



PR EFEITURA DO
RECIFE

Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU
Ata da 208ª (Ducentésima Oitava) Reunião Ordinária
Dia 25 de outubro de 2013

Às 09:00 (nove) horas do dia 25 de outubro de 2013 (dois mil e treze), na sala de reunião do gabinete da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência do Dr. João Batista Meira Braga, presidente do Conselho. Havendo número legal, o presidente declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da seguinte pauta: 1) Aprovação/Assinatura da Ata da 207ª Reunião Ordinária, realizada no dia 11 de outubro de 2013. 2) Análise do processo nº 07.02958.3.12 – Projeto inicial de edificação habitacional multifamiliar, localizado na Rua Dois de Julho, Santo Amaro. Relator, conselheiro Dr. Alexandre José Ferreira dos Santos, representante do Clube de Engenharia de Pernambuco. 3) Análise do processo nº 07.01094.5.12 – Projeto inicial de edificação habitacional multifamiliar, localizado na Rua da Aurora, Santo Amaro. Relator, conselheiro Dr. Marçal Sayão Maia, representante do CREA/PE. 4) Informes/Outros. Estiveram presentes os conselheiros: Dr. João Batista Meira Braga, presidente, Dra. Taciana Sotto-Mayor, suplente do presidente, Dra. Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana), assessora do gabinete da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano (titular), Dr. Márcio Gustavo Tavares Gouveia de Carvalho, secretário-executivo de Tributação – Secretaria de Finanças (suplente), Dra. Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti, procuradora Judicial – SAJ (suplente), Dr. Carlos de Oliveira Ribeiro Filho, Secretário-executivo de Controle Ambiental – Sec. Meio Ambiente e Sustentabilidade (titular), Dra. Ana Cláudia de Sá Cameiro Mota, Secretária-executiva de Infraestrutura – Sec. Infraestrutura e Serviços Urbanos (titular), Dr. Antônio Alexandre da Silva Júnior, secretário de Desenvolvimento e Planejamento Urbano (titular), Dr. Antônio João Dourado, Diretor Presidente da URB/Recife (titular), Dra. Ana Clara Bispo Salvador, representante da Ag. CONDEPE/FIDEM (titular), Prof. Tomás de Albuquerque Lapa, representante do MDU/UFPE (titular), Dr. Fábio Christiano Cavalcanti Gonçalves, representante do IPHAN (suplente), Dr. Gustavo Alberto Cocentino de Miranda, representante da FIEPE (suplente), Dr. Paulo José Pessoa Monteiro, representante da CDL/Recife (suplente), Dr. João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP (titular), Dr. Gleyson Vitorino de Farias, representante da FEMICRO/PE (suplente), Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ADEMI/PE (titular), Dr. Marçal Sayão Maia, representante do CREA-PE (suplente), Dr. Roberto Montezuma Carneiro da Cunha, representante do CAU/PE (titular), Dra. Ana Carolina Wanderley Beltrão, representante do CORECON/PE (suplente), Dr. Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE (titular), Dr. Ricardo Jorge Pessoa de Melo, representante do IAB/PE (suplente), Dr. Alexandre José Ferreira dos Santos, representante do Clube de Engenharia de Pernambuco (titular), Dr. Henrique Marques Lins, representante do Clube de Engenharia de Pernambuco (suplente), e o Dr. Ronaldo Coelho Filho, representante do Habitat para a Humanidade Brasil (titular). Em seguida, deu posse aos novos conselheiros: Dr. Frederico Faria Neves Almeida, como membro titular, representante do IPHAN. Dr. Fábio Christiano Cavalcanti Gonçalves, como membro suplente, representante do IPHAN. E, ao Dr. Ronaldo Coelho Filho, como membro titular, representante do Habitat para a Humanidade Brasil. Prosseguindo, passou para o primeiro item da pauta – Aprovação/Assinatura da Ata da 206ª Reunião Ordinária, realizada no dia 31 de maio de 2013. Ata aprovada. Dando continuidade, passou para o

segundo item da pauta – Análise do processo nº 07.02958.3.12 – Projeto inicial de edificação habitacional multifamiliar, localizado na Rua Dois de Julho, Santo Amaro, convidando o arquiteto André Lobo, para apresentação visual do projeto. O arquiteto André Lobo iniciou sua apresentação falando que o projeto está localizado na Rua Dois de Julho, que interliga a Rua da Aurora com a Av. Cruz Cabugá. Construção de um conjunto habitacional multifamiliar composto de 03 blocos com 32 andares de apartamentos, erguidos sobre uma base de 04 pavimentos de estacionamento. A seguir, o arquiteto falou sobre os Parâmetros Urbanísticos: “Zona: ZECP- Zona Especial de Centro Principal, Setor: SRC1- Setor de Requalificação do Centro 1, Via: Local, Taxa de Solo Natural: 25%, Coeficiente de Utilização: 5,50, Afastamentos: Frontal: 0,00m e Lateral e Fundos: 3,00m”. Prosseguindo, mostrou os Dados Legais do Projeto: “Área Terreno: 10.200,58m², Afastamentos calculados Frontal: 8,00m, Lateral e Fundos: 11,00m, T.S.N.: 2.887,56m² (28,31%), Coberta: 1.803,32m², Área privativa: 46.332,80m² (Coeficiente Utilizado: 4,54 - 82,58%), Área privativa Bloco A: 15.872,64m², Área privativa Bloco B: 15.230,08m², Área privativa Bloco C: 15.230,08m², Área uso comum: 25.318,27m², Pavimento. Térreo: 6.281,54m², 1º Pavimento: 5.725,79m², 2º Pavimento: 4.964,53m², Pavimento Vazado: 1.270,12m², Área comum pavimento tipo Bloco A: 70,60x32=2.259,20m², Área comum pavimento tipo Bloco B: 70,46x32=2.254,72m², Área comum pavimento tipo Bloco C: 70,46x32=2.254,72m², Área comum pavimento máquinas Bloco A: 102,55m², Área comum pavimento máquinas Bloco B: 102,55m², Área comum pavimento máquinas Bloco C: 102,55m² e Área total construção: 71.651,07m²”. (Apresentação em anexo). A seguir, o engenheiro Eduardo Fernandes comunicou que estão na pauta, dois projetos a serem analisados do mesmo empreendedor. Um está inserido no lote 1, e o outro no lote 2. “Houve a necessidade de fazer a separação devido ao prolongamento da Rua da Fundação. Já o lote 3 é de outro grupo de investidores. O empreendimento em tela vem atender a necessidade de moradia, principalmente essa área do Recife, com ampla estrutura urbana”. Concluída a apresentação, Dr. João Braga passou a palavra ao relator, conselheiro Dr. Alexandre José Ferreira dos Santos, representante do Clube de Engenharia de Pernambuco, para fazer a leitura do seu parecer: “Ao CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife. Processo: 07.029583.12. Projeto para construção de habitacional multifamiliar. Relator: Alexandre Santos – Clube Engenharia de Pernambuco. Interessado: Moura Dubeux Engenharia S/A. Localização: Rua Dois de Julho, lote nº 02 – resultante do desmembramento do terreno onde existiu o imóvel nº 1531 da Rua da Aurora. Trata-se de pedido de aprovação inicial de projeto arquitetônico, para construção de um conjunto habitacional multifamiliar com área total de construção de 71.651,07m², considerado pela Lei Municipal 16.176/96 em seu Art. 61, como empreendimento de impacto, portanto sujeito a apreciação pela Comissão de Controle Urbano – CCU, e pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU. Características do empreendimento: Conjunto habitacional multifamiliar, composto de três blocos com 36 pavimentos cada, totalizando 71.651,07m² de construção, a ser implantado em lote de terreno com 10.200,58m², situado na Rua Dois de Julho (lote nº 02), resultante do desmembramento do terreno onde existiu o imóvel nº 1531 da Rua da Aurora, constituído de 768 unidades habitacionais. De acordo com a Legislação Municipal vigente, o terreno encontra-se inserido na Zona Especial de Centro Principal – ZECP, no Setor de Requalificação de Centro 1 – SRC1. Tramitação do processo: - Protocolado na 1ª regional em 17/01/2012. Após análise, foram feitas diversas exigências técnicas. Parecer da analista arquiteta Maria Cristina Guerra, sugerindo que

seja feito um mapeamento dos empreendimentos de impacto, no polígono compreendido entre a Rua da Aurora, Avenida Norte, Avenida Cruz Cabugá, e Avenida Mário Melo, afim de possibilitar melhores análises dos futuros empreendimentos de impacto. Em 27/12/2013, foram apresentadas novas plantas, em atendimento as exigências técnicas. - Publicação em jornal de grande circulação em 03/10/2012. - Parecer da CTTU em 05/12/2012, manifestando preocupação com relação à inserção de empreendimento de impacto na malha viária somados ao tráfego futuro gerado das demais edificações de impacto que estão sendo projetadas/construídas no bairro, enfatizando a importância da abertura da Rua da Fundação como uma alternativa para garantir a permeabilidade da região e minimizar futuros conflitos na área. - Em 11/03/2013 foram feitas mais exigências técnicas pela 1ª Regional. - Parecer dos técnicos Luciana Romeiro e Carlos Ernesto de Queiroz Matos da GOPV em 08/04/2013, recomendando como ação mitigadora, a adequação dos passeios à acessibilidade em todo entorno correspondente a quadra onde se situa o empreendimento, e a abertura da Rua da Fundação. - Em 14/05/2013, concedida Licença Prévia da Secretaria de Meio Ambiente da Prefeitura do Recife, exigindo a elaboração, aprovação e execução do Projeto de Revitalização de Área Verde – PRAV. - Concessão de Viabilidade Técnica da EMLURB, salientando que para este porte de empreendimento, faz-se necessário submeter, com vistas à Aprovação pela Diretoria de Limpeza Urbana, o Projeto da Lixeira. - Declaração da CELPE, que existe viabilidade técnica para fornecimento de energia elétrica para o empreendimento. - Ofício da COMPESA atestando a viabilidade técnica para atendimento ao empreendimento, de abastecimento de água e esgotamento sanitário. - Parecer favorável à implantação do empreendimento, do Segundo Comando Aéreo Regional da Aeronáutica. - Parecer Urbanístico favorável, da Diretoria de Urbanismo da Secretaria de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras da Prefeitura do Recife. - Parecer da Diretoria de Planejamento e Projetos da URB-RECIFE, concordando com a implantação do empreendimento, recomendando que: 1 – O início da rampa de acesso dos veículos deva estar a uma distancia de cinco metros do paramento. 2 – Os elementos de fechamento do lote ao longo das Ruas Dois de Julho e da Fundação (a ser implantada) deverão estar recuados em 2,00m, no mínimo, serem vazados, assegurando uma área de solo natural com vegetação junto a calçada de 50% de cada divisa, a partir da esquina das referidas Ruas. 3 – Reavaliar os afastamentos para a divisa da Rua da Fundação, considerando-os como frontais, nas condições em que a lei exige. 4 – Abertura e implantação da Rua da Fundação até a Rua Quatro de Agosto. 5 – Abertura e implantação da Rua São Geraldo/Rua do Veiga até a Rua Dois de Julho. Conclusão: Somos de parecer que o empreendimento só seja autorizado após a avaliação conjunta dos empreendimentos de impacto projetados/construídos no polígono compreendido entre a Rua da Aurora e Avenidas Norte, Cruz Cabugá, e Mário Melo e, ainda: 1 – Cumprir todas as exigências técnicas solicitadas pela 1ª Regional e pelos órgãos que emitiram parecer no presente processo; 2 – Iniciar a rampa de veículos a uma distância mínima de 5,00m do paramento; 3 – Usar elementos de fechamento do lote ao longo das Ruas Dois de Julho e da Fundação (a ser implantada) deverão estar recuados em 2,00m, no mínimo, vazados, assegurando uma área de solo natural com vegetação junto ao passeio público, em extensão de 50% de cada divisa, a partir da esquina das ruas referidas; 4 – Considerar o afastamento para a divisa com a Rua da Fundação, como frontal, nas condições previstas em Lei; 5 – Executar a interligação das Ruas da Fundação e São Geraldo/Veiga até a Rua Vinte e Quatro de Agosto; 6 – Implementar passeio público



PREFEITURA DO
RECIFE

nas Ruas Dois de Julho e da Fundação, com 3,80m de largura, no trecho correspondente ao empreendimento; e 7 – Localizar as vagas especiais de veículos, em área coberta, e com fácil circulação até o hall dos elevadores. Este é o parecer, salvo melhor juízo deste Conselho. Alexandre Santos, Clube de Engenharia de Pernambuco”. Concluída a leitura do parecer, Dr. João Braga deu início ao processo de discussão, passando a palavra ao conselheiro Ricardo Jorge Pessoa de Melo, representante do IAB/PE. “Vou me deter às questões urbanas no projeto. Inicialmente, quero lembrar que os terrenos estão contidos dentro de um quadrilátero definido pelo Plano Diretor como uma área de plano específico. Há uma ausência clara dessa definição do Poder Público quanto à ocupação dessa área. Como também, consta no Capítulo 4, uma série de outras áreas na cidade do Recife, que está para ser regulamentada por um plano específico, e não apenas através do que remete a Lei de Uso e Ocupação do Solo. Outra questão que gostaria de comentar é sobre empreendimentos de impacto. Parece-me que as recomendações dos consultores que elaboraram diversas temáticas dos empreendimentos de impacto, estão bastante descoladas da nossa realidade. A cidade está com infraestrutura subdimensionada em todas as áreas. É interessante observar as análises desses empreendimentos de impacto, pois eles dizem que as áreas da cidade estão adequadas àquele tipo de empreendimento. Não é possível que eles sejam analisados com essa ótica. Estamos falando de uma área que vai receber mais de 100.000m² de área construída, onde a ação mitigadora é abrir a Rua da Fundação. Esse empreendimento já nasce com a necessidade de transformar a Rua Dois de Julho em uma via de sentido único. Vejo, também, com preocupação, como está realizado esse projeto, pois está descolado com o outro que será analisado. São dois projetos do mesmo interessado, sendo analisado de forma distinta. Concordo com o relator do processo, que chamou atenção de analisar todos os projetos de impacto do quadrilátero. Quando falamos do projeto com relação a índice construtivo de 4,5, vemos que a área que está sendo utilizada, e o impacto, é de fato índice 7, e não 4,5 como está estabelecido”. Passando em seguida, a palavra ao conselheiro Prof. Tomas de Albuquerque Lapa, representante do MDU/UFPE, que solicitou vista ao projeto. Neste momento, o conselheiro Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE, também solicitou vista ao processo. Continuando, o presidente passou a palavra à conselheira Ana Clara Bispo Salvador, representante da Ag. CONDEPE/FIDEM. “Senti falta, na apresentação do arquiteto, de algumas imagens da perspectiva e fachadas, no sentido de analisarmos o impacto e a interferência na paisagem. Gostaria de saber se algumas das exigências já foram cumpridas, e questiono a análise conjunta dos dois empreendimentos”. A seguir, Dr. João Braga passou a palavra ao conselheiro Marçal Sayão Maia, representante do CREA/PE. “Gostaria de fazer uma sugestão de que fosse lido o relatório e feita apresentação do processo que será analisado a seguir, para que possamos analisá-los em conjunto”. A seguida, o conselheiro relator, Alexandre Santos – Clube de Engenharia, falou que, “no meu relato, proponho que o empreendimento só seja autorizado após análise conjunta. Se esse relato for aprovado, a discussão do processo seguinte fica comprometida. Quanto à questão da conselheira Ana Clara, que questionou a análise conjunta dos empreendimentos, o objetivo é que, só a análise conjunta é que vai dizer qual o impacto que os empreendimentos irá causar sobre a região”. Neste momento, o presidente lembrou que quando um ou mais conselheiros pedem vista, o processo permanece sob a guarda da secretária-executiva do CDU, que garantirá o livre acesso dos conselheiros, ao processo. Como também, que o mesmo

não implica na suspensão da discussão do processo. Passando em seguida, a palavra ao conselheiro Eduardo Fernandes – ADEMI/PE. “Quanto à fala do conselheiro Ricardo Pessoa, e como representante da ADEMI, setor produtivo na cidade, gostaria de falar sobre tudo que é dito em relação aos empreendimentos imobiliários. Existe um mito de que todos os empreendimentos são os causadores de todos os problemas urbanos da cidade. Se pegarmos nos últimos dez anos, houve um crescimento da população de 8%. Neste mesmo período tivemos um crescimento na frota de carros de 80%, e o nosso setor não vende carros. Mas, sabemos das dificuldades urbanas, e isso é um debate que tem de ser feito junto com a sociedade. Outra questão é que o Plano Diretor da Cidade diz quais as áreas que as pessoas devem incentivar, as áreas que as pessoas devem morar. Elas devem morar perto onde tem serviço. Essa área de Santo Amaro tem serviços, mas faltam moradias. A construtora responsável tem um público específico, mas passou a trabalhar, também, atendendo empreendimentos no sistema financeiro habitacional. O empreendimento da Rua da Aurora atenderá um público com condições financeiras maiores, e esse, da Rua Dois de Julho, atenderá um público com condições menores, no sistema financeiro habitacional, atendendo aos comerciários e que trabalham perto do centro do Recife. O terreno em questão foi desmembrado em dois, não por uma artimanha, e sim, porque foi colocado pela Prefeitura que tinham que ser dois terrenos”. Continuando, passou a para o terceiro item da pauta – Análise do processo nº 07.01094.5.12 – Projeto inicial de edificação habitacional multifamiliar, localizado na Rua da Aurora, Santo Amaro, convidando o arquiteto Jerônimo da Cunha Lima para apresentação visual do projeto. O arquiteto iniciou sua apresentação mostrando imagens áreas da localização do empreendimento e da perspectiva. Apresentou em seguida, as plantas de locação, semi-enterrado, 1º, 2º e 3º pavimentos, área de laser, e os apartamentos dos blocos A e B. Em seguida, falou sobre as áreas dos empreendimentos: ÁREAS: TERRENO = 6.143,32M². ÁREA A SER CEDIDA À PREFEITURA (PROLONGAMENTO DA RUA DA FUNDIÇÃO) = 601,50M². ÁREA REMANESCENTE = 5.541,82M². ÁREA DE SOLO NATURAL (25,25% DA ÁREA REMANESCENTE) = 1.399,80M². SEMI-ENTERRADO = 3.398,44M². TÉRREO = 3.480,20M². 1º PAVIMENTO = 2.531,34M². 2º PAVIMENTO = 2.752,72M². 3º PAVIMENTO (LAZER) = 848,18M². PAV. TIPO BLOCO A (42X453,20M²) = 19.034,40M² (42 APTOS. DE 201,52M² E 42 APTOS. DE 200,56M²). PAV. TIPO BLOCO B (42X386,44M²) = 16.230,48M² (42 APTOS. DE 170,50M² E 42 APTOS. DE 167,64M²). 4 VAGAS/SUBUNIDADE TIPO A (84 SUBUNID.: 336 VAGAS). 3 VAGAS/SUBUNIDADE TIPO B (84 SUBUNID.: 252 VAGAS). TOTAL DE 588 VAGAS. TOTAL DE ÁREA PRIVATIVA = 31.089,24M². TOTAL DE ÁREA COMUM = 17.186,52M². TOTAL DE CONSTRUÇÃO = 48.275,76M². (Apresentação em anexo). Concluída a apresentação, o presidente passou a palavra ao relator, conselheiro Dr. Marçal Sayão Maia, representante do CREA/PE, para leitura do seu parecer: “PARECER REFERENTE AO PROCESSO: 07.01094.5.12. PROJETO INICIAL DE EDIFICAÇÃO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR. Relator: Marçal Sayão Maia – CREA/PE. Interessado: Moura Dubeux Engenharia S/A. Localização: Rua da Aurora, Santo Amaro (onde existiu o imóvel nº1.541). INTRODUÇÃO: O processo em epígrafe é pertinente à proposta de um empreendimento destinado ao uso habitacional multifamiliar em Zona Especial de Centro Principal, Setor de Requalificação do Centro (ZECF – SRC1), a ser edificado em terreno com 6.143,32m² e apresentando área total de construção de 48.275,76m². Foi analisado consoante a Lei nº 17.511/2008 – Plano Diretor, e enquadrado como Empreendimento de Impacto, por apresentar área total de

construção superior a 20.000m², acorde Lei de Uso do Solo vigente, nº 16.176/96. O terreno do empreendimento é resultante do desmembramento em três (03) lotes do imóvel nº 1.531 da Rua da Aurora, que faz esquina com a Rua Dois de Julho. Destaca-se essa informação, pelo fato de que há estudos em andamento de empreendimento considerado, igualmente, de impacto para implantação em outro lote resultante daquele desmembramento. **CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:** ATIVIDADE PLEITEADA: Habitação Multifamiliar. **ÁREA do TERRENO:** 6.143,32m² (5.541,82m²), **ÁREA de CONSTRUÇÃO:** 48.275m², **COEFICIENTE de UTILIZAÇÃO:** 5,5. **T.S.N:** 25,09%. **Nº de BLOCOS / Nº de APARTAMEN.:** 02 / 168 (84/bloco), **Nº de PAVIMENTOS:** 47. **ÁREA dos APARTAMENTOS:** Entre 167,64m² e 201,52m². **POPULAÇÃO PREVISTA:** 1.512 habitantes. **Nº VAGAS de VEÍCULOS (3 v/unid.):** 588 (504). **ALTURA TOTAL:** 137,93m (139,00m). **AUTORIA do PROJETO:** Jerônimo da Cunha Lima – CREA: 3.108-D/PE. Quanto às finalidades principais, os pavimentos apresentam as características seguintes: **TÉRREO:** Acessos; salão de festas e estacionamento (140 v). **1º:** Estacionamento (168 vagas). **2º:** Estacionamento (168 vagas). **3º:** Estacionamento (112 vagas). **VAZADO:** Área de lazer: salão de festas; quadra de jogos; piscina e terraço descoberto. **5º ao 46º:** Pavimento Tipo, com 02 apartamentos. **COBERTURA:** Heliponto; casa de máquinas; reservatórios (H₂O). **TRÂMITES DO PROCESSO:** 06/02/2012: Protocolo de ingresso na 1ª Regional/DIRCON. 08/05/2012: Encaminhamento ao Grupo Especial de Trabalho, criado pela Portaria Municipal 3.332/2011, para análise de projetos com área de construção superior a 10.000m². 06/08/2012: Requerente faz juntada: Memorial de Impacto; Documento do COMAER; Protocolo de solicitação da LI / SEMAM. 16/08/2012: Formuladas exigências para o Projeto. 05/11/2012: Parecer da CTTU: enfatiza abertura do prolongamento da Rua da Fundação. 27/12/2012: Requerente faz juntada: jogo de plantas (atend. exigências). 14/03/2013: Formuladas exigências para o Projeto. 30/04/2013: Requerente faz juntada: Cartas de Anuência das Concessionárias; cópia da publicação do empreendimento em jornal de grande circulação e novo jogo de plantas; e carta de esclarecimento sobre permuta de faixa do terreno pela manutenção de índices urbanísticos. 09/07/2013: Processo encaminhado para a DPU/ SELURB para parecer quanto ao memorial de impacto e esclarecimentos sobre alinhamento dos logradouros. 18/07/2013: Anexado parecer da DPU favorável à solução geométrica dos acessos e circulação interna, bem como, a manutenção da largura das vias lindeiras ao lote, sugerindo, ainda, como medidas mitigadoras a adequação à acessibilidade dos passeios em toda a quadra do empreendimento e a complementação da abertura da Rua da Fundação até a Rua Dois de Julho. 22/08/2013: Parecer favorável da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano. 17/09/2013: Processo é aprovado pela Comissão de Controle Urbanístico – CCU, com 08 votos favoráveis e dois favoráveis com restrição (condicionais). **DISCUSSÃO:** O empreendimento em pauta é caracterizado como de impacto, em conformidade com o que preceitua a Lei nº 16.176 – Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS. Conforme parecer urbanístico da Secretaria de Licenciamento e Urbanismo (SELURB) e da Secretaria Executiva de Mobilidade e Controle Urbano (SEMOC) o terreno no qual será edificado era enquadrado como Zona de Ambiente Natural – ZAN Capibaribe. Entretanto, o Plano Diretor de Desenvolvimento da Cidade do Recife – PDCR (Lei nº 15.547/91) criou Zonas Especiais que por definição “são áreas urbanas que exigem tratamento especial na definição de parâmetros urbanísticos e diretrizes especiais”. Dentre essas, foi criada a Zona Especial de Dinamização Econômica, com o intuito de incentivar o desenvolvimento de

determinada região, e que contém a Zona Especial de Centro Principal – ZECP, e respectivas Zonas de Requalificação do Centro – ZRC. Sendo que a ZECP – ZRC1, que teve seus limites ampliados até a Avenida Norte (Lei nº 17.489/2008), se sobrepõe àquela ZAN Capibaribe. Por conseguinte, o empreendimento respalda-se no apelo do zoneamento do PDCR, no sentido de contribuir para o desenvolvimento daquela porção do bairro de Santo Amaro, concebida inicialmente para abrigar indústrias e suas áreas de servidão. Ainda, atende aos requisitos impostos pelo PDCR (Lei nº 15.547/91). Acrescente-se, que o referido empreendimento apresentou ‘Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto’; atendeu às várias exigências formuladas (vide item: ‘trâmites do processo’); juntou pareceres favoráveis das concessionárias (CELPE; COMPESA; EMLURB; etc.) e dos órgãos envolvidos (CTTU; II COMAER), bem como teve parecer favorável à homologação pela Comissão de Controle Urbanístico. Entretanto, é de grande relevância levar em consideração alguns aspectos relacionados ao sistema de transporte; aos padrões urbanísticos e de acessibilidade; e funcionais. O parecer da CTTU faz uma avaliação das vias envolvidas. A Rua da Aurora é classificada como ‘Corredor de Transporte Urbano Secundário’, com categoria funcional: Arterial Secundário (LUOS – Lei nº 16.176/96); enquanto a Rua Dois de Julho é classificada como ‘Demais Vias’, por conseguinte, de densidade de trânsito com pouca importância. Pode-se observar que a dinâmica das transformações que se impõe na localidade extrapolou aqueles conceitos, tendo em vista a necessidade de reestruturação do transporte urbano, que prevê a implantação de três corredores de transporte público de média e alta capacidade, como segue: a) Corredor Norte-Sul, com a implantação de BRT; b) Ramal do Veículo Leve sobre Trilhos – VLT da Avenida Norte; c) Ramal do Veículo Leve sobre Trilhos Centro, que passa pela Rua da Aurora. Por conseguinte, a recomendação enfática daquele órgão para abertura (prolongamento) da Rua da Fundação até a Rua Dois de Julho deve ser estendida até a Avenida Norte. No que tange aos aspectos urbanísticos e funcionais de acessibilidade e de segurança, com o prolongamento da Rua da Fundação o lote, no qual será edificado o empreendimento, passará a ser caracterizado como cabeça de quadra com duas esquinas, o que exigirá tratamento especial para integração ao espaço urbano. Igualmente, há de se considerar que outro lote resultante do desmembramento do terreno referente ao local onde existiu o imóvel nº 1.531 está sendo objeto de estudo para implantação de outro empreendimento de impacto. **CONCLUSÃO:** Ante o sumário, recomenda-se a homologação do processo em análise condicionada à implantação das seguintes medidas mitigadoras /compensatórias: I. Prolongar a Rua da Fundação até a Avenida Norte; II. Realizar tratamento urbanístico do quarteirão que conterà o empreendimento, contemplando os aspectos de acessibilidade, segurança e integração, acorde relatório do Instituto da Cidade do Recife Engenheiro Pelópidas da Silveira (páginas: 8/9 e 9/9); III. Observar condicionantes da Licença Prévia LP nº029/2013, da Secretaria do Meio Ambiente e Sustentabilidade. **MARÇAL SAYÃO MAIA, CREA/PE**”. Concluída a leitura do parecer, Dr. João Braga deu início ao processo de discussão, passando a palavra ao conselheiro Ricardo Pessoa – IAB/PE. “Gostaria de complementar a fala anterior no sentido de tirar algumas dúvidas. Quando comentei da análise dos projetos, não falei que havia uma artimanha, e sim, por pertencer ao mesmo interessado, poderiam ser analisados em conjunto. Percebemos que o projeto de Jerônimo, por exemplo, apresenta as perspectivas, já o primeiro não apresentou. O impacto visual é diferente, e é do mesmo interessado. É por essa questão que deveriam ser analisados de forma única. Em relação à fala de Eduardo,

que os empreendedores não vejam carros, lembro que estamos num conselho de desenvolvimento urbano, e não, num conselho de desenvolvimento arquitetônico. O Impacto do empreendimento, no urbano, se passa também, pelos carros. Não pode ser analisado de forma diferente. Acredito que não é um problema só do empreendedor, mas é público também. As minhas preocupações do primeiro projeto, estendo para esse também. Chamo a atenção, mais uma vez, do Poder Público sobre os planos urbanísticos para a área. Percebemos que o projeto chegou ao índice de 5,5 e não foi por uma questão de benevolência do empreendedor. Foi a questão de perceber que não cabia esse índice. Se não tomarmos frente ao processo, esse modelo de empreendimento, que pra mim é especial, pode se tornar corriqueiro naquela área, e vamos analisar, em toda sessão do CDU, um projeto naquela área, com índice 5,5. A infraestrutura ofertada na área, atende essa demanda? Não atende. Com relação à habitação, acredito que ela deve vir primeiro, mas tem que vir associada a outros usos. O projeto de uso misto deve ser contemplado". Prosseguindo, o presidente passou a palavra ao conselheiro Prof. Tomás Lapa – MDU/UFPE. "Quero congratular as palavras do conselheiro Ricardo Pessoa – IAB/PE, pela visão a longo prazo de uma cidade que desejaríamos ser forte, dinâmica, que cresce, porém, de forma humana, acolhedora e segura. E, pelos mesmos motivos, peço vista a esse projeto também". A seguir, passou a palavra ao conselheiro Roberto Montezuma Carneiro da Cunha, representante do CAU/PE. "Acredito que estamos todos no mesmo barco, os empreendedores, órgão público, instituições privadas, ONGs. Precisamos aprender um pouco de urbanismo. O Plano Diretor é instrumento de gestão e não de projeto urbanístico. Vamos ficar repedindo sempre que projeto de impacto passa por projeto urbanístico. Não pode ser diferente. Os pareceres de vários órgãos já sinalizam isso, a importância do projeto urbanístico, pois ele é uma coisa séria. Não dá para aprovar mais nada sem um projeto urbanístico. Precisamos entender e compreender a cidade como sistemas. O sistema ambiental, o sistema infraestrutural, que analisa o saneamento, o transporte e a mobilidade da cidade, e também, o sistema ocupacional. O CAU/PE coloca que é urgente um plano urbanístico". Neste momento, o conselheiro convidou a todos para a Exposição CERDÀ e a Barcelona do Futuro. Realidade x Projeto. Dia 05 de novembro no Forte das Cinco Pontas. Dando continuidade, o Dr. João Braga passou a palavra ao conselheiro Augusto Lócio – OAB/PE, que retirou o pedido de vista do processo anterior, afirmando que já estava satisfeito com as informações obtidas. "Vou acompanhar junto com o Prof. Tomás Lapa e o grupo, o estudo que irá ser realizado. Retiro meu pedido de vista, mas a OAB/PE irá trabalhar em conjunto na análise". Em seguida, o presidente passou a palavra ao conselheiro Ronaldo Coelho Filho, representante do Habitat para a Humanidade Brasil. "Quero falar da minha satisfação de estar retornando a este Conselho, em substituição ao conselheiro Demóstenes. Primeiramente, quero reiterar as palavras de alguns conselheiros sobre a importância de analisar esses empreendimentos em conjunto. É importante analisar os impactos que eles irão causar. Com relação à questão que foi colocada sobre os tipos de empreendimento, destinados a classes distintas, discordo do conselheiro Eduardo, pois os valores continuarão altos e não atenderão as pessoas que trabalham no Shopping ou na CONTAX, por exemplo. Ou seja, o impacto no sistema viário acontecerá, pois os moradores não irão usar o transporte coletivo. Entendo, também, a questão da necessidade de levar moradia para áreas degradadas e desabitadas do Recife. Mas a discussão é: que tipo de moradia quer colocar nessas áreas? Pra quem se destina aquela moradia? E por que sempre espigões de 36, 46 pavimentos? Isso irá impactar

ainda mais na arquitetura do Recife, como é o caso das duas torres no Cais de Santa Rita. Outra preocupação são as ações mitigadoras, como as aberturas das Ruas da Fundação e São Gerado. Todas vão desaguar na Av. Norte. A Av. Norte será triplicada pelo menos? Será impossível transitar do jeito que está. Pra finalizar, concordo com o parecer do conselheiro Alexandre Santos, que é necessário uma análise em conjunto desses empreendimentos". Continuando, o presidente, Dr. João Braga, passou a palavra ao conselheiro Eduardo Fernandes – ADEMI/PE. "Recentemente tivemos em Fortaleza em um evento para debater tudo o que tem acontecido no Brasil, com urbanistas do mundo todo ministrando algumas palestras, por exemplo. Debate muito importante. É muito interessante quando se fala de cidade. É preciso que tenhamos um entendimento de cidade de que elas precisam ser construídas para acomodar as pessoas que queiram morar nela. O setor sempre pesquisa onde as pessoas querem morar. A questão da mobilidade é fundamental nesse processo. As orientações, em algumas questões, é ter super adensamentos, muito acima inclusive, do que está se propondo para esses projetos na pauta. Esses super adensamentos têm que estar em corredores principais de transportes e onde tem muito serviço. Temos que refletir a questão do adensamento em relação à cidade. As pessoas têm que morar na cidade. Elas querem morar perto do serviço. Quando falei que o setor não fabrica transporte é no sentido de estar preocupado com essa questão também. Quanto às soluções de mobilidade, as ações mitigadoras propostas mitigam de forma significativa o impacto naquela área". Prosseguindo, Dr. João Braga passou a palavra ao conselheiro Gustavo Alberto Miranda, representante da FIEPE. "Quero falar da minha satisfação de estar participando desse Conselho, e ter a oportunidade de aprender tanto. As opiniões plurais que são colocadas aqui, realmente nos levam a uma reflexão. Como o conselheiro Montezuma falou, há uma necessidade de se estudar muito essa cidade. Não só essa, mas todas as cidades. Mas, há também, a necessidade de definir tempo para os estudos. Não podemos ficar estudando eternamente. Vejo aqui um projeto que é apresentado e que se coloca uma preocupação com as vias, com a mobilidade. É importante estudar a cidade, mas temos que estudar e pensar, com propostas concretas e com o tempo determinado. É importante lembrar também o tempo de aprovação de um projeto na Prefeitura. Quando esse empreendimento foi permutado nesse terreno, a construtora não comprou um pedaço de chão, ela comprou o que poderia se fazer naquele terreno. E, mudar a regra no meio do caminho, beira a irresponsabilidade. A segurança jurídica tem que ser respeitada". Passando a palavra à conselheira Ana Clara – Ag. CONDEPE/FIDEM. "Concordo que as regras têm que ser claras. Fui a um seminário sobre bairros planejados e o que mais foi discutido foi essa insegurança jurídica. Às vezes, as regras do jogo não ficam claras. Vejo essa necessidade, mas é necessário atualizar essas regras, visto que a cidade tem uma dinâmica acelerada, e não acompanha as legislações urbanísticas. É importante começar a ocupar aquela área, mas é necessário refletir de forma integrada com a gestão pública e privada. Tem que ter uma infraestrutura adequada que suporte essa demanda e que as pessoas possam se deslocar, como também, ter uso misto, ter as coisas perto. Já que os projetos são do mesmo empreendedor, poderia ter um estudo de impacto integrado. Sugiro para o CDU que, se houver mais de um empreendimento de impacto na mesma quadra, que possam ser analisados de forma integrada". A seguir, passou a palavra ao conselheiro Roberto Montezuma – CAU/PE. "Não vou entrar do conceito de legal e legítimo. Mas, a cidade é o lugar da legitimidade. Mais uma vez eu falo que Plano Diretor não é plano urbanístico. É indicativo. O Plano Diretor

diz no seu Art. 192: “Os projetos especiais serão definidos para áreas que podem ser objeto de intervenções, que promovam sua requalificação urbana, sua sustentabilidade, com inclusão sócio-espacial e dinamização econômica”. Já o Art. 193 cita o bairro de Santo Amaro como “áreas com potencialidades paisagísticas, físico-estruturais, culturais e econômicas para implantação de projetos especiais”. E, o Art. 194, cita entre outras coisas: “reabilitar e conservar o patrimônio histórico da cidade, potencializando a vocação do Recife para Patrimônio Histórico da Humanidade; reabilitar e conservar o meio ambiente, promovendo a recuperação, a proteção, a conservação e a preservação das áreas de ambiente natural, garantindo o uso sustentável desse patrimônio para presentes e futuras gerações; priorizar os investimentos em infra-estrutura, principalmente de saneamento e sistema viário e de transporte; etc”. Resumindo, a cidade lida com sistemas macro. A cidade é um lugar de mistura de todos os sistemas, com saneamento, transportes, infraestrutura, meio ambiente, etc. É necessário projeto urbanístico já e agora”. Em seguida, passou a palavra ao conselheiro Paulo José Pessoa Monteiro, representante da CDL/Recife. “Entendemos que os projetos trarão benefícios tanto para o comércio do centro da cidade, quanto ao setor que representamos, e, como não tenho o conhecimento técnico, peço vista dos dois processos, para que possamos discutir com o setor e com os comerciantes do Recife”. Continuando, passou a palavra ao conselheiro, Gleyson Vitorino de Farias, representante da FEMICRO. “Aproveito para parabenizar e falar da excelência dos projetos, mas percebemos um anseio nas falas dos conselheiros de se ter um olhar completo da cidade. Há uma necessidade do Conselho se reunir para discutir a ocupação da cidade. Quando um projeto entra na pauta, ele já tramitou e recebeu aprovação de todas as instâncias. Então, é importante que o CDU analise o que se constrói e o que não se constrói, as áreas onde os projetos serão instalados, além de todos os temas colocados aqui, que são significativos para a construção da cidade”. Prosseguindo, Dr. João Braga passou a palavra ao conselheiro Alexandre Santos – Clube de Engenharia. “Acho que todas as questões levantadas são importantes e precisam ser discutidas aqui no Conselho. A outra questão é que, se os projetos chegam aqui aprovados, e nós temos o dever de aprová-los, qual a finalidade do CDU? O CDU é pra dar um passo além. Ele é pra verificar nos projetos aquilo que não foi visto antes. Acredito que essa discussão está sendo muito rica. Os pedidos de vista irão permitir que façamos novas apreciações. E, que jamais seja forçado a aprovar alguma coisa, da forma que nos arrependamos depois”. A seguir, o presidente passou a palavra ao conselheiro Eduardo Fernandes – ADEMI/PE. “Quanto à questão de serviços levantada, os empreendimentos serão de uso misto. Temos um projeto futuro que será inserido naquela área que ele irá oferecer alguns serviços, como restaurantes, cafés, escritórios, academias. É uma questão que observamos e vimos necessidade, pois primeiro vem a moradia, e depois, o serviço. Temos que quebrar a cultura que existe em Recife, de não se morar em edifícios de uso misto”. Em seguida, passou a palavra ao conselheiro Prof. Tomás Lapa – MDU/UFPE. “Se nós conseguirmos acreditar que podemos, de fato, conceber, delinear, traçar um plano urbanístico para o Recife, é preciso que se associe esse plano urbanístico a um imaginário positivo para a cidade, como foi feito em Medellín e Bogotá, por exemplo. Se a nossa cidade não funciona bem, se ela não for segura, não for acolhedora e humana, é evidente que é necessário mudar o modelo. Os projetos chegam aqui como perspectivas setorizadas, fragmentadas de um processo de ocupação de solo acelerado, que dá como resultado o que temos como ambiente. E, o CDU, em momento nenhum, se coloca como uma

instância de tentar organizar, direcionar a cidade em função de um imaginário melhor, positivo. O CDU permanece raciocinando no status quo, na situação atual, tentando mitigar". Neste momento, o presidente Dr. João Braga informou que quarta-feira passada aconteceu a última reunião sobre a criação do Conselho das Cidades. "O CDU será um órgão licenciador, e as grandes discussões sobre a cidade ficará com a responsabilidade do Conselho das Cidades. O CDU irá aprovar os projetos sob a ótica e as diretrizes do Conselho das Cidades. Seremos um conselho aplicador das determinações e das preocupações, como bem falaram os conselheiros Montezuma e Prof. Tomás. Os conselheiros repetem aqui uma lógica muito interessante de ter essa visão urbanística maior, e não raciocinar apenas como projetos de arquitetura. É isso que a cidade quer fazer". Neste momento, o presidente solicitou ao conselheiro e Secretário Antônio Alexandre que apresentasse na próxima reunião, o estudo para Plano Urbanístico do Bairro de Santo Amaro, elaborado pelo Instituto da Cidade Pelópidas da Silveira. Comunicou, também, que conseguiu junto a Marinha, abrir mais duas vias na Av. Cruz Cabugá, pois ela será o grande eixo de transporte coletivo, que liga Olinda ao centro do Recife. Finalizando a reunião, Dr. João Braga agendou a 1ª Reunião Extraordinária no dia 14 de novembro, para análise dos pedidos de vista, obedecendo ao prazo máximo de 20 (vinte) dias. Como também, a próxima Reunião Ordinária para o dia 29 de novembro. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, e eu, Tiago de Araújo, assistente do CDU, lavrei a presente Ata, que vai assinada pelos conselheiros presentes. Recife, 25 de outubro de 2013.

João Batista Meira Braga – Presidente

Taciana Sotto-Mayor – suplente do presidente

Emília Márcia Teixeira Avelino – SEMOC (titular)

Márcio Gustavo Tavares G. de Carvalho - Sec. Finanças (suplente)

Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti – SAJ (suplente)

Carlos de Oliveira Ribeiro Filho – SMAS (titular)

Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota - Sec. Infraestrutura. (titular)

Antônio Alexandre da Silva Júnior – Sec. Des. e Planj. Urbano (titular)

Antônio João Dourado – URB/Recife (titular)

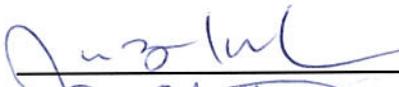
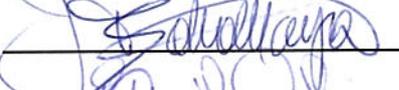
Ana Clara Bispo Salvador – Ag. CONDEPE/FIDEM (titular)

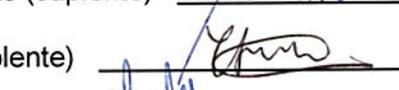
Tomás de Albuquerque Lapa – MDU/UFPE (titular)

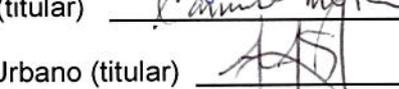
Fábio Christiano Cavalcanti Gonçalves – IPHAN (suplente)

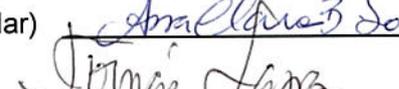
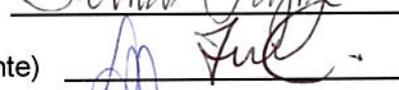
Gustavo Alberto Cocentino de Miranda – FIEPE (suplente)

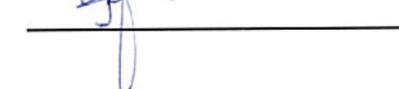
Paulo José Pessoa Monteiro – CDL/Recife (suplente)



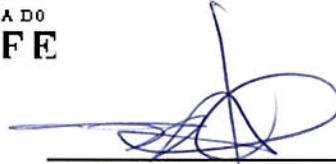


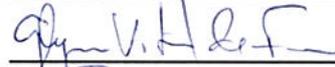





Joao Geraldo Siqueira de Almeida – ACP (titular)



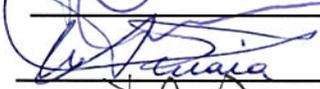
Gleyson Vitorino de Farias – FEMICRO/PE (suplente)



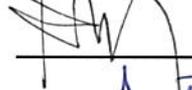
Eduardo Fernandes de Moura – ADEMI/PE (titular)



Marçal Sayão Maia – CREA/PE (suplente)



Roberto Montezuma Carneiro da Cunha – CAU/PE (titular)



Ana Carolina Wanderley Beltrão – CORECON/PE (suplente)



Augusto Ferreira de Carvalho Lócio – OAB/PE (titular)



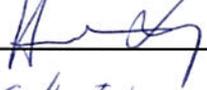
Ricardo Jorge Pessoa de Melo – IAB/PE (suplente)



Alexandre José Ferreira dos Santos – Clube de Eng. Pernambuco (titular)



Henrique Marques Lins - Clube de Eng. Pernambuco (suplente)



Ronaldo Coelho Filho – Habitat p/ Humanidade Brasil (titular)

