

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU  
Ata da 242ª (Ducentésima Quadragésima Segunda) Reunião Ordinária  
(Dia 06 de outubro de 2017)

Às 09:00h (nove) horas do dia 06 de outubro de 2017 (dois mil e dezessete), 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. Havendo número legal, o presidente declarou aberta a reunião. Fazendo a leitura da pauta. 1 - Aprovação/Assinatura da Ata da 241ª Reunião Ordinária, realizada no dia 01 de setembro de 2017. 2 – Apresentação do Projeto Passeios Públicos. Conselheira, arquiteta Dra. Rúbia Maria Simões Campelo - Autarquia de Urbanização do Recife- URB. 3 - Análise do Processo nº 07.10142.1.16 – Projeto de alteração durante a obra de um Empreendimento de Impacto, em construção no lote 18 – B, situado na Rua Esperanto, no bairro da Ilha do Leite. A proposta mantém o uso não habitacional, mas modifica a atividade que foi aprovada no projeto inicial (71.05329/12), de salas comerciais, para serviços de saúde (hospital e consultórios). Conselheiro relator, Dr. Antônio Benévolo Carrilho, representante do SINDUSCON/PE 4 – Análise do Processo nº 07.10842.7.14 – Projeto Inicial de um complexo de uso misto (habitacional e não habitacional) a ser construído no lote delimitado pela Rua dos Casados, Largo dos Casados, Travessa Cruz Cabugá e Praça General Carlos Pinto, no bairro de Santo Amaro. Conselheiro relator, arquiteto Dr. Marcos Germano dos Santos Silva, representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco – SAEPE. 5 – Informes / Outros. Estiveram presentes os conselheiros: Dr. João Batista Meira Braga, Presidente, Dra. Taciana Maria Sotto-Mayor, suplente do Presidente, Dra. Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana), Gerente de Processos Urbanísticos – SEMOC (titular), Dra. Luzia Silmira Meira (Mira), Chefe da Divisão de Normatização e Análise Viária - DILURB (suplente), Dra. Andréa Karla do Amaral Galiza, Procuradora da Procuradoria Geral do Município (titular), Dr. Romero Teixeira Pereira, Secretário executivo de Unidades Protegidas - Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente (suplente), Dr. Leonardo Bacelar de Araújo, Diretor executivo de Regularização Fundiária e Desapropriação- Sec. De Infraestrutura e Habitação, Dr. Fernando José Mendes de Alcântara, Gerente Geral de Projetos Urbanos – ICPS/SEPLAN (titular), Dra. Taciana Maria Ferreira, Presidente da Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano – CTTU (suplente), Dra. Luciana Maria Félix de Queiroz Rio, representante da Secretaria de Saneamento (titular), Dra. Norah Helena dos Santos Neves, representante da Autarquia de Urbanização do Recife- URB (titular), Dra. Rúbia Maria Simões Campelo, Gerente Geral de Planejamento e Projetos – Autarquia de Urbanização do Recife – URB (suplente), Dr.

Bruno de Moraes Lisboa, Presidente da Agência CONDEPE/FIDEM (titular), Dra. Cláudia de Oliveira Calábria, representante da Caixa Econômica Federal (suplente), Dr. Antônio Benévolo Carrilho, representante do SINDUSCON/PE (titular), Dr. Gleyson Vitorino de Farias, representante da FEMICRO/PE (suplente), Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ADEMI/PE (titular), Dr. Sylvio Romero Gouveia Cavalcanti, representante do CREA/PE (suplente), Dr. Rodolfo Guimarães Regueira da Silva, representante do CORECON/PE (suplente), Dr. Marcus André Almeida Lins, representante da OAB/PE (titular), Dr. Marcos Germano dos Santos Silva, representante do SAEPE (titular), Dr. Pedro Lucas Guedes, representante do IAB/PE (suplente), Dr. Henrique Marques Lins, representante do Clube de Engenharia de Pernambuco (suplente), Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (titular), Sr. José Cleto Machado de Oliveira, representante do MNLM/PE (titular) e o Sr. João José da Silva, representante do Fórum do Prezeis (suplente). Em seguida, Dr. João Braga deu posse aos conselheiros: Dr. Bruno Moraes Lisboa, como membro titular, e Dra. Ana Cristina Assis de Oliveira, como membro suplente, representantes da AGÊNCIA CONDEPE/FIDEM. Dra. Andréa Karla do Amaral Galiza, como membro titular, representante da Procuradoria Geral do Município, nesta reunião. Dr. Fernando José Mendes de Alcântara, como membro titular, representante da Secretaria de Planejamento Urbano, nesta reunião. Continuando, Dr. João Braga passou para o item 1- Aprovação/Assinatura da Ata da 241ª Reunião Ordinária, realizada no dia 01 de setembro de 2017. Ata aprovada. Em seguida, passou para o item 2 - Apresentação do Projeto Passeios Públicos, convidando à conselheira, arquiteta Dra. Rúbia Maria Simões Campelo - Autarquia de Urbanização do Recife-URB, para fazer a apresentação. "Essa apresentação foi solicitada pelos membros do Conselho. Um tema que vem despertando o interesse e a curiosidade de todos. Mas, um assunto complicado para se tratar. Foi a primeira vez que se fez no Brasil 116 Km de calçadas de uma só vez. A operação do projeto é muito difícil. Temos financiamento do Ministério das Cidades, com repasse pela Caixa Econômica Federal. O objetivo do projeto é melhorar a cidade com relação a acessibilidade, fazer a conexão com a rede de transporte público, transformar os percursos legíveis, espaço de domínio de pedestre, conforto e segurança no caminhar das pessoas, tratar os espaços de forma atrativa, de redesenho urbano e melhor convivialidade, preservar os passeios históricos e inovar nas soluções urbanísticas na cidade, comungando vários interesses. A Rede de drenagem nos tem preocupado bastante. Estamos revendo para ampliar um pouco e consertar essa rede. O Diagnóstico aponta várias interferências. Mostrarei fotos identificando essas interferências nas seguintes ruas: Rua do Riachuelo - Postes, orelhões, bancas, barracas ou comércio ambulante. Rua João Lira - Rampas de acesso de veículos às edificações. Av. Mário Melo - Degraus e rampas de acesso de pedestres às edificações. Av. Maria Irene

Estacionamento irregular de automóveis. Av. Maria Irene - Ausência de revestimento ou má conservação. Av. Mário Melo - Descontinuidade do passeio por desníveis. Av. Oliveira Lima - Passagens estreitas entre muros e árvores. Rua João Lira - Avanço de construções. Estamos fazendo uma operação de guerra, mas de paz, junto com várias secretarias. O projeto de obras é financiado pelo Pac Pavimentação, assinado em 30 de junho de 2014 e, o investimento geral, financiamento e contrapartida, são 105.374.250,29. Dividimos o projeto em Lotes, por entender que não poderia ser feito tudo de uma só vez. São 10 Lotes, cobrindo 114 Ruas e 12 Largos, incluindo alguns espaços de feiras, mercados e igrejas. Um projeto audacioso. A princípio achamos que se tem muitos recursos, mas se fizéssemos só calçadas, esses recursos não dariam. Imagine, fazendo a rede. Os recursos não têm correção, são estanques. Existe um processo, aprovação de licitação de obras e aprovação de projeto. Infelizmente não chegaremos até o Lote 10 com esses recursos captados. Mas, com certeza, a Prefeitura entrará com recursos próprios para conclusão das ações. Trabalhamos articuladas com as secretarias: Infraestrutura, Mobilidade e Controle Urbano, e Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente. As autarquias: URB e CTTU. A CSURB e o Núcleo de Acessibilidade – NAC.” Em seguida, Dra. Rúbia apresentou imagens dos lotes 1 e 2 com vias e largos. O lote 2 – reprogramados: Lote em obra: Lote 1 (12 vias), lote a licitar: Lote 2 (6v). Lotes a executar: Lote 3: (14v), Lote 4 (16v), Lote 5 (11v), Lote 6 (13v), Lote 7 (12v), Lote 8 (13v), Lote 9 (17v) e Lote 10 (12Largos). Continuando, apresentou imagens das ruas e as posições correspondentes a cada lote. A seguir, Dra. Rúbia Campelo passou a palavra à arquiteta Dra. Vera Freire, para explicar as soluções que se tem entendido como viáveis para dotar essas áreas de acessibilidade. Dra. Vera iniciou falando das interfaces com os lotes privados, as vias, arborização x caminhabilidade. Apresentando várias imagens de plantas gerais de ruas, localização, detalhes e perfis viários: situação atual e proposta. Falou também um pouco sobre os materiais, apresentando imagens da pavimentação dos passeios: concreto moldado, bloco intertravado. Preservação dos passeios históricos com recuperação dos pavimentos. Apresentação em anexo. Concluída a apresentação, o presidente deu início ao processo de discussão, passando a palavra ao conselheiro Henrique Marque Lins, representante do Clube de Engenharia. “Nesse processo de melhoria das calçadas, tem mais algumas ruas que serão beneficiadas, além das que foram apresentadas? Dra. Rúbia respondeu que não. “No contrato só serão contempladas as ruas que foram citadas. Em algumas ruas estava previsto apenas um trecho e, para se fazer a rota acessível ou ampliar, estamos fazendo as compensações. Depois poderemos fazer algumas substituições. Com os recursos que temos só chegaremos ao 7º Lote”. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Antônio Benévolo Carrilho, representante do SINDUSCON. “A responsabilidade pelas calçadas não é do dono do

terreno? A Prefeitura vai cobrar às pessoas onde serão feitas as benfeitorias?" Em seguida, o presidente passou a palavra à conselheira Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana), representante da SEMOC. "Quero fazer uma sugestão. Todo mundo poderia partir na frente do projeto de alguma forma. Na rua e no prédio que moro e mais dois outros estão fazendo o recuo do muro, para melhorar a acessibilidade na calçada. O que moro já está em obras e o prédio da frente iniciou agora. Temos oitizeiros seculares, enormes, logo impossível a erradicação, por isso recuamos o gradil. Aproveito e convido a todos a tomar a mesma iniciativa." Prosseguindo, Dr. João Braga passou a palavra ao conselheiro Sylvio Romero Gouveia Cavalcanti, representante do CREA/PE. "Em zona residencial, o proprietário avança a construção até a divisa da rua. A garagem dele fica um pouco elevada. Com a calçada elevada ele não entra. Qual será a orientação?" Dra. Rúbia, disse: "Estamos enfrentando esse problema. Na realidade temos três problemas sérios. Um: as ruas são recapeadas sem a fresagem. O outro é que, geralmente, pela legislação, o acesso ao lote tem que ser feito do seu lote para dentro e não pra calçada. Estamos tentando intensificar a fiscalização. Temos uma equipe social da URB trabalhando nessa parceria, conscientizando as pessoas da necessidade da faixa livre e do cadeirante. Infelizmente, não existe uma solução fácil, mas estamos tentando." Passando em seguida a palavra à conselheira Norah Helena dos Santos Neves, representante da Autarquia de Urbanização – URB. "A Prefeitura vem fazendo um esforço grande em relação às calçadas. Mas esse fórum é de fundamental importância para que consigamos mudar o pensamento do cidadão. Temos um trabalho de requalificação de calçadas. Infelizmente não temos ainda consciência do coletivo. As pessoas em geral, pensam na sua comodidade: Quero ônibus de qualidade, mas não quero a parada defronte do meu estabelecimento, nem da minha residência. No CDU com representantes de vários segmentos devemos fazer esse trabalho de conscientização de educação." Concluída a discussão e de comum acordo com os conselheiros presentes, Dr. João Braga inverteu a pauta passando para o 4º item da pauta - Análise do Processo nº 07.10842.7.14 – Projeto Inicial de um complexo de uso misto (habitacional e não habitacional) a ser construído no lote delimitado pela Rua dos Casados, Largo dos Casados, Travessa Cruz Cabugá e Praça General Carlos Pinto, no bairro de Santo Amaro. Conselheiro relator, arquiteto Dr. Marcos Germano dos Santos Silva, representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco – SAEPE. Convidando os arquitetos do projeto, Dr. Paulo Roberto de Barros e Silva e Dr. Marcílio Aguiar Coutinho de Oliveira para fazerem a apresentação visual do empreendimento. Dr. Paulo Roberto iniciou parabenizando à Prefeitura pelo projeto de calçadas para cidade. Um projeto de toda cidade. Dificílimo, mas, muito corajoso. Sobre o processo ora em tramitação, iremos apresentar um Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. Projeto pequeno, mas na sua história existe uma

contextualização que vocês precisam saber. Contextualização: 1. Projeto em análise na PCR, em 2014. 2 - Empreendimento: edifício empresarial/ salas comerciais. 3 - Solicitação DILURB/SEMOC - Posicionamento ICPS: Diretrizes. 4 - Projetuais do Plano Específico Santo Amaro. 5 - Revisão do Projeto Original: NOVO PROJETO (atendimento as recomendações do ICPS em Parecer Urbanístico). 6 - NOVO PROJETO: alteração no programa de usos, na arquitetura e no produto resultante. Esse EIV foi elaborado no mesmo formato que o Estatuto da Cidade determina. Não é um Memorial Justificativo de Impacto, poderia ser, mas por decisão dos empreendedores, foi elaborado como falei anteriormente no modelo dos estudos de impacto determinado pelo Estatuto da Cidade. Tem um conjunto de componentes que estão no documento, objeto de análise por tempo necessário pela prefeitura. Identificamos as medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras, com anexos: I - Certidão RGI. II - Planta de Locação. III - Levantamento Planialtimétrico. IV - Parecer Urbanístico ICPS. V - Projeto de Arquitetura. VI - Descrição das Fases da Obra/ Cronograma de Execução. VII - Decreto nº 28841/PCR. VIII - Estudo de Impacto sobre Trânsito e Transporte. IX - Quadro Resumo dos Impactos. X - Cartas Consulta às Concessionárias. O estudo contempla um produto que é um empreendimento que tem uma condição muito curiosa, num lote, que é uma quadra. Um grande terreno cercado de ruas por todos os lados. O Empreendimento: JCPM Tacaruna. - Endereço: Terreno sem número/ Rua dos Casados, Travessa Cruz Cabugá e Praça General Carlos Pinto, bairro de Santo Amaro/Recife. - Uso Misto, distribuído em três torres de vinte pavimentos. - Área Total Privativa: 20.437.93 m<sup>2</sup>. - Atividades: Comércio, Serviços e Habitacional. - Objetivos: Ampliar a oferta de moradia, de atividades terciárias e a geração de renda e emprego no território. - Investimentos estimados: R\$ 120,0 milhões. O enquadramento do projeto: - Zona Especial de Dinamização Econômica – ZEDE. - Zede Principal (Centro Expandido). - Estudos Urbanísticos em Desenvolvimento: Centro Expandido Continental – Centro Cidadão e Santo Amaro Norte. - Lei 16.176 / Artigo 110 – Inciso VI: casos omissos / CCU, (o lote – quadra). Terreno 7.743,25m<sup>2</sup>, com um grande estacionamento. Caracterização da vizinhança: - O lugar: - proximidade e comprometimento da qualidade de vida dos atuais ocupantes. - impactos positivo ou negativos sobre a cidade. - Áreas de Influência Indireta e Direta. Na área de Influência Indireta, pega a Avenida Norte, a Agamenon Magalhães, os fundos de Salgadinho desde o Rio Beberibe e vem pela beira da praia, chegando próximo ao Moinho. Pegando novamente a Ponte Limoeiro, chegando à Avenida Norte. Esse território tem uma cara muito evidente, a grande ZEIS, em seguida, o Centro de Convenções, o Shopping Tacaruna, Hospitais de Câncer e da Santa Casa da Misericórdia, descendo para o Memorial Arcoverde e o Porto. Área dominante. Território de área de Influência Direta, que é o segmento que faz o limite na Agamenon, na Av. Jayme da

Fonte, Cruz Cabugá, fechando na ligação do Canal do Derby/Tacaruna com a Bacia. O projeto tem uma característica singular, se encontra cercado de ruas por todos os lados, dentro de um lote que é uma quadra." Passando em seguida a palavra ao arquiteto Dr. Marcílio Coutinho, para apresentar o empreendimento projetado para que todos entendam o que está sendo posto no local. "Como o arquiteto Paulo Roberto falou, estamos no entorno e nessa mesma imagem já apresentada, podemos mostrar a escala do projeto dentro desse entorno. O projeto propriamente dito possui três torres, sendo uma empresarial, com diversidade de uso, um empreendimento comercial com apartamentos de dois quartos com 60m<sup>2</sup> e um outro residencial com apartamento de um quarto. Eles funcionam de forma independente, mas comungam do mesmo espaço de garagem e dos espaços circundantes. Os acessos de quem vem de Olinda, entra pela Praça que passa a ter acesso de veículos, unificado num único ponto, minimizando todos os impactos que poderiam ter. A mesma coisa acontece com quem vem do Espinheiro, da Agamenon Magalhães. A saída se dá pelo lado oposto. O projeto incorporou além das calçadas lindeiras, dentro da região do lote, toda área da Travessa dos Casados, propondo uma requalificação desse espaço público. O edifício garagem fica todo coberto com o teto jardim. Estamos propondo a colocação de uma usina solar para minimizar o impacto de energia." Em seguida, Dr. Marcílio apresentou imagens, do corte esquemático de lazer residencial de dois quartos, elevadores das garagens – letreiros, loja (café), pátio das mesas e serviços. Continuando, apresentou imagens do pavimento semienterrado com o acesso dos funcionários, gás, lixo, vestiários, copa, manutenção, almoxarifado, subestação, gerador, fibra ótica, estacionamento de motos e bicicletários, equipamentos de segurança, faixa ajardinada de recuo frontal, formando uma praça junto à Travessa do Casados. Apresentou também, imagens dos pavimentos: térreo, 1º, 2º, 3º e 4º, e do 5º ao 19º, com todos os equipamentos e serviços existentes neles. Apresentou simulações do empreendimento em diversos ângulos. Continuando o arquiteto apresentou a área do terreno. Área privativas: Residencial 1Q – 7.028,41m<sup>2</sup> (193apts). Residencial 2Q – 5.531,58m<sup>2</sup> (90apts). = 283 Apartamentos. Empresarial – 7.599,06m<sup>2</sup> (270 salas). Comercial – 278,88m<sup>2</sup> (4 lojas) = 274 salas. Total Privativo – 20.437,93m<sup>2</sup> (557 subunidades). CUT (2.64). Total Construção – 42.032,92m<sup>2</sup>. Solo Natural – 28,22% (33,15% somando com paisagismo calçada). Estacionamento Rotativo – 557 vagas. Estacionamento de Motos – 32 vagas. Bicicletário somando – 100 vagas." Retomando a palavra o arquiteto Dr. Paulo Roberto falou: "Esse é o projeto, tem o caráter de uso, hoje começando a dominar o lançamento do empreendimento em razão da percepção de que não só a tipologia variável, como o uso misto, trazem para a cidade uma resposta e uma demanda moderna do cidadão, que busca moradia, trabalho ou caminhar na rua, nas calçadas. Os Impactos Potenciais iniciando pelo meio ambiente, temos: - O " terreno



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

estacionamento” x 2.185 m<sup>2</sup> área verde (compartilhada com a cidade e as pessoas) - O afastamento entre blocos - Licença Prévia (LP) n° 02.17.08.002.444.8 concedida pela Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente. - A relação com a comunidade vizinha. Uma preocupação que se teve na linha do Estatuto da Cidade, diz respeito a Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural. Fizemos uma análise - Tendência de renovação /verticalização de parte do território. - O entorno provável: ZEIS Santo Amaro; Sítio Santa Casa; Shopping Tacaruna e “Nova Vila Naval”. Um discurso pela cidade, trazendo configuração nova de ocupação. Está em curso nas várias áreas que analisamos. Essas tendências de ocupação, requalificação, adensamento e renovação urbana foram medidas com uma leitura de paisagem no sentido mais amplo, nos leva a um caminhar pelo Recife, olhando para o Sítio Histórico de Olinda, para um trecho da Santa Casa e para as ruas. Que paisagem é essa? Que ambiente temos a partir dali, do entorno? Esse trajeto foi feito de bicicleta e a pé, pelo meu colega, arquiteto Marcílio, que mostrará a todos para que façam o mesmo percurso.” “Fizemos isso para ver a interferência real pisando no espaço público, que interferências eram essas que tínhamos das visadas: Recife x Olinda, Olinda X Recife.” Neste momento o arquiteto apresentou várias imagens que englobam o próprio projeto, o Sítio Histórico de Olinda e as Zonas de Verticalização Elevadas (Olinda), que permite construção de edifícios de até 25 pavimentos.” Apresentou alguns eixos principais onde se tem uma visada melhor do Centro Histórico de Olinda, e em Recife do Marco Zero, do Parque das Esculturas, Pontes Limoeiro e Princesa Isabel, essa com uma visão mais restrita. Em seguida, o arquiteto mostrou uma foto tirada no 12ª andar da Prefeitura com a posição do empreendimento e do Sítio Histórico de Olinda. “Por fim vimos que a Cruz Cabugá é uma reta que bate exatamente no eixo do Sítio Histórico de Olinda. Temos também uma visão de Olinda em relação à cidade do Recife.” Retomando a palavra, o arquiteto Dr. Paulo Roberto falou que “do ponto de vista do uso solo, fizemos uma leitura que diz respeito aos aspectos inovadores do projeto, e três coisas foram identificadas com aspectos interessantes de serem destacados: as calçadas jardins, que permitem caminhar por dentro do terreno privado, incorporando o jardim, o terreno e a calçada ao público, o estacionamento compartilhado que é um ganho expressivo do ponto de vista de mobilidade e recuo bonificado, nesse caso muito especial, porque é uma área num lote que tem quatro esquina que é uma Quadra. Dando sequência falarei sobre a Valorização Imobiliária: - A neutralidade do Projeto. - Pesquisa de Mercado/precificação dos terrenos (Santo Amaro, Torreão e Espinheiro). - Locação residencial (R\$/m<sup>2</sup>) estável nos últimos 5 anos. - IVV Residencial e Comercial. Mostrarei agora gráficos com os valores de venda e lançamento Residencial (%) com uma caída grande de 2012 a 2014, subindo lentamente até 2017. O Comercial a caída é maior, ainda não demonstrou uma inflexão na curva. Esse é o quadro da

crise econômica que o país atravessa. O lançamento de Unidade em consequência da não venda, vem junto também em declínio, ainda não tendo uma reversão em 2017. Do ponto de vista Socioeconômico e Adensamento Populacional temos: População: Aprox. 16.000 pessoas. - Renda per capita: até meio salário mínimo/mês (52% das famílias). A população e a renda per capita dizem respeito às ZEIS. - Serviços de Saúde: Hospital Santo Amaro e 3 Postos de Saúde. - Serviços de educação: 2 Escolas e 3 Organizações não governamentais. - População do Projeto: 1872 pessoas. Vale dizer que os três estudos em curso, os planos específicos, sejam o Centro Cidadão, Santo Amaro Norte e o Quadrilátero trazem um excelente diagnóstico desse território, principalmente no trabalho feito na Zona Especial de Interesse Social. Sobre a Mobilidade, apresentarei mapas das áreas de análise, de pesquisa. A seguir falarei um pouco sobre os Indicadores de Desempenho:

Indicador	Manhã			Tarde		
	Sem Emp.	Com Emp.	Var.	Sem Emp.	Com Emp.	Var.
<b>Demanda (veic/h)</b>	11.965	12.211	2%	14.767	15.006	2%
<b>Fluxo (veic/h)</b>	11.405	11.592	2%	13.332	13.492	1%
<b>Velocidade média (km/h)</b>	38	37	-2%	30	30	1%
<b>Densidade (veic/km)</b>	10	10	0%	16	16	0%
<b>Tempo de atraso médio (seg/km)</b>	45	47	3%	70	68	-2%
<b>Tempo de viagem (seg/km)</b>	95	97	2%	120	118	-1%
<b>Taxa de atraso</b>	90%	93%	3%	139%	136%	-2%

Os impactos sobre o Sistema Viário: - Incorporada aos estudos a rede do sistema BRT. - Matrizes Origem/Destino (picos manhã e tarde). - Combinação de usos (residencial e comercial) em equilíbrio – minimização do impacto. - Análise de serviço: sem alteração nas interseções. Do ponto de vista da infraestrutura: Consultas as Concessionárias sobre as condições de atendimento. - Suprimento de água. Suprimento de energia elétrica. - Coleta de esgoto. - Coleta de resíduos sólidos. - Suprimento de gás. Do ponto de vista das Medidas Potencializadoras: Adoção de uso misto – comércio, serviços e habitação (com dois padrões de tipologia); - Adoção de uso ativo no solo, ofertando espaço destinado a comércio no pavimento térreo integrado aos jardins e calçadas abertas ao uso público; - Uso compartilhado na garagem, integrando as várias demandas.



proporcionando a otimização do estacionamento, bem como a redução de entradas e saídas, em benefício do sistema viário do entorno; - Implantação do teto jardim na laje de cobertura da garagem bem como a ampliação da área de solo natural, requerida pela legislação, ou ainda, a adoção de placas solares em parte da laje de cobertura da garagem para geração de energia; - Tratamento e requalificação do sistema viário do entorno, em especial as vias de ligação com a comunidade, pelo tratamento paisagístico, a condição de acessibilidade do pedestre, ordenamento do espaço público; - Tratamento das fachadas voltadas para a ZEIS Santo Amaro de maneira a reduzir o efeito de reflexão do calor na sua face poente; - Formação e utilização da mão de obra local durante o período de construção da obra, através da oferta de 900 empregos diretos e indiretos. Medidas Mitigadoras: - Requalificação do espaço público localizado na face oeste do terreno. - Intervenção obreira na via de acesso a comunidade localizada na face oeste do terreno. Entendo que o empreendimento como está posto, enriquece o lugar, foi modificado para melhor e terá uma melhor posição em relação ao entorno e à cidade.” Neste momento, Dr. João Braga elogiou o projeto, enaltecendo a parceria dos arquitetos Dr. Paulo Roberto de Barros e Silva e Dr. Marcílio Aguiar Coutinho de Oliveira. Antes de dar início o processo de discussão, o presidente disse: “No CDU, desde o início da gestão, colocamos um teto para evitar dificuldade na definição dos valores das ações mitigadoras. Representa 1,5% do valor da obra, calculado pelo valor do metro quadrado de construção vezes o CUB, atualizado a cada mês. Neste projeto, ora em análise, a mitigação terá o valor de R\$1.040.000,00 (um milhão e quarenta mil reais). Na região onde o projeto será instalado, temos algumas dificuldades complementares, que já estamos resolvendo algumas. A primeira delas é na Praça Carlos Pinto: vamos fazer um projeto de reforma com início no próximo mês de novembro. Com recursos de outras mitigações, vamos construir uma Praça de Alimentação, assim minimizando o problema de alimentação, em especial, das pessoas que frequentam os hospitais do Câncer e da Santa Casa da Misericórdia. Mas existem problemas residuais que esse processo poderá resolver. Primeiro, existe um fluxo grande de veículos vindo do interior do Estado, e esses veículos ficam espalhados naquela região, ocupando indevidamente o espaço embaixo do viaduto, com risco de acidentes. Os acompanhantes dos internos dos hospitais passam por muitas dificuldades. Normalmente ficam ao relento, com sol ou chuva, esperando a volta para seu interior. São aspectos sociais importantes que temos de resolver. E vamos tentar resolvê-los com a ação mitigadora desse projeto. Posteriormente, traremos ao Conselho um Plano de Aplicação dos R\$1.040.000,00, priorizando a circulação naquela região, dando às ruas laterais próximas ao empreendimento um padrão semelhante ao que o empreendimento oferece, integrando melhor a localidade”. Em seguida, solicitou ao conselheiro relator, arquiteto Dr. Marcos Germano dos Santos Silva, representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco – SAEPE, que fizesse

a leitura do seu parecer. "Recife, 02 de outubro de 2017. Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU Processo Nº 07.10842.7.14, Relator: Marcos Germano dos Santos Silva. Representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco – SAEPE. Interessado: NE 1000 Investimentos Imobiliários S/A. Objeto: Projeto Inicial para construção de empreendimento de uso misto. Localização: Praça General Carlos Pinto, S/Nº, Santo Amaro, Recife – PE. Senhores Conselheiros, Submeto à Vossas Senhorias o presente parecer que trata da análise do projeto inicial de um empreendimento de uso misto na localização em epígrafe. Considerações Iniciais. O projeto do empreendimento em tela é resultado da alteração de outro projeto para o mesmo terreno, cuja destinação seria um empreendimento de uso não habitacional para um empreendimento de uso misto, atendendo às diretrizes e recomendações do Parecer Urbanístico emitido pelo Instituto da Cidade Engenheiro Pelópidas Silveira – ICPS. Legislação Urbanística. O empreendimento está projetado em terreno delimitado pelos logradouros: Rua dos Casados, Largo dos Casados, Travessa Cruz Cabugá e Praça General Carlos Pinto no bairro de Santo, Amaro, na cidade do Recife, capital do Estado de Pernambuco. Segundo o Plano Diretor, Lei Nº 17.511/2008 o terreno se encontra inserido no zoneamento como Zona Especial de Dinamização Urbanística – ZEDE e na Lei Municipal Nº 18.111/2015 que definiu limites para o Setor de Sustentabilidade Ambiental 2 – SSA2, posicionado na Zona de Adensamento Construído – ZAC Moderada. A submissão deste empreendimento ao Conselho ocorre pelo seu enquadramento nos indicadores urbanísticos que o caracteriza como empreendimento de impacto de vizinhança. O projeto não apresenta Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto – OPEI, visto que o mesmo é antecedente ao Decreto de criação da OPEI. A elaboração pelo interessado do Memorial Justificativo de empreendimento de impacto de vizinhança, EIV, atende a resolução nº 03/96 e seu anexo único, nos termos da legislação vigente.

2 Caracterização do Empreendimento. O empreendimento com área de construção de 42.032,92 m<sup>2</sup> é composto por 4 (quatro) blocos, sendo dois destinados ao uso habitacional com 20 (vinte) pavimentos, 1 (um) destinado ao uso comercial/empresarial com 20 (vinte) pavimentos e 1 (um) destinado a edifício garagem com 5 (cinco) pavimentos. A implantação dos blocos no terreno permite a permeabilidade da luz solar e ventos alísios para as edificações situadas na face oeste do empreendimento, figura 1. Figura 1 Fonte: Parecer Urbanístico ICPS, apud: Autor do Projeto Destaque para o recuo projetado para a torre B, em relação aos imóveis situados na face oeste do terreno, minimizando a sombra projetada pela altura da edificação, figura 2. Figura 2 Fonte: Parecer Urbanístico ICPS, apud: Autor do Projeto

3 Quadro Resumo do Empreendimento Área do Terreno: 7.743,25 m<sup>2</sup> Área de Construção: 42.032,92 m<sup>2</sup> Coeficiente de Utilização: 2,6 Área de Solo Natural: 2.483,40 m<sup>2</sup> (28,22%) Vagas para Veículos: 557 Vagas para Motos: 32 Vagas para Bicicletas: 100 População do Empreendimento: 1.871 pessoas Histórico do

Processo Relação dos principais trâmites do processo: 13/03/2014 – Ingresso do processo para análise na 1ª Regional/SELURB; 23/11/2014 – Informação da SECON sobre a inexistência de reclamação/impugnação quanto ao projeto; 09/12/2015 – Encaminhamento do processo à CTTU; 18/01/2016 – Parecer favorável da CTTU nº009/2016; 02/05/2016 – Encaminhamento do processo ao ICPS; 09/02/2017 – Parecer urbanístico do ICPS; 10/02/2017 – Encaminhamento do processo à CCU para análise de nova proposta (anteprojeto) e pronunciamento quanto às diretrizes indicadas pelo ICPS; 21/02/2017 – Análise da CCU quanto ao anteprojeto e aceitação dos seis pontos discutidos; 17/03/2017 – Análise do CDU que também acatou os pontos discutidos; 02/06/2017 – Encaminhamento do processo à Divisão de Normatização e Análise Viária/DILURB para elaboração de parecer urbanístico; 26/06/2017 – Foi anexado novo Memorial Justificativo de empreendimento de Impacto; 28/06/2017 – Encaminhamento do processo à CTTU para elaboração de novo parecer; 26/07/2017 – Parecer favorável da CTTU nº043/2017. 18/09/2017 – Parecer Favorável da Comissão de Controle Urbanístico – CCU. 4 Conclusão Na análise urbana o projeto apresenta integração em nível do solo com a adoção das calçadas público/privadas inteiramente abertas ao convívio de todos, assim como a disposição dos blocos permite a permeabilidade ambiental às edificações existentes na face oeste do terreno. Outro aspecto a ressaltar diz respeito ao uso democrático das infraestruturas existentes, compensando a baixa utilização das áreas de preservação do entorno. Por fim, a compatibilidade com a proposta de renovação urbana do Plano Especial ZEIS Santo Amaro/ Tacaruna/ Vila Naval recupera o desenvolvimento urbano desta área, interrompido após a construção do Palácio Frei Caneca (1967) embrião do Centro Administrativo do Governo do Estado de Pernambuco. Por todo o exposto, apresento PARECER FAVORÁVEL ao projeto e recomendamos as medidas mitigatórias previstas no parecer urbanístico do ICPS, ou seja, a requalificação urbanística do Largo dos Casados. É o Parecer. S.M.J. Marcos Germano dos Santos Silva. Representante do SAEPE”. Concluída a leitura do parecer, Dr. João Braga deu início ao processo de discussão passando a palavra ao conselheiro Eduardo Fernandes de Moura, representante da ADEMI/PE.” Gostaria de colocar que a ADEMI é contra a imposição de 1,5% para determinar o valor da ação mitigadora. Não comungamos dessa decisão. Quanto ao empreendimento em questão, primeiro quero parabenizar ao empreendedor e aos arquitetos. O empreendimento não trará nenhum impacto, muito pelo contrário. Trará benefícios à cidade, requalificando aquela área. Creio que aquela região está no mapa da Prefeitura como uma das áreas mais difíceis para o controle urbano, que será facilitado com a urbanização da área. O empreendimento terá dificuldades no mercado. Na realidade é de alto risco, devido a situação econômica atual do país.” Passando em seguida a palavra ao conselheiro João José da Silva, representante do Fórum do Prezeis. “A partir das apresentações, algumas coisas ficaram em

aberto. Um exemplo: como foi medido o sistema de esgoto? Na ação mitigadora, como será a potencialização para o emprego da população local? Na fala do secretário este assunto não foi abordado. Qual a proposta de mitigação por parte do empreendimento? Outra coisa, no parecer do conselheiro relator, representante do SAEPE, não vi nenhuma contextualização com Centro Administrativo da COMPESA, que fica bem no entorno do empreendimento. Indiretamente, não percebi uma relação do projeto com o Plano Santo Amaro Norte. Como também com o projeto da ZEIS de Santo Amaro. Ela será assistida?" Dando continuidade, Dr. João Braga passou a palavra ao conselheiro que representa nesta reunião a Secretaria de Planejamento Urbano, Dr. Fernando José Mendes de Alcântara. "Inicialmente, quero somar aos parabéns já prestados no dia de hoje. Primeiramente, ao projeto das Calçadas e agora ao empreendimento em análise. Parabenizar também as equipes técnicas da SEMOC e do ICPS, que tiveram êxito nas conversas com os empreendedores, trazendo pra nossa cidade uma consciência, transformando o empreendimento em uso misto, dando um ganho enorme para aquela região. O uso misto trará vitalidade à aquela área, não só nos dias úteis, mas em todos os dias. O formato do empreendimento ajudará a convivência harmônica com a população ZEIS. Minha questão central é só um esclarecimento, porque se falou em alguma perspectiva de aplicação de mitigação, uma possível Praça de Alimentação, um tratamento para os veículos oriundos do interior, e melhoria à população local. Vai ter um terreno próprio para a Praça de Alimentação? Em relação aos veículos, o que está sendo pensado?" Prosseguindo, Dr. João Braga passou a palavra à conselheira representante nesta reunião da Procuradoria Geral do Município, Dra. Andréa Karla do Amaral Galiza." Solicitei a palavra para esclarecer a posição da Procuradoria a respeito desse processo. Como o conselheiro relator, Marcos Germano, mencionou no seu parecer, esse processo teve uma tramitação atípica. O empreendedor já tinha pronto o projeto inicial, salvo engano, todo enquadrado na legislação, faltando apenas as análises da CCU e do CDU. Mas o ICPS, na condição de órgão planejador, que fala pelo que é importante na cidade, achou pertinente colocar uma série de questões, sugerindo modificações ao projeto, que, no geral, o tornaram mais restritivo do ponto de vista do direito de construir. Os empreendedores foram sensíveis concordando com as modificações sugeridas que, na realidade, deixaram o projeto mais interessante para a cidade. Na CCU discutimos algumas coisas que não necessariamente têm que ser tratadas no CDU. Nesse processo especificamente viu-se a necessidade da CCU, como forma de oferecer mais segurança ao empreendedor, se pronunciasse acerca de uma série de coisas novas que estavam sendo propostas pelo ICPS. Por exemplo, a questão da calçada jardim, calçada pública/ privada, muito bom para cidade, mas não é corriqueiro. A CCU se pronunciou favorável, e seguiu-se com o procedimento normal. Naquele momento me abstive de votar, não porque sou contra ao empreendimento, mas sim, porque entendi

e entendo que na realidade não existe uma competência legal para esse tipo de pronunciamento. Mas neste momento no Conselho, só para que fique bem claro, o processo de fato está vindo dentro daquilo que a Procuradoria entende ser de competência legal de análise, justamente à apreciação do Memorial Justificativo de Impacto. Assim, a Procuradoria encontra-se confortável para emitir um voto favorável ao projeto.” Passando em seguida a palavra ao conselheiro Pedro Lucas, representante do IAB/PE.” Tivemos uma pequena discussão no IAB sobre o Memorial. Antes de mais nada, quero parabenizar os empreendedores e os arquitetos pelo projeto. De fato é bem diferenciado daqueles que costumamos ver no Recife. Sendo de uso misto, uma situação bem interessante pra cidade. Mas uma coisa chamou minha atenção no projeto, a questão do estacionamento. Uma das vantagens do uso misto é justamente se poder pegar área do prédio e fazer usos concomitantes entre as tipologias diferentes do prédio. Na realidade, isso não aconteceu com a garagem. O Shopping Tacaruna tem 2.600 vagas de estacionamento, atravessando a rua onde será instalado o empreendimento, enquanto a Vila Naval tem obrigatoriamente 1.700 vagas só para uso residencial. E o projeto tem 557 vagas como número mínimo. Isso me parece estranho. Temos que pensar essa oferta mínima de estacionamento, atrator do veículo. Fiz um cálculo por cima, 33% da área construída é garagem. Além da análise urbanística, quero fazer uma crítica da lógica econômica disso, pra mim um desperdício de dinheiro.” Dando continuidade, Dr. João Braga passou a palavra à conselheira Luzia Silmira Meira (Mira), representante da DILURB/SEMOC.” Só quero discordar do conselheiro representante do IAB, Pedro Lucas. Entendo o que ele disse, mas há pouco tempo estive acompanhando um irmão para tratamento no Hospital de Câncer, e vi a complicação que é para estacionar. Como o secretário falou, tem pessoas que vêm do Interior, logo não vêm de bicicleta, e sim de veículo, precisando estacionar. Pelo que entendi o estacionamento é rotativo. O condutor do veículo terá condição de estacionar e o paciente ser atendido. No meu caso particular, estacionei no Shopping Tacaruna, mas muitas pessoas não têm condições. Temos que ver a questão, não podemos apenas dizer: vamos tirar os carros da rua. Na realidade a área é um Corredor que esperamos que venha a ter um transporte público de qualidade. Precisamos também ver os equipamentos sociais que estão ao lado do empreendimento.” A seguir, o presidente passou a palavra ao arquiteto, Dr. Paulo Roberto para as explicações necessárias. “Vamos começar pela última parte, que diz respeito a mitigação. Pra mim ficou um dever de casa. A Prefeitura vai definir um programa, e nós vamos apresentar dentro desse programa os estudos de execução do projeto para que seja objeto do valor mencionado de R\$1.040.000,00. Na realidade elaboração e execução do projeto. O tempo de se fazer está na mesa do secretário. O conselheiro Eduardo Moura da ADEMI fez umas colocações, voltadas para a Prefeitura. O conselheiro João José do Fórum do Prezeis, tocou em coisa muito importantes. Primeiro, o esgoto. A COMPESA diz

que atende. No processo está a Carta de Anuência. Na área, onde não existe o sistema de esgoto, a COMPESA diz como deverá ser feito, estender o ramal, ou colocar estação compacta.” Neste momento o responsável pelo empreendimento, Dr. Francisco Bacelar solicitou a palavra para falar um pouco sobre a ação mitigadora. “Temos que ter muito cuidado porque o empreendimento vai requalificar uma área num momento de grande crise econômica no país. O valor acordado de 1,5%, como empreendedor não acho correto essa imposição, mas concordamos com o secretário João Braga. O valor está fechado. Agora gostaríamos de deixar bem claro, quando fizemos o projeto, nos preocupamos com o entorno, com a ZEIS, com a acessibilidade. Nossa prioridade é fazer a requalificação do entorno, a parte de trás do empreendimento. No valor determinado, nossa prioridade é a requalificação. Sobrou dinheiro, se fará os projetos complementares atendendo assim as necessidades do entorno do empreendimento e da Prefeitura. Aproveito a oportunidade para tranquilizar a comunidade local. Trabalhamos com o Instituto JCPM. A premissa nossa para início das obras é que primeiro iremos atender as pessoas da comunidade; não atendendo as necessidades, contrataremos pessoas de fora. Exatamente como fizemos com o RioMar. Assumiremos o risco da necessidade de uma grande capacitação. Essa é a filosofia do Grupo. Inclusive neste R\$ 1.040.000,00, não está incluído o valor da capacitação/treinamento. Volto a dizer, a prioridade da ação mitigadora é a requalificação do entorno. Sobrando recurso, atenderemos à Prefeitura.” Neste momento, Dr. João Braga falou:” a ação mitigadora colocada no projeto terá orientação da Prefeitura, com projeto que será elaborado e executado pelo empreendedor. Como falei anteriormente, traremos o projeto ao Conselho.” Retomando a palavra, Dr. Paulo Roberto falou: “O trabalho do Instituto JCPM, que dará apoio a esta atividade (emprego), começa na comunidade, identificando perfis para trabalhar durante e depois da obra. Isso já vem sendo feito exemplarmente em todas as ações do Instituto, desde a parte inicial dos empreendimentos. Sobre o prédio da COMPESA, pra nós é mais um edifício público na área. Existe na localidade um conjunto de estabelecimentos públicos. Do ponto de vista do projeto Santo Amaro/Norte, as diretrizes do empreendimento como: uso misto, uso compartilhado, as lojas no térreo, foram orientações do ICPS, porque é isso que eles estão adotando na proposta de Santo Amaro/Norte, para edificações na área. Houve sim, um entendimento, uma sintonia entre a orientação e o atendimento pelos empreendedores. Vale dizer que as recomendações foram colocadas e permitiram que se fizesse as melhorias e mudanças no projeto original. Quanto às colocações do representante da SEPLAN, conselheiro Fernando, creio que elas são voltadas para SEMOC. A posição da conselheira Andréa Galiza, já está esclarecida. O conselheiro representante do IAB, Pedro Lucas, colocou uma coisa muito importante. O que vamos fazer com os carros, quando não tiver mais carros na rua? Quando não existir mais carros nas ruas, olho para essa

geração e repasso para meus netos que tudo isso irá ser escritórios, lazer, pois nessas garagens vão sobrar vagas, e os paredões de garagem vão virar lojas. Isso irá acontecer. Conselheiro Pedro Lucas, você é jovem! tenha um pouco de paciência, vai demorar um pouco, mas vai acontecer. Hoje o mercado exige números de vagas que estão no empreendimento, senão o negócio não fica em pé. Uma transição que começará com o espaço compartilhado. O primeiro ganho de quem está vendo o carro como um problema, é o BRT; o segundo ganho, as calçadas em condições de se andar.” A seguir, o presidente passou a palavra ao conselheiro relator, Marcos Germano – SAEPE. “Como o conselheiro João José mencionou meu parecer sobre o saneamento, creio que já foi totalmente respondido pelo arquiteto do empreendimento, Paulo Roberto. Sobre o Complexo Administrativo da COMPESA, fico muito à vontade, pois sou o arquiteto daquele projeto. A COMPESA já existia em outro local com 400 funcionários instalados. Foram retirados os funcionários dos prédios na Rua da Aurora e transferidos para o novo prédio da COMPESA, num único endereço. Não houve nenhuma diferença de impacto na região por esta transferência. Na realidade, melhorou a autoestima das pessoas do entorno.” Prosseguindo, Dr. João Braga passou a palavra ao conselheiro José Cleto Machado de Oliveira, representante do MNLN. “Sou oficinaireiro voluntário naquela área, em duas ONG’s, onde faço oficina de Teatro. Este projeto, ora em análise, será muito bem vindo à aquela área. Quero louvar a ideia do Dr. João Braga em relação a ação mitigadora que será voltada para o entorno, minimizando às questões mencionadas, oriundas dos hospitais. Os usuários desses hospitais já sofrem muito.” Passando a palavra ao conselheiro Fernando José – SEPLAN. “Existe uma recomendação do ICPS, para instalação de paraciclos. Isso foi atendido?” Obteve resposta positiva. O arquiteto Marcílio Coutinho falou que “o projeto contempla o paraciclo externo e internamente o bicicletário com adoção do sistema de vestiário”. Dando continuidade, o presidente repassou a palavra ao conselheiro João José – Fórum do Prezeis. “O conselheiro Cleto trouxe uma preocupação em relação a mitigação voltada para o problema dos ônibus do interior que estacionam de maneira irregular. As prefeituras do Interior deveriam ser orientadas e quando trouxessem pacientes para tratamento, tivesse um pouco mais de respeito, humanidade por essas pessoas.” Neste momento Dr. João Braga comunicou que “iremos tratar isso com muita determinação. A questão da Praça de Alimentação já está sendo tratada. Compramos um prédio que encontra-se em obras e creio, que no início de 2018, estaremos entregando à comunidade”. Concluída a discussão, o presidente colocou em votação o parecer do conselheiro relator Dr. Marcos Germano dos Santos Silva, representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco – SAEPE. O parecer foi aprovado por unanimidade com a ação mitigadora: Elaboração e execução de Projeto urbanístico para requalificação do entorno, em valor atual estimado de R\$ 1.040.000,00 (um milhão e quarenta mil reais). O projeto deverá ser

apresentado à Prefeitura do Recife para análise e aprovação, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano. Em seguida, convidou o analista de projetos da Central de Licenciamento, Juliano Arraes, para um depoimento sobre o primeiro processo aprovado por meio digital. “Acho muito importante a iniciativa por trazer transparência ao processo e também por agregar os entendimentos sobre as análises. Tínhamos um grande problema nas análises, pois os técnicos se sentiam independentes nas suas interpretações e, às vezes, causando problema com os requerentes. O Alvará Funcional, com o processo digital, a análise dará mais segurança jurídica ao requerente. A responsabilidade será compartilhada. Agíamos como revisores dos projetos, que muitas vezes não atendiam nem as normas técnicas, nem a legislação. Hoje eles têm mais responsabilidade sobre o projeto que apresentam. Nós analistas, vamos analisar o que é importante para cidade, as coisas ligadas aos acessos, ao solo natural, ao potencial. Às questões de desenhos, divisões, os arquitetos têm que se responsabilizar. Vamos ver a qualidade do espaço público da cidade. Um ganho grande para todos.” Dando prosseguimento, Dr. João Braga passou para o 3º item da pauta - Análise do Processo nº 07. 10142.1.16 – Projeto de alteração durante a obra de um Empreendimento de Impacto, em construção no lote 18 – B, situado na Rua Esperanto, no bairro da Ilha do Leite. A proposta mantém o uso não habitacional, mas modifica a atividade que foi aprovada no projeto inicial (71.05329/12), de salas comerciais, para serviços de saúde (hospital e consultórios), convidando a arquiteta do empreendimento Dra. Ana Eugênia Figueiredo, para fazer a apresentação visual do projeto. A arquiteta, iniciou falando que o projeto teve uma alteração durante a obra em construção no lote 18-B, situado na Rua Esperanto, no bairro da Ilha do Retiro. A proposta mantém o uso não habitacional, mas modifica a atividade que já havia sido aprovada no projeto inicial de salas comerciais, para serviços de saúde (hospital e consultórios). Em seguida, a Dra. Ana Eugenia falou da caracterização do empreendimento. O projeto inicial consiste em um edifício não habitacional com 27 pavimentos, 204 salas comerciais e 22.316,61 m<sup>2</sup> de área de construção. O projeto de alteração durante a obra prevê a construção de um edifício com 21 pavimentos, totalizando 93 unidades, 300 vagas de garagem e uma população estimada de 778 pessoas. O projeto apresenta pavimentos com as seguintes finalidades: **Quadro 01**: Programa arquitetônico do empreendimento.

PAVIMENTOS	EDIFÍCIO
Térreo	Hall, sala de exames, salão e depósitos
Pavimento P1	05 vagas, sala de exame e almoxarifado
Pavimento P2	37 vagas
Pavimento P3	43 vagas
Pavimento P4	43 vagas
Pavimento P5	43 vagas
Pavimento P6	43 vagas
Pavimento P7	43 vagas



Pavimento P8	43 vagas
Pavimento P9	UTI e bloco cirúrgico
11º pav.	Casa de máquinas
12º ao 14º pav.	Quartos
15º ao 18º pav.	23 consultórios por pav.
19º pav.	Casa de máquinas
20º pav.	Casa de máquinas (elevadores)
21º pav.	Heliponto

**Fonte:** Projeto arquitetônico.

A seguir, o quadro comparativo das principais modificações em relação ao projeto aprovado: **Quadro 02:** Quadro comparativo das modificações apresentadas.

PARÂMETRO	INICIAL	ALTERAÇÃO	DIFERENÇA
Área total de construção	22.316,61 m <sup>2</sup>	22.454,99 m <sup>2</sup>	+ 138,38 m <sup>2</sup>
Pavimentos computáveis	27 pav.	18 pav.	- 9 pav.
Nº de vagas de estacionamento	427 vagas	300 vagas	- 127 vagas
População estimada	1.173 pessoas	778 pessoas	- 395 pessoas

**Fonte:** Projeto arquitetônico e formulário do processo.

Em seguida, a arquiteta apresentou várias imagens do empreendimento. Apresentação em anexo. Concluída a apresentação, Dr. João Braga solicitou a palavra para comunicar que no dia 25 de outubro às 10:00h, na sala de reunião da SEMOC, iremos realizar o 1º Encontro para discutir controle urbano, em áreas populares, em áreas Zeis. Avançaremos mais o processo e traremos ao CDU. Em seguida, solicitou ao conselheiro relator, Dr. Antônio Benévolo Carrilho, representante do SINDUSCON/PE, que fizesse a leitura do seu parecer. “Recife, 06 de outubro de 2017. Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano. Parecer do relator. Antônio Carrilho. Processo: Processo nº07.101421.16. Alteração durante a obra – Empreendimento de impacto - Mudança de atividade. Requerente: Moderno Empreendimentos LTDA. Uso: A proposta mantém o uso não habitacional, mas modifica a atividade que foi aprovada no projeto inicial (71.05329/12), de salas comerciais para serviços de saúde (hospital e consultórios). Localização: Rua Esperanto, nº 336, Ilha do Leite, Recife- PE. LEGISLAÇÃO - O projeto localiza-se na ZAC moderada e atende a toda legislação urbana da cidade do Recife. O projeto foi apresentado a este conselho por ser considerado de impacto, uma vez que apresenta área de construção superior a 20.000 m<sup>2</sup>. CARACTERÍSTICAS DO MPREENDIMENTO. O projeto inicial consiste em um edifício com 27 pavimentos, 204 salas comerciais e 22.316,61 m<sup>2</sup> de área de construção. O projeto de alteração durante a obra prevê a construção de um edifício com 21 pavimentos, totalizando 93 unidades, 300 vagas de garagem. Como segue abaixo: Quadro transcrito do Parecer da CCU.

PAVIMENTOS	EDIFÍCIO
Térreo	Hall, sala de exames, salão e depósitos



PREFEITURA DO  
**RECIFE**

Pavimento P1	05 vagas, sala de exame e almoxarifado
Pavimento P2	37 vagas
Pavimento P3	43 vagas
Pavimento P4	43 vagas
Pavimento P5	43 vagas
Pavimento P6	43 vagas
Pavimento P7	43 vagas
Pavimento P8	43 vagas
Pavimento P9	UTI e bloco cirúrgico
11º pav	Casa de máquinas
12º ao 14º pav	Quartos
15º ao 18º pav	23 consultórios por pav.
19º pav	Casa de máquinas
20º pav	Casa de máquinas (elevadores)
21º pav	Heliponto

Fonte: Projeto arquitetônico.

Quadro comparativo das principais modificações em relação ao projeto aprovado:

Quadro transcrito do Parecer da CCU:

PARÂMETRO	INICIAL	ALTERAÇÃO	DIFERENÇA
Área total de construção	22.316,61 m <sup>2</sup>	22.454,99 m <sup>2</sup>	+ 138,38 m <sup>2</sup>
Pavimentos computáveis	27 pav.	18 pav.	9 pav.
Nº de vagas de estacionamento	427 vagas	300 vagas	127 vagas
População estimada	1.173 pessoas	778 pessoas	395 pessoas


Fonte: Projeto arquitetônico e formulário do processo.

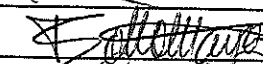
Parecer do Relator: Após analisar o processo e constatar o cumprimento de todas as formalidades exigidas pela legislação urbanística da cidade do Recife, depois de atender a todas as exigências das concessionárias do Serviço Público e de entender que o Empreendimento irá trazer benefícios para empregabilidade e para a saúde da população, nosso parecer é favorável a aprovação da referida modificação durante a construção. Antônio Benévolo do Amaral Carrilho. Relator. Concluída a leitura do parecer o presidente deu início ao processo de discussão passando a palavra ao conselheiro Fernando José da SEPLAN. "O projeto não se trata de mudança de uso, e sim de atividade. Na verdade essa mudança trará uma nova dinâmica à área. O projeto inicial era uma edificação empresarial que funcionaria num ritmo, hoje um hospital; logo, um ritmo completamente diferente. A localização do hospital é muito pouco servida de transporte público. A Agamenon Magalhães, que é referência, encontra-se pelo menos a 1Km de distância do hospital. Distância essa não aceita pelo usuário de transporte público. Estou falando sobre isso, pois o hospital não é feito só de pacientes, médicos e enfermeiros. Tem todo um quadro de funcionários que, com certeza, dependem do transporte público. O serviço de estacionamento privado é muito pouco


convindicativo, pois é muito caro.” Neste momento, o conselheiro Fernando José reclamou que não teve acesso ao Memorial Justificativo de Impacto do projeto. O Memorial Justificativo e o EIV foram enviados por e-mail a todos os conselheiros no dia 29 de setembro p.p. A seguir, o presidente passou a palavra à conselheira Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ, que perguntou se o hospital era particular. “Ele vai ter convênio com o SUS? Os planos de saúde são caríssimos e muitas vezes não dispõem de todas as especialidades. Esse hospital vai ter emergência? Quais os serviços que serão oferecidos?” Passando a palavra à conselheira Andréa Galiza- PGM. “Tenho sempre muito prazer em ouvir a conselheira Lúcia. Faço meus, seus pensamentos. Na realidade fiquei com dúvida, esse processo tramitou na CCU, naquele momento vimos que não era somente alteração de uso. O próprio ICPS levantou questão, alegando que a mudança de uso de salas comerciais para um hospital envolveria questões relevantes para a aprovação do empreendimento, se fazendo necessária uma análise que não foi feita quando foi aprovado na CCU, como salas comerciais. Inclusive houve uma discussão do ponto de vista jurídico, se não seria o caso de exigir a apresentação de um novo projeto. A Comissão chegou à conclusão que alguns requisitos específicos dos empreendimentos de impacto, mesmo sendo apenas uma alteração de uso, deveriam ser cumpridos. Na época foi sinalizada a necessidade da nova publicação em jornal de circulação local. É importante que as pessoas saibam e possam, se quiserem, num prazo determinado por lei, se pronunciar. Outra coisa: na CCU foi exigida também uma nova avaliação da CTTU sobre os impactos na mobilidade” Obteve respostas positivas, tanto em relação a publicação no jornal local, quanto o novo parecer da CTTU, favorável ao empreendimento. Essas documentações encontram-se dentro do processo que, escaneado, foi enviado a todos os conselheiros por e-mail, também no dia 29 de setembro p.p. Dando continuidade, Dr. João Braga passou a palavra ao conselheiro João José – Fórum do Prezeis. “Gostaria de saber se o projeto foi apresentado ao Conselho Municipal de Saúde?” Passando a palavra ao conselheiro José Cleto – MNLM.” A arquiteta do projeto falou que este hospital irá atender uma demanda grande de falta de UTI’s na cidade. Demanda essa que não é só do rico. O pobre, para ter acesso à UTI de um hospital público, tem que entrar na justiça. Para concluir, este hospital tem convênio com o SUS? Continuando, Dr. João Braga passou a palavra à conselheira Luzia Silmira (Mira). “Quero fazer uma complementação à fala da conselheira Andréa Galiza. Realmente na CCU houve uma exaustiva discussão na tramitação desse processo por ser mudança de atividade, e não de uso, como falou Andréa. O uso continua sendo não habitacional. O projeto mudou a atividade (salas comerciais para hospital e consultórios). Discutimos muito na Comissão a questão dos impactos. Por fim chegou-se à conclusão que o empreendimento já havia passado por várias tramitações ficando acordado que, por mudar a atividade não o uso, que se fizesse uma nova publicação em

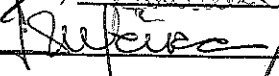
jornal local e que a CTTU e a DPU da SELURB fizessem novas análises do sistema viário e da mobilidade. Foram condicionantes para a aprovação. Razão de hoje estar tramitando no CDU". Em seguida, o presidente passou a palavra à arquiteta do projeto, Dra. Ana Eugênia Figueiredo, para as explicações necessárias. A arquiteta, se reportando ao conselheiro Fernando José da SEPLAN, falou: "sabemos da dificuldade de transporte público para o acesso ao hospital. Trabalhamos em Jaboatão numa comunidade muito carente, onde as pessoas dependem de transporte público. Em relação às questões de saúde, usam o IMIP nos Coelhos. E para chegar, andam a pé da Agamenon Magalhães até o IMIP, nos Coelhos. Transporte público é de responsabilidade do governo, esperamos que melhore e estendam o acesso. Quanto à colocação da conselheira Maria Lúcia, a carência de UTI's é geral e também acontece junto às pessoas que têm plano de saúde, que muitas vezes lutam por uma vaga. Não saberia responder se o hospital terá convênio com o SUS. Infelizmente, hoje não temos neste fórum nenhum representante da UNIMED Recife. Quanto ao Memorial, fizemos um novo." Dando prosseguimento, Dr. João Braga passou a palavra à conselheira Rúbia Simões Campelo- URB. "Só uma observação: O território onde será implantado o hospital, vem carecendo de um estudo urbanístico para tratá-lo como um todo. Dentro do projeto Calçadas temos algumas ruas contempladas, mas os lotes são tratados individualmente. As calçadas no local do empreendimento, como em toda a cidade, são estreitas, cheias de empecilhos para o pedestre. Recomendo ao ICPS trabalhar esse território de forma mais integrada. Trabalhar não só as rotas acessíveis, as paradas de ônibus, enfim o contexto urbano para que funcione melhor." Passando a palavra ao conselheiro Fernando José –SEPLAN. "Peço à arquiteta do empreendimento, Ana Eugênia, que perceba a diferença em relação às locomoções. Quando se está movido de necessidade, se anda 1, 2 km ou mais. Outra coisa, volto a dizer, a mudança de uso leva a uma nova realidade." Neste momento, Dr. João Braga disse: "a CTTU recentemente fez um estudo e detectou alguns pontos importantes em relação à mobilidade. Um deles foi mudança de cancela de estacionamento. A mais gritante era do Hospital Português, que colocamos a cancela pra dentro. A mesma coisa fizemos com o Hospital Santa Joana. Mexemos também em alguns estacionamentos particulares naquela área. Fizemos um Plano de Mobilidade para a área. Mas hoje ficou muito claro pra todos que o acesso ao hospital por transporte público é muito complicado. Será implantado um Plano de Circulação e vou levar essa discussão dos ônibus que não circulam por várias ruas da Ilha do Leite, ao Consórcio Metropolitano. Para concluir, simulamos e fizemos uma série de alterações, envolvendo várias coisas, inclusive mudança próxima ao Clube Internacional. E depois de algumas reuniões com empresários, ficou acordado que eles vão bancar essas interseções. Simulamos e testamos o projeto, que foi pago com recurso de ação mitigadora." Concluída a discussão, Dr. João Braga colocou em votação o parecer do conselheiro relator, Dr.

Antônio Benévolo Carrilho, representante do SINDUSCON/PE. O parecer foi aprovado, acrescido de ação mitigadora, por 18 (dezoito) votos a favor, nenhum voto contra, e 02 (duas) abstenções. Ação mitigadora: Elaboração e execução de Projeto Urbanístico para requalificação do entorno, em valor atual estimado de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais). O projeto deverá ser apresentado à Prefeitura do Recife para análise e aprovação, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano. Finalizando, Dr. João Braga agendou a próxima Reunião Ordinária para o dia 10 de novembro de 2017. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião e eu, Graça Sá Barreto, secretária-executiva, lavrei a presente Ata, que vai ser assinada pelos conselheiros presentes. Recife, 06 de outubro de 2017.

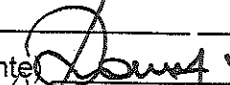
João Batista Meira Braga – Presidente 


Taciana Maria Sotto-Mayor, suplente do presidente 

Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana) – SEMOC (titular) 

Luzia Silmira Meira (Mira), DILURB (suplente) 

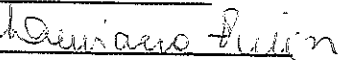
Andréa Karla do Amaral Galiza, PGM (titular) \_\_\_\_\_

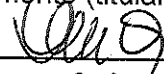
Romero Teixeira Pereira - Sec. Des.Sust.Meio Ambiente (suplente) 


Leonardo Bacelar de Araújo –Infra e Habitação(suplente) 

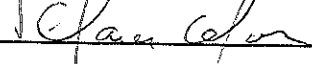
Fernando José Mendes de Alcântara – SEPLAN (titular) \_\_\_\_\_

Taciana Maria Ferreira – CTTU (suplente) \_\_\_\_\_


Luciana M. Félix de Queiroz Rio – Sec. de Saneamento (titular) 

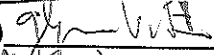
Norah Helena dos Santos Neves – URB (titular) 


Rúbia Maria Simões Campelo – URB (suplente) 

Cláudia de Oliveira Calábria – CEF (suplente) 

Bruno de Moraes Lisboa – CONDEPE/FIDEN (titular) \_\_\_\_\_

Antônio Benévolo Carrilho – SINDUSCON (titular) 


Gleyson Vitorino de Farias – FENICRO/PE (suplente) 

Eduardo Fernandes de Moura - ADEMI/PE (titular) 

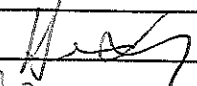
Sylvio Romero Gouveia Cavalcanti - CREA/PE (suplente) \_\_\_\_\_

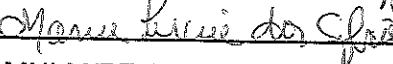
Rodolfo Guimarães Regueira da Silva – CORECON/PE (suplente) \_\_\_\_\_

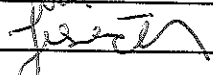
Marcus André Almeida Lins- OAB-PE (titular) \_\_\_\_\_

Marcos Germano dos Santos Silva – SAEPE (titular) 

Pedro Lucas Guedes IAB/PE (suplente) \_\_\_\_\_

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

Maria Lúcia da Silva - FIJ (titular) 

José Cleto Machado de Oliveira - MNLM/PE (titular) 

João José da Silva – Fórum do Prezeis \_\_\_\_\_