

Recife, 30 de setembro de 2015.

Resposta ao Ofício nº 22/15 - CDU

À

Prefeitura da Cidade do Recife

SEMOC - Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano

CDU - Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife

PARECER AOS PROCESSOS: Nº 07.26129.1.15, 07.26131.6.15, 07.26167.0.15, 07.26171.8.15, 07.26172.8.15, 07.26123.0.15 PROJETO DE CONSTRUÇÃO PARA USO MISTO (HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, APART-HOTEL E SALAS COMERCIAIS)

Relator: AERTO DE BRITO LUNA

Interessado: Novo Recife Empreendimentos LTDA

Localização: Av. José Estelita, Bairro e São José, Recife/PE

CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Os processos em análise referem-se aos projetos iniciais para construção de empreendimentos imobiliários de uso misto, denominado **Projeto Novo Recife**, a ser realizado nos lotes resultantes do loteamento aprovado sob o nº 71.00008/14, modificado pelo Projeto Viário Básico do Plano Específico do Cais José Estelita, com frente para a Av. Eng. José Estelita, no bairro de São José.

A propriedade do Consórcio Novo Recife possui uma área de 101.754,27m² cujo loteamento resultou em 05 LOTES situados na área não operacional da esplanada ferroviária das Cinco Pontas, confrontando-se ao norte com a servidão da linha férrea e com a área operacional; ao sul com a Av. Eng. José Estelita; a leste com a área operacional e a oeste com a Rua Bom Sucesso, no bairro de São José, Recife/PE, totalizando uma área de 66.141,11m².

Nos termos do **Plano Diretor do Recife, Lei nº 17.511/2008**, o projeto é classificado como Empreendimento de Impacto, tendo em vista que possui terreno superior a 3ha e a área total de construção superior a 20.000m². A exploração imobiliária da região submete-se ao **Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga – Lei nº 18.138/2015**, que definiu as normas e requisitos para uso e ocupação desta frente d'água, considerando suas potencialidades paisagísticas, fisicoculturais e econômicas. Os lotes em questão estão inseridos na ZONA 5 (Z-5,

criada pela LEI nº 18.138/2015), cujo objetivo é a reabilitação urbana controlada e o incentivo à instalação de novos usos e atividades.

Atualmente, a área do Cais José Estelita encontra-se abandonada. A região enfrenta sérios problemas sociais, de higiene urbana e mobilidade. Vários imóveis estão em ruínas. O vazio urbano predomina em prejuízo à ambiência urbana e à dinâmica econômica e social da Cidade.

Diante de tal cenário, em atendimento às especificações do Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga – aprovado pela Lei nº 18.138/2015, o Projeto Novo Recife propõe-se a construção de 13 torres de uso misto, com gabarito escalonado variando de 42m, nas proximidades dos galpões, a 137m, próximos ao viaduto Capitão Temudo (13 a 44 pavimentos). Os projetos contemplam 1.594 unidades habitacionais, com 16 tipologias de apartamento e com áreas que variam de 27,96m² a 512,97m². A área total da construção é de 369.002,94m², sendo 215.629,41m² de área privativa, 4.294 vagas de estacionamento, coeficiente de utilização de 3,26 (calculado sobre a área dos cinco lotes originais, conforme descrito no EIV), e uma população prevista de 19.482 pessoas. Da área total da gleba (101.754,27m²), 65.960,26m² serão de uso público.

INSTRUÇÃO DOS PROCESSOS E TRAMITAÇÃO

Os processos administrativos foram instruídos com os seguintes documentos:

Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto, Estudo de Impacto de Vizinhança, Plantas e Projetos Arquitetônicos, Licença Prévia, Ofício da FUNDARPE posicionando-se favoravelmente à proposta (acompanhado de PARECER TÉCNICO nº 13/2013), Ofício do DNIT posicionando-se favoravelmente à proposta, Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto – OPEI, elaborada pelo Instituto Pelópidas Silveira, PARECER TÉCNICO da CTTU opinando pela aprovação do estudo de tráfego, PARECER TÉCNICO da DPU/SELURB/SEMOC favorável ao parcelamento/arruamento do Projeto Novo Recife, PARECER URBANÍSTICO da SEMOC pela aprovação do PROJETO, PARECER, aprovado por maioria plenária do CCU, opinando favoravelmente a aprovação do projeto; TERMO DE COMPROMISSO Nº 01/2013 com a listagem das ações mitigadoras definidas pelo município, pelo IPHAN e complementada pelo parecer do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira na CCU; CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR do imóvel emitida pelo SPU; CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR do imóvel fornecida pelo 1º Registro de Imóveis do Recife; Comprovante de Intimação dos moradores dos lotes circundantes, confinantes ou defrontantes, através de publicação em Diário Oficial ou Jornal de grande circulação; RRT do Empreendimento; Certidão Positiva com Efeito de Negativa do Imóvel emitida pela Prefeitura do Recife; Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Novo Recife Empreendimentos LTDA;

Em 19/06/2015 – os Processos foram distribuídos para análise na 1ª Regional/SELURB;

Em 08/07/2015 – apresentada cota do serviço de topografia da Prefeitura solicitando a planta do Sistema Viário definido na Lei nº 18.138/2015;

Em 27/07/2015 – Apresentado Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto (nos termos do art. 62 da Lei 16.176/96)

Em 06/08/2015 – O projeto viário básico do Plano Específico para o Cais José Estelita, homologado em 04/08/2015 pelo Secretário da SEMOC e pelo ICPS, foi encaminhado ao setor de topografia da Prefeitura;

Em 14/08/2015 Foram enviados por meio digital o projeto e o EIV– Estudo de Impacto de Vizinhança para SELURB realizar a análise;

Em 21/08/2015 – Anexado o Parecer Urbanístico da SELURB e envio para CCU – Comissão de Controle Urbanístico da Cidade do Recife.

Em 08/09/2015 – Consta PARECER, aprovado por maioria plenária do CCU, opinando favoravelmente a aprovação do projeto;

ANÁLISE DE IMPACTO

Para avaliação de Impacto foi elaborada pelo Instituto da Cidade Pelópidas Silveira a **OPEI - Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto**, que consiste na formulação de diretrizes urbanísticas integradas, por parte do Poder Público Municipal, com fins de orientar os empreendedores no processo de elaboração de projetos para Empreendimentos públicos e privados de Impacto no território do Recife.

A Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto (OPEI) teve sua fundamentação na análise integrada dos seguintes aspectos urbanos: **1) uso e ocupação do solo no contexto urbano; 2) mobilidade e acessibilidade; 3) áreas de interesse social e equipamentos públicos; 4) ambiente cultural, natural e construído; 5) infraestrutura urbana e ambiental** (conforme art. 1º do Decreto nº 27.529/2013, que INSTITUI A OPEI e ESTABELECE AS DIRETRIZES E PROCEDIMENTOS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS DE EMPREENDIMENTOS PÚBLICOS E PRIVADOS DE IMPACTO NO RECIFE).

As Concessionárias Públicas e Privadas (CELPE, OI FIXA, EMLURB e COMPESA), por sua vez, se posicionaram pela viabilidade técnica do empreendimento, conforme informações do EIV.

As Licenças Prévias emitidas pela SMAS – Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade possuem validade até DEZ/2016, sendo desnecessária a expedição de novas Licenças conforme informação constante do OPEI (elaborado com a participação da SMAS), por se tratar de loteamento já aprovado. Ressalte-se que a SMAS exigiu apresentação do PRAV – Projeto de Revitalização de Área Verde, a ser implantado até

o término da construção, a fim de possibilitar o Termo de Conformidade, Licença de Operação e Habite-se.

De acordo com o Ofício do IPHAN nº 321/2012, que ressalta a necessidade de ser declarado o valor cultural aos remanescentes da antiga linha da Estrada de Ferro, os lotes do Empreendimento não compõem a ZEPH-10 nem o polígono do entorno de bens tombados pelo IPHAN. Em 16/05/2015, reconheceu-se o valor histórico apenas da área operacional do Pátio Ferroviário das Cinco Pontas, que foi inscrito na Lista do Patrimônio Cultural Ferroviário. Tendo o IPHAN, após publicação no DO. Em 10/02/2014, foi designado responsável para acompanhar os trabalhos técnicos de arqueologia.

Vale citar que a FUNDARPE, através do Parecer Técnico 13/2013, posicionou-se favorável à nova proposta de desenho urbanístico, reiterando a necessidade das medidas mitigadoras anteriormente elaboradas. Segundo a FUNDARPE, os 28 armazéns em forma de casario próximo ao Forte das Cinco Pontas devem ser preservados, bem como os vestígios arqueológicos a serem prospectados na área do empreendimento. Conforme o EIV, o empreendimento manterá nas edificações novas, um afastamento de 50,00m (cinquenta metros) com relação aos galpões históricos, atenuando o impacto visual.

A CTTU em seu parecer nº 133/2015 concorda com os estudos de tráfego apresentados na circulação nos cenários, seja com a manutenção do Viaduto das Cinco Pontas ou com a sua retirada.

A DPU/SERLUB avalia que os estudos apresentados pelo empreendedor representam uma melhora da mobilidade, capacidade de fluidez do tráfego, posicionando-se favorável ao sistema viário (parcelamento/arruamento), cuja implantação realizar-se-á em duas etapas: 1) Sem a utilização da Faixa da RFFSA, localizada entre a Av. Sul e o limite do terreno do empreendimento, em função da manutenção do Viaduto das Cinco Pontas. 2) Com a utilização da faixa da RFFSA, em função da demolição do Viaduto.

Quanto à anuência do DNIT, através do Ofício nº 433/2014/DIF/DNIT, foi informado que o Pátio Ferroviário com a área Operacional é da sua propriedade. A parte não operacional pertenceu à SPU, sendo, posteriormente, arrematado pelo Consórcio, em Leilão. Conclui o DNIT, que para a aprovação dos projetos arquitetônicos do empreendimento não é necessária a sua aprovação, uma vez que não há interferência na linha férrea operacional.

Sobre o IMPACTO das OBRAS cite-se as CONCLUSÕES do **Estudo de Impacto de Vizinhança** apresentado pelo Novo Recife, relacionando os principais efeitos dos empreendimentos em relação aos aspectos urbanísticos, sociais, ambientais e econômicos:

“6.1 ASPECTOS URBANÍSTICOS

Novos padrões urbanos – Plena adequação à Lei nº 18138/2015 contendo “Plano Específico” para o território constituído pelo Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e

Cabanga, estabelecendo o zoneamento/setorização, bem como usos e parâmetros, com ênfase na definição de padrões urbanos requeridos para o planejamento do território.

Novos caminhos – Articulação/integração da rede viária estrutural e local através do prolongamento da Avenida Dantas Barreto, da implantação do Binário Estelita e da conexão entre pontes – Joaquim Cardozo/Paulo Guerra/Agamenon Magalhães, e ainda, da implantação de nove vias transversais para veículos e pedestres.

Novos fluxos – Eliminação de barreiras dentro da Ilha, abrindo o enclave urbano e assegurando permeabilidade e fluxos no território.

Reinserção urbana – Implantação de um conjunto de espaços públicos conectados à malha urbana pré-existente, assegurando o pertencimento do território para o cidadão recifense.

Ampliação da conectividade – Maior fracionamento do sítio e implantação de vias criando oito quadras (à semelhança da escala urbana usual na cidade).

Novos espaços de convivência – Oferta de mais de 60.000 m² de área de uso público retirada da gleba original pertencente ao Consórcio e destinada a parque, praças, vias, ciclovias, calçadas e equipamentos comunitários.

6.2 ASPECTOS SOCIAIS

Revitalização – Interrupção do processo de degradação do território pela criação de oportunidades para a Ilha e exemplaridade para outras intervenções na cidade.

Ocupação – Promoção efetiva da função social da propriedade pelo uso e ocupação adequados de vazio urbano estratégico localizado em área infraestruturada e subutilizada.

Recuperação territorial – Uso ativo do território através da oferta de múltiplas tipologias habitacionais articuladas a um mix de produtos imobiliários voltados para o comércio, os serviços empresariais, turísticos, culturais e de entretenimento.

Repovoamento – Implantação de unidades residenciais para cerca de 5.000 habitantes, e ainda, concentração de novas atividades atratoras de fluxos, serviços e negócios.

Inserção social – Construção de 200 unidades de habitação de interesse social na Ilha destinadas a famílias ocupantes de comunidades carentes. Estas habitações estarão situadas dentro de um raio de 300 metros do terreno onde se localiza o Projeto Novo Recife.

6.3 ASPECTOS AMBIENTAIS

Ampliação da área verde – Alargamento do parque da frente d'água, criação do futuro Parque Ferroviário (entre a Avenida Sul e o sítio do Projeto Novo Recife), ampliação do Parque do Forte das Cinco Pontas (com a demolição do viaduto e implantação da rotatória no entorno do Forte).

Resgate do Patrimônio Histórico Ferroviário – Redescobrimto do Forte das Cinco Pontas, reconhecimento/localização da Estação Ferroviária, uso cultural ativo dos galpões tombados, manutenção de parte da rede de trilhos, e utilização de equipamentos ferroviários no mobiliário urbano.

Nova paisagem conservada – Compatibilidade das novas ocupações com a morfologia e o tecido urbano adjacentes, garantindo visadas ao Sítio Histórico de São José que preservam a paisagem.

Horizonte histórico preservado – Escalonamento de gabaritos para as novas edificações através de verticalização controlada e não uniforme, respeitando o perfil atual da cidade e assegurando a compatibilização da nova ocupação na área contígua ao Sítio Histórico de São José.

Recuperação estrutural – Reabilitação de estruturas urbanas existentes, dando-lhes uso sustentável e reforço a sua identidade – as três casas (café, livraria, artesanato), os dois tonéis (biblioteca, silo cultural), a oficina de eletrotécnica (anfiteatro) e os galpões históricos (espaço cultural)

Construção sustentável – Promoção das condições de amenização e conforto ambiental por meio da utilização de soluções que privilegiem a sustentabilidade das edificações e do espaço urbano, como por exemplo o telhado verde, o solo natural e a arborização, e ainda pelo embutimento da rede elétrica.



6.4 ASPECTOS ECONÔMICOS

Novos polos – Criação de um complexo de oportunidades e negócios – o “Parque das Cinco Pontas”, constituído por polos estratégicos no sítio e na Ilha: – O POLO DO FORTE – cultura /história/eventos/ entretenimento – O POLO DA “GRANDE PRAÇA” – turismo/convivência/ comércio/gastronomia/serviços empresariais/habitação – O POLO DO CABANGA – comércio/turismo/ entretenimento/habitação

Novos encontros – Criação de espaços de convivência e serviços entre vias e frente d’água de apoio aos usuários dos empreendimentos e população em geral.

Novas moradias – Oferta de variadas tipologias habitacionais com produtos imobiliários dispendo de áreas privativas variáveis, alcançando padrões de renda familiar e perfil diversificado de habitantes, totalizando 1.594 unidades.

Novas oportunidades – Criação de fluxos permanentes de pessoas e geração de renda em razão da multiplicidade de atividades econômicas inseridas no programa de ocupação do sítio – hotelaria, entretenimento, gastronomia, cultura, serviços empresariais e comércio.

Novos investimentos – Aplicação de mais de R\$ 62 milhões em obras e intervenções públicas na Ilha a título de mitigação pelos impactos externos decorrentes de sua implantação.

Visibilidade da história urbana – Oportunidade para o resgate e incorporação dos atributos da “linha do tempo” – trajeto da Avenida Dantas Barreto (Palácio do Campo das Princesas à Bacia do Pina) e sua vizinhança histórico cultural desaguando na Grande Praça na borda da Bacia do Pina.

Novas perspectivas – Viabilização de um ciclo de desenvolvimento para a Ilha, em especial os bairros de São José, Cabanga e Coque, estancando o atual processo de degradação em consequência de sua requalificação e renovação.

Novo impulso – Geração de 2.000 empregos diretos permanentes e 6.000 empregos temporários (durante a implantação) e ainda, alocação de cerca de R\$ 1,5 bilhão em investimentos privados na economia do Recife.

Nova arrecadação – Estimativa de geração de tributos pela Prefeitura do Recife decorrentes do Imposto de Transmissão de Bens e Imóveis (R\$ 40,0 milhões) e do IPTU – Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbano (R\$ 7,0 milhões/ano).”

Ressalte-se por oportuno que o Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga – aprovado pela Lei nº 18.138/2015, juntamente com a proposta de REDESENHO do PROJETO NOVO RECIFE foram objeto de amplo debate público por meio de Audiências Públicas realizadas pela Prefeitura do Recife, Câmara Municipal e pelo próprio Consórcio. Além de debates no Conselho da Cidade e outras instituições.

Através do **PARECER URBANÍSTICO** datado de 14 de agosto de 2015, a **SEMOC** considerou que **os projetos atendem às recomendações e aos índices urbanísticos determinados na legislação vigente**, salientando-se, contudo, a exigência quanto ao plantio de árvores a cada 4 vagas de estacionamento descoberto do Bloco A do Lote 1 e implantação de bicicletários nos pavimentos de garagem e paraciclo para visitantes em todos os lotes. Quanto as medidas mitigadoras, a SEMOC sugeriu que fossem adotadas às ações constantes do Termo de Compromisso de Adoção de Ações Mitigadoras nº 01/2013, celebrado entre o Município do Recife e o Novo Recife Empreendimentos LTDA.

Por fim, a **maioria plenária do CCU aprovou PARECER opinando favoravelmente a aprovação do projeto**, condicionado ao atendimento das ações mitigadoras listadas no Termo de Compromisso de Ações Mitigadoras nº 01/2013, no Parecer da Gerência de Normatização/SELURB-SEMOC, em 14/08/2015, e no Instituto da Cidade Pelópidas

Silveira- Secretaria de Planejamento Urbano em 08/09/2015, excetuando-se os itens contidos no parecer da Gerência de Normatização, quais sejam: *“Item 1 quatro interligações viárias entre Av. Eng. José Estelita e Av. Sul com transposição em nível de linha férrea,.... – “em face à ainda permanência da área remanescente do pátio ferroviário como área operacional, o que impossibilita a sua transposição até o momento.”* Relatado no parecer ICPS. Item 7 *Implantação de Túnel – Não haverá túnel em decorrência da criação do um binário.”*

CONCLUSÃO

Por todo o exposto, considerando a viabilidade técnica do Empreendimento e que os projetos atendem às recomendações e aos índices urbanísticos determinados na legislação vigente, opino **FAVORAVELMENTE à APROVAÇÃO DOS PROJETOS**, condicionado ao atendimento das ações mitigadoras listadas no Termo de Compromisso de Ações Mitigadoras nº 01/2013 e transcritas no Parecer da Gerência de Normatização, em 14/08/2015, e no Instituto da Cidade Pelópidas Silveira em 08/09/2015, excetuando-se os itens abaixo relacionados:

“Item 1 quatro interligações viárias entre Av. Eng. José Estelita e Av. Sul com transposição em nível de linha férrea,.... – “em face à ainda permanência da área remanescente do pátio ferroviário como área operacional, o que impossibilita a sua transposição até o momento.” Relatado no parecer ICPS.

Item 7 Implantação de Túnel – Não haverá túnel em decorrência da criação do um binário.”

É o PARECER,
SMJ

Atenciosamente,


AERTO DE BRITO LUNA
RELATOR