

Recife, 04 de setembro de 2014.

Ao  
 CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano  
 Assunto: relato do processo 07.26394.11

Prezados Conselheiros,

O presente processo trata-se de projeto de reforma com acréscimo de área do edifício sede da COMPESA - Companhia Pernambucana de Saneamento de Pernambuco, situado na Avenida Cruz Cabugá, número 1.387, no bairro de Santo Amaro.

### 1. O EMPREENDIMENTO:

Em terreno com 22.731,37 m<sup>2</sup>, o empreendimento é composto por 9 blocos com as principais informações abaixo:

| ÍTEM                  | TOTAL                             |
|-----------------------|-----------------------------------|
| TERRENO               | 22.731,37 m <sup>2</sup>          |
| CONSTRUÇÃO EXISTENTE  | 8.930,75 m <sup>2</sup>           |
| DEMOLIÇÃO             | 2.164,35 m <sup>2</sup>           |
| AMPLIAÇÃO             | 17.722,15 m <sup>2</sup>          |
| CONSTRUÇÃO RESULTANTE | 24.488,50 m <sup>2</sup>          |
| COBERTA               | 7.917,15 m <sup>2</sup>           |
| SOLO NATURAL          | 8.083,40 m <sup>2</sup> (35,56 %) |
| VAGAS DE AUTOMÓVEIS   | 390                               |
|                       |                                   |
|                       |                                   |
|                       |                                   |

Blocos

| BLOCO | USO                          |
|-------|------------------------------|
| A     | PORTARIA                     |
| B     | EDIFÍCIO ADMINISTRATIVO      |
| C     | SUBESTAÇÃO                   |
| D     | EDIFÍCIO GARAGEM             |
| E     | DEPÓSITO DE RESÍDUOS SÓLIDOS |
| F     | CENTRAL DE ÁGUA GELADA       |
| G     | SUBESTAÇÃO E GRUPO GERADOR   |
| H     | PORTARIA                     |
| I     | EDIFÍCIO ADMINISTRATIVO      |

## 2. LEGISLAÇÃO

O empreendimento está localizado na Zona Especial de Dinamização Econômica – ZEDE de Centro Principal de acordo com o Plano Diretor – Lei nº 17.511/2008. O Plano Diretor determina que enquanto não for aprovada a lei específica desta zona, deverão ser adotados os índices urbanísticos da Zona de Ambiente Construído – ZAC Moderada. O imóvel também está inserido no SSA, por estar localizado na margem de curso d'água e no SSA 2 por se constituir entorno de praça.

O empreendimento é submetido a análise do CDU por ter mais de 20.000m<sup>2</sup> conforme disposto no Parágrafo único do Art. 61, da Lei nº 16.176/96 de Uso e Ocupação do Solo.

## 3. TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

- 30.06.2011 – protocolado na 1ª Regional
- 03.10.2011 – Informações da topografia oficial da Prefeitura
- 25.11.2011 – Cota da Gerência de Normatização da Dirurb confirmando inserção do terreno do projeto em SSA 2.
- 20.12.2011 – Anexado parecer da Dirmam número 150/2011 da Secretaria de Meio Ambiente.
- 30.01.2012 – Processo encaminhado para informações de exigências.
- 16.08.2012 – Anexado novo jogo de plantas
- 18.04.2013 – processo encaminhado para análise da CTTU
- 27.06.2013 – anexado parecer da GGPM / CTTU número 040/2013, recomendando que o acesso de veículos ao empreendimento seja realizado exclusivamente pela Avenida Jayme da Fonte, desativando o acesso a partir da Avenida Cruz Cabugá, e que seja apresentado Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto sobre os Transportes.
- 03.12.2013 – Processo encaminhado para informações de exigências.
- 07.04.2014 – Anexado novo jogo de pranchas e Memorial de Impacto no Trânsito e Memorial Justificativo quanto a itens das exigências formuladas.
- 11.04.2014- Processo encaminhado a DAP/Selurb para análise quanto aos itens justificados pelo requerente.
- 23.04.2014 – Processo encaminhado a CTTU para análise do Memorial de Impacto do Trânsito anexado.
- 27.05.2014 – Anexado parecer Técnico da GGPM/CTTU número 048/2014.

- 05.06.2014 – Processo encaminhado para DPU/Selurb para análise
- 13.06.2014 – Processo encaminhado a Gerencia de Normatização face projeto estar situado em SSA-2
- 15.07.2014 – Aprovação no CCU, por unanimidade de seus membros.
- 01.09.2014 – Anexado parecer técnico da GGPM / CTTU

O requerente apresentou Memorial Justificativo em 07/04/2014 quanto aos seguintes itens:

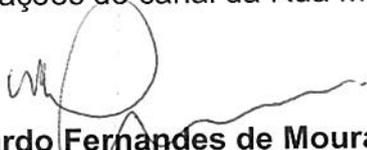
- Não apresentação de reservatório superior em função do uso de sistema de pressurização. Foi calculado para o reservatório inferior a capacidade total exigida na legislação para os reservatórios inferior e superior mais a reserva de incêndio.
- Atendimento ao afastamento frontal para o Beco da Tramways (via projetada).
- Atendimento a altura máxima projetada de 7,5 m para a edificação colada na divisa do terreno.
- Atendimento total de vagas de veículos considerando a entrada por via de menor hierarquia.

#### 4. CONCLUSÃO

O empreendimento tem uso adequado para a área, e atende, com bastante folga, aos índices urbanísticos determinados na legislação vigente.

É importante ressaltar que a COMPESA irá centralizar grande parte de seu corpo técnico bem como o atendimento técnico neste empreendimento, o que é totalmente compatível com as melhores práticas de mobilidade, que incentivam a implantação de equipamentos similares em corredores principais de transporte. Neste caso está em fase de implantação o Corredor Norte – Sul, onde será operado o sistema de BRT. Existirá uma estação em frente ao empreendimento.

Desta forma sou de parecer favorável a aprovação do empreendimento, com o atendimento da exigência de entrada de veículos pela Avenida Dr. Jayme da Fonte, ficando a entrada pela Avenida Cruz Cabugá exclusivamente para o acesso de pedestres, bem como o atendimento da ação mitigadora apontada pelo CCU, quanto a execução e manutenção da Praça Onze de Julho, localizada na Av Cruz Cabugá em frente ao empreendimento, bem como a requalificação e arborização da calçada desde o acesso na Av. Cruz Cabugá até a calçada da Av. Jaime da Fonte nas imediações do canal da Rua Mário de Albuquerque Cavalcanti.

  
**Eduardo Fernandes de Moura**  
Representante da ADEMI-PE no CDU