

Recife, 01 de setembro de 2017.

Resposta ao **Ofício nº 09/17 - CDU**

À

Prefeitura da Cidade do Recife

SEMOC - Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano

CDU - Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife

PARECER AO PROCESSO: Nº 07.19848.2.17 - Projeto de reforma com acréscimo de área referente à ampliação do Complexo do Shopping Riomar, com a construção de 2 (duas) torres para uso não habitacional (salas comerciais/serviços) e ampliação do edifício garagem.

Relator: AERTO DE BRITO LUNA

Interessado: RIOMAR SHOPPING S/A

Localização: Avenida República do Líbano, nº 251, Pina, Recife/PE.

TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

Em 01/06/2017 - o Processo foi distribuído para análise na 6ª Regional/DILURB;

Em 27/06/2017 – Anexado o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança

Em 06/07/2017 - Anexado parecer da arquiteta Maria Auxiliadora C. M. de Barros relatando o procedimento e determinando os encaminhamentos necessários;

Em 07/07/2017 - foram prestados esclarecimentos pela DNAV/DILURB.

Em 11/07/2017 - Apresentado **PARECER TÉCNICO URBANÍSTICO da DNAV/DILURB/SEMOC**, opinando a favor do empreendimento sem indicar novas ações mitigadoras e encaminhado à CCU - COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO para análise e parecer do empreendimento;

Em 24/07/2017 – **PARECER FAVORÁVEL**, POR MAIORIA, DA **COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**, acompanhando cota da DILURB não impondo novas ações além daquelas já contempladas no projeto. O PARECER foi homologado pelo Secretário de Mobilidade e Controle Urbano, João Braga, em 02/08/17;

Em 04/08/2017 – O processo foi encaminhado à CDU para análise;

ANÁLISE E PARECER

O processo em análise diz respeito ao **projeto de reforma com acréscimo de área, referente à ampliação do Complexo do Shopping Rio Mar (3ª Etapa)**. Compulsando os autos do **Processo Administrativo nº 07.19848.2.17**, verifica-se que o imóvel possui atualmente 02 blocos. O bloco 01 - composto de um centro de compras (shopping center) - e o bloco 02 - composto de 03 torres empresariais (A, B, C).

O acréscimo proposto refere-se à **construção do bloco 03, contendo 02 torres empresariais (D e E) e a ampliação do edifício garagem**. O empreendimento caracteriza-se pela **construção de 02 torres empresariais, com 30 andares cada, sendo 23 pavimentos tipo e 07 pavimentos de estacionamento, com área construída total de 87.444,79m² e área construída privativa de 33.976,03m²**. Após a reforma o imóvel conterà **480.012,59m² de área total de construção, 187.622,58 m² de área total privativa, 31,70% (64.270,02m²) da taxa de solo natural, 7.884 vagas de estacionamento e 1.913 subunidades** (cf. informado pela SEMOC, em parecer datado de 11/07/2017).

O projeto enquadra-se como **empreendimento de impacto** nos termos do **art. 188 do Plano Diretor do Recife, Lei nº 17.511/2008¹ e do art. 61, Seção IV, da LEI Nº 16.176/96 - LUOS DA CIDADE DO RECIFE²**. Isso porque as edificações são de uso não-habitacionais (Torres D e E) e estão situadas em terrenos com área igual ou superior a 2,0 ha (dois hectare) ou com área construída igual ou superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);

¹ Art. 188 da Lei 17.511/2008 – “São considerados empreendimentos de impactos:

I - as edificações, não-habitacionais situadas em terrenos com área igual ou superior a 2,0 ha (dois hectare) ou com área construída igual ou superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);

II - as edificações habitacionais situadas em terrenos com área igual ou superior a 3,0 ha (três hectares) ou cuja área construída ultrapasse 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);

III - as escolas de qualquer modalidade, colégios, universidades e templos religiosos em terrenos acima de 1.000m² (mil metros quadrados), mesmo que não se enquadrem nas condições do inciso I; e,

IV - os usos que, por sua natureza ou condições, requeiram análise ou tratamento específico por parte do Poder Executivo Municipal, conforme dispuser a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Independentemente do disposto nos incisos anteriores e da área construída, são considerados empreendimentos de impacto para os fins previstos no "caput" deste artigo: a) shopping center; [...]

§ 2º A aprovação dos Empreendimentos de Impacto fica condicionada ao cumprimento dos dispositivos previstos na legislação urbanística e à aprovação, pelos órgãos competentes da Administração Municipal, de Estudo de Impacto de Vizinhança, a ser apresentado pelo interessado.

§ 3º Excepcionam-se das condições estabelecidas no inciso I, os empreendimentos de impacto a serem instalados na Área de Reestruturação Urbana - ARU, que deverão atender ao disposto na Lei nº 16.719/2001.

² SEÇÃO IV - DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO - Art. 61. “Os Empreendimentos de Impacto são aqueles usos que podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, habitacionais ou não-habitacionais.

Parágrafo Único. São considerados Empreendimentos de Impacto aqueles localizados em áreas com mais de 3 ha (três hectares), ou cuja área construída ultrapasse 20.000m² (vinte mil metros quadrados), e ainda aqueles que por sua natureza ou condições requeiram análises específicas por parte dos órgãos competentes do Município.”

Registre-se desde já, que o projeto em discussão foi considerado pelos órgãos municipais como um ajuste ao **projeto aprovado nº 76.009834/17**, em razão das exigências e limitações impostas pelo COMAER, no Ofício nº 727/DO – AGA/11106, que terminaram com a redução do gabarito das Torres D e E do empreendimento.

A **OPEI - Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto** - que consiste na formulação de diretrizes urbanísticas integradas, por parte do Poder Público Municipal, para orientar os empreendedores no processo de elaboração de projetos para Empreendimentos públicos e privados de Impacto – foi apresentada junto ao **projeto aprovado nº 76.009834/17**.

Em razão do exposto e em atendimento ao disposto no **art. 62, §1º da Lei 16.176/96³**, o projeto de reforma formulado pelo **RIOMAR SHOPPING S.A** vem, agora, à apreciação do **Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU** para a análise dos reflexos do empreendimento sobre os sistemas de transportes, meio ambiente, infraestrutura básica e, avaliação dos padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança.

É o breve relatório.

O EIV apresentado pelo **RIOMAR SHOPPING S/A** informa que foram reproduzidos elementos contidos no Processo nº 07.44767.615 em razão da semelhança entre os dois projetos. Ressalta que o **NOVO PROJETO** corresponde a uma redução de escala do empreendimento anteriormente proposto e, que o **NOVO PROJETO** mantém o partido arquitetônico, o programa de usos, as características de implantação/integração com o Shopping **RIOMAR** e as três torres empresariais existentes. Por esta razão, o EIV ora analisado apresentou conclusões espelhadas no EIV integrante do Processo nº 07.44767.615, considerados os estudos elaborados a partir do **OPEI** fornecido pelo Instituto da Cidade Pelópidas Silveira.

Em nota explicativa, colhe-se do EIV que os projetos apenas se diferenciam em relação ao número de quadro de áreas, descrição dos empreendimento e Projeto de Arquitetura.

Diante de tais especificidades, a **Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, Secretaria Executiva de Licenciamento e Urbanismo e Divisão de Normatização e Análise Viária** apresentou **PARECER URBANÍSTICO FAVORÁVEL (PARECER DILURB)**, sem indicar novas ações mitigadoras, datado de **11/07/2017**.

Sobre o **PARECER FAVORÁVEL DILURB**, extrai-se as seguintes conclusões:

³ **Art. 62** A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo, de Memorial Justificativo que deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infra-estrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança.

§ 1º O Memorial exigido no "caput" deste artigo será objeto de apreciação pela Comissão de Controle Urbanístico - CCU - e pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU.

- 1) Que o projeto de reforma identificado como Etapa 3, além de acrescentar área de construção, subtrai trechos de solo natural, 120 árvores e algumas vagas de estacionamento descobertas do projeto inicial aprovados. Contudo, apresenta compensações: aumenta em 12.000m² a área de solo natural, prevê o plantio de 240 árvores e aumenta em 5.000m² a oferta de teto jardim. O *coeficiente de utilização* do complexo não extrapola o estabelecido para ZAN ($\mu = 1,5$), ficando em $\mu = 0,92$;
- 2) Que apesar do aumento da área das lâminas para compensar a subtração de pavimentos, houve uma redução de área privativa de 5.296,45m² e de área total de construção de 26.868,28m². Com isso, de acordo com o EIV, houve uma redução no número de subunidades, de vagas de estacionamento e na superfície do teto jardim;
- 3) Em relação aos impactos sobre a INFRAESTRUTURA, esclarece-se que foram apresentadas as anuências das concessionárias de serviços públicos quanto a viabilidade técnica para instalação do empreendimento (CELPE, COMPESA, OI FIXA e EMLURB). **Ressalta, porém, que a anuência da CELPE expirou em 07/02/2017 exigindo uma nova anuência até análise da CDU;**
- 4) Para o licenciamento do empreendimento será necessária aprovação junto à EMLURB dos projetos de drenagem e do reservatório de acumulação de águas pluviais. Que a aprovação da lixeira na EMLURB poderá ser utilizada a planta aprovada em 16/03/2017, uma vez que não houve modificação deste compartimento;
- 5) Quanto aos impactos sobre o MEIO AMBIENTE, esclarece que o projeto de reforma obteve a anuência da SMAS – Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade, através da Licença Prévia 39/2016. Em razão da redução no porte do empreendimento, a DILURB entende que não se mostra necessária nova Licença Prévia.
- 6) Em relação aos impactos sobre a MOBILIDADE, esclarece que o projeto de reforma obteve parecer favorável nº 046/2016 da CTTU e que não há modificação de acessos ao empreendimento e ao conteúdo do EIV, ressalvadas as limitações às circulações internas e subtração de 609 vagas, tornando desnecessário novo parecer da CTTU.
- 7) Que as ações mitigadoras do projeto de ampliação do RIOMAR, aprovado sob o nº 76.009834/17 foram aprovadas pela CCU e CDU, sem a inclusão de novas ações;
- 8) Que concorda com o Parecer da Divisão de Análise de Processos, 07/07/2017, sobre a ausência de reservatório superior, a dispensa do PRAV e a aprovação do projeto de DRENAGEM na ocasião da Licença de Construção;
- 9) Ressalta por fim, que não houve impugnação ao PROJETO após a publicação no DOE, em 17/11/2016, em atenção ao disposto no art. 62, §3º da Lei 16.176/96, conforme informação da SECON datada de 27/01/2017.

Em 24/07/17, a CCU - COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO, acompanhou a cota apresentada no PARECER da DILURB, datado de 11/07/2017, não impondo novas ações além daquelas já contempladas no projeto. O PARECER foi homologado pelo Secretário de Mobilidade e Controle Urbano, João Braga, em 02/08/17.

Assim, constatado que as Concessionárias Públicas e Privadas (CELPE, OI FIXA, EMLURB e COMPESA) se posicionaram pela viabilidade técnica do empreendimento. Que a CTTU, através do Parecer nº 46/2016, concordou com o Projeto Arquitetônico e com o EIV apresentados. Que o PARECER TÉCNICO DA DILURB em consonância com o Parecer da Divisão de Análise de Processos, de 07/07/2017, opinaram pela dispensa de novo PRAV. Que o COMAER – COMANDO DA AERONAUTICA, através do Ofício nº 727/DO – AGA/11106, se posicionou favorável à altura do empreendimento. **Opino FAVORAVELMENTE à APROVAÇÃO DO PROJETO, desde que atendidas e cumpridas às exigências e recomendações da municipalidade e dos demais entes governamentais.**

É o PARECER,
SMJ

Recife, 01 de setembro de 2017.

Atenciosamente,


AERTO DE BRITO LUNA
RELATOR