

A Taclana Ferreira

Diretora Presidente / CTTU

PARECER TÉCNICO GGET / CTTU - Nº 133/2015

Conforme solicitação do Ofício nº059/2015-SELURB do dia 28/07/2015, protocolado no dia 29 de julho de 2015, segue o presente parecer elaborado com análise acerca do empreendimentos localizados no antigo terreno da RFFSA, nos bairros de São José e Cabanga, Recife/PE.

A análise deste parecer esta condicionada aos projetos arquitetônicos apresentado: Lote 1, Lote 2, Lote 3A, Lote 3B, Lote 4 e Lote 5, e aos estudos do "Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto – Relatório Complementar" de Agosto/2015 sobre a circulação do sistema viário conforme LEI Nº 18.138/2015 do Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga.

Análise

Primeiramente, salientamos a importância de que sejam considerados e atendidos em projeto as exigências da legislação em vigor, inclusive quanto às vagas de estacionamento, aos acessos de veículos ao lote, a acessibilidade, e, principalmente, a previsão de local para carga e descarga dentro do lote, quando necessário, visando minimizar os impactos no trânsito da localidade e no seu entorno imediato.

Informamos que o Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto apresentado é complementar aos estudos já validados anteriormente, e que foi incorporada as simulações propostas pela SEMOC/CTTU, com as novas pesquisas de tráfego considerando o volume gerado pelos empreendimentos do Porto Novo Recife S/A já em funcionamento no Bairro do Recife.

No Memorial de Impacto complementar, as soluções viárias apresentadas atendem a LEI Nº 18.138/2015 do dia 04/05/2015, em seu Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais



José Estelita e Cabanga, sendo o regulador do escopo do estudo apresentado, com atuação no tráfego e circulação viária para o desenvolvimento das simulações no local e no entorno.

O Anexo V do Memorial possui 04 (quatro) alternativas de simulação realizadas em *software* específico para a área dos empreendimentos com sugestões de alteração na circulação de trânsito e intervenções na infraestrutura local. A simulação apresentada engloba trechos dos bairros da Imbiribeira e Afogados e os bairros de Cabanga, Ilha de Joana Bezerra, Santo Antônio e São José, por solicitação da SEMOC/CTTU, entendendo que o empreendimento por sua características, e principalmente onde se encontra inserido em local de tráfego de passagem necessitaria de ampliação da área de estudo.

A primeira alternativa apresentada, sem alteração de gleba da RFFSA e mantendo o viaduto das cinco pontas, possui menos interferência do viário atual, com a criação de binário na Avenida Engenheiro José Estelita com nova avenida proposta por trás do empreendimento. A segunda alternativa, sem alteração de gleba da RFFSA e demolição viaduto das cinco pontas, apresenta acesso ao binário por trincheira na Av. Sul. A terceira alternativa apresenta proposta de retirada do viaduto das cinco pontas e criação de com acesso à gleba da RFFSA em sentido único de circulação. A quarta alternativa propõe no acesso a gleba um binário em vias a serem construídas. Na metodologia realizada pela Consultora as alternativas propostas são comparadas com a circulação atual, de modo a dimensionar ganhos e perdas com as sugestões propostas de circulação.

As simulações apresentadas possuem alterações no corredor exclusivo para ônibus na Av. Sul, no acesso a Rua General Estilac Leal, transformando trecho em tráfego misto e alteração na circulação do bairro de Afogados como solicitado.

Dentro deste cenário, o empreendedor focou nas apresentações de menor e maior impacto, alternativas 1 e 4, respectivamente, sendo a primeira alternativa, sem alteração de gleba da RFFSA e mantendo o viaduto das cinco pontas e com a criação de binário com a Avenida Engenheiro José Estelita e a nova avenida proposta, por trás do empreendimento. A quarta alternativa propõe acesso à gleba com binário em vias a serem construídas, e a retirada do viaduto das cinco pontas, introduzindo novas alternativas de circulação e de uso dos espaços urbanos.



Entendemos que as alterações propostas na circulação nos cenários contemplados pelas alternativas 1 e 4, considerando a ampliação do sistema viário e conseqüentemente o aumento da capacidade de fluidez do tráfego na área de influência direta do empreendimento, atenuará os impactos na circulação, principalmente no bairro de São José.

Assim, o estudo de tráfego com a microsimulação contemplou o que foi exigido em relação as alternativas propostas para a circulação viária na área de influência do equipamento, não havendo pendências a serem cumpridas no estudo de tráfego apresentado.

É o parecer.

Recife, 10 de agosto de 2015.

Antônio Henrique
Antônio Henrique

Chefe de Estudos de Empreendimentos de Impacto / CTTU

Ratifico parecer em tela, onde solicitamos encaminhamento para a SELURB/SEMOC, em atendimento ao ofício nº 023/09 DIRURB/SPPODUA.

Sandra Barbosa
Sandra Barbosa

Gerente Geral de Engenharia de Tráfego / CTTU

RECEBIDO/SELURB
Em. 11/10/2015
Ass. *[Signature]*



PREFEITURA DO
RECIFE
SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E URBANISMO
GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO

Recife, 14 de agosto de 2015

PARECER URBANÍSTICO

PROJETO INICIAL – Processos n° 07.26129.1.15,
07.26131.6.15,
07.26167.0.15,
07.26171.8.15,
07.26172.8.15
07.26123.0.15.

1. SOLICITAÇÃO

Análise urbanística dos Projetos Iniciais para empreendimentos de uso misto (habitacional multifamiliar, apart-hotel e salas comerciais), a serem construídos nos lotes resultantes do loteamento aprovado sob n° 71.00008/14, modificado pelo projeto viário básico do Plano Específico para o Cais José Estelita, com frente para a Av. Eng. José Estelita, no bairro de São José.

2. LEGISLAÇÃO

De acordo com a Lei n° 18.138/2015, que instituiu e regulamentou o Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga, os lotes em questão estão inseridos na Zona 5 (Z-5), cujo objetivo é a reabilitação urbana controlada e o incentivo à instalação de novos usos e atividades. Esta Zona está subdividida nos Setores A, B, C e D.

Imagem 01: Mapa de zoneamento do Município do Recife.



Fonte: Lei Municipal n° 18.138/2015 – www.recife.pe.gov.br/ESIG/

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis estão definidos no Art. 11 da Lei n° 18.138/2015, conforme quadro abaixo:

[Assinatura]
66



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E URBANISMO
GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO

Quadro 01: Parâmetros urbanísticos.

| ZONA | SETOR | PARÂMETROS URBANÍSTICOS | | | | | | REQUISITOS ESPECIAIS |
|------|-------|-------------------------|-------------------------|---------|------------------|---------|--------|-------------------------|
| | | COEF. UTIL. (μ) | GABARITO (G) MÁXIMO (m) | TSN (%) | AFASTAMENTO (Af) | | | |
| | | | | | FRONTAL | LATERAL | FUNDOS | |
| Z-5 | S-5a | 4,0 | 137,00 | 10 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | (4) (11) (18) |
| | S-5b | 4,0 | 120,00 | 10 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | (4) (11) (18) |
| | S-5c | 3,5 | 42,00/ 95,00 | 10 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | (4) (11) (12) (13) (18) |
| | S-5d | 3,0 | 42,00 | 10 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | (4) (11) (12) (18) |

Fonte: Lei nº 18.138/2015 – art. 11.

REQUISITOS ESPECIAIS

(4) Cada edificação implantada deverá garantir o direito mínimo de 3m (três metros) no pavimento térreo.

(11) Os recuos frontais das vias perpendiculares à frente d'água poderão ser de, no mínimo, 1,5m (hum metro e meio).

(12) É permitido neste setor afastamento nulo (para todos os pavimentos) nas faces voltadas para o prolongamento da Av. Dantas Barreto e para as Zonas 1 e 6.

(13) Será admitida nesse Setor, excepcionalmente, a implantação de apenas uma edificação com gabarito superior a 42m (quarenta e dois metros), podendo chegar ao limite máximo de 95m (noventa e cinco metros) de altura, desde que a área da lâmina não ultrapasse 900m² (novecentos metros quadrados). Esta edificação deverá estar localizada na face do Setor 5c na divisa com o Setor 5b.

(18) Os fechamentos e vedações dos lotes devem estar limitados à projeção do pavimento térreo das edificações, sendo proibidos elementos divisórios nas divisas frontais, laterais e de fundos, à exceção das antecâmaras de acesso às edificações, com fechamento em elemento translúcido que permita a permeabilidade visual, cuja área máxima permitida é de 20m² (vinte metros quadrados).

Os projetos são classificados como Empreendimentos de Impacto, uma vez que apresentam área de construção superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), conforme parágrafo único do Art. 6º da Lei nº 16.176/1996.

Atendendo ao Decreto nº 27.529/2013, foi solicitada a Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto (OPEI) a fim de possibilitar o ingresso do projeto na Regional da SELURB. Este documento contempla as diretrizes urbanísticas formuladas por diversas instâncias técnicas do Município do Recife para subsidiar a elaboração de projetos de Empreendimentos de Impacto.

3. CARACTERIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

Os empreendimentos localizam-se no bairro de São José, na RPA 1, especificamente na Microrregião 1.2. Este bairro situa-se na parte central da cidade, tendo como referências o Mercado de São José; o estuário do Pina; a antiga Casa de Detenção, hoje transformada em Casa da Cultura; a Estação Central, onde se encontra o Museu do Trem; a praça Sérgio Loreto e, as vias estruturadoras como a Rua Imperial, Av. Sul e Av. Dantas Barreto. Hoje, parte do bairro de São José encontra-se com alguns imóveis em ruínas, problemas sociais, de higiene urbana e de mobilidade. Com área territorial de 326 ha, o bairro de São José apresenta, segundo o Censo de 2010, uma população de 8.688 habitantes com densidade demográfica de 26,62 habitante/hectare.

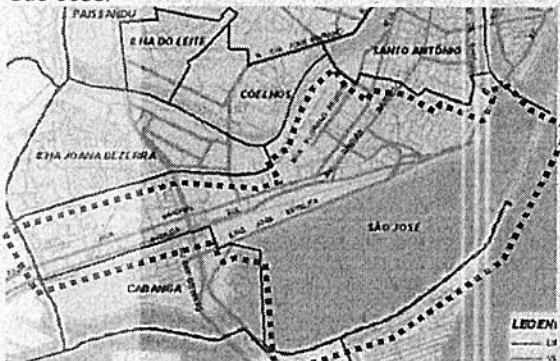
2
67



PREFEITURA DO
RECIFE

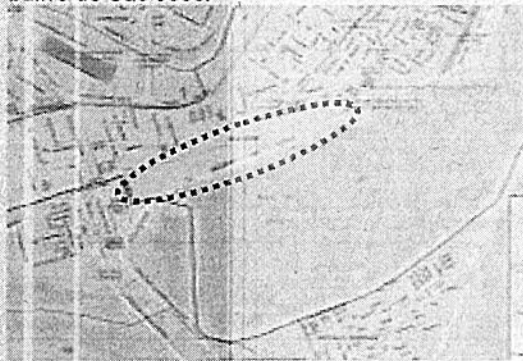
SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E URBANISMO
GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO

Imagem 02: Mapa com delimitação do bairro de São José.



Fonte: Atlas de Desenvolvimento Humano no Recife.

Imagem 03: Localização dos empreendimentos no bairro de São José.

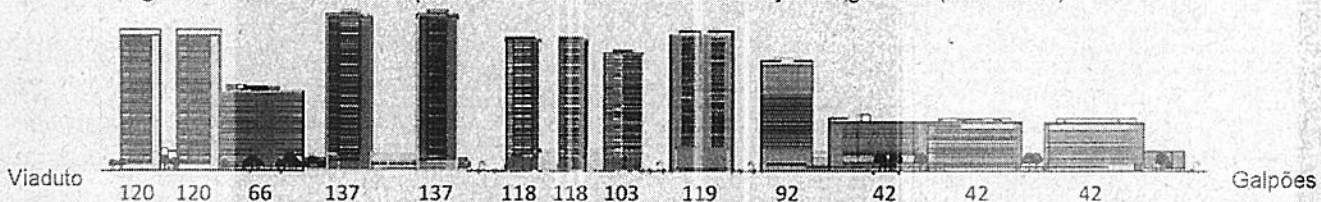


Fonte: Atlas Metropolitano de Desenvolvimento Humano na Região Metropolitana do Recife.

De acordo com o Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV apresentado, as atividades econômicas predominantes no entorno imediato do empreendimento são: prestação de serviços com foco em veículos automotores, comércio atacadista e varejista, em especial, na Av. Sul e Rua Imperial, além de indústrias de pequeno porte voltadas para o setor de metal e mecânico.

O empreendimento denominado Projeto Novo Recife prevê a construção de 13 torres de uso misto em 6 lotes resultantes do loteamento aprovado sob nº 71.00008/14, modificado pelo projeto viário do Plano Específico para o Cais José Estelita. O gabarito é escalonado, variando de 42m, nas proximidades dos galpões, a 137m, próximos ao viaduto Capitão Temudo (13 a 44 pavimentos).

Imagem 04: Fachada voltada para a Baía do Pina com a indicação do gabarito (em metros).

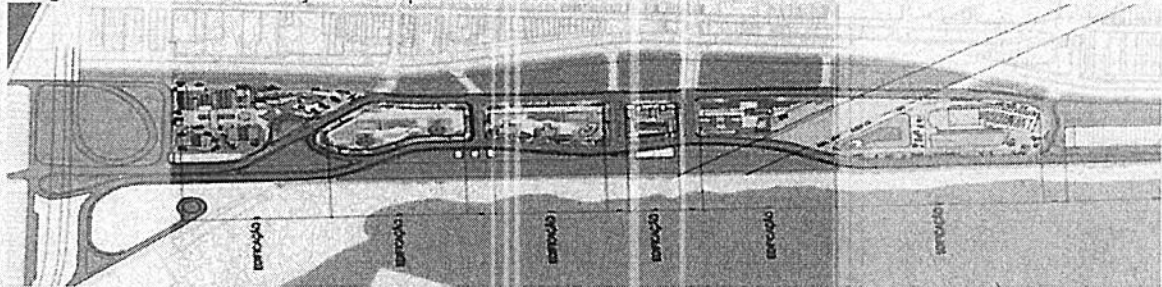


Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhaça.

Ao todo, o projeto contempla 1.594 unidades habitacionais, com 16 tipologias de apartamento e com áreas que variam de 27,96m² a 512,97m². O empreendimento apresenta uma área total de construção 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. A área total da gleba é de 101.754,27m², sendo 65.960,26m² de uso público, ou seja, 64,8%.

3
[Handwritten signature]
[Handwritten date] 68

Imagem 05: Planta de Localização do empreendimento.



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança.

O programa do empreendimento mescla uso habitacional com comércio e serviço, conforme pode ser observado no quadro abaixo, constante no EIV apresentado.

Quadro 02: Síntese do programa do Projeto Novo Recife.

| QUADRO SÍNTESE | |
|---|--|
| LOTE 1 | CONJUNTO DE USO MISTO COMPOSTO POR 2 BLOCOS RESIDENCIAIS, 1 BLOCO DE APART-HOTEL, E LOJAS 48.247,18 m ² DE ÁREA PRIVATIVA (CUT 4,00) |
| LOTE 2 | CONJUNTO DE USO MISTO COMPOSTO POR 2 BLOCOS RESIDENCIAIS E LOJAS 40.257,54 m ² DE ÁREA PRIVATIVA (CUT 4,00) |
| LOTE 3A | CONJUNTO DE USO MISTO COMPOSTO POR 3 BLOCOS RESIDENCIAIS E LOJAS 39.934,35 m ² DE ÁREA PRIVATIVA (CUT 4,00) |
| LOTE 3B | CONJUNTO DE USO MISTO COMPOSTO POR 1 BLOCO RESIDENCIAL E LOJAS 20.356,73 m ² DE ÁREA PRIVATIVA (CUT 4,00) |
| LOTE 4 | CONJUNTO DE USO MISTO COMPOSTO POR 1 BLOCO DE APART-HOTEL + EMPRESARIAL, 1 BLOCO RESIDENCIAL E LOJAS. 26.316,13 m ² DE ÁREA PRIVATIVA (CUT 1,83) |
| LOTE 5 | CONJUNTO DE USO MISTO COMPOSTO POR 1 BLOCO DE APART-HOTEL + EMPRESARIAL, 1 BLOCO EMPRESARIAL COOPERATIVO, CONVENÇÕES E LOJAS. 40.517,48 m ² DE ÁREA PRIVATIVA (CUT 2,79) |
| TOTAL DE ÁREA PRIVATIVA = 215.629,41 m ² | |

Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança.

4. TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

A seguir, a relação os principais trâmites do processo:

- 19/06/2015 – Ingresso do processo para análise na 1ª Regional/SELURB;
- 08/07/2015 – Cota do serviço de Topografia da Prefeitura, solicitando a planta do sistema viário definido na Lei nº 18.138/2015;
- 06/08/2015 – Encaminhamento ao setor de Topografia do projeto viário básico do Plano Específico para o Cais José Estelita, homologado em 04/08/2015 pelo Secretário da SEMOC e pelo ICPS;
- 14/08/2015 – Envio do projeto, em meio digital, e do EIV para SELURB para início das análises;
- 21/08/2015 – Envio do processo para a SELURB.



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E URBANISMO
GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO

5. IMPACTOS SOBRE A INFRAESTRUTURA

Para que os empreendimentos possam ser construídos, é preciso avaliar os impactos sobre a infraestrutura existente. Neste sentido, são necessárias as anuências das concessionárias de serviços públicos e privados quanto à viabilidade técnica para sua instalação. Foram apresentados documentos dos seguintes órgãos:

- **CELPE**, quanto ao abastecimento de energia elétrica;
- **OI Fixa**, quanto aos serviços de telecomunicações;
- **Emlurb**, quanto à coleta de lixo e varrição de ruas;
- **COMPESA**, quanto ao abastecimento de água e ligação a rede de esgotamento sanitário;

Devido ao porte do empreendimento, a OPEI apontou como fator importante de impacto na infraestrutura, a análise quanto ao sistema de drenagem. Desta forma, o EIV apresentado relata que a drenagem será direcionada à rede pública coletora de águas pluviais, localizadas no entorno do terreno, que serão encaminhadas às galerias de macro-drenagens.

A OPEI indicou que os projetos de drenagem de águas pluviais e de reservatórios de acumulação ou retardo deverão ser submetidos à análise da Emlurb para emissão da Carta de Anuência, na ocasião da solicitação da licença de construção. Após a construção, a **Emlurb** expedirá a Certidão de Conformidade da obra. No projeto arquitetônico deverá ser indicada a localização do reservatório de acumulação ou retardo de águas pluviais.

De acordo com a OPEI, as Licenças Prévias emitidas pela SMAS para o empreendimento encontram-se válidas até 2016, não necessitando de novos licenciamentos para a aprovação do redesenho do Projeto Novo Recife enquanto estiverem válidas.

6. IMPACTOS SOBRE O MEIO AMBIENTE (NATURAL E CONSTRUÍDO)

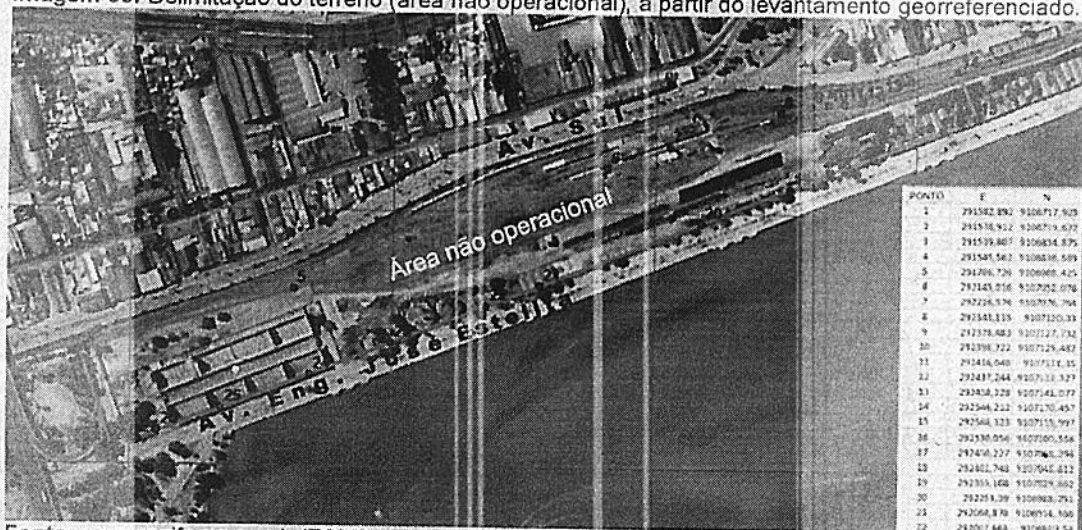
A área onde estão previstos os empreendimentos possui relevo plano e grande potencial paisagístico devido à proximidade com a frente d'água da Bacia do Pina. A ocupação existente apresenta-se de forma diversificada com maior concentração de edificações na porção leste, próxima ao bairro de Santo Antônio. Ao longo da Rua Imperial, a ocupação intercala lotes reduzidos (extensão da porção leste) com grandes lotes com edificações do tipo "galpão", resultado das legislações anteriores que classificavam a área como portuária, comercial e de atividades múltiplas.

70
5
[Handwritten signature]



PREFEITURA DO
RECIFE
SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E URBANISMO
GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO

Imagem 06: Delimitação do terreno (área não operacional), a partir do levantamento georreferenciado.



Fonte: www.recife.pe.gov.br/ESIG/

A Lei nº 18.138/2015 definiu áreas de utilização e de interesse público bem como as áreas destinadas à criação de parques públicos. De acordo com a OPEI do Projeto Novo Recife, "a permeabilidade dos espaços públicos e dos empreendimentos privados deverá ser prioridade na ocupação térrea das edificações, aumentando a vitalidade urbana com a implantação de usos ativos e diversificados na escala do pedestre, assegurando a utilização permanente nas diversas horas do dia."

Neste sentido, os empreendimentos atendem a estes princípios, uma vez que propõem usos mistos, com lojas no pavimento térreo em todos os edifícios e não apresentam muros. Com o redesenho do Projeto Novo Recife, o parque linear proposto será implantado nas margens do Cais, promovendo sua integração com a Bacia do Pina.

Com relação ao impacto no ambiente histórico, os lotes não estão inseridos na Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico Cultural ZEPH-10 nem dentro do polígono de entorno de bens tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN. Quanto ao Ofício do IPHAN nº 321/2012, o qual cita a necessidade de ser declarado valor cultural aos remanescentes da antiga linha da Estrada de Ferro, este valor foi reconhecido apenas para área operacional do Pátio Ferroviário das Cinco Pontas, em 16/05/2015, passando este imóvel a ser inscrito na Lista do Patrimônio Cultural Ferroviário.

Contudo, a área onde estão previstos os empreendimentos corresponde ao trecho não operacional, de acordo com a Certidão de Inteiro Teor nº 063/2009 da Secretaria do Patrimônio da União, registrada no 1º Ofício de Registro de Imóveis (imagem 06). Para o terreno dos empreendimentos, o IPHAN indicou um responsável técnico para acompanhar os trabalhos de arqueologia, conforme publicação no Diário Oficial da União, em 10/02/2014.

6
[Handwritten signature]
Inspeção



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E URBANISMO
GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO

Para a elaboração das modificações no loteamento aprovado, a SEMOC solicitou novo pronunciamento da Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco – FUNDARPE, que emitiu o Parecer Técnico nº 13/2013, revisando o parecer elaborado em 19 de dezembro de 2012. A fundação posicionou-se favorável à nova proposta de desenho urbano, mantendo as medidas mitigadoras anteriormente elaboradas, uma vez que os impactos permanecem. A FUNDARPE considera de interesse de preservação apenas os 28 armazéns em forma de casario, junto ao Forte das Cinco Pontas, e os vestígios arqueológicos a serem estudados e prospectados na área do empreendimento, solicitação também do IPHAN.

Com o redesenho proposto no Plano Específico e as modificações viárias, algumas edificações dispersas existentes ficaram inseridas dentro da área do parque público que poderão ser preservadas no projeto paisagístico do parque, quando da elaboração pelo Município.

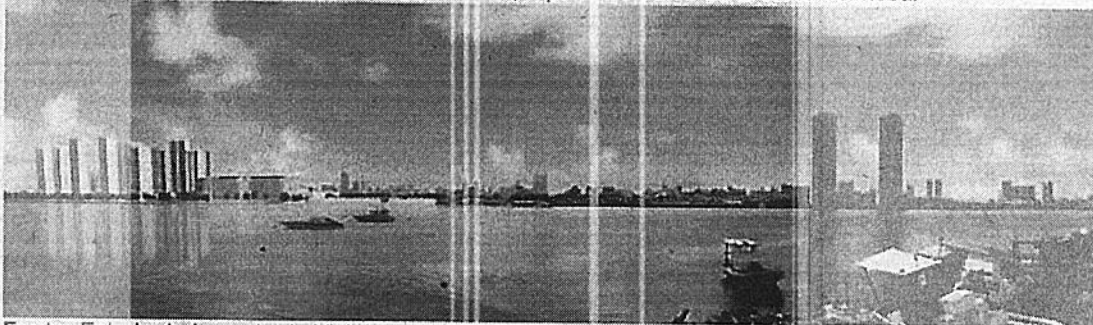
Conforme o EIV apresentado, o empreendimento foi concebido de forma a atenuar a interferência visual, apresentando para as novas edificações um afastamento de 50 metros em relação aos galpões históricos e gabarito de 42m (Lote 05 e parte do Lote 04). Para o restante das edificações, foi adotada uma variação de gabaritos que é resultado do atendimento à Lei nº 18.138/2015. O Estudo de Impacto de Vizinhança apresentou fotomontagens dos edifícios em diversos ângulos, com o intuito de mostrar a interferência destas construções no ambiente construído e natural.

Imagem 07: Vista aérea da bacia do Pina com a fotomontagem do empreendimento.



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança.

Imagem 08: Fotomontagem do empreendimento, a partir do bairro de Brasília Teimosa.



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança.

A SMAS, na Licença Prévia concedida, determinou que o empreendimento deverá apresentar o Projeto de Revitalização de Áreas Verdes – PRAV, a ser aprovado por

7
[Handwritten signature]
Impulso



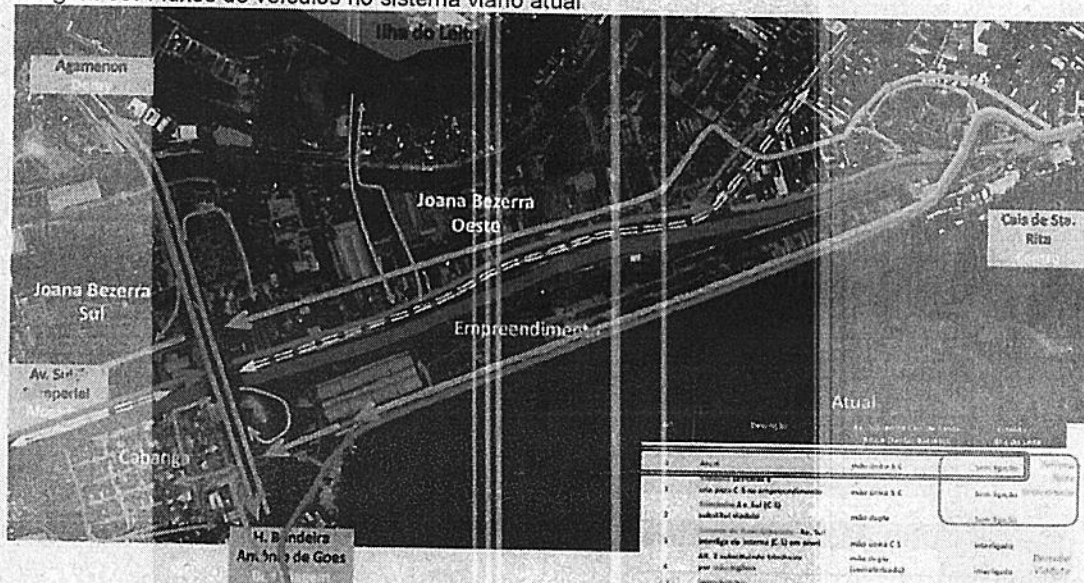
PREFEITURA DO
RECIFE
SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E URBANISMO
GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO

esta Secretaria de Meio Ambiente e implantado até o término da construção onde receberá o Termo de Conformidade, obrigatório para a emissão da Licença de Operação da SMAS e o "Habite-se" na Regional da SEMOC.

7. IMPACTOS SOBRE A MOBILIDADE

O terreno dos empreendimentos tem uma predominância longitudinal, o que resulta em uma faixa contínua de muros com mais de um quilômetro de extensão, segregando espacialmente uma grande área do bairro de São José. As principais vias do entorno são: Av. Engenheiro José Estelita (sentido duplo de circulação), e o binário existente entre a Rua Imperial (sentido: centro - subúrbio) e Av. Sul (sentido: subúrbio - centro), sendo que esta também possui corredor exclusivo de ônibus em sentido duplo. Destacam-se ainda a Av. Dantas Barreto como importante corredor de transporte público e a linha de metrô que termina na Estação Central do Recife.

Imagem 09: Fluxos de veículos no sistema viário atual



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança.

No projeto viário do Plano Específico para o Cais José Estelita há um binário entre a Av. Eng. José Estelita, sentido: subúrbio – centro (que será afastada da frente d'água para dar lugar ao parque linear) e a Rua Walter Azoubel Filho, sentido: centro – subúrbio, (por onde serão realizados os acessos de veículos aos imóveis).

O Memorial de Empreendimento de Impacto no Trânsito, componente do EIV, realizou estudos da circulação da situação atual e de mais quatro alternativas, com vistas a avaliar a capacidade de absorção no sistema viário existente. Também destacou as condições favoráveis do transporte público, com 553 linhas existentes na área de influência indireta, e a proximidade dos empreendimentos com a Estação de metrô Joana Bezerra.

73
8
7.1.1



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E URBANISMO
GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO

Após análise do Memorial, a Companhia de Trânsito e Transporte Urbano – CTTU emitiu o Parecer Técnico nº 133/2015, onde afirma não haver pendências a serem cumpridas quanto ao estudo de tráfego apresentado e entende que as alternativas propostas na circulação nos cenários contemplados pelas alternativas 1 (manutenção do viaduto das Cinco Pontas) e 4 (demolição do viaduto das Cinco Pontas) atenuará os impactos na circulação, considerando a ampliação do sistema viário e, conseqüentemente, o aumento da capacidade de fluidez do tráfego na área de influência direta do empreendimento.

A Divisão de Projetos Urbanísticos - DPU/SELURB considera que o sistema viário proposto se articula com a malha viária dos bairros adjacentes e que os estudos realizados pela empresa, contratada pelo empreendedor, apontam para a viabilidade da proposta final. A DPU/SELURB também afirma que a proposta contempla todos os movimentos direcionais, melhora a mobilidade, absorve e articula as demandas geradas para o bairro, posicionando-se favorável ao parcelamento/arruamento do projeto Novo Recife, cuja implantação se dará 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.

A DPU/SELURB registrou também que estes estudos introduziram novas alternativas de circulação, com novas propostas viárias e cicloviárias, otimização das interseções e, principalmente, a priorização do pedestre.

Quanto à necessidade de anuência do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT, este órgão informou, através do Ofício nº 433/2014/DIF/DNIT, em anexo, que o Pátio Ferroviário de Cinco Pontas é constituído de parte Operacional (de sua propriedade) e parte Não Operacional (transferida à Secretaria do Patrimônio da União – SPU e, posteriormente, adquirida pelo consórcio em leilão). Informou ainda que não há impedimento quanto à possibilidade de construção de passagens viárias em nível sobre a linha férrea. Para tal solicitação, recomendou o atendimento aos condicionantes apresentados pelo IPHAN no Ofício nº 0321/2012, quanto aos procedimentos de arqueologia, e que o projeto das passagens em nível de ligação entre a Av. Eng. José Estelita e Av. Sul seja aprovado pelo operador ferroviário do trecho em questão, bem como pelos demais órgãos competentes. Para a aprovação dos projetos arquitetônicos, em análise, não é necessária aprovação pelo DNIT, uma vez que não há interferência sobre a linha férrea operacional.

8. PARECER URBANÍSTICO

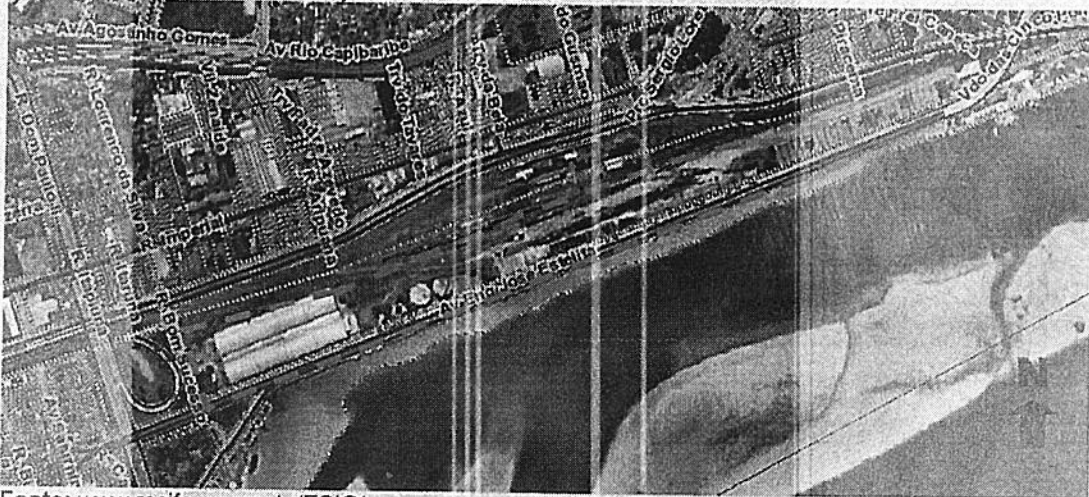
A área dos empreendimentos é parte do terreno da antiga Rede Ferroviária Federal Sociedade Anônima – RFFSA e limita-se ao norte, com o terreno remanescente da RFFSA (parte operacional do Pátio Ferroviário de Cinco Pontas); ao sul, com a Bacia do Piná; à leste, com parte dos armazéns da antiga RFFSA; e à oeste, com o viaduto Capitão Temudo.



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E URBANISMO
GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO

Imagem 10: Localização do Projeto Novo Recife.



Fonte: www.recife.pe.gov.br/ESIG/

O seu entorno está caracterizado pela presença predominante de edificações com até quatro (04) pavimentos. A ocupação mais antiga está localizada no Sítio Histórico do bairro de São José, caracterizada por casas e sobrados com duas águas e variação de gabarito de dois a quatro pavimentos. Esta área encontra-se protegida pela legislação municipal, classificada como Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural - ZEPH desde 1979, cujo perímetro de proteção se encerra na Praça Sérgio Loreto, e pelo IPHAN, cujo limite, desde 2002, foi revisado e também estendido até a Praça Sérgio Loreto, englobando todo o conjunto de galpões localizados próximo ao Forte das Cinco Pontas.

Atualmente, a área do Cais José Estelita encontra-se abandonada, o que resulta na subutilização da frente d'água da Baía do Pina. Este vazio urbano não está integrado ao contexto da cidade, pois não há permeabilidade viária nem visual, sendo prejudicial à dinâmica econômica da cidade e à ambiência urbana.

O Plano Diretor – Lei nº 17.511/2008, em seu artigo 193, reconheceu esta área como sendo dotada de potencialidades paisagísticas, físico-estruturais, culturais e econômicas para implantação de Projetos Especiais que promovam a requalificação urbana e a sustentabilidade, com inclusão sócio-espacial e dinamização econômica. Para tanto, determinou que fosse efetuado Plano Específico, o que aconteceu em 2015 com o Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga – Lei nº 18.138/2015, definindo um novo traçado viário para a área (redesenho), a ser implantado sobre o loteamento existente, e estabeleceu novos parâmetros urbanísticos.

A ocupação deste vazio urbano é determinante para o desenvolvimento da área, definindo nova centralidade, implantando parques públicos e novas formas de ocupação com usos diversificados, resgatando o espaço público para o pedestre e promovendo a vitalidade urbana.



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E URBANISMO
GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO

O Projeto Novo Recife atende aos parâmetros exigidos pela legislação vigente e seguiu às recomendações técnicas da OPEI, estando de acordo com os princípios urbanísticos estabelecidos pelo Plano Específico.

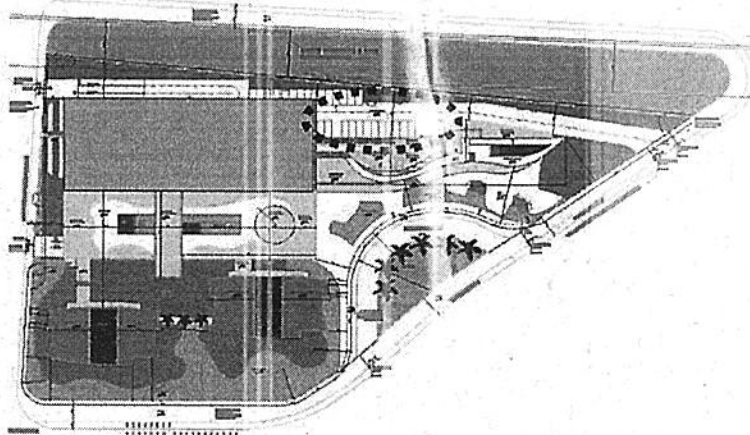
Apresentou anuência das instâncias competentes, conforme já relatado, que atestam a viabilidade técnica quanto aos impactos na infraestrutura básica e publicação sobre o projeto em jornal de grande circulação na data de 20/08/2015, conforme determina o art. 62 § 3º da Lei nº 16.176/1996.

9. CONCLUSÃO

Diante do acima exposto, consideramos que os projetos atendem às recomendações e aos índices urbanísticos determinados na legislação vigente, e contribuirão para o resgate deste território como mais uma opção de moradia na área central da cidade, onde os problemas na mobilidade urbana serão minimizados, na medida em que se reduzirá os fluxos de deslocamentos: casa/trabalho e trabalho/casa. Salientamos que o empreendimento possibilitará a permeabilidade entre a Av. Sul e o Cais José Estelita, integrando a área do Cais José Estelita com o bairro de São José, dando continuidade da circulação com a Av. Sul e Rua Imperial. É importante destacar que para garantir a mobilidade desta área foi considerada a mobilidade inclusiva: qualidade das calçadas e demais formas de deslocamento, com o objetivo de promover a integração do sítio com os habitantes e seus espaços construídos.

Concluindo, somos de parecer favorável à aprovação dos projetos desde que:

- Efetue o plantio de árvores a cada 4 vagas do estacionamento descoberto do Bloco A do Lote 1.



- Implante de bicicletários nos pavimentos de garagem e paraciclo para visitantes em todos os lotes

Com relação às medidas mitigadoras para o empreendimento, sugerimos a permanência das ações listadas no Termo de Compromisso de Adoção de Ações Mitigadoras nº 01/2013, celebrado entre o Município do Recife e o Novo Recife Empreendimentos Ltda., em 26/12/2013. Abaixo, segue a relação dessas ações mitigadoras, cujas responsabilidades pela implantação, custos de execução e prazos, encontram-se discriminados no documento, em anexo.

76
11 *[Handwritten signature]*



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
SECRETARIA EXECUTIVA DE LICENCIAMENTO E URBANISMO
GERÊNCIA DE LICENCIAMENTO

- 1 – Implantação do Parque Linear ao longo do Cais José Estelita (incluindo novo sistema viário da Av. Eng. José Estelita com a ciclovia e travessias de pedestres, interligações viárias entre a Av. Eng. José Estelita e Av. Sul e biblioteca pública);
- 2 – Implantação de equipamentos de esporte e lazer (incluindo quadras poliesportivas e travessias de pedestres) na área situada sob o viaduto Capitão Temudo entre a Av. Central / Av. José Estelita, integrando com o Parque Linear ao longo do Cais José Estelita;
- 3 – Implantação de ciclovia marginal à Bacia do Pina (da Av. Norte à Via Mangue, incluindo a conexão com a ciclovia do Ed. Pier Maurício de Nassau);
- 4 - Recuperação da infraestrutura básica da Igreja da Matriz de São José;
- 5 – Recuperação dos Galpões próximos ao Forte das Cinco Pontas (doados ao Município do Recife por ocasião da aprovação do loteamento) para implantação de equipamento cultural;
- 6 – Demolição do Viaduto de Cinco Pontas;
- 7 – Implantação de adequações viárias decorrentes da demolição do Viaduto de Cinco Pontas;
- 8 – Implantação da Av. Central – Trecho 1 (compreendido entre a Rua Lourenço da Silva/ Travessa do Raposo, e ligação com a Ponte Joaquim Cardoso). Desapropriações relativas ao trecho 1, e implantação do Binário conformado pela Travessa do Raposo e Rua Padre Azevedo;
- 9 – Implantação (sem desapropriações) da Rua Escada Souza Barros (trecho entre as Ruas General Estilac Leal/Dilermano Reis);
- 10 – Plano de Circulação para o Centro Expandido.

Encaminhamos os processos para a Comissão de Controle Urbanístico – CCU por se tratarem de Empreendimentos de Impacto, devendo ser encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU para parecer final.

Mira Meira
Gerente de Licenciamento

Raphael Melo
Analista de Desenvolvimento Urbano

77



Instituto dos Arquitetos do Brasil / Departamento de Pernambuco

À Comissão de Controle Urbano –CCU

Recife, 08/09/2015

Análise de empreendimento de impacto referente 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.

Parecer Urbanístico

O projeto Novo Recife é um empreendimento imobiliário de impacto em que se prevê a construção de 13 torres de uso misto distribuídos em 5 lotes que são originários de área desmembrada do pátio ferroviário, considerada área não operacional localizada no Cais José Estelita, bairro de São José.

O projeto para a construção do empreendimento foi aprovado sob o nº71.00008/14, sob a lei 16.176/96 que após redesenho no seu projeto original, retorna para ser analisado agasalhado à lei nº 18.138/2015 denominado de plano específico para o Cais José Estelita, Santa Rita e Cabanga, para atender exigência do Plano Diretor da Cidade (lei 17.511/2008)

Sucedede que:

- 1) A citada lei que agasalha o projeto do redesenho está sendo questionada pelo MPPE por meio de uma Ação Civil Pública que pede a sua anulação e requer que o Município do Recife se abstenha de praticar todo e qualquer administrativo consistente na concessão de Alvará / Licença de demolição, aprovação de projeto Arquitetônico e/ou licença de construção para quaisquer empreendimentos imobiliários na área contemplada pela lei nº18.138 de 05 de Maio de 2015, a saber, Cais José Estelita, Santa Rita e Cabanga, bem como suspenda os que eventualmente já tenham sido concedidos.

Segundo a Nota Técnica do MPPE¹, várias foram as irregularidades e controvérsias ocorridas durante o processo de análise e discussão do plano específico do Cais Estelita, Santa Rita e Cabanga no Conselho da Cidade do Recife, apontadas em representação perante os 35º, 43º e 8º Promotores de Justiça da Cidadania da Capital. A saber:

"O MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE PERNAMBUCO, por meio da Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania, através dos 35º, 12º, 43º e 8º Promotores de Justiça de Defesa da

¹ <http://g1.globo.com/pernambuco/noticia/2015/05/mppe-pede-justica-anulacao-da-lei-que-institui-plano-para-o-estelita.html>



Instituto dos Arquitetos do Brasil / Departamento de Pernambuco

Cidadania da Capital, com atuação, respectivamente, em matérias de Habitação e Urbanismo, Meio Ambiente e Patrimônio Histórico e Cultural, Patrimônio Público e Direitos Humanos, comunica que, na data de 11/05/2015, deu entrada em AÇÃO CIVIL PÚBLICA DE DECLARAÇÃO DE NULIDADE COM PEDIDO LIMINAR em face do MUNICÍPIO DO RECIFE, e da CÂMARA DE VEREADORES DO RECIFE, pelas razões a seguir expostas:

- 1. Tramita na Promotoria e Justiça de Defesa da Cidadania da Capital, desde o ano de 2008, procedimento investigatório instaurado pelo 35º Promotor de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital, com atribuição em Habitação e Urbanismo, convertido em abril de 2010 no Inquérito Civil nº 30/2008-35ªPJHU, para apurar os fatos narrados em peças informativas oriundas do Ministério Público Federal, referentes à falta de utilização e de aproveitamento do Cais José Estelita, nesta cidade;*
- 2. Com as investigações já em curso, realizou-se a venda do terreno pertencente à antiga Rede Ferroviária Federal – RFFSA, situado no Cais José Estelita, a um consórcio de empresas do ramo da construção civil, posteriormente denominado Consórcio Novo Recife;*
- 3. No ano de 2012, a Promotoria de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital, por meio dos 35º e 12º Promotores de Justiça, ingressou com uma ação civil pública, processada sob o nº 0195410-25.2012.8.17.001, pugnando pela declaração de nulidade dos processos administrativos referentes ao Projeto Novo Recife, em face de flagrantes irregularidades detectadas no processo de análise e aprovação do projeto do mencionado empreendimento;*
- 4. No ano de 2014, quando estava em curso a Copa do Mundo, munida de uma ordem judicial de reintegração de posse, a Polícia Militar de Pernambuco procedeu à desocupação da área do Cais José Estelita, adquirida pelo Consórcio Novo Recife à RFFSA, a qual havia sido ocupada por manifestantes do movimento Ocupe Estelita, ao descobrirem que, sem qualquer aviso prévio, algumas máquinas começaram a demolir os armazéns existentes dentro daquele terreno. Em face de denúncias de abuso da força policial, foi instaurado pelo Ministério Público procedimento investigativo próprio – IC nº 12006-1/8 - Anexo.*
- 5. Após a desocupação da área, o Município do Recife e o Consórcio Novo Recife anunciaram a retirada do projeto da forma como até então vinha sendo apresentado e manifestaram disposição de iniciar um processo de discussão com a participação da sociedade civil, representada pelos movimentos sociais e por técnicos e órgãos com notório conhecimento em matéria urbanística, entre estes o Conselho de Arquitetura e Urbanismo, o Instituto dos Arquitetos do Brasil, a Universidade Federal de Pernambuco e a Universidade Católica de Pernambuco;*



Instituto dos Arquitetos do Brasil / Departamento de Pernambuco

6. No final de outubro de 2014, a Prefeitura do Recife convocou audiência pública sobre o redesenho do Projeto Novo Recife, porém descumpriu o prazo mínimo legal de 15 (quinze) dias entre a data da publicação e a data estipulada, tendo sido necessária a expedição da Recomendação nº 01/2014 para que o Município do Recife resolvesse suspender a audiência pública e convocar uma nova em observância à legalidade;
7. Em janeiro do corrente ano, foi iniciado o processo de análise do Plano Específico do Cais José Estelita, Santa Rita e Cabanga, para atender às exigências contidas nos arts. 193 e 194 do Plano Diretor da Cidade do Recife (Lei nº 17.511, 2008);
9. Várias irregularidades e controvérsias ocorridas durante o processo de análise e discussão do Plano Específico do Cais José Estelita, Santa Rita e Cabanga, no Conselho da Cidade do Recife, foram apontadas em representação formulada perante os 35º, 43º e 8º Promotores de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital dentre elas: a) remessa para os conselheiros, por e-mail, de três versões diferentes da minuta do referido Plano e a constatação de diferenças significativas entre elas. A primeira versão foi elaborada pelo Instituto Pelópidas da Silveira, órgão municipal responsável pela produção de estudos, planos e projetos urbanísticos e considerada pela maioria dos conselheiros melhor que a última versão, defendida pelo Presidente do Conselho da Cidade; b) ausência de análise e sistematização do Plano pela Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente; c) inexistência de quórum para votação do Plano;
10. Conforme se constatou a partir de registro audiovisual feito por participante da reunião, integrantes do conselho oriundos de entidades representativas de arquitetos e urbanistas, como o Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB e do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, posicionaram-se no sentido de que não tinham elementos para deliberar sobre a matéria, tendo o primeiro, em conjunto com outros conselheiros, se retirado antes de iniciar o processo de votação;
11. Além dos vícios formais ocorridos no processo de elaboração, análise e aprovação do Plano Específico do Cais José Estelita, Santa Rita e Cabanga, foram constatadas pelo Ministério Público incompatibilidades entre este e o Plano Diretor da Cidade do Recife: a) não observância do estabelecido nos incisos II e III do art. 194, ou seja, “reassentamento das famílias ocupantes de áreas de preservação ambiental ou em situação de risco,” ou mesmo qualquer diretriz tendente a “promover a inclusão sócio-espacial, através da requalificação de áreas de urbanização precária, com prioridade para a melhoria da acessibilidade, mobilidade, condições de moradia e regularização fundiária”; b) não observância do disposto no art. 222, o qual estabelece que, até a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, deverá ser adotado, entre outros parâmetros, o coeficiente de utilização máximo de 1,5 nas Zonas de Ambiente Natural, bem mais restritivo do



Instituto dos Arquitetos do Brasil / Departamento de Pernambuco

que o coeficiente de utilização de 4,0, estabelecido no art. 1º do Plano Específico do Cais José Estelita, Santa Rita e Cabanga, na Zona 5 (Z-5), setores S-5A, S-5b, S-5c E S-5d

12. Constatadas tais irregularidades formais e materiais e ante o envio do Projeto de Lei nº 08/2015, que instituiu o Plano Específico do Cais José Estelita, Santa Rita e Cabanga à Câmara dos Vereadores do Recife, mesmo em desacordo com os preceitos legais estabelecidos na Lei nº 18.013/2014, que instituiu o Conselho da Cidade do Recife e de seu regimento interno, foi expedida a Recomendação Conjunta nº 01/2015 ao Presidente do Conselho da Cidade do Recife para que providenciasse “o imediato pedido de devolução do Plano Específico do Cais José Estelita, Santa Rita e Cabanga – Projeto de Lei 08/2015 à Câmara dos Vereadores do Recife, a fim de que seja encaminhado para a devida discussão no âmbito do Conselho da Cidade do Recife, com o fito de que seja respeitada a legislação pertinente, com a efetiva atuação da Câmara Técnica de Planejamento, Controle Urbano e Meio Ambiente e, especialmente, respeito ao quórum para deliberação conforme previsão legal, bem como que seja providenciada a necessária adequação das irregularidades materiais ora levantadas”.

13. Diante do não acatamento dos termos da Recomendação, no dia 30.04.2015, foi proposta ação civil pública, com pedido de antecipação de tutela, objetivando que o Poder Judiciário determinasse ao Município do Recife dar cumprimento ao que fora recomendado pelo Ministério Público;

14. No primeiro dia útil seguinte (04/05/2015), antes mesmo que o Poder Judiciário se manifestasse quanto ao pedido de antecipação da tutela na ação, o Presidente da Câmara de Vereadores do Recife Vicente André Gomes decidiu colocar em votação o Projeto de Lei nº 08/2015, mesmo não estando prevista para aquela data a sua votação em plenário. Por sua vez, o Prefeito da Cidade sancionou o Plano Específico do Cais José Estelita, Santa Rita e Cabanga - Lei nº 18.138/2015, tendo a publicação se dado no dia seguinte à votação (05/04/2015), no Diário Oficial do Município;

15. Além da flagrante nulidade da lei em questão, a mesma ainda contém dispositivo que invalida todo o esforço empreendido no sentido de estabelecer diretrizes urbanísticas para a área do Cais José Estelita, Santa Rita e Cabanga, uma vez que no seu art. 22 traz disposição que impede seja ela aplicada a projetos já aprovados. Consoante entendimentos pacificados no âmbito da doutrina e dos tribunais superiores as leis urbanísticas são normas de ordem pública e devem ter aplicabilidade imediata. A inclusão desse artigo esvazia todo o objetivo do plano específico, mostrando-se lesivo à ordem urbanística;



Instituto dos Arquitetos do Brasil / Departamento de Pernambuco

16. Assim, diante da grave violação de princípios e direitos constitucional e legalmente assegurados, notadamente a garantia de uma política de desenvolvimento urbano que promova o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garanta o bem-estar de seus habitantes, tendo como instrumento básico o plano diretor, e da efetiva participação popular, o Ministério Público, por intermédio dos 35º, 12º, 43º e 8º Promotores de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital, deu entrada, no dia 11/05/2015, em ação civil pública para que seja declarada a nulidade da Lei nº 18.138/2015, que institui o Plano Específico do Cais José Estelita, Santa Rita e Cabanga. Em sede de liminar, requereu que o Município do Recife se abstenha de praticar todo e qualquer ato administrativo consistente na concessão de alvará/licença de demolição, aprovação de projeto arquitetônico e/ou alvará/licença de construção para quaisquer empreendimentos imobiliários na área contemplada pela Lei nº 18.138, de 05 de maio de 2015, a saber, Cais José Estelita, Santa Rita e Cabanga, bem como suspenda os que eventualmente já tenham sido concedidos. Recife, 12 de maio de 2015.

ÁUREA ROSANE VIEIRA

43ª Promotora de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital

BETTINA ESTANISLAU GUEDES

35ª Promotora de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital

MAXWELL ANDERSON DE LUCENA VIGNOLI

8º Promotor de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital

RICARDO V. D. L. VASCONCELLOS COELHO

12º Promotor de Justiça de Defesa da Cidadania da Capital

2) O Projeto Novo Recife, vem sendo questionado numa Ação Civil Pública (nº 0001291-34.2013.4.05.8300). A ação visa proteger o impacto do Projeto Novo Recife em relação à visibilidade e ambiência dos bens tombados pelo Iphan e em área de vizinhança do terreno do pátio ferroviário onde está prevista a implantação do empreendimento.

Segundo informe do MPF, referente a citada ACP²:

“O Ministério Público Federal (MPF) em Pernambuco (PE) requereu que o Tribunal Regional Federal da 5ª Região reconsidere a suspensão de decisão proferida em junho, que convocava entidades com conhecimento técnico para elaborar estudo sobre o impacto do Projeto

² http://noticias.pgr.mpf.mp.br/noticias/noticias-do-site/copy_of_meio-ambiente-e-patrimonio-cultural/mpf-pe-requer-que-justica-reconsidere-provimento-de-recurso-do-consorcio-novo-recife



Instituto dos Arquitetos do Brasil / Departamento de Pernambuco

Novo Recife, especificamente em relação à visibilidade e ambiência dos bens tombados pelo Iphan e em área de vizinhança do terreno do pátio ferroviário onde está previsto o empreendimento. Devido à complexidade do tema, a Justiça convocou Universidade Federal de Pernambuco, Universidade Católica de Pernambuco, Conselho Regional de Arquitetura e Urbanismo e Conselho Regional de Engenharia e Agronomia para que se pronunciassem sobre os valores que justificaram a proteção dos bens tombados no bairro de São José, bem como a proteção da visibilidade e ambiência no local e entorno de cada um desses bens. Outras entidades dotadas de conhecimento técnico e representatividade social também poderiam ser indicadas pelas partes do processo.

O juiz também determinou a realização de outras diligências, em razão da recente inscrição da parte operacional do Pátio Ferroviário das Cinco Pontas na lista do patrimônio ferroviário, o que poderá trazer restrições ao empreendimento, principalmente em razão da necessidade de o Iphan aprovar os projetos de todos os lotes do Novo Recife, que se encontra em área do trecho operacional.

É necessário averiguar a possibilidade de criação dos acessos viários sobre a linha férrea valorada, ou mesmo as consequências e viabilidade do empreendimento na hipótese desses acessos, que pretendem minimizar o impacto no trânsito que será produzido pela criação de mais de 5000 vagas de estacionamento previstas e que não puderem ser criados por incompatibilidade com a operação e memória ferroviárias;”

O pedido do MPF foi para que fosse reconsiderado o pedido do juiz federal titular da 21ª Vara, Francisco Antônio de Barros e Silva Neto, que segundo a matéria³,

“solicitou esclarecimentos à Universidade Federal de Pernambuco, Universidade Católica de Pernambuco, ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo e de Engenharia e Agronomia para saber se a construção das edificações no Cais José Estelita vai atingir ou prejudicar a visibilidade da paisagem na área.”

Ainda segundo a matéria,

“Ao todo, as instituições terão que abordar quatro aspectos do projeto Novo Recife. O juízo pede explicações sobre os valores de cunho histórico e artístico que justificaram a proteção dos bens tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) no bairro de



Instituto dos Arquitetos do Brasil / Departamento de Pernambuco

São José e qual a leitura possível de cada um destes bens, apesar da degradação do local; com relação às interferências visuais já existentes, se há ainda paisagens e perspectivas que não estejam contaminadas pelas edificações do seu entorno, e que por isso devam ser protegidas, com o fim de garantir a visibilidade e a ambiência de cada um dos bens tombados; se é possível, mediante ferramentas gráficas, projetarem-se tridimensionalmente as edificações já existentes no local, confrontando-as com as projetadas (as que poderão ser construídas), de modo a se estimar em que medida as novas construções vão repercutir na visibilidade dos bens tombados; e se a construção de novas edificações no Cais José Estelita, com as especificações e volumes indicados no projeto Novo Recife, atinge e prejudica alguma das visadas e perspectivas, que devem ser protegidas, com o intuito de garantir a visibilidade dos bens tombados.

Segundo o magistrado, fotos nos autos demonstram o ruído provocado pelas ditas "torres gêmeas" sobre a ambiência do Forte das Cinco Pontas, contaminando parcialmente a vista de quem está no pátio e busca o leste, um dos sentidos defensivos para os quais o forte foi construído. A Justiça Federal informou que sabe que os dois prédios citados não estão em julgamento, no entanto, apontam para a necessidade de uma análise aprofundada. "Deve-se aferir se o projeto em tela afeta ou não a visibilidade dos bens tombados no bairro de São José e, portanto, se respeita ou não o art. 18 do Decreto-Lei n. 25, de 1937", ponderou.

O artigo diz que "sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto".

Além do ACP, o MPF também emitiu recomendação 61/ 2015/2º para que a área fosse preservada.⁴

Ao que parece, a significância da área também não foi discutida nas audiências Públicas sob os argumentos usados nos Pareceres Técnicos elaborados por grupos de trabalho do IPHAN:

³ http://www.diariodepernambuco.com.br/app/noticia/vida-urbana/2015/06/10/interna_vidaurbana,580567/justica-federal-nega-pedido-de-impugnacao-de-tombamento-do-patio-ferroviario-das-cinco-pontas.shtml

⁴ http://noticias.pgr.mpf.mp.br/noticias/noticias-do-site/copy_of_pdfs/recomendacao.pe.pres-iphan.cais-estelita.patio-cinco-pontas.pdf



Instituto dos Arquitetos do Brasil / Departamento de Pernambuco

- 3) Pareceres técnicos sobre o Patio Ferroviário das Cinco Pontas elaborados por grupos de trabalho.

O primeiro deles, o Parecer de 17.12.2010 elaborado pelo grupo composto por arquitetos do IPHAN/PE com a colaboração do historiador Adler Homero Fonseca de Castro, DEPAN/RJ trata da significância cultural do Patio Ferroviário das Cinco Pontas para a Memória nacional.

Este parecer técnico, segundo trechos citados na citada Ação Civil Pública⁵, define o Patio das Cinco Pontas como sendo :

“Um espaço livre, aberto, e conclui sobre a significância do patio para a memória ferroviária fundamentada no conceito dos valores de Alois Riegl . Quais sejam:

- a) valor histórico do Patio das Cinco Pontas como um registro para a história urbana da cidade;
- b) valor arquitetônico se compreendido como um conjunto de edificações, equipamentos e instalações, de lógica funcional interna e externa;
- c) valor arqueológico pelos vestígios;
- d) valor paisagístico caracterizado por sua importância e vocação consolidada ao longo do tempo como um vazio urbano, de espaço livre e aberto , livre de edificações e não confinado , para conservar o conceito original de “Patio”, atestada na toponímia de ‘Pátio das Cinco Pontas’;
- e) valor de uso que se consubstancia no fato do patio continuar em funcionamento;
- f) valor de raridade, por ser um dos últimos remanescentes dos grandes pátios ferroviários nas ferrovias brasileiras integrados em seu contexto original;

Além deste, há um parecer complementar que segundo a Ação Civil Publica, em que o Pátio Ferroviário é tratado também enquanto lugar de memória que ainda se mostra legível e inteligível e que portanto reflete a lógica funcional, estrutural, visual e das relações de trabalho no contexto da implantação do sistema ferroviário brasileiro, sendo fundamental a sua preservação para a perpetuação da memória ferroviária.

Sendo mais uma vez, ressaltada a disposição do pátio para uma área aberta, sob a concepção de lugar indivisível em que o vazio construído é um elemento indissociável, por fim o grupo de trabalho considerando a significância cultural da totalidade da área do complexo ferroviário, entendendo não ser possível a compreensão de forma fragmentada em áreas “operacionais” e “não operacionais”.

⁵ <http://www.prpe/mpf.mp.br/internet/Casos/Projeto-Novo-Recife/Manifestacoes/Acao-Civil-Publica-Projeto-Novo-Recife>



Instituto dos Arquitetos do Brasil / Departamento de Pernambuco

Conclusão:

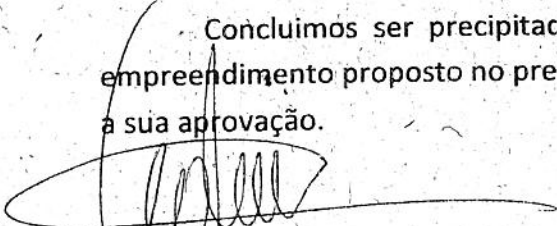
Considerando a existência de Ação Civil Pública em curso que contesta a lei nº18.138 de 05 de Maio de 2015, o plano Específico para o Cais José Estelita, Santa Rita e Cabanga, por entender que a citada lei viola as diretrizes e princípios do Plano Diretor e a gestão democrática da Cidade;

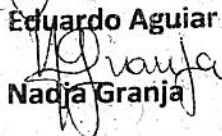
Considerando as Ações Cíveis Públicas que pedem a ampliação do raio de abrangência para a proteção do Pátio Ferroviário e dos monumentos circunvizinhos;

Considerando as Recomendações e os Pareceres Técnicos dos grupos de trabalho do Iphan que pedem o tombamento, ou maior proteção para área que não foram devidamente discutidos em audiências públicas ;

Considerando que não foi apresentada uma maquete capaz de mostrar à sociedade o real impacto das 13 torres do empreendimento com relação ao ambiente natural, ao pátio ferroviário, à paisagem arquitetônica, e aos monumentos circunvizinhos e aos existentes nos bairros de São José e Santo Antônio, zona central do Recife;

Concluimos ser precipitado aprovar o projeto do redesenho do empreendimento proposto no presente momento, razão pela qual somos contrários a sua aprovação.


Eduardo Aguiar


Nadja Granja

Ao CCU - Comissão de Controle Urbanístico da Cidade do Recife

PARECER URBANÍSTICO: 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 HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, APART-HOTEL E SALAS COMERCIAIS.

Relator: João Geraldo Siqueira de Almeida - ACP

Interessado: Novo Recife Empreendimentos LTDA.

Localização: Av. José Estelita. Bairro de São José. Recife-PE.

SOLICITAÇÃO:

Análise de projetos iniciais chamado de Projeto Novo Recife, decorrentes do processo iniciado em junho/2014 para construção de empreendimentos de uso misto (habitacional, apart-hotel e sala comerciais), a serem construídos nos lotes resultantes do Loteamento aprovado sob nº 71.00008/14, em área de total da Gleba de 101.754,27m², modificado pelo projeto viário básico do Plano Específico para o Cais José Estelita, com frente para a Avenida Engenheiro José Estelita, Bairro de São José.

CONSIDERAÇÕES:

Por se tratar de um empreendimento complexo, polêmico e que desencadeou processos de análise para uma nova mentalidade urbanística para cidade, e onde fatores intrínsecos a todo esse processo foram bastante discutidos pelos órgãos competentes e seus empreendedores, limito-me neste parecer aos dados técnicos quanto aos seus cumprimentos, e que se seguem abaixo:

PROCESSO:

Os Empreendimentos seguiram os parâmetros urbanísticos definidos e regulamentados de acordo com o Art, 11 da Lei nº 18.138/2015 e foram classificados como de Impacto por apresentarem área acima de 20.000m², conforme parágrafo único da Lei nº 16.176/1996.

Para o ingresso dos projetos junto a SELURB, foi solicitada e apresentada a OPEI - Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto, conforme Decreto nº 27.529/2013. Foi enviado à SELURB, em 14/08/15, o EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e o Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto.

Para a realização dos Empreendimentos, foram apresentadas as anuências das Concessionárias Públicas e privadas, são elas: Celpe, Oi Fixa, Emlurb e Compesa. Já as Licenças Prévias emitidas pela SMAS, encontram-se válidas até 2016, não sendo necessária a emissão de novas Licenças, conforme aponta a OPEI. A SMAS, solicitou também o PRAV a ser implantado até o término da obra, e com isso receber o Termo de Conformidade, Licença de Operação e Habite-se.

A drenagem será direcionada à rede Pública coletora de águas pluviais, devido à complexidade e porte do Empreendimento.

Conforme o parecer da Gerência de Normatização, "A Lei nº 18.138/2015 definiu áreas de interesse público bem como as áreas destinadas à criação de parques públicos. De acordo com a OPEI do Projeto Novo Recife, "a permeabilidade de espaços públicos e dos empreendimentos privados deverá ser prioridade na ocupação térrea das edificações, aumentando a vitalidade urbana com implantação de usos ativos e diversificados na escala do pedestre, assegurando a utilização permanente nas diversas horas do dia."..... "Neste sentido, os empreendimentos atendem a estes princípios, uma vez que propõem usos mistos, com lojas no pavimento térreo em todos os edifícios e não apresentam muros."

Os lotes não estão inseridos na ZEPH-10 nem no polígono de entorno de bens e tombados pelo IPHAN. Conforme o Ofício do IPHAN nº 321/2012, onde ressalta a necessidade de ser declarado o valor cultural aos remanescentes da antiga linha da Estrada de Ferro. Em 16/05/2015, foi reconhecida apenas a área operacional do Pátio Ferroviário das Cinco Pontas e inscrito na Lista do Patrimônio Cultural Ferroviário. Conforme publicação em 10/02/2014, no Diário Oficial, o IPHAN indicou um responsável técnico para acompanhar os trabalhos técnicos de arqueologia.

De acordo com Parecer Técnico 13/2013, a FUNDARPE se posicionou favorável à nova proposta de desenho urbano, mantendo as medidas mitigadoras anteriormente elaboradas. A FUNDARPE sugere a preservação dos 28 armazéns em forma de casario próximo ao Forte das Cinco Pontas, como também, os vestígios arqueológicos a serem prospectados na área do empreendimento.

Conforme o EIV o empreendimento manterá nas edificações novas, um afastamento de 50,00m para os galpões históricos sendo favorável a atenuar a interferência visual.

A CTTU emitiu Parecer Técnico nº 133/2015 e afirma que não há pendências a serem cumpridas quanto aos estudos de tráfego apresentado na circulação nos cenários, tanto para a manutenção do Viaduto das Cinco Pontas ou quanto a sua retirada.

A DPU/SELURB considera que os estudos apresentados pelo empreendedor indicam uma melhora da mobilidade, capacidade de fluidez do tráfego e se posiciona favorável ao sistema viário (parcelamento/arruamento) e cuja implantação se dará 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, este informa através do Ofício nº 433/2014/DIF/DNIT, que o Pátio Ferroviário com área Operacional é de sua propriedade, e a parte não operacional era da SPU e, posteriormente, foi adquirida pelo Consócio em Leilão, e que para aprovação dos projetos arquitetônicos, em análise, não é necessária aprovação pelo DNIT, uma vez que não há interferência na linha férrea operacional.

CONCLUSÃO

Considerando o exposto, entendemos que o referido processo cumpriu com as exigências solicitadas. Sendo assim, somos de parecer FAVORÁVEL a aprovação do empreendimento, condicionado ao atendimento das ações mitigadoras, pactuadas entre os interessados e listados no Termo de Compromisso de Ações Mitigadoras nº 01/2013, 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 contidos no parecer da Gerência de Normatização descritos abaixo:

Item 1quatro interligações viárias entre Av. Eng. José Estelita e Av. Sul com transposição em nível da 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 do ICPS.

Item 7. Implantação de Túnel - Não haverá túnel em decorrência da criação de um binário.

Enfim, este é o meu entendimento e o encaminhamento ao colegiado da CCU para sua apreciação.

Atenciosamente,

Representante: _____

JOÃO GERALDO SIQUEIRA DE ALMEIDA

CAU-A24.796-0 D/PE

Entidade: ACP - Associação Comercial de Pernambuco

Recife, 08 de setembro de 2015.

À CCU – Comissão de Controle Urbanístico do Recife

Contribuição do ICPS para definição das Ações Mitigadoras do Empreendimento Novo Recife.

PROJETO INICIAL – Processos nº 07.26129.1.15
 nº 07.26131.6.15
 nº 07.26167.0.15
 nº 07.26171.8.15
 nº 07.26172.4.15
 nº 07.26173.0.15

O ICPS – Instituto da Cidade do Recife Pelópidas Silveira – vem através desta contribuir para o processo de definição das Ações Mitigadoras do Empreendimento Novo Recife.

A partir da avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Parecer da Gerência de Licenciamento da Secretaria Executiva de Licenciamento e Urbanismo, em 14 de agosto de 2015, consideramos que se faz necessário ajuste à proposta de Ações Mitigadoras sugerida pela Gerência de Licenciamento, face o mesmo ter sugerido a permanência das ações mitigadoras listadas no Termo de Compromisso de Adoção de Ações Mitigadoras nº 01/2013, celebrado entre o Município do Recife e o Novo Recife Empreendimentos Ltda., em 26/12/2013.

Apesar de muito parecidas em sua maioria, é do entendimento do ICPS que as ações mitigadoras devem ser ajustadas e detalhadas em decorrência às significativas mudanças que ocorreram no empreendimento face à Lei nº 18.138/2015, que instituiu o Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga, e face à ainda permanência da área remanescente do pátio ferroviário como área operacional, o que impossibilita a sua transposição até o momento.


Desta forma, recomendamos que sejam exigidas as seguintes ações mitigadoras descritas abaixo:

1. Parque Linear e Sistema Viário.

- Projeto e execução das obras para implantação de Parque Linear ao Cais José Estelita composto por tratamento paisagístico, 04 Quiosques, Biblioteca, Reforma das Casas da antiga RFFSA, Reforma com intervenção da antiga Oficina Eletrotécnica e Realocação dos Tonéis de Melaço.
- Projeto e execução das obras para implantação de Sistema Viário composto pelo novo Binário da Av. Eng. José Estelita, Ruas transversais, Estacionamentos, Ciclovias (Do Cabanga ao Cais de Santa Rita – Empreendimento Porto Novo), Sinalização e Sistema Semafórico, Iluminação pública (Com embutimento de fiação aérea), Arborização e Calçadas (Inclusive Alameda Dantas Barreto). Implantação da Av. Central – Trecho 1 (compreendido entre a Rua Lourenço da Silva / Travessa do Raposo e ligação com a Ponte Joaquim Cardoso).

2. Parque sob o Viaduto Capitão Temudo.

- Projeto e execução de obras para implantação de parque com equipamentos de esporte e lazer, incluindo quadras poliesportivas, sob o Viaduto Capitão Temudo.



3. Ciclofaixa Cabanga / Avenida Boa Viagem.

- Projeto e implantação de Ciclofaixa interligando a Ciclovía proposta no item 01 à Ciclovía da Avenida Boa Viagem.

4. Reforma da Igreja de São José.

5. Centro Cultural - Restauração dos Galpões próximos ao Forte das Cinco Pontas.

- Projeto e execução de obras de restauro para implantação de Centro Cultural nos galpões próximos ao Forte das Cinco Pontas.

6. Demolição do Viaduto das Cinco Pontas.

- Demolição do Viaduto das Cinco Pontas quando da conversão da área operacional do Pátio Ferroviário em área não operacional e possibilitada a transposição viária do mesmo.

7. Ações com Estudos e Projetos de Mobilidade do Centro Expandido.


8. Construção de 200 unidades HIS – Habitação de Interesse Social.

- Construção de 200 unidades HIS – Habitação de Interesse Social – em terreno a ser disponibilizado pela Prefeitura a uma distância de até 300 metros do empreendimento.


Todos os projetos e obras que requeiram por parte do empreendedor intervenção em espaço público serão objeto de acompanhamento, definição de diretrizes e aprovação por parte do Poder Público em todas as suas fases.

Sem mais para o momento, nos colocamos a disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,



João Domingos Azevedo
Presidente do ICPS



Fernando de Alcântara
Secretário Executivo de Patrimônio e Articulação