



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

**ATA DA 405ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO
DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU**

Aos **04 (quatro) dias do mês de fevereiro de 2020 (dois mil e vinte)**, às 9h30min, na Sala de Reunião da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, localizada no 12º. andar do Edifício Antônio Farias, realizou-se a 405ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, sob a Presidência da Arquiteta Dra. Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Mirella Abenante Wanderley de Carvalho, representante da CTTU; Lúcia de Fátima Escorel, representante da URB/Recife; João Domingos Petribú Costa Azevedo, representante do ICPS/SEPLAN; Ana Patrícia Uchoa de Queiroz, suplente do representante do ICPS/SEPLAN; Ana Cristina Assis de Oliveira, representante da CONDEPE/FIDEM e Ana Maria Moreira Maciel, suplente do representante do CAU/PE. Os Engenheiros: Walter Longman, suplente da representante da CPRH; Pedro Jorge Lima de Souza, representante da ADEMI/PE; Plínio Rogério Bezerra e Sá, representante do SENGE/PE e Frederico de Vasconcelos Brennand, representante do CREA/PE. O Administrador de Empresas: Victor Tavares de Melo, representante da ACP, além de Edvaldo Santos Pereira, suplente do representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar, a **Presidente** deu início à reunião com a leitura e assinatura das ATAS dos dias: 30/07/19 e 27/08/2019. Continuando, foi feita a apresentação **Processo digital nº 81410590.18 do INSTITUTO SALESIANO DO SAGRADO CORAÇÃO**, pelo Arquiteto Dr. Juliano Dubeux. A **Presidente** passou a palavra ao Dr. **Juliano**, que iniciou cumprimentando a todos e disse: “Em 2017, este projeto de revitalização do Colégio Salesiano chegou ao nosso escritório, através de um telefonema de Dr. Alberto Magno, dizendo que gostaria de nos convidar para ver a possibilidade de participarmos de um projeto de intervenção no Colégio Salesiano. Alberto, aqui presente, representava o Colégio e disse que tinham um grande desafio, que seria como poderiam dar um desenvolvimento às áreas ociosas do Colégio. Todos vocês conhecem e sabem que é um terreno muito grande com 5 ha, localizado no coração do Recife. Sem sombra de dúvida, um dos colégios mais tradicionais e importantes para formar pessoas, que temos na cidade e estava enfrentando um desafio muito grande. No passado, o Colégio teve quase 4.000 alunos e enfrentou uma redução muito grande no seu quadro de alunos. Hoje, tem uma quantidade enorme de área ociosa, cuja manutenção é extremamente custosa e, naquele momento, estava sendo pressionada pela iniciativa privada para que vendesse uma parte ou todo seu terreno. O Colégio então, buscou ajuda e encontrou Dr. Alberto Magno que descobriu como fazer esse processo. Naquela época, o que seria possível seria cortar uma parte do terreno, 50 a 60%, que seriam vendidos. Foi quando nós começamos a fazer as leituras das legislações e identificamos que o imóvel era um Imóvel de Preservação de Áreas Verdes – IPAV, que pela Lei não é possível desmembrar. Reconfigurou totalmente a agenda que o Colégio estava seguindo, até pela pressão de alguns hospitais e hotéis que estavam interessados na área. Num final de tarde de 2017, que tínhamos que levar essa informação a Alberto, era a primeira vez que teríamos a possibilidade de trabalhar com ele, fiquei muito preocupado, porque não sabia qual seria sua reação, pois não era uma boa notícia. Ao contrário do que imaginávamos, ocorreu uma questão muito importante, nós tivemos uma surpresa muito favorável, tínhamos um cliente como não ocorrera até então, atento, que tinha compreensão de tudo que estava colocado em jogo e que tinha um compromisso original muito forte com a palavra original dada ao chefe, que é o representante da Missão Salesiana em Pernambuco, Padre Nivaldo Pessinatti, que no seu mandato tinha uma agenda particular de ajudar o Colégio Salesiano a resolver este problema e continuar funcionando. O Colégio estava sofrendo uma séria ameaça com sua redução de quantidade de matrículas. Então, juntos nós conseguimos interpretar essa questão do Oásis, que foi o grande diferencial que tínhamos a nosso favor. Nós tínhamos um pulmão verde no coração do Recife, com um grande espaço aquático, foi o primeiro colégio a ter uma piscina olímpica. Temos aí uma oportunidade maravilhosa, porque o que poderia soar como uma coisa ruim é uma oportunidade de construir singularidade, daí surgiu o nome “Oásis da Boa Vista”. Foi uma proposta que discutimos juntos e isso gerou toda uma população e uma busca de usos que seriam sinérgicos com o Colégio para que ele se mantivesse



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

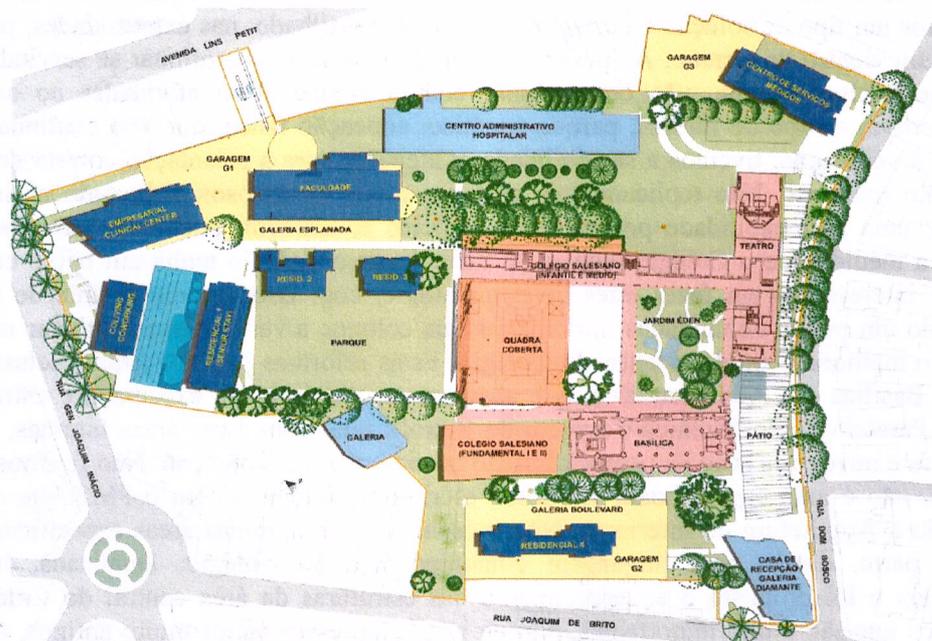
numa agenda de mais de 100 anos. Nós percebemos que deveríamos atrair para ele outro fluxo capaz de aumentar essa procura dos alunos, e tivesse sinergia com a vocação educacional do Colégio. Agora, vamos passar rapidamente um filme, para facilitar o entendimento de vocês e poupar tempo.” Após a apresentação, Dr. **Juliano** continuou e disse: “O projeto do Colégio Salesiano não é só do nosso Escritório de Arquitetura, na verdade teve uma equipe muito grande de especialistas que se conectaram para poder ser levado até um nível que pudesse ser apreciado. Desde cedo, contamos com a ajuda de profissionais que nos ajudaram a conduzir esta ideia. Logo no início do trabalho nós percebemos que a cobertura vegetal, o verde, era o diferencial que nós deveríamos perseguir. Então, desde o princípio, agregamos aos trabalhos um Engenheiro Agrônomo: Dr. Gustavo Roque da Mata e três Paisagistas: Christoph Jung, Luciano Lacerda e Eloah Gouveia, para conseguirmos avançar neste trabalho. Vou passar alguns “slides” (EM ANEXO) para melhor entendimento. No primeiro “slide” vocês veem uma panorâmica do Colégio Salesiano como está hoje, com o pátio frontal grande e o conjunto de edificações, que embora não sejam tombadas, têm certa coerência arquitetônica. Nós entendemos ter certo valor que nós deveríamos nos apropriar, porque se um dia vier a ser tombado, nós estaríamos cuidando agora, tomando conta dos edifícios originais do Colégio, para que mantivesse sua identidade. No segundo “slide” vemos as premissas básicas da revitalização. Conseguimos fazer com que o Colégio percebesse que para que conseguíssemos ter sustentabilidade para o Colégio, nós teríamos que trazer novos valores que buscassem atração sinérgica ao Colégio como: Negócios - segurança, cultura e lazer; Bem estar – conforto e o próprio desenvolvimento do braço educacional que seriam os temas principais que poderiam fazer parte dessa intervenção. Para nossa agenda como arquitetos, era uma oportunidade maravilhosa de entrarmos em uma nova corrente do urbanismo da Europa, que embora tenha surgido por lá, está perfeitamente em sinergia com o que seria a vida de qualquer ser humano. Estes são os princípios da arquitetura de Jan Gehl, Urbanista dinamarquês, que tinha por objetivo melhorar a qualidade de vida urbana, através da reorientação do planejamento urbano a partir da constatação que os centros urbanos se tornaram áreas de conflito, densidade e poluição, em favor do pedestre e do ciclista. No final dos anos 70, surgiram iniciativas na Europa, começaram a rever a atitude com relação ao excesso de perigos, com isso criando uma nova condição de meio ambiente para que as pessoas voltassem para a cidade. Então, essa agenda foi fundamental para nos dar uma diretriz e, no detalhamento do projeto, tem o “spoiler” do desenvolvimento até para o Retrofit completo do Colégio Salesiano com racionalização de infraestruturas (1.500 alunos), buscando atrair usos e atividades sinérgicas. Ofertamos 450 unidades habitacionais de padrões variados, pois entendemos que mais de 50% do que se constrói tem o foco voltado para as famílias dos próprios alunos do Colégio. A ideia é resgatar e fortalecer a moradia nesta região da Boa Vista e Ilha do Leite. Propomos: um mix de usos variados, permitindo menor deslocamento do público para as necessidades básicas; fachadas ativas (comércio de serviços no térreo) em todas as edificações novas fortalecendo o comércio da vizinhança; afastamento das edificações mais altas do conjunto original do Colégio Salesiano, criação de gabarito de transição entre as edificações da Ilha do Leite e da Boa Vista; diversidade de tipos arquitetônicos, incorporando diferentes escalas, linguagens, materiais e acabamentos, visando à integração com o conjunto construído da Boa Vista e baixa densidade construtiva com renúncia de 45,6% do CUT (coeficiente de utilização) permitido para o local (utilizados 1,63 do CUT 3 permitido). Como o terreno é muito grande, o que a Legislação permite equivaleria a 150.000m² de área a ser construída, que não utilizamos. O foco do Colégio era uma estratégia de desenvolvimento personalizado para continuar funcionando, sem existir ai, um princípio básico da maioria dos empreendimentos imobiliários que é extrair o máximo que o terreno pode oferecer e a Legislação permite. Na verdade, nós deveríamos fazer exatamente o que fosse suficiente para que o Colégio continuasse prosperando e que pudesse investir nas suas estruturas por muitos anos, e nos deu o conforto para trabalharmos sem precisar usar o teto do CUT, o que é muito bom para manter uma ambiência saudável para a região. Neste “slide” do primeiro MASTERPLAN, onde posteriormente houve algumas modificações, destinamos 2ha exclusivamente para o Colégio e os outros 3ha ficaram distribuídos para acomodar novos usos, que manteriam economicamente um



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

bem tão precioso, tão singular. Em azul escuro, estão os edifícios mais verticais e nós buscamos, na medida do possível, afasta-los ao máximo desse conjunto que, vamos dizer, de uma arquitetura de pátios e de claustros que gostaríamos de ver preservada, tentamos intervir o mínimo para que um dia, se for o caso, venha a ser protegida. No tom azul mais claro, são os edifícios novos. Na esquina da Rua Dom Bosco com a Rua Joaquim Nabuco, no passado, existiu uma edificação que foi demolida e servia aos ex-alunos, propomos substituir por um mais baixo, que teria um uso sinérgico com a Basílica do Colégio, que é uma das mais bonitas do Centro do Recife. Estimulados pelo próprio Alberto, poderia ser uma Casa de Recepções e estabeleceria uma sinergia que alimentaria as festas de casamento e batizado que ocorreriam na Basílica. As intenções projetuais foram: preservação do gramado do campo, dos bosques (fruteiras) e da piscina existentes; posicionar as novas edificações sobre as regiões já construídas, evitando suprimir as áreas verdes preservadas do IPAV 04; afastar ao máximo as edificações em altura do conjunto construído existente (Colégio, Teatro e Basílica), fixando o gabarito máximo em torno de 25 pavimentos (inferior à altura das torres mais altas da Ilha do Leite).



As premissas básicas ficaram claras: baixa densidade, acessibilidade, permeabilidade e conexão com a cidade. Quando a Missão Salesiana chegou ao Pernambuco, há 125 anos, foi para uma área meio periférica da cidade, uma área alagadiça no bairro da Boa Vista que já existia e estava consolidado, mas aquela área talvez fosse fronteira à Boa Vista. Eles reservam um pedaço de terra com 5 ha e começam a construir suas edificações. A cidade passou a colocar naquela instituição, seus filhos para estudar. O Colégio se apropriou desse pedaço de terra e agora, na gestão Pessinatti, foi vista a possibilidade de “devolver” à cidade esta área que eles usaram durante tanto tempo. Quem conhece o Colégio sabe que a área foi mantida e permanecem em perfeito estado de conservação, com seus jardins impecáveis, suas edificações muito bem conservadas. Inspirados pelos princípios urbanísticos que nós vínhamos investigando e também, compreendendo as orientações do Plano Centro Cidadão que foi proposto pela Prefeitura e Universidade Católica, e em debate com o Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS, nós entendemos que abrir esse terreno que é quase uma grande quadra, permitindo que a cidade atravessasse, seria uma entrega simbólica e tática e ficaria menos usável do que todos gostariam, então, surgiu o conceito de cruzamento transversal. Este é o maior terreno da quadra, na verdade são quatro terrenos que se somam margeados pelas Ruas: Dom Bosco, Joaquim de Brito, Gen. Joaquim Inácio e Av. Lins Petit. Nós definimos como princípio, criar acessos para que os caminhantes pudessem atravessar e usufruir das áreas verdes preservadas durante todo esse tempo. Surgiu a ideia do Parque Central e, ao redor, as moradias, o Residencial 1 (Senior Stay),



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Residencial 2, Residencial 3, com apartamentos de 01 a 04 quartos. É um terreno privado, mas nossa ideia é fazê-lo de uso público, as pessoas são convidadas a atravessar o Colégio transversalmente e, nesse caminhar, vão passando pelas fachadas ativas que vamos detalhar. Isto só foi possível, porque entendemos desde cedo, que deveríamos buscar aproximar este trabalho de uma diretriz que já estava começando a se verificar no Novo Plano Diretor para a cidade do Recife, onde várias ações, no que dizem respeito à mobilidade, sobretudo do carro, estavam sendo questionadas. A agenda do Novo Plano Diretor prevê o resgate das áreas de circulação para as pessoas irem morar próximas, sem depender do carro, que sempre teve certo protagonismo. Então, definimos que o carro não entrasse no terreno, temos: um acesso pelo edifício do Hospital vai até Garagem G3, volta e pela frente do Colégio saindo na outra esquina da Rua Dom Bosco; uma entrada pela Rua Joaquim de Brito, circunda o Residencial 04, a Garagem G2 e sai por trás da Casa de Recepção; outra entrada no início da Rua Gen. Joaquim Inácio, passa pela frente do Coliving Hotel e sai na outra extremidade do terreno; e por fim, uma entrada pela Av. Lins Petit, circunda o Empresarial 02, a Garagem G1, o Empresarial Clínical Center e sai pela mesma saída do final do terreno na Rua Gen. Joaquim Inácio. Buscamos um tipo de solução de estacionamento compartilhado, nas extremidades, para que o carro não circule dentro do terreno. As pessoas, crianças, alunos, vão continuar se servindo dessas áreas, mas não exclusivamente, vão compartilhar com a cidade. Têm atividades ao ar livre; quadra poliesportiva, campo de futebol, parque aquático, educação física, que vão continuar funcionando. Quanto à ventilação, tivemos a sensibilidade, a atenção, para a orientação correta dos edifícios, foi um ponto relevante. Não replicamos os edifícios muito volumosos, sobretudo na horizontal, para permitir uma permeabilidade por entre os edifícios e, também, podermos ter uma execução por etapas, a medida que o Colégio precise. A ideia é que o Colégio tenha um baixo custo para atrair pessoas interessadas em fazer estes investimentos e, com isso, ter um regime de troca de áreas, auferindo um pouco de unidades imobiliárias que coloque a venda, para continuar reinvestindo nas obras de melhoria e modernização do Colégio. Estas reformas já começaram inclusive a Marquise entre a Basílica e o Administrativo, que apareceu no vídeo, já foi executada e entregue no dia de ontem. Paralelo a isso, fizemos o projeto do Retrofit total com essas áreas internas, todo design de interiores é novo, esta ação de potencialização dos interiores já começou. Não fizemos sozinhos, pois a priori, não é uma especialidade do nosso escritório, contamos com o PMZ que é um escritório dedicado à Arquitetura de Interiores. Nós trabalhamos em algumas áreas específicas, a PMZ fez a grande parte, dando uma linguagem contemporânea ao Colégio, atualizada, incorporando a tecnologia e foi proposto o enverdecimento das estruturas da área central do Colégio. Tem dois Claustros que são muito importantes, porque justificam esses pátios muito antigos, nas construções religiosas. Convidamos Luciano Lacerda, Paisagista da Villa Garden, para desenvolver esse jardim que chamamos Jardim do Éden, e teria como missão comunicar esse momento novo do Salesiano. Para o Pátio Frontal nossa proposta seria um redesenho, foi contatado o Arquiteto Paisagista Christoph Jung que desenvolveu este desenho, criando um pátio horizontal, com faixas que permitam áreas verdes. O Colégio se propôs a demolir os muros que, de certa forma, são muito austeros fazendo com que a calçada fique muito estreita, oferecendo esta área para a cidade. Na parte frontal, a largura da calçada passa a variar de 3,50 a 4,00m, sinalizando o esforço claro e objetivo do Colégio, em deixar de ser uma cidadela isolada e se integrar ao bairro, onde a população poderá atravessar por entre as edificações e chegar do outro lado, na Ilha do Leite. Propomos usar um gradil leve, no lugar dos muros, recuado, triplicando a largura da calçada. Quando fizemos contato com a URB, vimos que há um projeto para transformar essa rua com um trânsito mais leve, colocando pavimento intertravado, tirando a diferença de cota da calçada para garantir a acessibilidade. Então, vamos ter uma melhoria, pois vai ficar um só nível. É uma solução inteligente, porque poderemos salvar os oitizeiros centenários. Propusemos criar uma entrada e saída únicas para o Colégio com uma Marquise no local, é o acesso oficial. Entretanto, teremos mais três entradas diferentes: para o Polo Aquático; para a Educação Infantil e para o Ensino Médio. Entendemos que a manutenção do Colégio é muito difícil e onerosa, precisam de muitos funcionários, inclusive no período da noite, e gera certa vulnerabilidade. Então, propusemos ter uma entrada maior, com criação de vias internas



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

com “carports”, que permitissem aos pais deixarem com segurança as crianças mais novas dentro do terreno, e evitando a retenção do trânsito nas ruas Gen. Joaquim Inácio e Dom Bosco. Os alunos entram diretamente para o Jardim do Éden, que é possível se ver desde a rua, através da fachada envidraçada que nós criamos. À medida que começamos a entender a dinâmica do Colégio, fazendo um levantamento, descobrimos e tem um teatro funcionando para 800 pessoas, que hoje está meio esquecido, mas, no passado, teve uma agenda muito intensa. O Teatro Boa Vista tem uma excelente estrutura com um “design” específico, que visamos fazer uma reforma, transforma-lo e resgata-lo. Nas suas áreas laterais, queremos fazer um conjunto de salas lembráveis, que vai servir como Centro de Convenções ao complexo como um todo, estabelecendo uma sinergia, inclusive, com a Casa de Recepção, tornando um atrativo que gere divisas ao Colégio. Vamos recondicionar as estruturas existentes, que estão subutilizadas, fazendo delas elementos que ajudem na manutenção do Colégio, então, o Teatro permanece fortalecido pelo novo desenho. A edificação da esquina, é uma construção que propusemos no local onde, no passado, tinha o edifício sede dos ex-alunos e foi demolido nos anos 70. Esta nova edificação -Fiordes Buffet- terá no Pavimento Térreo, uma fachada ativa para Lojas e, no Pavimento Superior, uma Casa de Recepção, que estabelece uma conexão com a Basílica, no sentido de voltar a ter casamentos, etc. Há também a possibilidade de ter um “Rooftop” para celebrações diversas que não precisem de ar condicionado. Esta edificação tem um custo um pouco menor, tem apenas: Pavimento Térreo; 1º. Pavimento e Mezanino, mas deverá também, portar a linguagem do enverdecimento que nós propusemos. Nas grandes fachadas, esses painéis verticais, serão fachadas verdes, intensão do projeto. No projeto Oásis Boa Vista, nós estamos propondo várias ações que visam deixar claro e numa quantidade muito significativa, a agricultura urbana progressista. As fachadas dos Edifícios Garagens são desenhadas para que possam gerar uma produção que seja ofertada às pessoas do próprio Oásis. No projeto do Jardim do Éden, propusemos retirar 70% do piso existente para fazer mais orgânico, trazendo vegetais com uma massa mais expressiva, com um jardim bastante oblato e uma fonte seca, fazendo um recreio para os alunos pequeninhos. Hoje, eles estão num prédio anexo, que não tem a qualidade arquitetônica que estamos propondo. Neste outro “slide” vocês estão vendo o “design” das Salas que já estão sendo construídas, as reformas internas já foram iniciadas, como: pintura, mobiliário novo, instalações elétricas para computadores e projetores, uma série de Salas de Aula já estão com esse novo “design”. Nós criamos também, uma nova Quadra Polivalente, coberta, porque precisamos do espaço onde as quadras estão localizadas para construir as novas edificações. Então, como se trata de um IPAV, nós temos que preservar 70% da cobertura vegetal onde está. Nós propomos que o local das novas edificações deva ser exatamente onde já existem construções ociosas, que vamos trocar por área e, com isso, obter dinheiro suficiente para construir estas obras que, algumas já estão sendo iniciadas. Atrás da Basílica, estamos propondo construir um novo edifício, onde existiam as Oficinas. Num dado momento, se construiu sobre estas Oficinas as moradias dos Padres, este prédio cresceu muito e terminou tocando na Basílica. Então, estas construções que aconteceram no passado, terminaram tirando um pouco de prestígio da Igreja, mas nós propomos demolir este prédio que não tem a mesma qualidade arquitetônica dos outros edifícios originais, e construir um edifício novo, com uma linguagem mais abstrata, uma arquitetura mais neutra, uma obra com estrutura metálica, mais seca. Seria montada atrás da Igreja, respeitando os afastamentos razoáveis para que o monumento apareça, para termos uma leitura integral do volume da Basílica. Este novo edifício seria mais racionalizado, com acessibilidade contemporânea, com rampas, com recreios na parte superior e atendendo às estratégias definidas por Gustavo Roque, Engenheiro Agrônomo, para a questão da consciência ambiental, da Fábrica de Florestas, que é um tema que o Colégio já iniciou e vai continuar desenvolvendo. O objetivo da Sementeira é para que os pequenos entendam a necessidade de se conectar com o meio ambiente, uma experiência para engajar os alunos na produção de alimentos e está prevista para acontecer no Pátio do Colégio. Neste projeto, o que nós propomos é um lugar para viver e conviver com qualidade de vida, no centro da cidade, com um dos Colégios mais tradicionais da cidade. Vai criar vetores de desenvolvimento, onde a Ilha do Leite está em franco processo de expansão, com atração de bons empreendimentos gerando uma oferta de



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

empregos de boa qualidade, nos escritórios, consultórios, hotéis e hospitais no Recife, onde está o segundo Polo Médico do país. Então, existe uma grande quantidade da população que poderá morar na Ilha do Leite, próximo a esses empreendimentos, que não estão lá por falta de oferta de moradias. O Oásis tem os seguintes números: IPAV 04 = 50.000m²; Colégio Salesiano = 20.000m²; Espaços Condominiais de Uso Público = 30.000m²; Teatro = 800 lugares; Casa de Recepção = 800 pessoas; Garagens Inteligentes = 1.250 vagas; Centro Hospitalar = 11.000m² com 150 leitos; Faculdade e Empresarial = 7.100m²; Centro de Pesquisa, Clinical Center e Empresarial = 9.000m²; Comércio e Serviços no térreo = 1.300m²; Residencial Sênior Coliving = 450 Apartamentos, tipo: Studio, 1, 2, 3 e 4 quartos. O Campo de Futebol e a Piscina foram preservados. Eloah Gouveia foi convidada para desenvolver o projeto paisagístico específico para as demais áreas. Constatamos que o Colégio tem uma série de áreas de recreação, para atender aos 4.000 alunos, como a nova agenda é para apenas 1.500 alunos, percebemos que poderíamos desmontar alguns pisos e, inclusive, aumentar a área de solo natural para a dinâmica futura, colocando vegetação. Os novos edifícios terão varandas e jardineiras, resgatando a boa arquitetura que se fez no Recife, que se perdeu nas construções atuais. Para este complexo funcionar é importante ver a questão da segurança, estamos no centro da cidade, onde têm muitas tensões. Então, o Colégio precisa ser amparado por uma tecnologia de segurança integrada e, para isso, contamos com várias técnicas avançadas, como por exemplo: o reconhecimento facial. Como premissa também, a qualidade de vida e diversidade de usos com: Atividades Holísticas ao ar livre que é um ponto fundamental; Piscina condominial com raia olímpica; Paisagismo; Parque; Bosque; Mobiliário Urbano criativo. Quero chamar a atenção para como uma simples ação, mas muito poderosa, que foi a questão da implantação das ciclovias, ciclofaixas pela Prefeitura, que ajudaram muito na locomoção. As pessoas começaram a sair, a circular, a se apropriar novamente da cidade. Quem era de outras áreas, redescobriu o Centro, quanto mais você cria atividades no lado de fora, com qualidade e segurança, mais você desperta a autoestima pela cidade. Um empreendimento como o Oásis, com este tamanho e natureza, representa uma demanda de infraestrutura, então, nós priorizamos a gestão de resíduos sólidos dentro do próprio empreendimento, com separação de lixo, estação de tratamento com compostagem e reciclagem. Preocupamo-nos com o reuso de água e eficiência energética e ambiental (teto solar). Estamos atentos também, às questões de sustentabilidade do empreendimento preparando para buscar a certificação AQUA-HQE, que é um selo de origem europeia, o controle fica no celular e permite que o empreendimento fique caracterizado, na condição de equipamentos com elementos sustentáveis. Então, o caderno de encargos existe e cria pontos de exigência e orientação para vários quesitos, fazendo com que o prédio tenha uma condição especial, em atenção ao meio ambiente. O Oásis é um lugar de atividades saudáveis como: ginástica, natação, jogos de mesas ao ar livre, buscando a qualidade de vida, pois sabemos que a vida está se alongando, também dá ênfase no convívio familiar. É um lugar de trabalho moderno, que se aproxima da medicina do futuro, onde se tem a grande oportunidade de estar perto dos melhores Hospitais do Nordeste, que se posiciona como uma alternativa boa para quem precisa desse serviço, neste caso o público Sênior. O Residencial Sênior foi concebido para acomodar na porção mais privilegiada do terreno, entre a Piscina e as margens do Parque Central, esse grupo de moradores que poderá conviver integrado com todas as outras atividades. Sua forma diferenciada permite agrupar os apartamentos em dois blocos distintos acessíveis por circulações verticais exclusivas, mas conectados entre si através de uma circulação integrada que permite a racionalização das instalações de cuidados médicos. Todos os apartamentos e circulações foram dimensionados para garantir total conforto e o máximo de independência aos usuários com diversos níveis de comprometimento, inclusive contando com enfermarias em alguns pavimentos. As jardineiras estão sempre presentes nas varandas das habitações, permitindo o cultivo de pequenas hortas urbanas. O volume destaca-se por possuir duas coberturas que acomodam instalações de lazer, recreação e fisioterapia, sendo o primeiro nível equipado com Piscina aquecida e o segundo nível com um Terraço Mirante equipado com um pequeno Bistrô / Restaurante Dançante. Mesmo a unidade mais compacta do Sênior Stay visa integrar as instalações assistidas à eficiência de um Hotel e o aconchego de um lar. Todos os prédios



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

são adaptados às novas tecnologias (Drone-delivery); com espaços de recreação no “Rooftop”; com sensibilidade para novos modais (carros, motos, bicicletas), inclusive elétricos. Terá um sistema de estacionamento inteligente (compartilhado), fazendo com que não precise construir tantas vagas de carros, porque podemos usá-las em horários diferentes. Procuramos camuflar os Edifícios Garagem com uma escala não muito agressiva para o tamanho da rua, dentro do terreno, evitando que seu volume não agrida visualmente olhando da rua. Propomos um pé direito mais alto, porque num futuro próximo, estas vagas podem ficar ociosas, e nós poderíamos ter outra serventia para elas. Sabemos que, na Av. Conde da Boa Vista, tem um Edifício Garagem que é muito alto e as pessoas não se propõem a subir muito, deixando as vagas ociosas, nós entendemos isso, é um fenômeno que já foi identificado chamado “Peak Car” que é uma percepção de que a frota não vai continuar crescendo na mesma medida. Isto é totalmente sinérgico com a agenda da Prefeitura neste momento, que está propondo um resgate da qualidade de vida nas calçadas, em detrimento da rua, destinada aos carros. As calçadas estão se tornando mais largas. Na Rua Oliveira Lima, metade dela foi convertida em calçada, várias ruas do Recife estão tendo suas calhas reduzidas, para o alargamento das calçadas, valorizando o pedestre. A Prefeitura já sabe que esta frota de carros tem que ser reduzida. O Oásis terá um sistema como produzir alimentos nas fachadas dos prédios; sensibilidade para eficiência Energética e Ambiental (teto solar); sensibilidade para contratar mão de obra qualificada local (recomendação do ICPS). Neste “slide” vocês estão vendo uma imagem do Pavimento Térreo, onde criamos, junto à Rua Joaquim Inácio, uma via interna para evitar que os carros atrapalhem o fluxo. Nesta via, os carros saem do semienterrado e tem uma saída relevante, que está tudo explicado no documento anexado ao processo. Este Edifício Garagem G1, que é o maior estacionamento que temos, tem duas rampas independentes, uma para subida e outra para descida, mais largas, será um edifício misto (carros, motos e bicicletas), colocamos no Térreo, fachadas ativas. É semienterrado com entrada para ambulância, que exige uma cota mais alta e vai até embaixo do Residencial 1 (Sênior Stay), para permitir que numa situação de estresse maior, um idoso possa ser retirado e levado ao Hospital. O projeto sempre buscou tratar os Pavimentos Superiores com uma forma animada, com usos comuns, mas com muita atenção ao Térreo, com acessibilidade para todos os fluxos, com rampas suaves, pisos apropriados. Para mim, este jardim é o mais importante, porque aí foi o Campo de Futebol do Colégio Salesiano, onde propusemos que se transformasse num Parque Verde. Arquiteta Paisagista, Eloah Gouveia é a responsável pelo projeto e se propõe a fazer um paisagismo com indivíduos arbóreos da Mata Atlântica, com uma série de vegetais que vão dar um sombreamento, mantendo o gramado, permitindo aglomerações e apresentações artísticas, como, por exemplo, um Concerto de Cordas. A ideia é trabalhar com vegetais de formas e cores diferentes, e floração em épocas diversas, para que estejam sempre coloridas e agradáveis durante todo ano. Isto tudo vai ser usufruído pela cidade, a pessoa poderá fazer um “jogging” e atravessar toda essa área. Nesse caminhar, vai passar em frente a uma Lojinha, uma Lotérica, uma Cafeteria, etc. Esta fachada ativa se sustenta colocando as pessoas da cidade dentro do empreendimento. Para usar a estratégia de construir pavimento vazado na cintura do prédio, nós estamos propondo a densificação de alguns pontos, em prédios que tenham o gabarito um pouco mais alto, para construir na escala urbana. Estamos propondo um vazio, com pé direito duplo, onde vão ficar os Salões de Festas e, com isso, criamos um elemento arquitetônico vazado, no meio do edifício, dando uma resposta para a escala mediana dos outros prédios. Sempre estivemos atentos a essa questão da altura dos prédios. Quando começamos a estudar os edifícios altos que estão construídos no entorno, e entendendo que a Boa Vista foi construída em outra época, evitamos fazer edifícios que sejam tão altos, criamos essa curva que vocês estão vendo na tela, para podermos ter um gabarito de transição. As compensações do complexo em relação às Áreas Verdes são: • Manutenção de 95,81% da Área Verde original do IPAV/1996 (ao invés dos 70% permitidos por lei); • Doação de 820,81m² de terreno para a cidade, permitindo o alargamento das calçadas da Rua Dom Bosco para 5,50m, conformando uma “Calçada Parque”, conforme projeto paisagístico de Christoph Jung; • Criação de parques e jardins internos em terreno privado, aberto ao uso público, totalizando cerca de 7.200,00m² de área verde urbanizada, que receberão novas espécies vegetais de pequeno, médio e grande portes, conforme projeto



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

paisagístico de Eloah Gouveia; • Transformação de pátio interno do Colégio Salesiano (atualmente impermeabilizado) em jardim com projeto paisagístico; • Fachadas verdes produtivas para os edifícios garagens (totalizando 4.000m²), proporcionando uma melhor conexão entre a base dos edifícios e a rua e gerando amenização da temperatura do local. As Compensações do Complexo em relação à Mobilidade são: • Adoção das diretrizes previstas no Plano Centro Cidadão (UNICAP/PCR), prioridade para pedestres e modais leves; • Remoção dos muros e abertura do térreo para acesso ao público em geral, permitindo o cruzamento da quadra pelos pedestres e ciclistas (Quadra Aberta); • Oferta de 105 vagas de bicicletas (superior às demandadas da OPEI) e ciclofaixas cruzando a gleba; • Criação de vias internas / carports com o objetivo de evitar retenção do trânsito nas ruas R. Gen. Joaquim Inácio e Dom Bosco; • Estacionamento inteligente, com vagas não compulsórias, gerenciado através aplicativo Oásis Smart Park, que controla a oferta e procura de vagas, permitindo também a viabilização de uma tarifa social para os moradores da vizinhança; • Disponibilização de equipamentos para recarga de veículos elétricos; • Estações para recepção de drone-delivery no topo das edificações. Quanto à infraestrutura: • Obra preparada para certificação (selo AQUA-HQE) • Aproveitamento máximo dos materiais oriundos das demolições (tijolos maciços, gradis, madeiramentos, etc); • Sistema construtivo modular faseado; • Infraestrutura de climatização racionalizada; captação e reaproveitamento das águas pluviais e de gotejamento, racionalização de abastecimento de água; • Geração de energia fotovoltaica in loco • Separação e coleta seletiva de resíduos, com enfardamento e compostagem na central de resíduos in situ • Lâminas dos edifícios garagens conversíveis em escritórios (teoria do Peak Car) • Estratégia de locação das novas construções, priorizando áreas já impermeabilizadas do terreno, visando minimizar o impacto na absorção das águas pluviais. Esta é uma visão meio poética das primeiras apresentações que, no final de contas, está se consolidando e tem a ver com o projeto que estamos entregando agora. Concluo aqui e fico a disposição para elucidar qualquer dúvida.” Após os aplausos, a **Presidente** falou: “Parabéns, foi uma excelente apresentação! Vamos dar continuidade com a análise do **Processo digital nº 81410590.18 do INSTITUTO SALESIANO DO SAGRADO CORAÇÃO**, referente ao Projeto de Legalização e Reforma com Acréscimo de Área para uma edificação não habitacional (Oásis Boa Vista - Educação, Serviços Religiosos, Saúde, Hotelaria, Serviços e Comércio Varejista), localizado na Rua Dom Bosco, nº. 551 – Boa Vista. **Encaminhado à CCU**: face à Lei nº 16.176/1996, Art. 62, § 1º e Art. 110, § IV (Lei de Uso e Ocupação do Solo - Empreendimento de Impacto). Passou a palavra à relatora do processo, Ana Maria Moreira Maciel, suplente do representante do CAU/PE. Dra. **Ana Maria** iniciou cumprimentando a todos e disse: “Quando fomos convidados para relatar este processo do Oásis, como membro do Conselho de Arquitetura e Urbanismo, achamos que este parecer deveria ter um posicionamento não individual, mas sim coletivo, acredito também, que isto é uma postura bastante saudável para nós que representamos entidades. Então, foi pedido ao nosso Presidente que fizesse uma convocatória e realizamos uma Sessão Plenária Extraordinária no CAU, em 28/01/2020, para discutirmos este projeto gerando uma Ata que passo as cópias para vocês. No momento, Juliano fez a apresentação do projeto e, na oportunidade, os conselheiros presentes fizeram suas considerações. Dessa reunião foi tirado um parecer consensual, que é este que apresento hoje a esta Comissão. Após a apresentação de Juliano, muitos detalhes do projeto foram explicitados e meu parecer usou como base tanto o parecer da DNAV como o da OPEI. Então, os representantes que abriram o processo, vão observar que muitas coisas estão presentes no material que foi socializado. Vou ler nosso parecer.” **PARECER DA RELATORA**: À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “**I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.** 1. **Solicitação**: Trata-se de análise urbanística de projeto de reforma com acréscimo de área destinado ao uso misto (Complexo Multiuso denominado Oásis Boa Vista), a ser implantado no imóvel do Colégio Salesiano Sagrado Coração. A presente solicitação foi enquadrada como reforma, apesar do volume de construções novas e construções demolidas, uma vez que a edificação destinada efetivamente ao Colégio Salesiano permanece, inclusive com o mesmo uso embora os novos blocos devam atender à legislação hoje vigente. A submissão deste empreendimento a esta Comissão ocorre pelo seu enquadramento nos indicadores urbanísticos que o caracterizam como empreendimento de

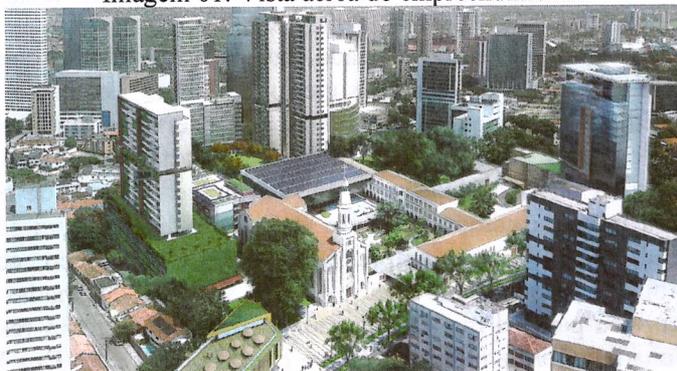


PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

impacto de vizinhança. O projeto apresenta Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto – OPEI, Processo nº 07.048272.18 e o interessado apresenta Memorial Justificativo de empreendimento de impacto de vizinhança, EIV em atenção a resolução nº 03/96 e seu anexo único, nos termos da legislação vigente. A parte interessada solicita análise especial para dois itens: a) Afastamento do Bloco 4 para as divisas: O Bloco 4 é composto por dois pavimentos (térreo + 1º pav.) e será implantado na esquina da Rua Dom Bosco com a Rua Joaquim de Brito. O 1º pavimento está avançando sobre a projeção dos afastamentos (5,00m) para ambas as ruas. b) Número de vagas de estacionamento: As vagas de estacionamento do complexo estão distribuídas em três edifícios-garagem. Ao todo, são exigidas 2.190 vagas e o projeto apresenta 1.287 vagas. II. **CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO**: O empreendimento localiza-se na área central da cidade do Recife, na Região Político-Administrativa - RPA 1, no bairro da Boa Vista. O local tem boa de infraestrutura de serviços, com destaque para o setor de educação (escolas, cursos técnicos e faculdades) e de saúde (clínicas, laboratórios e hospitais).

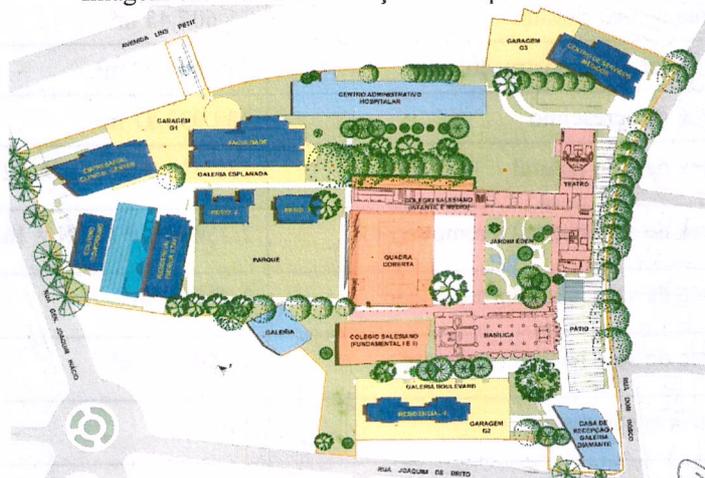
Imagem 01: Vista aérea do empreendimento.



Fonte: Memorial Justificativo do Projeto.

No terreno funciona o Colégio Salesiano Sagrado Coração, a Faculdade Salesiana do Nordeste – FASNE, o Teatro Boa Vista e a Basílica do Sagrado Coração de Jesus. O empreendimento será formado por um conjunto de 12 blocos, totalizando 930 unidades (incluindo salas, lojas, apartamentos e unidades hoteleiras) e 1.287 vagas de garagem. Foram utilizadas para análise do empreendimento as plantas do projeto arquitetônico, datado de 25/11/2019; o EIV; o OPEI processo nº 07.048272.18; os pareceres e recomendações da DNAV/DILURB e as anuências das concessionárias de serviço público.

Imagem 02: Planta de Localização do empreendimento.



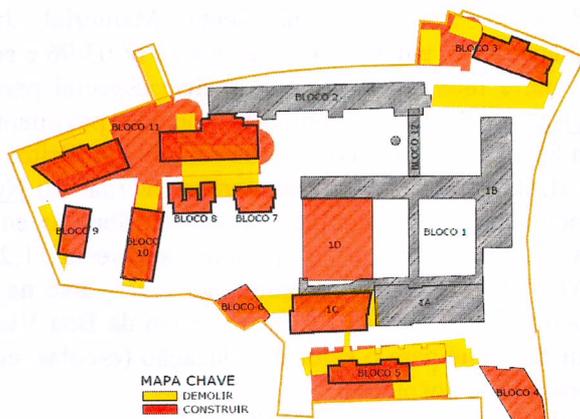
Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Imagem 03: Áreas a construir e a demolir.



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO



- BLOCO 01 - COMPLEXO EDUCACIONAL
- BLOCO 02 - ADMINISTRATIVO
- BLOCO 03 - HOSPITAL + G3
- BLOCO 04 - CASA RECEPÇÃO + GALERIA
- BLOCO 05 - RESID. 5 + G2 + GALERIA
- BLOCO 06 - GALERIA
- BLOCO 07 - RESIDENCIAL 3
- BLOCO 08 - RESIDENCIAL 2
- BLOCO 09 - RESIDENCIAL 4
- BLOCO 10 - RESIDENCIAL 1
- BLOCO 11 - EMP. + FACUL + G1 + GALE.
- BLOCO 12 - APOIO E SERVIÇOS

Fonte: Projeto arquitetônico.

O Oásis Boa Vista abrigará: Colégio Salesiano, que será renovado e concentrado em uma área de 20.000 m²; Edifício destinado ao ensino superior; Edifício destinado a serviços de internação médica/hospitalar; Edifício destinado à administração de serviços médicos; 03 edifícios residenciais com diferentes tipologias de planta (desde estúdios a apartamentos com quatro quartos); Edifício residencial destinado ao público idoso com diferencial de serviços de apoio médico e geriátrico; Edifício destinado à moradia compartilhada e serviços coletivos com foco no público estudantil; Edifício empresarial orientado para empresas do segmento médico, com especial atenção para *startups* que combinem tecnologia e medicina; 03 galerias destinadas à gastronomia orgânica, cultura, lazer e serviços para os que frequentam e para os que terão residência fixa; 01 Salão de Eventos que funcionará de forma integrada com a Basílica e o Teatro Boa Vista que será reformado e contará com salas de apoio para expansão das atividades artístico culturais e religiosas; 01 parque com novos espaços públicos e semi públicos que abrigará jardins, hortas comunitárias, feiras orgânicas, apresentações de orquestras de câmara, corais, etc.; Basílica do Sagrado Coração de Jesus; Teatro Boa Vista. A seguir, o resumo do quadro de áreas apresentado:

Quadro 01: Quadro de áreas.

ÁREAS	PROJETO
Área do terreno	50.742,50 m ²
Área de construção privativa	82.797,54 m ² ($\mu = 1,63$)
Área de uso comum	66.607,45 m ²
Área total de construção	149.404,99 m ²
Área de acréscimo	132.033,87 m ²
Área de solo natural	13.741,90 m ² (TSN = 27,08%)
Área de solo natural a remover	2.258,55 m ² (TSN = 16,80%)
Área de solo natural a ser criado	2.710,14 m ²
Área de solo natural resultante	13.891,55 m ²
Árvores existentes	140
Árvores a serem suprimidas	26

Fonte: Memorial do Projeto arquitetônico.

De acordo com as informações constantes no EIV, o empreendedor pretende executar as obras em seis anos, seguindo um cronograma composto por seis fases. 2. Legislação Urbanística: De acordo com a Lei Municipal nº 17.511/2008 (Plano Diretor), o lote em questão está situado Zona Especial de Dinamização Econômica (ZEDE) Centro Principal – Centro Expandido, mas até a publicação de lei específica, deverão ser adotados os parâmetros definidos para a Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada (ZAC - Moderada), conforme parágrafo único do Art. 230. Art. 230. Adotar-se-á para a ZEDE Centro Principal - Centro Expandido, todas as ZEDE Centro Secundário e todas as ZEDE Centro Local, os parâmetros e limites definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Nº 16.176/96 e suas posteriores alterações, para as Zonas Especiais de Centro Principal - ZECP e Zonas Especiais de Centro Secundário, Zonas Especiais de Centro Metroviário, respectivamente até a publicação da legislação específica. Parágrafo Único - Na ZEDE Centro Principal - Boa Viagem e no trecho da ZEDE Centro Principal - Centro Expandido não contido dentro do limite da ZECP deverão ser adotados os parâmetros definidos nesta Lei para a Zona Moderada até a publicação da legislação específica.

Imagem 04: Mapa de zoneamento do Município do Recife com a localização do empreendimento.



Fonte: Lei Municipal nº 17.511/2008 (Plano Diretor) – www.recife.pe.gov.br/ESIG/

Diante disto, os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento estão resumidos no quadro abaixo:

Quadro 02: Parâmetros urbanísticos.

Afastamentos iniciais mínimos			Taxa de Solo Natural (%)	Coeficiente de Utilização (μ)
Frontal	Lateral e fundos			
	Ed. ≤ 2 pavtos.	Ed. > 2 pavtos.		
5,00m	nulo/1,50m	3,00m	25	3,00

Fonte: Lei nº 17.511/2008, art. 222 (adaptado).

Dentre os objetivos previstos para os planos específicos da ZEDE CP (art. 135 do Plano Diretor), merecem destaque: 1. Garantir a acessibilidade através da recuperação dos passeios públicos e remoção de obstáculos; 2. Reabilitar ou definir novos planos de quadra, dotados de galerias para pedestres; 3. Proteger e conservar o patrimônio histórico, cultural e ambiental; 4. Reabilitar as áreas e imóveis ociosos ou subutilizados; 5. Estimular o uso habitacional, o uso misto e promover programas destinados à habitação social; 6. Implantar espaços e equipamentos públicos voltados para a saúde, educação, esportes, cultura, lazer e à inclusão para o trabalho. O imóvel em questão (Rua Dom Bosco, nº 551) é classificado pela Lei nº 16.176/1996 (Lei de Uso e Ocupação do Solo) como Imóvel de Proteção de Área Verde (IPAV) de nº 04. A ocupação do solo nos IPAVs obedecerá aos parâmetros urbanísticos da zona onde os imóveis estão situados, devendo manter 70% da área verde indicada no Cadastro dos Imóveis de Proteção de Área Verde do Recife, conforme determinam o art. 128 §1º da Lei nº 17.511/2008 e o art. 26 §4º Lei nº 18.014/2014. O projeto é classificado como Empreendimento de Impacto, uma vez que apresenta área de construção superior a 20.000m² (vinte



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

mil metros quadrados), de acordo com o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 16.176/1996. Conforme determina o Decreto nº 27.529/2013, foi elaborada a Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto (OPEI) para possibilitar o ingresso do projeto na Central de Licenciamento da DILURB/SEMOC. Este documento, atendido sob o nº 0704827218, contém as diretrizes urbanísticas para a elaboração do projeto de Empreendimento de Impacto, bem como para o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. **III. IMPACTOS:** *a) Impactos sobre a Infraestrutura:* Para que o projeto possa ser implantado, é preciso avaliar seus impactos sobre a infraestrutura existente. Neste sentido, são necessárias as anuências das concessionárias de serviços públicos quanto à viabilidade técnica para instalação do empreendimento. Foram apresentados documentos dos seguintes órgãos: CELPE – informou que há viabilidade para o fornecimento de energia elétrica; COMPESA – informou que há viabilidade para a instalação do sistema de abastecimento de água e para o sistema de esgotamento sanitário; COPERGÁS - informou que é tecnicamente viável o suprimento de gás natural para o empreendimento; EMLURB – apresentar anuência até a reunião do CDU (Art.174da Lei nº 16.292/97). Com relação aos serviços de telecomunicações, a carta de anuência quanto à viabilidade poderá ser apresentada até a reunião do CDU. Quanto à capacidade do depósito de lixo, conforme encaminhamento do analista deverá ser aprovado projeto específico, junto à EMLURB, podendo ser apresentado o licenciamento por ocasião da licença de construção. *b) Impactos sobre o meio ambiente (natural e construído):* O projeto propõe que os muros e fechamentos existentes no Colégio Salesiano sejam removidos. Assim, serão garantidos o acesso e o uso público a esses espaços internos (jardins, praça e bosques), ampliando-se o conjunto de áreas verdes acessíveis à população do Recife. De acordo com o Memorial Justificativo do Projeto, um dos princípios norteadores da proposta é a preservação e valorização das construções originais (Colégio e Basílica), excluindo os anexos espúrios, descontextualizados da formação edificada original do Colégio. As novas edificações serão implantadas afastadas do conjunto histórico, conformando um gabarito de transição de escalas entre o bairro da Boa Vista e o da Ilha do Leite. Embora as edificações históricas (colégio, teatro e basílica) não sejam ZEPH ou IEP, a OPEI recomenda que sejam adotadas as orientações de conservação e preservação definidas pela Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural – DPPC/SEPLAN, quando da aprovação do projeto.

Imagem 05: Corte esquemático.



Fonte: Memorial Justificativo do Projeto.

O projeto foi analisado pelo Setor de Licenciamento em Unidades Protegidas - SLAUP da Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente – SDSMA no que diz respeito à área verde a ser suprimida, uma vez que se trata de IPAV. Em 25/01/2019, foi emitido o Parecer Técnico SLAUP nº 05/2019, informando que não há óbice quanto à execução do projeto, tendo em vista que a proposta remove 2.591,63 m² de área verde em relação ao levantamento de agosto/2018, estando dentro do quantitativo que ainda pode ser removido e cria 3.267,64 m² de gramado, também em relação ao levantamento de agosto/2018. De acordo com o EIV, serão suprimidas 26 árvores. O empreendimento obteve o licenciamento ambiental junto à Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade (SMAS), através da Licença Prévia nº 8035954719, que estabelece as exigências e

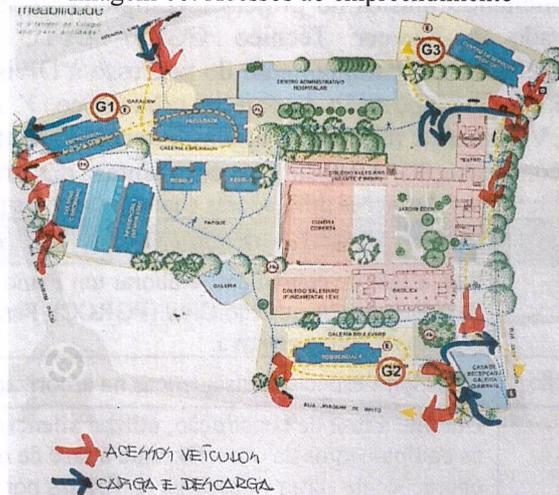


PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

os condicionantes a serem observados pelo empreendedor. c) *Impactos sobre os transportes / Mobilidade*: O empreendimento é lindeiro a quatro vias: Rua Joaquim de Brito (classificada como via local), Rua Gen. Joaquim Inácio, Av. Lins Petit e Rua Dom Bosco (todas estas classificadas como “Corredor de Transporte Urbano Secundário – Categoria Arterial Secundário”). A Rua Dom Bosco, embora seja um Corredor de Transporte, apresenta uma configuração de via local no trecho em que passa em frente ao empreendimento, contendo duas faixas de rolamento, sendo uma com permissão de estacionamento. Existe projeto da URB-Recife para requalificação das calçadas da Rua Dom Bosco. No trecho compreendido entre a Av. Lins Petit e a Rua Joaquim de Brito, haverá uma elevação do nível do pavimento, de modo a unificar as calçadas, transformando a via em um amplo espaço para circulação de pedestres, mas com permissão para o tráfego eventual de veículos. Esta requalificação será executada pela URB-Recife em substituição ao alargamento da Rua Dom Bosco, neste trecho, face à arborização existente. Em planta, o projeto representa uma “faixa de interesse da Prefeitura do Recife”, com 5,50m de largura, a partir da linha de meio-fio. Este espaço, que é resultado do recuo do gradil para o interior do imóvel, é de propriedade privada, mas será cedido ao uso público como uma forma de ampliação da calçada. Os acessos de pedestres serão realizados por todos os logradouros, sendo possível utilizar uma rede interna de calçadas, alamedas e pátios para uma conexão cruzada que permitirá encurtar caminhadas entre as vias do perímetro do empreendimento. Quanto aos acessos de veículos, estes foram localizados de modo a atender aos três edifícios-garagem. De acordo com o EIV, as garagens atenderão, através de compartilhamento inteligente, as demandas fixas por vagas para residências, comércio e serviços e as demandas eventuais dos usuários dos serviços e equipamentos. Também afirma que a utilização de recursos de gestão tecnológica permitirão a racionalização e redução de 13% do número de vagas nos edifícios-garagem e a diminuição substancial do seu impacto sobre o meio ambiente e o solo permeável. A disposição dos acessos pode ser observada na imagem abaixo:

Imagem 06: Acessos ao empreendimento



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

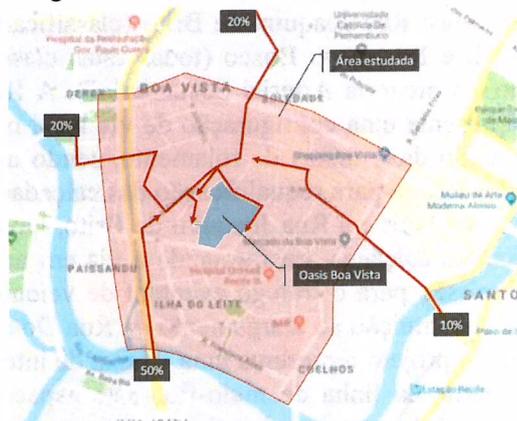
Garagem 1: Entrada: Av. Lins Petit; Saída: Rua Gen. Joaquim Inácio. Garagem 2: Entrada/Saída: Rua Joaquim de Brito. Garagem 3: Entrada/Saída: Rua Dom Bosco. As áreas para carga e descarga foram localizadas nas proximidades dos acessos e também são em número de três: GALERIA – entrada pela Rua Joaquim de Brito e saída pela Rua Dom Bosco; TEATRO – entrada e saída pela Rua Dom Bosco; e, EMPRESARIAL – entrada pela Avenida Lins Petit e saída pela Rua Gen. Joaquim Inácio. Consta também na Rua Gen. Joaquim Inácio, área para embarque e desembarque para o Hotel. Estas condições de acessos, carga/descarga e embarque/desembarque foram discutidas com o autor do projeto em reuniões com a DNAV/DILURB e CTTU. O empreendimento terá 1.287 vagas de estacionamento, e, segundo o EIV, demandará um tráfego de 1.147 automóveis no pico da manhã e de 1.047 no pico da tarde, somadas as viagens atraídas e produzidas. A distribuição dos fluxos das viagens (atraídas e produzidas) está representada nos mapas a seguir:



PREFEITURA DO RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Imagem 07: Distribuição das viagens atraídas.



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Imagem 08: Distribuição das viagens produzidas.



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

IV. HISTÓRICO DO PROCESSO: A seguir, a relação dos principais trâmites do processo: 21/11/2018 – Ingresso do processo para análise na Central de Licenciamento / DILURB; 25/01/2019 – Encaminhamento do processo para a Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente – SDSMA para análise e parecer quanto à implantação do empreendimento em um IPAV; 12/02/2019 – Retorno do processo à Central de Licenciamento com o Parecer Técnico SLAUP nº 05/2019, informando que não há óbice ao projeto; 12/03/2019 – Encaminhamento do processo para a DNAV/DILURB, solicitando informações quanto à existência de alargamento previsto para a Rua Dom Bosco; 10/10/2019 – Encaminhamento à Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife – CTTU para análise dos impactos no trânsito; 25/10/2019 – Elaborado o Parecer Técnico GGET/CTTU nº 083/2019, solicitando ajustes no projeto e complementação de informações para o EIV. 06/01/2020 – Elaborado o Parecer Técnico GGET/CTTU nº 001/2020, favorável ao empreendimento. 09/01/2020 – Encaminhamento do processo à Divisão de Normatização e Análise Viária - DNAV/DILURB para elaboração de parecer urbanístico. **V. MEDIDAS MITIGADORAS:** O Estudo de Impacto de Vizinhança relacionou alguns impactos negativos do empreendimento com ações de mitigação ou compensação. A seguir, o quadro síntese das propostas:

Quadro 03: Síntese das ações mitigadoras e compensatórias propostas no EIV.

IMPACTOS	AÇÕES MITIGADORAS / COMPENSATÓRIAS
Geração de resíduos	Para a fase de construção, elaborar um Plano de Gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil (PGRCC). Para a fase de operação, elaborar projeto de coleta seletiva.
Supressão da vegetação	Incorporar espécies paisagísticas na arborização do empreendimento.
Emissão de ruídos	Durante a fase de construção, utilizar silenciadores de motores em todos os equipamentos da obra. Durante a fase de operação, monitorar as operações de carga e descarga realizadas por caminhões.
Risco de danos estruturais a prédios circunvizinhos	Realizar plano de acompanhamento estrutural com vistoria dos edifícios do entorno e monitoramento periódico dos marcos de controle.
Sistema viário	Fazer adequações no sistema viário: reordenamento no sentido dos fluxos e no tipo de tráfego de algumas vias e implantação de ciclofaixas (ver Capítulo 4 do EIV).

Fonte: Elaboração própria, a partir do EIV.

Em acréscimo a Divisão de Normatização e Análise Viária / DILURB em conjunto com a CTTU apresentam um conjunto de medidas mitigadoras a serem financiadas pelo empreendimento e que integram as ações a serem implantadas na Boa Vista e Ilha do Leite com vistas a ampliação da mobilidade, limitada a 1,5% do CUB – Custo Unitário Básico da obra. Estas ações deverão ser definidas pela CTTU e contemplar: 1. Adequação de Passeios; 2. Obras de Drenagem; 3. Construção 405ª. Reunião da CCU do dia 04/02/2020



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

de travessias elevadas; 4. Fornecimento e Instalação de Mobiliário Urbano; 5. Projetos de circulação viária; e, 6. Implantação de equipamentos e modernização semafórica. O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco (CAU-PE) apresenta como ações mitigadoras complementares:

IMPACTOS	AÇÕES MITIGADORAS / COMPENSATÓRIAS
Ambiente Construído	- Classificação como IEP dos blocos de importância histórica e adoção de orientação de conservação e preservação definidas pela Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural.
Infraestrutura Ambiental	- Integrar o empreendimento ao entorno evitando a utilização de elementos divisórios; - Incorporar no projeto paisagístico espécies arbóreas na proporção de 1:20 totalizando cerca de 600 indivíduos arbóreos; - Adotar solução de telhado verde para as novas edificações; - Utilizar piso drenante nas vias de circulação interna do empreendimento.
Mobilidade e Acessibilidade	- Pedestres: Garantir a continuidade das calçadas, em largura e nivelamento, em toda interface do empreendimento; garantir o acesso de pedestres a partir da Rua General Joaquim Inácio, Avenida Lins Petit e Rua Dom Bosco; garantir em todas as calçadas do empreendimento, a largura mínima de faixa livre de 1,20m e largura total de 3,50m; prever arborização adequada à geração de sombra; prever iluminação específica para pedestres; - Ciclistas: garantir o acesso de ciclistas a partir da Rua General Joaquim Inácio, Avenida Lins Petit e Rua Dom Bosco; prever Bicicletário para atendimento de alunos, funcionário e professores com 50 ou mais vagas; prever paraciclo de uso e acesso público voltado para a Rua General Joaquim Inácio, Avenida Lins Petit e Rua Dom Bosco, cada um com 10 ou mais vagas. - Transporte Coletivo: Prever área específica, interna ao lote, para estacionamento e operação de embarque e desembarque devidamente sinalizados; requalificar pontos de ônibus que atendem ao empreendimento. - Transporte Individual: Prever áreas específicas, internas ao lote, para operação de embarque e desembarque de clientes e alunos: garantir entradas e saídas conforme a legislação vigente; prever espaço de armazenagem de veículos internamente ao lote; prever vagas específicas de acordo com a natureza de cada equipamento; prever 10 vagas para carros elétricos e mais 5 para carros compartilhados. - Transporte de Carga: Prever áreas específicas, internas ao lote, para operação de carga e descarga; prever áreas internas adequadas para as manobras de estacionamento.

VI. **CONCLUSÃO:** Da análise da documentação apresentada foi possível observar que o projeto está de acordo com os princípios definidos no zoneamento urbanístico vigente e no Plano Centro Cidadão, desenvolvido pela Universidade Católica de Pernambuco em convênio com a Prefeitura da Cidade do Recife. O empreendimento se destaca pela promoção de usos múltiplos, a oferta de moradias para diversos públicos e faixas etárias, a preservação do patrimônio histórico e ambiental, atrativos de lazer e a integração espacial entre os espaços livres públicos, com eliminação de barreiras. Foram apresentadas as anuências dos órgãos competentes no que diz respeito aos impactos sobre a infraestrutura bem como obteve a Licença Prévia da SDSMA e o parecer favorável da CTTU/DNAV, quanto aos impactos sobre o tráfego e transportes. Consta a publicação sobre o projeto em jornal de grande circulação, na data de 08/10/2019, conforme determina o art. 62 § 3º da Lei nº 16.176/1996, não havendo impugnação registrada quanto à reforma do empreendimento, conforme informação da DIRCON em 24/10/2019. Com relação ao pedido de não atendimento do recuo do Bloco 4 para as divisas, o empreendimento disponibilizará em contrapartida, área que totaliza 820,81 m² para o espaço público, conformando uma galeria de pedestres, ampliando o



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

passageiro público e promovendo maior conforto ambiental. A proposta da realização da galeria coberta soma-se a oferta de espaço com 5,50m de largura, resultado do recuo do gradil para o interior do imóvel e elevação do pavimento de modo a unificar as calçadas transformando a via em um amplo espaço para circulação de pedestre, mas com permissão para o tráfego local. O Memorial Justificativo apresentado afirma que o volume do Bloco 4 assume a mesma angulação da esquina, mas que deflete em seguida para que seja possível a visualização do monumento da Basílica. Além disso, também justifica que o volume do pavimento superior marca o local do muro existente (a ser removido na proposta) e cria uma espacialidade diferenciada na esquina com uma passagem pública protegida e sombreada, resultado do recuo do pavimento térreo. A supressão das 26 árvores apontadas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança será compensada pela criação de parques e jardins internos e fachadas verdes gerando amenização da temperatura. A transformação do pátio interno do Colégio Salesiano (hoje impermeabilizado) permitirá a implantação de novas espécies vegetais de médio e pequeno porte. No que diz respeito aos impactos sobre a acessibilidade e mobilidade do local do empreendimento, destacamos a compatibilidade das soluções com as diretrizes previstas no Plano Centro Cidadão (UNICAP/PCR) em que pedestres e modais de transporte leves tem prioridade, destaca-se também o fato da área ser bem servida por transporte coletivo. Soma-se a essas questões a adoção de partido em quadra aberta, com supressão de muros e gradis o que permitirá mobilidade cruzada em todo o terreno e a dotação de bicicletários e paracíclos incentivando a utilização de bicicletas e/ou outras modalidades de transporte. A adoção de mix de usos variados permitirá menores deslocamentos para o atendimento das necessidades básicas sem necessariamente o uso do carro. No que tange a oferta de vagas de estacionamento, o empreendimento propõe a implantação de três edifícios garagem, que serão gerenciados de forma compartilhada. Será empregado aplicativo que controla a oferta e procura de vagas, direcionando e otimizando a utilização dos estacionamentos. O Memorial Justificativo do empreendimento apoiado no Estudo de Impacto de Vizinhança aponta que o mesmo demandará um tráfego de 1.147 automóveis no pico da manhã e de 1.047 no pico da tarde, somadas as viagens atraídas e produzidas. O EIV ressalta ainda que os usos previstos (residencial, comercial, serviços etc.) terão os picos de demanda não coincidentes e que a rotatividade mitigará o impacto da redução das vagas de estacionamento. O que somado a complementação da implantação da rede cicloviária e também das alterações de circulação dos veículos decorrentes da nova operação da Avenida Conde da Boa Vista e da Faixa azul da Av. Agamenon Magalhães colaboram para o não comprometimento dos níveis de mobilidade local. Neste quesito vale destacar que o projeto arquitetônico e o Estudo de Impacto de Vizinhança foram analisados pela Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife (CTTU), que emitiu parecer técnico GGET/CTTU nº 001/2020 favorável ao empreendimento. Diante do exposto, e entendendo que o empreendimento promoverá uma maior apropriação espacial por parte dos moradores e usuários do entorno, por meio da mescla de usos e integração entre os espaços públicos e privados, somos de parecer favorável ao projeto, devendo atender às ações mitigadoras indicadas. É o parecer.” Em, 04/02/2020. a) Ana Maria Moreira Maciel, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco - CAU/PE. Dra. **Taciana** falou: “Antes de abrir para discussão, quero tirar algumas dúvidas quanto ao relato de Ana. O CAU sugere que o DPPC acompanhe o projeto de reforma dos edifícios antigos, isso vai ser um compromisso de Juliano, porque não vai entrar como um projeto específico de restauro, mas pode ser acompanhada a título de sugestão. No começo do parecer, vi que foi feita uma proposta de 20 árvores a ser plantada para cada árvore suprimida, mais na frente, você fala que os jardins estariam compensando, não ficou claro para mim a proposta da Relatora.” Dra. **Ana Maria** falou: “Seria a implantação novamente das árvores, hoje tem 140 e vão ser suprimidas 26, a ideia é que seja possível o plantio de 20 árvores para cada erradicada, as custas do empreendedor. O plantio pode ser em outra área.” Dra. **Taciana** falou: “A proporção pedida pela Secretaria de Meio Ambiente é de 6 árvores para cada uma erradicada e vocês estão pedindo, 20 para



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

cada uma suprimida. O processo diz que vão ser erradicadas 16 árvores, mas no projeto executivo isso muda um pouco, vamos dizer que serão suprimidas $20 \times 20 = 400$ árvores a serem plantadas. Estou chamando a atenção porque quando formos votar "...acompanhando o parecer da relatora...", precisamos pensar nestes pontos específicos." Dra. **Ana Maria** continuou: "Esta sugestão foi de Rafael Tenório, representante titular aqui na CCU. Coloquei que tinha conhecimento de proporções bem menores, mas como CCU, podemos aprovar retificando e não sugerindo esta proporção, de forma que não inviabilize o projeto. Concordo, também achei uma proporção bastante elevada." Dra. **Taciana** falou: "Na votação, podemos discordar desta proporcionalidade do parecer. Outra dúvida que tenho é sobre as 10 vagas para carros elétricos e as 05 vagas para carro compartilhado. Isso está dentro das vagas que já estão ofertadas, só vai separar?" Pedindo a palavra, Dr. **Frederico** representante do CREA, cumprimentou a todos e disse: "Primeiramente quero parabenizar pelo projeto, é indiscutível sua importância. Quero esclarecer quanto ao que diz o parecer: "...o afastamento do Bloco 4 está em desacordo com a norma..." Dra. **Ana Maria** explicou: "Ele está localizado na esquina da Rua Dom Bosco com a Rua Joaquim de Brito, em um ponto do Pavimento Superior tem afastamento zero, mas compensa no Térreo, recuando. Neste local existia um edifício antigo que era paralelo à Rua Joaquim de Brito, que foi demolido na década de 70, ele usou o afastamento que existia, mas rotacionou, ficando só a ponta do Pavimento Superior invadindo o recuo." Continuando, Dr. **Frederico** falou: "Ele também invadiu o recuo no pavimento Térreo?" Dra. **Ana Maria** continuou: "Ele toca o muro que vai ser demolido, e vai construir esse edifício facetado, só que no Térreo ele é recuado e no Pavimento Superior é que ele se projeta. Vemos isso nos prédios da Av. Guararapes, nos Correios o pedestre passa por baixo. O outro ponto é a questão das vagas, o processo veio à CCU por estes dois motivos e por ser Empreendimento de Impacto." A **Presidente** falou: "Quero explicar uma coisa: ele não está pedindo menos vagas do que a Lei exige, não está contra a Lei, está pedindo que a maneira de calcular as vagas seja considerando a Rua como "demais vias" e não pelo "corredor" que exigiria mais vagas. O acesso dele é por uma "via secundária", não pelo "corredor". Isto é um ponto, o outro é que algumas vagas serão compartilhadas, então, é uma forma diferente de fazer a conta, mas não está contra a Lei. Como Empreendimento de Impacto é uma análise especial, nessa análise nós precisamos decidir se podemos calcular as vagas com base na "via secundária", embora esteja no "corredor", mas não tem acesso pelo corredor. Vamos acatar vagas compartilhadas, uma vez que o edifício é muito dinâmico e tem aplicativo? Já tem uma Lei que prevê isso no caso do empreendimento do Cais José Estelita. O outro ponto é com relação ao afastamento, hoje, o afastamento inicial na cidade para empreendimento padrão é 5,00m, a não ser na Zona Central, e ele tem o Pavimento Superior com afastamento nulo. Como é uma análise especial, solicita-se criar uma Galeria embaixo, com fachada ativa que hoje é tão desejada para se ter mais segurança urbana. Numa cidade ensolarada como a nossa, se criar uma Loja sem ter uma proteção é complicado, daí se coloca toldo, que nem sempre é tão bonito. Esta é a proposta do projeto que está solicitando uma análise especial." Pedindo novamente a palavra, Dr. **Frederico** falou: "Sou contra nós exigirmos vagas quando hoje, estamos pretendendo uma cidade com menos carros e mais ciclovias, ficamos com Leis ultrapassadas, exigindo mais carros. Minha sugestão seria se existem várias atividades, deveria ter uma preocupação com o problema de acústica entre as unidades. Vai ser aproveitada energia solar? Vejo que tem muito verde, é bom, mas minha preocupação é quanto à manutenção disso, o sistema de irrigação e drenagem, para não se tornar um projeto inviável." Pedindo a palavra, Dr. **Juliano** falou: "Quero agradecer pelas opiniões e apreciação, mas pedi para falar porque preciso responder a Fred, pois fez comentários que vão numa direção que ajuda ao projeto. Diante mão agradeço, mas preciso fazer justiça ao tema que foi levantado, no que diz respeito ao afastamento. Na verdade, a Legislação do Recife diz que o afastamento inicial deveria ser 5.00m e, nós arquitetos, neste caso, estamos propondo que seja zero no primeiro andar, estamos pedindo com muita clareza à CCU, que aprove



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

isso se for possível. Temos consciência que deveria ser 5,00m, mas nós achamos que neste caso, fazer este afastamento nulo no primeiro andar, ajuda a qualidade ambiental do projeto, sobretudo num projeto com um terreno tão grande. Isto só acontece num bloco específico, numa esquina específica e emblemática, nesta esquina, no outro lado, tem um prédio que está com sua fachada também, colada na calçada, no paramento. Se nós pudermos recriar uma massa construtiva qualquer que seja semelhante, não exatamente igual ao edifício antigo, que tenha sensibilidade da arquitetura de hoje, acho que é melhor para a cidade, porque vai ajudar a dar uma conformação a esta esquina, que é especial, pois faz parte da memória afetiva do bairro e ajuda a dar um ambiente mais aconchegante. Como Taciana lembrou este recuo do Térreo soma-se aos 5,00m que o Colégio está doando para a calçada. Na verdade, estamos pedindo este afastamento nulo apenas para este ponto, sabemos de projetos que conseguiram e, se formos à jurisprudência, vamos achar. O edifício que existia era todo no paramento da calçada, desde o térreo. Algumas das vias da quadra são de tráfego local e outras de tráfego coletor, nós temos um ponto de vista diferente do parecer da DNAV, isso foi alvo de diversas reuniões, tanto na DNAV como na CELIC. A conta que foi feita quanto à quantidade de vagas que o empreendimento deveria ter parecer que houve um engano. Na hora em que o técnico da CELIC fez a conta, considerou vaga sobre vaga, é uma questão sutil, já abordamos esse tema com Taciana e com o próprio técnico, ele finalmente achou que esse ponto de vista tem sentido e esse número está em processo de revisão, já se sabe que tem uma forma de contar que não está correta, mas não tenho o material para explicar agora. Como Taciana lembrou se formos olhar de forma objetiva, a Rua Dom Bosco é uma via coletora e, sobre ela, existe uma orientação por uma demanda de vagas maior do que uma via local, mas os nossos grandes estacionamentos que comportam 90% das vagas, não são acessíveis por esta via da Dom Bosco. Então, o que nós estamos pedindo é para relaxar a exigência de vagas, que sai de uma vaga para cada 30m² para uma vaga para cada 50m², permitindo ter menos vagas. A Rua Dom Bosco, neste trecho, tem uma personalidade completamente diferente da personalidade que tem no trecho onde se bifurca no caso, vai para os Coelhos ou para a Av. Agamenon Magalhães. O projeto da URB, de Dra. Rúbia, transformou a rua ficando com mão dupla, exceto no trecho do nosso empreendimento, é o maior exemplo de que no Colégio ela é numa rua local. Como é que você vai pegar uma rua, que tem a expectativa de ser uma via coletora, e vai reduzir dramaticamente a velocidade dela tornando praticamente uma rua de pedestre, com menor impacto? Só que na Legislação do Recife não há isso de dizer que a rua é coletora daqui até aqui, e local daqui até aqui. Então, num determinado momento, se tinha uma ótica onde se privilegiava o carro e se considerava a personalidade das ruas de maneira mais defensiva, ou seja, essa rua aqui toca na Av. Agamenon Magalhães, é coletora, mas parece que essa abordagem foi gerando problemas na medida em que priorizou o carro, gerou infraestruturas voltadas para o carro e afastou as pessoas da rua. Se a CCU puder transigir, considerar que essa Rua Dom Bosco, sobretudo depois desse projeto, que não seja coletora, a fórmula para calcular essas vagas vai ser muito menor, além do mais, essas vagas vão ser compartilhadas. Em linhas gerais, é o que queremos pedir.” Pedindo a palavra, o diretor e representante do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, Dr. **João Domingos**, iniciou cumprimentando a todos e disse: “Quero parabenizar os autores e os empreendedores pelo arrojo de trazer aqui esta proposta, que tem a capacidade de ser um motor para a revitalização daquela área da Boa Vista que, ao longo dos anos, vem passando por um processo de esvaziamento, o próprio Colégio sentiu na pele uma redução da quantidade de alunos. Não vou me alongar aqui nos confetes. Na verdade queria registrar aqui alguns valores que nós conseguimos perceber claramente na proposta, que estão diretamente alinhados com o próprio Centro Cidadão, que foi desenvolvido pela Prefeitura em parceria com a Universidade Católica, abrangendo esse território, e também com os princípios que estamos alterando no processo de revisão do Plano Diretor que aponta claramente diversidade, permeabilidade, vitalidade, sustentabilidade e o alinhamento com essa tendência de combater, evitar ociosidade. Qualquer projeto que vem para a



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

CCU vem especificamente em função de duas questões: casos omissos ou não perfeitamente definidos na Lei e avaliação de Empreendimentos de Impactos. No final das contas, isso é importante ser destacado no processo de apresentação e também, no processo de análise de impacto, para os demais representantes e, a partir dessa avaliação, resolvidos os casos omissos ou não perfeitamente definidos, a questão do impacto é submetido ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, que tem a ver justamente, a questão da ação mitigadora que será listada e decidida no CDU. Feito este esclarecimento, estas decisões acho que podem ser fundamentadas. Nesta perspectiva, acho que temos dois pontos que trouxeram este processo para cá inicialmente: caso omissos ou não perfeitamente definido. Primeiro, em relação a questão do afastamento, independente da solução considerando positiva, entendo que nós temos a previsão de voltar, salvo engano no Artigo 84 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, que trata de alinhamento dominante, de você tentar uma flexibilização nesse sentido. Precisa ficar claro que a cidade é diversa, a própria Legislação flexibiliza a possibilidade de você rever isto aí. Ponto dois, este empreendimento se localiza, pelo Plano Diretor vigente, na ZEDE Centro Principal, que tem uma diversidade de quadras com diversas tipologias, é indicada a elaboração de um plano específico para que pudesse abordar melhor, justamente, as questões de: coeficiente, afastamentos, gabarito, potenciais construtivos, etc. Isso não foi visto e o Plano Diretor define que: enquanto não for definido, utilizem-se os parâmetros da ZAC Moderada. Mas as diretrizes da ZEDE Centro Principal estão definidas e dentre essas diretrizes estão o estímulo às Galerias, aos Planos de Quadras, etc. Então, entendo que nós temos aqui um perfeito enquadramento técnico dessas condições, digamos assim, jurídicas, para poder acatar o pleito em relação às questões de afastamento. Vencido este ponto, vamos ao que diz respeito às vagas de estacionamento. Quem teve oportunidade de analisar o projeto com mais detalhe, viu que a CTTU apontou uma questão em relação à Rua Dom Bosco que diz que todas as ruas do entorno são “demais vias” com exceção da Dom Bosco, que seria “corredor secundário”. A Rua Dom Bosco, claramente, tem uma natureza distinta, da Praça Chora Menino no sentido do Hospital da Restauração é muito mais larga, concentra um volume muito maior de carro, tem uma conexão com a Rua Joaquim Nabuco. Neste trecho do empreendimento, historicamente, era uma rua de um colégio que tinha 4.000 alunos, tendo um volume muito maior de carros parando e uma solução, eventualmente, de embarque e desembarque, que não tinha sido desenvolvida da forma que está sendo proposta. Então, a natureza da via terá, claramente, um fluxo menor que irá desembocar na Rua Joaquim de Brito e, a própria continuação dela, vai estreitando na Rua da Glória. De tudo que foi relatado aqui entendo que há uma omissão, uma falha nessa classificação, até Juliano insiste que a classificação e a hierarquia estão sendo por trechos: de lá para cá, de cá para lá. Acho que em relação a isso é perfeitamente acatável, fora também, que você podia ter em prol de um projeto que versa pela permeabilidade, todas as qualidades que foram aqui elencadas, se você desmembrasse o empreendimento teríamos um prejuízo do ponto de vista da solução, entendo que a solução de “demais vias” pode ser considerada. Ademais acho que tem outra interpretação que nós podemos levar em consideração que é o seguinte: no quadro anexo, onde tem a exigência de vagas, lembrando que a proposição ainda em discussão na Lei de Uso e Ocupação do Solo, é a intenção de deixar de exigir vagas fazendo um destaque para as Zonas Especiais de Centro. Entendendo que essa é uma Zona de Centro, entra no critério de análise especial, estamos num contexto do projeto que tem diversas estratégias de compartilhamento, literalmente, não só das vagas, mas do espaço, dos usos de todas as dinâmicas. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV vai culminar especificamente neste detalhe, até faço um apelo para que no CDU, deem mais espaço a isso, porque é importante para que as pessoas tenham a compreensão de como as coisas vão funcionar. É assim, quanto mais carros você oferta, mais atrai gente. A questão de ter uma redução desse número de vagas, não acho que prejudique o funcionamento e a situação do impacto na cidade, existe uma situação que é louvável, é preciso coragem, talvez até a característica do proprietário do imóvel ser uma Congregação



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

Religiosa, está mostrando à cidade que dá para fazer diferente, você pode fazer menos, misturar esses grupos, e que essa convivência é saudável para a sociedade. Desejo que o projeto siga adiante e que nós possamos vivenciar na cidade, este tipo de empreendimento. Então, especificamente em relação ao que consta nos dois casos, acho que temos justificativa para tal, e aprovar o projeto. Por fim, entra na questão das ações mitigadoras, existia um indicativo no parecer da DNAV, entendi que a Relatora acrescentou outras, acho importante indicar exatamente quais são, porque isto que nós estamos aprovando, me pareceu demasiadamente alta a proporção de árvores a serem plantadas. O empreendimento já mostrou inclusive, a preocupação com telhados verdes, fachadas verdes que sejam cultivadas, está dando um bom exemplo do ponto de vista ambiental, e a quantidade de árvores que eles conseguirem, vão colocar e, talvez, eu abrisse mão disso ou então, colocasse uma régua mais convencional, que se não for no empreendimento, seja no entorno.” Pedindo a palavra, a representante da Agência CONDEPE/FIDEM, Dra. **Ana Cristina** falou: “Parabéns pelo projeto! Vou ser breve, pelo adiantado da hora. A minha preocupação maior é com o impacto no trânsito, a CTTU fez uma mudança de trânsito naquela área que não sei se foi contemplado no projeto. Aquela região da Dom Bosco continua quase a mesma coisa há 30 anos, mas em uma semana a CTTU conseguiu mudar drasticamente, fiquei impressionada. Não sei se isso foi contemplado no parecer elaborado pela CTTU para este empreendimento, porque em geral, se olha para o projeto em si, sem ter conexão com o sistema viário do entorno. Está muito próximo do Polo Médico e, esse equipamento vai ser atrator de veículos, mesmo ele não tendo. Concordo plenamente que nós temos que centrar em tirar o carro da cidade, este é o pensamento do Secretário, investir no transporte coletivo. Minha preocupação maior é que a Rua Dom Bosco apesar de ir até a Av. Agamenon Magalhães, para mim está mais para uma coletora de baixa categoria. Se essa mudança da Dom Bosco foi contemplada, está ótimo, tem outra mudança na Ilha do Leite e o rebatimento disso está muito grande. Tem também a questão do Colégio Nossa Senhora do Carmo, que é um projeto grande naquela área.” Pedindo a palavra, o representante da CPRH, Dr. **Walter** falou: “Para mim, o projeto resgata uma área totalmente privada, que ninguém via, e vai ser entregue à cidade. Acho que nós temos que ser bastante claros, ele veio à CCU por ser Empreendimento de Impacto e vamos votar duas coisas: o afastamento e quantidade de vagas. Quanto ao afastamento, quando você pega a Rua da Glória, as construções são coladas na calçada, não tem sentido numa área de 5ha, você estar preocupado, porque naquele ponto específico o afastamento é zero. Para mim é totalmente irrelevante, pois a Legislação permite por ter afastamento dominante. Com relação às vagas, eles provaram claramente que não são necessárias tantas vagas, se estamos querendo diminuir carros nas ruas é uma incoerência total. Hoje, as pessoas se locomovem por aplicativo. Quanto a essa relação de árvores a serem plantadas, 20 para cada erradicada, sou contra, não existe essa proporção em canto nenhum, tanto é que no parecer da Secretaria de Meio Ambiente – SMAS não falam em canto nenhum. Na verdade, houve uma ampliação muito grande de área verde. Colocar mitigação num projeto deste, para mim é uma incoerência, não tem o que ser mitigado, pois ele está doando um bem para a cidade. Você pode botar mitigação em relação a sinalização de rua, alguma coisa no entorno. É uma posição totalmente errada do poder público, em relação ao empreendedor, achar que precisa de mitigação.” Pedindo a palavra, a representante da URB/Recife, Dra. **Lúcia** falou: “Já conhecia o projeto, inclusive assisti uma apresentação logo no princípio, e vi aqui o parecer da Relatora. Só discordo numa coisa, Walter disse que não precisa mitigar, claro que dependendo do que seja, precisa mitigar no que puder. Já temos esta questão do afastamento, com relação ao número de árvores, tem parques, tem áreas verdes, mas precisa de árvores para forçar um recuo dessa mudança climática que estamos passando. De qualquer forma, pela área que o empreendimento tem, é uma área bem arborizada, às vezes com árvores inconvenientes, que não deveriam estar naquele local, como os oitis, as castanholas e outras, que ali estão e oferecem sombra e frutos. Com relação à questão do sistema viário, das calçadas, da acessibilidade, também foram discutidos na URB, foi um



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

projeto que passou por diversos órgãos, tivemos discussões com todo mundo junto: URB, CTTU, DNAV, arquitetos, etc. Então, acho que, de certa forma, isso foi muito discutido com os órgãos competentes e não tem o que dizermos que não seja concordar. A questão da mitigação deverá existir e o projeto é responsável por isso, quando ele chega e modifica a ZEIS.” Pedindo a palavra, Dr. **Juliano** falou: “Lúcia, obrigado por sua ponderação, pois você participou da primeira apresentação e, de lá para cá, o projeto evoluiu muito, foram etapas onde nós caminhamos por diversos órgãos. Este tema mitigação, que Ana Maria trás aqui, não sei se exatamente na mesma medida que Rafael sugeriu, é um tema muito importante para a estratégia do projeto. O que Walter falou de que a SDSMA não acha necessário uma compensação, me lembro de que nós fizemos uma defesa que teve sustentação e que saiu um parecer que cobrava isso, mas para nós fortalecermos a quantidade de vegetação no Oásis, que é bom e estratégico, talvez não possamos fazer nessa mesma medida sugerida por Rafael, de uma forma até intempestiva. Não dá para colocarmos 600 indivíduos arbóreos porque vai virar uma selva e atrapalhar o projeto. Vamos fazer uma melhoria da qualidade das árvores, com grande porte, para poder transformar o Campo de Futebol numa área sombreada e agradável, Eloah Gouveia está aqui para isso, juntamente com Cristiano e Christoph que estão contratados para resolver a questão ambiental e incorporar vegetais de grande porte no empreendimento, desde que seja saudável.” Pedindo novamente a palavra, Dra. **Lúcia** falou: “Hoje em dia, todos esses grandes equipamentos de educação, como: o Maria Auxiliadora, o Marista, o Nossa Senhora do Carmo estão falindo, é uma tendência que esses espaços bem definidos, com boa área dentro da cidade, com essa transformação que vai acontecer, é preciso que nós estejamos prontos para analisar e ver o que causa menor impacto para a cidade.” Dra. **Taciana** falou: “A mudança de trânsito na região foi contemplada no projeto, com a participação do Engenheiro de Trânsito, Dr. Eduardo Coelho consultor dos projetos para a região. Podemos colocar em votação o parecer da Relatora?” Como não houve manifestação a **Presidente** colocou em votação os dois itens separadamente e elaborou o parecer final desta Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito da seguinte forma: favorável ao número de vagas apresentadas, aos afastamentos do Bloco 04, acompanhando o parecer da Relatora e sugerindo que para cada árvore erradicada sejam plantadas 05 (cinco) novas. Encaminha ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, por se tratar de Empreendimento de Impacto. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 04/02/2020. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente e demais membros presentes. Continuando, foi analisado o **Processo digital nº 80007829.20 de CARLOS EDUARDO SANTOS DE ARAÚJO**, referente ao Documento Especial de Viabilidade – REDESIM, para Instalação de Comércio Atacadista de Resíduos e Sucatas Metálicas, a se localizar na Travessa Padre Azevedo, nº. 150 – São José. **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº. 16.176/96, Art. 48, § II e Art. 50, § I e II (LUOS - Usos Geradores de Incômodos à Vizinhança - APCI). Dra. **Taciana** passou a palavra ao relator do processo Dr. **Walter Longman**, representante da CPRH que iniciou dizendo: “Vou ler nosso parecer.” **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. **SOLICITAÇÃO:** Viabilidade de Instalação de Comércio Atacadista de Resíduos e Sucatas Metálicas. 2. **CONSIDERAÇÕES:** Atende quanto aos confinantes, defrontantes e circundantes quanto ao incômodo de vizinhança. 3. **CONCLUSÃO:** Somos favoráveis à viabilidade de instalação.” Em, 04/02/2020. a) Walter Longman, representante da Agência Estadual de Meio Ambiente - CPRH. A **Presidente** perguntou se alguém queria fazer uso da palavra e, como não houve manifestação, fez a votação do parecer do Relator, exarando o parecer da CCU. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 09 (nove) votos favoráveis: CTTU; SEPLAN/ICPS; ACP; CPRH; CONDEPE/FIDEM; ADEMI; CREA; CAU; PREZEIS e 02 (duas) abstenções: SENGE e URB se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer do



PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

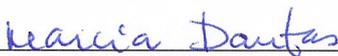
relator. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 04/02/2020. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente e demais membros presentes. Prosseguindo, foi analisado o **Processo digital nº 80045787.20 de CARLOS EDUARDO SANTOS DE ARAÚJO**, referente ao Documento Especial de Viabilidade – REDESIM, para Instalação de Comércio Atacadista de Resíduos de Papel e Papelão, a se localizar na Travessa Padre Azevedo, nº. 150 – São José. **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº. 16.176/96, Art. 48, § II e Art. 50, § I e II (LUOS - Usos Geradores de Incômodos à Vizinhança - APCI). Dra. **Taciana** falou: “Como o interessado e o endereço deste processo são os mesmos do processo anterior, podemos fazer para ambos um mesmo parecer da Comissão. Vou passar a palavra ao relator, que é o mesmo do processo anterior, Dr. Walter Longman, representante da CPRH.” Dr. **Walter** iniciou dizendo: “Vou ler meu parecer.” **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. **SOLICITAÇÃO:** Viabilidade de Instalação de Comércio Atacadista de Resíduos de Papel e Papelão. 2. **CONSIDERAÇÕES:** Atende quanto aos confinantes, defrontantes e circundantes quanto ao incômodo de vizinhança. 3. **CONCLUSÃO:** Somos favoráveis à viabilidade de instalação.” Em, 04/02/2020. a) Walter Longman, representante da Agência Estadual de Meio Ambiente – CPRH. A **Presidente** perguntou se alguém queria fazer alguma observação e, como não houve manifestação, colocou em votação o parecer do Relator exarando o parecer desta Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por maioria de seus membros, com 09 (nove) votos favoráveis: CTTU; SEPLAN/ICPS; ACP; CPRH; CONDEPE/FIDEM; ADEMI; CREA; CAU; PREZEIS e 02 (duas) abstenções: SENGE e URB se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 04/02/2020. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente e demais membros presentes. Dando continuidade, foi analisado o **Processo digital nº 81481240.19 de IVANEIDA DE MORAIS COUTINHO LIMA**, referente ao Documento Especial de Viabilidade – REDESIM, para Instalação de Comércio Atacadista de Resíduos e Sucatas Metálicas, a se instalar na Rua Alemanha, nº. 480, Galpão 000F – Imbiribeira. **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº. 16.176/96, Art. 48, § II e Art. 50, § I e II (LUOS - Usos Geradores de Incômodos à Vizinhança - APCI). A **Presidente** falou: “Novamente, o relator deste processo é Dr. Walter Longman, representante da CPRH a quem passo a palavra.” Dr. **Walter** iniciou dizendo: “É semelhante aos anteriores, vou ler o parecer.” **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “1. **SOLICITAÇÃO:** Viabilidade de Instalação de Comércio Atacadista de Resíduos e Sucatas Metálicas. 2. **CONSIDERAÇÕES:** Atende quanto aos confinantes, defrontantes e circundantes quanto ao incômodo de vizinhança. 3. **CONCLUSÃO:** Somos favoráveis à viabilidade de instalação.” Em, 04/02/2020. a) Walter Longman, representante da Agência Estadual de Meio Ambiente - CPRH. Dra. **Taciana** perguntou se havia algum questionamento e, como ninguém se pronunciou, iniciou a votação exarando o parecer desta Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 04/02/2020. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente e demais membros presentes. Por último, foi analisado o **Processo digital nº 80679134.19 de ADALBERTO TAVARES DE MACEDO**, referente ao Processo de Legalização e Reforma para uma Habitação Unifamiliar Isolada, localizada na Rua Carneiro Vilela, nº. 700 - Afritos. **Encaminhado à CCU:** face à Lei nº. 16.176/96, Art. 84 (LUOS - Alinhamento dominante) e Instrução de Serviços nº. 01/2003. A **Presidente** passou a palavra ao relator do processo Dr. **Plínio** Rogério Bezerra e Sá, representante do SENGE/PE que iniciou dizendo: “Boa tarde! Vou ler meu parecer.” **PARECER DO RELATOR:** À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. “À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. 1. **Solicitação:** Fundamentado na Lei 16.176/96 da Cidade do Recife, o Interessado solicita a legalização do afastamento frontal do supra citado imóvel, uma vez que a referida edificação apresenta afastamento frontal inferior aos 5 metros 405ª. Reunião da CCU do dia 04/02/2020

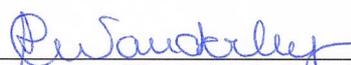


PREFEITURA DO
RECIFE

SECRETARIA DE MOBILIDADE E CONTROLE URBANO
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO

exigidos na área. 2. *Histórico:* Às 12:37:42 do dia 02 de junho de 2019, foi dada entrada em um processo de Legalização com Reforma do supra citado imóvel. Após análise técnica, no dia 21 de junho de 2019 foi colocada em exigência, dentre outras coisas, a não conformidade do afastamento. Em 10 de janeiro de 2020 a Divisão de Análise de Processos – DAP profere parecer favorável à legalização ao mesmo tempo que encaminha a esta CCU. 3. *Considerações:* Considerando que: a. o imóvel que está sendo considerado neste Processo é composto por dois pavimentos; b. o Art. 84 da Lei 16.176 de 12 de abril de 1996 da Cidade do Recife estabelece que “o afastamento frontal poderá obedecer ao alinhamento dominante na testada da quadra”; c. a Divisão de Análise de Processos da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano da Prefeitura do Recife emitiu parecer em 10 de janeiro de 2020 onde constata que 69% das edificações apresentam afastamento frontal menor que o exigido (5 metros). 4. *Conclusão:* Somos do parecer pela legalização do afastamento frontal proposto na prancha 01/05 - Planta Situação, Locação e Cobertura (Reforma) - apensa a este Processo em 16/12/2019 às 05:39:32.” Em, 04/02/2020. a) Dr. Plínio Rogério Bezerra e Sá, representante do Sindicato dos Engenheiros no Estado de Pernambuco - SENGE/PE. Dra. **Taciana** falou: “Plínio, vocês são favoráveis a legalização do imóvel com o afastamento existente, não é isso?” Como Dr. Plínio concordou, a **Presidente** colocou o parecer em votação e exarou o parecer da CCU. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Mobilidade e Controle Urbano. “A Comissão em plenário, por unanimidade de seus membros, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 04/02/2020. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente e demais membros presentes. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a sessão às 13h25min, eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada e assinada por mim, Senhora Presidente e demais Membros presentes. Recife, 04 de janeiro de 2020.

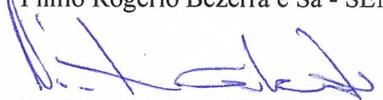

Márcia Dantas de Oliveira – Secretária


Mirélla Abenante Wanderley de Carvalho – CTTU


João Domingos P. C. Azevedo – SEPLAN/ICPS

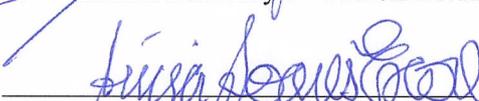

Walter Longman - CPRH


Plínio Rogério Bezerra e Sá - SENGE/PE


Victor Tavares de Melo – ACP

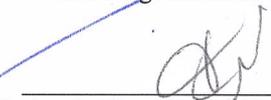

Edvaldo Santos Pereira - PREZEIS

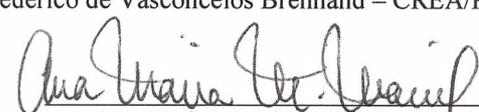

Taciana Sotto Mayor – PRESIDENTE


Lucia de Fátima Escorel – URB/Recife


Ana Cristina Assis de Oliveira – CONDEPE/FIDEM


Pedro Jorge Lima de Souza – ADEMI/PE


Frederico de Vasconcelos Brennand – CREA/PE


Ana Maria Moreira Maciel – CAU/PE