



Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU
Ata da 197ª (Centésima Nonagésima Sétima) Reunião Ordinária
Dia 27 de abril de 2012

Às 09:30 (nove e trinta) horas do dia 27 de abril de 2012 (dois mil e doze), na sala de reunião do Gabinete da Secretaria de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência da Dra. Maria José De Biase, presidente do Conselho. Havendo número legal, a presidente declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da pauta: 1) Aprovação/Assinatura da Ata da 1ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 30 de março de 2012. 2) Análise do processo nº 07.32728.8.08 – Construção de um edifício empresarial, a ser edificado no lote 18-A, quadra III, situado na Rua Francisco Alves -- Ilha do Leite. Relator, conselheiro engenheiro, Dr. Antônio Valdo de Alencar, representante da Secretaria de Serviços Públicos. 3) Análise do processo nº 07.17617.6.10 – Construção de um edifício empresarial, a ser edificado no lote 18-B, situado na Rua Esperanto – Ilha do Leite. Relator, conselheiro administrador de empresa, Dr. Antônio Benévolo Carrilho, representante da FIEPE. 4) Informes/Outros. Estiveram presentes os conselheiros: Dra. Maria José De Biase, Presidente do CDU, Dra. Márcia Vasconcellos Tavares de Melo, Assessora da DIRCON/SCDUO (titular), Dr. Jorge de Araújo Lima Filho, representante da Secretaria de Finanças (suplente), Dr. Antônio Muniz da Silva, Assessor Técnico da Sec. Assistência Social (suplente), Dra. Andréa Karla Amaral de Galiza, Procuradora Judicial - Sec. Assuntos Jurídicos (titular), Dr. Antônio Valdo de Alencar, Assessor Técnico da EMLURB - Sec. Serviços Públicos (titular), Dra. Marta Rejane Lima, representante da Secretaria de Turismo (suplente), Dr. José Fernando de Souza Paz, representante da Autarquia de Saneamento do Recife - SANEAR (titular), Dra. Flaviana Gomes da Silva, Coordenadoria de Planos e Projetos Integrados - CPP/URB/Recife (suplente), Dr. Marco Aurélio de Farias Costa, representante da CEF (suplente), Prof. Tomás de Albuquerque Lapa, representante do MDU/UFPE (titular), Dr. Antônio Benévolo Carrilho, representante da FIEPE (suplente), Dr. João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP (titular), Dr. Gleyson Vitorino de Farias, representante da FEMICRO (suplente), Dr. Miguel Romualdo de Medeiros, representante do CORECON/PE (titular), Sr. Jorge Luiz Dantas Roma, representante da CUT/PE (suplente), Dr. Ricardo Jorge Pessoa de Melo, representante do IAB/PE (suplente), Dr. Félix Cantalício Sampaio de Sá, representante da ADEMI/PE (titular), Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ABIH (suplente), e a Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (titular). Antes de dar início a reunião, Dra. De Biase passou a palavra ao arquiteto Luiz Augusto Rangel Moreira que se despediu do Conselho, hoje fazendo parte do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/PE. Agradeceu a todos, pelo tempo que esteve como membro do CDU, enaltecendo sua composição, como também, suas atribuições voltadas para o desenvolvimento da cidade. Em seguida, o conselheiro Eduardo Fernandes de Moura, representante da ABIH, que falou em nome do Pleno, agradecendo a calorosa participação dos dois membros, que representaram muito bem o IAP/PE, com valiosas contribuições, os arquitetos Luiz Rangel e João Domingos. Registrou também, a necessidade de incluir na composição do Conselho o CAU/PE, com a titularidade e suplência. A seguir, Dra. De Biase deu posse ao arquiteto Ricardo Jorge Pessoa de Melo, como membro suplente, representante do IAB/PE. Passando em seguida, para o primeiro item da pauta - Aprovação/Assinatura



PREFEITURA DO
RECIFE

da Ata da 1ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 30 de março de 2011. Ata aprovada. Dando prosseguimento, passou para o segundo item da pauta - Análise do processo nº 07.32728.8.08 – Construção de um edifício empresarial, a ser edificado na Rua Francisco Alves - Ilha do Leite, convidando os arquitetos Dr. Carlos Fernando Pontual e Dr. João Domingos para fazerem a apresentação visual do projeto. Iniciando, Dr. Carlos Fernando falou que, o empreendimento tratava-se de um projeto inicial de edifício empresarial a ser construído no lote 18-A da quadra III do loteamento denominado: Modificação do projeto de arruamento e loteamento do Parque Capibaribe situado à Rua Francisco Alves, no bairro da Ilha do Leite. Apresentando imagens da localização e de várias plantas, de situação, planta baixa, de fachada, de corte, etc. Continuando, o arquiteto apresentou vários dados de Áreas. Área terreno escritura: 6.270,70m². Área terreno resultante: 4.425,03m². EXIGIDO (máximo): CUT: 27.591,08m² (4,4). APRESENTADO: 27.416,58m² (4,37). BÔNUS VAGAS - EXIGIDO (máximo): 6.270,70m² (1,0). APRESENTADO: 283,13m² (0,045). TOTAL - EXIGIDO (máximo): 38.861,78m². TOTAL APRESENTADO: 27.699,71m² (81,80%). VAGAS – EXIGIDO: 455 – APRESENTADO: 469. TSN: EXIGIDO: 1.106,25m² (25,00%) – APRESENTADO: 1.120,66m² (25,32%). RECUO FRONTAL EXIGIDO E APRESENTADO. Na Av. Agamenon Magalhães: INICIAL EXIGIDO: 7,0m – APRESENTADO: 7,13m. CALCULADO EXIGIDO: 8,81m – APRESENTADO: 10,33m. Na Rua Francisco Alves: INICIAL EXIGIDO 5,0m. APRESENTADO: 5,69m. CALCULADO EXIGIDO: 11,75m. APRESENTADO: 29,11m. Na Av. Prefeito Jorge Martins: INICIAL EXIGIDO: 5,0m. APRESENTADO: 5,25m. CALCULADO EXIGIDO: 11,75m. APRESENTADO: 11,75m. RECUO LATERAL: INICIAL EXIGIDO: 3,0m. APRESENTADO: 4,27m. CALCULADO EXIGIDO: 3,0m. APRESENTADO: 4,27m. Para concluir, Dr. Carlos Fernando apresentou imagem/simulação do empreendimento. Apresentação em anexo. Concluída a apresentação, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro relator, Dr. Antônio Valdo de Alencar, representante da Secretaria de Serviços Públicos, para leitura do seu parecer. “SECRETARIA DE SECRETARIA DE CONTROLE E DESENVOLVIMENTO URBANO E OBRAS. CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU. PROCESSO Nº 07.32728.8.08. ASSUNTO: CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO EMPRESARIAL, A SER EDIFICADO NO LOTE 18-A, QUADRA III, SITUADO NA RUA FRANCISCO ALVES – ILHA DO LEITE. SOLICITANTE: RIO AVE INVESTIMENTOS LTDA. CONSELHEIRO RELATOR: ANTÔNIO VALDO DE ALENCAR. PARECER: 1. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO: Projeto de construção de um edifício empresarial, a ser edificado no lote 18-A, resultante do remembramento dos lotes 01 a 6 e 13 a 18 da quadra III, do loteamento denominado Modificação do Projeto de Arruamento e Loteamento Parque Capibaribe, situado no bairro da Ilha do Leite, Recife-PE, compreendida entre as Ruas Francisco Alves, Prefeito Jorge Martins e a Av. Agamenon Magalhães. Segundo o Zoneamento do Plano Diretor do Recife, o empreendimento localiza-se numa Zona de Ambiente Construído - Moderada (ZAC Moderada). O uso da edificação projetada destina-se a atividade de salas comerciais, constituída por térreo mais 29 (vinte e nove) pavimentos com estacionamento para 469 veículos, em terreno de 4.425,03 m² de área e 27.699,71 m² de área de construção, no qual consta o seguinte arranjo: No pavimento Térreo estacionamento para 53 (cinquenta e três) veículos e outros usos; Do 1º ao 4º pavimento estacionamento para 90 (noventa) veículos/pavimento; O 5º pavimento com estacionamento para 56 (cinquenta e seis) veículos e outros usos; E os outros 24 (vinte e quatro) de pavimentos tipos para salas comerciais e áreas de uso comum. Serão 204



PREFEITURA DO
RECIFE

salas com área privada variando de 37,64 m² a 267,01 m². De acordo com a Lei 16.176/96, LEI DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO: Art. 61 - Os Empreendimentos de Impacto são aqueles usos que podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, habitacionais ou não habitacionais. *Parágrafo Único - São considerados Empreendimentos de Impacto aqueles localizados em áreas com mais de 3 ha (três hectares), ou cuja área construída ultrapasse 20.000m² (vinte mil metros quadrados), e ainda aqueles que por sua natureza ou condições requeiram análises específicas por parte dos órgãos competentes do Município.*

2. ANÁLISE DO PROCESSO: Da análise da tramitação do processo nos diversos órgãos para a construção do edifício de salas comerciais em tela, composto de térreo mais 29 (vinte e nove) pavimentos, observou-se que:

2.1 Das considerações apresentadas no Parecer da Companhia de Trânsito e Transporte Urbano – CTTU:

1. A Avenida Governador Agamenon Magalhães é denominada 1ª. Perimetral e classificada como Corredor de Transporte Metropolitano, categoria funcional – Arterial Principal, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 16.176/96). Possui sentido duplo de circulação e pistas locais de acesso aos lotes lindeiros.
2. A Rua Francisco Alves é classificada como Corredor de Transporte Urbano Secundário, categoria funcional – Coletora, de acordo com LUOS. Possui sentido único de circulação e largura média de 14,00m para faixa de rolamento, no trecho em análise.
3. A Rua Prefeito Jorge Martins é classificada como Demais Vias, de acordo com a LUOS e possui sentido único de circulação.
4. Trata-se de uma área (Ilha do Leite) onde estão instalados diversos Pólos Geradores de Tráfego e que se encontra em expansão. Há grande circulação de veículos e a criação de novos pólos naturalmente adicionará fluxos veiculadores à demanda atualmente existente.
5. Além disso, deve-se procurar sempre implantar soluções permanentes que atendam os interesses de acesso a novos empreendimentos, mantido as condições de circulação e segurança do tráfego nos corredores envolvidos.

O empreendedor atendeu a todas as recomendações da Companhia de Trânsito e Transporte Urbano – CTTU, portanto, recebendo PARECER FAVORÁVEL a edificação do empreendimento, uma vez que todo acesso será pela Rua Francisco Alves, através da construção de uma faixa de acesso no interior do próprio lote.

2.2 Do Parecer da Diretoria de Meio Ambiente – DIRMAM, fica entendido que o terreno está inserido em área de preservação permanente definida pelo Art. 75, § 1º, inciso I, alínea c (faixa de 120 m) da Lei 16.930/03 - Código de Meio Ambiente e do Equilíbrio Ecológico da Cidade do Recife (CMMA). Mas, que no § 2º do mesmo artigo, Inciso II, abre exceção ao que considera de preservação permanente nos casos de terrenos localizados em quadras parcialmente edificadas até a data de 12/08/2002, o que é o caso em apreciação. O terreno está localizado em quadra parcialmente edificada. O terreno também é alcançado pelo Art. 79, por está inserido no Setor de Sustentabilidade Ambiental – SSA e, pelo Inciso II, § 2º do Art. 75, uma vez que está situado às margens de corpos d'água, independente de seu formato e posição. E, conforme o Art. 80 do referido Código, "os projetos iniciais de novas construções situados no SSA deverão apresentar um projeto de revitalização e/ou implantação de área verde – PRAV (...)" e, como a área de construção é superior a 200 m² (Art. 80 do CMMA), a área do projeto de revitalização e/ou implantação de área verde deverá corresponder ao dobro da área do terreno ou de 8.850,06 m². E desde que atendida à legislação ambiental em vigor, o parecer conclusivo da DIRMAM é FAVORÁVEL AO EMPREENDIMENTO.

2.3 A



Companhia Pernambucana de Saneamento – COMPESA, através do Ofício CT. COMPESA. CTG/GMM1 nº 013/2011, respondendo a consulta do empreendedor, informa que o edifício a ser construído poderá ter suas instalações prediais e de esgotos sanitários interligadas à rede coletora de esgotos operada pela COMPESA. 2.4 A Empresa de Manutenção e Limpeza Urbana (EMLURB) também, respondendo a Consulta de Viabilidade Técnica do Empreendimento de Construção em questão, confirma que a localidade já é atendida com a execução dos serviços de varrição de vias e coleta de resíduos, cabendo ao empreendedor atender a legislação pertinente quanto ao Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC e, quando o edifício estiver em funcionamento, deverá obedecer a Lei nº 14.903/86, Art. 7º, Inciso VI e Parágrafo único, quando tratar-se de grande gerador de resíduos. 2.5 A Celpe também declarou que há viabilidade técnica para o fornecimento de energia elétrica para o referido empreendimento. 2.6 O Segundo Comando Aéreo Regional do Ministério da Defesa, processo COMAER 67220.009955/2009-55, também não apresenta objeção, fazendo apenas recomendações que deverá ser implantada sinalização diurna e noturna na parte superior do prédio, conforme prevê o Capítulo V da Portaria nº 1.141/GMS, DE 8/12/1987; e está incluída na altura de 125,00 m a instalação de pára-raios ou de qualquer outro tipo de implantação acima do topo da edificação. 2.7 Quanto à instalação de rede telefônica fica evidenciado que não há óbice a viabilidade técnica. 2.8 Do Parecer Urbanístico da Comissão de Controle Urbanístico – CCU. Quanto à legislação o imóvel encontra-se inserido na Zona de Urbanização Preferencial I – ZUP I de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, tendo em vista ingresso do processo datado de 30/10/2008 ser inferior a vigência da Lei 17.511/2008 – Plano Diretor da Cidade do Recife, devendo, portanto, o interessado apresentar Memorial Justificativo de Impacto contemplando aspectos referentes ao sistema viário de transportes, infra-estrutura, meio ambiente e padrões funcionais e urbanísticos, bem como o empreendimento deverão ser analisados a luz da Lei 16.286/97 – Parcelamento do Solo no seu Artigo 91, pelo fato do terreno ter sofrido corte para execução de melhorias viárias, facultando ao interessado a permuta da faixa de interesse do município por índice urbanístico. O Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto foi anexado ao processo e publicado em jornal de grande circulação, Jornal do Comércio – Recife, 23/10/2010, o aviso informando aos moradores dos lotes circundantes, confinantes, defrontantes ou a quem mais interessar possa, sobre a construção do edifício. Nos autos do processo não foram encontrados quaisquer manifestações em contrário à instalação do empreendimento. O Parecer Urbanístico é favorável à implantação do empreendimento tendo em vista que o projeto atende aos índices urbanísticos determinados na legislação vigente, ressaltando a importância da revisão na distância entre a entrada e a saída de veículos na Rua Francisco Alves, além do que foi atendido segundo o Parecer da CTTU, como forma de evitar o cruzamento de fluxos e conseqüente retenção de veículos na via. E considerando o impacto no trânsito, aponta como medida mitigadora a contribuição para a implantação da 3ª parte da Av. Beira Rio, ligação com a Praça Miguel de Cervantes. 2.9 A Comissão de Controle Urbanístico – CCU, em plenário, por maioria de seus membros, com 8(oito) votos favoráveis e duas abstenções, se posiciona favorável ao pleito, acompanhando o parecer do relator. 3. VOTO: Ante ao exposto e, ainda, inclusive, considerando a Declaração de nº 29/2010 da DIRMAM, que foi aceita pela equipe técnica da GLA/DIRMAM, a área sugerida pelo empreendedor Rio Ave Investimentos Ltda., para elaboração do Projeto de Revitalização e/ou Implantação de



PREFEITURA DO
RECIFE

Área Verde – PRAV Integrado nº 12.10, com área equivalente a 30.226 m² e, com a alteração do projeto para que o acesso ao edifício seja todo pela Rua Francisco Alves, através da construção de uma faixa de acesso no interior do próprio lote, atendendo a solicitação da CTTU. Também para evitar o cruzamento de fluxos e consequente retenção de veículos na via, que seja feita a implantação da 3ª parte da Av. Beira Rio, ligação com a Praça Miguel de Cervantes. Assim, entendo que com essas ações mitigadoras a serem executadas a expensas do empreendedor, não encontro motivação que justifique um posicionamento contrário a construção do empreendimento em questão, submeto este parecer aos demais Conselheiros do Conselho de Desenvolvimento Urbano, declarando o meu VOTO FAVORÁVEL à construção do edifício em análise. Recife, 23 de abril de 2012. Antônio Valdo de Alencar”. Concluída a leitura, Dra. De Biase convidou a Dra. Mira Meira, gerente de Normatização para apresentar e assim facilitar o entendimento, sobre a Ação Mitigadora proposta. Dra. Mira iniciou falando que a Ação Mitigadora seria um depósito no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano. A obra será executada pela Prefeitura e, mais três empreendimentos. Este que estamos analisando no momento, o da Moderno Empreendimentos que será analisado em seguida, e o HOPE Esperança, que breve tramitará no Conselho. Em seguida, apresentou o mapa da localização. A Ação Mitigadora será a implantação da 3ª parte da Av. Beira Rio, ligação com a Praça Miguel de Cervantes. Retornando a análise do Projeto em pauta, dando início ao processo de discussão, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Félix Cantalício Sampaio de Sá, representante da ADEMI/PE, que para um esclarecimento aos demais membros do Conselho, falou que, “o índice utilizado 4.4 x a área anterior do terreno de escritura conforme foi citado, que é de 6.270,60m². Sobre este 6270,60m², que foi aplicado o índice que deu 27.699,71m². Na verdade, o terreno remanescente, após cessão da área, para circulação, para melhoria do trânsito das vias do fluxo, o terreno foi reduzido para 4.425,03m², utilizado o índice do terreno original. Pergunto, essa cessão é aquela pista interna?” O arquiteto, Dr. Carlos Fernando Pontual respondeu que não, e apresentou a imagem da área correta, que é a externa. Retornando a palavra, o conselheiro falou que, para ele não havia ficado claro. “Gostaria de um maior esclarecimento”. O arquiteto João Domingos, mostrando imagem, falou que, “foram feitos cortes nessas duas alças para a própria abertura da Prefeito Jorge Martins. Não houve compensação”. Mostrando também o trecho que foi retirado do terreno, e as intervenções feitas. Já consolidadas.” Dra. De Biase falou que, “não houve desapropriação. Considera-se a área do terreno original, não o resultante”. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Jorge Luiz Dantas Roma, representante da CUT/PE, que dirigiu sua palavra para parabenizar o conselheiro relator, Antônio Valdo, e ao arquiteto do Projeto, em especial, pelo acesso disponibilizado para aqueles que não são proprietários do empreendimento. Não havendo mais discussão sobre o assunto, Dra. De Biase colocou o parecer do conselheiro relator, Antônio Valdo de Alencar, representante da Secretaria de Serviços Públicos, em votação. O parecer do conselheiro foi aprovado por 16 (dezesesseis) votos a favor, nenhum voto contra, e 01 (uma) abstenção. Ação Mitigadora: Depósito no valor de R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais), no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, como contribuição, para a implantação da 3ª parte da Av. Beira Rio, ligação com a Praça Miguel de Cervantes. A Licença de Construção está condicionada à elaboração do Termo de Compromisso. Prosseguindo, a presidente passou para o terceiro item da pauta - Análise do processo nº 07.17617.6.10 – Construção de um edifício empresarial, a ser edificado no lote 18-B,



PREFEITURA DO
RECIFE

situado na Rua Esperanto – Ilha do Leite, convidando a arquiteta do empreendimento, Dra. Ana Eugênia Figueiredo para fazer a apresentação visual do projeto. A arquiteta iniciou falando que mais uma vez estava participando do Conselho, precisando da colaboração de todos. “A construção de um edifício Empresarial baseado na tendência e demanda que vem ocorrendo no bairro da Ilha do Leite, onde, atualmente registram-se processos de transformação no Uso com a Ocupação Vertical do solo, estimulados pela troca do uso residencial pelo uso comercial e de serviços, especialmente os de saúde”. Apresentando em seguida, a Caracterização Geral do Empreendimento: Edifício Empresarial. Área Construída: 22.316,61m². Área do Terreno: 2.781,52m². Localização: Bairro da Ilha do Leite. Lotes 18-A e 18-B. Quadra XXIII. Loteamento Parque Capibaribe. Mostrando imagens da localização do empreendimento. Comunicando em seguida, que, “devido à proximidade com Hospital da Unimed, o empreendimento complementar os serviços necessários para o bom atendimento do Hospital, oferecendo salas para consultórios médicos, praça de alimentação, clínicas radiológicas, laboratórios, dentre outros. Construção em 02 blocos: 01 bloco vertical sobre um bloco horizontal. Bloco vertical: 17 pavimentos tipo. 01 pavimento de cobertura. Bloco horizontal: 01 pavimento térreo com pavimento superior. 07 pavimentos vazados para garagem”. Apresentou várias imagens com plantas do empreendimento, dos pavimentos tipo e cobertura. Finalizando, mostrou por simulação com seriação de fato o Empresarial. Apresentação em anexo. Concluída a apresentação, a presidente solicitou ao relator, conselheiro Antônio Benévolo Carrilho, representante da FIEPE, que fizesse a leitura do seu parecer. “Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife, PARECER DO RELATOR. Relator: Antonio Carrilho. Processo: 07.17617.6.10. Requerente: Moderno Empreendimentos LTDA. Uso: Não habitacional – Empresarial. Localização: Lote 18 B, Ilha do Leite. RESUMO DO PROCESSO: Trata-se de projeto inicial para construção de edifício empresarial a ser construído no lote 18-B, situado à Rua Esperanto, no Bairro da Ilha do Leite, que tem se transformado em um Pólo Médico. Diversos são os empreendimentos na área de saúde que vêm sendo implantados no seu entorno, inclusive um hospital recém inaugurado no terreno vizinho. Este projeto apresenta solução compatível com o bom desempenho, no que diz respeito aos fluxos de entrada e saída de veículos a fim de não prejudicar o livre trânsito da área. Importante destacar que o número de vagas exigidas para aprovação do empreendimento são 137 vagas, e estão sendo oferecidas 427 vagas de veículos – livres - correspondendo a um incremento de 212% a mais no número de vagas oferecidas. O empreendimento está localizado em um terreno com 2.781,52m² e consiste num edifício Empresarial com 22.316,61m² de área construída, que abrigará as atividades de comércio e serviço. O projeto arquitetônico foi concebido em construção verticalizada com 25 (vinte e cinco) pavimentos dispostos da seguinte forma: - Pavimento Térreo e Superior, com lojas, praça de alimentação e serviços; - 07 pavimentos de garagem com 427 vagas, rampas sobe e desce, acessos verticais (elevadores e escada), guarita, sala de segurança, subestação, gerador, vestiários; - 17 (dezessete) tipos, totalizando 204 salas comerciais; - 01 (um) pavimento de cobertura, com auditórios e terraço descoberto. Por ser um Empreendimento de Impacto - sua área é superior a 20.000,00 m² - foram apresentados: - Memorial de Impacto contemplando aspectos referentes ao sistema viário de transportes, infra-estrutura, meio ambiente e padrões funcionais e urbanísticos. - Anuência da COMPESA. O empreendimento poderá ter suas instalações de Esgotos, interligados à Rede Coletora de Esgotos. - Anuência da CELPE. Existe viabilidade técnica lembrando que se faz



PREFEITURA DO
RECIFE

necessária uma prévia negociação, caso haja custos para o fornecimento de energia elétrica. - Anuência OI PERNAMBUCO; - Anuência do COMAR; - EMLURB; - Publicação na FOLHA DE PERNAMBUCO, em 15 de julho de 2011, sem registro de impugnação no prazo legal (15 dias). - Parecer técnico favorável da GOPV conclui que o empreendimento atende aos requisitos legais, de acordo com o parecer da CTTU. - Parecer técnico da CTTU recomenda que sejam considerados e atendidos, em projeto, as exigências da legislação em vigor, inclusive quanto às vagas de estacionamento, aos acessos de veículos ao lote e a acessibilidade. Recomenda ainda que seja previsto local específico para carga e descarga dentro do lote – através de veículos de pequeno porte. Essas recomendações foram atendidas no projeto apresentado, com 427 vagas de veículos. No Pavimento Térreo, guardando a devida distancia do fluxo de acesso de veículos às vagas, e próximo ao acesso de serviço, conforme as recomendações, está locado o pátio de manobras para veículos de pequeno porte.- LICENÇA PRÉVIA DA SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE (DIRMAM). - Parecer Urbanístico-Empresarial – Na análise do empreendimento, verifica-se que do ponto de vista urbanístico, a sua implantação não acarretará impactos negativos à paisagem do entorno uma vez que se coaduna com o modelo de ocupação existente no bairro, possuindo boa acessibilidade e proximidade ao centro da cidade. Pelo exposto acima, o parecer é favorável à implantação do empreendimento, tendo em vista que o projeto atende aos índices urbanísticos determinados na legislação vigente. Foi apontada a necessidade de uma medida mitigadora que está sendo definida com a Secretaria de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras. - CCU – O Colegiado Técnico da DIRCON, por unanimidade de seus membros, concorda com parecer favorável do relator ao projeto, na forma como se apresenta, devendo se enquadrar nas observações e recomendações contidas no processo, bem como o que definido for como ação mitigadora. ANÁLISE DO RELATOR E PARECER: Pelo exposto, somos de Parecer Favorável à aprovação do empreendimento, tendo cumpridas todas as exigências e trâmites exigidos a um Empreendimento de Impacto; e crendo, que na ocasião da reunião, a medida mitigadora estará definida entre os empresários e a Secretaria de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras. Sendo o que nos apresenta para o momento, Atenciosamente, ANTONIO CARRILHO, representante da FIEPE”. Concluída a leitura do parecer, Dra. De Biase deu início ao processo de discussão, passando palavra ao conselheiro Prof. Tomás de Albuquerque Lapa, representante do MDU/UFPE, que solicitou um esclarecimento, quando se fez referência a vegetação existente e a permeabilização do solo. “Existiu alguma compensação?” Passando a palavra à conselheira Andréa Karla Amaral de Galiza, representante da SAJ. A conselheira registrou que tinha duas dúvidas. “ Pelo tamanho do terreno em relação à construção, o índice fica em torno de 8.02, e não houve permuta de área nesse processo. Por que esse índice tão alto? Também, gostaria de saber, qual a taxa de solo natural do projeto”. Passando a palavra ao conselheiro Jorge Roma – CUT/PE, que parabenizou o conselheiro relator Antônio Carrilho pelo parecer apresentado, e também, pela ação mitigadora proposta para os empreendimentos. “A cidade do Recife está avançando para logo, ser considerada, o primeiro Pólo Médico do Brasil, em termos de serviços”. Em seguida, a presidente passou a palavra à arquiteta Ana Eugênia, para os esclarecimentos solicitados. “Em relação a pergunta sobre o que existia antes no terreno, não havia vegetação nenhuma, o terreno estava com 100% de ocupação em alguns lotes. Quanto à colocação da conselheira Andréa, sobre a taxa de solo natural, é um pouco superior a 25%. Quanto ao fato de termos mais vagas, nós



PREFEITURA DO
RECIFE

aproveitamos o novo Código, que pega o coeficiente para as áreas privativas e deixa livre a área comum. Isso nos facilitou". Passando a palavra ao conselheiro Miguel Romualdo de Medeiros, representante do CORECON/PE. "Minha observação não será especificamente sobre o projeto em pauta, mas considero importante. Hoje, está se chamando muito atenção para o problema de vagas de estacionamentos. Embora bem mais importante, é como se chegar ao local. Outra questão, diz respeito à ação mitigadora, que será implantada numa área já ocupada. Por esta razão pergunto: esta ocupação permitida não irá gerar algum direito no caso, ao HOPE?" Passando a palavra à conselheira Maria Lucia da Silva, representante da FIJ. "Observo que hoje as empresas estão construindo os empreendimentos de forma mais abertos, sem muros. Esse empreendimento está localizado numa área de ZEIS?" De imediato obteve a resposta negativa. "Não é área de ZEIS". Dando prosseguimento, Dra. De Biase passou a palavra ao conselheiro Félix – ADEMI/PE. "Essa consideração do Código, de não considerar vaga como inclusa dentro do índice, é um incentivo à construção de vaga. Pergunto o seguinte: se uma parte dessas vagas fossem autônomas, seriam inclusas no índice?" Dra. Mira Meira esclarecendo ao conselheiro Félix, falou que, "pelo Plano Diretor a área de estacionamento conta, se não for vinculada a unidade habitacional. Se não é vaga exclusiva, não é propriedade do apartamento, ai não entra no índice". Não estando satisfeito com as colocações, o conselheiro Félix retomou a palavra e falou, "no caso de habitacional, a vaga não conta dentro do índice. Tenho prática de fazer Memorial de Incorporação, e no Memorial já se vincula vaga ao apartamento. E a vaga não está sendo incluída no índice. A vaga entra como área comum de divisão não proporcional. A minha pergunta será voltada ao imóvel comercial. Se eu tiver área autônoma, uma pessoa pode comprar a vaga, escritura essa vaga. Só pode usar quem comprou. Nesse caso entra no índice, porque é área privativa". Neste momento, Dra. Mira lembrou que, é obrigatório a apresentação da tabela da ABNT, que lista o que é área privativa e o que é área comum. Para alguns esclarecimentos, Dra. De Biase se reportando ao conselheiro Miguel – CORECON/PE, quanto a área da localização da ação mitigadora, falou que, "o empreendedor fez do local uma área de contemplação. Não existe construção. Onde existe construção, terá desapropriação. Se tiver licença, ele terá direito a indenização. A desapropriação seria feita, pelo fato da área ser considerada de interesse público". Passando em seguida a palavra à conselheira Andréa Galiza – SAJ. "Complementando a fala da Dra. De Biase, na realidade não existe a possibilidade de um particular ter um direito adquirido de uso de uma área pública. Não existe usucapião de bem pública. A utilização existente é considerada precária e a qualquer momento pode ser retirada. Creio que exista um Termo de Utilização Precária. Basta que o interesse público determine, ele será removido. Quanto à questão de construção, não se pode construir em área pública. Logo, se assim o tivesse feito, não teria direito à indenização. Na realidade solicitei a palavra para registrar uma preocupação que não é exatamente ao projeto. O projeto está colocado dentro das regras que existem. Mas, entendo que as vagas de estacionamento descontam-se do índice, porque existe o interesse de estimular que, o prédio ofereça vagas de estacionamento, para tirar o carro da rua. Só que estamos chegando num momento de quase numa contradição. Temos aqui um prédio que, se não computamos a área de estacionamento, ele teria o índice 3. Se computamos, ele sobe mais do que o dobro, vai para 8. Isso implica numa série de coisas, inclusive redução da taxa de ocupação do terreno, redução do solo permeável, da taxa de solo natural, que é ofertada. Será que não estamos pagando um preço muito caro por esse estímulo? O



PREFEITURA DO
RECIFE

Plano Diretor ampliou e isso é preocupante. E, no caso das vagas que são comercializadas, qualquer pessoa pode pagar por elas. O empreendedor está tendo um lucro a partir da utilização dessas vagas. E, ao mesmo tempo, um estímulo do poder público, para não contar na área de construção. É fato que o Município quer estimular a construção de edifícios-garagens. Agora, existe índice para edifício-garagem? Os edifícios-garagens podem ser construídos com qualquer taxa de ocupação do terreno. Uma vez protocolado hoje, no Município, um projeto de aprovação de edifício-garagem, não se pode deixar de aprová-lo, pelo fato de não existir uma legislação específica. Não existe nada na lei que vete a construção de edifício-garagem. Temos que analisar e estabelecer as regras. Temos que estabelecer índices. Precisamos começar a pensar como iremos analisar essas situações. Outra observação que quero fazer. Estamos a quase três anos da implantação do Plano Diretor. E ainda estamos aprovando, construção de prédios com base na Lei de Uso e Ocupação do Solo". Continuando, Dra. De Biase passou a palavra à conselheira Flaviana Gomes da Silva, representante da URB/Recife, que solicitou um esclarecimento sobre a questão da Ação Mitigadora. "De quem será a responsabilidade do projeto executivo?" Dra. De Biase falou que o projeto ficará a cargo da Prefeitura. Passando a palavra ao conselheiro Jorge de Araujo Lima Filho, representante da Secretaria de Finanças, que também falou sobre estacionamento. "A região da Ilha do Leite, está sendo estimulado o Pólo Médico, e é fato também, que existe uma falta de estacionamento nos Empresariais mais antigos. As vagas existentes não são suficientes. Acho necessárias as disponibilidades de vagas para a localidade. Na verdade, a cidade tem que ser pensada de forma sistêmica. Não é só oferecer vagas. Tem que ser estimulado o transporte público de qualidade. Não devemos tentar resolver o problema de forma pontual. Através das análises dos projetos de impacto, poderemos discutir pontos importantes, para a cidade, com um visão mais sistêmica". Concluída a discussão, Dra. De Biase colocou em votação o parecer do conselheiro relator, Antônio Benévolo Carrilho – FIEPE, em votação. O parecer foi aprovado por 17 (dezessete) votos a favor, nenhum voto contra e 01 (uma) abstenção. Ação Mitigadora, contribuição para a implantação da 3ª parte da Av. Beira Rio, ligação com a Praça Miguel de Cervantes. O valor a ser definido entre o empreendedor e a Prefeitura. A Licença de Construção está condicionada à elaboração do Termo de Compromisso. Dentro do item – Informes /Outros, Dra. De Biase colocou para definição do Pleno, se a nova proposta do Projeto da COMPESA deveria ser apresentada ao CDU. Obteve resposta positiva dos membros presentes no Conselho. Neste momento, o conselheiro Eduardo Moura – ABIH, registrou que entendia que o novo Projeto da COMPESA não mais seria necessário tramitar por todas as instâncias. Que o CDU analisava, e através de votação, aprovaria ou não o Projeto. Se aprovado, remeteria à Regional competente. Esta não foi a posição entendida pela presidente do Conselho, nem pela representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos, Dra. Andréa Galiza, e nem por vários membros do Conselho. Logo, o novo Projeto da COMPESA será apresentado ao CDU, na próxima reunião, e terá que tramitar em todas as instâncias legais. Em seguida, Dra. De Biase consultou o Pleno, se eles achavam interessante, pertinente, que fosse apresentado no Conselho para discussão e contribuições, a Proposta de Lei de Habitação de Interesse Social, que vem sendo pensada e, elaborada pela Secretaria de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras. Mediante o interesse unânime dos membros do Conselho presentes Dra. De Biase se comprometeu a colocar em pauta, a apresentação da Proposta de Lei de Habitação de Interesse Social, na próxima reunião

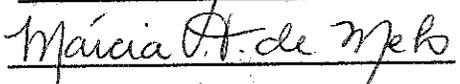

PREFEITURA DO
RECIFE

do Conselho. Finalizando, a presidente agendou a próxima reunião do Conselho para o dia 25 de maio. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião e, eu Graça Sá Barreto, Secretária executiva, lavrei a presente Ata, que vai assinada pelos conselheiros presentes. Recife, 27 de abril de 2012.

Maria José De Biase – Presidente



Márcia Vasconcellos Tavares de Melo – SCDUO (titular)



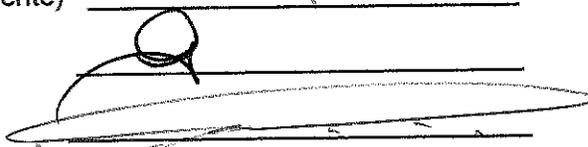
Jorge de Araújo Lima Filho – Sec. Finanças (suplente)



Antônio Muniz da Silva – Sec. Assistência Social (suplente)



Andréa Karla Amaral de Galiza – SAJ (titular)



Antônio Valdo de Alencar – Serviços Públicos (titular)

Marta Rejane Lima – Sec. Turismo (suplente)



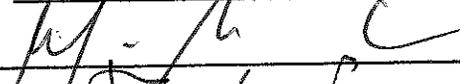
José Fernando de Souza Paz – SANEAR (titular)



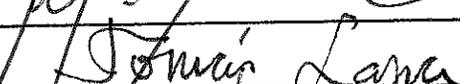
Flaviana Gomes da Silva – URB/Recife (suplente)



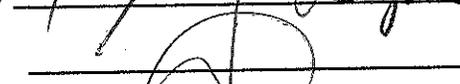
Marco Aurélio de Farias Costa – CEF (suplente)



Tomás de Albuquerque Lapa – MDU/UFPE (titular)



Antônio Benévolo Carrilho – FIEPE (suplente)



João Geraldo Siqueira de Almeida – ACP (titular)



Gleyson Vitorino de Farias – FEMICRO (suplente)



Miguel Romualdo de Medeiros – CORECON/PE (titular)



Jorge Luiz Dantas Roma – CUT/PE (titular)



Ricardo Jorge Pessoa de Melo – IAB/PE (suplente)



Félix Cantalício Sampaio de Sá – ADEMI/PE (titular)



Eduardo Fernandes de Moura – ABIH (suplente)



Maria Lúcia da Silva – FIJ (titular)

