



CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

Ata da 261ª Reunião Ordinária

(On-line)

Dia 18 de setembro de 2020

Às 09:00h (nove) horas do dia 18 de setembro de 2020 (dois mil e vinte), on-line, via Google Meet reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência do Dr. João Batista Meira Braga. Havendo número legal, o presidente declarou aberta a reunião fazendo a leitura da pauta. 1 - Aprovação/Assinatura da Ata da 260ª Reunião Ordinária, realizada no dia 13 de março de 2020. 2 – Análise do Processo digital nº 80123010.20 -Projeto para legalização e reforma com acréscimo de área, destinada ao uso misto (atividades: serviços de educação, salas comerciais/ lojas) no imóvel nº1308 da Rua Dom Bosco, no bairro da Boa Vista. Trata-se do imóvel do Colégio Americano Batista. Conselheira relatora, arquiteta Dra. Neide Maria Pinho Cirne, representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco. Apresentação do projeto, arquitetos Dr. Paulo Roberto de Barros e Silva, Dr. Sandro Ricardo Nascimento Guedes e o engenheiro de Tráfego, Dr. Eduardo Cândido Coelho. Participaram da reunião: Dr. João Batista Meira Braga, Presidente, Dra. Taciana Maria Sotto-Mayor, suplente do Presidente, Dr. Carlos de Oliveira Ribeiro Filho, Secretário Executivo de Licenciamento e Controle Ambiental – SEMOC (titular), Dra. Emília Márcia Teixeira Avelino (Mana), Gerente de Processos Urbanísticos - SEMOC (suplente), Dr. Bartolomeu de Figueiredo Alves Filho, Auditor do Tesouro Municipal – Secretaria de Finanças (suplente), Dra. Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota, Gerente Geral de Monitoramento- Secretaria de Infraestrutura – SEINFRA (suplente), Dra. Andréa Karla Amaral Galiza, Procuradora Geral do Município-PGM (suplente), Dr. João Domingos Petribú da Costa Azevedo, Presidente do Instituto da Cidade Engenheiro Pelópidas Silveira- ICPS/SEPLAN (titular), Dra. Rúbia Maria Simões Campello, Gerente Geral de Planejamento e Projetos – URB (suplente) Dra. Ana Cristina Assis de Oliveira, Analista em Gestão Funcional – Agência CONDEPE/FIDEM (titular) ,Dra. Maria de Oliveira Reynaldo, Supervisora de Filial Governo- Caixa Econômica Federal- CEF (suplente), Dra. Renata Duarte Borba, Superintendente do IPHAN (titular),



Dr. Roberto Lemos Muniz, representante do CREAP/PE (titular), Dra. Ana Maria Moreira Maciel, representante do CAU/PE (suplente), Dr. Diógenes Sócrates Robespierre de Sá, representante do CORECON (titular), Dr. André Lima de Moraes, representante do CORECON (suplente), Dra. Sandra Pires Barbosa, representante da OAB/PE (titular), Dra. Neide Maria Pinho Cirne, representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco- SAEPE (suplente), Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ADEMI/PE (titular), Dr. André Callou da Cruz, representante da FIEPE (suplente), Dr. Paulo José Pessoa Monteiro, Coordenador dos Projetos Reviver Recife Centro e Centro de Apoio ao Lojistas - CDL (titular), Dr. Celso Ricardo Ribeiro dos Santos representante da ACP (titular), Dr. Gleyson Vitorino de Farias, representante da FEMICRO (suplente), Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (titular), e o Dr. Sérgio Xavier dos Santos, representante do Clube de Engenharia de Pernambuco (titular). A seguir, Dr. João Braga passou para o item 1 da pauta -Aprovação da Ata da 260ª Reunião Ordinária, realizada no dia 13 de março de 2020. Ata aprovada. Prosseguindo, passou para o 2º item da pauta- Análise do Processo digital nº80123010.20 -Projeto para legalização e reforma com acréscimo de área, destinado ao uso misto (atividades: serviços de educação, salas comerciais/lojas) no imóvel nº1308 da Rua Dom Bosco, no bairro da Boa Vista. Trata-se do imóvel do Colégio Americano Batista. Conselheira relatora, arquiteta Dra. Neide Maria Pinho Cirne, representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco – SAEPE. O presidente solicitou aos arquitetos, Dr. Paulo Roberto e Dr. Sandro Guedes, que fizessem a apresentação do projeto. Dr. Paulo Roberto, iniciou cumprimentando a todos e comunicou que a apresentação seria feita em três partes. “Fico responsável pelo Memorial Justificativo de Impacto, o arquiteto Sandro Guedes com a parte relativa ao projeto arquitetônico, e o engenheiro Eduardo Coelho, apresentará a parte da mobilidade. Na realidade este projeto é muito especial diferente por duas razões relevantes: Está localizado no centro do centro da Avenida Agamenon Magalhães e de suas interseções. Será edificado num colégio que tem marca, tradição e história. Em cima tem um IPAV, com imóveis que serão protegidos. Por conta disso, tem um impacto diferente, especial. Vamos nos esforçar para mostrar o empreendimento enquanto um produto novo. Centro de convivência e serviços, localizado num território que foi feito pra ele. Os dois se entendem. Responde a uma demanda e atende a uma demanda, num só tempo. Espero que vocês também tenham essa percepção, num curto espaço de tempo, e possam



avaliar a cidade, olhando para o Pátio Americano. Nome interessante para preservar o nome do colégio que continuará funcionando. Agora fazendo de fato a apresentação do projeto propriamente dito, mostrarei imagem do roteiro da apresentação. O Pátio Americano se enquadra como empreendimento de impacto com uma coisa curiosa, além de ser especial, sua quadra está numa das maiores superquadras do Centro Expandido do Recife. O Estudo de Impacto obedece a um roteiro clássico do Estatuto da Cidade que se encontra no anexo do EIV. Esse trabalho tem três anos de estudo. Na realidade, o imóvel onde funciona o Colégio Americano Batista já foi objeto de projeto arquitetônico no mesmo local, aprovado pela Prefeitura, com atividades assemelhadas. Foi alterado em função de pesquisa de mercado. Passou 11 anos dentro a Prefeitura, não por conta da Prefeitura, sim, pelo nível de complexidade de cada uma das áreas, que passou. A contribuição da Prefeitura através de sua equipe técnica, foi significativa. A participação teve como objetivo construir um empreendimento melhor. Ao analisar o processo para iniciar o Estudo de Vizinhança, me surpreendi pela maneira como tinha sido construído. Na realidade, um trabalho conjunto com a Prefeitura. Uma proposta de intervenção e integração urbana para o Colégio Americano Batista. É bom frisar: para uma parte do colégio. Daí minha alegria de mostrar a todos, a receptividade que tivemos na Prefeitura. O Enquadramento Legal - O empreendimento proposto se localiza em um imóvel de Preservação de Área Verde - IPAV, na Zona de Ambiente Construído Moderada ZAC Moderada e no Setor de Sustentabilidade Ambiental 02 - SSA- 02, de acordo com a Lei do Plano Diretor da Cidade do Recife (Lei nº17.511/2008). O Uso do Solo tem uma coisa curiosa. O empreendimento é um IPAV, que pega parte de um terreno, ao lado do colégio, que estamos usando. Com o relatório do Memorial de Impacto conseguimos fazer com que o IPAV, crescesse do ponto de vista do seu valor de área verde. O que é especial nele do ponto de vista da localização, é a estratégia de localização. Todos os caminhos passam por ele. Tem acesso à Rui Barbosa, Rosa e Silva, Caxangá, Centro do Recife e outros. A relevância do ponto de vista da sua especificidade de impacto para cidade é onde ele está, e como foi resolvido. O entrelaçamento viário com grande grau de complexidade e, através de um processo incrível de mudanças, na Avenida Agamenon Magalhães, feitas silenciosamente, sem ruídos e sem reclamações. Intervenções, na Dom Bosco, Joaquim Nabuco e os giros da Rosa e Silva e da 17 de agosto chegando ao Entroncamento, tudo muito bem resolvido. Área de Influência - Um limite viário bastante



longo, resolvido do ponto de vista urbano. A área de influência direta é neutra. Esse território não terá alteração do ponto de vista de impacto com a chegada do empreendimento. Pesquisas realizadas pelo ICPS indicam que nesta interseção circulam diariamente 17.000 pedestres. No caso específico do imóvel onde se pretende implantar o empreendimento em análise o muro divisório contínuo, com 370 metros desde a Rua Dom Bosco até a Rua José Fernandes Vieira cria uma barreira física que isola o Imóvel de Proteção de Área Verde do pedestre em seu entorno. Temos como destaque dezesseis equipamentos relevantes, dos quais sete são educação, grandes unidades de educação, dentro da área de influência direta. Na área de saúde existem três complexos relevantes. Seguindo, instituições públicas, um grande clube, o Português. Pouquíssima área verde: a área do IPAV, a área da Praça do Entroncamento, a do Derby e uma pracinha perto da Rua Padre inglês. A cidade, asfalto e telhado. No geral caminhamos no asfalto e com o sol rachando na cabeça." Concluindo a primeira parte da sua apresentação, Dr. Paulo Roberto apresentou um esquema gráfico da caracterização da vizinhança. (apresentação em anexo). Em seguida solicitou ao arquiteto do empreendimento, Dr. Sandro Guedes que fizesse a apresentação do projeto arquitetônico. O arquiteto iniciou sua apresentação falando "como bem disse Paulo Roberto, as imagens falam. Farei uma apresentação menos técnica e mais conceitual, já que cumprimos todas as exigências, os detalhes, os percentuais. Tudo superado. Do Quadro de Áreas na tela, quero destacar alguns pequenos aspectos, por exemplo, estamos colocando neste empreendimento aproximadamente 3.500m² de telhado verde. Outro dado interessante, é por ser IPAV, na sua regra, poderíamos ocupar determinada área de vegetação. Mas, com o trabalho fantástico da equipe do Escritório da Método Ambiental, coordenado por Mauro Buarque e Luiz Vieira, conseguimos fazer o projeto de forma que das 118 árvores existentes, só serão erradicadas, cinco árvores. Na regra do IPAV, poderíamos de área verde ocupar até 30%. Estamos replantando aproximadamente 30 árvores, aumentando a cobertura vegetal com vegetação de grande porte. Pela área do terreno com coeficiente 2, poderíamos ter quase 40 mil de área privativa, da área total de construção, algo em torno de 55/ 60m.² Só estamos fazendo 33 mil metros de acréscimo. Estamos longe do potencial máximo construtivo. Mostrarei agora algumas imagens representativas da implantação, que hoje o projeto ocupa onde era o campo de futebol, utilizando as áreas entre as copas das árvores. Hoje, elas vão servir para sombrear pessoas, não carros.



Essa nova imagem tem as explicações dos conceitos de aplicação da ocupação do IPAV. Fazemos a ocupação, o telhado verde e o incremento que estamos dando em relação à cobertura vegetal a realidade, estamos aumentando a área de capacitação. O telhado verde serve não só pela amenização do calor, mas, também como absorção das águas da chuva. Diminuindo o impacto de infiltração, na área pública. Um drenante natural. Apresentarei algumas imagens 3D, mas tomamos o cuidado de modelar cada árvore, no seu tamanho e configuração naturais. O projeto surgiu de trás pra frente. Fizemos um grande levantamento da vegetação existente, e ocupamos somente o que podia, por esta razão estamos bem abaixo do potencial construtivo. Como bem falou o arquiteto Paulo Roberto, todo elemento divisório do imóvel será retirado, disponibilizando as áreas sombreadas para seu exterior. Esse descortino propiciará forte sensação de amplitude e a possibilidade de utilização como passagem espontânea pelo lote, com o benefício da utilização de caminhos sombreados." Em seguida o arquiteto Dr. Sandro Guedes, apresentou várias imagens das plantas do empreendimento. Planta pavimento térreo, com suas convenções. Planta com a circulação livre de pedestres e bicicletário público (40 vagas), planta com a circulação de veículos, espaço interno de retenção de veículo (45 metros em cada acesso), embarque e desembarque, aplicativos de mobilidade e outros. Bicicletário (98 vagas). Plantas dos pavimentos do 1º ao 12º. (em anexo, folhas 20 a 28). Continuando, o arquiteto apresentou várias imagens de simulação do projeto. "Quanto ao paisagismo, temos um parque linear interagindo o passeio existente à área privada, retirando as barreiras visual e físicas tornando o passeio agradável ao pedestre e requalificando este espaço urbano. Todo o paisagismo integrado à construção. Uma observação técnica importante, que vale a pena ressaltar: Luiz Vieira e Mauro Buarque, recomendaram elevar a cota de base da construção, numa medida tal que pudesse preservar as raízes das árvores. Preservamos o sistema das raízes." Apresentação em anexo. Concluída a apresentação, o arquiteto Dr. Sandro Guedes, solicitou ao engenheiro de Tráfego, Dr. Eduardo Cândido Coelho, que fizesse a apresentação da Mobilidade. "Estamos participando do processo de toda transformação, da Agamenon Magalhães, que teve início no Fórum Joana Bezerra, passando pelo Paissandu, Ilha do Leite, e em frente até chegar à Avenida Norte, perto do Shopping Tacaruna. Essas transformações vêm sendo desenvolvidas há cerca de 5,6 anos. Estamos participando junto à CTTU, desde o início. Estamos falando do impacto sobre o trânsito. Darei um foco macro e micro



também. A macrossimulação permitiu identificar as rotas utilizadas pelos deslocamentos de longa distância e, conseqüentemente, o carregamento dos segmentos viários na área de influência do empreendimento. A microssimulação, na área de influência, direta e indireta, do empreendimento foram levantadas as características geométricas das vias, sinalização horizontal e vertical, programação semaforica, linhas de transporte coletivo (itinerário, frequência e localização dos pontos de embarque e desembarque), pontos de carga e descarga, restrições de parada estacionamento, hierarquização viária. A rede que usamos de simulação compreende a Beira Rio, a Praça do Internacional, Chico Science e José Osório. Tudo isso fez parte do projeto da Prefeitura. Para se tirar a inversão à esquerda na Joaquim Nabuco, a primeira coisa feita, foram as intervenções contidas na Ilha do Leite. A segunda foi a intervenção feita onde se encontra o Fórum Joana Bezerra. Toda a reformulação do Chico Science, possibilitando a travessia na Praça do Internacional. Tudo isso culminou na implantação da região, onde será localizado o "Pátio Americano". Em seguida o engenheiro Dr. Eduardo apresentou uma imagem com a caracterização do Sistema Viário e da circulação na área de influência do empreendimento, analisando todos os carros que circulam na área." Como vocês podem ver o impacto é pequeno. Apresentarei um vídeo feito pela Prefeitura, que nos dará um melhor entendimento. (vídeo em anexo). Na realidade, todas as intervenções beneficiaram o pedestre. Antes o pedestre era desconhecido, não era um elemento a se conversar. Inclusive na simulação não tinha nenhum foco para pedestre. Existia a faixa pintada no chão, mas sem cronometrar o tempo de travessia. Hoje, temos boas travessias, todas fazem parte do mesmo projeto. Travessias da João Asfora, da Rua Paissandu, da Rua Henrique Dias e também, da Av. Conde da Boa Vista. As interseções da Joaquim Nabuco, Rui Barbosa e da Rosa e Silva, funcionam como se fosse uma só. A programação envolve as três ao mesmo tempo." Continuando, Dr. Eduardo apresentou imagens com intervenções feitas, em especial a da Rua Joaquim Nabuco. "Em termos de volume de pessoas, tudo está respaldado em dados de pesquisa feita pelo ICPS. Passam nessa interseção por dia 543 mil pessoas. 68% passam de ônibus, 30% de automóvel e 3% a pé. O cálculo das pessoas que circulam a pé, é feito pelas travessias. Mostraremos agora imagens das duas últimas intervenções que compreendem a Rua Quarenta e Oito, no Espinheiro, e na Av. João de Barros, com novos traçados. Os projetos foram todos pensados para o usuário usar a via de maneira correta." Apresentação em anexo.



Concluída a apresentação do Dr. Eduardo Coelho, o arquiteto Dr. Paulo Roberto, retomou a palavra e disse: "Tivemos uma aula, de uma intervenção silenciosa. Um exemplo do que se pode fazer no trânsito, não no sistema viário. Vocês que fazem parte do Conselho, repliquem isso, é muito importante. Parabéns ao Dr. João Braga pelo trabalho e, ao Prefeito Geraldo Júlio pela decisão. Os resultados estão aí, são exemplares. Seguiremos com a última parte da nossa apresentação. As imagens apresentadas falam pelos impactos que irei apresentar. Impactos Potenciais nas áreas de influência- indireta e direta :Uso do Solo. Meio Ambiente. Mobilidade - transporte/tráfego. Paisagem Urbana. Aspectos Socioeconômicos. Valorização Imobiliária e Infraestrutura. O Uso do Solo se enquadra na legislação vigente. Temos duas conexões: - oferta de conexão entre o sítio que compõe o IPAV e o sistema viário, em especial a circulação de pedestres; - adoção do uso misto, com atividades comerciais que promovam a dinamização econômica da vizinhança. Do ponto de vista do Meio Ambiente as imagens falaram. O projeto de paisagismo do Prof. Luiz Vieira complementa o conjunto. O impacto do ponto de vista ambiental é extremamente positivo. Quanto a paisagem urbana, a DPPC fez algumas recomendações que foram feitas. De acordo com a Lei nº 16.176/96 de Uso e Ocupação do Solo, os setores da ZEPH estão assim definidos: SPR- constituído por áreas de importantes significados históricos e/ou cultural que requerem sua manutenção, restauração ou compatibilização com o sítio integrante do conjunto. SPA- construído por áreas de transição entre o SPR e as áreas vizinhas. Foram preservados dois imóveis dentro do terreno e mais uma portada de entrada, uma recomendação muito interessante e possível de se atender. Uma imagem simbólica que é o portal do colégio irá permanecer. Do ponto de vista Sócio- Econômico, chamarei atenção para duas coisas: o número do investimento R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais). Muita coragem de se fazer numa época de crise, o país numa recessão. A segunda, é um empreendimento de alta geração de empregos. Emprego direto serão 800(oitocentos). Emprego indireto, 1200. Uma grande fábrica. O empreendimento dentro do aspecto socioeconômicos, vem numa hora muito oportuna, que fique pronto logo. A Valorização Imobiliária é neutra está especificado. Foram realizadas pesquisas visando identificar a precificação em oferta de imóveis para venda e locação os seguintes bairros: Boa Vista, Soledade, Derby, Graças e Espinheiro. Irá trazer para o outro lado da Dom Bosco uma revitalização daquilo que está meio adormecido, abandonado e sendo usado para

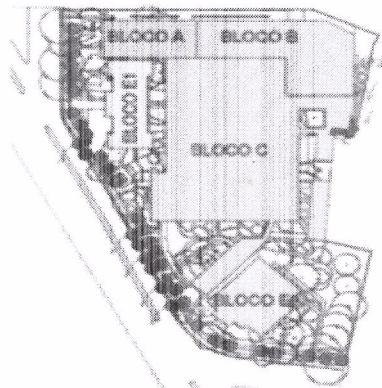


estacionamento. Mas os números do mercado demonstram uma relação entre o que é novo e o que é velho, e o território está especificado. Não há alteração do ponto de vista da valorização imobiliária por conta do empreendimento. A Infraestrutura. Serviços concessionários: de acordo com as Cartas de Anuência apresentadas, os itens de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, telefonia e gás demonstram o atendimento as demandas que serão geradas no empreendimento. Veremos agora as Medidas Mitigadoras - No que se refere a mitigação de potenciais impactos negativos a vizinhança do empreendimento projetado, serão tomadas as medidas decorrentes da construção: a) A adoção do Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC durante todas as fases da obra; b) Definição do acesso exclusivo para veículos pela Rua João Fernandes Vieira, eliminando o atual acesso de veículos pela Av. Agamenon Magalhães. Na potencialização de benefícios para a vizinhança o projeto paisagístico preserva e valoriza o IPAV. Darei uma notícia que não consta nas imagens da apresentação. Numa reunião de avaliação os empreendedores perguntaram se era possível, pegar da esquina da Dom Bosco, um pouco antes, cerca de 350 metros de calçadas a serem feitas, ficou um trecho no meio sem previsão de calçamento. Os empreendedores estão solicitando à Prefeitura que eles façam o calçamento desse trecho, cerca de 150/200 metros. Uma integração entre a calçada da Conde da Boa Vista com a Dom Bosco. Seria uma proposta de mitigação. Concluindo quero dizer a todos que a análise do Empreendimento Pátio Americano a ser implantado em parte da gleba onde se encontra o Colégio Americano Batista, no bairro da Boa Vista, permite afirmar que os impactos decorrentes desta iniciativa são benéficos para a cidade, seja pelas condições propostas no Projeto de Arquitetura, seja pela sua expressão socioeconômica e urbanística. Apresentação em anexo. A seguir, Dr. João Braga parabenizou os arquitetos Dr. Paulo Roberto, Dr. Sandro Guedes e o engenheiro Dr. Eduardo Coelho pelas apresentações. “É um projeto vibrante. A população recifense vai voltar a utilizar aquela área. O empreendimento manterá a escola, tradicional na cidade, mas com um território grande para uso da população. A retirada do muro, a calçada alargada, associado aos trabalhos feitos pela Prefeitura, na Av. Conde da Boa Vista, vai dar um visual muito interessante. Eduardo Coelho fez um histórico importante, permitindo que todos percebessem a complexidade do que é fazer uma Faixa Azul. Não é só fazer a pintura da faixa. Para vocês terem uma ideia: no início fizemos uma simulação

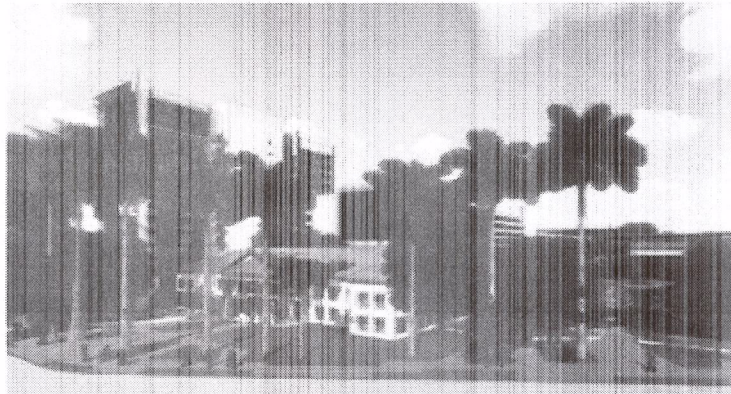


para colocar a faixa azul dos ônibus na Agamenon Magalhães, e pudemos constatar que, se não tivéssemos feito as intervenções propostas, não íamos ter nem 1 Km a mais de velocidade dos ônibus. O tempo de gasto seria o mesmo. As intervenções foram necessárias para potencializar a própria Faixa Azul, nosso principal interesse. Desde início do governo, priorizamos: calçada, faixa azul, bicicleta e sobretudo o pedestre. Fizemos um caminho traçado, seguro com o tempo necessário para travessia de pedestre. Contando o tempo de travessia de pessoas com alguma dificuldade de mobilidade. Todos os projetos que fizemos, desde o início da gestão, priorizamos o pedestre. Sempre foi uma motivação maior para nós. Quando Eduardo fala desses caminhos todos que traçamos é para demonstrar, que não é só com um determinado local que estamos preocupados. Sim, uma ligação completa. A Ação mitigadora maior é na Av. João de Barros, facilitando os acessos a várias localidades”. Dando continuidade, solicitou à conselheira relatora, arquiteta Dra. Neide Maria Pinho Cirne, representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco – SAEPE, que fizesse a leitura do seu parecer. “Recife, 02 de setembro de 2020. Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU. Processo: Nº 8012301020. Relator: Neide Maria Pinho Cirne – Arquiteta e Urbanista - Representante (suplente) do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco – SAEPE. Interessado: Gama Serviços de Arquitetura e Urbanismo Ltda. Objeto: Projeto de Legalização e reforma, com acréscimo de área. Uso: Misto, não habitacional, destinado as atividades de Comércio Varejista e Serviço Educacional. Localização: Rua Dom Bosco, nº 1308, bairro da Boa Vista. Senhores Conselheiros. O presente parecer que submetemos às Vossas Senhorias, se refere a análise urbanística do Projeto para Legalização e Reforma, com acréscimo de área, destinado ao uso misto, para o terreno do Colégio Americano Batista. 1. Considerações Iniciais. O imóvel localiza-se na área central do Recife, exatamente na Região Político Administrativa - RPA 1, no bairro da Boa Vista. A área de entorno apresenta grande diversidade de usos, tanto residencial como comercial, especialmente no setor de educação e de saúde. O projeto do empreendimento, denominado Pátio Americano, caracteriza-se como um complexo multiuso com serviços de educação, comércio varejista e serviços diversos, distribuídos em 5 blocos. Se desenvolve em uma área de terreno de 19.455,40m², onde existem edificações que somam 2.841,13m² de área construída, e estando previsto um acréscimo de 33.441,10m² em novas edificações, totalizando 36.292,23m² de área construída. Em

compensação terá uma área de Solo Natural de 6.189,88m² (31,81%) e Telhado Verde com 2.389,68m² (12,28%).



Fonte: Projeto arquitetônico



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Figura 1: Planta de localização do empreendimento e Perspectiva. O empreendimento pretende ser um Centro de Conveniência e Serviços, com um porte inferior a de um shopping center, devendo ter uma população estimada em 5.185 pessoas e 502 vagas de veículos.

2. Legislação. O imóvel em questão está inserido na Zona Especial de Dinamização Econômica (ZEDE) Centro Principal - Centro Expandido de acordo com a Lei 17.511/2008 (PDCR) que prevê que até a publicação da lei específica, deverão ser adotados os parâmetros definidos para a Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada (ZAC-Moderada), conforme parágrafo único do artigo 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 N° 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. "Objetivos previstos para ZEDE CP "art. 135 do Plano Diretor _ lei 17.511/2008": - Garantir a acessibilidade através da recuperação de passeio público e remoção de obstáculos; - Proteger e conservar o patrimônio histórico, cultural e ambiental; - Reabilitar as áreas e imóveis ociosos ou subutilizados; - Implantar espaços e

equipamentos públicos voltados para a saúde, educação, esportes, cultura, lazer e à inclusão para o trabalho; - Fomentar as atividades econômicas e estimular os usos de comércio e serviços.

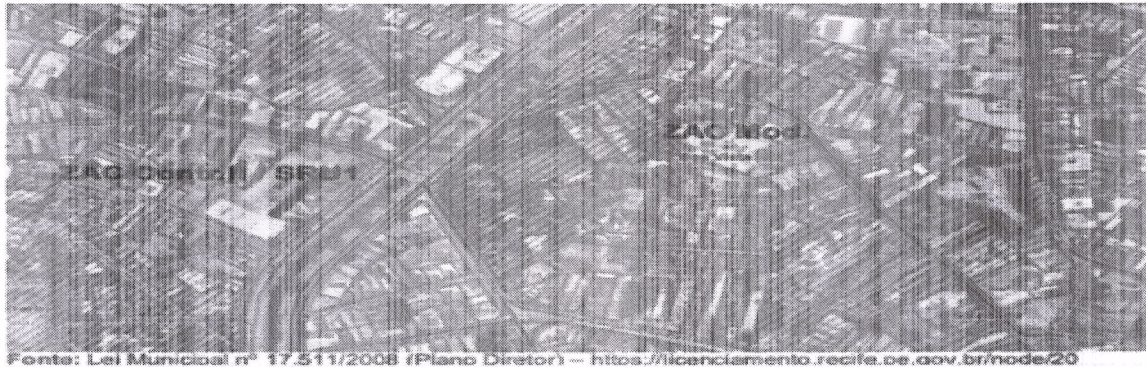


Figura 2: Mapa das zonas e setores onde se localiza o empreendimento. O imóvel também está situado no Setor de Sustentabilidade Ambiental 2 (SSA2), devendo atender aos dispositivos de compensação ambiental constantes na Lei nº 18.111/2015. Diante disto, os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento estão resumidos no quadro abaixo: Parâmetros urbanísticos. Este imóvel em análise é classificado pela Lei nº 16.176/1996 como Imóvel de Proteção de Área Verde (IPAV) de nº 03. A ocupação do solo no IPAV obedecerá aos parâmetros urbanísticos da zona onde o imóvel está situado, devendo manter 70% da área conforme determinam o art. 128 §1º da Lei nº 17.511/2008 e o art. 26 §4º Lei nº 18.014/2014. O projeto foi classificado como Empreendimento de Impacto, uma vez que apresenta área de construção superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), de acordo com o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 16.176/1996.

Quadro 01: 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	2,00

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

3. Caracterização do empreendimento. A localidade apresenta grande diversidade de usos (residencial e comercial), principalmente no setor de educação e de saúde. Dentre os principais empreendimentos do entorno, encontramos 2 hospitais, 1 Clube social, 2

colégios e 1 supermercado. O empreendimento é formado por 5 blocos assim identificados: 1. Bloco A: conjunto de salas comerciais com pavimento térreo e mais 12 pavimentos tipo. 2. Bloco B: projetado para lojas comerciais com 2 pavimentos (pé direito duplo). 3. Bloco C: edifício garagem composto de 8 pavimentos, com 502 vagas para veículos e bicicletário. 4. Bloco E1: edificação existente com 2 pavimentos, devendo ser reformado para a implantação de lojas comerciais. 5. Bloco E2: edificação existente com 2 pavimentos e 17 salas de serviço educacional. Resumo do Quadro de áreas do empreendimento.

Quadro 02: Quadro de áreas.

ÁREAS	PROJETO
Área do terreno	19.455,40m ²
Área de construção existente	2.841,13m ²
Área de construção a ser acrescida	33.441,10m ²
Área total de construção	36.282,23m ² ($\mu = 1,86$)
Área de solo natural	6.189,68m ² (31,81%)
Área de telhado verde	2.389,68m ² (12,26%)

Fonte: Projeto arquitetônico.

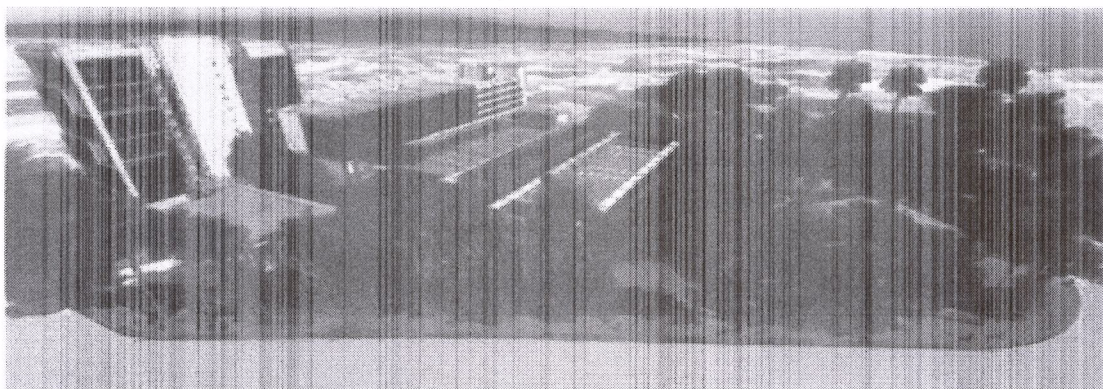
4. Tramitação do Processo. Resumo de principais tramitações do processo: - 29/01/20 – Ingresso do processo para análise na Central de Licenciamento / DILURB; - 24/06/2020 – Encaminhamento à Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife – CTTU para análise dos impactos no trânsito; - 14/06/2020 – Elaborado o Parecer Técnico GGET/ CTTU nº 025/2020 solicitando ajustes no Memorial de Impacto e no projeto arquitetônico; - 31/06/2020 – Elaborado o Parecer Técnico GGET/ CTTU nº 031/2020 solicitando ajustes no Memorial de Impacto e no projeto arquitetônico; - 11/08/2020 – Elaborado o Parecer Técnico GGET/ CTTU nº 032/2020 favorável ao empreendimento; - 18/08/2020 – Encaminhamento do processo à Divisão de Normatização e Análise Viária - DNAV/DILURB para elaboração de parecer urbanístico. - 21/11/2018- Ingresso do processo na Central de Licenciamento/ DILURB; - Posicionamento favorável por unanimidade dos membros da Comissão de Controle Urbanístico – CCU. 5. Impactos sobre a Infraestrutura. Como se trata de um empreendimento de impacto, se faz necessária identificar quais os impactos na infraestrutura instalada, sendo necessárias as anuências das concessionárias de serviços públicos quanto à viabilidade técnica para instalação do empreendimento. Neste caso foram apresentados os documentos das concessionárias de infraestrutura urbana como: Celpe, COMPESA, COPERGÁS, Emlurb

e OI fixa, e todas concordaram com a viabilidade de implantação do empreendimento. 6. Impactos sobre o Meio Ambiente - Natural e Construído. No terreno do Colégio Americano Batista encontram-se muitas espécies arbóreas que deverão ser preservadas. O projeto prevê a preservação de 118 árvores, mas 06 serão erradicadas, que deverão ser compensadas com acréscimo do plantio de 33 árvores, totalizando 145, conforme as informações constantes na legenda do projeto. “Toda essa massa verde será integrada com o passeio público, criando um parque linear ao longo da divisa com o logradouro. Será demolido o muro divisório, ampliando a calçada e proporcionando mais opções de acesso para o pedestre ao espaço privado e suas áreas de convivência. Esta medida alinha-se com a orientação da OPEI que recomenda a ampliação da integração do empreendimento como entorno imediato, evitando a colocação de elementos divisórios nos limites do terreno, ressalvadas as questões de preservação, segurança, ruído e manutenção”. Segundo o EIV, “seu paisagismo é um dos grandes diferenciais, os jardins, os espelhos d’água e as áreas de convivência sombreadas e de contemplação. Assim, visa o aproveitamento de ventilação e luz natural entremeadas por áreas verdes, viabilizando a redução de custos de manutenção e destacando o conceito de sustentabilidade do empreendimento”. Texto extraído do parecer da DNAV.



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV.

Figura 3: Situação atual do terreno com muro a ser retirado. O projeto propõe a retirada do muro que circunda o imóvel, incorporando os espaços internos privados ao uso público (jardins, praças, bosques etc.), ampliando assim o conjunto de área verde ao bairro e da cidade.



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Figura 4: Perspectiva aérea do conjunto. Como vemos na perspectiva a retirada do muro proporcionará maior permeabilidade visual e integração espacial com o entorno. Embora não haja, no momento, uma legislação de preservação do patrimônio sobre as edificações existentes no terreno, o projeto preserva duas construções históricas (Blocos E1 e E2), em atendimento às recomendações da OPEI, que propõe que o imóvel seja classificado como IEP – Imóvel Especial de Preservação. A área de ajardinamento apresentada equivale a 62,68% da área de recuo frontal, totalizando 799,88m², não sendo possível atingir os 70%, em virtude de parte da área verde ter sido transferida para a calçada o que resultou no deslocamento do calçamento para dentro do lote. Dessa forma a DNAV/DILURB aceitou os argumentos expostos, entendendo que a proposição não compromete a paisagem natural ou edificada no entorno. A Secretaria Executiva de Licenciamento e Controle Ambiental / SEMOC aprovou o projeto através da Licença Prévia de nº 8097578919, que estabelece as exigências e os condicionantes a serem observados pelo empreendedor.

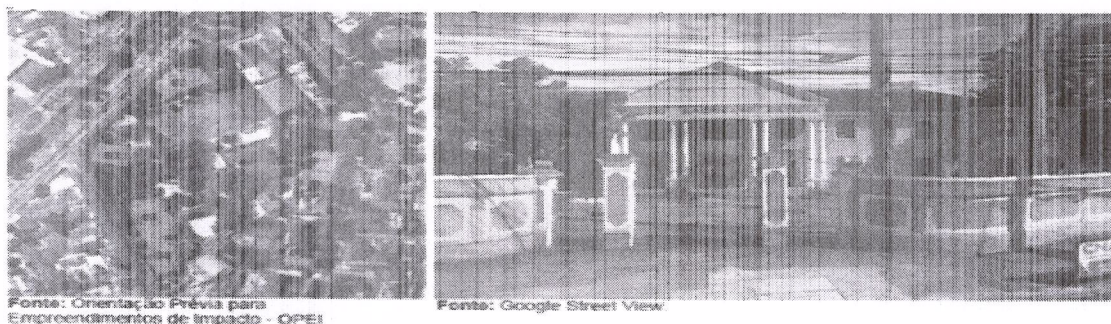


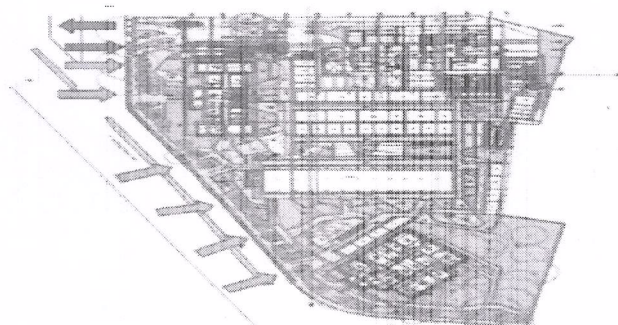
Figura 5: Foto aérea dos blocos a ser preservados e foto do Bloco E1, edifício principal do Colégio Americano Batista. 7. Impactos sobre o transporte e mobilidade. O imóvel é

lindeiro a três corredores de transporte: - Av. Gov. Agamenon Magalhães: classificada como Corredor de Transporte Metropolitano – categoria funcional - Arterial Principal; - Rua Dom Bosco: classificada como Corredor de Transporte Urbano Secundário – categoria funcional - Arterial Secundário; - Rua João Fernandes Vieira: classificada como Corredor de Transporte Urbano Secundário – categoria funcional - Coletora.



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Figura 6: Esquema da localização do empreendimento em relação aos principais eixos viários. Os pedestres poderão acessar o empreendimento por pontos distintos da Av. Gov. Agamenon Magalhães e Rua João Fernandes Vieira. Já os acessos de veículos ao edifício garagem, estes se farão apenas pela Rua João Fernandes Vieira, como mostra a Figura 7.



Fonte: Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto - OPEI



Figura 7: Esquema dos acessos ao empreendimento. Foi verificado no EIV que após as contagens de veículos e simulações realizadas, para cenários sem o empreendimento e com o empreendimento, foi verificado que as variações em relação à situação atual foram inferiores a 3%, ou seja, residuais, apesar do grau de saturação das vias do bairro da Boa Vista. A Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife (CTTU), analisou o projeto e o Eiv e emitiu o Parecer Técnico GGET/CTTU nº 032/2020 favorável ao projeto.

8. Ações Mitigadoras Propostas DNAV/DILURB. De acordo com o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV foram sugeridas as seguintes medidas: Medidas mitigadoras: 1) A adoção do Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC durante todas as fases da obra; 2) Definição do acesso exclusivo para veículos de transporte de carga pela Rua João Fernandes Vieira. Medidas potencializadoras de benefícios à vizinhança: 1) Implantação de Projeto Paisagístico voltado para valorização e preservação do IPAV; 2) Retirada de mais de 300 metros do muro divisório, alargamento das calçadas e integração de praça linear ao território circundante; 3) Adoção de pisos drenantes nas circulações de veículos – acessos do edifício garagem; 4) Implantação de reservatório de retardo para acumulação de águas pluviais. A CTTU e a Divisão de Normatização e Análise Viária - DNAV/ DILURB, definiram as seguintes medidas mitigadoras, que transcrevemos abaixo: 1) Proposta de Intervenção viária na Avenida Governador Agamenon Magalhães com abertura de canteiro central da Av. Gov. Agamenon Magalhães com a Rua José Luís da Silveira, facilitando o acesso dos veículos provenientes da Rua Amélia, utilizando novos semáforos nesta interseção; 2) Cruzamento das Avenidas Governador Agamenon Magalhães com a Rua Quarenta e Oito, sob o Viaduto da João de Barros: Estudo de viabilidade da proposta de criação de “DDI para todas as conexões” na circulação dos veículos utilizando divisores de fluxos para antecipar os movimentos facilitando seus destinos, com a melhoria nas travessias de pedestres, utilizando novos semáforos nesta interseção. Salientamos que os projetos de sinalização devem ser aprovados pela CTTU, como também, a previsão de implantação dos projetos a serem realizados pelo Empreendedor.

9. Conclusão. 1. Considerando todo o relato deste parecer, embasado nas análises dos órgãos competentes; 2. Considerando que sejam cumpridas todas as medidas mitigadoras solicitadas pelos mesmos órgãos, sendo incluída mais uma medida mitigadora de adequação do empreendimento a rede cicloviária da Rua Fernandes Vieira; 3. Considerando que este projeto foi aprovado pela



CCU. Estamos de acordo com a aprovação deste projeto da forma apresentada. Arqta Neide Maria Pinho Cirne – CAU PE A 2802-9. Representante do SAEPE. Concluída a leitura, Dr. João Braga deu início ao processo de discussão passando a palavra ao conselheiro Diógenes Sócrates Robespierre de Sá, representante do CORECON/PE. “Inicialmente quero parabenizar a equipe que elaborou o projeto, os empreendedores e os interessados que contribuiram para a realização dele. O projeto está integrando à cidade, agregando valor e contribuindo com o desenvolvimento econômico da cidade, atendendo a função social da propriedade e, assegurando a função social da cidade. Farei um comentário de dentro para fora seguindo recomendação do Regimento Interno do Conselho de Desenvolvimento Urbano. Observei que o projeto não atende ao Art. 97 do Plano Diretor. Por esta razão pergunto se não há condição diante da criatividade da arquitetura de adequar o projeto para atender ao referido artigo da lei do Plano Diretor. Sei que o meio ambiente não está sendo prejudicado por isso. A vegetação atende aos requisitos da legislação. Cumprindo a lei estamos contribuindo para o Estado Democrático do Direito”. Neste momento, o presidente solicitou ao conselheiro Diógenes para melhor entendimento dissesse do que diz o Art. 97 do Plano Diretor. “Art. 97: As Zonas Ambientais Construídas apresentam objetivos específicos por zona, discriminando a seguir: Inciso II – Zona de Ambiente Construído de Ocupação Controlada – ZAC Controlada. Item 1 – A área de ajardinamento estará obrigatoriamente localizada no afastamento frontal o qual deverá apresentar no mínimo 70% de sua superfície tratada com vegetação; e.” Passando em seguida a palavra à conselheira Rúbia Maria Simões Campelo, representante da URB. “É sempre muito instigante e sobretudo neste momento que estamos vivendo ver a cidade com esses novos empreendimentos. Sinal que nem tudo está perdido. Faço o caminho pelo empreendimento há anos, por esta razão farei alguns comentários. Antes quero enaltecer as apresentações feitas, todas excelentes. Tive oportunidade de estudar um pouco esse projeto e conversando com nossa equipe, sentimos falta da interlocução do Colégio Americano Batista com a Igreja Batista. Temos um problema sério, está se propondo uma calçada mais larga e ao chegarmos exatamente na faixa da Igreja, nos deparamos com uma calçada bem estreita. Dr. Paulo Roberto falou uma coisa que achei bem interessante. Aqui temos que ver o papel de fora para dentro. Logo, sinto falta da conexão com a Igreja. Não consegui ver na apresentação do arquiteto Sandro Guedes, o que irá funcionar nos edifícios antigos e se vão abrir para



o público. Não sei quais os usos dessas edificações. Estamos fazendo um urbanismo tático, mas precisamos redesenhar urbanisticamente a cidade, para que ela não seja só uma simples pintura. Para mim é um vestido de alta costura que precisa dos detalhes. Precisamos melhorar esse desenho para cidade. Fiquei um pouco espantada ao ver que as mitigações sejam todas de muito fora. Na localidade temos um contexto urbano muito favorável para melhorarmos a visualização do Pátio Americano. Temos uma praça, temos um recanto de taxista feito a toque de caixa. Olhar de fora para dentro, precisamos fazer a interlocução da praça e do recanto dos taxistas. Precisa que seja melhor apresentada a perspectiva de fora para dentro. Por fim, pergunto ao engenheiro Eduardo se há uma forma de usarmos o semáforo numa proporção menor, garantindo a perspectiva desse conjunto, sobretudo do eixo principal, o edifício preservado. Aproveito para fazer uma sugestão, talvez seja mais voltada à Taciana Sotto- Mayor. Se não há um recurso para garantir que no futuro o empreendimento não venha a ter o obstáculo. Hoje, é o que o projeto oferece, mas amanhã por questão de segurança, controle, não tenha continuidade. Deveríamos ter por escrito que a calçada terá que ter no mínimo 10 metros de largura, garantindo a fluidez para o pedestre”. Dando prosseguimento Dr. João Braga passou a palavra à conselheira Ana Cristina Assis de Oliveira, representante da Agência CONDEPE/ FIDEM, “Minha primeira colocação diz respeito aos acessos, pois uma parte está voltada ao lazer e serviços e outra à escola, logo, não pode haver nenhum dano à circulação das crianças. A segunda colocação, a CCU propôs na sua reunião como ação mitigadora, que o habite-se do empreendimento só fosse dado quando tivesse a implantação do sistema viário, que tem incidência sobre essa área, a exemplo do que foi feito como projeto Oásis Boa Vista, no Colégio Salesiano”. Em seguida Dr. João Braga solicitou ao arquiteto, Dr. Paulo Roberto que fizesse os esclarecimentos necessários. “O conselheiro Diógenes mencionou um aspecto relevante, quando vamos exercitar o cumprimento de regras numéricas. Se observarmos a relação da área verde do IPAV e como está sendo usado pela cidade e do que se propõe esse número mágico, perde qualquer sentido. Ele é tão maior do ponto de vista que se oferece. Aproveito e respondo logo: quem garante que se coloque um gradil depois? A cidade garante. A Ilha do Leite começou a fazer isso há 10 anos. E, as praças continuam sem grade. Quanto ao Art. 97 do Plano Diretor, foi objeto de discussão ambiental e do IPAV. Objeto de análise ponto a ponto. Foi feito um conjunto de exercícios para oferecer mais do que lei exige. Temos



segurança que estamos indo além do que a legislação requer quanto ao meio ambiente. A proteção do ambiente natural está assegurada. Isso nos deu a condição de obter na CCU, uma aprovação por unanimidade. Os impactos potenciais são positivos. As calçadas estão ligadas a um parque. Calçadas com até 30 metros”. Neste momento, o conselheiro Diógenes, solicitou a palavra e disse: “O Art. 128 do Plano Diretor diz: O Imóvel de Proteção de Área Verde – IPAV é uma unidade de domínio público ou privado, que possui área verde formada, predominantemente, por vegetação arbórea ou arbustiva, cuja manutenção atende ao bem-estar da coletividade. No seu Parágrafo 1º diz: Para o uso e ocupação do solo dos imóveis de Proteção de área Verde – IPAV, deverão ser mantidos 70% (setenta por cento) de área indicada no cadastro municipal. Isso está coberto. Meu questionamento não foi esse. E, sim que o Art. 97 do Plano Diretor não está sendo cumprido. Mesmo que o projeto esteja perfeito nos demais atendimentos, na questão legal. Acredito e espero que a lei seja cumprida”. A seguir, o arquiteto Sandro Guedes. “Foi uma exigência do técnico da CELIC, que temos de demonstrar na aprovação do projeto, o percentual de ajardinamento frontal. Na realidade, não é só recuo frontal inicial, é o ajardinamento frontal propriamente dito. Em plantas colocamos a demarcação da área, e o cálculo demonstrativo de como essa área está colocada. Estamos tranquilos e seguros, que a ocupação proposta está colocada e registrada. O desenho não é de fácil entendimento, pois é muito recortado, extenso”. Retomando a palavra o arquiteto, Dr. Paulo Roberto. “A conselheira Rúbia foi muito feliz quando disse: estamos falando agora do lado de fora, levantando um componente do lado de fora que é o Bompreço. Na realidade, onde existe uma confusão. Um estacionamento e um recanto de taxista, tudo embrulhado O que tem haver, com a avenida Agamenon Magalhães e seus pontos de correção e ajustes. Diante do que foi apresentado como área de mitigação, os acessos dos carros atravessando a calçada, a condição de prioridade é para o pedestre. Do meio fio pra fora quem decidiu o que deveria ser feito, foi a Prefeitura, com seu planejamento, com sua prioridade. Tem muito a se fazer. A escolha foi concluir a fase do projeto da Agamenon, para poder ter a segunda parte que é o corredor exclusivo. É isto que está posto na mitigação. Com relação a calçada da Igreja, é muito bom que possamos alargá-la. Creio que pode ser feito. Cabe olharmos para a igreja com olhar de integração do ponto de vista da passagem do pedestre. Os empreendedores vão entender isso como um recado, no sentido de melhorar as condições de incorporação frente ao conjunto. Faz



todo sentido a observação da conselheira Rúbia. O desenho urbanístico da cidade e, neste caso, o acesso do carro, verso mitigação, verso taxista passa por prioridade do governo. Do ponto de vista das observações do lado de fora, objeto de preocupação das conselheiras representantes da URB e da Ag. CONDEPE/FIDEM, precisamos ampliar e digo mais, o ICPS vem perseguindo isso. Área privada de uso público é um objetivo da cidade e vamos ter que entender, ao se transformar área privada em uso público, o uso público não vai deixar de ser. É um processo que vem tomando corpo nos últimos 10 anos. Os empreendedores não reclamam mais. Quanto a observação sobre a escola e as crianças. A escola na Dom Bosco. Na Fernandes Vieira foi criado no interior do empreendimento uma praça/pátio de giro, onde não vai mais poder mais parar na calçada. Os carros com os alunos do colégio têm à disposição um pátio de giro grande, capaz de absorver o fluxo de entrada e saída, sem criar ruído para o lado de fora e dando condições de pelas calçadas sair da escola e chegar ao carro parado, esperando". Prosseguindo, o presidente passou a palavra ao conselheiro João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do ICPS. "Quero parabenizar a todos envolvidos no desenvolvimento desse projeto. Um presente para cidade. Temos a possibilidade de incorporar toda área verde do Colégio Americano Batista, onde será instalado o Pátio Americano para usufruto maior da coletividade. É uma coisa extremamente positiva. Parabenizar os empreendedores pela coragem de realizar um empreendimento dessa natureza. Farei um destaque relacionado às ações mitigadoras, Toda explanação que Eduardo Coelho fez do trabalhos que estão sendo feitos pela Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, na pessoa do secretário João Braga, da CTTU, do próprio Eduardo, todas intervenções que estão sendo realizadas no corredor da Agamenon Magalhães, talvez, alguém possa pensar que elas estejam longe do local do empreendimento. Essas mitigações têm um papel importantíssimo. O movimento de quem vem da zona norte, dos 12 Bairros, que precisam se destinar ao Shopping Tacaruna, à Olinda, vão ter a possibilidade de deixar de vir ao Parque Amorim, pois esse é o movimento que é feito. As pessoas vão antecipar essa decisão entrando na Amélia, por exemplo. Chegando a João de Barros, podendo fazer o giro à esquerda de forma antecipada. Tudo isso vai dessobrecarregar o cruzamento no final da Rui Barbosa. Acho que essa mitigação está muito bem definida. Quero aproveitar e fazer um comentário a respeito do Art. 97 do Plano Diretor da Cidade. No item 1- A área de ajardinamento estará obrigatoriamente

localizada no afastamento frontal o qual deverá apresentar no mínimo 70% de sua superfície tratada com vegetação. Esse comando do PD, na minha ótica deixa algumas questões omissas, na sua interpretação no seu comando. O que é o afastamento frontal, em si? Na realidade temos um afastamento frontal inicial, ou mínimo e afastamentos calculados. O comando aqui como vem buscando ser implementado, não só nesse projeto de impacto, mas em outros, com situações das mais diversas. Por vez um terreno, por exemplo, ele tem uma largura de frente muito estreita, e quando se coloca as exigências do acesso de pedestre, exigência de acesso do veículo, do lixo, do gás, muitas vezes na localização não é possível. Geometricamente falando, não é um comando possível de ser aplicado. É uma interpretação por vezes dada. Se você possui uma área verde e ela está na frente da edificação, ultrapassando um pouco o afastamento inicial, acho que é onde está compatibilizado aqueles 62,68%, se agrega a área verde contígua, termina atendendo ao comando do Plano Diretor. Além disso, foi registrado em um momento por parte dos autores do projeto, que houve um deslocamento da calçada, muito bem vindo por sinal, para ser criada uma faixa verde lindeira, no meio fio. Não só agrega como condição melhor da drenagem urbana, mas também cria um embelezamento da cidade e uma maior segurança para o pedestre, afastando-o do meio fio. Por tudo isso, acreditamos que o projeto atende ao Plano Diretor". Neste momento, o conselheiro Diógenes solicitou a palavra para fazer um adendo. "A questão não é o meio ambiente. O que estou levantando é que se há um questionamento dessa natureza, onde você mesmo reconhece que o Art. 97 fronta com outros e, como o Plano Diretor está sendo cotado nesse momento, seria a hora de se propor à Câmara Municipal que faça às adequações necessárias para que possamos no futuro atender a lei de maneira clara". Passando em seguida a palavra à conselheira Andréa Karla Amaral Galiza, representante da Procuradoria Geral do Município. "Inicialmente quero parabenizar aos empreendedores, e aos autores do projeto. Quando assistimos uma apresentação como essa, ficamos muito felizes. Esse projeto é uma síntese do que é sustentabilidade urbana. É a prova que à viabilidade econômica dos projetos podem conviver com o conforto, com a humanização das pessoas e com a preservação da nossa memória. Um marco de como a cidade do futuro possa vir a ser ocupada. Em relação ao que o conselheiro Diógenes colocou, diante das falas dos arquitetos e do conselheiro João Domingos, queria dizer: esse terreno está num recorte de território da cidade que é o SSA2. Possui



regras específicas estabelecidas na lei do SSA2. Entendo a preocupação do conselheiro Diógenes, ele está preocupado com o cumprimento da legislação municipal. E a legislação que não é eficaz evidentemente tem que ser atualizada. Mas, na realidade o Plano Diretor é uma regra geral que vai reger a cidade como um todo e, tem que ser interpretado muitas vezes como um princípio a ser seguido. E, um princípio que não esgota muitas vezes, como a norma é colocada, todas as situações que podem acontecer na prática. Me parece que nesse caso específico, o objetivo da regra que diz, que tem que ter ajardinamento no afastamento frontal, de criar o conforto visual para as pessoas que passam. E o intuito de criar uma maior fiscalização da sociedade, em relação a preservação da área verde. Me parece que esse objetivo está sendo cumprido. Está dentro do conceito de área privada que cede área pública para cidade". Neste momento, o conselheiro Diógenes disse: "A questão da interpretação da lei não pode ser atribuída a um técnico. Devem ser feitas as adequações necessárias na lei para evitar conflitos, como estamos tendo hoje. Precisamos fazer o Brasil cumprir leis, para se evitar o estado de exceção permanente". Retomando a palavra a conselheira Andréa Galiza disse: "Entendo e concordo com Diógenes, mas nesse caso específico, não vejo descumprimento da regra. É um projeto que está no caminho da legislação que estamos construindo para o futuro. Temos também que interpretar as leis de acordo com os objetivos". Em seguida, Dr. João Braga passou a palavra a sua suplente, Dra. Taciana Maria Sotto-Mayor. "Não tenho dúvida que o processo está todo enquadrado na legislação, inclusive no Art. 97 do Plano Diretor. Talvez seja a forma de interpretar, como muito bem colocou o conselheiro João Domingos. Precisamos definir uma sugestão da conselheira Rúbia Campelo. Ela sugere que caso o empreendimento resolva um dia colocar muro ou gradil no empreendimento, que seja garantida uma calçada de no mínimo 10 metros. E que isso esteja registrado". Neste momento, Dr. João Braga disse: "Não gostaria de colocar essa observação porque, se um dia acontecer, estamos abrindo uma possibilidade. Logo, é melhor dizer: não pode". A seguir, a conselheira Ana Cristina da Ag. CONDEPE/FIDEM, perguntou se a relatora do CDU, não tinha acatado a sugestão do parecer da Comissão de Controle Urbanístico. "O parecer diz: fica condicionado o habite-se quando da implantação do sistema viário, como proposto. O CDU, não vai acatar"? Retomando a palavra, Dra. Taciana disse que "os ajustes no sistema viário já fazem parte da mitigação e só será dado o habite-se, se a mitigação tiver sido concluída". Dr. João



Braga mencionou que não estava entendendo, “qual a diferença do que foi acatado pela CCU e pelo CDU. No Termo de Compromisso consta que o habite-se só será fornecido após conclusão das ações mitigadoras propostas”. Passando em seguida a palavra ao engenheiro Dr. Eduardo Coelho para atender uns questionamentos da conselheira Rúbia Campelo da URB. “Foram duas questões muito importantes mencionadas pela conselheira Rúbia. A Prefeitura fez todas as ações necessárias para implantar o projeto, dentro das possibilidades do momento. Tem muita pintura que vai se transformar em coisas físicas previstas no planejamento. O outro questionamento, foi sobre os portais /sinais da Agamenon Magalhães. Também não acho legal, aquelas placas de sinalização, semáforos enormes. Por enquanto, por contenção de despesa foram mantidos, mas o projeto prever a retirada desses portais. Quanto ao Parque Amorim, 80% do tráfego oriundo da Montevideu, no projeto da Agamenon tem continuidade, uma delas é que o tráfego que vem da Visconde de Suassuna, vai descer direto até a Leopoldo Lins. Isso será feito depois. O projeto prever não imediatamente, a adoção de ciclofaixa em ambos lados. O projeto está integrado às ciclovias da cidade”. Neste momento, Dr. João Braga disse:” A ciclofaixa da rua Fernandes Vieira está concluída, como também a da rua Soledade. Vamos implantar 12Km de ciclovias ao redor da Avenida Conde da Boa Vista. Pergunto à conselheira Rúbia, suas dúvidas foram esclarecidas? A conselheira Rúbia, disse que sim. Mas, que havia perguntado ao arquiteto Sandro Guedes o que seria implantado e quais os usos nos imóveis preservados, e não tinha obtido resposta. O arquiteto respondeu que, “o imóvel da esquina da Dom Bosco, a princípio continua escola, mas existe uma negociação para ser incorporada ao empreendimento, no futuro. Se for incorporada, provavelmente será alguma operação gastronômica. No prédio principal estamos estudando várias hipóteses. Pode ser uma Cafeteria, um Restaurante, no andar superior um novo espaço colworth. Embora não esteja 100% definido, mas existe uma diretriz de uso, que são comerciais com equipamentos âncoras. Alguma coisa que tenha acesso pela rua”. Passando a palavra à conselheira Andréa da Procuradoria. “Quero fazer uma pergunta ao arquiteto, Dr. Paulo Roberto. Considerando que os usos ainda não foram definitivamente estipulados no empreendimento, como foi resolvido em relação aos impactos, ao tipo de frequência? Respondendo à conselheira, Dr. Paulo Roberto disse: “para se chegar a esse programa se fez um profundo estudo de mercado. O programa tem um pool de mercado longo, denso que indicou às ausências de serviços de

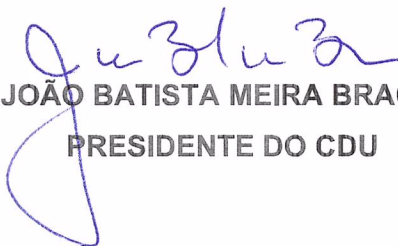
conveniência e comercial para este público, que não é habitante, sim, passante. No entorno a densidade populacional é baixa, mas gigantesca de passantes. O que falta no local? Um programa de centro de comércio e serviços com múltiplas atividades que atendam àquela localidade passante de centralidade”. Concluída a discussão Dr. João Braga colocou o parecer da conselheira relatora, arquiteta Neide Maria Pinho Alves, representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco – SAEPE, em votação. O parecer foi aprovado por unanimidade, com as seguintes ações mitigadoras:

- 1- Proposta de intervenção viária na Avenida Agamenon Magalhães com abertura de canteiro central da Av. Agamenon Magalhães com a Rua José Luiz da Silveira Barros, facilitando o acesso dos veículos provenientes da Rua Amélia, utilizando novos semáforos nesta interseção;
- 2- Cruzamento das Avenidas Agamenon Magalhães com a Rua Quarenta e Oito, sob o Viaduto da João de Barros: Estudo de viabilidade da proposta de criação de "DDI para todas as conexões "na circulação dos veículos utilizando divisores de fluxos para antecipar os movimentos facilitando seus destinos, com a melhoria nas travessias de pedestres, utilizando novos semáforos nesta interseção. Salientamos que os projetos de sinalização devem ser aprovados pela CTTU como também, a previsão de implantação dos projetos a serem realizados pelo Empreendedor. As ações mitigadoras, limitadas a 1,5% do CUB - Custo Unitário Básico da Obra. Dentro do 3 item- Informes/ Outros, Dra. Taciana Sotto- Mayor comunicou que seria preciso formalizar uma solicitação da JCPM. Em relação ao empreendimento que tramitou no CDU, na sua 242ª Reunião Ordinária, realizada do dia 06 de outubro de 2017. “Um projeto de construção de um edifício não habitacional a ser edificado no Largo dos Casados em Santo Amaro. Aprovamos o projeto e propomos que a ação mitigadora fosse no valor estimado de R\$1.040.000,00 (Um milhão e quarenta mil reais). O empreendedor solicitou que fosse registrado em ata que o valor não é estimado, sim, real que ele precisa mitigar”. Neste momento, Dr. João Braga fez uma complementação. “Normalmente se faz uma previsão. Será criada uma via, que vai da Rua dos Casados até a entrada do Shopping Tacaruna. O objetivo é permitir que o ônibus vindo do interior do Estado com pessoas doentes, possam descer na frente do hospital, sendo mais cômodo e seguro para essas pessoas. A rua a ser criada é lateral ao muro do Tacaruna. O projeto está pronto e será executado. Fizemos uma série de modificações e implantações na localidade. Fizemos uma Praça de Alimentação, retiramos os camelôs que se espalhavam pelas calçadas, e colocamos



PREFEITURA DO
RECIFE

todos nessa nova Praça de Alimentação. Ação proveniente de mitigação. A solicitação de registro do valor real é pertinente”. Neste momento, Dra. Simone Murrúa, assessora do Gabinete da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano, comunicou que o link do acesso a pasta com a gravação e às colocações feitas no chat, será enviado ao zap do grupo CDU. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, eu, Maria das Graças Montenegro Sá Barreto, secretária-executiva, lavrei a presente Ata, a qual vai datada, assinada e proclamada pelo Senhor Presidente, em virtude de estarmos em isolamento social motivado pela pandemia da COVID-19. Recife, 18 de setembro de 2020.


JOÃO BATISTA MEIRA BRAGA
PRESIDENTE DO CDU