

O imóvel localiza-se na região norte da cidade do Recife, na RPA 3, no bairro de Apipucos, às margens da Avenida da Recuperação (Rodovia BR-101). O terreno em questão é resultado do remembramento de três lotes que totalizavam uma área de 41.951,25 m², porém, houve uma redefinição de seu traçado em função de ocupações já urbanizadas e consolidadas da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Apipucos. A área resultante passou a ser de 39.555,60 m².

Segundo o Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto, o empreendimento será um estabelecimento comercial de perfil combinado entre atacado e varejo, modalidade informalmente conhecida como “atacarejo”. A construção é caracterizada por uma grande coberta de 13.623,59 m², sendo o salão de vendas o principal espaço com 5.937,61 m².

Estima-se um público diário de aproximadamente 1.000 clientes e 400 funcionários. O projeto oferta 206 vagas de veículos, sendo 186 vagas comuns, 03 vagas especiais, 11 vagas para idosos, 05 vagas para gestantes e 01 vaga para veículos de emergência/serviços. Além disso, estão previstas mais 80 vagas de moto e 60 vagas de bicicleta para clientes e funcionários.

Síntese do quadro de Área

ÍTEM	GLEBA 29
ÁREA DO TERRENO	39.555,60 m ²
Área total de Construção	14.284,49 m ² ($\mu = 0,36$)
Área de Solo Natural	19.873,40 m ² (TSN=50,2%)

2. LEGISLAÇÃO

De acordo com a Lei Complementar nº 02/2021 (Plano Diretor), o lote em questão está situado na Zona de Desenvolvimento Sustentável Capibaribe (ZDS Capibaribe) que é caracterizada pela concentração de média e alta densidade populacional e construtiva nas margens esquerda e direita do Rio Capibaribe.

O empreendimento é submetido à análise do CDU por ser empreendimento de impacto por sua atividade de “supermercado”, por estar localizado em terreno

com área superior a 1 ha (um hectare) e também por apresentar área de construção superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), segundo o art. 25, parágrafo único, incisos I e III, da Lei nº 16.719/2001.

3. TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

- 30/03/2021 – Ingresso do processo para análise na Central de Licenciamento Urbanístico/ SEL;
- 14/04/2021 – Encaminhamento à Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife – CTTU para análise dos impactos no trânsito;
- 23/04/2021 – Elaborado o Parecer Técnico GGET/ CTTU nº 022/2021 solicitando ajustes no Memorial de Impacto e no projeto arquitetônico;
- 25/05/2021 – Elaborado o Parecer Técnico GGET/ CTTU nº 028/2021 favorável ao empreendimento;
- 27/05/2021 – Encaminhamento do processo à Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV/SEL para elaboração de parecer urbanístico.
- 09/06/2021 – Aprovado pela Comissão de Controle Urbanístico – CCU.

4. CONCLUSÃO

O empreendimento tem uso adequado para a área, e atende, com folga, aos índices urbanísticos determinados na legislação vigente.

A parte interessada apresentou as anuências dos órgãos competentes referente aos impactos sobre a infraestrutura, assim como a Licença prévia da SMAS. O projeto obteve parecer favorável da CTTU, quanto aos impactos sobre tráfego e transportes, quanto à viabilidade para implantação do acesso, porém não apresentou o pronunciamento do Departamento de Estradas de Rodagem – DER/PE (órgão com a jurisdição da via, no trecho em questão) com relação aos acessos do empreendimento, porém a UNAV entende que este documento poderá ser anexado posteriormente, mas antes do deferimento do processo.

Diante do exposto, e considerando compatível com a ocupação urbana existente e com o zoneamento urbanístico estabelecido para o local, somos de parecer favorável ao projeto como se apresenta, devendo o empreendedor atender às

ações mitigadoras indicadas pela UNAV/SEL - Unidade de Normatização de Análise Viária, que trata-se das melhorias do sistema viário do entorno, conforme estudo da CTTU.



Eduardo Fernandes de Moura
Representante da ADEMI-PE no CDU