

Recife, 14 de dezembro de 2022.

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU

Processo Digital nº 8078087322

Relatora: Sônia Calheiros/Cláudia Paes Barreto, representantes da Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco- Condepe/Fidem

Interessado: Cíntia de Oliveira Lira

Objeto: projeto inicial para construção de um empreendimento de uso misto

Localização: Av. Sul Gov. Cid Sampaio, lote edificado com o imóvel nº 2061, a ser demolido no bairro de Afogados. Recife – PE.

Senhores Conselheiros,

Submeto à Vossas Senhorias o presente parecer ao **processo nº 8078087322** que trata da réplica do processo nº 8152564218, do projeto inicial para construção de um empreendimento de uso misto (1 loja + 5 blocos de habitação multifamiliar, na localização em epígrafe.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O imóvel se localiza na área sudoeste do Recife, na Região Político Administrativa - RPA 5, no bairro de Afogados.

O bairro de Afogados, onde será instalado o empreendimento apresenta construções de baixo gabarito com uma concentração de atividades diversificadas de usos, tanto residencial, como comercial, serviços e indústrias. Destaca-se entre os principais equipamentos do bairro: o Mercado Público de Afogados e feira livre: a Igreja do Largo da Paz, o Instituto Pernambucano de Ensino Superior (Ipesu), a Biblioteca Popular; a Escola de Referência Amaury de Medeiros; o TRT 6º Região, o Distrito Sanitário, Central de Licenciamento Urbanístico e o equipamento de porte metropolitano, o Terminal Integrado de Passageiros CBTU – Afogados.

Constitui-se num dos importantes centros secundários do Recife tendo sido objeto do projeto elaborado pelo ICPS -**PROJETO CENTRALIDADES - Reestruturação Urbana e Dinamização Econômica Territorial de Centralidades do Recife**, que propõe a implementação de modelo urbano de reocupação e usos mistos integrados ao Largo da Paz.

Destaca-se ainda o **Projeto Urbano Consorciado do Pontal de Afogados** elaborado também pelo ICPS, para atender deliberação do Ministério Público – Inquérito Civil 008/2017 como subsídio a *Mediação de Conflito de Interesse para Uso e Ocupação no Pontal de Afogados*. Esse Projeto identificou a estrutura fundiária; estabeleceu o sistema viário do Pontal e sua ligação e articulação com restante do bairro; definiu um traçado para a via circundando o Parque Linear ao longo da frente d'água, e a permanência das ocupações habitacionais, no terreno doado pela União. Participaram da Audiência Pública para solução do conflito de interesses o MPE, a Prefeitura do Recife, o ICPS, a Entre Rios, Celpe, SPU, MLB e CIAPA, cabendo ao ICPS elaborar em 90 dias o Projeto Urbano acima mencionado.

O empreendimento proposto ora em fase final de análise e aprovação será implantado exatamente nessa região do **Pontal de Afogados**, seccionada do bairro pela Av. Sul / linha do Metrô, sendo as demais delimitações circundadas por frentes d'água da bacia do Tejipió, margeadas com manguezais. O trecho é categorizado como **Zona de Ambiente Natural-ZAN-Tejipió, Setor de Sustentabilidade Ambiental – SSA1**.

Na área de terra firme os usos predominantes são de serviços, indústrias (a maioria desativadas), pequenos comércios e cerca de 250 habitações que formam a Comunidade Vila Sul já consolidada em terreno doado pela União na extremidade norte da área do imóvel.

Ressaltando-se que o limite da área com linha do Metrô e o muro da CBTU é um elemento limitador da conexão e articulação viária dessa localidade com o bairro de Afogados. A área é isolada e tem um único acesso viário feito através de uma ponte que liga a Rua Nova da Cabanga, com a Rua Escrivor Souza Barros (Avenida Central nos mapas mais antigos) via que se limita com a fachada principal do empreendimento onde serão as respectivas entradas de pedestres e veículos.

Outro aspecto a ressaltar da implantação da linha do Metrô é que não se tem mais acesso pela Av. Sul - Gov. Cid Sampaio ao endereço indicado no Registro Geral de Imóvel. Atualmente o endereço é *imóvel nº 2061 da Rua Escrivor Souza Barros*, como já consta no cadastro das prestadoras de serviços: Compesa, Neoenergia, entre outros, vide os ofícios de Anuência.

Por outro lado, a Estação de Afogados localizada a cerca de 80 metros do imóvel além de garantir um leque imenso de conectividade com a metrópole via ônibus e metrô, permite também a circulação de pedestres através da passarela sobre a Avenida Sul possibilitando o acesso aos serviços disponíveis nessa centralidade do Largo da Paz.

LOCALIZAÇÃO

O projeto do empreendimento denominado **Residencial Entre Rios**, a ser instalado no lote edificado com o imóvel nº 2061, na Av. Sul - Governador Cid Sampaio, está localizado na Zona Sudoeste do Recife, na Região Político Administrativa - RPA 5, no bairro de Afogados.

Figura 1 – Mapa de zoneamento do Município do Recife com a localização do empreendimento. Em



Fonte: Lei Municipal nº 17.511/2008 (Plano Diretor) – <https://licenciamento.recife.pe.gov.br/node/20>

LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

De acordo com o Plano Diretor da Cidade do Recife, Lei nº 17.511/2008, o lote onde o empreendimento será implantado, está inserido na **Zona de Ambiente Natural – ZAN Tejió**, composta por cursos e corpos d'água formadores da bacia hidrográfica do Rio Tejió, caracterizada pela concentração da Mata Atlântica e de seus ecossistemas associados e pela presença de áreas potenciais para implantação de parques públicos urbanos.

O imóvel está situado também no **Setor de Sustentabilidade Ambiental – SSA 1**, por estar em quadra situada à margem de corpo d'água, e em conformidade com a Lei Municipal nº 16930/2003 (que *modifica o código do meio ambiente e...*) está definido a necessidade de elaboração do **Projeto de Revitalização de Área Verde – PRAV**, incluído na Licença Ambiental como pré-requisitos para as próximas etapas do licenciamento.

O Plano Diretor de 2008 no art. 102, § 3º, estabelece que na ZAN Tejió devem ser observadas as seguintes diretrizes específicas:

- I. *Adotar o padrão de adensamento construtivo que garanta a manutenção ou melhoria da qualidade ambiental e paisagística;*
- II. *Implantar e recuperar as áreas de esporte e lazer existentes; e,*
- III. *Implantar parques naturais municipais e espaços de convivência, esportes e lazer*

Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados ao empreendimento estão definidos no art. 143 do Plano Diretor de 2008 e na Lei de Uso e Ocupação do Solo nº 16.176/1996:

- a) coeficiente de aproveitamento mínimo – 0,1;
- b) coeficiente de aproveitamento básico - 1,0;
- c) coeficiente de aproveitamento máximo - 1,5.
- d) Taxa de Solo Natural – 50 %
- e) Afastamentos Iniciais Mínimos : Recuo Frontal-Nulo/1,50m, Lateral-Nulo/1,50m e Fundos – 3,00 metros

O projeto é classificado como Empreendimento de Impacto, por apresentar área de construção superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), conforme o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 16.176/1996. E foi elaborada a **Orientação Prévia para Empreendimento de impacto** - OPEI nº 72 contendo as diretrizes urbanísticas para a elaboração do projeto de Empreendimento de Impacto, bem como para o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, como determina o Decreto 27.529/2013.

CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, descreve que o empreendimento é voltado para uma população de renda familiar bruta de até R\$ 7.000,00. O projeto consiste em um conjunto habitacional multifamiliar, composto por 5 torres de 13 pavimentos, e uma loja no pavimento térreo situada próxima ao logradouro. Cada edifício apresenta 8 subunidades por andar, resultando em 96 apartamentos por bloco. Ao todo, o empreendimento conta com 481

subunidades (480 apartamentos + 1 loja). As unidades habitacionais variam de 50,48m² a 55,60m² de área, constituindo quatro tipologias, duas de cada por andar, com o programa similar. A população estimada de 1.932 habitantes.

As vagas de garagem estão localizadas no pavimento térreo e no 1º pavimento do edifício garagem, que tem na laje de cobertura “telhado verde”. O projeto prevê 480 vagas destinadas ao conjunto habitacional (1 vaga por apartamento), 11 vagas especiais, e mais 4 vagas em frente à loja, com acesso direto pelo logradouro. E ainda espaços identificados como vagas para bicicletas e motos.

Figura 2 - Caracterização do empreendimento



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Imagem 03: Corte.



Fonte: Projeto arquitetônico.

A área total a ser construída de 34.555,39 m², que o classificou como Empreendimento de Impacto – gerando a obrigatoriedade de realizar além do Projeto de Empreendimento de Impacto e o Estudo de Impacto de Vizinhança. A área de construção privativa corresponde a 24.706,80 m² que atinge um coeficiente de utilização de (μ 1,49) bem próximo do coeficiente de aproveitamento máximo.

A seguir o quadro resumo de áreas apresentado no Projeto Arquitetônico:

Quadro 1 - Quadro de áreas.

| ÁREAS | PROJETO |
|------------------------------|----------------------------------------------|
| Área do terreno | 16.526,93 m ² |
| Área de construção privativa | 24.706,80 m ² ($\mu = 1,49$) |
| Área de uso comum | 9.848,59 m ² |
| Área total de construção | 34.555,39 m ² |
| Área de solo natural | 8.394,64 m ² |

Fonte: Relatório SELIC

Quadro 02: Parâmetros urbanísticos

| PARÂMETROS APRESENTADOS NO EMPREENDIMENTO | | | | |
|-------------------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| Recuos | Frontal 7,25 | Lateral /Fundos 5,25 | Taxa De Solo Natural 50,8% | Coefficiente De Aproveitamento Máximo 1,49 |

O empreendimento atende aos índices urbanísticos da Lei Municipal nº17.511/2008

IMPACTOS SOBRE O MEIO AMBIENTE (NATURAL E CONSTRUÍDO)

No local, a vegetação é antropizada e sua supressão não será expressiva, sendo restrita a poucos exemplares isolados, devendo ser tratada em processo próprio junto ao órgão ambiental. Existem 38 unidades arbóreas no interior do imóvel, das quais 13 serão preservadas e 25 serão erradicadas, conforme consta no Relatório Ambiental Preliminar- RAP, documento que foi apresentado para a obtenção da Licença Prévia Ambiental. Está previsto o plantio de 125 árvores cuja localização pode ser observada na planta apresentada.

Com relação à Drenagem, o projeto apresenta tanque de retardo destinado ao acúmulo de águas pluviais para posterior descarga na rede pública e piso drenante nas vias internas. Possui também telhado verde sobre o edifício garagem com 1.564,11m² de área, que diminui a ilha de calor, absorve parte do escoamento superficial, além de melhora no aspecto paisagístico.

De acordo com o EIV, a terraplanagem, a ser executada para a implantação do empreendimento “será de pouca monta”, tendo em vista que o terreno já se encontra em cota e relevo apropriados.

IMPACTOS SOBRE A INFRAESTRUTURA

Foram levantados e avaliados os impactos sobre a infraestrutura existente, e a viabilidade técnica de atendimento da nova demanda, conforme documentos apresentados com anuências das concessionárias de serviços públicos, anexados ao processo: a COMPESA quanto a viabilidade para instalação do sistema de abastecimento de água e para integração ao sistema de esgotamento sanitário; Neoenergia Pernambuco – quanto a disponibilidade de suprimento de energia elétrica, sem necessidade de obras de melhoramento; Oi Fixa -

informou que terá condições de atender o empreendimento com os serviços de telecomunicações.

IMPACTOS SOBRE TRANSPORTES E MOBILIDADE

O projeto arquitetônico do empreendimento e o Estudo de Impacto sobre os Transportes foram analisados pela CTTU e recebeu Parecer Técnico favorável da GGMH/ CTTU nº 016/2022, em 04/05/2022.

Segundo o Estudo de Impacto sobre os Transportes EIT, o único acesso ao empreendimento será feito por via local, Rua escritor Souza Barros que se comunica através de uma ponte com a Rua Nova do Cabanga. Ambas possuem sentido duplo de circulação com pista de rolamento pavimentada de 7,00m de largura, e passeios laterais com 1,5m, e opera atualmente com níveis de serviços satisfatórios, não tendo sido verificado retenção de tráfego em nenhum horário.

O empreendimento é bem servido pelo transporte público por se encontrar bem próximo da Estação de Afogados, componente do Sistema Estrutural integrado SEI, que integra linhas operadas por ônibus com as linhas de metrô.

O Estudo de Impacto sobre os Transportes EIT conclui que o empreendimento *“não terá impactos que sejam significativos sobre os transportes públicos de passageiros nem relativos ao sistema viário, porque a elevação de usuários decorrentes, em volume, não é capaz de alterar em demasia o quadro atual”*. O documento destaca que há uma grande oferta de linhas de transportes coletivos que transitam na região e o fato de que as vias que dão acesso ao empreendimento se articulam diretamente com o sistema viário regional...

Quanto as entradas ao empreendimento a UNAV/SELIC em reunião com a autora do projeto solicitou ajustes nos acessos de veículos ao conjunto habitacional ficando acordado que o projeto deverá segregar (com canteiro) a entrada e saída de veículos, bem como localizar o portão de forma a garantir a estocagem de, no mínimo, 2 carros.

HISTÓRICO DO PROCESSO

Relação dos principais trâmites do processo:

- 18/12/2018 – Ingresso do processo nº 8152564218 para análise na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado/SEPUL;
- 16/12/2021 – Encaminhamento à Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife – CTTU para análise dos impactos no trânsito;
- 05/01/2022 – Elaborado o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 002/2022 solicitando complementação do memorial de impacto e ajustes no projeto arquitetônico;
- 04/05/2022 – Elaborado o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 016/2022 favorável ao empreendimento*;
- 08/07/2022 – Ingresso do processo nº 8078087322 (réplica) para análise na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado/SEPUL;
- 28/07/2022 – Encaminhamento do processo à Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV/SELIC/SEPUL para elaboração de parecer urbanístico.

- 26/09/2022 - Encaminhamento do processo à Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV/SELIC/SEPUL para elaboração de parecer urbanístico.
- 24/10/2022 - Encaminhamento do processo à CCU para elaboração de parecer urbanístico.
- 23/11/2022 – Conclusão do Parecer da CCU
- 02/12/2022 – Encaminhamento do Processo a CDU

AÇÕES MITIGADORAS

1. O empreendimento por ser um Habitacional que vai ampliar consideravelmente a densidade construtiva desta Zona de Ambiente Natural ZAN, deveria assumir como mitigação a implementação de algumas ações consonantes com as diretrizes especificadas na lei do Plano Diretor para esta ZAN, bem como as propostas do Projeto Urbano Consorciado do Pontal de Afogados elaborado pelo ICPS. Como por exemplo: Apoiar financeiramente o desenvolvimento, implantação e/ou manutenção de projetos de: áreas de esportes e lazer; áreas verdes; trechos do Parque Linear e da via circundante ao longo da frente d'água.
2. Deverá atender ainda as ações mitigadoras integrantes do parecer do processo emitido pela UNAV/SELIC:
 - a. *“Tendo em vista que na localidade há outro empreendimento de impacto em tramitação (processo nº 8091659921 - conjunto habitacional com 809 vagas) e que a Rua Nova da Cabanga é a única via existente para o acesso a estes empreendimentos, a Unidade de Normatização de Análise Viária – UNAV/SELIC recomenda, como ação mitigadora, que a parte interessada participe financeiramente no estudo de disciplinamento de tráfego nas interseções da Rua SD 4038 com a Rua Nova da Cabanga e com a Av. Sul Gov. Cid Sampaio.”*
 - b. “Além disso, para garantir uma faixa realmente livre de obstáculos, a UNAV/SELIC **recomenda que a faixa de serviço ajardinada, localizada dentro do lote com 1,00m de largura, seja apresentada junto ao meio-fio (faixa de serviço)**. Esta inversão entre a faixa livre e a faixa de serviço proporcionará mais conforto e segurança no caminhar do pedestre. A área desta faixa ajardinada poderá ser computada na Taxa de Solo Natural do terreno”.

CONCLUSÃO

Considerando que o empreendimento é compatível com o perfil urbano e que possivelmente, a implantação de uso habitacional irá atrair atividades de comércio e serviços locais, atendendo **parcialmente** a diretriz de “ocupar o solo com novas habitações e atividades produtivas, (**compartilhadas e valorizadas pelo parque natural/fluvial**)”, de acordo com o Projeto de Reestruturação Urbana e Dinamização Econômica Territorial de Centralidades do Recife elaborado pelo ICPS;

Considerando que o projeto atendeu as recomendações ambientais da OPEI, a exemplo da colocação de gradil nos limites frontais do terreno, o que amplia a integração visual do empreendimento com o entorno imediato, conferindo mais segurança aos transeuntes da área;

Considerando que empreendimento obteve o licenciamento ambiental junto à Secretaria Executiva de Licenciamento e Controle Ambiental/SMAS, através da Licença Prévia nº 8052361420, que estabelece as exigências e os condicionantes a serem observados pelo empreendedor;

Considerando o Parecer favorável da CTTU/ UNAV/ SELIC quanto aos impactos sobre trânsito e transporte;

Considerando que a parte interessada apresentou as anuências dos órgãos competentes, no que diz respeito aos impactos sobre a infraestrutura, de saneamento, energia e telefonia;

Considerando que o empreendedor cumpriu a exigência da publicação em jornal de grande circulação, conforme informação da Secretaria Executiva de Controle Urbano – SECON, em 17/08/2022;

Somos de parecer favorável ao empreendimento, atendidas as medidas mitigatórias sugeridas e as recomendação da UNAV/ SELIC:

- **“que a parte interessada participe financeiramente no estudo de disciplinamento de tráfego nas interseções da Rua SD 4038 com a Rua Nova da Cabanga;**

- **“que a faixa de serviço ajardinada, localizada dentro do lote com 1,00m de largura, seja apresentada junto ao meio-fio (faixa de serviço). com a Av. Sul Gov. Cid Sampaio.”**

E que seja negociada com a parte interessada sua participação no financiamento de estudos /projetos/implantação e/ou implementação de ações que atendam as Diretrizes da ZAN e do Projeto Urbano Consorciado do Pontal de Afogados quanto aos trechos de Parque Linear e da via circundante ao longo da frente d´água.

É o Parecer.

Sônia Coutinho Calheiros

Cláudia Paes Barreto

Representantes da Agência CONDEPE/FIDEM