

**PROCESSO Nº:** 8050386821

**RELATOR:** André Callou da Cruz - FIEPE

**OBJETO:** Projeto inicial – Empreendimento de Impacto - Réplica

**LOCALIZAÇÃO:** Lote nº 1-A com frente para a Av. Cruz Cabugá e para a Rua Pedro Afonso, no bairro de Santo Amaro, Recife-PE

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU

**Solicitação:**

Trata-se de um projeto para empreendimento de uso habitacional multifamiliar, a ser implantado no Lote de terreno de marinha número 01-A, com frente para a Avenida Cruz Cabugá, no bairro de Santo Amaro, Recife-PE. O empreendimento denominado “Residencial Cruz Cabugá” será implantado mediante licenciamento do processo urbanístico de nº 8050386821, que é classificado como “Empreendimento de Impacto”.



**Figura 1:** Mapa localização

**Legislação:**

Por se tratar de réplica, este processo foi analisado pelo Plano Diretor, Lei nº 17.511/2008. De acordo com esta lei, o imóvel em questão está situado na Zona Especial de Dinamização Econômica ZEDE Centro Principal, que faz parte da Macrozona do Ambiente Construído - MAC. A ZEDE Centro Principal corresponde à região central do Recife (Centro Expandido), densamente construída, com forte presença de elementos do patrimônio cultural da cidade, forte incidência de usos institucionais, de comércio/serviços e dotada de infraestrutura urbana disponível.



**Figura 2:** Mapa de zoneamento e localização do empreendimento.

No caso específico, esta ZEDE Centro Principal foi objeto de legislação específica (Lei nº 17.489/2008), complementando a Lei nº 16.176/96, ampliando os seus limites e definindo novos parâmetros urbanísticos. Esta lei específica classifica a área em que está inserido o imóvel como Setor de Requalificação do Centro – SRC tendo como objetivo, a requalificação e renovação urbana com incentivo à instalação de novos usos. Este Setor está subdividido em dois e o imóvel está inserido no SRC 1, cujos parâmetros urbanísticos são:

- Coeficiente de Aproveitamento = **5,50**
- Taxa de Solo Natural (TSN Plano Diretor) = **25%**
- Afastamentos iniciais:
  - Frontal: nulo é aplicável exclusivamente para os três (3) primeiros pavimentos na ZECP, adotando o sistema de galeria de pedestres com profundidade de 5,00m (cinco metros), conforme observações constantes na Lei nº 17.489/2008. Para edificações a partir de quatro (04) pavimentos, os afastamentos serão obtidos através das fórmulas definidas na Lei Nº 16.176/96.
  - Lateral e Fundos: nulo/1,50m para edificações até 2 (dois) pavimentos e nulo/3,00m para edificações acima de 2 (dois) pavimentos (Lei nº 17.489/2008). Demais requisitos de implantação, seguir a Lei nº 16.176/96.

O projeto é classificado como Empreendimento de Impacto por apresentar área de construção superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), conforme o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 16.176/1996.

### **Caracterização:**

O projeto consiste em um conjunto habitacional multifamiliar, composto por um bloco para estacionamento de veículos e 2 (dois) blocos residenciais. O bloco para o estacionamento é composto de térreo mais 5 (cinco) pavimentos. Neste bloco se encontram 324 vagas para veículos e áreas de uso comum do conjunto. Os 2 (dois) blocos residenciais possuem 20 pavimentos, totalizando 320 unidades habitacionais com áreas de 57,06 m<sup>2</sup>, 67,50 m<sup>2</sup> e 111,40 m<sup>2</sup>. A área comum, nestes blocos, é composta de: hall, escadas e elevadores de acesso aos pavimentos; apoio ao condomínio com medidores, centrais GLP; casa de bombas, depósito de lixo, além da área de lazer composta de piscina, churrasqueira, minicampo, pátio de ginástica, praça com redário e playgrounds, no pavimento térreo.



**Figura 3:** Planta baixa Pavimento Térreo

A seguir, o resumo do quadro de áreas apresentado:

ÍTEM	ÁREA
Área do Terreno	5.433,80m <sup>2</sup>
Área de Construção Privativa	18.447,99m <sup>2</sup>
Área total de Construção	28.075,62m <sup>2</sup>
Área de Solo Natural	1.315,35m <sup>2</sup> (TSN=24,21%)

**Figura 4:** Quadro de áreas geral

**Histórico:**

A seguir, a relação os principais trâmites do processo:

- 04/06/2021 – Ingresso do processo para análise na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado/SEPUL;
- 08/06/2021 – Topografia;
- 09/06/2021 – Início da análise técnica;
- 13/12/2021 – Encaminhamento à UNAV (Unidade de Normatização e Análise Viária);
- 14/12/2021 – Encaminhamento à CTTU (Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife) análise dos impactos no trânsito;
- 27/12/2021 – Elaborado o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 054/2021 solicitando complementação do EIV e ajustes no projeto arquitetônico – retorno para análise técnica;
- 02/05/2023 – Elaborado o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 010/2023 solicitando complementação do EIV;
- 04/08/2023 – Elaborado o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 016/2023 favorável ao empreendimento - retorno para análise técnica;

31/10/2023 – Encaminhamento do processo à UNAV (Unidade de Normatização e Análise Viária) para elaboração de parecer urbanístico;  
22/11/2023 - Aprovação na Comissão de Controle Urbano- CCU.

### **Considerações:**

Considerando que o projeto recua os elementos divisórios frontais aumentando a fruição pública das calçadas da Rua Pedro Afonso e da Av. Cruz Cabugá. Para esta última, está prevista uma marquise de 3,00 m de largura além do plantio de árvores para proporcionar mais conforto térmico aos transeuntes. Estas medidas estão de acordo com as orientações da OPEI. Consta parecer conjunto UNAV/ICPS eliminando a exigência de recuo do terreno para alargamento da Av. Cruz Cabugá, não se constituindo mais como área de interesse do Município, uma vez que o Corredor de Transporte BRT Norte Sul – Ramal Av. Cruz Cabugá já foi implantado.

Considerando que a parte interessada apresentou a Licença Prévia ambiental e as anuências dos órgãos competentes, no que diz respeito aos impactos sobre a infraestrutura, e obteve o parecer favorável da CTTU quanto aos impactos sobre o tráfego e transportes.

Consta publicação sobre o projeto em jornal de grande circulação, nas datas de 30/06/2021 e 27/07/2023, conforme determina o art. 62 § 3º da Lei nº 16.176/1996, não havendo impugnação registrada quanto à construção do empreendimento, conforme informação da Secretaria Executiva de Controle Urbano - SECON, em 09/08/2023.

Diante do contexto de expansão urbana nessa área, o empreendimento em questão constitui-se numa alternativa para a oferta de habitações na área central da cidade.

Como ações mitigadoras, foram sugeridas:

- Pelo Estudo de Impacto de Vizinhança: elaboração de PGRCC, implantação de reservatório de retardo de águas pluviais, isolamento acústico nos salões de festas, plantio de árvores nas calçadas.
  
- Pela Unidade de Normatização de Análise Viária – UNAV/SELIC: elaboração e execução de projeto para a requalificação urbana da área remanescente da Praça Onze de Junho e sugere ainda a adoção desta praça, conforme legislação pertinente. O projeto deverá ser aprovado pela Emlurb

### **Conclusão:**

O empreendimento tem uso adequado para a área, colaborando para o desenvolvimento da circunvizinhança e contribuindo com a renovação urbana que está se instalando na área, inclusive com novos empreendimentos tanto habitacionais quanto de comércio e serviços.

Em relação aos índices urbanísticos determinados na legislação vigente, recomendo observação ao de Solo Natural, o qual não atende aos 25% exigidos, sendo apresentado 1.315,35m<sup>2</sup> e exigido 1.358,45m<sup>2</sup>.

A parte interessada apresentou as anuências dos órgãos competentes referentes aos impactos sobre a infraestrutura, assim como a Licença prévia da SDSMA. O projeto obteve parecer




favorável da CTTU, quanto aos impactos sobre tráfego e transportes. Tendo o acesso de veículos feito por via local, rua Pedro Afonso.

Diante do exposto, e considerando ainda que o incremento de população proporcionado pelo empreendimento contribuirá para dinamização do comércio local, somos de parecer favorável ao projeto, devendo atender às ações mitigadoras indicadas.

Desta forma, sou favorável à aprovação do empreendimento, acompanhando o parecer do CCU.

Recife, 05 de dezembro de 2023.



---

ANDRÉ CALLOU DA CRUZ

Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco - FIEPE