

ATA DA 434ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU (29ª. ON LINE)

Aos 23 (vinte e três) dias do mês de novembro de 2022 (dois mil e vinte e dois), às 9h30h, realizou-se a 434ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, 29ª. Reunião on line gravada, sob a Presidência da Arquiteta Taciana Maria Sotto Mayor, Presidente da CCU. Estiveram presentes os Arquitetos: Marcos André Domingues da Silva, representante da URB/Recife; Ana Patrícia Uchoa de Queiroz, suplente do representante do ICPS; Gustavo Marques Lins, representante da SMAS; Nelson José Maricevich Ramirez, representante da CPRH; Elka Wanessa Gonçalves Porciúncula, suplente do representante da FIEPE e Ana Maria Moreira Maciel, suplente do representante do CAU/PE. Os Engenheiros: Rafael Tenório Simões, suplente do representante da ADEMI/Pe. e Maura Michaela Dellabianca Araújo, representante do SENGE/Pe. Além da Procuradora Eugênia Giovanna Simões Inácio, representante da PGM; do Administrador de Empresas Victor Tavares de Melo, representante da ACP e do Senhor Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar a **Presidente** deu início à reunião cumprimentando a todos e foi iniciada a apresentação do **Processo digital nº. 8078087322 de CÍNTIA DE OLIVEIRA LIRA**, referente ao Projeto Inicial para uma edificação de Uso Misto (Conjunto Habitação Multifamiliar/Comércio Varejista), a se localizar na Avenida Sul Governador Cid Sampaio, nº. 2061 - Afogados. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 62, §1º e Art. 110, IV, da Lei nº. 16.176/1996 (LUOS – **Empreendimento de Impacto**). Dra. **Taciana** passou a palavra a Arquiteta Dra. Cíntia de Oliveira Cunha, para fazer a apresentação do processo. Dra. **Cíntia** cumprimentou a todos e disse: “Quem vai fazer a apresentação é o Arquiteto Frederico Queiroz, responsável pelo Memorial de Impacto. Entrarei para apresentar a parte do projeto em si.” Dr. **Frederico** iniciou cumprimentando a todos e disse: “Trata-se de um Empreendimento Residencial Multifamiliar no Bairro de Afogados. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) apresenta o conjunto de informações técnicas que registra a identificação, avaliação e mitigação dos impactos urbanísticos e ambientais de significativa relevância e de interferência decorrentes da implantação e operação do Empreendimento Residencial Multifamiliar Integrantes do EIV. O objetivo maior do investimento: é cumprir a função social da propriedade e garantir moradia a população de renda familiar bruta de até R\$7.000,00. Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).



1. INFORMAÇÕES GERAIS:

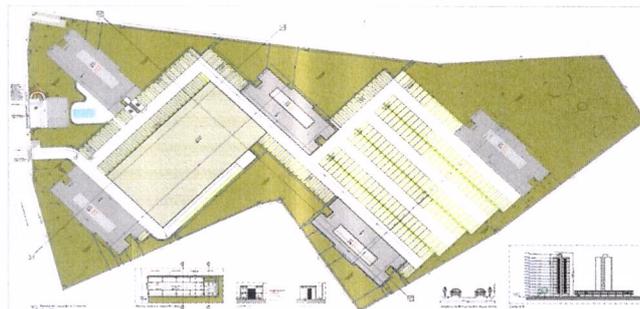
| | |
|----------------------------|---|
| Denominação Empreendimento | Residencial Entre Rios |
| Localização | Av. Sul Governador Cid Sampaio, Nº 2061, bairro de Afogados, Recife, PE |
| Área do Terreno | 16.835,08 m ² , |
| Área Construída | 35.087,12 m ² |

| | |
|--------------------|---|
| Tipologia | Cinco torres residenciais 12 pavimentos tipos Oito apartamentos por andar Total 480 unidades habitacionais Unidade comercial (loja) |
| População prevista | 1.920 habitantes |
| Número de vagas | 495 vagas(quatro lojas) |

Dr. Frederico passou a palavra à Dra. Cíntia que explicou os itens a seguir. **2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS:**

| ZDS" - ZONA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL TEJPIÓ | |
|---|---|
| Terreno | 16.835,00m ² |
| Coeficiente de utilização (μ) | 2 (25.252,50m ²) máximo, 0,1 mínimo |
| Solo Natural | 50% (8.417,50m ²) |
| Afastamentos | Afastamentos iniciais = 7,0m (frontal); 3,0m (lateral e fundos) |
| Área total Privativa | 25.248,00m ² ($\mu= 1,49$) (480 UH) |

3. O EMPREENDIMENTO:



Continuando, Dr. Frederico falou: **“4. O BAIRRO: AFOGADOS:** O bairro de Afogados onde pretende se instalar o empreendimento, possui uma concentração de atividades diversificadas e que se destacam: o Centro de Abastecimento de Afogados, o Mercado de Peixes, a Feira Livre, equipamentos de formação e capacitação como o Instituto Pernambuco de Ensino Superior (IPESU), Escola de Referência Amaury de Medeiros, Biblioteca Popular de escolas, Escolas, TRT 6ª Região, 1º e 2º Juizado, Distrito Sanitário, Central de Licenciamento Urbanístico e favorecido pela rede de transporte público. Entretanto, o entorno imediato do empreendimento proposto, de um lado apresenta áreas, com uso predominantemente de serviços, indústrias e comércios, com algumas poucas residências e do outro lado faz fronteira com as linhas ferroviárias, não se conecta/articula com o bairro como um todo, comprometendo a permeabilidade. (RAP)



5. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA: ÁREAS DE INFLUÊNCIA AII, AID E ADA: A diversidade de atividades no entorno das áreas de influência: 1. Área de Influência Indireta (AII), caracterizada como a área onde os impactos resultantes da implantação e operação do empreendimento se fazem sentir de maneira indireta e com menor intensidade em relação à área de influência direta. 2. Área Diretamente Afetada (ADA), área de terreno do empreendimento. 3. Área de Influência Indireta (AID) verifica-se dentre os quais: o Sétimo Suprimento de Abastecimento do Exército, Estação de Metrô Largo da Paz, com atendimento pela rede de transporte público, e, cujo território é formado pela Avenida Central e margens do Rio Tejipló, duas distribuidoras de autopeças, lubrificantes, administradoras de bens, uma pequena vila e a área de terreno da antiga empresa Noraço de laminados. No limite direito da área do empreendimento encontra-se a ocupação Comunidade Vila Sul com mais de 250 famílias, distribuídas em um terreno, à beira do mangue, de 17 mil metros quadrados, doado pela União.

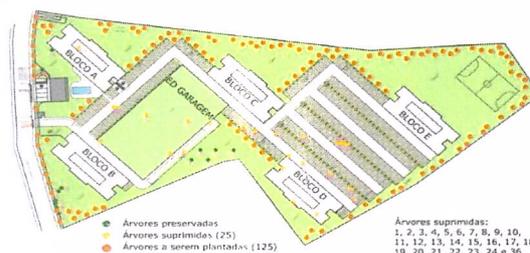


6. USO DO SOLO: PARÂMETROS URBANÍSTICOS: Zona de Desenvolvimento Sustentável Tejipló (ZDS Tejipló) “LEI Nº 18.770/202. III - Zona de Desenvolvimento Sustentável Tejipló (ZDS Tejipló) - que se caracteriza pela concentração de médias e baixas densidades populacionais e construtivas e cujo ordenamento deverá considerar: a) as orientações do Plano de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais do Recife; b) a necessidade de aplicação de conceitos de adaptação climática e gestão de riscos de desastres; e c) a presença de comunidades pesqueiras em seu território...”

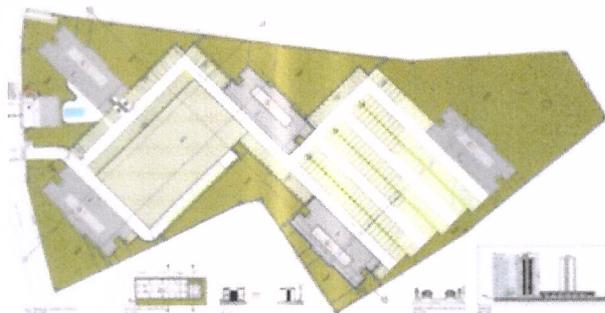
7. IMPACTOS POTENCIAIS: Impactos potenciais nas áreas de influência – Indireta (AII) e Direta: A partir do diagnóstico ambiental foram identificados os impactos decorrentes da construção e funcionamento do empreendimento. Considerações claras sobre o meio físico, o meio biótico e o meio socioeconômico, tem a finalidade de obter a Licença Ambiental para a construção do condomínio de Edifícios de Uso Habitacional a se situar na Avenida Sul Gov. Cid Sampaio nº. 2061, no bairro de Afogados, Recife – PE. Uso do Solo; Meio Ambiente; Mobilidade – transporte/tráfego; Paisagem Urbana; Aspectos Socioeconômicos; Valorização Imobiliária; Infraestrutura.

8. USO DO SOLO: IMPACTOS AO SOLO: sofrerá poucas intervenções devido a não ocorrência de cortes pela sua própria configuração que se apresenta sem relevos significativos, ocorrerá terraplanagem de área com vegetação antropizada cuja supressão no imóvel não é expressiva e restrita a poucos exemplares isolados e deverá ser tratada por processo próprio junto ao órgão ambiental.

9. PAISAGEM URBANA: Espécies Arbóreas a serem Suprimidas, Preservadas e a serem Plantadas na área do empreendimento.



Indicação das Espécies Arbóreas a serem suprimidas, preservadas e a localização das novas Espécies a serem definidas e Plantadas na proporção de “cinco espécies para cada espécie a ser suprimida na área do empreendimento a partir de futuro projeto paisagístico. **10. CONCLUSÃO:** O objetivo maior do investimento: é cumprir a função social da propriedade e garantir moradia a população de renda familiar bruta de até R\$7.000,00. Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). **1. Impactos ao solo:** sofrerá poucas intervenções devido a não ocorrência de cortes pela sua própria configuração que se apresenta sem relevos significativos, ocorrerá terraplanagem de área com vegetação antropizada cuja supressão no imóvel não é expressiva e restrita a poucos exemplares isolados e deverá ser tratada por processo próprio junto ao órgão ambiental. **2. Impactos positivos:** destacam-se os Impactos socioeconômicos nas etapas de implantação e operação: Geração de empregos durante a construção e operação do empreendimento, aumento de empregos diretos e indiretos na fase de implantação; Aumento da arrecadação de tributos municipais e estaduais, fase de implantação e operação; Aumento de oferta de infraestrutura, fase de implantação. **3. Parâmetros de ocupação:** promove, a sustentabilidade da economia e o meio ambiente local, além que, a implantação agrega benfeitorias para a região, a dinamização da economia, valorização do bairro e do município com contribuições bastante favoráveis que justificam a sua implantação. **4. Demanda por equipamentos:** destaca-se, ainda, que parte do total de novos moradores do empreendimento, conterà famílias já residentes em áreas de bairros próximos. **5. Medidas prévias com vistas à mitigação:** os principais impactos negativos, levantados e a implementação das mitigações, juntamente com a implantação dos programas mitigadores indicados, concorrerão para a viabilidade ambiental do empreendimento e do entorno. COM BASE NOS RESULTADOS DOS DIVERSOS ESTUDOS CONDUZIDOS NO ÂMBITO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV), CONCLUI-SE PELA VIABILIDADE AMBIENTAL DO EMPREENDIMENTO EM SUAS DIFERENTES FASES.” Dr. **Frederico** agradeceu e encerrou sua apresentação. Dra. **Taciana** agradeceu a apresentação e passou a palavra a relatora do processo, Dra. **Elka**, representante da FIEPE, que iniciou lendo seu parecer. **PARECER DA RELATORA:** “À Comissão de Controle Urbano – CCU. *1 - Solicitação:* Resposta à análise do processo nº. 8078087322, réplica do processo nº. 8152564218, referente a análise urbanística de projeto inicial para construção de um empreendimento de uso misto (1 loja + 5 blocos de habitação multifamiliar), situado no lote edificado com o imóvel nº 2061, a ser demolido, na Av. Sul Gov. Cid Sampaio, no bairro de Afogados. O imóvel também está inserido na Zona de Ambiente Natural (ZAN) Tejipió, Lei Municipal nº 17.511/2008. Setor de Sustentabilidade Ambiental – SSA 1. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis: Recuo Frontal: 7,00m; Recuo lateral e fundos: nulo/ até 1,50m (2pav) ou 3,00m (acima de 2 pavimentos); solo natural 50%; μ 1,5. Encaminhado ao CCU por ser Empreendimento de Impacto, com área de construção superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), foi elaborada a Orientação Prévia com as diretrizes urbanísticas para a elaboração do projeto de Empreendimento de Impacto, bem como para o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. O empreendimento 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, em um total de 96 apartamentos por bloco. Ao todo, o empreendimento conta com 481 subunidades (480 apartamentos + 1 loja). Possui vagas de garagem, localizadas no pavimento térreo e no 1º pavimento do edifício garagem, 480 vagas destinadas ao conjunto habitacional (1 vaga por apartamento), sendo 11 vagas especiais, e mais 4 vagas em frente à loja, com acesso direto pela rua e possui vagas para motos.



Planta de Localização e Coberta.

O empreendimento possui área total construída de 34.555,39 m² e população estimada de 1.932 habitantes. As áreas verdes do empreendimento, que correspondem a 50,8% do solo natural num total de 8.394,64 m² estão bem distribuídas pelo terreno. A área de construção privativa corresponde a 24.706,80 m² (μ 1,49). 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. O entorno é bem servido pelo sistema de transporte público. Os acessos de autos entrada/saída do conjunto habitacional serão localizados um ao lado do acesso de pedestres e outro destinado ao estacionamento da loja. O empreendimento possui bicicletário, no pavimento térreo em cada bloco e 15 paraciclos de uso e acesso público, na faixa de serviço da calçada. Conforme o Estudo de Impacto sobre os Transportes conclui que o empreendimento “não terá impactos que sejam significativos sobre os transportes públicos de passageiros, nem relativos ao sistema viário...”. Ressalta a grande oferta de linhas de transportes coletivos que transitam na região. 2 - *Histórico*: O processo passou pela análise na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado/SEPUL com o nº. 8152564218 em seguida recebeu o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº. 016/2022 favorável ao empreendimento em 04/05/2022 e encaminhamento do processo com o nº. 8078087322 à Unidade de Normatização e Análise Viária – UNAV/ SEPUL para o parecer datado de 12/09/2022 favorável ao empreendimento. Recebeu a viabilidade do sistema de abastecimento de água e para o sistema de esgotamento sanitário da COMPESA, disponibilidade da rede em suprir a nova carga sem necessidade de obras de melhoramento da Neoenergia Pernambuco, e possui cobertura da rede de telefonia da OI Fixa. 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. Foram atendidas as recomendações ambientais da OPEI, a exemplo da colocação de gradil nos limites frontais do terreno, conferindo mais segurança aos transeuntes da área, o licenciamento ambiental junto à Secretaria Executiva de Licenciamento e Controle Ambiental / SMAS, através da Licença Prévia nº. 8052361420. O EIV propõe que “*durante as obras de infraestrutura necessárias para implantação do empreendimento, deverão ser observadas medidas de controle ambiental, de forma a monitorar tanto quanto possível, as alterações na qualidade do ar...*” 3 - *Considerações*: Acompanhando as considerações do parecer da Secretaria de Política Urbana e Licenciamento e a Secretaria Executiva de Licenciamento que “Empreendimentos como este são um estímulo à regeneração urbana do local mediante a promoção do uso habitacional, o que desenvolve e consolida as atividades de comércio e serviços locais” e que “...*área em questão faz parte de um recorte territorial cujo subprojeto tem o objetivo de desenvolver um plano específico para a implementação de modelo urbano de reocupação com habitação e uso misto, integrados ao Largo da Paz*”. Sendo compatível com a ocupação urbana existente e com o zoneamento urbanístico estabelecido para o local, somos favoráveis a aprovação do projeto como apresentado.” Em, 23/11/2022. a) Elka Porciúncula, representante da Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco – FIEPE. Por fim, a **Presidente** agradeceu e perguntou se alguém teria alguma dúvida. Como não houve manifestação, ela mandou fazer a chamada da votação e assim foi feito, exarando o seguinte parecer. **PARECER DA CCU**: Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Política Urbana e Licenciamento. “A Comissão em plenário por unanimidade de seus membros com 11 (onze) votos, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito acompanhando o parecer da relatora e sugere acrescentar como medida mitigadora, a colocação na Ponte, do guarda corpo do lado oposto a linha do trem. Encaminha ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, por se tratar de Empreendimento de Impacto. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente. Em, 23/11/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais representantes presentes. Continuando, foi analisado o **Processo digital nº. 8061246622 de HUMBERTO ZIRPOLI ARQUITETURA E COMERCIO LTDA**) referente ao Projeto Inicial para uma edificação não habitacional (Serviços Técnicos, Financeiros, Pessoais, Reparação e Comunicação), a se localizar na Rua da Aurora, L-01, s/n. - Santo Amaro. **Encaminhado à CCU**: face ao Art. 41, Parágrafo 1º, §1º da Lei nº. 16.176/96 (LUOS – Análise Especial). Dra. **Taciana** falou: “Este processo será relatado pela representante do CAU, Dra. Ana Maria Maciel, a quem passo a palavra.” Dra. **Ana Maria** iniciou lendo o seu parecer. **PARECER DA RELATORA**: “À Comissão de Controle Urbanístico – CCU. 1. *Solicitação*: Submeto à Vossas Senhorias, o presente parecer que trata de análise de projeto inicial de um

empreendimento de uso não habitacional (Serviços Técnicos, Financeiros, Pessoais, Reparação e Comunicação) no bairro de Santo Amaro. 2. *Considerações:* Trata-se, de um Projeto Inicial para um empreendimento não habitacional, composto por salas comerciais (207) e lojas (08), a se instalar na Rua da Aurora, esquina com Av. Norte Miguel Arraes de Alencar, Santo Amaro, ZECP Santo Amaro / SRC1. Apresenta um terreno com 2.320,07 m²; uma área de construção privativa de 7.067,09 m²; área total de construção de 12.659,54 m² e taxa de solo natural de 29%, atendendo a todos os parâmetros exigidos pela legislação pertinente. Em atenção ao Art. 41, Inciso II, Parágrafo 1º, da Lei nº 16.176/96, fez-se necessário análise especial uma vez que trata de edificação com mais de 1.000,00 m². Faz-se necessário destacar que consta parecer favorável da UNAV/SELIC, em anexo, datado de 06/09/22, referente a acessos e estacionamento. 3. *Conclusão:* Em função do acima exposto concluímos que em função da análise das informações apresentadas somos de parecer favorável ao pleito do requerente. Em, 23/11/2022. a) Ana Maria Moreira Maciel, representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/PE. Dra. **Taciana** perguntou se alguém teria alguma dúvida sobre o parecer. Como não houve manifestação, demos início a votação, exarando o seguinte parecer. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Política Urbana e Licenciamento. “A Comissão em plenário por unanimidade de seus membros, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer da relatora. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente. Em, 23/11/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais representantes presentes. Por último, foi analisado o **Processo digital nº. 8110830422 da POSITIVO SOLUTION GESTAO EMPRESARIAL**, referente à Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Comércio Atacadista de Resíduos e Sucatas Metálicos, a se localizar na Avenida Beberibe, nº. 1335 – Arruda. **Encaminhado à CCU:** face ao Art. 1º. da Lei 17.982/14 (Alvará de Localização e Funcionamento); Art. 45, § II (Análise da CCU); Anexo 9A do Art. 48 (APGI); anexo 9B do Art. 49 (Requisitos Instalação); Art. 50, § I e II (Análise de Localização); Art. 51 § 1º (Identificação Vizinhança) da Lei nº. 16.289/97. Dra. **Taciana** disse: “Passo a palavra ao relator deste processo, o representante da SMAS Dr. **Gustavo** Marques Lins, que iniciou lendo seu parecer. **PARECER DO RELATOR:** “Viabilidade para instalação de atividade. REDESIM. Atividades: • CNAE 4687703 – Comércio Atacadista de Resíduos e Sucatas Metálicos. Endereço: Avenida Beberibe, Nº 1335, no Bairro do Arruda. Encaminhamento à CCU em face do art. 45, Parágrafo Único, II, da Lei nº. 16.176/1996. Localização atende ao art. 50 / I e II da Lei nº. 16.176/1996, podendo a atividade se instalar até o nível 03 de incomodidade, conforme relatório técnico datado de 27/10/2022 constante nos autos. No raio de 100 metros, consta uma escola, não sendo identificadas clínicas, hospitais e cemitérios. Conforme pesquisa, no portal de licenciamento, não consta postura de fiscalização para atividade. *Parecer:* Após análise dos autos, estou de acordo com a concessão da viabilidade para a instalação da atividade pleiteada no local. Saliente-se que devem ser atendidas às condicionantes a serem determinadas pelo licenciamento ambiental municipal.” Em, 25/05/2022. a) Gustavo Marques Lins, representante da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade – SMAS. Dra. **Taciana** perguntou se alguém teria alguma dúvida. Como ninguém quis fazer uso da palavra, foi iniciada a chamada de votação do parecer do relator, exarando o parecer da Comissão. **PARECER DA CCU:** Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Política Urbana e Licenciamento. “A Comissão em plenário por unanimidade de seus membros, com 11 (onze) votos, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer do relator. Solicita homologação de V. Excia.” Este parecer foi aprovado em plenário e está proclamado pela Senhora Presidente. Em, 23/11/2022. a) Taciana Sotto Mayor, Presidente da CCU e demais representantes presentes. A **Presidente** agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião. Nada mais havendo a tratar, a sessão foi encerrada às 12h10min. e eu, Márcia Dantas de Oliveira, lavei a presente ATA, a qual vai datada, assinada e proclamada pela Senhora Presidente, em virtude de estarmos em isolamento social motivado pela PANDEMIA do COVID-19. Recife, 23 de novembro de 2022.



.....
Taciana Maria Sotto Mayor, Presidente da CCU.

Demais Representantes presentes:

1. URB – Marcos André Domingues da Silva
2. SMAS – Gustavo Marques Lins
3. ICPS – Ana Patrícia Uchoa de Queiroz

4. PGM – Eugênia Giovanna Simões Inácio
5. CPRH – Nelson José Maricevich Ramirez
6. FIEPE – Elka Wanessa Gonçalves Porciúncula
7. ACP – Victor Tavares de Melo
8. ADEMI – Rafael Tenório Simões
9. SENGE – Maura Michaela Dellabianca Araújo
10. CAU – Ana Maria Moreira Maciel
11. PREZEIS – Edvaldo Santos Pereira

