

ATA DA 447ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU (42ª. ON LINE)

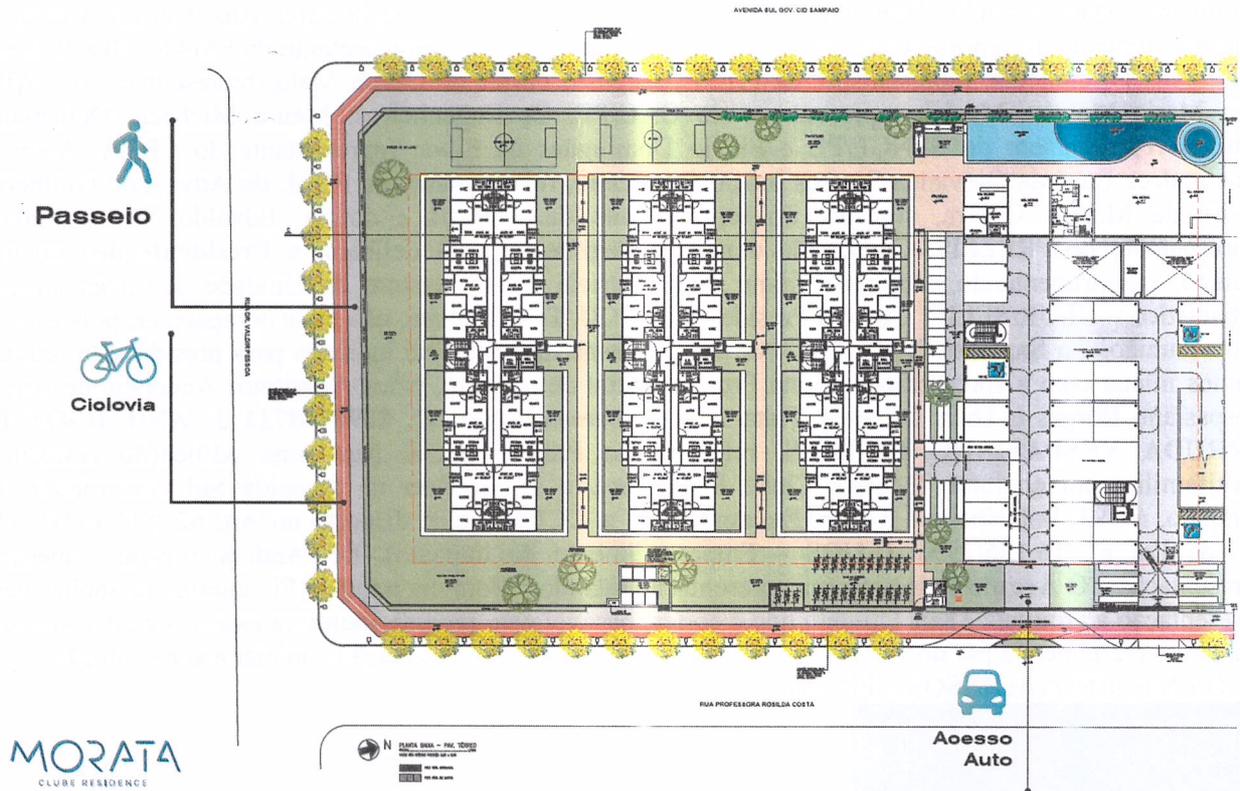
Aos 17 (dezesete) dias do mês de abril de 2024 (dois mil e vinte e quatro), às 9h48h, realizou-se a 447ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, 42ª. Reunião On Line gravada, sob a Presidência da Arquiteta Patrícia Lôbo de Oliveira, Suplente da Presidente da CCU. Estiveram presentes 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; Elka Wanessa Gonçalves Porciúncula, representante da FIEPE; Augusto Ferrer de Castro Melo, representante do IAB e Ana Maria Moreira Maciel, representante do CAU/PE. Os Engenheiros: Maura Michaela Dellabianca Araújo, representante do SENGE/PE e Flávio Domingues da Silva, representante do CREA. Além da Procuradora Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti, representante da PGM, do Advogado Guilherme Freire de Moraes Guerra, suplente do representante da ADEMI e do Sr. Edvaldo Santos Pereira, representante do PREZEIS. Constatado o número regimental para deliberar a **Presidente** deu início à reunião, cumprimentando a todos e falou: "Sou Patrícia Lôbo, Gestora da Unidade de Licenciamento Urbanístico – ULUR/SELIC. Como a Presidente da CCU, Dra. Taciana, não pode comparecer, pois está em outra reunião, e a Suplente, Dra. Mira, teve um problema de saúde, fui indicada para presidir esta reunião. Vamos iniciar com a apresentação de um Projeto Inicial de Impacto, pelos Arquitetos Anderson de Arruda Vespasiano Borges e Thais Oliveira. Trata-se do **Processo digital nº. 8090548722** de **ANDERSON DE ARRUDA VESPASIANO BORGES**, referente ao Projeto Inicial para uma edificação residencial multifamiliar em conjunto (Morata Clube Residence), a se localizar na Avenida Sul Governador Cid Sampaio, nº. 93, Imbiribeira - Recife. **Encaminhado à CCU:** face ao disposto no Art. 62, §1º. e Art. 110, IV, da Lei nº. 16.176/1996. (LUOS – Empreendimento de Impacto). Dr. Anderson pode começar a apresentação." O **Arquiteto** iniciou sua apresentação falando: "Bom dia a todos! Fiz questão de incluir nesta apresentação a arquiteta Thais Oliveira que é corresponsável pelo projeto, inclusive esteve algumas vezes na Prefeitura e está bem a par do projeto. Agora, vou compartilhar a apresentação e iniciar a apresentação.

01. O ENTORNO (ACESSOS + PROXIMIDADES)



Como dito, trata-se de Projeto Inicial na Av. Sul, numa cabeça de quadra onde temos duas vias devidamente urbanizadas: a Avenida Sul Governador Cid Sampaio e a Rua Professora Rosilda Costa, com o fechamento da Rua Dr. Valdir Pessoa. São de fácil acesso e temos diversos pontos importantes para essa localização, principalmente a Estação de Metrô, um Posto de Combustível que tem uma grande loja e outros empreendimentos. Na imagem abaixo, apresentamos de uma maneira clara, que são três torres verticais, com 17 (dezesete) pavimentos cada. Vamos mostrar em 3D, num sistema simplificado, mas que dá para entender a volumetria. Ao lado dessas três torres temos o Edifício Garagem. São distribuídos de forma a garantir um

fácil acesso, como mostra esta planta. O Acesso de Veículos fica no meio do terreno, para não ficar de forma desequilibrada, na Rua Professora Rosilda Costa, que é uma via secundária, com o Acesso de Pedestre, ao lado. Em entendimento com a Prefeitura, sugerimos uma Ciclovia que ficasse circundando todo o terreno, e que vai ser executada por nós, além do plantio de árvores e a iluminação pública. Passo a palavra a Thais para continuar a apresentação.”



Dra. **Thais** iniciou dizendo: “Bom dia a todos! Nesta primeira imagem abaixo, mostramos como é feito o acesso e a relação da calçada com o empreendimento. O Acesso ao empreendimento vai ser feito pela Rua Professora Rosilda Costa, até para evitar transtorno na Av. Sul Governador Cid Sampaio, além disso, vai ter faixa de Passeio de Pedestre, Ciclovia e Embarque e Desembarque com Área de Estocagem nesta mesma via.

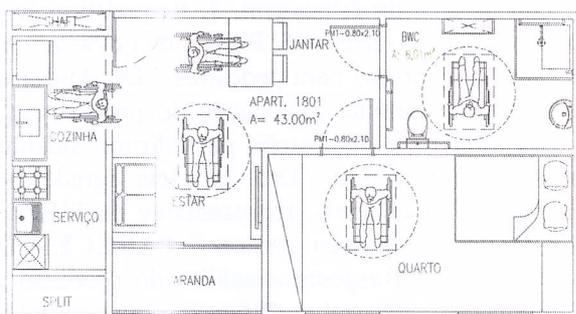


02. O EMPREENDIMENTO (HABITAÇÃO + COMÉRCIO + LAZER). Na segunda imagem, como Anderson já falou, são três torres, compostas de Térreo mais 17 (dezesete) Pavimentos Tipos, todos os Apartamentos têm área interna de 43 (quarenta e três) metros quadrados, sendo que no Térreo a área é variável: de 52,00 a 68,30 metros quadrados, isso em decorrência de um jardim privativo que nós propomos. No Estacionamento, nós temos 284 (duzentos e oitenta e quatro) vagas de carro sendo 03 para PCD’S; 40 (quarenta) vagas de moto; 44 (quarenta e quatro) vagas de bicicleta além de 01 (uma) vaga de carga e



descarga e, como eu disse anteriormente, uma área de estocagem. Como uma forma de amenizar esta relação de muito carro, nós demos uma priorizada no solo natural. No final, nós ficamos com quase 10% a mais de Solo Natural do que a Lei exige, e investimos bastante nessa área.” Usando a palavra, Dr. **Anderson** disse: “Deixe fazer um parêntese nesse assunto. Nesse tipo de Empreendimento, em que nós não temos Pilotis vazados, com as Torres saindo do chão, nos deu condições de termos o trecho, onde acomoda os prédios, praticamente todo verde. Os prédios vão ser implantados numa grande área verde, tanto é que temos uma sobra de 10% de área verde que, nessa dimensão do terreno, é muita área que também incorporamos como Thais já falou, aos Apartamentos Térreos, aumentando ainda mais esse conceito de edifício com equipamento sustentável.” Continuando, Dra. **Thais** disse: “A área de Lazer é composta por: Salão de Festas; Brinquedoteca; Piscina com Apoio da Piscina; Playground; Petplace; Mini Campo gramado; Quadra de Beach Tênis. 03. ACESSIBILIDADE (ESTACIONAMENTO + CIRCULAÇÃO). Temos: 1. Estacionamento: Vagas de estacionamento para PCD e idosos (Habitação e Lazer). 2. Circulação vertical: Elevadores em todos os blocos (Habitação e Lazer). 3. Circulação horizontal: Vias internas com rotas acessíveis. 4. Apartamento: Unidades habitacionais adaptáveis para PCD.

Na primeira planta abaixo temos um exemplo de Apartamento Adaptável:



Nesta outra imagem é o Pavimento Térreo onde vocês podem ver o Estacionamento:

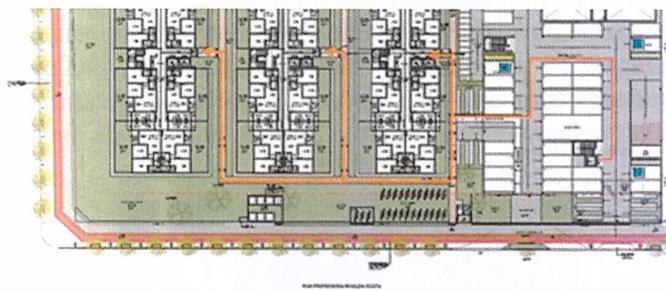


Como Anderson disse, onde foi possível nós investimos bastante em área verde. Essa mancha laranja claro que estão vendo, são os acessos internos, todos acessíveis, com rampas para facilitar ao máximo, a vida de uma pessoa com alguma necessidade. Além disso, vocês veem as três vagas de PCD, todas no Térreo, para não causar transtorno, embora o Edifício Garagem seja servido por um elevador. Os prédios possuem dois elevadores em cada bloco, como vemos na primeira imagem abaixo. Na segunda imagem, vemos a rota acessível mais rápida (em laranja), saindo do Estacionamento para a entrada do Bloco. Anderson gostaria de completar alguma coisa?”

Circulação vertical:



Circulação horizontal:

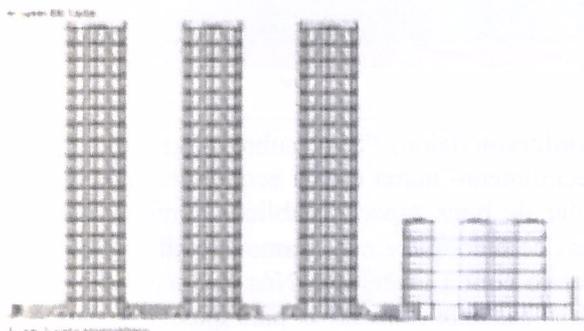
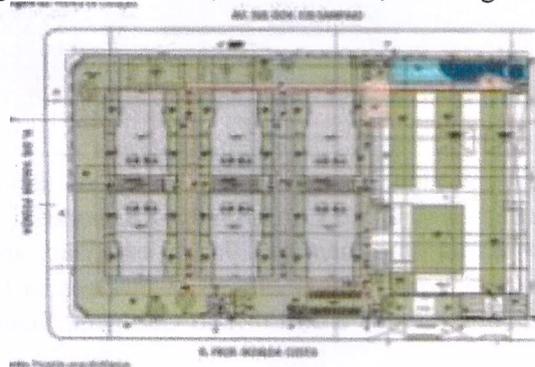


Dr. **Anderson** falou: “Sim, sobre a Área de Lazer que acho que deve ser pontuada. Apesar de ser um empreendimento numa escala econômica, nós trabalhamos uma boa Área de Lazer. Quem for morar aí vai desfrutar de bons espaços públicos comuns. Uma Piscina com raia com mais de 20m de extensão, áreas internas de tudo que é uso. Vamos detalhar e utilizar itens bastante comerciais. inclusive discutimos na fase do projeto com a Prefeitura. Nós deslocamos a área de Lazer, dos Prédios e do Edifício Garagem, ficando uma área bastante confortável para quem aí for morar.”





Será uma moradia confortável, verticalizada, e estamos partindo para um conceito diferente, de destaque, que vai puxar o desenvolvimento dessa região. É uma área com muitos Galpões, fechados para locação, mas o empreendimento deverá acarretar uma mudança na economia local.” Dra. **Thais** continuou apresentando o empreendimento. “04. MITIGAÇÃO (MEDIDAS PROPOSTAS). 1. Implantação da faixa de embarque e desembarque na Rua professora Rosilda Costa. 2. Implantação da área de estocagem. 3. Requalificação da calçada existente. 4. Implantação do Plano Ciclovitário ao redor de todo o terreno. 5. Plantio de novas árvores e preservação das árvores existentes em toda calçada. 6. Instalação de postes para pedestres.” Dr. **Anderson** disse: “As medidas mitigadoras foram discutidas com a Prefeitura, durante a execução do projeto. Aqui, fizemos uma apresentação enxuta, sem muitos detalhes, mas estamos à disposição para dirimir qualquer dúvida e aceitamos algum tipo de sugestão. Enfim, estamos aqui para isso.” Dra. **Patricia** agradeceu a apresentação e falou: “Este processo será relatado pela Dra. Elka Porciúncula, representante da FIEPE, a quem passo a palavra.” Dra. **Elka** disse: “Bom dia! Vou iniciar lendo meu parecer.” **PARECER DA RELATORA:** “À Comissão de Controle Urbanístico. 1- *Solicitação:* Resposta à análise do processo nº. 8090548722, referente a um projeto inicial de um empreendimento habitacional multifamiliar em conjunto, a ser construído no Lote nº. 02, Quadra C, do Loteamento Jardim Comércio e Indústria, com frente para a Rua Professora Rosilda Costa, na Imbiribeira. Zona de Reestruturação Urbana - ZRU 1, componente da Macrozona do Ambiente Construído (MAC). O terreno em questão compõe o Setor de Sustentabilidade Ambiental 1 - SSA 1, sendo necessária a aprovação do Projeto de Implantação e/ou Revitalização de Área Verde PRAV. Encaminhado a CCU por ser um empreendimento de impacto com 28.502,15 m² de área total de construção de acordo com o parágrafo único do art. 61 da Lei nº. 16.176/1996. 2- *Histórico:* Foi elaborada a Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto (OPEI) para possibilitar o ingresso do projeto na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado/SELIC/SEPUL atendido sob o nº. 8027400622 que estabeleceu as diretrizes urbanísticas para a elaboração do projeto de Empreendimento de Impacto e o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. O empreendimento é composto por 3 blocos habitacionais (18 pavimentos) e 1 edifício garagem (6 pavimentos). São 8 apartamentos por andar (2 quartos e 43,00 m² de área) totalizando 432 unidades com área de lazer com piscina, playground, 2 mini campos, salas multiuso e banheiros, com 284 vagas de automóveis, sendo 3 PNE, e 40 vagas de moto.

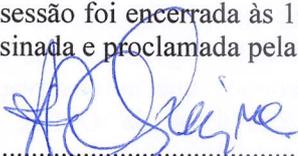


Com 28.502,15 m² de área total construída, o empreendimento tem uma população estimada de 1.728 habitantes, 1.870,11 m² (34,60 %) de área de solo natural e com 18.576,00 m² ($\mu = 3,44$) de área de construção privativa. O processo foi iniciado para análise na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado/SEPUL e encaminhado para Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife – CTTU para análise dos impactos no trânsito onde obteve parecer técnico de nº. 030/2023 da GGMH/ CTTU favorável ao empreendimento e finalizando encaminhamento do processo à Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV/SELIC/SEPUL para elaboração de parecer urbanístico de nº. 8090548722. Foram apresentados documentos de anuência das concessionárias NEOENERGIA, COMPESA, SPEEDINFO e COPERGÁS. O projeto apresenta reservatório de acúmulo de águas pluviais. Sobre o edifício garagem está localizado o telhado verde, projetado para absorver parte do escoamento superficial, atendendo a todas 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. Obteve o licenciamento ambiental junto à Secretaria Executiva de Gestão e Controle Ambiental / SMAS, através da Licença Prévia nº. 8100802021. Alguns pontos a serem considerados: O terreno do empreendimento está situado na quadra delimitada por vias com características locais, e pela Avenida Sul Governador Cid Sampaio que se apresenta como corredor de transporte urbano principal (categoria funcional Arterial Secundário), Os acessos de pedestres e de veículos serão realizados pela Rua Professora Rosilda Costa. Quanto ao acesso de veículos está previsto um ponto de entrada (com área de estocagem) e outro de saída, em frente à área de estocagem foi destinado um local para o embarque e desembarque de passageiros. O Relatório de Impacto sobre o Trânsito e Transportes – RITT conclui que “o tráfego atraído e gerado pelo empreendimento com uso de transporte por veículos, poderá ser absorvido pelo sistema viário existente sem prejuízo de sua fluidez e da circulação do seu entorno”. O RITT sugeriu medidas que devem ser observadas:

- Elaboração e implantação de projeto de sinalização (com anuência da CTTU) para o entorno, especificamente no que se refere aos acessos às travessias das vias, associadas com sinalização horizontal e de regulamentação em proteção/facilitação aos pedestres e ciclistas;
- Melhoramento das calçadas do entorno, no trecho do empreendimento e até o acesso à Estação Imbiribeira do Metrô e cruzamento com a Avenida Mal. Mascarenhas de Moraes. De outro modo consideramos que: - As ações sugeridas no parecer da UNAV/SELIC em relação execução de projeto de requalificação urbana, com tratamento paisagístico, da Praça Belão e da Praça José Vieira tratam-se de gentilezas urbanas não se enquadrando em impacto de vizinhança, ficando claro que o impacto desse investimento estará refletido no valor total da construção e transferido para o valor do imóvel sendo repassado para o adquirente, fica a reflexão que estamos mesmo promovendo o adensamento populacional e construtivo e o estímulo à mobilidade ativa, à qualificação e requalificação dos espaços públicos e da infraestrutura urbana e à interface entre os espaços públicos e privados (art. 54 do PD) que se objetiva na ocupação da Zona de Reestruturação Urbana (ZRU)? Desta forma somos contrários a essas sugestões para o padrão do empreendimento proposto e faixa econômica do público alvo, os impostos que serão gerados pelas 432 unidades contratadas serão bastante relevantes para melhorias do entorno pela gestão pública.

3 - *Considerações:* De acordo com as justificativas apresentadas em parecer da SEPUL/UNAV: “O projeto está de acordo com as diretrizes da Zona de Reestruturação Urbana, que corresponde ao entorno imediato de trechos dos eixos de mobilidade urbana em transporte público com aptidão para o adensamento populacional em função de sua infraestrutura de saneamento e mobilidade. O empreendimento tem potencial para induzir o adensamento em seu entorno mediante o fortalecimento do uso residencial e o conseqüente estímulo às atividades complementares de comércio e serviços, além da valorização imobiliária da área.” E, baseadas em legislação vigente, somos de parecer favorável à aprovação do projeto conforme apresentado. Obs: Consideramos que as observações “seja prevista arborização para geração de sombra sobre as calçadas (item 4.1.4 da OPEI); e que o embarque/desembarque de passageiros seja feito no nível da calçada” contribuem para boas práticas nos empreendimentos a serem entregues a cidade e acompanhamos a sugestão da OPEI.” Em, 17/04/2024. a) Elka Porciúncula. Entidade: Federação da Indústria do Estado de Pernambuco – FIEPE. Dra. **Patrícia** disse: “Agradeço seu relato e pergunto se alguém tem alguma dúvida ou quer fazer alguma observação?” Ao que Dr. **Gustavo**, representante da SMAS falou: “Quero só saber porque a relatora foi contrária a sugestão da UNAV.” Dra. **Elka** falou: “A requalificação de uma Praça no entorno acho que é uma ação, são investimentos que estão sendo feitos no local, embora, nossas praças e áreas públicas são função do Controle Urbano, mas são impostos e fazemos isso para melhorar a cidade e gerar sim, interesse à habitabilidade não

só dos que estão chegando, mas dos que já estão lá e precisam disso. Acho que o próprio investimento do empreendedor, essas 432 unidades, vão favorecer a aplicação desses recursos encima dessas pequenas Praças que existem no local. Não são Praças grandes, são pequenas, e acho que não requer o investimento que vai onerar demais essa ação, não é uma mitigação é uma “gentileza urbana”. Respondi Gustavo?” Dr. **Gustavo** concordou e agradeceu. Pedindo a palavra, Dra. **Eugênia**, da PGM disse: “Só queria saber se tem alguma sugestão de Medida Mitigadora, porque é o CDU que decide, mas nós aqui na CCU, já sugerimos. Me parece que a sugestão que tinha a relatora não está acatando, é isso?” Dra. **Elka** falou: “Não, não, tem sim Medidas Mitigadoras. No meu parecer está em 3- Considerações, por exemplo: “requer elaboração e implantação de projeto de sinalização e melhoria de calçada do entorno até a integração do Metrô para melhorar a acessibilidade da população.” Dra. **Eugênia** falou: “Entendi, você não está acatando o que a UNAV sugeriu, além dessas medidas.” Dra. **Elka** continuou: “Sim. Concordo com a mitigação em si, são 1.700 pessoas que precisam ter acesso a Estação de Metrô e todo entorno. Além de outras sugestões que foram bastante bem pensadas, para a boa prática urbana, que é favorecer que a arborização faça sombreamento nas calçadas e a carga e descarga seja no nível da calçada. Sugestões que são passíveis de serem executadas e não vão onerar o empreendimento, para não ser repassado para o comprador.” Pedindo a palavra, o representante do IAB, Dr. **Augusto** disse: “Primeiramente parabéns Anderson, parabéns Thaís! Acho que é um projeto muito bom para a área, mas o desafio é grande por conta dessa proximidade com a Estação do Metrô, essas barreiras que a cidade tem. Então, fiquei curioso para saber, pois não vi nos mapas. Como está esse tratamento nos limites da Estação do Metrô? Porque, via de regra, é uma via morta. Quero saber como isso está sendo encarado no empreendimento?” Usando a palavra, Dra. **Thaís** disse: “Você está falando sobre o impacto do Metrô, não é isso?” Dr. **Augusto** disse: “Não, quero saber sobre a relação entre o lote e a rua, no limite com a Estação do Metrô, como está esse fechamento? A interface é um muro, é uma grade?” Dra. **Thaís** falou: “Entendi, com relação a vista do Térreo, nós nos preocupamos em deixar parte da vista aberta porque, querendo ou não, é uma calçada muito movimentada, para se ter também, uma sensação de segurança. Deixamos um pouco de privacidade na parte da Piscina, porque também vai ter crianças brincando. Nas outras partes vai ser permeabilidade visual, com gradil, plantas, para sombrear além da calçada. As árvores que vamos colocar na calçada vão sombrear o passeio de pedestre. A calçada é larga, neste trecho, acho que tem uns 4.50m, acredito que uma árvore propícia para calçada não faz sombra suficiente para essa largura toda, Então, vai ter árvore dentro e fora do empreendimento. Nós também fizemos estudos para um bom desempenho com relação ao sombreamento e evitamos colocar esquadrias próximas às fachadas que dão vista para o Metrô, por conta da privacidade e do barulho.” Usando a palavra, Dr. **Anderson** falou: “Tudo isso que Thaís disse, é uma preocupação que nós temos nos nossos projetos, entendemos que a permeabilidade é muito importante, tanto para quem está dentro como fora do empreendimento.” Os Arquitetos concluíram a apresentação e Dra. Patrícia perguntou se alguém ainda queria fazer alguma observação. Como não houve mais nenhuma manifestação, a **Presidente** mandou fazer a chamada de votação. Assim o fiz, e foi exarado 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: URB, ICPS, SMAS, PGM, FIEPE, ADEMI, SENGE, IAB, CREA, CAU e PREZEIS se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer da Relatora. Encaminha ao Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU para análise, por se tratar de Empreendimento de Impacto. Solicita homologação de V. Excia.” Em, 17/04/2024. a) Patrícia Lôbo de Oliveira. Nada mais havendo a tratar, a **Presidente** agradeceu a presença de todos e a sessão foi encerrada às 10h14m. Eu, Marcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada, assinada e proclamada pela Senhora Presidente. Recife, 17 de abril de 2024.



.....
Patrícia Lôbo de Oliveira, Presidente da CCU.

Demais Representantes presentes:

1. URB – Marcos André Domingues da Silva.
2. ICPS – Ana Patrícia Uchoa de Queiroz Guimarães.
3. SMAS – Gustavo Marques Lins.
4. PGM – Eugênia Giovanna Simões Inácio Cavalcanti.
5. FIEPE – Elka Wanessa Gonçalves Porciúncula

6. ADEMI – Guilherme Freire de Moraes Guerra
7. SENGE – Maura Michaela Dellabianca Araújo
8. IAB – Augusto Ferrer de Castro Melo
9. CREA – Flávio Domingues da Silva
10. CAU – Ana Maria Moreira Maciel
11. PREZEIS – Edvaldo Santos Pereira

