

ATA DA 452ª. REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU (47º. ON LINE)

Aos 30 (trinta) dias do mês de outubro de 2024 (dois mil e vinte e quatro), às 10h10h, realizou-se a 452ª. Reunião Ordinária da Comissão de Controle Urbanístico – CCU, 46ª. Reunião On Line gravada, sob a Presidência da Dra. Luzia Silmira Meira (Mira), 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. Além do Engenheiro Florestal Eduardo Elvino Sales de Lima, representante da CPRH; do Administrador de Empresa Mateus Wanderley, suplente do representante da ACP; 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 disse: “Taciana vai precisar participar de uma reunião fora, então vou substituí-la. No momento, ela ainda está presente e gostaria de falar.” Dra. Taciana disse: “Só lembrando que esse é um dos últimos processos de Empreendimento de Impacto analisado no formato antigo, porque deu entrada e estava em tramitação antes da publicação da Lei do EIV. Este processo é um Empreendimento de Impacto ainda nos moldes antigos, tradicional, que passa pela CCU. É o processo digital nº. 8079140323 e os arquitetos urbanistas Dr. Paulo Roberto de Barros e Silva, Dr. Sandro Guedes, Dr. Mauro Buarque e o Engenheiro de Transportes Dr. Eduardo Cândido Coelho farão a apresentação. Podem iniciar a apresentação.” Dr. Paulo Roberto iniciou falando: “Bom dia a todos! O BOA VISTA BOULEVARD é um empreendimento habitacional na Rua das Ninfas, no famoso Centro Expandido do Recife. Colocar um projeto no centro é difícil, para os construtores, incorporadores e empreendedores, pois o centro é muito repartido. O lugar é esse que está aí na Imagem 01, dentro do círculo amarelo, com a Rua das Ninfas no centro dele. É bem central a esse nome que foi criado de Área Central do Recife, que se transformou na Zona Centro. Dentro da Legislação é a RPA I, Zona Central do Recife e está completamente adensada. Hoje, as alterações são sobre o que já está edificado, e vamos perceber isso mais na frente, basta olhar para o Recife e ver, que o que sobra além do Rio Capibaribe, é o Parque dos Manguezais, um pedacinho do Jôquei Clube, e o Rio se encontrando com o Rio Tejiptió e o mar. O resto são cantos de imóveis, que agora estão sendo objetos de novo processo construtivo: construir primeiro o terreno, para ter um terreno, para fazer um produto sobre ele. Esse é o desafio do Centro Expandido!

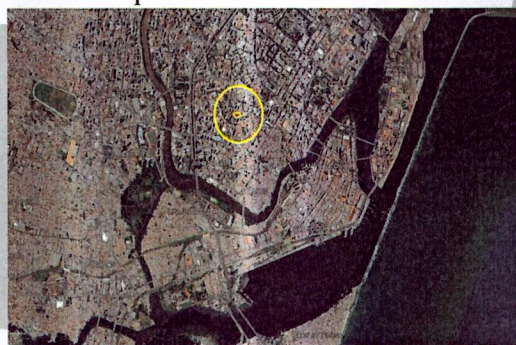


Imagem 01: Macrolocalização

Na máxi localização, Imagem 02, nós temos a Área de Influência Indireta e, basicamente, é um caminho muito conhecido, nós temos a Avenida Conde da Boa Vista, um lado da Rua Gervásio Pires até a Rua Joaquim Inácio e a Avenida Agamenon Magalhães que predomina todo o limite do Centro Expandido. Então, a Área de Influência Indireta foi demarcada encima desse retângulo, para que se fizesse uma análise do que é esse pedaço de território urbano e, o que é que esse empreendimento trás, e o que contempla de impactos positivos e negativos para essa macro região. Eu diria que é uma tendência desde os anos 70, que começou, do ponto de vista de verticalização. Junto a esse empreendimento, na Rua das Ninfas, olhando para o antigo Colégio Nossa Senhora do Carmo, que hoje é a Universidade Tiradentes, está o primeiro

empreendimento com mais de vinte andares no Recife, é defronte a Universidade, nesse Centro Expandido com 22 pavimentos. Antes dele, no Espinheiro, nasceu um com 20 pavimentos. Agora, estamos trabalhando com unidades que vão de 30 (trinta) à 36 (trinta e seis), já chegando à 38 (trinta e oito) pavimentos, em áreas onde você tem glebas maiores, porque requer mais recuos, mais solo natural e são glebas com mais escalas para poder ter uma maior verticalização.



Imagem 02: Área de Influência Indireta – AII

Na Imagem 03, se olharmos para ela, vamos ver exatamente esse processo. Dos anos 70 para cá, essa região tomou um vulto enorme por conta de Ilha do Leite, que estamos juntos, ao lado do Colégio Salesiano que, na sua sequência tem a Ilha do Leite com os grandes hospitais e empresariais que vieram juntos, e a parte nova do Centro Expandido, que está nessa borda da Avenida Agamenon Magalhães, e na borda da Avenida Conde da Boa Vista. Diria que esse é o Centro Expandido em processo de expansão, já quase estagnando, porque está difícil se colocar mais alguma coisa aí, tem muito pouca área disponível para isso. Manteve-se dentro desse local, dessa região, a maior parte do Centro Expandido da área da Boa Vista, e Zonas de Preservação Histórica, as Zonas Especiais – ZEPH, onde sítios históricos permanecem com a tipologia de cada período de tempo da evolução da cidade, de acordo com todas as Leis de 1970 para cá, combinando com esse conjunto de edificações de vários perfis, tipos e tamanhos, predominando ainda, habitação.

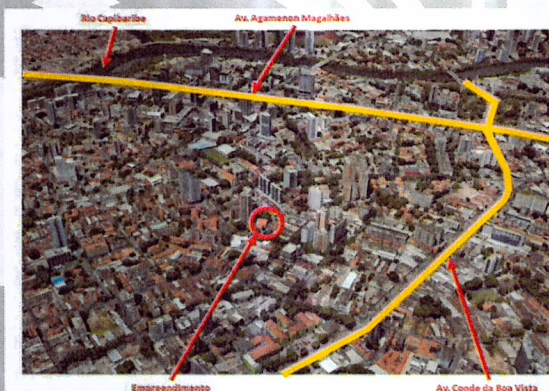


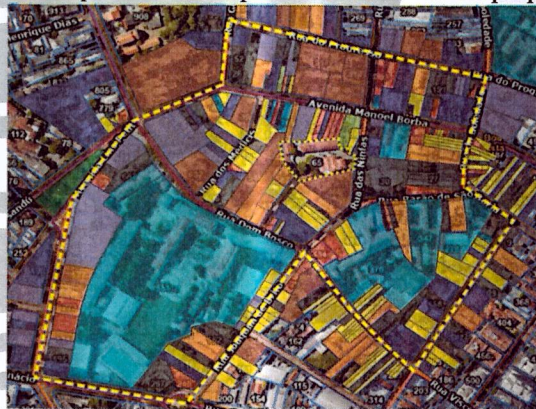
Imagem 03

A pesquisa que nós fizemos na Área de Influência Direta (Imagem 04), que foi demarcada pela OPEI, nos leva a duas situações muito evidentes de Área de Proteção e o que é que nós temos de vizinhança para fazer os estudos de vários itens de impacto.



Imagem 04: Área de Influência Direta – AID (OPEI)

A pesquisa que se fez em campo, na AID, demonstra o retrato do território com suas especificidades, a tipificação dos empreendimentos, a volumetria e a variada arquitetura das edificações. O que foi levantado e estão nos anexos, são esses coloridos que estão na Imagem 05 abaixo. Há uma evidência nesses 290 (duzentos e noventa) imóveis que foram levantados dentro dessa demarcação, cuja predominância é habitacional unifamiliar, pequenininhas desaparecendo, são as casas que ficaram espremidas e não conseguiram mudar de rumo, não são mais residenciais, são escritórios, mas são casas. Depois temos uma faixa que vai até 10 (dez) pavimentos, depois sobe para 15 (quinze), para 20 (vinte) e agora chegamos à 30 (trinta) e estamos passando, normalmente, para 36 (trinta e seis) pavimentos nesse território. É importante dizer que a pesquisa demonstrou que nós temos cerca de 20% de áreas vazias, mas são pequenas áreas, para junta-las você tem que fazer um exercício muito grande de compatibilização de proprietários, de regularização de terreno, para poder ter um espaço de maior densidade. Essa é uma evidência que vai demorar, o tempo é que vai permitir que vá se compondo essas áreas de pequena monta.



LEGENDA

***** LIMITE DA ÁREA	
----- EMPREENDIMENTO	
■ HABITACIONAL UNIFAMILIAR	■ SAÚDE
■ HABITACIONAL ATÉ 10 PAVIMENTOS	■ DIVERSÃO
■ HABITACIONAL ACIMA DE 10 PAVIMENTOS	■ IMÓVEL VAZIO/FECHADO
■ COMÉRCIO	■ EDUCAÇÃO
■ SERVIÇO	□ USO MISTO

Imagem 05:

PROJETO DE ARQUITETURA: É um projeto bem comportado, do ponto de vista de sua localização e da sua implantação. Pediria a Sandro Guedes, autor do projeto, que fizesse a apresentação do que é que vai se colocar neste terreno, como uma proposta de residência para o Centro Expandido.” Dr. Sandro iniciou dizendo: “Cumprimento a todos e agradeço a oportunidade de apresentar o projeto. É um projeto que é reflexo do Plano Diretor, que induziu a ocupação desse Centro Expandido e essa foi a oportunidade de nós levarmos esse empreendimento para lá. É um empreendimento residencial, de apartamentos não tão compactos, mas também não tão grandes, que vai trazer famílias para morar no centro, trazendo vida nas 24 horas.

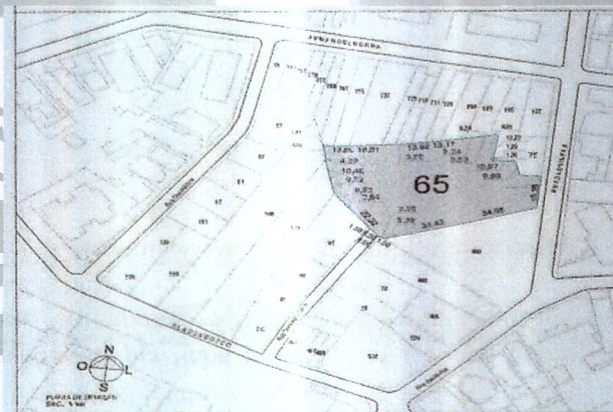


Imagem 06

O programa: um bloco de apartamentos e a localização dos demais componentes distribuídos sob o bloco principal (36 pavimentos com 8 unidades por andar). Na Imagem 07, vemos a Planta de Localização, um complexo imobiliário composto de uma torre residencial com 36 pavimentos tipos e 08 apartamentos de aproximadamente 74,00 m² por andar, totalizando 288 unidades de 03 quartos. A distribuição dos usos resulta numa compatibilização das funções - do solo natural (25%) e telhado verde, e do ajardinamento frontal aberto para a Rua das Ninfas.

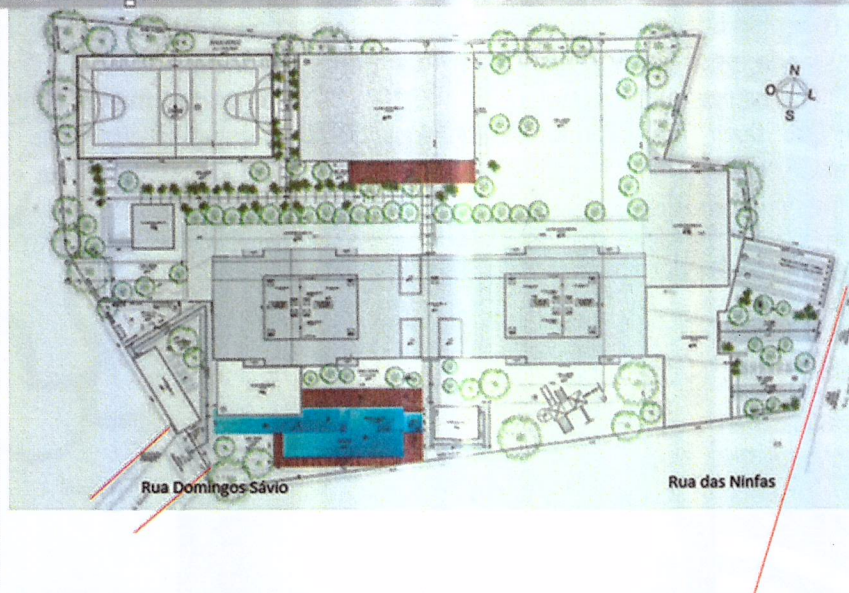


Imagem 07

Na Imagem 08 temos os parâmetros:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
TIPOS	PARÂMETROS LEGAIS	UTILIZADO NO EMPREENDIMENTO
ZONEAMENTO	ZC – ZONA CENTRO	ZC – ZONA CENTRO
ÁREA DO TERRENO	4.282,32m ²	4.282,32m ²
SOLO NATURAL	1.070,58m ² (25%)	1.103,63m ² (25,78%)
AFASTAMENTO FRONTAL	NULO / 5.00m	11.45m / 20.75m
AFASTAMENTO LATERAL	NULO / 1.50m	1.50m / 11.78m / 25.87m
AFASTAMENTO FUNDOS	NULO / 1.50m	1.50m / 11.75m
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	A = 32.117,40m ² CA = 5,0 + 50%	A = 31.063,80m ² CA = 4,92 + 50%
NÚMERO TOTAL DE VAGAS ESTACIONAMENTO	289	289
NÚMERO DE VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	1 vaga eaminhão	1 vaga VUC
NÚMERO DE VAGAS PCD	9 (3%)	9
NÚMERO DE VAGAS PARA IDOSOS	15 (5%)	16

Imagem 08

Abaixo temos a Prancha 01 do projeto, onde constam todos os parâmetros, todos os índices, tudo que a Prefeitura vem analisando. O projeto para ter chegado até aqui, ele se encontra totalmente dentro dos critérios legais exigidos.

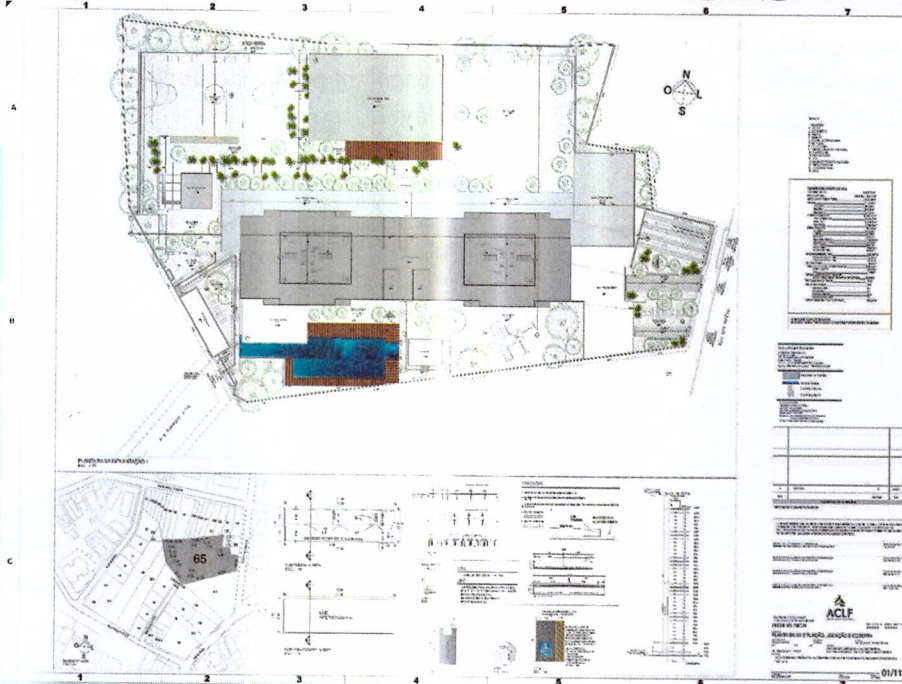


Imagem 09

Na Imagem 10 abaixo, temos uma planta do Pavimento Térreo mais humanizada, onde nós remontamos um pouco aqueles prédios mais antigos, onde não haviam muros e você chegava da rua e entrava direto no hall do empreendimento. Nós não temos ainda essa possibilidade porque nós temos o recuo frontal obrigatório, temos que ter essa área de ajardinamento frontal, mas sem muros, onde o pedestre entra diretamente no Hall. Então, tem uma área agradável de jardim na frente, integrando com a rua fazendo essa ampliação espacial da calçada, criando quase que um largo na frente do empreendimento. A área em cinza claro é toda Área de Lazer do térreo, integrada a Área Verde, onde teremos Play Ground, Piscina, Salão de Festas, Brinquedoteca, todos esses itens de convivência necessários a um condomínio com 288 unidades, e, vale ressaltar que esse número de unidades, possibilita que a taxa de condomínio seja mais acessível e se possa oferecer uma condição mais honesta de morar no centro. O cinza mais escuro, são as vagas de estacionamento.

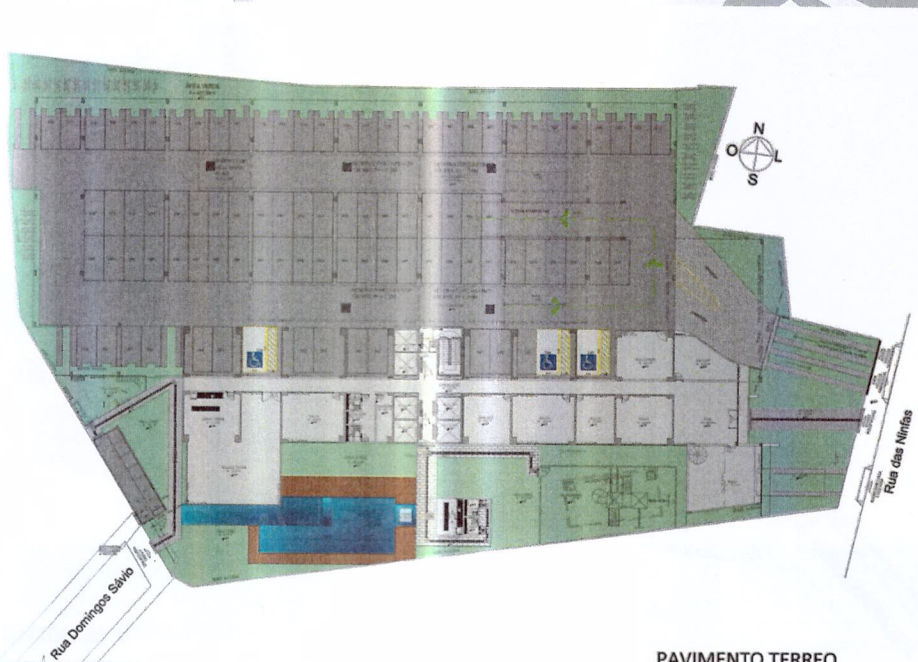


Imagem 10

Na Imagem 11, temos o andar de Garagem, no cinza escuro as vagas de estacionamento e, no cinza mais claro, algumas Áreas de Lazer que são no Térreo, mas apresentam pé direito duplo, como o Hall e Salão de Festas para dar um ambiente mais confortável, mais agradável.

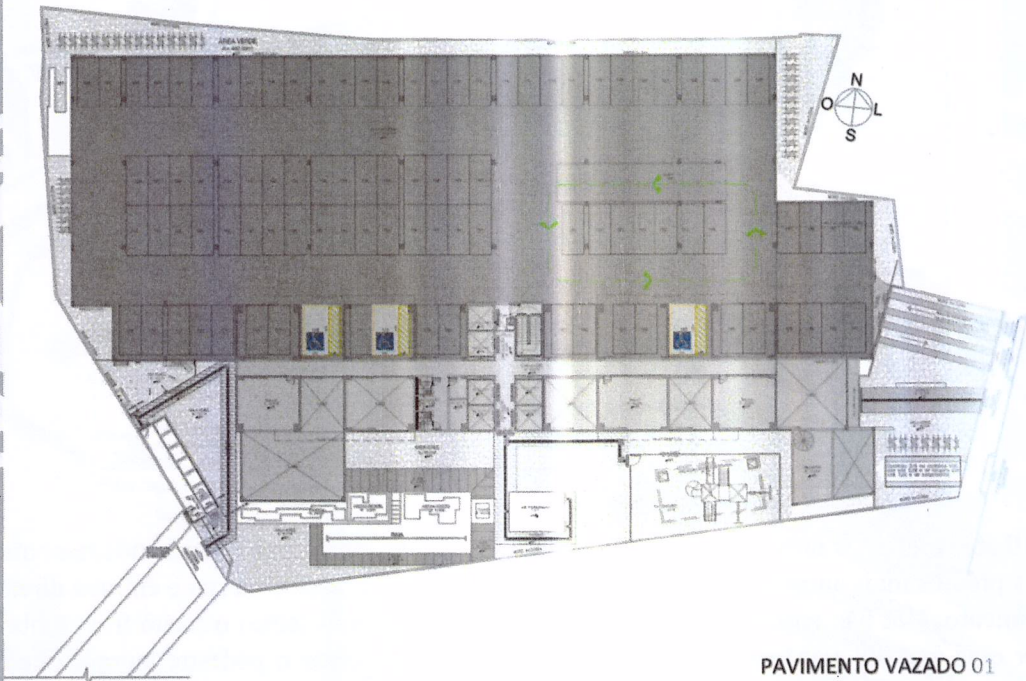


Imagem 11

Na Imagem 12 abaixo, o segundo pavimento de Garagem, onde temos as vagas de estacionamento e também alguns equipamentos de lazer.

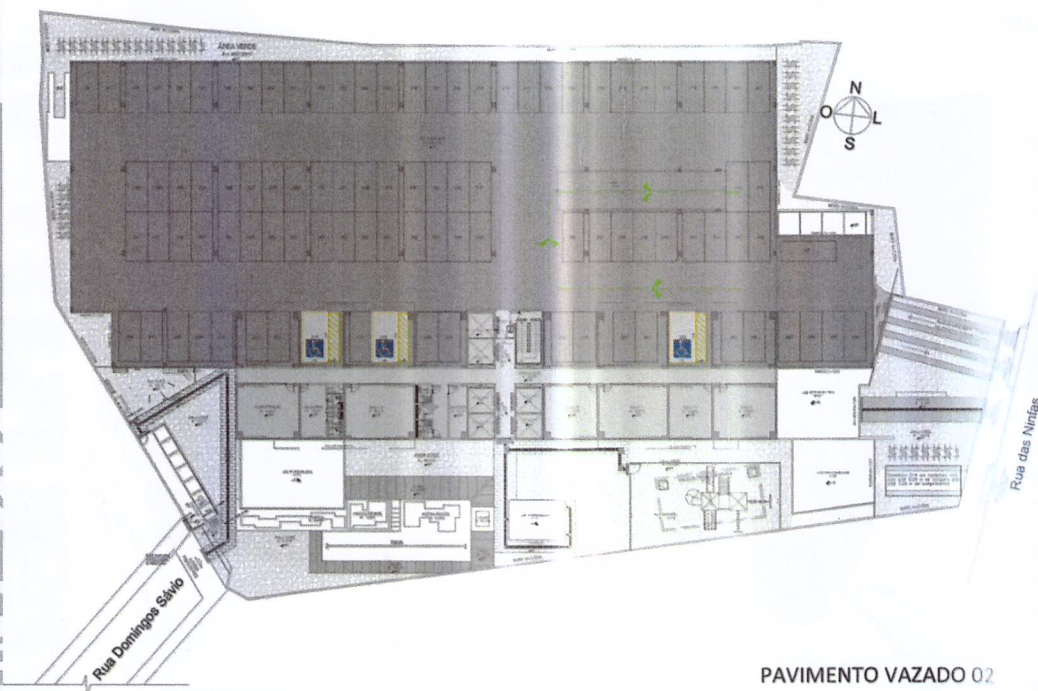


Imagem 12

Na Imagem 13, temos o Telhado Verde, onde nós conseguimos aproveitar parte dele com equipamentos de lazer, trazendo com isso dois benefícios: 1º damos uma capacidade de manutenção melhor desse telhado verde, quando damos acesso e uso, os ambientes são cuidados, não vai ficar um telhado verde abandonado, pois vai ser útil, e ofertamos mais lazer para o condomínio. Colocamos uma quadra para jovens e adolescentes, área de apoio com churrasqueira podendo fazer festas, uma vez que estamos fazendo o empreendimento para famílias, não é para locação, para investidor, mas para as pessoas irem morar no centro.

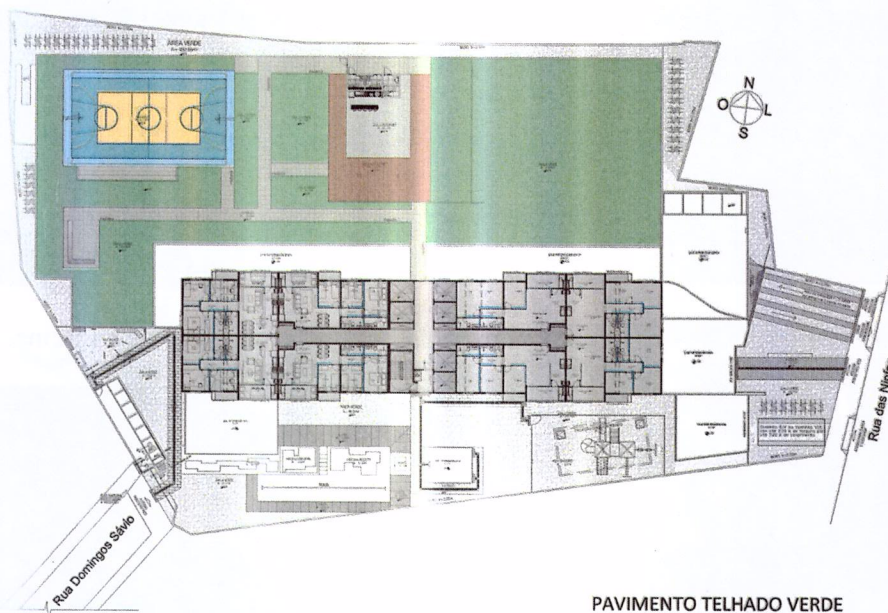
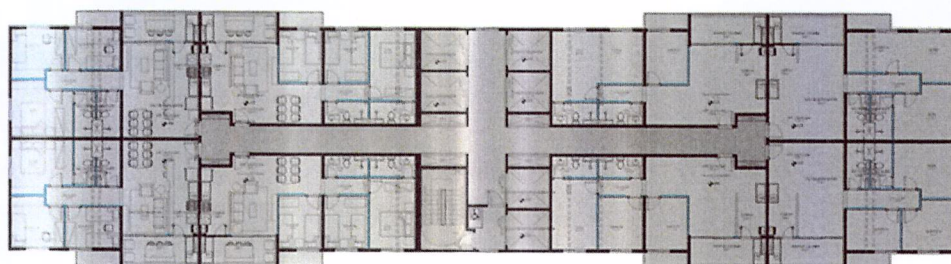


Imagem 13

Na Imagem 14, temos a planta do empreendimento, com 08 (oito) apartamentos por andar, servido por 06 (seis) elevadores. Por se tratar de um prédio muito alto, queremos dar esse conforto de acessibilidade e mobilidade vertical, para que todos os moradores possam acessar seus apartamentos rapidamente. Então, temos os apartamentos de 03 (três) quartos, como já tinha falado, com uma suite, a sala com a possibilidade de integração com a cozinha, de diminuir um quarto aumentando outro ou ampliar a sala, numa planta bastante flexível, para famílias com um a três filhos poderem morar confortavelmente.

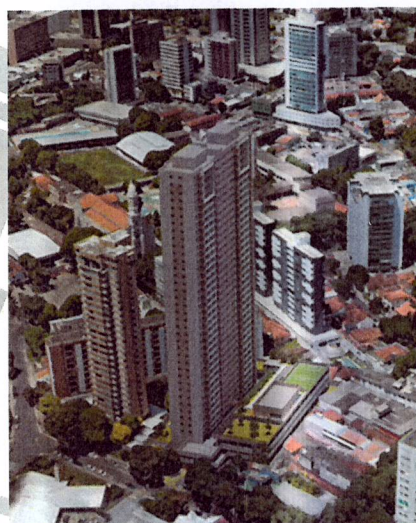


PAVIMENTO TIPO

Imagem 14

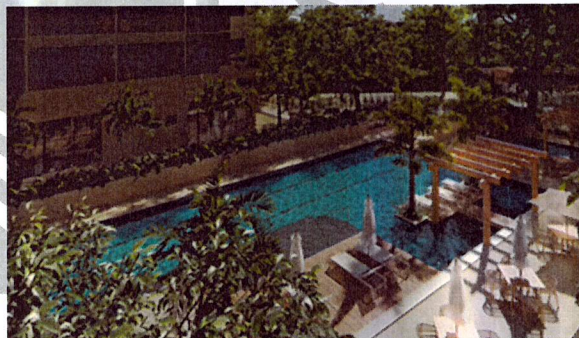
Nas Imagens 15 e 16 abaixo, temos as Perspectivas onde vemos o prédio inserido no entorno, você vê que apesar dele ter uma altura maior do que os seus vizinhos ele se integra, porque esse é um território que já estava em transformação e, agora, com essa indução do Plano Diretor, essa transformação é irreversível. Nós estamos sendo pioneiros, de levar esse empreendimento mais adensado com os novos parâmetros do Plano Diretor, mas você vê que a cobertura do estacionamento, por ser Telhado Verde, se integra ao verde do entorno não criando cobertas áridas, trazendo amenização ambiental. Os tons de cores paistéis utilizados

nas fachadas do prédio, também fazem uma referência aos prédios do entorno, ele meio que se mescla com essa paisagem vertical consolidada.



Imagens 15 e 16

Na Imagem 17, vemos a Varanda Gourmet bastante ampla. Na Imagem 18, vemos a Piscina.



Imagens 17 e 18

Na Imagem 19 vemos alguns parâmetros na Área de Influência Direta – AID - Uso do Solo

Parâmetros Urbanísticos	
Legais	Adotados
Coef. de Aproveitamento/CA: 5,0 + 50% (32.117,40)	CA = 4,92 + 50% (31.063,80m ²)
Solo Natural: 1.070,58 m ² (25%)	1.018,08 m ² (25,09%)
Vagas Estacionamento: 289	289

Imagem 19

É basicamente isso, o projeto atende a todos os princípios de revitalização e fortalecimento de ocupação do Centro Expandido.” Dr. Paulo falou: “Mauro, dá uma palavrinha sobre o componente ambiental.” Usando a palavra, Dr. Mauro disse: “MEIO AMBIENTE: O empreendimento já consta com a Licença Prévia e o PGRCC da demolição aprovados. Na área onde será construído o Empreendimento ocorrem apenas árvores isoladas. O inventário da vegetação, realizado à 100%, contabilizaram ao todo 25 (vinte e cinco) indivíduos arbóreos, dos quais quatro são espécies nativas e oito são exóticas. No levantamento que foi realizado já aponta a supressão que foi feita da vegetação, que é majoritariamente exótica e terá uma compensação, que o próprio Manual de Arborização do Recife já define, com o dobro de espécies nativas. Então, mais de 50 novas árvores vão ser disponibilizadas no empreendimento. Com a manutenção da taxa de Solo Natural que já foi apresentada por Sandro, e mais o Telhado Verde, compõem o verde que vai remanescer e vai ser disponibilizado pelo empreendimento. Ao levar em consideração os impactos identificados, constata-se que os negativos acontecerão majoritariamente na fase de implantação e esses apresentam medidas mitigáveis ou compensatórias. Não é um Imóvel Especial de Preservação, não está inserido em setores mais restritivos, tem os parâmetros urbanísticos que já foram apresentados, então, a questão ambiental se adequou ao que o projeto arquitetônico definiu. Os próximos passos a partir da aprovação do Projeto de Arquitetura, nós

vamos para a Licença de Instalação, e para as autorizações que são necessárias para o início da obra, quando da solicitação do Alvará de Construção.” Dr. **Paulo** falou: “Vamos passar para a MOBILIDADE, TRANSPORTE E TRÁFEGO com Dr. Eduardo Cândido, que pode assumir a fala.” Dr. **Eduardo** disse: “Em termo de localização já foi falado, então vou falar sobre trânsito. São 288 unidades habitacionais com 289 vagas de estacionamento. Ele está na Rua das Ninfas, a circulação da Rua Barão de São Borja e a Rua Manoel Borba fazem o contorno mais coletoras, a Rua das Ninfas morre na Av. Conde da Boa Vista, não tem continuidade e as continuidades acontecem pelas Ruas da Soledade e Dom Bosco. Na Imagem 20, vemos na Rua das Ninfas a entrada de pedestre que é amarela, as entradas e saídas de carro vermelhas e a entrada e saída de carga e descarga azul. Temos também um acesso de pedestre pela Rua Domingos Sávio.



Imagem 20

Fizemos pesquisas e depois chegamos a um diagnóstico. Checamos para saber quantas viagens serão produzidas por esse empreendimento. Geração: Quantas pessoas nos picos? Residencial: 288 domicílios. Ocupação média de 3 habitantes/domicílio. O pico da tarde é onde há mais impacto, pois as pessoas estão voltando para casa.

VIAGENS GERADAS NO HORÁRIO DE PICO			
Pico Manhã		Pico Tarde	
Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
166	664	664	166

Imagem 21

Em seguida, temos que transformar isso em veículos. Divisão modal: Como elas vão? É uma área bem servida de transporte coletivo, pela Av. Conde da Boa Vista.

MÉDIA DIVISÃO MODAL DE VIAGENS %			
Nível Acessibilidade	Auto	Coletivo	Outros
Alta e Média	28	66	6
Baixa	61	36	3

Imagem 22

A ocupação média é: Veículos: Autos (1,5 passageiros). Bus (40 passageiros). 145 estão voltando para casa nessa hora de pico e 38 estão saindo de uma maneira ou de outra.

VIAGENS DE AUTOMÓVEIS GERADAS NO HP			
Pico Manhã		Pico Tarde	
Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
38	145	145	38

Imagem 23

Eles chegam e saem por caminhos diferentes. 25% estão vindo pela Rua do Paissandú, distribui na rede, 20% vai pela Dom Bosco, 20% vai para a Av. Conde da Boa Vista, e carregam na rede.



Imagem 24

O que é essa região? Entrei agora no Google que tem esse tratamento estatístico, e peguei numa quarta-feira, às 17:20h, e vocês podem ver que a Rua Lins Petit, a Rua Joaquim Inácio, a própria Av. Agamenon Magalhães estão bastante carregadas. No pico da tarde a região não apresenta problema, só quem está passando. De qualquer jeito, pegamos isso e simula, com o semáforo que realmente tem lá. A Rua das Ninfas passa de mão única para mão dupla, simula e depois joga o tráfego adicional. O que aconteceu? O que piorou? Qual foi o impacto? Ao identificar o impacto você vê o que vai mitigar.



Imagem 25

O tempo de engenharia de tráfego, em qualquer indicador, nós consideramos como impacto o problema de que sempre acontece nas intercessões, o acúmulo acontece na rua, porque não consegue passar nas intercessões (cruzamentos). Então, você mede nas intercessões. Nesse caso especial, quando você vê sem o empreendimento e faz a mesma rodada com o empreendimento, simplesmente não há alteração. É desprezível os impactos que são gerados para aquela condição de tráfego, não há impacto. Pegamos a rede de simulação, posso pegar além daqueles indicadores de intercessão, podemos pegar o comportamento geral da rede, pegar as médias gerais.

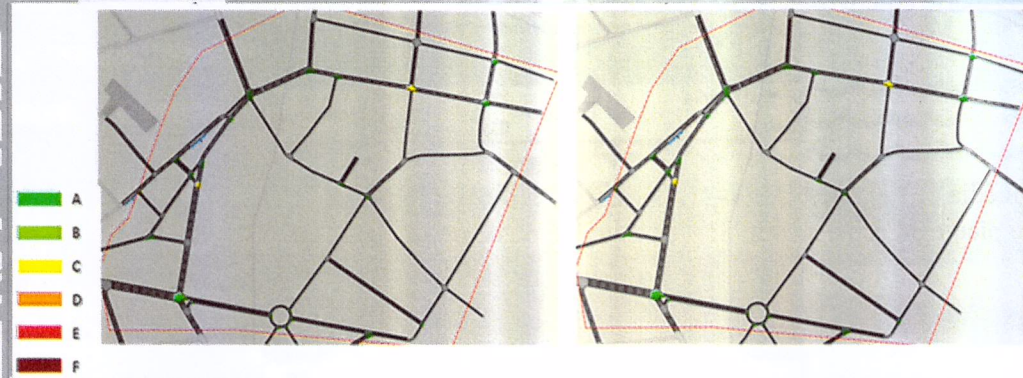


Imagem 26: Sem o empreendimento.

Imagem 27: Com o empreendimento.

Conclusão: Particularmente, os dois indicadores da Imagem 28 abaixo, quando rodamos a simulação, não há mudança, simplesmente não há impacto. O empreendimento é adequado para a região como o Sandro falou e está encaixando perfeitamente em termos de trânsito.

Indicador	Manhã			Tarde		
	Sem Emp.	Com Emp.	Var.	Sem Emp.	Com Emp.	Var.
Demanda (veic/h)	3.919	4.051	3%	3.055	3.098	1%
Fluxo (veic/h)	3.925	4.049	3%	3.042	3.094	2%
Velocidade Média (km/h)	26	25	-1%	29	29	0%
Densidade (veic/km)	11	11	0%	7	7	0%
Tempo de Atraso médio (seg/km)	64	65	2%	55	55	0%
Tempo de Viagem (seg/km)	163	165	1%	150	149	0%

Imagem 28

É isso que tenho a dizer. Obrigado pela atenção e fico a disposição para qualquer dúvida.” Dr. Paulo retomou a palavra e disse: “Vamos seguir para a fase seguinte que é a PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL. Vale uma breve consideração sobre o que significa esse empreendimento aí, olhando lá de fora. Quando o arquiteto vê Paisagem Urbana e Patrimônio Cultural fica quieto, porque ele está trabalhando dentro de um terreno, nós temos que trabalhar no lado de fora do terreno. A paisagem que nos apresenta na Imagem 29 abaixo, no lado direito, encima, tem um conjunto de edifícios dos anos 80. É um grande conjunto na esquina da Rua Manoel Borba com a Rua Dom Bosco, foi o primeiro grande produto imobiliário que o Centro Expandido teve, de uma só vez, são quatro torres coligadas junto da Praça Chora Menino. Depois começaram a surgir os edifícios dos Hospitais que saíram do chão e, curiosamente, vieram os empresariais para médicos. Foram se transferindo das casas alugadas, para a Ilha do Leite, para ficarem próximos aos hospitais. Hoje, a pressão é de outra ordem, as pessoas que aí trabalham, querem morar aí. Por isso, que o Oásis que é um empreendimento do Colégio Salesiano muito grande, aí junto, tem um programa aonde nele, dentro do Salesiano, vai se transformar em habitação, comércio, serviço e empresarial para compor esse polo que aí está na cidade. Não parou desde que começou a ser alterada a sua área de loteamentos originais, lá atrás, com lotes de 12.00x30.00m, com quadras inteiras que foram compradas por pessoas que tinham dinheiro e olhavam para a frente e ficaram com as quadras e, nas quadras, nasceram as primeiras grandes edificações. Agora, nós temos uma alteração que é filha do Plano Diretor, não esquecer que temos dois anos da aprovação desse Plano, que passou quase quatro anos sendo estudado para ser revisto e que definiu novos conceitos de adensamento no Recife. Inclusive, ampliando o Centro Expandido com um conceito de adensamento mais ativo nas mudanças que estão chegando. Estão vindo mais habitações multifamiliares, mais empresariais, hotelaria e mais hospitais. Tem dois hospitais em construção, um gigantesco na esquina da Av. Agamenon Magalhães. Essa região, o seu entorno, o seu Patrimônio Natural e Cultural, do ponto de vista Natural há de se olhar os afastamentos que a legislação permitiu que ficassem, há sim ventilação e aeração, você andando na rua entre os prédios, que têm recuos confortáveis, na medida que vão subindo vão ampliando os afastamentos, e mais, do ponto de vista do conjunto, ele é um conjunto em processo agora, de uma nova dinâmica, seja de uso com habitação chegando, passou muito tempo para vender nos anos 80, os prédios que lá estavam. Seja mais que uso, a percepção que esse caminho é o do Plano Diretor proposto para o Recife e que está em voga.



Empreendimento

Imagem 29

Do ponto de vista Cultural, no entorno foram mapeadas as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio – ZEPH, de Número 08 (Sítio Histórico da Boa Vista), de Número 20 (Igreja das Fronteiras) e, de Número 25 (Palácio da Soledade). O Empreendimento projetado está fora dessas ZEPHs, como demonstra a imagem a seguir no perímetro da Área de Influência Direta delimitado pela OPEI.

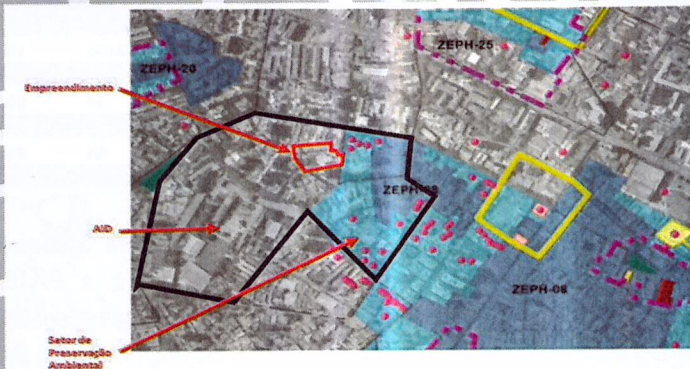


Imagem 30

Quanto aos **ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS/EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS**: - O bairro da Boa Vista possui uma área de 176 hectares, uma população de 14.778 habitantes e densidade de 84,15 hab/ha, segundo o Censo Demográfico de 2010. - O Território destaca-se pela presença expressiva de equipamentos de saúde (hospitais, clínicas, laboratórios, consultórios médicos) e educação (Colégios Públicos - como as Escolas Oliveira Lima e Municipal Integral Pedro Augusto e ainda, colégios particulares como o Salesiano e centros de ensino profissionalizante/faculdades privadas). - Complementarmente, foram localizados equipamentos de segurança públicas (Delegacias do Consumidor da Polícia Civil e a Delegacia da Criança e do Adolescente (DPCA)). - No que se refere a equipamentos de lazer, no Território do Bairro da Boa Vista, encontra-se as Praças Dom Bosco, Osvaldo Cruz e Chora Menino, bem como marcante presença de gastronomia. A **VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**: - A análise da oferta ao mercado de produtos imobiliários realizada em setembro/2023 em apartamentos e lojas para venda demonstra a ausência de área para empreendimentos comerciais apenas no bairro de Paissandú. - No tocante às alternativas locacionais disponibilizadas para a venda de unidades residenciais, percebe-se na leitura do Anexo VII – Pesquisa de Mercado, a seguinte síntese do perfil médio: área média dos apartamentos – 66,00 m² (2 quartos); valor médio por metro quadrado para venda: R\$ 6.446,00. Obs.: A pesquisa realizada em setembro/2023 indica que o Empreendimento é neutro no que se refere a valorização imobiliária. Quanto a **INFRAESTRUTURA DOS SERVIÇOS**: A região onde se localiza o Empreendimento é plenamente atendida pelos serviços de suporte – água, energia, gás, saneamento básico, comunicação e resíduos sólidos. Por essa razão, as Concessionárias responsáveis por esses serviços, após consulta formal, apresentaram Cartas de Anuência informando a disponibilidade de atendimento. A **VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO**: As condições de implantação do Empreendimento obedecem a diretrizes que objetivam promover qualidade ambiental para os habitantes dos apartamentos e para a vizinhança. Pelo posicionamento predominantemente voltado para o eixo norte/sul, bem como para afastamentos expressivos entre o bloco principal e a vizinhança direta.

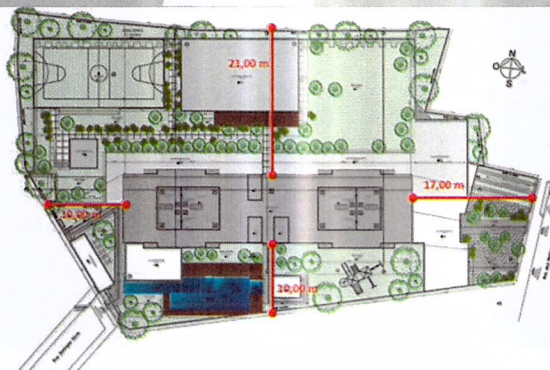


Imagem 31

MEDIDAS MITIGADORAS: MEIO AMBIENTE – 1. Programa de Educação e Controle Ambiental. 2. Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil (PGRCC). 3. Programa de Compensação e Monitoramento de Flora (supressão dos indivíduos arbóreos). 4. Programa de Afugentamento e Resgate de Fauna Silvestre. 5. Programa de monitoramento de ruído e vibrações. MOBILIDADE - As análises realizadas referentes aos fluxos de veículos no território onde localiza o empreendimento demonstram que os níveis de serviço, interseção por interseção não apresentam variação que altere o desempenho atual, razão pela qual não há mitigação a ser considerada quanto ao componente de mobilidade. **CONCLUSÃO:** 1. As conclusões dos estudos focados nas componentes ambientais, de mobilidade, de uso do solo, de impacto na paisagem e no que se refere aos aspectos socioeconômicos indicam a adequação do Empreendimento ao território. 2. Importa registrar a geração de 150 empregos durante as obras e 152 empregos permanentes no Empreendimento. Ainda, enquanto efeitos positivos serão aplicados R\$ 120 milhões em investimentos privados para a implantação do Projeto. Diante disso, entendemos que o Processo deve seguir adiante para análise do Conselho de Desenvolvimento Urbano. Agradeço a atenção de vocês!” A **Presidente**, agradeceu a apresentação e foi iniciada a análise do processo analisado. **Processo digital nº. 8079140323 da ACLF DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E PARTICIPAÇÃO LTDA.**, referente ao Projeto Inicial para uma edificação de uso misto, habitacional multifamiliar conjunto e comercial (Boa Vista Boulevard), a se localizar na Rua das Ninfas, nº. 65, Bairro da Boa Vista - Recife. **Encaminhado à CCU:** solicitando o disposto no Art. 62, §1º e Art. 110, IV, da Lei nº. 16.176/1996 (LUOS - Empreendimento de Impacto) e Art. 91 da Lei nº. 16.286/97 (PARCELAMENTO DO SOLO - permuta de área). **Dra. Mira** falou: “Passo a palavra à Dra. Elka representante da FIEPE, para relatar seu parecer.” **Dra. Elka** iniciou lendo o seu parecer. **PARECER DA RELATORA:** “À Comissão de Controle Urbano. *1-Solicitação:* Resposta à análise do processo nº. 8079140323, referente a um processo de projeto inicial de um empreendimento habitacional localizado em terreno próprio, na Rua das Ninfas, nº. 65 RPA-1, no bairro da Boa Vista – Recife-PE. Situado na Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada - ZAC - Moderada, que são áreas caracterizadas por ocupação diversificada e facilidade de acessos, objetivando moderar a ocupação, com potencialidade para novos padrões de adensamento, observando-se a capacidade das infraestruturas locais. Encaminhado a – CCU, para análise e parecer quanto à implantação do Empreendimento de Impacto, atendendo ao disposto no art. 62, §1º. e art. 110, IV, da Lei nº. 16.176/1996.



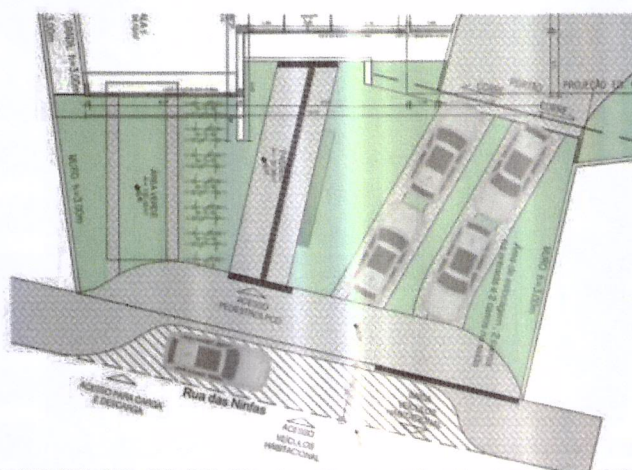
FONTE: ESIG RECIFE

2- *Histórico:* O empreendimento foi analisado conforme o estabelecido pelo Plano Diretor da Cidade do Recife, Lei nº. 17.511/2008, e conforme determina o Decreto nº. 27.529/2013, foi elaborada a Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto (OPEI) atendido sob o nº. 8059161020 que contém as diretrizes urbanísticas para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. Encaminhado a CCU pelo seu enquadramento. De acordo com o parecer da SEPUL o projeto atendeu todas as recomendações ambientais da OPEI, (gradil nos limites frontais do terreno, o que amplia a integração visual do empreendimento com o entorno imediato). O empreendimento habitacional, constituído por pavimento térreo com estacionamento e área de lazer, 2 pavimentos pilotis com estacionamentos e 36 pavimentos de apartamentos, sendo 8 apartamentos por andar, totalizando 288 unidades habitacionais. Os parâmetros urbanísticos foram completamente atendidos conforme tabela abaixo:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
TIPOS	PARÂMETROS LEGAIS	UTILIZADO NO EMPREENDIMENTO
ZONEAMENTO	ZC – ZONA CENTRO	ZC – ZONA CENTRO
ÁREA DO TERRENO	4.281,43 m ²	4.281,43 m ²
SOLO NATURAL	1.070,35m ² (25%)	1.118,68 ² (26,12%)
AFASTAMENTO FRONTAL	NULO	5.00m
AFASTAMENTO LATERAL	NULO / 1.50m	1.65m
AFASTAMENTO FUNDOS	NULO / 1.50m	1.50m
COEFICIENTE DE APROVAMENTO	A = 32.117,40m ² CA = 5,0 + 50%	A = 31.063,80m ² CA = 4,83 + 50%
NÚMERO TOTAL DE VAGAS ESTACIONAMENTO	289	289
NÚMERO DE VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	1 vaga caminhão	1 vaga caminhão
NÚMERO DE VAGAS PCD	9 (3%)	9
NÚMERO DE VAGAS PARA IDOSOS	15 (5%)	16

Fonte: EIV – Boa Vista Boulevard

Foram apresentados documentos de anuência das concessionárias NEOENERGIA, COMPESA, COPERGÁS e COMAR. Obteve o licenciamento ambiental junto à Secretaria Executiva de Licenciamento e Áreas Verdes/SMAS, através da Licença Prévia n°. 8063061123. De acordo com o parecer da SEPUL e apresentado no EIV a Área de Influência Direta é constituída, predominantemente por casas e edifícios residenciais, além de comércio e serviços, o que provoca a transformação do entorno, ampliando as ofertas de moradias pelo interesse de estar nas proximidades dos Polos de Educação e Saúde instalados na área central. Essas requalificações urbanas de áreas centrais são percebidas em nossas cidades e importantes para dinâmica de mobilidade e vitalidade econômica do comércio do entorno. Obteve parecer favorável ao empreendimento pela Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife - CTTU, que emitiu o Parecer Técnico GGMH / CTTU – N°. 015/2024. Em reunião com o requerente foi solicitada uma alteração no acesso de veículos para minimizar o impacto na Rua das Ninfas, no que foi atendido, dando continuidade ao passeio e criando uma faixa de desaceleração, conforme está demonstrado na figura abaixo:



As ações mitigadoras indicadas nas fases do empreendimento foram: Capacitação de técnicos, trabalhadores para que possam agir de forma ambientalmente correta e socialmente aceitável; Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil (PGRCC); Programa de Compensação e Monitoramento de Flora; Programa de Afugentamento e Resgate de Fauna Silvestre; Programa de monitoramento de ruído e vibrações. 3- *Considerações:* De acordo com as justificativas apresentadas em parecer da SEPUL/UNAV “O empreendimento é compatível com a ocupação urbana existente e com o zoneamento urbanístico estabelecido para o local” e baseada em legislações vigentes e válidas nas datas de análise do processo, somos de parecer favorável à aprovação do projeto conforme apresentado.” Em, 30/10/2024. a) Elka

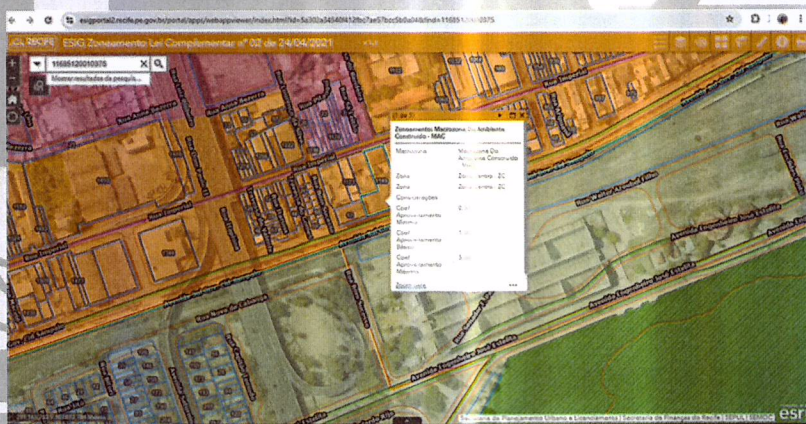


Porciúncula. Entidade: Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco - FIEPE. Dra. **Mira** agradeceu e perguntou: “Alguém quer tirar alguma dúvida quanto ao parecer?” Como não houve manifestação, a **Presidente** mandou fazer a chamada de votação e assim foi feita, exarando o seguinte parecer. **PARECER DA CCU**: Da: Presidente da CCU. Ao: Exmo. Sr. Secretário de Política Urbana e Licenciamento. “A Comissão em plenário por maioria de seus membros, com 09 (nove) votos: URB, ICPS, SMAS, CPRH, FIEPE, ACP, ADEMI, IAB, PREZEIS e 01 (uma) abstenção: CAU se posiciona FAVORÁVEL ao pleito, acompanhando o parecer da relatora e 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, 30/10/2024. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU e demais membros presentes. Dra. **Mira** agradeceu a presença dos apresentadores e deixou à vontade para quem quisesse se retirar. Dr. **Paulo** falou: “Obrigado a todos, até a próxima e tenham um bom dia!” Continuando, foi analisado o **Processo digital nº. 8079959223 de PAULO FERNANDO DE BARROS ROCHA**, referente ao Processo de Legalização Total para uma edificação residencial localizada na Rua Duarte Filho, nº. 25, esquina com a Rua Ourém, Bairro de San Martin – Recife. **Encaminhado à CCU**: solicitando o disposto no Art. 84 da Lei nº 16.176/96 (LUOS - alinhamento dominante, redução nos afastamentos frontais). A **Presidente** disse: “O relator deste processo é o representante do IAB, Dr. Augusto a quem passo a palavra.” Dr. **Augusto** iniciou fazendo a leitura do seu parecer. **PARECER DO RELATOR**: À Comissão de Controle Urbano – CCU. “O Processo nº. 8079959223 trata da legalização de uma edificação habitacional, construída no Lote 09 da Quadra 19, do Loteamento da Propriedade Boa Ideia, localizado à Rua Duarte Filho, esquina com a Rua Ourém, no bairro de San Martin, neste município. Trata-se de uma edificação térrea que não atende aos requisitos de afastamento frontal de 5,00m em ambas as frentes, apresentando 3,43m para a Rua Duarte filho e 3,37m para a Rua Ourém, conforme parecer do analista de 25/09/24. Para fins de legalização da construção, o requerente solicita que os afastamentos a serem obedecidos tomem por base os afastamentos dominantes da quadra, conforme redação no art. 84 da Lei 16176/96 que define: “*Para as edificações com até 2 (dois) pavimentos, o afastamento frontal poderá obedecer ao alinhamento dominante na testada da quadra, conforme estudo específico, elaborado para o local, pelo órgão Municipal competente, por solicitação do interessado. Parágrafo único: O estudo referido no “caput” deste artigo deverá ser submetido à apreciação da Comissão de Controle Urbanístico – CCU*”. Para tanto, foram investigados os imóveis que compõem ambas as faces de quadra, quais sejam, nº. 41, 23 e 25 da Rua Duarte Filho, e os imóveis nº. 410, 410A, 410B, 264, 300, 276 e 282 da Rua Ourém. Verificou-se que na Rua Duarte Filho todos os imóveis apresentam afastamentos inferiores a 5,00m, e que na Rua Ourém apenas 2 imóveis apresentam afastamentos maiores ou iguais a 5,00m, restando evidente que o parâmetro se encontra comprometido. Nesse sentido entendo como procedente a solicitação do requerente e manifesto parecer favorável ao pleito de que sejam considerados, para fins de legalização do imóvel, os afastamentos descritos no parecer do analista. Com os melhores cumprimentos.” Em, 30/10/2024. a) Augusto Ferrer de Castro Melo. Entidade: Instituto dos Arquitetos do Brasil/Pe.- IAB Dra. **Mira** agradeceu e falou: “Alguém quer tirar alguma dúvida?” Como ninguém se manifestou, foi feita a chamada de votação e exarado 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 10 (dez) votos: URB, ICPS, SMAS, CPRH, FIEPE, ACP, ADEMI, IAB, CAU e PREZEIS 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, 30/10/2024. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU e demais membros presentes. Prosseguindo, seria analisado o **Processo digital nº. 8032188824 de RAFAEL LIMA DA COSTA FERREIRA**, retirado de pauta pela relatora representante do CAU, Dra. Ana Maria Maciel, que solicitou na próxima reunião, a apresentação do processo pelo interessado, já que haviam algumas dúvidas. Por último, foi analisado o **Processo digital nº. 8052817024 de MERI CRISTINA FACENDA**, referente à Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, para Recuperação de Sucatas de Alumínio; Recuperação de Materiais Plásticos; Coleta de Resíduos não perigosos; Comércio Atacadista de Resíduos de Papel e Papelão; Comércio Atacadista de Resíduos e Sucatas não metálicos, exceto de Papel e Papelão; Comércio Atacadista de Resíduos e Sucatas Metálicos; Coleta de Resíduos não perigosos a se localizar na Rua Imperial, nº. 1149, Bairro de São José –

Recife. **Encaminhado à CCU:** solicitando o disposto Art. 1º. da Lei 17.982/14 (Alvará de Localização e Funcionamento); Art. 45, § II (Análise Especial 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; Art. 148 e 149 da Lei 19.026/22 (Código de Limpeza Urbana e Manejo de Resíduos Sólidos Urbanos do Município do Recife). A **Presidente** falou: “A relatora deste processo é a representante do SENGE, Dra. Maura Michaela Dellabianca Araújo, que mesmo viajando a trabalho e não podendo comparecer, fez a gentileza de enviar seu relato. Gostaria de saber quem poderá ler o parecer.” A representante do ICPS, Dra. **Ana Patrícia** se prontificou e iniciou fazendo a leitura. **PARECER DA RELATORA:** À COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU. “1. **Solicitação:** Análise Especial de Viabilidade de Instalação – REDESIM, Recuperação de Sucatas de Alumínio; Recuperação de Materiais Plásticos; Coleta de Resíduos não perigosos; Comércio Atacadista de Resíduos de Papel e Papelão; Comércio Atacadista de Resíduos e Sucatas não metálicos, exceto de Papel e Papelão; Comércio Atacadista de Resíduos e Sucatas M; Coleta de Resíduos não perigosos. • 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; • Art. 148 e 149 da Lei 19.026/22 (Código de Limpeza Urbana e Manejo de Resíduos Sólidos Urbanos do Município do Recife). 2. **Considerações:** • Atividade Apresentada: • CNAE 4687701– Comércio atacadista de resíduos de papel e papelão; • A classificação do uso e atividade geradora de incomodo à vizinhança – APGI, pela natureza de incomodidade – Anexo 9ª do Art. 48 da Lei 16.289/97; • Natureza da Incomodidade: por ruído, poluição atmosférica, segurança, exigência sanitária e, portanto, objeto de Análise Especial pela CCU; • Da localização do imóvel: imóvel situado na Rua Imperial, nº. 1149, na Macrozona do Ambiente Construído (MAC) e Zona Centro – ZC; • Quanto à análise de localização: A APGI atende ao Art. 50 / I e II da Lei 16.289 / 97, quanto à análise de localização, atualizada pela Google Maps, conforme análise do Relatório Técnico da UAU/SEL, sob Protocolo nº 8052817024, podendo a atividade se instalar até o nível 03 de incomodidade: Confinantes: 100% de usos não habitacionais; Defrontantes: 100% de usos não habitacionais; Circundantes: 100% de usos não habitacionais. • Do Artigo 51: No raio de 100 metros foi identificada a existência de 01 escola. Não foram encontradas clínicas, hospitais ou cemitérios; • Quanto à fiscalização: não constam posturas de fiscalização ou denúncias para a atividade. 3. **Conclusão:** Após análise da natureza da atividade, da localização e da incomodidade, e análise do Relatório Técnico da UAU/SEL, sob Protocolo nº. 8052817024, somos favoráveis à viabilidade de instalação.” Em, 30/10/2024. a) Maura Michaela Dellabianca Araújo. Entidade: Sindicato dos Engenheiros de Pernambuco – SENGE-PE.

ANEXO: Mapa do ESIG

<https://esigportal2.recife.pe.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5a302a34540f412fbc7ae57bcc5b0a04&find=11685120010375>



<https://processos.recife.pe.gov.br/pcr-urbanistico/externo/viabilidaderedesim/processopublicado/processo-publicado.action?pkProcesso=119-rziya7m1i3qnxqcy>

Dra. **Mira** agradeceu a relatora e perguntou se alguém tinha alguma dúvida? Como ninguém se manifestou, foi feita a chamada de votação e exarado 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 10 (dez) votos: URB, ICPS, SMAS, CPRH, FIEPE, ACP, ADEMI, IAB, CAU e PREZEIS 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, 30/10/2024. a) Luzia Silmira Meira, Presidente da CCU e demais membros presentes. Como não havia mais processos a serem analisados, a **Presidente** agradeceu a presença de todos e a sessão foi encerrada às 11h40m. Eu, Marcia Dantas de Oliveira, lavrei a presente ATA, a qual vai datada, assinada e proclamada pela Senhora Presidente. Recife, 02 de outubro de 2024.

Luzia Silmira Meira, 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. CPRH – Eduardo Elvino Sales de Lima.
5. FIEPE – Elka Wanessa Gonçalves Porciúncula.
6. ACP – Mateus Wanderley.
7. ADEMI – Guilherme Freire de Moraes Guerra.
8. IAB – Augusto Ferrer de Castro Melo.
9. CAU – Ana Maria Moreira Maciel.
10. PREZEIS – Edvaldo Santos Pereira.