



EMPREENDIMENTO DE IMPACTO - PROCESSO Nº 07.01094.5.12
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A
02/09/2013

Secretaria de Desenvolvimento e Planejamento Urbano
Instituto da Cidade do Recife Eng. Pelópidas da Silveira

PARECER URBANÍSTICO - PROCESSO Nº 07.01094.5.12

1. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente parecer refere-se à análise do empreendimento de impacto destinado a construção de edifício habitacional multifamiliar, a ser construído no lote nº 01 da Rua da Aurora, no bairro de Santo Amaro, com: área de 6.143,32m², 48.138,53m² de área de construção, 168 unidades habitacionais, 588 vagas de estacionamento, população de 1.512 habitantes e 02 torres de 46 andares.

O processo em questão foi analisado conforme o estabelecido pelo Plano Diretor da Cidade do Recife - PDCR, Lei Nº 17.511/2008. À Luz do PDCR, o território onde está inserido o empreendimento corresponde a uma na Zona Especial de Centro Principal - ZEPC, que por sua vez, está dividida em 4 setores, com parâmetros urbanísticos distintos de outras áreas da cidade, em destaque o alto potencial construtivo. Estas Zona e Setores foram regulamentados pela lei específica 17.489/2008, demonstrada na figura 01 a seguir.

A área onde se localiza o empreendimento tem atraído o interesse do mercado imobiliário, em face ao elevado potencial construtivo da ZEPC e no Setor de Requalificação de Centro 1 (SRC1). Além disso, outro fator de atração a ser considerado diz respeito à expansão do território de atuação do Porto Digital para o bairro de Santo Amaro, que recebeu incentivos fiscais para implantação de empresas relacionadas à economia criativa e à tecnologia da informação.

O projeto em questão não é o único empreendimento de impacto na ZEPC, no Setor SRC1. Outros empreendimentos de impacto já foram aprovados e outros estão em processo de análise na Prefeitura. Como exemplo, o empreendimento no lote 02, nesta mesma quadra e com características semelhantes, localizado na esquina da Rua Dois de Julho.

Estes fatos demonstram e impulsionam a transformação do território como todo, de forma relativamente rápida, e algumas questões de caráter urbano precisam ser lavadas em conta, principalmente quando se analisa o território como um conjunto e não como um empreendimento isolado.

Desta forma, as medidas mitigadoras propostas a seguir foram baseadas no empreendimento com o olhar amplo, com a visão de como integrá-lo neste ambiente de plena transformação, quais os impactos decorrentes, e como minimizá-los para que, no futuro, não seja caracterizado como área de pouca qualidade urbana.



EMPREENDIMENTO DE IMPACTO - PROCESSO Nº 07.01094.5.12
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A
02/09/2013

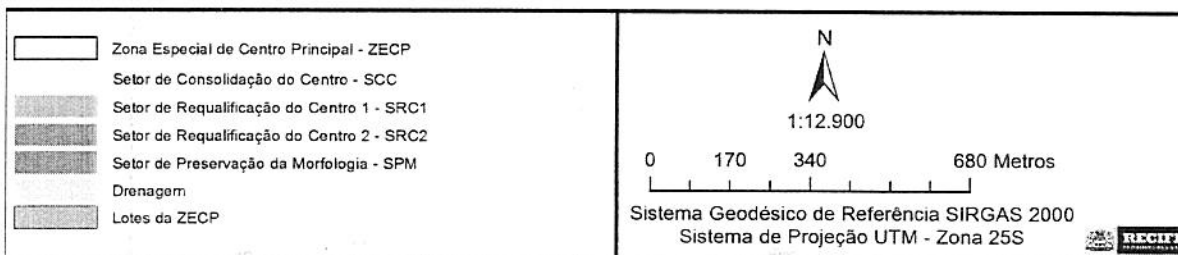
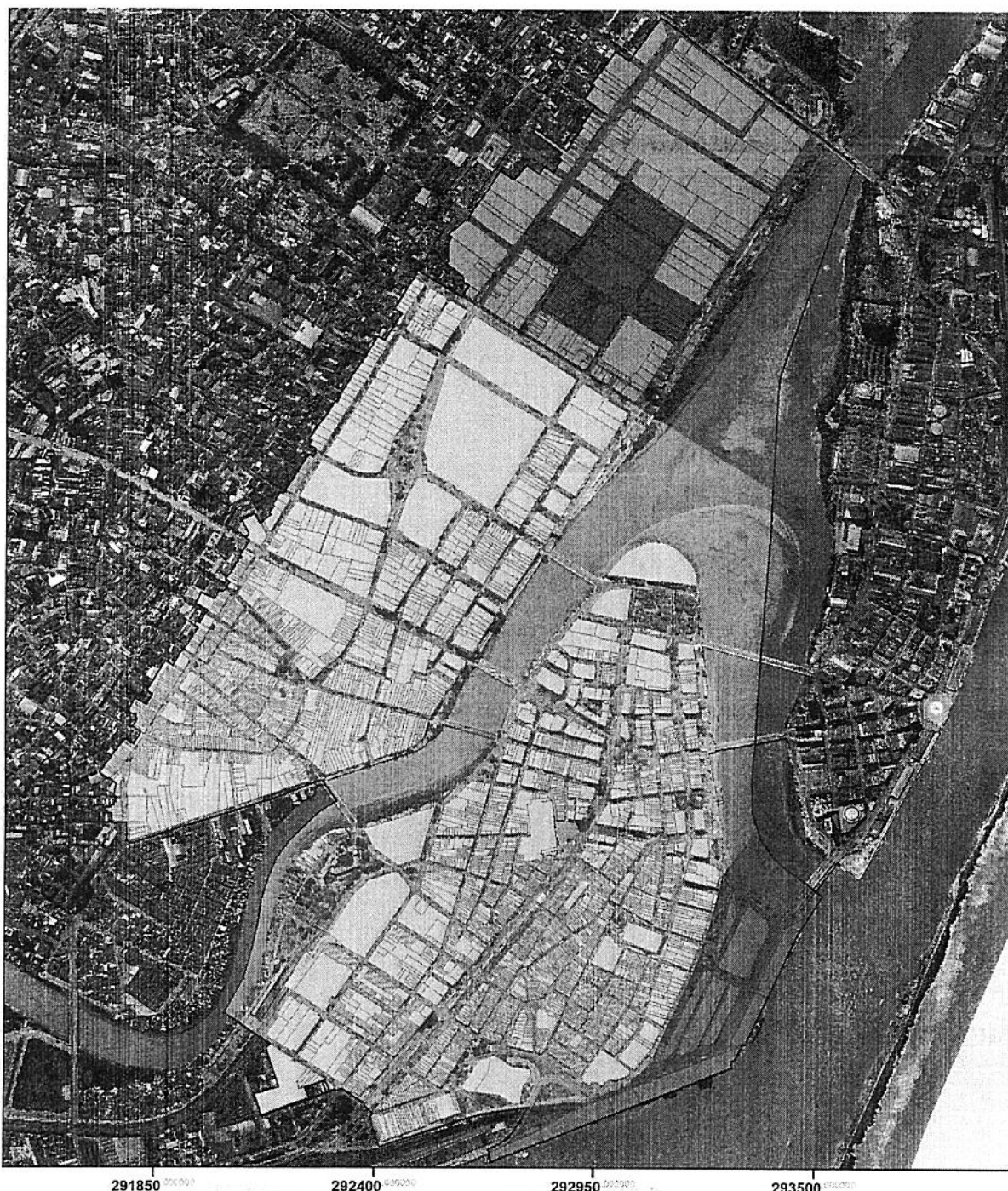


Figura 01- Zona e Setores da Lei Específica 17.489/2008

2. MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

A importância de dinamização e requalificação do território em questão é fator indiscutível, inclusive como prevê o Plano Diretor do Município com a criação da ZECP centro principal para o território, flexibilizando parâmetros e índices como gatilho para indução do desenvolvimento da área.

Não resta dúvida que a contribuição de empreendimentos para este processo é visível, uma vez que a presença de unidades habitacionais é a forma de dinamizar e requalificar de maneira mais sustentável, agregando ao território um uso perene e duradouro.

No entanto, o uso habitacional não vem desagregado, é necessário a implantação e o estabelecimento de outros usos, como por exemplo o comércio e serviço de características vicinais, que possam dar suporte à população que irá se instalar naquele território.

Desta forma, entende-se que é importante a realização do empreendimento, desde que atendidos os aspectos da legislação existente, e que sejam adotadas as medidas mitigadoras e compensatórias que possam agregar valor e maior sustentabilidade ao ambiente urbano em questão.

2.1 No tocante as questões ambientais:

Sobre questões específicas de sustentabilidade ambiental, faz-se importante chamar atenção para dois aspectos do empreendimento.

O primeiro aspecto diz respeito ao enquadramento do lote na Zona de Setor Ambiental 1 (SSA1), definida na Lei do Plano Diretor do Recife, que afirma:

§ 1º O Setor de Sustentabilidade Ambiental – SSA definido na Lei nº 16.930/03 passará a ser denominado SSA 1, que tem como objetivo no seu Art. 80:

"Os projetos iniciais de novas construções situadas no SSA deverão apresentar um projeto de revitalização e/ou implantação de área verde, destinado à recuperação e ao plantio de vegetação em local a ser definido em conjunto pelo particular e poder público municipal, correspondente ao dobro da área do lote objeto da construção."

No seu § 2º, no item III, define o seguinte objetivo:

Implantação de arborização urbana nos passeios públicos, parques, praças ou refúgios.

O segundo aspecto diz respeito ao enquadramento do projeto como empreendimento de impacto, referente à Lei 16.176/96 (LUOS), onde:

"Art. 61 - Os Empreendimentos de Impacto são aqueles usos que podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de



EMPREENDIMENTO DE IMPACTO - PROCESSO Nº 07.01094.5.12
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A
02/09/2013

atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, habitacionais ou não-habitacionais.

Parágrafo Único - São considerados Empreendimentos de Impacto aqueles localizados em áreas com mais de 3 ha (três hectares), ou cuja área construída ultrapasse 20.000m² (vinte mil metros quadrados), e ainda aqueles que por sua natureza ou condições requeiram análises específicas por parte dos órgãos competentes do Município."

"Art. 62 - A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo, de Memorial Justificativo que deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infra-estrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança.

§ 2º - O Poder Executivo poderá condicionar a aprovação do Memorial Justificativo ao cumprimento, pelo empreendedor e às suas expensas, de obras necessárias para atenuar ou compensar o impacto que o empreendimento acarretará."

Para tanto, além das questões legais expostas anteriormente, pontua-se aqui os impactos causados pelo empreendimento considerando a extensão da área impermeabilizada (4.142,02m²) que tem como resultado (i) a geração de ilhas de calor com aumento da temperatura; (ii) o aumento de problemas relacionados à enchentes e alagamentos com a redução da absorção das águas pluviais no terreno; (iii) além do prejuízo da manutenção dos aquíferos do lençol freático.

Como medidas atenuantes e compensatórias, propõe-se:

▪ **Implantar reservatório de acúmulo ou de retardo no empreendimento.**

O dimensionamento e as especificações técnicas dos reservatórios deverão ser estabelecidas pela EMLURB, conforme normativas já existentes.

▪ **Implantar telhado verde nas áreas descobertas (correspondente à área de lazer)**

- **Aplicar o PRAV no entorno do empreendimento, na implantação de arborização nas calçadas do entorno existentes e nas novas (decorrentes da medida compensatória de mobilidade do empreendimento) e na requalificação do Parque do Cais da Aurora como espaço verde de amenização do impacto do aumento da temperatura da região, e, como espaço de lazer para os moradores do empreendimento.**

NOTA 1: A definição do perímetro de atuação para implantação da arborização, o desenho conceitual das vias e as diretrizes do projeto de requalificação do Parque do Cais da Aurora deverão ser estabelecidos pelo Instituto da Cidade



EMPREENDIMENTO DE IMPACTO - PROCESSO Nº 07.01094.5.12
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A
02/09/2013

Pelópidas da Silveira, pela Diretoria de Urbanismo de SEMOC e pela Secretaria de Meio Ambiente.

2.2 No tocante as questões de mobilidade urbana:

A despeito do empreendimento hora em questão, no que cabe a mobilidade urbana, não é correto analisá-lo de forma isolada. Questões de mobilidade urbana devem ser vistas como um macrosistema, composto primeiramente pela rede de calçadas, vias e outros equipamentos, que permitem a conexão de pessoas, por modais motorizados e não motorizados, de forma coletiva e individual.

É recomendado, conforme parecer da CTTU, que o bairro de Santo Amaro seja analisado como um todo, integrando todos os empreendimentos de impacto já postos para o local, inclusive o existente em terreno lindeiro. Ademais, estão previstos para o território três corredores de transporte público de média e alta capacidade, descritos a seguir e indicados na Figura 02:

- Corredor Norte-Sul com a implantação de BRT, já em execução;
- Ramal do Veículo Leve Sobre Trilhos (VLT) da Av. Norte, em fase de aprovação pelo Ministério das Cidades;
- Ramal do Veículo Leve Sobre Trilhos (VLT) Centro que passa na Rua da Aurora, também em fase de aprovação pelo Ministério das Cidades.

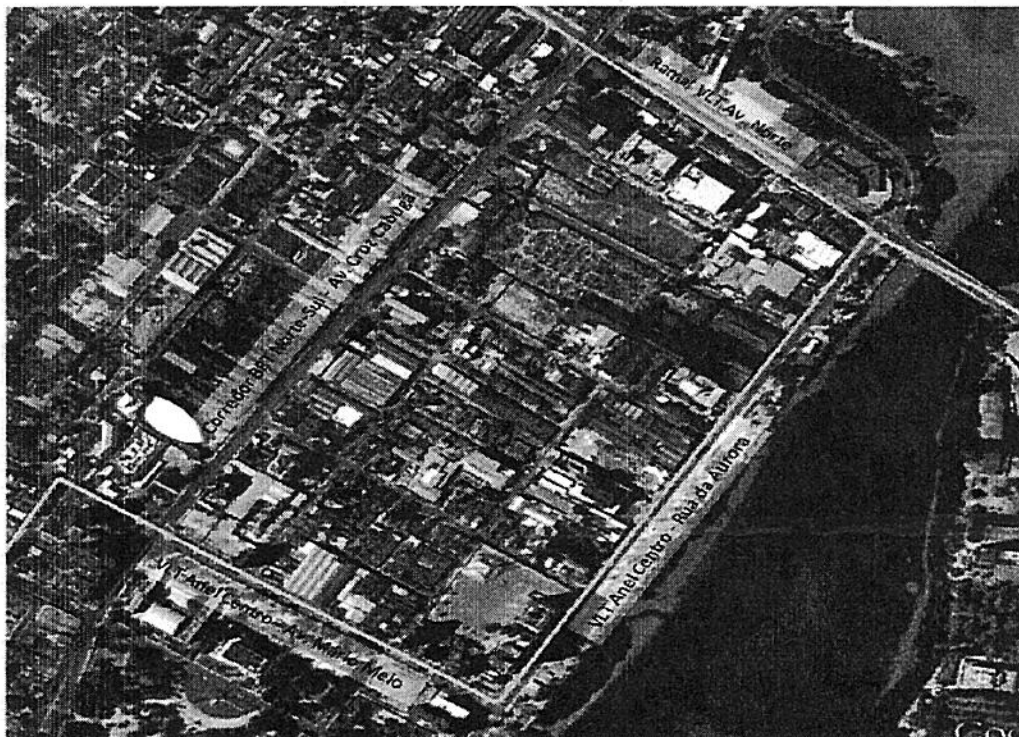


Figura 02- Corredores de transporte público de média e alta capacidade previstos no território.
Fonte:PCR/ ICPS 2013



EMPREENDIMENTO DE IMPACTO - PROCESSO Nº 07.01094.5.12

MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

02/09/2013

Percebe-se que o território onde está localizado o empreendimento encontra-se em transformação, portanto, recomendam-se as seguintes medidas de mitigação dos impactos:

- **Complementação da abertura da Rua São Geraldo (trecho entre a Rua Dois e Julho e a Vinte e Quatro de Agosto).** O trecho inicial está incluído com medida de mitigação do lote II, vizinho a este empreendimento. A complementação aqui proposta se faz necessária para permite maior liberdade de escolha no acesso aos corredores de transporte de alta e média capacidade previsto e em execução para o bairro, além de permitir o deslocamento interno sem precisar utilizar e sobrecarregar os corredores de maior fluxo - Cruz Cabugá e Rua da Aurora.

NOTA 2: Os condicionantes do projeto para implantação das vias (como exemplo, rua em nível com a calçada, localização da arborização, ciclofaixa e outros pormenores ilustrados na Figura 03), devem seguir as orientações estabelecidas pelo Instituto da Cidade Pelópidas da Silveira e pela Diretoria de Urbanismo de SEMOC.

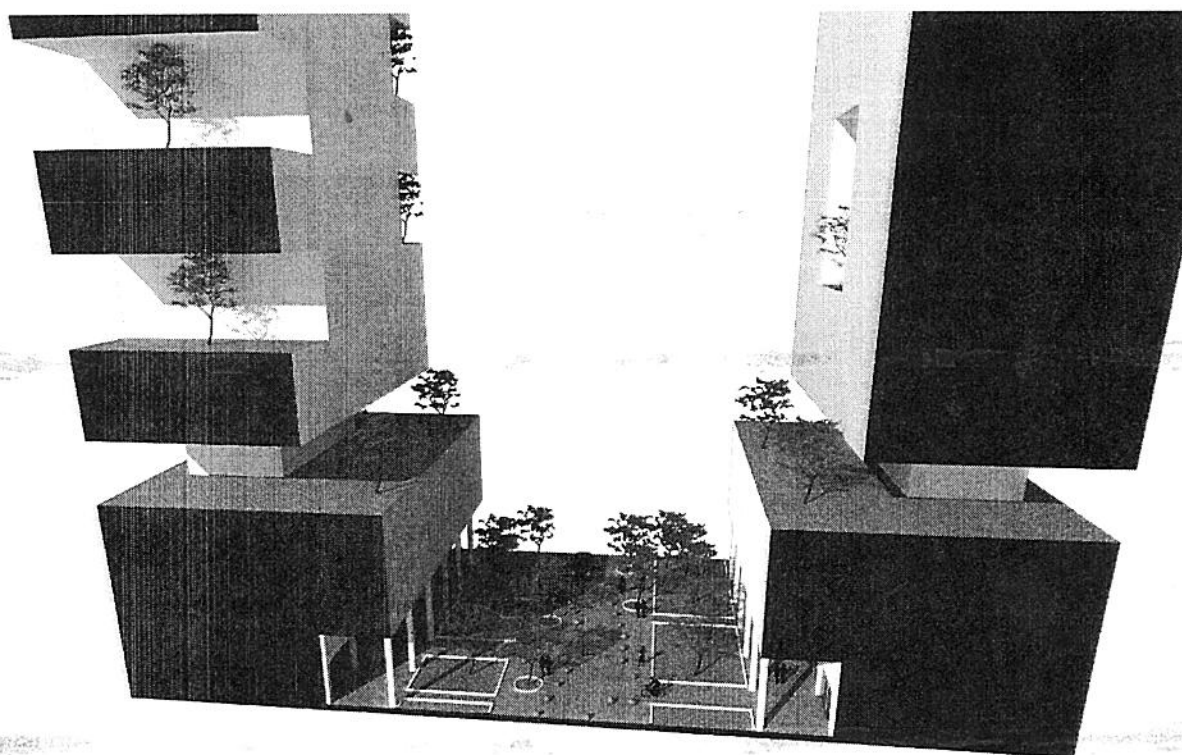


Figura 03 – Estudo conceitual de ocupação do bairro de Santo Amaro, trecho da poligonal de expansão do Porto Digital, segundo parâmetros legais de uso e ocupação do solo vigentes.

Fonte: PCR/ ICPS 2012.



EMPREENDIMENTO DE IMPACTO - PROCESSO Nº 07.01094.5.12
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A
02/09/2013

A Figura 04 (a seguir) apresenta os índices de conectividade e integração que demonstram as probabilidades de ocupação e uso das vias. Vias com maiores índices, correspondendo às cores mais quentes, apresentam uma maior probabilidade de serem utilizadas como trajeto, ou seja, de serem ocupadas por pessoas. Um maior número de usuários implica, por sua vez, numa maior segurança social do espaço público.

Escala de Conectividade

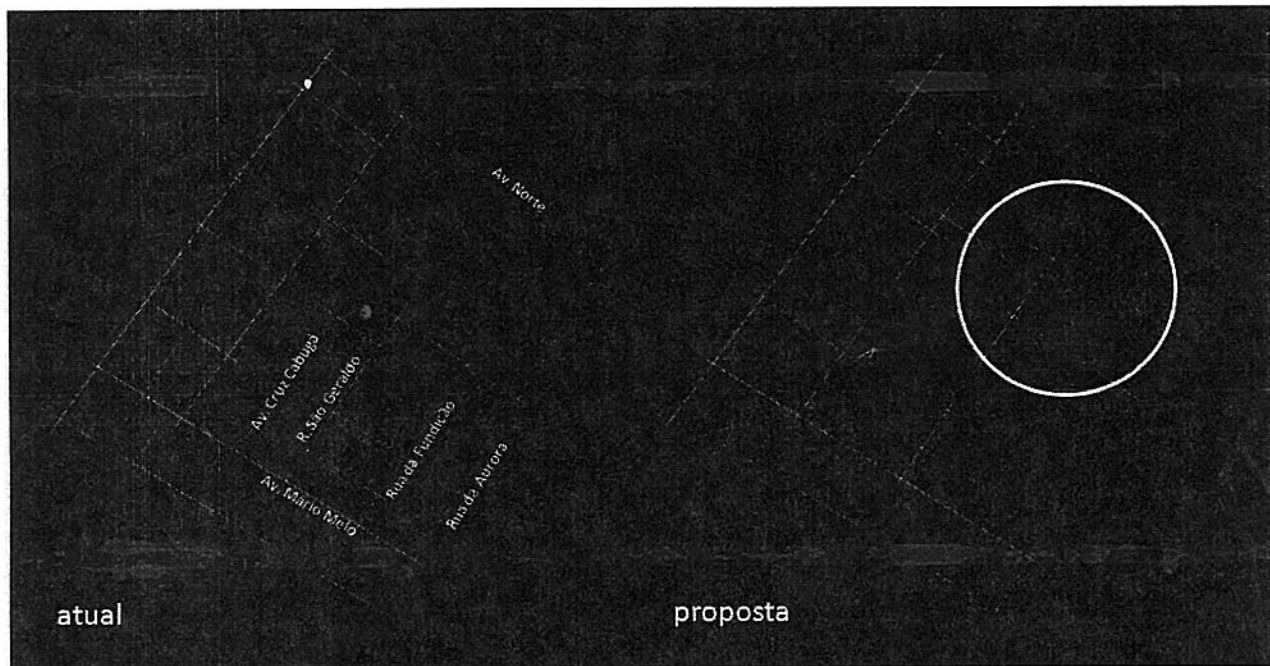
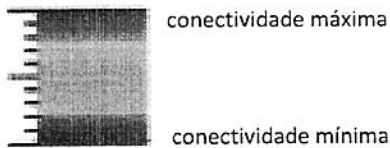


Figura 04 – Mapa de conectividade do território, SEM e COM o prolongamento das vias São Geraldo e Fundição.
Fonte: PCR/ ICPS 2013.

- **Recuperação das calçadas do quadrilátero** compreendido por toda a rua Dois de Julho, trecho Aurora (entre a Dois de Julho e a rua Araripina), toda a rua Araripina, e trecho da Cruz Cabugá (entre a rua Araripina e a Dois de Julho). Além das calçadas das ruas da Fundição e São Geraldo que serão implantadas.

NOTA 3: As calçadas recuperadas devem seguir, de preferência, as orientações e o padrão de calçadas apontado no manual de calçadas desta gestão, pela SEMOC.



EMPREENDIMENTO DE IMPACTO - PROCESSO Nº 07.01094.5.12
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A
02/09/2013

2.2 No tocante as questões do ambiente urbano:

Vale considerar que a Zona Especial de Dinamização Econômica - ZEDE, na qual o empreendimento está inserido, tem como objetivo geral "*promover a requalificação urbana e ambiental, para dar suporte à concentração de atividades múltiplas*", segundo o Art. 133 do Plano Diretor do Recife. Deste objetivo geral, é possível entender que a dinamização econômica esperada se vincula ao conceito de diversidade de atividades na zona.

Ainda, no Plano Diretor, Art. 135, são estabelecidos os objetivos específicos para as ZEDes que tratam:

"d) Reabilitar ou definir novos planos de quadra, dotados de galerias para pedestres;

e) Estimular o uso habitacional, o uso misto e promover programas destinados à habitação social;

k) Fomentar as atividades econômicas e estimular os usos de comércio e serviços."

Fica então compreendido que a criação das ZEDE tem como conceito estimular a ocupação/reabilitação do território de forma a torná-lo sustentável, com a presença de usos diversos e autosustentáveis, evitando grandes deslocamento de pessoas para consumo e trabalho. Desta forma recomenda-se as seguintes medidas de mitigação dos impactos causados quando da sua execução:

- **Implantação de local(is) para estabelecimento(s) comercial(is) no recuo do empreendimento ou em imóvel vizinho que não ultrapasse um distância de 200mts do empreendimento.** O empreendimento ocupa área de 6.143,32m², onde irá residir população em torno de 1.512 habitantes, e que, seguramente irá demandar a presença de comércio vicinal para atender as necessidade básica de consumo desta população, num raio de até 200mts. O entorno imediato ao lote não oferece este tipo de comércio, obrigando os moradores a se deslocarem de carro para consumo de qualquer necessidade básica, a exemplo de padaria, farmácia e outros.
- **Recuo do elemento de vazado (grade) em, no mínimo, 2mts do paramento do lote, como ocorre no Setor de Sustentabilidade Ambiental 2-SSA-2.** Na situação atual, o lote do empreendimento em questão se caracteriza como tendo apenas uma esquina, apresentando fachada para rua da Aurora e Dois de Julho. Entretanto, com o prolongamento da Rua da Fundação até a Av. Norte, o lote passará a ser caracterizado como cabeça de quadra com duas esquinas, apresentando fachadas frontais para a rua Dois de Julho, rua da Fundação e rua da Aurora. A presença deste espaço de amenização nesta situação de lote de cabeça de quadra tende a qualificar e integrar o espaço público da calçada com a edificação, reduzindo a geração de espaços públicos inseguros



EMPREENDIMENTO DE IMPACTO - PROCESSO Nº 07.01094.5.12
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A
02/09/2013

e melhora a qualidade ao ambiente urbano, incentivando as pessoas a se deslocarem a pé para suas atividades.

- **Melhora do tratamento urbanístico das duas esquinas: Rua da Aurora e a futura esquina da Rua da Fundação.** No projeto as esquinas da Rua da Fundação (futura) e da Rua da Aurora não foram tratadas de forma a integrada com o espaço público, valorizando o espaço urbano das esquinas da quadra.

Em uma das esquinas (Rua da Fundação com Dois de Julho) está localizado o lixo e o gás do empreendimento e na outra, Rua da Aurora com Dois de Julho, existe um jardim elevado com 1.80m da cota da calçada, impedindo, em ambos os casos, a visada da esquina pelo pedestre.

- **Adequação do cálculo da área de solo natural.** Para efeito do cálculo do solo natural (25%) do empreendimento foram consideradas as medidas do lote descontadas da área cedida para implantação Rua da Fundação. Porém, para efeito o cálculo do coeficiente de utilização a medida considerada do lote foi a da área total. Fato que eleva o potencial construtivo do empreendimento e reduz a área de solo impermeável. É indispensável que esta área de solo natural, não contabilizada, seja compensada ou no próprio terreno ou por meio de ação de mitigação apontada pela SEMAM.

Recife, 09 de setembro de 2013.

Evelyne Labanca Corrêa de Araújo

Arquiteta e Urbanista

Presidente

Instituto da Cidade do Recife Engenheiro Pelópidas Silveira

Adriana Couceiro Porto

Arquiteta e Urbanista

Gerente Geral de Planejamento Territorial

Fernando Alcântara

Arquiteto e Urbanista

Gerente geral de Projeto