

PARECER DA RELATORA

À Comissão de Controle Urbanístico - CCU

PROCESSO DIGITAL Nº: **80481241.20**

INTERESSADA: **SANTA BÁRBARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: **AV. GENERAL SAN MARTIN, Nº 1449 – SAN MARTIN**

1.SOLICITAÇÃO:

Trata-se de Projeto de Reforma com Acréscimo de área, para uma edificação de Uso Não Habitacional (Comércio Atacadista e Varejista – ATACAREJO), localizada na Av. San Martin, nº 1449, bairro de San Martin. Localiza-se na esquina, confluência da Avenida Engenheiro Abdias de Carvalho e Avenida General San Martin (III Perimetral), ambos Corredores de Transporte Metropolitano. No endereço do imóvel, já funcionam uma Escola Pública e uma Igreja e, de acordo com o **RIT-Relatório de Impacto no Trânsito**, o presente projeto terá como atividade supermercado atacadista/varejista.

O processo foi encaminhado à CCU, através do Parecer DNAV, por se enquadrar no Artigo 110, Inc.IV, da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.176/96), onde estabelece que cabe à Comissão de Controle Urbanístico:

IV - analisar e dar parecer sobre a implantação de empreendimentos de impacto, geradores de interferência no tráfego e atividades potencialmente geradoras de incômodo à vizinhança.

O Projeto é considerado de impacto sobre o trânsito, por se tratar de empreendimento com Uso Gerador de Interferência no Tráfego, enquadrando-se no Art. 40, Inciso VII, da Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.176/96) onde estabelece que:

VII - para os empreendimentos que demandarem número de vagas de estacionamento superior a 300 (trezentos), será exigida análise especial pelos órgãos Municipais competentes no que se refere à localização, ao impacto no tráfego e às condições do acesso;

O Empreendimento apresenta um número de vagas superior ao exigido (exigido 642 vagas e apresentado: 665) considerando os 19.250,45m² de área construída, atendendo a relação estabelecida de 1 vaga/30m².



AGÊNCIA ESTADUAL DE
PLANEJAMENTO E
PESQUISAS DE PERNAMBUCO

2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel localiza-se na Av. General San Martin nº 1.449, no bairro de San Martin, inserido na Zona de Ambiente Construído – **ZAC Moderada**, na intersecção da Avenida Engenheiro Abdias de Carvalho com a Avenida General San Martin (III Perimetral).



Imagem do Google



3. CARACTERÍSTICAS DO PROJETO:

Imóvel Especial	IPAV- Imóvel Especial de Área Verde
Área do Terreno	52.642,00 m²
Área de Construção do Imóvel	14.310,53 m²
Área Total de Construção	19.250,45m²
Número de Pavimentos	04
Número Total de Vagas	665 (sendo 442 para automóveis, 63 para motos e 60 para bicicletas) (1)

(1) Não especificado o número de vagas para PNE, Idosos e Gestantes.

3. Empreendimento de Impacto:

O projeto não foi enquadrado como Empreendimento de Impacto, tendo em vista o Parecer da DILURB/SEMOC, acatado por esta relatora, cujo teor abaixo transcrevo:

“Considerando a argumentação apresentada no Memorial Justificativo anexo, a qual pode ser comprovada no bojo do referido processo, o empreendimento em análise não apresenta características que o submetam à imposição legal do enquadramento como Empreendimento de Impacto.”

Trata-se de reforma de edificação existente cujo acréscimo é inferior a 20.000,00 m² e, embora o terreno apresente 5,3 ha, não se trata de um projeto inicial. O mesmo já se encontra edificado com empreendimento de porte.

Por apresentar número de vagas de estacionamento superior a 300 (trezentas) vagas, deve ser submetido à análise especial da CCU, quanto ao impacto no tráfego e quanto às condições de acesso, conforme determina o inciso VII, do artigo 40, da Lei 16176/96”.

4. IMPACTO NO TRÂNSITO:

De acordo com o Parecer da Divisão de Normatização e Análises Viárias – **DNAV**, “no âmbito desta Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano SEMOC, aconteceram várias reuniões virtuais prévias com a participação da DILURB, CTTU e interessado. Nelas foram colocadas as pendências existentes, considerando-se as propostas apresentadas, as quais posteriormente sofreram algumas modificações.

No dia 9 de julho passado, após apresentação formal do Projeto, foi emitido Parecer Conjunto com a CTTU, onde ainda foram levantadas algumas adequações necessárias para o Empreendimento. O requerente apresentou as soluções para o atendimento das exigências...”

Foram destacadas as exigências abaixo relacionadas, para adequação no projeto:

- 1) *“O Acesso e os giros internos da Carga/Descarga encontram-se definidos de forma satisfatória, sem prejuízos para o tráfego externo. Ficou esclarecido que a manobra de caminhões para acesso ao Empreendimento se fará utilizando loops de quadras próximas, ou quando for o caso de veículos de maior porte, o girador localizado a cerca de 1,00km (um quilômetro) da edificação em tela;*
- 2) *Os Acessos de veículos (automóveis, motos e bicicletas) se farão segundo as soluções viárias apresentada neste Processo, eliminando os eventuais problemas de retenção com os giros à esquerda sobre a via, no caso, a Avenida General San Martin (III Perimetral);*
- 3) *A baía proposta para o Acesso/Saída do Empreendimento foi compatibilizada tanto com relação à distância da esquina com a Avenida Engenheiro Abdias de Carvalho, quanto com a nova proposta viária da CTTU para a região;*
- 4) *Com o novo desenho, a baía para a Carga/Descarga localizou-se mais distante do acesso de automóveis, evitando conflitos desnecessários com outros veículos;*
- 5) *O Empreendimento apresenta um número maior (665) que o de vagas necessárias (642) para os 19.250,45m² de área construída, atendendo a relação estabelecida de 1*



AGÊNCIA ESTADUAL DE
PLANEJAMENTO E
PESQUISAS DE PERNAMBUCO

vaga/30m². Aqui cabe destacar que acatamos a contagem do número de vagas, considerando-se 442 para automóveis, 163 para motos e 60 para bicicletas, uma vez

que a nossa realidade atual aponta para um uso cada vez mais racional e intenso de outros modais como motos e bicicletas, em detrimento do carro tradicional”.

Salientamos que o Relatório de Impacto no Trânsito – **RIT**, destaca que “*embora metodologicamente sigamos considerando a situação atual como um elemento de análise, entenda-se*

que, quando do início da operação do Atacarejo, a interseção da Av. Abdias de Carvalho com a Av. San Martin estará conforme projeto desenvolvido para a CTTU (grifo nosso). Por isto, esta adequação do projeto do Empreendimento à nova situação prevista para a interseção é de suma importância.”

Ainda, de acordo com o **PARECER TÉCNICO GGET / CTTU – Nº 026/2020**, discutido e incorporado ao Parecer da **DNAV**, destacamos o trecho descrito no item referente ao Relatório de Impacto no Trânsito (RIT):

“...entendemos que os níveis de serviço apresentados com as gerações de viagens com a proposta de implantação do projeto da Prefeitura do Recife (grifo nosso) na interseção da Av. Engenheiro Abdias de Carvalho com a Av. San Martin chamado de “giro antecipado”, modificando o nível de serviços de D para B, no pico manhã e de F para B no pico tarde, neste cruzamento, onde somente é possível com a previsão deste projeto, e que pelo Empreendimento estar localizado em uma região que atualmente já se encontra saturada, manifestamos preocupação se essas ações não forem adotadas (grifo nosso), incluindo o projeto de sinalização, devendo ser incorporados pelo Empreendimento para realização deste processo”.

5. CONCLUSÃO:

Diante do acima exposto, considerando as análises e os pareceres anexados, somos **favoráveis ao projeto**, com ênfase para a implantação do Projeto da Prefeitura do Recife, citdo no RIT e no Relatório da CTTU.

Recife, 24 de julho de 2020.

Ana Cristina Assis de Oliveira

Agência Estadual de Planejamento e Pesquisa de Pernambuco – **CONDEPE/FIDEM**



AGÊNCIA ESTADUAL DE
PLANEJAMENTO E
PESQUISAS DE PERNAMBUCO