

Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife

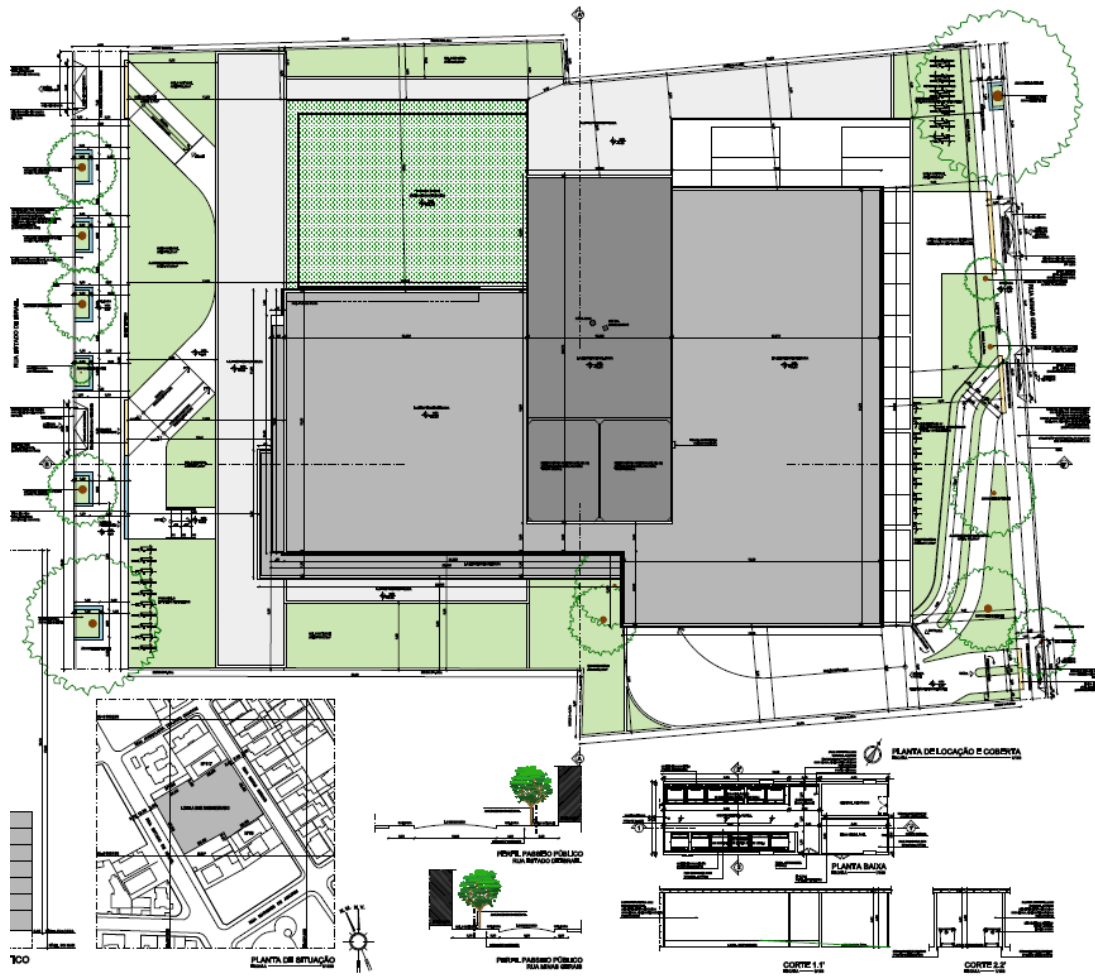
Processo: nº 8125320719

Relator: Roberto Lemos Muniz – Representante do CREA-PE

Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife,

1- Solicitação:

Parecer apresentado ao CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife, em resposta à análise do processo de projeto inicial de um edifício não habitacional destinado aos serviços de saúde (hospital e consultórios autônomos), a ser construído no Lote 3-A, resultante do remembramento dos lotes 03, 04, 05, 14, 15, 16 e 17 da Quadra XV do Loteamento Parque Capibaribe, na Ilha do Leite. Este empreendimento está localizado na Zona Especial de Dinamização Econômica (ZEDE) Centro Principal – Centro Expandido, mas até a publicação de lei específica, serão adotados os parâmetros definidos para a Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada (ZAC - Moderada) até lei específica (Lei 17.511 2008 art. 230).



A legislação (artigo 135 do Plano Diretor da Cidade do Recife), estabelece alguns objetivos para os planos específicos das ZEDE, dentre eles:

- *Garantir a acessibilidade através da recuperação dos passeios públicos e remoção de obstáculos;*
- **Reabilitar as áreas e imóveis ociosos ou subutilizados;**
- *Implantar mecanismos de combate à retenção imobiliária;*
- **Implantar espaços e equipamentos públicos voltados para a saúde, educação, esportes, cultura, lazer e à inclusão para o trabalho;**

- ***Fomentar as atividades econômicas e estimular os usos de comércio e serviços.***

O projeto é classificado como Empreendimento de Impacto por ter área de construção superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), de acordo com o parágrafo único do art. 61 da Lei 16.176/1996.

2. Caracterização do Empreendimento

O empreendimento localiza-se na área central da cidade do Recife, na RPA 1, no bairro da Ilha do Leite. O local é bem servido de infraestrutura, com destaque para o Setor de Saúde (hospitais, clínicas e laboratórios).

O edifício possui 19 pavimentos distribuídos da seguinte forma:

- Pavimento Térreo: Hall/recepção, depósitos, almoxarifado, vestiários, subestação, lixo;
- Vazado 1: Estacionamento (40 vagas);
- Vazado 2: Estacionamento (50 vagas);
- Vazado 3: Estacionamento (50 vagas);
- Vazado 4: Estacionamento (50 vagas);
- Vazado 5: Estacionamento (50 vagas);
- Vazado 6: Estacionamento (50 vagas);
- Vazado 7: Estacionamento (50 vagas);
- Pav. Tipo (1º /5º - Consultórios): 21 salas (consultórios), hall, salas, copa, depósitos, WCs;
- Pav. Tipo (6º /8º - Internação): 21 quartos, hall, salas, copa, depósitos, WCs;
- Pav. UTI: Hall, salões, salas, vestiários, quartos, copa, depósitos, WCs;
- Pav. Bloco Cirúrgico: Salas, vestiários, copa, depósitos;
- Pav. Técnico: Casa de Máquinas.

O terreno tem 2.820,30 m² e o empreendimento terá 22.011,54 m² de área construída, ofertando 340 vagas de

estacionamento sendo 10 vagas especiais; terá também 40 vagas para bicicletas.

3. Histórico:

O **Processo 8125320719** passou por todas as etapas de análise na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado/SEL/SEPUL; Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife – CTTU, recebendo o parecer técnico GGET/ CTTU nº 023_2021 favorável ao empreendimento. Foram apresentadas as anuências prévias que viabilizam a instalação do empreendimento pela Compesa (viabilidade para a instalação do sistema de abastecimento de água e para o sistema de esgotamento sanitário), Celpe (viabilidade para o fornecimento de energia elétrica), Oi Fixa (viabilidade para atender com os serviços de telecomunicações) e Copergás (viabilidade para o fornecimento de gás natural). Obteve o licenciamento ambiental junto à Secretaria Executiva de Licenciamento e Controle Ambiental / SMAS, através da Licença Prévia nº 8029986021.

Finalmente, em 02 de setembro de 2021, o **Processo 8125320719**, foi objeto da análise da **Unidade de Normatização e Análise Viária** da Secretaria Executiva de Licenciamento da Secretaria de Política Urbana e Licenciamento da Prefeitura da Cidade do Recife, em que destaque aqui dois itens importantes deste parecer, quais sejam:

Item 8. Ações Mitigadoras:

O memorial justificativo de impacto de vizinhança não apontou ações para mitigar os impactos negativos do empreendimento.

Esta Unidade de Normatização e Análise Viária – UNAV/SEL, sugere que seja feito o depósito no Fundo de

Licenciamento no valor de R\$ 876.820,89, correspondente à 1,5% do valor da obra, para a melhoria da mobilidade no entorno, incluindo solução para a drenagem da área.

Item 9. Conclusão:

Além de dar uma ocupação plena ao imóvel subutilizado (estacionamento), o empreendimento ampliará a oferta de serviços de saúde na área, fortalecendo e consolidando o polo médico da cidade.

A parte interessada apresentou as anuências dos órgãos competentes no que diz respeito aos impactos sobre a infraestrutura bem como obteve o parecer favorável da CTTU quanto aos impactos sobre tráfego e transportes e a Licença Prévia Ambiental.

Consta publicação sobre o projeto em jornal de grande circulação, na data de 15/07/2021, conforme determina o art. 62, parágrafo 3 da Lei 16.176/1996, não havendo impugnação registrada quanto à construção do empreendimento, conforme informação da Diretoria Executiva de Controle Urbano – DIRCON, em 25/08/2021.

Considerando que o empreendimento está em sintonia com a ocupação urbana existente e com a vocação econômica do bairro, somos de parecer favorável ao projeto, desde que sejam atendidos: o item 6.4 da OPEI (apresentação de telhado verde), a ação mitigadora indicada e a sugestão da UNAV/SEL para um ajuste no acesso dos veículos (continuidade de separação física entre os fluxos de entrada e saída de veículos).

Em 10.02.2022, na 424 Reunião da CCU – Comissão de Controle Urbanístico, o Projeto do Empreendimento foi aprovado acompanhando o parecer da Relatora e então foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Urbano.

4. Considerações do Relator:

4.1- Analisando o Memorial Justificativo de Impacto de Vizinhança do Empreendimento, destacamos como pontos de relevância na nossa análise os seguintes:

5. Impactos Potenciais

5.1 Área de Influência Indireta:

..... Dessa forma, não se verifica impactos negativos para a região, tanto pela natureza quanto pela escala do empreendimento.

5.2 Área de Influência Direta

5.2.1 Uso do Solo

..... o Projeto em análise se insere plenamente no plano normativo legal segundo o que dispõe tanto a Lei 16.176/1996 quanto a Lei 17.511/2008, do Plano Diretor. Assim, ao atender na plenitude a legislação do uso do solo vigente, o Projeto responde positivamente às recomendações da OPEI.

5.2.3 Mobilidade: Transporte e Tráfego

Tráfego gerado: manhã: 190 automóveis e tarde: 103 automóveis (nos horários de pico)

Os volumes de tráfego gerados pelo empreendimento são residuais na região onde o empreendimento está inserido eles são desprezíveis. Não foram propostas alterações de tráfego pois não há absolutamente o que mitigar e as intervenções recentemente realizadas pela CTTU elevaram o patamar operacional da região. O volume de veículos esperado não altera os níveis de serviço nas vias do entorno.

5.2.5 Aspectos Sócios Econômicos

Empregos Diretos: na construção: 180 e na operação: 1.500.

Investimento: R\$ 55 milhões

5.2.7 Infraestrutura

Todas as concessionárias formalizaram positivamente quanto ao atendimento às demandas advindas da implantação do empreendimento.

5.2.8 MEDIDAS MITIGADORAS

a) Medidas Mitigatórias

Considerando que nos aspectos pertinentes ao sistema viário do entorno, bem como aos serviços públicos, não haverá impactos de natureza direta sobre os mesmos, as medidas mitigadoras de impactos negativos se inserem na análise da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano – SEMOC, validadas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

b) Medidas Potencializadoras de Impactos Positivos

Foram identificados os seguintes aspectos positivos decorrentes do empreendimento em análise:

- Plena ocupação do imóvel subutilizado (estacionamento de veículos), atendendo à função social da propriedade;
- Ampliação da oferta de serviços de saúde à população e fortalecimento do Polo de Saúde do Recife;
- Geração de 180 empregos durante a construção e 1.500 empregos durante a operação da unidade hospitalar;
- Aplicação de R\$ 55 milhões em investimentos privados para implantação do empreendimento.

4.2- Analisando a Legislação Vigente, temos as seguintes considerações:

Lei 16.176/96 – Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife

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.

§ 1º O Memorial exigido no "caput" deste artigo será objeto de apreciação pela Comissão de Controle Urbanístico - CCU - e pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU.

§ 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.

§ 3º Para a instalação de empreendimentos de impacto, os moradores dos lotes circundantes, confinantes o defrontantes serão necessariamente cientificados, através de publicação em Diário Oficial ou Jornal de grande circulação, às custas do requerente, para apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação devidamente fundamentada a ser apreciada obrigatoriamente pela CCU.

Lei Complementar Número 2 de 23.04.2021 – Institui o Plano Diretor do Município do Recife

Art. 154. São considerados empreendimentos de impacto aqueles, públicos ou privados, que podem causar impacto no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana, na mobilidade urbana ou ter repercussão ambiental significativa.

§ 1º Os empreendimentos que dependem de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV para seu licenciamento urbanístico e ambiental serão definidos por níveis de impacto segundo seu

porte.

§ 2º Os empreendimentos que não estiverem definidos na legislação específica, mas que por sua natureza ou condições, requirem análise ou tratamento específico, poderão ser considerados como empreendimento de impacto, para efeitos de elaboração de EIV, desde que especificados por ato do Poder Público municipal, ouvida a Comissão de Controle Urbanístico - CCU, ou órgão que venha a lhe substituir com igual finalidade, ou conforme dispuser a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 154-A O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá analisar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente no entorno, incluindo, de acordo com o nível de impacto, a análise das seguintes questões:

.....

§ 1º O Poder Executivo, tendo como base o Estudo de Impacto de Vizinhança, poderá condicionar a aprovação do empreendimento à execução de medidas, às expensas do empreendedor, para eliminar ou minimizar impactos negativos porventura gerados pelo empreendimento.

Desta forma as minhas considerações finais são:

- Com relação às questões regulamentares de aprovação de um Empreendimento de Impacto, o projeto em análise seguiu todos os trâmites necessários e atendeu todas as exigências necessárias para um empreendimento deste porte, sendo aprovado na Comissão de Controle Urbanístico na reunião de 10 de fevereiro de 2022, e o meu parecer é pela aprovação neste Conselho de Desenvolvimento Urbano.

- Com relação à sugestão da Unidade de Normatização e Análise Viária UNAV/SEL da Secretaria de Política Urbana e

Licenciamento da Prefeitura da Cidade do Recife, que seja feito o depósito no Fundo de Licenciamento no valor de R\$ 876.820,89, correspondente à 1,5% do valor da obra, para a melhoria da mobilidade no entorno, incluindo solução para a drenagem da área, a minha posição é de que esta sugestão não tem o amparo legal necessário, devendo ser desconsiderada pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Recife 14 de abril de 2022
Entidade: CREA-PE

.....
Roberto Lemos Muniz