

Legislação Urbanística

Segundo o Plano Diretor, Lei Nº 17.511/2008 o terreno se encontra inserido no zoneamento como Zona de Adensamento Controlada - ZAC II, SRU1 Setor de Reestruturação Urbana 1, conhecida como lei dos 12 bairros, que tem como premissa controlar o adensamento construtivo.

A submissão deste empreendimento ao Conselho ocorre pelo seu enquadramento nos indicadores urbanísticos que o caracteriza como empreendimento de impacto de vizinhança.

O projeto apresenta Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto – OPEI nº 52, Processo nº 07.41603.7.18.

A apresentação pelo interessado do Memorial Justificativo de empreendimento de impacto de vizinhança, EIV, atende a resolução nº 03/96 e seu anexo único, nos termos da legislação vigente.

Caracterização do Empreendimento

O empreendimento de uso misto com área de construção de 26.599,29m² é composto por 3 (três) blocos, sendo um destinado ao uso comercial (lojas) com 3 pavimentos, um destinado ao uso empresarial com 9 (nove) pavimentos e um destinado ao uso habitacional com 9 (nove) pavimentos, Figura 2.

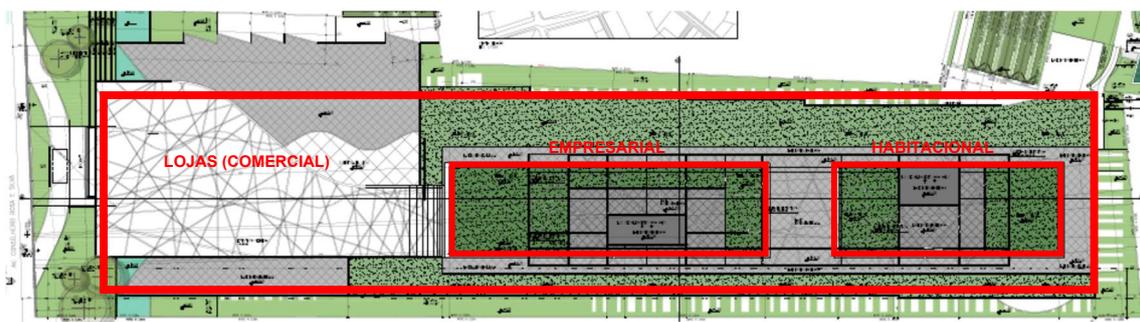


Figura 2 - Implantação.

Fonte: Desenho nº 01/10 Projeto de arquitetura

Foram utilizados para análise: o desenho nº 01/10, datado de 22/11/2019; o EIV; o OPEI nº 52; os pareceres e recomendações da DNAV/ DILURB, CCU e as anuências das concessionárias de serviço público para análise do empreendimento.

Gabarito (altura da edificação)

No desenho nº 01/10, foi identificada uma divergência nas cotas de altura da edificação, que deverá ser objeto de correção antes do licenciamento da obra. O corte AA, apresenta a linha de cota com 48,00m em relação ao habitacional, divergente da linha de cota de 48,00m referente ao empresarial ver Figura 3.



Figura 3 – corte AA

Fonte: Desenho nº 01/10 Projeto de arquitetura

Acessos

Em relação aos acessos de veículos a proposta apresenta uma solução muito interessante, definindo o lote mais afastado da Avenida Conselheiro Rosa e Silva para entrada e o lote mais próximo para saída do empreendimento. Desta forma cria na Rua Angustura o estoque de veículos a acessar o empreendimento ao mesmo tempo em que o estoque de veículos para o meio urbano é feito dentro do lote, figura 4.

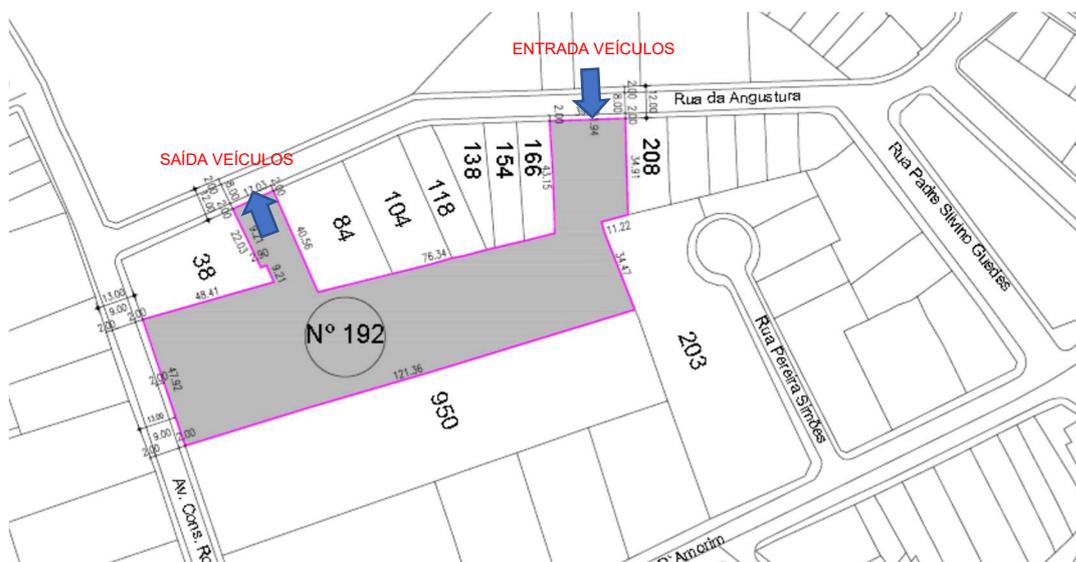


Figura 4 Acesso de veículos

Fonte: Desenho nº 01/10 Projeto de arquitetura

Para a Avenida Conselheiro Rosa e Silva é proposto um acesso de visitantes (motorizados) através de baía de refúgio de veículos (taxis, caronas, uber) com lamentável ausência de calçada destinada ao acesso das pessoas, prioritariamente, Figura 5.

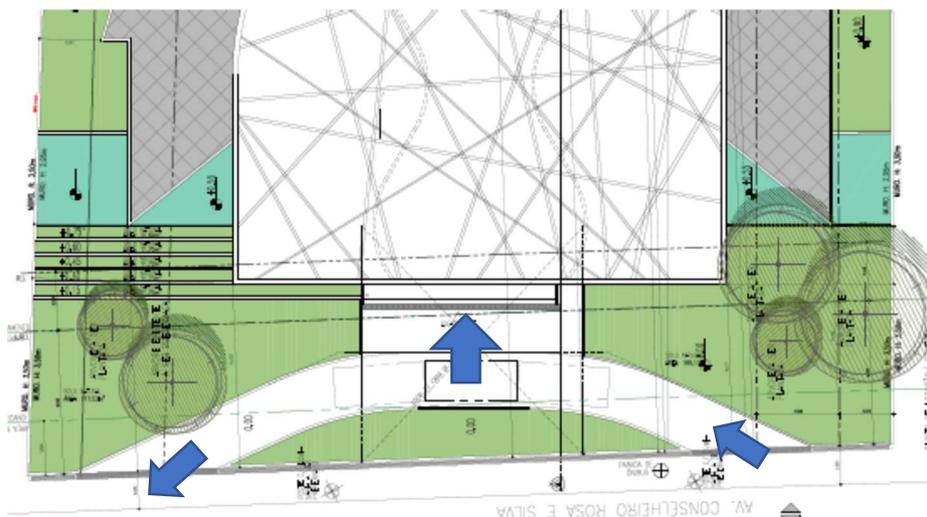


Figura 5 Baía de acesso pela Avenida Rosa e Silva

Fonte: Desenho nº 01/10 Projeto de arquitetura

Uso

A tipologia apresenta um conjunto de atividades complementares e compatíveis com a região.

Infraestrutura

A área é dotada de infraestrutura básica e o empreendimento recebeu cartas de anuência das concessionárias de energia (Celpe), água e esgoto (Compesa), gás (Copergás) e coleta de resíduos sólidos (Emlurb).

A seguir apresento o quadro 1, com os quantitativos resumidos do empreendimento.

Quadro 1 - Resumo do Empreendimento

	EXIGÍDO/ PERMITIDO	APRESENTADO
Área do Terreno: 8.866,84 m ²	-	-
Coefficiente de Utilização	3,00	2,99
Área de Construção	26.600,52 m ²	26.599,29 m ²
Área de Solo Natural	2.660,05 m ² (30%)	2.308,38 m ² (26%)
Área de solo permeável	(5%)	491,76 m ² (5,5%)
Vagas Veículos Habitacional	67	67
Vagas Veículos Empresarial	95	95
Vagas Veículos Comercial	180	180
Vagas para motos	-	16
Vagas para Bicicletas	50 (OPEI)	55
População Empreendimento	-	2.320 pessoas
Investimento estimado	-	R\$ 42.111.750,00
Prazo de obra	-	36 meses

Medidas Mitigatórias

Concordamos com as medidas mitigatórias constantes no parecer do relator da CCU e acrescentamos as recomendadas pelo DNAV/DILURB em seu parecer urbanístico.

Decorrentes da construção da obra:

Implantar projeto paisagístico;

Adotar medidas contidas no PGRCC, a fim de minimizar os impactos ambientais originados pela geração, armazenamento e destinação final dos resíduos da construção civil.

A partir da operação do Empreendimento:

- 1) Implantar telhado verde;
- 2) Construir reservatório de retardo/acumulação de águas pluviais;
- 3) Adotar pisos drenantes nas circulações externas de veículos;
- 4) Implantar bicicletário interno (com capacidade de 50 vagas);
- 5) Implantar paraciclos de uso e acesso público (10 vagas);
- 6) Criar área verde aberta com tratamento paisagístico na parte frontal voltada para a Avenida Conselheiro Rosa e Silva, ofertando 816,38 m² de calçada, jardins e área de convivência;
- 7) Implantar nos três acessos ao Empreendimento, iluminação específica para pedestres com foco nas calçadas;
- 8) Implantar acesso para entrada/saída de veículos na Avenida Rosa e Silva;
- 9) Alterar a localização da atual parada de ônibus, inserindo-a no centro da quadra, sem comprometimento dos acessos aos imóveis existentes.

Medidas sugeridas pelo DNAV/DILURB que não constam no parecer da CCU, quais sejam:

- 1) Recuperar a pavimentação e drenagem da Rua Angustura;
- 2) Realizar estudo e implantação de sinalização e geométrico, no entorno do empreendimento, inclusive com programação semaforizada, em conjunto com a CTTU.

Histórico do Processo

Relação dos principais trâmites do processo:

27/09/2019 – Ingresso do projeto para análise na Central de Licenciamento;

22/10/2019 – Publicação de Edital, Jornal de Circulação – Folha de Pernambuco, 1º/08/2019;

22/10/2019 – Apresentação da OPEI nº 52;

29/10/2019 – Encaminhamento à Autarquia de Trânsito e Transporte do Recife – CTTU, para análise dos impactos no trânsito;

12/11/2019 – Elaborado parecer técnico GGET/ CTTU nº 087/2019, solicitando ajustes no projeto arquitetônico e no memorial de impacto;

04/12/2019 – Elaborado parecer técnico GGET/ CTTU nº 094/2019, favorável ao empreendimento;

05/12/2019 – Encaminhamento do processo à Divisão de Normatização e Análise Viária, DNAV/ DILURB para elaboração de parecer urbanístico;

13/12/2019 – Elaborado parecer urbanístico favorável pela Divisão de Normatização e Análise Viária, DNAV/ DILURB;

17/12/2019 – Parecer Favorável da Comissão de Controle Urbanístico – CCU;

09/01/2020 – Encaminhamento a CDU.

Conclusão

Na análise urbana o projeto apresenta integração em nível do solo com a adoção de recuos ajardinados, abertos ao convívio de todos, assim como o escalonamento vertical dos blocos a partir da Avenida Rosa e Silva permite a permeabilidade ambiental às edificações existentes no entorno e humaniza a escala do homem em relação ao edifício mais alto, Figura 6.



Figura 6 – Inserção no ambiente construído

Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV do projeto

Outro aspecto a ressaltar diz respeito ao uso democrático das infraestruturas oferecidas, compensando a baixa utilização das áreas especiais, clube, estádio, do entorno.

Por fim, a compatibilidade com a legislação e a dinâmica da região onde predomina o uso residencial verticalizado, comércio e serviços, se encontra em consonância com o projeto apresentado para a área.

Por todo o exposto, apresento **PARECER FAVORÁVEL** ao projeto e reiteramos as medidas mitigatórias previstas, com a recomendação de que não seja permitido instalar serviço de manobristas no acesso da Avenida Rosa e Silva, para que não venha a impactar a circulação na via.

É o Parecer.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcos Germano dos Santos Silva'.

Marcos Germano dos Santos Silva

Representante do SAEPE