

Recife, 15 de agosto de 2019.

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU

Processo Nº 8066563019

Relator: Marcos Germano dos Santos Silva
Representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco – SAEPE

Interessado: Fernando Antônio Silveira Malta de Alencar.

Objeto: Apresentar a reforma com ampliação de edificação não habitacional, para instalação de serviço de saúde.

Localização: Terreno 1-C, onde existiram os imóveis nº 155,165,167,179,185 e 199 da Rua das Creoulas e os nº 93, 105, 113, 122, 127, 130, 138 e 131 da Rua Correia de Araújo, com frente para Rua das Creoulas no bairro das Graças, nesta cidade.

Senhores Conselheiros,

Submeto à Vossas Senhorias o presente parecer que trata da análise do projeto inicial de um empreendimento de uso misto na localização em epígrafe.

Considerações Iniciais

O projeto trata de processo de reforma com ampliação em substituição ao processo de **alteração durante a obra** de projeto aprovado e licenciado, processo nº 8066563019 para construção de um edifício de uso não residencial destinado a serviço de saúde.

O processo se deu pela incorporação durante a obra dos imóveis nº 93, 113 e 127 da Rua Correia de Araújo, acrescendo a área do terreno em 1.162,04 m², resultando em uma área total de terreno de 5.532,91 m².

O projeto anterior apresentava uma área de terreno de 4.370,87 m², área de construção de 13.111,67 m², uma área de solo natural de 1.487,86 m² (30%).

A área de construção do projeto aumentou em 3.211,67 m², passando de 13.111,67 m² para 16.323,34 m².

O projeto apresenta 8 blocos, sendo: 1 (um) bloco com 15 pavimentos, 5 (cinco) blocos com 2 pavimentos e 2 (dois) blocos com 1 pavimento.

Dos blocos do empreendimento, 4 (quatro) são novos a construir e 4 (quatro) são existentes a reformar.

Apresenta ainda uma área de solo natural de 1.675,64 m² (30%) e uma área de solo permeável de 276,64 m² (5%), além de 180 (cento e oitenta) vagas de estacionamento.

A vizinhança do Empreendimento

Sua localização em área urbana consolidada com perfil comercial e de serviços, no denominado Polo Médico do Recife, tem em seu entorno vários equipamentos de saúde, tais como: Hospital da Restauração, Hemope, Hospital Santa Joana, Hospital Jaime da Fonte, Hospital dos Servidores do Estado, unidade hospitalar Hapvida, Clínica de Fraturas e o Hospital da Polícia Militar do Estado de Pernambuco além de inúmeras clínicas, consultórios médicos e lojas comerciais e de serviços, Figura 1.



Figura 1

Fonte: Google Earth, acessado em 15/08/2019.

Acessos do Empreendimento

O acesso principal ao empreendimento se faz pela Rua das Creoulas, constituída por edifícios residenciais multifamiliar, instituições religiosas, terrenos utilizados por estacionamento e pequenos imóveis, outrora bucólicas residenciais, atualmente funcionando com atividades comerciais e de serviços, construídas no alinhamento do lote.

As calçadas de pequena largura, ainda livres do comércio ambulante, são ladeadas por muros fechados e gradis.

O empreendimento se localiza em terreno anteriormente ocupados por estacionamento de veículos e imóveis originalmente residenciais.

No acesso destinado ao estacionamento do empreendimento, Rua Correia de Araújo (sem saída) a via é pavimentada com tratamento urbanístico dado ao Refúgio Vovô Zerinho, área de retorno da via, Figura 2.



Figura 2

Fonte: GoogleMaps, acessado em 15/08/2019.

Impacto do Empreendimento

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e o Relatório de Impacto no Trânsito apresentados pelos interessados, demonstram o reduzido impacto, tanto na infraestrutura, quanto no entorno da paisagem.

Transporte e mobilidade

O empreendimento está situado próximo a importantes corredores de transporte público de passageiros, como a Rua Joaquim Nabuco, Av. Rui Barbosa e Av. Gov. Agamenon Magalhães, e é limdeiro a duas vias locais: Rua das Creoulas e Rua Correia de Araújo (via sem saída).

De acordo com o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, os acessos ao empreendimento se concentrarão pela Rua Correia de Araújo e Rua das Creoulas, da seguinte maneira:

- Rua Correia de Araújo: entradas e saídas para veículos, carga e pedestres; e,
- Rua das Creoulas: acesso de pedestres e ambulâncias.

Infraestrutura básica no entorno

O empreendimento é servido por redes de infraestrutura de água, esgoto, drenagem, energia, vias pavimentadas, telecomunicações, tendo obtido cartas de viabilidade e anuência das concessionárias de serviços públicos:

- Celpe – informou que há viabilidade para o fornecimento de energia elétrica;
- Compesa – consta que há viabilidade para a instalação do sistema de abastecimento de água e para o sistema de esgotamento sanitário para a edificação principal, aguardando a confirmação sobre o acréscimo.

- Oi Fixa – informou que poderá atender o empreendimento com os serviços de telecomunicações;
- Copergás – informou que o suprimento de gás natural para o empreendimento é tecnicamente viável.

Investimento financeiro

Ressalte-se o fato de o empreendimento significar um investimento da ordem de R\$ 26.000.000,00 (Vinte e seis milhões de reais) na sua construção, segundo dados do EIV, e gerar 800 (oitocentos) empregos num momento em que a economia da região, resente-se de investimentos privados.

Ademais o hospital estará capacitado a oferecer uma gama de serviços especializados, inclusive com setor de quimioterapia, reduzindo a demanda existente deste atendimento.

Legislação Urbanística

O projeto foi dispensado da apresentação de Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto – OPEI, por se referir a alteração de projeto aprovado e licenciado, sem mudança de uso.

O projeto atende aos parâmetros urbanísticos, conforme quadro 1.

Parâmetros	Permitido	Apresentado
Coefficiente de Utilização	3,00	2,95
Área total de construção	16.598,73	16.323,34
Nº de Pavimentos computáveis	16	14
Nº de vagas de veículos	175	180
Solo Natural	1.659,73	1.675,64
Solo permeável	276,64	276,64
Altura total da edificação (m)	65,00	56,92

Quadro 1.

Histórico do processo

O projeto deu entrada pelo sistema digital em 29/05/2019 e seguiu a rotina de encaminhamentos prevista na legislação e encontra-se disponibilizado no processo.

É importante ressaltar com júbilo, a celeridade que o sistema digital da Prefeitura da Cidade do Recife oferece para a análises dos processos.

Conclusão

Assim o empreendimento é considerado de impacto em razão de estar localizado na área de Reestruturação Urbana – ARU e possuir área de construção superior a 5.000,00 m².

Portanto não causa alterações substantivas no ambiente natural e construído ou sobrecarga no atendimento da infraestrutura básica.

Por todo o exposto, apresento **PARECER FAVORÁVEL** ao projeto e repasso a Secretaria de Mobilidade – SEMOB, a definição das medidas mitigatórias previstas na Lei.

É o Parecer.

Marcos Germano dos Santos Silva

Representante do SAEPE