

Recife, 28 de março de 2012.

Ao CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife

PARECER PROCESSO: 07.03392.5.08

COMÉRCIO VAREJISTA – SUPERMERCADO

Relator: João Geraldo Siqueira de Almeida – ACP


Interessado: Elias Francisco de Oliveira Neto

O PROCESSO

O presente processo trata de Aprovação de Projeto Inicial para construção de um Comércio varejista Tipo Supermercado, sendo a parte interessada o Sr. Elias Francisco de Oliveira Neto.

O projeto para o empreendimento foi dado entrada na 1ª Regional da DIRCON em 21/02/2008, e deverá ser construído em um terreno onde existe a casa nº551 da Av. Rui Barbosa, a ser demolida, situada na quadra compreendida entre a Rua das Graças e esquina com a Rua Cardeal Arcoverde, no Bairro das Graças, nesta cidade. Ao fundo limita-se com as Edificações de nº68 e 68f, facejando no seu lado esquerdo com uma edificação multifamiliar de nº579. Conforme a Lei 16.719/01, trata-se de imóvel localizado em zoneamento definido como ARU-SR1(Corredor de Transporte Urbano Principal) Categorias das vias A e B, respectivamente e atualmente classificada como ZAC-Controlada 2.

De acordo com Lei Nº16.719/01 no Parágrafo Único do Art. 25, Inciso III, que projetos localizados em ARU e classificados com *Atividades como Shopping Centers, Supermercados, Centrais de Carga, Centrais de Abastecimento, Estações de Tratamento, Terminais de Transportes, Centros de Diversões, Cemitérios, Presídios, mesmo quando apresentem dimensões menores que aquelas definidas nos incisos anteriores, bem como aqueles que por sua natureza ou condições requeiram análises específicas por parte dos órgãos competentes do Município*, serão considerados Empreendimentos de Impacto, exigindo a apresentação de Memorial de Impacto do empreendimento e sua aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.



CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O projeto está inserido em um terreno que possui uma área de 1.281,69m², com uma construção total de 2.224,09m² de área, dispostos em três pavimentos: Semi-enterrando 800,84m², Pavimento Térreo 800,84m² e Pavimento Superior 622,41m². Consta também área de Solo Natural de 270,60m² e Permeável 61,11m², perfazendo uma área total de 331,71m².

TRÂMITES DO PROCESSO

Ocorre que este processo antes do seu início, o requerente ingressou em 27/07/2007, com documento especial sob nº07.24421.6.07, solicitando o cálculo das áreas de estacionamento para o empreendimento de comércio varejista de gêneros alimentícios de 1/30m² de área construída, e não 1/20m²(Supermercado). O processo é dado ao requerente favorável, em face do parecer da GOPV em 08/10/07, entendendo como empreendimento de pequeno porte.

Com o ingresso deste processo e iniciando os trâmites administrativos, a GCU em 16/05/08, solicita uma análise e parecer ao Colegiado, quanto à aceitação ou não da proposta do requerente para cálculo de vagas. Em 04/06/08 o Colegiado Técnico da DIRCON, reencaminha o processo à GOPV, solicitando um novo parecer quanto a *Classificação de Atividades*, cuja proposta diverge daquela aprovada por aquela gerência em documento especial. Em 10/06/08 a GOPV reafirma o parecer anterior e verifica que as plantas anexadas para aprovação do empreendimento, continuam atendendo as exigências solicitadas em documento especial. A baia de desaceleração (2,50m) solicitada para minimizar as possíveis interferências de entrada e saída de veículos, bem como as dimensões de acesso e circulação de veículos e carga e descarga foram também atendidas.

No presente processo datado em 11/08/08 o requerente anexou Memorial Descritivo, Ofício nº 27/08 da Compesa, Diário Oficial de 02/08/08 e Memorial Justificativo de Impacto. Já em 29/08/08 é anexada à declaração da CELPE, referente à demanda de energia elétrica.

A CTTU exigiu em 29/08/08, após solicitação de um parecer da DIRURB, uma baia também para Av. Rui Barbosa, para alargar a via e melhorar o fluxo de veículos que converge à direita na Rua Cardeal Arcoverde e conclui que com esta e outras pequenas

modificações em seu equipamento comercial em pauta terá impacto na circulação da área minorado pelas intervenções recomendadas. As solicitações e recomendações foram atendidas em 10/11/08.

A DIRURB/SPPODUA em 19/08/08 encaminha o processo a Gerência de Normatização (GNA) e solicita parecer quanto classificação da atividade e o cálculo do número de vagas em Empreendimentos com previsão para depósito. Por sua vez, retorna com o parecer da GNA em 11/11/08, *considerando ser razoável, para efeito de cálculo de vagas de estacionamento, a área correspondente ao Térreo (800,84m²) com todos os compartimentos da mesma* e que o empreendimento, descrito no memorial, comportará veículos, para carga e descarga, de pequeno porte, por se tratar de uma rede de lojas ligada a uma única central de abastecimento onde é efetuada toda a preparação. Portanto, não geraria fluxo, e conseqüentemente transtorno com a entrada e saída de veículos, tornado o ambiente apenas para armazenamento de produtos. Salaria também que a atividade é classificada como **Supermercado** e enquadra o projeto como Empreendimento de Impacto, de acordo com a Lei N^o16.719/01, no Parágrafo Único do Art. 25, Inciso III. Desta forma, para efeito de cálculo de vagas é considerado a razão de 1/20m² chegando ao um total de 40 unidades. Finaliza a análise do processo, recomendando-o, a sua apreciação à CCU e CDU considerando os pareceres GOPV e CTTU.

A Arquiteta do projeto em questão, Sra. Ivany Limongi, anexa um memorial justificativo em 03/11/08, solicitando a análise do projeto em referência, e esclarece que com as introduções de baias pela Av. Rui Barbosa e a Rua Cardeal Arcoverde, era inevitável a perda de solo natural, portanto, vem requerer, a título de compensação, (5) cinco árvores adultas no terreno. Solicita também, que devido à omissão da Lei no que tange ao quantitativo de vagas para atividade **Minimercado**, já que o cálculo é computado de acordo com o exigido para **Supermercado**, ou seja, 01 vaga para cada 20m², *que seja considerada apenas a área do Salão de Vendas, excluindo do cômputo de vagas o depósito destinado a estocagem dos produtos comercializados*. Entretanto, a DIRURB e a GNA em seus pareceres exigem as vagas para área de todo o pavimento Térreo, ou seja, 800,84m².

Em 05/11/08, para atender a cota de 19/08/08, após parecer da CTTU em 29/10/08, o requerente anexa novas plantas.

Em 21/05/09 é novamente analisado pelo Colegiado Técnico da DIRCON, mas ressalta que, apesar do uso não seja desejável por

conta do impacto que o mesmo representa sobre o trânsito, é favorável ao empreendimento, considerando a importância da criação de **mercadinhos de bairros** em lugares ditos abandonados. Entretanto coloca como fator imprescindível para realização deste equipamento, as intervenções e recomendações feitas pela GOPV e CTTU, quanto ao sistema viário e 40 vagas de estacionamento sugeridas pela GNA. Concorda também com a redução do solo natural, desde que seja proposta uma ação mitigadora, ou seja, o plantio de 5(cinco) árvores adultas, ou outro mecanismo legal que possa existir e em seguida o encaminha a CCU.

A Comissão de Controle Urbanístico-CCU em 16/06/09, na condição do seu relator, é favorável ao empreendimento, com 6(seis) votos favoráveis e 02(dois) contrários, considerando para cálculo de vagas de estacionamento o salão de vendas de 660,00m², totalizando 33 vagas. Sugere também como Ação Mitigadora o plantio de 5(cinco) árvores adulta para o déficit de solo natural.

CONCLUSÃO

Diante das análises expostas em todo o processo, do ponto de vista urbanístico, a implantação do projeto não acarretará impactos negativos, nem por sua vez mudanças funcionais ou operacionais, ao entorno, se não vejamos:

A - O referido processo cumpriu todas as exigências e trâmites para um empreendimento de impacto.

B - O acesso de veículos ao estacionamento da edificação será feito pela Rua de menor hierarquia no sistema, ou seja, Rua Cardeal Arcoverde, e com baía de acesso, atendendo as exigências da GOPV-DIRURB.

C - Com a implantação da baía de desaceleração na Av. Rui Barbosa, modificações recomendadas pela CTTU, terá seu impacto na circulação da área minorado para o equipamento comercial.

Sendo assim, sou de parecer favorável a aprovação do empreendimento como apresentado condicionado ao atendimento de todas as exigências, apresentadas pela GOPV e CTTU e da ação mitigadora sugerida pela GNA: Plantio de 5 árvores adultas para compensar o déficit de solo natural, devido a redução em função dos condicionantes de tráfego dos veículos.

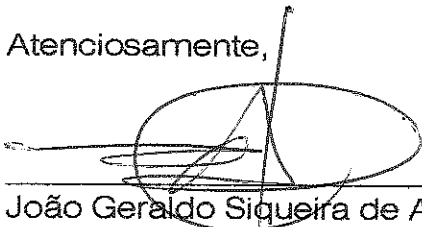
No que se refere ao número de vagas do estacionamento, salientamos que seja considerada a área do pavimento térreo (salão

de vendas), ou seja, 660,37m², pois entendemos que dificilmente o depósito, escada e bwc's, serão convertidos em área de vendas, como também o pavimento superior por está em nível diferente, o que dificultaria o controle de funcionamento do supermercado.

Alertamos também que em função destas intervenções, o requerente deverá fazer nova demarcação do terreno a menor, garantindo assim, a permanência do passeio público com logradouro público e não como área particular.

Desta forma acreditamos estar contribuindo para o interesse social e do privado.

Atenciosamente,



João Geraldo Siqueira de Almeida
Arquiteto e Urbanista - CREA 25.095 - D PE
Representante do ACP-PE