

Recife, 04 de maio de 2022.

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU

Processo Digital Nº 80864284.20

Relator: Marcos Germano dos Santos Silva

Representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco **SAEPE**

Interessado: **LG Gouveia Construções Ltda**

Objeto: Projeto Inicial para construção de empreendimento de uso habitacional multifamiliar

Localização: Avenida Camarão, 220 Cordeiro, Recife – PE.

Senhores Conselheiros,

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

Considerações Iniciais

O imóvel se localiza na área oeste do Recife, exatamente na Região Político Administrativa - RPA 4, no bairro do Cordeiro.

A área de entorno apresenta grande diversidade de usos, tanto residencial, como comercial e serviços, com proximidade a equipamentos metropolitano, a exemplo do Parque de Exposições de Animais.

O projeto do empreendimento denominado Edifício Residencial Campos Gouveia se caracteriza como um conjunto habitacional vertical com 242 unidades distribuídas em 2 blocos, além de um bloco destinado a estacionamento, com 372 vagas distribuídas em 4 pavimentos.

O empreendimento se desenvolve em uma área de terreno de 5.347,26m² e apresenta uma área de construção de 27.246,50m².

Localização

O empreendimento está projetado em terreno delimitado pelos logradouros: Avenida Camarão, Avenida Mário Pereira de Lyra, Avenida Capitão Araújo Miranda e Rua Expedicionário Alison Simões, Figura 1, com uma ocupação consolidada e reconhecida pela Prefeitura da Cidade do Recife no bairro do Cordeiro, na cidade do Recife, capital do Estado de Pernambuco.

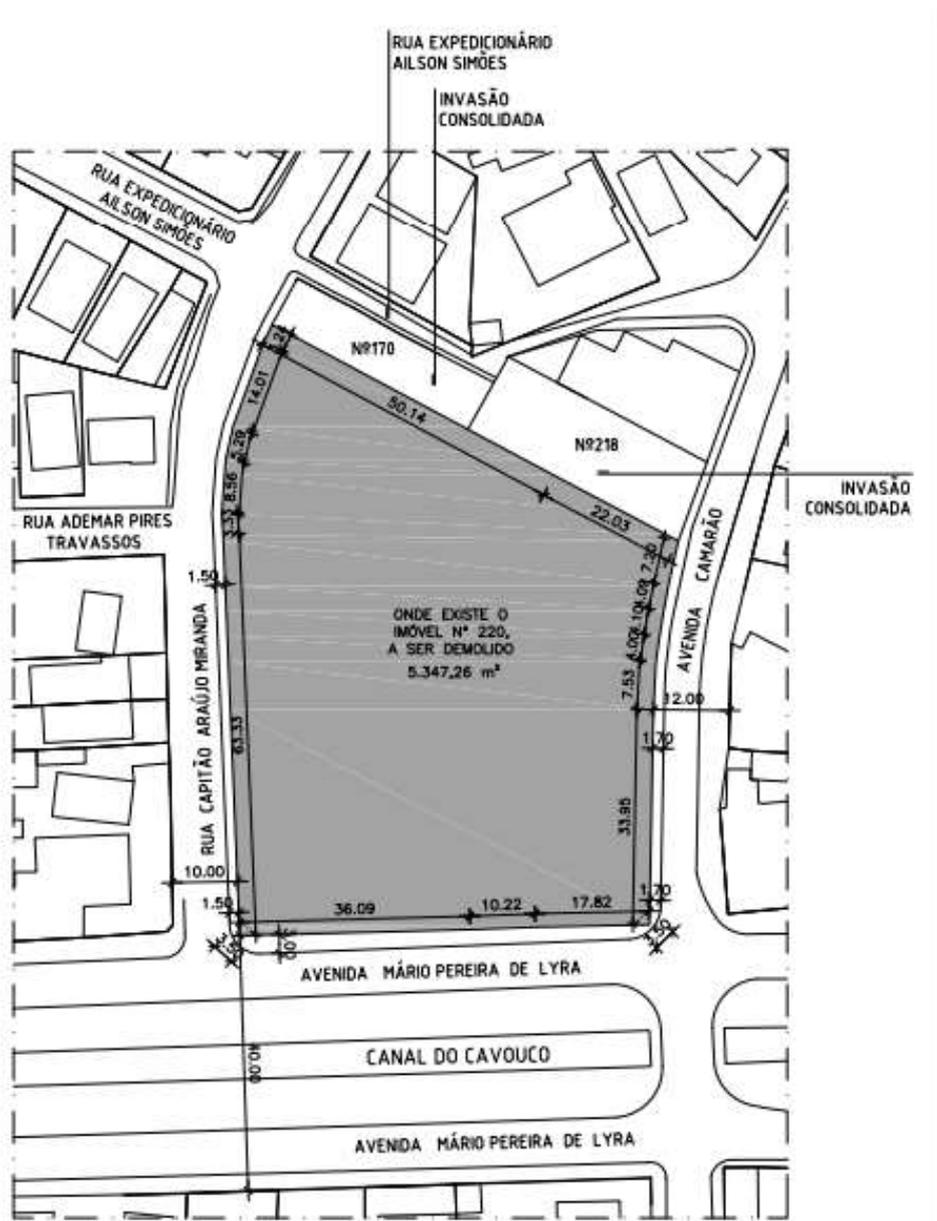


Figura 1 – Localização do Empreendimento

Fonte: Projeto de Arquitetura

A localização do empreendimento, Figura 2, é urbanisticamente justificada pelo seu entorno imediato, com destaque ao sistema público de transporte da Avenida Caxangá, eixo do sistema Leste/ Oeste do BRT; oferta de rotas cicloviárias na Avenida Mário Pereira de Lyra; pelo Campus da UFPE, centro de excelência em educação superior e a proximidade ao Rio Capibaribe/ Parque do Caiara, equipamento de Lazer Municipal com 1 km de margem de rio, necessitando de renovação urbana.

O empreendimento se enquadra nas diretrizes gerais da política urbana da Cidade do Recife, Lei 17.511/2008, Plano Diretor, quanto: “promoção de condições de habitabilidade por meio do acesso de toda a população à terra urbanizada, à moradia adequada e ao saneamento ambiental, bem como, da garantia de acessibilidade aos equipamentos e serviços públicos com equidade e de forma integrada”.



Figura 2 – Localização do Empreendimento

Fonte: ESIG, acessado em 03/05/2022.

Legislação Urbanística

Segundo o Plano Diretor, Lei Nº 17.511/2008 o terreno se encontra inserido no zoneamento como Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada– ZAC Moderada, “caracterizada por ocupação diversificada e facilidade de acessos, objetivando moderar a ocupação, com potencialidade para novos padrões de adensamento, observando-se a capacidade das infraestruturas locais”.

São os seguintes os parâmetros urbanísticos para a ZAC Moderada:

Coeficiente de utilização (μ) = 3,0

Taxa de solo natural (TSN) = 25%

Afastamentos iniciais: Frontal = 5,00m; Lateral/ Fundos = 3,00m

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 N° 96.

A elaboração 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 com área de construção de 27.246,50 m² é composto por 2 (dois) blocos com 32 (trinta e dois) pavimentos cada e 1 (um) destinado a edifício garagem com 4 (quatro) pavimentos, Figura 3.

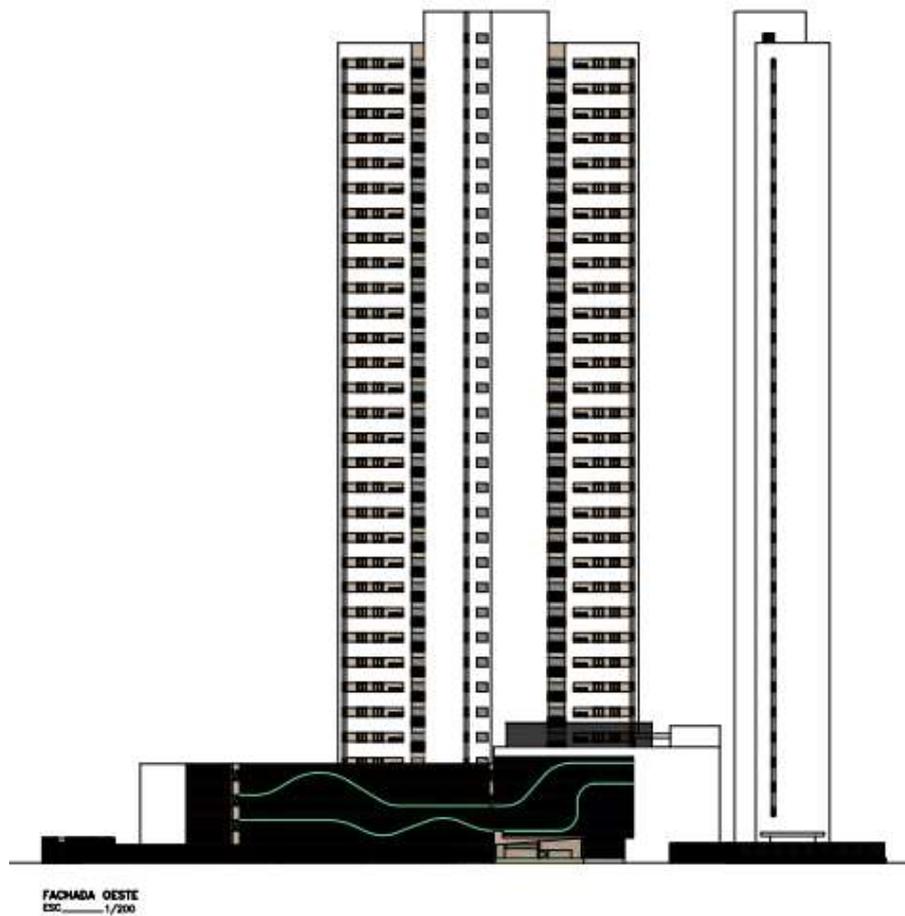


Figura 3 – Perfil do Empreendimento

Fonte: Projeto de Arquitetura

Acessos

O projeto apresenta acessos de veículos ao lote distribuídos em função do menor impacto ao sistema viário, Figura 4, além do destaque dado ao tratamento urbanístico e paisagístico das calçadas e os jardins externos.

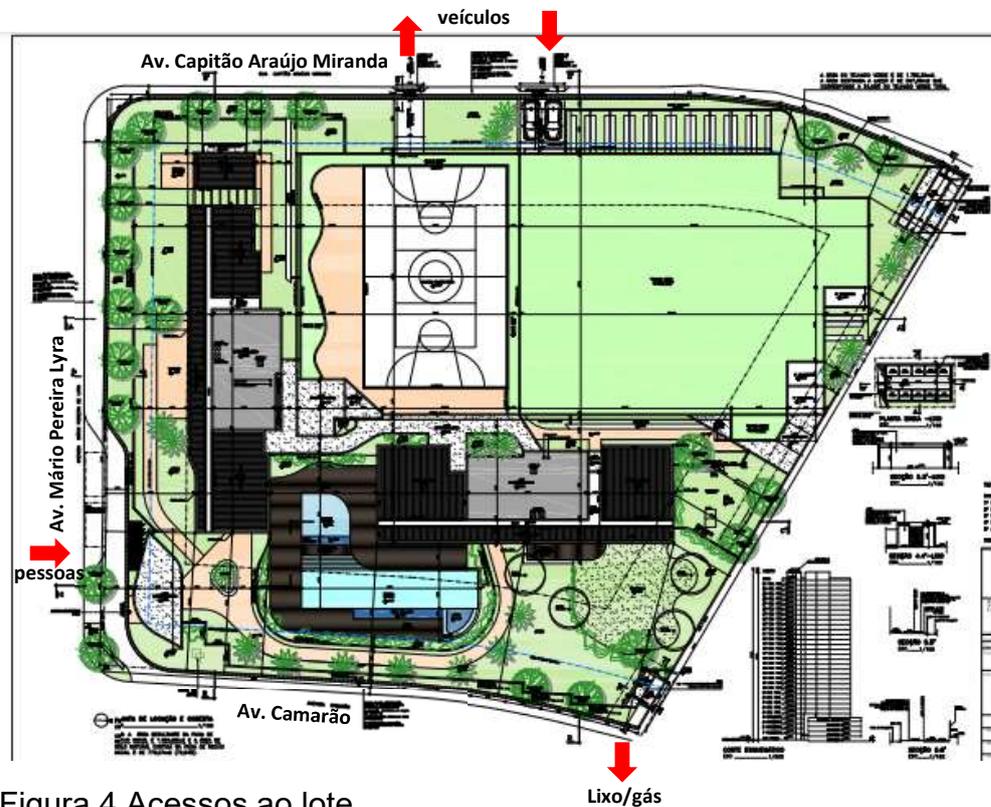


Figura 4 Acessos ao lote

Fonte: Projeto de Arquitetura

A proposta do projeto se integra à paisagem da Avenida Mário Pereira de Lyra, que margeia o Canal do Cavouco que tem potencialidade de oferecer uma qualidade urbana e ambiental em seu trajeto a partir da despoluição de suas águas.



Figura 5 – Urbanismo da Via.

Fonte: ESIG, acessado em 04/05/2022.

Como ilustração as fotos 1 e 2, demonstram a potencialidade urbanística do lugar.



Foto 1 Vista do lote

Fonte: Relator



Foto 2 Vista da Avenida Mário Pereira Lyra

Fonte: Relator

Quadro Resumo do Empreendimento

Área do Terreno: 5.347,26 m²

Área de Construção: 27.246,50 m²

Coefficiente de Utilização: 3,0

Área de Solo Natural: 1.860,48 m² (28,7%)

Vagas para Veículos: 372

População do Empreendimento: 1.240 pessoas

O empreendimento atende aos índices urbanísticos.

Impacto sobre a infraestrutura

O projeto apresenta parecer de viabilidade técnica das empresas e concessionárias de serviço público:

EMLURB, COMPESA, CELPE, COPERGÁS, OI FIXA, COMAR e inexigibilidade do Comando da Aeronáutica – COMAER.

Impacto sobre o meio ambiente natural e construído

O projeto apresenta licença prévia, processo nº 80045609.21 emitida pela Secretaria de Meio Ambiente da Cidade do Recife.

Impacto sobre o transporte e Mobilidade

O projeto apresenta parecer favorável da CTTU e conforme destacado neste parecer sua proximidade à Avenida Caxangá e as rotas cicloviárias da cidade constituem elementos de localização desejáveis à vida urbana.

Histórico do Processo

Relação dos principais trâmites do processo:

10/12/2020 – Ingresso do processo para análise;

23/12/2020 – Obteve a Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto – OPEI;

Tramitou por diversos órgãos e colegiados;

Cumpriu as exigências formuladas;

Obteve parecer favorável na Unidade de Licenciamento integrado/

SEL/SEPUL;

12/04/2022 – Parecer Favorável da Comissão de Controle Urbanístico – CCU.

Recomendações

Recomendamos a complementação do projeto de acessibilidade com a implantação de pisos de alerta em torno dos equipamentos urbanos, poste e árvores existentes, bem como, propiciar tratamento acústico para atenuar ruídos no ambiente do grupo gerador, em função da proximidade com as edificações vizinhas.

Especial cuidado deve ser adotado em relação ao escape do motor, devendo ser instalado no lado descendente dos ventos dominantes e longe das aberturas dos imóveis vizinhos.

Conclusão

Na análise urbana o projeto apresenta integração em nível do solo com a adoção das calçadas ajardinadas inteiramente abertas ao convívio de todos, assim como, a disposição dos blocos permite a permeabilidade ambiental às edificações existentes na face oeste do terreno.

Outro aspecto a ressaltar diz respeito ao uso democrático das infraestruturas existentes, compensando a baixa utilização das áreas de preservação ambiental da Várzea e Caxangá.

Como medida mitigatória acompanho a recomendação da UNAV/SEL que sugere a pavimentação da Rua Capitão Araújo Miranda em toda sua extensão, ou seja, entre a Av. Mário Álvares Pereira de Lyra e a Av. Caxangá devendo ser realizadas no limite definido em Lei.

Por todo o exposto, apresento **PARECER FAVORÁVEL** ao projeto.

É o Parecer.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcos Germano dos Santos Silva', with a large initial 'M' and a long horizontal stroke extending to the right.

Marcos Germano dos Santos Silva

Representante do SAEPE