

Ao CCU – Comissão de Controle Urbanístico da Cidade do Recife

PARECER URBANÍSTICO: PROCESSOS Nº 07.26129.1.15, 07.26131.6.15, 07.26167.0.15, 07.26171.8.15, 07.26172.8.15, 07.26123.0.15.

PROJETO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR, APART-HOTEL E SALAS COMERCIAIS.

Relator: João Geraldo Siqueira de Almeida – ACP

Interessado: Novo Recife Empreendimentos LTDA.

Localização: Av. José Estelita. Bairro de São José. Recife-PE.

SOLICITAÇÃO:

Análise de projetos iniciais chamado de Projeto Novo Recife, decorrentes do processo iniciado em junho/2014 para construção de empreendimentos de uso misto (habitacional, apart-hotel e sala comerciais), a serem construídos nos lotes resultantes do Loteamento aprovado sob nº 71.00008/14, em área de total da Gleba de 101.754,27m², modificado pelo projeto viário básico do Plano Específico para o Cais José Estelita, com frente para a Avenida Engenheiro José Estelita, Bairro de São José.

CONSIDERAÇÕES:

Por se tratar de um empreendimento complexo, polêmico e que desencadeou processos de análise para uma nova mentalidade urbanística para cidade, e onde fatores intrínsecos a todo esse processo foram bastante discutidos pelos órgãos competentes e seus empreendedores, limito-me neste parecer aos dados técnicos quanto aos seus cumprimentos, e que se seguem abaixo:

PROCESSO:

Os Empreendimentos seguiram os parâmetros urbanísticos definidos e regulamentados de acordo com o Art, 11 da Lei nº 18.138/2015 e foram classificados como de Impacto por apresentarem área acima de 20.000m², conforme parágrafo único da Lei nº 16.176/1996.

Para o ingresso dos projetos junto a SELURB, foi solicitada e apresentada a OPEI - Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto, conforme Decreto nº 27.529/2013. Foi enviado à SELURB, em 14/08/15, o EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança e o Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto.

Para a realização dos Empreendimentos, foram apresentadas as anuências das Concessionárias Públicas e privadas, são elas: Celpe, Oi Fixa, Emlurb e Compesa. Já as Licenças Prévias emitidas pela SMAS, encontram-se válidas até 2016, não sendo necessária a emissão de novas Licenças, conforme aponta a OPEI. A SMAS, solicitou também o PRAV a ser implantado até o término da obra, e com isso receber o Termo de Conformidade, Licença de Operação e Habite-se.

A drenagem será direcionada à rede Pública coletora de águas pluviais, devido à complexidade e porte do Empreendimento.

Conforme o parecer da Gerência de Normatização, “A Lei nº 18.138/2015 definiu áreas de interesse público bem como as áreas destinadas à criação de parques públicos. De acordo com a OPEI do Projeto Novo Recife, “a permeabilidade de espaços públicos e dos empreendimentos privados deverá ser prioridade na ocupação térrea das edificações, aumentando a vitalidade urbana com implantação de usos ativos e diversificados na escala do pedestre, assegurando a utilização permanente nas diversas horas do dia.”..... “Neste sentido, os empreendimentos atendem a estes princípios, uma vez que propõem usos mistos, com lojas no pavimento térreo em todos os edifícios e não apresentam muros.”

Os lotes não estão inseridos na ZEPH-10 nem no polígono de entorno de bens e tombados pelo IPHAN. Conforme o Ofício do IPHAN nº 321/2012, onde ressalta a necessidade de ser declarado o valor cultural aos remanescentes da antiga linha da Estrada de Ferro. Em 16/05/2015, foi reconhecida apenas a área operacional do Pátio Ferroviário das Cinco Pontas e inscrito na Lista do Patrimônio Cultural Ferroviário. Conforme publicação em 10/02/2014, no Diário Oficial, o IPHAN indicou um responsável técnico para acompanhar os trabalhos técnicos de arqueologia.

De acordo com Parecer Técnico 13/2013, a FUNDARPE se posicionou favorável à nova proposta de desenho urbano, mantendo as medidas mitigadoras anteriormente elaboradas. A FUNDARPE sugere a preservação dos 28 armazéns em forma de casario próximo ao Forte das Cinco Pontas, como também, os vestígios arqueológicos a serem prospectados na área do empreendimento.

Conforme o EIV o empreendimento manterá nas edificações novas, um afastamento de 50,00m para os galpões históricos sendo favorável a atenuar a interferência visual.

A CTTU emitiu Parecer Técnico nº 133/2015 e afirma que não há pendências a serem cumpridas quanto aos estudos de tráfego apresentado na circulação nos cenários, tanto para a manutenção do Viaduto das Cinco Pontas ou quanto a sua retirada.

A DPU/SELURB considera que os estudos apresentados pelo empreendedor indicam uma melhora da mobilidade, capacidade de fluidez do tráfego e se posiciona favorável ao sistema viário (parcelamento/arruamento) e cuja implantação se dará em duas etapas;

1. Sem a utilização da Faixa da RFFSA, localizada entre a Av. Sul e o limite do terreno do empreendimento, em função da manutenção do Viaduto das Cinco Pontas.
2. Com a utilização da faixa da RFFSA, em função da demolição do Viaduto.

Quanto à anuência do DNIT, este informa através do Ofício nº 433/2014/DIF/DNIT, que o Pátio Ferroviário com área Operacional é de sua propriedade, e a parte não operacional era da SPU e, posteriormente, foi adquirida pelo Consócio em Leilão, e que para aprovação dos projetos arquitetônicos, em análise, não é necessária aprovação pelo DNIT, uma vez que não há interferência na linha férrea operacional.

CONCLUSÃO

Considerando o exposto, entendemos que o referido processo cumpriu com as exigências solicitadas. Sendo assim, somos de parecer FAVORÁVEL a aprovação do empreendimento, condicionado ao atendimento das ações mitigadoras, pactuadas entre os interessados e listados no Termo de Compromisso de Ações Mitigadoras nº 01/2013, no parecer da Gerência de Normatização, em 14/08/2015, e no Instituto da Cidade Pelópidas Silveira em 08/09/2015, excetuando-se os itens contidos no parecer da Gerência de Normatização descritos abaixo:

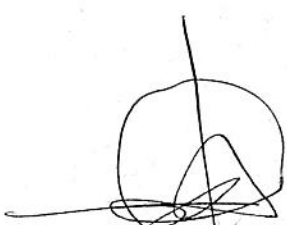
Item 1quatro interligações viárias entre Av. Eng. José Estelita e Av. Sul com transposição em nível da linha férrea,.... - "em face à ainda permanência da área remanescente do pátio ferroviário como área operacional, o que impossibilita a sua transposição até o momento." relatado no parecer do ICPS.

Item 7. Implantação de Túnel - Não haverá túnel em decorrência da criação do um binário.

Enfim, este é o meu entendimento e o encaminhamento ao colegiado da CCU para sua apreciação.

Atenciosamente,

Representante:


JOÃO GERALDO SIQUEIRA DE ALMEIDA

CAU-A24.796-O D/PE

Entidade: ACP - Associação Comercial de Pernambuco