

Recife, 17 de maio de 2021.

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU

Processo Nº 81.50480.4.19

Relator: Marcos Germano dos Santos Silva

Representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco – SAEPE

Interessado: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Objeto: Projeto Inicial para construção de conjunto de habitação multifamiliar

Localização: Lote 17-C, Avenida da Recuperação, Guabiraba, Recife – PE.

Senhores Conselheiros,

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

Considerações Iniciais

O projeto do empreendimento de habitacional, ocupa um terreno de 26.873,30 m² no lote de terreno próprio nº 17-C da Avenida da Recuperação, componente da propriedade rural Mumbeca no bairro da Guabiraba, nesta cidade, denominado PARQUE RECIFE CONDOMÍNIO II Figura 1.

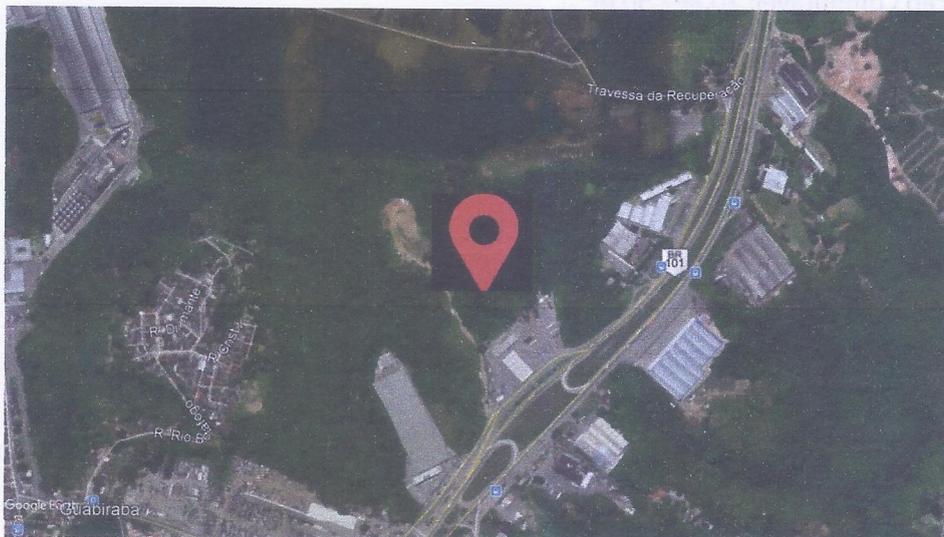


Figura 1 – Localização do empreendimento.
Fonte: Memorial Justificativo CCU_1 (Empreendedor).

Legislação Urbanística

Segundo o Plano Diretor, Lei Nº 17.511/2008 o terreno se encontra inserido na Zona de Ambiente Construído de Ocupação Restrita- ZAC-R, caracterizada pela presença predominante de relevo acidentado com restrições quanto à ocupação, objetivando adequar a tipologia edilícia à geomorfologia da área.

A submissão deste empreendimento ao Conselho ocorre pelo seu enquadramento nos indicadores urbanísticos da Lei Nº 17.511/2008 que o caracteriza como Empreendimento de Impacto, as edificações habitacionais situadas em terrenos com área igual ou superior a 3,0 ha (três hectares) ou cuja área construída ultrapasse 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

O projeto apresenta Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto – OPEI nº 85, Processo nº 80.35436.0.20

Caracterização do Empreendimento

De acordo com o projeto arquitetônico e memorial anexado, o empreendimento proposto é um conjunto habitacional multifamiliar, enquadrado no Programa Minha Casa Minha Vida, composto por 25 blocos, tipologia térreo + 04 pavimentos, com 500 unidades habitacionais de 41,795m² de área privativa, com uma área total de construção de 23.813,50m², sendo 20.897,50m² de área de construção computável.

Os 25 blocos propostos terão edifícios com 04 apartamentos por andar, totalizando 500 unidades habitacionais, das quais 15 unidades serão adaptadas para as pessoas com deficiências, com 125 vagas de estacionamentos. Estima-se que o empreendimento venha a ter um público de frequência diária de 1.970 pessoas entre moradores/visitantes.

Quadro Resumo do Empreendimento

Área do Terreno resultante (Lote 17 C): 26.873,30 m²

Área de Construção Computável: 20.897,50 m²

Área de Coberta: 4.675,00 m² (17%)

Coefficiente de Utilização: 0,78

Área de Solo Natural: 16.772,01 m² (62%)

Vagas para Veículos: 125

Vagas para Bicicletas: 125

Número de Unidades Habitacionais: 500

População do Empreendimento: 1.970 pessoas

Depósito Temporário de Resíduos Sólidos: Capacidade 12.000 litros

Fonte: Projeto de Arquitetura.

Outros Condicionantes

Os empreendimentos desta tipologia são regidos no quesito de acessibilidade pela Lei Nº 18.328/2017 da Cidade do Recife e Portaria Nº 660/2018 do antigo Ministério das Cidades, hoje Ministério do Desenvolvimento Regional, além da ABNT 9050/2020.

A Lei Nº 18.328/2017 estabelece:

Art. 1º Estão dispensadas de serem servidas por elevador(es) as unidades habitacionais com até 05 (cinco) pavimentos ou que apresentem desnível inferior ou igual a 12,00m (doze metros) entre o piso do último pavimento e o piso do hall de acesso localizado no andar térreo.

Art. 4º As edificações habitacionais que se enquadrem no art. 1º desta lei deverão atender aos seguintes requisitos:

I – Dispor de **especificações técnicas e de projeto** que facilitem a instalação de elevador adaptado para uso das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Omissis....

A Portaria 660 de 14 de novembro de 2018

Dispõe sobre as diretrizes para elaboração de projetos e estabelece as especificações técnicas mínimas da unidade habitacional e as especificações urbanísticas dos empreendimentos destinados à aquisição e alienação com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e contratação de operações com recursos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV.

Elevador

Para edificação acima de dois pavimentos, **deve ser previsto e indicado na planta o espaço destinado ao elevador** e informado no manual do proprietário. O espaço deve permitir a execução e instalação futura do elevador. Não é necessária nenhuma obra física para este fim, exceto a execução da sua fundação, que deverá ser projetada e executada caso o espaço previsto para a futura instalação do elevador esteja no interior da edificação. Além disso, a estrutura deverá ser projetada e executada para suportar as cargas de instalação e operação do equipamento.

Negrito nosso.

SOLICITO QUE SEJA ESCLARECIDO PELA AUTORA DO PROJETO COMO SE DARÁ A CONTINUIDADE DO ACESSO AOS BLOCOS, UMA VEZ QUE A LOCALIZAÇÃO DO FUTURO ELEVADOR INTERROMPE O ACESSO PROJETADO.

LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

No tocante à legislação urbanística, o processo apresenta um memorial justificativo para a ausência de anuência prévia da Agência Condepe- Fidem, para embasar este relatório recorro a Lei Nº 9.990/89 que estabelece normas para concessão de anuência prévia, pela autoridade metropolitana à aprovação, pelos municípios da Região Metropolitana do Recife, dos projetos de parcelamento do solo para fins urbanos na forma do art. 13 e seu parágrafo único, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e dá outras providências.

Lei Nº 9.990/89

Art. 8º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observado o disposto nesta Lei e nas legislações federal e municipais pertinentes.

Art. 9º - Do loteamento do solo para fins urbanos resultarão, necessariamente:

I - Áreas públicas, assim compreendidas:

- a) As áreas verdes;
- b) As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários;
- c) As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos; e
- d) As áreas destinadas aos logradouros públicos, incluindo as praças e o sistema viário.

II - Áreas particulares constituídas por lotes autônomos organizados em quadras.

Art. 11 - Somente poderão ser loteadas as glebas de área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), à exceção dos casos de enclave urbano, **quando a solução técnica do loteamento proporcione a melhoria do sistema viário ou dos equipamentos urbanos existentes.**

Art. 14 - As glebas que contenham áreas com declividades superiores a 30% (trinta por cento) somente poderão ser parceladas:

I - Desde que o total destas áreas correspondam a no máximo 30% (trinta por cento) da superfície total da gleba; ou

II - Desde que a superfície média dos lotes projetados, para estas áreas for igual ou superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

INFRAESTRUTURA URBANA E AMBIENTAL

COMPESA O empreendedor apresentou Projeto Básico de Sistema de Abastecimento de Água e recebeu parecer favorável da COMPESA conforme CARTA COMPESA REF Nº 199/2019 CPA.

A carta COMPESA GMN NORTE 1, CTE NORTE 1 Nº 007/2020 apresenta viabilidade pelo SES MINERVA COM PRAZO DE IMPLANTAÇÃO/AMPLIAÇÃO previsto em 07/ 2029. Cabendo ao empreendedor a construção do sistema de esgotamento individual caso o empreendimento seja concluído antes da implantação do sistema público.

CELPE Apresenta carta de viabilidade através da correspondência CGCP Nº 411/2020 datada de 19 de novembro de 2020.

ANATEL A Anatel através do ofício nº18/2019/GR06/SFI-ANATEL remete a alçada de operadoras de telefonia móvel.

GRANDE RECIFE O Grande Recife Consórcio emitiu declaração de viabilidade, quanto ao transporte público de passageiros.

DNIT O DNIT apresentou carta de viabilidade técnica do acesso através do ofício nº 10612/2018/SRE - PE-DNIT.

EMLURB APROVA o projeto para depósito temporário de resíduos sólidos conforme carta emitida em 07/02/2019.

CBMPE Apresenta Atestado de Conformidade de Projeto emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Pernambuco, protocolo nº 1810200102072 emitido em 28/08/2019.

MEIO AMBIENTE A Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente, através da Secretaria Executiva de Controle Ambiental concedeu a Licença Prévia pelo protocolo nº: 8112137618 com validade até 10/01/2021.

MEIO AMBIENTE NATURAL E CONSTRUÍDO

De acordo com o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV:

O empreendimento contará com um sistema próprio de tratamento de esgotos.

Ainda segundo o Estudo:

No que tange à drenagem, a região de vizinhança mínima do empreendimento é uma área ambientalmente sensível, dadas as condições peculiares do relevo e dados os padrões de urbanização locais. O empreendimento observa as condições de drenagem das águas pluviais, tendo em vista a proximidade das encostas e linhas de drenagem naturais do sítio. Em respeito às orientações do OPEI o projeto também prevê a instalação de reservatório de retardo de águas pluviais, de modo a evitar eventuais sobrecargas que possam gerar riscos ou danos ao ambiente de entorno.

Quanto ao ambiente construído próximo ao empreendimento encontramos a comunidade habitacional consolidada Bola na Rede, de população de baixa renda, carente de infraestrutura básica e equipamentos públicos, existe apenas uma escola municipal. Também encontramos empreendimento habitacional de mesma tipologia, a respeito do conjunto Residencial Morada do Sol, o entorno do empreendimento se encontra indústrias, galpões de logística e edificações de até dois pavimentos, de ocupação irregular, predominantemente residencial, destaque o Centro de Treinamento do Clube Náutico Capibaribe.

Histórico do Processo

Relação dos principais trâmites do processo:

18/12/2019 – Ingresso do processo na Central de Licenciamento - DILURB;

21/05/2020 – Encaminhamento do processo à CTTU;

14/12/2020 – Parecer técnico de aprovação GGET/CTTU;

22/12/2020 – Encaminhamento à Divisão de Normatização e Análise Viária para elaborar e anexar pareceres de órgãos competentes;

15/04/2021 – Conclusão da Análise Técnica;

30/04/2021 – Parecer Favorável da Comissão de Controle Urbanístico – CCU;

Conclusão

Na análise urbana o projeto atende às legislações vigentes por não se tratar de parcelamento urbano, uma vez que não resulta em **Áreas particulares constituídas por lotes autônomos organizados em quadras**. Ainda conforme a Lei nº 9.990/87 em seu Art. 11 a solução técnica não proporcionaria melhoria no sistema viário ou de equipamentos urbanos existentes; e ainda,

O projeto consolida as tipologias construtivas existentes no entorno;

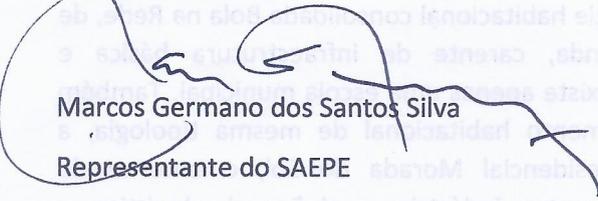
Recebeu as anuências dos órgãos competentes no que diz respeito aos impactos sobre a infraestrutura bem como a Licença Prévia Ambiental e recebeu parecer favorável da CTTU, quanto aos impactos sobre o tráfego e transportes, e do DNIT, quanto à viabilidade para implantação do acesso;

Por fim desde que sejam atendidas integralmente às exigências formuladas pela DNAV:

- Suavizar a geometria para o acesso de veículos, devendo ajustar os raios e medidas, conforme o desenho proposto pela DNAV;
- Vazar o muro divisório entre os condomínios na área de estocagem de veículos.

Apresento **PARECER FAVORÁVEL** ao projeto e recomendamos a medida mitigatória prevista no parecer da DNAV, ou seja, **a execução das obras do equipamento comunitário a ser construído no Lote 17-F**, que será doado ao município como parte das ações mitigadoras do Condomínio 1 e ainda garantir acessibilidade com tratamento das calçadas entre a via local da BR 101 e a entrada do empreendimento.

É o Parecer.


Marcos Germano dos Santos Silva

Representante do SAEPE