

Recife, 15 de dezembro de 2016.

Ao CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife

PARECER PROCESSO: 07.10063.8.14 – Réplica Proc. 07.04719.6.12
PROJETO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR – EMPREENDIMENTO DE IMPACTO
Relator: João Geraldo Siqueira de Almeida – ACP
Interessado: MRV Engenharia e Participações S.A.
Localização: Rua do Mussú, nºs/n. Apipucos.

CARACTERIZAÇÃO DO PROCESSO

O presente processo refere-se à Aprovação de Projeto Inicial para construção de Empreendimento Habitacional Multifamiliar no Lote nº5-A, onde existiam os Lotes 5 e 6 desmembrados da propriedade Mussú, situado na Rua Mussú, Bairro de Apipucos, com área total de terreno 21.306,21m². Ao fundo limita-se com Rua Projetada Beira-Rio, facejando no seu lado direito com o Lote 07, Gleba 07, área de terceiros, e no seu lado esquerdo com a Empresa Villefrios Comercial, nº 210, o Posto Petrobrás São Sebastião, nº 250 e uma área.

O projeto foi dado entrada na 3º Regional da DIRCON no ano de 2012, e indeferido por não atender as exigências formuladas pela CTTU, e enquadrado como réplica em 11/04/2014.

Conforme a Lei nº 17.511/2008 – Plano Diretor, o imóvel está localizado em zoneamento definido como ZAN Capibaribe e na área de Proteção Ambiental (APA) das Capivaras (parte no setor de intervenção controlada 2 – SIC 2 e parte no setor de proteção do ambiente natural – SPAN).

O empreendimento possui áreas a serem permutadas, e conforme a Lei nº 16.286/1997 (Lei de Parcelamento do Solo), no artigo 91 - É facultado ao proprietário de terreno, no qual exista parte sujeita a recuo, indica-la como faixa permutada, respeitado o interesse do Município, e em Parágrafo Único - A permuta prevista neste artigo poderá referir-se à área de construção e aos afastamentos para as divisas com a via pública.

De acordo com o artigo 22 do Decreto 26.602/2012 (APA das Capivaras), o Empreendimento é classificado como de Impacto, quando possuir construção superior a 5.000,00m². Como este empreendimento possui uma área de 47.920,69m², foi exigida a apresentação de Memorial de e sua aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento consiste em 8(oito) torres de Edf. Residenciais composto de semienterrado e térreo para halls, lazer e estacionamento, com 5(cinco) blocos de 7 pavimentos tipos, com 8 apartamentos por andar, e 3(três) blocos também com 7 pavimentos tipos, mas 12 apartamentos por andar apresentados e distribuídos nas seguintes áreas abaixo:

- Terreno.....	21.306,21m ²
- Solo Natural.....	13.873,68m ²
SPAN – 100%.....	2.642,37m ²
SIC 2 – 54,80%.....	10.226,95m ²
SIC 2 – 5,38% (Solo Permeável).....	5.078,51m ²
- Área de Construção Privativa.....	30.296,98m ²

- Área de Construção de Uso Comum.....17.623,71m²
- Área Total de Construção.....47.920,69m²
- Semienterrado – Estacionamento (340 vagas)
- Térreo – Halls, salão de festas, piscina e Estacionamento (192 vagas)

TRÂMITES DO PROCESSO

11/04/2014 – Ingresso da Réplica para análise para 3ª Regional/SELURB
08/09/2014 – Processo é encaminhado a GGPM/CTTU;
16/12/2014 – Parecer emitido pela GGPM/CTTU nº093/2014;
08/01/2015 – Processo é encaminhado à DPU/SELURB;
09/01/2015 – O processo volta a 3ª Regional com parecer favorável quanto ao projeto arquitetônico e à proposta viária pela DPU/SELURB;
17/03/2016 – A 3ª Regional encaminha a SEAP questionando a necessidade de apresentação da OPEI e listando pendências do projeto;
31/03/2016 – Parecer da DJUR/SELURB dispensando a apresentação da OPEI;
08/04/2016 – Encaminhamento do processo à SMAS;
04/05/2016 – Parecer da SMAS quanto aos parâmetros a serem exigidos para o projeto;
06/05/2016 – Encaminhamento do processo para CTTU para emissão de parecer conclusivo;
19/07/2016 – Publicação do projeto em jornal (Folha de Pernambuco), não havendo impugnação registrada quanto à construção do empreendimento;
13/10/2016 – Parecer Conclusivo da CTTU, não havendo mais pendências a serem cumpridas do ponto de vista de trânsito;
14/10/2016 – Encaminhamento do processo à Gerência de Licenciamento/SELURB para elaboração de parecer urbanístico;
21/10/2016 – Parecer favorável da Gerência de Licenciamento/SELURB quanto à permuta, considerando a importância da alça de retorno para circulação dos veículos na Rua Mussú, devendo ser doada ao município a faixa de terreno objeto de corte para a implantação da Av. Beira Rio, e ao projeto desde que atendido à:
 1. Execução do alargamento da Rua Mussú; 2. Implantação de tachões na Rua Dois Irmãos e Câmeras de monitoramento na Rua Mussú; 3. Elaboração do projeto e execução da obra para requalificação do espaço público situado na faixa de terreno entre o campo de futebol e a Rua Mussú. A ;
17/11/2016 – Parecer da CCU – “A comissão em plenária, por unanimidade dos membros, se posiciona favorável ao pleito, acompanhando o parecer do relator, acrescentando que deverá ser estudada alternativa para solução do esgotamento sanitário da área”.

CONSIDERAÇÕES

O empreendimento está inserido em área de proteção ambiental. Como o terreno possui declividade, o projeto foi concebido respeitando o ambiente natural, com interferências pontuais em suas cotas de nível com pequenos aterros para construção de rampas de acesso.

O processo em tela não foi exigido o OPEI, pois o mesmo é réplica e foi protocolado antes do Decreto nº27.529/2013, conforme parecer da DJUR/SELURB, em 31/03/2016;

A COMPESA informou que não há infraestrutura de rede coletora de esgoto instalada no local, e solicita que a parte interessada, na ocasião da Licença de Construção, apresente solução para tratamento de esgotamento sanitário.

A SMAS solicitou que o projeto de drenagem deverá ser analisado na ocasião da Licença de Instalação.

A CTTU se demonstrou, em seu parecer inicial, a preocupação do giro a esquerda na Rua Dois Irmãos para o acesso a Rua Mussú, principalmente em horários de pico, e solicitou a parte interessada um ajuste no Memorial de Impacto contemplando uma proposta de circulação de veículos de modo a evitar este Giro. O Memorial foi ajustado pelo interessado introduzindo o retorno de quadra pela Rua Cel. Silvestre Bastos, evitando-se assim o giro a esquerda, não havendo mais pendências a serem cumpridas do ponto de vista de trânsito;

Enfim, o processo para o Empreendimento de Impacto obteve parecer favorável da SMAS, CTTU, DPU/SELURB quanto aos seus impactos ambientais e mobilidade. Obteve também as anuências da CELPE, COMPESA (para abastecimento d'água) e aprovação da lixeira pela EMLUB.

CONCLUSÃO

Considerando o exposto, entendemos que o referido processo cumpriu todas as exigências e trâmites exigidos a um Empreendimento de Impacto. Sendo assim, somos de parecer FAVORÁVEL a aprovação do empreendimento, condicionado ao atendimento na íntegra aos itens relacionados abaixo pela Gerência de Normatização de 21/10/16:

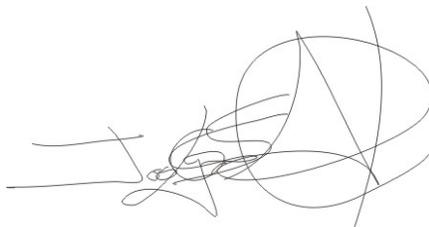
1 – Execução do alargamento da Rua do Mussú, com retorno no terreno do empreendimento, e implantação da sinalização viária, conforme anteprojeto elaborado pela DPU/SELURB, com desapropriações;

2 – Implantação de tachões dividindo os fluxos opostos na Rua Dois Irmãos e instalação de câmeras de monitoramento para a fiscalização da proibição ao giro à esquerda no acesso à Rua do Mussú;

3 – Elaboração do Projeto e execução da obra para requalificação do espaço público situado na faixa de terreno entre o campo de futebol e a Rua do Mussú. Este espaço deverá ser destinado à convivência e lazer dos moradores da comunidade, sendo dotado de acessibilidade, bancos e mesas.

Como também a execução do retorno para a circulação dos veículos na Rua Mussú, devendo ser doado ao município a faixa de terreno objeto de corte para a implantação da Av. Beira Rio.

Atenciosamente,



Representante: _____
JOÃO GERALDO SIQUEIRA DE ALMEIDA

CAU-53.164-2 D/PE

Entidade: ACP – Associação Comercial de Pernambuco