

Recife, 02 de setembro de 2020.

Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU

Processo: Nº 8012301020

Relator: Neide Maria Pinho Cirne – Arquiteta e Urbanista - Representante (suplente) do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco - **SAEPE**

Interessado: Gama Serviços de Arquitetura e Urbanismo Ltda.

Objeto: Projeto de Legalização e reforma, com acréscimo de área.

Uso: Misto, não habitacional, destinado as atividades de Comércio Varejista e Serviço Educacional

Localização: Rua Dom Bosco, nº 1308, bairro da Boa Vista.

Senhores Conselheiros

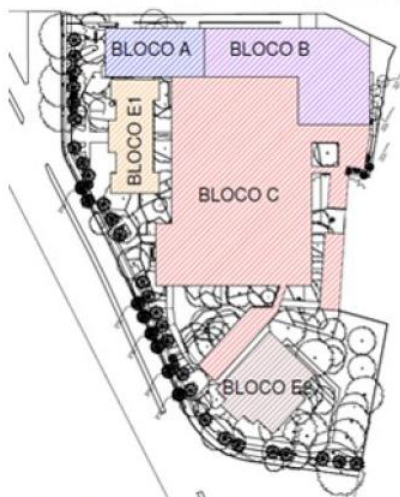
O presente parecer que submetemos às Vossas Senhorias, se refere a análise urbanística do Projeto para Legalização e Reforma, com acréscimo de área, destinado ao uso misto, para o terreno do Colégio Americano Batista.

1. **Considerações Iniciais**

O imóvel localiza-se na área central do Recife, exatamente na Região Político Administrativa - RPA 1, no bairro da Boa Vista.

A área de entorno apresenta grande diversidade de usos, tanto residencial como comercial, especialmente no setor de educação e de saúde.

O projeto do empreendimento, denominado **Pátio Americano**, caracteriza-se como um complexo multiuso com serviços de educação, comércio varejista e serviços diversos, distribuídos em 5 blocos. Se desenvolve em uma área de terreno de 19.455,40m², onde existem edificações que somam 2.841,13m² de área construída, e estando previsto um acréscimo de 33.441,10m² em novas edificações, totalizando 36.292,23m² de área construída. Em compensação terá uma área de Solo Natural de 6.189,88m² (31,81%) e Telhado Verde com 2.389,68m² (12,28%).



Fonte: Projeto arquitetônico.



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Figura 1: Planta de locação do empreendimento e Perspectiva

O empreendimento pretende ser um Centro de Conveniência e Serviços, com um porte inferior a de um shopping center, devendo ter uma população estimada em 5.185 pessoas e 502 vagas de veículos

2. Legislação

O imóvel em questão está inserido na Zona Especial de Dinamização Econômica (ZEDE) Centro Principal - Centro Expandido de acordo com a Lei 17.511/2008 (PDCR) que prevê que até a publicação da lei específica, deverão ser adotados os parâmetros definidos para a Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada (ZAC-Moderada), conforme parágrafo único do artigo 230.

Art. 230. Adotar-se-á para a ZEDE Centro Principal - Centro Expandido, todas as ZEDE Centro Secundário e todas as ZEDE Centro Local, os parâmetros e limites definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo N° 16.176/96 e suas posteriores alterações, para as Zonas Especiais de Centro Principal - ZECP e Zonas Especiais de Centro Secundário, Zonas Especiais de Centro Metroviário, respectivamente até a publicação da legislação específica.

Parágrafo Único - Na ZEDE Centro Principal - Boa Viagem e no trecho da ZEDE Centro Principal - Centro Expandido não contido dentro do limite da ZECP deverão ser adotados os parâmetros definidos nesta Lei para a Zona Moderada até a publicação da legislação específica.

“Objetivos previstos para ZEDE CP “art. 135 do Plano Diretor _ lei 17.511/2008”:

- ✓ Garantir a acessibilidade através da recuperação de passeio público e remoção de obstáculos;
- ✓ Proteger e conservar o patrimônio histórico, cultural e ambiental;
- ✓ Reabilitar as áreas e imóveis ociosos ou subutilizados;
- ✓ Implantar espaços e equipamentos públicos voltados para a saúde, educação, esportes, cultura, lazer e à inclusão para o trabalho;
- ✓ Fomentar as atividades econômicas e estimular os usos de comércio e serviços.

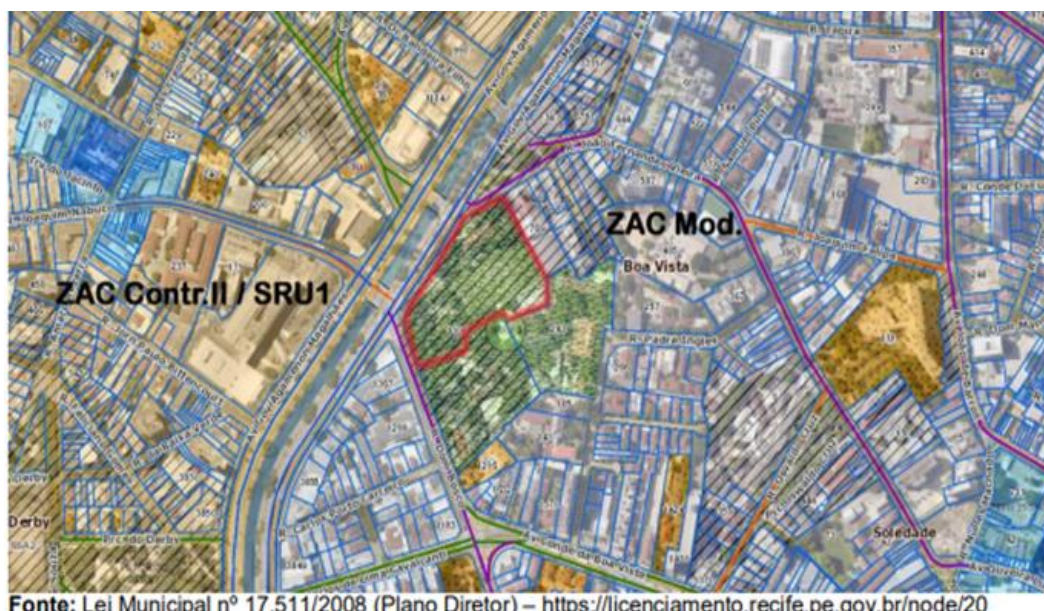


Figura 2: Mapa das zonas e setores onde se localiza o empreendimento

O imóvel também está situado no Setor de Sustentabilidade Ambiental 2 (SSA2), devendo atender aos dispositivos de compensação ambiental constantes na Lei nº 18.111/2015. Diante disto, os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento estão resumidos no quadro abaixo:

Parâmetros urbanísticos

Este imóvel em análise é classificado pela Lei nº 16.176/1996 como **Imóvel de Proteção de Área Verde (IPAV) de nº 03**.

A ocupação do solo no IPAV obedecerá aos parâmetros urbanísticos da zona onde o imóvel está situado, devendo manter 70% da área conforme determinam o art. 128 §1º da Lei nº 17.511/2008 e o art. 26 §4º Lei nº 18.014/2014.

O projeto foi classificado como Empreendimento de Impacto, uma vez que apresenta área de construção superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), de acordo com o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 16.176/1996.

Quadro 01: Parâmetros urbanísticos.

Afastamentos iniciais mínimos			Taxa de Solo Natural (%)	Coeficiente de Utilização (μ)
Frontal	Lateral e fundos			
	Ed. ≤ 2 pavtos.	Ed. > 2 pavtos.		
5,00m	nulo/1,50m	3,00m	25	2,00

Fonte: Lei nº 17.511/2008, art. 222 (adaptado).

3. *Caracterização do empreendimento*

A localidade apresenta grande diversidade de usos (residencial e comercial), principalmente no setor de educação e de saúde.

Dentre os principais empreendimentos do entorno, encontramos 2 hospitais, 1 Clube social, 2 colégios e 1 supermercado.

O empreendimento é formado por 5 blocos assim identificados:

1. Bloco A: conjunto de salas comerciais com pavimento térreo e mais 12 pavimentos tipo.
2. Bloco B: projetado para lojas comerciais com 2 pavimentos (pé direito duplo).
3. Bloco C: edifício garagem composto de 8 pavimentos, com 502 vagas para veículos e bicicletário.
4. Bloco E1: edificação existente com 2 pavimentos, devendo ser reformado para a implantação de lojas comerciais.
5. Bloco E2: edificação existente com 2 pavimentos e 17 salas de serviço educacional.

Resumo do Quadro de áreas do empreendimento

Quadro 02: Quadro de áreas.

ÁREAS	PROJETO
Área do terreno	19.455,40m ²
Área de construção existente	2.841,13m ²
Área de construção a ser acrescida	33.441,10m ²
Área total de construção	36.292,23m ² (μ = 1,86)
Área de solo natural	6.189,88m ² (31,81%)
Área de telhado verde	2.389,68m ² (12,28%)

Fonte: Projeto arquitetônico.

4. **Tramitação do Processo**

Resumo de principais tramitações do processo:

- 29/01/20 – Ingresso do processo para análise na Central de Licenciamento / DILURB;
- 24/06/2020 – Encaminhamento à Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife – CTTU para análise dos impactos no trânsito;
- 14/06/2020 – Elaborado o Parecer Técnico GGET/ CTTU nº 025/2020 solicitando ajustes no Memorial de Impacto e no projeto arquitetônico;
- 31/06/2020 – Elaborado o Parecer Técnico GGET/ CTTU nº 031/2020 solicitando ajustes no Memorial de Impacto e no projeto arquitetônico;
- 11/08/2020 – Elaborado o Parecer Técnico GGET/ CTTU nº 032/2020 favorável ao empreendimento;
- 18/08/2020 – Encaminhamento do processo à Divisão de Normatização e Análise Viária - DNAV/DILURB para elaboração de parecer urbanístico.
- 21/11/2018- Ingresso do processo na Central de Licenciamento/ DILURB;
- Posicionamento favorável por unanimidade dos membros da Comissão de Controle Urbanístico – CCU

5. **Impactos sobre a Infraestrutura**

Como se trata de um empreendimento de impacto, se faz necessária identificar quais os impactos na infraestrutura instalada, sendo necessárias as anuências das concessionárias de serviços públicos quanto à viabilidade técnica para instalação do empreendimento.

Neste caso foram apresentados os documentos das concessionárias de infraestrutura urbana como: Celpe, Compesa, Copergás, Emlurb e OI fixa, e todas concordaram com a viabilidade de implantação do empreendimento.

6. **Impactos sobre o Meio Ambiente - Natural e Construído**

No terreno do Colégio Americano Batista encontram-se muitas espécies arbóreas que deverão ser preservadas. O projeto prevê a preservação de 118 árvores, mas 06 serão erradicadas, que deverão ser compensadas com acréscimo do plantio de 33 árvores, totalizando 145, conforme as informações constantes na legenda do projeto.

“Toda essa massa verde será integrada com o passeio público, criando um parque linear ao longo da divisa com o logradouro. Será demolido o muro divisório, ampliando a calçada e proporcionando mais opções de acesso para o pedestre ao espaço privado e suas áreas de convivência.

Esta medida alinha-se com a orientação da OPEI que recomenda a ampliação da integração do empreendimento como entorno imediato, evitando a colocação de elementos divisórios nos limites do terreno, ressaltadas as questões de preservação, segurança, ruído e manutenção.

Segundo o EIV, “seu paisagismo é um dos grandes diferenciais, os jardins, os espelhos d’água e as áreas de convivência sombreadas e de contemplação. Assim, visa o aproveitamento de ventilação e luz natural entremeadas por áreas verdes, viabilizando a redução de custos de manutenção e destacando o conceito de sustentabilidade do empreendimento”. Texto extraído do parecer da DNAV



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Figura 3: Situação atual do terreno com muro a ser retirado

O projeto propõe a retirada do muro que circunda o imóvel, incorporando os espaços internos privados ao uso público (jardins, praças, bosques, etc.), ampliando assim o conjunto de área verde ao bairro e da cidade.



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Figura 4: Perspectiva aérea do conjunto

Como vemos na perspectiva a retirada do muro proporcionará maior permeabilidade visual e integração espacial com o entorno.

Embora não haja, no momento, uma legislação de preservação do patrimônio sobre as edificações existentes no terreno, o projeto preserva duas construções históricas (Blocos E1 e E2), em atendimento às recomendações da OPEI, que propõe que o imóvel seja classificado como IEP – Imóvel Especial de Preservação.

A área de ajardinamento apresentada equivale a 62,68% da área de recuo frontal, totalizando 799,88m², não sendo possível atingir os 70%, em virtude de parte da área verde ter sido transferida para a calçada o que resultou no deslocamento do calçamento para dentro do lote. Dessa forma a DNAV/DILURB aceitou os argumentos expostos, entendendo que a proposição não compromete a paisagem natural ou edificada no entorno.

A Secretaria Executiva de Licenciamento e Controle Ambiental / SEMOC aprovou o projeto através da Licença Prévia de nº 8097578919, que estabelece as exigências e os condicionantes a serem observados pelo empreendedor.



Fonte: Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto - OPEI



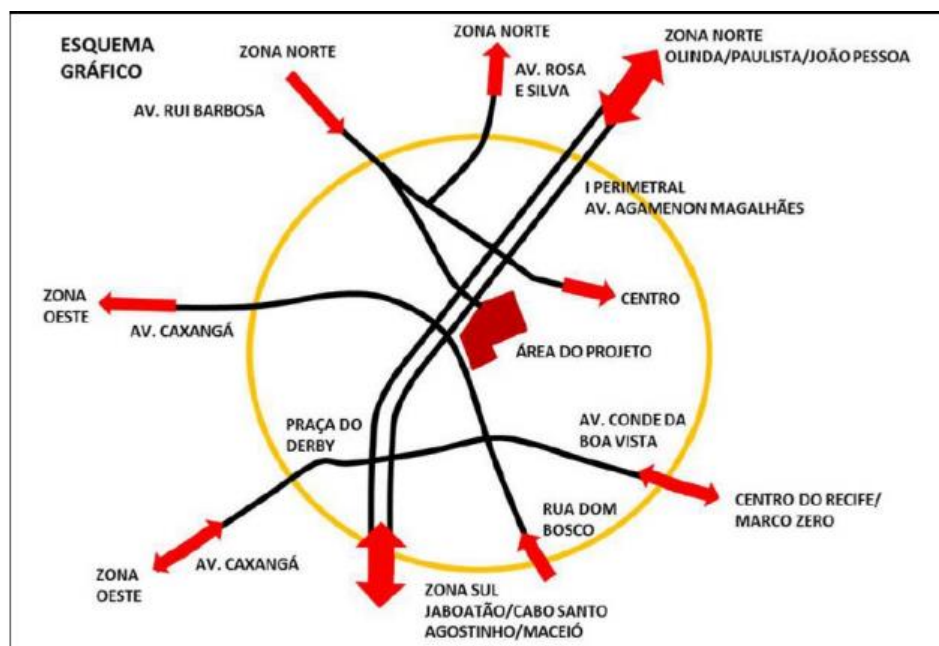
Fonte: Google Street View.

Figura 5: Foto aérea dos blocos a ser preservados e foto do Bloco E1, edifício principal do Colégio Americano Batista

7. Impactos sobre o transporte e mobilidade

O imóvel é limero a três corredores de transporte:

- ✓ Av. Gov. Agamenon Magalhães: classificada como Corredor de Transporte Metropolitano – categoria funcional - **Arterial Principal**;
- ✓ Rua Dom Bosco: classificada como Corredor de Transporte Urbano Secundário – categoria funcional - **Arterial Secundário**;
- ✓ Rua João Fernandes Vieira: classificada como Corredor de Transporte Urbano Secundário – categoria funcional - **Coletora**.



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Figura 6: Esquema da localização do empreendimento em relação aos principais eixos viários

Os pedestres poderão acessar o empreendimento por pontos distintos da Av. Gov. Agamenon Magalhães e Rua João Fernandes Vieira. Já os acessos de veículos ao edifício garagem, estes se farão apenas pela Rua João Fernandes Vieira, como mostra a **Figura 7**.



Fonte: Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto - OPEI

Figura 7: Esquema dos acessos ao empreendimento

Foi verificado no EIV que após as contagens de veículos e simulações realizadas, para cenários sem o empreendimento e com o empreendimento, foi verificado que as variações em relação à situação atual foram inferiores a 3%, ou seja, residuais, apesar do grau de saturação das vias do bairro da Boa Vista.

A Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife (CTTU), analisou o projeto e o Eiv e emitiu o Parecer Técnico GGET/CTTU nº 032/2020 favorável ao projeto.

8. Ações Mitigadoras Propostas DNAV/DILURB

De acordo com o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV foram sugeridas a seguintes medidas:

Medidas mitigadoras:

- 1) A adoção do Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC durante todas as fases da obra;
- 2) Definição do acesso exclusivo para veículos de transporte de carga pela Rua João Fernandes Vieira.

Medidas potencializadoras de benefícios à vizinhança:

- 1) Implantação de Projeto Paisagístico voltado para valorização e preservação do IPAV;
- 2) Retirada de mais de 300 metros do muro divisório, alargamento das calçadas e integração de praça linear ao território circundante;
- 3) Adoção de pisos drenantes nas circulações de veículos – acessos do edifício garagem;

- 4) Implantação de reservatório de retardo para acumulação de águas pluviais.

A **CTTU** e a Divisão de Normatização e Análise Viária - **DNAV/ DILURB**, definiram as seguintes medidas mitigadoras, que transcrevemos abaixo:

- 1) Proposta de Intervenção viária na Avenida Governador Agamenon Magalhães com abertura de canteiro central da Av. Gov. Agamenon Magalhães com a Rua José Luís da Silveira, facilitando o acesso dos veículos provenientes da Rua Amélia, utilizando novos semáforos nesta interseção;
- 2) Cruzamento das Avenidas Governador Agamenon Magalhães com a Rua Quarenta e Oito, sob o Viaduto da João de Barros: Estudo de viabilidade da proposta de criação de “DDI para todas as conexões” na circulação dos veículos utilizando divisores de fluxos para antecipar os movimentos facilitando seus destinos, com a melhoria nas travessias de pedestres, utilizando novos semáforos nesta interseção. Salientamos que os projetos de sinalização devem ser aprovados pela CTTU, como também, a previsão de implantação dos projetos a serem realizados pelo Empreendedor.

9. **Conclusão**

1. Considerando todo o relato deste parecer, embasado nas análises dos órgãos competentes;
2. Considerando que sejam cumpridas todas as medidas mitigadoras solicitadas pelos mesmos órgãos, sendo incluída mais uma medida mitigadora de adequação do empreendimento a rede cicloviária da Rua Fernandes Vieira;
3. Considerando que este projeto foi aprovado pela CCU;

Estamos de acordo com a aprovação deste projeto da forma apresentada.



Arq^{ta} Neide Maria Pinho Cirne – CAU PE A 2802-9

Representante do **SAEPE**