

Ao CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife

PARECER PROCESSO: 07.22869.8.11

PROJETO NÃO HABITACIONAL – EMPREENDIMENTO DE IMPACTO

Relator: João Geraldo Siqueira de Almeida – ACP

Interessado: Ronaldo Fonseca Cavalcanti – Hospital Esperança

Localização: Rua Francisco Alves. Ilha do Leite, Recife-PE.

CARACTERIZAÇÃO DO PROCESSO

O presente processo refere-se à Aprovação de Projeto Inicial para construção de Empreendimento Não Habitacional situado na Ilha do Leite, destinado à prestação de serviços de saúde (radioterapia) e edifício garagem, com área de 2.040,00m² de terreno.

O terreno está inserido em uma Zona de Ambiente Natural – ZAN Capibaribe e no Setor de Sustentabilidade Ambiental – SSA1(margens dos cursos d'água) e SSA2(entorno da Praça).

De acordo com o parecer da Gerência de Normatização da DIRURB, datado em 18/01/2012 “apesar do Projeto apresentado ser apenas a construção de um único imóvel, o mesmo não deve ser considerado como empreendimento isolado, mas fazendo parte de um todo (Complexo Hospitalar esperança)”. Neste caso, o Empreendimento deverá também ser analisado como parte integrante do conjunto do complexo, definindo-se como Empreendimento de Impacto, exigindo assim, a apresentação de Memorial de Impacto e sua aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Empreendimento está localizado em uma área já bastante consolidada como Pólo Médico, de edifícios verticalizados para empresariais e serviços de saúde. O mesmo consiste de uma torre composta de 13 pavimentos, contendo acessos, recepção, salas de radioterapia, salas para atendimento, além de vagas para estacionamento, distribuídos nas seguintes áreas abaixo:

- Terreno.....	2.040,00m ²
- Solo Natural.....	(50,01%) 1.020,10m ²
- Térreo (Salas Radioterapia/salão/recepção).....	878,72m ²
- 1º Pavto. (Estacionamento - 9 vagas/salão).....	672,94m ²
- 2º ao 6º Pavto. (Estacionamento - 31 vagas por pavto.).....	890,98m ²
- 7º ao 9º Pavto. (Estacionamento - 31 vagas por pavto.).....	868,33m ²
- 10º ao 12º Pavto. (salão – área administrativa e centro de treinamento).....	737,24m ²
- Total de Vagas exigidas para auto.....	60 unidades
- Total de Vagas ofertadas para auto.....	258 unidades
- Área computável para o coeficiente.....	2.979,10m ²
- Área Total de Construção.....	10.969,79m ²

TRÂMITES DO PROCESSO

27/04/2011 – Entrada na 1ª Regional;

17/08/2011 - Encaminhamento à GOAP – Sobreposição da ZAN com SSA2: A técnica solicita orientações sobre os parâmetros urbanísticos a serem seguidos, inclusive e esclarecendo se os pavimentos e áreas destinadas ao estacionamento de veículos não serão computadas para o cálculo da área de construção;

18/10/2011 – Encaminhamento à SEMAM para análise e parecer a respeito da localização em ZAN;

09/11/2011 – Parecer da SEMAM: Com base no Zoneamento do Plano Diretor Lei Municipal nº 17.511, o terreno está inserido em uma ZAN Capibaribe, com a obrigatoriedade da Aprovação do PRAV e plantio de árvores como forma de compensação ambiental;

18/01/2012 – Parecer da Gerência de Normatização da DIRURB: Entende que o empreendimento não deverá ser analisado isoladamente, apesar de o projeto apresentado ser apenas a construção de um único imóvel, o mesmo faz parte do Complexo do Hospital Esperança. É favorável ao não cômputo das áreas de estacionamento no cálculo do coeficiente de utilização, entendendo que as vagas apresentadas se destinam a complementação das vagas do Complexo Hospitalar como o todo;

28/04/2012 - Publicação do Empreendimento na Folha de Pernambuco, e em **04/05/2012** no Diário Oficial do Estado de Pernambuco, em cumprimento ao parágrafo 3º do artigo 62 a Lei 16.176/96.

24/05/2012 – Requerente anexa cópias das publicações do Empreendimento no Diário Oficial do Estado de Pernambuco e na Folha de Pernambuco;

21/06/2012 – Requerente anexa o Memorial de Impacto no Trânsito e Memorial Justificativo

06/07/2012 – Requerente anexa Carta de Anuência OI Pernambuco, Carta de Anuência da COMPESA para fornecimento de água e esgoto, e cópia da solicitação do requerente para inclusão do processo do grupo especial de análise de projetos;

30/08/2012 – Processo encaminhamento à GOAPV/DIRURB para análise das interferências no sistema viário;

19/09/2012 – GOPV se posiciona favorável às soluções apresentadas para acessos e circulações de veículos;

25/09/2012 – Processo encaminhado ao Colegiado Técnico Dircon solicitando: Afastamento apresentado para rampas de veículos (exigido: 4,50m / apresentado: 3.00m), enquadramento como uso misto (serviço saúde + edifício garagem) em função da quantidade e, conseqüentemente, a extrapolação do coeficiente definido para ZAN;

21/11/2012 – Parecer do Colegiado considera que o projeto proposto se caracteriza como edifício garagem, e entende que para efeito do computo do coeficiente de utilização deverão ser descontadas apenas as vagas exigidas para as demais atividades da própria edificação, como também, não tem respaldo legal para admitir a redução de afastamento para a rampa de veículos;

11/12/2014 – O requerente anexou defesa com relação ao Parecer do Colegiado, solicitando que a quantidade de vagas ofertadas seja avaliada considerando o atendimento de todo o Complexo Hospitalar e não apenas o edifício isoladamente;

19/01/2013 – A Gerência de Normatização/DIRURB ratifica o seu parecer emitido em 18/01/12 e defesa do autor do projeto em 11/12/12 que “o não computo dos pavimentos de garagem para o coeficiente de utilização poderá ser entendido como complementação das vagas para o Complexo Hospitalar face medidas mitigadoras venham a ser exigidas para a melhoria da circulação da área, caracterizada como polo Médico”. Sugere, em primeiro momento, medida mitigadora para melhoria da mobilidade da área, a abertura da Rua Prefeito Jorge Martins até a Praça Miguel de Cervantes, em frente ao Hospital UNIMED e, que, futuramente, esta abertura seja efetuada até a Rua dos Coelho. Ressalta que a abertura desta via já consta como compromisso firmado entre o Hospital Esperança e o Município, desde 02/09/98 como exigência do CDU, quando da aprovação e licenciamento do Hospital, conforme análise anexada no processo nº 07.61414.5.92;

26/12/2012 – O Colegiado Técnico da DIRCON posiciona-se favorável ao pleito, “considerando o Memorial Justificativo do requerente e o parecer da DIRURB, de 18/01/12, onde classifica o empreendimento como parte integrante de um Complexo Hospitalar, destinado à complementação das vagas demandadas, tornando-se assim, projeto de impacto caso não perfeitamente definido em Lei, de acordo com o Artigo 110, Inciso VI, da Lei 16.176/96”.

15/03/13 – Processo é encaminhado a CTTU para emitir parecer sobre a conta de 19/01/13.

26/06/2013 – Parecer da CTTU aponta itens a serem complementares no Memorial de Impacto sobre os transportes;

25/09/2013 – O requerente anexou novo relatório de impacto;

02/10/2013 – Processo encaminhado a CTTU novamente;

30/10/2013 – Parecer da CTTU e novamente aponta itens a serem complementados no Memorial de Impacto sobre os transportes;

21/01/2014 – Processo encaminhado novamente a CTTU;

20/05/2014 – Anexado o novo Parecer da CCTU, e nesta análise, reintera o posicionamento quanto as seguintes recomendações ao Memorial de Impacto e ao projeto: a) Inclusão de área para embarque desembarque dentro do lote, b) Inclusão de área para estacionamento de veículos de serviço, c) revisão do cálculo de tráfego gerado pelo Empreendimento considerando-o como parte integrante do Complexo Hospitalar na quadra, d) Expansão da área analisada como sendo de influência do Empreendimento;

28/05/2014 – Processo encaminhado a Gerência de Normatização e posteriormente a CCU;

25/06/2014 - Parecer da Gerência de Normatização é favorável à implantação do Empreendimento, tendo em vista que: a) Está alinhado com o modelo de ocupação que vem se consolidando no bairro, b) Obteve anuência das concessionárias de serviços públicos, c) Atende aos índices urbanísticos determinados na legislação vigente, d) Apresenta mecanismos de compensação ambiental recomendados pela CCU para o Setor de Sustentabilidade Ambiental – SSA2. E deverá ainda: a) Obedecer as recomendações da CTTU, b) Realizar as ações mitigadoras propostas, c) Atender as demais exigências da análise técnica da Regional;

12/08/2014 – Parecer da CCU onde por maioria dos seus membros, se posiciona favorável ao pleito, acompanhando o relator. Entretanto a comissão sugere que no caso de comprovado pelo requerente, antes do envio ao CDU, que a faixa a ser doada não é privada e sim pública, deverá o interessado participar da execução da ligação da Rua Prefeito Jorge Martins até a Praça Miguel de Cervantes, mediante os conceitos urbanos municipais definidos para requalificação da Beira Rio, neste trecho. A comissão sugere ainda que a participação citada seja a elaboração do projeto executivo desta ligação;

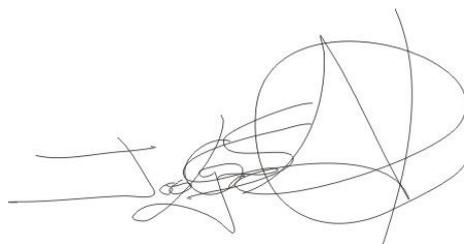
03/07/2014 – Anexado planta esquemática com área de embarque e desembarque no interior do lote;

03/07/2014 – O requerente anexou planta de situação e locação, registro de imóvel dos lotes 12A e 9A referentes ao Hospital Especializado, localizado à Rua Miguel de Cervantes, nº 188, a pedido da CCU;

CONCLUSÃO

Considerando o exposto, entendemos que o referido processo cumpriu todos os trâmites exigidos a um Empreendimento de Impacto. Sendo assim, somos de parecer FAVORÁVEL a aprovação do empreendimento, condicionado ao atendimento a todas as exigências contidas no parecer da CTTU em 20/05/2014, parecer da Gerência de Normatização em 25/06/2014, a medida mitigadora para melhoria da mobilidade da área, com a abertura da Rua Prefeito Jorge Martins até a Praça Miguel de Cervantes e, que, futuramente, esta abertura seja efetuada até a Rua dos Coelho, sugerida pela Gerência de Normatização/DIRURB em 19/01/2013, além do parecer favorável da CCU condicionado o Empreendimento a elaboração do projeto executivo desta ligação.

Atenciosamente,



Representante: _____
JOÃO GERALDO SIQUEIRA DE ALMEIDA

CAU-A24.7960 D/PE

Entidade: ACP – Associação Comercial de Pernambuco