

SECRETARIA DE CONTROLE E DESENVOLVIMENTO URBANO E OBRAS

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

PROCESSO Nº 07.31065.3.12

ASSUNTO: CONSTRUÇÃO DE UM TEMPLO DA IGREJA EVANGÉLICA ASSEMBLÉIA DE DEUS

SOLICITANTE: IGREJA EVANGÉLICA ASSEMBLÉIA DE DEUS

CONSELHEIRO RELATOR: ANTÔNIO VALDO DE ALENCAR

PARECER:

1. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Projeto de construção de um Templo da Igreja Evangélica Assembléia de Deus, a ser edificada em terreno de 12.557,68 m² e área total de construção de 32.298,24 m², compreendida entre a Avenida Mário Melo, Rua da Fundação, Rua São Geraldo e Rua Rocha Pita, no bairro de Santo Amaro, Recife.

Segundo o Zoneamento do Plano Diretor do Recife, o empreendimento localiza-se numa Zona Especial de Centro Principal (ZEPC) – Setor de Requalificação do Centro 1 (SRC 1).

O projeto do Templo, em questão, foi desenvolvido em 5 (cinco) pavimentos, cujos espaços obedecem ao seguinte arranjo:

- SEMIENTERRADO/TÉRREO – composto de galeria com 8m de largura, formando o acesso principal, hall/recepção, 5 auditórios, WC/vestiários de funcionários, 2 depósitos e estacionamento para 186 veículos com acesso de entrada pela Rua da Fundação e saída pela Rua São Geraldo;
- TÉRREO – composto pelo Púlpito, circulações e 2 baterias de WC Pastores (masculino e feminino);
- 1º PAVIMENTO – composto de galeria/foyer, 2 baterias de berçários e a platéia inferior;
- 2º PAVIMENTO – composto pelo acesso vomitórios, 2 salas de administração, 2 baterias de WC (masculino e feminino), 3 áreas técnicas e 4 depósitos;
- 3º PAVIMENTO – composto de uma sala de administração e hall de acesso a 3 suítes;
- 4º PAVIMENTO – composto de uma sala administração e suíte presidencial;
- 5º PAVIMENTO – composto de platéia superior e 2 baterias de WC (masculino e feminino).

O empreendimento é considerado de impacto e será complementado com um segundo projeto em tramitação de uso misto, processo 07.31068.2.12, a ser construído em terreno localizado na Av. Cruz Cabugá, nº 20, esquina da Av. Mário Melo, que se trata de um edifício de 17 pavimentos, sendo 12 pavimentos destinados a

Estacionamento com capacidade para 396 veículos. O referido processo já recebeu parecer favorável da Dircon, CTTU e GOPV e está sendo analisado pela DIRURB quanto ao aspecto urbanístico.

De acordo com a Lei 16.176/96, LEI DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

Art. 61 - Os Empreendimentos de Impacto são aqueles usos que podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, habitacionais ou não habitacionais.

Parágrafo Único - São considerados Empreendimentos de Impacto aqueles localizados em áreas com mais de 3 ha (três hectares), ou cuja área construída ultrapasse 20.000m² (vinte mil metros quadrados), e ainda aqueles que por sua natureza ou condições requeiram análises específicas por parte dos órgãos competentes do Município.

2. ANÁLISE DO PROCESSO

Da análise da tramitação do processo nos diversos órgãos para a construção do Tempo da igreja Evangélica Assembléia de Deus, observou-se que:

2.1 Das considerações apresentadas no Parecer da Companhia de Trânsito e Transporte Urbano – CTTU:

1. A Avenida Mário Melo é classificada como corredor de transporte urbano secundário de categoria coletora, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 16.176/96). Possui sentido duplo de circulação, encontra-se definida e pavimentada.

2. As Ruas da Fundação, São Geraldo e Rocha Pita são classificadas como as demais vias, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 16.176/96). Possui sentido duplo de circulação, encontram-se definidas e pavimentadas.

Segundo o Parecer da CTTU, o projeto do empreendimento se apresenta com adequação ao novo plano de circulação proposto nas diretrizes da CTTU para a área. O memorial de impacto demonstra que com a implantação do empreendimento, os níveis de serviços da situação atual e futura não teriam grandes alterações em face de capacidade viária da área. Entretanto, manifesta ser necessária a mudança no plano funcional de circulação, com a abertura da Rua da Fundação na ligação com a Avenida Norte, e abertura, com desapropriação, da Rua Astronauta Lins Collier. Compreende também que muitos usuários virão ao Templo em ônibus locados o que implica ser necessária uma área para estacionamento desses veículos. Por fim, a CTTU sugere que a aprovação do empreendimento esteja condicionada ao atendimento as seguintes exigências:

a) Apresentar área específica para operação de carga e descarga dentro do lote;

- b) Dimensionar baía para desembarque e embarque de no mínimo 03 ônibus na Av. Mário Melo, apresentando geometria suave, a ser aprovada pela GOPV;
- c) O empreendimento naturalmente adicionará tráfego à área e deverá participar das ações mitigadoras apresentadas no plano de circulação em anexo;
- d) Pelo porte dos equipamentos como atrator de tráfego deverá apresentar área devidamente sinalizada para estacionamentos de ônibus, com vagas compatíveis a demanda gerada, a fim de minimizar os impactos nos grandes eventos religiosos, no qual haverá atração de ônibus oriundos de todo o Estado;
- e) Adequar os estacionamentos quanto à legislação vigente no tocante às vagas exclusivas de acordo com a Resolução nº 303/2008 do CONTRAN, que estabelece 5% para idosos e 2% para deficientes físicos do total das vagas em estacionamento de uso público;
- f) Apresentar projeto de acessibilidade do entorno do empreendimento, inclusive no trato das calçadas da quadra de localização do empreendimento.

2.2 A Companhia Pernambucana de Saneamento – Compesa, através de Cartas CTD/GNM nº 154/2012, nº 155/2012 e CTG/GNM CENTRO nº 7007/2012 e nº 713/2012, respectivamente para o Templo da Igreja Assembléia de Deus e Edifício Garagem, respondendo a consulta do empreendedor, informa que o empreendimento a ser construído poderá ter suas instalações prediais e de esgotos sanitários interligadas às redes de abastecimento d'água e coletora de esgotos operada pela Compesa.

2.3 A Empresa de Manutenção e Limpeza Urbana – Emlurb, também respondendo a Consulta de Viabilidade Técnica do Empreendimento de Construção em questão:

a) Limpeza Urbana (Parecer de Viabilidade Técnica nº 008/2012) – confirma que a localidade já é atendida com a execução dos serviços de varrição de vias e coleta de resíduos, cabendo ao empreendedor atender a legislação pertinente quanto ao Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC e, quando o edifício estiver em funcionamento, deverá obedecer a Lei nº 14.903/86, Art. 7º, Inciso VI e Parágrafo único, quando tratar-se de grande gerador de resíduos e, também exige que o projeto da lixeira seja submetido à Diretoria de Limpeza Urbana da Emlurb para a aprovação nos termos da Lei 16.292/97 e o PGRCC de acordo com a Resolução do Conama nº 307/2002 e a Lei Municipal nº 17.072/2005;

b) Drenagem Urbana (Ofício nº 265/12 – DMU) – atendendo a consulta formulada através do processo nº 0601821212, informou que fica condicionada a anuência da Emlurb com vistas ao licenciamento de construção do empreendimento ao interessado apresentar para análise e aprovação o projeto de drenagem com a indicação da área de terreno a ser impermeabilizada e que deverá conter a coleta das águas pluviais através de reservatório(s) de detenção com a locação dos mesmos e indicação dos poços das galerias para os despejos dessas águas na rede de drenagem das águas pluviais dos logradouros.

2.4 A Celpe também declarou que há viabilidade técnica para o fornecimento de energia elétrica para o referido empreendimento Templo da Igreja Assembléia de Deus e Edifício Garagem;

2.5 O Segundo Comando Aéreo Regional do Ministério da Defesa, processo COMAER 67220.017152/2012-70, também não apresenta objeção, fazendo apenas recomendações que deverá ser implantada sinalização diurna e noturna na parte superior do prédio, conforme prevê o Capítulo XI da Portaria nº 256/GCS, de 13/05/2011; e está incluída na altura de 43,00 m a instalação de pára-raios ou de qualquer outro tipo de implantação acima do topo da edificação.

2.6 Quanto à instalação de rede telefônica fica evidenciado que não há óbice a viabilidade técnica.

2.7 Atendendo a Consulta Prévia (Ofício nº 231/12 – Sec.), o Corpo de Bombeiro Militar de Pernambuco, apresentou a necessidade de ajustes de Projeto, como também informou que o requerente já apresentou um anteprojeto com as modificações propostas a saber:

- a) Aumento de 04 para 08 vomitórios;
- b) Aumento da largura dos vomitórios de 1,20m para 1,80m;
- c) Aumento dos corredores radiais de 1,20m para 1,60m;
- d) Aumento do corredor central da nave de 1,20m para 2,90m;
- e) Portas das saídas de emergência abrindo para o sentido de fuga;
- f) Criação de 06 escadas tipo III (atendendo todos os níveis), com previsão de feixe magnético para as portas, visando permitir que as portas estejam sempre abertas, facilitando a evacuação através das escadas, sendo destravadas automaticamente, via central de alarme, em caso de incêndio;
- g) Diminuição da população prevista da nave de 27.000 pessoas para 24.304 pessoas;
- h) Criação de 02 acessos/rampas na parte posterior da nave com 2,00m de largura cada;
- i) Criação de corredores de acesso de 1,80m por traz da última fileira de cadeiras, tanto no térreo como no balcão;
- j) Comprimento máximo de cada fileira de cadeira de 14,00m entre corredores;
- k) Criação de mais 06 acessos (na cota +11) para a área de circulação/rampas principais com 3,70m cada;
- l) Criação de saídas de emergência na parte posterior dos auditórios menores (pavimento térreo);
- m) Criação de acesso visando facilitar a evacuação no térreo, tanto na parte posterior, como na parte frontal.

Por fim, o Corpo de Bombeiros conclui que o projeto definitivo com as alterações deverá ser submetido para análise e à homologação final.

2.8 Do Parecer Técnico da GOPV

A GOPV aprova a largura das calçadas como apresentado; todavia, recomenda, no caso da aquisição de área verde, para complementar a taxa de solo natural, que seja observada a cota de 3m na Rua São Geraldo com a Av. Mário Melo; aprova a oferta de vagas de estacionamento (582 vagas incluindo o Templo e o Edifício Garagem), justificando que a cidade deve ser vista como um todo. Logo, deve-se permitir a oferta de vagas em outro terreno num raio de 100m, como ocorre na Lei dos 12 Bairros. Concluindo que a paisagem urbana não será prejudicada, uma vez que o volume na forma Arquitetônica dos Edifícios compõe as Quadras, ocupa os vazios e valoriza o entorno sem apresentar prejuízos às funções urbanas propostas.

2.9 Do Parecer Urbanístico da Comissão de Controle Urbanístico - CCU

O Colegiado Técnico da Dircon, por maioria de seus membros, se posiciona favorável ao pleito da forma apresentada, de acordo com o resumo dos itens descritos abaixo:

- a) O projeto da lixeira deve ser apresentado com a devida aprovação da Emlurb, na licença de construção;
- b) O Projeto de Drenagem deverá ser submetido à Emlurb após a aprovação do Projeto Inicial e deverá ser apresentado na Licença de Construção;
- c) De acordo com o Memorial Técnico Justificativo, não haverá utilização de gás liquefeito de petróleo, portanto acata a solicitação do requerente em não apresentar projeto para esse tipo de instalação;
- d) A oferta de vagas de estacionamento em outro lote (garagem, restaurante e dormitórios) está tramitando na 1ª Regional sob o nº 07.31068.2.12, de propriedade do mesmo interessado, que de acordo com a GOPV ofertará vagas além do exigido;
- e) A taxa de solo natural foi atendida com 25,01% do lote, além do plantio de 22 árvores ao longo da Rua Rocha Pita;
- f) Acata a solução apresentada no projeto para a cota de piso (entre +0,17m e - 0,35m) do pavimento térreo da edificação, condicionando, para a licença de construção, que o projeto de drenagem faça menção a esta cota de piso, que deverá ser aprovada pelo órgão competente (Emlurb);
- g) No momento da aprovação do projeto inicial, as plantas deverão ser carimbadas, indicando a aprovação integral do Corpo de Bombeiros Militar de Pernambuco.
- h) Acata a não existência de casa de máquinas para elevadores, uma vez que os elevadores são do tipo 5.300 DF-MRL, por se tratar de inovação tecnológica não precisam desse elemento;
- i) A Rua Rocha Pita não poderá sofrer alteração morfológica;

Conclui o Colegiado que é favorável aos afastamentos apresentados, por serem superiores ao mínimo previsto na Lei 17.489/2008 para a zona (nulo – a exemplo do galpão existente no local).

3. DO VOTO

Ante ao exposto, verificamos que o empreendimento é complexo e não pode ser tratado isoladamente: o Edifício do Templo da Igreja Evangélica Assembléia de Deus; o Edifício Garagem da Igreja Evangélica Assembléia de Deus; bem como, o Estacionamento para Ônibus locados em grandes eventos. Dessa forma, entendo que a construção do Templo deverá estar condicionada ao atendimento de todas as exigências apresentadas pelo Corpo de Bombeiros; todas as exigências formuladas pela Emlurb; todas as exigências formuladas pela CTTU; e, todas as exigências da CCU e atender as ações mitigadoras propostas pela Prefeitura.

Também para evitar possíveis congestionamentos de tráfego nos grandes eventos, sugiro que a baía para desembarque e embarque da Av. Mário Melo seja única ao longo de toda a extensão da fachada frontal do Templo, ampliando a capacidade para no mínimo 8 ônibus simultaneamente. Recomendo, ainda, que o Estacionamento para Ônibus seja incorporado como equipamento do empreendimento, não podendo em tempo algum ser alterada a sua finalidade e com capacidade mínima para 50 ônibus.

Condicionar o licenciamento da obra do Templo concomitante ao do Edifício Garagem e do Estacionamento para ônibus e, que o Habite-se somente seja concedido após a conclusão total do empreendimento (Templo, Edifício Garagem e Estacionamento para Ônibus).

Atendidas as premissas expostas, submeto este parecer aos demais Conselheiros, declarando o meu VOTO FAVORÁVEL à construção do edifício Templo da Igreja Evangélica Assembléia de Deus, em análise.

Recife, 19 de dezembro de 2012

Antônio Valdo de Alencar