

Recife, 10 de outubro de 2013

AO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA CIDADE DO RECIFE - CDU

PARECER DO RELATOR

Ref. Proc. nº 07.09755.2.11 – Projeto de Legalização

Relator: Conselheiro Augusto Ferreira de Carvalho Lócio (OAB/PE).

Requerente: Companhia Industrial de Vidro -CIV.

Uso: Industrial.

Localização: Rua Barão de Muribeca, nº 211, no Bairro da Várzea, Recife-PE.

RELATÓRIO

O processo ora em análise trata-se de solicitação de Legalização com acréscimo de área da construção da edificação da Companhia Industrial de Vidro – CIV, localizada Rua Barão de Muribeca, nº 211, no Bairro da Várzea, Recife-PE, empresa com atividade na fabricação de vasilhames de vidro para bebidas e alimentos. A legalização solicitada refere-se a todas as edificações existentes, com o acréscimo de área construída ao longo dos 60(sessenta) anos de existência.

As edificações existentes, objeto da presente legalização, estão localizadas em um terreno próprio, com 250.650,87m², conforme consta na matrícula 46.957, do Cartório de Registro de imóveis da 4ª Circunscrição (Fl.05 do processo).

Conforme o Memorial de Impacto e o Projeto, a área total de construção mede 40.233,49m² (u=0,16), com área de solo natural de 171.952,00m² (TSN =68%).

De acordo com o Parágrafo Único do Art. 61, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, nº 16.176/96, o projeto é considerado como Empreendimento de Impacto por estar localizado em área com mais de 03 ha (hectares), devendo, portanto, o interessado apresentar Memorial Justificativo de Impacto.

Assim, o requerente apresentou o Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto, expondo os fundamentos, conforme

resumo abaixo discriminado, sobre as características do empreendimento, o Impacto sobre a infraestrutura básica, o Meio Ambiente Natural e Construído e os Transportes, senão vejamos:

1. Grande parte das áreas circunvizinhas tem atividade agropecuária, com poucas residências, sendo algumas de uso dos funcionários da indústria. A uma distância de aproximadamente 1(um)Km, existe um pequeno comércio, mercadinho, padaria, armarinho, farmácia, etc;
2. A ocupação do Parque Industrial equivale, aproximadamente 16% (dezesesseis por cento) de taxa de ocupação, o que o deixa, totalmente, isolado da vizinhança, não tendo praticamente nenhuma interface com a mesma;
3. O resumo das características das edificações já existentes encontra-se nas páginas 3 a 7 do memorial, com a apresentação pormenorizada da área construída registra e ampliada ao longo do tempo;
4. Por se tratar de um empreendimento que se encontra há vários anos funcionando regularmente e por ser este projeto de legalização não objetivar nenhuma ampliação do Parque Industrial, o mesmo não causará impactos novos a infraestrutura básica existente;
5. O abastecimento de água da fábrica ocorre por poço artesiano, tendo um reservatório de água bruta com capacidade de 1.042m³ e um reservatório superior com 140,00m³ de capacidade;
6. O sistema de esgotamento sanitário da fábrica e de toda região é feito através de fossas e sumidouros;
7. Pelo tempo de instalação do empreendimento, não ocasionando modificação na cobertura vegetal e no relevo natural, apresentado Taxa de Ocupação de Solo Natural – TSN – de 68%, obedecendo ainda aos parâmetros urbanísticos da ZAN Capibaribe;
8. Sobre o Impacto sobre transporte gerado pela Companhia Industrial de Vidro – CIV, o Memorial apresenta um detalhado estudo com a demonstração de inexistência do impacto no trânsito, com parâmetros técnicos de análise, considerando os horários de maior fluxo;
9. A empresa oferece ônibus para os funcionários administrativos, com chegada às 07:50h e saída às 18:10 h.

Ademais o empreendimento apresenta um pátio de estacionamento para 120(cento e vinte) veículos;

O Processo não apresenta cartas de anuências das concessionárias envolvidas, pois o empreendimento já se encontra instalado e em operação.

A Gerência de Projetos Viários – GOPV emitiu parecer em 09/08/2012 registrando que o volume de tráfego “não altera as condições de fluidez na área de interferência” e que os acessos “não trarão problemas de circulação à área de entorno do empreendimento”.

A Companhia de Trânsito e Transporte Urbano – CTTU emitiu parecer em 24/10/2012, apresentando recomendação no sentido de que o acesso de caminhões ao empreendimento seja realizado pela Rua Isaac Buri, uma vez que as demais vias de acesso são residenciais.

Assim, o requerente anexou solicitação para apresentar o Projeto Geométrico do acesso de caminhões de carga pela Rua Isaac Buri, conforme solicitado pela CTTU, quando da obtenção da licença de construção, uma vez que está sendo elaborado um projeto de acesso integrado ao conjunto de propriedades do grupo empresarial do qual o empreendimento em análise faz parte.

Conforme cota datada de 19/07/2013, da Secretaria de Licenciamento e Urbanismo, o referido acesso deverá constar como ação mitigadora.

Do Parecer Urbanístico da Secretária Executiva de Licenciamento e Urbanismo, transcrevo:

1. A fábrica funciona desde 1965 e, na época, a legislação urbana considerada esta área como rural (Lei Municipal nº 7.427/1961). A Lei que a sucedeu (14.511/1983), modificando o zoneamento, classificava a área como Zona Industrial, em face da presença de diversas fábricas. A Lei de Uso do Solo de 1996 (Lei 16.176) modificou o zoneamento para ZUP 2, classificando o uso (atividade) como APGI. Com a aprovação do novo zoneamento do Plano Diretor (Lei 17.511/2008) esta área passou a ser classificada como ZAN Capibaribe com definição de índices urbanísticos mais

restritivos em função da predominância de ambiente natural a ser preservado.

2. Desde o início de seu funcionamento (1965) não consta reclamação da vizinhança, quanto às atividades realizadas pelo empreendimento.
3. Os índices urbanísticos adotados no empreendimento atendem aos definidos no Plano Diretor para a ZAN, conforme formulário do processo apresentado (análise da Técnica da Regional);
4. Os pareceres das diversas instâncias em especial o da CTTU, recomendando que o acesso de caminhões seja realizado pela Rua Isaac Buril em sua seção transversal à Avenida Professor Luís Freire, próximo ao portão da entrada do Instituto Ricardo Brennand.

Por fim, tratando-se de empreendimento de impacto, ao qual se acostou Parecer Urbanístico, a Comissão de Controle Urbanístico – CCU, em plenário, por maioria de seus membros, com 06(seis) votos favoráveis: ACP, ADEMI, CPRH, PREZEIS E URB, e 04(quatro) abstenções: SAJ, SEDPU, SMAS, IAB, se posicionou favorável ao pleito, acompanhando parecer do Relator e encaminhando ao CDU, por se tratar de Empreendimento de Impacto.

Conclusão:

Diante do exposto, **apresento parecer favorável a aprovação da solicitação**, uma vez **que o projeto atende aos índices urbanísticos definidos no Plano Diretor para a ZAN Capibaribe, bem como não apresenta impacto, conforme demonstrado pelo Memorial Justificativo e pelos pareceres técnicos dos órgãos competentes, com a Ressalva, apenas, para o atendimento, pelo requerente, da exigência apresentada pela CTTU, de que o acesso de caminhões seja realizado pela Rua Isaac Buril em sua seção transversal à Avenida Professor Luís Freire, próximo ao portão da entrada do Instituto Ricardo Brennand, como atendimento da solicitação do requerente de apresentação do projeto geométrico na ocasião da Licença de Construção, devendo estar executado na concessão do Habite-se, bem como a necessidade legal de apresentação da Licença Ambiental.**

AUGUSTO LÓCIO
OAB/PE 22.079