

Recife, 02 de outubro de 2017.

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU

Processo Nº 07.10842.7.14

Relator: Marcos Germano dos Santos Silva

Representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco – SAEPE

Interessado: NE 1000 Investimentos Imobiliários S/A

Objeto: Projeto Inicial para construção de empreendimento de uso misto

Localização: Praça General Carlos Pinto, S/Nº, Santo Amaro, Recife – PE.

Senhores Conselheiros,

Submeto à Vossas Senhorias o presente parecer que trata da análise do projeto inicial de um empreendimento de uso misto na localização em epígrafe.

Considerações Iniciais

O projeto do empreendimento em tela é resultado da alteração de outro projeto para o mesmo terreno, cuja destinação seria um empreendimento de uso não habitacional para um empreendimento de uso misto, atendendo às diretrizes e recomendações do Parecer Urbanístico emitido pelo Instituto da Cidade Engenheiro Pelópidas Silveira – ICPS.

Legislação Urbanística

O empreendimento está projetado em terreno delimitado pelos logradouros: Rua dos Casados, Largo dos Casados, Travessa Cruz Cabugá e Praça General Carlos Pinto no bairro de Santo Amaro, na cidade do Recife, capital do Estado de Pernambuco.

Segundo o Plano Diretor, Lei Nº 17.511/2008 o terreno se encontra inserido no zoneamento como Zona Especial de Dinamização Urbanística – ZEDE e na Lei Municipal Nº 18.111/2015 que definiu limites para o Setor de Sustentabilidade Ambiental 2 – SSA2, posicionado na Zona de Adensamento Construído – ZAC Moderada.

A submissão deste empreendimento ao Conselho ocorre pelo seu enquadramento nos indicadores urbanísticos que o caracteriza como empreendimento de impacto de vizinhança.

O projeto não apresenta Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto – OPEI, visto que o mesmo é antecedente ao Decreto de criação da OPEI.

A elaboração pelo interessado do Memorial Justificativo de empreendimento de impacto de vizinhança, EIV, atende a resolução nº 03/96 e seu anexo único, nos termos da legislação vigente.

Caracterização do Empreendimento

O empreendimento com área de construção de 42.032,92 m² é composto por 4 (quatro) blocos, sendo dois destinados ao uso habitacional com 20 (vinte) pavimentos, 1 (um) destinado ao uso comercial/empresarial com 20 (vinte) pavimentos e 1 (um) destinado a edifício garagem com 5 (cinco) pavimentos.

A implantação dos blocos no terreno permite a permeabilidade da luz solar e ventos alísios para as edificações situadas na face oeste do empreendimento, figura 1.



Figura 1

Fonte: Parecer Urbanístico ICPS, apud: Autor do Projeto

Destaque para o recuo projetado para a torre B, em relação aos imóveis situados na face oeste do terreno, minimizando a sombra projetada pela altura da edificação, figura 2.

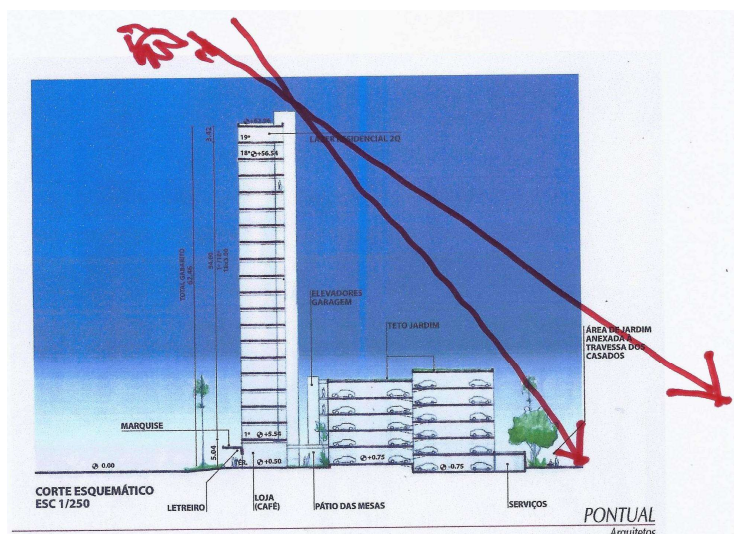


Figura 2

Fonte: Parecer Urbanístico ICPS, apud: Autor do Projeto

Quadro Resumo do Empreendimento

Área do Terreno: 7.743,25 m²

Área de Construção: 42.032,92 m²

Coefficiente de Utilização: 2,6

Área de Solo Natural: 2.483,40 m² (28,22%)

Vagas para Veículos: 557

Vagas para Motos: 32

Vagas para Bicicletas: 100

População do Empreendimento: 1.871 pessoas

Histórico do Processo

Relação dos principais trâmites do processo:

13/03/2014 – Ingresso do processo para análise na 1ª Regional/SELURB;

23/11/2014 – Informação da SECON sobre a inexistência de reclamação/impugnação quanto ao projeto;

09/12/2015 – Encaminhamento do processo à CTTU;

18/01/2016 – Parecer favorável da CTTU nº009/2016;

02/05/2016 – Encaminhamento do processo ao ICPS;

09/02/2017 – Parecer urbanístico do ICPS;

10/02/2017 – Encaminhamento do processo à CCU para análise de nova proposta (anteprojeto) e pronunciamento quanto às diretrizes indicadas pelo ICPS;

21/02/2017 – Análise da CCU quanto ao anteprojeto e aceitação dos seis pontos discutidos;

17/03/2017 – Análise do CDU que também acatou os pontos discutidos;

02/06/2017 – Encaminhamento do processo à Divisão de Normatização e Análise Viária/DILURB para elaboração de parecer urbanístico;

26/06/2017 – Foi anexado novo Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto;

28/06/2017 – Encaminhamento do processo à CTTU para elaboração de novo parecer;

26/07/2017 – Parecer favorável da CTTU nº043/2017.

18/09/2017 – Parecer Favorável da Comissão de Controle Urbanístico – CCU.

Conclusão

Na análise urbana o projeto apresenta integração em nível do solo com a adoção das calçadas público/privadas inteiramente abertas ao convívio de todos, assim como a disposição dos blocos permite a permeabilidade ambiental às edificações existentes na face oeste do terreno.

Outro aspecto a ressaltar diz respeito ao uso democrático das infraestruturas existentes, compensando a baixa utilização das áreas de preservação do entorno.

Por fim, a compatibilidade com a proposta de renovação urbana do Plano Especial ZEIS Santo Amaro/ Tacaruna/ Vila Naval recupera o desenvolvimento urbano desta área, interrompido após a construção do Palácio Frei Caneca (1967) embrião do Centro Administrativo do Governo do Estado de Pernambuco.

Por todo o exposto, apresento **PARECER FAVORÁVEL** ao projeto e recomendamos as medidas mitigatórias previstas no parecer urbanístico do ICPS, ou seja, a requalificação urbanística do Largo dos Casados.

É o Parecer. S.M.J.



Marcos Germano dos Santos Silva

Representante do SAEPE