

SECRETARIA DE SECRETARIA DE CONTROLE E DESENVOLVIMENTO
URBANO E OBRAS

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

PROCESSO Nº 07.32728.8.08

ASSUNTO: CONSTRUÇÃO DE UM EDIFÍCIO EMPRESARIAL, A SER
EDIFICADO NO LOTE 18-A, QUADRA III, SITUADO NA RUA FRANCISCO
ALVES – ILHA DO LEITE.

SOLICITANTE: RIO AVE INVESTIMENTOS LTDA.

CONSELHEIRO RELATOR: ANTÔNIO VALDO DE ALENCAR

PARECER:

1. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Projeto de construção de um edifício empresarial, a ser edificado no lote 18-A, resultante do remembramento dos lotes 01 a 6 e 13 a 18 da quadra III, do loteamento denominado Modificação do Projeto de Arruamento e Loteamento Parque Capibaribe, situado no bairro da Ilha do Leite, Recife-PE, compreendida entre as Ruas Francisco Alves, Prefeito Jorge Martins e a Av. Agamenon Magalhães.

Segundo o Zoneamento do Plano Diretor do Recife, o empreendimento localiza-se numa Zona de Ambiente Construído - Moderada (ZAC Moderada).

O uso da edificação projetada destina-se a atividade de salas comerciais, constituída por térreo mais 29 (vinte e nove) pavimentos com estacionamento para 469 veículos, em terreno de 4.425,03 m² de área e 27.699,71 m² de área de construção, no qual consta o seguinte arranjo:

- No pavimento Térreo estacionamento para 53 (cinquenta e três) veículos e outros usos;
- Do 1º ao 4º pavimento estacionamento para 90 (noventa) veículos/pavimento;
- O 5º pavimento com estacionamento para 56 (cinquenta e seis) veículos e outros usos;
- E os outros 24 (vinte e quatro) de pavimentos tipos para salas comerciais e áreas de uso comum.
- Serão 204 salas com área privada variando de 37,64 m² a 267,01 m².

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 edifício de salas comerciais em tela, composto de térreo mais 29 (vinte e nove) pavimentos, observou-se que:

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

1. A Avenida Governador Agamenon Magalhães é denominada 1ª. Perimetral e classificada como Corredor de Transporte Metropolitano, categoria funcional – Arterial Principal, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 16.176/96). Possui sentido duplo de circulação e pistas locais de acesso aos lotes lindeiros.

2. A Rua Francisco Alves é classificada como Corredor de Transporte Urbano Secundário, categoria funcional – Coletora, de acordo com LUOS. Possui sentido único de circulação e largura média de 14,00m para faixa de rolamento, no trecho em análise.

3. A Rua Prefeito Jorge Martins é classificada como Demais Vias, de acordo com a LUOS e possui sentido único de circulação.

4. Trata-se de uma área (Ilha do Leite) onde estão instalados diversos Pólos Geradores de Tráfego e que se encontra em expansão. Há grande circulação de veículos e a criação de novos pólos naturalmente adicionará fluxos veiculadores à demanda atualmente existente.

5. Além disso, deve-se procurar sempre implantar soluções permanentes que atendam os interesses de acesso a novos empreendimentos, mantido as condições de circulação e segurança do tráfego nos corredores envolvidos.

O empreendedor atendeu a todas as recomendações da Companhia de Trânsito e Transporte Urbano – CTTU, portanto, recebendo PARECER FAVORÁVEL a edificação do empreendimento, uma vez que todo acesso será pela Rua Francisco Alves, através da construção de uma faixa de acesso no interior do próprio lote.

2.2 Do Parecer da Diretoria de Meio Ambiente – DIRMAM, fica entendido que o terreno está inserido em área de preservação permanente definida pelo Art. 75, § 1º, inciso I, alínea c (faixa de 120 m) da Lei 16.930/03 - Código de Meio Ambiente e do Equilíbrio Ecológico da Cidade do Recife (CMMA). Mas, que no § 2º do mesmo artigo, Inciso II, abre exceção ao que considera de preservação permanente nos casos de

terrenos localizados em quadras parcialmente edificadas até a data de 12/08/2002, o que é o caso em apreciação. O terreno está localizado em quadra parcialmente edificada. O terreno também é alcançado pelo Art. 79, por está inserido no Setor de Sustentabilidade Ambiental – SSA e, pelo Inciso II, § 2º do Art. 75, uma vez que está situado às margens de corpos d’água, independente de seu formato e posição. E, conforme o Art. 80 do referido Código, “os projetos iniciais de novas construções situados no SSA deverão apresentar um projeto de revitalização e/ou implantação de área verde – PRAV (...)” e, como a área de construção é superior a 200 m² (Art. 80 do CMMA), a área do projeto de revitalização e/ou implantação de área verde deverá corresponder ao dobro da área do terreno ou de 8.850,06 m². E desde que atendida à legislação ambiental em vigor, o parecer conclusivo da DIRMAM é FAVORÁVEL AO EMPREENDIMENTO.

2.3 A Companhia Pernambucana de Saneamento – Compesa, através do Ofício CT. Compesa. CTG/GMMI nº 013/2011, respondendo a consulta do empreendedor, informa que o edifício a ser construído poderá ter suas instalações prediais e de esgotos sanitários interligadas à rede coletora de esgotos operada pela Compesa.

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

2.5 A Celpe também declarou que há viabilidade técnica para o fornecimento de energia elétrica para o referido empreendimento.

2.6 O Segundo Comando Aéreo Regional do Ministério da Defesa, processo COMAER 67220.009955/2009-55, também não apresenta objeção, fazendo apenas recomendações que deverá ser implantada sinalização diurna e noturna na parte superior do prédio, conforme prevê o Capítulo V da Portaria nº 1.141/GMS, DE 8/12/1987; e está incluída na altura de 125,00 m a instalação de pára-raios ou de qualquer outro tipo de implantação acima do topo da edificação.

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

2.8 Do Parecer Urbanístico da Comissão de Controle Urbanístico - CCU

Quanto à legislação o imóvel encontra-se inserido na Zona de Urbanização Preferencial I – ZUP I de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, tendo em vista ingresso do processo datado de 30/10/2008 ser inferior a vigência da Lei 17.511/2008 – Plano Diretor da Cidade do Recife, devendo, portanto, o interessado apresentar Memorial Justificativo de Impacto contemplando aspectos referentes ao sistema viário de transportes, infra-estrutura, meio ambiente e padrões funcionais e urbanísticos, bem

como o empreendimento deverão ser analisados a luz da Lei 16.286/97 – Parcelamento do Solo no seu Artigo 91, pelo fato do terreno ter sofrido corte para execução de melhorias viárias, facultando ao interessado a permuta da faixa de interesse do município por índice urbanístico.

O Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto foi anexado ao processo e publicado em jornal de grande circulação, Jornal do Comércio – Recife, 23/10/2010, o aviso informando aos moradores dos lotes circundantes, confinantes, defrontantes ou a quem mais interessar possa, sobre a construção do edifício. Nos autos do processo não foram encontrados quaisquer manifestações em contrário à instalação do empreendimento.

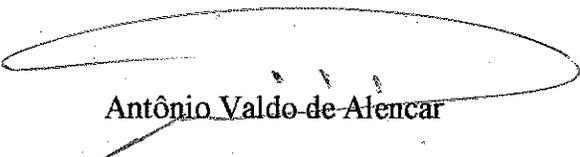
O Parecer Urbanístico é favorável à implantação do empreendimento tendo em vista que o projeto atende aos índices urbanísticos determinados na legislação vigente, ressaltando a importância da revisão na distância entre a entrada e a saída de veículos na Rua Francisco Alves, além do que foi atendido segundo o Parecer da CTTU, como forma de evitar o cruzamento de fluxos e conseqüente retenção de veículos na via. E considerando o impacto no trânsito, aponta como medida mitigadora a contribuição para a implantação da 3ª parte da Av. Beira Rio, ligação com a Praça Miguel de Cervantes.

2.9 A Comissão de Controle Urbanístico – CCU, em plenário, por maioria de seus membros, com 8(oito) votos favoráveis e duas abstenções, se posiciona favorável ao pleito, acompanhando o parecer do relator.

3. VOTO

Ante ao exposto e, ainda, inclusive, considerando a Declaração de nº 29/2010 da DIRMAM, que foi aceita pela equipe técnica da GLA/DIRMAM, a área sugerida pelo empreendedor Rio Ave Investimentos Ltda., para elaboração do Projeto de Revitalização e/ou Implantação de Área Verde – PRAV Integrado nº 12.10, com área equivalente a 30.226 m² e, com a alteração do projeto para que o acesso ao edifício seja todo pela Rua Francisco Alves, através da construção de uma faixa de acesso no interior do próprio lote, atendendo a solicitação da CTTU. Também para evitar o cruzamento de fluxos e conseqüente retenção de veículos na via, que seja feita a implantação da 3ª parte da Av. Beira Rio, ligação com a Praça Miguel de Cervantes. Assim, entendo que com essas ações mitigadoras a serem executadas a expensas do empreendedor, não encontro motivação que justifique um posicionamento contrário a construção do empreendimento em questão, submeto este parecer aos demais Conselheiros do Conselho de Desenvolvimento Urbano, declarando o meu VOTO FAVORÁVEL à construção do edifício em análise.

Recife, 23 de abril de 2012


Antônio Valdo de Alencar