

PARECER DO RELATOR-Conselho de Desenvolvimento Urbano-CDU

PROCESSO DE PROJETO INICIAL - N. 07.32675.1.08

ENTRADA: 30/10/2008.

Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU

O presente relatório, tem como objetivo resumir e consolidar as informações do processo do projeto inicial em tela, analisado à luz da LUOS - Lei de uso e ocupação do solo, n^o 16.176/96 na 6^a. Regional URB/DIRCON e para apresentação neste Conselho.

O projeto em tela, é de um edifício empresarial (uso não residencial) de salas para escritórios, localizado na Rua Bruno Veloso, Bairro de Boa Viagem, na quadra do Shopping Center Recife; em terreno de 10.548,00 m² e área total de construção de 55.909,55 m².

Abaixo os parâmetros permitidos/exigidos e apresentados:

ANÁLISE	PERMITIDO/EXIGIDO	APRESENTADO
Coef. utilização	4.00	3.30
Coef. Acrescido	1.40	1.99
Área total de construção	56.959,20	55.909,55
Solo Natural	22%	22,3%
Solo Permeável	3%	4,3%
N ^o Vagas de veículos	699	1.169
Vagas Def. Físico	07	14
Elevadores	21	21
Reservatório Inferior	892.185 l	892.185 l
Reservatório Superior	446.092,45+RI	446.092,45+RI

Pavto. Térreo	AFASTAMENTOS	PERMITIDO	APRESENTADO
	Frente (Rua Bruno Veloso)	5,00	12,25
	Lat Direito (vizinho ao shopping)	1,50/0,00	3,00
	Fundos (vizinho ao shopping)	1,50/0,00	5,219
	Lat. Esquerdo (vizinho ao shopping)	1,50/0,00	1,98

Lâminas Demais Pavtos.	AFASTAMENTOS	PERMITIDO	APRESENTADO
	Frente	12,25	12,25
	Lat Direito	10,25	38,00
	Fundos	10,25	48.299
	Lat. Esquerdo	10,25	18.12

O empreendimento é constituído por uma torre única implantada em terreno de forma e topografia regulares, com dimensões aproximadas de 100,00m (laterais e fundo) e 100,00 m de frente para a Rua, com 30 pavimentos tipo, contendo 369 subunidades e mais 04 pavimentos diferenciados (semi-enterrado, térreo, vazado 01 e vazado 2) que abrigam 1.169 vagas para guarda de automóveis, sendo 470 vagas extras o que permitiu a utilização do coeficiente acrescido de 1.40 ou seja o coeficiente utilizado corresponde à 5.40; o que representaria 56.959,20 m² de área total de construção. Foi apresentado 55.909,55 m² correspondendo a um coeficiente total de 5,20. Quanto aos demais índices urbanísticos, o projeto atende à Lei que o enquadra como Empreendimento de Impacto, por ter uma área total de construção superior a 20.000,00 m² e como tal, apresentou memorial justificativo, considerando sistemas de transporte, meio ambiente, infra-estrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança.

O empreendimento é grandioso e, como todo empreendimento de impacto, precisa ter um projeto arquitetônico capaz de oferecer condições para instalações adequadas, garantindo um bom funcionamento do edifício: área administrativa e de funcionários, acessos de autos e pedestres, estacionamento de automóveis, acesso e controle de carga/descarga, acondicionamento de lixo, manutenção do jardim, uso do heliponto, etc.... e que foram dimensionados e adequados para atender a demanda do empreendimento. Assim, fica, ao meu ver, o comprometimento também com a cidade, no momento em que o empreendimento de impacto revela-se como um equipamento de interferência urbana, numa área da cidade já adensada e muito valorizada do ponto de vista do mercado imobiliário.

O processo de projeto inicial, dado entrada em 30 de Outubro de 2008, na 6ª. Coordenadoria URB/DIRCON, foi encaminhado para o *setor de topografia* para obtenção de parecer, prosseguindo o trâmite normal, seguindo para a técnica analista que solicitou o parecer do *DIRMAM*, quanto a interferência do canal do Rio Jordão. Esta diretoria se pronunciou, concluindo (parecer anexo da DIRMAN n. 016/10) a necessidade de ser aprovado um projeto de Revitalização de Área Verde __ PRAV, na ocasião do licenciamento da obra, tendo em vista tratar-se de área inserida no SSA, conforme Lei 16.930/03.

Retornando para a técnica, o processo foi agora encaminhado para a *GOPV* (Gerência Operacional de Projetos Viários), onde foi solicitado o levantamento topográfico do terreno, com coordenadas UTM e do entorno. Tendo sido cumpridas estas exigências e anexo o Relatório Impacto Ambiental, o processo foi encaminhado para a CTTU, que, em 13 de Setembro de 2010, emitiu o parecer recomendando uma avaliação junto ao GOPV, bem como as soluções de entrada e saída de veículos, fossem feitas pela Rua Coronel Anízio Rodrigues Coelho, com largura de 6,80 m de faixa de rolamento onde será necessário a proibição de estacionamento na via em ambos os lados para garantir a fluidez do trânsito. Ação mitigadora proposta pela CTTU e acordada com a GOPV é de indicar a complementação da Rua Bruno Veloso que deverá ser implantada entre a Rua Agenor Lopes e a Avenida Marginal do canal do Jordão.

Desta forma concluiu e re-encaminhou o processo para a 6ª. Regional, onde foram anexos ao processo os seguintes documentos:

- Publicação do empreendimento a ser construído *em jornal de grande circulação nesta cidade*, "Diário de Pernambuco", no dia 07 de Janeiro de 2011;
- **Certidão do II COMAR**, conforme ofício nº 754/SERENG-2 24078, datado de 6 de Maio de 2011, atestando a altura solicitada de 119,20 m (cento e dezenove metros e vinte centímetros) com parecer favorável;



- Carta de anuência da **OI telefonia fixa** - Gerência de Implantação – GPE, datado de 25 de janeiro de 2011, onde a referida empresa atesta que terá condições de atender a demanda do empreendimento;
- Carta de anuência da **CELPE** - Grupo Neoenergia - Unidade de Expansão de Expansão e Novas Ligações Metropolitanas Sul – ONMS, em 04 de Fevereiro de 2011; onde atesta sua capacidade de fornecimento de energia ao empreendimento em tela;
- Declaração da **EMLURB**, DLU No. 005/2011, em 28 de Janeiro de 2011, atestando sua condição de atender a demanda do empreendimento empresarial, dentro da Lei n. 16.292/97;
- Protocolo endereçado à **COMPESA**, em 16 de Dezembro de 2010, o qual conforme declara o empreendedor em documento anexo, (datado de 09 de maio de 2011) não ter obtido resposta desta Companhia até a presente data;
- Parecer técnico da DPR/CTTU, onde recomenda a criação do binário da Rua Coronel Anísio Rodrigues Coelho e Rua Agenor Lopes e avaliação junto ao GOPV das intervenções do viário na Rua Bruno Veloso, promovendo a ligação com a Av. D. João VI, conforme proposta anexa.

Em 17 de Maio de 2011, o processo foi analisado pelo Colegiado Técnico da DIRCON, onde foram revisados os parâmetros urbanísticos. A referida comissão, concluiu e encaminhou ao CCU (Comissão de Controle Urbanístico), onde os presentes em plenário no dia 07 de Junho de 2011, por maioria de seus membros e com 01 (uma) abstenção, se posicionou favorável ao pleito e tendo sido homologado pelo Secretário de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras.

Como conselheiro, me cabe apenas pedir o cumprimento da lei. Desta forma atendidas as exigências formuladas pela prefeitura e demais órgãos competentes, me posiciono favorável a aprovação deste empreendimento.

Recife, 17 de Junho de 2011



Antônio Carrilho
Representante da FIEPE