

Parecer rejeito ↓

Recife, 10 de junho de 2011.

Ao CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife

**PARECER PROCESSO: 07.32866.1.08**

**EMPRESARIAL ROSA E SILVA**

**Relator: João Domingos P. da C. Azevedo – IAB/PE**

**Interessado: Casa Grande Engenharia Ltda.**

### **CARACTERIZAÇÃO DO PROCESSO**

O presente processo refere-se à Aprovação de Projeto Inicial para construção de Empreendimento Não Habitacional – Empresarial, aqui denominado Empresarial Rosa e Silva, sendo a parte interessada a construtora Casa Grande Engenharia Ltda.

O empreendimento deverá ser construído em um terreno com área de 3.044,88m<sup>2</sup>, onde existiu o imóvel de nº 1204 da Av. Rosa e Silva, no Bairro dos Afritos.

O processo foi protocolado em 14/11/08, anterior ao novo Plano Diretor, desta forma foi analisado conforme a Lei Nº 16.719/01 – Lei dos 12 Bairros, que classifica este terreno como inserido na Área de Reestruturação Urbana – ARU, no Setor de Reestruturação Urbana 1 – SRU 1, em via com categoria “B”.

A Lei Nº 16.176/96 – Lei de Uso e Ocupação do Solo da Cidade do Recife define nos seus artigos 61 e 62 que empreendimentos com área construída superior a 20.000m<sup>2</sup> ou terrenos com mais de 3 ha, sejam considerados como Empreendimentos de Impacto, exigindo a apresentação de Memorial de Impacto do empreendimento e sua aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

Posteriormente, a Lei Nº 16.719/01 – Lei dos 12 Bairros, definiu no Inciso I, do Parágrafo Único do Art. 25, que empreendimentos de uso não habitacional com área construída superior a 5.000m<sup>2</sup> inseridos na ARU fossem também classificados como empreendimento de impacto e a necessidade de sua aprovação no CDU.

Este projeto foi submetido a este CDU por apresentar área construída de 9.817,67m<sup>2</sup>.

O empreendimento consiste num edifício empresarial composto dos seguintes pavimentos e usos:

- Pavimento Subsolo: Acesso veículos e estacionamento,
- Pavimento Térreo: Estacionamento, acesso pedestres (Hall de Entrada), áreas de serviço e 02 lojas,
- Mezanino: Estacionamento,
- Vazado: Estacionamento,
- 1º ao 7º Pavimentos Tipo (12 salas por pavimento tipo).

O projeto apresentou desta forma:

- 84 salas comerciais,
- 02 lojas, e
- 181 vagas de estacionamento.

Importante destacar que o número de vagas exigidas para aprovação do empreendimento são 139 vagas, e que estão sendo oferecidas 42 vagas extras, correspondendo a um incremento de aproximadamente 30% a mais no número de vagas ofertadas.

## TRÂMITES DO PROCESSO

Em 14/11/08 – Requerente entra com o processo na 1º Regional da DIRCON. Dar-se início aos trâmites iniciais de análise.

Em 17/02/09 – DIRCON 1º Regional encaminha à GOPV – Gerencia Operacional de Projetos Viários por se tratar de Empreendimento de Impacto em via principal.

Em 24/04/09 – GOPV informa que *“realizou análise quanto à melhor solução geométrica para viabilizar um acesso ao empreendimento livre de interferências na fluidez da via”*, e ainda que, *“houve entendimentos com o arquiteto do requerente e novas plantas foram apresentadas as quais atenderam as exigências”* (para solução geométrica dos acessos). Solicita a apresentação do Memorial de Impacto. Requerente solicita prazo para elaboração do Memorial de Impacto.

Em 23/12/09 – Requerente anexou Memorial de Impacto.

Em 09/02/10 – DIRCON 1º Regional encaminha novamente à GOPV com Memorial de Impacto e novas plantas anexadas pelo requerente em 21/01/10.

Em 19/02/10 – GOPV encaminha processo à CTTU para parecer técnico em função do impacto sobre os transportes.

Em 22/04/10 – CTTU encaminha o processo com parecer técnico para DIRURB. Parecer da CTTU é favorável à aprovação do projeto, não aponta a existência de nenhum conflito e conseqüentemente da necessidade de nenhuma ação mitigadora, ressalta apenas que não será permitido o uso da via pública para carga e descarga, exigindo apenas que seja cumprido o que já é exigido pelas legislações municipais vigentes.

Em 23/04/10 – DIRURB encaminha para GOPV para análise do empreendimento e definição das ações mitigadoras.

Em 10/05/10 – GOPV encaminha para 1º Regional informando que as exigências de acesso já foram atendidas e se posiciona favorável à aprovação do projeto conforme Parecer anexo. Em seu parecer considera que *“as viagens geradas e atraídas pelo empreendimento não representa o principal fator de agravamento dos níveis de serviços da avenida, acatamos o parecer da CTTU favorável a implantação do mesmo neste local.”* Conclui ainda que *“diante dos estudos e análise técnica realizada, somos favoráveis à implantação do empreendimento pretendido, desde que sua execução atenda a proposta da GOPV de uma geometria especial para seus acessos com bainha interna ao lote e espaço destinado a embarque e desembarque, visando minimizar as interferências na via.”* A GOPV em seu parecer recomenda como Ação Mitigadora a obra de adequação da Praça do Pamamirim como forma de consolidar o binário Av. Rosa e Silva/Estrada do Arraial com a Estrada do Encanamento/Av. Pamamirim/Av. Rui Barbosa.

Em 18/05/10 - DIRCON 1º Regional encaminha para DIRMAM para análise e parecer sobre impacto ambiental por se tratar de Empreendimento de Impacto.

Em 16/06/10 – DIRMAM informa que o terreno não está em Área de Preservação Permanente – APP, nem em Setor de Sustentabilidade Ambiental – SSA1, não sendo assim necessária a exigência do Projeto de Revitalização e/ou Implantação de Área Verde – PRAV. Solicita que o requerente apresente Licença Prévia para avaliação de impactos ambientais e encaminha para 1º Regional. Requerente solicita prazo para cumprir exigência da Licença Prévia.

Em 18/11/2010 – Requerente anexou Licença Prévia da DIRMAM.

Em 31/03/11 - DIRCON 1º Regional encaminha para o Colegiado Técnico da DIRCON por se tratar de Empreendimento de Impacto. Consta do processo Memorial de Impacto,



Consulta à Oi Fixa (Telefonia), Consulta à Compesa, Consulta à Celpe, Publicação em Jornal e Licença Prévia da DIRMAM.

Em 28/04/11 – Colegiado Técnico encaminha para a CCU – Comissão de Controle Urbanístico.

Em 29/04/11 – DIRURB apresenta seu Parecer Urbanístico favorável à aprovação do projeto e não faz nenhuma menção à ação mitigadora sugerida pela GOPV.

Em 03/05/11 – CCU por unanimidade de seus membros se posiciona favorável à aprovação do projeto. Também não faz nenhuma menção à exigência de qualquer ação mitigadora.

## CONCLUSÃO

Considerando que:

1. O Processo cumpriu a todas as exigências e trâmites exigidos a um Empreendimento de Impacto.
2. Como destacou a GOPV em seu parecer, o Empreendimento encontra-se localizado no Eixo Av. Rosa e Silva classificado como Zona Especial de Dinamização Econômica, portanto adequado quanto à sua função/localização.
3. Os Pareceres da CTTU e GOPV são favoráveis à aprovação apontando que o incremento de fluxo na via não é expressivo e que a geometria dos acessos esta de acordo com as exigências.
4. A sugestão de Ação Mitigadora proposta pela GOPV não é cabível, pois o próprio Parecer da GOPV aponta que o empreendimento não causará impacto. Não havendo impacto não há necessidade de Ação Mitigadora. Além de que a ação mitigadora proposta, a nosso ver, é de dimensões desproporcionais a este que é um empreendimento de pequeno/médio porte. Lembrando que anteriormente à Lei dos 12 Bairros a área mínima para um empreendimento ser considerado de impacto era de 20.000m<sup>2</sup> e que este empreendimento apresenta menos da metade desta área.
5. Em nenhum momento foi destacado no Processo, tanto no Memorial de Impacto quanto pelos Pareceres dos entes Públicos, a proximidade com as instalações do Clube Náutico Capibaribe e o caos que se transforma a Av. Rosa e Silva em dias de jogo, ainda assim acreditamos que não há conflito entre os dois empreendimentos, pois o horário de funcionamento do empresarial não coincide com o horário das partidas de futebol, normalmente acontecendo à noite ou nos finais de semana, e que a maior oferta de vagas de estacionamento poderá inclusive ser utilizada para minimizar o impacto de estacionamento nas vias nos dias de jogo.

Pelo exposto, somos de Parecer Favorável à aprovação do empreendimento, tendo cumpridas todas as exigências deste processo, sem a necessidade de se exigir qualquer ação mitigadora.

Atenciosamente,

  
João Domingos Petribú da Costa Azevedo  
Arquiteto e Urbanista - CREA 28686-D PE  
Representante do IAB-PE.