

Ao CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife

PARECER PROCESSO: 07.00268.0.12

PROJETO DE ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA – HOTEL E EMPRESARIAL

Relator: Antônio Benévolo do Amaral Carrilho – SINDUSCON/PE

Interessado: Rio Ave Empreendimentos Ltda.

Localização: Rua Professor Aloísio Pessoa de Araújo, 75 – Boa Viagem.

O referido processo refere-se a um projeto de Alteração Durante a Obra de um projeto de um edifício não habitacional de uso misto – Hotel e Empresarial – anteriormente aprovado, licenciado e em construção. As alterações que originaram este novo processo foram decorrentes da incorporação de um novo lote ao empreendimento, o que por sua vez ampliou sua área total de construção para mais de 20.000,00m², passando o mesmo a ser considerado um empreendimento de impacto devendo ser analisado pelo CDU.

Conforme o Artigo 226 da Lei Municipal 17.511/2008 – Plano Diretor, o presente processo de Alteração Durante a Obra foi analisado com base na Lei Municipal 16.176/1996 – Lei de Uso e Ocupação do Solo, vigente na ocasião do protocolo do Processo Inicial, ao qual está vinculado. Desta forma o projeto encontra-se inserido na Zona de Urbanização Preferencial – ZUP 1, e no Setor de Sustentabilidade Ambiental, por se localizar à margem do Canal de Setubal.

CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento esta inserido em um terreno localizado na esquina da Av. Domingos Ferreira com a Rua Professor Aloísio Pessoa de Araújo com uma área de 4.483,57m², e com uma área de construção total de 21.955,73m², composto por 03 blocos:

- 01 Hotel com 162 quartos (Térreo, vazado, 1º ao 10º pavimento)
- 01 Empresarial com 85 salas comerciais (Térreo, vazado, 1º ao 5º pavimentos tipo 1, 6º ao 15º pavimentos tipo 2 e ático)
- Edifício Garagem com 346 vagas de estacionamento (Térreo e 1º ao 5º pavimento). Ainda no térreo apresenta uma loja.

TRÂMITES DO PROCESSO

- Protocolado ingresso na 6ª Regional – em 20/01/2012.
- Encaminhado ao Grupo Especial de Trabalho criado pela Portaria 3.332/2011, para análise de projetos com área superior a 10.000m² – em 12/04/2012.
- Parecer da GOPV contrário ao acesso de carga e descarga pela Av. Domingos Ferreira – em 25/04/2012.
- Anexado memoriais de impacto sobre o trânsito e o meio ambiente – em 04/05/2012.
- Parecer da GLA-DIRMAM – em 08/05/2012.
- Publicação Jornal de Grande Circulação – 01/06/2012.

- Licença Prévia – LP – DIRMAM – em 05/07/2012.
- Parecer da CTTU recomendando que a área de carga e descarga não seja pela Av. Domingos Ferreira – em 13/07/2012.
- Requerente anexou justificativas com relação às considerações da área de carga e descarga serem feitas pela Av. Domingos Ferreira apresentando novo projeto geométrico que teve parecer favorável tanto da GOPV quanto da CTTU, conforme síntese do Grupo Especial – em 10/10/2012.
- Anuência da Compesa – em 28/07/2012.
- Anuência da OI – em 30/07/2012.
- Parecer da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano / SELURB – em 09/09/2013.
- Processo é aprovado por unanimidade pela CCU – em 24/09/2013.

CONCLUSÃO

A ampliação da área do empreendimento com a compra de lote vizinho, razão deste Projeto de Modificação Durante a Obra, não alterou significativamente o projeto original aprovado. Foi mantido o dimensionamento das torres do hotel e empresarial, tendo as alterações se observado na base do empreendimento com alterações e ampliações sendo realizadas nas áreas de serviço do hotel.

Conforme exposto pelo parecer da SELURB em seu parecer de 11/07/2013 no qual analisa o empreendimento – *“verifica-se que do ponto de vista urbanístico, a sua implantação se coaduna com o modelo de ocupação existente no bairro além de contribuir para o aumento da capacidade hoteleira visando à demanda prevista para a Copa do Mundo de 2014 em uma área de vocação turística face a proximidade com a Praça e a Praia de Boa Viagem.”*

A SELURB sintetiza ainda em seu parecer a questão inicialmente levantada durante a análise pela Regional e pela CTTU de que o acesso às áreas de carga e descarga está sendo realizado pela Av. Domingos Ferreira, corredor de maior hierarquia. Observa que o Projeto original já houvera sido aprovado com acesso de serviço a partir da mesma avenida e que com a incorporação do novo terreno, um lote de meio de quadra, o acesso em questão foi deslocado para um ponto ainda mais distante da esquina com a Rua Professor Aloísio Pessoa de Araújo. Foi destacado ainda que no lote incorporado funcionava um restaurante com acesso exclusivo pela Avenida Domingos Ferreira, com o estacionamento de veículos sendo feito diretamente a partir da avenida.

A partir das justificativas apresentadas pelo empreendedor um novo desenho geométrico de carga e descarga pela Av. Domingos Ferreira foi apresentado e acatado pela GOPV e CTTU.

A SELURB também acatou tal proposta, mas recomendou como ação mitigadora do impacto causado pelo empreendimento, o aumento da baia para carga e descarga de mercadorias no afastamento voltado para a Avenida Domingos Ferreira, compensando o solo natural suprimido através do plantio de árvores, na proporção de 1 (uma) árvore para cada 10m² de solo natural suprimido.

A CCU aprovou o Projeto por unanimidade condicionando ao cumprimento da ação mitigadora proposta pela SELURB – aumento da baia de carga e descarga.

Desta forma, por considerar que o projeto atendeu a todos os índices urbanísticos e requisitos da legislação corroborados pelos pareceres anteriores, por ter apresentado as cartas

de anuência e publicação em jornal de grande circulação, sou de parecer favorável à aprovação do empreendimento desde que seja cumprida a ação mitigadora de ampliação da área de carga e descarga conforme definido no Parecer da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano / SELURB em 09/09/2013.

Recife, 08 de outubro de 2013.

Antônio Benévolo do Amaral Carrilho
SINDUSCON/PE