

Recife 28 de junho de 2022.

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife

Processo Digital Nº 81430649.19

Relatora: Sonia Coutinho Calheiros,
Representante da Agência Estadual de Planejamento e Pesquisa de Pernambuco –
CONDEPE/FIDEM

Interessado: CONCRETO - Arquitetura Projetos e Consultoria LTDA-ME

Objeto: Projeto inicial de um edifício de uso não habitacional destinado aos serviços de saúde, hospital e consultórios autônomos.

Localização: situado no Lote 1-A da Rua Carlos Porto Carreiro, resultante do remembramento dos imóveis nº 55 e 65 da Rua Carlos Porto Carreiro e imóveis nº 1205 e 1235 da Rua Dom Bosco, no bairro da Boa Vista, totalizando 2.810 15m² de área.

Senhores Conselheiros,

Submeto à Vossas Senhorias o presente parecer que trata da análise do projeto inicial de um edifício de uso não habitacional destinado aos serviços de saúde, hospital e consultórios autônomos, na localização acima mencionada.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

O empreendimento está situado na Zona Especial de Dinamização Econômica (ZEDE) Centro Principal – Centro Expandido, mas como não houve o desenvolvimento de plano específico e respectiva publicação de lei para esta zona especial, foram adotados os parâmetros definidos para a Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada (ZAC - Moderada), conforme estabelece o Plano Diretor, Lei 17.511 2008, no parágrafo único do art. 230.

O artigo 135 do Plano Diretor da Cidade do Recife estabelece alguns objetivos para os planos específicos das ZEDE, dentre eles:

- **Garantir a acessibilidade através da recuperação dos passeios públicos e remoção de obstáculos;**
- Reabilitar as áreas e imóveis ociosos ou subutilizados;
- Implantar mecanismos de combate à retenção imobiliária;
- **Implantar espaços e equipamentos públicos voltados para a saúde,** educação, esportes, cultura, lazer e à inclusão para o trabalho;
- Fomentar as atividades econômicas e estimular os usos de comércio e serviços.

O trecho desta região onde será instalado o empreendimento está passando por uma brusca transformação na sua morfologia que até pouco tempo guardava ainda uma relação com a ocupação de origem, casas residenciais, algumas já adaptadas ao longo das últimas décadas para comércio e serviços, porém mantendo ainda a escala original

de térreo e primeiro pavimento. Pelas fotos apresentadas será o segundo grande edifício da quadra, e que precisará demolir vários imóveis para atender o quantitativo necessário de áreas para o programa pretendido. E na quadra vizinha em toda extensão da Rua Dom Bosco já em lançamento um residencial de grande proporção.



Figura 01- Localização do terreno do empreendimento, em azul edifício em construção Fonte: ESIG/PCR



Figura 02 – Imagens do entorno Fonte: Sônia Calheiros 27/06/2022

O Processo tramita na Prefeitura da Cidade do Recife desde dezembro de 2019, há dois anos e meio, tendo adotado, a Lei do Plano Diretor de 2008 e da LUOS de 1996.

Segundo os últimos pareceres das diversas instâncias do município por onde tramitou, o Projeto Final apresentado após os devidos ajustes atendeu a legislação aplicada e parcialmente a Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto da OPEI 77, por ter área de construção maior que 20.000m² (vinte mil metros quadrados). Obteve licença prévia ambiental e parecer favorável da CCU, com duas abstenções e votos em separado quanto a não adoção de medida mitigadora.

HISTÓRICO DA TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

A seguir, a relação os principais trâmites do processo:

- 02/12/2019 – Ingresso do processo para análise na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado/SEL;
- 14/08/2020 – Encaminhamento à Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife – CTTU para análise dos impactos no trânsito;
- 13/10/2020 – Elaborado o Parecer Técnico GGET/ CTTU nº 047/2020 solicitando ajustes no Memorial de Impacto e no projeto arquitetônico;
- 30/12/2020 – Elaborado o Parecer Técnico GGET/ CTTU nº 055/2020 reiterando os ajustes no Memorial de Impacto e no projeto arquitetônico;
- 10/05/2021 – Elaborado o Parecer Técnico GGET/ CTTU nº 010/2021 reiterando os ajustes no projeto arquitetônico;
- 05/04/2021 – Elaborado o Parecer Técnico GGET/ CTTU nº 016/2021 favorável ao Empreendimento;
- 21/10/2021 – Encaminhamento do processo à Unidade de Normatização e análise Viária-UNAV/SEL para elaboração de parecer urbanístico, e encaminhamento à CCU.
- 25/05/2022 - Elaborado parecer da CCU
- 05/06/2022 – Encaminhamento do processo à CDU para elaboração de parecer.

CARACTERÍSTICA DO EMPREENDIMENTO:

O prédio do futuro Centro de Saúde Dom Bosco, terá 19 pavimentos, com 73,20 metros de altura, com área construída total de 20.935,16 m² e com a seguinte distribuição de atividades na ocupação das lâminas:

- Térreo: Acessos; hall, banheiros, vestiários, depósitos, lixo
- Primeiro ao Sétimo Pavimento Vazado: estacionamento (total de 304 vagas)
- Oitavo Pavimento: UTI (quartos, salas, banheiros, vestiários etc.)
- Nono Pavimento: Bloco Cirúrgico (salas, vestiários, copa, depósitos.):
- Décimo Pavimento: Técnico: Casa de Máquinas
- 11º ao 13º Pav. Tipo: Internação: 22 quartos p/pav(+salas depósitos banheiro e copa)
- 14º ao 18º Pav. Tipo: Consultórios: 22 salas p/pav (=a internação, mas sem sala de espera)
- Coberta: Casa de Máquina dos elevadores, e (Área de convivência X Telhado Verde).

O projeto atende os parâmetros urbanísticos:

	<i>Dados do empreendimento</i>	<i>Parâmetros Urbanísticos vigentes - ZAC</i>	<i>Parâmetros Urbanísticos atendidos</i>
<i>Área construção computável</i>	<i>8.429,61</i>	<i>U = 3,0</i>	<i>U= 2,99</i>
<i>Área de solo natural</i>	<i>790,90</i>	<i>25%</i>	<i>28,14%</i>
<i>Vagas de estacionamento</i>	<i>304 vagas automóveis</i>	<i>208</i>	<i>304</i>

A população prevista é de 1.205 pessoas e estacionamento com oferta de 304 vagas rotativas. Apresentou parecer favorável da COMAER, da CTTU e DNAV.

INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES E MOBILIDADE

A análise técnica da SEMOB/DILURB referente aos possíveis impactos gerados em decorrência da implantação do empreendimento levou em consideração a estrutura viária de seu entorno imediato e os principais corredores de transportes nas imediações que conferem uma situação privilegiada de acessibilidade pelo transporte público. O terreno do empreendimento é lindeiro a três vias, com as seguintes características apresentadas no início da tramitação do processo:

☒ Rua Dom Bosco: categorizado como Corredor Urbano Secundário / Arterial Secundário – em frente ao empreendimento, apresenta cinco faixas de circulação, em sentido único de direção para Av. Gov. Agamenon Magalhães, e estacionamento proibido.

☒ Rua Carlos Porto Carreiro: categorizada como Demais Vias – tem sentido único (p/ Rua Dom Bosco), com estacionamento permitido em ambos os lados da via e uma faixa de rolamento, que possivelmente sofrerá alterações com a construção do empreendimento pois hoje é a última opção de retorno para acesso ao Hospital da Restauração.

☒ Rua Silva Ramos: categorizada como Demais Vias tem sentido duplo de circulação com uma faixa por sentido e estacionamento permitido nos dois lados da via.

Os acessos ao empreendimento serão da seguinte forma:

- Pedestres - através da Rua Dom Bosco; (amarelo)
- Veículos - entrada e saída para estacionamento rotativo através da Rua Silva Ramos;(vermelho)
- Carga e descarga - entrada e saída através da Rua Carlos Porto Carreiro;(verde)
- Embarque e Desembarque - Rua Carlos Porto Carreiro (azul)

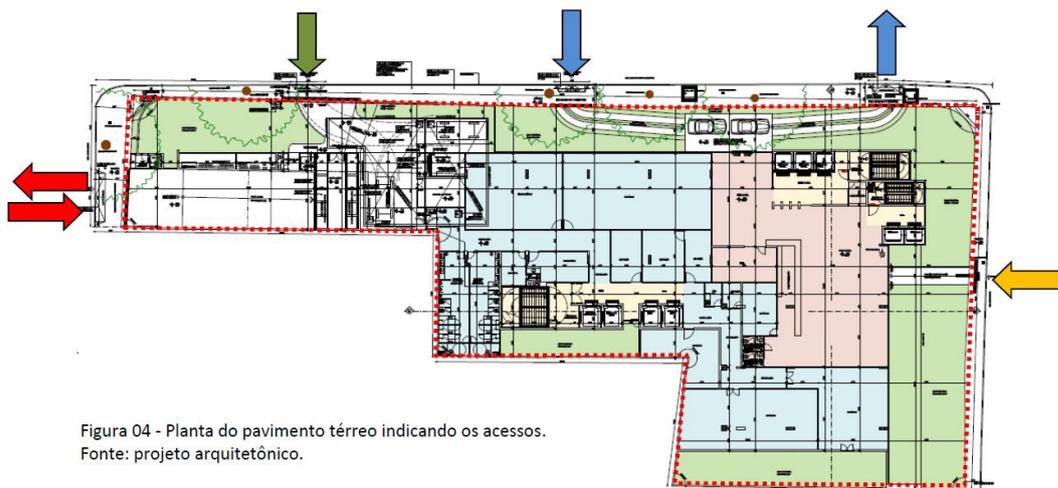


Figura 04 - Planta do pavimento térreo indicando os acessos.
Fonte: projeto arquitetônico.

O memorial de Impacto ressalta esta posição privilegiada do empreendimento quanto a acessibilidade, destacando as duas opções de chegada ao Centro de Saúde que serão: a Avenida Governador Carlos de Lima Cavalcanti (*Corredor Urbano Principal-arterial secundária*) através das Ruas Silva Ramos e Rua Carlos Porto Carreiro, e a segunda possibilidade de chegada será pela via marginal da Av. Governador Agamenon Magalhães (*I Perimetral e Corredor Metropolitano – arterial principal*), através da Rua Carlos Porto Carreiro. A saída do futuro Centro de Saúde se dará pela Rua Carlos Porto Carreiro acessando a Rua Dom Bosco.

Visando atender as solicitações constantes da OPEI o desenho final desenvolvido em toda extensão da calçada lateral do terreno da Rua Carlos Porto Carreiro, foi adaptado às árvores existentes, invertendo a faixa de serviços, de forma a garantir uma circulação de pedestre contínua, nivelada e sem obstáculos, atingindo a largura recomendada.

Outro aspecto que foi solicitado aos projetistas refere-se à área de estocagem “de pelo menos quatro veículos antes da cancela, não podendo utilizar a rampa de acesso ao estacionamento e sem obstrução da calçada, o que foi atendido na planta final do projeto arquitetônico, com a colocação da cancela na parte superior da rampa de acesso do térreo ao primeiro andar do estacionamento.

IMPACTOS SOBRE A INFRAESTRUTURA

Quanto a avaliação dos impactos na Infra existente foram consultadas as empresas responsáveis que, de acordo com a documentação anexadas ao processo, atestaram a viabilidade técnica para instalação do empreendimento, informando suas capacidades de atendimento e suprimento dos serviços por elas prestados:

- A **Compesa** – quanto aos sistemas de abastecimento de água e para o sistema de esgotamento sanitário; a **Celpe** – para o fornecimento de energia elétrica; a **Oi Fixa** – em atender com os serviços de telecomunicações; a **Copergás** - para o fornecimento de gás natural e a **Emlurb** – no atendimento diário da coleta domiciliar,

IMPACTOS SOBRE O MEIO AMBIENTE NATURAL E CONSTRUÍDO

De acordo com o Memorial Justificativo de Impacto de Vizinhança, o terreno em questão encontra-se subutilizado, “após a demolição dos antigos imóveis para abrigar atividade de estacionamento, que resulta em um ambiente plenamente antropizado onde inexiste arborização expressiva”. Em visita ao local verificamos que as edificações ainda não foram demolidas. As cinco árvores existentes nas calçadas do empreendimento (Rua Silva Ramos e Rua Carlos Porto Carreiro) serão preservadas e outras dez árvores de médio porte serão plantas no interior do lote, rente à divisa com a Rua Dom Bosco. Somado a isso, dos 790m² de solo natural apresentado, 515m² compõem o ajardinamento frontal, conforme registrado nas plantas.

Atendendo às recomendações da OPEI, o edifício não apresenta elementos divisórios fechados (muros) nos limites do terreno, ampliando a integração do empreendimento com o entorno imediato. O projeto também conta com reservatórios de retardo de águas pluviais de modo a reduzir os impactos sobre a rede de drenagem.

Contudo, o projeto não apresentou telhado verde (item 6.4 da OPEI) devendo este ser utilizado como espaço para convivência e lazer, conforme viabilidade técnica, nem indicou a utilização de piso drenante nas vias de circulação interna do empreendimento (item 6.5 da OPEI).

O empreendimento obteve o licenciamento ambiental junto à Secretaria Executiva de Licenciamento e Controle Ambiental / SMAS, através da Licença Prévia nº 8029974121, que estabelece as exigências e os condicionantes a serem observados pelo empreendedor.

CONCLUSÃO DA RELATORA

- O empreendimento adota o programa e concepção atual de serviços de saúde, unificando num mesmo edifício as atividades hospitalares e consultórios autônomos, de diversas especialidades médicas e afins, evitando deslocamentos, sobretudo de profissionais de saúde. Enquadra-se nas atividades do Centro Expandido, contribuindo para o fortalecimento do Polo Médico da região.
- Atende satisfatoriamente os parâmetros urbanísticos, e a exigência quanto à divulgação do projeto em jornal de grande circulação, publicada em 15/07/2021, conforme determina o art. 62 § 3º da Lei nº 16.176/1996, não havendo impugnação registrada quanto à construção do empreendimento, conforme informação da Diretoria Executiva de Controle Urbano – DIRCON, em 25/08/2021.
- Quanto às questões ambientais: complementa com o plantio de árvores nos recuos frontal e lateral, as possíveis arborizações dos quintais das edificações; garante a taxa de solo natural; utiliza reservatórios de retardo de águas pluviais, mas se exime de colocar piso drenante nos passeios do térreo, conforme solicitação do OPEI 77.

Em concordância em grande parte dos itens do Parecer da Relatora da CCU, no entanto acatando as considerações dos votos em separados condicionados à

imposição ao atendimento da mitigação-ou seja, do percentual de 1,5% do valor do custo da obra para o fundo de licenciamento no montante de R\$ 810.799,90, para a melhoria da mobilidade e drenagem no entorno, sugestão proposta pela UNAV/SEL Unidade de Normatização e Análise Viária.

Diante do exposto, e considerando que o empreendimento é compatível com o uso e ocupação urbana existente e com o zoneamento urbanístico estabelecido para o local, somos de parecer favorável ao projeto, desde que seja viabilizado o atendimento dos itens; 6.4; e 6.5 da OPEI 77, respectivamente, telhado verde e piso drenante, e a ação mitigadora acima indicada.

SONIA COUTINHO CALHEIROS

Diretora de Planejamento e Ordenamento Territorial da Agência CONDEPE/FIDEM