



Recife, 26 de novembro de 2013

À
Prefeitura do Recife
CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife

PARECER PROCESSO: 07.34435.8.11
PROJETO INICIAL PARA EDIFICAÇÃO NÃO HABITACIONAL (COMÉRCIO VAREJISTA)

Relator: Paulo José Pessoa Monteiro

Interessado: Atacado dos Presentes

Localização: Av. Mascarenhas de Moraes, nº 4075 – Imbiribeira

O processo em pauta refere-se a um projeto inicial de edificação de uma unidade não habitacional, comércio varejista em geral, considerado de impacto, com área total de construção de 29.022,00m² e localizado nos lotes 04, 05 e 06 da quadra 02 (dois), foi analisado com base na Lei Municipal 17.511/2008 – Plano Diretor, estando inserido na Zona Especial de Dinamização Econômica do Centro Principal – ZEDE CP de Boa Viagem.

O terreno do empreendimento apresenta um dos lados voltado para a Av. Marechal Mascarenhas de Moraes, classificada de acordo com a Lei Municipal 16.176/1996, como Corredor Metropolitano de Transporte. O terreno apresenta ainda 02 (dois) lados voltados para Rua Cel. Fabriciano e para Avenida Sul. Considerando sua localização, os parâmetros urbanísticos aplicáveis para o empreendimento são:

- Coeficiente de aproveitamento 3,0
- Taxa de solo natural 25%
- Afastamento mínimo de 7,0m para a testada da Mascarenhas de Moraes e de 5,00m para as demais vias.

CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento será desenvolvido em um terreno de 11.006,46m², com área de construção de 29.022,00m², área coberta de 7.349,00m², área de solo natural de 2.751,85m² e área total real privativa de 15.593,50m².

O empreendimento será edificado em um bloco único com 04 (quatro) pavimentos, assim distribuídos: semienterrado (estacionamento), térreo (lojas, vestiários para funcionários, depósito e pátio de carga e descarga), 1º e 2º pavimentos (salões de loja principal e depósitos).

O acesso de veículos se dará pela via de menor fluxo (Rua Cel. Fabriciano), cujo estacionamento terá 527 vagas, sendo 12 especiais para portadores de deficiência. O projeto contempla ainda local para manobra e operação de carga e descarga no interior do terreno, que serão processadas à noite, fora do horário de atendimento ao público e dos horários de maior fluxo nas vias do seu entorno, conforme apresentado no memorial descritivo.



TRÂMITES DO PROCESSO

- Em 14/07/2011 foi protocolado o ingresso na 6ª Regional.
- Em 30/08/2011 foram fornecidas as informações da topografia oficial da prefeitura.
- Em 19/12/2011 foram solicitadas pela técnica analista à Gerência de Análise, definições quanto a alinhamentos a serem observados em função de divergência das dimensões do logradouro informadas na planta de loteamento e as existentes no local.
- Em 01/02/2012 foram anexadas novas plantas e memorial do empreendimento.
- Em 15/02/2012 a técnica analista relata o processo para encaminhamento a GOPV/CTTU e CPA.
- Em 01/03/2012 foi emitido parecer da CPA com solicitações de ajustes, relativos as condições acessibilidade.
- Em 04/04/2012 foi emitido parecer da CTTU.
- Em 18/05/2012 foi emitido parecer da GOPV indicando como medidas mitigadoras: 1) Correção da seção da via Cel. Fabriciano, adequando-a conforme planta do loteamento; e 2) Implantação da Av. Sul no trecho entre as ruas Cel. Fabriciano e Almeida.
- Em 01/06/2012 a técnica analista faz novo encaminhamento a GOPV, para revisão do item 2 das medidas mitigadoras sugeridas.
- Em 04/06/2012 foi anexada pelo requerente cópia da publicação do empreendimento em jornal.
- Em 21/08/2012 a requerente anexou novo jogo de plantas, atendendo orientações da GOPV e CTTU.
- Em 13/09/2012 a GOPV aceitou o projeto conforme novas plantas apresentadas e retirou item 2 da lista de ações mitigadoras, em função do trecho está ocupado por edificações.
- Em 05/10/2012 a CTTU acatou as novas plantas apresentadas.
- Em 20/11/2012 foram anexadas cartas de anuência da COMPESA e CELPE.
- Em 30/11/2012 aprovação do depósito de lixo pela EMLURB.
- Em 12/12/2012 foi anexada cópia do formulário de aprovação do remembramento dos terrenos do projeto.
- Em 13/12/2012 o processo foi encaminhado ao Colegiado Técnico da DIRCON, CCU e CDU, por se tratar de empreendimento de impacto.
- Em 24/12/2012 o Colegiado Técnico se posicionou pela apresentação de licença ambiental, emitida pela DIRMAM e aprovação do projeto de drenagem da área, pela EMLURB.
- Em 11/01/2013 foi emitido parecer da DIRMAM



- Em 24/04/2013 foi emitido parecer da EMLURB favorável ao projeto de drenagem apresentado.
- Em 04/09/2013 foi anexada a licença prévia da DIRMAM.
- Em 11/10/2013 o processo foi encaminhado ao CCU.
- Em 19/11/2013 o processo foi aprovado pelo CCU, com 09 (nove) votos a favor e 01 (um) contrário.

CONCLUSÃO

A construção de um empreendimento empresarial/comercial do porte do empreendimento em questão, trás para cidade do Recife ganhos econômicos, sociais e ambientais por que possibilita a geração de mais empregos (350 diretos), aumenta a arrecadação de impostos para o município e o estado e propicia aos moradores das ruas e dos bairros adjacentes se deslocarem para o mesmo sem necessitarem usar veículos particulares, uma vez que o empreendimento será construído em uma região que possui muitas opções de transporte público, além da possibilidade de se deslocarem a pé, ficando evidente a adequação do empreendimento ao modelo de ocupação da região onde está localizado.

O projeto em análise atende, segundo os pareceres dos órgãos técnicos competentes, os índices urbanísticos determinados pela legislação vigente, bem como as exigências das empresas concessionárias de serviços públicos. Dessa forma, nosso parecer é favorável a aprovação do projeto em análise, desde que observadas as ações mitigadoras propostas e relacionadas abaixo:

- Adequação da Rua Coronel Fabriciano;
- Adoção de medidas visando a redução de calor externo refletido pelo tamanho da área da cobertura metálica adotada;
- Plantio de árvores no limite do terreno que venham a contribuir para o sombreamento dos passeios públicos do entorno;
- A instalação de um bicicletário;
- Abertura de um acesso para pedestres pela Av. Mascarenhas de Moraes;
- A contratação de percentual de trabalhadores para as obras e para atividade do empreendimento, residentes nas proximidades.

Paulo José Pessoa Monteiro
Câmara de Dirigentes Lojistas do Recife - CDL Recife