

Recife, 20 de outubro de 2022.

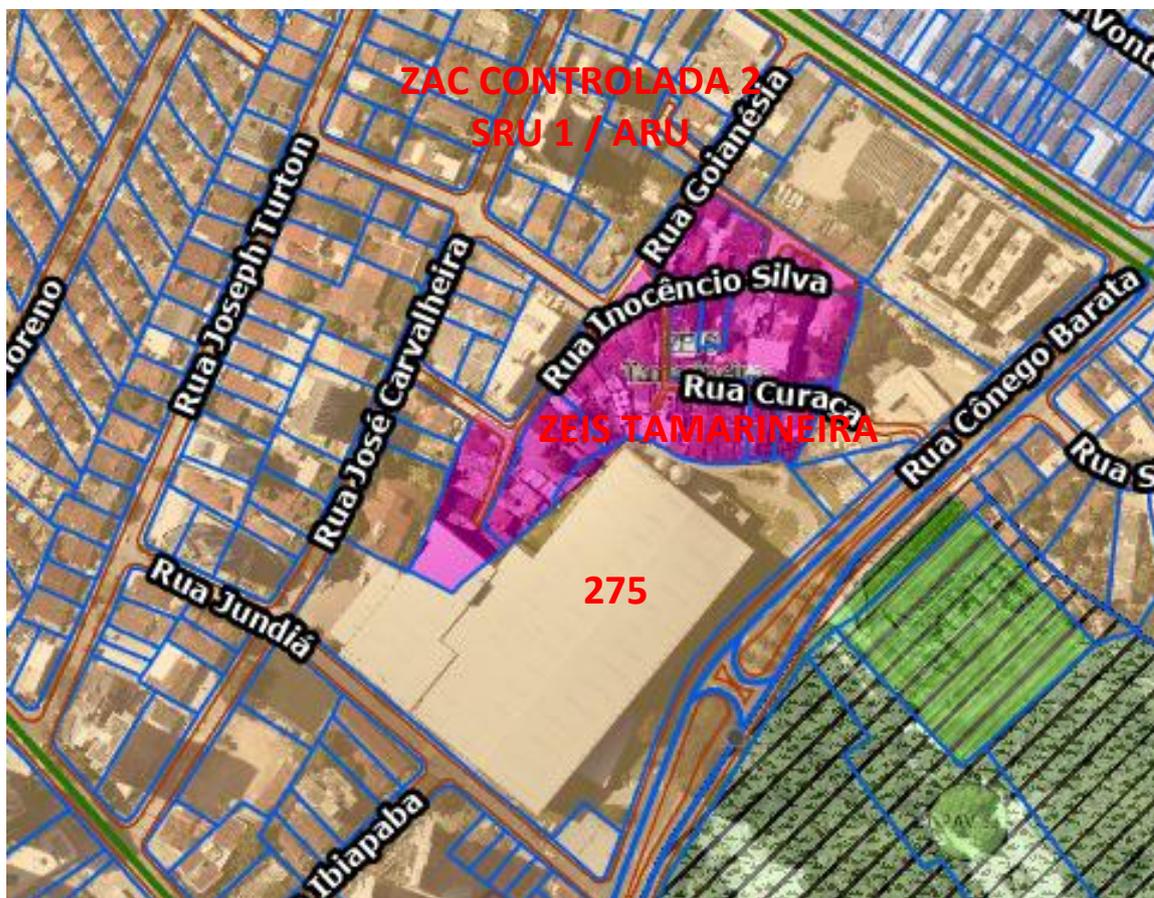
Ao
CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano
Assunto: Relato do processo nº 8096948921

Prezados Conselheiros,

O presente processo referente de projeto de reforma com acréscimo de área uma edificação de uso comercial(Comércio Varejista em geral), localizado na Rua Cônego Barata, nº 275, Loja 01, Tamarineira. Trata-se do empreendimento denominado HOME CENTER FERREIRA COSTA.

1. O EMPREENDIMENTO:

Imagem 01: Mapa de zoneamento do Município do Recife com a localização do empreendimento.



Fonte: ESIG Zoneamento Lei nº 17.511 de 29/12/2008 (Plano Diretor)
<https://licenciamentounificado.recife.pe.gov.br/>

Segundo o Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto, trata-se de projeto de reforma com acréscimo de área de um estabelecimento de comércio varejista, sem mudança de uso. A construção é localizada em Corredor de Transporte Metropolitano, caracterizada por grande quantidade de vagas de estacionamento. Porém possui acessos realizado por 3 vias distintas: entrada e saída de veículos de passeio, realizado pela Rua Cônego Barata e Rua Jundiá e acesso de carga e descarga pela Rua José Carvalheira.

Estima-se uma população de aproximadamente 10.415 pessoas. O projeto oferta 1300 vagas de veículos, sendo 1172 vagas comuns, 30 vagas PNE, 65 vagas para idosos, 26 vagas para gestantes e 7 para taxi, além de 32 vagas para moto.

Síntese do quadro de Área do projeto

Área do terreno	21.284,26 m ²
Área total de Construção	72.909,28 m ² ($\mu = 3,75$)
Existente	49.895,18 m ²
Acréscimo	23.014,10 m ²
Área de solo natural	4.097,48 m ² (TSN = 19,25%)

2. LEGISLAÇÃO

De acordo com a Lei 17.511 de 29/12/2008 (Plano Diretor) o imóvel localiza-se na ZAC Controlada 2 – SRU1(ARU), região norte da cidade do Recife, na RPA 3, no bairro da Tamarineira, com frente para a Rua Cônego Barata, nº275. O empreendimento em questão é de uso comercial e localiza-se no terreno que possui 21.284,26 m² de área, tendo como parte do confrontante lateral esquerdo a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) Tamarineira.

Parametros exigidos para empreendimentos localizados na ZAC controlada 2 – ARU – SRU1

Parâmetros urbanísticos	Exigido	Apresentado
Vaga de estacionamento	1 vaga / 30 m ² (1349)	1300
gabarito	≤ 60m	30,11 m
Taxa de solo natural	30% (6.066,01 m ²)	4.203,72 m ²
Coefficiente de utilização	μ = 3,50	3,43

O empreendimento é submetido à análise do CDU por ser empreendimento de impacto por sua atividade de "comercio varejista", por apresentar área de construção superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), de acréscimo, segundo o art. 25, parágrafo único, incisos I e III, da Lei nº 16.719/2001.

3. TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

- 29/10/2021 – Ingresso do processo para análise na Central de Licenciamento Urbanístico/ SEL (réplica do processo 07.20215.0.17);
- 17/12/2021 – Encaminhamento à Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife – CTTU para análise dos impactos no trânsito;
- 28/02/2022 – Elaborado o Parecer Técnico GGET/ CTTU nº 008/2022, parecer favorável ao empreendimento;
- 24/08/2022 – Encaminhamento do processo à Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV/SEL para elaboração de parecer urbanístico
- 20/09/2022 – Elaborado Parecer, ratificando o parecer emitido em 10/09/2019.
- 14/10/2022 – Encaminhamento do processo para elaboração de relato para CDU.

4. CONCLUSÃO

O empreendimento tem uso adequado para a área, e teve índices urbanísticos determinados pela legislação vigente, os quais podemos pontuar algumas observações:

1 - O projeto obteve parecer favorável da CTTU, quanto aos impactos sobre tráfego e transportes, quanto à viabilidade para implantação do acesso, apesar de apresentar número de vagas inferior ao exigido pela lei (1vaga / 30m²).

2 – A UNAV (Unidade de Normatização e Análise Viária) e a ULUR (Unidade de Licenciamento Urbanístico) emitiu parecer favorável em relação aos aspectos:

a) ajardinamento frontal e a área da guarita, com frente para a Rua José Carvalheira devido a compensação considerável de solo natural na área de afastamento frontal para a Rua Cônego Barata;

b) área a maior na guarita é irrelevante em relação ao empreendimento como um todo;

c) em relação à taxa de solo natural apresentada, desde que deferido remembramento da área adquirida pela Ferreira Costa, na Zeis Tamarineira, ou outro instrumento adotado como garantia para a oferta dos 1.830,86m² restantes para o atendimento dos 30% exigidos na Lei nº 16.719/2001 (a qual permite o remembramento de terrenos na ZEIS localizados na ARU, exclusivamente para o parâmetro da Taxa de Solo Natural.

Desta forma, sou favorável à aprovação do Projeto de Reforma com Acréscimo de Área conforme apresentado.

Eduardo Fernandes de Moura
Representante da ADEMI-PE no CDU