

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife

Processo nº 80374972.22

Relatora: Ana Cláudia de Sá Carneiro Mota – **Secretaria de Infraestrutura – SEINFRA**

Interessado: Tenda Negócios Imobiliários S/A

Objeto: Projeto Inicial para construção de um **Conjunto Habitacional Multifamiliar - Alameda dos Pássaros** (Empreendimento Casa Verde e Amarela).

Localização: situado no imóvel denominado Granja nº 02, com frente para a Rua Pereira Barreto e 4ª Travessa Pereira Barreto, no bairro do Passarinho.

Senhores Conselheiros,

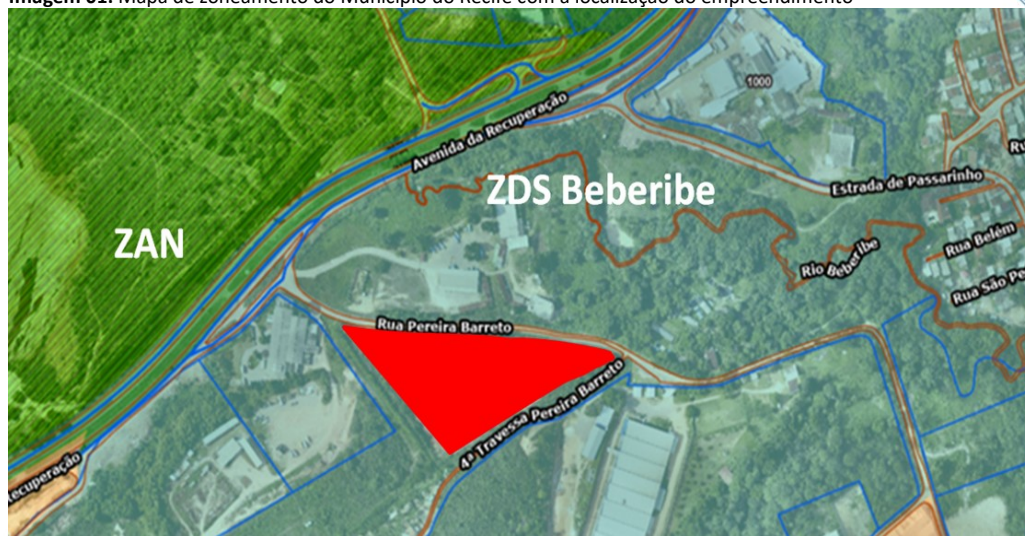
Submeto à Vossas Senhorias o presente parecer que trata da análise do projeto inicial de um conjunto habitacional multifamiliar, classificado como Empreendimento de Impacto por apresentar área de construção superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), conforme parágrafo único do art. 61 da Lei n.º 16.176/1996.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O empreendimento foi analisado com base nas determinações do Plano Diretor do Município do Recife (PD), instituído pela Lei Complementar nº 02, de 23/04/2021.

O imóvel objeto deste processo está inserido na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural - MANC, na Zona de Desenvolvimento Sustentável, especificamente ZDS Beberibe. A ZDS Beberibe caracteriza-se pela concentração de usos de baixa densidade construtiva e populacional e de áreas verdes relevantes, associadas ao Rio Beberibe, Canal do Arruda, Rio Morno, Riacho da Calma e demais Unidades Protegidas que conectam esse território ao da ZDS Capibaribe (art. 47, I, da Lei Complementar n.º 02/2021).

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



Fonte: Lei Complementar nº 02/2021 (Plano Diretor) - licenciamento.recife.pe.gov.br/zoneamento-urbano-do-recife

Segundo o Plano Diretor, os objetivos e diretrizes da ZDS Beberibe estão explicitados nos artigos 45 e 46 da Lei Complementar 02/2021, quais sejam:

Art. 45. A Zona de Desenvolvimento Sustentável (ZDS) tem como objetivo garantir o equilíbrio urbanístico-ambiental e a preservação dos recursos naturais e do patrimônio cultural, por meio da articulação entre os elementos do patrimônio cultural e do meio ambiente, notadamente os corpos hídricos principais e secundários que cortam o Recife, de modo a reconquistar a relação da cidade com as frentes d'água, garantir qualidade ambiental, constituir corredores ecológicos urbanos, manter o fluxo gênico e promover a integração entre bairros, a requalificação dos espaços públicos e a valorização dos bens culturais.

Dentre as diretrizes definidas no **Art. 46**, destacam-se para o empreendimento em apreço:

- IV - permitir o adensamento populacional ou construtivo associado a padrões de construção que estabeleçam maior relação entre os espaços públicos e privados;
- V - recuperar áreas degradadas, implantar corredores ecológicos urbanos e arborização no sistema viário urbano de modo a integrar espaços verdes;
- VIII - conservar áreas permeáveis a partir da adoção de soluções de infraestrutura verde de adaptação climática;

Os parâmetros aplicáveis ao empreendimento são os seguintes:

- Coeficiente de Aproveitamento (μ) = 1,00 (básico) e 2,00 (máximo) – **apresentado (μ) 1,35**;
- Taxa de Solo Natural (TSN) = 30% - apresentado 58,42%; e
- Afastamentos iniciais: frontal: 5,00m – **apresentado 5,24m**; laterais /fundo: 3,00m – **apresentado lado direito 10,14m e lado esquerdo 14,98m**, não existe fundo (terreno triangular).

Conforme determina o Decreto n.º 27.529/2013, foi elaborada **Orientação Prévia de Impacto de Vizinhança – OPEI, sob o número 113 de 01/11/2021**, que subsidiou a apresentação da documentação com vistas à análise dos impactos do empreendimento.

Consta publicação sobre o projeto **em jornal de grande circulação**, na data de 20/04/2022, conforme determina o art. 62 § 3º da Lei nº 16.176/1996, não havendo impugnação registrada quanto à construção do empreendimento.

Também **foi instalada**, no imóvel, **placa indicativa de Empreendimento de Impacto**, em atendimento ao disposto no art. 154-A §3º da Lei Complementar nº 02/2021.

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

O projeto consiste em um conjunto habitacional multifamiliar, denominado “Alameda dos Pássaros” enquadrado no Programa Habitacional Casa Verde Amarela para famílias com renda familiar de até R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), de acordo com os padrões construtivos estabelecidos pelo Programa.

São **04 blocos de 15 pavimentos**, totalizando **716 unidades habitacionais de 36m²** cada, sendo 22 adaptáveis para pessoas com deficiência. A área comum é composta de hall, escadas e elevadores de acesso aos pavimentos, área técnica, área de lazer, portaria, salão de festas, zeladoria, medidores, centrais GLP, casa de bombas, depósito de lixo, playgrounds e praças.

Imagem 02: Locação dos blocos no terreno.



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Estacionamento contém 151 vagas para automóveis, sendo 04 para pessoas com deficiência, 09 para idosos e 01 para carga e descarga, contém ainda 50 vagas para motos e 125 para bicicletas.

População estimada de 2.820 moradores.

Segue abaixo o resumo do quadro de áreas apresentado no projeto:

Área do terreno: **19.289,03 m²**

Área de construção privativa: **26.180,52 m²**

Área de uso comum: **5.816,54 m²**

Área total de construção: **31.977,06 m²**

Área de solo natural: **11.269,27 m²**

Prazo de implantação do empreendimento de 12 meses, segundo cronograma apresentado no Estudo de Impacto do Vizinhança – EIV.

TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

A seguir, a relação dos principais trâmites do processo:

- 14/04/2022 – Ingresso do processo para análise na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado/SEPUL;
- 30/06/2022 – Encaminhamento à Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife – CTTU para análise dos impactos no trânsito;
- 04/10/2022 – Elaborado o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 034/2022 favorável ao empreendimento;
- 06/10/2022 – Encaminhamento do processo à Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV/SELIC/SEPUL para elaboração de parecer urbanístico;
- 19/10/2022 – parecer da UNAV, favorável ao empreendimento;
- 26/10/2022 - Encaminhamento do parecer favorável do relator do processo Gustavo Marques Lins da SMAS à CCU - A Comissão em plenário por maioria de seus membros, com 12 (doze) votos favoráveis e 01 (um) contrário, se posiciona FAVORÁVEL ao pleito acompanhando o parecer do relator;
- 26/10/2022 – Encaminhamento do resultado da 433.ª reunião da CCU para o Secretário de Política Urbana e Licenciamento, que homologou o resultado em 27/10/2022;
- 28/10/2022 - Encaminhamento ao CDU.

IMPACTOS SOBRE A INFRAESTRUTURA

Foram apresentadas as anuências das concessionárias de serviços públicos quanto a viabilidade técnica para instalação do empreendimento, no que diz respeito à infraestrutura, conforme segue:

COMPESA – Água - GNM Leste n.º 63/2021 de 27/12/2021, informa que há viabilidade para a instalação do sistema de abastecimento de água.

COMPESA – Esgoto – GNM Leste n.º 53/2021 de 17/08/2021, a BRK Ambiental aprova a viabilidade de interligação do empreendimento ao sistema existente – ETE MINERVA.

Neoenergia Pernambuco – correspondência datada de 12/04/2022, informa que existe viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica.

Anatel - Telecomunicações – Ofício n.º 14/2022/GR06/SFI datado de 05/05/2022 onde atesta que em relação ao bairro Passarinho, em Recife-PE, o PAINEL indica que há cobertura de banda larga e telefonia móvel, por tecnologia 4G, atendida pelas operadoras: Claro, Oi, TIM e Vivo.

Copergás – correspondência datada de 05/04/2022, informa que, é tecnicamente viável o suprimento de gás natural para o empreendimento.

EMLURB – Processo n.º 06.02216.2.22 datado de 09/06/2022, aprovou o projeto das instalações destinadas à guarda temporária dos recipientes coletores de lixo, conforme determina o art. 174, II, da Lei 16.292/1997, como também a Lei 17.735/2011 que obriga que os condomínios com vinte ou mais unidades autônomas organizem coleta seletiva de lixo.

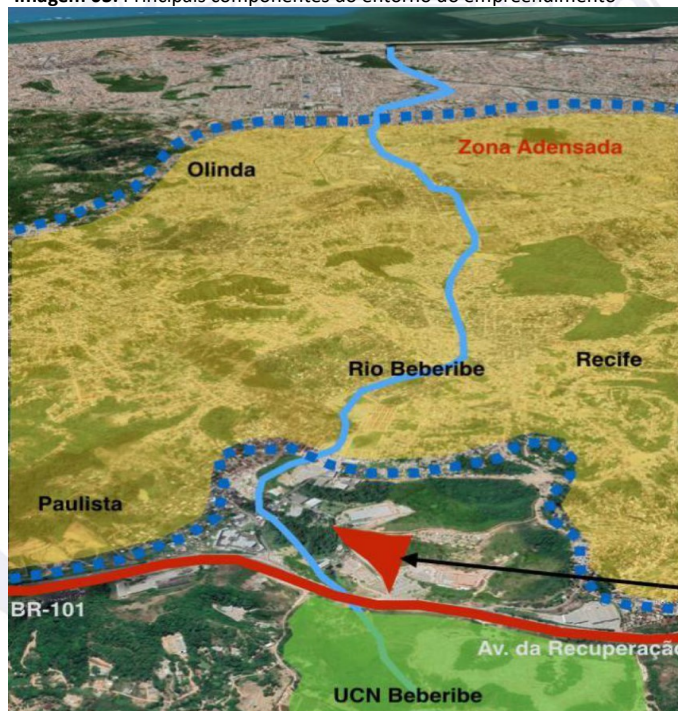
Observação: Para operação dos sistemas de água, esgoto, energia, gás encanado, o empreendedor deverá apresentar os projetos para aprovação, conforme especificado nos documentos de viabilidade, como também assumir a execução dos serviços necessários a suas implantações.

IMPACTOS SOBRE O MEIO AMBIENTE NATURAL E CONSTRUÍDO

Da relação do empreendimento com o entorno, o EIV destaca quatro componentes marcantes:

Avenida da Recuperação (BR-101), Rio Beberibe, UCN Beberibe e a zona adensada de bairros periféricos ao centro urbano, com a predominância de famílias de baixa renda. O território apresenta-se repartido em duas grandes áreas: o lado leste da BR-101, cujo adensamento em expansão se aproxima de sua margem; e, a face oeste, onde predomina a preservação ambiental, mesmo com a implantação de unidades fabris na sua borda.

Imagem 03: Principais componentes do entorno do empreendimento



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Segundo o EIV, dentro do perímetro da Área de Influência Direta (AID) percebe-se a predominância de vazios com topografia acidentada, cotas indicando variações acima de 45 graus, bem como destaca-se o setor produtivo industrial predominante na margem da BR-101 e no entorno da Rua Pereira Barreto. Ainda na AID, encontra-se o uso residencial em dois aglomerados urbanos de residências térreas e baixo padrão construtivo.

A presença de espécies arbóreas no local é distribuída de forma espaçada e com baixa densidade de espécies. De acordo com o levantamento feito no Relatório Ambiental Preliminar - RAP, existem 518 indivíduos arbóreos na área em questão (terreno + trecho da

4a Travessa Pereira Barreto) e há previsão de erradicação para implantação do empreendimento. **A poda, erradicação, transplante e compensação de árvores deverão ser tratados no procedimento de Autorização Ambiental, a ser requerido junto ao órgão ambiental competente.**

Na legenda do projeto arquitetônico, consta a indicação do plantio de 233 árvores, sendo 30 na calçada, 62 na área de estacionamento e 141 nas demais áreas do condomínio. **Será utilizada vegetação arbórea do bioma Mata Atlântica.** O empreendimento também destina grande parte do terreno (58,42%) a ser tratada com vegetação, quando a taxa de solo natural exigida é de 30%.

Com relação à drenagem, **o projeto apresenta tanque de retardo de escoamento das águas pluviais.**

O terreno possui relevo acidentado, contudo, segundo o RAP, as áreas de declividade superior ou igual a 30% correspondem a apenas 18,33% do terreno do empreendimento.

O empreendimento obteve o licenciamento ambiental junto à Secretaria Executiva de Licenciamento e Áreas Verdes/ SMAS, através da **Licença Prévia nº 8003161122**, que estabelece as exigências e os condicionantes a serem observados pelo empreendedor.

IMPACTOS SOBRE OS TRANSPORTES / MOBILIDADE

Os acessos ao empreendimento tanto de pedestres, veículos, como lixo e gás, estão sendo propostos através da 4.ª Trav. Pereira Barreto, via local sem pavimentação e com aproximadamente 3,00m de largura, razão pela qual está sendo proposta a pavimentação da mesma.

As principais vias do entorno são: Av. da Recuperação (BR-101) que é uma via arterial, e as demais vias locais : Rua Pereira Barreto, 4.ª Trav. Pereira Barreto e Rua Engenheiro Arnulfo Falcão

O EIV mapeou 4 paradas de ônibus no raio de 500 m do empreendimento, por onde circulam 6 linhas de ônibus. A parada que deverá ser mais utilizada encontra-se a uma distância de 396m.

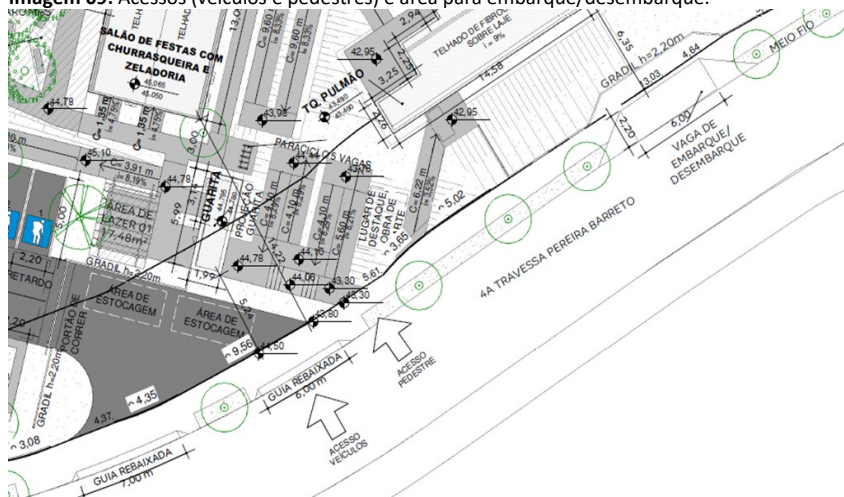
O Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes - RITT, documento anexo ao EIV, informou que não existe rede cicloviária nas proximidades que pudesse ser conectada ao empreendimento.

Ainda de acordo com o RITT, a geração de viagens motorizadas pelo empreendimento, indicam impactos pouco significativos no sistema viário.

Com relação aos pedestres, a demanda gerada pelo empreendimento foi estimada em 368 pessoas/dia, não causando impacto em relação ao sistema de calçadas existente. Quanto ao

transporte público, a estimativa foi de 62 viagens geradas por ônibus no pico da manhã, sendo, segundo os estudos, considerado desprezível para a oferta existente.

Imagem 09: Acessos (veículos e pedestres) e área para embarque/desembarque.



Fonte: Projeto arquitetônico.

Foram apresentadas propostas para adequar os fluxos decorrentes do empreendimento aos volumes de tráfego preexistentes, de tal forma que os níveis de serviço dos movimentos críticos se mantenham dentro dos padrões de fluidez desejados.

O RITT conclui que a implantação do empreendimento não causará grandes impactos no sistema viário e na circulação, desde que as propostas sugeridas sejam materializadas de forma adequada e oportuna.

O projeto arquitetônico e o Relatório de Impacto de Trânsito e Transportes foram analisados pela Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife - **CTTU**, que emitiu em 04/10/2022 **Parecer Técnico GGMH/CTTU nº 034/2022 favorável ao empreendimento**.

CONCLUSÃO

Considerando o grande déficit habitacional existente na cidade do Recife como também tratar-se de Habitacional de Interesse Social, a ser construído através do Programa Casa Verde Amarela, com financiamento da Caixa Econômica Federal, para famílias que apresentem renda de até R\$ 4.000,00, constituindo-se sem dúvida numa alternativa para a melhoria das condições de habitabilidade, considerando ainda que o empreendimento é compatível com a ocupação urbana existente e com o zoneamento urbanístico estabelecido para o local, sou de **parecer favorável a aprovação** do empreendimento em questão, desde que cumpridas as exigências contidas no **Licenciamento Ambiental** e **as ações mitigadoras indicadas pelo RITT, EIV**, além das **recomendações da OPEI**, já acatadas pelo empreendedor, conforme seguem abaixo:

- A adoção de vegetação do bioma Mata Atlântica em grande parte da área de solo natural do Empreendimento;
- Implantação de arborização nas duas faces (calçadas) da Rua Pereira Barreto e parte da 4ª Travessa Pereira Barreto (na extensão do trecho a ser pavimentado);

- Implantação de sistema de drenagem no taludamento das bordas do terreno objeto da implantação do Empreendimento;
- Implantação de reservatório de retardo para águas pluviais;
- Implantação de piso permeável na área de lazer (77,40 m²);
- Realização de obras de melhoria das calçadas, inclusive acessibilidade, da Rua Pereira Barreto (da BR-101 até a interseção com a 4ª Travessa da Rua Pereira Barreto) correspondendo a aproximadamente 360 metros;
- Implantação de sistema de sinalização (horizontal e vertical) na Rua Pereira Barreto, para o tráfego desde a BR-101 até a interseção com a 4ª Travessa da Rua Pereira Barreto; e
- Contratação de mão de obra durante a execução do empreendimento abrangendo a comunidade residente na área de influência indireta.

Ratifico o Parecer da Comissão de Controle Urbanístico - CCU com relação a implantação da Ação Mitigadora abaixo transcrita:

- Implantação da pavimentação, drenagem e iluminação pública de **aproximadamente 85 metros da 4ª Travessa da Rua Pereira Barreto**, com 12,00m de paramento a paramento, sendo 2,50 m de calçadas e 7,00m de faixa de rolamento.

Considerando que está proposto apenas trecho de pavimentação da via, sugiro que quando da elaboração do projeto seja feita previsão da proteção do pavimento com relação ao volume de água e carreamento de materiais advindos da parte superior da via (declividade existente), de forma a garantir a estabilidade e durabilidade do pavimento e das calçadas.

Recife, 18 de novembro de 2022.

RECIFE
PREFEITURA