

Recife, 05 de dezembro de 2022.

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU

Processo Digital Nº 80687176_21

Relator: Marcos Germano dos Santos Silva

Representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco **SAEPE**

Interessado: **USINA DE OBRAS EMPREENDIMENTO LTDA.**

Objeto: Projeto Inicial para construção de empreendimento de uso habitacional multifamiliar – PROGRAMA CASA VERDE AMARELA.

Localização: Avenida Ministro Mário Andreazza, bairro da Várzea, Recife – PE.

Senhores Conselheiros,

Submeto à Vossas Senhorias o presente parecer que trata da análise do projeto inicial de um empreendimento de uso habitacional multifamiliar na localização em epígrafe.

Segundo a legislação urbanística vigente, são considerados empreendimentos de impacto aqueles localizados em áreas com mais de 3 ha (três hectares), ou cuja área construída ultrapasse 20.000m² (vinte mil metros quadrados), e ainda aqueles que por sua natureza ou condições requeiram análises específicas por parte dos órgãos competentes do Município.

A submissão deste empreendimento ao Conselho ocorre pelo seu enquadramento nos indicadores urbanísticos que o caracteriza como empreendimento de impacto de vizinhança.

Considerações Iniciais

O projeto do empreendimento denominado “Quinta da Bela Vista” situado na Gleba 3, desmembrada da Gleba “A” do terreno próprio que faz parte de uma propriedade rural denominada Engenho São Francisco, situada à Avenida Ministro Mário Andreazza, no bairro da Várzea, na Zona Oeste da Cidade, na Região Político-Administrativa – RPA 4, Figura 1.



Figura 1 Situação do Empreendimento

Fonte: OPEI N° 114 ICPS/ PCR, 23/12/2021

Localização

O empreendimento, Figura 2, está projetado no imóvel denominado Gleba 03, desmembrado da Gleba "A" do terreno próprio que faz parte da propriedade rural denominada Engenho São Francisco, situado na Avenida Ministro Mário Andreazza, no bairro da Várzea na cidade do Recife, capital do Estado de Pernambuco.



Figura 2 – Localização do Empreendimento
Fonte: Projeto de Arquitetura

Caracterização do Empreendimento

O empreendimento se caracteriza como um conjunto habitacional multifamiliar, enquadrado no Programa Federal Casa Verde e Amarela, composto por 14 blocos, tipologia térreo + 7 pavimentos, com 896 unidades habitacionais, variando de 43,29m² a 46,45m² de área privativa, com uma área total de construção de 46.647,91m² em um terreno de 50.218,72m² e com 751 vagas de veículos motorizados e 226 vagas para bicicletas e paraciclos, Figura 3.



Figura 3 Implantação do Empreendimento

Fonte: Projeto de Arquitetura

O empreendimento com área de construção de 46.647,91m. m² é composto por 14 (catorze) blocos com 8 (oito) pavimentos cada e área de atividades de lazer.

Em cada pavimento, estão dispostas 8 unidades habitacionais servidas por 1 (um) elevador e escada. Em cada bloco há, portanto, 64 unidades habitacionais. As unidades habitacionais 1, 2, 7 e 8 tem área privativa de 46,45m² e as unidades 03, 04, 05 e 06 apresentam área de 43,29m². Todos os apartamentos são adaptáveis a pessoas com necessidades especiais. Em relação aos cômodos, todas as unidades possuem sala de estar e jantar, varanda, 2 (dois) quartos, banheiro e cozinha/serviço, Figuras 4, 5 e 6.

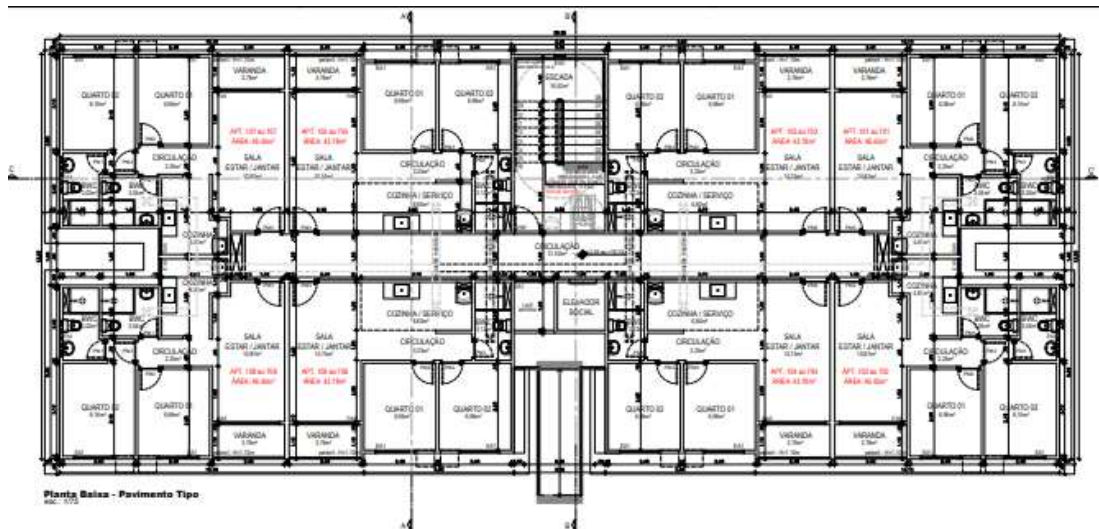


Figura 4 Planta do pavimento tipo
 Fonte: Projeto de Arquitetura

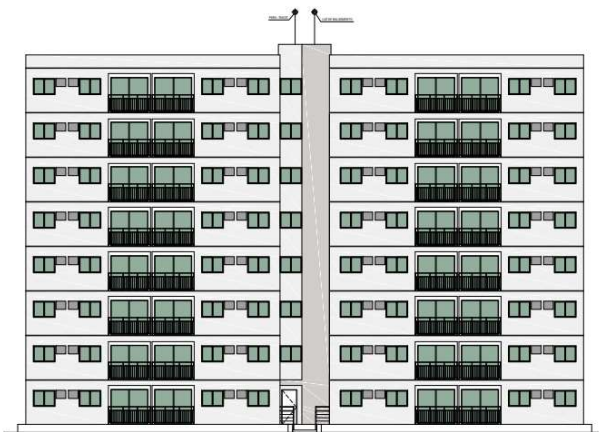


Figura 5 – Fachada Frontal Tipo do Empreendimento
 Fonte: Projeto de Arquitetura

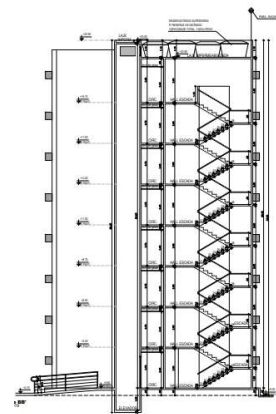


Figura 6 – Corte Tipo

O Lote

Importante destacar que o empreendimento é parte de um conjunto de lotes já desmembrados, averbado sob AV-8 da matrícula nº 26.711, Livro 02 – Registro Geral de Imóveis em 07 de janeiro de 2016, cujo projeto propõe uma unidade de vizinhança com área de comércio, serviços e habitação que complementa e valoriza o Centro Urbano do Curado.

Sua proximidade com o Terminal Integrado de Passageiros (TIP) a uma distância de 600 (seiscentos) metros, que dispõe de um centro comercial e de transporte coletivo municipal, intermunicipal e interestadual, nos modais ônibus e metrô, complementa os serviços urbanos.

Para obter o desmembramento dos lotes que fazem parte desta unidade de vizinhança, conforme lei nº 16.286/97, foram destinados aproximadamente 42 (quarenta e dois) hectares de área verde e quase 8 (oito) hectares de equipamento comunitário, Figura 7.



Figura 7- Planta de Desmembramento.
 Fonte: OPEI N° 114.

A cidade metropolitana

Grandes empreendimentos estão sendo implantados, projetados e anunciados para a Região Metropolitana do Recife – RMR.

Diante do nível de desemprego na Região e no País, pode-se prever o fluxo migratório de famílias em busca de emprego e melhores condições de vida.

Este rápido crescimento da Região Metropolitana do Recife ao mesmo tempo em que oferece postos de trabalho, exige mais moradias, saneamento, transporte, mobilidade e as demais funções de uma cidade sustentável.

A região oeste da cidade metropolitana vem sendo objeto de diversos estudos, alguns prejudicados, onde se destacam:

- 1) O Centro Administrativo de Pernambuco, projeto de Oscar Niemeyer, 1980, Figuras 8 e 9;

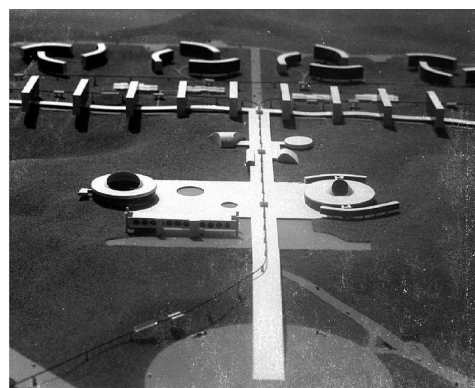
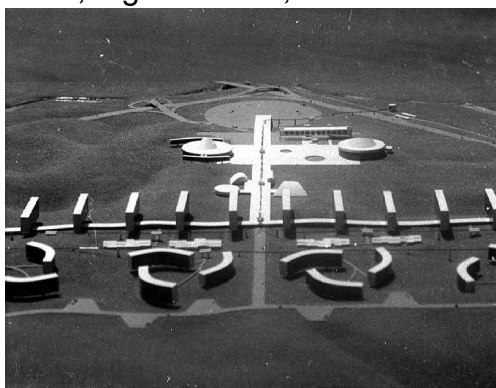


Figura 8 – Centro Administrativo

Figura 9 - Centro Administrativo

Fonte: www.oscarniemeyer.org.br/pro252, acessado em 05/12/2022.

- 2) O Centro Urbano do Curado-CUC, figura 10, loteamento aprovado em 10/11/1988, posteriormente o Decreto Nº 26.557 de 18/07/2012 vem regular o uso e ocupação do solo;



Figura 10 – Centro Urbano do Curado
Fonte: Google Earth, acessado em 05/12/2022.

- 3) Cidade da Copa,2009, Figura 11.



Figura 11- Arena e Cidade da Copa
Fonte: Arena Pernambuco

Contextualização

Apesar deste conjunto de propostas que induzem um polo de desenvolvimento o território tem destaque em ocupação habitacional para a população de menor renda, historicamente executada pela COHAB/PE com recursos do BNH.

No entorno do empreendimento se encontram os conjuntos habitacionais do Curado I, II, III, IV e V implantados no final dos anos 70 no município de Jaboatão dos Guararapes no limite da cidade do Recife com acesso pela BR 232 e 408.

Em data mais recente, desde 2006, o território tem recebido empreendimento habitacionais direcionados à população de maior renda, com a implantação dos conjuntos Alphaville em Recife e Jaboatão.

A localização do empreendimento, Figura 12, é urbanisticamente justificada pela sua área de influência direta e indireta.



Figura 12 - Área de influência do Empreendimento

Fonte: Google Earth, trabalhado pelo relator, acessado em 02/12/2022.

Legenda:

1-Empreendimento	5- Centro Urbano Curado	9- Cidade da Copa
2 Alphaville Brennand	6- ETE Castelo Branco	10- Hospital Metropolitano
3- TIP/ Metrorec	7- Curado I	11- CEASA
4- Curado IV	8- Área Militar	12 UFPE

Legislação Urbanística

De acordo com a Lei Complementar nº 02/2021 (Plano Diretor), a gleba em questão está situada na Zona de Ambiente Natural – ZAN Capibaribe, com sobreposição da Unidade de Conservação da Natureza - UCN ARIE Mata das Nascentes, componente do Sistema Municipal de Unidades Protegidas - SMUP. O imóvel também está inserido no Setor de Sustentabilidade Ambiental 1 - SSA1.



Figura 13: Mapa de zoneamento do Município do Recife com a localização do empreendimento.

Fonte: Unidade de Normatização e Análise Viária PCR.

Por se tratar de gleba inserida na Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE Mata das Nascentes, o projeto deverá atender ao disposto no Decreto nº 33.824/2020 que regulamentou esta ARIE. Segundo o decreto, a propriedade está situada no Setor de Equilíbrio Ambiental - SEA, que é constituído por diferentes formações florestais, com predominância de floresta inicial, apresentando áreas antropizadas, com ocupações urbanas de média densidade, de uso misto, moradias, equipamentos institucionais e atividades produtivas.

Fonte: Texto extraído do relatório da Unidade de Normatização e Análise Viária/ PCR.

São os seguintes os parâmetros urbanísticos:

- Coeficiente de aproveitamento máximo (μ): 1,0
- Taxa de solo natural (TSN): 50%
- Gabarito: 24 metros
- Afastamentos mínimos: Frontal: 5,0m; Lateral/ Fundos: 3,00m.

O projeto apresenta Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto – OPEI Nº 114, expedida em 23 de dezembro de 2021.

A OPEI Nº 114 constitui uma atualização de OPEI anterior, emitida através do processo de Documento Especial nº 07.12455.1.19, expedida em 27/08/2019, que teve seu prazo de validade de doze meses expirado e pequenas modificações no projeto arquitetônico para implantação de um conjunto habitacional multifamiliar.

Acessos

O acesso ao empreendimento será feito pelo prolongamento da Rua Ministro Mário Andreazza, via local pavimentada com sentido duplo de tráfego e uma faixa de rolamento por sentido.

As principais vias do entorno são: Rua Maestro Gilberto Freyre (BR-408), rodovia duplicada com canteiro central, apresentando sentido duplo de tráfego e duas faixas de rolamento por sentido; e a Av. Prefeito Antônio Pereira, via duplicada com canteiro central, sentido duplo de tráfego e duas faixas de rolamento por sentido, Figura 14.



Figura 14 - Acessos ao lote
Fonte: Unidade de Normatização e Análise Viária PCR.

Dados do Empreendimento:

- Área estimada de ocupação do solo: 6.353,25m² (12,65%)
- Área estimada de construção: 46.647,91m²
- Área estimada de solo natural: 25.327,48m² (50,43%)
- Número estimado de pavimentos: térreo + 7 pavimentos
- Número estimado de vagas de estacionamento: 1000 unidades
- Público estimado de frequência diária: 3.584 pessoas

- Número estimado de visitantes/usuários: considerar mais 15% do público residente.
- Número estimado de empregos diretos na implantação: 300 empregos diretos.
- Número estimado de empregos indiretos na implantação: considerando a cadeia do setor da construção, temos uma estimativa de mais de 600 indiretos.
- Número estimado de empregos diretos na operação: 20 funcionários.
- Número estimado de empregos indiretos na operação: considerando às ambientações e produtos das unidades habitacionais, este número pode ultrapassar 400 funcionários.
- Valor total estimado do investimento: R\$150,0 milhões.
- Valor estimado de financiamentos com recursos públicos: R\$ 120,0 milhões.
- Valor estimado de financiamentos com recursos privados: R\$ 30,0 milhões.

Fonte: Memorial do Empreendedor.

Quadro Resumo do Empreendimento

TERRENO					50.218,72m ²
ÁREA DE SOLO NATURAL/ TX. SOLO NATURAL					25.274,71 m ² (50,33%)
ÁREA DE OCUPAÇÃO/ TX. OCUPAÇÃO					6.353,25m ² (12,65%)
COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO (μ)					0,93
BLOCOS		BLOCO 01 a BLOCO 14	APOIO ÁREA DE LAZER	GUARITA	LIXEIRA
DEFINIÇÃO DAS ÁREAS POR BLOCO	TÉRREO	416,64m ²	153,00m ²	5,98m ²	14,45m ²
	PAVIMENTO TIPO	411,17m ² x 7= 2.878,19m ²	—	—	—
	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	3.294,83m ²	153,00m ²	5,98m ²	14,45m ²
	ÁREA DE COBERTA	418,93m ²	248,84m ²	5,98m ²	14,45m ²
	ÁREA PRIVATIVA DO APT* APT. 01,02,07 E 08 APT. 03,04,05 E 06	46,45m ² 43,29m ²	—	—	—
	ÁREA PRIVATIVA TOTAL	2.871,68m ²	—	—	—
	ÁREA COMUM TOTAL	423,15m ²	—	—	—
	ÁREA COMUM POR APT*	6,61m ²	—	—	—
	Nº TOTAL DE APT*	64 UNID.	—	—	—
TOTAL DE BLOCOS		14	03	03	03
TOTAL DE CONSTRUÇÃO (REAL)		46.127,62m ²	459,00m ²	17,94m ²	43,35m ²
TOTAL COBERTA		5.865,02m ²	746,52m ²	17,94m ²	43,35m ²
ÁREA TOTAL PRIVATIVA		2.871,68m ² (ÁREA PRIVATIVA POR BLOCO) x 14 (Nº DE BLOCOS) =			40.203,52m ²
ÁREA COMUM TOTAL					6.444,39m ²
VAGAS	VAGAS 2,30mx5,00m				620*
	VAGAS 2,50mx5,00m (P.N.E.)				22
	TOTAL DE VAGAS CARROS				642
	VAGAS CARGA E DESCARGA - VEÍCULO VUC (3,00mx7,00m)				09
	VAGAS BICICLETAS (BICICLETÁRIO + PARACICLO)				226
*DO TOTAL DE 620 VAGAS, 30 UNIDADES SÃO DESTINADAS A VISITANTES.					
TOTAL DE UNID. HABITACIONAIS					896
POPULAÇÃO PREVISTA (DENSIDADE POPULACIONAL: 2 PESSOAS/QUARTO)					3.584

Fonte: Projeto de Arquitetura

Impacto sobre a infraestrutura

Como se trata de um empreendimento de impacto, se faz necessária identificar quais os impactos na infraestrutura instalada, sendo necessárias as anuências das concessionárias de serviços públicos quanto à viabilidade técnica para instalação do empreendimento.

Neste caso foram apresentados os documentos das concessionárias de infraestrutura urbana como: Neoenergia Pernambuco, Compesa, Emlurb e Claro, e todas concordaram com a viabilidade de implantação do empreendimento.

A **Emlurb** 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.

Impacto sobre o meio ambiente natural e construído

A área de entorno do empreendimento se caracteriza pela presença de mata atlântica, baixa densidade construtiva e alguns vazios urbanos. No imóvel em questão, a cobertura vegetal é heterogênea.

Sua maior porção é revestida por herbáceas e gramíneas, localizadas no centro da propriedade, enquanto no restante da gleba existem árvores isoladas e pequenos fragmentos de floresta, Figura 15.



Figura 15 - Identificação da vegetação mais densa na área objeto de estudo.
Fonte: Relatório de Caracterização Florestal, Método Ambiental

A OPEI destacou o interesse ambiental e cultural da região em questão, a exemplo da Mata das Nascentes, Mata da Várzea, Rio Capibaribe, Casa de Brennand (ZEPH 13), Praça da Várzea (ZEPH 07), Praça Pinto Dâmaso (Jardim Histórico de Burle Marx) e a Oficina de Cerâmica Brennand.

O documento fez recomendações para que o projeto buscasse uma maior integração com a paisagem majoritariamente natural, atentando para a questão da altura e afastamento dos blocos, áreas verdes, permeabilidade visual, etc.

O projeto apresenta licenciamento ambiental através da Licença Prévia nº 81488548.19 emitida pela Secretaria Executiva de Licenciamento e Áreas Verdes/ SMAS da Cidade do Recife.

Impacto sobre o transporte e Mobilidade

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 o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 029/2022 favorável ao empreendimento.

O autor do projeto também atendeu às exigências formuladas pela Unidade de Normatização de Análise Viária – UNAV/SELIC, em parecer conjunto com a CTTU, não restando pendências para o projeto arquitetônico.

Foi solicitada a apresentação de uma solução viária para a interseção da Av. Prefeito Antônio Pereira com a Av. Ministro Mário Andreazza com o objetivo de canalizar os movimentos de entrada e saída dos veículos.

Esta solução deverá eliminar a possibilidade de giros à esquerda, na descida do viaduto, e eliminar a possibilidade de cruzamento da Av. Prefeito Antônio Pereira, prevendo o prolongamento do canteiro do viaduto sobre a BR-408 e algum ponto de retorno na Av. Prefeito Antônio Pereira.

A proposta foi apresentada em uma planta à parte, mas deverá ser analisada e aprovada pela CTTU/UNAV, na ocasião da solicitação da Licença de Construção, e sua execução será tida como uma ação mitigadora do empreendimento.

*A localidade é bem servida pelo Sistema de Transporte Público Coletivo de Passageiros da Região Metropolitana do Recife (STPP/RMR). A uma distância de 600 metros encontra-se o Terminal Integrado de Passageiros (TIP), que dispõe de um centro comercial e de transporte coletivo municipal, intermunicipal e interestadual, nos modais de ônibus e metrô. Segundo o EIV, existem paradas de transporte público próximas ao empreendimento, sendo que na Av. Prefeito Antônio Pereira operam 7 linhas de ônibus e na BR-408, no trecho estudado, operam 9 linhas. **Trecho extraído do relatório da Unidade de Normatização de Análise Viária.***

Histórico do Processo

A seguir, a relação os principais trâmites do processo:

- 04/08/2021 – Ingresso do processo para análise na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado/SEPUL;
- 10/01/2022 – Encaminhamento à Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife – CTTU para análise dos impactos no trânsito;
- 21/02/2022 – Elaborado o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 006/2022 solicitando complementação do Relatório de Impacto de Trânsito/Transporte e ajustes no projeto arquitetônico;
- 19/04/2022 - Foi anexado o Parecer Técnico SLAUP nº 24 da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade - SMAS;
- 02/06/2022 – Elaborado o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 019/2022 ratificando alguns itens do parecer anterior no que diz respeito às pendências do Relatório de Impacto de Trânsito/Transporte;
- 13/06/2022 - Elaborado Parecer da Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV/SELIC/SEPUL com exigências para o processo;
- 08/07/2022 – Elaborado o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 027/2022 reiterando as pendências relacionadas do parecer anterior;
- 02/08/2022 – Elaborado o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 029/2022 favorável ao empreendimento;
- 07/10/2022 – Anexado parecer favorável da Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV/SELIC/SEPUL;
- 26/10/2022 – Processo analisado e aprovado na CCU;
- 28/10/2022 – Processo encaminhado ao CDU.

Ações Mitigadoras

O Estudo de Impacto de Vizinhança apresentou um quadro com as medidas de mitigação e/ou compensação a serem assumidas pelo empreendedor, relacionadas segundo os impactos identificados. São elas:

- 1) Plantio de mudas nativas da Mata Atlântica no empreendimento;
- 2) Construção de reservatórios de retardo;
- 3) Construção de depósitos de resíduos próximos aos acessos;
- 4) Implantação de programa de coleta seletiva;
- 5) Interligação com o PV existente na Rua Prefeito Antônio Pereira, esgoto destinado para ETES-02;
- 6) Implantação de faixa de pedestres, incluindo a sinalização vertical e horizontal;
- 7) Adoção das paradas de ônibus necessárias nas imediações do empreendimento, em ambos os lados da BR 408;
- 8) Execução dos sistemas de acesso para veículos particulares e para veículos de carga, integrados e dimensionados de forma compatível com os fluxos da via local da rodovia;
- 9) Doação de uma área de 500m² para construção de uma unidade de saúde pela Prefeitura;
- 10) Doação de uma área de 500m² para construção de um módulo de ensino pela Prefeitura.

A Unidade de Normatização de Análise Viária – UNAV/SELIC incorporou as seguintes ações mitigadoras:

- 1) Projeto e execução do trecho da Av. Ministro Mário Andreazza que dá acesso ao empreendimento;
- 2) Elaboração e execução de projeto viário para:
 - a. Interseção da Av. Prefeito Antônio Pereira com a Av. Ministro Mário Andreazza, prevendo o prolongamento do canteiro do viaduto sobre a BR-408, eliminando a possibilidade de giro à esquerda na descida do viaduto e a possibilidade de cruzamento da Av. Prefeito Antônio Pereira; e,
 - b. Retorno na Av. Prefeito Antônio Pereira, próximo aos acessos ao TIP, com ajustes na proposta apresentada.

Estes projetos deverão ser analisados e aprovados pela CTTU/UNAV.

Considerando o Terminal Integrado de Passageiros – TIP, como âncora na oferta de comércio e serviços ao empreendimento, recomendo a incorporação de implantação de ciclofaixa na Avenida Prefeito Antônio Pereira interligando o empreendimento ao TIP.

Conclusão

Considerando que o empreendimento é compatível com o perfil urbano e atende as exigências urbanísticas da legislação;

Considerando que foram apresentadas a Licença Prévia Ambiental e o Parecer favorável da CTTU/ UNAV/ SELIC quanto aos impactos sobre trânsito e transporte;

Considerando que o empreendedor cumpriu a exigência da publicação em jornal de grande circulação, e placa indicativa no local da obra, sem haver impugnação à construção do empreendimento;

Considerando que o empreendimento trará impacto positivo na dinâmica do território, fomentando o comércio e serviço;

Somos de parecer **favorável** ao empreendimento, atendidas as medidas mitigatórias sugeridas e conforme recomendação da UNAV/ SELIC, o registro em cartório da área indicada em projeto como servidão de passagem de pedestres e veículos.

Marcos Germano dos Santos Silva

Representante do Sindicato dos Arquitetos no Estado de Pernambuco **SAEPE**