

PROCESSO Nº: 8064917922

RELATOR: André Callou da Cruz - FIEPE

INTERESSADO: ACLF Desenvolvimento Imobiliário e Participação SPE LTDA.

OBJETO: Projeto de empreendimento Residencial, Comercial e de Serviços.

LOCALIZAÇÃO: Estrada de Belém, nº 1026, no Bairro de Campo Grande - Recife/PE

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU

Solicitação:

Trata-se de projeto inicial para construção de um empreendimento de uso misto (residencial, comercial e serviços), localizado no Lote nº 1 da Estrada de Belém (onde existiram os imóveis a Estrada de Belém nº 1026 e da Rua Hamilton Ribeiro nº 157), no bairro de Campo Grande.



Figura 1: Mapa localização

Legislação:

O imóvel nº 1026 da Estrada de Belém, onde é proposto o empreendimento, encontra-se atualmente inserido na Zona de Reestruturação Urbana 1 – ZRU 1, “que corresponde ao entorno imediato de trechos dos eixos de mobilidade urbana em transporte público com aptidão para o adensamento populacional em função de sua infraestrutura de saneamento e mobilidade”, conforme definição das zonas constantes no Plano Diretor (Lei Complementar nº 02/2021). Segundo o Plano Diretor, esta ZRU “tem por objetivo promover o adensamento populacional e construtivo como:

I – Incentivo ao uso misto e a fachadas ativas; e,

II – Estímulo à mobilidade ativa, à qualificação e requalificação dos espaços públicos e da infraestrutura urbana e à interface entre os espaços públicos e privados”.

No Mapa I a seguir, representa-se o imóvel inserido no zoneamento da cidade definido no Plano Diretor (ZRU 1).

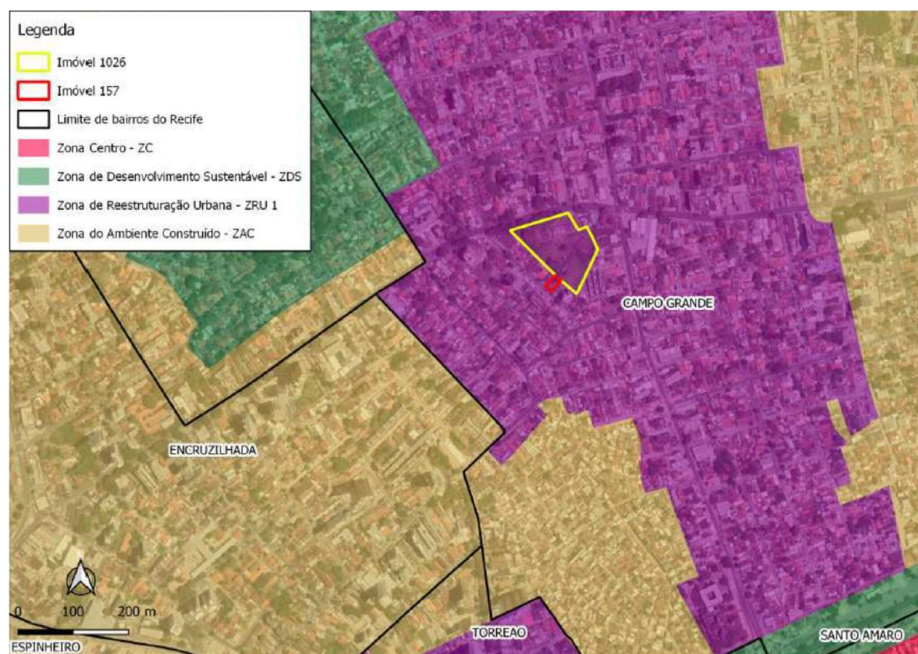


Figura 2: Mapa ZRU 1 onde se localiza o imóvel

Os parâmetros aplicáveis ao empreendimento são os seguintes:

- Coeficiente de Aproveitamento (μ) = 1,00 (básico) e 5,00 (máximo);
- Taxa de Solo Natural (TSN) = 25%;
- Afastamentos iniciais: frontal: 5,00m; laterais/fundo: 3,00m;

O imóvel em questão (Estrada de Belém nº 1026, antigo nº 1090) é classificado pela Lei nº 16.176/1996 (Lei de Uso e Ocupação do Solo) como Imóvel de Proteção de Área Verde (IPAV) de nº 41. A ocupação do solo no IPAV obedecerá aos parâmetros urbanísticos da zona onde o imóvel está situado, devendo manter 70% da área verde indicada no Cadastro dos Imóveis de Proteção de Área Verde do Recife, conforme determinam o art. 128 §1º da Lei nº 17.511/2008 e o art. 26 §4º Lei nº 18.014/2014.

O projeto também é classificado como Empreendimento de Impacto por apresentar área de construção superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), conforme o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 16.176/1996.

Caracterização:

O partido arquitetônico resultou numa ocupação com quatro blocos: três de uso habitacional (30 pavimentos tipo + pilotis) e o bloco comercial/serviços (loja e sobreloja), voltado para a Estrada de Belém, com sete pavimentos para garagem, sendo um deles no subsolo.

Cada bloco residencial apresenta 8 apartamentos por andar e 30 pavimentos tipo, totalizando 720 unidades habitacionais. No térreo, estão as áreas de lazer, os equipamentos de apoio e garagens. O bloco comercial/serviços apresenta 27 lojas, garagens e pavimento de lazer na cobertura destinado ao uso residencial.

Ao todo, são 854 vagas de garagem, sendo 98 para o uso comercial/serviços (no subsolo) e 756 para o uso residencial, além de 12 vagas para motos. O empreendimento possui área total construída de 81.930,05 m² e população estimada de 4.320 pessoas.



Figura 3: Planta baixa Pavimento Térreo

A seguir, o resumo do quadro de áreas apresentado:

ÁREAS	PROJETO
Área do terreno	12.569,48 m ²
Área de uso comum	26.338,66 m ²
Área privativa	55.591,39 m ² (μ = 4,42)
Área total de construção	81.930,05 m ²
Área de solo natural	4.033,40 m ² (32,08 %)
Área de solo natural suprimida do IPAV cadastrado	527,00 m ² (22,66%)

Figura 4: Quadro de áreas geral

Por se tratar de um IPAV, deverão ser mantidos 70% da área verde indicada no Cadastro dos Imóveis de Proteção de Área Verde (Cipav) do Recife. Considerando que a área total do IPAV 41 é de 12.152,77 m², e a área verde original é de 5.303,84 m², o empreendedor deverá preservar 3.712,68 m² (70%) da área verde total.

O Projeto Arquitetônico demandou a elaboração do Programa de Compensação Florestal, que tem como objetivos:

- Planejar adequadamente a compensação da vegetação dentro do IPAV 41;
- Detalhar as atividades e procedimentos a serem considerados na execução do programa, prevendo adequações ou alterações em caso de ineficiência da metodologia adotada;
- Contribuir com o estabelecimento de habitats atrativos para a fauna de ambientes florestais na região do IPAV 41;
- Repor a cobertura vegetal considerando a Lei municipal n.º 17.511/2008, onde deverão ser mantidos 70% (setenta por cento) da área verde indicada no cadastro municipal.

O empreendedor irá recompor 100,70m² de área verde para atingir os 70% (3.712,68 m²) do cadastro original do IPAV 41, o plantio compensatório será realizado em três etapas. De acordo com o projeto arquitetônico, existem 5 árvores na calçada da Estrada de Belém que serão preservadas. No interior do lote existem 23 árvores que serão preservadas, 4 que serão erradicadas e 63 a serem plantadas.



Figura 5: Arborização de grande porte preservada

Fatores como integração com o meio ambiente, conexão com a rua, valorização do pedestre, diversidade de uso, permeabilidade visual do lote, dinamização econômica e responsabilidade socioambiental nortearam todo o trabalho de concepção do Projeto, servindo de base para a criação de um referencial para o bairro com potencial de ser a âncora de uma renovação urbana pretendida para os corredores de transporte pelo Plano Diretor vigente.

A implantação proposta para um equipamento de uso misto com comércio e serviços de abrangência primária e local, tem como principal objetivo propiciar à futura população do empreendimento, bem como a população do entorno, uma revigorante dinamização e vivacidade ao nível da rua, com suas amplas e arborizadas calçadas assegurando o conforto do caminhar e protegendo a circulação do pedestre.



Figura 4: Projeção para Estrada de Belém

Histórico:

O processo passou pela análise na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado/SEPUL e encaminhamento do processo à Unidade de Normatização e Análise Viária – UNAV/ SEPUL com parecer datado de 15/12/2022 favorável ao empreendimento.

Recebeu a viabilidade do sistema de abastecimento de água e para o sistema de esgotamento sanitário da COMPESA, disponibilidade da rede em suprir a nova carga com necessidade de obras de melhoramento da Neoenergia Pernambuco, e possui viabilidade de fornecimento de gás natural pela COPERGÁS; A EMLURB informou que o local é atendido pela coleta domiciliar e pela varrição das vias.

A seguir, a relação os principais trâmites do processo:

- 09/06/2022 – Ingresso do processo para análise na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado/SELIC/SEPUL;
- 21/10/2022 – Encaminhamento à Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife – CTTU para análise dos impactos no trânsito;
- 09/11/2022 – Elaborado o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 037/2022 solicitando ajustes no projeto e no memorial de impacto;
- 30/11/2022 – Elaborado o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 038/2022 favorável ao empreendimento;
- 01/12/2022 – Encaminhamento à DILURB/SEPUL solicitando análise espacial para ao afastamento entre blocos;
- 05/12/2022 – Parecer favorável da DILURB/SEPUL;
- 12/12/2022 – Encaminhamento do processo à Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV/SELIC/SEPUL para elaboração de parecer urbanístico.

Ações Mitigadoras:

Em decorrência dos impactos negativos identificados, o EIV sugeriu alguns programas e planos para as fases de instalação e de operação do empreendimento, a saber:

- Programa de Educação e Controle Ambiental: desenvolver ações educativas que visem à efetividade do controle ambiental durante a supressão da vegetação, a partir da capacitação de

técnicos, trabalhadores para que possam agir de forma ambientalmente correta e socialmente aceitável;

- Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil (PGRCC): é um instrumento de planejamento, diagnóstico e proposições ambientais para os empreendimentos que geram resíduos em sua fase de construção;
- Programa de Compensação e Monitoramento de Flora: fornecer os subsídios e as diretrizes necessárias à compensação da vegetação no terreno objeto do empreendimento;
- Programa de Monitoramento de Ruído e Vibrações: buscar iniciativas e acompanhamentos dos níveis de ruído durante a obra;
- Compensação da supressão de indivíduos arbóreos: implantar, ao menos, oitenta e oito exemplares arbóreos do Bioma Mata Atlântica.

Considerações:

Considerando que o empreendimento localizado no bairro de Campo Grande faz parte do objetivo de expansão estratégica em Zona de Reestruturação Urbana – ZRU 1, com positivo adensamento em decorrência da infraestrutura instalada e das condições de mobilidade existentes, serve de base para a criação de um referencial para o bairro potencializando uma renovação urbana nos corredores de transporte públicos, além do projeto buscar a integração com o meio ambiente, conexão com a rua, valorização do pedestre, diversidade de usos, permeabilidade visual do lote, dinamização econômica e responsabilidade sócio ambiental, conceitos importantes para vitalidade urbana.

Conforme relato da UNAV o projeto atende às orientações da OPEI no tocante aos aspectos ambientais, obtendo o licenciamento ambiental junto à Secretaria Executiva de Licenciamento e Áreas Verdes/ SMAS, através da Licença Prévia nº 8042745022, que estabelece as exigências e os condicionantes a serem observados pelo empreendedor.

Conclusão:

Diante do exposto, e considerando que o empreendimento é compatível com a ocupação urbana existente e com o zoneamento urbanístico estabelecido para o local, somos favoráveis à aprovação do projeto como apresentado.

Recife, 18 de janeiro de 2023.



ANDRÉ CALLOU DA CRUZ

Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco - FIEPE