

PARECER DO RELATOR

COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU

PROCESSO – 8022270921

INTERESSADO – VERÔNICA DUBOURCK REIS RIBEIRO

LOCALIZAÇÃO – Rua Odorico Mendes, nº. 55 - Campo Grande.

ATIVIDADE – Conjunto Habitacional Multifamiliar

À Comissão de Controle Urbanístico – CCU

1. Solicitação

Trata o presente processo de um Projeto Inicial (réplica do processo nº 8089551120) para a construção de um edifício habitacional multifamiliar conjunto, no lote (a ser lembrado) onde existiram as casas nº 45, 65 e 77 da Rua Odorico Mendes e as casas nº 1244 e 1256 da Estrada de Belém, em Campo Grande, ZAC Moderada.

O projeto constitui-se de um conjunto com duas torres de 30 pavimentos, sendo cada uma delas composta de 01 pavimento térreo, destinado a lazer e estacionamento; 02 pavimentos vazados destinados exclusivamente a estacionamento de veículos; e 27 (vinte e sete) pavimentos tipo.

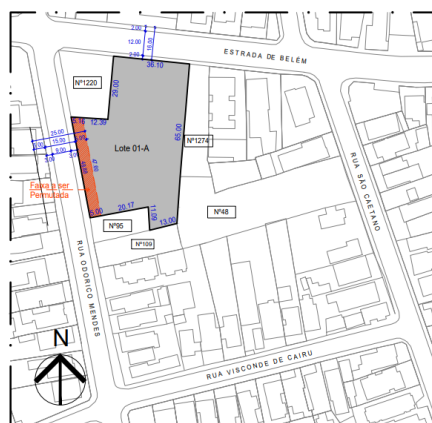
2. Considerações

O presente processo foi encaminhado para análise deste Conselho de Controle Urbanístico em atenção ao Art. 91 da Lei 16.276/97, por apresentar parâmetros urbanísticos em desconformidade com a citada Lei tratando-se de Réplica de Projeto Inicial para a edificação de um Conjunto Habitacional Multifamiliar (Residencial Scave). Tendo sido enviado para análise por essa comissão em função do Art. 91 da Lei nº.16.286/97 (Parcelamento do Solo) que prevê a possibilidade de Análise Especial para Permuta de Área por Índices Urbanísticos – coeficiente de utilização e afastamento frontal).

Em análise das informações apresentada destacamos que:

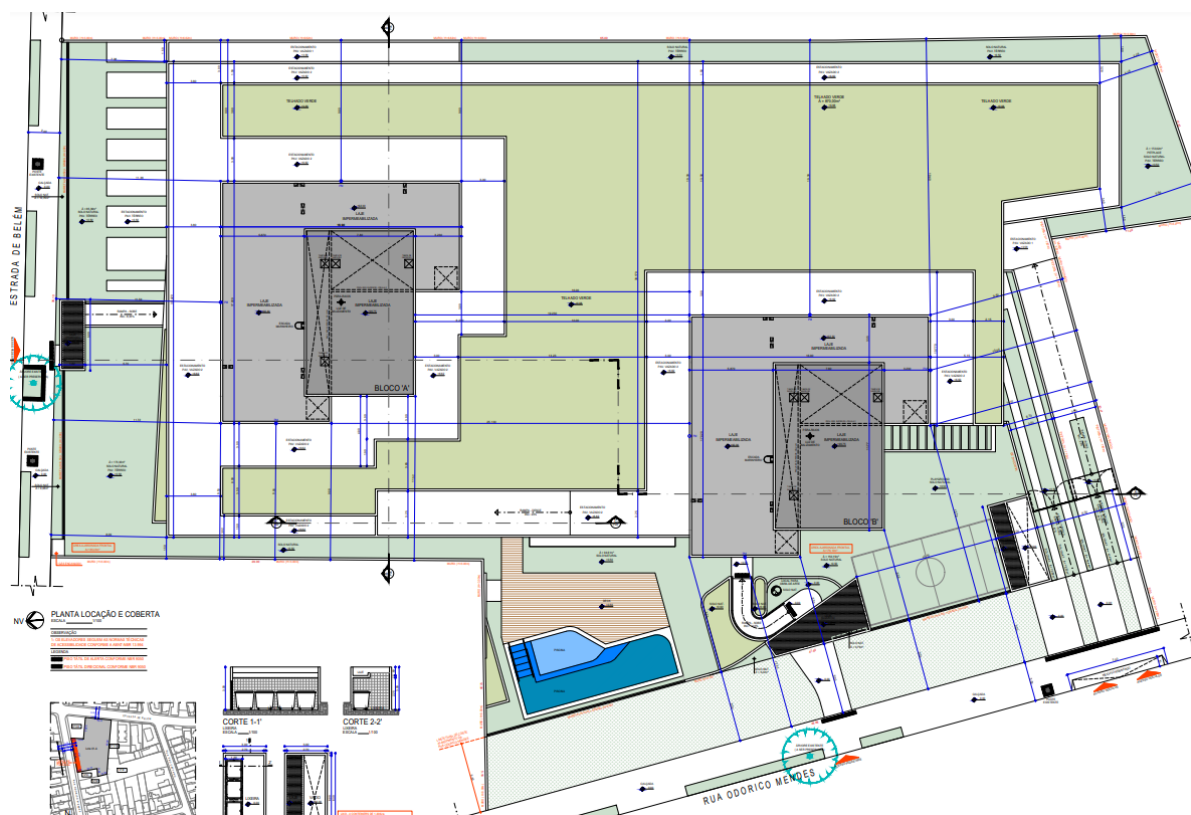
i) incide sobre o imóvel um corte para atender ao projeto viário de alargamento da Rua Odorico Mendes, de 5,00m, o qual acarreta uma faixa a ser permutada de 241,20 m². Em face disso, o afastamento frontal de um dos blocos apresenta-se com 12,30m para o terreno primitivo (quando o exigido é 11,50m), e, após o corte, para o terreno resultante, apresenta 7,33m, para o ponto médio e 6,30m no ponto mínimo do Bloco B (ver Figuras 01- Prancha PU_PI_01. LOCAÇÃO_V03);

Figura 01 – Planta de Situação



SITUAÇÃO
ESCALA 1/2.000

Figura 02 – Planta de Locação e Coberta



ii) no que tange à área total de construção, para o terreno primitivo (3.263,32 m²) seriam permitidos 9.789,96 m² para o coeficiente de 3,0. Para o terreno resultante (3.22,12 m²) teríamos 9.066,36 m², e a área apresentada é de 9.788,04 m²;

iii) considerando o Art 91 da Lei nº 16.286/97, que prevê análise especial da CCU para os casos de permuta de área por índices urbanísticos (no caso por coeficiente de utilização e afastamento frontal).

3. Conclusão

Concluimos que em função de análise da implantação do edifício formado pelo terreno com a confluência entre as Ruas Odorico Mendes e a Estrada de Belém podemos observar que a proposta volumétrica resultante ao ser locada no terreno com corte, não impactará negativamente principalmente nos transeuntes das calçadas.

Ou seja, mesmo com o afastamento de fundos reduzido, as características de implantação no lote da edificação, sem apoiar-se nos muros e propondo fechamentos por meio de gradis, não impacta negativamente e dessa forma somos favoráveis ao pleito em tela.

Recife, 17 de março de 2022.

Ana Maria Moreira Maciel

Entidade – Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU-PE