

## Parecer da Relatoria

Comissão de Controle Urbano - CCU  
Processo: nº **8064917922**

Interessado: Fernando Antônio Macedo de Souza

À Comissão de Controle Urbano

### 1- Solicitação:

Resposta à análise do processo nº **8064917922** 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 da Estrada de Belém nº 1026 e da Rua Hamilton Ribeiro nº 157), no bairro de Campo Grande.

O imóvel também está inserido na Macrozona de Ambiente Construído (MAC), mais especificamente, na Zona de Reestruturação Urbana 1 - ZRU 1, que são áreas dotadas de infraestrutura de saneamento e estruturadas por eixos de transporte público em corredores de ônibus, circulação em faixas exclusivas e metrô em áreas estratégicas da cidade. Tem o objetivo de promover o adensamento populacional e construtivo com o incentivo ao uso misto e fachadas ativas, e o estímulo à mobilidade ativa, à qualificação e requalificação dos espaços públicos e da infraestrutura urbana e à interface entre os espaços públicos e privados.



Mapa com a localização do empreendimento.

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis:

Coefficiente de Aproveitamento ( $\mu$ ) = 1,00 (básico) e 5,00 (máximo);

Taxa de Solo Natural (TSN) = 25% ;

Afastamentos iniciais: frontal: 5,00m; laterais/fundo: 3,00m.

O imóvel localizado na 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 nº41, 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.

Encaminhado ao CCU por ser empreendimento de Impacto, com área de construção superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), foi elaborada a Orientação Prévia com as diretrizes urbanísticas para a elaboração do projeto de Empreendimento de Impacto, bem como para o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. O empreendimento consiste em um equipamento de uso misto: habitação, comércio e serviços de abrangência primária e local, propicia uma dinamização urbana com calçadas amplas e arborizadas, assegurando conforto e segurança no caminhar do pedestre.



Calçada larga e arborizada.

Composto por 4 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. Com 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 m<sup>2</sup> e população estimada de 4.320 pessoas.



Vista do empreendimento, a partir da Estrada de Belém.

O entorno do empreendimento é bem servido pelo Sistema de Transporte Público de Passageiros – STPP, pela Estrada de Belém e pela Rua Odorico Mendes onde passam diversas linhas de ônibus para Região Metropolitana do Recife, não exigirá o remanejamento de linhas existentes ou criação de linhas de ônibus, alterações de itinerários, nem operações que justifiquem a alteração da geometria de vias para fins de atendimento ao transporte coletivo. O acesso de pedestres será pela Estrada de Belém e Rua Hamilton Ribeiro.

O acesso de veículos será pela: Estrada de Belém para o bloco comercial/serviços e pela Rua Hamilton Ribeiro para os blocos residenciais, de lixo e gás.

O empreendimento possui bicicletário com 154 vagas e paraciclos de uso e acesso público nas proximidades das entradas com 24 vagas para a parte residencial e 24 vagas para a parte comercial.

## **2- 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.

O empreendedor irá recompor 100,70m<sup>2</sup> de área verde para atingir os 70% (3.712,68 m<sup>2</sup>) do cadastro original do IPAV 41,o plantio compensatório será realizado em três etapas.

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.

## **3- Considerações:**

Consideramos 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.

Sendo compatível com a ocupação urbana existente e com o zoneamento urbanístico estabelecido para o local, somos favoráveis à aprovação do projeto como apresentado, inclusive com os afastamentos solicitados de acordo com a argumentação apresentada pelo interessado.

Recife 20, dezembro de 2022

Nome: Elka Porciúncula

Entidade: FIEPE