

Parecer da Relatoria

Comissão de Controle Urbano - CCU
Processo: nº 8078087322

Interessado: Cíntia de Oliveira Lira

À Comissão de Controle Urbano

1- Solicitação:

Resposta à análise do processo nº 8078087322 réplica do processo nº 8152564218, referente a análise urbanística de projeto inicial para construção de um empreendimento de uso misto (1 loja + 5 blocos de habitação multifamiliar), situado no lote edificado com o imóvel nº 2061, a ser demolido, na Av. Sul Gov. Cid Sampaio, no bairro de Afogados.

O imóvel também está inserido na Zona de Ambiente Natural (ZAN) Tejipló, Lei Municipal nº 17.511/2008. Setor de Sustentabilidade Ambiental – SSA 1,

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis:

Recuo Frontal : 7,00m; Recuo lateral e fundos: nulo/ até 1,50m(2pav) ou 3,00m (acima de 2 pav); solo natural 50% ; μ 1,5

Encaminhado ao CCU por ser empreendimento de Impacto, com área de construção superior a 20.000m² (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 conjunto habitacional multifamiliar, composto por 5 torres de 13 pavimentos, e uma loja no pavimento térreo situada próxima ao logradouro. Cada edifício apresenta 8 subunidades por andar, em um total de 96 apartamentos por bloco. Ao todo, o empreendimento conta com 481 subunidades (480 apartamentos + 1 loja).

Possui vagas de garagem, localizadas no pavimento térreo e no 1º pavimento do edifício garagem, 480 vagas destinadas ao conjunto habitacional (1 vaga por apartamento), sendo 11 vagas especiais, e mais 4 vagas em frente à loja, com acesso direto pela rua e possui vagas para motos.



Planta de Localização e Cobertura.

O empreendimento possui área total construída de 34.555,39 m² e população estimada de 1.932 habitantes.

As áreas verdes do empreendimento, que correspondem a 50,8% do solo natural num total de 8.394,64 m² estão bem distribuídas pelo terreno.

A área de construção privativa corresponde a 24.706,80 m² (μ 1,49). O projeto apresenta tanque de retardo destinado ao acúmulo de águas pluviais para posterior descarga na rede pública e piso drenante nas vias internas. Possui também telhado verde sobre o edifício garagem com 1.564,11m².

O entorno é bem servido pelo sistema de transporte público. Os acessos de autos entrada/saída do conjunto habitacional serão localizados uma ao lado do acesso de

pedestres e outro destinado ao estacionamento da loja. O empreendimento possui bicicletário, no pavimento térreo em cada bloco e 15 paraciclos de uso e acesso público, na faixa de serviço da calçada.

Conforme o Estudo de Impacto sobre os Transportes conclui que o empreendimento “*não terá impactos que sejam significativos sobre os transportes públicos de passageiros, nem relativos ao sistema viário...*”. Ressalta a grande oferta de linhas de transportes coletivos que transitam na região.

2- Histórico:

O processo passou pela análise na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado/SEPUL com o nº 8152564218 em seguida recebeu o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 016/2022 favorável ao empreendimento em 04/05/2022 e encaminhamento do processo com o nº 8078087322 à Unidade de Normatização e Análise Viária – UNAV/ SEPUL para o parecer datado de 12/09/2022 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 sem necessidade de obras de melhoramento da Neoenergia Pernambuco, e possui cobertura da rede de telefonia da OI Fixa.

No local, a vegetação é antropizada e sua supressão não será expressiva, sendo restrita a poucos exemplares isolados, devendo ser tratada em processo próprio junto ao órgão ambiental. Existem 38 unidades arbóreas no interior do imóvel, das quais 13 serão preservadas e 25 serão erradicadas, conforme consta no Relatório Ambiental Preliminar- RAP, documento que foi apresentado para a obtenção da Licença Prévia ambiental. Está previsto o plantio de 125 árvores.

Foram atendidas as recomendações ambientais da OPEI, a exemplo da colocação de gradil nos limites frontais do terreno, conferindo mais segurança aos transeuntes da área, o licenciamento ambiental junto à Secretaria Executiva de Licenciamento e Controle Ambiental / SMAS, através da Licença Prévia nº 8052361420.

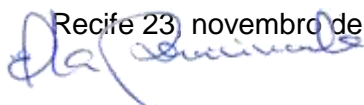
O EIV propõe que “*durante as obras de infraestrutura necessárias para implantação do empreendimento, deverão ser observadas medidas de controle ambiental, de forma a monitorar tanto quanto possível, as alterações na qualidade do ar...*”

3- Considerações:

Acompanhando as considerações do parecer da Secretaria de Política Urbana e Licenciamento e a Secretaria Executiva de Licenciamento que “Empreendimentos como este são um estímulo à regeneração urbana do local mediante a promoção do uso habitacional, o que desenvolve e consolida as atividades de comércio e serviços locais” e que “...área em questão faz parte de um recorte territorial cujo subprojeto tem o objetivo de desenvolver um plano específico para a implementação de modelo urbano de reocupação com habitação e uso misto, integrados ao Largo da Paz”.

Sendo compatível com a ocupação urbana existente e com o zoneamento urbanístico estabelecido para o local, somos favoráveis a aprovação do projeto como apresentado.

Recife 23 novembro de 2022



Nome: Elka Porciúncula
Entidade: FIEPE