

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU

Processo Nº **81.481718.19**

Relator: Marcos Germano dos Santos Silva

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

Interessado: **CONCRETO ARQUITETURA PROJETOS E CONSULTORIA LTDA ME**

Objeto: Projeto Inicial destinado ao uso não habitacional (Serviço de Saúde).

Localização: Lote A da Rua Mário Domingues, 142, Boa Vista, Recife – PE.

Senhores Conselheiros,

Apresento o parecer que trata da análise do projeto inicial de um empreendimento de uso não habitacional na localização em epígrafe.

Considerações Iniciais

O projeto do empreendimento de uso não habitacional, ocupa um terreno de 3.620,66 m², denominado lote A da Rua Mário Domingues no bairro da Boa Vista, nesta cidade, Figura 1.

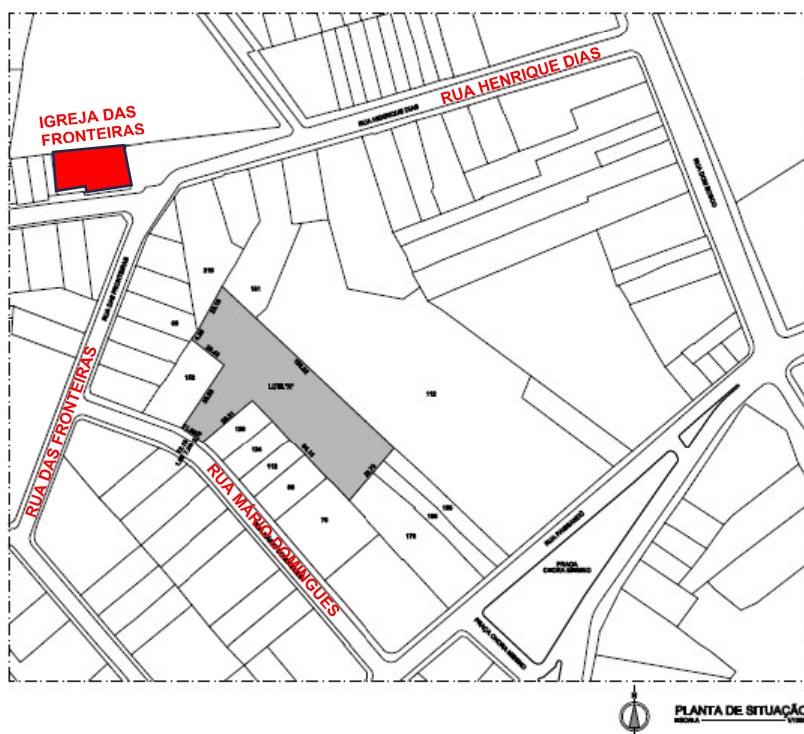


Figura 1 – Localização do lote

Fonte: Projeto de Arquitetura desenho 1.17 Planta de Situação e Planta de Locação e Coberta, trabalhado pelo relator.

Legislação Urbanística

Segundo o Plano Diretor, Lei Nº 17.511/2008 o terreno se encontra inserido no zoneamento como Zona do Ambiente Construído de Ocupação Moderada – ZAC Moderada.

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

O projeto apresenta Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto – OPEI nº 78, Processo nº 81.124355.19.

A apresentação pelo interessado do Memorial Justificativo de empreendimento de impacto de vizinhança, EIV, atende a resolução nº 03/96 e seu anexo único, nos termos da legislação vigente.

Caracterização do Empreendimento

Segundo o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV apresentado, o Empreendimento é composto por 31 pavimentos dispostos da seguinte forma:

•01 Pavimento Térreo; •08 Pavimentos de Garagens (pavimentos V1 ao V8); •01 Pavimento U.T.I.; •01 Pavimento Bloco Cirúrgico; •02 Pavimentos Tipo - Internação (1º e 2º pavimentos tipo); •05 Pavimentos Tipo - Consultórios (3º ao 7º pavimento tipo); •12 Pavimentos Tipo – Unidade hospitalar •01 Pavimento de Coberta (Ático)

Ainda segundo o EIV o empreendimento de uso não habitacional possui área de construção de 27.833,02m², sendo 10.861,98m² de área computável Figura 2.

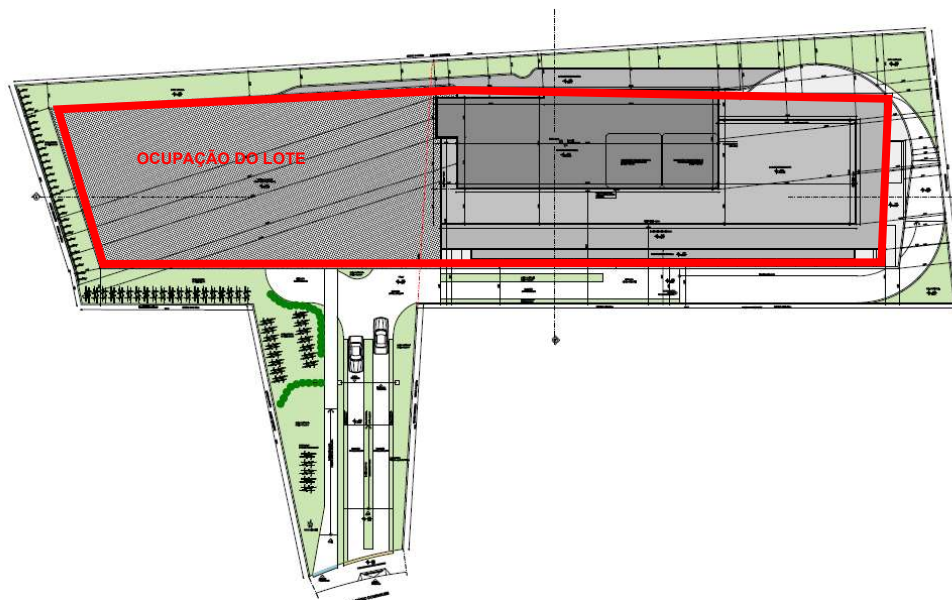


Figura 2 - Implantação.

Fonte: Desenho nº 1.17 Projeto de arquitetura, trabalhado pelo relator

Foram utilizados para análise: o projeto de Arquitetura; o EIV; o OPEI nº 78; os pareceres e recomendações da DNAV/ DILURB, CCU e as anuências das concessionárias de serviço público.

Gabarito (altura da edificação)

Com base no desenho nº 14/17, corte AA, a edificação apresenta uma linha de cota com 126,55m em relação ao trecho fora da poligonal de proteção do monumento tombado pelo IPHAN, e uma linha de cota de 12,00m referente ao trecho onde se sobrepõe a área de proteção do entorno do monumento, Igreja das Fronteiras, ver Figura 3.

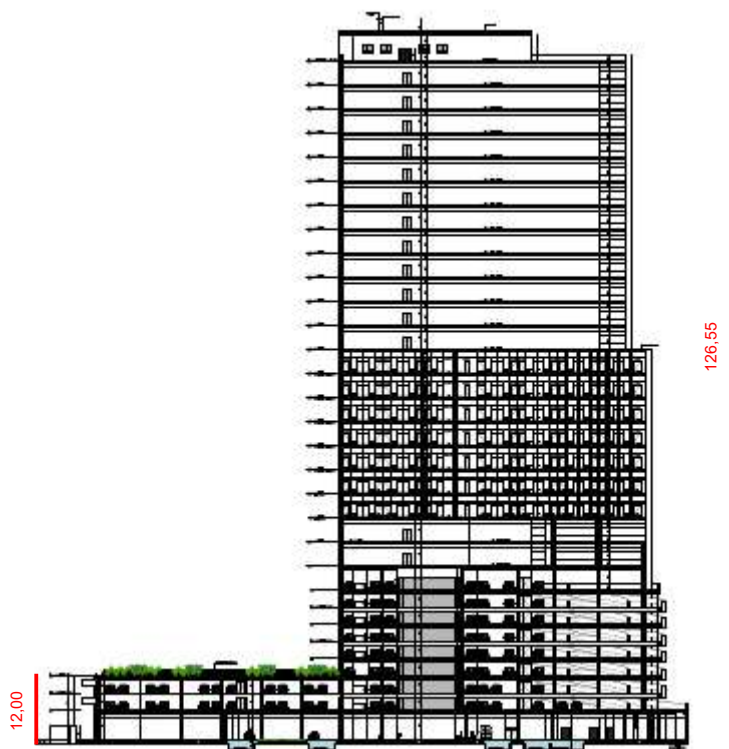


Figura 3 – corte AA

Fonte: Desenho nº 14/17 Projeto de arquitetura, trabalhado pelo relator.

Acessos

Segundo o EIV o empreendimento tem “o seu acesso de pedestres, veículos de passeio, área destinada a embarque e desembarque e acesso de veículos pequenos de carga pela Rua Mário Domingues”.

Segundo a RDC Nº 50, “Os acessos do EAS estão relacionados diretamente com a circulação de sua população usuária e de materiais. A relação a ser considerada é de tipos funcionais de acessos e não de número de acessos, esta sim, via de regra, função da quantidade dos serviços prestados.”

Ainda segundo a RDC 50, “os tipos de pessoas e materiais que acessam (entram e saem) ao EAS são:

- Paciente externo ambulante ou transportado, acompanhante e doador;
- Paciente a ser internado ambulante ou transportado e acompanhante;
- Cadáver, acompanhante e visitas relacionadas a esse;
- Funcionário e aluno (a distribuição por categorias é definida pela administração do EAS), vendedor, fornecedor e prestador de serviço, outros; e
- Suprimentos e resíduos.”

Todo o acesso ao empreendimento é realizado por um único lugar, nele ocorrem acessos de pacientes, visitantes, funcionários e colaboradores, abastecimento, assim como as saídas de cadáveres, lixo e todo o público já citado.

Desta forma um único acesso atende ao empreendimento, figura 4.

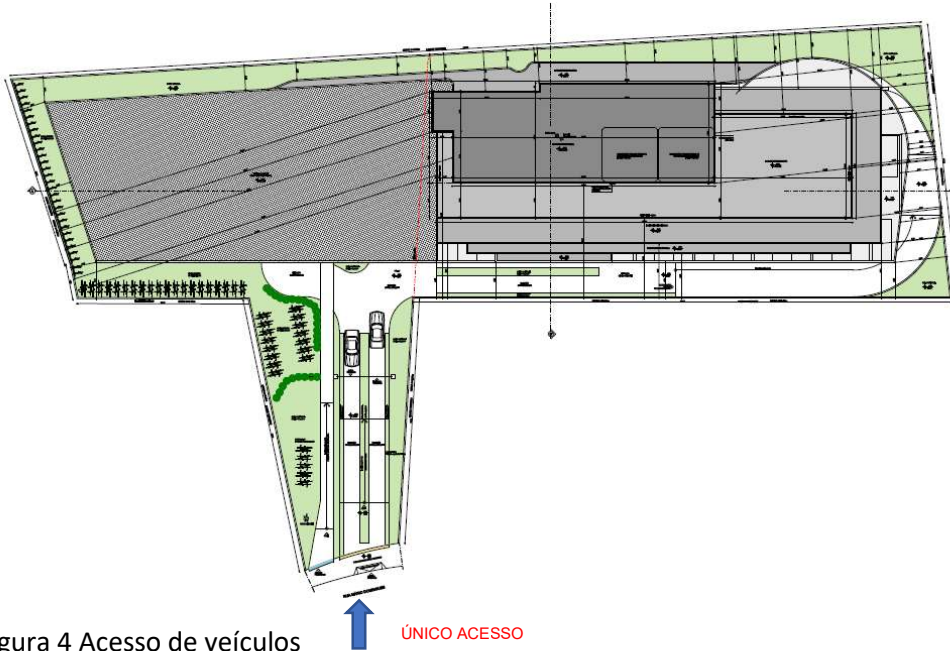


Figura 4 Acesso de veículos

ÚNICO ACESSO

Fonte: Desenho nº 01/ Projeto de arquitetura

Para a Rua Mário Domingues é proposto o acesso ao empreendimento, Figura 5.

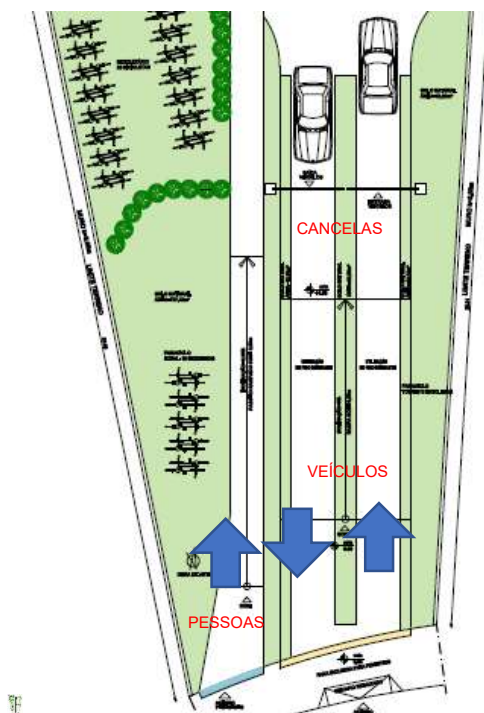


Figura 5 Acesso pela Rua Mário Domingues

Fonte: Desenho nº 1.17 Projeto de arquitetura, trabalhado pelo relator.

Uso

A tipologia apresenta um conjunto de atividades complementares e compatíveis com a região, bem como apresentou aviso em jornal de grande circulação para conhecimento da unidade de vizinhança da solicitação do empreendimento.

Infraestrutura

A área é dotada de infraestrutura básica e o empreendimento recebeu cartas de anuência da:

EMLURB, COMPESA, CELPE, COPERGÁS, OI FIXA

O projeto apresenta parecer favorável do Comando da Aeronáutica – COMAER, datado de 27/11/2022.

Impacto sobre o meio ambiente natural e construído

O projeto apresenta licença prévia, processo nº 8081563020 emitida pela Secretaria de Meio Ambiente da Cidade do Recife, com validade até 11/02/2023 que deverá ser revalidado antes da licença de construção.

Impacto sobre a área de preservação histórico

Apresenta parecer favorável do IPHAN datado de 05/07/2022.

Impacto sobre o transporte e Mobilidade

O projeto apresenta parecer favorável da CTTU e conforme recomendações deste parecer constituem elementos de localização importantes à área do projeto.

A seguir apresento o quadro 1, com os quantitativos resumidos do empreendimento.

Quadro 1 - Resumo do Empreendimento

	EXIGÍDO/ PERMITIDO	APRESENTADO
Área do Terreno: 3.620,66m ²	-	-
Coefficiente de Utilização	3,00	3,00
Área de Construção Computável	10.861,98 m ²	10.861,98 m ²
Área de Solo Natural	905,16 m ² (25%)	905,16 m ² (25%)
Vagas Veículos Rotativas	228	283
Paraciclos	10 (OPEI)	10
Vagas para Bicicletas	100 (OPEI)	100
Investimento estimado	-	R\$ 81.000.000,00
Prazo de obra	-	36 meses

Fonte: EIV / Projeto de Arquitetura

Medidas Mitigatórias

Concordamos com as novas medidas mitigatórias constantes no parecer da UNAV, com acréscimo da implantação de iluminação no espaço a ser requalificado.

- 1) **Serviços de micro drenagem** nas ruas: das Fronteiras; Henrique Dias e Miguel Couto; e
- 2) **Requalificação do espaço frontal à Igreja das Fronteiras e Escola de Enfermagem** tratando-o com arborização, bancos e iluminação integrada ao sítio histórico.

Histórico do Processo

Relação dos principais trâmites do processo:

12/12/2019 – Ingresso do projeto para análise na Central de Licenciamento;
28/09/2021 – Publicação de Edital, Jornal de Circulação – Folha de Pernambuco;
22/01/2020 – Apresentação da OPEI nº 78;
06/07/2022 – Anexado o parecer favorável do IPHAN;
03/01/2023 – Elaborado parecer urbanístico favorável pela Divisão de Normatização e Análise Viária, DNAV/ DILURB;
01/02/2023 – Elaborado parecer técnico GGMH/ CTTU nº 005/2023, favorável ao empreendimento;
09/08/2023 – Parecer Favorável da Comissão de Controle Urbanístico – CCU;

Considerações:

Considerando as dimensões da Rua Mário Domingues e sua importância para o sistema viário dos empreendimentos do entorno do projeto;

Considerando a existência no empreendimento de UTI, Bloco Cirúrgico e Internação;

Considerando que as Centrais de Gases Medicinais se encontram confinadas no edifício;

Considerando que as vagas de paraciclos e bicicletários se encontram sobre a área de solo natural;

Recomendo:

Proibir o estacionamento ao longo das vias na quadra formada pelas Ruas Mário Domingues, Ruas das Fronteiras e Rua do Paissandu;

Que seja gravado a impossibilidade de redução da área de solo natural, em função de:

- a) Instalação de Tanque Criogênico de Oxigênio, NBR 12.188;
- b) Instalação de Central de GLP, NBR 13.523 ou gás natural - GN e;
- c) Revestimento de piso na área destinada a paraciclos e bicicletários.

Conclusão

Na análise urbana o projeto apresenta atendimento aos índices legais, Lei Nº 17.511/2008.

Por fim, a compatibilidade com a legislação e a dinâmica da região onde predomina o uso não residencial verticalizado, equipamentos de saúde, encontra-se em consonância com o projeto apresentado para a área.

Por todo o exposto, apresento **PARECER FAVORÁVEL** ao projeto e reiteramos as medidas mitigatórias previstas, com as recomendações acima descritas.

É o Parecer.

Marcos Germano dos Santos Silva
Representante do SAEPE