

## Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU RECIFE

### PARECER DO PROCESSO Nº 8090548722

RELATOR: Roberto Lemos Muniz – Representante do CREA-PE

Prezado Presidente e demais membros deste CDU, segue o meu parecer sobre o Processo 8090548722:

#### 1. SOLICITAÇÃO

Parecer do projeto inicial de um empreendimento habitacional multifamiliar em conjunto, a ser construído no Lote nº 02, Quadra C, do Loteamento Jardim Comércio e Indústria, com frente para a Rua Professora Rosilda Costa, na Imbiribeira, Processo 80905487222 do CDU.

#### 2. LEGISLAÇÃO

De acordo com a Lei Complementar nº 02/2021 (Plano Diretor), o imóvel em questão está situado na Zona de Reestruturação Urbana - ZRU 1, componente da Macrozona do Ambiente Construído (MAC). As Zonas de Reestruturação Urbana 1 constituem-se em 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 (art. 56 da Lei Complementar nº 02/2021).

Imagem 01: Mapa de zoneamento do Município do Recife com a localização do empreendimento.



Fonte: Lei Municipal nº 17.511/2008 (Plano Diretor) – <https://licenciamento.recife.pe.gov.br/node/20>

A Zona de Reestruturação Urbana (ZRU) 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 (art. 54 do PD)

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento estão resumidos no quadro a seguir:

**Quadro 01:** Parâmetros urbanísticos.

Afastamentos iniciais mínimos			Taxa de Solo Natural (%)	Coeficiente de Utilização ( $\mu$ )
Frontal	Lateral e fundos			
	Ed. $\leq$ 2 pavtos.	Ed. $>$ 2 pavtos.		
5,00 m	nulo/1,50 m	3,00 m	25	1,00 (básico) 5,00 (máximo)

**Fonte:** Elaboração da equipe da SEPUL a partir da Lei Complementar nº 02/2021.

O projeto é classificado como Empreendimento de Impacto, uma vez que apresenta área de construção superior a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), de acordo com o parágrafo único do art. 61 da Lei nº 16.176/1996.

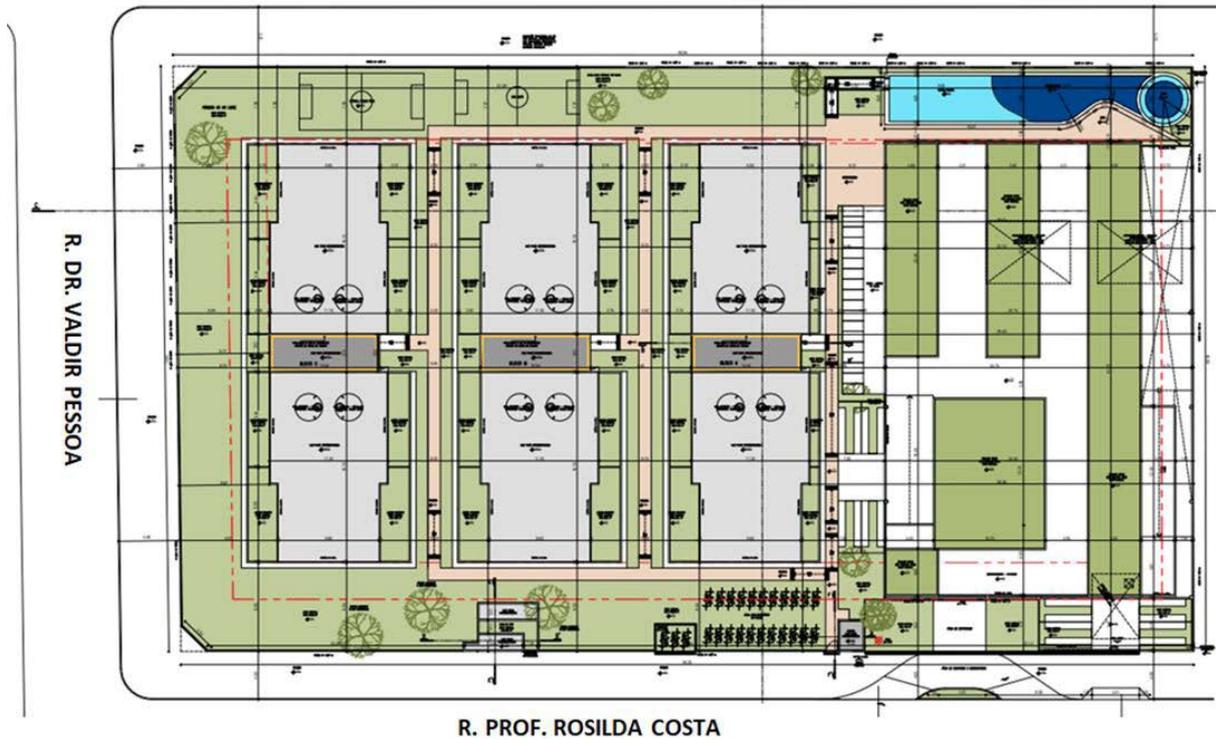
### 3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O terreno do empreendimento localiza-se no bairro da Imbiribeira, na Zona Sul da cidade, na Região Político-Administrativa 6 (RPA 6). Dentre os principais equipamentos no entorno, destacam-se: Estação Imbiribeira do metrô, Lagoa do Araçá, Juizado Especial Cível e Universidade Salgado de Oliveira.

O empreendimento consiste em 3 blocos habitacionais (18 pavimentos) e 1 edifício garagem (6 pavimentos). São 8 apartamentos por andar (2 quartos e 43,00 m<sup>2</sup> de área) totalizando 432 unidades. O projeto também contempla área de lazer com piscina, playground, 2 mini-campos, salas multiuso e banheiros.

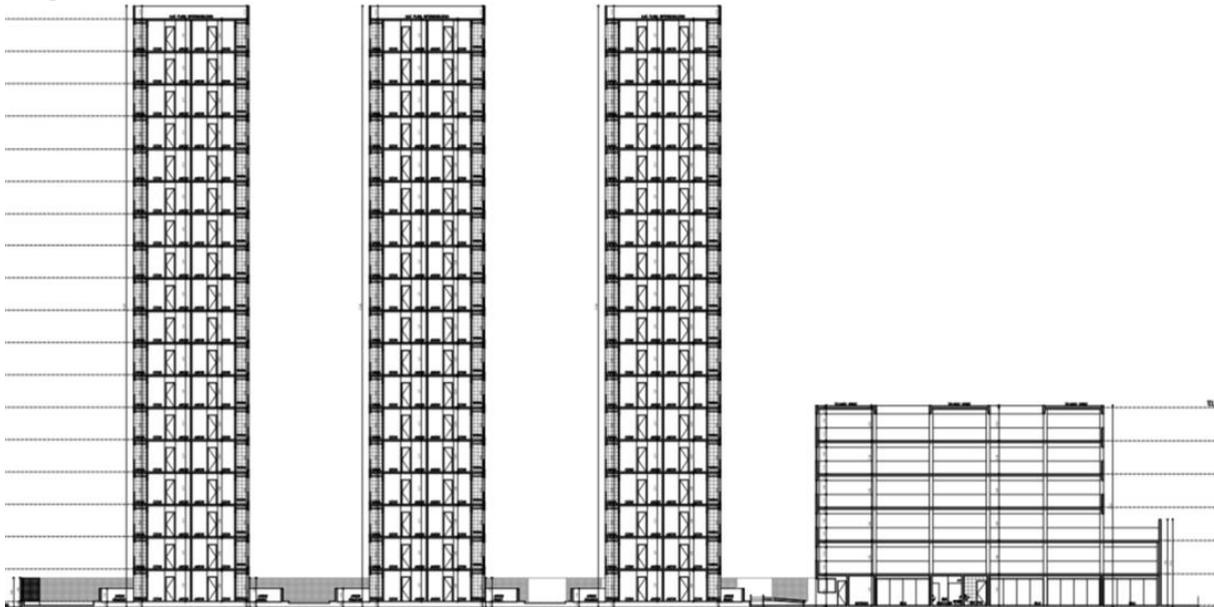
**Imagem 02:** Planta de Locação.

AV. SUL GOV. CID SAMPAIO



Fonte: Projeto arquitetônico.

Imagem 03: Corte.



Fonte: Projeto arquitetônico.

De acordo com o projeto arquitetônico, serão 281 vagas de automóveis, sendo 3 PNE, e 40 vagas de moto. Com 28.502,15 m<sup>2</sup> de área total construída, o empreendimento tem uma população estimada de 1.728 habitantes.

A seguir, o resumo do quadro de áreas apresentado:

**Quadro 02:** Quadro de áreas.

<b>ÁREAS</b>	<b>PROJETO</b>
<b>Área do terreno</b>	5.404,13 m <sup>2</sup>
<b>Área de construção privativa</b>	18.576,00 m <sup>2</sup> ( $\mu = 3,44$ )
<b>Área de uso comum</b>	9.926,15 m <sup>2</sup>
<b>Área total de construção</b>	28.502,15 m <sup>2</sup>
<b>Área de solo natural</b>	1.870,11 m <sup>2</sup> (34,60 %)

Fonte: Projeto arquitetônico.

Segundo o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, o tempo previsto para a conclusão da construção é de 48 meses.

#### **4. TRAMITAÇÃO DO PROCESSO**

Em 12.08.2022 foi dado entrada na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado da SEPUL e o processo seguiu todos os trâmites legais e recebeu todas as aprovações necessárias até ser enviado à CCU – Comissão de Controle Urbano, onde foi aprovado na reunião ocorrida em 17.04.2024, sendo então encaminhado para o CDU e estando prevista sua análise na reunião de 10.05.2024.

#### **5. IMPACTOS SOBRE A INFRAESTRUTURA**

Para que o projeto possa ser implantado, é preciso avaliar seus impactos sobre a infraestrutura existente. Neste sentido, foram necessárias as anuências das concessionárias de serviços públicos quanto à viabilidade técnica para instalação do empreendimento. Foram apresentados documentos dos seguintes órgãos:

- **Compesa** – informou que há viabilidade, com condicionante, para a instalação do sistema de abastecimento de água e também para a interligação do empreendimento ao sistema de esgotamento sanitário existente;
- **Neoenergia Pernambuco** – informou que, sob o ponto de vista do suprimento de energia elétrica, existe viabilidade de atendimento ao empreendimento;
- **Speedinfo** - informou que é possível a implantação de internet e serviços de telecomunicações para o empreendimento;
- **Copergás** - informou que há viabilidade no fornecimento de gás natural.

## 6. IMPACTOS SOBRE O MEIO AMBIENTE (NATURAL E CONSTRUÍDO)

O entorno imediato é caracterizado pela baixa densidade construtiva com a presença de edificações horizontais como galpões e residências unifamiliares de baixa renda.

Imagem 04: Vista aérea do entorno do empreendimento.



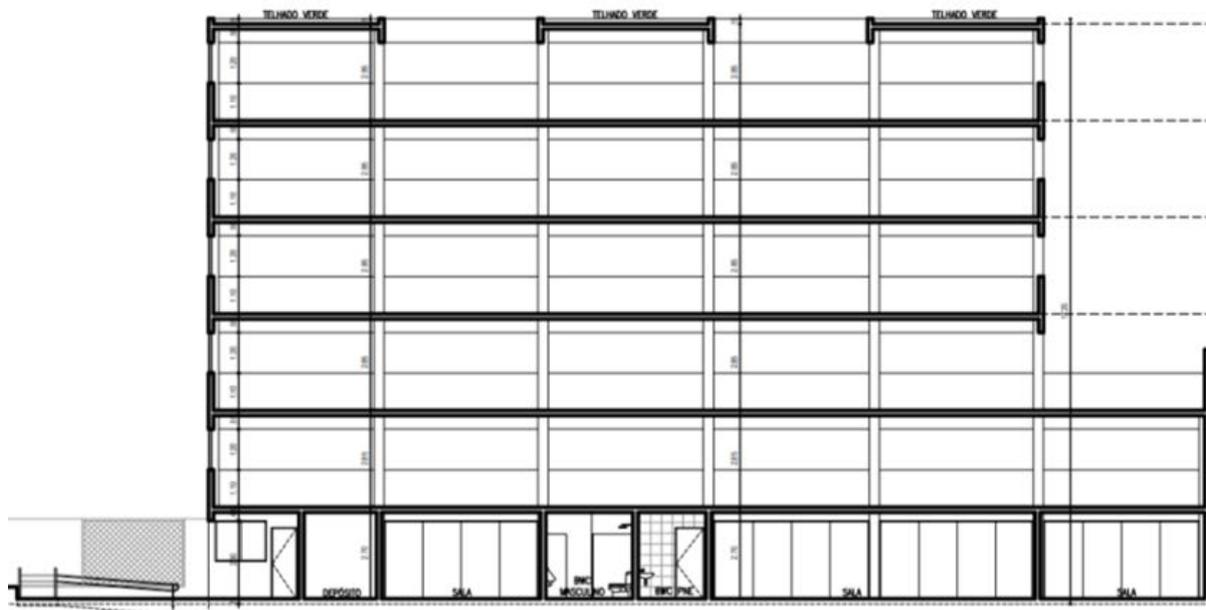
Fonte: Google Earth.

De acordo com o EIV, o terreno é plano e não haverá obras de subsolo que requeiram movimentação de terra. No local há três árvores de espécie exótica de médio porte que serão preservadas conforme indicação no projeto arquitetônico.

Segundo o Relatório Ambiental Preliminar - RAP, na calçada existem 22 árvores, sendo 8 na Rua Professora Rosilda Costa, 2 na Rua Dr. Valdir Pessoa e 12 na Av. Sul Gov. Cid Sampaio. O documento afirma que todas serão preservadas, **contudo, elas não estão representadas no projeto arquitetônico.**

Com relação à drenagem, o projeto apresenta reservatório de acúmulo de águas pluviais. Sobre o edifício garagem está localizado o telhado verde, projetado para absorver parte do escoamento superficial, melhorar o aspecto paisagístico e reduzir a ilha de calor.

**Imagem 05:** Corte transversal do edifício garagem.



**Fonte:** Projeto arquitetônico.

O projeto atendeu todas as recomendações ambientais da OPEI, a exemplo da colocação de gradil nos limites frontais do terreno, o que amplia a integração visual do empreendimento com o entorno imediato, conferindo mais segurança aos transeuntes da área.

O empreendimento obteve o licenciamento ambiental junto à Secretaria Executiva de Licenciamento e Áreas Verdes / SMAS, através da Licença Prévia nº 8100802021, que estabelece as exigências e os condicionantes a serem observados pelo empreendedor.

## **7. IMPACTOS SOBRE OS TRANSPORTES / MOBILIDADE**

O terreno do empreendimento está situado na quadra delimitada pela Rua Doutor Valdir Pessoa, Rua Professora Rosilda Costa e Rua Embaixador Negrão de Lima, vias com características locais, e pela Avenida Sul Gov. Cid Sampaio, Corredor de Transporte Urbano Principal (categoria funcional Arterial Secundário).

Próximo ao empreendimento encontra-se a Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, uma importante via classificada como Corredor de Transporte Metropolitano (categoria funcional Arterial Principal) que faz a ligação entre o centro do Recife com a área sul da cidade e com o município de Jaboatão dos Guararapes. Nela está implantada, nos dois sentidos, faixa exclusiva para o transporte público (Faixa Azul).

Os acessos de pedestres e de veículos serão realizados pela Rua Professora Rosilda Costa. Com relação aos veículos, está previsto um ponto de entrada (com área de estocagem) e outro de saída.

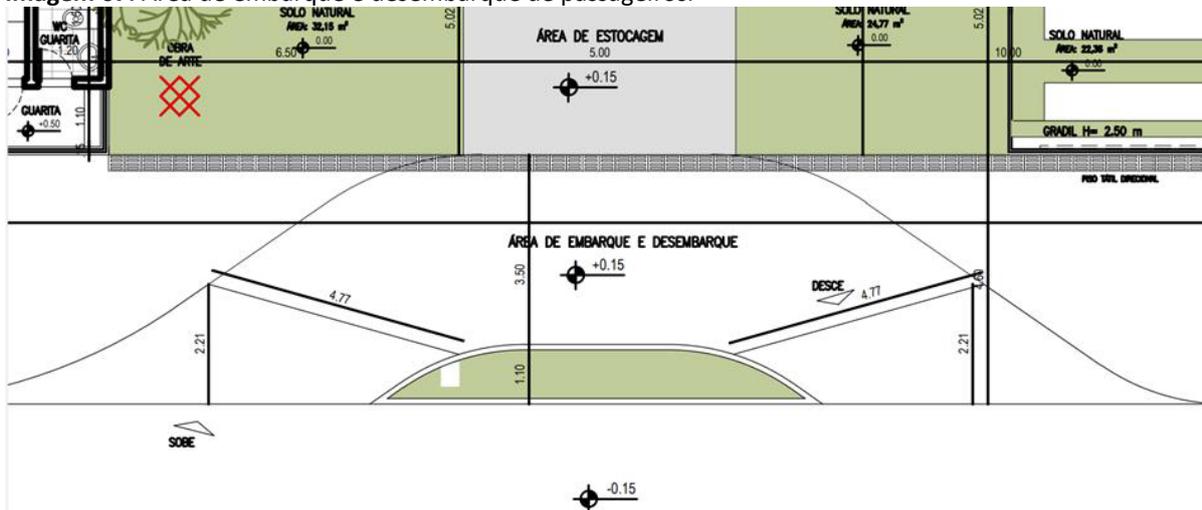
Imagem 06: Esquema de fluxos de entrada e saída de veículos no empreendimento.



Fonte: Relatório de Impacto sobre o Trânsito e Transportes - RITT.

Em frente à área de estocagem foi destinado um local para o embarque e desembarque de passageiros.

Imagem 07: Área de embarque e desembarque de passageiros.



Fonte: Projeto Arquitetônico.

Próximo ao acesso de pedestres há um bicicletário externo (6 vagas) e outro interno (44 vagas). Segundo o Relatório de Impacto sobre o Trânsito e Transportes - RITT, o empreendimento dista cerca de 300 metros para as paradas de ônibus da Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes e 150 metros para a Estação Imbiribeira do Metrô.

O EIV apresenta a seguinte estimativa de geração de viagens por dia: 434 (a pé), 190 (bicicleta), 629 (transporte coletivo) e 523 (automóveis). Após a análise do tráfego para a situação atual e futura (com e sem o empreendimento), o RITT afirma que em todas as situações examinadas, os fluxos funcionariam com os mesmos “Níveis de Serviço”, quer seja no ano presente ou no ano projetado (para 10 anos). O documento conclui que *“o tráfego atraído e gerado pelo empreendimento com uso de transporte por veículos, poderá ser absorvido pelo sistema viário existente sem prejuízo de sua fluidez e da circulação do seu entorno”*.

Com relação às recomendações da OPEI para mobilidade e acessibilidade, o projeto deverá prover arborização adequada para geração de sombra sobre as calçadas.

O projeto arquitetônico e o Relatório de Impacto sobre o Trânsito e Transportes - RITT foram analisados pela Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife - CTTU, que emitiu o Parecer Técnico GGMH/ CTTU nº 030/2023 favorável ao empreendimento.

## **8. AÇÕES MITIGADORAS**

- O RITT apresentou as seguintes recomendações de medidas a serem realizadas pelos empreendedores:

- Elaboração e implantação de projeto de sinalização (com anuência da CTTU) para o entorno, especificamente no que se refere aos acessos às travessias das vias, associadas com sinalização horizontal e de regulamentação em proteção/facilitação aos pedestres e ciclistas;
- Melhoramento das calçadas do entorno, no trecho do empreendimento e até o acesso à Estação Imbiribeira do Metrô e cruzamento com a Avenida Mal. Mascarenhas de Moraes.

- A OPEI recomendou a promoção de ações de capacitação, aproveitamento e valorização da mão de obra dos moradores das comunidades do entorno na execução das obras e prestação de serviços ao empreendimento, como ampliação da oferta de emprego e renda.

- A UNAV/SELIC da SEPUL recomendou a elaboração e execução de projeto de requalificação urbana com tratamento paisagístico, da Praça Belão e da Praça José Vieira, nas proximidades do empreendimento a fim de melhor atender à população do entorno.

**Imagem 08:** Localização das Praças Belão e José Vieira.



Fonte: Google Maps.

## 9. CONCLUSÃO

O projeto está de acordo com as diretrizes da Zona de Reestruturação Urbana, 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. O empreendimento tem potencial para induzir o adensamento em seu entorno mediante o fortalecimento do uso residencial e o consequente estímulo às atividades complementares de comércio e serviços, além da valorização imobiliária da área.

A parte interessada apresentou a Licença Prévia ambiental e as anuências dos órgãos competentes, no que diz respeito aos impactos sobre a infraestrutura, e obteve o parecer favorável da CTTU quanto aos impactos sobre o tráfego e transportes.

Consta publicação sobre o projeto em jornal de grande circulação, na data de 28/03/2023, conforme determina o art. 62 § 3º da Lei nº 16.176/1996 e também foi instalada, no imóvel, placa indicativa de Empreendimento de Impacto, em atendimento ao disposto no art. 154-A §3º da Lei Complementar nº 02/2021 e não houve nenhuma impugnação registrada quanto à construção do empreendimento.

**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 de parecer favorável a aprovação deste Projeto no CDU, desde que sejam atendidas as ações mitigadoras indicadas no RITT, na OPEI e pela UNAV/SELIC da SEPUL e descritas no item 8 deste relatório.**

Recife, 06 de maio de 2024

**Roberto Lemos Muniz – Conselheiro e Representante do CREA-PE**