

PARECER DO RELATOR

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

PROCESSO – Nº 8061415924

RELATOR – ANA MARIA MOREIRA MACIEL

INTERESSADO – ROGÉRIO NUNES DE FREITAS

OBJETO - VILA HABITACIONAL (PNR) - II COMAR

LOCALIZAÇÃO - Avenida Armindo Moura Nº 560, BAIRRO DE BOA VIAGEM.

PLEITO – ESTUDO DE VIABILIDADE

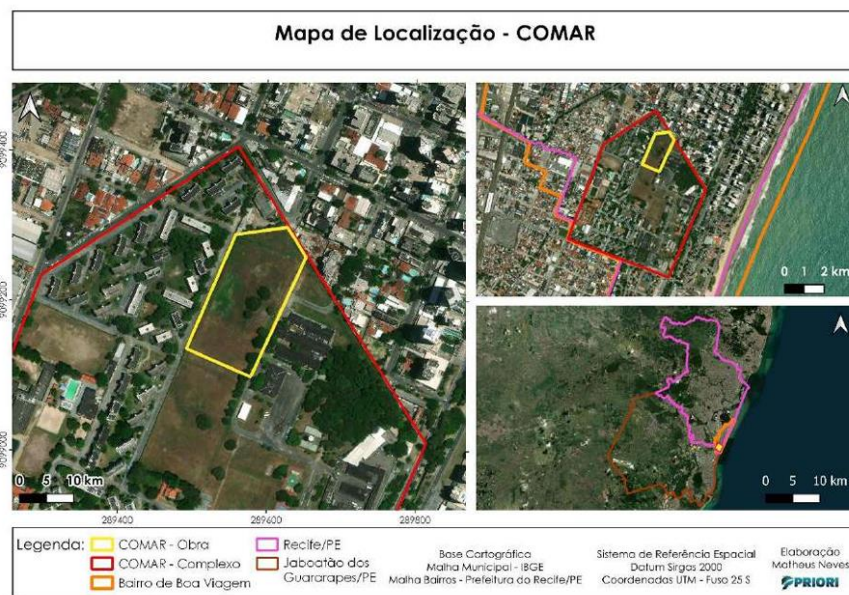
Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU

Solicitação:

Trata-se de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento para construção de um condomínio habitacional, denominado VILA HABITACIONAL (PNR) - II COMAR, no bairro de Boa Viagem, para apreciação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU).

O empreendimento em apreço é considerado de impacto de acordo com Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS (Lei Municipal nº 16.176/1996), uma vez que apresenta área de construção maior que 20.000 m². Até a revisão da LUOS, no território de incidência da Lei da Área de Reestruturação Urbana - ARU (Lei Municipal nº 16.719/2001), os empreendimentos de impacto serão assim definidos de acordo com a classificação disposta no dito diploma legal.

FIGURA 1. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA VILA HABITACIONAL – II COMAR (COMAR – OBRA)



Fonte: Priori Soluções Ambientais e Segurança do Trabalho, 2024.

Caracterização do empreendimento:

O imóvel onde será implantado o empreendimento está localizado na Av. Armindo Moura, nº 500, no bairro de Boa Viagem, na Região Político - Administrativa - RPA - 6.

A propriedade está situada dentro do II COMAR (Segundo Comando Aéreo Regional da Aeronáutica), no qual seu acesso tem entrada a partir da Avenida Armindo Moura nº 560, no bairro de Boa Viagem, Recife/PE.

A Avenida Armindo Moura é uma via transversal que interliga a Avenida Boa Viagem (PE-009) à Estrada da Batalha/ Avenida Dr. Júlio Maranhão (PE-008). A região circunvizinha encontra-se em uma matriz urbana consolidada, com também vilas habitacionais dentro do II COMAR e diversos empreendimentos de serviços no seu entorno: Padarias, Restaurantes, Cafeterias, Academias, Escolas, Igrejas e Supermercados, Postos de combustíveis e Bancos.

Conforme o EIV apresentado, trata-se de projeto para implantação de um Conjunto Habitacional, localizado em uma área de 16.665,95 m² inserida dentro do Complexo do Segundo Comando Aéreo Regional da Aeronáutica, onde já existem outras vilas habitacionais.

O empreendimento tem por finalidade atender a demanda habitacional do efetivo das Organizações Militares sediadas em Recife e propõe a implantação de 04 blocos de 09 pavimentos (térreo + 08 pavimentos tipos), cada bloco com 32 apartamentos, totalizando 128 UH e uma área total de construção de 21.746,56 m².

FIGURA 4. PROJETO IMPLANTAÇÃO (PNR) – VILA HABITACIONAL COMAR



Fonte: Memorial Descritivo (PNR) Vila Habitacional – COMAR.

O quadro a seguir sintetiza os principais dados do Empreendimento, apresentados no documento do EIV.

TABELA 1. QUADRO DE ÁREA – VILA HABITACIONAL COMAR

Descrição	Área (m ²)
Urbanização e Infraestrutura	
Pavimentação	7.100,25
Área Gramada	5.493,70
Implantação da Edificação	
Subsolo - Cisterna	115,04
Pavimento Térreo	578,50
1º Pavimento	578,50
2º Pavimento	578,50
3º Pavimento	578,50
4º Pavimento	578,50
5º Pavimento	578,50
6º Pavimento	578,50
7º Pavimento	578,50
8º Pavimento	578,50
Área Técnica	115,10
Total de área construída (1 Prédio)	5.436,64
Total de área construída (4 Prédios)	21.746,56

Fonte: Memorial Descritivo Vila Habitacional – PNR – COMAR

Quadro 01 - Dados do empreendimento

Fonte: EIV apresentado.

Análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):

O empreendimento foi analisado com base nas determinações do Plano Diretor do Recife (PDR), instituído pela Lei Complementar nº 02, de 23/04/2021. De acordo com o PDR, o imóvel em análise está inserido na Macrozona do Ambiente Construído (MAC), na Zona de Ambiente Construído Orla (ZAC Orla) que corresponde à porção litorânea sul do Recife e é caracterizada por: a) ocupação intensiva; b) sistemas de infraestrutura instalados e rede de equipamentos e serviços públicos; e c) necessidade de aplicação de conceitos de adaptação climática e gestão de riscos a desastres.

O projeto para o empreendimento deverá considerar os objetivos e diretrizes da Zona de Ambiente Construído ZAC, conforme os artigos 60 e 61 da Lei Complementar 02/2021, quais sejam: Art. 60. A Zona de Ambiente Construído (ZAC) tem por objetivo ordenar o adensamento das áreas em consonância com a infraestrutura urbana instalada nas diferentes áreas da planície, da orla e dos morros. Art. 61. São diretrizes definidas para as Zonas de Ambiente Construído:

- I - promover novos padrões de adensamento em consonância com a capacidade de suporte da infraestrutura disponível;
- II - adequar o adensamento construtivo e populacional em função da infraestrutura urbana e de serviços instalados;
- III - planejar e projetar infraestrutura que possibilite maior eficiência no uso do solo.
- IV - estimular a adoção de tecnologias que objetivem o uso racional e reuso dos recursos hídricos, entre outros métodos sustentáveis.

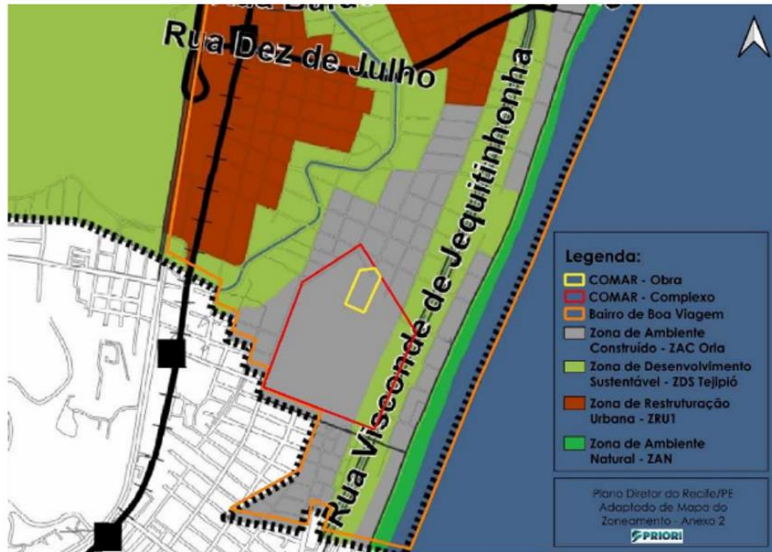


Figura 05 - Mapa de Zoneamento Urbano
 Fonte: EIV apresentado

O empreendimento está situado na quadra delimitada pela Avenida Armindo Moura (Corredor de Transporte Urbano Secundário, categoria funcional Arterial Secundário), pela Avenida Visconde de Jequitinhonha (Corredor de Transporte Metropolitano, categoria funcional Arterial Principal) e Ruas Arthur Bruno Schwambach, José Hipólito Cardoso, Baltazar Passos, Major Armando de Souza Melo e Professor Augusto Lins e Silva (classificadas como Demais Vias pela lei vigente).

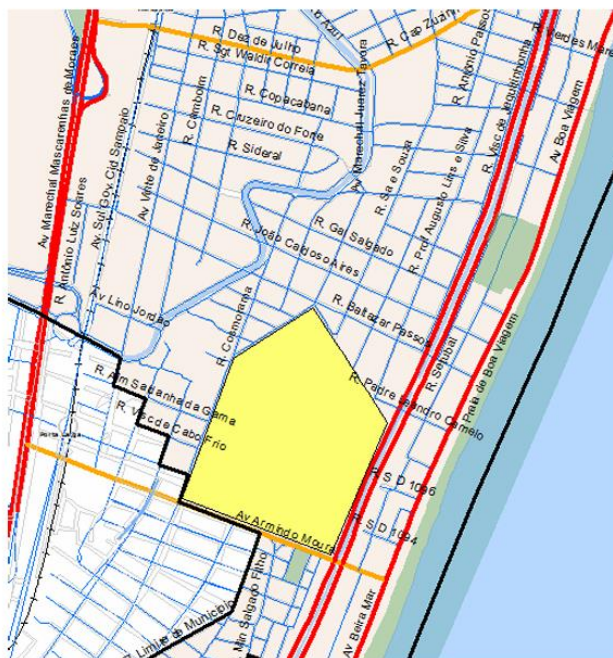


Figura 06 - Sistema viário do entorno: vias arteriais (em vermelho), vias coletoras (em laranja) e vias locais (em azul)
 Fonte: ICPS

A localidade apresenta problemas com a drenagem das águas pluviais, inclusive com constantes alagamentos localizados em algumas ruas da vizinhança, mas incapaz de inviabilizar o empreendimento, bastando observar a Lei 18.112/15 e no caso da adoção de reservatório de retardo, que o extravasor seja direcionado com o escoamento para a rede pública de drenagem com descarga no Canal do Setúbal.

Com relação à paisagem urbana e patrimônio natural e cultural não há, nas Áreas Diretamente Afetada (ADA) e de Influência Direta (AID) delimitadas no EIV apresentado, a presença de bens culturais formalmente reconhecidos como patrimônio nos níveis municipal, estadual e federal.

Na área de Influência Indireta (AII), o EIV apresentado destacou dois bens culturais: o sítio histórico da Igreja de Nossa Senhora da Boa Viagem (Recife) e a Igreja de Nossa Senhora do Loreto (Jaboatão), monumentos tombados em nível estadual, sendo o conjunto da Igreja e da Praça de Boa Viagem também protegido pelo município do Recife, como Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH).

O entorno do empreendimento já apresenta considerável presença de edificações verticais similares às propostas para o empreendimento, que se insere na paisagem sem conflitar com o existente.

Do ponto de vista do microclima local, apesar do conjunto de vilas do COMAR não apresentar um grande adensamento, percebe-se que a pouca concentração de indivíduos arbóreos, confere à região uma temperatura bastante elevada. Dessa forma, recomendamos que, quando da ocasião do desenvolvimento do projeto paisagístico, seja priorizada a utilização de indivíduos arbóreos de espécies nativas, de forma a atenuar as ilhas de calor do entorno.

Um outro aspecto relevante nesta análise diz respeito à dimensão total do Complexo onde o empreendimento está localizado, uma vez que o acesso às vias internas é fechado à população, funcionando como uma barreira à fruição da cidade.

Nesse sentido, entendemos ser importante melhorar as condições de circulação nas vias próximas ao empreendimento, bem como, proporcionar melhores condições de interface com os logradouros, ainda que ressalvadas as questões de segurança por se tratar de um conjunto destinado a efetivos militares.

Consultas e Audiências Públicas

Foram emitidos os seguintes pareceres das concessionárias públicas.

- **NEOENERGIA** - projeto devidamente analisado por esta distribuidora, estando ele em conformidade com as normas de fornecimento em vigor, referente às instalações elétricas de sua(s) unidade(s) consumidora(s). O prazo de validade deste projeto é de 36 meses. A presente carta atesta apenas a aprovação do projeto das instalações de entrada de energia e não garante a conexão.

- **COMPESA** – Agua Fria - Para o empreendimento de uso residencial, matrícula Nº1108277155 localizado na Av. Armindo Moura, nº 581 – Boa Viagem, haverá viabilidade condicionante para implantação do SSA solicitado.

- **COMPESA** – Esgoto - Para o empreendimento de uso residencial, matrícula Nº1108277155 localizado na Av. Armindo Moura, nº 581 – Boa Viagem, haverá viabilidade condicionante para implantação do SES solicitado.

O empreendimento apresentou imagem da placa indicativa do interesse na implantação do empreendimento no local, dando publicidade à realização do mesmo, entretanto não houve registro de manifestação da população sobre o projeto em análise durante o período de Consulta Pública, de 28/11/2024 até 12/01/2025, no Portal de Licenciamento Unificado da Prefeitura do Recife¹. Também não foram registrados pedidos para realização de audiência pública sobre o empreendimento.

Condições para futura aprovação do Projeto

Condições para o Projeto Esta análise aborda os impactos sobre a vizinhança, visando a adequada inserção do empreendimento na cidade a fim de promover a sustentabilidade e a preservação dos interesses gerais e coletivos da área de influência do empreendimento, sem, contudo, analisar o projeto arquitetônico em si, o qual deverá atender aos dispositivos legais vigentes quando da sua aprovação. Ressaltamos, entretanto, as seguintes condições para a aprovação do projeto de pretendido:

1. Obtenção da Licença Prévia Ambiental como requisito para a aprovação do projeto inicial do empreendimento.
2. Apresentar à Emlurb, para análise e anuência, quando do licenciamento de construção, o projeto de drenagem para o empreendimento, além do dispositivo de amortização ou de acumulação das águas pluviais, considerada apenas área total do lote que compreende a delimitação da parte do terreno do II COMAR, bem como para o projeto de drenagem das águas pluviais do lote a mesma área sugerida e no caso de extravasor que o mesmo tenha como destino final o canal do Setúbal.
3. Apresentar paraciclo de uso e acesso público para visitantes próximo das entradas de pedestres nas vias que delimitam o empreendimento, com capacidade de 3 (três) vagas de bicicletas ou mais. Adicionalmente, que seja previsto bicicletário interno para atendimento aos moradores e funcionários de no mínimo 26 (vinte e seis) vagas de bicicletas, distribuídas equitativamente pelos quatro blocos previstos.
4. Quando da ocasião do desenvolvimento do projeto paisagístico, priorizar a utilização de indivíduos arbóreos de espécies nativas, de forma a atenuar as ilhas de calor do entorno.
5. Chamamos a atenção para a legislação específica do cone de voo e de ruído do aeroporto, onde são determinados gabaritos de altura que deverão se

Ação Mitigadora Proposta

A Comissão de Análise técnica recomenda que, além do cumprimento das condições para o projeto, que a aprovação de implantação do empreendimento seja condicionada à imposição, pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), das seguintes ações:

1. Elaborar e executar Plano de Circulação e de Acessibilidade do entorno do empreendimento considerando rotas estratégicas para pedestres. O plano deve ter como premissa a segurança dos pedestres, contemplando, conforme o caso, sinalização viária (horizontal e vertical), diminuição da velocidade de veículos, instalação faixas de pedestres e travessias elevadas, alargamento de calçadas, implantação de canteiros com arborização, iluminação pública pedonal, piso tátil, entre outros. A definição das rotas estratégicas deve considerar as paradas de ônibus e outros equipamentos relevantes do entorno.
2. Indicar possíveis ações de capacitação de mão de obra local promovidas pela implantação do empreendimento, visando melhorar a renda familiar e a qualidade de vida dos moradores da região da ZEIS Borborema.

Parecer

A proposta de implantação do empreendimento é compatível com os objetivos do Plano Diretor para a zona onde está situado. Dessa forma, consideramos viável a implantação do empreendimento do ponto de vista da dinâmica da vizinhança e da cidade como um todo, desde que atendidas as condições para o projeto, bem como, sejam realizadas as ações mitigadoras propostas.

Ana Maria Moreira Maciel

Representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU