

Recife, 31 de março de 2025.

Ao

CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano

Processo 8050624024

Parecer Técnico do Empreendimento Habitacional Multifamiliar localizado no Lote 1-A, Quadro XXXII do Loteamento Encanta Moça, Bairro do Pina, Recife.

O Projeto em análise é considerado Empreendimento de Impacto, como determina a Lei Complementar nº 02 de 23 de abril de 2021.

Para tanto, a empresa MOURA DUBEUX Engenharia submeteu a análise deste Projeto de Empreendimento Habitacional Multifamiliar denominado MOOD PINA, situado na Avenida Abreu Abramo, focado na oferta de unidades residenciais em Condomínio Habitacional contemplando além da moradia, atividades de esportes, lazer, estacionamento (veículos, motos e bicicleta), bem como portaria e serviços de apoio operacional.

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

De acordo com a Orientação Prévia – OPEI nº 130 o bairro do Pina se apresenta como território em processo de expansão e permanente alteração na perspectiva histórico-cultural.

Neste sentido, em terreno com Área de 13.463,00 m², contemplando três torres residenciais com 22 pavimentos (áreas variadas de 53,90 m² e 63,30 m²) totalizando 522 unidades de dois e três quartos, dispondo de áreas comuns, áreas de lazer, equipamentos de apoio ao Condomínio Residencial, 01 edifício garagem com cinco pavimentos, e ainda, cobertura em telhado verde.

O seu enquadramento legal indica que o imóvel está na Macrozona do Ambiente Construído – MAC, na Zona do Ambiente Construído – ZAC, conforme apresentado na Figura 07 da presente OPEI.



Figura 07/OPEI

A OPEI 130 indica que “o Projeto do Empreendimento deverá considerar os objetivos e diretrizes da ZAC, conforme os Artigos 60, 61 e 62, da ZAC Orla, Lei Complementar 02/2021”. Na figura 01 da OPEI, percebe-se que o imóvel está situado nas Ruas Amadeu Bueno e Abreu Abramo, ao lado do Shopping Rio Mar.

CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

Na Área de Influência Indireta o presente Estudo de Impacto de Vizinhaça contempla quatro perfis urbanos, como:

- Comunidade do Bode/Encanta Moça;
- Gleba Original do antigo Aeroclube Encanta Moça;
- Trecho Oeste composto pelo Shopping Rio Mar e cinco torres empresariais;
- Estuário dos Rios Pina, Jordão, Tejiopó e Capibaribe.

Na Área de Influência Direta, são destacados no Estudo a ocupação intensiva, a disponibilidade de serviços públicos e existência de infraestrutura. Trata-se de reconhecer ainda a existência de comércio e serviços, conjuntos habitacionais de baixa renda, palafitas e um acelerado processo de transformação urbana – adensamento de usos mistos, residenciais e empresariais.

O PROJETO DE ARQUITETURA

No desenvolvimento do Projeto foram considerados as diretrizes da Lei Complementar, contemplando a *“plena ocupação em imóvel que apresenta cerca de 85% de galpões e o restante de piso de passagem/estacionamento de veículos de carga”*.

Assim, o partido arquitetônico considerou plenamente a legislação vigente, inclusive o Cone de Voo da Aeronáutica, bem como os afastamentos/recuos determinados pelo Relatório de Impacto Ambiental.

O seu enquadramento legal atende plenamente as recomendações do Plano Diretor Municipal, destacando-se o recuo frontal para garantir o acesso de veículos orientados pelas duas vias, o posicionamento das torres no sentido norte/sul, e o edifício garagem para liberar solo natural e áreas comuns de lazer.

No que se refere aos parâmetros legais, foram adotados: coeficiente de utilização 2,46 (quando o máximo é 3); faixa de solo natural 26,85% (quando o máximo é 25%); gabarito 65,42 metros (sendo o limite de 70 metros); vagas de estacionamento 543 veículos (não há definição de limite).

IMPACTOS POTENCIAIS

O uso do solo obedece ao que determina o Plano Diretor Municipal, enquadrando o empreendimento de acordo com as regras por ele estabelecida.

O **Meio Ambiente** foi objeto de Estudo Técnico Ambiental – ETA, caracterizando os componentes a serem atendidos na implantação do Projeto seja do Meio Biótico e do Meio Físico. Para tanto, o ETA afirma que

a classificação dos impactos deve ser adequada aos múltiplos segmentos que se apresentam durante a construção e na sua operação.

Para a **Mobilidade**, considerando os eventuais impactos na circulação, o Estudo afirma que *“tendo a insignificância do tráfego gerado pelo empreendimento em comparação com o volume habitual de veículos nessa região, não foram observados alteração do conjunto do sistema viário. Dessa forma conclui-se que o impacto provocado pelo Empreendimento, em relação a todos os indicadores analisados, é irrelevante, não acarretando consequências expressivas para o sistema viário da área em estudo.”*

Quanto ao aspecto Transporte Público de Passageiros, constata-se que a região, em especial, a Área de Influência Direta é bem servida desses serviços, não demandando a criação de novas linhas ou modificação da geometria das vias.

No tocante a infraestrutura cicloviária, são reconhecidas duas na proximidade com estrutura própria – a Via Mangue e a Avenida República Árabe Unida.

De acordo com os estudos de mobilidade, pode-se reconhecer que *“o empreendimento não gera impacto potencial significativo e, portanto, não há necessidade de implementar proposições resultantes de mitigação em consequência da sua implantação”*.

A leitura dos potenciais impactos na **Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural** reconhece o processo de expansão e adensamento recente, decorrente de dois aspectos: a centralidade do Shopping RIO MAR e suas cinco torres empresariais; e a implantação da Via Mangue.

A transformação do território responde ao estabelecido no Plano Diretor Municipal, de maneira a promover intervenções no segmento das palafitas criando conjuntos habitacionais na gleba do antigo Aeroclube, e outras áreas do bairro do Pina, vocacionadas para adequação ao processo de mudança.

A análise dos **Aspectos Socioeconômicos** retrata um processo de geração de empregos, de ocupação por novos serviços e atividades comerciais demonstrando que o território em análise apresenta uma projeção positiva, inclusive no tocante ao empreendimento, onde serão

gerados empregos durante a obra e na sua operação, além do aporte de recursos privados de cerca de R\$ 100 milhões.

Neste sentido, haverá a continuidade de valorização mobiliária na região. A demanda por infraestrutura decorrente da Implantação do Empreendimento está posta favoravelmente nas Cartas de Anuência das Empresas Concessionárias dos serviços, anexadas a este Estudo de Impacto.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, deve-se reconhecer que o Empreendimento é adequado para o território e acrescenta ao processo de transformação a oferta de moradia para 522 famílias. Portanto somos de Parecer Favorável a sua implantação.

Antônio Benévolo Carrilho