

# Ao CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano

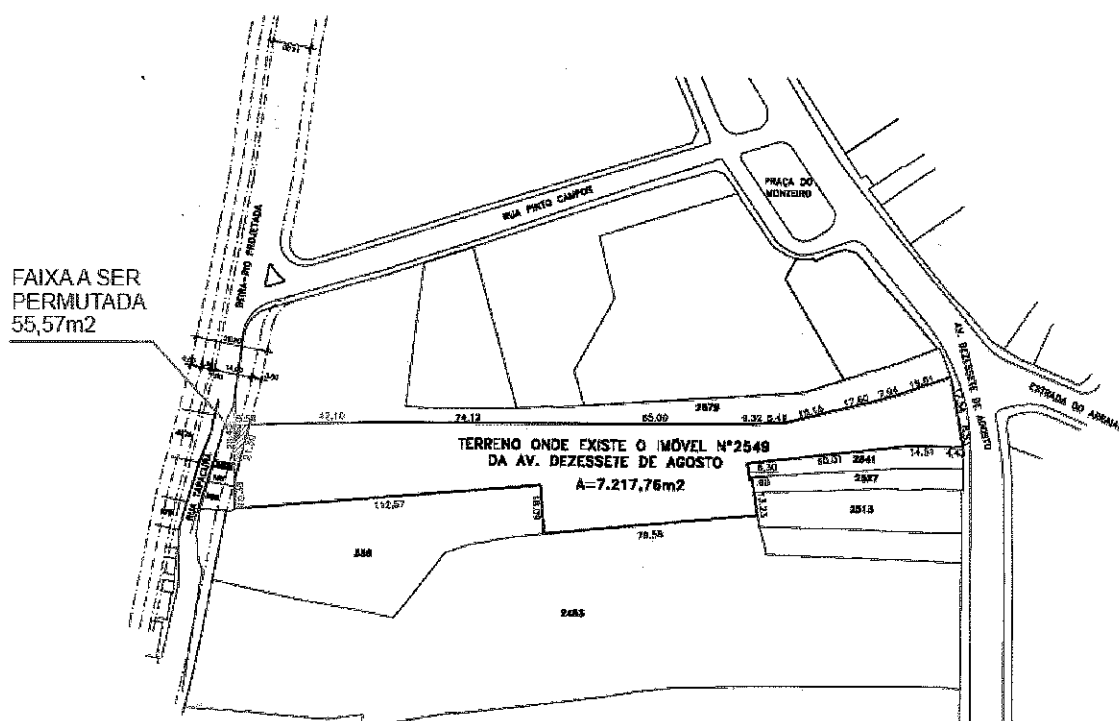
Prefeitura da Cidade do Recife

Parecer do processo 07.06903.3.15

## 1. DESCRIÇÃO EMPREENDIMENTO

A descrição do empreendimento em análise está contida no Memorial Explicativo elaborado pelos autores do Projeto de Arquitetura, como transcrito a seguir:

*“A área original do terreno (é de 7.273,33m<sup>2</sup>, dos quais 55,57m<sup>2</sup> representam uma faixa a ser permutada com a PCR ficando o terreno resultante com 7.217,76m<sup>2</sup>”.*



PLANTA DE SITUAÇÃO

*O uso misto proposto, contempla um conjunto de 13 salas/lojas comerciais, acomodado no casarão neoclássico existente e 4 blocos residenciais, geminados dois a dois, cada um com 7 (sete) pavimentos tipo e 2 (dois) apartamentos por andar, totalizando 56 (cinquenta e seis) apartamentos de 181,53m<sup>2</sup>.*

*A área do casarão neoclássico é de 675,45m<sup>2</sup> dos quais 463,25m<sup>2</sup> representam as áreas das salas e lojas, consideradas como não computáveis para o coeficiente de utilização. O uso residencial tem área construída de 14.577,98m<sup>2</sup>, sendo 10.165,68m<sup>2</sup> de áreas privativas dos apartamentos, o que representa um coeficiente de 1,39, inferior aos 1,50 permitidos para a ZAN. Mesmo considerando a área do casarão tombado (não computável), atingiríamos uma área total privativa de 10.628,93m<sup>2</sup> (1,46). A área total de construção do empreendimento é de 15.253,43m<sup>2</sup>, sendo 675,45m<sup>2</sup> do casarão.*

*Os acessos ao residencial estão previstos pela Rua Tapacurá, tanto o acesso de pedestres como a entrada e saída dos 168 carros previstos para esse uso. Os acessos ao comercial se darão pela Av. Dezanete de Agosto, rua com maior apelo para acomodar este uso. Vale salientar, que no caso do uso comercial, são apenas 17 vagas acessadas pela Avenida Dezanete de Agosto.*

*Existe também um acesso de pedestres, através de uma alameda, para o residencial a partir da Avenida Dezanete de Agosto, atravessando os jardins do casarão.*

*Ao contrário do que historicamente vem acontecendo em empreendimentos cujos terrenos possuem imóveis tombados, quase que invariavelmente utilizados como áreas de lazer dos condomínios residenciais, e conseqüentemente restringindo o acesso a esses referidos imóveis a moradores e visitantes, estamos propondo a utilização desse imóvel para incrementar a ampliação da oferta de comércio e serviços no bairro, o que conseqüentemente possibilita, também, o acesso de um número maior de pessoas à visitaçã desses imóveis, contribuindo para um resgate da valorização do nosso patrimônio edificado”.*

## **2. A BASE LEGAL**

O imóvel nº 2549 situa-se na Av. 17 de Agosto e encontra-se classificado, segundo zoneamento do Plano Diretor (Lei nº 17.511/08) e Lei da Área de Reestruturação Urbana - ARU (Lei nº 16.719/2001), como Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH) – Monteiro.

A ZEPH Monteiro é composta apenas do Setor de Preservação Rigorosa, e como tal, deverá obedecer aos requisitos de ocupação e aproveitamento do solo, constantes nesta Lei e destacando-se os itens A e M, descritos a seguir:

**A.** Análise especial para cada caso a critério do órgão competente, objetivando a restauração, manutenção do imóvel e/ou sua compatibilização com a feição do conjunto integrante do sítio, sendo permitida a demolição dos imóveis cujas características não condizem com o sítio, ficando o Parecer Final a critério da CCU;

**M.** Qualquer uso é permitido, desde que não acarrete descaracterização no imóvel, interferência no entorno e obedeça ao que determina esta Lei.

Na análise especial a Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural – DPPC, se posicionou favoravelmente à construção condicionando à aprovação do projeto de restauro da edificação a ser preservada. Neste caso, a aprovação do projeto de restauro se deu em 02/04/18.

Por outro lado, a Lei nº 16.719/2001, diz que poderá haver novas edificações no lote obedecendo os parâmetros urbanísticos definidos pelo órgão competente. Para cumprimento desta etapa, foi solicitada a OPEI que apresentou os índices urbanísticos a serem obedecidos, discriminados a seguir, considerando que o imóvel se encontra localizado parte em ZAC Controlada 2 – ARU e parte em ZAN:

- Coeficiente de utilização ( $\mu$ ) = 1,5 (ZAN);
- Taxa de solo natural (TSN) = 50% (ZAN);
- Gabarito máximo = 24,00m (SRU3 – ARU);
- Afastamentos iniciais = Lei nº 16.719/01 (ZAC-C2/SRU3-ARU); e,
- Categoria das vias = Av. Dezesete de Agosto (A) e Av. Tapacurá (B).

Este posicionamento da OPEI está amparado no Parecer Urbanístico da Secretaria de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras – Diretoria de Urbanismo, em 16 de dezembro de 2010.

O Estudo de Impacto de Vizinhança destaca que *“o imóvel está posicionado em localização estratégica no sítio que envolve, posto que a legislação de uso do solo estabelece três rígidos componentes de proteção do ambiente, a saber: a ZEPH, a ZAN e sobre ambas a ARU”*.

### **3. O ENQUADRAMENTO DO PROJETO**

O Processo apresenta o enquadramento do Projeto Arquitetônico nos seguintes setores de análise:

- **Parecer** favorável da Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural – DPPC da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano;
- **Licença Prévia** da Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente;

– Parecer favorável (por unanimidade) da Comissão de Controle Urbano – CCU da Prefeitura do Recife;

– as conclusões do Estudo de Impacto de Vizinhança, no que concerne a mobilidade, afirma que *“os fluxos decorrentes da implantação do empreendimento funcionariam sem alterar os níveis de serviços vigentes e projetados com o crescimento vegetativo do tráfego, notadamente porque o mesmo não possui capacidade de gerar altos fluxos”*.

#### 4. CONCLUSÃO

Diante do exposto, e considerando a relevância socioeconômica do empreendimento nos aspectos pertinentes ao volume de investimentos, estimados em R\$ 35,0 milhões, e ainda a geração cerca de 100 empregos diretos durante a construção e de 20 empregos diretos na sua operação; considerando também que se propõe o uso dos recursos destinados a mitigação sejam direcionados para a comunidade Vila Esperança – Cabocó;

Somos de Parecer Favorável a aprovação do Empreendimento em análise por esse Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

Atenciosamente,

  
José Antônio de Lucas Simon

Representante ABIH