

Recife, 26 de abril de 2021

Processo nº 8105718519

Relator: ANDRE CALLOU DA CRUZ – FIEPE

Interessado: JSI PROPERTIES

Objeto: PROJETO DE REFORMA COM ACRÉSCIMO DE ÁREA, PARA USO NÃO HABITACIONAL - CONJUNTO DE LOJAS E SALAS COMERCIAIS - EMPREENDIMENTO DE IMPACTO.

Localização: Rua Marques de Paranaguá, 51, Poço da Panela, Recife

1. SOLICITAÇÃO

- Análise urbanística de projeto de reforma com acréscimo de área, destinado ao uso não habitacional: conjunto de lojas e salas comerciais (Escritórios, lojas de varejo, centro gastronômico, e minimercado).
- Aplicação do Artigo 91 da Lei Municipal nº 16.286/1997 relativo à permuta de área por índices urbanísticos.

Imagem 1: Localização do empreendimento



Fonte: OPEI 07.29610.5.19

- o Artigo 17 - As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum, ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado.
- o Artigo 18 - Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.

Imagem 3: Área de delimitação dos setores da poligonal de entorno da Praça de Casa Forte



Fonte: IPHAN / Memorial Justificativo Empreendimento de impacto

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento estão resumidos no quadro abaixo:

Parâmetros urbanísticos					
Afastamentos iniciais mínimos			Taxa de Solo Natural (%)	Coeficiente de Utilização (μ)	Gabarito Máximo (m)
Frontal (para as 3 Vias)	Lateral e fundos				
	Ed. \leq 2 pavtos.	Ed. $>$ 2 pavtos.			
7,00m	nulo/1,50m	3,00m	60	2,00	8,50 (IPHAN)

Fonte: Lei nº 1.719/2001 (anexo 6)/ IPHAN
 Categoria das vias: Rua Marques de Paranaguá - B
 Rua Oliveira Góes - B
 Rua Eng. Bandeira de Melo - C

(Handwritten signature)

3. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

A edificação projetada destina-se ao uso comercial, com um mix de lojas, salas e gastronomia, com pavimento semienterrado, pavimento térreo, 1º pavimento, 2º pavimento, 3º pavimento e pavimento do ático.

O empreendimento apresenta os seguintes usos por pavimento:

PAVIMENTO SEMI ENTERRADO:

- Vagas para estacionamento para 107 (cento e sete) veículos, sendo 02 (duas) adequadas às pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE), 03 (três) destinadas à idosos e 03 (três) destinadas às gestantes;
- Acesso para veículos pela Rua Engenheiro Bandeira de Melo e Acesso Carga/Descarga pela Rua Engenheiro Bandeira de Melo;
- Rampa para automóveis de acesso ao térreo;
- Bloco de circulação vertical, composto por 02 (dois) elevadores e 01 (uma) caixa de escada;
- 03 (três) contêineres de lixo;
- 02 (dois) reservatórios inferiores.
- 03 (três) contêineres de lixo;
- 20 vagas para bicicletas

PAVIMENTO TÉRREO

- Acesso para pedestres e de pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE) pela Rua Marquês de Paranaguá;
- Embarque e desembarque pela Rua Marquês de Paranaguá (conforme solicitação do DNAV e CTTU);
- Acesso para veículos pela Rua Engenheiro Bandeira de Melo;
- Rampa para automóveis de acesso ao semienterrado;
- Bloco de circulação vertical, composto por 02 (dois) elevadores e 01 (uma) caixa de escada;
- 13 (treze) lojas
- Gerador;
- Recepção;
- Zeladoria;
- Contêineres de lixo;
- Central de gás natural
- WC feminino e masculino, adequados às pessoas portadoras de necessidades especiais;
- BWC feminino e masculino para funcionários;
- 10 vagas para bicicletas (solicitação da CTTU)

1º PAVIMENTO

- Bloco de circulação vertical, composto por 02 (dois) elevadores e 01 (uma) caixa de escada;
- 15 (quinze) lojas;
- WC feminino e masculino, adequados às pessoas portadoras de necessidades especiais;
- Terraço descoberto com tratamento de agenciamento com piso verde e jardineiras em toda sua periferia



2º PAVIMENTO

- Bloco de circulação vertical, composto por 02 (dois) elevadores e 01 (uma) caixa de escada;
- 08 (oito) salas;
- WC feminino e masculino, adequados às pessoas portadoras de necessidades especiais.

3º PAVIMENTO

- Bloco de circulação vertical, composto por 02 (dois) elevadores e 01 (uma) caixa de escada;
- 02 (duas) salas;
- WC feminino e masculino, adequados às pessoas portadoras de necessidades especiais;
- 02 (dois) Reservatório Superior.
- Terraço descoberto e jardineiras em toda sua periferia

A seguir, o resumo do quadro de áreas apresentado:

INDICADOR		(m ²)
Terreno		3.630,35
Área a ser permutada		19,30
Área do terreno resultante		3.611,05
Construção existente		4.200,92
Construção acrescida		3.010,32
Construção total		7.221,24
	Pavimento semienterrado	1.956,32
	Pavimento térreo	1.961,66
	1º pavimento	2.050,69
	2º pavimento	918,00
	Ático	324,57
Área verde	Solo Natural (39,83 %)	1.395,04
	Solo Permeável (4,86 %)	202,56
	Total (44,20 %)	1.597,60
	Ajardinamento frontal (82,00%)	580,81
Estacionamento	Vagas (Total)	107
	Acessíveis	02

Fonte: Memorial Justificativo Empreendimento de Impacto 12-01-2001

A área de construção existente é de 4.200,92m², o projeto prevê um acréscimo de área de 3.010,32m², totalizando 7.211,24m² de área construída. O empreendimento é constituído de 38 (trinta e oito) salas comerciais, sendo 13 (Treze) no pavimento térreo, 15 (quinze) no primeiro pavimento, 08 (oito) no segundo pavimento e 2 (duas) no terceiro pavimento e tem uma população estimada em 560 pessoas. Ofertará 107 vagas de veículos e bicicletário interno para 20 bicicletas.

4. TRAMITAÇÃO DO PROCESSO

A seguir, a relação os principais trâmites do processo:

- 29/08/19 – Ingresso do processo para análise como reforma com acréscimo de área na Central de Licenciamento / DILURB;
- 28/01/2020 Anexado parecer do IPHAN - SEI /_IPHAN - 1509038 com exigências formuladas
- 10/02/2020 – Encaminhamento à Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife – CTTU para análise dos impactos no trânsito;
- 12/03/2020 – Elaborado o Parecer Técnico GGET/ CTTU nº 011/2020 solicitando ajustes no Memorial de Impacto e no projeto arquitetônico;
- 20/04/2020 Anexado parecer do IPHAN - SEI / IPHAN - 1755253 Aprovando a solicitação
- 25/05/2020 - Elaborado o Parecer Técnico GGET/ CTTU nº 019/2020 solicitando ajustes no projeto arquitetônico;
- 28/05/2020 - Encaminhamento do processo à Divisão de Normatização e Análise Viária - DNAV/DILURB para elaboração de análise viária
- 08/06/2020 - Parecer da Divisão de Normatização e Análise Viária - DNAV/DILURB solicitando ajustes no projeto arquitetônico;
- 22/07/2020 - Parecer da Divisão de Normatização e Análise Viária - DNAV/DILURB solicitando ajustes no projeto arquitetônico;
- 03/09/2020 - Parecer do DNAV atestando o atendimento das exigências;
- 08/09/2020 - Encaminhamento do processo à CTTU para análise das plantas.
- 04/02/2021 - Encaminhamento do processo à Divisão de Normatização e Análise Viária - DNAV/DILURB para elaboração de parecer urbanístico;
- 01/03/2021 - Retorno a CELIC para informações complementares;
- 22/03/2021 - Encaminhamento do processo à Divisão de Normatização e Análise Viária - DNAV/DILURB para elaboração de parecer urbanístico;

5. IMPACTOS SOBRE A INFRAESTRUTURA

Avaliando os impactos sobre a infraestrutura existente, são necessárias as anuências das concessionárias de serviços públicos quanto à viabilidade técnica para instalação do empreendimento, sendo apresentados documentos dos seguintes órgãos:

- **COMPESA** - informou que há viabilidade para a instalação do sistema de abastecimento de água – Carta GNM LESTE nº 46/2020 de 25/11/2020 e para o sistema de esgotamento sanitário – Carta GNM LESTE nº 46/2020 de 11/11/2020, ambas com validade de um ano;
- **CELPE** – informou que há viabilidade para o fornecimento de energia elétrica - Carta CGCP nº 379/2020 de 29 de outubro de 2020 com validade até 26/04/2021;

- **Copergás** - informou que é tecnicamente viável o fornecimento de gás natural para o empreendimento - Carta CT GCRC 0107/2020 de 29/10/2020;
- **Licença Prévia** emitida em pela Secretaria Executiva de licenciamento e Controle Ambiental da Secretaria de Mobilidade e Controle Urbano com validade até 24/12/2022
- **Telefonia** - Não apresenta anuência, podendo ser apresentada no alvará de construção;
- **EMLURB**- Não apresenta anuência para o lixo, bem como para reservatório de retardo, podendo ser apresentada no Alvará de construção.

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

Trata-se do imóvel do antigo Hospital Gomes Maranhão, desativado há 25 anos. Atualmente o terreno encontra-se ocupado por várias edificações, com volumetrias, gabaritos (1 a 3 pavimentos - 15,68 metros no bloco principal e 8,50 metros no bloco anexo).

Conforme Memorial de Impacto, a região tem predominância do uso habitacional, com a presença de algumas edificações comerciais, restaurantes, escola, posto de combustível e serviços.

Imagem 4: Mapa de Uso do Solo



■ HABITAÇÃO	■ SERVIÇO	■ EDUCACIONAL
■ COMÉRCIO	■ MISTO	■ INDÚSTRIA
		■ VAZIO

Fonte: Memorial Justificativo Empreendimento de impacto

No entorno predomina o baixo gabarito, com edificações em sua maioria de 1 (um) a 2 (dois) pavimentos. O empreendimento proposto mantém o gabarito máximo já existente para o imóvel de 15,65m.

Imagem 5: Mapa de Gabarito



Fonte: Memorial Justificativo Empreendimento de impacto

Quanto ao gabarito, o exigido pelo IPHAN para o empreendimento é de 8.50m, entretanto, por tratar-se de reforma com acréscimo de área, conforme parecer técnico nº 07/2020 deste Instituto, foram adotados como referência de análise os gabaritos pré-existentes ao tombamento que eram de 15,68m e 7,70m. O gabarito apresentado é de 15,65m e 8,45m, desta forma, o gabarito de 15,65 m está abaixo do gabarito de referência 15,68 m e o de 8,45m está abaixo do gabarito máximo previsto para o setor de entorno em que está localizado o imóvel, 8,50m, atendendo, desta forma as exigências do IPHAN.

A Taxa de Solo natural exigida para o empreendimento é de 60% conforme legislação municipal e normativa de preservação adotada para o entorno dos jardins de Burle Marx em Recife (exigência IPHAN). Conforme Salienta o memorial de impacto, "no atual imóvel (Antigo Hospital dos Servidores) não há quase área verde (aproximadamente 10%)".

No projeto apresentado a área verde total é de 44,20% sendo área de solo natural de 1.395,04m² (38,6%) e solo permeável 202,56m² (5,6%). Será realizado plantio de árvores para compensação, nos recuos frontais um gramado com plantio de 41 palmeiras e 20 árvores de médio porte (equivalente a 15% de área verde) onde existe tratamento paisagístico conforme projeto anexado ao processo.

A laje da cobertura do 2º pavimento do volume mais baixo é utilizada como um teto jardim e a laje de cobertura do 3º pavimento é contornada por uma jardineira. Nessas lajes de cobertura um peitoril em vidro incolor recuado da fachada valoriza o projeto do ponto de vista ambiental e cria um mirante para observação da Praça de Casa Forte.

Imagem 6: Perspectiva



Fonte: Memorial Justificativo Empreendimento de impacto

O projeto em análise trata de um projeto de reforma com acréscimo de área, desta forma, caso a área existente na aprovação inicial fosse menor que os 60% hoje exigido poderia ser exigido o mesmo percentual.

A OPEI, quando trata do gabarito e solo natural, sugere que "*Tais condições deverão ser avaliadas quanto a sua pertinência no âmbito do licenciamento urbanístico municipal e junto ao IPHAN em função de não terem sido apresentados dados suficientes da edificação existente e de sua condição de regularização para efeito desta análise*" (p. 05).

O IPHAN, por sua vez, em seu parecer técnico 07/2020, posiciona-se favorável a taxa de solo natural apresentada *considerando que mesmo não atendendo o índice de 60% de solo natural*

n

"traz um ganho no sentido da requalificação ambiental e paisagística do lote e, consequentemente, da ambiência do bem cultural tombado."

Imagem 7: Paisagismo



Fonte: Projeto Paisagismo

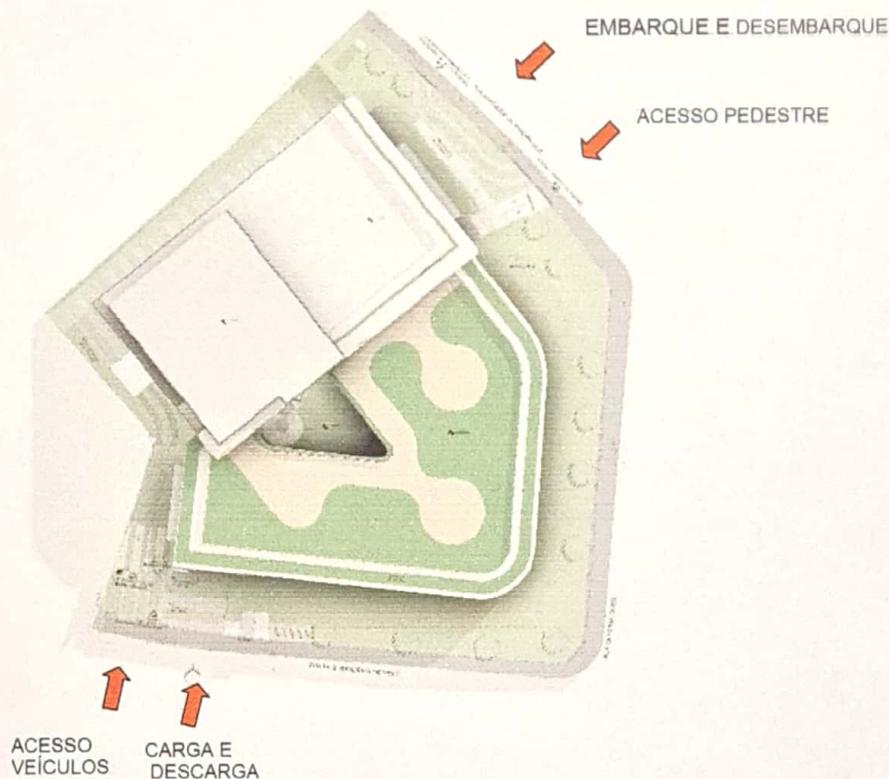
7. IMPACTOS SOBRE OS TRANSPORTES / MOBILIDADE

O empreendimento em questão está inserido no sistema viário composto por vias classificadas como demais vias, de acordo com a Lei de Reestruturação Urbana ARU (Lei 16.719/2001) quais sejam: Rua Marquês de Paranaguá, Rua Oliveira Góes e Rua Engenheiro Bandeira de Melo.

A Avenida Dezanete de Agosto é um importante Corredor de Transporte que tangencia as vias de entorno do empreendimento, classificada como Corredor de Transporte Urbano Principal, categoria funcional Arterial secundário, de acordo com a Lei de Reestruturação Urbana ARU (Lei 16.719/2001).

Os acessos de veículos, motos e bicicletas se farão pela Rua Engenheiro Bandeira de Melo, apresentando 107 vagas disponíveis para os automóveis e motos, e bicicletário de 20 vagas. Os pedestres terão acessos pela Rua Marques de Paranaguá, onde localiza-se também a área de embarque e desembarque.

Imagem 8: Acessos



No memorial de impacto, foi assinalada uma intervenção nas calçadas do entorno, entre as Ruas Marques de Paranaguá e Eng. Bandeira de Melo, que se encontravam ocupadas por barracas de comércio. Tal intervenção ocorreu no segundo semestre de 2018 onde a prefeitura do Recife, através da Secretária de Mobilidade e Controle Urbano, concedeu um terreno em Casa Amarela para que fossem transferidos os comércios ali existentes, e a empresa proprietária do imóvel um valor de R\$300.000,00, para que fosse possível realizar a transferência do comércio ali existente.

Conforme observado no memorial de impacto, o empreendimento está localizado em uma área, contemplada por um dos principais corredores de transporte público de passageiros do município (Av. Dezanete de Agosto), com excelentes condições de ofertas dos serviços de transporte coletivo. Próximas a localização do empreendimento, e a cerca de 100m há duas paradas de ônibus, e mais outras a montante e jusante, cerca de 150m.

(Assinatura manuscrita)

O projeto arquitetônico e o EIV foram analisados pela Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife (CTTU), que emitiu o Parecer Técnico GGET/CTTU nº 019/2020 e pela DNAV que emite parecer favorável em setembro de 2020.

8. AÇÕES MITIGADORAS

Em relação as ações mitigadoras, o IPHAN em seu parecer recomenda a adoção das seguintes ações de mitigação relacionadas ao bem cultural salvaguardado por tombamento em âmbito federal (Decreto-Lei nº 25/37) e estadual e como Jardim Histórico/Sistema Municipal de Unidades Protegidas do Recife - SMUP (Decreto nº29.537/2016):

- Aquisição e implantação de câmeras de segurança para a Praça de Casa Forte (para controle do roubo e depredação da vegetação).
- Projeto de sinalização interpretativa para o jardim histórico e sua implantação.
- Restauro dos canteiros e cobertura de gramíneas em mau estado de conservação.

9. CONCLUSÃO

Considerando as anuências dos órgãos/concessionárias competentes no que diz respeito aos impactos sobre a infraestrutura, parecer favorável da CTTU e DNAV, quanto aos impactos sobre o tráfego e transportes, e a Licença Prévia ambiental.

Considerando o parecer do IPHAN, favorável aos percentuais de solo natural e permeável apresentados, uma vez que apresenta melhorias nas condições hoje apresentadas através aumento da cobertura vegetal e grande concentração de área verde nos afastamentos frontais, propiciando uma requalificação ambiental do lote.

Considerando ainda a permuta de faixas de terreno: 14,90m² para Rua Oliveira Góes (Faixa A) e 4,40m² para Rua Marquês de Paranaguá (Faixa 2) totalizando 19,30m². Tal permuta ocorrerá em face de cortes no terreno, em função do alinhamento das calçadas para a Rua oliveira Góes (2,50m) e para a Rua marquês de Paranaguá (1,80m).

Diante de toda documentação analisada, somos de parecer favorável à aprovação do projeto na forma apresentada.



ANDRÉ CALLOU DA CRUZ

FIEPE - Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco