

PARECER TÉCNICO

AO
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CDU

RELATO DOS PROCESSOS:

07.32990.4.08
07.32986.7.08
07.32987.3.08
07.32989.6.08
07.32988.0.08

1. INTRODUÇÃO

Os presentes processos tratam de um projeto de reurbanização constituído pela implantação de edifícios de uso empresarial, habitacional e de áreas de comércio e lazer, a serem construídos em terreno de área 101.754,27m² na Rua Engenheiro José Estelita, no bairro de São José.

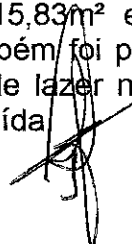
2. O PROJETO

O terreno foi dividido em 05 (cinco) quadras de lote único, onde foram implantados 05 (cinco) projetos, conforme descrições abaixo.

O processo de número **07.32990.4.08** corresponde ao Lote 01-QA com 12.065,00m² e consiste na implantação de 02 (dois) edifícios: um empresarial de 37 pavimentos com 185 salas, além de 04 lojas no térreo aberto ao público, e 956 vagas de garagem, e um flat (apart hotel) de 21 pavimentos com 231 unidades e 02 lojas no térreo também aberto ao público, e 231 vagas de garagem, totalizando em 62.923,25m² de área construída.

O processo de número **07.32986.7.08** corresponde ao Lote 01-QB com 10.096,71 m² e consiste na implantação de 02 edifícios residenciais de 35 pavimentos com 144 unidades habitacionais de 250,00m² e 585 vagas de garagem, com o pavimento de lazer na cobertura do edifício garagem, totalizando em 51.185,86 m² de área construída.

O processo de número **07.32987.3.08** corresponde ao Lote 01-QC com 15.068,00 m² e consiste na implantação de 03 edifícios residenciais. Um edifício de 33 e 37 pavimentos com 138 unidades de 171,09m² e 02 unidades 315,83m² e dois edifícios de 41 pavimentos com 164 unidades com 214,00m². E também foi projetado nesse lote um edifício garagem com 965 vagas e com pavimento de lazer na cobertura do edifício garagem, totalizando em 83.012,14 m² de área construída.



O processo de número **07.32989.6.08** corresponde ao Lote 01-QD com 14.395,50m² e consiste na implantação de 03 edifícios residenciais. Um edifício de 33 e 37 pavimentos com 138 unidades de 172,00m², um edifício de 37 pavimentos com 72 unidades de 200,00m² e um edifício de 37 pavimentos com 148 unidades de 110,00m². Também foi projetado nesse lote um edifício garagem com 942 vagas e pavimento de lazer na cobertura do edifício garagem, totalizando em 80.702,25m² de área construída.

O processo de número **07.32988.0.08** corresponde ao Lote 01-QE 14.516,92m² e consiste na implantação de dois edifícios: um empresarial de 36 pavimentos com 456 salas, além de uma loja no térreo aberto ao público, e 834 vagas de garagem, e um flat / home-service de 31 pavimentos com 465 unidades, além de 08 lojas no térreo aberto ao público, e 465 vagas de garagem, totalizando em 77.164,01m² de área construída.

Os processos ingressaram na 1ª Regional da DIRCON em novembro de 2008 sob a Lei 16.176/96 e foram encaminhados à DIRURB por estar em área temporária de reurbanização do Cais José Estelita.

A partir de 2008 houve participação do Instituto Pelópidas Silveira, da Diretoria de Urbanismo, da Companhia de Transporte Público e da Gerência Operacional de Praças e Áreas Verdes estabelecendo diretrizes para o desenvolvimento dos projetos apresentados.

Em sequência foram feitas exigências dos analistas da 1ª Regional da DIRCON, devidamente cumpridas até a conclusão do processo e encaminhamento ao Colegiado Técnico da DIRCON, à Comissão de Controle Urbanístico e à Gerência de Normatização da DIRURB, cujo parecer sintetiza o trâmite do processo e comenta os aspectos urbanísticos e de mobilidade, permeabilidade física e visual, espaços verdes, diversidade de usos, verticalização de acordo com a legislação municipal e as recomendações do Instituto de Patrimônio Histórico Nacional (IPHAN).

Os processos foram analisados isoladamente e em conjunto, mantendo-se a importância do uso diversificado com função habitacional predominante para promover o desenvolvimento da sua vizinhança e das áreas em revitalização no bairro do Recife.

3.CONCLUSÃO

Entendemos que a ocupação de áreas vazias dentro do perímetro urbano e, sobretudo em áreas estratégicas como a do Cais José Estelita é fundamental para o desenvolvimento sustentável das cidades.

Entendemos que os usos são adequados e complementares às obras de grande interesse comercial e turístico que estão em construção no entorno desta área. Todas as exigências da legislação sobre verticalização e proteção do patrimônio histórico,



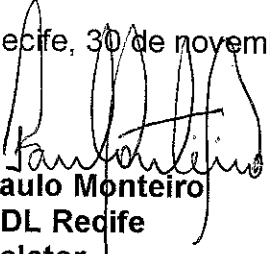
além das sugestões das repartições que participaram da análise foram cumpridas, sem exceção.

Acreditamos que este plano concilia o interesse da cidade com a viabilidade de execução eliminando muros e incorporando o espaço à vida urbana.

Assim sendo, somos plenamente favoráveis à aprovação do empreendimento como se apresenta, ficando o empreendedor responsável pelo cumprimento das ações mitigadoras propostas.

Este é o nosso parecer que submetemos a esse CDU - Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Recife, 30 de novembro de 2012.


Paulo Monteiro
CDL Recife
Relator