

Recife, 03 de fevereiro de 2012

Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife - CDU

PARECER DO RELATOR

Ref. Proc. nº 07.57481.6.0

Relator: Conselheiro Augusto Ferreira de Carvalho Lócio (OAB/PE).

Requerente: The British Country Club.

Uso: Atividade de Clube.

Localização: Av. Conselheiro Rosa e Silva, nº 1294, Aflitos, Recife-PE.

Resumo do Processo:

O processo ora em análise trata de solicitação de Reforma com acréscimo de área e Legalização do imóvel nº 1294, sito à Av. Conselheiro Rosa e Silva, no bairro dos Aflitos, com atividade de Clube.

Ocorre que o imóvel em questão está inserido na Área de Reestruturação Urbana - ARU (Lei dos 12 Bairros) no Setor de Reestruturação Urbana 1 - SRU, segundo a Lei nº 16.719/01. Ademais, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei 16.176/96, o imóvel está classificado como IPAV (Imóvel de Proteção de Área Verde) nº 33.

De acordo com o Parágrafo Único do Art. 61, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, nº 16.176/96, o projeto é considerado como Empreendimento de Impacto por estar localizado em área com mais de 03 ha (hectares), devendo, portanto, o interessado apresentar Memorial Justificativo de Impacto contemplando aspectos referente ao sistema viário de transportes, infraestrutura, meio ambiente e padrões funcionais e urbanísticos.

O Empreendimento está localizado em um terreno com 31.301,26 m², com área de ampliação de 1.170,62 m² e área total de construção 4.691,68 m².

A legalização solicitada refere-se a todas as edificações existentes e a reforma com acréscimo de área consiste na colocação de cobertura metálica em duas das três quadras de tênis existentes no local e construção do bloco 01 (banheiros e salão de apoio as quadras).

Apresenta um total de 104 vagas de estacionamento (apresentadas no projeto Prancha 01/12), sendo exigidas apenas 84 vagas (segundo o formulário da DIRCON).

Os acessos de veículos e pedestres dos sócios e visitantes e o acesso de serviços ao clube continuarão sendo realizados pela Av. Conselheiro Rosa e Silva.

Iniciado o processo administrativo, o Técnico analista da 1ª Regional encaminhou o processo à DIRMAM/ SPPODUA, em 20/10/2009, a qual o retornou, em 04/05/10, para dar continuidade à análise da planta de vegetação apresentada, bem como formular as exigências descritas na IE - Informação de Exigência (fl. 01) entregue ao Requerente, oportunidade em que a 1ª Regional coloca o processo para cumprimento das exigências. Ato contínuo, a Gerência da 1ª Regional encaminha novamente o processo à DIRMAM, em 14/05/2010, para análise e parecer ante à classificação do imóvel como IPAV nº 33, conforme a LUOS 16.176/96; A DIRMAM, por sua vez, retorna com o parecer GLA/DIRMAM nº 089/10 recomendando a redução da área de construção e restauração da área verde para o percentual previsto na legislação vigente de 70% da que consta segundo seu cadastro, a qual naquele momento só era mantida 66,38%. Em 17/11/10, a DIRMAM relembra as recomendações acima descritas, bem como que qualquer aprovação de projeto e/ou atividade deve ser procedido do Licenciamento Ambiental.

A Gerência da 1ª Regional encaminhou, então, o processo à SEMAM, em 01/12/10, para conhecimento e análise que por sua vez o encaminha ao Secretário de Assuntos Jurídicos; Ocasão em que a SAJ retoma o processo à 1ª Regional considerando que a questão suscitada pela SEMAM foi dirimida através do encaminhamento nº 203/10, constatando que "(...) a área verde apresentada na primeira planta está aquém do exigido por lei, contudo se o que consta da segunda planta como área verde estiver de fato no local o projeto poderá ser aprovado. (...)"; A área verde informada no projeto atualizado é de 71,10%, portanto, além do mínimo exigido. Quanto ao licenciamento ambiental, inobstante a exigência da legislação municipal, este pode ser realizado em processo próprio diretamente na SEMAN.

O processo é encaminhado à SEMAM para conhecimento do parecer da SAJ, o qual acosta a cota de 18/03/2011 e o relatório de vistoria GLA/DIRMAM nº 001/11, os quais, respectivamente, orienta a realização de vistoria in loco pelos técnicos Edilene Rodrigues, Gustavo Marques Lins e Ronan S. Silva para verificar a consistência dos dados apresentados na nova planta, no tocante à área verde; e o relatório constata através de observações e medições que há pequenas discrepâncias, embora os técnicos não julguem haver prejuízo considerável para a preservação da área verde. Recomendam a apresentação de planta atualizada com inclusão das demais áreas verdes, que à época não eram consideradas como tal, assim o interessado poderá aprovar o projeto de reforma com acréscimo e legalização sem necessidade de demolições, considerando, de igual sorte, ocupados os 30% autorizados para construção.

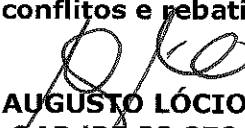
A 1ª Regional encaminha o processo a Assessoria Técnica da DIRCON, em 01/06/11 buscando esclarecer se a reforma com acréscimo e legalização deverá ser analisado como empreendimento de impacto, tendo em vista que não foram apresentadas as cartas das concessionárias e publicação em jornal de grande circulação; O Colegiado Técnico, retorna o processo e mostra-se de acordo com o

suscitado pela 1ª Regional, conforme a legislação pertinente quanto a Empreendimento de Impacto, para cumprimento destas exigências, a qual, em 29/08/2011, remete novamente o processo ao Colegiado Técnico da DIRCON, por se tratar de Empreendimento de Impacto, com o parecer do analista informando que o processo apresenta: Memorial Justificativo de Empreendimento de Impacto; Publicação em Jornal de Grande Circulação; Consultas Prévias da DIRMAM/ SEMAM, CELPE, COMPESA, EMLURB, CPRH, CTTU, GOPV, restando claro o cumprimento das exigências solicitadas. Por derradeiro, houve encaminhamento do processo à CCU por se tratar de Empreendimento de Impacto, a qual se acostou Parecer Urbanístico do Relator que se posiciona favorável ao pleito, com nove votos favoráveis e uma abstenção e solicita homologação.

Análise do Relator e Parecer:

Das análises do Empreendimento já colacionadas aos caderno processual, transcrevo: "(...) Verifica-se que do ponto de vista urbanístico, a cobertura de duas quadras de tênis existentes com construção de apoio para banheiros e a legalização das edificações do clube, não acarretará impactos negativos pra a área uma vez que as edificações e o uso já se encontram consolidados.

Diante do exposto, **apresento parecer favorável a aprovação da solicitação**, uma vez que o projeto atende aos índices urbanísticos, determinados na legislação vigente, conforme formulário da DIRCON e da SEMAM, por ser um IPAV, bem como por cumprir todas as exigências dos órgãos competentes. **Ressalva-se, apenas, para o atendimento pelo requerente da exigência apresentada pela CTTU, de indicar dentro do lote o local específico para as operações de carga e descarga, minimizando possíveis conflitos e rebatimentos na via.**


AUGUSTO LÓCIO
OAB/PE 22.079
CONSELHEIRO RELATOR