

Processo 8078096222

Solicitante: ADRIANA GOMES DOS SANTOS

Endereço: Rua Ferreira Lopes, nº. 167, Casa Amarela.

Legalização de reforma com acréscimo e mudança de uso (salão de estética).

Área de Terreno: 422,67m²

Área de Construção Total: 308,06m²

Área de Construção Existente: 238,85m²

Área de Construção de acréscimo: 69,21m²

Área de Solo Natural: 141,18m²

Zoneamento: ZDS - Zona de Desenvolvimento Sustentável - Capibaribe.

Encaminhamento à CCU conforme documentos anexos aos autos. O projeto propõe um acréscimo de uma estrutura metálica e vidro à casa aprovada na década de 50.

Encaminhamento CELIC:

O acréscimo de área suprime solo natural, não atende o afastamento frontal exigido para a Rua Estrela = 5.00m, e não apresenta estacionamento, de acordo com o artigo 22, parágrafo 2º da lei nº 16.719/01; (...)

Estamos encaminhando o presente processo por solicitação do autor do projeto, através de defesa endereçada à ccu, o qual informou ter sido orientação da selic e por não conseguirmos enquadrar o caso no artigo 54 da lei nº 16.719/01.

Com base no PARECER ULUR, destaca-se que:

Esta estrutura, já construída, apresenta um afastamento frontal inferior aos 5,00m exigidos para a Rua Estrela, porém, em Memorial Justificativo, o autor do projeto ressalta a característica desmontável do acréscimo, uma vez que ela apenas “abraça” a edificação antiga, e a sua transparência pouco interfere no resultado final (ver fotos abaixo), gerando uma segurança urbana favorável ao entorno.

Como, à época, não se exigia um percentual de área verde nas aprovações de projeto, e a legislação atual vigente impõe 50% do terreno destinados à taxa de solo natural, não há como afirmar qual a área de “jardim” que fora aprovada em 1957. Hoje, a proposta apresenta 34% de ocupação neste aspecto, podendo ser compensada com o plantio de árvores adultas dentro do lote e/ou em arborização pública, a ser acordada com a Secretaria de Meio Ambiente, salvo melhor juízo.

Consta anexo o parecer favorável do IPHAN quanto aos aspectos arquitetônicos da reforma proposta da edificação, uma vez que o imóvel faz parte da Poligonal de Entorno do Conjunto Paisagístico do Sítio da Trindade.

Destaco na defesa da parte requerente:

No projeto aprovado e licenciado de 1957, não consta oficialmente a metragem de solo natural, mas estima-se uma área de 194,37m², não havendo nenhuma identificação de solo natural ou jardim no afastamento frontal da casa na Rua Ferreira Lopes

Por estar localizado no entorno do Sítio da Trindade, o projeto foi submetido a análise do IPHAN e teve a sua aprovação em julho/2016. O IPHAN entendeu que: “Em que pese ainda que tal elemento está em plenamente incorporada ao imóvel já existente e à área ampliada permitida, em pouco altera a volumetria proposta. Já em relação ao percentual de solo natural, o projeto está atendendo com folga aos parâmetros definidos para o

local” (trecho extraído do Parecer Técnico nº PT/01/CMA/2016). O IPHAN considerou a taxa de solo natural existente quando demos início ao projeto, exigindo 25% da área do terreno.

A caixa de vidro, temporária, denota uma sensação de permeabilidade ao imóvel e a via local;

Por se tratar de uma intervenção em imóvel alugado, fica claro a possibilidade de reversão do mesmo assim que o imóvel venha a ter outra destinação.

Pede:

Que a caixa de vidro seja aprovada em sua totalidade.

Que a taxa de solo natural seja aceita conforme aprovação do IPHAN.

Parecer Iphan:

- 1 . A alteração proposta do projeto aprovado não provoca impacto significativo ao entorno do Bem Tombado que se deseja preservar (Conjunto Paisagístico do Sítio da Trindade, antigo Arraial Velho do Bom Jesus);*
- 2. O projeto prevê a preservação e recuperação do imóvel existente, um interessante exemplar da arquitetura modernista dos anos de 1950;*
- 3. Áreas pergoladas não são definidas como área construída, eliminando, portanto eventual interpretação de acréscimo de área construída;*
- 4. A estrutura metálica proposta para ampliação da área atende aos critérios de reversibilidade, podendo ser removida a qualquer tempo, o que enfatiza seu caráter provisórios*
- 5. O proponente ainda se compromete a reverter a intervenção feita, retirando toda a estrutura metálica e recompondo o solo natural suprimido, caso um dia venha a desocupar o imóvel.*

Resolve-se aprovar, em caráter excepcional, a ampliação de área proposta, principalmente por se tratar de pergolado retrátil, que eventualmente poderá ser compreendido como coberta, alterando, por consequência, a concepção de área construída. Como proposta de compensação sugerimos que seja estimulado o plantio de espécies vegetativas nativas no terreno. valorizando sua área de solo natural.

Parecer:

Após análise dos autos, sou de parecer favorável à aprovação do projeto da forma como se apresenta, devendo ser ratificado o parecer do IPHAN e tratado o plantio de árvores em compensação junto à Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade.

Gustavo Marques Lins
Matrícula: 86.962-9
Gerente de Licenciamento Ambiental
Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade