

Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU

Processo Nº 80952156.22

Interessado: Ministério Público do Estado de Pernambuco

PARECER DA RELATORA

1. O PROJETO

Trata-se de análise urbanística de projeto de reforma com acréscimo para abrigar a nova sede única do Ministério Público de Pernambuco. O projeto foi encaminhado ao CDU por consistir em empreendimento de impacto de uso não-habitacional e atividade institucional, a se instalar na Rua Treze de Maio, n/ 207, Santo Amaro, Recife/PE.

Esse terreno, nos idos de 1950, era ocupado pela Companhia de Transportes Urbanos do Recife - CTU e na década de 60 nele foi inaugurado um grande galpão com estrutura metálica utilizado para oficina e garagem de ônibus elétricos e um edifício administrativo para escritórios de uso da Companhia. Mais recentemente, o terreno vinha sendo utilizado principalmente para guarda e depósito de veículos abandonados e subutilizados sob a posse da Polícia Militar, observando-se que o mesmo encontra-se quase todo impermeabilizado em concreto e com estruturas degradadas.

Isso é dito para contextualizar a mudança que se quer implementar no referido imóvel, pois o projeto de reforma com acréscimo ora apreciado pretende ser composto por dois blocos, A e B, separados por um pátio de estacionamento e um jardim arborizado, com as seguintes características:

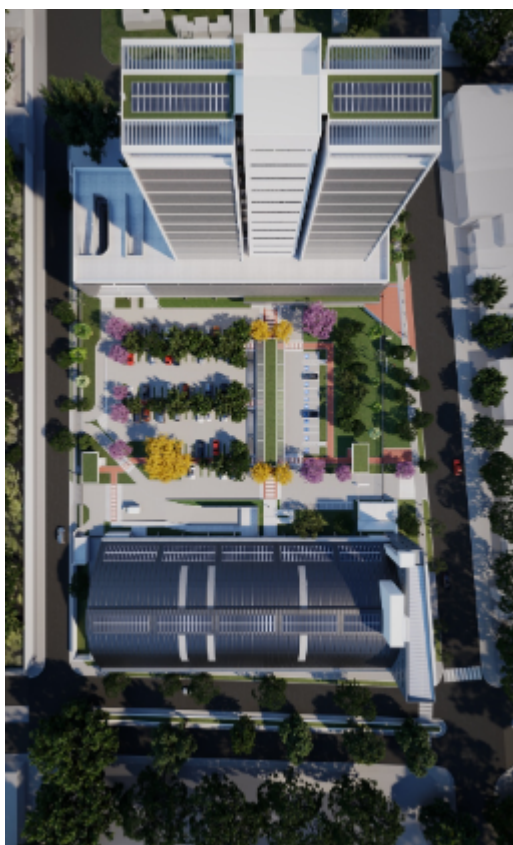
- Bloco A: será a torre nova a ser construída; a edificação principal do conjunto, com 15 pavimentos, sendo 3 de garagem. E um restaurante será instalado no pavimento térreo com acesso independente pela Rua Treze de Maio. Área construída: 16.809,69m².

- Bloco B: é um galpão e um edifício de 6 pavimentos a serem reformados. A reforma implicará em acréscimo de área de construção que totalizará 5.760,57m².

Como se vê a área total construída será de 23.072,62m². em terreno com área de 14.775, 43m². O Bloco A comportará os múltiplos ambientes necessários ao funcionamento da Instituição e o Bloco B irá recepcionar escritórios de apoio técnico e de armazenamento de bens móveis, englobando infraestrutura para abastecimento de carga e descarga. A interligação entre os blocos se dará por um pátio interno, no qual se prevê uma passarela e espaço de convivência.

O estacionamento apresenta 238 vagas para automóveis e 11 vagas para motos e a população estimada é de 2.018 pessoas, segundo o parecer da Secretaria Executiva de Licenciamento, datado de 27.02.2023.

Abaixo a perspectiva do projeto proposto e imagem do terreno como se encontra hoje:



Observe-se outra imagem do projeto sob uma perspectiva lateral:



Para melhor localizá-lo, observe-se as ruas do entorno:



Observe-se também que além de estar próximo da Praça Campo Santo e do Cemitério de Santo Amaro, está nas proximidades da Universidade Católica, do SESC Santo Amaro e do Hospital Oswaldo Cruz.

2. A LEGISLAÇÃO APLICADA

Pois bem. Compreendido, ainda que sumariamente, como o imóvel se apresenta e o projeto que se quer implementar, vejamos como essa área se encontra tratada na legislação do Recife.

Antes, porém, reitere-se que a competência do CDU para analisá-lo decorre do fato do projeto apresentar área de construção superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), enquadrando-se como empreendimento de impacto nos termos do art. 61, da Lei n. 16.176/1996.

Por ser empreendimento de impacto, foi elaborado OPEI - Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto, conforme determina o Decreto n. 27.529/2013, de modo a possibilitar o ingresso do Projeto na Unidade de Licenciamento Integrado/SELIC/SEPUL e dar as diretrizes para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança.

O referido Estudo foi apresentado e o processo tramitou, ao longo do ano de 2022, por diferentes órgãos do Município do Recife.

De acordo com o Plano Diretor atual, Lei Complementar n. 02/2021, o imóvel em apreço está situado na Macrozona de Ambiente Construído (MAC) e na Zona de Centro (ZC), *correspondendo à região central do Recife, densamente construída, com forte presença de elementos do patrimônio cultural da cidade, forte incidência de usos institucionais, de comércio e serviço, baixa incidência de usos residenciais, grande diversidade morfológica, dotada de infraestrutura urbana disponível e com alta obsolescência edilícia*, descrição esta reproduzida na OPEI, no parecer da Secretaria Executiva de Licenciamento e no parecer da relatora do CCU.

Segundo o art. 50 do Plano Diretor, *a Zona de Centro tem por objetivo promover um desenvolvimento urbano que priorize o pedestre e a ocupação de áreas vazias ou subutilizadas de seu parque edificado, em consonância com suas características ambientais culturais e disponibilidade de infraestrutura instalada.*

Os parâmetros legais estabelecidos para essa Zona são: coeficiente de aproveitamento +1,00 (básico) e 5.00 (máximo); taxa de solo natural (TSN) = 25%; afastamentos = frontal (5,00); laterais/fundo (3,00).



Como destacado no art. 50 do Plano Diretor supratranscrito a área tem disponibilidade de infraestrutura, sendo dotada de redes de abastecimento de água, esgoto, drenagem, energia, telefonia e coleta de lixo, razão pela qual o projeto obteve, aparentemente sem maiores dificuldade, as anuências da Compesa, da Neoenergia, da Claro e da WorldNet Telecom, todos atestando a viabilidade técnica para a instalação do empreendimento.

O projeto obteve também licença ambiental junto à Secretaria Executiva de Licenciamento e Áreas Verdes/SMAS (LP n. 8103362021), com algumas exigências e condicionantes. A CTTU - Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife, igualmente emitiu parecer favorável ao empreendimento (Parecer Técnico GGMH/CTTU n. 040/2022, com a recomendação de se realizar medidas mitigadoras na interseção da Rua dos Palmares com a Rua do Pombal.

O Estudo de Impacto de Vizinha oferece algumas medidas para compensar os impactos do empreendimento: o plantio de árvores por força da supressão de vegetação; a implantação de boas práticas de segregação dos resíduos da construção civil para reaproveitamento e reciclagem, bem como um plano de gerenciamento dos resíduos sólidos para a fase de operação do empreendimento.

Ademais, a Unidade de Normatização de Análise Viária - UNAV/SELIC sugere ação mitigadora acompanhada pela relatora do CCU, consistindo na requalificação da Praça do Campo Santo, com plantio de vegetação rasteira e implantação de mobiliário urbano, definindo caminhos de pedestre e tornando a praça acessível.

No mais, o projeto foi noticiado em jornal de grande circulação, como manda o art. 63, §3o, da Lei 16.176/1996, não tendo ocorrido qualquer impugnação ao mesmo. Some-se a isso o fato de que se colocou placa indicativa de empreendimento de impacto em cumprimento ao disposto no art. 154-A §3o da Lei n. 16.176/1996.

De fato, o projeto alinha-se perfeitamente com as características do bairro, dialogando com os pedestres, sendo bem evidente que a instalação da sede do Ministério Público Estadual nesse local trará dinamismo e movimentará esse trecho do território do Recife, sem falar que se trata da instalação física de um órgão que representa uma função essencial à Justiça, nos termos do art. 127 da Constituição Federal Brasileira.

3. A CONCLUSÃO

Ante todas as considerações feitas, entende-se que o processo tramitou adequadamente e cumpriu a legislação do Recife, merecendo ser aprovado, desde que cumpridas as mitigações propostas, quais sejam:

- 1 - implantação de tanque de retardo/acúmulo de águas pluviais, devendo ser aprovado seu projeto antes do início das obras, apresentada a Declaração de Execução, emitida pela Emlurb, até o momento da solicitação da Licença de Operação - mitigação exigida na LP emitida pela Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade.
- 2 - instalação de semáforo na interseção da Rua dos Palmares com a Rua do Pombal, bem como melhorias na sinalização viária das vias do entorno - mitigação exigida pela CTTU.
- 3 - requalificação da Praça do Campo Santo, com plantação de vegetação rasteira e mobiliário urbano, definindo caminhos de pedestres e tornando a Praça acessível - mitigação proposta pela Unidade de Normatização de Análise Viária - UNAV/SELIC.

No mais, as medidas ofertadas no EIV, pontuadas no corpo desse parecer, também devem ser implementadas.

É como opinamos.

Recife, 30 de Março de 2023.



Sandra Pires
Representante da OAB/PE