

Recife, 12 de fevereiro de 2025.

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU

Processo: 8043297824

Objeto: Solicitação de Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI

Empreendedor: BPT EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A

Interessado: B' Ferraz Arquitetura Ltda.

Caros Conselheiros,

INTRODUÇÃO

A proposta trata da requalificação da antiga Fábrica da Torre, para implantação de um empreendimento de uso não habitacional.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado à Rua José Bonifácio, 944, no bairro da Torre, em Recife – PE. A quadra onde está inserido o imóvel nº 944 é delimitada pelas ruas José Bonifácio, dos Operários, Marcos André e Ana Nery, Figura 01.

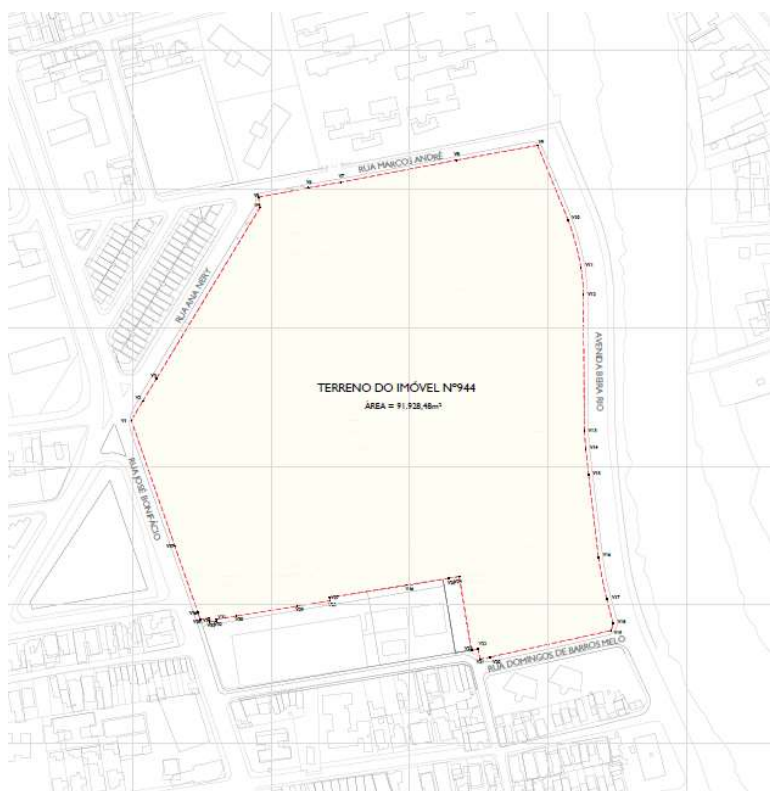


Figura 01 – Localização Fonte: TR-EP-OPEI-R02-FLH1_1.pdf

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Área do terreno: 91.928,48m² (fonte EIV)

Área de construção existente: 61.231,78m². (fonte EIV)

PROPOSTA DO EMPREENDIMENTO (Fonte EIV)

Área de acréscimo estimada: 85.944,70 m²

Área de construção total estimada: 147.176,48 m²

Área estimada de solo natural: 22.868,60 m²

DADOS COMPLEMENTARES (Fonte EIV)

NÚMERO ESTIMADO DE PAVIMENTOS: Gabarito máximo 24,00m (referência Rua José Bonifácio).

NÚMERO ESTIMADO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO: 957 vagas rotativas de estacionamento.

PÚBLICO ESTIMADO DE FREQUÊNCIA DIÁRIA VISITANTES / USUÁRIOS: 20.000 visitantes.
NÚMERO ESTIMADO DE EMPREGOS DIRETOS NA IMPLANTAÇÃO: 300 empregos diretos.
NÚMERO ESTIMADO DE EMPREGOS INDIRETOS NA IMPLANTAÇÃO: 1.500 empregos indiretos.

NÚMERO ESTIMADO DE EMPREGOS DIRETOS NA OPERAÇÃO: 1.200 empregos diretos.
NÚMERO ESTIMADO DE EMPREGOS INDIRETOS NA OPERAÇÃO: 7.000 empregos indiretos.

POPULAÇÃO ESTIMADA 20.000 usuários.

ZONEAMENTO

Conforme a Lei Complementar Nº 02/2021 Plano Diretor, são definidos os indicadores urbanísticos para o terreno em estudo, Quadro 1,

Quadro 1 – Indicadores Urbanísticos.

Macrozona	Macrozona do Ambiente Natural e Cultural - MANC
Zona	Zona de Desenvolvimento Sustentável - ZDS
Zona	ZDS - Capibaribe
Considerações	Imóveis localizados na ARU prevalecem os parâmetros definidos na lei Nº16.719/2001.
Coeficiente Aproveitamento Mínimo	0.10
Coeficiente Aproveitamento Básico	1.00
Coeficiente Aproveitamento Máximo	2.00

Fonte: Zoneamento Lei Complementar Nº 02 de 24/04/2021. Prefeitura do Recife

Ainda sobre o objeto de estudo se aplica a Lei Municipal Nº 17.692/2011, por se tratar de IPAV - Imóveis de Preservação de Áreas Verdes: 96

Art. 128 O Imóvel de Proteção de Área Verde - IPAV é uma unidade de domínio público ou privado, que possui área verde formada, predominantemente, por vegetação arbórea ou arbustiva, cuja manutenção atende ao bem-estar da coletividade.

§ 1º Para o uso e ocupação do solo dos Imóveis de Proteção de Área Verde - IPAV, deverão ser mantidos 70% (setenta por cento) da área verde indicada no cadastro municipal.

§ 2º O cadastro referido no § 1º será elaborado e monitorado pelo órgão gestor de meio ambiente do município, devendo ser regulamentado mediante lei específica.

§ 3º Fica estabelecido que os IPAVs existentes ou que venham a ser instituídos, não são passíveis de desmembramento, tendo em vista a preservação da função social desses imóveis.

§ 4º É vedado aos veículos de divulgação impedir a visibilidade dos sítios culturais, naturais e históricos, entre eles os Imóveis Especiais de Preservação - IEP e Imóveis de Proteção de Áreas Verdes - IPAVs.

Art. 129 Os Imóveis de Proteção de Área Verde - IPAVs serão classificados e regulamentados em legislação específica, assegurada, para os fins desta Lei, a identificação estabelecida na Lei Nº 16.176/96

PROTEÇÃO HISTÓRICA

Segundo a FUNDARPE as Edificações Remanescentes do antigo Conjunto Fabril da Torre estão em processo de tombamento pelo Estado de Pernambuco, com a publicação do seu Edital de Tombamento no DOE em 19/10/2013.

Segundo Cavalcanti (2022), o conjunto é formado por nove edificações remanescentes da atividade fabril, enquanto duas são fruto de intervenções realizadas pelo BANORTE. O terreno em questão possui ainda outras duas edificações identificadas como intervenções recentes, e quatro edificações não tiveram seus períodos construtivos claramente identificados. Na porção central da quadra onde o conjunto está implantado, destaca-se de forma marcante a chaminé, elemento de forte identidade visual. (Figura 02: nota técnica nº 158 – FUNDARPE).

A nota técnica da FUNDARPE ainda ressalta, considerando que se trata de um empreendimento de impacto, ressaltamos também os imóveis do Conjunto Habitacional do Antigo Parque Industrial da Torre, localizados nas proximidades da antiga fábrica, que estão igualmente em processo de tombamento, conforme Edital de Tombamento publicado no DOE em 14/01/2014. Cabe destacar que os referidos bens estão legalmente amparados pela Lei Estadual Nº 7.970/1979 e pelo Decreto Estadual Nº 6.239/1980, cujo Art. 10 estabelece que "*A abertura do processo de tombamento, na forma dos artigos 8º e 9º, assegura ao bem em exame, até a resolução final, o mesmo regime de preservação dos bens tombados [...]*".



Figura 2: Nota Técnica nº 158 – FUNDARPE.

O EMPREENDIMENTO

A proposta de implantação apresenta a manutenção de todos os edifícios com salvaguarda e integrantes do edital de tombamento.

Os novos edifícios ocupam os setores 05 e 09, Figuras 3 e 4, onde as edificações existentes se encontram em risco de desabamento e não possuem características que justifiquem sua recuperação.

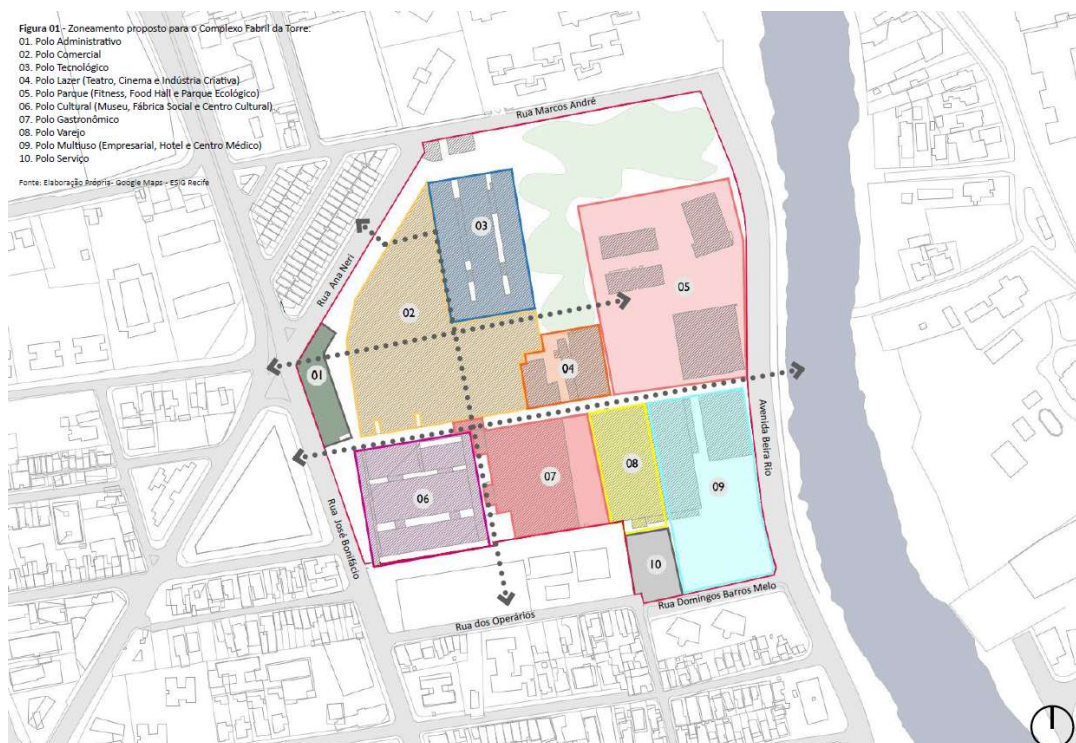


Figura 3 – Implantação do zoneamento proposto para o empreendimento.

Fonte: EIV



Figura 4 – Volumetria do conjunto com localização dos novos edifícios.
 Fonte: EIV

IMPACTO NA PAISAGEM

As Figuras 5 e 6 apresentam o perfil do empreendimento integrado à paisagem do entorno.



Figura 5 – Vista situação existente
 Fonte: EIV



Figura 6 – Vista situação proposta
 Fonte: EIV

Tendo em vista a síntese da análise realizada, apresento as considerações que embasaram o voto neste parecer.

Considerando o ganho da cidade em razão do processo de revitalização do território onde se localiza o empreendimento, decorrente de sua implantação;

Considerando os investimentos privados e geração de empregos diretos e indiretos com sua implantação;

Considerando a existência de indicadores urbanísticos aplicados para o lote na Lei Complementar Nº 02/2021;

Considerando o atendimento a Lei Nº 19.177 de 2023 e ao Decreto Nº 38.069/2024;

Considerando a emissão de viabilidade para desenvolvimento do projeto emitida pelo Poder Público, através da Comissão de Análise de Empreendimentos de Impacto do Instituto da Cidade Pelópidas Silveira - ICPS;

Considerando que o projeto deve atender as condições previstas para aprovação, constante no parecer do ICPS;

Considerando a emissão da Nota Técnica nº 158 da FUNDARPE com parecer favorável ao desenvolvimento do projeto, condicionando às exigências contidas no documento;

Considerando as emissões de viabilidade técnica de infraestrutura emitidas pelas concessionárias de água, esgoto e energia.

Apresento parecer favorável à emissão da Viabilidade de Empreendimento de Impacto – VEI, devendo o desenvolvimento do projeto atender as exigências e ações mitigatórias identificadas no parecer da Comissão de Análise de Empreendimentos de Impacto, abaixo:

- 1) Implantação de intervenção geométrica na interseção da Avenida Caxangá com a Rua José Osório, que propõe uma alternativa de tráfego dos usuários que partem da região Oeste para a região Norte/ Leste do município, conforme indicado nos estudos apresentados pelo interessado. Entretanto, considerando que há estudo municipal para a utilização da Rua João Crescêncio/ Rua Engenheiro Leonardo Arcoverde com percurso similar de ligação, o empreendedor pode avaliar a melhor alternativa para os usuários destas regiões;
- 2) Implantação da proposta de redesenho geométrico e reprogramação semaforica contidas nas páginas 33-37 do Estudo de Tráfego, desde que a inversão do sentido de circulação seja aplicada na Rua Ascendino Neves. A abertura do canteiro central da Rua José Bonifácio também deverá se adequar geometricamente à inversão, permitindo que os veículos alcancem a Rua Professor José Trajano e posteriormente, a Rua Real da Torre;
- 3) Elaborar e executar plano de circulação e de acessibilidade no entorno do empreendimento com foco na mobilidade ativa. O Plano a ser desenvolvido pelo interessado com a participação do ICPS deverá contemplar indicações de mobilidade elencadas pelos órgãos competentes do poder público no processo de análise, especialmente:
 - a. Considerar as diretrizes do Manual de Desenho das Ruas do Recife (MDR), tendo como premissa a segurança dos pedestres, contemplando, conforme o caso, sinalização viária (horizontal e vertical), diminuição da velocidade de veículos, instalação de faixas de pedestres e travessias elevadas, semáforos e ajustes de temporização semaforica, alargamento de calçadas, implantação de canteiros com arborização, iluminação pública pedonal, piso tátil, requalificação de pontos de ônibus, entre outros.

- 4) O projeto do Parque Capibaribe no trecho do Rio lindeiro ao empreendimento deverá ser incorporado ao Plano, estabelecendo espaço público com mobiliários urbanos que reforcem a relação entre o empreendimento e as margens do Rio, principalmente considerando acessos/ saídas de pedestres nas proximidades da interseção da Rua Marcos André com a Avenida Beira Rio, onde está situada a ponte projetada para o bairro da Jaqueira;
- 5) Recuperação da quadra de esportes, jardim infantil localizado na Avenida Beira Rio/ Rua Benjamin Constant/ Rua João de Deus;
- 6) Implantação de infraestrutura cicloviária segura e segregada para o ciclista em substituição a ciclorrota existente na Rua Marcos André. Além disso, deverão ser incorporados no Plano, novas conexões cicloviárias;
- 7) Requalificação das vias com o objetivo de melhorar a circulação no entorno imediato do empreendimento: adequação da calha da Rua Marcos André e das ruas Domingos de Barros Melo/ Rua dos Operários;
- 8) Requalificação das vias das vilas operárias do conjunto Torre, considerando os condicionantes de preservação, a escala local e as necessidades da população do entorno;
- 9) Requalificação do tradicional cais localizado no final da Rua Frei Jaboatão, que faz a travessia do rio para a Avenida Rui Barbosa – Parque da Jaqueira, devendo o desenho da proposta valorizar e estimular o uso existente;
- 10) Prever arborização adequada à geração de sombra sobre as calçadas, atendendo as diretrizes e especificações do Manual de Arborização do Recife, preferencialmente na faixa de serviço da própria calçada;
- 11) Prever iluminação específica para pedestres com foco na calçada e nos acessos de pedestres ao empreendimento;
- 12) Prever o ajuste dos pontos de ônibus existentes junto ao empreendimento, garantindo a faixa livre com largura recomendada de 1,80m. A distância mínima entre o meio-fio e o limite do abrigo de ônibus adequando a cobertura à demanda prevista para fluxo de pedestre deverá ser de 0,90m;
- 13) Promover ações de capacitação, aproveitamento e valorização da mão de obra dos moradores das comunidades do entorno, em especial das três Zonas Especiais de Interesse Social (Mangueira da Torre, Conjunto Habitacional Beira Rio e Sítio do Cardoso), inseridas na área de influência do empreendimento, na execução das obras e de serviço ao empreendimento, como forma de ampliação das oportunidades de emprego e renda para a população do entorno.

É o parecer.

Marcos Germano dos Santos Silva
Arquiteto CAU A3981-0
Representante do SAEPE

Referências

EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança do Empreendimento, 2024.

FUNDARPE – Fundação do Patrimônio Histórico e Artístico de Pernambuco. Nota técnica nº 158/2024.

IPCS – Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, Comissão de Análise de Empreendimento de Impacto, processo N° 8043297824, 2025.

Legislações

Decreto N° 38.069/2024 - Estabelece as normas e procedimentos específicos para aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), em regulamentação à Lei Municipal nº 19.177, de 28 de dezembro de 2023;

Lei Complementar N° 02/2021 Plano Diretor da Cidade do Recife;

Lei N° 19.177 de 2023 - Estabelece as normas e procedimentos para aplicação do instrumento urbanístico Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV no Município do Recife.