

PARECER DO RELATOR

COMISSÃO DE COTROLE URBANÍSTICO – CCU

PROCESSO – 8016653025

INTERESSADO – Ana Amélia Tavares De Oliveira

LOCALIZAÇÃO – Rua Ramiz Galvão, Nº51, no bairro do Arruda

ATIVIDADE – LEGALIZAÇÃO DE REFORMA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

À Comissão de Controle Urbanístico – CCU

1. Solicitação

Trata o presente processo de legalização da reforma com acréscimo de área, localizada à Rua Ramiz Galvão, Nº51, no bairro do Arruda. O imóvel encontra-se inserido na ZRU 1 – Zona de Reestruturação Urbana 1, regulamentada pela Lei Complementar nº 02/2021.

2. Considerações

O presente processo foi encaminhado para análise deste Conselho de Controle Urbanístico em atenção ao Art. 35 da Lei 16.176/96, por apresentar parâmetros urbanísticos em desconformidade com a citada Lei.

Em análise das informações apresentada destacamos que:

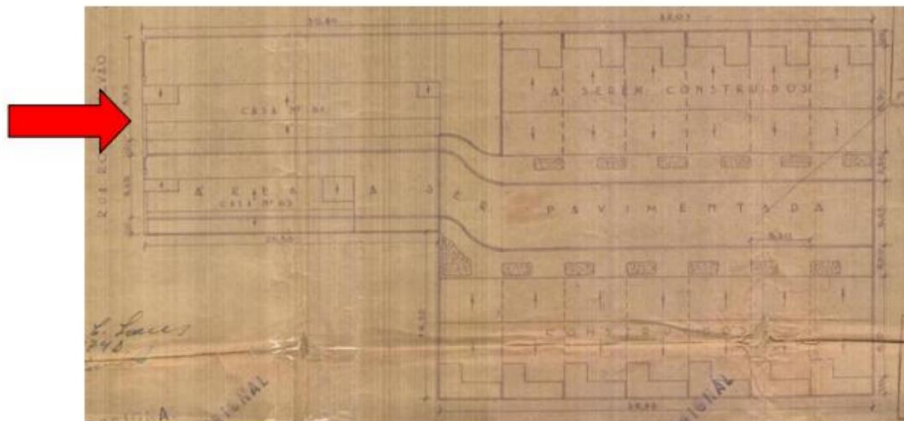
i) A legalização proposta solicita a análise especial da CCU, baseada no Art. 84 (alinhamento dominante) da Lei nº 16.176/96, uma vez que a edificação existente, objeto do pedido, apresenta redução de 100% dos afastamentos frontal e lateral;

Imagem 1 – Comprometimento alinhamento frontal Rua Ramiz Galvão e lateral da Rua Padre André Camarotti.



Imagem ESIG RECIFE

ii) O imóvel é uma construção consolidada há vários anos, na referida rua com 2 pavimentos (térreo e 1º pavimento). Consta Projeto aprovado nº 0127/1953, referente à construção de 6 casas populares no terreno da casa nº 51, constituindo-se como uma vila, voltada para uma rua particular, conforme imagem abaixo.



O imóvel encontra-se no paramento, e já apresentava afastamentos nulos para ambas as vias de acordo com o projeto aprovado e não havia indicação de área verde.

iii) O Art.84 da Lei nº 16.176/79, prevê a possibilidade de flexibilização dos parâmetros de edificações até 2 (dois) pavimentos, que poderão obedecer ao alinhamento dominante na testada da quadra e submetido à apreciação da Comissão de Controle Urbano - CCU.

O projeto propõe a demolição da construção irregular com frente para a Rua Ramiz Galvão no térreo e 1º pavimento, contudo mantém o afastamento frontal nulo do 1º pavimento para a Rua Padre André Camarotti.

Com relação ao solo natural, é exigido para esta zona 25% da área do terreno ($58,50 \text{ m}^2 = 25\%$). A proposta apresenta $46,85 \text{ m}^2$ (20%) de área de solo natural, propondo também o plantio de 03 (três) árvores adultas na Praça e Pátio de Feira Deputado Antônio Luiz Neto, em frente ao imóvel, como medida de compensação ambiental.



3. Conclusão

Diante do exposto e considerando as características da vizinhança, e ao observarmos que a face da quadra apresenta 100% com afastamento frontal nulo e em relação ao percentual de solo natural comprometido do ponto de vista urbanístico, ter sido apresentada solução de compensação com o plantio de três árvores adultas, somos de parecer favorável ao pleito.

Recife, 10 de junho de 2025.

Ana Maria Moreira Maciel

Entidade – Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU-PE