

Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU
Relato do Processo nº 8141059018

Prezados Conselheiros,

Trata-se de projeto de reforma, com acréscimo de área, destinado ao uso misto (habitacional e não habitacional), com atividades múltiplas, a ser edificado no imóvel nº 551 da Rua Dom Bosco no bairro da Boa Vista, imóvel do **Colégio Salesiano Sagrado Coração**, empreendimento denominado **Oásis Boa Vista**.

Importante esclarecer que a presente solicitação foi enquadrada como reforma, apesar do volume de novas construções e demolições (expurgos), uma vez que as edificações destinadas ao Colégio Salesiano, à Basílica e ao Teatro serão preservadas, com suas respectivas atividades.

Importante também ressaltar que, na minha visão, se trata de um projeto inovador para a Cidade do Recife, na medida em que o proprietário do terreno permitiu a utilização de um coeficiente reduzido (de 3 para 1,63), fez a doação de uma faixa de terreno para alargamento do passeio público da Rua Dom Bosco, remove os muros para abrir a quadra e gerar permeabilidade, além de elaborar um Caderno Técnico de Sustentabilidade para nortear a urbanização e respectivas construções.

1-Legislação

O imóvel em questão está inserido na **Zona Especial de Dinamização Econômica (ZEDE) Centro Principal-Centro Expandido** de acordo com a Lei 17.511/2008 (PDCR) que prevê que até a publicação da lei específica, deverão ser adotados os parâmetros definidos para a Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada (ZAC-Moderada), conforme parágrafo único do artigo 230.

Artº 230 Adotar-se-á para a ZEDE Centro Principal - Centro Expandido, todas as ZEDE Centro Secundário e todas as ZEDE Centro Local, os parâmetros e limites definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo nº16.17696 e suas posteriores alterações, para as Zonas Especiais de Centro Principal - ZECP e Zonas Especiais de Centro Secundário, Zonas Especiais de Centro Metroviário, respectivamente até a publicação da legislação específica.

Parágrafo Único. Na ZEDE Centro Principal - Boa Viagem e no trecho da ZEDE Centro Principal - Centro Expandido não contido dentro do limite da ZECP deverão ser adotados os parâmetros definidos nesta Lei para a Zona Moderada até a publicação da legislação específica.

O imóvel, ainda de acordo com a lei 16.176/96 (LUOS), é classificado como **Imóvel de Proteção de Área Verde- IPAV nº04**, cuja ocupação do solo deverá obedecer aos parâmetros urbanísticos da zona onde estão inseridos, devendo manter 70% da área verde indicada no Cadastro dos Imóveis de Proteção de Área Verde, conforme art.128 Paragrafo1º da lei 117.511/2008 (PDCR) e art.26 parágrafo 4º da lei 18.014/2014.

Quadro 01: Parâmetros urbanísticos.

Afastamentos iniciais mínimos			Taxa de Solo Natural (%)	Coeficiente de Utilização (µ)
Frontal	Lateral e fundos			
		Ed. ≤ 2 pavtos.	Ed. > 2 pavtos.	
5,00m	nulo/1,50m	3,00m	25	3,00

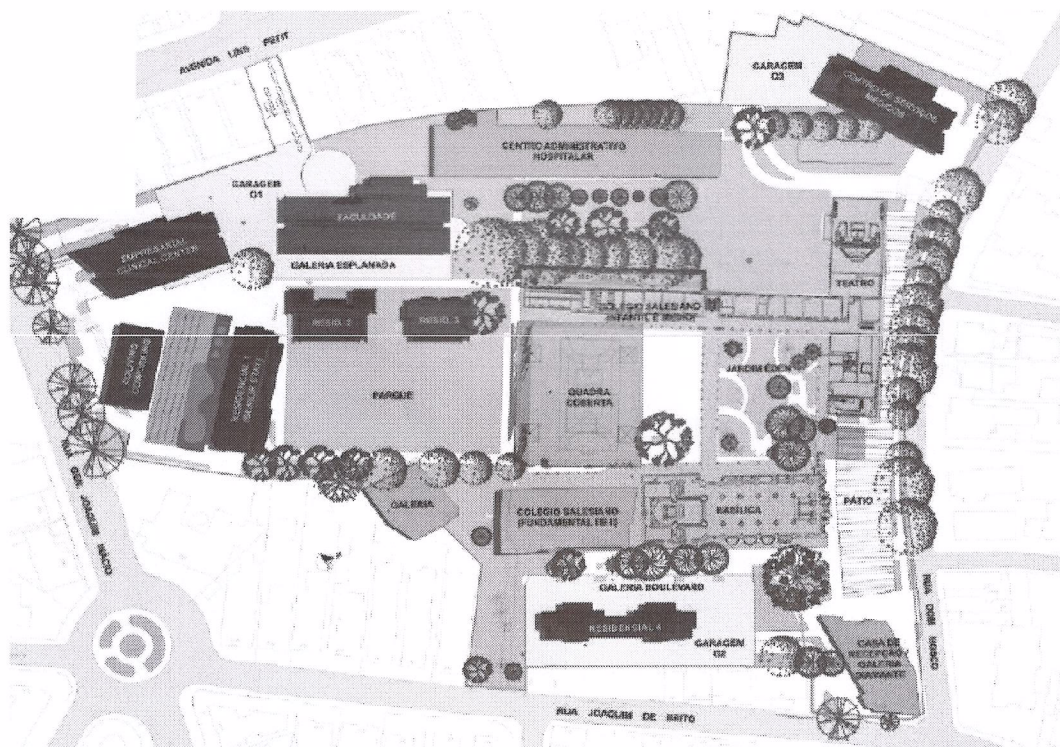
Fonte: Lei nº 17.511/2008, art. 222 (adaptado).

2- Empreendimento

Denominado **OÁSIS Boa Vista**, o complexo contempla 12 blocos, totalizando 930 unidades com atividades múltiplas, apresentando 1287 vagas de veículos. Atividades assim descritas:

- Colégio Salesiano, atividade mantida, concentrado em uma área de terreno com aproximadamente 20.000m²;
- Basílica do Sagrado Coração de Jesus (atividade mantida);
- Teatro Boa Vista (atividade mantida; será reformado e contará com salas de apoio para convenções e para expansão de atividades artístico-culturais e corporativas);
- Edifício destinado a atividades ligadas à Educação, como cursos diversos, Centro de Pesquisas e/ou assemelhados;
- Edifício destinado a serviço médico hospitalar;
- Edifícios residenciais com plantas diversificadas e destinados a públicos diferenciados (apartamentos com 1, 2, 3 e até 4 quartos);
- Edifício adaptado ao público idoso com residências assistidas;
- Edifício destinado a moradias compartilhadas para público jovem;
- Edifício Empresarial focado para empresas de segmento médico, com especial atenção às startups que combinem tecnologia com medicina;
- Galerias destinadas a gastronomia, a produtos orgânicos, lojas de conveniência, cultura, lazer e serviços para os residentes, usuários, trabalhadores e público em geral;
- Casa de Recepção que funcionará integrada à Basílica e ao Teatro Boa Vista;
- Parque, bosque, passeios e espaços privados, mas de uso público, que abrigarão jardins, hortas comunitárias, feiras orgânicas, apresentação de orquestras de câmara e corais, etc.

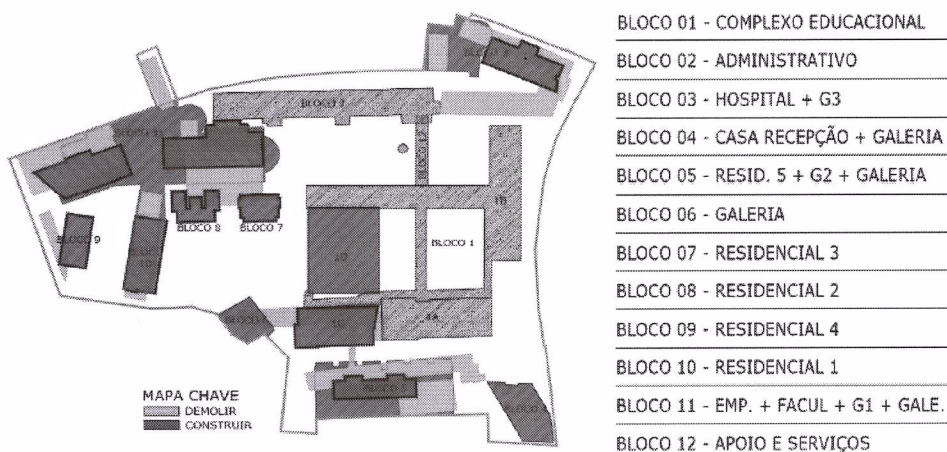
Planta de locação do empreendimento



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Locação do Blocos – Demolir / Construir

Assinatura manuscrita em azul.



Fonte: Projeto arquitetônico.

Resumo do quadro de áreas

ÁREAS	PROJETO
Área do terreno	50.742,50 m ²
Área de construção privativa	82.797,54 m ² ($\mu = 1,63$)
Área de uso comum	66.607,45 m ²
Área total de construção	149.404,99 m ²
Área de acréscimo	132.033,87 m ²
Área de solo natural	13.741,90 m ² (TSN = 27,08%)

Fonte: Projeto arquitetônico.

3- Tramitação do Processo

Resumo de principais tramitações do processo:

- 21/11/2018- Ingresso do processo na Central de Licenciamento/ DILURB;
- 25/01/2019- Encaminhamento do processo para Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente/SDSMA , para análise e parecer quanto a implantação do empreendimento em um IPAV;
- 12/02/2019- Retorno do processo da Central de Licenciamento com o Parecer Técnico SLAUP nº05/2019, informando que não há óbice ao projeto;
- 12/03/2019- Encaminhamento do processo a DNAV/ DILURB, solicitando informações quanto á existência de alargamento previsto para rua Dom Bosco;
- 10/10/2019- Encaminhamento a Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife- CTTU, para análise dos impactos no trânsito;
- 25/10/2019- Elaborado o Parecer técnico GGET/CTTU nº083/2019, solicitando ajustes no projeto e complementação de informações para o EIV.
- 06/01/2020- Elaborado o Parecer Técnico GGET/CTTU nº 001/2020, favorável ao empreendimento;
- 09/01/2020- Encaminhamento do processo à Divisão de Normatização e Análise Viária-DNAV/DILURB, para elaboração do parecer urbanístico;
- 15/01/2020- Elaborado parecer da DNAV/DILURB;
- 04/02/2020- Posicionamento favorável por unanimidade dos membros da Comissão de Controle Urbanístico – CCU
- 05/02/2020- Encaminhamento do processo ao CDU

4- Impactos sobre a Infraestrutura

Quanto aos impactos nas infraestruturas, foram apresentadas as anuências necessárias ao empreendimento junto aos órgãos: COMPESA, CELPE, COPERGÁS, OI/TELEMAR e EMLURB.

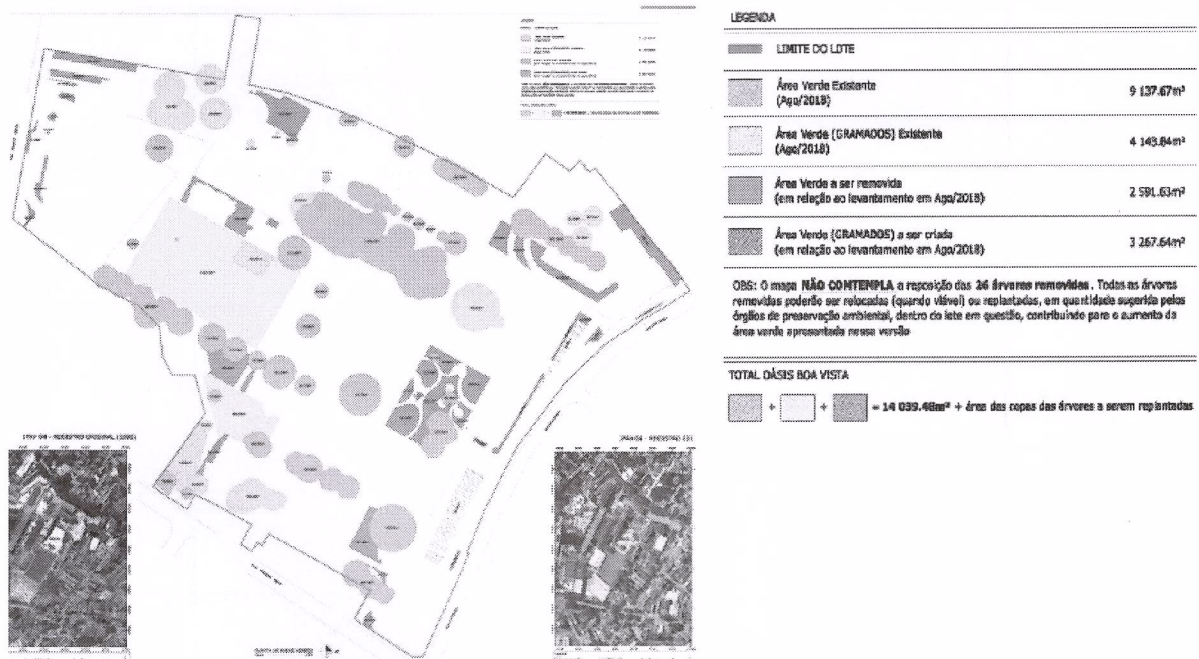
5- Impactos sobre o Meio Ambiente - Natural e Construído

O projeto propõe a retirada do muro que circunda o imóvel, incorporando os espaços internos privados ao uso público (jardins, praças, bosques, etc.), ampliando assim o conjunto de área verde ao bairro e da cidade.

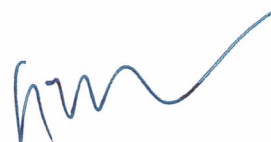


Fonte: Memorial Justificativo do Projeto.

O projeto foi analisado pelo Setor de Licenciamento de Unidades Protegidas -SLAUP/SDSMA que emitiu o parecer técnico nº 05/2019 favorável a execução do projeto. Para sua implantação, serão removidas 2.591,63 m² de área verde e 26 árvores erradicadas, dentro do limite permitido.

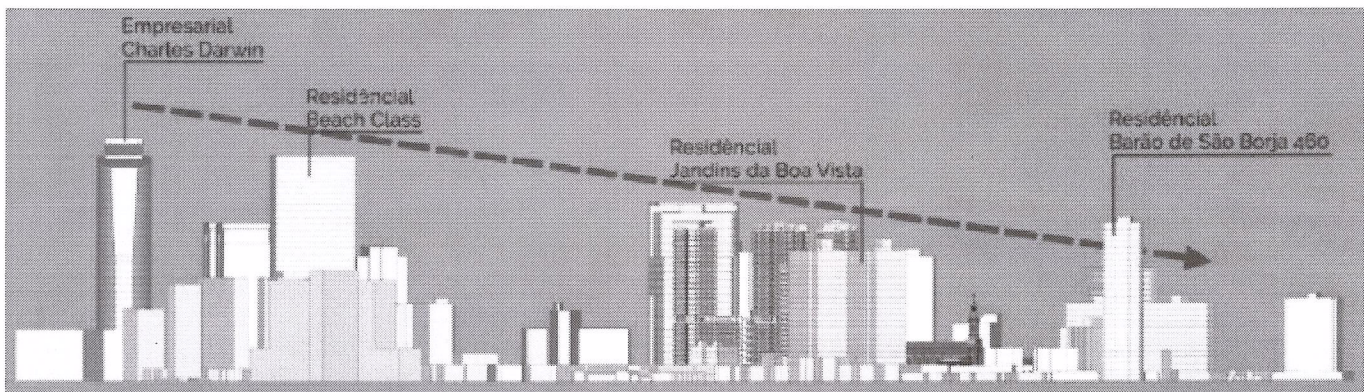


Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.



Embora o imóvel não esteja classificado como Imóvel Especial de Preservação (IEP), nem inserido em Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH), a OPEI recomenda seguir as orientações de conservação e preservação definida pela Diretoria de Preservação do Patrimônio Histórico- DPPC.

De acordo com o memorial justificativo do projeto, um dos principais norteadores da proposta é a preservação e valorização das construções originais (Colégio, Basílica e Teatro), retirando-se os anexos espúrios descontextualizados da edificação original do Colégio. As novas edificações implantadas serão propositalmente afastadas do conjunto histórico preservado, sendo o gabarito dessas novas edificações escalonado respeitando a transição de escala (sky line) entre os bairros da Boa Vista e Ilha do Leite.



Fonte: Memorial Justificativo do Projeto.

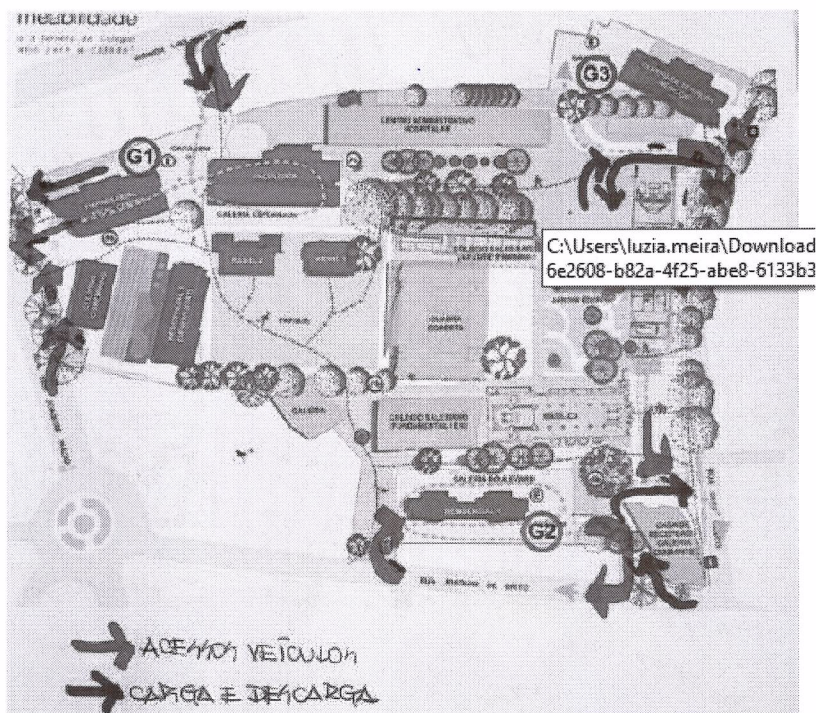
5-Impactos sobre o transporte e mobilidade

O empreendimento possui frente voltada para quatro vias, Rua Joaquim de Brito (via local), Rua Gal. Joaquim Inácio (corredor de transporte urbano secundário – arterial secundário), Av. Lins Petit (corredor de transporte urbano secundário – arterial secundário) e Rua Dom Bosco (Corredor transporte, porém no trecho do empreendimento tem configuração de via local).

Os acessos ao empreendimento foram concentrados em três pontos que levam aos edifícios-garagem onde estará concentrada grande parte das vagas de veículos. De acordo com o EIV o sistema de compartilhamento inteligente de vagas atenderá as demandas em horários complementares conforme uso e atividades das unidades, afirma ainda que a utilização de recursos de gestão tecnológicos permitirá a racionalização e redução de 13% de vagas dos edifícios-garagem, diminuindo substancialmente o impacto sobre o meio ambiente, afirma ainda que *“a rotatividade mitigará o impacto da redução de vagas de estacionamento da região decorrente da complementação da implantação da rede cicloviária e também das alterações de circulação de veículos decorrentes da nova operação da Av. Conde da Boa Vista e da faixa azul da Av. Agamenon Magalhães, projetos em plena implantação pela PCR. Em suma, manterá a atratividade da área, a facilidade de acessos a seus pontos comerciais e de serviços- particularmente os ligados aos estabelecimentos destinados à saúde e educação, multiplicando o uso das vagas pela imposição de sua rotatividade. Nesta concepção os diversos usos previstos ao longo do dia (residencial, comercial, serviços, etc.) terão sempre disponibilidade máxima para estacionar já que os picos de demanda não são coincidentes.”*

O empreendimento conta com três áreas de carga e descarga: A da Galeria com entrada pela rua Joaquim de Brito e saída pela Rua Dom Bosco, a do Teatro com entrada e saída pela rua Dom Bosco e a do Edifício Empresarial com entrada pela Av. Lins Petit e saída pela rua Gal. Joaquim Inácio. Apresenta ainda área de embarque e desembarque para o Hotel pela rua Gal. Joaquim Inácio.

O projeto arquitetônico e o EIV foram analisados pela Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife (CTTU) que emitiu parecer favorável ao empreendimento, sob nº GGTE/CTTU nº001/2020.



Fonte: Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Garagem 1:

Entrada: Av. Lins Petit.

Saída: Rua Gen. Joaquim Inácio.

Garagem 2:

Entrada/Saída: Rua Joaquim de Brito

Garagem 3:

Entrada/Saída: Rua Dom Bosco.

6-Ações Mitigadoras Propostas DNAV/DILURB

A divisão de Normatização e Análise Viária/ DILURB em conjunto com a CTTU sugerem como medida mitigadora a participação financeira nas ações para mobilidade a serem implantadas nos Bairros da Boa Vista e Ilha do Leite, limitada a 1,5% do CUB (Custo Unitário Básico da Obra).

Ações a serem definidas pela CTTU devendo contemplar:

1. Adequação de passeios;
2. Obras de drenagem;
3. Construção de travessias elevadas;
4. Fornecimento e instalação de mobiliário Urbano;
5. Projetos de circulação viária e
6. Implantação de equipamentos e modernização semafórica.


Propostas de ações de mitigação e compensações sugeridas do EIV.

IMPACTOS	AÇÕES MITIGADORAS / COMPENSATÓRIAS
Geração de resíduos	Para a fase de construção, elaborar um Plano de Gerenciamento dos Resíduos da Construção Civil (PGRCC). Para a fase de operação, elaborar projeto de coleta seletiva.
Supressão da vegetação	Incorporar espécies paisagísticas na arborização do empreendimento.
Emissão de ruídos	Durante a fase de construção, utilizar silenciadores de motores em todos os equipamentos da obra. Durante a fase de operação, monitorar as operações de carga e descarga realizadas por caminhões.
Risco de danos estruturais a prédios circunvizinhos	Realizar plano de acompanhamento estrutural com vistoria dos edifícios do entorno e monitoramento periódico dos marcos de controle.
Sistema viário	Fazer adequações no sistema viário: reordenamento no sentido dos fluxos e no tipo de tráfego de algumas vias e implantação de ciclofaixas (ver Capítulo 4 do EIV).

Mitigação emitida no parecer final da CCU no processo nº 81410590.18 sugere que para cada árvore erradicada sejam plantadas 05 novas.

7- Conclusão

Pelo alinhamento do Projeto do empreendimento Oásis da Boa Vista com o contexto de transformação pensada para o Bairro da Boa Vista, ainda alinhado com o plano de mobilidade pensada para os Bairros da Boa Vista e Ilha do Leite e diante das considerações contidas no presente documento, somos pelo parecer favorável ao empreendimento, desde que seguidas as mitigações acima elencadas.



Roberto Lemos Muniz
Representante do CREA-PE