

PROCESSO Nº: 8057677821

RELATOR: André Callou da Cruz - FIEPE

INTERESSADO: Grupo Educacional Grau Técnico

OBJETO: Projeto de empreendimento Não Habitacional de Uso Misto

LOCALIZAÇÃO: Av. Conde da Boa Vista, lote de terreno próprio 1-B, resultado do remembramento dos terrenos onde existiam os imóveis 1.612, 1632, 1640 e 1650, bairro da Boa Vista, Recife.

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU

Solicitação:

Trata-se de projeto para construção de um empreendimento Não Habitacional de Uso Misto (Educativo, Academia de Ginástica, Loja/café e Restaurante), tendo atividade principal a Educação com escola para o nível médio e nível superior.

Situado na Av. Conde da Boa Vista, onde existiam os imóveis 1.612, 1632, 1640 e 1650, no bairro da Boa Vista, Recife.



Figura 1: Mapa localização

Caracterização:

Em análise do processo nº 8057677821, referente à um projeto inicial de edifício de uso não residencial (serviço de educação), situado na Av. Conde da Boa Vista, no bairro de Boa Vista. Trata-se de réplica do processo nº 8101734619. Localizado na Zona Especial de Dinamização Econômica (ZEDE) Centro Principal – Centro Expandido de acordo com a Lei Municipal nº 17.511/2008 (Plano Diretor). Sendo adotados os parâmetros definidos para a Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada (ZAC - Moderada), até a publicação de lei específica, conforme parágrafo único do art. 230.

O imóvel localiza-se na área central da cidade do Recife, na Região Político-Administrativa - RPA 1, no bairro da Boa Vista. O local apresenta grande diversidade de usos, com destaque para o setor de educação e de saúde, além de casas e edifícios multifamiliares.

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).

Figura 2: Parâmetros urbanísticos

O empreendimento é de uso misto, com a atividade principal a educacional (escola técnica para o nível médio e superior). No edifício também serão ofertados: academia de ginástica, loja/café e restaurante. O projeto prevê a construção de um prédio de 12 pavimentos com as seguintes finalidades:

DESCRITIVO DE USO POR PAVIMENTO

PAVIMENTO	USO
TÉRREO	Acesso de pedestre (acessibilidade) Entrada de veículos Vagas de embarque e desembarque Galeria de acesso para a escola, academia, café e restaurante Estacionamento de motos e bicicletas Vaga para carga e descarga Serviços de apoio para o restaurante
1º PAVIMENTO	Academia de ginástica e estacionamentos de automóveis e motos
2º PAVIMENTO	Educacional (biblioteca, sala dos professores e central do aluno) e estacionamentos de automóveis e motos
3º PAVIMENTO	Educacional (salas de aulas) e estacionamentos de automóveis e motos
4º PAVIMENTO	Educacional (salas de aulas) e estacionamentos de automóveis e motos
5º PAVIMENTO	Estacionamentos de automóveis e motos
6º PAVIMENTO	Educacional (salas de aulas)
7º PAVIMENTO	Educacional (salas de aulas)
8º PAVIMENTO	Educacional (salas de aulas)
9º PAVIMENTO	Educacional (setor administrativo e auditórios para os alunos)
10º PAVIMENTO	Educacional (laboratórios, área de lazer e quadra poliesportiva descoberta)

Figura 3: Uso por pavimentos

Ao todo, o projeto terá 20.669,25 m² de área construída e ofertará estacionamento para 176 vagas de carro, 179 vagas de moto, e vagas PNE e 76 vagas de bicicleta, além de 10 vagas em paraciclo externo. A seguir, o resumo do quadro de áreas apresentado:

DADOS DO EMPREENDIMENTO

ÁREA DO TERRENO	3.690,20 m ²
ÁREA COMPUTÁVEL	10.924,77 m ²
Educacional = 9.429,73 m ²	
Academia = 1.209,70 m ²	
Loja/café = 55,84 m ²	
Restaurante = 229,40 m ²	
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	20.669,45 m ²
ÁREA DE SOLO NATURAL	949,18 m ² (25,7%)
ÁREA DE SOLO PERMEÁVEL	268,18 m ²
VAGAS DE ESTACIONAMENTO (427 VAGAS)	Automóveis = 172 vagas Motos = 179 vagas Bicicletas = 76 vagas PNE = 3 vagas
ALTURA MÁXIMA (11 pavimentos)	49,20 m

Figura 4: Quadro de áreas geral

ÁREAS.

PAVIMENTO	COMPUTÁVEL	COMUM	TOTAL
TÉRREO	741,95	1.475,61	2.217,56
1º PAVIMENTO	1.154,04	1.063,52	2.217,56
2º PAVIMENTO	1.014,48	1.203,08	2.217,56
3º PAVIMENTO	800,43	1.417,13	2.217,56
4º PAVIMENTO	800,43	1.417,13	2.217,56
5º PAVIMENTO	0,00	2.217,56	2.217,56
6º PAVIMENTO	1.427,61	190,15	1.617,76
7º PAVIMENTO	1.427,61	190,15	1.617,76
8º PAVIMENTO	1.427,61	190,15	1.617,76
9º PAVIMENTO	1.427,61	190,15	1.617,76
10º PAVIMENTO	727,25	190,15	893,05
TOTAL	10.949,02	9.744,76	20.669,45

Figura 5: Quadro de áreas por pavimento

Segundo a OPEI, o edifício não possui elementos divisórios fechados (muros) nos limites do terreno, ampliando a Integração do empreendimento com o entorno imediato, possui reservatórios de retardo e de acúmulo de águas pluviais de modo a reduzir os impactos sobre a rede de drenagem.

O EIV apresentou uma pesquisa sobre o uso dos principais modais de transportes dos alunos, funcionários e professores de outras unidades do Grupo Grau Técnico situadas nesta mesma região da cidade. O resultado foi de: 75% (transportes públicos), 10% (automóveis particulares), 8% (motos), 4% (bicicletas) e 3% (a pé).

Histórico:

O processo possui todos os pareceres, conforme declarado pela Gestora da Unidade de Licenciamento Urbanístico – SELIC. O empreendimento obteve o licenciamento ambiental junto à Secretaria Executiva de Licenciamento e Controle Ambiental – SMAS, através da Licença Prévia nº 8014411621, que estabelece as exigências e os condicionantes a serem observados pelo empreendedor. Foram apresentados viabilidade dos seguintes órgãos: Compesa, Neoenergia Pernambuco e Vivo.

A seguir, a relação os principais trâmites do processo:

- 30/06/2021 – Ingresso do processo para análise na Unidade de Licenciamento Urbano Integrado/ SELIC/SEPUL;
- 25/05/2022 – Encaminhamento à Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife – CTTU para análise dos impactos no trânsito;
- 05/07/2022 – Elaborado o Parecer Técnico GGMH / CTTU – nº 025/2022 favorável ao empreendimento, ratificando o posicionamento emitido nos pareceres do processo indeferido nº 8101734619;
- 28/07/2022 – Encaminhamento do processo à Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV/SELIC para elaboração de parecer urbanístico.
- 10/08/2022 – Encaminhamento do processo ao Comissão de Controle Urbanístico – CCU / Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU.

Considerações:

O Estudo de Impacto de Vizinhança relacionou três ações mitigadoras, entretanto, essas ações já foram realizadas pelo poder público quando da conclusão da requalificação da Av. Conde da Boa Vista.

Assim foi sugerido para melhora na mobilidade do entorno pela Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV/SELIC como ação mitigadora: Conexão viária interligando a Rua Clóvis da Silveira Barros com a Rua Padre Inglês.


No entanto, por se localizar em terreno de terceiros dependendo de desapropriação, entendendo a dificuldade de implementação desta ação mitigadora, a UNAV/SELIC sugeriu por ação potencializadora de instalação de 30 estruturas cicloviárias no entorno do Empreendimento no bairro da Boa Vista, de acordo com a localização determinada pela CTTU.

Conclusão:

O empreendimento ampliará a oferta de serviços de educação na área central da cidade, complementando e fortalecendo as atividades econômicas do local. A localização do terreno, nas proximidades de importantes corredores de transporte, possibilitará o funcionamento do empreendimento sem provocar impactos consideráveis sobre o tráfego.

Diante do exposto, e considerando que o empreendimento é compatível com a ocupação urbana existente e com o zoneamento urbanístico estabelecido para o local, somos de parecer favorável ao projeto, com a implantação da ação mitigadora acima.

Recife, 15 de setembro de 2022.


ANDRÉ CALLOU DA CRUZ
Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco - FIEPE