

TERRENO - 7.743,25m²

ÁREAS PRIVATIVAS

RESIDENCIAL 1Q - 7.028,41m ²	(193 APTOS)	}	283 APTOS
RESIDENCIAL 2Q - 5.531,58m ²	(90 APTOS)		
EMPRESARIAL - 7.599,06m ²	(270 SALAS)	}	274 SALAS
COMERCIAL - 278,88m ²	(4 LOJAS)		

TOTAL PRIVATIVO - 20.437,93m² (557 SUBUNIDADES)
CUT (2.64)

TOTAL CONSTRUÇÃO - 42.032,92m²

TERRENO - 7.743,25m²

ÁREAS PRIVATIVAS

RESIDENCIAL 1Q - 7.028,41m ²	(193 APTOS)	}	283 APTOS
RESIDENCIAL 2Q - 5.531,58m ²	(90 APTOS)		
EMPRESARIAL - 7.599,06m ²	(270 SALAS)	}	274 SALAS
COMERCIAL - 278,88m ²	(4 LOJAS)		

TOTAL PRIVATIVO - 20.437,93m² (557 SUBUNIDADES)
CUT (2.64)

TOTAL CONSTRUÇÃO - 42.032,92m²

SOLO NATURAL - 28,22% (33,15% SOMANDO COM PAISAGISMO CALÇADA)

TERRENO - 7.743,25m²

ÁREAS PRIVATIVAS

RESIDENCIAL 1Q - 7.028,41m ²	(193 APTOS)	}	283 APTOS
RESIDENCIAL 2Q - 5.531,58m ²	(90 APTOS)		
EMPRESARIAL - 7.599,06m ²	(270 SALAS)	}	274 SALAS
COMERCIAL - 278,88m ²	(4 LOJAS)		

TOTAL PRIVATIVO - 20.437,93m² (557 SUBUNIDADES)
CUT (2.64)

TOTAL CONSTRUÇÃO - 42.032,92m²

SOLO NATURAL - 28,22% (33,15% SOMANDO COM PAISAGISMO CALÇADA)

ESTACIONAMENTO ROTATIVO - 557 VAGAS

ESTACIONAMENTO DE MOTOS - 32 VAGAS

BICICLETÁRIO SOMANDO - 100 VAGAS

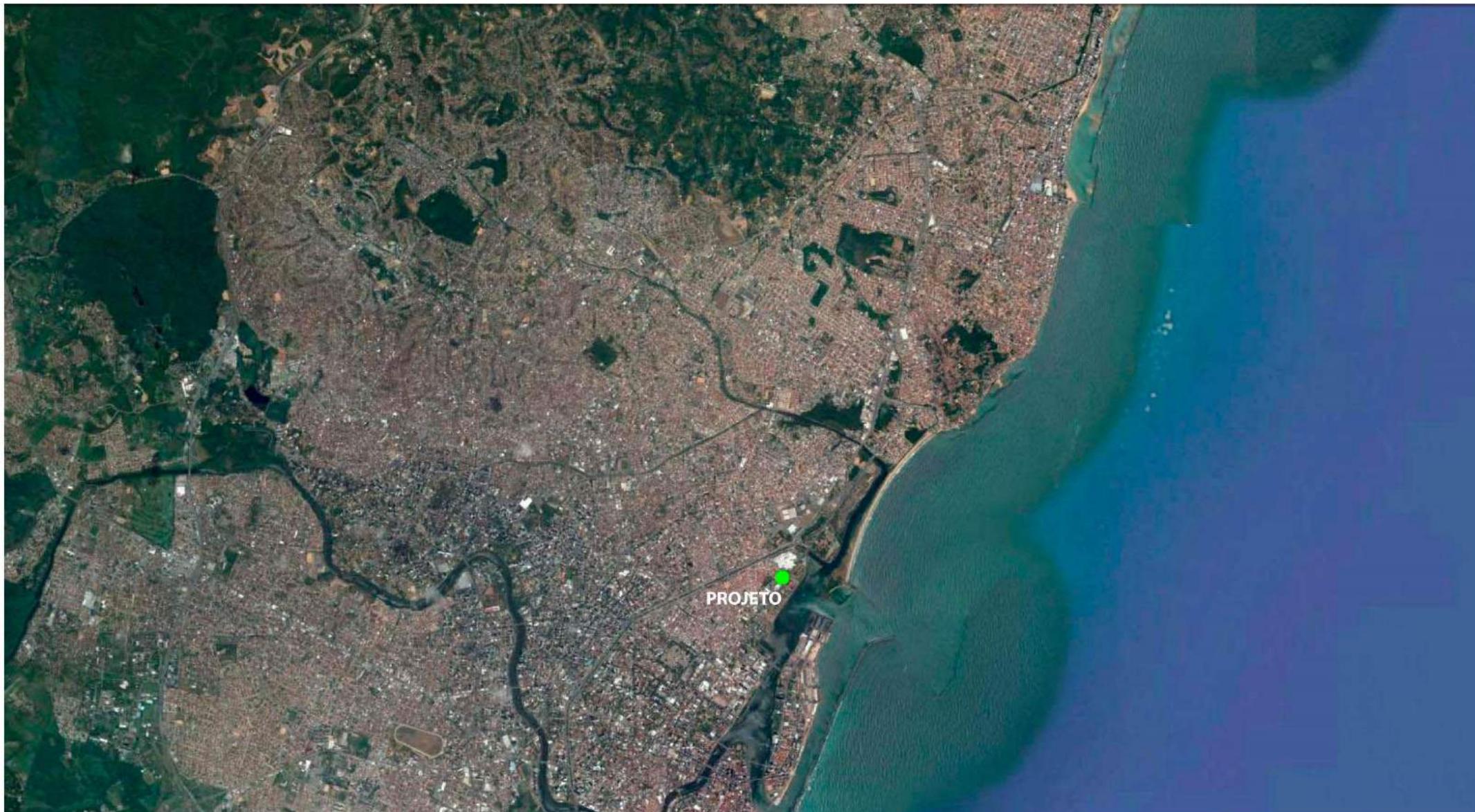
6. IMPACTOS POTENCIAIS

6.1 Meio Ambiente

- O “ *terreno estacionamento*” x 2.185 m² área verde (compartilhada com a cidade e as pessoas)
- O afastamento entre blocos
- Licença Prévia (LP) n° 02.17.08.002.444.8 concedida pela Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente
- A relação com a comunidade vizinha

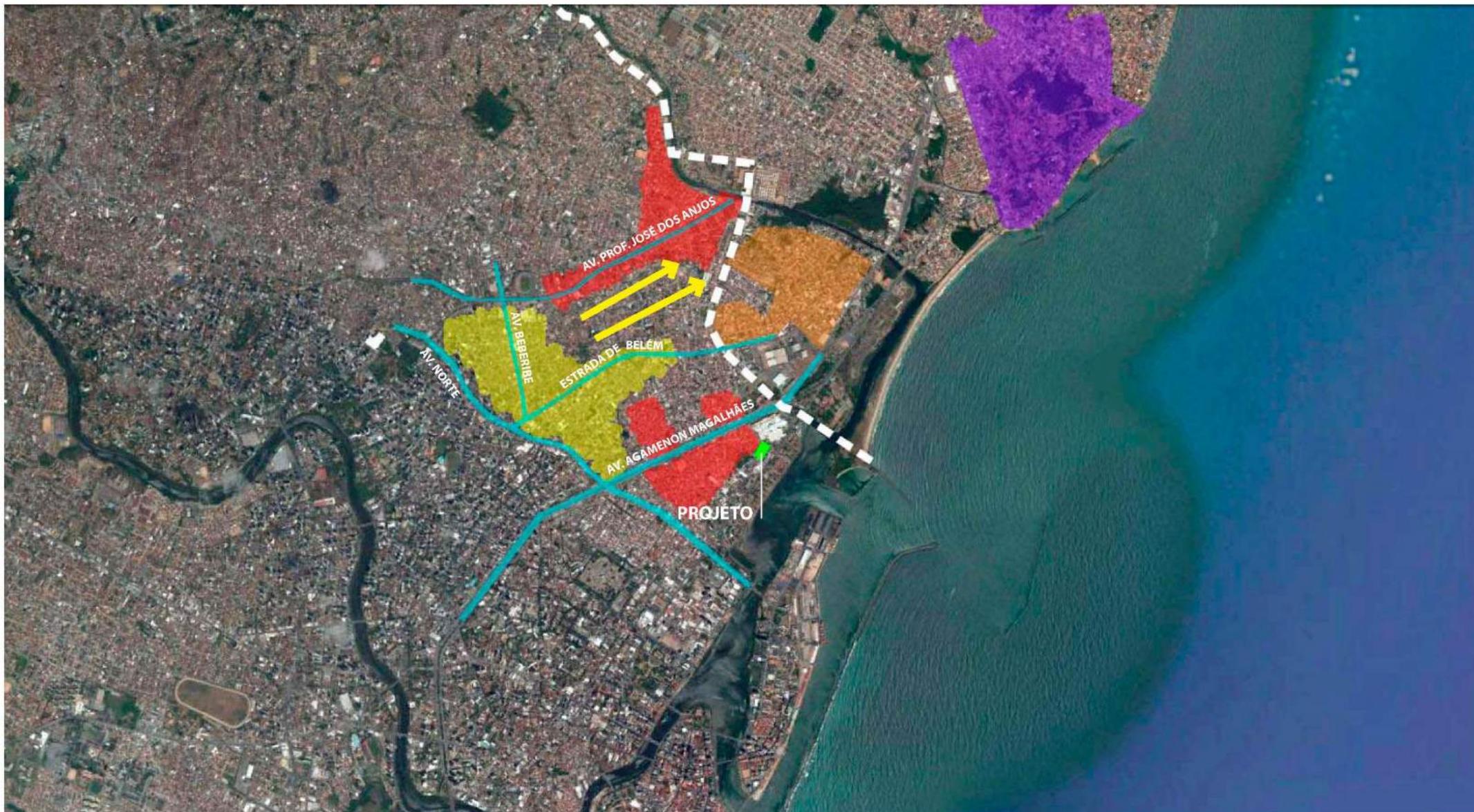
6.2 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

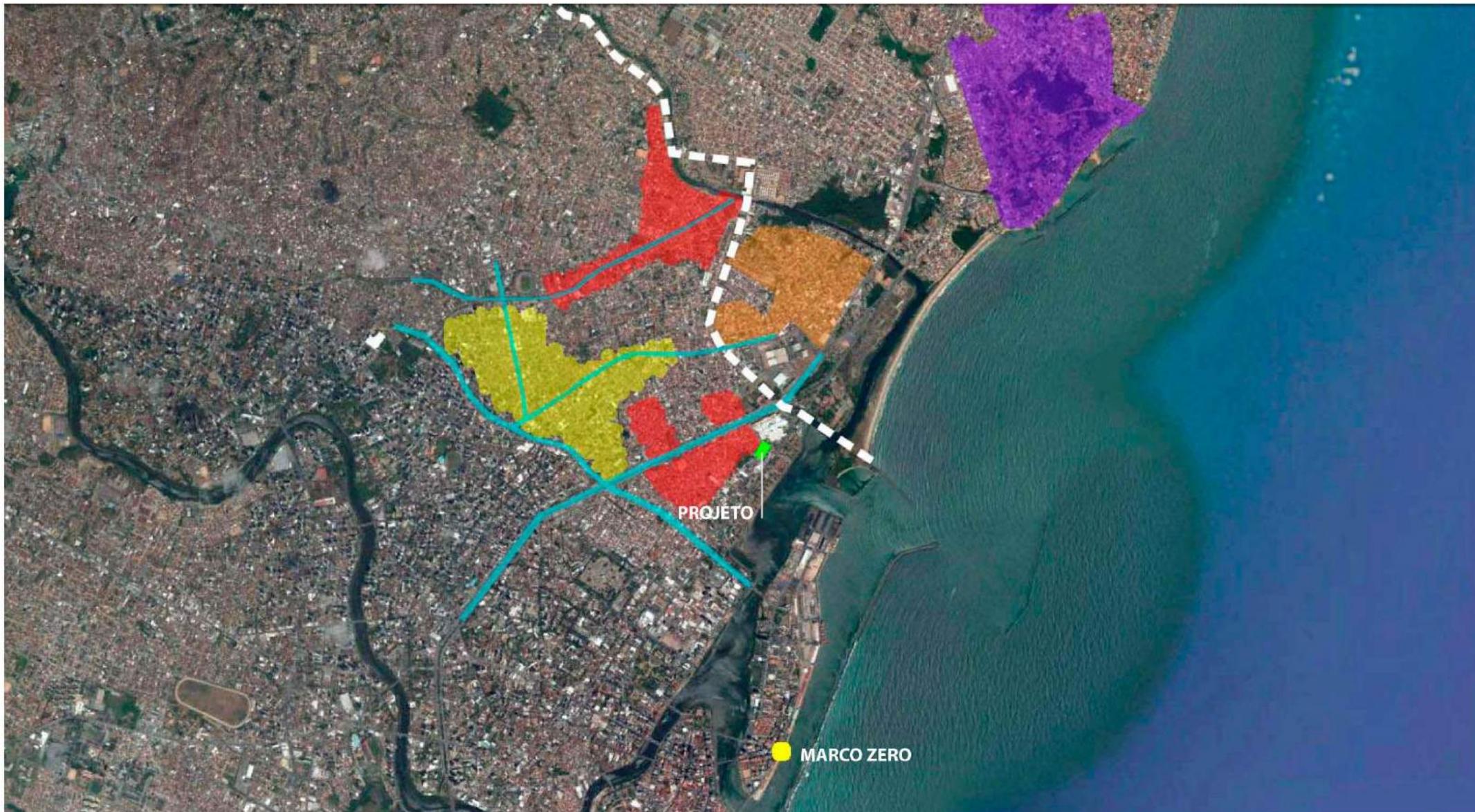
- Tendência de renovação /verticalização de parte do território
- O entorno provável: Zeis Santo Amaro
Sítio Santa Casa
Shopping Tacaruna
“Nova Vila Naval”





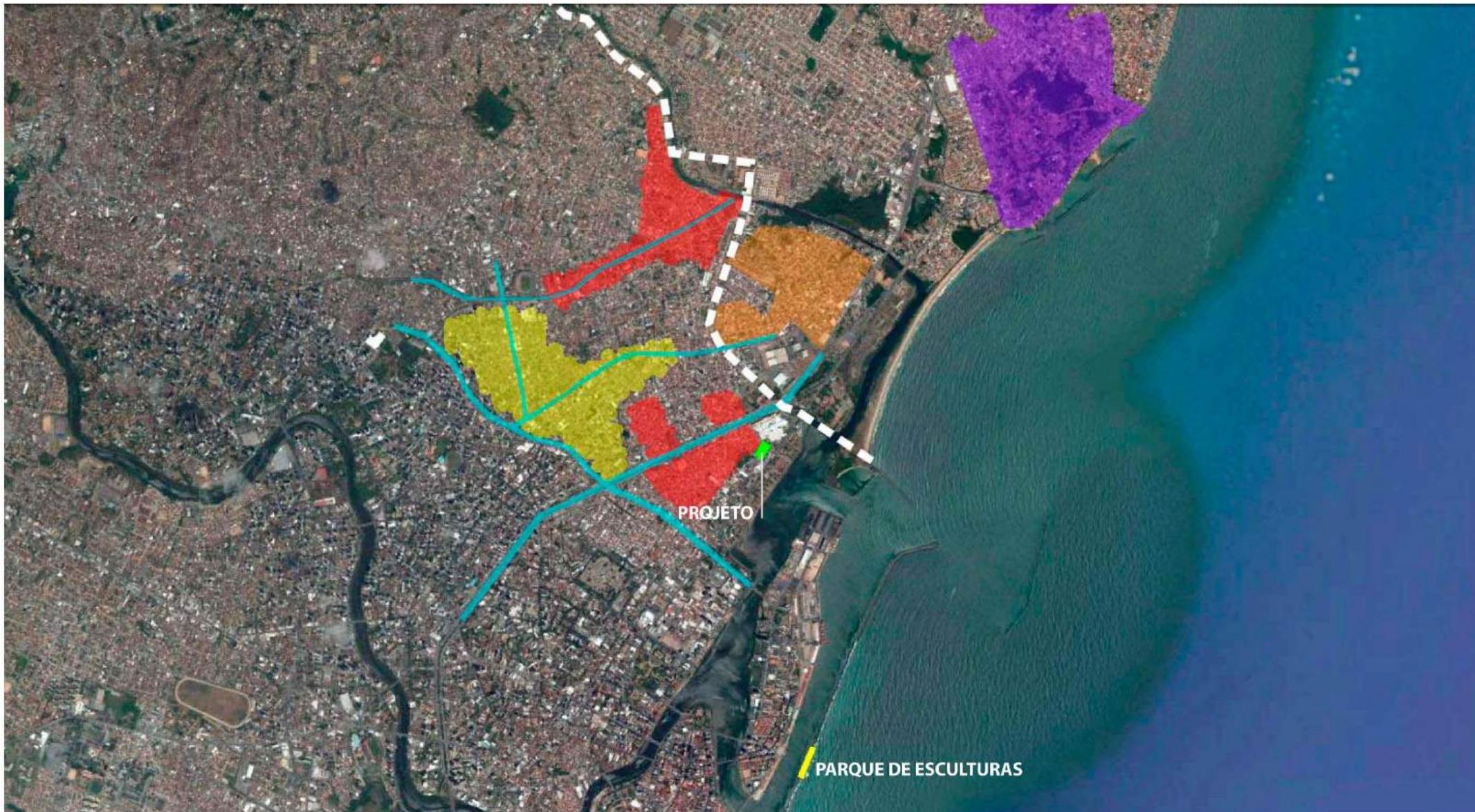


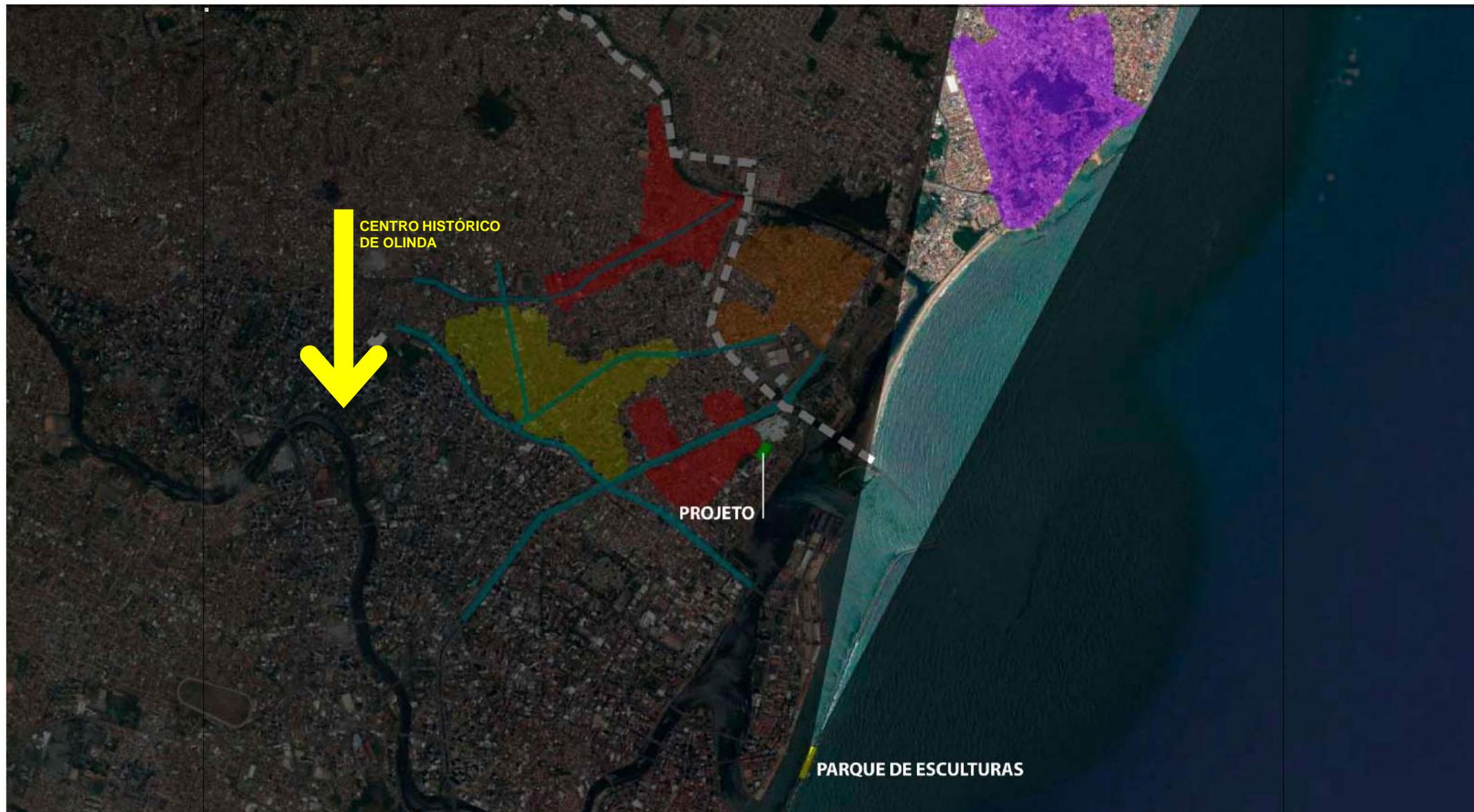


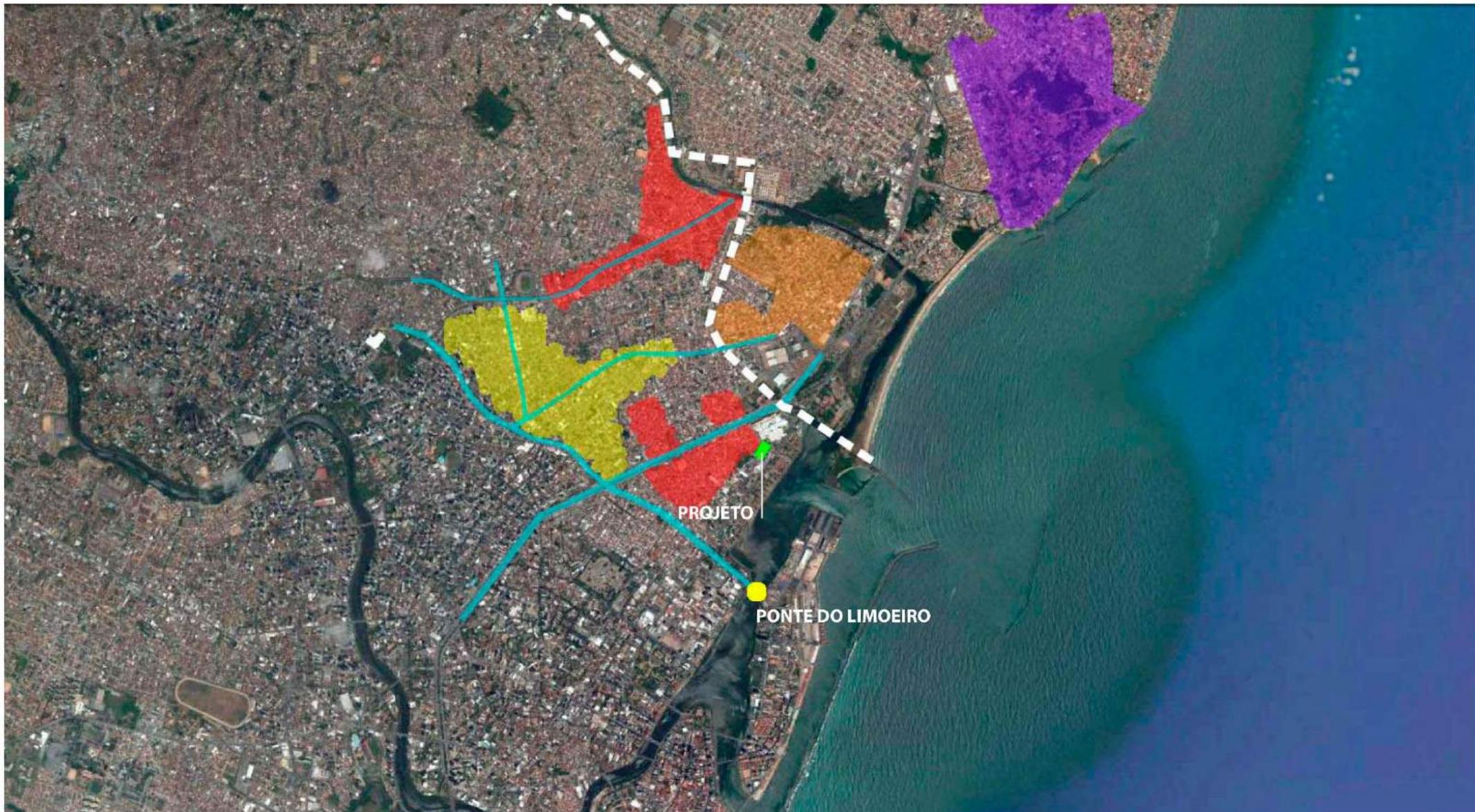




CENTRO HISTÓRICO
DE OLINDA

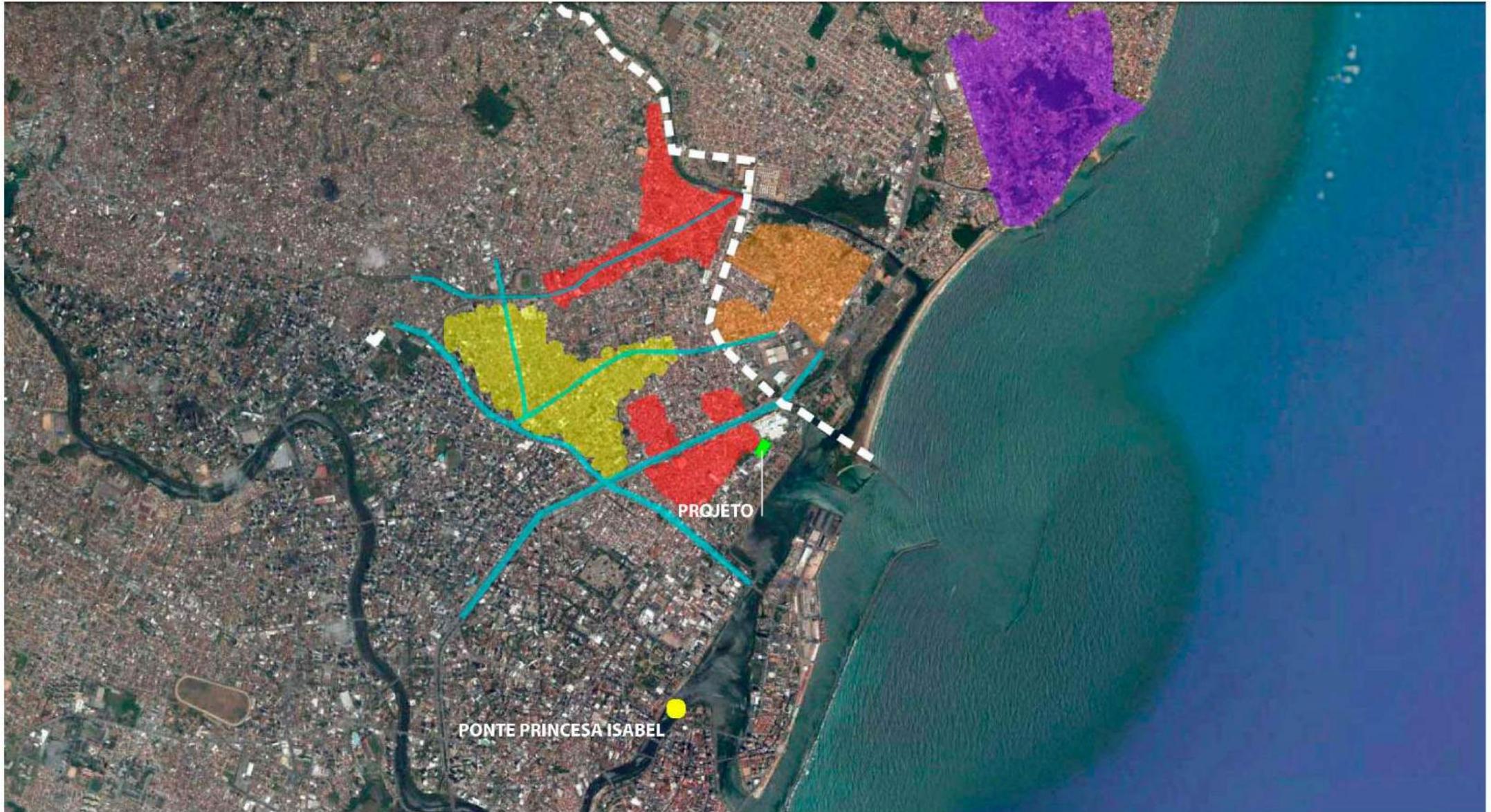








CENTRO HISTÓRICO
DE OLINDA





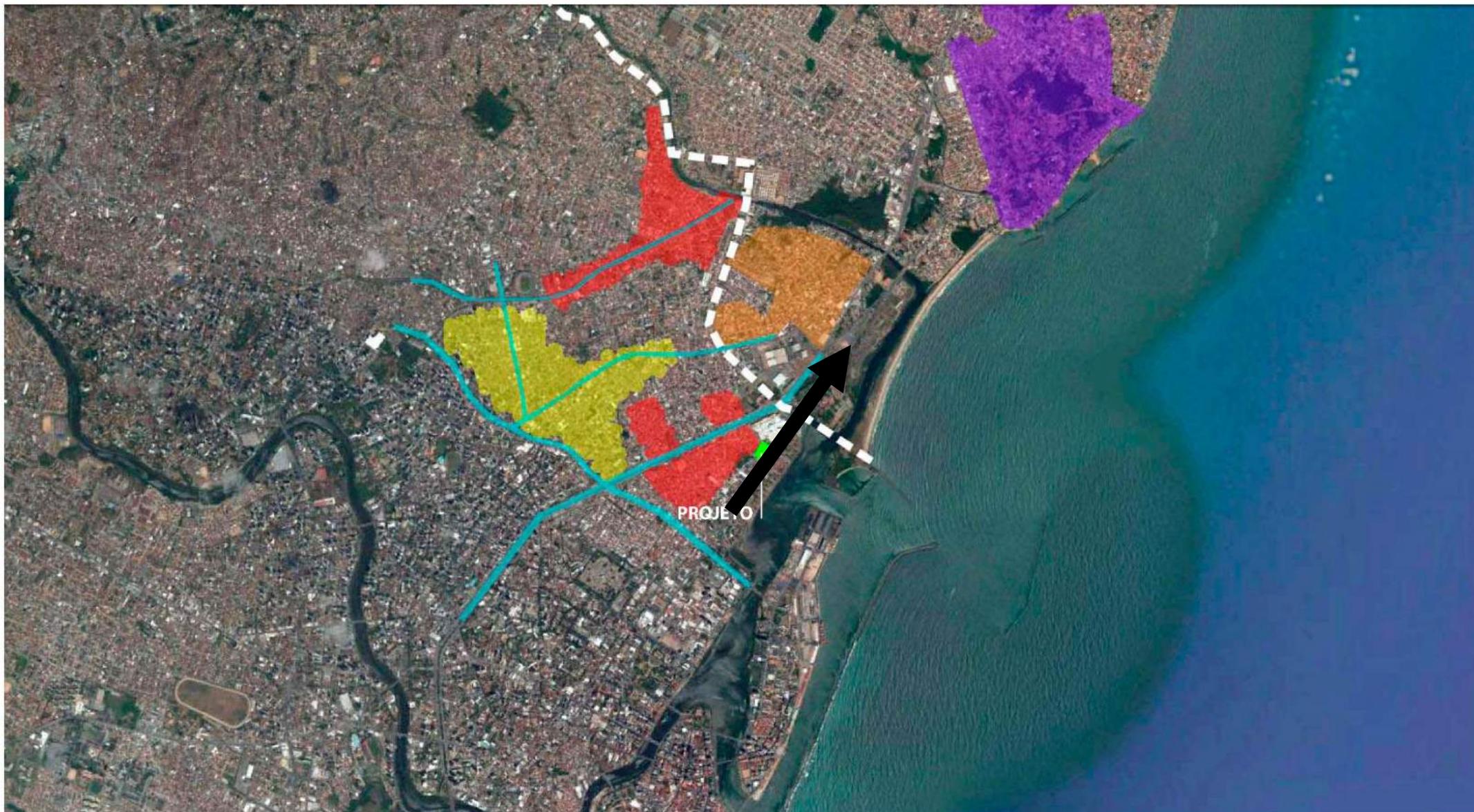


EMPREENHIMENTO



CENTRO HISTÓRICO
DE OLINDA







CENTRO HISTÓRICO
DE OLINDA







CENTRO HISTÓRICO
DE OLINDA



EMPREENDIMENTO



6.3 USO DO SOLO

“Aspectos Inovadores do Projeto” (em formatação no Plano de Ordenamento Territorial/ Plano Santo Amaro Norte) (ICPS)

- Calçadas Jardins
- Estacionamento Compartilhado
- Recuo Bonificado

6.4 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

- A neutralidade do Projeto
- Pesquisa de Mercado/precificação dos terrenos (Santo Amaro, Torreão e Espinheiro)
- Locação residencial (R\$/m²) estável nos últimos 5 anos
- IVV Residencial e Comercial

Gráfico 1 - IVV- Residencial (%)

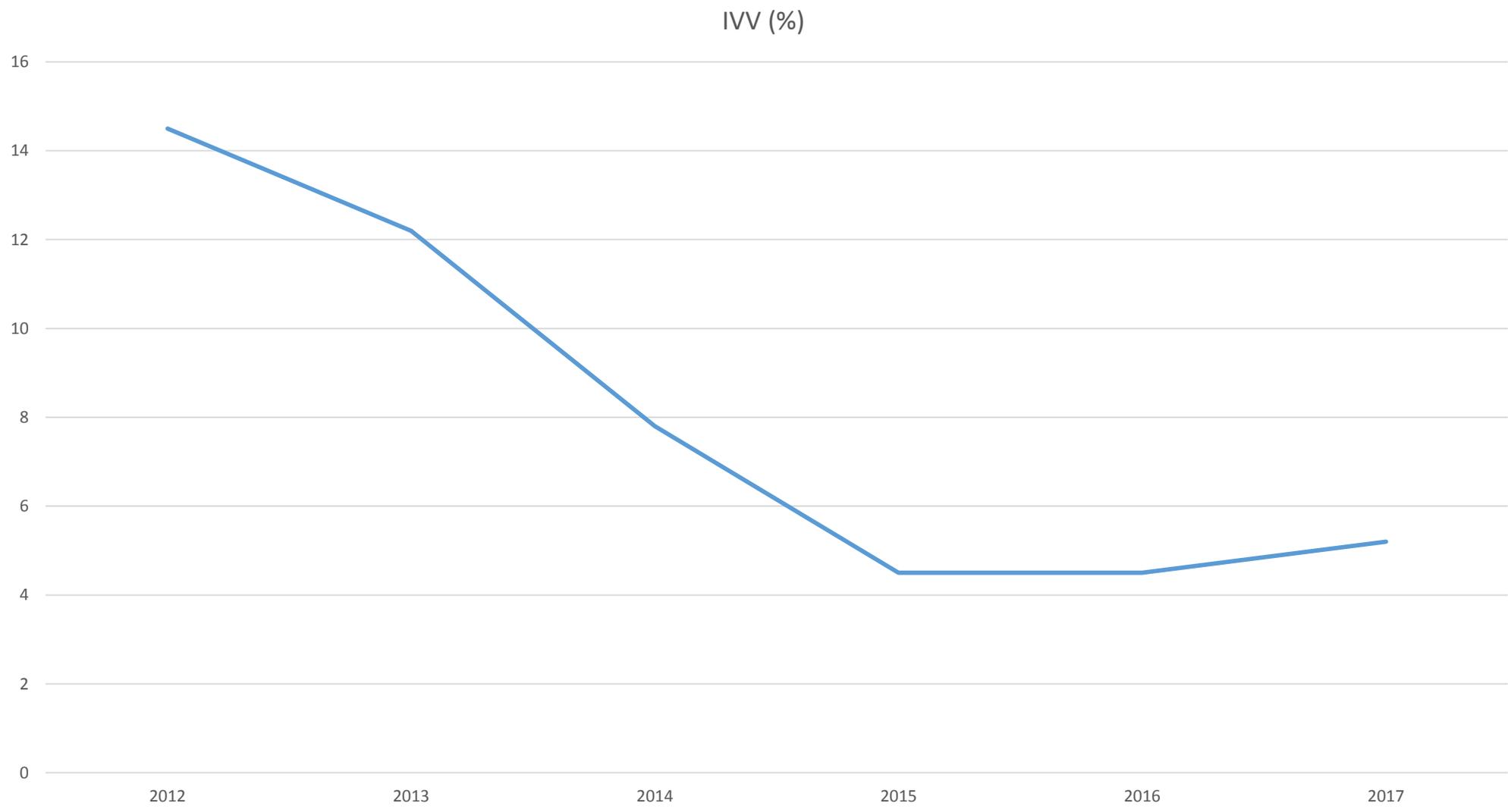


Gráfico 2 - IVV – Comercial

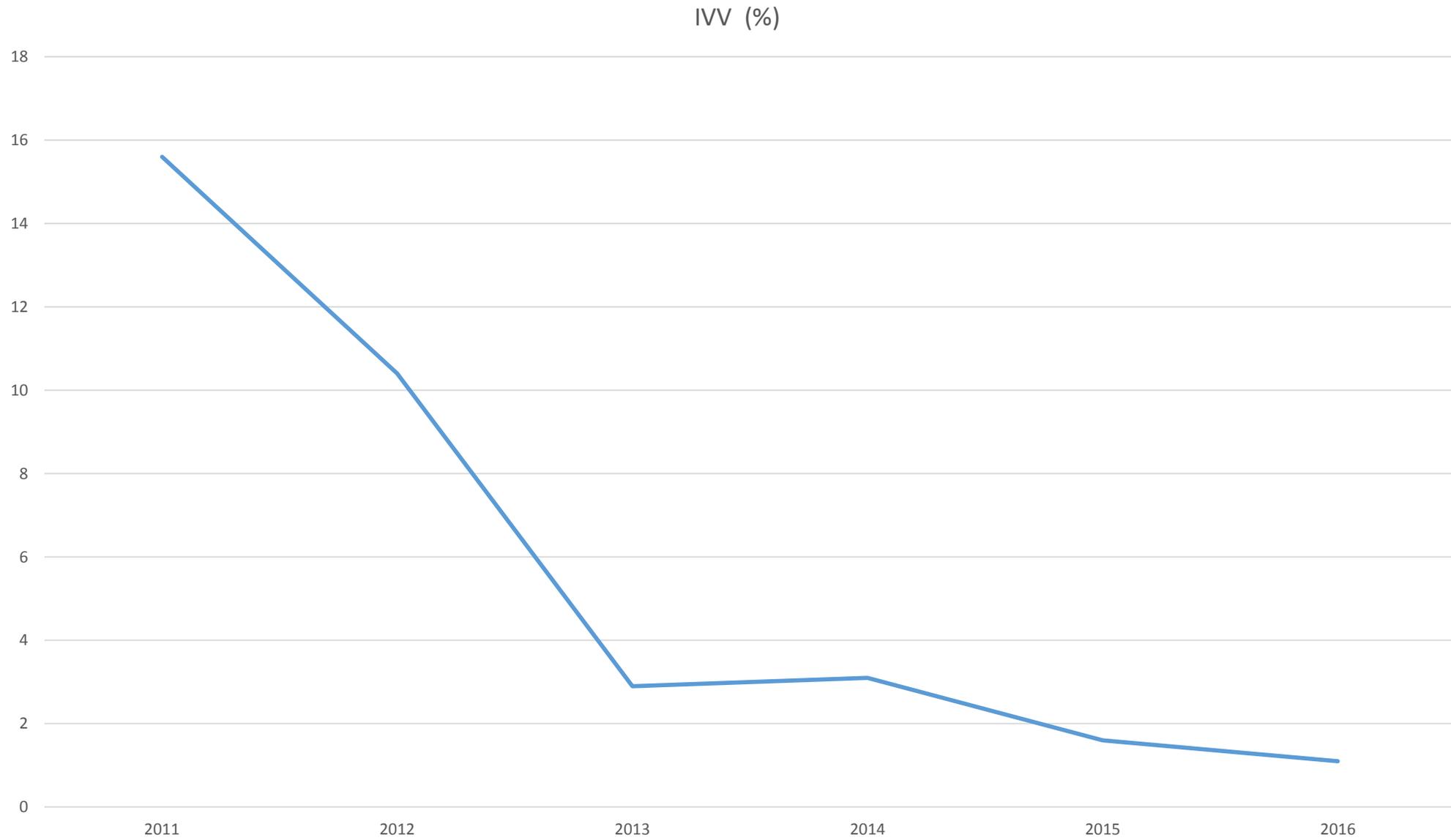
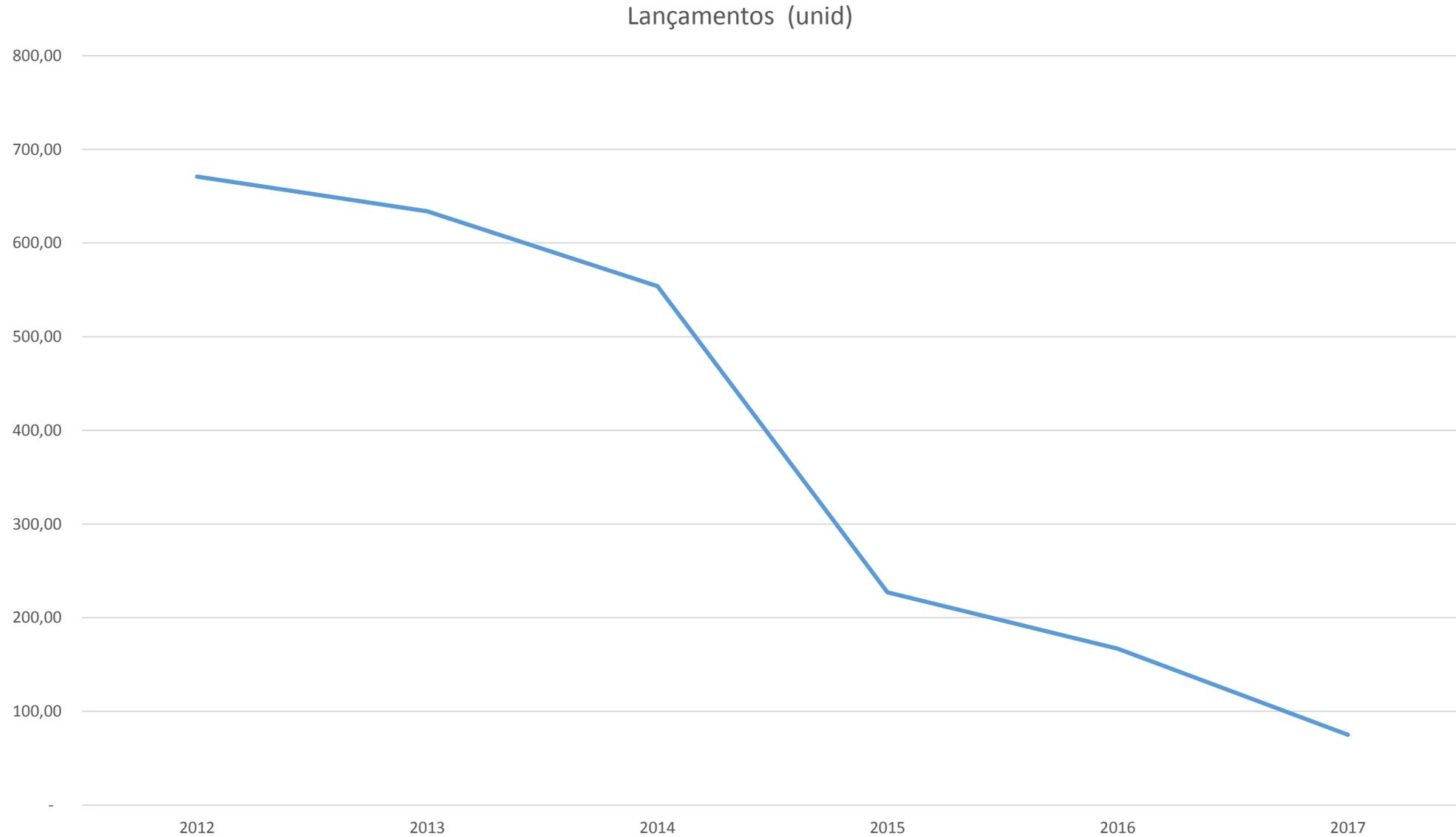


Gráfico 3 - Lançamento (unidades)



6.5 SOCIOECONÔMICO E ADENSAMENTO POPULACIONAL

- População: Aprox. 16.000 pessoas
- Renda per capita: até meio salário mínimo/mês (52% das famílias)
- Serviços de Saúde: Hospital Santo Amaro
3 Postos de Saúde
- Serviços de educação: 2 Escolas
3 Organizações não governamentais
- População do Projeto: 1872 pessoas

6.6 MOBILIDADE

- **ÁREA DE ANÁLISE**

- **PONTOS DE PESQUISA**

INDICADORES DE DESEMPENHO

Indicador	Manhã			Tarde		
	Sem Emp.	Com Emp.	Var.	Sem Emp.	Com Emp.	Var.
Demanda (veíc/h)	11.965	12.211	2%	14.767	15.006	2%
Fluxo (veíc/h)	11.405	11.592	2%	13.332	13.492	1%
Velocidade média (km/h)	38	37	-2%	30	30	1%
Densidade (veíc/km)	10	10	0%	16	16	0%
Tempo de atraso médio (seg/km)	45	47	3%	70	68	-2%
Tempo de viagem (seg/km)	95	97	2%	120	118	-1%
Taxa de atraso	90%	93%	3%	139%	136%	-2%

- **IMPACTOS SOBRE O SISTEMA VIÁRIO**

- Incorporada aos estudos a rede do **sistema BRT**
- Matrizes Origem/Destino (picos manhã e tarde)
- Combinação de usos (residencial e comercial) em equilíbrio – minimização do impacto.
- Análise de serviço: sem alteração nas interseções.

6.7 INFRAESTRUTURA

- Consultas as Concessionárias sobre as condições de atendimento
 - Suprimento de água
 - Suprimento de energia elétrica
 - Coleta de esgoto
 - Coleta de resíduos sólidos
 - Suprimento de gás

7. MEDIDAS POTENCIALIZADORAS

Adoção de uso misto – comércio, serviços e habitação (com dois padrões de tipologia);

Adoção de uso ativo no solo, ofertando espaço destinado a comércio no pavimento térreo integrado aos jardins e calçadas abertas ao uso público;

Uso compartilhado na garagem, integrando as várias demandas, proporcionando a otimização do estacionamento, bem como a redução de entradas e saídas, em benefício do sistema viário do entorno;

Implantação do teto jardim na laje de cobertura da garagem bem como a ampliação da área de solo natural, requerida pela legislação, ou ainda, a adoção de placas solares em parte da laje de cobertura da garagem para geração de energia;

Tratamento e requalificação do sistema viário do entorno, em especial as vias de ligação com a comunidade, pelo tratamento paisagístico, a condição de acessibilidade do pedestre, ordenamento do espaço público;

Tratamento das fachadas voltadas para a ZEIS Santo Amaro de maneira a reduzir o efeito de reflexão do calor na sua face poente;

Formação e utilização da mão de obra local durante o período de construção da obra, através da oferta de 900 empregos diretos e indiretos.

8. MEDIDAS MITIGADORAS

- Requalificação do espaço público localizado na face oeste do terreno
- Intervenção obreirista na via de acesso a comunidade localizada na face oeste do terreno.

