

Apresenta Paulo Roberto

PÁTIO AMERICANO

Memorial Justificativo de Impacto de Vizinhança

Projeto de Empreendimento de Uso Misto, denominado Pátio Americano, a ser construído na confluência da Rua Dom Bosco, Avenida Agamenon Magalhães e Rua João Fernandes Vieira no bairro da Boa Vista - Recife.

Março/2020

SUMÁRIO

- 1. INFORMAÇÕES GERAIS**
- 2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO**
- 3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA**
- 4. O PROJETO DE ARQUITETURA**
- 5. IMPACTOS POTENCIAIS**
 - 5.1. Uso e Ocupação do Solo
 - 5.2. Meio Ambiente
 - 5.3. Mobilidade
 - 5.4. Paisagem Urbana
 - 5.5. Aspectos Socioeconômicos
 - 5.6. Valorização Imobiliária
 - 5.7. Infraestrutura
- 6. CONCLUSÃO**
- 7. ANEXOS**
 - I. Certidão RGI
 - II. Planta de Locação
 - III. Levantamento Planialtimétrico
 - IV. Projeto de Arquitetura
 - V. Projeto de Paisagismo
 - VI. Estudo de Impacto sobre Trânsito e Transporte
 - VII. Cartas consulta às Concessionárias
 - VIII. OPEI
 - IX. Relatório Ambiental Preliminar
 - X. Pesquisa Imobiliária
 - XI. Descrição Técnica Comercial

Uma proposta de intervenção e integração urbana para o Colégio Americano Batista



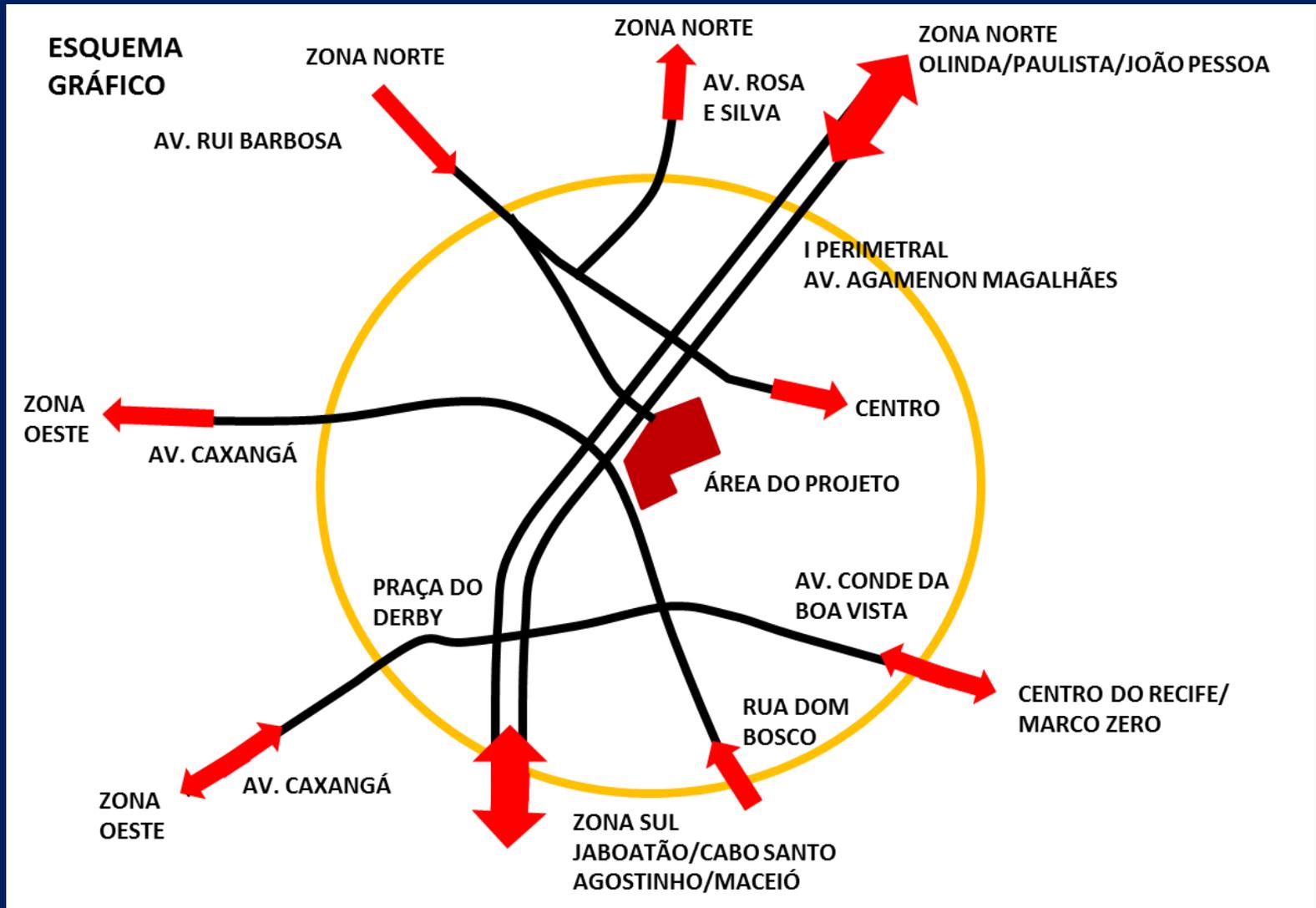
2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

2.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

O imóvel está classificado como de Proteção de Área Verde (IPAV-03), que corresponde a “uma unidade de domínio público ou privado, que possui área verde formada, preferencialmente, por vegetação arbórea ou arbustiva, cuja manutenção atende ao bem estar da coletividade.

Observação: o imóvel onde funciona o Colégio Americano Batista foi objeto de Projeto Arquitetônico no mesmo local, aprovado pela Prefeitura, com atividades assemelhadas.

3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA



ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA – MAPA 2



ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA – MAPA 3



ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA – MAPA 4



AID – USOS – MAPA 5



NÚMERO	EQUIPAMENTO
1	Hospital da Restauração
2	Hospital Santa Joana
3	Escola Governador Barbosa Lima
4	Uninassau e FAREC
5	Colégio Americano Batista
6	Seminário de Educação Cristã
7	Seminário Teológico Batista do Norte do Brasil
8	Colégio Auxiliadora
9	Igreja Batista da Capunga
10	Tribunal Regional Eleitoral de Pernambuco
11	EMBRATEL
12	Colégio Vera Cruz
13	Praça do Entroncamento
14	HEMOPE
15	Tribunal de Justiça de Pernambuco

3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

Pesquisas realizadas pelo ICPS indicam que nesta interseção circulam diariamente 17.000 pedestres.

No caso específico do imóvel onde se pretende implantar o empreendimento em análise, o muro divisório contínuo com 370 metros desde a Rua Dom Bosco até a Rua João Fernandes Vieira cria uma barreira física que isola o Imóvel de Proteção de Área Verde do pedestre em seu entorno.





Muro a ser retirado

Apresenta Sandro Guedes

4. O PROJETO DE ARQUITETURA

QUADRO DE ÁREAS:	
TERRENO FGI MATR Nº 84555	19.455,40m²
ÁREA DE AJARDINAMENTO (70%)	802,22m²
ÁRVORES A PRESERVAR	118 Lts.
ÁRVORES A SEREM ENFIADICADAS	06 Lts.
ÁRVORES A SERAM PLANTADAS	33 Lts.
TOTAL DE ÁRVORES	145 Lts.
ÁREA TOTAL REAL DE USO COMUM	
TOTAL CONSTRUÇÃO	86.292,23m²
TOTAL DE CONSTRUÇÃO EXISTENTE	2.841,13m²
TOTAL DE ACRÉSCIMO	33.441,10m²
VEÍCULOS E CIRCULAÇÕES VERTICAIS	16.340,10m²
SOLO NATURAL APRESENTADO (32,58%)	6.339,98m²
TELHADO VERDE (17,97%)	3.497,32m²
TOTAL DE COBERTA	10.710,07m²
TOTAL DE VAÇAS	502 vagas
*DAS QUAIS: 07 DESTINADAS PARA PESSOA COM DEFICIÊNCIA.	
*DAS QUAIS: 25 DESTINADAS PARA IDOSO.	
*DAS QUAIS: 10 DESTINADAS GESTANTE.	
DESTINADAS PARA MOTO	140.
TOTAL DE LIXO	20 containers
TOTAL DE RESERVATÓRIO SUPERIOR (5,185x80)+(10.800x2)	436.400 l
TOTAL DE RESERVATÓRIO INFERIOR	820.600 l
POPULAÇÃO TOTAL	5.185 pessoas
QUADRO RESUMO	
TOTAL DE CONSTRUÇÃO BLOCO A (COMERCIAL) - 12 PAV.	6.025,88m²
-TÉRREO	261,54m²
-PAVIMENTO TIPO 1	44,71m²
-PAVIMENTO TIPO 2 e 6 (2x 465,52m²)	930,07m²
-PAVIMENTO TIPO 3 e 7 (2x 407,77m²)	815,54m²
-PAVIMENTO TIPO 4 e 5 (2x 457,27m²)	914,54m²
-PAVIMENTO TIPO 8, 9 e 12 (3x 620,02m²)	1.860,06m²
-PAVIMENTO TIPO 10	628,10m²
-PAVIMENTO TIPO 11	570,52m²
TOTAL DE CONSTRUÇÃO BLOCO C (LOJAS)	27.425,22m²
-TÉRREO	8.450,17m²
-PAVIMENTO TIPO 1	3.214,83m²
-PAVIMENTO TIPO 2	7.718,37m²
-PAVIMENTO TIPO 3, 4 e 5	2.162,64m²
-PAVIMENTO TIPO 6	928,31m²
-PAVIMENTO TIPO 7	432,44m²
TOTAL DE CONSTRUÇÃO (EDIFÍCIO EXISTENTE - E2)	1.488,60m²
-TÉRREO	752,81m²
-1ª PAVIMENTO	736,79m²
-SALAS DE AULA	108,57m²
TOTAL DE CONSTRUÇÃO (EDIFÍCIO EXISTENTE - E1)	1.382,53m²
-TÉRREO	914,19m²
-1ª PAVIMENTO	438,37m²
-SALAS DE AULA	510,89m²
ÁREA COMUM	256,60m²

4.1 O IPAV 03 e as Áreas Verdes

Área máxima de uso e de áreas verde – atual e futura (imagem A)



Fonte: Método Ambiental (2020), adaptado de Cadastro dos IPAV e Projeto arquitetônico Pátio Americano – Gama Arquitetura

Cálculo das áreas verdes:

Área do imóvel: 19.455,40m²
Área verde (AV) cadastrada: 12.625,64m²
70% da AV a ser preservada: 8.837,95m²
AV preservada pelo projeto: 8.018,45m²
Complemento de AV (23 árvores a serem plantadas): 1.127,00m²
(49,0m² por árvore de porte médio plantada)

Área Verde final: 9.145,45 m²

Figura 2: Imagem da prancha das áreas verdes a serem disponibilizadas pelo projeto no imóvel 1458



Fonte: Método Ambiental (2020), adaptado do arquitetônico Pátio Americano – Gama Arquitetura

4.1 O IPAV 03 e as Áreas Verdes

Serão preservadas 46 árvores e 25 palmeiras adultas, e serão plantadas em compensação mais 23, sendo suprimidas apenas 6. Essas 23 árvores quando atingirem o estágio adulto disponibilizarão pelo menos, mais 1.127m² de copa (49,0 m² por árvore de porte médio plantada), ampliando a projeção de sombra no imóvel e o número final da área verde do cadastro do IPAV.

Figura 2: Imagem renderizada dos blocos a serem implantados no imóvel 1458. Note o telhado verde e a manutenção das árvores e palmeiras



Fonte: Método Ambiental (2020), adaptado do arquitetônico Pátio Americano – Gama Arquitetura

4.1 O IPA V 03 e as Áreas Verdes

Todo o elemento divisório do imóvel será retirado, disponibilizando as áreas sombreadas para o seu exterior. Esse descortino propiciará forte sensação de amplitude e a possibilidade de utilização como passagem espontânea pelo lote, com o benefício da utilização de caminhos sombreados.

Figura 3: Imagens renderizada do padrão dos passeios públicos a serem adotados. Notar as áreas verdes e os alegrames a serem implantados



Fonte: Método Ambiental (2020), adaptado de Projeto arquitetônico Pátio Americano – Gama Arquitetura

4.2 A Arquitetura

TERRENO DO IMÓVEL Nº769
(IGREJA BATISTA DA CAPUNGA)

RUA JOÃO FERNANDES VIEIRA



TERRENO DO IMÓVEL Nº1308

RUA DOM BOSCO

AVENIDA GOVERNADOR AGAMENON MAGALHÃES

CONVENÇÕES:

-  CONJUNTO DE LOJAS E SALAS COMERCIAIS
-  EDUCACIONAL
-  CINEMAS
-  ÁREA COMUM
-  ÁRVORE À SER ERRADICADA
-  ÁRVORE À SER PRESERVADA
-  DELIMITAÇÃO DO TERRENO

Planta pavimento térreo





TERRENO DO IMÓVEL Nº749
IGREJA BATISTA DA CAPUNGAI

RUA JOÃO FERNANDES VIEIRA

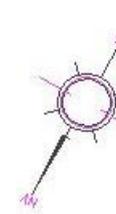
TERRENO DO IMÓVEL Nº1388

RUA DOM BOSCO

AVENIDA GOVERNADOR AGAMENON MAGALHÃES

CONVENÇÕES:

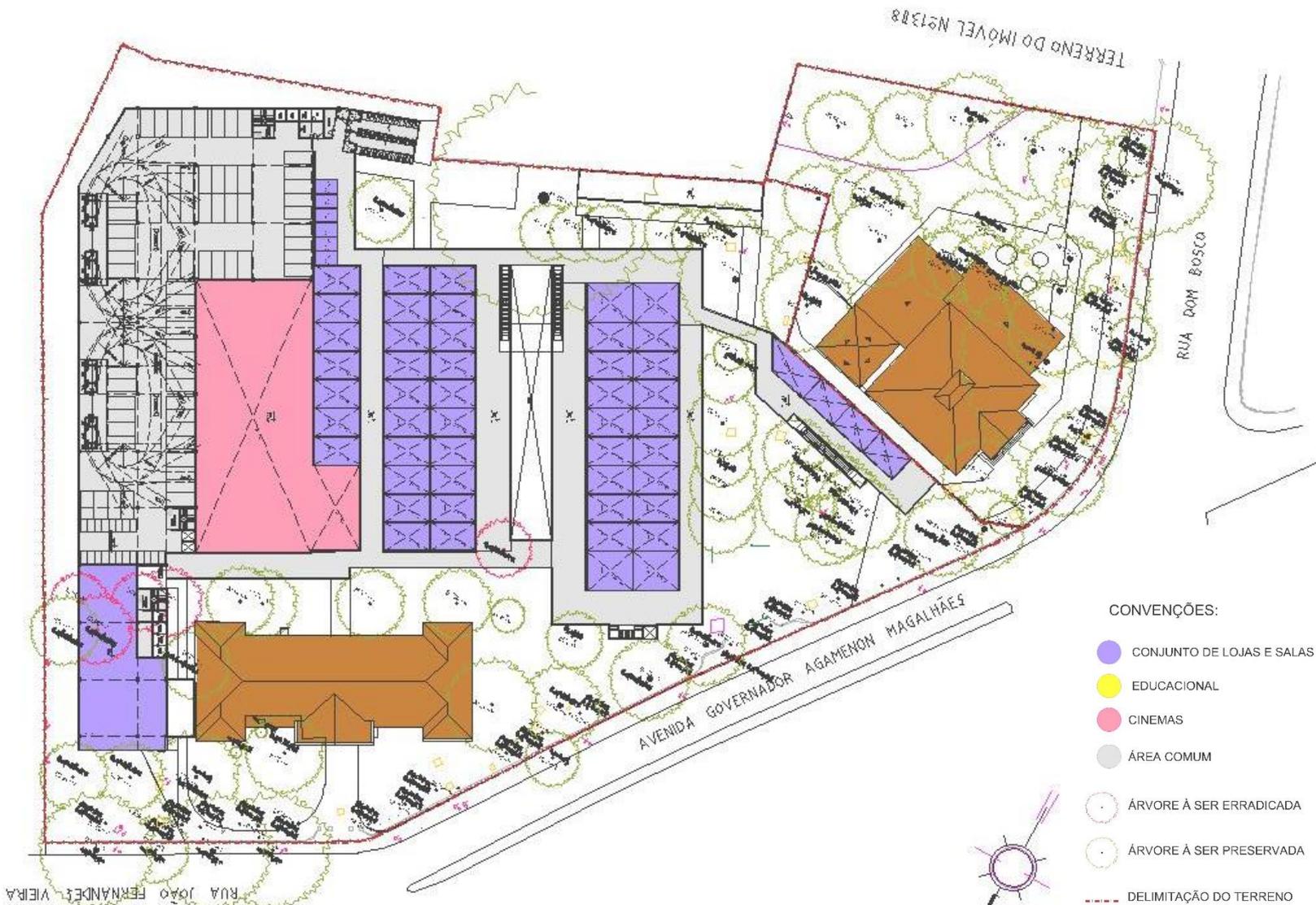
- CONJUNTO DE LOJAS E SALAS COMERCIAIS
- EDUCACIONAL
- CINEMAS
- ÁREA COMUM
- ÁRVORE A SER ERRADICADA
- ÁRVORE A SER PRESERVADA
- DELIMITAÇÃO DO TERRENO



1º Pavimento

TERRENO DO IMÓVEL Nº769
IGREJA BATISTA DA CAPUNGAI

RUA JOÃO FERNANDES VIEIRA



2º Pavimento

TERRENO DO IMÓVEL Nº769
IGREJA BATISTA DA CAPUNGAI

RUA JOÃO FERNANDES VEIIRA

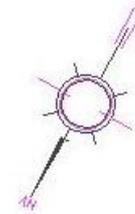
AVENIDA GOVERNADOR AGAMENON MAGALHÃES

RUA DOM BOSCO

TERRENO DO IMÓVEL Nº1318

CONVENÇÕES:

- CONJUNTO DE LOJAS E SALAS COMERCIAIS
- EDUCACIONAL
- CINEMAS
- ÁREA COMUM
- ÁRVORE À SER ERRADICADA
- ÁRVORE À SER PRESERVADA
- DELIMITAÇÃO DO TERRENO



3º Pavimento

TERRENO DO IMÓVEL Nº769
IGREJA BATISTA DA CAPUNGAI

RUA JOÃO FERNANDES VEIRA

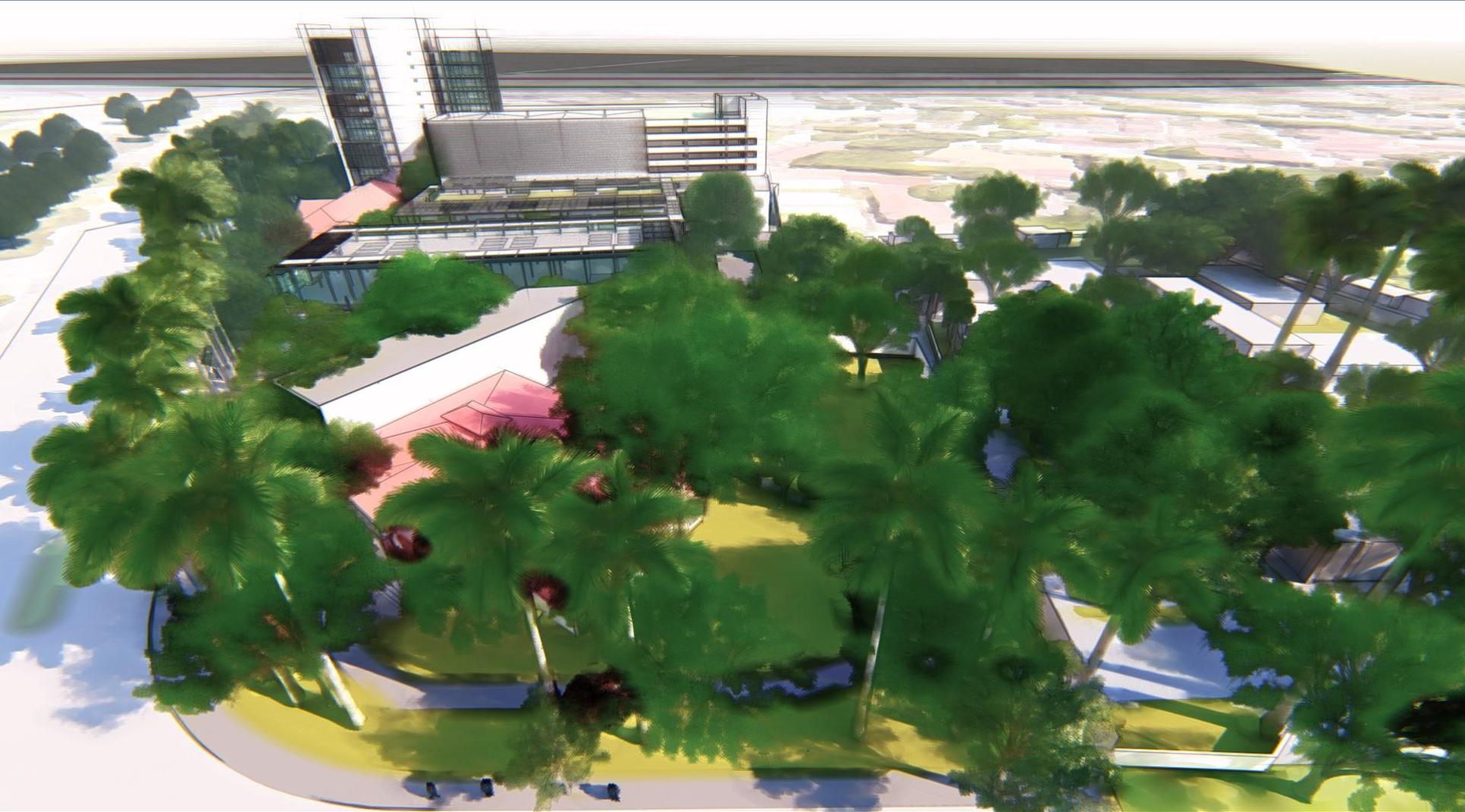


4º ao 7º Pavimento

TERRENO DO IMÓVEL Nº 769
IGREJA BATISTA DA CAPUNGAI



8º ao 12º Pavimento

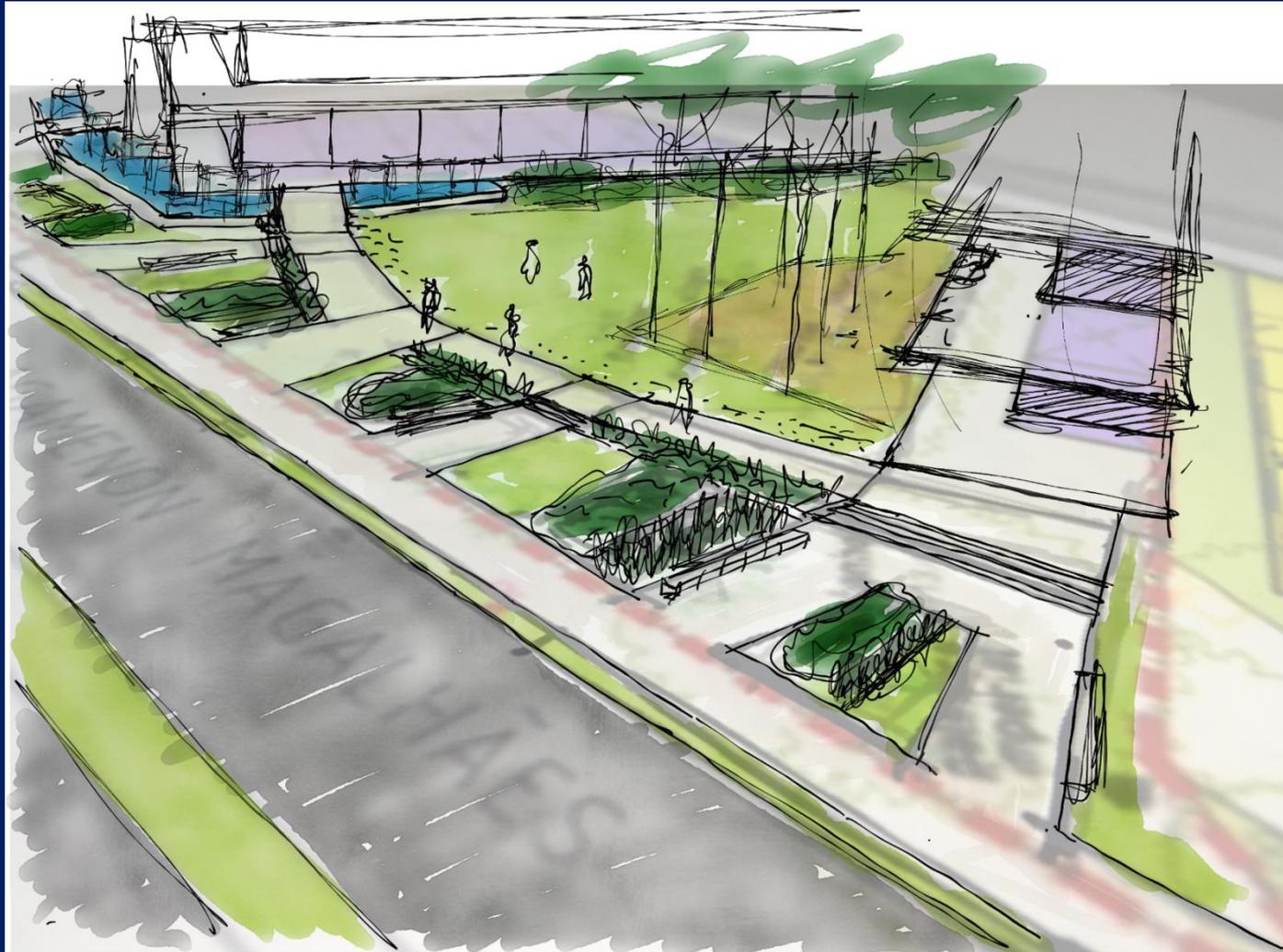








4.3 O Paisagismo



Criação de um parque linear integrando o passeio existente a área privada retirando as barreiras visuais e físicas tornando o passeio agradável ao pedestre e requalificando este espaço urbano



Apresentação EDUARDO COELHO

Apresenta Paulo Roberto

5. IMPACTOS POTENCIAIS

Impactos potenciais nas áreas de influência – indireta e direta

- Uso do Solo
- Meio Ambiente
- Mobilidade – transporte/tráfego
- Paisagem Urbana
- Aspectos Socioeconômicos
- Valorização Imobiliária
- Infraestrutura

5.1 USO DO SOLO

A implantação do empreendimento responde a uma vocação do zoneamento urbano tanto na Área de Influência Indireta quanto Direta.

- oferta de conexão entre o sítio que compõe o IPAV e o sistema viário, em especial a circulação de pedestres;
- adoção do uso misto, com atividades comerciais que promovem a dinamização econômica da vizinhança.

5.2 MEIO AMBIENTE

Em atendimento ao Termo de Referência n.º 8097578919, emitido pela Secretária e Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente (SDSMA), foi elaborado o Relatório Ambiental Preliminar – RAP (Anexo X), que tem como objetivo subsidiar a análise do órgão ambiental durante a fase prévia do processo de licenciamento municipal.

No tocante aos impactos potenciais o RAP assim descreve o uso do empreendimento:

“Tendo em vista sua área bruta locável e o mix voltado ao serviço, conveniência, gastronomia e lazer, o Pátio Americano tende a enquadrar-se dentro do conceito de Centro de Conveniência e Serviços (CCS).”

5.2 MEIO AMBIENTE

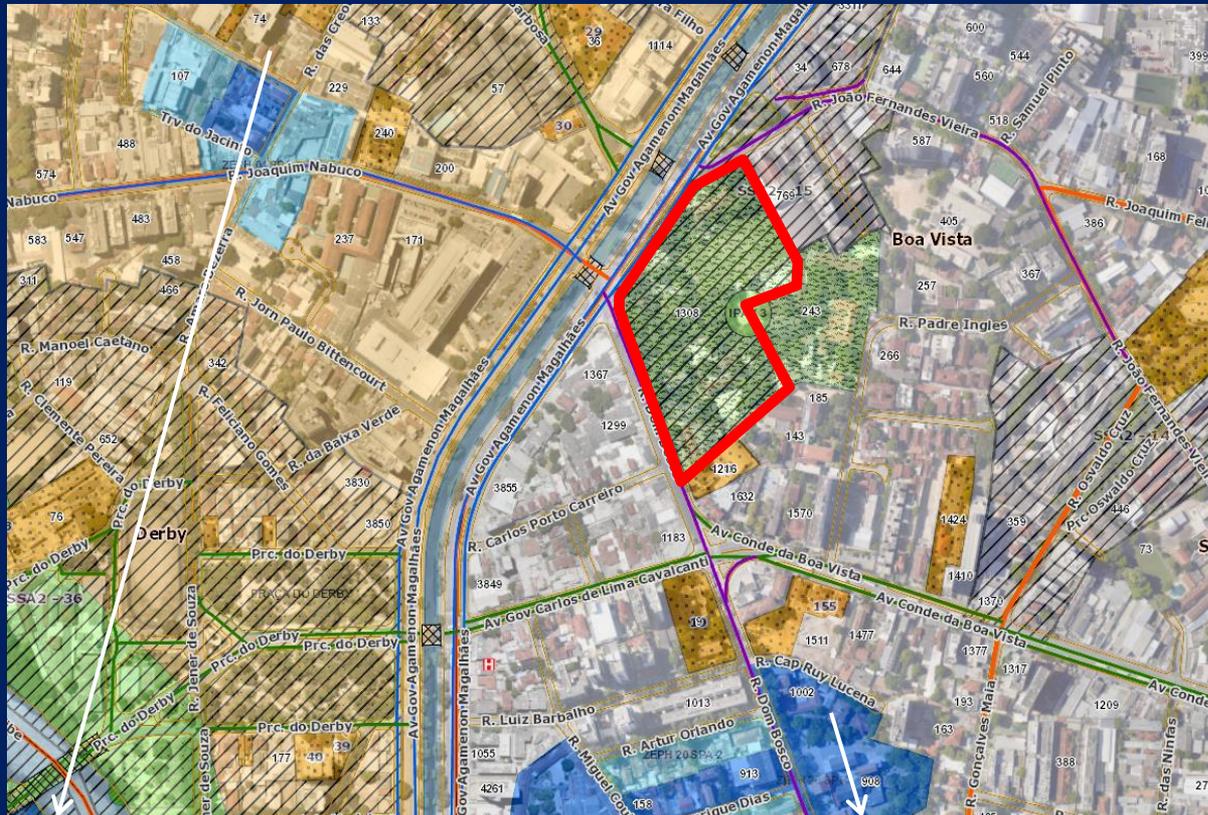
Diretrizes projetuais do paisagismo:

“ Procurando ressaltar este caráter referencial, o projeto de paisagismo do Pátio Americano buscou ressaltar estas características através da criação de espaços de estar e convivência generosos, atenuando as diferenças entre as áreas públicas e privadas, fazendo com que a população possa de apropriar do novo espaço, onde hoje temos apenas um passeio público de passagem.



Fonte: Método Ambiental (2020), adaptado de Projeto arquitetônico Pátio Americano – Gama Arquitetura

5.4 PAISAGEM URBANA



ZEPH Quatro Cantos

ZEPH Fronteiras

De acordo com a Lei nº 16.176/96 de Uso e Ocupação do Solo, os setores da ZEPH estão assim definidos:

SPR – constituído por áreas de importantes significados históricos e/ou cultural que requerem sua manutenção, restauração ou compatibilização com o sítio integrante do conjunto.

SPA – constituído por áreas de transição entre o SPR e as áreas vizinhas.

5.4 PAISAGEM URBANA



3

No que se refere as edificações existentes na gleba que constitui o Colégio Americano Batista, a paisagem em análise deve contemplar o conjunto identificado como objeto de preservação.



Figura 15 e 16 – Imóvel a ser preservado: voltado para Av. Agamenon Magalhães
Fonte: Google



Figura 17– Gradil/muro voltado para
Av. Agamenon Magalhães

5.5 ASPECTOS SÓCIO-ECONÔMICOS

- A tipificação dos empregos permanentes a serem gerados se inserem nos ramos de atividades do mix, contemplando restaurantes e operações de fast food, cinema, moda, mercado de conveniência, telefonia celular, informática e outros.

GERAÇÃO DE EMPREGOS EM NÚMEROS			
Implantação		Operação	
Emprego Direto	Emprego Indireto	Emprego Direto	Emprego Indireto
400	200	800	1200

- No aspecto dos investimentos a serem alocados no empreendimento se prevê como estimativa referencial o valor de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).

5.6 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Foram realizadas pesquisas visando identificar a precificação em oferta de imóveis para venda e locação nos seguintes bairros: Boa Vista, Soledade, Derby, Graças e Espinheiro (Anexo XI).

LOCAÇÃO		
BAIRRO	LOJAS (R\$/m ²)	SALAS COMERCIAIS (R\$/m ²)
Boa Vista	43,85	71,78
Soledade	27,89	-
Derby	52,38	25,88
Graças	-	25,70
Espinheiro	-	41,41

VENDA		
BAIRRO	LOJAS (R\$/m ²)	SALAS COMERCIAIS (R\$/m ²)
Boa Vista	5.805,30	5.402,87
Soledade	-	3.234,75
Derby	-	5.693,72
Graças	-	8.509,24
Espinheiro	-	3.981,42

39 imóveis para locação e 67 para venda

5.7 INFRAESTRUTURA

A componente de infraestrutura básica compreende:

Serviços de concessionárias: de acordo com as Cartas de Anuência apresentadas no Anexo VIII, os itens de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, telefonia e gás demonstram o atendimento as demandas que serão geradas no empreendimento;

- COMPESA (água e esgoto)
- CELPE
- OI
- COPERGAS
- EMLURB

6. MEDIDAS MITIGADORAS

No que se refere a mitigação de potenciais impactos negativos a vizinhança do empreendimento projetado, serão tomadas as medidas decorrentes da construção:

- a) A adoção do Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC durante todas as fases da obra;
- b) Definição do acesso exclusivo para veículos pela Rua João Fernandes Vieira, eliminando o atual acesso de veículos pela Av. Agamenon Magalhães.
- c) Abertura da Rua Amélia para a pista central da Av. Agamenon Magalhães
- d) Articulação dos movimentos na interseção da Av. João de Barros com a Av. Agamenon Magalhães

6. MEDIDAS MITIGADORAS

No que se refere a potencialização de benefícios para a vizinhança, destacam-se as seguintes medidas:

- a) Implantação de Projeto Paisagístico voltado para valorização e preservação do IPAV;
- b) Retirada de mais de 300 metros do muro divisório, alargamento das calçadas e integração de praça linear ao território circundante;
- c) Adoção de pisos drenantes nas circulações de veículos – acessos do edifício garagem;
- d) Adoção de teto verde nos Blocos B e C totalizando 3.497 m²

7. CONCLUSÃO

A análise do Empreendimento Pátio Americano a ser implantado em parte da gleba onde se encontra o Colégio Americano Batista, no bairro da Boa Vista, permite afirmar que os impactos decorrentes desta iniciativa são benéficos para a cidade, seja pelas condições propostas no Projeto de Arquitetura, seja pela sua expressão socioeconômica e urbanística.

Recife, 09 de março de 2020

Arquiteto Paulo Roberto Barros e Silva
CAU -PE A0574-6