

EMPREENDIMENTO DE USO MISTO

Memorial Justificativo de Impacto de Vizinhança

**Projeto de Empreendimento Misto a ser construído no imóvel nº 2549,
localizado na Avenida Dezanete de Agosto, bairro de Casa Forte - Recife.**

Março/2019

SUMÁRIO

1. **INFORMAÇÕES GERAIS**
2. **ENQUADRAMENTO DO PROJETO**
3. **CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA**
4. **O EMPREENDIMENTO PROJETADO**
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. **AÇÕES MITIGADORAS**
7. **CONCLUSÕES**
8. **ANEXOS**
 - I. **Certidão RGI**
 - II. **Planta de Locação**
 - III. **Levantamento Planialtimétrico**
 - IV. **Projeto de Arquitetura**
 - V. **Estudo de Impacto sobre Trânsito e Transporte**
 - VI. **Cartas consulta às Concessionárias**
 - VII. **OPEI – Orientação Prévia de Impacto de Vizinhança**
 - VIII. **Parecer da Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural – DPPC**
 - IX. **Parecer Urbanístico da Secretaria de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras – Diretoria de Urbanismo.**
 - X. **Estudo Técnico Ambiental – ETA**
 - XI. **Licença Prévia SEMAS**
 - XII. **Projeto de Restauro Casarão**

2. O ENQUADRAMENTO DO PROJETO

O imóvel nº 2549 situa-se na Av. 17 de Agosto e encontra-se classificado, segundo zoneamento do Plano Diretor (Lei nº 17.511/08) e Lei da Área de Reestruturação Urbana - ARU (Lei nº 16.719/2001), como Zona Especial de Preservação do Patrimônio Histórico-Cultural (ZEPH) – Monteiro.

- CONDICIONANTES

A. Análise especial para cada caso a critério do órgão competente, objetivando a restauração, manutenção do imóvel e/ou sua compatibilização com a feição do conjunto integrante do sítio, sendo permitida a demolição dos imóveis cujas características não condizem com o sítio, ficando o Parecer Final a critério da CCU;

B. Não serão permitidas modificações no parcelamento do solo, inclusive remembramento e desmembramento, podendo haver interligação entre os imóveis, desde que não interfira na volumetria dos mesmos;

C. Nos lotes construídos poderão existir novas edificações, obedecendo aos parâmetros estabelecidos pelo órgão competente;

M. Qualquer uso é permitido, desde que não acarrete descaracterização no imóvel, interferência no entorno e obedeça ao que determina esta Lei.

2. O ENQUADRAMENTO DO PROJETO

- ANÁLISE ESPECIAL

Conforme explicitado no item A, a análise é especial a critério do órgão competente, no caso a Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural – DPPC, que se posicionou favoravelmente à construção condicionando à aprovação do projeto de restauro da edificação a ser preservada. Neste caso, a aprovação do projeto de restauro se deu em 02/04/18 conforme aprovação nº 730000818 (ANEXO VIII).

- INDICADORES URBANÍSTICOS (OPEI)

Coeficiente de utilização (μ) = 1,5 (ZAN);

Taxa de solo natural (TSN) = 50% (ZAN);

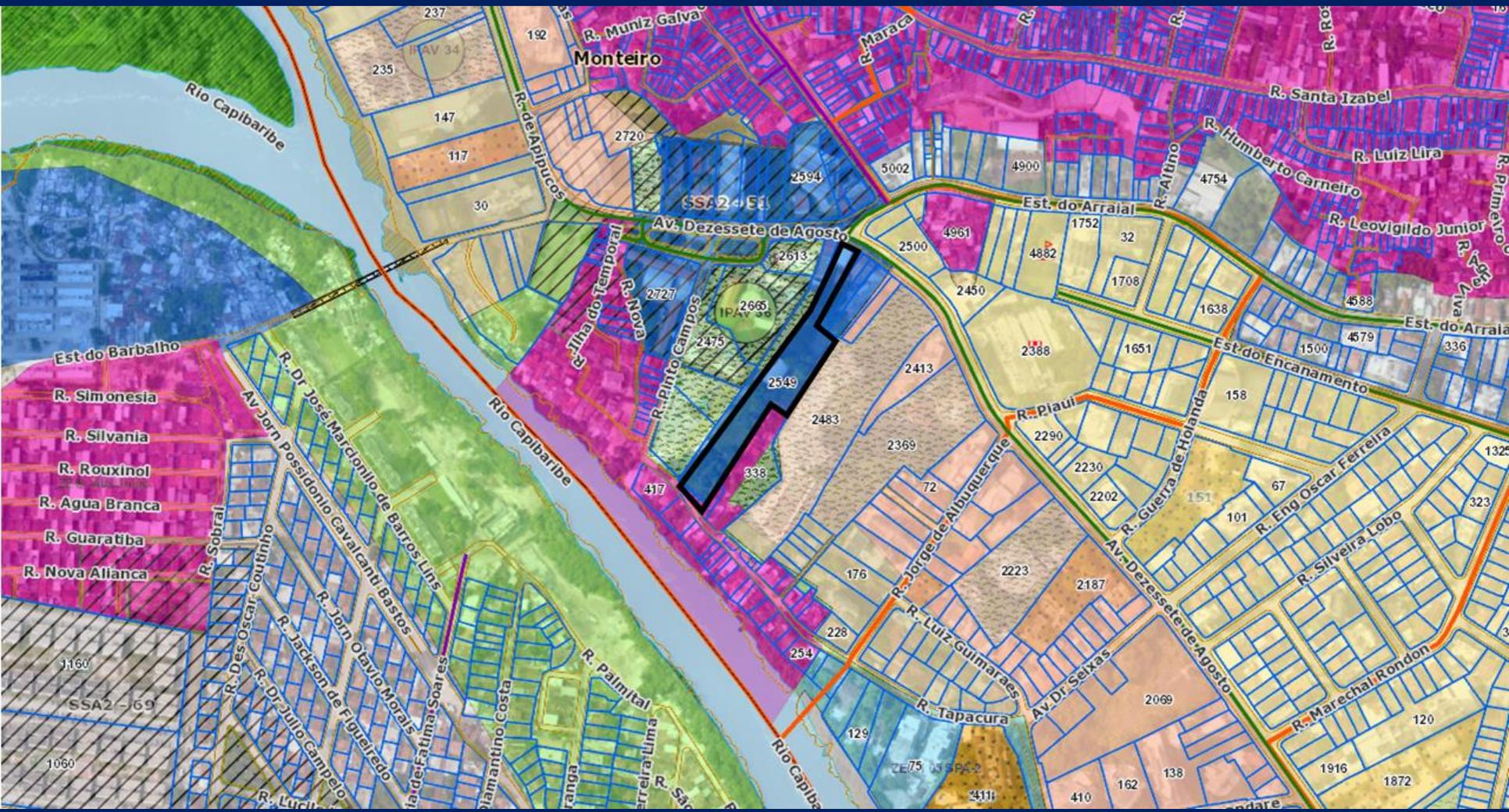
Gabarito máximo = 24,00m (SRU3 – ARU);

Afastamentos iniciais = Lei nº 16.719/01 (ZAC-C2/SRU3-ARU); e,

Categoria das vias = Av. Dezesete de Agosto (A) e Av. Tapacurá (B).

2. O ENQUADRAMENTO DO PROJETO

O Mapa 1 demonstra as condições reguladoras da ocupação do uso do solo. O terreno, linceiro na face Nordeste à Avenida Dezesete de Agosto, também tem frente para a Rua Tapacurá à Sudoeste.



3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

Predominância da paisagem natural, com mangues e corpos d'água, encontra-se, na porção sul, a Zona de Ambiente Natural – ZAN Capibaribe.

Imóveis de Proteção de Área Verde (IPAVs), também fazem parte do entorno, são imóveis isolados ou que em conjunto, possuem área verde contínua e significativa para amenização do clima e qualidade paisagística da cidade.

Dois elementos balizam a demarcação em análise – o Rio Capibaribe, a Sudoeste do terreno, e a Estrada do Arraial a Nordeste. A área definida como **Área de Influência Indireta – AII** amplia a que foi definida pela OPEI.

MAPA 2 - ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA



3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

- Este espaço apresenta no seu interior áreas com habitações de interesse social, as ZEIS Vila Esperança-Cabocó e Vila Inaldo Martins e parte da ZEIS Alto do Mandu. Encontra-se dentro da poligonal da All uma predominância de uso habitacional multifamiliar.

- A **Área de Influência Direta – AID**, compreende uma região da cidade onde os bairros do Monteiro, Casa Forte, Poço da Panela e Casa Amarela compõe o cenário de proximidade.

MAPA 3 - ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA



LEGENDA

-  TERRENO
-  ÁREA DE ESTUDO (OPEI)
-  ÁREA DE ESTUDO AMPLIADA
- HABITAÇÃO**
 -  UNIFAMILIAR
 -  MULTIFAMILIAR < 10PAV
 -  MULTIFAMILIAR > 10PAV
 -  COMÉRCIO
 -  SERVIÇO
 -  EDUCAÇÃO
 -  SAÚDE
 -  INSTITUCIONAL
 -  TEMPLO
 -  ÁREA DE BAIXA RENDA
 -  EM CONSTRUÇÃO
 -  IMÓVEL FECHADO
 -  TERRENO BALDIO
 -  IMÓVEL EM RUÍNA
 -  ESTACIONAMENTO

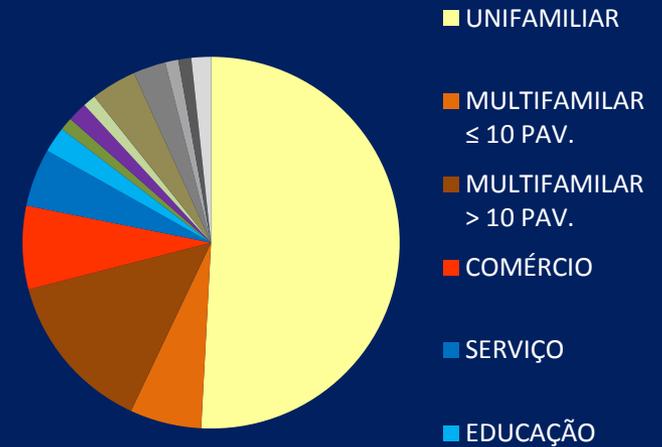
3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

- Dos 182 imóveis analisados, percebe-se a predominância do uso habitacional com 69,78%. É marcante a presença das unidades habitacionais unifamiliareas quando considerada a área ampliada. Entretanto, este número vem sendo alterado em decorrência da sua substituição por habitação multifamiliar (imóveis em construção) e/ou pela instalação de usos comerciais, de serviços e mistos.

- O terreno tem como lotes circundantes a predominância do uso de habitações multifamiliares acima de 24 pavimentos bem como, alguns usos diversos (de educação, serviços e comércio) induzindo sua ocupação para uso misto.

3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

USOS	QUANTIDADE	PERCENTUAL(%)
UNIFAMILIAR	91	50,00
MULTIFAMILIAR ≤ 10 PAV.	11	6,04
MULTIFAMILIAR > 10 PAV.	25	13,74
HABITACIONAL	127	69,78
COMÉRCIO	13	7,14
SERVIÇO	9	4,95
EDUCAÇÃO	4	2,19
SAÚDE	2	1,10
INSTITUCIONAL	3	1,65
TEMPLO	2	1,10
EM CONSTRUÇÃO	7	3,85
FECHADO	5	2,74
BALDIO	2	1,10
RUÍNA	2	1,10
ESTACIONAMENTO	3	1,65
NÃO HABITACIONAL	52	28,57
USO MISTO	3	1,65
TOTAL	182	100,00



ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - USOS

MAPA 4



QUADRO I

Equipamento	Nº
- Empreendimento Projetado	01
- Museu do Homem do Nordeste + FUNDAJ	02
- Centro Médico Sem. José Ermírio de Moraes	03
- Escola de Referência Silva Jardim	04
- Academia Clube 17	05
- Praça do Monteiro	06
- Restaurante	07
- ZEIS Vila Esperança-Cabocó	08
- ZEIS Vila Inaldo Martins	09

ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

O Estudo Técnico Ambiental ETA (Anexo X), em seu diagnóstico, detalha as condições de ocupação e uso na AID, com destaque para os seguintes aspectos:

a) Características naturais do terreno

O terreno servia anteriormente como estacionamento de veículos de transportes de passageiros. Atualmente, os imóveis existentes não estão ocupados, seja como moradia ou como prestação de serviços.



ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

b) Ruas e habitações

Com relação às vias (ruas, avenidas, travessas) localizadas no entorno do terreno, foi realizado o levantamento das vias principais que dão acesso ao empreendimento, identificando as suas principais características, tais como pavimentação, tráfego de veículos, tipos de habitações e infraestrutura existente.

ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA



- Avenida Dezanete de Agosto



- Rua Tapacurá

ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA



- Rua Jorge de Albuquerque



- Rua Pinto Campos

ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

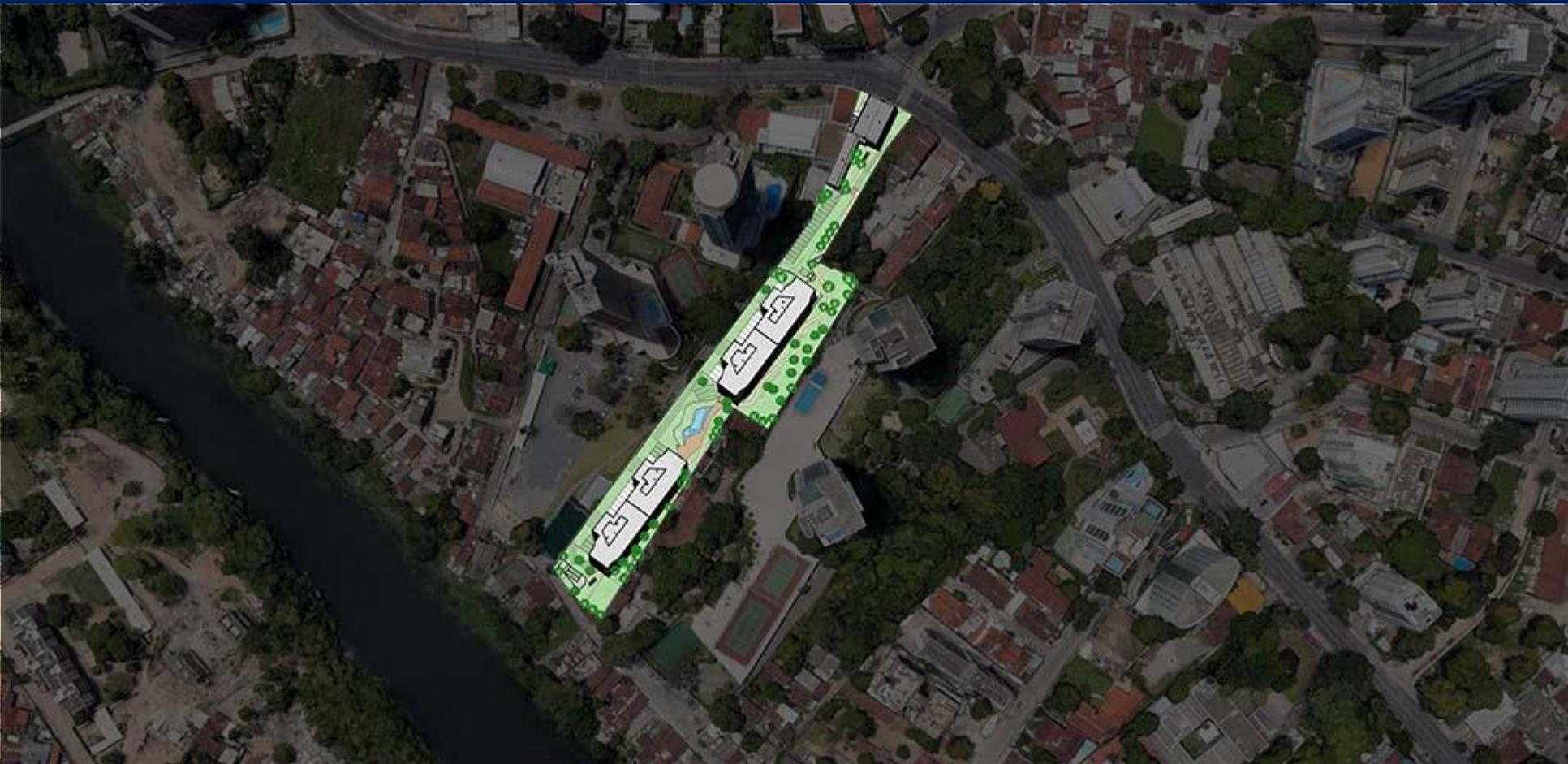
Árvores no terreno e nas calçadas

No terreno encontram-se 44 (quarenta e quatro) árvores de médio a grande porte, dentre as quais foram identificadas mangueiras (*Mangifera indica*), coqueiros (*Cocos nucifera*), jambeiro (*Eugenia malaccensis*), palmeiras, Jaqueiras (*Artocarpus heterophyllus*), vegetação arbustiva e outras árvores de pequeno porte.

Nas calçada do terreno, ou seja, na Avenida Dezesete de Agosto e na Rua Tapacurá não foram identificadas árvores.



4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO



ZAN - ZEPH 32 – SPR MONTEIRO – SSA 2

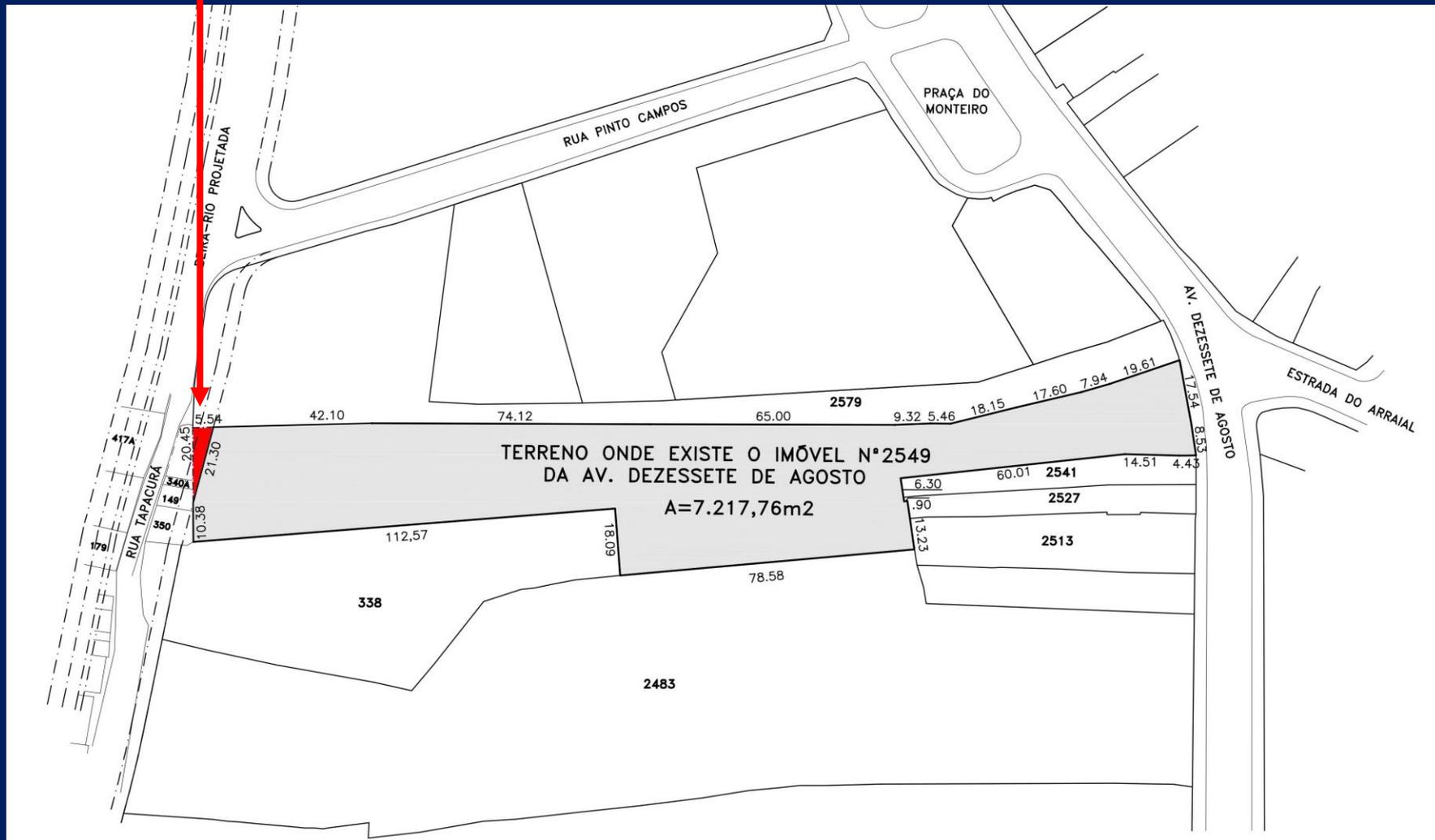
4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

TERRENO ORIGINAL: 7.273,33 m²

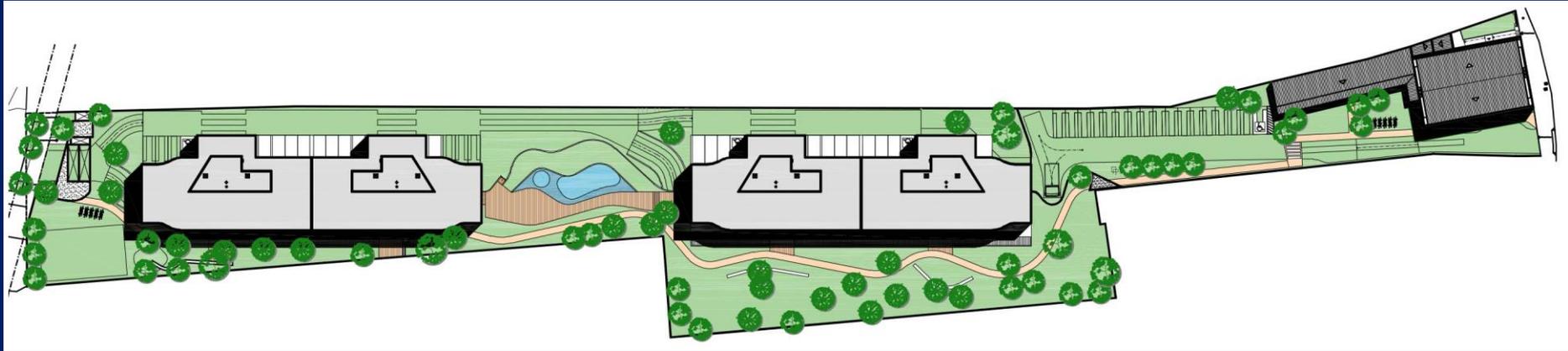
FAIXA A SER DOADA: 55,57 m²

TERRENO RESULTANTE: 7.217,76 m²

FAIXA A SER DOADA



4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO



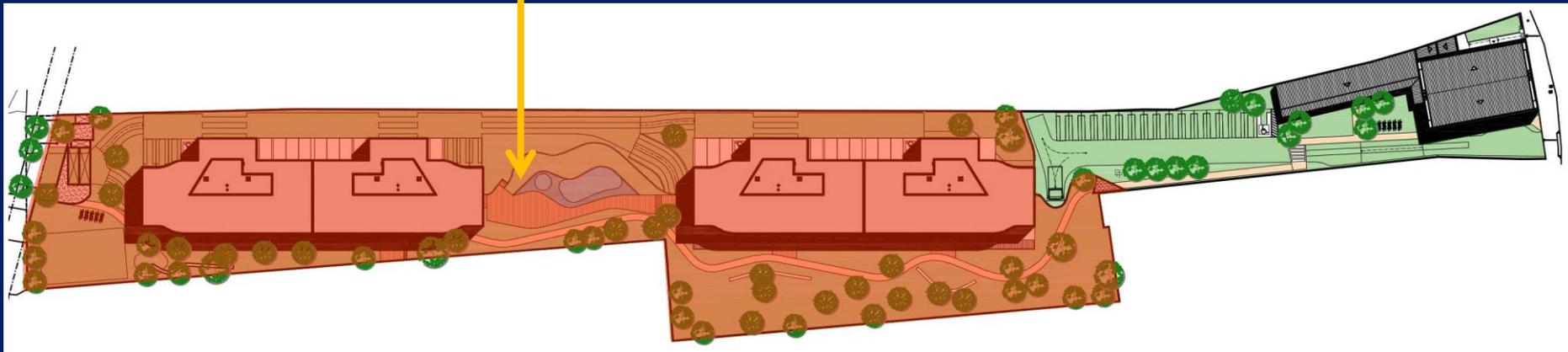
PLANTA DE COBERTA

RESIDENCIAL

4 TORRES GEMINADAS 2 A 2

56 APARTAMENTOS COM 181,53m²

3 VAGAS POR APTo



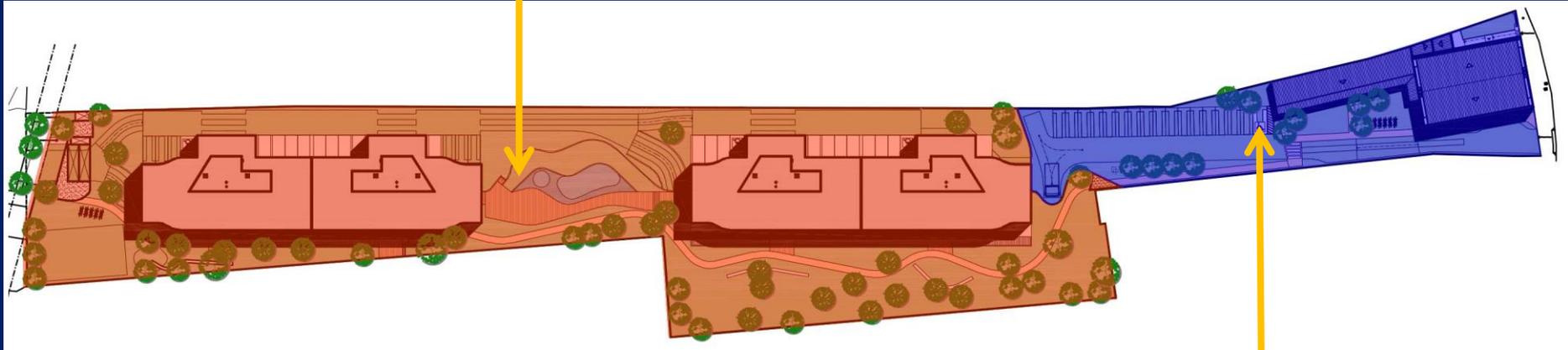
PLANTA DE COBERTA

RESIDENCIAL

4 TORRES GEMINADAS 2 A 2

56 APARTAMENTOS COM 181,53m²

3 VAGAS POR APTo



PLANTA DE COBERTA

COMERCIAL

13 SALAS

463,25m²

17 VAGAS

4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO



4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

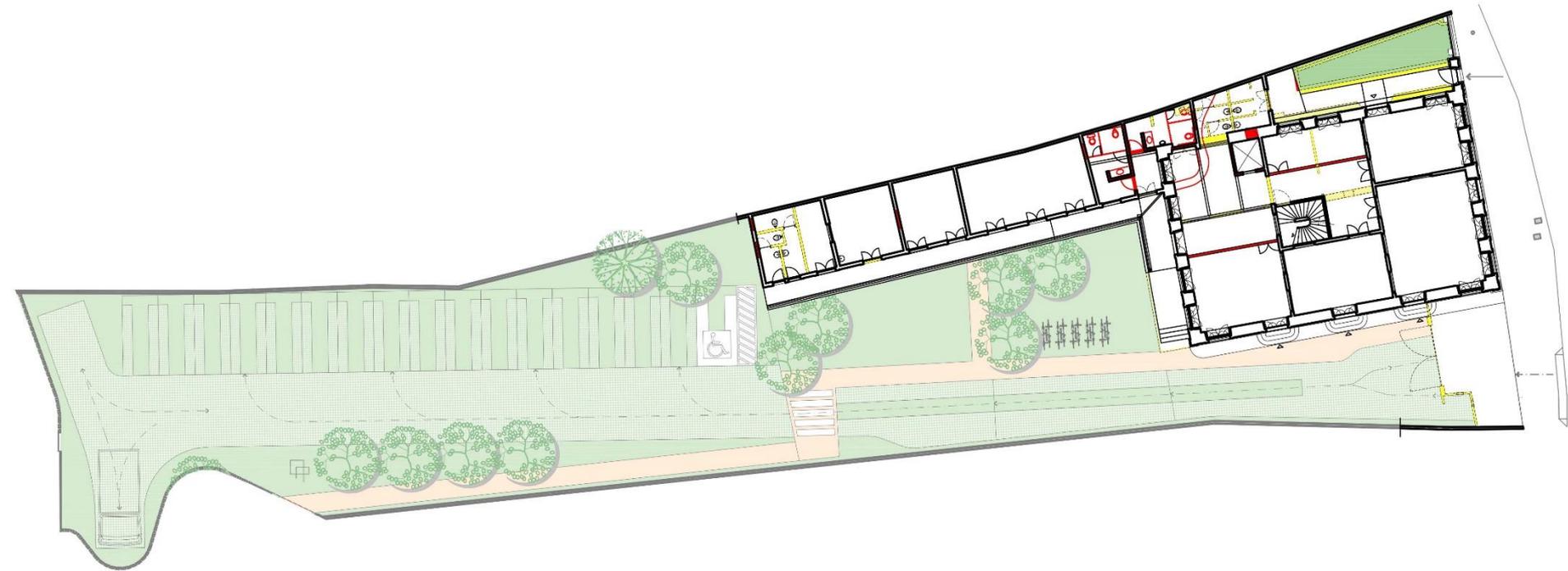


4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

USO COMERCIAL



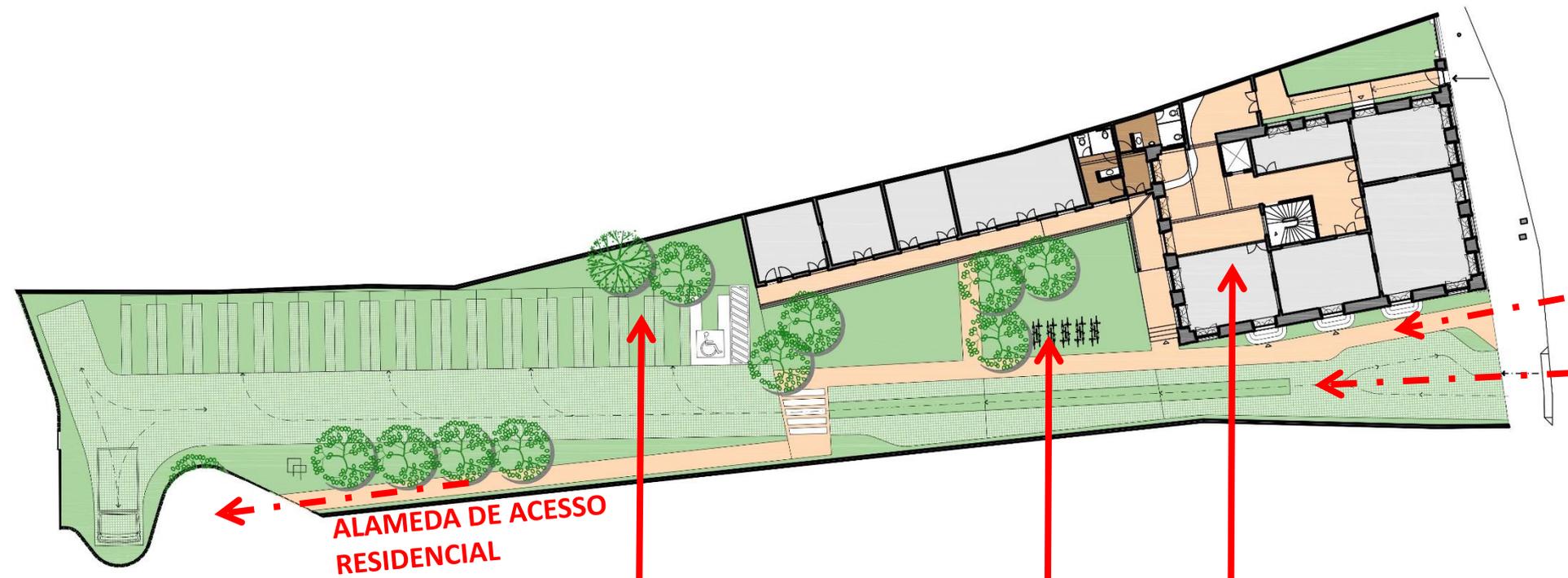
4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO USO COMERCIAL



PLANTA BAIXA REFORMA - PAV. TÉRREO

4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

USO COMERCIAL



PLANTA BAIXA - PAV. TÉRREO

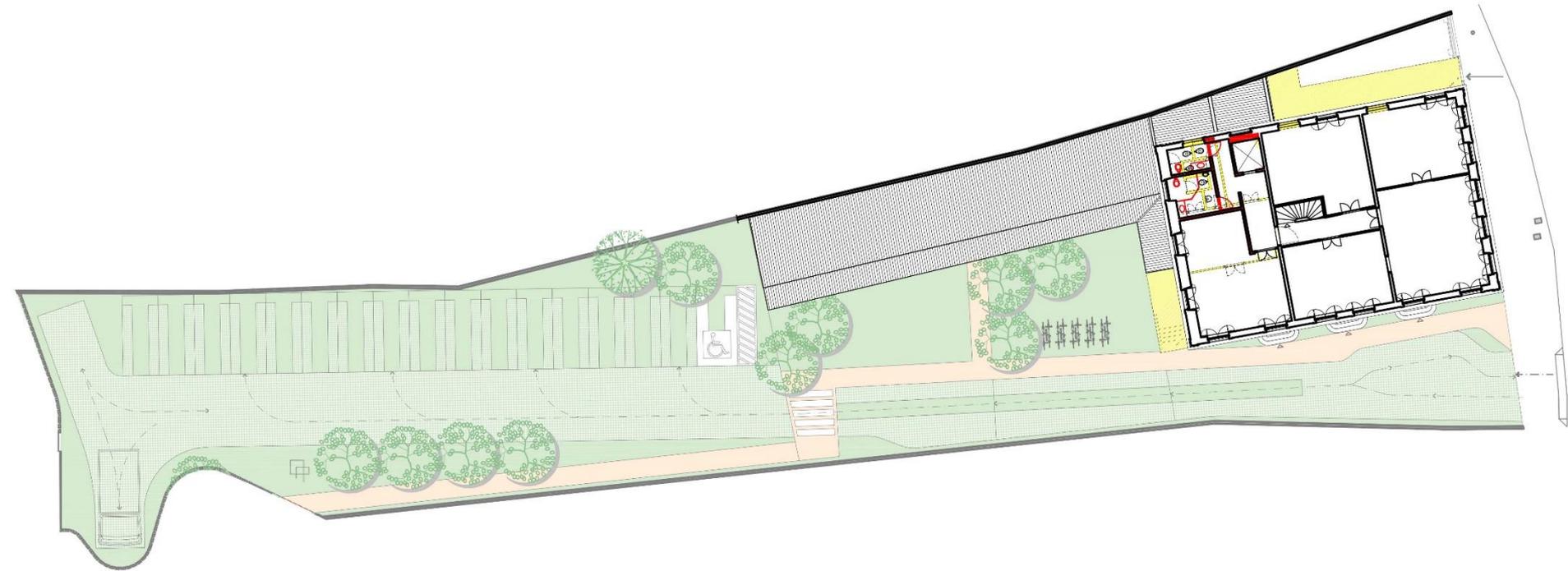
ALAMEDA DE ACESSO
RESIDENCIAL

17 VAGAS
1/40m²
(1/27m² priv.)

9 SALAS
267,25 m² priv.
440,00 m² const.

PARACICLO

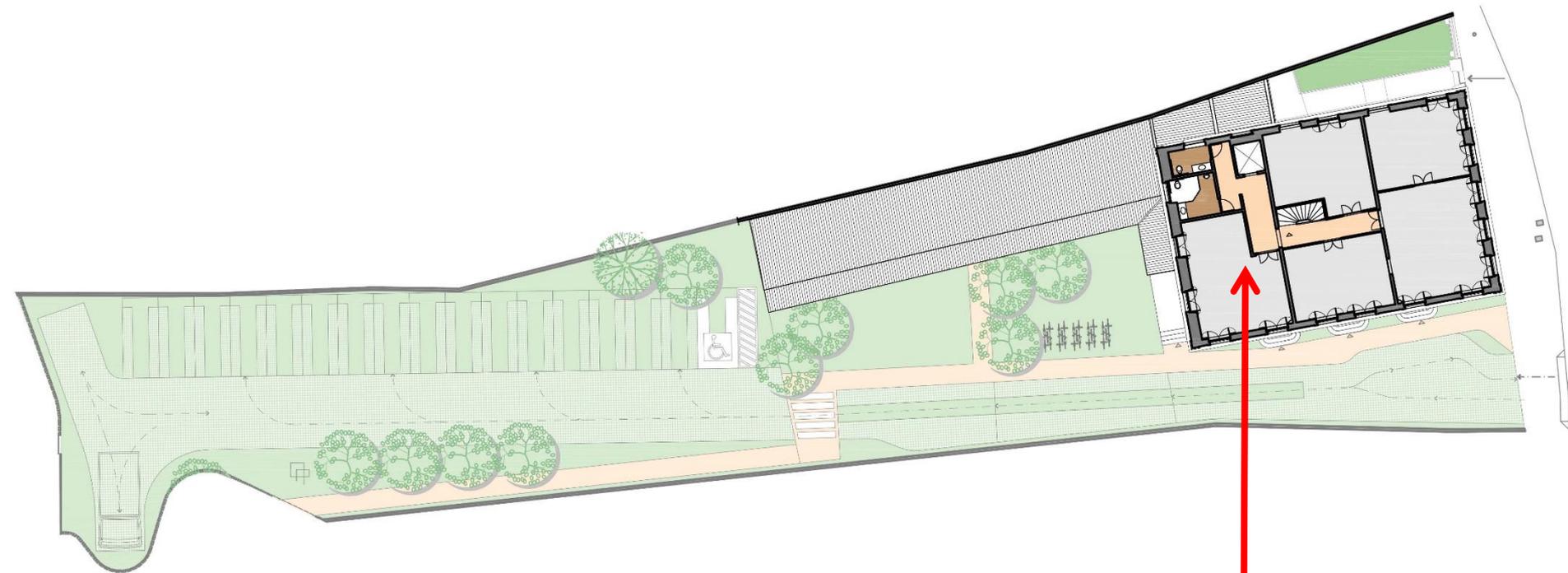
4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO USO COMERCIAL



PLANTA BAIXA REFORMA – 1º PAVIMENTO

4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

USO COMERCIAL



PLANTA BAIXA – 1º PAVIMENTO

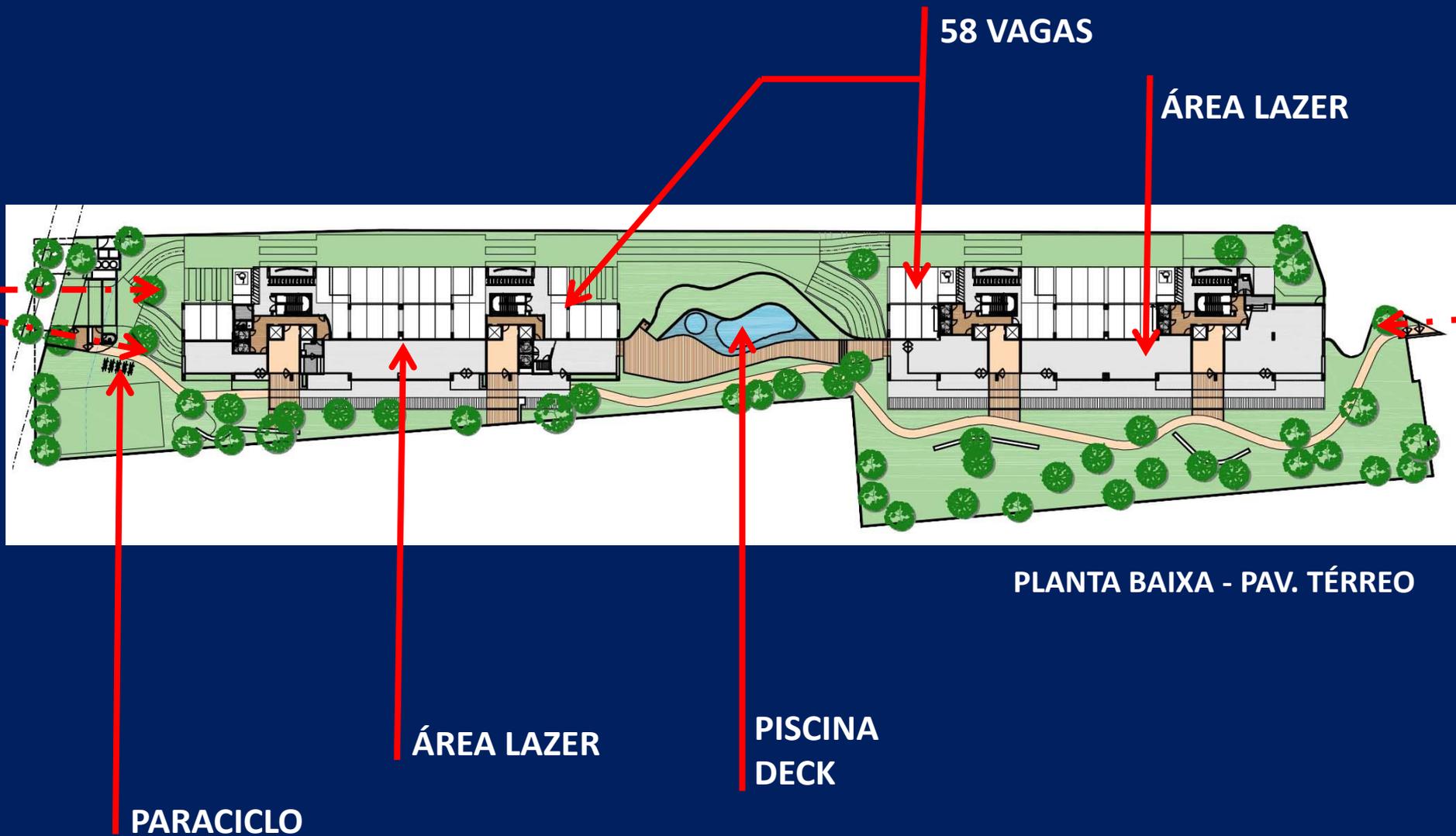
4 SALAS
196,00 m² priv.
235,45 m² const.

4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

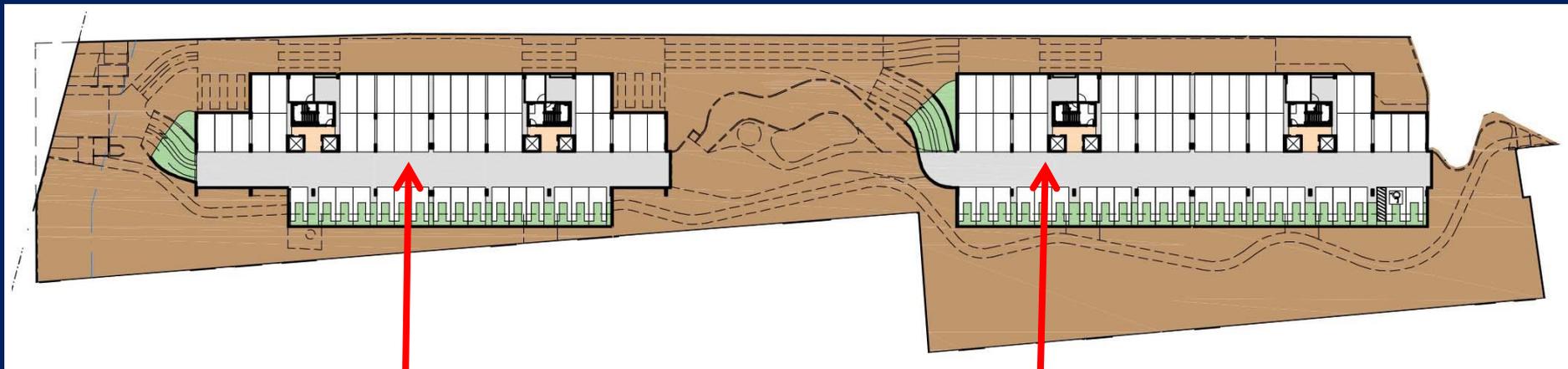
USO RESIDENCIAL



4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO USO RESIDENCIAL



4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO USO RESIDENCIAL

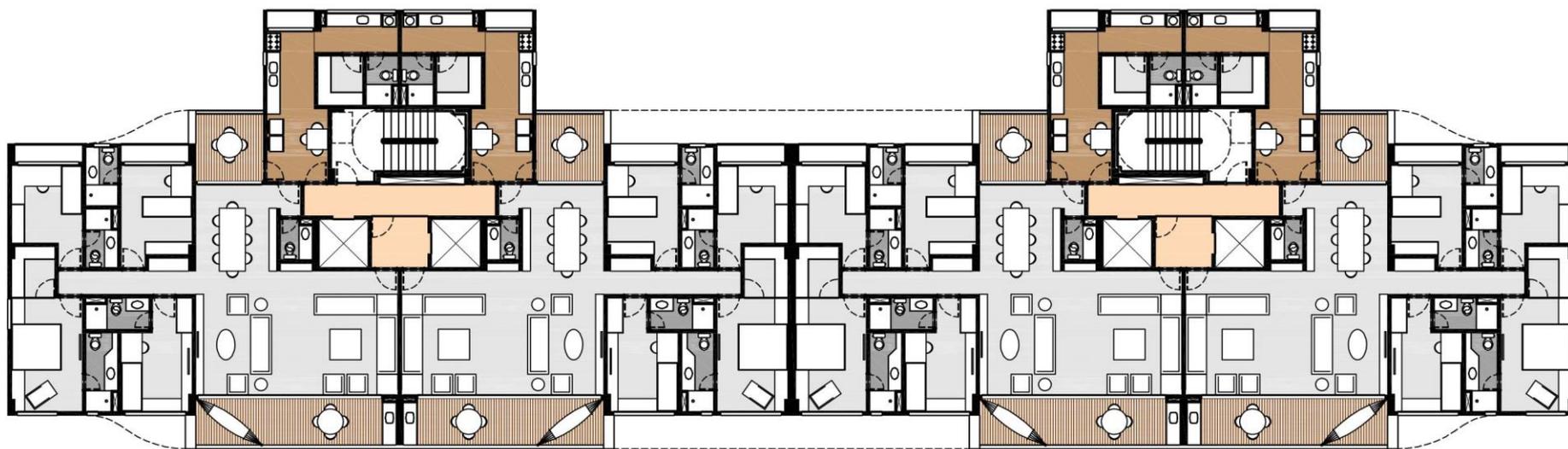


PLANTA BAIXA - SUBSOLO

110 VAGAS

4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

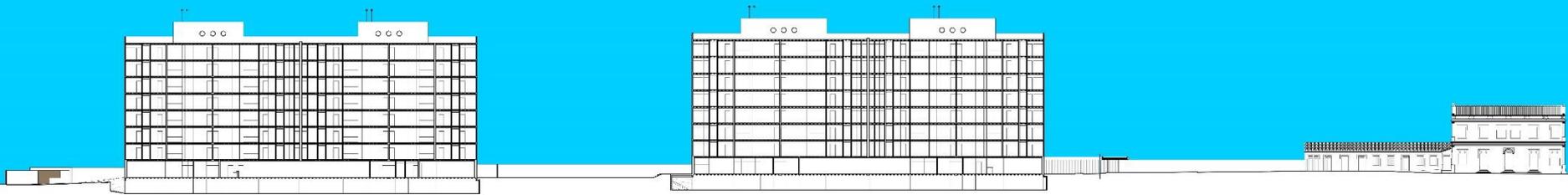
USO RESIDENCIAL



ÁREA DO APTo - 181,53m²
7 PISOS

PLANTA BAIXA – PAVIMENTO TIPO

4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO



CORTE LONGITUDINAL

4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO



4. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

QUADRO DE ÁREAS GERAL

	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA DE CONSTRUÇÃO
TÉRREO CASA PRESERVADA	267,25m ² (não computável)	172,75m ²	440,00m ²
1º PAV. CASA PRESERVADA	196,00m ² (não computável)	39,45m ²	235,45m ²
SEMI-ENTERRADO	-	2.035,72m ²	2.035,72m ²
TÉRREO	-	1.563,18m ²	1.563,18m ²
PAV. TIPO (1º AO 7º)	(181,53m ² x 4 x 2 x 7) 10.165,68m ²	(29,05m ² x 4 x 7) 813,40m ²	(392,11m ² x 4 x 7) 10.979,08m ²
TOTAL	10.628,93m ² (total) 10.165,68m ² (computável) 463,25m ² (não computável)	4.624,50m ²	15.253,43m ²

	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA DE CONSTRUÇÃO TOTAL
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	10.165,68m ²	4.412,30m ²	14.577,98m ²
COMERCIAL	463,25m ² (não computável)	212,20m ²	675,45m ²

ÁREA TOTAL EXISTENTE 675,45m²

ÁREA TOTAL ACRESCIDA 14.577,98m²

ÁREA TOTAL CONSTRUÇÃO 15.253,43m²

TOTAL DE VAGAS DO EMPREENDIMENTO 185 VAGAS

168 VAGAS RESIDENCIAL

17 VAGAS COMERCIAL

SOLO NATURAL 3.015,96m² (41,78%)

SOLO PERMEÁVEL 1.261,66m² (17,48%)

ÁREA VERDE TOTAL 4.277,62m² (59,26%)

ÁREA DE PISO DRENANTE (NÃO COMPUT. NO SOLO NATURAL - PASSEIOS) 311,49m² (4,28%)

ÁREA DE AJARDINAMENTO FONTRAL (RUA TAPACURÁ) 177,94m²

(80,59% DO AFAST. FRONTAL MÍNIMO)

A ÁREA REFERENTE AO RECUO INICIAL PARA A AV. DEZESSETE DE AGOSTO É OCUPADA PELO IMÓVEL A SER PRESERVADO

5. IMPACTOS POTENCIAIS

Impactos Potenciais nas Áreas de Influência – Indireta e Direta

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

5.1 USO DO SOLO

- a) No capítulo pertinente ao enquadramento do Projeto em análise foram apresentados os vários regulamentos urbanísticos que recaem sobre o imóvel nº 2549 da Av. 17 de Agosto.
- b) A identificação de potenciais impactos sobre o uso do solo, se insere em três aspectos: o primeiro localizado nas duas vias que são lindeiras ao imóvel – a Rua Tapacurá e a Av. 17 de Agosto, impactadas pela circulação de veículos e pedestres decorrentes da atratividade e usos propostos.
- c) O segundo aspecto contempla a preservação do casarão neoclássico existente e voltado para a Av. 17 de Agosto.
- d) O terceiro aspectos a ser considerado diz respeito ao ambiente natural do interior do lote – a vegetação existente no sítio original.

5.2 MEIO AMBIENTE

A oferta de área verde com 4.291,87m² (59,45%) se apresenta como fator positivo, embora venha a requerer atenção especial pertinente ao solo natural e a supressão de vegetação.

IMPACTOS AMBIENTAIS NA FASE DE CONSTRUÇÃO

- Atmosfera
- Solo
- Recursos Hídricos
- Vegetação
- Fauna
- Unidades Protegidas
- Atração de vetores de endemias
- Surto ou êxodo Populacional
- Paisagem Urbana
- Geração de ruídos
- Aumento significativo do tráfego de veículos
- Interferência na iluminação e ventilação
- Incremento na geração de resíduos sólidos
- Abastecimento de água
- Energia
- Esgotamento Sanitário
- Via de Acesso

5.2 MEIO AMBIENTE

IMPACTOS AMBIENTAIS IDENTIFICADOS NA FASE DE OPERAÇÃO

- Atmosfera
- Solo
- Recursos Hídricos
- Vegetação
- Fauna
- Unidades Protegidas
- Atração de vetores de endemias
- Surto ou êxodo populacional
- Paisagem Urbana
- Geração de ruídos
- Aumento significativo do tráfego de veículos
- Interferência na iluminação e ventilação
- Incremento na geração de resíduos sólidos
- Abastecimento de água
- Energia
- Esgotamento Sanitário
- Vias de acessos
- Transportes e disposição final de resíduos sólidos

5.3 MOBILIDADE

Para compreender o comportamento do tráfego na área de influência do empreendimento, foram levantados os dados de contagens volumétricas realizadas em março de 2016 nas interseções indicadas a seguir:



5.3 MOBILIDADE

- CONFIGURAÇÃO DAS PESQUISAS DE TRÁFEGO

A) Tráfego Normal nas interseções a serem impactadas;

B) Tráfego Normal nas interseções, projetado para 10 anos, com base em taxa de crescimento da ordem dos 3% ao ano;

C) Tráfego da situação (1), mais as demandas de entradas e saídas para o empreendimento projetado, alocados em cada fluxo das interseções a serem impactadas;

D) Tráfego das situações (2 e 3), projetados para 10 anos, com base em taxa de crescimento da ordem dos 3% ao ano e mais as demandas geradas.

5.3 MOBILIDADE

Resumo dos Resultados da Análise de Serviço:

Int. 01 - Cruzamento Av. 17 de Agosto / Rua Jorge de Albuquerque								
Período	Situação Atual				Situação Futura			
	2016		2026		2016		2026	
	Nível de Serviço	delay (segundos)						
06h-07h	E	45,3	F	148,7	E	48,1	F	154,2
07h-08h	F	199,0	F	437,1	F	206,6	F	444,7
08h-09h	F	191,8	F	429,4	F	196,8	F	436,1
09h-10h	F	114,1	F	296,0	F	119,0	F	303,8
10h-11h	E	45,9	F	164,0	E	48,5	F	166,0
11h-12h	F	55,4	F	188,8	F	57,9	F	193,4
12h-13h	F	68,0	F	214,3	F	72,0	F	219,2
13h-14h	F	52,8	F	181,6	F	56,2	F	187,9
14h-15h	D	33,6	F	129,3	E	35,1	F	132,8
15h-16h	F	54,4	F	183,9	F	56,4	F	187,5
16h-17h	F	123,0	F	313,4	F	126,0	F	317,4
17h-18h	F	136,6	F	338,0	F	141,4	F	344,8
18h-19h	F	123,7	F	308,9	F	128,3	F	314,0
19h-20h	F	79,9	F	228,7	F	82,4	F	232,3

5.3 MOBILIDADE

Resumo dos Resultados da Análise de Serviço:

Int. 02 - Interseção da Av. 17 de Agosto / Estrada do Arraial do Bom Jesus								
Período	Situação Atual				Situação Futura			
	2016		2026		2016		2026	
	Nível de Serviço	delay (segundos)						
06h-07h	B	19,6	C	34,9	B	19,7	C	35,2
07h-08h	C	20,5	D	38,9	C	20,6	D	39,5
08h-09h	B	19,2	C	32,0	B	19,3	C	32,3
09h-10h	B	17,5	C	23,3	B	17,5	C	23,4
10h-11h	B	17,4	C	20,4	B	17,6	C	20,5
11h-12h	B	19,8	C	24,5	B	19,9	C	24,6
12h-13h	C	20,2	C	24,9	C	20,2	C	25,0
13h-14h	B	18,5	C	23,6	B	18,6	C	23,6
14h-15h	B	18,4	C	23,1	B	18,4	C	23,2
15h-16h	B	16,7	B	19,8	B	16,8	B	19,9
16h-17h	B	17,4	C	22,3	B	17,4	C	22,3
17h-18h	B	18,7	C	27,2	B	18,8	C	27,7
18h-19h	B	18,7	C	26,2	B	18,8	C	26,6
19h-20h	B	17,3	C	22,0	B	17,4	C	22,1

5.3 MOBILIDADE

Resumo dos Resultados da Análise de Serviço:

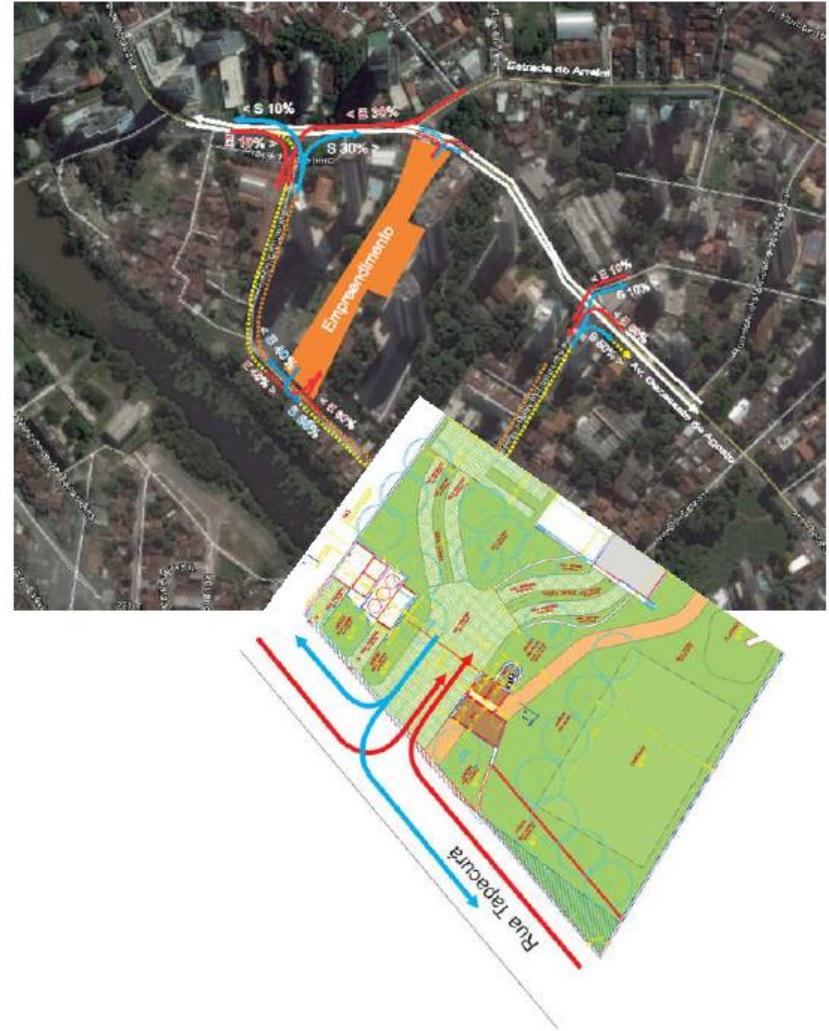
Int. 03 - Interseção da Av. 17 de Agosto / Rua Pinto Campos								
Período	Situação Atual				Situação Futura			
	2016		2026		2016		2026	
	Nível de Serviço	delay (segundos)						
06h-07h	F	76,2	F	222,2	F	79,3	F	227,6
07h-08h	F	51,7	F	176,0	F	53,7	F	179,1
08h-09h	F	84,3	F	233,4	F	86,3	F	235,7
09h-10h	E	44,6	F	158,6	E	46,3	F	161,1
10h-11h	F	65,9	F	193,8	F	68,3	F	197,4
11h-12h	F	199,5	F	417,4	F	202,1	F	420,6
12h-13h	F	51,9	F	170,1	F	53,5	F	172,0
13h-14h	F	50,5	F	169,8	F	52,3	F	172,6
14h-15h	F	67,6	F	201,5	F	69,0	F	204,3
15h-16h	F	88,4	F	229,6	F	85,4	F	232,2
16h-17h	F	282,7	F	533,2	F	285,2	F	536,2
17h-18h	F	173,1	F	374,0	F	177,4	F	378,8
18h-19h	F	265,9	F	497,8	F	269,8	F	501,5
19h-20h	F	118,1	F	283,1	F	120,1	F	285,4

5.3 MOBILIDADE

Condições de Acesso de Veículos e Pedestres

Não haverá mudanças funcionais ou operacionais devido ao empreendimento.

Os acessos de veículos ao empreendimento serão efetuados através do fluxo da Avenida Dezessete de Agosto, pelas Ruas transversais: Pinto de Campos/ Tapacurá, e Rua Jorge de Albuquerque/ Tapacurá.



Figuras 14/15 - Esquema Geral de Acessos de Veículos ao Empreendimento

Esquema FONTE: Desenho sobre Google Earth/Projeto Arquitetônico

5.3 MOBILIDADE



Figuras 16 - Esquema Geral de Acessos de Pedestres e Veículos para a Edificação Preservada do Empreendimento

Esquema FONTE: Desenho sobre Projeto Arquitetônico

5.3 MOBILIDADE

Fluxos de Pedestres - Demandas Atuais e Futuras

Os valores mais significativos seriam de 30 pedestres/hora (15 em saídas e 15 em entradas na edificação), no período das 07 às 08horas.

Os dados das pesquisas direcionais apontam, neste horário, valores de 97 pedestres no cruzamento norte e 32 no cruzamento oeste da interseção 3 (Praça do Monteiro).

- PROJEÇÃO

- Ano de 2016 (situação atual): 97 pedestres/hora na calçada de 2m (1,5m efetivos) de largura;
- Ano de 2016 (com geração): $97 + 30 = 127$ pedestres/hora na calçada de 1,5m efetivos de largura;
- Ano de 2026 (com geração): $97 \times 1,34 + 30 = 160$ pedestres/hora na calçada.

5.4 PAISAGEM URBANA

A) 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.

B) A Área de Reestruturação Urbana – ARU, Lei nº16.719/2001, tem por objetivos, dentre outros: **requalificar o espaço urbano coletivo; permitir a convivência de usos múltiplos no território da ARU, respeitados os limites que estabelece; condicionar o uso e a ocupação do solo à oferta de infraestrutura instalada, à tipologia arquitetônica e à paisagem urbana existentes.**

5.4 PAISAGEM URBANA

No partido arquitetônico de uso misto, o casarão se transforma em espaço para atividades terciárias e as unidades residenciais em dois blocos com pilotis e sete pavimentos.

O novo conjunto se insere no terreno de maneira confortável enquanto compatibilidade entre o existente e a sua volumetria.



5.4 PAISAGEM URBANA



5.4 PAISAGEM URBANA



5.5 ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS

O Bairro do Monteiro:

Densidade Demográfica (2010) – 143,08 hab/há

Área - 143,54 há

População (Censo 2010) – 20.538 hab

% sobre Recife (2010) – 1,34

Pessoas de 5 anos ou mais de idade alfabetizadas (total) – 19.483

Taxa de alfabetização das pessoas de 5 anos ou mais de idade em % - 98,68

Total Domicílios Particulares Permanentes – 7.015

5.6 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Em pesquisa realizada em outubro/2018 nos bairros de Monteiro, Poço da Panela e Apipucos foram identificadas 19 ofertas de imóveis – apartamentos, com uma pequena variação do preço do metro quadrado de venda.

5.6 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Pesquisa de mercado
Imóveis residenciais para venda
Data-base: outubro/2018

Referência	Bairro	Tipo	Área privativa (m ²)	Preço (R\$)	Unitário (R\$/m ²)	Fonte	Observação
1	Poço da Panela	Residencial	150,00	1.050.000,00	7.000,00	Zap Imóveis	Apartamento com 04 quartos, 02 suites, 02 vagas de estacionamento, condomínio a R\$ 980,00
2	Poço da Panela	Residencial	88,00	530.000,00	6.022,73	Zap Imóveis	Apartamento com 03 quartos, 01 suite, 02 vagas de estacionamento
3	Poço da Panela	Residencial	186,00	1.390.000,00	7.473,12	Vivareal	Apartamento com 04 quartos, 04 suites, 03 vagas de estacionamento, condomínio a R\$ 1.000,00, IPTU a R\$ 150,00
4	Poço da Panela	Residencial	108,00	700.000,00	6.481,48	Vivareal	Apartamento com 03 quartos, 02 suites, 02 vagas de estacionamento
5	Poço da Panela	Residencial	87,00	580.000,00	6.666,67	Olx	Apartamento com 03 quartos, 01 suite, 02 vagas de estacionamento
6	Poço da Panela	Residencial	87,00	575.000,00	6.609,20	Olx	Apartamento com 03 quartos, 01 suite, 02 vagas de estacionamento
7	Poço da Panela	Residencial	87,00	540.000,00	6.206,90	Expoimovel	Apartamento com 03 quartos, 01 suite, 02 vagas de estacionamento
8	Poço da Panela	Residencial	86,00	642.000,00	7.465,12	Imovelweb	Apartamento com 03 quartos, 01 suite, 02 vagas de estacionamento
9	Monteiro	Residencial	245,00	1.545.000,00	6.306,12	Vivareal	Apartamento com 04 quartos, 04 suites, 03 vagas de estacionamento, condomínio a R\$ 1.800,00, IPTU a R\$ 7.000,00
10	Monteiro	Residencial	158,00	750.000,00	4.746,84	Vivareal	Apartamento com 04 quartos, 04 suites, 03 vagas de estacionamento, condomínio a R\$ 430,00
11	Monteiro	Residencial	89,00	650.000,00	7.303,37	Zap Imóveis	Apartamento com 03 quartos, 01 suite, 02 vagas de estacionamento
12	Monteiro	Residencial	64,00	390.000,00	6.093,75	Zap Imóveis	Apartamento com 02 quartos, 01 suite, 01 vaga de estacionamento. condomínio a R\$ 650,00
13	Monteiro	Residencial	139,00	1.200.000,00	8.633,09	Olx	Apartamento com 04 quartos, 02 suites, 02 vagas de estacionamento. condomínio a R\$ 1.150,0
14	Apipucos	Residencial	220,00	950.000,00	4.318,18	Zap Imóveis	Apartamento com 03 quartos, 03 suites, 03 vagas de estacionamento. condomínio a R\$ 1.700,00
15	Apipucos	Residencial	158,00	899.000,00	5.689,87	Zap Imóveis	Apartamento com 04 quartos, 04 suites, 03 vagas de estacionamento. condomínio a R\$ 500,00
16	Apipucos	Residencial	480,00	2.800.000,00	5.833,33	Vivareal	Apartamento com 04 quartos, 04 suites, 03 vagas de estacionamento. condomínio a R\$ 2.200,00
17	Apipucos	Residencial	165,00	962.644,00	5.834,21	Vivareal	Apartamento com 04 quartos, 04 suites, 03 vagas de estacionamento
18	Apipucos	Residencial	245,00	1.290.000,00	5.265,31	Expoimovel	Apartamento com 05 quartos, 04 suites, 04 vagas de estacionamento
19	Apipucos	Residencial	227,00	900.000,00	3.964,76	Expoimovel	Apartamento com 04 quartos, 02 suites, 02 vagas de estacionamento

M²/ÁREA PRIVATIVA

Preço Mínimo: R\$ 3.964,00/m²

Preço Máximo: R\$ 8.633,00/m²

Preço Médio: R\$ 6.205,00/m²

5.6 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Na pesquisa foram também identificadas 10 ofertas de residenciais destinadas a locação comercial, que totalizam 4.044,00 m² de área locável.

Pesquisa de mercado - Recife/PE
Casas para aluguel

Data-base: fevereiro/2019

Referência	Bairro	Tipo	Área privativa (m ²)	Preço (R\$)	Unitário (R\$/m ²)	Fonte	Observação
1	Poço da Panela	Comercial	320,00	7.000,00	21,88	Zap Imóveis	02 vagas de estacionamento, IPTU a R\$ 850,00
2	Poço da Panela	Comercial	560,00	8.000,00	14,29	Vivareal	
3	Poço da Panela	Comercial	350,00	6.000,00	17,14	Vivareal	02 vagas de estacionamento
4	Poço da Panela	Comercial	298,00	5.000,00	16,78	Vivareal	10 vagas de estacionamento
5	Poço da Panela	Comercial	400,00	5.500,00	13,75	Vivareal	03 vagas de estacionamento
6	Poço da Panela	Comercial	600,00	10.000,00	16,67	Vivareal	04 vagas de estacionamento
7	Poço da Panela	Comercial	313,00	5.000,00	15,97	Vivareal	04 vagas de estacionamento
8	Apipucos	Comercial	586,00	20.000,00	34,13	Vivareal	06 vagas de estacionamento
9	Apipucos	Comercial	350,00	5.000,00	14,29	Vivareal	04 vagas de estacionamento
10	Monteiro	Comercial	267,00	5.800,00	21,72	Zap Imóveis	04 vagas de estacionamento

Preço Médio de Locação: R\$ 18,66/m² (variação m²: R\$ 13,75 a R\$ 34,13)

5.7 INFRAESTRUTURA

Esgotamento Sanitário

Os efluentes sanitários serão coletados através de rede existente da Compesa.

Coleta de Resíduos Sólidos

A EMLURB informa que é sua responsabilidade a coleta periódica dos resíduos sólidos do Empreendimento.

Abastecimento d'água

O abastecimento de água será realizado pela Compesa.

Energia elétrica

Será disponibilizada pela Companhia de Energia Elétrica de Pernambuco - CELPE.

Telefonia

A demanda será atendida pela concessionária Oi Fixa.

Gás

Haverá fornecimento pela Copergás.

6. AÇÕES MITIGADORAS

A análise dos impactos na vizinhança identifica dois tipos de impactos, a saber:

- Os impactos decorrentes da sua implantação, ou seja, as consequências da construção;
- Os impactos decorrentes dos fluxos (de veículos e pessoas), no uso do solo, na paisagem, na infraestrutura e na componente ambiental.

No quadro geral de avaliação de impactos durante a construção as medidas mitigadoras a serem adotadas respondem pela prática regulamentada para construção civil e meio ambiente, obedecendo o disposto no Estudo Técnico Ambiental - ETA.

6. AÇÕES MITIGADORAS

No que se refere ao segundo grupo, destacam-se a componente da mobilidade e os aspectos pertinentes ao ambiente natural – vegetação e a vizinhança direta – a ZEIS Vila Esperança-Cobocó.

Sobre a mobilidade, se propõe como medidas mitigadoras:

- a) Elaborar um projeto de sinalização para a situação futura, notadamente que contemple adoção de taxas refletivas para divisão de fluxos (principalmente nas interseções do entorno imediato), associadas com sinalização horizontal (pictogramas).
- b) Manutenção das travessias de pedestres com botoeiras; complementação de faixas nas travessias dos cruzamentos com sinalização conveniente nos locais de travessias, interseções e cruzamentos do entorno.

Sobre a vizinhança direta – a comunidade da ZEIS Vila Esperança-Cobocó se propõe a utilização dos recursos adicionais decorrentes da mitigação para, prioritariamente, serem direcionados a essa comunidade.

7. CONCLUSÃO

a) Preliminarmente, há que se registrar a obtenção de Licença Prévia junto a Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Meio Ambiente, através do Processo nº 8042323018 (ANEXO XI), e ainda, o Parecer Favorável emanado pela Diretoria de Preservação do Patrimônio Cultural DPPC.

b) No que se refere ao uso do solo, é pertinente mencionar a adequação do Projeto Arquitetônico a duas questões: a primeira que trata do atendimento ao que estabelece o Parecer Urbanístico da Secretaria de Controle e Desenvolvimento e Obras – Diretoria de Urbanismo (ANEXO IX), no tocante “a imóveis sobrepostos ou inseridos parte na Zona de Ambiente Natural – ZAN e parte em outra Zona definida no Plano Diretor”.

c) A segunda questão trata de demonstrar o atendimento aos parâmetros urbanísticos, em especial a regulação da ARU.

7. CONCLUSÃO

d) De outra parte, a componente da mobilidade, objeto do Estudo de Impacto sobre o Trânsito e Transportes (ANEXO V), assim concluiu: “em todas as situações examinadas, os fluxos funcionariam sem alterar os níveis de serviços vigente e projetados com o crescimento vegetativo do tráfego, notadamente porque o empreendimento não possui capacidade de gerar altos fluxos. Ou seja, não haveria impactos deletérios advindos da implementação do empreendimento”.

e) No aspecto socioeconômico, é relevante destacar o volume de investimentos da ordem de R\$ 35.000.000,00, o número de empregos gerados durante a construção, correspondendo a 100 empregos diretos e, na operação do empreendimento, 20 empregos diretos.

f) Complementarmente, os impactos na vizinhança serão minimizados enquanto negativos e potencializados enquanto positivos, em especial no direcionamento dos recursos de mitigação para a comunidade Vila Esperança-Cabocó.

7. CONCLUSÃO

O Projeto para o Empreendimento de Uso Misto objeto deste Memorial Justificativo de Impacto de Vizinhança – EIV se apresenta positivamente no território onde será implantado. Esta afirmação se ampara no elenco de componentes analisados, em obediência ao que determina o Estatuto da Cidade.