



PLUAR DO
PARQUE

TORQUE
CONSTRUÇÕES



253º. Reunião Ordinária do Conselho de Desenvolvimento Urbanístico - CDU

PROCESSO Nº: 81095920.17

NOME DO PROPONENTE: TORQUE CONSTRUÇÕES

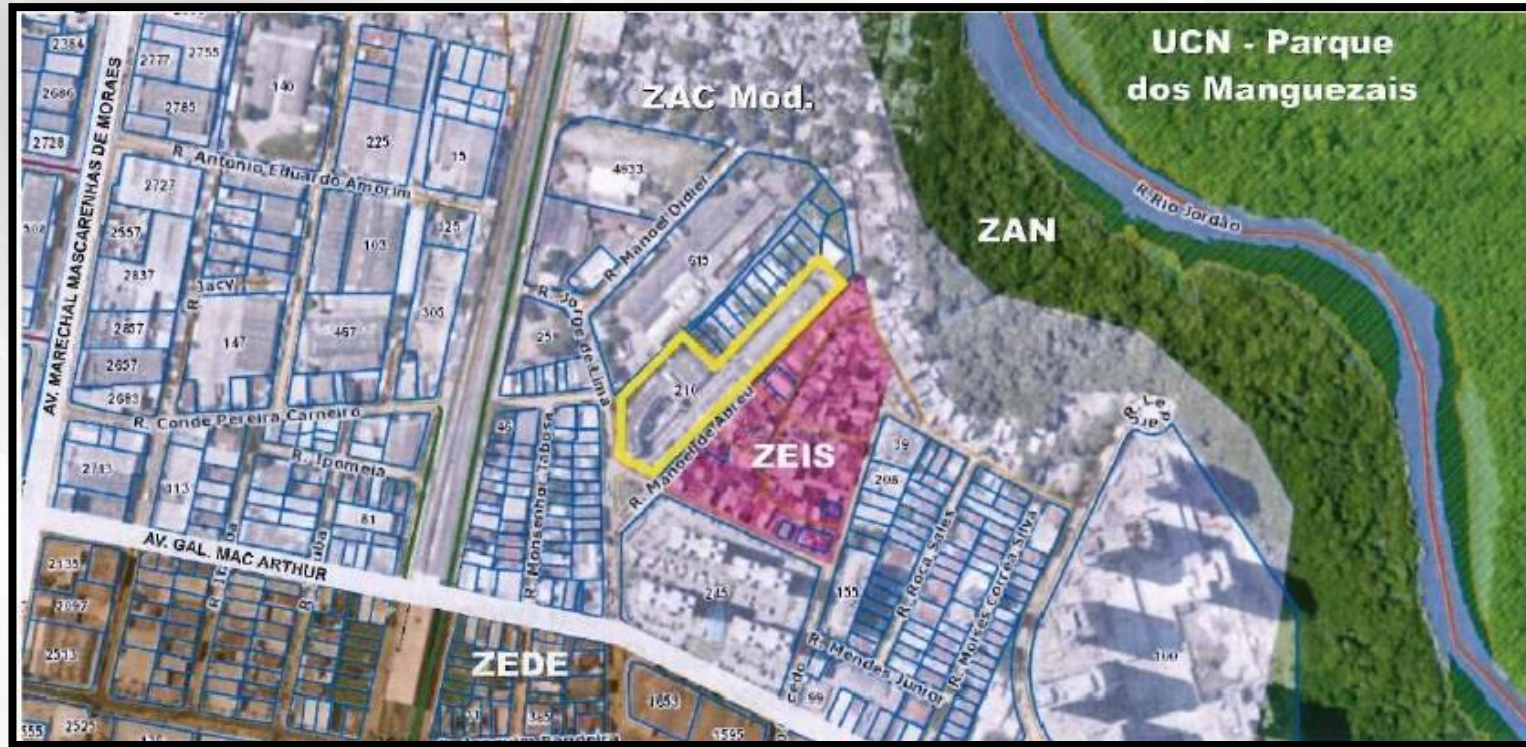
NOME FANTASIA DO EMPREENDIMENTO: CONDOMÍNIO LUAR DO PARQUE

LOCALIZAÇÃO



- Rua Manoel de Abreu
- Bairro: Imbiribeira
- RPA 6

ZONEAMENTO URBANO



- ZAC - Moderada
- Coeficiente de Utilização (μ) = 3,0 (Área computável)
- Taxa de Solo Natural (TSN) = 25%
- Afastamentos iniciais = 5,0m (frontal)
3,0m (lateral e fundos)

ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA EMPREENDIMENTO DE IMPACTO (OPEI)



RECOMENDAÇÕES

Apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):

- **Anuência de concessionárias (CELPE, COMPESA, Telefonia, Gás)**
- **Aprovação na Emlurb (Guarda temporária de lixo);**
- **Licença Ambiental;**
- **Requalificação dos passeios públicos no entorno;**
- **Aprovação do projeto pela CTTU.**

Projeto de Arquitetura:

- **Recuo do acesso de veículos;**
- **Projeto de bicicletário coberto;**
- **Vaga de carga e descarga/ estacionamento;**
- **Projeto de arborização para os trechos de calçada;**
- **Projeto de implantação de calçada voltada para Rua Manoel de Abreu;**
- **Projeto de implantação de calçada voltada para a Rua Jorge de Lima.**

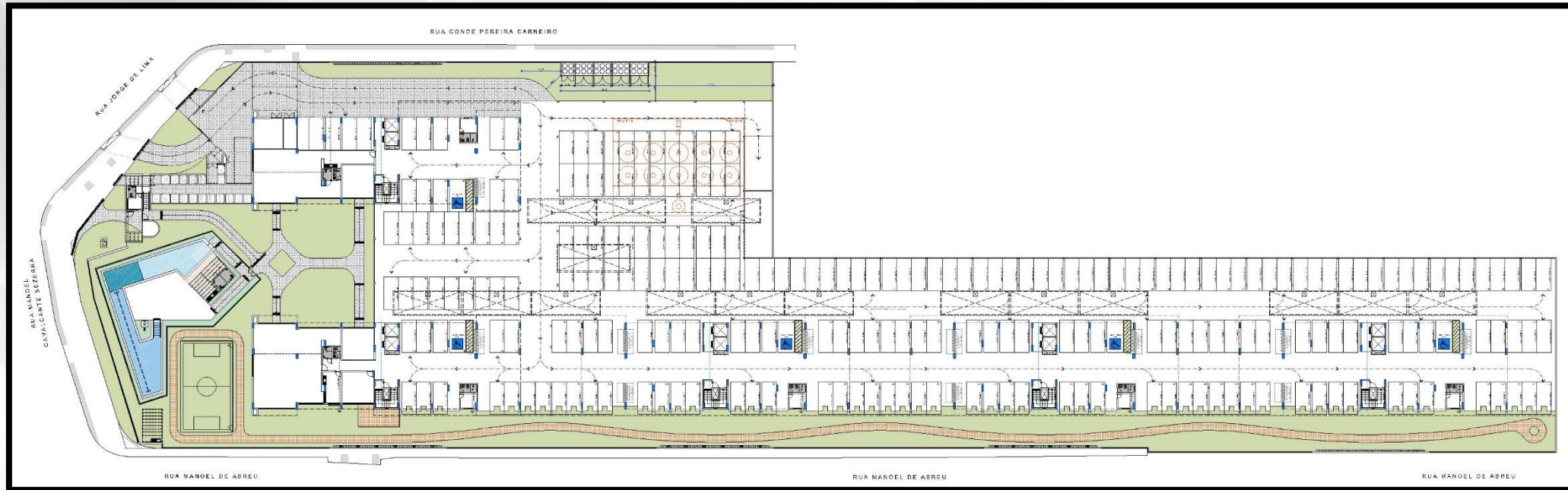
EMPREENDIMENTO



- 05 blocos
- 12 pavimentos tipos
- 08 apartamentos por pavimento
- Estacionamento (Térreo e Vazado) - 483 vagas

Área do Terreno	9.662,00m ²
Área total Privativa	28.152,00m ²
Área total Comum	14.150,22m ²
Área total de Construção	42.302,22m ²
Área de Solo Natural	2.392,94m ² (25,12%)
Área de Coberta	2.870,00m ²
Vagas estacionamento	483
População Prevista	2400 Habitantes

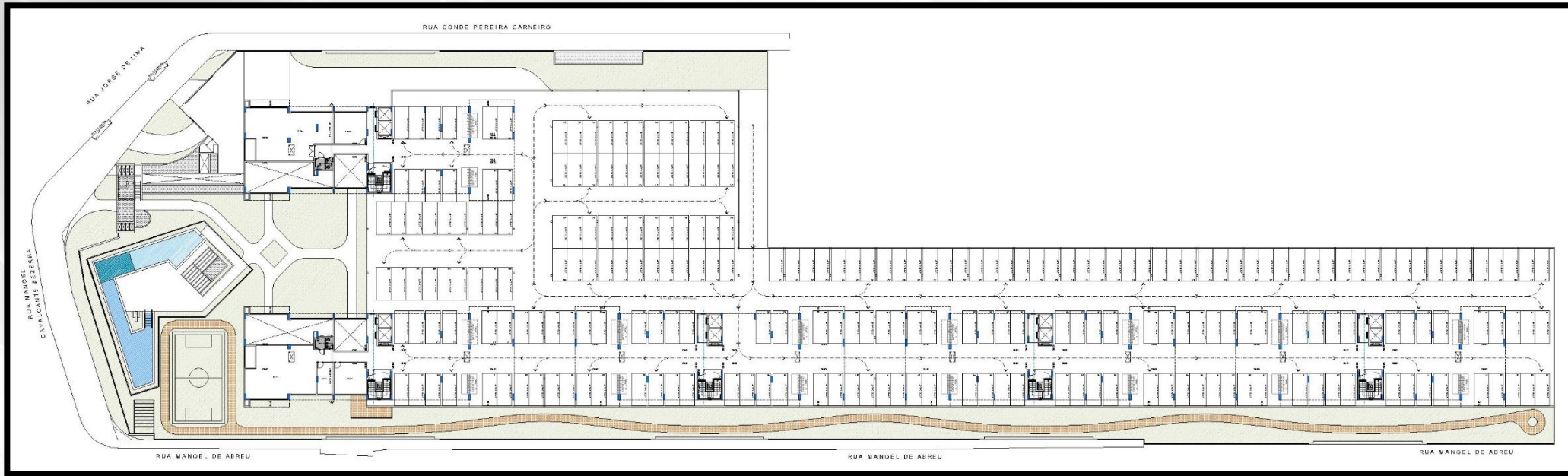
EMPREENDIMENTO



Planta Baixa Pavto. Térreo

- 244 vagas de estacionamento
- 142 vagas para bicicletas
- Vaga carga/ descarga

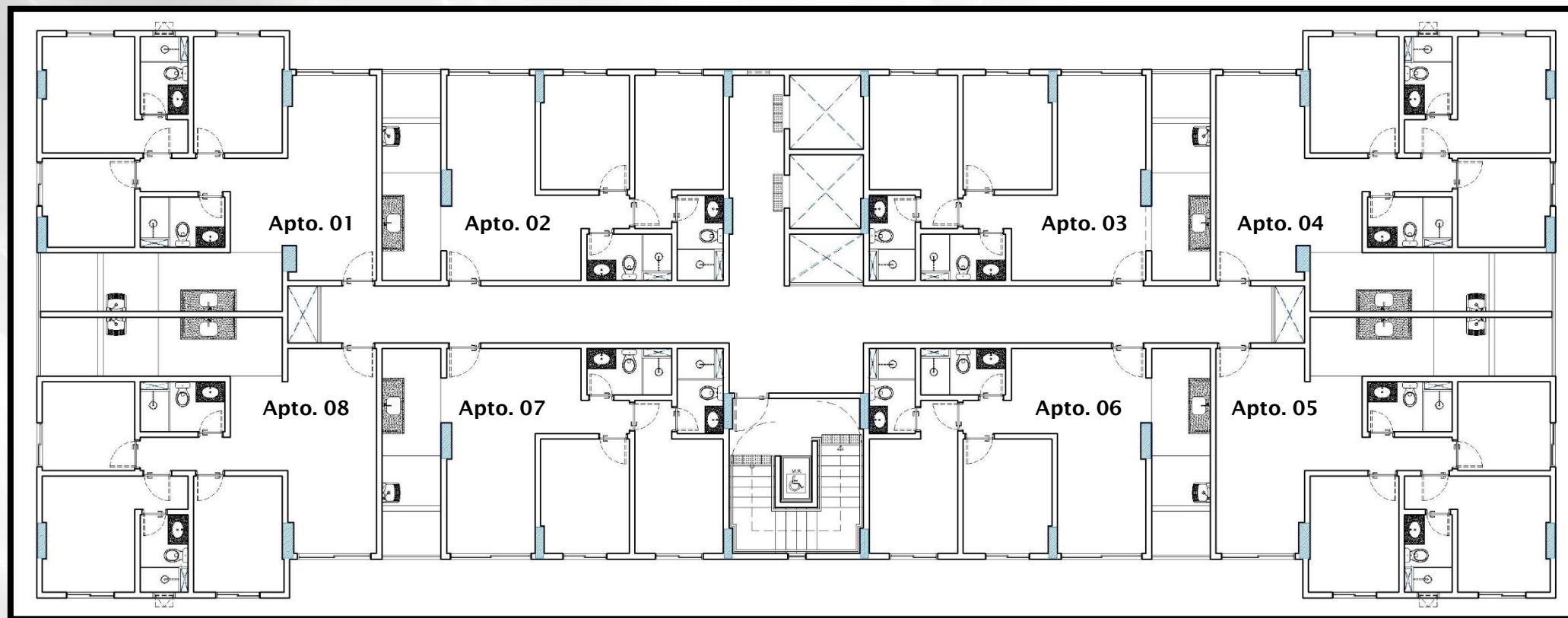
EMPREENDIMENTO



Planta Baixa Pavto. Vazado

- 241 vagas de estacionamento
- 200 vagas para bicicletas
- Vaga carga/ descarga

EMPREENDIMENTO



Planta Baixa Pavto. Tipo

EMPREENDIMENTO



Vista do cruzamento da Rua Manoel Cavalcante Bezerra e Rua Jorge de Lima

EMPREENDIMENTO



Esquina da Rua Manoel Cavalcante Bezerra e Rua Manuel de Abreu

EMPREENDIMENTO



Esquina da Rua Jorge de Lima e Rua Manoel Cavalcante Bezerra

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO



DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
Terreno	m ²	9.662,00
Total Construído	m ²	42.302,22
Solo Natural	m ²	2.462,46
Pavimento Térreo	m ²	6.287,73
Pavimento Vazado	m ²	2.647,84
Pavimento Tipo	m ²	33.277,80
Pavimento Ático	m ²	88,85
Área Total Privativa	m ²	28.152,00
Área Total de Uso Comum	m ²	14.150,22
Unidades terminadas em 1, 4, 5 e 8 com 63,06m ² – suíte + 2 quartos	unidade	240
Unidades terminadas em 2, 3, 6 e 7 com 53,25m ² – suíte + 2 quartos	unidade	240
Total de Unidade (5 blocos x 8 apt por andar)	unidade	480

ESTUDO COMPLEMENTARES (OPEI)



- ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA
 - Interferência na infraestrutura do seu entorno, impactos no sistema viário e no meio ambiente da vizinhança da obra.
- ESTUDO DE IMPACTO NOS TRANSPORTES
 - Avaliação dos impactos provocados pela implantação do empreendimento, em relação ao Acréscimo de demanda na circulação viária e no sistema de transporte coletivo.
- PROJETO DE DRENAGEM PLUVIAL
 - Estudo hidrológico da região do empreendimento e elaboração do projeto de drenagem das águas pluviais.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



ASPECTOS ESTUDADOS NO EIV:

- Caracterização do empreendimento;
- Caracterização da vizinhança;
- Diagnóstico ambiental das áreas da vizinhança;
- Ambiente cultural, natural e construído;
- Caracterização dos impactos relacionados à construção e operação do empreendimento;
- Avaliação dos impactos identificados, com apresentação de medidas potencializadoras, mitigadoras ou compensatórias.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



CONTEXTO URBANO DO EMPREENDIMENTO:

- O seu entorno apresenta **características de paisagem natural**, com manguezal e corpos d'água;
- Existe um **assentamento habitacional consolidado de população de baixa renda**;
- Grande parcela das margens do Parque dos Manguezais são ocupadas por habitações improvisadas e de em área de risco, em que a população vive com pouca infraestrutura e em condições precárias;
- Sobre os aspectos culturais da vizinhança, a análise é de que a área do empreendimento não é objeto de disputa territorial ou que possua relevância histórica/cultural para os vizinhos. Isto porquê se trata de uma **área que há muito tempo é particular, onde um empreendimento privado funcionou por um longo período.**

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Categoria	Impacto	Efeito	Intensidade	Abrangência	Temporalidade	Descrição da medida adotada
Meio Ambiente	Alteração do relevo	N/A	-	-	-	-
	Impermeabilização do solo	Negativo	B	P	IR	Mitigadora: uso de pavimento permeável
	Alteração da vegetação	Negativo	B	P	RE	Compensatória: inserir novas árvores no projeto de paisagismo do empreendimento
	Acidentes ambientais	N/A	-	-	-	-
Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	Acréscimo da volumetria	Negativo	A	L	IR	Não é possível mitigar ou compensar esse impacto
	Poluição visual	Negativo	M	L	IR	Mitigadora: estabelecer padronização para instalação de unidades externas
	Impacto cultural	N/A	-	-	-	-
Uso e ocupação do solo	Relações com empreendimentos	Positivo	B	L	RE	Não é possível potencializar este impacto
	Atividades complementares	N/A	-	-	-	-
	Atividades similares	N/A	-	-	-	-
Valorização imobiliária	Valorização dos imóveis vizinhos	Positivo	A	L	RE	Não é possível potencializar este impacto
	Relações sociais de vizinhança	Positivo	B	L	RE	Não é possível potencializar este impacto
	Aquecimento da microeconomia local	Positivo	M	L	IR	Não é possível potencializar este impacto
	Geração de empregos	Positivo	M	L	RE	Potencializadora: priorizar a contratação de mão-de-obra do entorno
Mobilidade	Demanda da infraestrutura viária	Negativo	M	L	IR	Não é possível mitigar ou compensar esse impacto
	Uso de transporte público	Negativo	M	R	IR	Não é possível mitigar ou compensar esse impacto
	Redução de vagas de estacionamento	Negativo	M	L	RE	Mitigadora: definir estacionamento para visitantes e utilizar vagas obsoletas

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Categoria	Impacto	Efeito	Intensidade	Abrangência	Temporalidade	Descrição da medida adotada
Infraestrutura	Demanda por abastecimento de água	Negativo	B	P	RE	Mitigadora: instalar aparelhos de economia de água / manutenção preventiva
	Demanda por esgotamento sanitário	Negativo	B	P	RE	Não é possível mitigar ou compensar esse impacto
	Demanda por drenagem de águas pluviais	Negativo	M	P	RE	Mitigadora: prever reutilização da água do tanque de retardo quando possível
	Demanda por coleta de resíduos sólidos	Negativo	M	P	IR	Mitigadora: estabelecer procedimento de coleta seletiva no condomínio
Equipamentos públicos e coletivos	Demanda por escolas e unidades de ensino	Positivo	M	L	IR	Não é possível potencializar este impacto
	Demanda nas unidades de saúde	Negativo	B	L	IR	Não é possível mitigar ou compensar esse impacto
	Demanda por segurança pública no entorno	Negativo	M	L	IR	Não é possível mitigar ou compensar esse impacto
Conforto ambiental	Alteração no microclima local	Positivo	B	L	RE	Potencializadora: manter a área verde do empreendimento e expandi-la quando possível
	Poluição sonora	Negativo	B	P	RE	Mitigadora: fiscalização interna do uso de equipamentos sonoros
	Poluição atmosférica	N/A	-	-	-	-

ESTUDO DE IMPACTO NOS TRANSPORTES



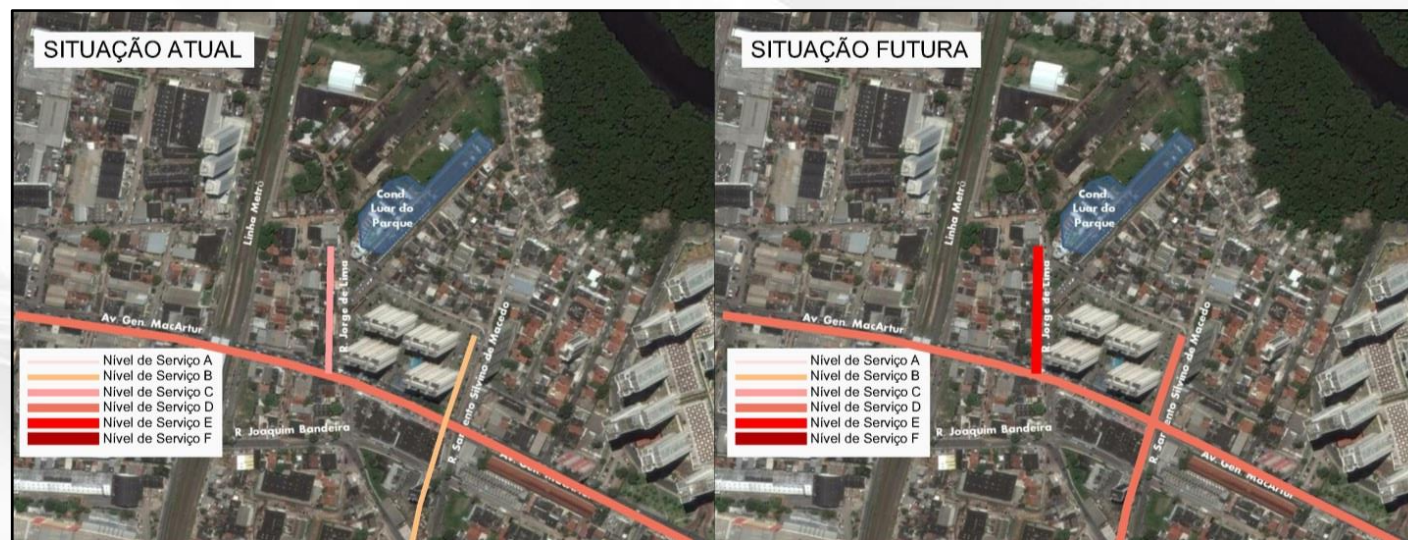
ASPECTOS ESTUDADOS NO RELATÓRIO DE IMPACTO NOS TRANSPORTES:

- Caracterização da situação atual dos transportes no entorno do empreendimento;
- Descrição do empreendimento;
- Identificação e avaliação dos impactos no transporte;
- Propostas para adequar o fluxo de veículos após a implementação do empreendimento.

ESTUDO DE IMPACTO NOS TRANSPORTES



- **IMPACTO NA CIRCULAÇÃO DOS PEDESTRES** - a demanda gerada pelo empreendimento será de 242 pessoas/dia, não causando assim impacto em relação ao sistema de calçadas existente atualmente. O empreendimento irá requalificar algumas calçadas em seu entorno imediato que dão acesso ao transporte público.
- **IMPACTO NO SISTEMA DE TRANSPORTES PÚBLICOS** - espera-se a produção de 62 viagens para o transporte coletivo por ônibus originadas no empreendimento no pico manhã, desprezível para a oferta existente.
- **IMPACTO NA CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS MOTORIZADOS** - Na Av. Gen. MacArthur não haverá mudança significativa, nas ruas Jorge de Lima e Sarg. Silvino de Macedo o impacto será moderado.



PARECER DA DNAV/ DILURB

O relatório conclui que a implantação do empreendimento não causará grandes impactos no sistema viário e na circulação, e sugere propostas a serem implantadas.



AÇÕES MITIGADORAS:

CATEGORIA	IMPACTOS	MEDIDAS
Meio Ambiente	Impermeabilização do solo	Uso de pavimento permeável (mitigadora)
	Alteração da vegetação	Inserir novas árvores no projeto de paisagismo do empreendimento (compensatória)
Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	Poluição visual	Estabelecer padronização para instalação de unidades condensadoras de ar-condicionado (mitigadora)
Valorização imobiliária	Geração de empregos	Priorizar a contratação de mão-de-obra do entorno (potencializadora)
Mobilidade	Redução de vagas de estacionamento	Definir estacionamento para visitantes e utilizar vagas obsoletas (mitigadora)
Infraestrutura	Demanda por abastecimento de água	Instalar aparelhos de economia de água / manutenção preventiva (mitigadora)
	Demanda por drenagem de águas pluviais	Prever reutilização da água do tanque de retardo quando possível (mitigadora)
	Demanda por coleta de resíduos sólidos	Estabelecer procedimento de coleta seletiva no condomínio (mitigadora)
Conforto ambiental	Alteração no microclima local	Manter a área verde do empreendimento e expandi-la quando possível (potencializadora)
	Poluição sonora	Fiscalização interna do uso de equipamentos sonoros (mitigadora)

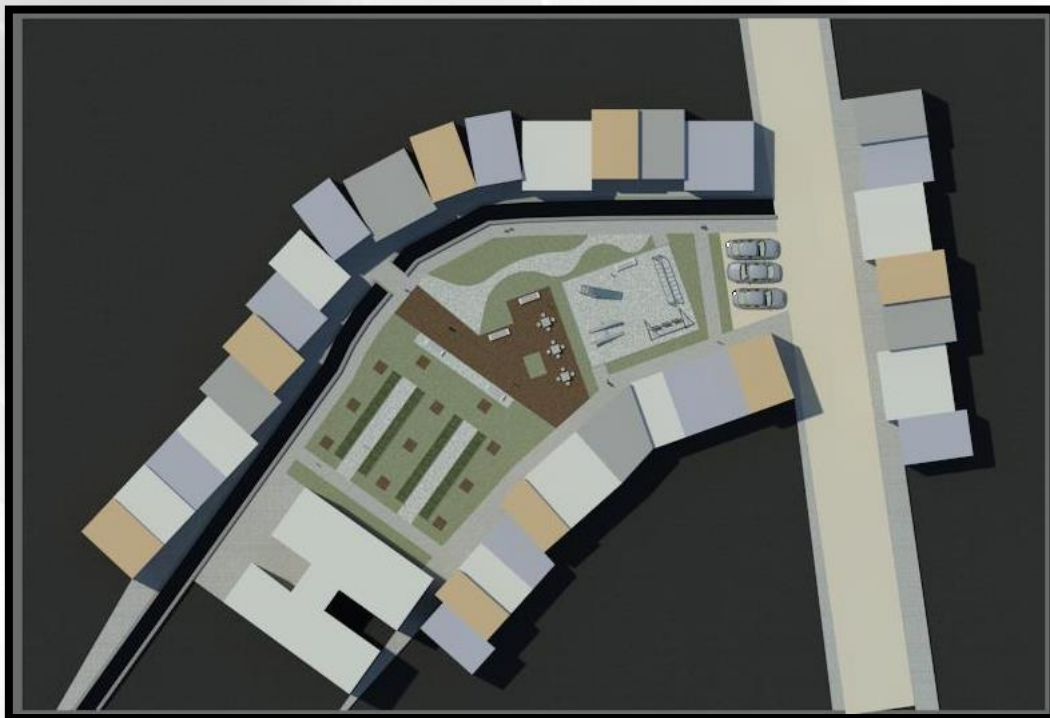
PARECER DA DNAV/ DILURB

RECOMENDAÇÕES OPEI:

- Requalificar passeios públicos no entorno do empreendimento;
- Recuar muro divisório para ampliação da calçada da Rua Manoel de Abreu;
- Arborizar trechos da calçada do lote na Rua Manoel de Abreu e Rua Jorge de Lima;
- Elaborar projeto e executar espaço de convivência nas margens do Canal Aritana.



PROPOSTA ESPAÇO DE CONVICÊNCIA

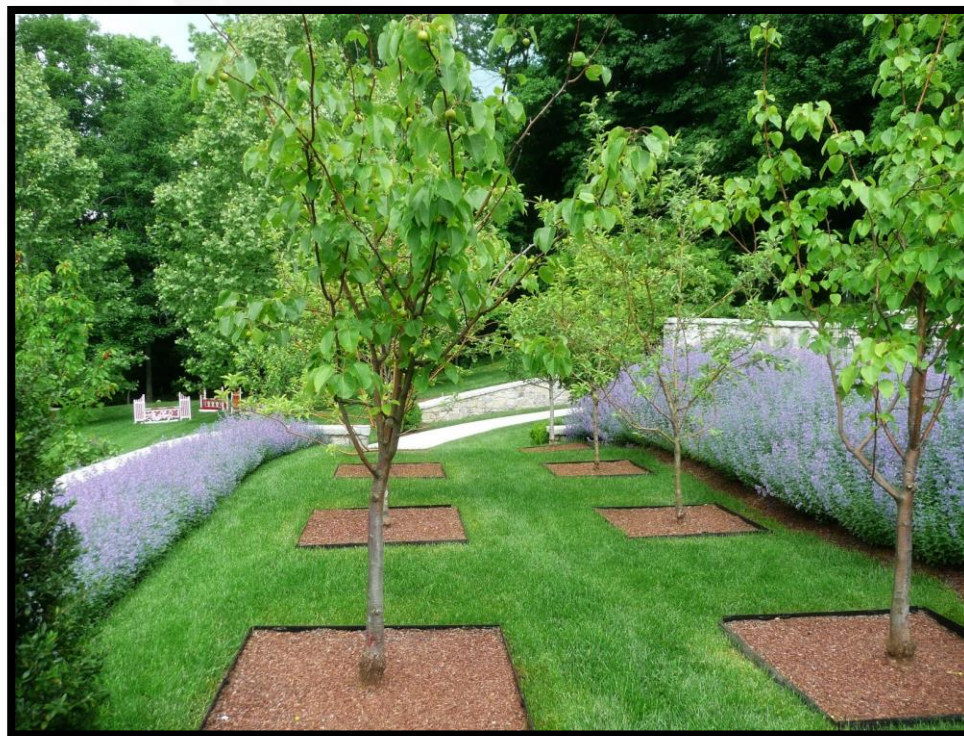


- Pomar e horta;
- Playground;
- Parquinho;
- Estacionamento.

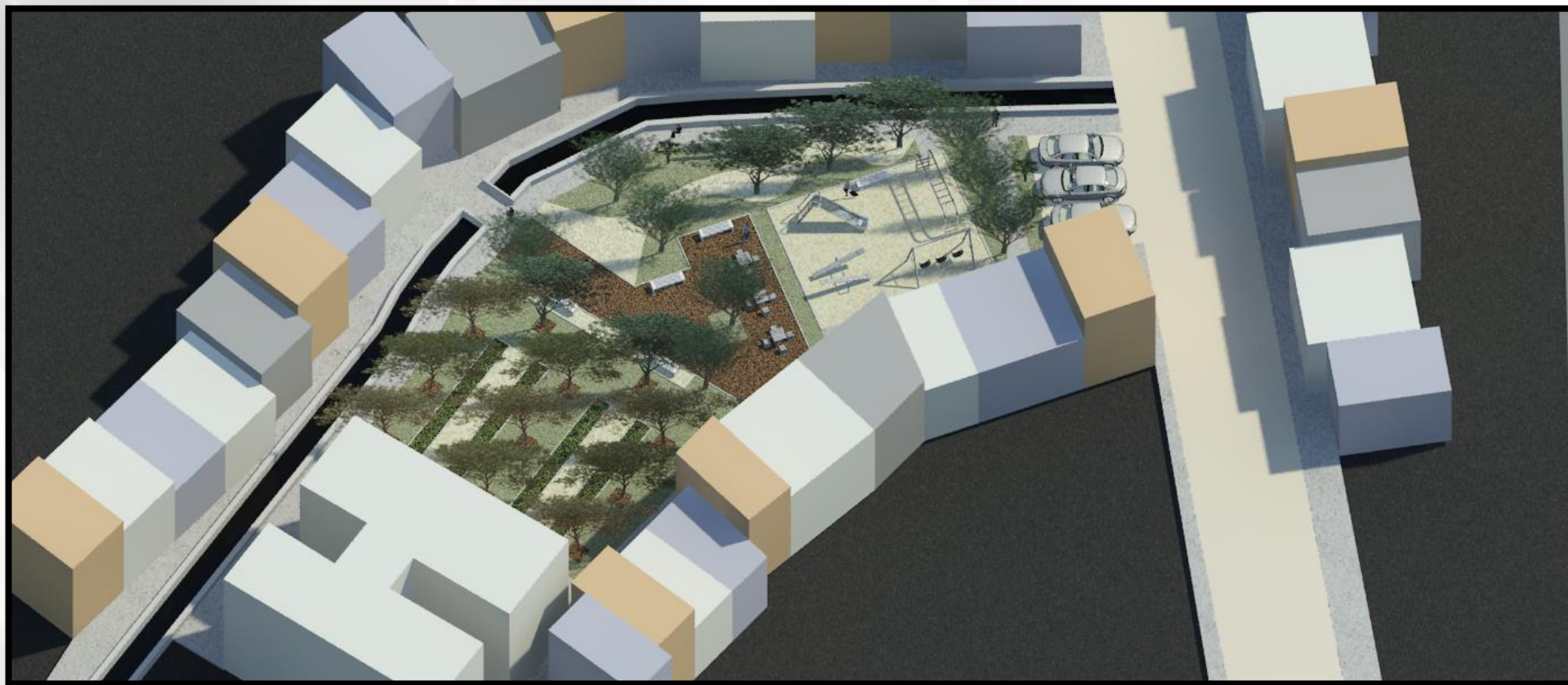
PROPOSTA ESPAÇO DE CONVICÊNCIA



PROPOSTA ESPAÇO DE CONVICÊNCIA



PROPOSTA ESPAÇO DE CONVICÊNCIA





PLUAR DO PARQUE

TORQUE
CONSTRUÇÕES

Incorporação



Arquitetura



Engenharia e Meio Ambiente

