

RESIDENCIAL CAMPOS GOUVEIA

Memorial Justificativo de Impacto de Vizinhança – EIV

**Imóvel 220 – Avenida Camarão / Bairro do Cordeiro
Recife/PE**

Parâmetros aplicáveis	Exigido	Parâmetros adotados
Coefficiente de utilização: 3,0 (área computável)	16.041,78 m ²	16.041,57 m ²
Taxa de Solo Natural: 25%	1.336,82 m ²	1.785,61 m ² (33,4%)
Vagas de garagem	310	369

OBS* Todos os parâmetros apresentados consideram a área do terreno demarcado, ou seja, 5.347,26 m².

Área total de Construção: 27.246,50 m²

1.3. Descrição do Empreendimento

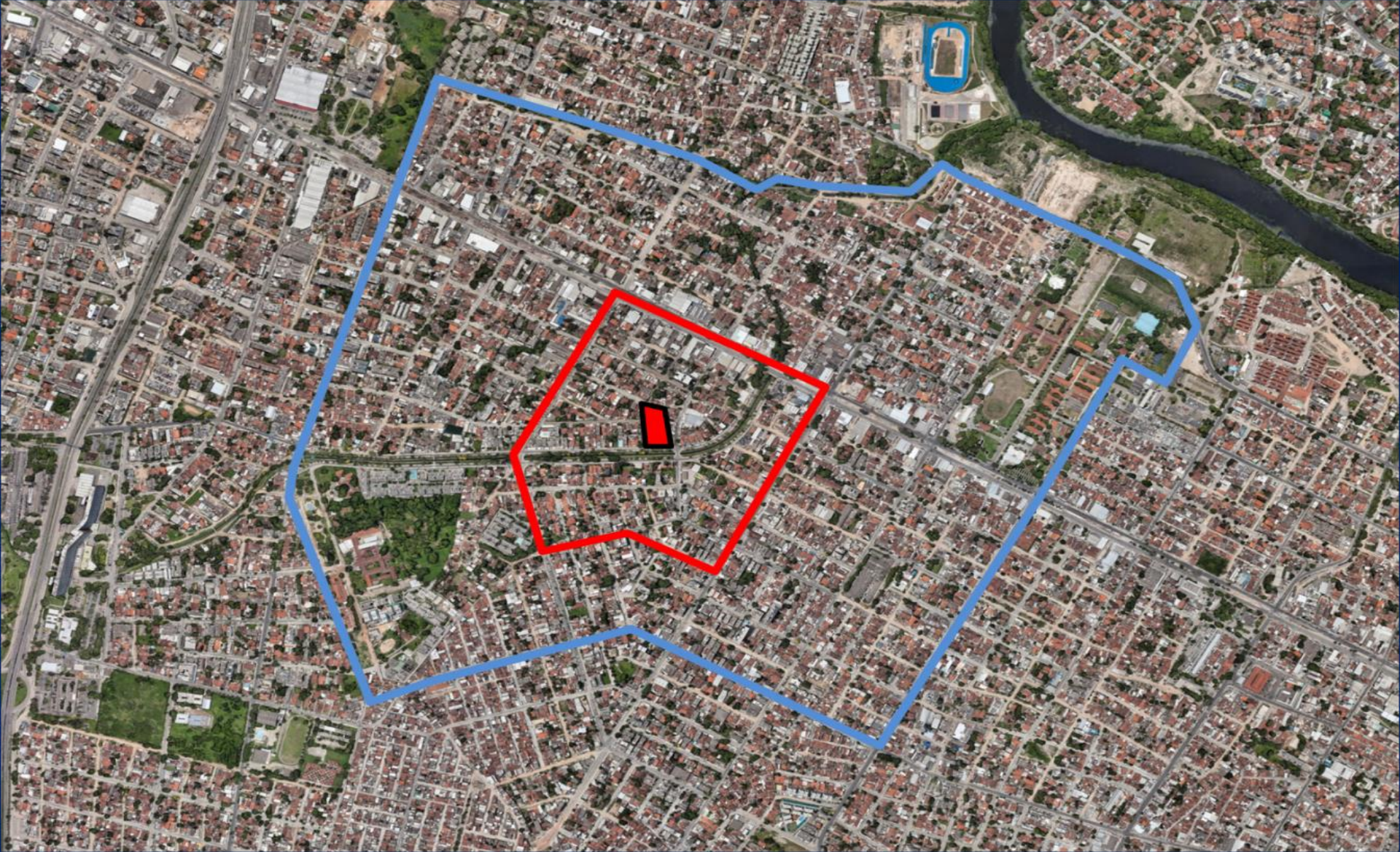
O empreendimento é **Habitacional Multifamiliar**, composto por duas torres de apartamentos residenciais com 31 pavimentos tipo, contemplando quatro apartamentos por andar em cada torre (com áreas de 53 m², 65 m², 74 m² e 83 m²) e, pavimento térreo onde se desenvolvem as atividades de lazer e estacionamento. A garagem está distribuída em um bloco com quatro níveis, sendo o último coberto por telhado verde.



Mapa 1

3. Área de Influência Indireta - AII

- O MAPA 2 demarca a AII seu perímetro, bem como a AID inserida. Destaca os conjuntos habitacionais e apresenta o tecido urbano mantendo o reticulado original, inclusive com uma grande quantidade de vias não pavimentadas.



Mapa 2 – All e AID

A análise dos impactos no entorno do Empreendimento passa pelo conhecimento dos usos, da infraestrutura, das condições ambientais e dos aspectos socioeconômicos, destacando-se:

- a) mais de uma dezena de vias sem pavimentação, embora estejam ocupados praticamente todos os lotes existentes;
- b) ausência de tratamento de esgoto, resultando na adoção plena de fossas sépticas, ou ainda, no lançamento do esgoto nas galerias pluviais das vias;
- c) o eixo viário dominante, margeando o Canal do Cavoco ainda se mantém com sua feição da ocupação original, com pequenas reformas e alguns empreendimentos verticais;
- d) a forte presença de comércio e serviços nas quadras lindeiras a Avenida Caxangá;
- e) o solo natural é praticamente inexistente – o que não é telhado é piso para estacionamento de veículos, destacando-se atividades comerciais de armazenagem;
- f) foram elencados equipamentos urbanos mencionados e plotados no MAPA 3 a seguir.

1. Serviços (banco, restaurante, Igreja, auto escola e posto de combustível)
2. Praça Professor Coelho Almeida
3. Armazém
4. Habitação Multifamiliar
5. Revendedora de Veículos



Mapa 3

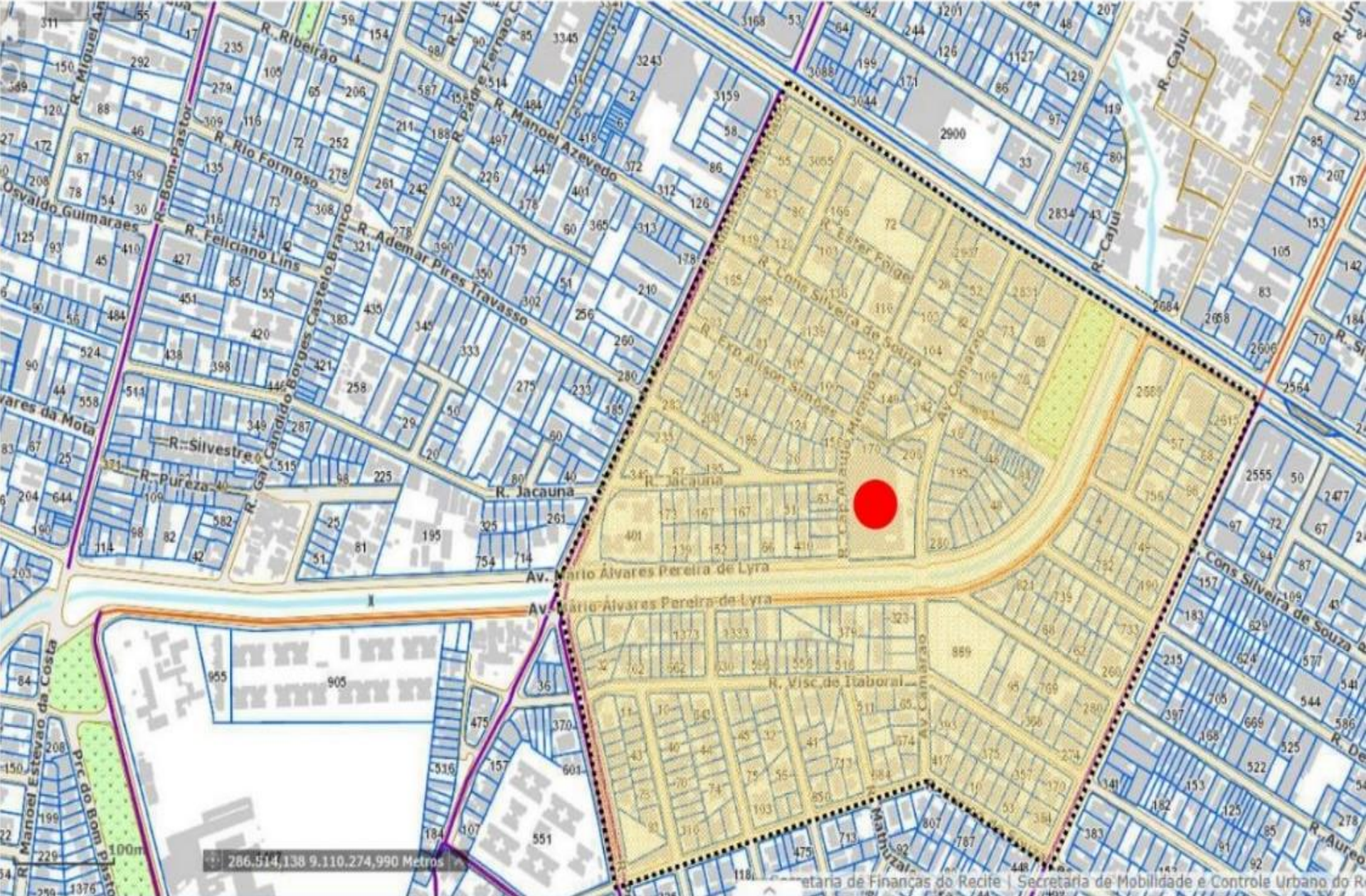


Figura 10 – Área de influência direta mínima a ser considerada para efeito da elaboração do EIV para o empreendimento habitacional. Fonte: ICPS/SEPLAN

Além da ocupação habitacional, percebe-se a existência de lotes que foram lembrados para usos diversos, inclusive habitacional multifamiliar.

Mapa 4



4. Projeto de Arquitetura



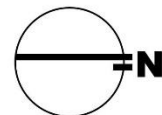
RUA CAPITÃO ARAÚJO MIRANDA

AV. MÁRIO PEREIRA DE LYRA



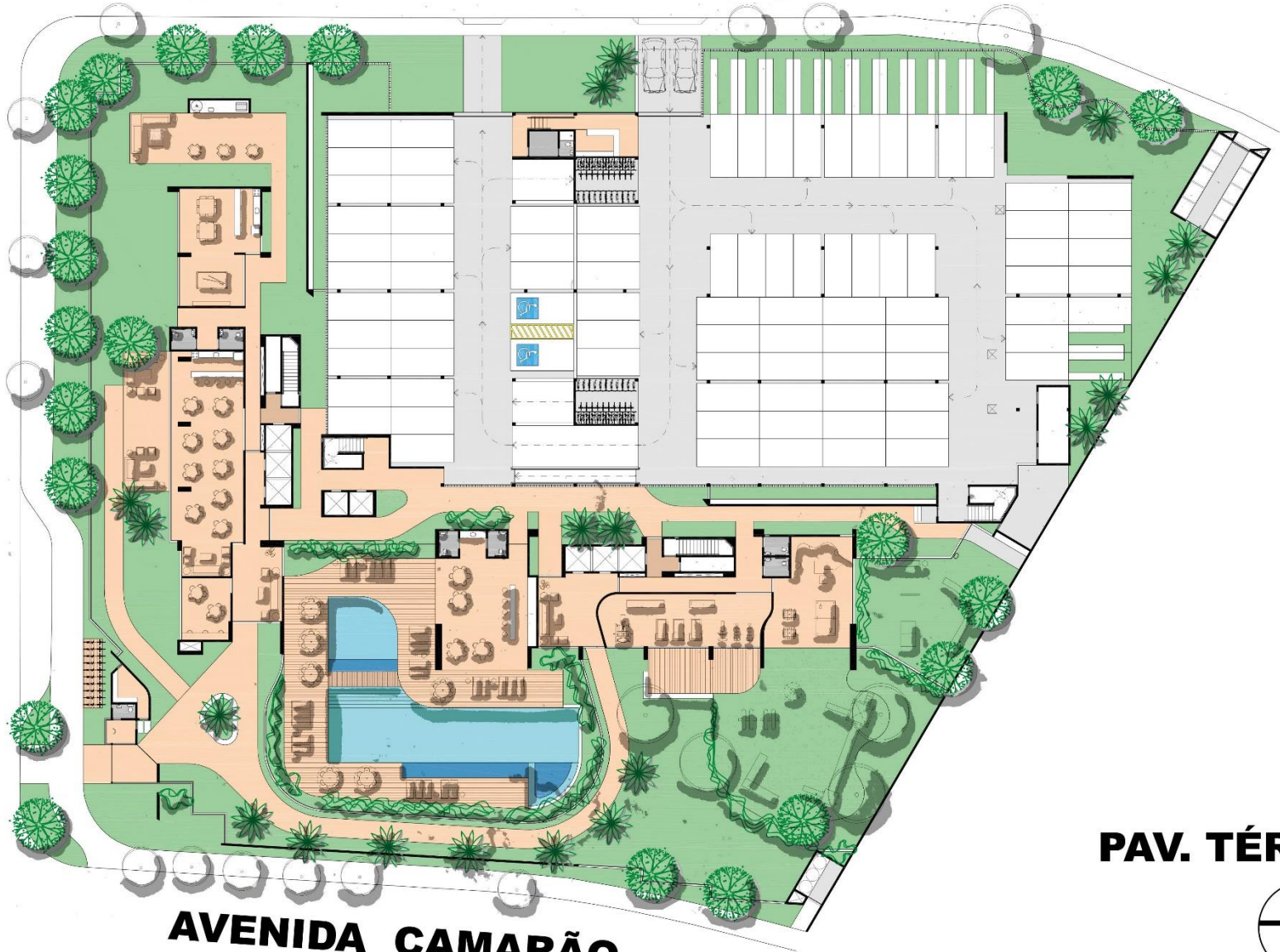
AVENIDA CAMARÃO

PLANTA DE COBERTA



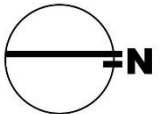
RUA CAPITÃO ARAÚJO MIRANDA

AV. MÁRIO PEREIRA DE LYRA



AVENIDA CAMARÃO

PAV. TÉRREO

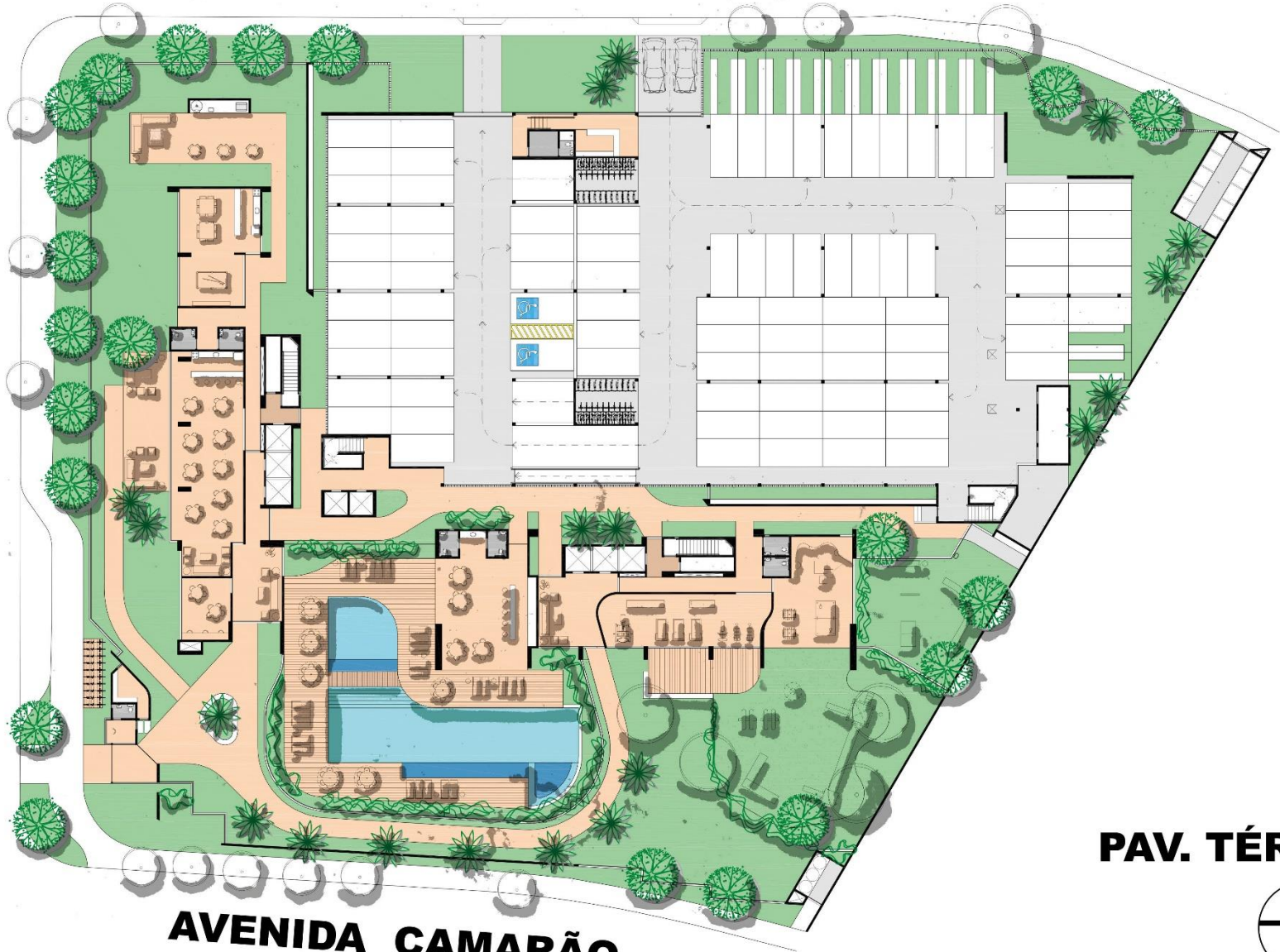






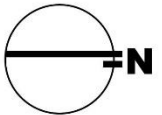
RUA CAPITÃO ARAÚJO MIRANDA

AV. MÁRIO PEREIRA DE LYRA



AVENIDA CAMARÃO

PAV. TÉRREO

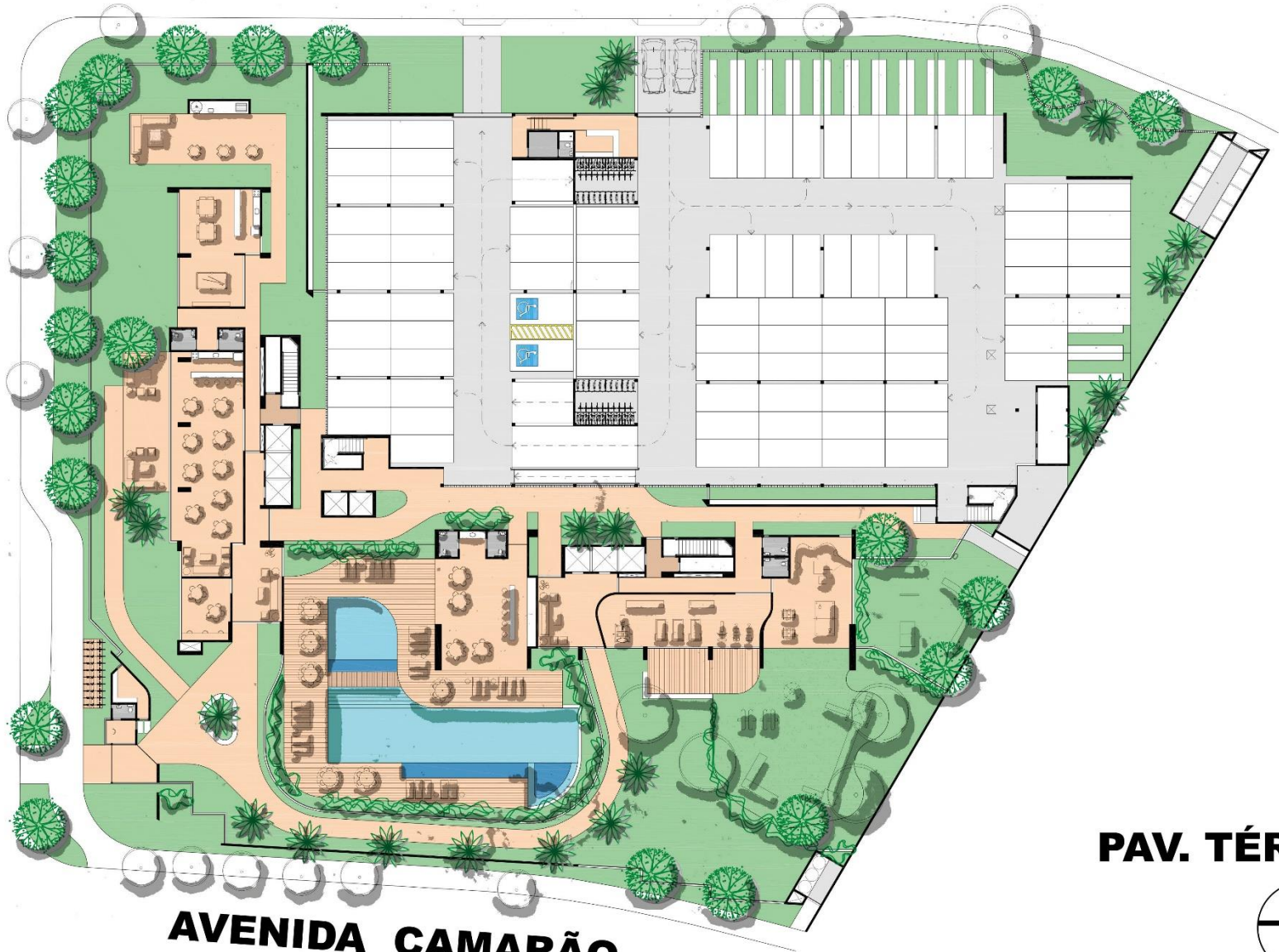






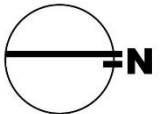
RUA CAPITÃO ARAÚJO MIRANDA

AV. MÁRIO PEREIRA DE LYRA



AVENIDA CAMARÃO

PAV. TÉRREO

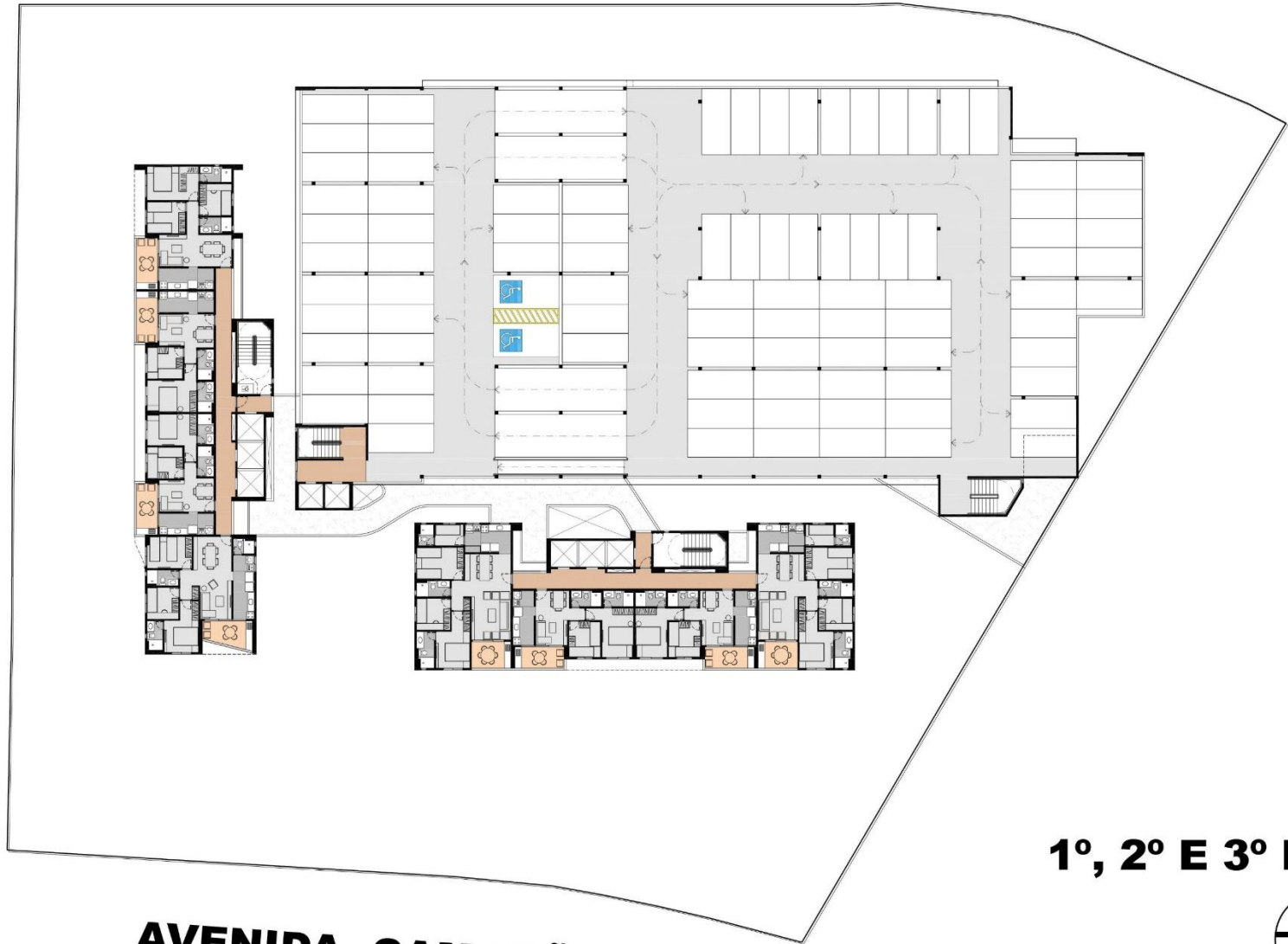






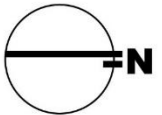
RUA CAPITÃO ARAÚJO MIRANDA

AV. MÁRIO PEREIRA DE LYRA



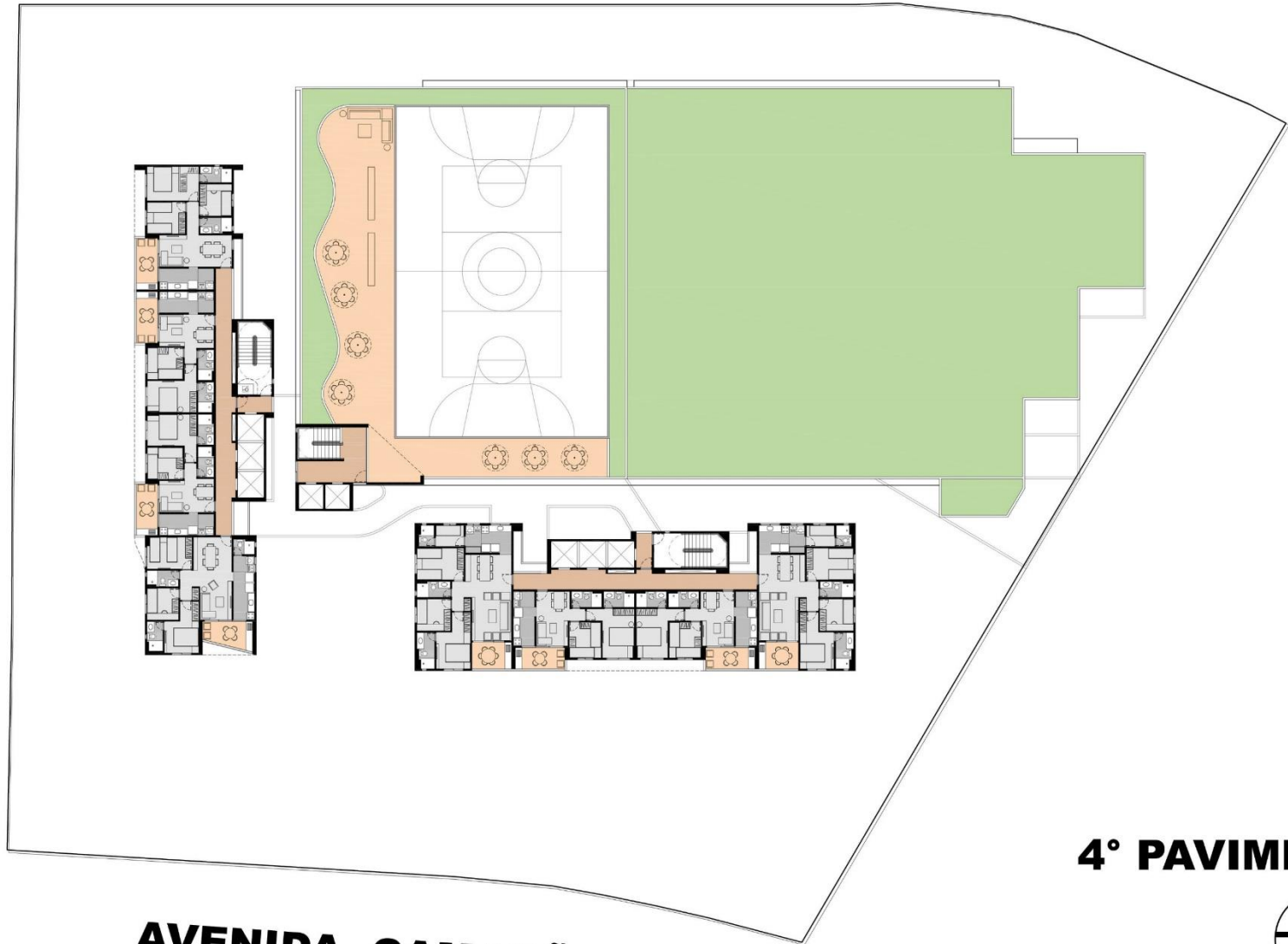
AVENIDA CAMARÃO

1º, 2º E 3º PAVs.



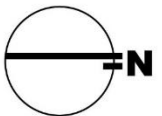
RUA CAPITÃO ARAÚJO MIRANDA

AV. MÁRIO PEREIRA DE LYRA



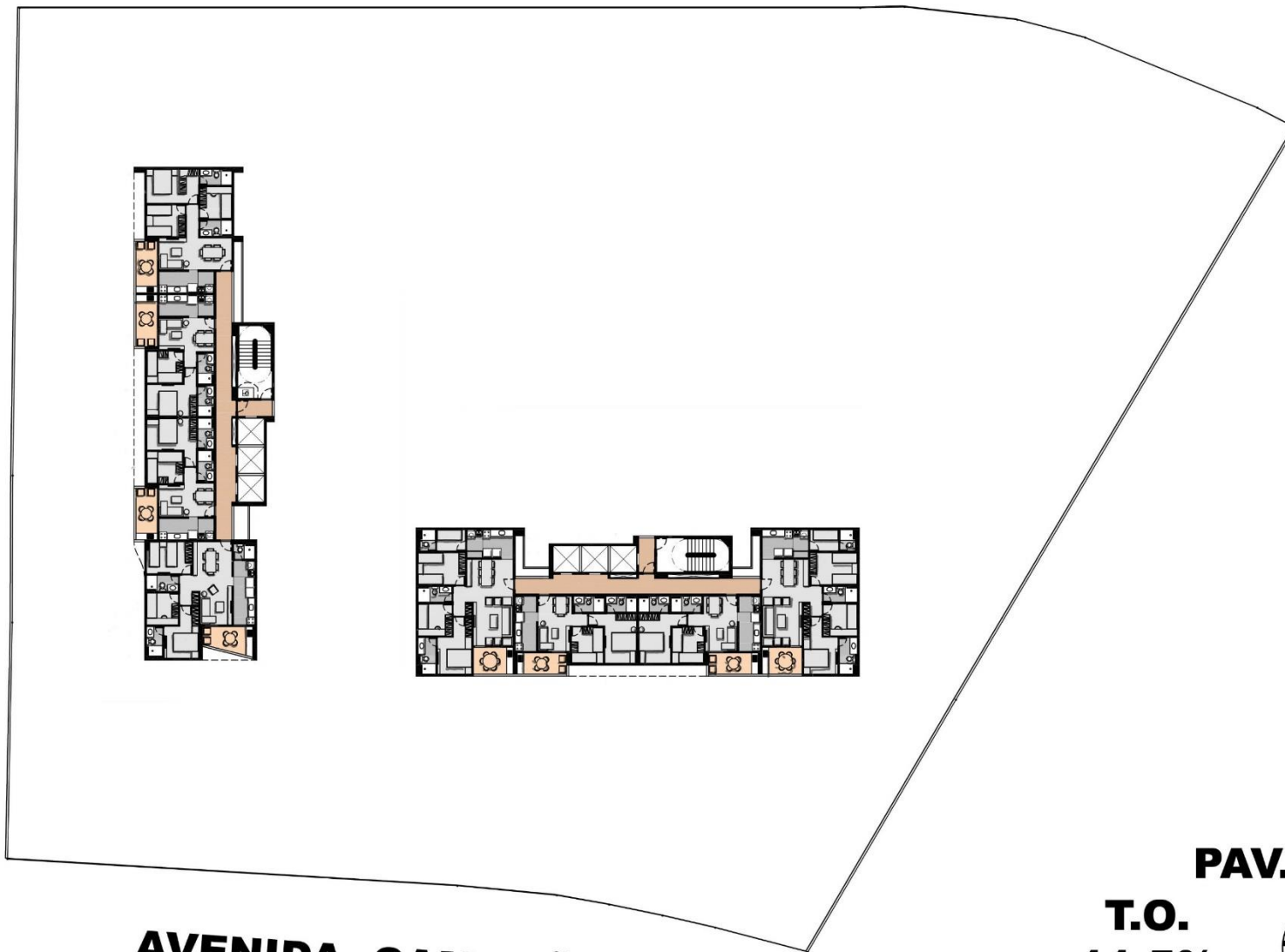
AVENIDA CAMARÃO

4° PAVIMENTO



RUA CAPITÃO ARAÚJO MIRANDA

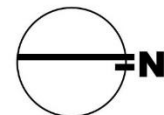
AV. MÁRIO PEREIRA DE LYRA



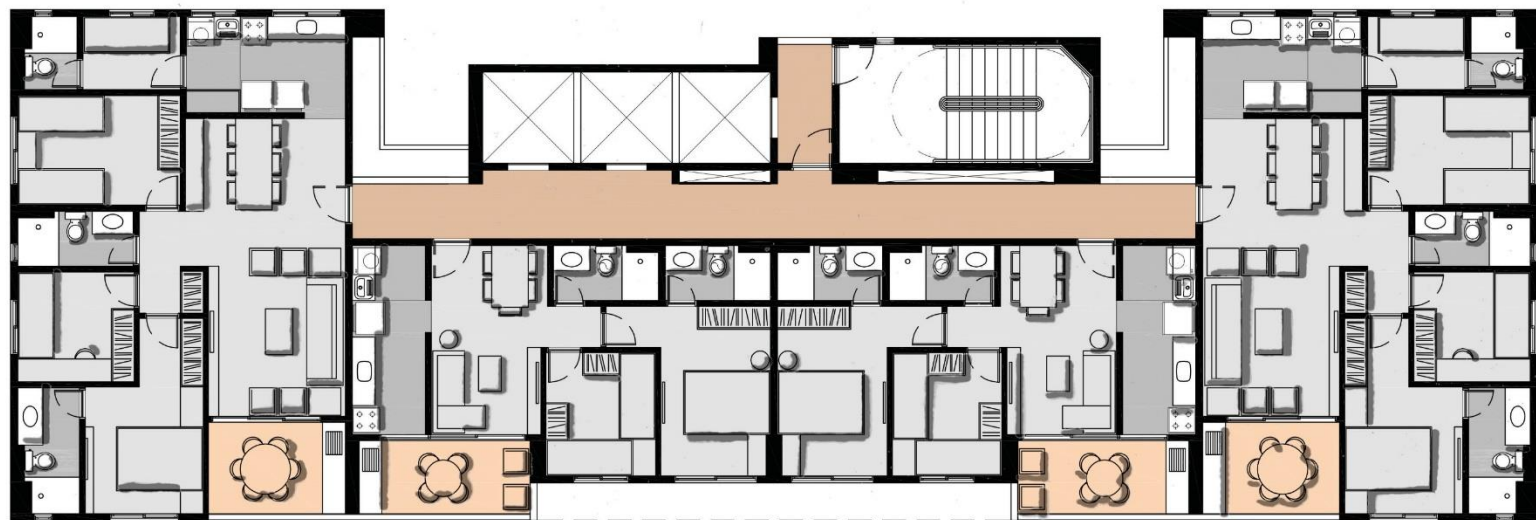
AVENIDA CAMARÃO

PAV. TIPO

T.O.
11,5%



PLANTA BAIXA - PAV. TIPO TORRE LESTE

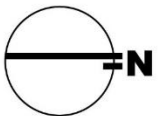


83m²

53,05m²

53,05m²

83m²



PLANTA BAIXA - PAV. TIPO TORRE SUL



65,14m²

53,05m²

53,05m²

74,13m²















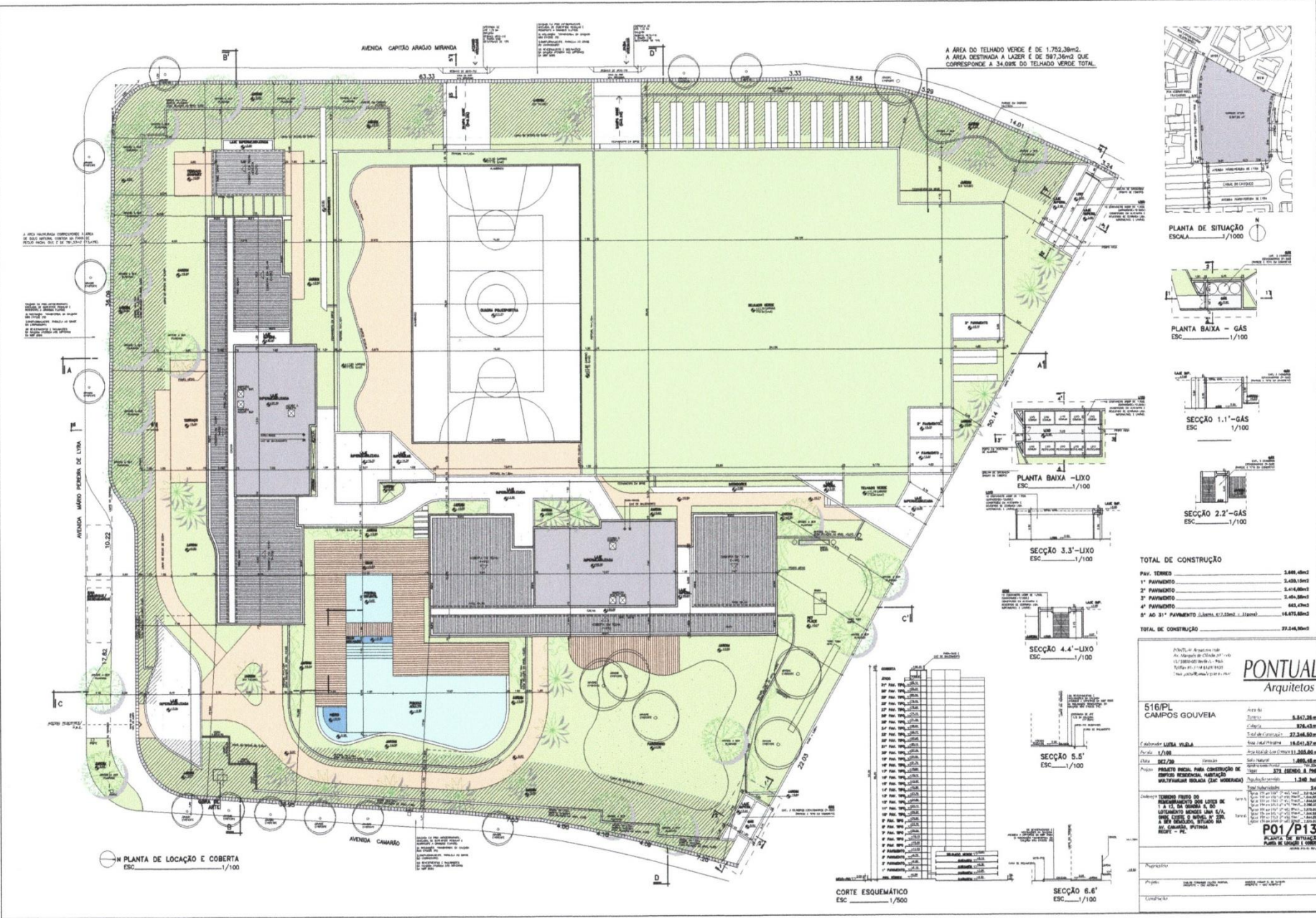
5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.1 Uso e Ocupação do Solo

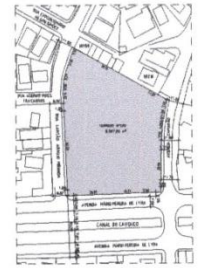


O uso proposto oferece uma condição de baixo impacto que se contrapõe ao uso atual, tendo em vista a sua plena adequabilidade a legislação de uso do solo, com destaque para os seguintes aspectos:

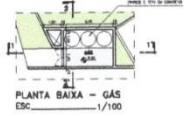
- solo natural com tratamento paisagístico e arborização de 1.860,48 m², correspondendo a 34,8% da área total do imóvel;
- faixa de recuo inicial apresentando 73,43% do solo natural total requerido pela legislação de uso do solo;
- implantação do Projeto Arquitetônico no imóvel composto por três edificações cujos afastamentos laterais, fundo e frontal demonstram a oferta de recuos que superam mais que o dobro do afastamento mínimo estabelecido.



A ÁREA DO TELHADO VERDE É DE 1.752,38m².
A ÁREA DESTINADA A LAZER É DE 597,29m² QUE
CORRESPONDE A 34,98% DO TELHADO VERDE TOTAL.



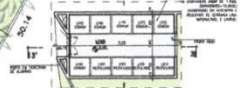
PLANTA DE SITUAÇÃO
ESCALA: 1/1000



PLANTA BAIXA - GAS
ESC. 1/100

SEÇÃO 1.1' - GAS
ESC. 1/100

SEÇÃO 2.2' - GAS
ESC. 1/100



PLANTA BAIXA - LIXO
ESC. 1/100

SEÇÃO 3.3' - LIXO
ESC. 1/100

SEÇÃO 4.4' - LIXO
ESC. 1/100

SEÇÃO 5.5' - LIXO
ESC. 1/100

SEÇÃO 6.6' - LIXO
ESC. 1/100

TOTAL DE CONSTRUÇÃO

PAV. VERDE	5.065,00m ²
1º PAVIMENTO	5.051,00m ²
2º PAVIMENTO	5.114,00m ²
3º PAVIMENTO	5.046,00m ²
4º PAVIMENTO	545,00m ²
5º AO 8º PAVIMENTO (ÁREAS 6,7,7,8,9m ² - 3,3m ²)	14.875,00m ²
TOTAL DE CONSTRUÇÃO	37,526,00m²

PROJ. de Arquitetura
Av. Vargas de Toledo, 21 - 110
11.200-000 São Paulo - SP
Telefone: (11) 5081-9131
Fax: (11) 5081-9131

PONTUAL
Arquitetos

516/PL
CAMPOS GOUVEIA

Área Bruta: 5.847,25m²
Área Útil: 5.724,30m²
Coeficiente de Cobertura: 22,24m²/m²
Coeficiente de Ocupação: 18,84m²/m²
Área Total de Construção: 14.875,00m²
Cobertura: 1,00m²/m²
Cobertura: 375 (SEÇÃO 4 - FISCAL)
Número de Unidades: 1.248 Unid.
Valor Substituição: \$48.
Cobertura: 100% (SEÇÃO 10 - FISCAL)
Número de Unidades: 1.248 Unid.
Valor Substituição: \$48.
Cobertura: 100% (SEÇÃO 11 - FISCAL)
Número de Unidades: 1.248 Unid.
Valor Substituição: \$48.

P01/P13
PLANO DE SITUAÇÃO
PLANO DE LOCALIZAÇÃO

Projeto: 516/PL CAMPOS GOUVEIA
Construtor:

CORTE ESQUEMÁTICO
ESC. 1/500

SEÇÃO 8.8' - LIXO
ESC. 1/100

PLANTA DE LOCAÇÃO E COBERTA
ESC. 1/100

5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.2 Meio Ambiente

- A análise dos impactos sobre a vizinhança foram realizadas pelo Estudo Técnico Ambiental – ETA, contemplando informações referentes à instalação de Edificação Habitacional Unifamiliar.

Recomendações

a) Aspectos da macrodrenagem e condições do escoamento pluvial e dos corpos receptores;

- A via possui sistema de drenagem no trecho das Av. Camarão e Av. Mário Pereira de Lyra onde será implantado, o empreendimento não apresenta interceptação ou interferência de qualquer curso d'água, portanto não ocorre incidência de impacto ambiental.

Recomendações

b) A Cobertura Vegetal

Existem 9 (nove) árvores no interior do terreno, sendo que 07 (sete) serão preservadas e 02 (duas) serão erradicadas. Na calçada onde será construído o empreendimento existem 16 (dezesesseis) árvores que serão preservadas.

5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.3 Mobilidade e Transporte

- Neste sentido no Estudo pertinente a Mobilidade – Anexo V, o empreendimento em análise destaca na malha viária do entorno três vias, a saber:
 - a) Avenida Caxangá** (e sua continuação denominada de Avenida Joaquim Ribeiro), é uma via Arterial Principal e um dos principais corredores de transportes metropolitanos da cidade.
 - b) A Avenida Mario Alvares Pereira de Lyra**, assim como a Rua Professor Joaquim Xavier de Brito, são vias arteriais do corredor de transporte urbano secundário; a primeira faz importante ligação para acessos ao empreendimento, e possui dois sentidos duplos separados por canal revestido;
 - c) Avenida Camarão**, apesar de constar como endereço do imóvel, as ligações mais importantes possivelmente deverão ser efetivadas pela Rua Capitão Araújo Miranda (onde foram projetados os acessos/saídas da edificação), e Rua Conselheiro Silveira de Souza, ligando-se à Av. Camarão e Av. Caxangá.

Resumo dos resultados

Os resultados das análises indicam os quadros adiante, constam nas planilhas citadas em cada interseção, e foram efetivadas nos horários que cobrem os principais horários de máximos ao longo do dia.

Os resultados obtidos permitiram concluir sobre o pequeno potencial de impacto nos fluxos que o empreendimento poderá acarretar.

5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.3 MOBILIDADE E TRANSPORTE

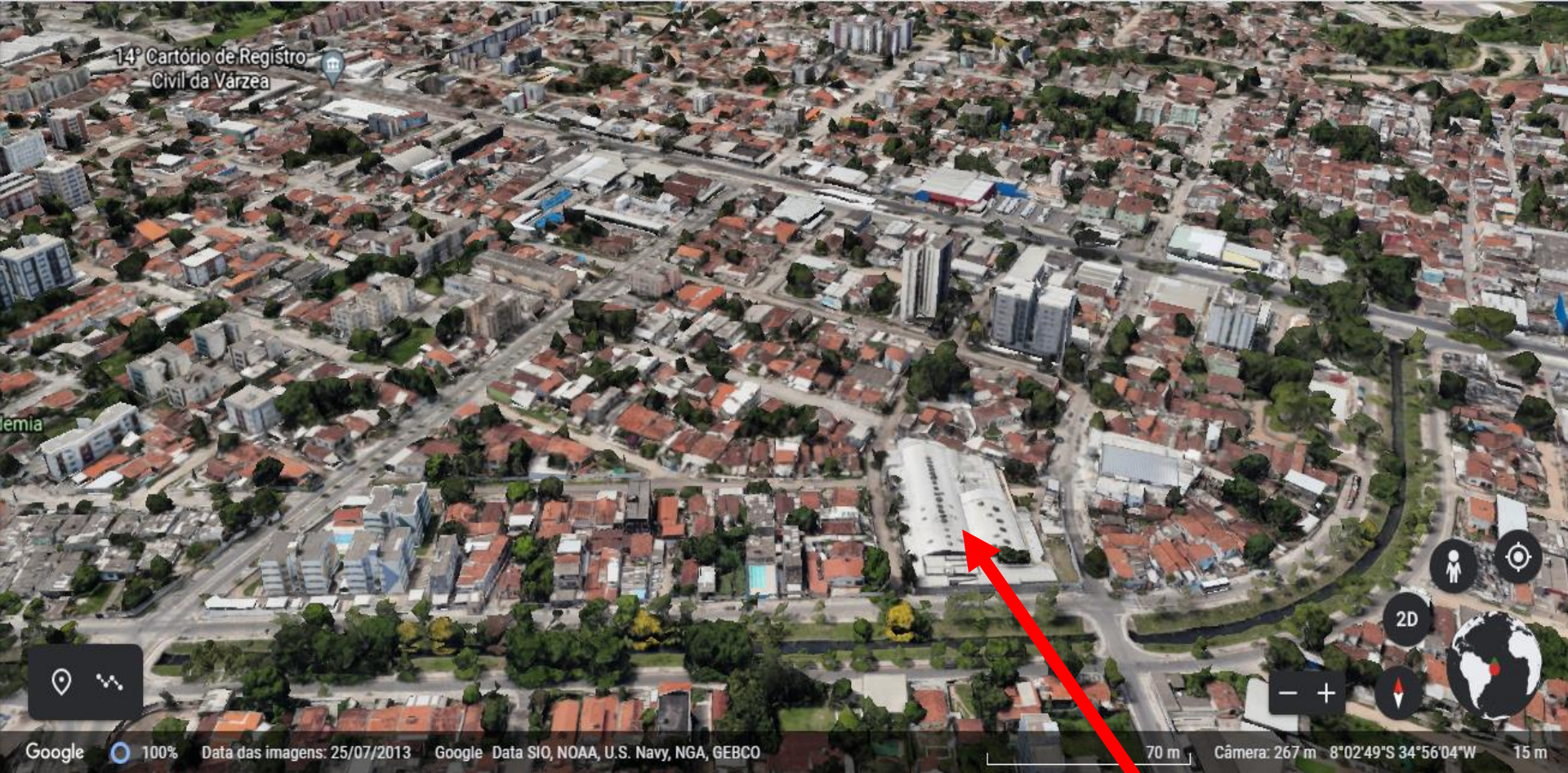
O PARECER DA VIABILIDADE TÉCNICA, demonstra nas planilhas ET-NS-INT 1.1/2 – ET-NS-INT 5/2, sem ou com a implantação do empreendimento, em todas as situações examinadas, os fluxos funcionariam com os mesmos “Níveis de Serviço”, ou seja: no ano presente e no ano projetado (2031 = 10), com o crescimento vegetativo do tráfego e com a geração esperada

5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.4 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

- A residência multifamiliar se apresenta como componente da paisagem do Recife, respondendo aos regulamentos da verticalização desde a Lei 7427 de 1961. O Projeto de Arquitetura voltado para a moradia multifamiliar no bairro do Cordeiro se insere neste processo, onde a verticalização é parte da paisagem circundante em mutação.

Portanto, o perfil da volumetria do empreendimento responde ao entorno sem apresentar impactos negativos, comprometimento natural ou cultural.



Localização do Projeto

5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.5 Aspectos Socioeconômicos

- A região onde se localiza o empreendimento em análise se assemelha aos “vários Recifes” e suas múltiplas zonas de regulação do uso do solo. Os indicadores sociais e econômicos apresentados a seguir retratam o bairro do Cordeiro.
- O Projeto proposto para implantação de empreendimento habitacional multifamiliar está focado na classe de renda média para 248 famílias, abrindo o espaço para geração de empregos permanentes e demanda para serviços e comércio.
- Há que se reconhecer que no período de construção – 36 meses, serão gerados 1.250 empregos diretos e investidos cerca de R\$ 48,0 milhões de reais.

5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.6 Valorização Imobiliária

- Em fevereiro de 2021 foi realizada uma pesquisa imobiliária para identificar a oferta no mercado de casas e apartamentos nos bairros da Iputinga, Cordeiro, Engenho do Meio, Cidade Universitária, Várzea e Caxangá, objetivando reconhecer o preço de venda e locação na região.
- No que se refere a locação de apartamentos, o preço médio é de R\$ 21,13/m², oscilando de R\$ 16,67/m² até R\$ 31,41/m².
- No que se refere a venda de apartamentos, o preço médio é de R\$ 4.753,58/m², oscilando de R\$ 3.164,20/ m² até R\$ 5.517,36/m². Neste caso específico, é admissível projetar valores superiores ao preço médio do entorno, posto que a disponibilidade de unidades residenciais na região serão beneficiadas pela valorização decorrente da implantação do Projeto Residencial Campos Gouveia.

5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.7 Infraestrutura de Serviços

- As Concessionárias COMPESA, CELPE, COPERGÁS, EMLURB e OI afirmam o atendimento as demandas do Empreendimento (como indicado no Anexo VI).
- No tocante ao esgotamento sanitário, a COMPESA informa não dispor ainda de rede para atendimento, sugerindo a elaboração de Projeto de Estação Compacta de Tratamento, a ser submetido a Companhia para aprovação.
- Dessa forma, fica condicionada a obtenção da Licença de Construção do Empreendimento apresentação do Projeto da ETE aprovado pela COMPESA.

6. Medidas Mitigadoras

a) Sobre a Mobilidade:

-elaboração e implantação de projeto de sinalização (com anuência da CTTU) para o entorno, especificamente no que se refere aos acessos às travessias da Avenida Caxangá e Avenida Mario Alvares Pereira de Lyra, e contemplando a adoção de faixas refletivas para a divisão de fluxo, associadas com sinalização horizontal e de regulamentação em proteção/facilitação ao pedestre;

- melhoramento das calçadas da Avenida Camarão, no trecho do empreendimento até a Av. Caxangá, e no segmento da quadra do empreendimento na Rua Capitão Araújo Miranda;

-pavimentação da Rua Capitão Araújo Miranda, do trecho entre a Av. Alvares Pereira de Lyra e a Rua Ademar Pires Travassos;

Transito durante a obra

- Operações e movimentações de carga e descargas de materiais serão realizadas no interior do terreno com a entrada para o empreendimento pela Av. Camarão, sempre que possível às entregas dos materiais de construção será nos horários de menor pico.

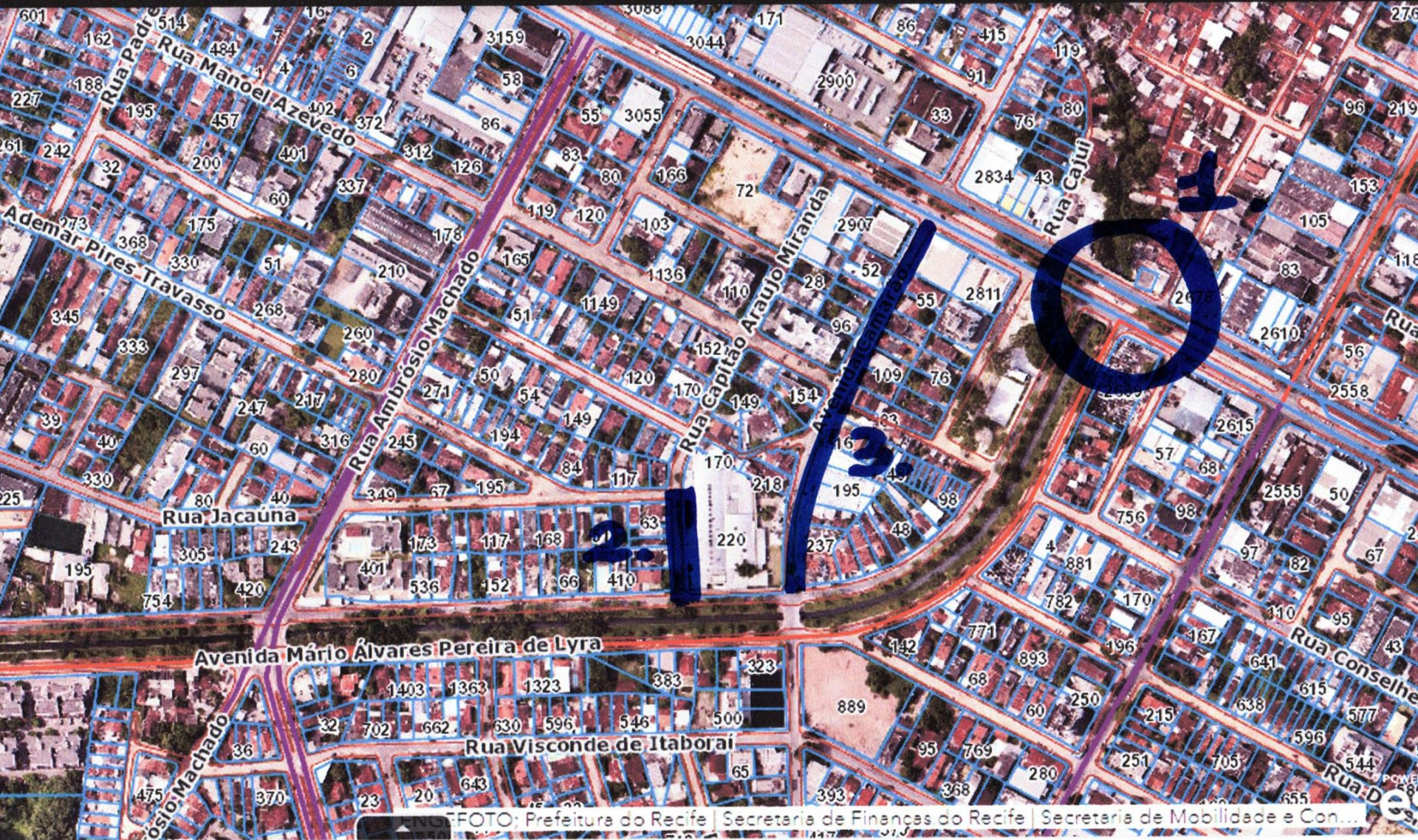


FOTO: Prefeitura do Recife | Secretaria de Finanças do Recife | Secretaria de Mobilidade e Con...

1. Sinalização/Acessos-Travessias
2. Pavimentação (trecho)
3. Melhoramento das calçadas

b) Sobre o Meio Ambiente:

- Paisagem e vegetação

Implantação no projeto de paisagismo o plantio de espécies arbóreas arbustivas e grama dando-se preferencia a utilização de espécies nativas.

- Ruídos durante a obra

Instalação de silenciadores nos equipamentos móveis e confinamento de máquinas e equipamentos que ficam estacionados (geradores de energia, compressores, etc).

- Resíduos da construção durante a obra

Foi elaborado PGRCC – Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil em aprovação na EMLURB.

7. CONCLUSÃO

As análises setoriais detalham, a partir da caracterização do território, o reconhecimento de que o Projeto está em sintonia com o processo da dinâmica urbana do Recife e responde positivamente quando da sua inserção na Área de Influência Direta estabelecida para avaliação de impactos.