

ANGUSTURA GALERY

Memorial Justificativo de Impacto de Vizinhança

Projeto de Empreendimento de Uso Misto a ser construído na Rua da Angustura, no Bairro dos Aflitos/Recife.

Setembro/2019

SUMÁRIO

1. **INFORMAÇÕES GERAIS**
2. **O EMPREENDIMENTO PROJETADO**
 - 2.1. **Enquadramento Legal**
 - 2.2. **Descrição do Empreendimento**
3. **CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA**
4. **O PROJETO DE ARQUITETURA**
5. **IMPACTOS POTENCIAIS**
6. **CONCLUSÃO**
7. **ANEXOS**
 - I. **Certidão RGI**
 - II. **Planta de Locação**
 - III. **Levantamento Planialtimétrico**
 - IV. **Projeto de Arquitetura**
 - V. **Estudo de Impacto sobre Trânsito**
 - VI. **Cartas consulta às Concessionárias**
 - VII. **Impactos Ambientais durante a construção**
 - VIII. **Licença Prévia Ambiental**
 - IX. **OPEI – Orientação Prévia de Impacto**
 - X. **PGRCC**

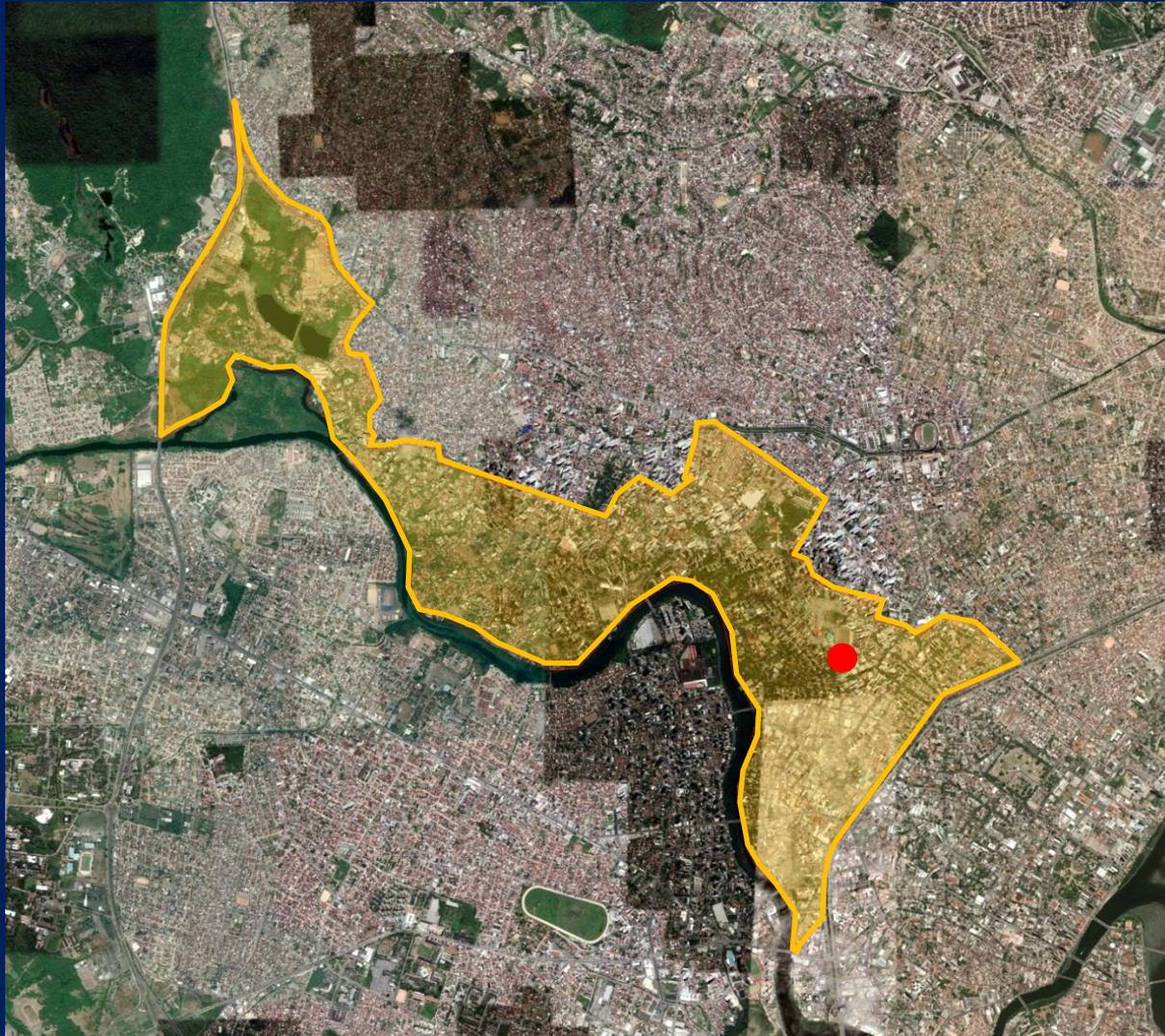
2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

2.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

- RPA 3
- ZAC Controlada (Plano Diretor)
- ARU/Área de Reestruturação Urbana
(Zona do Ambiente Construído de Ocupação Controlada II)

2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

2.1 ENQUADRAMENTO LEGAL



Território da ARU

2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

2.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

As Zonas de Ambiente Construído de Ocupação Controlada - objetivos específicos destacados:

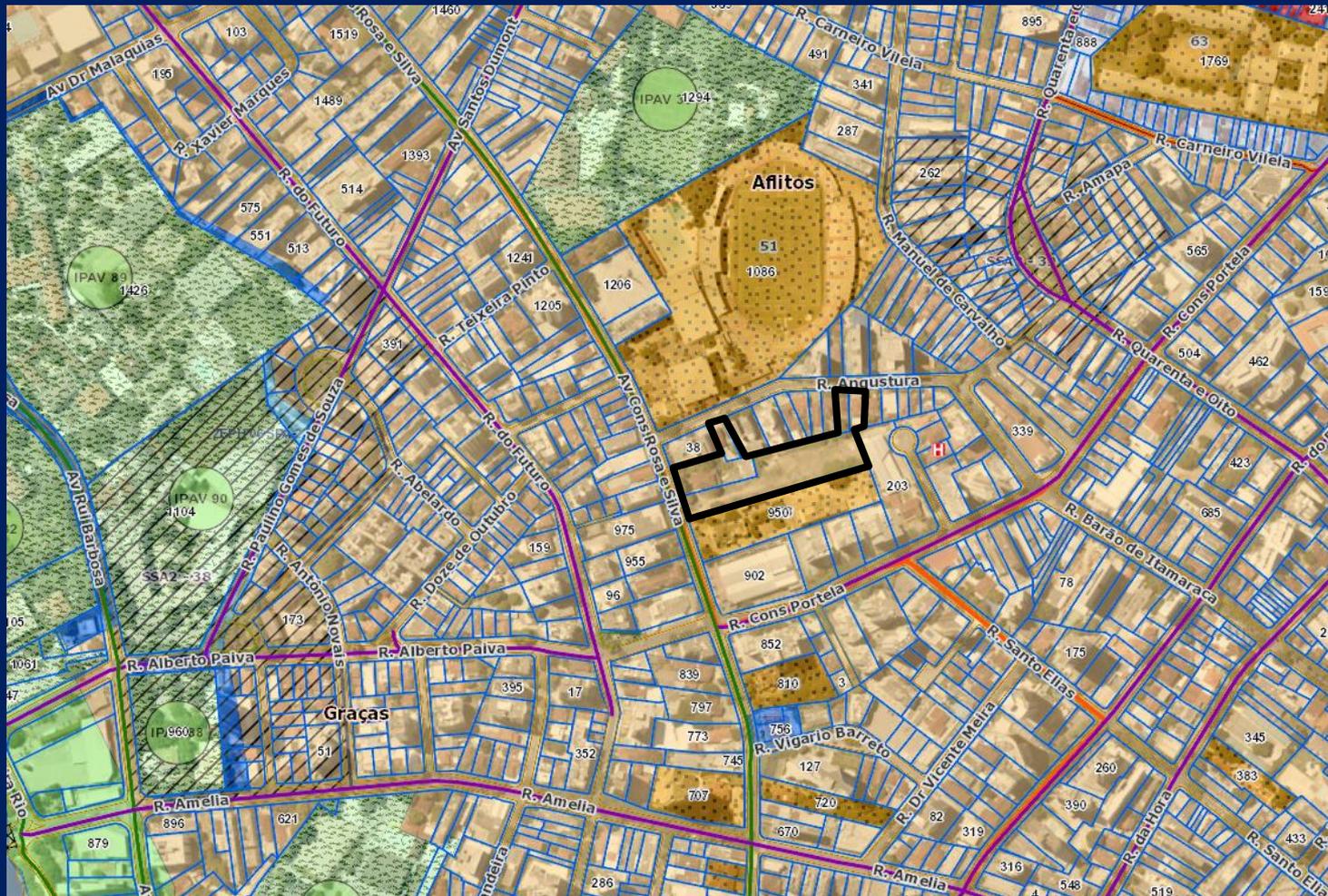
c) dinamizar as atividades de comércio e serviços locais;

g) conservar e implantar espaços de uso coletivo, voltados à inclusão para o trabalho, esportes, cultura e lazer;

h) manter área de ajardinamento localizada no afastamento frontal para os edifícios destinados à habitação multifamiliar e não habitacional.

USO DO SOLO

- Localização da Gleba
- IPAV Country Club
- IEP Clube Náutico Capibaribe e INCRA



USO DO SOLO



Prefeitura do Recife

Zoneamento

ZAN - Zona de Ambiente Natural

- BEBERIBE
- CAPIBARIBE
- ORLA
- TEJIPIO

ZAC - Zona de Ambiente Construído

- CONTROLADA I / CONTROLADA II
- MODERADA
- RESTRITA

Zonas de Diretrizes Específicas

ZEPH - Zona Especial de Preservação Histórico

Setor

- SPR
- SPA

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

ZEDE - Zona Especial de Desenvolvimento Econômico

- Centro Principal
- Centro Secundário (Lei 18178/96)

ZEA - Zona Especial Aeroportuária
* Em Construção (Consultar II COMAR)

Convenções

- IEP - Imóveis Especiais de Preservação
- IPAV - Imóveis de Preservação de Áreas Verdes
- Área Verde
- Parque
- Praças
- UCN - Unidade Conservação da Natureza

Corredor de Transporte

- Metropolitano
- Urbano Principal
- Urbano Secundário
- Pontes, Viadutos e Pinguelas
- RPA - Região Político Administrativa
- Limite de Bairros
- Limite Municipal

TIPO DE PAVIMENTAÇÃO

Legenda

- Escadaria
- Ferrovía
- Não Pavimentado
- Pavimentado

ZONEAMENTO ARU

ARU

Setor

- SRU-1
- SRU-2
- SRU-3

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao Projeto:

- Coeficiente de Utilização (μ): 3,0
- Taxa de Solo Natural – TSN: 30%
- Gabarito Máximo: 48,00 metros
- Afastamento inicial da divisa do terreno frontal - Af: 7,00 metros para a Rua da Angustura e 8,00 metros para a Avenida Conselheiro Rosa e Silva.
- Afastamento inicial da divisa do terreno lateral e fundo – Al e Afu: 3,00 metros.

2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

2.2 A DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O programa proposto para a unidade de uso misto prevê a oferta de galeria de lojas, uma torre empresarial e uma torre residencial:

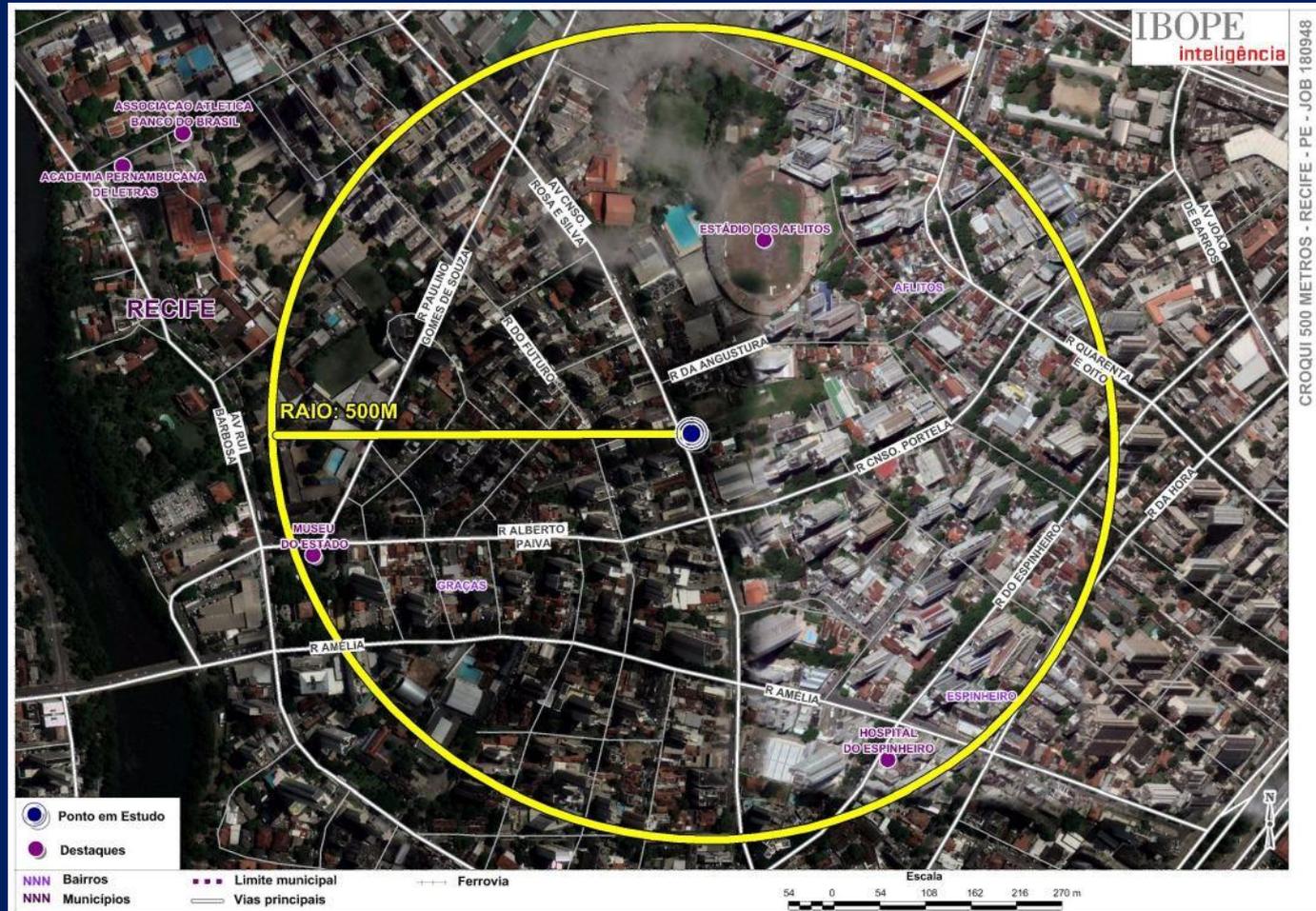
- Apartamentos Residenciais: 99
- Salas Comerciais: 76
- Salas Empresariais: 126
- Vagas de Estacionamento: 342

O conjunto de atividades está distribuído em um pavimento semi-enterrado, um pavimento térreo, 4 pavimentos de lojas e de estacionamento e 9 pavimentos tipo (empresarial e residencial).

PARÂMETRO	EXIGIDO/PERMITIDO	APRESENTADO	%
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	26.600,52m ²	26.599,29m ²	100%
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	342	342	100%
SOLO NATURAL	2.216,71m ²	2.416,07m ²	+2,25% (199,36m ²)
PISO PERMEÁVEL	443,34m ²	444,62m ²	+0,01% (1,28m ²)
FAIXA DE AMENIZAÇÃO	3,00m	5,00 – 10,00m	+66,67 – 233,33%

3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

A definição das áreas de influência indireta e direta, busca responder as questões pertinentes aos impactos do empreendimento na vizinhança.



4.1 ÁREAS DE INFLUÊNCIA – AII/AID



3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

A delimitação do perímetro da All está demonstrado no **Mapa 3**. Este espaço apresenta no seu interior predominância de uso habitacional, de equipamentos de educação, como os Colégios Marista São Luis, Damas, ABA Global Education , órgãos públicos e atividades variadas de comércio/serviços em sua maioria em residenciais unifamiliares reformadas.

A centralidade do lugar e a sua estratégica posição na cidade é representada no **Mapa 3** de onde foram destacados 22 equipamentos, dentre os quais aqueles destinados a educação (3) e órgãos públicos (7).

ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - USOS



ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA - USOS

Equipamento	Nº (no Mapa 4)
- Empreendimento Projetado	1
- Clube Náutico Capibaribe	2
- Country Club do Recife	3
- Colégio Marista São Luís	4
- Colégio/Faculdade Damas	5
- Supermercado Bompreço	6
- Instituto de Olhos do Recife	7
- CREMEPE	8
- Museu do Estado	9
- Juizado Civil Criminal do Torcedor	10
- ABA Global Education	11
- Shopping/Empresarial ETC	12
- Igreja Episcopal Carismática	13
- Igreja Matriz do Espinheiro	14
- Capela Nossa Senhora dos Aflitos	15
- Espinheiro Shopping	16
- Procuradoria Regional do Trabalho da 6ª Região	17
- INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária	18
- FUNASE – Fundação de Atendimento Socioeducativo	19
- Secretaria Estadual de Meio Ambiente e Sustentabilidade de Pernambuco	20
- FUNASA – Fundação Nacional de Saúde	21
- ARPE – Agência Reguladora de Pernambuco	22

3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

A leitura do entorno imediato, objetivando a delimitação da área de influência direta para caracterização de impactos sobre a vizinhança, enseja uma observação pertinente aos fluxos a serem gerados pelo Empreendimento.

A quadra onde se implantará a Unidade de Uso Misto responde pela convergência de movimentos modais de transportes em três eixos viários estruturais: Av. Rosa e Silva, Rua 48, Rua Conselheiro Portela.

ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA



3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

A OPEI assim define o território ao referir-se ao ambiente cultural, natural e construído:

“O território em que o imóvel está inserido, caracteriza-se pela diversidade de usos, tamanhos de lotes e variedade tipológica: casas unifamiliares, edificações multifamiliares, edifícios empresariais, equipamentos especiais (estádio de futebol) e clubes, supermercados, comércios e serviços, etc.”

ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

AID



4. O PROJETO DE ARQUITETURA



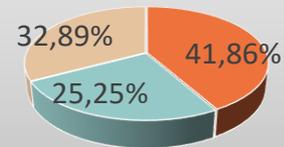




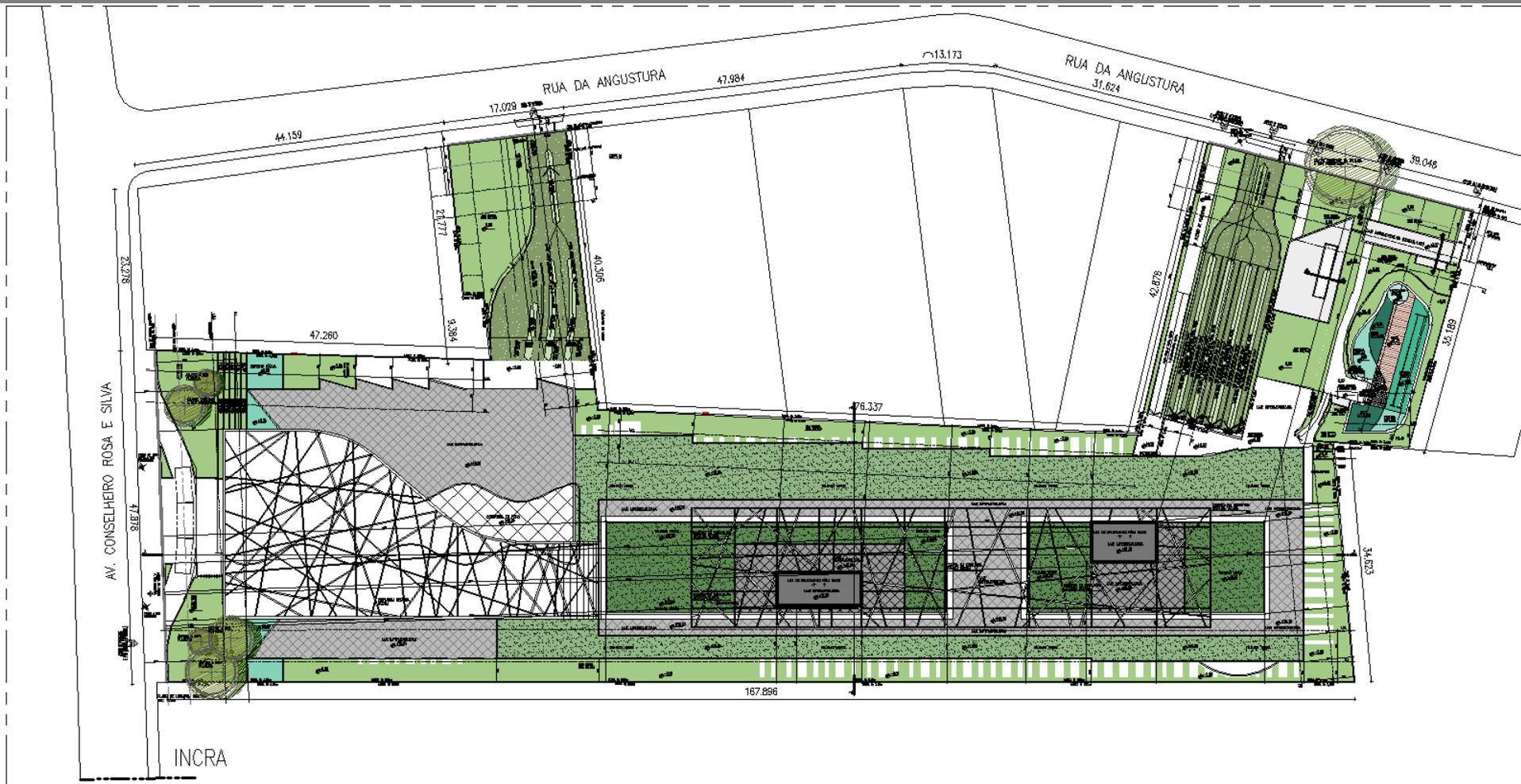
LEGENDA:

- COMERCIAL – 126 SALAS
- GALERIA – 76 LOJAS
- HABITACIONAL – 99 APARTAMENTOS
- GARAGEM – 342 VAGAS

USOS



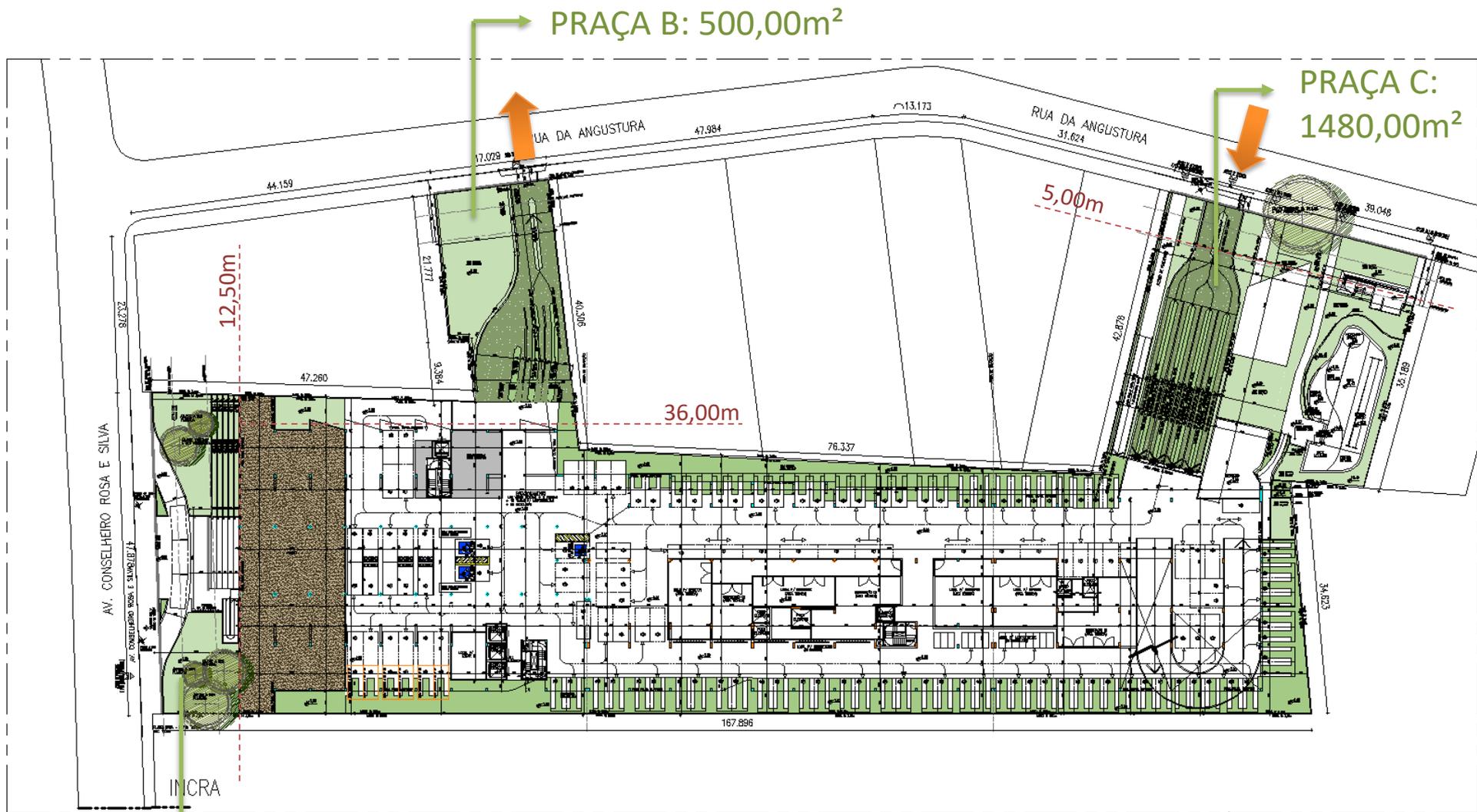
PARÂMETROS URBANÍSTICOS



- ZAC CONTROLADA II
- SRU 1
- CATEG. DIMENSIONAMENTO DE VIAS : B – DEMAIS VIAS
- GABARITO: 48,00m

- ÁREA DO TERRENO: 8.866,84m²
- ÁREA DE SOLO NATURAL APRESENTADA: 2.238,75m² (25,25%)
- ÁREA PISO PERMEÁVEL APRESENTADA: 491,76m² (5,55%)
- 338 VAGAS EXIGIDAS X 342 VAGAS APRESENTADAS

RECUOS E PRAÇAS



PRAÇA A: 815,00m²

PRAÇA B: 500,00m²

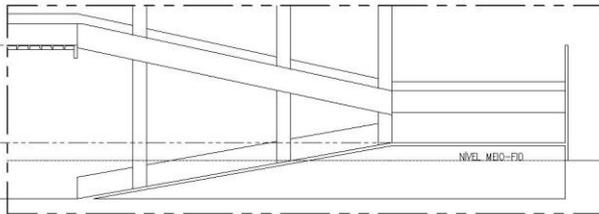
PRAÇA C: 1480,00m²

- ACESSO VEÍCULOS;
- 139 VAGAS;
- BICICLETÁRIO (55 BICICLETAS);
- CARGA E DESCARGA 01 E 02.

PAVTO L1 +6,00m

PAVTO TÉRREO +0,90m

PAVTO SEMIENTERRADO -2,00m

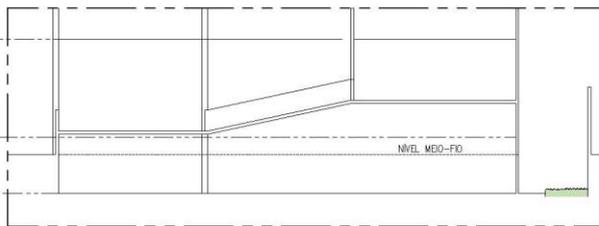


CORTE 2-2 RAMPA
ESC. 1/100

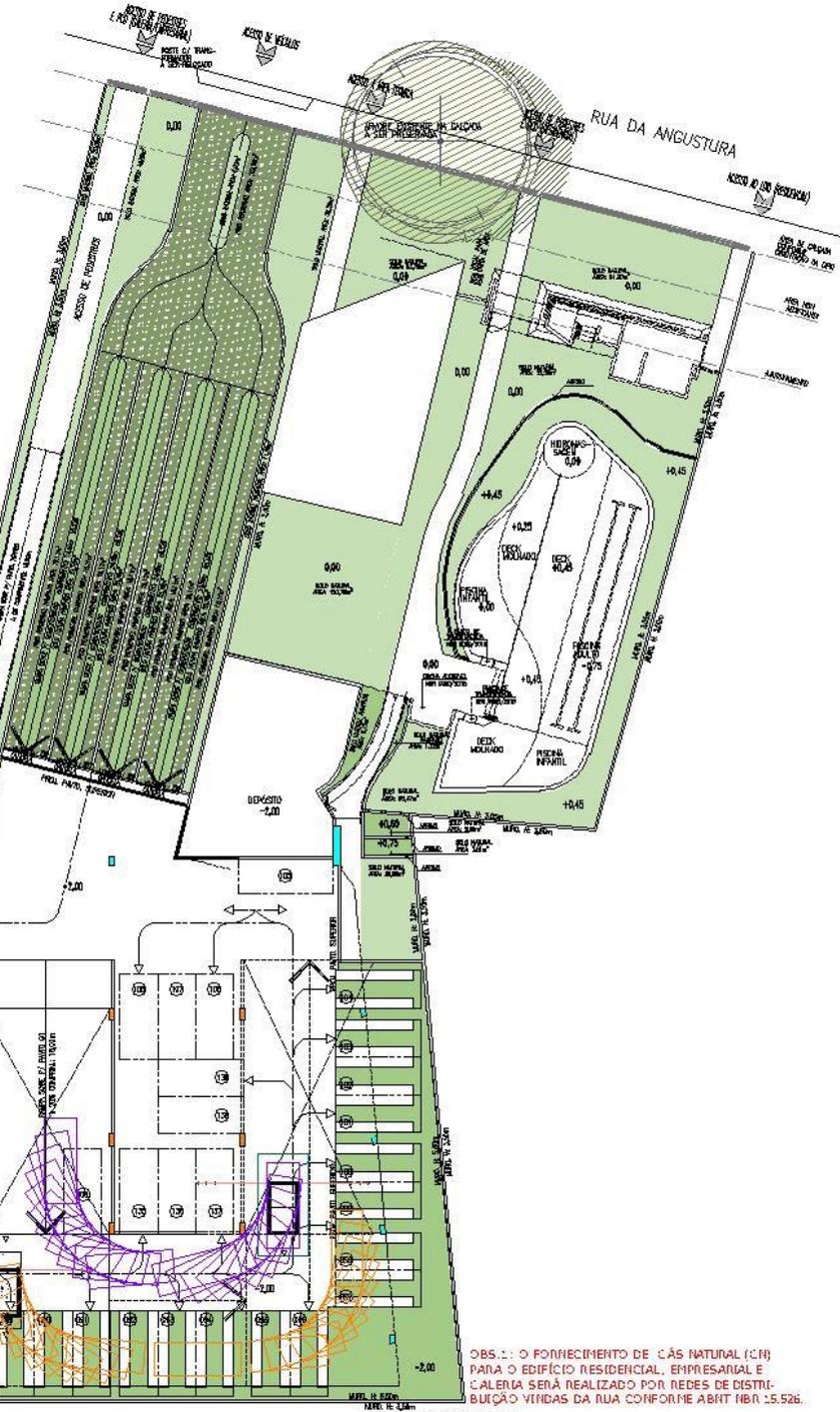
PAVTO L1 +6,00m

PAVTO TÉRREO +0,90m

PAVTO SEMIENTERRADO -2,00m

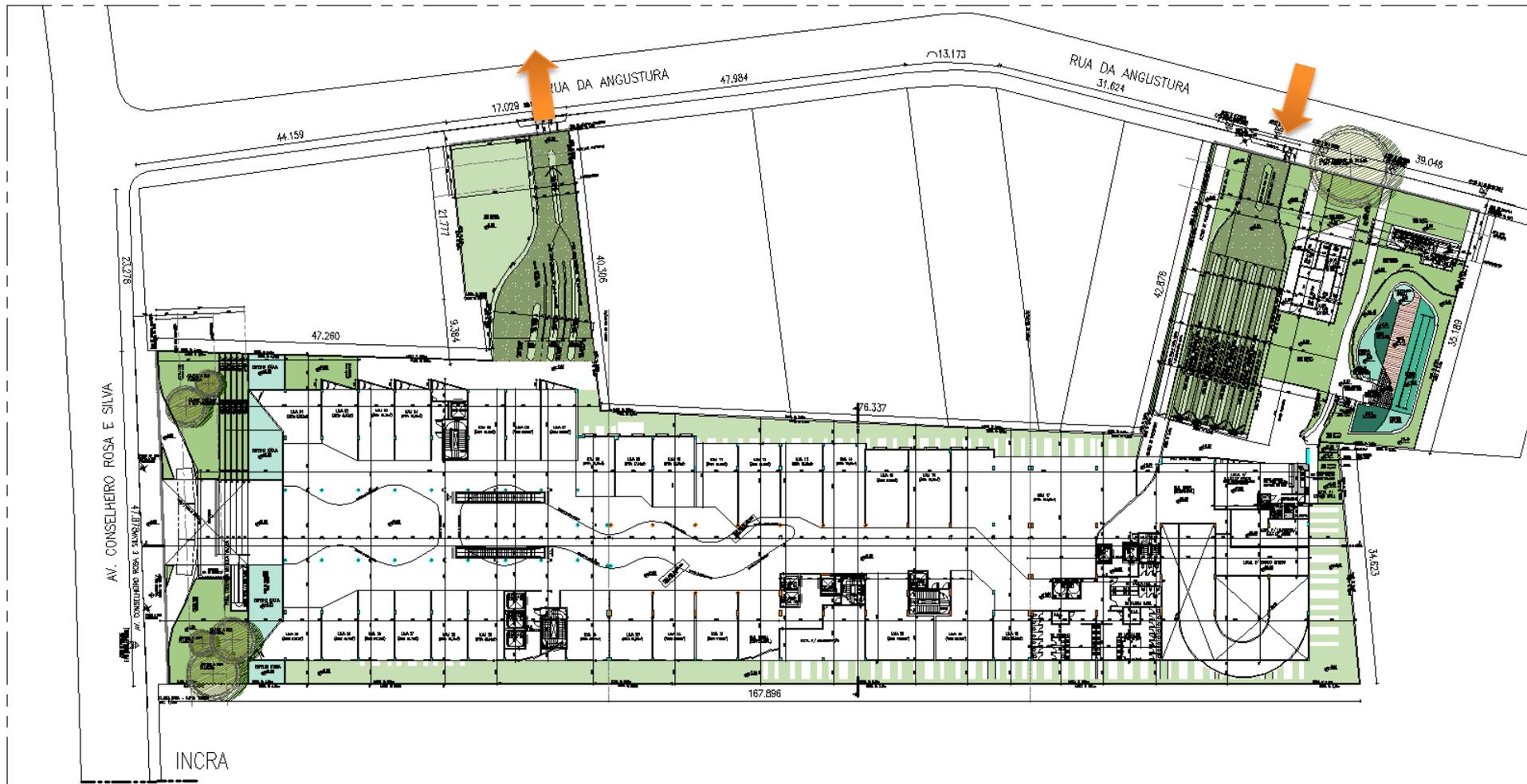


CORTE 1-1 RAMPA
ESC. 1/100

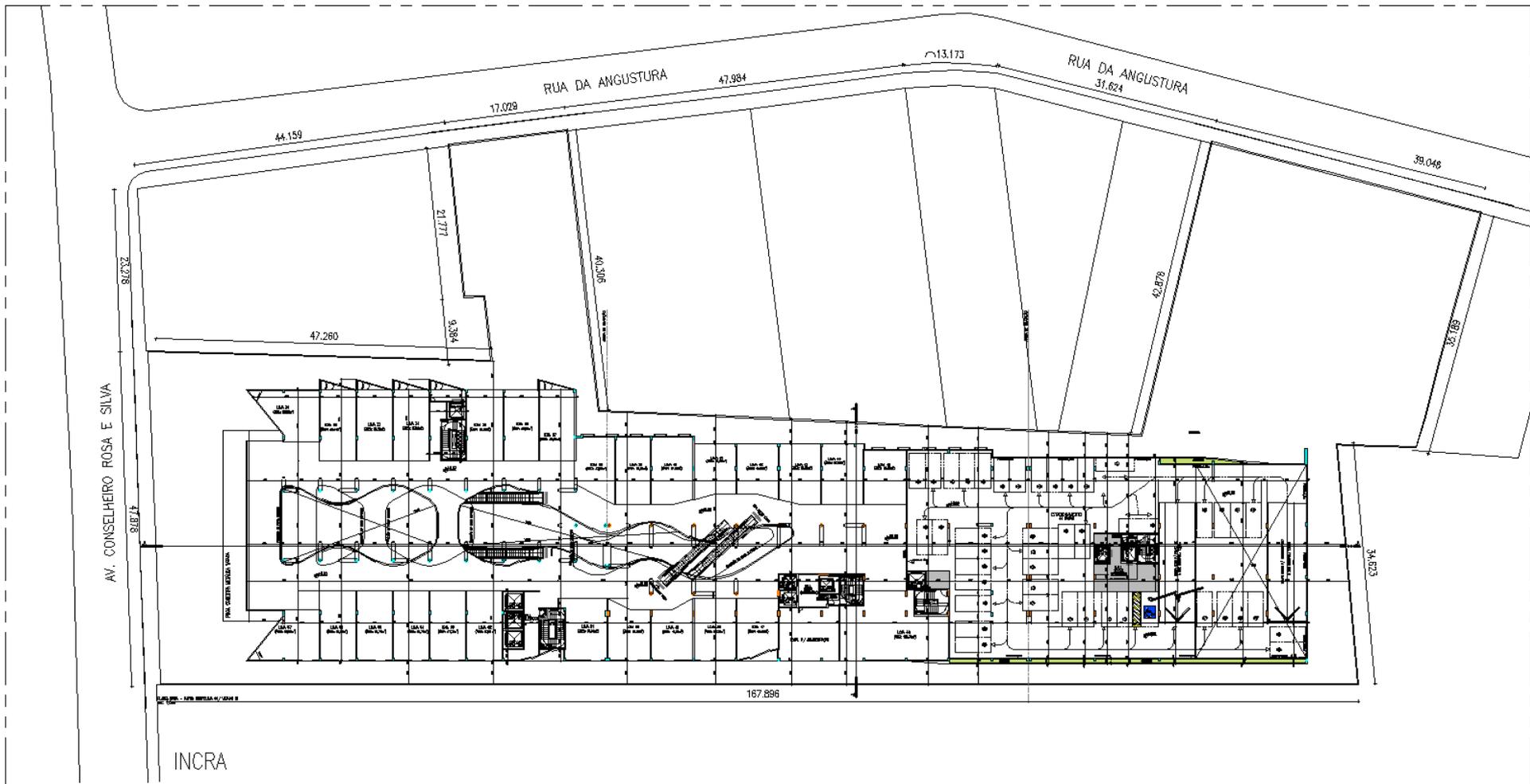


OBS.: O FORNECIMENTO DE GÁS NATURAL (CG) PARA O EDIFÍCIO RESIDENCIAL, EMPRESARIAL E CALERIA SERÁ REALIZADO POR REDES DE DISTRIBUIÇÃO VINDAS DA RUA CONFORME ABNT NBR 15.526.

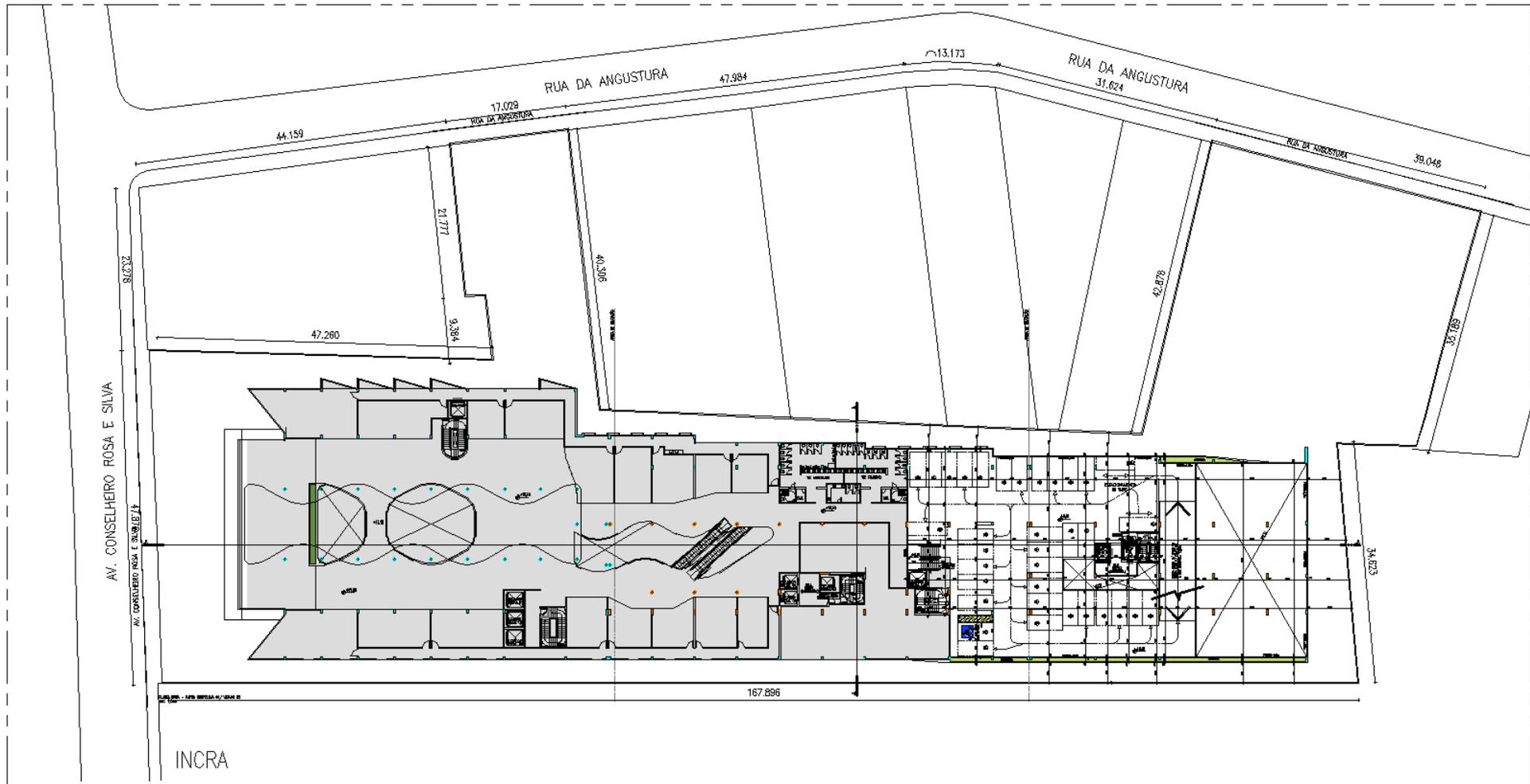
PAVTO. TÉRREO



- PORTE-COCHÈRE;
- PARACICLO (10 BICICLETAS);
- ACESSOS PEDESTRES (ANGUSTURA E ROSA E SILVA);
- 30 LOJAS.

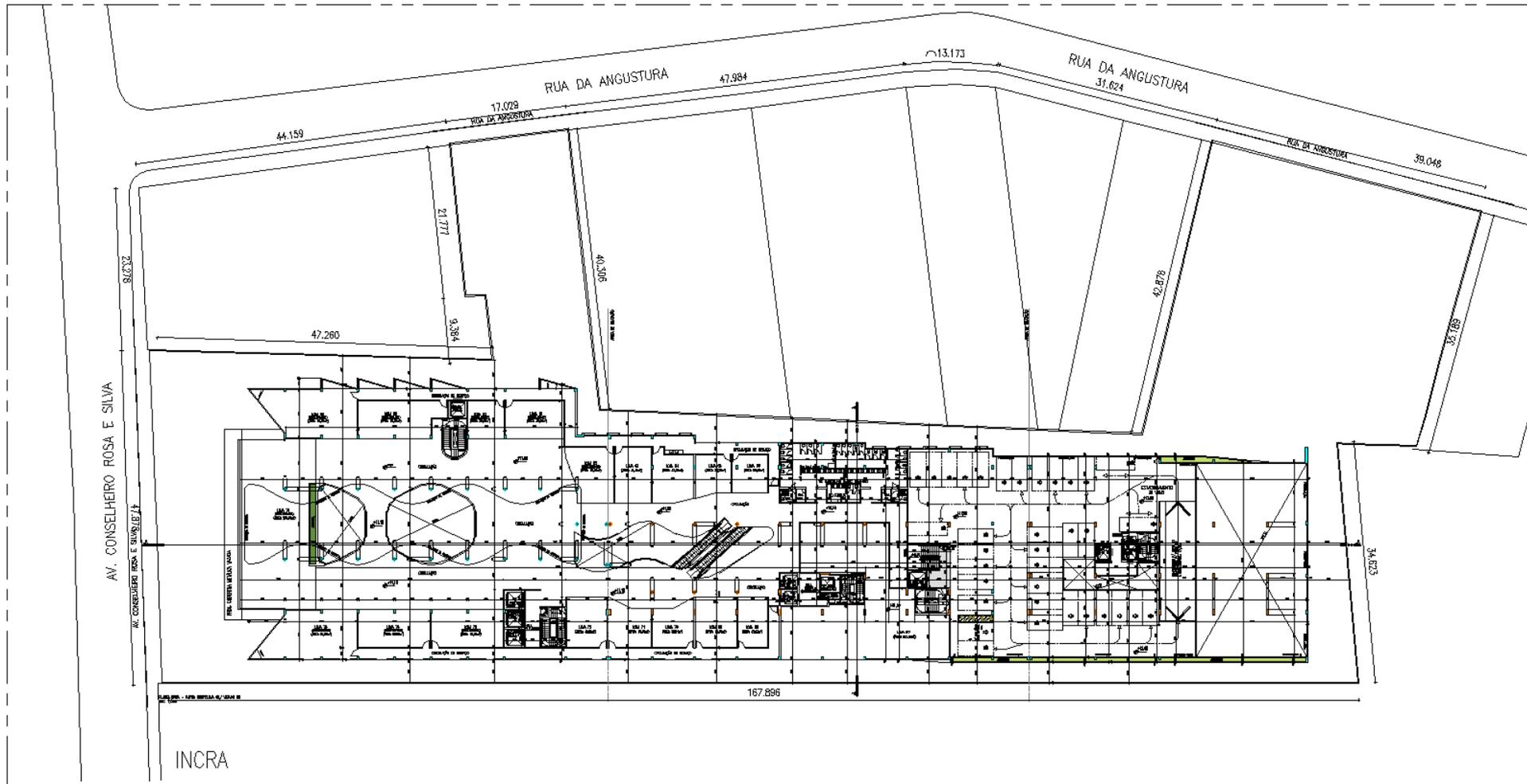


- 27 LOJAS;
- 44 VAGAS DE ESTACIONAMENTO.

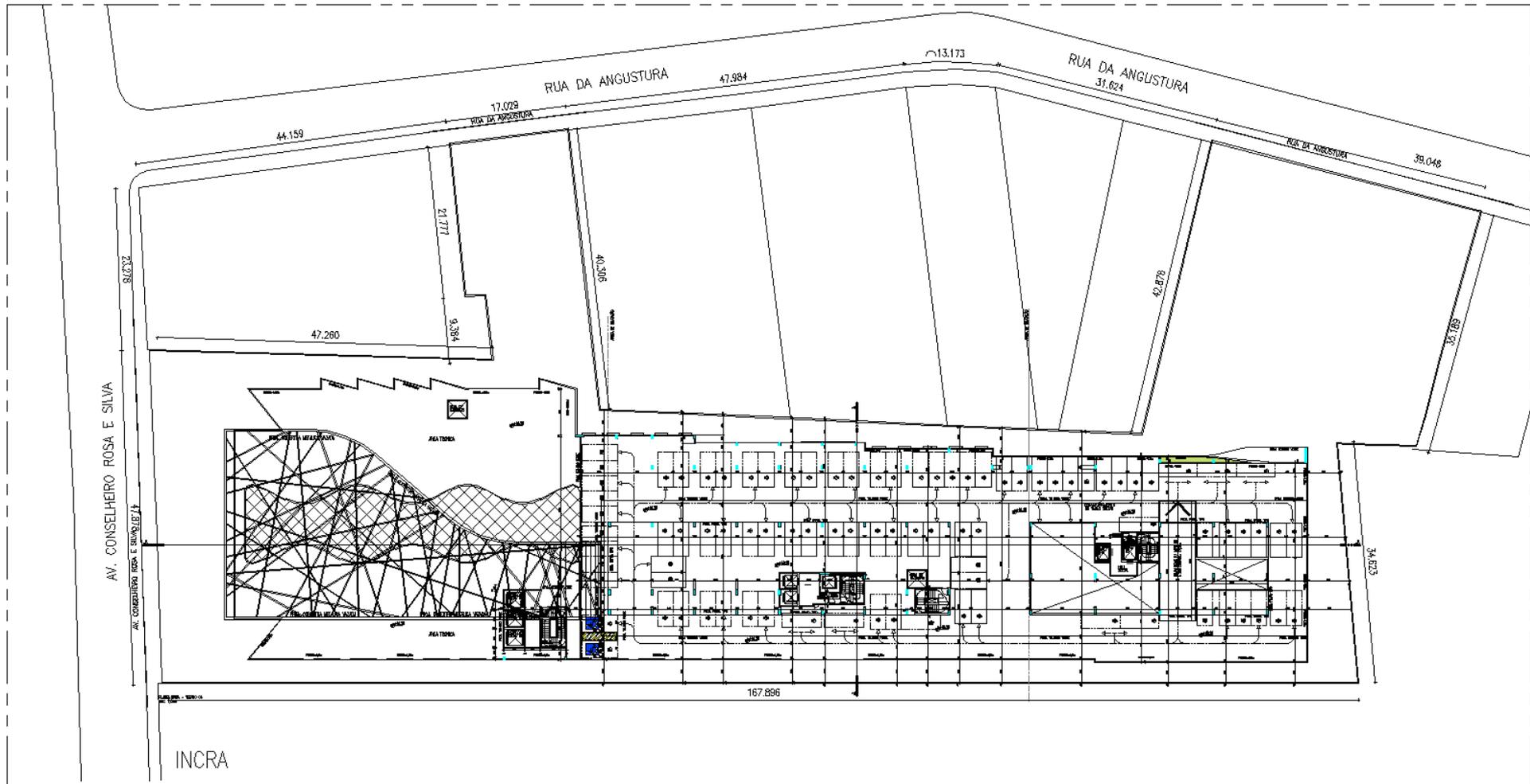


INCRA

- 35 VAGAS DE ESTACIONAMENTO.



- 19 LOJAS;
- 35 VAGAS DE ESTACIONAMENTO.



- 89 VAGAS DE ESTACIONAMENTO.

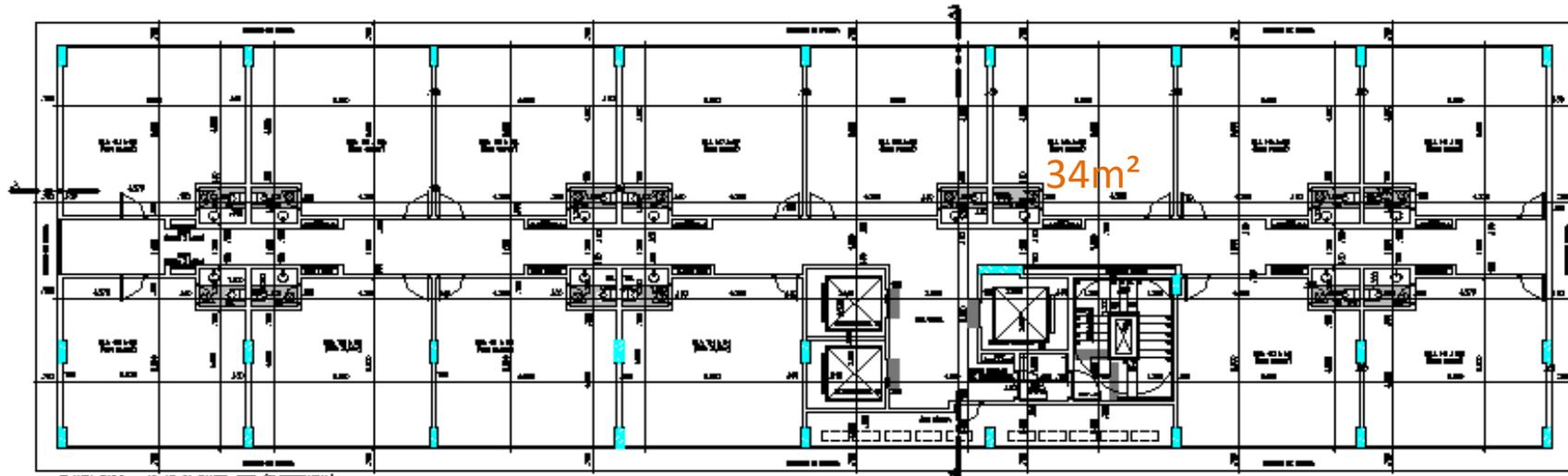
TORRE COMERCIAL

- 9 PAVIMENTOS.

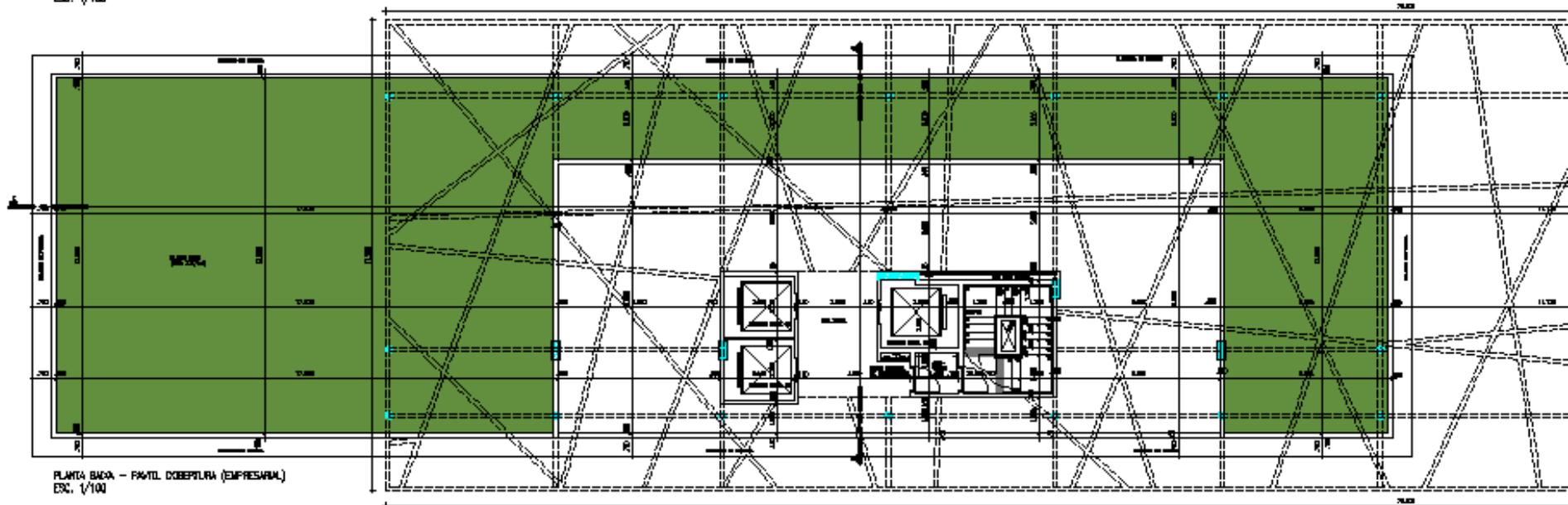
- 14 SALAS/PAVTO.

- SALAS DE 34,00m²

- TOTAL 126 SALAS



PLANTA BADA - 1° AD 1° PAVTO. TPO (EMPRESARIAL)
ESC. 1/100



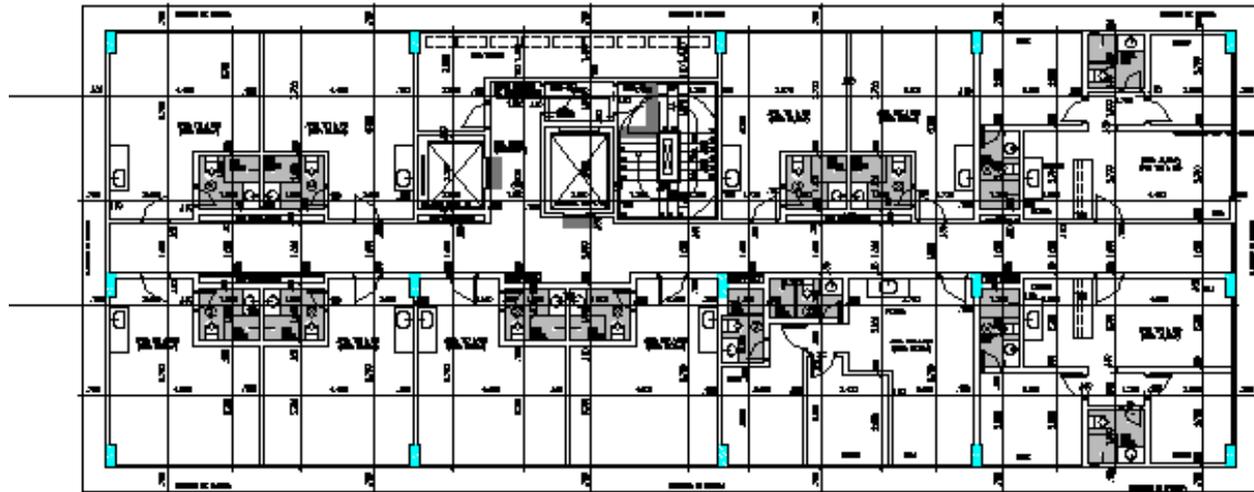
PLANTA BADA - PAVTO. COBERTURA (EMPRESARIAL)
ESC. 1/100

TORRE HABITACIONAL

- 9 PAVIMENTOS.

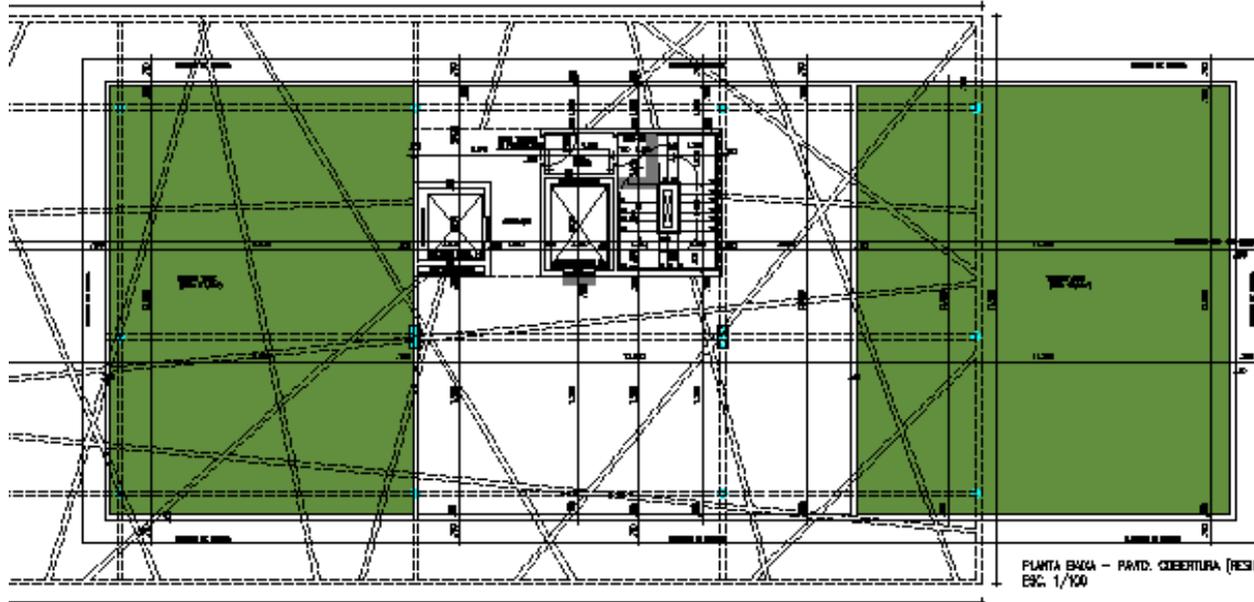
- 11 APARTAMENTOS/PAVTO.

- TOTAL 99 APTOS.



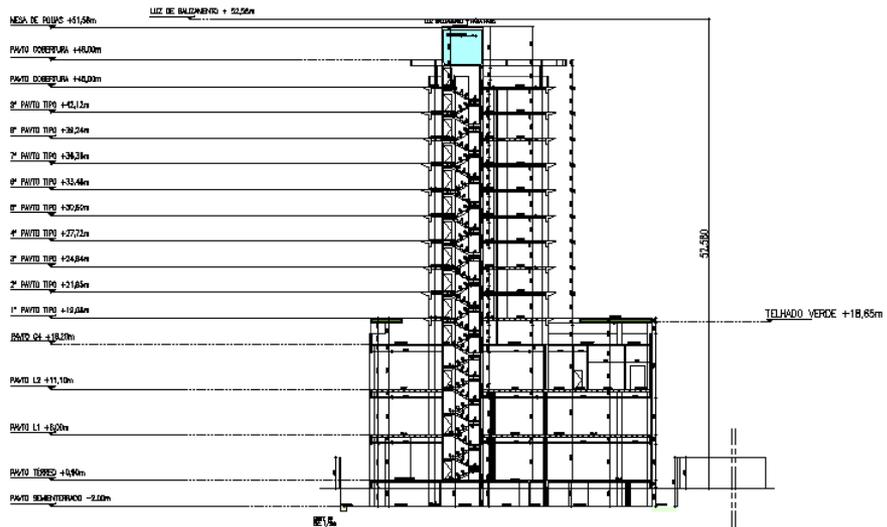
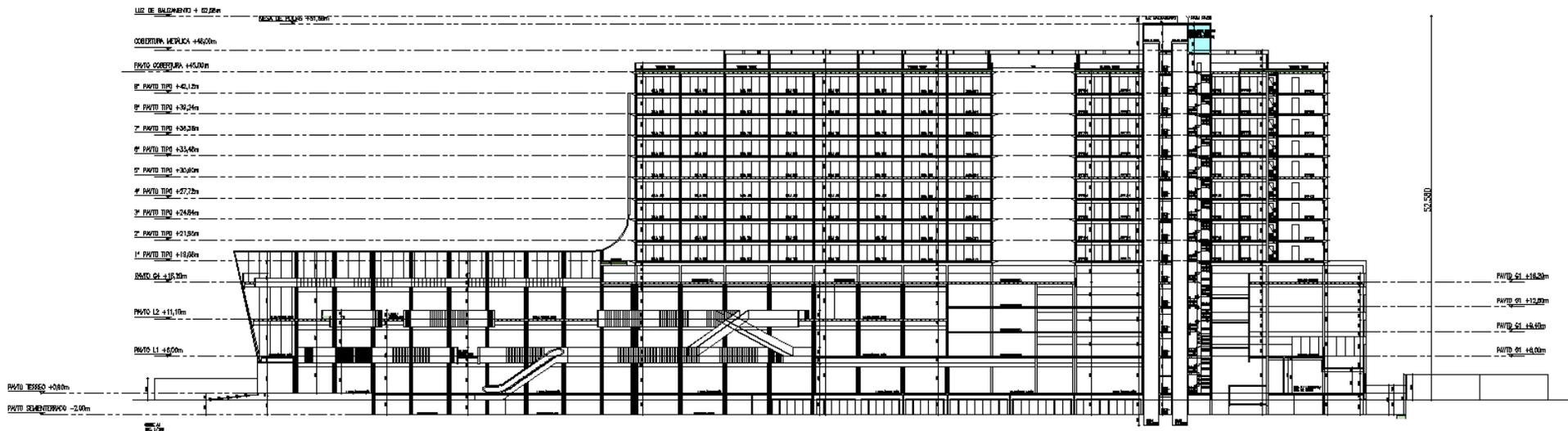
PLANTA BAJA - 1° AD 4° PAVTO. TIPO (RESIDENCIAL)
ESC. 1/100

- 02 APTOS DE 22m²;
- 06 APTOS DE 26m²;
- 03 APTOS DE 42m²

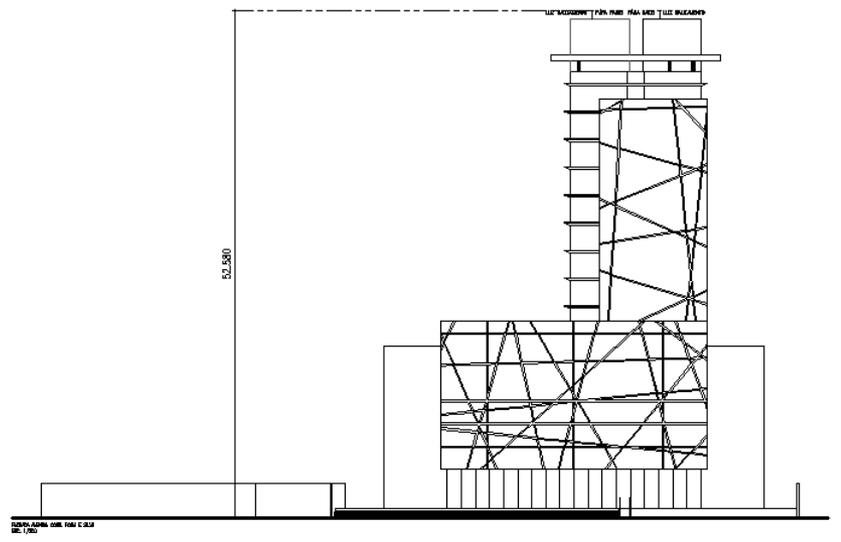
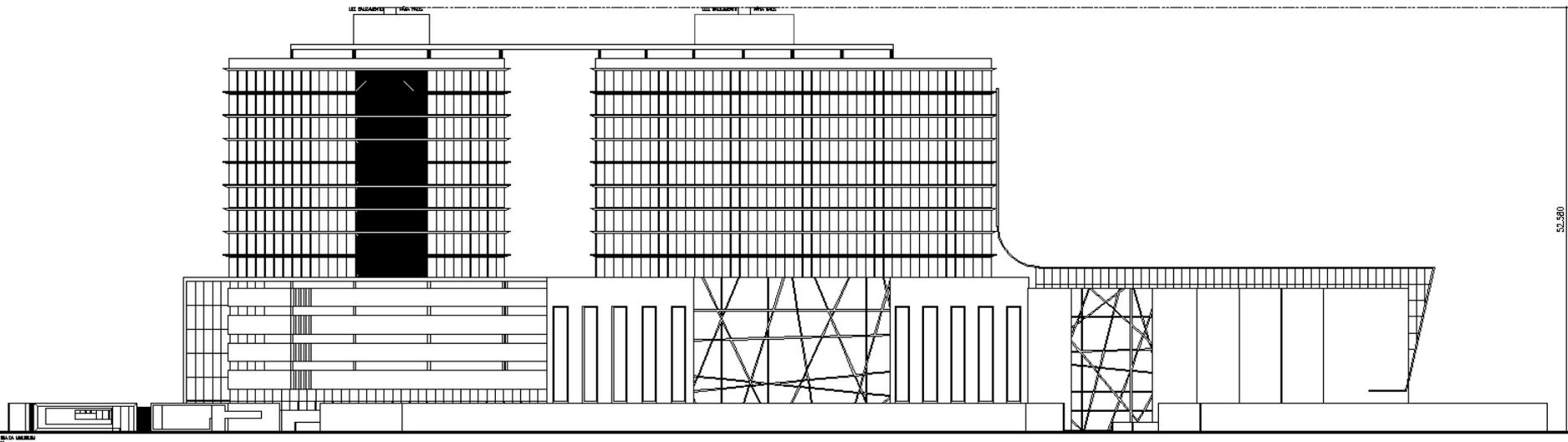


PLANTA BAJA - PAVTO. COBERTURA (RESIDENCIAL)
ESC. 1/100

CORTES



ELEVAÇÕES



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 NA ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA -AII

A ocupação desse território no tecido urbano do Recife se apresenta consolidada, posto que não há evidências de alteração substantiva em razão do seu pleno adensamento verticalizado e pela transformação de usos nas edificações residenciais existentes.

Portanto pode-se afirmar que o empreendimento projetado na AII é neutro.

5.1 NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

a) USO DO SOLO

O pleno enquadramento do Projeto a Lei da ARU, já responde positivamente ao adotar os seus parâmetros urbanísticos e ainda, incorporar dois elementos relevantes:

- O uso misto, neste caso contemplando habitação, comércio, serviços de conveniência e empresarial;
- O uso de expressiva área de imóveis subutilizados, em especial, o terreno voltado para a Avenida Conselheiro Rosa e Silva para fruição pelos recifenses.

- A multiplicidade de funções no mesmo local, com articulação e conectividade urbana, amplia a oferta de serviços de conveniência/proximidade da vizinhança, bem como oferece ao entorno espaços para o trabalho no edifício empresarial, além da disponibilidade de unidades residenciais compactas e integradas aos demais usos.
- Este produto reduz a mobilidade e amplia as possibilidades de uso de dois modais – o do pedestre e o do ciclista.

b) MEIO AMBIENTE

A vizinhança direta do Empreendimento se apresenta adensada enquanto tecido urbano, dispondo entretanto, na sua proximidade, de imóveis de Proteção de Área Verde IPAV (Country Club) e de Preservação – IEP (Clube Náutico Capibaribe e Incra).

A figura 07, da OPEI, expõe o entorno imediato e a localização do futuro Empreendimento na Quadra, permitindo visualizar o que já está edificado e a inserção da nova edificação.

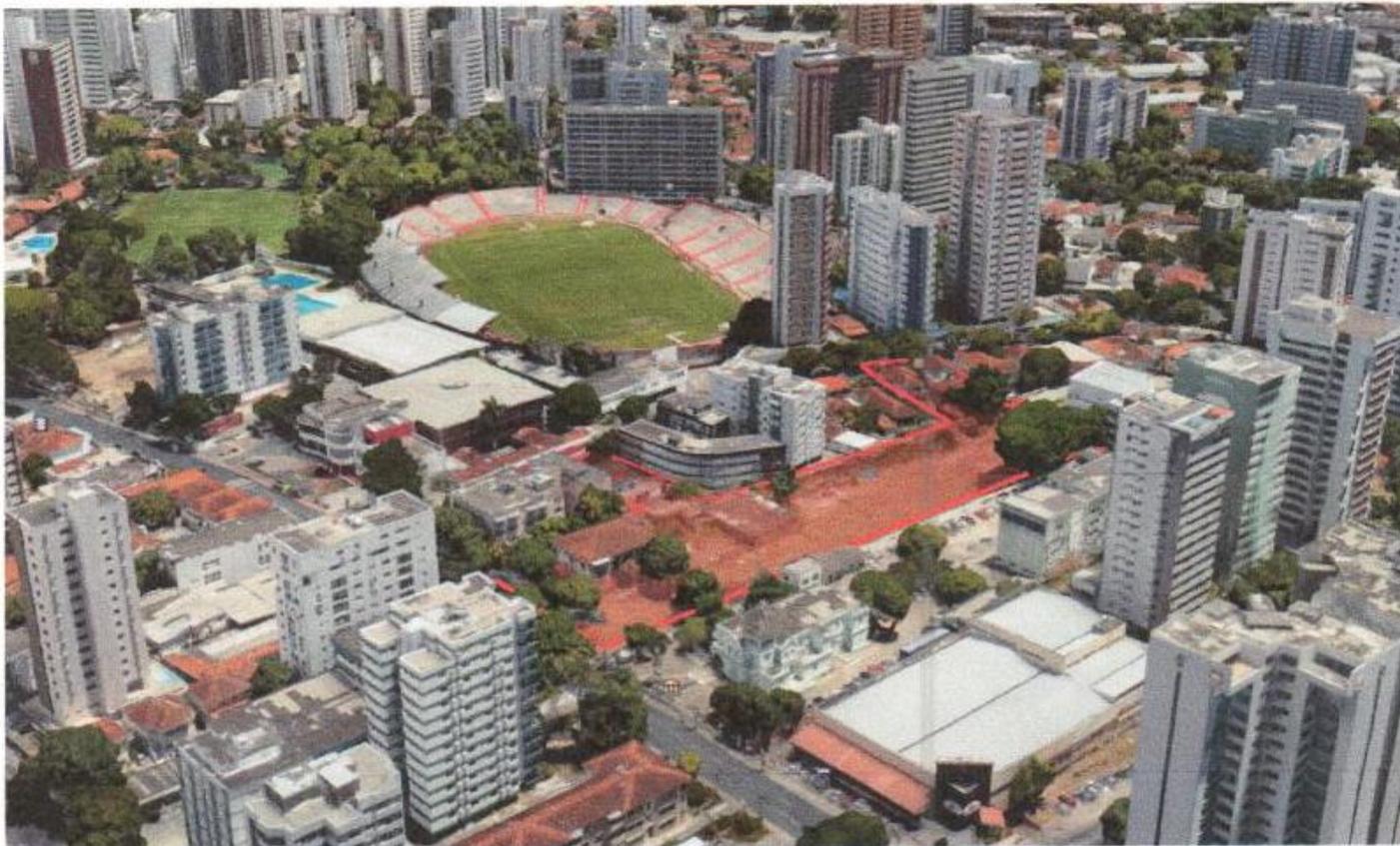
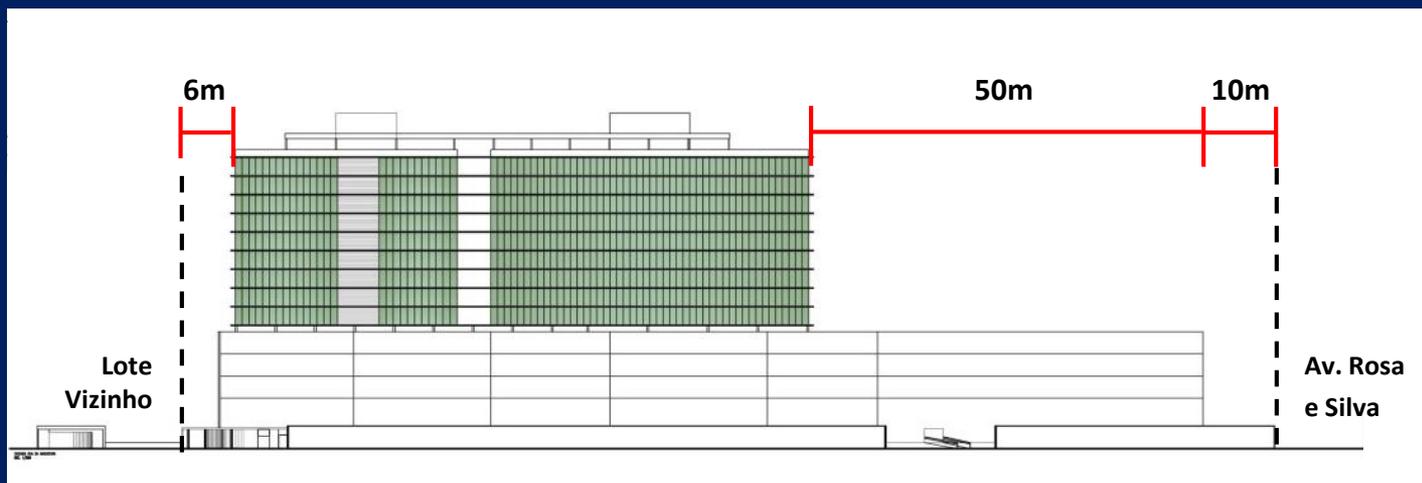
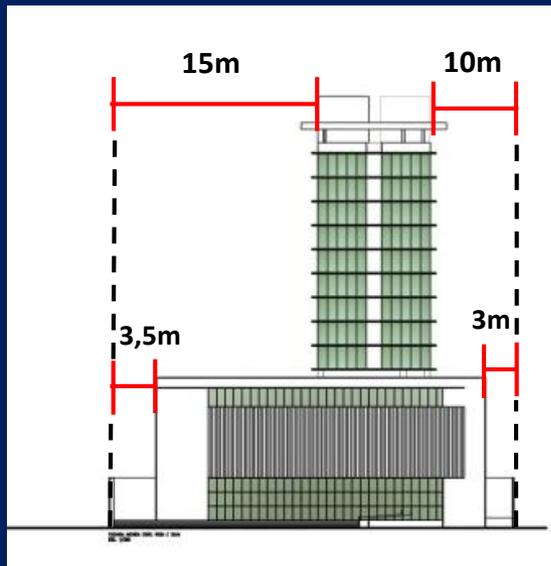


Figura 07 – Imagens do entorno

Fonte: Google Earth

A inserção da volumetria no terreno em análise confere uma condição diferenciada de afastamento dos dois blocos verticais favoráveis a vizinhança, conforme indicado a seguir:



5.3 NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

c) MOBILIDADE: TRANSPORTE/TRÁFEGO

Neste EIV, o anexo V – Estudo de Impacto no Trânsito – o estudo demonstra que os impactos serão irrelevantes enquanto alteração no trânsito da Área de Influência Direta.

5.3 NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

“Um novo empreendimento não significa geração de consumidores novos, ele desvia, reposiciona ou atrai consumidores existentes, reduzindo a extensão das viagens e, muitas vezes, transforma viagens motorizadas em não motorizadas, atraindo os clientes da vizinhança para este tipo de deslocamento.

Esta nova polarização reorganiza positivamente o ambiente urbano, considerando-o de modo mais amplo - a cidade -, podendo ter impacto considerável no que diz respeito à sua interface mais imediata, com sua vizinhança.”

c) MOBILIDADE: TRANSPORTE/TRÁFEGO

“O outro fator definidor da viagem é o motivo da viagem - compras, lazer, trabalho, estudo, tratamento de saúde, etc. Cada empreendimento, dependendo do seu mix de ocupação, apresenta um período de pico de geração e atração de viagens.

Na nossa organização urbana as viagens do pico da manhã relacionadas à escola ocorrem entre 6 e 7 horas; as com interesse em compras são mais tarde quando os estabelecimentos comerciais abrem para atendimento aos clientes, entre 10 e 11h; os escritórios têm sua concentração de frequência ocorrendo entre 8 e 9hs, etc. As figuras seguintes são exemplos representativas dos ritmos específicos destes usos.”

c) MOBILIDADE: TRANSPORTE/TRÁFEGO

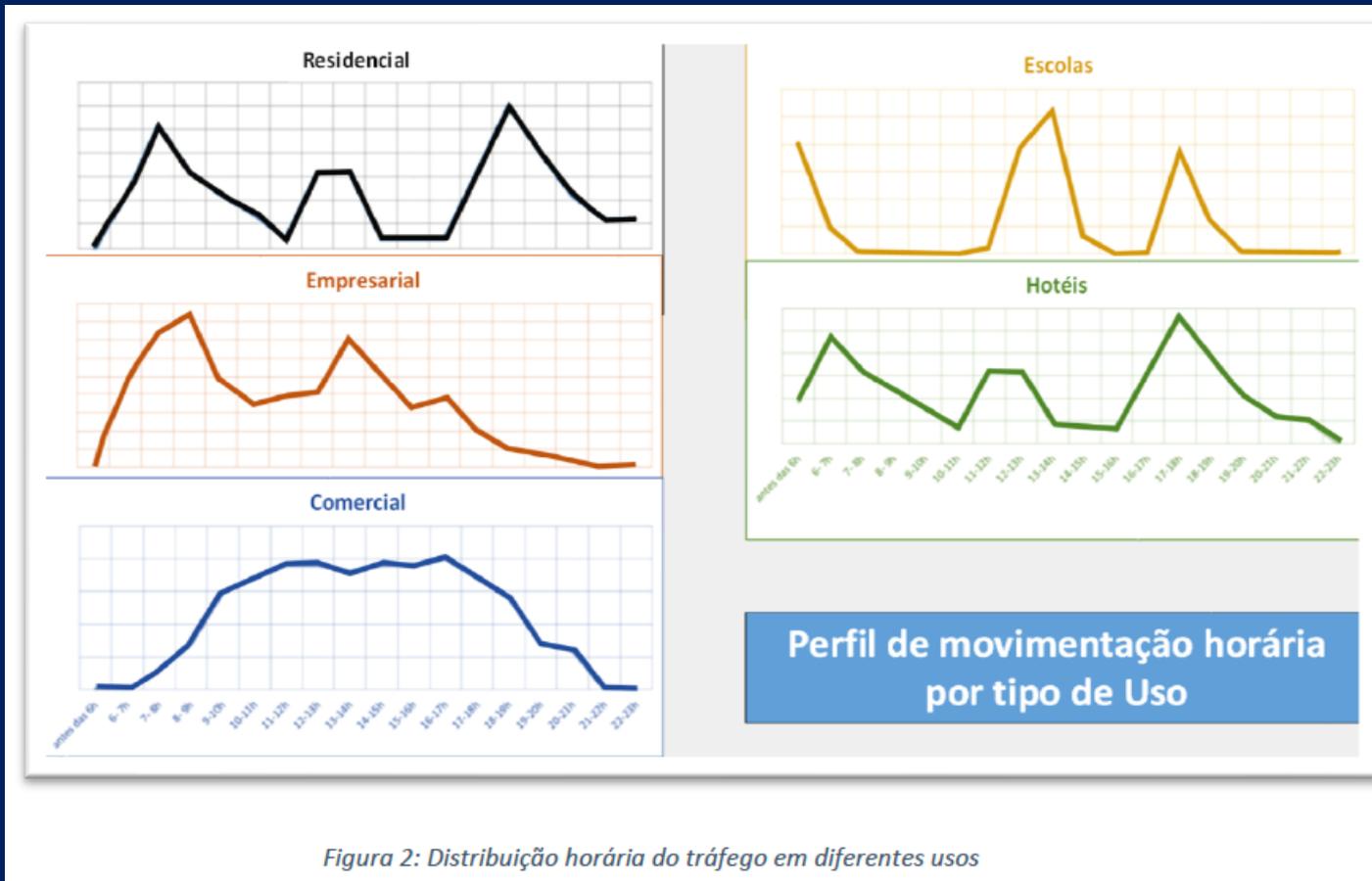
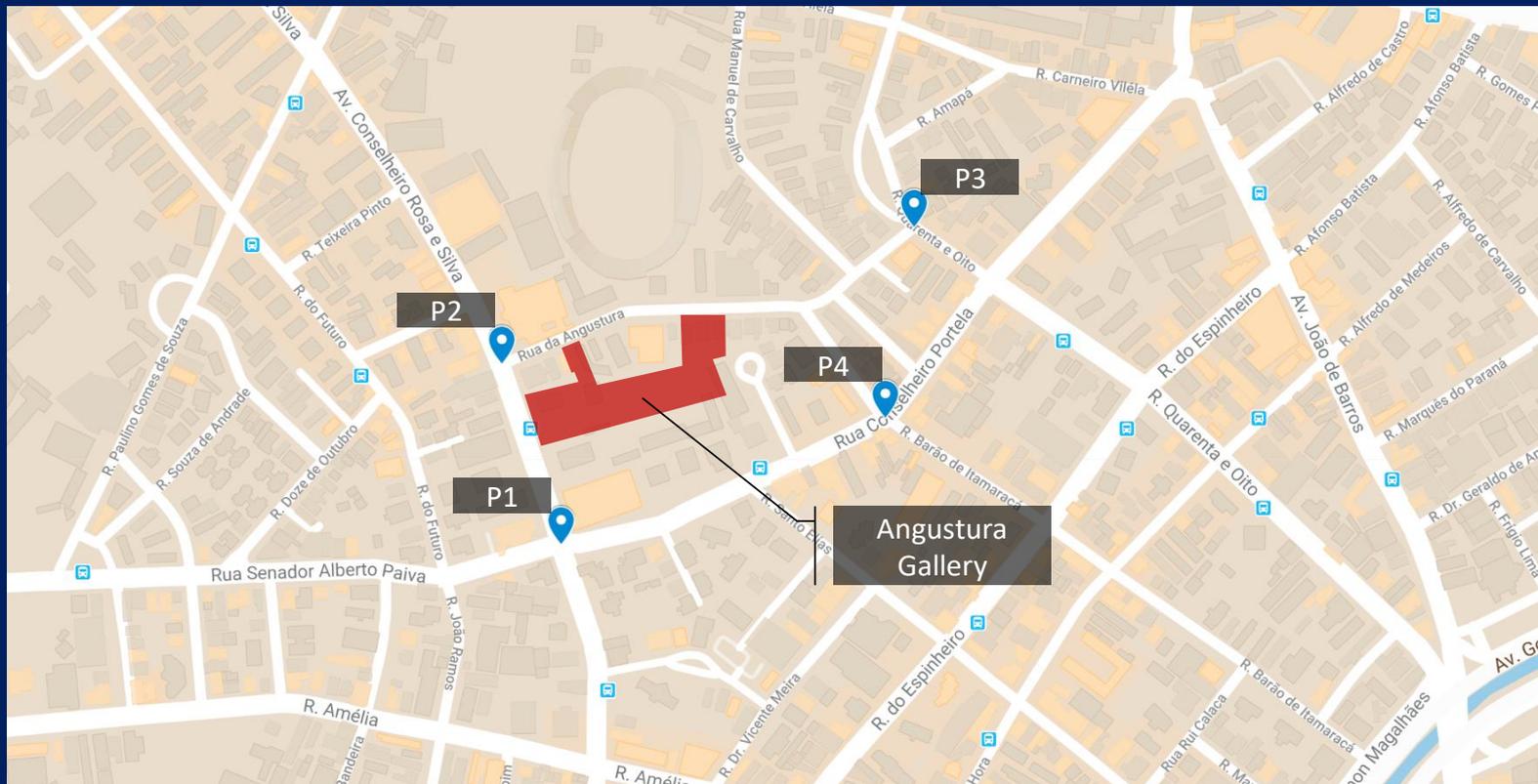


Figura 2: Distribuição horária do tráfego em diferentes usos

c) MOBILIDADE: TRANSPORTE/TRÁFEGO

Levantamento de Dados



c) MOBILIDADE: TRANSPORTE/TRÁFEGO

Levantamento de Dados



Distribuição de fluxos:

- três portas para pedestres (Av. Rosa e Silva e Rua da Angustura)
- duas portas para veículos (Rua da Angustura)

c) MOBILIDADE: TRANSPORTE/TRÁFEGO

Levantamento de Dados

Tabela 2 - Indicadores de desempenho resultantes da microssimulação

Indicador	Manhã			Tarde		
	Sem Emp.	Com Emp.	Variação	Sem Emp.	Com Emp.	Variação
Demanda (veíc/h)	17.401	17.440	0%	17.914	17.945	0%
Fluxo (veíc/h)	14.765	14.835	0%	13.805	13.721	-1%
Velocidade Média (km/h)	18	18	0%	12	12	-4%
Densidade (veíc/km)	29	29	1%	47	50	6%
Tempo de Atraso médio (seg/km)	132	132	0%	221	231	5%
Tempo de Viagem (seg/km)	199	200	0%	288	299	4%
Taxa de Atraso	195%	195%	0%	325%	340%	5%

c) MOBILIDADE: TRANSPORTE/TRÁFEGO

Levantamento de Dados

“Galeria de comércio e serviços atrelada a vizinhança dos bairros de proximidade, buscando ofertar conveniência, praticidade e autonomia para o território onde se localiza”.

Na análise dos fluxos de veículos atraídos, os picos se darão aos sábados e domingos com 56 no período de 19:00 às 20:00. Nos demais dias da semana, os picos ficam abaixo de 50 veículos/hora.

Conclui-se, portanto, que o impacto gerado pelo empreendimento, para todos os indicadores analisados, é residual, não gerando qualquer impacto considerável no sistema.”

c) MOBILIDADE: TRANSPORTE/TRÁFEGO

Simulação



5.4 NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

d) PAISAGEM URBANA

O conjunto arquitetônico composto por galeria de lojas, garagens de veículos, unidades residenciais e empresariais, estão limitados ao gabarito de 47,50 metros e com afastamentos expressivos tanto na Avenida Conselheiro Rosa e Silva quanto na Rua da Angustura.

A inserção da edificação projetada na paisagem urbana da região, e mais especificamente no seu entorno ocorre de maneira adequada, posto que incorpora as diretrizes da ARU – Lei dos 12 bairros, bem como propõe o escalonamento dos três volumes que comporão as visadas na cidade.

AID



5.5 NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

e) ASPECTOS SÓCIOECONÔMICOS

A caracterização da vizinhança onde se pretende inserir a unidade de uso misto, apresenta uma configuração de ocupação predominante de classe média com disponibilização de comércio e de serviços, em especial, de educação.

Bairro dos Aflitos

Área Territorial (hectare)²: 31

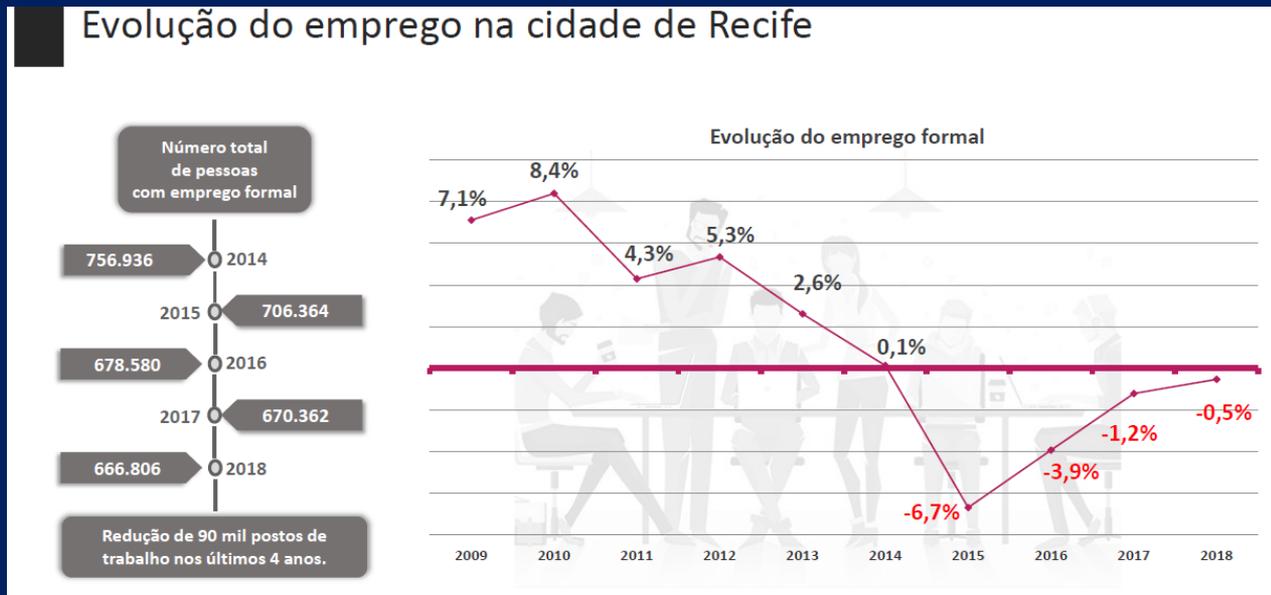
População Residente: 5.773 habitantes

Taxa de Alfabetização da População de 10 anos e mais (%): 99,2

Densidade Demográfica (habitante/hectare): 187,63

e) ASPECTOS SÓCIOECONÔMICOS

A elevada redução de 90.000 postos de trabalho nos últimos quatro anos (2014/2018) está apresentada no Quadro VI a seguir:



Neste contexto, o Empreendimento projetado responde positivamente ao quadro atual e futuro, promovendo a geração de postos de trabalho e ainda aplicando expressivos investimentos na cidade.

5.6 NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

f) VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

O produto ofertado pelo programa do Empreendimento é assemelhado ao existente na sua vizinhança, contemplando segmentos de renda média e alta, não interferindo em valorização imobiliária.

A escala é pouco significativa para preços de metro quadrado de venda/locação atualmente praticados, se apresentando como fator neutro no que se refere a impactos no seu entorno.

5.7 NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

g) INFRAESTRUTURA

O posicionamento de cada concessionária aponta para o atendimento as suas demandas:

- Suprimento de água: COMPESA
- Suprimento de energia elétrica: CELPE
- Suprimento de comunicação: OI
- Coleta de esgoto: COMPESA
- Coleta de resíduos sólidos: EMLURB
- Suprimento de gás: COPERGÁS

6. MEDIDAS MITIGADORAS

a) No que se refere a construção do Empreendimento serão adotadas as medidas que estarão no PGRCC a fim de minimizar os impactos ambientais decorrentes das obras, armazenamento e destinação final dos resíduos da construção civil.

b) No que se refere aos benefícios decorrentes do Empreendimento destacam-se as seguintes ações:

I. Telhado Verde.

II. Reservatório de Retardo/acumulação de água pluvial.

III. Adoção de pisos drenantes nas circulações externas de veículos.

IV. Implantação de bicicletário interno (com capacidade de 50 vagas).

V. Implantação de paraciclos de uso e acesso público (10 vagas).

VI. Criação de área verde aberta (espaço privado de uso público) com tratamento paisagístico na parte frontal voltada para a Avenida Rosa e Silva, ofertando 816,38 m² de calçada, jardins e área de convivência.

VII. Implantação nos três acessos ao Empreendimento de iluminação específica para pedestres com foco nas calçadas.

VIII. Implantação de acesso exclusivo de pessoas em veículos dentro do lote na parte frontal da edificação voltada para a Avenida Rosa e Silva.

IX. Alteração de localização da atual parada de ônibus, inserindo-a no centro da quadra, sem comprometimento dos acessos aos imóveis existentes.

6. MEDIDAS MITIGADORAS

c) No que se refere as medidas mitigadoras o empreendimento atenderá as demandas indicadas pela Prefeitura, com destaque para a implantação do plano de circulação de veículos no território de entorno do empreendimento.

7. CONCLUSÃO

Os estudos realizados para avaliação dos impactos do empreendimento projetado – Angustura Galery, apresentam dois aspectos singulares e relevantes enquanto potenciais impactos sobre a vizinhança.

O primeiro refere-se ao seu pleno enquadramento a Lei dos Doze Bairros, criada sob a inspiração de preservar e proteger a qualidade do ambiente urbano de espaço estratégico no território recifense.

7. CONCLUSÃO

O segundo é referente as análises setoriais estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, a saber:

- A integração na paisagem circundante;
- A disponibilidade de infraestrutura;
- A neutralidade enquanto valorização imobiliária;
- A adoção de uso misto – neste caso contemplando três usos (habitacional, empresarial e comercial/serviços);
- A mobilidade – detalhadamente apresentada no capítulo que trata do Trânsito e Transportes, cujos resultados indicam o baixo nível de alteração nos fluxos viários do entorno, em períodos restritos.

7. CONCLUSÃO

O Projeto do Angustura Galery se oferece como produto que irá gerar 150 empregos durante a construção e 530 empregos permanentes na sua operação e previsão de investimentos da ordem de R\$ 42.000.000,00.

Finalmente, importa registrar a plenitude de cumprimento da função social da propriedade ao destinar usos e atividades demandadas pela população para imóveis atualmente subutilizados.

