

PROJETO MULTIUSO RECIFE

Memorial de Impacto – Padrões Funcionais e Urbanísticos de Vizinhança

Agosto/2014

A Odebrecht Realizações Imobiliárias apresenta à Prefeitura da Cidade do Recife o Memorial Justificativo de Impacto – Padrões Funcionais e Urbanísticos de Vizinhança, do empreendimento imobiliário MULTIUSO RECIFE, a ser construído em imóveis situados na Av. Governador Agamenon Magalhães, Rua do Paissandu, Rua das Fronteiras e Rua Mário Domingues, no bairro da Boa Vista, em atendimento ao que determina a Lei Nº 16.176/96, de Uso e Ocupação do Solo do Recife.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

1. O Recife Metropolitano
2. A região impactada: o Centro Expandido
3. As características locais
4. O Projeto MULTIUSO RECIFE
5. Os impactos no território
6. Síntese conclusiva
7. Anexos
 - Anexo I – Impactos sobre a Infraestrutura
 - Anexo II – Impactos sobre os Transportes

INTRODUÇÃO

O Projeto MULTIUSO RECIFE se apresenta como um empreendimento de características inovadoras e peculiares, posto que se desenvolve em duas quadras localizadas no Paissandu, às margens da Av. Agamenon Magalhães. A inovação está representada pelo mix de usos – empresarial corporativo, lojas comerciais, estacionamento de veículos e espaços para reuniões de grupos corporativos e convenções.

Este programa diferenciado e complementar tem na integração decorrente do Projeto Arquitetônico a sua mais importante característica, em razão da utilização de imóveis situados em duas quadras, resultando em duas glebas distintas com 12.169,40m² para a gleba contida na quadra formada pela Av. Agamenon Magalhães, Rua Jaguapitã, Rua das Fronteiras e Rua do Paissandu, e ainda, a gleba com 6.791,86m² contida na quadra formada pela Rua das Fronteiras, Rua do Paissandu e Rua Mário Domingues.

A integração se dará através de ligação direta por meio de passarela elevada sobre a Rua das Fronteiras, unindo os estacionamentos e áreas do edifício situado na avenida Agamenon Magalhães com o edifício situado na rua das Fronteiras, e também, pelo tratamento do térreo ajardinado, ofertando uma praça na Avenida e ainda, contemplando um *boulevard* na Rua das Fronteiras.

Assim, o Complexo Empresarial Corporativo Multiuso – MULTIUSO RECIFE, destaca dois edifícios denominados **MULTIUSO RECIFE/Agamenon Magalhães** e **MULTIUSO RECIFE/Fronteiras**. O conjunto apresenta uma área total de construção privativa de 56.881,41m², inferior ao limite estabelecido para o coeficiente de utilização. No que se refere à taxa de solo natural, apresenta uma área de 4.958,34m², correspondendo a 26,15% das glebas, quando o exigido é 25%. No tocante a vagas para veículos, o empreendimento oferta 2.091 vagas, o correspondente a uma vaga para cada 36,23m² de área construída descontando a área de garagem, quando o indicado pela legislação é de uma vaga para cada 40,0m² de área construída descontando a área de garagem, que totaliza 1.750 vagas exigidas.

No aspecto da mobilidade, a proposta de implantação, acessos e requalificações dos trechos das vias lindeiras às duas glebas, indica uma melhoria do entorno pela redução de atritos laterais, e ainda, a localização do fluxo de entrada e saída de veículos na Rua Mário Domingues. Importa registrar que os estudos de impacto sobre os transportes na vizinhança demonstram que os fluxos e desempenho das vias lindeiras não serão alterados.

Finalmente, há que se destacar o programa proposto para o **Projeto MULTIUSO RECIFE** no que concerne ao atendimento das demandas do território onde será implantado – a

oferta de áreas para atividades empresariais corporativas, salas para atividades de serviços, salas para consultórios médicos e atividades comerciais locais.

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, é composto de 6 capítulos que indicam o acerto da proposta pelos efeitos positivos diretos para o lugar e seu entorno, bem como dos impactos urbanos decorrentes da requalificação e uso pleno de áreas infraestruturadas e subutilizadas.

1. O RECIFE METROPOLITANO

A Região Metropolitana do Recife tem sua origem institucional quando da criação pelo Governo do Estado, em 1971 do GDRM - Grupo de Trabalho para o Desenvolvimento da Região Metropolitana do Recife. Entretanto, a identificação do fenômeno metropolitano data de vinte anos antes, posto que uma peculiar inter-relação da capital com seus municípios vizinhos já dava sinais de evidência pela ocorrência do processo de conurbação - um episódio localizado e discreto. Atualmente a mancha urbana do Recife Metr pole se espalha pelo território de vários municípios de forma contínua e se irradia linearmente nas porões mais periféricas.

O espriamento metropolitano, segundo medi o aproximada na cartografia do Plano "Metr pole 2010", chega a 321 Km² - o que representa cerca de 12% do território total da região. A  rea urbanizada tem sua principal e mais densa concentra o no amplo raio do entorno do centro da capital, com pouco mais de quinze quil metros, e se estendendo em várias dire es ao longo das principais vias de conexão do centro original com os antigos núcleos urbanos da periferia.

(MAPA 1)

Com uma popula o de 3.690.547 habitantes em 2010, espalhada por 14 municípios. Esta cidade - metrópole teve origem em 1537, com uma povoa o portuária plantada na beira do mar. Em seu contexto histórico, o texto do Projeto Capital - Prefeitura, 90 Recife/1999, assim descreve a evolu o da cidade:



"A invasão holandesa e seu domínio em Pernambuco por 24 anos (1630-1654) iriam trazer grandes modifica es   estrutura urbana em implanta o. Os holandeses optaram por ocupar o Recife destruindo Olinda, primeira capital da Província. Expandiram a povoa o pela ilha situada ao sudoeste do Recife. Na Ilha de Ant nio Voz, ou cidade

Maurícea. Foram construídos diques, pontes e fossos que delimitavam toda a cidade como uma forma de assegurar sua defesa.

A partir do século XVIII, o desenvolvimento da cidade se apoia na sua função de entreposto comercial, cuja dinâmica depende do comércio externo do açúcar e, depois, do algodão. A urbanização Portuguesa incide, então, predominantemente sobre o antigo território holandês. Esta se dá de forma espontânea, caracterizada por ruas estreitas que se abrem em pátios, onde se destaca a construção religiosa.

No século XIX o crescimento da cidade começa a se fazer em ritmo acelerado e se acentua a sua feição de metrópole regional, inclusive em função da implantação da Rede Ferroviária Regional. A cidade do início da década de 30 deste século, apresenta um tecido densamente urbanizado que corresponde ao centro tradicional ou histórico surgido dos aterros das áreas alagadas e mangues, a partir da ocupação holandesa. Neste período, a cidade já apontava para sua atual estrutura urbana, radioconcêntrica, em forma de estrela e em cinco direções (Norte, Sul, Leste, Oeste e Noroeste), resultante da ligação entre seu núcleo primitivo e os antigos engenhos e centros produtores de açúcar."

Complementando este processo evolutivo recente, Mário Sette, em Arruar – 2ª edição, trata do registro de fatos e feitos, assim descritos:

"A primeira metade do século XIX seria marcada pela abertura de ruas quase sempre conquistadas aos mangues, através de aterros feitos pelo Poder Público e por particulares, e construção de pontes que ora cortavam o rio, ora os pequenos canais e camboas. Surgiram as pontes de Tacaruna, no caminho de Olindo, dos afogados, ligando o dique - rua Imperial aos Afogados - e da Madalena. Foi a época também em que os comerciantes ingleses se estabeleceram no Recife, construindo sua igreja anglicana, seu cemitério e introduzindo hábitos de passeios pelas ruas e o uso de roupas leves. Époça em que tivemos como presidente de Província, durante sete anos, um homem nascido na terra, integrado na oligarquia rural, embora educado na Europa e que, utilizando técnicos franceses, realizou grandes modificações no Recife. - Francisco do Rego Barros, Barão, Visconde e, depois, Conde da Boa Vista. É desse período que a abertura de estradas carroçáveis para o interior visando atingir Paudalho e Limoeiro ao Noroeste, Vitória de Santo Antão ao Oeste, Escada ao Sudoeste, com o fim de aproximar essas vilas da Capital. A porção litorânea ao Norte e ao Sul; não necessitavam tão urgentemente de estradas porque usavam a navegação de cabotagem.

Para se compreender o processo de integração de vilas e povoados situados na várzea do Capibaribe à Cidade do Recife, é interessante analisar-se a evolução do sistema de transportes urbanos. Na verdade, na primeira metade do século XIX, alguns engenhos de açúcar foram substituídos por povoações onde se localizavam pessoas de renda alta e que dispunham de condução própria para se dirigirem à cidade, ou que não necessitavam e fazê-lo todos os dias. Ainda foram centros de recreio onde as famílias ricas costumavam passar fim de semana. Alguns povoados tiveram um expressivo crescimento populacional, gerando uma intensificação dos fluxos para a cidade, que necessitava de um sistema de transporte regular e coletivo, daí o surgimento, já em 1840, das diligências que partiam da Matriz de Santo Antônio, no Centro da Cidade, para os bairros de Maguinhos, Casa Forte, (antigo Engenho D. Ana Paes), Monteiro e Apipucos. Essa vila construída sobre uma colina, à margem do Capibaribe era muito aprazível. “

Com efeito, uma releitura no tempo aponta para o texto CIDADE DO AMANHÃ - Série de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente - Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana/1987, quando estabelece uma ligação entre a cidade e a metrópole, na forma transcrita a seguir.

“O Século XX assistiu ao grande crescimento do Recife e a sua expansão pelos municípios vizinhos. No 3º Recenseamento Geral do Brasil de 1900, possuía o Recife cerca de 115 mil habitantes, população que foi duplicada em vinte anos, ultrapassando os 232 mil em 1920, atingindo os 350 mil em 1940, os 535 mil em 1950, para ultrapassar os 700 mil em 1960 e um milhão de habitantes em 1970. Este crescimento da população municipal foi acompanhado pelo crescimento populacional das cidades vizinhas, que cercavam o Recife, e que, com as facilidades de transportes passaram a abrigar grande parte da população economicamente ativa que trabalhava na cidade, assim como tornaram-se centros industriais periféricos.

Nesse período, os arrebalde, mais ou menos isolados, foram se expandindo com manchas de óleo, ocupando áreas menores e expulsando as atividades rurais.”

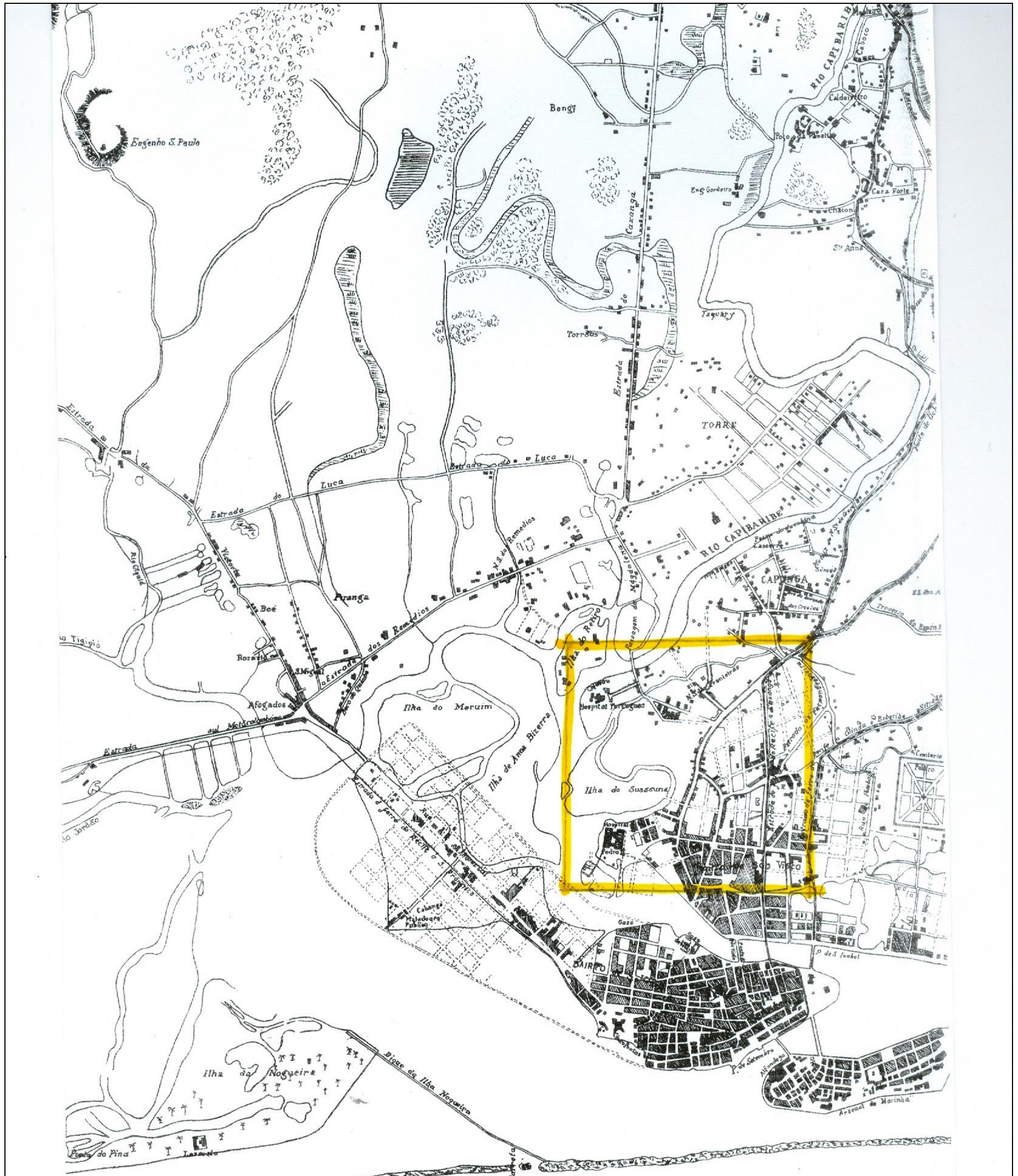
2. A REGIÃO IMPACTADA: O CENTRO EXPANDIDO DO RECIFE

A planta da cidade, de 1876 (**MAPA 2**), apresenta a expansão do povoamento e demonstra uma grande concentração de habitações nos quatro bairros tradicionais – Recife, Boa Vista, Santo Antônio e São José – com adensamentos menores em Santo Amaro, na Capunga, na Madalena e em Afogados.

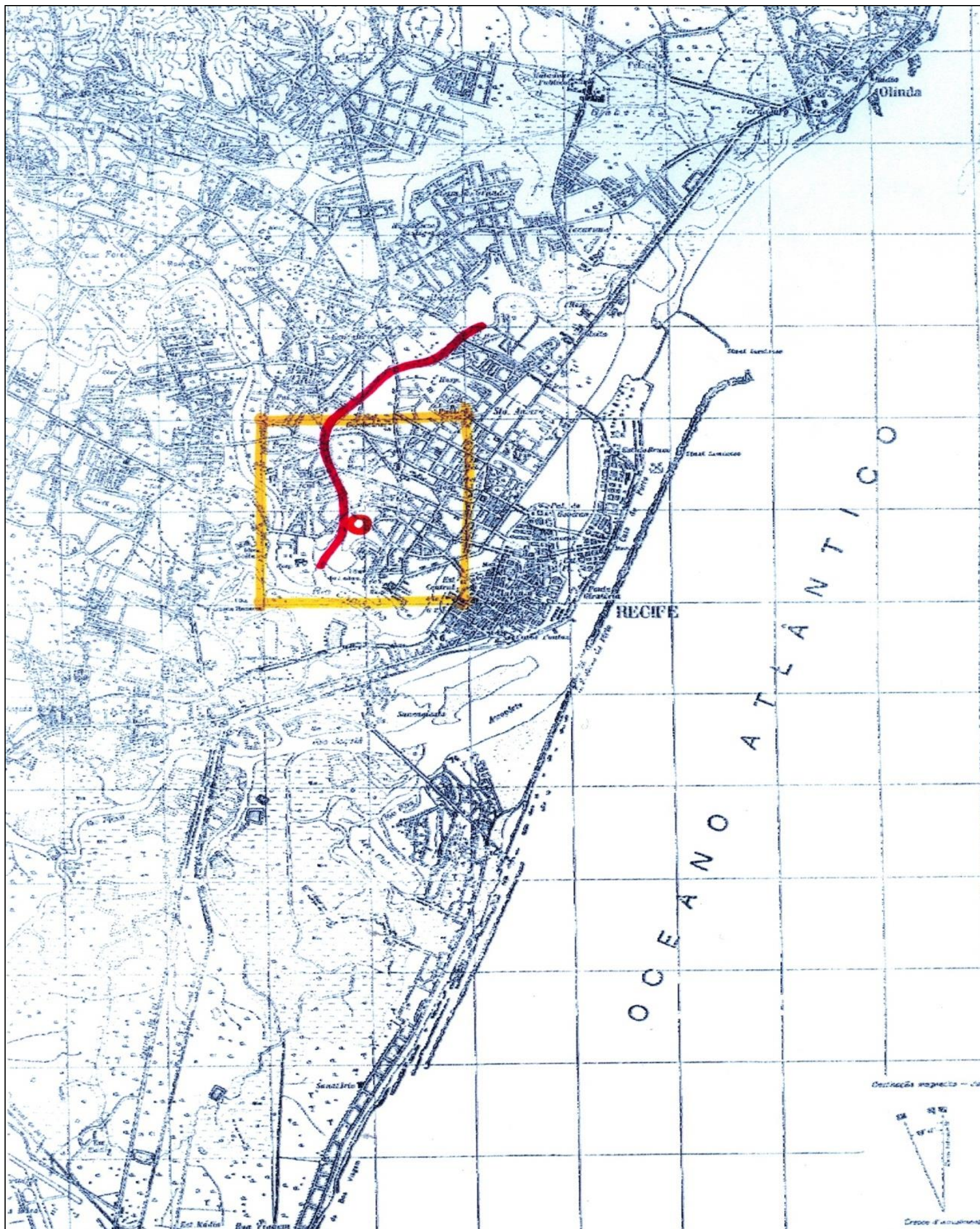
No século XX, a preocupação com a funcionalidade da cidade, norteou a elaboração de planos como o de Nestor Figueiredo (1931), de Atílio Correia Lima (1934) e de Ulhôa Cintra (1942). Da observação das plantas representativas desses trabalhos, pode-se perceber a configuração de vias radiais e perimetrais muitas das quais indicativas de estruturação da cidade atual, como foi o caso da avenida ao longo do canal Aurora – Madalena, proposta pelo Plano Ulhôa Cintra, cuja grande parte do traçado projetado viria depois, já nos anos 70 a se constituir na Av. Governador Agamenon Magalhães, primeira perimetral a limitar o denominado “centro expandido” do Recife de hoje.

Neste sentido, o **MAPA 3**, de 1943 a seguir, apresenta a trajetória do que seria a Av. Agamenon Magalhães e a localização do empreendimento objeto do presente Memorial Justificativo do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

MAPA 2



MAPA 3



De outra parte, o desenvolvimento econômico do Recife se deu no setor terciário, desde a sua origem, quando a cidade se destacava pela sua função de intermediação comercial com Portugal, através da exportação do açúcar. Hoje, as atividades comerciais e de prestação de serviços são predominantes e respondem por mais de 90% de todo o valor da riqueza gerada. São atividades ligadas ao terciário moderno, ao comércio e serviços, em que se destacam shoppings e grandes lojas de atacado e varejo, supermercados, serviços de saúde, de informática e de engenharia, consultoria empresarial, ensino e pesquisa e de atividades ligadas à cultura e ao turismo.

A Cidade do Recife apresenta superfície territorial de 219,493 km² e limita-se ao norte com as cidades de Olinda e Paulista, ao sul com o município de Jaboatão dos Guararapes, a oeste com São Lourenço da Mata e Camaragibe, e a leste com o Oceano Atlântico. Sua população em 2010 era de 1.536.934 habitantes e apresentava um PIB de R\$31,55 bilhões – o 14º no ranking nacional de municípios e correspondendo a 0,80% do PIB brasileiro. Está no 3º lugar no Nordeste, atrás de Fortaleza e Salvador e o índice de Desenvolvimento Humano - IDH era de 0,772.

É neste cenário que se destaca o Centro Expandido do Recife, um território delimitado pelo Oceano Atlântico e a Primeira Perimetral Metropolitana. Limitando-se ao norte com o Município de Olinda e ao Sul com o Rio Capibaribe.

Esta região compreende cinco grandes bairros: o do Recife, o de São José, o Santo Antônio, o Santo Amaro e o da Boa Vista. É exatamente neste último que se encontra inserida a área objeto do presente estudo, entre a Ilha do Leite e o Paissandu. O Centro Expandido foi historicamente conquistado através de aterros sucessivos acompanhados da construção de pontes de ligação entre várias pequenas ilhas - Suassuna, Anna Bezerra, Maruim, do Retiro, do Zeca.

Neste contexto, o bairro da Boa Vista foi decomposto em um conjunto de bairros, quais sejam: o bairro da Boa Vista propriamente dito e os bairros da Soledade, dos Coelhos, da Ilha do Leite e parte do Paissandu que extrapola o limite do Centro Expandido alcançando o lado oeste do canal Derby-Tacaruna.

Ao observar um conjunto de mapas, cronologicamente organizados, de forma a se poder acompanhar a evolução da ocupação de todo o bairro da Boa Vista e em especial a Ilha do Leite, o Paissandu e seu entorno, verifica-se que no período compreendido entre os anos de 1870 a 1943, a ocupação do bairro da Boa Vista vai se consolidando gradativamente através de algumas ruas principais, como as atuais Rua Velha, Rua Barão de São Borja, Rua da Imperatriz e Rua Manoel Borba (inclusive a Praça Chora Menino), ruas da Glória e Visconde de Goiana e algumas transversais: as ruas do Prazeres, do Jasmim, de São Gonçalo, de Santa Cruz e a Rua Marquês do

Amorim. Percebe-se que as ruas Dr. José Mariano e a dos Coelho conduziã ao Hospital Pedro II, limite da ocupaçã naquele trecho, já às margens do Rio Capibaribe.

A partir de 1940 quando o centro da cidade já apresentava níveis elevados de ocupaçã, vários pequenos loteamentos foram aprovados para as áreas do entorno da Ilha do Leite, consolidando assim o processo de urbanizaçã da Boa Vista.

Entretanto, a Ilha do Leite permanecia praticamente a mesma, com apenas um único acesso através da Rua Marquês do Amorim, de onde partia uma ponte, para entã se chegar à ilha. Ponte esta localizada em local próximo ao atual cruzamento da Rua Marquês do Amorim com a Av. General Joaquim Inácio, ocupada, naquela época, apenas por mocambos e uma pequena capela no local onde hoje existe a Igreja de Nossa Senhora da Saúde, na Praça Miguel de Cervantes.

Em plantas parcelares da Prefeitura do Recife datadas de 1951 verifica-se que a Ilha do Leite já havia desaparecido enquanto ilha, e a área, completamente aterrada até as margens do Rio Capibaribe, apresentava-se como uma vasta ocupaçã de forma compatível com o projeto que viria a ser aprovado posteriormente. Esta constataçã faz crer que a urbanizaçã proposta pelo projeto do loteamento Parque Capibaribe já vinha sendo implantada antes de sua aprovaçã em 1959.

Superpondo mapas da área em questã, constata-se, outrossim, que a área correspondente à Ilha do Leite propriamente dita e a seus alagados (ainda Ilha de Suassuna conforme mapa datado de 1934), o conjunto de quadras que compõem o loteamento Parque Capibaribe e a área considerada pela Prefeitura do Recife como o bairro Ilha do Leite, são praticamente coincidentes.

Nos anos cinquenta, a Ilha do Leite se apresenta como uma área agradável e tranquila, próxima a todo o comércio e serviços que a cidade podia oferecer. Caracteriza-se como atrativo para a classe média e, em decorrência da aprovaçã do projeto do loteamento Parque Capibaribe, praticamente todo o seu território é lançado no mercado imobiliário vindo a ser ocupado por habitações unifamiliares, resultando na formaçã de um bairro eminentemente residencial.

Entretanto, uma primeira grande enchente do Rio Capibaribe em 1966 causou graves transtornos e prejuízos aos moradores daquele bairro, comprometendo a sua qualidade e gerando insegurança para os habitantes daquela regiã ribeirinha. As cheias subsequentes de 70 e 75 encarregaram-se de, definitivamente, anular os atrativos que tinham motivado a sua ocupaçã original. Esses episódios acarretaram danos irreversíveis, causando sobretudo a desvalorizaçã dos imóveis e provocando o estancamento do processo de ocupaçã que a área vinha experimentando.

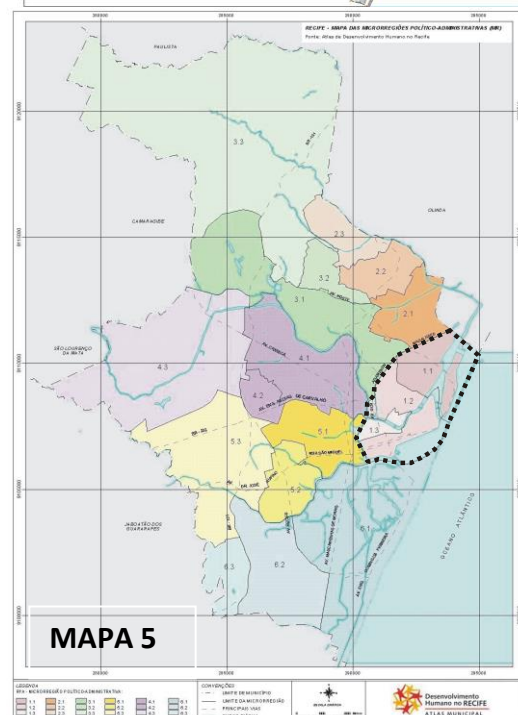
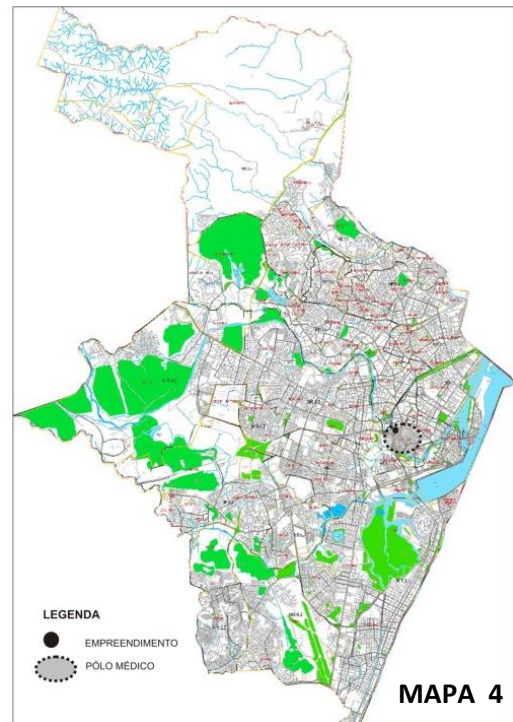
Contidas as cheias do Capibaribe, no final dos anos 70, a Ilha do Leite assume o papel de alternativa para os que desejam instalar escritórios comerciais e de serviços dentro da área do Centro Expandido da Cidade. Entretanto, com padrão de qualidade diferenciado do resto do centro, quanto às condições de estacionamento, circulação e também de acesso, uma vez que o complexo Ponte-Viaduto João Paulo II, que integra a Primeira Perimetral Metropolitana, é concluído no mesmo período, garantindo o acesso à Av. Francisco Alves diretamente pela Av. Governador Agamenon Magalhães.

Neste processo, os imóveis recuperaram o valor comercial e na área se desencadeia uma intensa renovação urbana com a substituição e a construção de novas edificações, em especial, os modernos complexos empresariais e os serviços voltados para a saúde. Neste caso, dois fatores foram decisivos para a consolidação dos serviços de saúde: a existência de duas grandes unidades regionais – o Hospital/Faculdade Pedro II e o Real Hospital Português; e a centralidade/acessibilidade do bairro no território recifense.

Atualmente é significativo o número de unidades hospitalares, consultórios, laboratórios e clínicas, encontrando-se também estabelecimentos varejistas especializados, conferindo a este território a denominação de Pólo Médico.

O efeito transbordamento da Ilha do Leite, para o norte, incorpora o Paissandu, e para oeste, aproxima-se da Ilha do Retiro. Além do transbordamento, a atração da Primeira Perimetral faz com que o surgimento de complexos empresariais modernos se incorpore à nova paisagem.

Dessa forma, o empreendimento proposto está localizado no núcleo da Região Metropolitana do Recife, no Centro Expandido, conforme demonstrado no **MAPA**



4 - uma área vocacionada para serviços o terciário moderno que consagra tanto o Polo Médico de Pernambuco quanto a concentração de mega empreendimentos empresariais.

Com efeito, a cidade encontra-se dividida em seis Regiões Político-administrativas – RPA, sendo cada uma delas subdividida em três microrregiões. O Empreendimento está situado na RPA 1, que corresponde ao Centro Expandido (**MAPA 5**).

A Microrregião onde se localiza o empreendimento é a 1.2., que situa-se na parte sul



desta RPA, é formada pelos bairros de Santo Antônio, São José, Cabanga, Ilha Joana Bezerra, Coelho, Ilha do Leite, Soledade, Paissandu e Boa Vista, num ambiente predominantemente marcado pelo rio Capibaribe e pela Bacia do Pina (**MAPA 6**). Esta área vem apresentando acelerado processo de transformação impulsionada por investimentos promovidos por agentes públicos e, especialmente, privados.

De forma integrada e complementar, identificam-se eixos de concentração de comércio e serviços, às margens da maior parte das principais vias, com destaque para o grande eixo estendido da Av. Agamenon Magalhães, interligado ao norte e ao sul da metrópole pela continuidade de avenidas litorâneas. Constitui-se, hoje, no corredor de

comércio e serviços mais importante da cidade, apresentando grande dinâmica de transformação e valorização, em decorrência da função estratégica de ligação perimetral da Região Metropolitana. É nesse eixo que se localizam as glebas onde se pretende implantar o Empreendimento MULTIUSO RECIFE.

A localização do empreendimento (**MAPA 7**) proposto contempla uma configuração de centralidade urbana, em razão de situar-se na margem leste da Av. Agamenon Magalhães – a Primeira Perimetral Metropolitana, e ainda, no ambiente de renovação da região – Pina, Cais José Estelita, Joana Bezerra e Ilha do Leite. Renovação que se dá pela mudança de usos e pela substituição de edificações no processo de reconstrução e ocupação que se espalha por um novo território em expansão/densificação.



O **MAPA 8** a seguir, apresenta o elenco de intervenções em curso neste território, com destaque para alguns empreendimentos notáveis em execução e ou licenciamento, situados nos bairros do Recife, São José, Joana Bezerra e Boa Vista. São sete exemplos de relevância, a saber:

EMPREENHIMENTO	REFERÊNCIA
Multiuso Recife	01
Rio Ave Corporate Center (Ilha do Leite) e outros empreendimentos	02
Pólo Jurídico (Joana Bezerra)	03
Terminal de Integração Modal (Metrô/BRT)	04
Terminal de Integração Modal (Metrô/Barcos)	05
Novo Recife (Cais José Estelita)	06
Porto Novo (Cais de Santa Rita/Bairro do Recife)	07

MAPA 8






No que se refere às condições de acessibilidade na vizinhança do empreendimento projetado, quatro intervenções públicas conferem a importância do processo de renovação metropolitana desta parte do território, a saber:



- a)** O corredor Leste/Oeste – incorporando o traçado que parte da Av. Guararapes e acessa a Arena da Copa em São Lourenço da Mata, na BR-408
- b)** O corredor Norte/Sul, cujo traçado contempla a ligação através de ônibus articulado-BRT de Igarassu até Cajueiro Seco, em Jaboatão dos Guararapes;
- c)** A estação de integração modal metrô/ônibus articulado-BRT na Joana Bezerra;
- d)** O circuito de navegabilidade do Rio Capibaribe, da Ponte Velha em São José até Apipucos.

Essas intervenções contidas no MAPA 9, encontram-se em implantação, o que representará uma radical transformação nos fluxos atuais, inclusive, na principal artéria do empreendimento – a Av. Agamenon Magalhães, ao focar no transporte de massa a prioridade sobre o transporte individual.



LEGENDA

-  Corredor Leste/Oeste
-  Corredor Norte/Sul
-  Circuito de navegabilidade do Rio Capibaribe

-  Estação de integração modal
-  Linha de metrô

3. CARACTERÍSTICAS LOCAIS

A análise dos impactos do empreendimento sobre o território deve considerar os dois níveis de abordagem: a proximidade, que incorpora uma visão de zona urbana assemelhada e delimitada por elementos físicos relevantes – vias, rios, morros, oceanos, florestas, manguezais, etc; e, a vizinhança direta do empreendimento, aqui considerada uma zona demarcada pelo sistema viário e sua relação com a localização do projeto no tecido urbano.

3.1. PROXIMIDADE

Para a análise de proximidade, foram orientadores da delimitação do território: o trecho do Rio Capibaribe até a Rua Gervásio Pires, desta até a Av. Conde da Boa Vista, parte da Rua Dom Bosco e Av. Agamenon Magalhães, a Rua da Baixa Verde no sentido do Quartel da Polícia Militar até o trecho do Rio Capibaribe, fechando assim o perímetro da área de análise (MAPA 10).

As observações sobre o tecido urbano dentro desse perímetro apontam para três aspectos marcantes, a saber: os grandes equipamentos; a predominância funcional; o componente ambiental – solo natural/arborização.

Foram identificados onze grandes equipamentos, assim qualificados em razão da sua escala e característica peculiar, justificando a seleção, conforme demarcação contida no MAPA 10, e que são os seguintes:

EQUIPAMENTO	REFERÊNCIA
Conjunto Praça do Derby/Polícia Militar	01
Conjunto Igreja das Fronteiras/Casa Paroquial N. Srª das Graças	02
Colégio São José/FAFIRE	03
Shopping Center Boa Vista	04
Conjunto IMIP/Hospital Pedro II	05
Colégio Salesiano	06
Conjunto de Hospitais Hope/Esperança/Unimed/Albert Sabin	07
Complexos Empresariais da Ilha do Leite	08
Real Hospital Português	09
Colégio da Polícia Militar	10
Escola Municipal Reitor João Alfredo	11

No que se refere à predominância funcional, educação, saúde e serviços destacam-se, na proximidade do empreendimento projetado, com marcante presença de serviços do terciário moderno instalado em complexos empresariais de multiuso. Este produto imobiliário assume

expressiva relevância, passando a competir com os equipamentos vocacionados para o setor de saúde, enquanto quantidade e densidade construtiva.

Por outro lado, a função educação se mantém estática, até mesmo com sinais de redução neste território.

Importa registrar uma observação relativa à função habitação - sua presença e comportamento enquanto oferta pelo mercado imobiliário. Nos anos setenta e oitenta do século passado, a região em estudo foi objeto de implantação de edifícios habitacionais multifamiliares, demonstrando uma tendência de reocupação do território originalmente vocacionado para moradia. Entretanto, esta tendência foi reduzida ao longo do tempo, seja pela maior atratividade dos setores de saúde e de serviços, seja pela identificação de outras zonas de maior interesse da população.

Recentemente surgiu um movimento de retorno do mercado imobiliário para a região, com a oferta de empreendimentos habitacionais compactos (flats e apartamentos de dois quartos), indicando um novo produto e uma possível retomada da função habitação, no Centro Expandido.

No tocante a componente ambiental, deve-se atentar para a reduzida presença de áreas verdes - públicas e privadas, bem como da ausência de solo natural - este praticamente eliminado para ceder espaço ao estacionamento de veículos. A arborização é residual, registrando-se na Praça do Derby, nas margens do canal Derby-Tacaruna, na Praça Miguel de Cervantes e na rotatória da Av. Governador Agamenon Magalhães, junto ao Rio Capibaribe. Remanesce em cerca de uma dezena de vias pedaços de arborização de porte, sendo visível a sua crescente eliminação, como indicado no MAPA 11.





ÁREA VERDE
MAPA 11

3.2. VIZINHANÇA DIRETA

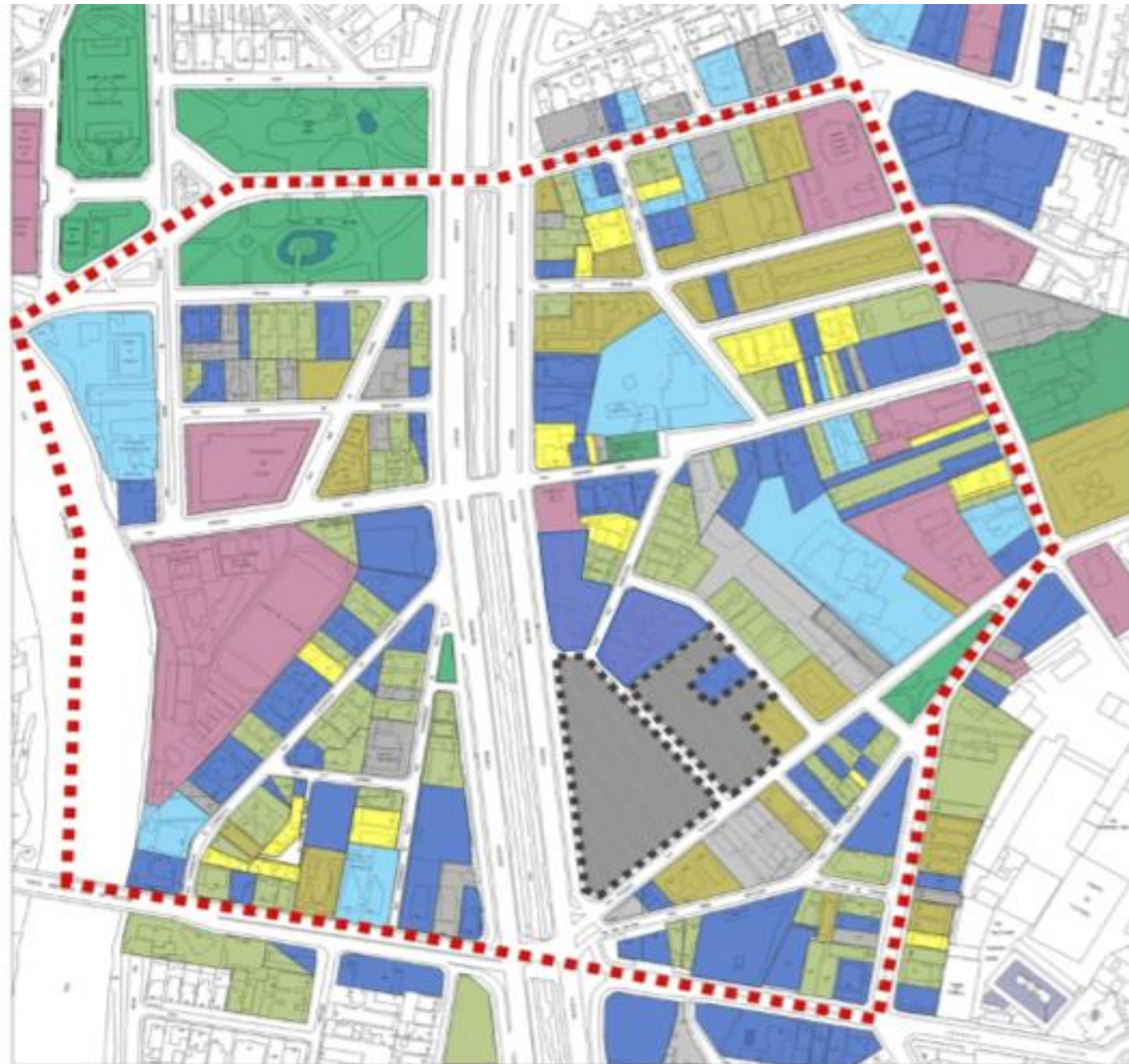
A delimitação do polígono de análise da vizinhança diretamente afetada pelo empreendimento proposto contempla as seguintes artérias: Rua Dom Bosco, Av. Lins Petit, Av. Gal Joaquim Inácio, Rua do Paissandu, Rio Capibaribe, conforme apresentado no MAPA 12. Nele estão destacadas as duas glebas que serão utilizadas para a implantação do Projeto MULTIUSO RECIFE, correspondendo à quadra formada pela Av. Governador Agamenon Magalhães, Rua Jaguapitã, Rua das Fronteiras e Rua do Paissandu, e pela gleba localizada entre as ruas das Fronteiras, do Paissandu e Mário Domingues.

Nesta área foi realizado um levantamento dos usos evidentes (aqueles identificados a partir da explicitação em suas fachadas), resultando no Quadro abaixo:








USOS	QTD IMÓVEIS	PERCENTUAL (%)
Serviço/comércio	72	41,61
Edf.Fechado/Terreno vazio (estacionamento)	25	14,45
Habitação multifamiliar	26	15,02
Habitação unifamiliar	31	17,92
Órgão público	07	4,05
Educação	12	6,95
TOTAL	173	100,00

Este levantamento está caracterizado no MAPA 12 a seguir, onde destaca-se a predominância dos usos de saúde e de serviço/comércio, correspondendo a 41% dos imóveis, bem como a quantidade expressiva de imóveis fechados ou sendo utilizados para estacionamento de veículos, com quase 15%.

MAPA 12



LEGENDA

	EMPREENHIMENTO		ÓRGÃOS PÚBLICOS		VAZIO - ESTACIONAMENTO
	COMÉRCIO/SERVIÇO		HAB. UNIFAMILIAR		
	EDUCAÇÃO		HAB. MULTIFAMILIAR		

3.3. ASPECTOS LEGAIS

O Plano Diretor do Recife (Lei Nº 17.511/08) determina que empreendimentos de uso não habitacional, cuja área total construída seja igual ou superior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados), sejam classificados como Empreendimentos de Impacto. Porém, este mesmo Plano Diretor determina, no seu Art. 189 e 231, que enquanto não for editada legislação específica dos níveis de impacto dos empreendimentos, estes deverão ser analisados pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Nº16.176/96), que classifica os usos localizados em áreas com mais de 3 ha (três hectares), ou cuja área construída ultrapasse 20.000m²(vinte mil metros quadrados) como sendo Empreendimentos de Impacto. A necessidade da elaboração deste Memorial Justificativo decorre desta classificação. Este documento será objeto de apreciação pela Comissão de Controle Urbanístico - CCU e pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU.

O bairro da Boa Vista, local onde se pretende implantar o empreendimento, é integrante do Centro Expandido da cidade, classificado segundo o Plano Diretor de Recife - Lei Nº17.511/08, como Zona Especial de Dinamização Econômica - ZEDE. O Plano Diretor define como Zona Especial, aquelas áreas urbanas que exigem tratamento especial na definição de parâmetros urbanísticos e diretrizes específicas. As Zonas Especiais de Dinamização Econômica-ZEDES são as áreas, potenciais ou consolidadas, que concentram atividades múltiplas, classificadas de acordo com a sua configuração espacial em ZEDE de Centro ou ZEDE de Eixo. O Centro Expandido - centro tradicional do Recife - é definido como ZEDE Centro Principal com o objetivo de preservar e fortalecer o seu raio de influência regional e metropolitano. Segundo o Art. 230 da lei acima citada, para esta ZEDE Centro Principal - Centro Expandido, no trecho não contido dentro do limite da Zona Especial de Centro Principal - ZECP, deverão ser adotados os parâmetros definidos no Plano Diretor para a Zona Moderada até a publicação da legislação específica.

A ZAC Moderada é caracterizada na legislação urbanística em vigor, como aquela de ocupação diversificada e facilidade de acessos, com potencialidade para novos padrões de adensamento.

A justificativa do Projeto de Lei que resultou no atual Plano Diretor do município, assim tratou a criação da **ZEDE de Centro Principal**:

“O Plano estabelece, portanto, as diretrizes e os instrumentos para que as ZEDE exerçam o papel de indutor da expansão urbana, da articulação entre crescimento e a oferta de infraestrutura, incluindo-se, nesse contexto, levar os benefícios da urbanização para as áreas mais carentes da cidade e a reabilitação de áreas urbanas centrais, dotadas de infraestrutura e de um estoque imobiliário vazio ou subutilizado a ser recuperado para cumprir a função social da propriedade urbana.

O aprofundamento do conceito de ZEDE aponta, também, para uma melhor precisão do papel de Centro Principal na organização territorial da cidade. A ZEDE de Centro Principal consiste um tipo de polarização de influência regional, metropolitano. Neste âmbito se situa o centro tradicional do Recife que, historicamente, tem exercido esse tipo de função”

Esta descrição ratifica, de forma clara, a escolha da área como sendo correta para a implantação do empreendimento em tela. Dentre os objetivos descritos para a ZAC Moderada, o texto legal cita a dinamização das atividades de comércio, serviços e negócios, visando potencializar as atividades econômicas. Mais uma vez, o empreendimento se encaixa plenamente na legislação vigente.

A Lei Nº 17.511/08, além de traçar diretrizes e objetivos para cada Zona da cidade, define os parâmetros urbanísticos que devem ser observados no projeto de novos empreendimentos. Para a ZAC Moderada, são os seguintes:

- Coeficiente de Utilização (μ) = 3,0
- Taxa de Solo Natural (TSN)= 25%
- Afastamentos iniciais mínimos: Frontal = 5,00m
Lateral e Fundos = 3,00m

4. O PROJETO MULTIUSO RECIFE

O “**Empreendimento MULTIUSO RECIFE**” caracteriza-se como um complexo empresarial corporativo multiuso, onde um elenco de atividades integradas e complementares estão reunidas em um só projeto. Assim, o programa estabelecido prevê duas funções de natureza específica: empresarial corporativo e comercial. Complementarmente estão ainda previstos estacionamentos de veículos, lojas comerciais, locais para reuniões de grupos corporativos e espaço de multiuso.

O projeto será implantado em duas glebas: A e B, com 12.169,40m²e 6.791,86m² respectivamente, na forma indicada no **MAPA 13**. Estas glebas são resultantes do remembramentos de vários imóveis formando cada uma das glebas do empreendimento.

Em razão do programa do Empreendimento e da conseqüente necessidade de integração de atividades, se propõe uma ligação entre as edificações das garagens, através de passarela a ser construída sobre a Rua das Fronteiras, como detalhado adiante na descrição do projeto.



4.1. PARTIDO ARQUITETÔNICO

EMPREENDIMENTO MULTIUSO RECIFE/AGAMENON MAGALHÃES

Principais características:

A área verde (3.133,07 m²) ocupa a periferia do terreno de 12.169,40 m², ampliando os pontos de vista, conduzindo aos acessos e dando vida às áreas do pavimento térreo.

As lojas ocupam o pavimento térreo com pé direito duplo sob o edifício horizontal para estacionamento. Este pavimento é aberto para a área pública pretendendo ser extensão da Rua das Fronteiras, posterior à Av. Agamenon Magalhães, com a presença de cafés e restaurantes.

A torre de escritórios ocupa apenas 10% do terreno com 1 pavimento térreo, 37 pavimentos tipo e um pavimento ático. Tem planta quadrada com circulação vertical no centro, espaço de trabalho na periferia com vista privilegiada da cidade através de suas fachadas transparentes que utilizam vidros de baixa emissividade. No térreo, uma recepção única que indicará o acesso dos elevadores para os primeiros 25 andares e para os 12 últimos. Essa logística faz parte do plano de zoneamento dos elevadores.

No ático, casas de máquinas, reservatórios e equipamento do sistema de ar condicionado que utiliza condensação à água e não necessita trocar calor através das fachadas, eliminando interferências.

A arquitetura resolve a função em dois volumes, um horizontal (com as lojas e estacionamento) outro vertical (escritórios) sobre base verde com livre circulação, integrando espaços público e privado.

Quem usa o estacionamento tem elevadores e escadas que levam ao pavimento térreo com acesso protegido a uma das recepções da torre ou às lojas.

Quem vai de taxi usa área de embarque e desembarque das praças de acessos da Av. Agamenon Magalhães (onde será implantada também parada de ônibus). O acesso, sob marquises, serve à torre e às lojas.

Juntamente com o projeto do edifício, defrontante da Rua das Fronteiras, se faz proposição de acesso único pela Rua Mário Domingues com passarela sobre a Rua das Fronteiras que deverá se transformar em *boulevard* de menor movimento de veículos e integrar a rua com lojas e jardins de ambos os edifícios, circulação livre em áreas cobertas e descobertas.

Instalações sanitárias, de lixo, gás, eletricidade, comunicação, seguem a legislação em vigor assim como a segurança contra incêndio.

Um espaço de multiuso servirá à cidade e está localizado sobre o edifício do estacionamento.

EMPREENDIMENTO MULTIUSO RECIFE/FRONTEIRAS

Principais características:

Da mesma forma que o empreendimento Agamenon Magalhães, a área verde (1.825,27m²) ocupa a periferia do terreno de 6.791,86 m², ampliando os pontos de vista, conduzindo aos acessos e dando vida às áreas do pavimento térreo.

Edifício de escritórios situado à Rua do Paissandu, esquina com Rua das Fronteiras, com parte de sua área voltada também para a Rua Mário Domingues.

Com objetivo de transformar a Rua das Fronteiras em um *boulevard*, com integração dos espaços público e privado que compõem suas lojas, passeios e jardins com os do edifício defrontante (Empreendimento Agamenon Magalhães), é proposto acesso único ao estacionamento dos dois edifícios através da Rua Mário Domingues com passarela sobre a Rua das Fronteiras.

Também estão voltadas para a Rua Mario Domingues, doca de carga e descarga com elevador de serviço específico que leva ao nível da passarela, e acesso aos elevadores de ambos os edifícios; bicicletários e vestiários para ciclistas; demais áreas de vestiários de funcionários e áreas técnicas.

O edifício é composto por dois blocos; um com lojas de pé direito duplo no térreo, mais 8 pavimentos de estacionamento, mais 7 de escritórios. Outro com 26 pavimentos de escritórios.

Da garagem, elevadores e escadas levam aos halls de acesso e daí às lojas e aos escritórios.

A circulação dos escritórios se faz em torno de um átrio central com luz zenital, no bloco sobre o estacionamento. No outro, linha de circulação vertical protege uma das fachadas. As demais são transparentes com espaço único para receber layout posteriormente.

4.2. INDICADORES URBANÍSTICOS

O projeto apresenta no Quadro 03 e 04, as áreas que serão objeto de comparação com os indicadores urbanísticos estabelecidos no Plano Diretor, Lei Nº 17.511/08 quando se refere às áreas computáveis para o cálculo do coeficiente de utilização, solo natural e vagas de estacionamento, para cada uma das glebas.

QUADRO 03

EMPREENDIMENTO AGAMENON MAGALHÃES		
Terreno	12.169,40m ²	
	PERMITIDO	APRESENTADO
Coef. Utilização	36.508,20 ($\mu=3$)	36.506,29 ($\mu=3$)
Solo Natural (m ²)	3.042,35 (25%)	3.133,07 (25,74%)
Estacionamento (n ^o vagas)	1.187 (1/40m ²) ^(I)	1.413
Área Comum (m ²)	-	39.482,97
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)		75.989,26

(I) Área total descontada a garagem = 47.130,05 m²

QUADRO 04

EMPREENDIMENTO FRONTEIRAS		
Terreno (m ²)	6.791,86 m ²	
	PERMITIDO	APRESENTADO
Coef. Utilização	20.375,58 ($\mu=3$)	20.375,12 ($\mu=3$)
Solo Natural (m ²)	1.697,96 (25%)	1.825,27 (26,87%)
Estacionamento (n ^o vagas)	572 (1/50m ²) ^(I)	678
Área Comum (m ²)	-	24.386,40
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (m²)		44.761,52

(I) Área total descontada a garagem = 28.628,28 m²

a) COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO – CUT

O empreendimento atende ao coeficiente determinado no Plano Diretor para a área ($\mu= 3,0$). Aplicando este índice ao somatório dos terrenos resultaria numa área total de construção privativa de 56.883,78m². O empreendimento apresenta área de 56.881,41m², inferior portanto, ao limite estabelecido.

b) TAXA DE SOLO NATURAL

O empreendimento atende ao exigido na legislação apresentando 4.958,34m² de solo natural (26,15%), quando o limite é de, no mínimo 25% (o que corresponderia a 4.740,31m²).

c) ESTACIONAMENTO

De acordo com a legislação vigente, seriam necessárias, no mínimo, 1.759 vagas de garagem para atendimento ao empreendimento, correspondendo a 1 vaga para cada 30,00m² de área privativa ou 1 vaga para cada 40m² de área construída descontando a área construída da garagem para o Empreendimento Agamenon e 1 vaga para cada 50m² de área construída descontando a área construída de garagem no Empreendimento Fronteiras, como exigido na legislação; entretanto, estão projetadas 2.091 vagas, o que significa 1 vaga para cada 33,35 m² de área construída descontando a área construída da garagem para o Empreendimento Agamenon e 1 vaga para cada 42,22 m² de áreas

construída descontando a área construída da garagem para o Empreendimento Fronteiras.

d) AFASTAMENTOS

Os desenhos a seguir apresentam os recuos regulamentares adotados para o empreendimento, atendendo ao disposto na Lei de Uso do Solo.

Empreendimento Agamenon

Edifício garagem

Número de Pavimentos: 9 und.
Afastamento Frontal Calculado: 6,25 m

Edifício Empresarial

Número de Pavimentos: 39 und.
Afastamento Frontal Calculado: 13,75 m

Empreendimento Fronteiras

Edifício Empresarial 01

Número de Pavimentos: 14 und.
Afastamento Frontal Calculado: 7,50 m
Afastamento Lateral Calculado: 5,50 m

Número de Pavimentos: 16 und.
Afastamento Frontal Calculado: 8,00 m
Afastamento Lateral Calculado: 6,00 m

Edifício Empresarial 02

Número de Pavimentos: 28 und.
Afastamento Frontal Calculado: 11,00 m
Afastamento Lateral Calculado: 9,00 m

RECUOS ADOTADOS



Empreendimento Agamenon

Empreendimento Fronteiras

e) RESERVATÓRIO DE ÁGUA

Para uma população estimada de 8.116 pessoas foi projetado um conjunto de reservatórios que totalizam 1.992.871 litros, correspondendo a 246 litros/dia por pessoa (volume maior do que o estabelecido na legislação).

RESERVATÓRIOS

EMPREENDIMENTO AGAMENON

EMPRESARIAL (SALAS)

Área total:	32.411,11
Número de pessoas:	4.630 7 pessoas /m ²
Consumo diário (Litros):	370.413 80 litros/pessoa
Reserva de incêndio (Litros):	22.500 Reservatório Superior

VAREJO (LOJAS)

Área total:	4.054,80
Número de pessoas:	579 7 pessoas /m ²
Consumo diário (Litros):	46.341 80 litros/pessoa

Reservatório de Incêndio (Reservatório Superior) =	22.500 L
Reservatório Inferior (3x consumo diário) =	1.250.260 L

EMPREENDIMENTO FRONTEIRAS

TORRE SHE

Área total:	10.521,68
Número de pessoas:	1.503 7 pessoas /m ²
Consumo diário (Litros):	120.248 80 litros/pessoa
Reserva de incêndio (Litros):	22.500 Reservatório Superior

CENTRO MÉDICO (SALAS)

Área total:	8.562,03
Número de pessoas:	1.223 7 pessoas /m ²
Consumo diário (Litros):	97.852 80 litros/pessoa
Reserva de incêndio (Litros):	22.500 Reservatório Superior

VAREJO (LOJAS)

Área total:	1.263,27
Número de pessoas:	180 7 pessoas /m ²
Consumo diário (Litros):	14.437 80 litros/pessoa

Reservatório de Incêndio (Reservatório Superior Torre SHE + Reservatório Superior Centro Médico) =	22.500 L (cada)
Reservatório Inferior (3x consumo diário) =	697.611 L

*Calculado de acordo com a Lei Municipal da Cidade do Recife nº 16.292/97, na tabela I do Anexo III - Instalações e Equipamentos de apoio

f) CENTRAL DE RESÍDUOS – LIXO

Foram considerados no projeto para a destinação dos resíduos sólidos, uma área que comporta 31 containers, tendo sido adotado 42 containers no total, 26 no Empresarial Agamenon e 16 no Empresarial Fronteiras, com capacidade total de 37.343 litros, o que determina a legislação.

CENTRAL DE LIXO**EMPREENDIMENTO AGAMENON**

Número de Pessoas:	5.210
Requerido (Litros):	23.966
Requerido (Número de Containers):	20
Adotado (Número de Containers):	26

EMPREENDIMENTO FRONTEIRAS

Número de Pessoas:	2.908
Requerido (Litros):	13.377
Requerido (Número de Containers):	11
Adotado (Número de Containers):	16
	37.343

Observação:

Litros = Número de pessoas x 4,6

Número de containers = Litros /1200

*Calculado de acordo com a Lei Municipal da Cidade do Recife nº 16.292/97, na tabela I do Anexo III - Instalações e Equipamentos de apoio

5. OS IMPACTOS NO TERRITÓRIO

A presente análise do empreendimento projetado objetivando identificar os impactos - positivos e negativos sobre o território e em especial, sobre a vizinhança, contém uma abordagem acerca de cinco aspectos relevantes, a saber: urbanístico, ambiental, de transportes, de infraestrutura e socioeconômico.

5.1. URBANÍSTICO

A proposta do Empreendimento MULTIUSO RECIFE contém uma intervenção urbana que remete ao conceito de renovação/densificação por que passa o território central da Região Metropolitana do Recife. O Centro Expandido do Recife, assim denominado nos anos setenta do século XX, é atualmente acometido por um movimento dinâmico que deságua na alteração do tecido urbano, impactando fortemente usos e funções.

Trata-se de uma tendência de buscar a plena apropriação da cidade consolidada, reduzindo o fenômeno da sub infraestruturação - característica do

desperdício urbanístico em territórios plenamente infraestruturados e de reduzida densidade construtiva e ou de baixa utilização.

Com efeito, o avanço da economia terciária, o surgimento de novos métodos construtivos e a tecnologia da informação/comunicação, aliadas ao processo de desenvolvimento da cidade - um fenômeno em mutação constante, permite identificar no Projeto MULTIUSO RECIFE uma proposta em sintonia com a evolução do Recife, pelas seguintes razões:

- a)** renovação do espaço edificado em área estratégica central para a consolidação do novo Centro Expandido - uma resposta ao surgimento de núcleos dinâmicos na periferia da metrópole - ao sul (Suape), ao norte (Goiana) a oeste (São Lourenço da Mata);
- b)** fortalecimento da oferta de serviços do segmento de saúde e de complexos corporativos empresariais na região de maior dinamismo do Centro Expandido;
- c)** adensamento de parte do território recifense através da plena utilização do potencial construtivo estabelecido pela legislação de uso do solo, incorporando mais de 50.000,00m² de área privativa vocacionada para usos do terciário moderno em substituição da área construída em condições inadequadas (edificações residenciais adaptadas a usos não residenciais);
- d)** articulação/integração com os investimentos públicos em andamento voltados para a melhoria do transporte de massa na proximidade do local do Projeto.

De outra parte, ao lado dos impactos positivos para o território, há que se considerar na relação de vizinhança quais os efeitos decorrentes da implantação do Empreendimento. Assim, no que se refere aos impactos negativos, a análise resulta no reconhecimento da demolição de edificações em uso, embora adaptadas a usos não originais.

No conjunto de imóveis que compõem as duas glebas do projeto, 21 estão funcionando com atividades de comércio e serviços, os demais estão subutilizados. Dentre esses imóveis, apenas 01 corresponde a edificação adequada à função atual (escola de línguas), os restantes são residências adaptadas a outras funções.

Importa registrar, que parte dos imóveis foi lembrada para implantação de unidades hospitalares, uma delas desativada, significa dizer que o tecido urbano local inicia uma nova etapa de redesenho do parcelamento original no interior das quadras através do Projeto MULTIUSO RECIFE.

Uma leitura sobre o padrão arquitetônico edificado registra construções pequenas adaptadas para uso comercial, apresentando sim, descaracterização da feição original em consequência das reformas para funções não habitacionais.

No tocante aos aspectos positivos para a vizinhança, cabe estabelecer dois espaços de referência: o programa de usos do empreendimento e o partido arquitetônico adotado. Quanto ao conteúdo programático, destaca-se:

- a) A oferta de 5.129,71 m² de área locável para atividades comerciais e de serviço no pavimento térreo das edificações das duas glebas, aberta ao público da vizinhança e disponibilizando atividades de conveniência, produtos e serviços locais;
- b) A oferta de 56.881,41 m² de área locável para a instalação de ambientes corporativos, salas para escritórios de empresas ou instalação de consultórios em ambientes adequados e com padrão de excepcional qualidade e avançada tecnologia;
- c) Facilitação da fluidez do tráfego, na via local da Av. Governador Agamenon Magalhães e Rua das Fronteiras, em decorrência da eliminação total do atrito lateral causado por estacionamentos frontais precários aos imóveis e perpendiculares a estas vias;

Quanto ao partido arquitetônico, são referências relevantes:

- a) Pé-direito duplo no pavimento térreo possibilitando a integração dos espaços públicos e privados;
- b) Criação de circulação pública entre as glebas através de uma praça-jardim de acesso na via local da Av. Agamenon Magalhães;
- c) Localização da área verde ajardinada em todo o contorno das glebas criando uma faixa de amenização climática;

- d) Instalação de bicicletários e vestiários para ciclistas, em consonância com a política pública adotada na cidade;
- e) Criação de espaço apropriado para o estacionamento de veículos, o que proporcionará maior oferta deste serviço na área bem como, possibilitará maior fluidez de tráfego nas vias locais existentes, com a substituição de estacionamento ao longo das mesmas; e,
- f) Edificações com fachadas transparentes que utilizam vidros de baixa emissividade.

5.2. AMBIENTAL

Neste componente, faz-se necessário destacar que a **Odebrecht Realizações Imobiliárias - OR**, tem, além da filosofia empresarial e as suas próprias ações, um compromisso formal: é membro fundador da **Green Building Council do Brasil**, organização não governamental que auxilia no desenvolvimento e fortalecimento da indústria nacional da construção sustentável.

O conceito de sustentabilidade percorre toda a trajetória de implantação de seus empreendimentos desde a concepção arquitetônica, as características dos projetos de engenharia, à escolha dos materiais e ao funcionamento/operação dos imóveis. Assim, no Projeto MULTIUSO RECIFE, são benefícios ambientais diretos para a vizinhança:

- a) Criação de 4.958,34 m² de solo natural em região que apresenta a ausência plena deste atributo ambiental legal em razão de seu uso para estacionamento pavimentado de veículos;
- b) A criação do Boulevard da Rua das Fronteiras no trecho compreendido entre a Rua Jaguapitã e a Rua do Paissandu, com ajardinamento lateral, passeios confortáveis e sombreamento natural;
- c) A criação de praça-jardim na via local da Av. Governador Agamenon Magalhães, transformada em espaço de convivência aberto ao público e integrado aos passeios que envolvem toda a quadra;
- d) Manutenção da arborização de *Ficus Benjamin* existente na confluência da Rua Jaguapitã e Rua das Fronteiras, bem como plantio de árvores de porte para sombreamento das vias;

- e) Cumprimento de pré-requisitos básicos para buscar o certificado LEED ou PROCEL EDIFICA, contemplando:
- Desenvolvimento e Implementação um Plano de Controle da Erosão de Sedimentação durante a fase de construção (por exemplo, inclui a lavagem de roda dos caminhões antes da sua saída da obra, inclui a proteção de taludes, etc.).
 - Redução do consumo de Água Potável durante a fase de operação do edifício.
 - Estabelecimento de Meta de Desempenho Energético Mínimo.

5.3. TRANSPORTES

No que se refere ao componente de transportes, aspecto relevante no que concerne a impactos sobre o sistema viário da vizinhança e sobre os meios de transporte público e privado, os estudos indicam que o Empreendimento compreendido pelas edificações projetadas para as Glebas A e B não comprometem o nível de serviço atual das vias, nem tampouco os meios de locomoção da região onde se insere.

Com efeito, as análises procedidas sobre os vários componentes do projeto – o empresarial, as lojas e o espaço de multiuso corporativo, demonstraram que o **Projeto MULTIUSO RECIFE** não trará impactos negativos para a região onde se localiza. No capítulo referente aos impactos sobre o sistema viário e o transporte, contido no anexo III, encontram-se os resultados das análises fundamentadas em normas, pesquisas e ensaios prospectivos que assim justificam a correção do Projeto:

“O tráfego diário gerado pelo Empreendimento, que entra ou sai dos estacionamentos contidos no Projeto MULTIUSO RECIFE não altera em nenhum horário o nível atual de fluidez das vias adjacentes ao mesmo, uma vez que seu volume médio horário máximo – VMH é inexpressivo diante do tráfego que flui pelos citados trechos viários, não havendo alteração relevante na capacidade de movimento das vias adjacentes.”

Isto porque os volumes do tráfego gerado pelos componentes do Empreendimento em foco são relativamente baixos, e que os mesmos estão distribuídos ao longo do dia tendo sua capacidade máxima de fluxos durante períodos que não se confrontam com os horários de pico verificados nas pesquisas realizadas nas vias que lhe dão acesso.

Com efeito, deve-se observar que a presença do Empreendimento irá ocupar todo o quarteirão compreendido entre a Av. Agamenon Magalhães, a Rua Jaguapitã, a Rua das Fronteiras e a Rua Paissandu, e ainda grande parte do outro quarteirão (que também será ocupado pelo Empreendimento) delimitado pelas Ruas das Fronteiras, Paissandu e Mário Domingues, e que todas as entradas e saídas de veículos dos imóveis que hoje estão ocupando esses quarteirões serão resumidas em apenas uma voltada para a Rua Mário Domingues (rua de menor trânsito de veículos dessa região em análise). Este fato promoverá uma sensível redução do atrito lateral que esses movimentos de entrada e saída provocam sobre o tráfego de veículos que escoam pelas citadas vias.

Ainda haverá uma sensível redução no volume de autos estacionados ao longo das vias porque o Empreendimento ofertará espaços adequados (2.091 vagas de garagem) para abrigar os veículos de seus usuários, liberando as vias para o trânsito dos veículos.”.

5.4. INFRAESTRUTURA

A proposta de ocupação dos imóveis nas duas glebas objeto do **Projeto MULTIUSO RECIFE** está apoiada no conceito de densificação de um território urbanizado e com baixa utilização da infraestrutura instalada. Assim, além dos aspectos de transportes, a questão do suprimento de água, energia, comunicação e destinação de resíduos (lixo e esgoto), foi objeto de análise para aferir os impactos sobre a vizinhança.

Para tanto, foram consultadas as concessionárias de prestação de serviços de infraestrutura básica quanto a disponibilidade de atendimento às demandas

decorrentes da implantação/operação do Empreendimento – entendido como fusão dos componentes das duas glebas.

De acordo com o posicionamento formal das concessionárias (anexo) o Empreendimento poderá ser atendido desde que responda às normas e requisitos operacionais especificados.

Pode-se afirmar, que do ponto de vista da infraestrutura, o **Projeto MULTIUSO RECIFE não acarretará em impactos negativos sobre a infraestrutura de suprimento na região onde se insere.**

5.5. SOCIOECONÔMICO

O Produto Interno Bruto – PIB, a preços de mercado em 2011, no Recife, foi de R\$ 33,0 bilhões, colocando o município na 15ª posição no Brasil e 3ª no Nordeste. Neste aspecto destaca-se o setor terciário, característica da economia recifense desde sua origem, concentrando 35% do PIB total do componente serviços, o que demonstra o alto grau de importância das atividades do setor.

Neste contexto, o programa definido para compor o **Projeto MULTIUSO RECIFE** está em sintonia com a tendência predominante do setor terciário moderno do Recife, ao tempo em que é adequado ao perfil usual no Centro Expandido e, em especial, a sua vizinhança.

Dessa forma, os impactos decorrentes de sua implantação são positivos, agregam a geração de emprego e renda, fortalecem as atividades econômicas e apresentam concretos efeitos sociais benéficos.

Com um volume de investimentos globais na ordem de R\$ 250 milhões de reais com a geração de cerca de 1.057 empregos diretos no período de pico das obras, para uma implantação prevista de 36 meses.

6. SÍNTESE CONCLUSIVA

A leitura do presente Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e a correspondente análise dos impactos do Empreendimento MULTIUSO RECIFE sobre o seu entorno, a área de influência direta e o território urbano regional, permite afirmar sobre a adequação do empreendimento pelas seguintes razões:

- a) O Empreendimento se insere numa cidade em movimento, viva, dinâmica, em processo de mutação, principalmente nos locais subutilizados e ou degradados. Ele vai ao encontro da tendência presente nos centros urbanos onde a renovação e a densificação conferem acerto ao produto proposto.
- b) O Empreendimento será implantado em glebas já ocupadas cuja natureza e caráter da maioria dos imóveis existentes não apresentam valor histórico ou cultural, posto que encontram-se inclusive descaracterizados pela mudança do uso habitacional para atividades de comércio e serviços.
- c) O programa de usos do Empreendimento atende a uma demanda regional e consagra o polo de serviços do terciário moderno, representado por edifícios empresariais corporativos e ou salas destinadas a serviços variados, inclusive consultórios médicos.
- d) No plano ambiental, o Empreendimento agrega ao território a oferta de 4.958,34m² de solo natural, em uma área utilizada para estacionamento de veículos. Complementarmente oferece uma praça de convivência na face oeste da gleba destinada ao MULTIUSO/Agamenon Magalhães, e na face leste - Rua das Fronteiras, um *boulevard* nos dois lados, com tratamento paisagístico específico.
- e) No que se refere à mobilidade, os estudos afirmam o não comprometimento das vias do entorno, ao contrário, haverá uma melhoria de desempenho na via local da Av. Agamenon Magalhães e na Rua das Fronteiras nos trechos lindeiros ao Empreendimento em decorrência das intervenções viárias propostas.

- f) Em relação à infraestrutura - suprimento de água, energia, comunicação e resíduos (esgotamento sanitário e lixo), o posicionamento das operadoras desses serviços, contidos no presente EIV, asseguram as condições de atendimento às demandas geradas pelo Empreendimento.
- g) Os investimentos do Empreendimento estão estimados em cerca de R\$250.000.000,00; representando uma escala de investimentos que realça a qualificação do produto imobiliário. Este expressivo volume de recursos irá gerar um significativo valor de receitas públicas durante a obra e posteriormente, na sua operação, bem como de empregos diretos e indiretos.
- h) Com respeito à Legislação de Uso e Ocupação do Solo vigente o Empreendimento atende plenamente aos indicadores e parâmetros urbanísticos estabelecidos, obedecendo as diretrizes emanadas do Plano Diretor e aos requisitos específicos requeridos pela legislação.

Finalmente, o Empreendimento MULTIUSO RECIFE se apresenta positivamente nas diversas análises realizadas e contidas neste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, demonstrando a correção do Projeto, bem como os benefícios gerados para a cidade.

PAULO ROBERTO DE BARROS E SILVA

Arquiteto Especialista em Desenvolvimento Urbano