

Centro Médico Paissandú

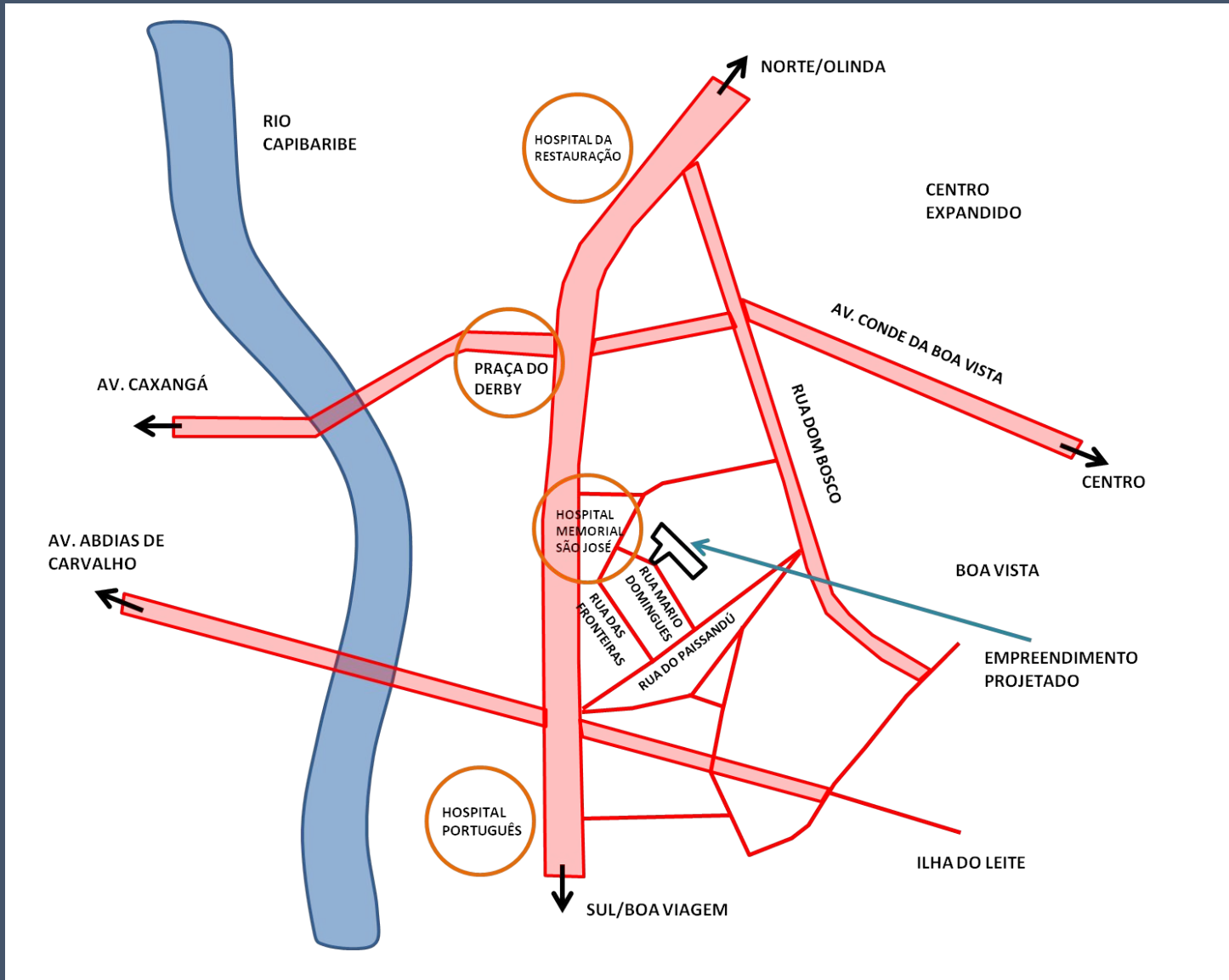
Memorial Justificativo de Impacto de Vizinhança

**Projeto de Centro Médico a ser construído no lote A da Rua
Mário Domingues, no Bairro da Boa Vista/Recife.**

A DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- O programa proposto para o Centro Médico é composto por atividades e serviços múltiplos, dividido em quatro grupos:
 - Apartamentos de Internação: 132 leitos
 - UTI: 30 leitos
 - Centro Cirúrgico: 10 leitos
 - Consultórios e Clínicas: 175 salas

CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA



Área de Influência Indireta

Área de Influência Direta



Na All são destaque na malha urbana cinco setores que conferem uma tipologia diferenciada enquanto qualificação predominante da ocupação.

1. o entorno imediato do empreendimento, com atividades voltadas para serviços de saúde – Hospital Memorial São José, clínicas e consultórios e ainda educação e serviços públicos;

2. o complexo educacional do Colégio Salesiano;

3. o conjunto de empreendimentos de saúde e empresariais da Ilha do Leite;

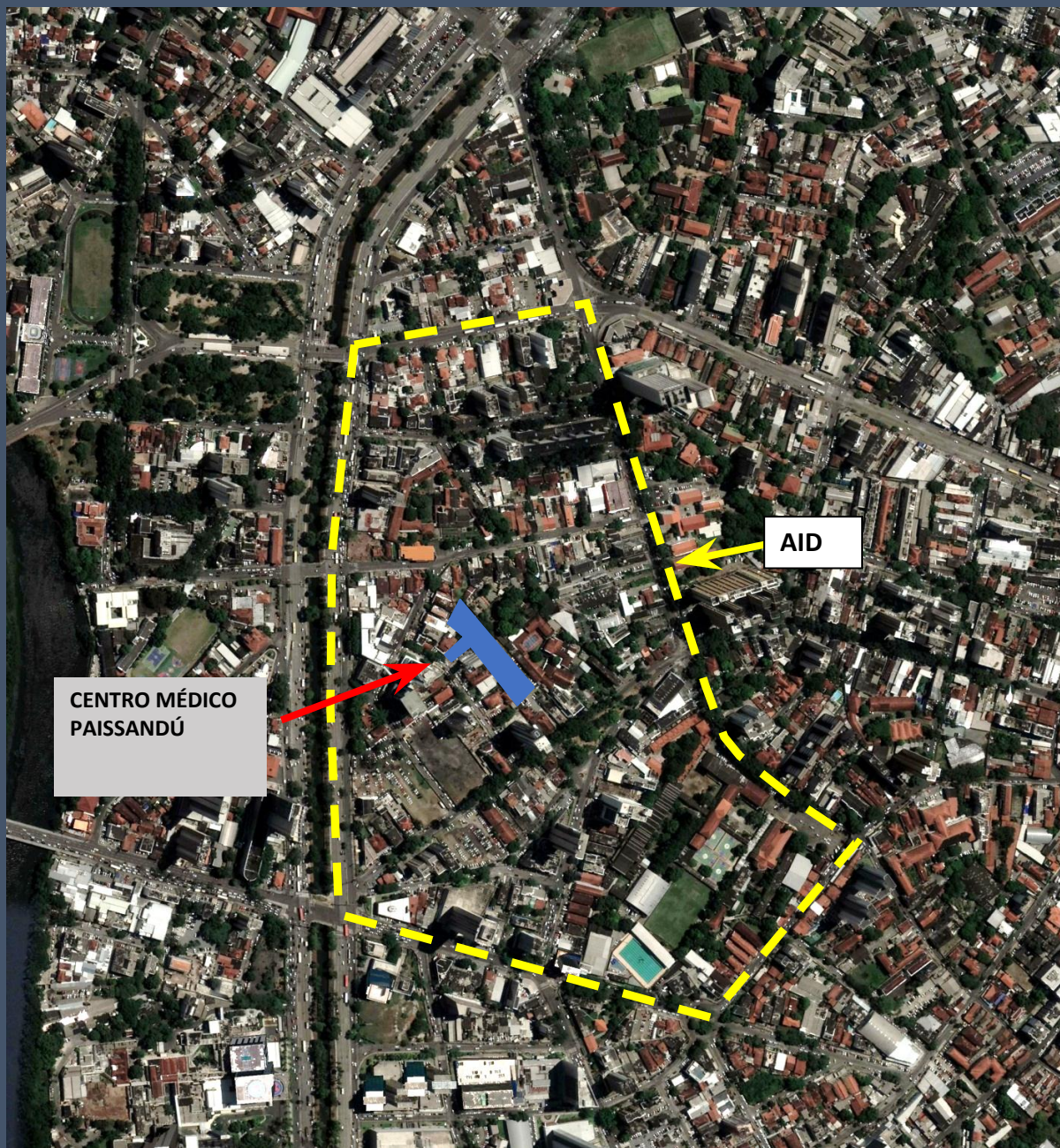
4. o Complexo do Real Hospital Português;

5. a Praça do Derby e a integração do transporte público.

Área de Influência Indireta



Área de Influência Direta





Equipamentos	Nº
- Basílica do Sagrado Coração de Jesus	1
- Colégio/Faculdade Salesiano	2
- Hospital Unimed Recife	3
- Edifício Empresarial Pedro Stamford	4
- Facipe Escola de Biomedicina	5
- Colégio Decisão	6
- Instituto Nossa Senhora de Fátima	7
- Edifício Empresarial Carrilho	8
- Empreendimento Projetado	9
- Instituto Cervantes	10
- Hospital Memorial São José	11
- Clínicas	12
- Intituto Dom Helder Câmara/Igreja das Fronteiras	13
- APSE – Associação Pernambucana de Servidores do Estado	14
- Supermercado Extra	15
- Santa Joana Diagnóstico	16
- EMLURB	17
- Clínica Lucilo Maranhão Diagnóstico por Imagem	18
- FACHESF	19

O PROJETO DE ARQUITETURA

IMÓVEL

A área objeto de intervenção possui 27.833,00 m², e encontra-se na Zona de Ambiente Construído de Ocupação Moderada- ZAC Moderada, tendo o seu acesso de pedestres, veículos de passeio, área destinada a embarque e desembarque e acesso de veículos pequenos de carga pela Rua Mário Domingues.

Quadro Geral de Áreas

TERRENO	3.620,66m ²
SOLO NATURAL	905,16m ²
PAVTO. TÉRREO=	(LÂMINA) 1.741,89m ²
	(PRIVATIVA UNIDADE 001 - HOSPITAL) 624,39m ²
	(COMUM) 1.117,50m ²
PAVTO. VAZADO 01	1.830,12m ²
	(PRIVATIVA UNIDADE 001 - HOSPITAL) 271,83m ²
	(COMUM) 1.558,29m ²
PAVTO. VAZADO 02	1.835,54m ²
	(PRIVATIVA UNIDADE 001 - HOSPITAL) 271,83m ²
	(COMUM) 1.563,71m ²
PAVTOS. V3 AO V7	935,97m ² (x5)= 4.679,85m ²
PAVTO. VAZADO 08	862,13m ²
1º PAVIMENTO - UTI	(LÂMINA) 1.002,07m ²
	(PRIVATIVA UNID. 001) 749,07m ²
	(COMUM) 253,00m ²
2º PAVIMENTO	(LÂMINA) 1.002,07m ²
CENTRO CIRÚRGICO	(PRIVATIVA UNID. 001) 749,07m ²
	(COMUM) 253,00m ²
3º E 4º PAVIMENTOS	(LÂMINA) 1.002,07m ² (x2)=2.004,14m ²
(INTERNAÇÃO)	(PRIVATIVA UNID. 001) 832,28m ² (x2)= 1.664,56m ²
	(COMUM) 169,79m ² (x2)= 339,58m ²
5º AO 9º PAVIMENTOS	(LÂMINA) 944,65m ² (x5)= 4.723,25m ²
(CONSULTÓRIOS)	(PRIVATIVA UNIDADES 501 A 918) 524,71m ² (x5)=2.623,55m ²
	(COMUM) 419,94m ² (x5)= 2.099,70m ²

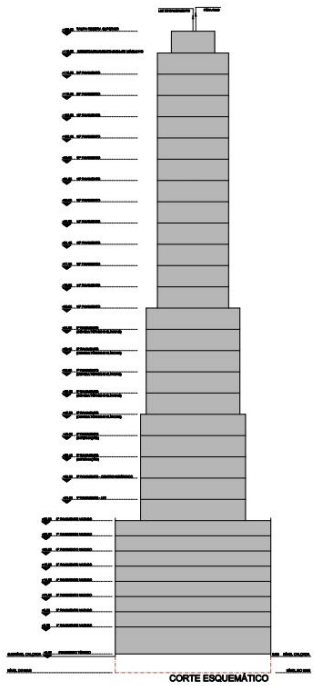
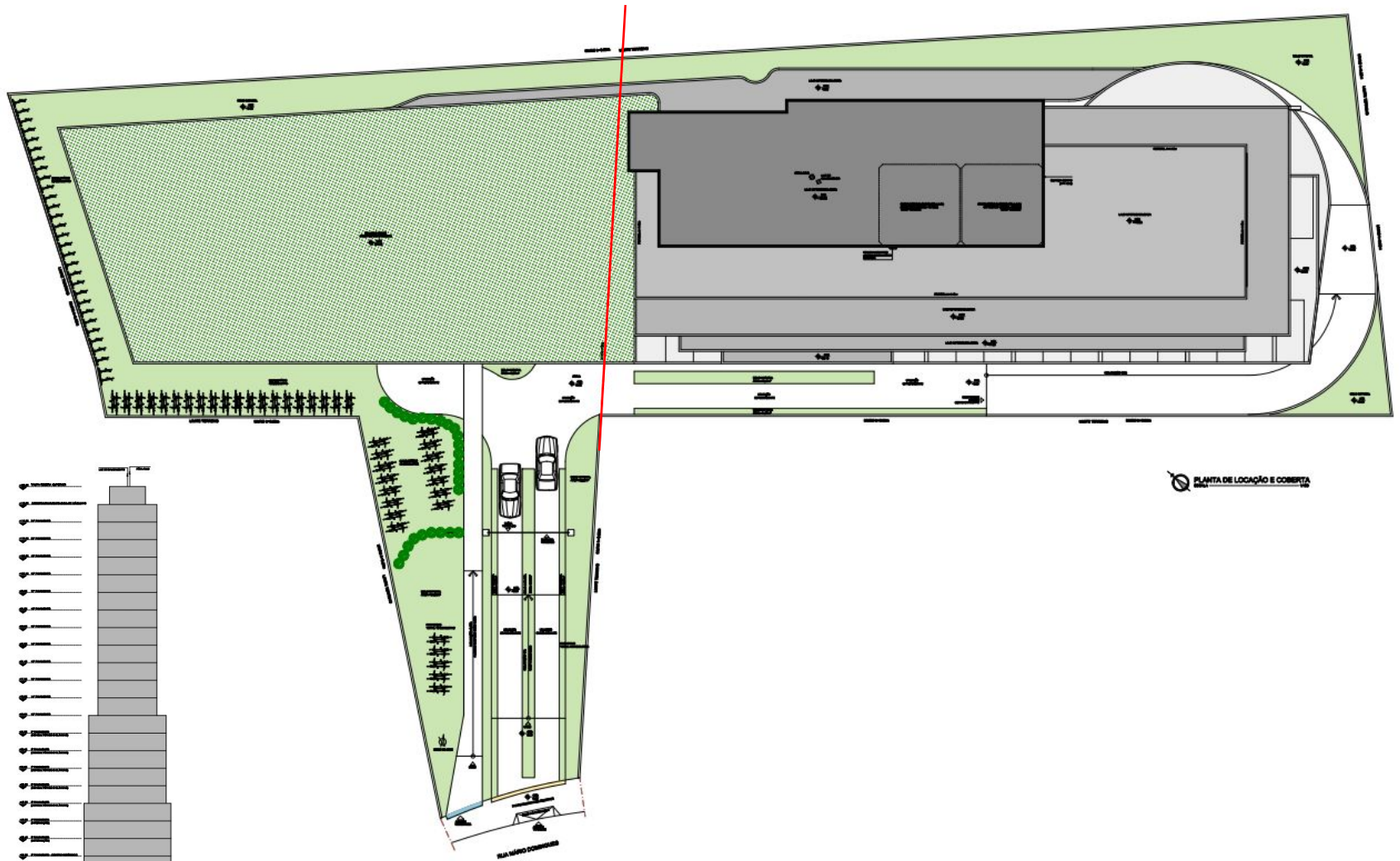
10º AO 21º PAVIMENTOS	(LÂMINA) 679,33m ² (x12)= 8.151,96m ²
	(PRIVATIVA UNID. 001) 325,64m ² (x12)=3.907,68m ²
	(COMUM) 353,69m ² (x12)= 4.244,28m ²

TOTAL ÁREA PRIVATIVA UNIDADE 001 - HOSPITAL	8.238,43m ²
TOTAL ÁREA PRIVATIVA UNIDADES 501 A 918	2.623,55m ²
TOTAL ÁREA PRIVATIVA	10.861,98m ²
TOTAL ÁREA DE USO COMUM	16.971,04m ²
TOTAL DE CONSTRUÇÃO	27.833,02m ²
ÁREA COBERTA	2.225,23m ²

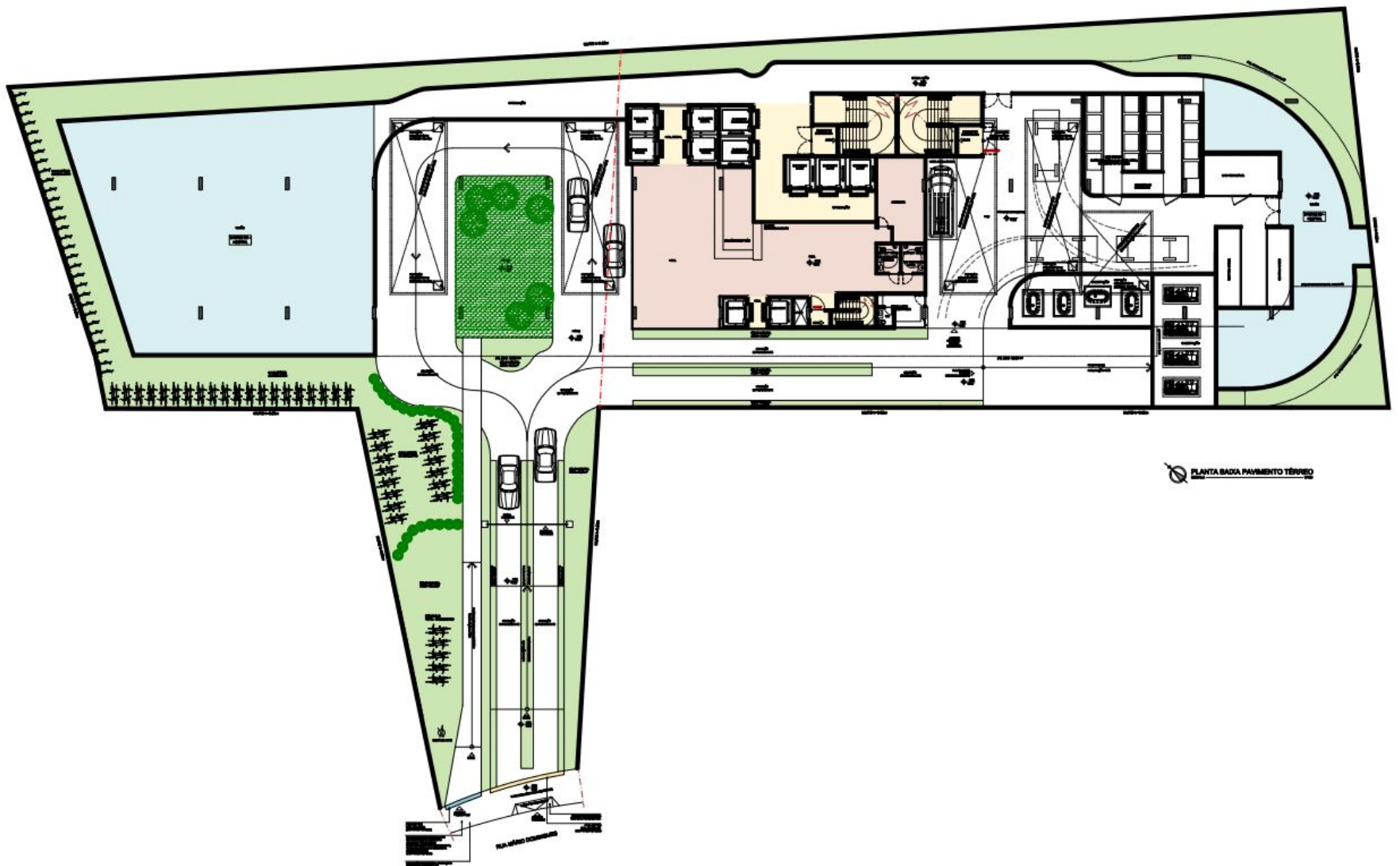
ÁREAS COMPUTADAS P/ ESTACIONAMENTO:

PAVTO. TÉRREO=	845,44m ²
PAVTO. VAZADO 01=	271,83m ²
PAVTO. VAZADO 02=	271,83m ²
	(ESTACIONAMENTOS)
PAVTOS. V3 AO V8=	0,00m ²
1º E 2º PAVTOS.=	755,65m ² (x2)=1.511,30m ²
3º E 4º PAVTOS.=	832,28m ² (x2)= 1.664,56m ²
5º AO 9º PAVTOS.=	778,42m ² (x5)= 3.892,10m ²
10º AO 21º PAVTOS.=	434,20m ² (x12)= 5.210,40m ²
TOTAL ÁREA COMPUTADA P/ ESTACIONAMENTO	13.667,46m ²
TOTAL VAGAS NECESSÁRIAS	(1 VAGA P/ CADA 60,00m ²) 228 VAGAS
TOTAL VAGAS APRESENTADAS	283 VAGAS

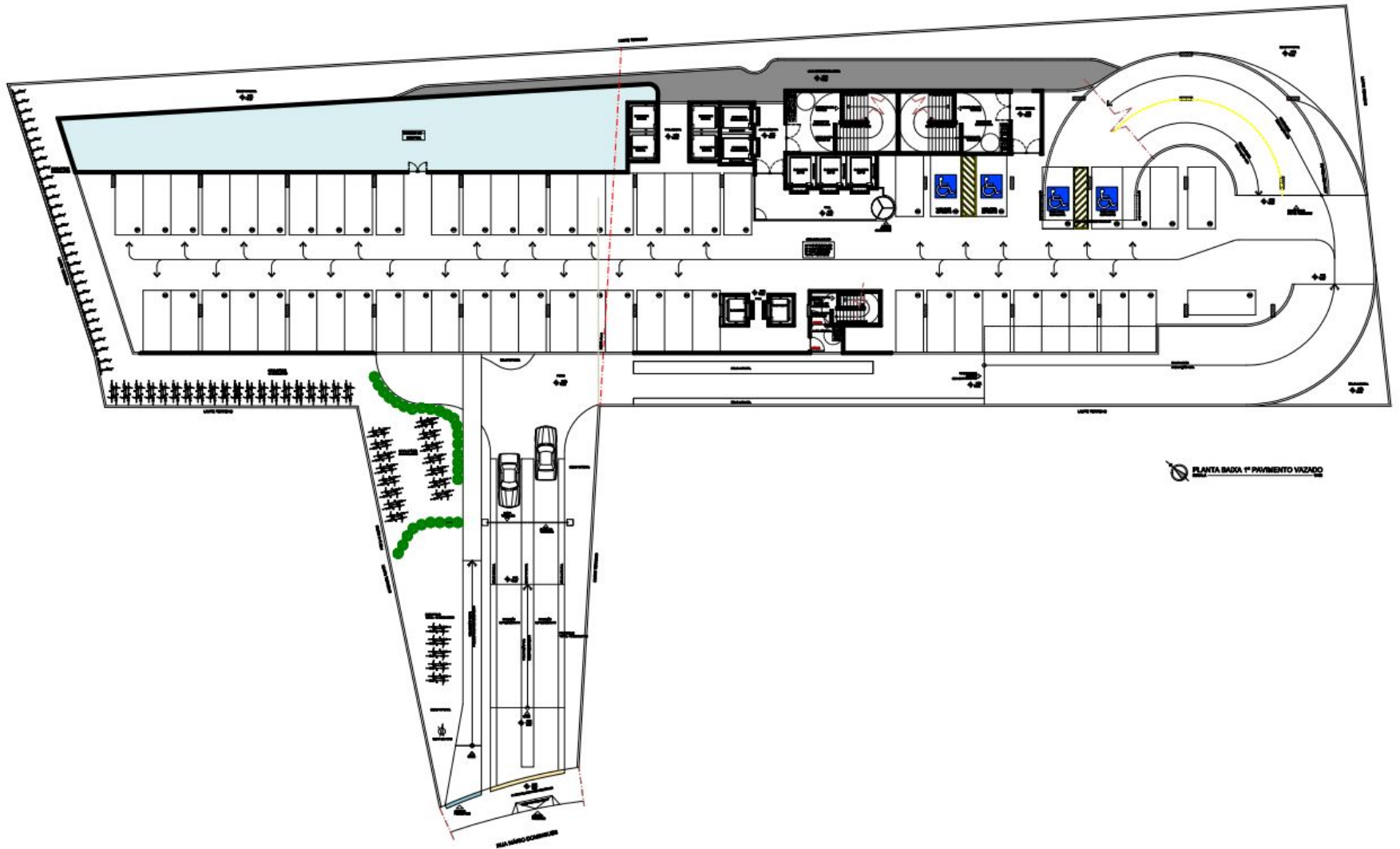
PLANTA DE LOCAÇÃO E



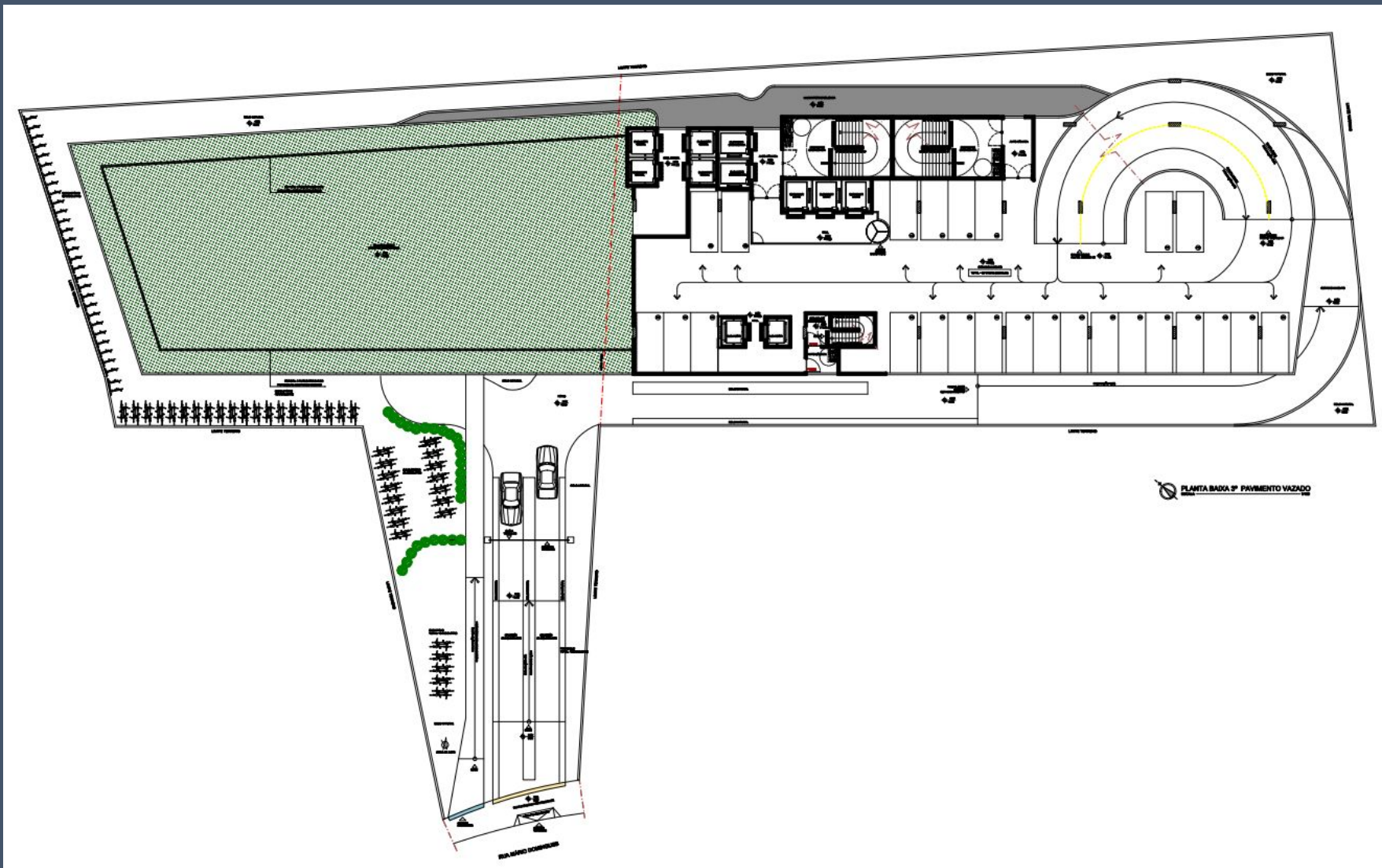
PLANTA BAIXA PAVIMENTO TÉRREO



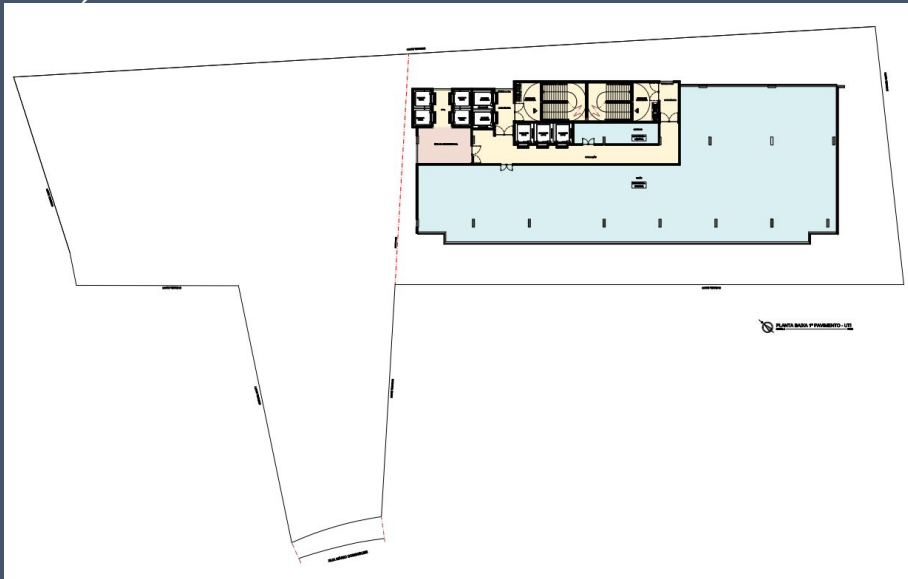
PLANTA BAIXA 1º E 2º PAVIMENTOS DE GARAGEM



PLANTA BAIXA 3º PAVIMENTO DE GARAGEM E TELHADO VERDE



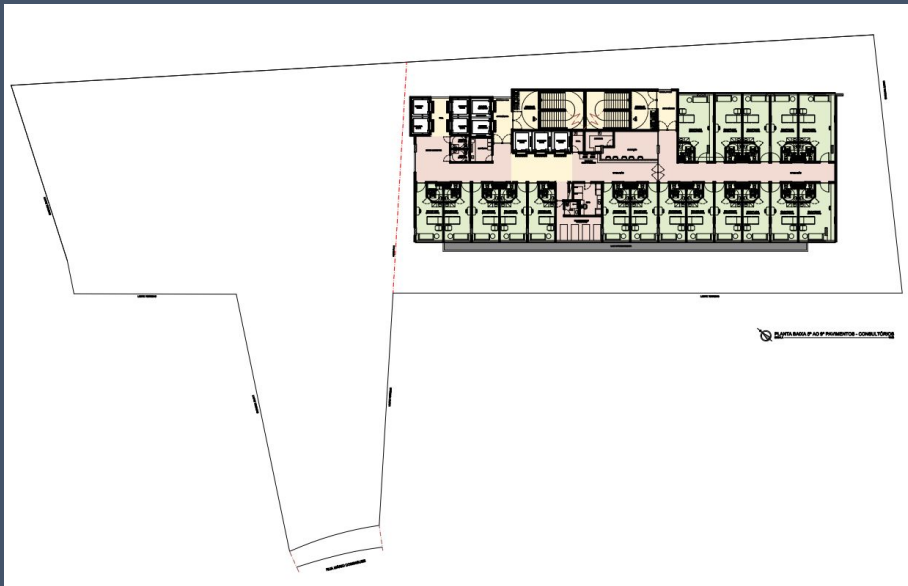
PLANTA BAIXA PAVIMENTOS UTI E CENTRO



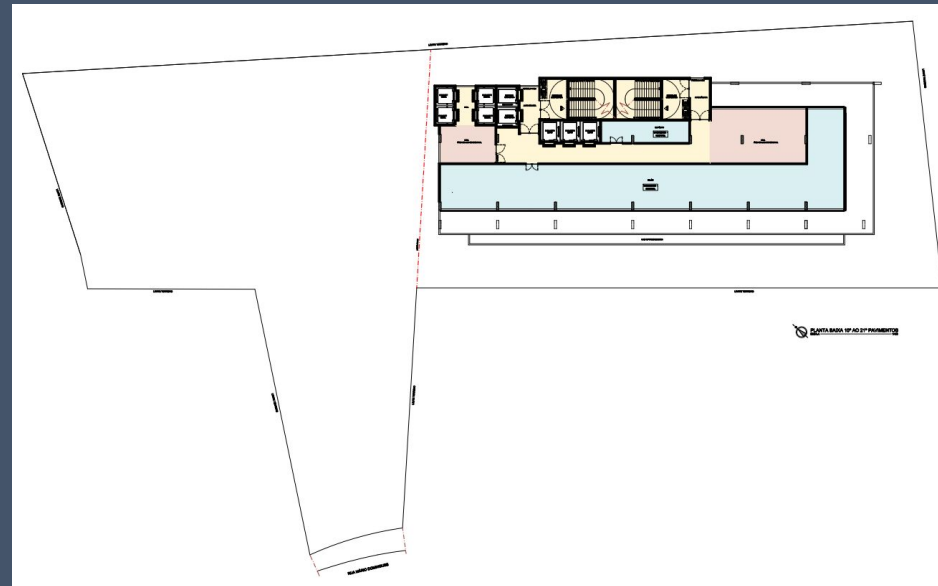
PLANTA BAIXA PAVIMENTOS DE INTERNAÇÃO



PLANTA BAIXA PAVIMENTOS DE CONSULTÓRIOS



PLANTA BAIXA PAVIMENTOS SUPERIORES – USO HOSPITALAR



IMPACTOS POTENCIAIS

NA ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA -AII

- A escala do empreendimento na AII não é significativa enquanto atração de fluxos, bem como nos aspectos referentes a essencialidade do programa – um centro médico.
- O impacto do empreendimento é positivo ao utilizar um terreno com mais de 3.000,00m², de baixa ocupação (estacionamento de veículos), fazendo-o atender a sua função social – uso direcionado para atividades de saúde.

NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA -AID

Os impactos potenciais na AID contemplam inicialmente a análise do lugar onde será implantado – o centro de uma superquadra formada pelas ruas Mario Domingos, das Fronteiras, Henrique Dias, Dom Bosco e Paissandú. A área de 55.000,00m² de superquadra a diferencia da malha urbana, resultando numa partição de grandes lotes, dos quais destacam-se também a FACHESF (6.700,00m²) e o Instituto Nossa Senhora de Fátima (10.000,00m²) .

A Superquadra



USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

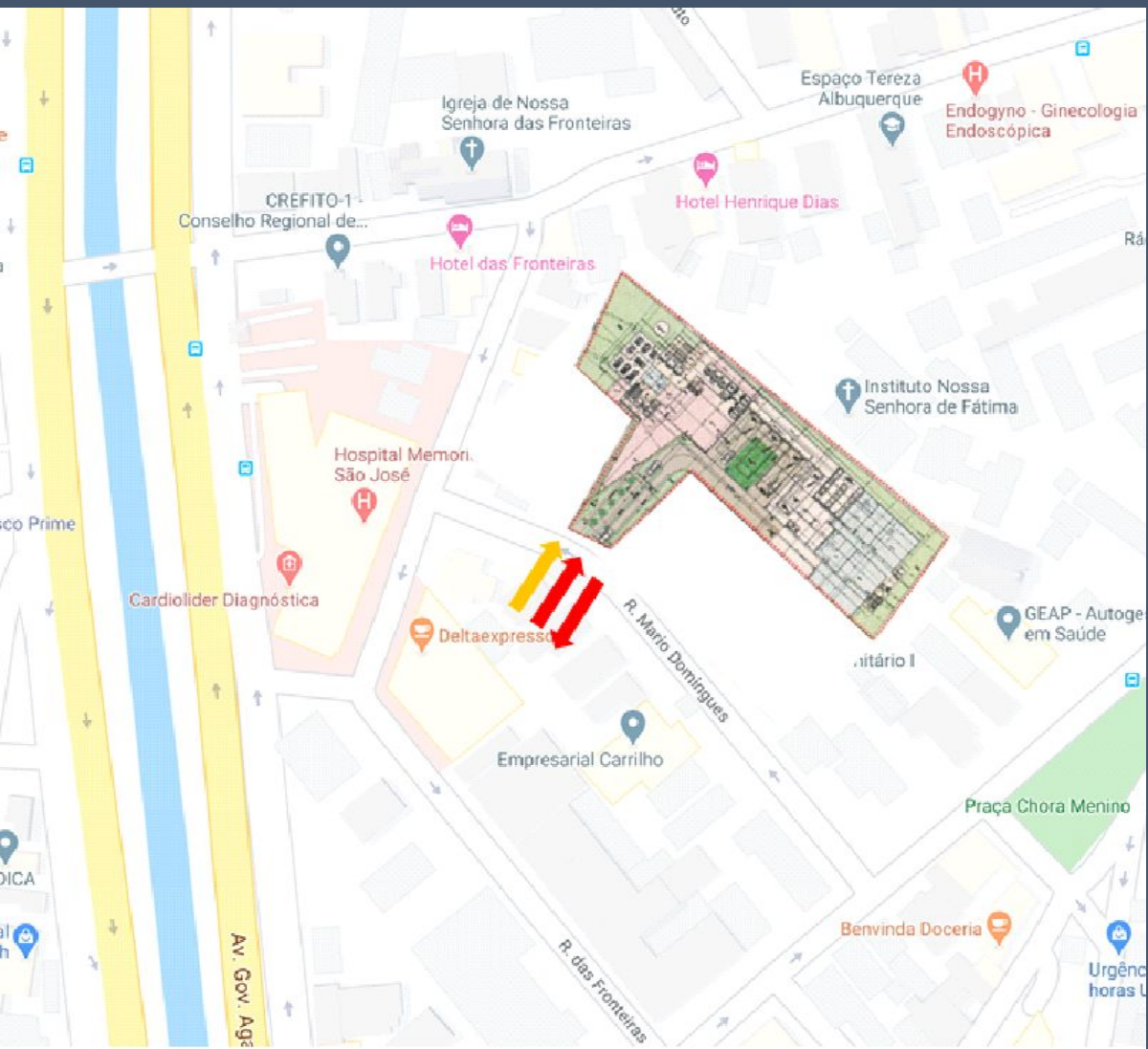
- O enquadramento do Empreendimento na Zona de Ambiente de Ocupação Moderada atende a demanda por ocupação e uso do solo, resgatando a função social da terra urbana, em especial, quando a infraestrutura instalada oferece as condições para o uso do solo no território.

MEIO AMBIENTE

O terreno está plenamente antropizado. Árvores a serem suprimidas serão objeto de replantio como indicado no Relatório Ambiental Preliminar.



MOBILIDADE: TRANSPORTE E TRÁFEGO



- Centro de serviços de saúde, hospital e consultórios
- Área total construída de 27.833 m²
- 283 vagas de estacionamento rotativas
- Acessos ao empreendimento: pedestres em amarelo e veículos em vermelho

Geração
Quantas pessoas
nos picos?

Internação, UTI e bloco

- Área construída de 12.160 m²

Viagens geradas no horário de pico

Pico Manhã		Pico Tarde	
Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos

Consultórios

- 90 consultórios

- Ocupação média de 4 pessoas

Viagens geradas no horário de pico

Pico Manhã		Pico Tarde	
Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
252	0	0	252

Geração
Quantas pessoas
nos picos?

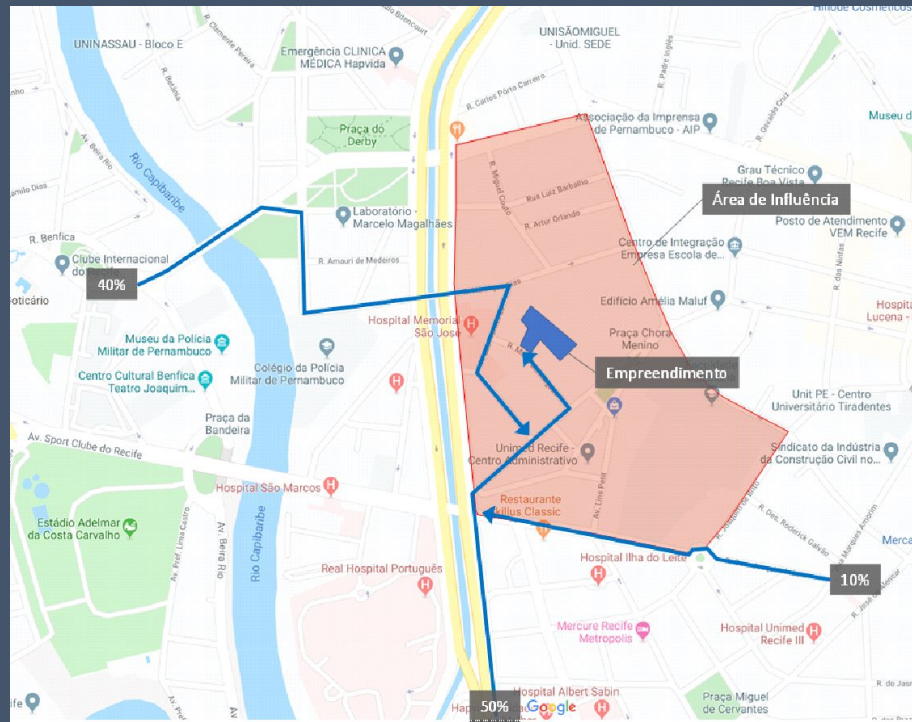
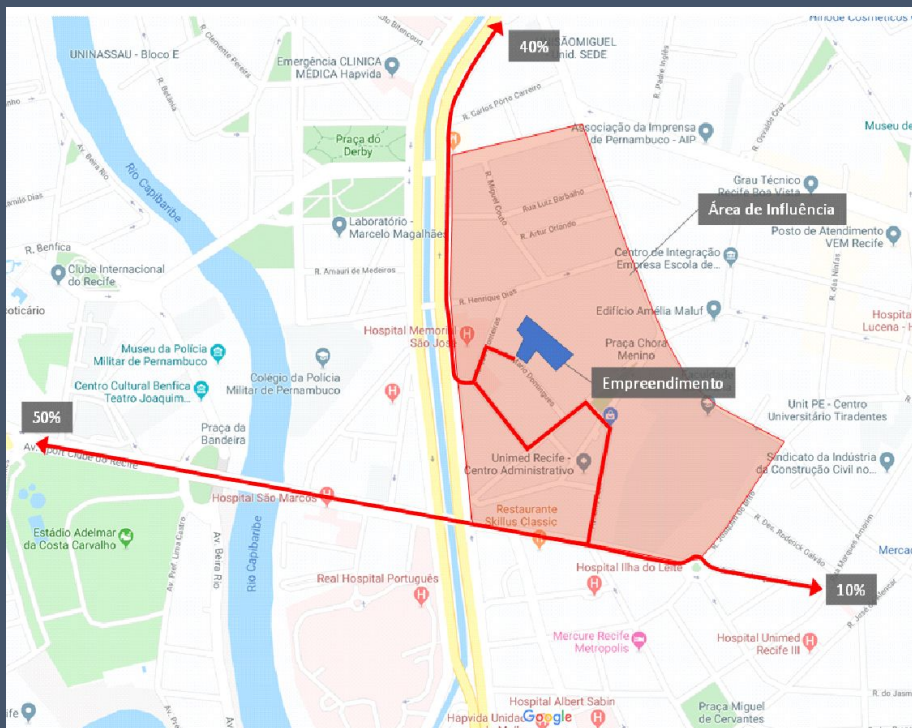
**Divisão
modal**
Como elas vão
para o local?

Veículos
Autos (1,5 pax)
Bus (40 pax)

Média divisão modal de viagens %			
Nível acessibilidade	Auto	Coletivo	Outros
Alta e média	28	66	6
Baixa	61	36	3

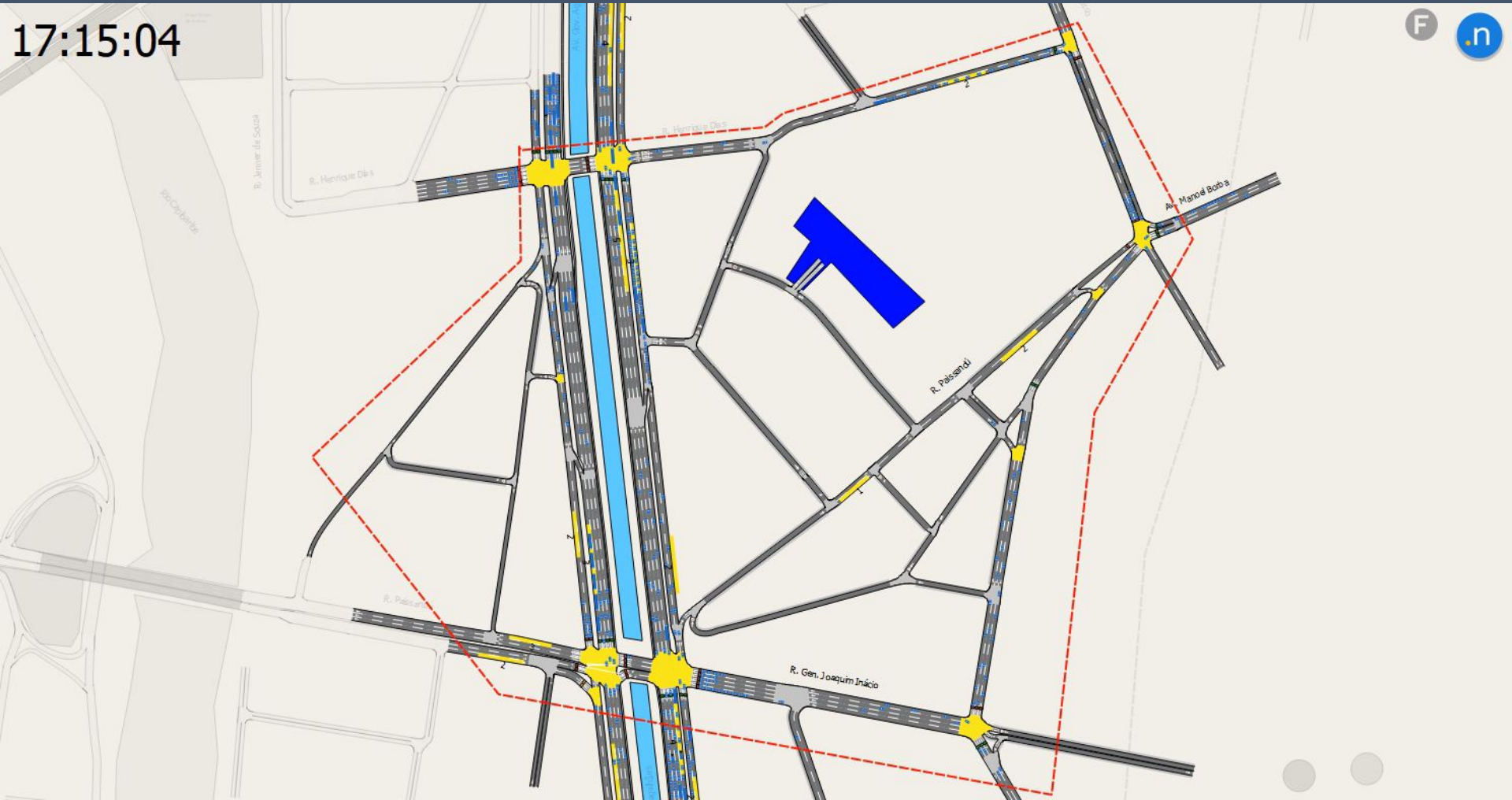
Veículos no horário de pico				
Área	Pico Manhã		Pico Tarde	
	Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
Consultórios	57	0	0	57
Demais áreas	70	0	0	70
Total	127	0	0	127

De onde eles vêm? Por onde saem?

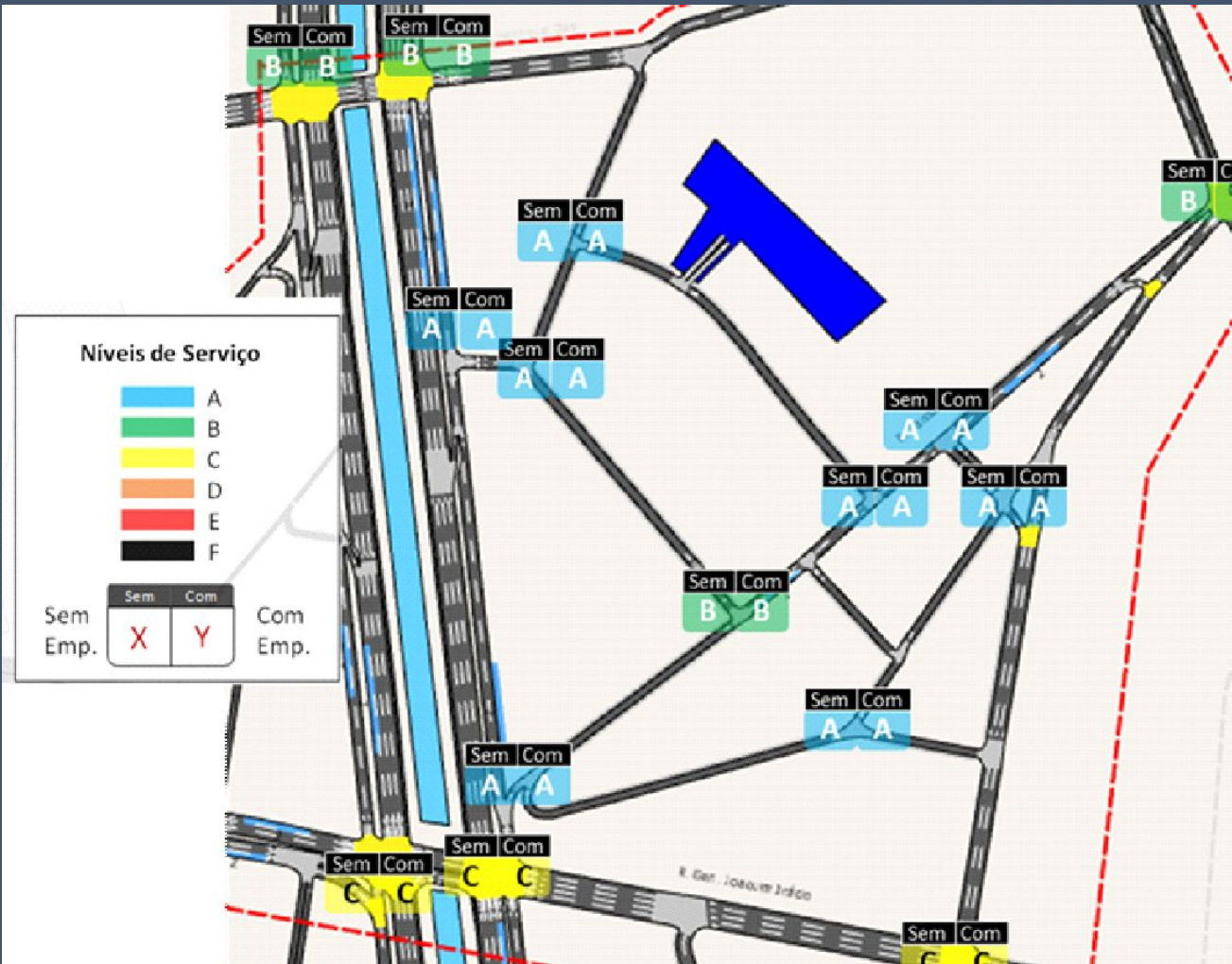


Atual tarde com empreendimento

17:15:04



HCM Tarde
Sem e Com
empreendimento



PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

O Empreendimento se localiza na proximidade da ZEPH que envolve a Igreja das Fronteiras, na Rua Henrique Dias.





Serviço Público Federal
Ministério do Turismo
Secretaria Especial da Cultura
Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

PARECER TÉCNICO N.º 100/2022/COTEC IPHAN-PE/IPHAN_PE

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM

Nome Interessado				Identificação do Bem			
Roberta Figueiredo				Entorno da Igreja de Nossa Senhora das Fronteiras, monumento tombado, com inscrição nº 261 de 11/11/1949, no Livro do Tombo Histórico - Nº Processo: 0400-T-49			
Nº Processo Administrativo				Endereço do Bem			
01498.001160/2021-27				Rua Mário Domingues s/n, Lote A. Boa Vista - Recife/ PE			
Endereço do Interessado				Procedência			
Rua Pe. Carapuiceiro, 968, sala 1304. Boa Viagem.				X	Solicitação requerente		
Telefone	Município/UF				Regularização		
3327.8415	Recife/PE				Solicitação Prefeitura Municipal		
Quadra nº	Setor	Cod. Id. do Bem		Motivo Solicitação			
					Informação Básica		Reforma Simplificada

A nova proposta ora apresentada, compreenderá um **volume de 11,85m** com coroamento em telhado verde (destacado em vermelho na Imagem 05) **na parte do lote inserida na poligonal de entorno do Iphan**. A praça compreendida pelo telhado verde possuirá um **guarda - corpo afastado do perímetro da edificação, composto por tubos metálicos vazados com acabamento em pintura verde, mimetizando-o com a vegetação**.

Ainda sobre o coroamento do edifício localizado no lote inserido na poligonal de entorno do Iphan, destacamos que o uso do telhado verde como passeio e praça de contemplação é permitido e bem vindo, **não sendo permitido nenhuma construção ou quiosque que ultrapasse o gabarito máximo**.

Os materiais de revestimento propostos para fachada do edifício localizado no lote inserido na poligonal de entorno do Iphan, são neutros - porcelanato natural cinza -, ornam com o entorno imediato sem se destacar e ferir a ambiência da Igreja Nossa Senhora da Fronteiras.

Na área **fora da poligonal de entorno** será desenvolvido o maior corpo do empreendimento atingindo uma lâmina de 122,95m (ver estudo volumétrico na imagem 04).

CONCLUSÃO

Motivação e Recomendações

Considerando o acima exposto, **não fazemos óbice ao guarda-corpo proposto, desde que mantido recuado do perímetro da edificação e vazado**, em consonância com os normativos de segurança do Corpo de Bombeiros Local e NBR 9050,

Destacamos o teor do Ofício 635/2022/COTEC IPHAN-PE/IPHAN_PE-IPHAN (3568364): "considerando que trecho do imóvel encontra-se fora da área tutelada pelo IPHAN, solicitamos apresentação de parecer prévio do órgão municipal competente, sobre a viabilidade da aprovação da proposta apresentada, para que possamos proceder os trâmites referentes à aprovação final deste Instituto".

Quando da reapresentação deste, nas fases de Anteprojeto ou Projeto Executivo, solicitamos que nos seja enviado material completo composto por plantas, cortes e fachadas para melhor análise da edificação proposta, conforme disposto na Portaria Nº 420/2010 deste Instituto.

Desaprovado o Projeto/Proposta de Intervenção

Aprovado o Desenvolvimento do Anteprojeto

Aprovada a Proposta de Intervenção

Aprovado o Anteprojeto

Aprovado o Projeto Executivo

X Outra (especificar) **Observar o disposto nas Considerações/ Recomendações**

O empreendimento está fora do limite de proteção, a sua implantação e escala no território não interferem na paisagem do entorno do bem protegido, em razão da ocupação do tecido urbano entre os dois pontos focais – a Igreja de Nossa Senhora da Assunção das Fronteiras e a unidade hospitalar projetada, cuja distância de 78 metros entre as duas edificações – a Igreja e o Empreendimento.

O Empreendimento Hospitalar

Igreja das Fronteiras



Imagens do Território

Igreja das Fronteiras

O Empreendimento Hospitalar



Igreja das Fronteiras



Rua Henrique Dias/Igreja das Fronteiras

ASPECTOS SOCIECONÔMICOS

A densidade populacional de 84,15 se comparada com bairros de perfil de renda assemelhada como Boa Viagem (163,17) e Espinheiro (126,7), se apresenta com níveis de adensamento confortáveis.

A quantidade e empregos a serem gerados no empreendimento, nas fases de implantação e operação, demonstra a atratividade e o impacto econômico do empreendimento.

GERAÇÃO DE EMPREGOS	
Implantação	Emprego Direto - 180
Operação	Emprego Direto - 850

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A área de Vizinhança Direta no campo imobiliário está precificada, os imóveis residenciais e vazios urbanos (geralmente estacionamentos) não serão impactados em decorrência do empreendimento projetado.

INFRA-ESTRUTURA DE SERVIÇOS

A análise de impacto sobre a infraestrutura - suprimento de água e energia elétrica, comunicação, coleta e destinação de resíduos sólidos e de esgoto sanitário, bem como de gás, observa o padrão usual de consulta às concessionárias destes serviços. Em resposta, todas as empresas afirmaram formalmente a capacidade de atendimento.

MEDIDAS MITIGADORAS

As medidas mitigadoras decorrentes da implantação do Empreendimento serão objeto de definição pela Comissão de Controle Urbano e referendadas pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

CONCLUSÃO

As análises setoriais realizadas neste Estudo de Impacto de Vizinhança indicam que o Empreendimento se apresenta em obediência a legislação de uso do solo, está adequado aos aspectos referentes a paisagem urbana, infraestrutura básica, transporte e mobilidade e demais componentes inseridos na Lei nº 17.511/2008 – Plano Diretor do Recife.