



ALAMEDA DOS PÁSSAROS

Projeto de um conjunto multifamiliar a ser construído na confluência da Rua Pereira Barreto e Travessa Pereira Barreto, no bairro do Passarinho - Recife



Sumário

1. INFORMAÇÕES GERAIS

2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

3. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

- 3.1. Enquadramento Legal
- 3.2. Descrição do Empreendimento

4. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

- 4.1 Área de Influência Indireta
- 4.2 Área de Influência Direta

5. O PROJETO DE ARQUITETURA

- 5.1 Partido Arquitetônico
- 5.2 O Projeto de Arquitetura

6. IMPACTOS POTENCIAIS

- 6.1. Uso e Ocupação do Solo
- 6.2. Meio Ambiente
- 6.3. Mobilidade – Transporte e Tráfego

- 6.4. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

- 6.5. Aspectos Socioeconômicos

- 6.6. Valorização Imobiliária

- 6.7. Infraestrutura de Serviços

7. MEDIDAS MITIGADORAS

8. CONCLUSÃO

9. ANEXOS

- I. Certidão RGI
- II. Planta de Locação
- III. Levantamento Planialtimétrico
- IV. Projeto de Arquitetura
- V. Estudo de Impacto sobre Trânsito e Transporte
- VI. Cartas Consulta às Concessionárias
- VII. Pesquisa de Mercado Imobiliário
- VIII. Licença Prévia Ambiental
- IX. Descrição das Fases da Obra
- X. Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto – OPEI
- XI. Sondagens Geológicas
- XII. Relatório Ambiental Preliminar - RAP

Caracterização do Território

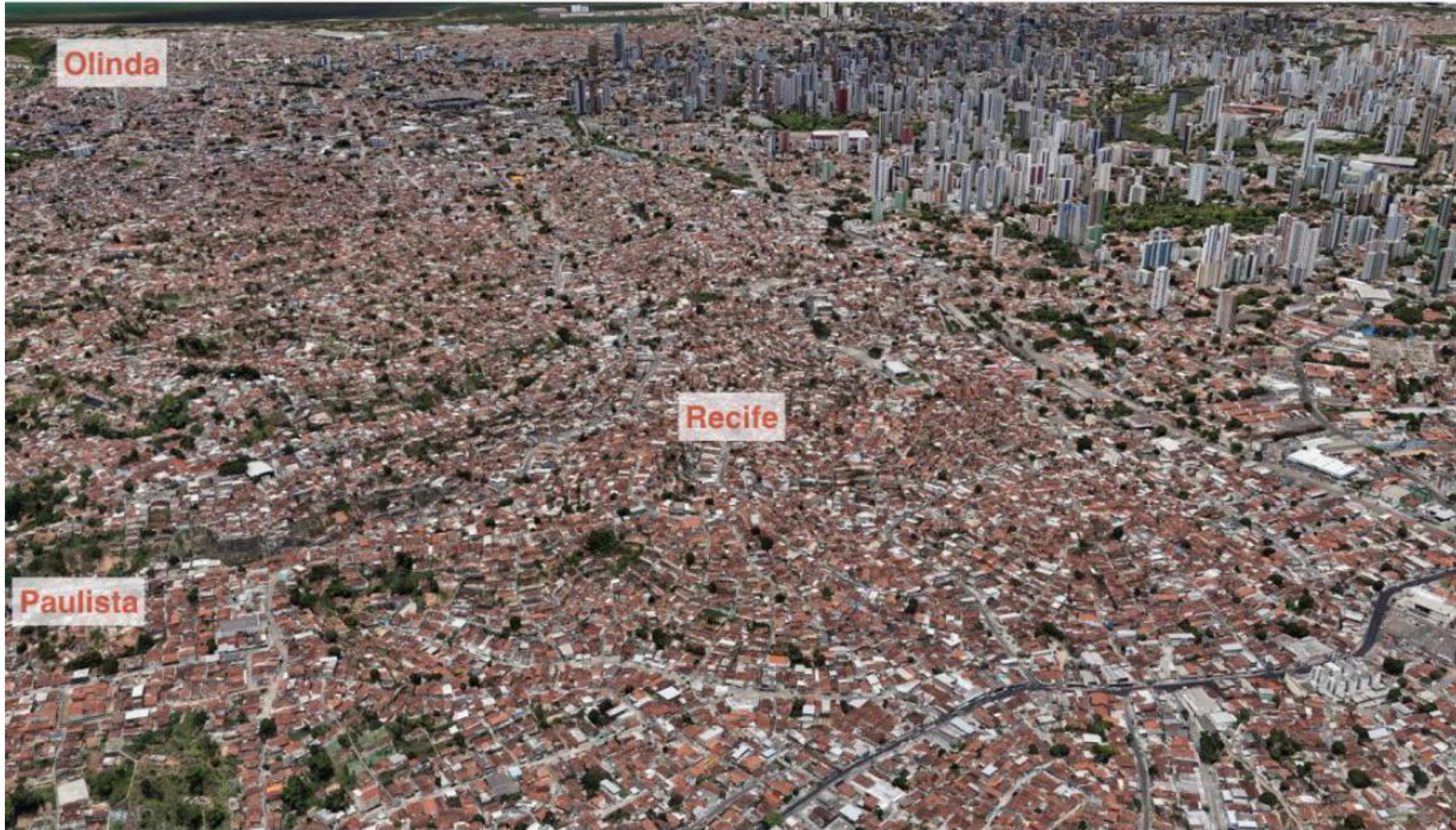
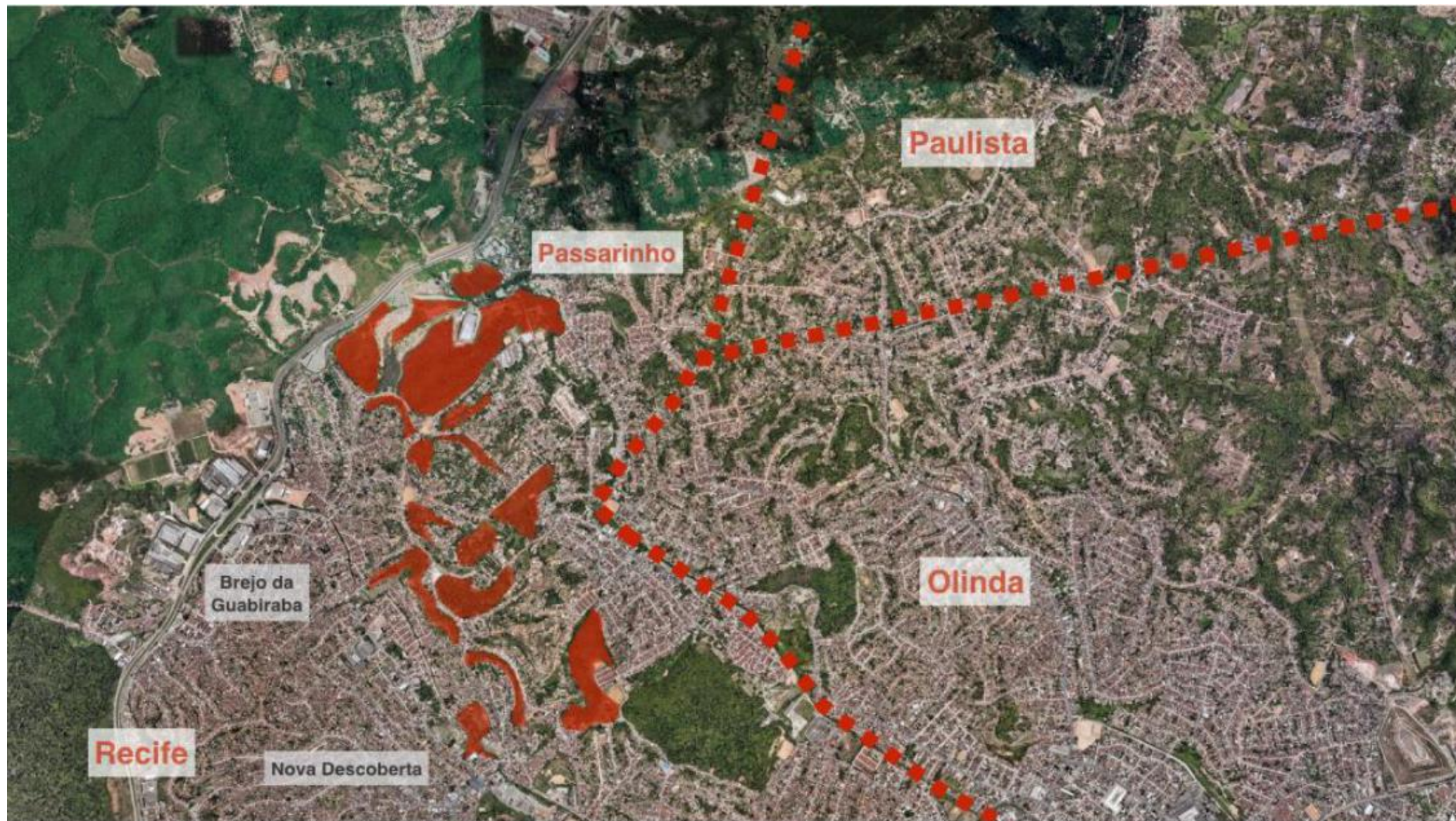


Imagem 1 - 2020: A Morfologia Urbana/Metropolitana

Caracterização do Território



*Imagem 2 – 2020 Os espaços vazios em processo de ocupação
Déficit Habitacional no Recife em 2017: 70.000 moradias*

Caracterização do Território



Imagem 3

O Projeto

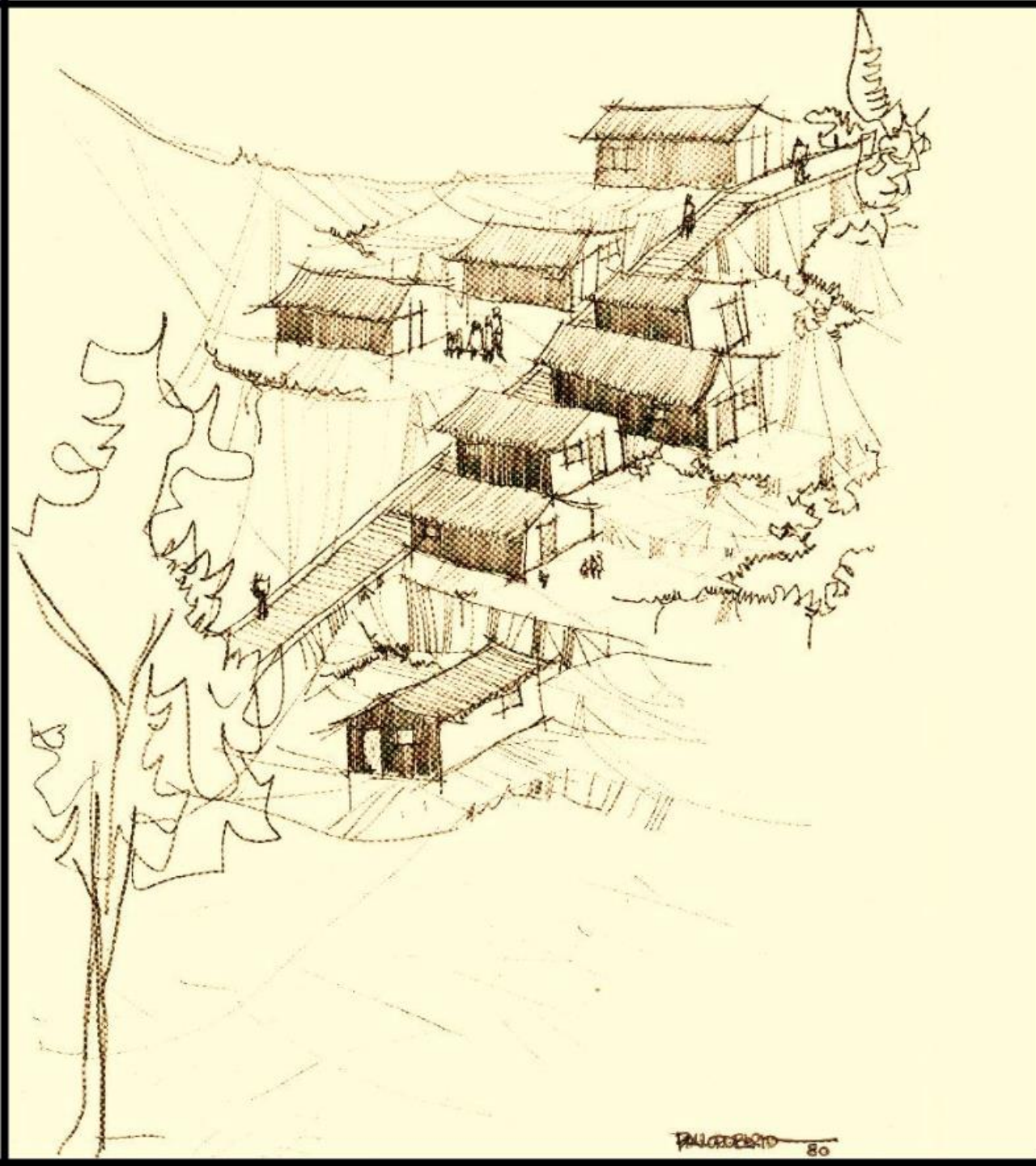


Imagem 4 – Desenho de 1980.

Caracterização do Território



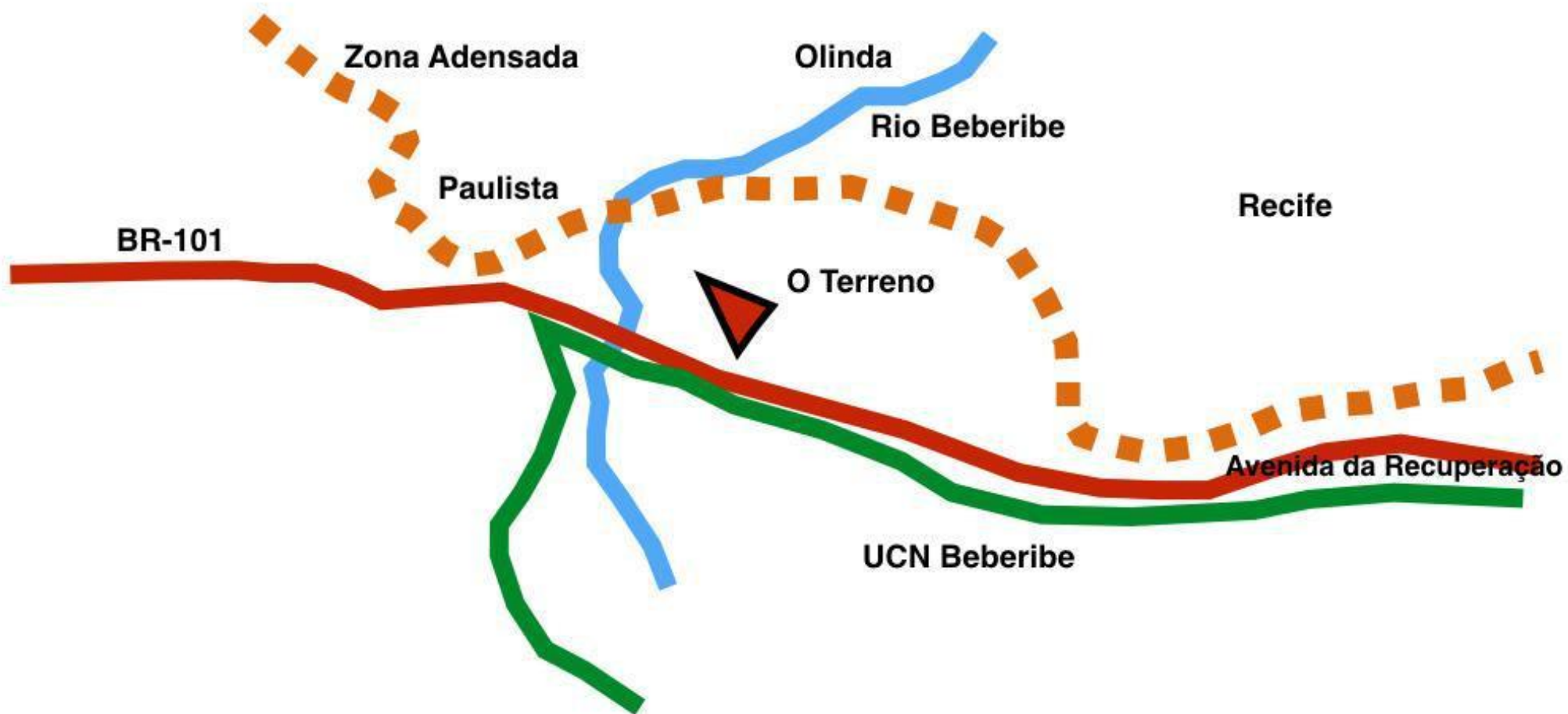
*Imagem 5 – Google 2021
Verticalização desordenada
(até 4 pavimentos)*

Caracterização do Território



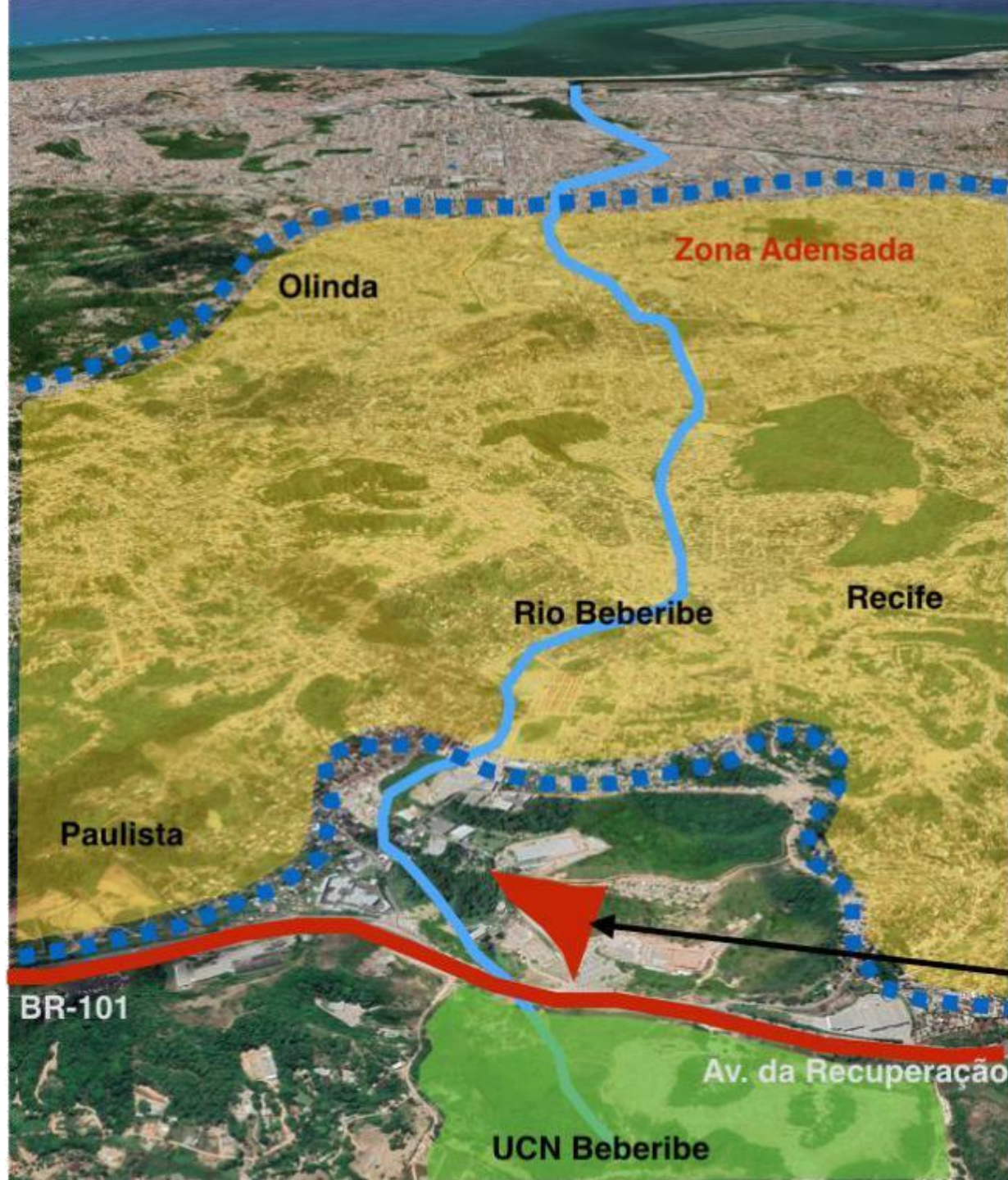
Imagem 6 - Topografia/fragilidade do solo

Caracterização da Vizinhança



Componente Marcantes no Território:
BR-101/Av. da Recuperação
Rio Beberibe
UCN Beberibe
Zona Adensada - Recife/Olinda/Paulista

Caracterização da Vizinhança



Mapa II

O Terreno

Caracterização da Vizinhança



Mapa VI

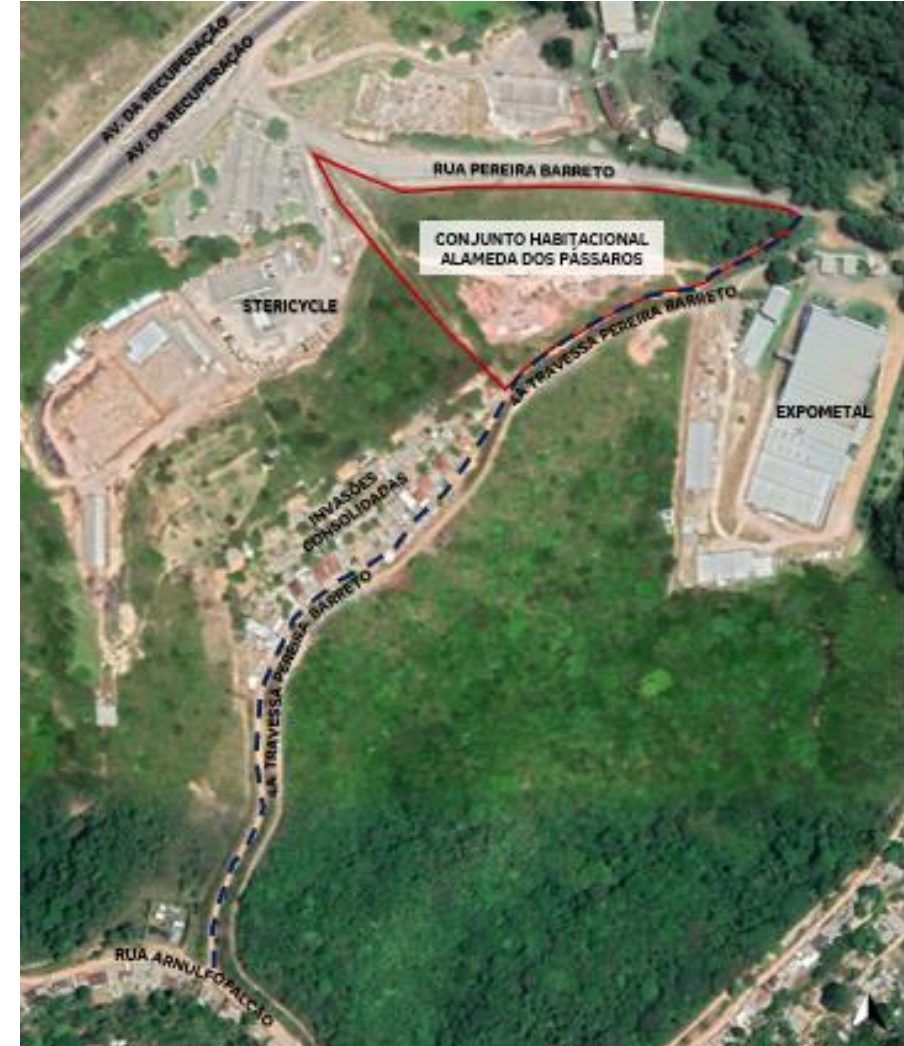
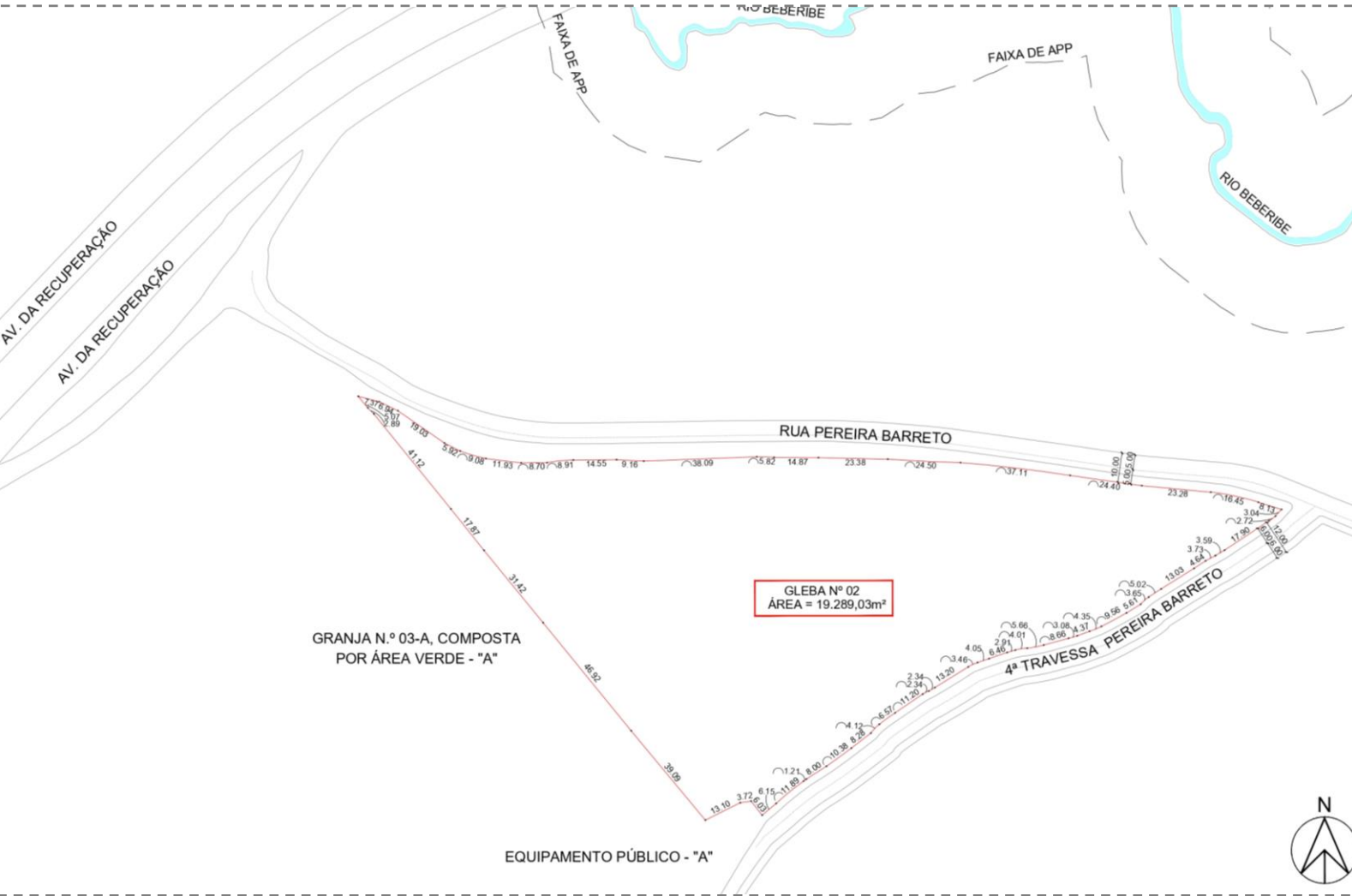
LEGENDA EQUIPAMENTOS URBANOS E SOCIAIS

- · — LIMITE DE MUNICÍPIO
- • • • • ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA
- 1 EMPREENDIMENTO
- 2 CENTRO TREINAMENTO DO NAÚTICO
- 3 EXATA CARGO-TRANSPORTES
- 4 NN PESSOA - LOJA SUPRIMENTO ANIMAIS
- 5 STERICYCLE - DESCARTE RESÍDUOS HOSPITALARES
- 6 EXPOMETAL-FÁBRICA GONDOLAS/EXPOSITORES
- 7 ÁGUA MINERAL TERRA SANTA



Projeto de Arquitetura

O empreendimento está localizado na confluência da Rua Pereira Barreto e 4ª Travessa Pereira Barreto, no bairro do Passarinho. O lote é fruto de uma retificação de área a menor que respeita os limites físicos do terreno, bem como a caixa viária indicada pela Unidade de Normatização e Análises Viárias - UNAV.





Projeto de Arquitetura

As áreas de lazer foram distribuídas ao longo da implantação, buscando diversificar os usos e acesso para todos os blocos, um dos pontos principais do projeto foi pensar no percurso do morador em toda a implantação, onde buscamos, oferecer a melhor experiencia ao percorrer o empreendimento.



Blocos: 04 blocos com 14 pavimentos;

Unidades: 716 Uh, sendo 22 adaptáveis para P.C.D

Vagas: 150 vagas de automóveis, sendo 09 vagas para idoso, 04 para P.C.D e 01 vaga de carga e descarga; 50 vagas para motos e 125 vagas de bicicleta;

Vaga

Vaga de Desembarque: 01 vaga de embarque e desembarque

- | | | | | | | |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------|---|----------------------|---------------------|--------------------------------|
| 01 ACESSO DE PEDESTRES | 05 ACESSO AO HALL SOCIAL | 09 FITNESS | 13 SALÃO DE FESTAS COM CHURRASQUEIRA PIQUENIQUE | 17 PLAYBABY | 21 BICICLETÁRIO | 25 ÁREAS TÉCNICAS |
| 02 ACESSO VEÍCULOS | 06 ESPAÇO OFFICE | 10 PRAÇA DE CHEGADA | 14 REDÁRIO | 18 PRAÇA JOGOS | 22 CARGA E DESCARGA | 26 VAGA EMBARQUE E DESEMBARQUE |
| 03 ACESSO TÉCNICO | 07 ESPAÇO TEEN | 11 PRAÇA DOS AROMAS | 15 PLAYKIDS | 19 QUADRA RECREATIVA | 23 VAGA PARA MOTOS | |
| 04 PORTARIA COM ACESSO SOCIAL COBERTO | 08 BRINQUEDOTECA | 12 PRAÇA DO LUAU | 20 FITNESS EXTERNO | 24 ESTACIONAMENTO | | |

Todos os aptos adaptáveis para PCD estão localizados no pavimento térreo.
* Unidades habitacionais a partir do 1º pav.



Projeto de Arquitetura



Implantação do Projeto na Gleba

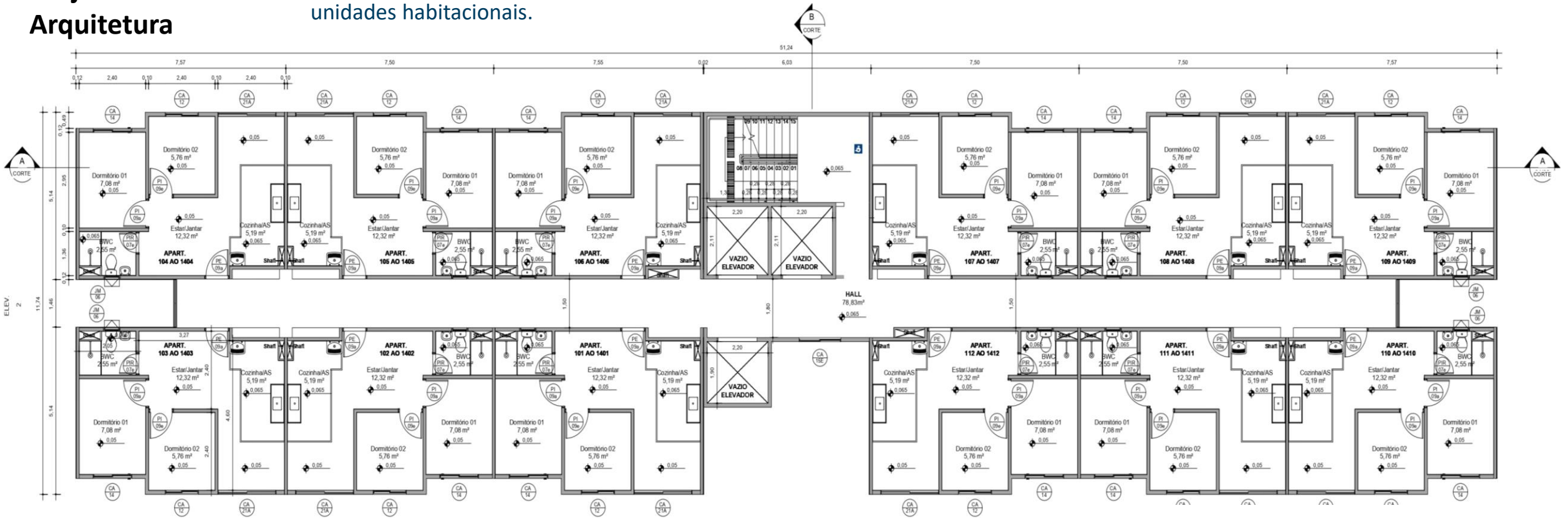
Projeto de Arquitetura

A implantação foi projetada para proporcionar uma visão privilegiada da cidade e da unidade de conservação ambiental existente à noroeste do empreendimento, se beneficiando da elevação natural do terreno e integrando-se com o espaço verde e arborizado do empreendimento, promovendo uma vista panorâmica do entorno aos moradores.



Projeto de Arquitetura

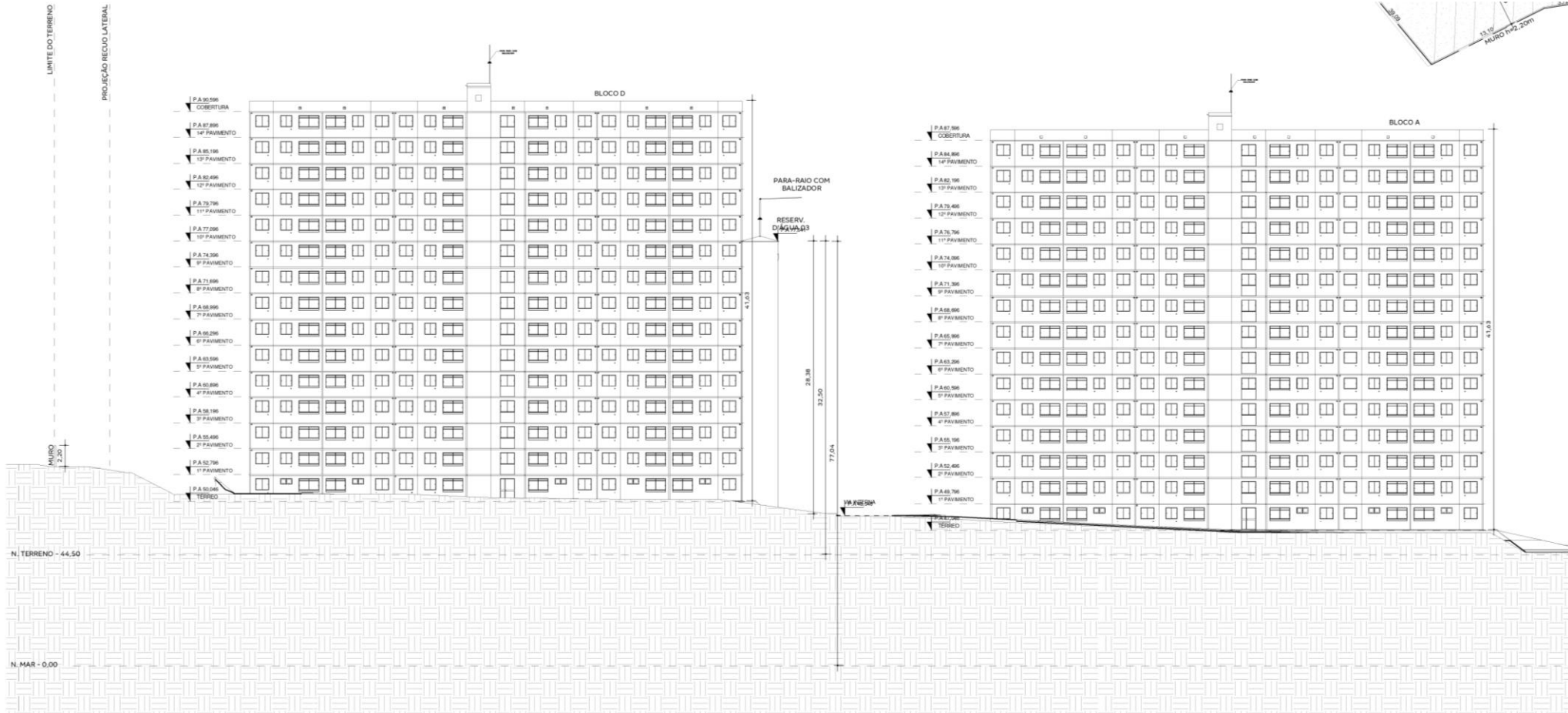
Os 04 blocos possuem 11 apartamentos no térreo e 12 apartamentos nos 14 pavimentos tipos, totalizando 716 unidades habitacionais.



3.º PAVIMENTO TIPO - BLOCO A, B, C e D
1:75

PLANTA PAVIMENTO TIPO DOS
BLOCOS HABITACIONAIS





ELEVAÇÕES DOS BLOCOS HABITACIONAIS

Projeto Arquitetônico



ACESSO PRINCIPAL AO
CONJUNTO HABITACIONAL

Projeto Arquitetônico



PLAYGROUNDS
ARBORIZADOS

Impactos Potenciais

Uso do Solo



-  Empreendimento
-  Fábricas

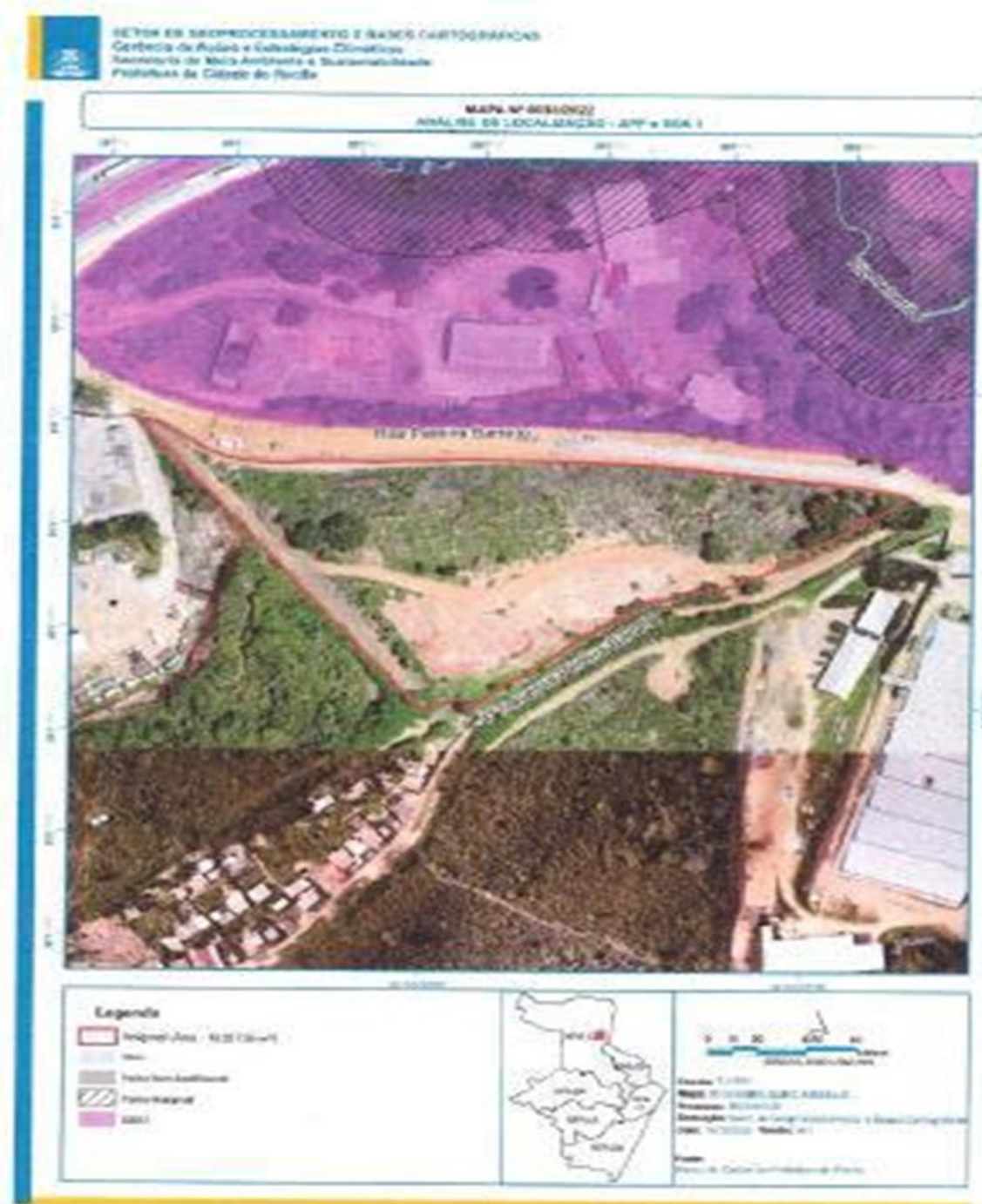
Mapa VIII – Vazio Urbano

Impactos Potenciais

Uso do Solo

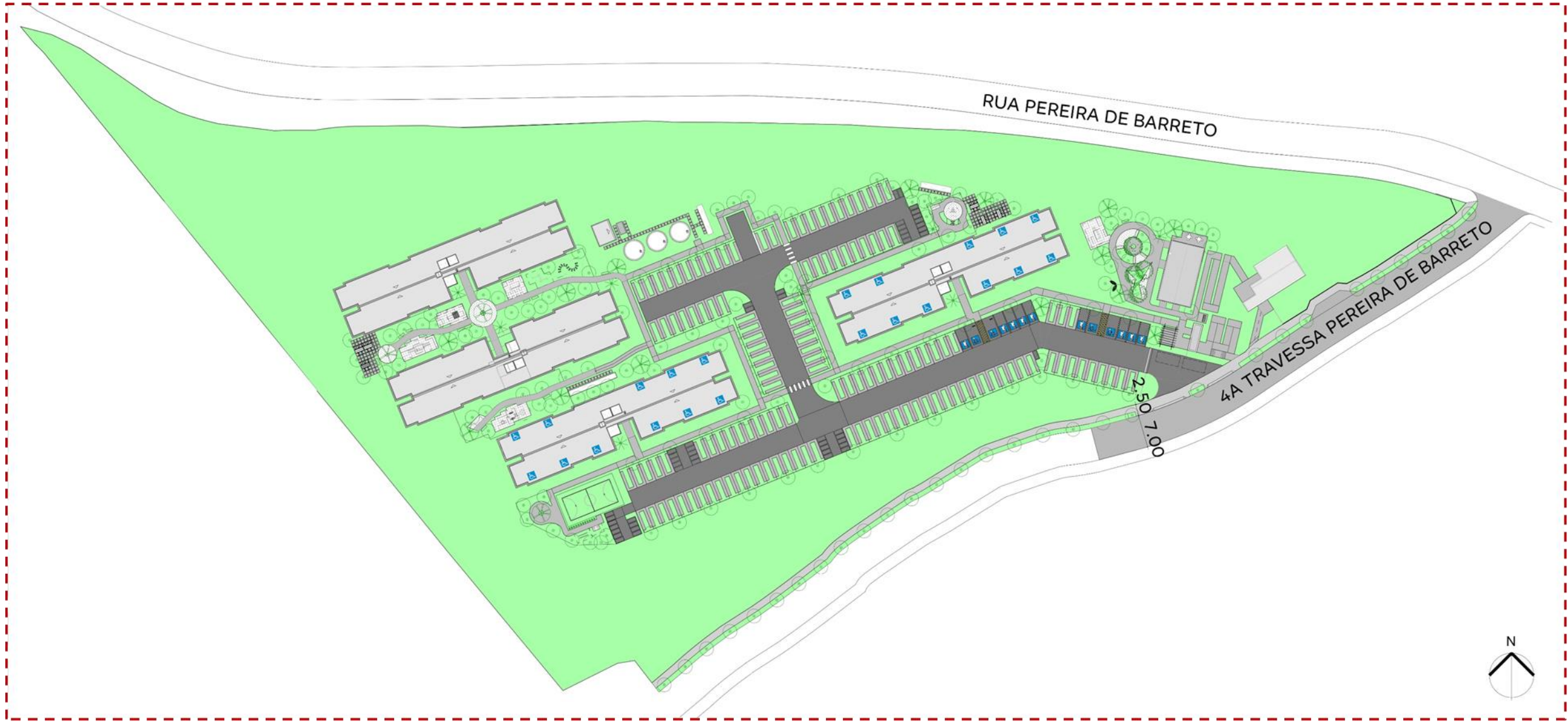
- a) **Área do terreno: 19.289,03 m²**
- b) **Solo Natural legal: 30%**
projetado: 58% (11.269,00 m²)
- c) **Coeficiente de utilização legal: 2 (máximo)**
- projetado: 1,36
- d) **14 pavimentos tipo + pavimento térreo (4 blocos)**
- e) **716 unidades habitacionais (36,00 m² cada)**

Impactos Potenciais Meio Ambiente



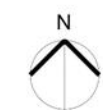
Impactos Potenciais Meio Ambiente

Importa registrar que a ocupação da gleba pelo Empreendimento mantém 58,42% de solo natural – Mapa IX – Solo Natural, a seguir, correspondendo as 11.269,27 m², a ser vegetado com arborização semelhante a existente no território.



Impactos Potenciais

Ventilação e Iluminação





Impactos Potenciais Meio Ambiente

Considerações Finais do RAP

A leitura do Relatório Ambiental apresenta uma ampla análise do território e potenciais impactos a vizinhança. Nas suas considerações finais explicita: “Além disso, por meio da análise das leis ambientais pertinentes, foi possível entender que o terreno em toda a sua extensão é ambientalmente viável. O mesmo não apresenta trecho com declividade acima de 45º, APPs de cursos d’águas ou outras formas de restrição que resultam em áreas non aedificandi”.

Impactos Potenciais

Mobilidade



Figura 1 – Delimitação da Área de Estudo
(Fonte: Esig – Prefeitura)

Impactos Potenciais

Mobilidade



Figura 3 – Sistema Viário
(fonte: Esig – Prefeitura)

Impactos Potenciais

Mobilidade

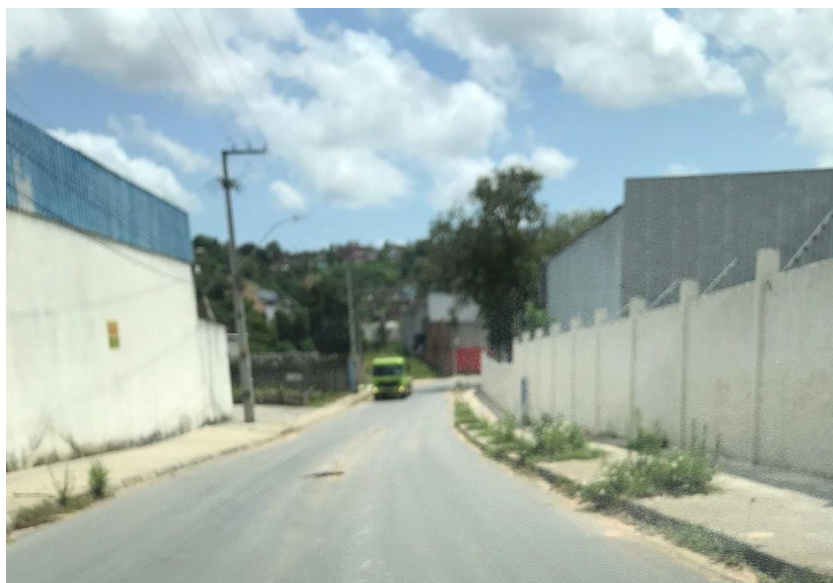


Após vistoria em campo e análise da área de estudo, o Ponto 1A foi desconsiderado pois a 4ª Travessa Pereira Barreto atualmente é uma rua de terra e sem muitas condições de tráfego, como mostra figura abaixo. Com isto somente o ponto 2A será considerado para fins neste relatório.



*Figura 8 – 4ª Travessa Pereira Barreto
(fonte: Autora)*

Impactos Potenciais - Mobilidade Sistema Viário



ITEM	DESCRIÇÃO DAS VIAS	CATEGORIA FUNCIONAL	CONDIÇÃO DA VIA	No DE FAIXAS (TOTAL)	DIMENSÃO PISTA DE ROLAMENTO	DIMENSÃO CALÇADA	TRAVESSIA DE PEDESTRE	ARBORIZAÇÃO	ILUMINAÇÃO
1	BR 101/ AV. DA RECUPERAÇÃO	ARTERIAL PRINCIPAL	PAVIMENTADA	4	7m + 7m	ACOSTAMENTO 2m	NÃO	ESCASSA	SUFICIENTE
2	R. PEREIRA BARRETO	LOCAL	PAVIMENTADA	2	5,9m	2,00m	NÃO	ESCASSA	SUFICIENTE
3	4a TRAVESSA PEREIRA BARRETO	LOCAL	TERRA	-	3,0m	SEM CALÇADA	NÃO	MEDIANA	INSUFICIENTE
4	R. ENGENHEIRO ARNULFO FALCÃO	LOCAL	PAVIM/TERRA	2	3,5m	SEM CALÇADA	NÃO	ESCASSA	INSUFICIENTE

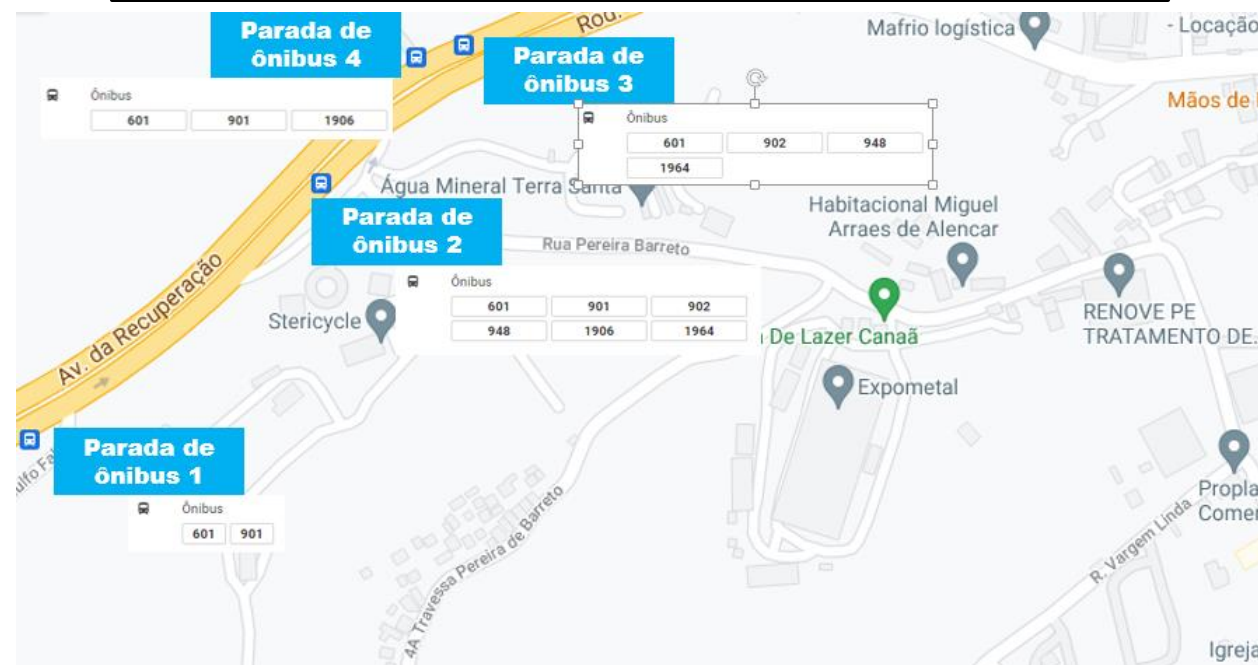
Impactos Potenciais – Mobilidade Transporte

- A região em estudo é atendida pela parada 2 na Rodovia BR 101/Avenida da Recuperação com a Rua Pereira Barreto, e as paradas 3 e 4 na Rodovia BR 101/Avenida da Recuperação, sentido Recife.
- A parada 1, está a 695m, mas não será utilizada pois as mesmas linhas que passam nela, passam na parada 2.
- A parada 2, que provavelmente será a mais utilizada pelo empreendimento, está a 396m de distância.
- As paradas 3 e 4 estão a 575m de distância da entrada do empreendimento, mas que também passam as mesmas linhas que passam na parada 2

Linhas de Transporte que atende a região



Parada de Ônibus	Código	Linha
Parada de Ônibus 1	601	PARQUE RESIDENCIAL BOLA NA REDE/ MACAXEIRA
	901	TI ABREU E LIMA/ TI MACAXEIRA
Parada de Ônibus 2	601	PARQUE RESIDENCIAL BOLA NA REDE/ MACAXEIRA
	901	TI ABREU E LIMA/ TI MACAXEIRA
	902	MIRUEIRA/ MACAXEIRA
	948	ARTHUR LUNDGREN II/ MACAXEIRA
	1906	TI PELÓPIDAS/ TI MACAXEIRA
Parada de Ônibus 3	1964	TI IGARASSU/ TI ACAXEIRA
	601	PARQUE RESIDENCIAL BOLA NA REDE/ MACAXEIRA
	902	MIRUEIRA/ MACAXEIRA
	948	ARTHUR LUNDGREN II/ MACAXEIRA
Parada de Ônibus 4	1964	TI IGARASSU/ TI ACAXEIRA
	601	PARQUE RESIDENCIAL BOLA NA REDE/ MACAXEIRA
	901	TI ABREU E LIMA/ TI MACAXEIRA
	1906	TI PELÓPIDAS/ TI MACAXEIRA





VIA	TRECHO	CLASSE HIERÁRQUICA	GRAU DE SATURAÇÃO ATUAL SEM EMPREENDIMENTO	GRAU DE SATURAÇÃO ATUAL COM EMPREENDIMENTO	GRAU DE SATURAÇÃO FUTURO (10 ANOS) SEM EMPREENDIMENTO	GRAU DE SATURAÇÃO FUTURO (10 ANOS) COM EMPREENDIMENTO	
1	BR 101/ AV. DA RECUPERAÇÃO (SENTIDO PAULISTA) - MOV. 1	ENTRADA E SAÍDA DA RUA PEREIRA BARRETO	ARTERIAL PRINCIPAL	1,15	1,31	1,80	1,96
2	R. PEREIRA BARRETO/ BR 101 - MOV. 2	SAÍDA DA RUA PEREIRA BARRETO PARA A BR 101	ACESSO (LOCAL)	0,11	0,63	0,17	0,69
3	BR 101/ R. PEREIRA BARRETO - MOV. 3	DA BR 101 PARA A RUA PEREIRA BARRETO	ACESSO (LOCAL)	0,12	0,64	0,18	0,70

Grau de saturação atual.

VIA	TRECHO	CLASSE HIERÁRQUICA	NÍVEL DE SERVIÇO ATUAL SEM EMPREENDIMENTO	NÍVEL DE SERVIÇO ATUAL COM EMPREENDIMENTO	NÍVEL DE SERVIÇO FUTURO (10 ANOS) SEM EMPREENDIMENTO	NÍVEL DE SERVIÇO FUTURO (10 ANOS) COM EMPREENDIMENTO
1	BR 101/ AV. DA RECUPERAÇÃO (SENTIDO PAULISTA) - MOV. 1	ENTRADA E SAÍDA DA RUA PEREIRA BARRETO	ARTERIAL PRINCIPAL	F	F	F
2	R. PEREIRA BARRETO/ BR 101 - MOV. 2	SAÍDA DA RUA PEREIRA BARRETO PARA A BR 101	ACESSO (LOCAL)	A	A	B
3	BR 101/ R. PEREIRA BARRETO - MOV. 3	DA BR 101 PARA A RUA PEREIRA BARRETO	ACESSO (LOCAL)	A	A	A

Grau de serviço atual.

Impactos Potenciais - Mobilidade





Impactos Potenciais

Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural



*Imagem A –
O Empreendimento no Território*

Impactos Potenciais

Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural



Imagem B – Fachada Sul do Conjunto





Impactos Potenciais Infraestrutura de Serviços

Foram formulados expedientes a COMPESA, CELPE, OI e EMLURB, objetivando a disponibilidade de atendimento. Neste sentido, o Projeto de Arquitetura e suas respectivas demandas estão protocoladas nessas concessionárias com indicação da capacidade de atendimento, na forma inserida no Anexo VI deste EIV.



Medidas Mitigadoras

O conjunto de medidas mitigadoras identificadas no presente Estudo de Impacto de Vizinhança está agrupado em três componentes, a saber:

a) Meio Ambiente

- O Relatório Ambiental Preliminar, objeto da Licença Prévia inserida no Anexo VIII, propõe:
 - A adoção de vegetação do bioma Mata Atlântica em grande parte da área de solo natural do Empreendimento;
 - Implantação de arborização nas duas faces (calçadas) da Rua Pereira Barreto e parte da 4ª Travessa Pereira Barreto (na extensão do trecho a ser pavimentado);
 - Implantação de sistema de drenagem no ataludamento das bordas do terreno objeto da implantação do Empreendimento;
 - Implantação de reservatório de retardo para águas pluviais.
 - Implantação de piso permeável na área de lazer (77,40 m²)



Medidas Mitigadoras

b) Mobilidade (Mapa XII e imagens a seguir)

- Realização de obras de melhoria das calçadas, inclusive acessibilidade, da Rua Pereira Barreto (da BR 101 até a interseção com a 4ª Travessa da Rua Pereira Barreto) correspondendo a aproximadamente 360 metros;**
- Implantação da pavimentação de aproximadamente 85 metros da 4ª Travessa da Rua Pereira Barreto, incluindo a calçada da face do Empreendimento, drenagem pluvial;**
- Implantação de sistema de sinalização (horizontal e vertical) na Rua Pereira Barreto, para o tráfego desde a BR 101 até a interseção com a 4ª Travessa da Rua Pereira Barreto;**
- Implantação de iluminação pública no trecho pavimentado da 4ª Travessa da Rua Pereira Barreto.**



Medidas Mitigadoras

Inserção da Rua Pereira Barreto com a 4ª Travessa Pereira Barreto

← 624 4A Travessa Pereira de Barreto Recife, Pernambuco



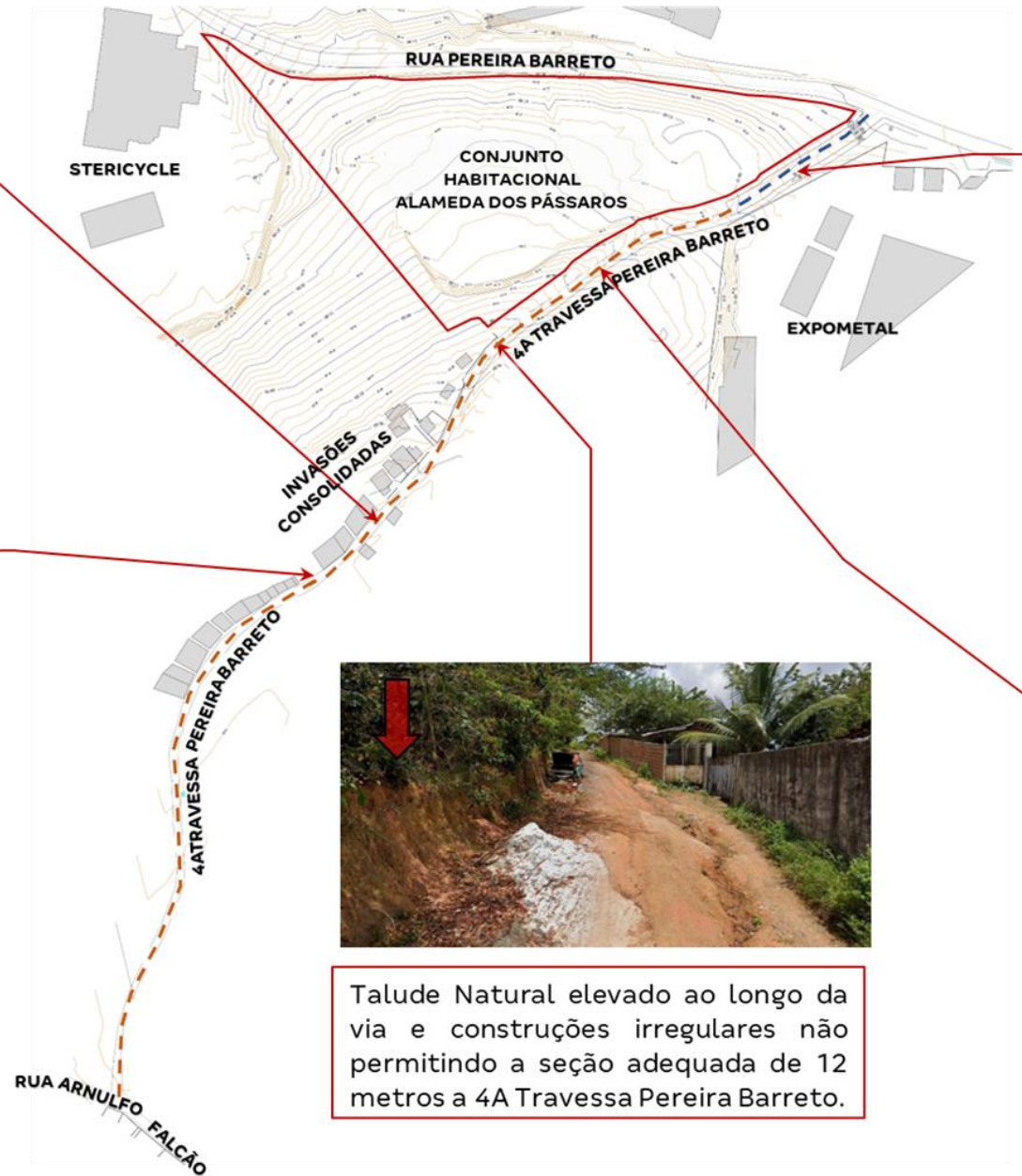
Medida Mitigadora – Pavimentação de parte da 4ª Travessa Pereira Barreto (Sugestão da UNAV/SEL para ampliação)



Construções Irregulares ao longo da 4A Travessa Pereira Barreto não permitindo a seção transversal de 12 metros.



Construções Irregulares ao longo da 4A Travessa Pereira Barreto.



Trecho de 85 metros viável para a implantação da pavimentação e drenagem da 4A Travessa Pereira de Barreto com 12 metros de paramento a paramento (2,5 m de calçada para cada lado e 7,00 m de caixa viária).



Talude Natural elevado ao longo da via e construções irregulares não permitindo a seção adequada de 12 metros a 4A Travessa Pereira Barreto.



Trecho com talude natural elevado, caracterizando a declividade acentuada abundante na 4A Travessa Pereira Barreto.

LEGENDA

- LOTE ALAMEDA DOS PÁSSAROS – 19.289,03m²
- TRECHO DE 85m APROXIMADAMENTE, VIÁVEL PARA A EXECUÇÃO DA PAVIMENTAÇÃO, DRENAGEM E ILUMINAÇÃO DA 4A TRAVESSA PEREIRA BARRETO.
- TRECHO DE 565m APROXIMADAMENTE, INVIÁVEL PARA A EXECUÇÃO DA PAVIMENTAÇÃO, DRENAGEM E ILUMINAÇÃO DA 4A TRAVESSA PEREIRA BARRETO.

4ª Travessa Pereira Barreto – Orçamento Básico para implantação da via: R\$ 3.540.279,01 (Sugestão UNAV/SEL)

AÇÕES MITIGADORAS					
Nº	MEDIDAS	QUANT.	UND	VALOR UNITÁRIO	TOTAL
1.	PAVIMENTAÇÃO E DRENAGEM DA 4ª TRAVESSA PEREIRA DE BARRETO				R\$ 3.017.625,04
	EXECUÇÃO DE PREPARO E MELHORAMENTO DO TERRENO -PAVIMENTAÇÃO	4550	m²	R\$ 105,00	R\$ 477.750,00
	FATURAMENTO DIRETO - PAVIMENTAÇÃO	4550	und	R\$ 308,36	R\$ 1.403.043,66
	EXECUÇÃO DE RAMPAS ESTRUTURADAS, CALÇADAS DE PASSAGEM DE PEDESTRES NIVELADAS - EXTERNAS	3250	m²	R\$ 74,90	R\$ 243.425,00
	FATURAMENTO DIRETO - CALÇADA	3250	und	R\$ 22,89	R\$ 74.406,38
	EXECUÇÃO DE GUIAS PRÉ FABRICADAS	1300	m	R\$ 56,00	R\$ 72.800,00
	EXECUÇÃO DE SARJETÃO	1300	m	R\$ 56,00	R\$ 72.800,00
	QUEBRA DO PAVIMENTO, LIMPEZA E BOTA FORA	4550	m²	R\$ 148,00	R\$ 673.400,00
2.	IMPLANTAÇÃO DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA				R\$ 381.395,93
	Implantação de iluminação pública do trecho pavimentado da 4ª Travessa da Rua Pereira Barreto, considerando 1 poste a cada 25 metros, portanto 32 postes	33	und	R\$ 11.557,45	R\$ 381.395,93
3.	PROJETO DE SINALIZAÇÃO VIÁRIA				R\$ 141.258,03
	Projeto de Sinalização Horizontal e Vertical - Solicitada a Luiz da Planus	650	m	R\$ 97,06	R\$ 63.088,24
	Implantação de sistema de sinalização (horizontal e vertical) na Rua Pereira Barreto, para o tráfego desde a BR 101 até a interseção com a 4ª Travessa da Rua Pereira Barreto	650	m	R\$ 120,26	R\$ 78.169,80
TOTAL					R\$ 3.540.279,01



Medidas Mitigadoras

c) Qualificação de Mão de Obra

Será adotado um cadastro prioritário para a contratação de mão de obra durante a execução do empreendimento abrangendo a comunidade residente na área de influência indireta.

d) Aporte de investimentos/Geração de empregos

R\$ 58,0 milhões, contemplando a geração de 220 empregos diretos e indiretos durante a obra e 10 empregos permanentes na sua operação entre porteiros, zeladores, e profissionais responsáveis pela limpeza.



Conclusão

O Projeto Alameda dos Pássaros é vocacionado para o público a ser atendido pelo Programa Casa Verde Amarela, Programa de Interesse Social focado nas comunidades que residem em habitações insalubres e ainda parte dessa população pagando aluguel que corresponde a prestação de aquisição de casa própria.

A análise dos impactos demonstra que os indicadores urbanísticos foram atendidos plenamente. Não há restrições ambientais ou de mobilidade. Não há conflito ou impacto negativo a vizinhança.

Trata-se de uma proposta inovadora, pelas características do Projeto Arquitetônico, cujos efeitos para as famílias adquirentes das unidades se apresentam benéficos em todos os sentidos.

Portanto, somos de Parecer favorável ao Empreendimento Projetado.

Paulo Roberto de Barros e Silva - Arquiteto