



# BOULEVARD ESTRADA DE BELÉM

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Empreendimento de uso misto localizado na Estrada de Belém nº 1026 Bairro de Campo Grande – Recife.

Setembro/2022

# SUMÁRIO

## 1. INFORMAÇÕES GERAIS

## 2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

- 2.1. Enquadramento Legal
- 2.2. Descrição do Empreendimento

## 3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

- 3.1 Área de Influência Indireta
- 3.2 Área de Influência Direta

## 4. O PROJETO DE ARQUITETURA

- 4.1 Partido Arquitetônico
- 4.2 O Projeto de Arquitetura

## 5. IMPACTOS POTENCIAIS

- 5.1. Meio Ambiente
- 5.2 Mobilidade
- 5.3 Infraestrutura
- 5.4 Dinâmica socioeconômica
- 5.5 Uso e Ocupação do Solo
- 5.6 Valorização Imobiliária
- 5.7 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

## 6. MEDIDAS MITIGADORAS

## 7. CONCLUSÃO

## 8. 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. Plano Básico Ambiental (PBA)/Licença Prévia Ambiental
- IX. Descrição das Fases da Obra
- X. Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto – OPEI

## 2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

### 2.1 ENQUADRAMENTO LEGAL

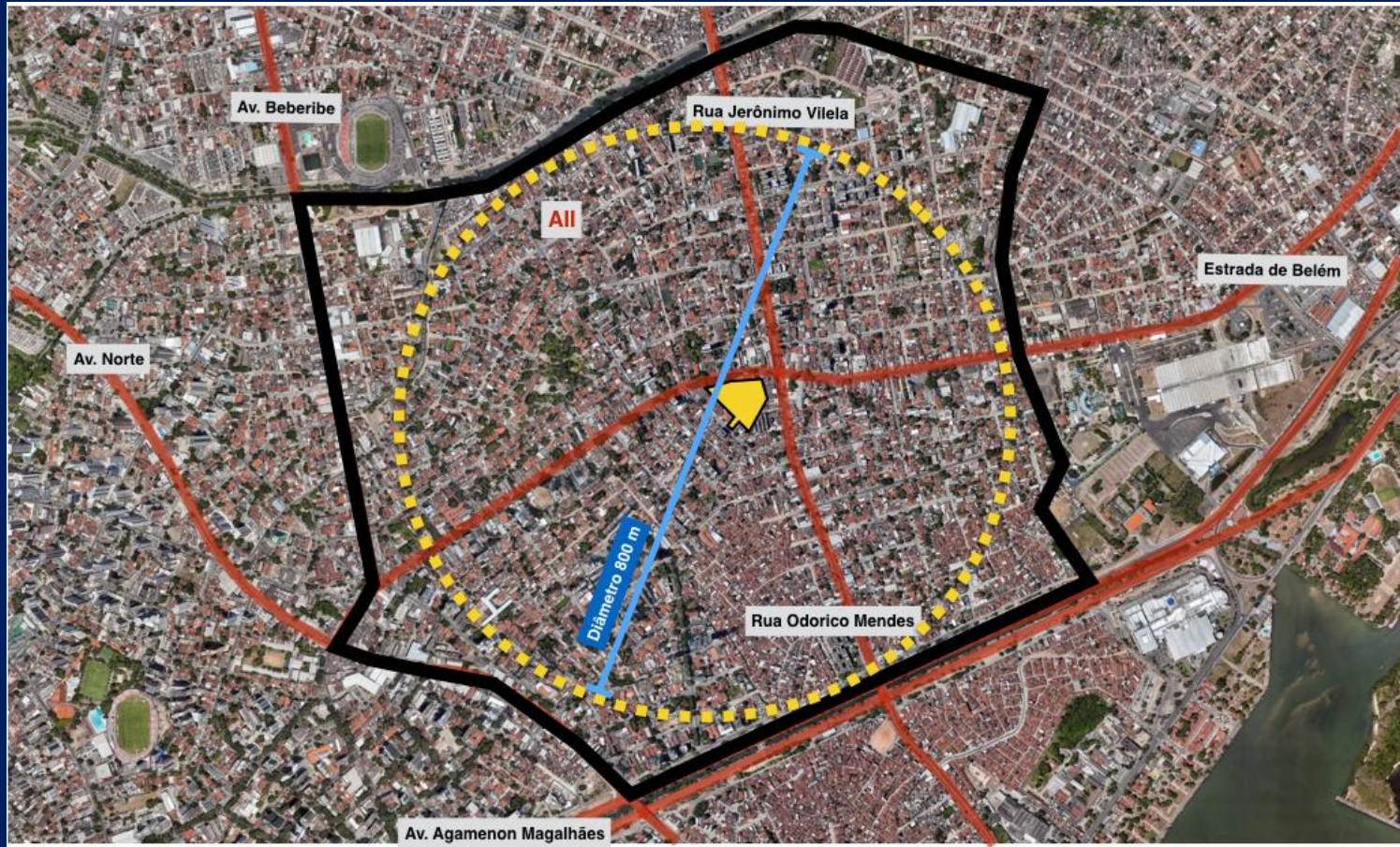
Por estar classificado como IPAV, o projeto deverá manter 70% (setenta por cento) da área verde indicada no Cadastro dos Imóveis de Proteção de Área Verde do Recife. A macrolocalização está indicada no Mapa II a seguir.



MAPA II

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

#### 3.1 ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRECTA



MAPA V

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

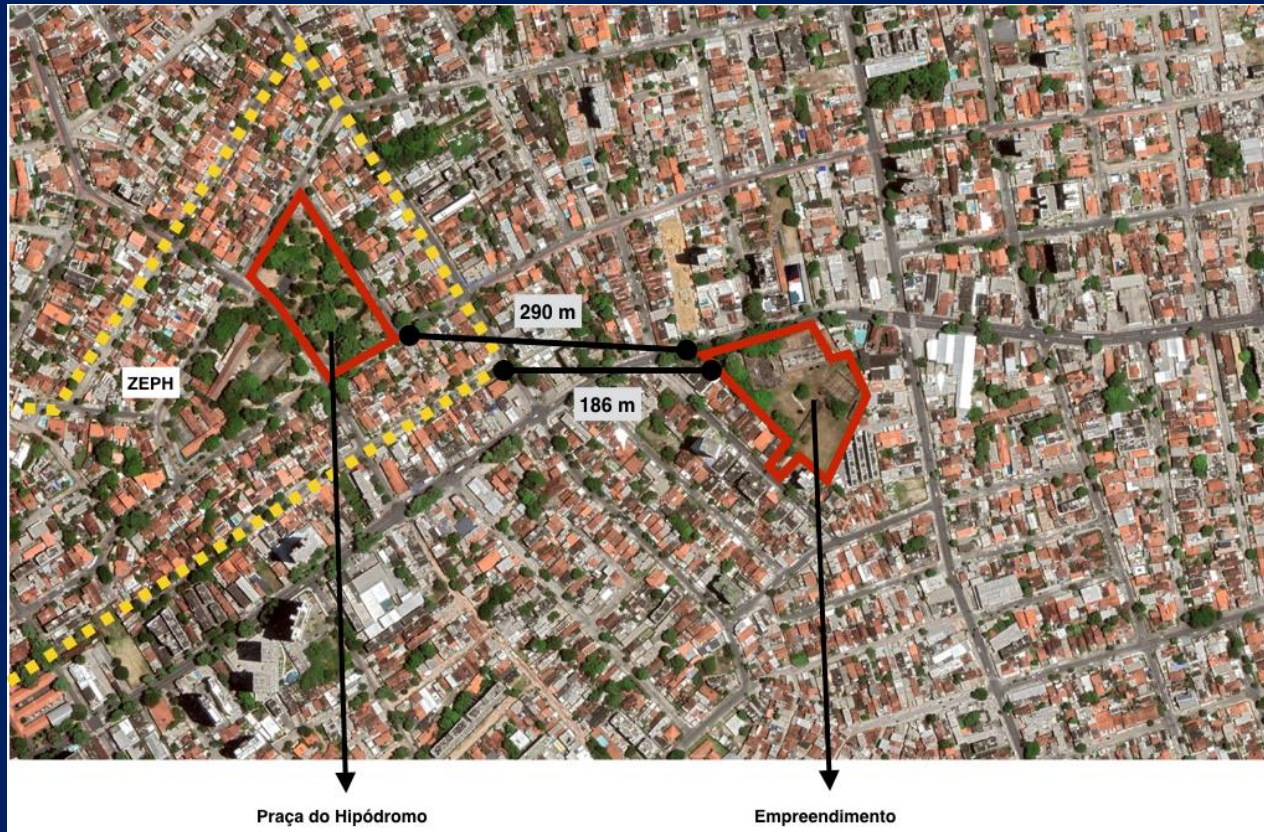


MAPA VII

1. Empreendimento
2. Praça do Hipódromo
3. Mercado da Encruzilhada
4. Estádio do Arruda
5. Canal do Arruda
6. Mirabilândia
7. Centro de Convenções
8. Memorial Arcoverde
9. Escola Aprendizes Marinheiro
10. Espaço Ciência
11. Classic Hall
12. Fábrica Tacaruna
13. Shopping Tacaruna
14. Av. Agamenon Magalhães
15. ZEIS Ilha do Joaneiro
16. ZEIS Chié

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

#### 3.1 ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA



MAPA VIII

Há que se destacar ainda no Mapa VIII, acima, na análise da Área de Influência Indireta a existência da ZEPH Hipódromo, localizada a 186 metros do seu perímetro norte com o imóvel objeto de empreendimento projetado.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

#### 3.2 ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

De acordo com a delimitação do perímetro para análise de impactos na Área de Influência Direta – AID, a OPEI – Orientação Prévia para Empreendimentos de Impacto indica o território contido no Mapa IX a seguir.



MAPA IX – Área de Influência Direta - AID

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

#### 3.2 ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA



#### LEGENDA

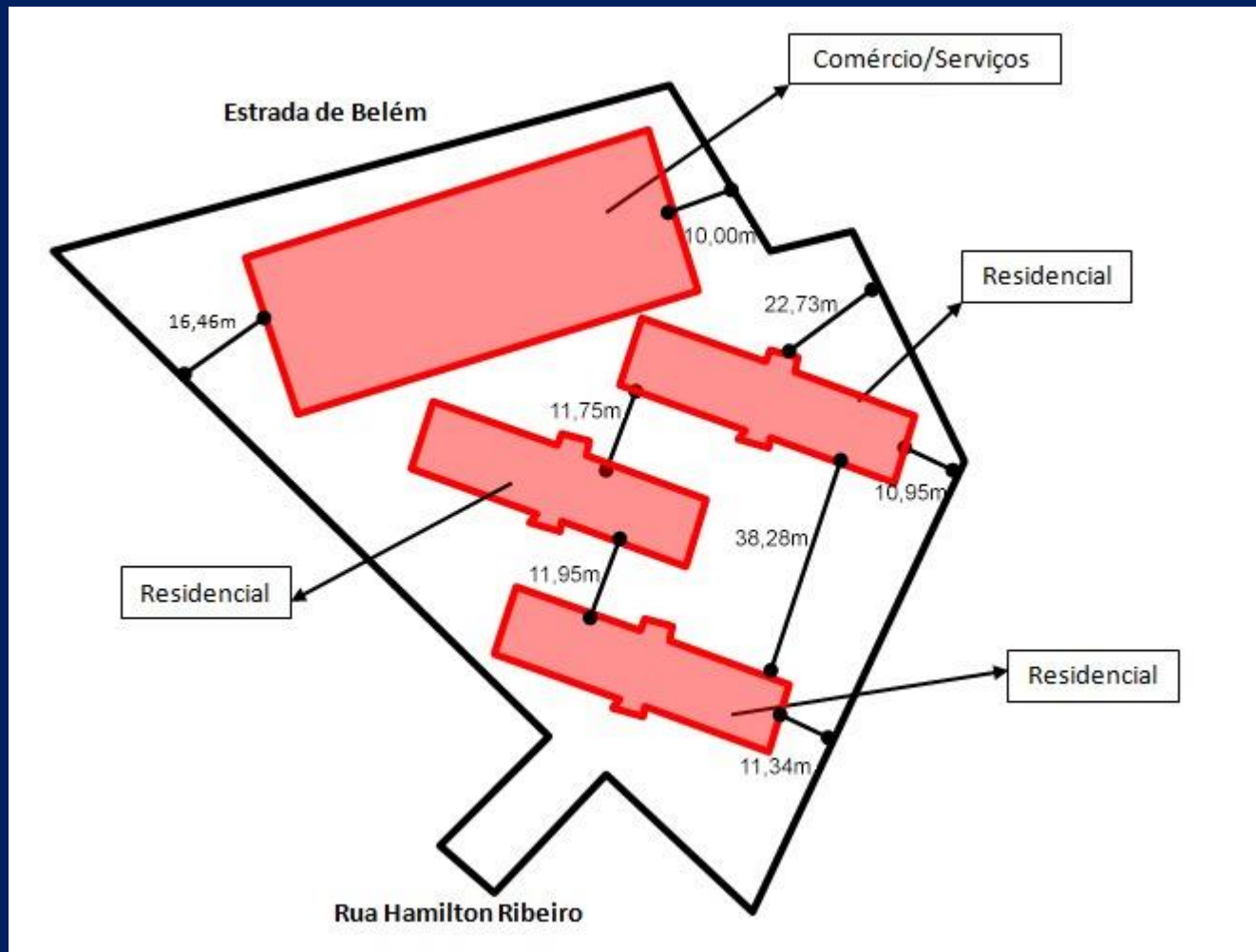
	LIMITE DA ÁREA DE ESTUDO		USO MISTO
	TERRENO		SERVIÇOS
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR		EDUCAÇÃO
	MULTIFAMILIAR ATÉ 10 PAV.		SAÚDE.
	MULTIFAMILIAR ACIMA DE 10 PAV.		TEMPLOS RELIGIOSOS
	COMÉRCIO		VAZIO / FECHADO

MAPA X



## 4. O PROJETO DE ARQUITETURA

A planta a seguir destaca a distribuição dos quatro blocos, respondendo a um partido arquitetônico adequado, capaz de qualificar o Empreendimento ao atender plenamente as condicionantes requeridas.



## 4. O PROJETO DE ARQUITETURA

### Quadro de Parâmetros e Áreas - Comparativo

PARÂMETROS	
Área do terreno (demarcação)	12.569,48m <sup>2</sup>
Zona	ZRU1 (IPAV 41)
Coefficiente de utilização	5,0
Solo natural	70%
QUADRO DE ÁREAS	
Solo Natural (32,07%)	4.031,40m <sup>2</sup>
Solo Natural suprimido do IPAV cadastrado (22,66%)	527,00m <sup>2</sup>
Solo Permeável	1.632,90m <sup>2</sup>
Área de Convivência descoberta	1.080,28m <sup>2</sup>

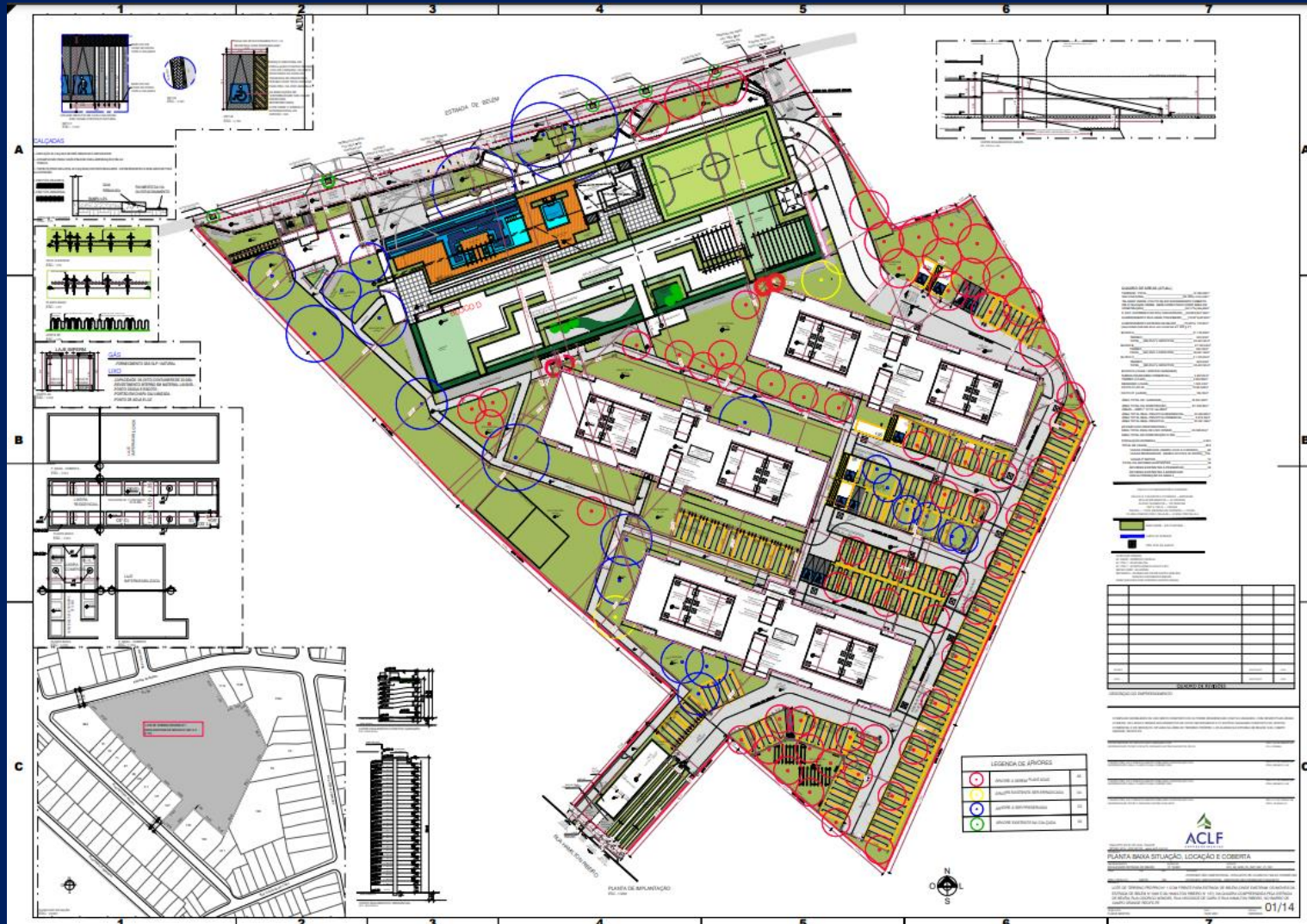
## 4. O PROJETO DE ARQUITETURA

### Quadro de Parâmetros e Áreas - Comparativo

Área do edifício garagem	18.524,96m <sup>2</sup>
Área Total Real de Uso Comum	26.338,66m <sup>2</sup>
Área de construção total	81.930,05m <sup>2</sup>
Área Total Real Privativa	52.660,80m <sup>2</sup>
População Estimada	4.320
Total de Vagas	854
Vagas Comerciais	98
Vagas Residenciais	756
Vagas para Motos	12
Total de Árvores Existentes	26
Árvores existentes à preservar	22
Árvores existentes à erradicar com autorização da SMAS 2	4

# 4. O PROJETO DE ARQUITETURA

## O Projeto de Arquitetura





# 4. O PROJETO DE ARQUITETURA

## O Projeto de Arquitetura









# 4. O PROJETO DE ARQUITETURA

## O Projeto de Arquitetura



## 4. O PROJETO DE ARQUITETURA

### O Projeto de Arquitetura



## 4. O PROJETO DE ARQUITETURA

### O Projeto de Arquitetura



## 4. O PROJETO DE ARQUITETURA

### O Projeto de Arquitetura



## 5. IMPACTOS POTENCIAIS

### 5.1 MEIO AMBIENTE

Figura 2. Histórico da área verde do Ipav 41



Área verde original (1996) = 5.303,84 m<sup>2</sup>

Preservar 3.712,68 m<sup>2</sup> (70%)

Área verde em 2013 = 2.326,04 m<sup>2</sup>

Para implantação do futuro empreendimento há a necessidade de realizar a supressão de duas mangueiras e duas palmeiras, no qual possuem 265,33m<sup>2</sup> de copa.

Fonte: MÉTODO (2022), adaptado do Cipav da Prefeitura do Recife




## 5. IMPACTOS POTENCIAIS

### 5.1 MEIO AMBIENTE

Considerando o cronograma de implantação do futuro empreendimento, o plantio compensatório será realizado em três etapas

1º ETAPA	2º ETAPA	3º ETAPA
Plantio de 13 árvores jovens de grande porte.	Plantio de 2 árvores jovens de grande porte e 36 mudas de grande e médio porte.	Plantio de 12 mudas de grande e médio porte.
<b>5 cajazeiras</b> <b>8 Sibipirunas</b>	<b>12 Cajazeiras</b> <b>14 Ipês-amarelos</b> <b>6 Sibipirunas</b> <b>6 Cassia do Nordeste</b>	<b>5 cajazeiras</b> <b>2 Ipê-amarelo</b> <b>5 Sibipiruna</b>

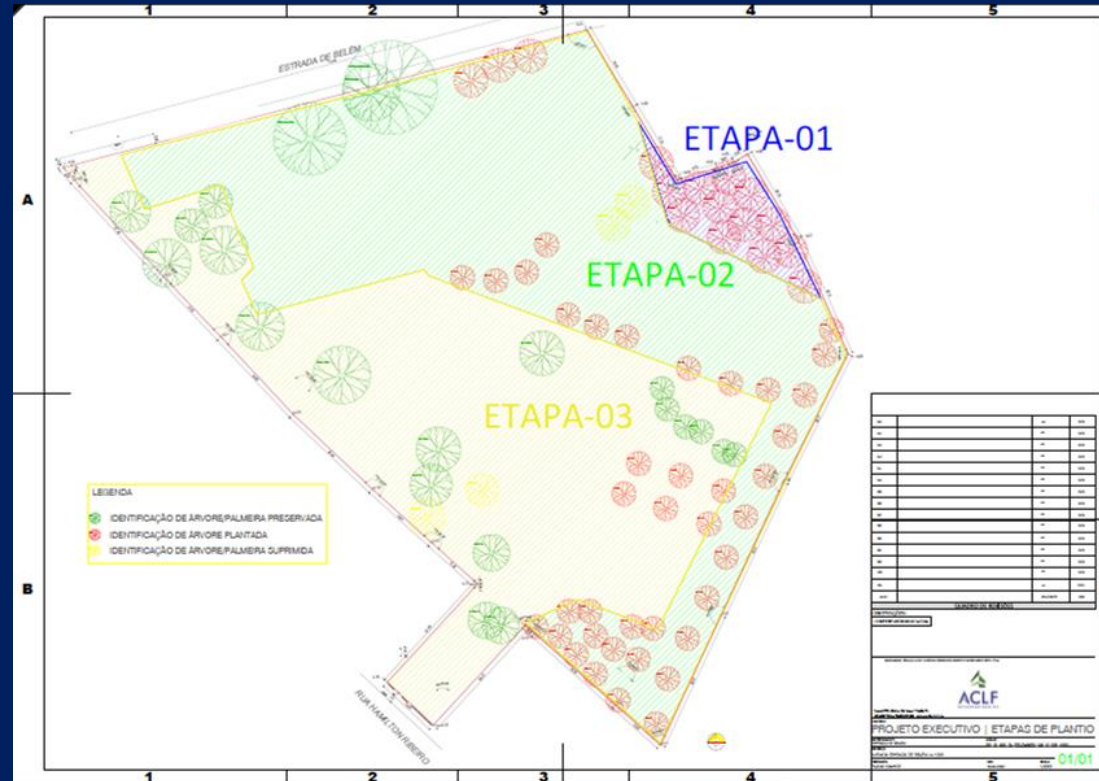
  

Legenda
 1º Etapa de plantio
 2º Etapa do plantio
 3º Etapa do plantio
 Área do Ipav 41



## 5. IMPACTOS POTENCIAIS

### 5.1 MEIO AMBIENTE



A proposta de reposição florestal do Ipav buscou atender ao dispositivo legal de preservação

de 70% da área verde cadastrada. De acordo com as projeções da cobertura de copa, as 15 árvores jovens dentro do Ipav 41 corresponderão a um acréscimo de 570m<sup>2</sup> de área verde e as 48 mudas aproximadamente 960m<sup>2</sup>.

Portanto, após as compensações ambiental e urbanística, a área verde do Ipav 41

## **5. IMPACTOS POTENCIAIS**

### **5.2 MOBILIDADE**



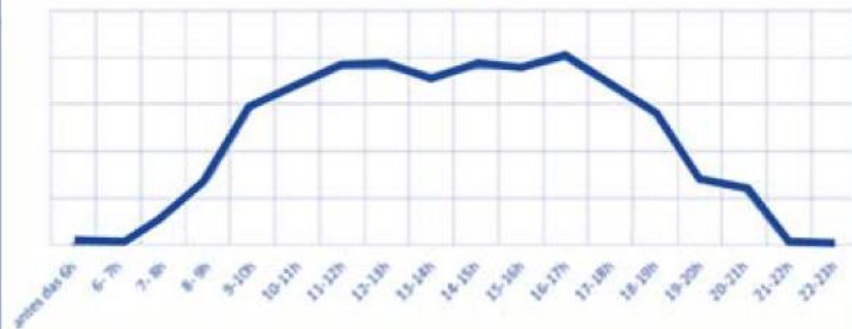
Residencial



Empresarial



Comercial



Escolas



Hotéis



Perfil de movimentação horária  
por tipo de Uso

### Comercial

Centro comercial com dois pavimentos e área total de 2.930,6 m<sup>2</sup>

#### VIAGENS GERADAS NO HORÁRIO DE PICO

Pico Manhã

Pico Tarde

Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
243	0	0	243

**Geração**  
Quantas pessoas  
nos picos?

### Residencial

- 720 domicílios
- Ocupação média de 3 hab/domicílio

#### VIAGENS GERADAS NO HORÁRIO DE PICO

Pico Manhã

Pico Tarde

Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
410	1.642	1.642	410

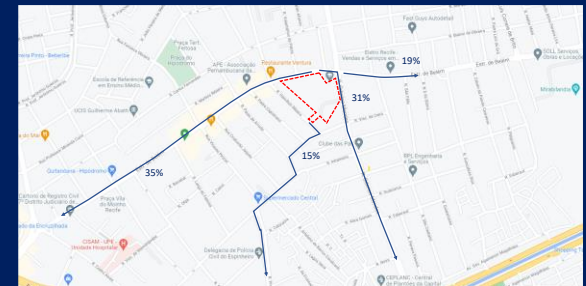
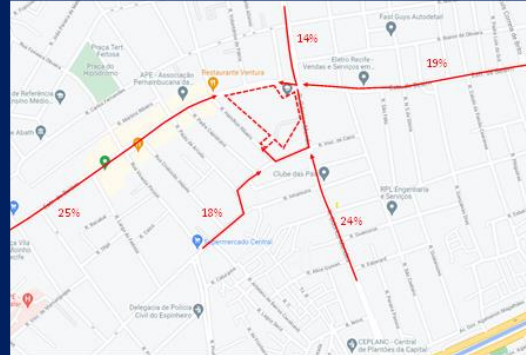
#### MÉDIA DIVISÃO MODAL DE VIAGENS %

Nível Acessibilidade	Auto	Coletivo	Outros
Alta e Média	28	66	6
Baixa	61	36	3

#### VIAGENS DE AUTOMÓVEIS GERADAS NO HP

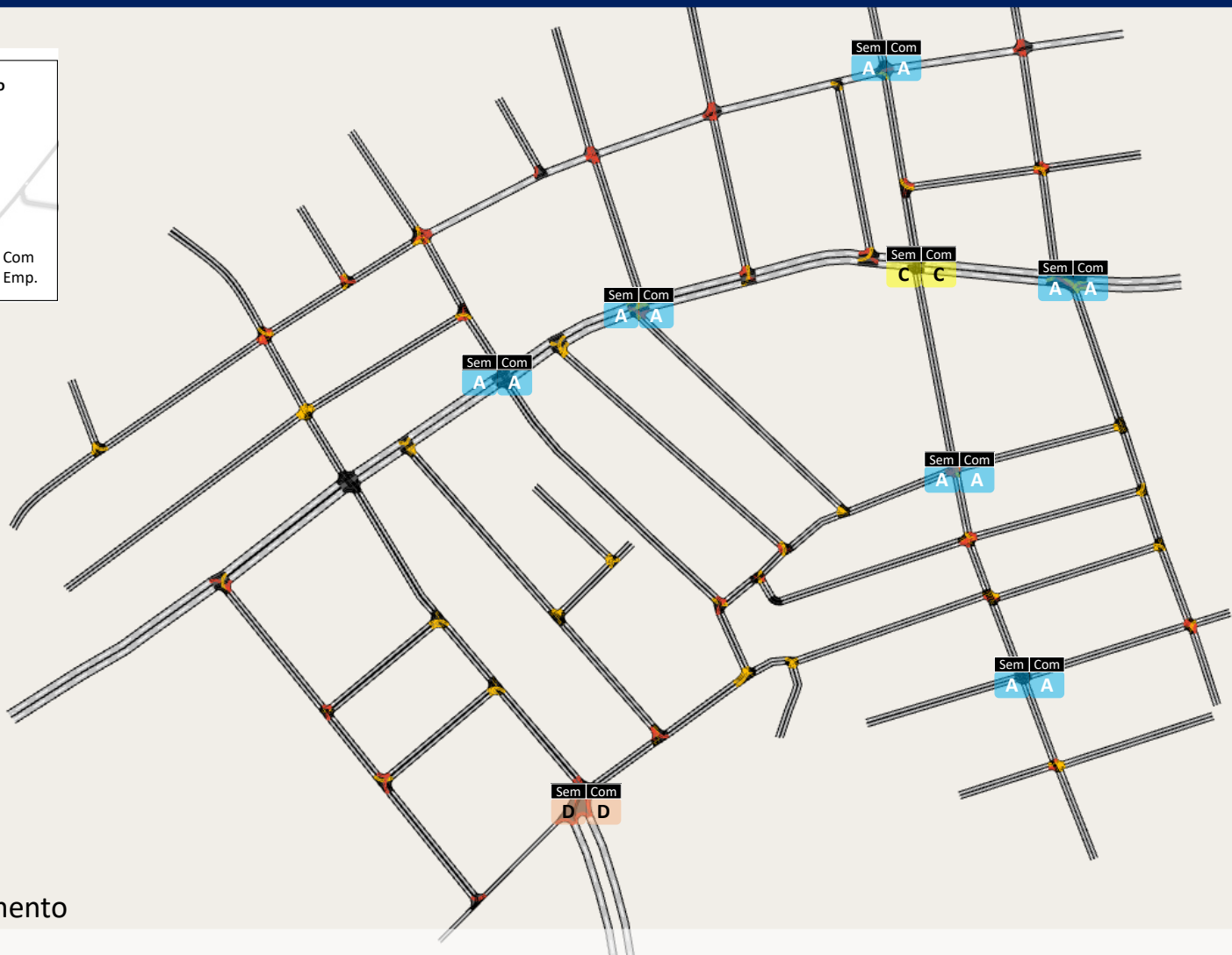
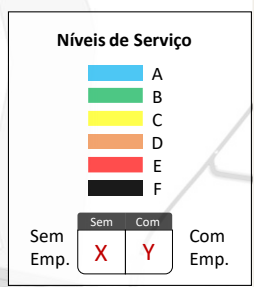
Uso	Pico Manhã		Pico Tarde	
	Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
Residencial	93	367	367	93
Comercial	50	0	0	50
Total	134	368	368	134

De onde eles  
vêm?  
Por onde saem?



Pico da tarde com  
empreendimento





HCM Tarde  
Sem e Com  
empreendimento

## **5. IMPACTOS POTENCIAIS**

### **5.3 INFRAESTRUTURA DE SANEAMENTO BÁSICO**

#### **5.3.1 Oferta de Serviços Públicos**

A área de influência direta do entorno do Projeto Residencial Estrada de Belém é atendida plenamente pelas concessionárias de serviços – abastecimento d'água, esgotamento sanitário, energia elétrica, comunicação, limpeza urbana e suprimento de gás.

De acordo com as consultas formais encaminhadas à COMPESA, CELPE, EMLURB, OI e COPERGAS, o posicionamento quanto ao atendimento está contido no ANEXO VI, afirmando a disponibilidade para as demandas indicadas nos respectivos estudos setoriais.

No tocante a mobilidade, o eixo viário principal – Estrada de Belém é servido regularmente por linhas de transporte público, como indicado no Capítulo 5.3 – dos impactos potenciais sobre o transporte e tráfego.

## 5. IMPACTOS POTENCIAIS

### 5.4 DINÂMICA SOCIOECONÔMICA

#### 5.4.1 Equipamentos Públicos

Foram destacados os equipamentos pertinentes a educação, saúde, lazer e segurança pública no território ampliado (constante do Relatório Ambiental Preliminar – RAP), que apresenta:

- a) educação: 8 unidades de educação básica (2 públicas e 6 privadas);
- b) saúde: 6 unidades de saúde (2 hospitais e 4 postos de saúde);
- c) lazer: a Praça do Hipódromo e o Mercado da Encruzilhada;
- d) segurança pública: 13º Batalhão de Polícia Militar e Central de Plantões.

Com efeito, a oferta de equipamentos públicos identificados demonstram que o Empreendimento está localizado em território que se apresenta apto a atender a nova demanda.

## 5. IMPACTOS POTENCIAIS

### 5.5 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO





## 5. IMPACTOS POTENCIAIS

### 5.5 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



MAPA XII

## 5. IMPACTOS POTENCIAIS

### 5.7 PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL



## 5. IMPACTOS POTENCIAIS

### 5.7 PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL



Figura 11 - Localização do empreendimento habitacional e entorno.  
Fonte: montagem sobre o Google Earth

## 6. MEDIDAS MITIGADORAS

### a) Impactos Negativos

Em decorrência dos impactos apresentados, são sugeridos os programas e planos para as fases de instalação e operação do empreendimento que devem ser realizados, a saber:

- Programa de Educação e Controle Ambiental
- Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil (PGRCC)
- Programa de Compensação e Monitoramento de Flora (supressão dos indivíduos arbóreos)
- Programa de Monitoramento de Ruído e Vibrações
- Compensação a supressão de indivíduos arbóreos – implantação de ao menos oitenta e oito exemplares arbóreos do Bioma Mata Atlântica. As espécies serão escolhidas de grande porte com altura mínima de 2,20 metros. A implantação deverá estar contida dentro do imóvel do futuro Empreendimento.

## 6. MEDIDAS MITIGADORAS

### b) Impactos Positivos

O Empreendimento em análise contempla na sua proposta um conjunto de impactos positivos que resultam em benefícios diretos para a vizinhança, conforme descrito a seguir:

- Oferta de habitação, comércio e serviços - uso misto para o eixo viário estruturador da Estrada de Belém;
- Geração de 150 empregos diretos durante a execução das obras e de 125 empregos permanentes na operação do empreendimento.
- Aplicação de investimentos da ordem de R\$ 100,00 milhões de reais de recursos privados na economia do Recife;
- Manutenção da faixa de ajardinamento frontal tanto no interior do lote como na calçada voltada para a Estrada de Belém (recomendações da OPEI);
- Preservação da relação da escala de dupla verticalização tendo os três blocos residenciais (torres com 30 pavimentos) recuados para o interior do terreno e o bloco comercial/garagens na parte frontal da Estrada de Belém;

## 7. CONCLUSÃO

Diante da identificação de impactos no território, com destaque nas áreas de influência indireta e direta, pode-se concluir pela adequabilidade do Projeto de Uso Misto “Residencial Estrada de Belém” ao que determina a legislação vigente, bem como aos aspectos positivos para a população recifense.