

RESIDENCIAL CRUZ CABUGÁ

Memorial Justificativo de Impacto de Vizinhança - EIV

Novembro/2023

2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

2.1 DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Projeto do Residencial Cruz Cabugá é um empreendimento de uso habitacional multifamiliar, a ser construído em um terreno com 5.433,80 m², localizado na Avenida Cruz Cabugá, esquina com a Rua Pedro Afonso, no bairro de Santo Amaro.



BESC SANTO AMARO

SENAI SANTO AMARO

AVENIDA NORTE

AV. CRUZ CABUGA

SENAC RECIFE

REOLA TÉCNICA
GINÁSIO PERNAMBUCANO

CAIS DA AURORA

MUSEU FORTE
DO BRUM

UNIVERSIDADE CATÓLICA
DE PERNAMBUCO

PREFEITURA
DO RECIFE

PRACA 13 DE MAIO

RUA DA AURORA

FACULDADE DE DIREITO
DO RECIFE

RUA CAIS DO ANILÃO

SHOPPING
BOA VISTA

CENTRO CULTURAL
CAIS DO SERTÃO

ATACADO DOS
PRESENTES

TEATRO SANTA IZABEL

AV. CONDE DA BOA VISTA

MARCO ZERO

SITUAÇÃO



Localização

2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

2.2 DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O conjunto totaliza 28.075,62 m² de área de construção, oferece 324 vagas para automóveis e 1.359,22 m² de solo natural. As unidades habitacionais apresentam tipologias entre 57,86 m², 55,70 m² e 33,75 m².

O acesso de veículos para as garagens ocorrerá pela Rua Pedro Afonso e os pedestres poderão acessar o Empreendimento tanto pela Avenida Cruz Cabugá quanto pela Rua Pedro Afonso.

2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

2.3 DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis no Projeto de Arquitetura contemplam o seu enquadramento a legislação vigente, como demonstrado no Quadro I a seguir:

Parâmetros aplicáveis	Permitido	Parâmetros Adotados
Coeficiente de utilização	5,0	3,39
Área Total Computável	27.169,00 m ²	18.081,80 m ²
Taxa de solo natural	1.358,45 m ²	1.359,22 m ²
Vagas de garagem	-	324

3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA



O tempo e a pressão pela moradia no Centro por um lado, e por outro, a retirada das atividades industriais e de comércio atacadista (para fora do centro urbano do Recife), abriu a perspectiva de uma renovação urbana em acelerado processo. Renovação que se concentra entre a bacia dos Rios Capibaribe e Beberibe e o entorno da Av. Cruz Cabugá, como indicado no Mapa 2.

3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

3.1 ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA



A AII estabelecida para adoção nos estudos de impacto considera o espaço compreendido entre a Av. Agamenon Magalhães, a Av. Mário Melo, a Rua da Aurora e as Avenidas Arthur Lima Cavalcanti e Dr. Jayme da Fonte.

Mapa 3 – Área de Influência Indireta

3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

3.2 ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

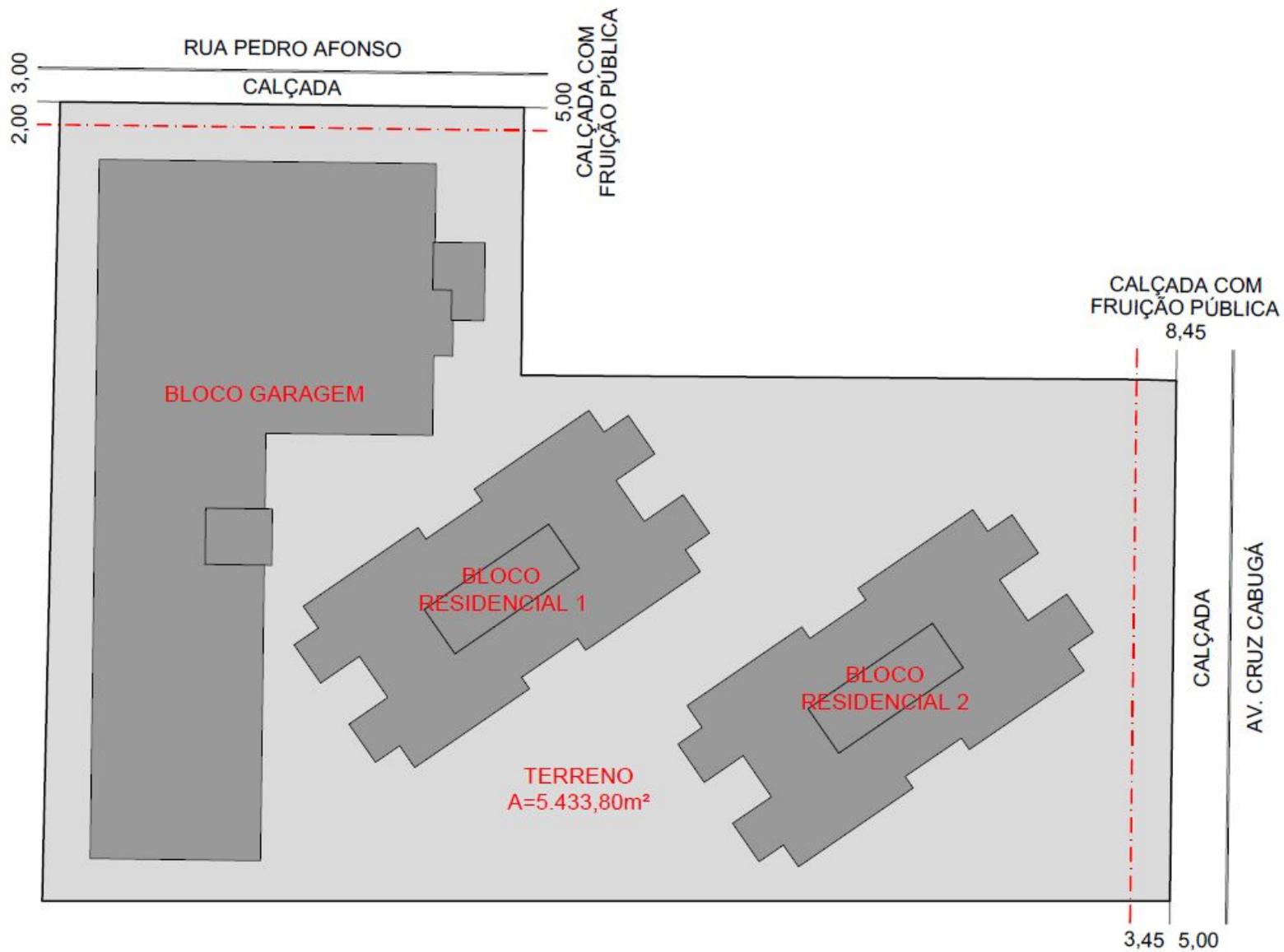


Em atendimento a recomendação da OPEI, a Área de Influência Direta – AID está demarcada no interior do território composto pelas seguintes vias: Avenida Mário Melo, Rua do Pombal, Rua do Veiga, Rua Araripina, Avenida Cruz Cabugá e Avenida Norte.

Mapa 4 – Área de Influência Direta

4. O PROJETO DE ARQUITETURA

4.1 O PARTIDO ARQUITETÔNICO



Contemplando áreas de lazer no térreo e calçadão (5,00 metros na Rua Pedro Afonso e 8,45 metros na Av. Cruz Cabugá) de fruição pública nas duas vias.

Adoção de três blocos, dois residenciais e um edifício garagem.

A área do terreno corresponde a $5.433,80\text{m}^2$.

DADOS DO PROJETO

BLOCOS RESIDENCIAIS: 02

BLOCOS DE GARAGEM: 01

Nº DE PAVTOS. BLOCO RESIDENCIAL: 19 PAVTOS. TIPO + TÉRREO = 20

PAVTOS. Nº DE APTOS. POR PAVIMENTO: 08

TOTAL DE APTOS. POR BLOCO: 160 UNIDADES

Nº TOTAL DE APTOS.: $2 \times 160 = 320$

Nº DE APTOS. TIPO 01: 160 (2 QUARTOS)

Nº DE APTOS. TIPO 02: 156 (2 QUARTOS)

Nº DE APTO. TIPO 03: 04 (1 QUARTO)

Nº DE PAVTOS BLOCO DE GARAGEM: 06

Nº TOTAL DE VAGAS DE GARAGEM: 324 (4 VAGAS P.N.E.)

BICICLETÁRIO: 82 VAGAS

PARACICLO: 10 VAGAS

POPULAÇÃO ESTIMADA: 1.272 PESSOAS

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA DO TERRENO: 5.433,80m²

ÁREA DE COBERTA: 1.055,28m²

ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 28.075,62m²

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO REAL PRIVATIVA: 18.081,80m²

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DE USO COMUM: 9.627,63m²

ÁREA TOTAL EXTERNA PRIVATIVA: 366,19m²

ÁREA APTO. TIPO 01: 160 x 57,86m² = 9.257,60m²

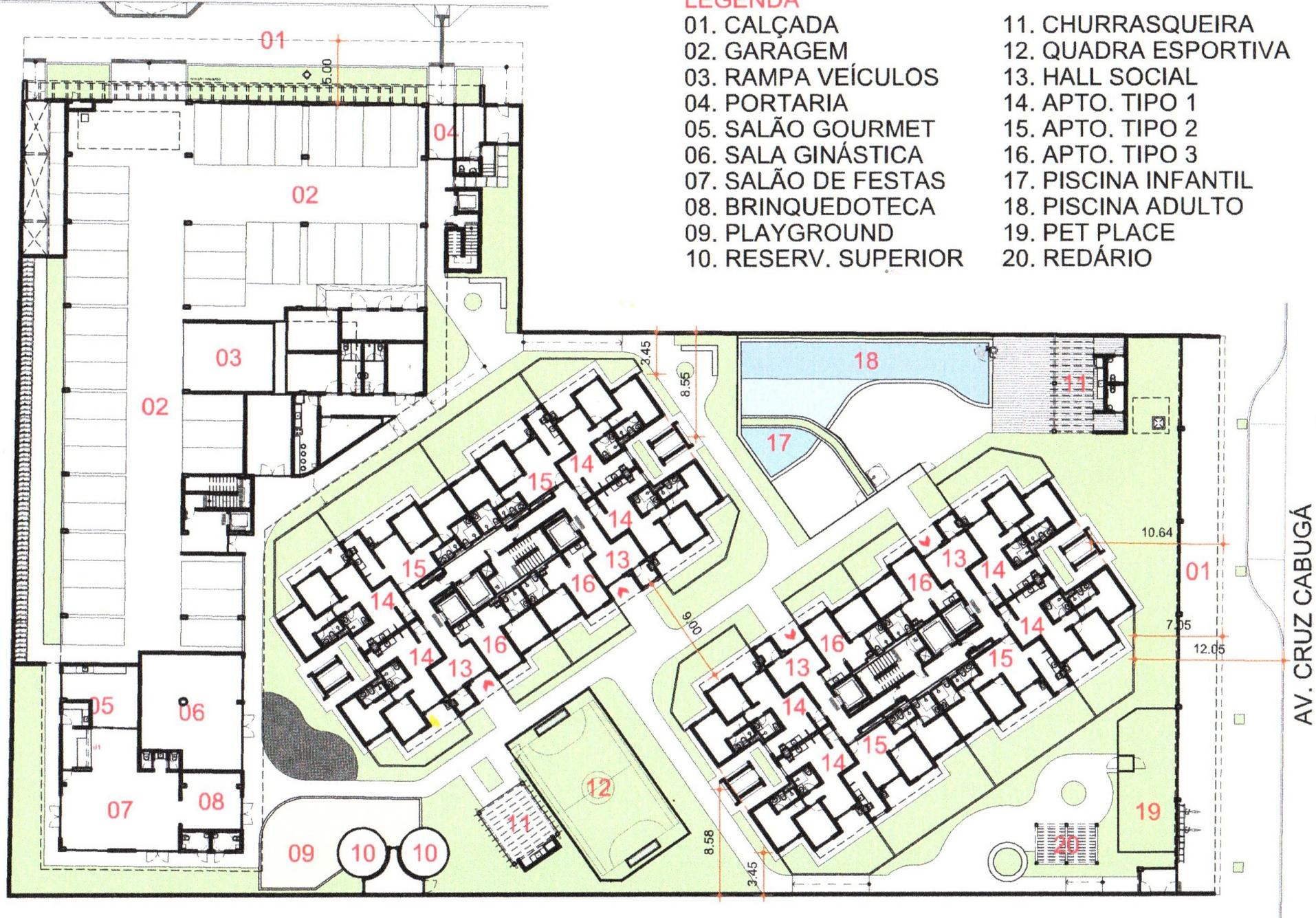
ÁREA APTO. TIPO 02: 156 x 55,70m² = 8.689,20m²

ÁREA APTO. TIPO 03: 4 x 33,75m² = 135,00m²

RUA PEDRO AFONSO

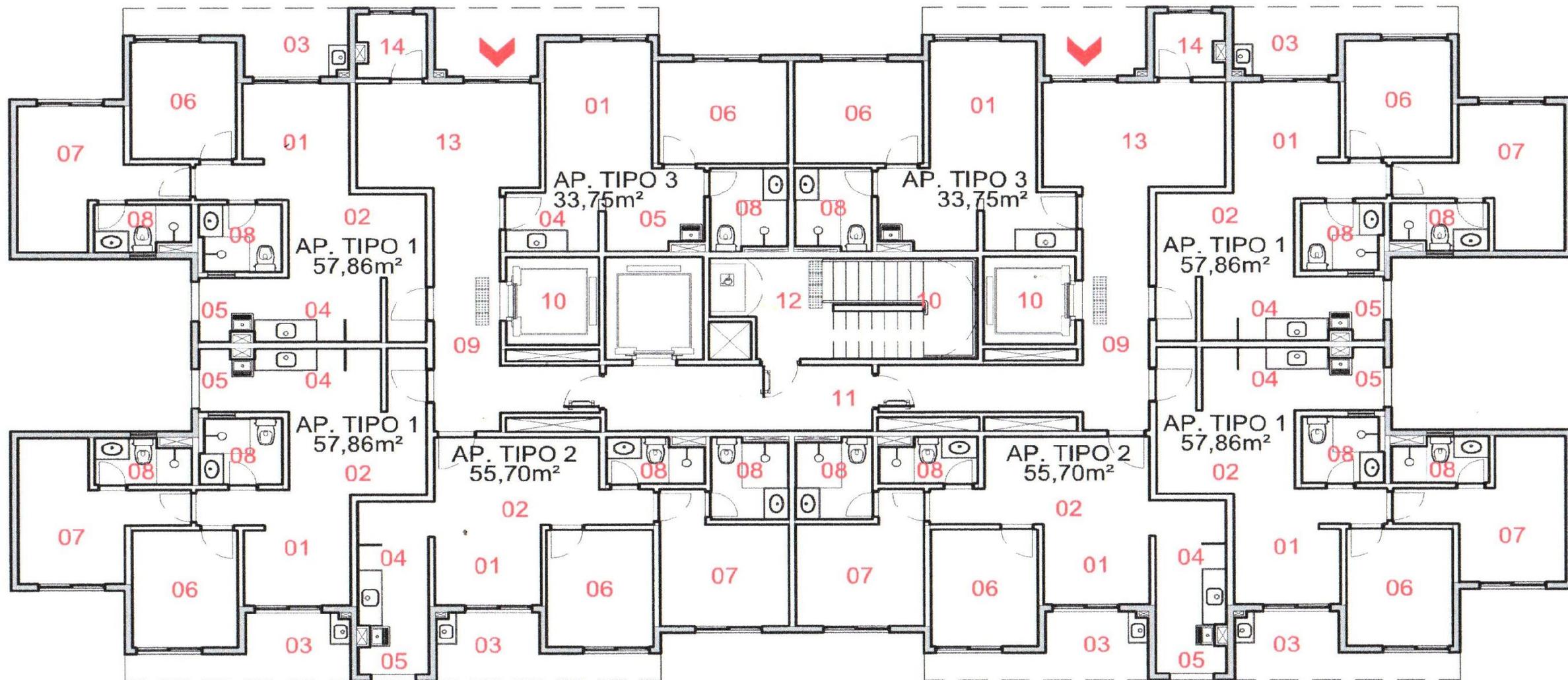
LEGENDA

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 01. CALÇADA | 11. CHURRASQUEIRA |
| 02. GARAGEM | 12. QUADRA ESPORTIVA |
| 03. RAMPA VEÍCULOS | 13. HALL SOCIAL |
| 04. PORTARIA | 14. APTO. TIPO 1 |
| 05. SALÃO GOURMET | 15. APTO. TIPO 2 |
| 06. SALA GINÁSTICA | 16. APTO. TIPO 3 |
| 07. SALÃO DE FESTAS | 17. PISCINA INFANTIL |
| 08. BRINQUEDOTECA | 18. PISCINA ADULTO |
| 09. PLAYGROUND | 19. PET PLACE |
| 10. RESERV. SUPERIOR | 20. REDÁRIO |



PAVIMENTO TÉRREO
PLANTA BAIXA

AV. CRUZ CABUGÁ



LEGENDA

01. ESTAR

02. JANTAR

03. VARANDA

04. COZINHA

05. ÁREA SERVIÇO

06. QUARTO

07. SUITE

08. BWC

09. HALL SOCIAL

10. ELEVADOR

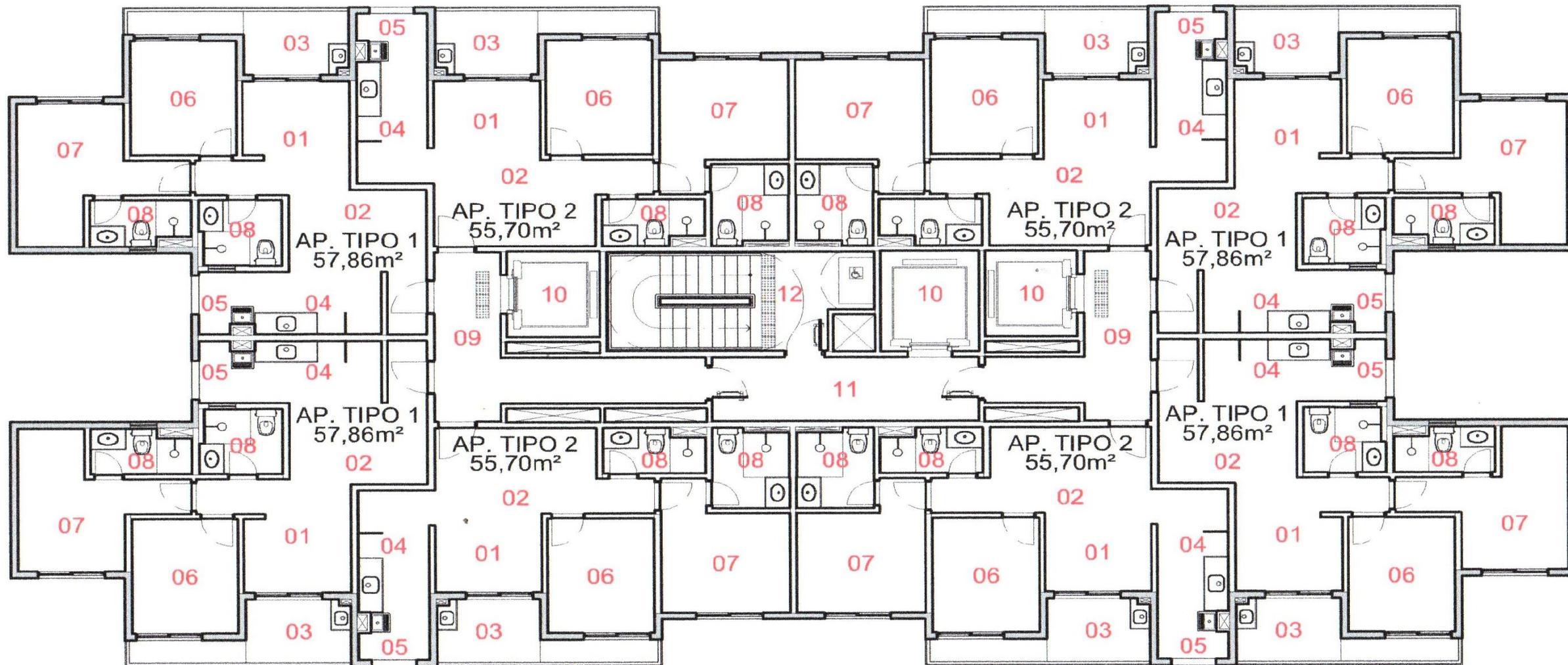
11. ANTECÂMARA

12. ESCADA

13. HALL/ESTAR

14. DEPÓSITO

BLOCO RESIDENCIAL PAVIMENTO TÉRREO PLANTA BAIXA



LEGENDA

- | | |
|------------------|-----------------|
| 01. ESTAR | 07. SUITE |
| 02. JANTAR | 08. BWC |
| 03. VARANDA | 09. HALL SOCIAL |
| 04. COZINHA | 10. ELEVADOR |
| 05. ÁREA SERVIÇO | 11. ANTECÂMARA |
| 06. QUARTO | 12. ESCADA |

**BLOCO RESIDENCIAL
PAVIMENTO TIPO
PLANTA BAIXA**

PERSPECTIVA AVENIDA CRUZ CABUGÁ



PERSPECTIVA RUA PEDRO AFONSO



PERSPECTIVA



PERSPECTIVA



5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.1 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Adequação do Projeto Arquitetônico aos coeficientes, aos recuos, a taxa de solo natural, bem como as condições de implantação no lote resultante do remembramento de três imóveis.

Registre-se o programa de uso habitacional multifamiliar, a galeria da Av. Cruz Cabugá, em atendimento ao que determina a LUOS, no que se refere a planos de Quadra, bem como a permeabilidade visual recomendada pela OPEI, pela adoção de elemento transparente entre a Galeria e a área privada do empreendimento na calçada voltada para a Cruz Cabugá.

5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.1 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

No que se refere a orientação da OPEI para uso misto no térreo da Av. Cruz Cabugá, com a oferta de espaços de comércio em pelo menos 2/3 de extensão da fachada, justifica-se a não adoção dessa recomendação, pelas seguintes razões:

- a) A inexistência de atividades comerciais, com super oferta de imóveis ociosos;**
- b) Implantação do heliponto em edificações com mais de 30 pavimentos, além de equipamentos especiais de combate a incêndio em todos os pavimentos;**
- c) Implicações diretas no custo das unidades habitacionais.**

5. IMPACTOS POTENCIAIS

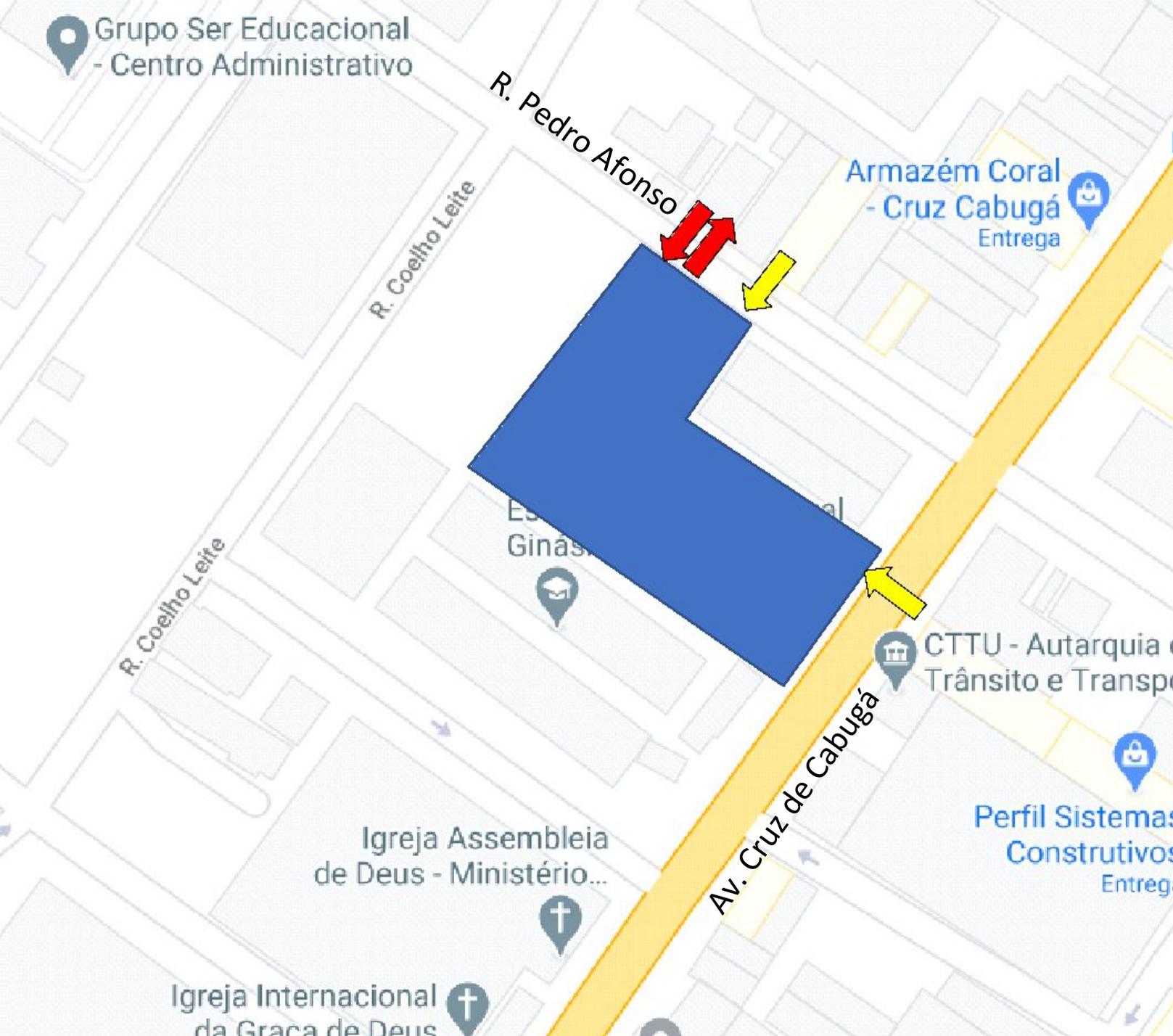
5.2 MEIO AMBIENTE

No elenco de condicionantes gerais contidas na Licença Prévia, o atendimento a Legislação – Lei 17151/2008, Lei 16.176/96, Lei 16.243/96), foi integralmente cumprida, bem como o que trata de suprimento dos serviços de água e esgotamento sanitário. Bem como a oferta de 1.388,87 m² de solo natural.

5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.3 MOBILIDADE, TRANSPORTE E TRÁFEGO

Grupo Ser Educacional
- Centro Administrativo



- Empreendimento habitacional multifamiliar com 320 unidades habitacionais
- 324 vagas de estacionamento
- Acessos ao empreendimento: pedestres em amarelo e veículos em vermelho

Residencial

- 320 domicílios
- Ocupação média de 3 hab/domicílio

VIAGENS GERADAS NO HORÁRIO DE PICO

Pico Manhã		Pico Tarde	
Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
197	788	788	197

Geração

Quantas pessoas nos picos?

Divisão

Como elas vão para o local?

MÉDIA DIVISÃO MODAL DE VIAGENS %			
Nível Acessibilidade	Auto	Coletivo	Outros
Alta e Média	28	66	6
Baixa	61	36	3

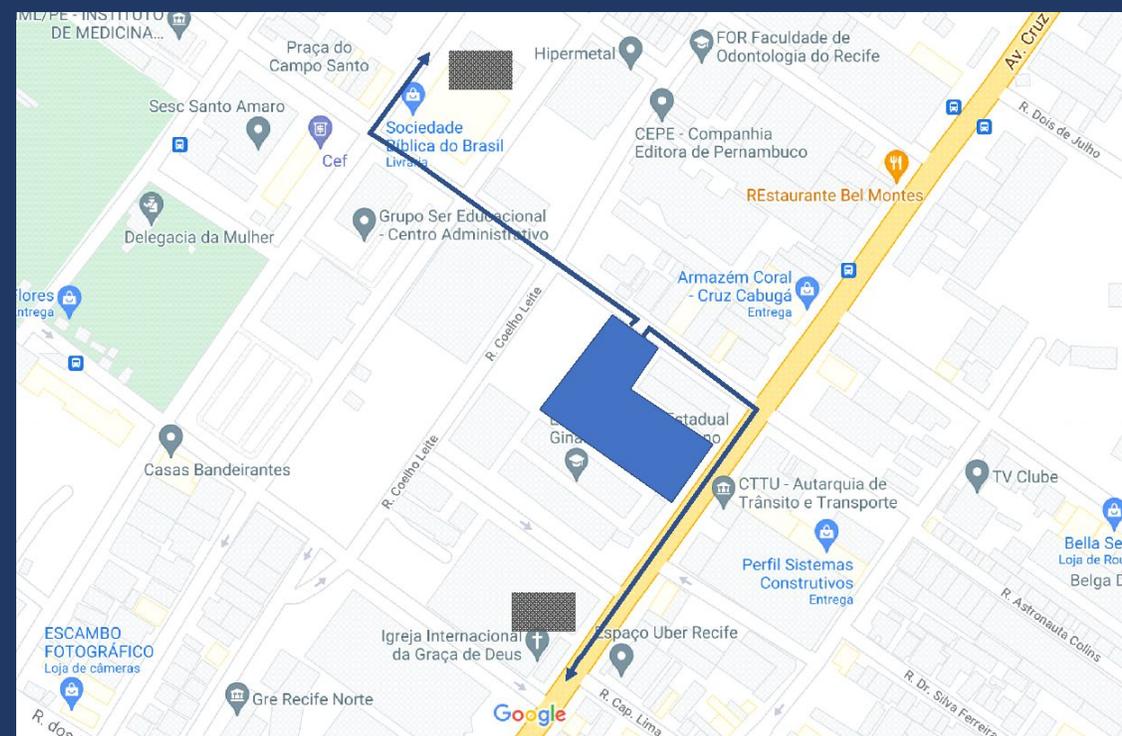
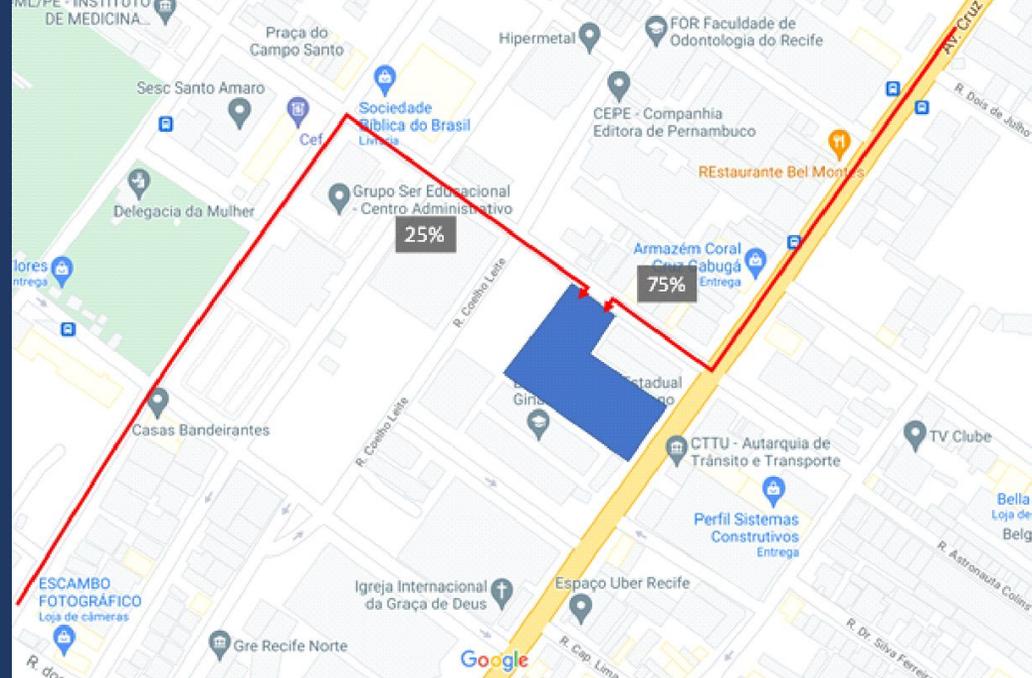
Autos (1,5 pax)
Bus (40 pax)

- Taxa de ocupação de automóvel: 1,5 passageiros/veículo

VIAGENS DE AUTOMÓVEIS NO HP

Pico Manhã		Pico Tarde	
Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
45	179	179	45

De onde eles
vêm?
Por onde saem?



17:15:06



Pico da tarde com
empreendimento



HCM Tarde

Sem e Com empreendimento



5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.4 PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

A presença do Sítio Histórico reconhecido como elemento cultural a ser preservado não é afetado pelo Empreendimento, posto que o Projeto se encontra fora do setor de proteção.

Dessa forma, tanto a paisagem urbana quanto o patrimônio natural e cultural da sua vizinhança neste território em renovação, o Empreendimento, não apresenta impactos negativos.

5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.5 ASPECTOS SÓCIOS ECONÔMICOS

A geração de 160 empregos diretos e 20 empregos indiretos durante a obra remetem a expectativa de melhoria da renda da comunidade.

Neste contexto é importante destacar que o Empreendimento aportará cerca de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões) de investimentos na sua execução.

5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.6 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

O empreendimento é neutro enquanto alteração expressiva no que se refere a valorização imobiliária. Os imóveis já estão precificados pelo mercado, e apresentam para os bairros da Boa Vista e Santo Amaro valores aproximados como demonstra a Pesquisa realizada em março de 2021, no Anexo VII.

5. IMPACTOS POTENCIAIS

5.7 INFRAESTRUTURA DE SERVIÇOS

Em obediência ao que determina a legislação vigente, foram formuladas consultas a COMPESA (suprimento de água e esgotamento sanitário), CELPE (suprimento de energia elétrica), EMLURB (coleta de resíduos), COPERGAS (suprimento de gás) e OI (comunicação), obtendo parecer favorável.

6. MEDIDAS MITIGADORAS

MEIO AMBIENTE

- elaboração e implantação do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (demolição e construção);
- implantação de Reservatório de retardo ou acumulação de águas pluviais;
- plantio de árvores de grande ou médio porte nas calçadas.

7. CONCLUSÃO

O Empreendimento é adequado ao território e a sua vizinhança. Incorpora os anseios de deslocamento das famílias para o Centro da Cidade, no espaço denominado “quadrilátero Santo Amaro” que dispõe de infraestrutura, de transporte, de educação, de saúde, de emprego e de áreas ociosas sem exercer a sua função social.

A proposta no plano do uso do solo está correta e obedece aos regramentos vigentes, razão pela qual o Empreendimento se afirma como positiva a sua implantação.