

MOOD PINA

Projeto de Empreendimento Habitacional Multifamiliar localizado no LOTE 1 – A, da quadra XXXII – A, do loteamento Encanta Moça, Bairro do Pina/Recife.

Março/2024

A MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A apresenta a Prefeitura do Recife o **Projeto de Empreendimento Habitacional Multifamiliar denominado MOOD PINA**, localizado na Avenida Abreu Abramo, bairro do Pina Recife/PE.

De acordo com o que determina a Lei Complementar Nº02, de 23/04/2021, o referido Projeto é considerado Empreendimento de Impacto, razão pela qual se apresenta este **Estudo de Impacto de Vizinhança/EIV**.

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. **Uso e Ocupação do Solo**
 - 5.2. **Meio Ambiente**
 - 5.3. **Mobilidade – Transporte e Tráfego**
 - 5.4. **Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural**
 - 5.5. **Aspectos Socioeconômicos**
 - 5.6. **Valorização Imobiliária**
 - 5.7. **Infraestrutura de Serviços**
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**
 - VIII. **Licença Prévia Ambiental**
 - IX. **Estudo Técnico Ambiental – ETA**
 - X. **Descrição das fases da obra**
 - XI. **Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto – OPEI**

1. INFORMAÇÕES GERAIS

a) O Empreendimento

- **Endereço:** Lote 1-A, Quadra XXXII -A do Loteamento Encanta Moça/Pina – Recife.
- **Atividades:** Construção de unidades residenciais em Condomínio Habitacional dispendo de moradia, lazer, esportes, estacionamento (veículos, motos e bicicletas), portaria e serviços de apoio.
- **Objetivos:** Ofertar moradia para famílias de renda média localizadas na Região Metropolitana do Recife.

b) O Empreendedor

- Responsável Legal:
- Empresa: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S.A
- Endereço:
- Informações para contato:
- Telefone:

c) Responsável pelo EIV: Arquiteto Paulo Roberto Barros e Silva, CAU – PE A0574-6.

Componentes: -

d) Certidão do RGI – Propriedade de Imóvel

Anexo I

e) Planta de Locação

Anexo II

f) Levantamento Planialtimétrico

Anexo III

g) Projeto de Arquitetura

Anexo IV

h) Descrição das Fases da Obra

Anexo X

2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

A trajetória de ocupação do território está explicitada na Orientação Previa – OPEI, ao contextualizar a relação na perspectiva histórico-cultural, demonstrando os “vários tempos” da urbanização dessa parte litorânea do Recife, mais especificamente no Bairro do Pina.

Com efeito, em tempo recente, a consolidação do território destaca o Parque dos Manguezais, o Estuário dos Rios Pina, Jordão e Tejipió, o Shopping RIOMAR e seus cinco edifícios empresariais, a Via Mangue e, a transformação do Loteamento Encanta Moça, cuja ocupação horizontal por casas térreas, agora transformadas em unidades residenciais de três e quatro pavimentos acrescidas de velhos armazéns ofertados ao mercado imobiliário destinados a faixas de renda média da população.

O quadro atual recebe ainda a expansão do entorno do Shopping RIOMAR, não apenas no plano habitacional, mas incorporando atividades verticalizadas- hoteleiras e empresariais. Na mesma linha, as alterações na gleba do Antigo Aeroclube, implantando através de Plano Urbanístico destinado ao Novo Parque, ofertando mais de 600 unidades habitacionais para as comunidades assentadas nas águas do Rio Pina e, complementado pelo conjunto de Lotes focados no mercado imobiliário para adensamento e verticalização, visando o atendimento de habitação para classe média.

Esta leitura enseja o entendimento da Lei Complementar Nº 02 – o novo Plano Diretor 2021, criando as macrozonas, dentre as quais as Zonas do Ambiente Construído – ZAC, a serem objeto de análise neste Estudo no capítulo referente ao Uso do Solo, referendando o presente Estudo de Impacto para o Empreendimento MOOD PINA.

A OPEI nº 130, contempla a Orientação Previa formulando diretrizes urbanísticas integradas de maneira que venham a ser incorporadas aos múltiplos regulamentos pertinentes ao uso do solo, a mobilidade, as áreas de interesse social, ao ambiente natural e cultural, e ainda a infraestrutura urbana e ambiental.

a) Descrição do Empreendimento

O IMÓVEL

ENDEREÇO: Terreno denominado remanescente do lote 1-A, da quadra XXXII-A, do Loteamento Encanta Moça

BAIRRO: Pina

CADASTRO IMOBILIÁRIO: 6.1710.069.02.0155.0001-6 SEQUENCIAL: 7.55537-7

RGI: Matrícula 103.487 - 1º RGI

ÁREA DO TERRENO: 13.463,01m²

NOME FANTASIA DO EMPREENDIMENTO: MOOD PINA

Trata-se de um empreendimento imobiliário de uso habitacional composto de 03 torres residenciais com 22 pavimentos tipos e 08 apartamentos entre 53,90m² e 63,30m² aproximadamente, totalizando 522 unidades de 02 e 03 quartos, com respectivas áreas comuns, áreas de lazer e demais equipamentos de apoio necessários e 01 edifício garagem, com 05 pavimentos (térreo + 04 pavimentos) com cobertura em telhado verde.

b) Enquadramento na Legislação

De acordo com o Art. 61 da Lei Municipal Nº 16.176/96, Lei de Uso e Ocupação de Solo da Cidade do Recife, este empreendimento está enquadrado como Empreendimento de Impacto por exceder os 20.000,00m² de área construída previsto no Parágrafo Único do referido artigo.

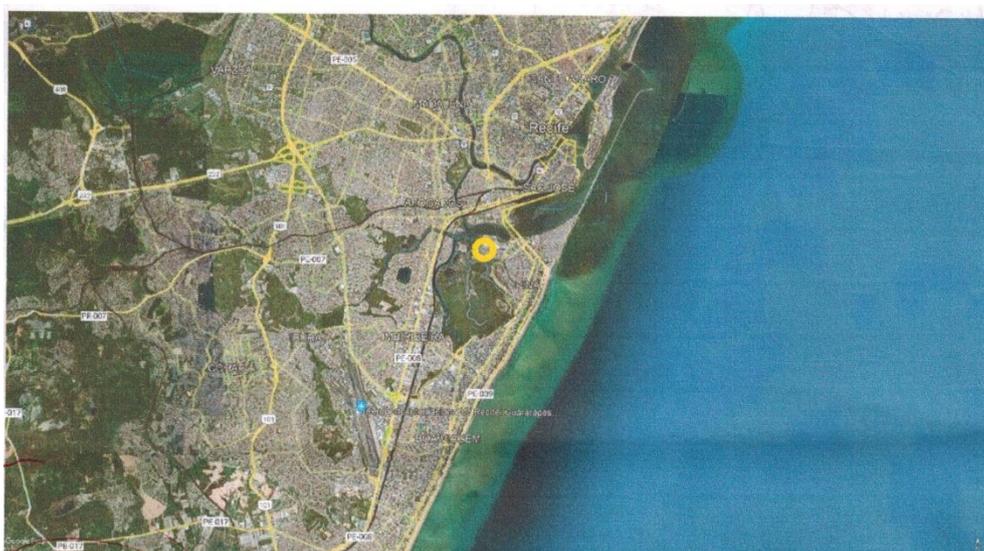
O seu enquadramento ao regramento de uso do solo obedece ao que determina a Lei Complementar Nº02 de 23/04/2021 – Plano Diretor, bem como a legislação ambiental.

c) Macrolocalização

A macrolocalização da gleba onde se propõe a implantação de um empreendimento habitacional, no Bairro do Pina, Zona Sul do Recife, responde a demanda por moradia para a população de renda média, em razão da quase inexistência de áreas disponíveis nesse território.

O **MAPA I**, a seguir, insere a gleba limítrofe em parte de grande área ainda não ocupada, contemplando o estuário do Rio Capibaribe. No **MAPA II** é possível identificar a gleba em trecho localizado entre o Rio Pina e o Shopping RIOMAR, cuja acessibilidade está marcada pela passagem da Via Mangue, na face leste do território, apresentar uma ocupação é predominantemente formada por conjuntos habitacionais populares.

Na macrolocalização destaca-se além do Estuário composto pelos Rios Pina, Jordão, Tejipió e Capibaribe, a presença do grande manguezal da região, reconhecida pela sua localização e escala, correspondendo a mais de 600 hectares.



MAPA I



MAPA II

d) Enquadramento Legal

O imóvel em análise está contido na Macrozona do Ambiente Construído – MAC, na Zona do Ambiente Construído – ZAC, correspondendo as áreas de planície, orla e morros. Desta forma, o zoneamento de enquadramento do Empreendimento, situado na Rua Abreu Abramo, esquina com a Rua Amador Bueno, obedece ao Mapa de Zoneamento do Plano Diretor, conforme demonstra na Figura 07 da OPEI, a seguir:



Figura 07/OPEI

Ainda de acordo com a OPEI, “O projeto para o empreendimento deverá considerar os objetivos e diretrizes da ZAC, conforme os artigos 60, 61 e 62 especificamente da ZAC Orla, da Lei Complementar 02/2021, quais sejam:

Art. 60. *A Zona de Ambiente Construído (ZAC) tem por objetivo ordenar o adensamento das áreas em consonância com a infraestrutura urbana instalada nas diferentes áreas da planície, da orla e dos morros.*

Art. 61. *São diretrizes definidas para as Zonas de Ambiente Construído:*

I - promover novos padrões de adensamento em consonância com a capacidade de suporte da infraestrutura disponível;

II - adequar o adensamento construtivo e populacional em função da infraestrutura urbana e de serviços instalados;

III - planejar e projetar infraestrutura que possibilite maior eficiência no uso do solo.

IV - estimular a adoção de tecnologias que objetivem o uso racional e reuso dos recursos hídricos, entre outros métodos sustentáveis

Art. 62. *As Zonas de Ambiente Construído (ZAC) estão subdivididas de acordo com as especificidades geomorfológicas, de infraestrutura, de mobilidade e saneamento ambiental, paisagísticas e urbanísticas da ocupação em 4 (quatro) categorias cujas características são:*

(...)

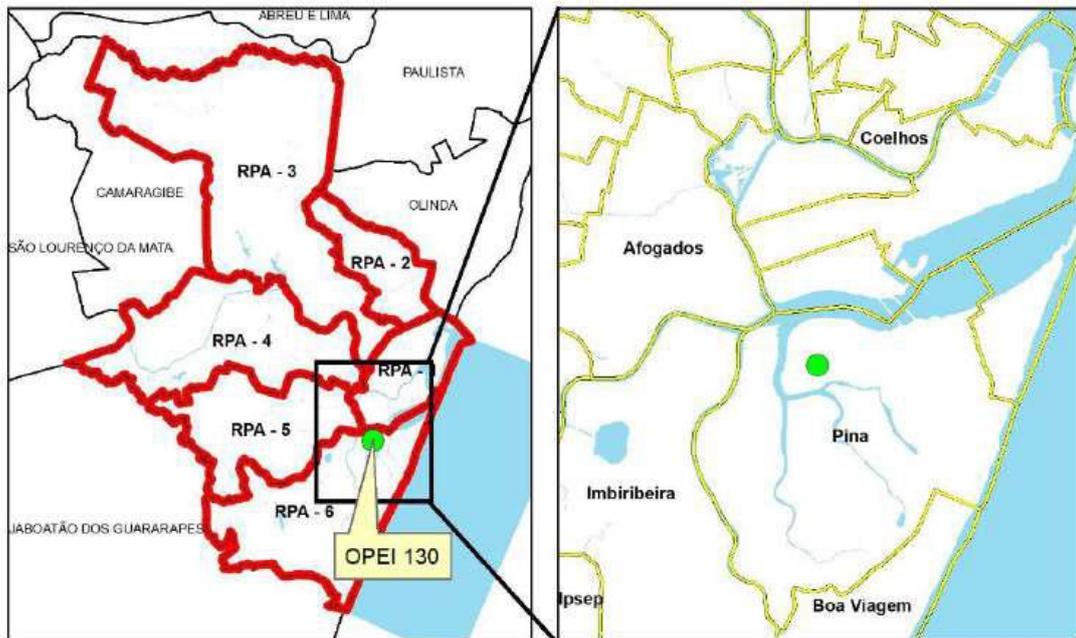
IV - a Zona de Ambiente Construído - Orla (ZAC Orla) corresponde à porção litorânea sul do Recife e é caracterizada por:

a) ocupação intensiva;

b) sistemas de infraestrutura instalados e rede de equipamentos e serviços públicos, e

c) necessidade de aplicação de conceitos de adaptação climática e gestão de riscos a desastres.

A localização do Empreendimento está contemplada em mapa contido na Figura 01 da OPEI, e indicada a seguir, demarcando o imóvel, a sua localização no Zoneamento e o posicionamento no Bairro do Pina.



MAPA DE LOCALIZAÇÃO - OPEI 130

Localização do Empreendimento

01/09/23 Prancha 01/01

Sistema Geodético de Referência - SIRGAS 2000
Projecção: UTM - Zona 18S

1:2.000

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE PELOPIDAS SILVEIRA

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE - PCR
Secretaria de Política Urbana e Licenciamento - SEPUL
Instituto da Cidade Pelópidas Silveira | ICPS
Núcleo de Geoprocessamento - NGeo

FIGURA 01/OPEI

3. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA

a) Área de Influência Indireta

A região onde se denomina Bairro do Pina, contém quatro perfis distintos de ocupação, a saber:

- a) a Comunidade do Bode/Encanta Moça, localizada na parte central do território e posicionada entre as Avenidas Herculano Bandeira e Domingos Ferreira – corredores viários estruturais;
- b) a gleba original do Aeroclube de Pernambuco (em processo de transformação pela criação do Parque do Aeroclube);
- c) o trecho a oeste, composto pelo Shopping RIOMAR e seus cinco empresariais (antiga Fábrica Bacardi) e os conjuntos habitacionais populares, separados atualmente da comunidade Bode/Encanta Moça pela Via Mangue;
- d) o Estuário dos Rios Pina, Jordão, Tejipió e Capibaribe.

O **MAPA III** apresenta a demarcação da Area de Influência Indireta – All, cujas características urbanas descritas anteriormente apontam para um território que se expande para o Estuário e para a verticalização dos conjuntos habitacionais (de térreo para quatro pavimentos) de baixa renda, inclusive, nas bordas do Estuário e dos mangues, ocupadas por palafitas.



MAPA III

b) Area de Influência Direta

O terreno do empreendimento está inserido na ZAC Orla, que corresponde à porção litorânea sul do Recife e é caracterizada por três aspectos a serem destacados nesse Estudo, a saber:

- a) ocupação intensiva;
- b) sistemas de infraestrutura instalados e rede de equipamentos e serviços públicos;
- c) necessidade de aplicação de conceitos de adaptação climática e gestão de riscos a desastres.

Originalmente, a ocupação do imóvel contemplou a construção cinco armazéns, ainda existentes e atualmente ociosos. Vizinho ao terreno do Empreendimento, encontram-se localizados mangues, solo natural e viveiros de camarões inseridos na Zona de Desenvolvimento Sustentável – ZDS. As Zonas de Desenvolvimento Sustentável (ZDS) estão localizadas de acordo com os corpos hídricos principais e secundários formadores das suas respectivas bacias hidrográficas. No caso específico, na Zona de Desenvolvimento Sustentável Tejipló (ZDS Tejipló) - que se caracteriza pela concentração de médias e baixas densidades populacionais e construtivas, cujo ordenamento deverá considerar as orientações do Plano de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais do Recife.

Para a análise dos impactos na vizinhança a OPEI delimitou o território conforme explicitado na Figura 14, abaixo:



Figura 14/OPEI

Os parâmetros urbanísticos a serem obedecidos são os estabelecidos para a ZAC Orla, quais sejam:

- a) Coeficiente de aproveitamento: mínimo – 0,3
Básico – 1,0
Máximo – 3,0
- b) Taxa de Solo Natural – 25%
- c) Área de ajardinamento frontal, tratada em solo natural com vegetação em, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área equivalente à multiplicação da testada do terreno pelo afastamento frontal mínimo, definido para a zona onde o imóvel está inserido.
- d) Afastamentos mínimos – deverão ser adotados os definidos na Lei nº 16.176/96:
 - Afast. Frontal – 5,00m
 - Afast. Lateral e fundos – 3,00m (edificações acima de 2 pavimentos).

Em levantamento realizado na AID (definida pela OPEI), pode-se afirmar que a área do entorno do empreendimento possui diferenciadas formas de ocupação: um grande centro de comércio e serviços (Shopping RioMar e Torres Empresariais); loteamento popular com lotes de áreas reduzidas; conjuntos habitacionais para população de baixa renda; ocupação de palafitas nas margens do Rio Pina, e uma área em transformação dos usos instalados, face à proximidade com o Shopping como indicado no **MAPA IV**.



MAPA IV

Na área de influência do empreendimento, percebe-se que ainda é marcante a presença do uso habitacional unifamiliar (85,28%). Destaca-se também, neste levantamento, o número de imóveis com uso misto (7,94%) demonstrando que a área se encontra estática, em decorrência da proximidade do Shopping RIOMAR, conforme indicam as imagens no **MAPA V**, bem como o destaque de atividades pertinentes a comercio/serviços identificados no trecho de predominância de habitação popular, indicados a seguir.



MAPA V

O destaque da habitação popular em parte da Área de Influência Direta pode ser qualificado no trecho fora das palafitas, correspondendo ao loteamento original do território ligado a Antiga Fábrica BACARDI, como indicado a seguir:

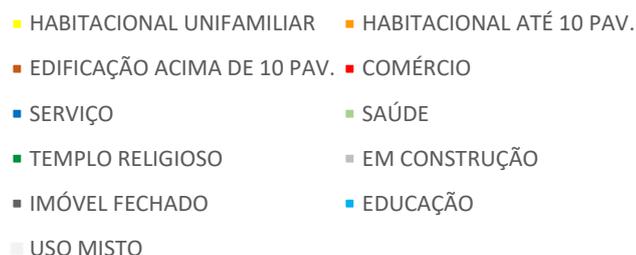
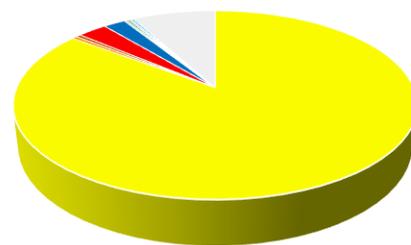


MAPA VI

QUADRO-SÍNTESE

USOS	TOTAL	%
HABITACIONAL UNIFAMILIAR	365	85,28
HABITACIONAL ATÉ 10 PAV.	2	0,48
EDIFICAÇÃO ACIMA DE 10 PAV.	2	0,48
COMÉRCIO	12	2,8
SERVIÇO	9	2,1
SAÚDE	1	0,23
TEMPLO RELIGIOSO	1	0,23
EM CONSTRUÇÃO	1	0,23
IMÓVEL FECHADO		
EDUCAÇÃO	1	0,23
USO MISTO	34	7,94
TOTAL	428*	100

* Excetuou-se do total, o lote do Empreendimento



Nesta síntese, deve-se destacar a transformação da "Antiga Fábrica Bacardi" no Shopping RioMar, contemplando uma área de comércio e serviços que corresponde a 38% da Área de Influência Direta. E ainda apresentando área total de construção acrescida ao Shopping pelos cinco edifícios voltados para empresariais.

4. O PROJETO DE ARQUITETURA

4.1 Partido Arquitetônico

A leitura dos apontamentos de análise no que se refere aos impactos do Empreendimento nas respectivas Áreas de Influência – Indireta e Direta, bem como as diretrizes conceituais da Lei Complementar N°02/2021 e o regulamento do uso do solo consequente, indica o eixo estratégico para definição do Partido Arquitetônico.

Neste sentido deve-se considerar a inovação do adensamento/verticalização como condutores da implantação de um projeto de arquitetura capaz de atender aos aspectos pertinentes a nova legislação. Para tanto, foram consideradas as recomendações da OPEI, além dos destaques que compõe as diretrizes conceituais, tendo em vista que o Lote 1-A se apresenta com cerca de 85% de sua área ocupada por galpões e o restante por piso de passagem de veículos de carga.

De outra parte, a paisagem do território vem sendo modificada desde os antigos componentes que o marcavam, ou seja, a transformação pela Prefeitura do Recife, do Aeroclube em um Plano Urbanístico de múltiplos usos – parque, equipamentos públicos/serviços, habitacionais populares e de classe média; bem como a transformação da Fábrica Bacardi no Shopping RIOMAR e suas cinco torres empresariais; finalmente a implantação da VIA MANGUE na borda do manguezal, recorta o tecido original.

Trata-se de um processo de mudança no padrão de ocupação, visto que no entorno leste, se apresenta ainda uma tipificação vertical de edifícios empresariais, residenciais e hoteleiros, em processo de expansão.

Diante do regramento atual, a verticalização adotada para oferta de moradia a classe média responde aos coeficientes de utilização e atende aos requisitos conceituais da legislação vigente.

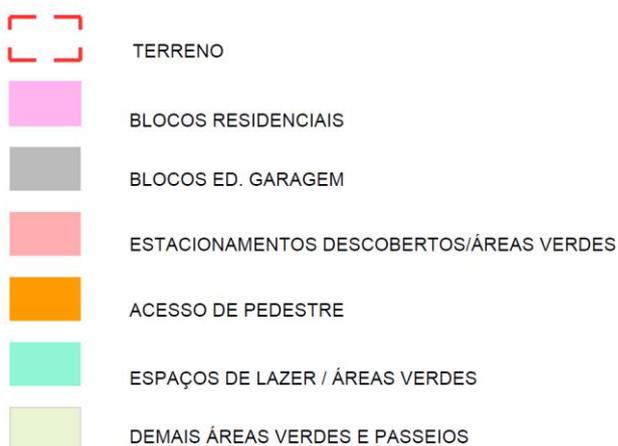
Com efeito, o partido arquitetônico foi desenvolvido a partir da análise do Lote 1-A, sua precisa localização, seus limites e acessos. Considerando o regramento do coeficiente de ocupação, o limite de gabarito do Cone de Voo da Aeronáutica e o afastamento da área lindeira ao Estuário do Rio Capibaribe, cujo recuo foi determinado no **Relatório de Impacto Ambiental – Anexo VIII**, para a Rua Freyre de Andrade (projetada) e lindeira ao Lote 1-A.

4.2 O Projeto de Arquitetura

A implantação do programa de uso habitacional no terreno apresenta os condicionantes para o lançamento da edificação dentro dos 13.369,24m² a saber:

- Recuo frontal de forma a garantir a via de acesso de veículos e parte das vagas do empreendimento no chão.
- Acesso e saída de veículos pela Rua Amador Bueno possibilitando a aproximação ao empreendimento pela Rua Abreu Albano em ambos os sentidos da via.
- O posicionamento das torres nas orientações norte e Sul para todos os ambientes de permanência prolongada (salas e quartos)
- Ed. Garagem concentrando a maior parte das vagas exigidas afim de liberar o terreno para as áreas comuns, de lazer e solo natural.

A figura abaixo contempla a implantação ilustrativa das funções do empreendimento.



A implantação do Projeto de Arquitetura no Lote 1-A contempla uma distribuição dos usos no pavimento térreo de forma a compatibilizar os acessos, os três blocos verticais, o edifício garagem, circulação de pedestres e veículos, áreas de recreação e lazer, e ainda solo natural e serviços de apoio.

A Planta Baixa a seguir, do pavimento térreo, demonstra essa repartição de funções nos 13.369,24 m² do Lote 1-A. Deve-se destacar a concentração de solo natural, totalizando 3.590,21 m², em grande parte concentrada nas Ruas Abreu Albano e Freyre de Andrade (esta ainda não implantada). Destaca-se a utilização de piso drenante para estacionamento de veículos fora do edifício garagem.

Há que se registrar o expressivo afastamento entre blocos, tanto para as vias laterais quanto entre os três blocos, como demonstrado a seguir na Planta Baixa do pavimento térreo e na perspectiva vista da via frontal.

RUA FREYRE DE ANDRADE



Pavimento Térreo – Planta Baixa



Perspectiva Frontal

COMPARATIVO ENTRE PARÂMETROS URBANÍSTICOS LEGAIS X PARÂMETROS UTILIZADOS NO PROJETO PARA O MOOD PINA

1. PARÂMETROS LEGAIS (ZAC-ORLA)

1.1. Coeficiente de Utilização:

1.1.1. Básico: 1 (13.369,24m²)

1.1.2. Máximo: 3 (40.107,72m²)

1.2. Gabarito (anuência do COMAER):

1.2.1. Altura: 70,00m

1.2.2. Topo: 74,00m

1.3. Taxa de Solo Natural: 25%

1.4. Afastamentos:

1.4.1. Afastamentos Mínimos

1.4.1.1. Afi: 5,00m

1.4.1.2. Ali: 3,00m

1.4.2. Afastamentos das Torres

1.4.2.1. AFf: 9,50m

1.4.2.2. Alf: 7,50m

1.4.2.3. AFf para a segunda testada: 7,125m

1.4.3. Afastamento Entre Torres:

1.4.3.1. Mínimo: 9,50m

1.4.4. Afastamentos do Edf. Garagem

1.4.4.1. AFf: 5,25m

1.4.4.2. Alf: 3,25m

2. PARÂMETROS UTILIZADOS

2.1. **Coeficiente de Utilização:** aprox. 2,46 (32.929,74m²)

2.2. Gabarito:

2.2.1. Coberta: 65,42m

2.2.2. Pára-raio: 67,62m

2.3. **Taxa de Solo Natural:** 26,85% (3.590,21m²)

2.4. Afastamentos:

2.4.1. Bloco A

2.4.1.1. AF (rua Amador Bueno): 26,20m

2.4.1.2. AF segunda testada (rua Abreu Albano): 7,19m

2.4.1.3. AL (limite oeste): 24,55m

2.4.2. Bloco B

2.4.2.1. AF (rua Amador Bueno): 14,19m

2.4.2.2. AL (limite oeste): 31,44m

2.4.3. Bloco C:

2.4.3.1. AF (rua Amador Bueno): 19,21m

- 2.4.3.2. AL1 (limite sul): 51,50m
- 2.4.3.3. AF2 (limite oeste): 31,44m
- 2.4.4. Afastamento Entre Blocos
 - 2.4.4.1. Bloco A e Bloco B: 23,46m
 - 2.4.4.2. Bloco B e Bloco C: 18,54m
- 2.4.5. Afastamentos do Edif. Garagem
 - 2.4.5.1. AF (rua Amador Bueno): 6,53m
 - 2.4.5.2. AL1 (limite sul): 8,60m
 - 2.4.5.3. AL2 (limite oeste): 18,41m

5 IMPACTOS POTENCIAIS

5.1 Uso e ocupação do Solo

O enquadramento do Projeto de Arquitetura, no que se refere ao atendimento ao Plano Diretor está descrito no Quadro Comparativo apresentado no Capítulo 4 – Projeto de Arquitetura, onde se insere os condicionantes para empreendimentos situados na ZAC ORLA.

Neste sentido, o comparativo dos itens condutores do que estabelece o Plano Diretor estão destacados a seguir.

Parâmetros Urbanísticos	Utilizados no Projeto
Coefficiente de utilização máximo: 3,00	2,46
Taxa de solo natural: 25%	26,85%
Gabarito: altura 70 metros topo 74 metros (Anuência COMAER)	65,42 metros 67,62 metros
Vagas de estacionamento: zero	543

A adequabilidade do atendimento a legislação de uso do solo demonstra que não haverá impactos negativos pertinentes em decorrência da implantação do Empreendimento MOOD PINA.

5.2 Meio Ambiente

A obtenção da Licença Prévia Ambiental foi concedida a partir da análise do Estudo Técnico Ambiental – ETA, contido no ANEXO VIII deste Estudo de Impacto. Para tanto, foram identificados pelo ETA impactos referentes a instalação e operação do Empreendimento.

De outra parte, as análises realizadas destacam componentes relativos ao Meio Físico e ao Meio Biótico. Quanto ao Meio Físico, cabe destacar o que se refere ao **Zoneamento**, transcrito a seguir.

*“De acordo com as características da divisão territorial do bairro em questão, já discutidas anteriormente, foi de suma importância que o empreendimento fosse erguido obedecendo aos parâmetros impostos pela legislação, visando ao uso equilibrado do solo, promovendo a melhoria das características físicas daquele ambiente, durante e após sua implantação. **Classificação do impacto: positivo, direto, local, longo prazo, permanente, irreversível, alta magnitude e certa ocorrência.**”*

No tocante ao Meio Biótico, os possíveis impactos estão contidos em dois aspectos- os positivos e, os negativos (temporários ou permanentes). A classificação dos impactos sobre o Meio Biótico está descritas a seguir.

“ – Geração de empregos: positivo, direto, local, temporário, imediato e de longo prazo, irreversível, alta magnitude e ocorrência certa;

- Arrecadação de tributos e dinamização da economia: positivo, direto, temporário, imediato e de longo prazo, , irreversível, alta magnitude e certa ocorrência;

- Aumento da demanda por serviços de abastecimento: negativo, direto, local, temporário, imediato e de longo prazo, irreversível, média magnitude e certa ocorrência.”

5.3 Mobilidade – Transporte e Tráfego

Este relatório teve como objetivo avaliar eventuais impactos na circulação decorrente da implantação do empreendimento de uso habitacional multifamiliar, localizado no bairro Pina, próximo ao Shopping RioMar.

Em função da complexidade das análises, recorreu-se ao uso de técnicas de simulação computacional do tráfego, de forma a permitir uma análise abrangente e precisa de possíveis impactos ocasionados pelo aumento da demanda no sistema viário.

É fundamental enfatizar que a leve variação nos resultados apresentados ocorre em função da atual rede, particularmente no Pico da Manhã em que os volumes de veículos são relativamente baixos. Mesmo com o aumento, ainda que modesto, das viagens geradas pelo empreendimento, essa mínima oscilação foi registrada. Vale ressaltar que os parâmetros mencionados continuam a manter um ótimo Nível de Serviço (NS A). A entrada do Shopping, que muitas vezes atinge o nível NS C devido a sua operação, continua operando com NS C após a implantação do empreendimento.

Devido à insignificância do tráfego gerado pelo empreendimento em comparação com o volume habitual de veículos nessa região, não foram observadas alterações no conjunto do sistema viário. Em ambas as situações analisadas, todas as interseções da região mantêm o mesmo nível de serviço que tinham antes da implantação do empreendimento.

Dessa forma, conclui-se que o impacto provocado pelo empreendimento, em relação a todos os indicadores analisados, é irrelevante, não acarretando consequências expressivas para o sistema viário da Área em Estudo.

A identificação dos impactos potenciais referentes a Mobilidade requer uma análise dos Estudos Específicos – o **Relatório de Estudo de Tráfego sobre Trânsito e Transporte**, contido no **Anexo V**.

Para tanto, foram destacados os componentes que indicam o comportamento do tráfego com e sem o Empreendimento, objeto deste EIV, de acordo com o roteiro-síntese a seguir:

a) Contagem Classificada de Veículos – CCV

A OPEI definiu quatro pontos de contagem, conforme demonstrado na Figura 3.



Figura 3: Contagem Classificada de Veículos (CCV).

- i. Ponto A – Av. República Árabe Unida X Rua Abreu Albano X Rua Amador Bueno.
- ii. Ponto B – Rua Manoel de Brito x Av. República do Líbano x Av. Dr. Dirceu Velloso Toscano de Brito.
- iii. Ponto C – Rua Manoel de Brito X Av. República Árabe Unida.
- iv. Ponto D – R. Nogueira de Souza X Av. República Árabe Unida.

b) Caracterização do Empreendimento

Foram considerados 528 apartamentos e um edifício garagem com cinco pavimentos e 543 vagas de estacionamento. Os acessos propostos estão contemplados para pedestres (pelas Ruas Abreu Abramo e Amador Bueno), e para veículos (entrada pelas Ruas Abreu Abramo e Amador Bueno e saída pela Rua Amador Bueno), como demonstra a Figura 5:

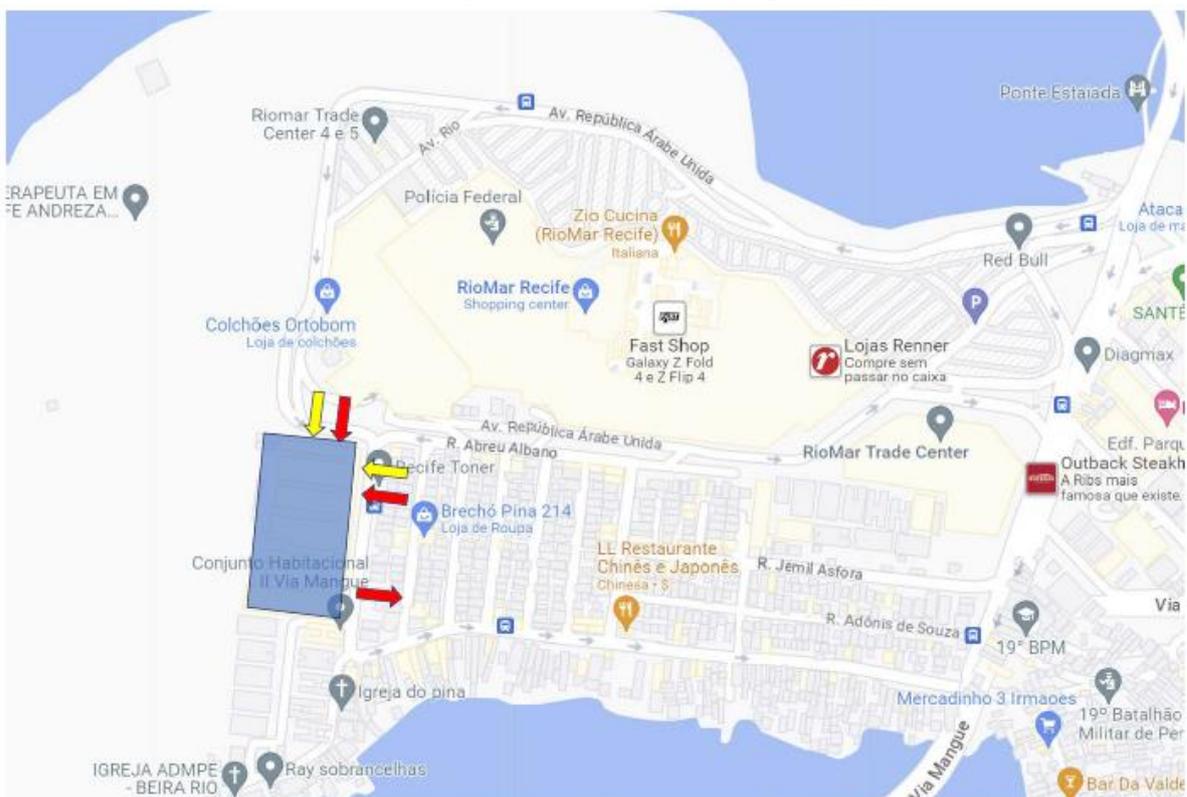


Figura 5: Acessos ao empreendimento: pedestres em amarelo e veículos em vermelho.

c) Tráfego na Área de Influência Direta

As principais movimentações de tráfego da área de influência do empreendimento ocorrem em função do Shopping RioMar, com a manhã apresentando um perfil de demanda menos expressivo. À tarde, por sua vez, observa-se um fluxo mais significativo. Contudo, é relevante mencionar que o único ponto de possível conflito de tráfego, sempre relacionado ao aumento de demanda ao Shopping, ocorre na entrada E1. Esse conflito, entretanto, está relacionado à operação interna do Shopping e não será impactado pela implementação do empreendimento em análise. Quanto à saída, não há qualquer impacto na área de influência do empreendimento, uma vez que os clientes do Shopping optam por utilizar as saídas 1 e 2, direcionando-se diretamente para a Via Mangue ou ao túnel da Av. Manuel de Brito. Dessa forma, não há circulação de tráfego pela área do empreendimento em questão.

Além dos limites da área de influência direta do empreendimento, é importante destacar a presença significativa de vias de relevantes na região. A Via Mangue, classificada como uma via de trânsito rápido, e o binário formado pelas Avenidas Herculano Bandeira e Antônio de Góes, categorizado como arterial principal, compõem a malha viária circundante.

d) Condições de Acesso para o Transporte Público de Passageiros

O Empreendimento está localizado em uma região servida pelos serviços do Sistema de Transporte Público de Passageiros (STPP). As linhas de transporte público que passam pelos pontos mais próximos ao Empreendimento não demandam o remanejamento de linhas existentes, a criação de novas linhas de ônibus, alterações nos itinerários ou operações que justifiquem a modificação da geometria das vias para atender às necessidades do transporte coletivo.

e) Infraestrutura Cicloviária

Na área de influência do empreendimento, identificam-se duas vias com estrutura cicloviária: a Via Mangue e a Avenida República Árabe Unida, conforme evidenciado na imagem a seguir.

A ciclovia da Via Mangue é delimitada por um murete New Jersey, proporcionando segregação segura para os ciclistas. Já na Avenida República Árabe Unida, entre a Via Mangue e a Avenida República do Líbano, observa-se uma infraestrutura de ciclofaixa ao lado esquerdo da pista. Posteriormente à Avenida República do Líbano, a estrutura volta a se configurar como ciclovia, acompanhando a calçada da via.



Figura 8: Infraestrutura Cicloviária.

f) Impactos Potenciais

Os volumes de tráfego gerados pelo empreendimento no pico da manhã são, de fato, residuais, totalizando 201 automóveis em ambos os picos analisados. Embora, em termos gerais, esses volumes possam ser considerados modestos, é essencial observar que, na região em que o empreendimento está situado, mesmo com um aumento percentual, ele não resulta em agravamento significativo em nenhum dos indicadores analisados.

Diante desse cenário, conclui-se que o empreendimento não gera impacto potencial significativo, e, portanto, não há necessidade de implementar proposições resultantes de mitigação em consequência da sua implantação.

5.4 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Os elementos marcantes da trajetória de ocupação apontado na OPEI para o Bairro do Pina, contemplam uma leitura que desde o **século XVII**, quando se denominou o conjunto de várias ilhas – da Barreta, do Nogueira, dos Coqueiros e do Pina demonstra uma permanente alteração na paisagem.

“Ao encontrar-se com o **Século XX**, foi construída a Ponte do Pina (Ponte Saneamento) que, junto com a abertura da atual Avenida Boa Viagem, potencializou o desenvolvimento não só do Bairro como da zona sul da cidade, passando por um estágio de consolidação urbana impulsionada pelas obras de infraestrutura viária, pela legislação urbanística e, conseqüentemente pela atuação do mercado imobiliário”. A OPEI insere momentos dessa trajetória com ênfase para o período de meados do XX até recentemente.

Neste sentido, o olhar para a paisagem atual contida nas **imagens 1, 2 e 3**, reafirma o novo estágio da ocupação urbana, ao reconhecer a atratividade do empreendimento Shopping RIOMAR com suas cinco Torres Empresariais, atrelada a implantação da VIA MANGUE. Percebe-se o adensamento/verticalização em parte do Encanta Moça – Pina, desde a Avenida Antonio de Goes, em Brasília Teimosa até a região do entorno dos dois equipamentos atratores de fluxo de atividades do setor de serviços.

Deve-se reconhecer a proximidade da gleba resultante do Antigo AEROCUBE, cujo Plano Urbanístico prevê a ocupação de 12 lotes focados na classe média, contemplando edificações que superam até 30 pavimentos.

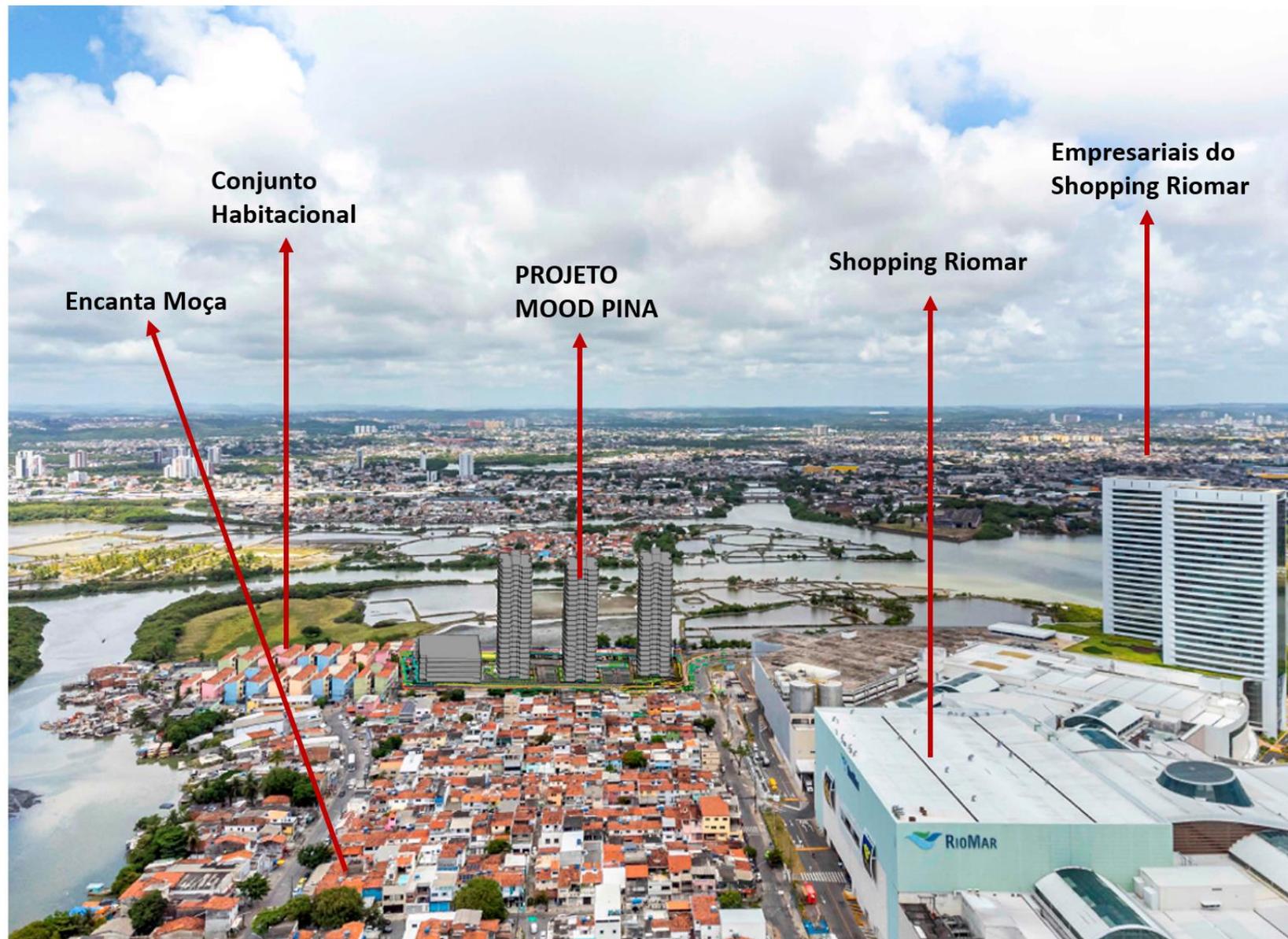


IMAGEM 01

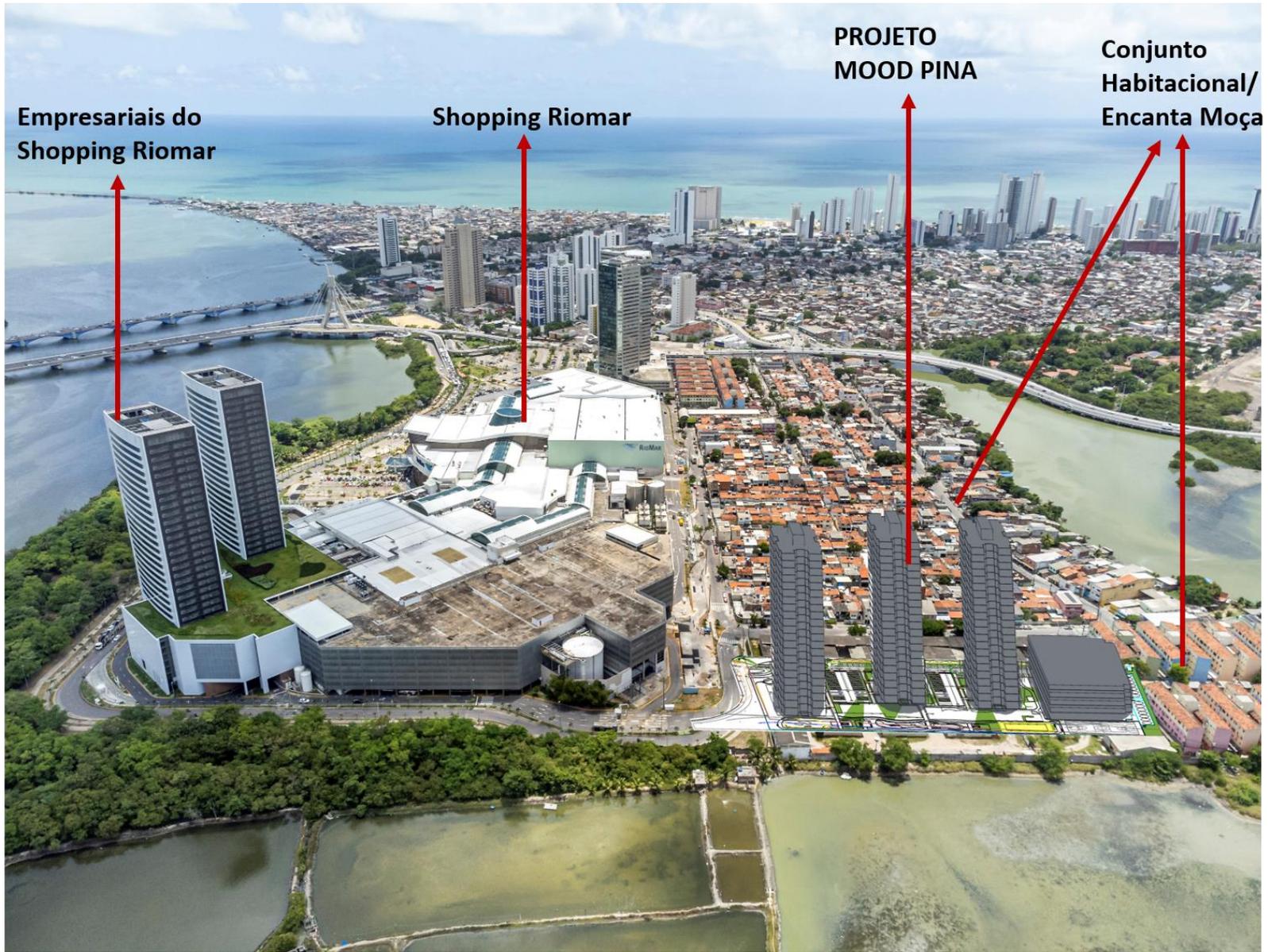


IMAGEM 02

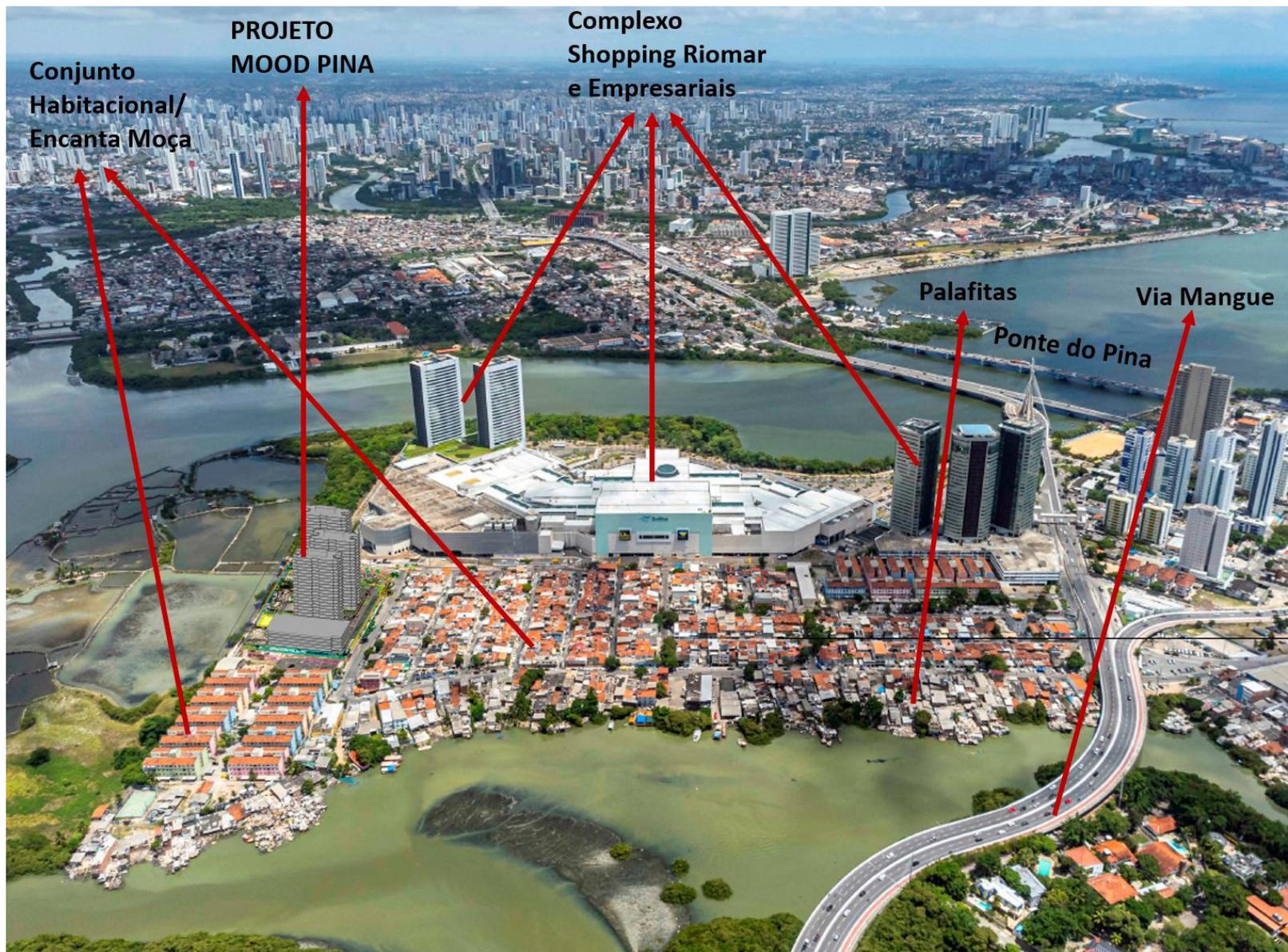


IMAGEM 03

No contexto histórico, predominam atividades de comércio e serviços atreladas a habitação e entremeados de setores díspares enquanto renda, embora convivendo ao longo do tempo integrados ao espaço público litorâneo – as praias do Pina, de Boa Viagem e parte de Piedade.

Com efeito, deve-se reconhecer que a relação entre os habitantes da Área de Influência Direta, atualmente em processo de transformação, seja pela ocupação de antigos armazéns, seja pelo remembramento de lotes, limitados em decorrência das condições inadequadas de mobilidade e do adensamento das unidades habitacionais populares com “quatro lages”, seus afastamentos nulos e graves riscos estruturais. Portanto, há que se reconhecer a carência de áreas passíveis de ocupação, principalmente no que se refere ao uso habitacional.

Importa registrar que os impactos neste campo ocorrerão ao longo do processo de desenvolvimento urbano, contemplando a prioridade da ação pública na retirada das palafitas e consequente urbanização das margens do Rio Pina e resultando no equilíbrio entre a renda das famílias, a geração de empregos, a melhoria das condições de moradia.

5.5. Aspectos Socioeconômicos

O Bairro do Pina possui uma área de 629 hectares, apresentando múltiplos perfis de ocupação, em especial, no campo socioeconômico. A sua trajetória demonstra uma renovação permanente, enquanto atividades, usos habitacionais diversificados e, recentemente, acelerado processo de adensamento pela verticalização – desde as habitações populares, transformadas em edifícios de quatro pavimentos assentados sobre as residências unifamiliares, até torres empresariais acopladas ao grande Shopping Center RIOMAR.

Portanto, a transformação ocorre diretamente sobre as questões sociais e econômicas, em especial a ocupação das margens do Rio Pina e demais rios do Estuário.

O Bairro tem uma população residente de cerca de 30.000 habitantes, uma densidade demográfica de 46,38 habitantes/hectare, ainda baixa, em decorrência da plena ocupação por moradias limitadas em até quatro pavimentos.

Os dados do Censo disponíveis (2010), indicam a predominância feminina – 53,72% e para a masculina – 46,28%. A taxa média de crescimento corresponde a 0,62% (período 2000/2010). Enquanto a média de moradores por domicílio é de 3,1.

No que se refere aos impactos potenciais, dois momentos devem ser observados: a geração de empregos durante a obra; e os empregos permanentes oriundos da implantação do Empreendimento. Diante dessa constatação, há que se promover um processo de participação das famílias na seleção dos empregos - temporários e permanentes (operação do Empreendimento).

Importa registrar a geração de 118 empregos permanentes, bem como o volume de investimentos privados da ordem de R\$ 100,0 milhões.

5.6. Valorização Imobiliária

O Estudo Técnico Ambiental elaborado para obtenção da Licença Prévia reconhece que o empreendimento é positivo, contemplando a “valorização local e dinamização da economia”, explicitando que as ações pertinentes a implantação – obras e operação, são geradoras de emprego e renda de forma direta ou indireta, acarretando benefícios para a população residente.

Por outro lado, na Pesquisa de Mercado Imobiliário contida no ANEXO VII, se constata dois referenciais médios no bairro do Pina para venda de apartamentos, a saber:

- área média ofertada: 68,00 m²
- preço médio de venda: R\$ 8.062,00/m²

Importa observar que a variação do preço de venda ofertado ao mercado oscila de R\$ 12.000,00/m² até R\$ R\$ 2.900,00/m², demonstrando um processo de ocupação de variadas categorias de renda dos imóveis e, conseqüentemente, das famílias. Assim, a afirmação de impacto sobre a valorização imobiliária está contemplada no território onde será implantado o Empreendimento.

5.7. Infraestrutura de Serviços

De acordo com os procedimentos de análise de empreendimentos de impacto se faz necessário obter a ANUÊNCIA das Concessionárias de Serviços públicos, a saber: COMPESA (água esgoto), NEOENERGIA (eletricidade), EMLURB (drenagem, acessibilidade e limpeza urbana), OI (comunicação) e COPERGAS (suprimento de gás).

No ANEXO VI estão contidas as ANUÊNCIAS das Concessionárias acima descritas, significando que o Empreendimento atende as condicionantes aplicadas para disponibilização dos serviços pertinentes.

6. MEDIDAS MITIGADORAS

Tendo em vista que os componentes de uso do solo, de meio ambiente e de mobilidade não apresentam a demanda por medidas mitigáveis focadas na Área de Influência Direta determinada pela OPEI, deve-se encaminhar a Comissão de Controle Urbano a definição do uso monetário para intervenções públicas em benefício do entorno imediato da implantação do futuro empreendimento, no que visa ações de mobilidade urbana ou urbanística ou de apoio e lazer, e na sequência submeter a aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano.

7. CONCLUSÃO

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para o Projeto do Empreendimento Residencial MOOD PINA se apresenta adequado no campo da legislação vigente, obedece aos princípios e diretrizes de ocupação do tecido urbano, e conseqüentemente deve ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

Atenciosamente,

Paulo Roberto Barros e Silva