

# **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**

---

**Empreendimento de uso misto localizado na Rua  
Professor Eduardo Wanderley Nº 200, Boa Viagem.**

**Proponente: Rio Ave 200 - SPE Ltda**

**Agosto/2023**

# 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. Dinâmica Socioeconômica
  - 5.6. Valorização Imobiliária
  - 5.7. Infraestrutura de Saneamento Básico e Serviços
  - 5.8 Iluminação e Ventilação
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. Relatório Ambiental Preliminar – RAP
  - X. Orientação Prévia para Empreendimento de Impacto – OPEI

## 2. O EMPREENDIMENTO PROJETADO

### 2.1 Enquadramento Legal



Figura – Zona de Reestruturação Urbana 1

Plano Diretor – Lei Complementar nº 02 de 23/04/2021



## O LOTE 6-A

---

O Terreno onde se propõe implantar o empreendimento é decorrente do remembramento de seis lotes, resultando numa área de 5.554,63 m<sup>2</sup>. Está localizado entre as Ruas Professor Eduardo Wanderley, Francisco da Cunha e Professor Ruy Batista.



Figura 2







### 3.1 Área de Influência Indireta – AII

A delimitação do perímetro da Área de Influência Indireta está configurada pela faixa litorânea ao longo da Avenida Boa Viagem, conexão com a Rua Antonio Falcão, Avenida Celso Furtado – Via Mangue e pela ligação entre esta e o terceiro Jardim de Boa Viagem.



Mapa 2



## 3.2 Área de Influência Direta – AID

De acordo com a OPEI, a Área de Influência Direta – AID a ser considerada para a elaboração dos Estudos de Impacto corresponde ao contido no **Mapa 3** a seguir.

















Mapa 3



A identificação do perfil de ocupação na AID está contida em pesquisa realizada em campo e foram identificados os usos de 94 empreendimentos, com 40% de edificações habitacionais e, na sequência, 30% em atividades de comércio e serviços.



#### LEGENDA

	LIMITE DA ÁREA		
	EMPREENHIMENTO		
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR		TEMPLO RELIGIOSO
	HABITACIONAL ATÉ 10 PAVIMENTOS		EM CONSTRUÇÃO
	HABITACIONAL ACIMA DE 10 PAVIMENTOS		IMÓVEL VAZIO
	COMÉRCIO		EDUCAÇÃO
	SERVIÇO		USO MISTO
	SAÚDE		

## 4. Projeto de Arquitetura

---

### 4.1 O Partido Arquitetônico: descritivo conceitual

*O Projeto em análise surge com a vocação ícone na paisagem de Boa Viagem. O Projeto combina os usos comerciais e residenciais de forma a potencializar a sinergia entre os dois, trazendo vida à região durante todas as horas do dia.*

*O Mall com frente para a Rua Professor Eduardo Wanderley, foi pensado com uma fachada translúcida e plissada, enfatizando o dinamismo do uso. Outro destaque é o acesso às coberturas, criando um térreo elevado em diversos níveis que permite a visão da cidade de pontos de vista inesperados.*

*O residencial é composto por duas torres independentes porém articuladas, sobre um embasamento de estacionamento residencial escalonado, que faz a conexão entre rua e torre de maneira verde e gentil.*

# DADOS DO PROJETO

## HABITACIONAL:

- NÚMERO DE BLOCOS: 03 (02 TORRES HABITACIONAIS + BLOCO GARAGEM)
- Nº DE PAVTOS. BLOCO HABITACIONAL TORRE A: TÉRREO + 4 PAVTOS. GARAGEM + 21 TIPOS + LAZER = 26 PAVIMENTOS
- Nº DE PAVTOS. BLOCO HABITACIONAL TORRE B: TÉRREO + 4 PAVTOS. GARAGEM + 21 TIPOS + 02 COBERTURAS= 30 PAVIMENTOS
- Nº DE APTOS. POR PAVIMENTO: 02/ PAVTO./ TORRE
- TOTAL DE APTOS. POR BLOCO;
  - TORRE A: 42 UNIDADES
  - TORRE B: 45 UNIDADES
  - Nº TOTAL DE APTOS.: 87 (85 APTOS + 2 DUPLEX)
- Nº DE PAVTOS BLOCO DE GARAGEM: 05 (TÉRREO + 04 PAVIMENTOS);
- Nº TOTAL DE VAGAS DE GARAGEM: HABITACIONAL: 201, SENDO 04 PNE;
- BICICLETÁRIO: 62 VAGAS;
- POPULAÇÃO HABITACIONAL: 570 PESSOAS.

## NÃO HABITACIONAL:

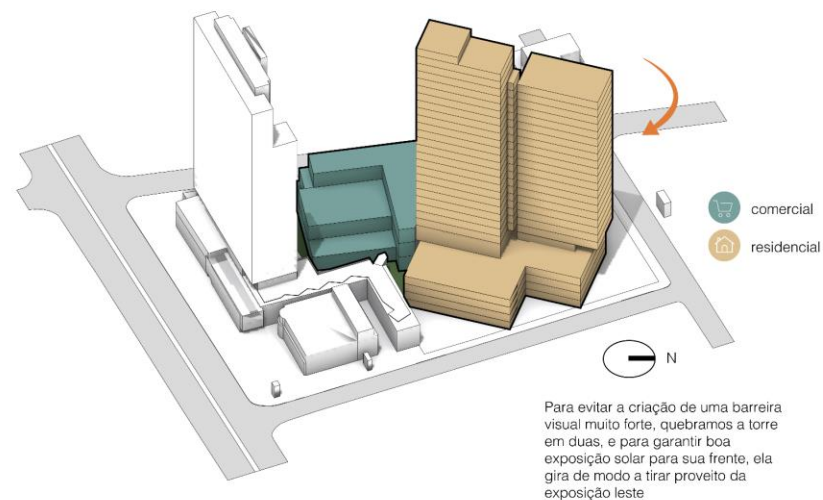
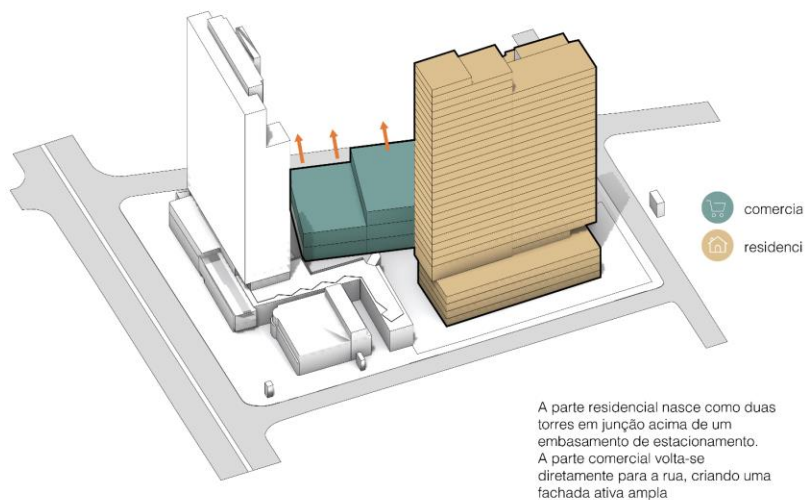
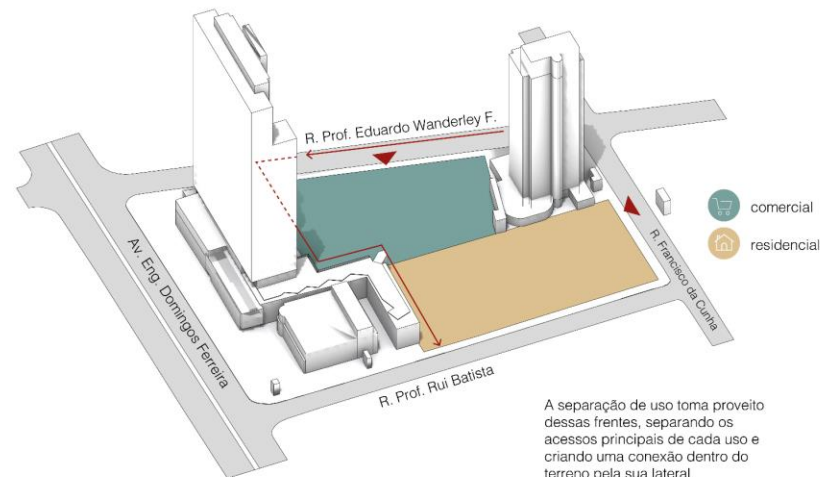
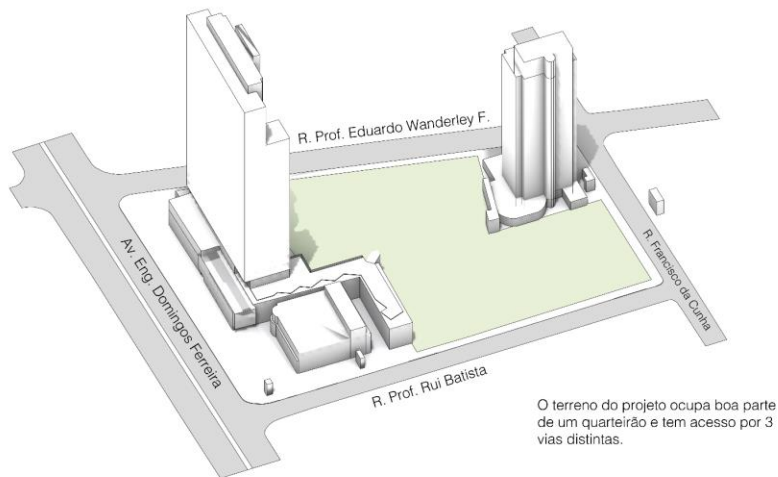
- NUMERO DE BLOCOS: 02 (GALERIA DE LOJAS COMERCIAIS + GARAGEM)
- NÚMERO DE PAVIMENTOS:
  - GALERIA DE LOJAS: 03
  - GARAGEM: 04
  - Nº DE LOJAS POR PAVIMENTO: 03
  - Nº TOTAL DE LOJAS: 12
  - Nº DE PAVIMENTOS DO BLOCO DE GARAGEM: 04
  - Nº TOTAL DE VAGAS DE GARAGEM: 40, SENDO 01 PCD;
  - BICICLETÁRIO: 22 VAGAS;
  - POPULAÇÃO NÃO HABITACIONAL: 361 PESSOAS



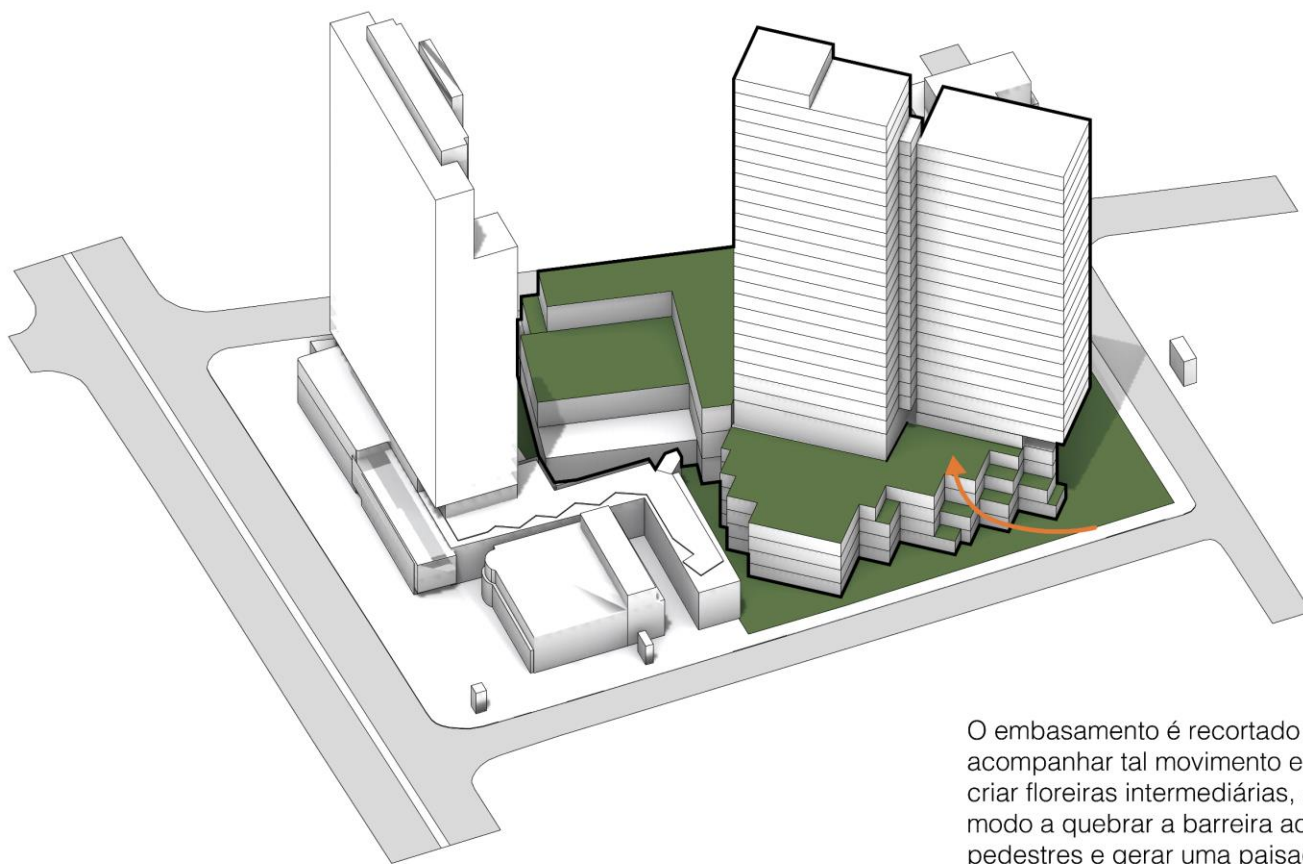
# QUADRO DE ÁREAS

- ÁREA DO TERRENO: 5.554,63m<sup>2</sup>
- ÁREA DE COBERTA: 1.393,78m<sup>2</sup>
- ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 24.994,07m<sup>2</sup>
- ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO REAL PRIVATIVA: 15.990,70m<sup>2</sup>
  - NÃO HABITACIONAL: 2.530,03m<sup>2</sup>
  - HABITACIONAL: 13.460,67m<sup>2</sup>
- ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DE USO COMUM: 9.003,37m<sup>2</sup>

## 4.2 Projeto de Arquitetura



## 4.2 Projeto de Arquitetura

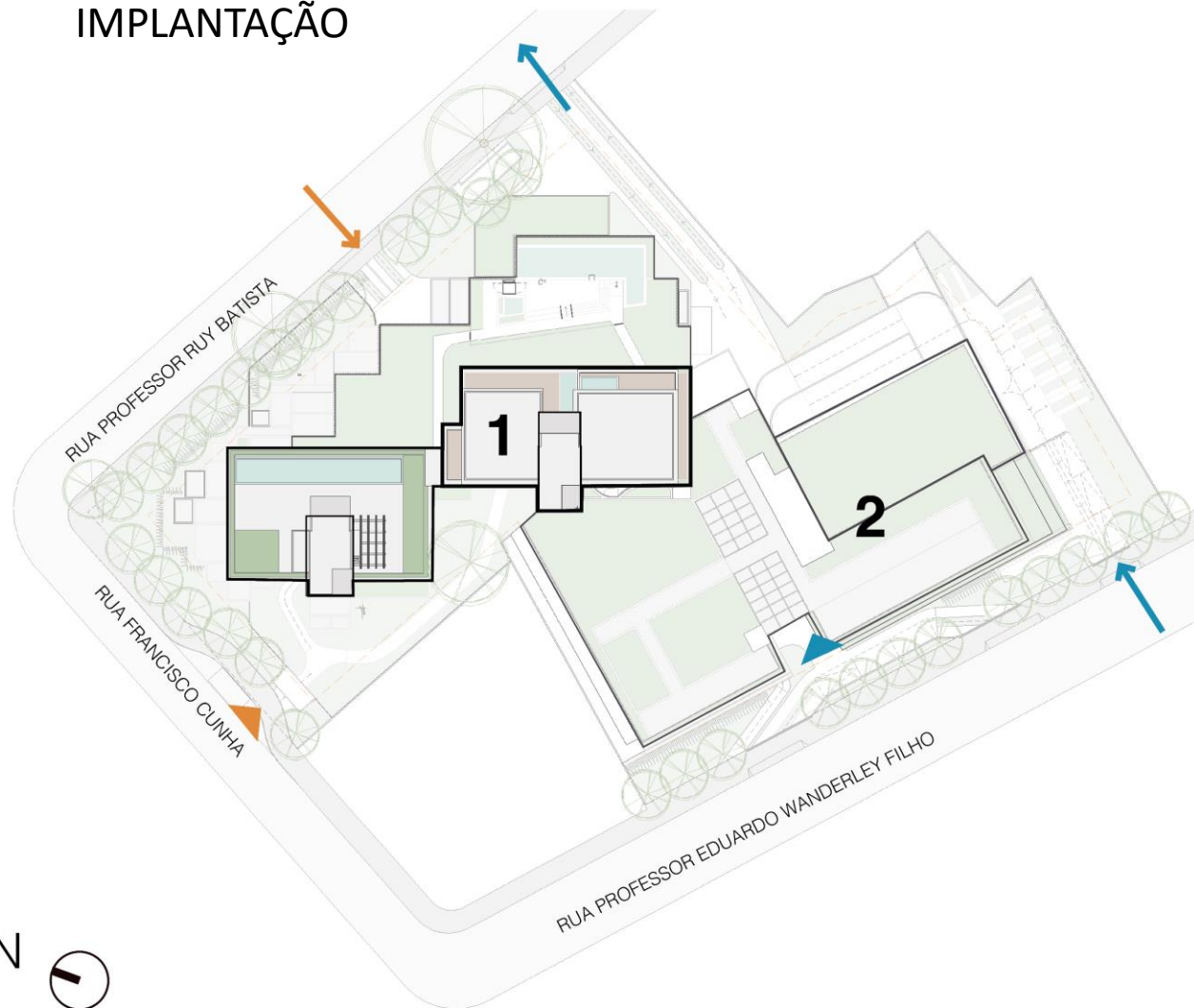


O embasamento é recortado para acompanhar tal movimento e para criar floreiras intermediárias, de modo a quebrar a barreira aos pedestres e gerar uma paisagem verde que conecta térreo e embasamento.



## 4.2 Projeto de Arquitetura

### IMPLANTAÇÃO



#### LEGENDA

1 - RESIDENCIAL

2 - COMERCIAL



ACESSO PEDESTRE RESIDENCIAL



ACESSO AUTOMÓVEL RESIDENCIAL



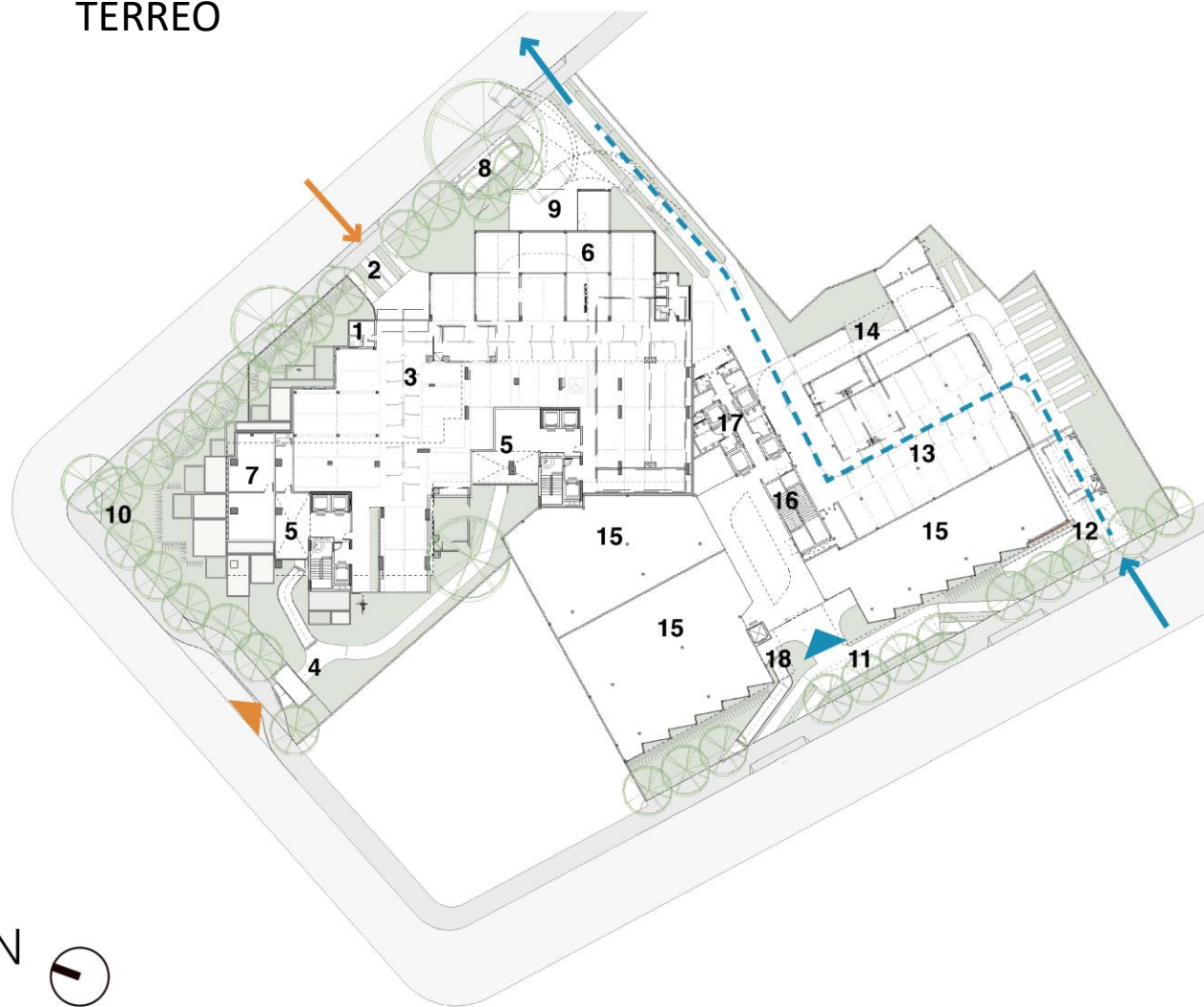
ACESSO PEDESTRE MALL



ACESSO AUTOMÓVEL MALL

## 4.2 Projeto de Arquitetura

TÉRREO



### LEGENDA

- 1 - PORTARIA
- 2 - ACESSO VEÍCULOS
- 3 - GARAGEM RESIDENCIAL
- 4 - ACESSO DE PEDESTRES RESIDENCIAL
- 5 - HALL
- 6 - RAMPA
- 7 - SUBESTAÇÃO/GERADOR
- 8 - ABRIGO DE LIXO
- 9 - CARGA E DESCARGA
- 10 - JARDIM
- 11 - EMBARQUE/DESEMBARQUE MALL
- 12 - ACESSO VEÍCULOS MALL
- 13 - ESTACIONAMENTO MALL
- 14 - RAMPA MALL
- 15 - ABL
- 16 - ESCADA SMALL
- 17 - ÁREA DE SERVIÇO
- 18 - ACESSO PEDESTRES MALL

▶ ACESSO PEDESTRE RESIDENCIAL

▶ ACESSO AUTOMÓVEL RESIDENCIAL

▶ ACESSO PEDESTRE MALL

▶ ACESSO AUTOMÓVEL MALL

## 4.2 Projeto de Arquitetura

LAZER / 4º PAVIMENTO



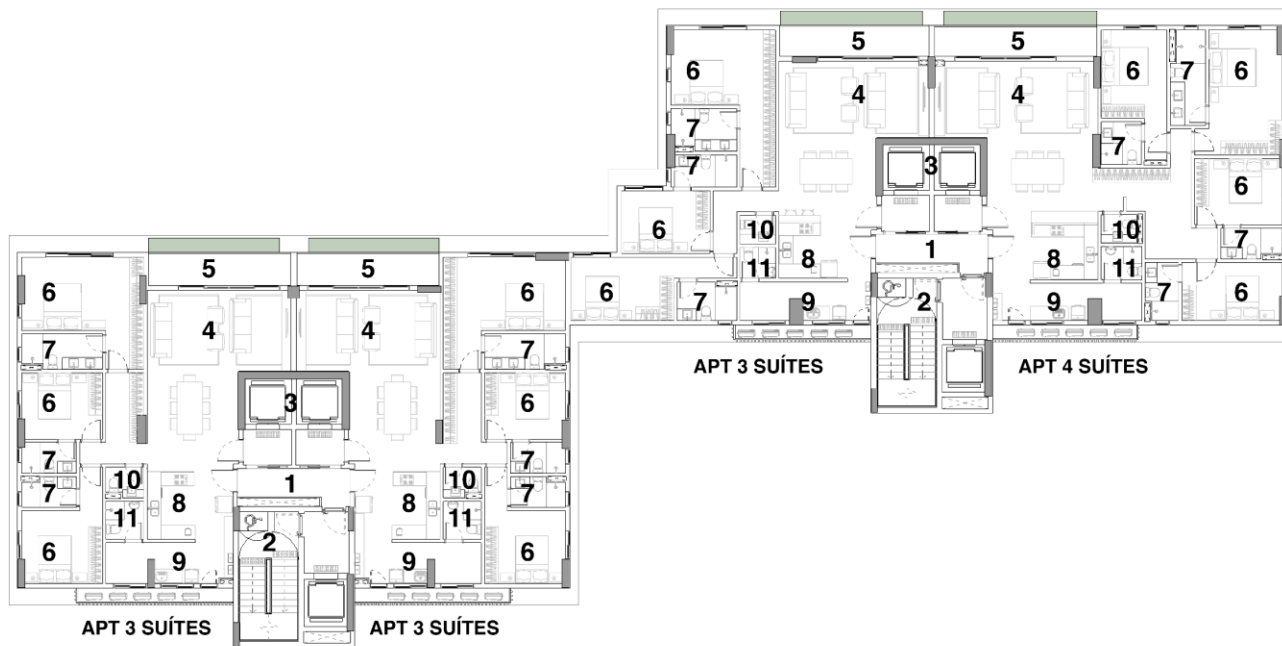
### LEGENDA

- 1 - ELEVADORES RESIDENCIAIS
- 2 - ACADEMIA
- 3 - SALA DE MASSAGEM
- 4 - BRINQUEDOTECA
- 5 - SALA DE JOGOS
- 6 - ÁREA GOURMET
- 7 - SALÃO DE FESTAS
- 8 - CONEXÃO MALL/RESIDENCIAL
- 9 - PISCINA
  
- 10 - ABL
- 11 - CIRCULAÇÃO COMERCIAL
- 12 - TELHADO VERDE



# 4.2 Projeto de Arquitetura

## PAVIMENTO TIPO



### LEGENDA

- 1 - HALL APARTAMENTOS
- 2 - ESCADA
- 3 - ELEVADOR
- 4 - SALAS ESTAR/JANTAR
- 5 - VARANDA
- 6 - SUÍTE
- 7 - BWC
- 8 - COZINHA
- 9 - Á. SERVIÇO
- 10 - LAVABO
- 11 - BWC SERVIÇO





## 4.2 | Projeto de Arquitetura





## 4.2 Projeto de Arquitetura





## 4.2 Projeto de Arquitetura





## 4.2 Projeto de Arquitetura





## 4.2 Projeto de Arquitetura





## 4.2 Projeto de Arquitetura





## 4.2 Projeto de Arquitetura





## 4.2 Projeto de Arquitetura





# 5. IMPACTOS POTENCIAIS

---

## 5.1 Uso e Ocupação do Solo

A Lei Complementar nº02 de 23/04/2021, do Plano Diretor do Recife, estabelece os indicadores urbanísticos a serem objeto de análise e enquadramento no Projeto de Arquitetura. Portanto, o Coeficiente de Utilização – CUT, a Área de Solo Natural e os Recuos Regulamentares – Afastamentos, atende ao disposto nesta Lei.

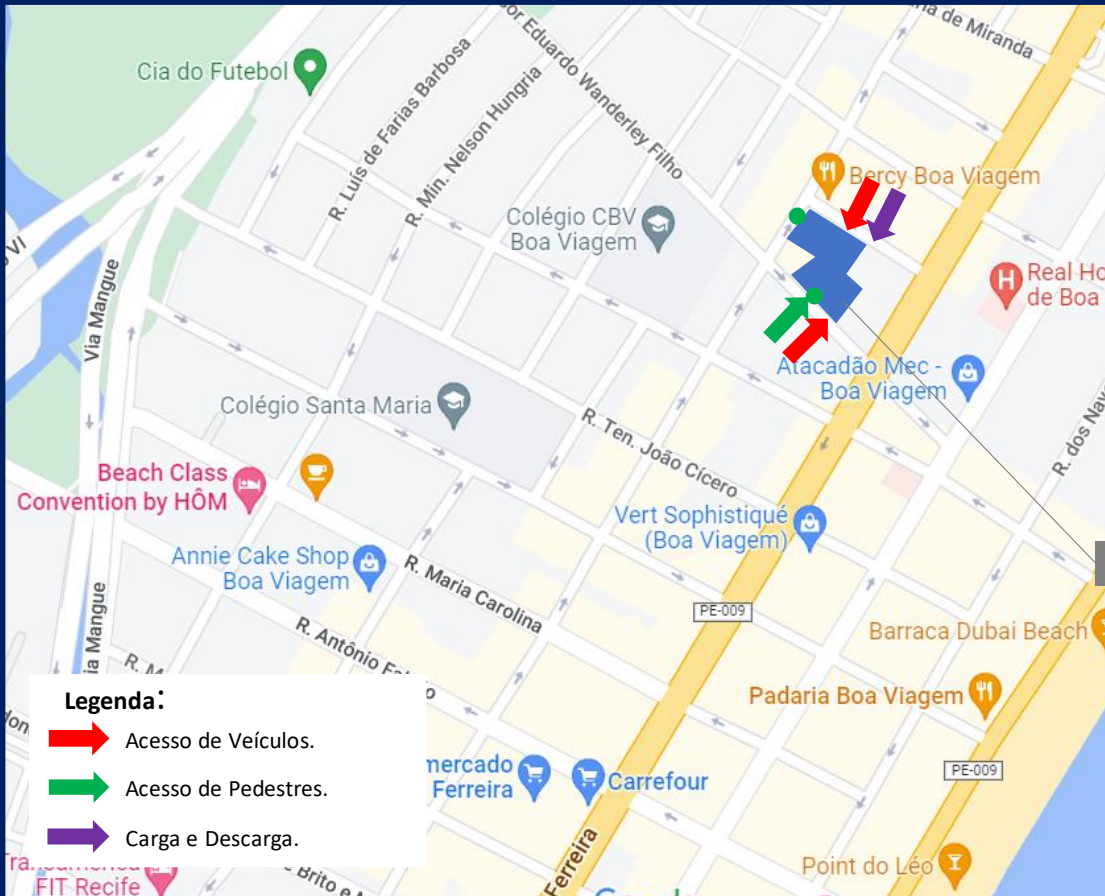
AFASTAMENTOS			
TORRE	Nº PAVIMENTOS	AFASTAMENTO LEGAL	AFASTAMENTO ADOTADO
Torre A	26	5,0 + 5,5 (10,5m)	11,11 m
Torre B	30	5,0 + 6,5 (11,5m)	19,34 m

## 5.2 Meio Ambiente

O Relatório Ambiental registra que todas as árvores presentes nas calçadas do empreendimento serão devidamente preservadas. Dentro da área estudada foram identificados três indivíduos arbóreos que serão erradicados entretanto, o Relatório demonstra que nos aspectos ambientais, os impactos negativos são de duração temporária (fase da construção), e que os impactos positivos permanentes são benéficos a vizinhança.

## 5.3 Mobilidade, Transporte e Tráfego





- Empreendimento de uso misto
- 87 unidades habitacionais
- 12 unidades comerciais
- 241 vagas de estacionamento
- Bicicletário: 84 vagas

# Geração

Quantas pessoas nos picos?

## Residencial

- 87 domicílios
- Ocupação média de 4 hab/domicílio

### VIAGENS GERADAS NO HORÁRIO DE PICO

Pico Manhã		Pico Tarde	
Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
67	267	267	67

## Comercial

- 12 lojas
- ABL de 2.530,05 m<sup>2</sup>

### VIAGENS DE AUTOMÓVEIS NO HP

Pico Manhã		Pico Tarde	
Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
7	4	88	86

## Geração

Quantas pessoas nos picos?

## Divisão modal

Como elas vão

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

## Veículos

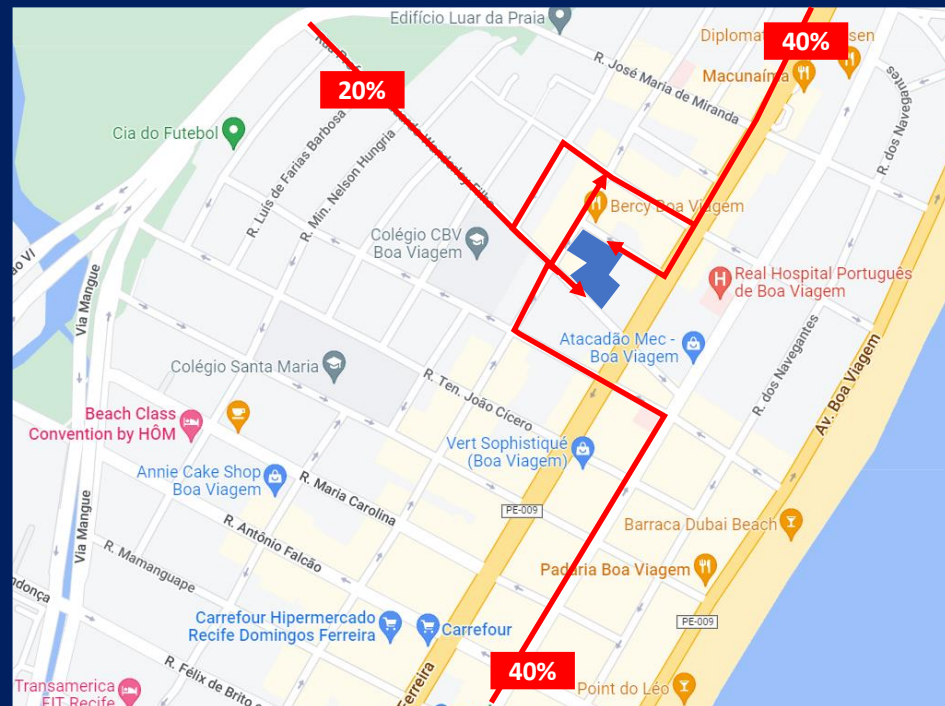
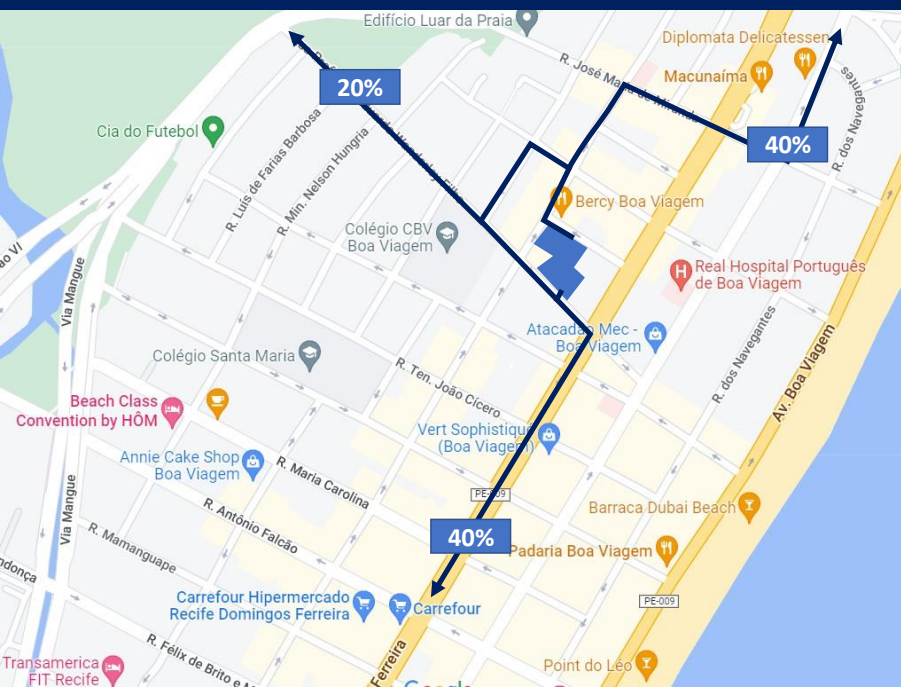
Autos (1,5 pax)  
Bus (40 pax)

### VIAGENS DE AUTOMÓVEIS NO HP

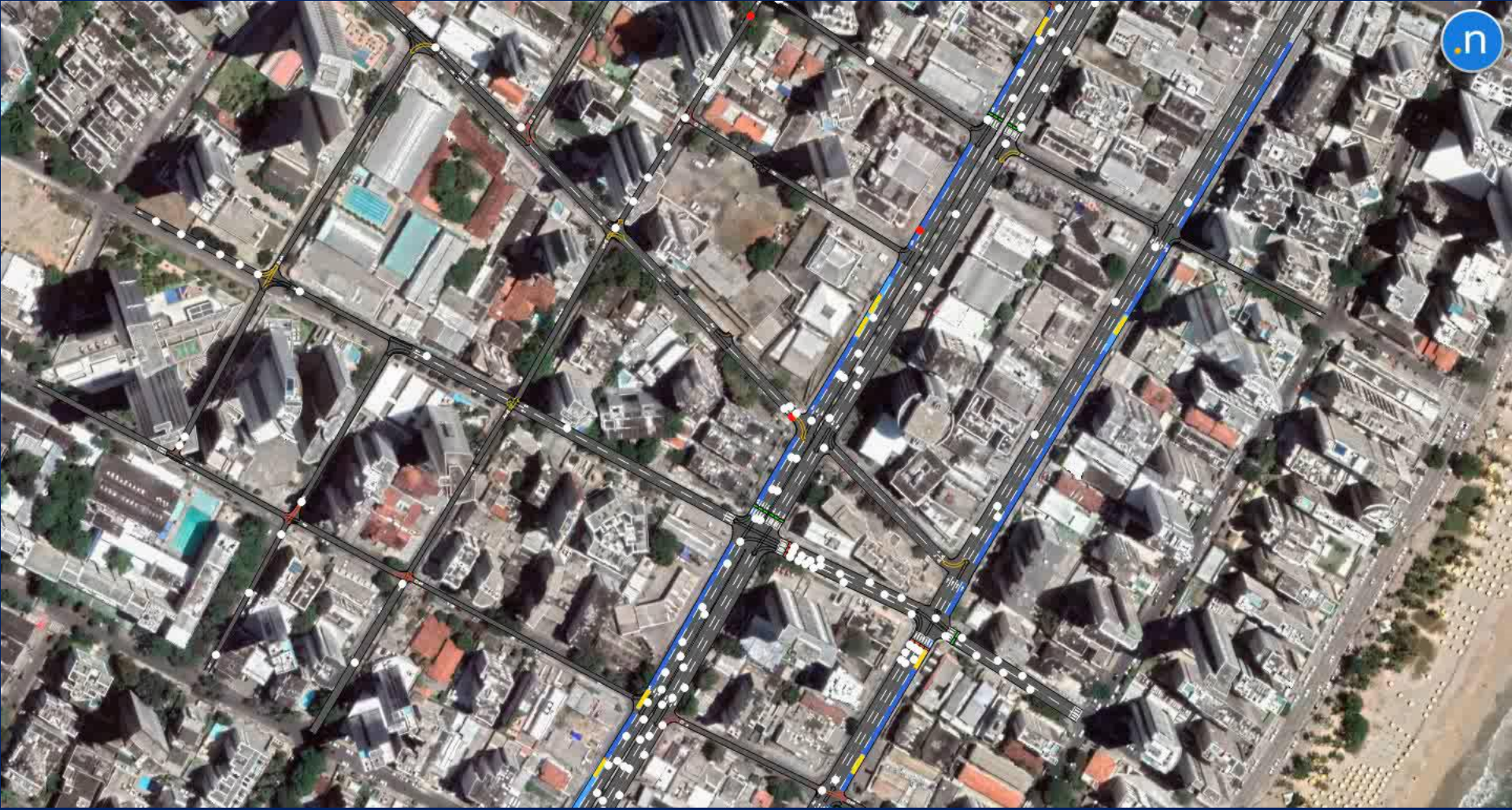
Uso	Pico Manhã		Pico Tarde	
	Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
Residencial	15	61	61	15
Comercial	7	4	88	86
Total	22	64	149	101



# De onde eles vêm? Por onde saem?







Sem o empreendimento

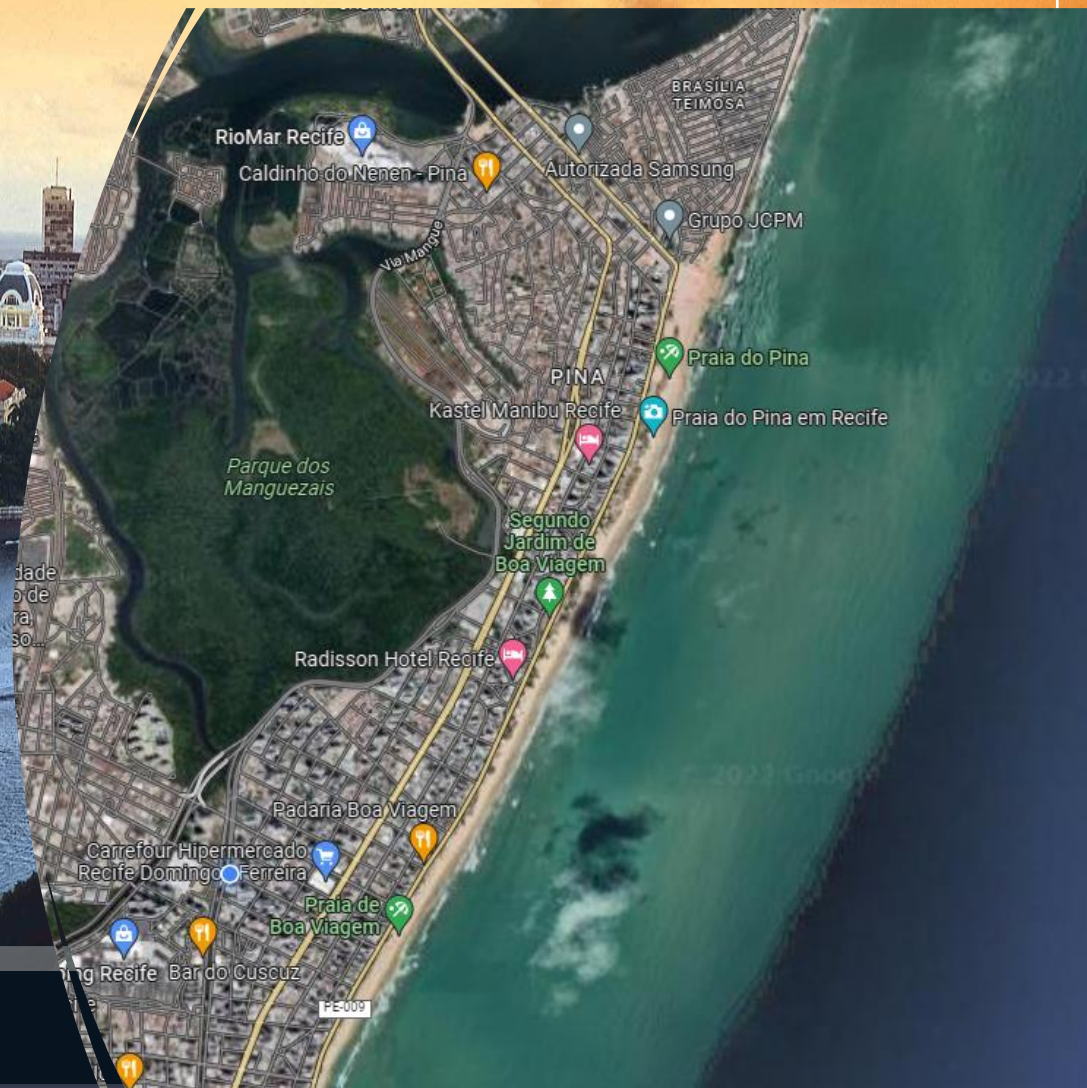
Com o empreendimento



HCM Tarde



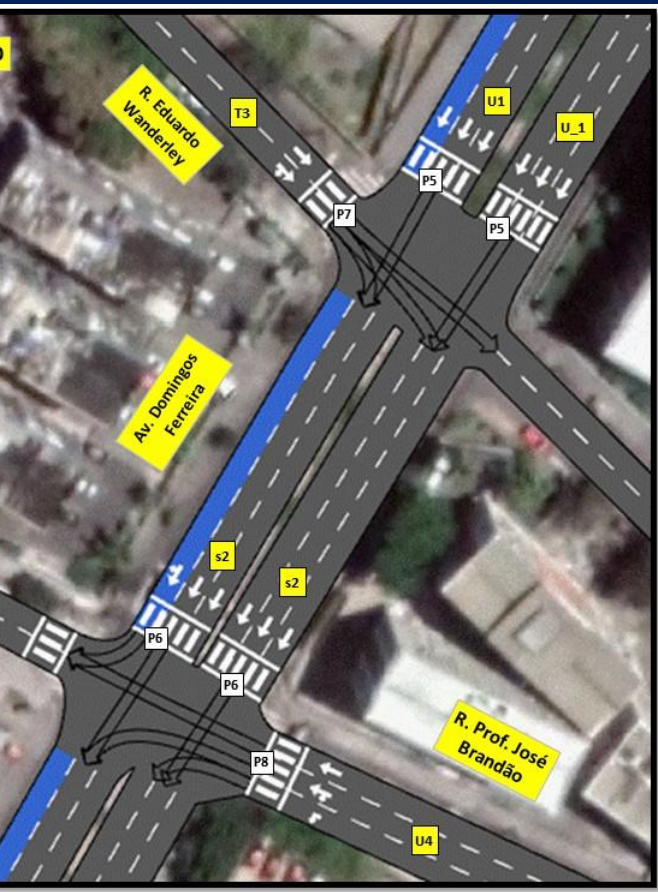
# DOMINGOS FERREIRA / WANDERLEY SAÍDA DO BAIRRO





# Av. Domingos Ferreira

Eduardo Wanderley acesso à Pista Leste e retorno com mão dupla na Conselheiro Aguiar



## 5.4 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

- A inserção do Empreendimento no bairro de Boa Viagem, na Quadra composta por três vias que se destacam em decorrência dos fluxos no sentido dos dois grandes colégios do bairro – Santa Maria e Boa Viagem, apresenta o entorno predominantemente ocupado por usos habitacionais assemelhados, comércio e serviços.



## 5.4 Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

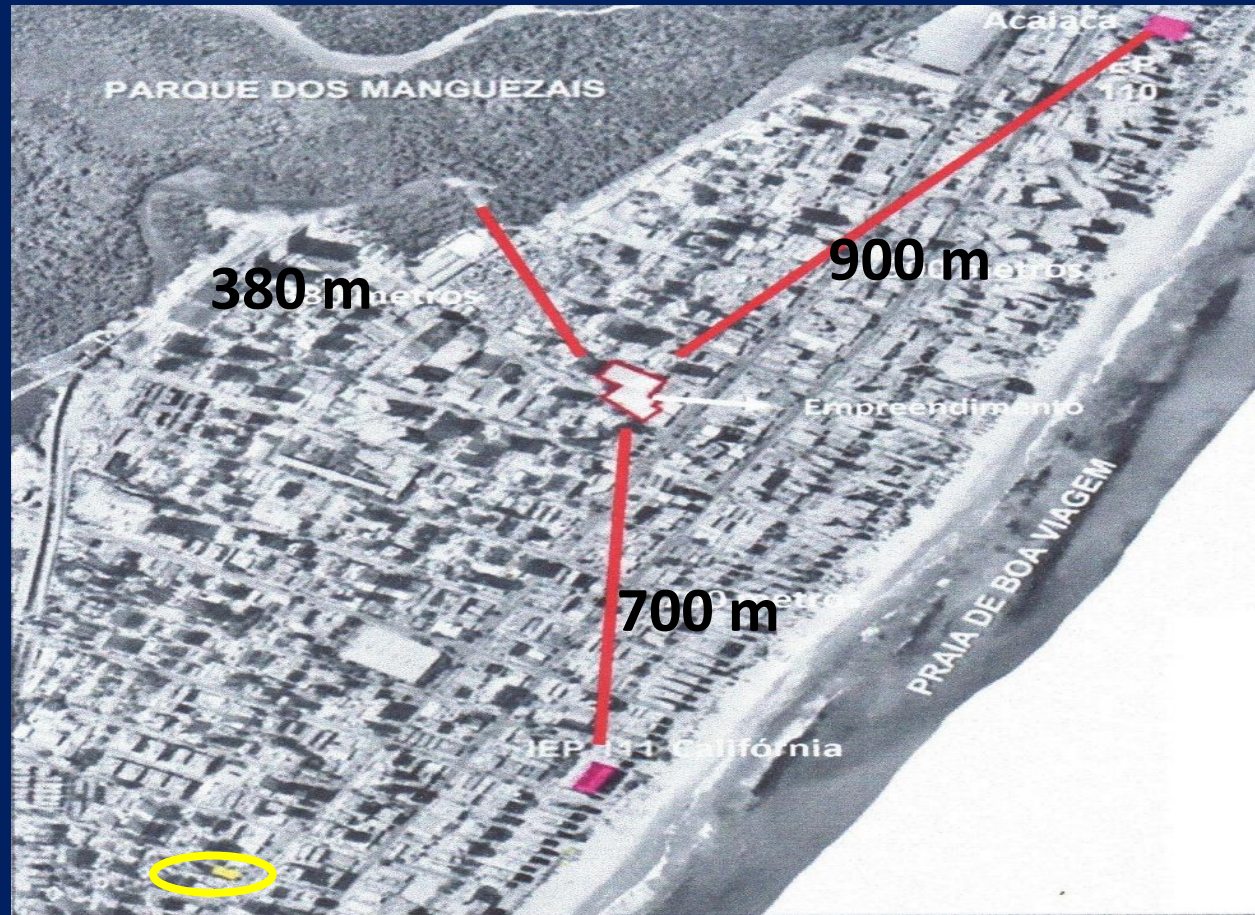


Empreendimento



# Patrimônio Cultural

A OPEI, identifica no entorno do empreendimento, dois Imóveis Especiais de Preservação – os edifícios Califórnia e Acaiaca. E ainda a relevância do Parque dos Manguezais. Percebe-se que não há relação direta entre a paisagem, o patrimônio cultural e o Empreendimento na área de vizinhança direta.



## Legenda

 Empreendimento

## Municipal

 IEP

## Estadual

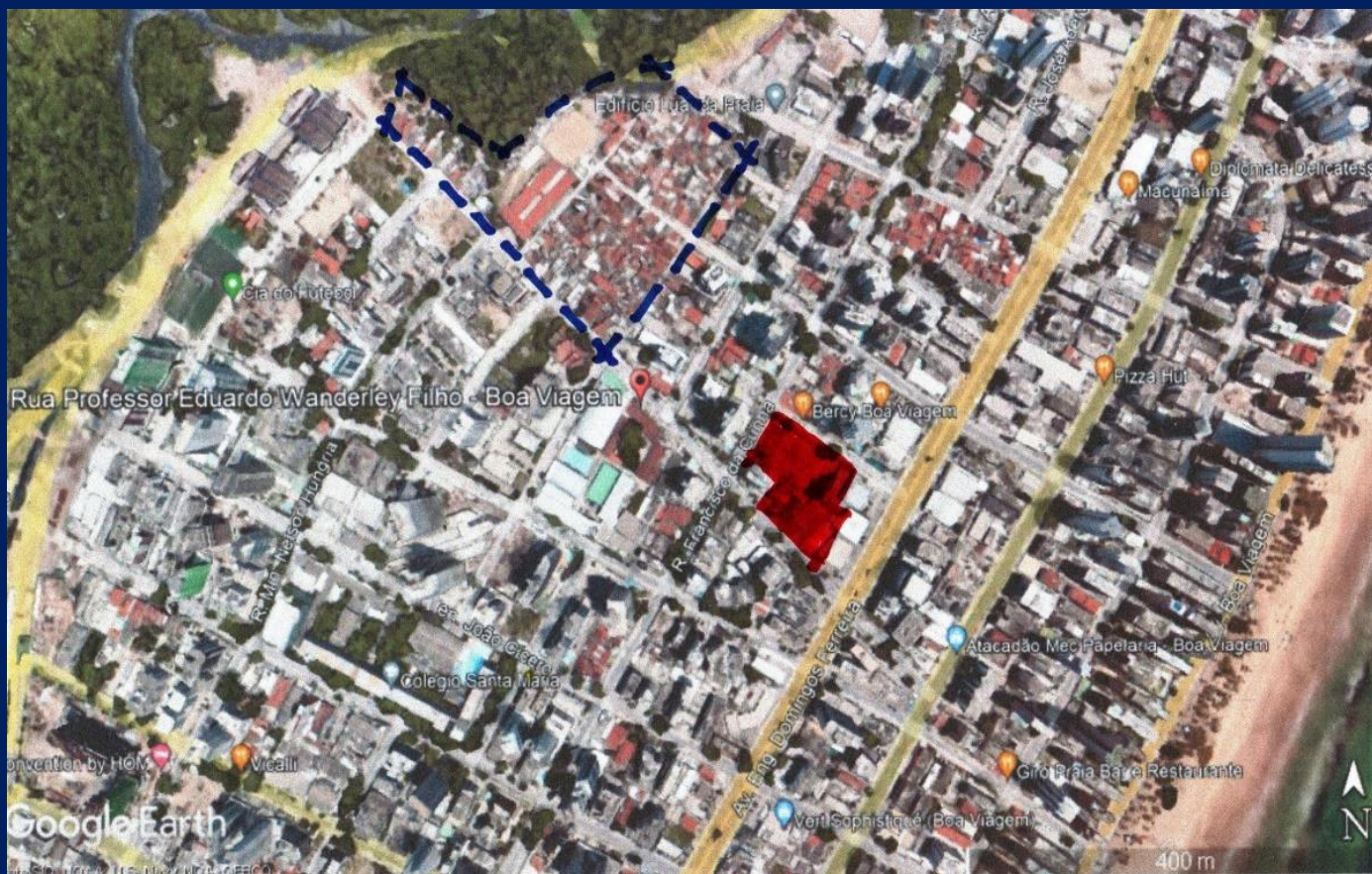
 Bem em análise

(Acervo documental da Justiça do Trabalho)



## 5.5 Dinâmica Socioeconômica

O território do entorno apresenta a Zona Especial de Interesse Social – ZEIS ILHA DO DESTINO, no prolongamento da Rua Professor Eduardo Wanderley, como indicado no **Mapa 6** a seguir, bem como o adensamento residencial e comercial.



Mapa 6



## 5.6 Valorização Imobiliária

A ocupação do território do bairro de Boa Viagem se aproxima do limite de oferta de terrenos ou casas para novos empreendimentos imobiliários. Embora ainda existam imóveis ociosos e ou terrenos utilizados para estacionamento de veículos. Não haverá alteração de valor do metro quadrado dos imóveis da vizinhança.

## 5.7 Infraestrutura de Serviços

O EIV apresenta o elenco de posicionamentos positivos relacionados com o saneamento básico – água e esgoto, comunicação, gás, energia elétrica, coleta de resíduos, através de solicitação formal dos empreendedores à COMPESA, COPERGÁS, OI, NEOENERGIA e EMLURB. As respostas favoráveis à implantação do Empreendimento através das Cartas Consulta às concessionárias destes serviços estão contidas no ANEXO I.



# 6.MEDIDAS MITIGADORAS

---

O Estudo de Impacto reconhece a necessidade de atendimento de medidas mitigadoras referentes ao Meio Ambiente, a Mobilidade e Socioeconômicas indicadas a seguir:

## → Meio Ambiente:

- Programa de Educação e Controle Ambiental
- Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil (PGRCC)
- Programa de Compensação e Monitoramento da Flora (supressão de indivíduos arbóreos)
- Programa de Monitoramento de Ruídos e Vibração

## → Mobilidade:

- Incorporação da Rua Professor Eduardo Wanderley Filho no semáforo que atende a Rua José Brandão de modo que os veículos da primeira tenham acesso também à Pista Leste da Av. Domingos Ferreira e à Avenida Conselheiro Aguiar (incluindo um retorno com mão dupla no quarteirão entre as duas ruas).

## → Socioeconômica:

- assegurar no processo de construção e operação do empreendimento a contratação de habitantes residentes na ZEIS ILHA DO DESTINO.

No que se refere aos impactos positivos deve-se reconhecer a oferta de usos misto-residencial e comercial, bem como a geração de 70 empregos diretos e indiretos durante a construção e 75 empregos permanentes na operação do Empreendimento, com a aplicação de recursos privados de R\$ 51.000.000,00.



## 7.CONCLUSÃO

---

A conclusão do presente EIV permite reconhecer que os impactos na vizinhança serão benéficos conferindo ao Projeto de Arquitetura o seu enquadramento legal e oferecendo ao território um produto de uso misto – residencial e de comércio/serviços.

Portanto, somos de **Parecer favorável** a sua implantação.