MOOD PINA

Projeto de Empreendimento Habitacional Multifamiliar localizado no Lote 1 – A, da quadra XXXII-A, do loteamento Encanta Moça, bairro do Pina/Recife

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

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

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

Macrolocalização

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.

N

0 10 20 40 m

MAPA DE LOCALIZAÇÃO - OPEI 130

01/09/23

Prancha 01/01

Localização do Empreendimento

Sistema Geodésico de Referência - SIRGAS 2000
Projeção UTM - Zona 25S

1:2.000

PREFEITURA DA CIDADE DO RECIFE - PCR

Secretaria de Política Urbana e Licenciamento - SEPUL
Instituto da Cidade Pelópidas Silveira | ICPS
Núcleo de Geoprocessamento - NGeo

ICPS RECIFE
INSTITUTO DA CIDADE PELÓPIDAS SILVEIRA

RECIFE PREFEITURA

CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA
ÁREA DE INFLUÊNCIA INDIRETA

A Região

- Comunidade Bode/Encanta Moça
- Antigo Aeroclube de Pernambuco
- Shopping RIOMAR/Empresariais
- Estuário dos Rios Pina/Jordão/Tejipió e Capibaribe.

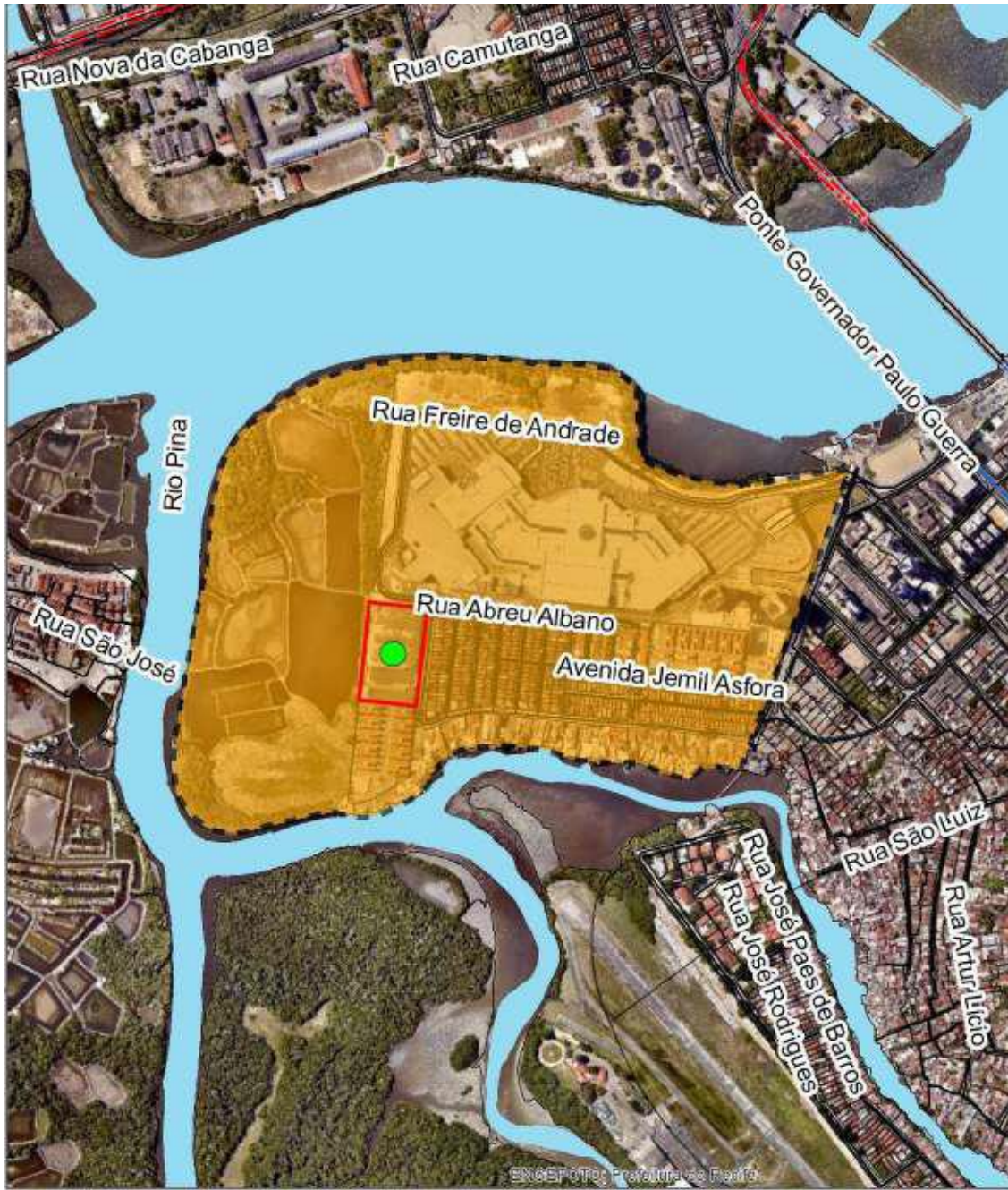
CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA
ÁREA DE INFLUÊNCIA DIRETA

Zac Orla

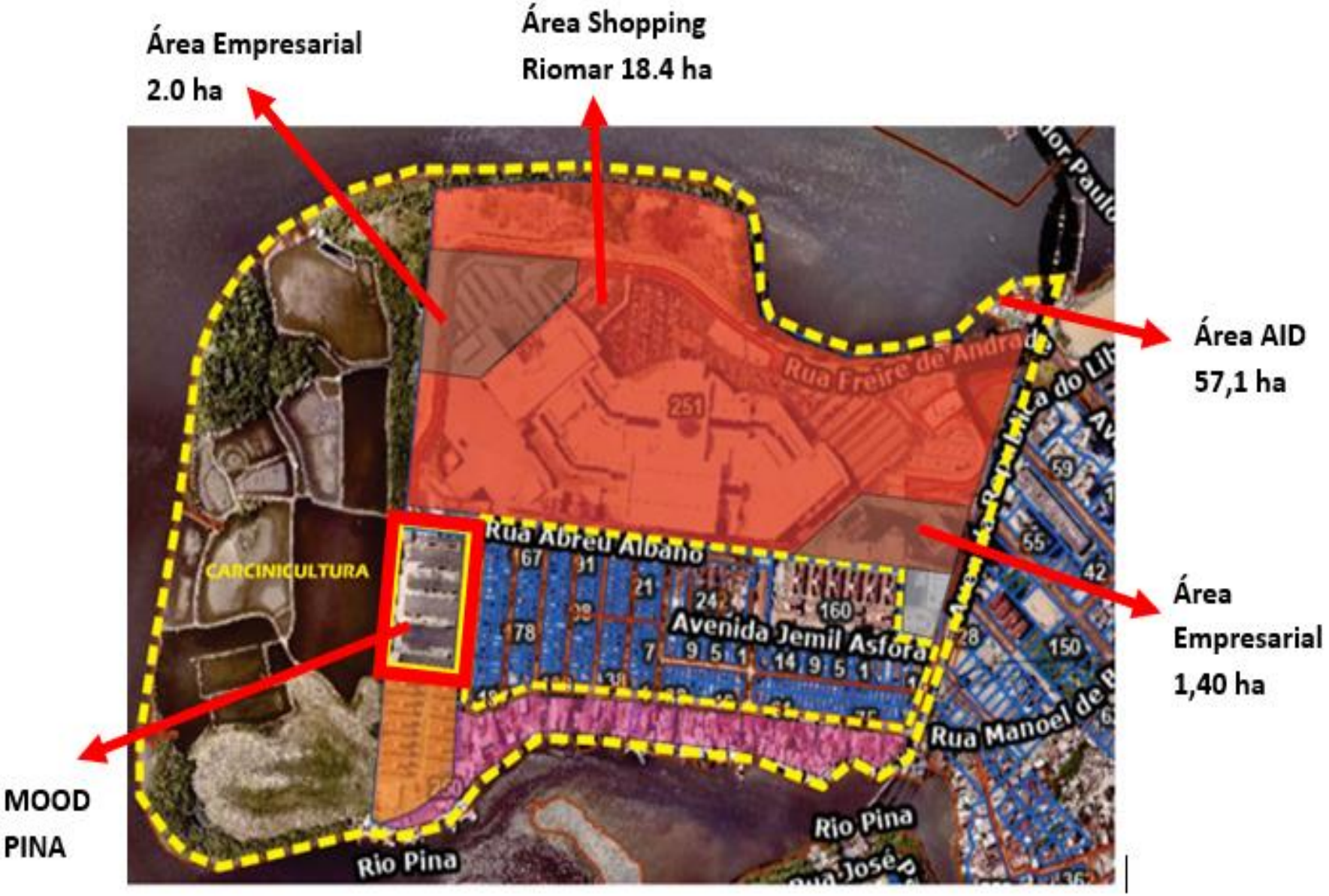
- Ocupação intensiva

- Disponibilidade de infraestrutura

- Compatibilização com a macrodrenagem/borda do estuário.



TIPIFICAÇÃO DA AID



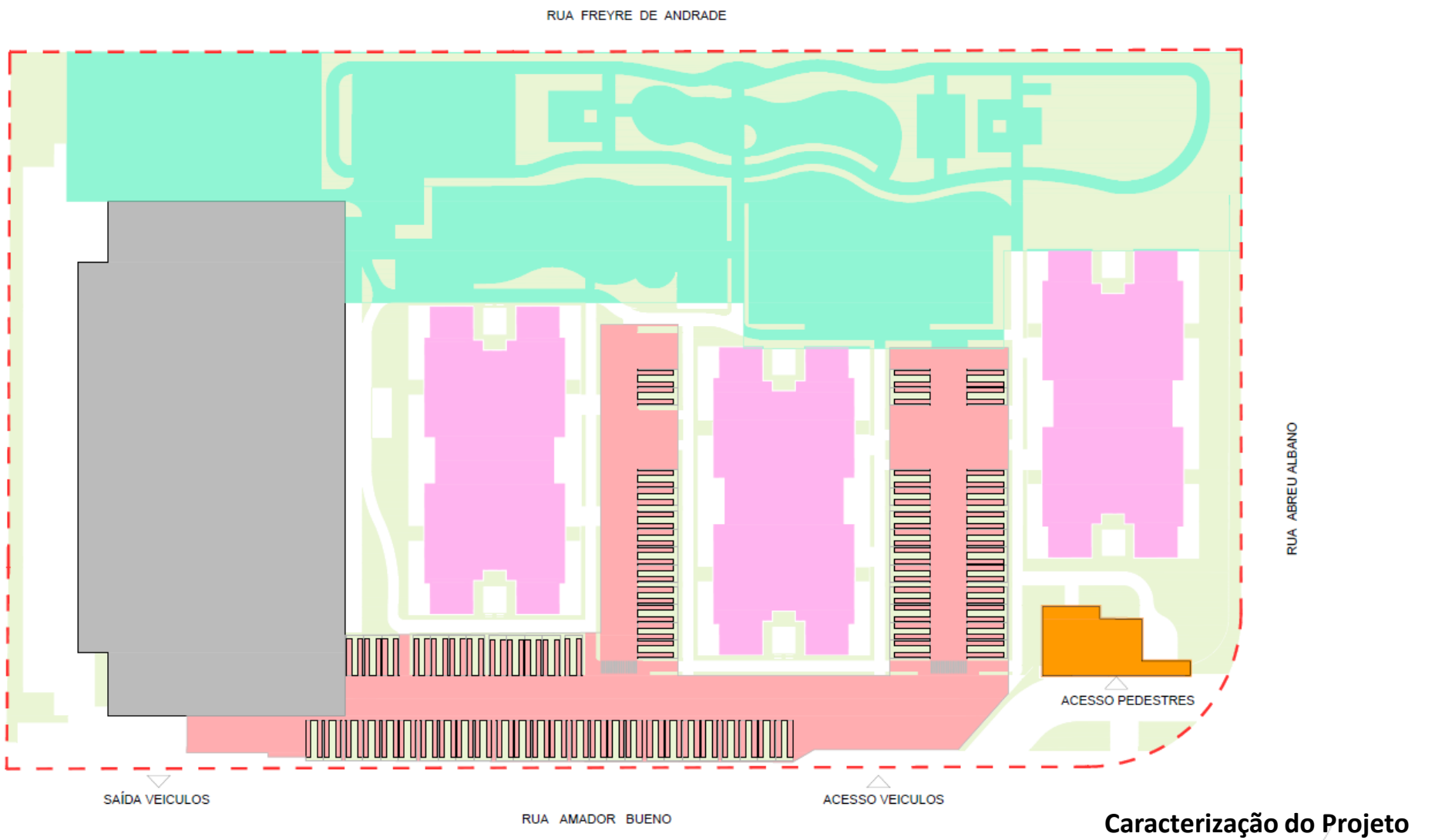
O PARTIDO ARQUITETÔNICO

No desenvolvimento do Partido adotado foram consideradas as recomendações da OPEI, além dos destaques que compõe as diretrizes conceituais, tendo em vista que atualmente 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.

O PROJETO DE ARQUITETURA

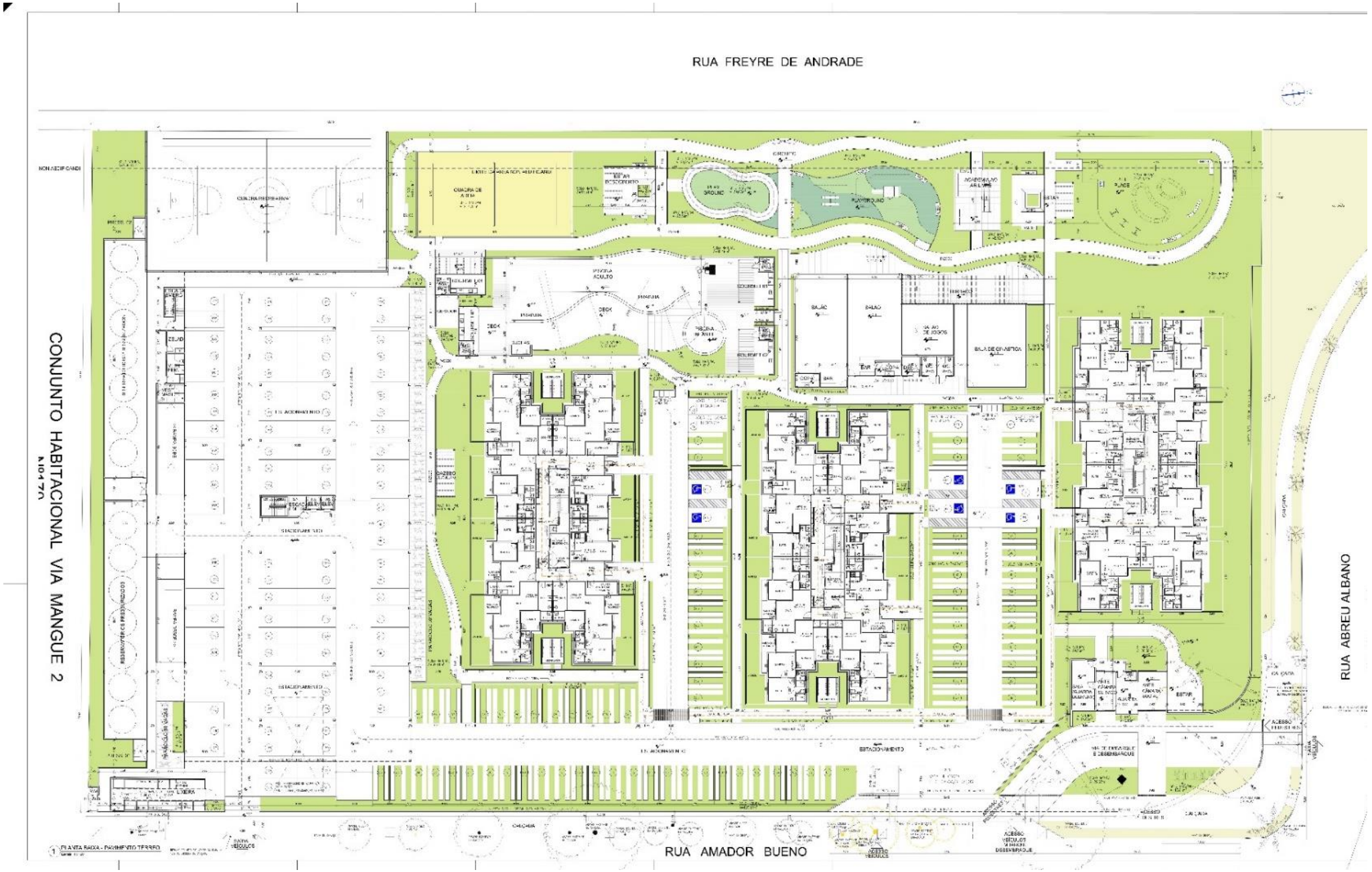
A implantação do programa de uso habitacional no terreno apresenta os condicionantes para o lançamento da edificação dentro dos 13.369,24m² a saber:

- Recuo frontal de forma a garantir a via de acesso de veículos e parte das vagas do empreendimento no pavimento térreo.
- Acesso e saída de veículos pela Rua Amador Bueno possibilitando a aproximação ao empreendimento pela Rua Abreu Albano em ambos os sentidos da via.
- Posicionamento das torres do conjunto residencial obedecendo orientações Norte e Sul para todos os ambientes de permanência prolongada (salas e quartos), totalizando 22 pavimentos tipo.
- Ed. Garagem concentrando a maior parte das vagas exigidas afim de liberar o terreno para as áreas comuns, de lazer e solo natural.

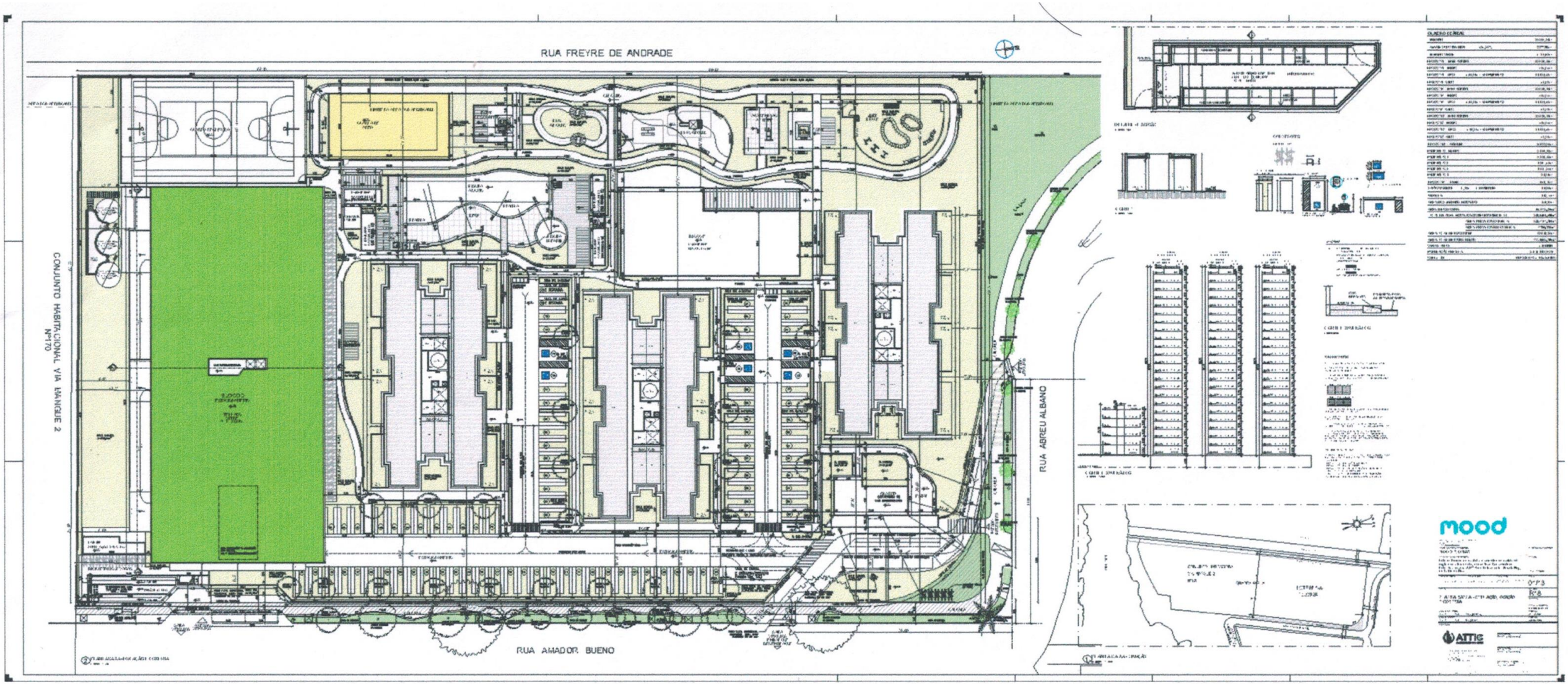


Caracterização do Projeto

- TERRENO
- BLOCOS RESIDENCIAIS
- BLOCOS ED. GARAGEM
- ESTACIONAMENTOS DESCOBERTOS/ÁREAS VERDES
- ACESSO DE PEDESTRE
- ESPAÇOS DE LAZER / ÁREAS VERDES
- DEMAIS ÁREAS VERDES E PASSEIOS



Planta Baixa do Pavimento Térreo


RUA FREYRE DE ANDRADE
RUA AMADOR BUENO
RUA ABREU ALBANO
CONJUNTO HABITACIONAL VIA ANHANGUE 2
Nº170
mood
ATTIC

Volumetria

Volumetria

IMPACTOS POTENCIAIS

Parâmetros Urbanísticos	Utilizados no Projeto
Coeficiente de utilização máximo: 3,00	2,46
Taxa de solo natural: 25%	25,26%
Gabarito: altura 70 metros topo 74 metros (Anuência COMAER)	65,42 metros 67,62 metros
Vagas de estacionamento: zero	543
Área de Construção Total:	32.929,74 m²

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, obedecendo ao regramento legal vigente.

MOBILIDADE – TRANSPORTE E TRÁFEGO

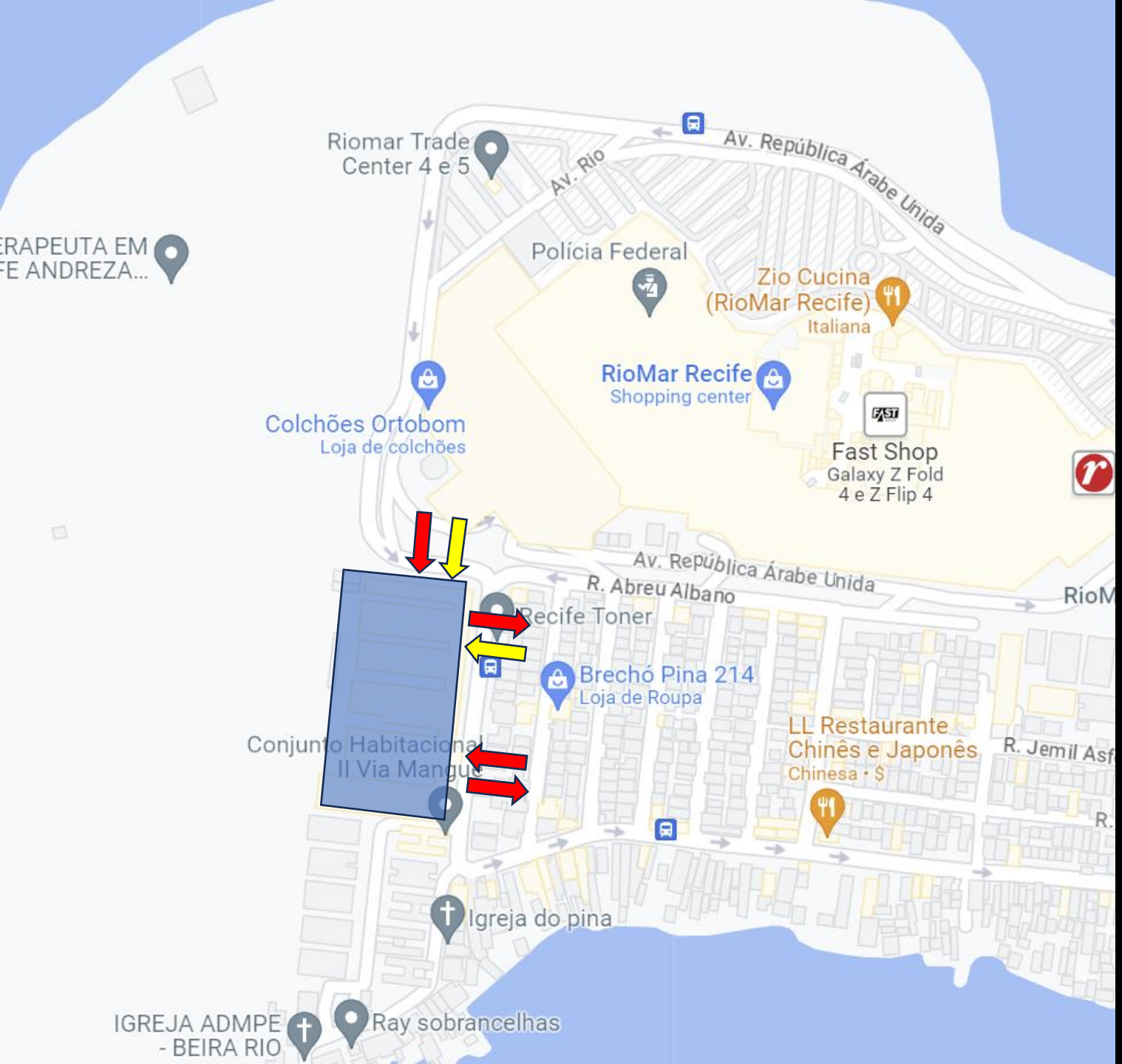
Geração

Quantas pessoas nos picos?

Residencial

- 528 domicílios
- Ocupação média de 3 hab/domicílio
- 40% da demanda gerada na metodologia tradicional sendo atendida por viagens a pé do empreendimento para o shopping e vice-versa

VIAGENS GERADAS NO HORÁRIO DE PICO			
Pico Manhã		Pico Tarde	
Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
182	730	730	182



- Empreendimento residencial com três torres
- 528 apartamentos
- Edifício garagem com 543 vagas
- Acessos ao empreendimento: veículos em vermelho e pedestres em amarelo

Geração

Quantas pessoas nos picos?

Divisão modal

Como elas vão para o local?

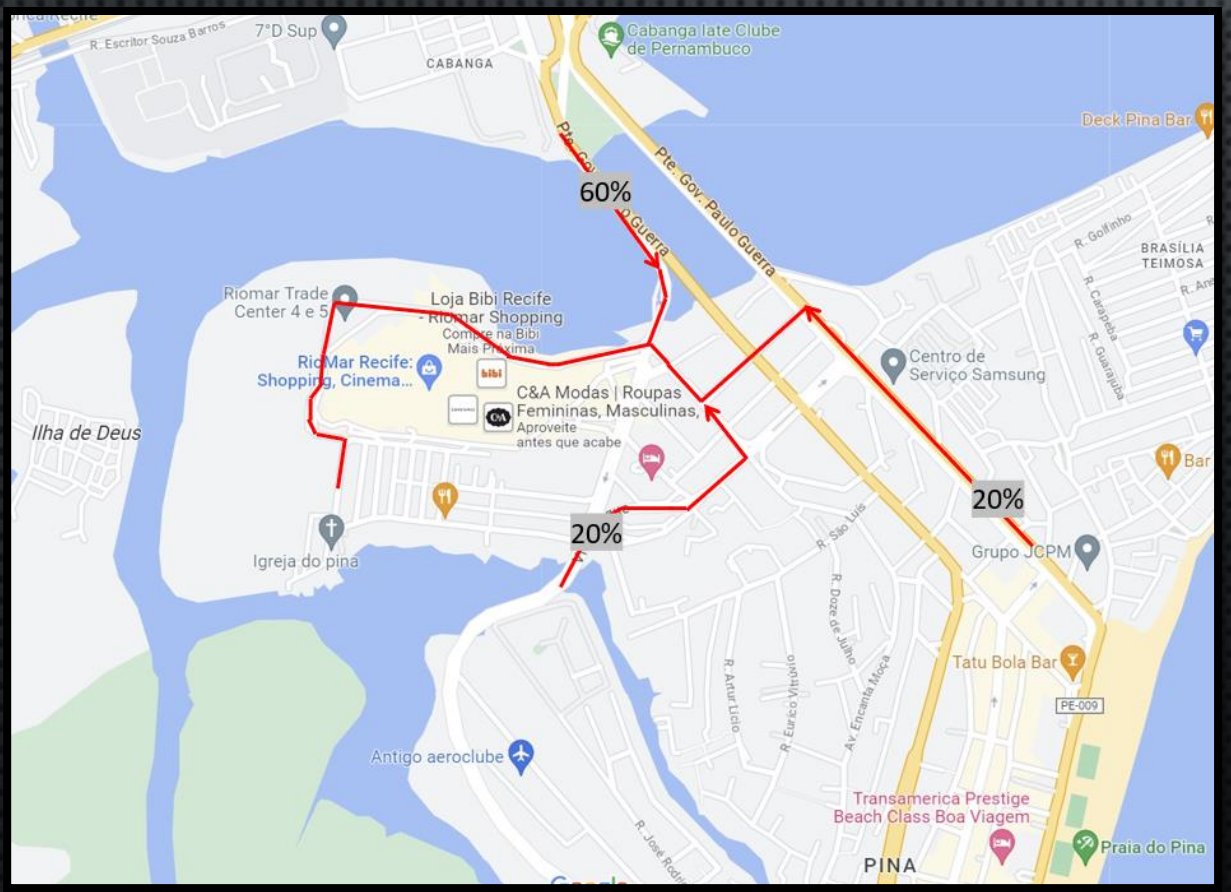
MÉDIA DIVISÃO MODAL DE VIAGENS %			
Nível Acessibilidade	Auto	Coletivo	Outros
Alta e Média	28	66	6
Baixa	61	36	3

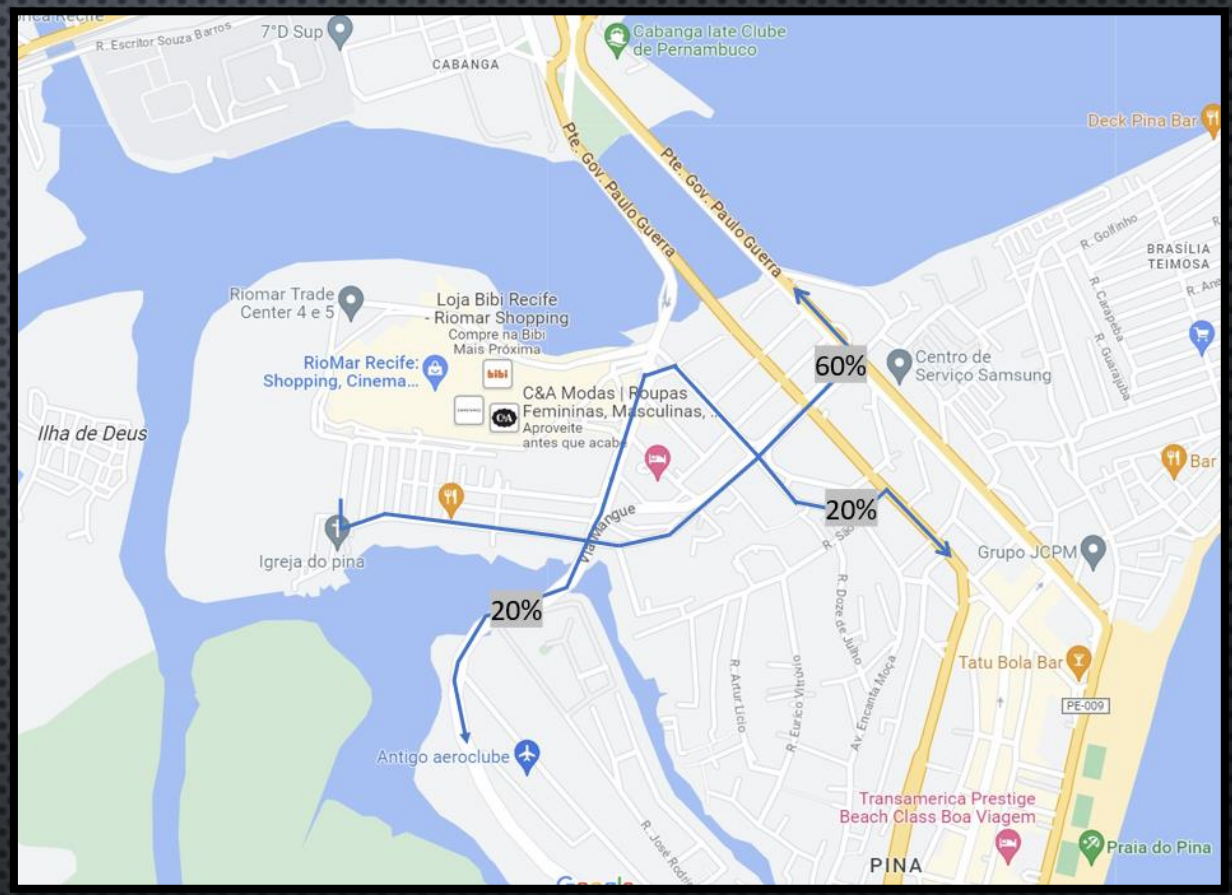
Veículos

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

VIAGENS DE AUTOMÓVEIS GERADAS NA HP			
Pico Manhã		Pico Tarde	
Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
41	160	160	41

De onde eles vêm e para onde vão?





HCM Manhã

Indicador	Manhã		
	Sem Emp.	Com Emp.	Var.
Demanda (veíc/h)	1.158	1.365	18%
Fluxo (veíc/h)	1.157	1.362	18%
Velocidade Média (km/h)	35	32	-6%
Densidade (veíc/km)	3	3	21%
Tempo de Atraso médio (seg/km)	23	21	-9%
Tempo de Viagem (seg/km)	121	130	7%

HCM Tarde

Indicador	Tarde		
	Sem Emp.	Com Emp.	Var.
Demanda (veíc/h)	2.742	2.937	7%
Fluxo (veíc/h)	2.676	2.868	7%
Velocidade Média (km/h)	24	24	0%
Densidade (veíc/km)	9	10	9%
Tempo de Atraso médio (seg/km)	165	155	-6%
Tempo de Viagem (seg/km)	262	256	-2%

MOBILIDADE
CONDIÇÕES DE ACESSO PARA O TRANSPORTE PÚBLICO DE PASSAGEIROS

As linhas de transporte público que passam pelos pontos mais próximos ao Empreendimento não demandam:

a) o remanejamento de linhas existentes;

b) a criação de novas linhas de ônibus;

c) alterações nos itinerários; ou operações que justifiquem a modificação da geometria das vias atuais para atender às necessidades do transporte coletivo.

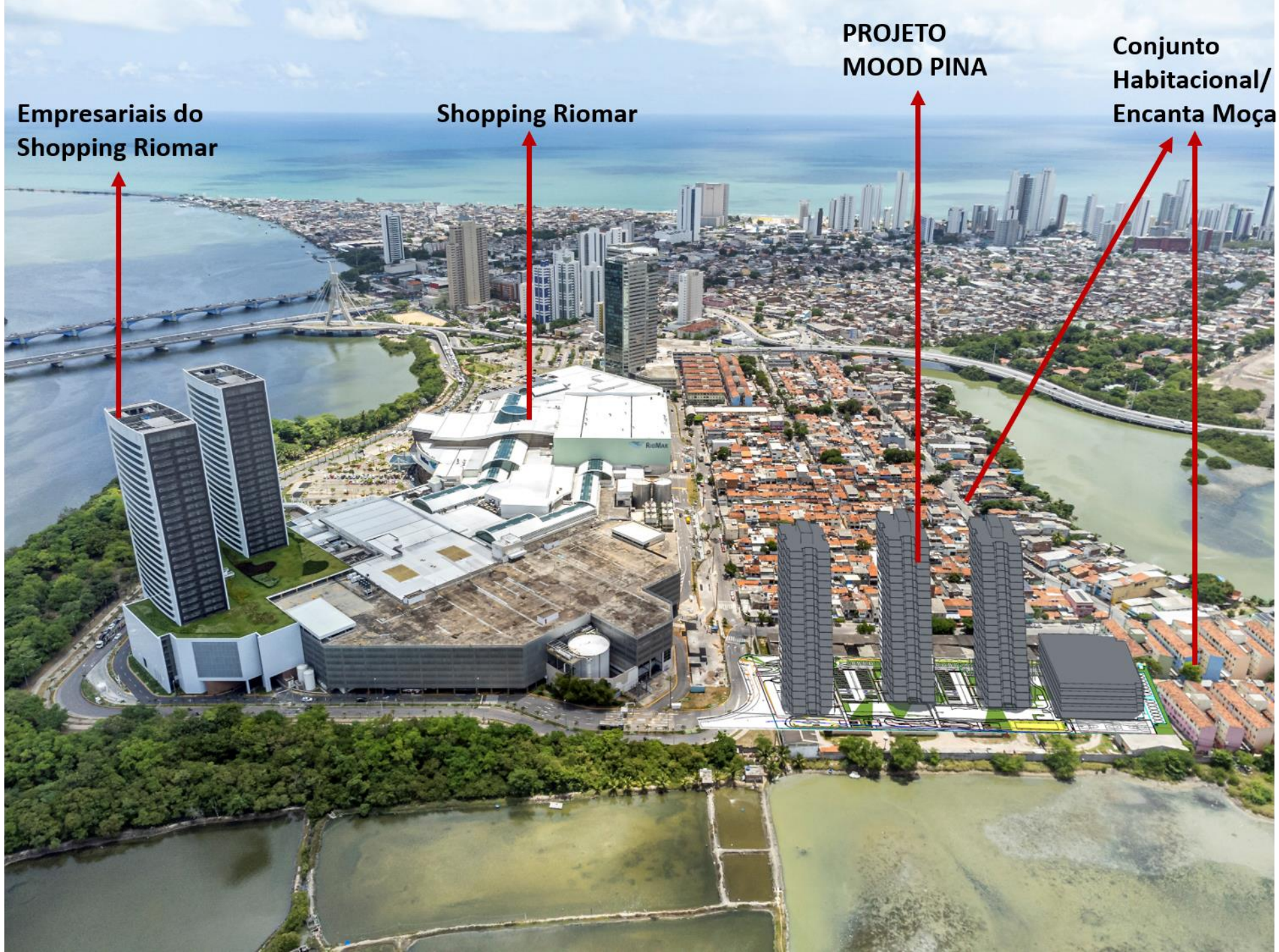
MOBILIDADE
INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA

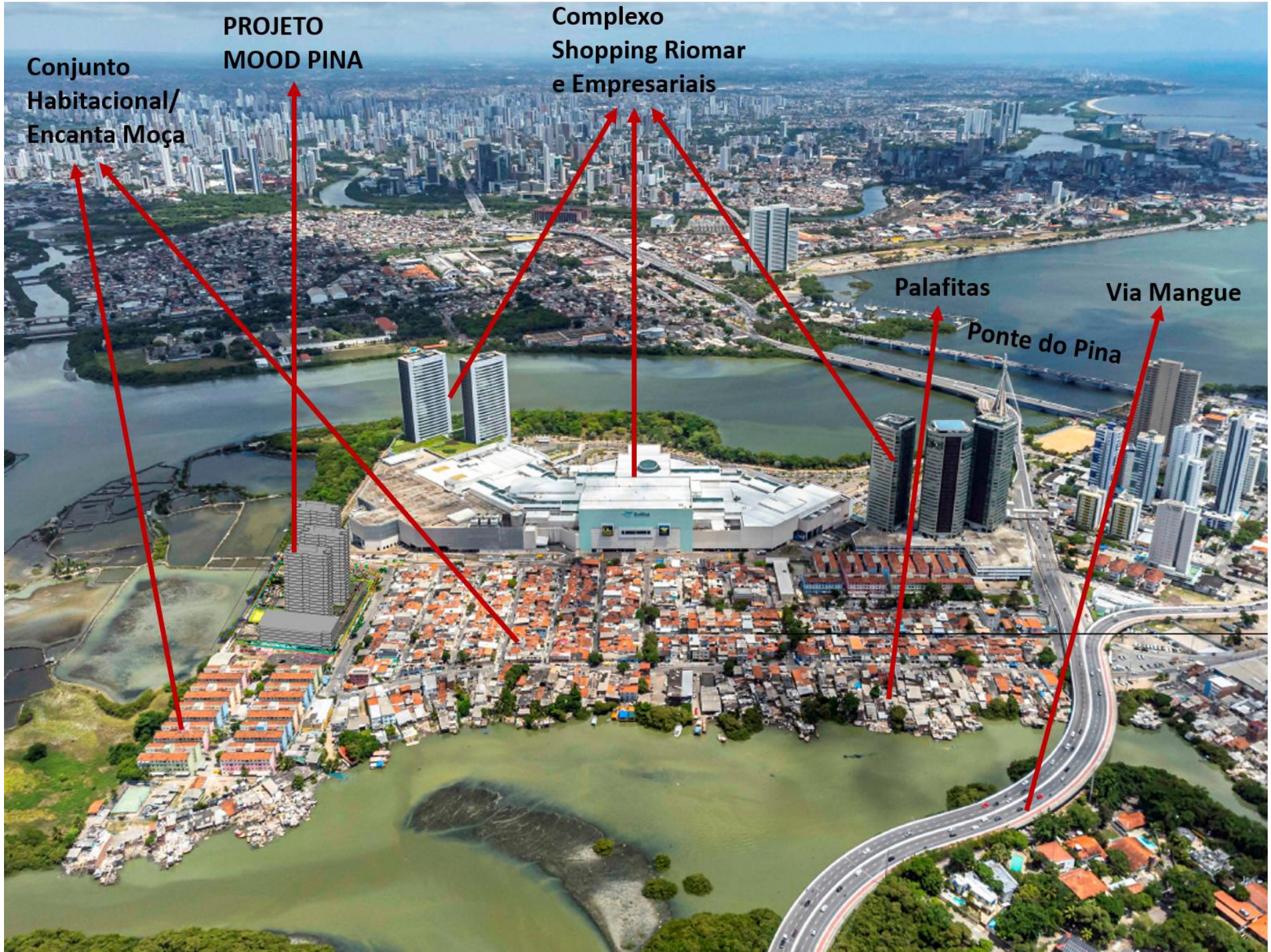
- Na área de influência do empreendimento, identificam-se duas vias com estrutura cicloviária: a Via Mangue e a Avenida República Árabe Unida, situando-se na proximidade do Empreendimento pela Via Abreu Abramo.

PAISAGEM URBANA E PATRIMONIO NATURAL E CULTURAL

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 e a ocupação do Antigo Aeroclube. Percebe-se uma relação de densidades horizontais – os conjuntos residenciais, bem como verticais – contempladas no entorno do Shopping RIOMAR.

Encanta Moça
Conjunto Habitacional
PROJETO MOOD PINA
Shopping Riomar
Empresariais do Shopping Riomar
RioMar


Empresariais do
Shopping Riomar
Shopping Riomar
PROJETO
MOOD PINA
Conjunto
Habitacional/
Encanta Moça


Conjunto
Habitacional/
Encanta Moça
PROJETO
MOOD PINA
Complexo
Shopping Riomar
e Empresariais
Palafitas
Ponte do Pina
Via Mangue

ASPECTOS SOCIOECONÔMICOS

O Bairro do Pina possui uma área de 629 hectares, múltiplos padrões de ocupação e permanente processo de transformação, ensejando a densificação da população pelas condições de verticalização contidas na legislação de Uso do Solo. Importa registrar a geração de 118 empregos permanentes, bem como o volume de investimentos privados da ordem de R$ 100,0 milhões.

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

O Estudo Técnico Ambiental contempla o reconhecimento decorrente do Empreendimento pela valorização local e dinamização econômica, por outro lado a pesquisa imobiliária realizada na AID, indica dois aspectos:

a) área média ofertada para unidades habitacionais: 68 m².

b) preço médio de venda do metro quadrado: R$ 8.000,00.

O empreendimento não deverá alterar este quadro posto que inexiste na proximidade glebas para novos empreendimentos desse porte.

INFRAESTRUTURA DE SERVIÇOS

Foram emitidas Anuências das Concessionárias de Serviços Públicos: COMPESA (água esgoto), NEOENERGIA (eletricidade), EMLURB (drenagem, e limpeza urbana), OI (comunicação) e COPERGAS (suprimento de gás).

MEDIDAS MITIGADORAS

Tendo em vista que os componentes de uso do solo, de meio ambiente e de mobilidade não apresentam demanda por medidas mitigáveis focadas na **Área de Influência Direta**, deve-se encaminhar a Comissão de Controle Urbanístico a definição do uso monetário para intervenções públicas em benefício do entorno imediato do Empreendimento.

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, obedecendo aos princípios e diretrizes de ocupação do tecido urbano, em especial, as condicionantes da legislação de uso de solo. Portanto deve ser aprovado pela **Comissão de Controle Urbanístico – CCU**.