

PROJETO PADRE ROMA Nº 302

Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI - 21

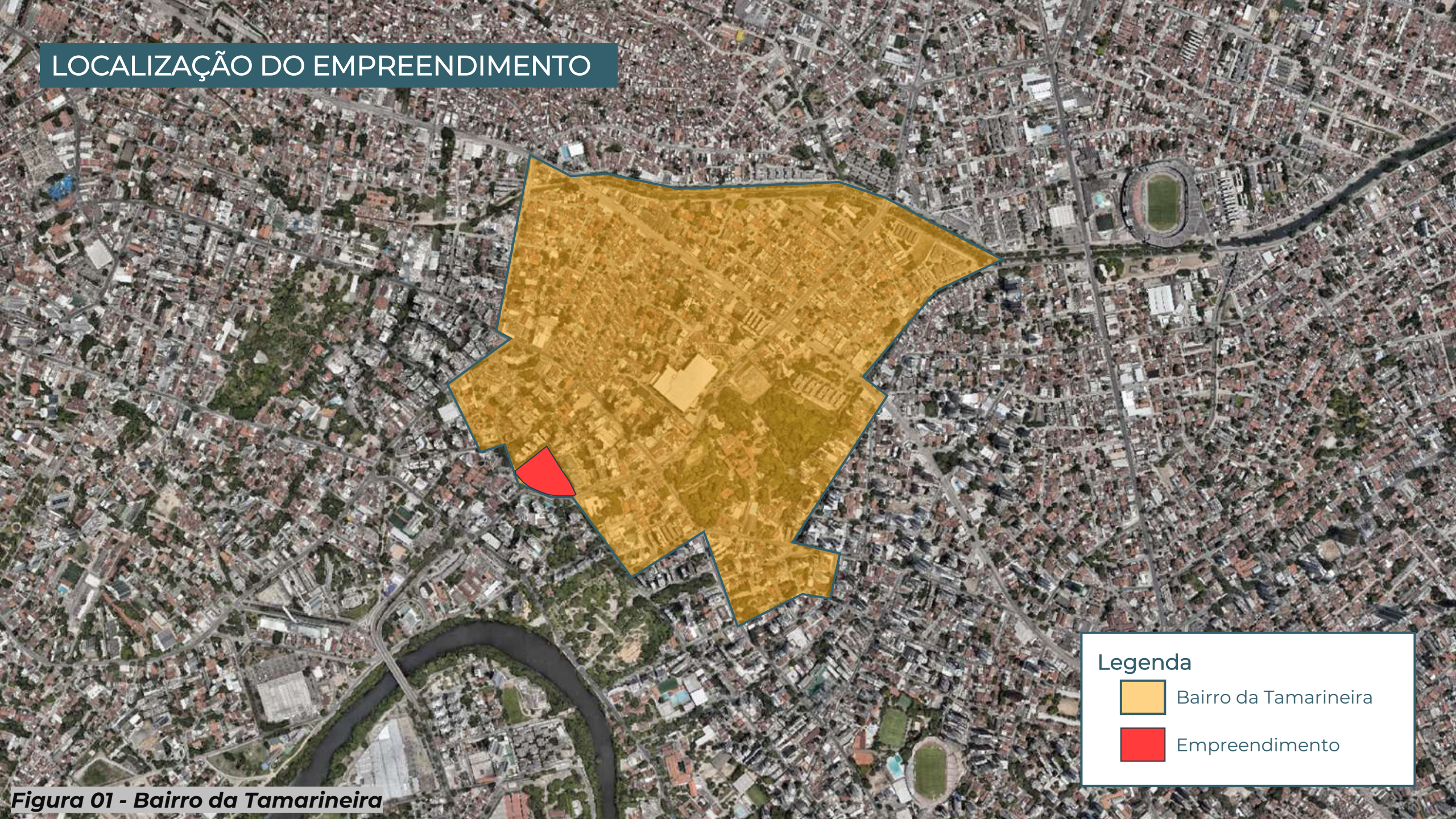
Estudo de Impacto de Vizinhança/EIV

Região Política-Administrativa (RPA) 03

ÍNDICE

- Caracterização da Vizinhança
- Caracterização do Empreendimento
- Caracterização dos Impactos
- Caracterização das Medidas Mitigadoras, Compensatórias e Potencializadoras
- Síntese e Conclusão

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Legenda

-  Bairro da Tamarineira
-  Empreendimento

Figura 01 - Bairro da Tamarineira

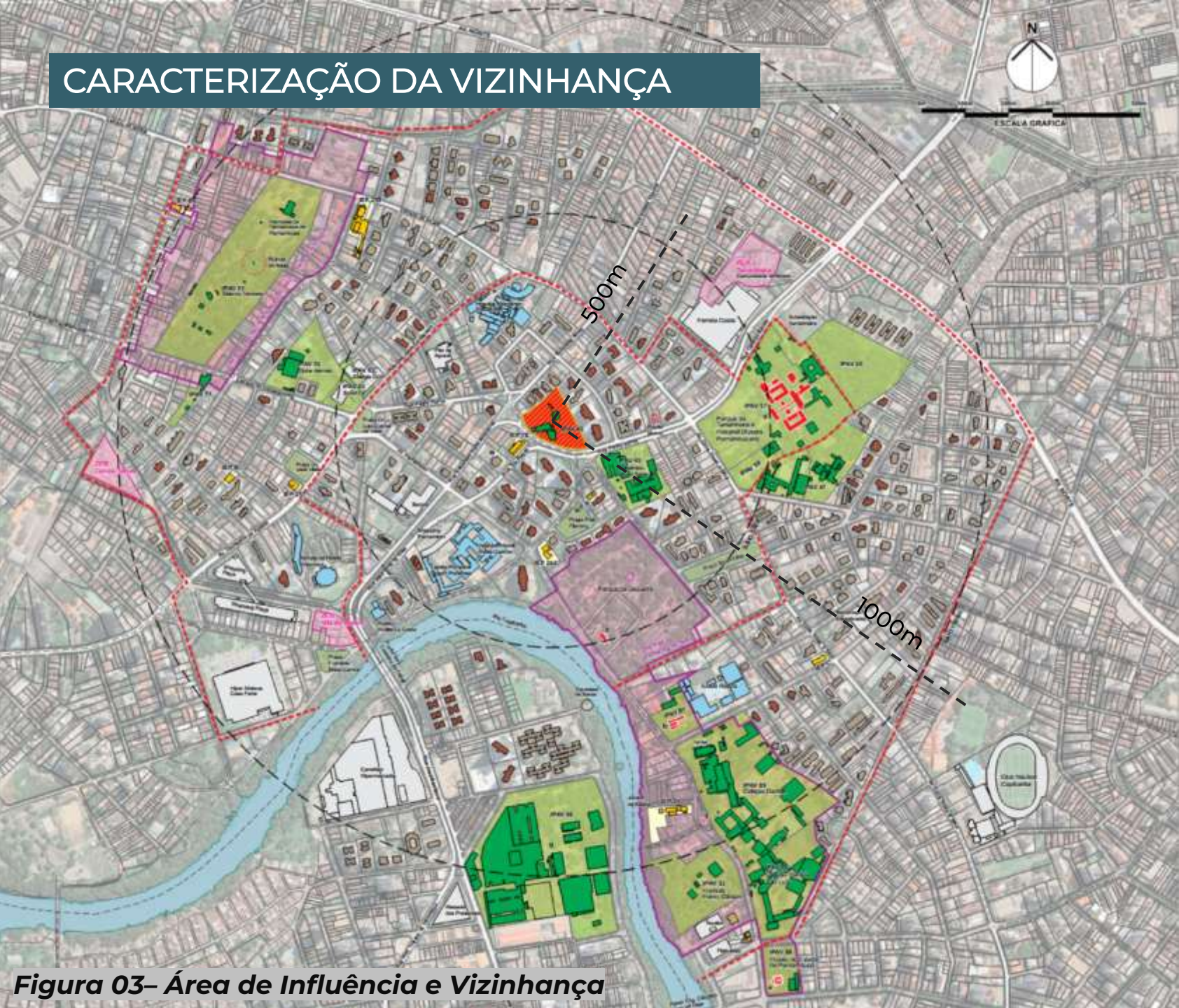
LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



EMPREENDIMENTO

Figura 02 – Adensamento/Verticalização

CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA



IMÓVEIS TOMBADOS IPHAN / FUNDAPE

1. Capela de N. Sra. da Conceição (Jaqueline).
2. Academia Pernambucana de Letras.
3. Sítio da Trindade.
4. Hospital Ulysses Pernambucano.
5. Museu do Estado de Pernambuco.
6. Antiga Prisão de Três Urbanos de Porto d'Ulhoa (Bauabombô).
7. Edificações Remanescentes do Antigo Convento Fátima de Terra (em processo de tombamento).

IMÓVEIS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO

- IEP A Imóvel 80, Praça Professor Fleming.
- IEP B Imóvel 143, rua Professor Agui Magalhães.
- IEP C Imóvel 1599, rua Cons. Rosa e Silva.
- IEP 35 Imóvel 1397, Av. Rui Barbosa.
- IEP 76 Imóvel 375, Sítio Villa Mariana, 11 pav., rua Padre Roma.
- IEP 89 Imóvel 505, rua da Harmonia.
- IEP 237 Imóvel 206, Av. Desseste de Agostini.
- IEP 208 Imóvel 3107, Estrada do Anil.
- IEP 263 Imóvel 2066, Av. Rui Barbosa.

IMÓVEIS DE PRESERVAÇÃO DE ÁREAS VERDES

- IPAV 32 Moradia Henry Gibson, nº 1229, Av. Rui Barbosa, Graças.
- IPAV 45 Imóvel 303, rua Padre Roma, Tamatins.
- IPAV 66 Imóvel 145, Policlínica Albert Salas, rua Padre Roma, Tamatins.
- IPAV 47 Imóvel 1006-1108, rua Dr. José Maria, Tamatins.
- IPAV 56 Casa Almeida, nº 218, Estrada do Encarnamento, Parnamirim.
- IPAV 57 Parque da Tamatins e Hospital Ulysses Pernambucano, Av. Rosa e Silva, Tamatins.
- IPAV 58 Hospital de Pediatra Helena Moura, rua Cônego Bento, Tamatins.
- IPAV 59 Colégio CBV Jaqueline, Av. Rosa e Silva, Tamatins.
- IPAV 60 Quintal do Hospital Ulysses Pernambucano, Av. Norte, Tamatins.
- IPAV 61 (DESTRUIDO) Smart FR, nº 480, rua Des. Gons. Cavalcanti, Parnamirim.
- IPAV 62 (DESTRUIDO) Colégio GGE, nº 480, rua Des. Gons. Cavalcanti, Parnamirim.
- IPAV 77 Imóvel 341, Estrada do Encarnamento, Parnamirim.
- IPAV 57 Academia Pernambucana de Letras, nº 1599, Av. Rui Barbosa.
- IPAV 88 Museu do Estado de Pernambuco, nº 960, Av. Rui Barbosa.
- IPAV 89 Colégio Damas, nº 1426, Av. Rui Barbosa.
- IPAV 96 Colégio Maria São Luís, nº 1104, Av. Rui Barbosa.
- IPAV 91 Sítio da Trindade, nº 3259, Estrada do Anil, Casa Almeida.
- IPAV 95 Imóvel 844, rua José Bonifácio, Terra.

RESIDENCIAIS DE GRANDE PORTE NO ENTORNO PRÓXIMO

- AREA DO PROJETO
- Área de influência.
- Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.
- Zona Especial de Proteção do Patrimônio Histórico-Cultural - ZEPH.
- Imóveis Tombados IPHAN / FUNDAPE.
- Imóveis Especiais de Preservação - IEP.
- Imóveis de Preservação de Área Verde - IPAV.
- Instituições Relevantes.
- Edifícios Residenciais Relevantes (acima de 6 pav.).
- Edifícios Residenciais Relevantes (acima de 20 pav.).
- Edifícios Relevantes.

Figura 03- Área de Influência e Vizinhança



Figura 04 – Vista do terreno a partir da rua



Figura 05 – Vista do terreno a partir da rua



Figura 06 – Casarão dos “Lundgren”

CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O “Casarão dos Lundgren”, localizado na Rua Padre Roma, 302 (parte da II Perimetral Metropolitana), dispõe de mais de 11.000 m² densamente arborizado, destacando-se:

- O imóvel está **situado em um território plenamente antropizado**, decorrente da consolidada urbanização do entorno;
- O Casarão, apesar de possuir características construtivas tradicionais que remetem à memória urbana local, atualmente **não é classificado como Imóvel Especial de Preservação – IEP**, mas será preservado e incorporado ao Projeto Arquitetônico;
- A **classificação como Imóvel de Proteção de Área Verde – IPAV 45**, requer a obediência ao SMUP/2014, que estabelece diretrizes para o manejo e a conservação de áreas urbanas;
- O Partido Arquitetônico assegura a **preservação de 70% da vegetação do imóvel**.

ENQUADRAMENTO E PROPOSTA

Zoneamento

Plano Diretor 2021 – Lei 12 Bairros (ARU) – SRU1 – Categoria da Via (A)

Coeficiente de Aproveitamento	3,5 (Privativo + Áreas Comuns)
Gabarito	60m
Taxa de Solo Natural	30%

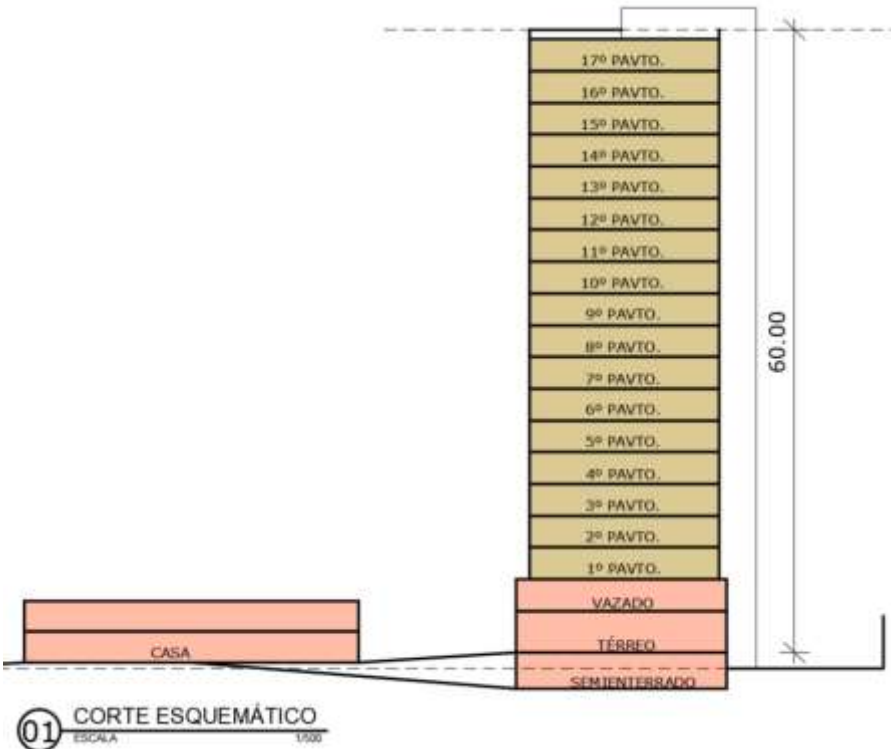
Empreendimento Habitacional Multifamiliar

Embasamento (Semienterrado + térreo + vazado) e 03 Torres

- Torre 1 – 2 aptos por andar de 300m² | 17 andares = 34 aptos de 300m²
- Torre 2 – 2 aptos por andar de 330m² | 17 andares = 34 aptos de 330m²
- Torre 3 – 1 apto por andar de 370m² | 17 andares = 34 aptos de 370m²

85 aptos e 362 vagas no total

Preservação do Casarão (áreas sociais do empreendimento)



SÍNTESE DOS DADOS DO EMPREENDIMENTO

Item Análise	Permitido / Exigido	Apresentado
Coeficiente de Aproveitamento Máximo	3,5	3,495
Área do Coef. Aproveitamento Máximo	39.477,52 m²	39.430,69 m²
Área Total de Construção	39.477,52 m²	39.430,69 m²
Área Total privativa	39.477,52 m²	27.603,60 m²
Área Total computável não privativas	0	0
Área Total Comum	39.477,52 m²	11.827,09 m²
Área do potencial construtivo adicional	0	0
Taxa de Ocupação	0	35,84%
Gabarito	60 m	60 m
Nº de Pavimentos Computáveis	20	20
Nº de Vagas de Veículos	n/a	362
Nº de elevadores	6	8
Reservatório Superior (L)	101.700 l	101.700 l
Reservatório Inferior (L)	189.000 l	189.000 l
Solo Natural	3.383,79 m²	5.740,68 m²
Solo Permeável	563,96 m²	0
Acondicionamento Lixo	2.898,00 l	3.000,00 l
Ajardinamento frontal	901,54 m²	1.006,90 m²
Altitude total da Edif. Cone de Vôo	160 m	60 m

Em destaque as áreas de usos – terreno, potencial construtivo, área de construção, solo natural



Figura 07 – Ocupação no Território (Parques, Rio Capibaribe)





Figura 09 – O empreendimento – vista da rua



Figura 10 – O empreendimento – vista da rua



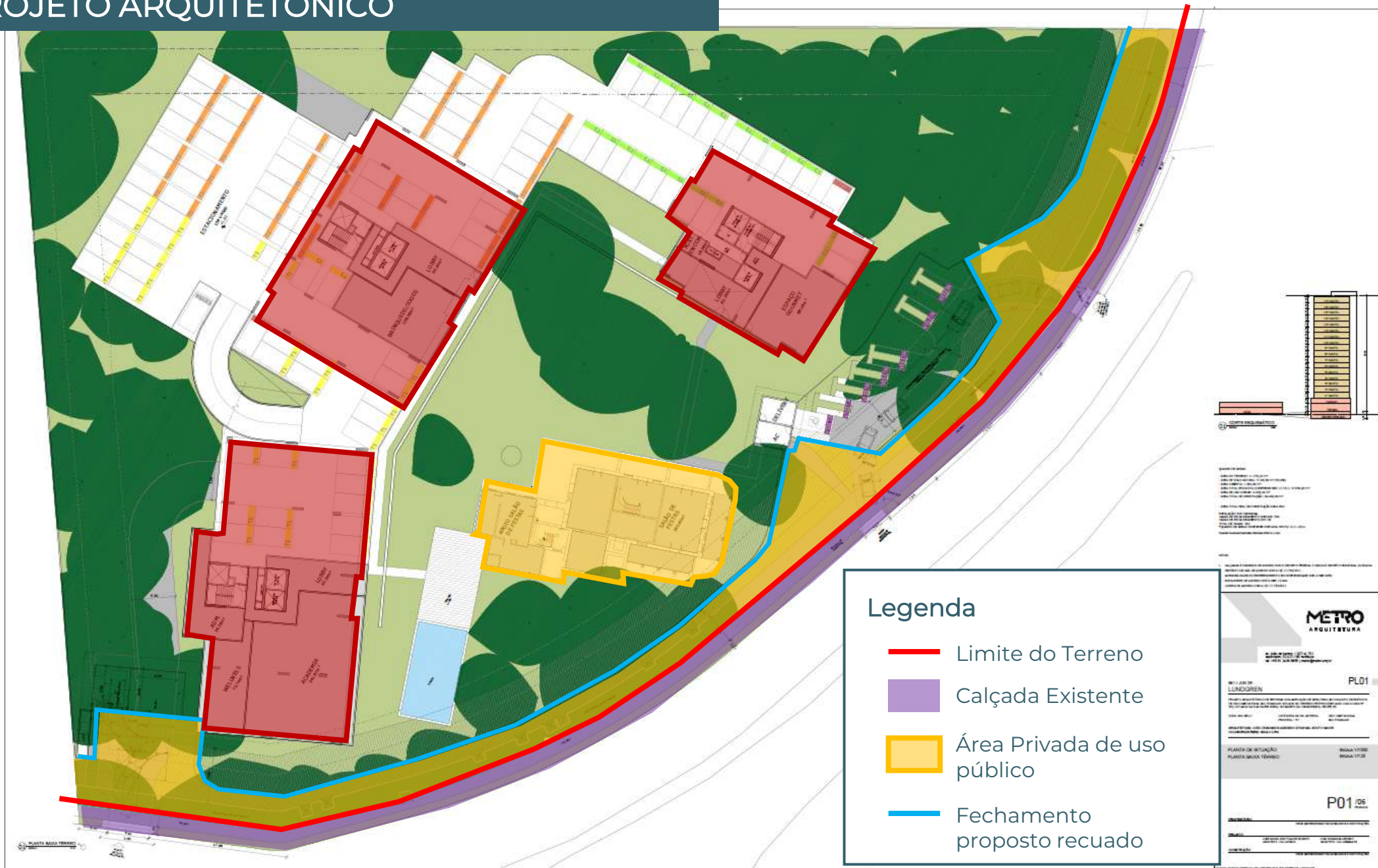
Figura 11 – O empreendimento – vista da rua

PROJETO ARQUITETÔNICO



Figura 12 – Pavimento Térreo

PROJETO ARQUITETÔNICO



PROJETO ARQUITETÔNICO



MOBILIDADE

A figura a seguir apresenta a localização das entradas e saídas do empreendimento:

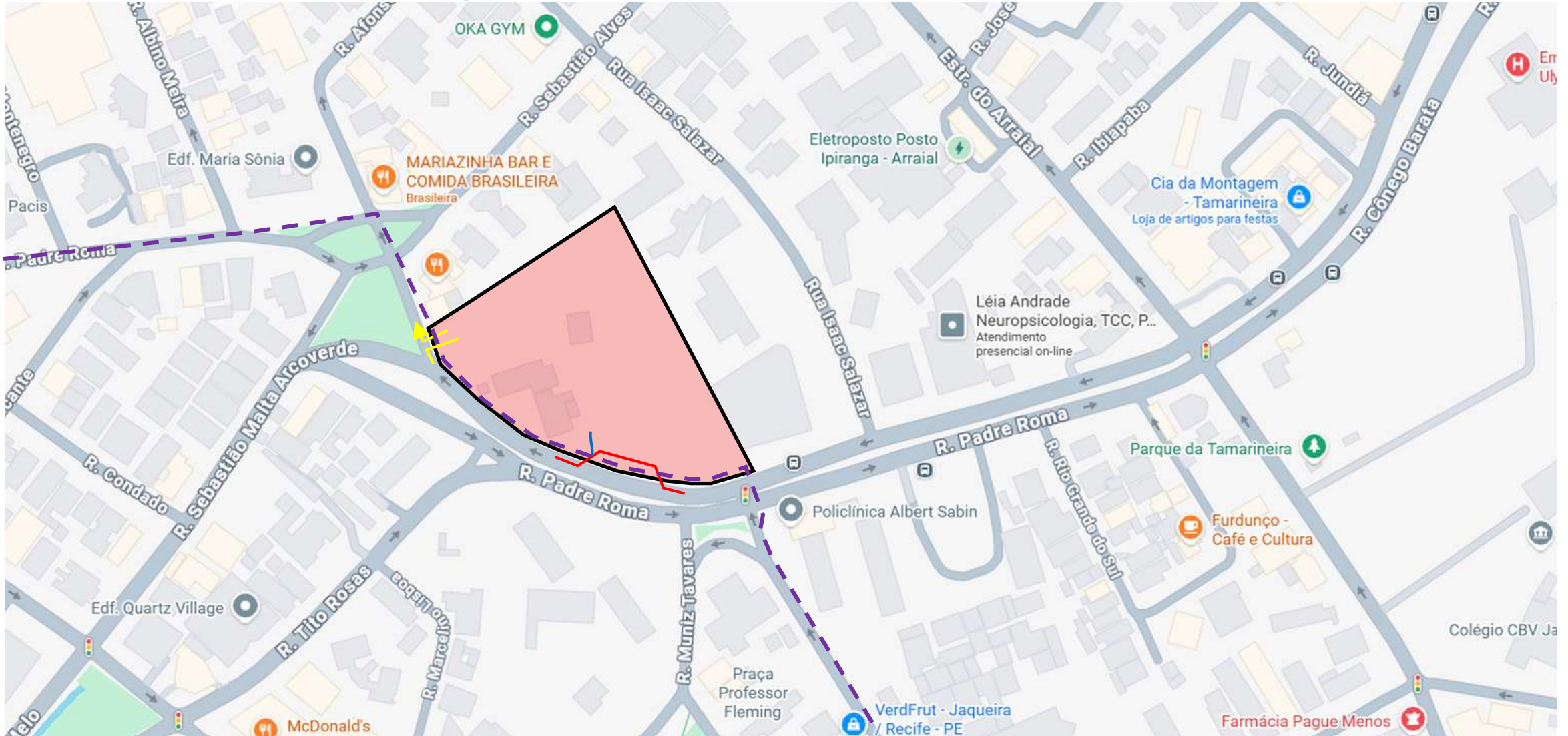


Figura 13 – Acessos / Continuidade Rota Cicloviária

MOBILIDADE

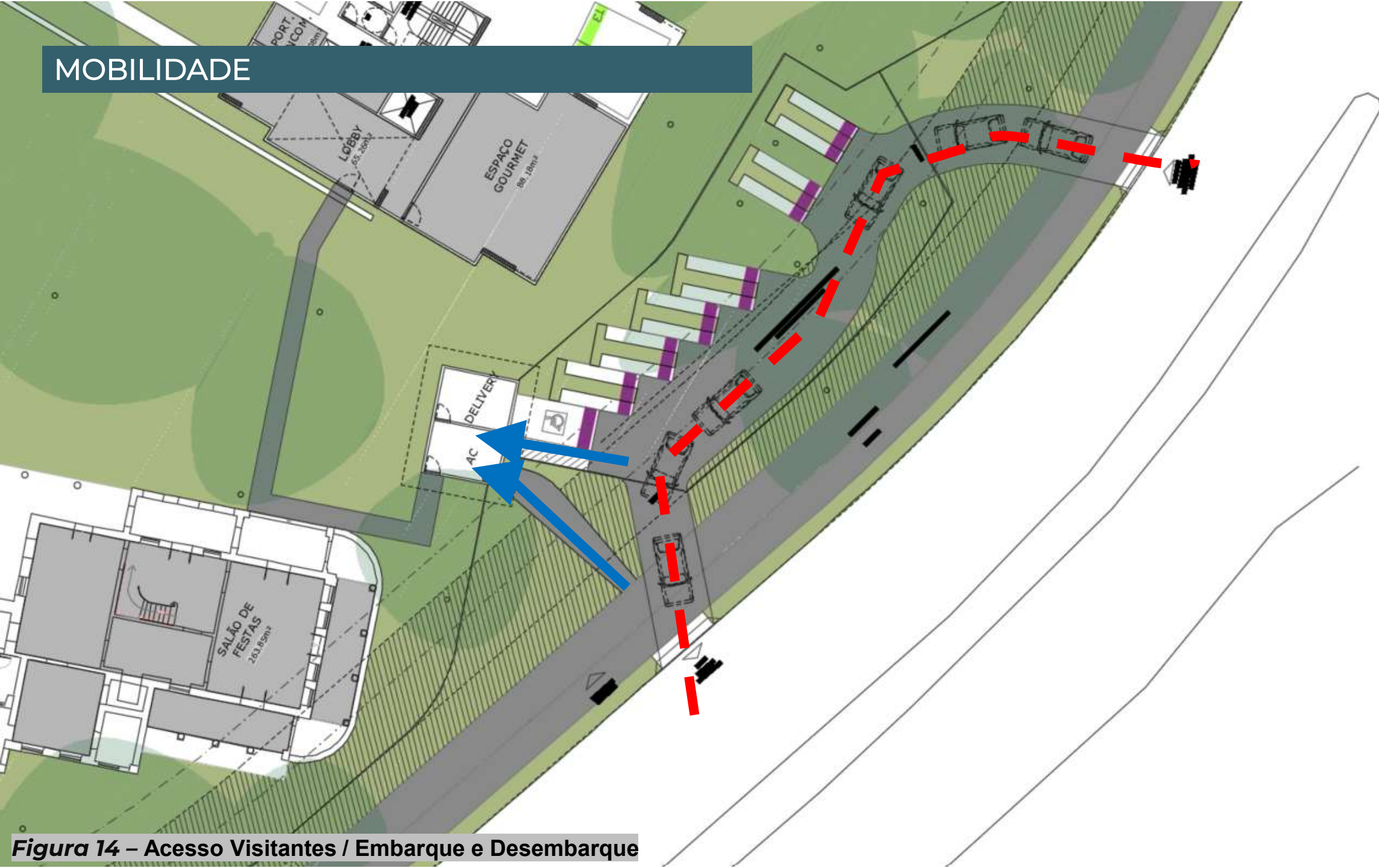


Figura 14 – Acesso Visitantes / Embarque e Desembarque

MOBILIDADE



Figura 15 – Acesso Veículos

MOBILIDADE

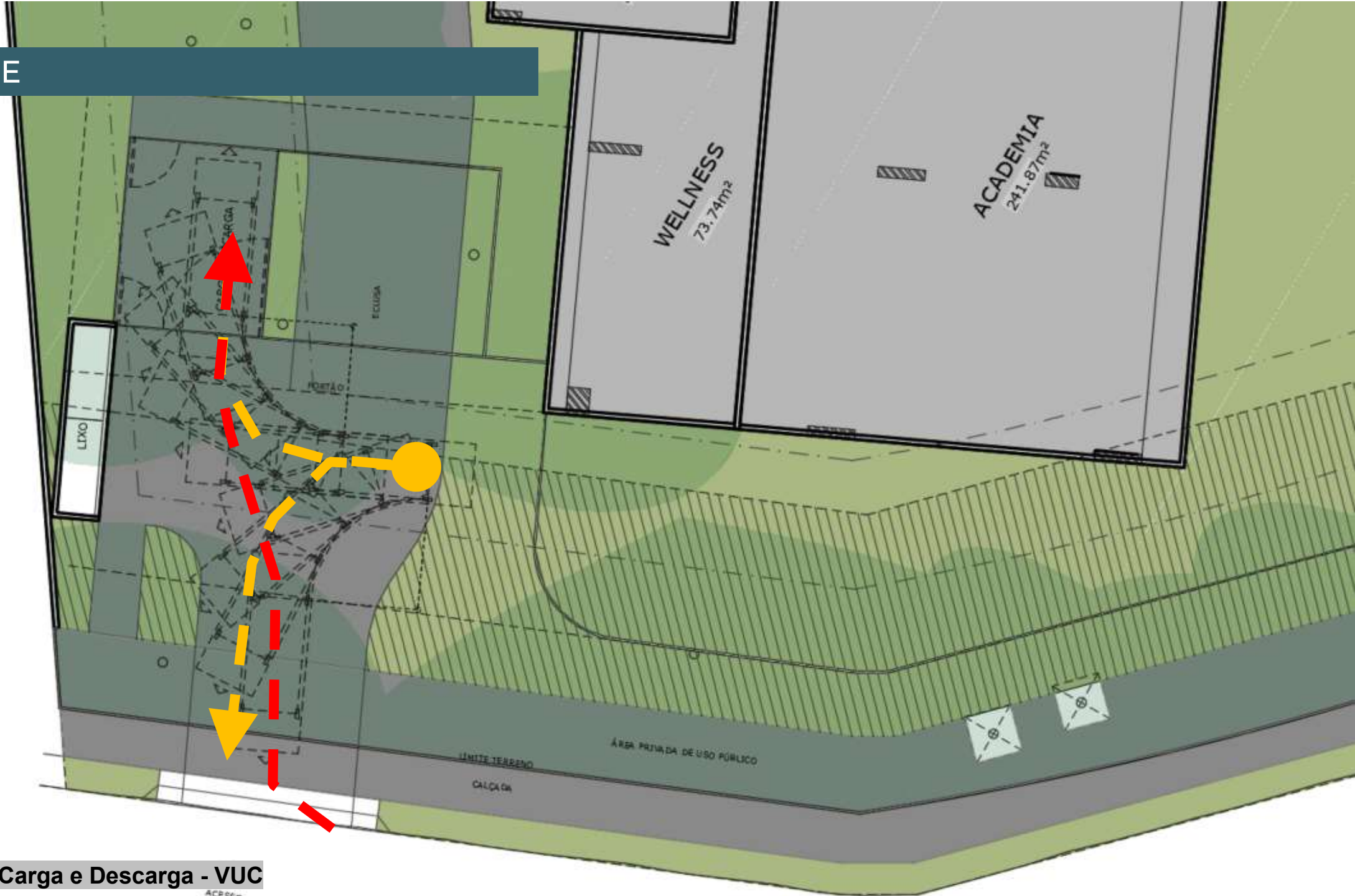


Figura 16 – Acesso Carga e Descarga - VUC



Figura 17 – Perfil Calçada Atual



Figura 18 – Perfil Calçada Proposta

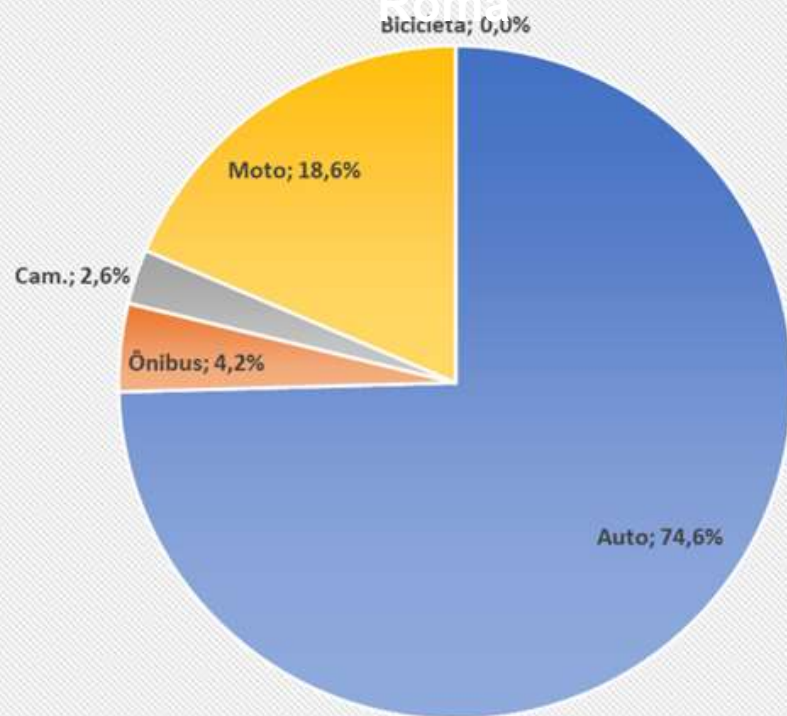
SÍNTESE DA PROPOSTA

- Preservação do Casarão independente de classificação como IEP
- Preservação de 70% da Área Verde cadastrada como IPAV
- Qualificação da Interface Urbana
 - Alargamento da calçada de 2,5m para 5,0m (1,0 de faixa de serviço e 4,0 de faixa livre)
 - Recuo do elemento divisório vazado e implantação de ajardinamento frontal/faixa de amenização com no mínimo 2,0m de largura.
 - Geração de área privada de uso público de 1.155,57m² (10,2% da área do terreno)
- Mobilidade
 - Embarque / Desembarque com 07 vagas de visitante
 - Acesso de veículos independente do Embarque / Desembarque com estocagem
 - Vaga de carga e descarga com manobra dentro do lote
 - Qualificação da conexão de rota ciclável entre a Rua Padre Roma e a Rua do Futuro (Calçada compartilhada)

MOBILIDADE

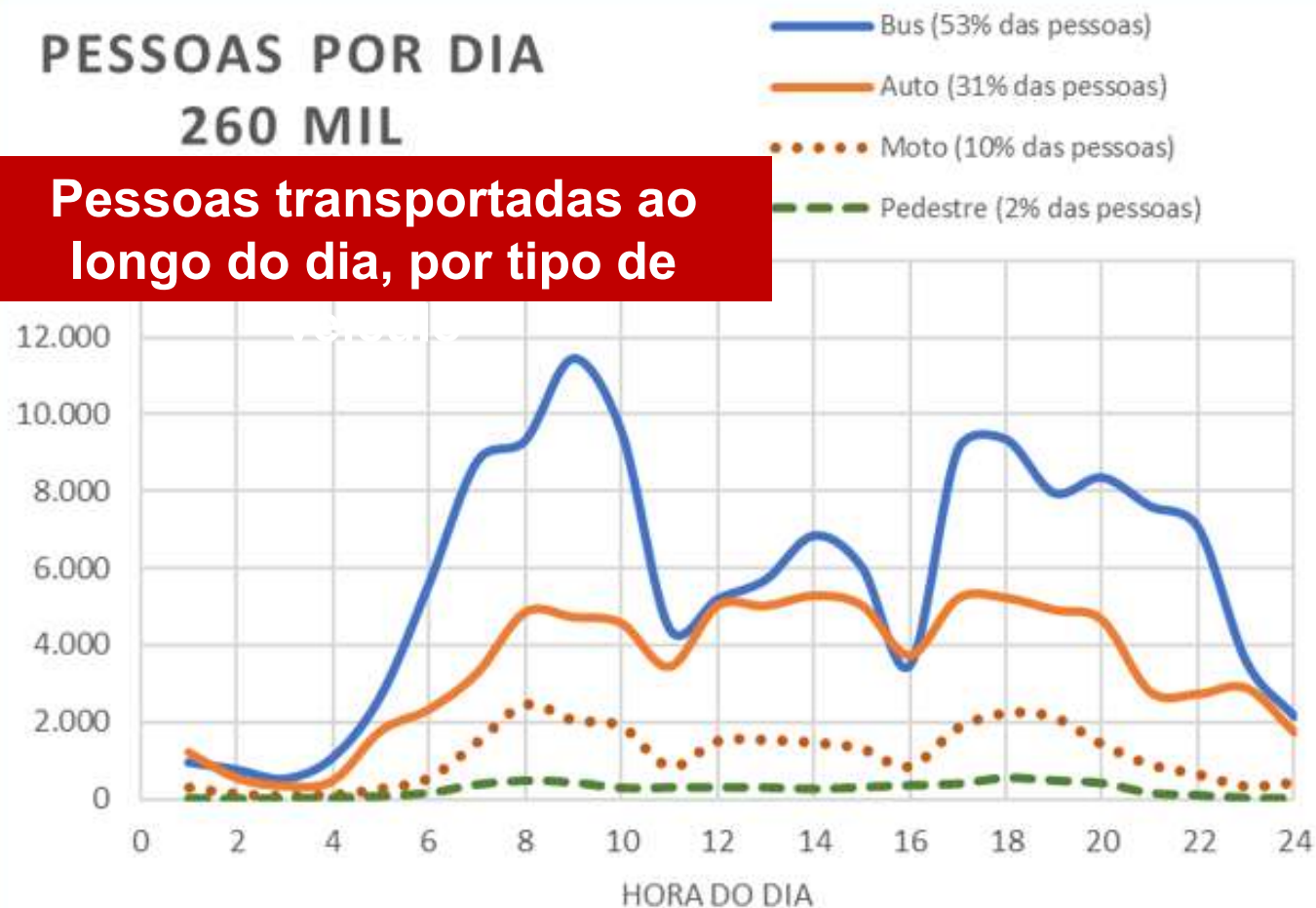
As interseções na área de influência direta do Empreendimento apresentam bons níveis operacionais, com classificação entre A e B. A interseção da Av. Conselheiro Rosa e Silva com a rua Padre Roma é a única que apresenta nível de serviço C em ambos os picos, antes e depois da implantação do empreendimento, ainda aceitável no conjunto viário metropolitano.

Fluxo diário de veículos, por tipo Conselheiro Rosa e Silva com Padre



PESSOAS POR DIA 260 MIL

Pessoas transportadas ao longo do dia, por tipo de



PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO NATURAL E CULTURAL

Ao observar o território e sua paisagem no entorno, tanto na área de influência direta quanto indireta, verifica-se uma evidência do perfil de assentamentos urbanos – a edificação de elevado padrão.

Neste sentido, a proposta em análise, se apresenta obedecendo ao que dispõe o regramento legal. Além do que, se assegura a condição especial de tratar-se de imóvel considerado de Área Verde, o IPAV 45, atendendo a proteção da vegetação existente, e assegurando a permanência de 70% da área verde cadastrada.

Propõe-se ainda a preservação do Casarão independente de sua classificação como IEP.

Está formalizada no Estudo Técnico Ambiental a proposta de atendimento à preservação de 70% da área verde cadastrada no IPAV 45, onde está inserido o Projeto, o que demandou a antecipação do pedido de Licença Prévia (LP) já emitida.

A manutenção do IPAV reforça a sustentabilidade do empreendimento, preservando a função ecológica do solo e a qualidade ambiental do entorno, bem como a preservação do CASARÃO.

MEDIDAS MITIGADORAS – PARECER PODER PÚBLICO

Impacto Potencial	Medida Mitigadora / Compensatória	Restrição de acesso e baixa integração com o casarão e a área verde do IPAV	Recuo do alinhamento do terreno com ampliação da calçada e tratamento do elemento divisorio frontal com permeabilidade visual de modo a viabilizar a visualização do casarão preservado e da área verde do IPAV a partir do logradouro, contribuindo para a melhoria da integração do empreendimento com o espaço público do entorno.
Risco à segurança viária e conflitos entre pedestres e veículos no entorno e descontinuidade dos percursos de pedestres e ciclistas no entorno	Elaborar e executar Plano de Circulação e de Acessibilidade (PCA) do entorno do empreendimento, contemplando: 1) a implantação de medidas de acalmamento de tráfego como implantação de travessias elevadas, faixas de pedestres, e sinalização vertical/horizontal nos acessos ao empreendimento; 2) a qualificação de rota estratégica para pedestres conectando o empreendimento, desde a Praça Melvin Jones, aos Parques da Tamarineira e Parque da Jaqueira a partir das vias estruturadoras identificadas no estudo, com destaque para a Rua Padre Roma, Avenida Rosa e Silva e Rua do Futuro. A intervenção deverá contemplar a requalificação integral das calçadas na face de quadra do empreendimento, com acessibilidade universal, iluminação pedonal e arborização e a revisão do traçado da ciclovia existente de modo a ampliar a segurança, o conforto e a continuidade dos deslocamentos a pé e a bicicleta. A elaboração do PCA deverá ser acompanhada pela CTTU, UNAV e ICPS, devendo estar aprovado como condição para emissão do Alvará de Construção do empreendimento, e estar executado até a emissão do Habite-se.		

Quadro 02: Quadro síntese dos impactos e ações mitigadoras/compensatórias relacionadas

Fonte: ICPS.

“Diante do exposto com relação à viabilidade do empreendimento, tecemos as seguintes conclusões:

- A caracterização do empreendimento e da vizinhança atende aos requisitos estabelecidos na lei nº 19.177/2023, e no decreto nº 38.069/2024, especialmente com relação aos itens de estudos previstos no roteiro básico, apresentando informações adequadas para a tomada de decisão;***
- O empreendimento é compatível com os objetivos e diretrizes da Zona onde está situado;***
- Os impactos identificados são mitigáveis, desde que implementadas integralmente as medidas estabelecidas neste parecer.***

Dessa forma, a comissão manifesta-se pela viabilidade do empreendimento, desde que atendida as condições para o projeto, bem como realizadas as ações mitigadoras estabelecidas.”

CONCLUSÃO

Diante do exposto somos de Parecer Favorável, ao tempo em que solicitamos a sua viabilidade pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura do Recife.

Recife, 02 de julho de 2026.

Arquiteto Paulo Roberto Barros e Silva

CAU A-0574-6