

PARECER DO RELATOR

COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU

PROCESSO Nº: 07.07554.0.08

INTERESSADO: Nehemias Fernandes de Almeida

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO: Rua Cap. Benedito Bragança, Quadra GL 13, Lote 22, Bairro Guabiraba.

À COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO – CCU

1. SOLICITAÇÃO

O processo em análise trata-se de projeto inicial para implantação de condomínio horizontal de habitações unifamiliares com tipologia térreo e 1º pavimento onde estão previstas 52 posses localizadas.

O referido processo foi encaminhado à CCU por se tratar de empreendimento de impacto, conforme Arts. 61 e 62 da Lei nº 16.176/96 (Lei de Uso e Ocupação do Solo) e Arts. 187 e 188 da Lei nº 17.511/08 (Plano Diretor) – empreendimento localizado em área superior a 3 hectares.

2. HISTÓRICO

O processo está composto por mais de 130 folhas, afora Memorial Justificativo e 06 Pranchas de desenhos técnicos que compõem o Projeto de Arquitetura que se pretende aprovar, ainda constam o memorial descritivo do referido projeto e documento denominado Avaliação de Impacto Ambiental – AIA.

A entrada do processo na prefeitura se deu em Maio de 2008, e à princípio não pôde ser aprovado pela impossibilidade de adequação à Lei Municipal nº 16.286/97, que dispõe no art 8º a exigência de loteamento de áreas com terrenos superiores a 6,25 hectares quando destinadas a edificações para uso habitacional ou misto. Uma vez que o Decreto nº 23.804/08, que regulamenta a UCN Beberibe, veta em seu art. 10 o parcelamento do solo, o projeto se apresentou como inviável para aprovação. Tal conclusão foi apresentada no Parecer GLA-DIRMAM nº 043/10, após consulta à Secretaria de Assuntos Jurídicos a qual emitiu parecer nº 002/2010 – NUMA.

Ainda no mesmo parecer da Secretaria de Meio Ambiente, foi explicitado que o projeto apresentado era compatível com os objetivos da UCN nos termos do art. 3º do decreto nº 23.804/08 (fls 55).

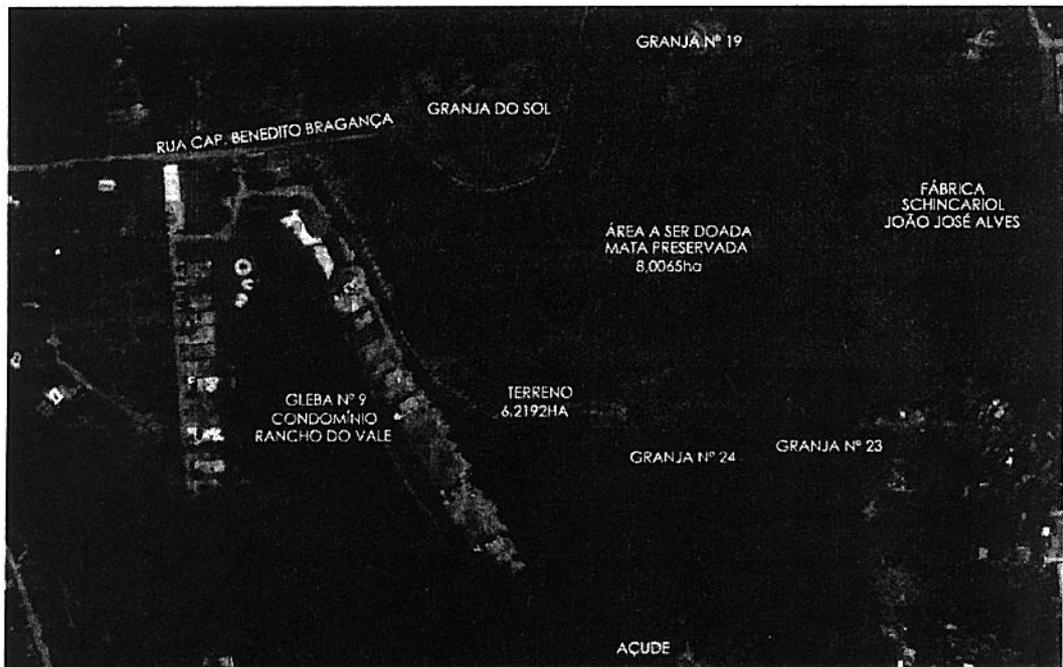
Em 2011, o requerente propôs doar 9 hectares de floresta ao município, ficando com apenas 6 hectares para que, desta forma, pudesse construir o condomínio. Essa proposição foi encaminhada à SAJ que sugeriu à SEMAM a alteração do decreto que

regulamenta a UCN, possibilitando o desmembramento de área a ser doada para a municipalidade destinada à proteção ambiental.

Em janeiro de 2012, foi publicado decreto nº 26.310 que altera a redação do decreto nº 23.804/08 acrescentando ao art. 10, o parágrafo único que admite o desmembramento com a finalidade de doação da parcela remanescente à municipalidade, quando for necessária para a preservação ambiental.

Desta forma, foi aprovado o projeto de terreno nº 72.00004/14 com o desmembramento da área a ser doada ao município e, conseqüentemente, viabilizando a aprovação do empreendimento.

3. CONSIDERAÇÕES



Localização do empreendimento e parcela a ser doada. Fonte: projeto de arquitetura.

Legislação:

Plano Diretor: ZAN Beberibe/ UCN Beberibe

- Decretos: Nº 23.804/2008 e Nº 26.310/2012 (que altera redação):
 - Coeficiente de utilização permitido: 1;
 - Taxa de solo natural exigida: 80%;
 - Afastamentos iniciais mínimos:
Frontal 5,00 m; Lateral e Fundos: 3,00 m;
 - Gabarito máximo: 02 pavimentos ou 7 m de altura;
 - Obrigatoriedade de reservatório para acúmulo de águas pluviais;
 - Submissão de projeto ao Licenciamento Ambiental.

Características do empreendimento:

Área do terreno – 142.257,00 m²

Área do terreno a ser doada – 80.065,00 m²;

Área do terreno remanescente – 62.192,00 m²

Área de Solo Natural – 50.483,00 m² (81,18% do terreno remanescente)

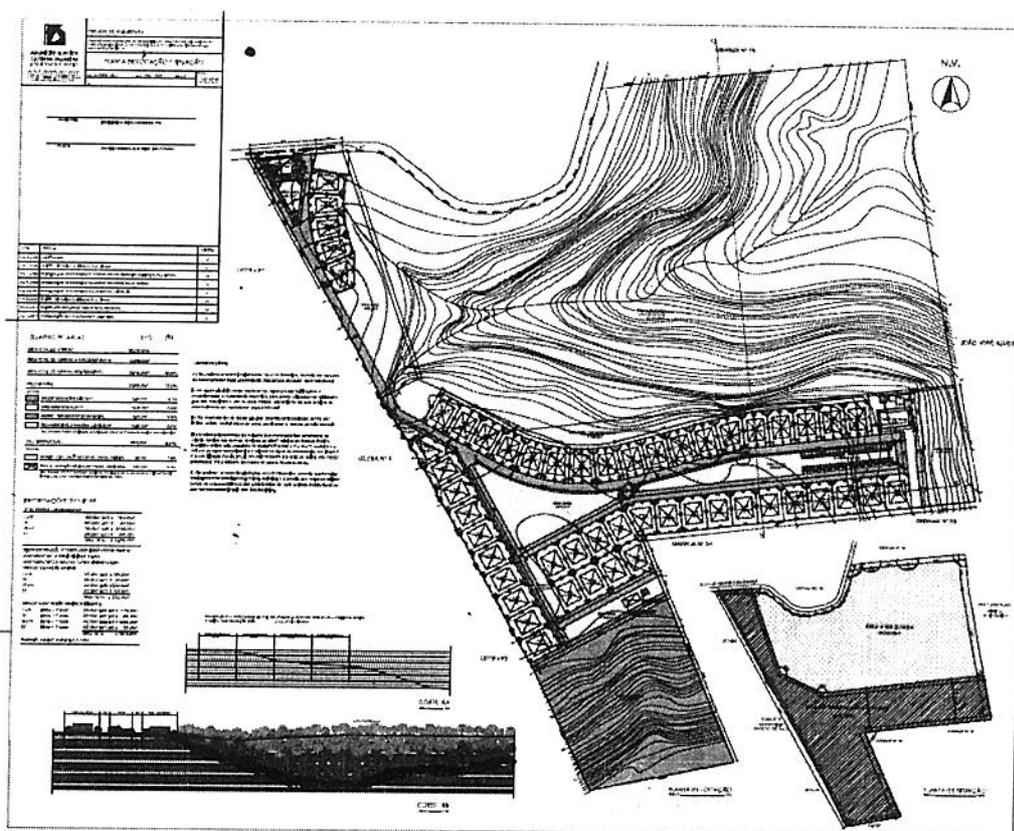
Área total construída – 523,00 m² (Guarita + Compartimento de lixo + Salão de festas + Sauna + Piscina)

Área de construção máxima das posses localizadas – 18.320 m²

Total de posses localizadas – 52

Vagas de estacionamento – mínimo: 52 vagas; máximo: 156 vagas

População prevista – 312 pessoas (consideradas 06 pessoas por posse localizada)



Visão geral da implantação do empreendimento. Fonte: projeto de arquitetura.

Considerando que os pareceres GGA nº25/2009 (fls.35) e parecer GLA-DIRMAM nº 043/10 (fls 49), indicam que o projeto atende às diretrizes e parâmetros da UCN. Entretanto, não foi localizada a planta referente ao projeto de águas pluviais, fornecida pelo requerente em outubro de 2009, e informado no Parecer Técnico GGA nº25/2009. Conforme o mesmo parecer, o projeto atende ao Decreto nº 23.804/08, que regulamenta a UCN Beberibe, art. 6º, em relação às áreas comuns do condomínio, ficando os demais projetos relacionados às unidades habitacionais obrigados a cumprirem o mesmo artigo citado. Já o parecer GLA-DIRMAM nº 43/2010, ressalta que resta apenas ajustes quanto ao sistema de coleta e tratamento de esgotos proposto,

assim como posteriores análises que virão a ser feitas quando do licenciamento ambiental;

Considerando que o parecer técnico GGPM/CTTU – nº049/2013 (fls114), indica que o empreendimento não provocará prejuízos no sistema viário local, desde que sejam atendida as exigências da legislação em vigor, inclusive quanto aos acessos de veículos ao lote, acessibilidade e vagas de estacionamento;

Considerando que parecer de 19 de março de 2014 (fls118), da arquiteta, Analista de Desenvolvimento Urbano e da Chefe de Setor de Análise de Processos 2, informa que o processo atende aos parâmetros estabelecidos em legislação vigente;

Considerando que o parecer de 25 de abril de 2014 (fls126), da Gerência de Normatização da SEURB, define que o município deverá estabelecer, em documento próprio, as condições de preservação e manejo da área de mata desmembrada do terreno original a ser realizada pelo condomínio para obtenção da licença de construção;

Considerando que foi apresentado Memorial Justificativo para empreendimento de impacto;

Considerando que o empreendimento está localizado concomitantemente na APA Estadual Aldeia Beberibe a qual possui Plano de Manejo;

Opino.

4. CONCLUSÃO

Faz-se necessária consulta à Secretaria de Assuntos Jurídicos para esclarecimento quanto à anuência da CPRH, visto que a UCN Beberibe compõe a APA Estadual Aldeia Beberibe, que possui Plano de Manejo, onde estabelece o zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da unidade.

Sou de parecer favorável à aprovação do projeto da forma que se apresenta desde que não haja empecilho legal por parte da esfera estadual, que o requerente apresente Licença Prévia da Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade, e que atenda às seguintes recomendações:

- a) Ao longo da Rua Capitão Benedito Bragança o condomínio execute o fechamento do limite com elementos construtivos que permitam a permeabilidade visual da mata preservando sua visada, conforme orientação Gerência de Gestão Ambiental em 2009;
- b) Apresente nos projetos das unidades habitacionais nas posses localizadas, quando das suas respectivas aprovações, o projeto do reservatório para acúmulo de águas pluviais; e

- c) Assine Termo de Compromisso, elaborado pela SMAS, com as condições de preservação e manejo da área de mata desmembrada do terreno original para obtenção da licença de construção, conforme orientação da SELURB.

Este é o parecer.

Recife, 20 de Maio de 2014.


Adriana Carla Pontes Ferreira Franca
Arquiteta - Suplente da representante da SMAS