

PROCESSO No.: 8046846224

RELATOR: André Callou da Cruz - FIEPE

OBJETO: VEI Nº 22002633/2024-80 – Condomínio Nova Aldeia Guaimbe

LOCALIZAÇÃO: Estrada da Mumbeca, 4700 ou Rodovia PE-16, km 4,5. Guabiraba, Recife-PE.

Ao

Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife – CDU

Solicitação:

Trata-se da solicitação de viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI nº 5, de um condomínio residencial unifamiliar, a ser construído na Estrada da Ladeira do Sereno, na Granja 23 desmembrada da Gleba 8, no bairro da Guabiraba.



Figura 1: Mapa localização

Empreendimento:

No entorno imediato do terreno, encontra-se em tramitação, para obtenção de uma Viabilidade para Empreendimento de Impacto (VEI), outro empreendimento de mesmo uso e características, denominado Nova Aldeia Paineiras (VEI-06).

O empreendimento foi analisado com base nas determinações do Plano Diretor do Recife (PDR), instituído pela Lei Complementar n. 02, de 23/04/2021. De acordo com o PDR, o imóvel em análise está inserido na Macrozona do Ambiente Natural e Cultural — MANC, na Zona de Ambiente Natural ZAN - Beberibe.

O empreendimento também está inserido na Unidade de Conservação da Natureza ARIE Beberibe, no Setor de Conservação Ambiental (SCA), Subsetor de Conservação Ambiental 2,

A seguir, o resumo do quadro de áreas apresentado:

DESCRIÇÃO	ÁREA (M ²)	(%)
ÁREA DO TERRENO	60.000,00	100,00
Solo natural do condomínio	29.763,49	
Solo natural das unidades autônomas	18.246,51	
SOLO NATURAL TOTAL	48.010,00	80,02
Área total pavimentada (impermeável)	11.990,00	19,98
EDIFICAÇÕES	12.701,02	
Guarita	94,36	
Salão Multiuso	578,66	
Casa de Lixo	11,40	
Reservatório	16,60	
Área máxima das futuras construções	12.000,00	
PARÂMETROS DE CONSTRUÇÃO E OCUPAÇÃO	LIMITES MÁXIMOS	
Afastamentos laterais e fundo		3,00m
Afastamentos frente		7,00m
Gabarito máximo		7,00m
Área de solo natural mínima por lote		70,00%
Número máximo de pavimentos		2
Área máxima de construção		145,00 m ² por pavimento

Figura 4: Quadro de áreas geral

Histórico:

A seguir, a relação os principais trâmites do processo:

Data de entrada	Data de conclusão	Local	Atividade	Responsável
06/02/2025 17:58:09		Área técnica	Elaborar Parecer CDU	
06/02/2025 09:56:54	06/02/2025 17:58:07	Área Técnica	Realizar Análise Técnica	Ana Patrícia Uchoa
27/11/2024 15:28:58	06/02/2025 09:56:51	Área Técnica	Análise de Retorno da Exigência	Ana Patrícia Uchoa
30/10/2024 16:36:43	27/11/2024 15:23:55	Contribuinte	Exigência	Murilo Medeiros de Siqueira
30/10/2024 16:33:25	30/10/2024 16:36:42	Área Técnica	Realizar Análise Técnica	Ana Patrícia Uchoa
30/10/2024 16:31:24	30/10/2024 16:33:24	Área técnica	Aguardar Pareceres de Órgãos Públicos	Ana Patrícia Uchoa
21/10/2024 15:38:01	30/10/2024 16:31:22	Área Técnica	Realizar Análise Técnica	Ana Patrícia Uchoa
26/09/2024 11:33:10	21/10/2024 15:38:00	Área técnica	Aguardar Pareceres de Órgãos Públicos	Ana Patrícia Uchoa
30/09/2024 15:51:42	26/09/2024 11:33:09	Área Técnica	Realizar Análise Técnica	Ana Patrícia Uchoa
30/08/2024 11:18:17	30/08/2024 15:51:41	SEAP	Selecionar Técnico para Análise	José Fernandes
30/08/2024 11:18:15	30/08/2024 11:18:15	SEAP	Verificar pagamento do DAM (DAM pago)	Sistema
22/08/2024 08:59:52	26/08/2024 16:43:16	Atendimento	Realizar Validação da Documentação Anexada	José Fernandes

Considerações:

A análise aborda os impactos sobre a vizinhança, visando a adequada inserção do empreendimento na cidade a fim de promover a sustentabilidade e a preservação dos interesses gerais e coletivos da área de influência do empreendimento, sem, contudo, analisar o projeto arquitetônico em si, o qual deverá atender aos dispositivos legais vigentes quando da sua aprovação. Para análise e aprovação do empreendimento, serão necessário atender as seguintes condições indicadas pela PCR:

1. Obtenção da Licença Prévia Ambiental como requisito para a aprovação do projeto inicial do empreendimento;

2. Preservação das árvores existentes nas áreas destinadas ao solo natural em especial, as que estão situadas no entorno do salão de festas;
3. Recuo da guarita de forma a permitir, no mínimo, duas vagas de espera de veículos.
4. Recuo do fechamento divisório do empreendimento com o logradouro, criando faixa de amenização ambiental com arborização, ao longo de todas as divisas frontais.
5. Tratar o fechamento divisório com elemento vazado, a exemplo de gradil, em toda a extensão da divisa frontal do terreno, de forma a promover a permeabilidade visual e, conseqüentemente, a vigilância social.
6. Apresentar à Emlurb, para análise e anuência, quando do licenciamento de construção, o projeto de drenagem para o empreendimento, além do dispositivo de amortização ou de acumulação das águas pluviais, considerada apenas a área objeto de impermeabilização para efeito de seu dimensionamento.
7. As parcelas das futuras construções residenciais deverão ser dotadas de reservatório de reuso das águas pluviais. O reaproveitamento das águas de chuva acumuladas deverá implicar numa redução na vazão do poço de abastecimento que atende ao condomínio. O reuso deverá atender as bacias sanitárias e outros usos como, lavagem de pisos e rega de jardins. Além da redução da vazão de consumo proveniente do poço teremos como recarga do aquífero, parte da vazão proveniente dos esgotos domésticos tratados do condomínio.
8. Para a proteção do aquífero e sua recarga, recomendamos a construção do arruamento sem revestimento. Tal medida se justifica pela localização, pela área ser de baixíssima declividade (0,4%), não gerando grandes velocidades no escoamento, e pelo terreno apresentar taxa de absorção, de 25 L/m² dias, e a taxa pluviométrica média diária do mês de maiores chuvas ser da ordem de 15 L/m² dia.
9. As edificações a serem realizadas nas áreas comuns do condomínio, bem como nas posses individualizadas, deverão priorizar a utilização de materiais de revestimento opacos ou de acabamento natural com cores suaves e o emprego de soluções como tetos-jardins e fachadas verdes ou similares, com vistas à maior integração das edificações na ambiência local.

Ações mitigadoras:

Além do cumprimento das condições para o projeto, foi recomendado pelo ICPS/SEDUL que a aprovação de implantação do empreendimento seja condicionada as seguintes ações:

1. Destinação de faixa de servidão pública para circulação viária, separando por sentido de tráfego, na porção noroeste da gleba.
2. Destinação de área privada de uso público, tratada com vegetação entre as vias de tráfego, na porção noroeste da gleba.

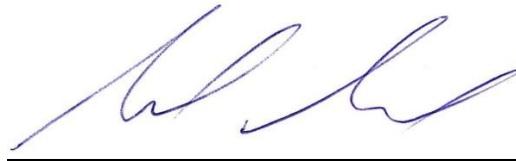
Conclusão:

Diante do exposto com relação à presente proposta de empreendimento, foram pontuadas 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.
- A proposta de implantação do empreendimento é compatível com os objetivos do Plano Diretor para a zona onde está situado;
- As mitigações propostas são eficazes para promover a adequada implantação do empreendimento na sua vizinhança, considerando os impactos identificados na análise.

Dessa forma, consideramos viável a implantação do empreendimento, desde que atendidas as condições para o projeto, bem como realizadas as ações mitigadoras estabelecidas.

Recife, 18 de fevereiro de 2025.



ANDRÉ CALLOU DA CRUZ

Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco - FIEPE