

PROCESSO No.: 8050873024

RELATOR: André Callou da Cruz - FIEPE

OBJETO: VEI Nº 22.002778/2024-81 – Condomínio Nova Aldeia Paineiras

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 6 de um condomínio horizontal para uso residencial, unifamiliar e de lazer. O empreendimento, denominado NOVA ALDEIA - PAINEIRAS.

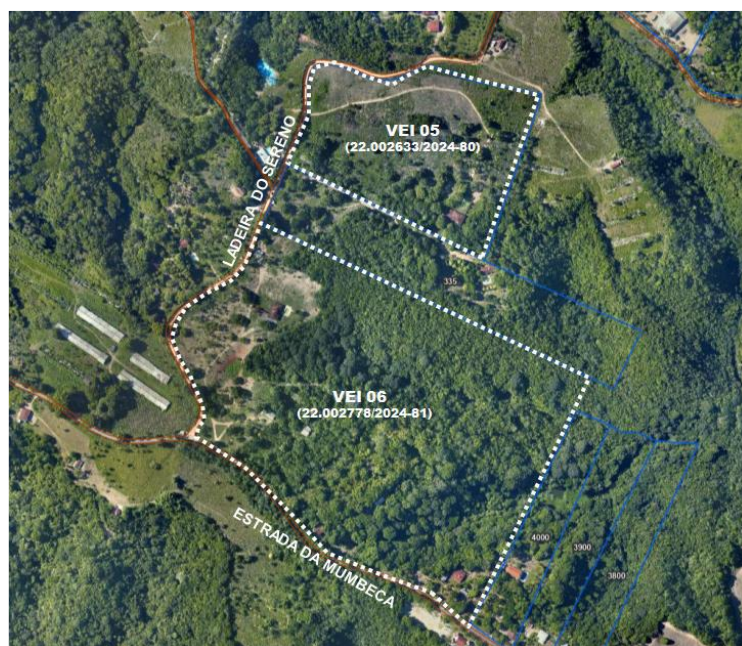


Figura 1: Mapa localização

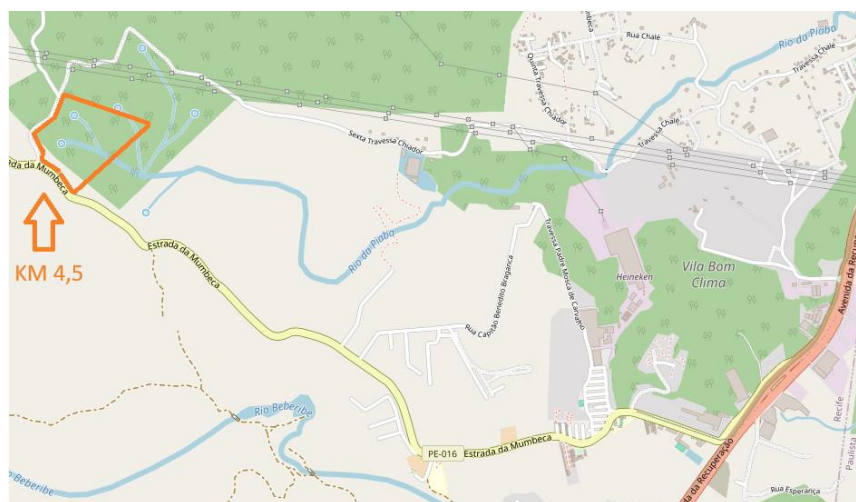
Empreendimento:

O empreendimento está localizado na Estrada da Mumbeca, nº 4.700 ou Rodovia PE - 16, km 4,5, bairro da Guabiraba, Recife. Destina-se a construção de um condomínio horizontal de uso habitacional e está inserido na UCN ARIE Beberibe, no Setor de Conservação Ambiental – SCA, Subsetor de Conservação Ambiental 2, que exige a permanência de no mínimo 80% da área total do terreno em solo natural.

Observamos que a proposição em questão deverá ser enquadrada conforme estabelece o § 3º, inciso I, Art. 5º do Decreto nº 35.051/2021, segundo o qual para o Setor de Conservação

Ambiental 2/UCN da ARIE Beberibe, a Taxa de Solo Natural pode ser variável, mediante os requisitos especiais definidos a seguir, no mecanismo de incentivo financeiro à conservação da ARIE Beberibe:

Admitindo que a proposta apresenta a seguinte relação:



Caracterização:

- Estacionamento: Cada unidade contará com, no mínimo, 2 vagas de garagem;
- Vagas para visitantes: Serão disponibilizadas 20 vagas para visitantes, das quais uma será destinada a pessoas com necessidades especiais (PNE);
- Bicletário: O empreendimento contará com um bicicletário com capacidade para 20 bicicletas, incentivando o uso de meios de transporte sustentáveis.

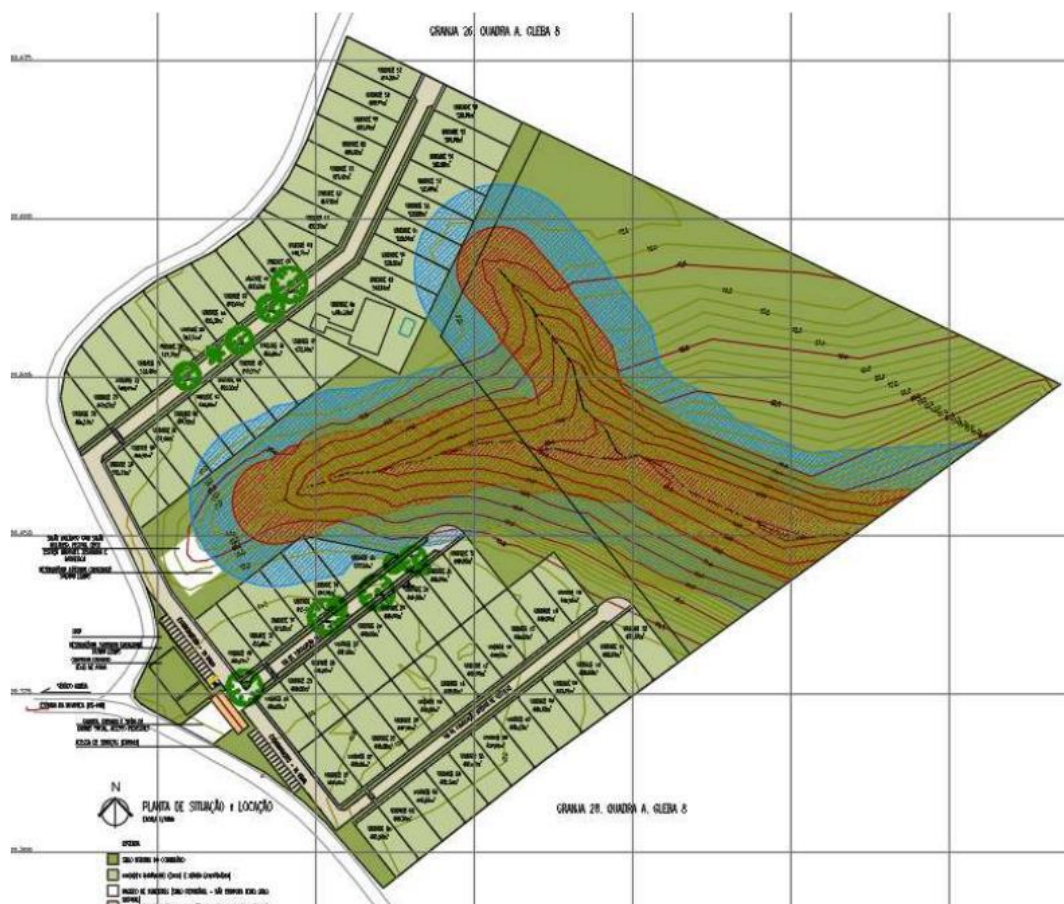


Figura 3: Planta baixa Pavimento Térreo

A seguir, o resumo do quadro de áreas apresentado:

DESCRIÇÃO	ÁREA (M ²)	(%)
ÁREA ORIGINAL DO TERRENO	98.000,00	
Área de reserva	35.500,00	
ÁREA DO TERRENO	62.500,00	100,00
Solo natural do condomínio	10.308,75	
Solo natural das unidades autônomas (74)	33.655,34	
SOLO NATURAL TOTAL	43.810,25	70,10
Área total pavimentada (impermeável)	18.689,75	29,90
EDIFICAÇÕES	22.270,47	
Guarita	198,00	
Salão Multiuso	330,00	
Casa de Lixo	11,40	
Reservatório	11,34	
Área máxima das futuras construções (74un)	21.720,00	

Figura 4: Quadro de áreas geral

Histórico:

A seguir, a relação os principais trâmites do processo:

Data de entrada	Data de conclusão	Local	Atividade
06/02/2025 17:58:20		Área técnica	Elaborar Parecer CDU
06/02/2025 09:57:05	06/02/2025 17:58:18	Área Técnica	Realizar Análise Técnica
28/11/2024 15:16:05	06/02/2025 09:57:03	Área Técnica	Análise de Retorno da Exigência
01/11/2024 15:41:42	28/11/2024 15:12:40	Contribuinte	Exigência
01/11/2024 14:52:28	01/11/2024 15:41:41	Área Técnica	Realizar Análise Técnica
01/11/2024 14:50:50	01/11/2024 14:52:27	Área técnica	Aguardar Pareceres de Órgãos Públicos
01/11/2024 14:50:23	01/11/2024 14:50:48	Área Técnica	Realizar Análise Técnica
01/11/2024 14:49:40	01/11/2024 14:50:22	Área técnica	Aguardar Pareceres de Órgãos Públicos
31/10/2024 10:10:38	01/11/2024 14:49:38	Área Técnica	Realizar Análise Técnica
21/10/2024 15:42:24	31/10/2024 10:10:37	Área técnica	Aguardar Pareceres de Órgãos Públicos
21/10/2024 15:42:01	21/10/2024 15:42:22	Área Técnica	Realizar Análise Técnica
21/10/2024 15:40:35	21/10/2024 15:42:00	Área técnica	Aguardar Pareceres de Órgãos Públicos
21/10/2024 15:37:50	21/10/2024 15:40:30	Área Técnica	Realizar Análise Técnica
26/09/2024 11:33:28	21/10/2024 15:37:49	Área técnica	Aguardar Pareceres de Órgãos Públicos
16/09/2024 12:05:54	26/09/2024 11:33:26	Área Técnica	Realizar Análise Técnica
14/09/2024 01:17:17	16/09/2024 12:05:53	SEAP	Selecionar Técnico para Análise
14/09/2024 01:17:16	14/09/2024 01:17:16	SEAP	Verificar pagamento do DAM (DAM pago)
12/09/2024 16:07:20	13/09/2024 15:31:36	Atendimento	Realizar Validação da Documentação Anexada

Considerações:

As edificações do empreendimento, incluindo a guarita, o salão multiuso e as futuras residências, serão localizadas na porção do terreno já desprovida da vegetação original, mas que conta com uma considerável presença de árvores frutíferas e palmeiras.

Todas as novas construções serão implantadas em uma cota pelo menos 1 metro inferior à cota das vias adjacentes, conforme o levantamento topográfico realizado, respeitando o afastamento mínimo estipulado pelas normas urbanísticas. Esses cuidados garantirão a conformidade com as exigências legais e a inserção das edificações de forma compatível com o contexto local.

Medidas Mitigadoras apresentadas no EIV e sugeridas pela análise da PCR:

- Preservação da vegetação existente que representa 81%, composta por área de reserva, área verde do condomínio e das áreas verde das posses localizadas. As posses localizadas apresentam em seu peridomicílio uma área verde de preservação permanente.

- Para a proteção do aquífero e sua recarga, foram tomadas medidas mitigadoras, como a construção do arruamento sem revestimento. Tal medida se justifica pela localização, pôr a área ser de baixíssima declividade 0,4%, não gerando grandes velocidades no escoamento, ao contrário com uso de revestimento, e pelo terreno apresentar taxa de absorção de 25 l/m²/dia, onde a taxa pluviométrica média diária do mês de maiores chuvas ser da ordem de 15 l/m² dia.
- As demais edificações, incluindo as futuras construções residenciais serão dotadas de reservatório de reuso. O reaproveitamento das águas de chuva acumuladas deverá implicar numa redução na vazão do poço de abastecimento que atende ao condomínio. O reuso atenderá as bacias sanitárias e outros usos menos nobres como, lavagem 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.
- O gerenciamento do plano de resíduos sólidos terá a participação das crianças, visto que envolvimento das crianças no gerenciamento da coleta se dá em função de estarem mais preparadas para esse tipo de ação do que os próprios pais. Isso em razão das escolas já prepararem as crianças para esse processo nas 10 últimas gerações, fato que não ocorreu com os pais.
- Reservar a faixa de domínio da Rodovia PE-16 que passa na face sul do empreendimento;
- Tratamento com elemento vazado, a exemplo de gradil, em toda a extensão da divisa lindeira as vias Estrada da Mumbeca e Estrada Ladeira do Sereno, de forma a promover a permeabilidade visual e, conseqüentemente, a vigilância social;
- Recuo do fechamento do empreendimento, criando faixa de amenização ambiental com arborização, ao longo de todas as divisas frontais.

Conclusão:

A parte interessada apresentou as anuências e viabilidades dos órgãos competentes, assim como a Licença prévia ambiental.

Diante do exposto, somos de parecer favorável à aprovação da Viabilidade de Empreendimento de Impacto - VEI nº 6.

Recife, 18 de fevereiro de 2025.



ANDRÉ CALLOU DA CRUZ

Federação das Indústrias do Estado de Pernambuco - FIEPE