



**ASSOCIAÇÃO  
DOS  
CONDOMÍNIOS  
JARDINS DE ALDEIA**

**EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL À ESTRADA DE MUMBECA,  
KM 8,5, GUABIRABA, RECIFE - PE**

# APRESENTAÇÃO – HISTÓRICO E REQUISITOS PARA O PROJETO

- O sonho em busca de uma forma diferente de viver e uma melhor qualidade de vida.
- Resgate do termo “condomínio”.
- Respeito pelo meio ambiente.
- Respeito e acompanhamento rigoroso da legislação vigente.
- Recuperação de áreas de mata, promovendo o cultivo de espécies nativas.
- Condomínio aberto à educação ambiental, acordos com organismos ligados à pesquisa e preservação ambiental.
- Áreas dos lotes com mínimo de 1.000,00m<sup>2</sup>.
- Implantação de áreas de produção comunitárias.
- A oportunidade de compra de área na estrada de Mumbeca.
- Pesquisas sobre parâmetros e restrições para implantação de empreendimentos residenciais nesta área.
- O primeiro passo para definir sobre a viabilidade do empreendimento. Consulta ao Instituto Pelópidas Silveira/PCR.
- Compra da propriedade e formação do Grupo e formalização da Associação.
- O projeto foi iniciado em outubro de 2013, tendo sido dada entrada no IPS em fevereiro de 2014.
- Os processos dos projetos das três glebas foram encaminhados para a análise da PCR em setembro de 2015.

# APRESENTAÇÃO – PRIMEIRA PROPOSTA





# APRESENTAÇÃO – HISTÓRICO



Primeira reunião do grupo com a escolha das UIA

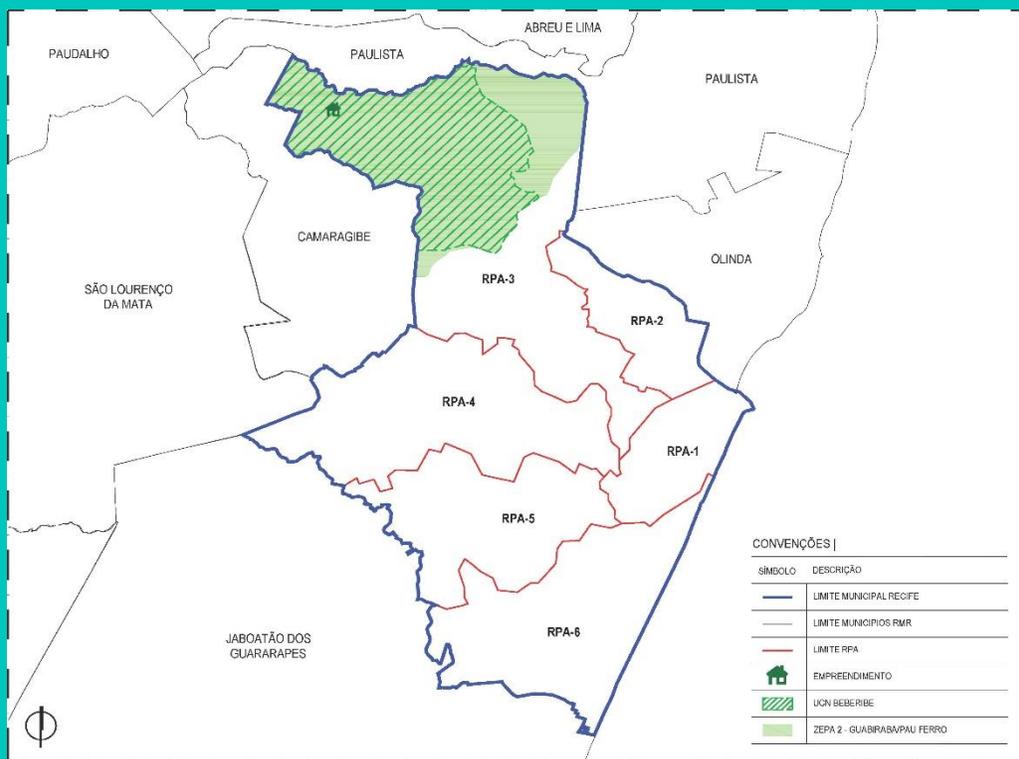


Idem imagem anterior

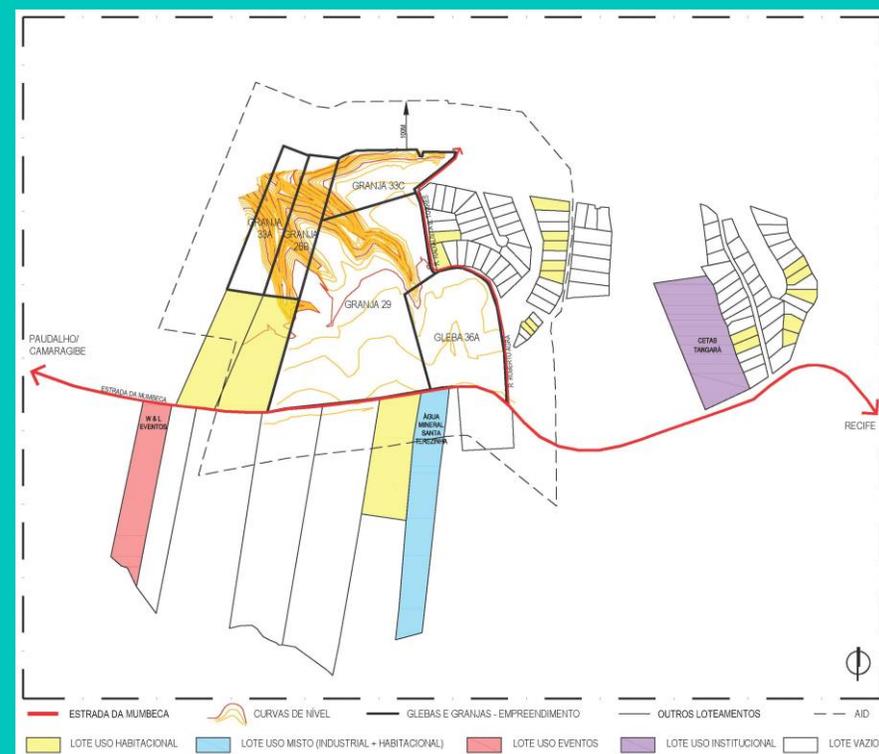
# CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA UCN BEBERIBE/PAU-FERRO

- O terreno encontra-se inserido RPA 3 (Região Política Administrativa), na UCN Beberibe/Pau-Ferro, bairro da Guabiraba.
- Historicamente região dominada pela monocultura da cana, mudando posteriormente para propriedades agropecuárias, mais tarde com áreas residenciais e mais recentemente vem recebendo a implantação de condomínios, indústrias, etc.
- Atualmente, de 2013 em diante, a área vem sofrendo parcelamentos irregulares, assim como construções residenciais sem a devida aprovação oficial dos órgãos públicos.
- A área ainda conta com indústrias de engarrafamento de água mineral, assim como fábricas de bebidas como Brasilkirin e Ekaut.
- Encontra-se ainda o CETAS TANGARÁ, (Centro de triagem de animais silvestres).
- O terreno para o empreendimento é servida pela estrada de Mumbeca, PE-016 que une a estrada de Aldeia, PE-027, à BR101.
- Ao todo, o terreno tem uma área de 20,23ha, composta por cinco glebas: 26B, 29, 33A, 33C e 36A.
- A propriedade conta com fornecimento de energia elétrica trifásica e poço tubular em processo de regularização junto à APAC e CPRH. Com instalações dentro das normas vigentes.

# CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA UCN BEBERIBE/PAU-FERRO



Localização do imóvel dentro do município da cidade do Recife



Vizinhança próxima à área do empreendimento

# CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA



Condomínio Flor do Araçá, divisa entre Recife e Camaragibe

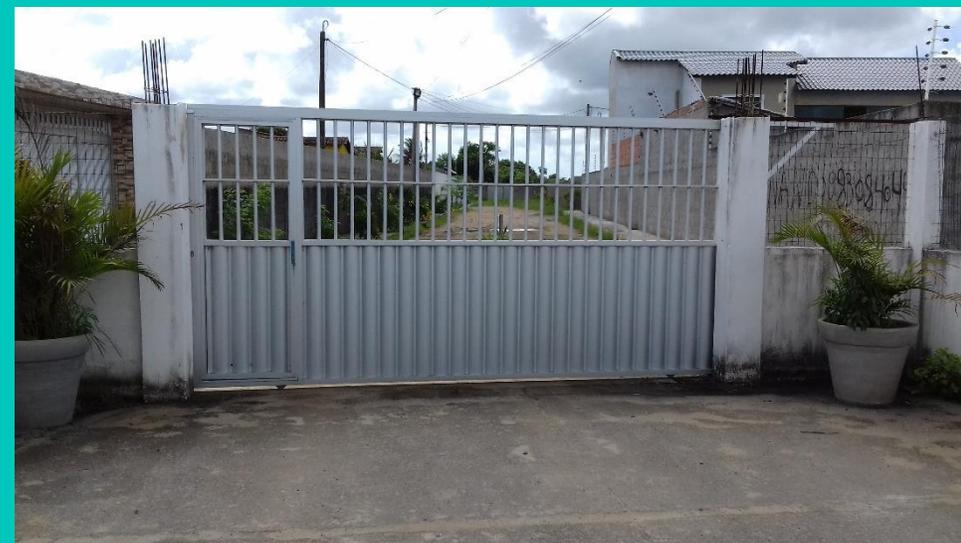


Placas para venda de lotes

# CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

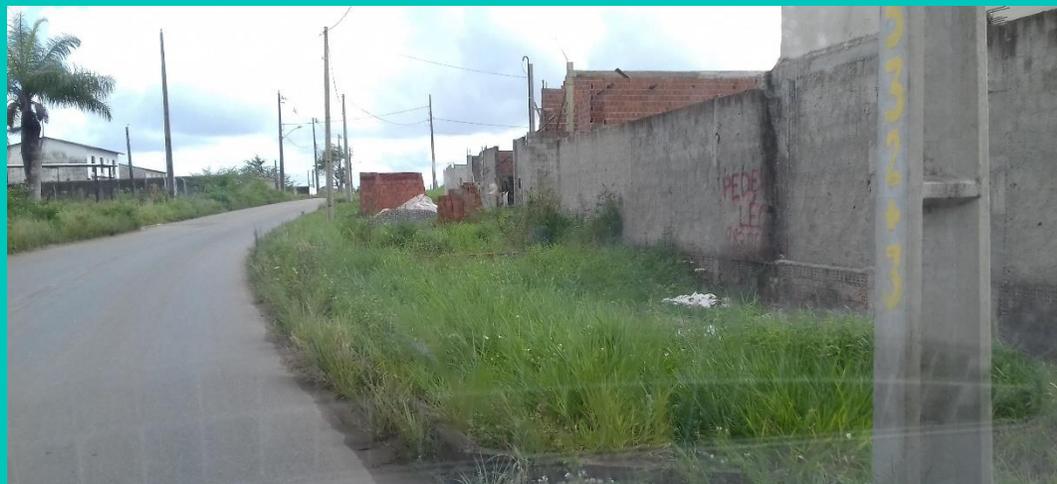


Construções num dos loteamentos.



Condomínio da Jaqueira, margem esquerda da estrada PE016

# CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

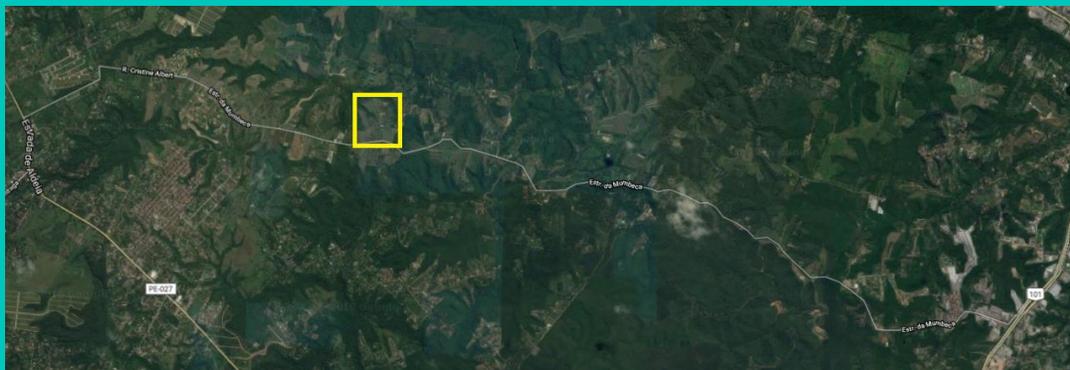


Afastamentos fora das determinações legais (faixas de domínio)



Início de um novo loteamento em 24/07/2018

# SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA ÁREA



Estr. de Mumbeca, PE 016, unindo BR101 e PE 027, estr. de Aldeia



Idem imagem anterior

# LEGISLAÇÃO PERTINENTE E ORIENTAÇÕES ESPECIAIS

- Após pesquisas, consultas junto aos órgãos públicos e nas orientações contidas na OPEI, foi identificada a legislação vigente, pertinente ao ordenamento de intervenções e usos em áreas de proteção ambiental e, especificamente na UCN Beberibe/Pau-Ferro.
- Plano Diretor da Cidade do Recife - Lei 17511/2008 – Área identificada como ZAN Beberibe (Zona de Ambiente Natural).
- Lei 16.176/96 – LUOS
- Decreto 27519/2013 – Define a necessidade de consulta sobre empreendimentos de impacto. OPEI.
- Decreto 23804/2008 – Regulamenta a Zona especial de Proteção Ambiental 2, criando a UCN Beberibe/Pau Ferro, onde se encontram inseridas as glebas de terra para o empreendimento. (imprimir Decreto)
- Decreto 26.310/2012 – Vem alterar, parcialmente o Decreto 26.310/2012. Permite o parcelamento da gleba 29.
- NBR 5422 – Orienta sobre usos e distâncias seguras para empreendimentos em áreas vizinhas às faixas de servidão de redes de energia elétrica.
- Resolução 03/96 da Secretaria de Planejamento de PCR – Orienta sobre elaboração de Memorial Justificativo de Impacto.
- Publicação no Diário Oficial do Estado

# PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

- TAXA DE SOLO NATURAL
  - Terrenos parcelados com área < 6,25ha – 70%
  - Terrenos não parcelados com área < 6,25ha – 80%
  - Terrenos não parcelados com área ≥ 6,25ha – 90%
- TAXA DE SOLO NATURAL
  - Terrenos parcelados com área < 6,25ha – 70%
  - Terrenos não parcelados com área < 6,25ha – 80%
  - Terrenos não parcelados com área ≥ 6,25ha – 90%
- GABARITO
  - 7,00m

UCN BEBERIBE  
DECRETO Nº 23804/2008

- AFASTAMENTOS
  - Frontal: 5,00m
  - Lateral/Fundos: 3,00

ZAN BEBERIBE  
LEI Nº 17511/2008

- FAIXAS DOMINIO E NON AEDIFICANDI
  - Faixa de domínio de 15,00m a partir do eixo de rodovia
  - A partir desta, uma faixa de 15,00m non aedificandi

DER  
LEI Nº 13698/2008  
LEI Nº 6766/1979  
LEI Nº 10932/2004

# CONSULTAS A EMPRESAS E ENTIDADES OFICIAIS

ENTIDADES E EMPRESAS CONSULTADAS	
Instituto Pelópidas Silveira (IPS)	OPEI
2 Regional DIRCON/CELIC	Legislação/Parâmetros
Secretaria de meio Ambiente e Sustentabilidade - (SEMAS)	Relatório Ambiental
Empresa de Limpeza Urbana (EMLURB)	Consulta viabilidade
CTTU - Autarquia de Transito e Transporte Urbano do Recife	Transito / Relatório Impacto
Departamento de Estradas e Rodagens de Pernambuco -(DER)	Consulta parâmetros viários
Compesa	Consulta Água e Esgoto
APAC	Legalização de poço Artesiano
CPRH	Legalização de poço Artesiano
CHESF	Limites em áreas de Servidão
Empresas de Telefonia	Serviços de Telefonia
3º Cartório de Registro de Imóveis	Situação das Escrituras

# CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO - CONCEITUAÇÃO

- Retomar o conceito do significado do termo condomínio em sua maior amplitude, considerando direitos e deveres:  
*"Domínio que pertence a mais de uma pessoa juntamente ou a mais de uma nação."* "condomínio", in Dicionário Priberam da Língua Portuguesa [em linha], 2008-2013, <https://www.priberam.pt/dlpo/condominio> [consultado em 24-01-2017].
- Criação de empreendimento diferenciado do "preço de custo".
- Divisão igualitária nos investimentos a partir da compra do terreno e devidos serviços para equipamento do empreendimento.
- Criação de grupo de pessoas com necessidades e sonhos similares que pensassem o projeto da forma como foi concebido.
- Criação de uma Associação dos adquirentes participantes do empreendimento.
- Estabelecimentos de sistema de produção comunitária de hortifrutigranjeiros.
- Assegurar a conservação do ecossistema com a recuperação de áreas desmatadas.
- Lotes (UIA) com área mínima suficiente para estabelecimento de área (pouca densidade de ocupação).
- Construir de forma que a arquitetura se adapte ao meio e predomine sobre esta as espécies vegetais a serem implantadas.
- Educação ambiental para moradores, visitantes e escolas públicas e privadas, livre acesso de pesquisadores.
- Cultivo de no mínimo duas espécies nativas da mata atlântica em cada UIA.
- Utilização de meios alternativos de produção de energia.
- Ruas compartilhadas, dando-se preferencia aos pedestres e ciclistas.
- Áreas comuns de recreação, contemplação e reuniões.

# DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

- Conforme determinação da OPEI, o projeto deve ser apresentado em glebas separadas. Foram apresentados quatro projetos: Glebas 26B, 29, 33C e 36ª, com 2, 47, 6 e 25 UIAs (slide 3).
- Mesmo com a necessidade de análise dos projetos separados, deve manter uma unidade que permita o funcionamento como um empreendimento único.
- Em função de acordos com a SEMAS – Secretaria de Meio Ambiente e Sustentabilidade, nas análises do RAP (Relatório Ambiental Preliminar) as glebas 33A e 26B seriam destinadas para preservação ambiental (slide 4).
- Assim, as UIAs ficaram distribuídas da seguinte maneira: Gleba 29: 47 UIAs, Gleba 33C: 6 UIAs e Gleba 36A com 25 UIAs.
- A Gleba 29, de acordo com o Decreto 26310/12, teria uma área menor de 6,25 hectares, procedendo-se à doação da área remanescente para a PCR, possibilitando assim o uso de uma taxa de ocupação de 30% com 70% de área de solo natural.
- As glebas 33C e 36A estão enquadradas dentro dos parâmetros legais para este empreendimento.
- As UIAs são lançadas nas áreas planas e desmatadas, cobertas por capim braquiária decumbens.
- O projeto foi iniciado em outubro de 2013, tendo sido dado entrada no IPS em fevereiro de 2014.
- Os processos as quatro glebas (26B, 29, 33C e 36A) foram abertos e encaminhados para a análise da PCR em setembro de 2015.
- Foram desenvolvidos ainda o Memorial de Impacto Urbano, em anexo ao processo, assim como o Relatório Ambiental Preliminar.
- Até esta data foram aprovados o RAP em 18/04/2018 e o projeto da Gleba 33C em 03/04/2017, esta última renovada em 14/04/2018.

# O IMÓVEL – ÁREAS E IDENTIFICAÇÃO



ÁREAS TOTAIS DAS GLEBAS	
GLEBAS	ÁREAS
26 B	19.715,00 m <sup>2</sup>
29	100.771,00 m <sup>2</sup>
33A	19.912,00 m <sup>2</sup>
33C	22.320,00 m <sup>2</sup>
36A	39.626,92 m <sup>2</sup>
TOTAL	202.334,92 m <sup>2</sup>

# O IMÓVEL – ÁREAS E USOS PREVISTOS



Planta com identificação das glebas que fazem parte do empreendimento.

ÁREAS TOTAIS DAS GLEBAS			
GLEBAS	ÁREAS	DESTINAÇÃO	UIAs
26 B	19.715,00	Área de preservação Ambiental	-
29	100.771,00	62.495,00 UIAs, Guarita, Salão Leitura, Castelo D'Água e Lixeira, Poço	49
		38.276,00 Área destinada à doação à PCR	-
33A	19.912,00	Área de preservação Ambiental	-
33C	22.312,00	UIAs - Projeto Aprovado em abril de 2017	6
36A	39.626,92	UIAs, SI de Festas, SI Jogos, Piscina, Lixeira	25

Quadro das áreas de cada gleba

# ÁREAS DO EMPREENDIMENTO

ÁREAS TOTAIS DO EMPREENDIMENTO							
GLEBAS	ÁREAS DAS GLEBAS					ÁREAS DO EMPREENDIMENTO	
	26B	29	33A	33C	36A	Áreas / m <sup>2</sup>	%
Áreas das Glebas	19.715,00	100.771,00	19.912,00	22.320,00	39.626,92	202.344,92	100,00
Áreas destinadas ao empreendimento	-	62.495,00	-	22.320,00	39.626,92	124.441,92	61,47
Áreas de Solo Impermeável	-	18.712,20	-	2.566,35	11.718,89	32.997,44	16,31
Sistema Viário	-	6.723,50	-	1.126,35	4.054,84	11.904,69	5,88
Taxa de ocupação das Edificações	-	11.988,70	-	1.440,00	7.664,05	21.092,75	10,42
Áreas Verde - Solo Natural	19.715,00	43.782,80	19.912,00	19.753,65	27.908,03	131.071,48	64,78
Área de mata existente	15.271,00	-	17.677,00	2.674,04	-	35.622,04	17,60
Áreas de Uso Comum	-	37.240,00	-	12.519,61	8.908,03	58.667,64	28,99
Áreas Privativas	-	6.547,80	-	4.560,00	-	11.107,80	5,49
Área doada à PCR com reflorestamento	-	38.276,00	-	-	-	38.276,00	18,91

# PLANTA GERAL DO EMPREENDIMENTO



# PROPOSTA GLEBA 29 E 29A



Desmembramento da Gleba 29, tendo terrenos resultantes as Glebas 29 e 29A, conforme Decreto 26.310/2012.

# PROPOSTA GLEBA 29 E 29A

Esta gleba, por possuir uma área de 100,77ha., acima de 6,25ha e, em função da adoção do Decreto 26.310/12, pode passar pelo processo de desmembramento e concomitantemente possibilitar a preservação de 70% de área de solo natural com cobertura vegetal e 30% de TO.

A área remanescente deste desmembramento, será doada à PCR, ficando aos cuidados da Associação dos Condomínios Jardins de Aldeia, reflorestamento e cuidados desta área.

A área da gleba destinada ao empreendimento será de 62,45ha ou 62.450,00m<sup>2</sup>, devendo ser doada à PCR a área de 38,27ha ou 38.276,00m<sup>2</sup>.

A área de 62,45ha poderá ter uma TO=30% e uma TSN=70%, passando a ter a nomenclatura de Gleba 29.

A área doada assume a nomenclatura de 29<sup>a</sup>, conforme apresentado nas plantas do processo e nas plantas do processo de Demarcação das Glebas, em análise do CELIC.

Por orientação da SELURB, CTTU e DER, foi projetada uma faixa de aceleração e desaceleração nas faixas de acesso desta gleba 29, apresentada em plantas do processo.

A gleba 29, conta com 49 UIA, acesso de pedestres e veículos, Guarita de segurança, Salão de Leitura, Bicicletários, Obra de Arte.

