

Referência: OPEI: 80.22326.6.20. Projeto Inicial: 80.89384.8.20.

Parecer: Circe Maria Gama Monteiro, conselheira representante do MDU, Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano - UFPE.

Este documento apresenta análise sobre o processo de legalização do condomínio habitacional VALE VERDE com 78 casas, situado no lote nº 14 da Rua Capitão Benedito Bragança, no bairro da Guabiraba, inserido na Unidade de Conservação Beberibe – UCN Beberibe e na APA Aldeia-Beberibe instituída pelo Estado de Pernambuco.

No parecer solicitado anteriormente, então um processo de licenciamento, a análise do projeto do empreendimento suscitou várias preocupações sobre seu impacto na região, em função da fragilidade sócio ambiental do entorno do terreno. Preocupação devido principalmente pela morfologia de ocupação no espigão de um terreno acidentado em ambos os lados e com presença de curso de água no vale.

No interesse de melhor conhecer o local, nos deparamos com a obra já em execução e comercialização, antes de seu licenciamento, o que motivou a retirada do processo em pauta na reunião do 03 de dezembro de 2021 e o re-encaminhamento deste processo chamado de legalização.

As análises apresentadas a seguir por esta relatora são motivadas visando garantir dois pontos primordiais constantes no parecer anterior:

1. Garantir a implantação de esgotamento sanitário e drenagem evitando a contaminação dos cursos de água no entorno.
2. Garantir uma solução para conservação, manutenção da área verde publica ou do condomínio de modo a evitar a invasão de terrenos públicos como já acontece na região.

Para analisar o retorno deste novo processo assim como as informações adicionadas foram necessários alguns entendimentos que não se fizeram claros:

O que diferencia um processo de licenciamento inicial de uma legalização?

Quais seriam as próximas etapas do processo, licença de instalação de obra (mesmo se a mesma já está construída) e habite-se?

Em que momento, face a obra já estar implantada, os projetos executivos de saneamento e recomendações quanto a conservação de área ambiental seriam apresentados e aprovados?

O Memorial justificativo apresentada pela arquiteta Renata Santos parece indicar que se trata somente de uma alteração de denominação.

‘que todos os trâmites, pareceres e documentos oriundos e/ou que subsidiaram a tramitação do processo de réplica nº 80.89384.8.20, sejam considerados para a tramitação do processo de legalização em tela, tendo em vista que o mesmo se trata de tréplica do processo supracitado, com a finalidade apenas de alteração de teor, de PROJETO INICIAL para LEGALIZAÇÃO’.

O encaminhamento do processo a CDU indica também que como nenhuma modificação foi feita ao projeto, as recomendações feitas anteriores (setembro de 2021) pela UNAV, continuavam válidas.

No entanto, tendo a entender que o processo de legalização de uma obra já construída deva apresentar projetos e evidências mais consubstanciadas do que no seu processo de licenciamento inicial. Na última reunião da CDU, o secretário de Meio Ambiente e Sustentabilidade fez algumas considerações que me levaram a este entendimento.

O empreendedor nesse momento preliminar faz essas colocações e sinaliza para um atendimento, posto nas regras. Em relação ao tratamento de afluentes, precisa ser estabelecido um sistema de tratamento, que garanta eficiência. A primeira proposta do empreendedor garantia a eficiência, mas não garantia à coletividade. A licença prévia teve um condicionamento específico: garantir um sistema coletivo, na questão local. Um licenciamento específico. Nessa fase atual ele não está obrigado a apresentar os projetos executivos. A próxima etapa que irá acontecer, ele apresenta os projetos executivos, como também, todo o levantamento dos cursos d'água e da vegetação.

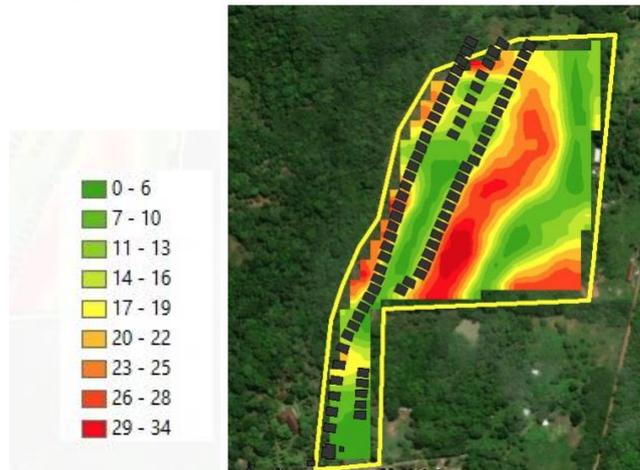
Não seria esta legalização de obra já construída uma licença de instalação? Em que próxima etapa estes projetos serão solicitados?

Voltando a análise do que está sendo apresentado, fora algumas correções de denominação na planta, o Memorial de Impacto incorporou maiores informações (a versão anterior tinha 52 páginas e a atual apresentada em 15 de fevereiro de 2022 tem 90 páginas) inclusive um texto na pag. 84, referente a descrição de uma nova solução de saneamento, ao invés das fossas individuais e do sistema de biodigestor anteriormente proposto.

O sistema de tratamento a ser implantado através de projeto padrão de caixa de gordura, sistema fossa séptica e filtro anaeróbio (sem sumidouro). Em todos os 78 lotes apenas para o tratamento primário (objetivo desse tratamento prévio é garantir a não contaminação do solo com efluente bruto situação muito comum devido área com alta densidade de árvores/raízes no empreendimento e que ao tempo geram necessidade de manutenção) em seguida serão direcionado para rede coletora enviado através a gravidade para as elevatórias seguindo para o SFE esse formado por um sistema robusto de tratamento com as etapas de sistema primário/secundário e terciário com adoção do sistema anaeróbio/ aeróbio/ filtração (polimento) e desinfecção. Seguido para caixa de armazenamento inferior e após elevação para caixa de armazenamento superior e canalizado na rede distribuição em todos os lotes sendo obrigatório a utilização do reuso.
Obs.: todo sistema individual em cada lote a ser implantado com de fossa séptica e filtro anaeróbio sem sumidouro de acordo NBR-8160/99, e definido no projeto padrão onde o tempo de manutenção em 48 meses para que seja mantida a eficiência de projeto prevista superior a 98%. e toda manutenção dos sistemas será inteiramente responsabilidade do condomínio com os devidos tratamento sem a necessidade de sistema limpa fossa.



Na planta de localização foi inserida também a localização de uma ETE. Cabe salientar que tal descrição não é suficiente para avaliar a exequibilidade da solução necessitando estudos e projeto executivo face a declividade do terreno e o difícil acesso a ETE por caminhos estreitos.



Planta de declividade do terreno em % (fonte: relatora)

A secretaria do Meio Ambiente solicitou anteriormente:

Apresentar projeto de sistema de tratamento para os efluentes sanitários comum a todo o empreendimento conforme descrito na condicionante geral nº 7. Devem ser consideradas no projeto as caixas de gordura. O projeto deve ser elaborado por profissional habilitado. Devem ser apresentados desenhos, memória de cálculo e quaisquer outros documentos necessários para a compreensão da solução a ser adotada. Devem ser acompanhados de Registro ou Anotação de Responsabilidade Técnica (RRT ou ART), com o campo atividade técnica corretamente preenchido. Todos os documentos devem ser assinados DIGITALMENTE pelo responsável técnico (Licença prévia Secretaria Executiva de Licenciamento e Controle Ambiental). E ainda, deve ser apresentado, para a emissão de Licença de Instalação, um projeto para o sistema final de esgotamento sanitário, devendo ser observado o que consta no Decreto nº 23.804/2008, arts. 7º e 8º. O sistema proposto deve ter 95% (noventa e cinco por cento) de eficiência. Deve ser totalmente instalado em área comum do condomínio, podendo ser centralizado ou descentralizado. Deve possibilitar a medição periódica da eficiência do tratamento. Deve ser de fácil e livre acesso às equipes de monitoramento e fiscalização dos órgãos competentes.

Neste sentido, solicito que sejam esclarecidas na reunião da CDU as futuras etapas deste processo e quando os projetos executivos de saneamento serão avaliados. Por julgar que estas decisões sejam relevantes nas análises futuras de empreendimentos em áreas da APA Aldeia-Beberibe e UCN Beberibe gostaria de lembrar a recomendação da FIDEM de solicitar colaboração do Conselho Gestor do APA Beberibe na avaliação das soluções a serem implantadas em condomínios e que as mesmas sejam homologadas por esta CDU.

Com relação ao destino da área de preservação face a um Termo de Doação ao Município, considero que deva ser determinado as vantagens ambientais das condições da doação da área denominada de reserva ambiental e seu desmembramento.

A área pode ser definida pelo poder público como reserva ambiental mas ser gerida e conservada pelo condomínio.

Todos conhecemos as dinâmicas urbanas de uma cidade como a nossa, com profunda desigualdade social e onde a simples informação de que estes terrenos em fundo de vale seriam públicos já os colocariam como passíveis de serem invadidos. É o que já está acontecendo nas imediações dos condomínios vizinhos e do conjunto Bola na Rede.

Finalmente, lembramos que os moradores do condomínio Vale Verde fazem parte da pequena parcela da população que podem escolher onde morar e que estão justamente a procura das vantagens de habitar em áreas verdes com qualidades ambientais. Neste sentido, seriam estes os mais interessados em proteger e conservar áreas ambientais, sendo este o grande diferencial de habitar em uma APA, colaborar na conservação do meio ambiente e na garantia de melhor qualidade de vida futura para todos. Assim, este parecer também recomenda que a solução de gestão destas áreas de reserva ambientais sejam apresentadas, discutidas e aprovadas no CDU.

Recife, 18 de abril de 2022



Circe Maria Gama Monteio