

Ao Conselho de Desenvolvimento Urbano do Recife
Parecer sobre o processo nº. 80893848.20
Relatora: Circe Maria Gama Monteiro - D.Phil (Oxon)
Representante do Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Urbano -MDU
Universidade Federal de Pernambuco.

Referência: Licenciamento de 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.

<https://processos.recife.pe.gov.br/pcr-urbanistico/externo/relatorios/processopublicado/processo-vip-publicado.action?pkProcesso=119-pj5vttkj0b8ap69fj>

Interessado: Morada Verde Empreendedora /Arq. Renata Santos CAU A 39178-6

O ESPÍRITO E A MISSÃO

Gostaria de iniciar a presente linha de análise tecendo consideração de onde estamos, agora. O Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) foi criado por lei em 1990 e instalado em 1994, com a função de analisar empreendimentos de impacto: “considera-se empreendimentos de impacto aqueles, públicos ou privados, que podem causar impacto no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana, na mobilidade urbana ou ter repercussão ambiental significativa”.

Consta também que “no exercício de suas atribuições, o CDU atua em estrita observância às normas legais e regulamentares vigentes e o Art. 6º, Inciso II, reza que cabe ao CDU “Fixar padrões complementares quanto aos aspectos sociais e econômicos desejados para o desenvolvimento integrado do MUNICÍPIO”.

É importante registrar a história deste Conselho, que instaurado há mais de 30 anos vem respondendo ao dinâmico processo de desenvolvimento da cidade. O Conselho, como um conjunto de representantes paritários do governo e da sociedade, possui também a atribuição de propor diretrizes, procedimentos, critérios de análise e revisão de leis, algumas formuladas distantemente e que não mais se adequam às urgentes necessidades atuais.

Portanto seria responsabilidade também do CDU responder sobre a cidade que estamos construindo nos últimos anos? Ou a necessidade de repensar como construir um futuro melhor para nossa cidade? O futuro a gente faz agora.

CONTEXTO: DÉCADA DA URGÊNCIA

Os acontecimentos recentes sentidos em escala mundial quanto aos efeitos de mudanças climáticas, pandemia de Covid-19 e o agravamento de condições econômicas e sociais, deu-nos uma real dimensão da necessidade urgente de mudar práticas para buscar um futuro sustentável.

Organismos internacionais ligados à ONU já reconhecem que estamos fora da rota para alcançar os Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS 2030) lançados em 2016 na “Habitat III - Conferência das Nações Unidas sobre Moradia e Desenvolvimento Urbano Sustentável” e será necessário acelerar a implementação da Nova Agenda Urbana nas cidades.

A campanha “Build Back Better” ou reconstruir melhor, alerta-nos que será necessário mudar processos, rever leis, assim como hábitos de consumo e de como viver a cidade, para isto, será necessário, de modo colaborativo, engajar parceiros, comunidades e populações para promover mudanças positivas. Recife é considerada a 16ª (décima sexta) cidade mais vulnerável às mudanças climáticas, e a preocupação de nossos governantes tem levado as administrações a se comprometerem com a agenda climática global.

Em 2019, o então prefeito Geraldo Júlio foi responsável por reconhecer a situação do município como de emergência climática global e assumir importantes agendas na parceria com o ICLEI, tais como a coalizão Under 2º degrees, Urban 95 e mais recentemente o compromisso com o Race to Zero (zero emissões de carbono em 2050). Projetos transformadores foram desenvolvidos nos últimos anos que identificaram a importância de honrar os sistemas naturais desta cidade que foi construída sobre as águas, porque é desta natureza que surgem as oportunidades de reconstruir ou reinventar uma cidade com qualidade de vida diferenciada.

Recife tem diretrizes estruturadoras de uma visão futura de Cidade Parque, uma visão de cidade Inclusiva, Resiliente, Pacífica e Próspera. Projetos como o do Sistema de Parques do Projeto Capibaribe integra as diretrizes do Plano Recife 500 anos, e avançam nas propostas para mobilidade ativa, cidade a 10 minutos a pé, além de medidas de regeneração do ambiente natural e inovações tecnológicas, “sem deixar ninguém para trás”.

O atual prefeito João Campos recentemente na COP 26 reforçou a urgência de combater as mudanças climáticas no Recife se comprometendo na expansão do uso de energias renováveis em edifícios e espaços públicos da cidade. Mas, como estas preocupações são refletidas no sistema de licenciamento de projetos? Porque é no CDU que se constrói a cidade no dia a dia. Como todos nós aqui integrando esta governança urbana estamos viabilizando estes planos? Estamos promovendo condições de um Recife sustentável e resiliente e saudável, ou não.

Em julho de 2022 será realizada a 11ª Edição do Fórum Urbano Mundial na cidade de Katowice, na Polônia, com o tema “Transformando nossas cidades para um futuro melhor”. As cidades vão mostrar como estão adotando soluções baseadas na natureza e outras medidas visando parar ou reverter a perda da biodiversidade e restaurar serviços ecossistêmicos. O tema da equidade urbana é muito importante para nós, precisamos de ações efetivas para garantir inclusão espacial, social, de gênero e serviços, ou continuaremos a impedir o acesso a cidade e seus serviços a muitos.

A presente análise do Projeto do Condomínio Horizontal Morada Verde apresenta a proposta de construção de 78 casas ocupando o espigão de um terreno extremamente acidentado com a presença de um córrego d'água em sua base, conforme mapas.

No entanto, é possível encontrar menção de que não existe declividade acentuada e nem presença de rios e canais na documentação apresentada, o que retira a necessidade de responder a outras considerações ambientais.

Cota da rua (em metros)	8,00	Cota da calçada (em metros)	1,10
Cota da rua projetada (em metros)		Cota da calçada projetada (em metros)	
Outras Dimensões			
A RUA CAPITÃO BENEDITO BRAGANÇA ESTÁ PAVIMENTADA COM 8.00m DE LARGURA, NO TRECHO EM QUESTÃO.			
Equipamentos			
Equipamento	Distância do meio fio	Distância para o limite do terreno	
Poste	0,60	23,00	
Cota de piso			
0.50m ACIMA DO MEIO-FIO EXISTENTE NO LOCAL.			
Rios e Canais			
NÃO EXISTE			
Declividade acentuada			
NÃO EXISTE			
Outras informações			
TOPOGRAFIA: 28/12/2020			
TOPOGRAFO: RIDALDO CARLOS CARNEIRO MAT. 86942-8			
Anexos (Fotos/Documentos)		Nome do Arquivo	
		815705.pdf	

Imagem do formulário de licenciamento SEPUL

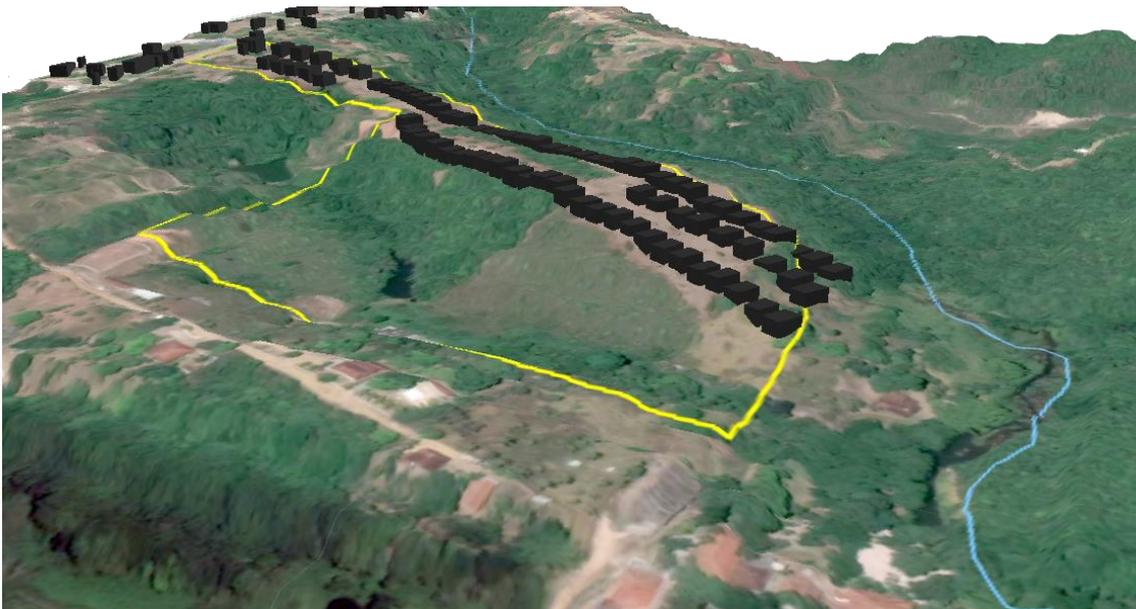


Imagem 2 da implantação do Condomínio Vale Verde e limites do lote

O terreno está inserido na Unidade de Conservação do Beberibe, cuja importância é reconhecida por se constituir em remanescentes de mata atlântica, que se constituem no maior bloco contínuo deste bioma localizado ao norte do rio São Francisco, com aproximadamente 10.045 ha, além de vários fragmentos dispersos, com potencial para conectividade e refúgio para espécies raras ameaçadas de extinção. Foi classificado como de importância biológica Extrema e Muita Alta para a conservação da biodiversidade, que ratifica a necessidade de proteção desse significativo patrimônio biológico.

A área também integra a APA Aldeia-Beberibe e sua criação teve como objetivo “proteger os recursos hídricos, às espécies da fauna e da flora da Mata Atlântica raras e ameaçadas de extinção, como também promover a melhoria da qualidade de vida da população que habita a UC e seu entorno, visando o convívio respeitoso e sustentável com a natureza.”

O entorno é caracterizado por muitas áreas florestadas que recobrem espaços com declividade superiores a 45°, topos de morro, cursos d’água e nascentes, definidos como Áreas de Conservação. No entanto, o processo não inclui análise ou colaboração do órgão estadual de gestão da APA. Uma recomendação seria promover a colaboração entre diferentes instâncias o que é fundamental no fortalecimento de processos de conservação ambiental, principalmente nesta área de mananciais importantes para toda uma região.

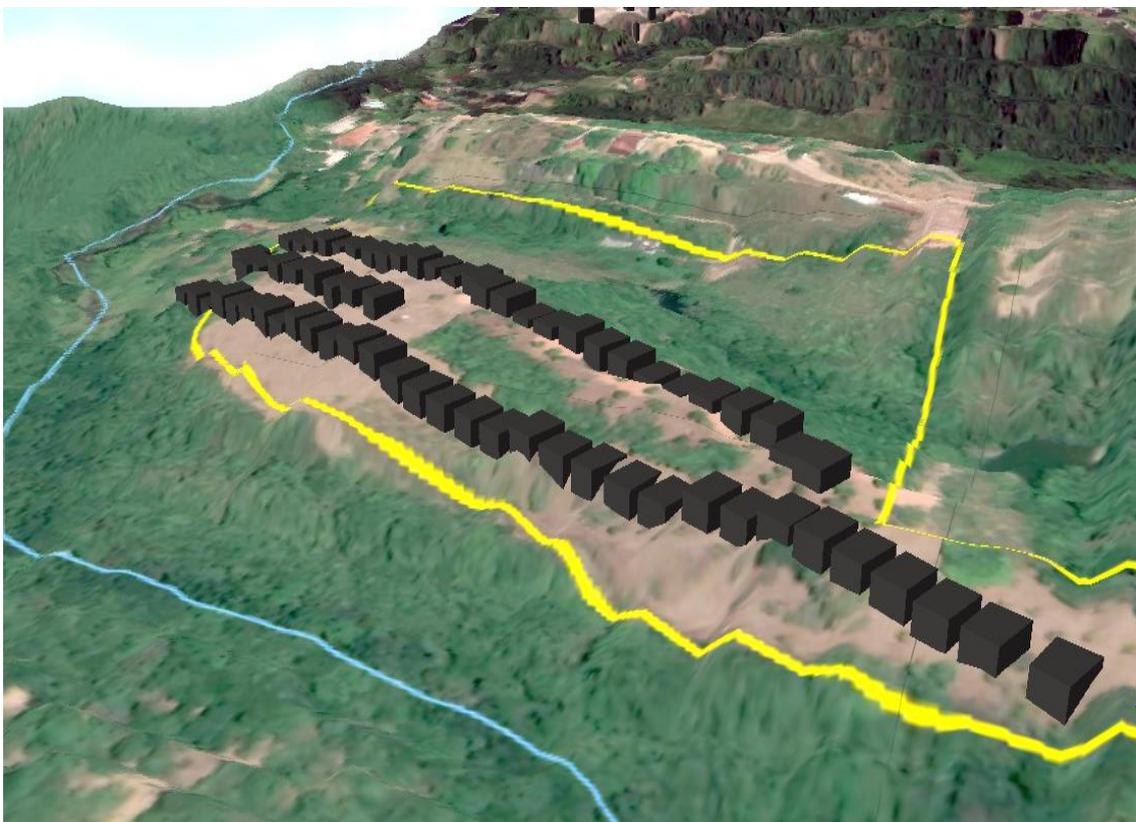


Imagem 3. A presença de riacho e vegetação ciliar

A ANÁLISE

O processo é enviado ao CDU quando já respondeu às solicitações feitas pelas diversas instâncias de análise e aprovações em outros fóruns como a Comissão de Controle Urbanístico – CCU. No histórico consta:

- Em processos iniciais a Celpe em 2019 aprovou o projeto apresentado para as instalações elétricas do empreendimento;
- A Compesa apresentou parecer com data de 2018 informando que não possui rede de abastecimento de água para a localidade em questão e sugeriu a perfuração de um poço profundo, conforme os padrões e análise do CPRH;
- Tal requisito de análise pelo CPRH não foi incorporado no processo.
- O projeto arquitetônico e o Memorial de Empreendimento de Impacto foram analisados pela Autarquia de Trânsito e Transporte Urbano do Recife (CTTU), obtendo parecer favorável, em 26/07/2021 (Parecer Técnico GGET/ CTTU nº 034/2021);
- Após análise da Unidade de Normatização e Análise Viária - UNAV/ SEL, foi solicitado que as vias internas do condomínio fossem dotadas de calçadas, em vez de vias compartilhadas para pedestres e veículos e a utilização de piso drenante.
- Porém segundo imagem divulgada no Facebook do empreendimento a via já implantada com piso intertravado não segue a recomendação, nem do piso e nem da calçada exigida.
- Com relação à drenagem, o projeto indica a construção de reservatório de acúmulo de águas pluviais.
- Porém não foi possível identificar em planta sua localização ou existência.
- Secretaria Executiva de Licenciamento de áreas Verdes /SMAS, solicitou a apresentação de projeto de tratamento para os efluentes sanitários comuns a todo empreendimento.
- No entanto, o processo continua apresentando a solução de sumidouros individuais e biodigestor somente na área comum do Condomínio.
- O processo apresenta ainda a doação dos terrenos em aclive acentuados à Prefeitura do Recife. Os proprietários da Morada Verde Empreiteira apresentam o Termo de Doação à Prefeitura do Recife no dia 25 de agosto de 2021 do terreno de 4,65 ha correspondendo a parte íngreme das áreas de fundo de lote das habitações construídas.
- Há a menção de que a área doada deverá ser mantida pelo condomínio a ser implantado, no entanto, não é apresentado Regimento do Condomínio ou ata de instalação estas devidas cláusulas.

- É apresentado um quadro de Parâmetros Urbanísticos que demonstra a adequação do projeto Urbanístico à legislação vigente;

QUADRO 01 – Comparativo de Parâmetros Urbanísticos

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Decreto 23.804/2008	PROPOSTA DO EMPREENHIMENTO
Taxa de solo natural do terreno	70%	70,23%
Área de solo impermeável	30%	20%
Coefficiente de utilização do terreno (Unidade Imobiliária Autônoma)	1	0,32
PARÂMETROS URBANÍSTICOS	PDCR	PROPOSTA DO EMPREENHIMENTO
Afastamento Inicial Mínimo (Afi) Frontal	5,00	5,00
Afastamento Inicial Mínimo (Afi) Lateral e Fundo (Edif. <= 2 Pvtk.)	nulo/1,50	1,5
Área máxima de construção	70%	126m ² 2 pavimentos = 252m²
Taxa de Ocupação máxima (independente do tamanho do lote)	PDCR	126m ² + 22m ² vaga de garragem = 148m²
Gabarito(altura)	7m	7m

Fonte: Comparativo dos parâmetros urbanísticos entre o Decreto 23.804/2008 e do projeto

PREOCUPAÇÕES AMBIENTAIS:

O projeto do conjunto de habitações é implantado na beira de terreno com grande declividade (20 metros) e com a presença de corpos de água no vale. A proposta de locação das residências com afastamento de 1,5 meio entre as unidades leva a solução de implantação de fossas sépticas em situação de declive, e sem nenhum sistema secundário de tratamento de efluentes. Existem soluções baseadas na natureza como jardins filtrantes que poderiam ser mantidos pelo condomínio e seriam mais adequadas à preservação de espaços naturais.

De todo modo, é necessário apresentar uma solução de abastecimento de água e esgotamento sanitário aprovado pelas diversas instâncias de proteção ambiental atuantes na área. Existe a completa segregação das duas áreas naturais em declividade em ambos os lados da área plana ocupada pelas residências. Estas ficam nos fundos dos lotes e sem acesso claro pela área comum do condomínio. O acesso de um metro de largura para uma das áreas além de gerar situações de perigo não permite o manejo e conservação.

A doação é apresentada no processo, mas não é possível verificar a aceitação por parte da prefeitura. Tal aceitação incorreria em assumir responsabilidade sobre áreas

bastante vulneráveis ambientalmente e que sem um monitoramento constante são passíveis de serem invadidas, como observado em outros casos na região.

A justificativa do impacto no transporte e mobilidade considera, no atual sistema, somente o fluxo de veículos em diversos pontos. Mas já deveríamos considerar os impactos na geração de carbono deste modelo de ocupação que dista de linhas de transporte público e que implica na utilização de carro para todas as atividades cotidianas, além de promover trânsito pendular por vias de acesso a cidade já saturadas. Do mesmo modo, seriam importantes as medidas de aumento de temperatura resultando do modo de ocupação densificado.

No processo não são estabelecidas medidas de mitigação claras compatíveis com o impacto do empreendimento. Propostas de uso de energia solar e reciclagem de resíduos e compostagem apontados não são comprovados, e podem depender da anuência dos proprietários. O processo entra em análise nesta CDU, porém segundo as postagens no Facebook o empreendimento já se encontra totalmente implantado conforme as fotos abaixo, com a indicação de ter todas as aprovações e, sobretudo, sendo comercializado.



IMAGEM: Conjunto de condomínios implantados na área



Imagem: invasão e ocupação informal dos declives de terreno – Bola Na Rede e condomínio Vale do Bouganville.

Fotos de apresentação do empreendimento no Facebook (acesso 02 de dezembro de 2021)





Condomínio Vale Verde está em Condomínio Vale Verde. ...

23 de março de 2020 · Recife · 🌐

Placa da obra com os protocolos de aprovações



Condomínio Vale Verde está em Condomínio Vale Verde. ...

23 de março de 2020 · Recife · 🌐

Salão de festa em fase de acabamento



Condomínio Vale Verde está em Condomínio Vale Verde. ...

23 de março de 2020 · Recife · 🌐

60% do calçamento das ruas prontol



Condomínio Vale Verde está em Condomínio Vale Verde. ...

23 de março de 2020 · Recife · 🌐

Água e energia em todos os lotes





Nota-se nas fotos indicações de cercamento da área de mata, solução não apresentada no projeto, e que pode representar dano à biota local e ao estabelecimento de corredores ecológicos na região.



Figura Condomínio na região apresentando o mesmo padrão de implantação urbana densa.

PARECER

Apresento recomendação de **não aprovação** do projeto do modo como se apresenta no processo nº. 80893848.20. O empreendimento por estar inserido em área de Conservação da Natureza Beberibe e APA Aldeia - Beberibe deve apresentar soluções de tratamento secundário de esgoto e soluções de drenagem a serem apreciadas pelas instâncias municipais e estadual assim como demonstrar medidas para integração e Conservação das Áreas Naturais ao condomínio.

As urgências dos novos tempos, convida-nos também a rever procedimentos e parâmetros para análises de licenciamento de projetos. Como podemos melhor avaliar os efeitos climáticos de diversas soluções propostas? Como induzir políticas climáticas mais abrangentes para ampliar os modos de construir um Recife sustentável?

Recife, 06 de dezembro de 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Circe Maria Gama Monteiro'. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the end.

Circe Maria Gama Monteiro