



Recife, 17 de abril de 2014.

## **PARECER DO RELATOR**

### **CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU**

Processo: nº 07.07554.0.08

Interessado: Nehemias Fernandes de Almeida

Localização do Empreendimento: Rua Capitão Benedito Bragança, nº 530, no bairro da Guabiraba-Recife/PE.

### **Ao CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU**

Trata-se da análise e parecer de Memorial Justificativo de Impacto (MJ) de projeto para implantação de um condomínio horizontal de habitações unifamiliares com área superior a três hectares, desta forma, classificada como empreendimento de impacto.

Segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), Lei 16.176/96, a instalação de Empreendimentos de Impacto no município é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo, de Memorial Justificativo que deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infraestrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança.

Compete ao Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) a análise e parecer do MJ na forma da resolução 03/96, que estabelece o roteiro de informações necessárias à elaboração do documento pelo interessado/empreendedor, para os fins previstos no art. 62 da LUOS.

É importante registrar que a Secretaria de Controle e Mobilidade da Cidade do Recife se posiciona pela não obrigatoriedade da elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança/Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) nos processos de Empreendimentos de Impacto, pelas razões e competências que lhes são pertinentes, e que, em relação a esta postura, em tempo o CAU/PE reitera sua posição contrária à da gestão municipal, apontando a necessidade de apresentação deste importante instrumento de política urbana, como previsto pelo Plano Diretor da Cidade do Recife (PDCR).



## 1. Histórico

O Processo nº 07.07554.0.08 contém 131 páginas numeradas, correspondentes às fases de licenciamento até o seu encaminhamento ao CCU. E outras 12 páginas a serem inseridas até o presente momento. Ver tabelas com a trajetória do Processo:

<b>Tabela 01 - TRÂMITES DO PROCESSO de 2008 a 2013</b>			
<b>DATA</b>	<b>ÓRGÃO</b>	<b>DISCRIMINAÇÃO</b>	
02/05/2008	DIRCON/2ª	Ingresso para análise	2008
15/05/2008	DIRCON/2ª	Cota da Topografia	
02/06/2008	GLA/DIRMAN	Encaminhado à DIRMAN análise de terreno inserido em UCP	
25/03/2009	GLA/DIRMAN	Termo de Exigência	2009
27/08/2009	Requerente	Anexados documentos referentes ao cumprimento das exigências.	
01/09/2009	GLA/DIRMAN	Novo Termo de Exigência	
10/10/2009	GLA/DIRMAN	Anexados documentos referentes ao cumprimento das exigências	2010
25/01/2010	NUMA/SAJ	Esclarecer conflito entre lei 16.286/1997 e decreto 23.804/2008.	
26/02/2010	NUMA/SAJ	Anexado parecer (SAJ) pela impossibilidade de aprovação do condomínio	
24/03/2010	GLA/DIRMAN	Anexado parecer (DIRMAN) favorável ao projeto do pto. de vista ambiental.	2011
13/10/2010	Requerente	Anexado documento disposição de Doação de Terreno (nove hectares)	
15/02/2011	NUMA/SAJ	Encaminhado para posicionamento com relação à Doação de Terreno	
26/02/2011	NUMA/SAJ	Anexado parecer da SAJ - Opina pela alteração do decreto nº 23.804/2008 para viabilizar o Desmembramento do Terreno e a Doação de parte dele.	2012
01/04/2011	NUMA/SAJ	Encaminhado novamente à SAJ - Interessado solicita revisão de Parecer.	
08/04/2011	NUMA/SAJ	Anexado parecer da SAJ – Reforçando o seu parecer anterior e orientando para a alteração do Decreto nº 23.804/2008	
02/05/2011	SCDUO	Anexado documento da Secretária de Controle e Desenvolvimento Urbano favorável ao projeto e esclarecendo que a conservação da área a ser doada ficará sob a responsabilidade do condomínio proposto.	2013
29/11/2011	DGP/SAJ	Anexado parecer da SAJ – Reitera os encaminhamentos anteriores.	
06/01/2012	DGP/SAJ	Apresentada a minuta do Novo Decreto ao Prefeito	
16/01/2012	Diário Oficial	Aprovado e publicado no D.O o Decreto 26.310/2012 inserindo o parágrafo único ao Art.10 do Decreto 23.804/2008. Ele admite o desmembramento com a finalidade de doação da parcela remanescente à municipalidade em condições estipuladas pelo executivo.	2012
29/05/2012	DIRCON/2ª	Instruir o requerente sobre o Termo de Doação do Terreno	
10/09/2012	Requerente	Anexada documentação solicitada pela DIRCON/2ª	
27/08/2012	DIRCON/2ª	Processo encaminhado para exigência – Memorial Justificativo de Impacto	2013
18/10/2012	Requerente	Anexado o Memorial Justificativo de Impacto	
07/05/2013	CTTU	Processo encaminhado para a CTTU	
25/07/2013	CTTU	Anexado parecer favorável da CTTU quanto ao sistema viário.	2013
05/09/2013	SELURB	Análise orientando quanto à largura das vias internas do empreendimento	
16/10/2013	SELURB	Incorporado parecer da SELURB/SEMOC favorável à largura das vias.	
25/10/2013	DIRCON/2ª	Encaminhado para informação das exigências	
02/12/2013	Requerente	Anexado novo Jogo de Plantas o Memorial Justificativo de Impacto	



**Tabela 02 - TRÂMITES DO PROCESSO em 2014**

Tabela 02 - TRÂMITES DO PROCESSO em 2014		
09/01/2014	Requerente	Anexada cópia de publicação do empreendimento no Diário Oficial /PE.
11/02/2014	DIRCON/2ª	Aprovação do Desmembramento do Terreno-nº 72.00004/14
13/02/2014	DIRCON/2ª	Nada consta contra o Empreendimento
19/03/2014	SEMOC	Parecer da SEMOC favorável ao Empreendimento
24/03/2014	SEMOC	Parecer da SELURB/SEMOC para encaminhamento a CCU
25/04/2014	SEMOC	Anexado Parecer Urbanístico da SEMOC com encaminhamento do processo para a Comissão de Controle Urbano-CCU e para o Conselho de Desenvolvimento Urbano-CDU, para o parecer final.
20/05/2014	CCU	Parecer do Relator – Representante da SMAS na CCU
10/06/2014	SAJ	Anexado o parecer da SAJ dispensando a anuência da CPRH na fase atual de aprovação de projeto urbanístico.
10/06/2014	CCU	Anexada ata da CCU se posicionando favorável ao empreendimento.
14/07/2014	Requerente	Apresenta Cartas de Viabilidade da Celpe e da Compesa e ainda Termo de Outorga referente ao Poço.
17/07/2014	CDU	Parecer do Relator – Representante do CAU/PE no CDU

2014

## 2. Considerações

### 2.1 Sobre o Território

O empreendimento está situado no bairro da Guabiraba em rua transversal à Estrada da Mumbeca, via que liga a BR 101 à Estrada de Aldeia. Ela está inserida na Zona Especial de Proteção Ambiental 2 - Guabiraba/Pau-ferro, instituída pela Lei Municipal Nº. 16.176/96 como Unidade de Conservação Municipal, declarada pelo decreto municipal nº 23.804/2008 como Unidade de Conservação da Natureza (UCN) - Beberibe, em conformidade com o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza-SNUC. Posteriormente foi regulamentado o Decreto 26.310/2012, em parágrafo único e com a seguinte redação: "*Quando for necessário para a preservação ambiental, será admitido o desmembramento com a finalidade de doação da parcela remanescente à municipalidade, em condições estipuladas pelo Executivo.*"

A UCN Beberibe possui área de 3.736,14 hectares e está localizada nos Bairros da Guabiraba, Pau-ferro, Região Político-Administrativa 3, e onde se localizam as bacias hidrográficas dos Rios Paratibe e Beberibe. Nessa área temos a presença de nascente, mananciais e inúmeros fragmentos florestais da Mata Atlântica, se constituindo na reserva ambiental e cinturão verde do Recife conjuntamente com a reserva de Dois Irmãos, Mata do Governo do Estado (800 ha), e área privada (800 ha).



Conforme o Art. 3º do decreto 23.804, a UCN Beberibe, tem como objetivos básicos:

- I - assegurar a sustentabilidade e, de acordo com o SNUC, a preservação dos sistemas naturais, especialmente os recursos hídricos e remanescentes de mata e seus ecossistemas associados, essenciais à conservação da biodiversidade;
- II - ordenar as atividades econômicas e culturais compatíveis com a conservação ambiental;
- III - disciplinar o processo de ocupação da área, considerando o disposto no inciso I deste artigo;
- IV - assegurar o descortino e/ou proteção de paisagens naturais e construídas.

As condições de uso e ocupação do solo, bem como as intervenções físicas na UCN Beberibe, dependerão de anuência prévia do Órgão de Gestão Ambiental Municipal, respeitada a competência específica do Órgão de Controle Urbano do Município.

O gabarito máximo permitido para as intervenções físicas não poderá ultrapassar 7,0m (sete metros) de altura e a taxa de solo natural mínima será no caso de 70% com coeficiente  $\mu = 1,0$ , por se constituir terreno parcelado com área inferior a 6,25 ha.

Os projetos a serem implantados, na UCN Beberibe, deverão ser dotados de reservatórios para acumulação das águas pluviais, observando-se:

- I - As águas pluviais serão captadas na cobertura das edificações e encaminhadas a reservatório específico para serem utilizadas em atividades que não requeiram o uso de água tratada, proveniente da rede pública de abastecimento ou captada por poço profundo;
- II - Os reservatórios de águas pluviais deverão ser instalados dentro dos limites do lote, excluindo-se as áreas destinadas à reserva de solo natural;

Os projetos a serem implantados, na UCN Beberibe, deverão ainda ser dotados de sistemas racionais e eficientes de coleta e de tratamento dos esgotos. São proibidas a introdução direta de esgotos sanitários e outras águas residuais nas vias públicas e/ou em galerias pluviais, além da introdução direta ou indireta de águas pluviais em canalizações de esgotos sanitários.

Os sistemas, de que trata o parágrafo anterior, serão de responsabilidade dos proprietários de cada unidade habitacional ou dos representantes legais dos condomínios, nos termos da legislação em vigor, devendo ser aprovados pelo



órgão competente de gestão ambiental municipal, ouvida a Secretaria Municipal de Saúde.

Para fins de sua aprovação, independentemente da tecnologia a ser adotada, os sistemas de tratamento de esgotos deverão ter comprovadamente, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de eficiência do esgoto tratado.

Os projetos, a serem implantados na UCN Beberibe, deverão contemplar equipamentos destinados à coleta seletiva e à gestão dos resíduos sólidos, sendo de responsabilidade dos proprietários de cada unidade habitacional ou dos representantes legais dos Condomínios.

## 2.2 Sobre o Empreendimento

No terreno são previstas cinquenta e duas (52) Posses para a implantação de unidades habitacionais com gabarito máximo de dois (2) pavimentos e altura não superior a sete (7) metros. As Partes Comuns são compostas por vias internas em solo natural, limitadas por meio fio, estacionamento com cinquenta e duas (52) vagas para automóveis de passeio, guarita com 58,2m<sup>2</sup>, salão de festas com 345m<sup>2</sup>, depósito para lixo com 14,5m<sup>2</sup>, e ainda cisterna e castelo d'água com capacidade respectivamente de 90.000 litros e 44.550 litros.

**Tabela 03 QUADRO DAS ÁREAS\***

*\*Fonte: Projeto de Arquitetura*

ITEM	ÁREA (m <sup>2</sup> )
TERRENO ORIGINAL	142.257,00
ÁREA DO TERRENO DOADA	80.065,00
ÁREA DO TERRENO REMANESCENTE	62.192,00
ÁREADE SOLO NATURAL	50.483,00
ÁREA DAS POSSES LOCALIZADAS	23.154,00
ÁREA DE CONSTRUÇÃO MÁXIMA DAS POSSES LOCALIZADAS	18.320,00
ÁREA DE CONSTRUÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DE USO COMUM	523,00
VAGAS DE AUTOS	208

## 2.3 Sobre o Memorial Justificativo de Impacto

Após leitura detalhada do MJJ constata-se que, os responsáveis técnicos pelo documento são conclusivos sob os seguintes aspectos analisados:

- Meio Ambiente Natural – *“pouca relevância no impacto sobre o meio natural e construído local”*
- Sistema de Transportes – *“não serão alterados os níveis de serviço dos fluxos de tráfego da área”.*



- Infraestrutura Básica – *“pouca relevância no impacto sobre a infraestrutura básica instalada”*.
- 2.4 Sobre as Anuências dos Órgãos Responsáveis pela viabilidade técnica do licenciamento urbanístico do empreendimento temos:
  - A resposta da Secretária de Assuntos Jurídicos de Recife – SAJ para Comissão de Controle Urbano – CCU, datada de 10 de junho de 2014, sobre a necessidade de anuência da CPRH, na fase de licenciamento urbanístico foi: *...”entendo despidienda a anuência da CPRH na fase atual de aprovação de projeto urbanístico, devendo o empreendimento submeter-se a licenciamento ambiental”*.
  - A carta ONMN 036/2014 sobre o fornecimento de energia para a área, onde os responsáveis técnicos da CELPE respondem; *“existe viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica para o condomínio Vale do Bouganville”*.
  - A carta de nº 375/2014 sobre a viabilidade técnica, para abastecimento com água do empreendimento Condomínio Vale do Bouganville, onde os responsáveis técnicos da GNM Norte/Compesa respondem; *“ o SSA Bola na Rede, não possui vazão e pressão suficientes para atender a demanda requerida”* e sugerem duas opções para o abastecimento de água da área. Foi feita a escolha pela Opção 1, abastecimento através de poço a ser operado pela Compesa e anexado ao processo, o Termo de Outorga nº 138-P/14 da Agência Pernambucana de Águas e Clima do Estado de Pernambuco, dando autorização administrativa para o uso de água resultante da captação de Poço Tubular Profundo com vazão de 40m<sup>3</sup>/dia, localizado na área do empreendimento.

### 3. Conclusão

Da análise do projeto proposto, ressalte-se o tempo levado pelo empreendedor para a viabilização de seu projeto, já superior a seis anos.

O projeto inicialmente faz uma doação de 56,28% da área (80.065,00 m<sup>2</sup>) para o município, constituída de mata existente, reduzindo a gleba a ser trabalhada para 62.192,00 m<sup>2</sup>. Nesta, o projeto apresenta uma taxa de ocupação de 14,72%, correspondendo aos 9.158,00 m<sup>2</sup> de área máxima de construção térrea. O coeficiente de utilização apresentado é de 0,29 em detrimento ao coeficiente 1,00 permitido. A taxa de solo natural projetada é de 81,17%. Admitindo-se a construção das 52 residências com 4 quartos sociais, teremos uma densidade populacional prevista de 416 habitantes, o que nos apresenta 66 hab/ha para a gleba resultante e 29,29 hab/ha para a totalidade do terreno.



Em visita ao local, constata-se que a área, de fato, é o último reduto do município com características ambientais relevantes, e por isso requer atenção redobrada do poder público na análise e deliberação dos projetos para o local.

Com este olhar, entendemos que o projeto do condomínio residencial e intervenções físicas propostas, é compatível com o uso e ocupação do solo da UCN Beberibe, senão vejamos: baixa taxa de ocupação (14,72%), tratamento de esgoto com elevado grau de pureza (95%), gabarito de 7,00m de altura, baixa densidade habitacional (66hab/ha), alta taxa de solo natural (81%).

Portanto, considerando o cumprimento por parte do empreendedor de todas as exigências processuais e legais;

Considerando, o respeito e obediência a todos os parâmetros bem restritivos de uso e ocupação para a área;

Considerando a doação de oito (8) hectares de mata existente ao município do Recife, assegurando a sustentabilidade e a preservação dos sistemas naturais, especialmente os recursos hídricos e remanescentes de mata e seus ecossistemas associados, essenciais à conservação da biodiversidade;

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco - CAU/PE se posiciona favorável à aprovação do empreendimento, nas condições que se apresenta SMJ.

Em tempo, a UCN/Beberibe é também uma das regiões da nossa cidade, ameaçada pela expansão urbana desordenada. Registramos em visita ao local, ver Anexo 01, ocupações e construções irregulares incompatíveis com a preservação e o respeito ao meio ambiente local. Urge por parte do município, o estabelecimento de medidas enérgicas e instrumentos de fiscalização e controle sobre essa tão importante área de conservação da natureza.

---

**ÂNGELA CARNEIRO DA CUNHA**

Conselheira Suplente

Representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Pernambuco – CAU/PE