

GRANDES PROJETOS URBANOS NO RECIFE – PE: NOVO RECIFE E PARQUE CAPIBARIBE

SABRINA MACHRY¹

RESUMO

Este artigo propõe uma reflexão acerca dos grandes projetos urbanos em implementação na cidade do Recife, com base no trabalho intitulado “grandes projetos e seus impactos na centralidade urbana”, de Beatriz Cuenya. Enquanto na referência, a autora elege três projetos de renovação urbana para Buenos Aires e Rosário, na Argentina, neste exercício optou-se por analisar os projetos **Novo Recife** e **Parque Capibaribe**. Tal como em Cuenya (2011), pretende-se aqui discorrer quanto aos **impactos** desses projetos urbanos na cidade, os **interesses** dominantes que os promovem e os **conflitos** que emergem dessas iniciativas.

Palavras-chave: projeto urbano; renovação urbana; operação urbana; Projeto Novo Recife; Projeto Parque Capibaribe; interface público-privada.

¹ Sabrina Machry é arquiteta e urbanista, máster em Planejamento Urbano e Territorial (MDUT/UPC) e mestranda no Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano (MDU/UFPE).

GRANDES PROJETOS URBANOS NO RECIFE – PE: NOVO RECIFE E PARQUE CAPIBARIBE

Nas últimas décadas são recorrentes propostas e ações voltadas a reestruturação e adequação do espaço para os fluxos e realização do capital, que são denominados “grandes projetos urbanos” e, no caso de envolver o setor privado, "operações urbanas". Geralmente são associados a vocábulos como requalificação, reabilitação, revitalização, regeneração, reciclagem, e gentrificação urbana (MOURA, 2011; CASTRO, 2006).

Muitas vezes este tipo de intervenção urbana pontual e de impacto é priorizada no campo das políticas territoriais, inclusive em detrimento de planos urbanísticos (masterplans), subentendendo sua relação com o desenvolvimento social, econômico, cultural e ambiental do local. No entanto, segue lógicas mercantis e simbólicas que transcendem o lugar ao qual são inseridos, seguindo exemplos externos, o que afirma outra característica desse tipo de intervenção que é a projeção induzida de casos, através das cidades-referência (MOURA, 2011).

Refletindo especialmente a respeito do âmbito socioeconômico, Beatriz Cuenya analisa três grandes projetos urbanos para Buenos Aires e Rosário, na Argentina², tendo em vista impactos nas centralidades urbanas, interesses dominantes no processo e os conflitos gerados a partir de sua implantação. A partir de suas considerações, é lançado um olhar aos projetos urbanos no contexto local.

A cidade do Recife vem experimentando as consequências deste tipo de investimento, em decorrência de grandes projetos urbanos implantados no município e em sua região metropolitana. Nas últimas três décadas o crescimento do Porto de SUAPE vem transformando a região, promovendo a instalação de indústrias e empresas de grande porte, o incremento populacional e o aquecimento do mercado imobiliário. São exemplos de grandes projetos da região metropolitana o bairro planejado Reserva do Paiva, no município de Cabo de Santo Agostinho, e a Cidade da Copa, em São Lourenço da Mata. Na área intraurbana estão em implementação - elaboração e tramitação legal -, os projetos Novo Recife e Parque Capibaribe, escolhidos como objeto de estudo deste trabalho.

Além da dinâmica padrão do mercado do solo urbano, observa-se no Recife uma tendência comum a cidades de países em desenvolvimento que é a reprodução de

² Puerto Madero e Proyecto Retiro, em Buenos Aires, e Puerto Norte, em Rosário.

condomínios, de bairros planejados e grandes empreendimentos habitacionais geralmente cercados por muros. A lógica do urbanismo fechado concentra atividades sociais em áreas semi-privativas, na grande maioria das vezes sem relação com o espaço público, o que prejudica a vitalidade e a vigilância pública na rua. E não é apenas o ambiente urbano que perde com esta configuração: as trocas sociais são limitadas e os cidadãos vivem isolados em um mesmo tipo social, da casa ao trabalho - ou ao lazer em shopping - usando para os deslocamentos outra bolha que é o automóvel particular. Dessa forma, é perdida a noção de pluralidade e diversidade, típica/natural das cidades (CENTELLES, 2008). Contra-atacando este modelo de cidade murada e conversando com narrativas urbanas internacionais de cidades para pessoas, surgem também no Recife algumas iniciativas *bottom-up* e *top-down* que visam promover e qualificar o espaço público.

Os projetos Novo Recife e Parque Capibaribe foram escolhidos tanto por suas similaridades quanto por suas diferenças; um é de natureza pública, um equipamento público estrutural (parque), enquanto o outro é um empreendimento privado, que apesar de apresentar outros usos é principalmente residencial de alto padrão, e ambos propõem a *reabilitação de bairros ou frentes marítimas e fluviais*, típico escopo dos grandes projetos urbanos (MOURA, 2011). Ao analisar os projetos, tem-se em consideração os impactos desses grandes projetos no funcionamento dos sistemas urbanos, especialmente no tocante a microeconomia e mobilidade urbana; os reflexos no espaço público recifense, a relação público-privada dos empreendimentos e os processos de segregação socioespacial e gentrificação desencadeados por eles; os arranjos institucionais envolvidos na realização dos projetos e os conflitos emergentes em cada um dos casos de estudo.

O **Projeto Novo Recife** é uma proposta urbanística de natureza privada que visa revitalizar o Cais José Estelita, uma gleba³ que envolve o Pátio Ferroviário das Cinco Pontas - primeira linha férrea de Pernambuco e segunda do Brasil - e tem em seu entorno 16 Monumentos Nacionais preservados pelo IPHAN. O empreendimento prevê a construção de torres residenciais, comerciais e de hotéis, com gabaritos de até 45 pavimentos, em uma área onde o gabarito recorrente é de dois pavimentos. Por se tratar

³ Área de 101,7 mil metros quadrados, que pertencia a Rede ferroviária Federal S.A. - RFFSA, arrematada em leilão em 2008 pelas empresas GL Empreendimentos e Moura Dubeux, associados a Queiroz Galvão e Ara Empreendimentos, por 55,4 milhões de reais (VERAS, 2014).

de uma frente de água, no centro expandido do Recife, portanto com valores locacionais, patrimoniais (culturais, históricos e arqueológicos), paisagísticos e ambientais, a proposta gerou uma articulação popular contrária através do Movimento Ocupe Estelita. O empreendimento é contíguo a outro projeto de padrão semelhante já executado e também disparador de conflitos, os Píers Duarte Coelho e Maurício de Nassau, conhecidos como as "torres gêmeas" do Cais de Santa Rita. É importante lembrar que a construção dos dois edifícios de 41 pavimentos em 2003 impediu a inclusão dos bairros São José e Santo Antônio no tombamento da paisagem como Patrimônio da Humanidade pela UNESCO (VERAS, 2014). Ou seja, a empreendimento de iniciativa privada prejudicou os investimentos e interesses públicos, inclusive no âmbito da cidade-referência, com potencial turístico.

O **Projeto Parque Capibaribe** é elaborado pela Universidade Federal de Pernambuco⁴ e financiado pela Prefeitura da Cidade do Recife, sendo, portanto, uma iniciativa pública. A proposta inicial - a concepção de um parque linear ao longo das margens do rio Capibaribe - foi ampliada na ideia de estabelecer uma malha de ruas-parque, dotada de infraestrutura pedestre e cicloviária, onde o rio estrutura um sistema de espaços públicos, articulando praças, parques e equipamentos existentes. Mesmo sendo uma infraestrutura urbana e um equipamento público, o processo de concepção e posterior implementação do Parque enfrenta conflitos com as propriedades privadas e os projetos em andamento locados ao longo do rio. As margens do Capibaribe foram irregularmente ocupadas em muitos pontos, geralmente com uso privado e residencial. Em outros trechos, os lotes dão as costas ao rio, não havendo relação ou acesso público à borda fluvial. Também fazem parte da problemática do Capibaribe as ocupações em palafita e o despejo de esgoto sanitário.

Nos dois objetos de estudo, as áreas de implantação estão em situação de aparente abandono e, no entanto, sofrem especulações de uso e intervenção há décadas. Terminada esta breve contextualização sobre os projetos, este trabalho traz a reflexão sobre as transformações e os impactos intrínsecos à implementação do Novo Recife e do Parque Capibaribe. Como os projetos ainda não foram executados, serão discutidos os objetivos por trás de suas narrativas e especialmente os resultados estimados, com argumento

⁴ A equipe do projeto é multidisciplinar e composta por profissionais de outras universidades além da UFPE.

crítico baseado em experiências anteriores e grandes projetos urbanos de natureza similar. Por fim, são tecidos comentários a respeito dos atores urbanos e interesses dominantes de ambos os processos de intervenção e os conflitos que emergem dessas iniciativas.

1. Impactos e transformações nas centralidades

Os grandes projetos urbanos tendem a influenciar na dinâmica vital e no valor do solo das centralidades, isto é, em áreas que já concentram diversidade de atividades econômicas. Além de potencializar centralidades a partir de áreas que já possuem vitalidade, equipamento atrator ou condição sintática de conectividade da malha, as operações urbanas também podem criar novas centralidades. Assim, os grandes projetos urbanos *territorialmente, consolidam a policentralização de áreas de negócios e de serviços, resultantes da dispersão de atividades terciárias (escritórios de grandes corporações, bancos, financeiras, hotéis, restaurantes etc.)*, promovendo a valorização de áreas próximas às intervenções (MOURA, 2011).

O Parque Capibaribe permeia a cidade de oeste a leste, tangenciando diversos centros secundários e locais. O projeto Novo Recife, além da proximidade a subcentros, está situado entre os centros principais, do Bairro do Recife e de Boa Viagem. Ambos os projetos estão dispostos ao longo de radiais que convergem ao centro expandido do Recife. Considerando os processos de valorização e desvalorização contínua em função da introdução de “novos objetos”, como se refere Moura (2011) às intervenções urbanas deste caráter, o provável incremento da rentabilidade imobiliária do solo pode promover a expulsão branca dos moradores do entorno de ambos os projetos, *implantando novos arranjos funcionais e substituindo populações e atividades* (CASTRO, 2006).

Este processo chamado de gentrificação é um dos aspectos também associados aos grandes projetos urbanos (CUENYA, 2010). Em razão desse efeito, as intervenções devem acompanhar instrumentos legais que minimizem a segregação sócio-espacial, ainda que sem o controle absoluto de tais consequências. Para a gleba do Novo Recife, o Plano Diretor recomenda a elaboração de plano específico para a área, uma vez que esta é destinada a implantação de Projetos Especiais (Art.194). Observa-se que a legislação especial incidente na gleba - através da Lei nº 18.138/2015, do Plano Específico para o Cais de Santa Rita, Cais José Estelita e Cabanga - apresenta novos parâmetros a serem

seguidos, porém não assegura obrigatoriedade do cumprimento destes na construção, cabendo ao proprietário esta decisão (Art.22). Nas audiências de apresentação do projeto e participação popular foi questionada a ausência de um percentual mínimo de habitação social na gleba que, se exigido pela lei específica, amenizaria o processo de gentrificação no local. Também por se tratar de uma área destinada a Projetos Especiais, conforme o Plano Diretor da Cidade do Recife, deve cumprir sua função social enquanto propriedade, isto é, preservar não só os interesses individuais do proprietário, mas também valores sociais, culturais e ambientais de outros grupos e da cidade como um todo (FERNANDES, 2002).

Na **Figura 1** foram acrescentadas informações ao Mapa de Renda da população da cidade do Recife: localização de centralidades principais e secundárias (pontos pretos) e dos projetos Parque Capibaribe (mancha translúcida rosa) e Novo Recife (linha sólida rosa).

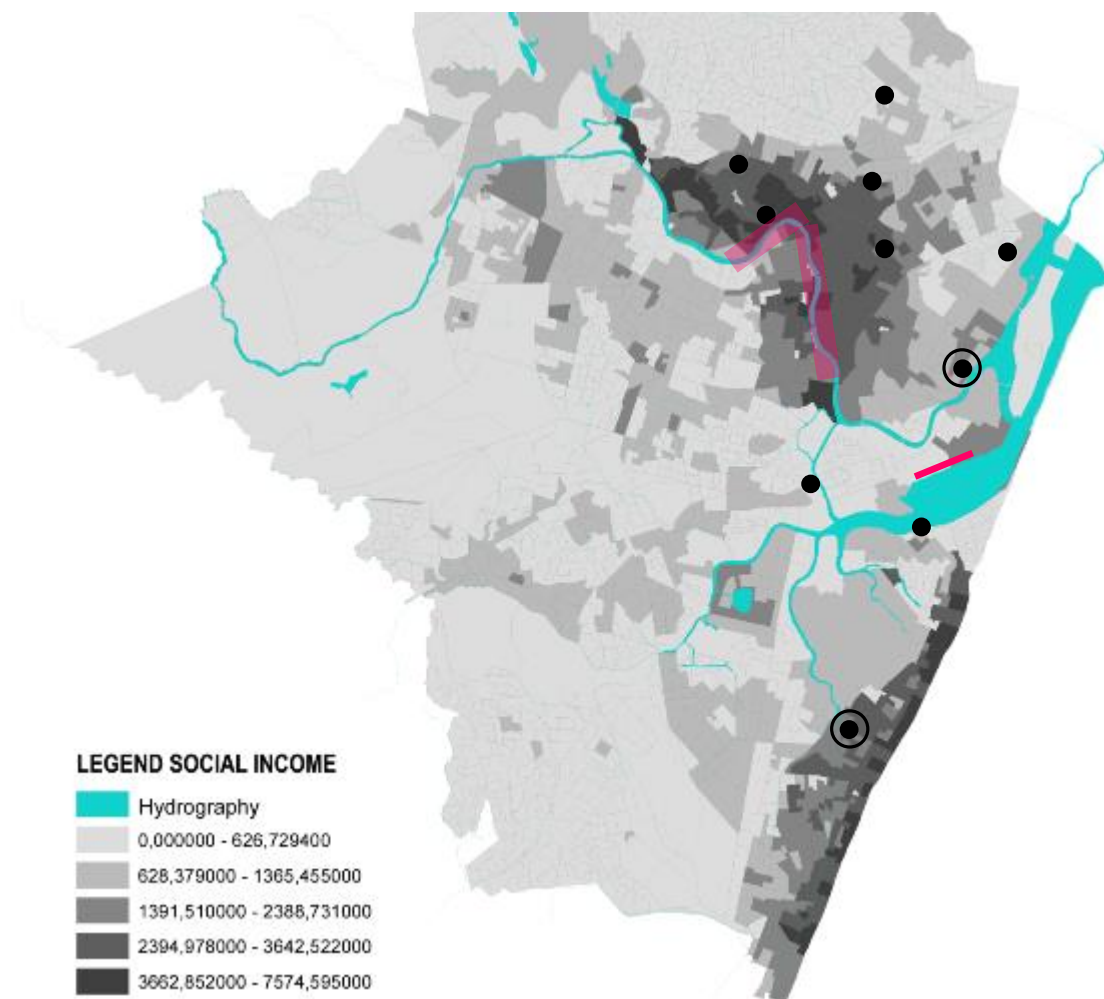


Figura 1: Mapa Renda da População do Recife | Centros principais e secundários
Grandes Projetos Urbanos - Parque Capibaribe e Novo Recife.
Fonte: Censo IBGE, 2010; IPS, 2011; PPC, 2015.

Ao observar o mapa de renda da população do Recife (**Figura 1**) é importante notar que, quando construído o Novo Recife - tendo em consideração o público alvo e o número de habitações previstas -, o padrão de renda domiciliar para o setor censitário em que está inserido o projeto será bruscamente aumentado. O mesmo mapa também denuncia que as bordas do rio Capibaribe que hoje não possuem boa conexão física - travessias espaçadas entre si e apenas para não motorizado, por meio de pontilhões e barco - têm suas margens opostas com diferenças acentuadas no tipo social referente à renda. Com a conectividade das margens e o tecido ribeiro com maior acessibilidade sintática à malha urbana, esse padrão de ocupação também tende a sofrer alterações. No caso de áreas hoje pouco valorizadas, é provável que o solo receba um incremento no valor de mercado, e que seja observado um processo de gentrificação similar. Portanto, em ambas as transformações ou revitalizações urbanas o efeito sócio-segregador tem de ser considerado e reparado em aparato legal.

As transformações funcional e físico-espacial consequentes da implementação dos projetos alteram a configuração espacial das ruas do entorno, influenciando no movimento de pedestres das imediações dos projetos. Nesse âmbito os impactos dos projetos são medidos em relação à escala humana, e dizem respeito às tipologias edilícias propostas. Sabe-se que tipos mais compactos, com fachadas contínuas entre vizinhos, promovem mais a atividade pedestre em relação a tipos isolados (SABOYA et al, 2013).

O Recife tem apresentado nas duas últimas décadas uma atividade intensa no setor imobiliário, passando por um processo de verticalização em grande parte do território, especialmente onde o solo tem maior valor. Essa tipologia de edifício multifamiliar em altura exhibe características em comum quanto à interface público-privada: muros altos e cegos, geralmente locados no alinhamento (sem recuo frontal) e revestidos de cerâmica (sem detalhes ou particularidades), sem apresentar atividade térrea ou relação com o espaço público, alguns com guarita de segurança, a maioria com amplo acesso de veículos motorizados à garagem e secundário (tímido ou residual) acesso para pessoas a pé.

Na margem norte do rio Capibaribe, onde estão os “Dozes Bairros”⁵, não só o solo tem maior valor, como o rendimento da população é mais alto e os demais índices revelam

⁵ Criada em 2001, a ARU (Área de Reestruturação Urbana) é protegida pela lei 16.719 (ou Lei dos 12 bairros), que limita altura das edificações em até 24m e dos muros até 2m, além de controlar a permeabilidade das interfaces entre lote e rua (70%) e orientar alargamento dos passeios através do recuo dos muros para o interior dos lotes.

as discrepâncias em relação à margem oposta. Não por coincidência, na margem sul do rio – que sofre menor especulação imobiliária –, a tipologia residencial é em menor altura e há um predomínio de residências unifamiliares, além de mais acessos e permeabilidade nas interfaces público-privadas. Nesta porção de cidade a dinâmica da rua tem maior vitalidade, seja com a promoção de feiras de bairro ou com a cotidiana circulação e permanência de vizinhos na área. É possível observar, nas diferentes partes do território urbano, formas distintas de morar, de se relacionar com a rua, e conseqüentemente, de influir na atividade pedestre. Quando a relação entre o edifício e a rua é mais próxima e efetiva existe um impacto positivo na vitalidade microeconômica local, na apropriação dos espaços públicos, na disposição de trocar o automóvel por meios de locomoção não motorizados e até mesmo na maior interação social (SABOYA et al, 2013).

Revitalizar a borda do rio Capibaribe implica em incrementar os usos das margens e dos lotes adjacentes; significa também dotar de infraestrutura e qualidade espacial toda uma interface ribeira que hoje não possui tais qualidades, ainda com todo o valor ambiental natural. Tudo indica que o Parque Capibaribe terá como consequência a vitalidade microeconômica do entorno. No entanto, ter-se-á maior controle sobre o desenvolvimento da área por meio de parâmetros construtivos bem definidos quanto à tipologia edilícia, e mais precisamente a constituição da interface público-privada da frente d'água. Inclusive pode-se recorrer à operação urbana para os casos em que este modelo seja necessário para a obtenção de transformações a curto prazo ou mais eficazes que as resultantes de medidas reguladoras.

Com base nessas características físico-espaciais e funcionais, analisa-se também os prováveis efeitos dos parâmetros construtivos e tipologias propostas no Novo Recife, cujas oito das treze torres foram projetadas com gabarito superior a 100 metros (**Figura 2**). A proposta inicial de cinco quadras foi remodelada para oito quarteirões, sendo 20% do perímetro de cada quadra destinado a uso não residencial. Apesar de garantirem uma condição topológica melhor, um maior número de acessos e a presença de comércio e serviços no térreo (diversidade de usos), estas medidas ainda não parecem suficientes para promover a vitalidade do espaço público.

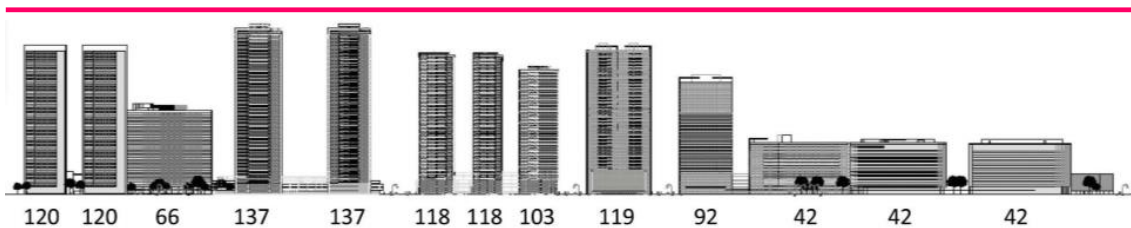


Figura 2: Fachada para a Bacia do Pina | Gabarito revisado e gabarito inicial (linha rosa).
Fonte: PNR, 2015.

No entanto, é difícil mensurar os efeitos no espaço público do Cais José Estelita antes da implementação do projeto. No exemplo das Torres Gêmeas, observa-se que as contrapartidas – a praça pública e o trecho de ciclovias bidirecionais – estão muito aquém da qualidade de espaço público desejada para o local e inclusive são equipamentos desconectados do tecido urbano. Da mesma forma, ainda que se cumpram as medidas mitigadoras previstas no Plano Urbanístico do Novo Recife, é possível que as consequências não sejam satisfatórias, se os interesses dos empreendedores e grupo técnico responsável não planejarem a integração com a cidade, com os demais sistemas e infraestruturas urbanas.

Na questão de impactos e transformações os dois projetos apresentam consequências ora semelhantes – como a tendência de incremento do valor do solo e gentrificação – ora muito díspares e, pode-se dizer, antagônicas para a cidade. Se considerados os impactos no funcionamento dos sistemas urbanos, especialmente no tocante à mobilidade urbana, enquanto o Projeto Novo Recife promove o incremento da frota (indiretamente) e circulação de veículos motorizados (diretamente), o Parque Capibaribe oferece uma infraestrutura alternativa de deslocamento, para os modais não motorizados a pé e em bicicleta.

Ainda que esteja situado no centro expandido da cidade do Recife, situação que teoricamente diminui a necessidade do automóvel privado nos deslocamentos diários, o empreendimento Novo Recife estima a construção de 13 torres, com 1.594 unidades habitacionais, sendo 16 tipologias diferentes, muitas delas de alto padrão e incluindo neste total o tipo apart hotel. Para atender a esta demanda são ofertadas 4.294 vagas de estacionamento⁶, o que representa o número de automóveis circulando nas imediações do

⁶ Dados extraídos da apresentação do Estudo de Impacto e Vizinhança elaborado pela equipe do Projeto Novo Recife, 2015.

Cais José Estelita após a implementação do projeto. É pertinente lembrar que, vizinho ao Projeto Novo Recife, foi inaugurado em 2012 outro grande empreendimento macroatrator e pólo gerador de viagens: o Shopping RioMar, terceiro maior do Brasil, com 380 lojas comerciais e 6.200 vagas de estacionamento⁷.

O Parque Capibaribe, por outro lado, é um projeto de infraestrutura de transporte não-motorizado, com passeios pedestres e cicloviários ao longo do rio Capibaribe, em um eixo leste-oeste que vai desde a Várzea até a região central do Recife. A urbanização e o acesso às margens do rio também contribuem para a ativação da navegabilidade do Capibaribe, em implementação pelo Projeto Rios da Gente. O Parque Capibaribe também propõe um sistema de espaços públicos através de *ruas-parque*, que conectam o parque (o rio) a equipamentos públicos existentes e terminais de transporte, melhorando a integração entre modais a pé e bicicleta com ônibus e metrô.

Deve-se, contudo, estar atento às narrativas utilizadas para a promoção dos grandes projetos urbanos, pois o ideal/discurso associado às intervenções, na prática, pode não corresponder aos impactos desejados para o contexto local, ou transformar uma área sem considerar os valores culturais, sociais e históricos do lugar. Entende-se que toda intervenção gera algum tipo de mudança e consequência; resta aos atores conhecer os prós e contras das intervenções, as externalidades negativas e pesar o custo-benefício da intervenção. A partir da informação, os diferentes atores podem participar do processo de implementação dos grandes projetos urbanos, seja com apoio, revisão ou oposição.

2. Interesses dominantes e atores urbanos

Os grandes projetos urbanos *acompanham tendências temáticas internacionais, associando a atuação programática a uma marca física, um eixo estrutural, um edifício, um recorte paisagístico* (MOURA, 2011). Nesse modelo, o poder público municipal orienta sua atuação, alinhando os slogans políticos aos temas emergentes e em pauta no mundo: *cidade-modelo, cidade humana, cidade eficiente e viável, cidade planejada, capital ecológica, capital da qualidade de vida, capital brasileira de Primeiro Mundo, capital social, cidade da gente* (MOURA, 2011).

⁷ Fonte de dados: página do empreendimento, www.riomarrecife.com.br.

Em função do sustento da economia capitalista observa-se o estabelecimento de acordos entre o poder público e o setor privado, representado geralmente pela figura do setor imobiliário. De forma geral o setor público usa das parcerias com o privado para dar continuidade ao desenvolvimento econômico, ao passo que concede benefícios e/ou privilégios aos empreendedores e instituições privadas, e assim, os acordos tendem a beneficiar de diferentes formas ambas as partes. Os benefícios do setor privado podem se dar através de acesso à informação, abertura política e revisão de mecanismo legais, por exemplo. Este arranjo representa melhor os interesses dominantes no Projeto Novo Recife.

É sabido que o setor imobiliário é apenas um dos agentes do mercado imobiliário; as proporções, que vêm tomando o processo de construção e transformação da cidade do Recife, correspondem tanto a uma indução de oferta, quanto à expectativa da parcela social que configura a demanda, e é claro, ao poder público que estabelece a legislação que regula as atividades da construção no Recife. Considerando que o empreendedor imobiliário – como qualquer outro – visa o lucro máximo diante do investimento mínimo, cabe ao governo regulamentar sua atuação para que sejam evitadas externalidades negativas e que sejam potencializados os espaços urbanos adjacentes a cada lote edificado pela iniciativa privada.

No processo de articulação do Projeto Parque Capibaribe, somam-se aos atores políticos e econômicos (globais e locais), as equipes técnicas e entidades profissionais, atuantes por meio de planos e ferramentas urbanísticas, os proprietários jurídicos do solo e as organizações não governamentais e associações de bairro, com seus movimentos e causas específicas. Devido à diversidade de lógicas de atuação adotadas, os agentes individuais e coletivos possuem diferente capacidade transformadora (CUENYA, 2011). Apesar de ser um projeto contratado pela Prefeitura da Cidade do Recife, através da Secretaria de Meio Ambiente – ambos com seus interesses políticos e de gestão – existe uma estrutura de articulação entre profissionais e pesquisadores com os grupos da sociedade civil e associações de bairro. Por se tratar de um projeto para as margens de um rio urbano, toca em muitos aspectos os interesses dos proprietários dos lotes e imóveis ribeiras – instituições, empreendedores e moradores.

3. Conflitos emergentes

Todo projeto de renovação urbana pressupõe a resolução de conflitos de interesses (CUENYA, 2011). O que varia de caso para caso – ou de projeto para projeto – é o grau de conflito entre interesses e atores urbanos gerado pela intervenção. Muitas vezes isso se relaciona com processo de concepção da ideia, no qual cada vez busca-se transparência, canais de informação, ferramentas de participação e transversalidade. A luta pelo direito à cidade vai além do poder da escolha por “a” ou “b”, do direito de dizer “sim” ou “não”; consiste na consideração de valores, interesses e anseios da população no tocante a uma intervenção urbana.

O Parque Capibaribe, quando comparado ao Projeto Novo Recife, tem uma grande vantagem em termos de aceitação pela própria natureza e escopo de projeto: quem não gostaria de um parque urbano? Quem vai cometer a crueldade de se opor ao modelo *idades para pessoas*? Esta é também uma estratégia de aceitação e aprovação política viabilizada por intervenções urbanas. Ainda na linha das táticas de legitimação, Moura (2011) reflete sobre a mitificação dos Grandes Projetos Urbanos:

“Relacionados aos apelos do urbanismo e da gestão urbana, ditados pelos manuais normativos de agências multilaterais, incorporando os discursos da criatividade, inovação e ousadia, e colocando em pauta a temática que prevalece na agenda do momento – de ruas para pedestres, nos anos 70, passando por obras com preocupação ambiental nos 80, transformando essa em preocupação social, pós virada do século. ”
(MOURA, 2011; pág. 25)

Dito isso, outra estratégia de aceitação utilizada pelo Parque Capibaribe é a proposta de uma rede de parceiros e colaboradores, desde técnicos, instituições e entidades, a ONGs e vizinhos interessados em ter um parque no rio Capibaribe. Considerando o histórico de planos e projetos urbanos não implementados após elaboração, esta é talvez a principal estratégia de viabilização de um projeto desse porte. O processo de ativação do parque, por meio de ações e apoios vislumbrados, ainda está se articulando, mas já mostra sua natureza.

Assertivamente, o projeto minimiza conflitos entre interesses público e privado, com isso também agilizando a implementação do projeto. *As estratégias de legitimação se ajustam às realidades locais (...), se “aperfeiçoam” para desviar ou escapar das resistências já testadas e documentadas para não serem novamente impedidas por elas.*

(DURAN, 2015). Estratégia que dialoga com práticas do urbanismo emergente, propondo soluções simples na obtenção de resultados em sistemas complexos. Exemplos como estes podem ser observados no Brasil e no mundo, como a rápida/eficiente execução de infraestrutura cicloviária em São Paulo, o fechamento de ruas para pessoas em Nova Iorque, os parklets de São Francisco e outros casos de urbanismo tático em “cidades-referência”.

Por outro lado, o Projeto Novo Recife, que toma outro caminho para sua viabilização, tem sido atacado desde suas primeiras especulações. A mobilização social teve início em 2012 através do Movimento Ocupe Estelita, que ganhou visibilidade nacional e internacional, buscando um debate através de canais de discussão: audiências públicas, manifestações em espaços públicos, momentos presenciais na prefeitura, na Câmara dos Vereadores e em meios de comunicação.

Os conflitos dizem respeito ao processo como um todo: deste a aquisição da gleba pelos empreendedores - data do leilão, ausência de concorrência e o valor do lance, inferior ao de mercado⁸ - à aprovação do projeto no Conselho de Desenvolvimento Urbano⁹ da Prefeitura da Cidade do Recife, sem os devidos estudos de impacto ambiental, passando por audiências públicas duvidosas e descontentamento para com a proposta revisada. Nesta última etapa, a maior crítica refere-se a não obrigatoriedade do redesenho do Projeto Novo Recife responder às diretrizes urbanísticas para o Cais José Estelita, fruto das cinco audiências públicas e posicionamentos coletivos do corpo técnico do Instituto Pelópidas da Silveira, OAB, Ministério Público Federal e Estadual, universidades e organizações da sociedade civil. Consequentemente, a proposta revisada gerou conflitos, pois os interesses da sociedade civil e do corpo técnico não foram considerados.

Reflexões finais

Estas considerações, reflexões e experiências são importantes para orientar na análise e avaliação de Grandes Projetos Urbanos. Em síntese, é preciso ter atenção a algumas

⁸ Devido a esta dubiedade, o leilão do terreno passa por processos de investigação pelo Ministério Público Federal e pela Polícia Federal.

⁹ Instituído pela Lei Municipal Nº15.735/92, o CDU é o órgão de deliberação máxima da política pública urbana, responsável por analisar, discutir e decidir pela aprovação ou não de projetos de impacto na cidade do Recife (VERAS, 2014).

características desse tipo de projeto, como (a) sua função política, de legitimar projetos associados à imagem de uma gestão ou grupo específico; (b) suas narrativas positivo-otimistas, que o colocam como a oportunidade de transformação para inibir e até isentar o controle social sob sua prática; (c) sua tendência a recriar projetos que “deram certo” em outros lugares, desconhecendo a real dimensão das externalidades negativas ou dos insucessos dos mesmos; (d) sua preferência a padrões urbanísticos globais, visando o turismo internacional; (e) seus tipos edilícios recorrentes e a configuração espacial resultante no espaço público; (f) a necessidade de estudos de impacto ambiental e de vizinhança realizados por entidades competentes e imparciais; e (g) a urgência de efetivar a participação popular no processo de concepção, para legitimar o projeto e garantir sua aceitação pública.

Para Castro (2006), o formato de intervenção por Grandes Projetos Urbanos irá funcionar melhor com “como instrumento de políticas públicas voltado para uma cidade mais justa e menos desigual”, sendo revisados os processos operativos das parcerias público-privadas. Em encontro ao ajuste do modelo, Moura (2011) sugere mecanismos para obter contrapartidas eficientes:

“Impondo condições para que seus impactos urbanísticos e sociais sejam positivos. Condições que podem ser realizadas diretamente na exigência de obras, ações ou de subsídios para atenção a prioridades sociais; na otimização da execução tributária, efetivando o recolhimento da contribuição de melhorias e implantando extra fiscalidades com finalidades compensatórias; enfim, estabelecendo limites e impondo aportes, exatamente no sentido oposto às isenções e renúncias fiscais que se operam usualmente.”
(MOURA, 2011; pág. 26-27)

Conhecer sobre a lógica de produção do espaço e os atores e interesses que atuam na configuração espacial da cidade, instrumentaliza intervenções urbanas e possibilita a reformulação de padrões construtivos. A dominação das forças que regem os Grandes Projetos Urbanos tende a ampliar os benefícios das intervenções, para que proporcionem um melhor funcionamento dos sistemas urbanos e uma cidade melhor para sua população.

Referências Bibliográficas

CASTRO, Luiz G. R. **Operações urbanas em São Paulo – interesse público ou construção especulativa do lugar**. Tese (Doutorado), FAU-USP. São Paulo, 2006.

CENTELLES, Josep. **Urbanismo cerrado y perpetuación de la ciudad dual**. Agosto, 2008.

CUENYA, Beatriz. **Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana**. Cad. Metrop., São Paulo, v. 13, n. 25, pp. 185-212, jan/jun 2011.

DURAN, Sabrina. **Como não gentrificar? Uma tentativa de reflexão sobre processos e estruturas**. Arquitetura da gentrificação; Junho, 2015. Disponível em:

<http://reporterbrasil.org.br/gentrificacao/blog/como-nao-gentrificar/>

FERNADES, Edésio. **Do Código Civil de 1916 ao Estatuto da Cidade: algumas notas sobre a trajetória do Direito Urbanístico no Brasil**, in : MATTOS, Liana Portilho de (Org.). Estatuto da Cidade Comentado, Belo Horizonte: Mandamentos, 2002, pg.31/64

MOURA, Rosa. **Grandes projetos urbanos e planejamento territorial**. 1ª Conferência ministrada na abertura da VI Semana de Geografia da UNICAMP - Grandes projetos e planejamento territorial no Brasil contemporâneo (outubro de 2010). In: Boletim Campineiro de Geografia. v.1, n.1., 2011.

SABOYA, R.; NETTO V.; VARGAS J. C. **Tipologias edilícias e vitalidade urbana: um estudo de caso em Florianópolis – SC**. In: ENCONTRO Nacional da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, 2013, Recife. Desenvolvimento, planejamento e governança. Anais do IX Encontro Nacional da ANPUR. Recife: ANPUR, 2013. v. 15.

SOUZA, M. L. de. **A cidade, a palavra e o poder: práticas, imaginários e discursos heterônomos e autônomos na produção do espaço urbano**. In CARLOS, A. F. A.; VERAS, Lucia M. S. C. **Paisagem-postal: a imagem e a palavra na compreensão de um Recife urbano**. Tese (Doutorado), MDU/UFPE. Recife, 2014.

Instituto Pelópidas Silveira (IPS); Diagnóstico do Plano de Mobilidade Urbana, 2011.

Projeto Parque Capibaribe (PPC); Apresentação pública, 2015.

Projeto Novo Recife (PNR); Estudo de Impacto e Vizinhança, 2015.