



Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU
Ata da 185ª (Centésima Octogésima Quinta) Reunião Ordinária
Dia 18 de fevereiro de 2011

Às 09:30 (nove e trinta) horas do dia 18 de fevereiro de 2011 (dois mil e onze), na sala de reunião do Gabinete da Secretaria de Controle e Desenvolvimento Urbano e Obras, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, sob a presidência da Dra. Taciana Sotto Mayor. Havendo número legal, a presidente em exercício declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da pauta: 1) Abertura dos trabalhos do ano de 2011 – Elaboração de um Calendário de Projetos a ser apresentado e discutido no Conselho. 2) Aprovação/Assinatura da Ata da 184ª Reunião Ordinária, realizada no dia 17 de dezembro de 2010. 3) Apresentação do Projeto do Parque dos Manguezais – Dr. Roberto Arrais, Secretário de Meio Ambiente. 4) Análise do processo nº 07.05138.0.10 – Projeto inicial para construção de edificação empresarial, localizado na Rua do Chacon, 278, no bairro Poço da Panela. Relator, conselheiro Félix Cantalício Sampaio de Sá, representante da ADEMI/PE. 5) Análise do processo nº 07.50870.9.10 – Projeto inicial de um hotel a ser construído na Rua Compositor Ataulfo Alves, 110 – A, no bairro de Boa Viagem. Relatora, conselheira Ana Clara Bispo Salvador, representante da Agência CONDEPE/FIDEM. 6) Informes/Outros. Estiveram presentes os conselheiros, Dra. Taciana Maria Sotto-Major Porto Chagas, Presidente em exercício, Dra. Márcia Vasconcellos Tavares de Melo, Assessora da DIRCON/SCDUO (suplente), Dr. Fábio Henrique de Souza Macêdo, Assessor da Secretaria Finanças (suplente), Dra. Flávia Cardoso Ferro, Assessora Técnica da Secretaria de Assistência Social (titular), Dr. Otoniel Freire de Barros Neto, Gerente do Programa de Saúde Ambiental – Secretaria de Saúde (titular), Dra. Sueny Barkokebas Cavalcanti, representante da Secretaria de Educação, Esporte e Laser (suplente), Dra. Jucineide França Vilar Paes de Andrade, representante da Secretaria de Serviços Públicos (suplente), Dra. Virginia Maria Marques de Souza, Assessora da Secretaria de Turismo (suplente), Dr. José Fernando de Souza Paz, representante da Autarquia de Saneamento do Recife - SANEAR (titular), Dra. Flaviana Gomes da Silva, representante da URB/Recife (suplente), Vereador Augusto José Carreras Cavalcanti de Albuquerque, representante da Câmara Municipal do Recife (titular), Dr. Marco Aurélio de Farias Costa, representante da Caixa Econômica Federal- CEF (suplente), Dra. Ana Clara Bispo Salvador, representante da Agência CONDEPE/FIDEM (titular), Prof. Luis de la Mora, representante do MDU/UFPE (titular), Dr. Marco Aurélio Mayrinck Estela de Melo, representante do SINDUSCON (titular), Cel. Eduardo José Pereira de Oliveira, representante da CDL/Recife (suplente), Dr. Gleyson Vitorino de Farias, representante da FEMICRO (suplente), Prof. Ney Brito Dantas, representante do CREA/PE (suplente), Dr. Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE (titular), Sr. Antônio Xavier de Moraes, representante da CUT/PE (titular), Dr. João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do IAB/PE (titular), Dr. Félix Cantalício Sampaio de Sá, representante da ADEMI/PE (titular), Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ABIH (suplente), Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (titular) e o Sr. Antônio Carlos Santiago dos Santos, representante do MNLM/PE (titular). Dra. Taciana iniciou a reunião comunicando que, pelo fato do Dr. Isaac Azoubel estar de férias, ela iria presidir a



PREFEITURA DO
RECIFE

reunião no dia de hoje. "Aproveito para desejar a todos, um bom início de trabalho, já que esta é a primeira reunião, o ano seja bem proveitoso". Em seguida deu posse aos conselheiros: Dr. Petrônio Lira Magalhães, como membro titular, representante da Secretaria de Finanças. "Como a Secretaria de Finanças é membro nato no Conselho, por esta razão, mesmo o secretário não estando presente, teve que tomar posse como conselheiro". Continuando, deu posse ao Prof. Luis de la Mora, como membro titular, representante do Mestrado de Desenvolvimento Urbano – MDU/UFPE, e ao Vereador Augusto José Carreras Cavalcanti de Albuquerque, como membro titular, representante da Câmara Municipal do Recife. Prosseguindo, passou para o primeiro item da pauta – Abertura dos trabalhos do ano de 2011 – Elaboração de um calendário de projetos a ser apresentado e discutido no Conselho. Dra. Taciana comunicou que devido à ausência do Dr. Isaac Azoubel, deixaria o item – Elaboração de um calendário, para a próxima reunião. "Vocês poderão pensar quais Projetos gostariam de ver apresentados e discutidos no Conselho. Para que na próxima reunião possamos elaborar o Calendário." Em seguida, passou para o segundo item da pauta – Aprovação/Assinatura da Ata da 184ª Reunião Ordinária, realizada no dia 17 de dezembro de 2010. Ata aprovada. Neste momento, Dra. Taciana comunicou que atendendo a solicitação de vários conselheiros, deixou o item 3 da pauta – Apresentação do Projeto do Parque dos Manguezais, para ser apresentado na próxima reunião do Conselho. "Na realidade a pauta estava muito extensa, devido a problemas de financiamentos, os dois projetos em pauta deveriam ser analisados no CDU, no dia de hoje. Continuando, de comum acordo com os conselheiros presentes, devido o conselheiro relator do processo da construção de uma edificação empresarial, ainda não ter chegado, invertemos a pauta, analisando primeiro o processo nº 07.50870.9.10 - Projeto inicial de um hotel a ser construído na Rua Compositor Ataulfo Alves, 110 - A, no bairro de Boa Viagem, convidando o representante do empreendimento Dr. Luis Guilherme, para fazer a apresentação visual do projeto". O empreendedor iniciou agradecendo a todos pela oportunidade de apresentar o projeto. "Procurei ser bem sucinto, pois já tinha conhecimento anteriormente que a pauta da reunião estava bem extensa. Quero lembrar a todos que este empreendimento é uma ampliação do Mar Hotel". Em seguida apresentou imagens do novo bloco Mar Hotel Recife (130 unidades). "Pontes Hotéis e Resorts: 1960 Início das atividades, Pequeno hotel com 12 suítes, 1974 Primeiro Mar Hotel, 115 unidades, Empreendimento já demolido (1995), 1987 Inauguração do Mar Hotel atual, 207 apartamentos, 14 salões de convenções, 1995 Demolição do Hotel Voyage, Construção de estacionamento, em 1995 foi Inaugurado o Hotel Atlante Plaza. Em 2000 foi Inaugurado o Summerville Beach Resort, agora em 2011 início da construção do Novo Mar Hotel. Projetos sociais: Colégio Maria das Dores: Ampliação e reestruturação da escola. (Ipojuca) Hospital Carozita Brito, Reforma e construção ala do hospital. (Ipojuca). UFPE: Instalação de réplica da recepção e suíte, no Núcleo de Hotelaria e turismo da Universidade Federal de Pernambuco". Em seguida, apresentou várias imagens do novo Complexo Mar Hotel Recife, apartamentos, estrutura de eventos, parque aquático, restaurante. Informou também, a área construída 6.971,38 m², com 130 apartamentos executivos, 1 Salão para café da manhã com 200 lugares. Comunicou que, todos os apartamentos foram projetados com vista para a piscina do Mar Hotel atual. Continuando, apresentou imagens da interligação, dos acessos ao empreendimento, e concluindo, falou dos



PREFEITURA DO
RECIFE

serviços básicos, da sustentabilidade, e da geração de emprego. Empregos diretos: Crescimento de 20%, 60 novas vagas, Empregos indiretos. De acordo com as estatísticas, na hotelaria, cada apartamento gera entre 10 e 20 empregos indiretos. Sendo assim o Novo Bloco do Mar Hotel irá gerar cerca de 1.300 empregos.” (Apresentação em anexo). Concluída a apresentação, Dra. Taciana Sotto Mayor, passou a palavra à conselheira relatora, representante da Agência CONDEPE/FIDEM, arquiteta Ana Clara Bispo Salvador, para apresentação do seu parecer. “PARECER TÉCNICO: O presente documento trata da análise do Processo nº 07.50870.9.10, referente ao pedido de Aprovação do Projeto Inicial de um edifício de uso não-habitacional, situado na Rua Compositor Ataulfo Alves, nº 110A, no bairro de Boa Viagem, nesta cidade. Este parecer reforça as considerações dos órgãos que analisaram anteriormente este processo: DIRETORIA DE MEIO AMBIENTE (DIRMAM), DIRETORIA DE CONTROLE URBANO 6ª REGIONAL (DÍRCON), COMPANHIA DE TRÂNSITO E TRANSPORTE URBANO (CTTU), GERÊNCIA OPERACIONAL DE PROJETOS VIÁRIOS (GOPV), salientando as seguintes questões: Obter Licenciamento Ambiental (a Licença Prévia consta anexa no processo). Dificultar o estacionamento na via local, para garantir a circulação na área, já que a via possui largura restrita de cinco metros; Aumentar a largura de acesso da edificação de 3,5m (três metros e meio) para 5,0m (cinco metros); Elaborar e executar o PRAV (Projeto de Revitalização e/ou Implantação de Área Verde), que neste caso, deverá ter o dobro da área do terreno no qual será implantada a edificação; Recomendamos acrescentar no Memorial Justificativo ou anexar ao processo, uma declaração, apresentando o gerenciamento de serviços do empreendimento e indicando local de carga e descarga, para verificar se haverá transtorno no fluxo viário do entorno. Entendemos que o empreendimento pretendido só poderá ser viabilizado, com a realização da obra de interligação da Rua Compositor Ataulfo Alves com a Rua Heiji Gamba, gerando um circuito de mão única, e conseqüentemente minimizando o impacto viário no local, conforme parecer da CTTU e GOPV. Portanto, sou de parecer favorável a aprovação deste processo, desde que seja implantada a mencionada obra mitigadora, bem como sejam atendidas as recomendações acima. É o meu Parecer. Recife, 17 de fevereiro, de 2011. Ana Clara B. Salvador, Conselheira do CDU, Representante da Agência CONDEPE/FIDEM”. Concluída a leitura do parecer, Dra. Taciana deu início ao processo de discussão, passando a palavra à conselheira Virgínia Maria Marques de Souza, representante da Secretaria de Turismo. A conselheira comunicou que conhecia o projeto em pauta, confirmando alguns dados já mencionados. “O projeto atende perfeitamente no que se refere à hotelaria”. Passando em seguida, a palavra ao conselheiro Félix Cantalício Sampaio de Sá, representante da ADEMI/PE. O conselheiro questionou se o empreendimento já estava sendo construído, “pois durante a apresentação, o verbo construir foi utilizado no presente”. Obteve de imediato a resposta negativa. O Hotel será construído. Continuando, Dra. Taciana passou a palavra à conselheira Flaviana Gomes da Silva, representante da URB/Recife, que solicitou que toda vez que dentro de um processo, existir uma ação mitigadora, o empreendedor mantenha contato com a URB/Recife, para que a Empresa acompanhe a realização da obra. “Hoje, estamos acompanhando as ações mitigadoras que estão sendo desenvolvidas no Shopping Rio Mar”. Concluída a discussão, Dra. Taciana deu início ao processo de votação. O parecer da conselheira relatora, representante da Agência



PREFEITURA DO
RECIFE

CONDEPE/FIDEM, arquiteta Ana Clara Bispo Salvador, obteve 17 (dezessete) votos a favor, nenhum voto contra, e 02 (duas) abstenções. Uma das abstenções foi devido à conselheira ter chegado após a discussão do referido processo. Antes de passar para a análise do próximo processo, Dra. Taciana agradeceu a participação dos representantes do empreendimento. Em seguida, iniciou a análise do processo nº 07.05138.0.10 - Projeto inicial para construção de edificação empresarial, localizado na Rua do Chacon, 278, Poço da Panela, convidando o Dr. Hélivio Dalla Nora, para fazer a *apresentação visual do projeto*. O empreendedor iniciou falando, "esta é a minha primeira participação no CDU. Projeto de uma edificação empresarial que será construído na Rua do Chacon, no Poço da Panela - Edifício Empresarial Casa Forte Corporate". Em seguida apresentou a Planta de Situação do empreendimento. Edificação de uso Não-habitacional, composto de: 100 salas comerciais; 152 Vagas para Estacionamento, sendo uma para cada sala e 52 rotativas para visitantes. 1 sala para reuniões com apoio e sanitários adaptados ao PNE. Toda a edificação será preparada para instalações de segurança eletrônica. Gabarito compatível com o entorno. O Edifício: Áreas: Terreno: 1.960,98m². Pav. Semi-enterrado: 881,73m². Pav. Térreo: 862,08m². 1º Pav. Vazado: 911,72m². 2º Pav. Vazado: 666,60m². Pav. Tipo: 5 x 651,96 = 3.259,80m². Casa Máquinas: 20,81m². Total de Construção: 6.602,74m². Total de Solo Natural: 981,25m². Apresentou imagens das Plantas de Locação; Coberta; Baixa Semi-enterrado; Baixa Pav. Térreo; Baixa Pav. Vazado 01; Baixa Pav. Vazado 02; Baixa Pav. Tipo; Cortes e imagens das Fachadas." (Apresentação em anexo). Concluída a apresentação, Dra. Taciana passou a palavra ao conselheiro, relator, engenheiro Félix Cantalício, representante da ADEM/PE, para fazer a leitura do seu parecer. "CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU. Data: 18 de fevereiro de 2011. Ref.: Processo nº 07.05138.0.10. Interessado: Dalla Nora Engenharia Ltda. Parecer da relatoria do Conselho de Desenvolvimento Urbano da cidade do Recife, sobre o processo nº 07.05138.0.10 – Projeto Inicial para construção de edifício empresarial, localizado na Rua do Chacon, onde existiu a casa de nº 278, no bairro do Poço, Recife-PE, com fundos para a Rua Oliveira Góes. Dados do Empreendimento: Terreno: 1.960,98m² c/ 2(duas) frentes; Uso: Não Residencial. Projeto: 9(nove) pavimentos sendo: semi-enterrado, térreo, 2(dois) vazados, 5(cinco) tipos, 100(cem) salas, 152(cento e cinquenta e duas) vagas de garagem, inclusas 02(duas) para cadeirantes. Localização: ZAN e ZAC II. Gabarito: 24,00m conforme Lei 16.719-01. Coeficiente de utilização: 1,39 < 1,5 exigido pela ZAN. Solo natural: 50%. Área coberta(PCR): 6.602,74 > 5.000m² caracterizando projeto de impacto. Área privativa: 2.742,00m². Área Real(RGI): 7.278,41m². Vagas: Não vinculadas às unidades. Cronologia dos Pareceres dos Órgãos Técnicos: Requerimento: 23 de abril de 2010; CELPE: 19 de maio de 2010; OI Participações: 13 de maio de 2010; CTTU: 03 de agosto de 2010; DIRMAM/SEAMA: 109/10 em 15 de setembro de 2010; Licença Prévia DIRMAM: 15 de setembro de 2010 nº 100/2010; GOPV: 13 de setembro de 2010; Publicação: 29 de setembro de 2010 (Jornal do Comercio); SAJ: 12 de novembro 2010 (fundamento em parecer anterior 1170/2009); Definição zoneamento: 16 de dezembro de 2010; Colegiado da DIRCON: 12 de janeiro de 2011; Normatização/Instrumentos legais: 21 de janeiro de 2011; CCU: 25 de janeiro de 2011. A empresa requerente Dalla Nora Engenharia Ltda., apresentou Memorial Justificativo de Empreendimentos de Impacto especialmente enfocando a questão do tráfego, inclusive apresentou contagem



PREFEITURA DO
RECIFE

volumétrica tanto no entorno do empreendimento quanto em outro prédio comercial, para referenciar número de acessos/saídas, o que ensejou balanceamento de saídas para as duas ruas e concentração de acessos pela Rua Oliveira Góes, menos comprometida que a Rua do Chacon, onde existe um Colégio. Estão previstas baias nos acessos. Houve recomendação, no relatório da DIRMAM/SEMAM, sobre replantio de árvores na proporção de duas plantadas para uma erradicada, já atendido no projeto de arquitetura. Também há recomendação sobre manutenção da rede coletora de esgotos. Quanto ao período da construção, há recomendação para racionalizar as descargas de materiais, especialmente pela Rua do Chacon. Recomenda-se ainda, à requerente Dalla Nora Engenharia Ltda., adotar a limpeza dos trechos de ruas impactadas durante a obra, inclusive mantendo as bocas de lobo desobstruídas de folhas, areia, etc assim como uma sinalização bem conservada. Considerando os pareceres técnicos dos vários setores já elencados, sugerimos aprovação do CDU, que deverá oportunamente comprometer a requerente com as recomendações contidas em todo o processo. Atenciosamente, Félix Cantalício Sampaio de Sá". Concluída a leitura do parecer, Dra. Taciana deu início ao processo de discussão, passando a palavra ao conselheiro Luis De La Mora, representante do MDU/UFPE, o conselheiro falou que, "gostaria de registrar minha satisfação de estar de volta ao CDU. O Conselho é um instrumento que considero estar cada vez mais aperfeiçoado. Quero parabenizar o empreendedor pela preocupação de minimizar com ações que vão facilitar o fluxo viário no local. Embora enquanto o conselheiro Félix fazia a leitura do seu parecer, tive algumas dúvidas, por esta razão, solicito esclarecimentos. A primeira é que, na apresentação, o terreno foi mostrado com 2.937,50m², e no parecer do relator, com 1.960,98m²". Em seguida, fez alguns cálculos utilizando o coeficiente de ocupação. "Está se considerando área construída total? Outra questão, o parecer do processo analisado anteriormente solicitou modificação de trânsito. No processo, ora, em análise, na Rua do Chacon, primeiro: não consta apenas uma escola, e sim, duas. Atualmente esta rua já é um caos. Com um empreendimento desse porte, será um caos maior ainda". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Ney Brito Dantas, representante do CREA/PE. "Concordo plenamente com as colocações feitas pelo conselheiro De La Mora, sobre a questão do trânsito. Há quinze anos atrás, tive oportunidade de realizar uma restauração num casario naquela área, na época já havia grande dificuldade em transportar o material necessário. O parecer da CTTU não me pareceu conclusivo. Gostaria muito de saber o horário e local das contagens mencionadas pela CTTU. O projeto é muito bom, mas deveria ser em outro local". Dando prosseguimento, Dra. Taciana passou a palavra ao conselheiro João Domingos Petribú da Costa Azevedo, representante do IAB/PE, que iniciou saudando a todos pelo início dos trabalhos do ano de 2011. "Lamento não ter podido estar na última reunião do Conselho, realizada em dezembro p.p. Gostaria de esclarecer uma consideração do Prof. De La Mora. Pelo Plano Diretor, houve uma alteração dos índices. Antigamente no coeficiente de utilização, o limitador do quanto você pode construir, era um índice multiplicado pela área do terreno, dependendo da zona você tinha modificação em relação ao estacionamento, mas, isso era um limitador de construção. No Plano Diretor novo houve uma redução desses índices, e hoje, adota-se uma metodologia da ABNT, que limita esse coeficiente às áreas privativas e não às áreas construídas. Outra questão também, diz respeito à área global. Os acessos estão neste contexto. Essa área não



PREFEITURA DO
RECIFE

entra dentro do coeficiente de utilização. Os números tendem a aparecer um pouco maiores. Um estacionamento de uma área descoberta, agora será computado como área global. Para mim, a grande questão está na definição de zoneamento na Zona de Ambiente Natural – ZAN. A Lei da ARU, determinou nos 12 bairros que a compõem, a definição de três zonas, SRU 1, 2 e 3, cada uma com parâmetros distintos. O terreno do projeto em foco, está localizado na SRU 3, a mais restritiva. Uma coisa mais específica, mais detalhada. Na categoria da via, salvo engano, se tinha como solo natural 60% e com parâmetro de coeficiente de utilização 2. Esse 2 era pra tudo, tudo estava dentro dele. No Plano Diretor novo, foi colocada a área ZAN. Nesta Zona, a taxa de solo natural passa para 50%. Ou seja, houve uma redução. Entendo até que isso seja positivo. Votando a ARU, a taxa de solo natural, 50% imposta, vem gerando uma série de irregularidades. Na ZAN permite 1,5, mas, na área privativa (coeficiente de utilização). É como muito pesar, devido ao projeto apresentado, mas ao meu ver, há uma incompatibilidade nas duas legislações. Quanto ao empreendimento, discordo até dos conselheiros que me antecederam a palavra, acho viável a localização. O parecer da SAJ, para mim, não ficou claro. (No caso de ZAN x ZAC Controlada 2 (Nos casos em que há sobreposição da ZAN com a ZAC C2 (inciso 5, art. 222, Lei Nº 17.511/08) ou nos casos onde o imóvel encontra-se localizado, parte em ZAC C2 e parte em ZAN, deverão ser adotados os índices urbanísticos previstos para a ZAN e demais normas e parâmetros previstos para a ZAC C2, desde que não conflitantes com os da ZAN. Deve ficar claro que: o que estiver definido para a ZAC C2 e não estiver definido para a ZAN, não representa conflito, não obstante inexistir com a ZAN qualquer incompatibilidade, há exemplo de gabarito que deverá ser adotado o da ZAC C2. Independente da zona, se a quadra é classificada como SSA 1, pela Lei Nº 16.930/2003, deverá ser efetuado o PRAV). Na Gerência de Normatização, a informação que tive foi que era mais restritivo, mas a SAJ divulgou um Parecer invertendo. Como fica isso?” Respondendo primeiro a colocação do conselheiro Luis De La Mora sobre o tamanho da área do terreno, Dra. Taciana falou que, “na verdade, houve uma falha no Parecer Urbanístico da DIRURB. A análise feita pela Regional foi de 1.960,98m². Faremos à correção. Obrigada pela atenção. Quanto a Rua do Chacon, depois de ouvir mais conselheiros, poderíamos conversar sobre que ações mitigadoras seriam pertinentes. Já existem ações mitigadoras propostas pela GOPV[®] 2.1 - Implantação da sinalização de tráfego necessária à operação do binário das Ruas Chacon com Oliveira Góes previsto nos estudos de circulação para a área, ou seja, sinalizações: gráfica, indicativa, regulamentar e semaforica. 2.2 – Dotar os passeios do entorno à acessibilidade (atendendo a lei). Em relação a disponibilizar no site da Prefeitura, Lei e Pareceres, Informo ao conselheiro João Domingos que, as Leis constam no site da Prefeitura. Já os pareceres da CCU e do CDU na verdade eles estão disponíveis para a sociedade, uma vez que cada um de vocês representa uma Instituição dentro da sociedade. Os pareceres internos, teremos que pensar um caminho para acessá-los. A Prefeitura tem como prática, se há algum conflito, prevalece a legislação mais restritiva. Isso nem sempre representa o que se queria para a área. Houve uma discussão conjunta DIRURB, DIRCON e SAJ, para definição da Zona de Ambiente Natural - ZAN, para a ZAC (Controlada 1, Moderada e Restrita), para a Zona Especial – ZE. Foram necessários seis, entre Pareceres e Encaminhamentos da SAJ, para que pudessemos adotar procedimentos de análise: 1. ZAN x ZAC (Controlada 1, Moderada e Restrita). 2.



PREFEITURA DO
RECIFE

ZAN x ZAC Controlada 2. 3. ZAN x ZE. ZEIS ou ZEPH – SPR, deverá ser ouvido o órgão competente. Tratando-se de ZEPH – SPA, deverá ser atendido o disposto no inciso 6, do art. 222 da Lei Nº 17.511/2008. Agora, para calcular o coeficiente, se utilizo o coeficiente da ZAN, que é de 1,5, menor do que o da ARU que é 2,0, não posso usar o coeficiente da ZAN com a regra da ARU. Seria uma incoerência. O projeto como é inserido numa ZAN, é de 1,5 e depois computar as vagas de garagem”. Passando em seguida, a palavra ao conselheiro João Domingos – IAB/PE. “O problema é que o Plano Diretor foi aprovado em dezembro de 2008 e a LUOS ainda não foi revisada como manda a legislação. O Plano Diretor tentou ser uma LUOS, definindo parâmetros. Quando se define um parâmetro e um coeficiente de utilização, está, num certo sentido, criando-se uma massa. Não estou de forma nenhuma questionando o projeto. Questiono juridicamente o parecer dado pela SAJ, vai de encontro o que estabelece a lei vigente. Posso até acionar o Ministério Público para saber como a cidade está sendo gerida”. Passando a palavra ao conselheiro Ney Dantas – CREA. “O receio é que haja precedentes em análises de outros projetos dessa natureza. Questiono também, e gostaria de saber se a SAJ tem poder para legislar em casos como esse”. Em seguida, Dra. Taciana informou aos conselheiros João Domingos e Ney Dantas, que a SAJ tem sim, poder e competência de esclarecer e interpretar a legislação dentro do município. O Plano Diretor como é uma lei maior, está acima da Lei da ARU. Por isso que a SAJ está afirmando que prevalece a ZAN. O que estiver numa determinada lei abaixo do Plano Diretor, que não for conflitante, deve ser adotado, no caso específico é o gabarito. Prevalece o que está na ZAN porque está dentro do Plano Diretor, que é a lei maior. Dentro da ZAN o gabarito é livre, e a ARU determina o gabarito de acordo com a largura da rua. Em relação a lei não ser clara, é muito difícil. Os arquitetos são criativos, a cidade muito dinâmica e a lei nunca vai ser clara. Por esta razão, existe a Comissão Urbanística- CCU, o CDU, uma Diretoria, Assessoria, um Colegiado, para discutir exaustivamente. Em relação ao conselheiro João Domingo quando falou, que estamos criando um monstro, se de fato isso existe, que não creio, o Plano Diretor deverá ser todo revisto. Realmente precisamos liberar as vagas do coeficiente, pois vaga não cria problema, muito pelo contrário, minimiza. Concordo com a proposta do Plano Diretor de não computar vagas. Com relação a ARU, estou usando o coeficiente 1,5 que é do Plano Diretor e estou usando a maneira de calcular do Plano Diretor, ou seja, do mesmo instrumento. A única diferença é que estou limitando a altura do prédio. Fora isso existe outro limitador, que é a taxa do solo natural. Só posso ocupar 50% do terreno, os outros 50% tenho que deixar como solo natural. Uma grande limitação”. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Eduardo Fernandes de Moura, representante da ABIH. “Quero registrar a demora que o empreendedor passa para que o processo chegue ao CDU, tramitação final. Os trâmites não dependem exclusivamente da Prefeitura, existem outras instâncias. Na Prefeitura os critérios, as análises, são muito rigorosos. Fico tranquilo em votar a favor desse projeto, e aproveito a oportunidade para parabenizar a Construtora Dalla Nora. Na realidade, esse empreendimento mitiga a questão da acessibilidade. Traz um serviço à localidade que ainda não possuía. O horário de funcionamento de um estabelecimento empresarial não conflita com horário de colégio. É um empreendimento de pequeno porte, que com certeza as pessoas irão a ele andando mesmo, sem necessidade de carro”. Passando em seguida, ao Vereador Augusto Carreras, representante da CMR, que fez



PREFEITURA DO
RECIFE

questionamentos sobre o sistema viário e criticou o parecer fornecido pela CTTU, alegando que o mesmo não era esclarecedor. Por esta razão, o vereador Augusto Carreras solicitou vistas ao processo. Quando tomou conhecimento que o Regimento Interno do CDU, não tratava especificamente sobre pedido de vistas, que quando isso acontecia era respeitado o Art. 39 do Capítulo VI – Das Disposições Gerais e Finais, que diz: “os casos omissos neste Regimento serão resolvidos pelo Pleno do CDU, observada a votação da maioria simples dos conselheiros presentes, respeitadas as normais e regulamentares pertinentes”. Ficou surpreso e retirou seu pedido de vistas. Alegando que sua solicitação, seu pedido de vistas não deveria ser consultado, e sim fornecido com autorização da Presidente. Dando continuidade, Dra. Taciana passou a palavra ao conselheiro Augusto Ferreira de Carvalho Lócio, representante da OAB/PE. “Esclareço que quando afirmei que a SAJ tem competência final de interpretação sobre o plano diretor da cidade, essa restringe-se ao âmbito administrativo municipal. Sobre o CDU entendo que não se encontra vinculada ao parecer da SAJ sobre determinado projeto, pois trata-se de Comissão composta por várias instituições da sociedade para deliberar sobre o impacto de determinado projeto e regularidade do processo de aprovação. Saliento, também, que os pareceres integrantes do processo devem ser satisfatórios, pois para se ter uma conclusão parte-se das premissas analisadas e essas devem estar devidamente consignadas nos pareceres estudados pela CDU, o que não se verificou no parecer da CTTU, conforme constatado por vários colegas da comissão e por mim nesta reunião. Informo também ser de obrigação dos integrantes da CDU, conforme o artigo 11, III, do Regimento, requer informações, diligências e providências à Presidente do CDU e outras autoridades, para melhor desempenho de suas atividades. Portanto, adianto meu voto para requer um novo parecer, mais detalhado sobre o impacto de trânsito do projeto a ser apresentado, pois não há como se tomar uma decisão concreta e definitiva nesta sessão com as informações evasivas apresentadas no parecer da CTTU sobre o impacto do empreendimento do trânsito do local, por falta de elementos necessários para uma conclusão. Em sendo indeferido tal requerimento, voto contra o parecer que pugna pela aprovação do projeto”. Passando a palavra à conselheira Sueny Barkokebas Cavalcanti, representante da Secretaria de Educação. “Minha fala será mais voltada para o fluxo, razão pela qual faço algumas reflexões. Concordo que para analisarmos qualquer projeto, temos que ter claro as decisões da legislação. Momento até de estudo do Conselho sobre a legislação pertinente. Na realidade, talvez seja uma questão de hierarquia, mas o parecer da SAJ levou a uma série de discussões, hoje, no Conselho. Foi mencionado pelo conselheiro Luís/MDU, sugestões para minimizar o fluxo do trânsito. Ouvi também, o representante da Câmara e da OAB concordarem numa solicitação de pedido de vistas devido ao parecer da CTTU não estar muito claro. Pergunto: é anulando um projeto que vamos resolver o problema do trânsito? Ou devemos em outro momento discutir o sistema viário da cidade como um todo? Desta maneira, sem prejudicar o empreendimento, que não pode ser penalizado por uma situação que não é de sua competência”. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Gleyson Vitorino de Farias, representante da FEMICRO, que iniciou sua fala desejando a todos um bom início de trabalho no ano em curso. “Gostaria de fazer duas pontuações: problemas sobre divergências na legislação, como serão resolvidas no Conselho? O CDU tem competência para determinar alguma coisa dentro do



PREFEITURA DO
RECIFE

projeto? Em relação à determinação da SAJ, o CDU teria competência para restringi-la? Sinto falta da presença da CTTU nesta reunião e, em muitas outras. Preciso aprender como trazer para o Conselho de Desenvolvimento Urbano, a questão do trânsito como desenvolvimento para a cidade. Concordo que o parecer da CTTU não está convincente". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Félix Sá da ADEMI, que falou, "não sou arquiteto, mas entendo que se precisa de normas claras. O conselheiro João Domingos vem atirando num alvo que na verdade merece ser abordado. Contudo, o conselheiro vem atingindo o empreendedor, que já peregrinou por mais de um ano numa tramitação penosa. Na realidade o projeto é gerador de desenvolvimento, emprego e renda. Não tem nenhuma responsabilidade pela redução do IPI para os fabricantes de automóveis, muito menos com a facilidade de crédito que foi feita no País inteiro, enchendo as cidades de automóveis. Com relação às propostas de mitigação da GOPV, já foram adotadas, recomendadas no meu parecer. O empreendedor não pode pagar o preço, pela ausência da CTTU. Realmente devemos cobrar os esclarecimentos das regras. Nesse empreendimento, o índice de possibilidade de construção, foi reduzido de 2 para 1,5. E, 1,5 atingindo só a área privativa, não incluindo a área de vagas de estacionamento. O gabarito foi atingido também, de forma mais rigorosa. Todos os órgãos da Prefeitura opinaram sobre o projeto em pauta. O empreendedor apresentou um vasto Memorial de Impacto, com pesquisa de fluxo, em local e hora determinados. Com referências de outros prédios, como parâmetros para estudo de tráfego. Se a CTTU forneceu um parecer sucinto, mas deve ter manuseado o Memorial de Impacto do empreendimento, e considerado tudo que existe nele". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Marco Aurélio Mayrinck Estela de Melo, representante do SINDUSCON. "Penalizar esse, ou qualquer outro empreendimento por questão de trânsito na cidade, é muito complicado, talvez injusto. Todos sabem como se portam hoje os guardas de trânsito. Eles não têm o objetivo de ajudar, assim minimizando os transtornos do trânsito. O único objetivo, é multar. Solicito e já solicitei em outras reuniões, que conste na pauta a presença da CTTU, relatando para nós, quais suas atribuições, funções, o que ela faz, ou melhor, se propõe a fazer. Outra coisa, empreendimento empresarial não traz problemas para o trânsito". Dando prosseguimento, Dra. Taciana passou a palavra à conselheira Jucineide França Vilar Paes de Andrade, representante da Secretaria de Serviços Públicos. "Estamos discutindo muito mais um problema interno, que é o parecer da CTTU, alegando não está conclusivo, do que o projeto propriamente dito. Vimos que o mesmo atendeu a todos os trâmites e irá gerar emprego. Tenho conversado internamente no Conselho, e na minha Secretaria de origem, que, quem deveria estar representando a Secretaria de Serviços Públicos no CDU, era a CTTU. Em outras reuniões tivemos dúvidas, questionamentos, que deveriam ser respondidos pela CTTU. Solicito que a CTTU venha ao Conselho dar todos os esclarecimentos necessários". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Marco Aurélio de Farias Costa, representante da CEF. "Farei um comentário ao conselheiro relator sobre a questão do acesso ao crédito, está em condições às unidades produtivas. É importante lembramos disso. Existe no processo um parecer da GOPV que recomenda ações mitigadoras. Pergunto: recomendação ou condicionamento deverá existir em qualquer projeto de impacto? Pois, no mesmo relatório, enquanto a GOPV recomenda ações mitigadoras, diz também, quando se refere (Às condições de acesso ao empreendimento), que não



PREFEITURA DO
RECIFE

irá provocar problemas relevantes, por apresentarem volumes de tráfego baixo. Para mim, a fundamentação não está sendo coerente. Vejo que hoje, a discussão no Conselho está sendo sobre trânsito, em nenhum momento, até agora, opina, se estamos de acordo ou não com as ações mitigadoras recomendadas pela GOPV. As demais exigências das tramitações do processo ficaram claras que foram atendidas na leitura do conselheiro relator. Outra coisa, ou acreditamos nos pareceres existentes no processo, ou não sei como poderemos analisá-lo. Solicitar estudos para verificar a veracidade da informação, não tem sentido. Fico totalmente a vontade para votar a favor do empreendimento". Neste momento, Dra. Taciana lembrou aos conselheiros que existe o Memorial de Impacto anexado ao processo. "Como normalmente é um documento com muitas folhas, não temos condições de encaminhá-lo a todos os conselheiros. Poderemos solicitar um maior número de exemplares aos empresários, ou talvez, melhor, pedir que nos mandem digitalmente, dessa maneira poderemos remetê-los a todos. Quanto à questão da competência do CDU, os projetos que vêm ao Conselho, são devido aos impactos que geram na cidade. Com toda a tramitação, ou seja, com todos os pareceres pertinentes. Aqui, definiremos, ratificaremos as ações mitigadoras, ou mesmo, sugerimos outras. Quanto ao processo em pauta, comunico ao conselheiro João Domingos, que ele pode ter acesso a todos os pareceres e encaminhamentos da SAJ, citados no documento da Definição de Zoneamento, Plano Diretor. Informo também que, a definição da SAJ está sendo adotada na DIRCON, em todas as Regionais, na DIRURB, enfim, pela Prefeitura do Recife". Passando em seguida a palavra ao conselheiro Augusto Carreras – CMR, que registrou, "não sou contra o projeto. O que venho sentindo é a falta de informações. Necessito de maior detalhamento dessas informações existentes. Não sei qual a opinião da CTTU sobre o Memorial de Impacto. Como também, maiores detalhamentos das ações mitigadoras propostas pela GOPV. Não estamos aqui apenas para ratificar os pareceres fornecidos. O CDU tem uma competência muito maior". Neste momento a conselheira Ana Clara – CONDEPE/FIDEM, registrou que também gostaria de maiores detalhamentos das ações mitigadoras. "Dessa maneira vamos votar sempre bem mais balizados". Continuando, Dra. Taciana passou a palavra à conselheira Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ. "Concordo plenamente com tudo o que falaram da CTTU. Ela não cuida de nada do que deveria cuidar. Outra coisa, muitas vezes a CTTU dá um tipo de parecer contrário ao parecer da GOPV. Acho que a CTTU tem medo de vir ao Conselho. Nós do Conselho quando temos reunião para analisar projeto de impacto, ficamos como vaca de presépio. Concordando com todos os pareceres que constam do processo. Quando algum conselheiro pede vistas, dizem que o Regimento não dispõe de informações sobre pedido de vistas, e que existe um artigo que fala que os casos omissos têm que ser decidido por votação. Aproveito e solicito cópia desse Regimento. Quero parabenizar a Câmara por ter mandado um representante, pois antes nunca vinha". Passando a palavra ao conselheiro Marco Aurélio - SINDUSCON, que falou sobre o tempo que um processo leva tramitando na Prefeitura. Na última instância, neste momento o empresário já está com a língua no chão. Quando chega à secretaria do Conselho, deveria existir um tempo maior para que o conselheiro relator pudesse se dedicar, se debruçar mais sobre ele, assim, com condições de elaborar um parecer mais detalhado, rico, conclusivo. Por isso, sugiro que quando um projeto de impacto chegar ao CDU, seja reservado de 30 a 45 dias para que, não só o conselheiro relator e

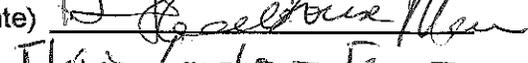
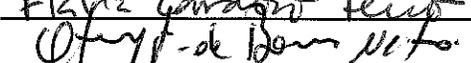
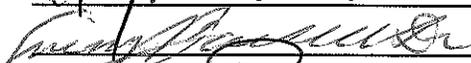
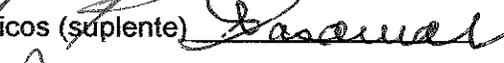
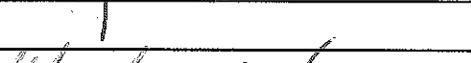
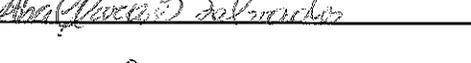
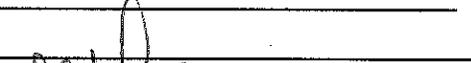
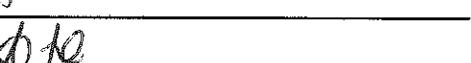
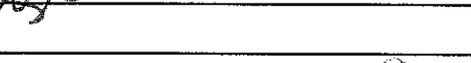
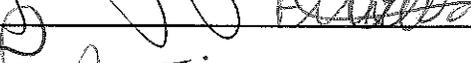
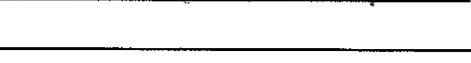
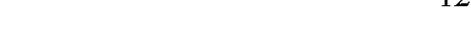


PREFEITURA DO
RECIFE

todos os demais membros possam ter acesso ao processo como todo. Ao Memorial de Impacto, ao corpo do processo e as plantas". Passando em seguida a palavra à conselheira Flaviana – URB, que registrou, "sinto falta em relação às ações mitigadoras sugeridas, do prazo para realizações, implantações. É importante que ela fique vinculada, talvez, à licença de construção". Em seguida, Dra. Taciana passou a palavra ao conselheiro João Domingos – IAB/PE. "Sobre os trâmites para facilitar os encaminhamentos, a sugestão que farei pode ser votada, acatada pela mesa. A partir de hoje, todos os projetos de impacto, os empreendedores responsáveis terão que disponibilizar online, o Memorial de Impacto. Outra questão, os pareceres dos conselheiros relatores cheguem aos demais membros do Conselho, pelo menos cinco dias antes da reunião, pois os pareceres desses dois processos, só chegaram a nós, conselheiros, no dia de ontem". Neste momento, a secretária executiva do Conselho informou ao conselheiro que os referidos pareceres só chegaram ao CDU, na tarde do dia de ontem, quinta-feira. Mesmo fora do horário do expediente do Conselho, os pareceres foram remetidos a todos os conselheiros. Complementando a fala da secretária, a presidente em exercício, Dra. Taciana, falou que, "por várias vezes, ouvi de vocês, conselheiros, críticas ao tempo que um processo tramita na Prefeitura. Um empreendimento de impacto tem que ser bem amadurecido, em cada instância que passa. Mas, quando chega ao CDU, o responsável pelo empreendimento pressiona a secretária do Conselho, justificando haver prazo e financiamento a cumprir. Outra dificuldade é que muitas vezes não podemos contar com alguns membros do Conselho, para elaboração de parecer. Iremos assumir os prazos determinados por vocês, vamos ter novas posturas e como falei anteriormente, assegurar que na próxima reunião, possamos discutir propostas de novos procedimentos para o Conselho. Em relação ao pedido de vistas, lembro que na última reunião existiu uma votação para que o Pleno decidisse se concederia, ou não, o pedido de vistas, baseado no Art. 39 do CAPÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS do Regimento Interno do CDU". Neste momento, a presidente solicitou permissão aos conselheiros para passar a palavra ao Dr. Ricardo Dalla Nora, responsável pelo empreendimento. "Como recifense, fizemos esse processo como muito cuidado, com muito carinho, com muito amor. Quando fizemos um empreendimento também de impacto, no bairro da Tamarineira, houve uma procura muito grande para que nós construíssemos novas edificações empresariais. Pessoas moradoras do próprio bairro, e dos que circundam. Iremos realizar esse empresarial no Poço da Panela, com certeza, atendendo aos moradores do local e, dos bairros mais próximos. Com o processo, tramitamos em todos os órgãos pertinentes da Prefeitura, que com certeza são capazes. De nossa parte, houve muita consciência de realizar um empreendimento compatível com o local. Realmente o trânsito da cidade do Recife vem crescendo muito, causando de fato grandes transtornos aos condutores e pedestres. Tenham certeza, nosso empreendimento está totalmente dentro da lei". Concluída a fala do empreendedor, Dra. Taciana agradeceu a participação do Dr. Dalla Nora, e retomando a reunião, acatou a sugestão dos conselheiros que constasse na pauta da próxima reunião, um disciplinamento do pedido de vistas, com todos os detalhamentos necessários. Que segundo o conselheiro vereador, Augusto Carreras, o Pleno tem poder de definir uma questão interna como pedido de vistas. Foi sugerido também, que seja discutido o papel, a competência do CDU. O conselheiro vereador, Augusto Carreras lembrou que o Conselho pode propor, mas a definição é da Câmara,


 PREFEITURA DO
RECIFE

pois neste caso, é lei. Concluída a discussão, Dra. Taciana colocou em votação o parecer do conselheiro relator, Félix Cantalício Sampaio de Sá, representante da ADEMI/PE. O parecer do conselheiro relator foi aprovado por 13 (treze) votos a favor, 06 (seis) votos contra e 01 (uma) abstenção. Antes de encerrar a reunião, a presidente em exercício, registrou que a Licença de Construção dos dois processos está condicionada à apresentação do Termo de Compromisso referente às ações mitigadoras. Finalizando a reunião, Dra. Taciana Sotto Mayor agendou para o dia 25 de março a próxima Reunião Ordinária do Conselho. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião e, eu Graça Sá Barreto, Secretária Executiva, lavrei a presente Ata, que vai assinada pelos conselheiros presentes. Recife, 18 de fevereiro de 2011.

- Taciana Maria Sotto Mayor – Presidente (em exercício) 
- Márcia Vasconcellos Tavares de Melo – SCDUO (suplente) 
- Fábio Henrique de Souza Macêdo – Sec. Finanças (suplente) 
- Flávia Cardoso Ferro – Sec. Assistência Social (titular) 
- Otoniel Freire de Barros Neto – Sec. Saúde (titular) 
- Sueny Barkokebas Cavalcanti – Sec. Educação (suplente) 
- Jucineide França Vilar Paes de Andrade – Sec. Serv. Públicos (suplente) 
- Virginia Maria Marques de Souza – Sec. Turismo (suplente) 
- José Fernando de Souza Paz – SANEAR (titular) 
- Flaviana Gomes da Silva – URB/Recife (suplente) 
- Augusto Carreras – CMR (titular) 
- Marco Aurélio de Farias Costa – CEF (suplente) 
- Ana Clara Bispo Salvador – CONDEPE/FIDEM (titular) 
- Luis de la Mora – MDU/UFPE (titular) 
- Marco Aurélio M. Estela de Melo – SINDUSCON (titular) 
- Eduardo José Pereira de Oliveira – CDL/Recife (suplente) 
- Gleyson Vitorino de Farias – FEMICRO (suplente) 
- Ney Brito Dantas – CREA/PE (suplente) 
- Augusto Ferreira de Carvalho Lócio – OAB/PE (titular) 
- Antônio Xavier de Moraes – CUT/PE (titular) 
- João Domingos Costa Azevedo – IAB/PE (titular) 
- Félix Cantalício Sampaio de Sá – ADEMI/PE (titular) 
- Eduardo Fernandes de Moura – ABIH (suplente) 
- Maria Lúcia da Silva – FIJ (titular)
- Antônio Carlos Santiago dos Santos – MNLM (titular)