



Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU
Ata da 1ª (Primeira) Reunião Extraordinária
Dia 30 de março de 2012

Às 09:30 (nove e trinta) horas do dia 30 de março de 2012 (dois mil e doze), 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 suplente da presidente, Dra. Taciana Sotto Mayor. Havendo número legal, a presidente declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da pauta: 1) Aprovação/Assinatura da Ata da 196ª Reunião Ordinária, realizada no dia 02 de março de 2011. 2) Análise do processo nº 07.03392.5.08 – Construção de um mini mercado a ser edificado na Av. Rui Barbosa, onde existiu o nº 551, Graças. Relator, conselheiro arquiteto João Geráldo Siqueira de Almeida, representante da ACP. 3) Apresentação das Ações Mitigadoras - Anos 2010 e 2011. 4) Informes/Outros. Estiveram presentes os conselheiros: Dra. Taciana Sotto Mayor, suplente da presidente do CDU, Dra. Márcia Vasconcellos Tavares de Melo, Assessora da DIRCON/SCDUO (titular), Dr. Jorge de Araújo Lima Filho, representante da Secretaria de Finanças (suplente), Dr. Antônio Muniz da Silva, Assessor Técnico da Sec. Assistência Social (suplente), Dr. Luiz Cláudio de Farias Júnior, Procurador Judicial - Sec. Assuntos Jurídicos (suplente), Dr. Antônio Valdo de Alencar, representante da EMLURB- Sec. Serviços Públicos (titular), Dra. Marta Rejane Lima, representante 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, Coordenadora de Planos e Projetos Integrados – CPP-URB/Recife (suplente), Dr. Marco Aurélio de Farias Costa, representante da CEF (suplente), Dr. Paulo José Pessoa Monteiro, representante do CDL/Recife (titular), Dr. João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP (titular), Dr. Miguel Romualdo de Medeiros, representante do CORECON/PE (titular), Sr. Jorge Luiz Dantas Roma, representante da CUT/PE (suplente), Dr. Cristiano Felipe Borba do Nascimento, representante do IAB/PE (titular), Dr. Eduardo Fernandes de Moura, representante da ABIH (suplente), e a Sra. Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ (titular). A seguir, Dra. Taciana passou para o primeiro item da pauta - Aprovação/Assinatura da Ata da 196ª Reunião Ordinária, realizada no dia 02 de março de 2011. Ata aprovada. Continuando, passou para o segundo item da pauta - Análise do processo nº 07.03392.5.08 – Construção de um mini mercado a ser edificado na Av. Rui Barbosa, onde existiu o nº 551, Graças, convidando a arquiteta do empreendimento, Dra. Fernanda Pacheco, para fazer a apresentação visual projeto. A arquiteta iniciou falando que, "O projeto está inserido em um terreno que possui uma área de 1.281,69m², com uma construção total de 2.224,09m² de área, dispostos em três pavimentos: Semi-enterrando 800,84m², Pavimento Térreo 800,84m² e Pavimento Superior 622,41m². Consta também área de Solo Natural de 270,60m² e Permeável 61,11m², perfazendo uma área total de 331,71m²". Em seguida, apresentou imagens das plantas de situação, do semi-enterrado, salão de venda, e da corte e fachada. Apresentação em anexo. Após a apresentação, a suplente da presidente solicitou ao conselheiro relator, arquiteto João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP, que fizesse a leitura do seu parecer. "Ao CDU – Conselho de Desenvolvimento Urbano da Cidade do Recife. PARECER PROCESSO: 07.03392.5.08. COMÉRCIO VAREJISTA – SUPERMERCADO. Relator: João Geraldo Siqueira de Almeida – ACP. Interessado: Elias Francisco de Oliveira Neto. O PROCESSO. O presente processo trata de Aprovação de Projeto Inicial para construção de um Comércio varejista Tipo



PREFEITURA DO
RECIFE

Supermercado, sendo a parte interessada o Sr. Elias Francisco de Oliveira Neto. O projeto para o empreendimento foi dado entrada na 1ª Regional da DIRCON em 21/02/2008, e deverá ser construído em um terreno onde existe a casa nº551 da Av. Rui Barbosa, a ser demolida, situada na quadra compreendida entre a Rua das Graças e esquina com a Rua Cardeal Arcoverde, no Bairro das Graças, nesta cidade. Ao fundo limita-se com as Edificações de nº68 e 68f, facejando no seu lado esquerdo com uma edificação multifamiliar de nº579. Conforme a Lei 16.719/01, trata-se de imóvel localizado em zoneamento definido como ARU-SR1(Corredor de Transporte Urbano Principal) Categorias das vias A e B, respectivamente e atualmente classificada como ZAC-Controlada 2. De acordo com Lei Nº16.719/01 no Parágrafo Único do Art. 25, Inciso III, que projetos localizados em -ARU e classificados com *Atividades como Shopping Centers, Supermercados, Centrais de Carga, Centrais de Abastecimento, Estações de Tratamento, Terminais de Transportes, Centros de Diversões, Cemitérios, Presídios, mesmo quando apresentem dimensões menores que aquelas definidas nos incisos anteriores, bem como aqueles que por sua natureza ou condições requeiram análises específicas por parte dos órgãos competentes do Município*, serão considerados Empreendimentos de Impacto, exigindo a apresentação de Memorial de Impacto do empreendimento e sua aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano, CDU.

CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO. O projeto está inserido em um terreno que possui uma área de 1.281,69m², com uma construção total de 2.224,09m² de área, dispostos em três pavimentos: Semi-enterrando 800,84m², Pavimento Térreo 800,84m² e Pavimento Superior 622,41m². Consta também área de Solo Natural de 270,60m² e Permeável 61,11m², perfazendo uma área total de 331,71m².

TRÂMITES DO PROCESSO. Ocorre que este processo antes do seu início, o requerente ingressou em 27/07/2007, com documento especial sob nº 07.24421.6.07, solicitando o cálculo das áreas de estacionamento para o empreendimento de comércio varejista de gêneros alimentícios de 1/30m² de área construída, e não 1/20m²(Supermercado). O processo é dado ao requerente favorável, em face do parecer da GOPV em 08/10/07, entendendo como empreendimento de pequeno porte. Com o ingresso deste processo e iniciando os trâmites administrativos, a GCU em 16/05/08, solicita uma análise e parecer ao Colegiado, quanto à aceitação ou não da proposta do requerente para cálculo de vagas. Em 04/06/08 o Colegiado Técnico da DIRCON, reencaminha o processo à GOPV, solicitando um novo parecer quanto a *Classificação de Atividades*, cuja proposta diverge daquela aprovada por aquela gerência em documento especial. Em 10/06/08 a GOPV reafirma o parecer anterior e verifica que as plantas anexadas para aprovação do empreendimento, continuam atendendo as exigências solicitadas em documento especial. A baia de desaceleração (2,50m) solicitada para minimizar as possíveis interferências de entrada e saída de veículos, bem como as dimensões de acesso e circulação de veículos e carga e descarga foram também atendidas. No presente processo datado em 11/08/08 o requerente anexou Memorial Descritivo, Ofício nº 27/08 da COMPESA, Diário Oficial de 02/08/08 e Memorial Justificativo de Impacto. Já em 29/08/08 é anexada à declaração da CELPE, referente à demanda de energia elétrica. A CTTU exigiu em 29/08/08, após solicitação de um parecer da DIRURB, uma baia também para Av. Rui Barbosa, para alargar a via e melhorar o fluxo de veículos que converge à direita na Rua Cardeal Arcoverde e conclui que com esta e outras pequenas modificações *em seu equipamento comercial em pauta terá impacto na circulação da área minorado pelas intervenções recomendadas*. As solicitações e recomendações foram atendidas em 10/11/08. A DIRURB/SPPODUA em 19/08/08 encaminha o processo a Gerência de Normatização (GNA) e solicita parecer quanto



PREFEITURA DO
RECIFE

classificação da atividade e o cálculo do número de vagas em Empreendimentos com previsão para depósito. Por sua vez, retorna com o parecer da GNA em 11/11/08, *considerando ser razoável, para efeito de cálculo de vagas de estacionamento, a área correspondente ao Térreo (800,84m²) com todos os compartimentos da mesma* e que o empreendimento, descrito no memorial, comportará veículos, para carga e descarga, de pequeno porte, por se tratar de uma rede de lojas ligada a uma única central de abastecimento onde é efetuada toda a preparação. Portanto, não geraria fluxo, e conseqüentemente transtorno com a entrada e saída de veículos, tornado o ambiente apenas para armazenamento de produtos. Salaria também que a atividade é classificada como Supermercado e enquadra o projeto como Empreendimento de Impacto, de acordo com a Lei Nº16.719/01 no Parágrafo Único do Art. 25, Inciso III. Desta forma, para efeito de cálculo de vagas é considerado a razão de 1/20m² chegando ao um total de 40 unidades. Finaliza a análise do processo, recomendando-o; a sua apreciação à CCU e CDU considerando os pareceres GOPV e CTTU. A Arquiteta do projeto em questão, Sra. Ivany Limongi, anexa um memorial justificativo em 03/11/08, solicitando a análise do projeto em referência, e esclarece que com as introduções de baias pela Av. Rui Barbosa e a Rua Cardeal Arcoverde, era inevitável a perda de solo natural, portanto, vem requerer, a título de compensação, (5) cinco árvores adultas no terreno. Solicita também, que devido à omissão da Lei no que tange ao quantitativo de vagas para atividade Mini mercado, já que o cálculo é computado de acordo com o exigido para Supermercado, ou seja, 01 vaga para cada 20m², *que seja considerada apenas a área do Salão de Vendas, excluindo do cômputo de vagas o depósito destinado a estocagem dos produtos comercializados.* Entretanto, a DIRURB e a GNA em seus pareceres exigem as vagas para área de todo o pavimento Térreo, ou seja, 800,84m². Em 05/11/08, para atender a cota de 19/08/08, após parecer da CTTU em 29/10/08, o requerente anexa novas plantas. Em 21/05/09 é novamente analisado pelo Colegiado Técnico da DIRCON, mas ressalta que, apesar do uso não seja desejável por conta do impacto que o mesmo representa sobre o trânsito, é favorável ao empreendimento, considerando a importância da criação de mercadinhos de bairros em lugares ditos abandonados. Entretanto coloca como fator imprescindível para realização deste equipamento, as intervenções e recomendações feitas pela GOPV e CTTU, quanto ao sistema viário e 40 vagas de estacionamento sugeridas pela GNA. Concorda também com a redução do solo natural, desde que seja proposta uma ação mitigadora, ou seja, o plantio de 5(cinco) árvores adultas, ou outro mecanismo legal que possa existir e em seguida o encaminha a CCU. A Comissão de Controle Urbanístico(CCU), em 16/06/09, na condição do seu relator, é favorável ao empreendimento, com 6(seis) votos favoráveis e 02(dois) contrários, considerando para cálculo de vagas de estacionamento o salão de vendas de 660,00m², totalizando 33 vagas. Sugere também como Ação Mitigadora o plantio de 5(cinco) árvores adultas para o déficit de solo natural.

CONCLUSÃO. Diante das análises expostas em todo o processo, do ponto de vista urbanístico, a implantação do projeto não acarretará impactos negativos, nem por sua vez mudanças funcionais ou operacionais, ao entorno, se não vejamos: A - O referido processo cumpriu todas as exigências e trâmites para um empreendimento de impacto. B - O acesso de veículos ao estacionamento da edificação será feito pela Rua de menor hierarquia no sistema, ou seja, Rua Cardeal Arcoverde, e com baia de acesso, atendendo as exigências da GOPV-DIRURB. C - Com a implantação da baia de desaceleração na Av. Rui Barbosa, modificações recomendadas pela CTTU, terá seu impacto na circulação da área minorado para o equipamento comercial. Sendo assim, sou de parecer favorável a aprovação do empreendimento como apresentado condicionado ao atendimento de todas



PREFEITURA DO
RECIFE

as exigências, apresentadas pela GOPV e CTTU e da ação mitigadora sugerida pela GNA: Plantio de 5 árvores adultas para compensar o déficit de solo natural, devido à redução em função dos condicionantes de tráfego dos veículos. No que se refere ao número de vagas do estacionamento, salientamos que seja considerada a área do pavimento térreo (salão de vendas), ou seja, 660,37m², pois entendemos que dificilmente o depósito, a escada e o bwc's, serão convertidos em área de vendas, como também, o pavimento superior por está em nível diferente, o que dificultaria o controle de funcionamento do supermercado. Alertamos também que em função destas intervenções, o requerente deverá fazer nova demarcação do terreno a menor, garantindo assim, a permanência do passeio público com logradouro público e não como área particular. Desta forma acreditamos estar contribuindo para o interesse social e do privado. Atenciosamente, João Geraldo Siqueira de Almeida, Arquiteto e Urbanista – CREA 25.095 - D PE. Representante da ACP-PE". Concluída a leitura, Dra. Taciana deu início ao processo de discussão, passando a palavra ao conselheiro Miguel Romualdo de Medeiros, representante do CORECON/PE. "Tenho uma preocupação. O empreendimento é um mercado, um mini-mercado, ou um supermercado? Creio que ninguém gostaria de ver nenhum empreendimento naquela área, já bastante saturada. Outra coisa que me deixou preocupado, todos os elementos de análises estão referidos a 2008. E, a cidade teve um explosivo de carros. Devemos pensar melhor, antes de avaliarmos este empreendimento". Passando em seguida, a palavra ao conselheiro Cristiano Felipe Borba do Nascimento, representante do IAB/PE. "Lamento não termos todos os conselheiros hoje, presentes. Estamos vivendo um momento único na cidade. Há um número considerado de pessoas se preocupando com a cidade. O CDU chegará a um momento, que será mais cobrado. Será mais técnico, mais popular, para cumprir a função que se quer que se almeje. A legislação não atende a quem vive na cidade. O CDU terá que tomar para si mais responsabilidades. Quanto ao projeto é absolutamente lícito que as empresas procurem se instalar. A classificação se mercado, mini-mercado ou supermercado, realmente não está definida. Cada parecer classifica de uma maneira. O bairro das Graças ainda é um bairro com qualidade de vida. Ao instalar um mini-mercado, é trazer um equipamento culturalmente suburbano. Sobre o impacto de trânsito, creio que um empreendimento de outra natureza poderia ocasionar um transtorno maior. Exemplifico, a padaria Com.Pão na Av. Rosa e Silva. Quanto ao número de vagas oferecidas neste empreendimento, serão utilizadas. As pessoas não irão ao mercadinho a pé, como falou a arquiteta do empreendimento. Concordo com o parecer do conselheiro João Geraldo. Mas, nosso dever como conselheiro, é aconselhar. Corroborando com o conselheiro Miguel, o empreendimento parece não ser a proposta mais indicada para o local. Se alguma medida mitigadora existir, creio que seria a diminuição de vagas". Neste momento, Dra. Taciana solicitou a palavra e falou, "o carro é um problema para toda a cidade. O que seria melhor: lutar pelo transporte coletivo de qualidade, ou deixar de usar o carro. Este empreendimento veio para o Conselho porque será instalado na ARU. Quanto às análises terem sido feitas em 2008, o projeto ficou parado, na Prefeitura por conta das alças solicitadas pela CTTU e GOPV. Prosseguindo, passou a palavra ao conselheiro Jorge Luiz Dantas Roma, representante da CUT/PE. O Conselheiro aproveitou o momento e falou sobre três mercadinhos instalados no bairro da Imbiribeira, que beneficiam a comunidade, mas, que a DIRCON está criando problema, dificuldade. "Mini-mercado ou mercadinho, leva a uma relação familiar. Logo, não serei contra a instalação mesmo sendo na Av. Rui Barbosa. Como conselheiro tenho que observar se o empreendimento está atendendo a legislação". Continuando o conselheiro Jorge, falou sobre o caos do Bairro de Afogados, como também, da discussão existente sobre saneamento, que segundo ele, não



PREFEITURA DO

RECIFE

irá levar a nada. Passando em seguida, a palavra à conselheira Maria Lúcia da Silva, representante da FIJ. A Conselheira criticou o processo de análise dos projetos de impacto no CDU, como também, o não cumprimento das ações mitigadoras impostas, exemplificando as determinadas para o Atacado dos Presentes na, Av. Conde da Boa Vista. Fez duras críticas à DIRCON, e à CTTU, alegando não cumprirem com suas atribuições. "A fiscalização não existe. Carga e descarga dos supermercados são feitas no dia e hora que querem. Principalmente, o carro da Coca-Cola". Passando a palavra ao conselheiro Cristiano – IAB/PE. "Devido às contestações da minha fala, tenho algumas perguntas a fazer ao conselheiro Jorge. Os mercados mencionados por você são do tamanho desta sala? Provavelmente você deve conhecer os donos desses mercadinhos. A possibilidade que o pequeno se instale, mesmo que seja num bairro mais elitizado, deve ser pulverizada. Sobre os carros, gosto de dirigir. Mas, não de ficar parado nos engarrafamentos. Em relação às calçadas, as mesmas deveriam ser decentes. Prosseguindo, Dra. Taciana passou a palavra ao conselheiro Paulo José Pessoa Monteiro, representante da CDL/Recife. "Não acredito que, se inibindo as ações da iniciativa privada, a cidade vai se desenvolver. As ações solicitadas ajudarão o fluxo do veículo". Passando em seguida, a palavra ao conselheiro Antônio Valdo de Alencar, Assessor Técnico – EMLURB. "As reuniões do Conselho são muito ricas, pois procuram sempre o melhor para a cidade. Creio que, outro empreendimento tipo habitacional, por exemplo, no local, traria um grande impacto, bem pior do que um mercadinho. Quanto ao comprometimento da Prefeitura, 89% do orçamento são destinados à educação, saúde e pessoal. Gostaria de ver todos os passeios da cidade acessíveis. Infelizmente não vejo nenhuma ação mitigadora voltada para calçadas". Continuando, a suplente da presidente, passou a palavra ao conselheiro Marco Aurélio de Farias Costa, representante da CEF. "Se eu fosse morador do bairro das Graças, gostaria de ter este mercadinho no local, isso com visão da concorrência. Quanto à questão, se deve ou não ter vagas para estacionamento, na realidade tem que ter. Faço uma ressalva quanto à carga e descarga, que deverá ser feita, no dia e horário permitidos". Passando em seguida a palavra à conselheira Flaviana Gomes da Silva, representante da URB/Recife, que sugeriu que fosse decidido pelo Pleno, como ação mitigadora a requalificação da calçada de toda a quadra, tornando-a acessível e com projeto aprovado na CPA. Concluída a discussão, Dra. Taciana deu início ao processo de votação. Primeiro, colocou o parecer do conselheiro relator, arquiteto João Geraldo Siqueira de Almeida, representante da ACP, em votação. O parecer foi aprovado por 13 (treze) votos a favor, 02 (dois) votos contra e 01 (uma) abstenção. Em seguida, colocou em votação a sugestão da ação mitigadora da conselheira Flaviana – URB/Recife.- Requalificação da calçada de toda a quadra, tornando-a acessível e com projeto aprovado na CPA. A ação mitigadora foi acatada por 10 (dez) votos a favor, 02(dois) votos contra e 03(três) abstenções. Dra. Taciana lembrou que, a licença de construção estará condicionada à elaboração do Termo de Compromisso da referida ação mitigadora. A seguir, Dra. Taciana passou para o terceiro item da pauta - Apresentação das Ações Mitigadoras - Anos 2010 e 2011. Colocando na tela o Quadro com os Projetos de Impacto, que tramitaram no CDU, com Ações Mitigadoras, nos anos de 2010 e 2011. Lembrou aos conselheiros que já foram apresentadas, no Conselho, as ações mitigadoras até o ano de 2009. Quadro em anexo. Após apresentação, Dra. Taciana deu início ao processo de discussão, passando a palavra ao conselheiro Jorge Dantas Roma, representante da CUT/PE, que propôs que o conselheiro relator do projeto de impacto no Conselho, fique com a responsabilidade do acompanhamento da realização das ações mitigadoras propostas. Vários conselheiros se manifestaram falando que a


PREFEITURA DO
RECIFE

responsabilidade era do Pleno. Em seguida, o conselheiro Paulo Monteiro – CDL/Recife, falou que, “deveria ser definido no Conselho a forma, o acompanhamento, a cobrança do cumprimento das ações mitigadoras. Se não cumpridas, o Ministério Público poderia ser acionado. Gostaria também, que o CDU convocasse as empresas responsáveis pelas obras a serem instaladas no Cais José Estelita, para que pudéssemos conhecer melhor a ideia, a intenção”. Passando em seguida a palavra ao conselheiro Miguel Romualdo – CORECON/PE, que propôs que as ações mitigadoras sejam no local do empreendimento, e não em outra área. “Seria interessante que o valor fosse depositado em um fundo de administração privada. A meu ver, facilitaria a realização das obras”. Em seguida, o conselheiro Marco Aurélio da CAIXA, sugeriu que, em outros projetos, fosse incluída como ação mitigadora a adoção de uma praça. Neste momento, Dra. Taciana comunicou ao conselheiro que na Secretaria de Serviços Públicos, existe uma unidade responsável pela adoção de praça. Finalizando, a suplente da presidente agendou a próxima reunião do Conselho para o dia 27 de abril. 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, 30 de março de 2012.

Taciana Sotto Mayor – Suplente da Presidente

Márcia Vasconcellos Tavares de Melo – SCDUO (titular)

Jorge de Araújo Lima Filho – Sec. Finanças (suplente)

Antônio Muniz da Silva – Sec. Assistência Social (suplente)

Luiz Cláudio de Farias Júnior – SAJ (suplente)

Antônio Valdo de Alencar – Serviços Públicos (titular)

Marta Rejane Lima – Sec. Turismo (suplente)

José Fernando de Souza Paz – SANEAR (titular)

Flaviana Gomes da Silva – URB/Recife (suplente)

Marco Aurélio de Farias Costa – CEF (suplente)

Paulo José Pessoa Monteiro – CDL/Recife (titular)

João Geraldo Siqueira de Almeida – ACP (titular)

Miguel Romualdo de Medeiros – CORECON/PE (titular)

Jorge Luiz Dantas Roma – CUT/PE (suplente)

Cristiano Felipe Borba do Nascimento – IAB/PE (titular)

Eduardo Fernandes de Moura – ABIH (suplente)

Maria Lúcia da Silva – FIJ (titular)

















