

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

**ATA da 93ª (nonagésima terceira ) Reunião Ordinária**  
**Dia 06 de julho de 2001**

Às 9:00 (nove) horas, do dia 06 de julho de 2001 (dois mil e um), na sala de reunião do gabinete do Prefeito, no 9º andar do edifício sede da Prefeitura do Recife, reuniu-se o Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, sob a presidência da Dra. Tania Bacelar. Havendo número legal a presidente declarou aberta a reunião, fazendo a leitura da pauta: 1) Aprovação/Assinatura das Atas das Reuniões : 90ª e 91ª, realizadas nos dias 19 de abril e 11 de maio de 2001, respectivamente; 2) Apresentação do Programa Guarda – Chuva; 3) Apresentação dos projetos em tramitação relativos aos doze bairros objetos do Decreto 18.844/2001; 4) Intervenções urbanísticas integrantes do Plano Plurianual – PPA; 5) Processos da Comissão de Controle Urbanístico CCU e 6) Outros. Estiveram presentes os conselheiros, Dra. Norma Lacerda suplente da presidente, Dr. José Eduardo Santos Vital, Secretário Adjunto de Finanças (suplente), Dr. José Audísio Costa, Secretário Adjunto de Políticas da Assistência Social (suplente), Dra. Tatiana Maia da Silva Mariz, Procuradora Geral Assistente do Município – SAJ (titular), Dr. Daniel Gaio, Assessor Especial do Gabinete da Secretaria de Assuntos Jurídicos, (suplente), Dr. Geraldo Barroso Filho, Diretor da Diretoria Geral de Programas Especiais da Secretaria de Educação (suplente), Dr. Carlos Eduardo Maciel Lyra, Assessor Especial da Secretaria de Saneamento, (titular), Dra. Maria Leonor Alves Maria, URB/Recife (titular), Vereador Ronaldo Ribeiro, Comissão de Obras e Planejamento Urbano - Câmara, (titular), Vereador Jurandir Liberal, Comissão de Obras e Planejamento Urbano -Câmara, (suplente), Dra. Maria Edízia de Oliveira Veiga, Caixa Econômica Federal (titular), Dra. Maria José Marques Cavalcanti, FIDEM (suplente), Dra. Maria de Fátima Furtado, Mestrado do Desenvolvimento Urbano – MDU/UFPE (titular), Dr. Marco Aurélio Mayrinck Estela de Melo, SINDUSCON (titular), Dr. José Luiz Soares Muniz de Araújo, ACP (titular), Dr. Huseyin Miranda Sipahi, CORECON (titular), Dr. Marco Antonio Borsoi, IAB (titular), Dr. Arménio Cavalcanti Ferreira, ADEMI -PE (titular), Sr. Clóvis Mário de Lima, Fórum do Prezeis (titular), Sra. Elaine de Oliveira Santos de Farias, MNLM (suplente), Presentes ainda, Dra. Luciana Azevedo, Secretária Adjunta da SEPLAM, Professor Jan Bitoun, Assessor Especial do Gabinete da SEPLAM, Dra. Fernanda Carolina Vieira da Costa, Diretora Geral da DIRCON/SEPLAM, Dra. Maria das Graças Paiva – SEPLAM, Dra. Ana Maria Maciel - DIRBAM/SEPLAM, Dr. Paulo Reynaldo – DIRBAM/SEPLAM, Dr. Rogério Fernandes, Coordenador da CODECIR, os técnicos Nizia Correia Vale, Sandra Alfa, Augusto Beltrão, Keila Almeida e Antonieta Cavalcanti da CODECIR, Dra. Luciana Carvalho, Diretora de Habitação, os arquitetos Alexandre Maçãs e Gustavo Bandeira do IAB, a jornalista Cristiane Araújo do Diário de Pernambuco e outros. Dando continuidade, Dra. Tania distribuiu o Ofício Circular nº 14/2001, comunicando que as equipes técnicas que preparam as propostas de novos parâmetros urbanísticos dos 12 bairros, objetos do Decreto nº 18.844/2001, e as indicações de áreas para direcionamento de novos empreendimentos imobiliários estarão disponíveis para prestar informações sobre o andamento dos trabalhos, nos seguintes horários: dia 10, terça-feira, às 14:00h, dia 17,

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

terça-feira, às 14:00h e dia 24, terça-feira, às 9:00h, na sala de reunião dos Conselhos. Em seguida, dá algumas informações. “Dois meses atrás, fizemos um decreto, tratando da regulamentação de posto de gasolina, e o Prefeito criou um grupo de trabalho para definir uma legislação mais específica, sobre localização e critérios de aprovação de projetos de postos de gasolina. Fizemos um levantamento, onde constatamos que esse segmento estava muito desordenado na cidade, com problemas sérios de risco. Fizemos uma visita ao sindicato empresarial dessa área e eles concordaram que a atividade precisava de uma intervenção. Estamos contratando uma Assessoria da Universidade Federal de Pernambuco, especializada em risco urbano. Quando fizermos essa proposta de nova legislação, incluiremos o gás, o grupo pensará posto de gasolina e distribuição de gás. Temos um prazo de 5 meses e gostaríamos de antes de mandarmos à Câmara essa legislação passasse pelo CDU para a aprovação de vocês”. Dando continuidade, Dra. Tania coloca à necessidade de definir um relator para o Processo nº 07.44567.9.00, edificação destinada à: guarda e leilões de veículos na Várzea. Como voluntário, ficou o conselheiro representante da ACP, Dr. José Luiz Soares de Araújo. Em seguida, passa a palavra à Secretária Adjunta da SEPLAM, Dra. Luciana Azevedo, para apresentar o programa Guarda-Chuva, (cópia da apresentação em anexo). Respondendo a algumas colocações, Dra. Luciana fala que a gestão está contratando a limpeza dos canais. “A empresa que ganhar a concorrência vai ter que manter o canal limpo. Com isso, de uma certa forma, vai provocar um programa integrado educativo, para não colocar lixo nos canais. Nossos canais, a maioria deles, têm inclusive ocupações nos leitos e nas margens. Estamos calculando em torno de 2.800 casas construídas nestes canais. Inclusive, na política habitacional, estamos elegendo como comunidades de riscos físico e social, as dos morros, as dos leitos e margens de canais e rios. É uma questão preocupante, mas toda rede de micro drenagem encontra-se acabada, sem integração, entupida, sem manutenção. Paralelamente, será criado um programa para conscientizar a população a não jogar lixo nos canais. As equipes serão formadas por técnicos da URB, EMLURB, DIRCON, CODECIR, HABITAÇÃO, EDUCAÇÃO E SAÚDE, será um trabalho integrado. Como exemplo, cito o trabalho educativo que será feito nas escolas. Enquanto a EMLURB estiver fazendo a limpeza dos canais, estaremos fazendo paralelamente com os alunos, um trabalho com teatro, exposições, utilizando as próprias escadarias e os muros de arrimo para painéis”. A conselheira Fátima Furtado – MDU-UFPE, pergunta qual o valor dos recursos e a fonte do programa Guarda-Chuva, Dra. Luciana responde que “a estrutura permanente da CODECIR somou, nesses seis meses, em torno de um milhão e trezentos mil, com recursos da Prefeitura. A parte de limpeza dos canais, o estimado é que, por ano, se gaste em torno de quatro milhões com serviço de manutenção com a parte habitacional, a prefeitura gastou até agora três milhões e o Governo Federal, quatro milhões, com os três conjuntos habitacionais. Com o Parceria, gastamos, até agora, em torno de quatrocentos e oitenta mil. A previsão de seis meses, o estimativo é em torno de um milhão e duzentos e temos, em desenvolvimento, 61 obras coletivas que, no momento, não tenho na memória o valor. Com o Auxílio-Moradia, estamos com 1.350 famílias recebendo R\$ 151,00, até uma solução habitacional definitiva”. Dra. Tania, esclarece que algumas administrações anteriores usavam a

## CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

desapropriação como instrumento. Na hora que tirava a casa, desapropriava, não dando assim solução habitacional uma vez que as pessoas voltavam para o local de risco. “Então, pensamos em quebrar esse ciclo, não desapropriando. Mantemos a família com os R\$151.00 e assumimos a obrigação de dar solução habitacional”. Continuando, Dra. Luciana, acrescenta que está descobrindo novas tecnologias habitacionais para os morros. “O morro da Conceição será a área piloto, a tecnologia de painéis argamassados, porque ela trás a rapidez da construção. Uma casa é feita em torno de 8 dias e super leves. Junto com a Diretoria de Habitação, estamos estudando novas tipologias habitacionais”. Dra. Tania interfere dizendo que “o sub - produto desse trabalho é o diagnóstico que estamos fazendo, que termina revelando essas pequenas intervenções e quais as de maiores pesos que poderão ser feitas. É nossa idéia, depois desse primeiro ciclo, fazer uma espécie de programa de obras estruturais nos morros, com um grande projeto de captação de recursos externo, para obras de intervenções permanentes. Outra lógica do programa, é que, atacando as questões mais estruturais, deixa-se de gastar com o emergencial. Exemplo, o que se gasta de lona plástica é quase um milhão por inverno. Se tivermos o controle urbano eficiente, não teremos mais quem tirar ou colocar no Auxílio - Moradia”. Dando prosseguimento, Dra. Tania passa a palavra ao Prof. Jan Bitoun para apresentar as intervenções urbanísticas Integrantes do Plano Plurianual, (cópia da apresentação em anexo). Continuando o Prof. Jan, responde a algumas perguntas, dizendo que “ao analisar os resultados das plenárias regionais, que tiveram quase trinta mil participantes em 18 micro – regiões da cidade é muito interessante ver que a própria população, sobretudo na planície, associou a pavimentação à drenagem, saneamento e habitação. A ênfase dada nos morros à pavimentação se refere mais a questão da contenção de encosta que, na realidade, é uma questão de drenagem mas, na planície, foi muito nítido a demanda por saneamento mais associados à pavimentação e drenagem”. Prosseguindo, Dra. Tania passa a palavra à Dra. Norma Lacerda, para apresentar a análise dos projetos em tramitação relativos aos doze bairros objetos do Decreto 18.844/2001. Desde a assinatura do documento, que aconteceu no dia 11 de junho, o mercado imobiliário tem manifestado contrário ao Decreto, tendo solicitado um detalhamento maior da questão por parte da administração municipal. De acordo com os estudos que vêm sendo realizados, foi detectado pela equipe da Secretaria de Planejamento que esses projetos que aguardavam aprovação para construção contabilizam 22 imóveis. Segundo Dra. Norma, esse número pode ser considerado baixo, mas já é suficiente para comprometer ainda mais a qualidade ambiental dos doze bairros. “Se comparado com os projetos que já foram aprovados, este número é baixo. Mas o impacto ambiental não deixa de existir já que, os projetos em tramitação vão provocar o acréscimo de 2.439 vagas de veículos. Se esses projetos forem liberados para construção, os doze bairros teriam um acréscimo em área construída de cerca de 220.650 mil metros quadrados”. Os dados, contidos no estudo apresentado revelam ainda que as três localidades mais prejudicadas seriam os bairros de Casa Forte, Parnamirim e Graças, respectivamente. “Só em Casa Forte, seriam mais 90.916, 54 mil metros quadrados o que representa um acréscimo de 27, 93% sobre o total de área construída, que é de 325.483 mil metros quadrados. Entre todos os bairros ele é o que mais preocupa.

## CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

Se não houver um freio o bairro vai virar o que é hoje as Graças e o Espinheiro”. Ela explicou ainda que, somados os projetos em tramitação, com os aprovados e/ou licenciados representam um aumento de 43,45% do atual estoque construído atualmente. “Irámos quase que dobrar a área ocupada do conjunto urbano de Casa Forte o que é lamentável para o local”. Lembrou que os projetos aprovados e/ou licenciados não entraram no decreto. (Cópia da apresentação em anexo) Em seguida, Dra. Tania passa a palavra à conselheira Maria José Marques Cavalcanti – FIDEM, que diz que achou importante a questão do levantamento da largura de vias. “No meu ponto de vista, não é só a altura, é a largura das vias. Se isso vai ser verificado, o suporte do sistema viário, mas também a questão da infra estrutura, não é a cidade construída, não é o projeto de arquitetura, é a capacidade de absorver. É por ai que passa o problema. Estou vendo pela primeira vez, um ponto importante na análise dos projetos”. Continuando, Dra. Tania passa a palavra a conselheira Fátima Furtado, que diz “que os dados mostraram uma situação que não surpreende muito, imaginava que fosse esse o movimento, a dinâmica que estivesse acontecendo no bairro. Queria chamar atenção para duas coisas: como Maria José colocou, a questão não é a altura, há muito tempo que se abdicou dessa questão do gabarito, desde o Plano Diretor da Cidade do Recife. A questão é a relação densidade e capacidade de infra-estrutura. E nesse caso, chamo a atenção para a questão dos transportes, a própria legislação com relação as vagas de estacionamento no Recife. A ausência de um sistema de transporte público de qualidade, vai impactar na massa edificada em cada área porque se tem 3, 4 andares para vagas de carro. O que me preocupa mais, não são os projetos que estão em tramitação e sim aqueles já aprovados ou licenciados. Não estou discutindo a revisão desses projetos, mas fico imaginando, se existe quase 40% , dentro de dois , três anos, vamos ter no lugar do bairro de Casa Forte, Casa Forte e meia. É preciso que a municipalidade resolva questões estruturais daquela área. Então, você não pode fazer planejamento para quatro anos, somente em cima de um estado de coisas, mas de uma dinâmica, de uma tendência das coisas. Uma vez que você falha no controle urbano, na hora que você não fez um licenciamento responsável, toda a população vai arcar com os custos de uma intervenção para uma quantidade pequena da população. É lamentável, mas é o que está ocorrendo. Agora o que não pode, é deixar o problema sem solução. Imagino que essa situação que se verificou numa área da cidade, no caso de Casa Forte que foi apresentado, possivelmente, isso está ampliado para toda a região 3.1. Criou-se uma situação de ter um bairro crescendo 43% em média, só com os projetos licenciados e aprovados, e você agora, vai ter que, no planejamento, correr atrás da situação, e ai eu imagino que essa dinâmica, essa tendência, também tem que ser incorporada pelo PPA e pelos Orçamentos/Programas da municipalidade”. Continuando, Dra. Tania passa a palavra ao conselheiro Huseyin – CORECON. “Há necessidade do regulatório. Acho que a Prefeitura exerceu esse poder na devida hora, não podemos esperar que o DETRAN libere uma análise, ou a CELPE diga que vamos ter problema de sub-estação e que nós sabemos onde colocar. Com relação ao emprego, vê-se que na construção civil, em 1999, o nível de emprego reduziu em torno de 2.500 pessoas, enquanto, no ano 2000, com aceleração aumentou só 1500 empregos. E se pergunta, porque houve essa baixa e a aceleração não teve a mesma

## CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

elasticidade. Se formos analisar, decorre do processo de novas tecnologias que estão sendo usadas na construção civil com redução de até 70% na área de construção direta, antes do acabamento. Então, o impacto da tecnologia é forte na construção civil. Portanto, o impacto desses dois meses, é insignificante”. Em seguida, Dra. Tania passa a palavra ao conselheiro Daniel Gaió – SAJ, que salienta a importância do levantamento do adensamento construtivo por quadra, fazendo uma sugestão. “A Prefeitura de Porto Alegre tem feito estudos permanentes, tentando verificar o controle de densidade por quadra, a partir de indicadores de infra-estrutura, possibilitando futuramente vincular a concessão de licença construtiva a verificação de compatibilidade daquilo que vai ser construído com infra-estrutura por quadra. Essa é uma sugestão, no sentido de incluir esse ponto para estudo. Uma segunda questão, é que, não pude verificar nesse levantamento, a adução de alguns instrumentos urbanísticos de recuperação de investimentos públicos. Por exemplo, a contribuição de melhoria, ela é muito mais justa do ponto de vista da distribuição das cargas públicas do que o IPTU. Já foi apresentado que o IPTU não é a principal receita do município. A contribuição de melhoria, ela é mais justa, porque, quem recebe infra-estrutura, paga por essa. Não sei se seria o caso da Prefeitura, nesse sentido, apresentar uma proposta de contribuição de melhoria. Em relação a outros instrumentos urbanísticos, por exemplo, caso seja entendido que há necessidade de diminuição do aproveitamento dessas áreas, tem-se como alternativa a adução do solo criado, ou seja, todo aquele potencial excedente que o mercado imobiliário queira utilizar naquela área, ele pagaria a título de solo criado. Então, há outros instrumentos urbanísticos que podem ser aproveitados, até a transferência deste potencial para algumas hipótese”. Prosseguindo, Dra. Tania passa a palavra ao conselheiro Marco Borsoi – IAB. “Não senti muita relação quando se fala do tamanho das vias, e também não apareceu o impacto. Existem 22 imóveis em tramitação, mas como poderia analisar caso a caso, aqueles que poderiam ser incorporados ou aceitos, até porque, não é só a questão das construtoras que visam o lucro, é um ciclo produtivo que envolve o proprietário do terreno, os investimentos, os arquitetos, que já participaram do processo. Então, na verdade, nós excluimos 22 projetos com vida própria, envolvendo profissionais, pessoas, expectativas, investimentos, quando não temos parâmetros para analisar. Isso é um preocupação que gostaria que pudéssemos questionar. Outra seria as novas áreas, porque, a cidade não pode ficar parada nessa grande expectativa”. Continuando, Dra. Tania passa a palavra a conselheira Maria José – FIDEM. “Trago hoje mais especificamente para os grupos de trabalho, dois trabalhos que fizemos, inclusive junto à Caixa Econômica Federal, no ano 1999. Merecem um mergulho técnico para restudá-los, no sentido das novas oportunidades. Esse trabalho que foi muito voltado para o PAR. Junto com outros municípios da RMR, levantamos e mapeamos todas as disponibilidades de áreas para exatamente absorver esse contingente para habitação. Merece um olhar sobre as novas oportunidades, próximas a estação do Metrô e aos seus eixos de expansão. Existe um mapeamento completo, com algumas diretrizes de ocupações, com superfícies de áreas que foram colocadas pelas prefeituras das Regiões Metropolitanas. Hoje, com o grupo que trabalha em Recife, abrimos expectativas de rever a questão da habitação. Outro ponto importante e que complementa um pouco a minha intervenção, é

## CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

sobre a relação da via com a edificação. É muito no sentido de que a cidade tem se fechado as edificações, por conta dessa necessidade do estacionamento, ela fecha as frentes e você não tem mais a relação do terreno, da edificação, das unidades habitacionais com a rua e vice versa”. Em seguida, Dra. Tania passa a palavra ao conselheiro Arménio – ADEMI/PE. “Primeiro quero falar com relação a apresentação de Jan Bitoun, onde ele mostra um gráfico, densidade habitantes por quarto, onde a situação mais grave está nas ZEIS, um adensamento brutal, justamente onde a cidade está horizontalizada. É importante analisarmos isso, porque a horizontalidade da cidade também provoca adensamento. Inclusive, são áreas que, na realidade, não dispõem de qualquer espaço obrigatório para a preservação do solo virgem, como estabelece a Lei nº 16.176. No bairro de Casa Forte, por exemplo, você não pode utilizar 50% do terreno, já é proibido a construção. Outra colocação, a partir dos gráficos apresentados, trata da questão do impacto. Na realidade o setor imobiliário é o reflexo da sociedade. Somos uma indústria que produz um bem capital, um bem bruto, fundamental para a sociedade, que é a habitação. Seguimos a demanda do consumidor, que tem demandado essas áreas. Em momento algum, o setor da construção civil se pois favorável à continuidade permanente disso. Sempre defendemos a proposta que a lei, a sociedade e a dinâmica precisam ser adequadas no tempo. Porém, nosso setor é uma indústria, vivemos de regras. Nossa regra hoje de construção é a Lei 16.176, que nos permite construir ou projetar nessas áreas. Esses 22 empreendimentos já demandaram grandes investimentos e custos. O número que temos levantado, entre os construtores associados, foi de 14 empreendimentos. A diferença dos 22 deve ser de proprietários de terrenos, sensibilizados e preocupados, que estão aprovando projetos. Outra questão que é importante colocar, é que, dentro dos 400.000m<sup>2</sup> que estão aprovados e/ou licenciados, a Prefeitura poderia fazer a pesquisa da seguinte maneira: as licenças concedidas nos últimos 5 anos, até 1.000m<sup>2</sup>, elas valeriam por 1 ano; até 2.000m<sup>2</sup> valeriam 3 anos e a partir de 3.000m<sup>2</sup>, teriam prazo de validade de 3 anos. Nem tudo que está aprovado e licenciado é edificado. É um potencial construtivo mas, não quer dizer que os 400.000m<sup>2</sup> vão ser edificados. Essa colocação é para esclarecer a postura da situação que tramita. Quando colocamos a questão automóvel, não somos contra o comércio de automóveis. É uma coisa curiosa, são 2.000 vagas projetadas, os empreendimentos vão ter em média seis anos para a conclusão, desde a aprovação do projeto ao término da construção. Hoje, no Recife são vendidos cerca de 3.000 automóveis. A nossa sociedade conseguiu recursos para isso. O que está dificultando a vida do trânsito da cidade não é a demanda provocada pela construção civil e, sim, a ausência de um sistema de transporte coletivo adequado. Se a Prefeitura puder concentrar esforços no sentido de otimizar o transporte coletivo, será um grande caminho. O Estatuto da Cidade, trás avanços mas, com passos de preocupações também, como o caso do uso capião urbano público. Com relação a infra-estrutura, gostaria de dizer o seguinte: esses 22 empreendimentos com relação à energia, eles têm sub - estação própria, obrigatória pela CELPE. Essa sub - estação não usa a fiação da rua. O construtor, o investidor é que vão pagar pelo serviço público. A CELPE é, hoje, uma concessionária privada como qualquer empresa da construção civil. Nós construtores é que temos que pagar a rede de alta que não interfere na comunidade.

## CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

O ponto de entrega, às vezes com 3 ou 4 km de distância, custando de 10 mil a 20 mil. Só para vocês terem uma idéia, a área da sub – estação interna de cada prédio é doada à concessionária, que poderá utilizar essa sub – estação para habitações menores vizinhas. Outra questão é a calha das ruas. Mostramos à SEPLAM nossa preocupação, como também, nossa proposta dos edifícios garagens. Se você tirar os automóveis dos meios – fios, você duplica as calhas da rua, sem que a Prefeitura invista um só real. Com essa duplicação de calha de rua, você pode favorecer o transporte coletivo, porque os ônibus não circulam nas ruas, eles circulam nos eixos, e às vezes do quarteirão para o eixo, tem 1 ou 2 km, então as pessoas utilizam os seus automóveis. Nossa preocupação básica reside apenas na questão dos empreendimentos em tramitação. É o que tem causado um grande desconforto”. Em seguida, Dra. Tania passa a palavra ao conselheiro José Audísio – SPAS, que faz algumas colocações. “Primeiro, a questão da concentração horizontal, principalmente nas áreas de baixa renda, nunca foi desejada pela população que lá se encontra. Sempre trabalhamos juntos da população. Temos projetos e propostas no sentido de evitar essa concentração, inclusive, para facilitar o fluxo de transporte. Até porque está comprovado que, se melhorar o trânsito, se reduz a violência pois facilita a entrada da polícia na área. Por não ter tido um planejamento, um acompanhamento e uma fiscalização eficiente do Poder Executivo é que chegamos a esse impasse. Outro ponto discutido aqui foi que nem sempre o projeto proposto é edificado. Isso é importante, porque projeto é um investimento de risco, portanto, ele pode ser aprovado ou não aprovado. O risco pode ser maior ou menor em função daquilo que se deseja. Toda empresa tem lucros e prejuízos”. Continuando, Dra. Tania passa a palavra ao professor Jan Bitoun, para fazer alguns esclarecimentos. “Diz que o mapa que foi apresentado não é um mapa de densidade e sim um mapa do desconforto dos domicílios, porque representa a quantidade de domicílios com mais de 2 pessoas por dormitório, claro que tem haver também com a densidade”. Em seguida, Dra. Tania passa a palavra ao conselheiro Marco Antônio Borsoi – IAB. “Gostaria de colocar o seguinte: O parâmetro da rua é muito importante, para ter um padrão de urbanização entre cheio e vazio, que é, na verdade a cidade vista com artefato. Agora uma relação interessante de se observar em Casa Forte que é o bairro mais crítico, que ao contrário de Boa Viagem que o adensamento realmente os terrenos pequenos causam uma rua típica naquela área, que vai para Avenida Recife por exemplo, ficasse adensando muito e, os prédios estão pegando altura e a proximidade dos prédios é muito grande, porque a Lei de recuo, ela é muito limitativa. Já em Casa Forte, pelo padrão dos terrenos a verticalização e os afastamentos dos prédios são mais generosos, às vezes você tem cinco/dez vezes o recuo que Boa Viagem tem, entre um prédio e outro. Outra questão é que, a grande paisagem verde, a torna atraente para o usuário. Temos que olhar também por esse lado. O usuário deseja aquela área, porque tem um bom padrão. Temos também que aprofundar essa relação, porque o afastamento dos prédios, também é um índice de vizinhança, de ventilação, de qualidade de vida, não é só trânsito”. Prosseguindo, Dra. Tania passa a palavra à Dra. Norma Lacerda, que faz algumas colocações em relação as questões levantadas pela conselheira Maria José – FIDEM. “A largura das ruas será um critério fundamental. Já temos esse mapeamento, registrando cada largura de rua. Outro critério será sem dúvida

## CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

o coeficiente por quadra. A largura da rua é importante pela questão da paisagem. Temos um exemplo, que é a rua Jacobina nas Graças, onde existem espigões com a calha de nove metros, se você retira três metros, fica com seis metros de circulação. Evidentemente, ruas desse tipo têm problemas no sistema viário, problema de paisagem, problema de segurança. As pessoas que estão dentro não são vistas por pessoas que estão fora. Então, o que a lei está permitindo é, inclusive, que se crie na cidades, espaços extremamente inseguros. A questão da segurança é um problema social, sem dúvida, mas a forma como estamos construindo contribui para a violência. Outra questão é que, em relação a contribuição de melhoria, em relação ao IPTU, terá que ser feito um estudo mais amplo. Em relação ao solo criado, não tenho ainda resposta, pois não chegamos na fase de definição dos parâmetros. Quanto à questão colocada pelo conselheiro Arménio ele tem razão quando afirma que a oferta responde à demanda. Evidentemente, a demanda é cúmplice da oferta e vice-versa. Mercado é articulação entre a oferta e demanda. Essa é a definição clássica de mercado. “A questão que está em jogo é porque essa demanda/oferta ou seja, esse mercado precisa comprometer a qualidade urbana ambiental de determinadas áreas. Será que não temos outras alternativas? O próprio setor imobiliário nos aponta alternativas, razão da criação dos grupos de trabalho. Em resposta a conselheira Fátima sobre o sistema viário infelizmente, por questão de tempo, não será apresentado o resultado dos estudos em relação as novas áreas. Estamos querendo exatamente restringir os parâmetros para uma área, mas, ela não existe sozinha. Daí a importância de alternativas para o direcionamento dos investimentos imobiliários. Estamos pensando em melhorias do sistema viário. No conjunto urbano de Casa Forte temos a terceira perimetral. Há necessidade de outros pontos de passagem, para que a área entre a Caxangá e o Capibaribe se torne atrativa. Em relação aos bairros de Campo Grande, Torreão, Rosarinho, evidentemente, se não fizermos uma melhoria na Avenida Norte, jamais esses bairros se tornarão atrativos”. Continuando, Dra. Tania passa a palavra à Dra. Luciana, que tem algumas explicações a dar. “Diz que concorda com o conselheiro Arménio, quando fala que tem que considerar nesse estudo, o tipo de uso, porque tem usos que trazem o fluxo externo para aquele bairro do ponto de vista de novos usuários e isso traz um impacto, às vezes maior do que um edifício. Logo essa questão do tipo de uso, também terá que ser analisada e está previsto como empreendimento de impacto. Acho, que nesse próprio estudo, nós possamos classificar os tipos de usos existentes, que trazem fluxos a mais para o próprio bairro”. Continuando Dra. Tania comunica que o Decreto relativo aos postos de gasolina e distribuição de gás prevê um representante do Conselho de Desenvolvimento Urbano, para fazer parte do grupo. E a conselheira Maria José da FIDEM, foi escolhida como representante deste Conselho. Em seguida, passa a palavra à Dra. Norma, para fazer um informe dos processos da Comissão de Controle Urbanístico – CCU. Dra. Norma, salienta que, “nos últimos anos, a CCU tem se limitado a analisar e dar parecer nos projetos de empreendimentos de impacto geradores de interferências no tráfego, nas APGIs (Atividade potencialmente geradoras de incômodos) e, também, sobre casos que não estão perfeitamente definidos na lei. Na verdade, duas funções importantes da CCU, ela nunca exerceu: a de propor alterações na legislação urbanística e também nos procedimentos

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CDU

administrativos. Houve proposta nesse sentido mas, sem os devidos desdobramentos. Na verdade, essas propostas deram origem às Instruções de Serviços. Tivemos as Instruções de Serviços 10, 11 e 12. A 10 foi revogada. No ano de 1999, a ADEMI apresentou um estudo bastante interessante, um levantamento em relação a todos os processos de 1996 a 1999. As sugestões não tiveram desdobramentos, a não ser em termos de Instruções de Serviços. Nesta gestão, a ADEMI fez uma reapresentação e as sugestões foram encaminhadas à DIRBAM/ SEPLAM. Também foi apresentado pela DIRCON, um estudo sobre o levantamento dos processos que tramitaram no primeiro trimestre de 2001. Nesse período, foram analisados 2.084 processos, desses 1.020 foram deferidos, 391 indeferidos e 673 estavam em tramitação. As causas dos indeferimentos, foram: 70% decurso de prazo, 11% parâmetros urbanísticos não atendidos. Em relação a alvará de localização, as causas foram: decurso de prazo (37%) e vagas de veículos (21%). Também tramitaram na Comissão projetos em relação à permuta de área por coeficiente de afastamento, usos incômodos em ZEIS, análise de afastamento no caso de predominância de alinhamento da testada da quadra, análise de localização de templos. Tivemos também o projeto do Pão de Açúcar e esse agora, que foi encaminhado ao CDU, tendo em vista suas especificidades. Então, tivemos um total de seis processos, todos aprovados no âmbito da Comissão. Quanto à ADEMI, ela solicitou uma representação na Comissão, uma vez que ocupava um lugar na FIEPE. Então, estamos abrindo duas representações, tendo em vista que a Comissão é paritária”. Finalizando, Dra. Tania agenda para o dia 10 de agosto, a próxima reunião do Conselho. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião e, eu Graça Sá Barreto, lavrei a presente Ata, que vai assinada pelos conselheiros presentes. Recife, 06 de julho de 2001.

Tania Bacelar – SEPLAM (Presidente)

Norma Lacerda –SEPLAM ( Suplente da presidente)

José Eduardo Santos Vital– Finanças (suplente)

José Audísio Costa – Sec.de Políticas da Asst.Social (suplente)

Tatiana Maia da Silva Mariz – SAJ (titular)

Daniel Gaio – SAJ (suplente)

Geraldo Barroso Filho - Educação (suplente)

Carlos Eduardo Maciel Lyra – Saneamento. (titular)

Ronaldo Ribeiro – Câmara (titular)

Jurandir Liberal – Câmara (suplente)

Maria Edízia de Oliveira Veiga – CEF (Titular)

Maria José Marques Cavalcanti –FIDEM (suplente)

Maria de Fátima Furtado – MDU/UFPE (titular)

Marco Aurélio M. Estela de Melo – SINDUSCON (titular)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*José Audísio Costa*

\_\_\_\_\_

*Daniel Gaio*

\_\_\_\_\_

*Geraldo Barroso Filho*

*Carlos Eduardo Maciel Lyra*

\_\_\_\_\_

*Jurandir Liberal*

\_\_\_\_\_

*Maria Edízia de Oliveira Veiga*

\_\_\_\_\_

*Maria José Marques Cavalcanti*

\_\_\_\_\_

*Maria de Fátima Furtado*

\_\_\_\_\_

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CDU

José Luiz Soares Muniz de Araújo – ACP (titular)

Huseyin Miranda Sipahi –CORECON – (titular)

Marco Antonio Borsoi – IAB (titular)

Arménio Cavalcanti Ferreira – ADEMI-PE (titular)

Clóvis Mário de Lima- Fórum do Prezeis (titular)

Elaine de Oliveira Santos de Farias – MNLM (suplente)

*[Handwritten signatures and initials over horizontal lines]*