



3 REFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - CMDUA

ATA N.º 2360

1 Aos dezenove dias do mês de maio do ano de Dois Mil e Nove reuniram-se em caráter ordinário, às dezoito
2 horas e trinta minutos, em última chamada, na sala de Reuniões do sexto pavimento das Secretarias de
3 Obras e Viação e do Planejamento Municipal, nesta Capital, os seguintes Conselheiros do Conselho
4 Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental: **Márcio Bins Ely**, presidindo a reunião; **Fernando**
5 **Biffignandi**, titular do Departamento Municipal de Habitação, **Júlio Miranda**, titular da Empresa Pública de
6 Transporte e Circulação; **Rosane Zottis**, titular do Gabinete do Prefeito; **Breno Ribeiro**, primeiro suplente, e
7 **Antonio Luiz Gomes Pinto**, segundo suplente da Secretaria do Planejamento Municipal; **René de Souza**,
8 primeiro suplente da Secretaria Municipal de Gestão e Acompanhamento Estratégico; **Maria Cristina**
9 **Cademartori**, segunda suplente, e **Gilmara Muller**, segunda suplente da Secretaria Municipal de Obra e
10 Viação; **Cibeli Silva do Carmo**, titular da Secretaria Municipal do Meio Ambiente; **Dino Damiani Neto**,
11 primeiro suplente da Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura; **José Euclésio dos Santos**,
12 titular da Associação Gaúcha dos Advogados de Direito Empresarial; **Nilson Lopes Coelho**, primeiro
13 suplente do Instituto de Planejamento e Estudos SocioAmbientais; **José Luiz Domingues**, titular da Ordem
14 dos Advogados do Brasil; **Sérgio Koren**, segundo suplente do Sindicato da Indústria da Construção Civil;
15 **Paulo Bins Ely**, titular do Sindicato dos Corretores de Imóveis; **Jorge Larré**, segundo suplente do Sindicato
16 dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de Porto Alegre; **Romano Botin**, titular da Sociedade
17 de Engenharia do Rio Grande do Sul; **Alan Cristian Tabile Furlan**, titular da Região de Planejamento Um;
18 **Márcia Bica**, titular, e **Lotar Markus**, primeiro suplente da Região de Planejamento Dois; **Helena Cristina**
19 **Borges**, titular da Região de Planejamento Três; **Lauro Rossler**, segundo suplente da Região de
20 Planejamento Cinco, **Leonite Ana Gheno**, titular, e **Heverson Luis V. da Cunha**, primeiro suplente da
21 Região de Planejamento Oito; **Alceu Rosa da Silva**, titular da Temática Organização da Cidade
22 Desenvolvimento Urbano e Ambiental e **Ana Paula Tomasi**, secretária executiva e relatora dos trabalhos.
23 **Presidente** questionou se havia alguma correção à ata e não foram sugeridas modificações. A mesma foi
24 colocada em votação e foi aprovada por doze votos favoráveis e nenhum voto contrário e nenhuma
25 abstenção. **Presidente** deu início às **comunicações**. Conselheiro **Heverson** falou que distribuiu panfleto
26 aos demais conselheiros sobre a gripe causada pelo vírus Influenza, para conhecimento. Conselheiro falou
27 sobre a Escola Técnica da Restinga e solicitou atenção a dificuldade que a prefeitura está demonstrando em
28 cumprir os prazos acordados. **Presidente** informou sobre o convite recebido pelo CMDUA, para participar da
29 consulta popular referente ao Estaleiro Só e que ele solicitou à vice-presidente do Conselho, conselheira
30 Helena, que o representasse, assim como que na sua ausência o conselheiro Euclésio, não ficando assim o
31 próprio presidente titular com o encargo dessa representação. Questionou se todos estavam de acordo e
32 não houve nenhuma manifestação contrária. Encerradas as comunicações, **presidente** deu início à ordem
33 do dia. Informou que havia entrado na pauta da reunião o processo referente ao projeto de revitalização do
34 Cais Mauá, e pela importância do tema, solicitou prioridade na sua apreciação, inclusive pela presença na
35 reunião do Edmar Tutikian, coordenador da comissão que trabalhou no projeto. **Processo Quatro Ponto**
36 **Sete**, relator: ASBEA; expediente número 002.316484.00.5; interessado: Governo do Estado do Rio Grande
37 do Sul; assunto: Projeto Cais Mauá – Reconsideração Diretrizes Urbanísticas; Termo de Referência de EIA-
38 RIMA e Minuta de Projeto de Lei Complementar que institui o Regime Urbanístico; local: número um mil e
39 dez da Avenida Mauá. Conselheiro **Dino**, relator do processo, questionou se todos haviam recebido e feito a
40 leitura da documentação sobre o projeto que foi enviada no dia anterior ao da reunião. **Presidente** sugeriu
41 que antes de apresentação por parte da relatoria, fosse ouvido o coordenador da Comissão Técnica de
42 Avaliação e Seleção dos Estudos Relativos ao Projeto de Revitalização Cais Mauá, este representante do
43 Governo Estadual. **Tutikian** se apresentou e disse que era um prazer estar presente na reunião. Disse que
44 o projeto Cais Mauá já se estende por dois a três anos de trabalho e disse que por isso houve tempo para
45 todo um amadurecimento necessário para propostas técnicas adequadas. Disse ainda que a equipe que
46 formou a comissão do projeto era composta exclusivamente por técnicos da prefeitura e do governo do
47 estado, onde em nenhum momento foram feitas consultorias externas. Disse que o que sempre norteou o
48 grupo foi o objetivo de viabilizar a efetiva utilização da área pela população. Defendeu a necessidade de
49 decisões modernas, mas certas, já que o projeto envolve uma área bastante grande, composta por cento
50 e oitenta e um mil metros quadrados. Disse que considera importante que o Estado detenha o controle sobre
51 a área, através de decisões seguras e atentas para evitar erros como o que ocorreram por exemplo em
52 Belém do Pará, onde as despesas superaram as receitas. Defendeu a captação de recursos pela iniciativa
53 privada e que se deve aproveitar essa fonte para que a verba pública seja investida em outras áreas.
54 Ressaltou que o espaço continuará a ser público e que no grupo de trabalho não havia inclinações políticas.
55 Disse que há mais de vinte anos se discute a recuperação para uso da área, mas que cada vez mais parece
56 que o assunto cai em descrédito da população. Disse que dessa vez, para evitar que ocorra o mesmo, se
57 iniciou os trabalhos pelo efetivo começo, com a verificação das reais possibilidades e reconhecimentos da
58 região, e com respeito a todos os princípios do patrimônio histórico da região, assim como do meio



ATA N.º 2360

1 ambiente. Disse que foi feita busca pelos tabelionatos em busca dos registros das áreas envolvidas, estes
2 que não foram localizados, pelo fato de serem áreas advindas do aterro. A dúvida sobre quem detinha a
3 propriedade do terreno foi respondida quando se descobriu que na época da conclusão do porto, o Estado
4 se viu endividado e deu a área em pagamento à União em razão disto. Contudo, na época de Getúlio
5 Vargas, o mesmo entendeu que as áreas portuárias deveriam ser estaduais, o que acarretou a delegação
6 federal ao Estado, tornando hoje a área delegada, por ser portuária. Disse que em breve as discussões que
7 envolvem o tema serão assumidas pela Secretaria dos Portos, que por ter caráter especial, possui força de
8 Ministério. Disse que já foram emitidas duas matrículas que integram a área, faltando somente mais uma.
9 **Tutikian** disse que todos esses detalhes refletem a seriedade com que foi encarado o projeto por parte do
10 grupo de trabalho, este que se preocupou com essas questões iniciais. Disse que outro dos desafios do
11 projeto foi referente às atividades que comportariam o local, e nesse sentido o grupo pôde se abastecer de
12 informações advindas de projetos encaminhados por empresas que demonstraram interesse em se instalar
13 no local. Disse que hoje Porto Alegre detém apenas dezesseis por cento da fatia dos eventos no Brasil e que
14 a revitalização do Cais representa a possibilidade de aumentar esses valores: através do turismo, circulação
15 de capital, investimentos, hotéis, por exemplo. Também disse que o projeto representa a integração do porto
16 com o centro da cidade, que além de contribuir no quesito histórico, ocasionará intensa modificação na área,
17 com geração de empregos e parceria da prefeitura no processo de revitalização. Falou que as questões de
18 acessibilidade representam um grande desafio, mas que foram feitas simulações possíveis, sendo que se
19 concluiu que o empreendedor não deve assumir essas responsabilidades sozinho, para não onerar demais e
20 desinteressar pela diminuição dos lucros. Contudo, disse que a vinda da copa de dois mil e quatorze
21 representa uma oportunidade para a execução de obras que interfiram positivamente nessa questão. Disse
22 que o grupo esteve atento à manutenção de área reservada para as atividades relativas à vida cultural da
23 cidade, como feiras e museus, por exemplo, e que o projeto de edital para licitação ficou complexo
24 justamente para que se contemple essa necessidade. Disse que houve também o cuidado em não permitir
25 altura elevadas para se preservar a onipresença da torre do Gasômetro, e nesse sentido a possibilidade de
26 construção de prédios mais altos se deram na parte mais próxima da rodoviária. Disse que todas as
27 edificações das margens serão flutuantes, mas nada fixo, e que aterros também foram proibidos. Perguntou
28 se havia algum questionamento por parte dos conselheiros e foi questionado sobre a permanência do muro
29 que contorna a área. **Tutikian** respondeu que a presença do muro é uma questão legal e que não foi
30 planejada qualquer alteração. Contudo, opinou que a sua presença se mostra positiva por diferentes
31 aspectos, como, por exemplo, pela questão da segurança e do isolamento acústico. Disse que existe na
32 atualidade discussão sobre a possibilidade do seu rebaixamento, mas defendeu que não é possível saber se
33 não haverá enchentes novamente, se posicionando a favor da permanência do muro nas atuais dimensões.
34 Acrescentou que seria possível fazer aberturas de portões adicionais, com as devidas comportas. Disse
35 também que no projeto se atribuiu ao empreendedor a responsabilidade sobre danos provenientes de
36 possíveis enchentes. Conselheira **Leonite** defendeu a permanência do muro. Conselheiro **Lauro** disse que
37 o muro também pode servir de grande mural artístico. **Tutikian** concordou com essa idéia e complementou
38 dizendo que também pode ser ornamentado com trepadeiras e folhagens. Conselheiro **Alceu** defendeu a
39 necessidade de se revitalizar a área e disse que há muito mais de cinquenta anos se espera por essa ação.
40 Disse que a vinda da copa representa o momento apropriado para tal. Questionou sobre se haverá limitação
41 da área de ancoradouro, justamente quando se fala na necessidade de sua ampliação. **Tutikian** disse que
42 hoje existem três cais, e que a revitalização contempla apenas um, restando então dois outros para dar
43 suporte à demanda. Conselheiro **Heverson** questionou características do setor do Gasômetro e **Tutikian**
44 disse que estas questões poderiam ser mais bem explicadas pelo arquiteto Roberto Cé, que a seguir teria a
45 palavra. Conselheiro **Breno** explicou as etapas que compuseram o projeto até a sua concretização. Disse
46 que desde o ano de dois mil e seis houve várias fases. Informou que em um primeiro momento foram
47 elaboradas diretrizes que não chegaram até a apreciação do Conselho, já que na época não era assim
48 necessário. Disse que apesar de terem sido aprovadas, o prefeito ainda não se sentiu completamente
49 seguro, e solicitou novo estudo. Conselheiro disse que essa atitude foi positiva, já que possibilitou a abertura
50 de edital com empresas interessadas em se instituírem no local, o que deu elementos para testar as
51 diretrizes, já que apresentaram propostas e idéias de empreendimentos para a área. Esse edital acabou
52 sendo uma ferramenta para o conhecimento de interesses da iniciativa privada e possibilidades do local,
53 tanto para que se pudesse ter uma idéia de elaboração de edital futuro, como para analisar se as diretrizes
54 anteriormente aprovadas suportavam as ambições do empreendedor. O que se concluiu é que a Prefeitura
55 estava sendo mais permissiva do que o necessário. Nesse sentido, explicou que as diretrizes foram
56 novamente elaboradas e que então o que estava em análise no Conselho eram estas, um Termo de
57 Referência para a possível garantia jurídica e um Projeto de Lei para regime urbanístico peculiar para a área
58 envolvida. Explicou que o material já foi apreciado e aprovado pela CAUGE, apreciado junto ao COMPAHC



ATA N.º 2360

1 e que ainda deverá passar pela COMAM e após pelo prefeito, para só então poder ser aberto o edital de
2 licitação. Explicou que a presente etapa é fase preliminar da concretização da revitalização do Cais. Em
3 relação às mudanças das diretrizes anteriores, disse que houve alteração na linguagem da redação, para
4 estar mais condizente com o estilo de linguagem utilizada no Plano Diretor, disse que não houve alterações
5 quanto ao tipo de atividade permitida e que os índices de aproveitamento foram reduzidos em função serem
6 suficientes à viabilidade econômica e financeira. Disse que o zoneamento foi readequado para atender as
7 diretrizes do Patrimônio Histórico. Arquiteto **Roberto Cé**, da Secretaria do Planejamento Municipal, falou
8 sobre as diretrizes do regime urbanístico, explicando que houve o cuidado de se subdividir a área em
9 setores com regimes urbanísticos peculiares, para evitar que índices sejam movimentados. Disse que no
10 setor dois, referente à área dos armazéns, os índices são bem reduzidos, para que seja possível apenas
11 pequenas mudanças, como reformas e construção de mezaninos, por exemplo. No setor três, referente às
12 docas, disse que foi prevista densidade maior, e que junto ao Gasômetro, o dito setor um, será permitida a
13 altura de até quatorze metros na base e trinta e dois metros corpo mais base. Deu maiores detalhes.
14 Conselheiro **Heverson** questionou sobre essa altura e arquiteto **Cé** respondeu que a altura de trinta e dois
15 metros representa a atual altura do gasômetro, não da torre, mas sim do prédio. Houve questionamento
16 sobre como ficaria a situação de depósitos existentes na região do porto, se seriam realocados. **Cé**
17 respondeu que os portos Marcílio Dias e Navegantes não fazem parte da área do Cais Mauá, e então não
18 sofrerão alteração. Conselheiro **Lotar** questionou o tipo de edificação contido no projeto. **Cé** explicou que a
19 presente etapa não se trata ainda dessas definições, mas apenas de se regular e ditar as diversas
20 possibilidades. Conselheiro **Lotar** questionou a medida do afastamento entre as edificações e em relação às
21 divisas do imóvel. **Cé** disse que representam em torno de vinte metros, acrescentando que a área do
22 entorno continua sendo pública, mesmo que o interior dos armazéns venha a ser de uso privativo.
23 Conselheiro **Breno** acrescentou que a revitalização do Cais faz parte de um projeto maior de revitalização
24 dos portos por parte do governo federal. Conselheira **Maria Cristina** questionou divergência na redação do
25 artigo dois da minuta do Projeto de Lei Complementar sobre valores de afastamentos e isenção de recuo de
26 jardim no setor um. Arquiteto **Cé** concordou que o artigo poderia estar melhor redigido. Seguiram as
27 explicações sobre as diretrizes propostas, com explanação sobre as taxas de ocupação e as possibilidades
28 de planejamento viário para o acesso de pedestres e veículos no local. Conselheira **Leonite** questionou a
29 viabilidade de algumas das possibilidades apresentadas, em função do atual quadro viário da cidade. **Cé**
30 disse que o que foi apresentado são apenas projeções, mas que a efetiva concretização é um desafio que
31 necessitaria de maiores estudos. Conselheiro **Julio** opinou que se deve pensar nessas possibilidades não
32 apenas no presente contexto, onde existem muitos gargalos na cidade, mas também em um futuro breve,
33 onde haverá bastantes modificações que favorecerão o planejamento viário, inclusive pela vinda da copa de
34 dois mil e quatorze. Conselheiro **Dino**, relator do processo, leu parecer favorável à aprovação do processo,
35 com detalhe de adendo para nova redação do artigo dois do Projeto de Lei. Conselheiro **Heverson** solicitou
36 esclarecimentos sobre o significado do termo “valores imateriais”. Conselheiro **Dino** esclareceu que se
37 referem a questões como cultura, comemorações, valores, por exemplo. Conselheiro **Heverson** questionou
38 sobre o significado dos cinquenta e setenta e cinco por cento de limitação dos armazéns. Conselheiro **Breno**
39 explicou que poderá haver ligações entre os armazéns, mas que devem contemplar essas limitações.
40 Conselheiro **Heverson** questionou sobre a mobilidade urbana. Conselheiro **Breno** respondeu que pela
41 grande extensão entre os setores, totalizando um quilômetro e oitocentos metros, foi considerada a
42 elaboração de algum tipo de transporte interno na área, que possa ligar as extremidades e facilitar o
43 deslocamento interno. Conselheiro **Heverson** questionou sobre o trânsito externo. Conselheiro **Breno**
44 esclareceu que devem estar previstos, por exemplo, locais para a carga e descarga de mercadorias em local
45 exclusivo. Conselheira **Leonite** questionou se haverá a possibilidade de os comerciantes utilizarem o leito do
46 rio para carga e descarga de mercadorias. Conselheiro **Breno** disse que essa questão não foi abordada no
47 projeto, mas que certamente se assim puder, deverá ser regulamentada. Seguiram os questionamentos e
48 esclarecimentos. Conselheiro **Rômulo** opinou que o Termo de Referência apresenta contradições, já que
49 supervaloriza as questões do meio ambiente natural e pouco considera o sistema urbano, como edifícios e
50 vias, por exemplo, defendendo que faltou articulação entre os temas. Conselheiro **Breno** disse que
51 realmente as questões ambientais ultimamente ganharam muito mais força do que outras questões.
52 Conselheira **Cibeli** opinou que no Termo de Referência não houve radicalização das questões ambientais,
53 mas sim a preocupação da cidade como um todo. Conselheiro **Nilson** disse que particularmente tem
54 dúvidas sobre a necessidade de um projeto tão permissivo ao empreendedor. E sobre se a população de
55 Porto Alegre quer esse empreendimento. Disse que enquanto proposta de retorno econômico lhe parece
56 muito viável, mas que particularmente não está de acordo com o apresentado. Conselheiro **Alceu** disse que
57 Porto Alegre espera há muito tempo por essa mudança e que com certeza o projeto não deixaria a cidade
58 pior do que está, opinando que a cidade não pode perder essa oportunidade. Conselheiro **Heverson**



ATA N.º 2360

1 solicitou esclarecimentos sobre o significado das diretrizes sem limitação de porte para o entretenimento
2 noturno, em contra partida da proibição de templos. Conselheiro **Breno** explicou que a proibição dos
3 templos existe em função de legislação estadual, referente a tombamentos. Disse que ainda não é possível
4 dizer quais atividades serão possíveis no local, já que a implantação efetiva depende de tramitação de
5 Estudo de Viabilidade – EVU - junto à SPM, assim como qualquer outro estabelecimento do tipo. Disse que
6 Porto Alegre tem toda a estrutura para fazer essa regulação. Conselheiro **Euclésio** sugeriu que as
7 recomendações e alterações ao Termo de Referência sugeridas pelo conselheiro Rômulo fossem
8 acrescentadas ao parecer. Conselheiro **Julio** disse que uma melhor elaboração do Termo de Referência
9 pode ser feita independente da aprovação do parecer. Conselheira **Rosane** opinou que complementos que
10 aprimorem o documento são válidas e importantes, e sugeriu que poderia ser acrescentado ao parecer a
11 consideração sobre essa intenção. Conselheiro **Rômulo** sugeriu que o próprio relator do processo pudesse
12 avaliar e fazer as devidas retificações. Conselheiro **Dino** disse que não se sente responsável por alterações
13 unilaterais no Termo de Referência, por este ser resultado de um processo longo de estudos. Conselheiro se
14 posicionou favorável às Diretrizes Urbanísticas, Termo de Referência e Minuta de Projeto de Lei
15 complementar que institui o regime urbanístico para o Cais Mauá. O parecer foi colocado em votação, com
16 acréscimo de que fosse corrigida a redação constante no artigo dois da minuta projeto de lei complementar,
17 e o mesmo foi aprovado por dezessete votos favoráveis, nenhum voto contrário e uma abstenção. Pelo
18 adiantado da hora, os demais processos constantes em pauta foram adiados: **Processo Quatro Ponto Um**,
19 relator IPES; expediente número: 002.203920.00.6; interessado: Adelghi Ernesto Rasia; assunto: Resolução
20 Alteração Traçado Viário e Área Verde; local: número duzentos e quarenta e outros da Rua Álvaro Veiga
21 Andrade. Processo encaminhado para diligência à PGM em treze de fevereiro de dois mil e nove. Adiado.
22 **Processo Quatro Ponto Dois**, relator RP 3; expediente número 002.313090.00.8; interessado Ipiranga
23 Engenharia; assunto Reconsideração EVU Parcelamento; local: número dez mil seiscentos e cinquenta da
24 Avenida Assis Brasil. Processo encaminhado para vistas à OCDUA em 12.05.09. Adiado. **Processo Quatro**
25 **Ponto Três**, relator RP 8; expediente número 002.070360.09.0; interessado UPSD/SPM; assunto:
26 Resolução – Alteração Gravame Traçado Viário; local: número um mil quinhentos e doze da Avenida Edgar
27 Pires de Castro. Processo encaminhado para vistas à SPM em cinco de maio de dois mil e nove. Adiado.
28 **Processo Quatro Ponto Quatro**, relator OCDUA; expediente número 002.070715.07.6; interessado SMOV;
29 assunto Resolução – Inclusão Traçado Viário; local: Santa Paula – Bairro Agronomia. Processo
30 encaminhado para diligência à SPM / SMAM / DEP em cinco de maio de dois mil e nove. Adiado. **Processo**
31 **Quatro Ponto Cinco**, relator: SMOV; expediente número 001.027317.08.0; interessado: OP Partenon;
32 assunto: Inclusão Gravame Traçado Viário; local: Rua Central Vila São José Comunitária, Bairro São José.
33 Adiado. **Processo Quatro Ponto Seis**, relator SMAM; expediente número 002.318946.00.5; interessado
34 Melson Tumelero S/A; assunto Resolução - Exclusão de Gravame de Área Verde; local: Quarteirão formado
35 por: Avenida Sertório, Avenida Baltazar de Oliveira Garcia, Rua Ari Barroso e Rua Anita Grossi. Adiado. Às
36 vinte horas e vinte e cinco minutos foram encerrados os trabalhos do Conselho Municipal de
37 Desenvolvimento Urbano e Ambiental pelo Presidente. Eu, Ana Paula Tomasi, assino e lavro, juntamente
38 com o Presidente a presente ata.
39
40
41
42
43
44
45

46 Ana Paula Tomasi
47 Secretária Executiva

Márcio Bins Ely
Presidente