



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
 CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL - CMDUA

PARECER N.º 32,10 DE 27/07/2010

HOMOLOGO

Em

30/07/2010

José Fortunati
 José Fogaca - Prefeito
 Prefeito

Processo nº: **002.222596.00.4**
 Interessado: Condor
 Assunto: EVU de Loteamento e Edificação
 Local: Av. Bento Gonçalves, 8583

PARECER

O CMDUA, em reunião realizada em 27/07/2010,

recomendo pela aprovação conforme parecer anexo.

Marcio Bins Ely
 Marcio Bins Ely
 Presidente

[Signature]
 Conselho Relator

[Signature] UFRGS
[Signature] METROPLAN
[Signature] DEMHAB
[Signature] EPTC
[Signature] GP
[Signature] SPM
[Signature] SMGAE
[Signature] SMOV
[Signature] SMAM

[Signature] ASBEA
[Signature] AGADIE
[Signature] ABES
[Signature] IPES
[Signature] OAB
[Signature] SINDUSCON
[Signature] SINDIMÓVEIS
[Signature] STICC
[Signature] SERGS

[Signature] RP 1
[Signature] RP 2
 RP 3
 RP 4
 RP 5
[Signature] RP 6
 EDUINO DE MATOS RP 7
[Signature] RP 8
 OCDUA

Processo Nº 002 222596 00 4

Proprietário: CONDOR Empreendimentos Imobiliários S.A.

Assunto: Loteamento e Edificação

Localização: Av. Bento Gonçalves, 8583

O Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) de Parcelamento do Solo na modalidade de Loteamento e de Condomínio por Unidades autônomas com uso misto (residencial, comércio e serviços), localizado na Av. Bento Gonçalves, nº8583 foi analisado em março de 2004, pelo GT Lomba do Pinheiro.

O Parecer Da CAUGE de 04 de agosto de 2005 aprova diretrizes para o projeto especial de parcelamento do solo com edificação (condomínios de habitação unifamiliar, multifamiliar, comércio e serviço) e encaminha Minuta de Termo de Referência para apreciação do CMDUA.

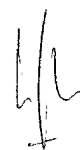
Foi realizado o Estudo de Impacto Ambiental (EIA RIMA) em 2007.

Em 2010 o EVU foi aprovado pela CAUGE, com pareceres da SPM, DEMA, SEACIS, SMAM, e EPTC.

A proposta não altera o número de unidades autônomas definidas no PDDUA, para toda da gleba. A aplicação do Índice de Aproveitamento (IA), da Taxa de Ocupação (TO) e o número de economias, fixado em 1.268 (Um mil e duzentos e Sessenta e Oito), estão de acordo com as diretrizes fornecidas no encaminhamento de 06/07/2005.

Quanto à composição das áreas, a área privada é de 47965,14 m², de lotes de área de escola da AOR de 18968,79 m², área de vias de 3964,74 m², totalizam uma gleba de 64752,94 m². Deste local, 22633,53 m² correspondem aos 35% de percentual mínimo da área pública. Os cálculos das áreas para equipamentos públicos comunitários e sistema viário foram aplicados de forma distinta para cada um dos dois zoneamentos de uso previstos na gleba pelo PDDUA. A área de escola localiza-se na AOR, mas atenderá também a demanda da AOI.

O parecer do GT Lomba do Pinheiro concluiu que a proposta contribuirá para a estruturação do Bairro Lomba do Pinheiro e desta porção da cidade, e sua intenção de ocupação está de acordo com as principais diretrizes do Diagnóstico Integrado, principalmente no que se refere à identificação preliminar de porções da gleba destinadas à preservação e à ocupação, e sua compatibilização.



f. 2/3

E aceita tipologia de área intensiva (área junto à Av. João de Oliveira Remião) como forma de viabilizar a manutenção de grande área de preservação incidente no imóvel.

É aceita a supressão da Diretriz 3742, no trecho compreendido entre a Av. Bento Gonçalves e o Beco do Davi e a parte do prolongamento projetado da Rua Soldado José da Silva, atendendo promoção da UPSD (Unidade de Parcelamento do Solo e Desmembramento)- SPM.

O resultado da Audiência Pública sugere que as compensações negociadas com o empreendedor (praças, questões viárias, centro de recuperações de animais silvestres) devem ser definidas e quantificadas por ocasião de Licença Prévia e Termo de Compromisso.


Também as transposições de curso d'água em APP e alguns detalhes construtivos, questionados na audiência pública serão alvo de projeto arquitetônico e da Licença de Instalação. Com relação ao sistema viário, foram propostas duas vias de estruturação com largura em 25m – Avenida 1, paralela à Estrada João de O. Remião, conectando com o Beco do Davi, e a Avenida 2, efetuando a conexão da Avenida 1 com a Estrada João de O. Remião.

Quanto aos equipamentos públicos comunitários, manteve-se a diretriz estabelecida pela SMED para localização de Escola junto ao Beco do David, com realização de desapropriação.

É aceita a volumetria de 25,00m junto à Av. Bento Gonçalves e 39,00m nos demais blocos não localizados junto à Bento Gonçalves.

As medidas compensatórias serão definidas por ocasião do termo de compromisso a ser celebrado entre o Município e o empreendedor.

Pelo acima exposto, recomenda-se a aprovação do presente EVU.


MARTA DA SILVA V. SILVEIRA
EPIC