



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

gl. dal

PARECER N.º 19, 14 DE 12/08/2014

HOMOLOGO

Em José Fortunati
.....
José Fortunati – Prefeito

Processo: 002.330481.00.7
Interessado: Companhia Zaffari Comércio e Indústria
Assunto: EVU Edificação
Local: Av. Aparício Borges, 160

PARECER

O CMDUA, em reunião realizada em 12/08/14,
posiciona-se:

Tendo em vista a apresentação realizada pelo empreendedor ao CMDUA, onde foram esclarecidos os apontamentos constantes em anexo, somos favoráveis à aprovação do EVU.

[Signature]
Cristiano Tatsch
Presidente

[Signature]
Relator

<u>[Signature]</u>	UFRGS	<u>[Signature]</u>	AREA	<u>[Signature]</u>	RGP 1
<u>[Signature]</u>	METROPLAN	<u>[Signature]</u>	AGADIE	<u>[Signature]</u>	RGP 2
<u>[Signature]</u>	DEM HAB	<u>[Signature]</u>	ABES	<u>[Signature]</u>	RGP 3
<u>[Signature]</u>	EPTC	<u>[Signature]</u>	SINDIMOVEIS	<u>[Signature]</u>	RGP 4
<u>[Signature]</u>	OP	<u>[Signature]</u>	OAB	<u>[Signature]</u>	RGP 5
<u>[Signature]</u>	SMURB	<u>[Signature]</u>	SINDUSCON	<u>[Signature]</u>	RGP 6
<u>[Signature]</u>	GESTÃO	<u>[Signature]</u>	IUA	<u>[Signature]</u>	RGP 7
<u>[Signature]</u>	SMOV	<u>[Signature]</u>	STICC	<u>[Signature]</u>	RGP 8
<u>[Signature]</u>	SMAM	<u>[Signature]</u>	SERGS	<u>[Signature]</u>	OP - HOCDUA

fl 11

CMDUA**Processo: 002.300481.00.7****Interessado: Companhia Zaffari Comércio e Indústria****Assunto: EVU para Empreendimento de Uso Misto****Local: Av. Cel. Aparício Borges, nº 160.****I - OBJETO:**

1. Trata-se de expediente enviado ao Conselho de Desenvolvimento Urbano-Ambiental (CMDUA) para apreciação de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) para **empreendimento de uso misto (residencial, comercial e serviço)**, enquadrado como PROJETO ESPECIAL DE IMPACTO DE 2º GRAU, com base no art. 60, inc. II e parágrafo 1º da Lei Complementar 434/99¹, em imóvel situado na Av. Cel. Aparício Borges, nº 160, Bairro Glória, MZ 01, UEU 084 (conforme relatado pela SMURB na fl. s/n).

2. Segundo a SMURB, o imóvel é composto por 16 matrículas, totalizando **14545,84m²** e incide sobre a área a Diretriz 4314 e 4315, conforme plantas em anexo.

¹ **Art. 61.** Projeto Especial de Impacto Urbano de 2º Grau é a proposta de empreendimento, atividade ou plano conjunto de parcelamento e edificação que, pela característica do impacto gerado, se classifica em: (Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

I – por obrigatoriedade, devendo atender a condicionantes e solucionar impactos inerentes à atividade ou ao empreendimento proposto, nos casos previstos no Anexo 11.2, fls. 1 e 2, desta Lei Complementar; ou (Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

II – por solicitação, com base neste artigo e no Anexo 11.2, fl. 3, desta Lei Complementar: (Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).

a) de regime urbanístico específico com acréscimo na altura, visando à qualificação da paisagem urbana, para terreno que configure, na totalidade, 1 (um) quarteirão ou com área mínima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) na MZ 01 e de 10.000m² (dez mil metros quadrados) no restante das Macrozonas, situado na Área de Ocupação Intensiva; **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

b) de regime urbanístico específico sem acréscimo na altura, visando à qualificação da paisagem urbana, para terreno que configure, no mínimo, 1 (uma) testada contígua e integral de quarteirão ou com área mínima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) na MZ 01 e de 10.000m² (dez mil metros quadrados) no restante das Macrozonas, situado na Área de Ocupação Intensiva; **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

c) de regime urbanístico específico, visando à qualificação da paisagem urbana, para terreno situado em Área de Interesse Cultural e Área de Ambiência Cultural; ou **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

d) de alteração do percentual de doação de áreas públicas, para parcelamento do solo, com significativo comprometimento do terreno com a preservação de Patrimônio Ambiental, podendo ser solicitado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SMAM – instrumento de avaliação de impacto ambiental. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 1º Para fins de aplicação do Anexo 11.2 desta Lei Complementar, considera-se de grande porte o empreendimento ou atividade com área adensável superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados) ou com guarda de veículos superior a 400 (quatrocentas) vagas. **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

§ 2º A análise e as exigências por parte do SMGP no EVU ficarão restritas aos quesitos objeto da solicitação, considerada a totalidade dos impactos gerados. (NR) **(Alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010).**

3. A análise do EVU por este CMDUA decorre do fato de o empreendimento (i) possuir mais de 400 vagas de estacionamento e (ii) por solicitar acréscimo de altura.

4. O empreendimento está inserido em duas subunidades (Subunidade 3, paralela à Av. Aparício Borges, com profundidade de 60m e Subunidade 01, a partir da profundidade de 60 m da Subunidade 3). Ambas as subunidades possuem o Grupamento de Atividades 7 (GA 7), que, segundo a SMURB, permitem as atividades solicitadas sem restrição de porte².

5. É solicitada permissão para altura de 41,95m para construção residencial parcialmente inserida na Subunidade 01, cujo regime volumétrico prevê altura de 27,00m. Em parecer da SMURB, justifica-se a possibilidade de deferimento do pedido de alteração da altura em 41,95m porque (a) a gleba é circundada por vias; (b) o aumento da altura não causa impacto ao entorno, sendo absorvido pelo terreno; (c) a subunidade vizinha possui altura máxima de 52,00m.

6. Ainda, a proposta contempla 725 vagas de estacionamento, conforme o Anexo 10.1 do PPDUA.

7. O supermercado utilizará área de 2500,00m², o centro comercial terá área adensável de superior a 10.000m². Também foi solicitada a flexibilização da largura máxima do rebaixo do meio-fio para 10m.

8. Em 02/7/2014, a CAUGE aprovou o EVU proposto, com pareceres dos órgãos que compõe a Comissão, dentre os quais se destaca:

(i) DEP: "O prolongamento da Rua Luiz Rocco interfere em trecho aberto do Arroio Cascatinha. Previamente à aprovação do projeto arquitetônico, pela SEALP/SMURB, o empreendedor deverá aprovar junto à Seção de Projetos DOP/DEP, um projeto hidráulico e estrutural da travessia sobre o prolongamento da Rua Luiz Rocco [...]".

(ii) EPTC: "A implantação dos projetos viários firmados em Termo de Compromisso e a doação dos equipamentos para a CECOMM será condição para emissão da carta de habite-se". Em outro momento, refere a EPTC "manifestam-se favorável à aprovação do EVU do empreendimento de acordo com o estudo de Circulação elaborado, com a proposta de medidas mitigadoras apresentadas e com o plano funcional ajustado e detalhado sob orientação da EPTC/EEV.". Além disso, refere a necessidade de atendimento ao Plano Diretor Cicloviário quanto à implantação de bicicletário e de ciclovia, em local a ser definido pela EPTC.

² Conforme documento anexo – DECRETO nº 18.604, de 31/03/2014, que introduz alterações na redação do Anexo 5.4 da Lei Complementar 434/99 e alterações subsequentes.

- (iii) SMAM: Solicita levantamento de cobertura vegetal com a indicação de espécies imunes ao corte. Refere que a proposta de canalização do Arroio Cascata em galeria fechada deverá ser previamente avaliada pela SMAM na etapa de projeto, conforme solução técnica aprovada pelo DEP. Aponta que deverá haver licenciamento ambiental, após a aprovação do EVU, mediante solicitação de Licença Prévia.

9. Ainda, há informações de que “deverá ser feita análise das desapropriações incidentes no imóvel pela SMF/UAI” (fl. 18)

Encaminhamentos sugeridos:

10. Tendo em vista a importância do empreendimento e para fins de melhor esclarecimento junto aos Conselheiros, **solicita-se a realização de apresentação pelo empreendedor, junto ao CMDUA**, com a demonstração, se possível: (i) do estudo de circulação realizado e das medidas de mitigação ou compensação previstas em função dos impactos viários, conforme referido pela EPTC; (ii) interferência do empreendimento no Arroio Cascatinha, tendo em vista os apontamentos do DEP e da SMAM sobre o assunto; (iii) a sobreposição das áreas com limites de altura a serem alterados versus a localização das Subunidades 03 e 01; e (iv) necessidade de desapropriações e sua relação com o empreendimento proposto ou com as medidas mitigatórias e compensatórias a serem realizadas.

11. Não sendo possível tal apresentação, manifesta-se pela aprovação, tendo em vista as manifestações favoráveis dos demais órgãos competentes que analisaram o expediente.

À análise dos demais Conselheiros.

Porto Alegre, 29 de julho de 2014.


Fabiana Figueiró
Representante da ABES/RS