



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

PARECER N.º 05, 16 DE 19, 04 2016

HOMOLOGO

Em 15/04/16
[Signature]
José Fortunati - Prefeito

Processo: 002.312365.00.0
Interessado: Phorbis
Assunto: EVU de Edificação
Local: Av. Veríssimo de Amaral, 110 – Vila Ipiranga – RGP 2

PARECER

O CMDUA, em reunião realizada em 19/04/2016:

APROVA o EVU de *revisão de uso do empreendimento* localizado no endereço *separado*, ratificando manifestação da *relatoria* e do *Forum da RGP*, conforme documentos anexos.

[Signature]
Relator

[Signature]
Presidente

<input checked="" type="checkbox"/> UFRGS <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> AREA <i>Jorge & Jose</i>	<input type="checkbox"/> RGP 1 <i>[Signature]</i>
<input checked="" type="checkbox"/> METROPLAN <i>[Signature]</i>	<input checked="" type="checkbox"/> AGADIE <i>presidente</i>	<input type="checkbox"/> RGP 2 <i>[Signature]</i>
<input type="checkbox"/> DEMHAB <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> ABES <i>Dani Bancheloni</i>	<input type="checkbox"/> RGP 3 <i>[Signature]</i>
<input type="checkbox"/> EPTC <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> CRECI <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> RGP 4 <i>[Signature]</i>
<input type="checkbox"/> GP <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> SINDIMÓVEIS <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> RGP 5 <i>[Signature]</i>
<input type="checkbox"/> SMURB <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> OAB <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> RGP 6 <i>[Signature]</i>
<input type="checkbox"/> GESTÃO <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> SINDUSCON <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> RGP 7 <i>[Signature]</i>
<input type="checkbox"/> SMOV <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> IUA <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> RGP 8 <i>[Signature]</i>
<input type="checkbox"/> SMAM <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> STICC <i>[Signature]</i>	<input type="checkbox"/> OP-HOCDUA <i>[Signature]</i>

Preencher com F (Voto Favorável), C (Voto Contrário) ou A (Voto de Abstenção)

17
expediente único principal nº 002.312365.00.0
JLH
[Signature]

Ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental,

Tendo sido designada a relatoria do presente expediente à Secretaria Municipal de Gestão, após análise deste processo, manifestamo-nos como segue:

Este expediente único principal, de nº 002.312365.00.0, tem etapa aberta de Exame do Estudo de Viabilidade Urbanística, cujo protocolo data de 21 de dezembro de 2015. Trata-se de um Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) de reciclagem de uso de empreendimento comercial conhecido como Casa Vetro, que tem como proprietário o Fundo de Investimentos Imobiliários Phorbis. O empreendimento teve EVU aprovado pela Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento (CAUGE) em 2 de março próximo passado, de acordo com o seu parecer nº 015/2016. O empreendedor solicita centralmente alterar a atividade prevista de casa de eventos (código 3.3.25) para casa noturna/danceteria (código 3.3.8), consoante prancha anexada.

O empreendimento localiza-se na avenida Veríssimo de Amaral, 110, bairro Vila Ipiranga, Porto Alegre, na Macrozona 03, Unidade de Estruturação Urbana 094, Subunidade 01, Quarteirão 39, conforme a Declaração Municipal Informativa de Ocupação e Uso do Solo (DMI). O referido quarteirão é limitado pelas avenidas Nilo Peçanha, Antônio Carlos Berta e Veríssimo do Amaral e pela rua Remi Machado. O empreendimento consiste em edificação única, de dois pavimentos, sobre terreno de 8.269,42 m². A área adensável total prevista pelo projeto é de 846,34 m², sendo desses 716,82 m² no pavimento térreo e os restantes 129,52 m² no segundo pavimento. O projeto prevê ainda 34 vagas de estacionamento descobertas privativas e bicicletário. Esse imóvel possui carta de habitação emitida em 16 de abril de 2014.

Devido à atividade e à área total adensável, o empreendimento se caracteriza como *entretenimento noturno com área adensável superior a 750 m²*, constante da Folha nº 1 do Anexo 11.2 da citada Lei Complementar nº 434, enquadrando-se, portanto, como Projeto Especial de Impacto Urbano de 2º Grau por obrigatoriedade, devendo, pois, “[...] atender a condicionantes e solucionar impactos inerentes à atividade ou ao empreendimento proposto [...]”, como determina o inciso I do art. 61 da mesma Lei Complementar.

Embora tenha de área de terreno mais de 3.000 m², ao empreendimento em tela, por ser originário de parcelamento do solo, e não havendo interesse em implantação de traçado viário, pode o regime urbanístico ser aplicado sobre a totalidade da área do terreno, conforme manifestação da Arq. Urb. Patrícia da Silva Tschöpke datada de 29 de julho de 2010.

Consoante a DMI, o regime urbanístico previsto para o terreno do empreendimento tem como códigos:

- a. 5,0 para Atividade, o que corresponde a Mista 02, conforme o Anexo 5.1 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, e alterações posteriores;
- b. 09 para Aproveitamento, o que corresponde ao índice de aproveitamento 1,3, podendo-se chegar ao índice 3,0 em caso de utilização de Solo Criado e/ou Transferência de Potencial Construtivo, conforme o Anexo 6 da mesma Lei Complementar.

Considerando que a atividade 3.3.8 – casa noturna/danceteria, conforme o Anexo 5.2 da citada Lei Complementar, constitui-se em serviço com interferência ambiental de nível 2 e considerando o grupo de atividades em que se classifica o empreendimento, não há restrição quanto à atividade permitida, estando, no entanto, o seu porte limitado a 1.500 m², conforme disposto nos anexos 5.3 e 5.4 da Lei Complementar sempre citada, respectivamente. **Quanto à atividade e ao seu porte, o empreendimento atende esses requisitos.**

A área adensável máxima permitida sem a utilização de Solo Criado ou Transferência de Potencial Construtivo é 10.750,24 m². **O projeto, quanto a esse item, também atende os requisitos.**

Quanto às vagas para estacionamento, estabelece o art. 7º do Decreto Municipal nº 18.572, de 24 de fevereiro de 2014, que, em empreendimento cuja atividade seja classificada como entretenimento noturno, o

Expediente Único Final nº 002.342365 @ 0
20
F.M.
E.M.

número de vagas mínimo deverá ser 1/26 da área adensável. No caso analisado, o número de vagas mínimo seria **33. O projeto atende a esse quesito.**

Isso posto, **somos de parecer favorável ao Estudo de Viabilidade Urbanística ora analisado**, reiterando a advertência feita pela Arq. Urb. Denise S. Simões, da Unidade de Viabilidade de Edificações da Secretaria Municipal de Urbanismo, em seu parecer de 1º de março próximo passado, cujo texto foi reproduzido pelo Parecer nº 015/2016 da CAUGE, como a seguir transcrevemos:

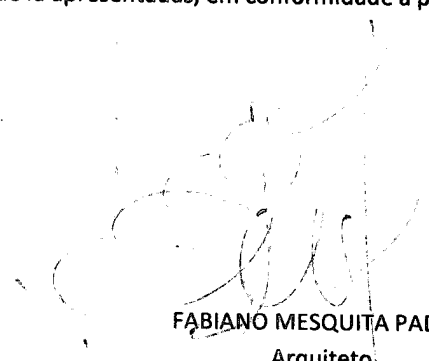
"O terreno possui uma extensa área descoberta, acompanhando a profundidade do imóvel ao longo da Rua Remi Machado. O EVU, no entanto, declara utilizar a superfície como atendimento à Área Livre Permeável, com apenas uma economia no imóvel. O interessado não manifestou intenção de fracionamento da gleba e informar a colocação de tapumes nos fundos do empreendimento.

De acordo com imagens de satélite anexas pelo requerente e declaração do próprio responsável técnico em plantão técnico na SMURB, tal reserva permanece sendo utilizada como estacionamento descoberto pela concessionária limdeira.

O último boletim de vistoria constante neste Expediente Único já chamara atenção para a ocupação dos veículos na parcela descoberta, reiterando a desconformidade da ocupação em duas oportunidades. Este item fora liberado do habite-se 'face tratar-se de ocupação eventual, não constituindo área construída', conforme promoção de 11/04/2014.

Tendo em vista as manifestações expressas quanto à permanência dos veículos no local, destacamos que será na etapa de vistoria a verificação das condições de regularidade lá apresentadas, em conformidade à proposta ora apreciada".

Em 5 de abril de 2016,



FABIANO MESQUITA PADÃO,
Arquiteto,
Secretaria Municipal de Gestão,
Conselheiro Titular do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental,
Prefeitura Municipal de Porto Alegre