



37
8

PARECER N.º 19 / 17 DE 05 / 12 / 2017

HOMOLOGO

Em 05 / 01 / 18

Nelson Marchezan Júnior - Prefeito

Processo: 002.205853.00.7
Interessado: Banrisul
Assunto: EVU
Local: Av. Serraria, 3100 - Serraria
Relatoria: SINDUSCON

PARECER

O CMDUA, em reunião realizada em 05/12/17,
posiciona-se: posição favorável ao projeto
EVU, conforme parecer em anexo.

[Signature]
Relator

[Signature]
Presidente

<input checked="" type="checkbox"/> UFRGS <u>[Signature]</u>	<input checked="" type="checkbox"/> AREA <u>zona e o setor</u>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 1 <u>[Signature]</u>
<input checked="" type="checkbox"/> METROPLAN <u>[Signature]</u>	<input checked="" type="checkbox"/> AGADIE <u>[Signature]</u>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 2 <u>[Signature]</u>
<input checked="" type="checkbox"/> DEMHAB <u>[Signature]</u>	<input checked="" type="checkbox"/> ABES <u>Daniel Paulo da Silva</u>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 3 <u>[Signature]</u>
<input checked="" type="checkbox"/> EPTC <u>ausente</u>	<input checked="" type="checkbox"/> CRECI <u>[Signature]</u>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 4 <u>[Signature]</u>
<input checked="" type="checkbox"/> GP <u>[Signature]</u>	<input checked="" type="checkbox"/> SINDIMÓVEIS <u>[Signature]</u>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 5 <u>[Signature]</u>
<input checked="" type="checkbox"/> SMURB <u>[Signature]</u>	<input checked="" type="checkbox"/> OAB <u>ausente</u>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 6 <u>[Signature]</u>
<input checked="" type="checkbox"/> GESTÃO <u>ausente</u>	<input checked="" type="checkbox"/> SINDUSCON <u>[Signature]</u>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 7 <u>[Signature]</u>
<input checked="" type="checkbox"/> SMOV <u>[Signature]</u>	<input checked="" type="checkbox"/> IUA <u>[Signature]</u>	<input checked="" type="checkbox"/> RGP 8 <u>ausente</u>
<input checked="" type="checkbox"/> SMAM <u>[Signature]</u>	<input checked="" type="checkbox"/> STICC <u>[Signature]</u>	<input checked="" type="checkbox"/> OP-HOCDUA <u>[Signature]</u>

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

113

Prezados Conselheiros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – CMDUA

Venho por meio desta, relatar a análise sobre o requerimento de aprovação de EVU do expediente único nº 002.205853.00.7 – Sede Social Banrisul, sito a Avenida da Serraria, nº 3100, com parecer favorável sob o nº 165/2017 de 22/11/2017 da Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento CAUGE.

Amparo Legal:

Enquadramento como Projeto Especial de Impacto Urbano de 2º Grau, nos termos do inciso I Art. 61 (por obrigatoriedade), §3º do Art. 100 (Projeto Especial) e Anexo 11.2 – folha 1 (Atividades Obrigatórias – Clube social com área adensável superior a 5.000,00 m2) da LC 434/99 alterada pela LC 646/2010 (PDDUA).

Regime Urbanístico:

Macrozona 08, UEU 044, QTR 003, sob duas subunidades, a SUB 02 (fundos do terreno) e SUB 04 (junto ao alinhamento), com grupamento de atividade permitida GA 19.2 e 19.1 (permitido atividades relacionadas à Habitação, ao lazer e ao turismo, educacionais e científicas relacionadas à proteção da fauna, da flora e da paisagem e educacionais e científicas) em Área Rarefeita do município (sem necessidade de estruturação viária e doação de equipamento).

Breve Histórico:

Trata-se de um Clube Social e Centro de Treinamento do Banrisul com diversas construções espalhadas em um terreno de 17,8 ha.

Pelo processo nº 72.763/80 foi vistoriado a construção de 3.922,97 m2 em alvenaria, que recebeu a carta de habitação nº 118.971 em 30/09/80.

No expediente atual, foi requerido Estudo de Viabilidade Urbanística em 05/10/1984 para Centro de Treinamento, para a construção de um bloco de alojamento com três pavimentos entre outros prédios que foi indeferido por não atender a legislação a época a LC 43/79 (Plano Diretor).

Em 29/08/2014 foi requerido Regularização de Prédios Existentes com indeferimento em 08/09/2017, por exigência de tramitação de EVU para a atividade descrita;

Em 11/04/2016 foi requerido Diretrizes de Edificação com deferimento em 25/05/2016;

Em 27/03/2017 foi requerido reconsideração de Diretrizes de Edificação com deferimento em 17/05/2017 em parecer da CAUGE nº 055/2017.

Em 22/05/2017 foi requerido EVU de Edificação, em cuja tramitação teve parecer favorável da CAUGE no parecer nº 165/2017 de 22/11/2017.

Do que se Trata:

Trata-se da sede social e de treinamentos do Banrisul localizado em um terreno de 718.051,16 m2 na zona sul do município. Possui 7.124,55 m2 de área construída e composta por 15 prédios isolados de

diversos tamanhos e funções. Acontece que 4.299,93 m2 do total são compostos por edificações a serem regularizadas ou parcialmente regularizadas (sem projeto arquitetônico aprovado). Estas construções ocorreram na década de 1980, ou seja, a mais de 20 anos. No próprio processo existem provas do conhecimento do município destas construções por meio de autuações e tentativas de regularização. Inclusive a Fazenda Municipal, através do IPTU tem lançado uma área construída de 7.820,00m2 (área superior ao EVU em questão), com lançamentos em 1980 (área vistoriada) e 1985 (“ex officio”).

Então, segundo o EVU, não será construído nenhum m2 da área nova. A regularizar são 8 prédios a saber (hachura na cor verde na planta do EVU): Sanitário. Projeto Pescar; Salão de Atividades Múltiplas; Bloco de Instalações 1; Alojamento (3 pavimentos); Lavanderia; Centro de Treinamento e Bloco de Instalações 2.

Devo salientar que o terreno tem nas divisas de fundo o Arroio do Salso. Observei em todo o processo várias situações pertinentes à preservação desta importante manancial hídrico, entre elas:

- a. Averbação na matrícula do terreno (AV.4-9.464 de 08/04/2009) de Área de Interesse Ambiental de quase 60 mil m2 com Área de Preservação Permanente – APP de curso d’água na Faixa de Diretriz do Parque Linear do Arroio do Salso, vegetação composta por campo nativo e árvores diversas.
- b. Marcação na DM de Faixa Não Edificável de 150m da margem do Arroio do Salso para passagem de enchente, pelo DEP em 26/09/2008 (Área coincidente com o Parque Linear);
- c. Faixa de APP com 30,00m da margem do arroio, pela SMAM (Além da criação do Parque Linear).

Sobre o Parecer:

Sou favorável a aprovação de Estudo de Viabilidade Urbanística, enquadrado como Projeto Especial de Impacto Urbano de 2º Grau, para a Sede Social e de Treinamentos do Banrisul, sito a Av. da Serraria, nº 3100, conforme planta baixa 01/02 de dezembro de 2014, com revisão C em 15/09/2017 assinadas pelos membros da Cauge e conforme o Parecer CAUGE nº 165/2017, contidos do processo nº 002.205853.00.7.

Ivânio Sanguinetti – Representante do Sinduscon-RS, 2º suplente – em 05/11/2017