



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

PARECER N.º 21 / 17 DE 12 / 12 / 2017

HOMOLOGO

Em 05 / 09 / 18  
*[Signature]*

Nelson Marchezan Júnior - Prefeito

Processo: 002.201420.00.3  
Interessado: Cia Zaffari Comércio e Indústria  
Assunto: EVU  
Local: Av. Arris Brasil, 2611  
Relatoria: SMAM

PARECER

O CMDUA, em reunião realizada em 12/12/17,  
posiciona-se: FAVORÁVEL À APROVAÇÃO DO EVU, CONFORME PARECER DA CAUSE Nº 139/2017 DE 04/10/2017.

*[Signature]*  
Relator

*[Signature]*  
Presidente

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

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

Assunto: EVU Zaffari – Bourbon Wallig. Avenida Assis Brasil, 2611, 2659 e 2661.

Ao CMDUA

Trata a presente etapa de aprovação de novo Estudo de Viabilidade Urbanística em um imóvel, parte de um todo, com EVU e projeto arquitetônico anterior aprovado e parcialmente implantado, com matrículas n.175.765, n.15.546 e a Certidão n.5778. A área total de matrícula é de 71.860,90 m<sup>2</sup>, composta de 02 quarteirões, e atingida pela Av. Grécia. Trata-se de empreendimento localizado na Av. Assis Brasil, 2611, denominado Bourbon Wallig.

Em relação à tramitação do expediente, o EVU anterior foi aprovado em 2008 (Parecer CAUGE 099/08 e Parecer CMDUA 037/08) e o projeto arquitetônico foi aprovado na SALP em 2009.

A área objeto desta etapa de EVU, denominada "QUADRA SUL", está inserida na MZ 03, UEU 072, subunidades 01 e 05, em quarteirão limitado pela Av. Grécia, Av. Francisco Trein, Rua Umbu e Rua Antonio Joaquim Mesquita, com área de possui área menor polígono de 31.600,44m<sup>2</sup>. O imóvel, ainda, é atingido pela Av. Grécia em 6.284,47m<sup>2</sup>.

Foi solicitada extensão de regime para todo o terreno e foi considerado adequado já na etapa de diretrizes em parecer técnico de técnica da SMURB, tendo em vista que o imóvel tem condições de absorver os impactos das atividades a serem implantadas, e com potencial decorrente da característica da Av. Grécia. Ainda conforme parecer técnico da SMURB, tem amparo legal no Art. 58 e Art 61 do PDDUA. Foi exigida a garantia de acesso franco do público ao interior do quarteirão através de espaços privados de uso público com franca acessibilidade por meio de passeios em todo o empreendimento.

Na proposta anterior de EVU, a QUADRA SUL continha centro de convenções e salas de multiuso; espaço para exposições, shopping center, além de mall e teatro.



A proposta atual de EVU apresenta Centro de Eventos (h = 51,31m) com área adensável de 7.235,17m<sup>2</sup> e 603 vagas; salas comerciais e consultórios, com área adensável de 47.641,26m<sup>2</sup> e 953 vagas, compostos das Torres T1 (h=48m) e T3 (h=48m) - Consultórios, T2 (h=51 m), T4 (h=51 m), T6 (h=51 m) e T7 (h=51 m) - Office e T8 (51,31 m) – Corporativo; Hotel com área adensável de T5 (h=37,20m), 6.286,33m<sup>2</sup> e 32 vagas; lojas, com área adensável de 2.215,05m<sup>2</sup> e 44 vagas. A área total adensável é de 63.377,81m<sup>2</sup>, sendo 60.040,83 de índice de aproveitamento do próprio terreno e o restante correspondente ao TPC da Av. Grécia e total de vagas de estacionamento de 1632. A proposta atual apresenta um acréscimo de área em relação ao anterior de cerca de 40.000 m<sup>2</sup> de área adensável, com proposta de volumetria diversa à anterior, com maior altura.

O EVU foi aprovado na CAUGE em 04/10/2017 - 139/2017.

A CAUGE apresenta parecer favorável ao EVU, tendo como condicionantes e diretrizes para a etapa de aprovação de projeto dos seguintes órgãos de PMPA: DEP (4 reservatórios de detenção), EPTC (obras viárias da Av. Grécia – conexão com as Avenidas do Forte e Plínio Brasil Milano), SMAM (Licenças ambientais) e, SMF e SMURB: Entre os condicionantes da SMURB: para as próximas etapas, as quadras deverão ser consideradas como elementos únicos, cada qual com seu próprio regime urbanístico, sendo a TPC referente à Av. Grécia utilizada entre dois. O licenciamento fica condicionado à apresentação da matrícula em nome do município.

A partir da análise da documentação apresentada nas etapas do processo, contendo a análise dos técnicos da PMPA contida nos Pareceres de análise e de aprovação da CAUGE, o parecer deste relator é favorável à aprovação do EVU.

Em 17/11/2017.

  
\_\_\_\_\_  
Marcos Berwanger Profes

Conselheiro SMAM