



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
ESCRITÓRIO DE LICENCIAMENTO
COMISSÃO DE ANÁLISE URBANÍSTICA E GERENCIAMENTO

Processo Nº 002.400023.00.4

Interessado: Cia Zaffari Comércio e Indústria

Assunto: EVU

Local: Rua Cipó, 37

PARECER Nº 043/2020

A CAUGE, em reunião realizada em 15/04/2020, aprova EVU. O empreendedor deverá firmar Termo de Compromisso com o Município, o qual é condicionante para o licenciamento urbanístico e ambiental do empreendimento, prevendo as medidas mitigatórias apontadas no EVU. Para minutar o TC serão necessários: matrícula atualizada da área, contrato social da empresa e cronograma de obras do empreendimento, que deverão ser apresentados junto ao Escritório de Licenciamento.

CONDICIONANTES SMDE:

- Para a Etapa de Aprovação de Projeto Arquitetônico deverá compatibilizar a área atingida por alargamento viário junto à esquina da Av. João Wallig com a Av. Túlio de Rose, conforme projeto geométrico vigente, tendo em vista que se trata de obra em execução.

- A Aprovação do Projeto Arquitetônico fica condicionada à análise desta UEMPROUR quanto à proposta de qualificação da interface público x privado das três esquinas com as quais o empreendimento faz frente, a ser apresentada na referida etapa pelo proponente.

- O Licenciamento do Projeto fica condicionado à assinatura de Termo de Compromisso a ser firmado com o Município.

- A Carta de Habitação da Edificação de Escritórios Profissionais ficará condicionada:

1. À execução de todos os passeios públicos voltados para as Ruas J. Thadeo Onar, Cel. Francisco Bitencourt e Cipó, com largura mínima de 3,50m, sendo que na esquina da Rua Cel. Francisco Bitencourt com a Rua Cipó, junto à Rampa PCD, deverá ter os mesmos 3,50m dos passeios adjacentes, sem redução de medida no trecho da rampa, ou seja, o passeio neste ponto terá a medida da rampa mais 3,50m de pavimentação em nível e continua aos passeios do empreendimento;

2. À execução da qualificação da esquina da Avenida Túlio de Rose com a Rua J. Thadeo Onar, com a eliminação das barreiras físicas e ampliação do passeio público, através de travessias de pedestres e espaços de estar, promovendo o alargamento do passeio e MAIOR AMPLITUDE visual;

3. Ao recebimento pelo Município da área da esquina das Avenidas Túlio de Rose e João Wallig, com pavimentação e tratamento paisagístico, delimitada conforme projeto geométrico aprovado para o local.

CONDICIONANTES EPTC

Quanto as medidas para mitigar o impacto à Mobilidade Urbana decorrentes da ampliação do Polo Gerador de tráfego a EPTC ratifica, conforme ata CPAIC 353, a **execução de todas as medidas mitigadoras** de impacto que ficaram estabelecidas no Parecer CPAIC 774/16, anexo ao Parecer CAUGE 001/16 listadas abaixo:

1. *Projeto e execução da Av. Ipê, em gabarito definitivo, desde a rotatória com a Av. Nilo Peçanha até a rotatória com Av. Saturnino de Brito, inclusive, e incluindo o redimensionamento de todas as suas interseções com foco no ganho de capacidade viária e na segurança dos pedestres, ciclistas e demais modais e atendendo ao plano diretor cicloviário;*
2. *Projeto e execução do prolongamento da Av. Túlio de Rose em gabarito definitivo no quarteirão em frente ao Banco de Olhos, adaptando o gravame para preservar a instituição dando prosseguimento com a criação de um sistema binário, utilizando as vias existentes do bairro, com melhorias de pavimento, geometria e raios de giro, até a sua conexão com a Avenida do Forte e atendendo ao plano diretor cicloviário se pertinente;*
3. *Projeto e execução do alargamento da rua Cipó, incluindo o redimensionamento da interseção com a Francisco Bitencourt e Ary Ramos de Lima."*

Ainda de acordo com o Parecer CPAIC 774/16, reforçamos que "Além das medidas mitigadoras e compensatórias o empreendedor deverá:

- *Atender ao Plano Diretor Cicloviário quanto à implantação de bicicletário, (uma vaga para bicicleta para cada vinte vagas veiculares) e implantação de ciclovia (200 metros para cada 100 vagas veicular) em Local a ser definido pela EPTC;*
- *Doar equipamentos e instalações adequadas para integrarem a Central de Controle e Monitoramento de Mobilidade – CECOMM, em quantidade e especificações a serem definidas com base na Resolução específica da EPTC;*
- *Assinar Termo de Compromisso versando sobre a elaboração, aprovação e implantação dos projetos das obras viárias e demais medidas mitigadoras de impacto apontadas pelo Estudo de Viabilidade Urbana do Complexo. ”*

Salientamos que a implantação de todas as medidas mitigadoras e compensatórias serão condição para a expedição do habite-se.

EGLRF/CAUGE

Presidente - Sonia Maria dos Santos Castro

Coordenador(a) - Artur Amaral Ribas

DEP

Tit. Marco Antônio Lima Benites

Sup. Claudia Palombini Medeiros

Sup. Felipe Malacarne

DMAE

Tit. Claudia Rocha Corrêa Lima

Sup. Airana Ramalho do Canto

EPTC

Tit. Larissa Susin Baggio

Sup. Carla Medeiros de Oliveira

SMAM

Tit. Gláucia Elen Ribeiro Cazarré

Tit. Rita Maria Valer

Tit. Rovana Reale Bortolini

Sup. Alvaro Debom Steiw

Sup. Ângela Molin

Sup. Naiana Maura John

Sup. Naiana Maura John

SMC

Tit. Ronice Giacomet Borges

Sup. Débora Regina Magalhães da Costa

SMED

SMF

Tit. Rafael Amaral Pires

Sup. Roberta Brenner Ayub

SMOV

Sup. Luciano Cé

SMS

Tit. Luciana Valente Gaiesty

Sup. Glaucia da Silva Correa de oliveira

SMURB

SMDE

Tit. Gisele Vargas

Tit. Letícia Klein

Sup. Cleber Roberto Genehr

Sup. Daniela Vieira da Silva

PGM

Tit. Nelson Nemo Franchini Marisco

Tit. Thais Astarita Soirefmann

Sup. Anelise Pires Andrade

Sup. Simone Somensi

Tit. Juliana Belardinelli

Sup. Guilherme Flores da Cunha Filho

Parecer Técnico

DEP

Alertamos que existe insuficiência hidráulica nas redes localizadas no entrocamento da Av. Tulio de Rose e Av. João Walig, área entre o Iguatemi e o Bourbon Country, devido ao assoreamento das mesmas. Neste momento temos necessidade de definições para que não se prejudique tanto as obras de duplicação da Av. Anita Garibaldi, como a implantação da Bacia de Detenção do Sistema do Arroio Areia no interior do Country Club como os problemas de inundação e solapamento da pavimentação das vias.

Como comprovação e contribuição solicitamos parecer técnico do DMAE, através de seu Diretor Adjunto Eng.º Leomar, pois são os responsáveis pela manutenção e conservação destas redes, que já apresentam problemas.

Porto Alegre, 07/Abril/2020

Eng.º Marco A. L. Benites

Diretor CPOD-SMIM

DMAE

Nada temos a opor quanto a aprovação deste EVU. Deverá ser aprovado projeto hidrossanitário, contemplando a ampliação proposta.

EPTC

À CAUGE

EPTC – Empresa Pública de Transporte e Circulação

CPAIC – Comissão Permanente de Avaliação de Impactos na Circulação

Expediente nº: 002.400023.00.4

Empreendimento: Shopping Bourbon Country

Local: João Wallig, Tulio de Rose, Thadeo Onar, Cipó.

Pauta: Ajuste de EVU com ampliação

PARECER EPTC/SMIM_CPAIC - Nº 1265/20

A CPAIC – Comissão Permanente de Avaliação de Impactos na Circulação - SMT/EPTC, em reunião de 14.12.19, manifesta-se pela aprovação do EVU de ampliação do Shopping Bourbon Country nos termos que seguem:

Em acordo com o ajuste e modificação do EVU do empreendimento conforme prancha de EVU apresentada na CAUGE seguindo o equacionamento dos espaços para taper's, porte cochère's, faixas de aceleração, rebaixos de entrada e saída de veículos, pontos de taxi, espaço para aplicativos de transporte etc.

Quanto as medidas para mitigar o impacto à Mobilidade Urbana decorrentes da ampliação do Polo Gerador de tráfego a EPTC ratifica, conforme ata CPAIC 353, **a execução de todas as medidas mitigadoras** de impacto que

ficaram estabelecidas no Parecer CPAIC 774/16, anexo ao Parecer CAUGE 001/16 listadas abaixo:

1. *Projeto e execução da Av. Ipê, em gabarito definitivo, desde a rotatória com a Av. Nilo Peçanha até a rotatória com Av. Saturnino de Brito, inclusive, e incluindo o redimensionamento de todas as suas interseções com foco no ganho de capacidade viária e na segurança dos pedestres, ciclistas e demais modais e atendendo ao plano diretor ciclovitário;*
2. *Projeto e execução do prolongamento da Av. Túlio de Rose em gabarito definitivo no quarteirão em frente ao Banco de Olhos, adaptando o gravame para preservar a instituição dando prosseguimento com a criação de um sistema binário, utilizando as vias existentes do bairro, com melhorias de pavimento, geometria e raios de giro, até a sua conexão com a Avenida do Forte e atendendo ao plano diretor ciclovitário se pertinente;*
3. *Projeto e execução do alargamento da rua Cipó, incluindo o redimensionamento da interseção com a Francisco Bitencourt e Ary Ramos de Lima."*

Ainda de acordo com o Parecer CPAIC 774/16, reforçamos que "Além das medidas mitigadoras e compensatórias o empreendedor deverá:

- *Atender ao Plano Diretor Ciclovitário quanto à implantação de bicicletário, (uma vaga para bicicleta para cada vinte vagas veiculares) e implantação de ciclovia (200 metros para cada 100 vagas veicular) em Local a ser definido pela EPTC;*
- *Doar equipamentos e instalações adequadas para integrarem a Central de Controle e Monitoramento de Mobilidade – CECOMM, em quantidade e especificações a serem definidas com base na Resolução específica da EPTC;*
- *Assinar Termo de Compromisso versando sobre a elaboração, aprovação e implantação dos projetos das obras viárias e demais medidas mitigadoras de impacto apontadas pelo Estudo de Viabilidade Urbana do Complexo. "*

Salientamos que a implantação de todas as medidas mitigadoras e compensatórias serão condição para a expedição do habite-se.

Em 08.04.20

SMAM

Nada a opor quanto à aprovação do EVU.

Considerando que o prazo de vigência da Licença Prévia – LP 017.092/2017 expirou em 17/7/19, após aprovação do EVU deverá requerer nova LP.

Quanto aos equipamentos públicos de lazer:

Considerando que trata-se de proposta de modificação de EVU previamente aprovado através do parecer CAUGE nº 024/2015, no qual não houve parcelamento do solo com destinação de áreas para equipamentos públicos comunitários por se tratar de atividades comercial e serviços.

Considerando também que se trata de um projeto especial com flexibilização de regime, acréscimo de área adensável, de altura, de número de vagas, entre outras, com conseqüente aumento de população na região, entendemos que é necessária a análise quanto à estruturação urbana, em relação às demandas nas áreas verdes do entorno.

Em análise da UPC/SMAMS quanto ao impacto nas áreas verdes do entorno, considerando a demanda direta do empreendimento (dos próprios trabalhadores do local), a demanda indireta (da população atraída pelos serviços do empreendimento), o impacto no ambiente, o índice de área verde na região, a análise qualitativa das praças do entorno e o impacto na paisagem, concluímos que, de fato, deverão existir medidas compensatórias quanto aos equipamentos públicos de lazer.

Desta forma, como medida compensatória solicitamos a reurbanização da Praça Leopoldo Bernardo, cadastrada pelo nº 074/11, que se localiza bem próxima ao empreendimento. As especificações dos serviços serão detalhadas no Termo de Compromisso e na Licença ambiental.

SMC

Nada a nos manifestar nessa etapa.

SMED

Nada temos a opor quanto a aprovação deste EVU.

SMF

A SMF não se opõe à aprovação deste EVU. O empreendedor fica ciente e de acordo com o disposto na Resolução nº 012/2020 do Comitê de Gestão Orçamentária e Financeira.

SMOV

A SMIM/EPO não se opõe a aprovação do EVU proposto para o empreendimento, devendo ser observado o seguinte:

1. Todas as medidas viárias resultantes do Estudo de Circulação e/ou solicitadas pela EPTC que alterem a geometria das vias públicas deverão ter projetos executivos de infraestrutura aprovados através da CTAAPS a fim de implantar toda a infraestrutura necessária na via; É de responsabilidade do empreendedor a execução das obras viárias.
2. Nos alargamentos de vias, se houver necessidade de remanejamento das redes de infraestrutura, passeios públicos, bem como rede de drenagem, rede de água, de iluminação e/ou energia, redes de telefonia, cabos, entre outros, estes também serão de responsabilidade do empreendedor atendendo as condições a serem estabelecidas pelo Poder Público e Legislação pertinente;
3. Todas as ciclovias previstas no Plano Diretor Cicloviário, se houver, deverão ter projeto geométrico e de pavimento aprovados na SMIM;
4. As paradas de transporte coletivo, se houver, deverão ser pavimentadas com blocos de concreto e conforme o projeto aprovado no EPO/SMIM;
5. São de responsabilidade do empreendedor, caso necessário, a pavimentação, recapeamento ou recuperação do pavimento de todos os trechos e larguras das vias em que foram solicitadas alterações pela EPTC a fim de dar continuidade e qualidade ao pavimento final e implantar o projeto de sinalização horizontal;
6. As vias que forem danificadas durante o processo de implantação do empreendimento deverão ser recuperadas pelo empreendedor sob fiscalização da SMIM/PMPA.

SMS

O presente parecer se refere aos equipamentos públicos comunitários da rede de estabelecimentos assistenciais de saúde (EAS) da SMS.

Trata-se de proposta de modificação de EVU previamente aprovado através do Parecer CAUGE nº 024/2015. Considerando que não haverá parcelamento do solo com destinação de áreas para equipamentos públicos comunitários por se tratar de atividades não-residenciais (centro comercial e serviços: escritórios profissionais); e considerando que também não haverá incremento populacional residencial decorrente da implantação do empreendimento; nada temos a manifestar quanto à presente etapa.

Em 23/03/2020

Arq. Luciana V. Gaiesty

CIM/ DGA/ SMS

SMURB

À CAUGE,

Encaminhamos para aprovação do Estudo de Viabilidade por se tratar de modificação de EVU para Centro Comercial com Área Adensável Superior a 10.000m² e de Empreendimento de Grande Porte, com base no Art. 57, Art. 61 Inciso I, Art. 100 §3º e Anexo 11.2, com solicitação de alteração de padrão de altura, nos termos do Art. 61 Inciso II "a" e Anexo 11.2 da LC 434/1999 modificada pela LC 646/2010 – PDDUA.

OBJETO

O imóvel objeto deste EVU está localizado na Rua Cipó sob os números 37, 79, 89, 97, 107, 113, 125, 137, 147, 153, 163 e 169 e Av. Túlio de Rose nº 80, no Bairro Jardim Europa, Área de Ocupação Intensiva, MZ 3, UEU 072, Subunidades 01, 03 e 04, com Área Escriturada de 46.004,33 m² e Área da Menor Poligonal de 44.441,06m², conforme Matrículas e Levantamento Planialtimétrico constantes no presente Expediente Único.

A proposta atual altera o EVU aprovado através do Parecer CAUGE nº 024/2015 – Ampliação de edificação destinada à Centro Comercial, contemplando lojas e teatro, e Construção de Edificação para Atividade de Escritórios Profissionais - nos seguintes pontos: acréscimo de área adensável (de 53.637,90m² para 62.944,70m²), aumento da área total construída (de 146.399,31m² para 170.666,87m²), ampliação do número de vagas de estacionamento (de 2.596 para 2.610 vagas) e adequação e complementação de acessos de pedestres e de veículos de passeio à nova proposta: acréscimo de dois “porte-cochère”, um na Rua Cel. Francisco Bitencourt e outro na Rua Cipó, e de um acesso de pedestres ao Prédio de Escritórios pela Rua Cel. Francisco Bitencourt. Além, solicita flexibilização da altura máxima permitida na Subunidade 01, para o Prédio de Escritórios, de 42m para 52m.

HISTÓRICO

Conforme E.U. 002.400023.00.4, o imóvel possui Carta de Habitação emitida em 28/08/2001 para a atividade “Centro Comercial” com área total de 76.759,77m², Carta de Habitação emitida em 28/12/2001 para a atividade “Centro Comercial” com área total de 2.763,49m², Carta de Habitação emitida em 04/10/2002 para a atividade “Centro Comercial” com área total de 2.016,00m² e Carta de Habitação emitida em 29/11/2002 para a atividade “Centro Comercial” com área total de 7.193,73m² (vistorias parciais). O projeto arquitetônico deferido referente a estas vistorias contempla supermercado com área superior a 2.500m².

Conforme E.U. 002.222035.00.0, o imóvel possui Carta de Habitação emitida em 15/03/2010 para a atividade “Serviços” com área total de 453,70m² (vistoria total).

O Cadastro Imobiliário demonstra os seguintes lançamentos:

- Av. Tulio de Rose nº 80: 94.233,00m² desde 2001 e 2.213,00m² desde 2002, com a finalidade “unidade de comércio e serviço isolada”;
- R. Cipó nº 37: 453,00m² desde 2010, com a finalidade “unidade de comércio e serviço isolada”.

Conforme Cadastro de Alvarás, o imóvel possui alvará emitido em 29/08/2001 para a atividade de “Supermercado”, com 9.695,00m².

Conforme E.U. 002.400023.00.4, o imóvel possui EVU aprovado pela CAUGE em 04/03/2015 (Parecer nº 024/2015):

- Área Adensável: 53.637,90m²
- Área Construída: 146.399,31m²
- Vagas de Estacionamento: 2.596 vagas
- Altura Máxima: 25,83m
- Taxa de Ocupação: 33.918,87m²
- ALP: 4.121,32m²

Conforme E.U. 002.400023.00.4, para o qual foi emitido o Parecer CAUGE nº 151/2017, de 18/10/2017 “a modificação de projeto em relação à etapa de EVU não gerou impacto, podendo assim dar continuidade à análise da aprovação de projeto”. Esta manifestação refere-se à Etapa de Aprovação de Projeto de Edificação protocolada em 22/02/2017 e deferida em 17/11/2017:

- Área Adensável: 53.852,19m²
- Área Construída: 150.896,99m²
- Vagas de Estacionamento: 2.561 vagas
- Altura Máxima: 25,83m
- Taxa de Ocupação: 28.688,81m²
- ALP: 4.121,32m²

ANÁLISE URBANÍSTICA

A área do atual quarteirão (de propriedade quase que total do proponente), onde se situa o empreendimento analisado, conformava um conjunto projetado de três quadras. Uma, ao norte, foi englobada (quadra G) do loteamento regular Chácara Secular (aprovado em 1929 e concluído em 1979), e as demais, duas praças, têm origem na Resolução 230/68 e Extensão D (Decreto 5.162/75) do Plano de 1959 (Lei 2330/61). Por força dos loteamentos Iguatemi (aprovado em 1983 e concluído em 1990) e Germânia (aprovado em 2004), a Resolução 1692/96 suprime as diretrizes viárias que dividiam o referido quarteirão atual com o objetivo – na linha das quadras residenciais do Germânia – de conformar uma grande quadra para abrigar um empreendimento comercial de grande porte, em frente ao do Iguatemi que já operava como polo de atração.

Dado esse histórico urbanístico, observada a setorização por quadras às atividades comercial e residencial, uma vez que a conceitual Subunidade com um Regime Urbanístico menos restritivo – como ao padrão de altura – é limitada em faixa de 60 m a partir de via arterial, por não abranger todo o quarteirão, as alturas máximas, nesse caso, foram estendidas em sua totalidade de área. Com a propriedade desse entendimento, a mesma construção de flexibilização pode ser indicada ao quarteirão em análise. Tendo esse conceito em destaque na região, torres que

participem da volumetria análoga à de uma base, como nesse caso de centro comercial, comporão o território com as mesmas alturas dos edifícios residenciais com altura flexibilizada. De tal forma que, ao projeto em tela, é também cabível a prerrogativa regrada no Inciso I do §3º do Artigo 94-B do PDDUA (LC 434/99 modificada pela LC 646/10), ainda que no campo das Estratégias do Plano, a proposta se enquadra nos termos do Inciso II do Artigo 54-A.

A flexibilização de altura rogada é de 42 para 52 metros, ou seja, a diferença de 10 m entre a Subunidade de faixa de via arterial e a seguinte. Na área de abrangência da UEU 072 temos a ocorrência das Subunidades de borda com a altura máxima do Plano (52 m) e; interiorizada a uma região consolidada com edificações mais baixas, regradas por legislações anteriores, no padrão de 12,50 m de altura (edificações ao limite do uso sem elevador), o Plano atual incentiva a verticalização mudando ao padrão de 42 m. Essa renovação, pontualmente – nas raras viabilidades imobiliárias – está ocorrendo como no futuro empreendimento adjacente ao objeto, na mesma rua Cipó, sob o número 392, ou seguindo em direção ao Bourbon Wallig, temos quatro torres de 42 m na rua Antônio Joaquim Mesquita, número 570. Aliás, uma rota viária de ligação à zona norte que iconicamente poderá ser pontuada, na flexão de direção da Rua Doutor Ary Ramos De Lima em relação à rua anteriormente citada e à Rua J. Thadeo Onar. Direção sul-norte marcada pela recente torre de 52 m do centro comercial Iguatemi.

Quando da aprovação do EVU em 2015, a altitude máxima permitida pelo V COMAR para imóvel era de 82,42m. Atualmente o referido limite foi ampliado para 121m, no ponto mais desfavorável do terreno, conforme Anexo VI da Portaria DECEA Nº 260/ICA de 30/09/2016. A proposta atende a tal restrição, sendo o ponto mais alto do empreendimento, o volume superior do Edifício de Escritórios, na cota 90m aproximadamente.

A proposta respeita aos demais dispositivos de controle do PDDUA definidos para o local (índice de aproveitamento, taxa de ocupação, área livre permeável e vagas de estacionamento). Quanto aos recuos de altura, recuos para ajardinamento e parcelas do terreno absorvidas pelo novo traçado viário, ratificamos a determinações do Parecer CAUGE nº 024/2015.

Quadro Síntese das alterações da proposta atual em relação ao EVU aprovado em 2015:

DESCRIÇÃO	EVU 2015	EVU ATUAL	DIFERENÇA
ÁREA ADENSÁVEL	53.637,90m ²	62.944,70m ²	+ 9.306,80m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	146.399,31m ²	170.666,87m ²	+ 24.267,56m ²
VAGAS ESTACIONAMENTO	2.596 vagas	2.610 vagas	+ 14 vagas
ALTURA	25,83m	52,00m	+ 26,17m
TAXA DE OCUPAÇÃO	33.918,87m ²	32.518,94m ²	- 1.399,93m ²
ÁREA LIVRE PERMEÁVEL	4.121,32m ²	4.121,32m ²	Área Mantida (s/ alt.)

Com base nos dados acima, verifica-se o aumento de 9.306,80m² de Área Adensável e de 24.267,56m² de área construída em relação ao EVU aprovado em 2015. A flexibilização de altura requerida para a Edificação de Escritórios Profissionais, corresponde a um incremento de 10m na altura máxima prevista no PDDUA e de 26,17m em relação ao EVU aprovado pelo Parecer CAUGE nº 024/2015.

Considerando as características do empreendimento, nos termos do Artigo 61, inciso I, da LC 434/99 modificada pela LC 646/10, além do mesmo se configurar como um polo atrator de público, o que será intensificado com a ampliação das atividades instaladas no complexo, e com base no Artigo 54-A, Incisos I, II, IV e V desta mesma Lei Complementar, deverá qualificar a relação do espaço privado com o público junto à esquina da Avenida Túlio de Rose com a Rua J. Thadeo Onar promovendo o alargamento do passeio e a ampliação visual através da eliminação das barreiras físicas, propiciando a travessias de pedestres e espaços de estar.

A área a ser entregue ao Município, na esquina das Avenidas Túlio de Rose e João Wallig, deverá receber pavimentação e tratamento paisagístico de forma a criar um espaço agradável para o pedestre no aguardo da travessia das ruas e permitir maior permeabilidade ao passeio público.

Os passeios públicos, voltados para as Ruas J. Thadeo Onar, Cel. Francisco Bitencourt e Cipó, deverão ter largura mínima de 3,50m, mesmo que a manutenção desta medida gere a necessidade de recuar o gradil do empreendimento para viabilizá-la. Na esquina das Ruas Cel. Francisco Bitencourt e Cipó, onde ocorre a Rampa PCD, deverá manter a mesma medida de 3,50m dos passeios adjacentes, independentemente da ocorrência da rampa, ou seja, o passeio neste ponto terá a medida da rampa mais 3,50m de pavimentação em nível e contínua aos passeios do empreendimento.

Pelo acima exposto, nada temos a opor quanto ao EVU apresentado.

CONDICIONANTES:

- Para a Etapa de Aprovação de Projeto Arquitetônico deverá compatibilizar a área atingida por alargamento viário junto à esquina da Av. João Wallig com a Av. Túlio de Rose, conforme projeto geométrico vigente, tendo em vista que se trata de obra em execução.

- A Aprovação do Projeto Arquitetônico fica condicionada à análise desta UEMPROUR quanto à proposta de qualificação da interface público x privado das três esquinas com as quais o empreendimento faz frente, a ser apresentada na referida etapa pelo proponente.

- O Licenciamento do Projeto fica condicionado à assinatura de Termo de Compromisso a ser firmado com o Município.

- A Carta de Habitação da Edificação de Escritórios Profissionais ficará condicionada:

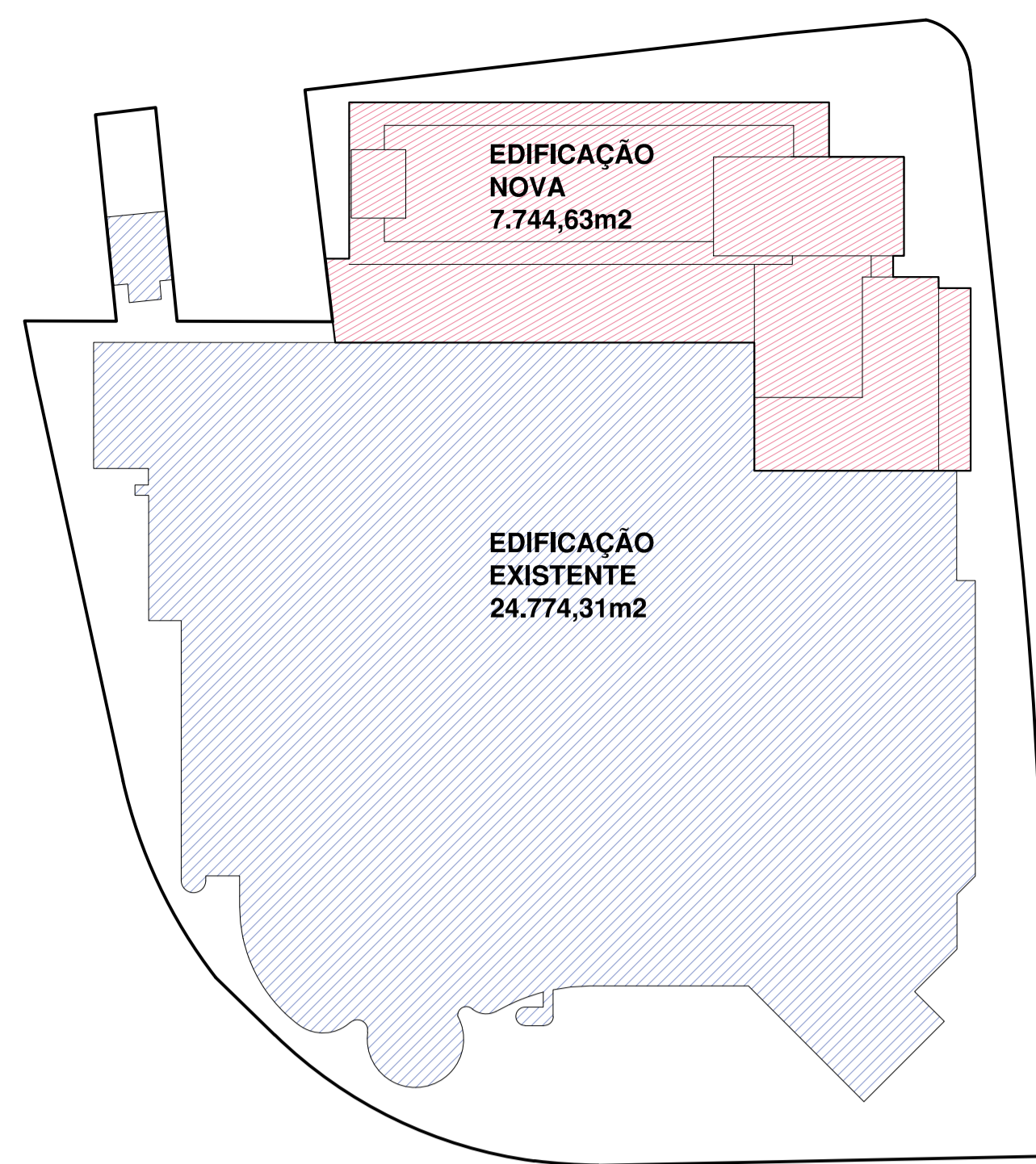
1. À execução de todos os passeios públicos voltados para as Ruas J. Thadeo Onar, Cel. Francisco Bitencourt e Cipó, com largura mínima de 3,50m, sendo que na esquina da Rua Cel. Francisco Bitencourt com a Rua Cipó, junto à Rampa PCD, deverá ter os mesmos 3,50m dos passeios adjacentes, sem redução de medida no trecho da rampa, ou seja, o passeio neste ponto terá a medida da rampa mais 3,50m de pavimentação em nível e continua aos passeios do empreendimento;

2. À execução da qualificação da esquina da Avenida Túlio de Rose com a Rua J. Thadeo Onar, com a eliminação das barreiras físicas e ampliação do passeio público, através de travessias de pedestres e espaços de estar, promovendo o alargamento do passeio e MAIOR AMPLITUDE visual;

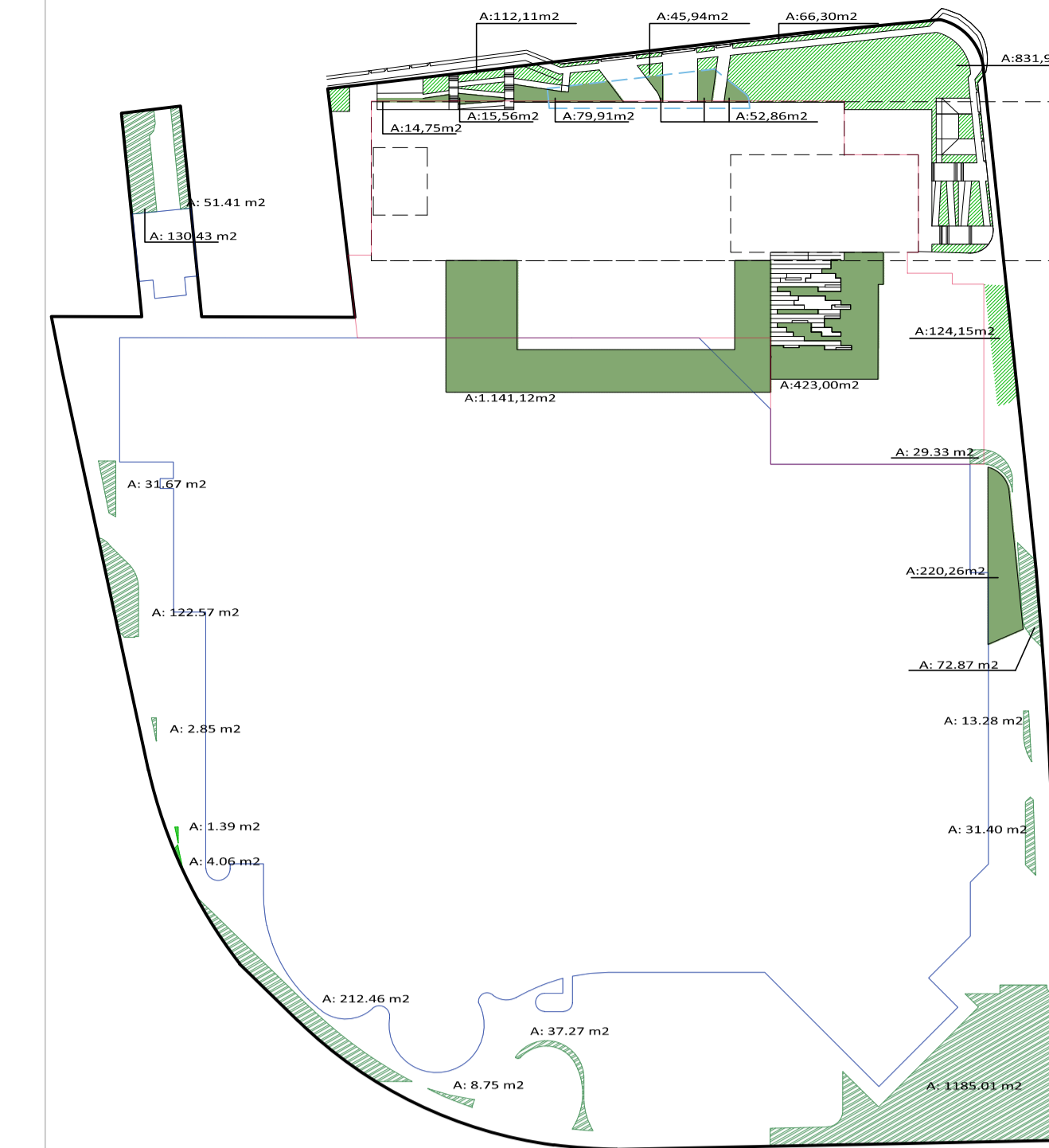
3. Ao recebimento pelo Município da área da esquina das Avenidas Túlio de Rose e João Wallig, com pavimentação e tratamento paisagístico, delimitada conforme projeto geométrico aprovado para o local.

Em 14/04/2020.

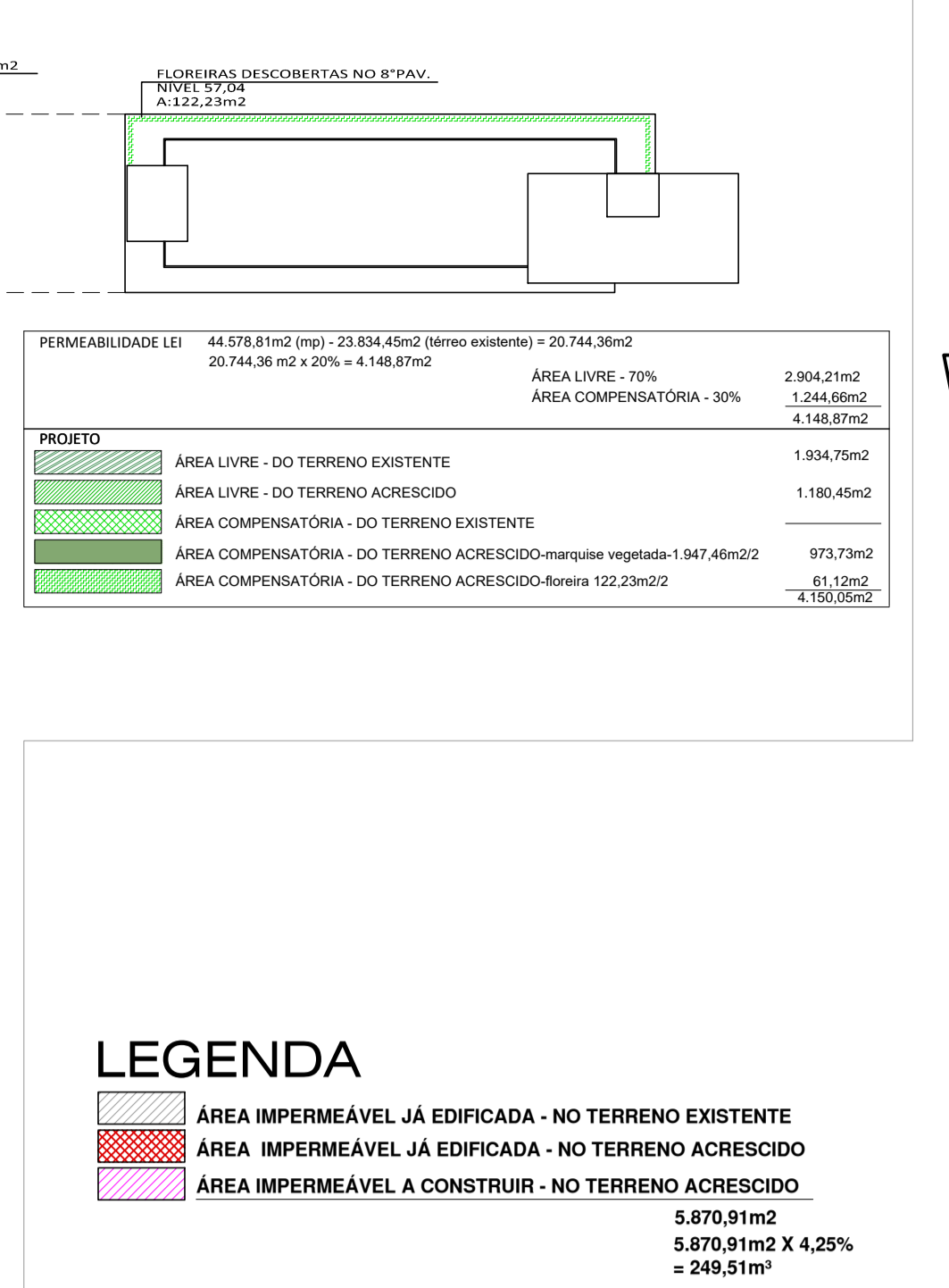
SMDE/DGEL/CDU/UEMPROUR



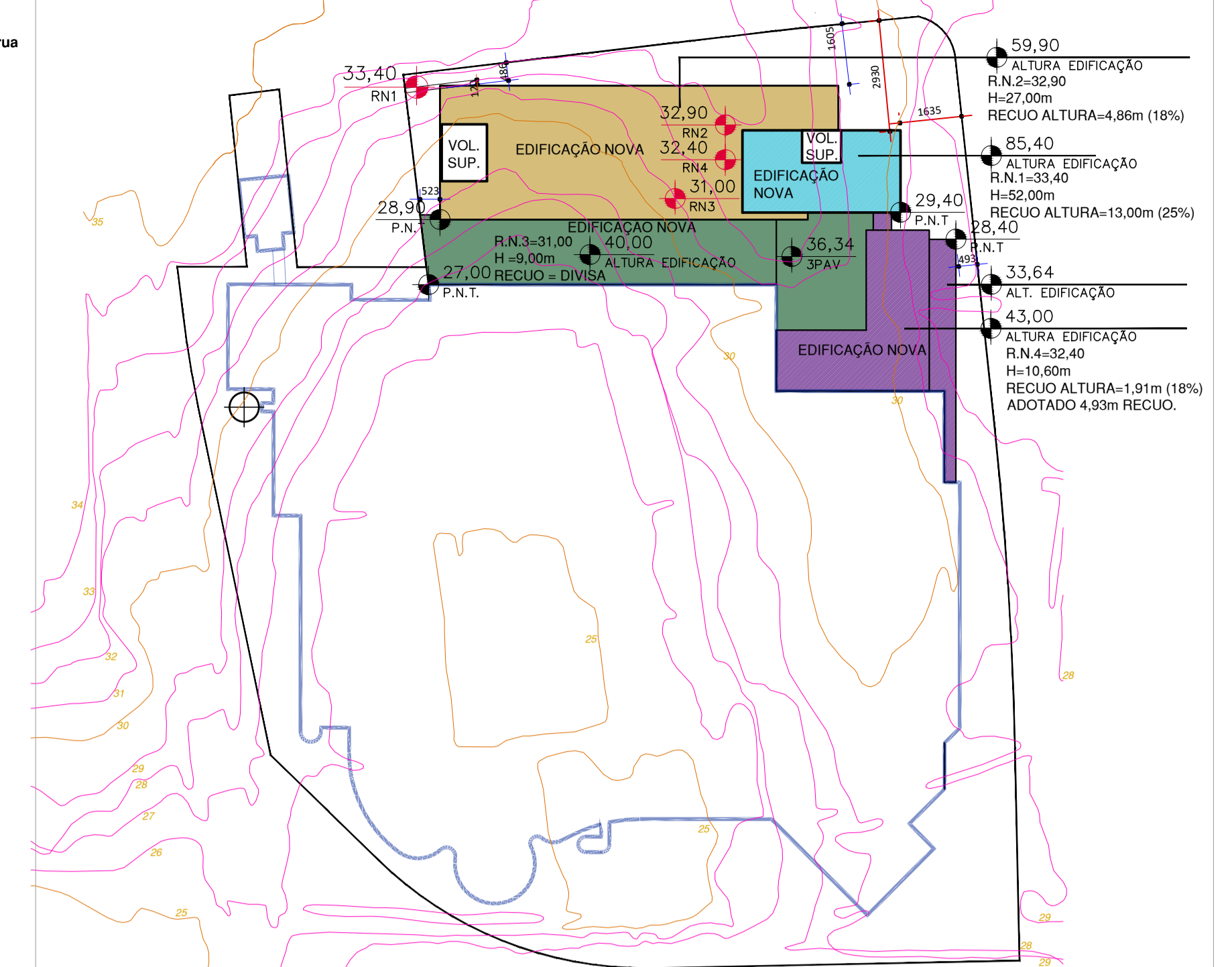
TAXA OCUPAÇÃO



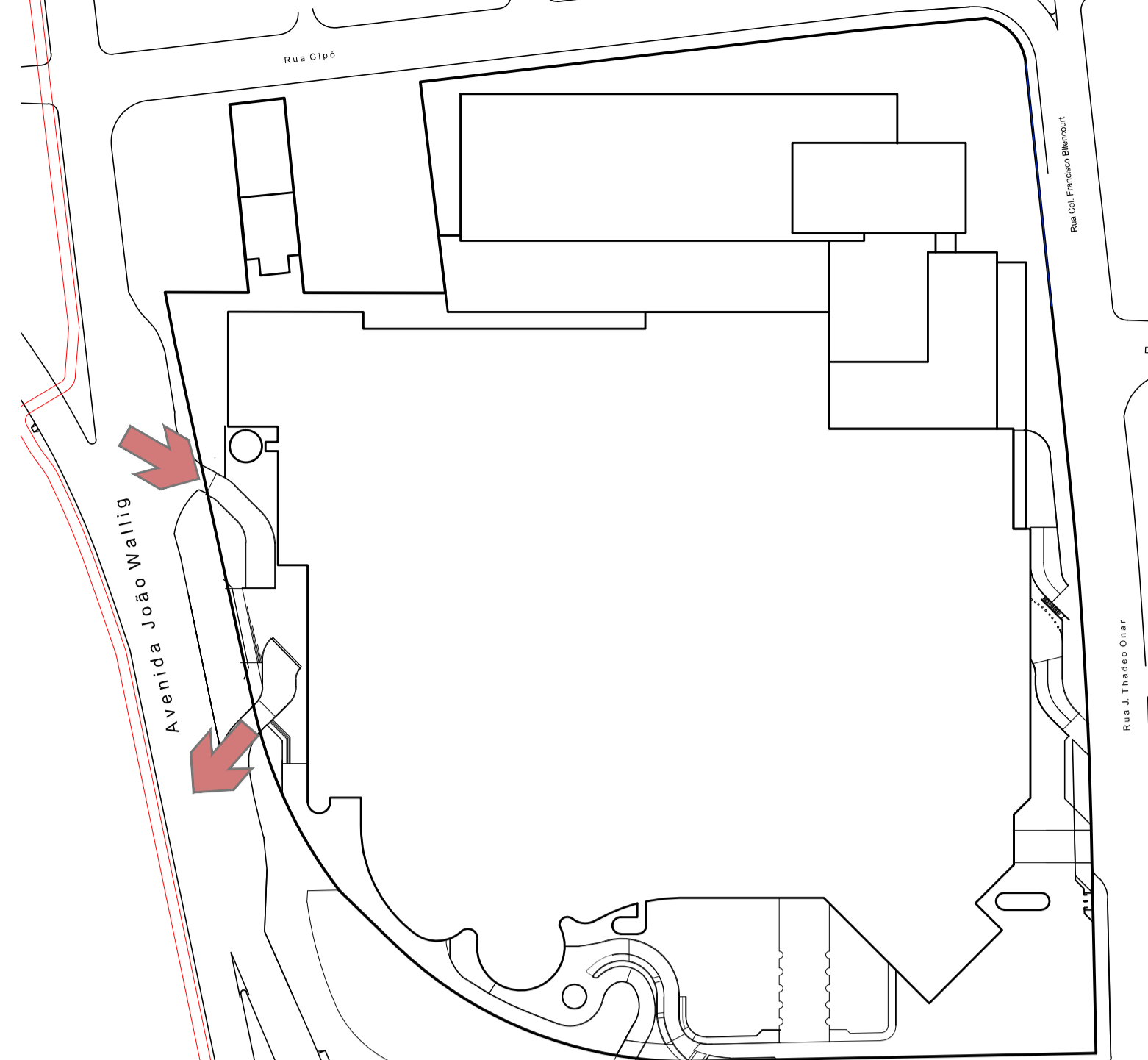
PERMEABILIDADE



CÁLCULO BACIA



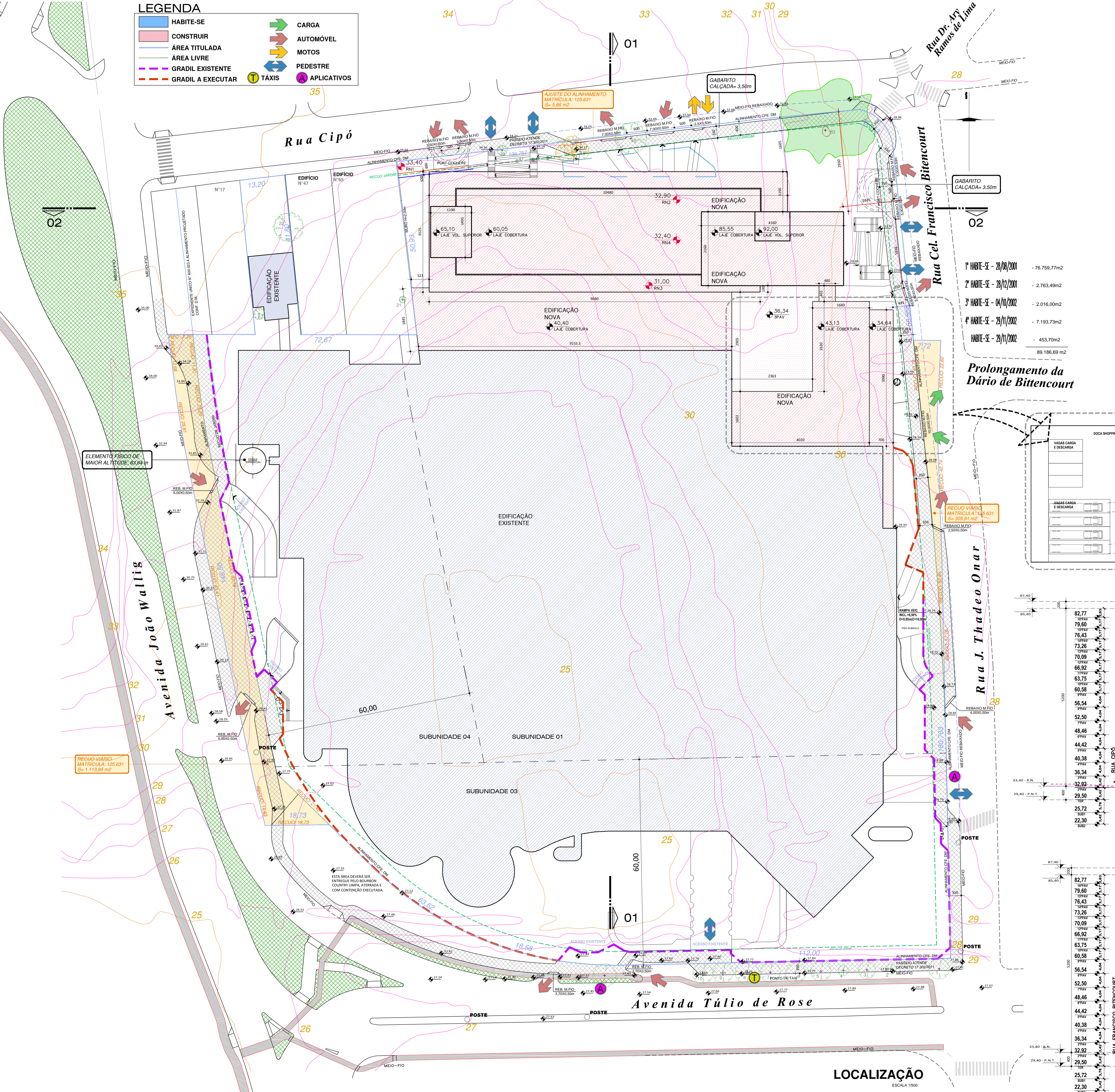
CROQUIS RN



ACESSO DE VEÍCULOS SITUÇÃO EXISTENTE



ACESSO DE VEÍCULOS SITUÇÃO FUTURA



PLANO DE CONTROLE E REGISTRO (L.C. 434/99) MODIFICADA PELA DELTA 648/10 - PDUJA

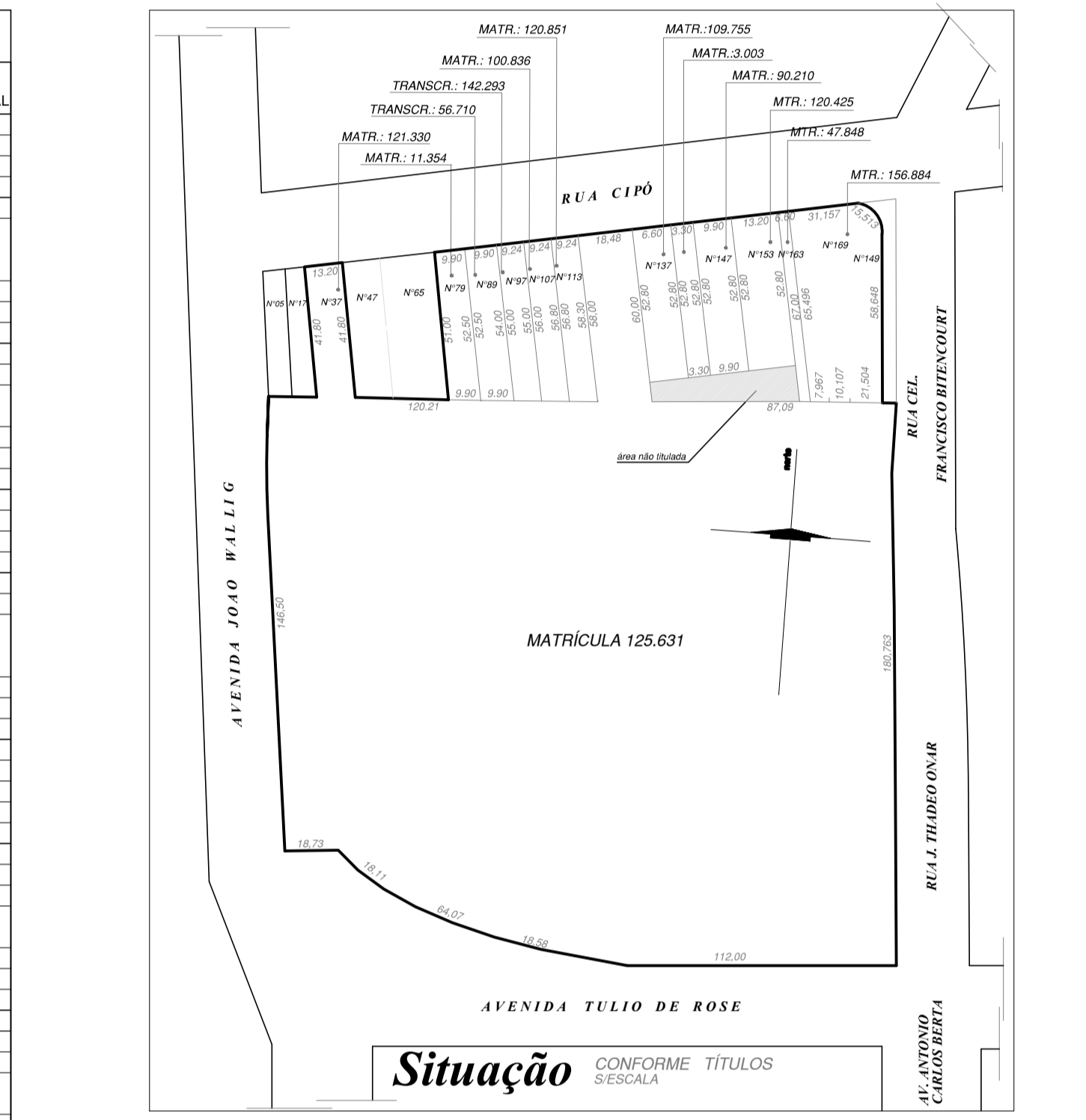
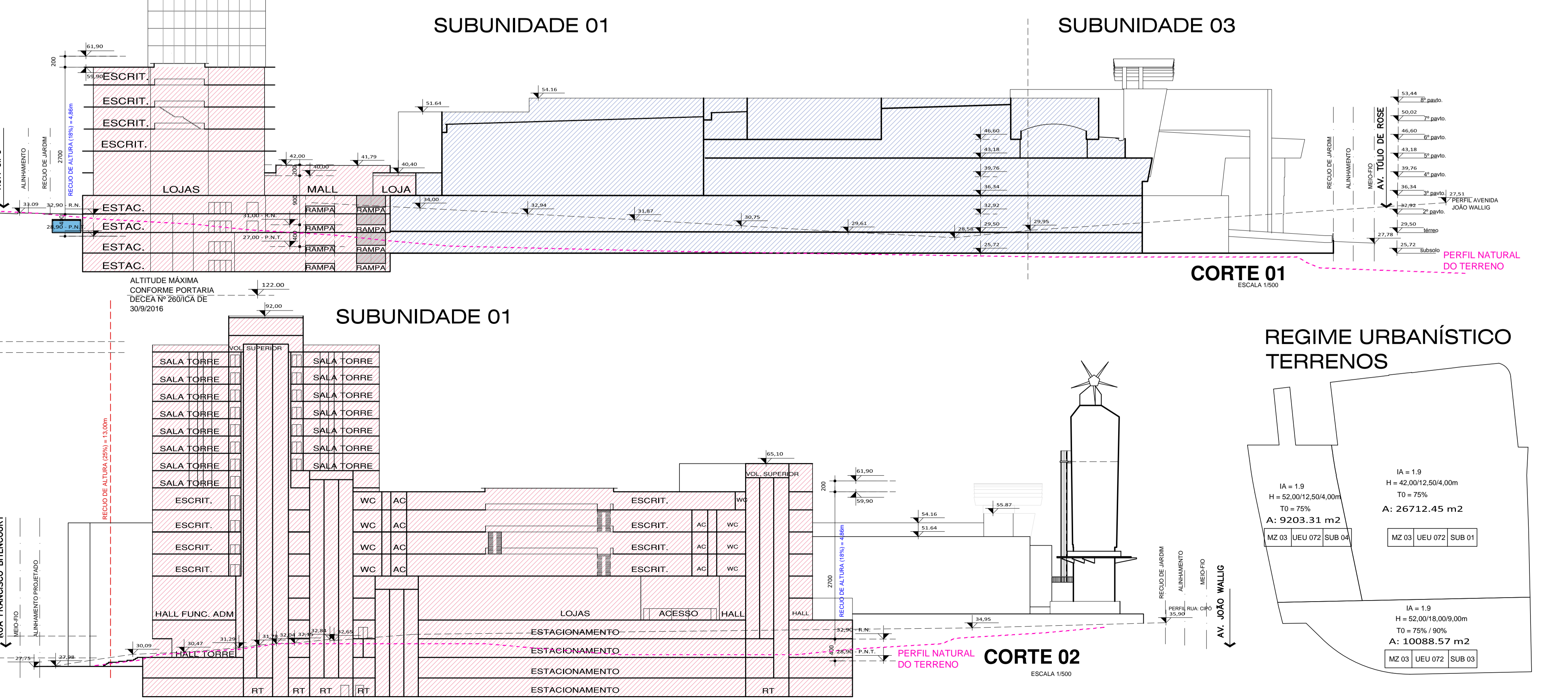
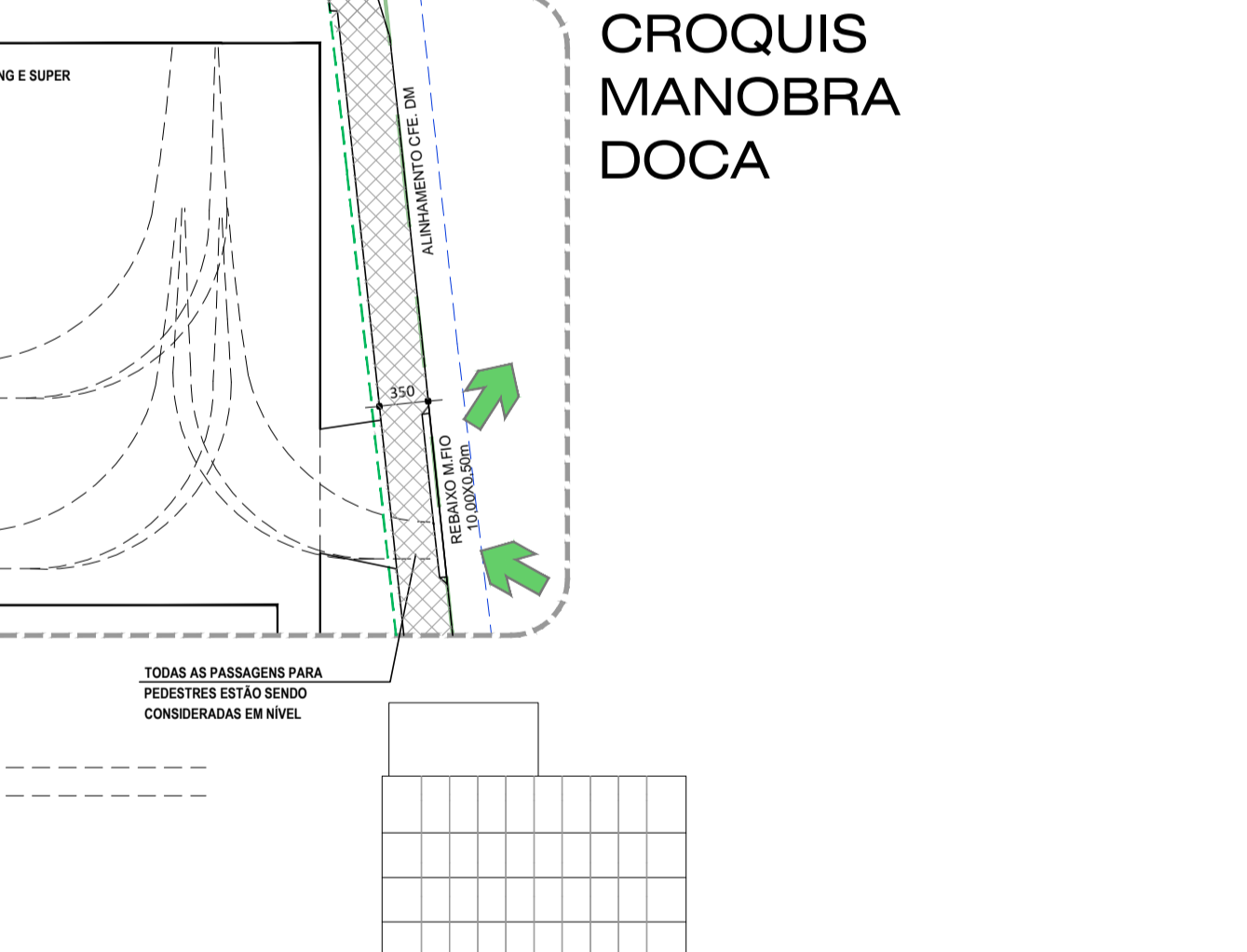
DESCRIÇÃO	VALOR	UNIDADE	SUB
A.1.1 - LOGRADOURO	300,00	M²	01
A.1.2 - PAVIMENTO	100,00	M²	02
A.1.3 - SINALIZAÇÃO	50,00	M²	03

CÁLCULO DE ÁREAS

DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL	ÁREA ÚTIL	ÁREA DE PAV.
TERRAÇO	100,00	100,00	100,00
GALPÃO	200,00	200,00	200,00
ESTACIONAMENTO	300,00	300,00	300,00

PLANO DE CONTROLE E REGISTRO (L.C. 434/99) MODIFICADA PELA DELTA 648/10 - PDUJA

DESCRIÇÃO	VALOR	UNIDADE	SUB
A.1.1 - LOGRADOURO	300,00	M²	01
A.1.2 - PAVIMENTO	100,00	M²	02
A.1.3 - SINALIZAÇÃO	50,00	M²	03
A.1.4 - MOBILIDADE URBANA	200,00	M²	04
A.1.5 - ÁREAS DE MANEIO	150,00	M²	05
A.1.6 - ÁREAS DE ESTACIONAMENTO	100,00	M²	06
A.1.7 - ÁREAS DE MANEIO DE VEÍCULOS	50,00	M²	07
A.1.8 - ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	50,00	M²	08
A.1.9 - ÁREAS DE MANEIO DE VEÍCULOS	50,00	M²	09
A.1.10 - ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	50,00	M²	10
A.1.11 - ÁREAS DE MANEIO DE VEÍCULOS	50,00	M²	11
A.1.12 - ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	50,00	M²	12
A.1.13 - ÁREAS DE MANEIO DE VEÍCULOS	50,00	M²	13
A.1.14 - ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	50,00	M²	14
A.1.15 - ÁREAS DE MANEIO DE VEÍCULOS	50,00	M²	15
A.1.16 - ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	50,00	M²	16
A.1.17 - ÁREAS DE MANEIO DE VEÍCULOS	50,00	M²	17
A.1.18 - ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	50,00	M²	18
A.1.19 - ÁREAS DE MANEIO DE VEÍCULOS	50,00	M²	19
A.1.20 - ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	50,00	M²	20
A.1.21 - ÁREAS DE MANEIO DE VEÍCULOS	50,00	M²	21
A.1.22 - ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	50,00	M²	22
A.1.23 - ÁREAS DE MANEIO DE VEÍCULOS	50,00	M²	23
A.1.24 - ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	50,00	M²	24
A.1.25 - ÁREAS DE MANEIO DE VEÍCULOS	50,00	M²	25
A.1.26 - ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	50,00	M²	26
A.1.27 - ÁREAS DE MANEIO DE VEÍCULOS	50,00	M²	27
A.1.28 - ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	50,00	M²	28
A.1.29 - ÁREAS DE MANEIO DE VEÍCULOS	50,00	M²	29
A.1.30 - ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	50,00	M²	30
A.1.31 - ÁREAS DE MANEIO DE VEÍCULOS	50,00	M²	31
A.1.32 - ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	50,00	M²	32
A.1.33 - ÁREAS DE MANEIO DE VEÍCULOS	50,00	M²	33
A.1.34 - ÁREAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS	50,00	M²	34
A.1.35 - ÁREAS DE MANEIO DE VEÍCULOS	50,00	M²	35



OBSERVAÇÕES

- * ÁREA DO SUPERMERCADO 14.674,68m² SEM ALTERAÇÃO.
- * TEATRO - 1184 LUGARES, CINEMA - 2088 LUGARES.
- * QUANTO A EDIFICAÇÃO EXISTENTE NA RUA CIPÓ, 37 - SEM ALTERAÇÃO DE USO - COMERCIAL.
- * ALTURA CONFORME AUTORIZAÇÃO DO V. COMAR.
- * SERÁ ATENDIDO ART. 119 DA L.C. 646/10 (RECUOS DE JARDIM).
- * ATENDE ART. 124 PARÁGRAFO 5º L.C. 646/10 - BICICLETERIA (123 VAGAS) CONFORME DEMONSTRADO EM PLANOJA (2º PAVTO 1).
- * SERÁ ATENDIDA DREZ TREZES DA EPFC EM RELAÇÃO AOS ACESSOS DE VEÍCULOS E RESPECTIVOS REABADOS DE MEIO-FIO.
- * SERÁ ATENDIDO ARTIGO QUANTO A MOVIMENTAÇÃO E MANOBRA DE VEÍCULOS DE CARGA, ART. 133 DA L.C. 646/10.
- * SERÁ INDICADA DOCA PARA CARGADESCARGA E ESTACIONAMENTO PARA VEÍCULOS DE CARGA DEFINIDO PELA EPFC (QUANTIDADE).
- * SERÁ PREVISTA ÁREA DE ACUMULAÇÃO - 616 VAGAS ACRESCIDAS x 5% = 41 VAGAS DE ACUMULAÇÃO.
- * SERÁ ATENDIDO ART. 109 DA L.C. 646/10 (ÁREA DE DESCANSO).
- * AS CALÇADAS ATENDERÃO O DECRETO 17.302/11.
- * SERÁ PREVISTA ACESSIBILIDADE A TODOS OS PAVIMENTOS E A TODAS AS ÁREAS DE USO COMUM, ATENDIDAS POR ELEVADOR COM SINALIZAÇÃO TÁTIL, SONORA E VISUAL.
- * SERÁ EXECUTADO SANITÁRIO PARA PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA EM TODOS OS PAVIMENTOS, SEPARADA POR SEXOS.
- * SERÁ RESERVADA 2% DAS VAGAS TOTAIS PARA VEÍCULOS QUE TRANSPORTEM PESSOAS COM DEFICIÊNCIA FÍSICA OU VISUAL, QUANDO DA ETAPA DE PROJETO LEGAL.
- * SERÁ RESERVADA 5% DAS VAGAS TOTAIS PARA VEÍCULOS QUE TRANSPORTEM DOÇOS CONFORME LEI 10.241/2003, QUANDO DA ETAPA DE PROJETO LEGAL.
- * SERÃO GARANTIDAS AS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE AS PESSOAS PORTADORAS DE DEFICIÊNCIA FÍSICA.

ZBL+ ARQUITETURA

BOURBON COUNTRY

R. CIPÓ, 37, 73.800-007, CID. SÃO JOSÉ, 73.800-000, PE. P. ALGODRES DO NORTE

ARQUITETURA

SITUAÇÃO LOCALIZAÇÃO

PLANOJA DE ÁREAS

PLANTAS BAIXAS E CORTES

Projeto: 002.400023.00.4



Prefeitura de
Porto Alegre

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
COMISSÃO DE ANÁLISE URBANÍSTICA E GERENCIAMENTO - DGEL/SMDE
DESPACHO

A CAUGE, em reunião de 15/04/2020, emitiu o parecer 043/2020 (10106425).



Documento assinado eletronicamente por **Gláucia Elen Ribeiro Cazarré, Chefe de Equipe**, em 15/04/2020, às 15:55, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Cláudia Rocha Corrêa Lima, Chefe de Unidade**, em 15/04/2020, às 15:56, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Rovana Reale Bortolini, Coordenador(a)**, em 15/04/2020, às 15:56, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Marco Antonio Lima Benites, Gestor**, em 15/04/2020, às 15:56, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Luciano Cé, Engenheiro(a)**, em 15/04/2020, às 15:56, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Débora Regina Magalhães da Costa, Chefe de Unidade**, em 15/04/2020, às 15:57, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Luciana Valente Gaiesky, Técnico Responsável**, em 15/04/2020, às 16:00, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Ronice Giacomet Borges, Coordenador(a)**, em 15/04/2020, às 16:01, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Sonia Maria dos Santos Castro, Gestor**, em 15/04/2020, às 16:02, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Rafael Amaral Pires, Assistente Técnico**, em 15/04/2020, às 16:03, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Larissa Susin, Técnico Responsável**, em 15/04/2020, às 16:05, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Thais Astarita Soirefmann, Procurador-Chefe**, em 15/04/2020, às 16:10, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Artur Amaral Ribas, Diretor(a)-Geral**, em 15/04/2020, às 16:20, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Juliana Belardinelli, Servidor Público**, em 15/04/2020, às 16:21, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Angela Molin, Servidor Público**, em 15/04/2020, às 16:37, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Leticia Klein, Supervisor(a)**, em 15/04/2020, às 16:52, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Rita Maria Valer, Coordenador(a)**, em 15/04/2020, às 17:14, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



Documento assinado eletronicamente por **Gisele Coelho Vargas, Supervisor(a)**, em 15/04/2020, às 17:45, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **10106442** e o código CRC **BE2FF4F6**.
