



**Prefeitura de
Porto Alegre**

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA

ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA

Nº 3009/2024

Aos dezesseis dias do mês de outubro de dois mil e vinte quatro, às dezoito horas, reuniram-se para Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental – CMDUA do Município de Porto Alegre, através da plataforma virtual *Zoom*, sob a presidência de **GERMANO BREMM, Presidente e Secretário Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – Smamus**, e na presença dos:

CONSELHEIROS GOVERNAMENTAIS:

Andréia Teixeira Camisa (1ª Suplente), **Departamento Municipal de Habitação – DEMHAB**; Júlia Lopes de Oliveira Freitas (1ª Suplente), **Empresa Pública de Transporte e Circulação – EPTC**; Sônia Castro (Titular), **Gabinete do Prefeito – GP**; Vaneska Paiva Henrique (1ª Suplente), **Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS**; Fernanda Brito da Silveira (Titular), **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SMDDET**; Glauber Douglas do Nascimento Mello (Titular), **Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura – SMOI**; Bruno Beltrame (Titular), **Secretaria Municipal de Governança Local – SMGOV**; e João Júlio (Titular), **Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS**.

CONSELHEIROS NÃO GOVERNAMENTAIS:

Jussara Kalil Pires (Titular), **Associação Brasileira de Engenharia Sanitária e Ambiental – ABES/RS**; Ricardo Vellinho Ruschel (Titular), **Associação Rio-grandense dos Escritórios de Arquitetura – ÁREA**; Fernando Campos Costa (Titular), **Amigas da Terra**; Paulo Bins Ely (Titular), **CRECI**; Patrícia bertotto (2ª Suplente), **SERGS**; Jorge Larre Lopes (Titular), **STICC**; Ana Cláudia Narvaez Bestetti (Titular), **Câmara de Dirigentes Lojistas de Porto Alegre – CDL-POA**; e Antônio Carlos Zago (2º Suplente), **Sindicato das Indústrias da Construção Civil – SINDUSCON**.

CONSELHEIROS DA SOCIEDADE CIVIL:

Felisberto Seabra Luisi (Titular), **Região de Gestão de Planejamento Um – RGP. 1**; Jackson Roberto Santa Helena de Castro (Titular), **Região de Gestão de Planejamento Três – RGP. 3**; Wagner Pereira dos Santos (Titular), **Região de Gestão de Planejamento Cinco – RGP.**



**Prefeitura de
Porto Alegre**

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA

30 **5:** Luiz Antônio Marques Gomes (Titular), **Região de Gestão de Planejamento Seis – RGP.**
31 **6;** Eldir José Gazzola Antonini (2ª Suplente), **Região de Gestão de Planejamento Oito –**
32 **RGP. 8;** e Emerson Gonçalves dos Santos (Titular), **Temática de Habitação, Organização**
33 **da Cidade, Desenvolvimento Urbano e Ambiental – OP-HOCDUA.**

34 **SECRETARIA EXECUTIVA:**

35 Gabriela Brasil, **Secretária Executiva da SMAMUS;** e Patrícia Costa, **Taquígrafa/Tachys**
36 **Graphen.**

37 **PAUTA:**

38 **1. Abertura;**

39 **2. Comunicações;**

40 **3. Votação de atas;**

41 **4. Ordem do Dia.**

42 Após a conferência de *quorum* o Senhor Presidente deu início aos trabalhos, às 18h09min.

43 **1. ABERTURA;**

44 **Germano Bremm (Secretário Municipal), Secretaria Municipal de Meio Ambiente,**
45 **Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS:** Boa noite, conselheiros, conselheiras. São
46 18h09min. Temos quórum, então declaro oficialmente aberta a nossa reunião ordinária do
47 Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental. Desejo uma excelente noite de
48 trabalho a todos, que a gente consiga evoluir nas nossas pautas, nossos processos, debates
49 proveitosos em prol da nossa cidade. Nós temos, efetivamente, dois processos em pauta. A
50 evolução, seguimento, então, daquilo que conversamos na última reunião, de que nesta reunião
51 daríamos sequência para a apresentação do empreendimento ali na Praia de Belas. Hoje, então,
52 a apresentação. A gente tem aí convidados externos que vão, na sequência, fazer essa
53 apresentação. E temos também um outro empreendimento, ali na Avenida Ipiranga, no antigo
54 Ginásio da Brigada, que já foi relatado pela Conselheira Júlia, solicitado um relato de vista,
55 uma oportunidade de vista, e que a gente vai também ouvir na sequência. Eu só vou fazer a
56 chamada rapidamente, antes da gente entrar na discussão da pauta, para poder evoluir aqui
57 para as nossas tarefas. Temos presente: [Relação dos presentes na inicial]. Se faltou alguém,
58 por favor, pode nos indicar em chat para a gente consignar aqui a presença. Consulto se temos



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

59 conselheiros inscritos para o período da comunicação. Já temos inscrito o Conselheiro
60 Felisberto e o Conselheiro Jorge. Temos mais alguém inscrito, eventualmente, queira falar no
61 período de comunicação, comunicação livre, pelo período máximo de 3 minutos? E não
62 havendo mais inscritos, vamos encerrar, então, a inscrição do período de comunicação e
63 oportunizar a fala ao Conselheiro Felisberto, e depois, de imediato, passamos à nossa pauta,
64 ouvindo, então, a apresentação do expediente do empreendimento da Avenida Praia de Belas,
65 item 4.6 na nossa pauta, que temos a apresentação externa, José de Barros Lima e Ana Paula,
66 com relatoria do GP, Conselheira Sônia. Por favor, Conselheiro Felisberto, com a palavra.

67 **2. COMUNICAÇÃO;**

68 **Felisberto Seabra Luisi (Titular), Região de Gestão de Planejamento Um – RGP. 1:** Boa
69 noite, Secretário, boa noite a todos e todas. Primeiro, boa noite. Primeiramente, eu queria
70 tratar do processo que eu teria vista e teria que apresentar hoje o relato. Então, eu peço a
71 prorrogação do prazo em virtude da cirurgia da minha filha que vai ocorrer amanhã ou sexta-
72 feira. Ela baixou hoje no Hospital de Clínicas, não, Cardiologia. Eu já tinha falado com a
73 Gabriela, noticiando a ela isso. Então, eu peço a prorrogação. Então, é uma semana que eu
74 vou estar envolvido, e sempre que um filho ou uma filha está envolvida numa cirurgia delicada
75 do coração, já fez lá quando tinha 2 anos. Eu faço esse breve relato para justificar por que eu
76 não estava com a cabeça para fazer. Então, eu peço a compreensão dos colegas que eu possa
77 fazer isso. E já vou solicitar também vista do processo que vai ser apresentado hoje do Praia
78 de Belas, porque envolve a região da qual eu sou Conselheiro e eu quero apresentar um relato
79 de vista com justificativas, com todo um estudo e avaliação condizente com o que nós
80 entendemos de importante questionar nos projetos, tá? Secretário, então, era isso. Peço
81 escusas, mas entendo que a compreensão dos demais, e até por um momento delicado na vida
82 da gente, tá? Eu não sou de me lastimar, porque a vida já me deu tantas coisas boas, e essa vai
83 ser mais uma, o sucesso da operação da cirurgia tão delicada da minha filha. Era isso.
84 Obrigado, Secretário. **Germano Bremm (Secretário Municipal), Secretaria Municipal de**
85 **Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheiro
86 Felisberto, pela contribuição. Tenho certeza que vai dar tudo certo aí. A gente, em nome de
87 todo o Conselho aí, emana energia positiva, orações e a certeza que Deus vai ajudar e vai dar



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

88 tudo certo. Daqui a pouco, vai estar tudo bem. De fato, a gente não tem essa previsão
89 regimental da prorrogação do relato de vista, mas, enfim, sem dúvida, há a compreensão aí dos
90 conselheiros. Certamente, a partir do seu pleito e a gente excepcionalizar, eventualmente,
91 deixar esse relato de vista para nossa próxima reunião, lembrando que, provavelmente, esse
92 debate, discussão e votação, tanto desse expediente, quanto, eu acredito, que iremos ouvir a
93 apresentação na sequência, depois do período eleitoral, porque temos uma previsão na semana
94 que vem. Acho que não foi antecipado ainda, mas já estou aqui antecipando, para a gente fazer
95 uma discussão específica sobre a Operação Urbana Consorciada ali na Avenida Ipiranga.
96 Então, semana que vem, a gente vai ter essa pauta que nos foi solicitada. Então, certamente, os
97 dois pedidos acabam que acontecendo na outra, o que dá, então, tempo e organização de
98 todos poderem, enfim, fazer as análises, tanto desse já pautado, como, eventualmente, desse
99 que nós vamos apresentar na sequência. Acaba que tendo essa oportunidade. **Gabriela Brasil,**
100 **Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS:**
101 Sim. Presidente, o pessoal da Operação Urbana Consorciada pediu que eu avisasse, vocês
102 serão informados por e-mail. Eles, anteriormente, haviam marcado uma apresentação para o
103 dia 22 de outubro, mas eles vão fazer a apresentação no nosso horário de CMDUA, que é para
104 facilitar para os senhores, até porque o horário que tinha sido previamente marcado, daqui a
105 pouco é o horário de expediente dos senhores. Então, aquele link, vocês já devem ter sido
106 avisados por e-mail ou serão, ele vai ser cancelado, e a apresentação vai ser no CMDUA na
107 próxima sessão, para favorecer a que todos vocês, já acostumados com a quarta-feira, estejam
108 presentes. Então, eles pediram para dar esse aviso. **Germano Bremm (Secretário**
109 **Municipal), Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade –**
110 **SMAMUS:** Perfeito. Conselheiro Jorge, na sequência, estava inscrito. **Jorge Larre Lopes**
111 **(Titular), STICC:** Boa noite, Secretário. O STICC gostaria de passar algumas informações
112 do que ele tem feito para a Cidade de Porto Alegre. Então, pela primeira vez, estou-me
113 manifestando para trazer algumas coisas pela STICC este ano. Em agosto, completou 10 anos
114 da publicação do Decreto de Lei 18.717, que materializou uma proposta nossa, inédita no
115 Brasil, apresentada ao Prefeito da época, o Senhor José Fortunati. Então, fez 10 anos, agora
116 em agosto, da nossa lei da obra pública legal. Mas quero atualizar os senhores e senhoras. O



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

117 STICC fez no último ano, apesar do mal que a reforma fez para os trabalhadores. Fizemos em
118 uma área que o sindicato considera fundamental: a capacitação dos trabalhadores e seus
119 familiares. Entre janeiro do ano passado até maio deste ano, proporcionamos cursos de
120 carpinteiros, pedreiros, azulejistas e de energia fotovoltaica, para as esposas e filhas, cursos de
121 manicure, pedicure e escovista. Nesse período, formamos 180 alunos, foram 1.100 horas de
122 aula, tudo gratuito, e, se fosse pago, aos participantes custaria 282 mil. Por isso, foi possível
123 graças à credibilidade do sindicato e à crença que o STICC tem de que os trabalhadores e suas
124 famílias podem evoluir socialmente, se o sindicato lhes proporcionar condições e suporte para
125 isso. Claro que tivemos apoios técnicos de duas importantes instituições técnicas: o Senac e o
126 Senai, além de empresas que possuem uma visão social. Para encerrar, vou usar uma frase que
127 o Presidente do STICC, Gelson Santana, também usa e que é do nosso Papa Francisco: “Não
128 existe uma boa sociedade sem um bom sindicato. Não há justiça se não está com os excluídos”.
129 Muito obrigado, Secretário. **Germano Bremm (Secretário Municipal), Secretaria**
130 **Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS:** Bem,
131 obrigado, Conselheiro Jorge, pela contribuição, êxito aí nas caminhadas. Parabéns pelo
132 trabalho. Conselheiros, feito, então, a nossa comunicação, vamos, efetivamente, para nossa
133 pauta, iniciando pela votação das atas.

134 **3. VOTAÇÃO DAS ATAS;**

135 Temos as Atas 2994, 2995 e 2996 disponibilizadas. Consulto os conselheiros se temos alguma
136 objeção à aprovação das ou eventual abstenção. Por favor, faça a manifestação no chat para a
137 gente poder consignar. Senão, a gente já aprova elas. Atas 2994, 2995 e 2996. Conselheiro
138 Felisberto, abstenção em todas ou só em algumas? Temos abstenção do Conselheiro Felisberto
139 em todas. Mais alguma abstenção? Senão havendo nenhuma mais abstenção, **APROVAMOS**
140 **AS ATAS 2994, 2995 E 2996**, com abstenção do Conselheiro Felisberto e do Conselheiro
141 Fernando, Amigas da Terra.

142 **4. ORDEM DO DIA;**

143 Conselheiros, passamos, então, de imediato à nossa ordem do dia. Nos termos que pactuamos
144 na reunião passada, eu vou convidar os arquitetos José de Barros Lima e Ana Paula. Mais
145 alguém? Esses dois vão fazer a apresentação do nosso Expediente 20.0.073696-2, EVU de



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

146 empreendimento de grande porte enquadrado como projeto especial na Avenida Praia de
147 Belas, 1655. Esse processo será, na sequência, relatado pela Conselheira Sônia. No entanto,
148 antes do respectivo relato, vamos, então, oportunizar aí a fala aos arquitetos José Barros e Ana
149 Paula. Não sei quem é que, na ordem, nos guia. **José de Barros Lima (Arquiteto), Escritório**
150 **José de Barros Lima Arquitetura e Urbanismo:** Boa noite. Boa noite, boa noite a todos.
151 Prazer aí comparecer aí para fazer o relato de mais um projeto que julgamos importante aí para
152 a cidade. Lembrando que é o último quarteirão é o último quarteirão, que é o último quarteirão
153 desse loteamento. A história desse loteamento, ele foi feito pela própria Prefeitura e vinha para
154 uma linguagem de projetos especiais da cidade. Ele era à borda da cidade, junto com o Parque
155 Marinha do Brasil, então, lá quando ele foi executado, e quem tem cabelo branco se lembra do
156 aterro e da do Parque Marinha sem árvores e tudo, esses quarteirões foram executados para
157 projetos especiais. Então, o que a gente tá apresentando aqui é nesse último vazio urbano
158 desse loteamento, é um projeto que faça uma integração entre o parque, a orla e o bairro.
159 Então, nós vamos ter aqui uma atividade multiuso, que é uma atividade de nessa implantação
160 aqui, com eixos principais cortando o bairro, o bairro está abaixo do desenho, e o Parque
161 Marinha acima. Então, nós teremos um eixo principal aqui à esquerda, que é o prolongamento
162 da Avenida Botafogo, visual. Claro que a gente tem um fechamento em função do vento, que é
163 muito importante no sentido minuano, né, no sentido oeste-leste, que é um vento importante, e
164 depois temos uma integração, e a preocupação dessa base comercial é criar uma integração
165 com a o bairro. Hoje, os empreendimentos que têm ali, o próprio Shopping Praia de Belas e
166 aqueles outros empreendimentos, eles não têm nenhuma integração com o bairro. Então, nós
167 fizemos uma base comercial bem recuada, com uma integração à direita do desenho com a
168 Praça Itália, na busca de uma integração muito forte com a Praça Itália, e essa integração
169 bairro-Parque Marinha se cruzando pelo empreendimento. Então, aqui nós temos o parecer de
170 aprovação do EVU, que é um projeto inserido no quarteirão delimitado pelas avenidas Praia de
171 Belas, Borges, com uma área total de 28.000 29.000 m², prevendo a implantação de um
172 conjunto de edificações multiuso composto de volumes distintos, na qual se destaca uma torre
173 de altura máxima de 130 m, destinada ao uso misto, duas torres residenciais com 100 m,
174 unidos por uma base destinada a abrigar uma loja âncora, supermercado, comércio e serviços,



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

175 estacionamento e circulações. Além de outras três torres que se destacam pela altura e
176 compõem o conjunto com mais duas torres de menor altura. Então, a gente se preocupou em
177 fazer um projeto que não fosse um baseado nestas referências aqui, um projeto que não tivesse
178 uma massa muito forte, que fosse um projeto fatiado. Então, existem algumas referências no
179 mundo dessas ideias, e a gente se inspirou para buscar alguma coisa que tivesse
180 sustentabilidade, integração. Então, as propostas do projeto, qualificação, nós queremos
181 qualificar uma área hoje atualmente sem nenhuma interação com a cidade, e os próprios
182 projetos que são vizinhos a isso, não têm uma integração em nada. Então, aqui nós estamos
183 vendo na imagem a Praça Itália, e uma proposta de fazer um tráfego calmo para juntar a Praça
184 Itália com esse empreendimento que tá todo ele com grandes recuos. Então, a gente tem lojas
185 abertas pra rua, estacionamento rotativo, estacionamento para entrada e saída, pedestres, todos
186 convivendo, vegetação. Sustentabilidade: proporcionar uma infraestrutura melhor aos
187 moradores, unindo fatores de eficiência, qualidade de vida e sustentabilidade. Essa é uma das
188 preocupações muito fortes do projeto, tanto que foram feitos todos os estudos que a Prefeitura
189 solicitou, de vento, de insolação ao projeto. Aqui nós temos mais uma vista dessa conexão
190 entre a Praça Itália, que a Praça Itália é a grande ligação entre o bairro e o e a e o Parque
191 Marinha. Então, essa qualificação a gente também quer fazer no outro sentido. Então, nós
192 temos uma duas torres residenciais voltadas para o parque, a torre maior foi colocada neste
193 sentido, porque, no sentido, digamos, perpendicular a Borges de Medeiros, porque ela faz com
194 que a insolação não reflita sobre o bairro, a gente tem a insolação sobre o próprio
195 empreendimento. Diversificação de uso, isso é uma nova centralidade. Então, nós teremos
196 residência, teremos comércio, teremos serviços, possibilidade de hotel. Então, os usos das
197 destas torres mistas aqui, elas, com o futuro, vão sendo colocadas. Uma interligação, o uso da
198 centralidade local para fazer a interligação com as demais regiões da cidade. Um projeto que se
199 preocupe em criar um marco visual para a cidade. Hoje, o skyline, essa linha vermelha aqui,
200 nós faremos uma adequada transição de escalas a partir da forma edificada proposta. As torres
201 residenciais estão voltadas com face para o parque, e a torre de maior altura implantada
202 perpendicularmente em relação ao bairro, reduzindo o impacto de sombreamento gerado no
203 entorno. Há uma redução gradual das alturas voltadas para a Praia de Belas, promovendo a



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

204 relação com a proximidade das torres. Então, a gente botou as torres altas juntando ao parque
205 e as torres mais baixas juntando com o bairro, voltando para uma altura que é permitida no
206 bairro. Então, nós falamos da integração. Nós temos, então, a fachada viva. Essa aqui é uma
207 vista da Praia de Belas. Nós estamos olhando aqui onde está esse carro branco aqui, no grande
208 corredor que é o corredor de acesso à Borges de Medeiros através daquela conexão da
209 continuidade da Rua Botafogo. Estas torres mais baixas voltadas à Praia de Belas, para fazer
210 essa transição, tirando o caráter monumental das de torres e fatiando ela para criar uma
211 biofilia, uma integração, o grande uso de painéis verdes e, digamos assim, uma escala gradual
212 dos pavimentos para não criar uma fachada forte e também melhorar o vento na concepção da
213 calçada, porque as torres muito altas, elas geram uma ventania na base do empreendimento.
214 Então, essa foi uma das preocupações acertadas com a Prefeitura para que a gente tivesse uma
215 integração disso. Cheios vazios para que se perceba a continuidade do céu, quer dizer, se as
216 pessoas daqui consigam enxergar através da iluminação, criando skylines diferentes. Uma
217 grande preocupação de vegetação e segurança na no terraço superior da base, que seria,
218 digamos, o terraço de lazer de todas essas torres, voltadas à contemplação de espaços abertos,
219 aberto privado, terraços vegetados. Atividades, então, nós estamos falando de três torres
220 residenciais com 306 apartamentos, uma torre mista com 208 conjuntos e 58 apartamentos,
221 uma torre de serviços com 136 conjuntos, supermercado, um shopping center, que nem seria
222 chamado de shopping porque não vai concorrer com o Praia de Belas, mas seria um espaço
223 comercial, estacionamento, área total do empreendimento, 150.000 m. Áreas adensáveis,
224 70.000 m; não adensáveis, 36.144. Então, aqui estão algumas imagens. A única flexibilização
225 que a gente solicitou foi o afastamento de altura de 18%, que é o a flexibilização que já tem os
226 outros conjuntos, o fórum, aquele trem de Nova Carlos Gomes, todos os outros prédios
227 adotam com essa esse afastamento de altura de 18%. Então, aqui, mais algumas imagens.
228 Torres residenciais, as três torres de Praia de Belas que fazem a integração. Os condicionantes
229 de aprovação e licenciamento ficarão condicionamento à liberação das alturas pelo DCEA. A
230 carta de habitação, apresentar os projetos executivos e executar a implantação e recuperação
231 do reforço estrutural dos pavimentos nos trechos que o estudo conclui pela insuficiência
232 funcional estrutural, conforme a avaliação do pavimento. A emissão do alvará ficará



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

233 condicionada às medidas viárias solicitadas. A viabilidade foi atestada através de licença prévia,
234 no âmbito da também vamos ter autorização de plantio de árvores em calçadas, no
235 enquadramento de empreendimentos arquitetônicos. O DEMHAB trata da drenagem urbana.
236 Aqui nós temos um videozinho que mostra, então, um pouco dessa integração. Muito bem, era
237 isso, Secretário. **Germano Bremm (Secretário Municipal), Secretaria Municipal de Meio**
238 **Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS:** Tá bem. Obrigado, Barros, pela
239 apresentação, explanação, esclarecimento de todos os pontos aqui trazidos. Eu vou sugerir que
240 a gente ouça o relato e pedir a tua permanência, Barros, aqui, para a gente ouvir o relato agora
241 da Conselheira desse processo, Conselheira Sônia, e depois a gente abre, Conselheiros, aí para
242 dúvidas, esclarecimentos. Mas a gente acha que, daí, faz uma vez já, fica o relato feito.
243 Eventualmente, a própria relatoria pode esclarecer também algum ponto ou, eventualmente, o
244 próprio responsável técnico, nesse caso, o Barros, tá? Sônia, por favor. Fiquem à vontade.
245 **Sônia Castro (Titular), Gabinete do Prefeito – GP:** Boa noite a todos. Então, eu vou iniciar
246 fazendo a leitura. Primeiro eu queria comentar que o meu relato se baseia mais nas análises
247 técnicas que foram executadas, tudo o que foi visto, feito pelas Secretarias, diferentes
248 Secretarias. Alguma coisa vai ficar meio repetitiva com a apresentação, mas eu fiz o relato em
249 cima destas análises. Bem, se refere ao Processo SEI 20.0.00073696-2, o Expediente Único
250 002324891007. O parecer de provação da comissão da Cauge, aprovação do EVU é o Parecer
251 nº 051/2024, datado de 09/09/2024, da proposta e análise das Secretarias. Então, agora eu
252 faço um relato das análises da parte da DPU, que seria mais análise urbanística, que é a mais
253 extensa, e aí vamos verificar o seguinte: trata-se de EVU para empreendimento de grande
254 porte, enquadrado por obrigatoriedade como projeto especial de impacto urbano de segundo
255 grau, conforme artigo 61, inciso I, e anexo 11.2, folha 1, da Lei Complementar 434/99,
256 modificada pela Lei Complementar 646/10, que seria a nossa lei do Plano Diretor. A presente
257 proposta ocupa quarteirão delimitado pelas avenidas Praia de Belas, Borges de Medeiros e
258 pelas ruas Peri Machado e Dr. Alter Cintra de Oliveira, prevendo a implantação de um
259 conjunto de edificações multiuso composta de volumes distintos, na qual se destacam uma
260 torre de altura máxima de 130 m destinada ao uso misto e duas torres residenciais com 100 m
261 de altura, unidas por uma base destinada a abrigar uma loja âncora, supermercado, comércio e



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

262 serviços, estacionamentos e circulações, além das três torres que se destacam pela altura.
263 Também compõe o conjunto mais duas torres de menor altura. Então, aqui, só coloquei uma
264 localização que a gente até já viu na apresentação dessa quadra, esse empreendimento ocupa
265 todo o quarteirão. É uma área bem conhecida, acredito, de todos nós. Então, não há
266 necessidade de maiores detalhamentos. O projeto proposto solicita a flexibilização de altura
267 através do aumento da altura máxima permitida para 130 m, 100 m, 85 e 61 m com
268 afastamento de 18% de altura, contemplando as seguintes atividades: três torres residenciais,
269 306 apartamentos; uma torre mista, 208 conjuntos e 58 apartamentos; uma torre de serviços,
270 com 136 conjuntos; um supermercado e um shopping center; estacionamento contemplando
271 1783 boxes, sendo 36 destinados a portadores de necessidades especiais. A área adensável
272 residencial perfaz 37.346 m², de serviços, 14.460, comércio, 18.400, sendo necessária a
273 aquisição de 15.200 de solo criado adensável e 1093 de solo criado não adensável para
274 viabilizar a proposta. Área total do empreendimento compatibilizando áreas adensáveis:
275 70.279; não adensáveis: 36.113; e 144.700, compreendendo, então, um total de 151.186,5 m²
276 totais construídos. Aqui coloquei só uma um uma plantinha com a distribuição das torres,
277 vistas em planta baixa. Aqui aparece novamente mais o pavimento térreo, que é a distribuição
278 do supermercado e lojas, as circulações a nível de pavimento térreo, que é a circulação dos
279 pedestres e a distribuição, o vínculo com as ruas de entorno, a praça, o próprio parque. Aqui
280 também tem só um exemplo, uma identificação de quais as torres que têm uso residencial. Essa
281 torre da esquina grande é a que tem uso misto. Aqui, uma vista geral, que também já foi
282 colocada na apresentação. Então, com relação ao lote de implantação, se referindo à base do
283 de parcelamento do solo para esse para essa imóvel, o lote, originariamente, era composto por
284 11 matrículas, que compõem uma área de 28.966 m², o qual teve origem em um projeto de
285 parcelamento do solo, o Loteamento Praia de Belas. O imóvel está liberado, portanto, da
286 restrição de aplicação do regime urbanístico, conforme o artigo 155 do plano e alterações
287 posteriores. Ele tem já origem em parcelamento, aplicação de regime sob 100%. Então aqui
288 tem uma plantinha só com a composição dos lotes originais. O regime urbanístico, ele está
289 inserido na área intensiva, macrozona 1, bairro Praia de Belas. Possui Aqui eu só coloquei uma
290 planilhazinha do regime, o que vigora, os índices, o índice 1.9, as alturas permitidas, recuo de



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

291 jardim, limite de altura do DCA, que seria de 61 m em relação ao nível do solo. Também fiz
292 um relato aqui bem breve dos documentos que constam no processo, que embasaram essa
293 análise técnica, que foram muito importantes para tomada de decisões, que seria o arrazoado
294 que foi apresentado pelo projeto, pelo arquiteto, as pranchas que delimitam e definem o
295 projeto, estudo de insolação e iluminância que foi apresentado e analisado pela área técnica,
296 estudo de ventos também, nesses documentos apresentado e analisado, e avaliação de impacto
297 nas áreas verdes públicas do entorno. O parecer técnico analisou condicionantes importantes
298 na composição da solução do projeto. Então, eu pincei algumas questões que achei
299 importantes. Condicionantes de situação, tratando das relações do projeto com a vizinhança.
300 Exemplo: a área de influência mínima, com alcance caminhável de 250 mil metros; articulação
301 com o tecido urbano adjacente, ressaltando a continuidade da Rua Botafogo, importante eixo
302 de ligação do bairro Menino Deus e o Parque Marinha do Brasil; e a conexão com a Praça
303 Itália. Alturas das edificações, adequada transição de escalas, equilíbrio entre espaços
304 edificados e abertos, redução de impacto no sombreamento, estratégia utilizada de
305 escalonamento de volumes em altura, transição de escala do bairro em direção ao parque,
306 preservando o acesso à luz solar e a visibilidade do céu nas ruas adjacentes, praças, espaços
307 abertos públicos e privados, criação de espaços recuados com tratamento paisagístico,
308 valorizando as interfaces com o entorno. Então aqui, mais o que foi apresentado, o
309 escalonamento dos prédios para não criar aquele impacto, aquela massa de altura. A
310 importância dos recuos, que são maiores e tratados paisagisticamente. Então, aqui tem uma
311 plantinha que marca todo o entorno, a implantação do prédio. Segundo, condicionantes de
312 implantação, acerca das relações da estrutura proposta no sítio, no lote. Exemplo: disposição
313 das edificações no lote; o empreendimento é composto de base que ocupa a integralidade do
314 quarteirão, com acesso às atividades previstas no programa: residencial, comercial e serviços, e
315 por cinco torres de alturas distintas, variando entre 130 e 63 metros. Acessos principais bem
316 definidos, acesso universal a partir do passeio, continuidade peatonal da Rua Botafogo, com
317 dimensões compatíveis, 24 metros de largura; acessos de cargas e manutenção localizados em
318 níveis abaixo da circulação de pedestres ou fora de alcance visual; espaços abertos acessíveis
319 ao público, conectados às vias públicas, ciclovias, praças e parques, recuos de jardim de, no



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

320 mínimo, 6 metros de largura; térreo apresenta fachadas ativas, vitrines e acessos vegetados,
321 instalação de obra de arte no acesso voltado para a Praça Itália, utilizando como referência
322 obras do Jardim das Esculturas do Parque Marinha. Aqui, tem mais uma visual do conjunto,
323 que já foi até bem detalhado na apresentação, a mesma coisa. Terceiro, condicionantes da
324 forma edificada, que se refere às relações de volumetria, estruturadas a partir da leitura da
325 edificação e alguns dos seus componentes: faixa de compatibilização, torre ícone e
326 coroamento. Então, aqui tem, pela sistemática de análise que é feita, urbanística, tem a faixa de
327 compatibilização, que é a nível do térreo, a disposição da torre, que seria a torre ícone, que é
328 mais alta, e o coroamento desse espaço. A faixa de compatibilização é uma interface direta
329 com os demais quarteirões do entorno: atividades relacionadas aos calçados, animação e
330 segurança, composição das fachadas, acessos, integração visual e física entre espaços internos
331 e externos da edificação. Aqui, a gente tem, então, uma delimitação que seria essa faixa de
332 compatibilização, que é todo esse térreo que é ocupado pelas atividades que são mais
333 comerciais e de supermercado. A torre, a torre ícone, é a disposição da torre no lote, de forma
334 a minimizar o impacto na qualidade do ambiente local. Trata-se de proposta com tipologia de
335 edificação singular que, por suas características icônicas, fortemente simbólicas, demandam
336 avaliações mais amplas e completas nos aspectos urbanísticos. A preocupação na adequação da
337 proposta com a escala do bairro, na medida em que há uma gradual redução nas alturas das
338 torres voltadas para a Avenida Praia de Belas, promovendo uma relação de proximidade das
339 torres em direção ao bairro. Concordância na flexibilização de afastamentos e alturas;
340 entretanto, como a proposta extrapola a altura de 61 metros do solo, deverá, conforme a
341 portaria do DCEA, terá que ser submetida à análise desse órgão. E coroamento, que seria a
342 relação, até que já foi falada hoje na apresentação, seria o volume edificado na constituição do
343 skyline da cidade. O conjunto proposto contribui para a leitura do skyline de Porto Alegre a
344 partir das visuais do Guaíba e de outros pontos da orla na Região Metropolitana. Quarto,
345 seriam condicionantes do domínio peatonal, relacionados à relação dos fluxos peatonais com a
346 forma edificada. Deve-se criar uma forte conexão física e visual entre a edificação e o desenho
347 das calçadas, espaços públicos adjacentes, movimento confortável de pedestres, proteger
348 elementos naturais, efeitos de vento ao nível do pedestre, proteger elementos, efeitos de vento



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

349 ao nível do pedestre, estruturas de iluminação pública compatíveis em frente às fachadas,
350 estimular atividades de interface com espaços abertos como cafés, lojas, etc., e itens que estão
351 sendo propostos no projeto. Quinto, seriam condicionantes de desempenho, acerca das
352 avaliações do impacto da proposta sobre as condições ambientais do entorno, que seriam:
353 insolação, iluminância, ventilação, sustentabilidade. Em função de todas essas análises, todos
354 esses projetos, existe um condicionante da Secretaria, e a aprovação do licenciamento do
355 projeto ficará condicionada à apresentação, então, da liberação do DCEA. Quanto à área
356 ambiental, a Diretoria de Licenciamento e Monitoramento não tem a opor porque o
357 empreendimento já tem uma licença prévia, na verdade, tinha anterior, e ela foi renovada até
358 2026. Então, ela está com a licença prévia emitida. A questão de arborização também, que
359 seria autorização de plantio das árvores, a questão dos passeios, a validação de tipo de
360 vegetação a ser colocada, emissão de autorizações. A EPTC seria com relação aos projetos
361 executivos e recuperação estrutural dos pavimentos nos trechos em que o estudo concluiu pela
362 insuficiência funcional e estrutural, conforme um projeto de avaliação do pavimento que foi
363 apresentado, esse projeto, e, com base nisso, a EPTC faz a sua análise. Os projetos, depois,
364 serão aprovados através da Comissão de Parcelamento do Solo, que aprova todos os projetos
365 complementares e a execução de recomposição do pavimento. Os condicionantes da EPTC,
366 sobre mobilidade urbana, foi apresentado, também, um estudo de impacto de tráfego. Eles
367 consideraram que a maior parte dos condicionantes sobre as diretrizes de mobilidade emitidas
368 pelo parecer, lá inicial de 2019, foram atendidas. Em linhas gerais, o estudo apontou os
369 principais aspectos relacionados aos impactos futuros do empreendimento e indicou as
370 medidas planejadas para suas mitigações, como alargamento da Praia de Belas, implantação de
371 novas travessias com fluxo de pedestres, implantação de ciclovia, vagas especiais de
372 estacionamento, embarque e desembarque, carga e descarga, as cancelas de acesso. Aí, são
373 todo um regramento que já está, inclusive, previsto lá no estudo de impacto. Ficaram para
374 análise, na etapa de aprovação de projeto de circulação, a proposta de reordenamento e
375 inversão dos fluxos da Botafogo e da Comendador Rodolfo Gomes, quando da aprovação e,
376 realmente, dos projetos de circulação e a alteração sugerida da localização do terminal da Rua
377 Pereira Machado para abaixo do viaduto. Esses ficaram para uma futura análise, no momento



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

378 dos projetos. Os condicionantes, então, a emissão da carta de habitação ficará condicionada à
379 implantação de todas essas medidas viárias solicitadas pela EPTC. O empreendimento deverá
380 firmar termo de compromisso com o Município, o qual é condicionante para o licenciamento
381 urbanístico e ambiental do empreendimento, prevendo a implantação das obras e serviços
382 apontados neste parecer. Quanto ao DMAE, também estava de acordo com relação ao
383 alargamento da Praia de Belas, indicado como necessidade. Está, eles informam que,
384 atualmente, o DMAE está iniciando a elaboração de um projeto para realizar a obra de
385 adequação e melhoria do sistema de drenagem e proteção contra as cheias dessa região; sendo
386 assim, eles indicam que o projeto das redes deverá ser elaborado de forma compatibilizada com
387 o referido projeto, que está em elaboração no DMAE. Além disso, no caso desse alargamento
388 ser efetuado antes da obra do DMAE, deverão ser executados pelo empreendimento os trechos
389 de redes de saneamento projetados que incidirem na área de intervenção da obra do
390 alargamento. O empreendimento encontra-se em área protegida pelo sistema de proteção
391 contra cheias, com liberação para licenciamento, conforme despacho e parecer técnico do
392 DMAE e com a chancela do Diretor do DMAE e do Secretário da SMAMUS. Fazenda,
393 havendo a necessidade de alguma desapropriação, deverá fazer todo o encaminhamento dos
394 projetos e atender às resoluções do Comitê de Gestão Orçamentária e Financeira, no que diz
395 respeito aos custos de desapropriações. Considerações finais. Considerando todos os estudos
396 elaborados e apresentados que embasaram as análises técnicas; considerando que a proposta
397 urbanística e arquitetônica, bem como as questões de licenciamento ambiental, com a emissão
398 da licença prévia e sua revalidação, estão atendendo aos preceitos necessários à aprovação do
399 estudo de viabilidade urbanística; considerando a prancha anexa ao parecer da comissão que
400 detalha a proposta; considerando que a proposta apresenta cinco torres com alturas
401 diferenciadas, visando melhor conexão com o entorno imediato, criando uma edificação que
402 seja um marco referencial e ícone arquitetônico da cidade, valorizado através das visuais do
403 lago Guaíba; aliados à importância e oportunidade única de desempenho urbano no entorno da
404 área em análise com a integração dos espaços públicos e privados, priorizando o uso de
405 vegetação para sua base no pavimento térreo, garantindo ao pedestre espaços de contemplação
406 e convivência nos acessos ao empreendimento; considerando tratar-se de área nobre e central



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

407 da cidade, originária de loteamento executado pela Prefeitura na década de 1950, já com o
408 intuito de abrigar projetos diferenciados com a previsão de um eixo de centralidade ao longo
409 da Avenida Borges de Medeiros com alturas e atividades diferenciadas, entendemos que o
410 empreendimento proposto está alinhado com essas premissas, diversificando usos, trazendo
411 animação à área de entorno, principalmente a valorização do espaço da Praça Itália e a
412 interação com o Parque Marinha do Brasil e, além disso, com a orla do Guaíba. Dessa forma,
413 nosso parecer é favorável ao estudo de viabilidade urbanística proposto. Obrigada. **Germano**
414 **Bremm (Secretário), Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e**
415 **Sustentabilidade – SMAMUS:** Bem, obrigado, Conselheira Sônia, por nos fazer o relato,
416 bem esclarecedor, em complementação à apresentação feita pelo Arquiteto José Barros Lima.
417 Eu tenho inscritos para dúvidas, questionamentos. Lembrando que nós já temos, também,
418 pedido de relato de vista: Conselheiro Jorge, Conselheiro Felisberto, Conselheiro Gomes e da
419 Conselheira Jussara. Então, naturalmente, nós não poderemos deliberar ele hoje, votar, mas
420 gostaria de ouvir, então, aqui os inscritos, Conselheiro Gomes, Felisberto e Fernando. Se tiver
421 alguma dúvida que tenham, a conselheira relatora está aqui e o responsável técnico também
422 está aqui. **Luiz Antônio Marques Gomes (Titular), Região de Gestão de Planejamento**
423 **Seis – RGP. 6:** Bem, boa noite, Presidente. Boa noite, conselheiros. Boa noite aos convidados
424 aí, o Arquiteto José Barros Lima e demais. Presidente, eu queria fazer dois registros. Primeiro,
425 a importância ímpar de estudar um empreendimento como esse. Ele é um empreendimento
426 especial, ele tem uma abordagem muito profunda dentro do contexto urbano de Porto Alegre.
427 O relato da Conselheira Sônia não deixa dúvidas sobre isso, com toda a sua experiência de
428 Prefeitura. O próprio Arquiteto Barros Lima foi muito feliz na sua apresentação também.
429 Então, apelo aos arquitetos, colegas, assim, que é uma enorme, de uma oportunidade de
430 aprendizado, inclusive, de ver como é que as coisas são trabalhadas nessa concepção, em que,
431 digamos que se extrapola os limites do Plano Diretor. O que é uma coisa muito boa, porque
432 nós, o Plano Diretor, ele não é engessado, tanto que tem o Conselho do Plano Diretor, que é
433 um grande e especial, como é que a gente poderia dizer assim, instância que permite que a
434 gente possa ter esses avanços urbanísticos em Porto Alegre. E, nesse sentido, como eu pedi
435 para fazer relato também, eu pediria, se fosse possível nos fornecer os relatos, que vai ajudar



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

436 para nós trabalharmos, os relatos do Arquiteto Barros Lima e da Arquiteta Sônia. Se a
437 Secretaria pode providenciar para nós, isso vai nos ajudar muito. Eu acredito que vai ser um
438 belo estudo e um grande aprendizado, e aconselho os colegas arquitetos que não percam essa
439 oportunidade de aprender com um processo dessa envergadura, dessa complexidade e,
440 também, dessa, digamos assim, ousadia de trabalhar com os índices, trabalhar com uma
441 proposta desse nível. Certo, meu Presidente? Era isso a minha manifestação. Obrigado.
442 **Germano Bremm (Secretário), Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e**
443 **Sustentabilidade – SMAMUS:** Bem, obrigado, Conselheiro Gomes, pela manifestação.
444 Conselheiro Felisberto. **Felisberto Seabra Luisi (Titular), Região de Gestão de**
445 **Planejamento Um – RGP. 1:** Boa noite. Então, primeiro a manifestação no sentido de que é
446 uma obra que causará um impacto muito grande na região, não só com relação ao Parque
447 Marinha do Brasil, Menino Deus, o entorno ali, de todo esse grande empreendimento. Além da
448 altura das torres. E esse pode ser um condicionante para outro projeto que existe um pouco
449 adiante do Internacional, que também teriam duas torres mais ou menos na altura, uma de 130
450 e outra de 80 m. Me parece que, claro que é um empreendimento que muda a fisionomia de
451 um bairro, altera toda uma história da região, dentro de uma visão de concepção de
452 modernidades, vamos dizer assim. A questão da análise do solo, eu queria saber se houve um
453 estudo de analisar o solo, se suportará todas essas construções, são cinco torres, mais a de 130
454 m de altura, que ultrapassa o limite da região. Então eu entendo que vai ser um debate muito
455 rico, e visão bem clara do que nós, da RGP 1, onde o empreendimento está, entendemos
456 importante para a região Centro Histórico e os bairros que compõem essa região. Então, era
457 isso, Secretário. Então, a minha pergunta é se houve uma análise do solo, se tem condições de
458 suportar o volume de empreendimento, além da estrutura, a infraestrutura do bairro onde serão
459 alocados todos os adereços que, porventura, dessas torres e desse empreendimento. Era isso,
460 Secretário. Por enquanto, no parecer de vista terão mais questionamentos, mas esse por
461 enquanto era isso. Obrigado. **Germano Bremm (Secretário), Secretaria Municipal de Meio**
462 **Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS:** Bem, obrigado, Conselheiro
463 Felisberto. Vamos fazer, então, o bloco aqui das falas. Conselheiro Fernando, Zago e Ricardo,
464 e aí, depois, eu oportunizo a Sônia e Barros aí, eventualmente, se quiserem manifestar,



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

465 responder os questionamentos, está bem? Conselheiro Fernando, estava inscrito, não sei se só
466 para relator vista ou para falar também. **Fernando Campos Costa (Titular), Amigas da**
467 **Terra:** Eu pedi vista, mas queria me manifestar também, inicialmente. Eu queria dizer que,
468 primeiro, boa noite a todos e todas. Hoje, dia 16, dia Internacional da Alimentação, também
469 fazer uma saudação a todo mundo e dizer que é muito importante. Acho que é um vazio
470 urbano da cidade, é um espaço que há muito tempo, com infraestrutura, com todo o espaço,
471 está lá um vazio, e é parte da discussão do direito à cidade, o debate da função social da
472 propriedade. Então, isso desde o que foi relatado, são 74 anos desse imóvel aí esperando um
473 projeto, e isso, o Estatuto da Cidade nos coloca algumas ferramentas, como o IPTU
474 progressivo. Imagino que a empresa devia estar pagando um IPTU bem alto por esse espaço.
475 Então, isso. Eu acho que é importante esse debate. Acho que, como o Felisberto colocou, essa
476 questão das alturas, eu entendi, nós estamos falando quase do dobro da altura, e um dos
477 princípios que a gente vem falando, não é só a insolação e a ventilação, mas também a
478 paisagem da cidade. Então, essa relação de que quem está na frente, no primeiro ponto da
479 natureza, se apropriando da paisagem e usando para além do que o plano permite, então
480 também tem uma análise crítica em relação a isso. Também é importante a gente, essa região é
481 uma região de risco a catástrofes ambientais, então, alguns materiais, alguns tipos, como pele
482 de vidro e outras coisas que a gente já viu outros imóveis da região em situações de crise ter
483 um problema bem grande de conseguir conviver, uma realidade de uma tempestade que a gente
484 já teve na região ali do Borges, e esses tipos de materiais que colocam em risco, também, a
485 população que está no entorno desses prédios. Ainda mais, quanto mais alto, mais problema
486 seria. Então, acho que tem que ter um certo critério em relação ao que tipo de fachada, de
487 utilização, tem que ser levado em consideração. E vamos nessa vista aí, também, tentar
488 levantar mais elementos, mais pontos aí relacionados ao tema desse e de outros. Obrigado.
489 **Germano Bremm (Secretário), Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e**
490 **Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheiro Fernando, pela contribuição. Na
491 sequência, Conselheiro Zago. **Antônio Carlos Zago (Titular), Sindicato das Indústrias da**
492 **Construção Civil – SINDUSCON:** Boa noite, Secretário. Boa noite a todos. Em primeiro
493 lugar, parabenizar o José Barros Lima, é um projeto bastante interessante. Que bom que esse



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

494 terreno icônico da cidade está recebendo um projeto icônico também. Eu me alegro muito
495 como arquiteto urbanista e como cidadão de Porto Alegre de estarmos discutindo esse tipo de
496 empreendimento. Sair daquela casca, que não se pode nada, tudo dentro do engessamento
497 trazido pelo Plano Diretor, e partir para outras questões que dizem respeito à criatividade e o
498 melhor aproveitamento e uso do solo urbano. Isso aí, também, é uma demonstração de
499 democracia, é uma demonstração de vontade de fazer o melhor pela cidade. Esse tipo de
500 terreno requer projetos icônicos. Porto Alegre vai ganhar, eu acho que, um presente no skyline
501 por esses prédios icônicos. Então, parabéns a todos. O relato da Sônia também, muito bom. Eu
502 acho assim que legal que estamos vivendo novos tempos, discutindo avanços bastante
503 importantes para a cidade, para o urbanismo da cidade. Parabéns a todos os envolvidos.
504 **Germano Bremm (Secretário Municipal), Secretaria Municipal de Meio Ambiente,**
505 **Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS:** Obrigado, Conselheiro Zago. Conselheiro
506 Ruschel. **Ricardo Vellino Ruschel (Titular), Associação Rio-grandense dos Escritórios**
507 **de Arquitetura – ÁREA:** Boa noite a todos. Em primeiro lugar, parabenizar, também, o José
508 de Barros Lima pela ótima apresentação. E dizer, também, assim, como é bom quando a gente
509 consegue discutir isso em nível de Conselho Municipal. E não à toa a gente tinha insistido aí
510 umas duas reuniões atrás que o próprio arquiteto do projeto pudesse apresentar o seu projeto.
511 Isso ao mesmo tempo é uma valorização da nossa atividade, da nossa profissão como
512 interventores urbanos, como criadores da cidade, e também é uma valorização da própria
513 cidade de Porto Alegre. Eu acho que essa discussão que a gente está levando para esse nível,
514 um nível extremamente técnico, sem ranços ideológicos, e analisando simplesmente a técnica
515 acima de tudo, eu acho que isso é muito importante, a cidade tem muito a ganhar. E quando a
516 gente fala de um vazío urbano que está desocupado há muito tempo, eu passo direto ali
517 também, principalmente quando vou ao Beira-Rio, e a gente fica se questionando, né, como é
518 que não sai nada aqui. Como é bom ver que, realmente, estão pensando algo. E lembrando
519 que, vamos lá, o próprio edifício Esplanada, que é muito cultuado por vários arquitetos e
520 pessoas das entidades, ele hoje em dia não seria possível. Então, assim, como é bom quando a
521 gente consegue discutir essas coisas. É coisa que o próprio Jaime Lerner fala muito da
522 acupuntura urbana. Então, a gente tá pegando pontos específicos da cidade para trabalhar



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

523 neles de forma com mais profundidade, com mais carinho e com mais cuidado. Então, assim,
524 eu louvo muito essa atitude e que a gente consiga discutir em alto nível aqui nesse Conselho
525 sobre esses e outros projetos. Obrigado. **Germano Bremm (Secretário), Secretaria**
526 **Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS:** Está bem,
527 obrigado, Conselheiro Ricardo Ruschel. Vamos ouvir, eu acabei não vendo ali no chat a
528 Conselheira Ana Cláudia, que tinha pedido a palavra. **Ana Cláudia Narvaez Bestetti**
529 **(Titular), Câmara de Dirigentes Lojistas de Porto Alegre – CDL-POA:** Bom, não
530 querendo ser repetitiva, mas sendo, eu também me sinto na obrigação de parabenizar o José
531 Barros Lima, que eu conheço há muito tempo, conheço, acompanho o trabalho, e dizer que
532 tudo que já foi falado aqui antes, eu concordo. E eu acho que toda cidade, ela tem as suas
533 excepcionalidades, e essas excepcionalidades elas transformam o ambiente de uma forma muito
534 positiva. Eu acho que todos aqui conhecem e gostam e louvam Barcelona, e eu sempre lembro
535 que Barcelona tem dois empreendimentos, que são as torres no porto, as torres de, não sei
536 quantos pavimentos tem, mas são bastante altas, e a Torre Agbar também, numa cidade que
537 tem uma escala muito peculiar e muito padronizada, mas, de repente, tem essas
538 excepcionalidades. Então, eu acho que isso contribui muito para, inclusive, para o skyline da
539 cidade, para as vistas a partir do Guaíba, é realmente muito importante, e muito. Achei, fiquei
540 muito feliz com o que eu pude ver e ouvir aqui. **Germano Bremm (Secretário), Secretaria**
541 **Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade – SMAMUS:** Está bem,
542 obrigado, Ana Cláudia. Não sei, Sônia, acho que não ficou nenhuma dúvida, mas se
543 eventualmente quiser contribuir, Sônia. **Sônia Castro (Titular), Gabinete do Prefeito – GP:**
544 Não, eu acredito que não. A única coisa que, só para tentar responder para o Felisberto essa
545 questão que ele falou se suporta esse tipo de estrutura, essa questão é analisada muito
546 tecnicamente pelos responsáveis pelos projetos estruturais, e não está nessa discussão aqui,
547 porque entrando numa área bem técnica, vai ser, com certeza, analisado. Nunca vai se fazer
548 algum empreendimento na cidade que não tenha, não tenha um suporte estrutural. Então, só
549 para dizer que é um questionamento que é difícil até da gente entender nesse contexto. E,
550 demais, acho que é isso, acho que não ficou mais nenhuma consideração. **Germano Bremm**
551 **(Secretário), Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade –**



**Prefeitura de
Porto Alegre**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL – CMDUA**

552 **SMAMUS:** Está bem. Obrigado, Conselheira Sônia. Em complementação, de fato se trata de
553 um Estudo de Viabilidade Urbanística, previsto no nosso Plano Diretor, que tem, sim, um
554 regramento básico geral, mas tem, desde a sua concepção, antes de 99, essa previsão da figura
555 do projeto especial para a gente ter a oportunidade de, determinadas regiões da cidade, como é
556 o caso daquela região, ter empreendimentos diferenciados. É um skyline, né, da cidade. A
557 gente tem o foro, tem o trend, tudo vai definindo e compondo aquela paisagem da cidade de
558 Porto Alegre, a relação com o Guaíba. Então, tem esta previsão legal, justamente de ser
559 sempre avaliado qualquer parâmetro para os diversos territórios da cidade. Mas foi isso, acho
560 que bem apresentado ali pela conselheira Sônia, pelo arquiteto, parabenizando o José de
561 Barros Lima e todo o time ali também pelo projeto, pela apresentação. Vamos encerrando,
562 então, a nossa pauta, deixando para a próxima oportunidade a continuidade do debate,
563 discussão e eventual deliberação do expediente. Agradeço a presença de todos e desejo uma
564 boa noite.

565 Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião da Plenária do Conselho Municipal de
566 Desenvolvimento Urbano e Ambiental – CMDUA, às 19h00min, da qual foi lavrada a presente ata por
567 mim, Patrícia Costa, sob o Registro nº 225257/2003 – FEPLAM, prevalecendo o princípio da presunção
568 de veracidade.