



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
GABINETE DO PREFEITO

Câmara Municipal de POA - 27/09/2021 17:06 00000316

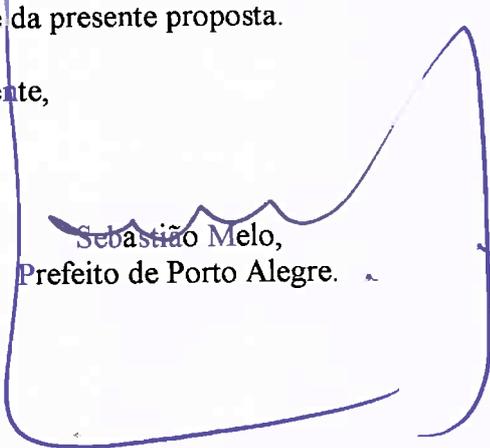
Of. nº /GP.

Senhor Presidente:

Dirijo-me a Vossa Excelência para encaminhar-lhe, no uso da prerrogativa que me é conferida pelo inc. VII do art. 94 da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre, o anexo Projeto de Lei Complementar que Institui o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, a fim de ser submetido à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal.

A justificativa que acompanha o projeto e os relatórios técnicos em anexo evidenciam as razões e a finalidade da presente proposta.

Atenciosamente,


Sebastião Melo,
Prefeito de Porto Alegre.

Excelentíssimo Senhor Vereador Márcio Bins Ely,
Presidente da Câmara Municipal de Porto Alegre.

Câmara Municipal de Porto Alegre	
Presidência	
Recebido em	<u>27/09/21</u>
Às	<u>16</u> horas.
Rubrica	<u>h1</u>

Débora S. Stein
Assessora Técnica da Presidência
Câmara Municipal de Porto Alegre, MOD. GP-6



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 023 /21.

Institui o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre.

**CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS**

Art. 1º Fica instituído o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, com o objetivo de requalificar o Centro Histórico através de intervenções múltiplas, destinadas a valorizar suas potencialidades sociais, econômicas, ambientais e funcionais.

Art. 2º Constituem objetivos específicos do Programa de Reabilitação do Centro Histórico:

I – assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, contribuindo com a paisagem e com o dinamismo urbano no território;

II – melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados e não edificados, a fim de qualificar a ambiência urbana;

III – recuperar a função residencial do Centro Histórico, incentivando a reciclagem e a miscigenação de usos, visando à sustentabilidade econômica e social;

IV – promover a adoção de medidas de sustentabilidade em edificações e espaços públicos;

V – assegurar a integração funcional e a diversidade econômica, social e cultural no tecido urbano existente, tornando o Centro Histórico um lugar agradável e atrativo para todos os públicos;

VI – garantir e promover a preservação, a valorização e a requalificação do patrimônio cultural, reconhecendo a singularidade do Centro Histórico como um território rico em monumentos, espaços e edificações de grande importância histórica;

VII – promover projetos e ações culturais no território, a fim de potencializar suas qualidades culturais, turísticas, sociais e econômicas;



VIII – incentivar a produção de Habitação de Interesse Social, com o intuito de reduzir o *déficit* habitacional, o espraiamento urbano e os deslocamentos moradia-trabalho, além de promover a miscigenação social;

IX – promover projetos e ações de atendimento a demandas sociais, visando solucionar situações de vulnerabilidade social no território;

X – promover o desenvolvimento econômico do Centro Histórico, respeitando suas características socioculturais, com o intuito de aumentar a vivacidade nos espaços públicos em diversos momentos do dia e da noite;

XI – modernizar as infraestruturas urbanas locais, aumentando a capacidade do território de receber adequadamente moradores e transeuntes, além de suportar novas atividades na região;

XII – requalificar espaços abertos e equipamentos públicos comunitários, de modo a atender a demandas sociais e propiciar ambientes mais agradáveis, acessíveis e funcionais, que atraiam a população para sua utilização;

XIII – recuperar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas, buscando sua revitalização e utilização plena, contribuindo também para a vivacidade do entorno;

XIV – promover a otimização da mobilidade local e dos sistemas de transporte;

XV – promover projetos, ações e intervenções que contribuam para a segurança nos espaços públicos;

XVI – estabelecer um modelo de gestão dedicado, integrando as componentes de planejamento, gestão territorial, articulação de entidades públicas e privadas, e de avaliação e monitoramento de resultados voltados ao desenvolvimento urbano sustentável.

CAPÍTULO II DA IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA

Art. 3º O Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre é composto por 2 (dois) perímetros distintos, definidos como Perímetro de Adesão e Área de Interface, conforme demonstrado no Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 4º O Perímetro de Adesão, que engloba as edificações elegíveis para adesão ao Programa, também passível de ações e intervenções, é composto pela área denominada como Centro Histórico pelo inc. I do art. 30 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 (PDDUA), caracterizado pela Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 26, adicionado da Subunidade 05 da Unidade de Estruturação Urbana 002 da Macrozona (MZ) 01, conforme Anexo I desta Lei Complementar.



Art. 5º Ficam definidos os seguintes setores, no Perímetro de Adesão, de acordo com o Anexo II desta Lei Complementar:

I – “Setor I – Institucional, Cultural, Lazer e Turismo”, com o objetivo de potencializar a dinamização das características culturais, de lazer e turismo inerentes a esse território, possibilitar a criação de entretenimento contínuo e de qualidade, além de estimular a miscigenação de atividades, potencializando a atividade residencial com vistas a garantir a vitalidade dos espaços em todas as horas do dia;

II – “Setor II – Residencial”, com o objetivo de estimular a renovação das edificações, garantindo a preservação das características existentes;

III – “Setor III – Comércio e Serviços”, com o objetivo de estimular a renovação e a reabilitação das edificações e dos espaços públicos, promovendo a humanização dos espaços públicos e a miscigenação de atividades, com a potencialização da atividade residencial, com vistas a garantir a vitalidade dos espaços em todas as horas do dia.

Art. 6º A Área de Interface é caracterizada como aquela passível de ações e intervenções do Programa, composta pelo perímetro definido pelo Lago Guaíba, linha perpendicular à Avenida Castelo Branco chegando ao Largo Vespasiano Júlio Veppo, incluindo este, Rua Garibaldi até a Avenida Osvaldo Aranha, Avenida José Bonifácio, Avenida João Pessoa, Avenida Loureiro da Silva, Avenida Borges de Medeiros, Avenida Ipiranga e linha contínua até chegar ao Lago Guaíba, conforme Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 7º Na Área de Interface, que engloba o Perímetro de Adesão, ficam definidas as seguintes ações, intervenções e projetos prioritários, relacionados aos objetivos do Programa, de acordo com o Anexo IV desta Lei Complementar:

I – potencialização das conexões referenciais do tecido urbano, dos percursos temáticos, dos espaços públicos e dos ingressos significativos ao Centro Histórico, envolvendo:

- a) a Avenida Mauá e a Avenida Presidente João Goulart;
- b) a Rua da Conceição e parte da Rua Sarmiento Leite;
- c) a Avenida Júlio de Castilhos;
- d) a Rua Voluntários da Pátria;
- e) a Praça Parobé e o Mercado Público;
- f) a Avenida Borges de Medeiros;
- g) o Eixo Rua dos Andradas - Avenida Independência;



- h) a Rua Sete de Setembro;
- i) a Praça XV de Novembro (Largo Glênio Peres);
- j) a Praça da Alfândega;
- k) a Praça Brigadeiro Sampaio;
- l) a Praça da Matriz;
- m) a Rua General Câmara;
- n) o Eixo Rua General Andrade Neves – Avenida Salgado Filho – Avenida João Pessoa;
- o) a Avenida Sepúlveda;
- p) a Avenida Padre Thomé;
- q) a Praça Dom Feliciano;

II – otimização do transporte coletivo de massa, redução do número de terminais e qualificação dos espaços públicos destinados aos terminais a permanecer e demais ações em mobilidade;

III – ações de requalificação e preservação do Patrimônio Histórico, envolvendo:

a) a realização de ações em bens tombados ou inventariados, áreas ou monumentos de interesse cultural, públicos ou privados, a critério do interesse público, envolvendo aquisição de imóveis, desapropriações, realização de obras, projetos ou serviços relacionados, com vistas a garantir sua preservação, conservação ou restauração;

b) a criação de um programa de incentivo à preservação do patrimônio histórico na área central de Porto Alegre, com o objetivo de estabelecer incentivos específicos, acompanhar o desenvolvimento das ações dentro do Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre e áreas do entorno, bem como atuar na busca de recursos para a revitalização e a preservação do Patrimônio Histórico;

IV – ações visando ao atendimento da Demanda Habitacional Prioritária (DHP).

Art. 8º Além das ações e intervenções prioritárias relacionadas no art. 7º desta Lei Complementar e com vistas a atender aos objetivos do Programa, o Município poderá executar outras ações, intervenções e demais detalhamentos, entre eles:



I – obras de urbanização, reurbanização e requalificação vinculadas ao sistema viário, inclusive as calçadas públicas ou privadas, os espaços abertos e acessos a equipamentos públicos comunitários, praças e parques, garantindo a acessibilidade universal;

II – obras de implantação, ampliação e requalificação de equipamentos públicos comunitários, inclusive aqueles destinados ao atendimento de demandas sociais, praças e parques, envolvendo a execução de projetos, obras e serviços relacionados;

III – obras de infraestrutura urbana, visando sua modernização, no decorrer da implementação do projeto, envolvendo a execução de projetos, obras e serviços relacionados;

IV – planejamento e implantação de arborização, mobiliário urbano e sinalização, em harmonia com a infraestrutura urbana;

V – obras vinculadas aos sistemas de transporte e mobilidade, envolvendo a execução de projetos, obras ou serviços relacionados;

VI – desenvolvimento de estudos e projetos relacionados ao desenvolvimento econômico do território, com vistas ao estabelecimento de incentivos específicos;

VII – desenvolvimento de projetos relacionados a ações culturais no território, visando potencializar suas qualidades culturais, turísticas, sociais e econômicas;

VIII – desenvolvimento de ações relacionadas à melhoria da segurança nos espaços públicos;

IX – desenvolvimento de ações relacionadas à garantia da gestão e do monitoramento do Programa, envolvendo investimento em tecnologia, garantindo controle e transparência em relação aos dados e indicadores obtidos e avaliados, capacitação dos agentes envolvidos, divulgação das informações e a promoção da inovação em processos e ferramentas de planejamento, gestão e participação da sociedade.

Parágrafo único. Para a execução dos objetivos do Programa e do disposto neste artigo, o Município promoverá a aquisição de áreas e desapropriações, bem como a execução de levantamentos, estudos, projetos e obras, podendo recebê-los diretamente do beneficiário da outorga onerosa do direito de construir, a título de contrapartida.

CAPÍTULO III DA CONSOLIDAÇÃO DOS QUARTEIRÕES E DOS GABARITOS

Art. 9º No Perímetro de Adesão do Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, no decorrer de sua execução, os quarteirões serão detalhados, por regulamento, em relação aos seguintes padrões:

I – padrão volumétrico, estabelecido pela definição de gabaritos;



II – padrão das calçadas, com indicação de rotas acessíveis;

III – definição de áreas passíveis de destinação a bacias de amortecimento, de acordo com as características de consolidação do quarteirão;

IV – revisão dos gravames de traçado viário, buscando a manutenção da situação existente em detrimento do traçado projetado, quando houver conflito com o patrimônio histórico ou quando verificada a consolidação significativa do quarteirão.

Art. 10. A consolidação dos gabaritos será regulamentada pelo Poder Executivo, por quarteirão ou por conjunto de quarteirões, no decorrer do desenvolvimento do Programa, observando os seguintes critérios:

I – avaliação das tendências tipo morfológicas dos quarteirões e dos eixos consolidados, envolvendo:

a) recuo frontal definido, preferencialmente, pelo alinhamento existente, ou a definir, considerando situações urbanas ou ambientais específicas;

b) isenção de recuo lateral na definição do gabarito, garantindo a necessidade de afastamento mínimo do lindeiro, quando houver aberturas, com preferência de continuidade da fachada ao nível do passeio;

c) recuo de fundos definido pela compatibilização com os lindeiros;

II – Marcos e Bacias Visuais:

a) respeito a bacias visuais a serem estabelecidas em áreas que possuam interface com elementos integrantes do Patrimônio Histórico, do Lago Guaíba e em relação ao *skyline* da Cidade;

b) possibilidade de volumetrias diferenciadas localizadas em pontos nodais, marcos, limites e eixos, em harmonia com o entorno consolidado;

III – Avaliação da performance das edificações de acordo com padrões de insolação, iluminância e ventilação, devendo ser comprovadas as condições de habitabilidade para as edificações e para os lindeiros.

§ 1º A definição dos gabaritos por quarteirão ou conjunto de quarteirões poderá ser proposta pelos interessados, atendendo aos critérios acima estabelecidos, devendo a proposta ser validada tecnicamente pelo Município, conforme procedimento a ser regulamentado pelo Poder Executivo.



§ 2º Uma vez consolidado, o quarteirão ou o conjunto de quarteirões passará a integrar a Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo (DMI), passando a compor o regime urbanístico.

Art. 11. Uma vez instituídos, os gabaritos definirão o regime volumétrico, o potencial construtivo máximo e o Índice de Aproveitamento Máximo a serem adotados pelos interessados.

Parágrafo único. O regime volumétrico, o potencial construtivo total máximo e o Índice de Aproveitamento Máximo, aplicados para a área construída total, serão estabelecidos em até 100% (cem por cento) do volume do gabarito em edificações existentes e em até 80% (oitenta por cento) em edificações novas.

CAPÍTULO IV DA ADESÃO AO PROGRAMA

Art. 12. Poderão aderir ao Programa os interessados em atuar na reabilitação de edificações existentes ou na construção de novas edificações dentro do Perímetro de Adesão, contribuindo positivamente para a vitalidade dos espaços públicos, para a requalificação da paisagem urbana, para a segurança pública e para a ativação da economia do Centro Histórico, na forma de regulamento do Poder Executivo.

Art. 13. Em edificações existentes, serão permitidas ações de conservação, alteração, reconstrução ou alteração de uso, atendendo aos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, respeitados condicionantes relativos à preservação dos patrimônios natural e cultural incidentes sobre o território.

Art. 14. Na elaboração dos projetos, os interessados em aderir ao Programa deverão adotar pelo menos 4 (quatro) das seguintes ações:

I – qualificação do passeio na frente do imóvel, atendendo à acessibilidade universal, contribuindo para a iluminação da via para pedestres e ciclistas e para a vitalidade urbana;

II – qualificação das fachadas com frente para a via pública, priorizando o uso de fachadas ativas ou criação de amenidades, nas fachadas, em relação ao espaço público;

III – uso misto residencial e não residencial nas edificações;

IV – atendimento à DHP;

V – requalificação ou restauração do patrimônio histórico;

VI – utilização de cobertura verde do tipo *rooftop*, com priorização de acesso público;



VII – ações em segurança pública;

VIII – emprego de pelo menos três das seguintes ações de sustentabilidade na edificação, conforme regulamento:

- a) utilização de energias renováveis;
- b) utilização de materiais ecológicos;
- c) captação e aproveitamento de água pluvial;
- d) implementação de sistema de reuso de águas servidas;
- e) aquecimento solar de água;
- f) uso de placas fotovoltaicas.

CAPÍTULO V DOS INSTRUMENTOS E INCENTIVOS

Art. 15. No cumprimento dos objetivos deste Programa, o Município utilizará, entre outros instrumentos e incentivos, a alteração de padrões de regime urbanístico e incentivos relativos à outorga onerosa do direito de construir.

Parágrafo único. Na execução deste Programa e de suas diretrizes, dentro do Perímetro de Adesão, não será feita distinção entre áreas adensáveis, não adensáveis ou isentas, exceto para fins de controle do estoque de potencial construtivo adensável, na forma do art. 17 desta Lei Complementar.

Art. 16. No Perímetro de Adesão, constituído pela Unidade de Estruturação Urbana 026 e pela Subunidade 05 da Unidade de Estruturação Urbana 002, ambas da MZ 01, o Regime Urbanístico fica definido conforme o disposto no Anexo V desta Lei Complementar.

§ 1º Na UEU 026 e na Subunidade 05 da UEU 002, os padrões de Índice de Aproveitamento Básico permanecem os mesmos estabelecidos no PDDUA, mas serão multiplicados pelo fator 1,5 (um vírgula cinco), não sendo aplicada diferenciação entre áreas adensáveis, não adensáveis e isentas no potencial construtivo.

§ 2º A área construída consolidada de edificação existente, nos termos do art. 159-B do PDDUA, será garantida ao interessado quando superior ao potencial total básico incidente sobre o terreno, para fins de regularização ou demolição, não sendo aplicada diferenciação entre áreas adensáveis, não adensáveis e isentas.



Art. 17. Para fins de monitoramento da densificação e concessão da outorga onerosa do direito de construir, o estoque de potencial construtivo do Perímetro de Adesão fica estabelecido em 1.180.000m² (um milhão cento e oitenta mil metros quadrados) adensáveis, correspondente à densidade bruta estabelecida para o perímetro de 350 (trezentos e cinquenta) economias por hectare, não sendo estabelecidas limitações por quarteirão, exceto aquelas definidas pelo gabarito.

Parágrafo único. O resgate do estoque de potencial construtivo adensável previsto no *caput* deste artigo será computado descontando-se o potencial construtivo total concedido para o terreno no Perímetro de Adesão dividido por 1,5 (um vírgula cinco).

Art. 18. À equivalência de Transferência de Potencial Construtivo (TPC) e de Solo Criado, aplica-se o que segue:

I – será multiplicado pelo fator 1,5 (um vírgula cinco) o potencial construtivo aplicado no Perímetro de Adesão quando transferido de terreno localizado em outro perímetro urbano, seja através de TPC ou de Solo Criado não vinculado a projeto arquitetônico;

II – será calculado com base no Anexo 1.2 do PDDUA, nos termos do Anexo V desta Lei Complementar, o potencial construtivo aplicado no Perímetro de Adesão quando transferido entre terrenos nele inseridos, seja através de TPC ou de Solo Criado não vinculado a projeto arquitetônico;

III – À aplicação de TPC fora do Perímetro de Adesão aplica-se o disposto no Anexo 6 do PDDUA, sem a utilização do fator 1,5.

Art. 19. Aos imóveis inventariados de estruturação, nos termos da Lei nº 12.585, de 9 de agosto de 2019, inseridos no Perímetro de Adesão, aplica-se o que segue:

I – O potencial construtivo adicional de 25% (vinte e cinco por cento), quando aplicado dentro do Perímetro de Adesão, será multiplicado pelo fator 1,5 (um vírgula cinco), desde que o projeto viabilize a preservação do bem inventariado existente;

II – O regime volumétrico será estabelecido pelo gabarito, não se aplicando aos projetos integrantes do Programa o disposto nos incs. II e III do art. 21 Lei nº 12.585, de 9 de agosto de 2019.

Art. 20. No Perímetro de Adesão, fica o aderente isento de aplicação da quota ideal por economia.

Art. 21. Os padrões estabelecidos para o regime volumétrico, incluindo recuos de altura e de ajardinamento, serão dados exclusivamente pela definição dos gabaritos, nos termos do Anexo V desta Lei Complementar.



Art. 22. No Perímetro de Adesão, regulamento disciplinará os critérios de concessão de descontos e isenções de outorga onerosa do direito de construir para:

- I – empreendimentos em imóveis com edificações de interesse cultural;
- II – empreendimentos destinados à DHP;
- III – adoção de critérios de sustentabilidade na edificação.

Parágrafo único. No caso de adesão a este Programa, ficam isentas do pagamento do Solo Criado as edificações localizadas nos setores prioritários, conforme Anexo VI desta Lei Complementar.

Art. 23. O Executivo disciplinará a concessão onerosa de potencial construtivo em áreas com estoque esgotado aos aderentes do Programa de Reabilitação do Centro Histórico, na forma de Solo Criado vinculado a projeto arquitetônico, observada a equivalência e a capacidade efetiva de densificação da área.

Art. 24. Os recursos auferidos com o Solo Criado no Perímetro de Adesão serão destinados ao Fundo Municipal de Gestão de Território (FMGT), instituído pela Lei Complementar nº 850, de 17 de abril de 2019, em vínculo orçamentário específico, para consecução dos objetivos deste Programa, observado o disposto no art. 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 1º O Poder Executivo poderá aceitar bens, serviços e obras a título de contrapartida de Solo Criado, observado o disposto no art. 31 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 e os objetivos deste Programa.

§ 2º Em qualquer caso, o Solo Criado será concedido diretamente ao interessado aderente do Programa, observado o critério cronológico na aprovação dos projetos.

Art. 25. Uma vez consolidado o gabarito no quarteirão, não serão passíveis de avaliação por Projeto Especial de Impacto Urbano os seguintes padrões:

- I – volumetria, envolvendo altura, recuos de altura e taxa de ocupação;
- II – recuo de ajardinamento;
- III – concessão da outorga onerosa do direito de construir (Solo Criado).

Art. 26. No Parcelamento do Solo, a destinação de áreas públicas poderá ser convertida na forma do inc. II do §1º do art. 138 do PDDUA, preferencialmente, ou, alternativamente, na forma do inc. III do §1º do art. 138 do PDDUA, aplicada prioritariamente na Área de Interface;



Art. 27. Identificados impactos na análise de Projeto Especial de Impacto Urbano, as medidas compensatórias e mitigadoras correspondentes serão aplicadas prioritariamente na Área de Interface.

Art. 28. Após consolidação do gabarito no quarteirão, nos projetos arquitetônicos sujeitos a este Programa, fica afastada a incidência dos arts. 54, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 215 e 116, § 2º, todos da Lei Complementar nº 284, de 27 de outubro de 1992 (Código de Edificações de Porto Alegre).

Parágrafo único. Sem prejuízo de outras flexibilizações para consecução dos objetivos deste Programa, o Poder Executivo poderá flexibilizar padrões estabelecidos para pátios na reabilitação de edificações existentes, incluindo ajustes na própria edificação, mediante avaliação e declaração de atendimento a condições de habitabilidade pelo responsável técnico do projeto.

Art. 29. Fica alterado o Anexo 1.2. da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, em relação a todas as Subunidades da UEU 26 e das Subunidades 02, 04 e 05 da UEU 02, ambas da MZ 01, na forma do Anexo V desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os padrões referentes a Índice de Aproveitamento, potencial construtivo e sua transferência, bem como outros incentivos instituídos por esta Lei Complementar aplicam-se exclusivamente aos aderentes do Programa; os padrões de Regime Volumétrico e Regime de Atividades aplicam-se a todos os terrenos, edificações e atividades inseridas no Perímetro de Adesão, independentemente de adesão ao Programa, nos termos do Anexo V desta Lei Complementar.

Art. 30. Ficam isentas de outorga onerosa de espaço aéreo as passarelas e esplanadas que estabeleçam conexão entre o Centro Histórico e a Orla do Guaíba.

Art. 31. Na área identificada como Cais Mauá, na Área de Interface, ficam alterados os limites de subunidades e atribuídos regimes urbanísticos, conforme segue:

I – Ficam alterados os limites das Subunidades 02 e 04 e criada a Subunidade 05, da UEU 02 da MZ 01, conforme o Anexo III desta Lei Complementar;

II – Fica atribuído o seguinte regime urbanístico para as Subunidades 02 e 04 da UEU 02 da MZ 01, conforme constante abaixo e no Anexo V desta Lei Complementar:

- a) Densidade: 70 hab/há e 20 econ/ha;
- b) Atividade: cód. 15.7 – Proibida a atividade residencial;
- c) Índice de Aproveitamento: 0,5;
- d) Volumetria: $h = 6,70$ (base dos oitões dos armazéns) / $TO = 40\%$;



III – Fica atribuído o seguinte regime urbanístico para a Subunidade 05 da UEU 02 da MZ 01, conforme constante abaixo e no Anexo V desta Lei Complementar:

- a) Densidade: cód. 19;
- b) Atividade: cód. 15.7 – Proibida a atividade residencial
- c) Índice de Aproveitamento: cód. 19* (aproveitamento máximo estabelecido pelo gabarito);
- d) Volumetria: cód. 25** (volumetria definida pelo gabarito)

Parágrafo único. Será garantido acesso público à área do Cais junto à Orla.

CAPÍTULO VI DA GESTÃO E DO MONITORAMENTO DO PROGRAMA

Art. 32. O Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre contará com estrutura de gestão e monitoramento, com vistas a garantir a efetiva implementação das ações e intervenções propostas, bem como monitorar o cumprimento de seus objetivos.

§ 1º O Poder Executivo instituirá por regulamento um Comitê Técnico de Gestão e um Comitê de Monitoramento, para cumprimento do disposto no *caput* deste artigo.

§ 2º Serão atribuições do Comitê Técnico de Gestão:

- I – atuar na implementação do Programa;
- II – desenvolver e monitorar indicadores de desempenho para possibilitar a medição adequada cumprimento dos objetivos estabelecidos no Programa;
- III – fornecer ao Comitê de Monitoramento, a partir dos resultados dos indicadores de desempenho obtidos, as indicações para a realização das ações necessárias para garantir cumprimento dos objetivos do Programa;
- IV – atuar na busca e captação de recursos e de projetos para garantir a implementação das ações e intervenções previstas no Programa;
- V – estabelecer diretrizes para o desenvolvimento de projetos de intervenção urbana no território, com foco no cumprimento dos objetivos do Programa;
- VI – estabelecer parcerias com a sociedade civil organizada, universidades e afins, para a consecução dos objetivos do Programa;



VII – estabelecer meios de consolidar a participação da sociedade através de ferramentas participativas, com o objetivo de receber contribuições para o monitoramento do Programa;

VIII – publicizar informações e documentos referentes ao desenvolvimento do Programa, garantido o controle social e a participação efetiva da população.

§ 3º Serão atribuições do Comitê de Monitoramento:

I – monitorar o desenvolvimento do Programa, envolvendo acompanhamento das ações e intervenções previstas;

II – monitorar os resultados dos indicadores de desempenho relativos ao cumprimento dos objetivos do Programa;

III – receber do Comitê Técnico de Gestão e as indicações de ações necessárias para garantir o atendimento aos objetivos do Programa;

IV – estabelecer as prioridades de ação a serem implementadas de acordo com os objetivos do Programa.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 33. As edificações integrantes do Programa de Reabilitação do Centro Histórico atenderão ao disposto nesta Lei Complementar e na legislação edilícia vigente, notadamente quanto às normas de desempenho edílico e prevenção contra incêndios.

Art. 34. Quando da intervenção em edificações, o aderente providenciará a responsabilidade técnica pela segurança estrutural dos edifícios na vizinhança imediata.

Art. 35. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



JUSTIFICATIVA:

O Centro Histórico de Porto Alegre é objeto de estudo de equipes responsáveis pelo planejamento urbano municipal no âmbito do Poder Executivo desde a década de 70. O período coincide com os primeiros registros de degradação do espaço físico, relacionados pelos técnicos da época ao estigma da insegurança no território:

"O Tecnicismo desconsiderou aspectos elementares do urbanismo, com grande destruição do patrimônio. Desativação do bonde e incentivo ao transporte automotivo." (PORTO ALEGRE, 2006)"

Nas décadas de 80 e 90, iniciam-se os Estudos de Reabilitação Urbana para a área. A partir da criação da Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural em 1981, cria-se também uma nova consciência sobre as áreas edificadas e espaços públicos de interesse histórico. São restaurados o Mercado Público e a Casa de Cultura Mário Quintana.

No final da década de 90, consolidou-se a visão do Centro Histórico enquanto coração da cidade com a concentração de importantes instituições, uma grande variedade de atividades e negócios. A edição comentada do PDDUA de 1999 aponta:

"Centro Histórico - local de origem da cidade e de concentração de grande diversidade de atividades urbanas; deverá ser objeto de plano específico envolvendo a multiplicidade de situações que o caracterizam;" (PORTO ALEGRE, 1999)

No início dos anos 2000, reconhecendo a importância da requalificação do território, elabora-se um diagnóstico detalhado de situação, estabelece-se a estratégia para o desenvolvimento do território e propõem-se as bases para um Plano Conceitual, Operacional e de Gerenciamento: o Projeto Viva o Centro. O Projeto contou com a participação de diversos órgãos do Município, e setores sociais. Contudo, apesar deste ter sido estruturado para ter continuidade, para além de várias gestões municipais, acabou sendo descontinuado.

Nos anos seguintes, ações de qualificação no entorno da área central, como a restauração do Gasômetro, do Parque Moacyr Scliar na Orla do Guaíba, do Cais Embarcadero, a revitalização do Largo dos Açorianos e a proposta para o Cais Mauá reforçam a tendência de qualificação do território. Soma-se a esse cenário a necessidade de rever a expansão da ocupação urbana e a subutilização das estruturas disponíveis na área central.

Nesse contexto é desenvolvida a proposta para o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, com a ideia de que possa ser efetivamente implementado no curso de diferentes gestões municipais. O Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre foi concebido com o objetivo inicial de possibilitar a reabilitação do território do Centro Histórico como um todo, visando retomar a função habitacional, a recuperação dos espaços públicos e a revitalização das atividades econômicas, considerando os novos cenários da



pandemia da COVID-19, que causou profundas transformações na relação da sociedade em geral com as cidades.

Para possibilitar a reabilitação de edificações no Centro Histórico, é necessário reverter a degradação progressiva do território que decorre, principalmente, de desajustes da legislação, que não reconhece a estrutura urbana e as edificações existentes como parte de um sistema vivo. Adicionam-se aos desajustes da legislação a necessidade de incorporação das transformações operadas em conceitos de planejamento urbano nos últimos anos, especialmente no que toca à valorização do ser humano em suas relações com a cidade, possível através da qualificação de espaços públicos, da priorização da mobilidade ativa, do estímulo à miscigenação de uso, da oportunidade para implantação de habitação de interesse social, do fomento à sustentabilidade, e da vitalidade urbana com a qualificação da relação do espaço privado com o espaço público.

O Programa baseia-se na premissa de que a cidade apresenta dinâmica própria, não devendo ficar sujeita a parâmetros demasiadamente rígidos, mas ao monitoramento e à avaliação de seu desempenho, buscando a performance no cumprimento dos seus objetivos. Portanto, o estabelecimento de uma estrutura de gestão e monitoramento, acompanhada da devida participação popular, é fundamental para o sucesso da proposta.

"Os conteúdos dos planos territoriais e a qualidade das suas ideias são avaliados pelo mérito dos resultados. Os planos territoriais, ao serem instrumentalizados como regulamentos administrativos cujos conteúdos se cristalizam na lei, bloqueiam o processo de concepção urbanística e constituem obstáculos ao desenvolvimento de boas soluções e de boas práticas. O urbanismo e os seus planos requerem um processo contínuo de análise e concepção, acompanhando as dinâmicas sócio territoriais, em tempo real. [...] A componente rígida jurídico-administrativa dos regulamentos deve saber quando parar quando entram em apreço a dinâmica da economia, as exigências funcionais e a dimensão estética, entre outros fatores que fazem parte da casuística do ato de concepção urbanística. [...] Os planos estáticos são uma figura obsoleta que permanece à falta de ideias alternativas. Em vez de planos é altura de se fazerem desdobramentos, assumidos como planos dinâmicos, trabalhados de modo a responder em tempo real às mudanças, oportunidades e necessidades. [...] Não se trata de flexibilidade nem de permissividade, mas de elaboração de soluções atualizadas e de aproveitamento inteligente das melhores ideias que vão sendo produzidas."¹

Desde as palavras proferidas pelo Prof. Sidônio Pardal no discurso de abertura do XVI Congresso Ibero-Americano de Urbanismo (CIU) em Sintra, o debate sobre normas prescritivas *versus* normas baseadas em performance vem ganhando força no campo do planejamento urbano. Aos projetos cabe não apenas a conformação com estratégias de desenvolvimento urbano, mas, além disso, o desempenho de papel fundamental na consolidação da visão estabelecida em Planos Diretores.

¹ Sidônio Pardal - 2014 (trechos do discurso de abertura do XVI Congresso Ibero-Americano de Urbanismo (CIU) - Sintra, Portugal).



No Brasil, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre (PDDUA) foi precursor ao prever, através da figura dos Projetos Especiais, o espaço para a avaliação de propostas alternativas às normas previstas no Plano, a partir de parâmetros de desempenho. Caberia a esses Projetos, neste contexto, o papel principal na consolidação dos princípios e estratégias do PDDUA.

Lacunas no Sistema Municipal de Gestão do Planejamento (SMGP), especialmente as vinculadas a deficiências na implementação do Sistema de Avaliação do Desempenho Urbano (SADUR), comprometeram o papel que seria desempenhado por tais Projetos. A flexibilização passou a ser abordada sobre a mesma ótica das demais normas do regime urbanístico, desvinculada de princípios e estratégias do PDDUA. Ao confundir a lógica do Projeto Especial com a da aprovação de projetos em geral, incompatível com a rigidez de procedimentos padrões, comprometeu-se a implementação conceitual do Plano.

Se por um lado a ausência de monitoramento comprometeu a flexibilização da norma, princípio básico da realização dos ditos Projetos Especiais, por outro a ausência da abordagem de escalas intermediárias comprometeu a qualificação do território em escala local. Iniciativas como o projeto Centro de Bairro em momentos anteriores do planejamento urbano de Porto Alegre demonstram a necessidade da visão estratégica do desenvolvimento urbano em escala local.

Dessa forma, este Projeto de Lei Complementar resgata a visão do planejamento urbano de acordo com o espírito do PDDUA: a atuação em escala local, baseada em performance. Nessa esteira, o Sistema de Gestão aliado ao Monitoramento tem papel fundamental na proposta, como forma de promover, de fato, a qualidade de vida aliada ao previsto na Agenda 2030, nos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável e à Nova Agenda Urbana das Nações Unidas.

Como parte das consultas à população, foram realizados mais de 20 (vinte) eventos com a sociedade civil organizada, comunidades, conselhos e outros órgãos municipais. Os eventos tiveram início a partir de apresentação efetuada junto ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA), no mês de abril de 2021, acompanhados de consulta pública divulgada em diversos canais de comunicação.

Ao todo, o questionário obteve 746 (setecentas e quarenta e seis) respostas válidas. A proposta foi debatida no CMDUA em quatro oportunidades neste ano, em 01/04, 13/04, 27/07 e 03/08 e no Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMAM) em 29/04. Em 19 de agosto de 2021 o Poder Executivo realizou audiência pública para colher da população porto alegreense contribuições na elaboração da proposta, antes de sua remessa a essa Egrégia Câmara Municipal.

As reuniões realizadas nos conselhos municipais afetos e a Audiência Pública foram transmitidas ao vivo pelo *YouTube* e estão disponíveis para consulta no canal da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade de Porto Alegre



(SMAMUS). Demonstrando a ampla participação popular oportunizada na elaboração deste Projeto de Lei Complementar, remeto também a essa Casa Legislativa extenso relatório de participação elaborado pela equipe técnica do Município, em atenção à necessária gestão democrática da Política Urbana.

Os resultados das pesquisas desenvolvidas junto à sociedade identificaram que as intenções previstas para o desenvolvimento deste território continuam válidas para a população, indicando a necessidade de ações relacionadas aos tópicos indicados no PDDUA e que até agora não foram implementados.

O programa busca permitir que transformações ocorram no território, reconhecendo as pré-existências e garantindo a manutenção da sua ambiência, bem como as características ambientais e de patrimônio histórico. Em relação ao patrimônio histórico, ainda, o Programa oportuniza a realização de ações efetivas para garantir a sua revitalização, possibilitando a devolução desse patrimônio de maneira plena à imagem da cidade.

Em relação às intervenções sobre o território, o programa busca relacionar a lógica das ações ao cumprimento dos objetivos estabelecidos, evitando aquelas que possam se revelar contraditórias. Para tanto, o Programa estabelece incentivos e instrumentos urbanísticos para a realização de investimentos na área central, que oportunizarão a revitalização de suas edificações e a renovação da relação do espaço público com o privado.

Para elucidar as razões técnicas que consubstanciam a proposta, seguem em anexo os seguintes relatórios:

Anexo 1 – Relatório de Diagnóstico

Anexo 2 – Relatório de Participação da Sociedade

Anexo 3 – Relatório de Consolidação e Proposta

São essas, Senhor Presidente, as considerações que faço ao mesmo tempo em que submeto o Projeto de Lei Complementar à apreciação dessa Casa, aguardando breve tramitação legislativa e a necessária aprovação da matéria.