



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
GABINETE DO PREFEITO

Of. n° 2399 /GP.

Porto Alegre, 28 de setembro de 2021.

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 define Regime Urbanístico para as Subunidades 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 078 da Macrozona (MZ) 08, altera os limites das Subunidades 07 e 08, exclui a Subunidade 12 e renomeia a Subunidade 11, que passa a ser denominada Subunidade 09, todas da UEU 080 da MZ 08, define Regime Urbanístico para as Subunidades 05, 06, 07, 08, 09 e 10 da UEU 080 da MZ 08, constantes no Anexo 1.1 da Lei Complementar n° 434, de 1° de dezembro de 1999 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), estabelece contrapartidas para o Parcelamento do Solo do empreendimento “Fazenda Arado Velho” e revoga Lei Complementar n° 780 de 20 de novembro de 2015, a fim de ser submetido à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal.

A justificativa que acompanha o projeto evidencia as razões e a finalidade da presente proposta.

Atenciosamente,

Sebastião Melo,
Prefeito de Porto Alegre.

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



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 024 /21.

Define Regime Urbanístico para as Subunidades 11, 12, 13, 14, 15 e 16 da Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 078 da Macrozona (MZ) 08, altera os limites das Subunidades 07 e 08, exclui a Subunidade 12 e renomeia a Subunidade 11, que passa a ser denominada Subunidade 09, todas da UEU 080 da MZ 08, define Regime Urbanístico para as Subunidades 05, 06, 07, 08, 09 e 10 da UEU 080 da MZ 08, constantes no Anexo 1.1 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999 - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), estabelece contrapartidas para o Parcelamento do Solo do empreendimento “Fazenda Arado Velho”, revoga Lei Complementar nº 780 de 20 de novembro de 2015, e dá outras providências.

**CAPÍTULO I
DO OBJETIVO**

Art. 1º Esta Lei Complementar tem como objetivo viabilizar o parcelamento do solo do empreendimento urbanístico Fazenda Arado Velho no Bairro Belém Novo, como parte da Estratégia de Produção da Cidade, nos termos do art. 21 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), pela qual o Município promove oportunidades empresariais com vistas ao desenvolvimento urbano, através de ações políticas e instrumentos de gerenciamento do solo urbano, viabilizando a estruturação urbana e qualificação ambiental da região afetada.

Art. 2º Para fins de execução do objetivo desta Lei Complementar ficam estabelecidos os perímetros de abrangência do empreendimento, conforme Anexo II:

- I – Perímetro de Intervenção, compreendendo a totalidade do empreendimento;
- II – Perímetro de Interface, compreendendo o Bairro Belém Novo.

**CAPÍTULO II
DAS CONTRAPARTIDAS**

Art. 3º Fica o empreendedor obrigado, a título de contrapartida de alteração de Regime Urbanístico, como condição para a aprovação do projeto urbanístico de Parcelamento do Solo, e sem prejuízo ao estabelecimento de outras medidas mitigadoras ou compensatórias



decorrentes do impacto da implantação do empreendimento, a firmar termo de compromisso com o Município de Porto Alegre, no qual ficará comprometido a:

I – elaborar e executar projeto de revitalização da Orla do Belém Novo, garantindo a manutenção dos equipamentos públicos comunitários e intervenções implantadas pelo prazo de cinco anos, contado da data do recebimento definitivo da obra;

II – elaborar e executar projeto urbanístico de articulação de espaços abertos na Orla de Belém Novo desde a Praça Camping do Veludo até a Praça Inácio Martins da Silva, contemplando caminhos peatonais e cicloviários, estabelecendo percursos tanto na Orla do Belém Novo como no bairro, sinalizados e identificados os seguintes locais de interesse histórico e paisagístico: Igreja Central, Colégio Evaristo Flores da Cunha, Praça Central, Hotel cassino, Núcleo Casa Sede, Núcleo Haras, Núcleo Marina, Núcleo Produção de Leite, Núcleo Produção de Arroz e Núcleo Sítio Arqueológico Guarani;

III – reformar a estrutura física existente das Unidades de Saúde Belém Novo, situada na Rua Florêncio Faria, 195, e Paulo Viaro I e II, situada na Estrada do Lami, 4288, ambas identificadas no Perímetro de Interface.

§ 1º Os projetos das intervenções previstas neste artigo priorizarão o contato visual com o Lago Guaíba, com enfoque na valorização paisagística da área, através de ambientes de contemplação, manejo de vegetação e melhorias de iluminação, sempre preservando o predomínio dos elementos naturais sobre os artificiais.

§ 2º Os projetos e cronogramas de execução serão aprovados pelo Município de Porto Alegre e constarão do termo de compromisso, que estabelecerá as penalidades cabíveis em caso de descumprimento total ou parcial de suas obrigações, dentre elas a de suspensão do licenciamento das construções nas quadras do empreendimento “Fazenda Arado Velho” e a de embargo de obras.

Art. 4º Fica o empreendedor obrigado, a título de contrapartida de alteração de Regime Urbanístico, a doar lote destinado à implementação de Estação de Tratamento de Água (ETA-DMAE) ao Departamento Municipal de Água e Esgotos, em até sessenta dias contados da data de publicação desta Lei Complementar.

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO E DOS REGIMES URBANÍSTICOS

Art. 5º Ficam alterados os limites das Subunidades 07 e 08, excluída a Subunidade 12 e renomeada a Subunidade 11, que passa a ser denominada Subunidade 09, todas da UEU 080 da MZ 08, no Anexo 1.1 Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, conforme Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 6º Fica definido para as Subunidades 11 e 14 da UEU 078 da MZ 08 o seguinte regime urbanístico:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
GABINETE DO PREFEITO

I – Densidade Bruta: Código 01;

II – Grupamento de Atividades: Mista – Código 03 do Anexo 5.1 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999;

III – Índice de Aproveitamento:

Índice de Aproveitamento					
Área de Ocupação Intensiva	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal 250 m ²
	IA	SC	TPC	IA Máximo	
	1,3	Não	Não	2,0	

IV – Regime Volumétrico: Código 04.

Art. 7º Fica definido para a Subunidade 12 da UEU 078 da MZ 08 o seguinte regime urbanístico:

I – Densidade Bruta: Código 01;

II – Grupamento de Atividades: Mista – Código 03 do Anexo 5.1 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999;

III – Índice de Aproveitamento:

Índice de Aproveitamento					
Área de Ocupação Intensiva	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal 250 m ²
	IA	SC	TPC	IA Máximo	
	1,3	Não	Não	2,0	

IV – Regime Volumétrico: Código 04.

Art. 8º Fica definido para a Subunidade 13 da UEU 078 da MZ 08 o seguinte regime urbanístico:

I – Densidade Bruta: Código 25;



II – Grupamento de Atividades: Área Especial de Interesse Institucional – Código 17 do Anexo 5.1 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999;

III – Índice de Aproveitamento: Código 25;

IV – Regime Volumétrico: Código 25.

Art. 9º Fica definido para as Subunidades 15 e 16 da UEU 078 da MZ 08 o seguinte regime urbanístico:

I – Densidade Bruta: Código 07;

II – Grupamento de Atividades: Código 07 Mista 03 do Anexo 5.1 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999;

III – Índice de Aproveitamento:

Índice de Aproveitamento					
Área de Ocupação Intensiva	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	Isento
	1,3	Sim	Sim	2,0	

IV – Regime Volumétrico: Código 04.

Art. 10. Fica definido para a Subunidade 05 da UEU 080 da MZ 08 o seguinte regime urbanístico:

I – Densidade Bruta:

DENSIDADE BRUTA							
Área de Ocupação Rarefeita	ZONA	Solo Privado		Solo Criado		Total	
		Hab./ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha
	Área de Desenvolvime nto Diversificado	42	12	-	-	42	12

II – Grupamento de Atividades: Área de Desenvolvimento Diversificado – Código 21 do Anexo 5.1 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999;



III – Índice de Aproveitamento:

Índice de Aproveitamento					
Área de Ocupação Rarefeita	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	746 m ²
	0,25				

IV – Regime Volumétrico: Código 21.

Art. 11. Fica definido para a Subunidade 06 da UEU 080 da MZ 08 o seguinte regime urbanístico:

I – Densidade Bruta:

DENSIDADE BRUTA							
Área de Ocupação Rarefeita	ZONA	Solo Privado		Solo Criado		Total	
		Hab./ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha
	Área de Desenvolvime nto Diversificado	28	8	-	-	28	8

II – Grupamento de Atividades: Área de Desenvolvimento Diversificado – Código 21 do Anexo 5.1 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999;

III – Índice de Aproveitamento:

Índice de Aproveitamento					
Área de Ocupação Rarefeita	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	945 m ²
	0,25				

IV – Regime Volumétrico: Código 21.

Art. 12. Fica definido para a Subunidade 07 da UEU 080 da MZ 08 o seguinte regime urbanístico:



I – Densidade Bruta:

DENSIDADE BRUTA							
Área de Ocupação	ZONA	Solo Privado		Solo Criado		Total	
		Hab./ha	Econ./ha	Hab./ha	Econ./ha	Hab./ha	Econ./ha
Rarefeita	Área de Proteção do Ambiente Natural	0,5	0,15	-	-	0,5	0,15

II – Grupamento de Atividades: Área de Proteção do Ambiente Natural – Código 19.1 do Anexo 5.1 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999;

III – Índice de Aproveitamento:

Índice de Aproveitamento					
Área de Ocupação	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	
Rarefeita	0,05				20.350 m ²

IV – Regime Volumétrico: Código 21.

Art. 13. Fica definido para a Subunidade 08 da UEU 080 da MZ 08 o seguinte regime urbanístico:

I – Densidade Bruta:

DENSIDADE BRUTA							
Área de Ocupação	ZONA	Solo Privado		Solo Criado		Total	
		Hab./ha	Econ./ha	Hab./ha	Econ./ha	Hab./ha	Econ./ha
Rarefeita	Área de Proteção do Ambiente Natural	11	3	-	-	11	3

II – Grupamento de Atividades: Área de Proteção do Ambiente Natural – Código 19.1 do Anexo 5.1 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999;



III – Índice de Aproveitamento:

Índice de Aproveitamento					
Área de Ocupação Rarefeita	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	32.000 m ²
	0,1				

IV – Regime Volumétrico: Código 21.

Art. 14. Fica definido para a Subunidade 09 da UEU 080 da MZ 08 o seguinte regime urbanístico:

I – Densidade Bruta:

DENSIDADE BRUTA							
Área de Ocupação Rarefeita	ZONA	Solo Privado		Solo Criado		Total	
		Hab/ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha
	Área de Proteção do Ambiente Natural	7	2	-	-	7	2

II – Grupamento de Atividades: Área de Proteção do Ambiente Natural – Código 19.1 do Anexo 5.1 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999;

III – Índice de Aproveitamento:

Índice de Aproveitamento					
Área de Ocupação Rarefeita	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	66.000 m ²
	0,25				

IV – Regime Volumétrico: Código 21.

Art. 15. Fica definido para a Subunidade 10 da UEU 080 da MZ 08 o seguinte regime urbanístico:



I – Densidade Bruta:

DENSIDADE BRUTA							
Área de Ocupação	ZONA	Solo Privado		Solo Criado		Total	
		Hab./ha	Econ./ha	Hab./ha	Econ./ha	Hab./ha	Econ./ha
Rarefeita	Área de Proteção do Ambiente Natural	11	3	-	-	11	3

II – Grupamento de Atividades: Área de Proteção do Ambiente Natural – Código 19.1 do Anexo 5.1 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999;

III – Índice de Aproveitamento:

Índice de Aproveitamento					
Área de Ocupação	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	
	Rarefeita	0,1			

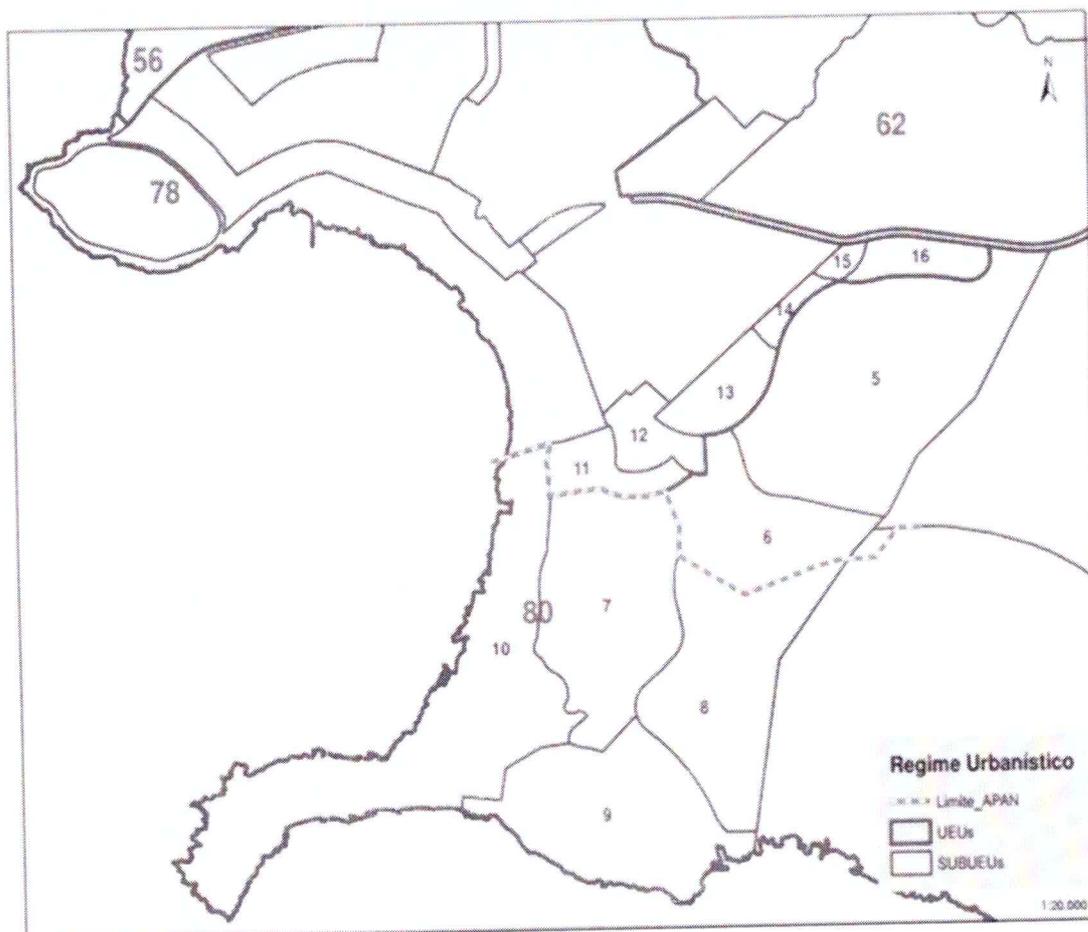
IV – Regime Volumétrico: Código 21.

Art. 16. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 17. Fica revogada a Lei Complementar nº 780 de 20 de novembro de 2015.

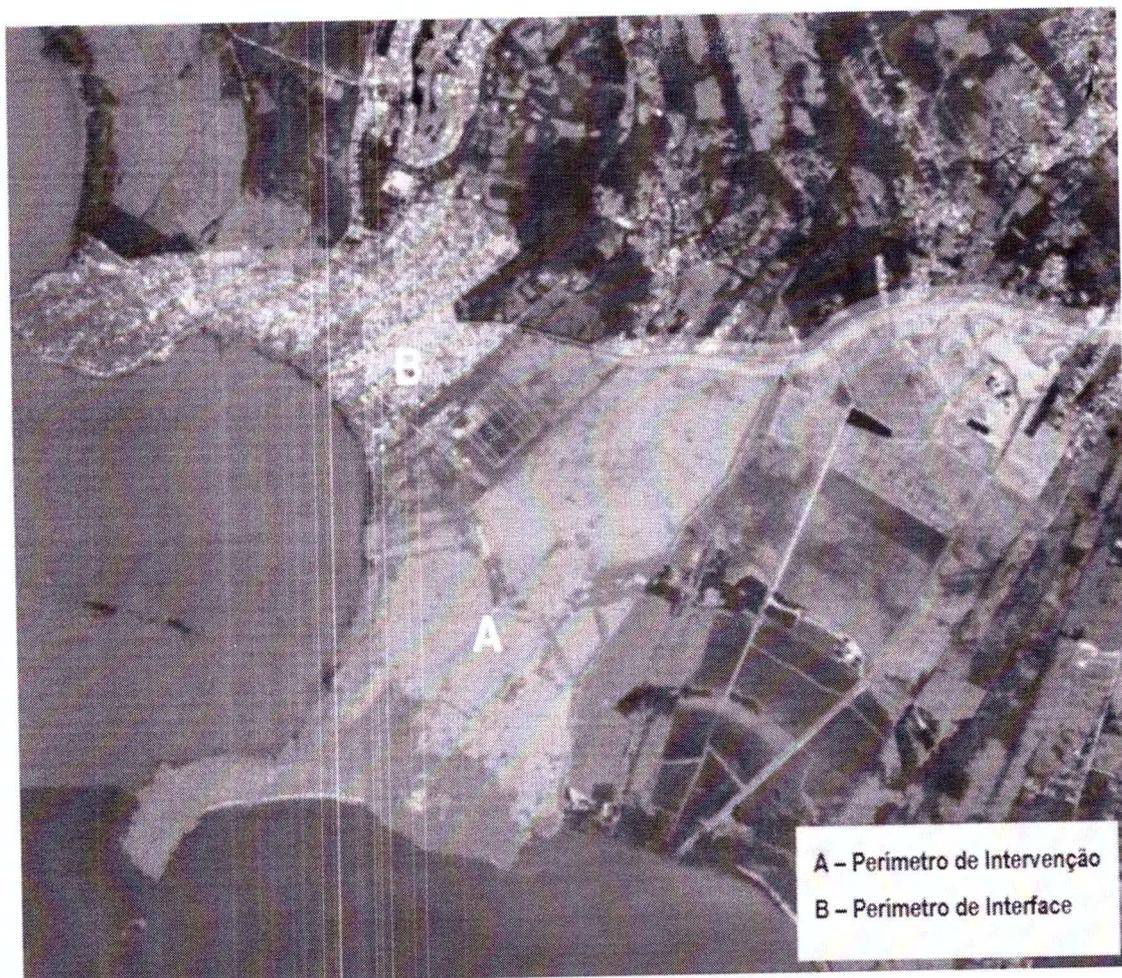


ANEXO I





ANEXO II





JUSTIFICATIVA:

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação desse Poder Legislativo, o presente Projeto de Lei Complementar que altera Regime Urbanístico para fins de Parcelamento do Solo constante do Expediente Único nº 002.330742.00.5.

O Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) de Parcelamento do Solo do empreendimento foi avaliado pela Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento (CAUGE) da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, através de Projeto Especial de Impacto Urbano de 2º grau. Considerando a necessidade de alteração de Regime Urbanístico (RU) da área, a aprovação do EVU do empreendimento ficou condicionada à alteração do RU das subunidades que perfazem a área do projeto, conforme Parecer CAUGE nº 065/2019.

O Poder Executivo Municipal promoveu ampla participação popular no processo de elaboração deste Projeto de Lei Complementar. A proposta urbanística foi apresentada ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA), para contribuições e questionamentos em duas oportunidades, em 1 de junho de 2021 e 8 de junho de 2021.

Também em 4 de junho de 2021 foi realizada uma reunião com a comunidade local do Bairro Belém Novo, para apresentar o projeto e esclarecer dúvidas da população. Em 1º de julho de 2021, o projeto foi pautado no plenário do Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMAM), para apresentar a proposta e colher contribuições dos Conselheiros.

Nos dias 12 e 13 de agosto de 2021 o Executivo Municipal procedeu à realização de Audiência Pública, em caráter antecedente à remessa deste Projeto de Lei Complementar à Câmara Municipal de Porto Alegre. Tiveram oportunidade de manifestação mais de quarenta pessoas, tanto presencialmente, na comunidade da Região de Gestão de Planejamento 8, quanto através da plataforma digital *Zoom*.

Todo esse extenso processo participativo que consubstancia este Projeto de Lei Complementar foi transmitido ao vivo e está disponível no canal do *YouTube* da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (Smamus), tendo alcance consolidado de milhares de pessoas.

Como contrapartida pela alteração do Regime Urbanístico, o proprietário ficará obrigado a elaborar e executar o projeto urbanístico de qualificação da Orla de Belém Novo, a doação antecipada de lote destinado à Estação de Tratamento de Água (ETA) ao Departamento Municipal de Água e Esgotos (DMAE), a qualificação das Unidades de Saúde do Belém Novo e Paulo Viaro I e II, bem como a manutenção dos equipamentos e intervenções executados por cinco anos, contados da data de recebimento das obras do empreendimento pelo Município de Porto Alegre.



Essas contrapartidas serão devidas em razão da alteração do regime urbanístico, e não se confundem com as medidas de qualificação urbanística, mitigadoras ou compensatórias de impacto, nos termos do art. 54-A do PDDUA.

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.