



# Câmara Municipal de Porto Alegre

## FÓRUM DE ENTIDADES QUE ACOMPANHARÁ A TRAMITAÇÃO DO PROJETO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO E AMBIENTAL DE PORTO ALEGRE – PDDUA.

Emenda n.º 215

Recuos

Altera a redação dos arts. 116 e 122 do PLCE 0008/2007

Art. 116. As áreas construídas são classificadas como adensáveis, não-adensáveis e isentas de acordo com sua natureza.

§ 1º São consideradas adensáveis as áreas de uso residencial, comercial, de serviços ou industrial integrantes das unidades privativas.

§ 2º São também consideradas como adensáveis, as circulações nos centros comerciais e assemelhados que excederem ao padrão mínimo estabelecido no Código de Edificações;

§ 3º São consideradas áreas não-adensáveis as destinadas às atividades complementares e de apoio à atividade principal, tais como:

I - reservatório, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, depósito de lixo, transformador, gerador, medidor, central de gás e central de ar condicionado, duto de ventilação e de instalação quando localizado na área condominial;

II - de uso condominial, tais como: portaria, circulação, acesso, zeladoria e área de lazer ou esporte.

§ 4º O somatório das áreas referidas no § 3º não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área adensável, exceto mediante aquisição de áreas construídas não-adensáveis de Solo Criado.

§ 5º Em se tratando de prédio constituído de economia única, será permitido o acréscimo de 30% (trinta por cento) sobre a área computável como equivalência às áreas de uso comum dos prédios condominiais referidas no §3º.

§ 6º São consideradas áreas isentas as destinadas:

I - à guarda de veículos nos prédios em geral, como forma de incentivo;

II - exclusivamente à garagem comercial;

III - à residência unifamiliar, desde que constituída de no máximo duas economias no terreno;

IV - à preservação do Patrimônio Cultural nas edificações Tombadas e Inventariadas de Estruturação.

Art. 122. Quanto ao regime volumétrico, o projeto da edificação deve observar os parâmetros definidos no Anexo 7 e as seguintes regras de aplicação:

I - Quanto à Taxa de Ocupação:

a) não serão computadas as áreas construídas localizadas abaixo da Referência de Nível (RN), desde que não ultrapassem em qualquer ponto 04m (quatro metros) de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT);

- b) não serão computados os balanços de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre os recuos de frente, os beirais, as marquises e as abas que atenderem às condições previstas no Código de Edificações e projeções exigidas pela legislação de proteção contra incêndios;
  - c) não serão computadas as áreas construídas que constituírem galerias públicas;
  - d) serão computadas as áreas construídas do subsolo localizadas acima da Referência de Nível (RN).
- II - Quanto à área livre, ficam isentos do atendimento os terrenos:
- a) com área igual ou inferior a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);
  - b) localizados no Centro Histórico;
  - c) com frente para os eixos constantes no Anexo 7.2 desta Lei;
  - d) situados em Área Especial de Interesse Social;
  - e) localizados em Zona de Uso Mista 05.
- III - Quanto à altura:
- a) a Referência de Nível (RN) é definida em qualquer ponto do terreno natural (fig. 13);
  - b) a distância vertical entre a RN e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não poderá, em qualquer ponto do terreno, ser superior a 4m (quatro metros);
  - c) a altura máxima da edificação poderá ser acrescida em 2m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado ou platibanda (fig.14);
  - d) na altura de 2m (dois metros) prevista na alínea "c" será permitida a construção de sótão ou mezanino, desde que:
    - 1 - a distância, entre o piso do último pavimento contado na altura e a cota de altura máxima da edificação, não seja inferior ao pé-direito mínimo definido pelo Código de Edificações 2,6m (dois metros e sessenta centímetros), e;
    - 2 - vinculado à economia do último pavimento;
  - e) a altura máxima da base poderá ser acrescida de 2m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado, muros ou platibanda (fig. 14);
  - f) as áreas construídas do subsolo localizadas acima da Referência de Nível (RN) serão computadas nas alturas máximas da base e da edificação;
- IV - Quanto a recuos de altura:
- a) os recuos de frente, lateral e de fundos, para os prédios que ultrapassarem os limites máximos previstos para construção na divisa, conforme Anexo 7.1, deverão ser livres de construção e não poderão, individualmente, ser inferiores a 25% (vinte e cinco por cento) da altura da edificação, garantido um mínimo de 03m (três metros), aplicados a partir da base da edificação;
  - b) quando a edificação for constituída de dois ou mais volumes distintos, os afastamentos serão medidos em função da altura de cada volume, com relação ao trecho da divisa que lhe corresponder (fig. 15);
  - c) a aplicação do disposto na alínea "b", em edificação com 2 (dois) ou mais volumes, quando um destes ou mais possuírem altura igual ou inferior a prevista nas divisas e maior que a altura da base, se dará na seguinte forma:
    - 1 - deverão ser mantidos afastamentos entre os prédios de acordo com o disposto na alínea "a" neste artigo;
    - 2 - os afastamentos serão medidos em função da altura do prédio com exigência de recuo (fig. 15A);



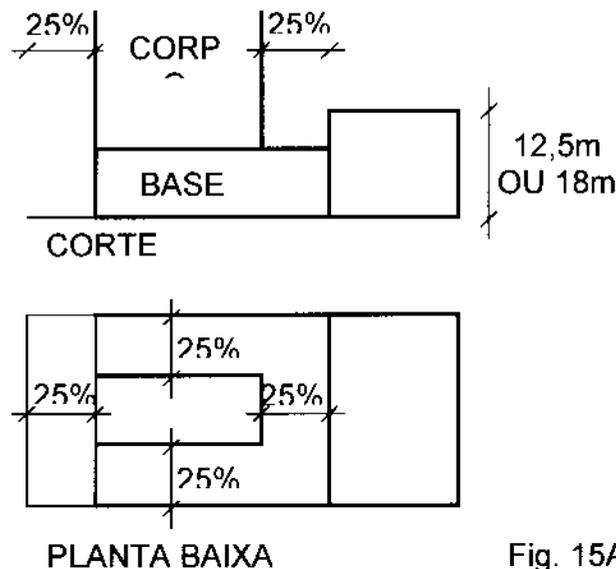


Fig. 15A

IV - Quanto a balanços sobre recuos e logradouros públicos:

V - Quanto a balanços sobre recuos e vias públicas:

- a) é permitida a construção de beirais, marquises e abas, desde que observem as disposições do Código de Edificações e da legislação de proteção contra incêndios;
- b) os balanços das edificações, quando ocorrerem sobre o alinhamento dos logradouros públicos, obedecerão ao disposto no Código de Edificações;
- c) é permitida a construção em balanço sobre os recuos de frente, de altura e ajardinamento, até o máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- d) *suprimida.*

§ 1º Nos prédios existentes, regularizados na data de vigência desta Lei, serão permitidas ampliações e modificações no último pavimento da edificação, aplicados os recuos previstos por esta Lei, em relação ao pavimento anterior.

§ 2º A Taxa de Ocupação poderá ser aumentada para até 75% (setenta e cinco por cento) quando se tratar de lotes menores de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e, no caso de Transferência de Potencial Construtivo, para até 90% (noventa por cento), nos termos do § 2º do art. 52.

§ 3º Na Área de Ocupação Rarefeita fica garantida uma ocupação mínima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), respeitado o limite máximo de 75% (setenta e cinco por cento) da área do lote.

§ 4º Fica permitida a construção na divisa em alturas superiores às definidas no Anexo 7, no caso de preexistência de prédio com empena na divisa no terreno lindeiro, até a altura da empena existente, a critério do SMGP.

§ 2º A Taxa de Ocupação na Área de Ocupação Intensiva poderá ser aumentada:

- I - para até 100% em terreno com área inferior à 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei;
- II - para até 75% (setenta e cinco por cento) quando se tratar de terreno com área entre 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) e 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

*[Handwritten signature]*

- III - para até 90% (noventa por cento) da área líquida, quando utilizada a Transferência de Potencial Construtivo no próprio terreno, e este valor seja menor ou igual do que o valor da taxa de ocupação aplicada sobre a totalidade do terreno;
- IV - mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei , quando a edificação for Inventariada ou Tombada.

§ 3º Na área de Ocupação Rarefeita fica garantida uma ocupação mínima de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), respeitado o limite máximo de 75% (setenta e cinco por cento) da área do lote.

§ 4º Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei, a área livre poderá ser reduzida ou suprimida quando:

- I - a edificação for inventariada ou tombada;
- II - a terreno apresente forma irregular ou condições topográficas excepcionais.

§ 5º Fica permitida a construção na divisa em alturas superiores às definidas no Anexo 7 desta Lei, no caso de preexistência de prédio com empena na divisa no terreno lindeiro, até a altura desta , mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei.

§ 6º Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei, a edificação poderá ter altura superior à limitada no Anexo 7.1, quando:

- I - o terreno apresente patrimônio ambiental – natural ou cultural – a preservar;
- II - o terreno tenha forma irregular ou condições topográficas excepcionais;
- III - o entorno for constituído por conjunto de prédios de altura diferenciada e homogênea;
- IV - a atividade, face suas características, exija altura especial;
- V - a edificação for Inventariada ou Tombada.

## JUSTIFICATIVA

A presente proposta de Emenda foi organizada pela Comissão de Sistematização do Fórum de Entidades, sob a Coordenação do Senhor **Christiano Ribeiro**, representante do **Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMAM**.

O Fórum das Entidades apóia a proposta original dos técnicos da SPM, de fevereiro/2007, sobre o assunto, sugerindo esta redação aos arts. 116 e 122 do PLCE 0008/2007, garantindo os 25% de recuo para todos os prédios construídos.

  
**NEUZA CANABARRO**  
**COORDENADORA**