

Of. nº 979/GP

Paço dos Açorianos, 04 de setembro de 2007.

Senhora Presidenta:

Tenho a honra de submeter à apreciação desse Poder Legislativo Projeto de Lei Complementar que “dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Porto Alegre, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) de Porto Alegre, e dá outras providências”.

O Poder Executivo Municipal entende que o desenvolvimento das cidades e, conseqüentemente, o seu planejamento devem ser compreendidos como um processo dinâmico e mutável. As cidades estão em constante movimento, seja em relação a sua cultura, a sua população ou ao seu espaço urbano. Compreender esse fato é admitir a necessidade da revisão periódica dos conceitos que regem a gestão deste, que é o mais complexo e fantástico local de interação de uma sociedade. Além disso, é admitir que somente com a participação dos cidadãos é possível realmente visualizar esses movimentos e projetar o melhor futuro para a cidade.

Dentre os diversos instrumentos que auxiliam no planejamento e na consolidação de Porto Alegre, inegavelmente, está o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), uma lei complexa, mas fundamental para estabelecer políticas que garantam melhores condições de vida para a população, de forma sustentável, por meio da aliança de desenvolvimento urbano, ambiental, econômico e social.

A Sua Excelência, a Vereadora Maria Celeste,
Presidenta da Câmara Municipal de Porto Alegre.

Não se pode imaginar que uma lei dessa magnitude possa ficar à margem dos constantes movimentos empreendidos pela cidade. Tanto é assim, que no artigo 36, inciso VI, da própria legislação (Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999) já está prevista revisão periódica dos seus conteúdos, buscando adequá-la à realidade vivida, contando para isso, com o apoio e a participação daqueles que são os maiores interessados no desenvolvimento de Porto Alegre: os seus cidadãos.

Em setembro e outubro de 2003, ocorreu a 1ª Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor, que analisou os três primeiros anos da aplicação do PDDUA de 1999, sob a coordenação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA), canal representativo de diálogo entre comunidade, entidades e governo. No evento, foram promovidos debates sobre temas reunidos em cinco Grupos de Trabalho (GTs):

- GT1 – Projetos Especiais e Estudo de Impacto de Vizinhança;
- GT2 – Estruturação Urbana: Programa Viário;
- GT3 – Monitoramento do Plano Regulador;
- GT4 – Compatibilização do PDDUA com o Estatuto da Cidade;
- GT5 – Paisagem Urbana: Áreas de Interesse Cultural e alturas.

Com base nas resoluções da Conferência e da experiência cotidiana da aplicação da lei, os técnicos da Secretaria do Planejamento Municipal (SPM), juntamente com os demais órgãos municipais afins, empreenderam esforço de revisão do PDDUA, compatibilizando-o com o momento vivido pela cidade, além de promover as adequações ao Estatuto da Cidade.

Em 2005, o Poder Executivo assumiu o compromisso político de buscar caminhos para Porto Alegre que consagassem o espírito participativo e solidário do Município. O princípio da superação das dificuldades impostas pela vida moderna e pelas novas realidades, por meio da união de forças e idéias entre os mais diversos setores sociais, catalisou uma série de mudanças na gestão municipal e impulsionou o envolvimento da população no planejamento da cidade.

No dia 27 de fevereiro de 2007, ao apresentar publicamente a sua proposta de revisão, o Poder Executivo iniciou um intenso debate com os mais diversos segmentos da sociedade sobre o PDDUA, tema que, por sua complexidade, era percebido como exclusividade de arquitetos, engenheiros e urbanistas. O passo seguinte foi a apresentação das mudanças sugeridas em cada uma das oito Regiões de Planejamento que compõem a cidade. A partir desse momento, mais de uma centena de encontros, debates, seminários e palestras foram desenvolvidos e organizados por diversas entidades, como ONGs, sindicatos, associações de bairro, entre outros. Somente

nos Fóruns de Planejamento foram realizados mais de 30 (trinta) encontros.

Esse profícuo processo de discussão, além de reforçar o papel das Regiões de Planejamento como instância fundamental de participação da comunidade na decisão dos rumos da cidade, expressou a busca constante de uma reflexão do cidadão sobre Porto Alegre, o local onde vive, trabalha, paga seus impostos e desenvolve todos os tipos de relações.

Essa intensa mobilização popular em torno da revisão do Plano Diretor foi traduzida na forma de envio de propostas de revisão pela sociedade. O Poder Executivo e o CMDUA registraram o encaminhamento de 454 (quatrocentos e cinquenta e quatro) sugestões de mudanças. Cada uma das propostas de alteração do atual plano diretor recebeu parecer dos técnicos da Secretaria do Planejamento Municipal e foi levada à análise da comunidade em audiência pública, realizada em 26 de maio e 16 de junho de 2007. Há que salientar que, no total, 2.155 (duas mil, cento e cinquenta e cinco) pessoas se credenciaram para participar dos encontros.

No período de 17 de junho a 7 de agosto deste ano, o CMDUA centrou todos seus esforços na tarefa de sistematizar as propostas apreciadas na audiência pública, buscando consensos e a qualificação do texto do atual Plano Diretor.

O relatório do Conselho, juntamente com as propostas encaminhadas ao Poder Executivo pela comunidade, as sugestões aprovadas na audiência pública e a proposta original elaborada pelo Poder Executivo foram entregues ao Prefeito no dia 8 de agosto de 2007.

Desta forma, este Projeto de Lei Complementar que chega neste momento às mãos da Câmara Municipal - local de representação máxima da população de Porto Alegre - é resultado deste amplo processo de reflexão e discussão.

As propostas da revisão geral do PDDUA apresentam aspectos com diferentes níveis de intensidade e de abrangência, sendo ora resultantes de adequações ao tempo de aplicação da lei, ora decorrentes de mudanças de rumo da proposta original do Plano com vistas a aperfeiçoá-lo.

Na primeira parte do Projeto de Lei Complementar, denominada "Do Desenvolvimento Urbano Ambiental", estão inseridas sete estratégias, que são os caminhos que o Município deve seguir para promover o desenvolvimento da nossa capital gaúcha. Nesse trecho do texto não há a inclusão de novos conceitos, pois as mudanças objetivam apenas melhorar o entendimento das estratégias, com ênfase nos aspectos da mobilidade urbana, face à nova

classificação das vias. Além disso, é modificada a regulação da paisagem urbana no que se refere à avaliação dos Projetos Especiais, considerando, inclusive, inovações introduzidas pelo Estatuto das Cidades. Outros temas, como a Valorização do Patrimônio Cultural, Mecanismo de Incentivo à Produção Econômica e Desenvolvimento Harmônico também foram acrescentados. No que diz respeito ao Modelo Espacial, não há alterações significativas.

Na segunda parte do presente Projeto, denominada “Sistema Municipal de Planejamento”, prevê-se a possibilidade de criação, mediante lei ordinária, de uma empresa pública, autarquia ou fundação, para coordenar o planejamento urbano da cidade. Seu objetivo seria liberar os técnicos – alguns excessivamente envolvidos com análises de expedientes burocráticos rotineiros –, para o ato de pensar e planejar a cidade do futuro.

Ainda na Parte II do texto legal ora sugerido foi detalhada a forma de participação da população por meio de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, relacionando-a com os procedimentos de avaliação dos Projetos Especiais, de acordo com a natureza do Projeto Especial de Impacto Urbano.

Também em razão das novas disposições contidas no Estatuto da Cidade, incluem-se como Instrumentos de Regulação para Intervenção no Solo os seguintes elementos: Direito de Preempção, Direito de Superfície, Consórcio Imobiliário, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Operação Urbana Consorciada. No que diz respeito ao Estudo de Impacto de Vizinhança e à Operação Urbana Consorciada, este Poder Executivo encaminhará leis específicas para sua regulamentação, haja vista seu nível de detalhamento.

Em relação à Transferência de Potencial Construtivo – um instrumento urbanístico inestimável para a cidade e existente há mais de duas décadas – não foram acrescentados aspectos inovadores. A exceção é a possibilidade de sua utilização, quando houver interesse, no acréscimo de altura dos prédios. Para isso, foi incluída uma tabela de regramento, definindo estes acréscimos. A mesma hipótese é proposta para os casos em que os interessados venham a utilizar o Solo Criado, cujas condições de utilização são ampliadas. Cabendo gizar que esta revisão geral do PDDUA determina que o controle social sobre Solo Criado será exercido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDUA.

Os Projetos Especiais passam a ter novas características e classificações, com o objetivo de buscar um melhor entendimento e a análise dos seus diferentes níveis e, em especial, promover uma separação entre empreendimentos e atividades. Também foram consideradas as disposições do Estatuto da Cidade, quando explicita quais aspectos serão objeto de análise com vistas à

identificação e avaliação dos impactos gerados pelos empreendimentos ou atividades no espaço urbano.

Embora permaneçam os três níveis para Projetos Especiais, esta classificação procura agrupá-los de acordo com suas características, complexidade e abrangência, compatibilizando-as com as disposições do Estatuto da Cidade. Além disto, ficam definidos os empreendimentos e atividades que irão compor os projetos de 2º e 3º graus (Operação Urbana Consorciada), que estarão sujeitos à elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Outra alteração importante dentro do “Sistema de Planejamento” é mudança da disposição relativa ao Estoque de Índices Adensáveis Mínimo por Unidade de Estruturação Urbana (UEU), que passa a ter a possibilidade de esgotar-se, devido a sua utilização, não sendo, portanto, renovável.

Ficam, ainda, mantidas as disposições relativas às Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) com a introdução de mecanismos, que facilitam a regularização e a produção de Habitações de Interesse Social.

Em relação às Áreas Especiais, cria-se a figura das Áreas de Ambiência Cultural, que farão a transição entre as Áreas de Interesse Cultural e o restante da cidade, evitando conflitos de regimes urbanísticos e a descaracterização de pontos significativos da Capital gaúcha. Além disso, ainda nesse capítulo, acrescenta-se os Corredores Ecológicos nas Áreas de Proteção Ambiental, face à natureza de cada uma das áreas, são igualmente acrescentadas disposições, que permitem definir normas mais precisas de utilização.

Outra alteração que representa um grande avanço na questão ambiental é a criação de mecanismo, que institui e normatiza a existência de áreas permeáveis e vegetadas nos empreendimentos, acolhendo, assim, resolução da recente Conferência Municipal de Meio Ambiente.

A terceira parte deste Projeto de Lei Complementar, denominada “Plano Regulador”, define os dispositivos que regulam a paisagem da cidade, edificada ou não. Em relação às atividades, as alterações promovidas visam melhorar o entendimento e a aplicabilidade da legislação, assim como as formas de enquadramento em Projetos Especiais de Impacto Urbano.

No Projeto que ora encaminhamos são propostas alterações de diversos mecanismos da lei urbanística, decorrentes de avaliação técnica, de demandas surgidas em função da aplicação da legislação e, também, do resultado de todo longo processo de discussão ocorrido até o envio da presente da revisão geral do PDDUA a esta nobre Casa Legislativa.

De outro lado, cabe ressaltar que, ainda, na terceira Parte deste Projeto de Lei

Complementar, a proposta, ora apresentada, introduz mudanças com reflexos significativos sobre a paisagem urbana da Capital. As alturas das edificações, de uma forma geral, estão sendo reduzidas dentro da Macrozona 1 (Cidade Radiocêntrica), onde foi concentrado o foco do trabalho nesta etapa da revisão do PDDUA.

A revisão das alturas, seguindo orientação da Conferência de Avaliação do Plano Diretor, desenvolvida no ano de 2003, deveria ocorrer em três etapas. A primeira restringiu-se à análise das questões de altura e paisagem urbana nos bairros Menino Deus, Rio Branco, Moinhos de Vento e Petrópolis. Num segundo momento, houve a avaliação dos parâmetros de volumetria da Macrozona 1. No próximo passo – que deverá ser tema de nova Conferência de Avaliação do Plano Diretor – o estudo será estendido para as demais partes da Área de Ocupação Intensiva.

Os afastamentos dos prédios, em relação aos imóveis lindeiros, também sofrem importantes modificações, sendo ampliados em boa parte das construções, em especial, para as edificações com alturas superiores a 27,00m. Essa medida atende a uma reivindicação da população e vem ao encontro de análises técnicas, que concluem que os resultados dos afastamentos, atualmente, previstos no PDDUA, têm-se mostrado insuficientes.

Na verdade, entendemos que a combinação entre a redução das alturas e a nova disposição dos afastamentos entre as edificações, trará melhorias significativas no espaço urbano de nossa Capital.

Em relação às disposições referentes ao Parcelamento do Solo, as alterações propostas neste Projeto caracterizam-se por adequações decorrentes da experiência acumulada pelos técnicos do Poder Executivo, ao longo de sua atividade rotineira de exame e aprovações de empreendimentos imobiliários na Capital Gaúcha, trazendo para a legislação instrumentos necessários às situações reais do desenvolvimento e ocupação das áreas da cidade.¹

Na apresentação do presente Projeto optou-se por realizar a alteração da Lei Complementar nº 434/99, mediante sua reprodução integral em novo texto, pois se trata de uma alteração considerável que modificou, total ou parcialmente, cerca de 55% (cinquenta e cinco por cento) dos artigos da atual lei que rege o PDDUA.

Tal possibilidade está consagrada no art. 12 da Lei Complementar Federal nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, conhecida como a “lei das leis” e que dispõe sobre a elaboração, a redação, a alteração e a consolidação das leis.

Desta forma, o texto final poderá ser utilizado de modo mais prático e adequado por todos os interessados, já que teremos uma consolidação de todos os atos legais, que permearam o nosso Plano Diretor desde o ano de 1999.

Temos convicção de que as propostas aqui encaminhadas são fundamentais para a consolidação de uma Porto Alegre mais fraterna, mais humana e com melhor qualidade de vida, sendo resultado de intenso debate técnico e da fundamental participação dos cidadãos.

São as considerações que faço, ao mesmo tempo em que submeto o Projeto à apreciação dessa Casa que, tenho certeza, tratará a matéria com a atenção e a seriedade que lhe são peculiares.

Atenciosas saudações.

José Fogaça,
Prefeito.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Porto Alegre, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre- PDDUA, e dá outras providências.

PARTE I DO DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL

TÍTULO I DOS PRINCÍPIOS

Art. 1º A promoção do desenvolvimento no Município de Porto Alegre tem como princípio o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, nos termos da Lei Orgânica, garantindo:

I - a gestão democrática, participativa e descentralizada;

II - a promoção da qualidade de vida e do ambiente, reduzindo as desigualdades e a exclusão social;

III - a integração das ações públicas e privadas através de programas e projetos de atuação;

IV - o enriquecimento cultural da cidade pela diversificação, atratividade e competitividade;

V - o fortalecimento do papel do Poder Público na promoção de estratégias de financiamento que possibilitem o cumprimento dos planos, programas e projetos em condições de máxima eficiência;

VI - a articulação das estratégias de desenvolvimento da cidade no contexto regional metropolitano de Porto Alegre;

VII - o fortalecimento da regulação pública sobre o solo urbano mediante a utilização de instrumentos redistributivos da renda urbana e da terra e controle sobre o uso e ocupação do espaço da cidade;

VIII - a integração horizontal entre os órgãos e Conselhos Municipais, promovendo a atuação coordenada no

desenvolvimento e aplicação das estratégias e metas do Plano, programas e projetos;

IX - a defesa, a conservação e preservação do meio ambiente.

Art. 2º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental incorpora o enfoque ambiental de planejamento na definição do modelo de desenvolvimento do Município, das diretrizes e das estratégias para a execução de planos, programas e projetos, enfatizando a participação popular, a sustentabilidade econômica, social e ambiental.

Parágrafo único. Na aplicação, alteração e interpretação desta Lei, levar-se-ão em conta seus princípios, estratégias e diretrizes.

TÍTULO II DAS ESTRATÉGIAS

Art. 3º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental é o instrumento básico de definição do modelo de desenvolvimento do Município e compõe-se de sete estratégias, quais sejam:

- I - Estratégia de Estruturação Urbana;
- II - Estratégia de Mobilidade Urbana;
- III - Estratégia de Uso do Solo Privado;
- IV - Estratégia de Qualificação Ambiental;
- V - Estratégia de Promoção Econômica;
- VI - Estratégia de Produção da Cidade;
- VII - Estratégia do Sistema de Planejamento.

Parágrafo único. Para a implementação de políticas, programas e projetos, públicos ou privados, serão adotadas as diretrizes das estratégias correspondentes.

CAPÍTULO I Da Estruturação Urbana

Art. 4º A Estratégia de Estruturação Urbana tem como objetivos gerais promover a estruturação do espaço na cidade e a integração metropolitana.

Parágrafo único. A implementação da Estratégia de Estruturação Urbana dar-se-á a partir da conceituação, identificação e classificação dos elementos referenciais do espaço urbano, existentes ou potenciais, e das suas conexões, valorizando prioritariamente o

espaço público e, ainda, a proposição de projetos articulados com os municípios da Região Metropolitana.

Art. 5º Constituem a Estratégia de Estruturação Urbana:

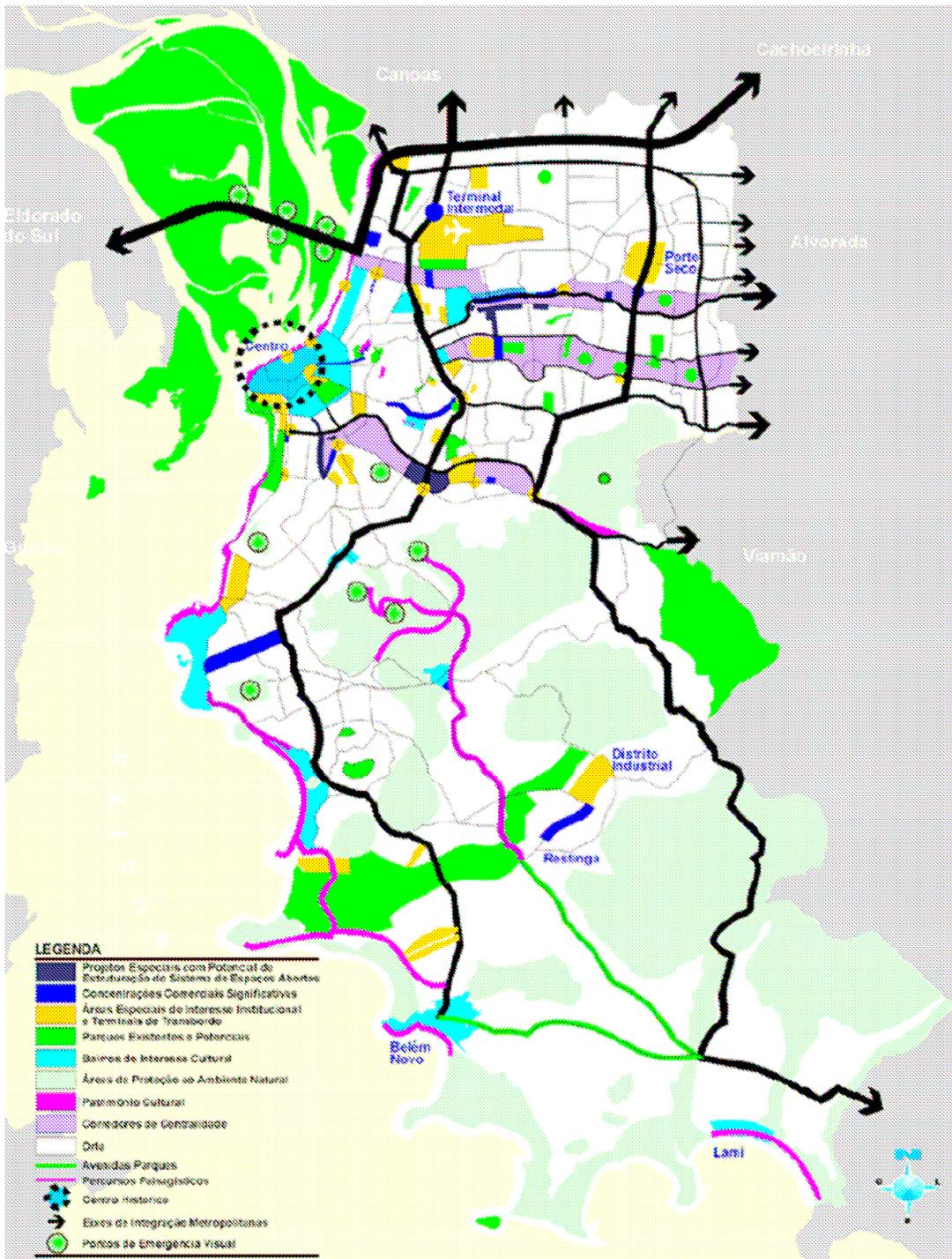
I - Programa de Espaços Abertos, que propõe a implementação de um sistema de espaços referenciais articulados, edificados ou não, de abrangência local, urbana ou regional, caracterizados pelo uso coletivo e pela promoção da interação social, com vistas a potencializar a legibilidade da cidade através do fortalecimento das centralidades e da valorização do patrimônio ambiental:

a) integram o Sistema de Espaços Abertos todas as formas de conexão urbana que permitem viabilizar fluxos entre as diversas partes do sistema;

b) complementam o Sistema de Espaços Abertos todos os elementos que equipam o espaço público, tais como os de infra-estrutura aparente na paisagem urbana, os de mobiliário urbano e os veículos de publicidade que compõem o espaço visual urbano, a serem regulamentados por lei;

II - Programa de Integração Metropolitana, que visa a articular o PDDUA com as ações e as políticas que envolvem os municípios da Região Metropolitana, dando ênfase às interfaces dos limites norte e leste do Município, prioritariamente no que se refere ao transporte, uso do solo e saneamento.

Parágrafo único. As potencialidades da estratégia estão representadas espacialmente na fig. 1.



plano diretor de desenvolvimento urbano ambiental
oddua

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
 SECRETARIA DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL
Estratégia de Estruturação Urbana
 programa de espaços abertos
 programa de integração metropolitana
 out 97

CAPÍTULO II Da Mobilidade Urbana

Art. 6º A Estratégia de Mobilidade Urbana tem como objetivo geral qualificar a circulação e o transporte urbano, proporcionando os deslocamentos na cidade e atendendo às distintas necessidades da população, através de:

I - prioridade ao transporte coletivo, aos pedestres e às bicicletas;

II - redução das distâncias a percorrer, dos tempos de viagem, dos custos operacionais, das necessidades de deslocamento, do consumo energético e do impacto ambiental;

III - capacitação da malha viária, dos sistemas de transporte, das tecnologias veiculares, dos sistemas operacionais de tráfego e dos equipamentos de apoio – incluindo a implantação de centros de transbordo e de transferência de cargas;

IV - Plano Geral de Circulação e Transportes;

V - resguardo de setores urbanos à mobilidade local;

VI - estímulo à implantação de garagens e estacionamentos com vistas à reconquista dos logradouros públicos como espaços abertos para interação social e circulação veicular.

Parágrafo único. As disposições da NBR-9050, do ano de 1994, referente à Acessibilidade de Pessoas Portadoras de Deficiências, serão observadas na aplicação da Estratégia de Mobilidade Urbana, no caso de obras de construção de praças, vias públicas, loteamentos e espaços urbanos em geral, tanto nos planos e projetos de iniciativa privada como do Poder Público.

Art. 7º A mobilidade urbana compreende os seguintes conceitos:

I - Setor Urbano de Mobilidade - áreas da cidade com restrição ao tráfego veicular de passagem ou de travessia, em favor do pedestre, da bicicleta e do tráfego local;

II - Corredores Viários - vias, ou conjunto de vias, de diferentes categorias funcionais ou não, com vistas a otimizar o desempenho do sistema de transporte urbano;

III - Sistema de Transporte Urbano – conjunto das diferentes modalidades de transporte de passageiros ou de cargas e seu inter-relacionamento com a cidade;

IV - Sistema de Transporte Coletivo - linhas e itinerários operados por veículos com tecnologias para média e baixa capacidade de passageiros, integrados ou não com outras modalidades de transporte urbano;

V - Sistema de Transporte Seletivo - linhas e itinerários operados por veículos com tecnologias para baixa capacidade de passageiros sentados, serviços e tarifação diferenciados, integrados ou não com outras modalidades de transporte urbano;

VI - Sistema de Transporte de Alta Capacidade - linhas operadas por veículos com tecnologias para grande capacidade de passageiros, integradas com outras modalidades de transporte urbano;

VII - Rede de Transporte Coletivo - centros de transbordo, equipamentos de apoio e conjunto de vias, segregadas ou não, cuja natureza funcional justifique a existência do serviço ou, reciprocamente, induza ao enquadramento na classificação funcional compatível;

VIII - Rede de Transporte Seletivo – equipamentos de apoio e conjunto de vias cuja natureza funcional justifique a existência do serviço ou, reciprocamente, induza ao enquadramento na classificação funcional compatível;

IX - Rede de Transporte de Alta Capacidade – centros de transbordo, equipamentos de apoio e conjunto de eixos físicos, coincidentes ou não com a malha viária básica, onde opera o sistema de transporte de alta capacidade;

X - Rede Cicloviária – conjunto de ciclovias integradas com o sistema de transporte urbano;

XI - Centros de Transbordo - terminais de integração, de retorno ou de conexão, destinados às transferências modais e intermodais das demandas de deslocamento de pessoas, equipados com comércio e serviços complementares;

XII - Centros de Transferência - terminais de manejo de cargas, de abastecimento, inclusive centrais de armazenamento e comercialização atacadista;

XIII - Terminais de Estacionamentos – estacionamentos em áreas públicas ou privadas, destinados a substituir progressivamente os estacionamentos nos logradouros;

XIV - Estacionamentos Dissuasórios – estacionamentos públicos ou privados, integrados ao sistema de transporte urbano, com vistas a dissuadir o uso do transporte individual;

XV - Estacionamentos Temporários - estacionamentos públicos com tarifação periódica ao longo dos logradouros de áreas de centralidade.

XVI - Heliponto - local para pouso e decolagem de helicópteros, a ser regulamentado por lei.

Art. 8º Constituem a Estratégia de Mobilidade Urbana:

I - Programa de Transporte Coletivo, que abrange as questões físicas, operacionais e tecnológicas ligadas ao transporte de alta, média e baixa capacidades, bem como ao transporte seletivo, em suas diferentes modalidades;

II - Programa de Centros de Transbordo e de Transferência, que visa à qualificação dos transbordos e das transferências modais e intermodais das demandas de deslocamento da população e das cargas, através da implantação e/ou melhoramento de:

a) Terminais de Integração - que também constituirão centros de intercâmbio urbano, com comércio, serviços e estacionamentos dissuasórios;

b) Terminais de Retorno e Pontos de Conexão;

c) Centro de Transferência de Cargas do Porto Seco;

d) estratificação em áreas especiais junto aos eixos de carga, de centrais de abastecimento, armazenamento e comércio atacadista, com vistas à racionalização dos serviços, à minimização dos custos operacionais e à integração modal de diferentes eixos de mobilidade, tarifas e fretes;

III - Programa Viário, que abrange os gravames, os projetos e as obras de implementação da malha viária, inclusive das ciclovias e vias de pedestres;

IV - Programa de Garagens e Estacionamentos, que define a implantação de sistemas de:

a) terminais de estacionamento em áreas públicas e privadas, destinados a substituir progressivamente os estacionamentos na superfície dos logradouros em áreas de grande centralidade;

b) estacionamentos dissuasórios integrados com centros de transbordo;

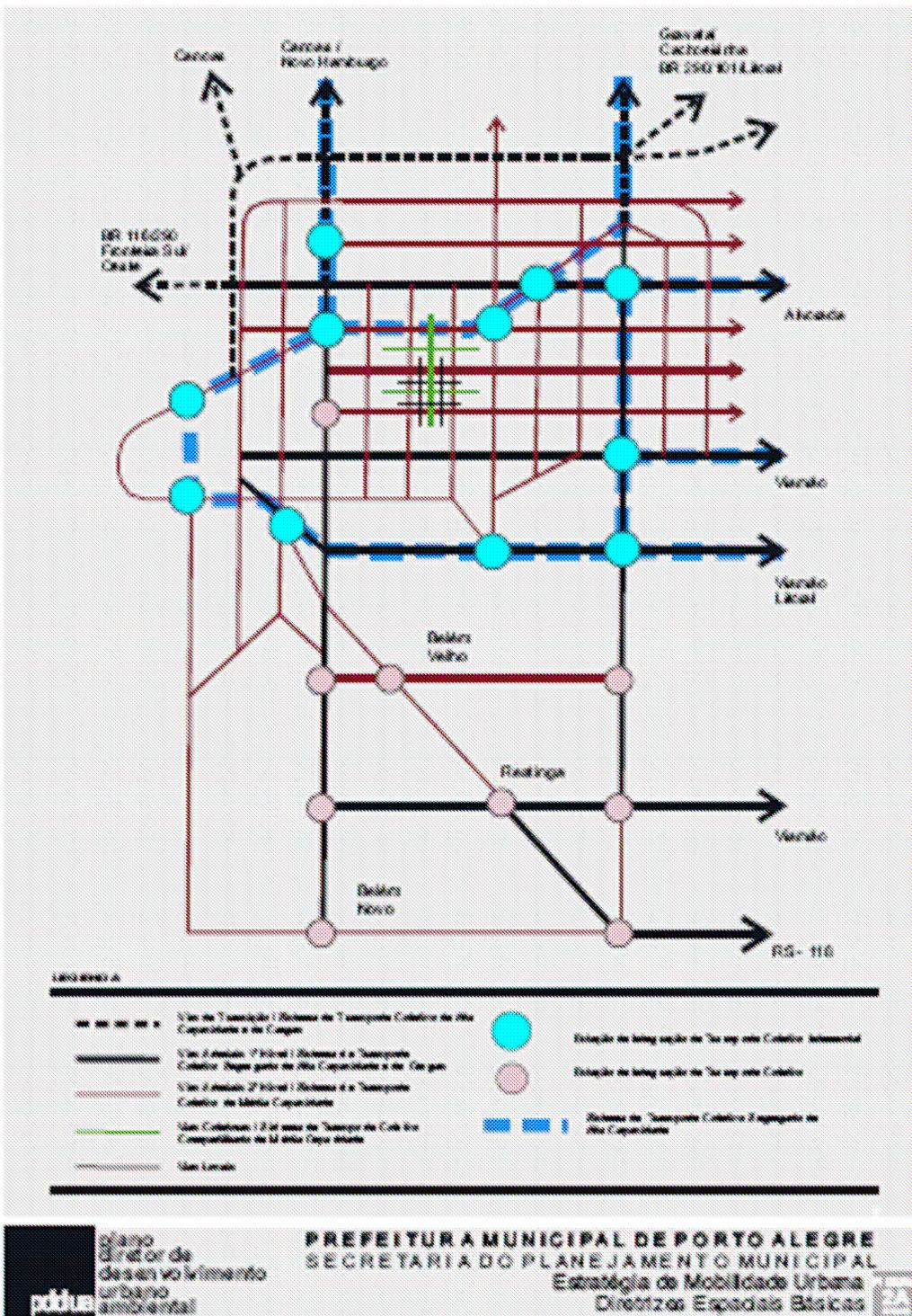
c) estacionamentos temporários públicos;

d) implementação de incentivos legais à construção de garagens;

V - Programa de Trânsito, que corresponde ao tratamento da malha viária no que concerne ao uso das potencialidades da engenharia de tráfego, com vistas à sua fluidez e segurança, utilizando as tecnologias para a conservação energética, o controle da qualidade ambiental e a prioridade ao transporte coletivo.

§ 1º O programa referido no inciso III englobará detalhamento da Malha Viária Básica do Município, devendo ser apreciado pela comunidade através das instâncias de planejamento regional.

§ 2º As diretrizes espaciais básicas da estratégia estão representadas na fig. 2A.



SEÇÃO I Da Malha Viária

Art. 9º Malha Viária é o conjunto de vias do Município, classificadas e hierarquizadas segundo critério funcional, observados os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 9.

§ 1º Malha Viária Básica é o conjunto das vias de transição, arteriais e coletoras, constituindo o principal suporte físico à mobilidade urbana.

§ 2º Função da via é o seu desempenho de mobilidade, considerados aspectos da infra-estrutura, do uso e ocupação do solo, dos modais de transporte e do tráfego veicular.

Art. 10. As vias, de acordo com os critérios de funcionalidade e hierarquia, classificam-se em:

I - Vias de Transição (V-1) – estabelecem a ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano com intensa fluidez de tráfego, apresenta restrita conectividade, proporcionando restrita integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte coletivo de alta capacidade e de cargas;

II - Vias Arteriais (V-2) – permitem ligações intra-urbanas com alta fluidez de tráfego, apresentam baixa conectividade, proporcionando baixa integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte coletivo e de cargas;

a) Vias Arteriais - 1º Nível – principais vias de estruturação do território municipal e de integração com a Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA), próprias para a operação de sistemas transporte coletivo segregado de alta capacidade e de transporte de cargas;

b) Vias Arteriais - 2º Nível – vias complementares de estruturação do território municipal e de integração com a RMPA, próprias para a operação de sistemas transporte coletivo de média capacidade e de transporte de cargas fracionadas;

III - Vias Coletoras (V-3) – recebem e distribuem o tráfego entre as vias Locais e Arteriais com média fluidez de tráfego, apresentam média conectividade, proporcionando média integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte coletivo compartilhado de média capacidade;

IV - Vias Locais (V-4) – promovem a distribuição do tráfego local com baixa fluidez de tráfego, apresentam intensa conectividade, proporcionando intensa integração com o uso e a

ocupação do solo, podendo finalizar em “cul-de-sac”, a critério do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento - SMGP;

V - Ciclovias (V-5) - vias com características geométricas e infra-estruturais próprias ao uso de bicicletas;

VI - Vias Secundárias (V-6) - ligações entre vias locais, exclusivas ou não para pedestres;

VII - Vias para Pedestres (V-7) - logradouros públicos com características infra-estruturais e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos aos pedestres.

§ 1º As características funcionais, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas das vias integrantes da malha viária observam os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 9.

§ 2º As vias classificadas e hierarquizadas como de Transição e Arteriais estão representadas no Anexo 9.3.

§ 3º As vias representadas no Anexo 9.3 fazem parte da Malha Viária Básica do Município, conforme art. 9º.

§ 4º As diretrizes espaciais básicas da Mobilidade Urbana estão representadas na fig. 2.

CAPÍTULO III Do Uso do Solo Privado

Art. 11. A Estratégia de Uso do Solo Privado tem como objetivos gerais disciplinar e ordenar a ocupação do solo privado, através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densificação e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo.

§ 1º A Estratégia de Uso do Solo Privado é composta pelo Plano Regulador, que é apresentado na Parte III desta Lei.

§ 2º Constitui também forma de regulação da paisagem urbana a avaliação de Projetos Especiais de Impacto Urbano.

Art. 12. O programa correspondente à Estratégia de Uso do Solo Privado é o Programa de Gerenciamento do Plano Regulador, que engloba o conjunto de procedimentos de natureza técnica, legal e administrativa para viabilizar um processo de planejamento dinâmico, participativo, ancorado numa estrutura administrativa capaz de responder a estes objetivos.

Parágrafo único. As normas componentes desta estratégia estão representadas nos Anexos.

CAPÍTULO IV Da Qualificação Ambiental

Art. 13. A Estratégia de Qualificação Ambiental tem como objetivo geral qualificar o território municipal, através da valorização do Patrimônio Ambiental, promovendo suas potencialidades e garantindo sua perpetuação, e da superação dos conflitos referentes à poluição e degradação do meio ambiente, saneamento e desperdício energético.

§ 1º O Patrimônio Ambiental abrange os Patrimônios Cultural e Natural.

§ 2º Os espaços representativos do Patrimônio Ambiental devem ter sua ocupação e utilização disciplinadas de forma a garantir a sua perpetuação, nos termos da Parte II.

Art. 14. Integram o Patrimônio Cultural, para efeitos desta Lei, o conjunto de bens imóveis de valor significativo – edificações isoladas ou não, ambiências, parques urbanos e naturais, praças, sítios e áreas remanescentes de quilombos - e paisagens, bens arqueológicos - históricos e pré-históricos, bem como manifestações culturais – tradições, práticas e referências, denominados de bens intangíveis, que conferem identidade a estes espaços.

Parágrafo único. As edificações que integram o Patrimônio Cultural são identificadas como Tombadas e Inventariadas de Estruturação ou de Compatibilização, nos termos de lei específica, observado que:

I - de Estruturação é aquela que por seus valores atribui identidade ao espaço, constituindo elemento significativo na estruturação da paisagem onde se localiza;

II - de Compatibilização é aquela que expressa relação significativa com a de Estruturação e seu entorno, cuja volumetria e outros elementos de composição requerem tratamento especial.

Art. 15. Integram o Patrimônio Natural os elementos naturais ar, água, solo e subsolo, fauna, flora, assim como as amostras significativas dos ecossistemas originais do sítio de Porto Alegre indispensáveis à manutenção da biodiversidade ou à proteção das espécies ameaçadas de extinção, as manifestações fisionômicas que representam marcos referenciais da paisagem, que sejam de interesse proteger, preservar e conservar a fim de assegurar novas condições de equilíbrio urbano, essenciais à sadia qualidade de vida.

Art. 16. Para efeito desta Lei, considera-se:

I - topo de morro: a área delimitada a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura máxima da elevação em relação à base;

II - nascente ou olho d'água: o local onde se verifica o aparecimento de água por afloramento do lençol freático;

III - talvegue: a linha de maior profundidade de um vale;

IV - curso d'água: a massa líquida que cobre uma superfície, seguindo um curso ou formando um banhado, cuja corrente pode ser perene, intermitente ou periódica;

V - faixas de Proteção de águas superficiais: as faixas de terreno compreendendo o conjunto de flora, fauna, solo e subsolo, correspondentes a nascentes, talvegues, cursos d'água, dimensionadas de forma a garantir a manutenção do manancial hídrico;

VI - árvore ou conjunto de árvores imunes ao corte: os exemplares botânicos que se destacam por sua raridade, beleza, localização, condição de porta-sementes, ameaçados de extinção ou de reconhecida utilidade à terra que revestem, os quais serão objeto de especificação e regulamentação nos termos do parágrafo único do art. 242 da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre.

Art. 17. A implementação da Estratégia de Qualificação Ambiental dar-se-á através de:

I - conceituação, identificação e classificação dos espaços representativos do Patrimônio Ambiental, os quais deverão ter sua ocupação e utilização disciplinadas;

II - valorização do Patrimônio Ambiental como espaços diversificados na ocupação do território, constituindo elementos de fortalecimento das identidades cultural e natural;

III - caracterização do Patrimônio Ambiental como elemento significativo da valorização da paisagem e da estruturação dos espaços públicos e, como tal, integrante do Programa de Espaços Abertos;

IV - promoção de ações de saneamento, de monitoramento da poluição e de otimização do consumo energético;

V - aplicação de instrumentos urbanísticos e tributários com vistas ao estímulo à proteção do patrimônio natural nas propriedades identificadas nos termos do § 3º do art. 32.-

Art. 18. Constituem a Estratégia de Qualificação Ambiental:

I - Programa de Valorização do Patrimônio Cultural, que envolve ações e políticas que permitem identificar e classificar elementos de valor cultural, estabelecer diretrizes e desenvolver projetos com vistas ao resgate da memória cultural, tais como restauração, revitalização e potencialização de áreas significativas, e criar ou aperfeiçoar instrumentos normativos para incentivar a preservação;

II - Programa de Proteção às Áreas Naturais, que propõe desenvolver estudos para a identificação de espaços representativos de valor natural, com vistas a estabelecer usos sustentáveis, resguardando as características que lhe conferem peculiaridade e envolvendo a recuperação de áreas degradadas e a preservação de riscos ambientais;

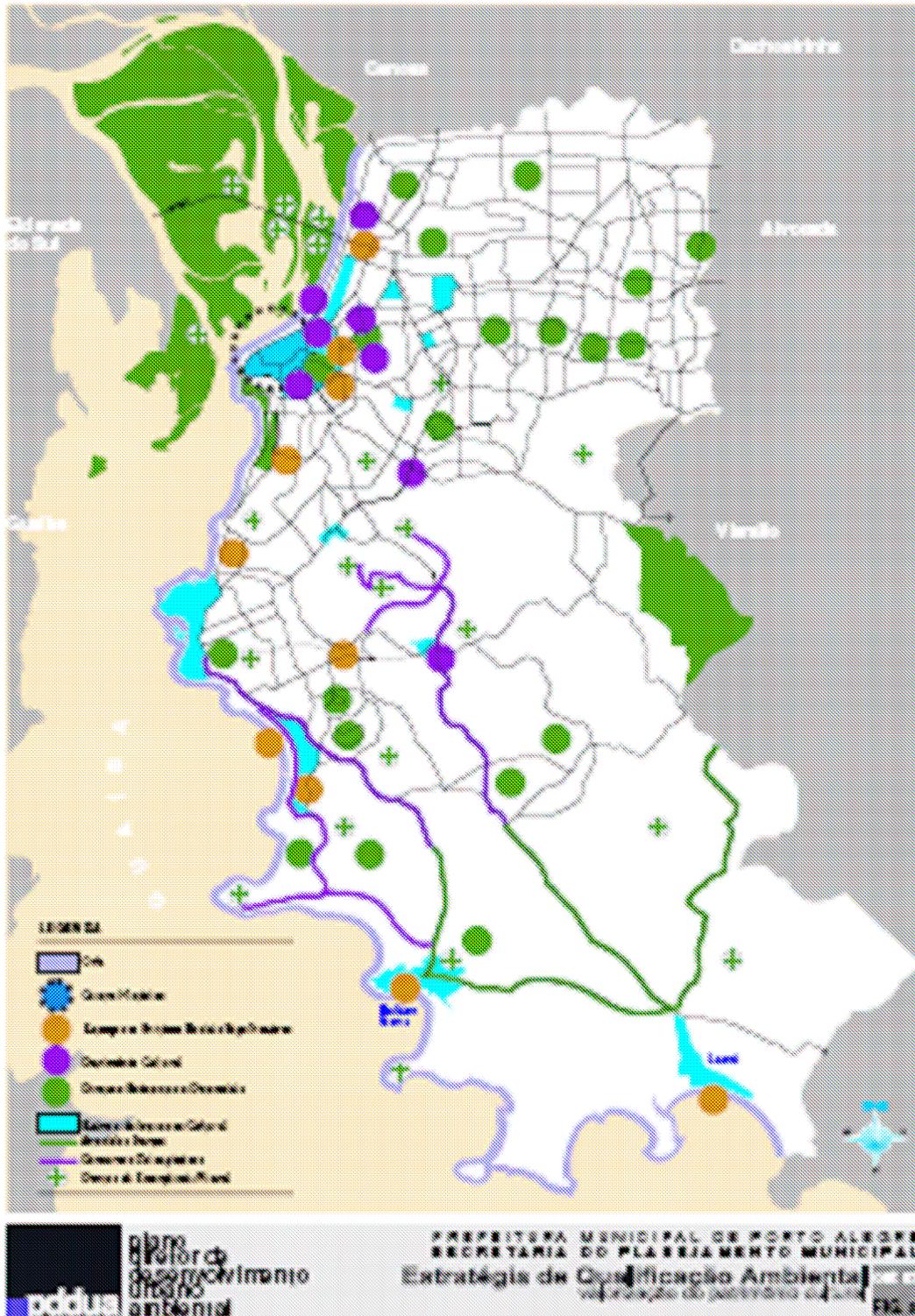
III - Programa de Implantação e Manutenção de Áreas Verdes Urbanas, que envolve ações permanentes de implantação e manutenção de parques e praças, de disciplinamento da arborização nos passeios públicos e de criação de incentivos à arborização e ao ajardinamento em áreas privadas;

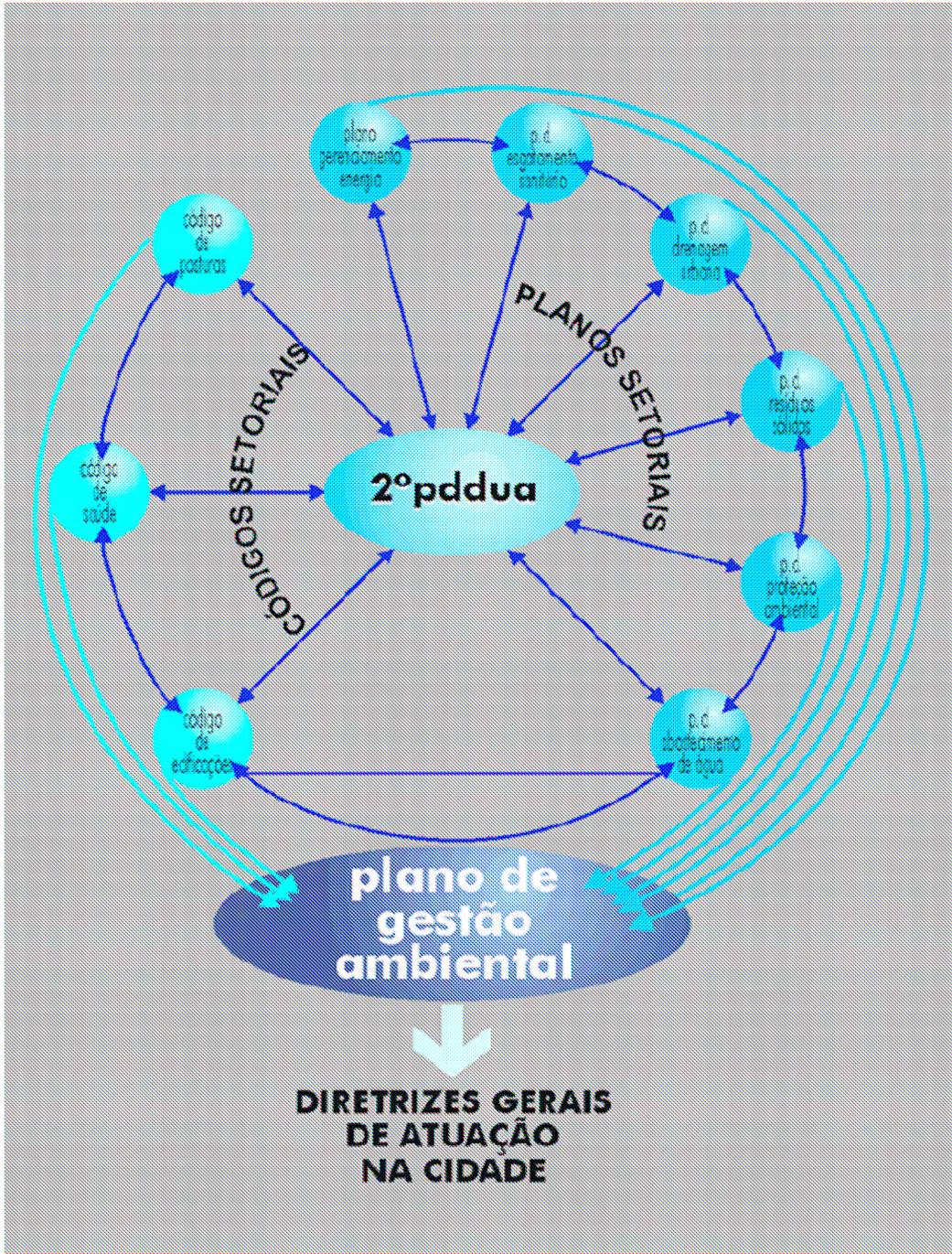
IV - Programa de Conservação de Energia, que propõe ações com vistas a garantir melhor qualidade de vida na cidade, com o mínimo de consumo energético e a menor agressão ao ambiente, envolvendo a elaboração do Plano de Gerenciamento de Energia;

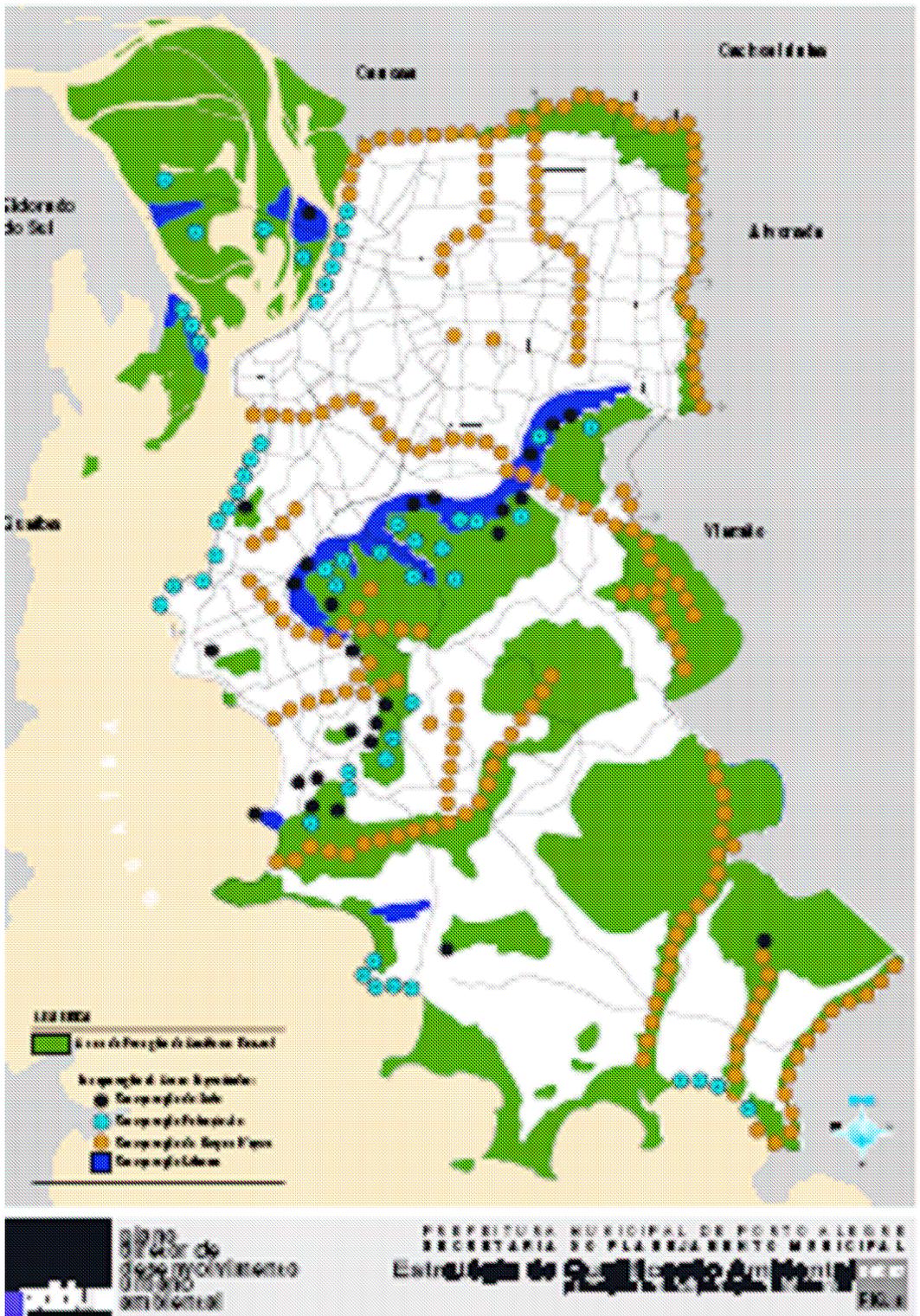
V - Programa de Gestão Ambiental, que propõe a elaboração do Plano de Gestão Ambiental, contendo diretrizes gerais de atuação consolidadas a partir dos planos setoriais de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, gerenciamento de resíduos sólidos e de energia e do plano de proteção ambiental, visando a estabelecer prioridades de atuação articuladas, qualificando soluções e reduzindo custos operacionais no âmbito das bacias hidrográficas;

VI - Programa de Prevenção e Controle da Poluição, que propõe ações permanentes de monitoramento da qualidade do ar, da água, do solo e do espaço urbano, visando à prevenção, ao controle e à fiscalização das atividades potencialmente poluidoras, considerando as condições atmosférica, hídrica, do solo, sonora e visual e a degradação do meio ambiente.

Parágrafo único. As diretrizes espaciais básicas desta estratégia estão representadas nas figs. 3, 4 e 5.







CAPÍTULO V Da Promoção Econômica

Art. 19. A Estratégia de Promoção Econômica tem como principal objetivo o estabelecimento de políticas que busquem a dinamização da economia da cidade, a melhoria da qualidade de vida e a qualificação da cidadania, através de ações diretas com a comunidade e com os setores produtivos, assim como a articulação com outras esferas de poder.

§ 1º A implementação da Estratégia de Promoção Econômica dar-se-á através de:

I - revalorização do papel de Porto Alegre como pólo metropolitano;

II - redefinição do perfil de competitividade no Mercosul;

III - estímulo ao crescimento e à desconcentração econômica;

IV - promoção da geração de postos de trabalho em sua relação com o lugar de residência;

V - fomento à organização e à autopromoção de iniciativas empreendedoras;

VI - promoção de condições favoráveis para produzir um melhor valor agregado à atividade rural;

VII - garantia de condições mínimas de abastecimento e de consumo a todos;

VIII - incentivo à produção e à socialização de conhecimento tecnológico.

IX - estabelecer mecanismos urbanísticos que promovam a produção econômica, incentivando a busca de implantação de indústrias e centros de excelência de fabricação de componentes de alta tecnologia;

X - incentivo à criação de escolas técnicas para formação e capacitação profissional;

XI - incentivo à criação de pólos econômicos;

XII - criação de programas de incentivo fiscal para alcançar o desenvolvimento urbano e ambiental da cidade.

§ 2º O Poder Executivo deverá elaborar projeto, no prazo máximo de 01 (um) ano, a partir da publicação desta Lei Complementar, como parte do Plano de Promoção Econômica, hierarquizando os Projetos Especiais de Impacto Urbano de Realização Necessária, visando a:

I - renovação e revitalização de áreas comerciais tradicionais, pólos de comércio e serviços e formação de novas áreas comerciais;

II - critérios para localização de estabelecimentos comerciais de grande porte.

Art. 20. Constituem a Estratégia de Promoção Econômica:

I - Programa de Dinamização da Economia, que visa a promover o crescimento e a desconcentração econômica;

II - Programa de Qualificação da Cidadania, que tem como principais metas a democratização do conhecimento técnico para os diversos tipos de atividades produtivas no Município, o incentivo a medidas que orientem para a visão de desenvolvimento sustentável nas empresas e a oferta de alternativas de atividades para a população de baixa renda;

III - Programa de Desenvolvimento Sustentável para a Macrozona 8, que contemple, entre outras, ações e políticas de fomento à produção primária, de proteção ao patrimônio natural e de saneamento ambiental, com vistas à fixação das populações rurais, ao desenvolvimento de atividades de lazer e turismo e à qualificação das áreas habitacionais;

IV - Programa de Incentivos a Investimentos, o qual criará condições de competitividade e atração para estes.

§ 1º Para viabilizar o programa previsto no inciso III deste artigo, o Município desenvolverá, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, projetos especiais que visem a:

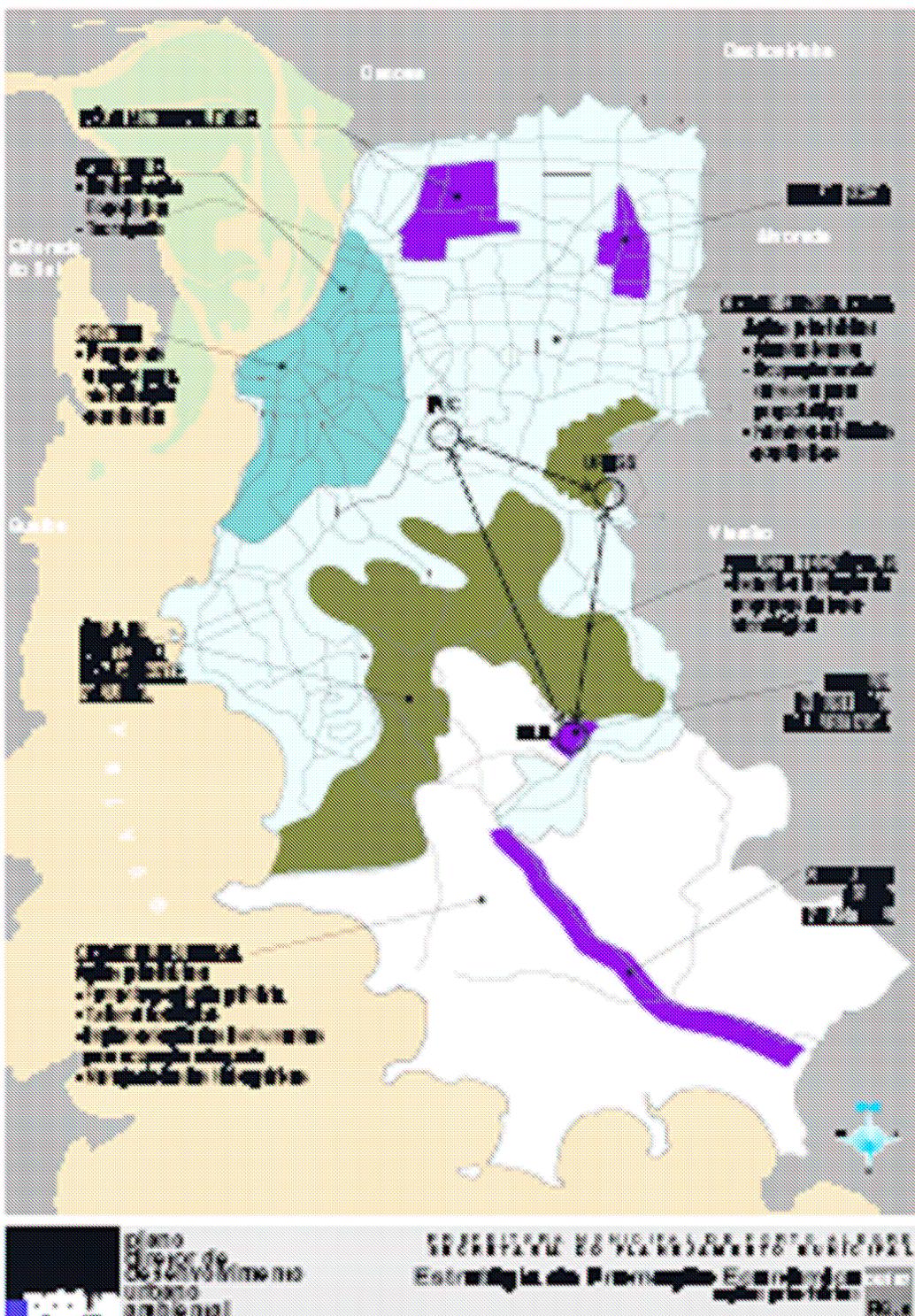
I - cadastramento das propriedades rurais, nos termos do art. 32;

II - cadastramento das propriedades com patrimônio natural a preservar, nos termos do art. 32;

III - estímulo à melhoria da produtividade e rentabilidade das atividades agropecuárias;

IV - incentivo à produtividade máxima, conforme cadastramento e análise do Poder Executivo, devendo fomentar tal atividade mediante a utilização da política tributária municipal, utilizando, para tanto, a redução das alíquotas do IPTU, até a eliminação do imposto.

§ 2º As diretrizes espaciais básicas desta estratégia estão representadas na fig. 6.



CAPÍTULO VI Da Produção da Cidade

Art. 21. A Estratégia de Produção da Cidade tem como objetivo a capacitação do Município para a promoção do seu desenvolvimento através de um conjunto de ações políticas e instrumentos de gerenciamento do solo urbano que envolvem a diversidade dos agentes produtores da cidade e incorporam as oportunidades empresariais aos interesses do desenvolvimento urbano como um todo.

Parágrafo único. A Estratégia de Produção da Cidade efetivar-se-á através:

I - da promoção, por parte do Município, de oportunidades empresariais para o desenvolvimento urbano;

II - do estímulo e gerenciamento de propostas negociadas com vistas à consolidação do desenvolvimento urbano;

III - da implementação de uma política de habitação social que integre e regule as forças econômicas informais de acesso à terra e capacite o Município para a produção pública de Habitação de Interesse Social (HIS);

IV - da implementação de uma política habitacional para as populações de baixa e média renda, com incentivos e estímulos à produção de habitação.

V - da implementação de políticas de incentivo ao desenvolvimento harmônico visando a equidade de ocupação e uso da infra-estrutura urbana disponível.

Art. 22. Para a implementação da política habitacional de interesse social, serão adotadas as seguintes diretrizes:

I - a regularização fundiária e a urbanização específica dos assentamentos irregulares das populações de baixa renda e sua integração à malha urbana;

II - a democratização do acesso à terra e a ampliação da oferta de moradias para as populações de baixa e média renda;

III - a redistribuição da renda urbana e do solo na cidade, recuperando para a coletividade a valorização decorrente da ação do Poder Público;

IV - a produção de padrões habitacionais adequados que atendam às necessidades básicas de habitabilidade, garantido os desempenhos técnico, econômico, humano, simbólico, social e ambiental.

§ 1º No atendimento às diretrizes o Poder Público promoverá:

I - a regularização das áreas de manutenção de Habitação de Interesse Social;

II - a provisão pública e a diversificação de mercado na produção de Habitação de Interesse Social;

III - o reassentamento e/ou a recuperação do ambiente degradado das áreas ocupadas em situação de risco;

IV - o estímulo a ações conjuntas dos setores público e privado na produção e na manutenção de Habitação de Interesse Social;

V - a aplicação dos instrumentos redistributivos da renda urbana e do solo da cidade.

§ 2º A habitação é entendida como a moradia provida de infra-estrutura básica, de serviços urbanos e equipamentos comunitários, sendo a Habitação de Interesse Social aquela destinada à população residente em núcleos de habitabilidade precária ou desprovida de poder aquisitivo familiar suficiente para obtê-la no mercado.

§ 3º Na execução de programas habitacionais, o Município atenderá como Demanda Habitacional Prioritária (DHP) a parcela da demanda por Habitação de Interesse Social destinada à população com renda familiar igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos.

Art. 23. Compõem a Estratégia de Produção da Cidade:

I - Programa de Projetos Especiais, que busca promover intervenções que, pela multiplicidade de agentes envolvidos no seu processo de produção ou por suas especificidades ou localização, necessitam critérios especiais e passam por acordos programáticos estabelecidos com o Poder Público, tendo como referência os padrões definidos no Plano Regulador;

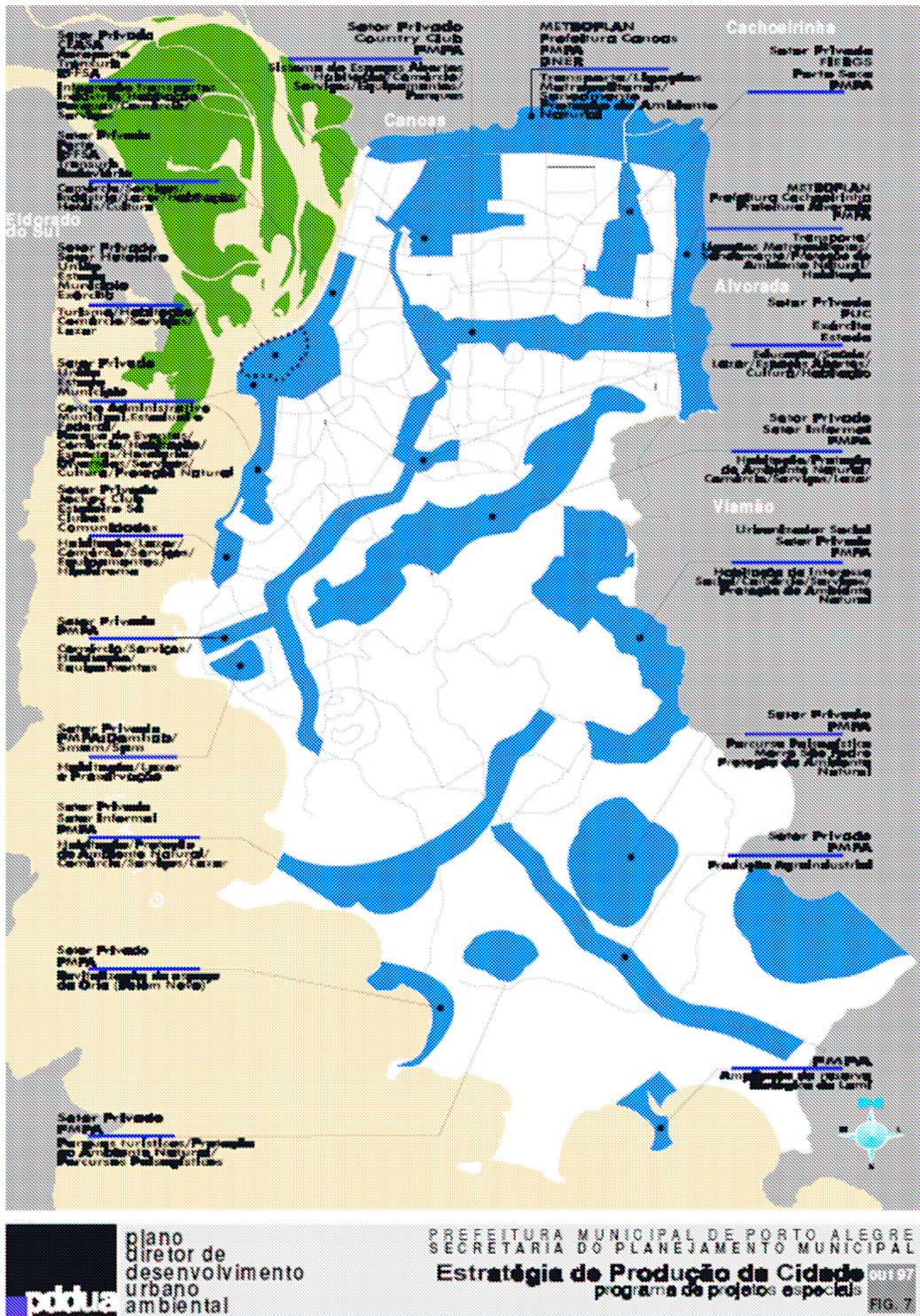
II - Programa de Habitação de Interesse Social, que propõe a implementação de ações, projetos e procedimentos que incidam no processo de ocupação informal do solo urbano através da regulamentação, da manutenção e da produção da Habitação de Interesse Social, viabilizando o acesso dos setores sociais de baixa renda ao solo urbano legalizado, adequadamente localizado, considerando, entre outros aspectos, áreas de risco, compatibilização com o meio ambiente, posição relativa aos locais estruturados da cidade, em especial os locais de trabalho, e dotado dos serviços essenciais;

III - Programa de Gerenciamento dos Instrumentos para o Desenvolvimento Urbano, que busca gerenciar os instrumentos de planejamento, monitorando o desenvolvimento urbano, potencializar a aplicação dos instrumentos captadores e redistributivos da renda

urbana, bem como sistematizar procedimentos para a elaboração de projetos que viabilizem a captação de recursos;

IV - Programa de Incentivos à Habitação para baixa e média renda que, através de parcerias entre o poder público e a iniciativa privada, com a adoção de incentivos fiscais, financiamentos especiais e oferta de Solo Criado, dentre outros, busque a criação de procedimentos simplificados no exame e aprovação de projetos de edificação e parcelamento do solo direcionados à população de baixa e média renda.

Parágrafo único. As diretrizes espaciais básicas desta estratégia estão representadas nas figs. 7 e 8.





CAPÍTULO VII Do Sistema de Planejamento

Art. 24. A Estratégia do Sistema de Planejamento objetiva um processo de planejamento dinâmico e contínuo, que articule as políticas da administração municipal com os diversos interesses da sociedade, promovendo instrumentos para o monitoramento do desenvolvimento urbano.

Parágrafo único. A Estratégia do Sistema de Planejamento efetivar-se-á através:

- I - da rearticulação da estrutura administrativa;
- II - de canais de participação como os Conselhos Municipais, Entidades Profissionais, Sindicais e Empresariais, funcionalmente vinculadas ao desenvolvimento urbano da cidade, as Associações de Moradores e as Regiões de Gestão do Planejamento;
- III - dos Planos de Ação Regional;
- IV - dos instrumentos básicos do PDDUA;
- V - do Sistema de Informações;
- VI - do Sistema de Avaliação do Desempenho Urbano;
- VII - da definição de ações e políticas de desenvolvimento urbano globais e setoriais, dos programas e projetos especiais;
- VIII - dos demais instrumentos de gestão.

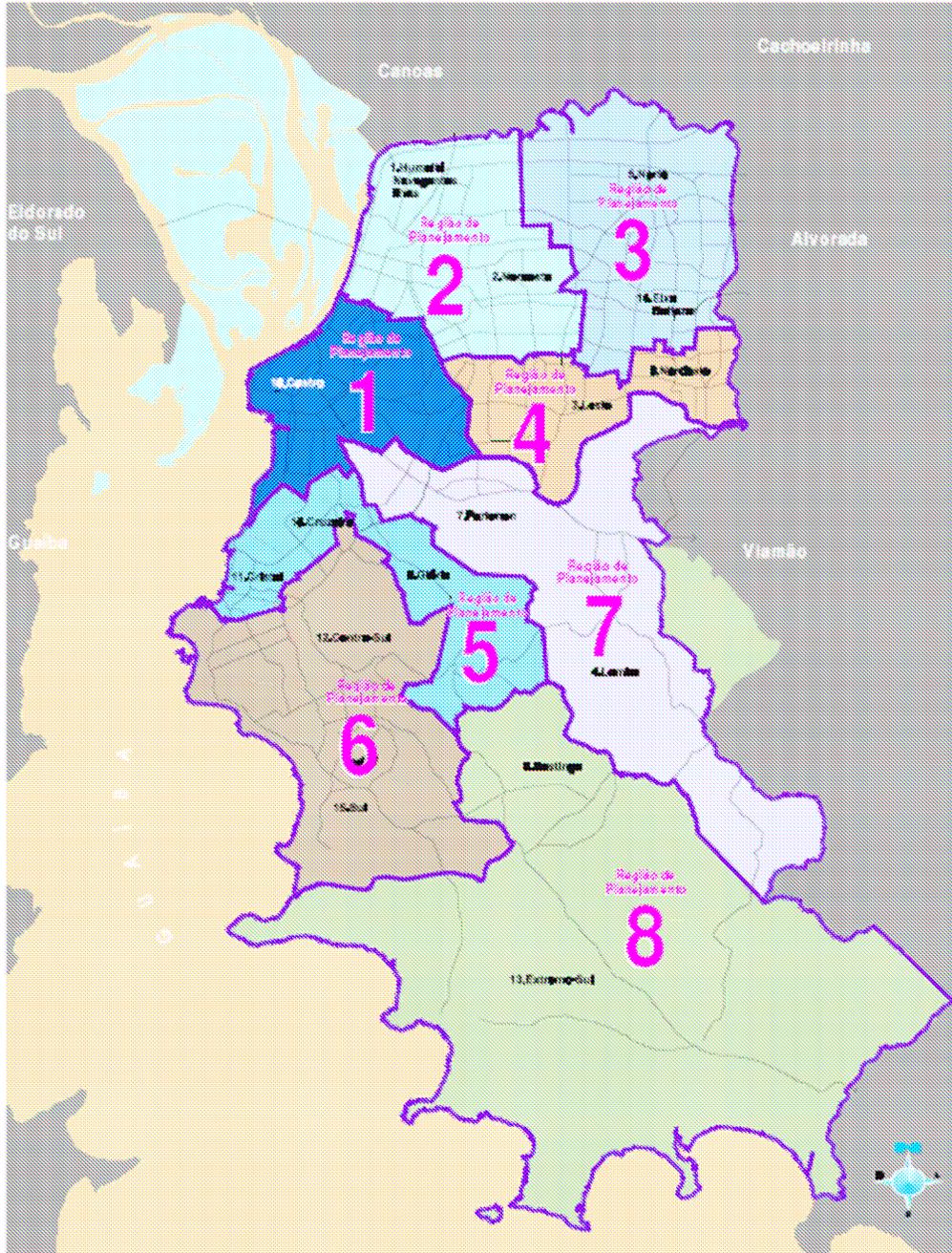
Art. 25. Compõem a Estratégia do Sistema de Planejamento:

- I - Programa de Gerenciamento de Políticas que busque articular as diversas políticas que definem as diretrizes do desenvolvimento urbano, garantindo maior racionalidade na produção sustentável da cidade;-
- II - Programa de Regionalização e Participação da Comunidade que busque a concretização de canais de participação, assegurando às Regiões de Gestão do Planejamento o espaço de deliberação sobre políticas de desenvolvimento regional;
- III - Programa de Sistema de Informações que busque disponibilizar informações para a gestão do desenvolvimento urbano, articulando produtores e usuários e estabelecendo critérios que garantam a qualidade das informações produzidas;
- IV - Programa de Comunicação e Educação Ambiental que objetive dar suporte de comunicação e divulgação sobre as principais idéias e conteúdos do desenvolvimento urbano ambiental, com caráter educativo, objetivando uma adequada compreensão do tema e incentivando a cultura participativa no planejamento urbano;

V - Programa de Sistema de Avaliação do Desempenho Urbano que vise a descrever os elementos que propiciam avaliar a qualidade de vida urbana, bem como a aplicação das disposições do PDDUA.

§ 1º As Regiões de Gestão de Planejamento terão seus limites constituídos pelos limites externos dos bairros que as compõem, assegurando-se, nas deliberações do SMGP, a representação de todos os bairros.

§ 2º As Regiões de Gestão do Planejamento estão identificadas na fig. 9.



TÍTULO III DO MODELO ESPACIAL

Art. 26. Modelo Espacial é o conjunto das diretrizes de desenvolvimento urbano expresso através de representações espaciais consubstanciadas nas Estratégias.

§ 1º O Modelo Espacial define todo o território de Porto Alegre como cidade, estimulando a ocupação do solo de acordo com a diversidade de suas partes, com vistas à consideração das relações de complementariedade entre a cidade consolidada de forma mais intensiva e a cidade de ocupação rarefeita.

§ 2º Constituem princípios básicos do Modelo Espacial proposto:

I - a descentralização de atividades, através de uma política de policentralidade que considere a atividade econômica, a provisão de serviços e aspectos sócio-culturais;

II - a miscigenação da ocupação do solo com vistas à diminuição de deslocamentos de pessoas e veículos e à qualificação do sistema urbano;

III - a densificação controlada, associada à perspectiva de otimização e racionalização dos custos de produção da cidade;

IV - o reconhecimento da cidade informal, através de uma política que envolva o interesse social;

V - a estruturação e a qualificação ambiental, através da valorização do patrimônio e do estímulo à produção primária.

CAPÍTULO I

Da Área de Ocupação Intensiva e da Área de Ocupação Rarefeita

Art. 27. O território do Município de Porto Alegre divide-se, por seu Modelo Espacial, em Área de Ocupação Intensiva e Área de Ocupação Rarefeita.

§ 1º Área de Ocupação Intensiva (AOI) é a área que, conciliada com a proteção do Patrimônio Ambiental, se caracteriza como prioritária para fins de urbanização e abrange:

I - a área urbana contínua com os limites definidos na planta do Anexo 1.1;

II - as áreas dos Núcleos Intensivos isolados da malha urbana contínua, como segue:

a) Belém Velho, constituído pela Unidade de Estruturação Urbana nº 8026;

b) Belém Novo, constituído pela Unidade de Estruturação Urbana nº 8078;

c) Lami, constituído pela Unidade de Estruturação Urbana nº 8084;

d) Ilha da Pintada, constituído pela Unidade de Estruturação Urbana nº 9032.

§ 2º Área de Ocupação Rarefeita (AOR) é a área com características de baixa densificação, onde será dada predominância à proteção da flora, da fauna e demais elementos naturais, admitindo-se, para a sua perpetuação e sustentabilidade, usos científicos, habitacionais, turísticos, de lazer e atividades compatíveis com o desenvolvimento da produção primária.

Art. 28. As Áreas de Ocupação Intensiva e Rarefeita dividem-se em Unidades de Estruturação Urbana, Macrozonas e Regiões de Gestão do Planejamento.

I - Unidades de Estruturação Urbana – UEUs - são módulos estruturadores do Modelo Espacial definidos pela malha viária básica, podendo ser divididos em Subunidades quando englobarem regimes urbanísticos distintos;

II - Macrozonas são conjuntos de Unidades de Estruturação Urbana com características peculiares quanto a aspectos sócio-econômicos, paisagísticos e ambientais;

III - Regiões de Gestão do Planejamento são unidades de divisão territorial para fins de descentralização da gestão participativa do desenvolvimento urbano ambiental.

CAPÍTULO II Das Macrozonas

Art. 29. As Macrozonas dividem o território municipal em:

I - Macrozona 1 - Cidade Radiocêntrica: engloba o território compreendido pelo Centro Histórico e sua extensão até a III Perimetral, constituindo a área mais estruturada do Município, com incentivo à miscigenação e proteção ao patrimônio cultural;

II - Macrozona 2 - Corredor de Desenvolvimento: constitui a área entre a BR-290, a Av. Sertório e a Av. Assis Brasil, sendo estratégica para empreendimentos auto-sustentáveis de polarização metropolitana, com integração de equipamentos como o Aeroporto e as Centrais de Abastecimento do Rio Grande do Sul – CEASA S.A.;

III - Macrozona 3 - Cidade Xadrez: compreendida entre a Av. Sertório e Cidade da Transição no sentido norte-sul e entre

a III Perimetral e o limite do Município no sentido oeste-leste. Constitui a cidade a ser ocupada através do fortalecimento da trama macroestruturadora xadrez, do estímulo ao preenchimento dos vazios urbanos e da potencialização de articulações metropolitanas e novas centralidades. São marcos estruturadores os três Corredores de Centralidade: Sertório/Assis Brasil, Anita Garibaldi/Nilo Peçanha e Ipiranga/Bento Gonçalves;

IV - Macrozona 4 - Cidade da Transição: compreendida entre a Cidade Radiocêntrica e a Cidade Jardim, devendo manter suas características residenciais, com densificação controlada e valorização da paisagem. Constitui marco estruturador desta Macrozona o Corredor de Centralidade Cavalhada/Tristeza, que faz conexão entre bairros, sendo limitado longitudinalmente pelas ruas Dr. Barcellos e Pereira Neto;

V - Macrozona 5 - Cidade Jardim: caracteriza-se pela baixa densidade, pelo uso residencial predominantemente unifamiliar e elementos naturais integrados às edificações, com especial interesse na orla do Guaíba;

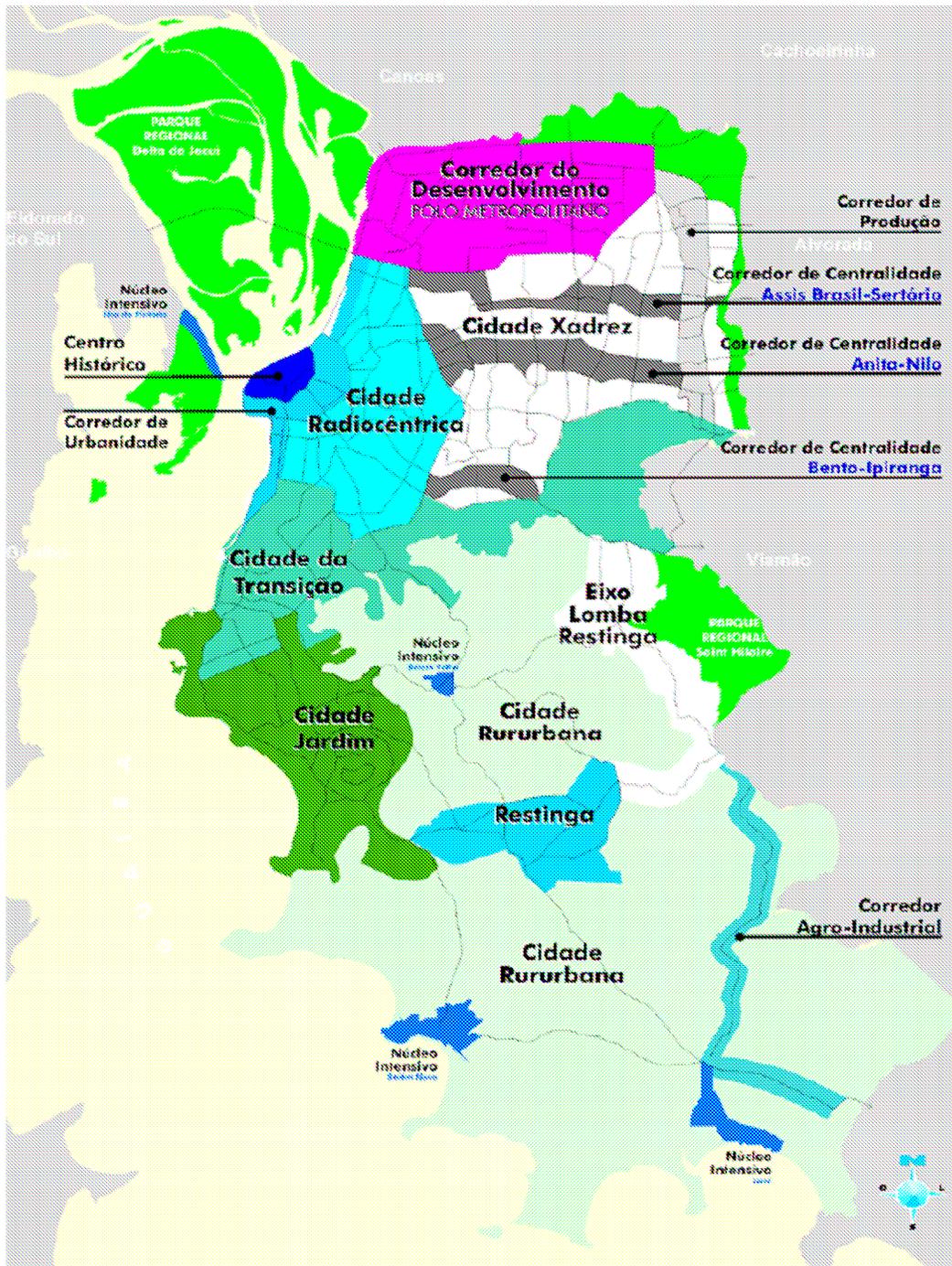
VI - Macrozona 6 - Eixo Lomba-Restinga: estrutura-se ao longo das Estradas João de Oliveira Remião e João Antônio da Silveira, com potencial para ocupação residencial miscigenada, em especial para projetos de habitação de caráter social, apresentando áreas com potencial de ocupação intensiva, situadas na Área de Ocupação Rarefeita;

VII - Macrozona 7 - Restinga: bairro residencial da Zona Sul cuja sustentabilidade tem base na implantação do Parque Industrial da Restinga. Liga-se com a Região Metropolitana através do Corredor de Produção;

VIII - Macrozona 8 - Cidade Rururbana: área caracterizada pela predominância de patrimônio natural, propiciando atividades de lazer e turismo, uso residencial e setor primário, compreendendo os núcleos intensivos de Belém Velho, Belém Novo e Lami, bem como as demais áreas a partir da linha dos morros da Companhia, da Polícia, Teresópolis, Tapera, das Abertas e Ponta Grossa;

IX - Macrozona 9 - Unidades de conservação estaduais Parque Estadual Delta do Jacuí e Área de Proteção Ambiental Estadual Delta do Jacuí - APA.

Parágrafo único. As macrozonas estão representadas na fig. 10.



CAPÍTULO III Dos Elementos Estruturadores do Modelo Espacial

Art. 30. São Elementos Estruturadores do Modelo Espacial:

- I - Centro Histórico;
- II - Corredores de Centralidade;
- III - Corredor de Urbanidade;
- IV - Corredor de Desenvolvimento;
- V - Corredor de Produção;
- VI - Corredor Agroindustrial.

§ 1º Centro Histórico é a área de urbanização mais antiga do território do Município, com limites entre o lago Guaíba e o contorno da I Perimetral, desenvolvendo-se como um espaço de diversidade comercial, que contém equipamentos públicos e privados, instituições financeiras, parte da área portuária e concentração de áreas e bens de interesse cultural.

§ 2º Corredor de Centralidade é o espaço definido por duas vias estruturadoras principais com o objetivo de:

I - tornar mais eficiente o sistema de transporte urbano e as condições de ingresso metropolitano com a criação de novas alternativas de circulação;

II - Caracterizar um espaço onde se estimule a diversidade de usos, a fim de propiciar às áreas residenciais vizinhas o atendimento de suas necessidades;

III - Estruturar prioritariamente um Sistema de Espaços Abertos de importância para toda a cidade;

IV - Estimular prioritariamente a densificação visando a orientar estrategicamente a ocupação do solo;

V - Estruturar uma rede de pólos comerciais multifuncionais, formando centros de bairro que visem a atender à população em suas necessidades de bens, serviços e empregos.

§ 3º Corredor de Urbanidade é o espaço urbano que envolve parcialmente os Bairros Cidade Baixa, Bom Fim, Independência e Navegantes, com características de uso semelhantes às dos Corredores de Centralidade, diferenciando-se, entretanto, pela presença de Patrimônio Cultural a ser valorizado e pela necessidade de investimentos públicos e privados que propiciem a interação social.

§ 4º Corredor de Desenvolvimento é a área de interface com a Região Metropolitana disponível para investimentos auto-sustentável

§ 5º Corredor de Produção é a faixa situada entre as imediações do Porto Seco e a Av. Protásio Alves, onde é estimulada amplamente a atividade produtiva passível de convivência com a

atividade residencial, bem como a ocupação de vazios urbanos para a habitação de interesse social.

§ 6º Corredor Agroindustrial é a área com potencial para a localização de indústrias não-poluentes de produtos vinculados à produção primária e a matérias-primas locais, além de atividades de apoio com vistas a intensificar o desenvolvimento primário no sul do Município.

§ 7º O modelo espacial é representado esquematicamente na fig. 11.

CAPÍTULO IV Das Zonas de Uso

Art. 31. As Zonas de Uso são concebidas de acordo com os seguintes conceitos básicos:

I - Cidade Miscigenada - caracteriza-se pela presença de diferentes atividades em todo o território, desde que compatíveis com condicionantes paisagísticos, ambientais, infra-estruturais ou com outras atividades instaladas;

II - Policentralidade - o conjunto dos espaços urbanos que configura a distribuição das centralidades conforme proposto no modelo espacial;

III - Centralidade - a qualidade de um espaço dito central, que reúne características próprias de densificação, fluxos, animação, miscigenação, acessibilidade e tipo de infra-estrutura que podem se apresentar em diferentes graus ou hierarquias, constituindo centralidades de caráter metropolitano, urbano, regional ou local;

IV - Incômodo - o estado de desacordo de alguma atividade com condicionantes locais como vivências sociais, qualidade ambiental e/ou outras atividades vizinhas;

V - Impacto - a repercussão, positiva ou negativa, ocasionada pela implantação de uma atividade específica no ambiente, na estrutura ou na infra-estrutura da cidade, bairro ou região;

VI - Manutenção do Patrimônio Ambiental do Município através da preservação dos bens naturais e culturais;

VII - estímulo à produção primária.

Art. 32. As Zonas de Uso representam parcelas do território municipal, propostas com as mesmas características, em função de peculiaridades a serem estimuladas nas seguintes categorias:

I - Áreas Predominantemente Residenciais – zonas da cidade onde se estimula a vida de bairro, com atividades complementares à habitação e demais atividades não-residenciais controladas quanto a incômodo e impacto;

II - Áreas Miscigenadas - zonas cuja ocupação é estimulada igualmente tanto para atividades residenciais como de comércio, serviços e indústrias, distribuindo-se, com relação ao uso, em diferentes categorias que representam graus de restrição diferenciados quanto ao porte e à variedade de atividades:

a) Mista 1 e Mista 2 - zonas de maior diversidade urbana em relação às áreas predominantemente residenciais onde se estimule, principalmente, o comércio varejista, a prestação de serviços

e demais atividades compatíveis, que representem apoio à atividade habitacional e ao fortalecimento de centralidades;

b) Mista 3 e Mista 4 - zonas com estímulo à atividade produtiva e à geração de postos de trabalho associados à atividade habitacional, onde a diversidade proposta apresenta níveis mais significativos de interferência ambiental, representando, também, maiores potencialidades de impacto;

c) Mista 5 - zonas de diversidade máxima, onde todas as atividades são permitidas, sendo o uso habitacional somente admitido através de Projetos Especiais de Impacto Urbano;

III - Áreas Predominantemente Produtivas – zonas de diversidade máxima, sem controle de porte, onde o uso habitacional somente é admitido para a atividade de zeladoria ou para as situações existentes na data da publicação desta Lei Complementar;

IV - Áreas de Interesse Cultural - zonas que apresentam ocorrência de patrimônio cultural representativo da história da cidade, com características físicas ou não, que lhes conferem um caráter excepcional;

V - Áreas de Interesse Institucional - áreas públicas ou privadas de grande porte, destinadas a fins comunitários e administrativos;

VI - Áreas de Proteção do Ambiente Natural – zonas previstas para atividades que, conciliando a proteção da flora, da fauna e dos demais elementos naturais, objetivem a perpetuação e a sustentabilidade do patrimônio natural;

VII - Reserva Biológica - área que tem por finalidade proteger integralmente a flora, a fauna e seu substrato em conjunto, assegurando a proteção da paisagem e a normal evolução do ecossistema, bem como cumprindo objetivos científicos e educacionais;

VIII - Parque Natural - área em que se pretendem resguardar atributos excepcionais da natureza, conciliando a proteção integral da flora, da fauna e das belezas naturais, com a utilização para objetivos educacionais, de lazer e recreação;

IX - Áreas de Desenvolvimento Diversificado – zonas que, por suas características naturais e seu grau de transformação, permitem atividades mais diversificadas, sempre compatibilizadas com a proteção ambiental;

X - Áreas de Produção Primária - zonas propostas para o desenvolvimento compatibilizado de atividades primárias, extrativas, comércio e serviços de apoio, bem como para a localização de pequenas indústrias vinculadas à produção por propriedade rural;

XI - Corredor Agroindustrial - zona de apoio à produção agroindustrial com vistas a fortalecer o desenvolvimento primário no extremo sul do Município, respeitadas as ocorrências ambientais intrínsecas ao meio;

XII - Área com Potencial de Intensiva – corresponde às zonas que apresentam, pela sua localização espacial e usos preexistentes, condições de integração à área intensiva mediante demonstração de interesse por parte do urbanizador em realizar projeto habitacional de interesse social, sendo seu regime definido em função do entorno, respeitando, sempre, os condicionantes do patrimônio natural.

§ 1º Com vistas a estimular a manutenção e o reconhecimento da função social da propriedade, para efeitos desta Lei, equiparam-se às zonas de uso as propriedades rurais e as que apresentam patrimônio natural a proteger, independente da zona de uso onde se localizem.

§ 2º Considera-se propriedade rural aquela explorada para a produção agropecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial, que assegure a conservação dos recursos naturais e possua produção satisfatória, conforme legislação específica.

§ 3º Considera-se propriedade com patrimônio natural a preservar, aquela que apresente elementos naturais de preservação significativos, nos termos de legislação específica, e garanta a manutenção e perpetuação.

PARTE II DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO

TÍTULO I DO SISTEMA MUNICIPAL DE GESTÃO DO PLANEJAMENTO

Art. 33. Fica criado o Sistema Municipal de Gestão do Planejamento - SMGP - como um processo contínuo, dinâmico e flexível, que tem como objetivos:

I - criar canais de participação da sociedade na gestão municipal;

II - garantir o gerenciamento eficaz direcionado à melhoria da qualidade de vida;

III - instituir um processo permanente e sistematizado de atualização do PDDUA.

Art. 34. O SMGP atua nos seguintes níveis:

I - nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização permanente do PDDUA;

II - nível de gerenciamento do Plano, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;

III - nível de monitoramento e controle dos instrumentos de aplicação e dos programas e projetos aprovados.

CAPÍTULO I

Da Estrutura e das Atribuições dos Componentes

Art. 35. As atividades do SMGP serão apoiadas pelas estruturas dos órgãos integrantes do processo, que deverão contemplar especialmente as seguintes atividades:

I - apoio técnico de caráter interdisciplinar, com a finalidade de orientar ou realizar os estudos e pesquisas necessários à execução da atividade de planejamento;

II - informações técnicas atinentes ao desenvolvimento urbano do Município;

III - planejamento urbano setorial vinculado à Administração Pública Municipal.

Parágrafo único. Integram o SMGP os órgãos da Administração Direta e Indireta, bem como os Conselhos Municipais vinculados ao desenvolvimento urbano.

Art. 36. São atribuições do SMGP:

I - elaborar e coordenar a execução integrada de planos, programas e projetos, promovendo sua viabilização junto ao processo de elaboração do orçamento municipal;

II - informar e orientar acerca de toda e qualquer legislação urbanística e ambiental municipal;

III - estabelecer fluxos permanentes de informação entre as suas unidades componentes, a fim de facilitar o processo de decisão;

IV - aplicar a legislação do Município atinente ao desenvolvimento urbano ambiental, estabelecendo interpretação uniforme;

V - monitorar a aplicação do PDDUA com vistas à melhoria da qualidade de vida;

VI - promover, a cada gestão administrativa, uma Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor, sendo que a primeira deverá ocorrer no terceiro ano após a publicação desta Lei.

VII - constituir e manter Cadastro Urbano, disciplinado por lei específica, garantida a sua atualização periódica, como instrumento do planejamento municipal e referência para o monitoramento do PDDUA;

Art. 37. O SMGP é gerenciado pela Secretaria de Planejamento Municipal, à qual compete:

I - estabelecer as diretrizes do desenvolvimento urbano ambiental, planejar e ordenar o uso e ocupação do solo do Município de Porto Alegre, através da elaboração, monitoramento e revisão de planos, programas e projetos, visando a sua permanente atualização;

II - consolidar e organizar as informações essenciais ao processo de desenvolvimento do Município;

III - gerenciar a normatização necessária ao planejamento urbano;

IV - articular políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, estabelecendo formas de integração entre os participantes do SMGP;

V - implementar programas e projetos através da aplicação dos instrumentos de ordenação do solo urbano e da promoção de convênios ou acordos públicos e/ou privados;

VI - elaborar os planos de distribuição dos estoques construtivos do Solo Criado;

VII - definir os valores semestrais do Solo Criado.

Parágrafo único. O município poderá criar, mediante lei específica, empresa pública, autarquia ou fundação, com atribuição de gerenciar as políticas de planejamento urbano do município.

Art. 38. Para dar suporte à decisão técnico-administrativa serão criadas Comissões Técnicas vinculadas à estrutura do SMGP, com características diferenciadas segundo seu objeto:

I - Comissões Específicas, de caráter permanente, integradas por diversos órgãos da Administração Municipal, tendo por atribuições o exame e a deliberação de matérias relativas aos empreendimentos e às atividades objetos de Projetos Especiais de Impacto Urbano de 1º Grau, mediante critérios e procedimentos administrativos previamente aprovados pelo CMDUA;

II - Comissões de Análise Urbanística e Gerenciamento, integradas por órgãos da Administração Municipal com a atribuição de analisar os Projetos Especiais de Impacto Urbano de 2º e 3º Graus.

Parágrafo único. Qualquer deliberação das Comissões de que trata o inciso I admite recurso pelo empreendedor ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

SEÇÃO I

Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental

Art. 39. O órgão de integração do SMGP é o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental - CMDUA -, que tem por finalidade formular políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, ao qual compete:

I - zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano ambiental, propor e opinar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações do PDDUA;

II - promover, através de seus representantes, debates sobre os planos e projetos que incidam nas Regiões de Gestão do Planejamento;

III - propor, discutir e deliberar sobre os planos e projetos relativos ao desenvolvimento urbano ambiental;

IV - receber e encaminhar para discussão matérias oriundas de setores da sociedade que sejam de interesse coletivo;

V - propor ao SMGP a elaboração de estudos sobre questões que entender relevantes;

VI - instalar comissões para assessoramento técnico compostas por integrantes do CMDUA, podendo-se valer de órgãos componentes do SMGP, bem como de colaboradores externos;

VII - zelar pela integração de políticas setoriais que tenham relação com o desenvolvimento urbano ambiental do Município;

VIII - propor a programação de investimentos com vistas a assessorar a implantação de políticas de desenvolvimento urbano ambiental para o Município;

IX - aprovar Projetos Especiais de Impacto Urbano de 2º e 3º Grau, bem como indicar as alterações que entender necessárias;

X - aprovar os estoques construtivos do Solo Criado;

XI - aprovar critérios e parâmetros para avaliação de Projetos Especiais de Impacto Urbano de 1º Grau;

XII - aprovar a metodologia para definição do valor do Solo Criado;

XIII - aprovar os valores semestrais do Solo Criado;

XIV - aprovar os planos de aplicação dos recursos do Solo Criado destinados para o desenvolvimento urbano, prioritariamente à política habitacional.

Art. 40. O CMDUA compõem-se de 28 (vinte e oito) membros titulares e seus suplentes, designados pelo Prefeito, com renovação bienal e a seguinte composição:

I - 09 (nove) representantes de entidades governamentais que tratem de matéria afim, assim distribuídos:

a) 01 (um) representante do nível federal;

b) 01 (um) representante do nível estadual;

c) 07 (sete) representantes do nível municipal;
II - 09 (nove) representantes de entidades não-governamentais, constituídas por entidades de classe e afins ao planejamento urbano, entidades empresariais, preferencialmente da área da construção civil, e entidades ambientais e instituições científicas: IAB, SERGS, SINDUSCOM, Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil, Sindicato dos Corretores de Imóveis do Rio Grande do Sul, OAB/RS, CIDADE, AREA e Sociedade de Economia;

III - 09 (nove) representantes da comunidade, sendo 08 (oito) das Regiões de Gestão do Planejamento e 01 (um) da temática do Orçamento Participativo – Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano Ambiental;

IV - o titular do órgão responsável pelo gerenciamento do SMGP, na qualidade de Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

§ 1º As representações das entidades não-governamentais, constantes do inciso II deste artigo, deverão ser alteradas em três fóruns específicos a serem realizados por ocasião das Conferências Municipais do Plano Diretor, previstas no inciso VI do art. 36, observadas as seguintes proporções:

I - 05 (cinco) representantes de entidades de classe e afins ao planejamento urbano;

II - 02 (dois) representantes de entidades empresariais, preferencialmente da área da construção civil;

III - 02 (dois) representantes de entidades ambientais e instituições científicas.

§ 2º O Regimento Interno de funcionamento dos fóruns será estabelecido em conjunto pelos representantes de cada fórum.

§ 3º A escolha dos representantes das Regiões de Gestão do Planejamento ocorrerá nas respectivas regiões, através de convocação de plenárias da comunidade, e o representante da Temática do Orçamento Participativo será escolhido em plenária do Orçamento Participativo.

§ 4º O funcionamento do CMDUA será disciplinado por decreto do Poder Executivo.

Art. 41. Ao CMDUA aplicam-se, no que couber, as disposições em vigor da Lei nº 3.607, de 27 de dezembro de 1971, e da Lei Complementar nº 267, de 16 de janeiro de 1992.

TÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DO PDDUA

CAPÍTULO I Dos Instrumentos Básicos

Art. 42. O planejamento do desenvolvimento do Município dar-se-á através do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) e compreende os seguintes instrumentos básicos:

- I - Estratégias de Desenvolvimento Urbano;
- II - Programas;
- III - Plano Regulador;
- IV - Modelo Espacial.

CAPÍTULO II Dos Instrumentos Complementares

Art. 43. São Instrumentos Complementares do PDDUA os Planos de Ação Regional e os Planos Setoriais ou Intersetoriais.

§ 1º Os Planos de Ação Regional consistem na definição de ações que promovam o desenvolvimento de cada Região de Gestão do Planejamento, partindo da análise das suas singularidades, adequando-se às diretrizes gerais propostas para a cidade, considerando as reivindicações e estimulando a participação de todos os segmentos sociais através de uma dinâmica continuada e sistemática.

§ 2º Os Planos de Ação Regional de que trata este artigo deverão conter a localização dos equipamentos comunitários, tais como parques, praças e escolas, bem como a localização dos prédios para atendimento público à saúde, ao policiamento e à administração regional, onde se inclui, obrigatoriamente, um espaço para uso da associação de moradores.

CAPÍTULO III Dos Mecanismos de Participação na Gestão, de Informação e de Avaliação

Art. 44. Além da participação global da comunidade na gestão do planejamento urbano, a qual se dará através do CMDUA, fica assegurada a participação comunitária em nível regional e local.

§ 1º Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I - representações em órgãos colegiados de política urbana;

II - divulgação de informações sobre empreendimentos e atividades;

III - debates, consultas e audiências públicas;

IV - conferências Municipais sobre assuntos de interesse urbano e ambiental;

§ 2º Para os Projetos Especiais de Impacto Urbano de 1º e 2º Grau fica assegurada a divulgação, referida no inciso II.

§ 3º Os instrumentos previstos no inciso III serão utilizados de acordo com a natureza do Projeto Especial de Impacto Urbano.

Art. 45. Ficam criados os seguintes mecanismos de ajuste do PDDUA, a serem regulados por legislação específica, observados os procedimentos estabelecidos na Parte IV desta Lei:

I - ajuste por Unidade de Estruturação Urbana, mecanismo pelo qual a população e suas entidades organizadas propõem a revisão dos usos, regime volumétrico e índices do Solo Criado, atendendo às seguintes condições:

a) que da alteração proposta não resulte comprometimento ou subaproveitamento dos equipamentos urbanos e comunitários;

b) que a proposta, após deliberação na Região de Gestão do Planejamento, seja encaminhada pelo respectivo representante ao CMDUA para exame e manifestação;

II - ajuste através dos Planos de Ação Regional;

III - ajuste por iniciativa do CMDUA ou do Poder Executivo, através do SMGP.

Art. 46. O Sistema de Informações é integrado por dados de órgãos governamentais e não-governamentais, com a finalidade de constituir bancos de informações que atendam às necessidades e às demandas da comunidade e da atividade de planejamento urbano do Município.

§ 1º As informações devem observar o Sistema Cartográfico Municipal em diferentes tipos de representação, utilizando a tecnologia do geoprocessamento.

§ 2º O SMGP proverá as condições técnicas e administrativas necessárias à implantação do Sistema de Informações.

Art. 47. Fica criado o Sistema de Avaliação de Desempenho Urbano, instrumento de suporte à decisão que propicie ao Executivo Municipal as avaliações necessárias, o qual será regulamentado por lei ordinária.

Parágrafo único. Serão objeto do Sistema de Avaliação de Desempenho Urbano:

I - a avaliação de empreendimentos e atividades que caracterizam Projetos Especiais de Impacto Urbano;
II - a avaliação da implantação de empreendimentos de impacto;
III - o monitoramento do desenvolvimento urbano;
IV - a elaboração de estudos com vistas à predição de situações.

Art. 48. O monitoramento do desenvolvimento urbano dar-se-á pelo acompanhamento permanente do crescimento da cidade, com a revisão e a adequação dos parâmetros da legislação urbanística, visando à melhoria da qualidade de vida.

§ 1º O Município utilizará, para o monitoramento do desenvolvimento urbano, os parâmetros referentes a infra-estrutura, estrutura e ambiente.

§ 2º São unidades de monitoramento:

- I - Macrozonas;
- II - Regiões de Gestão do Planejamento;
- III - Bairros;
- IV - Unidades de Estruturação Urbana;
- V - Quarteirões.

§ 3º O Poder Executivo publicará semestralmente descrição das condições de desenvolvimento da cidade no Diário Oficial de Porto Alegre, ou em documento específico, a ser amplamente divulgado, com prioridade para os representantes de Associações de Bairros e de Moradores do Município.

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO PARA A INTERVENÇÃO NO SOLO

Art. 49. Na aplicação dos planos, programas e projetos, o Município utilizará os seguintes instrumentos urbanísticos de intervenção no solo para o cumprimento da função social da propriedade:

- I - Normas de Uso e Ocupação do Solo;
- II - Transferência de Potencial Construtivo;
- III - Solo Criado;
- IV - Tributação e Incentivos;
- V - Projetos Especiais;
- VI - Monitoramento da Densificação;
- VII - Áreas Especiais;
- VIII - Direito de Preempção;
- IX - Direito de Superfície;

- X - Consórcio Imobiliário.
- XI - Estudo de Impacto de Vizinhança
- XII - Operação Urbana Consorciada

CAPÍTULO I

Da Ocupação e Uso do Solo

Art. 50. O Uso e Ocupação do Solo é definido em função das normas relativas a densificação, regime de atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo, que configuram o regime urbanístico.

Parágrafo único. O regime urbanístico pode ser definido ainda em face de projetos e regimes especiais, bem como da aplicação do Solo Criado.

CAPÍTULO II

Da Transferência de Potencial Construtivo

Art. 51. Denomina-se Transferência de Potencial Construtivo a possibilidade do Município de transferir o direito correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas ao sistema viário projetado, à instalação dos equipamentos públicos arrolados no § 1º do art. 52, bem como à preservação de bens tombados, como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição.

§ 1º O potencial construtivo a transferir corresponde ao Índice de Aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pelo tombamento, observando-se a manutenção do equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação dos órgãos técnicos municipais competentes, com base na planta de coeficientes de equivalência a ser publicada anualmente no Diário Oficial de Porto Alegre.

§ 2º Nas áreas de proteção ambiental e/ou patrimônio natural, onde inexista potencial construtivo, para fins de permuta ou desapropriação, será considerado o coeficiente de 50% (cinquenta por cento) do índice do entorno.

Art. 52. A Transferência de Potencial Construtivo pode ocorrer nos limites da Macrozona onde se situa o imóvel, desde que não sejam ultrapassados os patamares máximos de densificação da Unidade de Estruturação Urbana e do quarteirão.

§ 1º Os equipamentos públicos cujo potencial construtivo é passível de transferência são:

I - praças e parques municipais;

II - equipamentos municipais, tais como: de ensino, de saúde, de transporte e de lazer e cultura, constituídos de auditórios, cinemas e teatros;

III - equipamentos municipais de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

§ 2º A Transferência de Potencial Construtivo observará os limites estabelecidos para o Solo Criado, podendo ultrapassá-los somente quando sua aplicação se der no mesmo imóvel, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta lei.

§ 3º A Transferência de Potencial Construtivo para Áreas, Lugares e Unidades de Interesse Cultural deverá observar as limitações do regime urbanístico específico destas áreas.

§ 4º A Transferência de Potencial Construtivo decorrente de desapropriação de imóvel tombado e áreas de Parque Natural relacionadas por Lei ou Decreto alcançará toda a Área de Ocupação Intensiva.

§ 5º A Transferência de Potencial Construtivo poderá ocorrer excepcionalmente fora da Macrozona em que se situe o imóvel, mediante autorização expressa do Poder Legislativo.

§ 6º Dar-se-á prioridade à Transferência de Potencial Construtivo em decorrência do reconhecimento por parte do Poder Público de áreas de patrimônio ambiental, de acordo com a descrição proposta na Parte I - Do Desenvolvimento Urbano Ambiental, Título II – Das Estratégias, Capítulo IV – Da Qualificação Ambiental, art. 13, que por suas características integra o patrimônio cultural tombado, de acordo com o art. 14 desta Lei Complementar, alcançando toda a área de ocupação intensiva, observado o seguinte:

I - a Transferência de Potencial Construtivo somente será possível caso os proprietários comprovem, nas áreas com tal qualificação, o desenvolvimento tradicional de ações relacionadas com a assistência social, preferencialmente voltadas ao atendimento de crianças, adolescentes ou idosos, pertencentes à comunidades carentes;

II - o reconhecimento público das áreas de Patrimônio Público Ambiental será realizado mediante lei complementar, podendo ser atingidas as coleções de Patrimônio Ambiental Tombados.

§ 7º Na aquisição de Índices Adensáveis (I.A.) oriundos da transferência de potencial construtivo, as edificações da Macro-Zona 1 poderão ter altura superior ao estabelecido no regime volumétrico do Anexo 1.1, conforme tabela abaixo:

Altura Máxima	Limite de Altura	Limite de Altura	Limite de Altura
---------------	------------------	------------------	------------------

do Anexo 1.1	com Aquisição de I.A.-100m ²	com Aquisição de I.A.-200m ²	com aquisição de I.A.-300m ²
18,00m	21,00m	24,00m	27,00m
27,00m	30,00m	33,00m	33,00m
33,00m	36,00m	39,00m	42,00m
42,00m	45,00m	48,00m	52,00m

§ 8º A tabela definida no § 7º deste artigo deve ser aplicada com observância do disposto nos arts. 39, inciso X; 70; 74; 107 e 120, § 3º, todos desta Lei Complementar.

§9º O Poder Executivo publicará, semestralmente, no Diário Oficial de Porto Alegre, a relação dos quarteirões que não receberão índices de aproveitamento através de Transferência de Potencial Construtivo, garantindo-se aos projetos protocolizados no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data dessa publicação, a utilização dos índices adquiridos.

CAPÍTULO III Do Solo Criado

Art. 53. O Solo Criado é a permissão onerosa do Poder Público ao empreendedor para fins de edificação em Área de Ocupação Intensiva, utilizando-se de estoques construtivos públicos, e rege-se pelo disposto na Lei Complementar nº 315, de 6 de janeiro de 1994.

§ 1º As vendas de estoques construtivos serão imediatamente suspensas mediante decreto do Poder Executivo, em caso de se constatar impacto negativo na infra-estrutura decorrente da aplicação do Solo Criado, ou mesmo quando se verifique a inviabilidade de sua aplicação em face dos limites estabelecidos para as Unidades de Estruturação Urbana ou quarteirão, nos termos do art. 70.

§ 2º O Poder Executivo publicará, semestralmente, no Diário Oficial de Porto Alegre, a relação dos quarteirões que não receberão índices de aproveitamento através de Solo Criado, garantindo-se aos projetos protocolizados no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a data dessa publicação a análise, com vistas à aprovação, bem como a utilização dos índices adquiridos.

§ 3º Quando da aquisição do Solo Criado aplica-se o estabelecido nos §§ 7º e 8º do art. 52 desta Lei Complementar.

Art. 54. O solo criado é constituído por:

I - Solo Criado de pequeno adensamento – são áreas adensáveis em quantidades que não causam impacto significativo nos

equipamentos e na paisagem urbana, disponíveis em todas as unidades de estruturação urbana, com aquisição direta, dispensada a licitação;

II - Solo Criado de médio adensamento – são áreas adensáveis em quantidades que causam baixo impacto nos equipamentos e na paisagem urbana, sendo disponíveis nas Unidades de Estruturação Urbana conforme anexo 6 e nos quarteirões liberados para adensamento pelo sistema de monitoramento da densificação;

III - Solo Criado de grande adensamento – são áreas adensáveis que podem causar impacto nos equipamentos e na paisagem urbana, sendo disponíveis nas Unidades de Estruturação Urbana conforme anexo 6 e nos quarteirões liberados para adensamento pelo sistema de monitoramento da densificação, adquirindo mediante licitação e aprovação de Estudo de Viabilidade Urbanística-EVU para verificação dos impactos na infra-estrutura e paisagem urbana;

IV - Solo Criado não-adensável – são áreas incentivadas e complementares à atividade principal, não causam impacto nos equipamentos urbanos e na paisagem, disponíveis em todas as unidades de estruturação urbana;

Parágrafo único. A aplicação do solo criado atenderá o disposto no art. 120 e no anexo 6.

CAPÍTULO IV Da Tributação

Art. 55. A utilização dos Instrumentos Tributários deverá ser voltada ao desenvolvimento urbano e ambiental e ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade, mediante lei específica.

CAPÍTULO V Dos Projetos Especiais de Impacto Urbano

Art. 56. O Projeto Especial de Impacto Urbano é a proposta de empreendimento ou atividade listado no Anexo 11 desta Lei, devendo observar, no que couber, os seguintes objetivos:

I - viabilização das diretrizes e estratégias do PDDUA;
II - promoção do desenvolvimento urbano a partir do interesse público;

III - detalhamento do Plano Diretor com base em estudos específicos;

IV - solução dos impactos urbano-ambientais decorrentes da proposta;

V - qualificação da paisagem urbana, reconhecendo suas diversidades e suas configurações sócio-espaciais;

VI - compatibilização das diversas políticas setoriais e do plano regulador com as diferentes escalas espaciais – terreno, quarteirão ou setor urbano.

Parágrafo único. A avaliação dos impactos gerados pela proposta de empreendimento ou atividade deve resultar em soluções que visem à superação dos conflitos, devendo estabelecer as condições e compromissos específicos, e quando necessário, firmados em Termo de Compromisso.

Art. 57. Os Projetos Especiais de Impacto Urbano, conforme a iniciativa, classificam-se em:

I - Projeto Especial de Impacto Urbano de Realização Necessária é aquele que o Município implementa para o desenvolvimento de setores da cidade, podendo haver a participação da iniciativa privada;

II - Projeto Especial de Impacto Urbano de Realização Voluntária é aquele originado a partir de uma iniciativa externa ao Poder Público Municipal, podendo, entretanto, este concorrer para a sua realização.

Parágrafo único. No Projeto Especial de Impacto Urbano de Realização Necessária poderão ser aplicados índices adensáveis, decorrentes do Solo Criado ou da Transferência de Potencial Construtivo, além dos patamares previstos pelo monitoramento da densificação, desde que o empreendimento seja precedido de avaliação dos impactos decorrentes e que o montante seja descontado do estoque da Macrozona, não ultrapassando o disposto no Anexo 6.

Art. 58. O Projeto Especial de Impacto Urbano será objeto de análise com vistas a identificação e avaliação dos impactos decorrentes da proposta, considerando os seguintes conteúdos:

I - estrutura urbana e paisagem urbana observando os aspectos relativos a:

a) estruturação e mobilidade urbana, no que se refere à configuração dos quarteirões, às condições de acessibilidade e segurança, à geração de tráfego e demanda por transportes;

b) equipamentos públicos comunitários, no que se refere à demanda gerada pelo incremento populacional;

c) uso e ocupação do solo considerando a relação com o entorno preexistente, ou a renovar, níveis de polarização e soluções de caráter urbanístico;

d) patrimônio ambiental, no que se refere à manutenção e à valorização.

II - infra-estrutura urbana, no que se refere a equipamentos e redes de água, esgoto, drenagem, energia, entre outras;

III - bens ambientais, no que se refere à qualidade do ar, do solo e subsolo, das águas, da flora, da fauna, e poluições visual e sonora decorrentes da atividade;

IV - estrutura sócio-econômica, no que se refere a produção, consumo, emprego e renda da população;

V - valorização imobiliária, a ser regulamentada.

Parágrafo único. As obras de implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, da malha viária, e outras que se tornarem necessárias em função dos impactos, bem como as medidas mitigadoras e compensatórias, serão, no que couber, de responsabilidade do empreendedor.

Art. 59. A avaliação do Projeto Especial de Impacto Urbano será realizada através de Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU, para o qual poderá ser exigido Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, Estudo de Impacto Ambiental - EIA ou Relatório de Impacto Ambiental – RIA, na forma da legislação aplicável.

§ 1º Os empreendimentos ou atividades sujeitos ao Estudo de Impacto Ambiental – EIA ou ao Relatório de Impacto Ambiental - RIA serão dispensados do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 2º O Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, o Estudo de Impacto Ambiental – EIA ou o Relatório de Impacto Ambiental - RIA serão elaborados de acordo com legislação específica.

Art. 60. Estarão sujeitos à elaboração de Estudo prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) somente os empreendimentos e atividades enquadrados como projeto especial de impacto urbano de 2º e 3º grau.

Art. 61. A critério do SMGP, nas hipóteses previstas no Anexo 11, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, poderão ser alterados os padrões previstos para os recuos de ajardinamento, o regime de atividades, o regime volumétrico, os de parcelamento do solo, e os de garagens e estacionamentos.

Parágrafo único. Os padrões previstos para o índice de aproveitamento e quota ideal mínima por terreno somente poderão ser alterados por lei específica.

Art. 62. Os Projetos Especiais de Impacto Urbano, mediante análise de suas características diferenciadas, complexidade e abrangência, serão classificados em:

- I - Projeto Especial de Impacto Urbano de 1º Grau;
- II - Projeto Especial de Impacto Urbano de 2º Grau;
- III - Projeto Especial de Impacto Urbano de 3º Grau (Operação Urbana Consorciada).

Parágrafo único. Em razão da análise da complexibilidade ou da abrangência do empreendimento, pelo SMGP e com a anuência do requerente, poderá ser encaminhada ao CMDUA solicitação de alteração de enquadramento:

I - da atividade ou do empreendimento, não listado no Anexo 11.1 desta Lei, como Projeto Especial de Impacto Urbano de 1º grau ou 2º grau;

II - do Projeto Especial de Impacto Urbano de 1º Grau como Projeto Especial de Impacto Urbano de 2º Grau.

Art. 63. Projeto Especial de Impacto Urbano de 1º Grau é a proposta de empreendimento ou atividade que pela característica do impacto gerado, classifica-se em:

I - por obrigatoriedade - deve atender a condicionantes e solucionar impactos inerentes à atividade ou empreendimento proposto, nos casos previstos no Anexo 11.1;

II - por solicitação - para as situações previstas no Anexo 11.1, quando se tratar de flexibilização de padrões do regime urbanístico, conforme disposto no art. 61, visando:

a) a compatibilização ou adequação a um padrão preexistente predominante e consolidado, em termos morfológicos, de porte ou de atividade;

b) a adequação a terreno com características excepcionais de topografia, dimensão ou configuração, ou com incidência de elementos naturais ou culturais a preservar;

c) o aumento de porte ou adequação de pré-existências;

d) adequação de edificação residencial de interesse social;

e) edificação desconforme aprovada por legislação anterior, ou localizada na Área Central, ou edificação não residencial em Área Miscigenada, reciclagem de uso de edificação não residencial em Área Miscigenada, reciclagem de uso de prédio existente; vias com predominância de usos diferentes dos propostos pelo PDDUA;

f) terreno atingido por traçado do PDDUA, com aclave ou declive maior que 2m no recuo de jardim, com pequenas dimensões, com regimes urbanísticos diversos, com utilização de Transferência do Potencial Construtivo.

Parágrafo único. Para fins de aplicação do Anexo 11.1 desta Lei, considera-se:

I - médio porte o empreendimento ou atividade não-residencial com área adensável entre 10.000m² (dez mil metros quadrados) e 30.000m² (trinta mil metros quadrados) ou com guarda de veículos entre 200 (duzentas) e 400 (quatrocentas) vagas;

II - pequeno porte o empreendimento ou atividade não-residencial com limites inferiores dos estabelecidos no inciso I.

Art. 64. Projeto Especial de Impacto Urbano de 2º Grau é a proposta de empreendimento, atividade ou plano conjunto de parcelamento e edificação que pela característica do impacto gerado, classifica-se em:

I - por obrigatoriedade - deve atender a condicionantes e solucionar impactos inerentes à atividade ou ao empreendimento proposto, nos casos previstos no Anexo 11.2, folhas 1 e 2;

II - por solicitação, com base art. 61 e Anexo 11.2, folha 3;

a) de regime urbanístico específico com acréscimo na altura, visando a qualificação da paisagem urbana, para terreno que configure na totalidade um quarteirão ou com área mínima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) na MZ 01 e de 10.000m² (dez mil metros quadrados) no restante das macrozonas, situado na Área de Ocupação Intensiva;

b) de regime urbanístico específico sem acréscimo na altura, visando a qualificação da paisagem urbana, para terreno que configure no mínimo uma testada contígua e integral de quarteirão e/ou com área mínima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) na MZ 01 e de 10.000m² (dez mil metros quadrados) no restante das macrozonas, situado na Área de Ocupação Intensiva;

c) de regime urbanístico específico visando a qualificação da paisagem urbana, para terreno situado em Área de Interesse Cultural;

d) de alteração do percentual de doação de áreas públicas, para parcelamento do solo, com significativo comprometimento do terreno com a preservação de Patrimônio Ambiental, podendo ser solicitado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente instrumento de avaliação de impacto ambiental.

§ 1º Para fins de aplicação do Anexo 11.2, considera-se de grande porte o empreendimento ou atividade com área adensável superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados) ou com guarda de veículos superior a 400 (quatrocentas) vagas.

§ 2º A análise e as exigências por parte do SMGP no Estudo de Viabilidade Urbanística ficará restrita aos quesitos objeto da

solicitação, considerada a totalidade dos impactos gerados.

Art. 65. O Estudo de Viabilidade Urbanística de Projeto Especial de Impacto Urbano de 2º Grau, aprovado com padrões próprios e condicionantes, vigorará como regime urbanístico para fins de aprovação de projeto.

Art. 66. Projeto Especial de Impacto Urbano de 3º Grau (Operação Urbana Consorciada) é a proposta para setor da cidade que, no seu processo de produção e pelas suas peculiaridades, envolve múltiplos agentes, com possibilidade de representar novas formas de ocupação do solo e de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§ 1º Classifica-se como Projeto Especial de Impacto Urbano de 3º Grau (Operação Urbana Consorciada) o projeto de:

- I - renovação ou revitalização urbana;
- II - estruturação urbana ambiental;
- III - preservação de identidades culturais locais;
- IV - área destinada a usos específicos de caráter metropolitano;
- V - núcleo auto-sustentável na Área de Ocupação Rarefeita.

§ 2º Mediante lei específica, no Projeto Especial de Impacto Urbano de 3º Grau (Operação Urbana Consorciada) poderão ser previstas, entre outras medidas, a modificação dos padrões de uso e ocupação do solo, subsolo e espaço aéreo, inclusive o potencial construtivo e os padrões de parcelamento, bem como alterações dos padrões edilícios, desde que considerados os impactos urbanos ambientais.

Art. 67. Na lei específica que aprovar o Projeto Especial de Impacto Urbano de 3º Grau (Operação Urbana Consorciada) constará o plano da operação, contendo, no mínimo:

- I - a definição da área a ser atingida;
- II - o programa básico de ocupação da área;
- III - o regime urbanístico proposto;
- IV - o padrão edilício;
- V - o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI - as finalidades da operação;
- VII - o estudo prévio de impacto urbano ambiental;
- VIII - a contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos no § 2º do art. 66;
- IX - a forma de controle da operação,

obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Parágrafo único. Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria Operação.

Art. 68. O núcleo auto-sustentável na Área de Ocupação Rarefeita, previsto no inciso V do art. 66, será admitido quando observadas as seguintes condições:

I - o terreno tenha área igual ou superior a 20ha (vinte hectares), no qual a densidade bruta poderá chegar a patamares intermediários entre a densidade prevista para as Áreas de Ocupação Intensiva e Rarefeita, sendo que o máximo admitido será de 30hab/ha (trinta habitantes por hectare);

II - seja auto-suficiente na provisão de infra-estrutura e equipamentos urbanos e comunitários;

III - a destinação de Áreas, Lugares ou Unidades de Proteção do Ambiente Natural será fixada pelo respectivo Estudo de Viabilidade Urbanística, conforme definição constante no § 1º do art. 93;

IV - não ocasione erosão, desmoronamento, contaminação das águas ou outro deterioramento do terreno;

V - não possua risco de alagamentos ou inundações;

VI - não altere significativamente a capacidade de absorção do solo;

VII - em caso de aterramento, não acarrete problemas de drenagem aos terrenos lindeiras;

VIII - permita o acesso público aos sítios de valor paisagístico, indicados no Estudo de Viabilidade Urbanística.

CAPÍTULO VI

Do Monitoramento da Densificação

Art. 69. O Município promoverá o monitoramento da densificação através de patamares máximos de densidade por Macrozona e Unidades de Estruturação Urbana, com o objetivo de atender à demanda e racionalizar os custos de produção e manutenção dos equipamentos urbanos e comunitários de forma a garantir o desenvolvimento urbano sustentável.

Parágrafo único. Densidade é a relação que indica a intensidade do uso e ocupação do solo urbano expressa pela:

I - densidade habitacional, através do número de habitantes fixos por hectare, a fim de controlar o uso dos equipamentos urbanos e comunitários;

II - densidade populacional, através do número total

de habitantes por hectare, residentes ou não, e número de economias por hectare, a fim de controlar o uso da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos.

Art. 70. Os patamares diferenciados de densificação estabelecidos para as Unidades de Estruturação Urbana são propostos segundo as diretrizes do Modelo Espacial e compatibilizados com o disposto na Lei Complementar nº 315, de 6 de janeiro de 1994.

§ 1º Ficam estabelecidos como patamares máximos de densificação:

I - na Cidade Radiocêntrica: 160eco/com (cento e sessenta economias por hectare) por UEU;

II - demais Macrozonas da Área de Ocupação Intensiva: 120eco/com (cento e vinte economias por hectare) por UEU;

III - nos quarteirões: 260eco/com (duzentos e sessenta economias por hectare).

§ 2º Os patamares expressos nos incisos I e II referem-se à densidade bruta, e os expressos no inciso III, à densidade líquida.

Art. 71. A aplicação do Solo Criado, definido nos incisos I, II e III do artigo 120, deverá partir de estoques calculados com base em 30 eco/com (trinta economias por hectare) nos Corredores de Centralidade e 20 eco/com (vinte economias por hectare) nas demais zonas, assim distribuídos:

I - 75% (setenta e cinco por cento) do estoque de índices adensáveis nas UEUs (Unidades de Estruturação Urbana);

II - 25% (vinte e cinco por cento) do estoque de índices adensáveis nas Macrozonas.

Parágrafo Único. É garantido um estoque de índices adensáveis, mínimo, de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) por UEU nas zonas adensáveis, conforme Anexo 4, a partir da entrada em vigor desta Lei Complementar, estoque este não renovável.

Art. 72. Em Projetos Especiais de Impacto Urbano de Realização Necessária poderá ser aplicado estoque de índices adensáveis maior do que o da respectiva UEU, desde que o empreendimento seja precedido de avaliação de impacto e que o montante seja descontado do estoque da Macrozona, não ultrapassando o disposto no Anexo 6.

Art. 73. Sempre que o estoque das UEUs se esgotar, o SMGP colocará à venda o estoque de índices adensáveis reserva, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do total apurado, e

realizará estudos que avaliarão a possibilidade de densificação, indicando suas diretrizes.

Art. 74. O monitoramento da densificação observará a avaliação permanente dos equipamentos urbanos e comunitários, segundo parâmetros e critérios de qualidade ambiental no que se refere ao dimensionamento, carências e tipologias.

CAPÍTULO VII Dos Equipamentos Urbanos e das Áreas Especiais

Art. 75. São equipamentos urbanos públicos ou privados:

I - os equipamentos de administração e de serviço público (segurança pública, infra-estrutura urbana, cemitérios, administrativos de uso comum e especial);

II - os equipamentos comunitários e de serviço ao público (de lazer e cultura e de saúde pública);

III - os equipamentos de circulação urbana e rede viária.

§ 1º Conceitua-se equipamento urbano, para efeitos do PDDUA, como uma interface que caracteriza mudança na predominância de uso, de caráter pontual, com ocupação em superfície diferenciada da morfologia do entorno.

§ 2º Quando o equipamento urbano estruturar o espaço ou constituir marco referencial da população, é identificado no modelo espacial como uma área especial.

§ 3º O Município promoverá a implantação descentralizada dos equipamentos urbanos no sentido de obter adequada distribuição das atividades governamentais no território, com vistas a propiciar melhor atendimento da população.

§ 4º O Município estabelecerá zoneamento para as redes aéreas e subterrâneas, no sentido de organizar a ocupação do espaço aéreo e do subsolo dos logradouros, pelos diversos equipamentos de infra-estrutura urbana, estabelecendo faixas e profundidades de utilização para cada um deles.

Art. 76. Áreas Especiais são aquelas que exigem regime urbanístico específico, condicionado a suas peculiaridades no que se refere a características locacionais, forma de ocupação do solo e valores ambientais, classificando-se em:

I - Áreas Especiais de Interesse Institucional;

II - Áreas Especiais de Interesse Urbanístico;

III - Áreas Especiais de Interesse Ambiental.

§ 1º Nas Áreas Especiais, até a definição do regime urbanístico próprio, por lei específica, será concedido licenciamento para parcelamento do solo, uso e edificação, através de Projetos Especiais, resguardadas as condições ambientais desejáveis, não podendo acarretar prejuízo aos valores ambientais intrínsecos que determinaram a instituição da Área Especial de que se trata.

§ 2º Após a instituição de Área Especial, o Poder Executivo enviará à Câmara Municipal projeto de lei definindo o seu regime urbanístico, no prazo máximo de 01 (um) ano.

SEÇÃO I

Das Áreas Especiais de Interesse Institucional

Art. 77. As Áreas Especiais de Interesse Institucional são aquelas onde estão implantados equipamentos urbanos ou que são objeto de projetos governamentais e que, por suas características, não são passíveis de enquadramento no regime urbanístico estabelecido na Parte III e nos Anexos desta Lei.

SEÇÃO II

Das Áreas Especiais de Interesse Urbanístico

Art. 78. As Áreas Especiais de Interesse Urbanístico dividem-se em:

- I - Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS;
- II - Áreas Urbanas de Ocupação Prioritária – AUOP;
- III - Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano – ACCRU;
- IV - Áreas de Revitalização.

SUBSEÇÃO I

Das Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS

Art. 79. As Áreas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas à produção e à manutenção de Habitação de Interesse Social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações:

I - AEIS I - assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas, aplicando-se nestas áreas, conforme o caso, os seguintes instrumentos de regularização fundiária: (NR)

- a) nas áreas municipais: (NR)

1. Concessão do direito real de uso, em conformidade com o disposto nas Leis Complementares nºs 242, de 10 de janeiro de 1991, e 251, de 26 de julho de 1991, que regulamentam o artigo 1º do Ato das Disposições Orgânicas, Gerais e Transitórias da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre;

2. Concessão de uso especial para fins de moradia, nos termos da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001;

b) nas áreas privadas, o usucapião especial de imóvel urbano, previsto nos artigos 9 e 14 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

II - AEIS II - loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos que atendam às condições de habitabilidade nos termos do § 5º deste artigo;

III - AEIS III - imóveis não-edificados, subutilizados, localizados na Área de Ocupação Intensiva, que venham a ser destinados à implantação de Habitação de Interesse Social com interveniência do Poder Público;

IV - AEIS IV - áreas ocupadas com fins de uso habitacional por populações de baixa renda com incidência significativa de edificações precárias, não plenamente concluídas, degradadas ou destinadas originalmente a outras atividades, na maioria das vezes com carência de equipamentos públicos e comunitários.

§ 1º As áreas instituídas como AEIS I e II integrarão os programas de regularização fundiária e urbanística, com o objetivo da manutenção de Habitação de Interesse Social, sem a remoção dos moradores, exceção feita às moradias em situação de risco e em casos de excedentes populacionais.

§ 2º A delimitação e localização de áreas destinadas à produção de Habitação de Interesse Social dar-se-á pela instituição de AEIS III pelo Poder Executivo, considerado o déficit anual da demanda habitacional prioritária e os imóveis subutilizados das AUOPs, permitida a promoção de parcerias, incentivos ou outras formas de atuação para a consecução dos objetivos.

§ 3º Na produção e implantação de parcelamento do solo ou edificações destinados a suprir a demanda habitacional prioritária, ou ainda na regularização de parcelamentos do solo enquadrados como tal, será admitido o Urbanizador Social, que será o responsável pelo empreendimento, nos mesmos termos do loteador, com as responsabilidades previamente definidas em projeto específico.

§ 4º Urbanizador Social é o empreendedor imobiliário cadastrado no Município com vistas a realizar empreendimentos de interesse social em áreas identificadas pelo Município.

§ 5º Consideram-se condições de habitabilidade o atendimento a padrões de qualidade de vida e o equacionamento dos

equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança, conforme regulamentação específica.

§ 6º A instituição das AEIS, bem como a regularização urbanística e recuperação urbana levadas a efeito pelos programas municipais, não exime o loteador das responsabilidades civis e criminais e da destinação de áreas públicas, sob a forma de imóveis, obras ou valor correspondente em moeda corrente a ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento – FMD.

§ 7º A regularização fundiária de núcleos habitacionais em áreas de propriedade municipal, de suas autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista dar-se-á pela instituição de AEIS I, mediante concessão de Direito Real de Uso, atendidas as condições e requisitos da Lei Complementar nº 242, de 10 de janeiro de 1991, e alterações posteriores.

Art. 80. As áreas caracterizadas como bens de uso comum do povo atingidas por AEIS I e II somente serão objeto de processo de desafetação se:

I - o índice de área verde por habitante, na respectiva Região de Gestão de Planejamento, preferencialmente no bairro, for e mantiver-se, após a desafetação, igual ou acima do parâmetro definido na Lei Orgânica, mediante laudo técnico elaborado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e pela Secretaria do Planejamento Municipal;

II - a população do respectivo bairro for consultada e aprovar a medida.

§ 1º Se as condições locais não permitirem o cumprimento do disposto no inciso I, a desafetação somente poderá ocorrer após a desapropriação, ou imissão de posse, de gleba de igual área, situada na mesma região, preferencialmente no bairro, com a mesma finalidade e destinação.

§ 2º Excluem-se do disposto neste artigo as áreas que integravam o Programa de Regularização Fundiária quando da entrada em vigência da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999.

Art. 81. As AEIS serão definidas através de um processo gradativo e permanente de instituição, observando-se os seguintes procedimentos:

I - as AEIS I e II serão instituídas por decreto do Poder Executivo e as AEIS III mediante lei ordinária;

II - a definição de regime urbanístico será por decreto quando a sua alteração restringir-se ao uso e outros indicadores – não modificando índices de aproveitamento e densificação em relação ao

entorno – e por lei ordinária quando as alterações modificarem índices de aproveitamento e densificação;

§ 1º A regularização de loteamento, bem como a instituição de AEIS II para a sua regularização, poderá ser requerida pelos adquirentes dos lotes ou pelo loteador.

§ 2º O proprietário de imóvel que pretenda construir Habitação de Interesse Social poderá solicitar ao Poder Executivo a instituição mediante Estudo de Viabilidade Urbanística, o qual deverá conter:

I - padrões específicos do parcelamento do solo e/ou edificações;

II - formas de participação da iniciativa privada, proprietários de terrenos, empreendedores imobiliários ou associações e cooperativas de moradores.

§ 3º Será garantida, na forma a ser definida em lei, a participação dos moradores diretamente, através de suas entidades representativas e através das Regiões de Gestão do Planejamento, no processo de identificação, delimitação e detalhamento das AEIS.

§ 4º As AEIS I e II terão como padrões aqueles estabelecidos nos respectivos cadastros.

§ 5º Incluem-se no cadastro referido no parágrafo anterior as edificações existentes destinadas a práticas religiosas, equiparando-se à habitação para efeito de regularização ou remoção.

SUBSEÇÃO II

Das Áreas Urbanas de Ocupação Prioritária – AUOP

Art. 82. As Áreas Urbanas de Ocupação Prioritária – AUOPs – são os locais da Área de Ocupação Intensiva identificados como imóveis urbanos destinados a ocupação prioritária, visando a adequação de seu aproveitamento e ao cumprimento da função social da propriedade e serão regulamentadas mediante lei municipal específica, observado o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, sob pena de aplicação dos seguintes instrumentos:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado;

II - imposto progressivo no tempo sobre a propriedade predial e territorial urbana; mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até o máximo de 6% (seis por cento);

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em parcelas

anuais, iguais e sucessivas, assegurados juros legais de 6% (seis por cento) ao ano e indenização pelo valor da base de cálculo do IPTU, descontado o valor incorporado em função de obras realizadas pelo poder público após notificação ao proprietário da necessidade do seu devido aproveitamento.

§ 1º Os imóveis notificados para promoção do parcelamento do solo ou edificação compulsórios destinar-se-ão, preferencialmente, a empreendimentos para Habitação de Interesse Social ou geração de postos de trabalho, podendo, para tanto, o Município combinar o gravame de AEIS III sobre os imóveis notificados das AUOPs.

§ 2º As Regiões de Gestão de Planejamento poderão indicar as AUOPs para análise e deliberação do SMGP.

§ 3º É facultado ao município utilizar o instrumento do consórcio imobiliário, previsto no art. 99, para fins de atendimento da função social da propriedade de gleba inserida nos limites das AUOPs e cujo proprietário tenha sido notificado para fins de parcelamento ou edificação compulsórios.

SUBSEÇÃO III

Das Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano – ACCRU

Art. 83. Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano – ACCRU – são locais cuja ocupação poderá acarretar comprometimento dos equipamentos urbanos e comunitários, ou locais que apresentem condições ambientais impróprias à ocupação.

§ 1º Nas Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano ficam vedados, temporariamente, a edificação e o parcelamento do solo, salvo se objeto de projetos aprovados até a data da instituição da Área Especial.

§ 2º Exclui-se do disposto no § 1º a edificação de apenas um prédio, vedado o prédio de habitação coletiva, quando não se trate de área com condições ambientais impróprias à ocupação.

SUBSEÇÃO IV

Das Áreas de Revitalização

Art. 84. São Áreas de Revitalização:

I - os setores urbanos que, pelo seu significativo Patrimônio Ambiental ou pela sua relevância para a cidade, devam ter tratamento diferenciado a fim de valorizar suas peculiaridades, características e inter-relações;

II - áreas que integrem projetos, planos ou programas especiais, e que, visando à otimização de seu aproveitamento e a

reinserção na estrutura urbana, atenderão às normas específicas definidas.

Art. 85. As Áreas de Revitalização serão instituídas por lei e detalhadas por resolução do Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano Ambiental, observado o disposto no art. 188.

Art. 86. Ficam identificadas, entre outras, as seguintes Áreas de Revitalização:

I - 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;

II - Ilhas do Delta do Jacuí – pertencentes ao Parque Estadual do Delta do Jacuí, regidas pelo Decreto Estadual nº 28.436, de 28 de fevereiro de 1979, salvo a UEU nº 9032, da Ilha da Pintada, que se rege conforme o disposto nesta Lei;

III - Orla do Guaíba, que deverá ser objeto de planos e projetos específicos a fim de integrar a cidade com o seu lago através da valorização da paisagem e visuais urbanas, exploração do potencial turístico e de lazer e o livre acesso da população;

IV - Praia de Belas – urbanização de iniciativa do Poder Público Municipal, objeto de regime urbanístico especial. Parágrafo único. Todos os planos, programas e projetos até agora elaborados para a Orla do Guaíba, no trecho entre a Usina do Gasômetro e a Divisa Sul do Município, serão reavaliados segundo as diretrizes explícitas no inciso III deste artigo.

Art. 87. Quanto ao Centro Histórico, observar-se-á:

I - vedação de bancos e postos de abastecimento, em pavimentos térreos dos prédios localizados nos logradouros para tanto identificados no Anexo 5.8;

II - permissão da atividade bancos nos pavimentos térreos dos prédios nas demais ruas, quando, em seu conjunto, consideradas as testadas dos imóveis sobre os quais acederem, não ultrapassarem 25% (vinte e cinco por cento) da testada do quarteirão;

III - a edificação de garagens atenderá o disposto no Anexo 10;

IV - a identificação de novos logradouros, além dos relacionados no Anexo 5.8, far-se-á mediante lei específica;

V - as atividades existentes em pavimento térreo, nos locais com limitação de uso, poder-se-ão realocar neste perímetro, desde que não implique aumento de polarização, sendo, neste caso, dispensada a aplicação do disposto no inciso I deste artigo;

VI - nos bancos localizados em Edificações de Estruturação não incide a limitação de uso das testadas prevista no inciso II;

VII - em Edificações de Estruturação localizadas nos logradouros referidos no inciso I e na situação prevista no inciso VI, a atividade bancos será permitida – a critério do SMGP e ouvido o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural (COMPAHC) – inclusive em pavimento térreo, desde que os interessados restaurem e conservem as características originais do prédio e, no caso de o mesmo estar restaurado, contribua para o Fundo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural – FUMPAHC.

Parágrafo único. A aplicação do disposto no inciso VII é condicionada aos seguintes parâmetros:

I - a aprovação final do projeto e liberação do alvará de localização e funcionamento são condicionadas ao prévio depósito junto ao FUMPAHC, com destinação específica à recuperação de bens culturais;

II - a doação a que se refere o inciso VII deste artigo deverá ter como base de cálculo o custo de construção diretamente proporcional à área do pavimento térreo a receber a atividade.

Art. 88. As edificações nas Unidades de Estruturação Urbana 1048 e 1050 obedecerão ao seguinte regime urbanístico:

I - Índice de Aproveitamento – o aproveitamento máximo dos terrenos, considerando neste índice as áreas computáveis e as áreas não-adensáveis previstas no art. 116, § 2º, incisos I, II e III, será de:

a) 2,0 (dois) para os lotes com frente para a Av. Praia de Belas e ruas secundárias;

b) 4,0 (quatro) para os lotes com frente para as avenidas Borges de Medeiros, Aureliano de Figueiredo Pinto, Ipiranga, Dolores Alcaraz Caldas e Edvaldo Pereira Paiva.

II - Taxa de Ocupação – as taxas máximas permitidas são de 75% (setenta e cinco por cento);

III - Altura – as alturas máximas permitidas são as seguintes:

a) para os prédios situados nos lotes com frente para a Av. Praia de Belas e ruas secundárias, o máximo de 12m (doze metros) acrescidos de um pavimento para garagens e estacionamento;

b) para prédios situados nos lotes com frente para as avenidas Borges de Medeiros, Ipiranga, Aureliano de Figueiredo Pinto, Dolores Alcaraz Caldas e Edvaldo Pereira Paiva, o máximo de 50m (cinquenta metros).

IV - recuos mínimos:

a) nos lotes com frente para as avenidas Edvaldo Pereira Paiva, Borges de Medeiros, Ipiranga, Aureliano de Figueiredo Pinto e Dolores Alcaraz Caldas, serão exigidas as seguintes condições de recuos mínimos para as edificações:

1. De frente: 6m (seis metros);
2. Laterais e fundos: 1/5 (um quinto) da altura, aplicados a partir da referência de nível, garantindo um mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
3. Os recuos mínimos são aplicáveis a ambas as testadas nos lotes de esquina;

b) nos lotes de frente para a Av. Praia de Belas ou para as ruas secundárias, serão exigidas as seguintes condições de recuo mínimo para as edificações:

1. De frente – 6m (seis metros);
2. De fundos – 5m (cinco metros);
3. Divisas laterais – 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
4. Os recuos de frente são aplicáveis a ambas as testadas nos lotes de esquina.

§ 1º É obrigatória a previsão de vagas para a guarda de veículos, conforme Anexo 10.1 e art. 116, § 8º, incisos I e II.

§ 2º Ficam excluídas do aproveitamento máximo previsto no inciso I as vagas para a guarda de veículos previstas no § 1º.

§ 3º Os recuos mínimos de altura previstos no inciso IV deverão ser livres de construção.

SEÇÃO III

Das Áreas Especiais de Interesse Ambiental

Art. 89. A identificação de Áreas Especiais de Interesse Ambiental visa ao cumprimento das diretrizes constantes na Lei Orgânica do Município referentes às políticas de preservação dos patrimônios cultural e natural e dividem-se em:

- I - Áreas de Proteção do Ambiente Natural;
- II - Áreas de Interesse Cultural.
- III - Áreas de Ambiência Cultural.

§ 1º A abordagem das Áreas Especiais de Interesse Ambiental, nas Áreas de Ocupação Intensiva e Rarefeita, ocorrerá em três níveis, a partir da abrangência espacial e de suas peculiaridades:

I - Áreas de Interesse Ambiental – são porções de território com características culturais ou naturais diferenciadas que estruturam a paisagem ou constituem ecossistemas importantes,

atribuindo-lhes identidade, com repercussões em nível macro na cidade;

II - Lugares de Interesse Ambiental – são porções de território, situados ou não em Áreas, que permitem identificar a ocorrência de conjuntos de elementos culturais ou naturais relacionados entre si, que, por seus valores, são passíveis de ações de preservação;

III - Unidades de Interesse Ambiental – são elementos pontuais, naturais ou culturais, que possuem valor significativo passível de ações de preservação.

§ 2º Através de lei, poderão ser instituídas novas Áreas de Proteção do Ambiente Natural, de Interesse Cultural e de Ambiência Cultural, com definição de limites e regimes urbanísticos próprios.

§ 3º As intervenções em Áreas de Proteção do Ambiente Natural serão objeto de Estudo de Viabilidade Urbanística, constituindo Projeto Especial de Impacto Urbano, e as intervenções em Áreas de Interesse Cultural deverão ser objeto de Estudo de Viabilidade Urbanística, constituindo Projeto Especial de Impacto Urbano. (NR)

§ 4º Deverão ser criados critérios claros, objetivos e padrões diferenciados que ressalvem a supremacia dos elementos naturais sobre os de construção na Área de Ocupação Rarefeita na qual a conservação das condições naturais contribua para a manutenção e equilíbrio dos ecossistemas.

Art. 90. A modificação não autorizada, a destruição, a remoção, a desfiguração ou o desvirtuamento da feição original, no todo ou em parte, em Áreas Especiais, Lugares e Unidades de Interesse Ambiental, sujeita o infrator às seguintes penalidades:

I - interdição de atividade ou utilização incompatíveis com os usos permissíveis;

II - embargo da obra;

III - obrigação de reparar os danos que houver causado ou restaurar o que houver danificado ou reconstituir o que houver alterado ou desfigurado;

IV - demolição ou remoção de objeto que contrarie os objetivos de preservação;

V - em caso de destruição de edificação Tombada e Inventariada de Estruturação, sem autorização do Poder Executivo, o imóvel terá o potencial construtivo limitado ao equivalente à área construída existente anteriormente à destruição;

VI - aplicação de multa nos termos da lei

SUBSEÇÃO I

Das Áreas de Proteção do Ambiente Natural

Art. 91. As Áreas de Proteção do Ambiente Natural terão o uso e a ocupação disciplinados através de regime urbanístico próprio, compatibilizados com as características que lhes conferem peculiaridade e admitem um zoneamento interno de uso, nos termos dos arts. 225, 235 e 244 da Lei Orgânica do Município, compreendendo as seguintes situações:

I - Preservação Permanente;

II - Conservação.

III - Corredores Ecológicos.

§ 1º A Preservação Permanente aplicar-se-á às áreas referidas no art. 244 da Lei Orgânica do Município que, pelas suas condições fisiográficas, geológicas, hidrológicas, botânicas e climatológicas e faunísticas, formem um ecossistema de importância no ambiente natural.

§ 2º A Conservação aplicar-se-á às áreas naturais que se encontrem parcialmente descaracterizadas em suas condições naturais originais e apresentem maior compatibilidade com as transformações urbanas.

§ 3º As zonas de Preservação Permanente descritas no art. 244 da Lei Orgânica do Município que não estejam prejudicadas em seus atributos e funções essenciais poderão receber apenas o manejo indispensável para a recuperação do equilíbrio e de sua perpetuação.

§ 4º As zonas de Conservação poderão receber atividades destinadas à educação ambiental, ao lazer, à recreação, à habitação e à produção primária, desde que tais atividades não impliquem comprometimento significativo dos elementos naturais e da paisagem, favorecendo sua recuperação.

§ 5º Corredores ecológicos são as áreas remanescentes florestais, Unidades de Conservação, Reservas Particulares, Reservas Legais, Áreas de Preservação Permanente ou quaisquer outras áreas de florestas naturais que possibilitam o livre trânsito de animais e dispersão de sementes das espécies vegetais e o fluxo gênico entre as espécies da fauna e flora e a conservação da biodiversidade e garantia da conservação dos recursos hídricos do solo, do equilíbrio do clima e da paisagem, delimitados e instituídos por lei.

Art. 92. O Município estabelecerá restrições ou limitações administrativas, assim como criará Unidades de Conservação, tais como Reserva Biológica e Parque Natural.

Art. 93. As Áreas de Proteção do Ambiente Natural têm limites e regime urbanístico constantes no Anexo 1, os quais serão detalhados mediante Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU, a ser aprovado.

§ 1º O EVU compreende o inventário do meio físico e biótico, a delimitação geográfica e o zoneamento interno de usos, compreendendo definições quanto a traçado viário e equipamentos.

§ 2º A elaboração de EVU será de iniciativa do Poder Público ou do requerente, sendo que para a sua elaboração serão observados o regime urbanístico e os princípios estabelecidos na Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, com alterações posteriores, e no Código Florestal Estadual.

§ 3º A aplicação dos princípios referidos no § 2º deste artigo será disciplinada por instrumento legal adequado, ouvidos os Conselhos Municipais competentes.

§ 4º O uso e a ocupação do solo serão autorizados mediante a compatibilização do regime urbanístico estabelecido para o local ou entorno, desde que resguardados os valores naturais intrínsecos que determinaram a instituição da Área de Proteção, observado, ainda, o que segue:

I - permissão restrita ao uso e ocupação do solo, mediante seleção de atividades passíveis de implantação, dentre as previstas para o local ou entorno;

II - redução dos padrões urbanísticos relativos aos dispositivos de controle das edificações vigorantes para o local ou entorno.

Art. 94. Para a identificação e delimitação de Lugares e Unidades de Proteção do Ambiente Natural, bem como para a elaboração dos respectivos Estudos de Viabilidade Urbanística, aplicam-se os dispositivos referentes às Áreas de Proteção do Ambiente Natural.

SUBSEÇÃO II Das Áreas de Interesse Cultural

Art. 95. Áreas de Interesse Cultural são as áreas que apresentam ocorrência de Patrimônio Cultural e que devem ser analisadas, visando sua preservação no quadro da sustentabilidade urbana e ao resgate da memória cultural através da revitalização, restauração e potencialização das áreas significativas, por meio da flexibilização e fomento pelo poder público, identificadas no Anexo 3.

§ 1º As Áreas Funcionais de Interesse Paisagístico e Cultural identificadas na Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, são incorporadas a esta Lei, passando a denominar-se de Áreas

de Interesse Cultural, e serão objeto de reavaliação, que poderá alterar seus limites e seus regimes urbanísticos, ou mesmo suprimi-las.

§ 2º A preservação de Áreas, Lugares e Unidades far-se-á pela definição de regime urbanístico específico, por tombamento e inventário.

§ 3º Na ausência de regime urbanístico específico para as Áreas de Interesse Cultural, o uso e a ocupação serão autorizados desde que demonstradas as condições desejáveis de preservação, através de Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei.

§ 4º A identificação das áreas e dos bens que constituem Patrimônio Cultural será objeto de estudos específicos baseados no Inventário do Patrimônio Cultural, observados o valor histórico, a excepcionalidade, os valores de representatividade, de referência, arquitetônico, simbólico, práticas culturais, tradições e heranças, levando ainda em consideração as relações físicas e culturais com o entorno e a necessidade de manutenção de ambientação peculiar.

§ 5º Lei específica regulamentará o Inventário do Patrimônio Cultural, incluindo sítios arqueológicos, estabelecendo conceitos, conteúdos, critérios de seleção, características, vigência, formas de proteção e de incentivo.

§ 6º Com vistas à preservação das áreas e bens que constituem o Patrimônio Cultural, aplicam-se normas específicas para licenciamento de veículos de publicidade.

§ 7º A edificação e o parcelamento do solo em terreno situado em Área Especial de Interesse Cultural poderão ser realizados conforme o regime urbanístico e as diretrizes constantes no Anexo 3 ou por solicitação, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei, visando a análise, o fomento e a flexibilização de padrões urbanísticos, utilizados ainda:

I - os dispositivos previstos no inciso II, letras "a" e "b" do art. 63 e inciso II, letra "c" do art. 64;

II - estoques construtivos públicos alienáveis de Solo Criado e Transferência de Potencial Construtivo.

SUBSEÇÃO III Das Áreas de Ambiência Cultural

Art. 96. Áreas de Ambiência Cultural são as áreas que por apresentarem peculiaridades ambientais e culturais devem ser preservadas, constituindo espaços de transição entre as Áreas de Interesse Cultural e os demais setores da cidade.

§ 1º Na identificação das Áreas de Ambiência Cultural considera-se as relações físicas e culturais com o entorno e a necessidade da manutenção de ambientação peculiar.

§ 2º A edificação e o parcelamento do solo em terreno situado em Área de Ambiência Cultural deverão ser realizados conforme o regime urbanístico e as diretrizes constantes no Anexo 3 ou por solicitação, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei, visando a análise, o fomento e a flexibilização de padrões urbanísticos, utilizando ainda:

I - os dispositivos previstos no inciso II, letras “a” e “b” do art. 63 e inciso II, letra “c” do art. 64;

II - estoques construtivos públicos alienáveis de Solo Criado e Transferência de Potencial Construtivo.

CAPÍTULO VIII Do Direito de Preempção

Art. 97. O direito de preempção é o direito de preferência que assiste ao Município para fins de aquisição de imóvel, objeto de alienação onerosa entre particulares em áreas previamente determinadas pelo Plano Diretor.

§ 1º O Município, quando pretender utilizar o direito de preempção, deverá fazê-lo por lei municipal que delimite os gravames no Plano Diretor.

§ 2º O direito de preempção aplicado no Município observará o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

CAPÍTULO IX Do Direito de Superfície

Art. 98. O Município poderá adotar o direito de superfície como instrumento jurídico de titulação para os casos em que pretenda a utilização, por terceiros, do solo, do subsolo ou do espaço aéreo relativos aos bens imóveis públicos.

§ 1º Fica incorporado o direito de superfície ao elenco de instrumentos à disposição do Município para fins de implementação da política de habitação social mencionada no inciso III do art. 21, sem prejuízo da utilização do instrumento para outras finalidades indicadas por esta Lei.

§ 2º O direito de superfície adotado no Município observará o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

CAPÍTULO X Do Consórcio Imobiliário

Art. 99. O Município, no exercício de seu poder discricionário, poderá realizar Consórcio Imobiliário com proprietário urbano notificado pelo Poder Público para fins de atendimento da obrigação de parcelamento ou edificação compulsórios, nos termos dos art. 5º e 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

PARTE III DO PLANO REGULADOR

Art. 100. Plano Regulador é o instrumento que define os dispositivos que regulam a paisagem da cidade, edificada ou não.

Parágrafo único. O uso e a ocupação do solo no território de Porto Alegre serão disciplinados através do regime urbanístico, do traçado do PDDUA e acompanhados através de monitoramento.

TÍTULO I DAS NORMAS GERAIS DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 101. O regime urbanístico é definido em função das normas relativas à densificação, atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo.

Parágrafo único. Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta lei, o regime urbanístico poderá ser alterado conforme disposto no art. 61.

Art. 102. Na aplicação do regime urbanístico, além do disposto no art. 164, atenderá aos seguintes critérios:

I - em terreno composto por diversas matrículas o Índice de Aproveitamento e a Taxa de Ocupação serão aplicados sobre cada matrícula;

II - em terreno composto por diversas matrículas o porte máximo da atividade, definido no art. 108 e Anexo 5.5, será aplicado sobre o terreno resultante do somatório das matrículas;

III - em terreno composto por várias matrículas o regime urbanístico será aplicado na faixa de 60,00m ou de 200,00m conforme disposto no art. 103, independente do número de matrículas (fig. 11A).

Parágrafo único. Na aplicação do regime urbanístico será observado as dimensões do terreno constante na Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo – DM compatibilizada com a menor poligonal.

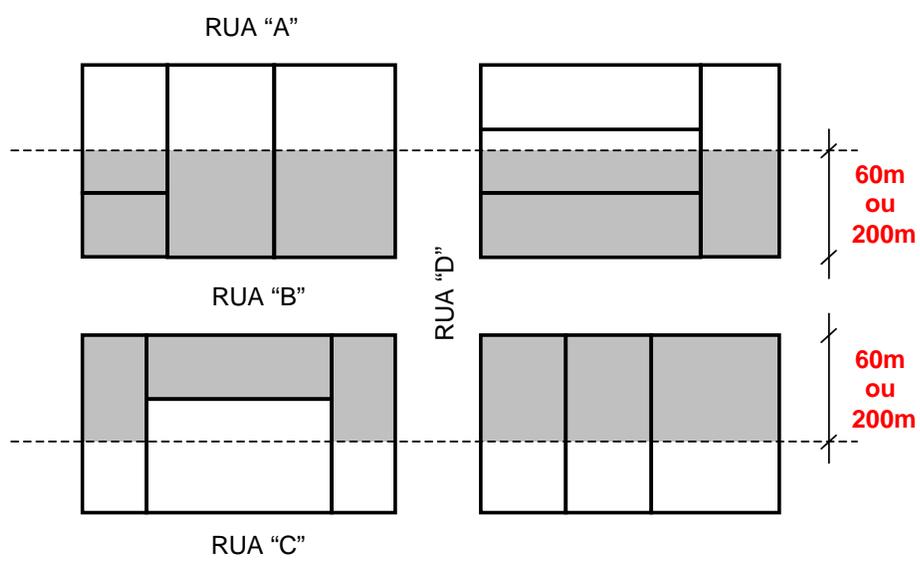


Fig. 11A

Art. 103. O regime urbanístico é estabelecido em função das Subunidades definidas no Anexo 1.1.

§ 1º Nas Subunidades limitadas em função da via pública, o regime urbanístico alcançará somente os terrenos situados nas vias definidora e contíguas, cuja testada esteja totalmente ou parcialmente contida em uma faixa de 60m (sessenta metros), na Área de Ocupação Intensiva e de 200m (duzentos metros) no Corredor Agroindustrial, medida paralelamente ao alinhamento da via pública que deu origem à Subunidade.

§ 2º Em terrenos abrangidos por regimes urbanísticos diversos, os dispositivos de controle serão aplicados da seguinte forma:

I - a atividade e a altura serão aplicadas em suas respectivas faixas de incidência;

II - o índice de aproveitamento, a quota ideal e a taxa de ocupação serão calculados sobre as respectivas faixas de incidências e distribuídos sobre a totalidade do terreno, quando situado na Área de Ocupação Intensiva e sem a incidência de Área de Proteção do Ambiente Natural.

§ 3º Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta lei, poderá ser solicitada distribuição à totalidade do terreno de:

I - atividade e altura;

II - índice de aproveitamento, quota ideal e taxa de ocupação em terrenos localizados na Área de Ocupação Intensiva, com incidência de Área de Proteção do Ambiente Natural, ou na Área de Ocupação Rarefeita, dependendo de análise dos condicionantes ambientais e atendendo o previsto nos arts. 91 e 93.

Art. 104. Os traçados viários, as Áreas Funcionais e os equipamentos urbanos e comunitários previstos na Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, não revogados por esta Lei, integram o PDDUA.

Art. 105. Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo, serão observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo definidas por legislação específica.

§ 1º O Município poderá estabelecer condições para edificação na forma de limitação administrativa.

§ 2º As áreas originalmente identificadas como não-edificáveis, mas que são passíveis de edificação mediante cumprimento de condições específicas, serão identificadas nos projetos como áreas com limitação administrativa.

§ 3º O Município exigirá a preservação de árvores e a reserva de faixas marginais em torno das nascentes e olhos d'água, bem como das demais áreas de preservação permanentes e legislação pertinente aplicável e, ao longo dos cursos d'água, observará:

I - faixa marginal de proteção de águas superficiais, destinada à manutenção do manancial hídrico e demais bens ambientais;

II - faixa não-edificável, destinada a equipamento de serviços públicos de drenagem pluvial e esgotamento sanitário.

§ 4º Os critérios para dimensionamento e destinação das faixas marginais serão regulamentados pelo Poder Executivo, observados os termos indicados pelos órgãos competentes e a compatibilidade com as legislações federal, estadual e municipal competentes.

§ 5º O Poder Executivo fará constar no documento inicial do processo de edificações e parcelamento do solo as áreas sujeitas às limitações administrativas, bem como os condicionantes constantes dos parágrafos anteriores, quando os imóveis objeto de licenciamento forem total ou parcialmente atingidos por qualquer limitação.

§ 6º Ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 131, as áreas atingidas por traçado do PDDUA serão identificadas nos projetos como áreas não edificáveis.

§ 7º Nos terrenos de área inferior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados), a Área Livre (AL) deverá ser de, no mínimo, 70% (setenta por cento) da área remanescente da Taxa de Ocupação, conforme disposto na tabela abaixo, e ressalvados os termos do art. 122:

TO (%)	Área remanescente da TO (%)	AL (%)
90	10	7
75	25	17
66,6	33,4	23
50	50	35
20	80	56

§ 8º Em terrenos com área superior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) e com Taxa de Ocupação (TO) de até 75% (setenta e cinco por cento), deverá ser atendido o percentual de Área Livre (AL) de, no mínimo, 20% (vinte por cento).

§ 9º Quando a Taxa de Ocupação (TO) do terreno for de 90% (noventa por cento), aplicar-se-ão as medidas alternativas

previstas no § 11 deste artigo como compensações à parcela restante, até completar os 20% (vinte por cento) exigidos no § 8º deste artigo;

§ 10 Serão admitidas medidas alternativas para compensar, sob a coordenação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SMAM, a Área Livre (AL) exigida e que não puder ser executada no lote, de acordo com as seguintes proporções:

I - nos terrenos com até 1500m² (mil e quinhentos metros quadrados) serão admitidas medidas alternativas para compensar, no máximo, 50% (cinquenta por cento) de sua Área Livre (AL);

II - nos terrenos com área entre 1500m² (mil e quinhentos metros quadrados) e 3000m² (três mil metros quadrados) serão admitidas medidas alternativas para compensar, no máximo, 40% (quarenta por cento) de sua Área Livre (AL);

III - nos terrenos com área superior a 3000m² (três mil metros quadrados) serão admitidas medidas alternativas para compensar, no máximo, 30% (trinta por cento) de sua Área Livre (AL).

§ 11 Constituem medidas alternativas para a Área Livre:

I - terraços e coberturas vegetados - área descoberta, em estrutura permanente e fixa, totalmente vegetada, com uma camada de substrato (terra), sendo que a área de terraço ou cobertura vegetados deverá ser de, no mínimo, o dobro da Área Livre (AL) não atendida no terreno;

II - pisos semipermeáveis - utilização de pisos semipermeáveis nas áreas abertas, não podendo estar sob a projeção da edificação, desde que com vegetação intercalada, sendo que a área de pisos semipermeáveis deverá ser de, no mínimo, o dobro da Área Livre (AL) não atendida no terreno;

III - plantios - A cada metro quadrado da Área Livre (AL) não atendida no terreno, deverão ser executados 3 (três) metros quadrados de canteiros vegetados nos passeios do entorno, atendidas as normas estabelecidas pelo órgão ambiental.

§ 12 Em terrenos com área entre 151m² (cento e cinquenta e um metros quadrados) e 300m² (trezentos metros quadrados) deverá ser atendido o percentual mínimo de 7% (sete por cento) de Área Livre (AL), independente de sua Taxa de Ocupação (TO).

Art. 106. Nas zonas identificadas como problemáticas quanto à drenagem urbana, a critério do órgão técnico competente, deverão ser construídos, nos lotes edificadas, reservatórios de retenção de águas pluviais.

Parágrafo único. O zoneamento, as dimensões e a vazão do reservatório de águas pluviais serão definidos por decreto do Poder Executivo.

Art. 107. A densificação urbana é expressa pelos parâmetros estabelecidos no Anexo 4 e será controlada através do Índice de Aproveitamento, do Solo Criado, da Transferência de Potencial Construtivo e da Quota Ideal mínima de terreno por economia, nos termos do Anexo 6.

CAPÍTULO I Do Regime das Atividades

Art. 108. O Anexo 5 define os grupamentos de atividades, sua classificação, as restrições em cada Zona de Uso, assim como as condições relativas ao porte máximo das atividades.

§ 1º O porte máximo definido no Anexo 5.5 representa o somatório das áreas adensáveis das economias não residenciais da edificação, excetuadas as garagens comerciais que terão seu porte definido pela área construída total.

§ 2º Em edificação onde incidam duas ou mais atividades não residenciais, o somatório dos portes previstos no Anexo 5.5 não poderá ultrapassar o maior porte, observado o limite máximo por classificação de atividades: comércio varejista, comércio atacadista, serviços e indústrias.

§ 3º Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei, poderá ser solicitado:

I - aumento de porte, quando se tratar de reciclagem de uso de prédio existente;

II - aumento de porte e implantação de atividade não prevista no grupamento de atividades, quando:

a) o entorno for constituído por atividades preexistentes predominantes e consolidadas;

b) a edificação for Inventariada de Estruturação ou Tombada.

§ 4º Considera-se atividade vinculada à habitação a atividade não residencial, desde que esta não ocupe mais do que 25% (vinte e cinco por cento) da área da economia destinada ao uso residencial, ficando garantido o mínimo de 20m² (vinte metros quadrados) até o máximo de 200m²(duzentos metros quadrados).

§ 5º As atividades vinculadas à habitação serão analisadas mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei, quando:

I - a atividade não residencial não constar no grupamento de atividades previsto para o local;

II - a atividade não residencial for objeto de Projeto Especial de Impacto Urbano por obrigatoriedade, conforme previsto no Anexo 11;

III - o imóvel situar-se em Via Arterial.

Art. 109. A distribuição das atividades nas Zonas de Uso dá-se mediante sua classificação em:

I - atividades inócuas;

II - atividades de interferência ambiental 1;

III - atividades de interferência ambiental 2;

IV - atividades de interferência ambiental 3;

V - atividades especiais.

§ 1º Atividade inócua é aquela que não causa incômodo e nem impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infra-estrutura urbanas.

§ 2º Atividades de interferência ambiental 1, 2 e 3 são aquelas que têm potencial de causar incômodo e impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infra-estrutura urbanas, em face dos níveis de repercussão relacionados à conceituação das Zonas de Uso, além de critérios de diversidade e porte.

§ 3º As atividades relacionadas no Anexo 11 como de obrigatoriedade terão sua implantação analisada através de Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei.

§ 4º Atividades especiais são aquelas que, por suas características excepcionais, terão sua localização submetida a análise pelo SMGP.

§ 5º As Atividades não listadas nesta Lei poderão ser enquadradas por similaridade a outras atividades previstas, a critério do SMGP.

Art. 110. As atividades e os prédios regulares, na vigência da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, são considerados conformes ou desconformes, nos termos das normas de uso e ocupação do solo referentes à respectiva Unidade de Estruturação Urbana, e seu enquadramento será feito pelo SMGP, nos termos estabelecidos nas planilhas do Anexo 5.7.

Art. 111. O SMGP poderá alterar o regime de atividades nas vias das Unidades de Estruturação Urbana face à existência de atividades não características ao local em proporções que justifiquem a medida.

Art. 112. O SMGP poderá vedar a edificação de garagens comerciais ou atividades geradoras de tráfego, constantes na listagem do Anexo 5.3, independentemente do estabelecido nos grupamentos de atividades das Unidades de Estruturação Urbana, onde a atividade possa dificultar funções urbanas previstas para o local.

§ 1º Consideram-se atividades geradoras de tráfego os empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens.

§ 2º As atividades geradoras de tráfego causam reflexos ou impactos negativos:

I - na circulação – quando a quantidade de veículos atraídos é superior à capacidade das vias;

II - no estacionamento – quando não há espaço suficiente para guarda de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque;

III - no meio ambiente – quando se verificar situação crítica com relação à poluição ambiental.

CAPÍTULO II

Dos Dispositivos de Controle das Edificações

Art. 113. A edificação, visando a sua adequação às características da zona de implantação, é regulada pelos seguintes dispositivos de controle:

I - Índice de Aproveitamento (IA), Solo Criado (SC), Transferência de Potencial Construtivo (TPC) e Quota Ideal mínima de terreno por economia (QI);

II - regime volumétrico;

III - recuo para ajardinamento;

IV - padrões para guarda de veículos.

Parágrafo único. Os padrões de controle urbanístico são aplicados nos termos constantes dos anexos 2, 6, 7 e 10 e arts. 114 a 142 desta Lei.

Art. 114. Os elementos morfológicos fundamentais das edificações são (fig. 12):

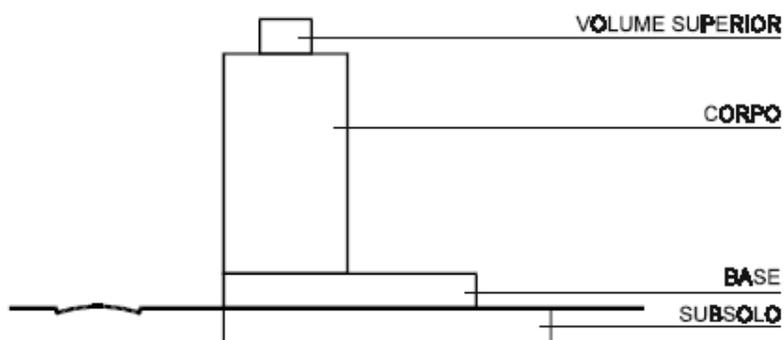
I - Base – volume de altura contado a partir da Referência de Nível (RN) até o corpo da edificação;

II - Corpo – volume de altura e projeção variáveis, destinado a abrigar principalmente as unidades;

III - Volume Superior – volume variável acima do forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos;

IV - Subsolo – volume de altura e projeções variáveis, situado abaixo da Referência de Nível (RN) do terreno, e com nível de piso no mínimo a 2,20m (dois metros e vinte centímetros) da Referência de Nível (RN).

Figura 12



Art. 115. Índice de Aproveitamento é o instrumento de controle urbanístico, no lote, das densidades populacionais previstas para as Unidades de Estruturação Urbana.

§ 1º Índice de Aproveitamento – IA – é o fator que, multiplicado pela área líquida de terreno, define a área de construção adensável.

§ 2º Área líquida de terreno é a área não atingida por traçado do PDDUA.

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

§ 1º São consideradas áreas construídas adensáveis as áreas de uso residencial, comercial, de serviço ou industrial integrante das unidades privativas excetuando os casos especificados em lei.

§ 2º São consideradas áreas construídas não-adensáveis as destinadas a:

I - apoio à edificação tais, como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de

lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás, centrais de ar-condicionado e outras que abrigam a infra-estrutura dos prédios;

II - uso comum, tais como portarias, circulações, acessos, zeladoria, áreas de lazer, áreas de esporte e serviço;

III - sacadas, varandas ou balcões em prédios residenciais, desde que vinculadas à área social da unidade privativa e não ultrapassem a 20% (vinte por cento) da área adensável da unidade, e até o limite de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) de profundidade em relação à face externa do peitoril, somente podendo ser objeto de fechamento nos trechos em que não estiverem em balanço sobre os recuos de altura, em qualquer fachada;

IV - elementos em balanço que não ultrapassem 0,80m (oitenta centímetros) sobre os recuos laterais, de frente e de fundos, destinados a proteção e sombreamento de aberturas e fachadas, como brises fixos ou móveis, floreiras, abas e máscaras, e elementos para acomodação de equipamentos técnicos de Energia Solar, ar condicionado ou similar, em toda a extensão das fachadas, desde que não cumulativos com os balanços definidos no Inciso anterior.

§ 3º São consideradas como adensáveis, as circulações nos centros comerciais e assemelhados que excederem ao padrão mínimo estabelecido no Código de Edificações;

§ 4º O somatório das áreas não adensáveis não poderá exceder a 50% (cinqüenta 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 inciso II.

§ 6º Os supermercados e centros comerciais que considerarem todas as áreas construídas como área adensável, excetuando as áreas isentas conforme o § 8º do art. 116, terão número mínimo de vagas de estacionamento na proporção de 1 vaga/30m² de área adensável.

§ 7º Equiparam-se a áreas não adensáveis:

I - as paredes que delimitam as áreas de apoio e de uso comum;

II - os dutos das instalações (shafts), ventilações, churrasqueiras, lareiras e suas respectivas paredes;

§ 8º São consideradas áreas isentas as destinadas:

I - à guarda de veículos, suas circulações verticais e horizontais, 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.

Art. 117. Os centros comerciais e os "shopping centers" deverão destinar área especial de descanso para as pessoas que trabalham nos estabelecimentos localizados no seu interior, incluindo, nesse espaço, sanitários masculinos e femininos, sendo que as referidas áreas não serão computadas para efeito de índice construtivo.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto no "caput" deste artigo às ampliações de área nos centros comerciais e nos "shopping centers" já existentes.

Art. 118. A Quota Ideal mínima de terreno por economia estabelece a fração mínima de terreno por economia edificada, nos termos do Anexo 6 desta lei, constituindo o instrumento de controle urbanístico da densidade populacional no terreno, nas seguintes situações:

I - nas edificações residenciais situadas nas Ueus com código volumétrico 01;

II - nos condomínios por unidades autônomas de habitação unifamiliar na Área de Ocupação Intensiva;

III - em todas as construções na Área de Ocupação Rarefeita.

§ 1º O número máximo de economias por terreno é o resultado da divisão da área do lote ou gleba pela quota ideal mínima de terreno por economia.

§ 2º Não se aplica a quota ideal mínima de terreno por economia quando se tratar de apenas 2 (duas) economias no imóvel.

§ 3º A Quota Ideal mínima de terreno será aplicada sobre o módulo de fracionamento quando utilizado o disposto no inciso I do artigo 169.

§ 4º A Quota Ideal mínima de terreno será aplicada sobre 50% (cinquenta por cento) da Área Titulada do Imóvel quando utilizado o disposto no inciso III do art. 169 desta Lei.

Art. 119. O Solo Criado e a Transferência de Potencial Construtivo serão aplicados em toda a Área de Ocupação Intensiva, devendo atender aos limites máximos previstos no Anexo 6, considerando nesses limites o somatório dos índices privados e públicos.

§ 1º Os valores oriundos da venda de Solo Criado serão direcionados, em conta própria, exclusivamente para a habitação para famílias de baixa renda e à infra-estrutura pública destas áreas.

§ 2º O balanço e a prestação de contas dos recursos do Solo Criado serão efetuados a cada semestre pela Secretaria Municipal da Fazenda.

Art. 120. A aplicação do Solo Criado dar-se-á da seguinte forma:

- I - solo criado de pequeno adensamento;
- II - solo criado de médio adensamento;
- III - solo criado de grande adensamento;
- IV - solo criado não-adensável;

§ 1º O potencial construtivo alienável adensável corresponde às áreas de construção computáveis e às áreas construídas não-adensáveis, nos termos do art. 116.

§ 2º Áreas construídas não-adensáveis são as áreas definidas no art. 116, §2º.

§ 3º Solo Criado de pequeno adensamento é constituído de potencial construtivo adensável com, no máximo, 300,00m² (trezentos metros quadrados) por empreendimento, sendo sua aquisição permitida até 200m² (duzentos metros quadrados) de forma direta, dispensada a licitação, e de 201m² (duzentos e um metros quadrados) a 300m² (trezentos metros quadrados) na forma direta, dispensada a licitação, desde que aprovado pelo CMDUA.

§ 4º Solo Criado de médio adensamento é constituído de potencial construtivo adensável que não ultrapasse a 30% (trinta por cento) da área adensável do empreendimento, limitada em qualquer caso a 1.000m² (mil metros quadrados), disponível apenas nas unidades de estruturação urbana previstas no Anexo 6 e nos quarteirões liberados pelo monitoramento da densificação.

§ 5º Solo Criado de grande adensamento é constituído de potencial construtivo adensável até os limites estabelecidos no Anexo 6, mediante apresentação de Estudo de Viabilidade Urbanística-EVU.

§ 6º Áreas construídas não-adensáveis são áreas limitadas.

§ 7º Poderão ser ampliados os limites de aquisição de solo criado, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano de 3º Grau, mediante aprovação por lei específica.

Art. 121. O regime volumétrico das edificações é o conjunto das especificações que definem os limites de ocupação, a altura e os recuos que a edificação deve respeitar.

Parágrafo único. O regime volumétrico será definido pelos seguintes elementos:

I - Taxa de Ocupação (TO) – relação entre as projeções máximas de construção e as áreas de terreno sobre as quais acedem as construções;

II - Referência de Nível (RN) – nível adotado em projeto para determinação da volumetria máxima da edificação ou trecho da mesma, definido conforme alínea “a” do inciso III do art. 122 desta Lei;

III - Altura da Edificação – distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente à parte inferior da laje ou similar do último pavimento;

IV - Altura da Base da Edificação – distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente ao forro do último pavimento que se enquadrar dentro do volume permitido para base;

V - recuo de frente, lateral e de fundos – afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação.

VI - Área Livre (AL) – parcela de terreno mantida sem acréscimo de qualquer pavimentação ou elemento construtivo impermeável, vegetada, não podendo estar sob a projeção da edificação ou sobre o subsolo, destinada a assegurar a valorização da paisagem urbana, a qualificação do microclima, a recarga do aquífero, e a redução da contribuição superficial de água da chuva.

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.

II - quanto à Área Livre (AL) ficam isentos do atendimento os terrenos:

a) com área igual ou inferior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);

b) localizados no Centro Histórico;
c) com frente para os eixos constantes no Anexo 7.2 desta Lei Complementar, exceto em terrenos com área superior a 1500m² (mil e quinhentos metros quadrados);

d) situados em Área Especial de Interesse Social, exceto em terrenos com área superior a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);

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 04m (quatro metros);

c) a altura máxima da edificação poderá ser acrescida em 02m (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 1.1, deverão ser livres de construção e não poderão ser inferiores a 18%(dezoito por cento) da altura em edificações com até 27,00m de altura, 20%(vinte por cento) da altura em edificações com altura compreendida entre 27,00 e 42,00m e 25% (vinte e cinco por cento) em edificações com altura acima de 42,00m, garantido um mínimo de 3m (três metros), aplicados a partir da base da edificação;

b) quando à 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);

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;

1. Ter, no máximo, 1/20 (um vigésimo) da largura do logradouro, até o limite de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

2. Até 2/3 (dois terços) da fachada, resguardando 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nas divisas, nas hipóteses da existência de imóveis lindeiros construídos sem balanço ou de constituírem lotes baldios;

3. Até às divisas, quando o imóvel lindeiro tenha construído ou aprovado projeto com balanços;

4. Em toda a extensão da fachada, quando se tratar de prédio com a observância dos recuos laterais.

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) sobre os afastamentos laterais e de fundos será permitida a construção de sacadas em balanço até o máximo de 1,50 metros, desde que totalmente abertos em todas as faces e permitindo guarda corpo de até 1,10 metros de altura garantindo um afastamento mínimo das divisas de 3,00 metros.

§ 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 na Área de Ocupação Intensiva poderá ser aumentada:

I - para até 100% (cem por cento) em terreno com área inferior à 150m² (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 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) e 300m² (trezentos metros quadrados);

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, Tombada, de Ambiente Cultural e de Interesse Cultural.

§ 3º Na área de Ocupação Rarefeita fica garantida uma ocupação mínima de 300m² (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, tombada, em área de ambiente cultural ou de interesse cultural;

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 A edificação poderá ter altura superior à limitada no Anexo 7.1, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei, 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.

Figura 13



Figura 14

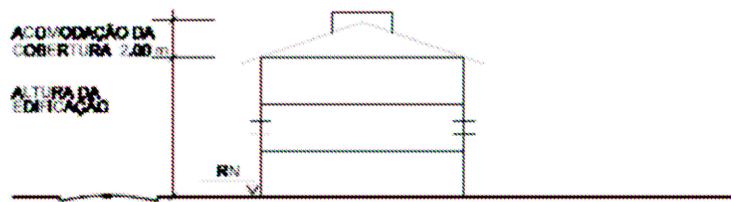
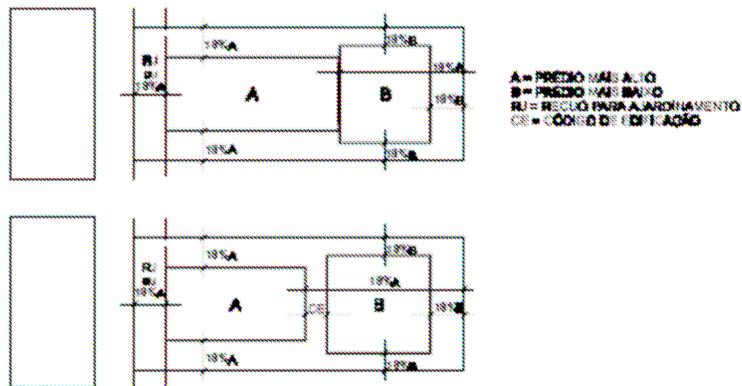


Figura 15



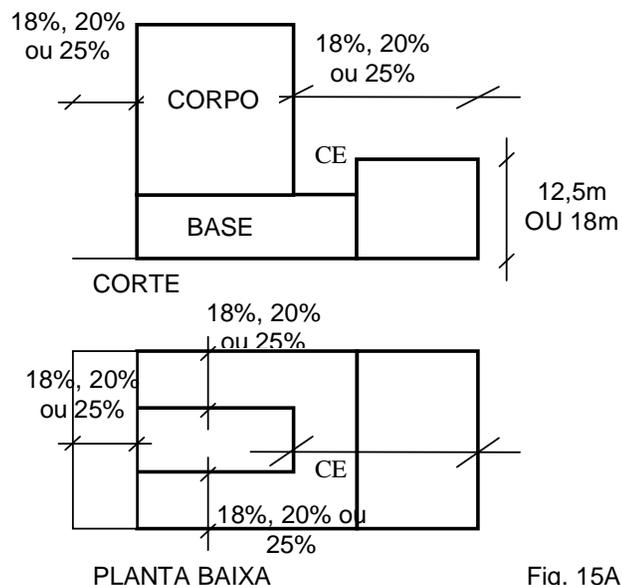


Fig. 15A

OBS: CE (CÓDIGO EDIFICAÇÕES).

Art. 123. Na Área Central os limites de altura são estabelecidos em função da largura da via, conforme Anexo 7.

Parágrafo único. Nas intersecções de vias com larguras distintas prevalecem as de maior altura, até a profundidade de 25m (vinte e cinco metros) a contar do alinhamento.

Art. 124. Mediante Estudo de Viabilidade Urbanística, na forma de Projeto Especial, o SMGP poderá definir ajustes ou normas especiais, em função de situações específicas, nos termos do art. 59, salvo no que se refere aos índices de aproveitamento, que somente poderão ser alterados mediante lei.

Art. 125. Os recuos para ajardinamento delimitam áreas destinadas a assegurar:

I - a valorização da paisagem urbana, através da predominância de elementos naturais sobre os de construção, ressalvado o disposto no art. 127;

II - a fluidez da circulação de pedestres e a animação, através da predominância de pisos pavimentados, nas vias identificadas no Anexo 7.2 e nas áreas mista 5 e predominantemente produtivas.

Art. 126. Quanto aos recuos para ajardinamento, o projeto da edificação deve observar as seguintes regras de aplicação:

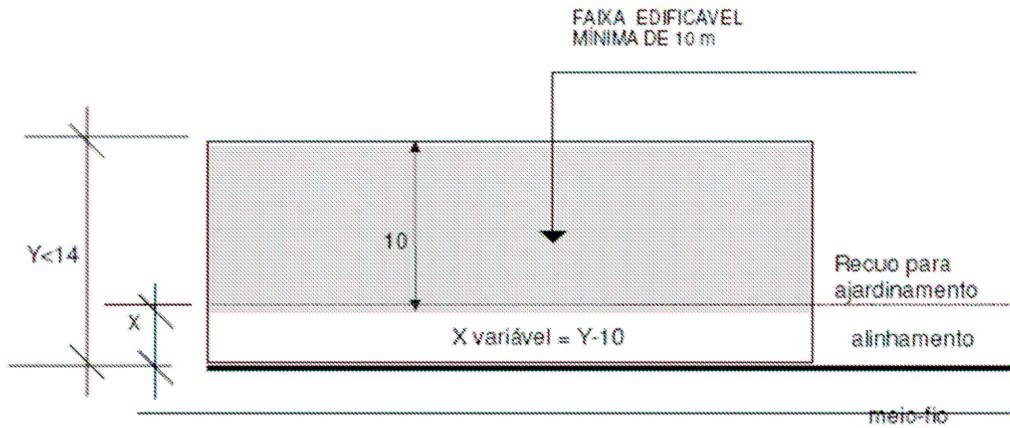
I - os recuos para ajardinamento terão dimensão mínima de 4m (quatro metros) na Área de Ocupação Intensiva e de 12m (doze metros) na Área de Ocupação Rarefeita, medidos a partir do alinhamento, exceto nas situações previstas no art. 131, contados do alinhamento existente;

II - os recuos para ajardinamento serão observados em todas as frentes para os logradouros públicos, excetuadas as divisas com passagens de pedestres, praças e parques;

III - é assegurada, em todos os lotes, uma faixa mínima edificável de 10m (dez metros), conforme fig. 16, devendo, entretanto, a edificação atender aos recuos de altura.

IV - em terreno de esquina, a previsão de recuo de jardim prevalece sobre a isenção, no trecho de sobreposição.

Parágrafo único. São isentos de recuo para ajardinamento os imóveis localizados na Área Central e os que fazem frente para as vias identificadas no Anexo 2.



Obs.: Neste caso, a faixa edificável avança sobre o recuo para ajardinamento a fim de garantir a edificabilidade do lote em uma faixa de 10 m (dez metros).

fig. 16

Art. 127. No recuo para ajardinamento obrigatório serão admitidos:

I - edificações com cobertura na forma de terraço no nível do passeio, no terreno com recuo obrigatório de 4m (quatro metros) e que possua um declive mínimo de 2m (dois metros) em

relação ao passeio, em toda a frente, medido numa faixa de 4m (quatro metros) paralela ao alinhamento (fig. 17);

II - no terreno com passeio em desnível, muros laterais, acessos e as edificações referidas no inciso III, aflorando no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao perfil do passeio (fig. 18);

III - edificações com cobertura na forma de terraço com peitoril, com pé direito máximo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros), altura máxima de 4m (quatro metros), medidos em relação à qualquer ponto do passeio, e em terreno que possua um aclive mínimo de 2m (dois metros) em toda a testada em relação ao passeio, medido numa faixa de 4m (quatro metros) paralela ao alinhamento (fig. 19);

IV - guarita com área máxima equivalente a 5% (cinco por cento) da área do recuo para ajardinamento, garantido um mínimo de 5m² (cinco metros quadrados);

V - toldos, acessos cobertos, marquises, beirais e abas, de acordo com o Código de Edificações e da legislação de proteção contra incêndios;

VI - muros no alinhamento, muretas, aterros, floreiras, escadarias, rampas de acesso ou outros elementos similares, com altura máxima de 60cm (sessenta centímetros) acima do PNT;

VII - relógios medidores de energia elétrica em número de dois e caixas de correio conforme normas específicas;

VIII - estruturas de cobertura e fechamento independentes da edificação, de forma que promovam a qualificação e a integração do espaço público com o privado, quando se tratar de edificação não residencial situada em Área Miscigenada e mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei;

IX - muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais dos terrenos;

X - vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais, desde que utilizados elementos construtivos onde predominem os espaços vazios;

XI - muros laterais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao PNT;

XII - estacionamentos descobertos, nas dimensões previstas no Código de Edificações, em reciclagem de uso para edificação não residencial, quando situada em Área Miscigenada, garantido o disposto no art. 125 e mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei;

XIII - muros no alinhamento ou nas divisas laterais com altura de até 2m (dois metros) em relação ao PNT, nos terrenos

baldios, nas edificações destinadas a estabelecimentos do ensino formal ou templos;

XIV - Piscinas com altura máxima de 60cm (sessenta centímetros) acima do PNT.

§ 1º Quando o aclave ou declive mínimo de 2m (dois metros), estabelecidos nos incisos I e III, não for atendido na totalidade da testada do terreno, poderão ser permitidas edificações no recuo de ajardinamento, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei.

§ 2º Na hipótese do inciso V, fica proibida qualquer projeção sobre o logradouro público.

§ 3º Na hipótese do inciso XIII, o muro construído não caracteriza direito adquirido para edificações futuras.

Figura 17

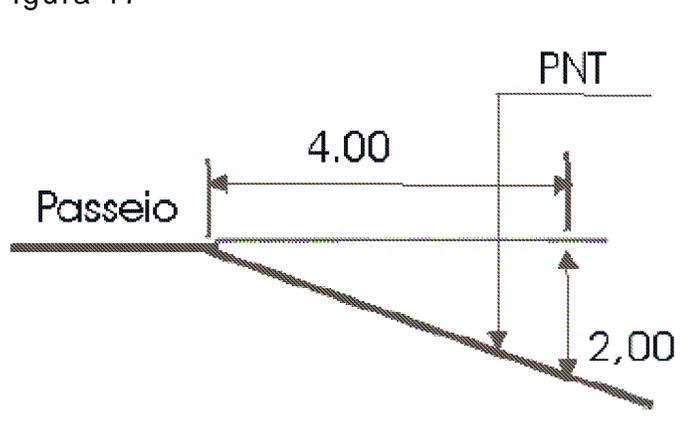


Figura 18

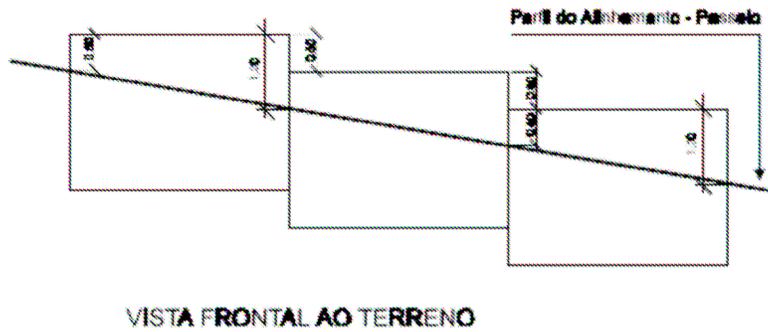
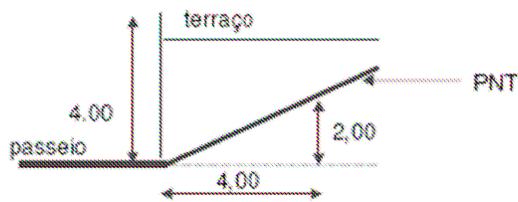


Figura 19



Art. 128. Quando os recuos para ajardinamento forem absorvidos por alargamentos viários, o Município poderá eliminá-los total ou parcialmente mediante proposta do SMGP.

Art. 129. Em edificações regulares que não observem as normas relativas ao recuo para ajardinamento, são permitidas:

I - obras de reformas, desde que mantida a volumetria na área correspondente do recuo;

II - aumentos, observados os novos recuos.

Art. 130. A aprovação de projeto e licenciamento de edificação em imóvel atingido por previsão de traçado viário e de equipamentos urbanos e comunitários, que observe a restrição à edificação na parte atingida, dar-se-á:

I - aplicando-se o regime urbanístico sobre a área não atingida pelo traçado do PDDUA;

II - aplicando-se o regime urbanístico sobre a totalidade da área, mediante transferência de potencial construtivo nos termos do art. 51.

Art. 131. A aprovação de projeto arquitetônico e o licenciamento de edificação em terreno atingido por traçado do PDDUA será precedido de análise, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, quanto à prioridade de sua implantação, e deverá:

I - atender o recuo para ajardinamento medido do alinhamento existente;

II - observar o índice de aproveitamento e o regime volumétrico previstos para o terreno, ficando a altura máxima na parte atingida limitada a 6m (seis metros);

III - comprovar a viabilidade funcional da edificação, na área remanescente, quando da demolição da área construída sobre o recuo viário e de jardim futuros;

IV - atender regime urbanístico e acessibilidade na construção sobre a área líquida.

Art. 132. Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei, o recuo para ajardinamento poderá ser alterado quando:

I - o terreno constituir, no mínimo, uma testada integral de quarteirão;

II - presente falta de continuidade com as edificações adjacentes;

III - o quarteirão ou a via pública apresente configuração especial;

IV - o terreno possua patrimônio ambiental – natural ou cultural – a preservar;

V - o terreno apresente forme irregular ou condições topográficas excepcionais;

VI - o terreno tenha frente a verde público vinculado ao passeio;

VII - a edificação for Inventariada de Estruturação ou Tombada.

Art. 133. Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos, com atendimento ao disposto no Anexo 10.

§ 1º Garagens e estacionamentos comerciais são os prédios e áreas destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos, sem prejuízo dos serviços afins.

§ 2º Garagens e estacionamentos gerais são prédios e áreas destinadas à guarda de veículos, tais como lotação, microônibus e ônibus.

§ 3º Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade.

§ 4º Excetuando-se os prédios residenciais, todas as garagens e estacionamentos, incluindo estacionamentos em via pública, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas portadoras de necessidades especiais.

Art. 134. A previsão de vagas para guarda de veículos para atividades não residenciais estabelecida no Anexo 10.1, poderá ser atendida em outro local distante no máximo 150m (cento e cinquenta metros) da edificação, conforme regulamentação específica.

Art. 135. Os postos de abastecimento são atividades de impacto, conforme disposto no Anexo 11.1, devendo observar o disposto no Anexo 10.

Art. 136. As edificações em terrenos com testada igual ou superior a 12m (doze metros) devem prever vagas para guarda de veículos, conforme padrões estabelecidos no Anexo 10, sendo que nos terrenos de esquina, considera-se a menor testada para o atendimento do previsto neste artigo.

§ 1º Os padrões previstos no Anexo 10 serão observados, independente da dimensão da testada do terreno, quando utilizados na edificação índices alienáveis adensáveis de Solo Criado ou Transferência de Potencial Construtivo, excetuando-se a aplicação do índice gerado pelo próprio terreno.

§ 2º Na ampliação de prédio existente, sem mudança de atividade, os padrões do Anexo 10.1 serão atendidos proporcionalmente ao aumento, quando este for superior a 10% (dez por cento) da área adensável da edificação, ou superior a 100m² (cem metros quadrados).

Art. 137. O SMGP poderá ajustar os padrões estabelecidos no artigo anterior e no Anexo 10 em função da especificidade de atividades, observado o disposto no art. 187 desta Lei.

Art. 138. As áreas para guarda de veículos podem ser condominiais, sendo obrigatória a demarcação de espaço de acumulação na proporção estabelecida no Anexo 10.

§ 1º Para o dimensionamento da capacidade da garagem ou estacionamento é estabelecida como padrão a quota mínima de 25m²/veículo (vinte e cinco metros quadrados por veículo).

§ 2º Poderá ser reduzido o padrão da quota mínima por veículo para atendimento do número de vagas obrigatórias, desde que comprovados os espaços de circulação e manobra, e tamanho de vaga.

Art. 139. Lei específica poderá permitir a Transferência do Potencial Construtivo de imóvel sobre o qual se edifique nova garagem comercial, quando situado em áreas urbanas críticas definidas pelo CMDUA e desde que compatibilizados os valores dos terrenos, com vistas a diminuir a carência existente na data de vigência desta Lei.

§ 1º A Transferência do Potencial Construtivo será feita mediante permuta do imóvel, com a transferência do domínio para o Município e posterior retransmissão do domínio útil enquanto permanecer o uso previsto, sob pena de reversão do imóvel ao domínio do Município.

§ 2º A reversão do domínio será prevista em cláusula resolutiva na respectiva Escritura Pública.

§ 3º O Município fica autorizado a alienar o imóvel objeto de reversão, devendo a sua capacidade construtiva ser devolvida com a aplicação de Solo Criado.

§ 4º Ao empreendedor compete verificar a viabilidade econômica da garagem comercial, considerando a demanda local de estacionamentos cobertos, e ao Executivo Municipal compete conferir a capacidade urbanística do local onde será aplicada a transferência da área edificável, bem como conferir a acessibilidade viária adequada ao porte da garagem e à volumetria predial, além da situação da área

quanto à capacidade das vias de circulação no entorno, respeitando o código instituído para a Unidade de Estruturação Urbana (UEU).

§ 5º A Lei específica, referida no “caput” deste artigo será encaminhada ao Legislativo para cumprir as exigências do art. 56, incisos V e VII, da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre, após a aprovação do Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA), devendo conter, entre outras disposições, a descrição do imóvel a ser transferido para o patrimônio municipal, seu potencial construtivo e as condições da simultânea concessão de uso para a edificação de garagem comercial.

§ 6º O porte das garagens comerciais e o afastamento entre elas, nos casos de Transferência de Potencial Construtivo, serão estimados, prevendo:

I - como número máximo de vagas de estacionamento, em cada garagem, o dobro do número de economias instituídas no regime urbanístico da UEU, admitindo-se apenas duas garagens com transferência de Índice de Aproveitamento (IA), por quarteirão;

II - como afastamento entre as garagens, a distância de 150 m (cento e cinquenta metros), medida linearmente no alinhamento predial, com possibilidades de ajustes, a critério do CMDUA, face à diversidade de situações com mais ou menos comprometimento viário e carência de espaço para a guarda de veículos.

Art. 140. O acesso à garagem ou estacionamento em edificação no Centro Histórico, nas vias com proibição conforme Anexo 10.2 desta Lei, poderá ser permitido mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II.

Art. 141. Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V – Parte II desta Lei, poderá ser reduzida ou suprimida a exigência de vagas obrigatórias para guarda de veículos, prevista no Anexo 10, quando se tratar de:

I - reciclagem de uso de prédio existente;

II – edificação Inventariadas de Estruturação ou Tombada;

III - implantação de programa habitacional classificado como Demanda Habitacional Prioritária (Habitação Popular);

IV – imóvel situado em zona de acentuada concentração urbana, desde que não ocorra prejuízo à funcionalidade da atividade.

Art. 142. Nas situações especificadas no Anexo 10 é obrigatória a previsão de local, no interior do terreno, destinado à

movimentação e manobra de veículo de carga e descarga, em proporções adequadas, a critério do SMGP.

CAPÍTULO III Do Parcelamento do Solo

Art. 143. Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal.

Parágrafo único. Equiparam-se, para efeito desta Lei, ao parcelamento do solo as situações previstas no § 3º do art. 166.

Art. 144. O parcelamento do solo observará as Zonas de Uso, os padrões urbanísticos dos Anexos 8 e 9 e o traçado do PDDUA.

§ 1º É vedado o parcelamento do solo em áreas impróprias à edificação, nos termos do art. 136, até que sejam asseguradas as condições que permitam a ocupação, exceto no caso de fracionamento em imóvel situado em logradouro público, desde que não gere lote encravado e atenda ao disposto no inciso IV do art. 165 desta Lei.

§ 2º Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

§ 3º O Poder Executivo poderá exigir a reserva de faixa não-edificável destinada às redes que compõem os sistemas dos equipamentos públicos urbanos vinculados aos serviços de sua competência, e reserva de área de preservação permanente, conforme legislação aplicável, sendo que os lotes nos quais incidirem estas restrições deverão apresentar dimensões tais que permitam a edificação na área remanescente.

§ 4º As dimensões da "faixa não-edificável" serão definidas pelo Poder Executivo, observando os termos indicados pelos órgãos competentes e compatibilizando as legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

§ 5º Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, a critério do SMGP, poderá exigir avaliação de impacto urbano e ambiental, levando em conta a disponibilidade e repercussão sobre o transporte público, acesso à escola, saneamento, condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.

§ 6º Os empreendimentos de parcelamento do solo na parcela que lhes compete poderão ter, desde que comprovado tecnicamente a necessidade, na sua concepção a permanência das

condições hidrológicas originais da bacia, através de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, respeitando as diretrizes determinadas pelo macropiano de saneamento e drenagem do Município, a ser elaborado pelo Poder Executivo.

§ 7º Na elaboração de projetos de parcelamento do solo em glebas atingidas pelo traçado dos Eixos de Carga, existentes e projetados, e naquelas situadas a leste destes eixos, para garantir a articulação com os municípios limítrofes, deverá, na etapa de diretrizes, ser consultado o órgão metropolitano.

Art. 145. Fica vedado o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra as cheias e inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), a critério do SMGP;

IV - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação;

V - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

VI - em Áreas de Proteção do Ambiente Natural, após detalhamento que resulte em preservação permanente;

VII - em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias, salvo se houver correções de acordo com as normas oficiais;

VIII - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em lei;

IX - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;

X - em Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano (ACCRU).

§ 1º Para os efeitos do inciso I do "caput" deste artigo, imóveis não protegidos de cheias e inundações são os que estiverem localizados em:

I - quota de nível inferior a 05,13m (cinco metros e treze centímetros) positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível do Município, exceto aqueles situados com quota de nível superior a 03,23m (três metros e vinte e três centímetros) positivos, localizados na faixa litorânea do lago Guaíba, ao sul do cruzamento da Av. Guaíba com a Rua Dr. Pereira Passos;

II - quota de nível inferior a 03,23m (três metros e vinte e três centímetros) positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível, mesmo quando protegidos de diques de defesa contra inundações, cujo coroamento situe-se na quota mínima de 05,13m (cinco metros e treze centímetros) positivos, e sejam dotados de sistema de drenagem das águas pluviais, com bombeamento em operação.

§ 2º As vedações contidas neste artigo não se aplicam ao parcelamento do solo sob a forma de fracionamento, exceto as contidas nos seus incisos VIII e IX, as quais lhes são também aplicáveis.

§ 3º As vedações contidas neste artigo não se aplicam aos condomínios por unidades autônomas situadas na Área de Ocupação Intensiva que acederem em imóveis com área igual ou inferior à área permitida na UEU de situação do imóvel.

§ 4º As vedações contidas no inciso IX não se aplicam nos casos de desmembramentos e fracionamento de imóveis com frente para vias projetadas que sejam de domínio público, nas quais foram efetuadas garantias na forma do art. 160 desta Lei, com vistas à edificação.

§ 5º Em relação aos arroios interiores, para efeito do § 1º, as quotas serão determinadas posteriormente, a critério do DEP.

Art. 146. No parcelamento do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos pelo PDDUA.

§ 1º Os percentuais de áreas públicas destinadas no parcelamento do solo, bem como os padrões e normas técnicas pertinentes, devem atender ao disposto nos Anexos 8 e 9.

§ 2º Os equipamentos públicos urbanos são os que compõem os sistemas de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de drenagem, de energia elétrica, de comunicação, de iluminação pública e de gás.

§ 3º Os equipamentos públicos comunitários são os de lazer, cultura, educação, transporte, saúde, segurança e espaço para associação de moradores, sendo os quatro últimos de caráter local.

Art. 147. As áreas de destinação pública observarão o disposto nos Anexos 8.1, 8.2 e 9.

§ 1º Se a destinação de áreas públicas não atingir o percentual mínimo estabelecido ou, se as áreas forem inadequadas ou insuficientes à finalidade pública prevista, a complementação dar-se-á na forma de terrenos urbanizados, descritos e caracterizados como

lotes destinados à implantação da malha viária ou de equipamentos públicos comunitários, podendo ser objeto de permuta ou venda visando o cumprimento da destinação e utilização pública original constantes do projeto e memorial descritivo do parcelamento do solo.

§ 2º Os lotes referidos no parágrafo anterior poderão ser localizados fora dos limites da área do parcelamento do solo, desde que mantida a correspondência de valores monetários de avaliação, podendo esta ser realizada por empresa especializada, devidamente cadastrada no Município, de comum acordo entre o Poder Executivo e o empreendedor.

§ 3º O disposto nos parágrafos anteriores aplica-se a todas as áreas de destinação pública oriundas de parcelamento do solo.

§ 4º No caso de incidência de sistema viário ou equipamentos comunitários previstos no PDDUA sobre área objeto de parcelamento do solo, inicialmente se calculará o percentual de áreas de destinação pública em função da área titulada, nos termos desta Lei, e posteriormente, em caso dessa incidência ser superior aos padrões dos Anexos 8.1 e 8.2, a diferença será adquirida pelo Município.

§ 5º Poderão ser descontadas, para efeito da aplicação do art. 51 desta Lei, da área de destinação pública:

I - as destinadas à malha viária que excederem aos gabaritos das vias V.3.1 (22,50m - vinte e dois metros e cinquenta centímetros), quando localizadas nas Áreas Predominantemente Produtivas e Corredores de Desenvolvimento, e das vias V.4.1 (17,50m - dezessete metros e cinquenta centímetros) nas demais áreas;

II - as áreas destinadas a equipamentos comunitários que excederem ao limite estabelecido no Anexo 8.1;

III - as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água e serviços de esgoto cloacal.

§ 6º As áreas de destinação pública podem, na hipótese do § 1º, a critério do SMGP, ser convertidas em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de outras áreas para implantação de equipamentos públicos comunitários, sendo que a forma de pagamento será objeto de regulamentação através de decreto do Poder Executivo;

§ 7º A critério do SMGP, as áreas destinadas à implantação de equipamentos municipais de abastecimento de água e serviços de esgoto cloacal e drenagem, poderão ser passíveis de aplicação do disposto no art. 51 desta Lei.

§ 8º Poderão ser descontados da matrícula, para fins de cálculo das áreas de destinação pública, as áreas de Preservação Permanente, desde que estas não computem como área de

equipamentos urbanos ou comunitários.

§ 9º As Áreas de Preservação Permanente que forem descontadas no cálculo das áreas de destinação pública, por não gerarem adensamento, ficam desprovidas de potencial construtivo, sem índice de aproveitamento, devendo ter gravada na matrícula do imóvel esta restrição.

§ 10 Quando houver Área de Preservação Permanente incidindo sobre áreas públicas, esta não constará no cômputo da área de destinação pública obrigatória.

Art. 148. No loteamento de interesse social, em Áreas Predominantemente Residencial e Mistas 01 a 04, será aceito o percentual de 18% (dezoito por cento) destinado a equipamentos urbanos e comunitários e admitido o lote com 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área, atendidos os demais parâmetros do Anexo 8.1, e aceita a implantação de infra-estrutura mínima a ser regulamentada por decreto.

Art. 149. Para parcelamento do solo ou edificação, destinados a suprir a Demanda Habitacional Prioritária, serão admitidos parâmetros diferenciados de acordo com a Lei nº 9.162, de 8 de julho de 2003 e as Leis Complementares nºs 547 e 548, de 24 de abril de 2006.

Art. 150. O parcelamento do solo em áreas gravadas como AEIS observará o que segue:

I - na regularização de parcelamento do solo em AEIS I e II será considerado como padrão os parâmetros identificados no cadastro;

II - na implantação de parcelamento do solo em AEIS III:

a) os padrões especiais incidirão no interior dos quarteirões estruturadores;

b) o quarteirão estruturador com 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados) de área máxima será delimitado por vias dos tipos V.4.2, V.4.3 e V.4.4, conforme Anexo 9;

c) quando a rede viária existente torne dispensável o limite referido na alínea "b", a critério do SMGP, poderá ser aumentado o limite máximo de 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 151. Os limites de face e área dos quarteirões previstos no Anexo 8.1 e os limites da área da gleba previstos no Anexo 8.2 poderão ser alterados, mediante Projeto Especial de Impacto

Urbano nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei, nas seguintes situações:

I - quando localizados em áreas onde a rede viária existente, ou projetada, torne desnecessária a restrição;

II - quando se pretenda a edificação de equipamentos urbanos que exijam dimensões superiores, desde que fique garantida a permeabilidade da circulação de pedestres e a alteração seja condicionada à execução do empreendimento;

III - quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

Art. 152. A aprovação de projetos urbanístico de parcelamento do solo e complementares obedecerá a Decreto regulamentador.

Art. 153. Aprovado o projeto urbanístico de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário em um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade, exceto para os condomínios equiparados a parcelamento do solo conforme disposto no § 3º do art. 166 desta Lei.

Art. 154. Desde a data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e outros equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no "caput" deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos arts. 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

SEÇÃO I Do Loteamento

Art. 155. Loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Art. 156. Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação - compreendendo abertura, prolongamento,

modificação ou ampliação - efetivada pelo Município, de acordo com planos de prioridades, com vistas a dar continuidade a sua malha viária.

Art. 157. A área de destinação pública para equipamentos urbanos e comunitários, em loteamentos, não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) do total da gleba, nem o total da área de destinação pública ser superior a 50% (cinquenta por cento), salvo acréscimo no limite máximo por proposta do loteador.

§ 1º Em loteamento registrado, em áreas destinadas a praças ou escolas podem ser implantados outros equipamentos públicos comunitários, a critério do SMGP e ouvida a comunidade, desde que sejam atendidos os requisitos estabelecidos em regulamentação específica, não representando ônus ao loteador.

§ 2º Nos loteamentos de interesse social o percentual de destinação de áreas para equipamentos públicos comunitários será de no mínimo 18% (dezoito por cento).

Art. 158. São de responsabilidade do loteador, de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes:

I - a execução e arborização de vias, praças e parques;

II - a execução dos equipamentos públicos urbanos, de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes;

III - o fornecimento das placas de denominação dos logradouros, das obras de demarcação dos lotes, bem como das quadras constantes nos projetos aprovados;

IV - a execução da sinalização viária básica nas vias arteriais e de acessos principais do loteamento.

§ 1º Na hipótese de incidirem Vias Arteriais (V.2.1, V.2.3, V.2.4 e V.2.5), caberá ao loteador a execução das obras de urbanização exceto a pavimentação do equivalente a 50% da via, de acordo com os parâmetros estabelecidos pelo SMGP.

§ 2º Os equipamentos públicos urbanos deverão ser estendidos até a rede oficial existente.

§ 3º Na implantação dos equipamentos referidos no § 2º, toda e qualquer diferença de custo entre os equipamentos dimensionados para atender a demanda própria do loteamento e aqueles equipamentos que venham a ser exigidos pelos órgãos municipais, que atendam também a demanda de outras glebas, será ressarcida ao empreendedor.

Art. 159. O licenciamento das obras de urbanização deve ser requerido no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da

data de seu registro imobiliário, sendo que a conclusão destas deverá observar o prazo máximo de 05 (cinco) anos.

Parágrafo único. O prazo referido neste artigo poderá ser prorrogado, desde que o pedido de prorrogação se dê na sua vigência, tantas vezes quantas forem necessárias, em função de interesse público e a critério do SMGP.

Art. 160. A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades previstas em regulamentação – garantia hipotecária, caução em dinheiro, em títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro garantia, em valor equivalente ao custo orçamentado das obras, aceitas pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária, que deverá ser, no mínimo, equivalente a 40% (quarenta por cento) da área dos lotes, ou em outro imóvel de valor equivalente.

§ 1º A garantia poderá ser liberada à medida em que forem entregues as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§ 2º Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento.

§ 3º Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos pelo Município e pelas Cooperativas Habitacionais Autogestionárias com a anuência do órgão público responsável pela política habitacional.

§ 4º A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

I - o valor do bem oferecido para segunda hipoteca deve ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;

II - comprovação pelo loteador de que a primeira hipoteca vincula-se ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento e de que haja a anuência da entidade financeira.

Art. 161. Verificando que o loteamento não se acha licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o loteador.

§ 1º Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo regularizar o loteamento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma do art. 40 e seus parágrafos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, ressarcindo-se de despesas de implantação de infra-estrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.

§ 2º Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, às expensas dos proprietários, loteamentos realizados em desacordo com

o traçado, com o regime urbanístico e com os equipamentos urbanos instituídos em lei.

SEÇÃO II Do Desmembramento

Art. 162. Desmembramento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial.

§ 1º No desmembramento, as áreas públicas serão destinadas a equipamentos públicos comunitários, no percentual estabelecido no Anexo 8.2.

§ 2º As áreas de destinação pública podem, a critério do SMGP, ser convertidas em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de outras áreas para implantação de equipamentos públicos comunitários, sendo que a forma de pagamento será objeto de regulamentação através de decreto do Poder Executivo.

§ 3º Será permitido o desmembramento de imóvel em Área Especial com o objetivo de destacar parte do mesmo desde que não descaracterize a Área Especial, caso em que as áreas de destinação pública serão calculadas sobre a parcela destacada.

§ 4º O desmembramento de terreno de instituições, tais como escolas, conventos, asilos e clubes, com o objetivo de destacar parte do mesmo, será objeto de Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei, podendo a doação para equipamentos públicos comunitários ser proporcional à área destacada.

Art. 163. É vedado o parcelamento do solo sob a forma de desmembramento na Área de Ocupação Intensiva, em imóveis com testada e área superiores às previstas no Anexo 8.2, ressalvado o disposto no art. 151.

SEÇÃO III Do Fracionamento

Art. 164. Fracionamento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, atendidos os seguintes requisitos:

I - área igual ou inferior ao módulo de fracionamento da respectiva UEU, conforme disposto no Anexo 8.3;

II - área superior ao módulo de fracionamento, desde que o imóvel tenha origem em parcelamento do solo aprovado pelo Município, conforme legislação vigente à época de sua aprovação.

Art. 165. Considera-se também fracionamento, desde que não implique em agravamento do traçado, do regime urbanístico e dos equipamentos urbanos e comunitários da UEU:

I - o parcelamento de imóvel resultante de remembramento de imóveis:

a) com áreas inferiores ao módulo de fracionamento;
b) com áreas superiores ao módulo de fracionamento e inferiores aos padrões de área de quarteirão do Anexo 8.1, desde que os lotes decorrentes da divisão permaneçam com áreas superiores ao módulo de fracionamento da UEU correspondente;

c) com áreas inferiores e superiores ao módulo de fracionamento, desde que a capacidade construtiva dos imóveis resultantes não seja superior à capacidade construtiva dos terrenos a serem lembrados;

d) com áreas superiores à área do quarteirão do Anexo 8.1, desde que os lotes decorrentes da divisão permaneçam com área superior à área do quarteirão do Anexo 8.1;

II - o parcelamento de terreno, destacando parte do mesmo que esteja vinculada a projeto arquitetônico aprovado por legislações anteriores, que comprove a intenção de fracionamento;

III - a divisão de terreno, objetivando o posterior parcelamento do solo, desde que cada parcela resultante possua área igual ou superior a 6,75ha (seis hectares e setenta e cinco centésimos) na Área de Ocupação Intensiva, exceto nas Zonas Predominantemente Produtivas, quando deverá ser de, no mínimo, 8ha (oito hectares), mediante Projeto Especial de Impacto Urbano nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei;

IV - o parcelamento de terreno com o objetivo de destacar parte do mesmo que esteja vinculado às áreas de vedações contidas no art. 145, incisos III, IV e VI, devendo o terreno resultante do fracionamento conter, além da área de vedação, área passível de ocupação que permita sua sustentabilidade, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei;

V - o parcelamento de terreno com o objetivo de destacar parte do mesmo, com qualquer dimensão, desde que as parcelas destacadas com área inferior a 6,75ha (seis hectares e setenta e cinco centésimos) estejam vinculadas a projeto de loteamento de forma simultânea, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei;

VI - o parcelamento de terreno em Área Especial com o objetivo de destacar parte do mesmo, desde que a parcela destacada tenha dimensão acima de 2 (dois) módulos de fracionamento e que não descaracterize a Área Especial, com vistas à ocupação da parcela

destacada por qualquer das formas admitidas por esta Lei, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei;

VII - a divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

a) dissolução da sociedade conjugal;
b) sucessão "causa-mortis";
c) dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

d) extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

VIII - destacar parte do imóvel para fins de uso de interesse público sem a observância dos padrões do Anexo 8.1 desta Lei, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei;

§ 1º Do fracionamento poderão resultar lotes com testada e áreas inferiores aos padrões estabelecidos desde que:

I - um dos lotes originais lembrados não atenda a tais padrões;

II - o lembramento e posterior fracionamento forme lotes com dimensões mais próximas aos padrões vigentes.

§ 2º Do fracionamento previsto no inciso VII não poderá resultar maior número de terrenos do que de condôminos, herdeiros ou sócios, observada em qualquer hipótese, frente para via pública e testadas e áreas mínimas, conforme padrões estabelecidos no Anexo 8.1.

SEÇÃO IV

Da Edificação no Parcelamento do Solo

Art. 166. Salvo disposição em contrário, somente será admitida a edificação em terrenos registrados no Registro Imobiliário e com frente para logradouro público cadastrado.

§ 1º Os imóveis registrados que não atendam aos padrões urbanísticos do parcelamento do solo serão considerados edificáveis, desde que tenham frente para via integrante da malha viária oficial ou cursos d'água navegáveis públicos.

§ 2º As edificações de frente para cursos d'água navegáveis não deverão obstruir o acesso e a livre circulação de pessoas às margens do lago Guaíba.

§ 3º Os empreendimentos na Área de Ocupação Intensiva, em terrenos com área superior a 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados), e os condomínios por unidades

autônomas com mais de 10ha (dez hectares) na Área de Ocupação Rarefeita serão analisados quanto à estruturação urbana e viária, mediante Projeto Especial de Impacto Urbano nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei;

§ 4º Sempre que os empreendimentos previstos no parágrafo anterior constituírem impedimento à mobilidade e prejuízos à estruturação urbana, poderá o Município exigir do empreendedor medidas mitigadoras.

§ 5º Os empreendimentos em terrenos com área superior a 3.000m² (três mil metros quadrados) e até 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados), localizados na Área de Ocupação Intensiva, sem origem em loteamento ou desmembramento na forma da lei, serão analisados pelo SMGP quanto à estruturação viária.

Art. 167. A aprovação do Estudo de Viabilidade Urbanística de loteamento permite a aprovação de projetos de edificações, ficando o licenciamento das obras condicionado ao licenciamento do loteamento, e no caso de desmembramento, à apresentação da matrícula do terreno de destinação pública em nome do Município.

Parágrafo único. No caso da aplicação do § 6º do art. 147, a aprovação e o licenciamento do projeto de edificação deverão obedecer à regulamentação específica.

Art. 168. A aprovação de projeto de fracionamento permite a aprovação dos projetos das edificações, ficando o licenciamento das obras condicionado à apresentação das matrículas dos terrenos resultantes.

Art. 169. Na Área de Ocupação Intensiva, a aplicação do Índice de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação dar-se-á da seguinte forma:

I - para atividades não residenciais, sobre a totalidade do terreno;

II - para atividades residenciais:

a) restrita ao módulo de fracionamento no imóvel que, embora com área superior, adote estes dispositivos de controle da edificação considerando a área correspondente ao módulo;

b) com a utilização plena dos dispositivos de controle da edificação no imóvel:

1. Com área igual ou inferior ao módulo de fracionamento;

2. Oriundo de parcelamento do solo aprovado pelo Município conforme legislação vigente à época de sua aprovação;

c) com a redução de 50% (cinquenta por cento) do Índice de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação no terreno com área de até 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados), sem origem em parcelamento do solo aprovado pelo Município e que se localize em zona com regime volumétrico de código 01.

Parágrafo único. A aplicação do inciso II deste artigo, no caso de remembramento de terrenos, será observado o disposto no inciso I do art. 102.

Art. 170. Na Área de Ocupação Intensiva é permitida a instituição de condomínio por unidades autônomas, conforme o disposto nos arts. 1º e 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em imóvel ou somatório de imóveis com área máxima de 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados), excetuando-se as Áreas Predominantemente Produtivas, onde o limite é de 04ha (quatro hectares).

§ 1º Não estão sujeitos aos limites estabelecidos nesta Lei os imóveis localizados em áreas onde a rede viária existente ou projetada, a necessidade de preservação cultural ou a proteção do ambiente natural desaconselham a abertura de novas vias, a critério do SMGP, desde que observado o disposto no art. 145.

§ 2º Na implantação de condomínios por unidades autônomas, aplicam-se os dispositivos de controle das edificações de acordo com o Anexo 8.4.

§ 3º Excluem-se do disposto no "caput" e parágrafos deste artigo os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverão ser atendidos apenas os dispositivos de controle das edificações.

§ 4º A instituição de condomínios por unidades autônomas, na forma do art. 8º, alínea "a", da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poderá ser autorizada, a critério do SMGP, ainda que não contenham os projetos relativos às edificações privativas, respeitando as condições a serem estabelecidas em regulamentação desta Lei.

Art. 171. Nos imóveis situados na Área de Ocupação Rarefeita, resultantes de parcelamento do solo efetuado sob a modalidade de loteamento ou fracionamento, é permitida:

I - a construção de 2 (duas) economias

II - a instituição de condomínio por unidades autônomas, na forma do art. 8º, alínea "a", da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, aplicando-se os dispositivos de controle da edificação sobre a área total do imóvel.

§ 1º Integram uma economia as moradias do proprietário, do zelador e de empregados, bem como edificações destinadas a depósito de produtos e de maquinário.

§ 2º Na implantação de condomínio por unidades autônomas, aplicam-se os dispositivos de controle das edificações e as normas quanto a sua vedação de acordo com o [Anexo 8.4](#) e o art. 145 desta Lei Complementar.

§ 3º Não se aplica o disposto no inciso I às unidades autônomas dos condomínios por unidades autônomas.

Art. 172. As edificações poderão ser licenciadas simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionando o fornecimento da Carta de Habitação ao cadastramento do logradouro para o qual o imóvel fará frente.

Parágrafo único. Os lotes hipotecados ao Município em garantia de obras de urbanização não poderão ser objeto de aprovação de projeto de edificação.

PARTE IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 173. Salvo disposição em contrário, serão examinados, de acordo com a legislação vigente à época de sua protocolização, os processos administrativos de projeto de edificação e licenciamento de construção, respeitando o prazo para o início das obras, bem como o projeto de parcelamento do solo e das suas edificações aprovadas com base no art. 172 desta Lei Complementar, desde que observem o prazo de validade do Estudo de Viabilidade Urbanística ou do Projeto Urbanístico.

§ 1º As modificações de projeto de edificação cujas obras foram iniciadas serão examinadas de acordo com a legislação em vigor na data de sua aprovação, devendo ser observada a legislação de proteção contra incêndio.

§ 2º Obra iniciada é aquela cujas fundações estejam concluídas e a conclusão tenha sido comunicada ao Poder Executivo, desde que executadas de forma tecnicamente adequada à edificação licenciada.

§ 3º Considera-se obra iniciada em condomínios por unidades autônomas constituídas de casas, a comunicação ao Poder Executivo da conclusão das fundações de 50% (cinquenta por cento) das unidades ou da execução de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos acessos em área de uso comum.

§ 4º Consideram-se obras iniciadas em conjuntos de prédios em terrenos ou conjunto de propriedades, constituídas ou não

de condomínios por unidades autônomas, a comunicação ao Poder Executivo da conclusão das fundações de 30% (trinta por cento) dos prédios com, no mínimo, uma unidade autônoma cada um.

§ 5º Iniciada a obra dentro do prazo previsto na legislação vigente, os projetos de edificação e licenciamento de construções deverão ter as obras concluídas no prazo de 10 (dez) anos, prorrogáveis, mediante Estudo de Viabilidade Urbanística.

§ 6º As Viabilidades Urbanísticas e de Edificação concedidas terão validade de 18 (dezoito) meses, exceto quando ocorrer modificação de traçado do PDDUA que incida sobre o imóvel objeto da viabilidade.

§ 7º A validade da Declaração Municipal informativa das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo - DM expedida pelo Poder Executivo terá prazo de validade de 12 (doze) meses.

Art. 174. Será admitida a protocolização de processos e o exame de projetos de edificações e parcelamento de solo conforme o regramento estabelecido na Lei Complementar nº 434, de 01 de dezembro de 1999, desde que acompanhados de Declaração Municipal Informativa das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo – DM que atendam o disposto nos incisos abaixo:

I - que estejam válidas quando da protocolização do projeto;

II - que o imóvel não seja atingido por mudança de traçado viário do PDDUA.

§ 1º As Declarações Municipais Informativas das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo – DM, emitidas durante o período de vigência da Lei Complementar nº 434, de 01 de dezembro de 1999, não mais terão validade a contar da data de publicação desta Lei Complementar, ressalvado o disposto no § 2º deste artigo.

§ 2º As Declarações Municipais Informativas das Condições Urbanísticas de Ocupação do Solo – DM, emitidas sob a égide da Lei Complementar nº 434, de 01 de dezembro de 1999, no período compreendido entre 3 de março de 2007 e 3 de setembro de 2007, terão validade de seis (seis) meses, a contar da publicação desta Lei Complementar.

Art. 175. As Viabilidades Urbanísticas e de Edificação concedidas sob a égide da Lei Complementar nº 434, de 01 de dezembro de 1999, terão validade de 24 (vinte e quatro) meses, exceto quando ocorrer modificação de traçado do PDDUA que incida sobre o imóvel objeto da viabilidade.

Art. 176. As Edificações, comprovadamente, existentes há mais de vinte anos, pelos registros dos cadastros do

Município ou por documentos comprobatórios, serão consideradas existentes e terão direito sobre a referida área, devendo atender a legislação vigente somente na área a construir e a legislação de incêndio e ambiental na totalidade da edificação.

Art. 177. Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 178. Os processos administrativos de modificação de projetos, com aprovação já concedida, de acordo com o traçado e o regime urbanístico e o dos equipamentos urbanos, vigorantes antes da vigência desta Lei, serão examinados segundo esse mesmo traçado e regimes, desde que a modificação decorra, comprovadamente, da necessidade de adequação do projeto aprovado à gleba ou lote de terreno ao qual se destina:

I - por motivo de divergências com assentamentos registrados, as quais tenham sido objeto de processo judicial de dúvida, de retificação ou de anulação, na forma dos arts. 196 a 216 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

II - em razão de superveniente decisão judicial, que altere a configuração da gleba ou do lote de terreno, ou declare a aquisição de domínio.

Parágrafo único. Para efeitos deste artigo, a construção deverá ser licenciada e as obras deverão ser iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contado da data de publicação da decisão judicial de que se tratar.

Art. 179. Ficam definidos os seguintes prazos para a elaboração de projetos e regulamentações a partir da publicação desta Lei:

I - 06 (seis) meses dias para regulamentação do disposto nos §§ 2º e 3º do art. 32;

II - 12 (doze) meses para compatibilizar a Lei de Licença Ambiental e os parâmetros dos projetos especiais;

III - 18 (dezoito) meses para execução de levantamento e estudos das Áreas Irregulares passíveis de serem regularizadas por AEIS.

IV - 12 (doze) meses a partir desta lei, para identificar e definir regime urbanístico para todas as ocupações existentes na APA do Parque Estadual Delta do Jacuí.

Art. 180. No prazo de 18 (dezoito) meses a contar da vigência desta Lei Complementar deverá ser elaborado estudo coordenado pela Secretaria do Planejamento Municipal para

apresentação e encaminhamento de projeto de lei, visando a reestruturação da identificação, delimitação e detalhamento das Áreas de Interesse Cultural e Áreas de Ambiência Cultural, definidas pelos arts. 95 e 96 desta Lei Complementar, bem como a sustentabilidade e fomento à utilização destas áreas.

Art. 181. No prazo de 12 (doze) meses a contar da vigência desta Lei Complementar, será instituído corredor ecológico ligando o Morro São Pedro à Reserva Ecológica José Lutzenberg, mediante lei específica.

Art. 182. O Poder Executivo terá o prazo de 6 (seis) meses a contar da vigência desta Lei Complementar para enviar ao Poder Legislativo projeto regulamentando o art. 139 desta Lei Complementar.

Art. 183. O Município deverá publicar, integrando o volume do PDDUA, no prazo de 18 (dezoito) meses a contar da vigência desta Lei Complementar, os mapas de localização das Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS, Áreas de Interesse Cultural - AEIC, Áreas de Ambiência Cultural, Áreas Especiais de Interesse Institucional e Áreas de Proteção de Ambiente Natural.

Art. 184. O Município deverá apresentar, no prazo de 06 (seis) meses a contar da vigência desta Lei Complementar, Plano Diretor Cicloviário, de acordo com o art. 3º e outros que tratam da Estratégia de Mobilidade Urbana.

Art. 185. O Município deverá apresentar, no prazo de 06 (seis) meses contados a partir da vigência desta Lei Complementar, Projeto de Lei regulando a Transferência de Potencial Construtivo de Imóveis.

Art. 186. Serão objeto de lei as matérias que tratem de:

I - alteração na concepção do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento;

II - instituição de incentivos fiscais e tributários, bem como o estabelecimento de penas pecuniárias;

III - criação, modificação ou extinção de Macrozonas e Unidades de Estruturação Urbana;

IV - instituição e supressão de Áreas Especiais, à exceção das AEIS I e II;

V - transferência de Potencial Construtivo em situações não previstas expressamente nesta Lei;

VI - alteração dos Anexos 1, 2, 4, 5.1, 5.8, 6, 7, 8 e 11;

VII - projeto Especial de Impacto Urbano de 3º Grau (Operação Urbana Consorciada);

VIII - instituição de Núcleos de Ocupação Rarefeita;

IX - regulamentação do Sistema de Avaliação de Desempenho Urbano e do Inventário do Patrimônio Cultural, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da vigência publicação desta Lei;

X - regimes urbanísticos das Áreas e Lugares de Interesse Cultural e de Ambiência Cultural;

XI - parâmetros para cobrança de vagas para guarda de veículos em prédios não residenciais, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da publicação desta Lei;

XII - mobiliário urbano e veículos de publicidade;

XIII - participação da comunidade, de acordo com os arts. 44 e 81, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da publicação desta Lei;

XIV - Complementação do Programa Viário, conforme previsto no inciso III do art. 8º;

Art. 187. Serão objeto de decreto do Poder Executivo as matérias que tratem de:

I - regulamentação do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento e criação de comissões técnicas;

II - regulamentações referentes a parcelamento do solo e a obras em geral, especificamente:

a) padrões para equipamentos comunitários e sua proporcionalidade em face da densidade;

b) padrões para projetos e execução de obras referentes a pavimentação, posteamento e arborização das vias de circulação e tratamento de praças;

c) conversão em moeda corrente das áreas de destinação pública conforme art. 162 desta Lei;

III - estoques construtivos com base nos parâmetros fixados nesta Lei, bem como a limitação de estoques construtivos públicos decorrentes da aplicação do Solo Criado, e a suspensão das vendas, na hipótese do disposto no art. 53, devendo ser comunicada ao Poder Legislativo;

IV - instituição de AEIS I e II, bem como definição do regime urbanístico, nos termos do art. 81, para AEIS I, II e III;

V - alteração dos Anexos 5.2, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9, 5.10, 9, e 10;

VI - parâmetros e critérios de monitoramento não constantes nesta Lei;

VII - regulamentação do disposto no inciso V do art. 58.

VIII - padrões para dimensionamento e vazão dos reservatórios de águas pluviais de que trata o art. 106 desta Lei Complementar;

IX - identificação, hierarquização e classificação das vias existentes e projetadas conforme disposto no art. 10 e Anexo 9.3.

X - As vias representadas no Anexo 9.3, integrantes da malha viária básica do Município, poderão ser revistas para articular o PDDUA com as ações, as políticas e os planos diretores dos municípios da Região Metropolitana, dando ênfase às interfaces dos limites norte e leste do Município, prioritariamente, nos termos do inciso II, do art. 5º.

Art. 188. Serão objeto de resolução do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental - CMDUA as matérias que versem sobre:

I - ajustes nos limites das Áreas de Ocupação Intensiva, Macrozonas, UEUs, Áreas e Lugares de Interesse Cultural e Áreas de Proteção do Ambiente Natural;

II - ajustes no traçado das vias e dos equipamentos constantes do PDDUA, inclusão de novas vias e novos equipamentos, dimensionados e localizados de acordo com os padrões determinados em lei;

III - alteração do regime de atividades nas vias das UEUs, nos termos do art. 111;

IV - alteração da hierarquia e função das vias nas UEUs de acordo com o Anexo 9;

V - ajuste dos limites das Regiões de Gestão do Planejamento, consultadas as regiões envolvidas;

VI - detalhamento de Áreas de Revitalização, salvo alterações de capacidade construtiva;

VII - conceituação de atividades;

VIII - Definição de critérios e parâmetros para análise de Projetos Especiais de Impacto Urbano de 1º Grau;

IX - conceituação e classificação dos elementos que equipam o espaço público, assim como a definição de critérios gerais para a sua implantação;

X - padrões e parâmetros de projetos para condomínios por unidades autônomas.

Parágrafo único. Toda vez que houver ajustes nos limites das Áreas de Proteção do Ambiente Natural será ouvido o Conselho Municipal de Meio Ambiente – COMAM.

Art. 189. Fica estabelecido o prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a entrada em vigência desta Lei para o Poder Executivo colocar à venda o Solo Criado.

Art. 190. Esta Lei Complementar entra em vigor no prazo de 90 (noventa) dias a contar da sua publicação.

Parágrafo único. O Poder Executivo regulamentará, num prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados a partir da data de vigência desta Lei, o processo administrativo referente a edificação e parcelamento do solo.

Art. 193. Revoga-se a Lei Complementar nº 434, de 1º de setembro de 1999.

§ 1º A legislação correlata que não for conflitante com esta Lei Complementar permanecerá válida.

§ 2º A legislação correlata e válida não fica alterada quanto ao seu conteúdo, devendo suas remissões ao texto da Lei Complementar nº 434, de 1º de setembro de 1999, serem compreendidas sob a nova ordem numérica ou alterações materiais, que não lhe sejam conflitantes, definidas por esta Lei Complementar.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE,

José Fogaça,
Prefeito.