Of. nº 0917/GP. Paço dos Açorianos, 03 de novembro de 2008.

Senhor Presidente:

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Colenda Câmara, o presente Projeto de Lei Complementar, que “Define o regime urbanístico para Macrozona (MZ) 01, Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 060, Subunidade 02, altera os limites da Macrozona (MZ) 01, Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 062, Subunidades 1, 2 e 3, e cria as Subunidades 4, 5, 6, estabelece os respectivos regimes urbanísticos, e dá outras providências”.

A origem do Sport Club Internacional está associada a três irmãos: Henrique, José e Luis. Eles chegaram a Porto Alegre vindos de São Paulo, em 1908, e logo se estabeleceram como comerciantes de roupas. Os irmãos Poppe, pouco conhecidos na sociedade porto-alegrense, resolveram, juntamente com alguns amigos do 2º Distrito, fundar seu próprio clube. Em 4 de abril de 1909, começa a gloriosa história do Sport Club Internacional. Também chamado de Inter, o clube hoje constitui-se numa das grandes potencias do cenário nacional e sul-americano. Seu quadro social soma 78.665 sócios, um dos maiores da América Latina.

A Sua Excelência, o Vereador Sebastião Melo,
Presidente da Câmara Municipal de Porto Alegre.

Seus primeiros treinos, em 1909, foram realizados em terreno baldio no fim da Rua Arlindo, entre as Ruas Saldanha Marinho e José de Alencar. Em 1910, o time foi para o Campo da Várzea, na Volta do Cordeiro. Posteriormente, em 1912, o clube aluga a Chácara dos Eucaliptos, com frente para a Rua da Azenha, no início da atual Avenida José de Alencar, primeiro local de jogos exclusivo do Inter. Em 1929, foi adquirido um terreno na Rua Silveiro, nos limites da cidade. A inauguração do estádio dos Eucaliptos (mais tarde, Ildo Meneghetti) ocorreu em março de 1931. Contava então com 10 mil lugares, um pavilhão de madeira, pela Rua Silveiro, e uma arquibancada de cimento, no lado oposto. Para a Copa do Mundo de 1950 o pavilhão da Silveiro foi reconstruído em alvenaria pela Confederação Brasileira de Desportos – CBD. Pelo Mundial foram realizados dois jogos no estádio: Suíça X México e México X Iugoslávia.

Em 1956, começa a história da construção do atual Estádio Beira-Rio, ou Estádio José Pinheiro Borda – nome de um velho português que durante muitos anos comandou suas obras. No dia 12 de setembro de 1956, foi apresentado na Câmara de Porto Alegre o projeto de doação de área a ser aterrada ao Lago Guaíba. Finalmente o Beira-Rio foi inaugurado no domingo de 6 de abril de 1969, com o jogo Inter e Benfica de Portugal. Na noite do dia 7 de abril do mesmo ano, a seleção Brasileira joga com a seleção Peruana, na inauguração de seus refletores.

É importante destacar que: a capacidade atual do Estádio Beira-Rio: 56 mil pessoas; recorde de público: 106.554 (Seleção Gaúcha 3X3 Seleção Brasileira – 17 de junho de 1972); dimensões do campo: 108 x 72 metros; gramado: Bermuda Green (importada dos EUA); seis bilheterias e trinta e cinco guichês; vinte e seis portões; seis elevadores: dois nas cadeiras, um nos camarotes, dois no Ginásio Gigantinho e um no pórtico de entrada do Estádio; trinta e nove banheiros: vinte masculinos e dezenove femininos; loja InterSport, agência Banrisul, loja de produtos tradicionalistas “Cosa Gaúcha”; dezoito suítes equipadas com ar-condicionado, internet, sofás, mesas e televisão; quatro vestiários, sendo dois para o time profissional com banheiras de hidromassagem, área técnica, área para aquecimento, departamento médico, um para os árbitros e um para as categorias de base; quatro campos suplementares de treinamento das categorias de base e do time profissional e estacionamento para 4,5 mil veículos.

O ginásio de esportes Gigantinho foi inaugurado em 4 de novembro de 1973. Localizado ao lado do Estádio Beira-Rio, tem capacidade de 12.864 pessoas em jogos e 14.586 em shows, além de onze cabines destinadas à imprensa, treze banheiros: seis femininos, seis masculinos e um para portadores de deficiência, seis vestiários, onze bares e seis portões de acesso.

O Complexo Beira-Rio, conta ainda, junto à orla do Guaíba, com o Parque Gigante: área de lazer oferecida aos sócios, inaugurada em dia 20 de janeiro de 1983. A partir de 29 de novembro de 1992, foi batizado como Ephrain Pinheiro Cabral, homenagem ao ex-presidente do clube, autor do projeto de doação do terreno de 13 hectares. O Parque Gigante dispõe de: galpão crioulo com capacidade para 200 pessoas; churrascaria "Montana Grill"; cancha de bocha com piso sintético; quatro quiosques coletivos (para 50 pessoas) com churrasqueira; quarenta quiosques individuais com mesas e bancos; parques infantis; piscinas ao ar livre; piscina térmica, semi-olímpica; restaurante e lancheria "Canto do Rio"; quadras recreativas; quadra para futebol onze, com vestiário; quadra para futebol sete, com piso sintético, iluminação, churrasqueira e vestiário; quadras de futevôlei, futebol de salão e vôlei; quatro quadras de tênis, com piso de saibro, sendo duas com iluminação; áreas de lazer; amplos vestiários; e, estacionamentos.

A confirmação de Porto Alegre, como candidata a uma das subsedes da Copa do Mundo de 2014, a partir de vistoria realizada, em 30.08.07, por comitiva da FIFA ao Estádio Beira-Rio e da apresentação, na mesma ocasião, do Projeto de Modernização do Complexo Beira-Rio, torna incontornável e premente a elaboração dos Estudos Urbanísticos, Ambientais e dos Projetos Arquitetônicos, com vistas à tramitação dos processos legais e administrativos, para as respectivas aprovações e licenciamentos que, certamente, propiciarão ao Sport Club Internacional novo patamar em sua história centenária.

Em seqüência, foram elaborados cenários arquitetônicos e Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU, devidamente ajustados e compatibilizados com conceitos e estratégias do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental – PDDUA (Lei Complementar nº 434/99, a partir de diretrizes estabelecidas pela Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento (CAUGE), junto à Secretaria do Planejamento Municipal.

A partir dos referidos cenários arquitetônicos e Estudo de Viabilidade Urbanística, configurou-se o Projeto de Modernização do Complexo Beira-Rio, que tem por principais objetivos: dotar a cidade de Porto Alegre de moderníssimo complexo esportivo, de eventos e empresarial junto à orla do Guaíba – Corredor de Urbanidade, de acordo com o PDDUA, alavancar o desenvolvimento e a consolidação sócio-econômica de um dos mais emblemáticos bairros da Capital – o Bairro Praia de Belas, reforçando sua centralidade, através da potencialização de seu patrimônio cultural e ambiental, da viabilização da sua vocação como pólo de lazer, esportivo e turístico, da urbanização e integração da orla do Guaíba à cidade, através da valorização da paisagem, da visual urbana e do livre acesso da população; além de viabilizar para a cidade importantes investimentos de infra-estrutura, produtivos e imobiliários, de captar e internalizar

empresas de inovações tecnológicas e, incrementar a geração de empregos e renda, a partir da sua associação com a Copa do Mundo de 2014 e com o correspondente Programa de Aceleração do Crescimento do Governo Federal – PAC.

O sítio objeto do referido Projeto apresenta condições excepcionais de acessibilidade e de qualificação paisagística. Servido por duas das principais vias arteriais da cidade, a Avenida Edvaldo Pereira Paiva e a Avenida Padre Cacique, limita-se, ao norte com o Parque Marinha do Brasil e, a oeste com o Lago Guaíba, tem por destaque, em seu entorno e proximidades, edificações de valor histório e arquitetônicos indiscutíveis – o Asilo de Mendicidade Padre Cacique e a o Museu Iberê Camargo – e, elementos naturais de rara beleza – o morro Santa Tereza a leste, e o Lago Guaíba a oeste.

Quanto à estrutura viária, o sítio localiza-se entre dois eixos paralelos da Malha Viária Básica do Município, quais sejam: Eixo Borges de Medeiros – Padre Cacique – Guaíba a leste, e Eixo Mauá – Edvaldo Pereira Paiva, que divide longitudinalmente o Complexo Beira-Rio. Estes eixos viários, pelo caráter estruturador e pela importância funcional que desempenham ao longo da orla do Guaíba, constituem um corredor de centralidade, denominado no PDDUA de Corredor de Urbanidade, onde se distribuem, entre outros equipamentos urbanos, os Centros Administrativos Municipal, Estadual e Federal, instituições do Poder Judicial, os Parques Maurício Sirostsky Sobrinho e Marinha do Brasil, e o próprio Complexo do Estádio Beira-Rio do Sport Club Internacional.

Em atendimento às diretrizes, conceitos e estratégias do PDDUA, o presente Projeto de Lei Complementar tem por finalidade instituir as normas relativas ao uso e a ocupação do solo, constitutivas do Regime Urbanístico – com destaque aos Dispositivos de Controle das Edificações: Índice de Aproveitamento, Solo Criado, Quota Ideal mínima de terreno por economia, Regime Volumétrico (Taxa de Ocupação, Alturas), Recuo para Ajardinamento, Garagens e Estacionamentos – de tal forma a viabilizar o referido Projeto de Modernização do Complexo Beira-Rio, com vistas a sua utilização na Copa do Mundo de 2014 – tanto para a área do Estádio Beira-Rio, Ginásio Gigantinho, Parque Gigante e dos Campos Complementares, quanto para área junto à orla – adjacente ao Parque Gigante – e para as áreas concedidas às escolas de samba Academia de Samba Praiana e Imperadores do Samba.

De acordo com o PDDUA, o setor objeto da presente proposta de instituição de Regime Urbanístico, correspondente à área de influência direta do Projeto de Modernização do Complexo Beira-Rio, está subdividido e gravado como Áreas Especiais, portanto ainda sem Regime Urbanístico – RU definidos: área da Orla do Guaíba (Macrozona – MZ 01, Unidade de Estruturação Urbana – UEU 060, Subunidade 02) zoneada como Área de Interesse Cultural; área ao

norte do Estádio (MZ 01, UEU 062, Subunidade 01) como Parque Urbano; área corresponente ao Ginásio, Estádio e Campos Complementares (MZ 01, UEU 062, Subunidade 02) como Área de Interesse Institucional; e área concedida às Escolas de Samba (MZ 01, UEU 062, Sub 03), também como Área de Interesse Institucional.

Com vistas à adequação do atual zoneamento ao cenário volumétrico proposto pelo Estudo de Viabilidade Urbanístico – EVU, são necessários ajustes nos limites das Subunidades das UEUs envolvidas, e a criação de novas Subunidades, como forma de viabilizar RUs diferenciados para comportar morfologias edilícias e atividades diferenciadas que, em conjunto se complementam, mas isoladamente demandam tratamento urbanístico próprios – para resguardo e compatibilização com a paisagem do entorno, em especial, com o Morro Santa Tereza e a Orla do Guaíba.

Na expectativa de que o presente Projeto de Lei Complementar seja em brevíssimo tempo examinado e votado por essa Colenda Câmara, renovo-lhe meus votos de consideração e apreço.

Atenciosamente,

Eliseu Santos,
Prefeito, em exercício.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Define o regime urbanístico para Macrozona (MZ) 01, Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 060, Subunidade 02, altera os limites da Macrozona (MZ) 01, Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 062, Subunidades 1, 2 e 3, e cria as Subunidades 4, 5, 6, estabelece os respectivos regimes urbanísticos, e dá outras providências.

Art. 1º Fica definido para a Macrozona (MZ) 01, Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 060, Subunidade 2, o Regime Urbanístico abaixo discriminado:

1 – Densidade

DENSIDADES BRUTAS								
Área de Ocupação	Código	Zona	Solo Privado		Solo Criado		Total	
			Hab/ha	Econ./ha	Hab/ha	Econ/ha	Hab/ha	Econ/ha
Intensiva	01	Área de Interesse Cultural	140	40	-	-	140	40

2 – Grupamento de Atividade

GRUPAMENTO DE ATIVIDADES	
CÓDIGO	ZONAS DE USO
15.2	Área de Interesse Cultural com as atividades da Mista 03

3 – Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação	Código	Zona	IA	Índice máximo por terreno (IA + IAA)	Quota Ideal
Intensiva	01	Área de Interesse	1,0	1,0+IAA	300m²(1)

		Cultural			

(1) Observado o disposto no artigo 109 da LC nº 434/99.

4 – Regime Volumétrico

REGIME VOLUMÉTRICO EM FUNÇÃO DA UEU						
Área de Ocupação	Código	USOS	ALTURAS			TAXA DE OCUPAÇÃO
			Máxima(m)	Divisa(m)	Base(m)	
Intensiva	01	Área de Interesse Cultural	9,00	9,00	-	66,6%

Art. 2º Ficam alterados os limites da MZ 01, UEU 062, Subunidades 1, 2 e 3, e ficam criadas as Subunidades 4, 5 e 6, conforme croqui anexo que integra esta Lei Complementar.

Art. 3º Fica definido para a MZ 01, UEU 062, Subunidade 5, o Regime Urbanístico abaixo discriminado:

1 – Densidade

DENSIDADES BRUTAS								
Área de Ocupação	Código	Zona	Solo Privado		Solo Criado		Total	
			Hab/ha	Econ./ha	Hab/ha	Econ/ha	Hab/ha	Econ/ha
Intensiva	03	Área de Interesse Institucional	140	40	-	-	140	40

2 – Grupamento de Atividade

GRUPAMENTO DE ATIVIDADES	
CÓDIGO	ZONAS DE USO
17	Área de Interesse Institucional com as atividades da Mista 03

3 – Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação	Código	Zona	IA	Índice máximo por terreno (IA +Solo Criado + IAA)	Quota Ideal
Intensiva	03(1)	Área de Interesse Institucional	1,3	1,3 + IAA	75m² (2)

(1) Todos os empreendimentos poderão utilizar Solo Criado constituídos de áreas não adensáveis, nos termos dos art. 107 e 110 da LC nº 434/99.
(2) Observado o disposto no artigo 109 da LC nº 434/99.

4 – Regime Volumétrico

REGIME VOLUMÉTRICO EM FUNÇÃO DA UEU						
Área de Ocupação	Código	USOS	ALTURAS			TAXA DE OCUPAÇÃO
			Máxima(m)	Divisa(m)	Base(m)	
Intensiva	03	Área de Interesse Institucional	12,50	12,50	-	75%

Art. 4º Fica definido o Regime Urbanístico para a MZ 01, UEU 062, Subunidade 4, conforme abaixo discriminado:

1 – Densidade

DENSIDADES BRUTAS								
Área de Ocupação	Código	Zona	Solo Privado		Solo Criado		Total	
			Hab/ha	Econ./ha	Hab/ha	Econ./ha	Hab/ha	Econ./ha
Intensiva	03	Área de Interesse Institucional	140	40	-	-	140	40

2 – Grupamento de Atividade

GRUPAMENTO DE ATIVIDADES	
CÓDIGO	ZONAS DE USO
17	Área de Interesse Institucional com as atividades da Mista 03

3 – Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação	Código	Zona	IA	Índice máximo por terreno (IA +Solo Criado + IAA)	Quota Ideal
Intensiva	03(1)	Área de Interesse Institucional	1,3	1,3 + IAA	75m²(2)

(1) Todos os empreendimentos poderão utilizar Solo Criado constituídos de áreas não adensáveis, nos termos dos art. 107 e 110 da LC nº 434/99.
(2) Observado o disposto no artigo 109 da LC nº 434/99.

4 – Regime Volumétrico

REGIME VOLUMÉTRICO EM FUNÇÃO DA UEU						
Área de Ocupação	Código	USOS	ALTURAS			TAXA DE OCUPAÇÃO
			Máxima(m)	Divisa(m)	Base(m)	
Intensiva	01	Área de Interesse Institucional	9,00	9,00	-	66,6%

Art. 5º Fica definido para a MZ 01, UEU 062, Subunidade 2, o Regime Urbanístico abaixo discriminado:

1 – Densidade

DENSIDADES BRUTAS								
Área de Ocupação	Código	Zona	Solo Privado		Solo Criado		Total	
			Hab/ha	Econ./ha	Hab/ha	Econ/ha	Hab/ha	Econ/ha
Intensiva	05	Área de Interesse Institucional	280	80	70	20	350	100

2 – Grupamento de Atividade

GRUPAMENTO DE ATIVIDADES	
CÓDIGO	ZONAS DE USO
07	Área de Interesse Institucional com as atividades da Mista 03

3 – Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação	Código	Zona	IA	Índice máximo por terreno (IA +Solo Criado + IAA)	Quota Ideal
Intensiva	05(1)	Área de Interesse Institucional	1,3	2,0 + IAA	75m²(2)

(1) Todos os empreendimentos poderão utilizar Solo Criado constituídos de áreas não adensáveis, nos termos dos art. 107 e 110 da LC nº 434/99.
(2) observado o disposto no artigo 109 da LC nº 434/99.

4 - Regime Volumétrico

REGIME VOLUMÉTRICO EM FUNÇÃO DA UEU						
Área de Ocupação	Código	USOS	ALTURAS			TAXA DE OCUPAÇÃO
			Máxima(m)	Divisa(m)	Base(m)	
Intensiva	09 (1)	Área de Interesse Institucional	42,00	12,50 e 18,00 (1)	4,00 e 9,00 (1)	75% no corpo e 90% na base

(1) os imóveis com frente para os eixos constantes no Anexo 7.2 da LC nº 434/99 e na Área Central terão altura na divisa de 18,00m, base de 9,00m e taxa de ocupação de 90% na base e 75% no corpo.

Art. 6º Fica definido o Regime Urbanístico para a MZ 01, UEU 062, Subunidade 3, conforme abaixo discriminado:

1 – Densidade

DENSIDADES BRUTAS								
Área de Ocupação	Código	Zona	Solo Privado		Solo Criado		Total	
			Hab/ha	Econ./ha	Hab/ha	Econ/ha	Hab/ha	Econ/ha
Intensiva	13	Mista	315	90	105	30	420	120

2 – Grupamento de Atividade

GRUPAMENTO DE ATIVIDADES	
CÓDIGO	ZONAS DE USO
07	Mista 03

3 – Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação	Código	Zona	IA	Índice máximo por terreno (IA +Solo Criado + IAA)	Quota Ideal
Intensiva	13(1)	Mista	1,6	3,0 + IAA	75m²(2)

(1) Todos os empreendimentos poderão utilizar Solo Criado constituídos de áreas não adensáveis, nos termos dos art. 107 e 110 da LC nº 434/99.
(2) observado o disposto no artigo 109 da LC nº 434/99.

4 – Regime Volumétrico (Anexo 7.1 da LC nº 434/99)

REGIME VOLUMÉTRICO EM FUNÇÃO DA UEU						
Área de Ocupação	Código	USOS	ALTURAS			TAXA DE OCUPAÇÃO
			Máxima(m)	Divisa(m)	Base(m)	
Intensiva	22	Mista	52,00	18,00	15,00	75% no corpo e 90% na base

Art. 7º Fica definido para a MZ 01, UEU 062, Subunidades 6, o Regime Urbanístico, conforme abaixo discriminado:

1 – Densidade

DENSIDADES BRUTAS								
Área de Ocupação	Código	Zona	Solo Privado		Solo Criado		Total	
			Hab/ha	Econ./ha	Hab/ha	Econ/ha	Hab/ha	Econ/ha
Intensiva	01	Área de Interess e Institucio nal	140	40	-	-	140	40

2 – Grupamento de Atividade

GRUPAMENTO DE ATIVIDADES	
CÓDIGO	ZONAS DE USO
17	Área de Interesse Institucional com as atividades da Mista 03

3 – Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação	Código	Zona	IA	Índice máximo por terreno (IA + IAA)	Quota Ideal
Intensiva	03	Área de Interesse Institucional	1,3	1,3+IAA	300m²(1)

(1) Observado o disposto no artigo 109 da LC nº 434/99.

4 – Regime Volumétrico

REGIME VOLUMÉTRICO EM FUNÇÃO DA UEU						
Área de Ocupação	Código	USOS	ALTURAS			TAXA DE OCUPAÇÃO
			Máxima(m)	Divisa(m)	Base(m)	
Intensiva	02	Área de Interesse Institucional	9,00	9,00	-	75%

Art. 8º Fica autorizada a Transferência de Potencial Construtivo entre os imóveis a serem utilizados no empreendimento que trata esta Lei Complementar, nos termos do § 3º do art. 64, da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, desde que o aproveitamento final do conjunto observe o disposto no inciso II do referido artigo e não resulte imóvel sem capacidade construtiva.

Art. 9º Todos os demais dispositivos e padrões urbanísticos não especificados nas diretrizes definidas nesta Lei Complementar, devem observar o disposto na Lei Complementar nº 434, de 1999.

Art. 10. Os empreendimentos a serem realizados nas Subunidades descritas nos artigos 2º, 3º, 4º, 5°, 6º e 7º desta Lei Complementar deverão ter suas edificações principais concluídas no prazo de 15 (quinze) anos a contar da vigência desta Lei Complementar.

Art. 11. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE,

Eliseu Santos,

Prefeito, em exercício.