

## SUBSTITUTIVO AO PLCE 17/2008 – PROC. Nº 6188/2008

### EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

A Vereadora que abaixo subscreve, líder da bancada do Partido dos Trabalhadores, vem apresentar o Projeto de Lei Complementar Substitutivo ao PLCE 17/2008 – Proc. nº 6188/08, por entender que o princípio que norteia a construção do projeto encaminhado a esta Casa Legislativa, qual seja o de alterar o uso e a ocupação do solo em relação ao previsto pelo PDDUA, deve ser o da operação urbana consorciada, conforme preconiza a Lei Federal 10.257/01 – Estatuto da Cidade. O projeto apresentado pelo Executivo abre a possibilidade de construção em áreas destinadas ao Complexo Esportivo do Beira-Rio, por doação ou concessão do poder público estadual e municipal, ampliando o leque de atividades que justificaram e sustentam o uso das áreas pelo Esporte Clube Internacional. Senão, vejamos:

1. A Lei Municipal nº 1.651 de 09 de outubro de 1956, promulgada pelo então Prefeito Municipal Leonel Brizola, que “doa uma área ao Esporte Clube Internacional, para construção de Estádio”, previa em seu artigo 6º a reversão da propriedade ao município, caso a área doada não fosse utilizada para os fins previstos;
2. A Lei Municipal nº 6150 de 12 de julho de 1988, alterou o Art. 1º da Lei supracitada conferindo-lhe a seguinte redação:

“Art. 1º - O art. 2º da Lei 1651, de 09 de outubro de 1956, passa a ter a seguinte redação:

Art. 2º - A referida área destinar-se-á à construção de um parque esportivo para o clube donatário que não poderá utilizá-la para outro fim, ressalvada a implantação de **equipamentos de comércio de apoio** ao fortalecimento de recursos financeiros para a entidade esportiva.” (grifo nosso).
3. A Lei Complementar nº 511, de 21 de dezembro de 2004, promulgada pelo Prefeito Municipal João Verle, re-ratifica as doações de áreas ao Esporte Clube Internacional, com alterações propostas em relação à doação original e classifica

as áreas doadas, instituindo em seu artigo 4º Áreas Especiais de Interesse Institucional, nos termos da LC 434/99 PDDUA. Na Lei Complementar constou em anexo o rol de **edificações existentes no local** as quais, segundo o disposto no Art. 6º **seriam a base para a construção do regime urbanístico das áreas doadas.** (grifo nosso).

4. A Lei Municipal nº 10.400, de 04 de abril de 2008, promulgada pelo Prefeito José Fogaça, autorizou o Executivo Municipal a conceder, a título oneroso, o uso de próprio municipal área onde hoje está localizado o estacionamento do Beira-Rio. Em seu art. 2º §3º estabelece:

“ Art.2º.....

§ 3º A presente concessão de uso será rescindida independentemente de ato especial e sem direito à indenização de qualquer espécie, **se for dada ao imóvel aplicação diversa da que esta Lei lhe destina** ou não forem cumpridas as obrigações constantes do art. 3º desta lei.”(grifo nosso)

O Art. 3º da Lei fixa valores e contravartidas.

O projeto de Lei Complementar ora enviado ao Legislativo altera as determinações legais atribuindo possibilidades que extrapolam o objetivo de adequar o Complexo Beira-Rio às exigências da FIFA, prevendo índices de aproveitamento, volumetria e usos em desacordo com o PDDUA.

A Lei 1651 de 9 de outubro de 1956 que doou a área ao Esporte Clube Internacional para a construção do Beira Rio, sabiamente previu que, no caso de não utilização para esta finalidade, a mesma retornasse ao poder público. Naturalmente não se propõe transferir o Beira-Rio para o Município mas apenas deixar claro que o regime urbanístico agora atribuído à esta área não tem nenhuma similaridade com a doação. Da mesma forma que ao Parque Náutico deveria ser atribuída uma volumetria e potencial de utilização por Operação Concertada, com Lei própria que deixasse claro o objeto da mesma, aqui, faz-se necessária a aprovação de lei, vinculada a um projeto específico capaz de justificar o tratamento excepcional atribuído à questão.

A previsão de transformar um Parque Náutico e a área concedida para estacionamento em Zona Mista 03 desconsidera o princípio da doação e da concessão ao permitir índices de área urbana em um parque náutico e a possibilitar a construção de edifícios residenciais em área

externa ao dique (configurado na Av. Edvaldo Pereira Paiva) e junto ao Parque Marinha do Brasil.

A construção de edifícios de 9m de altura também viria a configurar-se em inequívoco prejuízo à paisagem urbana. Ao invés do por do sol do Guaíba restaria ao usuário da avenida Edvaldo Pereira Paiva, contemplar andares superiores de prédios de 3 andares. A atual implantação do Parque Náutico, prevê edificações mais baixas. Atualmente já existe uma churrascaria no local que compromete a livre fruição da paisagem pelos habitantes da cidade. A liberação a todo o Parque Náutico só agravaria em muito o prejuízo à paisagem urbana e afastaria ainda mais a população do rio.

Um Parque Esportivo constitui-se em um equipamento especial, não sendo viável a liberação incondicional de índices e volumetria. Deveria ser aprovado como uma operação concertada, conforme preconiza o Estatuto da Cidade, e ter sua área construída decorrente do estudo de viabilidade aprovado em lei específica para o projeto, de modo a assegurar integralmente que não ocorra desvio de finalidade da doação/concessão ou prejuízo à paisagem urbana.

Naturalmente, a Copa de 2014, constitui-se em fato novo a determinar a revisão do que previsto na legislação de Porto Alegre, mas, mais ainda determina que esta excepcionalidade de tratamento seja firmada com base em um estudo global, por lei própria, onde as contrapartidas resultem transparentes e o interesse público inequivocamente preservado.

O artigo 8º do PLCE 17/08, permite a livre transferência de potenciais construtivos, entre todas as áreas (Beira-Rio, Parque Náutico, fruteiras, comerciantes, escola de samba) condicionando portanto, o bom uso dos potenciais ao projeto final que não acompanha o projeto de lei e misturando áreas em diferente situação no que se refere à propriedade ( pública, privada resultante de doação pública, concedida condicionada em sua forma de utilização, etc). O aumento do potencial construtivo, em relação ao previsto para o entorno (índice de aproveitamento = 1,3) e as alturas superiores ao máximo estabelecido para a cidade em seu Plano Diretor (52m), somente seriam aceitáveis valendo-se do Solo Criado (regra para concessão de índices excepcionais em nossa cidade). Outra atitude poderia vir a configurar-se em concessão sem base material na infra-estrutura instalada .

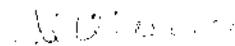
O que agora é apresentado à Câmara trata-se de um pedido de aprovação de múltiplas possibilidades e combinações construtivas que não permitem avaliar seus impactos em área especialmente frágil no que concerne ao meio-ambiente e, em especial, à drenagem pluvial. Isto fica explícito no fato de que apenas um croqui, sem cotas ou limites definidos entre as áreas, ilustra o projeto.

Ao Legislativo caberia, por força de suas prerrogativas, em defesa do interesse público, aprovar o **PROJETO E SEUS PARÂMETROS URBANÍSTICOS, SOB FORMA DE OPERAÇÃO URBANA CONSOCIADA, NOS TERMOS DO ESTATUTO DA CIDADE.**

O projeto Substitutivo ora apresentado, ao mesmo tempo em que autoriza a adequação do Complexo Beira-Rio às exigências da Copa do Mundo, preserva o espaço de atuação do Legislativo Municipal e acautela-se quanto aos impactos dos acréscimos construtivos, volumétricos e de possibilidades de uso do solo que não tem por base a prática do esporte, colocando-se assim em desacordo com as doações e concessões municipais efetuadas desde 1956.

Propõe, assim, a forma de encaminhamento com base na legislação urbanística em vigor, voltado à assegurar o melhor à população de Porto Alegre, legítima postulante da condição de sub-sede da Copa do Mundo de 2014.

Porto Alegre, 28 de novembro de 2008.

  
**Ver. Margarete Moraes**

**Líder do PT**

## SUBSTITUTIVO AO PLCE Nº 17/08 – PROC. Nº 6188/2008

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 Atividades

ZONAS DE USO
Área de Interesse Cultural

### 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 Cultural	1,0	1,0 + IAA	300 m <sup>2</sup> (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	Altura			Taxa de Ocupação
			Máxima (m)	Divisa (m)	Base (m)	
Intensiva	01	Área de Interesse Cultural	9,00			66,6%

**Art. 2º** Ficam alterados os limites da MZ 01, UEU 062, Subunidades 1, 2 e 3, 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

ZONAS DE USO
Área de Interesse Institucional

#### 3 – Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação	Código	Zona	IA	Índice Máximo por Terreno (IA+IAA)	Quota Ideal
Intensiva	03 (1)	Área de Interesse Institucional	1,3	1,3 + IAA	75 m <sup>2</sup> (2)

(1) Todos os empreendimentos poderão utilizar Solo Criado constituídos de áreas não adensáveis, nos termos dos art. 107 e 110 da LC 434/99.

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

#### 4 – Regime Volumétrico

REGIME VOLUMÉTRICO EM FUNÇÃO DA UEU						
Área de Ocupação	Código	Usos	Altura			Taxa de Ocupação
			Máxima (m)	Divisa (m)	Base (m)	
Intensiva	01	Área de Interesse Cultural	9,00	–	–	66,6%

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

ZONAS DE USO
Área de Interesse Institucional

#### 3 – Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação	Código	Zona	IA	Índice Máximo por Terreno (IA+IAA)	Quota Ideal
Intensiva	03 (1)	Área de Interesse Institucional	1,3	1,3 + IAA	75 m <sup>2</sup> (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	Altura			Taxa de Ocupação
			Máxima (m)	Divisa (m)	Base (m)	
Intensiva	01	Área de Interesse Cultural	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

ZONAS DE USO
Área de Interesse Institucional

#### 3 – Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação	Código	Zona	IA	Índice Máximo por Terreno (IA+IAA)	Quota Ideal
Intensiva	05 (1)	Área de Interesse Institucional	1,3	1,3 + IAA	75 m <sup>2</sup> (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	Altura			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

ZONAS DE USO
Área de Interesse Institucional

#### 3 – Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação	Código	Zona	IA	Índice Máximo por Terreno (IA+IAA)	Quota Ideal
Intensiva	09	Mista	1,3	3,0 + IAA	300 m <sup>2</sup> (1)

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

#### 4 – Regime Volumétrico (Anexo 7.1 da LC nº 439/99)

REGIME VOLUMÉTRICO EM FUNÇÃO DA UEU						
Área de Ocupação	Código	Usos	Altura			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, Subunidade 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 Interesse Institucional	140	40	–	–	140	40

#### 2- Grupamento de Atividades

ZONAS DE USO
Área de Interesse Institucional

#### 3 – Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação	Código	Zona	IA	Índice Máximo por Terreno (IA+IAA)	Quota Ideal
Intensiva	03	Institucional	1,3	1,3 + IAA	300 m <sup>2</sup> (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	Altura			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 e o seu incremento através do Instituto do Solo Criado, mediante a prévia aprovação por lei municipal específica, de uma volumetria especial sob a forma de Operação Urbana Consorciada, nos termos dos artigos 32 e 33 da Lei Federal nº 10.257/01.

**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, 5º, 6º e 7º desta lei Complementar deverão ter suas edificações principais concluídas no prazo de 06 (seis) anos a contar da vigência desta Lei Complementar.

**Art. 11** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.