



# PLANO DIRETOR DE PORTO ALEGRE

QUEM AMA A CIDADE  
PLANEJA O FUTURO COM ELA

porto  
alegre  
PREFEITURA

## Plano Diretor

Porto Alegre, 18 de junho de 2025



**PLANO DIRETOR  
DE PORTO ALEGRE**

QUEM AMA A CIDADE  
PLANEJA O FUTURO COM ELA

# **GESTÃO URBANA INSTRUMENTOS E POLÍTICAS**



**PLANO DIRETOR  
DE PORTO ALEGRE**

QUEM AMA A CIDADE  
PLANEJA O FUTURO COM ELA

**GESTÃO URBANA**

**porto  
alegre**  
PREFEITURA

**GESTÃO  
URBANA**



**PLANO DIRETOR  
DE PORTO ALEGRE**

QUEM AMA A CIDADE  
PLANEJA O FUTURO COM ELA

**SGPU  
SISTEMA DE GESTÃO E  
PLANEJAMENTO URBANO**

**INSTRUMENTOS  
E POLÍTICAS**



**LUOS  
LEI DE USO E  
OCUPAÇÃO DO SOLO**

**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**



PLANO DIRETOR  
DE PORTO ALEGRE

QUEM AMA A CIDADE  
PLANEJA O FUTURO COM ELA

## GESTÃO URBANA

porto  
alegre  
PREFEITURA

PLANO DIRETOR  
DE PORTO ALEGRE

QUEM AMA A CIDADE  
PLANEJA O FUTURO COM ELA

SGPU  
SISTEMA DE GESTÃO E  
PLANEJAMENTO URBANO

GESTÃO  
URBANA

INSTRUMENTOS  
E POLÍTICAS

LUOS  
LEI DE USO E  
OCUPAÇÃO DO SOLO

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO





PLANO DIRETOR  
DE PORTO ALEGRE

QUEM AMA A CIDADE  
PLANEJA O FUTURO COM ELA

GESTÃO URBANA

porto  
alegre  
PREFEITURA

CONSTITUEM A **BASE NORMATIVA DO PLANO DIRETOR**, E DE FORMA ARTICULADA COM A GESTÃO, TRANSFORMA AS SUAS DIRETRIZES E OBJETIVOS EM AÇÕES, ASSEGURANDO SUA EFETIVIDADES



PREMISSAS

IMPLEMENTAR OS DISPOSITIVOS PREVISTOS NO **ESTATUTO DA CIDADE** E NA **CONSTITUIÇÃO FEDERAL**

ASSEGURAR A **FUNÇÃO SOCIAL** DA PROPRIEDADE

GARANTIR O **DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL** E **COMBATER DESIGUALDADES TERRITORIAIS**

**INSTRUMENTOS  
E POLÍTICAS**



**DEBATES** | 1º TRIMESTRE 2023  
Eixo Temático 7 | Tópicos

GESTÃO  
DEMOCRÁTICA E  
PARTICIPAÇÃO

MECANISMOS DE  
APROVAÇÃO,  
PROGRAMAS E  
PROJETOS  
ESPECIAIS

AÇÕES E POLÍTICAS  
DE  
DESENVOLVIMENTOS

INSTRUMENTOS  
URBANÍSTICOS

MONITORAMENTO

Conselho  
Gestão Democrática  
Fóruns, canais  
Regiões de  
Planejamento  
Transparência  
Capacitação  
**POLÍTICAS E AÇÕES**

**IMPACTOS  
MITIGAÇÕES  
COMPENSAÇÕES  
PLANOS REGIONAIS**  
Projetos Especiais  
e Equipamentos  
Comunitários  
Projetos Públicos e  
Privados

Direita à cidade  
Acesso à infraestrutura  
**IMPACTOS SOCIAIS,  
ECONÔMICOS E  
AMBIENTAIS**  
Procedimentos específicos  
para inclusão de  
comunidades tradicionais,  
aldeias indígenas e  
quilombos  
Políticas e Ações

**CONTRAPARTIDAS  
FINANCIAMENTOS DA  
CIDADE  
RECUPERAÇÃO DA  
VALORIZAÇÃO  
IMOBILIÁRIA**  
Áreas Especiais e  
Instrumentos  
Urbanísticos para  
DHP/HIS, povos  
originários e outros

**MONITORAR  
IMPACTOS  
URBANÍSTICOS E  
AMBIENTAIS**  
Crescimento da cidade  
Qualidade de vida  
Sistema de  
Informações  
Transparência

## OFICINAS TEMÁTICAS | MAIO 2023

Formulação de propostas a partir de problemáticas

EIXO TEMÁTICO 1	EIXO TEMÁTICO 2	EIXO TEMÁTICO 3	EIXO TEMÁTICO 4	EIXO TEMÁTICO 5	EIXO TEMÁTICO 6
Desenvolvimento Social e Cultural	Ambiente Natural	Patrimônio Cultural	Mobilidade e Transporte	Desempenho, Estrutura e Infraestrutura Urbana	Desenvolvimento Econômico
<p>APERFEIÇOAR <b>INSTRUMENTOS</b> TAIS COMO A VENDA DE <b>SOLO CRIADO</b> E AS <b>OPERAÇÕES URBANAS</b> CONSORCIADAS, AUMENTANDO A ARRECADAÇÃO DESTES MECANISMOS PARA UM MELHOR E MAIOR CUSTEIO DE PROJETOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DE GERAÇÃO DE RENDA, GARANTINDO BAIROS COMPLETOS COM MORADIA DIGNA, SERVIÇOS, LAZER E SAÚDE ÀS POPULAÇÕES MAIS NECESSITADAS.</p>	<p>IDENTIFICAR ÁREAS E BAIROS QUE POSSUEM VOCAÇÃO PARA MAIOR DENSIDADE, PARA <b>EVITAR O CRESCIMENTO DA CIDADE PARA LOCAIS AMBIENTALMENTE SENSÍVEIS</b>, SEJAM ESTES ÁREAS PÚBLICAS OU PRIVADAS, IDENTIFICANDO, AINDA O POTENCIAL DE CADA REGIÃO E REALOCANDO AS PESSOAS PARA NÚCLEOS URBANOS FORMAIS MAIS PRÓXIMOS.</p>	<p>CRIAR <b>BENEFÍCIOS</b> ADICIONAIS, ALÉM DOS JÁ EXISTENTES PARA IMÓVEIS PROTEGIDOS, GARANTIDO OUTROS <b>INCENTIVOS</b> REAIS E IMEDIATOS PARA QUEM PROMOVA A PRESERVAÇÃO DESTES BENS.</p>	<p><b>INCENTIVAR A MISCIGENAÇÃO DO USO DO SOLO</b>, VIABILIZANDO O SURGIMENTO DE MAIS PONTOS QUE SE ENQUADRAM NO CONCEITO “BAIRRO COMPLETO” E QUE EVITEM O DESLOCAMENTO DE MORADORES PARA OUTRAS REGIÕES DA CIDADE EM BUSCA DE LAZER E SERVIÇOS.</p>	<p>REAVALIAR A METODOLOGIA DE CÁLCULO DO ESTOQUE DE <b>SOLO CRIADO</b> POR QUARTEIRÃO: REGULAR A ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES EXCLUSIVAMENTE A PARTIR DOS DEMAIS REGRAMENTOS URBANÍSTICOS; E REDUZIR AFASTAMENTOS, PARA PERMITIR TANTO UM MELHOR APROVEITAMENTO DE ÁREAS QUE TENHAM POTENCIAL DE DENSIFICAÇÃO QUANTO PARA GARANTIR O USO MISTO.</p>	<p>AUMENTAR A DENSIDADE DOS PRINCIPAIS BAIROS, PARA PROPORCIONAR TANTO UMA MAIOR MISCIGENAÇÃO DE ATIVIDADES, QUANTO UM <b>AUMENTO NA OFERTA DE MORADIAS COM PREÇOS MAIS ACESSÍVEIS</b></p>



OFICINAS TEMÁTICAS | MAIO 2023

Formulação de propostas a partir de problemáticas

## EIXO TEMÁTICO 7

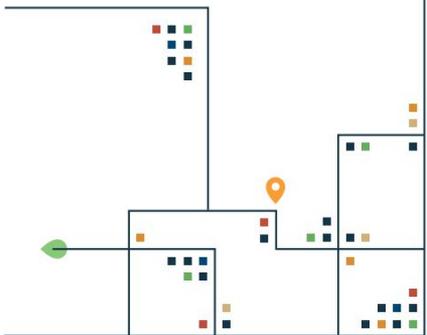
Gestão da Cidade

APRIMORAR A INTERAÇÃO DO SETOR PÚBLICO COM A INICIATIVA PRIVADA,  
DESBUROCRATIZANDO ESSA RELAÇÃO E

**ESTIMULANDO O USO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS  
PARA GARANTIR O PERFEITO APROVEITAMENTO DO SOLO URBANO,  
PRINCIPAL ATIVO DO MUNICÍPIO,  
E NÃO MAIS PARA RESTRINGIR FORMAS DE USO E OCUPAÇÃO.**



## GUIA PARA ELABORAÇÃO E REVISÃO DE PLANOS DIRETORES



### EXPEDIENTE

**PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA**  
Presidente Jair Messias Bolsonaro

**MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO  
REGIONAL – MDR**  
Ministro Rogério Simonetti Marinho

**Secretaria Nacional de Mobilidade e  
Desenvolvimento**

**Regional e Urbano – SMDRU**

**Departamento de Desenvolvimento**

**Regional e Urbano – DDRU**

**Coordenação-Geral de Apoio à Gestão**

**Regional e Urbano – CGDRU**

SGAN 906, Módulo F, Edifício Celso Furtado  
2º andar – 70790-066 – Brasília – DF, Brasil

**GIZ NO BRASIL**

Diretor Geral  
Michael Rosenauer

O presente trabalho foi desenvolvido no contexto  
do Projeto **APOIO À AGENDA NACIONAL DE  
DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL NO  
BRASIL – ANDUS**.

O projeto é uma realização do governo brasileiro,  
coordenado pelo Ministério do Desenvolvimento  
Regional – MDR em parceria com o Ministério do  
Meio Ambiente – MMA, no contexto da Cooperação  
para o Desenvolvimento Sustentável Brasil-  
Alemanha, no âmbito da Iniciativa Internacional  
de Proteção do Clima – IIC – do Ministério do Meio  
Ambiente, Proteção da Natureza e Segurança  
Nuclear da Alemanha – BMJ. O projeto é  
implementado pelo MDR e pela Deutsche Gesellschaft  
für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH.

Mais informações em:  
[www.mdr.gov.br](http://www.mdr.gov.br) | <http://andusbrasil.org.br/> |  
[www.giz.de/brasil](http://www.giz.de/brasil)

## GUIA PARA ELABORAÇÃO E REVISÃO DE PLANOS DIRETORES

EIXO TEMÁTICO 7 | GESTÃO DA CIDADE

SUBGRUPO IV | INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS PARA IMPLEMENTAÇÃO DAS AÇÕES

GP: Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores		RS: Recomendações Subgrupos Conferência	CO: Moções Conferência de Avaliação do Plano 2023		ET: Contribuições da reunião do Eixo Temático	AT: Análise Técnica	
TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
Escreva aqui o Tema relacionado à questão.	Escreva aqui a Problemática.	Escreva nesta coluna as qualificações da Problemática, caso necessário separá-las em duas ou mais abordagens da Problemática.	Escreva nesta coluna as Estratégias.	Escreva nesta coluna os detalhes de cada Estratégia, se houver.	Indique nesta coluna os instrumentos de política urbana mais pertinentes, de acordo com o exposto na seção Instrumentos deste manual.	Caso haja algum detalhamento do Instrumento, utilize os espaços desta coluna para isso.	Em caso de Ferramentas complementares, indique nesta coluna para cada Estratégia.
Projetos Especiais	A participação social no âmbito dos instrumentos urbanísticos têm previsão no PDDUA. Contudo, os esforços de governo suporte à tem sido insuficiente.		<b>E56</b> Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas		Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV		
Projetos Especiais	Plano atual não trás medidas efetivas para impacto ambiental. Existe a previsão.		<b>E56</b> Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social,		Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV		

EIXO TEMÁTICO 7 | GESTÃO DA CIDADE

SUBGRUPO IV | INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS PARA IMPLEMENTAÇÃO DAS AÇÕES

GP: Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores		RS: Recomendações Subgrupos Conferência	CO: Moções Conferência de Avaliação do Plano 2023	ET: Contribuições da reunião do Eixo Temático		AT: Análise Técnica	
TEMAS	PROBLEMÁTICAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	ESTRATÉGIAS	QUESTÕES QUALIFICADORAS	INSTRUMENTOS	DETALHAMENTOS DOS INSTRUMENTOS	FERRAMENTAS COMPLEMENTARES
Escreva aqui o Tema relacionado à questão.	Escreva aqui a Problemática.	Escreva nesta coluna as qualificações da Problemática, caso necessário separá-las em duas ou mais abordagens da Problemática.	Escreva nesta coluna as Estratégias.	Escreva nesta coluna os detalhes de cada Estratégia, se houver.	Indique nesta coluna os instrumentos de política urbana mais pertinentes, de acordo com o exposto na seção Instrumentos deste manual.	Caso haja algum detalhamento do Instrumento, utilize os espaços desta coluna para isso.	Em caso de Ferramentas complementares, indique nesta coluna para cada Estratégia.
Projetos Especiais	A participação social no âmbito dos instrumentos urbanísticos têm previsão no PDDUA. Contudo, os esforços de governo suporte à tem sido insuficiente.		<b>E56</b> Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas		Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV		
Projetos Especiais	Plano atual não trás medidas efetivas para impacto ambiental. Existe a previsão.		<b>E56</b> Controlar e mitigar impactos ambientais e urbanos decorrentes de grandes projetos, condicionando sua implementação ao atendimento das demandas social,		Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV		



PLANO DIRETOR  
DE PORTO ALEGRE

QUEM AMA A CIDADE  
PLANEJA O FUTURO COM ELA

GESTÃO URBANA

# INSTRUMENTOS E POLÍTICAS

porto  
alegre  
PREFEITURA

PLANOS  
URBANÍSTICOS

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA  
E REASSENTAMENTO

INSTRUMENTOS DE  
ORDENAÇÃO E CONTROLE  
DO USO DO SOLO

INSTRUMENTOS  
E POLÍTICAS

PARCERIAS PARA  
RENOVAÇÃO URBANA

INSTRUMENTOS DE  
INTERVENÇÃO NA  
PROPRIEDADE URBANA

INCENTIVOS URBANÍSTICOS



PLANO DIRETOR  
DE PORTO ALEGRE

QUEM AMA A CIDADE  
PLANEJA O FUTURO COM ELA

GESTÃO URBANA

# INSTRUMENTOS E POLÍTICAS

porto  
alegre  
PREFEITURA

## PLANOS URBANÍSTICOS

PLANO  
DIRETOR

PLANOS  
LOCAIS

PLANOS DE  
PORMENOR

## INSTRUMENTOS DE ORDENAÇÃO E CONTROLE DO USO DO SOLO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO  
DO SOLO (LUOS)

ESTUDO DE IMPACTO  
DE VIZINHANÇA

## INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO NA PROPRIEDADE URBANA

OUTORGA ONEROSA DO  
DIREITO DE CONSTRUIR (ODC)

CONSÓRCIO  
IMOBILIÁRIO

REPARCELAMENTO  
DO SOLO

TRANSFERÊNCIA DO  
DIREITO DE CONSTRUIR

DIREITO DE  
PREEMPÇÃO

CONCESSÃO  
URBANÍSTICA

PARCELAMENTO,  
USO E EDIFICAÇÃO  
COMPULSÓRIOS (PEUC)

DIREITO DE  
SUPERFÍCIE

DESAPROPRIAÇÃO  
URBANÍSTICA

## INSTRUMENTOS E POLÍTICAS

## REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENTO

## PARCERIAS PARA RENOVAÇÃO URBANA

## INCENTIVOS URBANÍSTICOS

## PLANO DIRETOR

### MACRO ESCALA

É A PRINCIPAL LEI DE **ORDENAMENTO URBANO DO MUNICÍPIO**, ESTABELECENDO AS DIRETRIZES GERAIS DE PLANEJAMENTO DA CIDADE PARA **ORIENTAR SEU CRESCIMENTO E DESENVOLVIMENTO DE FORMA SUSTENTÁVEL, EQUILIBRADA E DEMOCRÁTICA.**



Fonte: xxxxx

## PLANO LOCAL

### ESCALA INTERMEDIÁRIA

O PLANO LOCAL É UM PLANO URBANÍSTICO DE **MÉDIA ESCALA**, QUE VISA RESPONDER ÀS DEMANDAS TERRITORIAIS ESPECÍFICAS, CONSIDERANDO AS **CARACTERÍSTICAS PECULIARES DA ÁREA ABORDADA**, OTIMIZANDO O ATENDIMENTO DOS OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR.



Fonte: <https://regeneradiluvio.com.br/>

## PLANO DE PORMENOR

### ESCALA REDUZIDA

OS PLANO DE PORMENOR CARACTERIZAM-SE COMO **DETALHAMENTOS DE TERRITÓRIOS, ATUANDO NA ESCALA DE DESENHO URBANO**, COM A FINALIDADE DE ATENDER OBJETIVOS ESPECÍFICOS, ATUAM EM PEQUENAS PORÇÕES DO TERRITÓRIO.



Fonte: xxxxx



PLANO DIRETOR  
DE PORTO ALEGRE

QUEM AMA A CIDADE  
PLANEJA O FUTURO COM ELA

## INSTRUMENTOS E POLÍTICAS PLANOS URBANÍSTICOS

porto  
alegre  
PREFEITURA

### PLANO DIRETOR

É A PRINCIPAL LEI DE **ORDENAMENTO URBANO DO MUNICÍPIO**, ESTABELECENDO AS DIRETRIZES GERAIS DE PLANEJAMENTO DA CIDADE PARA **ORIENTAR SEU CRESCIMENTO E DESENVOLVIMENTO DE FORMA SUSTENTÁVEL, EQUILIBRADA E DEMOCRÁTICA.**

### PLANO LOCAL

O PLANO LOCAL É UM PLANO URBANÍSTICO DE **MÉDIA ESCALA**, QUE VISA RESPONDER ÀS DEMANDAS TERRITORIAIS ESPECÍFICAS, CONSIDERANDO AS **CARACTERÍSTICAS PECULIARES DA ÁREA ABORDADA**, OTIMIZANDO O ATENDIMENTO DOS OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR.

### PLANO DE PORMENOR

OS PLANO DE PORMENOR CARACTERIZAM-SE COMO **DETALHAMENTOS DE TERRITÓRIOS, ATUANDO NA ESCALA DE DESENHO URBANO**, COM A FINALIDADE DE ATENDER OBJETIVOS ESPECÍFICOS, ATUAM EM PEQUENAS PORÇÕES DO TERRITÓRIO.



ESTUDO DE IMPACTO DE  
VIZINHANÇA  
(E.I.V)



LEI DE USO E OCUPAÇÃO  
DO SOLO  
(LUOS)

PRÓXIMA  
APRESENTAÇÃO  
pg. XX



## ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (E.I.V)

O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) É UM INSTRUMENTO DA POLÍTICA URBANA QUE TEM POR FINALIDADE **AVALIAR OS EFEITOS QUE EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES** PODEM GERAR SOBRE O ENTORNO URBANO, A INFRAESTRUTURA EXISTENTE E A QUALIDADE DE VIDA LOCAL.

SEU OBJETIVO É **ASSEGURAR A COMPATIBILIZAÇÃO** ENTRE O PROJETO PROPOSTO E AS CONDIÇÕES DA VIZINHANÇA ONDE SERÁ IMPLANTADO.

## CONTEMPLA A ANÁLISE NOS SEGUINTE ASPECTOS

ADENSAMENTO POPULACIONAL

EQUIPAMENTOS URBANOS E  
COMUNITÁRIOS

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

MOBILIDADE URBANA, GERAÇÃO DE  
TRÁFEGO E DEMANDA POR  
TRANSPORTE PÚBLICO

VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO

PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO  
NATURAL E CULTURAL



ESTUDO DE IMPACTO DE  
VIZINHANÇA  
(E.I.V)

CEIV

EMITIR O TERMO DE REFERÊNCIA PARA  
O EIV

ANALISAR E APROVAR OS ESTUDOS  
APRESENTADOS PELO REQUERENTE

EMITIR PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO,  
COM IDENTIFICAÇÃO DAS MEDIDAS  
CORRETIVAS E COMPENSADORAS

CONVOCAR E PRESIDIR A AUDIÊNCIA PÚBLICA

REQUERENTE

REALIZAR E ARCAR COM CUSTOS DA  
AUDIÊNCIA PÚBLICA, COMUNICAÇÃO,  
DIVULGAÇÃO E REGISTRO

CMDUS

DELIBERAR SOBRE A APROVAÇÃO DO  
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
(E.I.V)



**INSTRUMENTOS  
E  
POLÍTICAS**

**PLANOS URBANÍSTICOS**

**INSTRUMENTOS DE ORDENAÇÃO E  
CONTROLE DO USO DO SOLO**

**INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO NA  
PROPRIEDADE URBANA**

**PARCERIAS PARA RENOVAÇÃO URBANA**

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENTO**

**INCENTIVOS**





OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE  
CONSTRUIR  
(O.O.DC)

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

REPARCELAMENTO DO SOLO

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE  
CONSTRUIR  
(T.D.C)

DIREITO DE PREEMPÇÃO

CONCESSÃO URBANÍSTICA

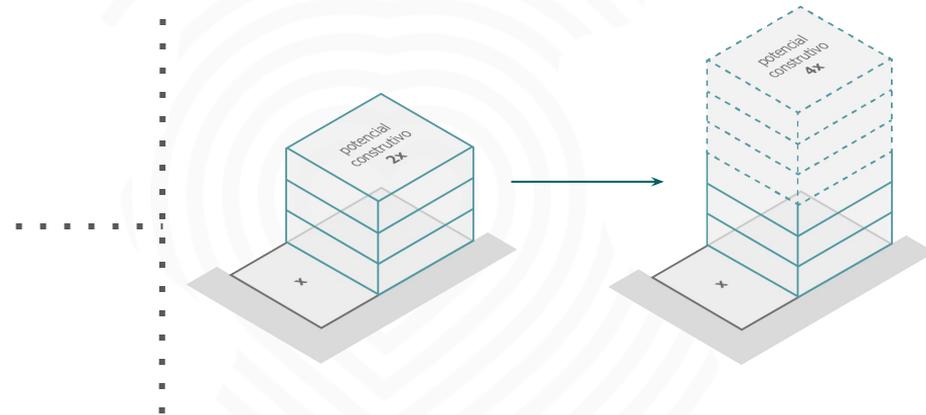
PARCELAMENTO, USO E EDIFICAÇÃO  
COMPULSÓRIOS

DIREITO DE SUPERFÍCIE

DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA



**OUTORGA  
ONEROSA  
DO  
DIREITO  
DE CONSTRUIR  
(O.O.D.C.)**





**OUTORGA ONEROSA DO  
DIREITO DE CONSTRUIR**  
O.O.DC

AUTORIZAÇÃO PARA **UTILIZAÇÃO  
DE POTENCIAL CONSTRUTIVO  
DO LOTE ALÉM DO  
COEFICIENTE DE  
APROVEITAMENTO BÁSICO**,  
MEDIANTE CONTRAPARTIDA.

**OBJETIVOS**

**PROMOVER O ADENSAMENTO** EM  
**ÁREAS COM INFRAESTRUTURA  
ADEQUADA**, REGULANDO-O PARA EVITAR  
SOBRECARGA.

VIABILIZAR E **QUALIFICAR A  
INFRAESTRUTURA URBANA** E OS  
EQUIPAMENTOS PÚBLICOS.

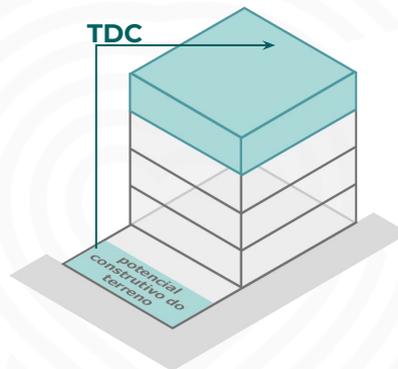
ORDENAR A EXPANSÃO URBANA, CRIAR  
RESERVAS FUNDIÁRIAS E **APOIAR  
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**.

PROMOVER ESPAÇOS PÚBLICOS, ÁREAS  
VERDES E **PROTEGER** O PATRIMÔNIO  
CULTURAL E AMBIENTAL.

FINANCIAR **POLÍTICAS PÚBLICAS** PARA O  
PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO  
URBANO SUSTENTÁVEL



**TRANSFERÊNCIA DO  
DIREITO DE  
CONSTRUIR (T.D.C.)**





**TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE  
CONSTRUIR**  
T.D.C

AUTORIZA O **PROPRIETÁRIO EM  
IMÓVEL URBANO A ALIENAR  
OU EXERCER EM OUTRO LOCAL  
O DIREITO DE CONSTRUIR**

**OBJETIVOS**

INDENIZAR PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEL QUE  
SERÁ DESAPROPRIADO PARA IMPLANTAÇÃO  
DE TRAÇADOS VIÁRIOS OU EQUIPAMENTOS  
COMUNITÁRIOS

INCENTIVO À **PRESERVAÇÃO DE  
IMÓVEIS DE INTERESSE HISTÓRICO**

INCENTIVO À **PRESERVAÇÃO DE  
ÁREAS VINCULADAS AO SISTEMA  
ECOLÓGICO**



**PARCELAMENTO,  
USO E  
EDIFICAÇÃO  
COMPULSÓRIOS  
(P.E.U.C.)**





**PARCELAMENTO, USO E  
EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIOS  
P.E.U.V**

CONJUNTO DE INSTRUMENTOS  
VOLTADOS PARA **PROMOVER A  
UTILIZAÇÃO DE ÁREAS  
URBANAS SUBUTILIZADAS**  
MEDIANTE NOTIFICAÇÃO AO  
PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL COM  
EXIGÊNCIA DO SEU PARCELAMENTO,  
EDIFICAÇÃO OU EDIFICAÇÃO

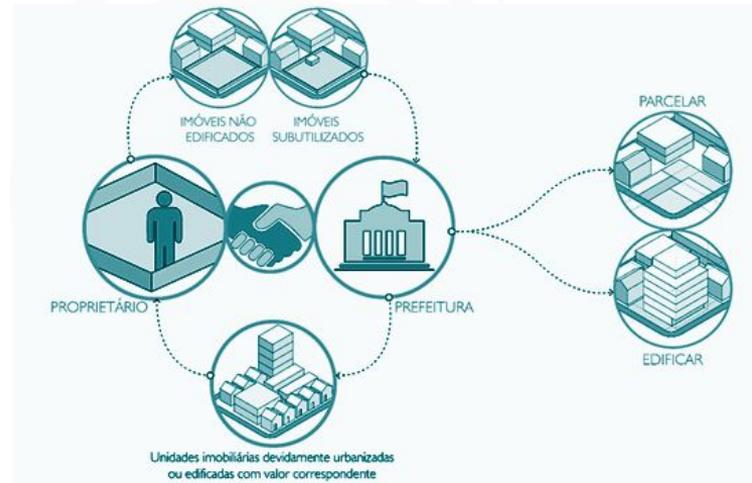
**OBJETIVOS**

PROMOVER SEU **ADEQUADO  
APROVEITAMENTO DOS IMÓVEIS**

PROMOVER A **URBANIZAÇÃO  
COMPACTA**, INDUZINDO A OCUPAÇÃO DE  
ÁREAS JÁ DOTADAS DE INFRAESTRUTURA E  
EQUIPAMENTOS



## CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO





## CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

**PARCERIA** ENTRE **PODER PÚBLICO E INICIATIVA PRIVADA**, NO QUAL O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL, QUE NÃO POSSUI CONDIÇÕES DE URBANIZÁ-LO, TRANSFERE A PROPRIEDADE AO MUNICÍPIO, QUE FICA RESPONSÁVEL PELAS **OBRAS DE URBANIZAÇÃO**.

## OBJETIVOS

REALIZAR **URBANIZAÇÃO EM ÁREAS CARENTES DE INFRAESTRUTURA E DE SERVIÇOS URBANOS** E QUE TENHAM IMÓVEIS URBANOS SUBUTILIZADOS E NÃO UTILIZADOS

INDUZIR A **OCUPAÇÃO DE ÁREAS JÁ DOTADAS DE INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS**, MAIS APTA PARA SE URBANIZAR OU POVOAR

**AUMENTAR A OFERTA DE IMÓVEIS** PARA ATENDER À **DEMANDA HABITACIONAL** EXISTENTE NO MUNICÍPIO



## DIREITO DE PREEMPÇÃO





## DIREITO DE PREEMPÇÃO

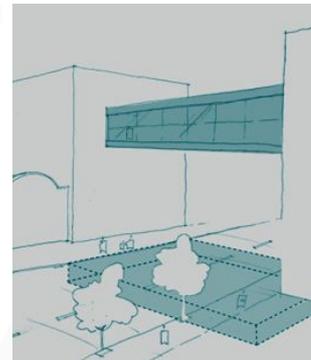
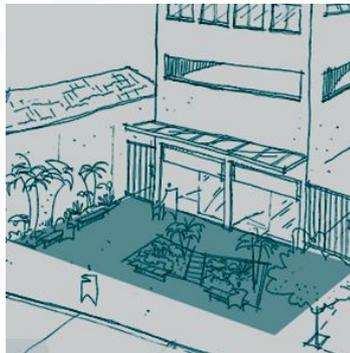
GARANTE AO MUNICÍPIO A  
**PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO  
DE IMÓVEIS** COLOCADOS À VENDA  
ENTRE PARTICULARES, DESDE QUE  
LOCALIZADOS EM ÁREAS  
PREVIAMENTE DEFINIDAS POR LEI  
MUNICIPAL ESPECÍFICA

## OBJETIVOS

FACILITAR A QU



**DIREITO DE  
SUPERFÍCIE**





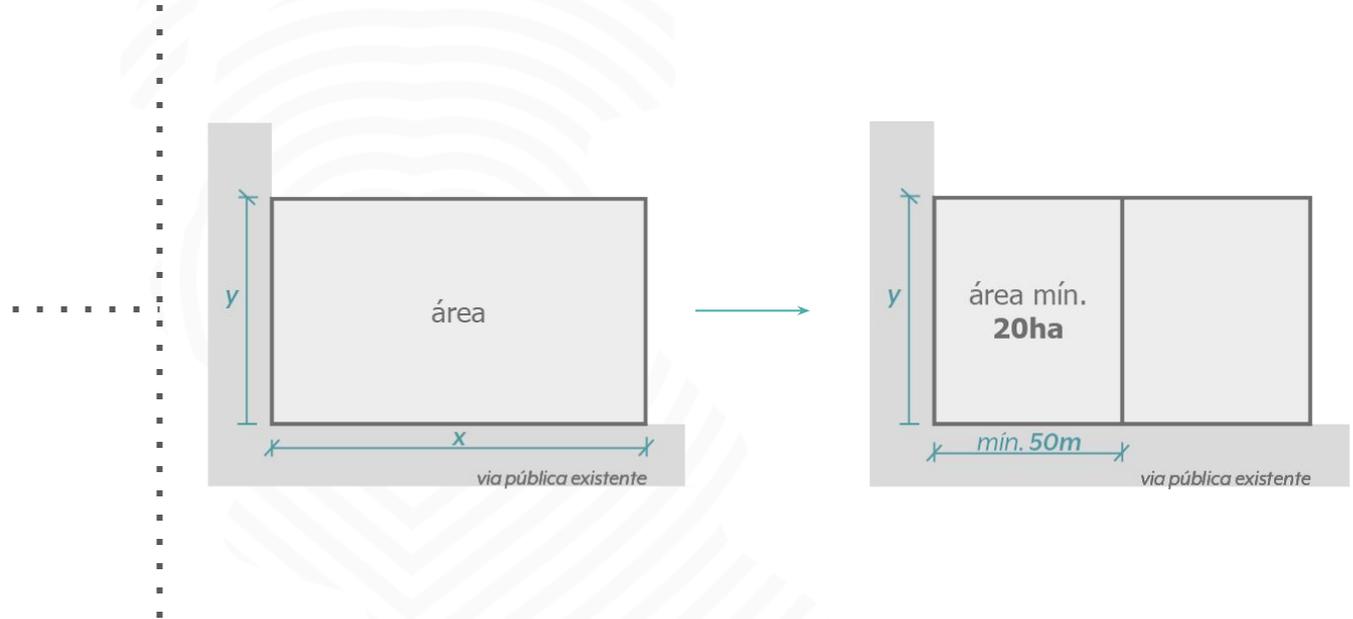
## DIREITO DE SUPERFÍCIE

POSSIBILITA QUE O MUNICÍPIO  
O AUTORIZE O USO DO SOLO,  
SUBSOLO OU ESPAÇO AÉREO  
DE IMÓVEIS PÚBLICOS A  
TERCEIROS

PODE SER APLICADO A PROJETOS DE  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DE HABITAÇÃO DE  
INTERESSE SOCIAL



## REPARCELAMENTO O DO SOLO





## REPARCELAMENTO DO SOLO

**RECONFIGURAÇÃO DE LOTES, QUADRAS E LOGRADOUROS EXISTENTES, COM A FINALIDADE DE VIABILIZAR O APROVEITAMENTO ADEQUADO DO TERRITÓRIO URBANO.**

### **OBJETIVOS :**

ADEQUAR O TRAÇADO FUNDIÁRIO E OS ESPAÇOS PÚBLICOS ÀS DIRETRIZES DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DEFINIDAS PELA POLÍTICA URBANA MUNICIPAL.

ASSEGARAR O APROVEITAMENTO RACIONAL DA ÁREA URBANIZADA OU EM PROCESSO DE URBANIZAÇÃO;

ESTABELECEER A DISTRIBUIÇÃO PROPORCIONAL DOS ENCARGOS RELACIONADOS À IMPLANTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA E EQUIPAMENTOS URBANOS;



**CONCESSÃO  
URBANÍSTICA**





## CONCESSÃO URBANÍSTICA

PERMITE QUE O MUNICÍPIO DELEGUE A ENTE PRIVADO A EXECUÇÃO DE OBRAS OU SERVIÇOS, COM BASE EM PROJETO ESPECÍFICO OU EM ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA.

### OBJETIVOS

PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL, ARTÍSTICO, ARQUEOLÓGICO E PAISAGÍSTICO;

RECUPERAR ÁREAS DEGRADADAS, MELHORANDO CONDIÇÕES DO MEIO AMBIENTE E DE HABITABILIDADE;

ESTIMULAR ADENSAMENTO EM ÁREAS JÁ DOTADAS DE SERVIÇOS, INFRA-ESTRUTURA OTIMIZANDO O APROVEITAMENTO DA CAPACIDADE INSTALADA



## DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA





## DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA

PERMITE QUE O MUNICÍPIO OBTENHA A POSSE DE IMÓVEIS URBANOS COM FINALIDADES ESPECÍFICAS DE INTERESSE PÚBLICO.

### OBJETIVOS

PLANOS DE URBANIZAÇÃO, RENOVAÇÃO URBANA, PARCELAMENTO E REPARCELAMENTO DO SOLO, REABILITAÇÃO DE ÁREAS, REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA, IMPLEMENTAÇÃO DE PLANOS URBANÍSTICOS; MELHORIAS NO SISTEMA VIÁRIO, ABERTURAS DE VIAS; AMPLIAÇÃO OU CONSTRUÇÃO DE DISTRITOS COMERCIAIS



## INSTRUMENTOS E POLÍTICAS REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENTO

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENT O

**INSTRUMENTOS VOLTADOS À PROMOÇÃO DO DIREITO À MORADIA, À SEGURANÇA JURÍDICA DA POSSE E INTEGRAÇÃO DAS ÁREAS OCUPADAS INFORMALMENTE AO TECIDO URBANO**

### OBJETIVOS

- REORDENAMENTO DO TERRITÓRIO EM ÁREAS SUJEITAS A RISCOS
- ASSEGURAR ACESSO À CIDADE E À INFRAESTRUTURA URBANAS



PLANO DIRETOR  
DE PORTO ALEGRE

QUEM AMA A CIDADE  
PLANEJA O FUTURO COM ELA

# REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENT



## INSTRUMENTOS E POLÍTICAS REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENTO

porto  
alegre  
PREFEITURA

INCLUSÃO DAS REURBS.

VINCULAÇÃO COM AS ÁREAS DE REQUALIFICAÇÃO URBANA PREVISTAS NO SISTEMA SOCIOECONÔMICO.

INDICAM O DESENVOLVIMENTO DE AÇÕES NÃO SOMENTE RELACIONADAS AO PROCESSO DE GERAÇÃO DE PROPRIEDADE, MAS DA EFETIVA INSERÇÃO DAS ÁREAS NO CONTEXTO DA ESTRUTURA URBANA, POR MEIO DE MELHORIAS.



## PARCERIA PARA RENOVAÇÃO URBANA

PERMITE QUE O MUNICÍPIO FIRME ACORDOS COM ASSOCIAÇÕES COMUNITÁRIAS, ENTIDADES DO SETOR PRIVADO OU CONSÓRCIOS PARA QUALIFICAÇÃO E MANUTENÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS.

### OBJETIVOS

REQUALIFICAÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS

MANUTENÇÃO E ZELADORIA DE VIAS, PARQUES E EQUIPAMENTOS

REALIZAÇÃO DE ATIVIDADES CULTURAIS E COMUNITÁRIAS

INSTALAÇÃO, MANUTENÇÃO E GESTÃO DE VEÍCULOS DE DIVULGAÇÃO EM ÁREAS PÚBLICAS



## INCENTIVOS URBANÍSTICOS

APLICAÇÃO DE INCENTIVOS URBANÍSTICOS ,  
CONFORME CRITÉRIOS TÉCNICOS, VISANDO  
INCENTIVAR A VALORIZAÇÃO DO TECIDO URBANO EM  
ÁREAS PRIORITÁRIAS

SE DESTINAM A :

QUALIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES QUANTO À  
SUSTENTABILIDADE E A RESILIÊNCIA CLIMÁTICA

PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL



**PLANO DIRETOR  
DE PORTO ALEGRE**

QUEM AMA A CIDADE  
PLANEJA O FUTURO COM ELA

# LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO **PARÂMETROS**



## PARCELAMENTO DO SOLO

### O QUE É PARCELAMENTO DO SOLO?

Parcelamento do solo é o processo de **dividir um terreno em partes menores**, para que eles possam ser usados para construção de edificações.

Para que um grande lote seja **integrado adequadamente à estrutura da cidade**, é necessário que ele destine áreas para as ruas, escolas, postos de saúde, praças e outros, quando ele é dividido em partes menores.

Os padrões de parcelamento do solo são definidos pelo traçado do Plano Diretor, que são:

- Área e testada mínima do lote
- Área e testada máxima de quarteirão
- Área de destinação pública.

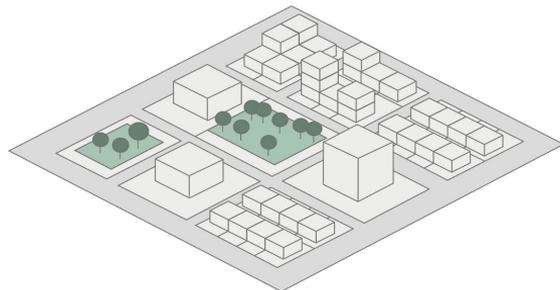
Em Porto Alegre existem três tipos de parcelamento do solo que vão variar de acordo com o terreno e com a localização do imóvel, a saber:

- Fracionamento
- Desmembramento
- Loteamento

A área de destinação pública, obrigatória para desmembramento e loteamento, é destinada à equipamentos públicos urbanos e comunitários, podendo ser realizada das seguintes formas:

- **Destinação de áreas com a finalidade de preservação ambiental em consonância com o objetivo 4.**
- Destinação de terrenos urbanizados em outro local.
- Execução de obras e serviços destinados à equipamentos públicos urbanos, comunitários, infraestrutura e projetos de sustentabilidade. Para estes casos é assinado um Termo de Conversão de Áreas Públicas (TCAP).
- Conversão em pagamento pecuniário.

Nos casos de atendimento de Demanda Habitacional Prioritária (DHP), os padrões poderão ser flexibilizados.



## PARCELAMENTO DO SOLO

### FRACIONAMENTO

Fracionamento é a divisão do terreno em partes, no qual o seu tamanho ou o local em que o imóvel se insere **não gera obrigação ao proprietário de destinar áreas públicas** para equipamentos comunitários ou ruas. Neste caso, o tamanho do terreno já é considerado como urbanizado em áreas tipicamente urbanas, quando apresenta área menor que o Módulo de Fracionamento.

Nas **Zonas de Equilíbrio** e de **Produção Primária**, não existe o Módulo de Fracionamento, porque nestas áreas não há interesse em tornar o local urbanizado.

ZOT 1 e 2



ZOT 3 a 13



ZOT 14 e 15



## PARCELAMENTO DO SOLO

### DESMEMBRAMENTO

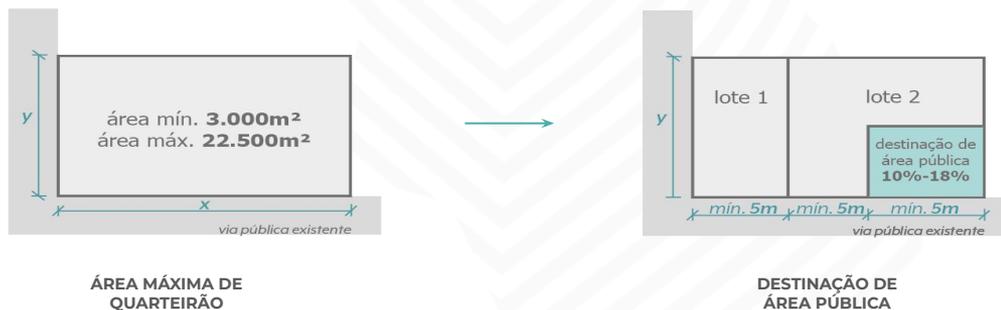
Desmembramento é o parcelamento do solo de tamanhos intermediários, onde **não é obrigatório destinar áreas para ruas, mas é necessária a destinação de parte do terreno para equipamentos urbanos ou comunitários.**

São os terrenos maiores que o módulo de fracionamento e menores do que o tamanho de um quarteirão.

No desmembramento a destinação de área pública varia de 10% a 18% do tamanho do terreno, sendo proporcional ao seu tamanho, conforme abaixo:

- Para terrenos com 3.000m<sup>2</sup> a 4.000m<sup>2</sup>: **10%**
- Para terrenos com 4.000m<sup>2</sup> a 5.000m<sup>2</sup>: **15%**
- Para terrenos com mais de 5.000m<sup>2</sup>: **18%**

No PDDUA vigente o % de doação varia de 10 a 20%



## PARCELAMENTO DO SOLO

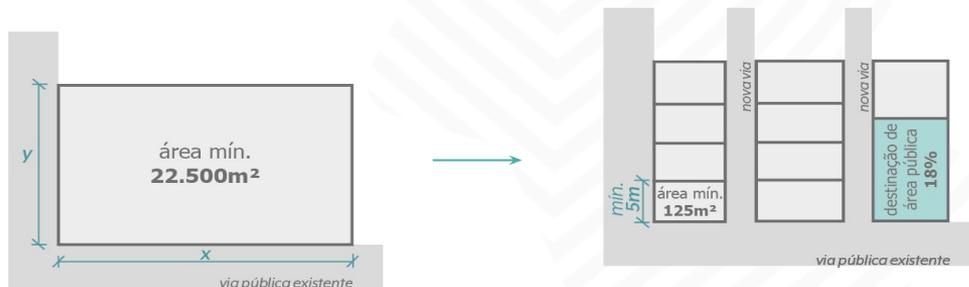
### LOTEAMENTO

É a modalidade de parcelamento do solo aplicável para terrenos considerados como maiores que o tamanho de um quarteirão, **podendo estar vinculado a eles a necessidade de abertura de novas vias, ampliação ou prolongamento de vias existentes, assim como a necessidade de área de destinação pública para equipamentos urbanos e comunitários.**

No entanto, pode acontecer de, mesmo o imóvel possuindo área maior que o tamanho de um quarteirão, não haver necessidade de implantação de vias. Isso ocorrerá da análise da localização do terreno em relação à estrutura urbana em que ele se insere. Ou seja, o imóvel não será obrigado a implantar vias se a estrutura urbana local não indicar esta necessidade.

**A área de destinação pública para equipamentos urbanos e comunitários, no caso de loteamento, pode variar de 18%** (correspondente a área para equipamentos urbanos e comunitários) **até 50%, incluindo também as áreas destinadas ao sistema viário.**

No PDDUA o % varia de 20 a 50%



## USO DO SOLO

São aplicados às **Zonas de Ordenamento Territorial**, padrões de uso e ocupação do solo, que vão variar de acordo com suas características.

Os padrões de **uso e ocupação do solo** se dividem em:

- **Regime de Atividades**
- **Coefficiente de Aproveitamento**
- **Volumetria**

### REGIME DE ATIVIDADES

As Zonas de Ordenamento Territorial possuem diferentes graus de miscigenação de atividades possíveis de serem implantadas e a proposta  **aumenta o grau de miscigenação de atividades**.

A atividade **residencial é admitida sem restrição** em todas as Zonas de Ordenamento Territorial.

A classificação das atividades continua ocorrendo a partir do seu nível de interferência ambiental.

A classificação das atividades irá indicar quais delas serão permitidas em cada ZOT, de acordo com suas características.

1. **Atividades inócuas:** aquela que não gera incômodo e nem impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura.
2. **Incomodidade Nível 1:** potencial baixo de causar incômodo em impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura.
3. **Incomodidade Nível 2:** potencial médio de causar incômodo em impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura.
4. **Incomodidade Nível 3:** potencial alto de causar incômodo e impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infraestrutura.
5. **Atividades Especiais:** Que possuem características distintas, não se enquadrando em nenhuma das categorias.



## USO DO SOLO

### 1. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

COMO É ATUALMENTE (PDDUA)

O coeficiente de aproveitamento (CA) é um fator que determina quanto pode ser construído em um terreno, a partir da multiplicação entre o valor do CA e a área do lote, definindo o potencial construtivo do terreno:

**Potencial construtivo = CA × Área do terreno**

O diferencial da proposta é que o **Coefficiente de Aproveitamento é calculado sobre a soma das áreas adensáveis (AD) e áreas não adensáveis (NAD), do PDDUA.**

A solução proposta:

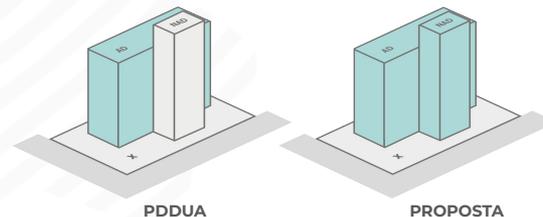
- **Não impacta a paisagem urbana**, porque a área construída corresponde a mesma.
- **Otimização do Licenciamento**: uma vez que fica facilitada a sua automação.
- **Promove competitividade**: O padrão proposto, se assemelha ao aplicado nas demais cidades brasileiras, facilitando a sua compreensão, contribuindo para que a cidade fique competitiva.

### ÁREAS ISENTAS DE CONTABILIZAÇÃO DO CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Apesar da unificação de áreas AD e não AD, ainda são previstas algumas isenções, a título de incentivo ou simplificação:

1. Áreas destinadas à guarda de veículos, bicicletas ou outros meios de transporte e suas respectivas circulações
2. Residências unifamiliares compostas por até duas unidades autônomas implantadas em um mesmo terreno. **Área destinada à atividade econômica vinculada à habitação unifamiliar,**
3. Áreas edificadas dos imóveis tombados a título de incentivo de preservação.
4. **Espaço da edificação classificado como fachada ativa, a título de incentivo.**

Isenta-se o pavimento em que a fachada ativa se insere **se houver integração com o espaço urbano por meio de uso comercial ou de serviços** abertos ao público, e da presença de aberturas em, no mínimo, 50% da extensão da testada do imóvel, na forma de portas, janelas ou elementos transparentes.

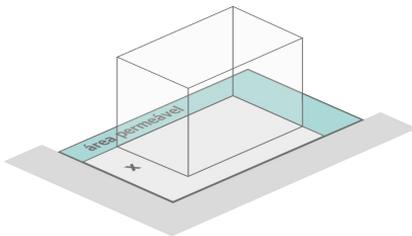


## USO DO SOLO

### REGIME VOLUMÉTRICO

Na proposta, o regime volumétrico é composto pelos seguintes parâmetros:

- **Taxa de Permeabilidade**
- Altura
- Recuos



$$\text{Taxa de Permeabilidade} = \frac{(\text{Área permeável} / \text{Área do Terreno}) \times 100}{100}$$

### TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)

Com o advento das mudanças climáticas, a busca pela permeabilidade do solo se tornou um fator importante, uma vez que estas áreas contribuem para acelerar a absorção das águas da chuva pelo solo.

A Taxa de Permeabilidade vem do conceito de **Área Livre Permeável do PDDUA**, entretanto, foi estruturada de forma a **substituir a Taxa de Ocupação** uma vez que é mais objetiva quanto a sua função de garantir a permeabilidade do solo.

Taxa de Permeabilidade = proporção mínima da área do terreno que deve permanecer livre de **pavimentação ou cobertura impermeável**, destinada a favorecer a infiltração da água no solo, a melhoria do microclima e a qualificação da paisagem urbana.

A Taxa de Permeabilidade varia de acordo com a ZOT em que o imóvel se insere e de acordo com o tamanho do terreno, podendo variar de

- 10% a 40% nas ZOT 01 a 13 e
- 40% a 70%, nas ZOT 14 a 16.

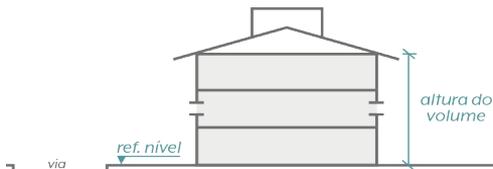
A Taxa de Permeabilidade pode ser **compensada**, em até no máximo 50% da sua área, assim como ocorria com a ALP, do PDDUA, entretanto com possibilidade de outras alternativas:

1. Terraços e coberturas vegetados
2. pisos semipermeáveis
3. passeio
4. arbustos densos/vegetação média
5. muro verde / cerca viva
6. jardins de chuva
7. m<sup>2</sup> de plantio arbóreo nativo
8. pontuação em projetos com Certificação Sustentável.

## USO DO SOLO

### ALTURA

A altura da edificação corresponde à distância vertical entre a Referência de Nível (RN) e a parte inferior da laje do último pavimento, **sendo calculada de forma independente por volume construído**, mesmo em projetos com volumes integrados.



### Exclusões do cálculo da altura

- Elementos técnicos de uso exclusivo da edificação (casas de máquinas, reservatórios, centrais de ar-condicionado, etc.).
- Platibandas, telhados e muros superiores até 2 metros acima da altura máxima.
- Sótãos ou mezaninos vinculados à unidade do último pavimento, desde que tenham altura mínima interna de 2,60 metros.

### Possibilidade de acréscimo na altura:

- Até 3 metros para áreas de lazer, convívio ou paisagismo na cobertura (**rooftops**), com afastamento mínimo de 2 m em relação ao perímetro da edificação.
- Até 9 metros para projetos que preservem bens **tombados ou inventariados como de estruturação** (exceto nas ZOT 1 e 2).
- Acréscimos definidos por regulamento para edificações com **certificação em sustentabilidade ambiental** (Lei Complementar nº 972/2020).
- **Até 3 metros adicionais para edificações com fachada ativa no pavimento térreo, nas mesmas condições do disposto no Coeficiente de Aproveitamento.**

## USO DO SOLO

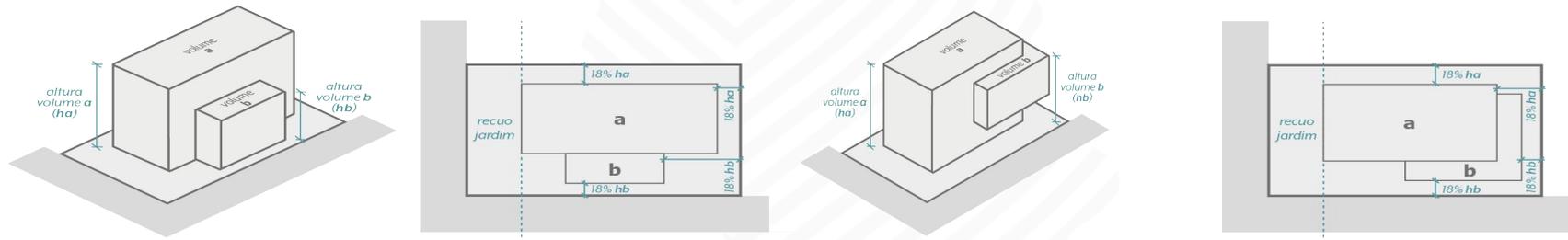
### RECUOS LATERAIS E DE FUNDOS

Recuos são os afastamentos mínimos obrigatórios **entre a edificação e as divisas laterais e posteriores do lote**, calculados a partir da altura do volume.

Na proposta, **não se aplicará recuo de frente**, somente recuo de jardim. O objetivo é gerar uniformidade na configuração da paisagem em relação à via e aumentar a vitalidade dos espaços públicos com a aproximação da edificação das vias.

Os recuos devem ser calculados **por volume independente**, em relação à altura, no percentual de **18%**, exceto quanto à altura de **divisa que é de 9m à 12,5m**.

**No PDDUA vigente os recuos variam de 18 a 25% conforme aumenta a altura da edificação.**



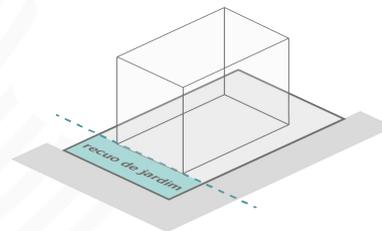
## USO DO SOLO

### RECUO DE JARDIM

O recuo de jardim é o afastamento obrigatório entre a edificação e a divisa frontal do lote, aplicável às testadas voltadas para logradouros públicos. continua 4,0 ou 12,0m

#### São admitidos no recuo de jardim

- Elementos auxiliares e de paisagismo: guaritas, toldos, rampas, medidores, pergolados, esculturas, entre outros.
- **Estruturas cobertas independentes no térreo (bar, café, restaurante), com transparência mínima de 70% das fachadas.**
- Balanços de até 1,5 m a partir do segundo pavimento, com altura livre de 3 m em relação ao passeio.
- Construções subterrâneas/semi-enterradas, desde que com até 0,60 m de altura em relação ao terreno natural.
- Muros de até 1,20 m (com vedação predominantemente vazada) ou até 2 m em usos específicos (escolas, hospitais, indústrias, etc.).
- Estacionamentos descobertos e **port-cochères**, com limite de rebaixo do meio-fio a 50% da testada (máximo de 7 m).
- Edificações existentes regularizadas, mesmo em reformas.





**PLANO DIRETOR  
DE PORTO ALEGRE**

QUEM AMA A CIDADE  
PLANEJA O FUTURO COM ELA



**Prefeitura de  
Porto Alegre**

**OBRIGADA!**

[planodiretor@portoalegre.rs.gov.br](mailto:planodiretor@portoalegre.rs.gov.br)