

PLANO DIRETOR PORTO ALEGRE

RELATÓRIO SÍNTESE | 2025

FICHA TÉCNICA

GOVERNO MUNICIPAL

Sebastião Melo

Prefeito de Porto Alegre

SECRETARIA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Germano Bremm

*Secretário do Meio Ambiente, Urbanismo e
Sustentabilidade*

Júlia Bueno Zardo

*Secretária Adjunta do Meio Ambiente, Urbanismo e
Sustentabilidade*

EQUIPE TÉCNICA

Coordenação Técnica da Revisão do Plano Diretor:

Arq. Esp. Patrícia da Silva Tschoepke

Arq. MSc. Vaneska Paiva Henrique

Arq. Esp. Caroline Giordani Meine

Eng. MSc. Matheus Chidiac Marchiori

Arq. Esp. Renata Saffer

Arq. MSc. Guilherme Silveira Castanheira

Arq. Esp. Catiane Burghausen Cardoso

Arq. Daniela Vieira da Silva

Arq. Letícia Cruz Klein

Arq. Esp. Carolina Wallau de Oliveira Kessler

Arq. Esp. Gisele Coelho Vargas

Arq. Esp. Antônio Luis Gomes Pinto

Eng. Tiago Rutsatz Salomoni

Apoio Técnico:

Arq. Luiza Carolina Moron

Arq. Esp. Maria Paula Ludke Regal

Arq. Natalia Fernanda Oriola

Arq. MSc. Rinaldo Ferreira Barbosa

Arq. Simone Machado Madeira

Arq. Esp. Simone dos Santos Fernandes

Arq. Vinícios da Silva

Arq. Bruna Silva Bissani

Assist. Adm. Lucia Pansera de Melo

Assist. Adm. Márcia Nunes Grecco

Acad. Débora Torres Rosário

Acad. Luiza Pedrozo dos Santos

Acad. Mariana Silveira Castilhos

Acad. José Roberto Parenti Gayotto

Acad. Maria Cecília

SUMÁRIO

HISTÓRICO	12
OFICINAS TEMÁTICAS TERRITORIAIS	12
PROJETO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA INTERNACIONAL - PCTI	13
PROPOSTA INSTRUÇÃO NORMATIVA	13
APROVAÇÃO DA INSTRUÇÃO NORMATIVA	14
GRUPOS DE TRABALHO	16
UFRGS	17
ERNST & YOUNG ET ASSOCIÉS	17
RETOMADA DOS PROCESSOS PARTICIPATIVOS	17
DIAGNÓSTICO POA 2030	17
SEMINÁRIO POA 2030	19
CONFERÊNCIA DO MEIO AMBIENTE	19
CONFERÊNCIA DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR	20
OFICINAS TEMÁTICAS	21
SEMINÁRIO LEITURA DA CIDADE	21
DEVOLUTIVAS LEITURA DA CIDADE	22
CONFERÊNCIA DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR	23
SUBSÍDIOS PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE PORTO ALEGRE	24
RESULTADOS APRESENTADOS PELA CONSULTORIA ERNST & YOUNG ET ASSOCIÉS	24
COORDENAÇÃO TÉCNICA	26
IMERSÕES COM EY E EVENTOS PARTICIPATIVOS	27
PLANO DIRETOR	29
COMPONENTE ESTRATÉGICA	30

SUMÁRIO

VISÃO _____	30
OBJETIVOS GERAIS _____	30
COMPONENTE ESPACIAL _____	36
SISTEMAS ESTRUTURANTES _____	36
SISTEMA ECOLÓGICO _____	37
SISTEMA DE ESPAÇOS ABERTOS _____	38
SISTEMA DE ESTRUTURA E INFRAESTRUTURA _____	39
SISTEMA SOCIOECONÔMICO _____	41
MODELO DE OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO _____	43
MACROZONAS _____	44
UNIDADES DE PLANEJAMENTO LOCAL _____	46
ZONAS DE OCUPAÇÃO _____	47
ÁREAS ESTRUTURADORAS _____	48
COMPONENTE GESTÃO E PLANEJAMENTO _____	68
SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO (SGPU) _____	68
SMAMUS _____	70
UNIDADE TÉCNICA DE PLANEJAMENTO URBANO _____	70
CGEP _____	70
CEIV _____	71
SADUR _____	71

SUMÁRIO

CMDUA _____	72
INSTRUMENTOS E POLÍTICAS _____	74
PLANOS URBANÍSTICOS _____	75
PLANO DIRETOR _____	75
PLANO LOCAL _____	75
PLANO DE PORMENOR _____	76
PROCESSOS PARTICIPATIVOS _____	77
INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E CONTROLE DO USO DO SOLO _____	77
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO _____	77
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA _____	77
PARCERIA PARA RENOVAÇÃO URBANA _____	78
INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO NA PROPRIEDADE URBANA _____	78
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC) _____	78
TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC) _____	78
PARCELAMENTO, USO E EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC) _____	80
CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO _____	80
DIREITO DE PREEMPÇÃO _____	80
DIREITO DE SUPERFÍCIE _____	80
REPARCELAMENTO DO SOLO _____	80
CONCESSÃO URBANÍSTICA _____	81

SUMÁRIO

DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA _____	81
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENTO _____	81
INCENTIVOS URBANÍSTICOS _____	82
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO _____	84
INTRODUÇÃO _____	84
ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL _____	85
PARÂMETROS DO REGIME URBANÍSTICO _____	88
PARCELAMENTO DO SOLO _____	90
EDIFICAÇÕES _____	91
ATIVIDADES _____	92
ENTRETENIMENTO NOTURNO _____	93
ZOT 1 - ZOT 16 _____	94
PARCELAMENTO DO SOLO _____	111
FRACIONAMENTO _____	112
DESMEMBRAMENTO _____	113
LOTEAMENTO _____	114
USO DO SOLO _____	115
REGIME DE ATIVIDADES _____	115
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO _____	115
REGIME VOLUMÉTRICO _____	116

SUMÁRIO

TAXA DE PERMEABILIDADE _____	116
REFERÊNCIA DE NÍVEL _____	117
ALTURA _____	117
RECUOS LATERAIS E DE FUNDOS _____	118
RECUO DE JARDIM _____	118
INSTRUMENTOS _____	119
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA _____	119
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC) _____	120
ALTERAÇÃO DA LC 775/15 _____	123
ZONA RURAL _____	123

A faint, light green background graphic on the right side of the page. It depicts a hand with fingers slightly curled, holding a heart. The heart and the hand are filled with concentric, wavy lines that create a sense of depth and texture. The overall style is clean and modern.

PROCESSO DE REVISÃO DO
PLANO DIRETOR

HISTÓRICO

O Plano Diretor é uma Lei Municipal que, de acordo com as diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), deve ser revisado a cada, no máximo, 10 anos. O atual Plano Diretor de Porto Alegre, chamado Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), foi instituído pela Lei Complementar 434/99 e modificado pela LC 646/2010, produto de sua primeira revisão, e por alterações posteriores.

Mais do que uma Lei, o Plano Diretor é um pacto entre a sociedade, o Estado (enquanto entidade técnica que deve trabalhar para concretizar o pacto) e os governos (atual e os próximos). Ele influi em questões como o tempo que gastamos para nos deslocar na cidade, a segurança, a qualidade de vida e a capacidade de contribuir com a prevenção e adaptação a eventos climáticos extremos. E, para garantirmos a manutenção desse pacto ao longo da década, é fundamental que todos façam parte de sua construção.

Desde 2016, o poder Executivo vem planejando como será a 2ª Revisão do PDDUA. Em agosto de 2019, a Prefeitura Municipal de Porto Alegre firmou um Memorando de Entendimento com o Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat), a fim de realizar cooperação internacional, com o objetivo de contribuir para a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental do Município de Porto Alegre e outras iniciativas urbano-ambientais.

Entre outubro e novembro de 2019 ocorreu a primeira rodada participativa do processo de Revisão do Plano Diretor, no formato de Oficinas Temáticas Territoriais nas Regiões de Gestão do Planejamento.

OFICINAS TEMÁTICAS TERRITORIAIS

As Oficinas tiveram início com uma Oficina Piloto, no dia 24 de setembro de 2019, em conjunto com os conselheiros das RGP que foram orientados a levar até 6 (seis) convidados da sua Região para participarem da dinâmica de grupo e se capacitarem para posterior aplicação da metodologia proposta em suas regiões.

As oficinas foram realizadas em ordem cronológica conforme o calendário:

- RGP 7 (Lomba/Partenon) – dia 17/10/19, das 18h30 às 22h, na Paróquia Santa Clara (Estr. João de Oliveira Remião, 4444 - Lomba do Pinheiro).
- RGP 2 (Humaitá/Navegantes/Noroeste) – dia 19/10/19, das 8h30 às 11h30, no CTG Vaqueanos da Tradição (Rua Dr. Caio Brandão de Melo, 250 – Humaitá).
- RGP 6 (Centro-Sul/Sul) – dia 23/10/19, das 18h30 às 21h30, na Cecopam (Rua Arroio Grande, 50 – Cavalhada).
- RGP 5 (Glória/Cristal/Cruzeiro) – dia 24/10/19, das 18h30 às 21h30, no Auditório do Pronto Atendimento Cruzeiro do Sul - Postão da Cruzeiro (Av. Moab Caldas, 400 - Santa Tereza – em frente à Escola Alberto Bins).
- RGP 8 (Restinga/Extremo-Sul) – dia 26/10/19, das 8h30 às 12h, na Associação Comunitária Núcleo Esperança (Estrada João Antônio da Silveira, 2500 – Restinga).
- RGP 4 (Leste/Nordeste) – dia 26/10/19, das 14h às 17h30, na CEJAK (Av. Joaquim Pôrto Vilanova, 143 - Bom Jesus);



Figura 1 - Oficina Temática Territorial RGP2 - Continente



Figura 2 - Oficina Temática Territorial RGP5



Figura 3 - Oficina Temática Territorial RGP8

HISTÓRICO

- RGP 1 (Centro) – dia 31/10/19, das 19h às 22h, no Plenário Otávio Rocha e no Salão Adel Carvalho, da Câmara Municipal (Av. Loureiro da Silva, 255 – Praia de Belas).
- RGP 3 (Norte/Eixo-Baltazar) – dia 31/10/19, das 18h30 às 21h30, na Paróquia Santa Rosa de Lima (Av. Bernardino de Oliveira Paim, 82 – Santa Rosa de Lima).
- RGP 2 (Ilhas) – dia 09/11/19, das 8h30 às 12h, no Salão Paroquial da Associação Nossa Senhora da Boa Viagem (Rua Capitão Coelho, 300 - Ilha da Pintada).

Os relatórios contendo os resultados da realização destas Oficinas podem ser encontrados no site da revisão do Plano Diretor¹.

PROJETO DE COOPERAÇÃO TÉCNICA INTERNACIONAL - PCTI

No decorrer das tratativas, o acordo com a ONU-Habitat migrou para o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - PNUD e, no dia 18 de dezembro de 2019, foi assinado o Projeto de Cooperação Técnica Internacional (PCTI) BRA/19/014 - POA 2030 Inovadora, Integrada, Resiliente e Sustentável entre a Prefeitura Municipal de Porto Alegre, o PNUD e a Agência Brasileira de Cooperação - ABC.

O PCTI tem como objetivos produzir subsídios à revisão do Plano Diretor, desenvolver o protótipo de uma plataforma de dados como subsídio ao processo de desenvolvimento urbano, a base para as regulamentações e territórios modelo e a capacitação do quadro técnico municipal para atuar no modelo proposto.

Por interesse do Município, o PCTI, originalmente, previu a participação da Universidade Federal do Rio Grande do Sul - UFRGS, para o desenvolvimento de uma parte do seu escopo.

Desta forma, buscou-se viabilizar a assinatura de uma Carta Acordo (modalidade de contratação do PNUD possível para este tipo de instituição) com a Universidade.

O documento do PCTI e suas revisões estão disponíveis para consulta no site da Revisão do Plano Diretor.

A formalização da Carta Acordo com a UFRGS acabou não ocorrendo.

PROPOSTA INSTRUÇÃO NORMATIVA

Após a assinatura do PCTI, foi elaborada e apresentada ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental - CMDUA, uma primeira proposta de Instrução Normativa, com a estruturação do processo de revisão do Plano Diretor, envolvendo descrição de etapas, momentos de participação da sociedade e também metas a serem definidas e cumpridas durante o processo, prevista para ser desenvolvida nos anos de 2020 e 2021.

No entanto, logo após a apresentação da proposta de Instrução Normativa, ocorreu o advento da pandemia da COVID-19, a qual acarretou na necessidade de paralisação dos processos participativos do Plano Diretor, com impacto direto nos prazos.

Neste sentido, uma segunda Instrução Normativa nº 006/2020 - SMAMS, de 18 de março de 2020, estabeleceu a suspensão dos processos participativos, com base no Decreto 20504/2020.

A paralisação gerou incertezas quanto ao andamento do processo, obrigando a PMPA a repactuar o PCTI, de forma a adiar a sua implementação para 31/12/2022, uma vez que os estudos dependeriam dos resultados dos processos participativos para serem concluídos. A repactuação foi consolidada em 26/02/2021, através da Revisão Substantiva do PCTI - Versão I.

O retorno às atividades de forma gradual foi objeto de recomendação do Ministério Público em 06/09/2021.

¹ <https://prefeitura.poa.br/smamus/novo-plano-diretor/oficinas-tematicas-territoriais>

HISTÓRICO

No entanto, devido à necessidade de conexão entre os estudos a serem desenvolvidos e os processos participativos, foi necessário aguardar o retorno da tramitação do processo na UFRGS, com a qual a Prefeitura tinha expectativa de firmar acordo.

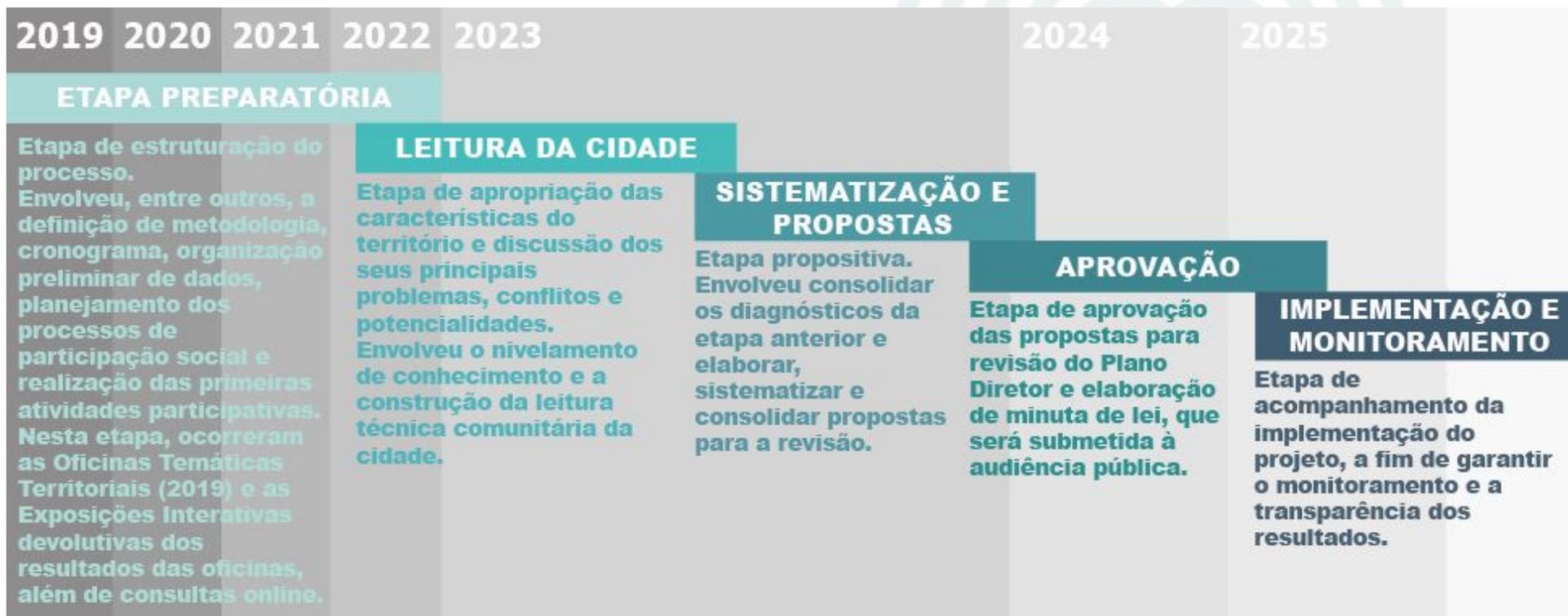
APROVAÇÃO DA INSTRUÇÃO NORMATIVA

Ainda no período da pandemia, e aguardando o retorno da definição da participação da UFRGS no processo, as reuniões do CMDUA foram retomadas no formato online. Desde então, recomeçaram as discussões relativas à Instrução Normativa do processo de revisão do Plano Diretor.

Em 10/02/2021 a IN - SMAMUS N° 04/2021 foi publicada. No entanto, a definição do início das atividades dependia ainda do retorno da universidade.

A Instrução Normativa definiu as etapas do processo, os tipos de processos participativos a serem realizados e a criação de grupos de trabalho.

As etapas do processo estão ilustradas no diagrama a seguir.



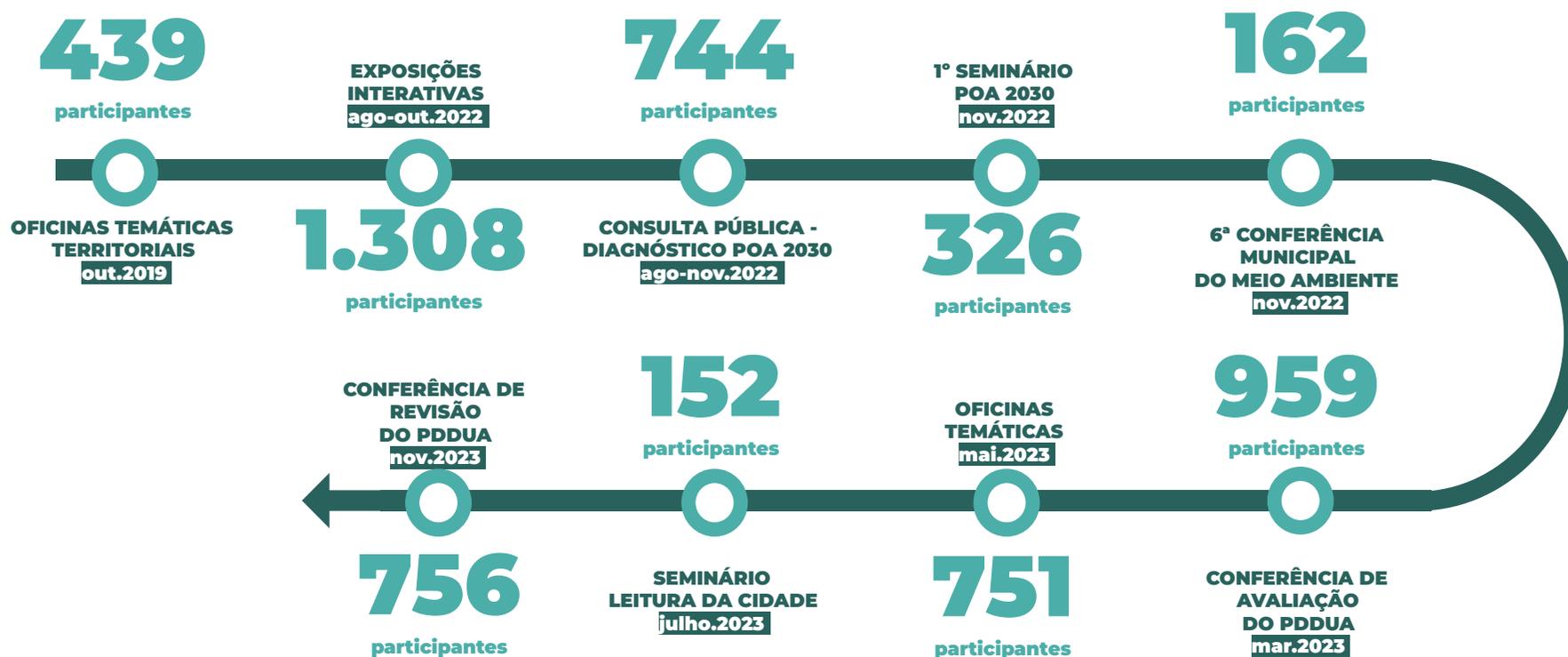
HISTÓRICO

Como forma de garantir uma participação social mais ampla e inclusiva, foi fundamental aplicar diferentes metodologias de escuta e diálogo com a sociedade. Em Porto Alegre, essa diretriz orientou a realização de diversos formatos de processos participativos ao longo da revisão do Plano Diretor, o que possibilitou o envolvimento de públicos diversos em momentos distintos do processo.

Foram realizadas Oficinas Territoriais, Técnicas e Temáticas; Diálogos com a Sociedade; Consultas e Participação Online; Seminários e Conferências. A diversidade de formatos adotados permitiu alcançar diferentes perfis de cidadãos e segmentos sociais, respeitando suas especificidades e ampliando o acesso à construção coletiva das diretrizes urbanísticas, conforme apresentado na linha do tempo a seguir.

Os tipos de processos participativos realizados foram classificados em:

- I - Oficinas Territoriais/Técnicas/Temáticas;
- II - Diálogos com a Sociedade;
- III - Consultas e Participação Online;
- IV - Seminários;
- V - Conferências;
- VI - Audiências Públicas.



HISTÓRICO

GRUPOS DE TRABALHO

Os grupos de trabalho propostos foram criados com a intenção de ampliar a participação daqueles que quisessem contribuir de forma qualitativa e seriam compostos por técnicos da PMPA, conselheiros do CMDUA e integrantes da sociedade. Seriam eles:

- Coordenação Técnica: composta por servidores da Diretoria de Planejamento Urbano (DPU-SMAMUS).
- Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental - CMDUA.
- Grupo de Trabalho Técnico Operacional (GT-TO): composto pelos órgãos da administração municipal.
- Grupo de Trabalho Consultivo Técnico (GT-CT), destinado à discussões de âmbito técnico: com representação composta por integrantes do CMDUA, universidades e demais entidades da sociedade organizada.
- Grupo de Trabalho Consultivo das Regiões (GT-CR), destinado à discussões sobre tópicos de relevância para as Regiões de Planejamento: com representação composta por integrantes do CMDUA, universidades e demais entidades da sociedade organizada.

Para fins de consolidá-los, em 18/07/2022, com base na IN 004/2021, foi publicado no DOPA um Edital de Cadastramento de entidades para comporem o Grupo de Trabalho Consultivo Técnico.

As reuniões do Grupo de Trabalho iniciaram com os integrantes do CMDUA em Junho/2022 e,

posteriormente, foram agregadas as entidades que aderiram ao edital.

As reuniões iniciaram nesta composição, entretanto, para aprofundar as discussões e, por demanda dos próprios integrantes, as reuniões foram, posteriormente, organizadas por eixos temáticos, onde os representantes do GT-CT e do GT-TO debateram sobre os diferentes temas. Os grupos de trabalho por eixos temáticos, compostos por integrantes dos mesmos GT foram formalizados pela IN 07/2023 - SMAMUS. Foram constituídos 07 grupos, um para cada eixo temático.

No desenvolvimento dos trabalhos, os integrantes dos Eixos Temáticos contribuíram para o planejamento e a organização dos conteúdos abordados na Conferência de Avaliação do Plano Diretor. Eles atuaram na organização dos assuntos que seriam abordados por grupo e subgrupo, contribuíram na indicação dos palestrantes e, no momento das dinâmicas da Conferência, também colaboraram como anfitriões e apoiadores de mesas.

A consolidação dos resultados dos grupos de trabalho foi apresentada no Seminário Leitura da Cidade. Os resultados de cada GT foram apresentados pelos respectivos coordenadores, também havendo espaços para discussão e contribuições.

Os grupos de trabalho tiveram funcionamento constante até a realização da Conferência de Revisão do Plano Diretor, que encerrou a etapa de Sistematização e Propostas.

A compilação de todo o trabalho efetuado pela consultoria, do resultado dos processos participativos e também do resultado dos grupos dos eixos temáticos, foi base para o desenvolvimento da proposta apresentada na Conferência de Revisão do Plano Diretor.

Após a realização da Conferência, o processo de revisão do Plano Diretor teve que ser paralisado face a necessidade de se fazer uma nova eleição do CMDUA, sendo encerradas, em novembro de 2023, as reuniões com os Grupos de Trabalho.

Desde junho de 2022, foram realizadas mais de 140 reuniões, incluindo GT-CT (GT Consultivo Técnico), GT-CR (GT Consultivo Regiões de Planejamento) e Eixos Temáticos.

HISTÓRICO

UFRGS

As tratativas com a UFRGS tiveram início em dezembro de 2020. Entretanto, após mais de 01 ano de tramitação do processo de elaboração da Carta Acordo, a Prefeitura aguardava a finalização da proposta por parte da Universidade e publicou uma nota para que o Conselho responsável pela negociação se manifestasse.

O Conselho da Universidade não autorizou a assinatura da Carta Acordo e solicitou que o processo retornasse ao início das tratativas, na formação das equipes.

Nesse contexto, a continuidade das tratativas com a UFRGS se tornou inviável face ao tempo que esta ação acarretaria ao processo. Assim, a PMPA recorreu ao PNUD para realizar outra forma de contratação de uma consultoria para subsidiar a equipe técnica.

GABINETE DO PREFEITO | EDITORIA | GABINETE DO PREFEITO

Nota sobre a participação da UFRGS na revisão do Plano Diretor

13/04/2022 11:10

Os governos - sejam locais, estaduais ou nacionais - perdem quando não aproveitam o patrimônio intelectual das universidades para somar à criação de políticas públicas qualificadas. Nesse sentido, a Prefeitura de Porto Alegre não teve dúvidas em buscar a parceria da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) para contribuir no processo de revisão do Plano Diretor da Capital.

Desde 2020, o Município tenta firmar acordo de cooperação técnica com a instituição, com aporte de recursos para pesquisas e demais produções científicas, por entender que a equipe tem muito a agregar com conhecimento a uma proposta com potencial de transformar o desenvolvimento da cidade. Cabe resgatar que, por legislação federal, o Plano Diretor deve ser atualizado a cada dez anos; o de Porto Alegre data de outubro de 2010. Portanto, estamos atrasados.

A proposta da prefeitura seguiu trâmites internos no âmbito da UFRGS, sob o nome de Interação Acadêmica (IAP) nº 1592. No processo, a prefeitura prestou todos os esclarecimentos solicitados. A UFRGS, então, formulou duas propostas de trabalho, sendo oportunizada à prefeitura a escolha de qual se enquadraria melhor. A definição foi formalizada pela Secretaria do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (Smamus) em 9 de março de 2021 - há mais de um ano.

Para ser assinado, o acordo precisa ser aprovado em sessão do Conselho Universitário (Consun). Mesmo com pareceres favoráveis da Procuradoria-Geral do Município, da Controladoria e do CIUS - órgão técnico que serve de apoio ao Conselho Universitário -, ainda não houve deliberação. Em duas reuniões do Consun foram feitos pedidos de vista, atrasando a apreciação. Por fim, mesmo na pauta da sessão do último dia 8 de abril, não houve quórum para votação.

A gestão mantém diálogo transparente com a reitoria da universidade, que sempre se posicionou apta a contribuir nas causas caras à comunidade. Infelizmente, a mesma disposição não se verifica na atuação do Conselho Universitário, que posterga sem explicação a autorização para avançarmos na parceria. O desenvolvimento de Porto Alegre não pode esperar. Assim, se nos próximos dias o tema não for votado, a prefeitura entenderá que não há interesse da universidade em contribuir neste projeto e dará prosseguimento ao trabalho de revisão do Plano Diretor de outras formas. Perde a cidade.

Sebastião Melo
Prefeito de Porto Alegre

Germano Bremm
Secretário Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (Smamus)



<https://banco.de.informacoes.rs.gov.br/smapem/81628>
Cidade: membro diálogo transparente com a universidade.

ERNST & YOUNG ET ASSOCIÉS

Junto ao Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento - PNUD, a equipe buscou outro modelo de contratação que pudesse ser ágil de forma a compensar o tempo perdido. O PNUD sugeriu uma contratação no formato Long Term Agreement - LTA, onde se faz um processo licitatório para empresas já previamente aprovadas, segundo os padrões de qualidade da ONU. A PMPA estruturou uma seleção nesta modalidade e em 27 de julho de 2022 foi aberta uma chamada para propostas.

No dia 28 de outubro de 2022, foi assinado contrato com a Ernst & Young ET Associés, empresa selecionada neste processo, para o desenvolvimento do estudo: Diagnósticos e Avaliação do Modelo Espacial e do Sistema de Gestão e Planejamento - Subsídios à Revisão do Plano Diretor de Porto Alegre.

O termo de referência que subsidiou o desenvolvimento dos trabalhos e os produtos desenvolvidos pela EY estão disponíveis no site da Revisão do Plano Diretor².

RETOMADA DOS PROCESSOS PARTICIPATIVOS

DIAGNÓSTICO POA 2030 - EXPOSIÇÕES INTERATIVAS

Após a consolidação da contratação da Ernst & Young ET Associés, para o desenvolvimento dos estudos para subsídios à Revisão do Plano Diretor, se iniciou efetivamente a retomada do processo. A equipe da PMPA reorganizou o planejamento das etapas e dos processos participativos.

As Exposições Interativas fizeram parte de um conjunto de ações, e tinham como objetivo expor os resultados das oficinas realizadas em 2019 e receber complementações e atualizações devido ao tempo decorrido.

Esse formato de participação aproximou os técnicos da população, favorecendo o diálogo horizontal e a compreensão mais precisa das demandas sociais, além de garantir manifestações mais leves e espontâneas e incluir quem não se sentiria à vontade em oficinas tradicionais.

Considerou-se a estratégia adotada bem-sucedida, pois, em comparação à primeira rodada de oficinas — que teve 439 participantes mesmo com ampla divulgação em rádio e TV — o número de participantes nas exposições chegou a 1.308.

As exposições iniciaram com um evento de abertura na Câmara Municipal de Porto Alegre, realizado no dia 06/08/2022 e, posteriormente seguiram em todas as Regiões de Gestão do Planejamento. Para maior alcance, foram realizadas exposições no Acampamento Farroupilha, na Feira do Livro de Porto Alegre, na Conferência do Meio Ambiente do ano de 2022, no Colégio Concórdia e no Seminário POA 2030, conforme calendário apresentado na próxima página.

Também fez parte desse conjunto de ações, uma Consulta Pública Online que ficou disponível para participação durante o período de 1 de agosto a 30 de novembro de 2022. Teve um total de 744 respostas.

As informações sobre o evento e resultados da Consulta Pública podem ser consultadas no site da revisão do Plano Diretor³.

² <https://prefeitura.poa.br/smapus/novo-plano-diretor/publicacoes>

³ <https://abrir.link/MrPSn>

HISTÓRICO

DATA	EVENTO	LOCAL	ENDEREÇO	PARTICIP.
06.08.22	Abertura	Câmara Municipal de Porto Alegre	Av. Loureiro da Silva, 255 - Centro Histórico	155
20.08.22	RGP1 - Centro	EMEF Porto Alegre	Rua Washington Luiz, 203 - Centro Histórico	39
21.08.22	RGP2 - Ilhas	Salão Paroquial Nossa Senhora da Boa Viagem	Rua Capitão Coelho, 300 - Ilha da Pintada	43
27.08.22	RGP2 - Humaitá, Navegantes e Noroeste - Continente	EMEF Vereador Antônio Giudice	Rua Caio Brandão de Mello, 1 - Humaitá	40
28.08.22	RGP6 - Centro-Sul e Sul	EMEF Neusa Goulart Brizola	Rua Monsenhor Ruben Neis, 430 - Cavalhada	37
03.09.22	RGP5 - Glória, Cruzeiro e Cristal	EMEF Prof Elyseu Paglioli	Rua Butuí, 221 - Cristal	21
09.09.22	Acampamento Farroupilha	Parque Maurício Sirotsky Sobrinho (Parque Harmonia)	Rua Otávio Francisco Caruso da Rocha, 333	80
11.09.22	RGP3 - Norte e Eixo Baltazar	EMEF Liberato Salzano Vieira da Cunha	Rua Xavier de Carvalho, 274 - Sarandi	16
24.09.22	RGP7 - Lomba do Pinheiro e Partenon	EMEF Afonso Guerreiro Lima	Rua Guaíba, 203 - Lomba do Pinheiro	43
25.09.22	RGP8 - Restinga e Extremo Sul	EMEF Prof Larry José Ribeiro Alves	Av. Economista Nilo Wulff, 1000 - Restinga	28
08.10.22	RGP4 - Leste e Nordeste	SMAMUS	Rua Luiz Voelcker, 55 - Três Figueiras	68
31.10.22 e 01.11.22	RGP2 - Humaitá, Navegantes e Noroeste - Continente	Colégio Concórdia	Av. Pres. Franklin Roosevelt, 770 - São Geraldo	200
09.11.22 e 10.11.22	Feira do Livro de Porto Alegre	Praça da Alfândega	Praça da Alfândega - Centro	50
11.11.22	Seminário POA 2030	Unisinos Porto Alegre	Av. Dr. Nilo Peçanha, 1600 - Boa Vista	326
17.11.22 a 19.11.22	Conferência Municipal do Meio Ambiente	PUC-RS - Prédio 9	Av. Ipiranga, 6681 - Partenon	162



Figura 4 - Exposição RGP7 - Lomba do Pinheiro



Figura 5 - Exposição RGP6 - Sul e Centro-Sul



Figura 6 - Exposição RGP2 - Ilhas

HISTÓRICO

SEMINÁRIO POA 2030

Em conjunto com a realização das exposições organizou-se o Seminário POA 2030, no dia 11/11/2022, no Teatro da Unisinos, no bairro Boa Vista em Porto Alegre. Tendo como objetivo contextualizar e aprofundar o debate sobre a lei do Plano Diretor Municipal.

De caráter técnico, o evento foi voltado para servidores municipais, integrantes dos Grupos de Trabalho da Revisão do Plano Diretor, integrantes de cursos universitários afins com o campo do planejamento urbano e público geral interessado pela temática, marcando simbolicamente a união do técnico e o popular durante a etapa de participação no ano de 2022.

Neste momento, o PNUD e a consultoria contratada Ernst & Young ET Associés tiveram a oportunidade de apresentar ao público a sua participação dentro do processo.

O conteúdo se dividiu em duas partes: “De onde viemos: A Cidade Planejada” e “O Futuro da Cidade”. Para as reflexões sobre a cidade, foram convidadas duas arquitetas que contribuíram para o planejamento urbano de Porto Alegre.

São elas:

- Célia Ferraz de Souza: Arquiteta e urbanista, professora e pesquisadora.
- Maria Tereza Fortini Albano: Arquiteta e Urbanista, técnica da PMPA entre 1979 e 2014.
- Marilu Maraschin: Arquiteta e Urbanista, técnica da PMPA entre 1975 e 2001.

Além delas, foram expostas apresentações dos envolvidos no processo:

- Thais Pires: Representante do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento.
- Arq. Gabriela Perez e Eng. Diogo MacCord: Representantes da Ernst & Young ET Associés.
- Arq. Patricia da Silva Tschoepke e Arq. Vaneska Paiva Henrique, da Prefeitura de Porto Alegre.

A realização destas duas ações participativas, compondo o chamado Diagnóstico POA 2030, marcou a retomada do processo e o início da etapa de Leitura da Cidade, prevista na IN 04/2021.

Participaram do evento 326 pessoas. As informações e detalhes sobre evento constam no Relatório Descritivo: 1º Seminário | POA 2030, no site da revisão do Plano Diretor⁴.



Figura 7 - Abertura do Seminário POA 2030

CONFERÊNCIA DO MEIO AMBIENTE

A equipe da Coordenação Técnica da revisão do Plano Diretor, organizou uma participação específica na Conferência do Meio Ambiente, desenvolvida nos dias 17, 18 e 19 de novembro de 2022.

No evento, foram efetuadas apresentações sobre o Plano Diretor das arquitetas Patricia Tschoepke e Vaneska Paiva Henrique, além da realização de uma dinâmica específica, buscando produção de resultados relativos ao Plano Diretor, os quais foram submetidos para apreciação no dia da plenária.

Das proposições apresentadas e aprovadas, 10 foram contempladas na proposta para a Revisão do Plano Diretor.



Figura 8 - Conferência do Meio Ambiente

⁴ <https://abrir.link/vZquG>

HISTÓRICO

CONFERÊNCIA DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA), prevê, dentre os mecanismos de participação na gestão, a realização de conferências municipais sobre assuntos de interesse ambiental.

No processo de revisão do Plano Diretor, foram previstas na IN 04/2021 a realização de duas conferências. A primeira delas, a Conferência de Avaliação do Plano Diretor, teve como objetivo promover debates sobre o atual desenvolvimento urbano municipal.

Para isso, a equipe técnica propôs uma avaliação a partir de Eixos Temáticos que compatibiliza as atuais Estratégias do PDDUA com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável e os Temas previamente debatidos com a sociedade e com os Grupos de Trabalho. São eles:

ET1: Desenvolvimento Social e Cultural

ET2: Ambiente Natural

ET3: Patrimônio Cultural

ET4: Mobilidade e Transporte

ET5: Desempenho, Estrutura e Infraestrutura

ET6: Desenvolvimento Econômico

ET7: Gestão da Cidade

O evento foi realizado no mês de março de 2023, na PUCRS. Teve duração de três dias e envolveu três momentos, conforme quadro a seguir:

DATA	DINÂMICA	LOCAL
07.03.2023	Palestras Eixos Temáticos	Salão de Atos Ir. Norberto Rauch - PUCRS
08.03.2023	Grupos de Trabalho por Eixo Temático	Salas do Prédio 50 - PUCRS
09.03.2023	Plenária para votação	Salão de Atos Ir. Norberto Rauch - PUCRS

As palestras foram ministradas por especialistas, indicados pelos integrantes dos GTs, que apresentaram seus pontos de vista em relação a cada um dos Eixos Temáticos, a fim de inspirar as discussões do segundo dia.

No segundo dia, os participantes escolheram sobre qual Eixo Temático gostariam de contribuir e assim formaram-se grupos de trabalho em diferentes salas para debate e, por fim, a elaboração de propostas de princípios e diretrizes a serem considerados no processo de revisão do Plano Diretor.

No último dia, foram apresentados os resultados de cada Eixo Temático, seguido de debates. Após, foram efetuadas as votações em relação às moções propostas em cada Eixo.

A votação foi feita mediante levantamento de crachás e o resultado aferido por contraste/maioria simples.

Todas as informações sobre o evento e as moções finais aprovadas estão divulgadas no site da revisão do Plano Diretor⁵.



Figura 9 - Conferência de Avaliação - Dia 01 (07.03.23)



Figura 10 - Conferência de Avaliação - Dia 02 (08.03.23)



Figura 11 - Conferência de Avaliação - Dia 03 (09.03.23)

⁵ <https://abrir.link/VprLZ>

HISTÓRICO

OFICINAS TEMÁTICAS

As Oficinas Temáticas do Plano Diretor, realizadas entre os dias 15 e 31 de maio de 2023, tiveram por objetivo geral promover discussões com foco em possíveis soluções para problemáticas relacionadas a temas específicos do planejamento urbano e no desenvolvimento da cidade.

A dinâmica também foi dividida a partir dos Eixos Temáticos trabalhados nos GTs. Para cada um deles foi elaborada uma problemática a partir da compilação dos debates dos eventos anteriores e dos resultados do Produto 2 entregue pela consultoria da EY.

As oficinas foram realizadas em formato híbrido, onde, concomitantemente, parte do público estava reunido presencialmente e parte pôde participar de forma online, uma metodologia inovadora para que o maior número de participantes fosse contemplado.

Foram realizadas sete oficinas, em dias distintos, e cada uma foi dividida em três momentos. Sendo o momento inicial uma palestra com especialistas, que trouxeram experiências e pontos de vistas relativos ao tema. E o segundo momento uma dinâmica para contribuições do público para formulação das possíveis soluções para a problemática apresentada.

Por último, o público votou na proposta que melhor respondia à problemática do Eixo Temático.

O evento contou com 751 participantes e as palestras e os resultados estão no site da revisão do Plano Diretor ⁶.

⁶ <https://abrir.link/wXXgM>

⁷ <https://abrir.link/UbCug>



Figura 12 - Oficina Temática - Apresentação da metodologia



Fig.ura 13 - Oficina Temática - Debate nos grupos presenciais



Figura 14 - Oficina Temática - Votação das propostas

SEMINÁRIO LEITURA DA CIDADE

O fechamento da Etapa de Leitura da Cidade foi consolidado a partir do Seminário Leitura da Cidade, realizado no dia 22/07/2023, no Centro de Eventos AIAMU.

Aberto prioritariamente aos integrantes dos Grupos de Trabalho, mas com inscrições livres, teve como objetivo geral apresentar à sociedade porto-alegrense os resultados das atividades dos Grupos de Trabalho da Revisão do Plano Diretor e os resultados da Consultoria Ernst & Young produzidos até então, visando aprofundar o debate sobre a lei do Plano Diretor Municipal.

O evento contou com 152 participantes e o material apresentado pode ser consultado no site da revisão do Plano Diretor ⁷.



Figura 15 - Seminário Leitura da Cidade

HISTÓRICO

DEVOLUTIVAS LEITURA DA CIDADE

As Devolutivas ocorreram entre julho e novembro de 2023, com o objetivo de apresentar os resultados da consultoria Ernst & Young e dos Grupos de Trabalho junto à sociedade porto-alegrense.

Para isso, a equipe técnica da revisão do Plano Diretor buscou trabalhar em parceria com o Orçamento Participativo e expôs os resultados produzidos através de painéis gráficos nos eventos das Assembléias do OP. Para ampliar a divulgação, os resultados também foram expostos nas reuniões dos Fóruns Regionais das Regiões de Gestão do Planejamento. Nas tabelas abaixo, é possível conferir o cronograma de exposições.

Assembleias Orçamento Participativo			
DATA	HORÁRIO	REGIÃO	LOCAL
26.07.2023	19h	Centro	Plenário Otávio Rocha CMPA
27.07.2023	19h	Sul	Zaffari Ipanema
29.07.2023	15h	Nordeste	EMEB Dep. Victor Issler
31.07.2023	19h	Noroeste	CTG Maragatos
01.08.2023	19h	Ilhas	Colônia de Pescadores Z-5
02.08.2023	19h	Extremo Sul	CTG Lanceiros da Zona Sul
03.08.2023	19h	Cruzeiro	EMEF José Loureiro Da Silva
05.08.2023	15h	Humaitá	CTG Vaqueanos da Tradição
07.08.2023	19h	Cristal	EMEF Prof. Eliseu Paglioli
08.08.2023	19h	Restinga	Escola de Samba Estado Maior da Restinga



Figura 16 - Fórum RGP1 (09.10.2023)

Assembleias Orçamento Participativo			
DATA	HORÁRIO	REGIÃO	LOCAL
09.08.2023	19h	Norte	EMEB Dr Liberato Salzano Vieira da Cunha
10.08.2023	19h	Partenon	Ginásio da Academia da Polícia Militar
12.08.2023	15h	Lomba do Pinheiro	EMEI Heitor Villa Lobos
14.08.2023	19h	Glória	Colégio Marista Assunção
15.08.2023	19h	Centro-Sul	CECOPAM
16.08.2023	19h	Eixo-Baltazar	FGTAS Vida Centro Humanístico
17.08.2023	19h	Leste	Paróquia Senhor Bom Jesus



Figura 17 - Fórum RGP 8 (16.10.2023)



Figura 18 - Fórum RGP 5 (23.10.2023)

Fóruns Regionais			
DATA	HORÁRIO	RGP	LOCAL
05.10.2023	18h30min às 20h30min	6	CECOPAM
09.10.2023		1	Casa dos Conselhos
11.10.2023		3	Associação Porto Seco
16.10.2023		8	Associação Núcleo Esperança
18.10.2023		2	Igreja Santíssima Trindade
19.10.2023		7	Subprefeitura Partenon
23.10.2023		5	Auditório Postão Cruzeiro

HISTÓRICO

CONFERÊNCIA DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Como foi mencionado anteriormente, a IN 04/2021 previu a realização de duas Conferências. A segunda, chamada Conferência de Revisão do Plano Diretor, tem como objetivo principal debater as propostas realizadas pela consultoria e elaborar recomendações sobre os princípios e estratégias para o Plano Diretor.

A Conferência foi realizada no mês de novembro de 2023, na PUCRS. Teve duração de três dias e envolveu três momentos, conforme quadro a seguir:

DATA	DINÂMICA	LOCAL
07.11.2023	Consolidação da Leitura da Cidade e Propostas	Salão de Atos Ir. Norberto Rauch - PUCRS
08.11.2023	Grupos de Trabalho por Objetivo	Salas do Prédio 50 - PUCRS
09.11.2023	Apresentação dos Resultados dos Grupos	Salão de Atos Ir. Norberto Rauch - PUCRS

No primeiro dia, foi apresentado o conteúdo entregue pela consultoria da Ernst & Young, propostas e objetivos elaborados por parte da equipe técnica, além da metodologia que seria utilizada nos dias seguintes.

Nos grupos de trabalho do segundo dia, os participantes escolhiam sobre qual objetivo gostariam de debater e contribuir.

Nas salas foram apresentadas 20 estratégias para cada objetivo e ao final do dia, os participantes escolheriam, através de votação individual, as 10 estratégias prioritárias para os presentes.

Estas estratégias decorreram da compilação de todo o trabalho realizado, dos processos participativos, dos grupos de trabalho, dos resultados da consultoria e do trabalho técnico da PMPA.

No último momento, as estratégias priorizadas foram apresentadas ao grande grupo. Houve espaço para debate e consolidação de um documento final da Conferência.

A Conferência de Revisão contou com mais de 1.144 inscritos, sendo que compareceram e se credenciaram, 583 participantes no primeiro dia do evento, 168 no segundo dia e 331 no terceiro e último dia do evento.

Os materiais sobre a Conferência estão disponíveis no site da revisão do Plano Diretor⁸.



Figura 19 - Conferência de Revisão do Plano Diretor - Dia 01



Figura 20 - Conferência de Revisão do Plano Diretor - Dia 02



Figura 21 - Conferência de Revisão do Plano Diretor - Dia 02



Figura 22 - Conferência de Revisão do Plano Diretor - Dia 03

⁸ <https://abrir.link/hLIWc>

SUBSÍDIOS PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE PORTO ALEGRE

RESULTADOS APRESENTADOS PELA CONSULTORIA ERNST & YOUNG ET ASSOCIÉS

A empresa Ernst & Young et Associés, contratada no âmbito do Projeto de Cooperação Técnica Internacional, comprometeu-se a entregar oito produtos, sendo eles:

PRODUTO 1 - PLANO DE TRABALHO

O produto 1 previu a definição do plano de trabalho com o planejamento das entregas, apresentação das principais abordagens técnicas e metodológicas, organização e alocação de pessoal, bem como a matriz com os principais riscos associados à execução das metas e formas de mitigá-los.

PRODUTO 2 – CONCEITOS E DIAGNÓSTICOS

O produto 2 teve por objetivo realizar a caracterização de Porto Alegre em escala internacional, nacional, regional, metropolitana e municipal e estabelecer correlações com o Plano Diretor atual, identificando inconsistências, aprimoramentos e desenvolvimentos diversos.

PRODUTO 3 – AVALIAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS

O Produto 3 teve como finalidade uma avaliação crítica e detalhada da situação das Estratégias do PDDUA, a necessidade de complementar as abordagens considerando os resultados da etapa anterior, sua aplicabilidade, a eficiência e eficácia dos instrumentos e parâmetros vigentes para sua implementação, bem como os resultados de sua espacialização e se tiveram a eficácia esperada ao longo dos anos.

PRODUTO 4 – CONSOLIDAÇÃO DA PERCEPÇÃO DA CIDADE

O Produto 4 buscou consolidar os resultados das etapas anteriores, caracterizado como Leitura Técnica do território (Produtos 2 e 3), incluindo a Leitura Comunitária resultante dos processos realizados pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre na etapa de Leitura da Cidade.

PRODUTO 5 – SISTEMATIZAÇÃO DE RESULTADOS

O produto 5 consistiu na sistematização dos resultados integrantes dos estudos realizados até o momento e na consolidação de Proposta de Revisão do Modelo Espacial do Plano Diretor.



Figuras 23 a 26 - Imersões e vistorias técnicas realizadas com a consultoria EY

SUBSÍDIOS PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE PORTO ALEGRE

PRODUTO 6 - DISCUSSÃO DE RESULTADOS

O Produto 6 teve como finalidade compilar os resultados obtidos na discussão com a sociedade, realizada nos processos participativos desenvolvidos pela PMPA, de acordo com o disposto na Instrução Normativa 04/2021 e alterações posteriores, bem como estabelecer cenários de base para a discussão a ser realizada na Conferência de Revisão do Plano Diretor, desenvolvida pela Prefeitura durante o Produto 7.

PRODUTOS 7/8 – CONSOLIDAÇÃO DE RESULTADOS

Os Produtos 7 e 8 visaram a consolidar os resultados decorrentes das Leituras Técnicas e Comunitárias decorrentes da apresentação da Proposta de Revisão do Modelo Espacial e do Sistema de Gestão do Planejamento, correlacionada com a proposta de revisão do Plano Diretor.

Os resultados produzidos pela consultoria podem ser encontrados em:

<https://prefeitura.poa.br/smamus/novo-plano-diretor/publicacoes#>

PRINCIPAIS CONTRIBUIÇÕES

A consultoria Ernst & Young (EY) contribuiu tecnicamente para a proposta do novo Plano Diretor de Porto Alegre por meio da elaboração de diagnósticos urbanos, da estruturação de instrumentos urbanísticos e da definição de parâmetros urbanísticos e regulatórios.

Contribuiu na estruturação de processos participativos, dando destaque para às Oficinas Temáticas, no apoio ao modelo adotado.

Foi fundamental para a consolidação do Macrozoneamento adotado na proposta. Nesse sentido, dentre as contribuições se destacam a proposta de estruturação do território por terços, a definição das Áreas Estruturadoras, e por fim, na definição das estratégias, objetivos e sua consolidação em instrumentos a serem aplicados.

Efetuiu propostas para instrumentos urbanísticos a serem adotados, em especial o EIV, para o qual foram apresentados modelos internacionais e fizeram sugestões de adoção de indicadores urbanos e correlação destes com os instrumentos.

Elaboraram uma proposta para a estrutura legislativa, propondo a criação de um Código de Urbanismo, o qual entretanto não foi adotado na proposta consolidada.

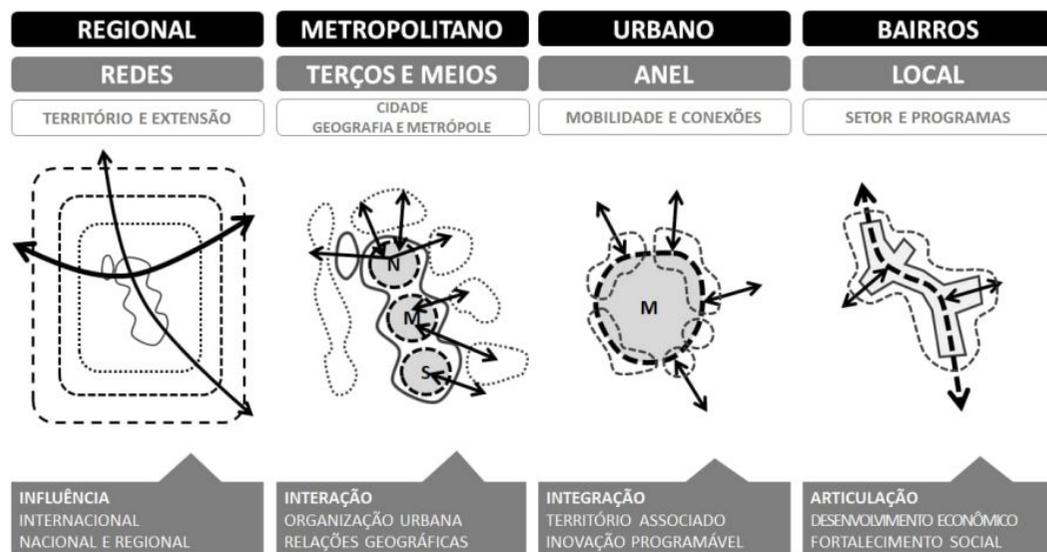


Figura 27 - Esquematização das interligações de Porto Alegre

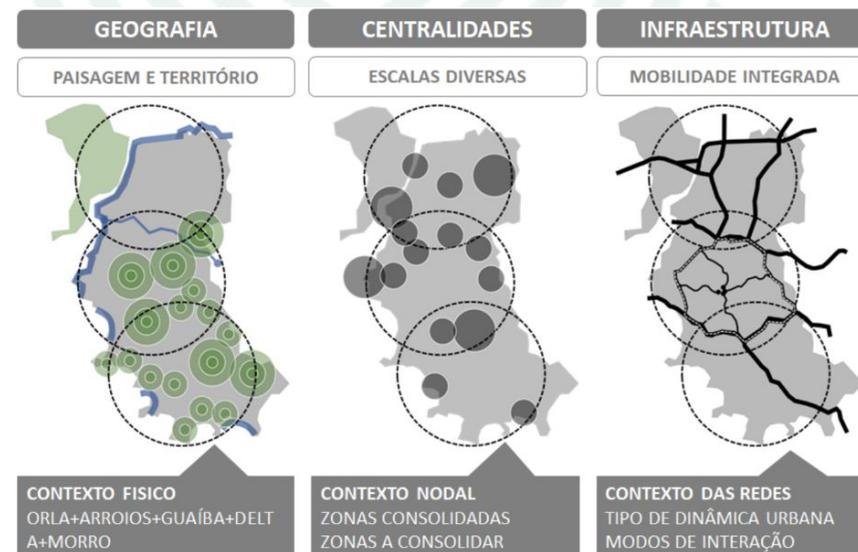


Figura 28 - Contextos para definição de ocupação do território

COORDENAÇÃO TÉCNICA

COORDENAÇÃO TÉCNICA

A Coordenação Técnica da revisão do Plano Diretor foi formada por técnicos da Diretoria de Planejamento Urbano da Secretaria do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade.

Esse grupo desempenhou diversas tarefas no âmbito do processo de revisão do Plano Diretor, tais como:

1. Promoção da revisão e a atualização do Plano Diretor, coordenando e gerenciando o desenvolvimento dos trabalhos no decorrer do processo;
2. Elaboração de todo o material técnico necessário para o desenvolvimento do processo de revisão do Plano Diretor, subsidiando-se das consultorias técnicas contratadas, dos órgãos do município e dos Grupos de Trabalho;
3. Estabelecimento das formas de comunicação com a sociedade e entre os integrantes do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento (SMGP), garantindo o diálogo com os órgãos municipais, organismos governamentais e não governamentais, bem como com os diversos segmentos da sociedade sobre as questões relacionadas à revisão;
4. Estabelecimento de meios de mobilizar a sociedade para debater as questões relativas ao planejamento urbano e ao Plano Diretor, com a finalidade de garantir a efetiva participação popular durante o processo;
5. Divulgação dos canais de comunicação que possibilitem a disponibilização de informações relativas ao processo, possibilitando a formulação de consultas públicas e recebimento de contribuições vindas da população em geral;
6. Elaboração das convocações relativas aos processos de participação previstos, bem como organização das divulgações, garantida a divulgação nos fóruns regionais de planejamento com o apoio dos conselheiros regionais;
7. Elaboração das convocações relativas aos processos de participação previstos, bem como organização das divulgações, garantida a divulgação nos fóruns regionais de planejamento com o apoio dos conselheiros regionais;
8. Coordenação das atividades relativas aos processos de participação previstos, assim como as reuniões dos grupos de trabalho;
9. Indicação da metodologia de realização das atividades desenvolvidas durante o processo, em conjunto com os GTs, considerando a característica da atividade a ser desenvolvida;
10. Realização do cronograma para o desenvolvimento das atividades, em conjunto com os GTs, considerando a característica da atividade a ser desenvolvida;
11. Oferecimento de suporte aos Conselhos Municipais em reuniões destinadas ao debate dos tópicos relacionados;
12. Prestação de esclarecimentos em eventos oficiais destinados ao debate das matérias relacionadas;
13. Organização das informações obtidas ao longo do desenvolvimento das atividades, bem como análise e compilação das propostas obtidas nos processos de participação da sociedade e dos grupos de trabalho;
14. Elaboração de minuta de Projeto de Lei, além das regulamentações decorrentes dos resultados do processo;
15. Fornecimento de apoio técnico ao Legislativo para debate e discussão dos Projetos de Lei na Câmara Municipal.

Para finalização do processo de revisão, a Coordenação Técnica realizou o trabalho de integração de todos os produtos obtidos ao longo do período para a execução de uma proposta coesa do Plano Diretor de Porto Alegre.

CONSOLIDAÇÃO DOS RESULTADOS E APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

A equipe técnica da Coordenação Técnica (CT) atuou de forma contínua ao longo de todo o processo, coordenando os processos participativos, conduzindo e organizando os grupos de trabalho, avaliando os produtos da consultoria contratada e consolidando os resultados obtidos.

Esse trabalho integrado resultou na elaboração das propostas ora apresentadas, estruturadas em três frentes:

1. Plano Diretor;
2. Lei de Uso e Ocupação do Solo;
3. Alteração da LC 775/2015.

IMERSÕES COM EY E EVENTOS PARTICIPATIVOS



Figura 29 - Imersão LTA



Figura 30 - Seminário POA2030



Figura 31 - Oficina RGP2 - Ilhas



Figura 32 - Oficina RP3 - Norte e Eixo-Baltazar



Figura 33 - Imersão CT e SMAMUS



Figura 34 - Conferência de Avaliação do Plano Diretor



Figura 35 - Imersão NCT e EY

The background features a stylized illustration of a hand holding a heart. The hand is composed of numerous horizontal, wavy lines that create a sense of motion and depth. The heart is also formed by similar wavy lines, giving it a textured, organic appearance. The entire graphic is rendered in a light teal or green color against a plain white background.

PLANO DIRETOR

PLANO DIRETOR

Com base nos **Objetivos e suas estratégias e ações**, decorrentes da consolidação dos resultados obtidos durante o processo, a proposta foi concebida, utilizando como referência a estrutura já vigente no PDDUA. Esta possui uma componente estratégica, uma componente espacial e uma componente de gestão e monitoramento. O PDDUA, ainda, prevê, em separado, uma parte denominada Plano Regulador.

Na proposta apresentada a estrutura apresenta as seguintes componentes:

Componente Estratégica: Apresenta os objetivos, com suas estratégias e ações advindas da consolidação dos Objetivos do processo de revisão do Plano Diretor.

Componente Espacial: Busca organizar a cidade planejada, indicando onde e como os Objetivos serão aplicados.

Componente de Gestão e Monitoramento: Detalha a estrutura necessária para realizar a gestão e o monitoramento do desenvolvimento urbano, de forma a garantir o atendimento dos Objetivos.

Instrumentos: Para garantir o funcionamento da engrenagem, é necessária, ainda, a previsão de instrumentos e ferramentas que podem ser utilizados para promover o desenvolvimento urbano, alinhado ao atendimento dos Objetivos.

Está sendo proposta em lei específica, a **Lei de Uso e Ocupação do Solo**, em substituição ao Plano Regulador, tendo em vista que o Plano Diretor é o instrumento que estabelece as diretrizes gerais da política urbana e a Lei de Uso e Ocupação do Solo possui caráter normativo.

Nestes termos, a Lei de Uso e Ocupação do Solo é proposta em pleno atendimento aos Objetivos do Plano Diretor.

1

2

3

4

5



PLANO DIRETOR
DE PORTO ALEGRE
QUEM AMA A CIDADE
PLANEJA O FUTURO COM ELA



ESTRATÉGICA

ESPACIAL

GESTÃO E
MONITORAMENTO

INSTRUMENTOS

LEI DE USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO

PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESTRATÉGICA

VISÃO

Tornar Porto Alegre uma cidade atrativa, competitiva e sustentável, impulsionando a diversidade, qualidade de vida e prosperidade, com foco nas pessoas, priorizando as comunidades carentes e vulneráveis.

OBJETIVOS GERAIS

- 1 OBJETIVO 1**
Qualificar os espaços públicos e potencializar a utilização do Guaíba.
- 2 OBJETIVO 2**
Reduzir o tempo de deslocamento das pessoas nos trajetos diários.
- 3 OBJETIVO 3**
Reduzir o custo da moradia e garantir o acesso de todos à cidade.
- 4 OBJETIVO 4**
Adaptar a cidade para os efeitos das mudanças climáticas e zerar as emissões de gases.
- 5 OBJETIVO 5**
Fortalecer o planejamento urbano com base na economia urbana para responder eficientemente às dinâmicas da cidade e potencializar suas formas de financiamento.

PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESTRATÉGICA



OBJETIVO 1

Qualificar os espaços públicos e potencializar a utilização do Guaíba.

ESTRATÉGIAS E AÇÕES

- 1.1** Fomentar a apropriação do Lago Guaíba e de sua orla pela população, valorizando sua paisagem, características locais, patrimônio histórico e as áreas naturais, promovendo o desenvolvimento das atividades náuticas, do turismo e do transporte.
- 1.2** Revitalizar e despoluir a sub-bacia do Arroio Dilúvio por meio de ações que melhorem a qualidade da água e regenerem suas margens, promovendo o incremento da infraestrutura urbana, garantindo melhores condições de acesso, mobilidade, habitabilidade e qualificação da paisagem natural.
- 1.3** Implementar estrutura organizacional no Município para a gestão integrada e centralizada dos espaços públicos, promovendo a compatibilização de projetos públicos, solucionando conflitos.
- 1.4** Assegurar áreas livres de edificação destinadas ao lazer público, ampliando progressivamente áreas permeáveis e incrementando a arborização pública e privada, essenciais à qualidade de vida e à preservação ambiental.
- 1.5** Estimular a valorização do patrimônio histórico e cultural como instrumento de desenvolvimento econômico e cultural, incluindo a criação de corredores culturais para incentivar a preservação e o turismo cultural.
- 1.6** Fomentar parcerias público-privadas voltadas à qualificação e manutenção de espaços públicos nas áreas centrais e periféricas da cidade.
- 1.7** Promover o desenvolvimento sustentável nas Ilhas para as comunidades locais existentes, qualificando sua relação com o Delta do Jacuí e com o Guaíba e priorizando a preservação das áreas naturais.
- 1.8** Ampliar e qualificar o uso de ferramentas de gestão e monitoramento urbano, assegurando o acesso equitativo a equipamentos públicos urbanos e comunitários em todas as regiões.
- 1.9** Reconhecer e preservar os padrões característicos dos bairros, promovendo a ambiência e a qualificação dos espaços públicos.
- 1.10** Revisar e complementar as Áreas de Interesse Cultural, esclarecendo seus interesses específicos e os elementos a serem preservados, priorizando os espaços públicos, com o intuito de valorizar a sua ambiência.
- 1.11** Incentivar a proteção, preservação e manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação.

PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESTRATÉGICA



OBJETIVO 2

Reduzir o tempo de deslocamento das pessoas nos trajetos diários.

ESTRATÉGIAS E AÇÕES

- 2.1** Otimizar a gestão e o monitoramento urbano, considerando as características de cada local, de forma a priorizar a distribuição adequada dos equipamentos urbanos e comunitários no território, garantindo facilidade de acesso e atendimento ao maior número de pessoas.
- 2.2** Incentivar o adensamento urbano nas áreas próximas à oferta de empregos e infraestrutura urbana, em especial nos eixos de transporte de alta e média capacidade e nas centralidades.
- 2.3** Promover o uso misto do solo, de forma a viabilizar áreas de desenvolvimento econômico, assegurar equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de melhorar a qualidade do espaço urbano e a segurança, reduzindo as distâncias e facilitando o deslocamento.
- 2.4** Fortalecer o desenvolvimento de centralidades locais e a conexão com áreas vizinhas e outras centralidades próximas, promovendo policentralidades alinhadas ao planejamento de mobilidade.
- 2.5** Aprimorar a infraestrutura para o transporte público e de cargas, visando otimizar o atendimento das demandas.
- 2.6** Promover a redistribuição do espaço viário entre todos os modais, priorizando o transporte ativo, coletivo e a qualificação do espaço público.
- 2.7** Implantar um sistema de monitoramento contínuo da mobilidade urbana, com o objetivo de subsidiar a tomada de decisão e a solução dos gargalos de mobilidade.
- 2.8** Fomentar o transporte hidroviário, promovendo conexões entre as diversas regiões do município e da região metropolitana, potencializando também o turismo, por meio de marinas, atracadouros, entre outros.
- 2.9** Viabilizar infraestruturas e serviços para a integração multimodal, priorizando sua localização junto a espaços públicos de qualidade e outras atividades econômicas.
- 2.10** Identificar as áreas da cidade passíveis de requalificação urbana, com vistas a garantir o acesso de todos às áreas com infraestrutura e equipamentos comunitários, diminuindo a necessidade de grandes deslocamentos para as demandas urbanas e estabelecendo prioridades de intervenção.
- 2.11** Expandir a rede de ciclovias, especialmente no extremo sul, como infraestrutura de transporte complementar, e adequar os padrões viários para garantir a segurança dos usuários.

PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESTRATÉGICA



OBJETIVO 3

Reduzir o custo da moradia e garantir o acesso de todos à cidade.

ESTRATÉGIAS E AÇÕES

- 3.1** Promover o aumento da oferta de moradia em áreas próximas à oferta de empregos e à infraestrutura urbana, em especial nos eixos de transporte de alta capacidade e nas centralidades.
- 3.2** Vincular o plano municipal de habitação e demais planos setoriais ao plano diretor, efetivando a regularização fundiária com foco no atendimento adequado às áreas públicas de lazer e equipamentos comunitários.
- 3.3** Assegurar que os padrões e regramentos de controle do uso do solo, bem como a legislação urbanística, estejam alinhados diretamente às estratégias de qualificação da paisagem urbana e ambiental, contribuindo para o aumento da oferta de moradia e a redução do custo das unidades habitacionais.
- 3.4** Incentivar a ocupação de vazios urbanos e a reutilização de imóveis ociosos em áreas estratégicas, com ênfase na solução do déficit habitacional prioritário.
- 3.5** Estimular a reconversão e o retrofit de edificações existentes para ampliar a oferta de moradia em áreas com acesso à infraestrutura.
- 3.6** Promover a inclusão social e territorial de pessoas com baixos rendimentos ou em situação de precariedade habitacional, priorizando a localização de novas unidades e o aproveitamento de imóveis ociosos em áreas centrais.
- 3.7** Implementar a regularização fundiária por meio do estabelecimento de critérios e procedimentos específicos de licenciamento, permitindo também a regularização das edificações e sua integração à malha urbana.
- 3.8** Desenvolver um programa de ações, planos e projetos urbanos integrados e continuados para as áreas passíveis de regularização fundiária, especialmente assentamentos precários, promovendo intervenções para melhoria dos espaços públicos, das edificações existentes e requalificação do meio ambiente, garantindo o acesso pleno à cidade.
- 3.9** Ampliar a utilização de instrumentos urbanísticos que viabilizem o acesso da população à habitação de interesse social em áreas com infraestrutura adequada.
- 3.10** Incentivar a preservação de territórios tradicionais e culturais, bem como dos modos de vida, estímulo contínuo à produção oriunda dos povos e comunidades tradicionais, promovendo a valorização da cultura e saberes locais.

PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESTRATÉGICA



OBJETIVO 4

Adaptar a cidade para os efeitos das mudanças climáticas e zerar as emissões de gases.

ESTRATÉGIAS E AÇÕES

- 4.1** Estabelecer um plano de ação para a recuperação das áreas de risco e para a mitigação de riscos nas áreas passíveis de ocupação, integrado com as políticas de habitação.
- 4.2** Promover a conexão entre as áreas naturais e as demais áreas verdes do município, buscando uma integração harmônica entre as áreas urbanas e naturais, a recuperação e a preservação das áreas, considerando as características de cada local.
- 4.3** Estabelecer um zoneamento rural que identifique as áreas naturais protegidas, resguardando as características que lhes conferem peculiaridade, e as áreas passíveis de desenvolvimento econômico, visando potencializar o crescimento da economia rural, por meio do uso sustentável, abrangendo atividades complementares necessárias ao desenvolvimento dessa atividade econômica.
- 4.4** Estabelecer conexões entre as áreas naturais remanescentes, por meio de uma trama verde-azul, promovendo a conservação da biodiversidade, a qualificação de áreas verdes, a retenção ou incremento dos estoques de carbono nos fragmentos de vegetação nativa e auxiliando na recuperação das áreas de preservação permanente.
- 4.5** Minimizar os impactos causados pelas ilhas de calor por meio do estabelecimento de regramentos, incentivos, plantios, áreas permeáveis e outras ações a serem indicadas pelo plano de ação climática.
- 4.6** Aprimorar a preservação e a conservação da biodiversidade do território do município por meio da manutenção, ampliação ou criação de unidades de conservação públicas ou privadas, de forma integrada ao desenvolvimento urbano.
- 4.7** Desenvolver e implementar incentivos que promovam a preservação do patrimônio natural.
- 4.8** Racionalizar o transporte público coletivo de passageiros, buscando evitar sobreposição de sistemas, privilegiando sempre o mais econômico, eficaz e menos poluente, priorizando alternativas de transporte sustentável.
- 4.9** Monitorar o processo de densificação construtiva do território, por meio da otimização dos espaços livres passíveis de adensamento e das infraestruturas existentes, com controle sobre o efeito das ilhas de calor, a contaminação do solo, a proteção às áreas de risco, a contenção do espraiamento e o impacto ambiental decorrente, buscando um modelo urbano sustentável.
- 4.10** Estabelecer incentivos para a adoção de ações de sustentabilidade na produção do ambiente construído e na manutenção do ambiente natural.

PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESTRATÉGICA



OBJETIVO 5

Fortalecer o planejamento urbano com base na economia urbana para responder eficientemente às dinâmicas da cidade e potencializar suas formas de financiamento.

ESTRATÉGIAS E AÇÕES

- 5.1** Fortalecer a estrutura do planejamento urbano e o sistema de gestão, garantindo uma atuação mais transversal no desenvolvimento das políticas urbanas, tornando mais eficientes as respostas às demandas da sociedade e assegurando a implementação coordenada das estratégias de desenvolvimento urbano.
- 5.2** Fortalecer a dimensão estratégica do plano diretor, com ênfase no cumprimento de seus objetivos, promovendo uma abordagem proativa para o desenvolvimento da cidade, mediante a aplicação de instrumentos e ferramentas de planejamento já existentes e futuras inovações.
- 5.3** Promover o acompanhamento das estratégias pactuadas ao longo do tempo no plano diretor e, com base em indicadores, identificar ajustes e correções nas ações e nos instrumentos, assegurando que os objetivos estabelecidos sejam alcançados.
- 5.4** Fomentar as atividades econômicas de acordo com as características de cada local, utilizando políticas públicas de incentivos, qualificação de regulamentos, qualificação dos espaços públicos e promoção do desenvolvimento social.
- 5.5** Aprimorar o papel do CMDUA, potencializando sua atuação no desenvolvimento das políticas urbanas, planos e projetos urbanos, bem como no monitoramento de indicadores de desempenho urbano.
- 5.6** Garantir maior miscigenação de atividades econômicas e maior liberdade para o desenvolvimento das atividades locais, observando a minimização dos conflitos urbano-ambientais.
- 5.7** Potencializar as formas de financiamento da cidade, com a finalidade de garantir o cumprimento dos objetivos do Plano Diretor.
- 5.8** Garantir a transparência nos processos participativos de desenvolvimento urbano.
- 5.9** Garantir eficiência, simplificação, segurança e transparência nos processos de licenciamento, tornando Porto Alegre competitiva, próspera, resiliente e com maior capacidade de fornecer serviços públicos de qualidade.
- 5.10** Aperfeiçoar a metodologia para o desenvolvimento de estudos de impacto dos empreendimentos e projetos urbanos, de forma integrada ao monitoramento urbano, garantindo qualidade no desenvolvimento urbano e eficiência na avaliação e mitigação dos impactos.
- 5.11** Promover a participação das comunidades tradicionais, indígenas e quilombolas no desenvolvimento de planos, programas e projetos urbanos que incidam sobre as áreas em que vivem.

PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

A Componente Espacial busca indicar onde e como os Objetivos serão atendidos.

A Componente Espacial está estruturada em diferentes níveis de atuação na cidade, que se articulam entre si e podem operar de forma transversal ou em distintas escalas, da mais abrangente à mais detalhada. Essa estrutura é organizada nos seguintes elementos:

1. Sistemas Estruturantes

2. Modelo de Ocupação Territorial

3. Macrozoneamento, envolvendo:

3.1 Macrozonas

3.2 Unidades de Planejamento Local

3.3 Zonas de Ocupação

4. Zonas de Ordenamento Territorial, integrante da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

SISTEMAS ESTRUTURANTES

Os Sistemas Estruturantes representam uma dimensão transversal e estratégica da componente espacial, que orienta e fundamenta a implementação dos Objetivos do Plano Diretor.

Eles organizam a estrutura dos espaços públicos, a coordenação das infraestruturas e a execução de projetos urbanos, orientando ações e intervenções estratégicas no território.

Podemos imaginar esses sistemas como as bases que sustentam a cidade: conectam espaços, serviços, infraestrutura, meio ambiente e a vida cotidiana das pessoas.

Eles são denominados “estruturantes” porque organizam o território e guiam as decisões sobre obras públicas, projetos urbanos e políticas setoriais. São eles:

- **Sistema Ecológico:** integra as áreas naturais e elementos ambientais, tais como rios, matas e parques. Seu objetivo é promover a qualidade ambiental, a harmonia entre o ambiente urbano e o ambiente natural, além de proteger o patrimônio natural da cidade.
- **Sistema de Espaços Abertos:** abrange praças, parques, ruas, calçadas, ciclovias e outros espaços de uso público, tanto naturais quanto construídos. Seu objetivo é qualificar e valorizar o espaço público como elemento central da vivência urbana, promovendo o usufruto da cidade por meio da mobilidade ativa, do lazer, da cultura e do convívio social.

- **Sistema de Estrutura e Infraestrutura Urbana:** envolve ruas, redes de transporte, saneamento, iluminação, drenagem e os equipamentos públicos, como escolas e postos de saúde. Tem como objetivo promover a integração e a eficiência das estruturas urbanas, garantindo o funcionamento articulado do território, a equidade no acesso à cidade e o suporte ao adensamento urbano estratégico.

- **Sistema Socioeconômico:** considera as diferentes realidades sociais e econômicas do território, identificando os locais com maior oferta de empregos, as áreas com carências de serviços e aquelas que concentram vulnerabilidades sociais. Seu objetivo é orientar políticas públicas e investimentos que promovam o desenvolvimento econômico local, a inclusão social e a redução das desigualdades, fortalecendo as centralidades urbanas e ampliando o acesso da população às oportunidades e aos serviços da cidade.

Os Sistemas Estruturantes atuam de forma integrada e influenciam todas as dimensões da cidade. Juntos, formam a base sobre a qual se estruturam os planos, projetos e políticas urbanas, assegurando que o desenvolvimento urbano ocorra de maneira equilibrada, inclusiva e ambientalmente responsável.

PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

SISTEMA ECOLÓGICO

O Sistema Ecológico é constituído por uma rede interconectada de elementos naturais e áreas verdes — como matas, rios, arroios, morros, parques e outras formações ambientais — que integram a estrutura urbana de Porto Alegre. Esse sistema tem como finalidade qualificar o território, promover a harmonia entre os ambientes natural e construído e assegurar a preservação do patrimônio ambiental da cidade, orientando o desenvolvimento de planos, programas e projetos urbanos e setoriais.

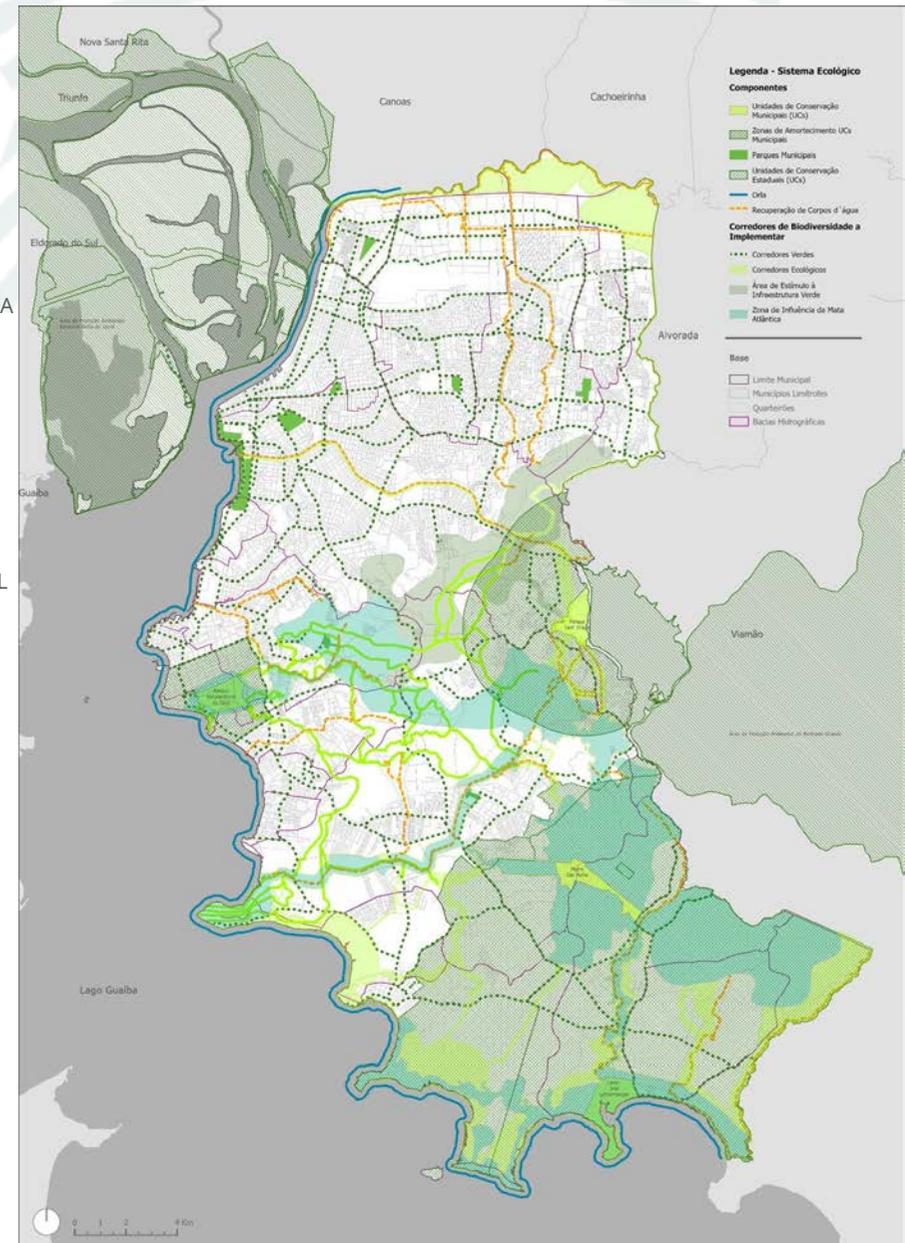
Sua atuação é estratégica para mitigar os impactos causados pela poluição, pela degradação ambiental, pelo saneamento inadequado e pelo uso ineficiente de recursos naturais. Ao estruturar uma ocupação urbana mais equilibrada, o sistema contribui diretamente para a melhoria da qualidade de vida e para a sustentabilidade de longo prazo.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Integrar os elementos naturais ao planejamento urbano.
- Contribuir para a adaptação da cidade às mudanças climáticas e para a redução das emissões de gases de efeito estufa.
- Proteger a biodiversidade e conectar áreas verdes.
- Mitigar riscos ambientais e promover o equilíbrio ecológico.
- Ampliar a oferta de espaços naturais acessíveis à população.
- Apoiar políticas sustentáveis e o uso racional de recursos
- Reforçar a resiliência urbana frente a eventos climáticos extremos.

COMPONENTES

- BACIAS HIDROGRÁFICAS
- ÁREAS DE ESTÍMULO À INFRAESTRUTURA VERDE
- ZONA DE INFLUÊNCIA DA MATA ATLÂNTICA
- ÁREAS PRIORITÁRIAS DE PROTEÇÃO
- ÁREAS DE RECUPERAÇÃO DE CORPOS D'ÁGUA
- ÁREAS DE RISCO E VULNERABILIDADE AMBIENTAL
- UNIDADES DE CONSERVAÇÃO
- ÁREAS DE ABRANGÊNCIA DAS UNIDADES DE CONSERVAÇÃO
- TOPOS DE MORRO
- REMANESCENTES DO BIOMA MATA ATLÂNTICA
- CORREDORES DE BIODIVERSIDADE
- PRAÇAS, PARQUES, ARBORIZAÇÃO VIÁRIA



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

SISTEMA DE ESPAÇOS ABERTOS

O Sistema de Espaços Abertos é composto por praças, parques, ruas, calçadas, ciclovias, passeios, demais espaços públicos, áreas de interesse cultural e marcos da paisagem — tanto naturais quanto construídas — que desempenham papel fundamental na qualificação urbana, orientando o desenvolvimento de planos, programas e projetos urbanos e setoriais. Esses espaços constituem a base do cotidiano urbano, promovendo o uso coletivo, a convivência social e a valorização do ambiente urbano.

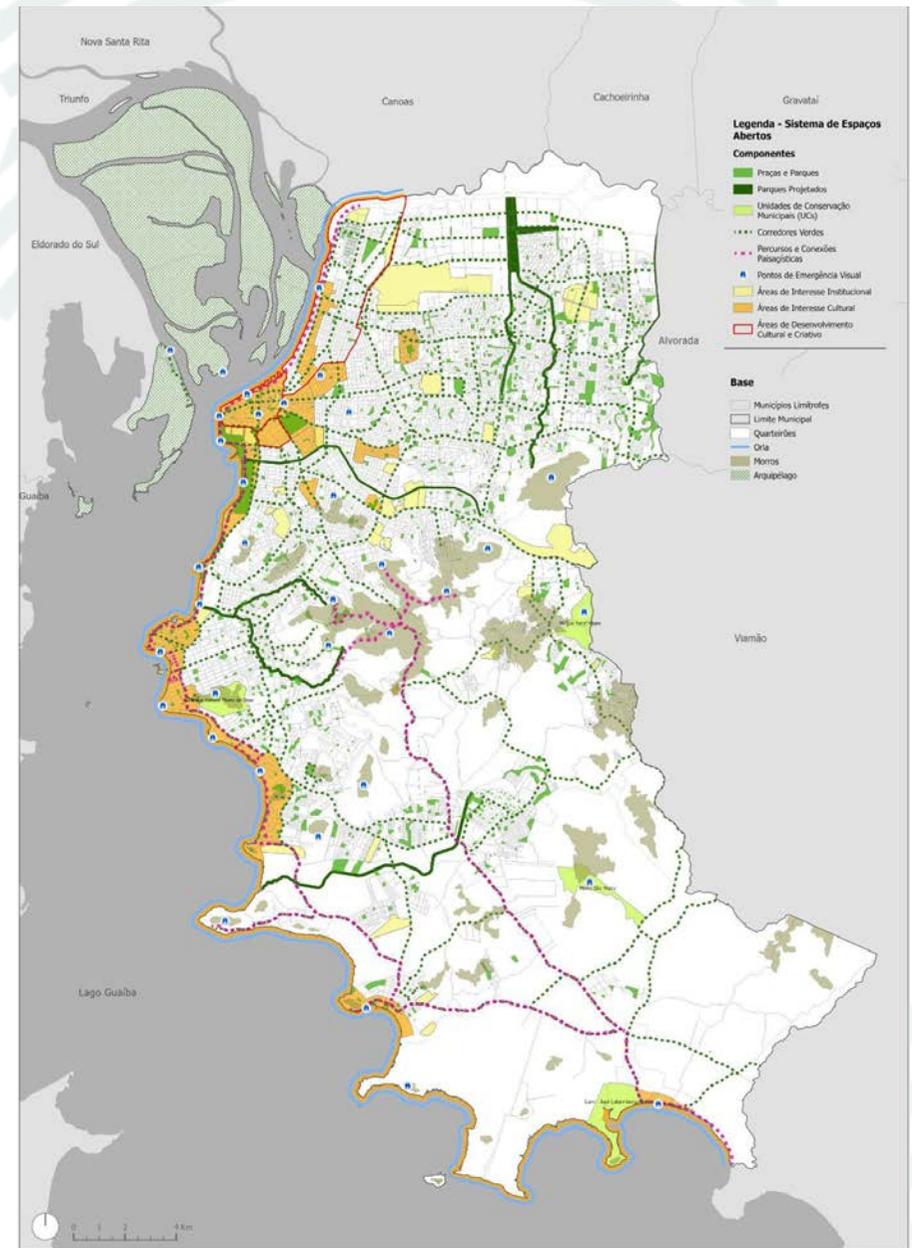
Esse sistema tem como objetivo principal valorizar o espaço público como estrutura fundamental da cidade, conectando territórios, promovendo mobilidade ativa e incentivando o lazer, a cultura e o turismo. Também contribui para o equilíbrio ambiental e para a saúde urbana, ao ampliar áreas permeáveis, proporcionar conforto térmico e integrar a cidade à paisagem natural.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Valorizar o espaço público como elemento central da vida urbana.
- Incentivar o lazer, a cultura, o esporte e a convivência social.
- Fortalecer a mobilidade ativa, integrando calçadas e ciclovias.
- Requalificar e conectar parques, praças e áreas verdes, valorizando sua função paisagística, ecológica e urbana.
- Contribuir para o conforto ambiental e adaptação climática.

COMPONENTES

- ORLA E DELTA DO JACUÍ
- PRAÇAS, PARQUES, JARDINS, ATIVIDADES RECREATIVAS
- PERCURSOS E CONEXÕES PAISAGÍSTICAS
- ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO CULTURAL E CRIATIVO
- ÁREAS DE INTERESSE CULTURAL
- ELEMENTOS DE INTERESSE CULTURAL
- ÁREAS TRADICIONAIS DE ENCONTRO SOCIAL
- CORREDORES CULTURAI
- ÁREAS DE INTERESSE INSTITUCIONAL
- PONTOS DE EMERGÊNCIA VISUAL
- CORREDORES VERDES



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

SISTEMA DE ESTRUTURA E INFRAESTRUTURA

O Sistema de Estrutura e Infraestrutura Urbana é composto pelo conjunto de estruturas físicas e redes essenciais ao funcionamento da cidade. Engloba o sistema viário, os equipamentos urbanos e comunitários, e as redes de infraestrutura, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana e iluminação pública. Sua atuação integrada é fundamental para garantir uma cidade eficiente, acessível, sustentável e capaz de sustentar o adensamento urbano de forma qualificada.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Suportar o adensamento urbano com infraestrutura adequada e planejada.
- Fortalecer a conectividade urbana e metropolitana, apoiando a logística, o desenvolvimento territorial e a interação social.
- Reduzir distâncias, tempos de percurso, consumo energético e impactos ambientais da mobilidade urbana.
- Priorizar o transporte coletivo, os modos ativos e as soluções de mobilidade de baixo impacto ambiental.
- Integrar de forma eficiente e sustentável as redes de infraestrutura urbana essenciais (água, esgoto, drenagem, energia, iluminação e resíduos).
- Assegurar o funcionamento articulado do território e o acesso equitativo aos serviços urbanos e comunitários.

Esse sistema está organizado em duas grandes estruturas:

Estrutura de Mobilidade: A Estrutura de Mobilidade deve ser planejada de forma integrada, garantindo a eficiência dos deslocamentos, a redução das distâncias e dos tempos de percurso, conforme previsto nas políticas municipais e na Política Nacional de Mobilidade Urbana. Suas diretrizes incluem a priorização do transporte coletivo, dos modos ativos e sustentáveis, a qualificação da infraestrutura de transporte, a ampliação da integração modal e a preservação da mobilidade local junto às centralidades existentes e emergentes. É composta pelos seguintes elementos:

- a estrutura viária e os equipamentos de mobilidade urbana.
- a estrutura férrea.
- a estrutura hidroviária.
- a estrutura aeroviária.
- os sistemas de transporte urbano e de transporte ativo (como pedestres e ciclistas).

Rede de Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários: A Rede de Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários é composta pelos espaços, edificações, instalações e redes destinados à prestação de serviços públicos essenciais, com a finalidade de garantir a inclusão social, a qualidade de vida e a acessibilidade urbana. Esses elementos são fundamentais para garantir o acesso equitativo a serviços públicos de qualidade e para promover o bem-estar da população. É composta pelos seguintes elementos:

Equipamentos Públicos Urbanos: compreendem as infraestruturas e redes indispensáveis ao funcionamento dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, manejo de resíduos sólidos, energia elétrica, telecomunicações, iluminação pública, distribuição de gás e serviços correlatos.

Equipamentos Públicos Comunitários: incluem as edificações e instalações destinadas aos serviços de saúde, educação, cultura, assistência social, segurança, lazer, mobilidade, transporte público, áreas verdes urbanas, cemitérios e serviços comunitários em geral.

PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

ESTRUTURA VIÁRIA

A Estrutura Viária integra a Estrutura de Mobilidade Urbana e é composta pelo sistema viário municipal e pelos equipamentos de mobilidade urbana, sendo o principal suporte físico à circulação e ao funcionamento dos sistemas de transporte da cidade.

Sistema Viário: Conjunto de vias classificadas e hierarquizadas segundo critérios de funcionalidade, responsável por organizar os fluxos de transporte e garantir a acessibilidade em todo o território. Podem ser classificadas em:

1. Vias de Transição
2. Vias Estruturantes
3. Vias Arteriais
4. Vias Coletoras
5. Vias Locais
6. Vias para Pedestres
7. Vias de Trânsito Compartilhado

Equipamentos de Mobilidade Urbana: Instalações e espaços de apoio à operação dos sistemas de transporte (coletivo e ativo), como terminais, estações, pontos de parada e áreas de transbordo.

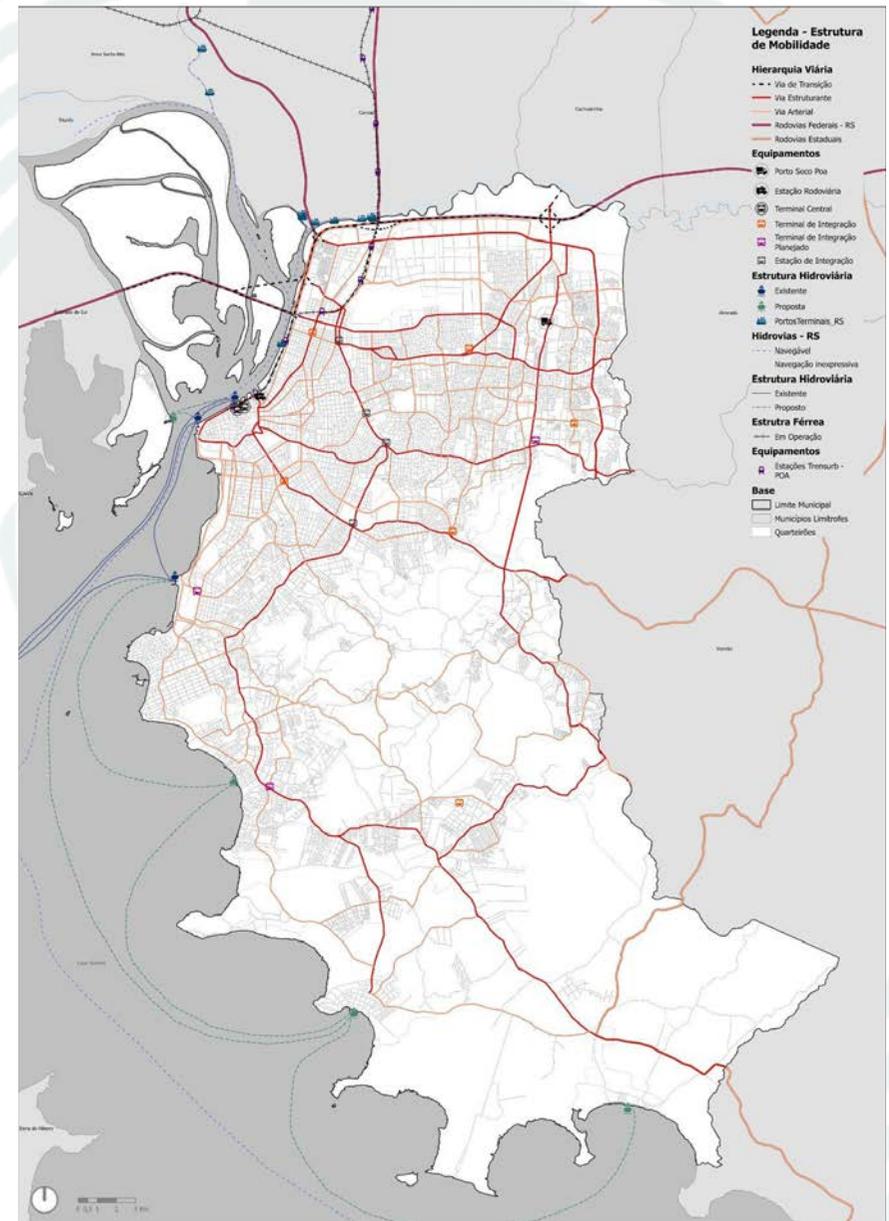
COMPONENTES

ESTRUTURA DE MOBILIDADE

- Estrutura viária
- Equipamentos de mobilidade urbana
- Estrutura férrea
- Estrutura hidroviária
- Estrutura aeroviária
- Sistemas de Transporte Urbano e de Transporte Ativo.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

- Equipamentos urbanos de infraestrutura
- Equipamentos de administração pública
- Equipamentos Comunitários



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

SISTEMA SOCIOECONÔMICO

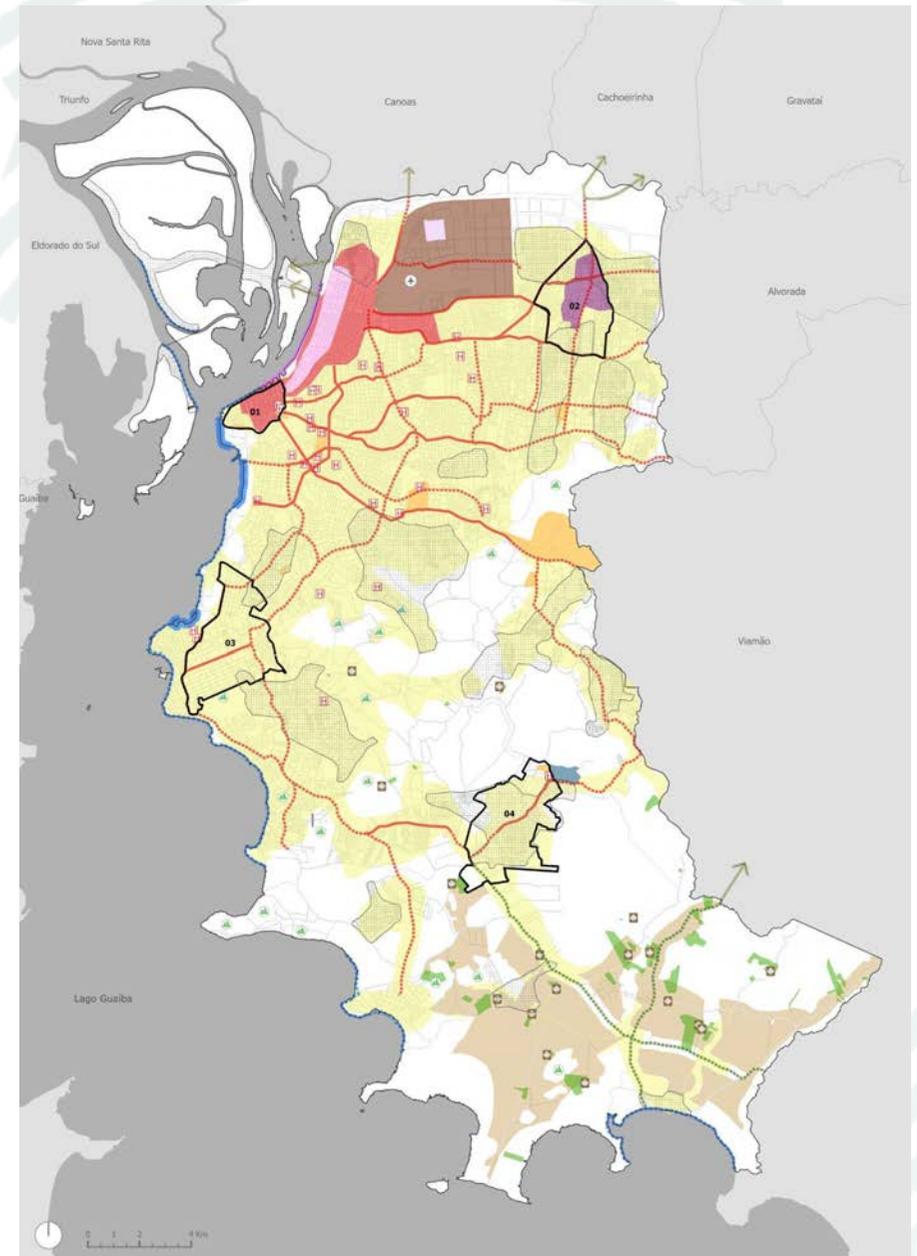
O Sistema Socioeconômico é formado pelo conjunto de áreas que se destacam por sua dinâmica econômica, oferta de empregos, presença de equipamentos e serviços públicos, ou por apresentarem condições de vulnerabilidade social. Seu principal objetivo é orientar o planejamento urbano e territorial, promovendo uma distribuição equilibrada de investimentos, infraestrutura e oportunidades em todo o município.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Identificar e valorizar as áreas com potencial econômico e capacidade de geração de empregos.
- Promover a requalificação urbana em áreas com vulnerabilidade social e infraestrutura deficiente.
- Reduzir desigualdades territoriais por meio da alocação estratégica de investimentos públicos e privados.
- Ampliar o acesso da população a serviços, moradia adequada, oportunidades econômicas e mobilidade.
- Estimular o aproveitamento das conexões metropolitanas para fortalecer a inserção econômica da cidade.

COMPONENTES

- CENTRALIDADES ECONÔMICAS
- PÓLOS OU EIXOS ECONÔMICOS
- CONEXÕES METROPOLITANAS
- ÁREAS DE REQUALIFICAÇÃO URBANA
- ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

Após a definição dos Sistemas Estruturantes, que atuam de forma transversal sobre o território e orientam as políticas públicas, o Plano Diretor apresenta ainda uma estrutura espacial hierarquizada, composta por diferentes escalas de planejamento territorial. Essa estrutura organiza o território em diferentes níveis de detalhamento, permitindo que os Objetivos do Plano Diretor sejam aplicados conforme as especificidades e vocações de cada área da cidade. São elas:

- **Modelo de Ocupação Territorial:** organiza o território de acordo com suas características predominantes, em relação às quais serão estabelecidas estratégias de desenvolvimento distintas.
- **Macrozoneamento:**
 - Macrozonas: Organização de gestão do território estabelecida com base nas Regiões de Gestão do Planejamento. Dentro as Macrozonas são definidas Áreas Estruturadoras, vinculadas a estratégias de desenvolvimento e projetos específicos.
 - Unidades de Planejamento Local: Organização de gestão do território estabelecida com base nas Regiões de Gestão do Orçamento Participativo.
 - Zonas de Ocupação: Nível de organização do território que define a diferenciação entre áreas urbanas, áreas rurais, áreas de interface – denominadas zonas de equilíbrio – e áreas com características de uso primário ainda não formalmente classificadas como Zona Rural.
- **Zonas de Ordenamento Territorial:** Representam a escala mais detalhada da regulação urbanística, constante na Lei de Uso e Ocupação do Solo.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

MODELO DE OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO

O modelo de ocupação do território propõe a divisão do município em três grandes setores — Norte, Médio e Sul (incluindo as Ilhas) — com o objetivo de reconhecer as distintas formas de uso e ocupação do solo e orientar estratégias de desenvolvimento compatíveis com as características de cada região.

Essa divisão territorial tem como base as características urbanísticas, ambientais, sociais e econômicas que marcam cada setor. Ela permite uma abordagem mais precisa do planejamento urbano, respeitando os diferentes estágios de consolidação urbana e os distintos papéis que cada parte da cidade pode cumprir no futuro. São eles:

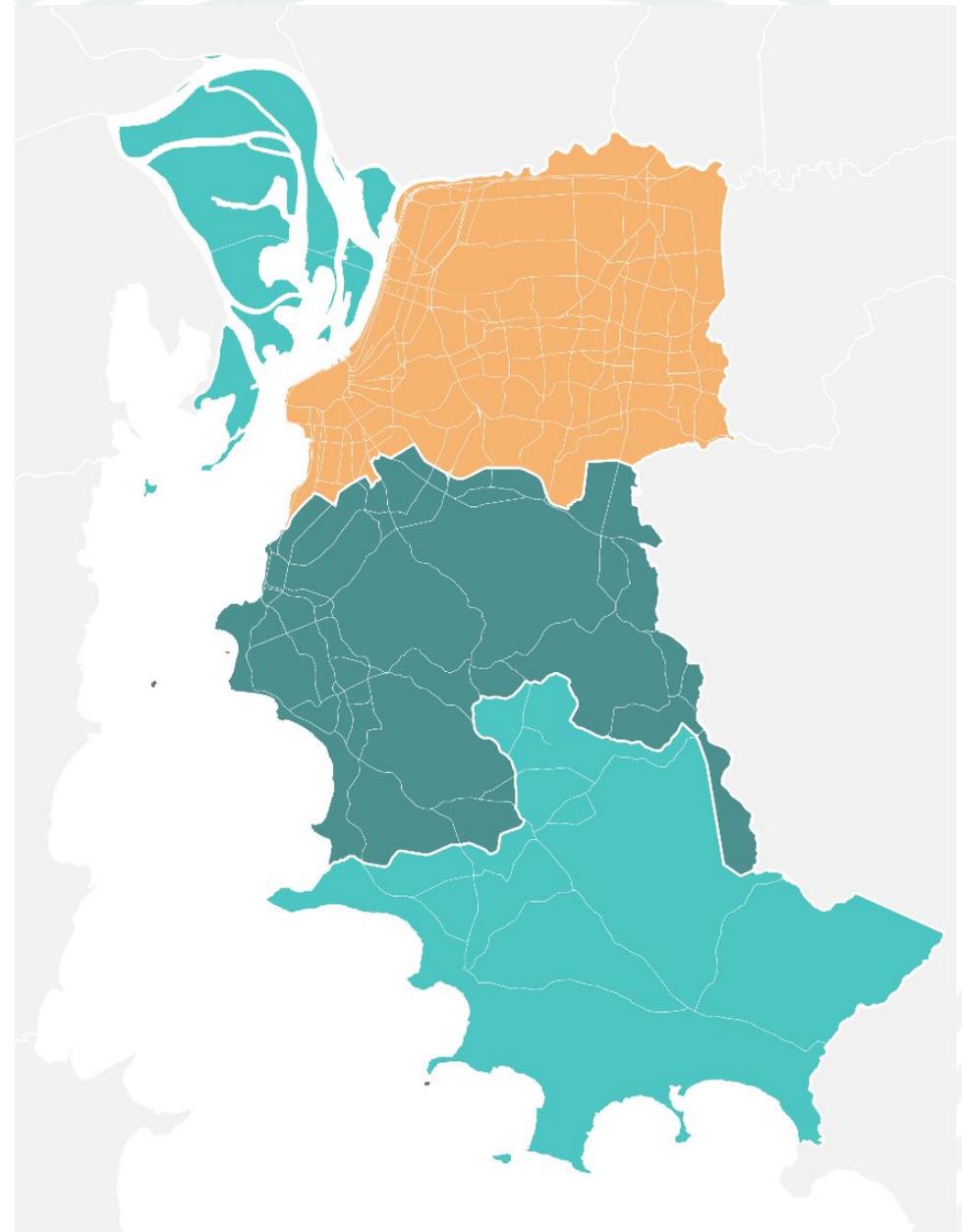
SETOR NORTE: Área urbana consolidada, com tecido contínuo, alta conectividade e boa oferta de infraestrutura. A estratégia principal é incentivar o adensamento qualificado e a diversificação de usos, otimizando a ocupação do solo e evitando a expansão desordenada.

SETOR MÉDIO: Região de transição, marcada por ocupação descontínua, núcleos urbanos intercalados com áreas naturais e produtivas. Exige estratégias diferenciadas, que respeitem as particularidades locais e promovam uma ocupação equilibrada e planejada.

SETOR SUL E ILHAS: Território com baixa densidade urbana, predominância de áreas naturais, zonas rurais e produção primária. O foco é garantir a conservação ambiental, estimular usos sustentáveis e proteger os ecossistemas, assegurando qualidade de vida e equilíbrio ecológico.

LEGENDA

	Setor Norte
	Setor Médio
	Setor Sul e Ilhas



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

MACROZONAS

As Macrozonas são nove grandes áreas resultantes da subdivisão dos três setores do território de Porto Alegre. Elas coincidem com as Regiões de Gestão do Planejamento (RGPs) e foram definidas com o objetivo de aprimorar o planejamento, a gestão e o monitoramento do desenvolvimento urbano de Porto Alegre.

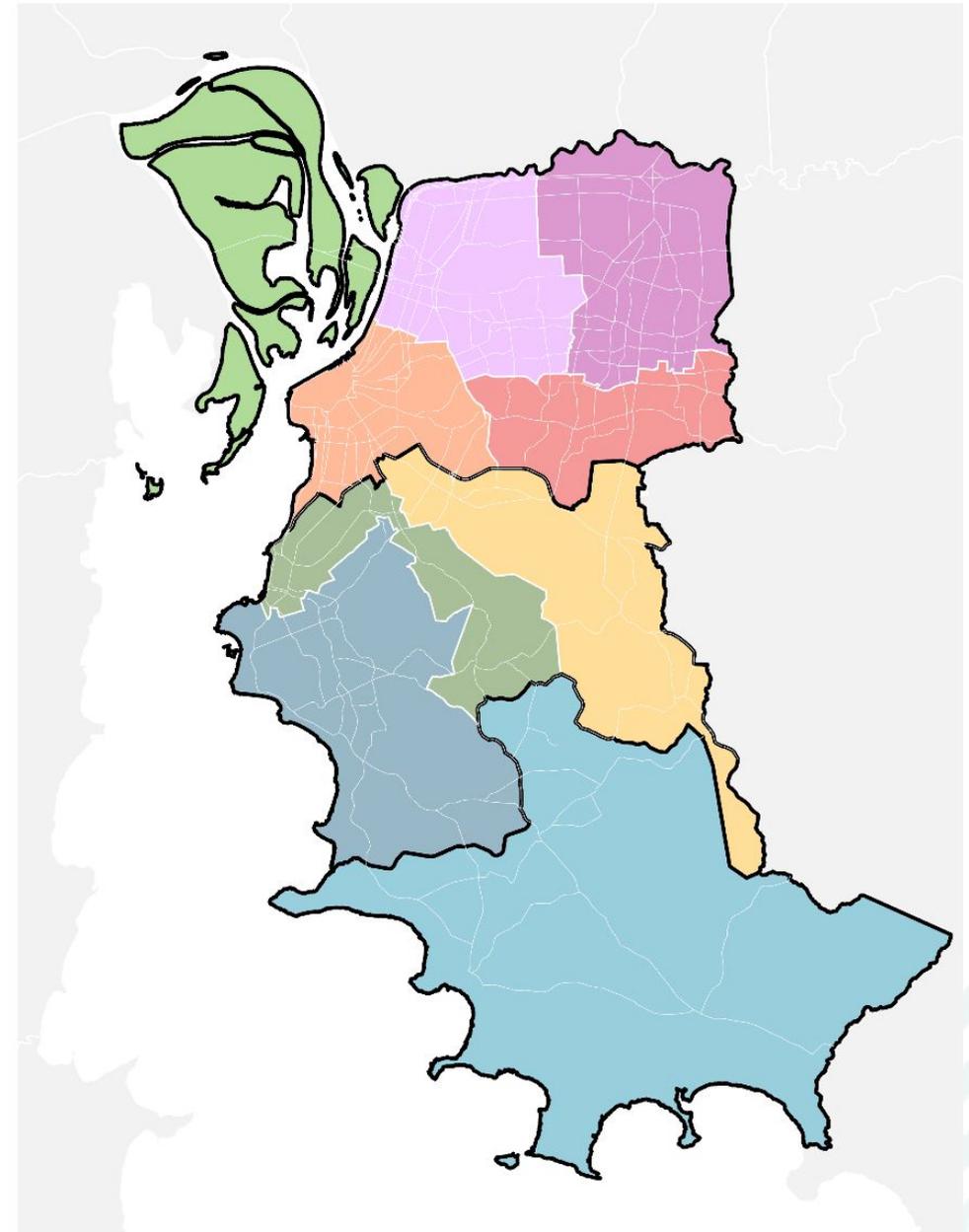
Essa correspondência com as RGPs facilita o acesso à informação, amplia a participação social e torna mais eficiente a articulação entre planejamento e gestão pública. Ao permitir o acompanhamento contínuo e descentralizado do território, as Macrozonas viabilizam a implementação de políticas urbanas e projetos de forma mais integrada, territorializada e sensível às realidades locais.

A definição dos limites das Macrozonas é estabelecido pelos limites dos Bairros, acarretando em um ajuste nos limites das RGPs.

A grande novidade da proposta é a criação da Macrozona 9, acarretando também na criação de uma nova RGP, específica para o bairro Arquipélago. Este ponto atende uma demanda daquela comunidade ocorrida desde o início do processo de revisão do Plano Diretor.

LEGENDA:

-  Setores
-  Macrozona 1
-  Macrozona 2
-  Macrozona 3
-  Macrozona 4
-  Macrozona 5
-  Macrozona 6
-  Macrozona 7
-  Macrozona 8
-  Macrozona 9



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

LEGENDA:

-  Setores
-  Macrozona 1
-  Macrozona 2
-  Macrozona 3
-  Macrozona 4
-  Macrozona 5
-  Macrozona 6
-  Macrozona 7
-  Macrozona 8
-  Macrozona 9

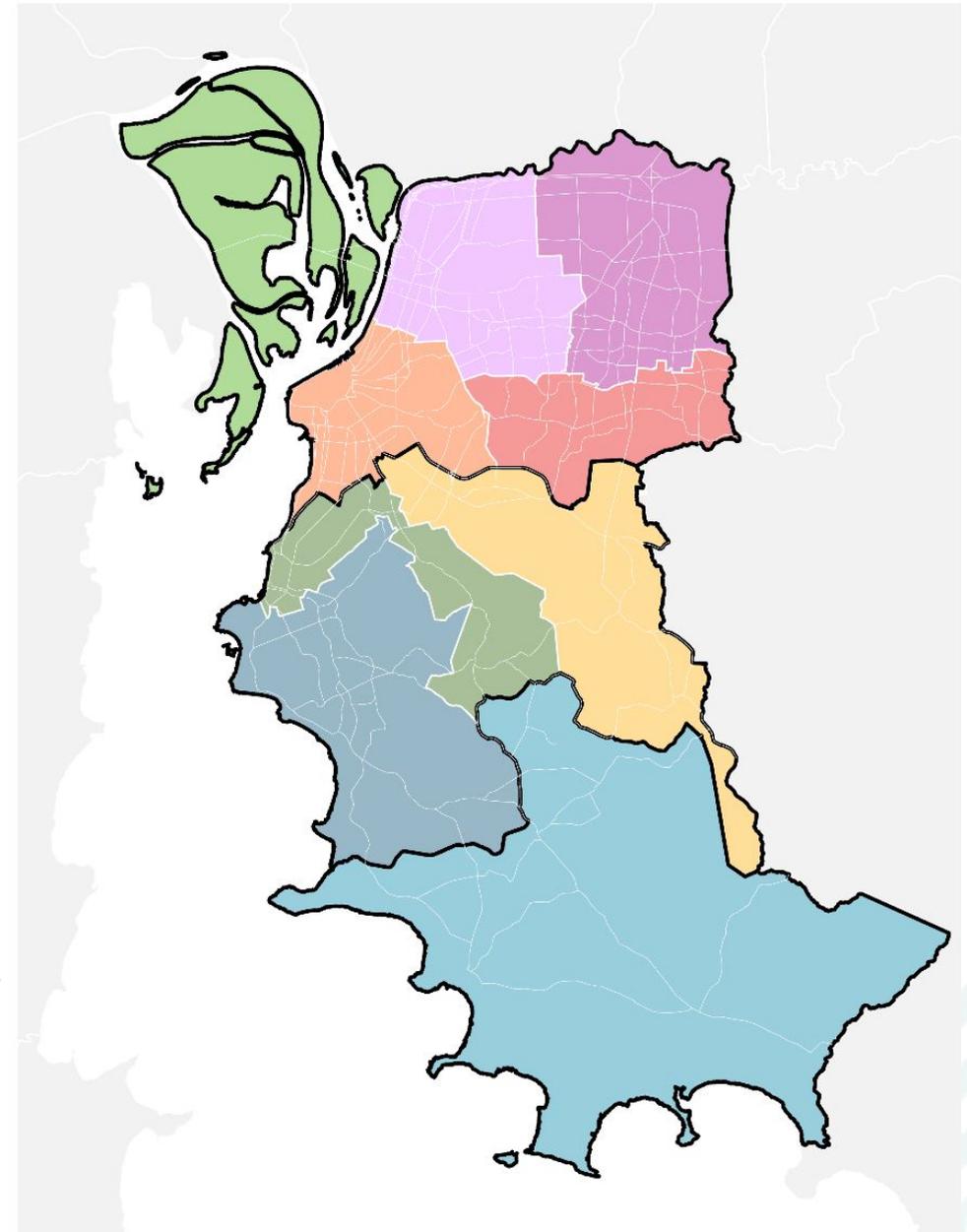


**REGIÕES DE
GESTÃO DO
PLANEJAMENTO
RGP**

ACESSO A INFORMAÇÕES ESTRUTURADAS

PARTICIPAÇÃO ESTRUTURADA NO
DESENVOLVIMENTO DE POLÍTICAS URBANAS,
PLANOS E PROJETOS URBANÍSTICOS

EFICIÊNCIA NO ATENDIMENTO DAS
DEMANDAS ORIUNDAS DA COMUNIDADE



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

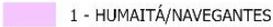
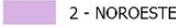
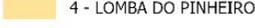
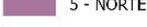
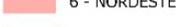
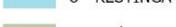
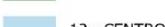
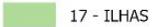
UNIDADES DE PLANEJAMENTO LOCAL

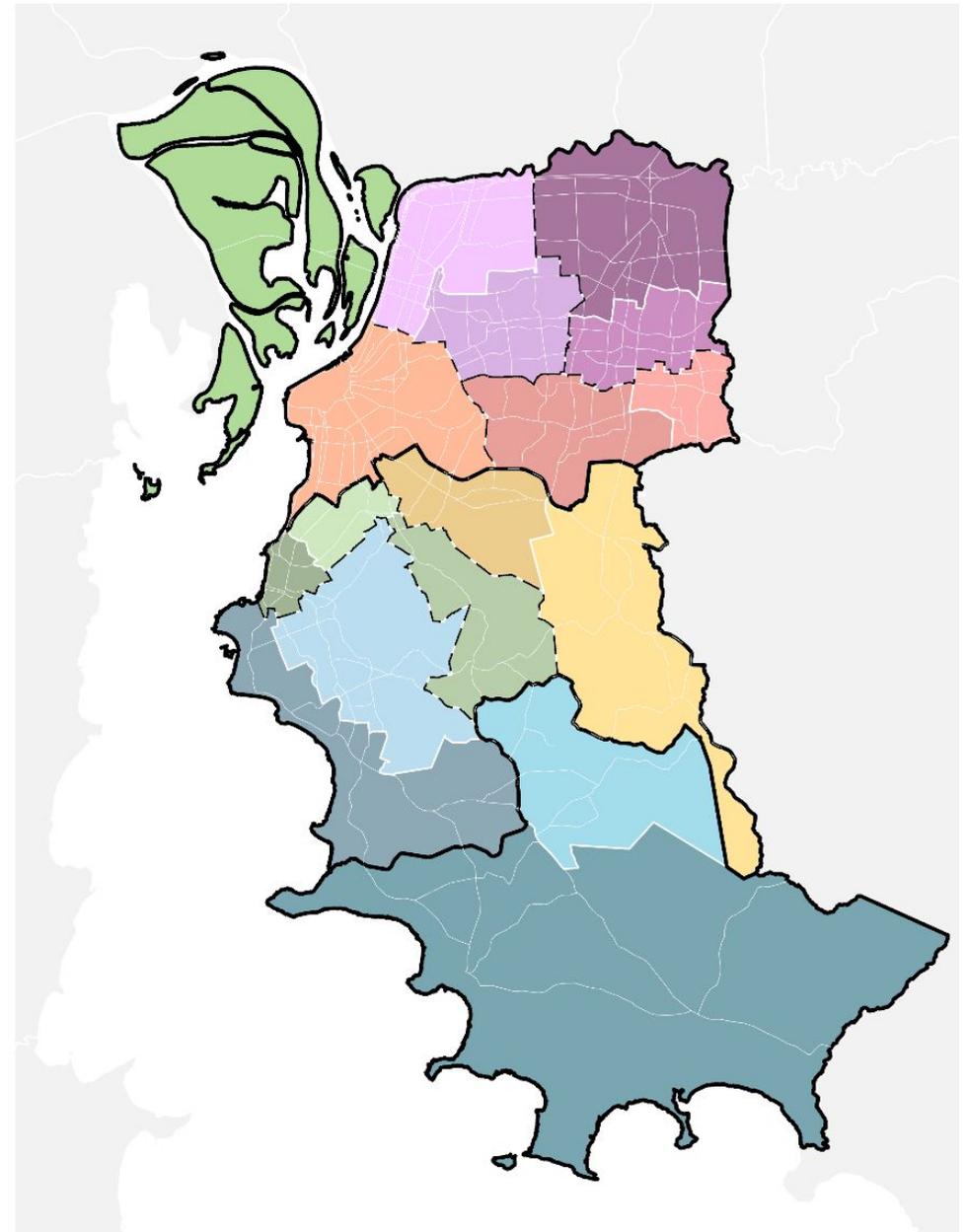
As Unidades de Planejamento Local (UPLs) são subdivisões territoriais associadas às Macrozonas, criadas para qualificar o planejamento urbano em escala mais próxima da realidade cotidiana das comunidades. Elas têm como função principal facilitar o monitoramento, a gestão pública e a formulação de políticas locais, permitindo um olhar mais preciso e participativo sobre o desenvolvimento urbano.

As UPLs foram definidas com base nos limites das Regiões do Orçamento Participativo, assegurando maior aderência às dinâmicas sociais e às formas de organização comunitária já consolidadas no município. Essa escolha fortalece a proximidade entre a administração pública e as demandas locais, e favorece a coordenação de ações entre os diferentes instrumentos de planejamento participativo e técnico.

Cada Unidade permite acompanhar como o bairro ou a região está se desenvolvendo em aspectos como infraestrutura, habitação, mobilidade, meio ambiente e acesso a serviços públicos. Elas também servem como referência para organizar projetos, investimentos e ações coordenadas com a comunidade.

LEGENDA:

-  Setores
-  Macrozonas
-  1 - HUMAITÁ/NAVEGANTES
-  2 - NOROESTE
-  3 - LESTE
-  4 - LOMBA DO PINHEIRO
-  5 - NORTE
-  6 - NORDESTE
-  7 - PARTENON
-  8 - RESTINGA
-  9 - GLÓRIA
-  10 - CRUZEIRO
-  11 - CRISTAL
-  12 - CENTRO SUL
-  13 - EXTREMO SUL
-  14 - EIXO BALTAZAR
-  15 - SUL
-  16 - CENTRO
-  17 - ILHAS



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

ZONAS DE OCUPAÇÃO

As Zonas de Ocupação classificam as áreas do município com base em suas características predominantes, estabelecendo critérios a serem observados nos padrões de uso e ocupação do solo. Essa divisão considera os diferentes graus de urbanização do território e organiza-se nas seguintes categorias:

ZONA INTENSIVA

Corresponde à porção intrinsecamente urbana da cidade, podendo apresentar diferentes graus de adensamento e urbanidade. Nessa zona, deve-se estimular o desenvolvimento urbano articulado à geração de empregos, ao fortalecimento da economia local, à redução de deslocamentos diários, à vitalidade dos espaços públicos e à qualificação ambiental.

ZONA DE EQUILÍBRIO

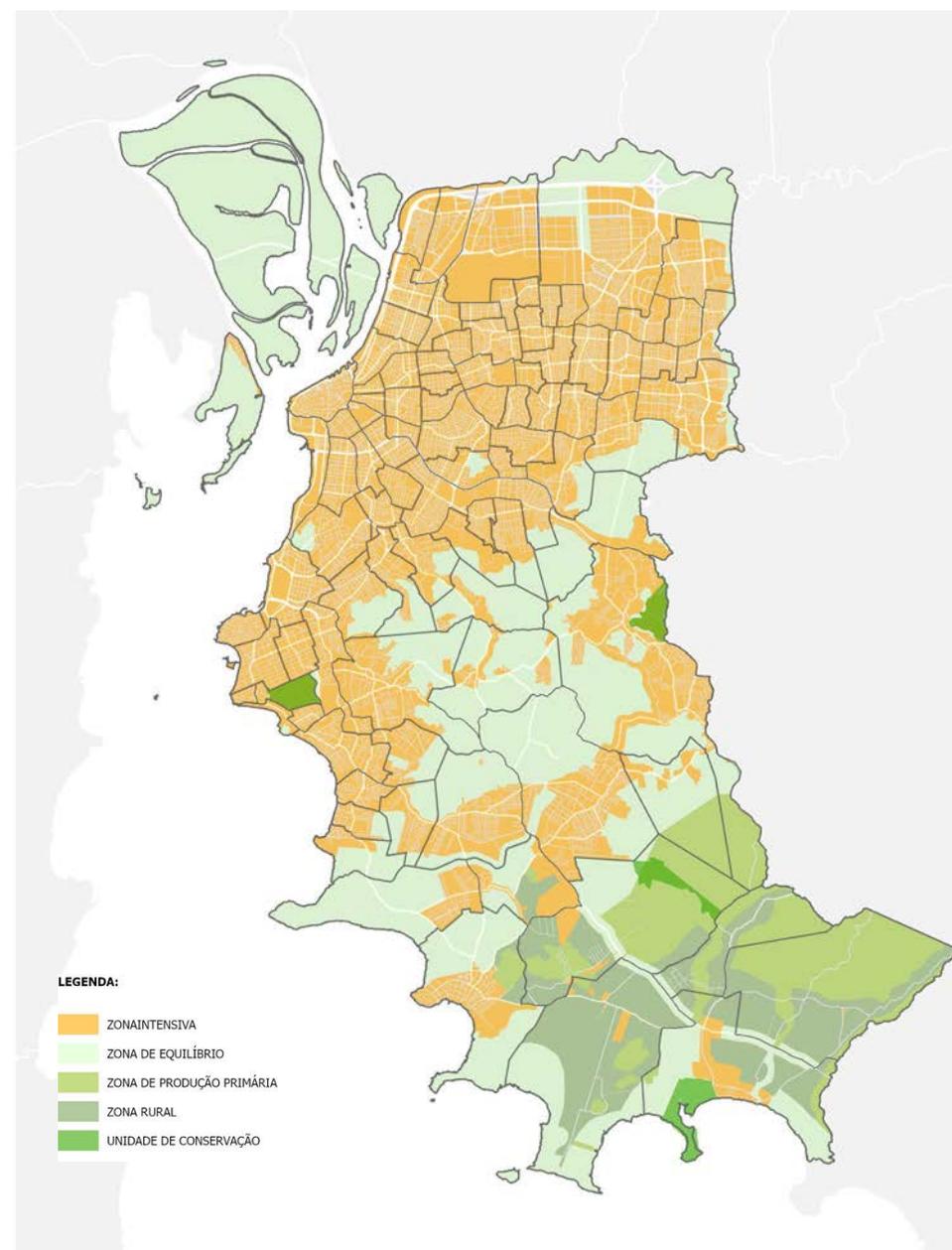
Abrange áreas de transição entre regiões urbanizadas e não urbanizadas, marcadas pela presença de patrimônio natural relevante. O uso do solo deve seguir uma lógica de ocupação gradual e sustentável, buscando compatibilizar o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental.

ZONA DE PRODUÇÃO PRIMÁRIA

Área voltada ao estímulo de atividades econômicas ligadas à produção primária e extrativa, com possibilidade de implantação de empreendimentos de apoio à produção e à comunidade local. Também desempenha papel importante na preservação de ambientes naturais complementares.

ZONA RURAL

Instituída pela Lei Complementar nº 775/2015, está localizada fora do perímetro urbano e tem como finalidade principal a produção primária e extrativa, sendo regulada por normas específicas que asseguram sua preservação e funcionalidade rural.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

ÁREAS ESTRUTURADORAS

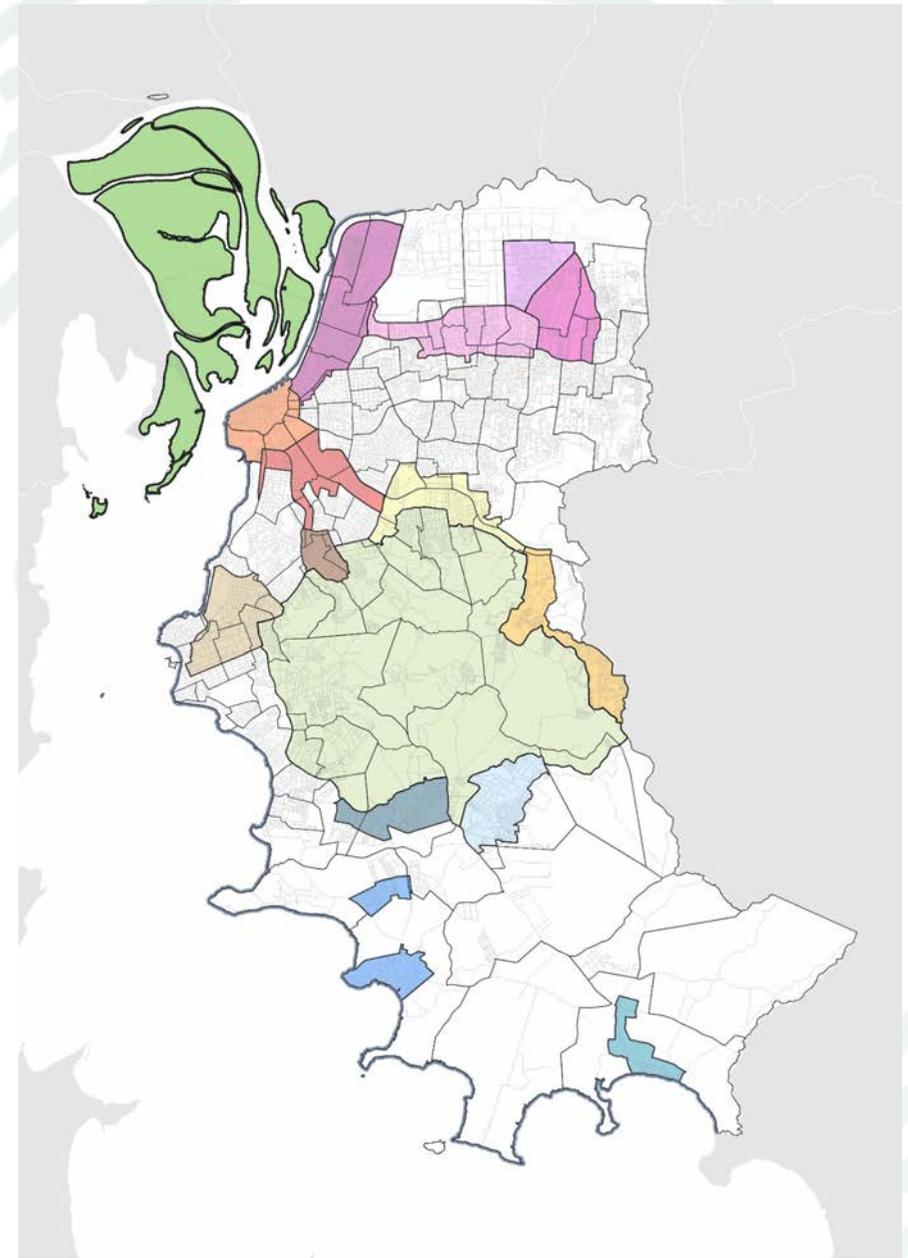
As Áreas Estruturadoras são recortes estratégicos dentro das Macrozonas, definidos a partir do seu potencial de transformação urbana, reestruturação territorial ou preservação ambiental. Elas concentram diretrizes específicas para orientar o adensamento qualificado, a reabilitação urbana, a ampliação da infraestrutura, a proteção de áreas sensíveis ou a indução de dinâmicas econômicas e sociais relevantes para o desenvolvimento sustentável da cidade.

Essas áreas foram identificadas com base em critérios como: disponibilidade ou deficiência de infraestrutura, presença de centralidades, fragilidades socioambientais, riscos climáticos, potencial de reabilitação, atratividade econômica ou capacidade de induzir novos arranjos territoriais. Elas representam porções prioritárias para o desenvolvimento, onde devem convergir investimentos, projetos urbanos e aplicação de instrumentos de gestão e planejamento.

Ao reconhecer as especificidades dessas áreas dentro das Macrozonas, o Plano Diretor propõe uma abordagem mais precisa e direcionada para qualificar o território, reduzir desigualdades e promover uma ocupação mais equilibrada, resiliente e integrada.

LEGENDA

	1 - Área Central
	2 - Azenha / Santana
	3 - Quarto Distrito
	4 - Orla
	5 - Sertório / Assis Brasil
	6 - Porto Seco
	7 - Sarandi
	8 - Partenon
	9 - Anel Viário e Zona Núcleo
	10 - Teresópolis / Cruzeiro
	11 - Centro-Sul
	12 - Hípica
	13 - Lomba do Pinheiro
	14 - Restinga
	15 - Belém Novo / Ponta Grossa
	16 - Lami
	17 - Ilhas



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

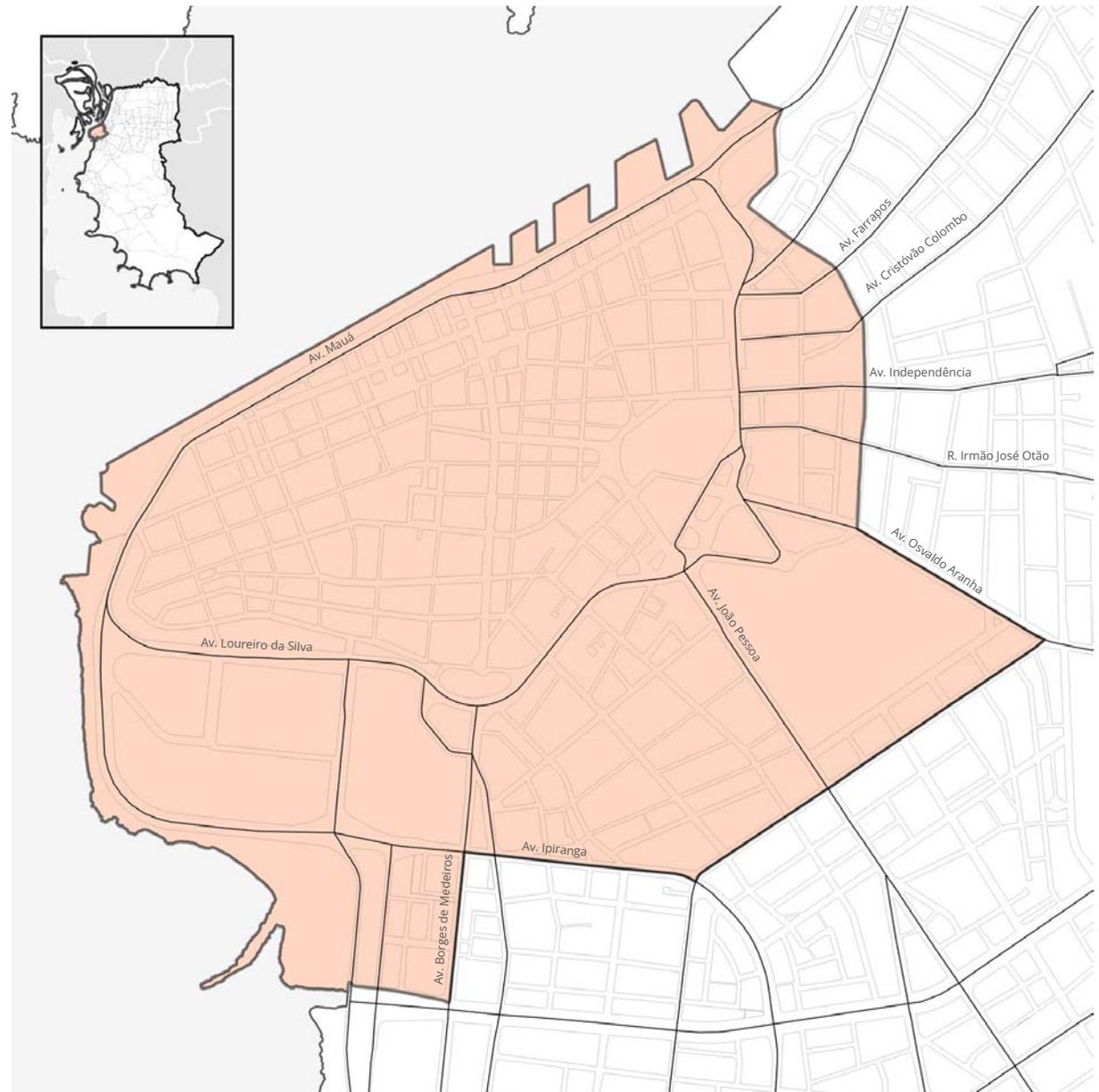
1. ÁREA CENTRAL

A Área Central de Porto Alegre representa o núcleo histórico, simbólico e funcional da cidade. Sua configuração urbana concentra um valioso patrimônio arquitetônico e cultural, articulado a uma infraestrutura consolidada e a uma alta diversidade de usos, atividades e serviços. Ao longo do tempo, no entanto, a centralidade da área foi desafiada por processos de esvaziamento populacional, perda de vitalidade e degradação urbana, mas mantém um papel estratégico no redesenho da cidade contemporânea.

OBJETIVO GERAL:

Impulsionar o desenvolvimento econômico, consolidando-se como um centro dinâmico e atrativo, que valorize o patrimônio histórico, promova o turismo cultural, estimule a convivência entre usos tradicionais e contemporâneos e qualifique o ambiente urbano para a comunidade local.

BAIRROS: Centro Histórico, parcelas dos bairros Praia de Belas, Menino Deus, Cidade Baixa, Bom Fim, Independência e Floresta.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

1. ÁREA CENTRAL

A Área Central ainda conta com objetivos específicos e diretrizes específicas para o bairro Centro Histórico absorvidas do Programa de Reabilitação do Centro Histórico.

Dentre os objetivos específicos da Área central estão:

1. Promover a miscigenação de atividades, proporcionando maior liberdade no desenvolvimento das atividades locais.
2. Ampliar a oferta habitacional próxima a polos de emprego, reduzindo deslocamentos diários.
3. Qualificar os espaços públicos com foco em lazer, permeabilidade e arborização.
4. Potencializar o lazer e o turismo, especialmente na Orla do Guaíba.
5. Fomentar o transporte hidroviário e a conexão com a Região Metropolitana.
6. Valorizar o patrimônio histórico e cultural como ativo econômico e turístico.
7. Oferecer incentivos à preservação de bens culturais.
8. Estimular a reconversão de edificações com foco em sustentabilidade e moradia.
9. Promover requalificação urbana em áreas com potencial de transformação social.

CENTRO HISTÓRICO

Dentre os objetivos específicos do Centro Histórico estão:

1. Estimular a reconversão de edificações degradadas com práticas sustentáveis, qualificando a paisagem urbana e revitalizando áreas obsoletas com novas funções urbanas.
2. Promover a função residencial com uso misto, ampliando a oferta de Habitação de Interesse Social e enfrentando vulnerabilidades sociais com inclusão e diversidade de perfis.
3. Preservar o patrimônio histórico e cultural edificado, promovendo corredores culturais e fortalecendo o turismo cultural e a identidade urbana.
4. Incentivar a diversidade econômica, cultural e social, estimulando o comércio, os serviços e a economia criativa de forma compatível com o contexto histórico.
5. Requalificar os espaços públicos com foco em acessibilidade, conforto urbano, segurança e convivência, promovendo áreas mais atrativas e acolhedoras.
6. Modernizar a infraestrutura urbana e aprimorar a integração com os sistemas de mobilidade ativa e transporte coletivo, reduzindo deslocamentos e ampliando a conectividade.

No Centro Histórico ainda, são absorvidas as propostas de intervenções presentes no Programa de Reabilitação do Centro Histórico, aqui descritas resumidamente:

1. Fortalecimento das conexões estratégicas do tecido urbano e dos percursos temáticos, incluindo os principais eixos viários, praças, e acessos ao Centro Histórico.
2. Reorganização do transporte coletivo, com racionalização dos terminais, qualificação dos espaços públicos associados e ações complementares de mobilidade.
3. Preservação e valorização do patrimônio histórico e cultural, por meio de intervenções físicas, incentivos à recuperação de bens tombados e mecanismos de captação de recursos.
4. Promoção de habitação de interesse social, visando à permanência da população de baixa renda na região central.

PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

2. QUARTO DISTRITO

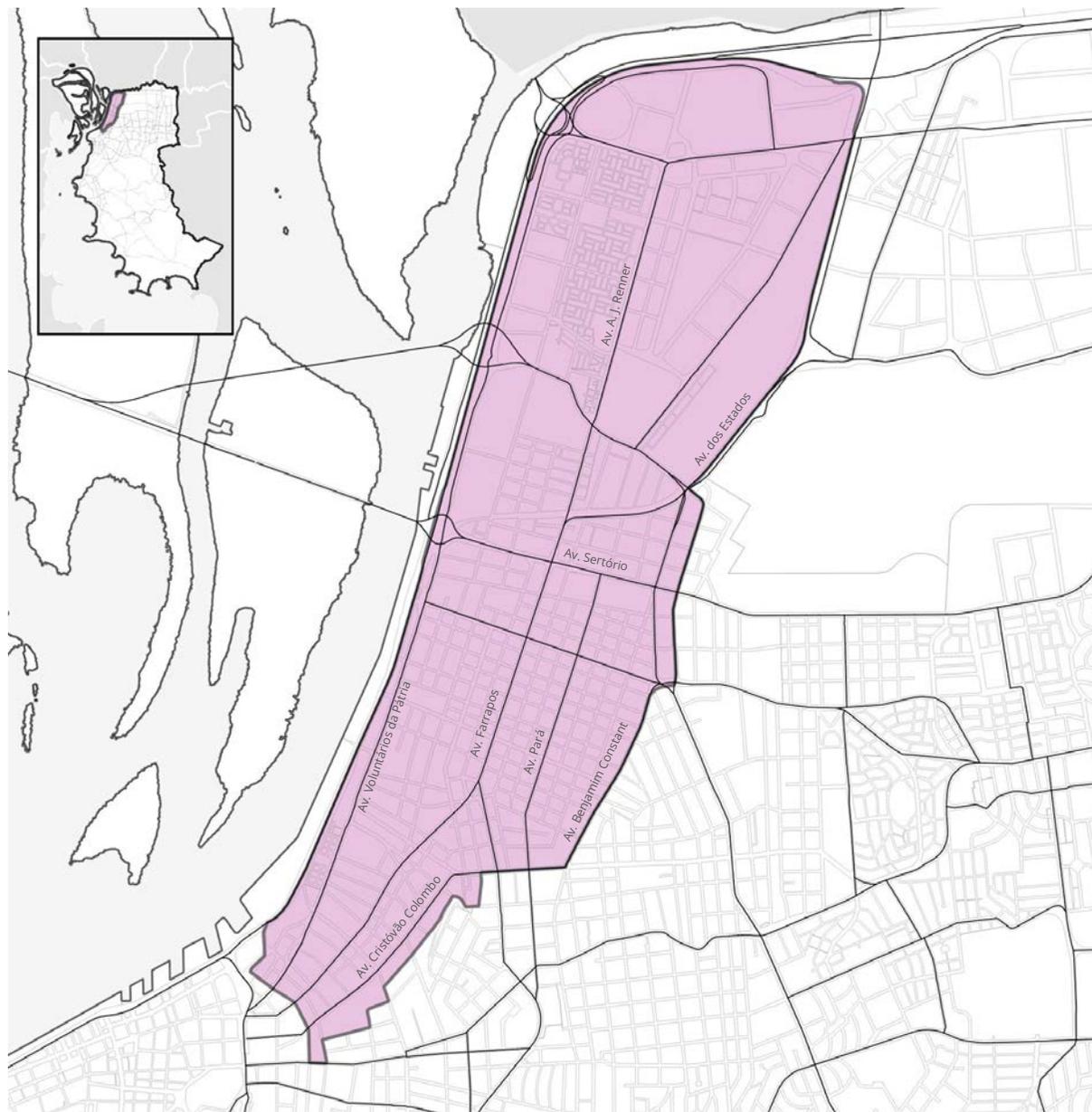
O 4º Distrito de Porto Alegre, tradicional polo industrial da cidade, apresenta grande potencial de reconversão urbana e revalorização do seu território. Com infraestrutura viária robusta, presença de estações de trem, conexão com a Região Metropolitana e patrimônio edificado de interesse histórico, essa área vem sendo reposicionada como vetor estratégico para inovação, moradia, cultura, economia criativa e sustentabilidade.

A proposta do Plano Diretor é consolidar o 4º Distrito como uma centralidade urbana multifuncional, compacta e sustentável, com foco na requalificação dos espaços públicos, no adensamento qualificado, na mobilidade integrada e na reconversão produtiva.

OBJETIVO:

Efetivar a regeneração urbana do 4º Distrito, consolidando-o como um polo dinâmico, inovador e inclusivo, por meio da articulação entre desenvolvimento econômico, mobilidade sustentável, reabilitação do tecido urbano e valorização do patrimônio cultural e arquitetônico.

BAIRROS: Engloba os bairros Farrapos, Humaitá, Navegantes, São Geraldo e Floresta.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

2. QUARTO DISTRITO

Os objetivos específicos do 4º Distrito foram absorvidos pelo Programa de Regeneração Urbana do 4º Distrito, dentre eles:

1. Promover a requalificação urbana com base no uso misto, no aproveitamento do patrimônio edificado e na revitalização dos espaços públicos.
2. Estimular o adensamento habitacional e a permanência da população, articulando moradia e emprego.
3. Integrar sistemas de transporte coletivo e modos ativos, com foco em acessibilidade, infraestrutura e mobilidade conectada.
4. Valorizar o entorno das estações ferroviárias e terminais como pontos de articulação urbana e mobilidade intermodal.
5. Qualificar o sistema de drenagem com soluções baseadas na natureza, como jardins de chuva e infraestrutura verde e azul.
6. Requalificar o entorno da Rodoviária como nova centralidade urbana, com ampliação dos serviços, áreas públicas e conexão funcional com o centro expandido.
7. Apoiar a regularização e o fortalecimento das unidades de triagem, promovendo inclusão produtiva e melhoria das condições de trabalho.
8. Reestruturar ligações viárias estratégicas (2ª Perimetral), ampliando a integração do 4º Distrito ao restante da cidade.

Dentre as principais propostas de intervenções previstas absorvidas do Programa de Regeneração Urbana do 4º Distrito estão:

1. Requalificação da Avenida Farrapos com aplicação do conceito de Desenvolvimento Orientado ao Transporte (DOT), articulando mobilidade, uso do solo e qualificação urbana.
2. Transformação da Rua Voluntários da Pátria e da Av. A. J. Renner, promovendo conectividade, uso misto e permanência.
3. Requalificação do sistema viário interno, priorizando pessoas, integração de usos e mobilidade ativa (incluindo São Pedro, Santos Dumont, Frederico Mentz, Franklin Roosevelt, São Carlos e Percurso do Entretenimento).
4. Melhoria dos entornos das estações ferroviárias e do Terminal Cairú, com ações de urbanismo tático, acessibilidade e mobiliário urbano.
5. Implantação de infraestrutura verde e drenagem sustentável em vias e áreas públicas e privadas.
6. Requalificação do entorno da Rodoviária (Largo Vespasiano Veppo), com intervenções de maior escala.

7. Qualificação das unidades de triagem, com foco em infraestrutura, regularização e inclusão produtiva.
8. Extensão da 2ª Perimetral, integrando o 4º Distrito à malha viária estrutural (binário Dr. Timóteo-Félix da Cunha, ruas do Parque, Almirante Tamandaré, Olinda, Conde de Porto Alegre e Av. Pernambuco).

PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

3. AZENHA / SANTANA

A área estruturadora Azenha/Santana apresenta alto potencial de desenvolvimento urbano, devido à sua localização estratégica junto ao Centro Histórico e à proximidade com equipamentos públicos centrais. Caracteriza-se pela carência de espaços públicos abertos, pela presença de áreas subutilizadas e pela necessidade de requalificação do tecido urbano existente. Sua interface com o futuro Parque Linear do Arroio Dilúvio reforça a oportunidade de promover adensamento qualificado, reestruturação urbana, melhoria da microacessibilidade e qualificação da infraestrutura viária, com foco na caminhabilidade. As intervenções previstas buscam potencializar as atividades econômicas locais, ampliar a oferta de espaços públicos e mitigar os efeitos das ilhas de calor.

OBJETIVO:

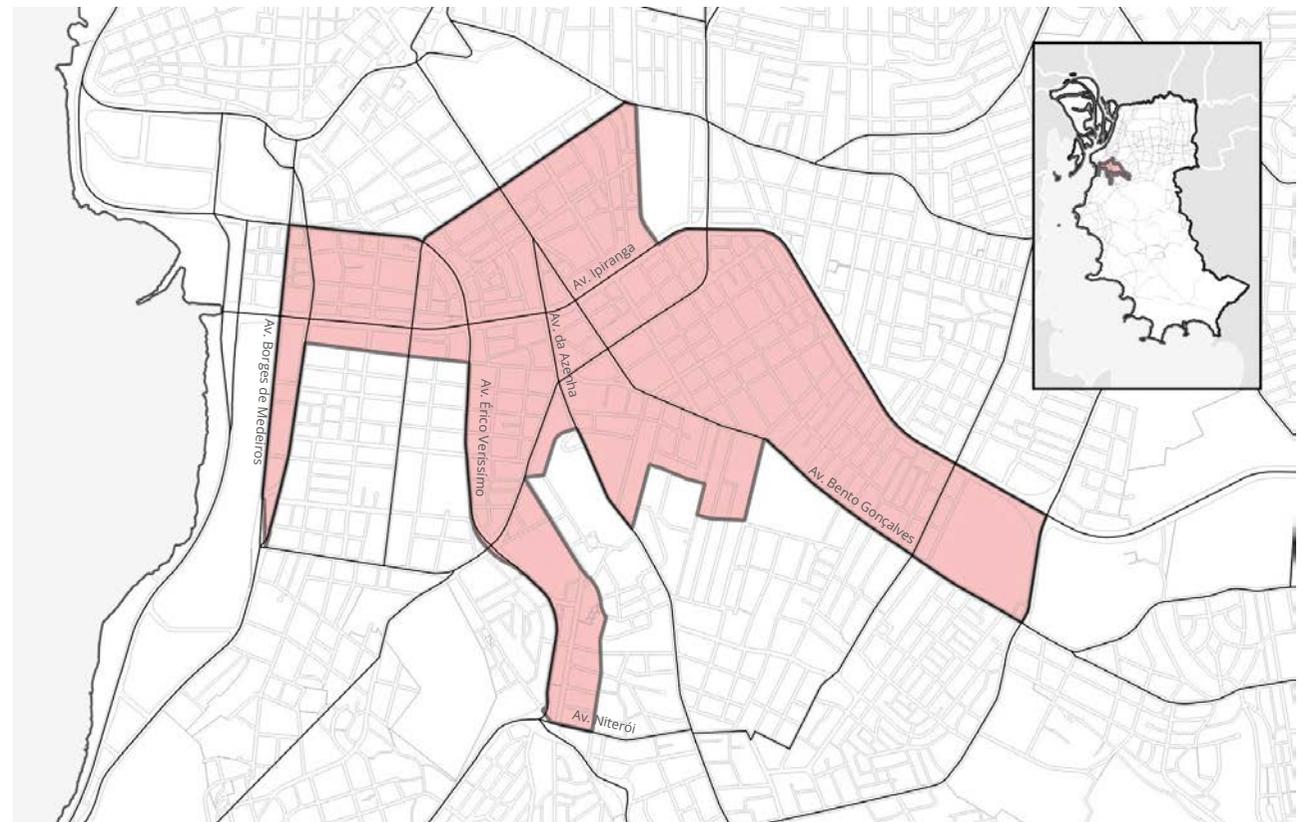
Promover a revitalização urbana e o aumento da densidade populacional da região, bem como o fomento econômico em uma região já provida de infraestrutura urbana, envolvendo as seguintes ações:

1. Implementar a OUC Arroio Dilúvio e o Parque Linear.
2. Estimular o adensamento habitacional e a miscigenação de usos, ampliando a oferta de moradia em uma área central bem servida por infraestrutura e transporte coletivo.
3. Requalificar o tecido urbano com foco na vitalidade dos espaços públicos, na caminhabilidade, e na melhoria da qualidade ambiental urbana.

4. Otimizar e complementar a infraestrutura viária e os espaços abertos, priorizando o uso público e a mobilidade ativa.
5. Implantar e qualificar áreas de lazer e convivência, contribuindo para o bem-estar da população e a valorização da região.

6. Fortalecer as atividades econômicas locais, apoiando o desenvolvimento sustentável em uma centralidade urbana consolidada.

BAIRROS: Engloba os bairros Azenha, Santana e partes dos bairros Menino Deus, Praia de Belas, Santo Antônio, Partenon, Medianeira e Teresópolis.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

4. ORLA

A Área Estruturadora Orla destaca-se por sua relevância logística, turística e ambiental. Com localização estratégica ao longo da margem do Guaíba, conecta hidroviariamente a zona sul e as ilhas ao restante do município e à Região Metropolitana. A orla apresenta grande potencial para o desenvolvimento de atividades ligadas ao lazer, ao turismo — especialmente náutico, ecológico e rural — e à valorização das praias e espaços públicos, demandando também ações de requalificação urbana e proteção ambiental.

OBJETIVO:

Promover a revitalização urbana, a qualificação ambiental e a integração funcional da orla com os sistemas de lazer, turismo e transporte hidroviário, respeitando a diversidade de usos e a sensibilidade ambiental dos diferentes trechos, envolvendo as seguintes ações:

1. Promover a urbanização da orla com áreas de lazer e acesso aos espaços públicos, nos trechos urbanizados e priorizar o uso sustentável no extremo sul, nas áreas não urbanizadas.
2. Estimular o desenvolvimento de atividades relacionadas ao lazer e ao turismo, em especial ao turismo náutico, ecológico e rural.
3. Fomentar o transporte hidroviário, promovendo a com implantação de marinas, atracadouros e equipamentos de apoio.
4. Promover o reassentamento de ocupações irregulares em áreas de risco ou ambientalmente sensíveis.
5. Realizar regularização fundiária e requalificação urbana nas áreas com possibilidade de permanência
6. Promover a recuperação e a preservação do meio ambiente, buscando a convivência harmônica entre o meio natural e o construído.
7. BAIRROS: Parte dos Bairros Farrapos, Navegantes, São Geraldo, Floresta, Centro, Praia de Belas, Cristal, Vila Assunção, Tristeza, Vila Conceição, Pedra Redonda, Ipanema, Espírito Santo, Guarujá, Serraria, Ponta Grossa, Belém Novo, Boa Vista do Sul e Lami.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

5. SERTÓRIO / ASSIS BRASIL

A Área Estruturadora Sertório/Assis Brasil abrange dois dos principais eixos viários da zona norte de Porto Alegre e suas áreas de influência, com função estratégica na conexão leste-oeste do município. Caracteriza-se por elevado fluxo de tráfego, presença consolidada de atividades econômicas e potencial significativo para o adensamento urbano e a diversificação de usos. A área exige intervenções integradas que qualifiquem o espaço urbano, promovam a mobilidade ativa, a integração com áreas verdes, a mitigação de ilhas de calor e a conexão com novos traçados viários estruturantes.

OBJETIVO:

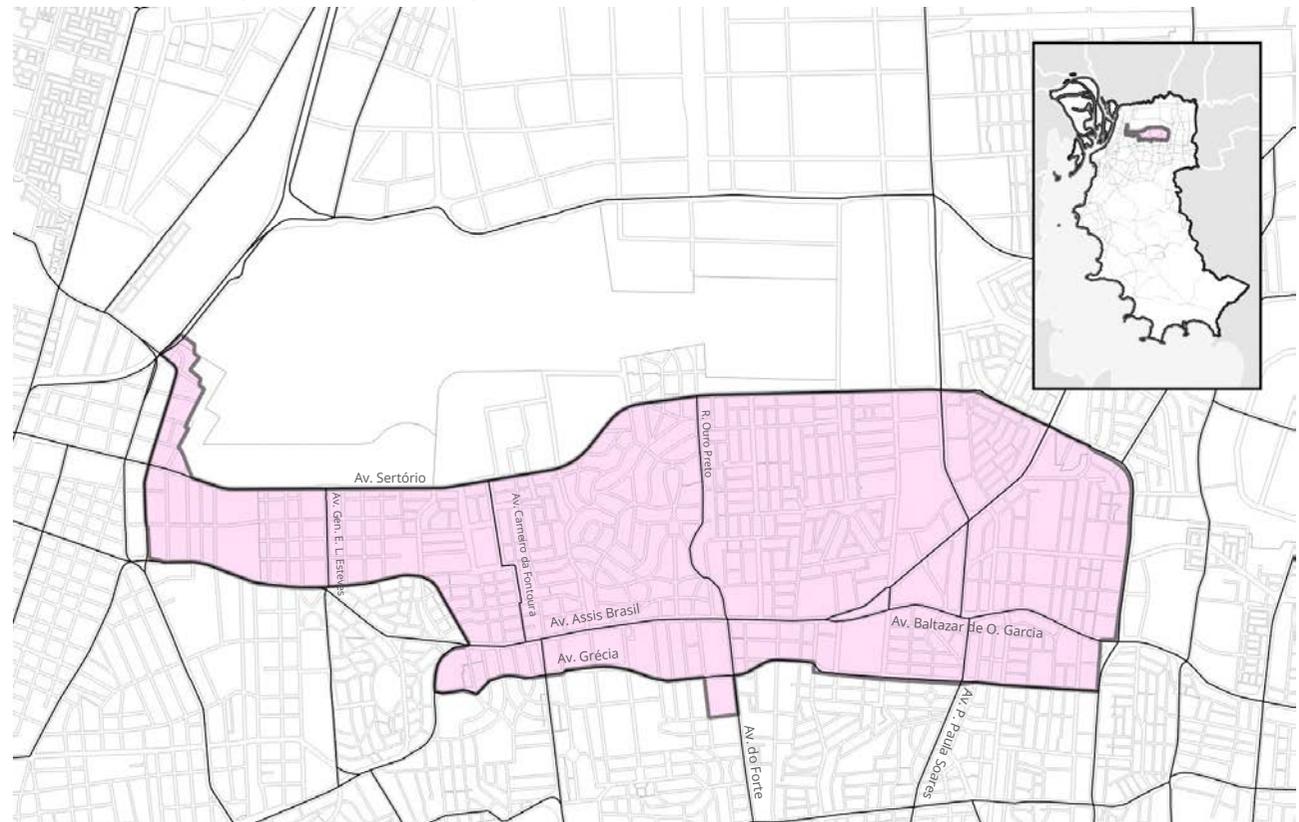
Promover a revitalização urbana da região, com estímulo ao adensamento, ao desenvolvimento econômico e à qualificação da mobilidade urbana, articulando a infraestrutura viária com a função residencial, produtiva e ambiental do território, envolvendo as seguintes ações:

1. Estimular o adensamento populacional e construtivo, com produção de moradia e usos mistos ao longo dos eixos Sertório e Assis Brasil.
2. Fomentar atividades logísticas e de transporte de cargas, promovendo eficiência na circulação e na distribuição de mercadorias.

3. Qualificar as conexões estratégicas, especialmente entre a Avenida Sertório e o Aeroporto, e entre a Avenida Assis Brasil e a Região Metropolitana.
4. Incentivar a produção de Habitação de Interesse Social e a regularização fundiária.
5. Promover a reestruturação do território por meio da implantação de traçados viários estruturantes pendentes e da requalificação

dos espaços públicos e da infraestrutura urbana.

BAIRROS: Santa Maria Goretti, Jardim Lindóia, São Sebastião e parte dos bairros São João, Passo da Areia, Jardim São Pedro, Cristo Redentor, Jardim Floresta, Sarandi, Jardim Itú e Vila Ipiranga.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

6. PORTO SECO

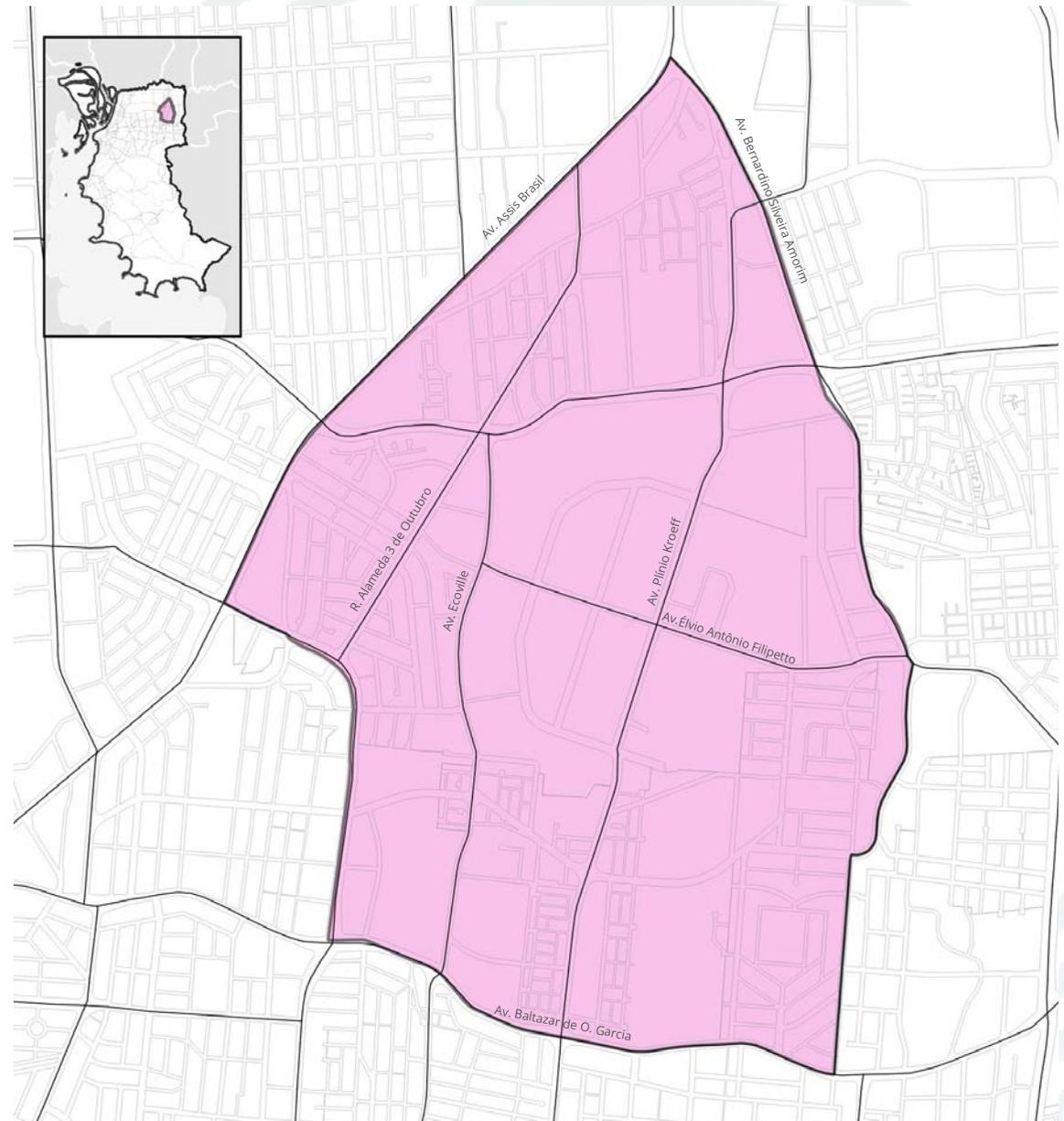
A Área Estruturadora Porto Seco abriga o principal complexo industrial e logístico de Porto Alegre, com inserção estratégica na Região Metropolitana. Configura-se como vetor de desenvolvimento econômico regional, articulando atividades produtivas, infraestrutura de transporte e localização privilegiada. Ao mesmo tempo, o território apresenta importantes desafios urbanos, com áreas que carecem de infraestrutura básica, habitação adequada, regularização fundiária e sistemas eficientes de mobilidade e drenagem.

OBJETIVO:

Consolidar o Porto Seco como polo logístico de referência municipal e regional, promovendo a qualificação urbana, a integração viária e o equilíbrio entre desenvolvimento econômico, infraestrutura e habitação, envolvendo as seguintes ações:

1. Incentivar o desenvolvimento logístico e industrial, articulado aos sistemas de transporte municipal, metropolitano, aeroportuário e portuário.
2. Qualificar as ligações estratégicas viárias, especialmente com a Av. Sertório, o Anel Viário e o novo acesso norte.
3. Promover o adensamento urbano em áreas com infraestrutura disponível e proximidade a polos de emprego e eixos de transporte.
4. Estimular a produção de Habitação de Interesse Social, a regularização fundiária e a requalificação urbana em áreas passíveis de permanência.

BAIRROS: Parte do bairros Sarandi, Santa Rosa de Lima, Rubem Berta e Costa e Silva.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

7. SARANDI

O bairro Sarandi é um dos mais populosos de Porto Alegre, situado ao norte da cidade, seccionado pela BR-290 e articulado por vias estruturantes como as avenidas Sertório e Assis Brasil. Sua posição estratégica garante conexão com a Região Metropolitana, mas o bairro também se caracteriza por uma intensa diversidade social, pela presença de núcleos urbanos vulneráveis e pela exposição a riscos climáticos, agravados pelas enchentes de 2024. Tais fatores configuram o Sarandi como território prioritário para ações integradas de reestruturação urbana e promoção da resiliência socioambiental.

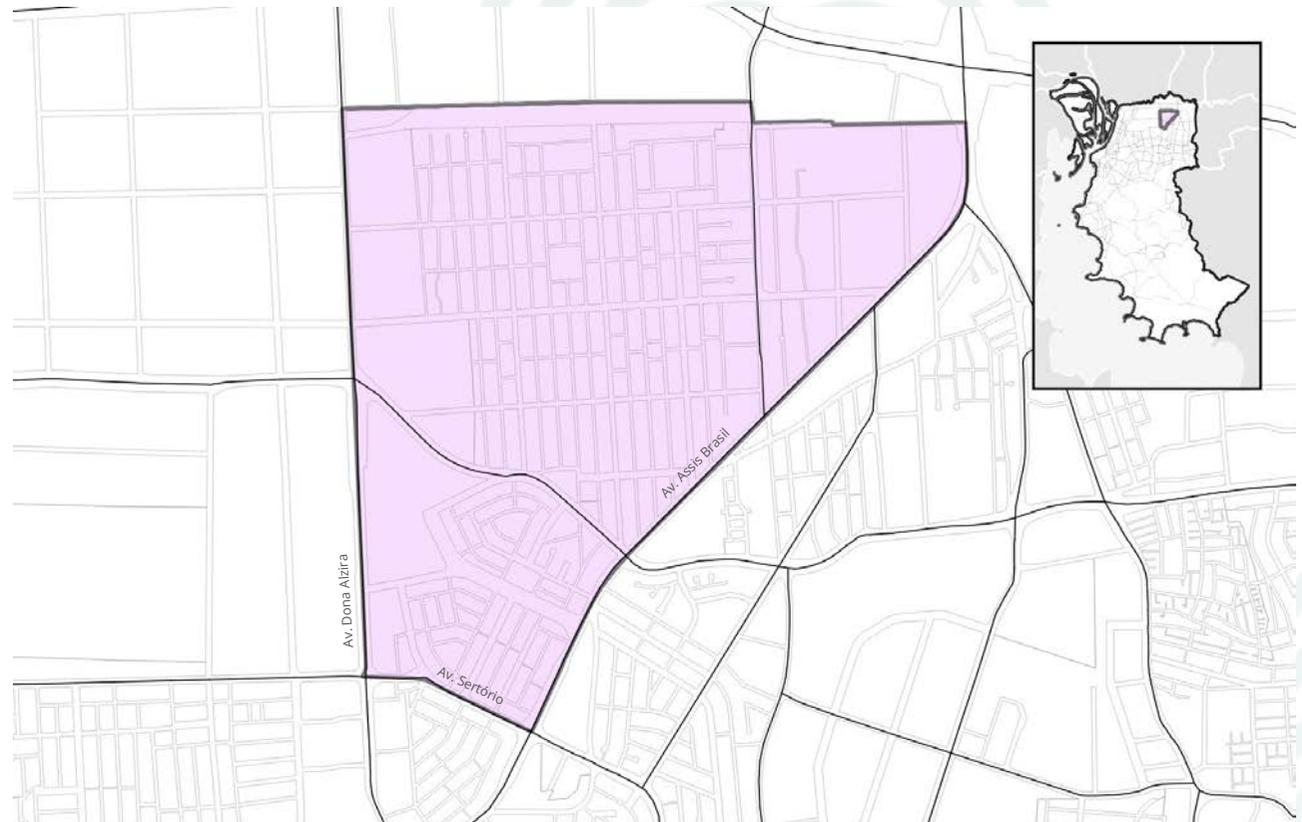
OBJETIVO:

Promover a reestruturação urbana do bairro Sarandi, com foco na resiliência climática, na qualificação do espaço urbano e na ampliação do acesso à infraestrutura, moradia e segurança ambiental, envolvendo as seguintes ações:

1. Implantar parques lineares com função múltipla, integrando os arroios Passo das Pedras e Vila Elisabeth, combinando contenção hídrica, conectividade ecológica e lazer.
2. Estimular a produção de Habitação de Interesse Social e promover a regularização fundiária nas áreas passíveis de permanência.

3. Requalificar as bacias hidrográficas do bairro, com foco na segurança hídrica e na recuperação ambiental.
4. Complementar os traçados viários estruturantes e qualificar os espaços públicos, promovendo conectividade, acessibilidade e valorização urbana.

BAIRROS: Parte do bairros Sarandi.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

8. PARTENON

A Área Estruturadora do Partenon destaca-se por sua posição estratégica na malha urbana, marcada pela forte influência do polo universitário da PUCRS e de outras instituições de ensino e pesquisa. Inserida na bacia do Arroio Dilúvio e em interface direta com a Avenida Ipiranga, a área reúne condições ideais para associar inovação, qualificação urbana e sustentabilidade ambiental. A implantação do Parque Linear do Arroio Dilúvio e da Operação Urbana Consorciada da Av. Ipiranga posiciona o Partenon como território prioritário para a reestruturação urbana e o fortalecimento de atividades acadêmicas, econômicas e tecnológicas.

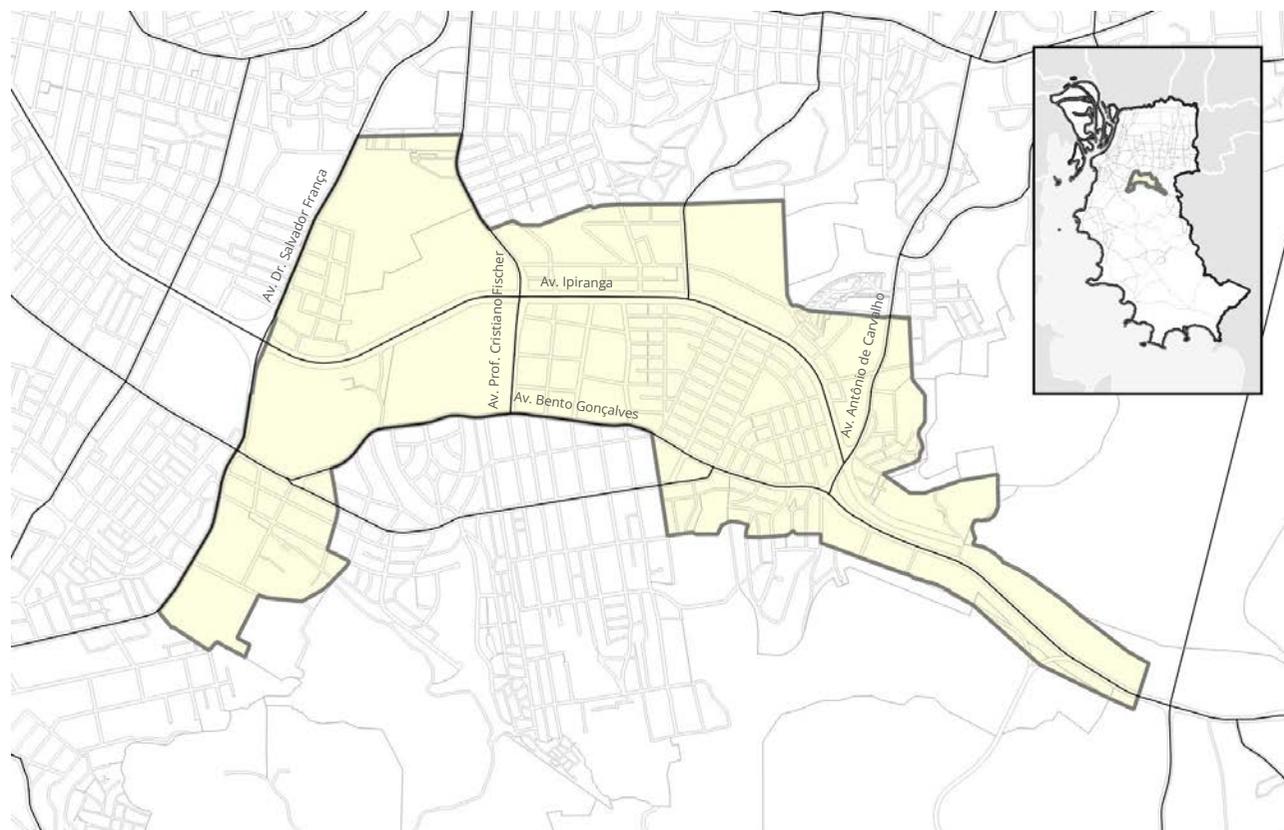
OBJETIVO:

Promover a requalificação urbana da região do Partenon, articulando inovação, infraestrutura e sustentabilidade, com foco na valorização do espaço público, no adensamento urbano qualificado e no fortalecimento das atividades acadêmicas e de inovação, envolvendo as seguintes ações:

1. Implementar a Operação Urbana Consorciada da Avenida Ipiranga e o Parque Linear do Arroio Dilúvio, integrando infraestrutura, espaço público e revitalização ambiental.
2. Requalificar áreas com infraestrutura deficiente, ampliando os serviços urbanos e melhorando as conexões viárias e a microacessibilidade.

3. Estimular o desenvolvimento urbano orientado à inovação, tecnologia e saúde, apoiado pela presença de universidades e centros de pesquisa.
4. Incentivar o adensamento urbano ao longo dos eixos de transporte de alta capacidade, especialmente entre as avenidas Ipiranga e Bento Gonçalves.

BAIRROS: Parte dos bairros Partenon, Jardim Botânico, Jardim do Salso, Bom Jesus, Jardim Carvalho, Coronel Aparício Borges, Glória, Vila João Pessoa, São José e Agronomia.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

9. ANEL VIÁRIO E ZONA NÚCLEO

A Área Estruturadora Anel Viário e Zona Núcleo é composta por uma faixa de transição entre a malha urbana consolidada e os ambientes naturais da cadeia de morros de Porto Alegre. Trata-se de um território contornado por vias estruturantes com alto potencial paisagístico, que cumpre função estratégica na conexão viária norte-sul e leste-oeste da cidade. A área concentra importantes desafios urbanos e ambientais, como ocupações irregulares, áreas de risco e ecossistemas frágeis, exigindo ações coordenadas de requalificação urbana, regularização fundiária, renaturalização e valorização da paisagem natural.

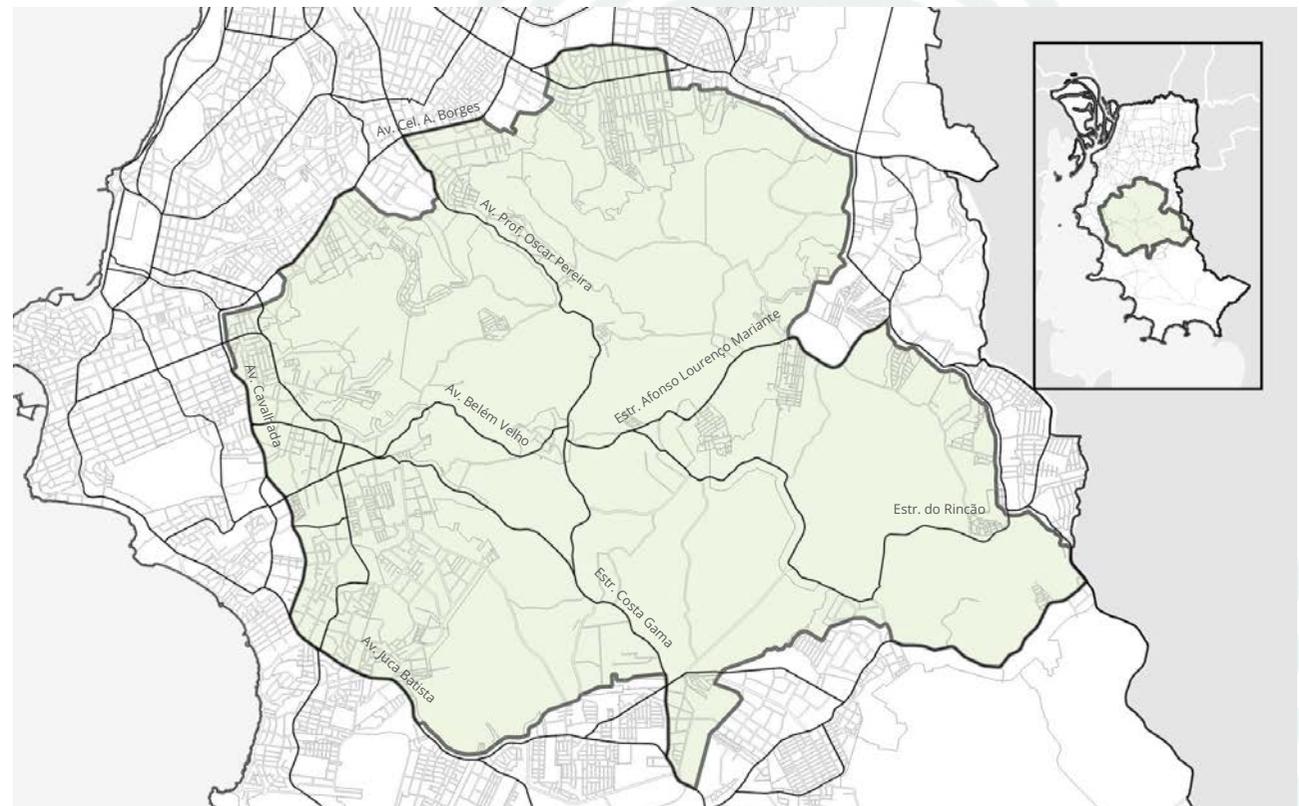
OBJETIVO:

Promover a requalificação urbana e a proteção ambiental das áreas de transição entre cidade e natureza, fortalecendo a conectividade viária, controlando a expansão urbana e valorizando o patrimônio paisagístico e ecológico, envolvendo as seguintes ações:

1. Promover a requalificação das áreas urbano-naturais por meio da regularização fundiária, do reassentamento em áreas de risco e da renaturalização de zonas sensíveis.
2. Conter a expansão urbana desordenada, promovendo a ocupação sustentável e a preservação ambiental.

3. Recuperar e conservar ecossistemas locais, promovendo o equilíbrio entre natureza e ambiente construído.
4. Fomentar o turismo sustentável, associado à paisagem natural e à educação ambiental.
5. Qualificar a infraestrutura viária do anel viário e da zona núcleo, ampliando a conectividade com vias arteriais e melhorando a microacessibilidade entre setores urbanos.

BAIRROS: Parte dos bairros Partenon, Vila João Pessoa, São José. Agronomia, Lomba do Pinheiro, Teresópolis, Glória, Cascata, Nonoai, Cavalhada, Vila Nova, Campo Novo, Belém Velho, Hípica, Restinga e Pitinga.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

10. TERESÓPOLIS / CRUZEIRO

A Área Estruturadora Teresópolis/Cruzeiro está localizada em uma zona estratégica de conexão entre a Área Central e o Centro Sul de Porto Alegre. Predominantemente residencial, o território é caracterizado pela presença de zonas verdes protegidas e pontos de emergência visual relevantes, como o Parque Knijnik, a Praça Frei Celso Brancher e a Apamecor. Também abriga áreas ambientalmente sensíveis, especialmente ao longo do Arroio Passo Fundo, com demandas urgentes de regularização fundiária, reassentamento e requalificação urbana, articuladas à valorização da paisagem e ao fortalecimento da acessibilidade.

OBJETIVO:

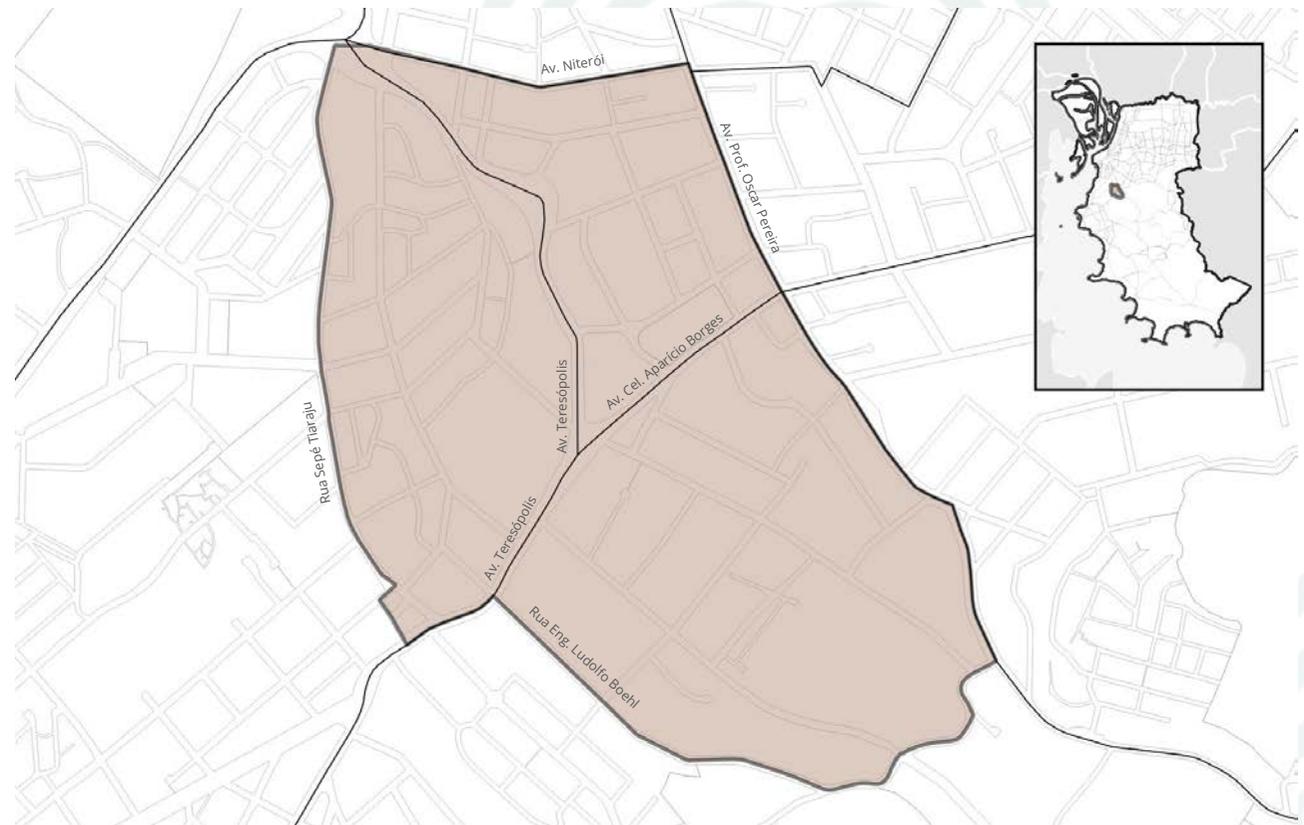
Promover a requalificação urbana e ambiental da região, fortalecendo sua integração territorial, ampliando o acesso à cidade, valorizando a paisagem natural e assegurando inclusão social em áreas sensíveis e conectadas, envolvendo as seguintes ações:

1. Realizar regularização fundiária e requalificação urbana em áreas aptas, garantindo o acesso à cidade às populações residentes.
2. Reassentar famílias em áreas de risco ou ambientalmente sensíveis, especialmente nas margens do Arroio Passo Fundo.
3. Requalificar o Arroio Passo Fundo e integrar os pontos de emergência visual como espaços públicos de permanência e convivência.

4. Promover a recuperação e conservação dos ecossistemas locais, assegurando equilíbrio entre ambiente natural e construído.
5. Estimular a produção de Habitação de Interesse Social em locais com infraestrutura e oferta de empregos, próximos a eixos de transporte.

6. Qualificar a infraestrutura viária e a mobilidade ativa, melhorando a conectividade interna e externa da área.

BAIRROS: Parte dos bairros Teresópolis, Glória e Medianeira.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

11. CENTRO-SUL

A Área Estruturadora Centro Sul está localizada em uma zona intermediária entre áreas densamente urbanizadas e setores de preservação ambiental, com destaque para o entorno do Morro do Osso. A região apresenta oportunidades para requalificação econômica, social e urbana, devendo ser ocupada de forma ordenada, com respeito ao meio ambiente, à paisagem e ao patrimônio histórico local. Demandas por organização da malha viária, melhoria da microacessibilidade, ampliação de equipamentos públicos e reassentamento em áreas sensíveis compõem o foco das intervenções no território.

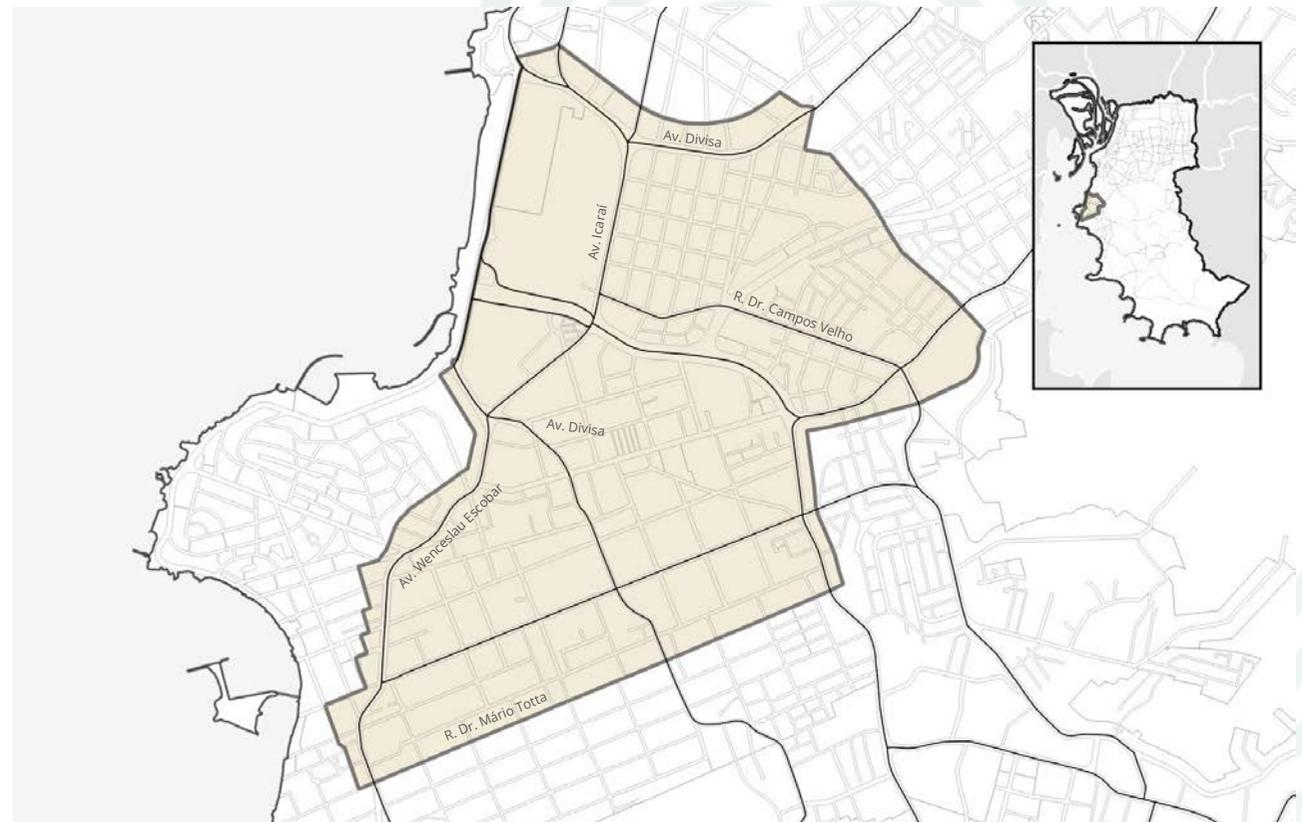
OBJETIVO:

Promover a requalificação urbana e o fortalecimento da economia local no Centro Sul, equilibrando adensamento, preservação ambiental e valorização das centralidades e identidades locais, envolvendo as seguintes ações:

1. Fortalecer o comércio local e as centralidades urbanas, especialmente na Av. Cavalhada, promovendo uso misto do solo e integração com áreas vizinhas.
2. Estimular a produção de moradia, com prioridade para Habitação de Interesse Social, em áreas com infraestrutura e acesso a emprego e mobilidade.

3. Promover a regularização fundiária e o reassentamento em áreas de risco ou ambientalmente sensíveis.
4. Promover a preservação do Morro do Osso e requalificar os arroios Cavalhada e Passo Fundo, integrando-os ao tecido urbano como corredores verdes, azuis e ecológicos.

BAIRROS: Parte dos bairros Cristal, Nonoai, Cavalhada, Camaquã, Tristeza e Vila Assunção.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

12. HÍPICA

A Área Estruturadora Hípica localiza-se em uma zona estratégica de transição entre áreas de baixa densidade urbana e o núcleo consolidado da Restinga. O território apresenta potencial para ordenar o crescimento urbano do extremo sul da cidade, exigindo intervenções voltadas à qualificação da ocupação do solo, à melhoria das conexões viárias e à ampliação da infraestrutura urbana. A área também abriga ecossistemas e cursos d'água relevantes, como o Arroio do Salso, que requerem ações de recuperação e integração à malha urbana.

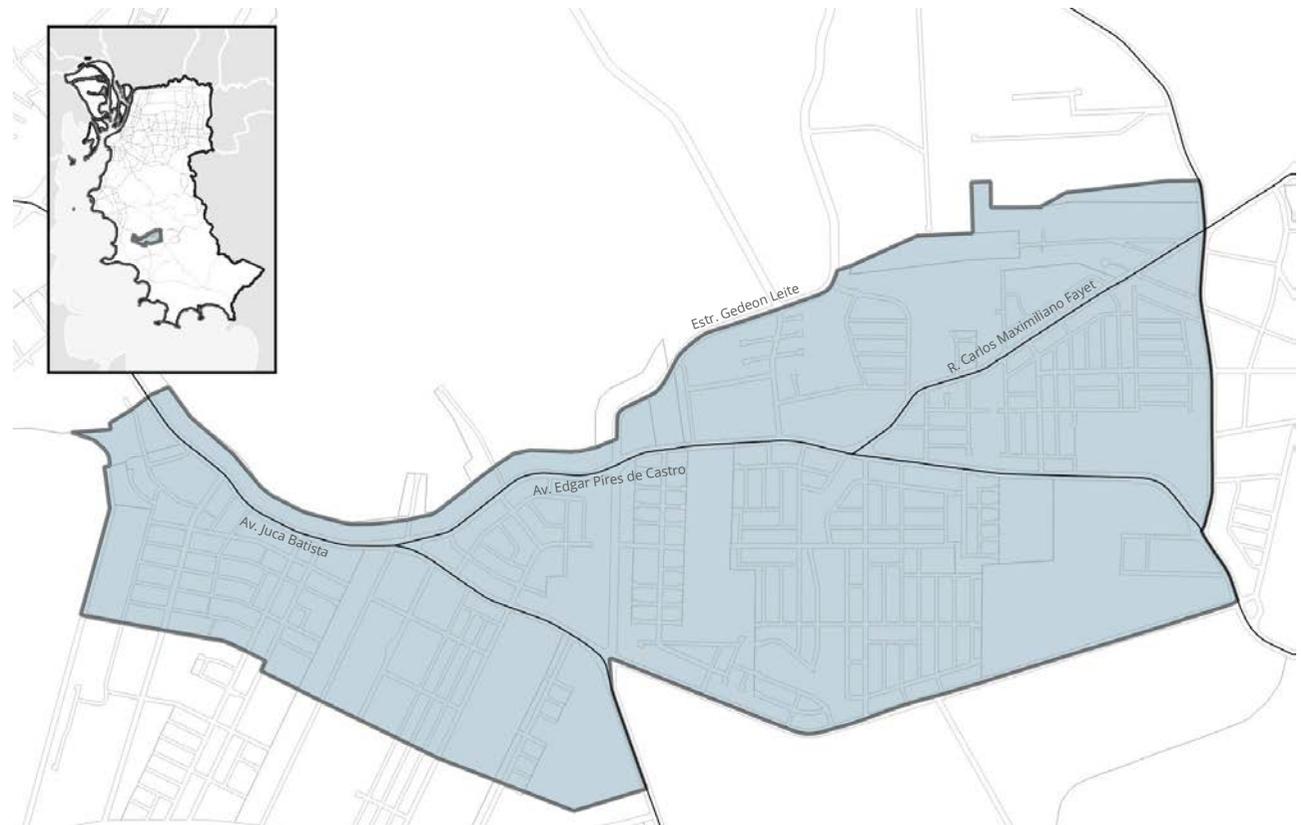
OBJETIVO:

Promover o uso eficiente do solo urbano e qualificar a ocupação no extremo sul, articulando conectividade, recuperação ambiental e fortalecimento da economia local, em equilíbrio com a preservação da Zona de Equilíbrio e dos ecossistemas naturais, envolvendo as seguintes ações:

1. Melhorar a conectividade viária da região com o restante da cidade, ampliando a infraestrutura de mobilidade ativa e o acesso ao núcleo da Restinga.
2. Estimular o desenvolvimento da economia local, por meio do aproveitamento territorial qualificado.
3. Requalificar o Arroio do Salso e seu entorno, promovendo sua recuperação ambiental e integração urbana.

4. Preservar os ecossistemas locais, assegurando a convivência equilibrada entre natureza e cidade.

BAIRROS: Parte dos bairros Hípica e Aberta dos Morros.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

13. LOMBA DO PINHEIRO

A Área Estruturadora Lomba do Pinheiro destaca-se pela presença de extensas áreas verdes e zonas sensíveis de regeneração hidrográfica. O território apresenta forte pressão por ocupações irregulares, áreas de risco e expansão urbana desordenada, exigindo uma reestruturação cuidadosa e orientada por princípios de equilíbrio ambiental. A criação de zonas de transição urbano-ambiental, a reorganização da mancha urbana e ações articuladas de regularização fundiária e reassentamento são fundamentais para garantir um modelo de urbanização compatível com a proteção dos ecossistemas locais.

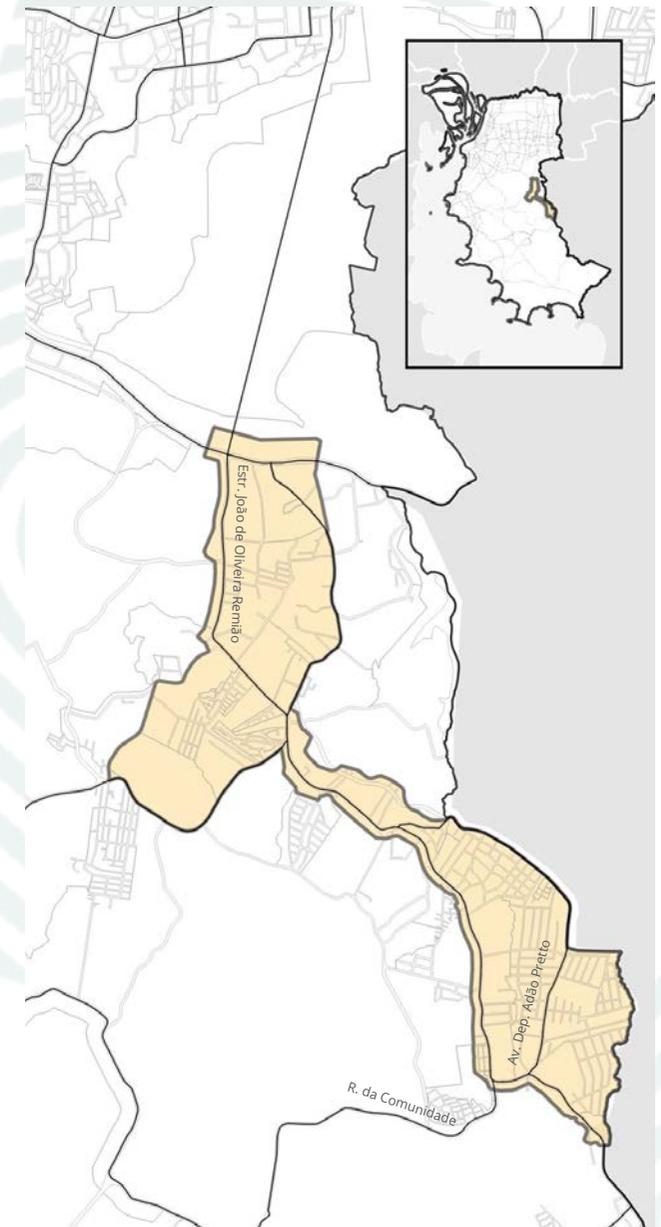
OBJETIVO:

Promover o ordenamento territorial da Lomba do Pinheiro, conciliando o desenvolvimento urbano com a proteção ambiental e a melhoria da qualidade de vida, por meio da requalificação urbana, da regularização fundiária e da preservação dos bens naturais, envolvendo as seguintes ações:

1. Fortalecer as centralidades locais, com uso misto e articulação viária com os bairros vizinhos, respeitando as vocações do território.
2. Ampliar a oferta habitacional, com foco na Habitação de Interesse Social em áreas com acesso a emprego e mobilidade.
3. Qualificar a infraestrutura viária, promovendo conectividade e mobilidade ativa.

4. Executar ações de regularização fundiária, reassentamento e requalificação urbana, especialmente em áreas degradadas ou ambientalmente sensíveis.
5. Proteger os ecossistemas locais, com atenção especial ao Parque Natural Municipal Saint'Hilaire, aos morros, arroios e nascentes.

BAIRROS: Parte dos bairros Lomba do Pinheiro e Agronomia.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

14. RESTINGA

A Área Estruturadora Restinga configura-se como uma centralidade local de grande relevância social, localizada entre a malha urbana consolidada e setores de baixa densidade. Com forte presença de habitação de interesse social, a área apresenta potencial para diversificação econômica, requalificação urbana e ampliação da infraestrutura, especialmente de drenagem e mobilidade. A integração com áreas ambientalmente sensíveis e a valorização dos espaços públicos são fundamentais para assegurar o equilíbrio entre urbanização e preservação ambiental.

OBJETIVO:

Promover o uso eficiente do solo e a qualificação territorial da Restinga, integrando desenvolvimento econômico sustentável, inclusão social, valorização dos espaços públicos e proteção dos recursos naturais, garantindo qualidade de vida às populações residentes, envolvendo as seguintes ações:

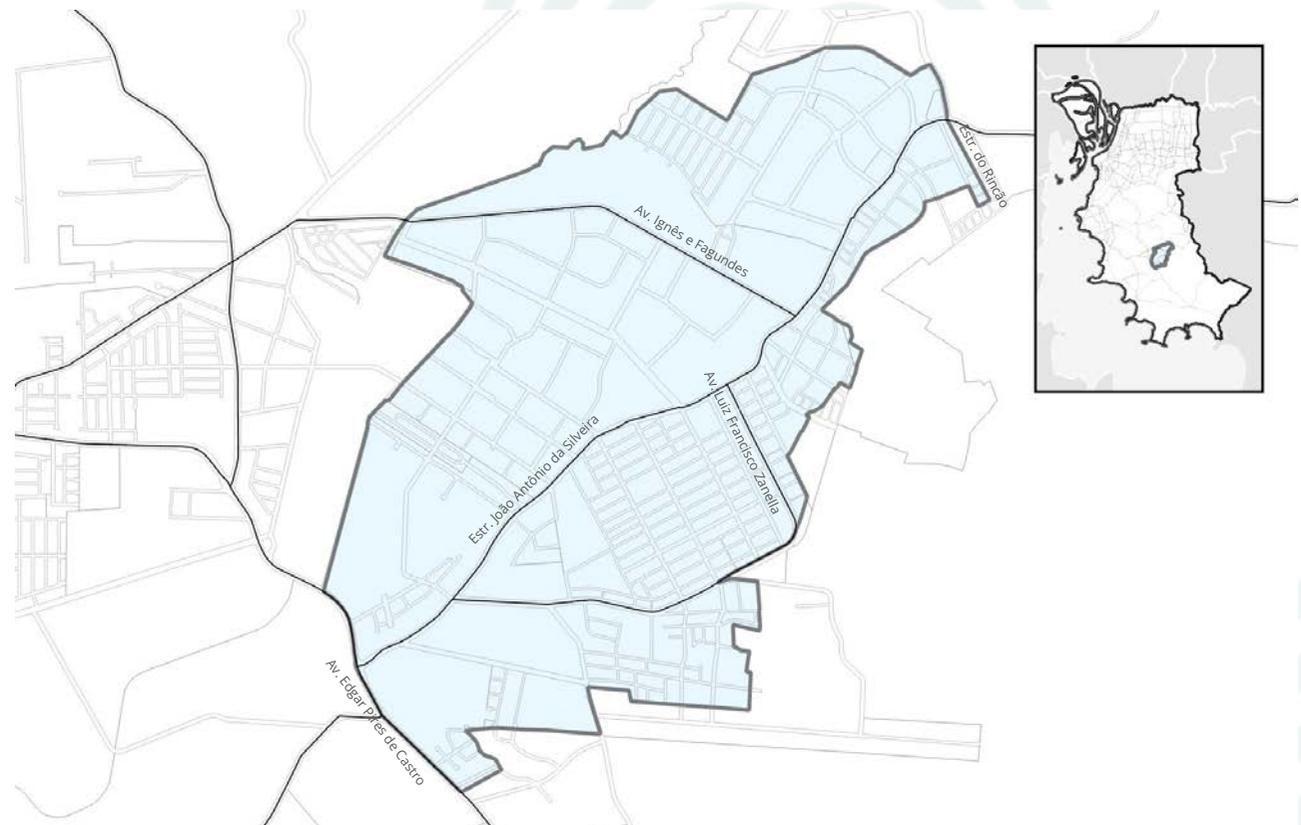
OBJETIVOS:

1. Fortalecer a centralidade local, estimulando a economia de base comunitária, a miscigenação de usos e a conectividade com o restante da cidade.
2. Incentivar atividades industriais e centros de distribuição, articulando também a produção e escoamento rural da região.

3. Qualificar os espaços públicos e as vias, promovendo segurança, convivência e uso coletivo.
4. Promover a qualificação urbanística dos núcleos existentes, com regularização fundiária e integração à estrutura urbana consolidada, evitando a expansão irregular sobre áreas de importância ambiental.

5. Promover a requalificação do Arroio do Salso, integrando-o de forma funcional à malha urbana e promovendo a recuperação de suas áreas naturais.

BAIRROS: Parte do Bairro Restinga.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

15. BELÉM NOVO / PONTA GROSSA

A Área Estruturadora Belém Novo e Ponta Grossa está localizada em uma zona de baixa densidade urbana com alto valor paisagístico, especialmente em razão de sua relação com a Orla do Lago Guaíba. Com papel estratégico como centralidade local, o território apresenta potencial para o desenvolvimento de atividades econômicas sustentáveis, especialmente o turismo, e para a requalificação urbana com foco na preservação ambiental. A área demanda ações coordenadas de regularização fundiária, contenção da expansão urbana e valorização dos recursos naturais e históricos.

OBJETIVO:

Promover o uso eficiente do solo e a preservação da paisagem natural em Belém Novo e Ponta Grossa, articulando desenvolvimento local sustentável, valorização ambiental e requalificação urbana com contenção da expansão urbana, envolvendo as seguintes ações:

1. Qualificar a interface urbana com a Orla do Guaíba, valorizando paisagem, patrimônio histórico e áreas naturais.
2. Fomentar o turismo sustentável, com base nas características locais e paisagísticas da região.
3. Requalificar os núcleos urbanos existentes, com melhoria da infraestrutura e integração com o ambiente natural.
4. Recuperar o Arroio do Salso, integrando-o ao tecido urbano e promovendo a restauração ambiental.

5. Qualificar as conexões viárias, cicloviárias e hidroviárias, ampliando acessibilidade, mobilidade ativa e conectividade regional.
6. Implantar e fortalecer infraestruturas náuticas, promovendo conexões hidroviárias internas e externas.
7. Conservar a biodiversidade local, especialmente nos remanescentes de Mata Atlântica e Áreas de Preservação Permanente, integrando preservação e urbanização responsável.

BAIRROS: Parte dos bairros Belém Novo e Ponta Grossa.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

16. LAMI

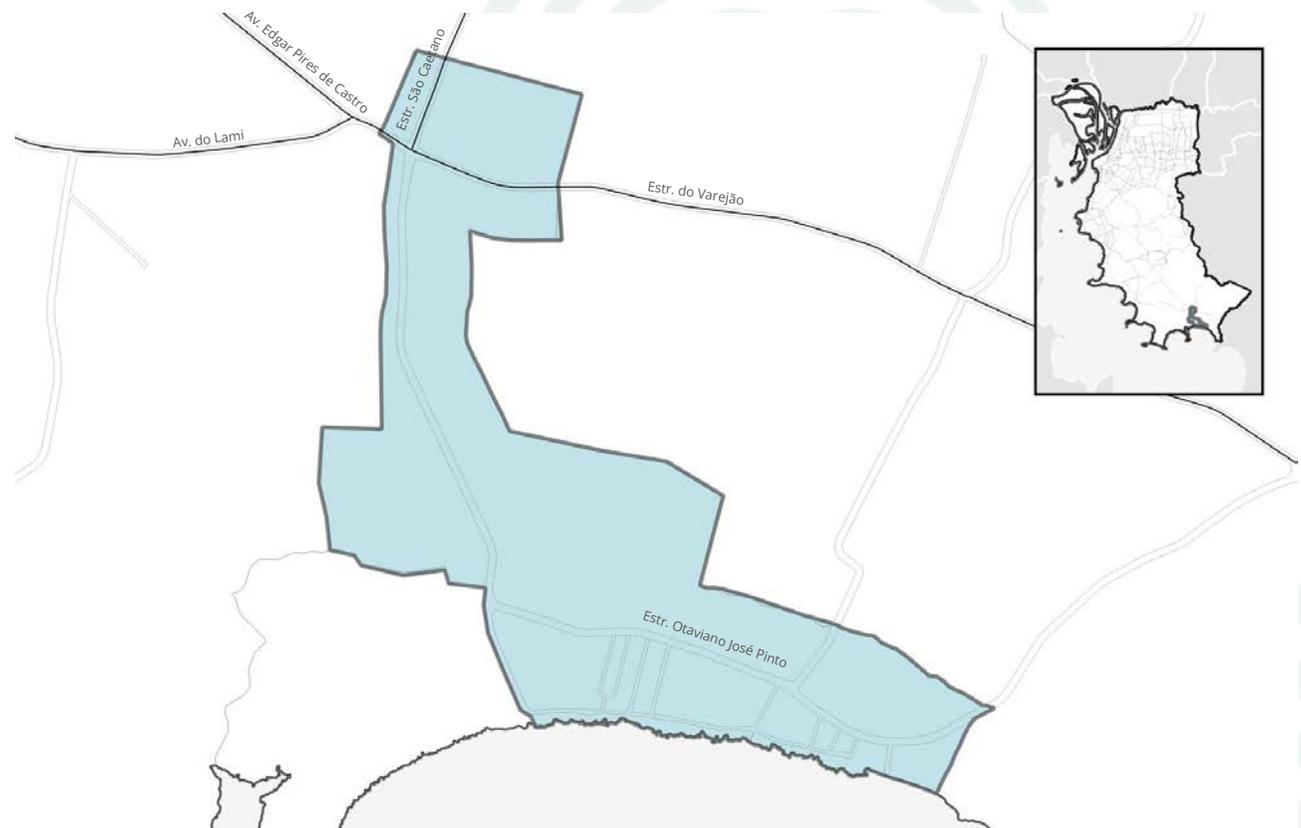
Área Estruturadora Lami é uma centralidade de baixa densidade urbana localizada em região de alta sensibilidade ambiental, marcada pela presença da Reserva Biológica do Lami e por um valioso patrimônio natural e paisagístico. O território apresenta vocação para o desenvolvimento de atividades sustentáveis, especialmente aquelas ligadas ao turismo de natureza e à economia rural, exigindo ações voltadas à requalificação urbana, à qualificação das infraestruturas de mobilidade e à preservação ambiental.

OBJETIVO:

Promover a qualificação urbana e ambiental do território, com contenção da expansão urbana, estímulo ao turismo sustentável e valorização da economia local e rural, envolvendo as seguintes ações:

1. Qualificar a interface urbana com a Orla do Guaíba, valorizando paisagem, patrimônio e natureza.
2. Fomentar o turismo sustentável, vinculado às vocações e recursos naturais locais.
3. Requalificar o núcleo urbano existente, melhorando infraestrutura e promovendo integração ambiental.
4. Ampliar a conectividade viária, cicloviária e hidroviária, com foco em mobilidade ativa e integração territorial.

5. Implantar infraestruturas náuticas para fortalecer as conexões hidroviárias locais e regionais.
6. Conservar a biodiversidade, especialmente da Mata Atlântica e das Áreas de Preservação Permanente.
7. Fortalecer a economia rural, com incentivo à produção orgânica, agroindústria ecológica e turismo rural, respeitando as áreas de preservação e o valor paisagístico da região.
8. BAIRROS: Parte do bairro Lami.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE ESPACIAL

17. ILHAS

A Área Estruturadora Ilhas, correspondente ao Bairro Arquipélago, abrange 16 ilhas do Delta do Jacuí, representando cerca de 9% do território de Porto Alegre. Com elevado valor ambiental, paisagístico e sociocultural, a região abriga comunidades tradicionais com vínculos históricos com o território, mas enfrenta vulnerabilidades urbanísticas, sociais e ambientais agravadas pelas enchentes extremas de 2024. Diante desse contexto, torna-se prioritário estruturar um modelo territorial baseado na sustentabilidade, na segurança climática e na valorização das formas de vida locais.

OBJETIVO:

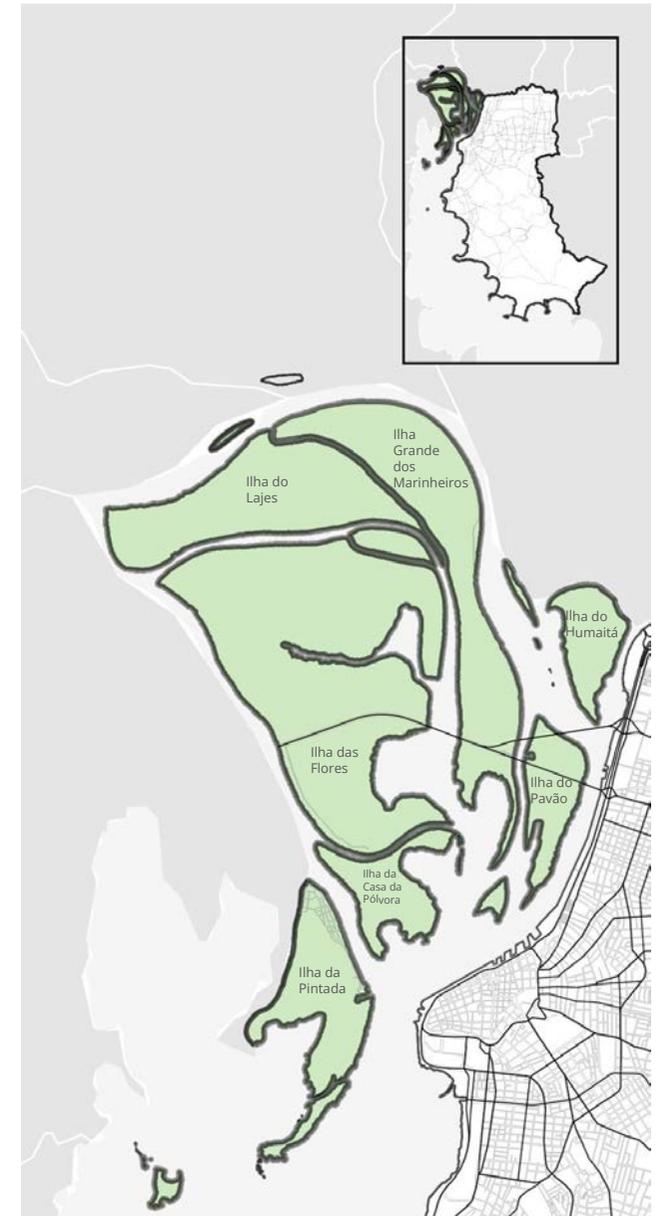
Promover a reestruturação urbana e ambiental do território das Ilhas de Porto Alegre, com base em justiça territorial, resiliência climática, proteção ambiental e fortalecimento das comunidades locais, envolvendo as seguintes ações:

1. Requalificar os núcleos urbanos existentes, com provisão de infraestrutura, melhoria das condições habitacionais e regularização fundiária onde for viável.
2. Viabilizar reassentamentos seguros e dignos para populações em áreas de risco, integrando soluções habitacionais com acesso a serviços e infraestrutura.
3. Fortalecer atividades econômicas sustentáveis, como pesca artesanal, agricultura familiar, triagem de resíduos, turismo ecológico e produção artesanal.

4. Valorizar a cultura e o modo de vida das comunidades locais, promovendo ações de reconhecimento, permanência e identidade territorial.
5. Conservar e recuperar os ecossistemas naturais, com soluções baseadas na natureza voltadas à contenção de riscos e à adaptação climática. Fomentar o transporte hidroviário como meio estruturante, garantindo conectividade entre as ilhas, o continente e a Região Metropolitana.

BAIRROS: Arquipélago

A área está sendo objeto de Plano Específico, atendendo a demandas históricas daquela comunidade, denominado Plano Urbanístico Ambiental para Desenvolvimento Sustentável das Ilhas de Porto Alegre.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE GESTÃO E PLANEJAMENTO

SISTEMA DE GESTÃO E PLANEJAMENTO URBANO (SGPU)

O QUE É?

O Sistema de Gestão do Planejamento Urbano (SGPU) é a estrutura que coordena e articula o desenvolvimento da política urbana.

Ele parte do princípio de que o desenvolvimento urbano é contínuo, dinâmico e precisa ser constantemente atualizado para responder aos desafios da cidade.

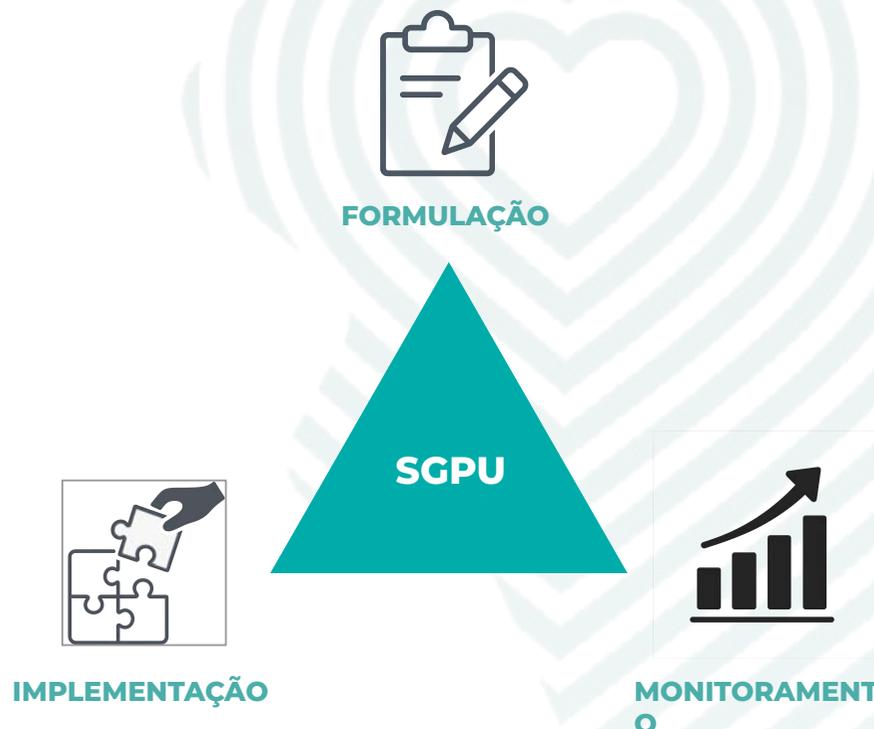
Seus objetivos principais são:

1. Garantir uma gestão qualificada e integrada da política urbana, orientada ao atendimento dos objetivos do Plano Diretor e à melhoria da qualidade de vida das pessoas.
2. Garantir a participação da sociedade no desenvolvimento da política urbana.
3. Instituir um processo permanente e sistematizado de atualização do Plano Diretor e da política urbana, reconhecendo as transformações da cidade ao longo do tempo.

COMO OPERA O SGPU?

O SGPU opera de forma articulada em três níveis funcionais, que se complementam e asseguram o ciclo completo da política urbana:

1. **Formulação** e atualização contínua das estratégias: criação de estratégias, diretrizes e das políticas públicas.
2. **Implementação** da política urbana, envolvendo a elaboração e execução dos planos, programas e projetos urbanísticos.
3. **Monitoramento** e avaliação do desenvolvimento urbano, com base em indicadores de desempenho.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE GESTÃO E PLANEJAMENTO

O SGPU É COMPOSTO POR?

Para garantir o seu funcionamento adequado e o atendimento aos objetivos do Plano Diretor, o **SGPU é coordenado e gerenciado pela SMAMUS** (Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade) e composto pelos seguintes componentes:

- **Unidade técnica responsável pelo Planejamento Urbano**, dentro da SMAMUS
- **CGEP** (Comitê de Gerenciamento do Espaço Público).
- **CEIV** (Comitê de Estudos de Impacto de Vizinhança).
- **SADUR** (Sistema de Avaliação e Monitoramento do Desempenho Urbano).
- **CMDUA** (Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental).
- **Demais órgãos** da administração direta e indireta.

FUNÇÕES DO SGPU

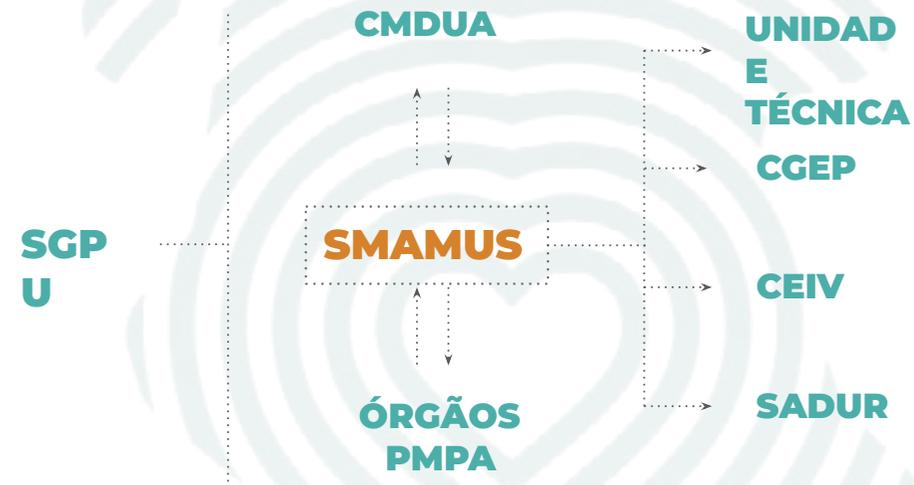
O SGPU é responsável por organizar como a cidade planeja seu crescimento e adapta suas políticas urbanas ao longo do tempo. Dentre suas funções estão a elaboração e atualização do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos demais planos urbanísticos que orientam o desenvolvimento da cidade.

Além de planejar as políticas urbanas, o SGPU monitora o seu desempenho, bem como dos instrumentos urbanísticos relacionados, dando subsídios para garantir o atendimento das diretrizes e dos objetivos do Plano Diretor.

Para poder efetuar este monitoramento com eficiência é necessário que o SGPU mantenha organizados os sistemas de informação territorial, reunindo dados urbanísticos, ambientais e cadastrais de forma integrada e atualizada, facilitando a tomada de decisões.

Para garantir a implementação eficaz das políticas urbanas, o SGPU promove a gestão integrada das intervenções nos espaços públicos, assegura e orienta sobre a aplicação uniforme da legislação urbanística municipal e identifica as fontes de financiamento necessárias.

O SGPU é responsável ainda por coordenar os canais de participação da sociedade vinculados à política urbana, assegurar transparência das informações produzidas e o acompanhamento das políticas urbanas.



PLANO DIRETOR

COMPONENTE GESTÃO E PLANEJAMENTO

SMAMUS

A SMAMUS é o órgão central do SGPU, responsável por coordenar todo o processo de planejamento urbano em Porto Alegre.

Suas atribuições envolvem desde estabelecer as diretrizes da política urbana até coordenar a elaboração do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais planos urbanísticos.

A SMAMUS também coordena e articula a implementação destas políticas com os demais órgãos municipais, garantindo que o planejamento urbano esteja alinhado às políticas ambientais, habitacionais, de mobilidade e de desenvolvimento econômico.

Cabe à SMAMUS gerenciar e manter atualizados os dados geoespaciais do município, assegurando sua integração e disponibilidade para o planejamento urbano, além de monitorar e avaliar continuamente o desempenho do Plano Diretor e dos instrumentos urbanísticos com base em indicadores técnicos confiáveis.

A SMAMUS ainda é responsável por definir e coordenar os procedimentos de controle do uso do solo e das intervenções no espaço público, orientar tecnicamente os órgãos da administração municipal quanto à correta aplicação da legislação urbanística e edilícia, assegurando sua interpretação uniforme, além de elaborar normas, regulamentos, manuais e outros instrumentos técnicos que apoiem a execução da política urbana.

UNIDADE TÉCNICA DE PLANEJAMENTO URBANO

A unidade técnica de planejamento urbano, no âmbito do SGPU, é responsável pelas atribuições de natureza eminentemente técnica, relacionadas à elaboração, análise e gestão dos instrumentos de planejamento urbano. Dentre suas atribuições está promover e planejar a execução da política urbana, dentre elas o Plano Diretor, os planos urbanísticos e demais projetos relacionados ao desenvolvimento urbano.

Além disso, é de sua competência estruturar e gerir os instrumentos de planejamento urbano, acompanhar a execução das diretrizes do Plano Diretor, avaliar sua efetividade e propor ajustes quando necessário. A unidade também analisa tecnicamente projetos públicos e privados, avaliando sua compatibilidade com a legislação urbanística, os impactos previstos e a eventual necessidade de parâmetros específicos para viabilização.

Ela atua ainda na definição de diretrizes para projetos analisados pelos comitês técnicos, como o de Impacto de Vizinhança (CEIV) e o de Gerenciamento do Espaço Público (CGEP), além de elaborar propostas de normatização técnica para garantir a coerência na aplicação das políticas urbanas. Por fim, é responsável por consolidar as informações urbanísticas e promover a orientação técnica, bem como assegurar, dentro de suas competências, a participação social e a gestão democrática da política urbana municipal.

CGEP

O CGEP é resultante da demanda vinda dos diversos processos participativos realizados, os quais demandaram do poder público a melhoria na gestão dos espaços públicos. Desta forma, o CGEP está sendo proposto como estrutura destinada a avaliar as intervenções no espaço público, promovendo a compatibilização de projetos e solucionando conflitos, atendendo ao OBJETIVO 1 do Plano Diretor.

Ele foi estruturado como uma instância colegiada multidisciplinar vinculada ao SGPU, com função central de coordenar, de forma integrada, as intervenções nos espaços públicos do Município. Seu papel é assegurar que as obras e ações urbanas promovidas pelo poder público estejam alinhadas com as diretrizes da política urbana, contribuindo para a qualificação do espaço público, sua fruição coletiva e a valorização do ambiente urbano.

Entre suas atribuições, o CGEP coordena o planejamento, a execução e o acompanhamento de intervenções no espaço público, incluindo as decorrentes de planos urbanísticos, projetos urbanos e parcelamentos do solo. É responsável por implementar mecanismos de monitoramento e avaliação dessas iniciativas, promover a articulação entre os órgãos e entidades municipais envolvidos nas obras, padronizar e qualificar tecnicamente os projetos, e otimizar o uso dos recursos públicos, evitando sobreposição de ações.

PLANO DIRETOR

COMPONENTE GESTÃO E PLANEJAMENTO

CEIV

O Comitê dos Estudos de Impacto de Vizinhança (CEIV) ficará responsável pela análise técnica dos projetos sujeitos à exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), que substituirá os Estudos de Viabilidade Urbanística.

Sua atribuições absorverão aquelas que foram pensadas no PDDUA quando da criação das Comissões Técnicas, entretanto sendo adequadas aos ritos necessários para o funcionamento do EIV.

SADUR

O SADUR foi previsto no Plano Diretor (PDDUA) como uma ferramenta para ajudar nas decisões sobre o desenvolvimento da cidade. Seria utilizado para avaliar empreendimentos com grande impacto, acompanhar como a cidade está se desenvolvendo e produzir estudos para prever situações futuras. Apesar disso, o sistema nunca chegou a ser colocado em prática de forma efetiva.

No mesmo sentido, o Sistema de Informações, que foi pensado para constituir bancos de informações que atendessem às necessidades e às demandas da comunidade, chegou a ser parcialmente implantado dentro da antiga Secretaria de Planejamento Municipal (SPM). Essa implantação aconteceu com a criação da Coordenação de Informações e Processamento (CIP), que ficou responsável por gerenciar os dados urbanísticos da cidade.

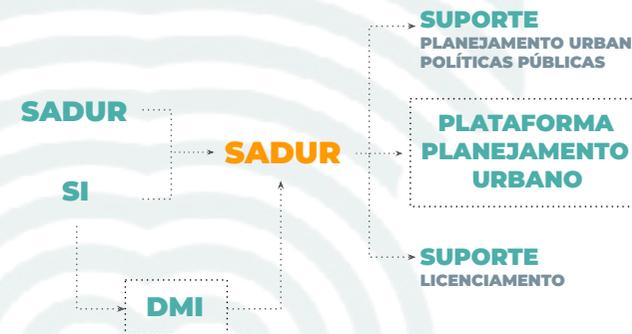
Agora, a proposta é juntar as funções do antigo SADUR com as do Sistema de Informações, já que ambos têm objetivos parecidos: organizar e gerenciar os dados urbanísticos da cidade.

Na proposta, ele foi estruturado como um subsistema do SGPU, com caráter técnico e institucional responsável pelo monitoramento contínuo da dinâmica urbana e territorial do Município.

O SADUR organiza, integra e analisa dados geoespaciais, indicadores e unidades territoriais de referência para acompanhar a aplicação das políticas públicas, identificar transformações no território e subsidiar a formulação, revisão e execução da política urbana municipal com base em evidências técnicas.

Entre suas funções, estão a organização e a disponibilização de informações atualizadas sobre o desempenho urbano, incluindo indicadores, metas e séries históricas; a avaliação da aplicação do Plano Diretor e dos planos urbanísticos; o monitoramento da implantação de projetos sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); e a análise da eficácia das políticas públicas com base na evolução dos indicadores.

O SADUR também acompanha a ocupação e transformação do território e oferece subsídios técnicos para a revisão dos instrumentos de planejamento urbano, permitindo que o planejamento acompanhe as mudanças da cidade de forma dinâmica, adaptativa e fundamentada em dados.



UNIDADES DE MONITORAMENTO

SETORES DO MODELO DE OCUPAÇÃO DO TERRITÓRIO

MACROZONAS

UNIDADES DE PLANEJAMENTO LOCAL

ZONAS DE OCUPAÇÃO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

BAIRROS

QUARTEIRÕES

LOTES

PLANO DIRETOR

COMPONENTE GESTÃO E PLANEJAMENTO

CMDUA

O CMDUA é a principal instância colegiada de participação social vinculada à gestão da Política Urbana de Porto Alegre. Sua função é garantir que a sociedade tenha voz ativa nas decisões que moldam o território da cidade, atuando de forma propositiva, consultiva e deliberativa em temas estratégicos do planejamento urbano.

O CMDUA assegura que o Plano Diretor e os instrumentos que dele derivam sejam aplicados com legitimidade, transparência e coerência com os interesses coletivos.

Entre suas atribuições, destaca-se o papel de zelar pela correta aplicação da legislação urbanística municipal, promover a integração entre as diversas políticas setoriais com impacto sobre o território e acompanhar o cumprimento das diretrizes e objetivos estabelecidos pelo Plano Diretor.

O conselho também propõe e opina sobre revisões e alterações do Plano Diretor, bem como sobre a elaboração de outros Planos Urbanísticos.

Além disso, pode sugerir projetos de intervenção em espaços públicos, deliberar sobre Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), fomentar debates nas regiões de gestão do planejamento e solicitar a elaboração de estudos específicos.

O CMDUA exerce ainda funções estratégicas como propor a criação, revisão ou extinção de gravames urbanísticos, elaborar seu regimento interno e exercer outras competências que lhe forem atribuídas em regulamento. Sua atuação reforça o compromisso com a gestão democrática da cidade e com a construção de políticas públicas ancoradas no diálogo entre poder público e sociedade civil.

As principais mudanças consistem na adequação da avaliação dos projetos, que antes advinham das Comissões Técnicas e agora o CMDUA avaliará os projetos objeto dos Estudos de Impacto de Vizinhança, ao final do processo, deliberando sobre sua aprovação.

Outra novidade importantes é a proposta de intervenções sobre os espaços públicos, considerando a interação do CGEP com o SGPU.

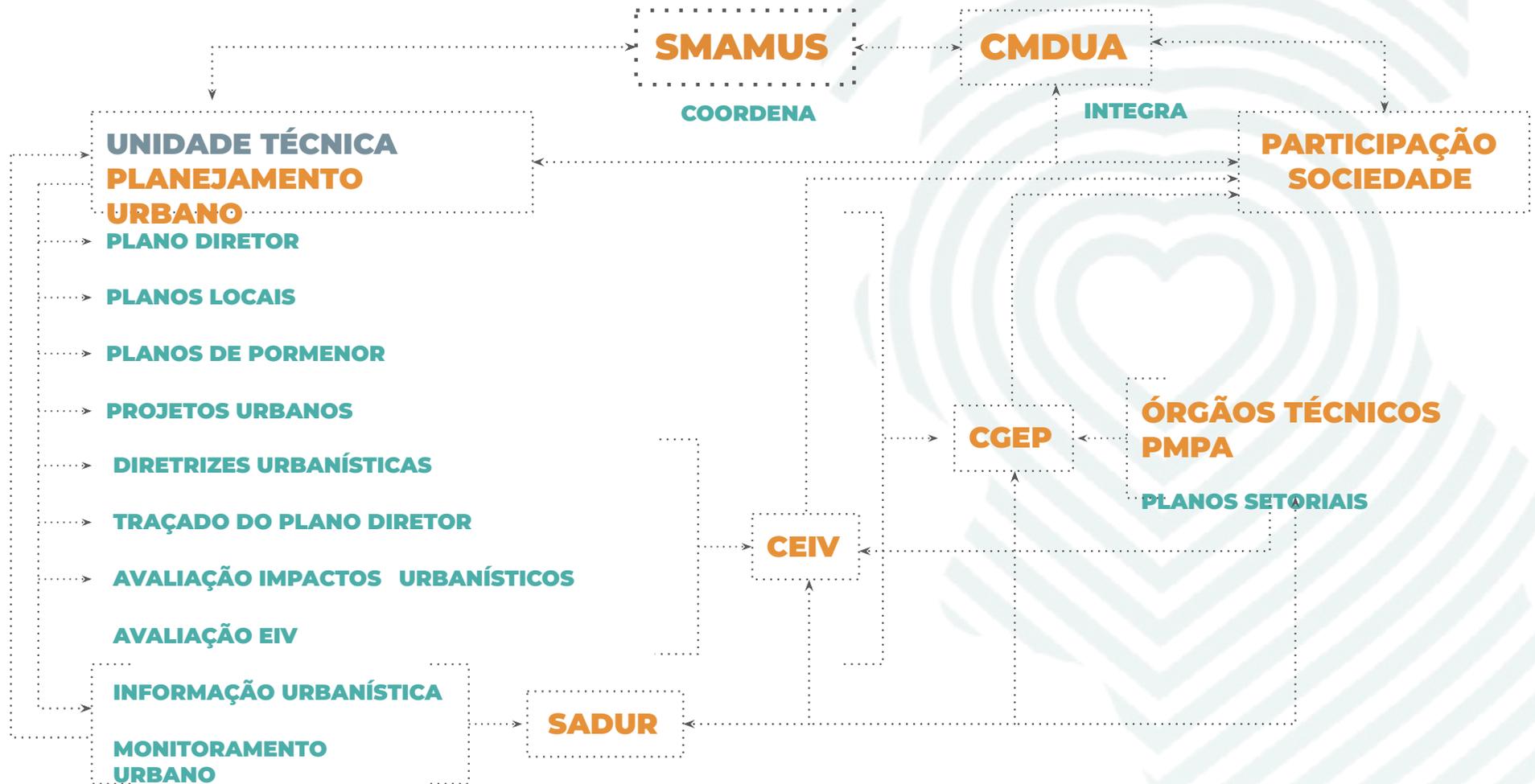
COMPOSIÇÃO:

O CMDUA passará com mudança nos seus integrantes decorrente da criação da Região de Gestão do Planejamento 9 do bairro Arquipélago, considerando a demanda daquela comunidade desde o início do processo de revisão do Plano Diretor.

Dessa forma, o CMDUA deverá realizar as adequações necessárias para assegurar a paridade, preservando o número de membros em todas as categorias existentes.

PLANO DIRETOR

COMPONENTE GESTÃO E PLANEJAMENTO



PLANO DIRETOR

INSTRUMENTOS E POLÍTICAS

A efetividade do Plano Diretor depende da aplicação articulada de um conjunto de instrumentos jurídicos, urbanísticos e de gestão, capazes de viabilizar suas diretrizes e transformar seus objetivos em ações concretas no território. Nesta parte, estão reunidos os principais instrumentos operacionais e políticas públicas estruturantes que compõem a base normativa para a condução do desenvolvimento urbano de Porto Alegre.

Os dispositivos aqui apresentados tratam da aplicação dos instrumentos clássicos do Estatuto da Cidade e da Constituição Federal, como o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, a outorga onerosa, o direito de preempção e a transferência do direito de construir. Também estão previstos instrumentos complementares e inovações institucionais, voltados à gestão fundiária, à qualificação dos espaços públicos, à proteção ambiental, à promoção da função social da propriedade e ao enfrentamento das desigualdades territoriais.

PLANOS URBANÍSTICOS

PLANO DIRETOR

PLANOS LOCAIS

PLANOS DE PORMENOR

INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E CONTROLE DO USO DO SOLO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS)

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

PARCERIAS PARA RENOVAÇÃO URBANA

INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO NA PROPRIEDADE URBANA

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (ODC)

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

PARCELAMENTO, USO E EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

DIREITO DE PREEMPÇÃO

DIREITO DE SUPERFÍCIE

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

REPARCELAMENTO DO SOLO

CONCESSÃO URBANÍSTICA

DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENTO

INCENTIVOS URBANÍSTICOS

PLANO DIRETOR

INSTRUMENTOS E POLÍTICAS

PLANOS URBANÍSTICOS

O QUE É?

Os planos urbanísticos desempenham papel fundamental no processo de desenvolvimento urbano, garantindo um crescimento ordenado, equilibrado e sustentável. Para garantir este desenvolvimento equilibrado, eles podem atuar em diversas escalas, desde a mais ampla, que é, na cidade, o Plano Diretor, até escalas menores que possibilitam maior detalhamento de áreas, buscando qualidades específicas. Na proposta, eles estão classificados em:



PLANO DIRETOR

O plano diretor é a principal lei de ordenamento urbano do município, estabelecendo as diretrizes gerais de planejamento da cidade para orientar o seu crescimento e o desenvolvimento de forma sustentável, equilibrada e democrática.

Conforme previsto no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), o Plano Diretor deve ser revisado no mínimo a cada dez anos. Essa revisão é um processo técnico e participativo, com etapas definidas, que garantem a escuta da sociedade e a atualização das diretrizes em consonância com as transformações urbanas e sociais do município.

Na proposta, esse processo deve incluir uma etapa preparatória, uma leitura técnica, uma leitura comunitária, devendo haver participação social, incluindo debates específicos no CMDUA.

A **Etapa Preparatória** poderá incluir escuta de especialistas, instituições acadêmicas, bem como a realização de oficinas para subsidiar o desenvolvimento das Leituras Técnica e Comunitária.

A **Leitura Técnica** deve analisar a cidade com base em dados e informações sistematizadas, utilizadas para subsidiar os diagnósticos, estudos e propostas.

A **Leitura Comunitária** deve analisar a realidade local, com base em experiências, saberes e percepções da comunidade e das organizações da sociedade civil, sendo coletadas por meio dos processos participativos.

PLANO LOCAL

O plano local é um plano urbanístico de média escala que tem como objetivo responder a demandas territoriais específicas, considerando as características peculiares da área abordada, otimizando o atendimento dos objetivos do Plano Diretor.

O plano local tem a possibilidade de se ter um olhar mais próximo e objetivo em relação à comunidade local, sendo um instrumento que, no seu desenvolvimento, pode consolidar uma identidade própria na comunidade local.

Ele é o instrumento territorial de planejamento urbano que detalha e implementa as diretrizes do Plano Diretor em porções específicas do território municipal, definindo normas, parâmetros e ações ajustadas às particularidades socioeconômicas, urbanísticas e ambientais da área abrangida.

Ele deve ser elaborado, contendo:

1. A descrição do perímetro da área da proposta.
2. As normas e os parâmetros urbanísticos e edifícios específicos para a área.
3. Os incentivos urbanísticos destinados a atividades ou edificações que contribuam para os objetivos do plano local.

O Plano local deve ser objeto de lei, sendo precedido de análise técnica, além de apresentação e debate no CMDUA.

PLANO DIRETOR

INSTRUMENTOS E POLÍTICAS

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

A Operação Urbana Consorciada (OUC) é um tipo especial de plano local instituído por lei específica, que consiste em um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público em áreas delimitadas do território municipal. Deve envolver a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Seu objetivo é viabilizar transformações urbanísticas estruturais, qualificar o ambiente urbano e promover melhorias nas condições urbanas, ambientais e funcionais da área da operação. As OUCs podem contemplar ações como reestruturação do uso do solo, produção de habitação de interesse social, implantação de equipamentos urbanos, reabilitação de áreas urbanas e estímulo ao desenvolvimento local.

A instituição de uma OUC exige a elaboração de um plano urbanístico contendo: finalidade, delimitação, programa de ocupação, atendimento à população afetada, definição de contrapartidas, estoque de potencial construtivo específico, modelo de gestão, mecanismos de supervisão e cronograma. Também são exigidos Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e análise de viabilidade econômico-financeira.

As contrapartidas de particulares podem incluir recursos financeiros, bens imóveis, obras ou a produção de habitação, devendo ser aplicadas na própria área da operação.

A lei da OUC pode prever a alteração de parâmetros urbanísticos, regularização de construções, incentivos a tecnologias sustentáveis e emissão de CEPACs — Certificados de Potencial Adicional de Construção — com regras específicas de emissão, vinculação e conversão. A execução da operação deve ser acompanhada por sistema de controle com participação institucional e social.



PLANO DE PORMENOR

Os planos de pormenor caracterizam-se como detalhamentos de territórios, atuando na escala de desenho urbano, com a finalidade de atender objetivos específicos.

Eles podem estar vinculados a planos locais, a diretrizes estabelecidas pelos Sistemas Estruturantes, às Áreas Estruturadoras, aos Projetos Prioritários ou serem demandados pela sociedade, entre outros.

Os planos de pormenor atuam em pequenas porções do território, podendo propor transformações globais, incluindo o uso do solo e detalhamento do espaço público. Eles podem se valer dos instrumentos previstos no Plano Diretor para garantir sua implementação.

Eles definem parâmetros urbanísticos, diretrizes de desenho urbano, intervenções físicas e formas de articulação entre o Poder Público e agentes privados, sempre em conformidade com os objetivos do Plano Diretor.

Elaborado pelo Poder Executivo, o plano pode ser aprovado por lei, quando houver alteração no regime urbanístico, ou por decreto, nos demais casos, devendo contar com participação comunitária. O conteúdo do plano pode abranger desde a caracterização da área, parâmetros de uso do solo e desenho urbano, até diretrizes de infraestrutura, gestão dos espaços públicos e intervenções em edificações existentes. Deve ainda prever estratégia de implementação, investimentos e responsabilidades institucionais.

PLANO DIRETOR

INSTRUMENTOS E POLÍTICAS

O **plano de pormenor** pode ser proposto pelo próprio Executivo ou por iniciativa privada, sendo possível sua implementação por meio de **concessão urbanística**, nas modalidades de obra pública ou concessão patrocinada.

O Município e eventuais concessionários podem utilizar diversos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, como contribuição de melhoria, direito de preempção, desapropriação, consórcio imobiliário e fundo imobiliário específico, inclusive com possibilidade de hasta pública nos casos de recusa de proprietários em realizar as melhorias exigidas. Trata-se de um instrumento de planejamento com elevado grau de detalhamento, voltado à transformação qualificada de áreas específicas da cidade.

PROCESSOS PARTICIPATIVOS

A gestão democrática da cidade ocorre por meio de processos participativos que permitem à sociedade contribuir na formulação, execução, revisão e acompanhamento da política urbana. Esses processos visam valorizar a sociedade civil, ampliar o diálogo com o poder público e fortalecer a representatividade nas decisões.

A participação deve estar presente em todas as etapas: formulação, execução, revisão e acompanhamento do Plano Diretor e dos demais planos urbanísticos previstos, podendo incluir:

- Representação no CMDUA
- Transparência e acesso a informações.

- Debates, consultas, seminários, oficinas e audiências públicas.
- Conferências municipais sobre temas urbanísticos.

Além desses instrumentos, o Município poderá instituir mecanismos complementares de participação social, com o objetivo de qualificar os processos relacionados ao desenvolvimento urbano.

INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E CONTROLE DO USO DO SOLO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A Lei de Uso e Ocupação do Solo é instrumento normativo que regula como o solo pode ser utilizado, ocupado e parcelado no território municipal. Vinculada ao Plano Diretor, ela estabelece as **Zonas de Ordenamento Territorial**, define os parâmetros urbanísticos que orientam o uso do espaço urbano e dispõe sobre as normas gerais para o licenciamento urbanístico e edifício.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

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.

A exigência de EIV como condição para o licenciamento urbanístico e edifício será definida pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, aplicando-se apenas ao perímetro urbano do Município.

O estudo deve identificar os impactos positivos e negativos da proposta e apresentar medidas proporcionais de mitigação e compensação, contemplando, no mínimo:

- 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.

As medidas decorrentes do EIV devem ser formalizadas em Termo de Compromisso, como condição para a aprovação do empreendimento. Além disso, o Município deverá disponibilizar, de forma pública e acessível, a íntegra dos estudos e dos respectivos termos, garantindo transparência e acompanhamento pela sociedade.

PLANO DIRETOR

INSTRUMENTOS E POLÍTICAS

PARCERIA PARA RENOVAÇÃO URBANA

A Parceria para Renovação Urbana é um instrumento que permite ao Município firmar acordos com associações comunitárias, entidades privadas ou consórcios organizados, com o objetivo de qualificar e manter espaços públicos urbanos.

Em contrapartida, os parceiros podem explorar publicitariamente ou comercialmente os espaços envolvidos, de forma regulamentada e por tempo determinado.

As ações previstas incluem requalificação de passeios e mobiliário urbano, manutenção de áreas verdes e equipamentos públicos, promoção de eventos culturais e instalação de estruturas para comunicação visual e publicidade.

As condições para implantação, operação, fiscalização e contrapartidas serão definidas por regulamento específico.

INSTRUMENTOS DE INTERVENÇÃO NA PROPRIEDADE URBANA

Os instrumentos de intervenção na propriedade urbana possuem a finalidade de implementar a política urbana e atender os objetivos do Plano Diretor, sendo eles:

- Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC)
- Transferência do Direito de Construir (TDC)

- Parcelamento, Uso e Edificação Compulsórios (PEUC)
- Consórcio Imobiliário
- Direito de Preempção
- Direito de Superfície
- Reparcelamento do Solo
- Concessão Urbanística
- Desapropriação Urbanística

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

A outorga onerosa do direito de construir é um instrumento pelo qual o Município autoriza a utilização de potencial construtivo adicional além do coeficiente básico permitido em um lote, até o limite do coeficiente máximo, mediante contrapartida do interessado. Esse mecanismo permite controlar o adensamento e gerar recursos para o desenvolvimento urbano.

A outorga tem como objetivos: promover o adensamento em áreas com infraestrutura adequada; evitar a sobrecarga dos sistemas urbanos; viabilizar investimentos em infraestrutura e equipamentos públicos; apoiar políticas de habitação de interesse social, regularização fundiária, criação de espaços públicos e proteção ao patrimônio cultural e ambiental.

Pode ser aplicada em todo o perímetro urbano, devendo ser observados os padrões e restrições de adensamento estabelecidos para cada Zona de Ordenamento Territorial, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Planos locais e de pormenor podem estabelecer parâmetros específicos.

A **Lei de Uso e Ocupação do Solo** definirá a fórmula de cálculo da contrapartida, os casos de isenção e as formas de cumprimento da obrigação pelo beneficiário.

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR (TDC)

A Transferência do Direito de Construir (TDC) é um instrumento que permite ao proprietário de um imóvel urbano transferir, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado em determinada área para outro local no Município.

A TDC pode ser utilizada pelo próprio proprietário em outro imóvel ou alienada a terceiros, sendo aplicável em qualquer macrozona do Município.

O objetivo é viabilizar o uso estratégico do território, proteger áreas de interesse público e compensar proprietários que renunciem à edificação em seus terrenos em prol de objetivos coletivos.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

INSTRUMENTOS E POLÍTICAS

Na proposta, além das situações existentes, está sendo proposto a possibilidade de utilização de para preservação ambiental, desta forma, é possível a utilização da TDC nas seguintes situações:

1. Áreas destinadas ao sistema viário projetado.
2. Áreas previstas para a implantação de equipamentos públicos e comunitários.
3. Áreas vinculadas ao Sistema Ecológico, destinadas à preservação, conservação ou recuperação ambiental.
4. Imóveis tombados ou inventariados como de estruturação.

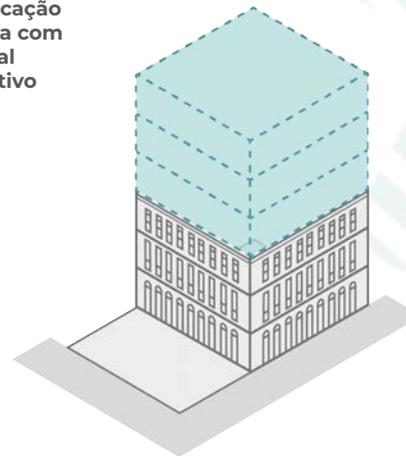
Cada hipótese exige contrapartidas específicas, como:

- Transferência da propriedade ao Município (item 1 e 2).
- Compromisso de preservação ambiental com declaração de compromisso de preservação ou recuperação ambiental, acompanhada de laudo técnico (item 3).
- Estudo técnico de restauro e Termo de compromisso (item 4)

A proposta busca simplificar significativamente a utilização do instrumento, estabelecendo que, não há limitação de localização do território onde deve se aplicar o instrumento.

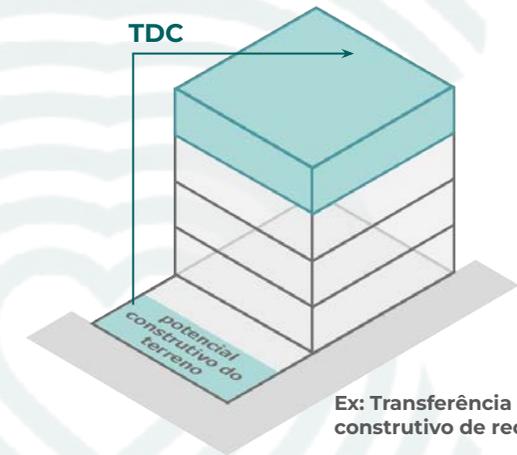
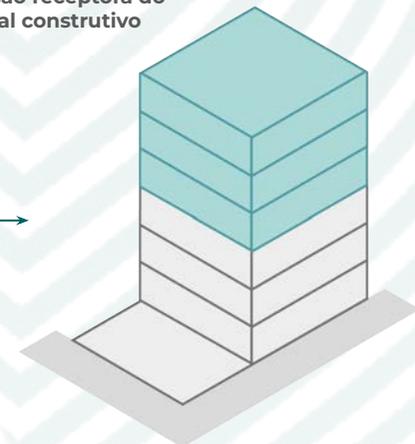
Também é estabelecido que o único limite aplicável ao potencial construtivo a ser utilizado pelo TDC no terreno será o estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, estabelecido pela Zona de Ordenamento Territorial em que se insere o imóvel. No entanto, quando o TDC for decorrente de área destacada do próprio imóvel, o direito correspondente a este poderá ser somado a este limite.

Ex: Edificação tombada com potencial construtivo



Edificação receptora do potencial construtivo

TDC



Ex: Transferência de potencial construtivo de recuo viário

PLANO DIRETOR

INSTRUMENTOS E POLÍTICAS

PARCELAMENTO, USO E EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC)

O PEUC é o instrumento que permite ao Município exigir o uso adequado de imóveis urbanos vazios ou subutilizados em áreas previamente definidas, tais como planos locais, planos de pormenor ou em lei específica. Se o proprietário não regularizar, o imóvel estará sujeito ao IPTU progressivo no tempo e até desapropriação com pagamento em títulos públicos. A obrigação permanece mesmo com a venda do imóvel.

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

O consórcio imobiliário é um instrumento que permite ao Município firmar parceria com proprietários de imóveis urbanos para viabilizar projetos de urbanização, regularização fundiária ou edificação. Ele ocorre mediante requerimento formal e acordo entre as partes. Nesse modelo, o proprietário transfere a titularidade do imóvel ao Município e, após a realização das obras públicas previstas, recebe como contraprestação unidades urbanizadas ou edificadas de valor equivalente ao bem originalmente transferido. As demais unidades resultantes do projeto permanecem como patrimônio público.

A apuração da equivalência entre o imóvel original e as unidades a serem restituídas será feita com base em critérios técnicos definidos por regulamento, considerando o valor do bem antes da intervenção urbana. Trata-se de um instrumento que possibilita o aproveitamento qualificado de áreas urbanas, com ganhos para ambas as partes.

DIREITO DE PREEMPÇÃO

O direito de preempção é um instrumento que 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.

Essa lei deve delimitar a área sujeita à preempção, estabelecer prazo de vigência de até cinco anos (renovável após um ano) e indicar que sua aplicação atende a pelo menos uma das finalidades previstas no art. 26 do Estatuto da Cidade, como ordenamento urbano, regularização fundiária, habitação de interesse social, criação de espaços públicos, entre outras.

DIREITO DE SUPERFÍCIE

O direito de superfície é um instrumento que permite ao Município autorizar o uso do solo, do subsolo ou do espaço aéreo de imóveis públicos por terceiros, desde que a utilização seja compatível com os objetivos da Política Urbana Municipal.

Esse instrumento pode ser aplicado em projetos de habitação de interesse social, regularização fundiária e outras finalidades urbanísticas previstas no Plano Diretor.

Sua regulamentação segue os artigos 21 a 24 do Estatuto da Cidade, que disciplinam a forma de concessão, duração, condições contratuais e extinção do direito de superfície.

REPARCELAMENTO DO SOLO

O reparcelamento do solo é um instrumento urbanístico que permite reorganizar juridicamente e fisicamente áreas urbanas ou urbanizáveis, redesenhando lotes, quadras, vias e demais elementos do espaço urbano.

Ele pode ser aplicado tanto em áreas ocupadas quanto em glebas com potencial de transformação, visando a adequação ao planejamento urbano vigente.

O reparcelamento pode envolver a redistribuição proporcional de áreas entre proprietários, com a reserva de áreas para o poder público destinadas a sistemas viário, de lazer, ambiental e equipamentos urbanos.

Na prática, o reparcelamento contribui para corrigir inadequações do traçado urbano, regularizar situações consolidadas e permitir uma ocupação mais racional e integrada do território, alinhada aos objetivos do Plano Diretor.

O reparcelamento do solo poderá ser executado por meio de concessão urbanística, como objeto principal ou como atividade vinculada a projetos de transformação urbana.

PLANO DIRETOR

INSTRUMENTOS E POLÍTICAS

CONCESSÃO URBANÍSTICA

A concessão urbanística é um instrumento que permite ao Município delegar a um ente privado a execução de obras ou serviços com finalidade urbanística, em áreas previamente definidas.

Por meio deste instrumento, podem ser viabilizadas intervenções como parcelamento, reparcelamento, regularização fundiária ou reabilitação urbana, conforme diretrizes do Plano Diretor.

A concessão urbanística pode ser estruturada nas modalidades comum, patrocinada ou administrativa, conforme as Leis Federais nº 8.987/1995 e nº 11.079/2004, e se aplica a intervenções com potencial de transformação territorial.

O contrato pode prever que o concessionário institua uma sociedade de propósito específico (SPE), permitindo a adesão de proprietários mediante integralização dos imóveis, proponha consórcio imobiliário ou adquira os imóveis de quem não aderir, execute desapropriações urbanísticas por delegação do Município, e seja remunerado pela exploração econômica, incorporação ou alienação dos imóveis resultantes da intervenção.

DESAPROPRIAÇÃO URBANÍSTICA

A desapropriação urbanística é um instrumento que permite ao Município obter a posse de imóveis urbanos com fins específicos de interesse público, como urbanização, regularização fundiária, reabilitação de áreas ou implementação de planos urbanísticos.

Ela pode ser aplicada em duas modalidades: sancionatória, quando há descumprimento da função social da propriedade; ou projetual, quando está vinculada à realização de projetos previamente aprovados.

Na modalidade sancionatória, prevista no art. 8º do Estatuto da Cidade, o Município poderá desapropriar o imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, após a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e da cobrança progressiva do IPTU.

Na modalidade projetual, a desapropriação pode ser utilizada para executar planos urbanísticos, reabilitação urbana ou projetos de regularização fundiária, com base em normas federais específicas.

A desapropriação também pode ser executada por entes privados, por meio de delegação contratual, como no caso de concessões urbanísticas, desde que precedida de decreto de utilidade pública.

Nesses casos, o contrato pode prever negociação do valor, uso de arbitragem e remuneração do executor pela alienação ou exploração dos imóveis resultantes.

Além disso, o Município poderá realizar hasta pública (leilão público) em casos de recusa ou inviabilidade de ações por parte dos proprietários. A alienação dos imóveis será condicionada ao cumprimento de obrigações previstas no plano urbanístico, com mecanismos de garantia como hipoteca, multa e exigência de seguro ou fiança.

O processo envolve também cláusulas específicas de intervenção, conta vinculada e previsão de arbitragem para resolução de conflitos. Trata-se de um instrumento sofisticado e regulado que

permite ao Município atuar de forma efetiva na transformação do território urbano.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E REASSENTAMENTO

A regularização fundiária e o reassentamento são instrumentos da política urbana voltados à promoção do direito à moradia, à segurança jurídica da posse e à integração de áreas ocupadas irregularmente à malha urbana.

Esses mecanismos permitem reordenar o território em áreas sujeitas a risco ou destinadas a intervenções públicas, assegurando acesso à cidade e à infraestrutura urbana.

A regularização pode ser promovida pelo Município ou requerida por interessados, com base na Lei Federal nº 13.465/2017 e na legislação municipal.

Nos imóveis públicos municipais, podem ser utilizados instrumentos como concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia e direito de superfície.

Em áreas privadas, pode-se aplicar o usucapião especial urbano e os regimes de **REURB-S** (interesse social) e **REURB-E** (interesse específico), com contrapartidas proporcionais ao impacto urbano ou ambiental, que podem ser convertidas em valores para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

PLANO DIRETOR

INSTRUMENTOS E POLÍTICAS

As áreas enquadradas na **REURB-S** serão classificadas como **Áreas Especiais de Interesse Social** (AEIS I ou II) e tratadas como **Áreas de Requalificação Urbana** até sua plena integração. A regularização das edificações será feita com base no projeto urbanístico e respeitando o traçado do Plano Diretor.

O reassentamento poderá ser adotado em áreas de risco insanável, para viabilizar obras públicas ou preservar áreas ambientais ou culturais, devendo garantir o acesso a transporte, serviços e oportunidades de trabalho à população reassentada.

INCENTIVOS URBANÍSTICOS

A política de incentivos urbanísticos tem como objetivo estimular o adensamento qualificado e a valorização do tecido urbano em áreas prioritárias da cidade. Os incentivos podem incluir: acréscimo de altura, redução de recuos, potencial construtivo adicional, desconto ou isenção da outorga onerosa e priorização no licenciamento.

Esses benefícios serão aplicados conforme critérios técnicos e poderão ser ampliados por lei específica. Três frentes principais são contempladas:

- Sustentabilidade e resiliência climática – Incentivos a empreendimentos com certificações ambientais ou que incorporem soluções de adaptação climática.

- Preservação do patrimônio cultural – Benefícios aplicados a projetos que incluam imóveis tombados ou inventariados, promovendo sua conservação e uso compatível.
- Preservação ambiental – Redução de exigências urbanísticas e contrapartidas diferenciadas para iniciativas que preservem componentes do Sistema Ecológico.

A aplicação dos incentivos será regulamentada pelo Executivo, garantindo critérios objetivos e alinhamento com os objetivos do Plano Diretor.

A light green background featuring a stylized hand with fingerprint patterns. The hand is positioned on the right side, with the fingers pointing towards the center. The fingerprint patterns are composed of concentric, wavy lines that create a sense of depth and texture. The overall aesthetic is clean and modern.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

INTRODUÇÃO



A Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) é um instrumento de ordenamento e controle do uso do solo previsto no Plano Diretor, em Porto Alegre. Ele é um instrumento normativo que estabelece as regras para uso, a ocupação e o parcelamento do solo no território urbano, garantindo a aplicação prática das diretrizes e dos objetivos do Plano Diretor. Seu papel é organizar a cidade por meio da definição de zonas, parâmetros urbanísticos e regras para o licenciamento de atividades, construções e loteamentos.

A LUOS é dividida, essencialmente, em 5 partes:

- Zonas de Ordenamento Territorial
- Parcelamento do Solo
- Uso do Solo
- Licenciamento Urbanístico
- Instrumentos

O território urbano é dividido em **16 Zonas de Ordenamento Territorial (ZOT)**, que refletem as diferentes características morfológicas, funcionais e ambientais da cidade. Cada ZOT possui objetivos específicos de desenvolvimento e padrões urbanísticos próprios, conforme estabelecido no Plano Diretor e detalhado nos anexos da LUOS.

Elas foram estruturadas com base nas **Zonas de Ocupação**, que estabelecem as características predominantes do território definidas no Plano Diretor.

Relembrando, o município possui 04 **Zonas de Ocupação**, sendo 3 inseridas dentro da Zona Urbana do Município e uma estabelecida para a **Zona Rural**. A **Zona Urbana** é dividida em **Zona Intensiva, Zona de Equilíbrio e Zona de Produção Primária**.

Se inserem dentro da **Zona Intensiva** as **ZOTs 1 a 13**, sendo classificadas por graus de adensamento e miscigenação, levando em consideração as características locais.

As **ZOTs 14 e 15** se encontram na **Zona de Equilíbrio**, estando localizadas em áreas de transição entre a Zona Intensiva e a Zona Rural, sendo marcadas pela presença de áreas de importância ambiental.

A **ZOT 16**, inserida dentro da **Zona de Produção Primária**, é localizada no extremo sul do território, tendo as características mais próximas da Zona Rural que as demais. Tem potencial para ser agregada a esta.

Não há nenhuma ZOT estabelecida para a **Zona Rural**, por que a LUOS define especificamente os padrões de zoneamento para Zona Urbana da Cidade.

Para fins de organização da cidade, ainda, foram criadas as **Estruturas de Planejamento**, que orientam o desenvolvimento territorial, apontando características específicas do território, com base nos **Sistemas Estruturantes** do Plano Diretor.

A LUOS também define os regramentos específicos para **Parcelamento do Solo**, sendo este dividido em 3 categorias: **Fracionamento, Desmembramento e Loteamento**.

Os regramentos para o Uso do Solo também são estabelecidos, sendo os parâmetros classificados em 03 categorias: **Regime de Atividades, Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo**, além do **Regime Volumétrico**, que, essencialmente é estabelecido pela **Taxa de Permeabilidade, Recuos e Altura**.

Ela também disciplina o **licenciamento urbanístico e edílico**, a aprovação de parcelamentos do solo e o enquadramento das atividades urbanas conforme seu nível de impacto, também definindo questões sobre o processo de licenciamento.

Além disso, a LUOS também detalha a aplicação de **Instrumentos** previstos no Plano Diretor, tais como o **Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**, a **Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODC)** e a **Transferência do Direito de Construir (TDC)**.

Em sua aplicação, a LUOS deve estar alinhada ao Plano Diretor, funcionando como uma de suas ferramentas operacionais para a efetivação da política urbana municipal.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL - ZOT

A proposta de zoneamento de usos em Porto Alegre se estrutura por meio de zonas de ordenamento territorial, que têm como objetivo regular a ocupação e o uso do solo de acordo com as características urbanísticas, ambientais e de infraestrutura de cada porção do território.

A leitura integrada dessas zonas permite estabelecer uma relação direta com o conceito de Transecto Urbanístico — abordagem que propõe a organização do território segundo gradientes de ocupação, que vão de áreas com relevante patrimônio ambiental até zonas altamente urbanizadas.

A metodologia adotada fundamenta-se na identificação de como as zonas de uso regulamentadas pelo Plano Diretor correspondem aos diferentes estágios do transecto, facilitando a compreensão do ordenamento territorial enquanto um contínuo ecológico-urbano.

A leitura indica que o zoneamento de Porto Alegre, ainda que estruturado em recortes normativos, revela uma correspondência direta com os princípios do transecto.

Essa classificação permite visualizar como o planejamento atual pode ser aprimorado através de uma visão integrada, favorecendo a transição equilibrada entre ambientes de baixa e alta densidade, e assegurando a diversidade de usos compatível com cada contexto.

Adotar o transecto como estratégia complementar ao zoneamento possibilita:

- Reforçar o vínculo entre forma urbana e função territorial;
- Otimizar a hierarquia viária e as infraestruturas urbanas;
- Ampliar o foco em sustentabilidade e resiliência climática;
- Ajustar políticas habitacionais e de mobilidade conforme o perfil morfológico das áreas.

Embora o conceito de transecto ofereça uma referência clara para estruturar o raciocínio territorial, sua aplicação no planejamento urbano de Porto Alegre é feita de forma interpretativa e flexível, evitando a rigidez que poderia cristalizar desigualdades ou limitar a adaptabilidade do território.

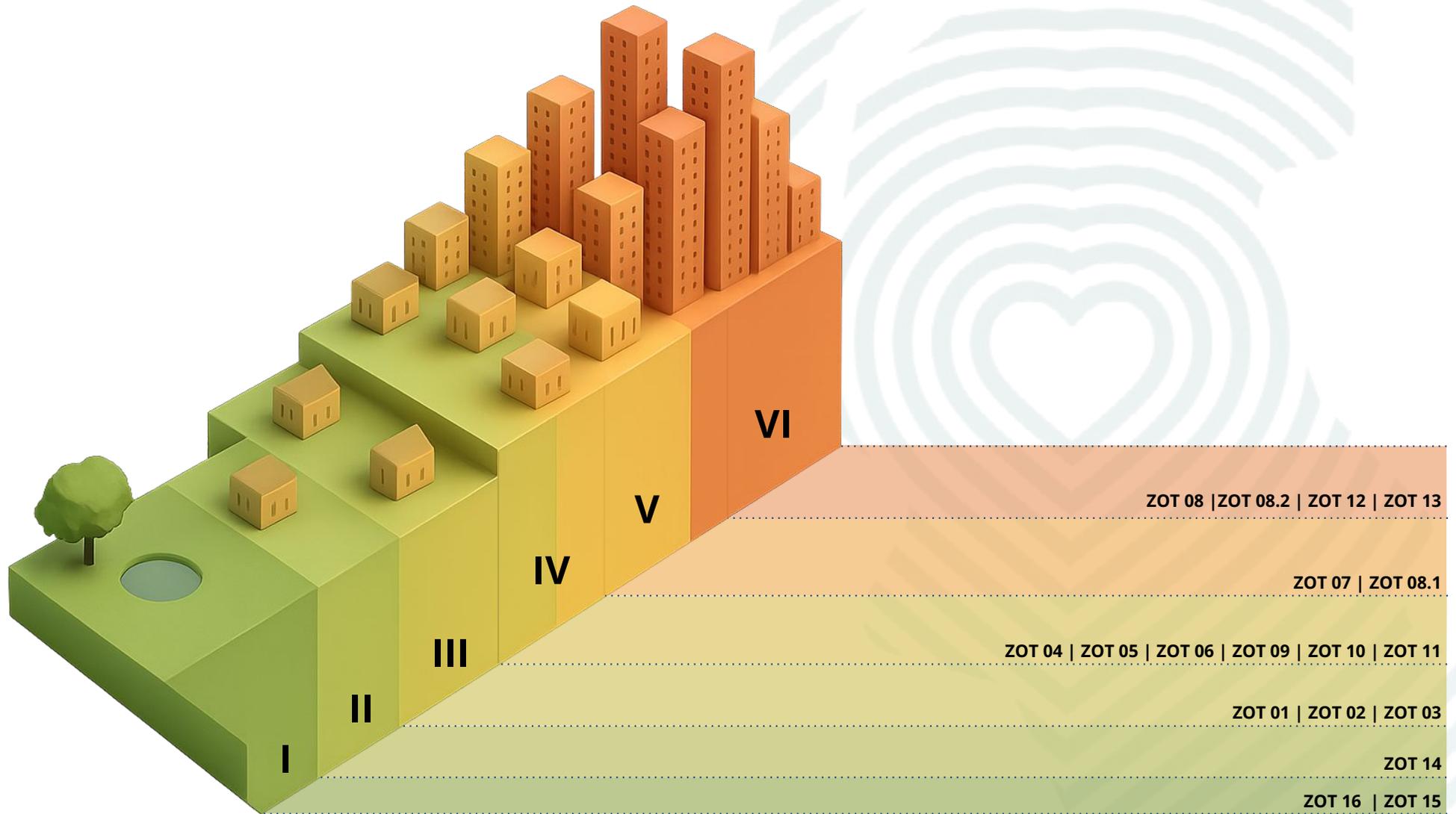
Considerando as complexas dinâmicas sociais, ambientais e econômicas que moldam a cidade, o modelo é empregado como uma ferramenta conceitual que auxilia na leitura e organização do espaço, sem restringir a capacidade de resposta a transformações futuras. Essa abordagem garante que o transecto funcione como um guia para a qualificação do ambiente construído e não como uma limitação estática, respeitando as particularidades locais e promovendo um desenvolvimento urbano mais inclusivo e sustentável.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL**

FAIXA DE TRANSECTO	EQUIVALENTE NO ZONEAMENTO DE PORTO ALEGRE	
I Natural e Produção Primária	As ZOT 15 e 16 correspondem ao setor TI, caracterizado pela preservação de atributos ambientais relevantes, como nascentes, corpos d'água e manchas vegetais significativas. Essas zonas exercem papel estratégico na proteção dos ecossistemas e na regulação de ocupações sustentáveis, buscando a convivência harmônica entre ambiente natural e atividades de baixo impacto, incluindo áreas de produção de primária.	ZOT 15 ZOT 16
II Baixa Densidade	A ZOT 14 se alinha ao setor TII, marcado pelo predomínio de usos rurais e produtivos, incluindo atividades agrícolas, extrativas e ocupações miscigenadas associadas ao meio rural. Essas zonas desempenham papel de interface direta com as áreas de interesse ambiental, mediando o contato entre áreas naturais e os limites da urbanização consolidada.	ZOT 14
III Transição Residencial	As ZOTs 01, 02 e 03 podem ser relacionadas ao setor TIII, dado seu caráter predominantemente residencial, baixa densidade, presença de espaços livres e restrições quanto à transformação do tecido urbano. Nessas zonas, a preservação da morfologia e da identidade local é articulada com o estímulo à miscigenação controlada de usos.	ZOT 01 ZOT 02 ZOT 03
IV Transformação Urbana Moderada	As ZOT 04, 05, 06, 09, 10 e 11 apresentam correspondência com o setor TIV, por combinarem diversidade volumétrica, média a alta tendência à transformação do tecido edificado e potencial de adensamento. Nesses territórios, o planejamento busca estimular a ampliação de usos mistos, qualificar o espaço urbano e integrar infraestrutura, moradia e emprego.	ZOT 04 ZOT 05 ZOT 06 ZOT 09 ZOT 10 ZOT 11
V Consolidadas e Centrais	As ZOT 07 e 08.1, TV, correspondem a áreas que concentram alto grau de miscigenação de atividades, infraestrutura consolidada, disponibilidade de empregos e acesso facilitado a serviços. Essas zonas representam a porção mais central e dinâmica do território urbano, caracterizada por elevada conectividade, vitalidade econômica e potencial de adensamento contínuo.	ZOT 07 ZOT 08.1
VI Alta Centralidade e Adensamento	As ZOTs 08, 08.2, 12 e 13 correspondem de forma clara ao TVI, representando as áreas mais densas e multifuncionais da cidade. Essas zonas concentram o máximo grau de miscigenação de usos, adensamento populacional, forte dinamismo econômico e transformações urbanas contínuas, típicas das centralidades metropolitanas.	ZOT 08 ZOT 08.2 ZOT 12 ZOT 13

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

PARÂMETROS DO REGIME URBANÍSTICO

A estruturação do regime urbanístico no Plano Diretor é realizada a partir da combinação de quatro parâmetros principais: parcelamento do solo, edificações, atividades e polarização do entretenimento noturno. Cada um desses parâmetros possui variações organizadas conforme graus crescentes de intensidade, que refletem o nível de urbanização, adensamento e complexidade funcional desejado para cada zona da cidade. A seguir, detalha-se a lógica de organização de cada parâmetro:

PARCELAMENTO DO SOLO

O padrão de parcelamento define o grau de estruturação do território em lotes e quadras, sendo classificado em três níveis:

Padrão Transição: representa áreas de menor urbanização, com menor densidade de ocupação e parcelamento mais espaçado, geralmente localizadas nas bordas urbanas ou em zonas de interface rural-urbano.

Padrão Área Urbana: indica um nível intermediário de urbanização, adequado a bairros consolidados, com lotes e quadras regulares e infraestrutura básica consolidada.

Padrão Adensamento: corresponde às áreas com maior potencial de ocupação e transformação, com incentivos a lotes menores e parcelamentos mais intensos, favorecendo a densificação urbana.

EDIFICAÇÕES

Este parâmetro define o potencial construtivo das zonas urbanas, considerando tanto a intensidade de verticalização quanto o grau de ocupação do solo permitido. As categorias expressam diferentes níveis de aproveitamento do terreno, influenciando a densidade urbana e a forma da cidade:

Muito Baixa: indica áreas com baixíssimo potencial construtivo, destinadas à preservação de características naturais, paisagísticas ou de baixa densidade urbana. A ocupação do solo é limitada, com baixa taxa de cobertura e ampla presença de áreas livres.

Baixa: refere-se a zonas com uso predominantemente residencial e baixa intensidade construtiva. O aproveitamento do solo é contido, preservando a escala urbana reduzida e reduzido impacto sobre a paisagem e infraestrutura.

Média: representa áreas com potencial construtivo moderado, permitindo maior densidade e diversidade de usos, mantendo o equilíbrio entre área construída e espaços livres. É comum em zonas mistas ou em consolidação urbana.

Alta: aponta para zonas com alto potencial de aproveitamento do solo, adequadas à intensificação urbana. A densidade construída é significativa e a ocupação do solo é mais intensa, sustentada por infraestrutura urbana consolidada.

Muito Alta: refere-se a áreas com o maior nível de potencial construtivo, voltadas à intensificação da ocupação urbana. Permitem elevada densidade, maior escala edificada e uso intensivo do solo, geralmente localizadas em eixos estruturantes, centralidades ou áreas de transformação urbana.

ATIVIDADES

As atividades urbanas permitidas são organizadas segundo diferentes combinações de permissividade por nível de impacto, que se traduzem em três arranjos possíveis:

Permitido Baixo, Limitado Médio, Proibido Alto: uso mais restritivo, adequado a zonas residenciais com baixa diversidade de usos.

Permitido Baixo, Permitido Médio, Proibido Alto: uso intermediário, aceitando maior diversidade de atividades, mas ainda com controle sobre impactos significativos.

Permitido Baixo, Permitido Médio, Permitido Alto: uso mais permissivo, favorecendo a miscigenação funcional e a vitalidade urbana, ideal para zonas centrais ou de transformação urbana.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

POLARIZAÇÃO DO ENTRETENIMENTO NOTURNO

Este parâmetro regula a localização permitida de atividades noturnas com potencial de atratividade e impacto, com base na hierarquia viária:

Proibido em Todas as Vias: adequado a áreas exclusivamente residenciais ou com sensibilidade a ruídos e aglomerações.

Permitido em Vias Locais: permite polarização em menor escala, voltada ao atendimento local.

Permitido em Vias Locais e Coletoras: favorece zonas com maior acessibilidade e suporte de mobilidade.

Permitido em Vias Locais, Coletoras e Arteriais: direcionado a zonas centrais ou de uso misto, onde o entretenimento é componente estratégico da vitalidade urbana.

PARÂMETROS DO REGIME URBANÍSTICO

Abaixo, os ícones estruturados para indicação de como cada uma das zonas criadas está classificada de acordo com os quatro parâmetros. Ao lado, a escala de classificação.



PARCELAMENTO DO SOLO



EDIFICAÇÕES



ATIVIDADES



ENTRETENIMENTO NOTURNO

 PADRÃO TRANSIÇÃO	 PADRÃO ÁREA URBANA	 PADRÃO ADENSAMENTO		
 MUITO BAIXA	 BAIXA	 MÉDIA	 ALTA	 MUITO ALTA
 PERMITIDO BAIXO LIMITADO MÉDIO PROIBIDO ALTO	 PERMITIDO BAIXO PERMITIDO MÉDIO PROIBIDO ALTO	 PERMITIDO BAIXO PERMITIDO MÉDIO PERMITIDO ALTO		
 PROIBIDO EM TODAS AS VIAS	 PROIBIDO EM VIAS LOCAIS	 PROIBIDO EM VIAS LOCAIS E COLETORAS	 PERMITIDO EM VIAS LOCAIS, COLETORAS E ARTERIAIS	

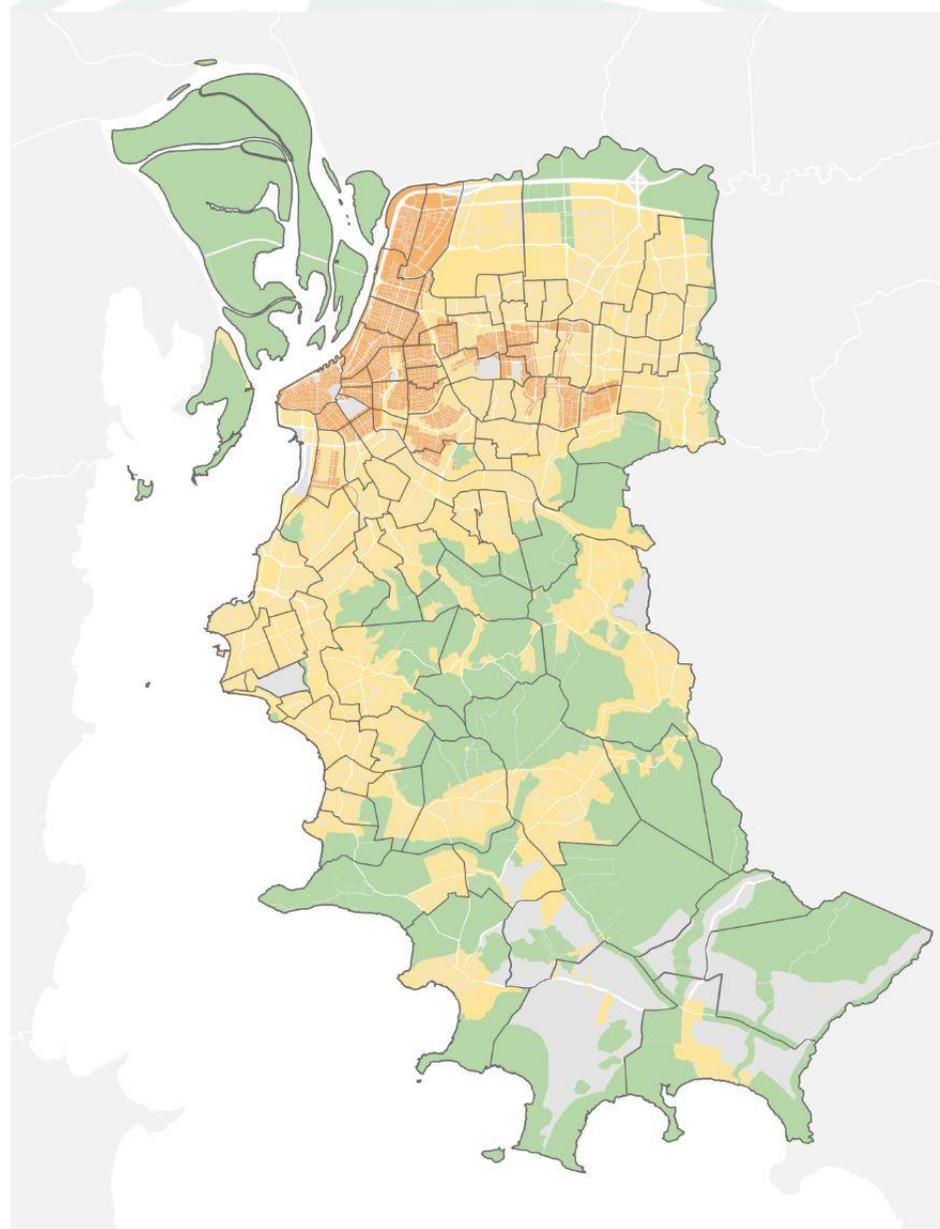
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL



PARCELAMENTO DO SOLO

-  PADRÃO TRANSIÇÃO
-  PADRÃO ÁREA URBANA
-  PADRÃO ADENSAMENTO

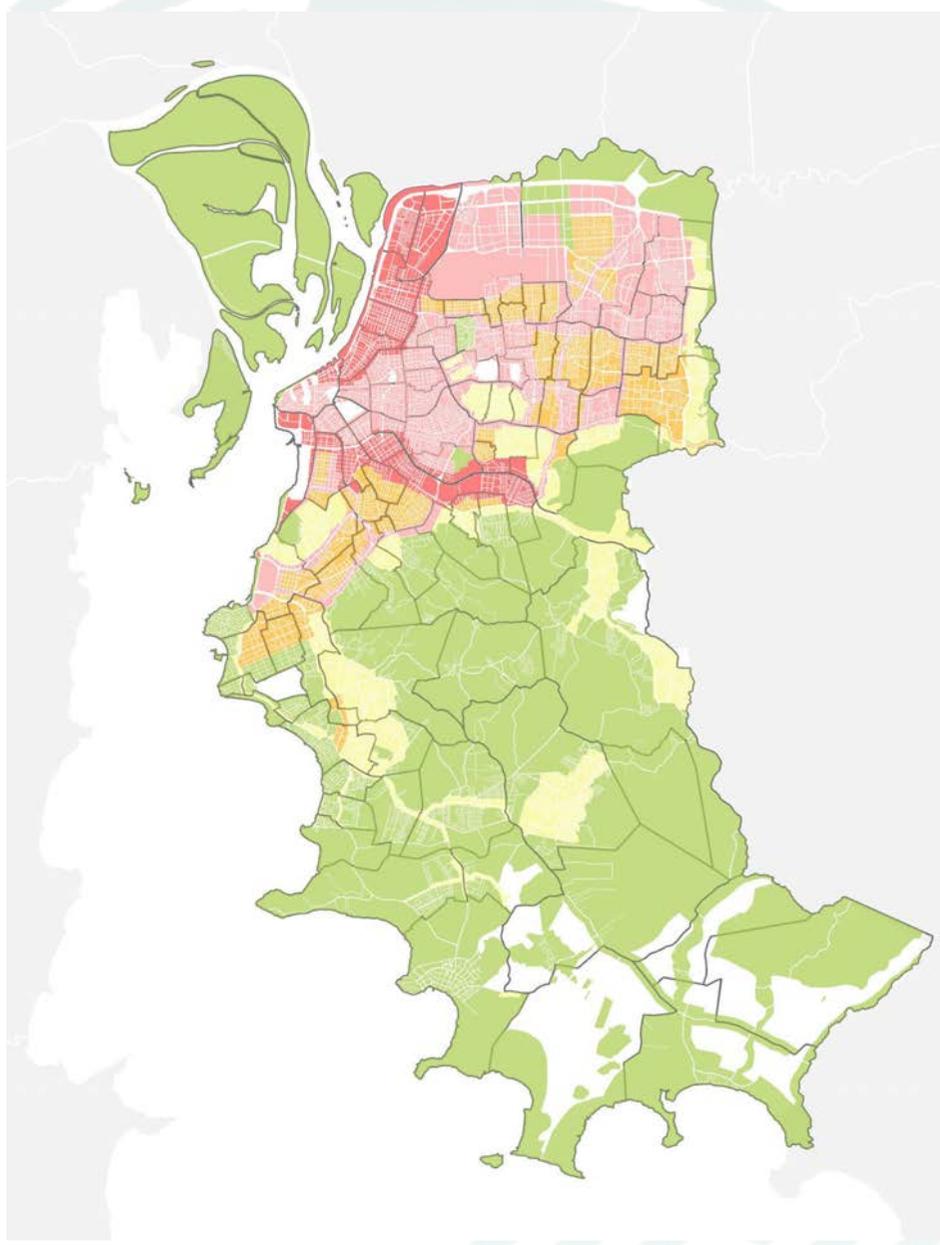


LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

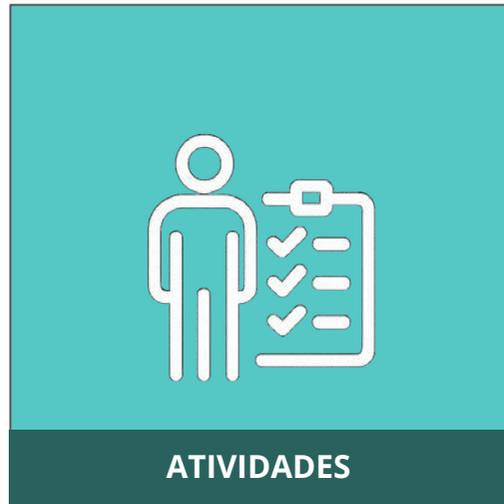


- MUITO BAIXA
- BAIXA
- MÉDIA
- ALTA
- MUITO ALTA

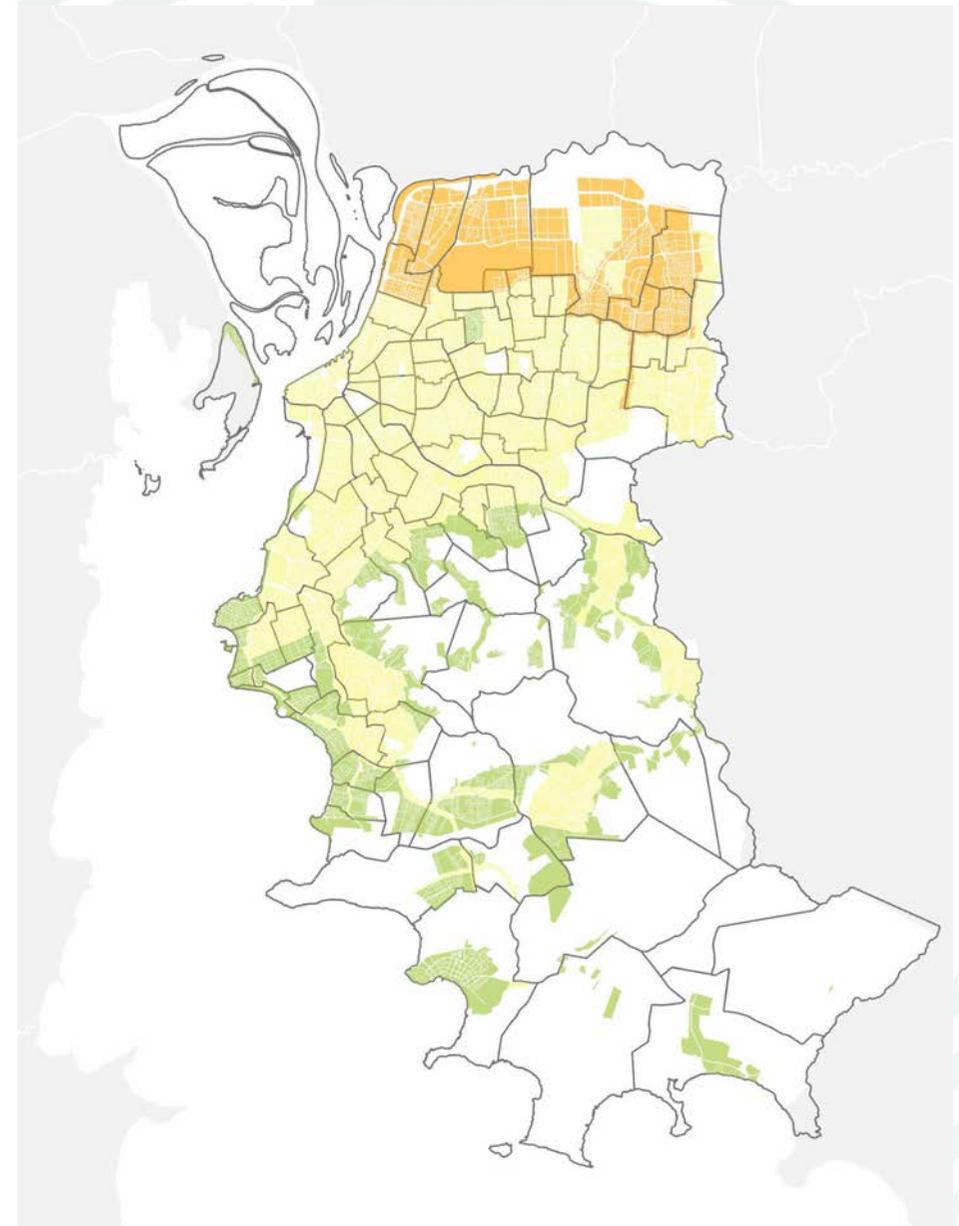


LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL



-  PERMITIDO BAIXO
LIMITADO MÉDIO
PROIBIDO ALTO
-  PERMITIDO BAIXO
PERMITIDO MÉDIO
PROIBIDO ALTO
-  PERMITIDO BAIXO
PERMITIDO MÉDIO
PERMITIDO ALTO

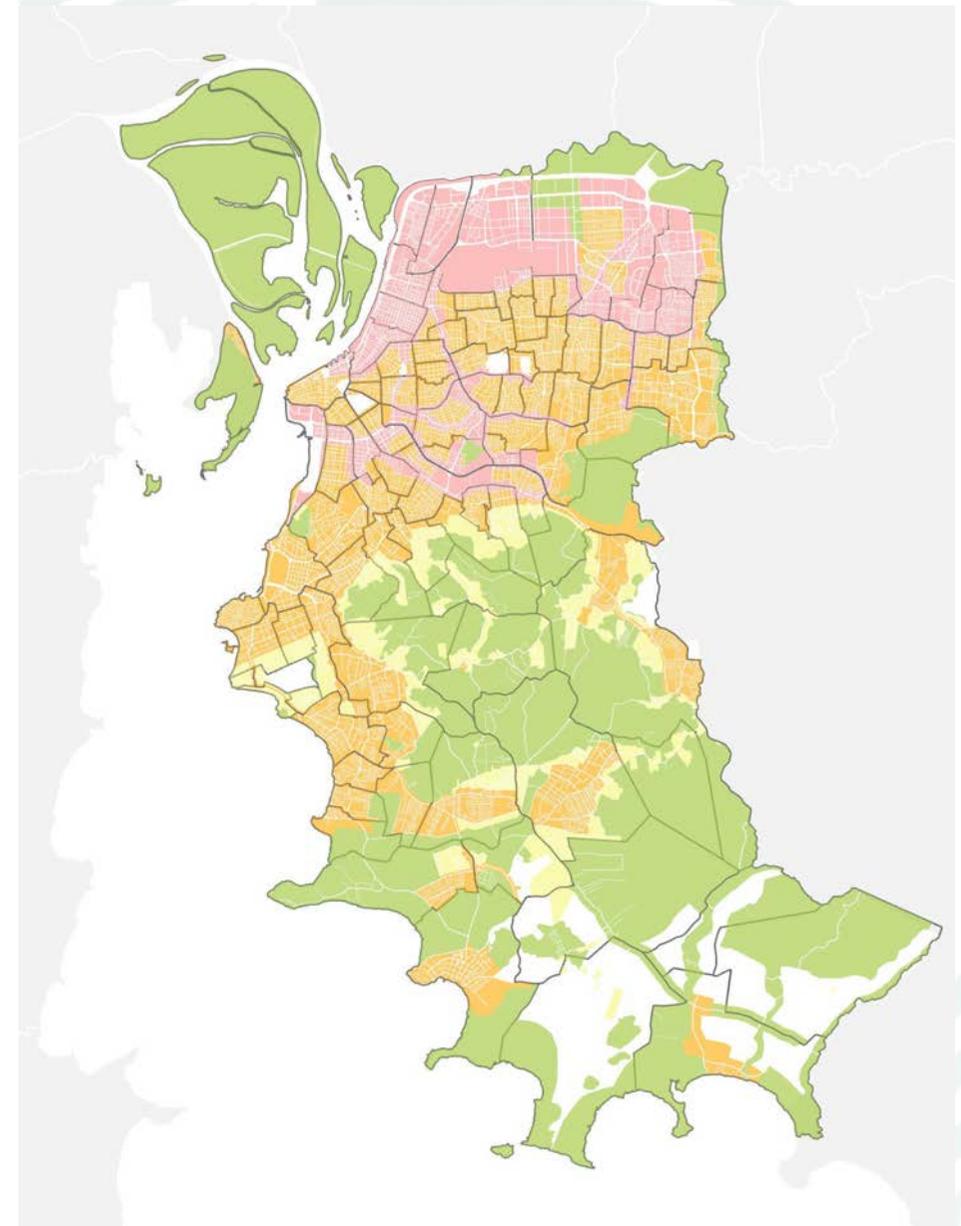


LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL



-  PROIBIDO EM TODAS AS VIAS
-  PROIBIDO EM VIAS LOCAIS
-  PROIBIDO EM VIAS LOCAIS E COLETORAS
-  PERMITIDO EM VIAS LOCAIS, COLETORAS E ARTERIAIS



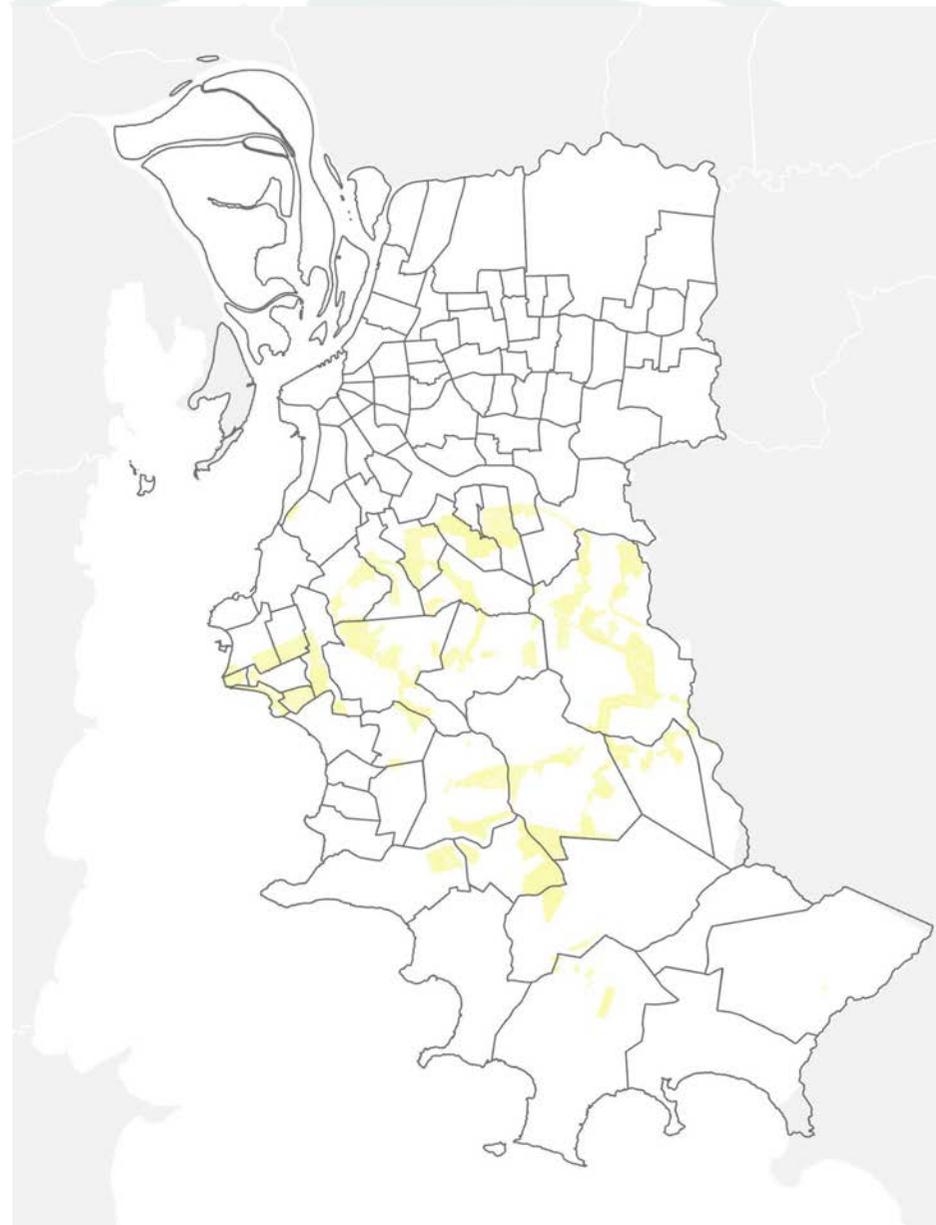
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZOT 1

A Zona de Ordenamento Territorial 1 (ZOT 1) caracteriza-se pela predominância de usos residenciais, apresentando baixa tendência à transformação do tecido edificado ou restrições de ocupação decorrentes da interface com Áreas de Interesse Cultural ou áreas de relevância ambiental.

A finalidade da ZOT 1 é compatibilizar a preservação das características locais com a diversificação de usos, promovendo a proximidade entre moradia e atividades cotidianas, reduzindo deslocamentos urbanos e estimulando o desenvolvimento econômico local, por meio de incentivos à ocupação qualificada, ao comércio de pequeno porte e a serviços compatíveis com o uso residencial.



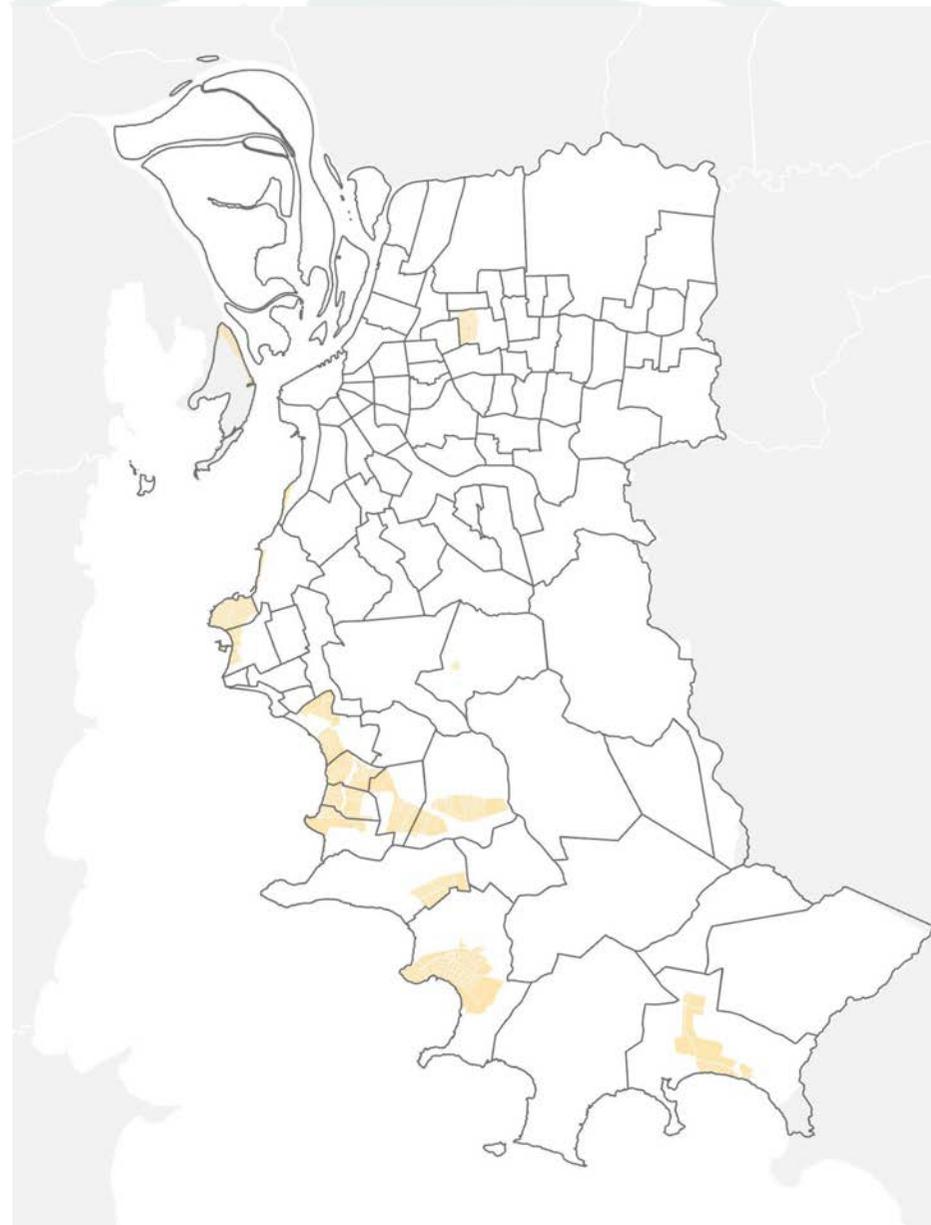
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZOT 2

A Zona de Ordenamento Territorial 2 (ZOT 2) é caracterizada pela predominância de usos residenciais, por volumetrias predominantemente baixas e baixa tendência à transformação do tecido urbano edificado, podendo incluir Áreas de Interesse Cultural onde a diversidade de usos contribua para a preservação das edificações e para a vitalidade das ambiências.

A finalidade da ZOT 2 é promover a miscigenação de atividades como estratégia para fortalecer a vitalidade urbana e a autossuficiência dos núcleos urbanos isolados, garantindo, contudo, a preservação das características morfológicas existentes.



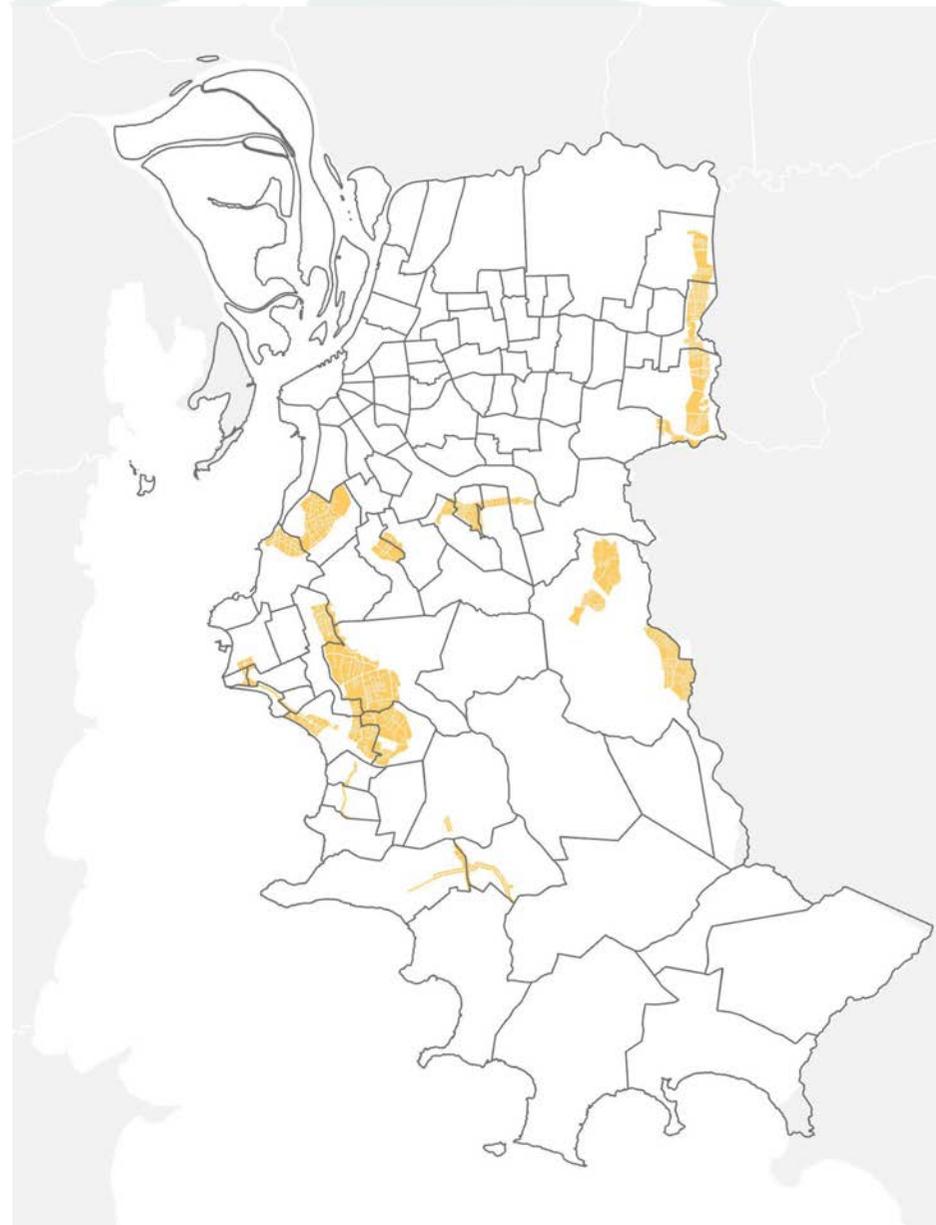
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZOT 3

A Zona de Ordenamento Territorial 3 (ZOT 3) é caracterizada pela predominância de edificações de baixa volumetria, associada a uma tendência moderada de transformação do tecido urbano e potencial para adensamento e reestruturação.

A finalidade da ZOT 3 é estimular o desenvolvimento urbano, promover a miscigenação de atividades e fomentar a geração de postos de trabalho, reduzindo as distâncias nos deslocamentos cotidianos e assegurando a vitalidade urbana.



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZOT 4

A Zona de Ordenamento Territorial 4 (ZOT 4) é caracterizada pela diversidade de padrões volumétricos e uma tendência moderada de transformação do tecido edificado, com potencial para reestruturação e adensamento urbano.

A finalidade da ZOT 4 é incentivar a produção habitacional e a miscigenação de atividades, assegurando a vitalidade urbana, fomentando a geração de postos de trabalho e reduzindo as distâncias nos deslocamentos diários.



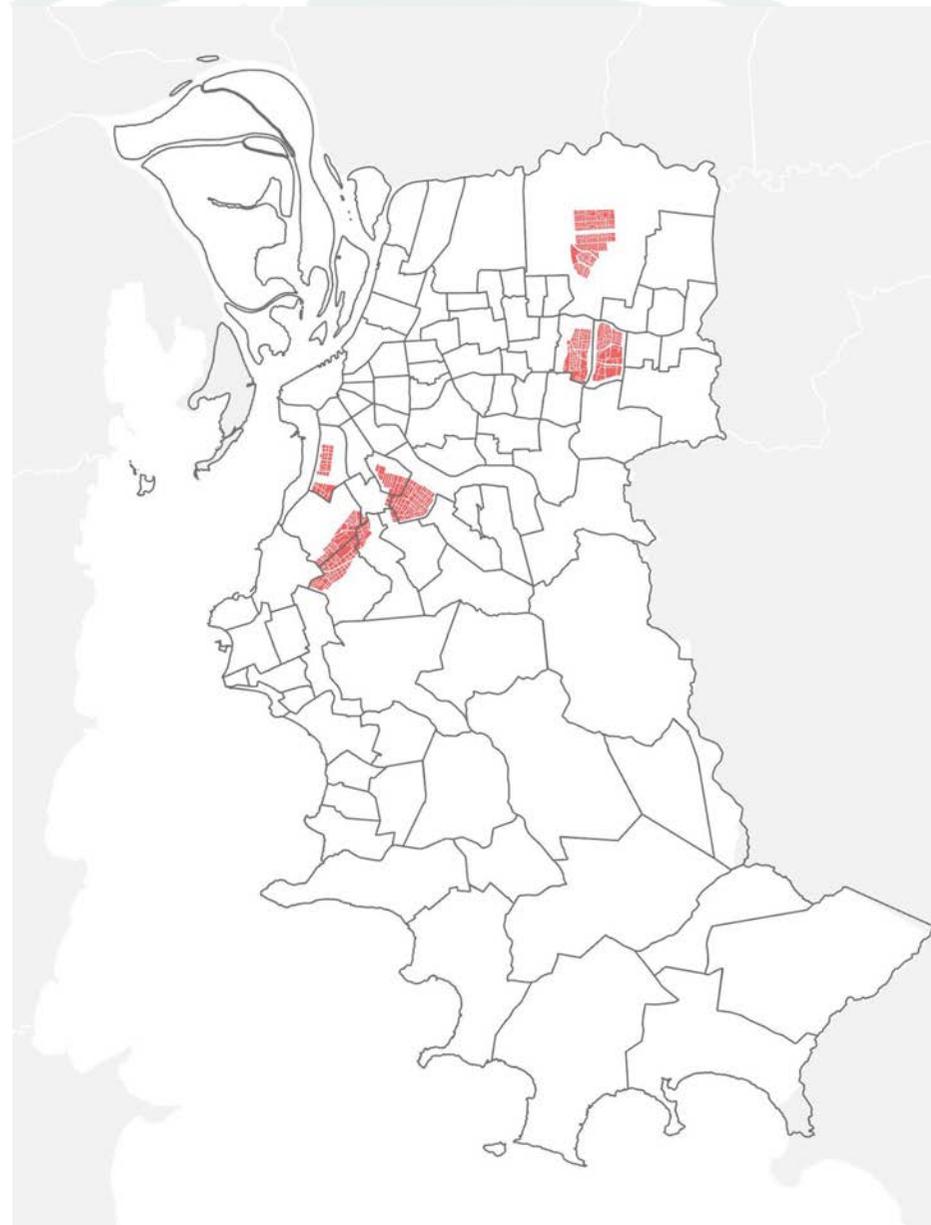
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZOT 5

A Zona de Ordenamento Territorial 5 (ZOT 5) caracteriza-se pela diversidade de padrões volumétricos e pela tendência moderada de transformação do tecido edificado, com potencial de transformação urbana.

A finalidade da ZOT 5 é estimular a ampliação da oferta habitacional e a miscigenação de atividades, promovendo o desenvolvimento econômico local, aproximando moradia e emprego, reduzindo deslocamentos urbanos e assegurando a vitalidade dos espaços públicos.



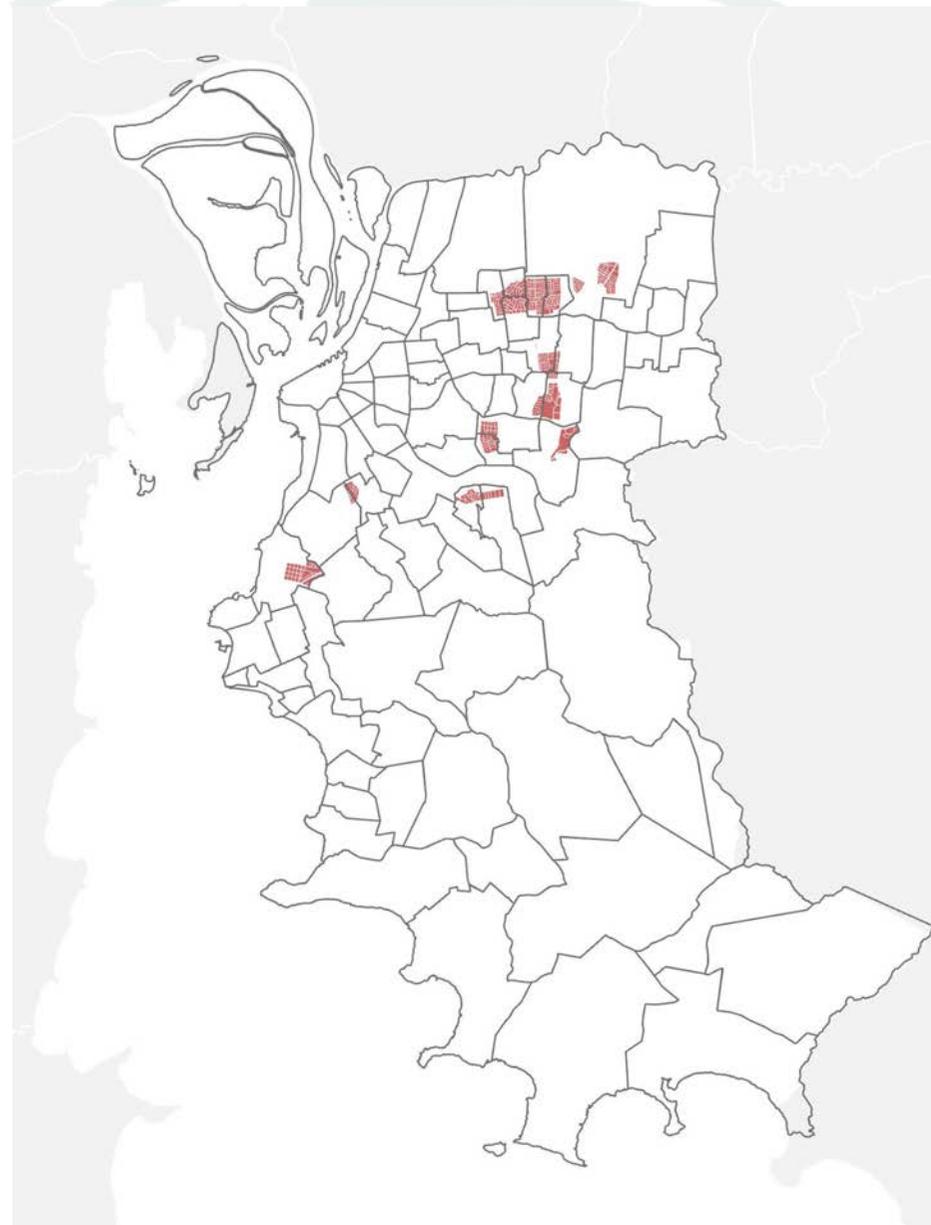
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZOT 6

A Zona de Ordenamento Territorial 6 (ZOT 6) é caracterizada pela diversidade de padrões volumétricos, com tendência moderada de transformação do tecido edificado ou de requalificação urbana, contando com oferta significativa de empregos, com potencial de adensamento e de transformação urbana.

A finalidade da ZOT 6 é estimular o adensamento, ampliar a oferta de moradia e incentivar a miscigenação de atividades, promovendo o desenvolvimento econômico local, aproximando empregos das áreas residenciais, reduzindo deslocamentos diários e garantindo a vitalidade urbana.



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZOT 7

A Zona de Ordenamento Territorial 7 (ZOT 7) é caracterizada pela diversidade de padrões volumétricos e por um processo significativo de transformação urbana, apresentando média a alta renovação do tecido edificado, ampla oferta de empregos, infraestrutura urbana consolidada e adequada disponibilidade de equipamentos comunitários, estando localizada em áreas estratégicas próximas a centralidades e eixos de transporte de média e alta capacidade, com elevado potencial de transformação urbana.

A finalidade da ZOT 7 é estimular o adensamento, ampliar a oferta de moradia e fomentar a miscigenação de atividades, contribuindo para o fortalecimento da dinâmica econômica da cidade, promovendo a integração entre moradia e emprego, ampliando o acesso a serviços e equipamentos urbanos, reduzindo deslocamentos diários e garantindo a vitalidade dos espaços públicos, aprimorando a eficiência urbana por meio da otimização da infraestrutura existente e do fortalecimento da conectividade com os serviços públicos.



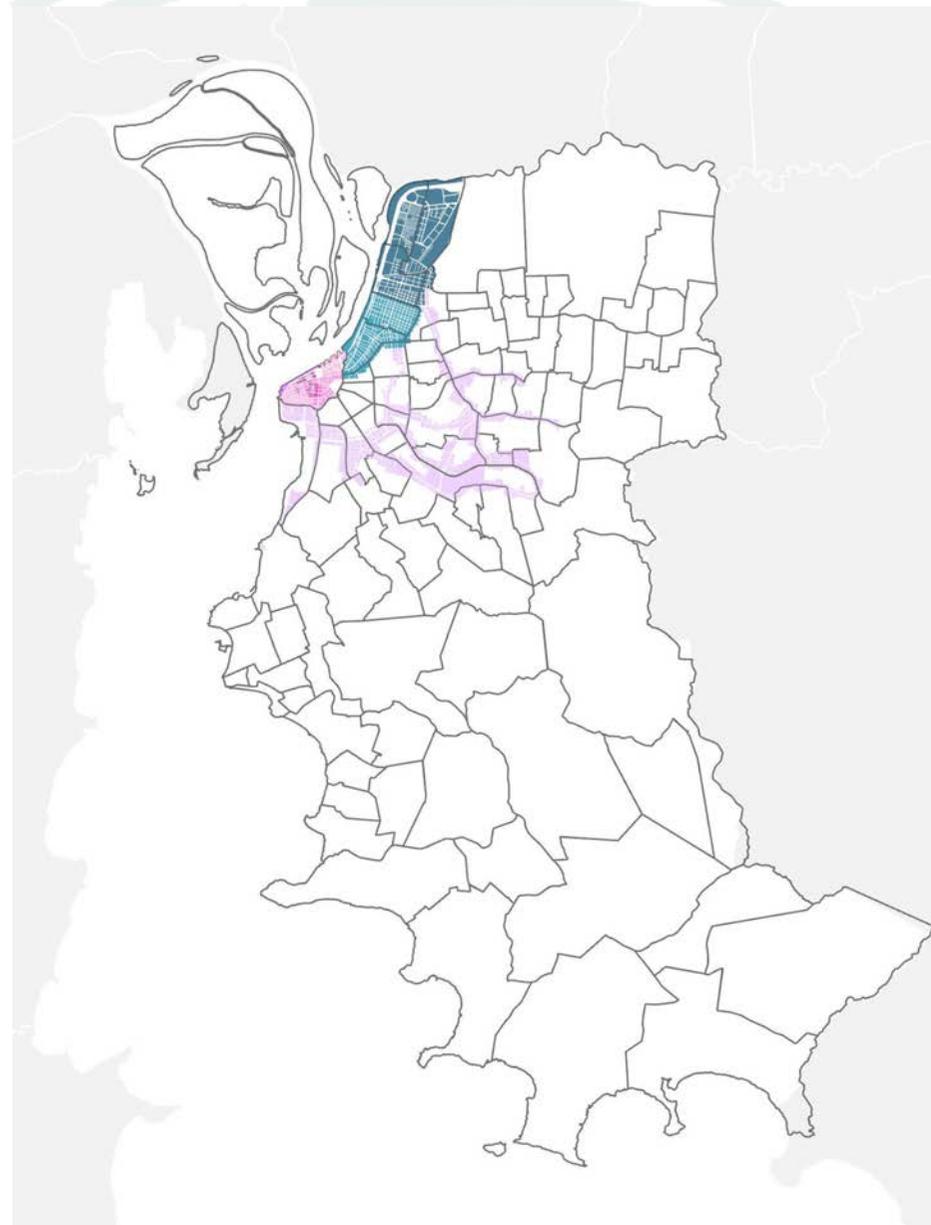
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZOT 8

A Zona de Ordenamento Territorial 8 (ZOT 8) apresenta características semelhantes às da ZOT 7, diferenciando-se por sua vinculação a planos e projetos estratégicos de desenvolvimento urbano, visando reestruturação e qualificação territorial.

A finalidade da ZOT 8 é consolidar áreas de transformação urbana por meio da articulação entre investimentos públicos e privados, promovendo o adensamento qualificado, a diversificação de atividades e a otimização da infraestrutura e dos serviços urbanos, assegurando a integração entre centralidades e redes de mobilidade, fortalecendo a dinâmica econômica e aprimorando a conectividade entre os diferentes setores da cidade.



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZOT 9

A Zona de Ordenamento Territorial 9 (ZOT 9) é caracterizada por alto grau de miscigenação de atividades, diversidade de padrões volumétricos e baixa tendência à transformação do tecido edificado.

A finalidade da ZOT 9 é incentivar a miscigenação de atividades e fomentar o desenvolvimento econômico, permitindo o uso residencial de forma integrada ao setor produtivo, aproximando habitação e emprego, reduzindo deslocamentos urbanos e garantindo vitalidade aos espaços públicos.



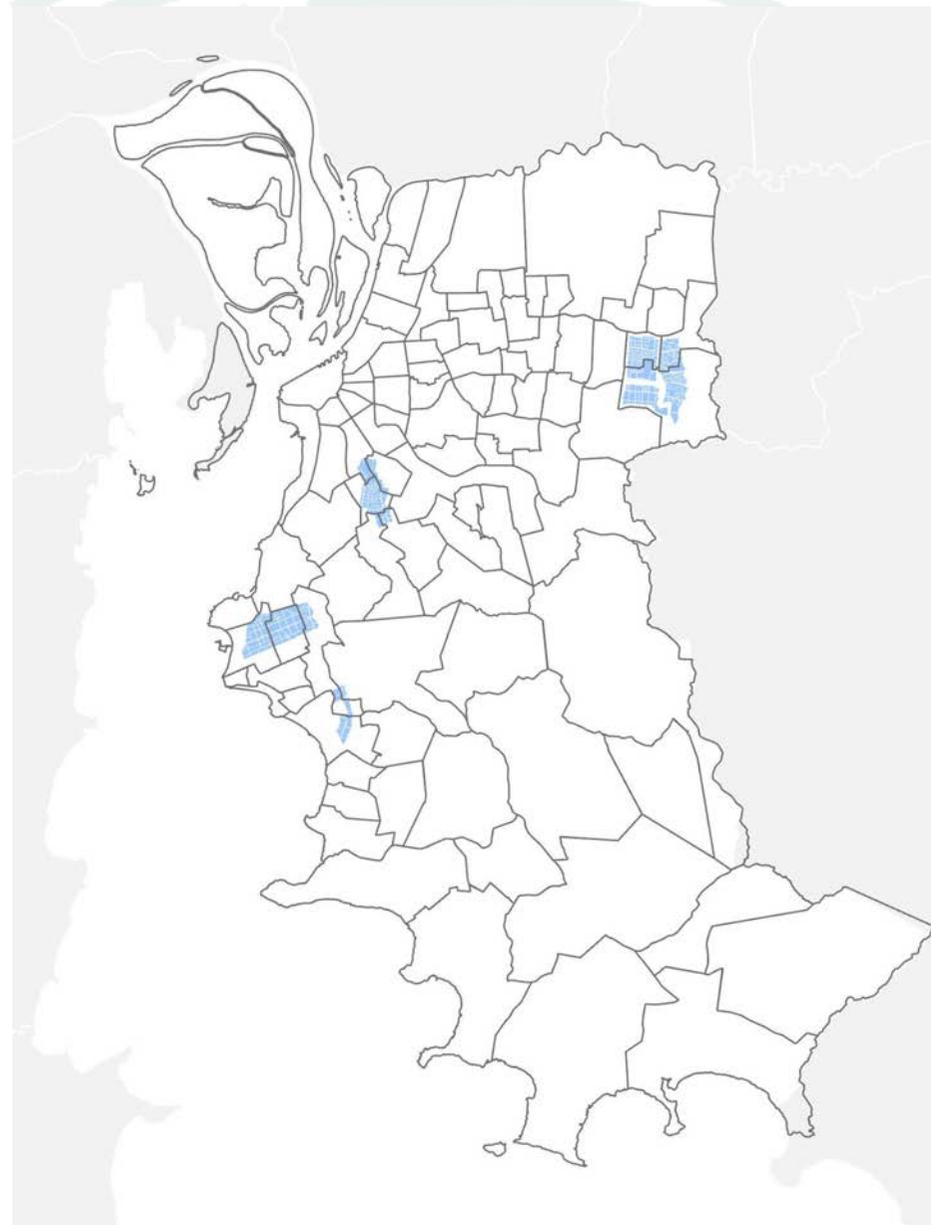
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZOT 10

A Zona de Ordenamento Territorial 10 (ZOT 10) caracteriza-se pelo alto grau de miscigenação de atividades, pela diversidade de padrões volumétricos e pela tendência moderada de transformação do tecido edificado.

A finalidade da ZOT 10 é impulsionar o desenvolvimento econômico local, estimulando a miscigenação de atividades e a ampliação da oferta habitacional, aproximando moradia e emprego, reduzindo deslocamentos urbanos e fortalecendo a vitalidade dos espaços públicos.



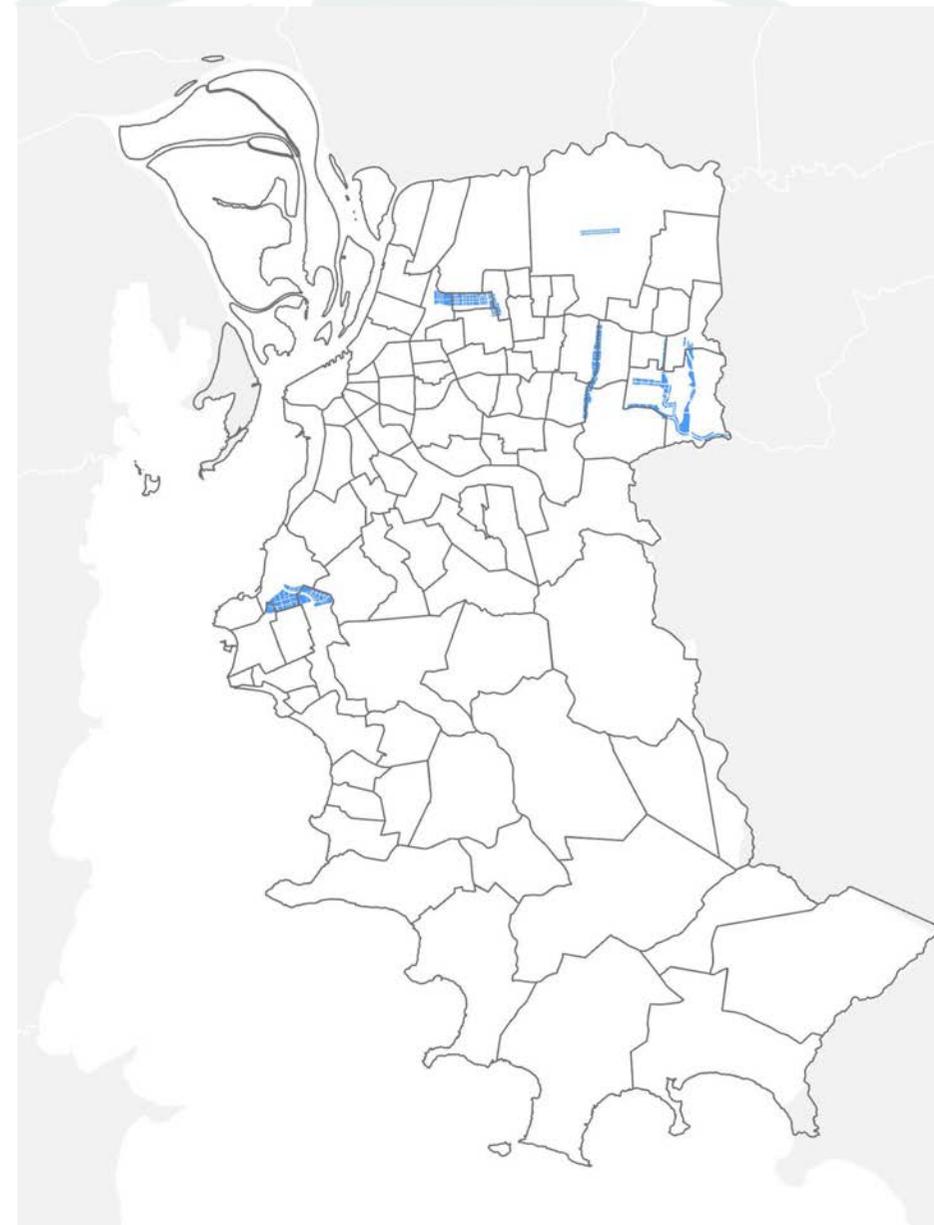
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZOT 11

A Zona de Ordenamento Territorial 11 (ZOT 11) é caracterizada por áreas passíveis de estruturação ou requalificação urbana, alto grau de miscigenação de atividades, diversidade de padrões volumétricos e alta tendência de transformação do tecido edificado.

A finalidade da ZOT 11 é fortalecer o desenvolvimento econômico local, estimulando a miscigenação de atividades, o adensamento e a ampliação da oferta habitacional, aproximando moradia e emprego, reduzindo deslocamentos urbanos e garantindo a vitalidade dos espaços públicos.



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZOT 12

A Zona de Ordenamento Territorial 12 (ZOT 12) é caracterizada por sua localização estratégica em áreas próximas a centralidades ou polos de desenvolvimento econômico, apresentando alto grau de miscigenação de atividades, padrões volumétricos variados, elevada transformação do tecido edificado e ampla oferta de empregos, incluindo áreas que ainda demandam estruturação urbana, mas que possuem condições favoráveis ao desenvolvimento urbano.

A finalidade da ZOT 12 é consolidar-se como um polo dinâmico de atividades urbanas, promovendo o adensamento, a diversificação de usos e a ampliação da oferta habitacional, de modo a aproximar moradia e emprego, reduzir deslocamentos, fortalecer a vitalidade dos espaços públicos e otimizar a infraestrutura e os serviços urbanos.



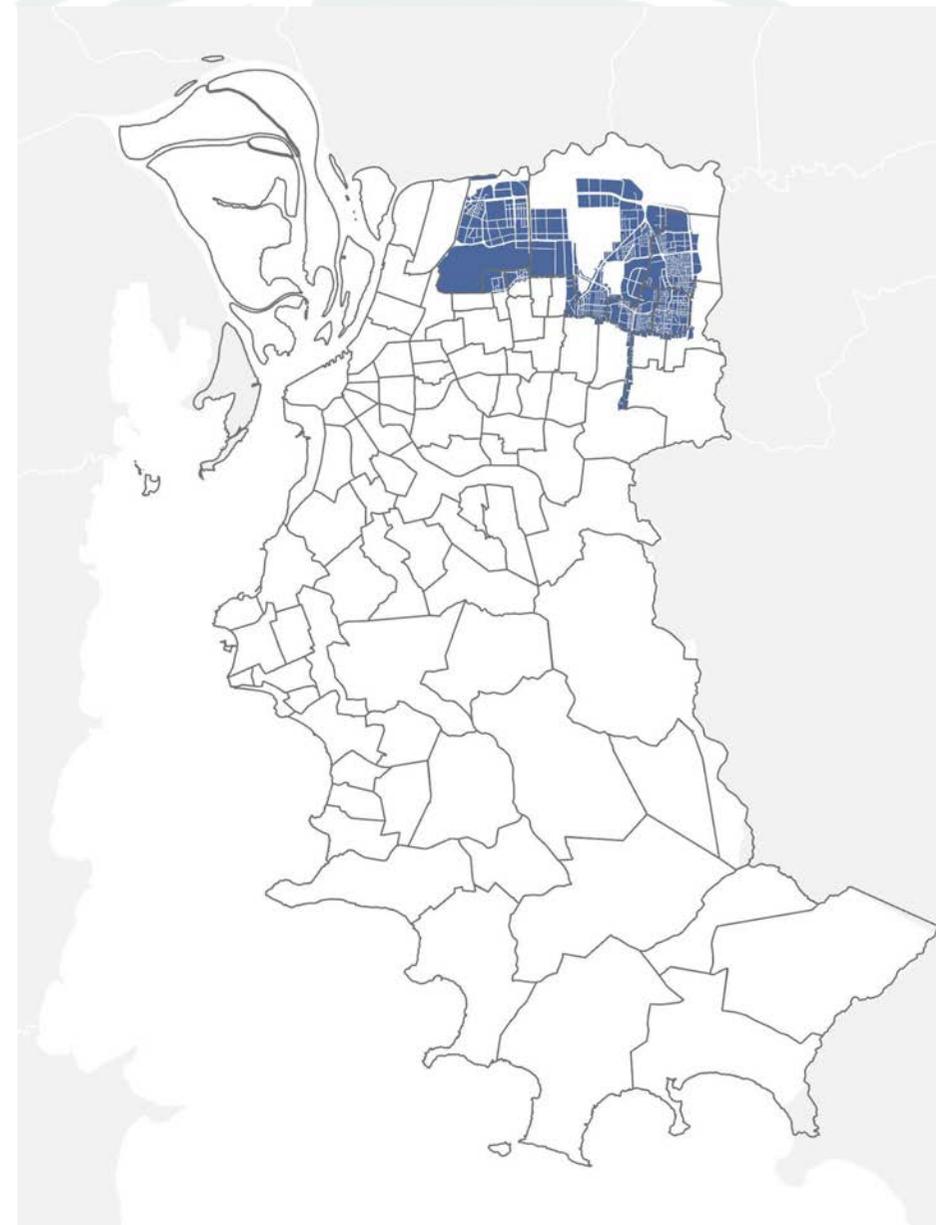
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZOT 13

A Zona de Ordenamento Territorial 13 (ZOT 13) apresenta características similares às da ZOT 12, diferenciando-se por estar vinculada a planos e projetos promotores de desenvolvimento urbano.

A finalidade da ZOT 13 é consolidar-se como um território estratégico para a implementação de projetos urbanos estruturantes, favorecendo a qualificação do espaço construído, o aproveitamento do solo e a diversificação de usos, de forma a estimular a integração entre moradia, emprego, serviços e mobilidade, garantindo maior eficiência urbana e otimização da infraestrutura instalada.



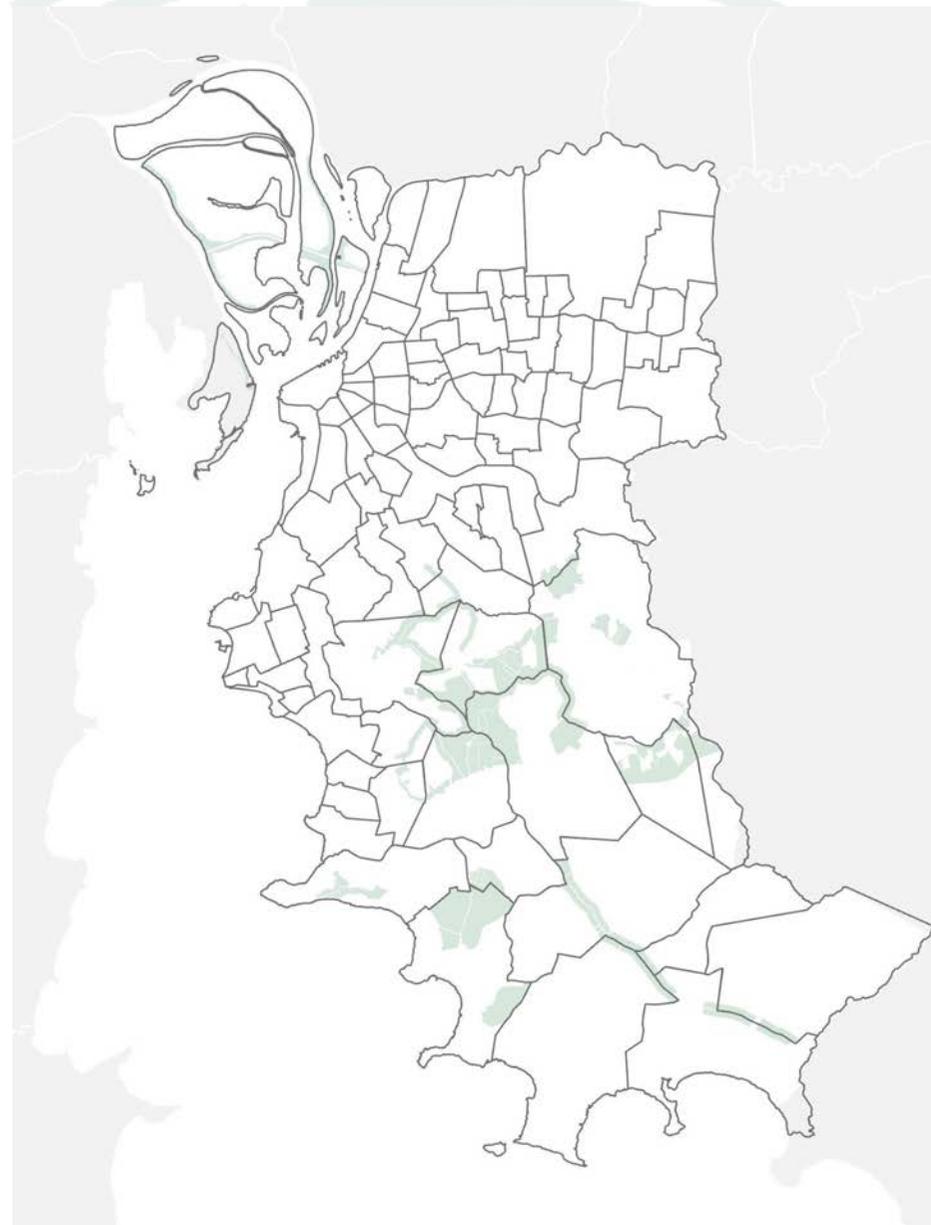
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZOT 14

A Zona de Ordenamento Territorial 14 (ZOT 14) caracteriza-se por sua localização entre áreas urbanizadas e não urbanizadas da cidade, devendo ser promovida uma ocupação equilibrada, com uso sustentável do solo e gradualidade no adensamento, de modo a garantir a convivência harmônica entre atividades urbanas, rurais e de preservação ambiental.

A finalidade da ZOT 14 é incentivar o desenvolvimento de usos mistos que integrem habitação, atividades produtivas de baixo impacto, comércio local e infraestrutura de suporte, assegurando a compatibilidade entre as dinâmicas urbanas e as características ambientais locais.



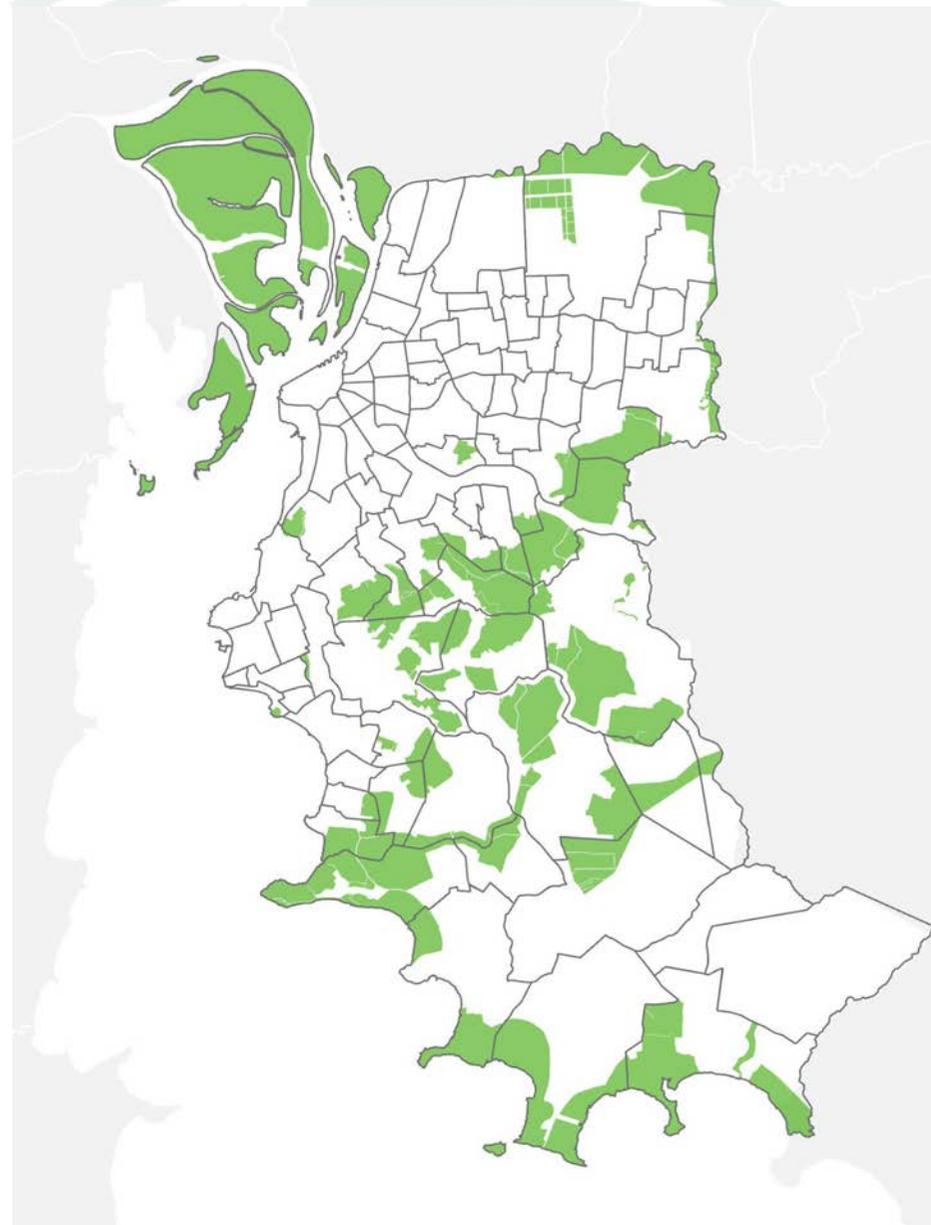
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZOT 15

A Zona de Ordenamento Territorial 15 (ZOT 15), caracteriza-se pela presença significativa de bens naturais essenciais para a manutenção do equilíbrio ecológico, incluindo nascentes, corpos d'água e áreas vegetadas relevantes, sendo suscetível a conflitos com a expansão urbana desordenada, especialmente devido à ocupação irregular, à dificuldade de manutenção por parte dos ocupantes e a outros fatores que comprometem sua preservação.

A finalidade da ZOT 15 é priorizar a preservação do ambiente natural, permitindo ocupações de forma controlada, desde que assegurado o uso sustentável, a manutenção dos ecossistemas e a viabilidade de atividades que promovam a conservação ambiental e o desenvolvimento de práticas sustentáveis.



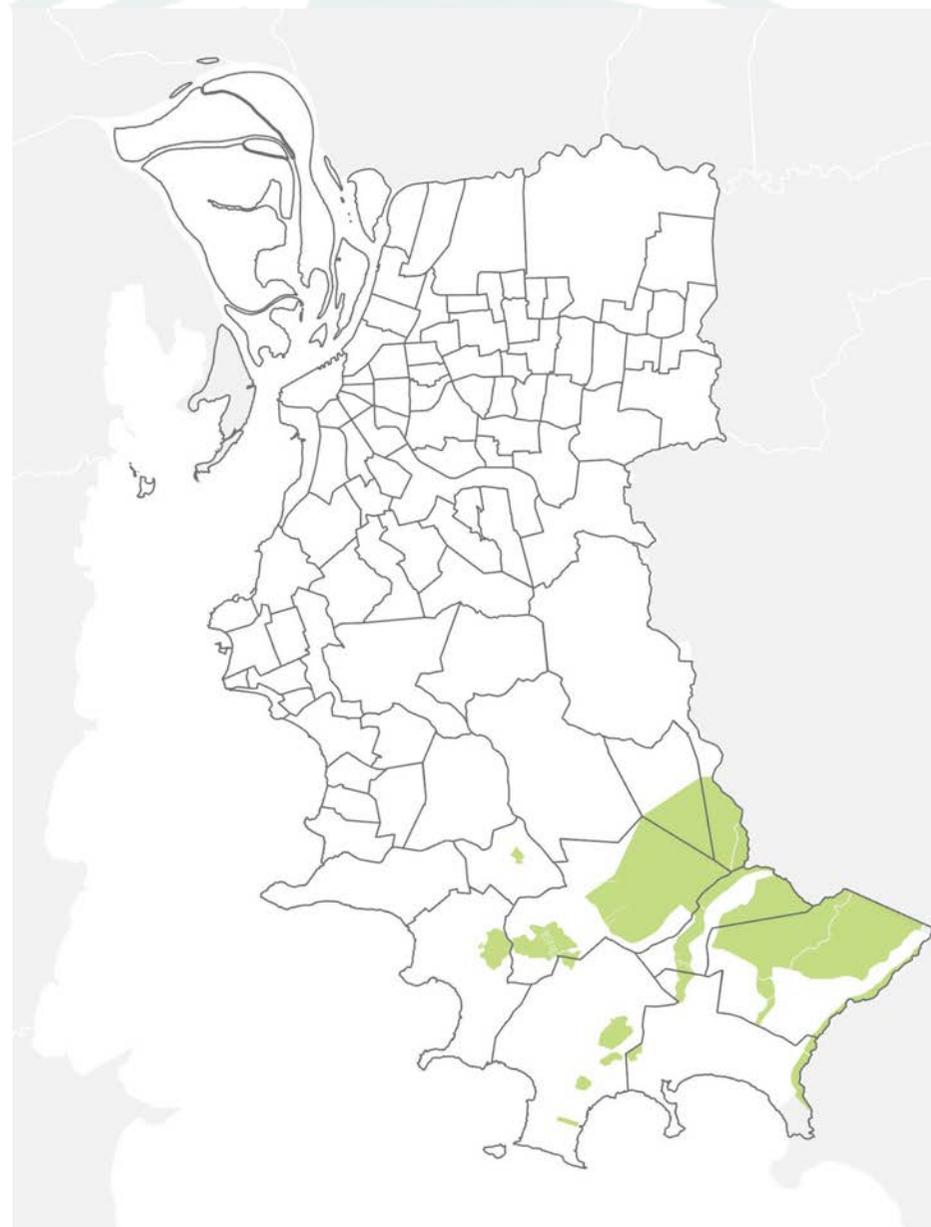
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZOT 16

A Zona de Ordenamento Territorial 16 (ZOT 16) compreende áreas que apresentam significativa presença de atividades primárias e extrativas, mas que se destacam, predominantemente, por sua importância ambiental, exigindo estratégias de desenvolvimento compatíveis com a preservação dos recursos naturais.

A ZOT 16 tem finalidades e diretrizes de desenvolvimento similares às da ZOT 15, assegurando a coexistência entre atividades produtivas e a proteção ambiental.



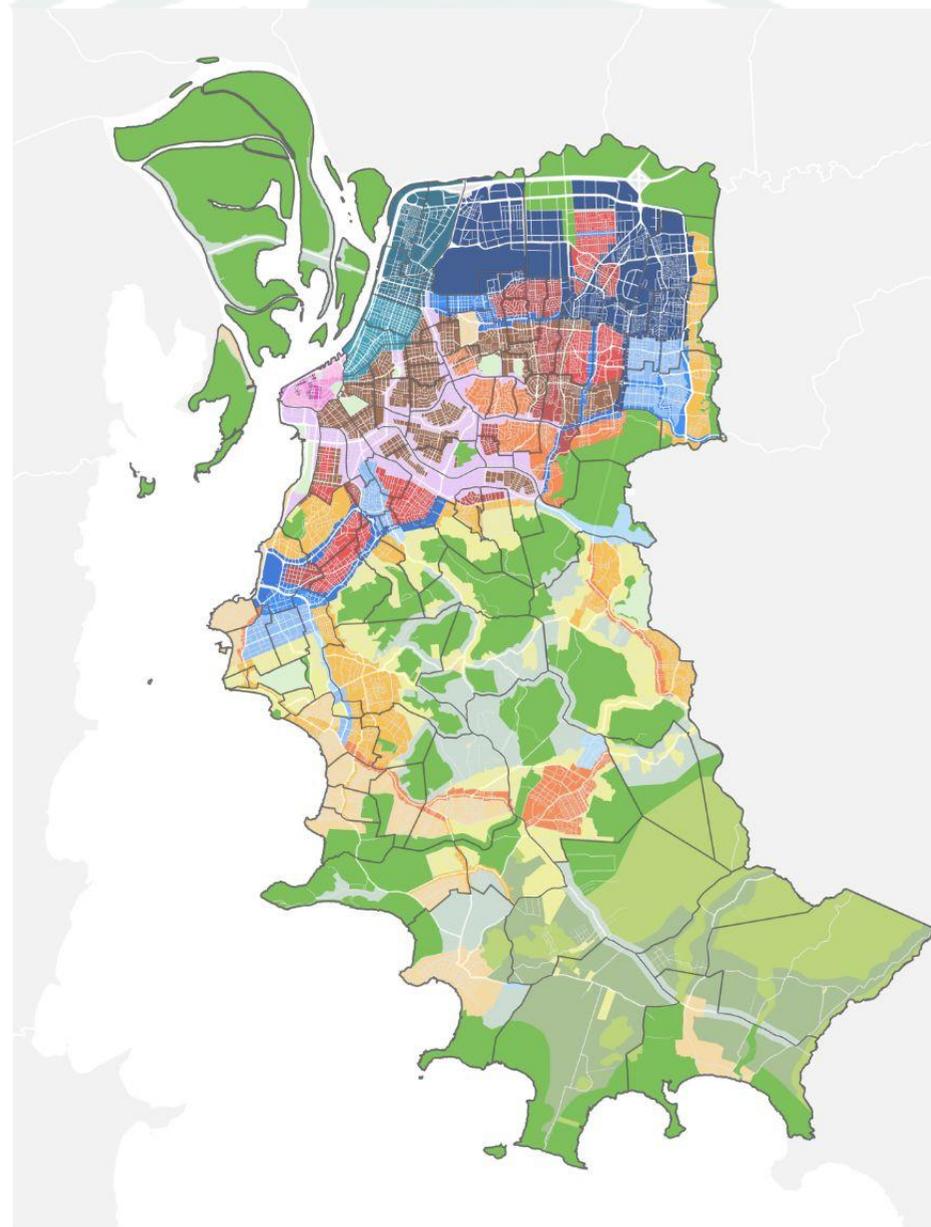
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ZONEAMENTO PROPOSTO

LEGENDA:

- ESPECIAL
- ZONA RURAL
- ZOT 01
- ZOT 02
- ZOT 03
- ZOT 04
- ZOT 05
- ZOT 06
- ZOT 07
- ZOT 08
- ZOT 08.1 - A
- ZOT 08.1 - B
- ZOT 08.1 - C
- ZOT 08.1 - D
- ZOT 08.1 - E
- ZOT 08.1 - F
- ZOT 08.1 - G
- ZOT 08.2 - A
- ZOT 08.2 - B
- ZOT 09
- ZOT 10
- ZOT 11
- ZOT 12
- ZOT 13
- ZOT 14
- ZOT 15
- ZOT 16



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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.

O terreno grande é considerado não urbanizado e, para que ele possa receber a edificação na Zona Intensiva, é necessário que se torne urbanizado, ou seja, integrado adequadamente à estrutura da cidade. Para que isso ocorra, é necessário que ele destine áreas para as ruas, escolas, creches, praças e outros, quando ele é dividido em partes menores.

Na Zona de Equilíbrio e na Zona de Produção Primária, o parcelamento do solo é limitado, de forma a inibir a urbanização e manter a estrutura local em forma de glebas, que podem ser terras, sítios, chácaras ou outros.

A base do parcelamento do solo está definida pela Lei Federal 6766 e o Plano Diretor define parâmetros de caráter local.

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

- Área mínima de lote
- Testada mínima de lote
- Área máxima de quarteirão
- Testada máxima de quarteirão.
- Área mínima 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 em que se insere o imóvel, a saber:

- Fracionamento
- Desmembramento
- Loteamento

O **Fracionamento** é o parcelamento do solo destinado a terrenos que possuem tamanho adequado ao estabelecido para a Zona de Ordenamento Territorial. O tamanho que diferencia esta modalidade de parcelamento do solo é estabelecido pelo **Módulo de Fracionamento**.

O **Desmembramento** é o Parcelamento do solo destinado a terreno **maior que o Módulo de Fracionamento** e, no entanto, **menor à área de um quarteirão**. Desta forma, para efetuar o parcelamento é necessária a destinação de um percentual de área pública, para se enquadrar no padrão da ZOT correspondente.

O **Loteamento**, por fim, é a modalidade de parcelamento do solo destinado a terrenos **maiores do que o tamanho de um quarteirão**. Nesse caso, além **da destinação de área pública**, para se inserir adequadamente ao padrão da ZOT, ele precisa **executar o traçado viário**, de forma que os lotes resultantes estejam incluídos inteiramente dentro do quarteirão.

O que define o tamanho do quarteirão na ZOT é a **Área Máxima do Quarteirão** e a **Testada Máxima de Quarteirão**.

De acordo com a ZOT em que se insere o terreno, o parcelamento do solo deve gerar lotes que respeitem a **Área Mínima de Lote** e a **Testada Mínima de Lote**.

A **área mínima de quarteirão** é um padrão específico para as Zonas de Transição e de Produção Primária e funciona de forma a não induzir a urbanização nestes locais.

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 área a ser destacada do terreno que efetua o parcelamento do solo.
- Destinação de áreas destinadas à preservação ambiental.
- Destinação de terrenos urbanizados em outro local.
- Execução de obras e serviços destinados à equipamentos públicos urbanos, comunitários, infraestrutura e projetos de sustentabilidade. Para este caso é assinado um Termo de Conversão de Áreas Públicas (TCAP).
- Conversão em pagamento pecuniário.

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

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PARCELAMENTO DO SOLO

FRACIONAMENTO

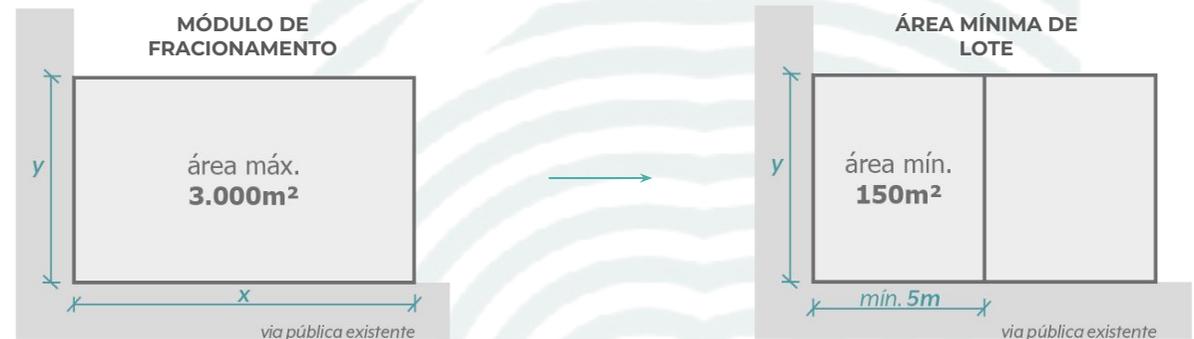
Fracionamento é a divisão do terreno em partes, no qual o seu tamanho ou o local em que o imóvel se insere **não gera obrigação ao proprietário de destinar áreas públicas** para equipamentos comunitários ou ruas. Neste caso, conforme explicação anterior, o tamanho do terreno já é considerado como urbanizado em áreas tipicamente urbanas, quando 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. Portanto aplica-se sempre a **modalidade Fracionamento A** a área mínima do **quarteirão** é definida para o caso em que se deseja planejar uma nova rua no local.

No entanto, existe algumas exceções para terrenos que, embora possuam terrenos maiores que o módulo de fracionamento, são equiparados a ele por apresentarem situações especiais, a saber:

- Terreno que já foi objeto de parcelamento do solo
- O terreno pode ser dividido em partes maiores que 6,75ha (garantindo a aplicação da modalidade loteamento no futuro)
- Destacar parte do imóvel de Área Funcional Urbana, desde que a área remanescente possua área superior a dois módulos de fracionamento.

ZOT 1 e 2



ZOT 3 a 13



ZOT 14 e 15



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PARCELAMENTO DO SOLO

- Para realização de regularização fundiária, vinculada a projeto de regularização em andamento.
- Destaque de uma área até 22.500m² (tamanho mínimo de quarteirão padrão), considerando que a área remanescente seja destinada à loteamento para fins de DHP.
- Divisão amigável ou judicial, bem como partilha de imóveis, nas seguintes situações:
 - a) dissolução da sociedade conjugal
 - b) sucessão "causa mortis"
 - c) dissolução de sociedade ou associação
 - d) extinção de condomínio
- Destaque de parte do imóvel para fins de interesse público.

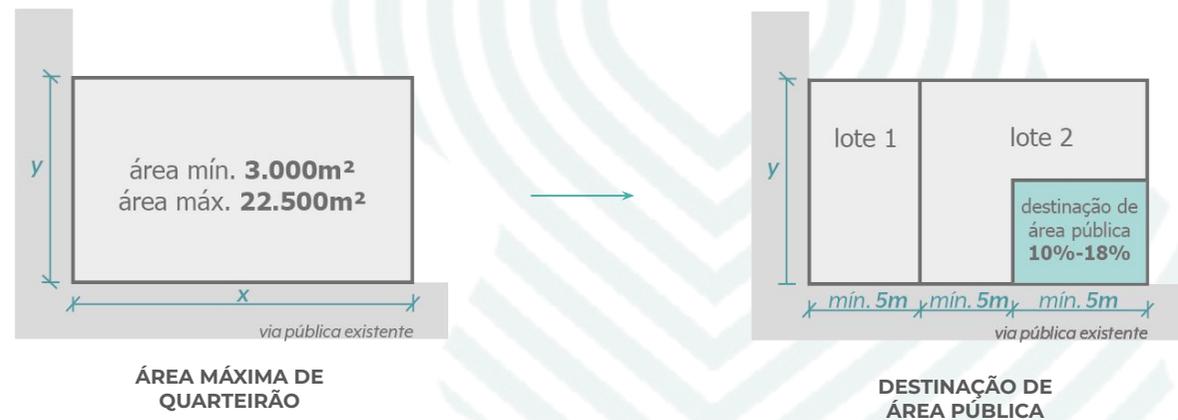
DESMEMBRAMENTO

Desmembramento é o parcelamento do solo de tamanhos intermediários, onde **não é obrigado a 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 3.000m² a 4.000m²: **10%**
- Para terrenos com 4.000m² a 5.000m²: **15%**
- Para terrenos com mais de 5.000m²: **18%**



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PARCELAMENTO DO SOLO

LOTEAMENTO

O parcelamento do solo na modalidade loteamento é aplicável para terrenos considerados como maiores que o tamanho de 1 quarteirão, **podendo estar vinculado a eles a necessidade de abertura de novas vias, ampliação ou prolongamento de vias existentes.**

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. Nestes casos, mesmo o imóvel sendo maior que o tamanho de 1 quarteirão, pode ser enquadrado como desmembramento.

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

Quando necessário o loteamento, compete ao loteador projetar e executar a urbanização da área, envolvendo:

- Projetar e executar a arborização das vias, praças e parques do loteamento;
- Projetar, executar e implantar os equipamentos públicos urbanos e a malha viária;

- Fornecer e instalar placas de identificação dos logradouros, executar as obras de demarcação dos lotes e das quadras, conforme os projetos aprovados;
- Executar a sinalização viária básica nos acessos principais e nas vias arteriais do loteamento;
- Em caso de terrenos que estejam em local onde passam vias estruturantes ou arteriais, caberá ao loteador a execução das obras de urbanização, incluindo a infraestrutura necessária, exceto a pavimentação de 50% da via;
- Na execução do loteamento deve ser garantida a interligação dos equipamentos públicos urbanos às redes de infraestrutura existentes;

A aprovação do parcelamento do solo tem validade de 180 dias e a execução das obras de urbanização devem ocorrer no prazo máximo de 5 (cinco) anos, exceto quando solicitada a prorrogação dentro de sua vigência e a critério de avaliação por parte do município.

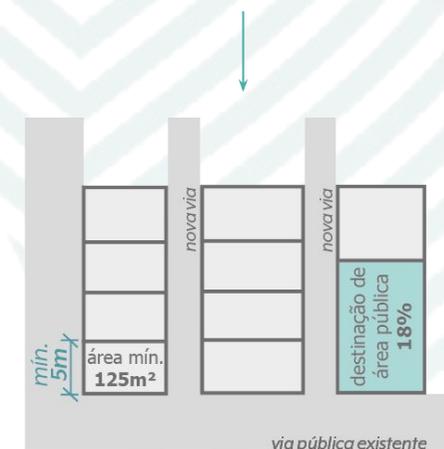
A execução das obras deve ser objeto de garantia, em valor equivalente ao custo das intervenções. No caso de garantia hipotecária, esta deve corresponder ao mínimo de 40% da área dos lotes privados.

Em caso de loteamento inseridos em áreas estruturadas, especialmente os imóveis que não possuem grandes dimensões, é possível a conversão das áreas de destinação pública, serem convertidas da mesma forma que o descrito no

desmembramento.

Quanto às especificidades em relação aos demais regramentos relacionados à loteamento, estes permanecem os mesmos dos existentes no PDDUA.

ÁREA MÍNIMA DO QUARTEIRÃO
PODE SER AJUSTADA DE ACORDO
COM A ESTRUTURA URBANA LOCAL



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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. Além do parcelamento do solo, os padrões de **uso e ocupação do solo** se dividem em:

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

REGIME DE ATIVIDADES

A classificação das atividades continua ocorrendo a partir do seu nível de interferência ambiental, sendo mantidas as classificações:

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.

As Zonas de Ordenamento Territorial possuem diferentes graus de miscigenação de atividades possíveis.

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

Na classificação de atividades, considera-se que a atividade residencial é admitida sem restrição em todas as Zonas de Ordenamento Territorial.

Uma vez que a todo momento existem novas atividades, o detalhamento destas será estabelecido por regulamento, com base em critérios técnicos.

Atividades e edificações regularizadas sob legislações anteriores serão enquadradas como conformes ou desconformes, conforme sua compatibilidade com a Zona de Ordenamento Territorial (ZOT) em que estiverem localizadas.

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. Esse cálculo define o potencial construtivo do terreno:

Potencial construtivo = CA × Área do terreno (A)

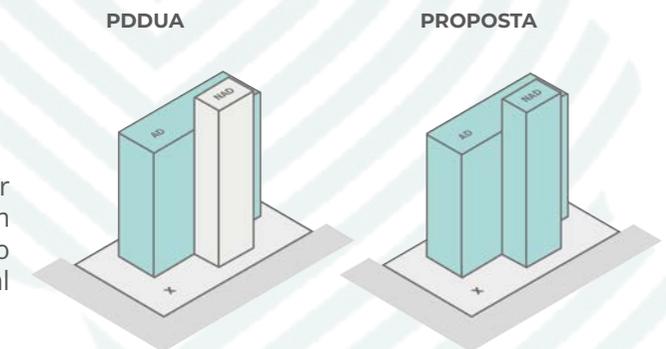
O diferencial da proposta é que o Coeficiente de Aproveitamento é calculado sobre a soma das áreas adensáveis (AD) e áreas não adensáveis (NAD), do PDDUA.

Do ponto de vista de impacto na paisagem urbana, pode se dizer que não há diferenciação entre as duas soluções, porque a área construída corresponde a mesma.

Do ponto de vista do usuário, fica a critério deste a distribuição das áreas no seu projeto.

Do ponto de vista do licenciamento, os processos são otimizados significativamente, uma vez que fica facilitada a sua automação.

O padrão adotado, ainda, condizente com o aplicado nas demais cidades brasileiras, facilita a sua compreensão, contribuindo para que a cidade fique competitiva.



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USO DO SOLO

ÁREAS ISENTAS DE CONTABILIZAÇÃO DO CÁLCULO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Apesar da unificação de áreas, ainda são previstas algumas isenções, a título de incentivo ou simplificação, conforme abaixo:

1. Áreas destinadas à guarda de veículos, bicicletas ou outros meios de transporte alternativos e suas respectivas circulações verticais e horizontais, mantendo o mesmo padrão existente no PDDUA.
2. Residências unifamiliares compostas por até duas unidades autônomas implantadas em um mesmo terreno, mantendo o mesmo padrão existente no PDDUA, simplificando o seu licenciamento.
3. Área destinada à atividade econômica vinculada à habitação unifamiliar, simplificando o seu licenciamento.
4. Áreas edificadas dos imóveis tombados ou inventariados, a título de incentivo de preservação.
5. Espaço da edificação classificado como fachada ativa, a título de incentivo.

Isenta-se o pavimento e que a fachada ativa se insere se há 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.

REGIME VOLUMÉTRICO

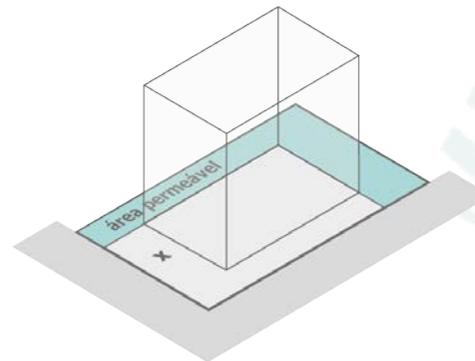
Na proposta, o regime volumétrico é composto pelos seguintes parâmetros:

TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)

A Taxa de Permeabilidade vem da Área Livre Permeável do PDDUA, entretanto, foi estruturada de forma a substituir a Taxa de Ocupação.

A Taxa de Permeabilidade é mais objetiva que a Taxa de Ocupação, quanto a sua função: garantir a permeabilidade do solo.

Ela se conceitua na 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.



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

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 pelos solo.

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 40% a 10%, nas ZOT 1 a 13, e de 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. m² de plantio arbóreo nativo

Também pode haver compensação por pontuação em projetos com Certificação Sustentável.

Nas ZOTs 14, 15 e 16, considerando suas características, não se aplica a compensação.

A medida alternativa é independente das compensações ambientais exigidas pela legislação.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

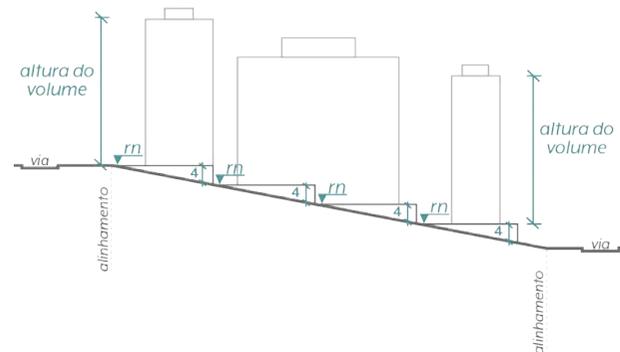
USO DO SOLO

Os critérios de dispensa, total ou parcial da Taxa de Permeabilidade, permanecem os mesmos estabelecidos pelo PDDUA para a ALP.

REFERÊNCIA DE NÍVEL (RN)

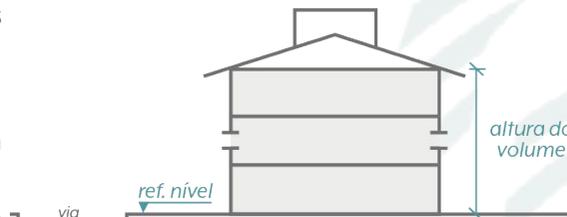
A Referência de nível permanece sendo utilizada com os mesmos critérios existentes no PDDUA.

A referência é o ponto de referência adotado no projeto arquitetônico para fins de medição da altura da edificação. É escolhido pelo responsável técnico em qualquer ponto do terreno natural ou do passeio com frente para o imóvel.



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

Não são contabilizados na 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.
- 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:

A altura permitida poderá ser ampliada nos seguintes casos:

- 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.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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.

Permissões sobre os recuos

- Projeção de beirais, marquises e elementos construtivos sobre os recuos, respeitando o Código de Edificações e a legislação de prevenção contra incêndio.

- Balanço de até 1,20m sobre o recuo de jardim.

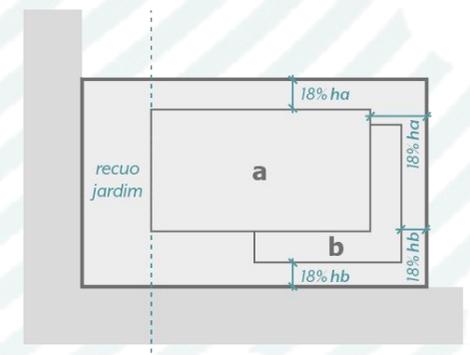
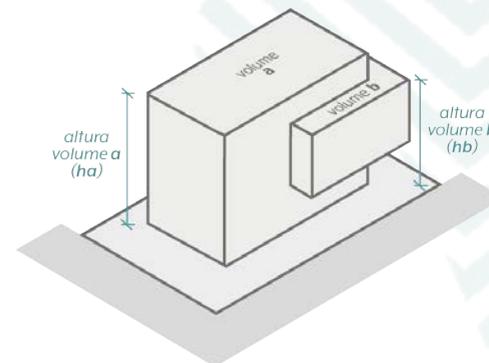
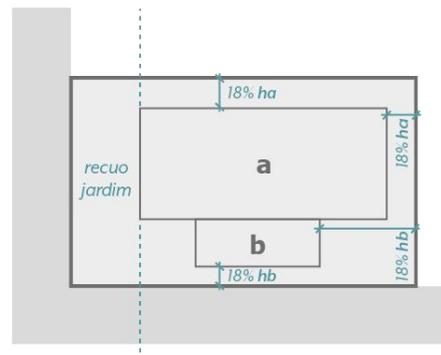
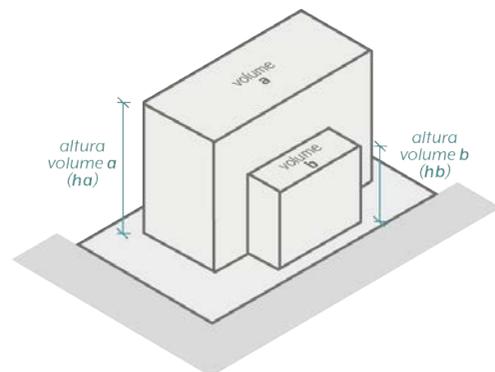
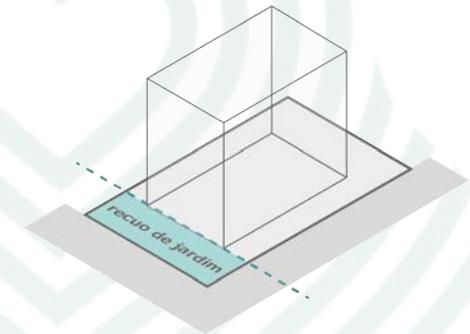
RECUO DE JARDIM

O recuo de jardim é o afastamento obrigatório entre a edificação e a divisa frontal do lote, aplicável às testadas voltadas para logradouros públicos. Em todos os lotes é garantida uma faixa mínima edificável de 10m, ficando dispensado o recuo de jardim dispensado na testada onde esta faixa for atingida.

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 1,5m a partir do segundo pavimento, com altura livre de 3 m em relação ao passeio.

- Construções subterrâneas/semi-enterradas, desde que com até 0,60m de altura em relação ao terreno natural.
- Muros de até 1,20m (com vedação predominantemente vazada) ou até 2m 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.



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

INSTRUMENTOS

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento de avaliação exigido para empreendimentos com potencial de gerar impactos relevantes no entorno urbano.

Ele deverá avaliar os seguintes aspectos, relativos à qualidade de vida urbana, à infraestrutura urbana e o entorno imediato, com o objetivo de compatibilizar a proposta com as condições da vizinhança consolidada.

Ele deve identificar os efeitos positivos e negativos do projeto e propor medidas de mitigação e compensação, devendo ser aprovado antes do licenciamento. Ele pode fundamentar a concessão de parâmetros urbanísticos diferenciados e não substitui o Estudo de Impacto Ambiental (EIA).

O conteúdo a ser exigido é o que segue:

1. Adensamento populacional.
2. Equipamentos urbanos e comunitários.
3. Uso e ocupação do solo.
4. Valorização imobiliária.
5. Mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público.
6. Condições de ventilação e iluminação natural.
7. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

O EIV deverá incluir, minimamente, os seguintes estudos:

1. Estudo de impacto de tráfego
2. Simulação de sombras, ventilação e iluminância natural.
3. Estudo de capacidade de infraestrutura urbana.
4. Estudo de compatibilidade de usos.
5. Avaliação de impacto visual e paisagístico.
6. Valorização imobiliária (obrigatória em caso de adoção de parâmetros urbanísticos diferenciados).

PROCEDIMENTOS

A análise do EIV caberá ao Comitê dos Estudos de Impacto de Vizinhança (CEIV), criado no Plano Diretor, devendo seguir alguns ritos, a saber:

1. Solicitação de emissão de Termo de Referência, que definirá o escopo, os parâmetros técnicos e os elementos mínimos de diagnóstico a serem considerados no estudo.
2. Análise e aprovação dos estudos, podendo solicitar ajustes e correções.

3. Emissão de parecer técnico conclusivo ao final do estudo, opinando pelo deferimento ou indeferimento.

4. Em caso de deferimento, o EIV deverá ser objeto de audiência pública, a cargo do requerente e com supervisão do Município.

- Deverá ser realizada em local de fácil acesso, com garantia de acessibilidade e ampla divulgação.

- Obrigatória a presença do responsável técnico pela proposta, acompanhado de representante técnico do Município, para apresentação do projeto e esclarecimento dos questionamentos da população.

- O requerente arcará com os custos da audiência pública.

5. A documentação a ser disponibilizada deve conter a íntegra do EIV e um resumo técnico ilustrado, elaborado pelo requerente.

6. Após a realização da audiência pública, o EIV será submetido ao CMDUA, para deliberação e aprovação.

7. Após a aprovação do EIV, deverá ser assinado Termo de Compromisso, formalizando todas as medidas mitigadoras e compensatórias do empreendimento.

8. O cumprimento das obrigações será condicionante para a emissão do Habite-se.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

INSTRUMENTOS

ENQUADRAMENTO PARA O EIV

São passíveis de EIV:

1. Edificação em geral com mais de 45.000m².
2. Central de abastecimento alimentício maior que 20.000m².
3. Centro Comercial maior que 10.000m².
4. Supermercado maior que 10.000m².
5. Centro cultural ou centro de eventos / convenções maior que 10.000m².
6. Clube maior que 5.000m².
7. Estádios ou arenas destinados a grandes eventos.
8. Aeroporto, porto, terminal rodoviário, terminal de cargas e heliporto.
9. Autódromo, cartódromo aberto e hipódromo.
10. Cemitério.
11. Penitenciária.
12. Quadra de Escola de Samba.
13. Condomínio em terreno com área de terreno superior a trinta hectares.
14. Loteamento com área de terreno superior a trinta hectares.
15. Adoção de parâmetros urbanísticos diferenciados da ZOT.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

1. O instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) corresponde ao conhecido Solo Criado, entretanto a nomenclatura foi atualizada para estar de acordo com o Estatuto da Cidade.
2. A proposta consiste em recepcionar o conteúdo da LC 946/2022, adaptando-o à estrutura proposta para o Plano Diretor, bem como a atualizando os conceitos de acordo com o Estatuto da Cidade e outros ajustes.
3. A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é o instrumento que permite ao Município autorizar a construção além do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite máximo permitido, mediante contrapartida financeira ou não pecuniária.
4. Essa autorização pode ser aplicada em todo o perímetro urbano, respeitando os limites e restrições de cada Zona de Ordenamento Territorial (ZOT).

O valor da contrapartida é calculado com base em fórmula que considera o valor de mercado do terreno, a área adicional pretendida, o coeficiente da quadra e o fator de planejamento, que varia conforme aspectos como infraestrutura disponível, interesse público e estímulo à habitação de interesse social.

As contrapartidas podem ser prestadas em forma pecuniária, por meio de pagamento direto, ou não pecuniária, por meio de entrega de bens, imóveis, serviços, obras ou soluções tecnológicas (como sistemas de georreferenciamento, automação de licenciamento e monitoramento urbano), formalizadas em Termo de Outorga com Contrapartida (TOC).

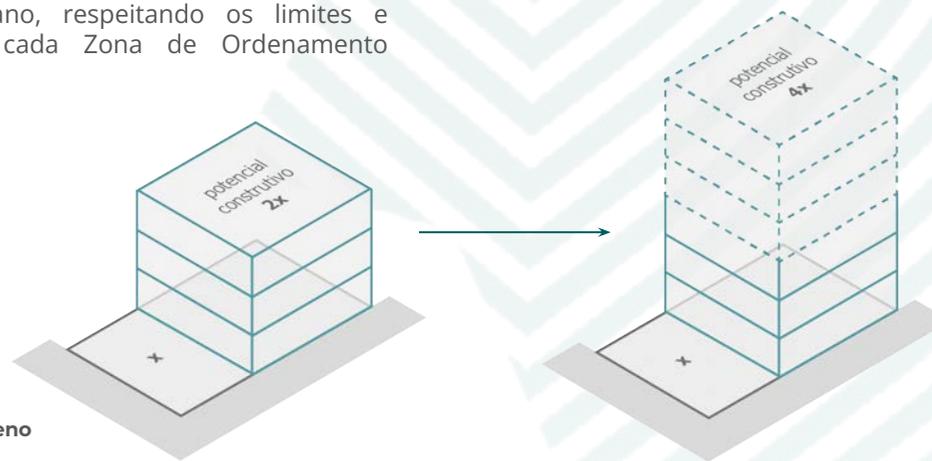
- Isenções do pagamento da ODC:
- Habitações de interesse social na faixa de menor renda.

Ex: ZOT 4

CA Básico = 2

CA Máx. = 4

x = área do terreno



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

INSTRUMENTOS

- Edificações existentes ou regularizadas, em caso de reciclagem de uso ou reforma sem ampliação
- Edificações destinadas a equipamentos públicos e comunitários.
- Edificações públicas voltadas à prestação de serviços à população.
- Instituições de ensino formal, de nível médio ou superior, hospitais e instituições de longa permanência para idosos, ainda que de natureza privada.

O Fator de Planejamento também pode ser utilizado como instrumento indutor de desenvolvimento em locais estratégicos, também sempre vinculado ao atendimento de objetivos específicos, variando de 0 a 1,5.

Os recursos da ODC serão destinados ao Fundo Municipal de Gestão de Território - FMGT e ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS nos termos do Estatuto da Cidade.

The background features a light green map of Brazil. Overlaid on the map is a large, stylized heart shape composed of concentric, wavy lines. The text is centered over the map.

ALTERAÇÃO DA LC
ZONA RURAL

ALTERAÇÃO DA LC 775/15

ZONA RURAL

A necessidade de alteração da Zona Rural, surgiu da demanda da população local, principalmente por proprietários de propriedades rurais e produção de orgânicos. Ele afirmam que o Zoneamento atual limita o desenvolvimento de suas atividades e restringe acesso a financiamentos.

A equipe realizou visitas às propriedades para entender as demandas e, para atender os anseios, está propondo a alteração da LC 775/2015, com vistas a adequá-la ao novo Plano Diretor, bem como alteração dos seus limites, conforme consta no mapa demonstrativo.

A alteração da LC 775/2015 tem por objetivo restituir a zona rural no Município de Porto Alegre como região geográfica, fora dos limites urbanos e não mais como um zoneamento de usos, permitindo que as propriedades que a compõem tenham acesso aos financiamentos específicos para as atividades rurais assim como aos benefícios previdenciários relativos ao trabalho rural.





Prefeitura de
Porto Alegre