



Câmara Municipal de Porto Alegre

Ofício nº 006/2025

Porto Alegre, 21 de maio de 2025.

Ao Senhor

Germano Bremm

Secretário Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade - SMAMUS

Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

Assunto: Retirada dos Gravames do Plano Diretor de Porto Alegre.

Senhor Secretário,

Ao cumprimentá-lo cordialmente, encaminho a sugestão para retirada dos gravames do Plano Diretor de Porto Alegre (Lei Complementar nº 434/99, alterado pela Lei Complementar nº 646/2010), em vigor, que afeta diversas áreas da cidade e impacta diretamente no planejamento urbano e no crescimento da capital gaúcha.

A revisão dos gravames atualmente presentes no Plano Diretor de Porto Alegre (Lei Complementar nº 434/99, alterada pela Lei Complementar nº 646/2010) é fundamental para que a cidade possa enfrentar os desafios do crescimento urbano de maneira mais eficiente e sustentável. Embora os objetivos do Plano Diretor, como a organização da ocupação do solo, a preservação ambiental e o controle do crescimento urbano desordenado, sejam válidos e necessários, algumas restrições impostas pelos gravames têm demonstrado impactos negativos no desenvolvimento da cidade e em setores essenciais à sua evolução.

Destacamos que a remoção dos gravames no Plano Diretor de Porto Alegre pode trazer diversos benefícios tanto para o desenvolvimento da cidade quanto para a qualidade de vida dos seus habitantes. Esses benefícios se relacionam com aspectos urbanos, sociais, econômicos e ambientais, e visam um crescimento mais sustentável e adaptado às novas necessidades da capital gaúcha.

Agradecemos antecipadamente pela atenção e consideração, aguardando um posicionamento favorável sobre a solicitação.

Atenciosamente,


Vereadora Comandante Nádia

Assunto Sugestão de alteração no Plano Diretor – Flexibilização de usos em áreas residenciais nos bairros Teresópolis e Nonoai

De Guilherme Krebs <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 6 de junho de 2025 21:59:51

Ilmo. Sr. Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (CMDUA)
Prefeitura Municipal de Porto Alegre
Av. Borges de Medeiros, 2244 – Centro Histórico
Porto Alegre – RS

Assunto: Sugestão de alteração no Plano Diretor – Flexibilização de usos em áreas residenciais nos bairros Teresópolis e Nonoai

Prezado Senhor,

Venho, respeitosamente, por meio desta, sugerir alterações no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre, com foco na ampliação da flexibilidade de usos nas áreas predominantemente residenciais dos bairros Teresópolis e Nonoai. A intenção é permitir a instalação de atividades econômicas compatíveis com o entorno, especialmente em zonas que possam ser reclassificadas como de uso misto, como forma de estimular o desenvolvimento econômico local.

A rigidez atual quanto à destinação exclusivamente residencial tem limitado a instalação de pequenos negócios que poderiam atender a comunidade, gerar empregos e contribuir para a valorização dos bairros. Ressaltamos que há demanda local para atividades como comércios de bairro, serviços pessoais e, em especial, oficinas mecânicas de pequeno porte, que prestam um serviço essencial e que, com os devidos critérios técnicos, podem operar sem prejuízo à tranquilidade dos moradores.

Neste sentido, propomos que o CMDUA e as instâncias competentes considerem:

1. A revisão de trechos dos bairros Teresópolis e Nonoai para que sejam reclassificados como zonas de uso misto, permitindo a convivência ordenada entre residências e atividades econômicas;
2. A autorização para atividades de baixo e médio impacto, como consultórios, escritórios, ateliês, oficinas mecânicas, pequenos comércios e serviços diversos, respeitando critérios urbanísticos, ambientais e de convivência com o entorno;
3. A definição de parâmetros claros para operação dessas atividades, incluindo limites de ruído, horários de funcionamento e requisitos de infraestrutura, a fim de garantir harmonia com o uso residencial predominante.

Acreditamos que tais ajustes no Plano Diretor contribuirão para o fortalecimento da economia local, para a ocupação mais racional do solo urbano e para o bem-estar da população residente, que poderá contar com uma rede de serviços mais próxima e acessível.

Colocamo-nos à disposição para dialogar com os órgãos técnicos e participar das audiências públicas previstas no processo de revisão do Plano Diretor, reforçando nosso compromisso com o desenvolvimento equilibrado e sustentável da cidade.

Atenciosamente,

Guilherme Krebs

Advogado

[REDACTED]

[REDACTED]

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto Sugestões para alteração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre

De Plínio De Almeida <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 6 de junho de 2025 23:58:53

Prezado Senhor,

Através desta, venho, respeitosamente, sugerir alterações no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre, no sentido de ampliar a flexibilidade de usos nas áreas estritamente residenciais dos bairros Teresópolis e Nonoai, de modo a permitir a instalação de atividades econômicas de baixo impacto, com o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável e fomentar a economia local.

Atualmente, a rigidez quanto à destinação exclusivamente residencial em diversas zonas desses bairros tem limitado o surgimento de pequenos comércios, serviços e empreendimentos compatíveis com a ambiência urbana existente. Essa limitação tem contribuído para a estagnação econômica de determinadas áreas, além de impor dificuldades à mobilidade urbana, uma vez que os moradores precisam deslocar-se para bairros vizinhos para acessar bens e serviços básicos.

Acreditamos que a revisão das restrições de uso – com critérios técnicos claros que considerem aspectos como o impacto ambiental, a mobilidade e o adensamento populacional – permitirá a valorização dos imóveis, a geração de emprego e renda, além de estimular o empreendedorismo local sem comprometer a qualidade de vida da vizinhança.

Dessa forma, propomos que o CMDUA e demais instâncias responsáveis pela revisão do Plano Diretor considerem:

1. A inclusão de zonas de uso misto em trechos dos bairros mencionados;
2. A permissão para instalação de atividades de baixo impacto (como escritórios, consultórios, ateliês, cafés e comércios de pequeno porte) em áreas hoje exclusivamente residenciais;
3. A previsão de diretrizes específicas para garantir a harmonia entre as atividades comerciais e o entorno residencial, com parâmetros para horários de funcionamento, controle de ruídos e estacionamento.

Reiteramos nossa confiança no processo participativo da revisão do Plano Diretor e no compromisso desta municipalidade com o desenvolvimento equilibrado de todas as regiões da cidade.

Certos de vossa atenção, colocamo-nos à disposição para colaborar com informações adicionais e participar das discussões públicas a respeito do tema.

Atenciosamente,

Plínio De Almeida
Associado

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#) and is believed to be clean.

Assunto Plano Diretor Nonoai e Teresópolis

De Carlos Eduardo Vargas Goulart <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sábado 7 de junho de 2025 09:39:54

Prezado Senhor,

Através desta, venho, respeitosamente, sugerir alterações no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre, no sentido de ampliar a flexibilidade de usos nas áreas estritamente residenciais dos bairros Teresópolis e Nonoai, de modo a permitir a instalação de atividades econômicas de baixo impacto, com o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável e fomentar a economia local.

Atualmente, a rigidez quanto à destinação exclusivamente residencial em diversas zonas desses bairros tem limitado o surgimento de pequenos comércios, serviços e empreendimentos compatíveis com a ambiência urbana existente. Essa limitação tem contribuído para a estagnação econômica de determinadas áreas, além de impor dificuldades à mobilidade urbana, uma vez que os moradores precisam deslocar-se para bairros vizinhos para acessar bens e serviços básicos.

Acreditamos que a revisão das restrições de uso – com critérios técnicos claros que considerem aspectos como o impacto ambiental, a mobilidade e o adensamento populacional – permitirá a valorização dos imóveis, a geração de emprego e renda, além de estimular o empreendedorismo local sem comprometer a qualidade de vida da vizinhança.

Dessa forma, propomos que o CMDUA e demais instâncias responsáveis pela revisão do Plano Diretor considerem:

1. A inclusão de zonas de uso misto em trechos dos bairros mencionados;
2. A permissão para instalação de atividades de baixo impacto (como escritórios, consultórios, ateliês, cafés e comércios de pequeno porte) em áreas hoje exclusivamente residenciais;
3. A previsão de diretrizes específicas para garantir a harmonia entre as atividades comerciais e o entorno residencial, com parâmetros para horários de funcionamento, controle de ruídos e estacionamento.

Reiteramos nossa confiança no processo participativo da revisão do Plano Diretor e no compromisso desta municipalidade com o desenvolvimento equilibrado de todas as regiões da cidade.

Certos de vossa atenção, colocamo-nos à disposição para colaborar com informações adicionais e participar das discussões públicas a respeito do tema.

Atenciosamente,

[Carlos Eduardo Vagas Goulart]

[Supervisor Hoteleiro]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

[Redacted signature line]

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#) and is believed to be clean.

Assunto Plano Diretor

De Paulo Radu <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sábado 7 de junho de 2025 11:07:37

Prezado Senhor,

Através desta, venho, respeitosamente, sugerir alterações no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre, no sentido de ampliar a flexibilidade de usos nas áreas estritamente residenciais dos bairros Teresópolis e Nonoai, de modo a permitir a instalação de atividades econômicas de baixo impacto, com o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável e fomentar a economia local.

Atualmente, a rigidez quanto à destinação exclusivamente residencial em diversas zonas desses bairros tem limitado o surgimento de pequenos comércios, serviços e empreendimentos compatíveis com a ambiência urbana existente. Essa limitação tem contribuído para a estagnação econômica de determinadas áreas, além de impor dificuldades à mobilidade urbana, uma vez que os moradores precisam deslocar-se para bairros vizinhos para acessar bens e serviços básicos.

Acreditamos que a revisão das restrições de uso – com critérios técnicos claros que considerem aspectos como o impacto ambiental, a mobilidade e o adensamento populacional – permitirá a valorização dos imóveis, a geração de emprego e renda, além de estimular o empreendedorismo local sem comprometer a qualidade de vida da vizinhança.

Dessa forma, propomos que o CMDUA e demais instâncias responsáveis pela revisão do Plano Diretor considerem:

1. A inclusão de zonas de uso misto em trechos dos bairros mencionados;
2. A permissão para instalação de atividades de baixo impacto (como escritórios, consultórios, ateliês, cafés e comércios de pequeno porte) em áreas hoje exclusivamente residenciais;
3. A previsão de diretrizes específicas para garantir a harmonia entre as atividades comerciais e o entorno residencial, com parâmetros para horários de funcionamento, controle de ruídos e estacionamento.

Reiteramos nossa confiança no processo participativo da revisão do Plano Diretor e no compromisso desta municipalidade com o desenvolvimento equilibrado de todas as regiões da cidade.

Certos de vossa atenção, colocamo-nos à disposição para colaborar com informações adicionais e participar das discussões públicas a respeito do tema.

Atenciosamente,

Paulo Ardeal Radu

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

07/06/2025

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#) and is believed to be clean.

Assunto [Nenhum assunto]

De André da silva <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sábado 7 de junho de 2025 13:41:33

Prezado Senhor,

Através desta, venho, respeitosamente, sugerir alterações no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre, no sentido de ampliar a flexibilidade de usos nas áreas estritamente residenciais dos bairros Teresópolis e Nonoai, de modo a permitir a instalação de atividades econômicas de baixo impacto, com o objetivo de promover o desenvolvimento sustentável e fomentar a economia local.

Atualmente, a rigidez quanto à destinação exclusivamente residencial em diversas zonas desses bairros tem limitado o surgimento de pequenos comércios, serviços e empreendimentos compatíveis com a ambiência urbana existente. Essa limitação tem contribuído para a estagnação econômica de determinadas áreas, além de impor dificuldades à mobilidade urbana, uma vez que os moradores precisam deslocar-se para bairros vizinhos para acessar bens e serviços básicos.

Acreditamos que a revisão das restrições de uso – com critérios técnicos claros que considerem aspectos como o impacto ambiental, a mobilidade e o adensamento populacional – permitirá a valorização dos imóveis, a geração de emprego e renda, além de estimular o empreendedorismo local sem comprometer a qualidade de vida da vizinhança.

Dessa forma, propomos que o CMDUA e demais instâncias responsáveis pela revisão do Plano Diretor considerem:

1. A inclusão de zonas de uso misto em trechos dos bairros mencionados;
2. A permissão para instalação de atividades de baixo impacto (como escritórios, consultórios, ateliês, cafés e comércios de pequeno porte) em áreas hoje exclusivamente residenciais;
3. A previsão de diretrizes específicas para garantir a harmonia entre as atividades comerciais e o entorno residencial, com parâmetros para horários de funcionamento, controle de ruídos e estacionamento.

Reiteramos nossa confiança no processo participativo da revisão do Plano Diretor e no compromisso desta municipalidade com o desenvolvimento equilibrado de todas as regiões da cidade.

Certos de vossa atenção, colocamo-nos à disposição para colaborar com informações adicionais e participar das discussões públicas a respeito do tema.

Atenciosamente,

André da Silva

Associado

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

A 07/07/2025 é a data em que o e-mail é enviado, e o andre Luis da Silva 878@gmail.com é o e-mail do qual foi enviado.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto Comentários sobre PD

De zago@arquiteturazago.com.br <[REDACTED]>

Para patriciast@portoalegre.rs.gov.br <patriciast@portoalegre.rs.gov.br>

Data quarta-feira 25 de junho de 2025 11:56:28

Bom dia Patrícia!

Segue em anexo comentários contendo sugestões, duvidas e problemas referente analise que fizemos da "Apresentação Síntese do Novo Plano Diretor".

Na reunião de amanhã estaremos abordando, entre outros assuntos, estes relacionados no anexo.

Desta forma, também estaremos cumprindo o prazo para envio de prostas conforme IN.

Qualquer dúvida estou à disposição.

Abs



ARQ. ANTÔNIO C ZAGO

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by

Anexos

image001.png (6.04 kB)

COMENTÁRIOS SOBRE APRESENTAÇÃO DA SÍNTESE DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR_VrC.pdf (438 kB)

COMENTÁRIOS SOBRE APRESENTAÇÃO DA SÍNTESE DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR. Vrc

Porto Alegre, 24 de junho de 2025

1 – SUGESTÕES:**1.1 – Quanto a Fachada Ativa:**

> Em havendo fachada ativa correspondendo a, pelo menos, 25% da restada do terreno, todo o térreo fica como área isenta e sua volumetria não contará para o cálculo de afastamentos, sem vinculação com aberturas (aberturas seria uma vinculação ao Código de Edificações).

1.2 – Quanto aos afastamentos:

> Afastamentos laterais e de fundos da 10% para edificações em terrenos com testada de até 15,00m e demais com afastamentos de 15%.

> Base de 9,00 a 12,50m

1.3 - Quanto da Taxa de Permeabilidade:

> Compatibilizar com áreas permeáveis do DMAE

> Admitir como de compensação em 100% como Área Permeável parte superior de reservatórios de contenção e subsolos fora da projeção da torre, desde que tenha uma camada de substrato de no mínimo X cm.

> Área vegetada incidente nas calçadas em frente ao empreendimento.

> Demais formas de compensação propostas pela prefeitura com percentual de 100%.

> Criar uma situação diferenciada para edificações destinadas a comércio (grandes lojas, shoppings, centros comerciais) e locais de logísticas (especialmente quando ocorrer áreas de estacionamento e manobras de caminhões). Talvez fazendo a compensação de 100% em reservatórios.

> Será que esta proposta não estará aumentando o percentual de A.L.P. no privado?

1.4 - Criar mecanismos que reduzam o custo de produção de moradia para a classe média.

1.5 - Conectar a Restinga e o extremo-sul com a região metropolitana através do prolongamento da RS 118. Ao longo deste prolongamento incentivar a instalação de atividades econômicas ligadas a produção primária (corredor produtivo).

1.6 - Sobre a tabela que demonstra as faixas de Transecto, citar exemplos de bairros, especialmente nas faixas de Transecto V e VI (slide 86).

1.7 - Quanto ao Parcelamento do Solo:

> Considerar nossas sugestões quanto ao Modulo de Fracionamento, área máxima de quarteirão e percentuais de doação. (Ver nossa sugestão conforme nossa RESOLUÇÃO 33). (slides 111 ao 114).

1.8 – Quanto ao Índice de Aproveitamento (mudou o nome para Coeficiente de Aproveitamento)

> Incluir como área isentas, as áreas não construídas constantes na Resolução 05, todos os vazios e as áreas não construídos do Art. 107 do atual Plano Diretor.

1.9- Quanto a VOLUMETRIA:

- > Retirar a exigência de afastamento de 2,00m das edificações nos rooftops.
- > Aumentar para mais que 3,00m a isenção no cômputo de aturas o pavimento em que ocorrer fachada ativa.
- > Aumentar a volumetria dos Bairros Chácara das Pedras e Três Figueiras para, pelo menos 28,00m (oito pavimentos)

1.10 - Quanto ao EIV:

- > Considerar nossas sugestões quanto ao porte por atividades para exigência de EIV, porém, aplicando sobre nossos parâmetros o fator de multiplicação 1,5 em função da unificação dos conceitos de áreas adensáveis e não adensáveis. Desconsiderar as áreas destinadas a vagas de estacionamento e resolução 05.

1.11 – Fazer uma ponderação no valor do Solo Criado em função da unificação dos conceitos de área adensável e não adensável.

1.12 – Criar algum incentivo para áreas de uso comum/lazer nos empreendimentos.

1.13 – Até 3 pavimentos de garagem acima do solo sem contar na atura para fins de cálculo dos afastamentos.

1.14 – Construções na divisa para abrigar vagas de estacionamento, semelhante ao que se considera base no Plano atual, sem contar na altura para o cálculo dos afastamentos.

1.15 – Coroamento para esconder reservatórios superiores sem contar na altura a edificação.

1.16 – No desmembramento, para o caso de voltar a matrícula anterior, dispensa de doação.

1.17 – As coberturas privativas sem contar na altura a exemplo dos rooftops.

2 – DÚVIDAS:

2.1 – A Lei 10.220 será absorvida no novo Plano? (A facha um da MCMV não utiliza Solo Criado)

2.2 - Qual a diferença Área Primária e Área Rural?

2.3 - As Leis 12.585 (Inventário), 930 (Centro Histórico), Lei 960 (4º Distrito) e a 946/22 (Solo Criado) serão absorvidas pelo novo Plano Diretor?

2.4 - O que significa o termo “Justiça Territorial” empregado na região das ilhas?

2.5 – Sobre a doação de áreas públicas de até 50%, não seria demasiado?

2.6 – Esclarecer aplicação das compensações na taxa de permeabilidade.

3 – PROBLEMAS:

3.1 - Atribuição deliberativa do CMDUA quanto a análise de EIV (tem que ser aprovado pelo Conselho).

3.2 - No Parcelamento do Solo foi, praticamente, mantido os mesmos parâmetros quanto ao Modulo de fracionamento, doações, tamanho de quarteirão...etc...

3 3 - Pré-requisitos para projetos serem obrigados a passarem por EIV.

Assunto Arvores e postes.

De Wagner Nunes Blattner <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data quarta-feira 25 de junho de 2025 16:15:52

Boa tarde!

Sugestão para Melhoria do Planejamento Urbano: Posicionamento Alternado de Árvores e Postes

Objetivo:

Melhorar a organização urbana, facilitar a manutenção de redes públicas (elétrica, telefonia, gás) e garantir o desenvolvimento sustentável da arborização urbana.

Proposta

1. Posicionamento Alternado:

- Árvores e postes devem ser instalados em lados opostos da via pública.
 - **Árvores:** lado esquerdo da via.
 - **Postes:** lado direito da via.

2. Benefícios do Posicionamento Alternado:

- **Evita conflitos físicos** entre galhos e fiações elétricas ou de telecomunicações.
- **Facilita a poda preventiva** das árvores, reduzindo custos e riscos.
- **Melhora o acesso** para manutenção das redes de eletricidade, telefonia e gás.
- **Reduz o risco de acidentes** envolvendo queda de galhos sobre cabos energizados.

3. Tipologia de Árvores:

- Utilizar **espécies de porte médio** com **raízes pouco invasivas**.
 - Facilita o plantio em calçadas estreitas.
 - Evita danos a calçadas, tubulações e redes subterrâneas.
 - Simplifica os cuidados com poda e manutenção.

Considerações Técnicas Adicionais:

- Estudo prévio da **largura das calçadas** para garantir espaço adequado para o desenvolvimento das árvores.
- Coordenação entre secretarias de **meio ambiente, urbanismo e infraestrutura** para planejamento integrado.
- Incentivo ao uso de **postes com estrutura para múltiplas redes** (iluminação, internet, câmeras, etc.), otimizando o espaço urbano.

Conclusão:

A adoção de um modelo ordenado, com árvores e postes em lados opostos da via, utilizando espécies adequadas para o ambiente urbano, representa um avanço significativo na gestão pública. Além de facilitar manutenções, essa organização promove maior segurança, sustentabilidade e bem-estar para a população.

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto AsBEA RS - Contribuições CMDUA

De Pres. Raquel Hagen - Asbea RS <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 27 de junho de 2025 08:51:16

Bom dia!

Gostaria de encaminhar contribuições após as apresentações no CMDUA.

Ficamos à disposição para esclarecimentos.

Atenciosamente,



RAQUEL HAGEN
PRESIDENTE

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Anexos

CONTRIBUIÇÕES ASBEA antes da minuta-R01 [assinado].pdf (1.18 MB)



Porto Alegre, 26 de junho de 2025.

À
Prefeitura Municipal de Porto Alegre
Coordenação Técnica da Revisão do Plano Diretor
A/C Arq. Patricia Tschoepke

1) Instrumentos de Ordenamento e Controle do Uso do Solo:

a) EIV:

De acordo com o Relatório Síntese, página 120, um dos enquadramentos para EIV é que edificações em geral tenham área superior a 45.000m².

Uma vez que a natureza das áreas foi suprimida e passaremos a ter coeficiente de aproveitamento + área isenta, essa metragem quadrada contempla APENAS o coeficiente de aproveitamento (área adensável + não adensável) OU trata-se da área total construída do empreendimento (área adensável + não adensável + isenta)?

Caso contemple a área total construída, ideal é que este valor seja superior (em torno de 60.000m²), visando atendimento do enquadramento que temos hoje.

b) Parcelamento, Edificação e Uso Compulsórios:

De acordo com a apresentação realizada no dia 18/06/2025, no Conselho de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, a página 21 trata do Parcelamento, Edificação e Uso Compulsórios.

Na linha de enquadrarmos a modalidade “Retrofit” no Plano, fica aqui a ideia de inserirmos esta possibilidade neste capítulo. Não como uma exigência feita pelo Município, mas como uma possibilidade de o dono da edificação “abandonada” dar um novo uso para dar vida ao imóvel. Interessantes termos benefícios para que esta possibilidade seja viável economicamente.

c) Concessão Urbanística:

De acordo com a apresentação realizada no dia 18/06/2025, no Conselho de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, a página 26 trata da Concessão Urbanística. Este instrumento terá regulamento específico? Entendemos que é necessário.

d) Plano de Pormenor:

O Plano de Pormenor será sempre uma regulamentação do Plano Local ou existirão Leis específicas de detalhamento do território? Pelas apresentações parecem que podem ser até mesmo proposto por terceiros.



2) Lei de Uso e Ocupação do Solo:

a) Incentivos do Plano atual que não constam nas apresentações:

Definição de áreas consideradas como não construídas.

Floreiras;

Abas de incêndio;

Lajes técnicas com até 80cm de profundidade.

Sacadas intercaladas;

O incentivo às sacadas é compatível com os objetivos de qualificação urbana, uma vez que não impactam o adensamento e agregam valor arquitetônico às edificações, contribuindo para fachadas mais articuladas e espaços de uso mais agradáveis.

b) Áreas Isentas de contabilização do cálculo do potencial construtivo:

De acordo com a apresentação realizada no dia 18/06/2025, no Conselho de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, a página 42 trata das áreas isentas, mantendo o que já existe no Plano atual e trazendo a inovação com relação as fachadas ativas.

Nos chama atenção que, de acordo com o texto da apresentação, somente os imóveis tombados seguirão sendo isentos, excluindo os imóveis inventariados de estruturação.

Entendemos ser importante mantermos o critério atual para os imóveis inventariados de estruturação, visando compatibilização com as demais Leis que tratam dos incentivos para este tipo de imóvel.

c) Regime Volumétrico:

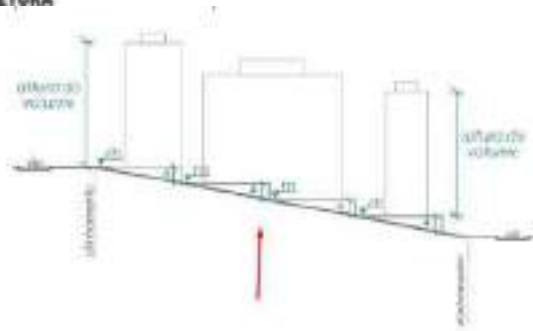
- De acordo com a apresentação realizada no dia 18/06/2025, no Conselho de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, a página 46 trata do regime volumétrico, especificamente dos afastamentos laterais e fundos.

A inovação constante na apresentação nos gerou dúvidas quanto sua aplicabilidade.

Fala que os recuos devem ser calculados por volume independente em relação a altura. Esta proposta possibilita que as edificações sejam em estilo "bolo de noiva" ou se aplica somente em volumes verticais podendo gerar adição e subtração volumétrica? Entendemos que está é a proposta e achamos uma boa inovação e possibilidades arquitetônicas.

Como fica em terreno em declive onde um volume tem dois RN? Entendemos ser uma boa opção manter como está.





Os reservatórios d'água hoje considerados volumes superior no plano atual seria contado na altura do volume para aplicação dos 18%? Nos parece que estão fora, necessário esclarecimento na proposta.

- De acordo com a apresentação realizada no dia 18/06/2025, no Conselho de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, a página 45 trata do regime volumétrico, especificamente da altura da edificação.

Entendemos que, diferente da Lei atual, o uso da acomodação de cobertura para sótãos e mezaninos ficam fora do compute de altura na proposta para a revisão do Plano.

- Na linha de termos possibilidade de projetar uma boa arquitetura através de edificações icônicas e conceitualmente interessantes, visando a qualificação da paisagem urbana, manter os critérios de coroamento atuais inviabilizam esta alternativa.

Entendemos que é de suma importância que não tenhamos limitador de 2,00m de altura de platibanda (acomodação de cobertura), tornando tudo que estiver acima da altura da edificação seja livre para desenvolver um belo coroamento para a edificação.

- Na mesma linha do item anterior, visando compatibilizarmos o Plano Diretor com outras leis, a exemplo da Legislação de Incêndio, propomos que a altura da edificação seja calculada até o piso do último pavimento habitado e não até a face inferior da laje do último pavimento habitado. Desta maneira, temos uma compatibilização com as demais legislações, criando uma unidade entre normas, bem como liberando o coroamento para desenvolvimento de boa arquitetura.
- Não localizamos nas apresentações regramentos para balanços sobre os recuos laterais e de fundos.
- Balanços sobre recuos de jardim serão mantidos os 1,20m atuais? Nos parece que sim, mas em alguns locais da apresentação está com 1,50m.
- Fachadas ativas: lendo a apresentação, em específico na página 42 que trata sobre áreas isentas, ficamos na dúvida do conceito de fachada ativa que o Plano trata. Serão consideradas fachadas ativas apenas as de uso comercial ou serviços? Ao circularmos na cidade é possível verificar que muitas das lojas constantes nos pavimentos térreos seguem vazias por falta de procura. A presença de aberturas em, no mínimo, 50% da extensão da testada do imóvel tem como finalidade permear entre o público e o privado? Não entendemos o objetivo. Entendemos importante também fomentar incentivos às gentilizas urbanas.



- Referente ao item admitidos no recuo de jardim. As estruturas cobertas além de café, bar e restaurante estamos propondo outros usos como padaria, armazém, livrarias . São atividades que tem o seu período de atividade aberto maior propiciando maior circulação de pessoas e movimentação ao local.
- Estamos propondo que para os Rooftops que a área construída estando junto com o volume de reservatório e escada a este pavimento fique sem afastamento em relação ao perímetro da edificação. Visto que esta área será reduzida.
Os demais regramentos do rooftops estarão no corpo da lei? Foi esclarecido em reunião que seguem regramentos paralelos.
- Estamos propondo e sugerindo que revisem a altura na divisa na região do bom fim. No plano diretor de 434/99 era permitido prédios até 18,00m na divisa. (MZ1- UEU28- Q- 1) Na revisão de 2020 isto foi alterado PARA 12,50. Podemos ver vários prédios com altura superior a 12,50m.



Felipe Camarão 367

Felipe Camarão perto do Croncks



Felipe Camarão 626



Fernandes Vieira 535



Rua João Teles 437

Dúvidas Gerais

- Vimos na pag. 33 do documento síntese o estímulo a reconversão e retrofit. Mas não vimos no plano regulador. Será detalhado na minuta?
- Qual o nível de detalhamento neste momento na minuta proposta. Alguns itens abaixo estarão na minuta?
 - 50% de compensação de área verde (tipos e percentuais de equivalência)
 - Passeio público
 - Rebaixos de meio fio
- Entretenimento Noturno está proibido na Azenha e Bomfim? Parece algum equívoco no mapa abaixo.



GT – Plano Diretor – AsBEA/RS



Página de assinaturas



Raquel Hagen

Signatário

HISTÓRICO

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| 26 jun 2025
17:20:45 |  | Ana Paula Abruzzi criou este documento. (Empresa: AsBEA-RS, CNPJ: [REDACTED] Email: [REDACTED] |
| 26 jun 2025
17:23:36 |  | Raquel Hagen (Email: [REDACTED]) visualizou este documento por meio do IP [REDACTED] localizado em Porto Alegre - Rio Grande do Sul - Brazil |
| 26 jun 2025
17:23:39 |  | Raquel Hagen (Email: [REDACTED]) assinou este documento por meio do IP [REDACTED] localizado em Porto Alegre - Rio Grande do Sul - Brazil |



Assunto Relatório Plano Diretor 2025

De Gelson Santana - STICC <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Cc 'Gil Kurtz' <kgconsultoria3003@gmail.com>

Data sexta-feira 27 de junho de 2025 15:51:22

Informamos que o STICC – Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de Porto Alegre, membro do conselho através do Sr. Jorge Lopes Larre, recebeu oficialmente o relatório do Plano Diretor.

Após análise, não foram identificadas observações ou ressalvas ao conteúdo apresentado.

Sendo assim, declaramos que estamos de acordo com o documento.

Seguimos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Gelson Santana
Presidente STICC

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto Contribuição

De Ana Claudia Bestetti <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 27 de junho de 2025 17:19:38

Boa tarde,

De acordo com o andamento das últimas reuniões de apresentação do Relatório Síntese e outras, encaminho uma questão que entendo poder facilitar a requalificação dos imóveis tombados e inventariados através da atividade comercial.

Embora já haja incentivo do CA, dentre outros, acredito que um aumento ainda de 50% possa atrair varejistas e contribuir para a qualificação de ruas e avenidas. Este acréscimo poderia viabilizar edifícios com atividades tanto comerciais quanto residenciais, favorecendo a miscigenação das atividades.

Sem mais para o momento,

Arq. Ana Cláudia Bestetti

CDLpoa

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by

[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto SUGESTÃO PARA O PLANO DIRETOR.

De Heitor Hugo <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data quinta-feira 10 de julho de 2025 10:29:34

OLA BOM DIA, EU TENHO UMA SUGESTÃO Q ACHO MUITO RELEVANTE PARA COLABORAR, SUGIRO QUE O RECUO DE JARDIM EM ALGUNS BAIRROS DA CIDADE POSSAM SER DIFERENTE DE OUTROS, BAIRROS MAIS AFASTADOS POSSAM SER MENOR A DISTANCIA, POR EXEMPLO NO BAIRRO CAMPO NOVO ONDE MORO FIZ UMA BELA CASA EM TERRENO ESCRITURADO COM UM RECUO DE 3 METROS, ME INFORMARAM QUE NAO CONSIGO O HABITA-SE POR NAO TER UM RECUO DE 4 METROS, ACHO Q UM ESTUDO SOBRE O ASSUNTO TRARIA MAIS DIGNIDADE A QUEM QUER REGULARIZAR O IMOVEL MAS NAO CONSEGUIE. CREIO SIM Q É BEM POSSIVEL ESSA MUDANÇA NO NOVO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

HEITOR HUGO

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.



SUGESTÕES PARA ALTERAÇÕES DA ZIT 3 PARA ZOT 4 - REGIÃO CENTRO SUL - BAIRRO CRISTAL – ZONA NOBRE

Análise sobre a região entre - Av. Tronco, Av. Chuí, volta do shopping Pontal e Av. Jacuí – sob o aspecto dos possíveis locais de curto e médio prazo para construção de novos empreendimentos imobiliários cruzando dados de:

- áreas já consolidadas com prédios antigos, condomínios residências, casas de bom padrão, APP, praças e escolas destacadas no ANEXO 1;
- áreas possíveis para empreendimentos/prédios destacadas no ANEXO 2;
- áreas com grande vulnerabilidade social com presença de favelas, comunidades urbanas e construções irregulares destacadas no ANEXO 3;

CONSIDERANDO:

1. Esta região possui áreas bem significativas consolidadas com prédios antigos, condomínios residências, casas de bom padrão, APP, praças e escolas conforme ANEXO 1.
2. O ANEXO 01 demonstra que na prática a disponibilidade de áreas para empreendimentos não é grande, sendo que boa parte está disposta em: 1º áreas de interesse cultural; 2º nas avenidas Capivari e Tronco, mas muito próximas de áreas de vulnerabilidade social, com a presença de favelas, comunidades urbanas e construções irregulares; 3º nas poucas acima da Av. Capivari em áreas mais altas.
3. No ANEXO 2 – áreas possíveis para empreendimentos - fica nítido esses três grupos.
4. No ANEXO 3 – áreas com presença de comunidades urbanas e barracos – é visível a grande extensão e complexidade da realidade.
5. O ANEXO 3, demonstra que mesmo com bons índices construtivos nestas regiões fica evidente o surgimento de futuras dificuldades de venda, que não serão superadas em curto ou médio prazo.
6. As poucas áreas acima da Av. Capivari serão de fato o vetor inicial de desenvolvimento deste quadrante do bairro Cristal.
7. Essas áreas estão bem distribuídas não ocasionando em concentração significativa predial.
8. Construções ou obras, neste quadrante ajudarão a impulsionar o desenvolvimento das áreas mais próximas a regiões com presença de comunidades urbanas e construções irregulares, estimulando a atratividade para as outras áreas.

Fico à disposição para visita nesta região.





À Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (SMAMUS)

Prefeitura Municipal de Porto Alegre

Assunto: Proposta de Criação da Região de Planejamento da Zona Rural no Plano Diretor de Porto Alegre.

Prezado Secretário Germano Bremm

Com os nossos cumprimentos, vimos por meio deste apresentar à Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (SMAMUS) a proposta formal para a **criação da Região de Planejamento da Zona Rural** no âmbito da revisão do Plano Diretor de Porto Alegre.

A iniciativa visa reconhecer e tratar de forma específica as características singulares da área rural do município, atualmente desconsideradas pela inserção genérica em regiões de planejamento predominantemente urbanas. Acreditamos que a segregação dessa área em uma região própria é fundamental para promover um **desenvolvimento econômico sustentável e equilibrado**, que leve em conta as particularidades sociais e ambientais das comunidades rurais.

A zona rural de Porto Alegre, caracterizada por sua **Ocupação Rarefeita**, possui vocações econômicas distintas, como a agricultura familiar, o turismo rural a produção orgânica e a cultura gaúcha. Além disso, desempenha um papel crucial na **preservação ambiental e hídrica** do município, abrigando importantes ecossistemas e mananciais. As necessidades de infraestrutura, serviços públicos e fomento à produção rural são intrinsecamente diferentes das demandas das áreas urbanas, exigindo diretrizes e instrumentos de planejamento específicos.

A criação de uma Região de Planejamento da Zona Rural permitirá:

- A elaboração de **diretrizes urbanísticas, ambientais e econômicas mais adequadas** à realidade do campo, incentivando usos do solo compatíveis com sua vocação e sensibilidade ecológica.
- O **fomento direcionado às cadeias produtivas rurais**, com incentivos e programas que estimulem a geração de renda e emprego no meio rural.
- A **melhoria da infraestrutura e qualidade de vida** das comunidades rurais, através de investimentos planejados e adaptados à baixa densidade populacional.

- **A proteção e valorização do patrimônio natural e cultural** da zona rural, assegurando a sustentabilidade dos recursos ambientais.
- **O engajamento e a participação ativa** dos produtores rurais e das comunidades no processo de planejamento e gestão de seu território.

Estamos à disposição para apresentar em detalhes a justificativa completa dessa proposta, que inclui uma análise aprofundada das singularidades da zona rural e dos benefícios decorrentes de sua abordagem como uma Região de Planejamento autônoma.

Certos de sua atenção e considerando a relevância da presente proposição para o futuro planejamento de Porto Alegre, agradecemos antecipadamente e colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Sindicato Rural de Porto Alegre
Associação dos Produtores da Rede Agroecológica Metropolitana
(Rama)
Associação Porto Alegre Rural – Caminhos Rurais
Associação dos Pescadores e Piscicultores APPEL
Emater

Proposta de criação de uma nova Região de Planejamento para a Zona Rural de Porto Alegre

Justificativa para a criação de uma Região de Planejamento da Zona Rural em Porto Alegre (Macrozona Rural)

A presente justificativa visa embasar a proposta de criação de uma **nova Região de Planejamento** no Plano Diretor de Porto Alegre, englobando toda a zona rural do município. Esta área, caracterizada por sua **Ocupação Rarefeita**, demanda um tratamento diferenciado das demais regiões urbanas, com o objetivo primordial de promover um **desenvolvimento econômico sustentável e equilibrado**, que considere as particularidades sociais e ambientais das comunidades rurais.

A Zona Rural de Porto Alegre: Uma Área de Singularidades

A zona rural de Porto Alegre, muitas vezes ofuscada pelo intenso processo de urbanização, representa uma parcela significativa do território municipal, com características e dinâmicas próprias que a distinguem das áreas urbanizadas. Dentre essas singularidades, destacam-se:

- **Ocupação Rarefeita e Baixa Densidade Demográfica:** Ao contrário das áreas urbanas densamente povoadas, a zona rural se caracteriza por uma baixa concentração de edificações e população, com vastas áreas de uso agrícola, ambiental, turística, cultural e de preservação. Essa condição exige instrumentos de planejamento que não repliquem as diretrizes urbanas, mas sim incentivem o uso e a ocupação do solo de forma compatível com sua vocação rural e ambiental.
- **Vocações Econômicas Específicas:** A economia rural de Porto Alegre se baseia em atividades como agricultura familiar, produção orgânica, floricultura, turismo rural, pecuária de pequena escala e agronegócio. Essas atividades possuem necessidades de infraestrutura, logística, financiamento e regulamentação distintas das atividades urbanas. Um planejamento específico pode impulsionar essas cadeias produtivas, gerando renda e emprego para as comunidades locais.
- **Importância Ambiental e Hídrica:** A zona rural abriga importantes remanescentes de ecossistemas naturais, como matas ciliares, campos e áreas úmidas, que desempenham um papel crucial na manutenção da biodiversidade e na proteção dos recursos hídricos. A gestão ambiental

Proposta de criação de uma nova Região de Planejamento para a Zona Rural de Porto Alegre

dessas áreas requer diretrizes de uso e ocupação que promovam a conservação, a recuperação ambiental e a valorização dos serviços ecossistêmicos.

- **Comunidades Rurais com Identidade Própria:** As comunidades rurais possuem um modo de vida, cultura e necessidades sociais distintas das comunidades urbanas. A oferta de serviços públicos (saúde, educação, saneamento), a infraestrutura de transporte e comunicação, e o acesso a lazer e cultura devem ser planejados de forma a atender a essa realidade, garantindo a qualidade de vida e a permanência das pessoas no campo.
- **Potencial para Novas Economias:** Além das atividades tradicionais, a zona rural de Porto Alegre apresenta grande potencial para o desenvolvimento de novas economias, como a bioeconomia, a energia renovável e a economia circular, que podem agregar valor aos produtos e serviços rurais e diversificar a base econômica da região.

Benefícios da Criação de uma Região de Planejamento Exclusiva para a Zona Rural

A criação de uma Região de Planejamento dedicada à zona rural trará uma série de benefícios estratégicos para o desenvolvimento de Porto Alegre:

- **Elaboração de Instrumentos e Estratégias Diferenciadas:** Permite a formulação de diretrizes urbanísticas, ambientais e econômicas específicas para a zona rural, que considerem sua baixa densidade, suas vocações produtivas, turísticas, culturais e sua sensibilidade ecológica. Isso inclui a definição de índices de aproveitamento, usos permitidos, critérios para parcelamento do solo e diretrizes para infraestrutura que sejam adequados à sua realidade.
- **Promoção Econômica Sustentável:** Fomenta o desenvolvimento de cadeias produtivas rurais, incentiva a agricultura familiar, o turismo rural e a inovação no campo, criando oportunidades de trabalho e renda. Instrumentos como incentivos fiscais, linhas de crédito específicas e programas de capacitação podem ser direcionados de forma mais eficaz.

Proposta de criação de uma nova Região de Planejamento para a Zona Rural de Porto Alegre

- **Equilíbrio entre Necessidades Econômicas, Sociais e Ambientais:** Garante que o crescimento econômico da zona rural ocorra em harmonia com a preservação ambiental e a melhoria da qualidade de vida das comunidades. Isso significa planejar o uso do solo de forma a proteger as áreas de preservação, incentivar práticas agrícolas sustentáveis e assegurar o acesso a serviços essenciais.
- **Melhoria da Infraestrutura e Qualidade de Vida:** Permite o planejamento e a execução de investimentos em infraestrutura (estradas vicinais, saneamento básico, energia elétrica, internet) que atendam às necessidades específicas das áreas rurais, melhorando significativamente a qualidade de vida dos moradores.
- **Proteção e Valorização do Patrimônio Natural e Cultural:** Contribui para a proteção de mananciais, áreas de recarga hídrica e remanescentes de vegetação nativa, além de valorizar o patrimônio histórico e cultural das comunidades rurais.
- **Fomento à Participação Social:** Um plano específico para a zona rural pode estimular o envolvimento ativo dos produtores rurais, das comunidades e das entidades representativas no processo de tomada de decisões, garantindo que o planejamento reflita suas demandas e anseios.

Conclusão:

A criação de uma Região de Planejamento exclusiva para a zona rural no Plano Diretor de Porto Alegre é uma medida **essencial e estratégica** para o futuro do município. Ao reconhecer e valorizar as particularidades de suas áreas de Ocupação Rarefeita, Porto Alegre terá a oportunidade de promover um desenvolvimento **verdadeiramente sustentável e inclusivo**, capaz de impulsionar a economia rural, proteger seus recursos naturais e melhorar a qualidade de vida de suas comunidades, construindo uma cidade mais equilibrada e resiliente.

Proposta de criação de uma nova Região de Planejamento para a Zona Rural de Porto Alegre

Justificativa para a Criação da Região de Planejamento da Zona Rural, separada da Restinga, no Plano Diretor de Porto Alegre

A presente justificativa propõe uma reestruturação estratégica do Plano Diretor de Porto Alegre, desmembrando a área da **MACROZONA 8** e criando uma **Região de Planejamento para a Zona Rural**. Concomitantemente, defende-se a **segregação da Restinga** do restante do Extremo Sul, atribuindo-lhe um tratamento específico devido às suas particularidades urbanas. Esta abordagem visa um planejamento mais preciso e eficaz, que contemple as vocações e desafios de cada território.

1. A Nova Região de Planejamento da Zona Rural: Ocupação Rarefeita e Desenvolvimento Equilibrado

A vasta área rural de Porto Alegre, atualmente inserida de forma genérica em outras regiões de planejamento, demanda um reconhecimento de sua singularidade. Caracterizada como de **Ocupação Rarefeita**, essa área possui uma vocação e dinâmica distintas das zonas urbanizadas, justificando a criação de uma Região de Planejamento própria.

2. A Segregação da Restinga: Uma Realidade Urbana Distinta no Extremo Sul

A Restinga, embora tradicionalmente agrupada ao Extremo Sul, apresenta uma série de particularidades que justificam sua segregação e um tratamento diferenciado no Plano Diretor. A inclusão da Restinga em uma mesma Região de Planejamento que as demais áreas do Extremo Sul, majoritariamente rurais ou de ocupação rarefeita, desconsidera suas **características urbanas singulares**.

Razões para a Segregação da Restinga:

- **Elevada Densidade Populacional e Carência de Infraestrutura Urbana:** Diferentemente do restante do Extremo Sul, a Restinga é um bairro com **alta densidade demográfica**. Apesar de sua grande população, ainda enfrenta desafios significativos em termos de **infraestrutura urbana adequada à sua demanda**, como saneamento básico, pavimentação, iluminação pública e equipamentos

Proposta de criação de uma nova Região de Planejamento para a Zona Rural de Porto Alegre

comunitários (escolas, postos de saúde, áreas de lazer). Essas carências são de natureza urbana e exigem soluções de planejamento e investimento que são específicas de áreas densamente povoadas.

- **Dinâmica Social e Econômica Própria e Vibrante:** O bairro desenvolveu uma **economia local vibrante**, com forte presença de pequenos comércios e serviços, e uma intensa vida comunitária. As demandas por fomento à economia local, qualificação profissional e acesso a oportunidades de emprego são específicas e devem ser abordadas de forma direcionada, com políticas urbanas que incentivem o comércio de bairro e a geração de emprego local.
- **Vulnerabilidades Sociais e Necessidades de Políticas Públicas Específicas:** A Restinga concentra um número significativo de famílias em situação de vulnerabilidade social. Isso demanda a implementação de **políticas públicas específicas** nas áreas de saúde, educação, assistência social e segurança pública, com abordagens que são mais comuns em áreas urbanas de grande porte.
- **Grandes Vazios Urbanos com Potencial de Urbanização:** Embora densamente povoado em algumas áreas, o bairro ainda possui grandes vazios urbanos e glebas com potencial para novos empreendimentos urbanos e a criação de áreas verdes e de lazer que devem ser planejados considerando as necessidades de uma população urbana consolidada.

Conclusão:

A criação de uma Região de Planejamento exclusiva para a zona rural e a segregação da Restinga no Plano Diretor de Porto Alegre representam um **avanço crucial para um planejamento urbano mais inteligente e responsivo**. Ao reconhecer as particularidades intrínsecas de cada área – a vocação rural e a ocupação rarefeita de um lado, e a densidade populacional e as demandas urbanas específicas da Restinga do outro –, o município poderá desenvolver diretrizes e estratégias que garantam um desenvolvimento mais justo, equilibrado e sustentável para todos os seus habitantes.

Assunto Encaminhamento de contribuição ao Plano Diretor – Poluição Visual

De Luciano Hammes <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data domingo 13 de julho de 2025 23:02:02

Prezada equipe técnica responsável pela revisão do Plano Diretor de Porto Alegre,

Encaminho em anexo ofício com sugestões referentes à ausência de diretrizes específicas sobre poluição visual e qualificação da paisagem urbana na proposta de revisão do Plano Diretor.

As contribuições são fundamentadas em experiências de outras cidades, estudos técnicos e princípios do urbanismo sustentável, com o objetivo de colaborar com o qualificado trabalho que vem sendo desenvolvido.

Coloco-me à disposição para dialogar e aprofundar qualquer dos pontos apresentados.

Atenciosamente,

Luciano Serpa Hammes

[REDACTED]
[REDACTED]

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Anexos

Contribuicao_Plano_Diretor__Poluicao_Visual__Porto_Alegre_2025_Luciano_Hammes.pdf (144 kB)

Porto Alegre, 13 de julho de 2025

Ao Sr. Germano Bremm
Secretário Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade
Município de Porto Alegre

Assunto: Inclusão de diretrizes sobre poluição visual na revisão do Plano Diretor de Porto Alegre

Prezado Secretário,

Considerando a abertura da consulta pública referente à proposta de revisão do Plano Diretor de Porto Alegre (disponível em: https://prefeitura.poa.br/sites/default/files/usu_doc/%5BNOVO%5D%20Plano%20Diretor%202023/Audiencia%20Publica%20Plano%20Diretor%202025/Revisao%20do%20Plano%20Diretor%20de%20Porto%20Alegre_Relatorio%20Final%202025_compressed.pdf), venho por meio deste ofício apresentar contribuições relativas à ausência de diretrizes específicas sobre o controle da poluição visual na cidade.

Apesar de reconhecermos os avanços importantes da proposta em temas como sustentabilidade, infraestrutura verde e instrumentos urbanísticos, lamenta-se que não haja qualquer menção expressa à regulação da poluição visual, tanto no que se refere a elementos publicitários quanto à fiação aérea desordenada.

A cidade de Porto Alegre vem sendo marcada por um crescimento descontrolado de placas publicitárias, letreiros, faixas, painéis, luminosos e cabos soltos em postes, além de publicidade excessiva em bancas de jornal, passarelas e calçadas, muitas vezes autorizadas ou promovidas pelo próprio poder público. Essa realidade compromete significativamente a qualidade da paisagem urbana, prejudica a orientação visual, interfere na segurança viária (com luminosos que ofuscam motoristas) e afeta diretamente o bem-estar da população.

Estudos acadêmicos demonstram que a poluição visual impacta negativamente a saúde mental e a qualidade de vida urbana, ao intensificar a percepção de desordem, insegurança e abandono dos espaços públicos. Está também associada ao estresse visual e à degradação ambiental, contribuindo para a perda do senso de pertencimento e da autoestima coletiva. Em outras palavras, o habitante de uma cidade poluída visualmente tende a não cuidá-la porque percebe que o setor público também negligencia esse cuidado.

Essa relação entre abandono urbano e comportamento coletivo é descrita pela Teoria da Vidraça Quebrada, desenvolvida por James Q. Wilson e George Kelling, segundo a qual pequenos sinais de negligência no espaço urbano (como pichações, lixo ou fios soltos) geram a percepção de que a desordem é tolerada, levando à ampliação de comportamentos incivilizados e ao ciclo de degradação social e urbana. Publicidade em excesso, desordenada ou mal conservada (como faixas rasgadas, letreiros piscando, painéis desproporcionais ou coberturas de fachadas) age visualmente como sinais de descuido e abandono.

Em contrapartida, a qualificação da paisagem urbana promove uma relação mais harmoniosa entre as pessoas e a cidade, sendo reconhecida como pilar fundamental para um urbanismo responsivo, humanizado e sustentável.

Essa agenda está plenamente alinhada aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS), em especial ao **ODS 11** (Cidades e Comunidades Sustentáveis), que recomenda tornar as cidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis.

Outros municípios brasileiros já incorporaram ao seu planejamento urbano diretrizes claras sobre o combate à poluição visual. Destaco:

São Paulo – O Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/2014), em seu Art. 88, inclui como diretrizes:

- "promover o combate à poluição visual, bem como à degradação ambiental";
- "ordenar a inserção de anúncios nos espaços públicos, proibindo a publicidade, em atendimento aos objetivos expressos nesta lei".

Florianópolis – O Plano Diretor (Lei Complementar nº 482/2014), Art. 276, determina que:

- "A poluição visual e sonora deverá ser proibida e suprimida";
- A comunicação visual deve respeitar os atributos históricos, culturais e ambientais das UEPs.

Salvador – O Plano Diretor (Lei nº 9.069/2016), em seu Art. 123, inclui:

- "reordenação da paisagem urbana, com ênfase na fiação elétrica aérea e nas peças publicitárias".

Com base nesses exemplos e nas evidências técnicas apresentadas, proponho que o Plano Diretor de Porto Alegre incorpore dispositivo como sugerido no texto a seguir:

Art. X – Da Qualidade da Paisagem Urbana e do Controle da Poluição Visual

§1º – A paisagem urbana é reconhecida como bem coletivo, essencial ao bem-estar da população, à valorização dos espaços públicos, à preservação da identidade visual da cidade e à promoção de relações urbanas mais humanas, seguras e inclusivas.

§2º – A poluição visual é entendida como a degradação da paisagem urbana provocada pela presença excessiva, desordenada ou inadequada de elementos visuais, como anúncios publicitários, letreiros, painéis, faixas, outdoors e luminosos, fios soltos de postes e mobiliário urbano degradado.

§3º – O Município deverá: I – Estabelecer critérios técnicos para o uso e controle da comunicação visual em áreas públicas e privadas; II – Criar instrumentos de planejamento e gestão da paisagem urbana, com metas de redução progressiva da poluição visual; III – Priorizar a remoção de elementos irregulares, excessivos ou que afetem bens tombados, visadas urbanas e áreas de permanência coletiva; IV – Exigir que todo novo elemento de publicidade atenda a padrões de dimensão, proporção, materialidade e localização; V – Desenvolver programas permanentes de sensibilização da sociedade sobre os impactos da poluição visual; VI – Estabelecer um programa de remoção urgente da fiação aérea excedente, obsoleta ou irregular, em especial nos eixos de circulação e paisagens simbólicas da cidade.

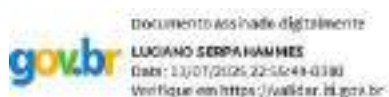
§5º – Serão prioritariamente reduzidas e requalificadas as seguintes formas de publicidade: I – Em bancas de jornais em áreas centrais ou de valor paisagístico; II – Em passarelas, viadutos e pontes que prejudiquem a visada urbana; III – Em mobiliário urbano como paradas de ônibus, relógios, lixeiras e bancos; IV – Em calçadas e fachadas cegas sem critérios paisagísticos definidos.

§6º – Os recursos gerados por publicidade em equipamentos públicos deverão ser substituídos gradualmente por fontes de financiamento urbano mais alinhadas ao Plano Diretor, como outorga onerosa, incentivos à reabilitação urbana e patrocínio à arte pública.

Reconhecendo o compromisso da Secretaria com o aprimoramento urbano e ambiental de nossa cidade, e elogiando o trabalho conduzido pelo Sr. Secretário na liderança de uma proposta abrangente para o novo Plano Diretor, reforço que estas contribuições se somam ao esforço coletivo por uma Porto Alegre mais ordenada, acolhedora e visualmente qualificada.

Certo de vossa atenção, coloco-me à disposição para aprofundar as propostas apresentadas e colaborar com a construção de uma cidade mais harmônica, segura e visualmente qualificada.

Atenciosamente,



Luciano Serpa Hammes

[Redacted signature]

[Redacted contact information]



Bairros residenciais querem respeito

Introdução

Nossos bairros residenciais foram concebidos para moradias de casas unifamiliares e suas infraestruturas urbanas dimensionados nessa premissa. Assim já antes de qualquer regulamentação municipal que dirigisse os projetos dos loteamentos que deram origem aos atuais bairros.

A partir do momento em que a legislação municipal começou a regular as intervenções nesses bairros (1979), ela já começou atrasada, pois algumas distorções estavam consolidadas. Ainda assim, os primeiros regulamentos captaram bem as características e vocações desses bairros, implementando boas normas para manter os bairros coerentes com suas concepções originais.

Desde então, porém, paulatinamente as legislações de planejamento urbano de Porto Alegre estão "afrouxando" os controles urbanísticos, permitindo intervenções cada vez maiores e destoantes do "espírito" desses bairros, causando a degradação de suas características residenciais de baixa densidade, comprometendo sua qualidade de vida.

As notícias divulgadas sobre as intenções da prefeitura em relação a revisão em andamento do plano diretor são alarmantes e preocupantes, pois indicam uma tendência ainda maior de desregulamentação e flexibilização do que poderá ser construído nesses bairros.

Inconformados com a situação atual e com a perspectiva de ainda maior alteração nos bairros, os moradores, representados por suas associações de bairros, apresentam a presente reivindicação, embasada em sólidos argumentos objetivos.

Sumário

- 1 - Origem dos bairros residenciais de Porto Alegre
- 2 - Os bairros residenciais no planejamento urbano de Porto Alegre
- 3 - Manifestações dos moradores dos bairros residenciais
- 4 - Custos da densificação
- 5 - Gentrificação
- 6 - Habitação de Interesse Social
- 7 - Estatuto da Cidade
- 8 - Nossas reivindicações



1 - Formação dos bairros residenciais

1.1 Jardim Isabel/Ipanema/Pedra Redonda

O que é denominado de "Ipanema" pela população, é um conjunto de três bairros que se estende desde a Vila Conceição até o Clube do Professor Gaúcho. Abrange os bairros Pedra Redonda, Ipanema e Jardim Isabel. Foi formado especialmente pelos loteamentos Praia Nova (1905), Vila Izabel (1954), Balneário Ipanema (1931), Balneário Guaíba (1932) e Balneário Juca Batista (1935).

Todos esses loteamentos foram o desdobramento de chácaras. Praia Nova foi originado na chácara das famílias Bier e Ely, se estendendo da Ponta dos Cachimbos (sul da Vila Conceição) até aproximadamente a rua Evaristo do Amaral (transversal da Av. Coronel Marcos). Engloba a praia da Pedra Redonda, o início da Av. Coronel Marcos e a sede campestre da Sociedade de Engenharia e a Associação do Pessoal da Caixa. É o mais antigo loteamento residencial da região, datando de 1905. Ver figura 1.

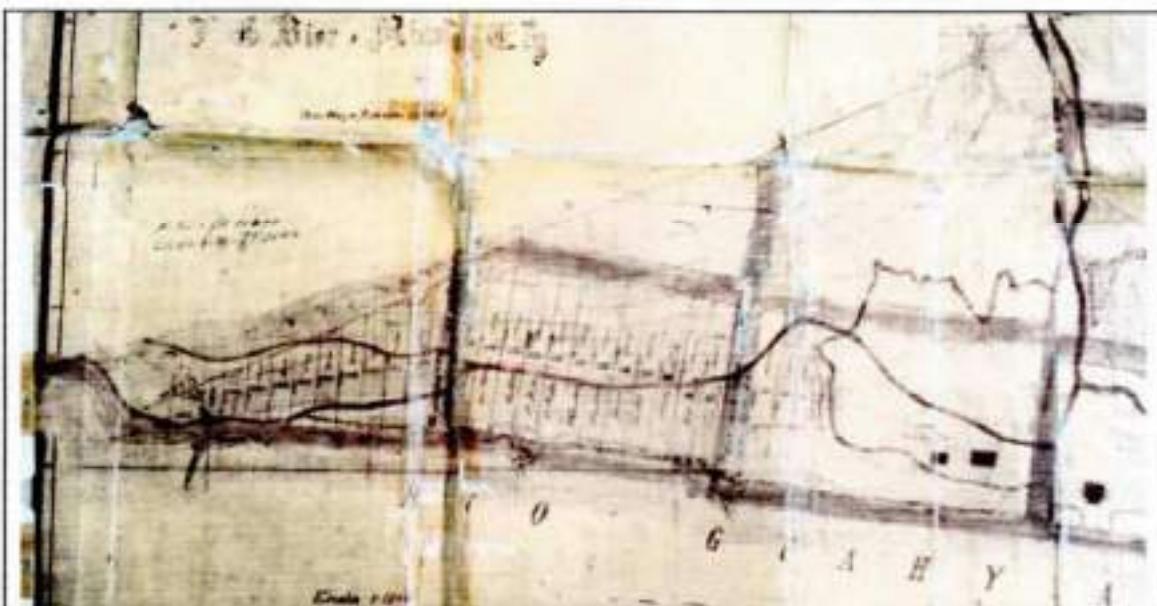


Figura 1 - Praia Nova resultou da divisão em lotes da chácara das famílias Bier e Ely. Inicia na Ponta dos Cachimbos, abrange a Pedra Redonda, o início da Avenida Coronel Marcos, a sede campestre da Sociedade de Engenharia, até aproximadamente o cruzamento com a rua Evaristo do Amaral. Projeto de 1905, de lotes para residências.

Fonte: Arquivo da Unidade de Registro e Planejamento II, PMPA.

O Jardim Isabel originou-se da chácara da família Dreher, se estendendo da Av. Coronel Marcos ao interior, subindo a encosta no sentido contrário ao Guaíba. A aprovação do projeto remonta a 1954. Ver figura 2.

O Balneário Ipanema foi o primeiro loteamento localizado junto a praia que hoje leva seu nome, em homenagem a famosa praia carioca. Mas, ao contrário do Praia Nova, cujos lotes se estendiam até a margem do Guaíba, no Balneário Ipanema há uma via de circulação pública na orla, permitindo o acesso de todos.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'J' and several smaller marks.

Apesar de usar um terreno plano, dispôs o traçado das ruas fazendo curvas que convergem a uma praça central, desenho típico do conceito de bairro Cidade-Jardim. É datado de 1931. Ver figura 4. Seguindo essa tendência, ao seu lado foi loteado no ano seguinte, 1932, o Balneário Guaíba, também com ruas não retilíneas e via pública na praia. Ver figura 5. Ao qual foi agregado em 1935 o Balneário Juca Batista, com a Av. Oswaldo G. Cruz levando até a margem do Guaíba. Para contrapor essa via ortogonal, ela tem alguns *cul-de-sacs* transversais e passagens de pedestres. Ver figura 6.

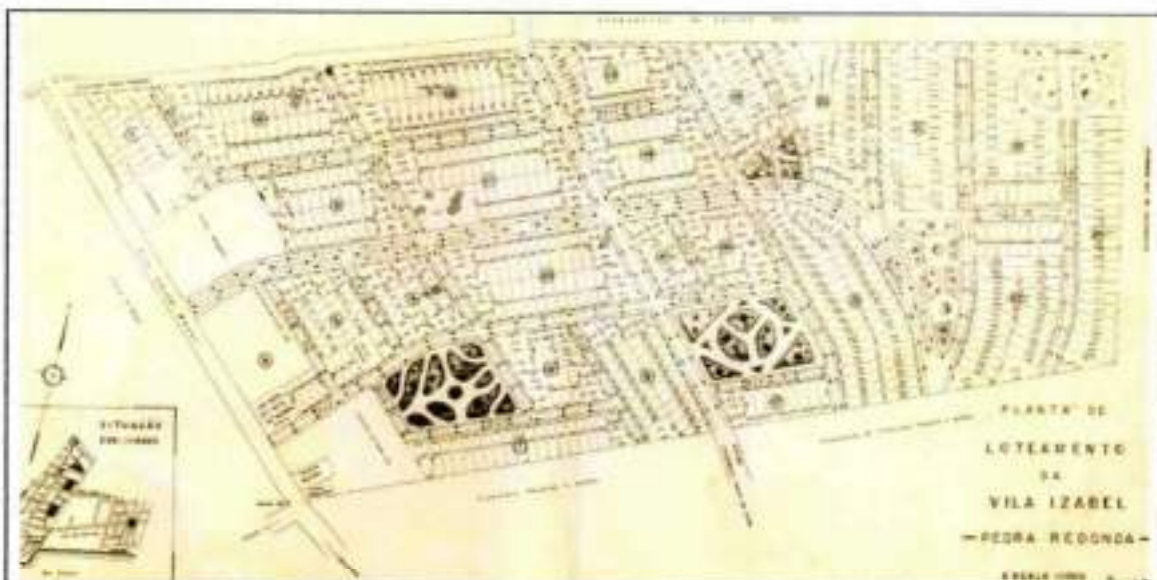


Figura 2 - Vila Izabel, hoje Jardim Isabel, foi o desdobramento em lotes da chácara da família Dreher, projeto de loteamento aprovado em 1954. Se estende da Av. Coronel Marcos subindo a encosta.

Fonte: Arquivo de morador do bairro.

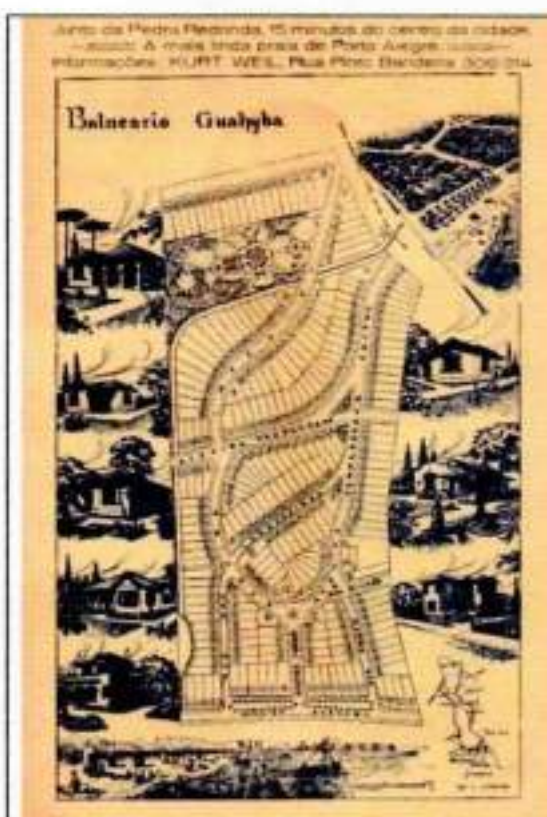


Figura 3 - Vila Santo Antônio, de 1952, lotes para ruas internas com *cul-de-sac*, frente para a Av. Coronel Marcos, próxima da Rua Dea Coufal.

Fonte: Arquivo da Unidade de Registro e Planejamento II, PMPA.



Figura 4 - O loteamento Balneário Ipanema data de 1931, foi o primeiro até as margens do Guaíba onde hoje temos a praia com o mesmo nome. Ao contrário do Praia Nova, no qual os lotes iam até a margem, neste há uma via pública na orla. Introduziu características de bairro-jardim (ruas não ortogonais, praça central) apesar da topografia ser plana.
Fonte: Arquivo da Unidade de Registro e Planejamento II, PMPA.



Figuras 5 e 6 - Contíguo ao Balneário Ipanema foi em seguida desenvolvido o Balneário Guaíba, 1932, e o Balneário Juca Batista, 1935, onde temos a Av. Oswaldo G. Cruz.
Fonte: Boletim da Sociedade de Engenharia.

Apesar da legislação da época não exigir, foram destinadas várias áreas para praças e uso público nesses loteamentos, que prosseguem com esse uso até hoje, o que pode ser observado em todos esses loteamentos residenciais.

Na figura 7 pode ser observado o mosaico de loteamentos residenciais que formaram os hoje bairros Pedra Redonda, Jardim Isabel e Ipanema.



Figura 7 - Localizações dos loteamentos residenciais que deram origem aos bairros da zona sul na orla do Guaíba, com as datas de seus respectivos licenciamentos.

Fonte: Adaptado de HUYER, A. A Ferrovia do Riacho: um caminho para a urbanização da zona sul de Porto Alegre. 2010. Dissertação (UFRGS), Porto Alegre, 2010.

1.2 Vila Conceição e Sétimo Céu

Na área onde havia um convento dos padres Palotinos, responsáveis pela primeira igreja da Tristeza, foi elaborado o projeto do loteamento Vila Conceição, em 1930. Vias de circulação adaptadas a topografia, área para praça, ligação até o Guaíba, com uma praia pública. Foi construído um viaduto (que todos chamam de ponte), o primeiro de Porto Alegre, sobre o cânion pelo qual passava o trem que levava veranistas até a praia da Pedra Redonda¹, obra que resiste até hoje. Ver figura 8. Em 1940 prosseguiu com o loteamento da parte alta, no lado oposto da Av. Wenceslau Escobar, carinhosamente chamado pelos moradores de Sétimo Céu, que finalmente deu nome ao bairro. Ao contrário de Ipanema/Pedra Redonda/Jardim Isabel, o bairro Vila Conceição deriva de somente um loteamento, bem como o Sétimo Céu. Ver figura 9.

Assim como outros distintos bairros, a Vila Conceição foi objeto de pesquisa que resultou em dissertação de mestrado².

¹ HUYER, André. A Ferrovia do Riacho: um caminho para a urbanização da zona sul de Porto Alegre. 2010. Dissertação, UFRGS, Porto Alegre, 2010.

² BIALARDY, T. Vila Conceição: do movimento culturalista ao balneário-jardim. Dissertação (Ritter dos Reis), Porto Alegre, 2017.

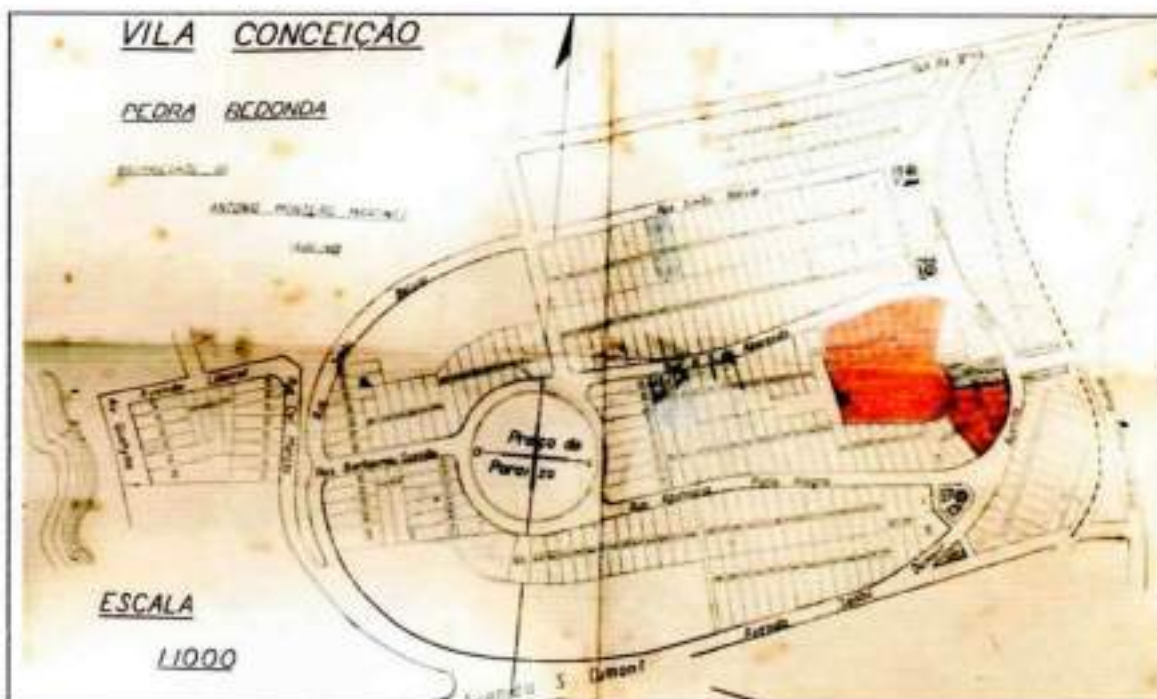


Figura 8 - Vila Conceição é o loteamento da gleba onde se localizava o convento dos padres palotinos, que construíram a primeira igreja da Tristeza. Tem o viaduto sobre o cânion da Ferrovia do Riacho (Travessa Picasso) e uma praia pública (Av. Guaíba no início da rua Pão de Açúcar). Ruas adaptadas a topografia, praça circular. Projeto foi aprovado em 1930.

Fonte: Arquivo da Unidade de Registro e Planejamento II, PMPA.



Figura 9 - Em 1940 foi aprovado o projeto da parte alta da Vila Conceição, carinhosamente chamado de Sétimo Céu pela população, passou a denominar o bairro. Assim como a parte baixa, nessa também as vias são adaptadas a topografia.

Fonte: Arquivo da Unidade de Registro e Planejamento II, PMPA.

1.3 Vila Assunção

A chácara de 140 hectares de José Assumpção foi loteada em 1937, formando um dos mais notáveis bairros Cidade-Jardim que há no Brasil. Praias de acesso público, vias adaptadas a topografia, passagens de pedestres, proliferação de praças e áreas verdes intercaladas entre si, núcleo central de comércio e serviços - que hoje é apresentado como a novidade da "cidade de 15 minutos" - já estava lá. No memorial do projeto registrado na prefeitura: para residências de até dois pavimentos, construídas em centro de terreno com afastamentos das divisas. É um bairro que se originou inteiramente de um loteamento somente. Ver figura 10.

A Vila Assunção tem despertado a atenção de estudiosos do planejamento urbano, sendo objeto de dissertação de mestrado³ e de roteiro de visita guiada da Secretaria da Cultura e capítulo em publicação oficial "Viva o Centro a Pé" da PMPA⁴.



³ GESSINGER, Roseli P. O texto e o contexto: do projeto à construção da paisagem da Vila Assunção. Dissertação (UFRGS), Porto Alegre, 2017.

⁴ HUYER, André. Vila Assunção. in: CUSTÓDIO, Luiz Antônio; KLEIN, Liane (Orgs.). Viva o centro a pé. Porto Alegre: Letra & Vida, 2016.

1.4 Três Figueiras

Remontando a 1928, o loteamento Vila Três Figueiras adequou a disposição das vias de circulação a topografia da encosta do morro, ao contrário do traçado ortogonal então usual, e previu algumas áreas verdes. Demonstra que antes dos loteamentos residenciais da zona sul, nessa área da cidade já começavam a se aplicar os conceitos de Cidade-Jardim⁵. Ver figura 11. Veja-se que é da mesma data o loteamento Chácara da Santa Casa, hoje bairro Petrópolis, ainda com as ruas em rígido traçado xadrez. Assim como a Vila Assunção, o bairro inteiro é originário de somente um loteamento.



Figura 11 - A "Vila Três Figueiras" foi um dos primeiros loteamentos a aplicar conceitos de Cidade-Jardim, com ruas adaptadas a topografia e reserva de espaços para áreas verdes. Já consta nos mapas da cidade de 1928.

Fonte: GEDURB/FAU/UFRGS

1.5 Chácara das Pedras

Praticamente uma extensão das Três Figueiras, a Chácara das Pedras seguiu os mesmos princípios de desenho urbano, com vias adaptadas a topografia e áreas destinadas para praças, sendo seu projeto aprovado na prefeitura em 1931. Ainda, também é "irmão" do bairro Vila Jardim, ao qual é contíguo, apresentando os mesmos princípios de desenho urbano. Ver figura 12.

A denominação de Chácara das Pedras, segundo o famoso cronista Ary Veiga Sanhudo, seria em função do grande número de pedras que existiam na

⁵ PIQUÊ, Jorge. Três Figueiras – um jardim diante da cidade. 2018.

região, anterior a sua efetiva ocupação⁶.

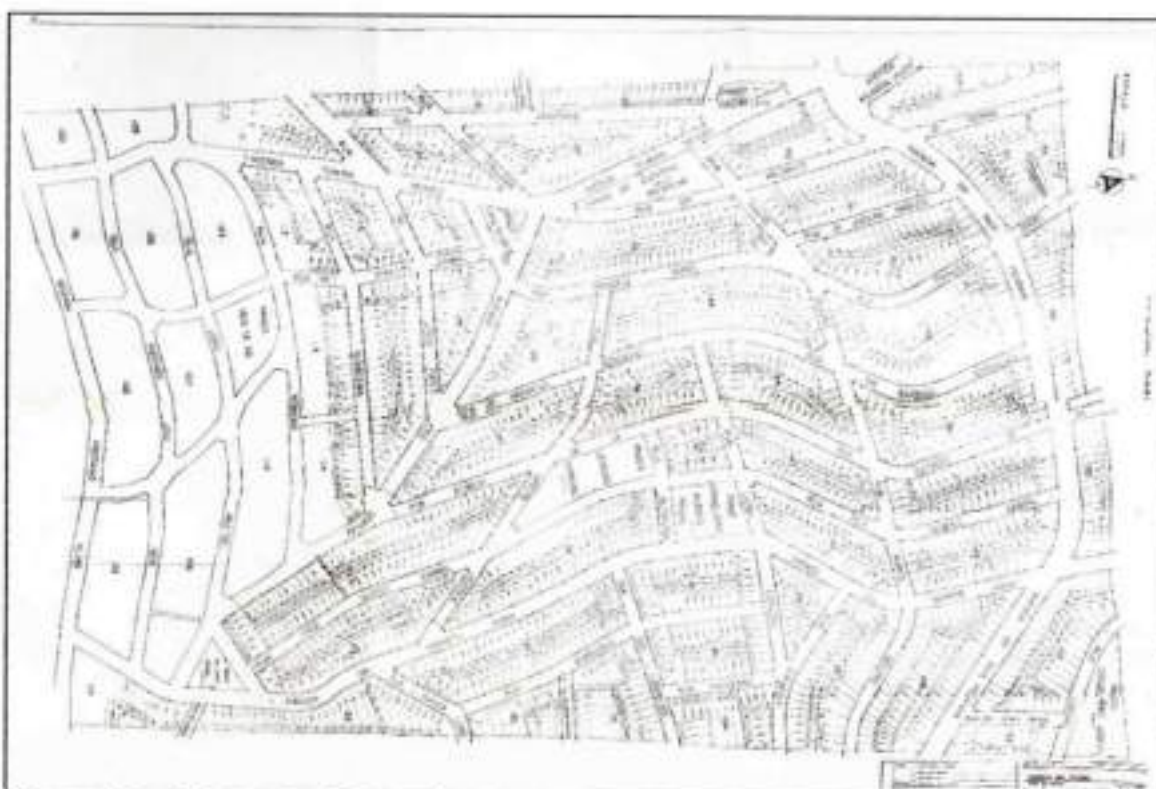


Figura 12 - Chácara das Pedras é um loteamento irmão das Três Figueiras, datando seu licenciamento de 1931. Segue os mesmos conceitos do bairro lindeiro.
Fonte: GEDURB/FAU/UFRGS

1.6 Características comuns destes loteamentos/bairros residenciais:

Traçado irregular das vias de circulação – entenda-se vias de circulação adaptadas à topografia. O então inovador conceito, contrário ao tradicional método de traçado xadrez (quadras e ruas ortogonais) até então vigente no Brasil, que não levava a topografia em consideração. A implantação de praças, ou áreas verdes, também era novidade, uma vez que não prevista como obrigatoriedade legal. Os empreendedores destinavam áreas para praças por liberalismo deles, a fim de tornar os loteamentos mais atrativos.

Os bairros apontados constam dentro de um seletivo grupo de loteamentos que formaram bairros e o próprio tecido urbano de Porto Alegre, conforme estudos da Arquiteta e Urbanista, professora de Evolução Urbana da UFRGS, Célia Ferraz de Souza:

São tão significativos para a cidade estes empreendimentos [loteamento de iniciativa privada ou de entidades] que caracterizam

⁶ História dos Bairros de Porto Alegre, Centro de Pesquisa Histórica, vinculada a Coordenação de Memória Cultural da Secretaria Municipal de Cultura.

hoje muitos de seus bairros. Como exemplo mais significativo deste período temos:

1. Iniciativa privada:
 - Vila Jardim
 - Vila Assunção
 - Chácara das Pedras
 - Av. Bastian
 - Belém Novo
 - Ipanema
2. Iniciativa de entidades:
 - IAPI
 - IAPTC
 - Vila dos Comerciantes

A formulação espacial dos loteamentos está voltada às categorizações sociais, muitos deles apresentando uma articulação de espaços abertos e praças que tem origem na assimilação dos conceitos urbanísticos experimentados noutros locais mais desenvolvidos, tais como os conceitos das cidades-jardins. É importante notar que, não havia exigência por parte da legislação urbanística de áreas verdes. Também observa-se uma adequação ao sítio, nos aspectos topográficos, a partir do traçado viário que propõe-se mais orgânico. Os elementos como as praças e jardins são considerados estruturadores de espaço e de muitos destes pontos saem as vias principais do loteamento.⁷

Nem todos os bairros residenciais listados no estudo mantiveram suas características originais. Hoje Porto Alegre tem bairros irreconhecíveis em relação ao que foram originalmente. As demandas de crescimento, densificação, atividades de comércio e serviços tornam muito dinâmica a transformação de partes das cidades. Porém, há demanda de moradores para bairros de baixa densidade, com predominância de habitações unifamiliares – veja-se o sucesso dos condomínios horizontais fechados. Alguns poucos conseguem manter essa condição, mesmo que precariamente. Quando muito afastados das regiões mais densas, permanecem estáticos devido à própria falta de interesse imobiliário pela população. Já outros, “melhor localizados”, só conseguem manter suas características originais devido à mobilização dos seus moradores, que travam intensas campanhas para não terem alterados seus bairros.

Destaca-se que foram projetados para receber casas, em centro de terreno, e tão somente isso. Ver figura 13. Suas vias de circulação, assim como redes de água e esgotos, foram dimensionadas para baixa densidade.

Veja-se que os materiais de divulgação davam ênfase no aspecto residencial de casas, assim como os memoriais para licenciamento na prefeitura. Como exemplo, o memorial da Vila Assunção, de autoria do urbanista Ruy Viveiros Leria, era absolutamente explícito:

Loteamento e edificações. A testada mínima adotada é de 12

⁷MÜLLER, Dóris e SOUZA, Célia (Org.). Evolução das áreas habitacionais de Porto Alegre quanto às características das edificações e do parcelamento. Porto Alegre: PROPAP/PROPUR/UFRGS, 1984.

metros e a menor profundidade 30 metros. Ao tomar a testada de 12 metros quase sempre demos a profundidade de 40 metros, de modo que os lotes terão a área de 360 a 480 metros quadrados, excetuando os casos em que as curvas de nível decidirem a forma do lote.

Uma casa normal assentada num lote relativamente pequeno deve ocupar, no máximo, de 25 a 35% da área do lote e a garage, 5%.

São obrigatórios os afastamentos lateral e frontal. Tendo este afastamento origem numa questão tanto higiênica como estética, será conveniente adotar as seguintes normas:

- a) Recuar, obrigatoriamente, a construção de 4 metros do alinhamento da rua;
- b) Dar à construção um afastamento lateral de 1,5m, no mínimo e, quando possível, projetá-la no meio do lote;
- c) Ocupar, no máximo, 35% da área do lote com a construção e 5% com a garage.
- d) Conservar a arquitetura nitidamente residencial.

7) — LOTEAMENTO E EDIFICAÇÕES. A testada mínima adotada é de 12 metros e a menor profundidade 30 metros. Ao tomar a testada de 12 metros quasi sempre demos a profundidade de 40 metros, de modo que os lotes terão a área de 360 a 480 metros quadrados, excetuando os casos em que as curvas de nível decidirem a forma do lote. Uma casa normal assentada num lote relativamente pequeno deve ocupar, no máximo, de 25 a 35% da área do lote e a garage, 5%.
São obrigatórios os afastamentos lateral e frontal. Tendo este afastamento origem numa questão tanto higiênica como estética, será conveniente adotar as seguintes normas: a) recuar, obrigatoriamente, a construção de 4 metros do alinhamento da rua; b) dar à construção um afastamento lateral de 1,5 m, no mínimo e, quando possível, projetá-la no meio do lote; c) ocupar, no máximo, 35% da área do lote com a construção e 5% com a garage. d) conservar a arquitetura nitidamente residencial.

Figura 13 - Memorial do loteamento da Vila Assunção, estabelecendo as regras para construção de residências.

Fonte: Boletim da Sociedade de Engenharia.

Quanto aos materiais publicitários, sempre eram ilustrados com casas, caracterizando bem o seu caráter. Mesmo nesse aspecto, pode ser observado um testemunho de relação com a época de seus lançamentos, fazendo analogia ao estilo californiano, muito em voga, como ao modernismo, que representava o novo. Ver figura 14.

			
---	---	--	---

Figura 14 - Os materiais publicitários dos loteamentos davam ênfase no caráter residencial das edificações às quais eram destinados.

Fonte: Boletim da Sociedade de Engenharia e Arquivo da Unidade de Registro e Planejamento II, PMPA.

Síntese

Todos os bairros elencados originam-se de loteamentos residenciais, fundamentados em princípios urbanísticos dos conceitos de Cidade-jardim, visando abrigarem casas, em centro de terreno, afastadas das divisas.

Foram dimensionados para esses usos e essa população (baixa densidade). Suas ruas são limitadas, suas redes de água idem, assim como o restante da infraestrutura urbana.

2 - Os bairros residenciais no planejamento urbano de Porto Alegre

Quando todos esses bairros residenciais foram aprovados, licenciados e construídos, ainda não havia plano diretor na cidade, a legislação não fazia muitas exigências, praticamente tudo era permitido. Mas havia bom senso aos projetistas e incorporadores, conhecimento de questões higienistas, de qualidade de vida, de economia etc. Apesar de não haver obrigação de reservar áreas para praças, os empreendedores as faziam e, mesmo não havendo limites construtivos, os memoriais dos loteamentos estabeleciam padrões a serem respeitados.

O primeiro plano diretor da cidade surgiu quando todos os loteamentos elencados já estavam consolidados, foi em 1959, Lei 2.046/1959. Porém, aquele plano ainda não englobava esses bairros, que então eram considerados afastados do centro da cidade. Ver figura 15.



Figura 15 - Plano Diretor de 1959, não englobava os bairros residenciais referidos neste estudo. Limitava-se ao leste na Av. Carlos Gomes, e ao sul no bairro Cristal.

Fonte: Lei nº 2.046/1959

Já em 1979 o novo plano diretor, Lei Complementar nº 43/1979, passou a englobar a cidade em sua totalidade. Os bairros residenciais receberam o tratamento adequado, uma vez que os urbanistas de então seguiram as recomendações que se deve empregar em planejamento urbano: ver o histórico e a vocação de cada área da cidade.

O plano diretor de 1979 sofreu agudas modificações em 1987, com a Lei Complementar nº 158/1987, que trouxe algumas significativas flexibilizações.

Em 1999 foi editado um novo plano diretor, a Lei Complementar 434/1999, que acentuou várias desregulamentações. Esta lei foi revisada em 2010 e 2011,

com as Leis Complementares nºs 646/2010 e 667/2011.



Figura 16 - Mapa de zoneamento do plano diretor de 1979, com a região dos bairros Ipanema, Pedra Redonda, Jardim Isabel, Vila Conceição, Sétimo Céu e Vila Assunção. Lei Complementar nº 43/1979.

Veja-se como os planos enquadraram os bairros residenciais quanto aos principais condicionantes construtivos:

2.1 Densidade – quantidade de pessoas por bairro, medida em habitantes por hectare (hab/ha; 1 hectare = 10.000m²). Também medida em quantidade de economias por hectare (econ/ha).

A densidade planejada para os bairros da zona sul era de 85 hab/ha. Para Três Figueiras e Chácara das Pedras era de 150 hab/ha.

Com a Lei Complementar nº 158/1987 essas densidades foram modificadas, sofrendo grande incremento nos bairros da zona sul, e pequeno decréscimo na zona leste: passaram de 85 hab/ha para 175 hab/ha. Como se verá adiante, esse aumento reflete o aumento no índice de aproveitamento que também foi aplicado naquela ocasião.

No novo plano de 1999, todas as densidades foram niveladas em 140 hab/ha, padrão que persiste até os dias atuais. Ainda em 1999 foi introduzido o controle da densidade também pelo critério de economias por hectare, que foi fixado em 40 para todos os bairros em exame.



Figura 17 - Os bairros Três Figueiras e Chácara das Pedras no plano diretor de 1979. Saliente-se que as áreas ilustradas na cor amarela eram exclusivas para habitações unifamiliares.

Lei Complementar nº 43/1979.

2.2 Atividades – o que se pode fazer em cada bairro.

Em 1979 todos os bairros residenciais eram limitados para o uso de habitação unifamiliar, ou seja, casas. O que refletia as vocações dos bairros, a finalidade para a qual eles haviam sido concebidos. Não eram permitidos edifícios. Esse regime foi mantido na modificação de 1987. Porém, em 1999, o novo plano diretor extinguiu o regime de habitação unifamiliar, passando a permitir a proliferação de edifícios, condomínios etc., em qualquer local da cidade, ainda que isso seja contrário a vocação de muitos bairros. A atividade foi denominada de "habitação", sem distinção de ser unifamiliar ou multifamiliar.

Porém, para os bairros residenciais não houve carta branca. Foram impostas várias limitações para outras atividades. Comércio varejista somente os de baixa interferência ambiental, e ainda assim no limite de até 200m² de área construída (porte). O mesmo critério se aplicando para serviços, inócuos até 200m² e de interferência ambiental nível 1 (por exemplo: meios de hotelaria) o máximo de 1.500m². Igualmente indústrias eram permitidas, mas com o máximo de 200m². Essas são soluções inteligentes de não fazer um bairro ficar sem miscigenação, porém preservando ele de atividades conflitantes, geradores de tráfego etc.



Figura 18 - Plano diretor de 1999 modificou alguns índices de zoneamento. Acima à esquerda os bairros Vilas Assunção e Conceição e Sétimo Céu, à direita Pedra Redonda, Jardim Isabel e Ipanema.
Lei Complementar nº 434/1999.

2.3 Aproveitamento – quantidade de metros quadrados permitidas de serem construídas em cada lote.

Esse controle urbanístico é dado por um número ao qual se multiplica a área do terreno. O resultado é a quantidade de metros quadrados que podem ser edificadas sobre ele. Em 1979 o índice de aproveitamento para os bairros residenciais da zona sul foi estabelecido em 0,6 e para os bairros residenciais da zona leste em 0,9. Ou seja, para um terreno de $360,00\text{m}^2$ se poderia construir $216,00\text{m}^2$ na zona sul e $324,00\text{m}^2$ nas Três Figueiras e Chácara das Pedras. Na realidade, a quantidade de metros permitidos sempre é maior, de 30 a 50%, pois algumas áreas não contam, como garagens, sacadas etc.

Este índice foi ampliado para 1,0 na modificação do plano diretor de 1987, em todos os bairros residenciais da cidade.

No novo plano de 1999 permaneceu o índice de 1,0 para os bairros da zona sul, sendo ampliado para 1,3 nos bairros leste, Três Figueiras e Chácara das Pedras.



2.4 Quota ideal – quantidade de economias permitidas por terreno.

Este instrumento, introduzido no plano diretor de 1999, visa limitar a quantidade de apartamentos que um edifício (ou condomínio de casas) venha a ter, a fim de evitar a excessiva densificação do bairro. Foi estabelecida quota ideal de 75m² para todos os bairros residenciais, ver figura 21. Ou seja, divide-se a área do terreno por 75 e obtém-se a quantidade de apartamentos que nele poderá ser subdividida a construção. No exemplo, um terreno de 360m² poderia ter 4,8 economias. Ou seja, num terreno planejado para ter uma casa, passou a ser permitido que se construísse um edifício com cinco apartamentos ou com cinco casas em condomínio. Uma distorção flagrante da vocação desses bairros.

Em alguns bairros houve modificação na quota ideal, com o surgimento das Áreas Especiais de Interesse Cultural, por meio do Decreto nº 14.530/2004 (ver tópico a seguir). Esta legislação pretendia preservar o caráter residencial dos bairros que tinham essa característica de maneira marcante. Os estudos realizados para elaboração desta legislação apontaram que a Quota Ideal deveria ser de 300m², ver figura 20, algo compatível com as estruturas dos bairros, aproximadamente uma economia para cada terreno padrão. Veja-se que parte dos bairros (mas não integralmente) de Ipanema, Vilas Conceição e Assunção, e Três Figueiras, foram abrangidas como áreas especiais de interesse cultural. Então, em tese, estariam protegidas por essa quota. Com a revisão do plano diretor em 2010, as Áreas Especiais de Interesse Cultural foram fragmentadas, assim como suas Quotas Ideais, cujos valores variam de 75m², 150m² ou 300m², ver figura 22.

6.3. TABELA ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

Área de Ocupação	Código	Zona	Índice de Aproveitamento (IA)	Q
Intensiva	1	Predominantemente Residencial Mista	1,0	*
Intensiva	3	Predominantemente Residencial Mista, Predominantemente Produtiva	1,3	*
Intensiva	11	Área Especial de Interesse Cultural	1,6	-
Intensiva	13	Área Especial de Interesse Cultural	1,3	-
Intensiva	15	Predominantemente Residencial Centro Histórico Corredor de Centralidade	2,4	*
Intensiva	25	Área Especial	Regime urbano próprio	-
Ruralista	33	Área de Proteção do Ambiente Natural	0,1	5.000m²
Ruralista	35	Área Especial	Regime urbano próprio	-
Intensiva Ruralista	41	Área Especial	Regime urbano próprio definido por lei específica	-
Intensiva	43	Área Especial de Interesse Cultural	Regime urbano próprio	*

* A Quota Ideal mínima de 300m² é exigida para as construções urbanizáveis das AEOs em regime urbano de códigos 1, 2, 3A, 3B, 40, 42, 46 e 50 e para construções urbanizáveis em qualquer AEO com o código 300m².

Figura 20 - Estudo das Áreas Especiais de Interesse Cultural propôs a quota ideal de 300m² para todos os bairros residenciais nela contemplados. O que não foi colocado em prática.

Fonte: Delimitação de Áreas Especiais de Interesse Cultural-PMPA/Ritter dos Reis.

PDDUA		ÍNDICES DE APROVEITAMENTO		ANEXO 6(NR)	
ÁREA DE OCUPAÇÃO	CÓDIGO	ÍNDICES DE APROVEITAMENTO (IA)	IA máximo por terreno (índice de aprov. + índice alienável adens.)	Quota Ideal	
		ZONA	IA	(IA + IAA)	(QI)
INTENSIVA	01 (1)	Predominantemente Residencial, Mistas	1,0	1,0 + índice de ajuste (5)	75m² (4)
	03 (1)	Predom. Residencial, Mistas, Predom. Produtiva	1,3	1,3 + índice de ajuste (5)	75m² (4)
	05 (1)	Predom. Residencial, Mistas, Predom. Produtiva	1,3	2,0 + índice de ajuste	75m² (4)
	07 (1)	Predom. Residencial, Mistas, Predom. Produtiva	1,3	3,0 + índice de ajuste	75m² (4)
	09 (1)	Corredor de Centralidade e de Urbanidade	1,3	3,0 + índice de ajuste	75m² (4)
	11 (1)	Predom.	1,6	2,0 + índice de ajuste	75m² (4)

Figura 21 - Quando foram introduzidas no plano diretor de 1999, o valor da quota ideal era um só para toda a cidade: 75m².

Lei Complementar nº 434/1999.

pddua		ÍNDICES DE APROVEITAMENTO				ANEXO 6	
ÁREA DE	OCUPAÇÃO	CÓDIGO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO				QUOTA IDEAL
			IA	SC	TPC	IA MÁXIMO	
INTENSIVA ⁽¹⁾		01	1,0	Não	Sim ⁽²⁾	1,5	75m ²
		02a	1,0	Sim	Sim	1,5	300m ²
		02b	1,0	Sim	Sim	1,5	150m ²
		03	1,3	Não	Sim ⁽²⁾	2,0	75m ²
		04	1,3	Sim	Sim	2,0	150m ²
		04a	1,3	Sim	Sim	2,0	300m ²
		05	1,3	Sim	Sim	2,0	75m ²
		06	1,3	Sim	Sim	2,0	150m ²
		07	1,3	Sim	Sim	3,0	75m ²
		09	1,3	Sim	Sim	3,0	75m ²

Figura 22 - Na revisão de 2010 foram restabelecidos alguns valores de quota ideal mais de acordo com as características dos bairros, mas não em todos.
Lei Complementar nº 646/2010.

2.5 Taxa de ocupação – sobre quanto por cento do terreno pode ser construído e quanto deve ficar livre.

No plano diretor de Porto Alegre de 1979 a taxa de ocupação máxima para os terrenos nos bairros da zona sul era de 50%, enquanto na zona leste era de 66,6%. Permaneceram os mesmos indicadores na modificação do plano em 1987.

Já na revisão do plano em 1999 a taxa de ocupação passou para 66,6% em todos os bairros. Ou seja, dois terços dos terrenos podem ser cobertos por construções, enquanto o terço restante deve ser deixado livre.

2.6 Altura – quantos pavimentos ou andares podem ser construídos nos terrenos.

No primeiro plano diretor a englobar toda a cidade, 1979, que foi fidedigno ao histórico e vocação dos bairros, foi estipulado o máximo de dois pavimentos em todos os bairros em exame, exceto na Chácara das Pedras. Neste, o limite era de três pavimentos, porém, com restrições. Construções nas divisas só poderiam ter até dois pavimentos, como nos demais bairros residenciais. Para construir três pavimentos, o prédio teria que manter afastamentos das divisas laterais e de fundos de no mínimo três metros.

Estes limites permaneceram inalterados na modificação de 1987.

Porém, no novo plano diretor de 1999 houve significativas alterações. A altura mínima passou de “dois pavimentos” para 9 metros. Considerando que um pavimento em geral tem 2,75m, na prática 9 metros equivalem a três pavimentos. Esta altura é permitida mesmo que o prédio seja construído junto às divisas laterais, o que não se coaduna com o princípio no qual esses loteamentos foram originalmente concebidos, pois eram destinados para casas de centro de terreno, ou seja, afastados das divisas. Esse limite vale para todos os bairros em exame.

Além de tudo, os bairros residenciais ainda sofrem no quesito da altura com uma liberalidade que os planos diretores de Porto Alegre nunca coibiram, que é permissividade de em terrenos com declive ou active, sejam somados mais 4 metros na altura total das edificações. Outras cidades já enquadraram essa disparidade. Empregando artifícios previstos na legislação, os bairros já estão repletos de edifícios com cinco, seis e até pavimentos de altura, mesmo que a lei diga que o máximo seriam três.

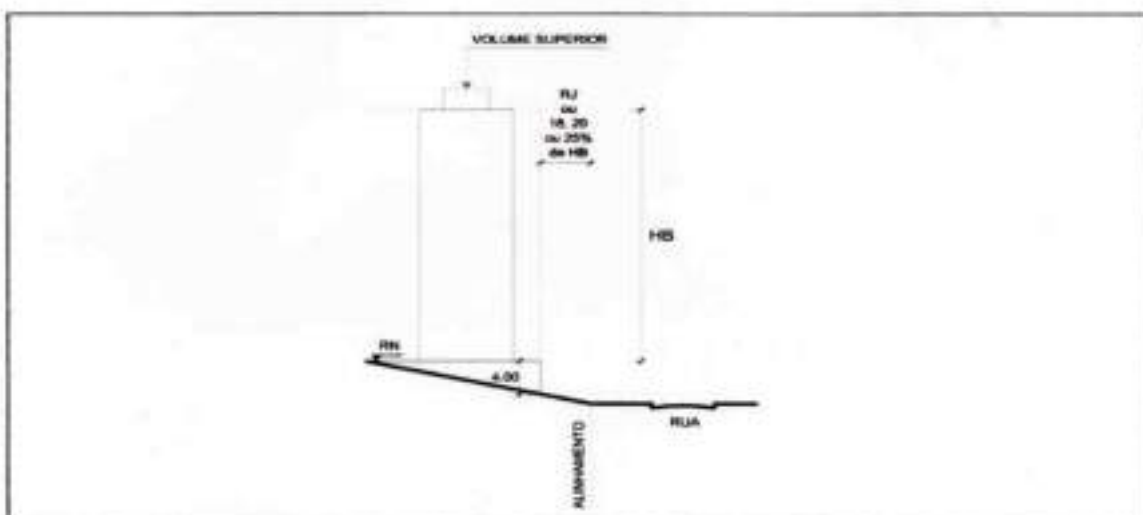


Figura 23 - Figura 13 do plano diretor, artigo 113. Brechas no plano diretor permitem aumentar a altura dos prédios automaticamente em um pavimento e meio (4m) se o terreno apresentar declive ou aclave. Para prédios de 15 pavimentos não é significativo, mas para residências de dois ou três pavimentos representa mais de 40% na altura total da edificação. Lei Complementar nº 434/1999.

No plano de 1979 os bairros da zona sul e Três Figueiras tinham que manter um recuo de jardim de 6 metros, enquanto a Chácara das Pedras o valor era de 4 metros.

No plano de 1999 o recuo de jardim foi uniformizado em toda a cidade para 4 metros.

2.8 Áreas Especiais de Interesse Cultural - AEIC

Já abordado acima no tópico da quota ideal, os bairros residenciais objeto deste documento, exceto Chácara das Pedras e Jardim Isabel, foram classificados como Áreas Especiais de Interesse Cultural. Ver figuras 24 a 27. No caso destes bairros, os principais valores apontados para receberem essa classificação são especialmente o caráter residencial e a concepção no conceito Cidade-jardim. Infelizmente as intenções do decreto foram sendo suprimidas ao longo dos anos, e na revisão do plano diretor de 2010 as áreas foram fragmentadas e muitas delas diminuídas de tamanho. Ver figuras 28 a 30. E foi retirado da EPAHC (Equipe de Patrimônio Histórico e Cultural) a atribuição de revisar os licenciamentos quanto a tipologia dos novos projetos. Hoje os efeitos das AEIC são inócuos, assistindo-se ao licenciamento de praticamente qualquer obra, mesmo que totalmente em desacordo com o caráter das AEIC*.

Atualmente chega-se ao requinte de que alguns empreendimentos situados em Áreas Especiais de Interesse Cultural nem ao menos passam para chancela da EPAHC, aproveitando-se do Decreto nº 21.007/2021, que criou a duvidosa figura da aprovação por decurso de prazo. No caso, a prefeitura não examina o pedido de licenciamento no prazo pré-determinado, e então a aprovação se dá automaticamente, sem qualquer exame.

Quanto aos bairros Jardim Isabel e Chácara das Pedras, apesar de não terem disso contemplados nessa classificação, eles apresentam os mesmos predicados que valorizaram os demais bairros residenciais aqui abordados. Basta ver o bairro irmão da Chácara das Pedras, o Três Figueiras, ou demais bairros residenciais aqui abordados da zona sul no caso do Jardim Isabel. Ou seja, não é porque eles não têm o status de AEIC que eles não teriam as mesmas qualidades dos demais, basta conferir no local.

* POSSAMAI, R. e HUYER, A. Áreas Especiais de Interesse Cultural em Porto Alegre (1979-2022): o que resta deste patrimônio. Labor & Engenho, Campinas, 2022.



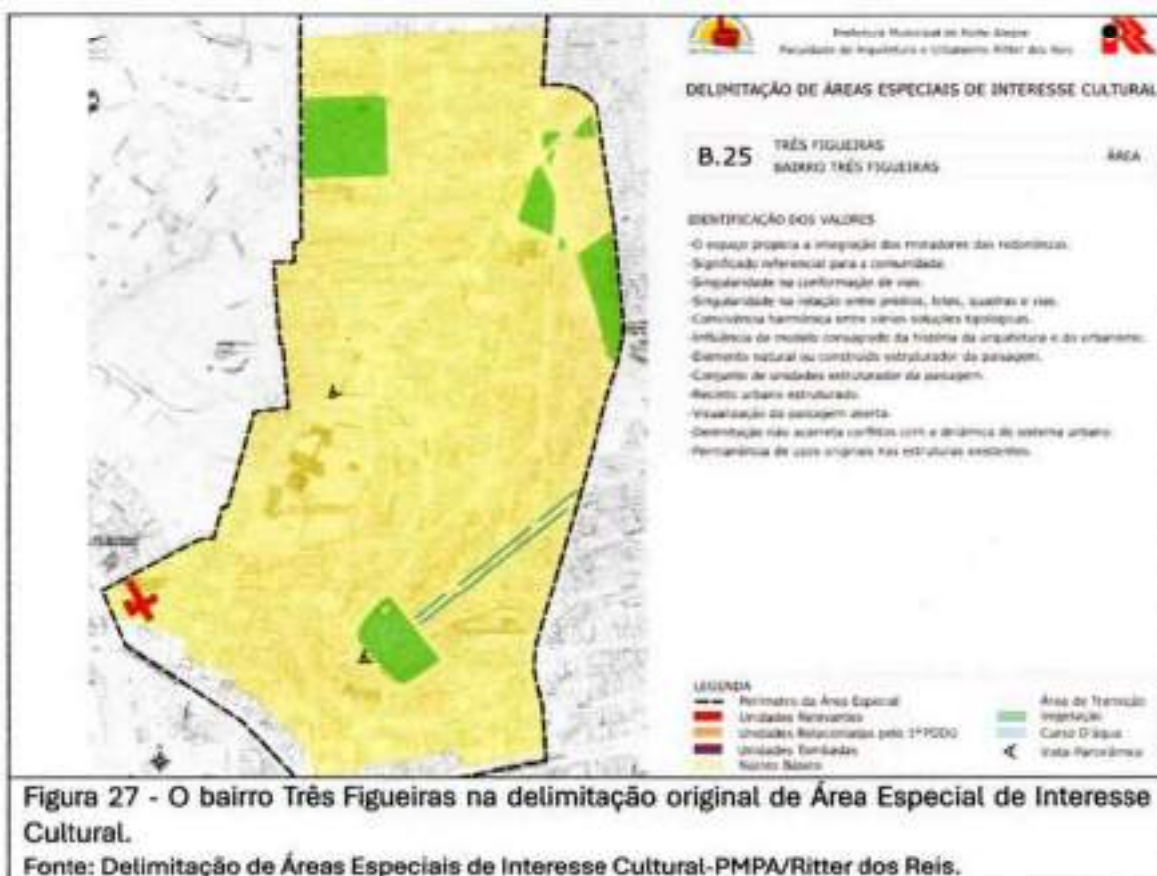




Figura 28 - Na modificação do plano diretor de 2010 as Áreas Especiais de Interesse Cultural foram muito fragmentadas, e não recebiam mais o apontamento de seus respectivos valores. Acima Ipanema e Pedra Redonda.
Fonte: Lei Complementar nº 646/2010.



Figura 29 - Vilas Assunção e Conceição, com parte do bairro Tristeza, bem demonstra o fracionamento que ocorreu na modificação do plano diretor em 2010.
Fonte: Lei Complementar nº 646/2010.

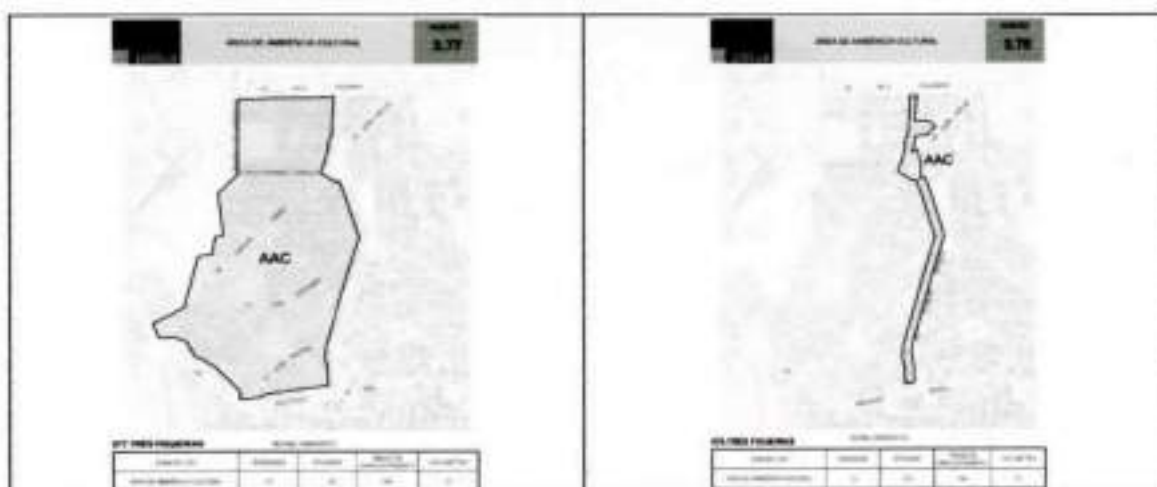


Figura 30 - Três Figueiras também foi fracionado em 2010.
Fonte: Lei Complementar nº 646/2010.

Síntese

Observa-se que ao longo dos anos nos quais o planejamento urbano englobou os bairros residenciais, os padrões urbanísticos destes bairros passaram gradativamente a desregulamentá-los. Da mesma maneira as iniciativas de valorizar e preservar aspectos culturais, assim que instituídas, passaram a ser desmontadas. Zoneamento antes exclusivo para residências passou a permitir edifícios e condomínios de casas; altura restrita a dois pavimentos passou para três, mas com as brechas na legislação se veem prédios de até sete pavimentos nos bairros; afastamentos laterais e de fundos foram sendo suprimidos; atividades foram sendo liberadas; e assim sucessivamente. Os moradores observam dia a dia a degradação do caráter residencial, de baixa densidade dos bairros.

3 - Manifestações dos moradores dos bairros residenciais

Se uma família adquire um imóvel em um bairro no qual não são permitidas construções em altura, como que após alguns anos esses cidadãos podem ter seu sol bloqueado por novos prédios vizinhos, de alturas bem superiores? Onde está sua "segurança jurídica"?

Os bairros aqui elencados, assim como outros poucos, mantiveram até hoje razoavelmente suas características de serem residenciais, de baixa densidade, por demanda de seus moradores. Individualmente ou de maneira coletiva em associações de moradores de bairro, há longa tradição de atuação em defesa dos anseios de seus habitantes. Desde questões "singelas" como paradas de ônibus, até problemas de drenagem urbana (causada pela urbanização), praças, mas, de maneira muito firme, sempre reivindicaram que seja mantido seu caráter de residências unifamiliares.

FOLHA 3025
ARQUIVO - 4.15 - julho 2003

Manifesto

Estabelecemos-se que a comunidade técnica construída-se no agente de intervenção entre o DUF e a comunidade dos referidos bairros, cabendo a mesma representar os interesses dos moradores na identificação das alternativas técnicas para o sistema de drenagem pluvial a ser adotado.

Após longo de todas as reuniões, a proposta apresentada pelo DUF a comunidade de acompanhamento fundamentada se tornou objeto de busca de solução das questões a serem localizadas nos praças de bairros, e em canalizações adequadas para o destino do efluente pluvial.

No sentido de aprofundar o conhecimento sobre o sistema proposto, bem como obter informações sobre as experiências existentes, as associações promoveram vários eventos, contando com a participação de técnicos especializados, e de representantes reconhecidos nacionalmente sobre o assunto.

De posse dessas informações, a comunidade passou a manifestar-se favorável ao sistema de bacias de retenção, desde que as mesmas não se localizem nas praças de bairros, e que se destinem exclusivamente à retenção das águas pluviais.

A partir dessas posicionamentos, estabeleceram-se diversas reuniões entre a comunidade de moradores e o DUF, ocasião em que a referida comunidade sempre enfatizou a sua discordância com a utilização das praças pelo sistema de bacias de retenção proposto.

Entretanto, tendo em vista a recente ocorrência de mais um alagamento no bairro, com fatos amplamente divulgados pelos meios de comunicação - inclusive declarações de autoridades do DUF e de outros órgãos da Administração Municipal - as Associações representantes dos referidos bairros vêm a público prestar seguintes esclarecimentos:

1 - É com surpresa que tomamos conhecimento através da imprensa de que o projeto de drenagem proposto pelo DUF não se concluiu, em desacordo tanto com o estabelecido na mesma reunião técnica, realizada abril de 2003, no Gabinete Diretor Geral do DUF.

Naquela ocasião, segundo atas das reuniões, dos representantes daquele órgão, não havia a uma proposta final para ser apresentada à comunidade. O projeto concluído, portanto, não se necessariamente a aprovação dos moradores dos bairros.

2 - Em todas as últimas reuniões dos representantes da Administração Pública divulgadas pela imprensa, as Associações bairros Três Figueiras e Chácara das Pedras consideram-se desafiadas por uma intervenção com o P. Municipal, em concordância com o que é proposto pelo atual P. Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental - PDDUA - nos dispositivos que apontam a participação popular valiosa e incorporada ao processo de planejamento urbano.

3 - Considerando a grave situação de risco pela qual passam moradores, em comunidades públicas em geral, e valendo-se premissas contidas na Lei ideal 10.257/01, que institui Estatuto da Cidade, as Associações dos bairros Três Figueiras e Chácara das Pedras demandam a completa revisão do Projeto Básico em ações efetivas que equacionem o sistema de drenagem pluvial do região, e conclua a população atingida pelos alagamentos para promover ação social como um último recurso - adotando o adequado para o caso.

Porto Alegre, 27 de Junho de 2003.

OSORIO QUEIROZ JR
Representante e Presidente da AMACHAP

ADAILA RECHDEN
Presidente da AMATRES

IVONE VERGENSE
P. Conselho Técnico

Programa Diálogos da Cidade

Áreas Especiais de Interesse Cultural
Sr. Secretário do Planejamento Municipal
Ilmo Dr. Isaac Aithon

O motivo da minha intervenção neste bloco é para propor a ampliação, em mais um terreno, da seguinte área, como sendo de Interesse Cultural.

Os bairros Chácara das Pedras e Três Figueiras são bairros que se enquadram nas justificativas do Art.92 §4 da Lei do PDDUA onde este se refere a "Necessidade da Manutenção da Ambiência Peculiar", pois:

- os dois bairros são áreas historicamente unifamiliares e que 95% de suas construções são casas e;
- com a aprovação pela SMOV do "novo bairro" chamado de Loteamento Germania onde serão construídos 34 prédios de 17 andares, nossos bairros oferecerão opções para que os novos moradores escolham como preferem habitar; se em residências unifamiliares ou se em belos prédios a poucas quadras daqui.

Quero registrar nossos agradecimentos pelo compromisso assumido e cumprido do Nosso Prefeito nos figuras de seus secretários para que as comunidades possam exprimir as injustiças e lutar por mudanças que foram cometidas na formulação do Plano Diretor.

A cidade de Porto Alegre é nossa e deve continuar agradando a nós portolegrenses.

Adaila de Castro Rechden - Presidente da AMACHAP
Cristina Battelli - Presidente da AMATRES

Porto Alegre, 30 de Março de 2005

Figuras 31 e 32 - Manifesto dos moradores do bairro Chácara das Pedras acerca de questões de planejamento urbano; Ofício de moradores ao secretário de Planejamento sobre desejo de ser mantido como residencial unifamiliar.

Fontes: Jornal Folha 3, julho/2003; Arquivo da AMACHAP.

Poucos bairros de Porto Alegre têm um histórico tão longo, consistente e permanente de atuação de seus moradores junto ao poder público nos interesses de suas comunidades. A associação de moradores do bairro Chácara das Pedras – AMACHAP – data de 1977, tendo, portanto, mais de quatro décadas de representação. A Associação Comunitária Jardim Isabel – ASCOMJISA – foi fundada em 1975. O Clube de Mães da Vila Assunção, que atua como associação de moradores do bairro, igualmente é cinquentenário. Assim também as representações dos demais bairros. Longa tradição de atuação em defesa dos legítimos interesses dos moradores.

Folha 3
Setembro 2006 | Nº 1

Bairros...

Moradores devem opinar sobre bacias

As associações de moradores de Chácara das Pedras e Três Figueiras vão avaliar, em 20 de setembro, as propostas do DEP e do DMAE sobre a implantação de bacias de amortecimento em praças do bairro e sobre o projeto de implantação de separadores das águas pluviais e cloacais.

No dia 18 de setembro, as associações dos bairros Três Figueiras e Chácara das Pedras estão promovendo, às 20 horas, na Três Figueiras Tênis Clube, um encontro para debater os projetos de implantação de separadores pluviais e cloacais e, principalmente, o ponto mais polêmico, a implantação de bacias em praças públicas dos bairros.

Pelo projeto do DEP devem ser implantadas bacias de amortecimento em três praças: Celso Lafer, Lopes Trovão e Joaquim Leite, na Chácara das Pedras e praça Guerra Bressanino, no bairro Três Figueiras.

"Nosso objetivo não é definir ou não se vamos aprovar a proposta do DEP, mas sim permitir que os moradores possam debater o projeto", explica Maria Cristina Coelho, presidente da AMACHAP.



Debate em reunião comunitária.



No mapa, as praças previstas para a implantação de bacias estão as Amáveis. Segundo ela, a decisão deverá ser tomada pelo poder público, mas remete a ser agendada, diretamente com os moradores.

"Nossa posição quanto a questão das bacias é clara. Não somos contra a proposta, mas do uso de praça para este fim. Agora compete ao DEP convencer os moradores", afirma Cristina. Na reunião realizada em junho de 2006, no gabinete do prefeito José Fogaça, reunindo DEP, DMAE, Associações e moradores, Fogaça assinou um compromisso de se pessoalmente, junto com os órgãos competentes, apresentar os projetos do DEP e DMAE aos moradores.

Maria Cristina lembra que é importante a presença dos moradores no encontro do dia 18 de setembro, principalmente daqueles que residem no entorno das praças onde poderão ser implantadas as bacias.

Avenida

A via pública que liga as avenidas Nelo Pezanda e Trêz de Jesus, no Parque Germânia, na zona leste da cidade, passou a ser chamada Avenida Yrribarra de Anstall, em homenagem ao primeiro secretário de Planejamento de Porto Alegre.

A homenagem a Carlos Yrribarra Almeida de Amaral, falecido em 2004, faz parte das comemorações dos 50 anos de criação da Secretaria de Planejamento Municipal (SPM).

Anstall foi o nome do SPM no período de 1955 a 1974. Foi o primeiro secretário municipal de economia, também exercendo, na Prefeitura de Porto Alegre, a função de secretário municipal de Administração. Foi mestre em Administração Pública, foi professor universitário e desenvolveu diversas atividades importantes ao longo de sua vida profissional. Foi o primeiro diretor da Companhia Brasileira de Transporte Urbano (BRTU) e o primeiro chefe da Secretaria Estadual de Transportes e de direção-geral Agência de Regulação de Serviços Públicos Delegados do RS (ARSP).

TRÊS FIGUEIRAS TÊNIS CLUBE

CONSELHO DELIBERATIVO

CONVOCAÇÃO

A Presidência do Conselho Deliberativo do TRÊS FIGUEIRAS TÊNIS CLUBE, no uso de suas atribuições Estatutárias CON-CA ou Conselho Consultivo, em pleno poder de seus atos estatutários, para reunião ORDINÁRIA, que se realizará no dia 20 de setembro, do ano corrente, em sua sede social, à rua Carlos Hebe, nº 547, nesta Capital, às 20 horas, em primeira chamada. 20h30min, em segunda e última chamada, com a seguinte ORDEM DO DIA:

- Deliberação sobre o relatório elaborado pelo Conselho Deliberativo, relativamente ao primeiro exercício social e envio plano de gestão para o segundo exercício social;
- Assuntos gerais.

Porto Alegre, 01 de setembro de 2006.

Figura 33 - Matéria jornalística sobre participação dos moradores dos bairros Chácara das Pedras e Três Figueiras em questões urbanísticas da cidade.
Fonte: Jornal Folha 3, setembro/2006, p.3.

Apontado no item anterior sobre os planos diretores, o regime urbanístico na Chácara das Pedras permitia prédios de até cinco pavimentos acima do nível da rua, em 1979. Contra essa liberalidade a comunidade se mobilizou e obteve a modificação para o limite de altura de 9 metros (três pavimentos). Ainda assim, teve uma perda, pois o regime anterior não permitia que prédios de três pavimentos ou mais fossem construídos colados nas divisas, e agora é permitido isso.

Venha discutir os problemas e as soluções do seu bairro

Audiência Pública

A Câmara Municipal de Porto Alegre, por solicitação do Clube de Mães da Vila Assunção, convida os moradores para discutir temas sobre os diversos serviços públicos da cidade tais como: segurança, sistema viário, transporte público alternativo, calçada para a orla da Av. Guabira e questões relacionadas ao Plano Diretor. A Audiência Pública será no dia 13 de maio (terça-feira), às 19 horas, no Salão Paroquial da Igreja Nossa Senhora da Assunção, situada na Praça José Assunção nº 1, Bairro Assunção. Além dos moradores, estarão presentes representantes dos órgãos municipais.

DATA: 13 de maio de 2008	HORA: 19h	LOCAL: Salão Paroquial da Igreja Nossa Senhora da Assunção, Praça José Assunção nº 1, Bairro Assunção
---------------------------------------	---------------------	--

Câmara Municipal de Porto Alegre



Manifestantes portaram cartazes e contra empreendimento na zona Sul

MEIO AMBIENTE

Ato contra loteamento

Em apoio à preservação de 12,9 hectares de Mata Atlântica, na zona Sul de Porto Alegre, mais de 600 moradores, com apoio do Greenpeace, participaram da 2ª Caminhada em Defesa da Mata Atlântica e arroio Espírito Santo. O protesto ocorreu na Avenida Guabira, da esquina com a rua D. Condal até o Clube do Professor Góes. O meio ambiente, segundo os manifestantes, estará ameaçado se as obras de um empreendimento imobiliário forem aprovadas.

Desde o ano 2000, quando o Ministério Público acolheu as solicitações da comunidade, in-

gressou em juízo e interrompeu o projeto da obra, a associação tem movido ações judiciais. O loteamento está para ser erguido na avenida Guabira. Em 2011 o STF deu ganho de causa à construtora, mas a prefeitura até então não se manifestou. "Animais em extinção e plantas raras serão atingidos", reclama o presidente da entidade, Paulo José Barros.

A Smams informa que vai emitir a licença. Destaca que o projeto, respaldado pelo STF, vai custar R\$ 2,5 milhões por compensação ambiental e entregar uma praça para a população.

Figura 34 e 35 - Dois exemplos de atuação de entidades representativas de moradores dos bairros residenciais da zona sul, reivindicando questões de interesse relativas à qualidade de vida.

Fontes: Esquerda: folheto convocando para audiência pública da Vila Assunção, maio/2008; Direita: matéria do jornal Correio do Povo sobre protesto em Ipanema contrário a novo loteamento, 13/11/2018.

Quem comprou um terreno nesses loteamentos tinha a expectativa de construir uma casa de centro de terreno, afastadas das divisas, com altura máxima de dois pavimentos, como coloca o memorial de licenciamento do loteamento Vila Assunção, por exemplo. Então, o atual plano diretor já é muito mais liberal do que a situação pressuposta para a qual os bairros foram concebidos. Totalmente inadequado que agora essa vontade de seus moradores seja unilateralmente corrompida. Muito menos que o seja por flexibilização ao invés de desregulamentação.

Ao empreendedor que deseja atender demandas de mercado ansiosas por novidades, por mais altura, densidade etc., há a total liberdade de urbanizar vazios urbanos e neles implantar outros regimes urbanísticos (no que estaria até fazendo algo positivo para a cidade). Como já foi feito diversas vezes nessa cidade, inclusive nas proximidades do bairro Chácara das Pedras, como é o caso do Shopping Center Iguatemi e do Bairro Jardim Europa, ou como o caso do bairro Jardim do Salso (Rossi), ou na zona sul com o Golden Lake (Multiplan).

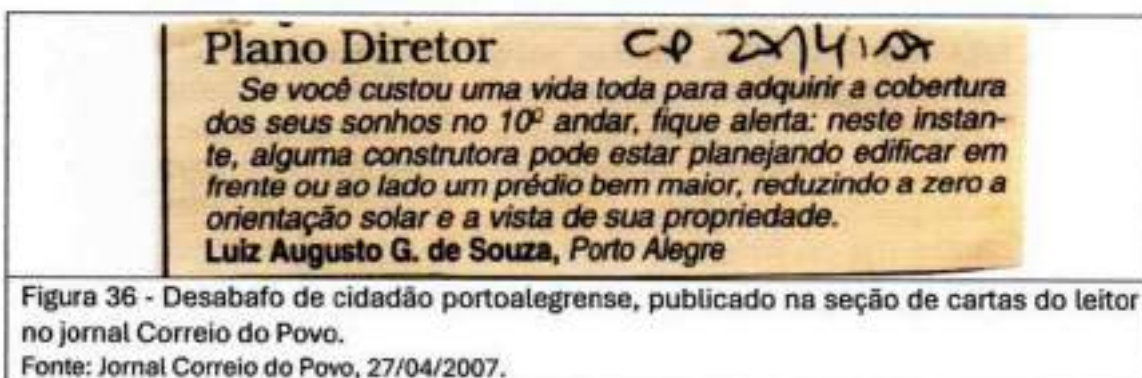
Essa sistemática de construir algo novo sobre um antigo preexistente, em certa medida imita a devastação de templos religiosos que se constata em todo o

estado, quando ao invés de construir ao lado uma igreja nova mais moderna e com maior capacidade, ela é construída sobre a demolição da antiga, que poderia tranquilamente permanecer desempenhando utilidades em batismos, oração etc. Descaracterizar um bairro com empreendimentos inovadores contrários às expectativas dos moradores tradicionais, em certa medida é um ato semelhante, pois um bairro é o santuário sentimental do morador. Modificando-o excessivamente, ele perde sua identidade, seu pertencimento, com todas as consequências negativas atreladas a isso, largamente estudadas e comprovadas na sociologia e no planejamento urbano.

Por que alguns bairros construídos empregando conceitos de cidade-jardim não podem permanecer intactos ao longo dos anos? A primeira cidade-jardim (e várias outras pioneiras no exterior), Letchworth, de 1903, na Inglaterra, não sofreu alterações que a descaracterizasse até hoje.

Mas em Porto Alegre a dificuldade para manter um bairro com suas características originais é muito difícil, mesmo que assim seja determinado no plano diretor. Parece que essa segurança jurídica somente é reservada aos mais privilegiados que podem comprar casas em condomínios fechados. A sucessiva liberalização da legislação é bem ilustrada por uma carta de leitor, publicada no jornal Correio do Povo, em 27/04/2007, na qual o cidadão faz um alerta para o incessante processo de desregulamentação urbanística pelo qual passa nossa cidade:

Se você custou uma vida toda para adquirir a cobertura dos seus sonhos no 10º andar, fique alerta: neste instante, alguma construtora pode estar planejando edificar em frente ou ao lado um prédio bem maior, reduzindo a zero a orientação solar e a vista de sua propriedade.



Esta afirmação, referente a prédios de 10 pavimentos, é muito mais grave quando se trata de residências de dois ou três pavimentos, especialmente em época de revisão do plano diretor.

Síntese

Não é de hoje que os moradores dos bairros residenciais sempre se manifestaram e deixaram muito claro que querem a preservação dos seus bairros, exatamente no caráter residencial, de casas, sem edifícios nem grandes empreendimentos no seu seio.

4 - Custos da densificação

Há um discurso pró liberalização do plano diretor que é baseado em uma meia verdade. É dito que a cidade compacta, ou cidade mais densa, é mais econômica, mais sustentável. Mas não é bem assim. Primeiro, porque há um limite no qual a alta densidade é mais econômica. A partir de determinada densidade superior, ela passa a ser antieconômica. Isso é muito claro em estudos técnicos e na própria realidade de Porto Alegre. Estudos encomendados em 1995 pela prefeitura de Porto Alegre para a UFRGS, visando a revisão do plano diretor, aos professores Juan e Lúcia Mascaró, especialistas no tema, apontaram que o índice de aproveitamento economicamente desejável seria entre 1,3 e 2,0. Que a partir de um índice de 2,7 a cidade seria antieconômica. Apesar do alerta feito pelos cientistas do planejamento urbano, a cidade adotou o índice máximo de 3,0. Ou seja, Porto Alegre optou, por vontade própria, em ser uma cidade antieconômica. Basta ver o que representa uma cidade antieconômica por alta densidade: congestionamento da infraestrutura (pluvial, etc.); congestionamento da circulação urbana; má qualidade de vida; investimentos de porte em infraestrutura, circulação e transporte de massa⁹.

TABELA DE CONTROLE DE DENSIFICAÇÃO								
PARÂMETROS DE ADENSAMENTO - ZONAS RESIDENCIAIS E MISTAS								
Índice de aproveitamento econômico = 132,00 m²/ha - área resid. unifamiliar = 160,00 m²/ha - área residencial = 350,00 m²/ha								
DENS. POPULACIONAL		N. DE ECONOMIAS		COEF. CONSTRUTIVO		OCUP. DO SOLO		CARACT. DA OCUPAÇÃO
BRUTA	LÍQUIDA	BRUTA	LÍQUIDA	BRUTA	LÍQUIDA	PRIVADO	PÚBLICO	
ÁREAS SUJEITAS À ANÁLISE								
35	45	10	14	1.800 - 0,18	2.520 - 0,25	85%	35%	1. ANTIECONÔMICO
100	150	30	45	5.400 - 0,5	8.100 - 0,8			2. ECON. ACEITÁVEL
175	250	70	100	9.350 - 0,9	13.380 - 1,3	80%	40%	3. ECON. DESEJÁVEL
275	400	100	150	12.470 - 1,3	20.214 - 2,0			
300	600	120	200	16.290 - 1,6	27.120 - 2,7	65%	45%	4. ECON. ACEITÁVEL
ÁREAS SUJEITAS À ANÁLISE						50%	50%	5. ANTIECONÔMICO

Figura 37 - Estudo encomendado pela prefeitura de Porto Alegre à UFRGS, visando a revisão do plano diretor, em 1995. Apontou que o índice de aproveitamento (Coef. Construtivo/ha - líquida) para uma característica de ocupação "economicamente desejável" se situa entre 1,3 e 2,0. Que acima de 2,7 (demarcado com um círculo tracejado vermelho) a ocupação passa a ser antieconômica.

Fonte: MASCARÓ, Juan e Lúcia. Estudo da influência do adensamento da cidade de Porto Alegre. 1995.

Outra premissa na qual se baseava a ampliação dos índices construtivos

⁹ MASCARÓ, Juan e Lúcia. Estudo da influência do adensamento da cidade de Porto Alegre. 1995.

em bairros residenciais, era de que ao fazer esse adensamento, ele teria um custo de 30% em investimentos para adequar a infraestrutura existente à nova demanda. Ao contrário do custo de 100% de construir um bairro ou loteamento totalmente novo, a partir do zero. Esse pensamento até pode estar correto numericamente, mas há uma questão muito grave nele: quando um novo loteamento ou bairro é construído (Jardim Europa, Rossi, Golden Lake Multiplan, etc.), a conta vai ser totalmente paga pelos novos moradores. Quando um bairro pré-existente necessita de investimentos de 30% de seu custo para ampliar sua infraestrutura, quem vai pagar essa conta é toda a municipalidade, principalmente quem não vai morar lá, inclusive quem mora muito distante desses locais e não terá nenhum benefício com essa densificação. Quem vai fazer as obras de ampliar as redes de esgoto cloacal, pluvial, recapeamento da pavimentação das vias de circulação, aumento da capacidade da rede elétrica e de abastecimento de água, será a prefeitura, ou as concessionárias, que vão colocar essa conta na fatura de todos os moradores da cidade. Logo, não há justiça econômica em aumentar a densidade de bairros já consolidados.

CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO DO SOLO				
1	2	3	4	5
ANTIECONÔMICA	ECON. ACEITÁVEL	ECON. DESEJÁVEL	ECON. ACEITÁVEL	ANTIECONÔMICA
SERVIÇOS PÚBLICOS EXTREMAMENTE CAROS	SERVIÇOS PÚBLICOS CAROS	SERVIÇOS PÚBLICOS ECONÔMICOS	SERVIÇOS PÚBLICOS ECONÔMICOS	CONGESTIONAMENTO DA INFRAESTRUTURA
TRANSP. PÚBLICO INEFICIENTE	TRANSPORTE PÚBLICO INEFICIENTE	TRANSPORTE PÚBLICO EFICIENTE	TRANSP. PÚBLICO EFICIENTE	CONGESTIONAMENTO DA CIRCULAÇÃO URBANA
RUAS DESERTAS	MÁ QUALIDADE DE VIDA EM ZONAS EXCLUSIVAS DE HAB. UNIFAMILIAR	ESPAÇOS PÚBLICOS MAIS CONGESTIONADOS	DESAPROPRIAÇÕES PARA ALARGAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO	MÁ QUALIDADE DE VIDA
EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS SUBUTILIZADOS	PRIVACIDADE NAS ÁREAS VERDES, PRAÇAS, PARQUES, ETC.	UTILIZAÇÃO DAS PRAÇAS, PARQUES E EQUIP. POR MAIOR Nº DE PESSOAS	REDUÇÃO DA CIRCULAÇÃO DE CARROS PARTICULARES	INVESTIMENTOS DE PORTE EM INFRAESTRUTURA, CIRCULAÇÃO E TRANSPORTE DE MASSA
	ESPAÇOS PÚBLICOS SUBUTILIZADOS	MISCEGENAÇÃO NA PROLOGIA RESIDENCIAL	PERDA DA PRIVACIDADE NOS EQUIP. COMUNITÁRIOS	
	POUCA MISCEG. DE USOS NAS ZONAS RESID.	MISCEGENAÇÃO DE USOS		

Figura 38 - Do mesmo estudo da influência do adensamento a coluna da direita aponta características que uma ocupação do solo antieconômica possui: congestionamento da infraestrutura, congestionamento da circulação viária, má qualidade de vida, investimentos de porte em infraestrutura, circulação e transporte de massa. Exatamente o que se observa em Porto Alegre.

Fonte: MASCARÓ, Juan e Lúcia. Estudo da influência do adensamento da cidade de Porto Alegre. 1995.

Síntese

Bairros mais densos não são mais econômicos para a cidade do que bairros de densidade média.

Aumentar a densidade de bairros consolidados apresenta um custo em melhorias de infraestrutura urbana que será custeado por toda a população da cidade, não somente por quem for se beneficiar (morar) nos novos empreendimentos, acarretando uma injustiça social.

5 - Gentrificação

O que ocorre nos bairros quando são ampliados os índices urbanísticos? Veja-se, o valor de comercialização de um terreno é diretamente proporcional a quantidade de metros quadrados que podem ser edificados sobre ele, bem como a quantidade de pavimentos. Portanto, se o plano diretor ampliar o índice de aproveitamento que incide sobre um terreno, esse terreno passará a ter um valor de mercado superior ao que possuía antes. Da mesma maneira, se em um terreno é permitido construir três pavimentos, ele terá um valor de mercado. Se a altura for liberada para mais pavimentos, o valor do terreno aumentará, ainda que o índice de aproveitamento não aumente. Pois a cada andar para cima, o valor de comercialização dos apartamentos é ampliado em aproximadamente 2% sobre o pavimento imediatamente inferior.

A Secretaria da Fazenda de Porto Alegre sabe muito bem desse fenômeno. E calcula o valor do IPTU sobre o valor de mercado dos terrenos. Então, a primeira consequência que os moradores de casas em bairros residenciais sentirão se houver modificação no plano diretor, será um aumento em seus IPTUS! Poderão achar que isso é positivo, pois seus terrenos se valorizaram. Sim, seus terrenos se valorizaram, mas as casas nas quais moram não. Aliás, elas se desvalorizaram, pois agora o mercado não quer mais essas casas, ele só quer terrenos, de preferência sem nenhuma construção sobre eles (ainda terão que gastar para demolir as casas antes de fazer os novos edifícios). O proprietário de casas nessas condições jamais conseguirá revender as casas pelo que elas valiam como casa, sejam de padrão médio ou de padrão superior. Quem vai pagar caro por uma casa se a qualquer momento poderá ser erguido um edifício a seu lado, fazendo sombras eternas? Porém, para a Secretaria da Fazenda Porto Alegre essa desvalorização do valor de mercado da casa é irrelevante. Se sobre o terreno ela cobra proporção do valor de mercado, sobre a casa ela cobra sobre o valor do padrão da construção, conforme a quantidade de metros quadrados que a casa tem.

Resultado é que o proprietário pagará IPTU por uma casa que não vale no mercado o seu padrão construtivo, e pagará IPTU sobre o terreno devido ao potencial construtivo dele, independente se pretende construir um edifício ou não. Considerando que muitos moradores de casas são famílias de pessoas de mais idade, já aposentadas inclusive, esse aumento significativo no IPTU causará a expulsão dos mesmos dos bairros residenciais, fenômeno chamado de gentrificação. Aposentadorias somente recebem reposição da inflação (quando isso), mas a valorização dos terrenos faz o IPTU subir acima da inflação, afetando drasticamente o poder aquisitivo de aposentados e pensionistas.

Síntese

O aumento de índices construtivos em bairros consolidados pode acarretar a expulsão de moradores mais antigos, devido ao aumento dos custos decorrentes.

6 - Habitação de Interesse Social

Um dos argumentos utilizados para tentar justificar mudanças de densidade nos bairros residenciais, seria que tal medida iria auxiliar na construção de habitações de interesse social, habitação popular. Porém, basta examinar qualquer empreendimento lançado nos bairros residenciais aqui elencados, bem como nos quais já ocorreu a mudança de índices construtivos visando a densificação, que não se encontrará sequer um lançamento que vise a população de baixa renda. Trata-se de uma falácia. Até porque, estando o empreendimento num bairro de classe média ou classe média alta, o IPTU não seria reduzido para habitação de interesse social. Ou seja, a população menos favorecida nem poderia arcar com os custos fiscais de morar nesses bairros.

A prefeitura já desregulamentou os índices urbanísticos do Centro e do Quarto Distrito. Aliás, em grau bastante generoso. Portanto, já foram abertos bairros para densificação, inclusive para população de baixa renda. Não há falta de moradias para a população de classe média e classe média alta na cidade. A população da cidade está diminuindo, recentemente a Câmara de Vereadores diminuiu uma vaga de vereador, devido à população menor na cidade. Há falta de habitação sim para a população de baixa renda, provavelmente um terço das habitações da cidade são irregulares. Mas essa demanda não será suprida por aumento dos índices construtivos nos bairros residenciais tradicionais.

Outro fator negligenciado com as propostas de densificação de bairros tradicionais, é que quando ocorre esse aumento de densidade, ele será ocupado por uma população que já estava estabelecida, bem estabelecida, em outros bairros tradicionais. Ocorrerá o esvaziamento de bairros tradicionais, e então sua decadência. É o que ocorreu com o Centro da cidade. A população de melhor poder aquisitivo foi gradativamente deixando o bairro, inicialmente se mudando para Independência, depois Moinhos de Vento e assim sucessivamente. Este fato é que acarretou a decadência do Centro. E não o contrário – a população tradicional teria abandonado o Centro devido a decadência dele – como costumam tentar justificar o fenômeno, erroneamente, conforme já largamente provado em estudos e pesquisas de planejamento urbano¹⁰.

Síntese

Aumentar a densidade dos bairros residenciais tradicionais não ajudará em nada a melhorar a questão da habitação de interesse social.

¹⁰ VILLAÇA, Flávio. Espaço intraurbano no Brasil. São Paulo: Estúdio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute, 2001.

7 - Estatuto da cidade

O plano diretor de Porto Alegre desrespeita o Estatuto da Cidade em múltiplos aspectos¹¹. O Estatuto, Lei 10.257/2001, regulamenta a Constituição Federal nas questões de política urbana, deveria ser uma bíblia para os planejadores urbanos, mas tem sido solenemente ignorado.

O que ocorre quando é construído um edifício com vários pavimentos ao lado de casas preexistentes? Os novos moradores do edifício terão várias vantagens: boa insolação; boa ventilação; vista panorâmica; etc. Mas os moradores que já estão na vizinhança terão várias desvantagens: falta de insolação; falta de ventilação no verão, mas ventilação excessiva no inverno; perda de privacidade; desvalorização imobiliária; degradação higiênica de seus imóveis (mofo etc.); congestionamentos; etc.

Todas essas situações deveriam ser previstas no plano diretor. O Estatuto da Cidade impõe que a política urbana deve garantir o saneamento ambiental, justa distribuição dos benefícios e ônus, evitar as distorções do crescimento urbano e evitar a deterioração das áreas urbanizadas (dentre vários outros itens).

No exemplo acima citado, de uma situação que vem ocorrendo sistematicamente nos bairros residenciais, podem ser destacados vários incisos do artigo 2º do Estatuto da Cidade que não são respeitados:

Art. 2º: A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante **as seguintes diretrizes gerais**:

I - **Garantia do direito** a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, **ao saneamento ambiental**, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

Onde está o saneamento ambiental para as casas que ficaram na sombra de novos edifícios?

IV - Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a **evitar** e corrigir **as distorções do crescimento urbano** e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

Quando um novo empreendimento causa severos prejuízos a quem já está estabelecido na vizinhança, está ocorrendo uma evidente distorção do crescimento urbano!

VI - Ordenação e controle do uso do solo, de forma a **evitar**:

¹¹ HUYER, André. Descaminhos do planejamento urbano no Brasil: tendências atuais de afrontar o Estatuto da Cidade, o caso do Rio Grande do Sul. 2016. Tese, UFRGS, Porto Alegre, 2016.

b) a **proximidade de usos** incompatíveis ou **inconvenientes**;

Edifícios de seis, de até quinze pavimentos, ao lado de residências unifamiliares são inconvenientes, conforme discorrido acima.

VI - Ordenação e controle do uso do solo, de forma **a evitar**:

c) o parcelamento do solo, **a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana**;

A flexibilização dos índices urbanísticos e atividades, de maneira que vá exigir da prefeitura refazer a infraestrutura urbana (nova pavimentação nas vias, ampliação dos esgotos pluviais e sanitários, das redes de água etc.), é uso inadequado da infraestrutura urbana existente.

VI - Ordenação e controle do uso do solo, de forma **a evitar**:

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como **polos geradores de tráfego**, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

Ressaltando que modificações recentes no plano diretor agora permitem que os novos empreendimentos nem tenham vagas de estacionamento, o que piora ainda mais os congestionamentos e circulação viária.

VI - Ordenação e controle do uso do solo, de forma **a evitar**:

f) **a deterioração das áreas urbanizadas**;

Na mesma linha do inciso I, a instalação de grandes prédios no meio de bairros residenciais acarreta, conforme já largamente abordado, a deterioração destes bairros para quem neles já morava.

VI - Ordenação e controle do uso do solo, de forma **a evitar**:

g) a poluição e a **degradação ambiental**;

Novamente o Estatuto da Cidade reforça a questão da degradação de ambientes preexistentes.

IX – Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

Onde está a justa distribuição dos ônus e bônus quando os vizinhos antigos ficam com a degradação de sua qualidade de vida, com a desvalorização de seu patrimônio, enquanto os novos vizinhos ficam com a insolação, ventilação, vista etc.?

Considerando que grande parte dos bairros residenciais aqui elencados são classificados como Áreas Especiais de Interesse Cultural, ainda temos o inciso XII que se aplica diretamente:

XII – Proteção, **preservação** e recuperação do meio ambiente natural e construído, do natural e construído, **do patrimônio cultural**, histórico,

artístico, paisagístico e arqueológico;

Examinado no item sobre as Áreas Especiais de Interesse Cultural, foi visto que elas não estão mais sendo protegidas quanto a seus fundamentos.

Finalmente, mas não menos importante, temos a questão da habitação de interesse social, para a qual o Estatuto da Cidade coloca um poderoso instrumento:

XIV – Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

Mas o nosso plano diretor pouca atenção dá a esse importante e sofrido percentual de nossa população. Fato que por si só já é uma explicação parcial para a situação de que aproximadamente 30% das habitações da cidade sejam irregulares. A prefeitura concentra suas preocupações urbanísticas na cidade formal, pouco atuando na cidade informal. As aludidas densificações de bairros tradicionais da cidade em nada contribuem para amenizar os problemas das habitações de interesse social.

Não falta orientação especializada para que os planos diretores atendam as premissas do Estatuto da Cidade, inclusive elaboradas pela instituição encarregada de fazer essa fiscalização, como o Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul¹².

Síntese

O plano diretor de Porto Alegre fere o Estatuto da Cidade em vários itens, fato que deve ser corrigido, e não ampliado, como se vislumbra na modificação que está em curso.

O plano diretor não atendendo diretrizes do Estatuto da Cidade corre o risco de sofrer impugnações judiciais. Ou seja, oferece insegurança jurídica, tanto para os moradores estabelecidos, como para os empreendedores da construção civil.

¹² Ministério Público/RS. Temas imprescindíveis para a revisão dos planos diretores. Org. MENEGAT, D. Porto Alegre: Ministério Público/RS, 2017.

8 - Nossas reivindicações

Os moradores dos bairros residenciais de Porto Alegre, aqui representados por suas associações de bairros, não pedem nenhum favor, nada de especial. Somente queremos respeito! Que nossos bairros não sejam ainda mais atacados pelo desvirtuamento de suas características de habitação unifamiliar de baixa densidade.

Nesse sentido, conforme amplamente demonstrado ao longo deste documento, o plano diretor que mais aproximadamente refletiu o histórico e caráter dos bairros foi o de 1979. A partir de então somente verificou-se degradação nos bairros. Portanto, o que é justo e correto para nossos bairros é que sejam restabelecidos os padrões originais do plano de 1979.

Há todo o restante da cidade para ser desregulamentada e flexibilizada, mas poupem nossos bairros, que perfazem tão somente um pequeno percentual da área urbana da cidade.

Em nossos bairros deve voltar a vigorar o regime de habitação unifamiliar, limite de altura restrito e com afastamentos laterais, idem taxa de ocupação, índice de aproveitamento. A quota ideal deve ser de 300m².

Ainda, que não seja permitido nos nossos bairros:

- A figura do rooftop (Decreto nº 20.746/2020);
- A permissão utilizar 4 metros entre a referência de nível e o perfil natural do terreno sem computá-los na altura da edificação (Artigo 113, II, b do plano diretor);
- A aprovação de projetos por decurso de prazo (Decreto nº 21.007/2021);
- O auto licenciamento (Decreto nº 20.613/2020);

Por fim, salienta-se a necessidade que o plano diretor passe a atender integralmente o que é constitucionalmente estabelecido pelo Estatuto da Cidade, situação que não se verifica até o momento e, que se não for atendida, poderá vir a gerar inúmeras disputas judiciais.

Porto Alegre, agosto de 2024.



ASCOMJISA – Associação Comunitária Jardim Isabel (Fundada em 1975)



AMACHAP – Associação dos Moradores e Amigos da Chácara das Pedras
(Fundada em 1977)



AMATRES – Associação dos Moradores e Amigos do Bairro Três Figueiras
(Fundada em 1977)



CCD – Centro Comunitário de Desenvolvimento da Tristeza, Pedra Redonda, Vilas Conceição e Assunção (Fundado em 1971)

AVICON – Associação dos Amigos da Vila Conceição (Fundada em 1984)



Clube de Mães da Vila Assunção (Fundado em 1975)

Referências:

Arquivo da Unidade de Registro e Planejamento II, PMPA.

BAIALARDY, T. Vila Conceição: do movimento culturalista ao balneário-jardim. Dissertação (Ritter dos Reis), Porto Alegre, 2017.

Boletim da Sociedade de Engenharia.

Delimitação de Áreas Especiais de Interesse Cultural-PMPA/Ritter dos Reis.

Decreto nº 20.613/2020

Decreto nº 20.746/2020

Decreto nº 21.007/2021

GEDURB/FAU/UFRGS

GESSINGER, Roseli P. O texto e o contexto: do projeto à construção da paisagem da Vila Assunção. Dissertação (UFRGS), Porto Alegre, 2017.

História dos Bairros de Porto Alegre, Centro de Pesquisa Histórica, vinculada a Coordenação de Memória Cultural da Secretaria Municipal de Cultura.

HUYER, André. A Ferrovia do Riacho: um caminho para a urbanização da zona sul de Porto Alegre. 2010. Dissertação, UFRGS, Porto Alegre, 2010.

HUYER, André. Descaminhos do planejamento urbano no Brasil: tendências atuais de afrontar o Estatuto da Cidade, o caso do Rio Grande do Sul. 2016. Tese, UFRGS, Porto Alegre, 2016.

HUYER, André. Vila Assunção. In: CUSTÓDIO, Luiz Antônio; KLEIN, Liane (Orgs.). Viva o centro a pé. Porto Alegre: Letra & Vida, 2016.

Jornal Correio do Povo

Jornal Folha 3

Lei 10.257/2001

Lei municipal nº 2.046/1959

Lei Complementar municipal nº 43/1979

Lei Complementar municipal nº 158/1987

Lei Complementar municipal nº 434/1999

Lei Complementar municipal nº 646/2010

Lei Complementar municipal nº 667/2011

MASCARÓ, Juan e Lúcia. Estudo da influência do adensamento da cidade de Porto Alegre. 1995.

Ministério Público/RS. Temas imprescindíveis para a revisão dos planos diretores. Coautor. Org. MENEGAT, D. Porto Alegre: Ministério Público/RS, 2017.

MÜLLER, Dóris e SOUZA, Célia (Org.). Evolução das áreas habitacionais de Porto Alegre quanto às características das edificações e do parcelamento. Porto Alegre: PROPUR/PROPUR/UFRGS, 1984.

PIQUÉ, Jorge. Três Figueiras – um jardim diante da cidade. 2018.

POSSAMAI, R. e HUYER, A. Áreas Especiais de Interesse Cultural em Porto Alegre (1979-2022): o

que resta deste patrimônio. Labor & Engenho, Campinas, 2022.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intraurbano no Brasil. São Paulo: Estúdio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute, 2001.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'E' and several smaller signatures.

Assunto Sugestão para o centro da cidade

De Margarida Caminha da Silveira <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data terça-feira 22 de julho de 2025 22:17:33

Boa noite!

Desejo que esteja bem quem for ler.

Me chamo Margarida Caminha da Silveira. Sou autóctone da Capital; tive a oportunidade de conhecer outros lugares para estudar farmácia durante alguns anos, hoje formada, retornei a cidade. Como bem diz a música: "Porto Alegre me faz, tão sentimental...". Meus familiares, vindo de outras cidades, como Bagé e Cruz Alta, se estabeleceram e moram em Porto Alegre hoje. Resido na Zona Sul de PoA e desenvolvo minha formação na cidade.

Minha sugestão para nossa Porto Alegre, após findada as obras de revitalização do viaduto da Borges de Medeiros, é a realização de grafites, bem coloridos, bem feitos e cheios de vida, contando histórias, nossas histórias, das enchentes, dos lanceiros negros, do povo açoriano, do chimarrão, do Grêmio e do Inter, nossas várias histórias, através da arte da pintura contemporânea, o Grafite. Bem como, algumas cidades que tive a oportunidade de conhecer, como nós também temos, grafites, que colorem fachadas de prédios, antes cinzas ou enegrecidos pela fumaça da poluição, agora transformados em arte, através das cores das pinturas dos grafites, desenhos de personalidades retratadas, pintura de pássaros e flores, grafites de grandes literários, como o Mário Quintana e a rua dos Cataventos, e tudo mais que nossa riquíssima história couber nas predes cinzas do viaduto lindíssimo da Borges de Medeiros. A ideia é esta. Contar a nossa história, no centro da cidade, a través de grafites bem feitos e coloridos. Acredito que deixaria o centro da nossa Porto Alegre, cultural, iluminada e vibrante.

Muito obrigada pela atenção.

Atenciosamente,

Margarida Caminha da Silveira

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto Chaminés Residenciais

De Luciano Lucas Pereira <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data quarta-feira 23 de julho de 2025 13:02:45

Diversos moradores da capital sofrem com a emissão de fumaça de chaminés residenciais, uma vez que não há regulamentação sobre a matéria na capital. Isso tem gerado muitas demandas judiciais, que poderiam ser evitadas com apenas 4 ou 5 artigos sobre o tema no plano diretor. As chaminés emitem grande quantidade de fuligem, que podem ser controladas, entre outras opções, pelo uso de filtros e exigências mínimas de altura das chaminés.

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto Sugestão

De Moacyr Marranghello <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data quarta-feira 23 de julho de 2025 13:22:25

Escutem mais o povo e os desvalidos de tetos, principalmente os afetados pelas enchentes, do que os empresários, que não se importam com os mais necessitados e estão mais interessados nos lucros.

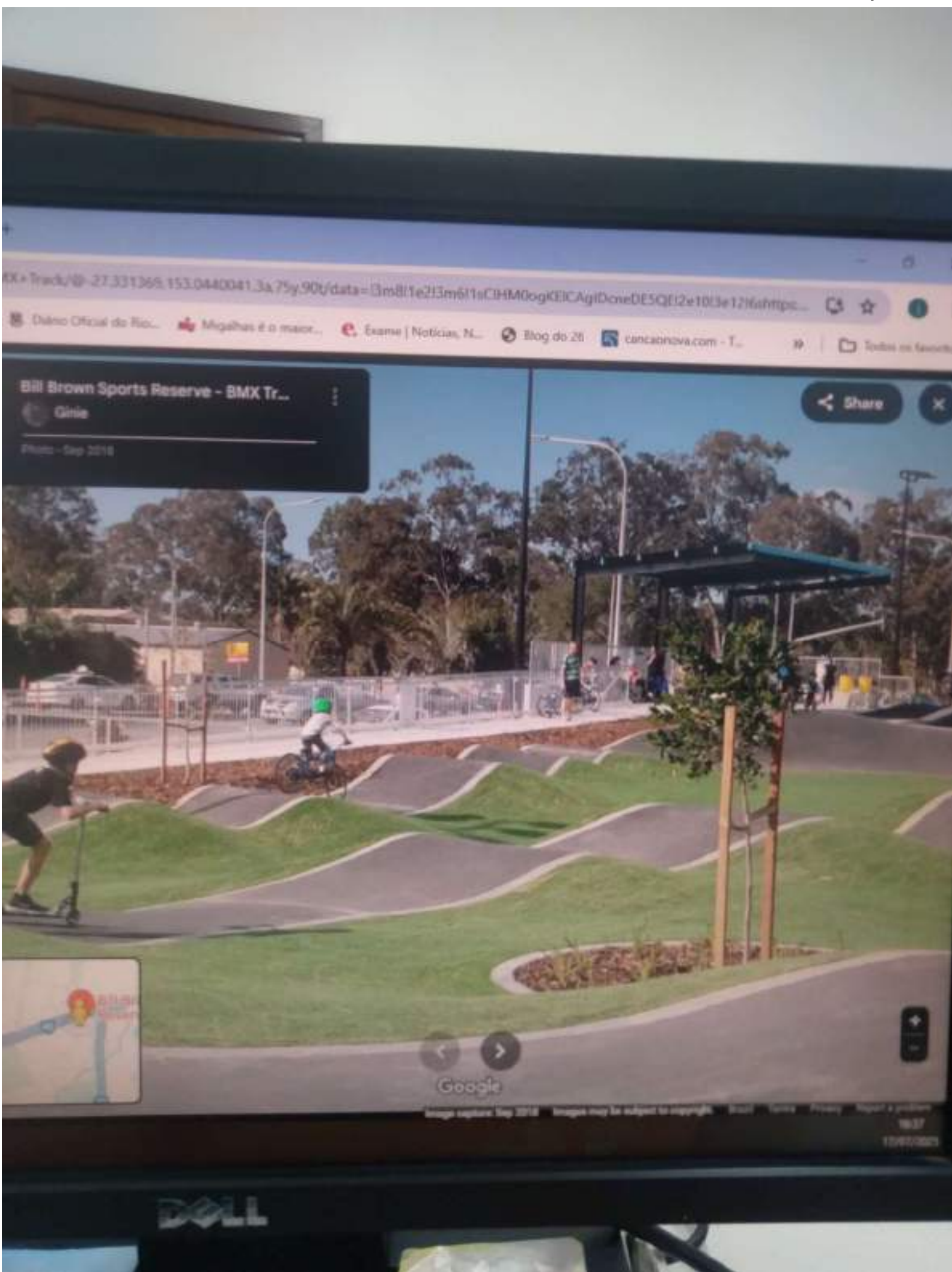
Sejam mais cristãos!

Sejam menos gananciosos!

Moacyr Marranghello

--

This message has been scanned by E.F.A. Project and is believed to be clean.



Assunto SUGESTÃO PLANO DIRETOR

De Eduarda Winck Hugo <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data quinta-feira 24 de julho de 2025 12:00:39

Olá, bom dia!

Gostaria de deixar registrada uma sugestão que acredito ser bastante pertinente e necessária para o novo Plano Diretor da cidade.

Entendo a importância dos recuos frontais exigidos para construções urbanas, especialmente em áreas centrais com infraestrutura completa. No entanto, nas regiões mais afastadas e áreas rurais, onde muitas vezes não há nem asfalto ou calçadas, não me parece coerente exigir o mesmo recuo que é aplicado em zonas centrais.

Acredito que uma abordagem mais flexível, que leve em conta as características e necessidades de cada região da cidade, pode tornar a legislação mais justa e acessível. Isso ajudaria muitas pessoas que querem regularizar seus imóveis, mas enfrentam obstáculos por regras que não consideram as particularidades dos bairros onde vivem.

Atenciosamente,

Eduarda Winck

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

CALÇADAS VIVAS!



ATIVIDADE

OCUPAÇÃO
LUZ
SEGURANÇA



GRADE

ABANDONO
ESCURIDÃO
INSEGURANÇA

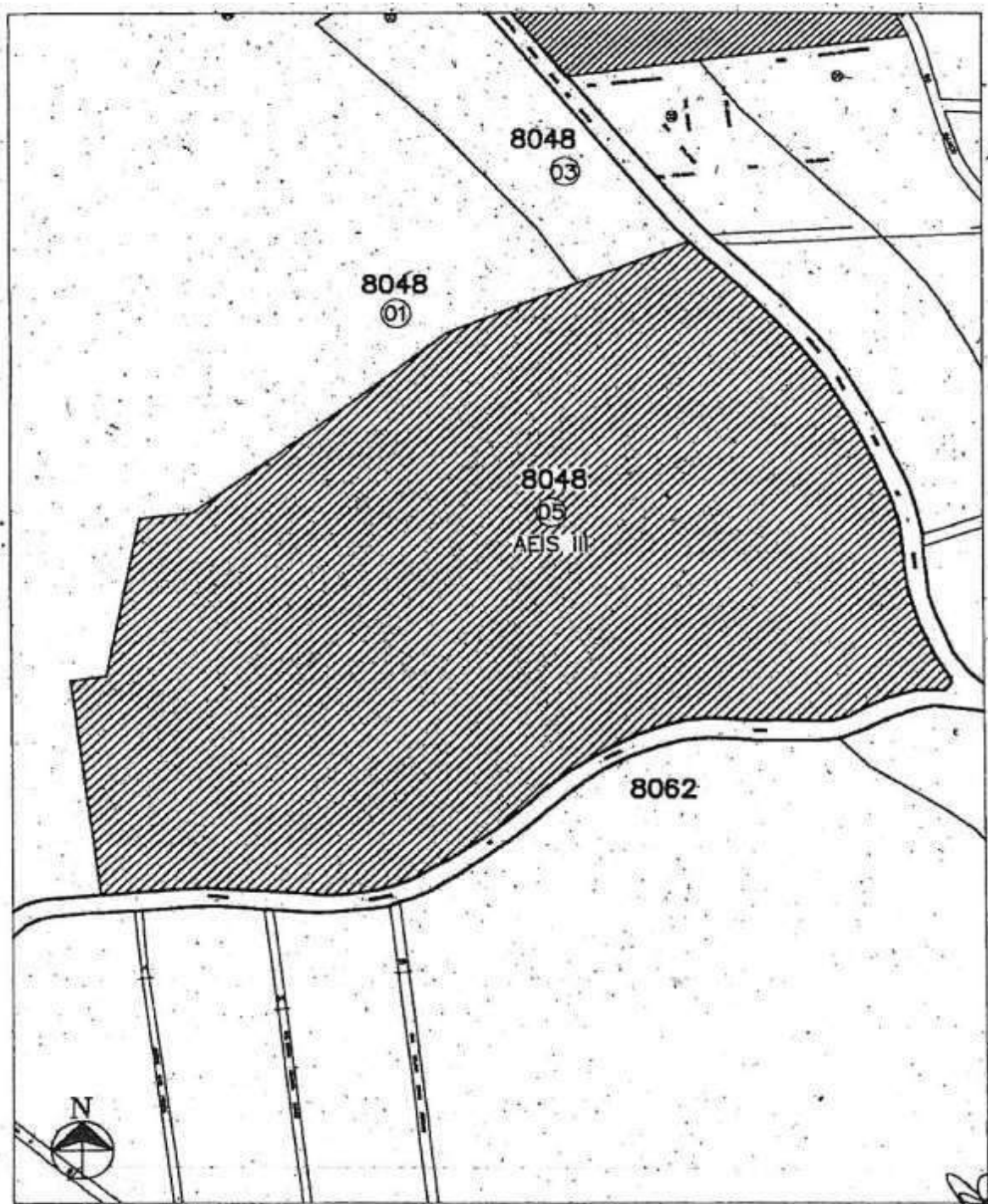
Mais atividades, menos grades. As fachadas ativas - com atividades - trazem as pessoas de volta às ruas, ao mesmo tempo em que fazem necessária a separação e controle entre os domínios público e privado. Os recuos de jardim - em sua maior parte não cumprindo sua função precípua, uma vez que a maioria da arborização está nos passeios - e os terreos dos condomínios (hoje servindo apenas como acesso às unidades) podem ser ocupados de modo a ativar os passeios com pequenos comércio e serviços, oferecendo mais espaços para empreender, mais lugares para ficar, mais segurança para viver.



Câmara Municipal
de Porto
Alegre

PROC. Nº 2780/17
PLCL Nº 046/17

ANEXO



**LEI COMPLEMENTAR Nº 847, DE 6 DE MARÇO DE 2019.**

Altera os limites das Subunidades 1 e 3 da Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 48 da Macrozona (MZ) 8, cria e institui como Área Especial de Interesse Social (AEIS) III a Subunidade 5 na UEU 48 da MZ 8 e define-lhe regime urbanístico.

A PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

Faço saber, no uso das atribuições que me obriga os §§ 7º e 7º do art. 77 da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre, que a Câmara Municipal aprovou e eu promulgo a seguinte Lei Complementar nº 847, de 6 de março de 2019, como segue:

Art. 1º Ficam alterados os limites das Subunidades 1 e 3 da Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 48 da Macrozona (MZ) 8, conforme o Anexo desta Lei Complementar.

Art. 2º Fica criada e instituída como Área Especial de Interesse Social (AEIS) III a Subunidade 5 na UEU 48 da MZ 8, conforme o Anexo desta Lei Complementar.

Art. 3º Fica definido o seguinte regime urbanístico para a Subunidade criada no art. 2º desta Lei Complementar:

I – para densidade, 140 (cento e quarenta) habitantes por hectare;

II – para atividades, conforme constante no Anexo 5.2 da Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999, e alterações posteriores:

a) residencial;

b) comércio varejista inócuo;

c) comércio varejista com interferência ambiental nível I, podendo ser bar, café, lancheira e padaria sem utilização de forno à lenha; e

d) serviços inócuos, podendo ser barbearia, cabeleireiro, reparo de calçados, escritório profissional, equipamentos comunitários, escola de ensino fundamental e farmácia;

III – para índice de aproveitamento, 1,3 (um vírgula três);

IV – para volumetria, taxa de ocupação de 75% (setenta e cinco por cento) e altura de 9m (nove metros); e

V – para recuo de jardim, 4m (quatro metros).



Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

CÂMARA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 6 DE MARÇO DE 2019.

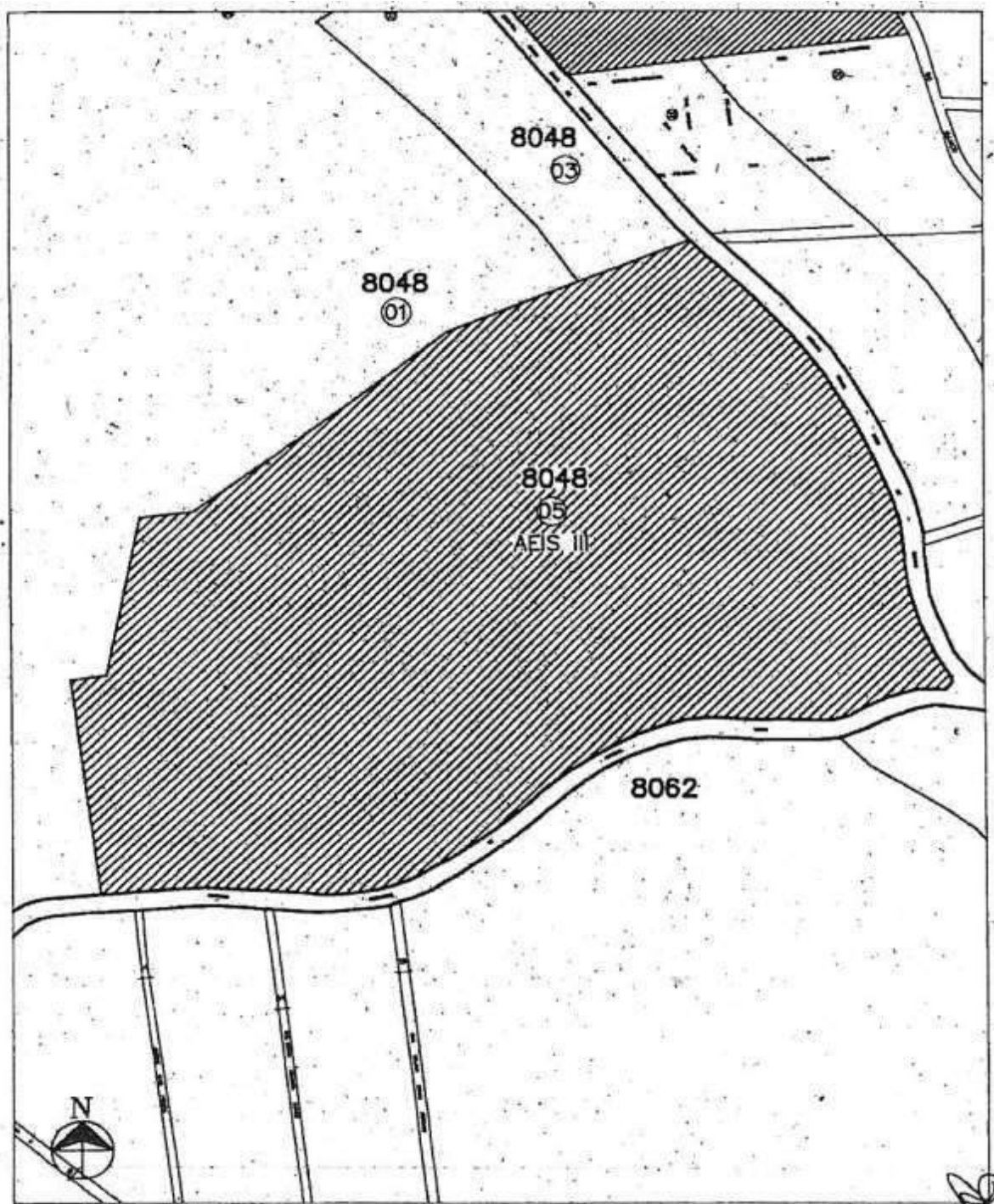
**Ver^a Mônica Leal,
Presidente.**

Registre-se e publique-se:

**Ver. Alvoni Medina,
1º Secretário.**



ANEXO



Assunto {Spam?} Sugestão Pl. Diretor - Região 7

De cassiarq@terra.com.br <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data quinta-feira 24 de julho de 2025 19:42:58

Boa noite!

Eu estou acompanhando as notícias sobre a revisão do Plano Diretor de Porto Alegre, revisão importante e mais do que necessária.

Sou moradora há muitos anos do bairro Sto. Antônio, localizado na Região de Planejamento 7. A minha sugestão para este bairro é melhorar os espaços abertos do bairro Sto. Antônio, principalmente a Praça Josué Ribas Martins, que está bem abandonada, com mato, muito malcuidada. Os espaços abertos no bairro Sto. Antônio, se forem bem cuidados e bem utilizados, poderiam trazer melhorias para a população como nas áreas da segurança e da organização de eventos, pois a comunidade participa todos os anos de eventos da Igreja Sto. Antônio e das escolas que existem no bairro – Rainha do Brasil, Colégio Sto. Antônio, entre outros. Além disso, os espaços abertos seriam uma ótima recepção para as pessoas de fora do bairro circularem, visto que há procura pelos eventos da Igreja, como a procissão de Sto. Antônio, e pela hospedagem no Hotel Pousada São Lourenço.

A minha sugestão é que se faça um projeto de mobilidade eficiente, arborização e equipamentos urbanos adequados, visando até mesmo promover o bem-estar e saúde da população. E a sugestão de melhorias das praças e dos espaços abertos também vale para os demais bairros que compõem a Região 7.

Desde já, agradeço a oportunidade de comunicação com a Prefeitura.

Respeitosamente,

Cássia Quiumento de Oliveira – arquiteta CAU [REDACTED]

Assunto SUGESTAO PARA PLANO DIRETOR

De tais winck <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data quinta-feira 24 de julho de 2025 21:21:09

Gostaria de sugerir uma revisão nas exigências de recuo frontal (recuo de jardim) previstas no plano diretor da cidade. A proposta é que a distância mínima obrigatória possa variar de acordo com as características de cada bairro.

Em regiões mais afastadas do centro, como o bairro Campo Novo, por exemplo, os terrenos costumam ser menores e a realidade urbana é diferente das áreas centrais. Exigir um recuo frontal de 4 metros, como nas regiões centrais, acaba dificultando a regularização de muitos imóveis, mesmo aqueles que foram construídos de forma organizada e segura.

Essa regra única desconsidera a diversidade urbanística da cidade. Permitir um recuo menor em bairros periféricos, como 2 ou 3 metros, pode facilitar a regularização fundiária, aumentar a dignidade de muitas famílias e incentivar a formalização dos imóveis — o que também é positivo para o município.

Atenciosamente,

Ivani Taís

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto Mensagem de ANDERSON MULLER FLORES | Audiência Pública | Plano Diretor de Porto Alegre

De Audiência Pública | Plano Diretor de P via Even3 <meajuda@even3.com.br>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data segunda-feira 28 de julho de 2025 14:27:50



Você recebeu uma mensagem através da página do evento [Audiência Pública | Plano Diretor de Porto Alegre](#)

Mensagem

Olá. Sou Professor e Doutor em Geografia na UFBA e formado pela UFRGS, minha família ainda vive no Sarandi e constatei um erro enorme. A área, no Sarandi, proposta pelo Zoneamento Territorial 05 não pode abrigar prédios de até 33m de altura devido ser uma área de pouso dos aviões do Aeroporto. Poderiam pelo menos diminuir está área para no máximo 5 andares, como são os Residenciais populares no bairro. Penso que quem elaborou não cuidou desta parte importante.

Enviada por

Nome: ANDERSON MULLER FLORES

Email: [REDACTED]

Data: 28/07/2025

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.



Esse e-mail foi enviado para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br. Você recebeu esse e-mail pois um participante de um evento que você organiza preencheu o formulário de contato no site do evento.

A Even3 **não possui autoria** e responsabilidade pelo conteúdo do e-mail e links externos disponibilizados

[Política de privacidade](#) | [Termos de Uso](#) | [Suporte](#)

EVEN3 - L3 SOLUÇÕES EM TECNOLOGIA LTDA.
RUA DO BRUM, 248, CXPST 020 - RECIFE - PE, 50030-260

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Prezados representantes municipais,

Minha contribuição é muito singela, como morador serei diretamente impactado pela altura máxima permitida na Zona - ZOT 08.3 - A | PRAIA DE BELAS. Sou morador na Rua Hugo Ribeiro e sabemos pela imprensa que o grupo Zaffari pretende erguer um empreendimento de grandes proporções no lote que possui, entre as avenidas Praia de belas e Borges de Medeiros. Minha sugestão é que esses lotes que correm ao longo da avenida praia de Belas sejam igualmente enquadrados como Zona - ZOT 07, com mesma altura máxima, por questão de justiça urbana. Nós moradores seremos completamente ceifados do direito a uma insolação mínima. Quaisquer empreendimentos que surgirem naquele perímetro, com altura dessa magnitude, bloqueará completamente o campo visual, favorecendo somente aqueles que estão localizados ali. Existem formas de essas áreas serem aproveitadas economicamente sem ter que retirar o direito dos demais moradores que já estão estabelecidos.

Atenciosamente,

Rodrigo Gomes da Rocha

20:54

 Voltar

31 de julho de 2025 às 20:54

Contribuição Plano Diretor

Discordo do recuo de jardim obrigatório de 4m. Não concordo com a obrigatoriedade do recuo de jardim de 4m em toda cidade, talvez em algumas vias e zonas específicas, e também tamanho flexíveis. Afastar as edificações da rua é ruim, não adianta tirar o recuo de frente com intuito de deixar a edificação mais próxima e manter recuo de jardim.

Acredito que é possível chegar em outras soluções que criem calçadas melhores e maiores do que essa de obrigatoriedade do recuo. Também, pensar que manter o recuo de 4m é bom para alargamento viário é contraditório, uma vez que queremos cidades para pessoas e não para carros. Por fim, um formulário que pede opinião popular e tem limite de 255 caracteres para contribuição é bem ruim



De Juliana Joanastiak <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 1 de agosto de 2025 11:27:54

Prezados(as),

Venho, por meio deste, apresentar minha contribuição à proposta de revisão do Plano Diretor de Porto Alegre 2025, especialmente no que se refere à estrutura de **Gestão, Controle, Planejamento e Financiamento Urbano**, e ao impacto das **ZOT 7 e ZOT 12** na região da Avenida Alberto Pasqualini, bairro Jardim Itu.

Sobre a estrutura de gestão:

Consideramos positiva a criação de uma estrutura de gestão integrada e contínua para o acompanhamento do Plano Diretor. No entanto, é fundamental que essa estrutura:

- Garanta **transparência e participação social efetiva**, com canais acessíveis para que a população acompanhe e influencie as decisões;
- Inclua **representantes das comunidades locais** nos comitês técnicos e no Centro de Inteligência Territorial;
- Disponibilize **dados abertos e atualizados** sobre os impactos do plano;
- Fortaleça o papel do **CMDUA** como espaço de escuta ativa da sociedade civil, com autonomia e recursos adequados.

Sobre as ZOT 7 e ZOT 12:

Como moradora da região afetada, manifesto preocupação com a inclusão da nossa rua nessas zonas, que permitem adensamento e construções de até 60 metros. Tais mudanças podem comprometer a qualidade de vida local, descaracterizar o perfil residencial do bairro e sobrecarregar a infraestrutura urbana existente.

Solicitamos que a Prefeitura reavalie os limites e parâmetros urbanísticos propostos para essa área, considerando a vocação residencial e o desejo da comunidade de preservar o ambiente urbano atual.

Agradeço pela oportunidade de contribuir e coloco-me à disposição para participar dos próximos debates.

Atenciosamente,

Juliana Joanastiak

[REDACTED] – Porto Alegre/RS

--
This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

De Iris Richter <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 1 de agosto de 2025 11:38:17

O adensamento vai trazer mais problemas do que soluções. Esse plano só beneficia as construtoras, que continuarão a criar cubículos para aluguel de curto prazo, sendo que agora serão mais altos e com menos espaço entre eles. Esse plano, de tão absurdo, chega a ser suspeito. Só imaginem um incêndio. Com tanta gente e sem espaço para ações de salvamento, não precisa pensar em mais nada. Não ao adensamento. Chega de construções absurdas. Estão destruindo nossa cidade.

Iris Richter

"Acarinhe o passado, abrace o presente, acolha o futuro - celebre a vida!"

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto SUGESTÃO PARA O PLANO DIRETOR

De Cristiano Hugo Luz <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 1 de agosto de 2025 13:12:16

Prezados(as),

Gostaria de apresentar uma sugestão que considero muito relevante para o desenvolvimento e a justiça urbana de nossa cidade.

Sugiro que as exigências de recuo de jardim sejam diferenciadas entre os bairros, permitindo uma distância menor em áreas mais afastadas do centro. No meu caso, por exemplo, construí uma casa no bairro Vila Nova, em um terreno escriturado, com um recuo inferior a 4 metros e não consigo o habite-se.

Acredito que um estudo aprofundado sobre essa questão traria mais dignidade aos cidadãos que desejam regularizar seus imóveis, mas encontram impedimentos devido a normas que talvez não se apliquem de forma equitativa a todas as regiões da cidade.

Creio que essa mudança é perfeitamente possível e poderia ser incorporada no Novo Plano Diretor da cidade.

Agradeço a atenção e consideração.

Cristiano Hugo Luz

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto
Sugestões plano diretor (limite de altura e observância de recuos)

De
Lucas Calixto <[REDACTED]>

Para
planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data
sexta-feira 1 de agosto de 2025 17:26:29

Prezados, boa tarde, espero que se encontrem bem.

Ao ensejo da revisão do plano diretor, e, uma vez que está sendo amplamente divulgado na imprensa, teço algumas considerações, rogando sejam levadas em consideração na medida do possível.

Confesso que não estou muito por dentro da discussão em si, tampouco das alterações efetivas (meu conhecimento, confesso, advém apenas do que está sendo divulgado na imprensa).

E, nessa esteira, saliento que o aumento de limites de altura e diminuição de recuos, tal qual proposto, deveria ficar - se aprovado - restrito a bairros específicos (por exemplo o Centro Histórico ou bairro Menino Deus, que foram afetados mais fortemente pela enchente). Levar adiante esse aumento de limites de altura e diminuição de recuos para bairros que não foram afetados pela enchente (aqui cito como exemplo o bairro Moinhos de Vento) é um retrocesso, na minha visão. Isso porque os famosos "arranha-céus" que vimos pelas cidades brasileiras ou estrangeiras estão sempre concentrados em bairros específicos (em geral os centrais, como é exemplo o Centro Histórico), e não espalhados indistintamente pela cidade.

Afora isso - e aqui vou falar especificamente do bairro Moinhos de Vento - o aumento indiscriminado da altura de prédios leva ao sombreamento da imensa flora existente e, também, dos próprios prédios vizinhos (que sabidamente no bairro Moinhos de Vento, por serem mais antigos, são mais baixos). O bairro por si só já é fruto de intensa especulação imobiliária, tendo sido alvo, em passado não tão distante, de destruição de casas históricas (aliás, recentemente um casarão antigo e charmoso na Rua Luciana de Abreu foi completamente destruído, em terreno contíguo ao da sede de uma construtora), o que é bastante lamentável, pois não só a casa é apagada, como a própria história da cidade de Porto Alegre. Além das casas, árvores centenárias também estão por toda parte no bairro, sendo frequentemente alvo de supressão pelas construtoras (sei que existe a possibilidade de compensação ambiental), o que também é bastante lamentável, pois dita compensação jamais 'compensará' a história específica daquela árvore, ainda que várias outras sejam plantadas em substituição.

Enfim, fica o meu apelo para que em bairros como Moinhos de Vento (e outros que possuam situação similar) sejam preservadas as suas especificidades de ser um bairro com prédios antigos (mais baixos) e inteiramente arborizado, razão pela qual necessária a limitação de altura de novos prédios e, notadamente, a observância estrita e rigorosa de limites laterais, frontais e recuos, compatíveis com a possibilidade dos vizinhos receberem a luz do sol e não ficarem "apertados" entre arranha-céus.

Certos da compreensão, agradeço a oportunidade de disponibilizar canal para manifestação.

Att.
Lucas Calixto

Assunto ENC: SBPA-PMPA-REG-250731-001 - Plano Diretor

De gabinete smamus <gabinete.smamus@portoalegre.rs.gov.br>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Cc

Data sexta-feira 1 de agosto de 2025 10:26:50

Prezados, bom dia.

Segue para análise e deliberações cabíveis, em atenção à documentação recebida.

Atenciosamente,

Gabinete do Secretário

Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade - SMAMUS

Prefeitura de Porto Alegre

gabinete.smamus@portoalegre.rs.gov.br | +55 51 3289-7503 | 7506



De: Marcela Ciccotti Hernandez <[REDACTED]>

Enviada em: quinta-feira, 31 de julho de 2025 18:07

Para: cassio.weber@portoalegre.rs.gov.br

Cc: 'gabinete.smamus@portoalegre.rs.gov.br' <gabinete.smamus@portoalegre.rs.gov.br>; Marcelo Alexandre Gianasi <[REDACTED]>

Assunto: SBPA-PMPA-REG-250731-001 - Plano Diretor

Prezado Cássio, boa tarde.

Segue em anexo carta SBPA-PMPA-REG-250731-001 e anexos referente a proposta do Plano Diretor e seu impacto no aeroporto.

Ficamos à disposição.

Atenciosamente,

Marcela Ciccotti Hernandes

Diretora Regulatório de Concessões & Qualidade

[Redacted signature block]



O conteúdo desta mensagem é confidencial e destina-se apenas ao destinatário especificado na mensagem. Se você não é o destinatário nomeado, você não deve divulgar, distribuir ou copiar este e-mail, bem como utilizar os dados pessoais eventualmente constantes no mesmo. Você não pode usar ou encaminhar quaisquer anexos do e-mail. Por favor, notifique o remetente imediatamente se você recebeu este e-mail por engano e o exclua.

Aviso: embora a Fraport Brasil tenha tomado todas as precauções para garantir que nenhum vírus esteja presente neste e-mail, a Fraport Brasil não pode aceitar a responsabilidade por qualquer perda ou dano resultante da utilização indevida deste e-mail ou anexos ou dados pessoais.

The content of this message is confidential and it is addressed to the recipient specified in the message only. If you are not the named addressee you should not disseminate, ~~retransmit, copy, distribute, print, or otherwise use the information contained in this message or its attachments.~~

- Anexos
- image002.jpg (3.78 kB)
 - image001.png (16.2 kB)
 - SBPA-PMPA-REG-250731-001.pdf (419 kB)
 - SBPA-PMPA-REG-250731-001 (Docs.).zip (6.45 MB)

Fraport Brasil S.A. – Aeroporto de Porto Alegre



Porto Alegre, 31 de julho de 2025

SBPA-PMPA-REG-250731-001

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE DE
PORTO ALEGRE

Envio por e-mail: planodiretor@portoalegre.rs.gov.br

A/c: Secretário Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade de Porto Alegre –
Sr. Germano Bremm

c/c:

AGÊNCIA NACIONAL DE AVIAÇÃO CIVIL (“ANAC”)
Superintendência de Infraestrutura Aeroportuária (“SIA”)

A/c: Sr. Giovano Palma – Superintendente de Infraestrutura Aeroportuária

MINISTÉRIO DE PORTOS E AEROPORTOS (“MPOR”)
SECRETARIA NACIONAL DE AVIAÇÃO CIVIL (“SAC”)

A/c: Sr. Tomé Barros Monteiro de Franca

COMANDO DA AERONÁUTICA (“COMAER”)
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DO ESPAÇO AÉREO

A/c: Segundo Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego Aéreo

Assunto: Plano Diretor de Porto Alegre – Impactos à segurança da navegação aérea e ao
Aeroporto Internacional de Porto Alegre/Salgado Filho

Prezados Sr. Germano,

A **FRAPORT BRASIL S.A. AEROPORTO DE PORTO ALEGRE**, sociedade por ações, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na [REDACTED] [REDACTED] (“**Concessionária**”), vem, por meio da presente, apresentar o quanto segue:

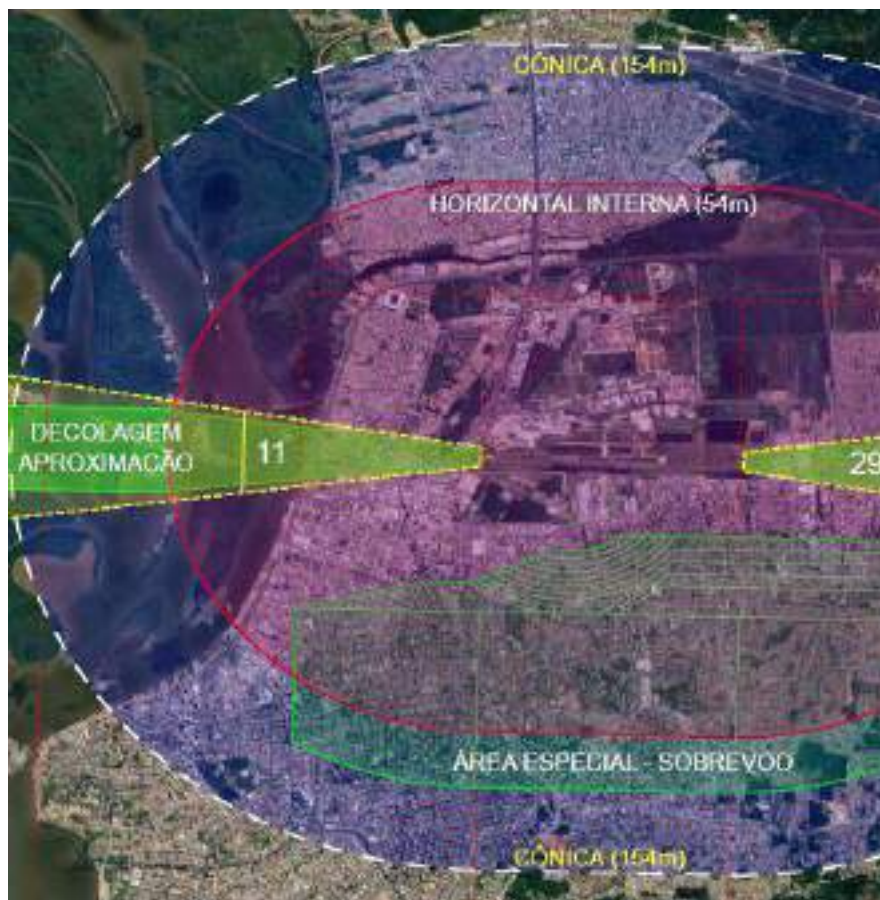
Referenciamos o processo de revisão do Plano Diretor de Porto Alegre, atualmente em fase de Audiência Pública, a ser realizada no dia 09 de agosto de 2025, às 09h00min, no auditório Araújo Viana, em Porto Alegre.

Nesse sentido, esta Concessionária informa que participará da audiência pública que será promovida por esse Município, bem como encaminhará as devidas contribuições técnicas

à proposta do Plano Diretor. Contudo, sem prejuízo dessas contribuições, antecipamos esta manifestação preliminar, **em caráter de urgência**, considerando a possibilidade de **grave dano à segurança da navegação aérea presente na proposta.**

Ao analisar os documentos disponibilizados por essa Municipalidade, verificamos que na plataforma “regramento construtivo” encontra-se um mapa interativo¹, o qual divide as diversas zonas do município e insere informações construtivas para cada uma. Assim, verifica-se que, nas áreas próximas a este Aeroporto, diversas zonas estão autorizadas a construir com **altura máxima de 130,00 (cento e trinta) metros.**

Tal autorização preocupa sobremaneira esta Concessionária, pois está frontalmente conflitante com o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (“PBZPA”) aprovado pelo COMAER (**Doc. 01**). A fim de demonstrar o grave impacto que essas autorizações possuem, apresentamos, a seguir, a sobreposição do PBZPA no mapa do município, onde fica inequívoco que os diversos locais autorizados a construir até 130m **não poderiam sequer passar de uma altura de 54m, dentro da superfície horizontal interna e de aproximação.** Vejamos:



¹ <https://experience.arcgis.com/experience/74055405908a4030a73116716eb818e6?draft=true>

A fim de contextualizar essa Municipalidade, informamos que o PBZPA é um documento aprovado pelo Comando da Aeronáutica (“COMAER”), o qual, por meio do Departamento de Controle do Espaço Aéreo (“DECEA”), exerce a autoridade aeronáutica no país e fiscaliza o espaço aéreo brasileiro, conforme determinado pela Constituição Federal de 1988.

O COMAER, como é de conhecimento dessa Prefeitura, elaborou a ICA 11-408, por meio do qual restringe objetos projetados no espaço aéreo (OPEA) e impõe uma série de obrigações e deveres aos municípios e às administrações aeroportuárias.

Deste modo, não é demais rememorar que é obrigação desse Município observar a ICA 11-408 quanto à compatibilização de OPEAs em áreas de zona de proteção de aeródromo, o que nos parece não ter ocorrido ao verificar o mapa de regramento construtivo disponibilizado na página do Plano Diretor. Vejamos o que diz o normativo:

“11.5 À Administração Municipal/Distrital compete:

“a) compatibilizar o ordenamento territorial com os Planos de Zona de Proteção e demais restrições estabelecidas nesta Instrução;”
(negritamos)

Nesse passo, cumpre-nos trazer ao conhecimento desse Município recente estudo contratado por esta Concessionária, o qual indica que somente construções nas superfícies externas e cônica do PBZPA não afetariam a navegação aérea, conforme anexo **(Doc. 02)**.

Além do acima exposto, esta Concessionária reitera a carta SBPA-OTHS-REG-230630-001, enviada a essa Secretaria em 03/07/2023, às 13:52hs, a fim de contribuir com referido processo de revisão do plano diretor do Município de Porto Alegre, por meio da qual apresentou proposta ao Projeto de Lei, considerando a importância do Município em observar o Plano Básico de Zona de Proteção, Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea, Plano Específico de Zoneamento de Ruído e Plano Diretor Aeroportuário, devidos as peculiaridades existentes na área e no entorno do Aeroporto Internacional Salgado Filho. **(Doc. 03)**

Em análise à proposta de revisão do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo, verificamos que não há nenhum dispositivo considerando a área do aeroporto para fins de uso de parcelamento do solo no Município de Porto Alegre, em inobservância às normas regulatórias acima destacadas.

Sendo assim, solicitamos que este Município reconsidere, urgentemente, a proposta apresentada no regramento construtivo, de modo a compatibilizar sua proposta de Plano Diretor

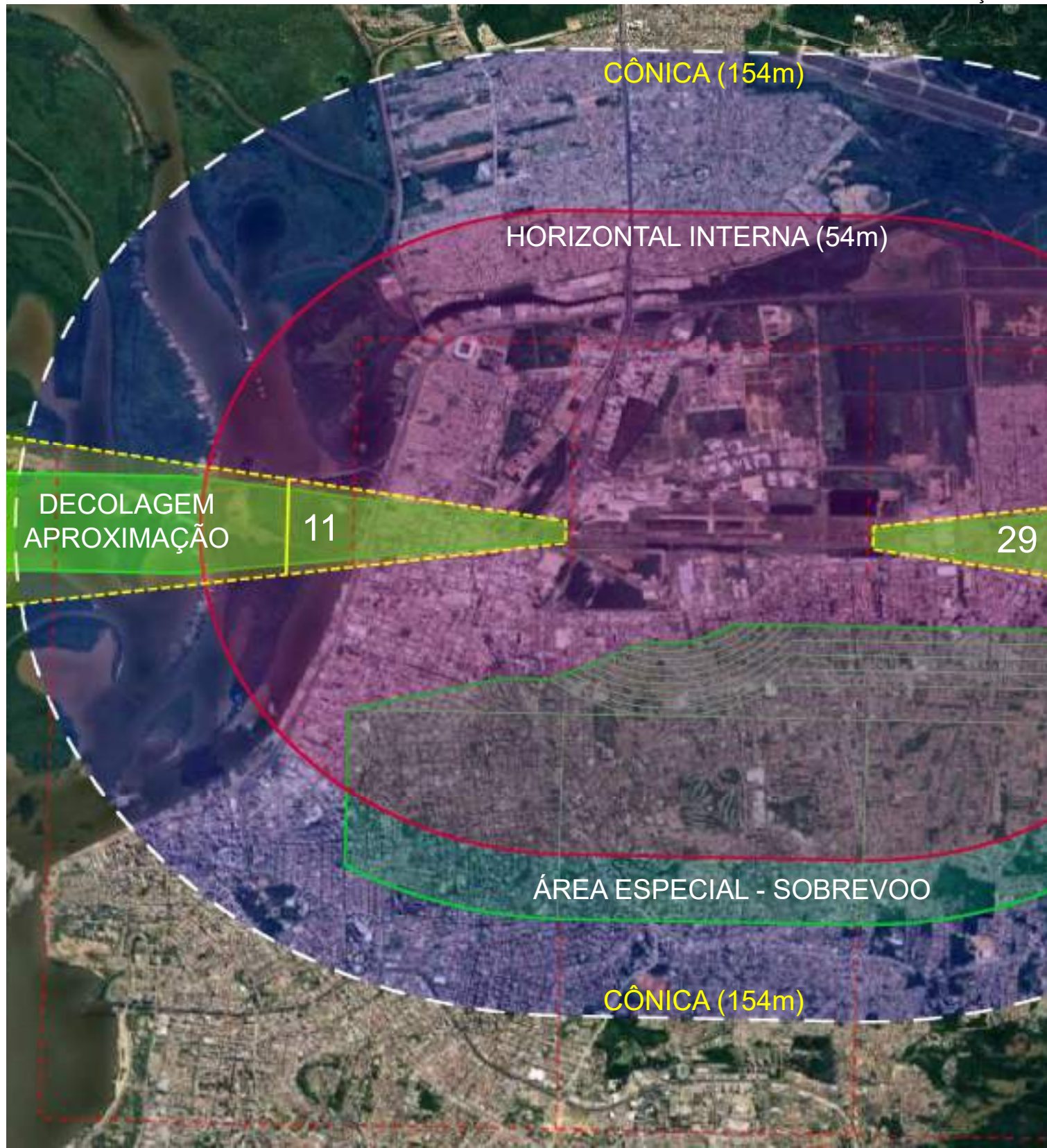
ao PBZPA deste Aeroporto rever a altura máxima permitida em áreas que são afetadas pelo PBZPA deste Aeroporto, **sob pena de causar dano à segurança da navegação aérea.**

Sendo o que nos cumpria, agradecemos de antemão a atenção dispensada e permanecemos à disposição dessa Agência para fornecer quaisquer informações e/ou esclarecimentos porventura necessários.

S DdEI RD
EØEa ff O
NI dT DT HI e

DFP il' l m 6 i l p r 4' 6
S DdEI RDEØEa ff O
NI dT DT HI e
Hi l' FC2027.0: .31 1: QAZ3
-03X0X

FRAPORT BRASIL S.A. AEROPORTO DE PORTO ALEGRE
Marcela Ciccotti Hernandez
Diretora Regulatório de Concessões e Qualidade



RELATÓRIO DO ESTUDO TÉCNICO COM PLANTAS ESPECÍFICAS, MEDIANTE PESQUISAS, ANÁLISES E INTERPRETAÇÕES DAS LEGISLAÇÕES E PROCEDIMENTOS ATUALIZADOS DA AERONÁUTICA, QUE JUSTIFIQUE E ARGUMENTE TECNICAMENTE QUANTO À POSSIBILIDADE E VIABILIDADE, COM AS EVENTUAIS CONDICIONANTES E RESTRIÇÕES, DO AUMENTO DAS ALTURAS LIMITES DE EDIFICAÇÕES, NA REGIÃO DO QUARTO DISTRITO DE PORTO ALEGRE (RS), DE MANEIRA A PRESERVAR A CAPACIDADE OPERACIONAL DO AEROPORTO PARA MINIMIZAR POSSÍVEIS RESTRIÇÕES NAS OPERAÇÕES AÉREAS

Junho de 2023

ÍNDICE

<u>ITEM</u>	<u>DESCRIÇÃO</u>	<u>PÁGINA</u>
1.	INTRODUÇÃO	3
2.	PRESMISSAS	3
3.	NORMAS / DIRETRIZES APLICÁVEIS	4
3.1	PBZPA – Plano Básico De Zona De Proteção de Aeródromo	5
3.2	PZPANA – Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea	6
3.3	Procedimentos de Rotas de Aproximação e Saída por Instrumentos do Porto Alegre Airport	6
3.4	Tráfego Aéreo Visual	7
3.5	Área Especial e de Sobrevoos Perigosos	7
3.6	Recursos técnicos previstos nas legislações da Aeronáutica para análise de Edificações/Objetos mais elevados no entorno do Aeroporto	8
3.7	Avaliação de alguma situação semelhante em outro Aeroporto do Brasil	8
4.	PROPOSTA	8
5.	CONCLUSÃO	10
6.	ANEXOS	11

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório técnico tem como objetivo apresentar o Estudo Técnico com plantas específicas, mediante pesquisas, análises e interpretações das legislações e procedimentos atualizados da Aeronáutica, que justifique e argumente tecnicamente quanto à possibilidade e viabilidade, com as eventuais condicionantes e restrições, do aumento das alturas limites de edificações, na região do Quarto Distrito de Porto Alegre (RS), de maneira a preservar a capacidade operacional do aeroporto para minimizar possíveis restrições nas operações aéreas. Sendo que este estudo não será limitado apenas nas análises dos PBZPA e PZPANA, mas também avaliação do tráfego aéreo do aeroporto inclusive constando dados de planejamento e estudos da aeronáutica, caso disponibilizados pelo Órgão, em consulta a ser realizada no escopo deste serviço.

2. PREMISSAS

O presente estudo pretende apresentar proposta para preservar o tráfego aéreo do Aeroporto para a situação atual e futura, com a identificação de determinada área na região do Quarto Distrito, que possa permitir a construção de futuras edificações com maior altura (além do que são previstas nos limites dos PBZPA / PZPANA) e que tenham o menor impacto possível para a evolução do tráfego aéreo deste Aeroporto. Pois, o desenvolvimento urbano com novas edificações, na área degradada do Quarto Distrito, proporcionará benefícios de infraestrutura, segurança, agregação de serviços, entre outros, também para o Aeroporto.

Assim, é muito importante e estratégico para o planejamento e expansão urbana o desenvolvimento da região do Quarto Distrito do município de Porto Alegre (RS), integrado com a preservação da capacidade operacional atual e projeção futura do tráfego aéreo do Porto Alegre Airport.

Área de Estudo do Escopo do 4º. Distrito no Município de Porto Alegre (RS)



3. NORMAS / DIRETRIZES APLICÁVEIS

Esse Estudo foi norteado pelas diretrizes da LEI Nº 7.565, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1986 - Código Brasileiro de Aeronáutica. Assim, foram analisadas as legislações relacionadas aos seguintes aspectos do Porto Alegre Airport:

- PBZPA – Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo
- PZPANA – Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea
- Procedimentos de Rotas de Aproximação e Saída por Instrumentos;
- Tráfego Aéreo Visual;
- Área Especial e de Sobrevoos Perigosos;
- Recursos técnicos previstos nas legislações da Aeronáutica para análise de Edificações/Objetos mais elevados no entorno do Aeroporto;
- Avaliação de alguma situação semelhante em outro Aeroporto do Brasil, etc.

3.1 PBZPA – Plano Básico De Zona de Proteção de Aeródromo

O Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA) define uma série de gabaritos que não podem ser ultrapassados, impondo limites quanto a presença de edificações e outros objetos, naturais ou artificiais, que venham a representar perigo ou risco às operações aéreas (vide ilustração 1 abaixo – “a título de exemplo” - Foto de “parte” do Plano Básico de Zona de Proteção do Aeroporto Santos Dumont. Pois, este tem uma extensão que pode chegar até 20 Km de raio de qualquer Aeroporto, sobretudo os que operam por instrumentos).

Assim, estes são os pré-requisitos básicos para atender as especificações de segurança de voo da Aeronáutica para a implantação de Aeroportos, além também das normatizações da ANAC, que ambas organizações seguem as diretrizes da LEI Nº 7.565, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1986 - Código Brasileiro de Aeronáutica.

Figura 01: “Exemplo” do PBZPA - Aeroporto Santos Dumont (RJ).



Este Plano Básico de Zona de Proteção do Aeródromo (PBZPA) tem por finalidade regulamentar e organizar o uso do solo nas áreas circunvizinhas aos aeródromos, sendo um documento de aplicação genérica ou específica composto por um conjunto de superfícies imaginárias, bi ou tridimensionais, que estabelece as restrições impostas ao aproveitamento das propriedades localizadas dentro da Zona de Proteção de um aeródromo.

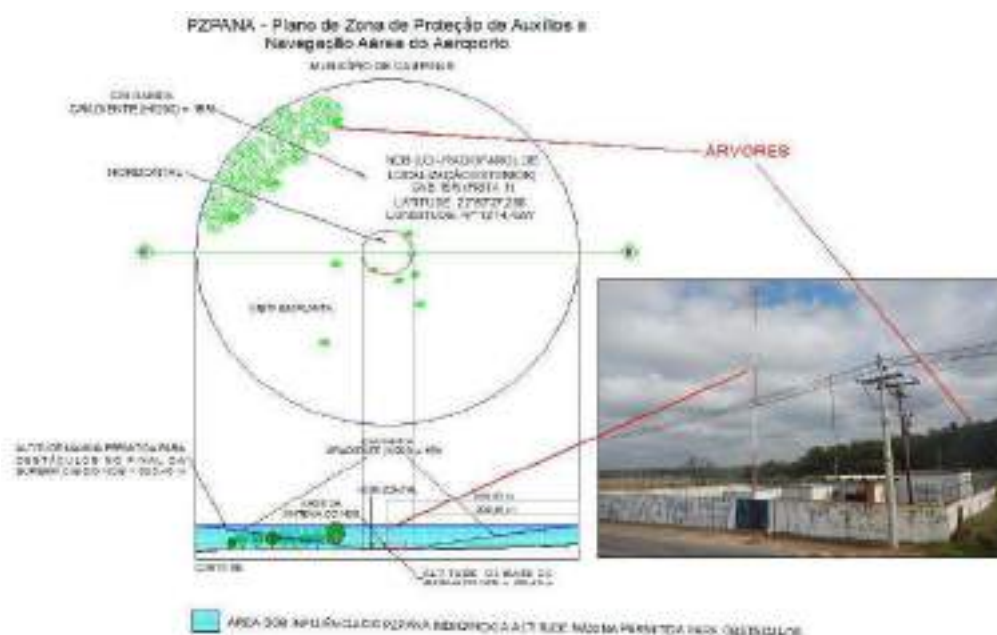
Existe também o caso específico do PBZPH – Plano Básico de Zona de Proteção do Heliponto, esta zona de proteção do espaço aéreo, sobretudo para as Superfícies de Aproximação e Pouso no entorno do Heliponto, corresponde a uma distância aproximada de 1.200 metros.

OBS: Vide “em anexo” o PBZPA do Porto Alegre Airport – Planta 01.

3.2 PZPANA – Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea

Consiste em um conjunto de superfícies limitadoras de obstáculos que estabelecem as restrições impostas ao aproveitamento das propriedades na área de abrangência dos auxílios, necessárias ao funcionamento dos mesmos, estando estes localizados dentro ou fora dos limites da área de um determinado aeródromo.

Exemplo:



OBS: Vide “em anexo” o PZPANA do Porto Alegre Airport – Planta 02

3.3 Procedimentos de Rotas de Aproximação e Saída por Instrumentos do Porto Alegre Airport

Esse Estudo vetificou que a princípio as Rotas de Aproximação e Saída por Instrumentos ocorrem na região sobretudo das Superfícies de Aproximação e Decolagem e Área de Transição imediatamente acima de parte da área do Quarto Distrito – vide Imagens das cartas de procedimentos “em anexo”. Assim, existe ainda uma região de tamanho significativo do Quarto Distrito, fora destas Superfícies de Aproximação e Decolagem e a Área de Transição.

Desta forma, para a região destas Superfícies de Aproximação e Decolagem e Área de Transição, é recomendável “NÃO” utilizar um dos Recursos Técnicos, que é o de “Interesse Público” da legislação da Aeronáutica, para novas edificações/objetos que violem estas

Superfícies de Aproximação e Decolagem e a Área de Transição devido estarem próximas a Pista de Pouso e para preservar as Rotas de Aproximação e Saída por Instrumento desse Aeroporto, como também para reserva de situações futuras de novas Rotas por Instrumentos.

OBS: Inclusive em legislação anterior da Aeronáutica - Portaria 1.141 GM5 de 08 Dez 1987 estas Superfícies de Aproximação e Decolagem, bem como a Área de Transição eram consideradas “invioláveis” para edificações/objetos:

Assim, esta Portaria 1.141/GM5 de 8 de dezembro de 1987, anterior, registra:

“Art.14. Áreas de Aproximação, Decolagem e Transição não são permitidas implantações de qualquer natureza que ultrapassem os seus gabaritos, salvo as torres de controle e os auxílios à navegação aérea que, a critério do DEPV, poderão ser instalados nas Áreas de Transição mesmo que ultrapassem o gabarito desta área”.

3.4 Tráfego Aéreo Visual

O Aeroporto de Porto Alegre possui Rotas Aéreas para o Tráfego Visual, sendo uma específica para Aviões e outra para Helicópteros – vide carta VAC “em anexo”.

Assim, esse Estudo recomenda ainda minimizar o uso do Recurso da Aeronáutica de Interesse Público para novas edificações/objetos na superfície Horizontal Interna do PBZPA.

3.5 Área Especial e de Sobrevoos Perigosos

O fato relevante que é necessário registrar é que o Porto Alegre Airport é um dos poucos aeroportos de Brasil que possui nas suas proximidades “Área Especial e de Sobrevoos Perigosos”, o que causa alguma limitação na capacidade de evolução do tráfego aéreo local – vide Planta 01 “em anexo”.

Assim, o Porto Alegre Airport já tem uma exceção aplicada pela legislação da Aeronáutica possivelmente motivada na época devido a topografia da cidade com edificações consolidadas em bairro elevado em relação ao nível de implantação do Aeroporto. O que requer um cuidado ainda maior para obtenção de novas autorizações para edificações que violem o PBZPA/PZPANA, sobretudo as Superfícies de Aproximação e Decolagem e a Área de Transição.

3.6 Recursos técnicos previstos nas legislações da Aeronáutica para análise de Edificações/Objetos mais elevados no entorno do Aeroporto

Recursos Técnicos são previstos na própria legislação da Aeronáutica para a avaliação de possibilidade de obter altura para novas edificações/objetos que violam os PBZPA/PZPANA, a exemplo de interesse público, efeito sombra e a própria análise do tráfego aéreo em relação a distância da Pista de Pouso.

O que já foi possível apontar como recomendação técnica é que o Recurso de Interesse Público não deva ser permitido nas Superfícies de Aproximação e Decolagem e na Área de Transição (até mesmo para preservar expansões futuras de Procedimentos por Instrumentos) e minimizado o uso desse recurso de interesse público na superfície horizontal interna do PBZPA. Pois, o Porto Alegre Airport a título de exceção, já possui restrição com uma área especial / sobrevoos perigosos em parte desta superfície horizontal interna do PBZPA – vide Planta 01 “em anexo”.

Já para as superfícies Cônica e Horizontal Externa há uma flexibilidade maior para a aplicação de recurso, a exemplo de interesse público, devido estas superfícies estarem mais distantes da pista de pouso do Porto Alegre Airport.

3.7 Avaliação de alguma situação semelhante em outro Aeroporto do Brasil

Esse estudo identificou um outro Aeroporto no Brasil, no caso o Santos Dumont, com uma área (região do “Porto Maravilha”) no entorno do mesmo, onde foi aplicado o Recurso Técnico previsto na legislação da Aeronáutica de Interesse Público para permitir edificações/objetos que violem os PBZPA/PZPANA, conforme Portaria do Comando da Aeronáutica Nº 1.169/GC3, de 8 de agosto de 2018, que dispõe sobre autorização de implantação do empreendimento Porto Maravilha, localizado no Plano Básico de Zona de Proteção do Aeroporto Santos Dumont (SBRJ), em grau de recurso por interesse público.

4. PROPOSTA

É importante destacar que o conceito geral das Superfícies de Proteção dos PBZPA e PZPANA do Aeroporto, segundo a legislação da Aeronáutica (ICA 11-408, Item 4.1.8, de 20 de dezembro de 2020, é o seguinte:

“Definir um volume de espaço aéreo livre de obstáculos no entorno do aeródromo, de modo a permitir uma condução segura das operações, além de **evitar que o aeródromo venha sofrer restrições ou seja inviabilizado por conta da proliferação de obstáculos**”.

Assim, é importante preservar as Superfícies das Zonas de Proteção do Espaço Aéreo dos PBZPA e PZPANA para garantir a capacidade operacional do Porto Alegre Airport.

Em alguns casos específicos, a Aeronáutica por meio das suas legislações permite a violação das Superfícies do PBZPA e PZPANA, a exemplo do interesse público, efeito sombra e a própria análise do tráfego aéreo em relação a distância da Pista de Pouso – vide ICA 63-19 de 02 de dezembro de 2020.

No entanto, no caso específico do Aeroporto Internacional de Porto Alegre (RS), especificamente a Superfície Horizontal Interna do PBZPA já foi reduzida/prejudicada historicamente devido existir área consolidada no entorno desse Aeroporto com edificações violando a mesma. Assim, foi necessário criar uma Área Especial / Sobrevoos Perigosos no PBZPA do Porto Alegre Airport – vide Planta 01 em anexo.

Além disso, em que pese as medidas mitigadoras previstas nas legislações da Aeronáutica para aplicação em OPEA's, deve-se ainda sim avaliar se novos objetos não irão prejudicar a segurança de voo e a capacidade operacional do Aeroporto. Sendo necessário também a avaliação de possíveis impactos de novos OPEA's nas futuras necessidades de expansão ou ajustes que possam ocorrer em rotas, procedimentos, equipamentos de navegação ou infraestrutura, ou seja, é importante **o aeroporto desenvolver o monitoramento permanente das áreas abrangidas pelos PBZPA/PZPANA** para evitar que novos OPEA's prejudiquem a segurança de voo e a capacidade operacional desse aeroporto.

Outro aspecto técnico que deve ser levado em consideração é o ruído. Assim, é necessário respeitar o PEZR – Plano Específico de Zoneamento de Ruído do SBPA e adotar os procedimentos de tratamento acústicos, quando aplicável – vide Planta 03 em anexo.

5. CONCLUSÃO

É possível apontar como recomendação técnica que o Recurso de Interesse Público não deva ser permitido nas Superfícies de Aproximação e Decolagem e na Área de Transição (até mesmo para preservar expansões futuras de Procedimentos por Instrumentos) e minimizado o uso desse recurso de interesse público na superfície horizontal interna do PBZPA. Pois, o Porto Alegre Airport a título de exceção, já possui restrição com uma área especial / sobrevoos perigosos em parte desta superfície horizontal interna do PBZPA – vide Planta 01 “em anexo”.

Já para as superfícies Cônica e Horizontal Externa do PBZPA há uma flexibilidade maior para a aplicação de recurso, a exemplo de a exemplo de interesse público, efeito sombra e a própria análise do tráfego aéreo em relação a distância da Pista de Pouso devido estas superfícies estarem mais distantes da pista de pouso do Porto Alegre Airport. Cabe a observação que esses recursos também podem ser aplicados nas outras superfícies do PBZPA/PZPANA.

Esse Estudo não contempla análises relacionadas ao meio ambiente. No entanto, sugerimos observar o Plano de Zoneamento de Ruído desse Aeroporto, por exemplo, para orientar também o desenvolvimento urbano do município de Porto Alegre e, em especial, a região do Quarto Distrito objeto desse Estudo – vide Planta 03 “em anexo”.

Registro que o aeroporto necessita desenvolver o monitoramento permanente das áreas abrangidas pelos PBZPA/PZPANA para evitar que novos OPEA's prejudiquem a segurança de voo e a capacidade operacional desse aeroporto.

Concluindo, estamos disponíveis, após a avaliação desse Relatório Técnico pelo cliente, obter maiores informações técnicas na Aeronáutica, responsável pelo planejamento e gestão do Tráfego Aéreo do Brasil.

Atenciosamente,


 NOf a T Ma dHONa
 f l QI QD HI
 Ldl QDeQ
 Ldl QDeQ: 3A301700
 HGGordilho Projeto e Consultoria

[Redacted]

[Redacted]

6. ANEXOS

Projeto de Lei – Uso e Parcelamento de solo urbano no Município de Porto Alegre

Exposição de Motivos

Considerando que no Município de Porto Alegre está situado o Aeroporto Internacional Salgado Filho e trata-se de bem imóvel de uso especial em área de propriedade da União Federal, nos termos da Constituição Federal;

Considerando que a área situada do Aeroporto Internacional Salgado Filho possui regramentos próprios e específicos estabelecidos pelas normas específicas do Ministério da Defesa e da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), conforme a Lei nº 7.565/1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica - CBA), que interferem diretamente no uso e ocupação do solo no Município de Porto Alegre, atinente ao uso e à ocupação do solo nas Zonas de Proteção de Aeródromo, Zonas de Proteção de Ruído e seu Plano Diretor;

Considerando a característica desta área e sua finalidade de uso especial de bem público, a qual deve ser considerada como Zona Especial, em razão do seu tratamento normativo regulatório especial, exigindo tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento urbano do Município de Porto Alegre;

Em razão da peculiaridade da área do Aeroporto Internacional Salgado Filho, se faz necessária uma revisão desta Lei com a inclusão de uma capitulação própria que trate das restrições aeroportuárias no âmbito do Plano Diretor Municipal atinente as definições de uso, ocupação e parcelamento de solo urbano no Município de Porto Alegre.

Desse modo, faz-se a seguinte proposta de Lei Municipal:

DAS RESTRIÇÕES AEROPORTUÁRIAS

Artigo 01º A área do Complexo Aeroportuário do Aeroporto Internacional de Porto Alegre/Salgado Filho é considerada uma Zona Especial e o uso e ocupação do solo de sua área e na abrangência das Zonas de Proteção de Aeródromo deverão observar as restrições estabelecidas pelas normas específicas do Ministério da Defesa e da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), conforme a Lei nº 7.565/1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica – CBA).

§ 1º A Zona Especial é área que se situa dentro do território do Município que exige tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, **sobrepondo-se ao zoneamento urbano**.

Artigo 02º Os processos de aprovação e licenciamento de operação aeroportuária, construção ou modificação referentes as áreas do sítio aeroportuário, aeródromos, aeroportos ou helipontos

ficam condicionados à aprovação específica do Ministério da Defesa e da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), conforme a Lei nº 7.565/1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica – CBA).

Parágrafo primeiro: Nas áreas do sítio aeroportuário, aeródromos, aeroportos ou helipontos para operação aeroportuária, construção ou modificação não se aplicarão licenças, alvarás ou habite-se de ordem municipal, respeitando as normas específicas do Ministério da Defesa e da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), conforme a Lei nº 7.565/1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica – CBA).

Parágrafo segundo: Ficarão a cargo do Município, as diretrizes e autorizações necessárias para as conexões com as utilidades públicas como redes de água potável, esgoto e pluvial.

Artigo 03º As restrições da Zona de Proteção do Aeródromo Aeroporto Internacional Porto Alegre estão definidas nos seguintes planos:

- I - Plano Básico de Zona de Proteção;
- II - Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea;
- III - Plano Específico de Zoneamento de Ruído;
- IV – Plano Diretor Aeroportuário;

Artigo 04º A implantação ou extensão de objetos, de qualquer natureza, temporária ou permanente, fixa ou móvel, projetados no espaço aéreo que possam afetar adversamente a segurança ou a regularidade das operações aéreas, conforme estabelecidos pelo Ministério da Defesa, devem ser submetidas à autorização do órgão regional do DECEA quando localizados dentro dos limites das Superfícies limitadoras de obstáculos do Aeródromo e/ou das Superfícies limitadoras de obstáculos de auxílios à navegação aérea.

Parágrafo único. Os casos mencionados no *caput* deste artigo têm a sua licença condicionada ao parecer favorável do órgão regional do DECEA.

Artigo 05º A adequação das atividades à área aeroportuária e seu entorno é definida no Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeroporto Internacional Salgado Filho, conforme determina o Regulamento Brasileiro da Aviação Civil - RBAC nº 161.

Parágrafo único. Na Zona Especial do Aeroporto Internacional Salgado Filho, os usos e atividades permitidos obedecem às disposições de seu Plano Diretor Físico específico, que se sobrepõe ao zoneamento urbano.

Artigo 06º Nos casos de omissão ou dúvidas referentes à interferência das normas aeroportuárias sobre o uso e ocupação do solo das áreas situadas na Zona de Proteção de Aeródromo, o empreendedor deverá consultar previamente o órgão regional do DECEA, estando a licença em tais casos, condicionada ao parecer favorável do referido órgão.

Disposição Final

Artigo 07º Ficam revogados os atos anteriormente praticados que interferem nas disposições desta lei.

Fraport Brasil S.A. – Aeroporto de Porto Alegre
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Porto Alegre, 30 de junho de 2023

SBPA-OTHR-REG-230630-001

À

Secretaria de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade

Rua Luiz Voelcker, 55. Bairro Três Figueiras

Porto Alegre, RS. CEP 91330-190.

A/C: Sr. Germano Bremm, Secretário

Assunto: Processo de Revisão do Plano Diretor de Porto Alegre.

Prezados,

A **FRAPORT BRASIL S.A. – AEROPORTO DE PORTO ALEGRE**, sociedade por ações, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na [REDACTED] [REDACTED] (“Concessionária”), vem, por meio da presente, apresentar o quanto segue:

Referenciamos o processo de revisão do plano diretor do Município de Porto Alegre que está em trâmite perante esta Secretaria;

Referenciamos a área denominada de complexo aeroportuário onde situa-se o Aeroporto Internacional Salgado Filho/Porto Alegre com grande importância no Município e com seus possíveis limitadores no seu entorno, a fim de garantir a segurança aeroportuária.

Desse modo, a Concessionária com o intuito de contribuir com referido processo de revisão do plano diretor do Município de Porto Alegre, apresenta em anexo proposta de Projeto de Lei, considerando a importância do Município em observar o Plano Básico de Zona de Proteção, Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea, Plano Específico de Zoneamento de Ruído e Plano Diretor Aeroportuário. **(Doc. 01)**

Sendo o que nos cumpria, agradecemos de antemão a atenção dispensada e permanecemos à disposição dessa Agência para fornecer quaisquer informações e/ou esclarecimentos porventura necessários.

FRAPORT BRASIL S.A – AEROPORTO DE PORTO ALEGRE
Andreea-Diana Pal
Diretora-Presidente

Assunto Contribuição

De Felisberto Seabra Luisi <[REDACTED]>

Para _SMAMS - Plano Diretor <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sábado 2 de agosto de 2025 14:32:48

Minha contribuição é:

Que a composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano/Ambiental - CMDUA seja mantida com 27 membros, ou seja, tripartite. Nove membros governamentais, 9 de entidades que seja envolvidas no planejamento urbano e oiro das regiões de planejamento e um do Orçamento Participativo. E que o presidente seja eleito pelos seus pares, assim como os vices presidentes.

Boa tarde

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#) and is believed to be clean.

SUGESTÃO: IMPORTANTE AO NOVO PLANO DIRETOR.

REF: PRAZO DE DEFINIÇÃO E DECISÃO FINAL DE INFRAÇÃO.

O PRAZO DE DEFINIÇÃO E DECISÃO DA SMAMIS E DEMAIS COLEGIADOS PRECISA SER MENOR, ESPECIALMENTE EM CASOS DE ILLEGALIDADE DE CONSTRUÇÃO QUE PREJUDICA OS VIZINHOS.

Agradeço desde já a Vossa atenção e desejo sucesso a toda equipe de trabalho.

Sérgio Marinho Schuch

Porto Alegre RS Brasil

MEU CASO É EXEMPLO DE ABSURDO:

PROCESSO SEM DEFINIÇÃO A 3 ANOS na SMAMIS, CONSTRUÇÃO DA MURALHA LEGAL DE DIVISA DE 8,60 m e RECUE DE JARDIM DE 3,60 m. PROCESSO Nº 20.0000048858-6, referente ao AUTO DE INFRAÇÃO Nº 2022303297). A MURALHA LEGAL CONTINUA AQUI, INTACTA.

ENQUANTO ISTO EU E MINHA MÃE ESTAMOS SENDO PREJUDICADOS PELA SITUAÇÃO NITIDAMENTE E CLARAMENTE LEGAL. AINDA ESTAMOS SENDO PRESSIONADOS PELOS VIZINHOS ILICITOS PARA QUE EMBORA DA NOSSA CASA,

SUGESTÃO: NO MÁXIMO 120 DIAS PARA DEFINIÇÃO E DECISÃO FINAL.

COM ESTA DECISÃO E DEFINIÇÃO DA PREFEITURA ESTABELECIDAS, PODEREI DESCOBRIR E BUSCAR MEUS DIREITOS.

USE MEU CASO, MAS COM CERTEZA ESTA DEMANDA É IMPORTANTE A SOCIEDADE COMO UM TODO.

De Julio C. K. Puglia <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Cc Julio C. K. Puglia <[REDACTED]>

Data sábado 2 de agosto de 2025 18:03:40

Prezados(as) Senhores(as) da equipe de Revisão do Plano Diretor,

Meu nome é **JULIO CEZAR KLEIN PUGLIA**, sou cidadão porto-alegrense, bacharel e licenciado em Geografia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUC-RS). Escrevo com o intuito de contribuir de forma construtiva para o crucial processo de revisão do Plano Diretor de nossa cidade.

Acredito que temos a oportunidade histórica de construir um plano que não apenas modernize nossas leis, mas que fundamentalmente promova uma cidade mais democrática, que combata as desigualdades e que nos prepare de verdade para os desafios climáticos, como a recente enchente nos mostrou de forma tão dura.

Nesse sentido, gostaria de apresentar cinco sugestões centrais, baseadas em uma análise cuidadosa da proposta em debate:

1. Combater a Especulação com Imóveis Vazios

- **O problema:** Terrenos e prédios vazios, mantidos apenas para valorizar, encarecem a moradia para todos e forçam a cidade a crescer para longe, gastando mais com infraestrutura.
- **Sugestão:** Tornar automática a aplicação da ferramenta que obriga o uso de imóveis ociosos (PEUC) em toda a área já urbanizada da cidade, sem precisar de novas leis para cada caso. Além disso, criar uma "**Taxa sobre Imóveis Ociosos**", com o valor arrecadado destinado a programas de moradia popular.

2. Garantir Moradia Acessível em Bairros com Infraestrutura

- **O problema:** Permitir prédios mais altos em áreas bem localizadas sem uma contrapartida social acaba por expulsar os moradores de baixa renda desses bairros, em um processo conhecido como gentrificação.
- **Sugestão:** Criar a "**Cota de Solidariedade**". Todo novo empreendimento residencial que utilizar o potencial construtivo máximo (prédios mais altos) deverá destinar um percentual de suas unidades para Habitação de Interesse Social, garantindo que pessoas de diferentes rendas possam morar em todas as partes da cidade.

3. Frear o Crescimento Desordenado da Cidade

- **O problema:** O crescimento da cidade "para os lados" destrói áreas verdes e rurais, encarece os serviços públicos e aumenta o tempo de deslocamento das pessoas.
- **Sugestão:** Estabelecer uma **pausa de 10 anos na expansão do perímetro urbano**. Devemos, primeiro, ocupar de forma inteligente os espaços vazios que já existem dentro da cidade. Além disso, é preciso proteger de forma mais rigorosa nossas zonas rurais e de equilíbrio ambiental, proibindo grandes condomínios fechados nessas áreas.

4. Levar a Justiça Climática a Sério, com Ações Imediatas

- **O problema:** A enchente de 2024 demonstrou que não podemos mais esperar por estudos. Vidas e lares estão em risco.
- **Sugestão:** O novo Plano Diretor deve proibir imediatamente a construção de novas edificações e loteamentos em áreas de risco muito alto de inundação. Em áreas de risco alto, as novas construções devem ser adaptadas, por exemplo, com o andar térreo livre para a passagem da água. Também proponho aumentar a exigência de área permeável (que absorve a chuva) em todos os lotes da cidade.

5. Fortalecer a Participação Popular de Verdade

- **O problema:** A participação dos cidadãos não pode ser apenas uma formalidade. As decisões sobre o futuro dos bairros devem ser contínuas e ter poder de influenciar os rumos da cidade.
- **Sugestão:** Manter os Grupos de Trabalho (GTs) da revisão como órgãos permanentes de monitoramento e criar **Fóruns de Bairro com poder de decisão** sobre as intervenções locais, garantindo que a voz da comunidade seja ouvida e respeitada durante toda a vigência do plano.

Agradeço a oportunidade de apresentar estas propostas e me coloco à disposição para participar de futuros debates e detalhar os pontos aqui levantados. Tenho a convicção de que, com diálogo e coragem, podemos construir um Plano Diretor que faça de Porto Alegre uma cidade melhor para as atuais e futuras gerações.

Atenciosamente,

Julio Cezar Klein Puglia

Geógrafo (Bacharelado e Licenciatura – PUC-RS)

Cidadão Porto-Alegrense

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by

[E.F.A. Project](#) and is believed to be clean.

Assunto Proposta Macrozona Rural

De Ricardo Fontoura <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sábado 2 de agosto de 2025 18:06:23

Boa tarde. envio proposta do Sindicato Rural de Porto Alegre, da Associação Porto Alegre Rural e da Rama sobre a separação da Restinga da Macrozona 8, criando a Macrozona Rural.

Att.

Ricardo Carneiro da Fontoura

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Anexos

Macro Zona Rural.pdf (114 kB)

Proposta de criação de uma nova Região de Planejamento para a Zona Rural de Porto Alegre

Justificativa para a criação de uma Região de Planejamento da Zona Rural em Porto Alegre (Macrozona Rural)

A presente justificativa visa embasar a proposta de criação de uma **nova Região de Planejamento** no Plano Diretor de Porto Alegre, englobando toda a zona rural do município. Esta área, caracterizada por sua **Ocupação Rarefeita**, demanda um tratamento diferenciado das demais regiões urbanas, com o objetivo primordial de promover um **desenvolvimento econômico sustentável e equilibrado**, que considere as particularidades sociais e ambientais das comunidades rurais.

A Zona Rural de Porto Alegre: Uma Área de Singularidades

A zona rural de Porto Alegre, muitas vezes ofuscada pelo intenso processo de urbanização, representa uma parcela significativa do território municipal, com características e dinâmicas próprias que a distinguem das áreas urbanizadas. Dentre essas singularidades, destacam-se:

- **Ocupação Rarefeita e Baixa Densidade Demográfica:** Ao contrário das áreas urbanas densamente povoadas, a zona rural se caracteriza por uma baixa concentração de edificações e população, com vastas áreas de uso agrícola, ambiental, turística, cultural e de preservação. Essa condição exige instrumentos de planejamento que não repliquem as diretrizes urbanas, mas sim incentivem o uso e a ocupação do solo de forma compatível com sua vocação rural e ambiental.
- **Vocações Econômicas Específicas:** A economia rural de Porto Alegre se baseia em atividades como agricultura familiar, produção orgânica, floricultura, turismo rural, pecuária de pequena escala e agronegócio. Essas atividades possuem necessidades de infraestrutura, logística, financiamento e regulamentação distintas das atividades urbanas. Um planejamento específico pode impulsionar essas cadeias produtivas, gerando renda e emprego para as comunidades locais.
- **Importância Ambiental e Hídrica:** A zona rural abriga importantes remanescentes de ecossistemas naturais, como matas ciliares, campos e áreas úmidas, que desempenham um papel crucial na manutenção da biodiversidade e na proteção dos recursos hídricos. A gestão ambiental

Proposta de criação de uma nova Região de Planejamento para a Zona Rural de Porto Alegre

dessas áreas requer diretrizes de uso e ocupação que promovam a conservação, a recuperação ambiental e a valorização dos serviços ecossistêmicos.

- **Comunidades Rurais com Identidade Própria:** As comunidades rurais possuem um modo de vida, cultura e necessidades sociais distintas das comunidades urbanas. A oferta de serviços públicos (saúde, educação, saneamento), a infraestrutura de transporte e comunicação, e o acesso a lazer e cultura devem ser planejados de forma a atender a essa realidade, garantindo a qualidade de vida e a permanência das pessoas no campo.
- **Potencial para Novas Economias:** Além das atividades tradicionais, a zona rural de Porto Alegre apresenta grande potencial para o desenvolvimento de novas economias, como a bioeconomia, a energia renovável e a economia circular, que podem agregar valor aos produtos e serviços rurais e diversificar a base econômica da região.

Benefícios da Criação de uma Região de Planejamento Exclusiva para a Zona Rural

A criação de uma Região de Planejamento dedicada à zona rural trará uma série de benefícios estratégicos para o desenvolvimento de Porto Alegre:

- **Elaboração de Instrumentos e Estratégias Diferenciadas:** Permite a formulação de diretrizes urbanísticas, ambientais e econômicas específicas para a zona rural, que considerem sua baixa densidade, suas vocações produtivas, turísticas, culturais e sua sensibilidade ecológica. Isso inclui a definição de índices de aproveitamento, usos permitidos, critérios para parcelamento do solo e diretrizes para infraestrutura que sejam adequados à sua realidade.
- **Promoção Econômica Sustentável:** Fomenta o desenvolvimento de cadeias produtivas rurais, incentiva a agricultura familiar, o turismo rural e a inovação no campo, criando oportunidades de trabalho e renda. Instrumentos como incentivos fiscais, linhas de crédito específicas e programas de capacitação podem ser direcionados de forma mais eficaz.

Proposta de criação de uma nova Região de Planejamento para a Zona Rural de Porto Alegre

- **Equilíbrio entre Necessidades Econômicas, Sociais e Ambientais:** Garante que o crescimento econômico da zona rural ocorra em harmonia com a preservação ambiental e a melhoria da qualidade de vida das comunidades. Isso significa planejar o uso do solo de forma a proteger as áreas de preservação, incentivar práticas agrícolas sustentáveis e assegurar o acesso a serviços essenciais.
- **Melhoria da Infraestrutura e Qualidade de Vida:** Permite o planejamento e a execução de investimentos em infraestrutura (estradas vicinais, saneamento básico, energia elétrica, internet) que atendam às necessidades específicas das áreas rurais, melhorando significativamente a qualidade de vida dos moradores.
- **Proteção e Valorização do Patrimônio Natural e Cultural:** Contribui para a proteção de mananciais, áreas de recarga hídrica e remanescentes de vegetação nativa, além de valorizar o patrimônio histórico e cultural das comunidades rurais.
- **Fomento à Participação Social:** Um plano específico para a zona rural pode estimular o envolvimento ativo dos produtores rurais, das comunidades e das entidades representativas no processo de tomada de decisões, garantindo que o planejamento reflita suas demandas e anseios.

Conclusão:

A criação de uma Região de Planejamento exclusiva para a zona rural no Plano Diretor de Porto Alegre é uma medida **essencial e estratégica** para o futuro do município. Ao reconhecer e valorizar as particularidades de suas áreas de Ocupação Rarefeita, Porto Alegre terá a oportunidade de promover um desenvolvimento **verdadeiramente sustentável e inclusivo**, capaz de impulsionar a economia rural, proteger seus recursos naturais e melhorar a qualidade de vida de suas comunidades, construindo uma cidade mais equilibrada e resiliente.

Proposta de criação de uma nova Região de Planejamento para a Zona Rural de Porto Alegre

Justificativa para a Criação da Região de Planejamento da Zona Rural, separada da Restinga, no Plano Diretor de Porto Alegre

A presente justificativa propõe uma reestruturação estratégica do Plano Diretor de Porto Alegre, desmembrando a área da **MACROZONA 8** e criando uma **Região de Planejamento para a Zona Rural**. Concomitantemente, defende-se a **segregação da Restinga** do restante do Extremo Sul, atribuindo-lhe um tratamento específico devido às suas particularidades urbanas. Esta abordagem visa um planejamento mais preciso e eficaz, que contemple as vocações e desafios de cada território.

1. A Nova Região de Planejamento da Zona Rural: Ocupação Rarefeita e Desenvolvimento Equilibrado

A vasta área rural de Porto Alegre, atualmente inserida de forma genérica em outras regiões de planejamento, demanda um reconhecimento de sua singularidade. Caracterizada como de **Ocupação Rarefeita**, essa área possui uma vocação e dinâmica distintas das zonas urbanizadas, justificando a criação de uma Região de Planejamento própria.

2. A Segregação da Restinga: Uma Realidade Urbana Distinta no Extremo Sul

A Restinga, embora tradicionalmente agrupada ao Extremo Sul, apresenta uma série de particularidades que justificam sua segregação e um tratamento diferenciado no Plano Diretor. A inclusão da Restinga em uma mesma Região de Planejamento que as demais áreas do Extremo Sul, majoritariamente rurais ou de ocupação rarefeita, desconsidera suas **características urbanas singulares**.

Razões para a Segregação da Restinga:

- **Elevada Densidade Populacional e Carência de Infraestrutura Urbana:** Diferentemente do restante do Extremo Sul, a Restinga é um bairro com **alta densidade demográfica**. Apesar de sua grande população, ainda enfrenta desafios significativos em termos de **infraestrutura urbana adequada à sua demanda**, como saneamento básico, pavimentação, iluminação pública e equipamentos

Proposta de criação de uma nova Região de Planejamento para a Zona Rural de Porto Alegre

comunitários (escolas, postos de saúde, áreas de lazer). Essas carências são de natureza urbana e exigem soluções de planejamento e investimento que são específicas de áreas densamente povoadas.

- **Dinâmica Social e Econômica Própria e Vibrante:** O bairro desenvolveu uma **economia local vibrante**, com forte presença de pequenos comércios e serviços, e uma intensa vida comunitária. As demandas por fomento à economia local, qualificação profissional e acesso a oportunidades de emprego são específicas e devem ser abordadas de forma direcionada, com políticas urbanas que incentivem o comércio de bairro e a geração de emprego local.
- **Vulnerabilidades Sociais e Necessidades de Políticas Públicas Específicas:** A Restinga concentra um número significativo de famílias em situação de vulnerabilidade social. Isso demanda a implementação de **políticas públicas específicas** nas áreas de saúde, educação, assistência social e segurança pública, com abordagens que são mais comuns em áreas urbanas de grande porte.
- **Grandes Vazios Urbanos com Potencial de Urbanização:** Embora densamente povoado em algumas áreas, o bairro ainda possui grandes vazios urbanos e glebas com potencial para novos empreendimentos urbanos e a criação de áreas verdes e de lazer que devem ser planejados considerando as necessidades de uma população urbana consolidada.

Conclusão:

A criação de uma Região de Planejamento exclusiva para a zona rural e a segregação da Restinga no Plano Diretor de Porto Alegre representam um **avanço crucial para um planejamento urbano mais inteligente e responsivo**. Ao reconhecer as particularidades intrínsecas de cada área – a vocação rural e a ocupação rarefeita de um lado, e a densidade populacional e as demandas urbanas específicas da Restinga do outro –, o município poderá desenvolver diretrizes e estratégias que garantam um desenvolvimento mais justo, equilibrado e sustentável para todos os seus habitantes.

Assunto {Spam?} Participando para melhorar a qualidade de vida em Porto Alegre

De Eduardo Schreiner <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data domingo 3 de agosto de 2025 20:39:24

Bom dia, como cidadão Porto-alegrense nascido e criado no bairro Menino Deus mas com experiência de vida em várias cidades do mundo venho solicitar e exigir dos nossos representantes públicos e governantes bom senso, escrúpulo e um mínimo de conhecimento geográfico e ambiental principalmente após a trágica enchente de 2024. Sabemos que grandes incorporadoras e construtoras exercem um grande poder sobre tais autoridades com seus montantes financeiros engessados e prontos para a qualquer custo visarem lucros maiores. Sendo assim eu e os vizinhos dos bairros Praia de Belas e Menino Deus exigimos a ampliação do Parque Marinha ao invés de arranhacéus, ou ao menos a não edificação agressiva dos bairros mencionados. Precisamos para maior qualidade de vida mais árvores e menos prédios, ruas mais largas e ciclovias e menos prédios, mais limpeza e menos lixo. Caso construam prédios altos na Av Praia de Belas será uma agressão aos que já residem nos bairros pois a sombra tomará o lugar do sol no inverno e haverá abafamento no verão, aumentando assim o aquecimento global principalmente a nível de microclima. Espero que entendam que nós cidadãos prezamos pela qualidade de vida de todos. Obrigado, Att Eduardo Schreiner

Assunto Sugestão

De Alúcio Hoff <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data segunda-feira 4 de agosto de 2025 09:11:26

Bom dia!

Meu nome é Alúcio Feiden Hoff, Cpf: [REDACTED], morador a Rua [REDACTED] e com grande mobilidade pelas ruas, seja caminhando, bicicleta, carro ou moto.

Sugestão seria asfaltar as Ruas Marcelo Gama, Felicíssimo de Azevedo, Germano Petersen Junior e Rua Corcovado.

Todas as rua citadas têm um calçamento muito irregular com buracos e paralepipedo muito liso, sendo que em dias de chuva ficam muito escorregadias, causando acidentes e colocando as pessoas em risco.

1 - Descida da Corcovado até a Marcelo Gama, toda a chuva algum veiculo termina batendo nos carros estacionados, ou parando no cordão da calçada pois fica muito escorregadio, inclusive a prefeitura asfaltou um trecho a uns 3 anos somente uns 20metros da descida da Corcovado antes de chegar a Rua Marcelo Gama de tantas reclamações e depois que um carro não conseguiu parar e terminou batendo e derrubando o portão do prédio da Marcelo Gama parando dentro da garagem do mesmo.

2 - Marcelo Gama da Cristóvão em direção Plínio Brasil Milano, outro trecho que dias de chuva a descida fica muito escorregadia colocando em risco pedestres e veículos que passam na transversal e inclusive no trecho mais perigoso da descida tem um Clínica para Crianças Autistas com grande movimento.

3 - Felicíssimo de Azevedo da Plínio Brasil Milano em direção a Marques do Pombal sendo que no meio da descida tem uma Creche também com enorme movimento, que muitas vezes os carros abrem a porta para ter acesso às crianças pelo lado da rua e o paralepipedo molhado na descida fica um sabão, muito liso e escorregadio colocando em risco todos que transitam pelo local.

4 - Rua Germano Petersen Junior tem um movimento muito grande e seu calçamento é muito irregular, ondulado e com buracos.

Concluindo, as Ruas Felicíssimo de Azevedo e Rua Germano Petersen Junior tem sinaleira para cruzar a Cristóvão Colombo com um grande movimento por isso mais um motivo para o asfaltamento das mesmas e a maioria das ruas dos bairros Auxiliadora, Higienópolis, Mont'Serrat, Bela Vista são asfaltadas inclusive as que tem muito menos movimento das que mencionei.

Att.

Alúcio Feiden Hoff

[REDACTED]
[REDACTED]

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto SUGESTAO PLANO DIRETOR

De Heitor Hugo <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data segunda-feira 4 de agosto de 2025 10:11:17

OLA BOM DIA, EU TENHO UMA SUGESTÃO Q ACHO MUITO RELEVANTE PARA COLABORAR, SUGIRO QUE O RECUO DE JARDIM EM ALGUNS BAIRROS DA CIDADE POSSAM SER DIFERENTE DE OUTROS, BAIRROS MAIS AFASTADOS POSSAM SER MENOR A DISTANCIA, POR EXEMPLO NO BAIRRO CAMPO NOVO ONDE MORO FIZ UMA BELA CASA EM TERRENO ESCRITURADO COM UM RECUO DE 3 METROS, ME INFORMARAM QUE NAO CONSIGO O HABITA-SE POR NAO TER UM RECUO DE 4 METROS, ACHO Q UM ESTUDO SOBRE O ASSUNTO TRARIA MAIS DIGNIDADE A QUEM QUER REGULARIZAR O IMOVEL MAS NAO CONSEGUE. CREIO SIM Q É BEM POSSIVEL ESSA MUDANÇA NO NOVO PLANO DIRETOR DA CIDADE.

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Oiá,

Minha contribuição é simples e fundamental. É mais um pedido de alerta à conservação ambiental e seu sistema ecológico.

É comum hoje observarmos a degradação ambiental em áreas não protegidas, envenenam até Auracárias centenárias bem antes de pedirem o licenciamento ambiental para construir.

Observamos estas mesmas construções se localizarem próximas a outras construções antigas. É muito mais fácil e barato derrubar a mata do que demoir um prédio abandonado.

Minha sugestão é de incluir tanto na LUOS como no Plano Diretor, mecanismos que incentivem a substituição destas construções antigas e degradadas e dificulte novas construções em áreas verdes.

Casos recentes como o novo

Supermercado Zaffari na Ary Tarragô e as construções na Av. Marechal Andréa ilustram o reatado.

A cidade ganha na modernização dos prédios substituídos e numa real política de sustentabilidade ambiental.

att

Daniel Francisco Jaimusny

CPF



Assunto ZOT 14 no endereço Estrada Otavio Frasca, 601 - sugestão de mudança para ZOT 1

De Simone Somensi <[REDACTED]>

Para
_SMAMS - Plano Diretor <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>, guerraags <[REDACTED]>, ines_aline
<[REDACTED]>

Data segunda-feira 4 de agosto de 2025 16:41:29

Prezados:

Nesta data atendemos os moradores da COOHAMOVE, Cooperativa Habitacional situada no endereço acima.

Verificamos qual o novo zoneamento pela proposta e verificamos que está na ZOT 14, que não atenderia proposta de parcelamento.

Eles não se enquadram em AEIS ou ZEIS, pois não está consolidado e não é de interesse social. Entretanto, visam regularizar na forma em que os lotes foram vendidos para os cooperativados. Consta na ZOT 14 lote mínimo de 20.000 metros quadrados e isso não oportuniza apresentação de projeto urbanístico.

Há outras situações que identificamos na ZOT 14 dessa região que deveriam estar na ZOT 1. Por exemplo, Rua Luciano dos Santos, algumas situações na Costa Gama, na Rua Luiz Otávio, entre outras.

Nossa sugestão é alterar esta ZOT para 1, bem como seu entorno, pois verificamos que há outras situações semelhantes nas bordas da Otavio Frasca.

Aliás, isso chamou nossa atenção para pensarmos num mecanismo de alteração de regime para REURB-E, quando o zoneamento não enquadrar e não poderemos decretar AEIS em razão da renda.

Att.,

Simone Somensi

Diretora do E-REURB/PGM

Procuradora Municipal Matrícula [REDACTED]



Assunto Sugestão

De Jussara Canedo <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data segunda-feira 4 de agosto de 2025 18:06:39

Boa tarde!

Sou Jussara Canedo Sebben. Moro na rua [REDACTED]. Bairro Praia de Belas.

Bairro que sofreu muito com a enchente passada. Aqui, atrás do meu prédio, em frente ao Rio Guaíba, o Plano Diretor permitiu construir um paredão de 18 andares. Um bairro onde a Bomba 16 não contempla um funcionamento eficiente e ainda, segundo DMAE, tem a necessidade de implantar outra Bomba.

Um absurdo permitir construir prédios enormes em locais onde não existe escoamento de esgoto e hidráulico eficientes.

O que nosso bairro ganhará com esse espigão? Só uma praça nova?

Isso é migalha e totalmente desnecessário. Nosso bairro Praia De Belas quer a certeza de que, pelo menos, a empresa e prefeitura construirão mais uma Bomba. E irão melhorar a existente. E realizarão a melhoria do escoamento de toda a água.

Só quem foi atingido diretamente por essa enchente, sabe o horror que foi perder tudo ou quase tudo.

A Prefeitura não deveria nunca ter autorizado uma edificação desse porte numa zona de enchente.

Pelo menos sugiro a construção de mais uma bomba, a melhoria da que já existe e a melhoria do escoamento hidráulico que DEVE SER PAGO PELA EMPRESA QUE ESTÁ CONSTRUINDO ESSE ABSURDO.

[MailScanner detectou uma possível tentativa de fraude de "mail.onelink.me" passando-se por Yahoo Mail: Busque, organize e aumente sua produtividade](#)

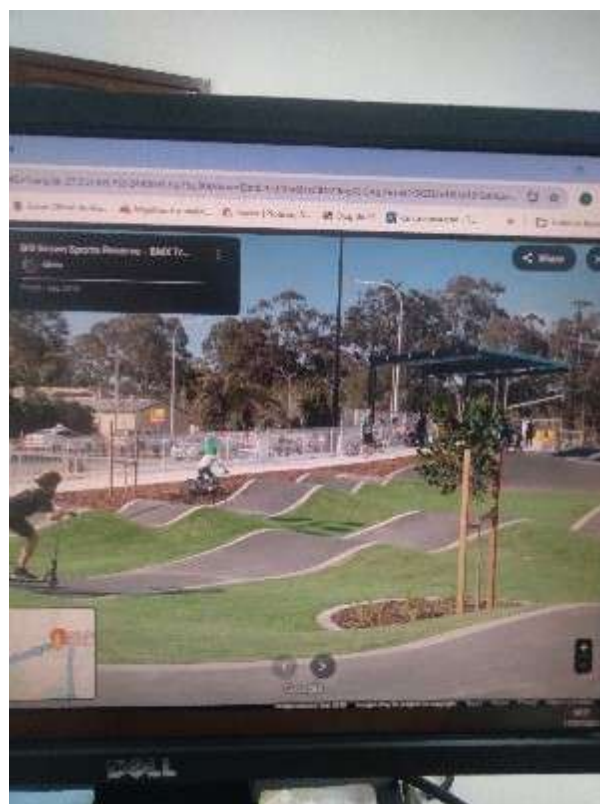


Sobreposição de mapas



Proposta final para extensão de regime





Assunto Sugestão para novo plano - OP região Glória

De Aline Guerra <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data terça-feira 5 de agosto de 2025 14:29:07

Boa tarde.

Sou Aline Guerra, delegada do OP pela região Glória e venho fazer a sugestão ao Plano diretor que no momento não contempla a questão de regularização fundiária de várias áreas do Belém Velho.

Analisando a nova proposta percebemos que Estrada Octávio Frasca, Luciano dos Santos e partes da Costa Gama ficaram na ZOT 14 e na verdade são regiões do Belém Velho, onde os moradores são atendidos por postos de saúde e escolas, CRAS da região do Belém Velho.

Nossa sugestão é que a estrada Octávio Frasca e entorno seja lotado na ZOT 1, Belém Velho, para que possam ser beneficiados com a regularização fundiária, que no momento essa população não se adequa a nenhum tipo de proposta, nem AEIS ou ZEIS. E o Plano Diretor é a única ferramenta da qual poderíamos conseguir regularizar.

Por favor, há muito tempo a população vem brigando por isso e precisamos ser ouvidos e atendidos pelo novo Plano que foi tão aguardado por nós todos esses anos e que a proposta ainda não nos encaixou.

Obrigado.

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#) and is believed to be clean.

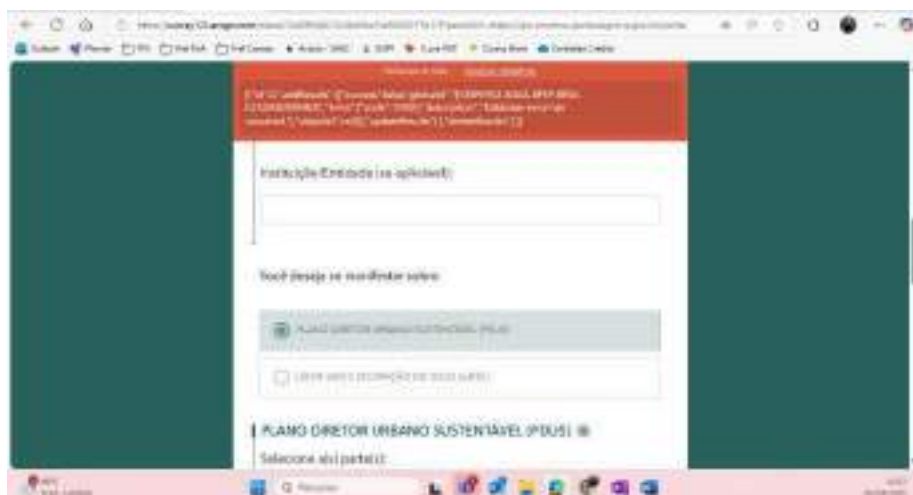
Assunto Contribuição - Proposta Projeto

De Danielle Ávila <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data terça-feira 5 de agosto de 2025 16:10:25

Prezados, tentei diversas vezes sem sucesso realizar a "Contribuição" para a revisão do Plano Diretor através do link disponibilizado, sendo apresentado sempre o mesmo erro:



Assim, segue a solicitação, que trata-se de sugestão de inclusão no Anexo 3.2.1 de PROPOSTA | PROJETO, para a AVENIDA INDEPENDÊNCIA, com o seguinte teor:

"Instalação de mobiliário urbano; reordenamento viário dos cruzamentos, com vistas a possibilitar o cruzamento de veículos, privilegiando a segurança da circulação de pedestres e ciclistas."

A exposição de motivos consta na proposta anexa.

Atenciosamente,



Anexos

proposta pd.pdf (2.52 MB)

INCLUSÃO NO ANEXO 321 PROPOSTA PROJETO PARA RUA GARIBALDI COM COM A SEGUINTE DESCRIÇÃO instalação de mobiliário urbano reordenamento viário dos cruzamentos com vistas a possibilitar o cruzamento de veículos privilegiando a segurança da circulação de pedestres e ciclistas

Venho, por meio deste, solicitar a análise e a implementação de um semáforo de três tempos no cruzamento da Avenida Independência com a Rua Garibaldi, em frente ao Hospital Materno Infantil Presidente Vargas, nesta capital.

Atualmente, a conversão à esquerda da Av. Independência para a Rua Garibaldi é proibida, e o semáforo instalado opera em tempo único. Contudo, observa-se que inúmeros veículos realizam essa conversão de forma irregular ao longo do dia, o que representa grave risco à segurança de pedestres, especialmente considerando o intenso fluxo de pessoas que se dirigem ao hospital, entre elas gestantes, crianças e profissionais da saúde.

Ademais, os condutores que necessitam acessar a Rua Garibaldi a partir da Av. Independência são obrigados a realizar um retorno longo e congestionado, o que aumenta significativamente o tempo de deslocamento, agrava os congestionamentos no entorno do hospital e dificulta o acesso rápido e eficiente à unidade de saúde, fator crítico em situações de urgência.

Veja-se, por exemplo, no arquivo anexo, que mesmo fora dos horários de pico (08h e 18h), o trânsito na região permanece intensamente congestionado, sobretudo em frente ao hospital.

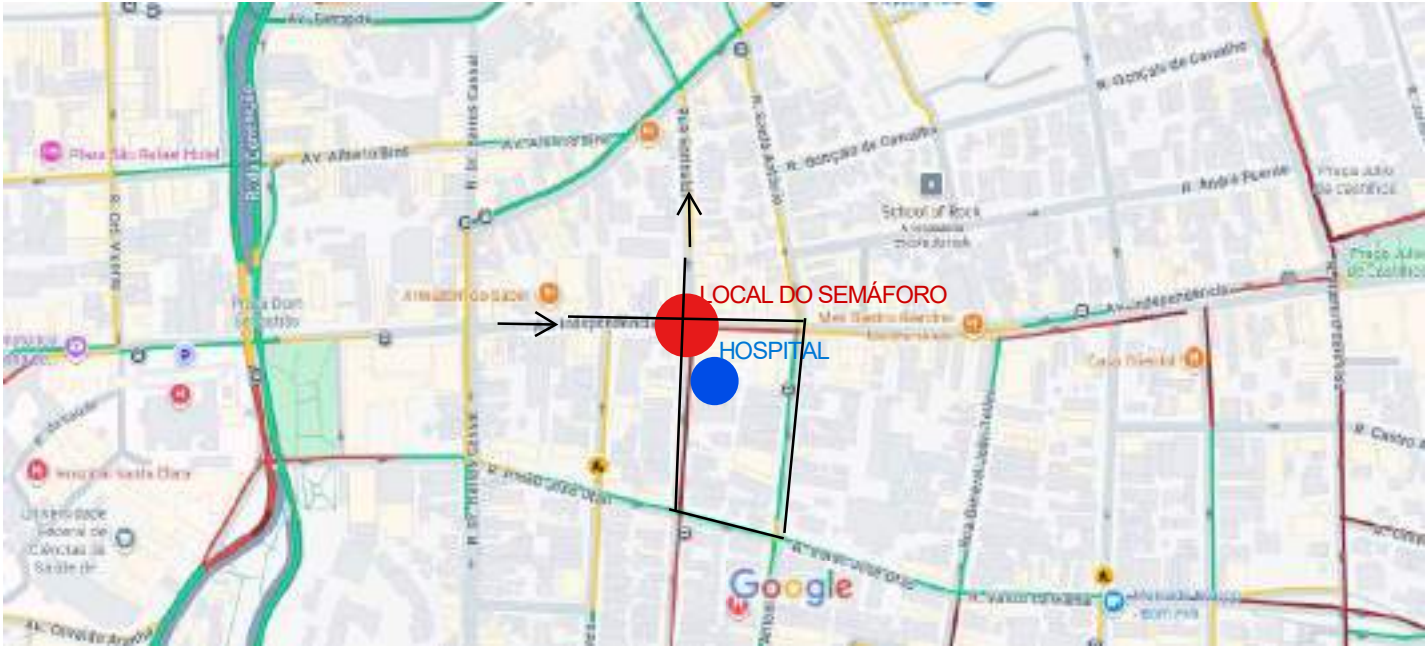
Diante do exposto, solicito a avaliação técnica da viabilidade de implantação de um semáforo com três tempos, de modo a permitir a conversão segura à esquerda nesse cruzamento, conciliando o fluxo de veículos com a segurança dos pedestres e contribuindo para a melhoria da mobilidade urbana na região.

Pesquisa Processual

Autuação	
Processo:	25.16.000027221-0
Tipo:	TRÂNSITO E CIRCULAÇÃO - ESTUDOS: Sinalização Elétrica / Semáforo
Data de Geração:	05/08/2025
Interessados:	Danielle bruna de avila cazmierczak

Lista de Andamentos (6 registros):

Data/Hora	Unidade	Descrição
05/08/2025 14:23	EAC-EPTC	Processo remetido pela unidade EAC-EPTC
05/08/2025 14:23	EPS-EPTC	Processo remetido pela unidade EAC-EPTC
05/08/2025 14:23	AGPTC-EPTC	Processo remetido pela unidade EAC-EPTC
05/08/2025 14:23	EAC-EPTC	Registro de documento externo público 34969251 (Anexo 2)
05/08/2025 14:23	EAC-EPTC	Registro de documento externo público 34969242 (Solicitação 1)
05/08/2025 14:23	EAC-EPTC	Processo público gerado



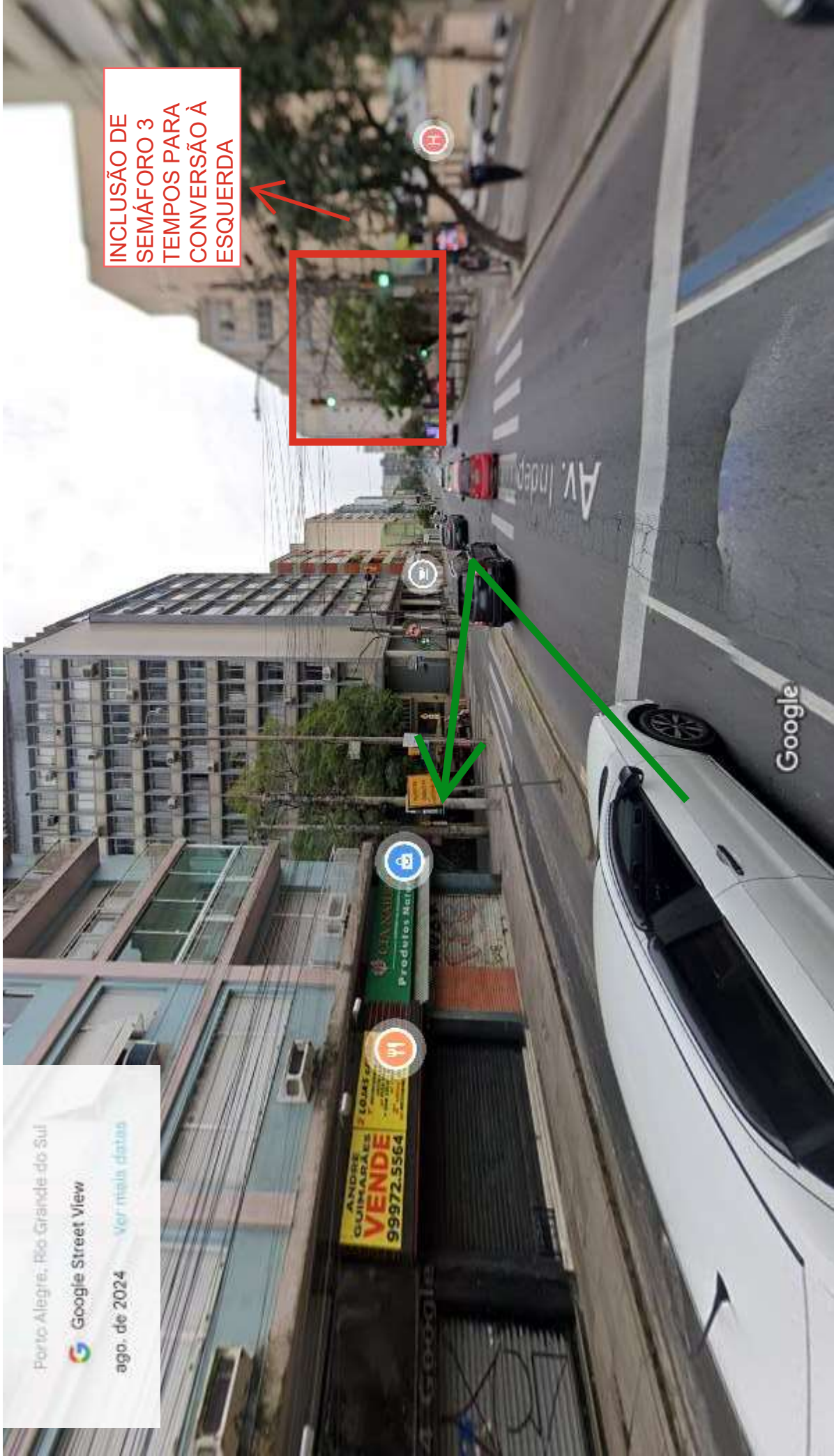
Dados do mapa ©2025 Google 100 m

Trânsito em tempo real

Rápido    Lento



601 Av. Independência





Assunto [Nenhum assunto]

De Emiliano Rosa <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data terça-feira 5 de agosto de 2025 21:20:44

Meu nome é Emiliano Santos da Rosa, sou morador de Porto Alegre, minha profissão é taxista. Porto Alegre, como em todo Brasil, os cidadãos estão envelhecendo. Menciono os idosos, porque a maioria dos meus passageiros são idosos e reclamam do serviço de transporte, tanto de ônibus quanto de carros por aplicativos. Muitos idosos relatam que têm medo de pegar carros de aplicativos ou ônibus, pois os motoristas não são atenciosos, param em qualquer lugar, freiam bruscamente e não abrem a porta quando o passageiro tem mobilidade reduzida.

Sugiro que esse serviço de transporte, principalmente o de táxi, seja inovador, não só para os idosos, e, sim para todos, inclusive os turistas que visitam nossa cidade. Nas grandes cidades como Rio de Janeiro (Táxi Rio) e São Paulo (SPTáxi) já possuem o serviço de aplicativo das Prefeituras. Esses serviços dão segurança ao passageiro o que garante maior qualidade do serviço de transporte de táxi.

Pensem com carinho.

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto

Sugestão para compatibilizar o objetivo do novo plano diretor sem impactar tão profundamente a vida de quem optou por morar no bairro Chácara das Pedras.

De Alex S Reginato <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data terça-feira 5 de agosto de 2025 22:28:12

O bairro Chácara das Pedras é tradicionalmente residencial, com muitas casas. Permitir prédios de até 18 m de altura é um absurdo. Quem tiver sua casa no lado de um prédio desta altura terá sua vida prejudicada de forma surreal. Atualmente já são permitidos prédios, porém mais baixos que eventualmente podem conviver melhor com quem mora em casas. A sugestão que trago é reduzir a altura máxima dos prédios no interior do bairro para 12,5 m, mantendo a altura proposta de 18 m apenas nas avenidas do bairro como ao longo das avenidas (Protásio Alves, Teixeira Mendes, José Gertum, Barreto Viana). Na Protásio pode-se incluir o primeiro quarteirão.

Se uma das intenções é aumentar a população do bairro não é necessário aumentar a altura dos prédios de forma generalizada. À medida que casas forem sendo substituídas por pequenos prédios a população vai aumentar muito sem o impacto expressivo de arranha-céus de 18 m que irão descaracterizar a cidade/bairro que escolhi pra viver.

Agradecemos a oportunidade e estamos certos que o bom senso prevalecerá.

Alex e família que vive em uma casa ao lado de um prédio e que não quer ser 'empacotado' por um arranha-céu.

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto CONTRIBUIÇÃO REVISÃO PDDUA

De Luiz Gomes <[REDACTED]>

Para _SMAMS - Plano Diretor <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data quarta-feira 6 de agosto de 2025 15:15:21

1. Incluir a face da Av. Wenceslau Escobar da Rua Dr. Mario Totta até a Rua Padre João Batista Réus como ZOT 10 motivo: é continuação da configuração de Centro de Bairro como foi reconhecido da Dr. Mario Totta até a Cel. Massot.
2. Quanto a composição do CMDUA: Manter a composição atual, tripartípe, onde prevalece o equilíbrio da sociedade. Da forma proposta 21 membros do Governo Municipal, 9 das entidades não governamentais e 9 das Regiões de Planejamento + 1 do OP, coloca em risco a Participação efetiva, definidora da sociedade civil, porque se entra um governo de posições radicais, por exemplo contra o desenvolvimento da cidade, vai trancar tudo que é projeto importante.

Essa proposta é um retrocesso no processo democrático da cidade de porto alegre, é a redução do valor da participação popular. Percebe-se que não é uma proposta dos técnicos que formataram a Proposta da Revisão, mas sim da administração política da prefeitura, é a cara do prefeito que já se manifestou em outras oportunidades o desejo de reduzir ou anular o poder deliberativo dos Conselhos.

--

Luiz Antônio Gomes
Arquiteto

[REDACTED]

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto Comunidade sugere que as ruas votem a ser do bairro Glória

De Dinamércia Ayres de Almeida <[REDACTED]>

Para _SMAMS - Plano Diretor <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data quarta-feira 6 de agosto de 2025 15:25:11

Prezados a comunidade das Ruas Dona Veva, Rua Patrimônio, Rua Beco Pai Joaquim, Rua Jonathas Borges Fortes, Rua Agulhas Negras, Rua Manduca Nunes, Rua Intendente Alfredo Azevedo e uma parte da Rua São Miguel sugerem que essas ruas apontadas retornem pois sempre foram do Bairro Glória. Uma vez que toda a rede de atendimento são todos da Glória inclusive atendimentos essenciais na Saúde e Conselho Tutelar.

Atenciosamente

Dina de Almeida

Chefe de Democracia Participativa | Subprefeitura Glória

Secretaria de Governança Cidadã e Desenvolvimento Rural (SMGOV)

Prefeitura de Porto Alegre

[REDACTED]



Assunto Proposta para Revisar do PLANO DIRETOR

De Carlos Roberto Comassetto <[REDACTED]>

Para patriciast@portoalegre.rs.gov.br <patriciast@portoalegre.rs.gov.br>

Data quarta-feira 6 de agosto de 2025 17:48:26

--

This message has been scanned by E.F.A. Project and is believed to be clean.

Enviado do meu iPhone

Anexos

Estudo Área Restinga-Lomba do Pinheiro.pdf (3.09 MB)

proposta de projeto

Para ser incluída no Plano Diretor de Porto Alegre

Área localizada entre o Bairro Lomba do Pinheiro e que liga a Restinga. Saindo da Avenida João de Oliveira Remião na Lomba do Pinheiro pela Rua da Comunidade, após a Estrada do Rincão até a João Antônio da Silveira. Na João Antônio da Silveira onde chega está nova via estruturadora, está o Hospital da Restinga, Instituto Técnico Federal e o Parque Industrial da Restinga.

Propomos que tenha Regime Urbanístico para contemplar Habitação de Interesse Social, equipamentos comunitários, áreas de preservação permanente e atividades mistas de desenvolvimento econômico.

A seguir estudos desenvolvidos propondo regimes para o lado direito no sentido Restinga, na Rua da Comunidade e que precisa ser estendido para o outro lado da Rua.

Proposta Masterplan



GLEBA LOMBA DO PINHEIRO

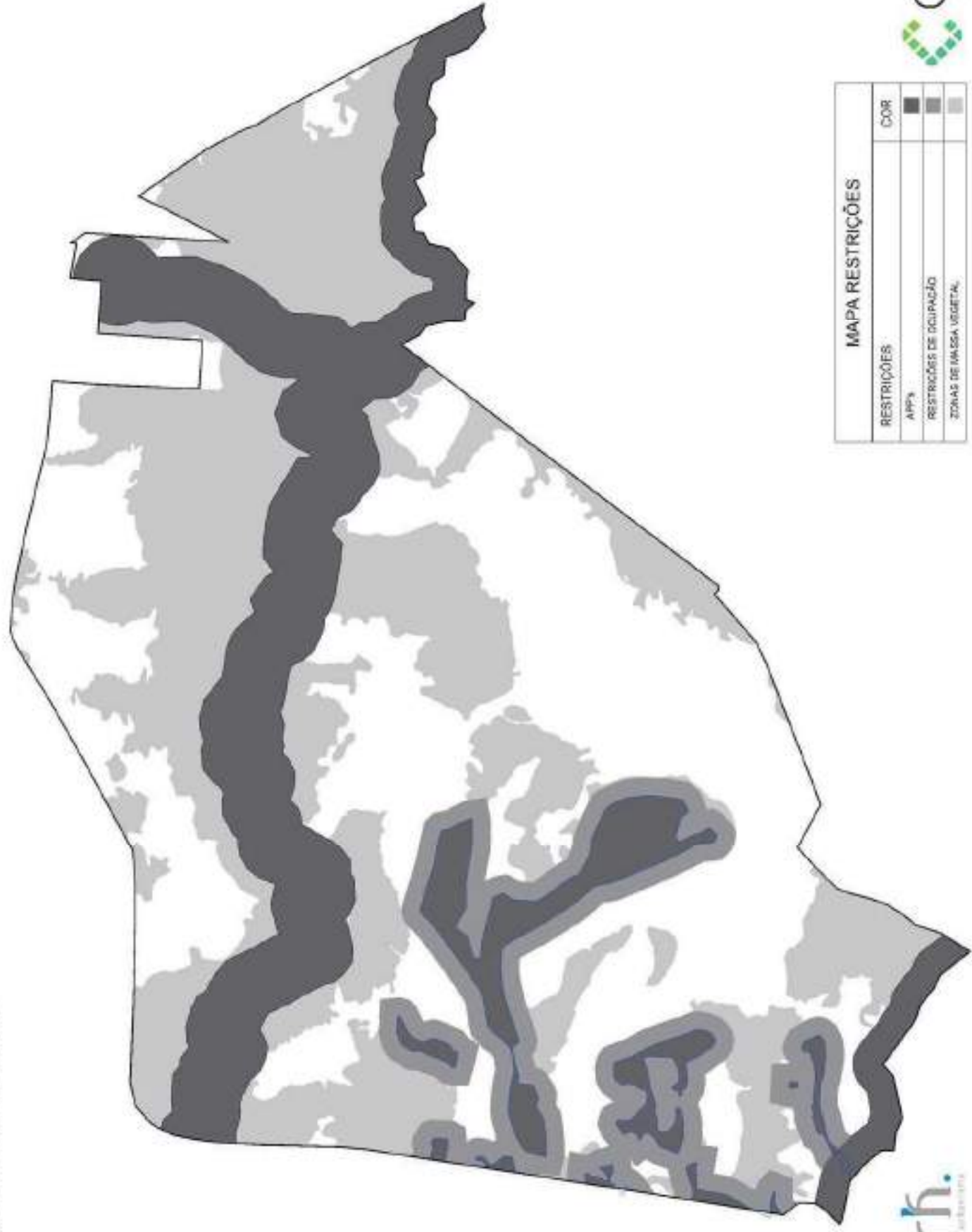
ÁREA GLEBA			
Área Matricula	845.010,80 m ²	84,50 ha.	
Área Menor Pol.	777.218,47 m ²	77,72 ha.	100,0%
Banhados	34.068,45 m ²	3,41 ha.	4,4%
Faixa 20m Ban.	68.447,64 m ²	6,84 ha.	8,8%
APP Cursos D'água	135.929,74 m ²	13,59 ha.	17,5%
Área Util	538.772,64 m ²	53,88 ha.	69,3%
% OCUPAÇÃO			
ÁREAS LOTEAMENTO			
ÁREAS PRIVATIVAS LOTES HORIZONT.			
Total	68.144,36 m ²	6,8 ha.	8,1%
ÁREAS PRIVATIVAS LOTES VERTICAL			
Total	215.226,53 m ²	21,5 ha.	25,5%
ÁREA BANHADO + FAIXA DE 20m			
Total	102.515,92 m ²	10,3 ha.	12,1%
ÁREA INSTITUCIONAL (mín. 5%)			
Total	24.856,63 m ²	2,5 ha.	2,9%
ÁREAS VERDES (mín. 10%)			
Total	78.918,59 m ²	7,9 ha.	9,3%
ÁREA PRESERVAÇÃO PERMANENTE			
Total	135.929,74 m ²	13,6 ha.	16,1%
ÁREA SISTEMA VIÁRIO			
Total	151.626,70 m ²	15,2 ha.	19,5%
ÁREA TOTAL			
	777.218,47 m ²	77,7 ha.	100,0%

levantamento

Levantamento do terreno



restrições



MAPA RESTRIÇÕES	
RESTRIÇÕES	COR
APP's	
RESTRIÇÕES DE OCUPAÇÃO	
ZONAS DE MASSA VEGETAL	

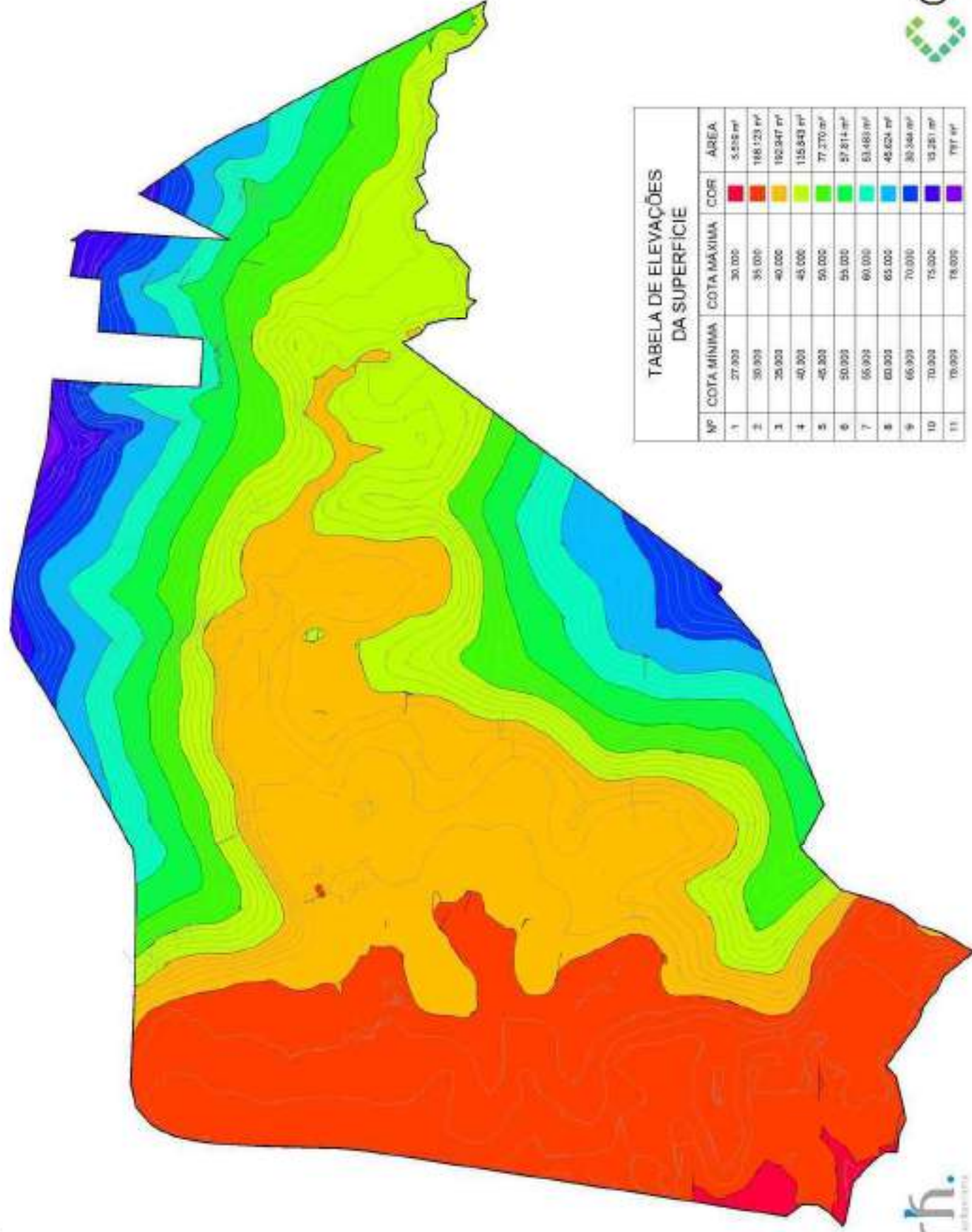


TABELA DE ELEVAÇÕES DA SUPERFÍCIE

Nº	COTA MÍNIMA	COTA MÁXIMA	COR	ÁREA
1	27,000	30,000	Red	5,515 m²
2	30,000	35,000	Orange	188,123 m²
3	35,000	40,000	Yellow	192,947 m²
4	40,000	45,000	Light Green	115,543 m²
5	45,000	50,000	Green	77,270 m²
6	50,000	55,000	Dark Green	57,814 m²
7	55,000	60,000	Cyan	53,483 m²
8	60,000	65,000	Blue	45,624 m²
9	65,000	70,000	Dark Blue	30,344 m²
10	70,000	75,000	Purple	13,281 m²
11	75,000	78,000	Dark Purple	797 m²

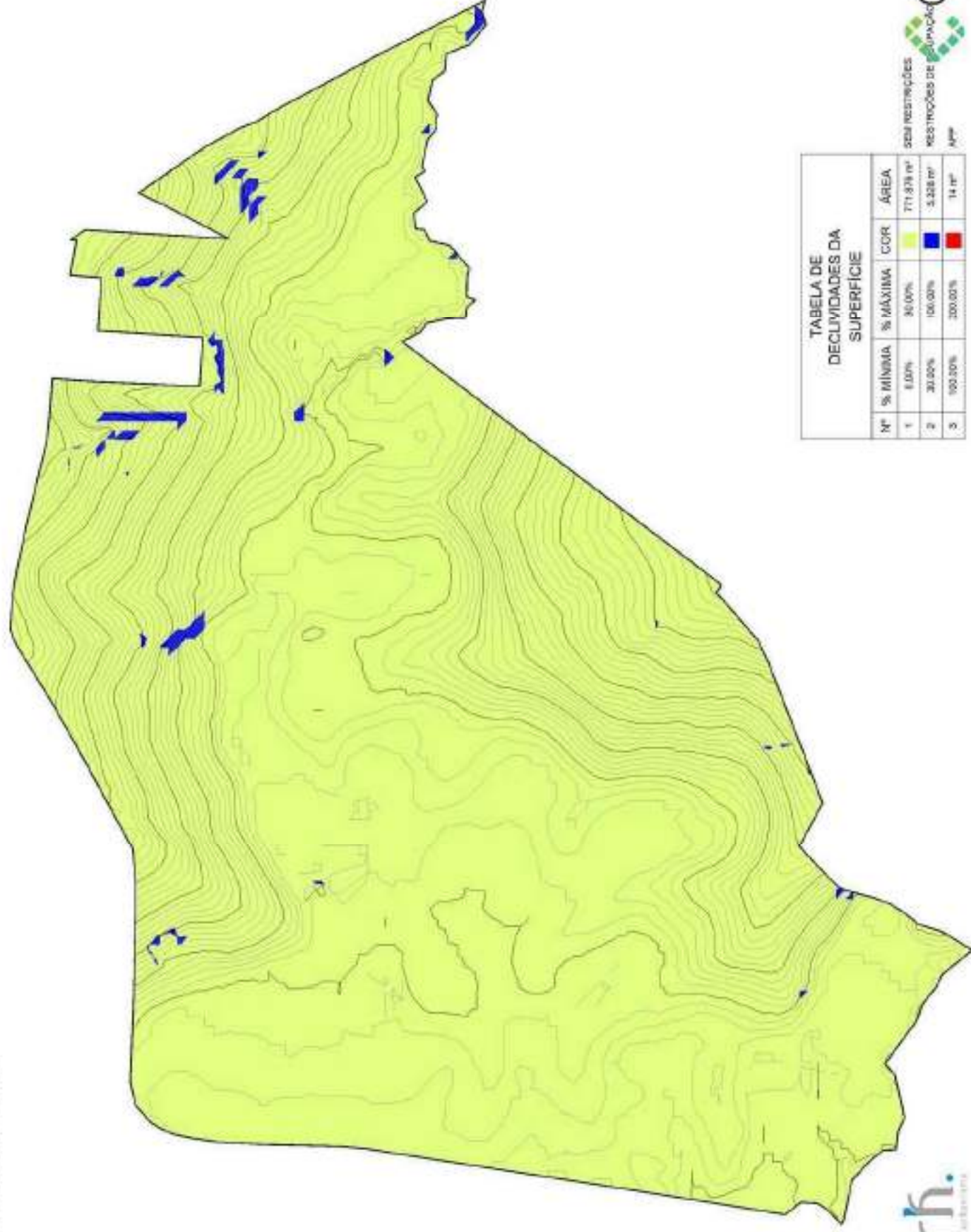
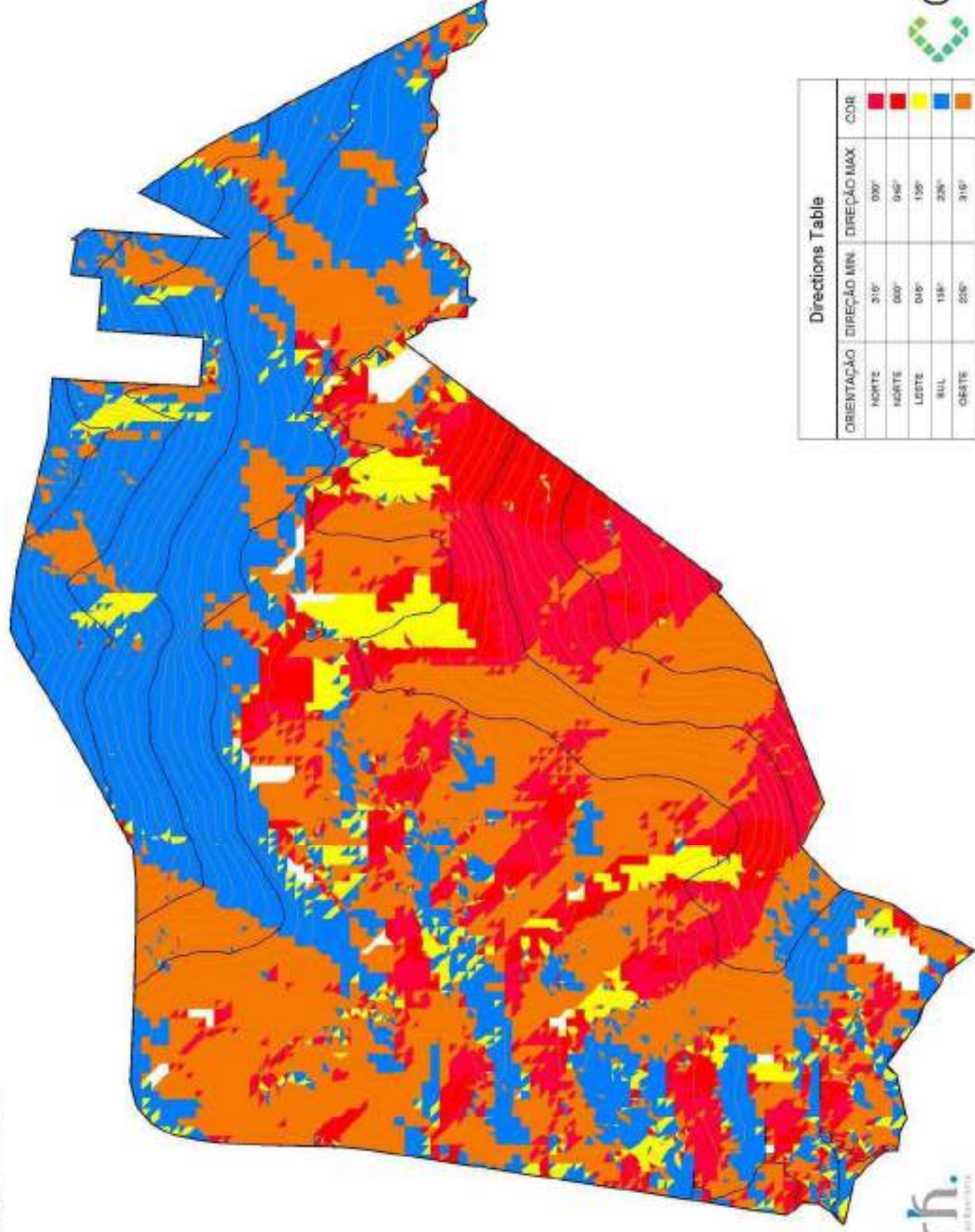
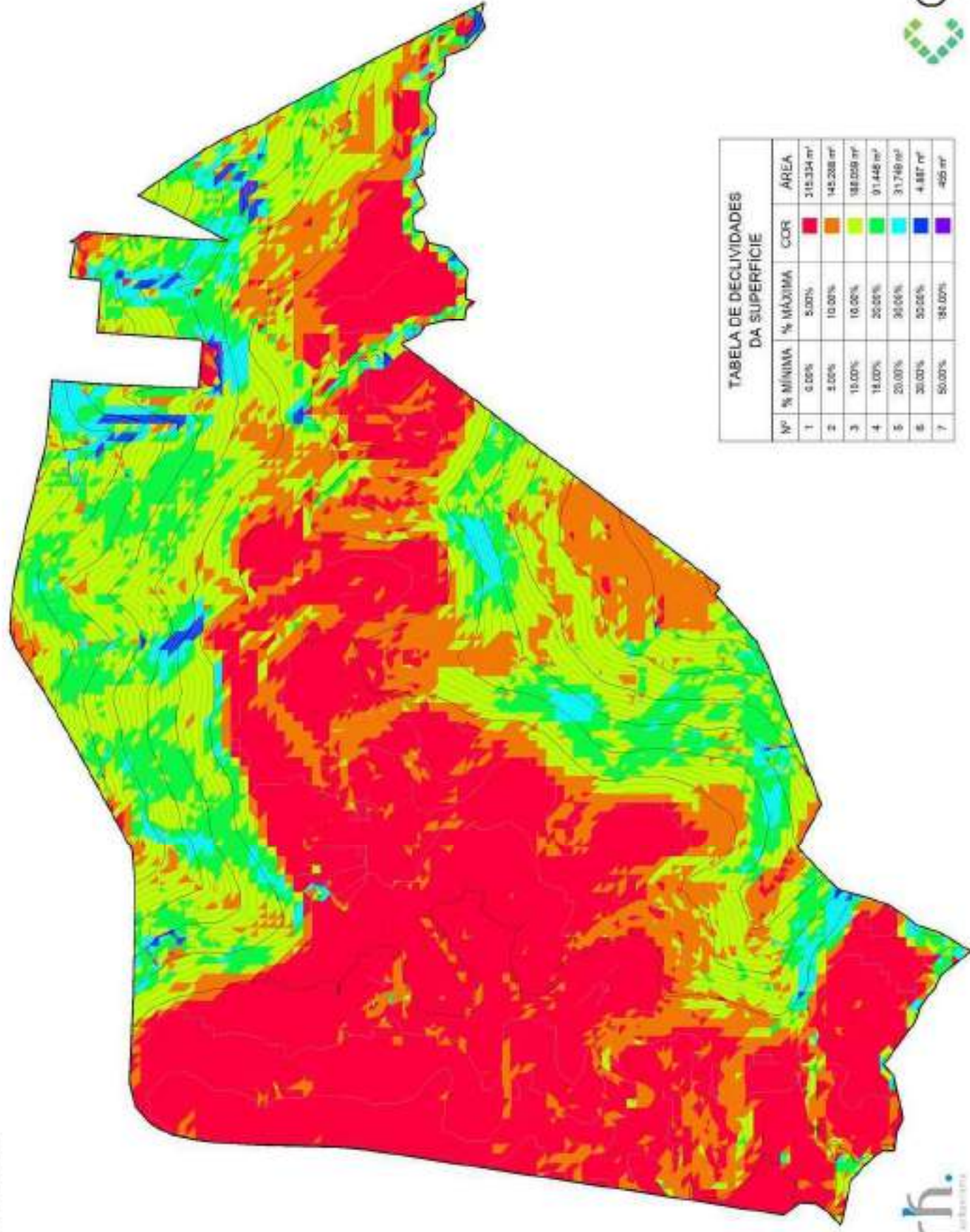


TABELA DE DECLIVIDADES DA SUPERFÍCIE				
Nº	% MÍNIMA	% MÁXIMA	COR	ÁREA
1	0,00%	35,00%	Amarelo	771.878 m²
2	35,00%	100,00%	Azul	5.328 m²
3	100,00%	300,00%	Vermelho	14 m²





imagens

Imagem 01



Imagem 02



Imagem 03



Imagem 04



Imagem 05

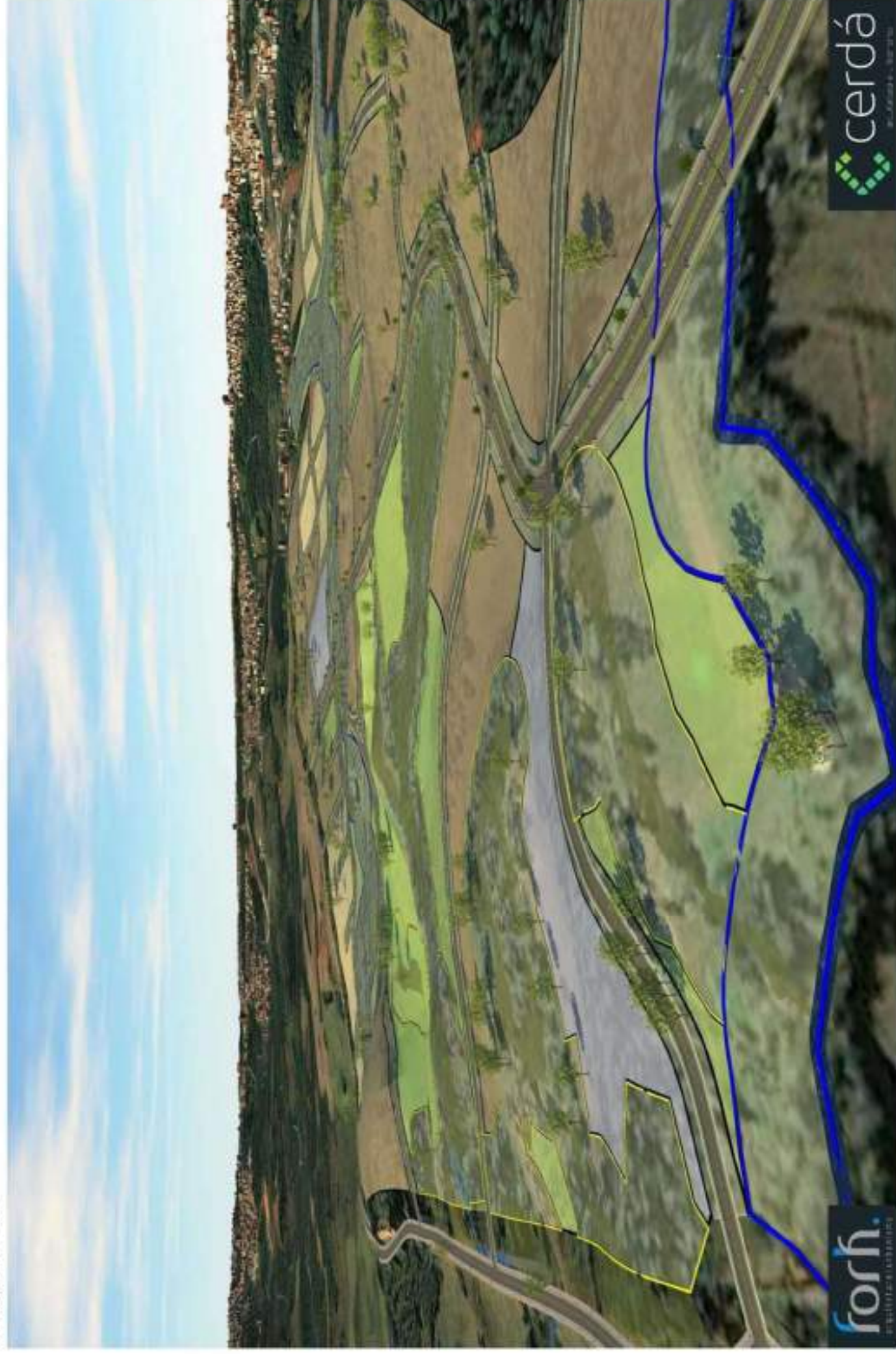


Imagem 06



Imagem 07



forh.projetos
arquitetura | urbanismo

cerdá
arquitetura e urbanismo

Assunto Inclusão de assunto a ser debatido

De Bruno Cerva <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data quarta-feira 6 de agosto de 2025 23:53:48

Hoje na cidade existe o espaço que é cuidado e o que não é, normalmente zonas mais centrais e elitizadas, bom fim, centro histórico, moinhos de vento, petropolis ... , nas zonas mais periféricas o investimento em infraestrutura é nada, não tem teatro, não tem museu , não tem centro de cultura, não tem bancos de design superfaturados , não tem obras públicas bilhonárias, hospitais , plano de revitalização das periferias ..., até na coleta de lixo, mas zonas periféricas o lixo toma conta das ruas enquanto nas zonas centrais a prefeitura disponibiliza lixeiras, IPHAN ? Pq não está cuidando do patrimônio das zonas periféricas ?

Bruno Cerva de Godoy

[REDACTED]

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto Centro histórico do presente e futuro.

De Gelson Serpa <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data quinta-feira 7 de agosto de 2025 09:19:09

Exmo. Sr. Dr. Sebastião Melo
DD. Prefeito de Porto Alegre

Sugestões para o Novo Plano Diretor de Porto Alegre:

Primeiramente o centro não precisa se descaracterizar para crescer. O Porto de Porto Alegre e usina do gasometro mais a estátua do lançador são símbolos inequívocos de que ao olhar se identifica que é a Capital Gaúcha. Assim as pessoas que vivem aqui e turistas procuram o que é característico da Cidade e não Torres de edifícios que já existem na maioria das cidades do mundo. Não concordo com o adensamento no centro porque o centro já está adensado com muitos edifícios, apenas deveria melhorar a ocupação do que já existe. Também, sugiro que o centro se torne um espaço tipicamente turístico, com revitalização dos prédios já existentes, preservação dos prédios antigos. O projeto da volta dos bondes por trilhos é muito positivo, porque serviria para os turistas conhecerem o centro até o shopping Barra Sul. Em resumo, minha opinião é preservar o que já existe, revitalizar o existente, não ao adensamento no centro e a criação de uma grande festa Açoriana-Portuguesa ao lado do Mercado Público com muitos grupos de artistas Portugueses, isto para relembrar que a nossa Cidade foi fundada por açorianos Portugueses. Obrigado.

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#) and is believed to be clean.

Assunto Manifestação da Associação das Empresas dos Bairros Humaitá e Navegantes

De Assessoria AEHN <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data quinta-feira 7 de agosto de 2025 17:01:11

Prezados,

A Associação das Empresas dos Bairros Humaitá e Navegantes, que há mais de 40 anos atua para transformar o 4º Distrito em uma região mais segura, acessível e próspera, reforça a importância de DIZER SIM ao Plano Diretor.

O Plano Diretor conta com uma base técnica sólida e ampla aprovação da sociedade, sendo uma ferramenta indispensável para atender às demandas da próxima década. Ele é essencial para preparar Porto Alegre para os desafios futuros, promover um desenvolvimento sustentável e transformar o 4º Distrito em uma região onde as pessoas possam morar, trabalhar e se divertir, tornando-o um lugar competitivo, inovador e humano.

Este é o momento de fazermos escolhas que priorizem investimentos, melhorem a qualidade de vida e fortaleçam nossa região como um verdadeiro polo de desenvolvimento.

Por isso, afirmamos: SIM ao Plano Diretor. SIM ao futuro do 4º Distrito. Juntos, vamos construir a Porto Alegre que desejamos para a próxima década!

Luciana Borba

Associação das Empresas dos Bairros Humaitá e Navegantes

Coordenadora de Relações Institucionais

[REDACTED]
[REDACTED]

“Quando um empreendedor privado busca entender melhor seu território com vistas a interferir para causar impacto social positivo, já temos uma melhora na sociedade. Há 35 anos a AEHN participa ativamente da vida de seu território e está disposta a qualificar esta atuação nos próximos anos. (Relatório de Necessidades e Potencialidades Sociais dos bairros Humaitá, Farrapos, Navegantes e São Geraldo. 2018) ”

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Anexos

Manifestação Plano Diretor AEHN.pdf (352 kB)



Manifestação da Associação das Empresas dos Bairros Humaitá e Navegantes

A Associação das Empresas dos Bairros Humaitá e Navegantes, que há mais de 40 anos atua para transformar o 4º Distrito em uma região mais segura, acessível e próspera, reforça a importância de DIZER SIM ao Plano Diretor.

O Plano Diretor conta com uma base técnica sólida e ampla aprovação da sociedade, sendo uma ferramenta indispensável para atender às demandas da próxima década. Ele é essencial para preparar Porto Alegre para os desafios futuros, promover um desenvolvimento sustentável e transformar o 4º Distrito em uma região onde as pessoas possam morar, trabalhar e se divertir, tornando-o um lugar competitivo, inovador e humano.

Este é o momento de fazermos escolhas que priorizem investimentos, melhorem a qualidade de vida e fortaleçam nossa região como um verdadeiro polo de desenvolvimento.

Por isso, afirmamos: SIM ao Plano Diretor. SIM ao futuro do 4º Distrito. Juntos, vamos construir a Porto Alegre que desejamos para a próxima década!

Marise Mendes Mariano

Presidente

Associação das Empresas dos Bairros Humaitá e Navegantes

Porto Alegre, 11 de julho de 2025

Assunto colaboração

De gilberto bexiga <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data quinta-feira 7 de agosto de 2025 17:28:15

boa tarde, sobre a zona sul (8)

"“Esta região apresenta suas realidades bem diferentes de Porto Alegre. Uma mais urbana e outra rural. Por isso, a contribuição dos moradores é tão importante para nossa compreensão do desenvolvimento da cidade que queremos”, explica a coordenadora de Planejamento Urbano, Vaneska Henrique.”

...basicamente a nova estrutura urbana que penso estar mais intimamente ligada à população local, sem utopias, deve referendar suas necessidades prementes , ou seja, a configuração de uma proposta para adequar o desenvolvimento urbano com o sistema não ortodoxo, aquele em que estruturas pré definidas por entendimentos acadêmicos não se adequam aos locais para os quais indicam suas definições. Temos a realidade das ocupações ao valor das necessidades e a condição legal em contraposição.

Um olhar com mais acuidade identificaria momentos estruturais advindos de ocupações irregulares e hj à beira de um colapso jurídico, sem identidade legal mas com diploma de eficiência ocupacional.

O conjunto normativo nem sempre contempla a solução que oportunizaria a qualidade do resultado, temos inúmeras situações de irregularidades urbanísticas segundo a regra legal, no entanto, o desenvolvimento não parou, seguiu a necessidade e basicamente o custo.

Penso que um olhar para o zoneamento, não distante do claro e visível modelo irregular de ocupação, aliado a uma liberação de espaços contidos pelos ditames legais, aqueles "não disponíveis para parcelamentos" iria desincentivar o acréscimo dos "lotes" urbanos irregulares.

Quando temos uma Lei que não é cumprida, penso eu, temos uma dissonância com o conhecimento do objeto, assim, se o pensar a cidade é contemplar o cidadão que nela vive, com o seu direito de ter e dispor, o nosso sistema atual fere este julgamento com requintes de crueldade, pois estamos diante de diferentes planos de entendimentos. Sabemos que mais 700 ocupações irregulares tomam a cidade como um todo, são 30% dos habitantes com situação de ocupação territorial irregular. em um cálculo simples quase 300 municípios nesta situação, ainda .

Dados apurados por ZH mostram que cerca de 350 mil pessoas - 25% da população da Capital - não têm CEP. Por não terem um endereço reconhecido, um quarto dos porto-alegrenses está à margem de serviços básicos de urbanização como água, esgoto, energia e coleta de lixo, além de não poderem aprovar um financiamento.

Identificamos o problema, a Lei não confere à realidade a condição legal, ou seja, para se tornar regularizado o imóvel do cidadão porto alegreense precisa de mudanças dentro do sistema.

Agora vem o melhor...

A minha sugestão ao Plano Diretor, um olhar para as situações do plano urbano com mais afinco, estamos determinando avanços territoriais sem o devido processo adequado, temos diversas áreas (zona sul) seccionadas por uma proposta de contingência individual, do tipo "penso que assim fica melhor", e convenço os meus pares.

Vamos melhorar e com certeza o faremos, se o nosso plano diretor S, tiver como princípio norteador o carrear urbano local.

E de outro viés, as propostas que permitam projetos pontuais em áreas de preservação, sem as atingir, mas que tenham como identidade a sustentabilidade, comunidades que se identifiquem com a produção de espaços sustentáveis, com regramentos próprios, a exemplo, pouco prático, dos projetos especiais, entendamos como plenamente definidos, tipologia ,forma e ocupação.

Inovando, as duas propostas de Lei foram uma descoberta para estabelecer critérios individuais sem serem dissociadas... avancemos nesta direção genial, plano sustentável para comunidades a serem formadas por identidade e afinidades coletivas.

Obrigado pela oportunidade de manifestação.

atenciosamente

gilberto bexiga - arquiteto e urbanista

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#) and is believed to be clean.

ANÁLISE DOS PLCs do PLANO DIRETOR URBANO SUSTENTÁVEL E DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Porto Alegre, 07 de agosto de 2025

Prezado Senhor Secretário Germano Bremm e equipe técnica,

O SINDUSCON-RS no intuito de colaborar com uma melhor versão das novas leis urbanísticas que darão as diretrizes de desenvolvimento da cidade, vem através desta análise trazer suas contribuições, conforme segue:

▪ SUGESTÕES:

1. Quanto à Fachada Ativa (Art. 73, inciso IX, §§ 1º e 2º):

a) Em havendo fachada ativa correspondendo a, pelo menos, 25% da testada do terreno, todo o térreo fica como área isenta para qualquer uso e sua volumetria não contará para o cálculo de afastamentos, sem vinculação com aberturas;

2. Quanto à Altura / Volumetria:

a) Retirar a exigência de afastamento de 2,00m das edificações nos rooftops;

b) Aumentar a volumetria dos Bairros Chácara das Pedras e Três Figueiras para, pelo menos, 42,00m;

c) Os três primeiros pavimentos da edificação, acima do RN, que tiverem estacionamentos, não serão contabilizados para fins de cálculo dos afastamentos;

d) Em relação aos rooftops, remover o termo “economia única” do inciso I, § 2º, art. 81;

e) ajustar art. 75, inciso III → trocar palavra “laje” por “forro”;

f) ajustar o regramento dos rooftops na nova minuta. Foram incluídos alguns trechos do Decreto, mas não seus ajustes posteriores (IN's). Exemplo:

- Alínea a, Inciso I, parágrafo 2º, art. 81: *“a área construída do rooftop não ultrapasse 25% (vinte e cinco por cento) da área total do pavimento imediatamente inferior”* → faltou incluir o desconto das circulações, regrado por uma IN.

g) Voltar com a possibilidade de balanço de sacadas sobre os afastamentos laterais e fundos (1,50m), com a condição de permanecerem abertas.

h) remover inciso III do art. 82 (não faz sentido referenciar, pois o artigo trata de afastamentos laterais e fundos, que não fazem frente à via pública) → criar um artigo específico sobre construções em balanço sobre o passeio.

3. Quanto aos afastamentos:

a) Afastamentos laterais e de fundos de 10% para edificações em terrenos com testada de até 15,00m e demais com afastamentos de 15%;

4. Quanto ao Índice de Aproveitamento (mudou o nome para Coeficiente de Aproveitamento)

a) Inserir relação das áreas não construídas (que não entram no cômputo das áreas isentas, muito menos nas áreas computáveis), constantes na Resolução 05, todos os vazios e as áreas não construídas do Art. 107 do atual Plano Diretor:

Para efeitos do regime urbanístico, são considerados como área não construída os elementos elencados a seguir:

I - Compartimentos com pé-direito inferior a 2,20m (dois vírgula vinte metros);

II - Equipamentos de apoio às edificações, como por exemplo: reservatórios e suas bombas, ar-condicionado, central de GLP/GN, geradores, transformadores, placas de energia fotovoltaica e de energia solar, entre outros, desde que instalados em áreas descobertas ou cobertas com pé direito inferior a 2,20m;

III - Reservatórios de contenção pluvial ou de reaproveitamento das águas pluviais ou de reuso cloacal, mesmo aflorando em relação ao perfil natural do terreno;

IV - Vazios das caixas dos elevadores entre a casa de máquinas e o piso de menor cota;

V - Os vãos entre lanços de escadas com exceção no pavimento de menor cota servido pela escada;

VI - As áreas dos vazios dos dutos de ventilações, de instalações, chaminés de lareiras, churrasqueiras e aquecedores;

VII - Balanços de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre o térreo ou piso de acesso ao logradouro, sobre os recuos de frente, lateral, fundos e/ou passeio público;

VIII - Beirais e platibandas projetados em até 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao perímetro da construção;

IX - Marquises sobre o recuo jardim e/ou passeio público;

X - Galerias públicas definidas em lei;

XI - Saliências e nichos que:

a) Formem molduras ou motivos arquitetônicos e não constituam área de piso;

b) Não ultrapassem em suas projeções, no plano horizontal, 30cm (trinta centímetros).

XII - Elementos projetados além do plano da fachada, até o limite de 90cm (noventa centímetros), que não constituam área de piso, possuam afastamento mínimo das divisas de 3,00m (três

metros) ou estejam limitadas ao balanço de 1,20m (um metro e vinte centímetros) dos recuos de frente:

- a) De sombreamento, como abas e elementos verticais, brises fixos ou móveis e máscaras;
- b) Floreiras em geral;
- c) Abas e elementos para apoio, acomodação, proteção ou envolvimento de equipamentos técnicos de energia solar, ar-condicionado ou similares;
- d) Abas e elementos construídos com a finalidade de compartimentação vertical e horizontal e/ou isolamento de risco que atendam a legislação de proteção e combate contra incêndio;
- e) A composição dos elementos acima descritos

XIII - Áreas sob pérgolas em qualquer pavimento;

XIV - Acessos cobertos e toldos sobre o recuo de jardim, com largura máxima de 2,00m (dois metros);

XV - Área sob detalhes arquitetônicos de sacadas e/ou corpos avançados, apresentando projeção intercalada nos pavimentos, formando balanços na fachada que não constituam área de piso e sem utilização específica;

XVI - As sacadas em balanço em relação às fachadas e abertas, desde que sua ocorrência se dê de maneira intercalada de um pavimento para o subsequente e que o pavimento imediatamente superior à sua ocorrência não pertença à mesma unidade.

b) Criar algum incentivo para áreas de uso comum de lazer nos empreendimentos como sendo áreas isentas. Sugestão: 1/3 da área do terreno (matrícula);

c) Sobre o inciso IX do art. 73: “projeção de balanço no recuo de jardim, beirais, floreiras, abas e outros elementos construtivos, desde que observadas as disposições do Código de Edificações e as exigências da legislação de proteção contra incêndio.” Essas áreas não são construídas, conforme critérios atuais e sugestão de redação inserida acima (alínea a).

5. Quanto à Taxa de Permeabilidade (Anexo 06):

- a) Compatibilizar área impermeáveis do DMAE com as propostas pela nova minuta do Plano Diretor;
- b) para atividades de alta demanda de vagas de estacionamento, tais como supermercados, shoppings centers, hospitais, centros comerciais entre outros, permitir a compensação de até 100% da permeabilidade, através das alternativas já apresentadas na minuta do Plano Diretor;
- c) no art. 79, inserir regramento do plano atual para a isenção da TP: terrenos com área inferior a 1.500m² com frente para os eixos constantes no Anexo 7.2 (entender agora como esses eixos serão chamados no novo Plano).

6. Quanto ao Parcelamento do Solo:

- a) Considerar nossas sugestões quanto ao Módulo de Fracionamento, área máxima de quarteirão e percentuais de doação:
 - Área máxima de quarteirão = 40.000,00m² (200,00m x 200,00m);

- Novo módulo de fracionamento de 5.000,00m²;
 - Permitir Desmembramento em áreas de 5.000,00 a 40.000,00m²;
 - Exigência de modalidade de Loteamento em áreas acima de 40.000,00m²;
 - Padrões de doação para Parcelamento: de 5.000,00m² até 10.000,00m² ▢ doação de 5%; de 10.001,00m² até 20.000,00m² ▢ doação de 10%; de 20.001,00m² a 40.000,00m² ▢ doação de 15%.
- b) Quanto ao Fracionamento, deixar claro a garantia de retorno às matrículas anteriores, após unificação delas, sem configurar doação.
- c) para empreendimentos mistos, inserir que o cálculo da doação será proporcional à aplicação das atividades: 100% do terreno no caso de atividades não residenciais e, para as residenciais, com o limite do módulo de fracionamento (art. 24 § 5º).
- d) Referente Art. 24 da LUOS, §4º Inciso II: No PDDUA, basta o imóvel ter origem em loteamento aprovado que não há obrigatoriedade de doação de áreas públicas para equipamentos comunitários. Agora, é dito que a área objeto da edificação, deve ter origem em loteamento aprovado, com doação de área para equipamentos comunitários. Seria importante manter da forma como está no PDDUA.
- e) Referente Art. 30 da LUOS sugestão da criação de um §2º com a seguinte redação:
“Quando a atividade a ser implantada no quarteirão exija padrões diferenciados, incompatíveis com os padrões originalmente estabelecidos para a área”.
- f) Referente Art. 36, §1º: Atentar para o fato de que no Registro de Parcelamento do Solo o RI exige a área da matrícula, não aceitando a menor poligonal.
- g) Referente Art. 37 sugestão de alteração do caput para seguinte redação:
Considerando que todas estas formas de destinação de área pública, abaixo arroladas, serão aceitas tanto no loteamento como no desmembramento, sugerimos ajustar a redação do caput para:
*“O percentual mínimo de destinação de áreas para equipamentos ou a conversão em obras e serviços no parcelamento do solo, **nas modalidades de loteamento e desmembramento**, será definido conforme os padrões urbanísticos estabelecidos para a ZOT correspondente, nos termos do Anexo 2 desta Lei Complementar.”*
- h) Referente Art. 37, incluir no §3º o seguinte texto:
Sugestão de incluir também está possibilidade:
“O cálculo monetário da área de destinação pública sobre o imóvel objeto do empreendimento e de sua conversão, também poderá ser apurado através de laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada cadastrada no município.”
- i) Referente Art. 48: (Aqui deve ser corrigido, pois ficou dito que para equipamentos públicos urbanos e comunitários o percentual de doação vai de 18% a 50%, o que não é correto. 50% é o máximo, incluindo viário.)
Sugestão de redação para este Artigo:
*Art. 48. Nos loteamentos, a área destinada a equipamentos públicos urbanos e comunitários **não poderá ser inferior a 18% (dezoito por cento) da gleba parcelada, nem o total da área de destinação pública ser superior a 50%, (cinquenta por cento)**, salvo quando*

houver manifestação favorável do Município, hipótese em que o acréscimo poderá ser compensado mediante Transferência do Direito de Construir (TDC).

j) Referente Art. 50:

Sugere-se incluir: ***“contados da data em que for autorizado o início das obras.”***

k) Referente Art. 55, Inciso III:

Sugestão: Considerando que todos os imóveis com área superior à área máxima do quarteirão devem ser submetidos a loteamento, com doação de área pública, sugere-se nova redação para o item III, retirando o parâmetro de 6,75 ha que não tem justificativa técnica:

III- na Zona Intensiva, a divisão do imóvel objetivando posterior parcelamento do solo desde que os lotes originados no fracionamento tenham área igual ou superior à área máxima do quarteirão.

l) Referente Art. 55, Inciso IV:

Sugestão: Suprimir este inciso. Entendemos que a nova redação sugerida para o inciso III dispensaria o inciso IV. Ou seja, a área mínima destacada deveria ter a área máxima do quarteirão.

m) Referente Art. 55, Inciso V:

Sugestão de alteração para: ***“...desde que a parcela destacada tenha dimensão superior a um módulo de fracionamento e que sua destinação não descaracterize a área funcional.***
(Justificativa: acima de 1 MF sempre haverá parcelamento do solo com doação.)

n) Referente Art. 59:

Esclarecer: E as garantias? Serão prestadas em qual momento? Importante dizer.

o) Referente Art. 60:

Aqui falta dizer, que é condicionante para execução das obras, a emissão do Licenciamento, urbanístico e ambiental, só para esclarecer.

p) Referente Art. 61:

Sugestão de acrescentar na redação:

“A emissão do Parecer de Viabilidade de Projeto Urbanístico de loteamento, desmembramento ou fracionamento poderá permitir”.....

q) Referente Art. 61, Inciso I:

(Correção: O ato formal de aprovação do projeto urbanístico vem antes do licenciamento, não? Desse modo, as edificações dentro de um loteamento devem ter seu alvará de construção condicionado ao licenciamento do loteamento e não à expedição do ato formal de aprovação do projeto deste.)

r) Referente Art. 61, Inciso II:

(Sugerimos esclarecer que a “efetiva destinação de áreas públicas” significa matrícula dos lotes com destinação pública em nome do município)

s) Referente Art. 64:

Sugerimos substituição, para:

Parágrafo único - Poderão ser aprovados projetos de edificação sobre os lotes hipotecados ao município em garantia às obras de urbanização, condicionando seu licenciamento, à liberação de hipoteca.

Justificativa: Mesmo com projeto aprovado, o lote seguirá hipotecado ao município, apenas terá um projeto aprovado sobre ele.

t) Proposta de novo artigo: Sugerimos que este artigo, muito embora tenha lei específica, seja incluído na LUOS:

Novo Artigo:

Fica facultada a implantação e regularização de loteamento de acesso controlado, nos termos em que foi definido na lei complementar 938 de março de 2022 e eventuais alterações posteriores.

7. Quanto ao EIV:

a) Considerar os seguintes portes por atividade para exigibilidade de EIV (Anexo 7), sempre descontando as áreas isentas:

- Edifícios em geral com áreas superiores a 80.000,00m²;
- Central de abastecimento alimentício com áreas superiores a 40.000,00m²;
- Centro comercial com áreas superiores a 40.000,00m²;
- Supermercados com áreas superiores a 20.000,00m²;
- Centros culturais e centros de eventos/convenções com áreas superiores a 20.000,00m²;
- Clubes com áreas superiores a 10.000,00m²;

b) A respeito do CMDUA, este deve ter caráter consultivo e não deliberativo para as matérias de EIV.

c) entender regramentos para projetos maiores, mas que não se enquadrem em EIV. Ficará sempre a critério da análise do técnico, insegurança jurídica.

8. Quanto à Outorga Onerosa:

a) A atual tabela de Solo Criado prevê valores de m² adensável e m² não adensável (50% mais baratos). Por esse motivo, necessário ponderar para menos os valores de m² dos índices computáveis com a mudança do conceito (unificação das áreas adensáveis e não adensáveis). Sugestão: 66,6% dos valores atuais (deságio calculado com base na lógica atual).

b) Regrar a situação dos índices que hoje estão disponíveis no mercado, via TPC (futuros TDC's), índices adquiridos através de leilões e Solo Criado já adquiridos, para que o valor do m² informado no documento seja sempre passível de acréscimo dos antigos 50% das áreas não adensáveis (índices atuais x 1,5 = índice novo Plano Diretor). Como fator de equivalência entre o atual Plano e o futuro Plano.

c) em relação ao benefício de dispensa de pagamento para Habitação de Interesse Social, estender para todas as faixas de renda propostas pelos programas do Governo Federal.

9. Quanto à conexão da Restinga e o extremo-sul com a região metropolitana:

a) Através do prolongamento da RS-118. Ao longo deste prolongamento, incentivar a instalação de atividades econômicas ligadas à produção primária (corredor produtivo).

10. Quanto ao Mapa do Zoneamento:

a) Representar referências para facilitar a localização dos limites das ZOT's;

b) Criar camadas que possibilitem aparecer uma ZOT de cada vez.

11. Quanto às Zonas de Ordenamento Territorial – ZOT's:

a) Em todas as ZOT's, adotar Parcelamento do Solo conforme nossa Resolução 33:

- Área máxima de quarteirão = 40.000,00m² (200,00m x 200,00m);
- Novo módulo de fracionamento de 5.000,00m²;
- Permitir Desmembramento em áreas de 5.000,00 a 40.000,00m²;
- Exigência de modalidade de Loteamento em áreas acima de 40.000,00m²;
- Padrões de doação para Parcelamento: de 5.000,00m² até 10.000,00m² → doação de 5%; de 10.001,00m² até 20.000,00m² → doação de 10%; de 20.001,00m² a 40.000,00m² → doação de 15%.

b) Na ZOT 04, bairros Chácara das Pedras e Três Figueiras, seria mais adequado a volumetria para 42,00m e com a possibilidade de acréscimo conforme benefício de outras legislações;

c) Na ZOT 05 seria mais adequado a volumetria de 42,00m;

d) Na ZOT 06 seria mais adequado a volumetria de 60,00m;

e) Na ZOT 10 seria mais adequado a volumetria de 42,00m;

f) Na ZOT 11 seria mais adequado a volumetria de 60,00m.

g) Inserir uma observação, em todas as tabelas das ZOT's, que a doação só ocorrerá para matrículas com área superior ao módulo de fracionamento indicado na sua ZOT.

h) Na ZOT 3 (Morro Stª Tereza) aumentar a volumetria para 18,00m e o índice máximo para 4.

12. Quanto às Leis e decretos vigentes:

a) Prorrogar o prazo da Lei 1.022/2024 por mais quatro anos;

b) Revogar LC 462/2001.

c) Sobre calçadas: revogar o decreto nº 17.302/201 e a Portaria do COMAM 05/2006 (trata sobre área vegetada dos passeios).

13. Geral:

a) Criar uma seção com definição de siglas e abreviaturas;

b) para toda citação de leis, incluir “e suas alterações posteriores”;

c) Inserir isenção das bacias de contenção nos casos em que não é possível a ligação na rede pública por gravidade (art. 27, Parágrafo único);

d) sobre o art. 30, atentar porque limita à área máxima de quarteirão (22.500m²). Abrir a possibilidade (incluir) para quarteirões maiores, já consolidados, no parágrafo 1º seguinte.

e) sobre o art. 49, inciso II, confirmar se o loteador tem de fato que construir o equipamento público. Entregar o lote e vias, ok, mas construir a edificação dos equipamentos públicos também?

f) sobre o Procedimento de Aprovação do Parcelamento do Solo, já poderiam estar regradas as modalidades de Fracionamento e Desmembramento, não esperando a regulamentação.

Sugestão:

* Loteamento → seguir com as quatro etapas;

* Fracionamento: simples projeto / proposta + registro em 180 dias;

* Desmembramento: projeto urbanístico + projetos complementares + registro + execução.

g) art. 87: garantir a validade do projeto se comunicada a conclusão das fundações, mesmo que alterada a legislação posteriormente e passados 5 anos.

▪ **PROBLEMAS:**

1. Atribuição deliberativa do CMDUA, especialmente, quanto à análise de EIV (tem que ser aprovado pelo Conselho). O Conselho deveria ser CONSULTIVO e somente para empreendimentos públicos como Planos Pormenor, Operações Urbanas Consorciadas etc.
2. No Parcelamento do Solo foi, praticamente, mantido os parâmetros quanto ao Módulo de fracionamento, doações, tamanho de quarteirão...etc...(ver comentário no item 11, alínea a;
3. Porte (metragem quadrada) para enquadramentos de projetos no EIV (Anexo 7) devem ser revistas.



Manifestação da Associação das Empresas dos Bairros Humaitá e Navegantes

A Associação das Empresas dos Bairros Humaitá e Navegantes, que há mais de 40 anos atua para transformar o 4º Distrito em uma região mais segura, acessível e próspera, reforça a importância de DIZER SIM ao Plano Diretor.

O Plano Diretor conta com uma base técnica sólida e ampla aprovação da sociedade, sendo uma ferramenta indispensável para atender às demandas da próxima década. Ele é essencial para preparar Porto Alegre para os desafios futuros, promover um desenvolvimento sustentável e transformar o 4º Distrito em uma região onde as pessoas possam morar, trabalhar e se divertir, tornando-o um lugar competitivo, inovador e humano.

Este é o momento de fazermos escolhas que priorizem investimentos, melhorem a qualidade de vida e fortaleçam nossa região como um verdadeiro polo de desenvolvimento.

Por isso, afirmamos: SIM ao Plano Diretor. SIM ao futuro do 4º Distrito. Juntos, vamos construir a Porto Alegre que desejamos para a próxima década!

Marise Mendes Mariano

Presidente

Associação das Empresas dos Bairros Humaitá e Navegantes

Porto Alegre, 11 de julho de 2025

Assunto Contribuição para o novo plano diretor de Porto Alegre.

De Paulo Kichler <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data quinta-feira 7 de agosto de 2025 20:15:16

Prezados Senhores Muito Boa Noite!

Sou Engenheiro Químico e Administrador de Empresas, consultor de gestão e tecnologia aposentado.
Paulo Eduardo Kichler
[REDACTED]

Gostaria de contribuir para a revisão do Plano Diretor de Porto Alegre, no quesito AÇÕES PARA ENFRENTAR AS MUDANÇAS CLIMÁTICAS.

SUGESTÃO: O Executivo e o Legislativo estruturar Lei para Liberar e Estimular a volta de exploração de areia a partir do leito/canal da bacia do Guaíba/Jacuí/Lagoa, etc. O que aumentará a profundidade/volume/vazão para melhor escoamento das chuvas, além de aumentar o desenvolvimento da vida aquática (peixes, jacarés, e toda cadeia) o que contribui para a atividade pesqueira.

Principais pontos a serem propostos:

- Estabelecimento de uma distância mínima das margens para evitar erosão,

- Estudar subsídios para os empreendimentos:

- a - redução de tributos,

- b - linhas de financiamentos com juros subsidiados para aquisição de equipamentos: dragas de extração, chatas para transporte, caminhões para transporte,

- c - áreas no "cais do porto" para armazenar/estofar areia,

- d - idem para preparo de "argamassa" e outros agregadores de valor para a areia; inclusive utilizar a pavilhões atuais ociosos para confecção de pré moldados (inclusive para a PMPA utilizar na cidade),

...

Aguardo retorno sobre a apreciação.

Cordiais Saudações com a Benção de JESUS!

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto Contribuições PDDUA e LUOS

De Luce helena <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data quinta-feira 7 de agosto de 2025 22:21:49

Não foi possível encaminhar o arquivo pelo sistema:

MailScanner has detected definite fraud in the website at "survey123.arcgis.com". Do not trust this website:

<https://survey123.arcgis.com/share/7b40f94a827c48d0bc43e5b53077b17f?portalUrl=https://gis-smamus.portoalegre.rs.gov.br/portal>

Assim sendo, encaminho parte de minha contribuição de modificação aos textos do PDDUA e da LOUS em anexo.

At.te,

--

Luce Helena Kochem

Engenheira Química

Dra. Ciências do Solo

MSc. Ciência e Tecnologia dos Materiais

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#) and is believed to be clean.

Anexos

PDDUA.docx (15.1 kB)

LUOS.odt (3.09 kB)

LUOS:

- 1) Alterar a nomenclatura de TP para taxa de não ocupação (TNO), uma vez que não se calcula taxa de permeabilidade hidráulica real.
- 2) Reformular artigos 77, 78 e 79. A TP não poderia ser dispensada, uma vez que ela se destina a retenção hídrica intralote, principalmente havendo como substituir por armazenamento hídrico em cisterna, ou as medidas alternativas do anexo 6, como telhados verdes ou ajardinamento.
- 3) Excluir inciso III do artigo 79 sempre há medida de compensação de taxa de permeabilidade.
- 4) Alterar o anexo 6.

A medida alternativa 4 (Arbustos densos/vegetação média) deve valer mais do que o piso semipermeável e o mesmo que cerca vivas, uma vez que prestam mais serviços ambientais do que as construções artificiais (ex.: evapotranspiração e infiltração).

Já os pisos semipermeáveis e muros verdes, que geralmente tem área construída artificial maior do que área foliar, poderiam ter reduzida a sua compensação para 1m² de plantio compensa 0,3m² de Área Permeável.

Contribuição 1) PDDUA – Parte I – título III - Fracionar o item 2 da letra d do inciso III do Artigo 20:

Art. 20. São componentes do Sistema Ecológico:

III – os elementos integrantes do Sistema Ecológico:

d) os elementos de resiliência climática e proteção contra riscos, que garantem a adaptação ecológica às mudanças climáticas, reduzindo vulnerabilidades e impactos negativos, abrangendo:

1. a faixa de passagem de inundação, que corresponde às várzeas e planícies de inundação adjacentes a cursos d'água, permitindo o escoamento das enchentes;

2. os corredores de biodiversidade, que são estruturas ecológicas planejadas para conectar fragmentos de vegetação, promover o fluxo de espécies, conservar os ecossistemas e regular o clima urbano, compreendendo os corredores ecológicos, definidos na forma do art. 2º, inc. XIX da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, e os corredores verdes urbanos, destinados à arborização e à conexão de áreas verdes no ambiente urbano, com a finalidade de melhoria do microclima.

De:

2. os corredores de biodiversidade, que são estruturas ecológicas planejadas para conectar fragmentos de vegetação, promover o fluxo de espécies, conservar os ecossistemas e regular o clima urbano, compreendendo os corredores ecológicos, definidos na forma do art. 2º, inc. XIX da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, e os corredores verdes urbanos, destinados à arborização e à conexão de áreas verdes no ambiente urbano, com a finalidade de melhoria do microclima.

Para:

2. os corredores de biodiversidade, que são porções de ecossistemas naturais ou seminaturais de conexão a fragmentos de vegetação dos biomas mata atlântica e pampa, que incluem os corredores ecológicos, definidos na forma do art. 2º, inc. XIX da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000;

3. os corredores verdes urbanos, que são formados por parques lineares arbóreos, praças ou adensamento de arborização urbana viária, que prestem serviços ambientais para melhoria do microclima ou microdrenagem;

Contribuição 2) Adicionar inciso VI ao artigo 97:

Art. 97. A área estruturadora Lomba do Pinheiro tem por objetivo promover o ordenamento territorial, a regularização fundiária e a preservação ambiental, assegurando o equilíbrio entre desenvolvimento urbano, qualidade de vida e proteção dos ecossistemas, mediante as seguintes ações:

V – proteger os morros, arroios, nascentes e demais bens ambientais presentes na área, com atenção especial ao Parque Natural Municipal Saint'Hilaire.

Incluir: VI – incentivar a participação social e comunitária para a proteção de remanescentes dos biomas pampa e da mata atlântica para a adoção de corredores de biodiversidade;

Contribuição 3) PARTE II – Título II - Adicionar item V ao Art. 146.

Art. 146. O plano local conterá, no mínimo:

(...)

Incluir: V – Estudo de Impacto Ambiental

Contribuição 4) Adicionar item VIII ao Art. 149.

Incluir: VIII – compatibilizar a preservação de remanescentes ambientais e a operação urbana através da análise do licenciamento ambiental.

Contribuição 5) Adicionar item IV ao artigo 150.

Incluir: IV – Licença Ambiental de Instalação

Contribuição 6) Adicionar item X ao Artigo 171.

Incluir: X- Licenciamento Ambiental, quando couber.

Contribuição 7) Alterar o artigo 135 sobre a composição do CMDUA para 31 integrantes.

De: I – 20 (vinte) representantes de órgãos setoriais da Administração Direta e Indireta do Município de Porto Alegre;

Para: 10 (dez) representantes de órgãos setoriais da Administração Direta e Indireta do Município de Porto Alegre, que incluam servidores de carreira da SMAMUS, SMED, DEMHAB, SMPG, SMGOV, SMSUrb, SMP, Smoi, SMMU, PGM;

Contribuição 8) Alterar o § 7º do Artigo 135.

De: § 7º As decisões do CMDUA serão homologadas pelo Prefeito Municipal.

Para: § 7º As decisões do CMDUA serão homologadas pelo Presidente do CMDUA, que deverá remeter ao Prefeito para publicação em Diário Oficial do Município.

Contribuição 9) Suprimir o § 8º do Artigo 135 para não obtenção de jeton pela participação.

§ 8º Os membros do CMDUA perceberão, a título de representação, uma gratificação pela presença nas reuniões, na forma de jeton, observado o disposto na lei que estabelece as normas gerais para os Conselhos Municipais.

DOS ANEXOS

Contribuição 10) Adicionar nomenclatura na legenda da Figura do Anexo 1.2.

Incluir: na legenda das áreas de praças e parques, “as áreas verdes”.

CICLOVIA DISFUNCIONAL E PERIGOSA - PONTAL SHOPPING

SEGURANÇA E LOCOMOÇÃO DE PEDESTRES E CICLISTAS **PREJUDICADA** A FIM DE FACILITAR DIVERSOS ACESSOS PARA VEÍCULOS AO ESTABELECIMENTO.

O passeio público no entorno do empreendimento Pontal Shopping é, de modo geral, ao que parece, mal planejado e mal executado. Mostra-se que foi pensado quase que exclusivamente para atender os motoristas que acessam o empreendimento, **tornando-o hostil aos pedestres e ciclistas** que ali transitam.

PASSEIO PÚBLICO DEVERIA PRIORIZAR PEDESTRES E CICLISTAS

• Pedestre

As calçadas por onde os pedestres devem transitar são estreitas, desalinhadas e sem um padrão de continuidade. **Conforme Imagem 1.1 anexada*

Faixas de segurança para travessia de pedestres são mal posicionadas, pois disputam um espaço pequeno com a ciclovia, visto que a maior parte do espaço é designada aos veículos. Algumas faixas são extremamente curtas, além de mal sinalizadas, e outra é longa, com semáforo forjado junto a um dos acessos concedidos ao empreendimento, onde os veículos atravessam em velocidade de via pois são induzidos a crer que se trata de uma continuidade da Av. Padre Cacique. **Conforme Imagens 1.2 & 1.3 anexadas*

• Ciclista

A ciclovia que havia ali, bastante funcional e com um bom pavimento, foi **completamente desmantelada** pelo empreendimento, visto que o planejamento foi pensado primeiramente nos veículos. A ciclovia atualmente encontra-se **disfuncional e perigosa**. A exemplo de trechos em que foi feito **“curvas” em “L”** algo completamente insano, e mostra a falta de projeto técnico. **Conforme Imagens 2.1 , 2.2 & 2.3 & anexadas*

Em outro trecho a ciclovia é descontinuada por conta de um acesso redundante no mesmo sentido da via e ainda tem parte em que a administradora do empreendimento obstrui o

fluxo da ciclovia com um vaso de planta que ocupa as 2 faixas, obrigando os ciclista a desviar e fazendo com que reduza a fim de priorizar mais uma vez a passagem de veículos.

**Conforme Imagens 2.4 & 2.5 anexadas*

• Problema Central (Rua Fictícia)

Ao que parece, o problema central da mobilidade do entorno é o acesso central no cruzamento da Av. Padre Cacique (-30.080441, -51.246906), onde **parece ser uma rua forjada avançando o passeio público**, inclusive pela presença de sinalização semafórica.

- Induz os motoristas a acessarem o local com a velocidade da via;
- Prejudica a ciclovia que ali antes era contínua e segura
- Coloca em risco a segurança dos pedestres e ciclistas com as faixas de segurança mal localizadas. **Conforme Imagens 2.3 anexada*

O Empreendimento avança muito o passeio público, visto que a área construída vai além da demarcação do terreno cedida pela prefeitura.

Conforme imagem 3.3 anexada (Captura de imagem de **abril de 2017)*

Em suma

No dia 05/06/2023, **abri uma reclamação junto à prefeitura** em atenção aos pontos citados neste documento (processo de nº 23.16.000028482-9), recebido pela unidade EAC-EPTC com a última atualização de recebimento à unidade GPTC-EPTC no dia 01/03/2024 e **até hoje sem resolução**.

Dito isso e depois dos argumentos exemplificados aqui, venho por meio deste documento, em forma de contribuição para o plano diretor da cidade, solicitar que seja revisto o projeto do entorno do Pontal Shopping para que a incorporadora e/ou a prefeitura entregue um **passeio público voltado para os pedestres e ciclistas, sendo funcional e seguro**.

Nota: Minha contribuição é firmada em vivência. Transito diariamente na ciclovia do trecho e vivencio a disfuncionalidade da área.

Porto Alegre, 08/08/2025

IMAGENS

Imagem 1.1



Imagem 1.2



Imagem 1.3



Imagem 2.1



Imagem 2.2



Imagem 2.3



Imagem 2.4



Imagem 2.5



Imagem 3.1



Imagem 3.2



Imagem 3.3



Assunto PLANO DIRETOR

De Regina Vanzetto <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 8 de agosto de 2025 08:54:56

Tenho 83 anos. Há algumas décadas, por volta de 1950, lembro que os prédios eram construídos com espaço reduzido entre eles. Veio um plano diretor na época e foi definido maior espaço entre os prédios. Foi um alívio geral, porque era extremamente desconfortável ter a janela do vizinho muito próximo. Agora - 2025, temos esta imposição de reduzir o espaço entre prédios. **UM RETROCESSO DE 70 ANOS.** É inconcebível voltarmos a conviver com vizinhos próximos da nossa janela, ampliando a intromissão nas famílias. Será preciso até cuidar o que se conversa em família, porque certamente o vizinho ao lado ouvirá, mesmo sem querer.

Sobre altura dos prédios, aumentando a altura e diminuindo o espaço entre prédios, teremos menor espaço para circulação do vento, aumentando o "abafamento" da cidade na época de verão, e o aumento dos prédios resultará em menos sol na cidade.

A imensa quantidade de construção de prédios na cidade, destruindo "lotes" de casas boas e bonitas, leva à dúvida: a cidade terá tantos habitantes para ocupar tais apartamentos? e de luxo? De onde virão todas essas pessoas? É no mínimo ESTRANHO tantas construções para apartamentos vazios.

Incompreensível dar um capítulo especial para o 4º Distrito, forçando e insistindo na instalação de bares; isto será acabar com a tranquilidade da região. Quando os primeiros bares foram instalados, já foi preciso a presença da Brigada Militar. Por enquanto as noites são calmas; as pessoas tem seu período de descanso respeitado. Os moradores esperam que a calma continue no 4º Distrito

Lamentavelmente a Administração está entregue às construtoras, que até conseguem, estranhamente, mudar as leis. A Audiência Pública do dia 9/8/25 será apenas para constar que a opinião pública foi ouvida; certamente tal plano já está pré-aprovado.

Regina Maria Vanzetto - CPF [REDACTED]

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#) and is believed to be clean.

Assunto Solicitação de Inclusão do Sistema Aeromovel no Plano Diretor Urbano Sustentável – 4º Distrito

De Tiago Costa <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 8 de agosto de 2025 09:13:17

Prezados(as),

Ao reconhecer o qualificado trabalho realizado no processo de revisão do Plano Diretor Urbano Sustentável do Município de Porto Alegre, proposta que será objeto de audiência pública em 9 de agosto de 2025, solicitamos a gentileza de considerar a inclusão do **Sistema Aeromovel** no **Anexo 3.2.1 – 4º Distrito – Ações e Intervenções**, no **tópico 67 – Proposta/Projeto – Modal de Transporte Alternativo**, no campo *Descrição*, passando a constar:

"Estudo para a implantação de modal de transporte alternativo ao ônibus no corredor da Avenida Farrapos (Sistema Aeromovel, VLT, Monotrilho)."

Ressaltamos que já existem estudos conceituais elaborados para a implantação de uma linha do Sistema Aeromovel no contexto do projeto de requalificação do 4º Distrito, conectando-o ao centro da cidade e às proximidades das atrações e estruturas da Orla do Guaíba, conforme anexo.

Agradecemos desde já a atenção e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

--

Atenciosamente,

Tiago Costa

Gerente Comercial Latam

Aerom Sistemas de Transporte S.A.

[REDACTED]

[REDACTED]

SIGA NAS REDES SOCIAIS

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Anexos

Programa de Regeneração Urbana do 4º Distrito - Rev 11.pdf (2.7 MB)

Mobilidade Urbana Inteligente, Inclusiva e Sustentável

4º Distrito de Porto Alegre

Contribuição Nº 94B



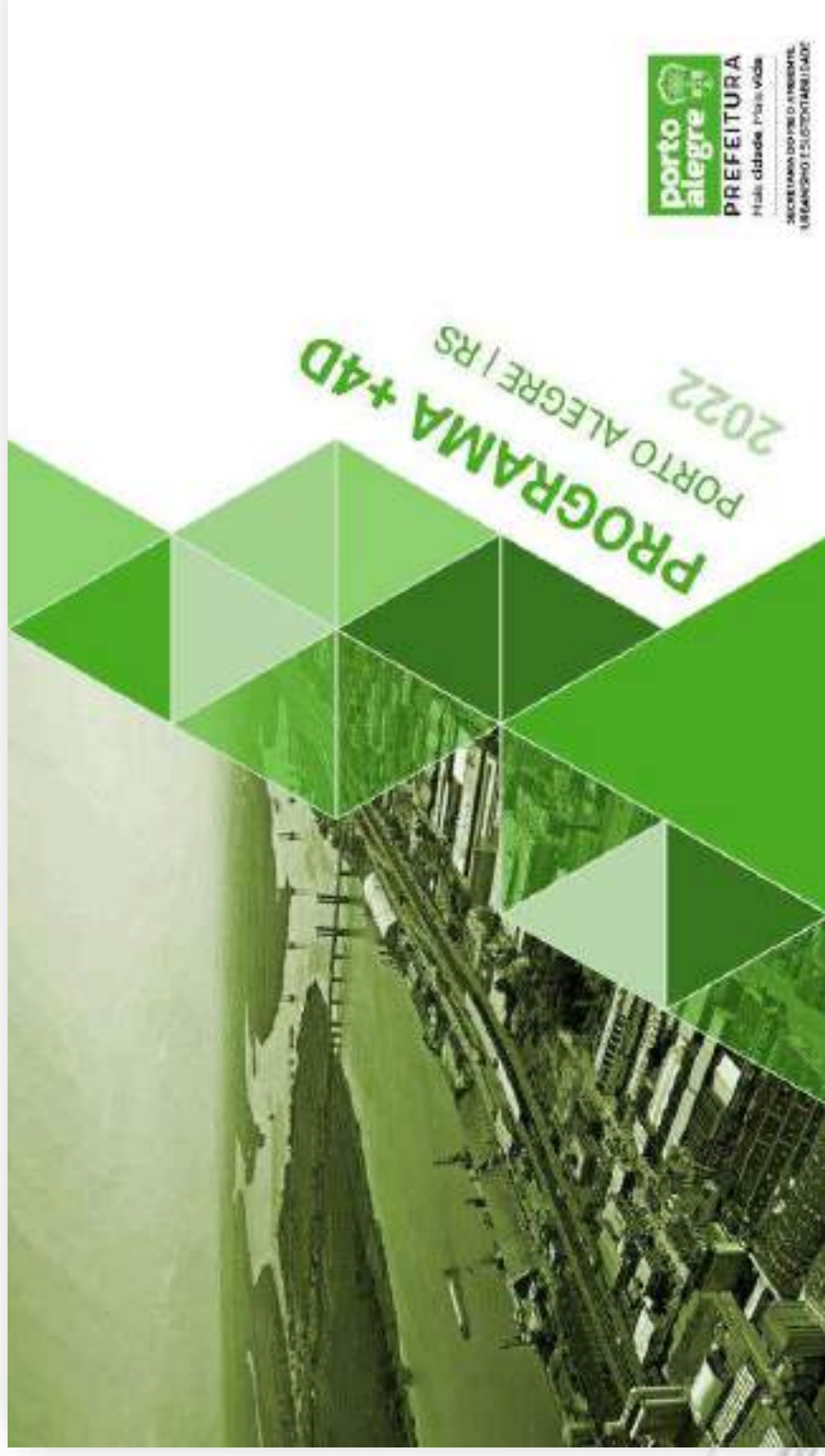
SUMÁRIO

- Premissas
- Referências da Regeneração do 4º Distrito (PMPOA)
 - Programa de Regeneração Urbana do 4º Distrito
 - Avenida Farrapos como Espinha Dorsal
- Parâmetros de um Sistema de Mobilidade Inteligente, Inclusivo e Sustentável
 - Aspectos urbanísticos e técnicos
 - Desvantagens de sistemas em nível do solo
- Proposta Conceitual com a utilização da Tecnologia Aeromovel
- Sugestão de Traçado Aeromovel
- Considerações Finais
- Aeromovel em Guarulhos

Premissas

- O 4º Distrito é objeto de um programa de regeneração promovido pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre.
- Com localização privilegiada, a região tem um grande potencial cultural e econômico.
- Avenida Farrapos é a espinha dorsal da região, no entanto, as atuais características do corredor de ônibus existente, degradam consideravelmente toda a sua faixa de domínio.
- Os ônibus que trafegam pela Farrapos transportam em torno de 100 mil passageiros por dia.
- A região requer um sistema de transporte moderno e eficiente, que se adapte às interferências pré-existentes, contribua com a requalificação da região e que seja um vetor de inclusão social e de acesso às atividades cotidianas.

Março 2022 - Programa de Requalificação Urbana do 4º Distrito



1ª

AVENIDA FARRAPOS A ESPINHA DORSAL

MOBILIÁRIO URBANO

COMÉRCIO

ILUMINAÇÃO

MORADIA

ARBORIZAÇÃO

SERVIÇOS

ACESSIBILIDADE

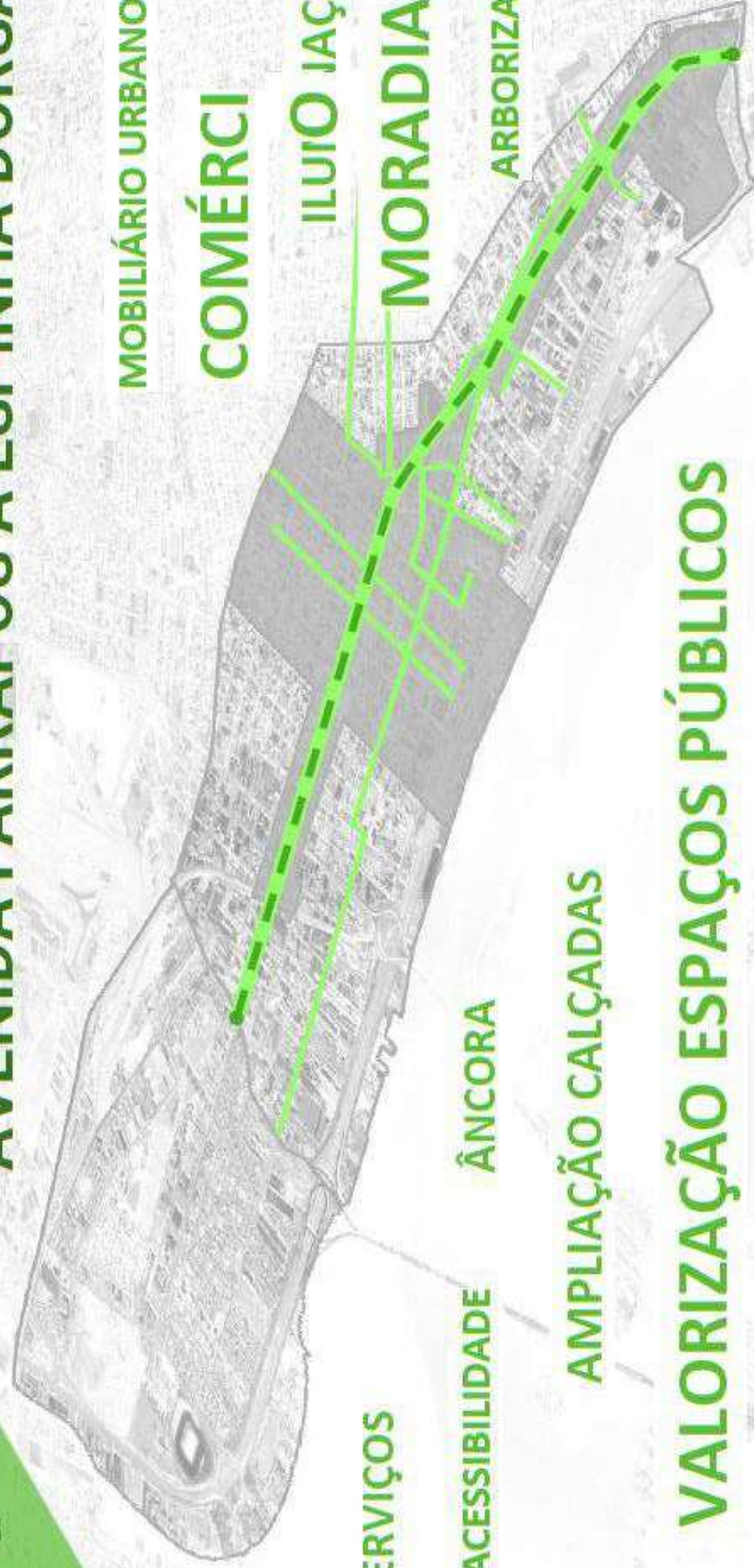
ÂNCORA

AMPLIAÇÃO CALÇADAS

VALORIZAÇÃO ESPAÇOS PÚBLICOS

CONECTIVIDADE

PATRIMÔNIO CULTURAL



Parâmetros de um Sistema de Mobilidade

Inteligente
• 100% Automatizado • Baixo tempo de espera e de viagem • Adaptável na malha urbana pré-existente • Construção flexível • Não participa dos conflitos viários e acidentes

Inclusivo
• Custo acessível • Integrado a outros modais • Seguro • Devolve para as pessoas o espaço do solo

Sustentável
• Neutralidade de carbono • Baixo ruído • Baixa ocupação do solo • Sem descarte de pneus • Sem emissões de partículas de micro plástico

Transporte em Trilhos: eficiente e seguro

ASPECTOS TÉCNICOS DO SISTEMA

- **Eficiência e Qualidade**
 - Baixo tempo de espera e de viagem
 - Conforto (Aceleração e desaceleração suaves, climatização, wifi)
 - Acesso facilitado
- **Elétrico**
 - Sem emissões de poluentes
 - Contribui com o atingimento dos ODS - ONU
- **Eficiência energética**
 - Otimiza uso de energia demandada para operação do sistema, resultando em economia de recursos
- **100% Automatizado**
 - Evita acidentes devido a ação humana
 - Maior segurança operacional
 - Modernidade
- **Uso de rodas e trilhos ferroviários de aço**
 - Maior vida útil das rodas
 - Sem necessidade de substituição frequente e descarte de pneus, que representam alto impacto ambiental e econômico
 - Sem emissões de partículas de pneus de borracha no meio ambiente, devido ao desgaste

Transporte em Trilhos: eficiente e seguro

ASPECTOS TÉCNICOS DO SISTEMA

- **Uso de portas de plataforma**
 - Maior segurança aos usuários
- **Segurança de controle certificada**
 - Nível de integridade de segurança internacional, SIL 4 - *Safety integrity level*
- **Conectado com sistemas de segurança pública**
 - Proporcionar maior segurança para o entorno, sendo integrado com os sistemas de segurança do município

Transporte em Trilhos em Via Segregada

ASPECTOS URBANÍSTICOS

- **Via elevada, exclusiva e segregada**
 - Não participa dos conflitos viários, engarrafamentos e acidentes de trânsito
 - Adaptável na malha urbana pré-existente
 - Construção flexível
 - Tempo de espera e de viagem programados
- **Prioridade para o pedestre**
 - Devolve para as pessoas o espaço do corredor de ônibus
 - Incentivo à mobilidade ativa, micromobilidade e integração dos sistemas
 - Viabilização de passeios e ciclovias
- **Requalificação do espaço urbano**
 - Vitalidade para a área de influência
 - Valorização imobiliária
 - Criação de áreas verdes
 - Incentivo ao desenvolvimento de atividades econômicas
 - Melhora na iluminação pública
 - Maior segurança na região
 - Recarga para veículos elétricos

Via Exclusiva e Segregada

• Via não segregada

- Sujeito a acidentes
- Sofre interferência por eventos e manifestações públicas
- Não automatizado
- Não apresenta previsibilidade de horários
- Trafega em baixa velocidade
- Necessidade de tráfego assistido (batedores) em seu período de adaptação

• Via segregada a nível de solo

- Necessidade de barreiras físicas de contenção
- Desintegração da cidade
- Necessidade de criação de alternativas para transposição do sistema (túneis, passarelas e pontes)

• Via segregada subterrânea

- Custo excessivamente elevado
- Obra longa e complexa
- Sujeita a muitas interferências subterrâneas

Proposta Conceitual – Av. Farrapos



Ambiente degradado no local de implantação dos corredores de ônibus.

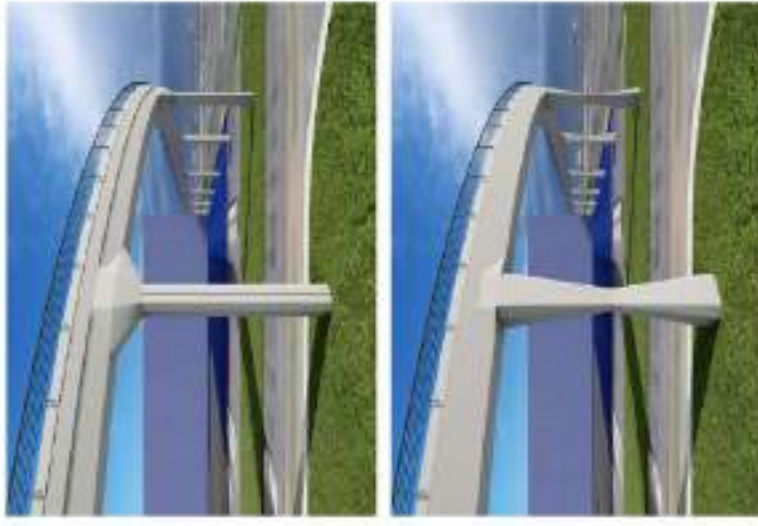
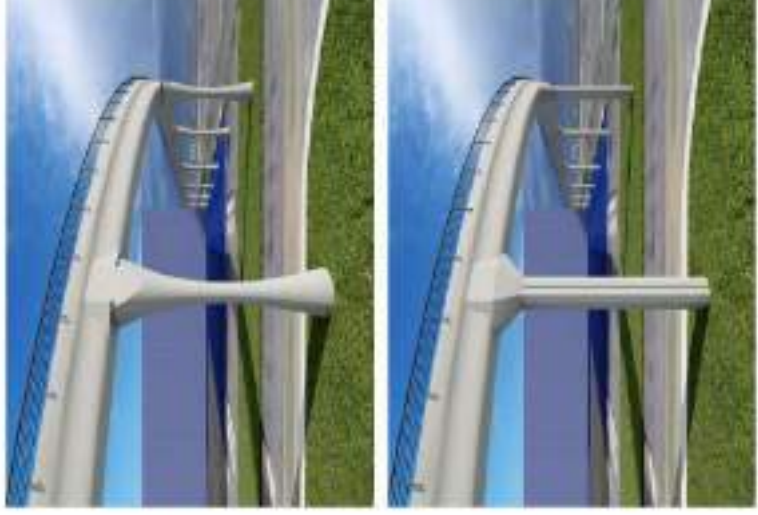
Rua Voluntários da Pátria



Voluntários da Pátria Proposta Conceitual



Outros Modelos de Vigas



Sugestão de Traçado Aeromovel



Considerações Finais

- Total reestruturação do transporte utilizando um Sistema de Mobilidade utilizando sistema elétrico e automatizado.
- Programa de redução de emissões de carbono equivalente.
- Integração dos bairros Floresta, São Geraldo, Navegantes, Farrapos, Humaitá e Centro.
- Integração dos usuários do transporte coletivo da Farrapos com a estação Farrapos da Trensurb.
- Prioridade para o pedestre, atendendo regulamentação de organismos nacionais e internacionais.
- Requalificação do local onde foi implantado o corredor de ônibus.
- Com a implantação do modal em via elevada, poderão ser substituídos em torno de 4.000 ônibus que circulam diariamente pela Av. Farrapos e principalmente no centro da cidade.

GRUPO COESTER



anos de inovação
para a indústria brasileira
e para as pessoas



OBRIGADO

WWW.AEROMOVEL.COM.BR

Assunto SBPA-PMPA-REG-250807-002

De Marcelo Alexandre Gianasi <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Cc

Leonardo Goncalves Carnielle [REDACTED] Marcela Ciccotti Hernandes [REDACTED]

Mariana de Queiroz de Souza [REDACTED]

Data sexta-feira 8 de agosto de 2025 10:50:59

Prezados,

A Fraport Brasil S.A. Aeroporto de Porto Alegre apresenta, em anexo, suas contribuições à proposta de revisão do Plano Diretor de Porto Alegre, conforme orientado no endereço virtual www.prefeitura.poa.br/planodiretor.

Além deste envio das contribuições por e-mail, informamos que esta Concessionária vem tentando contribuir também via formulário de contribuições, no entanto, o sistema tem apresentado erro no momento do protocolo, conforme tela abaixo:

Falha ao enviar. Clique aqui para detalhes.

[[{"id":1,"addResults":{"success":false,"globalId":"T79CFF68A-CBB1-4C65-8401-8AD0666E122F"},"error":{"code":"10550","description":"Database error has occurred"},"objectId":null}]]

Contribuições adicionais (opcional):

Caso queira incluir algum comentário extra, adicionar algum documento, foto ou vídeo, clique aqui. Os campos não são obrigatórios.

Anexos: Documentos/Fotos/Videos

SBPA-PMPA-REG-250807-002.zip REMOVE

Enviar

Sendo assim, requeremos que as contribuições sejam recebidas por meio deste envio.

Atenciosamente,

Marcelo Alexandre Gianasi

Coordenador de Assuntos Regulatórios

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



O conteúdo desta mensagem é confidencial e destina-se apenas ao destinatário especificado na mensagem. Se você não é o destinatário nomeado, você não deve divulgar, distribuir ou copiar este e-mail, bem como utilizar os dados pessoais eventualmente constantes no mesmo. Você não pode usar ou encaminhar quaisquer anexos do e-mail. Por favor, notifique o remetente imediatamente se você recebeu este e-mail por engano e o exclua.

Aviso: embora a Fraport Brasil tenha tomado todas as precauções para garantir que nenhum vírus esteja presente neste e-mail, a Fraport Brasil não pode aceitar a responsabilidade por qualquer perda ou dano resultante da utilização indevida deste e-mail ou anexos ou dados pessoais.

The content of this message is confidential and it is addressed to the recipient specified in the message only. If you are not the named addressee you should not disseminate, distribute or copy this e-mail. You are also not authorized to use the personal data eventually included there. You cannot use or forward any attachments in the email. Please notify the sender immediately if you have received this e-mail by mistake and delete this e-mail from your system.

Warning: although Fraport Brazil has taken all precautions to ensure no viruses are present in this email, Fraport Brazil cannot accept responsibility for any loss or damage arising from the non-authorized use of this email or attachments or any personal data.

Anexos

SBPA-PMPA-REG-250807-002-pdf-D4Sign.pdf (762 kB)

SBPA-PMPA-REG-250807-002 (Docs.).zip (9.55 MB)



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
INSTITUTO DE CARTOGRAFIA AERONÁUTICA

PORTARIA ICA Nº 628/SAGA, DE 16 DE OUTUBRO DE 2020.
Protocolo COMAER nº 67609.005735/2020-11

Publica o Plano de Zona de Proteção do Plano Diretor (PDIR) para o Aeródromo AEROPORTO INTERNACIONAL DE PORTO ALEGRE / SALGADO FILHO e dá outras providências.

O DIRETOR DO INSTITUTO DE CARTOGRAFIA AERONÁUTICA, no uso de suas atribuições, de acordo com a delegação de competência contida na Portaria DECEA nº 81-T/DGCEA, de 14 de abril de 2020, combinada com o previsto no Art. 122, do Anexo I da Portaria nº 957/CG3, de 9 de julho de 2015, resolve:

Art. 1º Publicar o Plano de Zona de Proteção do Plano Diretor para o Aeródromo AEROPORTO INTERNACIONAL DE PORTO ALEGRE / SALGADO FILHO, situado no Município de Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul – RS, que estabelece as restrições impostas ao aproveitamento das propriedades localizadas dentro dos limites laterais das superfícies limitadoras de obstáculos neles definidas, de acordo com o Código Brasileiro de Aeronáutica, aprovado pela Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986, e a Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015.

§ 1º Este Plano impõe restrições aos novos objetos ou extensões de objetos, bem como aos objetos existentes nos Municípios de Porto Alegre – RS, Alvorada – RS, Cachoeirinha – RS, Canoas – RS, Eldorado do Sul – RS, Esteio – RS, Gravataí – RS, Guaíba – RS, Nova Santa Rita – RS, Novo Hamburgo – RS, Sapucaia do Sul – RS, Triunfo – RS e Viamão – RS, que estejam localizados dentro dos limites laterais das superfícies limitadoras de obstáculos.

§ 2º As restrições impostas por este Plano foram determinadas a partir das informações constantes do processo nº 67613.900164/2019-10.

§ 3º As características técnicas do Plano publicado por esta Portaria estão disponibilizadas no Portal AGA, na página eletrônica do DECEA, na rede mundial de computadores (www.decea.gov.br/aga).

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

ALESSANDER DE ANDRADE SANTORO Cel Eng
Diretor do ICA

Cópia de Documento Digital assinado por ALESSANDER DE ANDRADE SANTORO. Para obter este documento com amparo legal, a Seção de Protocolo deverá imprimi-lo com a opção de envio ao Portal de Autenticação de Documentos (ADOC).

SUPERFÍCIE LIMITADORA DE INTERESSE PÚBLICO

Ao Plano Básico de Zona de Proteção do aeródromo de Porto Alegre (SBPA) foi incorporada uma Superfície Limitadora de Interesse Público, requerida pela Administração Municipal de Porto Alegre por meio do Processo NUP 67613.901038/2016-30.

Características da Superfície

Superfície 1 - estabelecido a partir do fracionamento do plano de zona de proteção do RADAR de Terminal (ASR) de Porto Alegre

Limites verticais: variável entre 60m e 105m AMSL

Limites laterais: formados pela junção dos arcos cujos vértices estão estabelecidos nos pontos de coordenadas geográficas:

- 30°00'16,71"S/ 051°09'53,97"W;
- 30°00'17,47"S/051°09'30,48"W;
- 30°00'40,67"S/051°09'34,58"W (unido ao ponto 4 por arco de raio 2000m com centro na coordenada 29°59'50,09"S/051°10'19,80"W);
- 30°00'39,70"S/051°11'06,77"W; e
- 30°00'23,95"S/051°10'28,11"W (unido ao ponto 1 por arco de raio 1100m com centro na coordenada 29°59'50,09"S/051°10'19,80"W).

Superfície 1A

Limite vertical: 85m AMSL.

Limites laterais: polígono formado pela junção dos segmentos cujos vértices estão estabelecidos nos pontos de coordenadas geográficas:

- 30°00'17,47"S/051°09'30,48"W;
- 30°00'19,94"S/051°07'16,85"W;
- 30°00'23,06"S/051°09'29,81"W; e
- 30°00'25,68"S/051°07'16,82"W.

Superfície 1B

Limite vertical: 90m AMSL

Limites laterais: polígono formado pela junção dos segmentos cujos vértices estão estabelecidos nos pontos de coordenadas geográficas:

- 30°00'23,06"S/051°09'29,81"W;
- 30°00'25,68"S/051°07'16,82"W;
- 30°00'29,00"S/051°09'30,62"W; e
- 30°00'31,58"S/051°07'16,87"W.

Superfície 1C

Limite vertical: 95m AMSL

Limites laterais: polígono formado pela junção dos segmentos cujos vértices estão estabelecidos nos pontos de coordenadas geográficas:

- 30°00'29,00"S/051°09'30,62"W;
- 30°00'31,58"S/051°07'16,87"W;
- 30°00'34,71"S/051°09'32,18"W; e
- 30°00'37,47"S/051°07'17,12"W.

Superfície 1D

Limite vertical: 100m AMSL

Limites laterais: polígono formado pela junção dos segmentos cujos vértices estão estabelecidos nos pontos de coordenadas geográficas:

- 30°00'34,71"S/051°09'32,18"W;
- 30°00'37,47"S/051°07'17,12"W;
- 30°00'40,67"S/051°09'34,58"W; e
- 30°00'43,47"S/051°07'17,26"W.

Superfície 1E

Limite vertical: 105m AMSL

Limites laterais: polígono formado pela junção dos segmentos cujos vértices estão estabelecidos nos pontos de coordenadas geográficas:

- 30°00'51,25"S/051°12'28,60"W;
- 30°00'39,25"S/051°11'25,84"W;
- 30°00'39,70"S/051°11'06,77"W (unido ao ponto 4 por arco de raio 2000m com centro na coordenada 29°59'50,09"S/051°10'19,80"W);
- 30°00'54,10"S/051°10'20,64"W (unido ao ponto 5 por arco de raio 2000m com centro na coordenada 29°59'50,09"S/051°10'19,80"W);
- 30°00'40,67"S/051°09'34,58"W;
- 30°00'43,45"S/051°07'17,39"W; e
- 30°00'57,36"S/051°07'17,49"W.

Superfície 2

Limites verticais: variável de 105m AMSL até altitude resultante da aplicação de um gradiente vertical de 2,75% no sentido Sul.

Limites laterais: formado pela junção dos segmentos (ou arcos) cujos vértices estão estabelecidos nos pontos de coordenadas geográficas:

- 30°00'51,25"S/051°12'28,60"W;
- 30°00'57,47"S/051°07'17,51"W;
- 30°01'50,65"S/051°07'18,82"W (unido ao ponto 4 por arco de raio 4,8km com centro na cabeceira projetada 29 de SBPA);
- 30°02'18,36"S/051°09'19,03"W;
- 30°02'16,11"S/051°11'03,68"W (unido ao ponto 6 por arco de raio 4,8km com centro na cabeceira 11 de SBPA); e
- 30°01'53,56"S/051°12'29,89"W.



COMANDO DA AERONÁUTICA
FICHA INFORMATIVA DE AERÓDROMOS
 Anexo A à ICA 63-19

Características do Aeródromo

A Dados Gerais do Aeródromo:				
A1	Denominação do Aeródromo:	Aeroporto Internacional de Porto Alegre / Salgado Filho		
A2	Código OACI:	SBPA		
A3	ARP (Latitude):	29°59'38,00" S		
A4	ARP (Longitude):	051°10'16,00" W		
A5	Elevação (m):	9,0m		
B	Dados Gerais da(s) Pista(s):	PISTA 1	PISTA 2	PISTA 3
B1	Designação:	11		
		29		
B2	Comprimento (m):	3200,0m		
B3	Largura (m):	45,0m		
B4	Comprimento da Faixa de Pista (m):	3320,0m		
B5	Largura da Faixa de Pista (m):	280,0m		
B6	Período de Operação:	Diurno e Noturno		
C	Dados da Cabeceira Menor:	PISTA 1	PISTA 2	PISTA 3
C1	Número:	11		
C2	Rumo verdadeiro:	91° 18' 38,02"		
C3	Coordenadas geográficas (latitude):	29°59'39,79" S		
C4	Coordenadas geográficas (longitude):	051°10'58,82" W		
C5	Elevação (m):	3,4m		
C6	Código de Referência POUSO:	4		
C7	Código de Referência DECOLAGEM:	4		
C8	Letra de Código de Referência:	E		
C9	Tipo de utilização:	Pouso e Decolagem		
C10	Tipo da operação para pouso:	IFR ILS CAT II		
C11	Tipo da operação para decolagem:	IFR NPA		
C12	Zona de parada:	NA		
C13	Comprimento (m):	0m		
C14	Largura (m):	0m		
C15	Zona desimpedida:	NA		
C16	Comprimento (m):	0m		
C17	Largura (m):	0m		
D	Dados da Cabeceira Maior:	PISTA 1	PISTA 2	PISTA 3
D1	Número:	29		
D2	Rumo verdadeiro:	271° 17' 38,35"		
D3	Coordenadas geográficas (latitude):	29°59'42,14" S		
D4	Coordenadas geográficas (longitude):	051°08'59,46" W		
D5	Elevação (m):	9,0m		
D6	Código de Referência POUSO:	4		
D7	Código de Referência DECOLAGEM:	4		
D8	Letra de Código de Referência:	E		
D9	Tipo de utilização:	Pouso e Decolagem		
D10	Tipo da operação para pouso:	IFR NPA		
D11	Tipo da operação para decolagem:	IFR NPA		
D12	Zona de parada:	NA		
D13	Comprimento (m):	0m		
D14	Largura (m):	0m		
D15	Zona desimpedida:	NA		
D16	Comprimento (m):	0m		
D17	Largura (m):	0m		

Data: 14/03/2019

(a) Responsável Técnico: Laura Calegari
 Arquiteta e Urbanista
 CAU N° [REDACTED]
 RRT N° [REDACTED]

Características das Superfícies Limitadoras de Obstáculos

E	Superfície de Aproximação:	CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
E1	Divergência lado direito (%):	0,0%	0,0%				
E2	Divergência lado esquerdo (%):	0,0%	0,0%				
E3	Comprimento total (m):	15000m	15000m				
	Primeira Seção						
E4	Largura da borda interna (m):	280m	280m				
E5	Elevação da borda interna (m):	3,4m	9,0m				
E6	Distância da cabeceira (m):	60m	60m				
E7	Abertura total lado direito (%):	15,0%	15,0%				
E8	Abertura total lado esquerdo (%):	15,0%	15,0%				
E9	Comprimento (m):	3000m	3000m				
E10	Gradiente (%):	2,00%	2,00%				
E11	Elevação da borda externa (m):	63m	69m				
	Segunda Seção						
E12	Largura da borda interna (m):	1180m	1180m				
E13	Elevação da borda interna (m):	64m	69m				
E14	Abertura total lado direito (%):	15,0%	15,0%				
E15	Abertura total lado esquerdo (%):	15,0%	15,0%				
E16	Comprimento (m):	3600m	3600m				
E17	Gradiente (%):	2,50%	2,50%				
E18	Elevação da borda externa (m):	154m	159m				
	Seção Horizontal						
E19	Largura da borda interna (m):	2260m	2260m				
E20	Abertura total lado direito (%):	15,0%	15,0%				
E21	Abertura total lado esquerdo (%):	15,0%	15,0%				
E22	Comprimento (m):	8400m	8400m				
E23	Elevação (m):	154m	159m				
F	Superfície de Decolagem:	CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
F1	Largura da borda interna (m):	180m	180m				
F2	Elevação da borda interna (m):	8,9m	3,5m				
F3	Distância da cabeceira oposta (m):	60m	60m				
F4	Abertura para cada lado (%):	12,5%	12,5%				
F5	Largura final (m):	1200m	1200m				
F6	Comprimento (m):	15000m	15000m				
F7	Gradiente (%):	2,00%	2,00%				
F8	Elevação da borda externa (m):	309m	304m				
G	Superfície de Aprox. Interna:	CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
G1	Largura da borda interna (m):	120m	NA				
G2	Elevação da borda interna (m):	4m	NA				
G3	Distância da cabeceira (m):	60m	NA				
G4	Abertura para cada lado (%):	PARALELA	NA				
G5	Comprimento (m):	900m	NA				
G6	Gradiente (%):	2,00%	NA				
G7	Elevação da borda externa (m):	22m	NA				
H	Superfície de Transição Interna:	CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
H1	Gradiente (%):	33,30%	NA				
H2	Elevação da borda superior (m):	54m	NA				
I	Superfície de Pouso Interrompido:	CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
I1	Largura da borda interna (m):	120m	NA				
I2	Elevação da borda interna (m):	3,7m	NA				
I3	Distância da cabeceira (m):	1800m	NA				
I4	Abertura para cada lado (%):	10,0%	NA				
I5	Gradiente (%):	3,33%	NA				
I6	Elevação da borda externa (m):	54m	NA				
J	Superfície de Transição:	Pista 1		Pista 2		Pista 3	
J1	Gradiente (%):	14,3%					
K	Superfície Horizontal Interna:	Pista 1		Pista 2		Pista 3	
K1	Altitude (m):	54m					
K2	Raio (m):	4000m					
L	Superfície Cônica:	Pista 1		Pista 2		Pista 3	
L1	Altitude (m):	154m					
L2	Gradiente (%):	5,0%					
M	Superfície Horizontal Externa:	Pista 1		Pista 2		Pista 3	
M1	Raio (m):	20000m					
M2	Altitude (m):	159m					

Data: 14/03/2019

(a) Responsável Técnico: Laura Calegari
Arquiteta e Urbanista
CAU N° [REDACTED]
RRT N° [REDACTED]

N	Superfície de Prot Voo Visual:	Pista 1		Pista 2		Pista 3	
N1	Área 1:	Aplicável					
N2	Largura (m):	2350m					
N3	Buffer (m):	470m					
N4	Comprimento (m):	2350m					
		CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
N5	Altitude seção de través (m):	85m	85m				
N6	Altitude seção de aprox/dep (m):	62m	62m				
		CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
N7	Curvas:	Esquerda	Direita				
N8	Altura mínima do circuito de tráfego:	152m	152m				
		Pista 1		Pista 2		Pista 3	
N9	Área 2:	Aplicável					
N10	Categoria de performance crítica:	C					
N11	Largura (m):	4170m					
N12	Buffer (m):	930m					
N13	Comprimento (m):	4170m					
		CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
N14	Altitude seção través (m):	222m	222m				
N15	Altitude seção aprox/dep (m):	177m	177m				
		CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
N16	Curvas:	Direita	Esquerda				
N17	Altura mínima do circ. de tráfego:	366m	366m				
		Pista 1		Pista 2		Pista 3	
N18	Área 3:	Aplicável					
N19	Largura (m):	7410m					
N20	Buffer (m):	930m					
N21	Comprimento (m):	5560m					
N22	Altitude seção través (m):	314m					
N23	Altitude seção aprox/dep (m):	268m					
		CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
N24	Curvas:	Direita	Esquerda				

Data: 14/03/2019

(a) Responsável Técnico: Laura Calegari
Arquiteta e Urbanista
CAU N° [REDACTED]
RRT N° [REDACTED]



COMANDO DA AERONÁUTICA
FICHA INFORMATIVA DE AUXÍLIOS À NAVEGAÇÃO AÉREA
Anexo D à ICA 63-19

Características dos Auxílios à Navegação Aérea e das Superfícies Limitadoras de Obstáculos

A Equipamento Medidor de Distâncias (DME):		DME 1	DME 2	DME 3	DME 4
A1	Indicativo:	LOC			
A2	Coordenadas geográficas (latitude):	29°59'38,66"S			
A3	Coordenadas geográficas (longitude):	051°08'48,20"W			
A4	Raio da seção horizontal (m):	100 m			
A5	Cota da seção horizontal (m):	7 m			
A6	Raio menor da seção em rampa (m):	NA			
A7	Raio maior da seção em rampa (m):	NA			
A8	Cota inferior da seção em rampa (m):	NA			
A9	Cota superior da seção em rampa (m):	NA			
A10	Gradiente da seção em rampa (%):	NA			
B Radiofarol Não Direcional (NDB):		NDB 1	NDB 2	NDB 3	NDB 4
B1	Indicativo:				
B2	Coordenadas geográficas (latitude):				
B3	Coordenadas geográficas (longitude):				
B4	Raio da seção horizontal:				
B5	Cota da seção horizontal:				
B6	Raio menor da seção em rampa:				
B7	Raio maior da seção em rampa:				
B8	Cota inferior da seção em rampa:				
B9	Cota superior da seção em rampa:				
B10	Gradiente da seção em rampa:				
C Radiofarol Omnidirecional em VHF (VOR):		VOR 1	VOR 2	VOR 3	VOR 4
C1	Indicativo:				
C2	Coordenadas geográficas (latitude):				
C3	Coordenadas geográficas (longitude):				
C4	Raio da seção horizontal (m):				
C5	Cota da seção horizontal (m):				
C6	Raio menor da seção em rampa (m):				
C7	Raio maior da seção em rampa (m):				
C8	Cota inferior da seção em rampa (m):				
C9	Cota superior da seção em rampa (m):				
C10	Gradiente da seção em rampa (%):				
D Radiofarol Omnidirecional em VHF (DVOR):		DVOR 1	DVOR 2	DVOR 3	DVOR 4
D1	Indicativo:	FIGUEIRAS			
D2	Coordenadas geográficas (latitude):	29°59'53,42"S			
D3	Coordenadas geográficas (longitude):	050°58'32,04"W			
D4	Raio da seção horizontal (m):	100 m			
D5	Cota da seção horizontal (m):	47 m			
D6	Raio menor da seção em rampa (m):	100 m			
D7	Raio maior da seção em rampa (m):	5100 m			
D8	Cota inferior da seção em rampa (m):	47 m			
D9	Cota superior da seção em rampa (m):	247 m			
D10	Gradiente da seção em rampa (%):	4,0%			
E Transmissor de Dados VHF (VDB):		VDB 1	VDB 2	VDB 3	VDB 4
E1	Indicativo:				
E2	Coordenadas geográficas (latitude):				
E3	Coordenadas geográficas (longitude):				
E4	Raio da seção horizontal (m):				
E5	Cota da seção horizontal (m):				
E6	Raio menor da seção em rampa (m):				
E7	Raio maior da seção em rampa (m):				
E8	Cota inferior da seção em rampa (m):				
E9	Cota superior da seção em rampa (m):				
E10	Gradiente da seção em rampa (%):				

Data: 14/03/2019

(a) Responsável Técnico: Laura Calegari
 Arquiteta e Urbanista
 CAU N° [REDACTED]
 RRT N° [REDACTED]

F	Estação de Referência:	EST 1	EST 2	EST 3	EST 4
F1	Indicativo:				
F2	Coordenadas geográficas (latitude):				
F3	Coordenadas geográficas (longitude):				
F4	Raio da seção horizontal (m):				
F5	Cota da seção horizontal (m):				
F6	Raio menor da seção em rampa (m):				
F7	Raio maior da seção em rampa (m):				
F8	Cota inferior da seção em rampa (m):				
F9	Cota superior da seção em rampa (m):				
F10	Gradiente da seção em rampa (%):				
G	Transmissor de Rampa de Planeio (GS):	GS 1	GS 2	GS 3	GS 4
G1	Cabeceira servida:	11			
G2	Coordenadas geográficas (latitude):	29°59'42,98"S			
G3	Coordenadas geográficas (longitude):	051°10'47,34"W			
G4	Comprimento da seção horizontal (m):	600 m			
G5	Largura da seção horizontal (m):	189 m			
G6	Cota da seção horizontal (m):	1 m			
G7	Comprimento da seção em rampa (m):	9000 m			
G8	Largura da seção em rampa (m):	189 m			
G9	Cota inferior da seção em rampa (m):	1 m			
G10	Cota superior da seção em rampa (m):	181 m			
G11	Gradiente da seção em rampa (%):	2,0%			
H	Localizador (LOC):	LOC 1	LOC 2	LOC 3	LOC 4
H1	Indicativo:	IPA			
H2	Coordenadas geográficas (latitude):	29°59'42,37"S			
H3	Coordenadas geográficas (longitude):	051°08'48,06"W			
H4	Comprimento da seção horizontal (m):	380 m			
H5	Largura da seção horizontal (m):	150 m			
H6	Cota da seção horizontal (m):	8 m			
I	Marcador:	MARC 1	MARC 2	MARC 3	MARC 4
I1	Indicativo:				
I2	Cabeceira servida:				
I3	Coordenadas geográficas (latitude):				
I4	Coordenadas geográficas (longitude):				
I5	Raio da seção horizontal (m):				
I6	Cota da seção horizontal (m):				
J	Sistema de Iluminação de Aproximação	ALS 1	ALS 2	ALS 3	ALS 4
J1	Cabeceira servida:	11			
J2	Comprimento da seção horizontal (m):	1017 m			
J3	Largura da seção horizontal (m):	120 m			
J4	Cota da seção horizontal (m):	3 m			
J5	Comprimento da seção em rampa (m):	9000 m			
J6	Largura da seção em rampa (m):	120 m			
J7	Cota inferior da seção em rampa (m):	3 m			
J8	Cota superior da seção em rampa (m):	183 m			
J9	Gradiente da seção em rampa (%):	2,0%			
K	Sistemas Indicadores de Rampa de Aproximação Visual (VASIS, PAPI e APAPI):	EQUIP 1	EQUIP 2	EQUIP 3	EQUIP 4
K1	Cabeceira servida:	11	29		
K2	Largura da borda interna (m):	300 m	300 m		
K3	Distância da cabeceira (m):	60 m	60 m		
K4	Elevação da borda interna (m):	3,4 m	9,0 m		
K5	Divergência (%):	15,0%	15,0%		
K6	Comprimento (m):	15000 m	15000 m		
K7	Gradiente (%):	3,23%	4,25%		
K8	Elevação da borda externa (m):	468 m	647 m		
L	Radar de Vigilância (ASR) / Meteorológico:	EQUIP 1	EQUIP 2	EQUIP 3	EQUIP 4
L1	Coordenadas geográficas (latitude):	29°59'48,35"S			
L2	Coordenadas geográficas (longitude):	051°10'19,45"W			
L3	Raio da seção horizontal (m):	100 m			
L4	Cota da seção horizontal (m):	10 m			
L5	Raio menor da seção em rampa (m):	100 m			
L6	Raio maior da seção em rampa (m):	5100 m			
L7	Cota inferior da seção em rampa (m):	10 m			
L8	Cota superior da seção em rampa (m):	260 m			

Data: 14/03/2019

(a) Responsável Técnico: Laura Calegari
Arquiteta e Urbanista
CAU N° [REDACTED]
RRT N° [REDACTED]

L9	Gradiente da seção em rampa (%):	5,0%			
M	Vigilância com Localização Automática Dependente por Radiodifusão (ADS-B):	ADS-B 1	ADS-B 2	ADS-B 3	ADS-B 4
M1	Coordenadas geográficas (latitude):				
M2	Coordenadas geográficas (longitude):				
M3	Raio da seção horizontal (m):				
M4	Cota da seção horizontal (m):				
M5	Raio menor da seção em rampa (m):				
M6	Raio maior da seção em rampa (m):				
M7	Cota inferior da seção em rampa (m):				
M8	Cota superior da seção em rampa (m):				
M9	Gradiente da seção em rampa (%):				
N	Radar de Aproximação de Precisão (PAR):	PAR 1	PAR 2	PAR 3	PAR 4
N1	Coordenadas geográficas (latitude):				
N2	Coordenadas geográficas (longitude):				
N3	Raio da seção horizontal 1 (m):				
N4	Cota da seção horizontal 1 (m):				
N5	Abertura para o lado da pista da seção horizontal				
N6	Abertura para o lado oposto da pista da seção				
N7	Raio da seção horizontal 2 (m):				
N8	Cota da seção horizontal 2 (m):				
N9	Abertura para o lado da pista da seção em				
N10	Abertura para o lado oposto da pista da em				
N11	Raio menor da seção em rampa (m):				
N12	Raio maior da seção em rampa (m):				
N13	Cota inferior da seção em rampa (m):				
N14	Cota superior da seção em rampa (m):				
N15	Gradiente da seção em rampa (%):				

Data: 14/03/2019

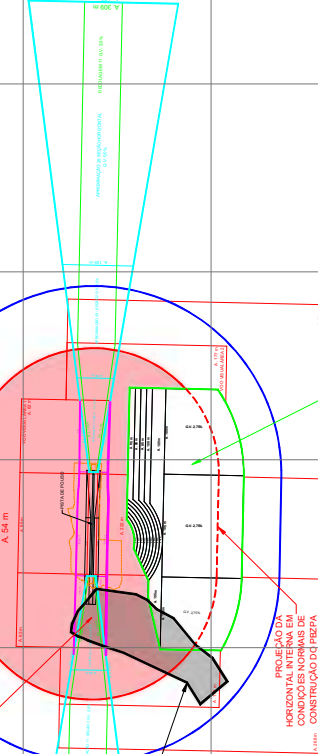

 (a) Responsável Técnico: Laura Calegari
 Arquiteta e Urbanista
 CAU N° [REDACTED]
 RRT N° [REDACTED]

HORIZONTAL EXTERNA
A. 159 m

SUPERFÍCIE DE APROXIMAÇÃO DE COARTEMENTO E ÁREA DE TRANSIÇÃO
O presente projeto tem como objetivo principal a elaboração de um plano de aproximação de coarçamento e área de transição para o Aeroporto Internacional de Porto Alegre / Salgado Filho (SIPA), visando a melhoria da segurança e eficiência das operações de pouso e decolagem.
A análise da área de aproximação de coarçamento e área de transição é fundamental para a elaboração de um plano de aproximação de coarçamento e área de transição que garanta a segurança e eficiência das operações de pouso e decolagem.
Dessa forma, o presente projeto tem como objetivo principal a elaboração de um plano de aproximação de coarçamento e área de transição para o Aeroporto Internacional de Porto Alegre / Salgado Filho (SIPA), visando a melhoria da segurança e eficiência das operações de pouso e decolagem.
O presente projeto tem como objetivo principal a elaboração de um plano de aproximação de coarçamento e área de transição para o Aeroporto Internacional de Porto Alegre / Salgado Filho (SIPA), visando a melhoria da segurança e eficiência das operações de pouso e decolagem.
O presente projeto tem como objetivo principal a elaboração de um plano de aproximação de coarçamento e área de transição para o Aeroporto Internacional de Porto Alegre / Salgado Filho (SIPA), visando a melhoria da segurança e eficiência das operações de pouso e decolagem.

CÔNICA
A. 159 m
G.V. 5%

HORIZONTAL INTERNA
A. 54 m



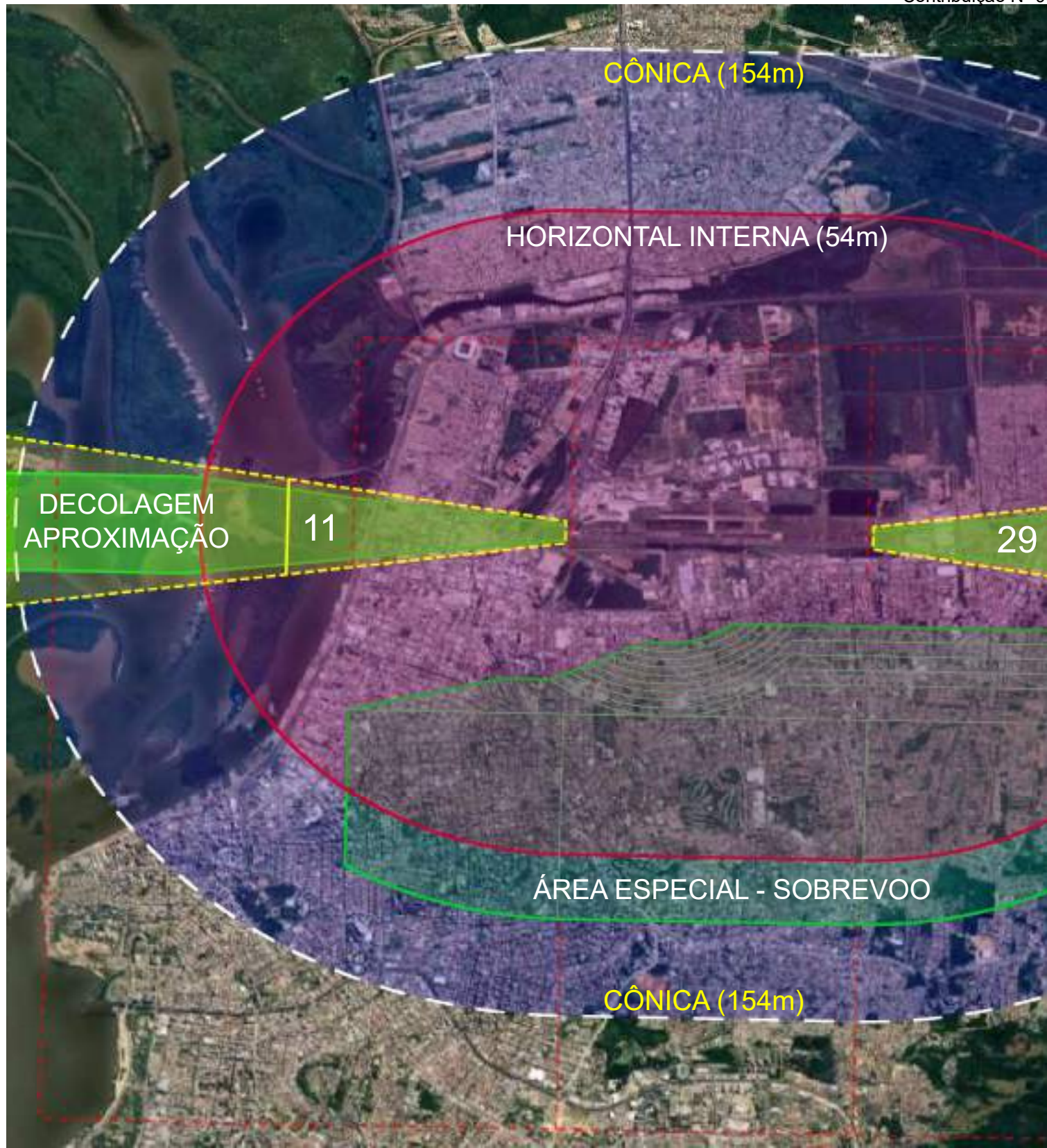
ÁREA ESPECIAL L. SOBREVOO. PENGOZO.
ÁREA GRUADA ESPECIFICAMENTE PARA O APOUSAMENTO DE AVIÕES E EDIFICAÇÕES JA EXISTENTES NESTA ÁREA, O QUE JA OCORRERÁ A REDUÇÃO DA SUPERFÍCIE DE APROXIMAÇÃO DE COARTEMENTO E ÁREA DE TRANSIÇÃO, DIMINUINDO A CAPACIDADE OPERACIONAL FUTURA DESSE AEROPORTO.

PROJEÇÃO DA
HORIZONTAL INTERNA EM
POSIÇÃO DE
CONSTRUÇÃO DO PRZPA

ÁREA DO QUINTO DISTRITO

LAGO GUARÁ

NOME DO AEROPORTO		INDICADOR
AEROPORTO INTERNACIONAL DE PORTO ALEGRE / SALGADO FILHO		SIPA
PLANTA DO PLANO BÁSICO DE ZONA DE PROTEÇÃO DE AERODROMO (PRZPA)		CONDIÇÕES
PRZPA: BILH. S.A. AEROPORTO DE PORTO ALEGRE		PRZPA: BILH. S.A. AEROPORTO DE PORTO ALEGRE
HILTON CORDILHO T. DE FREITAS		PRZPA: BILH. S.A. AEROPORTO DE PORTO ALEGRE
LUCAS LOPES LAL		PRZPA: BILH. S.A. AEROPORTO DE PORTO ALEGRE
29°59'38,00"S / 051°10'16,00"W		PRZPA: BILH. S.A. AEROPORTO DE PORTO ALEGRE
JUN/2023		PRZPA: BILH. S.A. AEROPORTO DE PORTO ALEGRE
1:50.000		PRZPA: BILH. S.A. AEROPORTO DE PORTO ALEGRE
RS		PRZPA: BILH. S.A. AEROPORTO DE PORTO ALEGRE
00		PRZPA: BILH. S.A. AEROPORTO DE PORTO ALEGRE



Assunto

Inclusão do Projeto Aeromovel Centro - PUC - Terminal Antônio de Carvalho, no Plano Diretor Urbano Sustentável - Porto Alegre

De Tiago Costa <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 8 de agosto de 2025 10:56:22

 [Projeto Porto Alegre 1.pdf](#)

Prezados(as),

Solicitamos a inclusão, na minuta preliminar do Plano Diretor Urbano Sustentável, do projeto elaborado pela Fundação Estadual de Planejamento Metropolitano e Regional (Metroplan) para implantação de linha do Sistema Aeromovel conectando o Centro de Porto Alegre ao Terminal Antônio de Carvalho.

O traçado previsto inicia na **Rodoviária**, passando pelo **Mercado Público, Avenida Ipiranga, Universidade PUC**, até o **Terminal Antônio de Carvalho**, com estações distribuídas ao longo do percurso. Trata-se de modal elevado, 100% elétrico, automatizado, sem emissões e de alta eficiência energética, oferecendo transporte coletivo de média capacidade, sustentável e integrado à malha urbana.

O projeto está diretamente alinhado aos dispositivos da minuta do Plano Diretor Preliminar, entre eles:

- **Art. 7º** – Desenvolvimento sustentável como princípio da política urbana;
- **Art. 8º, incisos I, II, III e IV** – Qualificação de espaços públicos, potencialização do uso de eixos estruturantes como a Av. Ipiranga, redução do tempo de deslocamento, promoção da mobilidade urbana sustentável e adaptação da cidade às mudanças climáticas com redução de emissões;
- **Art. 9º, II, IV e V** – Integração entre transporte, uso do solo e meio ambiente; estímulo a soluções inovadoras; promoção da resiliência urbana;
- **Art. 14** – Garantia de acessibilidade e mobilidade para toda a população, com prioridade para modos coletivos e de baixa emissão;
- **Art. 32, incisos I, III e VII** – Integração modal, melhoria da rede de transporte coletivo e ampliação da cobertura territorial;
- **Art. 39** – Reconhecimento e integração do sistema ferroviário e tecnologias associadas.

Essa iniciativa tem potencial para ampliar significativamente a cobertura e a eficiência do transporte coletivo de Porto Alegre, conectando centralidades, polos geradores de viagens e áreas de grande adensamento, em consonância com as diretrizes de mobilidade e desenvolvimento urbano sustentável previstas no Plano Diretor.

Agradecemos desde já a atenção e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

—

Atenciosamente,



ÁEROPARQUE



ÁEROPARQUE

Assunto ANALISE PLANO DIRETOR PORTO ALEGRE- CONSIDERAÇÕES

De Adriana Hofmeister Fleck <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 8 de agosto de 2025 11:09:26

Segue documento.

Nao vou conseguir participar amanha da Audiencia Publica.

Mas gostaria de ter mais uma participacao tentando evitar a aprovacao

Att

Adriana Hofmeister Fleck

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#) and is believed to be clean.

Anexos

PLANO DIRETOR POA 2025.pdf (45.4 kB)

DATA:08.08.2025

CONSIDERAÇÕES SOBRE O PLANO DIRETOR DE PORTO ALEGRE A SER APROVADO

Essas considerações são mais como cidadã de uma cidade que vivi a vida toda; onde tenho casa, trabalho, família ,filhos e netos que moram nela. Também por ser arquiteta e ter estudado urbanismo; viajar e conhecer cidades que acredito pensam em ser cidades para viver.

Sendo objetiva, seguem minhas considerações do porque sou totalmente contra ao Plano em debate:

- Não considera os problemas climáticos (nem os últimos eventos que foram catastróficos para a cidade) e nem propõem soluções;
- Ao aumentar a densidade não propõe soluções para os problemas de infraestrutura já existentes, que não são poucos. Também não considera que há sobras de moradias na cidade ;
- Esvazia bairros ao valorizar e adensar outros, sem propor soluções para esse problema que serão “ bairros abandonados”;
- Gentrificação da população de baixa renda , sem apontar soluções de moradias populares;
- Não considera a cidade já existente; a preservação de bens existentes. Não considera a “ escala já existente dos bairros”, gerando consequências graves em falta de ventilação, insolação, desvalorização de imóveis existente e bairros “ feios”;
- Não propõem soluções de mobilidade urbana;
- Plano é totalmente voltado a atender interesses de grandes empresas, incorporadoras , setor imobiliário;
- Não tem nenhum interesse social nem apresenta soluções sociais;
- Cria-se uma cidade para quem tem dinheiro, ao não propor nada em moradias populares. Cidade tem mais de 100.000 imóveis vazios em bairros já consolidados (e onde há interesse de aumentar a densidade: incoerência , erro ou interesse imobiliário....) .Esses imóveis poderiam ser incentivados a ser transformados em moradia popular, o que seria SUSTENTAVEL, nome que o Plano quer ter mas que não mostra nada sustentável;

- Retira a obrigatoriedade de vagas de estacionamento nas novas edificações sem propor soluções para o transporte público;

- Retira recuos , impactando na qualidade das moradias, insolação; na “ caminhabilidade”, acessibilidade, mobilidade.

Estive em algumas discussões no Plano (uma delas em um evento bacana na PUC). Ali vários cidadãos falaram; mostraram suas preocupações (algumas diversas das apontadas acima, pois era cidadãos que vivem na periferia, usam transporte público ou trabalham em escolas, por ex, que recebem alunos que usam e necessitam de transporte público, segurança) : população totalmente desconsiderada nesse NOVO PLANO DIRETOR). Infelizmente nada do que foi apontado como sugestões foi incluído.

Concluindo minhas considerações. Acredito sim em desenvolvimento; crescimento ; progresso. Mas temos que entender e conhecer a cidade. Acho que faltou método, faltou “ olhar e executar a cidade de quem já vive nela”.

Desconsidera a PORTO ALEGRE EXISTENTE. E os maiores problemas que a cidade tem. Cria uma cidade para “ ganhar concursos”, não agradável de se viver.

Espero que seja alterado. E infelizmente ao chegar na análise política, não se terá nenhuma chance, pois a prefeitura de POA tem a “ cara desse novo projeto”

Adriana Hofmeister Fleck

Arquiteta

Assunto sugestão

De Onir Araujo <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 8 de agosto de 2025 12:08:33

Sugestões referentes aos Territórios Quilombolas e o Plano Diretor.

—

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Anexos

Minuta Plano Diretor Nota tecnica quilombos (1).pdf (419 kB)

PORTO ALEGRE E SUAS GEOGRAFIAS QUILOMBOLAS

Os Quilombos em contexto urbano - Pacto federativo e as responsabilidades compartilhadas com estados e municípios

O Brasil é reconhecidamente o país mais africano fora de África, e isso se dá pelas presenças capturadas durante o tráfico negreiro que nesta terra fincaram raízes. Nossa população majoritariamente negra e mestiça reflete isso, assim como nossa cultura e nossos valores civilizatórios. Para Beatriz Nascimento (2021) os quilombos correspondem a sistemas sociais alternativos organizados pelos negros, devendo ter o cuidado quanto a sua generalização. Segundo a autora, há diferenças institucionais entre os quilombos do passado com os atuais e é nessa perspectiva que recai o seu significado de generalização conceitual. Quilombo representa o presente enfrentamento contra o colonialismo e é um movimento legítimo pela liberdade, autonomia e garantia da terra e território. Um dos maiores desafios de nossa contemporaneidade é visibilizar as histórias e os espaços pelas lutas e retomadas dos territórios protagonizados pelos povos quilombolas e pelos povos originários em nosso país. A organização do espaço e suas histórias estão impregnadas nas raízes da formação territorial brasileira que luta por maior visibilidade e por direitos, principalmente, a regularização das terras quilombolas. Há um conjunto de leis que assegura aos quilombolas seus direitos. O Estado Brasileiro reconhece as comunidades quilombolas de nosso território através de um conjunto de leis, as quais destacamos:

Na constituição federal de 1988, os artigos 215/216:

Art. 215. O Estado garantirá a todos o pleno exercício dos direitos culturais e acesso às fontes da cultura nacional, e apoiará e incentivará a valorização e a difusão das manifestações culturais.

§ 1º O Estado protegerá as manifestações das culturas populares, indígenas e afro-brasileiras, e das de outros grupos participantes do processo civilizatório nacional.

§ 2º A lei disporá sobre a fixação de datas comemorativas de alta significação para os diferentes grupos étnicos nacionais.

Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I- As formas de expressão;

- II - Os modos de criar, fazer e viver;
- III - As criações científicas, artísticas e tecnológicas;
- IV - As obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;
- V - Os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

§ 2º Cabem à administração pública, na forma da lei, a gestão da documentação governamental e as providências para franquear sua consulta a quantos dela necessitem.

§ 3º A lei estabelecerá incentivos para a produção e o conhecimento de bens e valores culturais.

§ 4º Os danos e ameaças ao patrimônio cultural serão punidos, na forma da lei.

§ 5º Ficam tombados todos os documentos e os sítios detentores de reminiscências históricas dos antigos quilombos. (CF, 1988).

Para o autorreconhecimento das comunidades quilombolas, o critério é baseado no artigo 2º do Decreto 4.887/2003 e também pela Convenção 169 da OIT (Organização Internacional do Trabalho) sobre povos indígenas e tribais. Conforme o artigo 2º do Decreto 4887/2003:

Art. 2º - Consideram-se remanescentes das comunidades dos quilombos, para os fins deste Decreto, os grupos étnico-raciais, segundo critérios de autoatribuição, com trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida. (Decreto 4887/2003).

No Brasil, a certidão que trata da autodefinição é emitida pela Fundação Cultural Palmares (FCP) após a elaboração de um memorial descritivo prévio e de uma ata assinada pela comunidade registrando que se reconhece quilombola. Na sequência, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) elabora um estudo da área, construindo o Relatório Técnico de Identificação e Delimitação (RTID) do território. Esse conjunto de leis e relatórios técnicos ainda não garante a posse da terra e o bem-viver das comunidades quilombolas em contexto rural e urbano de nosso país, pois enfrenta sempre uma burocracia ainda estabelecida e regida pelo racismo institucional.

No Rio Grande Sul, estado mais ao Sul do Brasil, mesmo em seus imaginários de pequena Europa, é impossível negar a presença de mais de 200 comunidades quilombolas espalhadas no campo e na cidade, sendo que atualmente há, conforme a Fundação Cultural Palmares (2025), 143 comunidades quilombolas certificados no Estado do Rio Grande do Sul. Desde 2002, a Lei n.º 11.731 de 09 de janeiro dispõe

sobre a regularização fundiária de áreas ocupadas por remanescentes de comunidades de quilombos:

Art. 1º - Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras no Estado do Rio Grande do Sul será reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Poder Público emitir-lhes os títulos respectivos e providenciar seu registro no Registro de Imóveis correspondente.

Parágrafo único - O Poder Público indenizará, na forma da lei, as pessoas e comunidades que venham a ser atingidas pela implementação do direito previsto neste artigo. (Lei n.º 11.731 de 09 de janeiro de 2002).

Porto Alegre, capital brasileira e metrópole possui 11 comunidades quilombolas autorreconhecidas estruturadas em tradições e práticas multiculturais, calcadas nas estratégias de resistência e permanência secular das populações negras e indígenas. São elas, o Quilombo da Família Silva, Quilombo do Areal, Quilombo dos Alpes, Quilombo da Família Fidélis, Quilombo dos Machado, Quilombo dos Flores, Quilombo da Família Lemos, Quilombo Família de Ouro, Quilombo da MOCAMBO, e mais recentemente autorreconhecidos o Quilombo Kédi e o Quilombo Santa Luzia (Figura 4). Essas comunidades tradicionais são cicatrizes territoriais na capital gaúcha que nos provocam a confrontar nosso passado e presente colonial, escravista, classista, patriarcal e racista, que reproduz cotidianamente desigualdades perversas.

As presenças quilombolas também nos provoca esperança e aponta alternativas para a construção de uma cidade mais igualitária e solidária. Pois, essas presenças transformam o espaço da cidade de modo que os territórios quilombolas são responsáveis pela expansão e a qualificação do espaço urbano, através do trabalho dos sujeitos quilombolas que ocupam, planejam e gerem seus territórios (CAMPOS, 2010).

Quilombos Urbanos de Porto Alegre

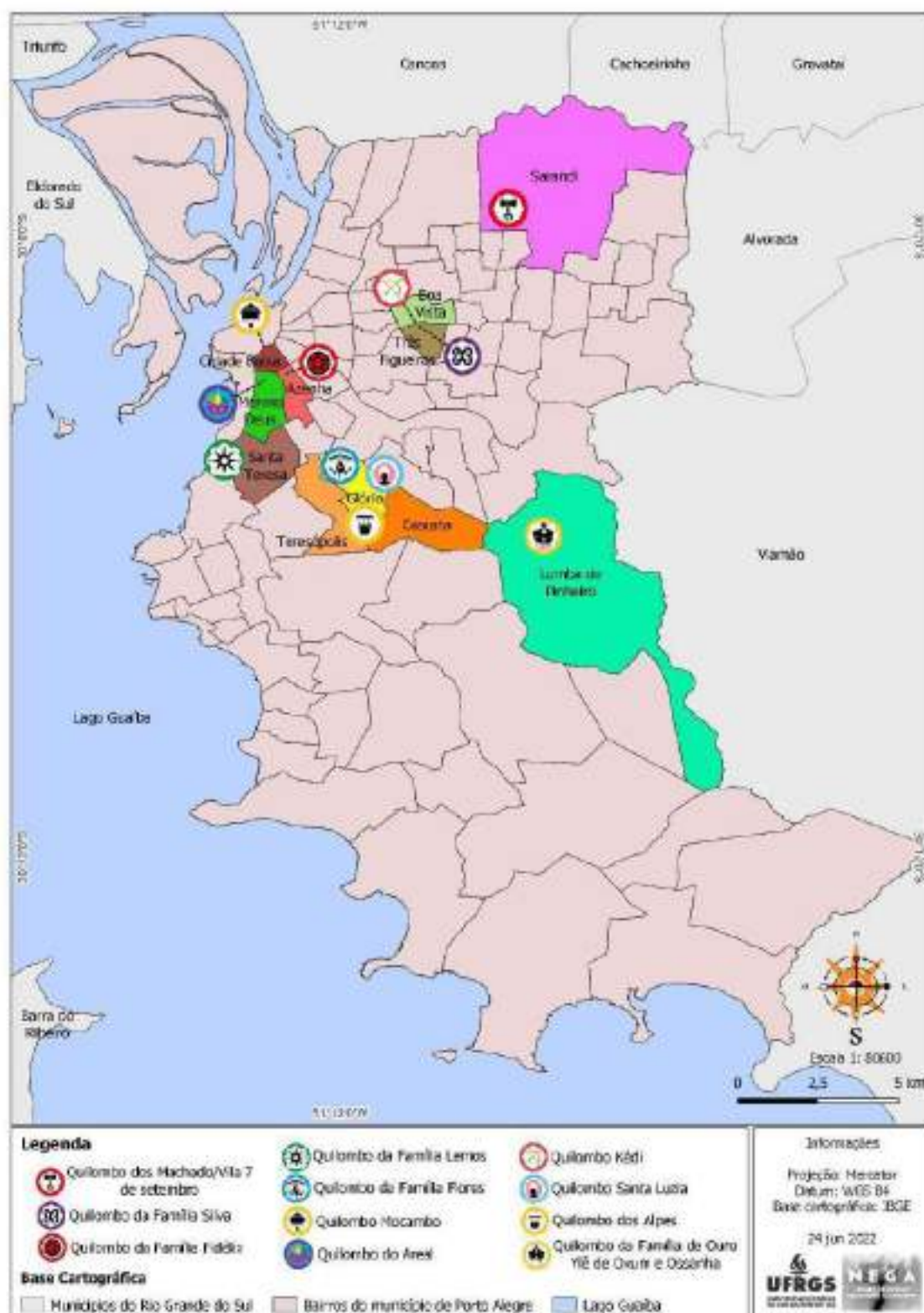


Figura 4 - Mapa de localização dos quilombos urbanos de Porto Alegre. (Fonte: NEGA, 2022).

O Núcleo de Estudos Geografia e Ambiente (NEGA), do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), criado em 2003, tem seu trabalho pautado numa perspectiva dialógica e coletiva, com diferentes grupos sociais e espaços que historicamente estão submetidos à exclusão e à opressão sociais na capital gaúcha. Essas são as questões que permeiam os debates, dentro do Núcleo, e elas conduzem nossas práticas, vinculadas às pesquisas na dimensão ambiental, na educação, na Geografia e nas Cartografias, enquanto metodologias de luta no e pelo espaço. É nesse contexto que, a partir de 2011, iniciam os trabalhos com os quilombos urbanos de Porto Alegre (RS) e que resultou na obra *Atlas da Presença Quilombola em Porto Alegre/RS*¹. O Atlas se apresenta como resultado de experiências do grupo de trabalho do NEGA com atuação junto aos territórios quilombolas. O atlas foi construído com as comunidades e com os movimentos sociais quilombolas, além de incluir a participação de acadêmicos dos cursos de graduação e de pós-graduação em Geografia, e parceiros de trabalho de outras áreas das ciências humanas que atuam com Quilombos e as questões étnico-raciais no país.

A inexpressiva participação dos quilombos em contexto urbano na minuta preliminar do Plano Diretor e Ambiental de Porto Alegre

Conforme documento disponibilizado² observa-se que os quilombos do município de Porto Alegre não possuem destaque a partir de suas denominações e chama a atenção que suas tradições estão associadas na perspectiva generalizada dentro dos elementos estruturadores do espaço urbano e do ordenamento territorial. Citamos e destacamos as seguintes passagens da Minuta do PDDUA (2025):

Art. 9º A qualificação dos espaços públicos e a potencialização da utilização do Lago Guaíba abrangem os temas desenvolvimento social e cultural, ambiente natural, patrimônio cultural e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

V – 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;

X – 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 O Atlas da Presença Quilombola/RS, organizado por Cláudia Pires e Lara Bitencourt (UFRGS), pode ser acessado nesse link: <https://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/248507>

² <https://prefeitura.poa.br/smamus/novo-plano-diretor/audiencia-publica>

XI – Incentivar a proteção, preservação e manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

Art. 11. A redução do custo da moradia e a garantia de acesso de todos à cidade envolvem os temas desenvolvimento social e cultural, mobilidade urbana, desempenho, estrutura e infraestrutura, desenvolvimento econômico e gestão da cidade, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

VIII – 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;

X – Incentivar a preservação de territórios e modos de vida tradicionais, promovendo a continuidade das práticas culturais e produtivas dos povos e comunidades tradicionais e a valorização dos saberes e expressões locais.

Art. 13. O fortalecimento do planejamento urbano com base na economia urbana, para responder eficientemente às dinâmicas da cidade e potencializar suas formas de financiamento, envolve os temas gestão da cidade e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

XI – 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.

Art. 26. As Áreas de Interesse Cultural são territórios que apresentam a ocorrência de patrimônio cultural relevante, devendo ser analisadas para sua preservação no contexto da sustentabilidade urbana e da valorização da memória cultural, por meio de revitalização, restauração e requalificação.

Art. 27. Os Elementos de Interesse Cultural são locais ou marcos, naturais ou culturais, de valor significativo, sujeitos a ações de preservação, nos termos de legislação específica de inventário ou tombamento.

Art. 28. Os Elementos de Interesse Cultural integram o Patrimônio Cultural do Município, que compreende as áreas de influência e o conjunto de bens imóveis de valor significativo, como edificações isoladas ou não, ambiências, parques urbanos e naturais, praças, sítios e áreas remanescentes de quilombos e comunidades indígenas, paisagens, bens arqueológicos históricos e pré-históricos, bem como manifestações culturais, incluindo tradições, práticas e referências, denominadas bens intangíveis, que conferem identidade a esses espaços.

Art. 52. Integram o Sistema Socioeconômico:

IV – As Áreas de Requalificação Urbana, constituídas por territórios com escassez de serviços públicos básicos, moradia adequada, infraestrutura urbana e acessibilidade, consideradas prioritárias para ações de melhoria e desenvolvimento.

Parágrafo único. As Áreas de Requalificação Urbana poderão ser objeto de projetos integrados de urbanização, qualificação do ambiente construído e ampliação da infraestrutura e dos serviços públicos, com vistas à sua plena inserção na estrutura urbana e à garantia de acesso equitativo às oportunidades e funções da cidade.

Art. 62. A Área Central tem por objetivo 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.

Art. 63. São objetivos específicos da Área Central:

VI – Valorizar o patrimônio histórico e cultural como instrumento de desenvolvimento econômico e turístico, incluindo a criação de corredores culturais para promover a preservação e o turismo cultural;

VII – Incentivar a proteção, a preservação e a manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

Art. 75. A área estruturadora Sertório/Assis Brasil tem por objetivo promover a revitalização urbana, com estímulo ao adensamento, ao desenvolvimento econômico e à mobilidade ativa, mediante as seguintes ações:

III – qualificar as conexões da região com a cidade, em especial a ligação da Avenida Sertório com o Aeroporto e da Avenida Assis Brasil com a Região Metropolitana;

IV – Estimular a produção de habitação de interesse social e a regularização fundiária;

V – Promover a reestruturação urbana a partir da implementação de traçados viários estruturantes pendentes e a requalificação dos espaços públicos.

Art. 80. A área estruturadora do bairro Sarandi tem por objetivo promover sua reestruturação urbana, com foco na resiliência climática, na qualificação do ambiente urbano e na ampliação do acesso à infraestrutura e à cidade, mediante as seguintes ações:

II – Estimular a produção de habitação de interesse social e promover a regularização fundiária;

IV – Promover a reestruturação urbana por meio da complementação de traçados viários estruturantes e da requalificação dos espaços públicos.

Art. 89. A área estruturadora Teresópolis/Cruzeiro tem por objetivo promover a

requalificação urbana e ambiental da região, fortalecendo sua função de conexão entre a

Área Central e o Centro Sul, e assegurando a inclusão social e o aproveitamento de suas

qualidades paisagísticas e de localização, mediante as seguintes ações:

I – Promover a regularização fundiária e a requalificação urbana em áreas passíveis de

permanência, garantindo o acesso à cidade às populações residentes;

II – Reassentar ocupações irregulares em áreas ambientalmente sensíveis ou em situação

de risco, com atenção especial às margens do Arroio Passo Fundo;

Art. 115. São definidas como iniciativas prioritárias, para fins de implementação dos objetivos, estratégias e diretrizes deste Plano Diretor, as seguintes ações, planos e programas estruturantes:

III – Reestruturação urbana sustentável do bairro Sarandi;

Art. 198. A regularização fundiária e o reassentamento são instrumentos da política urbana destinados a assegurar o direito à moradia, à segurança jurídica da posse e ao acesso à cidade, mediante a integração de assentamentos irregulares à malha urbana e a reordenação fundiária em áreas sujeitas a riscos ou a intervenções de interesse público.

Art. 201. O reassentamento poderá ser adotado nas seguintes hipóteses:

I – Existência de núcleo urbano localizado em área de risco insanável;

II – Realização de obras de interesse público vinculadas ao traçado do Plano Diretor ou à recuperação de áreas naturais;

III – Reordenamento territorial vinculado à regularização fundiária, com previsão de destinação de áreas para o sistema viário ou para equipamentos públicos urbanos ou comunitários, com o objetivo de garantir o acesso à cidade à população remanescente;

IV – Preservação de áreas com relevante valor ambiental ou cultural

O Quilombo da Família Silva, **primeiro quilombo em contexto urbano titulado** do país em 2009, **não aparece nas diretrizes da minuta do plano diretor urbano** e ambiental de Porto Alegre, assim como não estão denominadas as comunidades quilombolas presentes no anexo 1 dos sistemas estruturantes (caderno de mapas). Considerando o censo do IBGE (2022), a capital gaúcha possui 2.295 pessoas autodeclaradas quilombolas e na minuta da Lei de Uso do Solo nada consta sobre a inclusão dessas comunidades em suas diretrizes, ou seja, não aparece nos documentos os seguintes pontos, conforme dispositivos legais que ordenam esses territórios em nível nacional e internacional:

1. efetivação dos direitos quilombolas a partir de investimentos em programas de assistência, regularização fundiária e proteção dos territórios.

2. participação dessas comunidades no diálogo e articulação entre os diferentes níveis de governo para garantir que as políticas públicas para os quilombolas sejam eficazes e respeitem a autonomia das comunidades, conforme orienta a convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho (OIT).

3. Apesar do reconhecimento constitucional, a titulação de terras quilombolas tem sido lenta e enfrenta desafios como a falta de recursos e a pressão de interesses privados sobre os territórios e não há nenhuma orientação que trate do tema no planejamento e ordenamento territorial proposto.

A ausência dos quilombos em contexto urbano na minuta preliminar na Lei de Uso e Ocupação do Solo no Plano Diretor e Ambiental de Porto Alegre

A ausência de reconhecimento e proteção efetiva dos direitos territoriais quilombolas na minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo do PDDUA (2025) reflete uma lacuna na garantia da posse da terra e titulação de seus territórios e na preservação da cultura e identidade dessas comunidades. A falta de inclusão nas leis de uso e ocupação do solo contribui para a invisibilidade social e a vulnerabilização dos quilombolas, expondo-os a conflitos com empreendimentos imobiliários e especulação fundiária da terra urbana. Destacamos as passagens da lei que

praticamente inviabilizam a existência e presença desses territórios na cidade de Porto Alegre:

Art. 30. A instituição de condomínio por unidades autônomas será permitida, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em imóvel único ou conjunto de imóveis cuja área total não ultrapasse o limite máximo de quarteirão estabelecido para a ZOT correspondente.

§ 1º O limite máximo de área de quarteirão previsto nesta Lei Complementar não se aplica a imóveis localizados em áreas onde a abertura de novas vias seja inviável devido à configuração viária existente ou projetada, às condições urbanísticas consolidadas do entorno, à presença de equipamentos públicos, à necessidade de preservação do patrimônio cultural ou às restrições ambientais, conforme avaliação técnica do Município.

Art. 43. Na regularização fundiária, além da adaptação dos padrões de destinação de áreas públicas, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados para o sistema viário, levando-se em conta as condições cadastrais e a configuração consolidada da ocupação.

Título VIII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 90. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento urbanístico destinado a avaliar os efeitos **positivos e negativos** de empreendimentos ou atividades sobre a qualidade de vida urbana, a infraestrutura urbana e o entorno imediato, visando compatibilizá-los com as condições da vizinhança consolidada, sendo exigido nos casos definidos no Anexo 7 desta Lei Complementar.

Art. 94. O EIV deverá conter a avaliação dos seguintes aspectos:

- I – Adensamento populacional;
- II – Equipamentos urbanos e comunitários;
- III – Uso e ocupação do solo;
- IV – Valorização imobiliária;
- V – Mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – Condições de ventilação e iluminação natural;

VII – Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 116. O TOC (Termo de Outorga com Contrapartida) poderá prever, como contrapartida, o fornecimento ou desenvolvimento de soluções tecnológicas voltadas ao controle do ordenamento territorial e ao direcionamento da expansão urbana, nos seguintes casos:

- II – Automação e racionalização dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental, com suporte à análise de impactos sobre as estruturas urbanas e o patrimônio cultural, ambiental e paisagístico.

Observa-se que trabalhos acadêmicos não estão sendo pautados nessa discussão, e citamos como referência a tese Urbanismo quilombola - notas geoquilombistas sobre planejamento urbano em Porto Alegre - RS da geógrafa Lara Machado Bitencourt³. Conforme a autora (2025):

³ O trabalho pode ser acessado no seguinte link: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/292896>

Das nove cadeiras populares, oito delas são destinadas para os representantes das Regiões de Gestão do Planejamento, e uma delas para um representante da temática do Orçamento Participativo - Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano Ambiental. As oito regiões de gestão do planejamento são uma proposta de aglutinamento das dezessete regiões do OP, que segue uma proposta de regionalização das demandas populares que acontecem nas dimensões dos bairros e territórios. De todo modo, ainda não existe um assento garantido no conselho municipal que promove as políticas urbanas de desenvolvimento social e ambiental, para nenhuma representação das vinte e quatro comunidades tradicionais indígenas e quilombolas da cidade (BITENCOURT, 2025:61).

Nessa perspectiva, a falta de avanços, passados 16 anos da titulação do Quilombo da Família Silva, o direito à terra e território, conforme previsto na Constituição Federal de 1988 reconhece o direito à propriedade definitiva das terras tradicionalmente ocupadas por remanescentes de quilombos (art. 68 do ADCT) permanece invisibilizado. Essa falta de reconhecimento nas leis de uso e ocupação do solo dificulta o acesso a políticas públicas, serviços básicos e a proteção contra a expulsão de suas terras. Além disso, aumenta os conflitos territoriais, pois a ausência de regulamentação específica facilita a atuação de grandes empreendimentos e especulação imobiliária. Em alguns casos específicos dessas comunidades, a ausência delas na lei de uso e ocupação do solo podem criminalizar práticas tradicionais quilombolas, como o uso da terra para agricultura de subsistência.

Conclusões

Porto Alegre, enquanto uma destacada metrópole brasileira, possui onze comunidades quilombolas autorreconhecidas estruturadas em tradições e práticas multiculturais, calcadas nas estratégias de resistência e permanência secular das populações negras e indígenas. São elas, o Quilombo da Família Silva, Quilombo do Areal, Quilombo dos Alpes, Quilombo da Família Fidélix, Quilombo dos Machado, Quilombo dos Flores, Quilombo da Família Lemos, Quilombo Família de Ouro, Quilombo da MOCAMBO, e mais recentemente autorreconhecidos o Quilombo Kédi e o Quilombo Santa Luzia. Dessas, conforme a Fundação Cultural Palmares (2025), 10 comunidades estão certificadas. Essas comunidades tradicionais são cicatrizes territoriais na capital gaúcha que nos provocam a confrontar nosso passado e presente colonial, escravista, classista, patriarcal e racista, que reproduz cotidianamente desigualdades perversas. O Quilombo da Família Silva, primeiro quilombo em contexto urbano titulado do país em 2009, não aparece nas diretrizes

da minuta do plano diretor urbano e ambiental de Porto Alegre, assim como não estão denominadas as comunidades quilombolas presentes no anexo 1 dos sistemas estruturantes (caderno de mapas). Considerando o censo do IBGE (2022), a capital gaúcha possui 2.295 pessoas autodeclaradas quilombolas e na minuta da Lei de Uso do Solo nada consta sobre a inclusão dessas comunidades em suas diretrizes, ou seja, não aparece nos documentos os seguintes pontos, conforme dispositivos legais que ordenam esses territórios em nível nacional e internacional:

1. Efetivação dos direitos quilombolas a partir de investimentos em programas de assistência, regularização fundiária e proteção dos territórios.

2. A consulta prévia, livre e informada é dever dos entes de Gestão nas três esferas de Estado conforme obriga a Convenção 169 da OIT, incorporada ao Ordenamento Jurídico Brasileiro. A ausência desta e o formato proposto, em " Audiência Pública Única " com flagrantes inconsistências e referências superficiais e genéricas afronta a Constituição Federal e os Direitos Fundamentais dos Povos e Comunidades Tradicionais e Quilombolas eivando de Inconstitucionalidade a Minuta de Plano Diretor , bem como , a Minuta de Lei do Uso do Solo, ambas e a própria " Audiência Pública" se constituem em Graves Violações aos Direitos Fundamentais e Humanos da População Quilombola de Porto Alegre.

3. O formato em que se encontra expõem esses territórios, protegidos como Patrimônio Material e Imaterial do Povo Brasileiro, por força dos artigos 215 e 216 da CF de 1988, à violência da Especulação Imobiliária, ou seja, a destruição dessa memória viva e a substituição da mesma pelo cimento e concreto.

Assinam esse documento:

Articulação Assembleia dos Povos

**Núcleo de Estudos Geografia & Ambiente (NEGA) da Universidade Federal do
Rio Grande do Sul (UFRGS)**

Movimento Social Frente Quilombola RS

Organização para Libertação do Povo Negro (OLPN)

Quilombo dos Alpes

Quilombo da Família Fidélis

Quilombo Kedi

Quilombo da Família Lemos

REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

BITENCOURT, Lara Machado Urbanismo Quilombola - Notas GeoQuilombistas sobre planejamento urbano em Porto Alegre/RS. Tese de doutorado (2025). Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/292896>.

CAMPOS, Andreilino. **Do Quilombo à favela - a produção do 'espaço criminalizado' no Rio de Janeiro**. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

NASCIMENTO, Beatriz. **Uma história feita por mãos negras: Relações raciais, quilombos e movimentos / Beatriz Nascimento**; organização Alex Ratts. - 1ª ed. - Rio de Janeiro: Zahar, 2021.

PIRES, Cláudia Luísa Zeferino; BITENCOURT, Lara Machado (org.). **Atlas da Presença Quilombola em Porto Alegre/RS**. Porto Alegre: Letra1, 2021. disponível em: <https://www.editoraletra1.com/epub/978-65-87422-19-0/>

Assunto Proposta das Comunidades Quilombolas ao Plano Diretor

De Frente Quilombola RS <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 8 de agosto de 2025 12:19:41

Olá, bom dia, em anexo enviamos as propostas da Frente Quilombola RS para o Plano Diretor

atenciosamente

Sérgio Valentim
Coletivo Frente Quilombola RS

—

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Anexos

Minuta Plano Diretor Nota tecnica quilombos.pdf (419 kB)

PORTO ALEGRE E SUAS GEOGRAFIAS QUILOMBOLAS

Os Quilombos em contexto urbano - Pacto federativo e as responsabilidades compartilhadas com estados e municípios

O Brasil é reconhecidamente o país mais africano fora de África, e isso se dá pelas presenças capturadas durante o tráfico negreiro que nesta terra fincaram raízes. Nossa população majoritariamente negra e mestiça reflete isso, assim como nossa cultura e nossos valores civilizatórios. Para Beatriz Nascimento (2021) os quilombos correspondem a sistemas sociais alternativos organizados pelos negros, devendo ter o cuidado quanto a sua generalização. Segundo a autora, há diferenças institucionais entre os quilombos do passado com os atuais e é nessa perspectiva que recai o seu significado de generalização conceitual. Quilombo representa o presente enfrentamento contra o colonialismo e é um movimento legítimo pela liberdade, autonomia e garantia da terra e território. Um dos maiores desafios de nossa contemporaneidade é visibilizar as histórias e os espaços pelas lutas e retomadas dos territórios protagonizados pelos povos quilombolas e pelos povos originários em nosso país. A organização do espaço e suas histórias estão impregnadas nas raízes da formação territorial brasileira que luta por maior visibilidade e por direitos, principalmente, a regularização das terras quilombolas. Há um conjunto de leis que assegura aos quilombolas seus direitos. O Estado Brasileiro reconhece as comunidades quilombolas de nosso território através de um conjunto de leis, as quais destacamos:

Na constituição federal de 1988, os artigos 215/216:

Art. 215. O Estado garantirá a todos o pleno exercício dos direitos culturais e acesso às fontes da cultura nacional, e apoiará e incentivará a valorização e a difusão das manifestações culturais.

§ 1º O Estado protegerá as manifestações das culturas populares, indígenas e afro-brasileiras, e das de outros grupos participantes do processo civilizatório nacional.

§ 2º A lei disporá sobre a fixação de datas comemorativas de alta significação para os diferentes grupos étnicos nacionais.

Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I- As formas de expressão;

- II - Os modos de criar, fazer e viver;
- III - As criações científicas, artísticas e tecnológicas;
- IV - As obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;
- V - Os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

§ 2º Cabem à administração pública, na forma da lei, a gestão da documentação governamental e as providências para franquear sua consulta a quantos dela necessitem.

§ 3º A lei estabelecerá incentivos para a produção e o conhecimento de bens e valores culturais.

§ 4º Os danos e ameaças ao patrimônio cultural serão punidos, na forma da lei.

§ 5º Ficam tombados todos os documentos e os sítios detentores de reminiscências históricas dos antigos quilombos. (CF, 1988).

Para o autorreconhecimento das comunidades quilombolas, o critério é baseado no artigo 2º do Decreto 4.887/2003 e também pela Convenção 169 da OIT (Organização Internacional do Trabalho) sobre povos indígenas e tribais. Conforme o artigo 2º do Decreto 4887/2003:

Art. 2º - Consideram-se remanescentes das comunidades dos quilombos, para os fins deste Decreto, os grupos étnico-raciais, segundo critérios de autoatribuição, com trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida. (Decreto 4887/2003).

No Brasil, a certidão que trata da autodefinição é emitida pela Fundação Cultural Palmares (FCP) após a elaboração de um memorial descritivo prévio e de uma ata assinada pela comunidade registrando que se reconhece quilombola. Na sequência, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) elabora um estudo da área, construindo o Relatório Técnico de Identificação e Delimitação (RTID) do território. Esse conjunto de leis e relatórios técnicos ainda não garante a posse da terra e o bem-viver das comunidades quilombolas em contexto rural e urbano de nosso país, pois enfrenta sempre uma burocracia ainda estabelecida e regida pelo racismo institucional.

No Rio Grande Sul, estado mais ao Sul do Brasil, mesmo em seus imaginários de pequena Europa, é impossível negar a presença de mais de 200 comunidades quilombolas espalhadas no campo e na cidade, sendo que atualmente há, conforme a Fundação Cultural Palmares (2025), 143 comunidades quilombolas certificados no Estado do Rio Grande do Sul. Desde 2002, a Lei n.º 11.731 de 09 de janeiro dispõe

sobre a regularização fundiária de áreas ocupadas por remanescentes de comunidades de quilombos:

Art. 1º - Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras no Estado do Rio Grande do Sul será reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Poder Público emitir-lhes os títulos respectivos e providenciar seu registro no Registro de Imóveis correspondente.

Parágrafo único - O Poder Público indenizará, na forma da lei, as pessoas e comunidades que venham a ser atingidas pela implementação do direito previsto neste artigo. (Lei n.º 11.731 de 09 de janeiro de 2002).

Porto Alegre, capital brasileira e metrópole possui 11 comunidades quilombolas autorreconhecidas estruturadas em tradições e práticas multiculturais, calcadas nas estratégias de resistência e permanência secular das populações negras e indígenas. São elas, o Quilombo da Família Silva, Quilombo do Areal, Quilombo dos Alpes, Quilombo da Família Fidélis, Quilombo dos Machado, Quilombo dos Flores, Quilombo da Família Lemos, Quilombo Família de Ouro, Quilombo da MOCAMBO, e mais recentemente autorreconhecidos o Quilombo Kédi e o Quilombo Santa Luzia (Figura 4). Essas comunidades tradicionais são cicatrizes territoriais na capital gaúcha que nos provocam a confrontar nosso passado e presente colonial, escravista, classista, patriarcal e racista, que reproduz cotidianamente desigualdades perversas.

As presenças quilombolas também nos provoca esperança e aponta alternativas para a construção de uma cidade mais igualitária e solidária. Pois, essas presenças transformam o espaço da cidade de modo que os territórios quilombolas são responsáveis pela expansão e a qualificação do espaço urbano, através do trabalho dos sujeitos quilombolas que ocupam, planejam e gerem seus territórios (CAMPOS, 2010).

Quilombos Urbanos de Porto Alegre

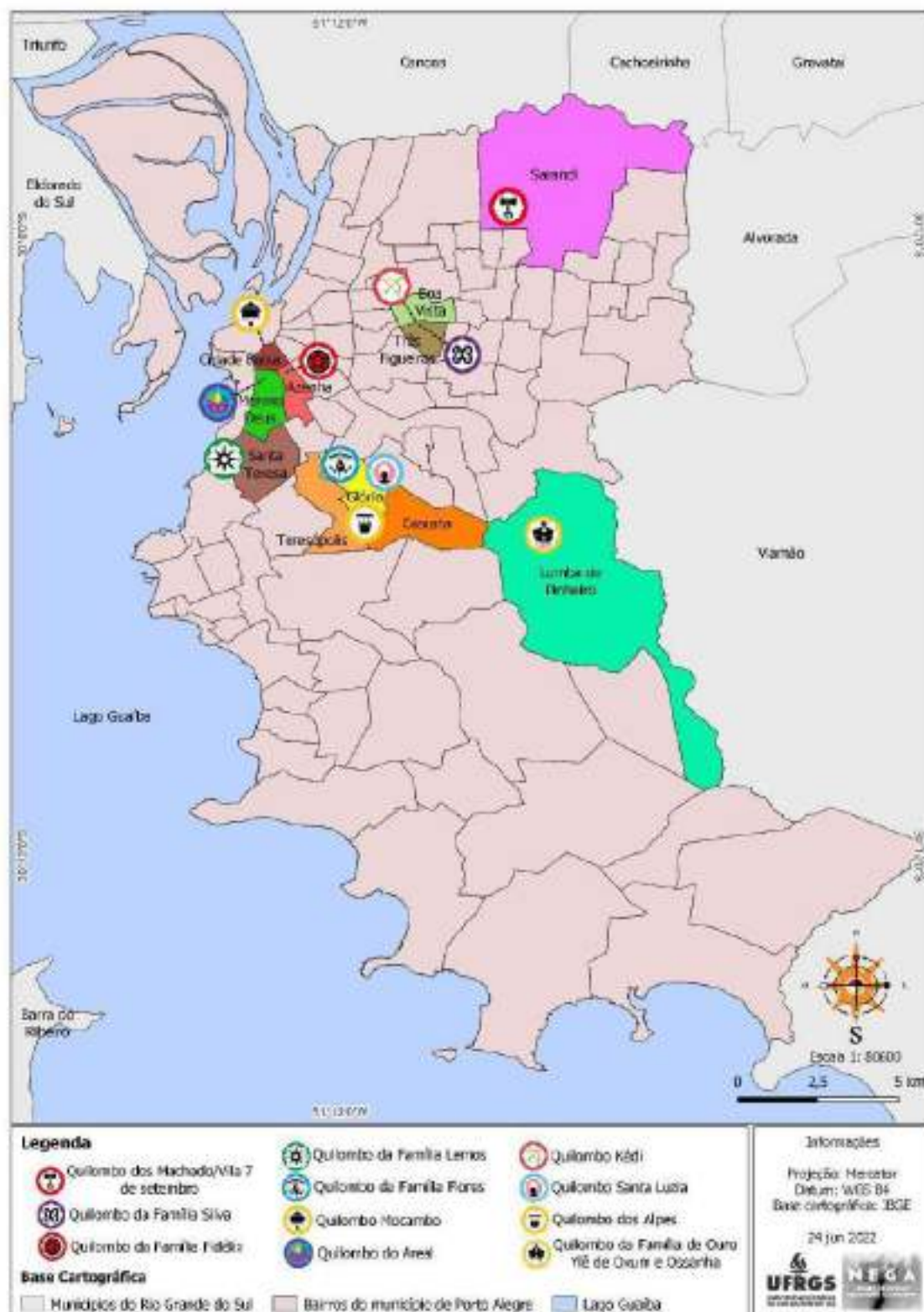


Figura 4 - Mapa de localização dos quilombos urbanos de Porto Alegre. (Fonte: NEGA, 2022).

O Núcleo de Estudos Geografia e Ambiente (NEGA), do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), criado em 2003, tem seu trabalho pautado numa perspectiva dialógica e coletiva, com diferentes grupos sociais e espaços que historicamente estão submetidos à exclusão e à opressão sociais na capital gaúcha. Essas são as questões que permeiam os debates, dentro do Núcleo, e elas conduzem nossas práticas, vinculadas às pesquisas na dimensão ambiental, na educação, na Geografia e nas Cartografias, enquanto metodologias de luta no e pelo espaço. É nesse contexto que, a partir de 2011, iniciam os trabalhos com os quilombos urbanos de Porto Alegre (RS) e que resultou na obra *Atlas da Presença Quilombola em Porto Alegre/RS*¹. O Atlas se apresenta como resultado de experiências do grupo de trabalho do NEGA com atuação junto aos territórios quilombolas. O atlas foi construído com as comunidades e com os movimentos sociais quilombolas, além de incluir a participação de acadêmicos dos cursos de graduação e de pós-graduação em Geografia, e parceiros de trabalho de outras áreas das ciências humanas que atuam com Quilombos e as questões étnico-raciais no país.

A inexpressiva participação dos quilombos em contexto urbano na minuta preliminar do Plano Diretor e Ambiental de Porto Alegre

Conforme documento disponibilizado² observa-se que os quilombos do município de Porto Alegre não possuem destaque a partir de suas denominações e chama a atenção que suas tradições estão associadas na perspectiva generalizada dentro dos elementos estruturadores do espaço urbano e do ordenamento territorial. Citamos e destacamos as seguintes passagens da Minuta do PDDUA (2025):

Art. 9º A qualificação dos espaços públicos e a potencialização da utilização do Lago Guaíba abrangem os temas desenvolvimento social e cultural, ambiente natural, patrimônio cultural e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

V – 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;

X – 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 O Atlas da Presença Quilombola/RS, organizado por Cláudia Pires e Lara Bitencourt (UFRGS), pode ser acessado nesse link: <https://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/248507>

² <https://prefeitura.poa.br/smamus/novo-plano-diretor/audiencia-publica>

XI – Incentivar a proteção, preservação e manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

Art. 11. A redução do custo da moradia e a garantia de acesso de todos à cidade envolvem os temas desenvolvimento social e cultural, mobilidade urbana, desempenho, estrutura e infraestrutura, desenvolvimento econômico e gestão da cidade, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

VIII – 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;

X – Incentivar a preservação de territórios e modos de vida tradicionais, promovendo a continuidade das práticas culturais e produtivas dos povos e comunidades tradicionais e a valorização dos saberes e expressões locais.

Art. 13. O fortalecimento do planejamento urbano com base na economia urbana, para responder eficientemente às dinâmicas da cidade e potencializar suas formas de financiamento, envolve os temas gestão da cidade e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

XI – 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.

Art. 26. As Áreas de Interesse Cultural são territórios que apresentam a ocorrência de patrimônio cultural relevante, devendo ser analisadas para sua preservação no contexto da sustentabilidade urbana e da valorização da memória cultural, por meio de revitalização, restauração e requalificação.

Art. 27. Os Elementos de Interesse Cultural são locais ou marcos, naturais ou culturais, de valor significativo, sujeitos a ações de preservação, nos termos de legislação específica de inventário ou tombamento.

Art. 28. Os Elementos de Interesse Cultural integram o Patrimônio Cultural do Município, que compreende as áreas de influência e o conjunto de bens imóveis de valor significativo, como edificações isoladas ou não, ambiências, parques urbanos e naturais, praças, sítios e áreas remanescentes de quilombos e comunidades indígenas, paisagens, bens arqueológicos históricos e pré-históricos, bem como manifestações culturais, incluindo tradições, práticas e referências, denominadas bens intangíveis, que conferem identidade a esses espaços.

Art. 52. Integram o Sistema Socioeconômico:

IV – As Áreas de Requalificação Urbana, constituídas por territórios com escassez de serviços públicos básicos, moradia adequada, infraestrutura urbana e acessibilidade, consideradas prioritárias para ações de melhoria e desenvolvimento.

Parágrafo único. As Áreas de Requalificação Urbana poderão ser objeto de projetos integrados de urbanização, qualificação do ambiente construído e ampliação da infraestrutura e dos serviços públicos, com vistas à sua plena inserção na estrutura urbana e à garantia de acesso equitativo às oportunidades e funções da cidade.

Art. 62. A Área Central tem por objetivo 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.

Art. 63. São objetivos específicos da Área Central:

VI – Valorizar o patrimônio histórico e cultural como instrumento de desenvolvimento econômico e turístico, incluindo a criação de corredores culturais para promover a preservação e o turismo cultural;

VII – Incentivar a proteção, a preservação e a manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

Art. 75. A área estruturadora Sertório/Assis Brasil tem por objetivo promover a revitalização urbana, com estímulo ao adensamento, ao desenvolvimento econômico e à mobilidade ativa, mediante as seguintes ações:

III – qualificar as conexões da região com a cidade, em especial a ligação da Avenida Sertório com o Aeroporto e da Avenida Assis Brasil com a Região Metropolitana;

IV – Estimular a produção de habitação de interesse social e a regularização fundiária;

V – Promover a reestruturação urbana a partir da implementação de traçados viários estruturantes pendentes e a requalificação dos espaços públicos.

Art. 80. A área estruturadora do bairro Sarandi tem por objetivo promover sua reestruturação urbana, com foco na resiliência climática, na qualificação do ambiente urbano e na ampliação do acesso à infraestrutura e à cidade, mediante as seguintes ações:

II – Estimular a produção de habitação de interesse social e promover a regularização fundiária;

IV – Promover a reestruturação urbana por meio da complementação de traçados viários estruturantes e da requalificação dos espaços públicos.

Art. 89. A área estruturadora Teresópolis/Cruzeiro tem por objetivo promover a

requalificação urbana e ambiental da região, fortalecendo sua função de conexão entre a

Área Central e o Centro Sul, e assegurando a inclusão social e o aproveitamento de suas

qualidades paisagísticas e de localização, mediante as seguintes ações:

I – Promover a regularização fundiária e a requalificação urbana em áreas passíveis de

permanência, garantindo o acesso à cidade às populações residentes;

II – Reassentar ocupações irregulares em áreas ambientalmente sensíveis ou em situação

de risco, com atenção especial às margens do Arroio Passo Fundo;

Art. 115. São definidas como iniciativas prioritárias, para fins de implementação dos objetivos, estratégias e diretrizes deste Plano Diretor, as seguintes ações, planos e programas estruturantes:

III – Reestruturação urbana sustentável do bairro Sarandi;

Art. 198. A regularização fundiária e o reassentamento são instrumentos da política urbana destinados a assegurar o direito à moradia, à segurança jurídica da posse e ao acesso à cidade, mediante a integração de assentamentos irregulares à malha urbana e a reordenação fundiária em áreas sujeitas a riscos ou a intervenções de interesse público.

Art. 201. O reassentamento poderá ser adotado nas seguintes hipóteses:

I – Existência de núcleo urbano localizado em área de risco insanável;

II – Realização de obras de interesse público vinculadas ao traçado do Plano Diretor ou à recuperação de áreas naturais;

III – Reordenamento territorial vinculado à regularização fundiária, com previsão de destinação de áreas para o sistema viário ou para equipamentos públicos urbanos ou comunitários, com o objetivo de garantir o acesso à cidade à população remanescente;

IV – Preservação de áreas com relevante valor ambiental ou cultural

O Quilombo da Família Silva, **primeiro quilombo em contexto urbano titulado** do país em 2009, **não aparece nas diretrizes da minuta do plano diretor urbano** e ambiental de Porto Alegre, assim como não estão denominadas as comunidades quilombolas presentes no anexo 1 dos sistemas estruturantes (caderno de mapas). Considerando o censo do IBGE (2022), a capital gaúcha possui 2.295 pessoas autodeclaradas quilombolas e na minuta da Lei de Uso do Solo nada consta sobre a inclusão dessas comunidades em suas diretrizes, ou seja, não aparece nos documentos os seguintes pontos, conforme dispositivos legais que ordenam esses territórios em nível nacional e internacional:

1. efetivação dos direitos quilombolas a partir de investimentos em programas de assistência, regularização fundiária e proteção dos territórios.

2. participação dessas comunidades no diálogo e articulação entre os diferentes níveis de governo para garantir que as políticas públicas para os quilombolas sejam eficazes e respeitem a autonomia das comunidades, conforme orienta a convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho (OIT).

3. Apesar do reconhecimento constitucional, a titulação de terras quilombolas tem sido lenta e enfrenta desafios como a falta de recursos e a pressão de interesses privados sobre os territórios e não há nenhuma orientação que trate do tema no planejamento e ordenamento territorial proposto.

A ausência dos quilombos em contexto urbano na minuta preliminar na Lei de Uso e Ocupação do Solo no Plano Diretor e Ambiental de Porto Alegre

A ausência de reconhecimento e proteção efetiva dos direitos territoriais quilombolas na minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo do PDDUA (2025) reflete uma lacuna na garantia da posse da terra e titulação de seus territórios e na preservação da cultura e identidade dessas comunidades. A falta de inclusão nas leis de uso e ocupação do solo contribui para a invisibilidade social e a vulnerabilização dos quilombolas, expondo-os a conflitos com empreendimentos imobiliários e especulação fundiária da terra urbana. Destacamos as passagens da lei que

praticamente inviabilizam a existência e presença desses territórios na cidade de Porto Alegre:

Art. 30. A instituição de condomínio por unidades autônomas será permitida, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em imóvel único ou conjunto de imóveis cuja área total não ultrapasse o limite máximo de quarteirão estabelecido para a ZOT correspondente.

§ 1º O limite máximo de área de quarteirão previsto nesta Lei Complementar não se aplica a imóveis localizados em áreas onde a abertura de novas vias seja inviável devido à configuração viária existente ou projetada, às condições urbanísticas consolidadas do entorno, à presença de equipamentos públicos, à necessidade de preservação do patrimônio cultural ou às restrições ambientais, conforme avaliação técnica do Município.

Art. 43. Na regularização fundiária, além da adaptação dos padrões de destinação de áreas públicas, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados para o sistema viário, levando-se em conta as condições cadastrais e a configuração consolidada da ocupação.

Título VIII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 90. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento urbanístico destinado a avaliar os efeitos **positivos e negativos** de empreendimentos ou atividades sobre a qualidade de vida urbana, a infraestrutura urbana e o entorno imediato, visando compatibilizá-los com as condições da vizinhança consolidada, sendo exigido nos casos definidos no Anexo 7 desta Lei Complementar.

Art. 94. O EIV deverá conter a avaliação dos seguintes aspectos:

- I – Adensamento populacional;
- II – Equipamentos urbanos e comunitários;
- III – Uso e ocupação do solo;
- IV – Valorização imobiliária;
- V – Mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – Condições de ventilação e iluminação natural;

VII – Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 116. O TOC (Termo de Outorga com Contrapartida) poderá prever, como contrapartida, o fornecimento ou desenvolvimento de soluções tecnológicas voltadas ao controle do ordenamento territorial e ao direcionamento da expansão urbana, nos seguintes casos:

- II – Automação e racionalização dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental, com suporte à análise de impactos sobre as estruturas urbanas e o patrimônio cultural, ambiental e paisagístico.

Observa-se que trabalhos acadêmicos não estão sendo pautados nessa discussão, e citamos como referência a tese Urbanismo quilombola - notas geoquilombistas sobre planejamento urbano em Porto Alegre - RS da geógrafa Lara Machado Bitencourt³. Conforme a autora (2025):

³ O trabalho pode ser acessado no seguinte link: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/292896>

Das nove cadeiras populares, oito delas são destinadas para os representantes das Regiões de Gestão do Planejamento, e uma delas para um representante da temática do Orçamento Participativo - Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano Ambiental. As oito regiões de gestão do planejamento são uma proposta de aglutinamento das dezessete regiões do OP, que segue uma proposta de regionalização das demandas populares que acontecem nas dimensões dos bairros e territórios. De todo modo, ainda não existe um assento garantido no conselho municipal que promove as políticas urbanas de desenvolvimento social e ambiental, para nenhuma representação das vinte e quatro comunidades tradicionais indígenas e quilombolas da cidade (BITENCOURT, 2025:61).

Nessa perspectiva, a falta de avanços, passados 16 anos da titulação do Quilombo da Família Silva, o direito à terra e território, conforme previsto na Constituição Federal de 1988 reconhece o direito à propriedade definitiva das terras tradicionalmente ocupadas por remanescentes de quilombos (art. 68 do ADCT) permanece invisibilizado. Essa falta de reconhecimento nas leis de uso e ocupação do solo dificulta o acesso a políticas públicas, serviços básicos e a proteção contra a expulsão de suas terras. Além disso, aumenta os conflitos territoriais, pois a ausência de regulamentação específica facilita a atuação de grandes empreendimentos e especulação imobiliária. Em alguns casos específicos dessas comunidades, a ausência delas na lei de uso e ocupação do solo podem criminalizar práticas tradicionais quilombolas, como o uso da terra para agricultura de subsistência.

Conclusões

Porto Alegre, enquanto uma destacada metrópole brasileira, possui onze comunidades quilombolas autorreconhecidas estruturadas em tradições e práticas multiculturais, calcadas nas estratégias de resistência e permanência secular das populações negras e indígenas. São elas, o Quilombo da Família Silva, Quilombo do Areal, Quilombo dos Alpes, Quilombo da Família Fidélix, Quilombo dos Machado, Quilombo dos Flores, Quilombo da Família Lemos, Quilombo Família de Ouro, Quilombo da MOCAMBO, e mais recentemente autorreconhecidos o Quilombo Kédi e o Quilombo Santa Luzia. Dessas, conforme a Fundação Cultural Palmares (2025), 10 comunidades estão certificadas. Essas comunidades tradicionais são cicatrizes territoriais na capital gaúcha que nos provocam a confrontar nosso passado e presente colonial, escravista, classista, patriarcal e racista, que reproduz cotidianamente desigualdades perversas. O Quilombo da Família Silva, primeiro quilombo em contexto urbano titulado do país em 2009, não aparece nas diretrizes

da minuta do plano diretor urbano e ambiental de Porto Alegre, assim como não estão denominadas as comunidades quilombolas presentes no anexo 1 dos sistemas estruturantes (caderno de mapas). Considerando o censo do IBGE (2022), a capital gaúcha possui 2.295 pessoas autodeclaradas quilombolas e na minuta da Lei de Uso do Solo nada consta sobre a inclusão dessas comunidades em suas diretrizes, ou seja, não aparece nos documentos os seguintes pontos, conforme dispositivos legais que ordenam esses territórios em nível nacional e internacional:

1. Efetivação dos direitos quilombolas a partir de investimentos em programas de assistência, regularização fundiária e proteção dos territórios.

2. A consulta prévia, livre e informada é dever dos entes de Gestão nas três esferas de Estado conforme obriga a Convenção 169 da OIT, incorporada ao Ordenamento Jurídico Brasileiro. A ausência desta e o formato proposto, em " Audiência Pública Única " com flagrantes inconsistências e referências superficiais e genéricas afronta a Constituição Federal e os Direitos Fundamentais dos Povos e Comunidades Tradicionais e Quilombolas eivando de Inconstitucionalidade a Minuta de Plano Diretor , bem como , a Minuta de Lei do Uso do Solo, ambas e a própria " Audiência Pública " se constituem em Graves Violações aos Direitos Fundamentais e Humanos da População Quilombola de Porto Alegre.

3. O formato em que se encontra expõem esses territórios, protegidos como Patrimônio Material e Imaterial do Povo Brasileiro, por força dos artigos 215 e 216 da CF de 1988, à violência da Especulação Imobiliária, ou seja, a destruição dessa memória viva e a substituição da mesma pelo cimento e concreto.

Assinam esse documento:

Articulação Assembleia dos Povos

**Núcleo de Estudos Geografia & Ambiente (NEGA) da Universidade Federal do
Rio Grande do Sul (UFRGS)**

Movimento Social Frente Quilombola RS

Organização para Libertação do Povo Negro (OLPN)

Quilombo dos Alpes

Quilombo da Família Fidélis

Quilombo Kedi

Quilombo da Família Lemos

REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

BITENCOURT, Lara Machado Urbanismo Quilombola - Notas GeoQuilombistas sobre planejamento urbano em Porto Alegre/RS. Tese de doutorado (2025). Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/292896>.

CAMPOS, Andreilino. **Do Quilombo à favela - a produção do 'espaço criminalizado' no Rio de Janeiro**. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

NASCIMENTO, Beatriz. **Uma história feita por mãos negras: Relações raciais, quilombos e movimentos / Beatriz Nascimento**; organização Alex Ratts. - 1ª ed. - Rio de Janeiro: Zahar, 2021.

PIRES, Cláudia Luísa Zeferino; BITENCOURT, Lara Machado (org.). **Atlas da Presença Quilombola em Porto Alegre/RS**. Porto Alegre: Letra1, 2021. disponível em: <https://www.editoraletra1.com/epub/978-65-87422-19-0/>

Assunto Propostas para Plano Diretor Quilombo Kédi

De associacaodoquilombokedi <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 8 de agosto de 2025 12:34:16

A Associação Quilombo Kédi encaminha suas propostas em conjunto com a Frente Quilombola RS.

Att

Quilombo Kédi

—

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Anexos

Minuta Plano Diretor Nota tecnica quilombos.pdf (419 kB)

PORTO ALEGRE E SUAS GEOGRAFIAS QUILOMBOLAS

Os Quilombos em contexto urbano - Pacto federativo e as responsabilidades compartilhadas com estados e municípios

O Brasil é reconhecidamente o país mais africano fora de África, e isso se dá pelas presenças capturadas durante o tráfico negreiro que nesta terra fincaram raízes. Nossa população majoritariamente negra e mestiça reflete isso, assim como nossa cultura e nossos valores civilizatórios. Para Beatriz Nascimento (2021) os quilombos correspondem a sistemas sociais alternativos organizados pelos negros, devendo ter o cuidado quanto a sua generalização. Segundo a autora, há diferenças institucionais entre os quilombos do passado com os atuais e é nessa perspectiva que recai o seu significado de generalização conceitual. Quilombo representa o presente enfrentamento contra o colonialismo e é um movimento legítimo pela liberdade, autonomia e garantia da terra e território. Um dos maiores desafios de nossa contemporaneidade é visibilizar as histórias e os espaços pelas lutas e retomadas dos territórios protagonizados pelos povos quilombolas e pelos povos originários em nosso país. A organização do espaço e suas histórias estão impregnadas nas raízes da formação territorial brasileira que luta por maior visibilidade e por direitos, principalmente, a regularização das terras quilombolas. Há um conjunto de leis que assegura aos quilombolas seus direitos. O Estado Brasileiro reconhece as comunidades quilombolas de nosso território através de um conjunto de leis, as quais destacamos:

Na constituição federal de 1988, os artigos 215/216:

Art. 215. O Estado garantirá a todos o pleno exercício dos direitos culturais e acesso às fontes da cultura nacional, e apoiará e incentivará a valorização e a difusão das manifestações culturais.

§ 1º O Estado protegerá as manifestações das culturas populares, indígenas e afro-brasileiras, e das de outros grupos participantes do processo civilizatório nacional.

§ 2º A lei disporá sobre a fixação de datas comemorativas de alta significação para os diferentes grupos étnicos nacionais.

Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I- As formas de expressão;

- II - Os modos de criar, fazer e viver;
- III - As criações científicas, artísticas e tecnológicas;
- IV - As obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;
- V - Os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

§ 2º Cabem à administração pública, na forma da lei, a gestão da documentação governamental e as providências para franquear sua consulta a quantos dela necessitem.

§ 3º A lei estabelecerá incentivos para a produção e o conhecimento de bens e valores culturais.

§ 4º Os danos e ameaças ao patrimônio cultural serão punidos, na forma da lei.

§ 5º Ficam tombados todos os documentos e os sítios detentores de reminiscências históricas dos antigos quilombos. (CF, 1988).

Para o autorreconhecimento das comunidades quilombolas, o critério é baseado no artigo 2º do Decreto 4.887/2003 e também pela Convenção 169 da OIT (Organização Internacional do Trabalho) sobre povos indígenas e tribais. Conforme o artigo 2º do Decreto 4887/2003:

Art. 2º - Consideram-se remanescentes das comunidades dos quilombos, para os fins deste Decreto, os grupos étnico-raciais, segundo critérios de autoatribuição, com trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida. (Decreto 4887/2003).

No Brasil, a certidão que trata da autodefinição é emitida pela Fundação Cultural Palmares (FCP) após a elaboração de um memorial descritivo prévio e de uma ata assinada pela comunidade registrando que se reconhece quilombola. Na sequência, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) elabora um estudo da área, construindo o Relatório Técnico de Identificação e Delimitação (RTID) do território. Esse conjunto de leis e relatórios técnicos ainda não garante a posse da terra e o bem-viver das comunidades quilombolas em contexto rural e urbano de nosso país, pois enfrenta sempre uma burocracia ainda estabelecida e regida pelo racismo institucional.

No Rio Grande Sul, estado mais ao Sul do Brasil, mesmo em seus imaginários de pequena Europa, é impossível negar a presença de mais de 200 comunidades quilombolas espalhadas no campo e na cidade, sendo que atualmente há, conforme a Fundação Cultural Palmares (2025), 143 comunidades quilombolas certificados no Estado do Rio Grande do Sul. Desde 2002, a Lei n.º 11.731 de 09 de janeiro dispõe

sobre a regularização fundiária de áreas ocupadas por remanescentes de comunidades de quilombos:

Art. 1º - Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras no Estado do Rio Grande do Sul será reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Poder Público emitir-lhes os títulos respectivos e providenciar seu registro no Registro de Imóveis correspondente.

Parágrafo único - O Poder Público indenizará, na forma da lei, as pessoas e comunidades que venham a ser atingidas pela implementação do direito previsto neste artigo. (Lei n.º 11.731 de 09 de janeiro de 2002).

Porto Alegre, capital brasileira e metrópole possui 11 comunidades quilombolas autorreconhecidas estruturadas em tradições e práticas multiculturais, calcadas nas estratégias de resistência e permanência secular das populações negras e indígenas. São elas, o Quilombo da Família Silva, Quilombo do Areal, Quilombo dos Alpes, Quilombo da Família Fidélis, Quilombo dos Machado, Quilombo dos Flores, Quilombo da Família Lemos, Quilombo Família de Ouro, Quilombo da MOCAMBO, e mais recentemente autorreconhecidos o Quilombo Kédi e o Quilombo Santa Luzia (Figura 4). Essas comunidades tradicionais são cicatrizes territoriais na capital gaúcha que nos provocam a confrontar nosso passado e presente colonial, escravista, classista, patriarcal e racista, que reproduz cotidianamente desigualdades perversas.

As presenças quilombolas também nos provoca esperança e aponta alternativas para a construção de uma cidade mais igualitária e solidária. Pois, essas presenças transformam o espaço da cidade de modo que os territórios quilombolas são responsáveis pela expansão e a qualificação do espaço urbano, através do trabalho dos sujeitos quilombolas que ocupam, planejam e gerem seus territórios (CAMPOS, 2010).

Quilombos Urbanos de Porto Alegre

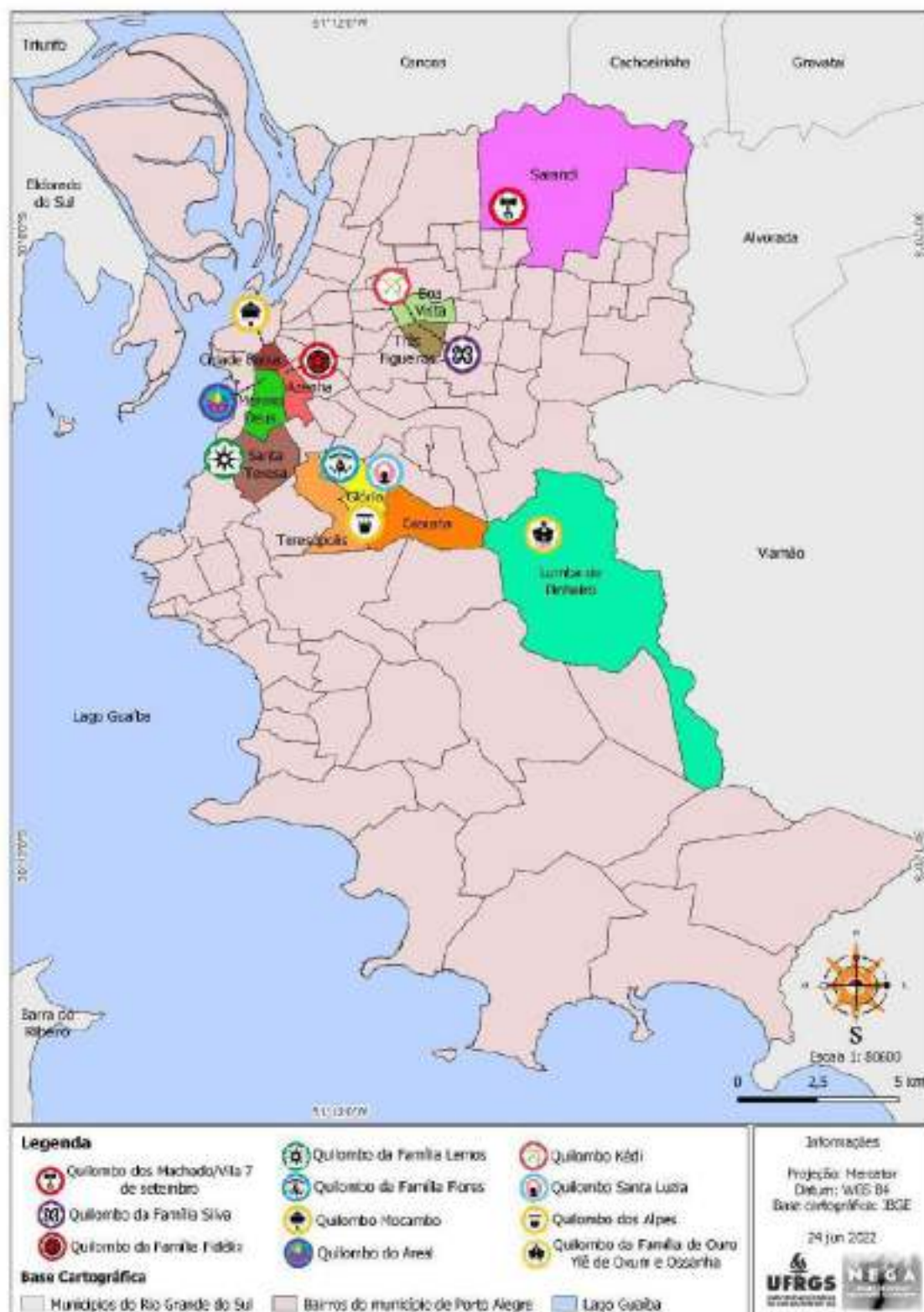


Figura 4 - Mapa de localização dos quilombos urbanos de Porto Alegre. (Fonte: NEGA, 2022).

O Núcleo de Estudos Geografia e Ambiente (NEGA), do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), criado em 2003, tem seu trabalho pautado numa perspectiva dialógica e coletiva, com diferentes grupos sociais e espaços que historicamente estão submetidos à exclusão e à opressão sociais na capital gaúcha. Essas são as questões que permeiam os debates, dentro do Núcleo, e elas conduzem nossas práticas, vinculadas às pesquisas na dimensão ambiental, na educação, na Geografia e nas Cartografias, enquanto metodologias de luta no e pelo espaço. É nesse contexto que, a partir de 2011, iniciam os trabalhos com os quilombos urbanos de Porto Alegre (RS) e que resultou na obra *Atlas da Presença Quilombola em Porto Alegre/RS*¹. O Atlas se apresenta como resultado de experiências do grupo de trabalho do NEGA com atuação junto aos territórios quilombolas. O atlas foi construído com as comunidades e com os movimentos sociais quilombolas, além de incluir a participação de acadêmicos dos cursos de graduação e de pós-graduação em Geografia, e parceiros de trabalho de outras áreas das ciências humanas que atuam com Quilombos e as questões étnico-raciais no país.

A inexpressiva participação dos quilombos em contexto urbano na minuta preliminar do Plano Diretor e Ambiental de Porto Alegre

Conforme documento disponibilizado² observa-se que os quilombos do município de Porto Alegre não possuem destaque a partir de suas denominações e chama a atenção que suas tradições estão associadas na perspectiva generalizada dentro dos elementos estruturadores do espaço urbano e do ordenamento territorial. Citamos e destacamos as seguintes passagens da Minuta do PDDUA (2025):

Art. 9º A qualificação dos espaços públicos e a potencialização da utilização do Lago Guaíba abrangem os temas desenvolvimento social e cultural, ambiente natural, patrimônio cultural e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

V – 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;

X – 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 O Atlas da Presença Quilombola/RS, organizado por Cláudia Pires e Lara Bitencourt (UFRGS), pode ser acessado nesse link: <https://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/248507>

² <https://prefeitura.poa.br/smamus/novo-plano-diretor/audiencia-publica>

XI – Incentivar a proteção, preservação e manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

Art. 11. A redução do custo da moradia e a garantia de acesso de todos à cidade envolvem os temas desenvolvimento social e cultural, mobilidade urbana, desempenho, estrutura e infraestrutura, desenvolvimento econômico e gestão da cidade, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

VIII – 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;

X – Incentivar a preservação de territórios e modos de vida tradicionais, promovendo a continuidade das práticas culturais e produtivas dos povos e comunidades tradicionais e a valorização dos saberes e expressões locais.

Art. 13. O fortalecimento do planejamento urbano com base na economia urbana, para responder eficientemente às dinâmicas da cidade e potencializar suas formas de financiamento, envolve os temas gestão da cidade e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

XI – 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.

Art. 26. As Áreas de Interesse Cultural são territórios que apresentam a ocorrência de patrimônio cultural relevante, devendo ser analisadas para sua preservação no contexto da sustentabilidade urbana e da valorização da memória cultural, por meio de revitalização, restauração e requalificação.

Art. 27. Os Elementos de Interesse Cultural são locais ou marcos, naturais ou culturais, de valor significativo, sujeitos a ações de preservação, nos termos de legislação específica de inventário ou tombamento.

Art. 28. Os Elementos de Interesse Cultural integram o Patrimônio Cultural do Município, que compreende as áreas de influência e o conjunto de bens imóveis de valor significativo, como edificações isoladas ou não, ambiências, parques urbanos e naturais, praças, sítios e áreas remanescentes de quilombos e comunidades indígenas, paisagens, bens arqueológicos históricos e pré-históricos, bem como manifestações culturais, incluindo tradições, práticas e referências, denominadas bens intangíveis, que conferem identidade a esses espaços.

Art. 52. Integram o Sistema Socioeconômico:

IV – As Áreas de Requalificação Urbana, constituídas por territórios com escassez de serviços públicos básicos, moradia adequada, infraestrutura urbana e acessibilidade, consideradas prioritárias para ações de melhoria e desenvolvimento.

Parágrafo único. As Áreas de Requalificação Urbana poderão ser objeto de projetos integrados de urbanização, qualificação do ambiente construído e ampliação da infraestrutura e dos serviços públicos, com vistas à sua plena inserção na estrutura urbana e à garantia de acesso equitativo às oportunidades e funções da cidade.

Art. 62. A Área Central tem por objetivo 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.

Art. 63. São objetivos específicos da Área Central:

VI – Valorizar o patrimônio histórico e cultural como instrumento de desenvolvimento econômico e turístico, incluindo a criação de corredores culturais para promover a preservação e o turismo cultural;

VII – Incentivar a proteção, a preservação e a manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

Art. 75. A área estruturadora Sertório/Assis Brasil tem por objetivo promover a revitalização urbana, com estímulo ao adensamento, ao desenvolvimento econômico e à mobilidade ativa, mediante as seguintes ações:

III – qualificar as conexões da região com a cidade, em especial a ligação da Avenida Sertório com o Aeroporto e da Avenida Assis Brasil com a Região Metropolitana;

IV – Estimular a produção de habitação de interesse social e a regularização fundiária;

V – Promover a reestruturação urbana a partir da implementação de traçados viários estruturantes pendentes e a requalificação dos espaços públicos.

Art. 80. A área estruturadora do bairro Sarandi tem por objetivo promover sua reestruturação urbana, com foco na resiliência climática, na qualificação do ambiente urbano e na ampliação do acesso à infraestrutura e à cidade, mediante as seguintes ações:

II – Estimular a produção de habitação de interesse social e promover a regularização fundiária;

IV – Promover a reestruturação urbana por meio da complementação de traçados viários estruturantes e da requalificação dos espaços públicos.

Art. 89. A área estruturadora Teresópolis/Cruzeiro tem por objetivo promover a

requalificação urbana e ambiental da região, fortalecendo sua função de conexão entre a

Área Central e o Centro Sul, e assegurando a inclusão social e o aproveitamento de suas

qualidades paisagísticas e de localização, mediante as seguintes ações:

I – Promover a regularização fundiária e a requalificação urbana em áreas passíveis de

permanência, garantindo o acesso à cidade às populações residentes;

II – Reassentar ocupações irregulares em áreas ambientalmente sensíveis ou em situação

de risco, com atenção especial às margens do Arroio Passo Fundo;

Art. 115. São definidas como iniciativas prioritárias, para fins de implementação dos objetivos, estratégias e diretrizes deste Plano Diretor, as seguintes ações, planos e programas estruturantes:

III – Reestruturação urbana sustentável do bairro Sarandi;

Art. 198. A regularização fundiária e o reassentamento são instrumentos da política urbana destinados a assegurar o direito à moradia, à segurança jurídica da posse e ao acesso à cidade, mediante a integração de assentamentos irregulares à malha urbana e a reordenação fundiária em áreas sujeitas a riscos ou a intervenções de interesse público.

Art. 201. O reassentamento poderá ser adotado nas seguintes hipóteses:

I – Existência de núcleo urbano localizado em área de risco insanável;

II – Realização de obras de interesse público vinculadas ao traçado do Plano Diretor ou à recuperação de áreas naturais;

III – Reordenamento territorial vinculado à regularização fundiária, com previsão de destinação de áreas para o sistema viário ou para equipamentos públicos urbanos ou comunitários, com o objetivo de garantir o acesso à cidade à população remanescente;

IV – Preservação de áreas com relevante valor ambiental ou cultural

O Quilombo da Família Silva, **primeiro quilombo em contexto urbano titulado** do país em 2009, **não aparece nas diretrizes da minuta do plano diretor urbano** e ambiental de Porto Alegre, assim como não estão denominadas as comunidades quilombolas presentes no anexo 1 dos sistemas estruturantes (caderno de mapas). Considerando o censo do IBGE (2022), a capital gaúcha possui 2.295 pessoas autodeclaradas quilombolas e na minuta da Lei de Uso do Solo nada consta sobre a inclusão dessas comunidades em suas diretrizes, ou seja, não aparece nos documentos os seguintes pontos, conforme dispositivos legais que ordenam esses territórios em nível nacional e internacional:

1. efetivação dos direitos quilombolas a partir de investimentos em programas de assistência, regularização fundiária e proteção dos territórios.

2. participação dessas comunidades no diálogo e articulação entre os diferentes níveis de governo para garantir que as políticas públicas para os quilombolas sejam eficazes e respeitem a autonomia das comunidades, conforme orienta a convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho (OIT).

3. Apesar do reconhecimento constitucional, a titulação de terras quilombolas tem sido lenta e enfrenta desafios como a falta de recursos e a pressão de interesses privados sobre os territórios e não há nenhuma orientação que trate do tema no planejamento e ordenamento territorial proposto.

A ausência dos quilombos em contexto urbano na minuta preliminar na Lei de Uso e Ocupação do Solo no Plano Diretor e Ambiental de Porto Alegre

A ausência de reconhecimento e proteção efetiva dos direitos territoriais quilombolas na minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo do PDDUA (2025) reflete uma lacuna na garantia da posse da terra e titulação de seus territórios e na preservação da cultura e identidade dessas comunidades. A falta de inclusão nas leis de uso e ocupação do solo contribui para a invisibilidade social e a vulnerabilização dos quilombolas, expondo-os a conflitos com empreendimentos imobiliários e especulação fundiária da terra urbana. Destacamos as passagens da lei que

praticamente inviabilizam a existência e presença desses territórios na cidade de Porto Alegre:

Art. 30. A instituição de condomínio por unidades autônomas será permitida, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em imóvel único ou conjunto de imóveis cuja área total não ultrapasse o limite máximo de quarteirão estabelecido para a ZOT correspondente.

§ 1º O limite máximo de área de quarteirão previsto nesta Lei Complementar não se aplica a imóveis localizados em áreas onde a abertura de novas vias seja inviável devido à configuração viária existente ou projetada, às condições urbanísticas consolidadas do entorno, à presença de equipamentos públicos, à necessidade de preservação do patrimônio cultural ou às restrições ambientais, conforme avaliação técnica do Município.

Art. 43. Na regularização fundiária, além da adaptação dos padrões de destinação de áreas públicas, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados para o sistema viário, levando-se em conta as condições cadastrais e a configuração consolidada da ocupação.

Título VIII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 90. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento urbanístico destinado a avaliar os efeitos **positivos e negativos** de empreendimentos ou atividades sobre a qualidade de vida urbana, a infraestrutura urbana e o entorno imediato, visando compatibilizá-los com as condições da vizinhança consolidada, sendo exigido nos casos definidos no Anexo 7 desta Lei Complementar.

Art. 94. O EIV deverá conter a avaliação dos seguintes aspectos:

- I – Adensamento populacional;
- II – Equipamentos urbanos e comunitários;
- III – Uso e ocupação do solo;
- IV – Valorização imobiliária;
- V – Mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – Condições de ventilação e iluminação natural;

VII – Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 116. O TOC (Termo de Outorga com Contrapartida) poderá prever, como contrapartida, o fornecimento ou desenvolvimento de soluções tecnológicas voltadas ao controle do ordenamento territorial e ao direcionamento da expansão urbana, nos seguintes casos:

- II – Automação e racionalização dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental, com suporte à análise de impactos sobre as estruturas urbanas e o patrimônio cultural, ambiental e paisagístico.

Observa-se que trabalhos acadêmicos não estão sendo pautados nessa discussão, e citamos como referência a tese Urbanismo quilombola - notas geoquilombistas sobre planejamento urbano em Porto Alegre - RS da geógrafa Lara Machado Bitencourt³. Conforme a autora (2025):

³ O trabalho pode ser acessado no seguinte link: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/292896>

Das nove cadeiras populares, oito delas são destinadas para os representantes das Regiões de Gestão do Planejamento, e uma delas para um representante da temática do Orçamento Participativo - Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano Ambiental. As oito regiões de gestão do planejamento são uma proposta de aglutinamento das dezessete regiões do OP, que segue uma proposta de regionalização das demandas populares que acontecem nas dimensões dos bairros e territórios. De todo modo, ainda não existe um assento garantido no conselho municipal que promove as políticas urbanas de desenvolvimento social e ambiental, para nenhuma representação das vinte e quatro comunidades tradicionais indígenas e quilombolas da cidade (BITENCOURT, 2025:61).

Nessa perspectiva, a falta de avanços, passados 16 anos da titulação do Quilombo da Família Silva, o direito à terra e território, conforme previsto na Constituição Federal de 1988 reconhece o direito à propriedade definitiva das terras tradicionalmente ocupadas por remanescentes de quilombos (art. 68 do ADCT) permanece invisibilizado. Essa falta de reconhecimento nas leis de uso e ocupação do solo dificulta o acesso a políticas públicas, serviços básicos e a proteção contra a expulsão de suas terras. Além disso, aumenta os conflitos territoriais, pois a ausência de regulamentação específica facilita a atuação de grandes empreendimentos e especulação imobiliária. Em alguns casos específicos dessas comunidades, a ausência delas na lei de uso e ocupação do solo podem criminalizar práticas tradicionais quilombolas, como o uso da terra para agricultura de subsistência.

Conclusões

Porto Alegre, enquanto uma destacada metrópole brasileira, possui onze comunidades quilombolas autorreconhecidas estruturadas em tradições e práticas multiculturais, calcadas nas estratégias de resistência e permanência secular das populações negras e indígenas. São elas, o Quilombo da Família Silva, Quilombo do Areal, Quilombo dos Alpes, Quilombo da Família Fidélix, Quilombo dos Machado, Quilombo dos Flores, Quilombo da Família Lemos, Quilombo Família de Ouro, Quilombo da MOCAMBO, e mais recentemente autorreconhecidos o Quilombo Kédi e o Quilombo Santa Luzia. Dessas, conforme a Fundação Cultural Palmares (2025), 10 comunidades estão certificadas. Essas comunidades tradicionais são cicatrizes territoriais na capital gaúcha que nos provocam a confrontar nosso passado e presente colonial, escravista, classista, patriarcal e racista, que reproduz cotidianamente desigualdades perversas. O Quilombo da Família Silva, primeiro quilombo em contexto urbano titulado do país em 2009, não aparece nas diretrizes

da minuta do plano diretor urbano e ambiental de Porto Alegre, assim como não estão denominadas as comunidades quilombolas presentes no anexo 1 dos sistemas estruturantes (caderno de mapas). Considerando o censo do IBGE (2022), a capital gaúcha possui 2.295 pessoas autodeclaradas quilombolas e na minuta da Lei de Uso do Solo nada consta sobre a inclusão dessas comunidades em suas diretrizes, ou seja, não aparece nos documentos os seguintes pontos, conforme dispositivos legais que ordenam esses territórios em nível nacional e internacional:

1. Efetivação dos direitos quilombolas a partir de investimentos em programas de assistência, regularização fundiária e proteção dos territórios.

2. A consulta prévia, livre e informada é dever dos entes de Gestão nas três esferas de Estado conforme obriga a Convenção 169 da OIT, incorporada ao Ordenamento Jurídico Brasileiro. A ausência desta e o formato proposto, em " Audiência Pública Única " com flagrantes inconsistências e referências superficiais e genéricas afronta a Constituição Federal e os Direitos Fundamentais dos Povos e Comunidades Tradicionais e Quilombolas eivando de Inconstitucionalidade a Minuta de Plano Diretor , bem como , a Minuta de Lei do Uso do Solo, ambas e a própria " Audiência Pública" se constituem em Graves Violações aos Direitos Fundamentais e Humanos da População Quilombola de Porto Alegre.

3. O formato em que se encontra expõem esses territórios, protegidos como Patrimônio Material e Imaterial do Povo Brasileiro, por força dos artigos 215 e 216 da CF de 1988, à violência da Especulação Imobiliária, ou seja, a destruição dessa memória viva e a substituição da mesma pelo cimento e concreto.

Assinam esse documento:

Articulação Assembleia dos Povos

**Núcleo de Estudos Geografia & Ambiente (NEGA) da Universidade Federal do
Rio Grande do Sul (UFRGS)**

Movimento Social Frente Quilombola RS

Organização para Libertação do Povo Negro (OLPN)

Quilombo dos Alpes

Quilombo da Família Fidélis

Quilombo Kedi

Quilombo da Família Lemos

REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

BITENCOURT, Lara Machado Urbanismo Quilombola - Notas GeoQuilombistas sobre planejamento urbano em Porto Alegre/RS. Tese de doutorado (2025). Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/292896>.

CAMPOS, Andreilino. **Do Quilombo à favela - a produção do 'espaço criminalizado' no Rio de Janeiro**. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

NASCIMENTO, Beatriz. **Uma história feita por mãos negras: Relações raciais, quilombos e movimentos / Beatriz Nascimento**; organização Alex Ratts. - 1ª ed. - Rio de Janeiro: Zahar, 2021.

PIRES, Cláudia Luísa Zeferino; BITENCOURT, Lara Machado (org.). **Atlas da Presença Quilombola em Porto Alegre/RS**. Porto Alegre: Letra1, 2021. disponível em: <https://www.editoraletra1.com/epub/978-65-87422-19-0/>



Assunto {Spam?} Quilombos urbanos e o plano diretor

De Paula Blume <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 8 de agosto de 2025 12:51:22

Anexos

Minuta Plano Diretor Nota tecnica quilombos.pdf (417 kB)

PORTO ALEGRE E SUAS GEOGRAFIAS QUILOMBOLAS

Os Quilombos em contexto urbano - Pacto federativo e as responsabilidades compartilhadas com estados e municípios

O Brasil é reconhecidamente o país mais africano fora de África, e isso se dá pelas presenças capturadas durante o tráfico negreiro que nesta terra fincaram raízes. Nossa população majoritariamente negra e mestiça reflete isso, assim como nossa cultura e nossos valores civilizatórios. Para Beatriz Nascimento (2021) os quilombos correspondem a sistemas sociais alternativos organizados pelos negros, devendo ter o cuidado quanto a sua generalização. Segundo a autora, há diferenças institucionais entre os quilombos do passado com os atuais e é nessa perspectiva que recai o seu significado de generalização conceitual. Quilombo representa o presente enfrentamento contra o colonialismo e é um movimento legítimo pela liberdade, autonomia e garantia da terra e território. Um dos maiores desafios de nossa contemporaneidade é visibilizar as histórias e os espaços pelas lutas e retomadas dos territórios protagonizados pelos povos quilombolas e pelos povos originários em nosso país. A organização do espaço e suas histórias estão impregnadas nas raízes da formação territorial brasileira que luta por maior visibilidade e por direitos, principalmente, a regularização das terras quilombolas. Há um conjunto de leis que assegura aos quilombolas seus direitos. O Estado Brasileiro reconhece as comunidades quilombolas de nosso território através de um conjunto de leis, as quais destacamos:

Na constituição federal de 1988, os artigos 215/216:

Art. 215. O Estado garantirá a todos o pleno exercício dos direitos culturais e acesso às fontes da cultura nacional, e apoiará e incentivará a valorização e a difusão das manifestações culturais.

§ 1º O Estado protegerá as manifestações das culturas populares, indígenas e afro-brasileiras, e das de outros grupos participantes do processo civilizatório nacional.

§ 2º A lei disporá sobre a fixação de datas comemorativas de alta significação para os diferentes grupos étnicos nacionais.

Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I- As formas de expressão;

- II - Os modos de criar, fazer e viver;
- III - As criações científicas, artísticas e tecnológicas;
- IV - As obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;
- V - Os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

§ 2º Cabem à administração pública, na forma da lei, a gestão da documentação governamental e as providências para franquear sua consulta a quantos dela necessitem.

§ 3º A lei estabelecerá incentivos para a produção e o conhecimento de bens e valores culturais.

§ 4º Os danos e ameaças ao patrimônio cultural serão punidos, na forma da lei.

§ 5º Ficam tombados todos os documentos e os sítios detentores de reminiscências históricas dos antigos quilombos. (CF, 1988).

Para o autorreconhecimento das comunidades quilombolas, o critério é baseado no artigo 2º do Decreto 4.887/2003 e também pela Convenção 169 da OIT (Organização Internacional do Trabalho) sobre povos indígenas e tribais. Conforme o artigo 2º do Decreto 4887/2003:

Art. 2º - Consideram-se remanescentes das comunidades dos quilombos, para os fins deste Decreto, os grupos étnico-raciais, segundo critérios de autoatribuição, com trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida. (Decreto 4887/2003).

No Brasil, a certidão que trata da autodefinição é emitida pela Fundação Cultural Palmares (FCP) após a elaboração de um memorial descritivo prévio e de uma ata assinada pela comunidade registrando que se reconhece quilombola. Na sequência, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) elabora um estudo da área, construindo o Relatório Técnico de Identificação e Delimitação (RTID) do território. Esse conjunto de leis e relatórios técnicos ainda não garante a posse da terra e o bem-viver das comunidades quilombolas em contexto rural e urbano de nosso país, pois enfrenta sempre uma burocracia ainda estabelecida e regida pelo racismo institucional.

No Rio Grande Sul, estado mais ao Sul do Brasil, mesmo em seus imaginários de pequena Europa, é impossível negar a presença de mais de 200 comunidades quilombolas espalhadas no campo e na cidade, sendo que atualmente há, conforme a Fundação Cultural Palmares (2025), 143 comunidades quilombolas certificados no Estado do Rio Grande do Sul. Desde 2002, a Lei n.º 11.731 de 09 de janeiro dispõe

sobre a regularização fundiária de áreas ocupadas por remanescentes de comunidades de quilombos:

Art. 1º - Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras no Estado do Rio Grande do Sul será reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Poder Público emitir-lhes os títulos respectivos e providenciar seu registro no Registro de Imóveis correspondente.

Parágrafo único - O Poder Público indenizará, na forma da lei, as pessoas e comunidades que venham a ser atingidas pela implementação do direito previsto neste artigo. (Lei n.º 11.731 de 09 de janeiro de 2002).

Porto Alegre, capital brasileira e metrópole possui 11 comunidades quilombolas autorreconhecidas estruturadas em tradições e práticas multiculturais, calcadas nas estratégias de resistência e permanência secular das populações negras e indígenas. São elas, o Quilombo da Família Silva, Quilombo do Areal, Quilombo dos Alpes, Quilombo da Família Fidélis, Quilombo dos Machado, Quilombo dos Flores, Quilombo da Família Lemos, Quilombo Família de Ouro, Quilombo da MOCAMBO, e mais recentemente autorreconhecidos o Quilombo Kédi e o Quilombo Santa Luzia (Figura 4). Essas comunidades tradicionais são cicatrizes territoriais na capital gaúcha que nos provocam a confrontar nosso passado e presente colonial, escravista, classista, patriarcal e racista, que reproduz cotidianamente desigualdades perversas.

As presenças quilombolas também nos provoca esperança e aponta alternativas para a construção de uma cidade mais igualitária e solidária. Pois, essas presenças transformam o espaço da cidade de modo que os territórios quilombolas são responsáveis pela expansão e a qualificação do espaço urbano, através do trabalho dos sujeitos quilombolas que ocupam, planejam e gerem seus territórios (CAMPOS, 2010).

Quilombos Urbanos de Porto Alegre

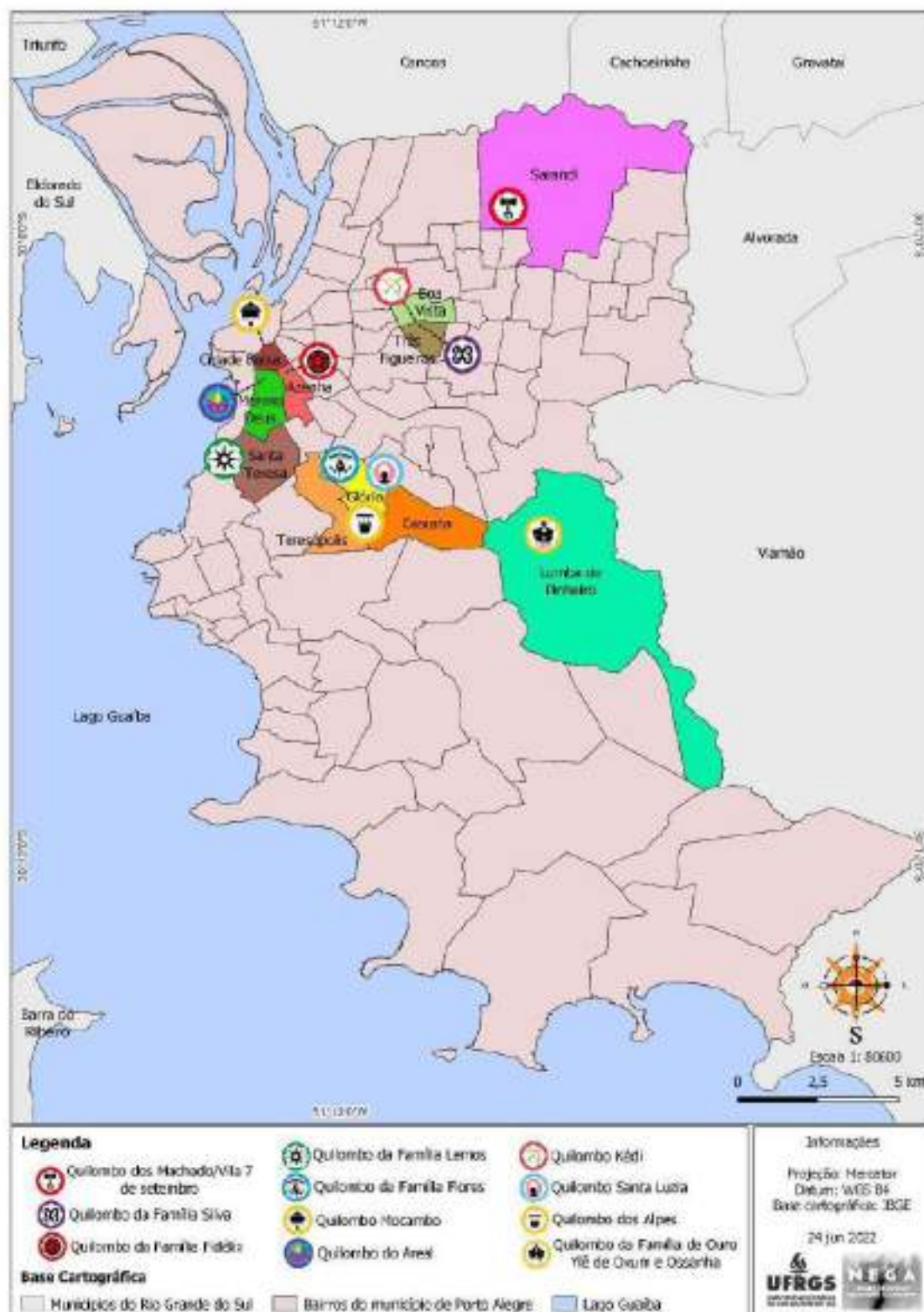


Figura 4 - Mapa de localização dos quilombos urbanos de Porto Alegre. (Fonte: NEGA, 2022).

O Núcleo de Estudos Geografia e Ambiente (NEGA), do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), criado em 2003, tem seu trabalho pautado numa perspectiva dialógica e coletiva, com diferentes grupos sociais e espaços que historicamente estão submetidos à exclusão e à opressão sociais na capital gaúcha. Essas são as questões que permeiam os debates, dentro do Núcleo, e elas conduzem nossas práticas, vinculadas às pesquisas na dimensão ambiental, na educação, na Geografia e nas Cartografias, enquanto metodologias de luta no e pelo espaço. É nesse contexto que, a partir de 2011, iniciam os trabalhos com os quilombos urbanos de Porto Alegre (RS) e que resultou na obra *Atlas da Presença Quilombola em Porto Alegre/RS*¹. O Atlas se apresenta como resultado de experiências do grupo de trabalho do NEGA com atuação junto aos territórios quilombolas. O atlas foi construído com as comunidades e com os movimentos sociais quilombolas, além de incluir a participação de acadêmicos dos cursos de graduação e de pós-graduação em Geografia, e parceiros de trabalho de outras áreas das ciências humanas que atuam com Quilombos e as questões étnico-raciais no país.

A inexpressiva participação dos quilombos em contexto urbano na minuta preliminar do Plano Diretor e Ambiental de Porto Alegre

Conforme documento disponibilizado² observa-se que os quilombos do município de Porto Alegre não possuem destaque a partir de suas denominações e chama a atenção que suas tradições estão associadas na perspectiva generalizada dentro dos elementos estruturadores do espaço urbano e do ordenamento territorial. Citamos e destacamos as seguintes passagens da Minuta do PDDUA (2025):

Art. 9º A qualificação dos espaços públicos e a potencialização da utilização do Lago Guaíba abrangem os temas desenvolvimento social e cultural, ambiente natural, patrimônio cultural e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

V – 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;

X – 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 O Atlas da Presença Quilombola/RS, organizado por Cláudia Pires e Lara Bitencourt (UFRGS), pode ser acessado nesse link: <https://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/248507>

² <https://prefeitura.poa.br/smamus/novo-plano-diretor/audiencia-publica>

XI – Incentivar a proteção, preservação e manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

Art. 11. A redução do custo da moradia e a garantia de acesso de todos à cidade envolvem os temas desenvolvimento social e cultural, mobilidade urbana, desempenho, estrutura e infraestrutura, desenvolvimento econômico e gestão da cidade, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

VIII – 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;

X – Incentivar a preservação de territórios e modos de vida tradicionais, promovendo a continuidade das práticas culturais e produtivas dos povos e comunidades tradicionais e a valorização dos saberes e expressões locais.

Art. 13. O fortalecimento do planejamento urbano com base na economia urbana, para responder eficientemente às dinâmicas da cidade e potencializar suas formas de financiamento, envolve os temas gestão da cidade e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

XI – 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.

Art. 26. As Áreas de Interesse Cultural são territórios que apresentam a ocorrência de patrimônio cultural relevante, devendo ser analisadas para sua preservação no contexto da sustentabilidade urbana e da valorização da memória cultural, por meio de revitalização, restauração e requalificação.

Art. 27. Os Elementos de Interesse Cultural são locais ou marcos, naturais ou culturais, de valor significativo, sujeitos a ações de preservação, nos termos de legislação específica de inventário ou tombamento.

Art. 28. Os Elementos de Interesse Cultural integram o Patrimônio Cultural do Município, que compreende as áreas de influência e o conjunto de bens imóveis de valor significativo, como edificações isoladas ou não, ambiências, parques urbanos e naturais, praças, sítios e áreas remanescentes de quilombos e comunidades indígenas, paisagens, bens arqueológicos históricos e pré-históricos, bem como manifestações culturais, incluindo tradições, práticas e referências, denominadas bens intangíveis, que conferem identidade a esses espaços.

Art. 52. Integram o Sistema Socioeconômico:

IV – As Áreas de Requalificação Urbana, constituídas por territórios com escassez de serviços públicos básicos, moradia adequada, infraestrutura urbana e acessibilidade, consideradas prioritárias para ações de melhoria e desenvolvimento.

Parágrafo único. As Áreas de Requalificação Urbana poderão ser objeto de projetos integrados de urbanização, qualificação do ambiente construído e ampliação da infraestrutura e dos serviços públicos, com vistas à sua plena inserção na estrutura urbana e à garantia de acesso equitativo às oportunidades e funções da cidade.

Art. 62. A Área Central tem por objetivo 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.

Art. 63. São objetivos específicos da Área Central:

VI – Valorizar o patrimônio histórico e cultural como instrumento de desenvolvimento econômico e turístico, incluindo a criação de corredores culturais para promover a preservação e o turismo cultural;

VII – Incentivar a proteção, a preservação e a manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

Art. 75. A área estruturadora Sertório/Assis Brasil tem por objetivo promover a revitalização urbana, com estímulo ao adensamento, ao desenvolvimento econômico e à mobilidade ativa, mediante as seguintes ações:

III – qualificar as conexões da região com a cidade, em especial a ligação da Avenida Sertório com o Aeroporto e da Avenida Assis Brasil com a Região Metropolitana;

IV – Estimular a produção de habitação de interesse social e a regularização fundiária;

V – Promover a reestruturação urbana a partir da implementação de traçados viários estruturantes pendentes e a requalificação dos espaços públicos.

Art. 80. A área estruturadora do bairro Sarandi tem por objetivo promover sua reestruturação urbana, com foco na resiliência climática, na qualificação do ambiente urbano e na ampliação do acesso à infraestrutura e à cidade, mediante as seguintes ações:

II – Estimular a produção de habitação de interesse social e promover a regularização fundiária;

IV – Promover a reestruturação urbana por meio da complementação de traçados viários estruturantes e da requalificação dos espaços públicos.

Art. 89. A área estruturadora Teresópolis/Cruzeiro tem por objetivo promover a

requalificação urbana e ambiental da região, fortalecendo sua função de conexão entre a

Área Central e o Centro Sul, e assegurando a inclusão social e o aproveitamento de suas

qualidades paisagísticas e de localização, mediante as seguintes ações:

I – Promover a regularização fundiária e a requalificação urbana em áreas passíveis de

permanência, garantindo o acesso à cidade às populações residentes;

II – Reassentar ocupações irregulares em áreas ambientalmente sensíveis ou em situação

de risco, com atenção especial às margens do Arroio Passo Fundo;

Art. 115. São definidas como iniciativas prioritárias, para fins de implementação dos objetivos, estratégias e diretrizes deste Plano Diretor, as seguintes ações, planos e programas estruturantes:

III – Reestruturação urbana sustentável do bairro Sarandi;

Art. 198. A regularização fundiária e o reassentamento são instrumentos da política urbana destinados a assegurar o direito à moradia, à segurança jurídica da posse e ao acesso à cidade, mediante a integração de assentamentos irregulares à malha urbana e a reordenação fundiária em áreas sujeitas a riscos ou a intervenções de interesse público.

Art. 201. O reassentamento poderá ser adotado nas seguintes hipóteses:

I – Existência de núcleo urbano localizado em área de risco insanável;

II – Realização de obras de interesse público vinculadas ao traçado do Plano Diretor ou à recuperação de áreas naturais;

III – Reordenamento territorial vinculado à regularização fundiária, com previsão de destinação de áreas para o sistema viário ou para equipamentos públicos urbanos ou comunitários, com o objetivo de garantir o acesso à cidade à população remanescente;

IV – Preservação de áreas com relevante valor ambiental ou cultural

O Quilombo da Família Silva, **primeiro quilombo em contexto urbano titulado** do país em 2009, **não aparece nas diretrizes da minuta do plano diretor urbano** e ambiental de Porto Alegre, assim como não estão denominadas as comunidades quilombolas presentes no anexo 1 dos sistemas estruturantes (caderno de mapas). Considerando o censo do IBGE (2022), a capital gaúcha possui 2.295 pessoas autodeclaradas quilombolas e na minuta da Lei de Uso do Solo nada consta sobre a inclusão dessas comunidades em suas diretrizes, ou seja, não aparece nos documentos os seguintes pontos, conforme dispositivos legais que ordenam esses territórios em nível nacional e internacional:

1. efetivação dos direitos quilombolas a partir de investimentos em programas de assistência, regularização fundiária e proteção dos territórios.

2. participação dessas comunidades no diálogo e articulação entre os diferentes níveis de governo para garantir que as políticas públicas para os quilombolas sejam eficazes e respeitem a autonomia das comunidades, conforme orienta a convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho (OIT).

3. Apesar do reconhecimento constitucional, a titulação de terras quilombolas tem sido lenta e enfrenta desafios como a falta de recursos e a pressão de interesses privados sobre os territórios e não há nenhuma orientação que trate do tema no planejamento e ordenamento territorial proposto.

A ausência dos quilombos em contexto urbano na minuta preliminar na Lei de Uso e Ocupação do Solo no Plano Diretor e Ambiental de Porto Alegre

A ausência de reconhecimento e proteção efetiva dos direitos territoriais quilombolas na minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo do PDDUA (2025) reflete uma lacuna na garantia da posse da terra e titulação de seus territórios e na preservação da cultura e identidade dessas comunidades. A falta de inclusão nas leis de uso e ocupação do solo contribui para a invisibilidade social e a vulnerabilização dos quilombolas, expondo-os a conflitos com empreendimentos imobiliários e especulação fundiária da terra urbana. Destacamos as passagens da lei que

praticamente inviabilizam a existência e presença desses territórios na cidade de Porto Alegre:

Art. 30. A instituição de condomínio por unidades autônomas será permitida, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em imóvel único ou conjunto de imóveis cuja área total não ultrapasse o limite máximo de quarteirão estabelecido para a ZOT correspondente.

§ 1º O limite máximo de área de quarteirão previsto nesta Lei Complementar não se aplica a imóveis localizados em áreas onde a abertura de novas vias seja inviável devido à configuração viária existente ou projetada, às condições urbanísticas consolidadas do entorno, à presença de equipamentos públicos, à necessidade de preservação do patrimônio cultural ou às restrições ambientais, conforme avaliação técnica do Município.

Art. 43. Na regularização fundiária, além da adaptação dos padrões de destinação de áreas públicas, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados para o sistema viário, levando-se em conta as condições cadastrais e a configuração consolidada da ocupação.

Título VIII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 90. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento urbanístico destinado a avaliar os efeitos **positivos e negativos** de empreendimentos ou atividades sobre a qualidade de vida urbana, a infraestrutura urbana e o entorno imediato, visando compatibilizá-los com as condições da vizinhança consolidada, sendo exigido nos casos definidos no Anexo 7 desta Lei Complementar.

Art. 94. O EIV deverá conter a avaliação dos seguintes aspectos:

- I – Adensamento populacional;
- II – Equipamentos urbanos e comunitários;
- III – Uso e ocupação do solo;
- IV – Valorização imobiliária;
- V – Mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – Condições de ventilação e iluminação natural;

VII – Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 116. O TOC (Termo de Outorga com Contrapartida) poderá prever, como contrapartida, o fornecimento ou desenvolvimento de soluções tecnológicas voltadas ao controle do ordenamento territorial e ao direcionamento da expansão urbana, nos seguintes casos:

- II – Automação e racionalização dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental, com suporte à análise de impactos sobre as estruturas urbanas e o patrimônio cultural, ambiental e paisagístico.

Observa-se que trabalhos acadêmicos não estão sendo pautados nessa discussão, e citamos como referência a tese Urbanismo quilombola - notas geoquilombistas sobre planejamento urbano em Porto Alegre - RS da geógrafa Lara Machado Bitencourt³. Conforme a autora (2025):

³ O trabalho pode ser acessado no seguinte link: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/292896>

Das nove cadeiras populares, oito delas são destinadas para os representantes das Regiões de Gestão do Planejamento, e uma delas para um representante da temática do Orçamento Participativo - Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano Ambiental. As oito regiões de gestão do planejamento são uma proposta de aglutinamento das dezessete regiões do OP, que segue uma proposta de regionalização das demandas populares que acontecem nas dimensões dos bairros e territórios. De todo modo, ainda não existe um assento garantido no conselho municipal que promove as políticas urbanas de desenvolvimento social e ambiental, para nenhuma representação das vinte e quatro comunidades tradicionais indígenas e quilombolas da cidade (BITENCOURT, 2025:61).

Nessa perspectiva, a falta de avanços, passados 16 anos da titulação do Quilombo da Família Silva, o direito à terra e território, conforme previsto na Constituição Federal de 1988 reconhece o direito à propriedade definitiva das terras tradicionalmente ocupadas por remanescentes de quilombos (art. 68 do ADCT) permanece invisibilizado. Essa falta de reconhecimento nas leis de uso e ocupação do solo dificulta o acesso a políticas públicas, serviços básicos e a proteção contra a expulsão de suas terras. Além disso, aumenta os conflitos territoriais, pois a ausência de regulamentação específica facilita a atuação de grandes empreendimentos e especulação imobiliária. Em alguns casos específicos dessas comunidades, a ausência delas na lei de uso e ocupação do solo podem criminalizar práticas tradicionais quilombolas, como o uso da terra para agricultura de subsistência.

Conclusões

Porto Alegre, enquanto uma destacada metrópole brasileira, possui onze comunidades quilombolas autorreconhecidas estruturadas em tradições e práticas multiculturais, calcadas nas estratégias de resistência e permanência secular das populações negras e indígenas. São elas, o Quilombo da Família Silva, Quilombo do Areal, Quilombo dos Alpes, Quilombo da Família Fidélix, Quilombo dos Machado, Quilombo dos Flores, Quilombo da Família Lemos, Quilombo Família de Ouro, Quilombo da MOCAMBO, e mais recentemente autorreconhecidos o Quilombo Kédi e o Quilombo Santa Luzia. Dessas, conforme a Fundação Cultural Palmares (2025), 10 comunidades estão certificadas. Essas comunidades tradicionais são cicatrizes territoriais na capital gaúcha que nos provocam a confrontar nosso passado e presente colonial, escravista, classista, patriarcal e racista, que reproduz cotidianamente desigualdades perversas. O Quilombo da Família Silva, primeiro quilombo em contexto urbano titulado do país em 2009, não aparece nas diretrizes

da minuta do plano diretor urbano e ambiental de Porto Alegre, assim como não estão denominadas as comunidades quilombolas presentes no anexo 1 dos sistemas estruturantes (caderno de mapas). Considerando o censo do IBGE (2022), a capital gaúcha possui 2.295 pessoas autodeclaradas quilombolas e na minuta da Lei de Uso do Solo nada consta sobre a inclusão dessas comunidades em suas diretrizes, ou seja, não aparece nos documentos os seguintes pontos, conforme dispositivos legais que ordenam esses territórios em nível nacional e internacional:

1. Efetivação dos direitos quilombolas a partir de investimentos em programas de assistência, regularização fundiária e proteção dos territórios.

2. A consulta prévia, livre e informada é dever dos entes de Gestão nas três esferas de Estado conforme obriga a Convenção 169 da OIT, incorporada ao Ordenamento Jurídico Brasileiro. A ausência desta e o formato proposto, em " Audiência Pública Única " com flagrantes inconsistências e referências superficiais e genéricas afronta a Constituição Federal e os Direitos Fundamentais dos Povos e Comunidades Tradicionais e Quilombolas eivando de Inconstitucionalidade a Minuta de Plano Diretor , bem como , a Minuta de Lei do Uso do Solo, ambas e a própria " Audiência Pública" se constituem em Graves Violações aos Direitos Fundamentais e Humanos da População Quilombola de Porto Alegre.

3. O formato em que se encontra expõem esses territórios, protegidos como Patrimônio Material e Imaterial do Povo Brasileiro, por força dos artigos 215 e 216 da CF de 1988, à violência da Especulação Imobiliária, ou seja, a destruição dessa memória viva e a substituição da mesma pelo cimento e concreto.

Assinam esse documento:

Articulação Assembleia dos Povos

**Núcleo de Estudos Geografia & Ambiente (NEGA) da Universidade Federal do
Rio Grande do Sul (UFRGS)**

Movimento Social Frente Quilombola RS

Organização para Libertação do Povo Negro (OLPN)

Quilombo dos Alpes

Quilombo da Família Fidélis

Quilombo Kedi

Quilombo da Família Lemos

REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

BITENCOURT, Lara Machado Urbanismo Quilombola - Notas GeoQuilombistas sobre planejamento urbano em Porto Alegre/RS. Tese de doutorado (2025). Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/292896>.

CAMPOS, Andreilino. **Do Quilombo à favela - a produção do 'espaço criminalizado' no Rio de Janeiro**. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

NASCIMENTO, Beatriz. **Uma história feita por mãos negras: Relações raciais, quilombos e movimentos / Beatriz Nascimento**; organização Alex Ratts. - 1ª ed. - Rio de Janeiro: Zahar, 2021.

PIRES, Cláudia Luísa Zeferino; BITENCOURT, Lara Machado (org.). **Atlas da Presença Quilombola em Porto Alegre/RS**. Porto Alegre: Letra1, 2021. disponível em: <https://www.editoraleta1.com/epub/978-65-87422-19-0/>



Assunto Arborização da cidade

De Danna <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 8 de agosto de 2025 14:15:37

Boa tarde, na contrapartida da prefeitura as empresas de construção civil para a construção de edifícios ou outras obras na parte de compensação ambiental percebi que em algumas áreas tinham plantando mais espécies exóticas do que nativas, isso facilita que a erva de passarinho se desenvolva com mais facilidade prejudicando estas plantas, trazendo vários problemas futuros para a avifauna(menos alimento), enfraquecimento da planta que em conjunto com ciclones e outros fenômenos climáticos tem como resultado a queda do vegetal. Além disso, previsa ter uma diversidade maior de plantas nativas, afinal temos aves de várias espécies.

Sugiro que na parte da compensação ambiental seja plantado 50% de árvores ou arbustos nativos e 50% de árvores ou arbustos exóticos se a empresa não quiser plantar todas nativas, e também que nesse plantio tenha uma diversidade maior de espécies.

Obrigada pela atenção.

Aline

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto Sugestões referentes aos Territórios Quilombolas e o Plano Diretor

De Dee Cirilo Da Silva <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

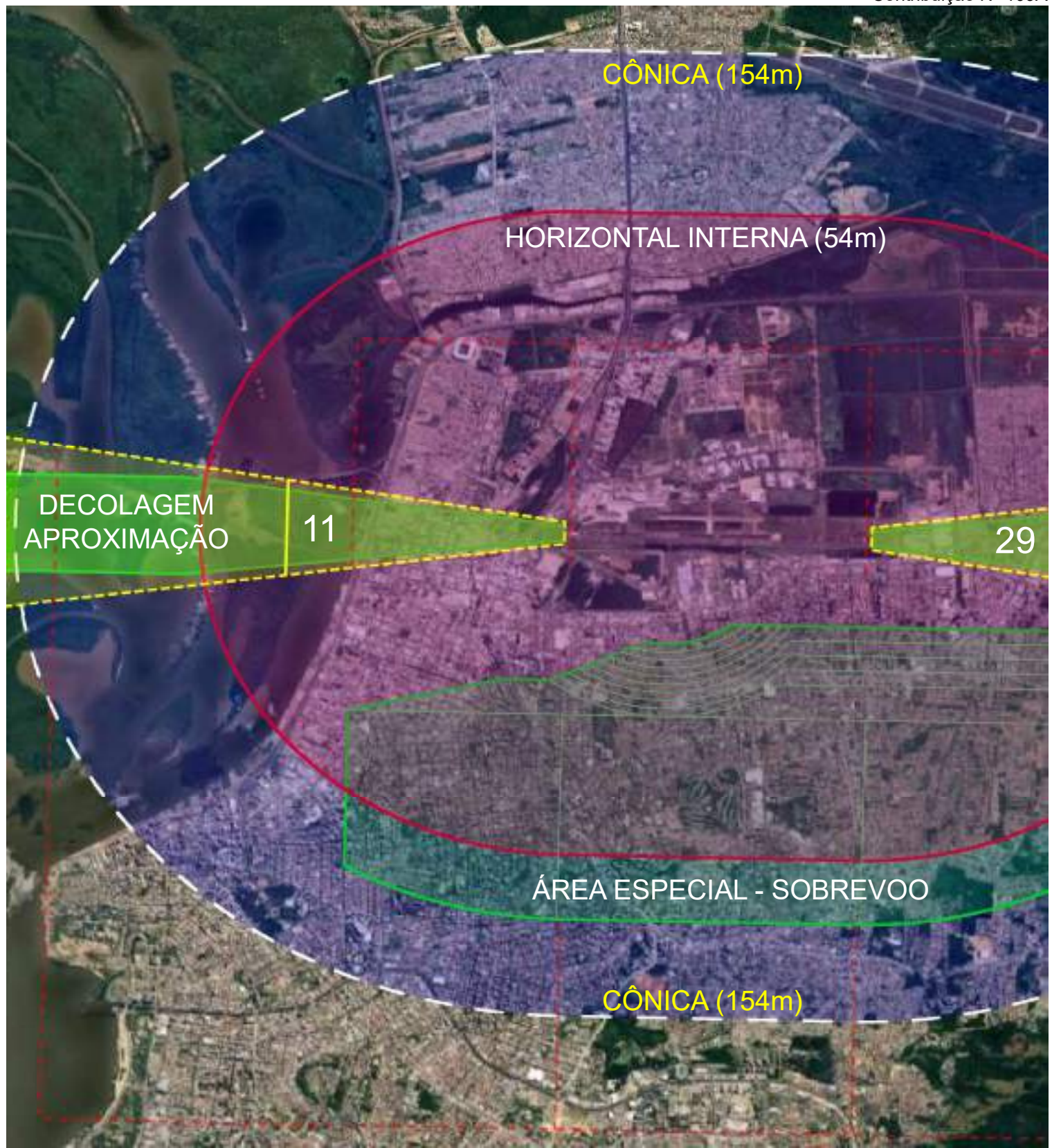
Data sexta-feira 8 de agosto de 2025 14:30:26

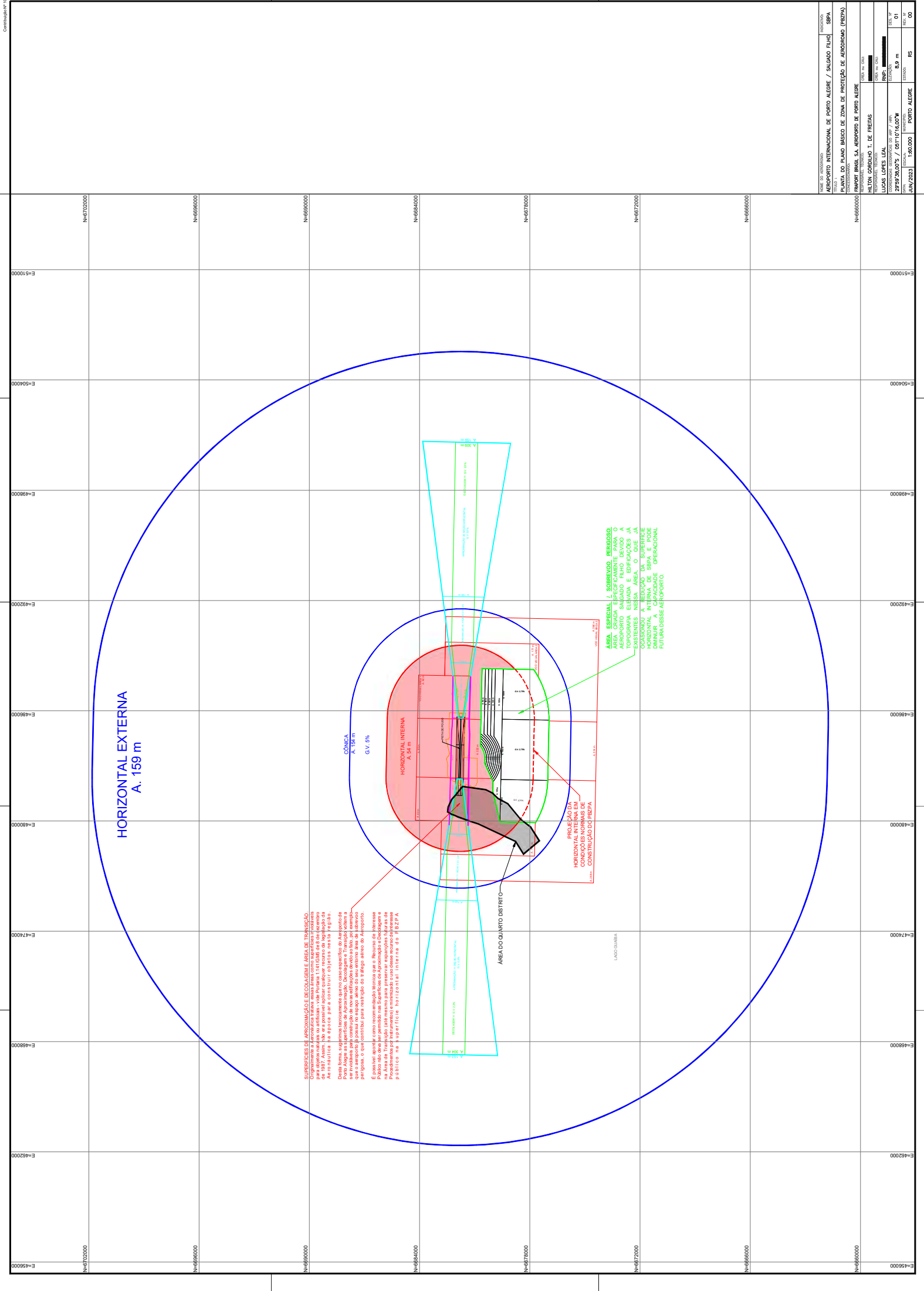
--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Anexos

Minuta Plano Diretor Nota tecnica quilombos.pdf (419 kB)





HORIZONTAL EXTERNA
A. 159 m

SUPERFÍCIE DE APROXIMAÇÃO DE COARTEMENTO E ÁREA DE TRANSIÇÃO
O plano de aproximação de coarçamento e área de transição é uma superfície imaginária que define a zona de aproximação de coarçamento e área de transição para o aeroporto. A superfície de aproximação de coarçamento é a superfície que define a zona de aproximação de coarçamento e área de transição para o aeroporto. A superfície de transição é a superfície que define a zona de transição para o aeroporto.

Desde forma, o plano de aproximação de coarçamento e área de transição do Aeroporto de Porto Alegre, as seguintes condições de Aproximação, Descolagem e Transição devem ser observadas:

1. A superfície de aproximação de coarçamento deve ser mantida livre de obstáculos, exceto os que o aeroporto já possui no seu entorno. A área de transição deve ser mantida livre de obstáculos, exceto os que o aeroporto já possui no seu entorno.

2. É possível, conforme o caso, recomendar medidas que o Recurso de Infraestrutura do Aeroporto de Porto Alegre possa tomar para garantir a segurança da Aviação na Área de Transição, (de modo a preservar as condições de segurança da Aviação) no caso de uma situação de emergência, como a situação de emergência da Aviação.

CÔNICA
A. 154 m
G.V. 5%

HORIZONTAL INTERNA
A. 54 m

ÁREA DO QUINTO DISTRITO

PROJEÇÃO DA
HORIZONTAL INTERNA EM
CONSTRUÇÃO DO PBZA

ÁREA ESPECIAL (L. SOBREVOO, PENGOZO,
ÁREA GRUADA ESPECIFICAMENTE PARA O
AERODROMO, SEMPRE EM CONFORMIDADE COM A
TOPOGRAFIA, ELEVADA E ELEVADAÇÕES JA
EXISTENTES, NESTA ÁREA, O QUE JA
OCORRERÁ A REDUÇÃO DA SUPERFÍCIE
DE APROXIMAÇÃO DE COARTEMENTO E
DIMINUIR A CAPACIDADE OPERACIONAL
FUTURA DESSE AERODROMO.

LAGO GUARÁ

NOME DO AERODROMO		INDICADOR
AEROPORTO INTERNACIONAL DE PORTO ALEGRE / SALGADO FILHO		SBPA
PLANTA DO PLANO BÁSICO DE ZONA DE PROTEÇÃO DE AERODROMO (PBZA)		
CONDIÇÕES		
IMPORT BRASIL S.A. AEROPORTO DE PORTO ALEGRE		
HILTON CORDEIRO T. DE FREITAS		
RESPONSÁVEL TÉCNICO		
LUCAS LOPES LAL		
RTP		
COORDENADAS		
29°59'38,00"S / 051°10'16,00"W		
ELEV. AER.		8,9 m
ELEV. AER.		8,9 m
DATA		01
JUN/2023		
Escala		1:50.000
PORTO ALEGRE		RS
00		



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
INSTITUTO DE CARTOGRAFIA AERONÁUTICA

PORTARIA ICA Nº 628/SAGA, DE 16 DE OUTUBRO DE 2020.
Protocolo COMAER nº 67609.005735/2020-11

Publica o Plano de Zona de Proteção do Plano Diretor (PDIR) para o Aeródromo AEROPORTO INTERNACIONAL DE PORTO ALEGRE / SALGADO FILHO e dá outras providências.

O DIRETOR DO INSTITUTO DE CARTOGRAFIA AERONÁUTICA, no uso de suas atribuições, de acordo com a delegação de competência contida na Portaria DECEA nº 81-T/DGCEA, de 14 de abril de 2020, combinada com o previsto no Art. 122, do Anexo I da Portaria nº 957/CG3, de 9 de julho de 2015, resolve:

Art. 1º Publicar o Plano de Zona de Proteção do Plano Diretor para o Aeródromo AEROPORTO INTERNACIONAL DE PORTO ALEGRE / SALGADO FILHO, situado no Município de Porto Alegre, no Estado do Rio Grande do Sul – RS, que estabelece as restrições impostas ao aproveitamento das propriedades localizadas dentro dos limites laterais das superfícies limitadoras de obstáculos neles definidas, de acordo com o Código Brasileiro de Aeronáutica, aprovado pela Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986, e a Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015.

§ 1º Este Plano impõe restrições aos novos objetos ou extensões de objetos, bem como aos objetos existentes nos Municípios de Porto Alegre – RS, Alvorada – RS, Cachoeirinha – RS, Canoas – RS, Eldorado do Sul – RS, Esteio – RS, Gravataí – RS, Guaíba – RS, Nova Santa Rita – RS, Novo Hamburgo – RS, Sapucaia do Sul – RS, Triunfo – RS e Viamão – RS, que estejam localizados dentro dos limites laterais das superfícies limitadoras de obstáculos.

§ 2º As restrições impostas por este Plano foram determinadas a partir das informações constantes do processo nº 67613.900164/2019-10.

§ 3º As características técnicas do Plano publicado por esta Portaria estão disponibilizadas no Portal AGA, na página eletrônica do DECEA, na rede mundial de computadores (www.decea.gov.br/aga).

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

ALESSANDER DE ANDRADE SANTORO Cel Eng
Diretor do ICA

Cópia de Documento Digital assinado por ALESSANDER DE ANDRADE SANTORO. Para obter este documento com amparo legal, a Seção de Protocolo deverá imprimi-lo com a opção de envio ao Portal de Autenticação de Documentos (ADOC).

SUPERFÍCIE LIMITADORA DE INTERESSE PÚBLICO

Ao Plano Básico de Zona de Proteção do aeródromo de Porto Alegre (SBPA) foi incorporada uma Superfície Limitadora de Interesse Público, requerida pela Administração Municipal de Porto Alegre por meio do Processo NUP 67613.901038/2016-30.

Características da Superfície

Superfície 1 - estabelecido a partir do fracionamento do plano de zona de proteção do RADAR de Terminal (ASR) de Porto Alegre

Limites verticais: variável entre 60m e 105m AMSL

Limites laterais: formados pela junção dos arcos cujos vértices estão estabelecidos nos pontos de coordenadas geográficas:

- 30°00'16,71"S/ 051°09'53,97"W;
- 30°00'17,47"S/051°09'30,48"W;
- 30°00'40,67"S/051°09'34,58"W (unido ao ponto 4 por arco de raio 2000m com centro na coordenada 29°59'50,09"S/051°10'19,80"W);
- 30°00'39,70"S/051°11'06,77"W; e
- 30°00'23,95"S/051°10'28,11"W (unido ao ponto 1 por arco de raio 1100m com centro na coordenada 29°59'50,09"S/051°10'19,80"W).

Superfície 1A

Limite vertical: 85m AMSL.

Limites laterais: polígono formado pela junção dos segmentos cujos vértices estão estabelecidos nos pontos de coordenadas geográficas:

- 30°00'17,47"S/051°09'30,48"W;
- 30°00'19,94"S/051°07'16,85"W;
- 30°00'23,06"S/051°09'29,81"W; e
- 30°00'25,68"S/051°07'16,82"W.

Superfície 1B

Limite vertical: 90m AMSL

Limites laterais: polígono formado pela junção dos segmentos cujos vértices estão estabelecidos nos pontos de coordenadas geográficas:

- 30°00'23,06"S/051°09'29,81"W;
- 30°00'25,68"S/051°07'16,82"W;
- 30°00'29,00"S/051°09'30,62"W; e
- 30°00'31,58"S/051°07'16,87"W.

Superfície 1C

Limite vertical: 95m AMSL

Limites laterais: polígono formado pela junção dos segmentos cujos vértices estão estabelecidos nos pontos de coordenadas geográficas:

- 30°00'29,00"S/051°09'30,62"W;
- 30°00'31,58"S/051°07'16,87"W;
- 30°00'34,71"S/051°09'32,18"W; e
- 30°00'37,47"S/051°07'17,12"W.

Superfície 1D

Limite vertical: 100m AMSL

Limites laterais: polígono formado pela junção dos segmentos cujos vértices estão estabelecidos nos pontos de coordenadas geográficas:

- 30°00'34,71"S/051°09'32,18"W;
- 30°00'37,47"S/051°07'17,12"W;
- 30°00'40,67"S/051°09'34,58"W; e
- 30°00'43,47"S/051°07'17,26"W.

Superfície 1E

Limite vertical: 105m AMSL

Limites laterais: polígono formado pela junção dos segmentos cujos vértices estão estabelecidos nos pontos de coordenadas geográficas:

- 30°00'51,25"S/051°12'28,60"W;
- 30°00'39,25"S/051°11'25,84"W;
- 30°00'39,70"S/051°11'06,77"W (unido ao ponto 4 por arco de raio 2000m com centro na coordenada 29°59'50,09"S/051°10'19,80"W);
- 30°00'54,10"S/051°10'20,64"W (unido ao ponto 5 por arco de raio 2000m com centro na coordenada 29°59'50,09"S/051°10'19,80"W);
- 30°00'40,67"S/051°09'34,58"W;
- 30°00'43,45"S/051°07'17,39"W; e
- 30°00'57,36"S/051°07'17,49"W.

Superfície 2

Limites verticais: variável de 105m AMSL até altitude resultante da aplicação de um gradiente vertical de 2,75% no sentido Sul.

Limites laterais: formado pela junção dos segmentos (ou arcos) cujos vértices estão estabelecidos nos pontos de coordenadas geográficas:

- 30°00'51,25"S/051°12'28,60"W;
- 30°00'57,47"S/051°07'17,51"W;
- 30°01'50,65"S/051°07'18,82"W (unido ao ponto 4 por arco de raio 4,8km com centro na cabeceira projetada 29 de SBPA);
- 30°02'18,36"S/051°09'19,03"W;
- 30°02'16,11"S/051°11'03,68"W (unido ao ponto 6 por arco de raio 4,8km com centro na cabeceira 11 de SBPA); e
- 30°01'53,56"S/051°12'29,89"W.



COMANDO DA AERONÁUTICA
FICHA INFORMATIVA DE AERÓDROMOS
 Anexo A à ICA 63-19

Características do Aeródromo

A Dados Gerais do Aeródromo:				
A1	Denominação do Aeródromo:	Aeroporto Internacional de Porto Alegre / Salgado Filho		
A2	Código OACI:	SBPA		
A3	ARP (Latitude):	29°59'38,00" S		
A4	ARP (Longitude):	051°10'16,00" W		
A5	Elevação (m):	9,0m		
B Dados Gerais da(s) Pista(s):		PISTA 1	PISTA 2	PISTA 3
B1	Designação:	11 29		
B2	Comprimento (m):	3200,0m		
B3	Largura (m):	45,0m		
B4	Comprimento da Faixa de Pista (m):	3320,0m		
B5	Largura da Faixa de Pista (m):	280,0m		
B6	Período de Operação:	Diurno e Noturno		
C Dados da Cabeceira Menor:		PISTA 1	PISTA 2	PISTA 3
C1	Número:	11		
C2	Rumo verdadeiro:	91° 18' 38,02"		
C3	Coordenadas geográficas (latitude):	29°59'39,79" S		
C4	Coordenadas geográficas (longitude):	051°10'58,82" W		
C5	Elevação (m):	3,4m		
C6	Código de Referência POUSO:	4		
C7	Código de Referência DECOLAGEM:	4		
C8	Letra de Código de Referência:	E		
C9	Tipo de utilização:	Pouso e Decolagem		
C10	Tipo da operação para pouso:	IFR ILS CAT II		
C11	Tipo da operação para decolagem:	IFR NPA		
C12	Zona de parada:	NA		
C13	Comprimento (m):	0m		
C14	Largura (m):	0m		
C15	Zona desimpedida:	NA		
C16	Comprimento (m):	0m		
C17	Largura (m):	0m		
D Dados da Cabeceira Maior:		PISTA 1	PISTA 2	PISTA 3
D1	Número:	29		
D2	Rumo verdadeiro:	271° 17' 38,35"		
D3	Coordenadas geográficas (latitude):	29°59'42,14" S		
D4	Coordenadas geográficas (longitude):	051°08'59,46" W		
D5	Elevação (m):	9,0m		
D6	Código de Referência POUSO:	4		
D7	Código de Referência DECOLAGEM:	4		
D8	Letra de Código de Referência:	E		
D9	Tipo de utilização:	Pouso e Decolagem		
D10	Tipo da operação para pouso:	IFR NPA		
D11	Tipo da operação para decolagem:	IFR NPA		
D12	Zona de parada:	NA		
D13	Comprimento (m):	0m		
D14	Largura (m):	0m		
D15	Zona desimpedida:	NA		
D16	Comprimento (m):	0m		
D17	Largura (m):	0m		

Data: 14/03/2019

(a) Responsável Técnico: Laura Calegari
 Arquiteta e Urbanista
 CAU N° [REDACTED]
 RRT N° [REDACTED]

Características das Superfícies Limitadoras de Obstáculos

E	Superfície de Aproximação:	CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
E1	Divergência lado direito (%):	0,0%	0,0%				
E2	Divergência lado esquerdo (%):	0,0%	0,0%				
E3	Comprimento total (m):	15000m	15000m				
	Primeira Seção						
E4	Largura da borda interna (m):	280m	280m				
E5	Elevação da borda interna (m):	3,4m	9,0m				
E6	Distância da cabeceira (m):	60m	60m				
E7	Abertura total lado direito (%):	15,0%	15,0%				
E8	Abertura total lado esquerdo (%):	15,0%	15,0%				
E9	Comprimento (m):	3000m	3000m				
E10	Gradiente (%):	2,00%	2,00%				
E11	Elevação da borda externa (m):	63m	69m				
	Segunda Seção						
E12	Largura da borda interna (m):	1180m	1180m				
E13	Elevação da borda interna (m):	64m	69m				
E14	Abertura total lado direito (%):	15,0%	15,0%				
E15	Abertura total lado esquerdo (%):	15,0%	15,0%				
E16	Comprimento (m):	3600m	3600m				
E17	Gradiente (%):	2,50%	2,50%				
E18	Elevação da borda externa (m):	154m	159m				
	Seção Horizontal						
E19	Largura da borda interna (m):	2260m	2260m				
E20	Abertura total lado direito (%):	15,0%	15,0%				
E21	Abertura total lado esquerdo (%):	15,0%	15,0%				
E22	Comprimento (m):	8400m	8400m				
E23	Elevação (m):	154m	159m				
F	Superfície de Decolagem:	CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
F1	Largura da borda interna (m):	180m	180m				
F2	Elevação da borda interna (m):	8,9m	3,5m				
F3	Distância da cabeceira oposta (m):	60m	60m				
F4	Abertura para cada lado (%):	12,5%	12,5%				
F5	Largura final (m):	1200m	1200m				
F6	Comprimento (m):	15000m	15000m				
F7	Gradiente (%):	2,00%	2,00%				
F8	Elevação da borda externa (m):	309m	304m				
G	Superfície de Aprox. Interna:	CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
G1	Largura da borda interna (m):	120m	NA				
G2	Elevação da borda interna (m):	4m	NA				
G3	Distância da cabeceira (m):	60m	NA				
G4	Abertura para cada lado (%):	PARALELA	NA				
G5	Comprimento (m):	900m	NA				
G6	Gradiente (%):	2,00%	NA				
G7	Elevação da borda externa (m):	22m	NA				
H	Superfície de Transição Interna:	CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
H1	Gradiente (%):	33,30%	NA				
H2	Elevação da borda superior (m):	54m	NA				
I	Superfície de Pouso Interrompido:	CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
I1	Largura da borda interna (m):	120m	NA				
I2	Elevação da borda interna (m):	3,7m	NA				
I3	Distância da cabeceira (m):	1800m	NA				
I4	Abertura para cada lado (%):	10,0%	NA				
I5	Gradiente (%):	3,33%	NA				
I6	Elevação da borda externa (m):	54m	NA				
J	Superfície de Transição:	Pista 1		Pista 2		Pista 3	
J1	Gradiente (%):	14,3%					
K	Superfície Horizontal Interna:	Pista 1		Pista 2		Pista 3	
K1	Altitude (m):	54m					
K2	Raio (m):	4000m					
L	Superfície Cônica:	Pista 1		Pista 2		Pista 3	
L1	Altitude (m):	154m					
L2	Gradiente (%):	5,0%					
M	Superfície Horizontal Externa:	Pista 1		Pista 2		Pista 3	
M1	Raio (m):	20000m					
M2	Altitude (m):	159m					

Data: 14/03/2019

(a) Responsável Técnico: Laura Calegari
Arquiteta e Urbanista
CAU N° [REDACTED]
RRT N° [REDACTED]

VERSÃO 8.5

N	Superfície de Prot Voo Visual:	Pista 1		Pista 2		Pista 3	
N1	Área 1:	Aplicável					
N2	Largura (m):	2350m					
N3	Buffer (m):	470m					
N4	Comprimento (m):	2350m					
		CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
N5	Altitude seção de través (m):	85m	85m				
N6	Altitude seção de aprox/dep (m):	62m	62m				
		CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
N7	Curvas:	Esquerda	Direita				
N8	Altura mínima do circuito de tráfego:	152m	152m				
		Pista 1		Pista 2		Pista 3	
N9	Área 2:	Aplicável					
N10	Categoria de performance crítica:	C					
N11	Largura (m):	4170m					
N12	Buffer (m):	930m					
N13	Comprimento (m):	4170m					
		CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
N14	Altitude seção través (m):	222m	222m				
N15	Altitude seção aprox/dep (m):	177m	177m				
		CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
N16	Curvas:	Direita	Esquerda				
N17	Altura mínima do circ. de tráfego:	366m	366m				
		Pista 1		Pista 2		Pista 3	
N18	Área 3:	Aplicável					
N19	Largura (m):	7410m					
N20	Buffer (m):	930m					
N21	Comprimento (m):	5560m					
N22	Altitude seção través (m):	314m					
N23	Altitude seção aprox/dep (m):	268m					
		CAB 1	CAB 2	CAB 3	CAB 4	CAB 5	CAB 6
N24	Curvas:	Direita	Esquerda				

Data: 14/03/2019


 (a) Responsável Técnico: Laura Calegari
 Arquiteta e Urbanista
 CAU N° [REDACTED]
 RRT N° [REDACTED]



COMANDO DA AERONÁUTICA
FICHA INFORMATIVA DE AUXÍLIOS À NAVEGAÇÃO AÉREA
Anexo D à ICA 63-19

Características dos Auxílios à Navegação Aérea e das Superfícies Limitadoras de Obstáculos

A Equipamento Medidor de Distâncias (DME):		DME 1	DME 2	DME 3	DME 4
A1	Indicativo:	LOC			
A2	Coordenadas geográficas (latitude):	29°59'38,66"S			
A3	Coordenadas geográficas (longitude):	051°08'48,20"W			
A4	Raio da seção horizontal (m):	100 m			
A5	Cota da seção horizontal (m):	7 m			
A6	Raio menor da seção em rampa (m):	NA			
A7	Raio maior da seção em rampa (m):	NA			
A8	Cota inferior da seção em rampa (m):	NA			
A9	Cota superior da seção em rampa (m):	NA			
A10	Gradiente da seção em rampa (%):	NA			
B Radiofarol Não Direcional (NDB):		NDB 1	NDB 2	NDB 3	NDB 4
B1	Indicativo:				
B2	Coordenadas geográficas (latitude):				
B3	Coordenadas geográficas (longitude):				
B4	Raio da seção horizontal:				
B5	Cota da seção horizontal:				
B6	Raio menor da seção em rampa:				
B7	Raio maior da seção em rampa:				
B8	Cota inferior da seção em rampa:				
B9	Cota superior da seção em rampa:				
B10	Gradiente da seção em rampa:				
C Radiofarol Omnidirecional em VHF (VOR):		VOR 1	VOR 2	VOR 3	VOR 4
C1	Indicativo:				
C2	Coordenadas geográficas (latitude):				
C3	Coordenadas geográficas (longitude):				
C4	Raio da seção horizontal (m):				
C5	Cota da seção horizontal (m):				
C6	Raio menor da seção em rampa (m):				
C7	Raio maior da seção em rampa (m):				
C8	Cota inferior da seção em rampa (m):				
C9	Cota superior da seção em rampa (m):				
C10	Gradiente da seção em rampa (%):				
D Radiofarol Omnidirecional em VHF (DVOR):		DVOR 1	DVOR 2	DVOR 3	DVOR 4
D1	Indicativo:	FIGUEIRAS			
D2	Coordenadas geográficas (latitude):	29°59'53,42"S			
D3	Coordenadas geográficas (longitude):	050°58'32,04"W			
D4	Raio da seção horizontal (m):	100 m			
D5	Cota da seção horizontal (m):	47 m			
D6	Raio menor da seção em rampa (m):	100 m			
D7	Raio maior da seção em rampa (m):	5100 m			
D8	Cota inferior da seção em rampa (m):	47 m			
D9	Cota superior da seção em rampa (m):	247 m			
D10	Gradiente da seção em rampa (%):	4,0%			
E Transmissor de Dados VHF (VDB):		VDB 1	VDB 2	VDB 3	VDB 4
E1	Indicativo:				
E2	Coordenadas geográficas (latitude):				
E3	Coordenadas geográficas (longitude):				
E4	Raio da seção horizontal (m):				
E5	Cota da seção horizontal (m):				
E6	Raio menor da seção em rampa (m):				
E7	Raio maior da seção em rampa (m):				
E8	Cota inferior da seção em rampa (m):				
E9	Cota superior da seção em rampa (m):				
E10	Gradiente da seção em rampa (%):				

Data: 14/03/2019

(a) Responsável Técnico: Laura Calegari
 Arquiteta e Urbanista
 CAU N° [REDACTED]
 RRT N° [REDACTED]

F	Estação de Referência:	EST 1	EST 2	EST 3	EST 4
F1	Indicativo:				
F2	Coordenadas geográficas (latitude):				
F3	Coordenadas geográficas (longitude):				
F4	Raio da seção horizontal (m):				
F5	Cota da seção horizontal (m):				
F6	Raio menor da seção em rampa (m):				
F7	Raio maior da seção em rampa (m):				
F8	Cota inferior da seção em rampa (m):				
F9	Cota superior da seção em rampa (m):				
F10	Gradiente da seção em rampa (%):				
G	Transmissor de Rampa de Planeio (GS):	GS 1	GS 2	GS 3	GS 4
G1	Cabeceira servida:	11			
G2	Coordenadas geográficas (latitude):	29°59'42,98"S			
G3	Coordenadas geográficas (longitude):	051°10'47,34"W			
G4	Comprimento da seção horizontal (m):	600 m			
G5	Largura da seção horizontal (m):	189 m			
G6	Cota da seção horizontal (m):	1 m			
G7	Comprimento da seção em rampa (m):	9000 m			
G8	Largura da seção em rampa (m):	189 m			
G9	Cota inferior da seção em rampa (m):	1 m			
G10	Cota superior da seção em rampa (m):	181 m			
G11	Gradiente da seção em rampa (%):	2,0%			
H	Localizador (LOC):	LOC 1	LOC 2	LOC 3	LOC 4
H1	Indicativo:	IPA			
H2	Coordenadas geográficas (latitude):	29°59'42,37"S			
H3	Coordenadas geográficas (longitude):	051°08'48,06"W			
H4	Comprimento da seção horizontal (m):	380 m			
H5	Largura da seção horizontal (m):	150 m			
H6	Cota da seção horizontal (m):	8 m			
I	Marcador:	MARC 1	MARC 2	MARC 3	MARC 4
I1	Indicativo:				
I2	Cabeceira servida:				
I3	Coordenadas geográficas (latitude):				
I4	Coordenadas geográficas (longitude):				
I5	Raio da seção horizontal (m):				
I6	Cota da seção horizontal (m):				
J	Sistema de Iluminação de Aproximação	ALS 1	ALS 2	ALS 3	ALS 4
J1	Cabeceira servida:	11			
J2	Comprimento da seção horizontal (m):	1017 m			
J3	Largura da seção horizontal (m):	120 m			
J4	Cota da seção horizontal (m):	3 m			
J5	Comprimento da seção em rampa (m):	9000 m			
J6	Largura da seção em rampa (m):	120 m			
J7	Cota inferior da seção em rampa (m):	3 m			
J8	Cota superior da seção em rampa (m):	183 m			
J9	Gradiente da seção em rampa (%):	2,0%			
K	Sistemas Indicadores de Rampa de Aproximação Visual (VASIS, PAPI e APAPI):	EQUIP 1	EQUIP 2	EQUIP 3	EQUIP 4
K1	Cabeceira servida:	11	29		
K2	Largura da borda interna (m):	300 m	300 m		
K3	Distância da cabeceira (m):	60 m	60 m		
K4	Elevação da borda interna (m):	3,4 m	9,0 m		
K5	Divergência (%):	15,0%	15,0%		
K6	Comprimento (m):	15000 m	15000 m		
K7	Gradiente (%):	3,23%	4,25%		
K8	Elevação da borda externa (m):	468 m	647 m		
L	Radar de Vigilância (ASR) / Meteorológico:	EQUIP 1	EQUIP 2	EQUIP 3	EQUIP 4
L1	Coordenadas geográficas (latitude):	29°59'48,35"S			
L2	Coordenadas geográficas (longitude):	051°10'19,45"W			
L3	Raio da seção horizontal (m):	100 m			
L4	Cota da seção horizontal (m):	10 m			
L5	Raio menor da seção em rampa (m):	100 m			
L6	Raio maior da seção em rampa (m):	5100 m			
L7	Cota inferior da seção em rampa (m):	10 m			
L8	Cota superior da seção em rampa (m):	260 m			

Data: 14/03/2019

(a) Responsável Técnico: Laura Calegari
Arquiteta e Urbanista
CAU N° [REDACTED]
RRT N° [REDACTED]

L9	Gradiente da seção em rampa (%):	5,0%			
M	Vigilância com Localização Automática Dependente por Radiodifusão (ADS-B):	ADS-B 1	ADS-B 2	ADS-B 3	ADS-B 4
M1	Coordenadas geográficas (latitude):				
M2	Coordenadas geográficas (longitude):				
M3	Raio da seção horizontal (m):				
M4	Cota da seção horizontal (m):				
M5	Raio menor da seção em rampa (m):				
M6	Raio maior da seção em rampa (m):				
M7	Cota inferior da seção em rampa (m):				
M8	Cota superior da seção em rampa (m):				
M9	Gradiente da seção em rampa (%):				
N	Radar de Aproximação de Precisão (PAR):	PAR 1	PAR 2	PAR 3	PAR 4
N1	Coordenadas geográficas (latitude):				
N2	Coordenadas geográficas (longitude):				
N3	Raio da seção horizontal 1 (m):				
N4	Cota da seção horizontal 1 (m):				
N5	Abertura para o lado da pista da seção horizontal				
N6	Abertura para o lado oposto da pista da seção				
N7	Raio da seção horizontal 2 (m):				
N8	Cota da seção horizontal 2 (m):				
N9	Abertura para o lado da pista da seção em				
N10	Abertura para o lado oposto da pista da em				
N11	Raio menor da seção em rampa (m):				
N12	Raio maior da seção em rampa (m):				
N13	Cota inferior da seção em rampa (m):				
N14	Cota superior da seção em rampa (m):				
N15	Gradiente da seção em rampa (%):				

Data: 14/03/2019


 (a) Responsável Técnico: Laura Calegari
 Arquiteta e Urbanista
 CAU N° [REDACTED]
 RRT N° [REDACTED]

RELATÓRIO DO ESTUDO TÉCNICO COM PLANTAS ESPECÍFICAS, MEDIANTE PESQUISAS, ANÁLISES E INTERPRETAÇÕES DAS LEGISLAÇÕES E PROCEDIMENTOS ATUALIZADOS DA AERONÁUTICA, QUE JUSTIFIQUE E ARGUMENTE TECNICAMENTE QUANTO À POSSIBILIDADE E VIABILIDADE, COM AS EVENTUAIS CONDICIONANTES E RESTRIÇÕES, DO AUMENTO DAS ALTURAS LIMITES DE EDIFICAÇÕES, NA REGIÃO DO QUARTO DISTRITO DE PORTO ALEGRE (RS), DE MANEIRA A PRESERVAR A CAPACIDADE OPERACIONAL DO AEROPORTO PARA MINIMIZAR POSSÍVEIS RESTRIÇÕES NAS OPERAÇÕES AÉREAS

Junho de 2023

ÍNDICE

<u>ITEM</u>	<u>DESCRIÇÃO</u>	<u>PÁGINA</u>
1.	INTRODUÇÃO	3
2.	PRESMISSAS	3
3.	NORMAS / DIRETRIZES APLICÁVEIS	4
3.1	PBZPA – Plano Básico De Zona De Proteção de Aeródromo	5
3.2	PZPANA – Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea	6
3.3	Procedimentos de Rotas de Aproximação e Saída por Instrumentos do Porto Alegre Airport	6
3.4	Tráfego Aéreo Visual	7
3.5	Área Especial e de Sobrevoos Perigosos	7
3.6	Recursos técnicos previstos nas legislações da Aeronáutica para análise de Edificações/Objetos mais elevados no entorno do Aeroporto	8
3.7	Avaliação de alguma situação semelhante em outro Aeroporto do Brasil	8
4.	PROPOSTA	8
5.	CONCLUSÃO	10
6.	ANEXOS	11

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório técnico tem como objetivo apresentar o Estudo Técnico com plantas específicas, mediante pesquisas, análises e interpretações das legislações e procedimentos atualizados da Aeronáutica, que justifique e argumente tecnicamente quanto à possibilidade e viabilidade, com as eventuais condicionantes e restrições, do aumento das alturas limites de edificações, na região do Quarto Distrito de Porto Alegre (RS), de maneira a preservar a capacidade operacional do aeroporto para minimizar possíveis restrições nas operações aéreas. Sendo que este estudo não será limitado apenas nas análises dos PBZPA e PZPANA, mas também avaliação do tráfego aéreo do aeroporto inclusive constando dados de planejamento e estudos da aeronáutica, caso disponibilizados pelo Órgão, em consulta a ser realizada no escopo deste serviço.

2. PREMISSAS

O presente estudo pretende apresentar proposta para preservar o tráfego aéreo do Aeroporto para a situação atual e futura, com a identificação de determinada área na região do Quarto Distrito, que possa permitir a construção de futuras edificações com maior altura (além do que são previstas nos limites dos PBZPA / PZPANA) e que tenham o menor impacto possível para a evolução do tráfego aéreo deste Aeroporto. Pois, o desenvolvimento urbano com novas edificações, na área degradada do Quarto Distrito, proporcionará benefícios de infraestrutura, segurança, agregação de serviços, entre outros, também para o Aeroporto.

Assim, é muito importante e estratégico para o planejamento e expansão urbana o desenvolvimento da região do Quarto Distrito do município de Porto Alegre (RS), integrado com a preservação da capacidade operacional atual e projeção futura do tráfego aéreo do Porto Alegre Airport.

Área de Estudo do Escopo do 4º. Distrito no Município de Porto Alegre (RS)



3. NORMAS / DIRETRIZES APLICÁVEIS

Esse Estudo foi norteado pelas diretrizes da LEI Nº 7.565, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1986 - Código Brasileiro de Aeronáutica. Assim, foram analisadas as legislações relacionadas aos seguintes aspectos do Porto Alegre Airport:

- PBZPA – Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo
- PZPANA – Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea
- Procedimentos de Rotas de Aproximação e Saída por Instrumentos;
- Tráfego Aéreo Visual;
- Área Especial e de Sobrevoos Perigosos;
- Recursos técnicos previstos nas legislações da Aeronáutica para análise de Edificações/Objetos mais elevados no entorno do Aeroporto;
- Avaliação de alguma situação semelhante em outro Aeroporto do Brasil, etc.

3.1 PBZPA – Plano Básico De Zona de Proteção de Aeródromo

O Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA) define uma série de gabaritos que não podem ser ultrapassados, impondo limites quanto a presença de edificações e outros objetos, naturais ou artificiais, que venham a representar perigo ou risco às operações aéreas (vide ilustração 1 abaixo – “a título de exemplo” - Foto de “parte” do Plano Básico de Zona de Proteção do Aeroporto Santos Dumont. Pois, este tem uma extensão que pode chegar até 20 Km de raio de qualquer Aeroporto, sobretudo os que operam por instrumentos).

Assim, estes são os pré-requisitos básicos para atender as especificações de segurança de voo da Aeronáutica para a implantação de Aeroportos, além também das normatizações da ANAC, que ambas organizações seguem as diretrizes da LEI Nº 7.565, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1986 - Código Brasileiro de Aeronáutica.

Figura 01: “Exemplo” do PBZPA - Aeroporto Santos Dumont (RJ).



Este Plano Básico de Zona de Proteção do Aeródromo (PBZPA) tem por finalidade regulamentar e organizar o uso do solo nas áreas circunvizinhas aos aeródromos, sendo um documento de aplicação genérica ou específica composto por um conjunto de superfícies imaginárias, bi ou tridimensionais, que estabelece as restrições impostas ao aproveitamento das propriedades localizadas dentro da Zona de Proteção de um aeródromo.

Existe também o caso específico do PBZPH – Plano Básico de Zona de Proteção do Heliponto, esta zona de proteção do espaço aéreo, sobretudo para as Superfícies de Aproximação e Pouso no entorno do Heliponto, corresponde a uma distância aproximada de 1.200 metros.

OBS: Vide “em anexo” o PBZPA do Porto Alegre Airport – Planta 01.

Superfícies de Aproximação e Decolagem e a Área de Transição devido estarem próximas a Pista de Pouso e para preservar as Rotas de Aproximação e Saída por Instrumento desse Aeroporto, como também para reserva de situações futuras de novas Rotas por Instrumentos.

OBS: Inclusive em legislação anterior da Aeronáutica - Portaria 1.141 GM5 de 08 Dez 1987 estas Superfícies de Aproximação e Decolagem, bem como a Área de Transição eram consideradas “invioláveis” para edificações/objetos:

Assim, esta Portaria 1.141/GM5 de 8 de dezembro de 1987, anterior, registra:

“Art.14. Áreas de Aproximação, Decolagem e Transição não são permitidas implantações de qualquer natureza que ultrapassem os seus gabaritos, salvo as torres de controle e os auxílios à navegação aérea que, a critério do DEPV, poderão ser instalados nas Áreas de Transição mesmo que ultrapassem o gabarito desta área”.

3.4 Tráfego Aéreo Visual

O Aeroporto de Porto Alegre possui Rotas Aéreas para o Tráfego Visual, sendo uma específica para Aviões e outra para Helicópteros – vide carta VAC “em anexo”.

Assim, esse Estudo recomenda ainda minimizar o uso do Recurso da Aeronáutica de Interesse Público para novas edificações/objetos na superfície Horizontal Interna do PBZPA.

3.5 Área Especial e de Sobrevoos Perigosos

O fato relevante que é necessário registrar é que o Porto Alegre Airport é um dos poucos aeroportos de Brasil que possui nas suas proximidades “Área Especial e de Sobrevoos Perigosos”, o que causa alguma limitação na capacidade de evolução do tráfego aéreo local – vide Planta 01 “em anexo”.

Assim, o Porto Alegre Airport já tem uma exceção aplicada pela legislação da Aeronáutica possivelmente motivada na época devido a topografia da cidade com edificações consolidadas em bairro elevado em relação ao nível de implantação do Aeroporto. O que requer um cuidado ainda maior para obtenção de novas autorizações para edificações que violem o PBZPA/PZPANA, sobretudo as Superfícies de Aproximação e Decolagem e a Área de Transição.

3.6 Recursos técnicos previstos nas legislações da Aeronáutica para análise de Edificações/Objetos mais elevados no entorno do Aeroporto

Recursos Técnicos são previstos na própria legislação da Aeronáutica para a avaliação de possibilidade de obter altura para novas edificações/objetos que violam os PBZPA/PZPANA, a exemplo de interesse público, efeito sombra e a própria análise do tráfego aéreo em relação a distância da Pista de Pouso.

O que já foi possível apontar como recomendação técnica é que o Recurso de Interesse Público não deva ser permitido nas Superfícies de Aproximação e Decolagem e na Área de Transição (até mesmo para preservar expansões futuras de Procedimentos por Instrumentos) e minimizado o uso desse recurso de interesse público na superfície horizontal interna do PBZPA. Pois, o Porto Alegre Airport a título de exceção, já possui restrição com uma área especial / sobrevoos perigosos em parte desta superfície horizontal interna do PBZPA – vide Planta 01 “em anexo”.

Já para as superfícies Cônica e Horizontal Externa há uma flexibilidade maior para a aplicação de recurso, a exemplo de interesse público, devido estas superfícies estarem mais distantes da pista de pouso do Porto Alegre Airport.

3.7 Avaliação de alguma situação semelhante em outro Aeroporto do Brasil

Esse estudo identificou um outro Aeroporto no Brasil, no caso o Santos Dumont, com uma área (região do “Porto Maravilha”) no entorno do mesmo, onde foi aplicado o Recurso Técnico previsto na legislação da Aeronáutica de Interesse Público para permitir edificações/objetos que violem os PBZPA/PZPANA, conforme Portaria do Comando da Aeronáutica Nº 1.169/GC3, de 8 de agosto de 2018, que dispõe sobre autorização de implantação do empreendimento Porto Maravilha, localizado no Plano Básico de Zona de Proteção do Aeroporto Santos Dumont (SBRJ), em grau de recurso por interesse público.

4. PROPOSTA

É importante destacar que o conceito geral das Superfícies de Proteção dos PBZPA e PZPANA do Aeroporto, segundo a legislação da Aeronáutica (ICA 11-408, Item 4.1.8, de 20 de dezembro de 2020, é o seguinte:

“Definir um volume de espaço aéreo livre de obstáculos no entorno do aeródromo, de modo a permitir uma condução segura das operações, além de **evitar que o aeródromo venha sofrer restrições ou seja inviabilizado por conta da proliferação de obstáculos**”.

Assim, é importante preservar as Superfícies das Zonas de Proteção do Espaço Aéreo dos PBZPA e PZPANA para garantir a capacidade operacional do Porto Alegre Airport.

Em alguns casos específicos, a Aeronáutica por meio das suas legislações permite a violação das Superfícies do PBZPA e PZPANA, a exemplo do interesse público, efeito sombra e a própria análise do tráfego aéreo em relação a distância da Pista de Pouso – vide ICA 63-19 de 02 de dezembro de 2020.

No entanto, no caso específico do Aeroporto Internacional de Porto Alegre (RS), especificamente a Superfície Horizontal Interna do PBZPA já foi reduzida/prejudicada historicamente devido existir área consolidada no entorno desse Aeroporto com edificações violando a mesma. Assim, foi necessário criar uma Área Especial / Sobrevoos Perigosos no PBZPA do Porto Alegre Airport – vide Planta 01 em anexo.

Além disso, em que pese as medidas mitigadoras previstas nas legislações da Aeronáutica para aplicação em OPEA's, deve-se ainda sim avaliar se novos objetos não irão prejudicar a segurança de voo e a capacidade operacional do Aeroporto. Sendo necessário também a avaliação de possíveis impactos de novos OPEA's nas futuras necessidades de expansão ou ajustes que possam ocorrer em rotas, procedimentos, equipamentos de navegação ou infraestrutura, ou seja, é importante **o aeroporto desenvolver o monitoramento permanente das áreas abrangidas pelos PBZPA/PZPANA** para evitar que novos OPEA's prejudiquem a segurança de voo e a capacidade operacional desse aeroporto.

Outro aspecto técnico que deve ser levado em consideração é o ruído. Assim, é necessário respeitar o PEZR – Plano Específico de Zoneamento de Ruído do SBPA e adotar os procedimentos de tratamento acústicos, quando aplicável – vide Planta 03 em anexo.

5. CONCLUSÃO

É possível apontar como recomendação técnica que o Recurso de Interesse Público não deva ser permitido nas Superfícies de Aproximação e Decolagem e na Área de Transição (até mesmo para preservar expansões futuras de Procedimentos por Instrumentos) e minimizado o uso desse recurso de interesse público na superfície horizontal interna do PBZPA. Pois, o Porto Alegre Airport a título de exceção, já possui restrição com uma área especial / sobrevoos perigosos em parte desta superfície horizontal interna do PBZPA – vide Planta 01 “em anexo”.

Já para as superfícies Cônica e Horizontal Externa do PBZPA há uma flexibilidade maior para a aplicação de recurso, a exemplo de a exemplo de interesse público, efeito sombra e a própria análise do tráfego aéreo em relação a distância da Pista de Pouso devido estas superfícies estarem mais distantes da pista de pouso do Porto Alegre Airport. Cabe a observação que esses recursos também podem ser aplicados nas outras superfícies do PBZPA/PZPANA.

Esse Estudo não contempla análises relacionadas ao meio ambiente. No entanto, sugerimos observar o Plano de Zoneamento de Ruído desse Aeroporto, por exemplo, para orientar também o desenvolvimento urbano do município de Porto Alegre e, em especial, a região do Quarto Distrito objeto desse Estudo – vide Planta 03 “em anexo”.

Registro que o aeroporto necessita desenvolver o monitoramento permanente das áreas abrangidas pelos PBZPA/PZPANA para evitar que novos OPEA's prejudiquem a segurança de voo e a capacidade operacional desse aeroporto.

Concluindo, estamos disponíveis, após a avaliação desse Relatório Técnico pelo cliente, obter maiores informações técnicas na Aeronáutica, responsável pelo planejamento e gestão do Tráfego Aéreo do Brasil.

Atenciosamente,

NGf a T Ma dHONa
f l QI QD HI
Ldl ØDeZ0: 3A301700
HGordilho Projeto e Consultoria

DFP il ' l m n i l p o r 4' 6
NGf a T Ma dHONa f l QI QD HI
Ldl ØDeZ0: 3A301700
Hil ' FC2023.09.19 19G2QA-03X00X

6. ANEXOS

Fraport Brasil S.A. – Aeroporto de Porto Alegre



Porto Alegre, 08 de agosto de 2025

SBPA-PMPA-REG-250807-002

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E
SUSTENTABILIDADE DE PORTO ALEGRE

Envio por e-mail: planodiretor@portoalegre.rs.gov.br

A/C: Secretário Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade de Porto Alegre – Sr. Germano Bremm

c/c:

AGÊNCIA NACIONAL DE AVIAÇÃO CIVIL (“ANAC”)
Superintendência de Infraestrutura Aeroportuária (“SIA”)

A/c: Sr. Giovano Palma – Superintendente de Infraestrutura Aeroportuária

MINISTÉRIO DE PORTOS E AEROPORTOS (“MPOR”)
SECRETARIA NACIONAL DE AVIAÇÃO CIVIL (“SAC”)

A/c: Sr. Tomé Barros Monteiro de Franca

COMANDO DA AERONÁUTICA (“COMAER”)
DEPARTAMENTO DE CONTROLE DO ESPAÇO AÉREO

A/c: Segundo Centro Integrado de Defesa Aérea e Controle de Tráfego Aéreo

Assunto: Plano Diretor de Porto Alegre – Contribuições da Fraport Brasil S.A.
Aeroporto de Porto Alegre

Prezados Sr. Germano,

A **FRAPORT BRASIL S.A. AEROPORTO DE PORTO ALEGRE**, sociedade por ações, com sede no Estado do Rio Grande do Sul, Cidade de Porto Alegre, na [REDACTED] [REDACTED] (“**Concessionária**”), vem, por meio da presente, apresentar o quanto segue:

Referenciamos o processo de revisão do Plano Diretor de Porto Alegre, atualmente em fase de Audiência Pública, a ser realizada no dia 09 de agosto de 2025, às 09h00min, no auditório Araújo Viana, em Porto Alegre.

Referenciamos a correspondência SBPA-PMPA-REG-250807-001, por meio da qual esta Concessionária apresentou manifestação preliminar e urgente acerca da proposta do Plano Diretor, alertando para os graves impactos à segurança da navegação aérea, uma vez em que o “regramento restritivo” permite construções de até 130m em áreas abrangidas pelo Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (“PBZPA”) deste Aeroporto, o que também infringe a legislação editada pelo Comando da Aeronáutica (ICA 11-408), colocando em risco a segurança da navegação aérea.

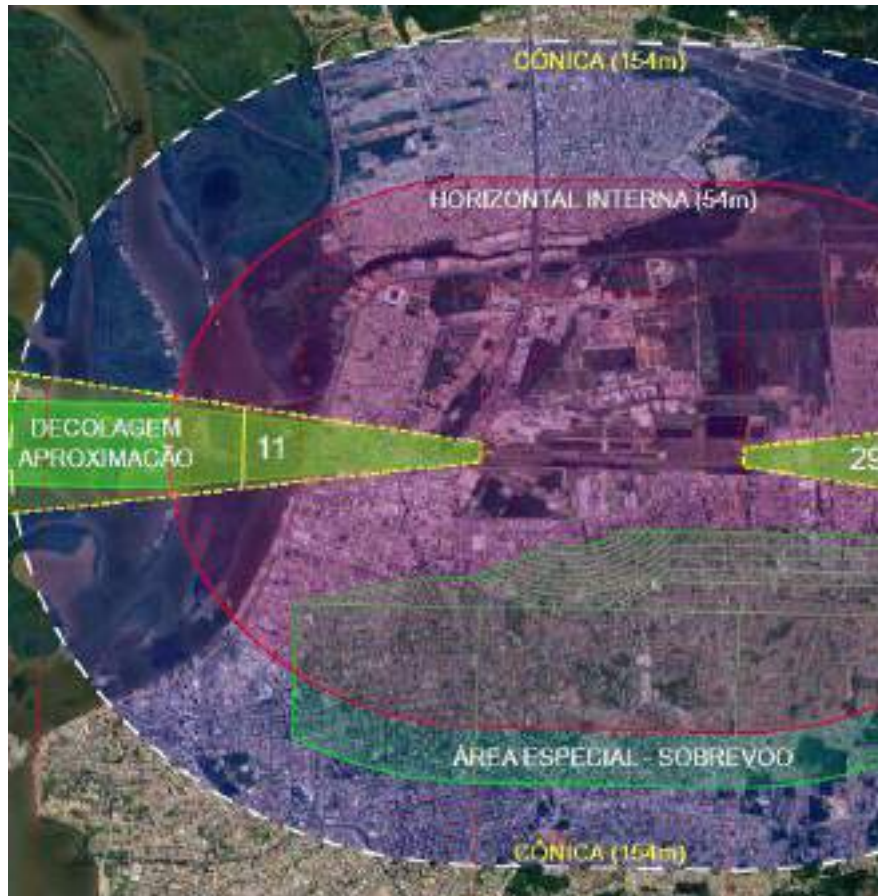
Nesse sentido, em complemento à manifestação preliminar apresentada por esta Concessionária, apresentamos a seguir as contribuições técnicas para a proposta do Plano Diretor.

Cumpre-nos, de início, reiterar o registro da possibilidade de **grave dano à segurança da navegação aérea presente na proposta.**

Ao analisar os documentos disponibilizados por essa Municipalidade, verificamos que na plataforma “regramento construtivo” encontra-se um mapa interativo¹, o qual divide as diversas zonas do município e insere informações construtivas para cada uma. Assim, verifica-se que, nas áreas próximas a este Aeroporto, diversas zonas estão autorizadas a construir com **altura máxima de 130,00 (cento e trinta) metros.**

Tal autorização preocupa sobremaneira esta Concessionária, pois está frontalmente conflitante com o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (“PBZPA”) aprovado pelo COMAER (**Doc. 01**). A fim de demonstrar o grave impacto que essas autorizações possuem, apresentamos, a seguir, a sobreposição do PBZPA no mapa do município, onde fica inequívoco que os diversos locais autorizados a construir até 130m **não poderiam sequer passar de uma altura de 54m, dentro da superfície horizontal interna e de aproximação.** Vejamos:

¹ <https://experience.arcgis.com/experience/74055405908a4030a73116716eb818e6?draft=true>



A fim de contextualizar essa Municipalidade, informamos que o PBZPA é um documento aprovado pelo Comando da Aeronáutica (“COMAER”), por meio da Portaria ICA nº 628/SAGA, de 16 de outubro de 2020, (publicada no DOU nº 208, de 29 de outubro de 2020. Seção 1, pág 76) o qual, por meio do Departamento de Controle do Espaço Aéreo (“DECEA”), exerce a autoridade aeronáutica no país e fiscaliza o espaço aéreo brasileiro, conforme determinado pela Constituição Federal de 1988.

Com efeito, o art. 1º da referida Portaria “**estabelece as restrições impostas ao aproveitamento das propriedades localizadas dentro dos limites laterais das superfícies limitadoras de obstáculos neles definidas**, de acordo com o Código Brasileiro de Aeronáutica, aprovado pela Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986 (...)”

O COMAER, como é de conhecimento dessa Prefeitura, elaborou a ICA 11-408, por meio do qual restringe objetos projetados no espaço aéreo (OPEA) e impõe uma série de obrigações e deveres aos municípios e às administrações aeroportuárias.

Deste modo, não é demais rememorar que é obrigação desse Município observar a ICA 11-408 quanto à compatibilização de OPEAs em áreas de zona de proteção de aeródromo, o que nos parece não ter ocorrido ao verificar o mapa de regramento construtivo disponibilizado na página do Plano Diretor. Vejamos o que diz o normativo:

“11.5 À Administração Municipal/Distrital compete:

“a) compatibilizar o ordenamento territorial com os Planos de Zona de Proteção e demais restrições estabelecidas nesta Instrução;” (negritamos)

Nesse passo, cumpre-nos trazer ao conhecimento desse Município recente estudo contratado por esta Concessionária, o qual indica que somente construções nas superfícies externas e cônica do PBZPA não afetariam a navegação aérea, conforme anexo **(Doc. 02)**.

A fim de endereçar essa situação de descumprimento legal, esta Concessionária propõe seja inserido no projeto de Lei, na Parte II, Título I, especificamente no Capítulo IV ***“Da Compatibilização entre Políticas e Regulações Setoriais e Ordenamento Territorial”***, uma seção denominada ***“Da Compatibilização Regulatória”***, com os seguintes dispositivos:

“Seção III – Da Compatibilização Regulatória

Art. 139-A. A área do Complexo Aeroportuário do Aeroporto Internacional de Porto Alegre/Salgado Filho, definida no art. 74-A, é protegida pelo Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA), aprovado pelo Comando da Aeronáutica, pelas normas específicas da Agência Nacional de Aviação Civil e do Ministério da Defesa, bem como pela Lei 7.565/86 (Código Brasileiro de Aeronáutica - CBA), a qual deve ser compatibilizada com as disposições desta Lei.

Artigo 139-B. Os processos de aprovação e licenciamento de operação aeroportuária, construção ou modificação referentes as áreas do sítio aeroportuário, aeródromos, aeroportos ou

heliportos ficam condicionados à aprovação específica do Ministério da Defesa e da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), conforme a Lei nº 7.565/1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica – CBA).

Parágrafo primeiro: Nas áreas do sítio aeroportuário, aeródromos, aeroportos ou heliportos para operação aeroportuária, construção ou modificação não se aplicarão licenças, alvarás ou habite-se de ordem municipal, respeitando as normas específicas do Ministério da Defesa e da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC), conforme a Lei nº 7.565/1986 (Código Brasileiro de Aeronáutica – CBA).

Parágrafo segundo: Ficarão a cargo do Município, as diretrizes e autorizações necessárias para as conexões com as utilidades públicas como redes de água potável, esgoto e pluvial.

Artigo 139-C As restrições da Zona de Proteção do Aeródromo Aeroporto Internacional Porto Alegre estão definidas nos seguintes planos:

I - Plano Básico de Zona de Proteção;

II - Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea;

III - Plano Específico de Zoneamento de Ruído;

IV – Plano Diretor Aeroportuário;

Artigo 139-D. A implantação ou extensão de objetos, de qualquer natureza, temporária ou permanente, fixa ou móvel, projetados no espaço aéreo que possam afetar adversamente a segurança ou a regularidade das operações aéreas, conforme estabelecidos pelo Ministério da Defesa, devem ser submetidas à autorização do órgão regional do DECEA quando localizados dentro dos limites das Superfícies limitadoras de obstáculos do Aeródromo e/ou das

Superfícies limitadoras de obstáculos de auxílios à navegação aérea.

Parágrafo único. Os casos mencionados no caput deste artigo têm a sua licença condicionada ao parecer favorável do órgão regional do DECEA.

Artigo 139-E. A adequação das atividades à área aeroportuária e seu entorno é definida no Plano Específico de Zoneamento de Ruído do Aeroporto Internacional Salgado Filho, conforme determina o Regulamento Brasileiro da Aviação Civil - RBAC nº 161.

Parágrafo único. Na Zona Especial do Aeroporto Internacional Salgado Filho, os usos e atividades permitidos obedecem às disposições de seu Plano Diretor Físico específico, que se sobrepõe ao zoneamento urbano.

Artigo 139-F. Nos casos de omissão ou dúvidas referentes à interferência das normas aeroportuárias sobre o uso e ocupação do solo das áreas situadas na Zona de Proteção de Aeródromo, o empreendedor deverá consultar previamente o órgão regional do DECEA, estando a licença em tais casos, condicionada ao parecer favorável do referido órgão.

Ainda, a fim de compatibilizar esta proposta com os objetivos e princípios do Plano Diretor, sugerimos uma alteração no §1º, do Art. 14 e no Art. 74, conforme a seguir:

Art. 14, §1º. O Modelo Espacial abrange todo o território do Município de Porto Alegre, promovendo a ocupação do solo conforme a diversidade e restrições de suas áreas, assegurando a complementaridade entre as regiões de ocupação consolidada e aquelas de menor ocupação.

Art. 74-A. O Complexo Aeroportuário compreende a área da concessão federal do Aeroporto Internacional de Porto

Alegre/Salgado Filho, que constitui bem imóvel público federal, de uso especial, incluindo faixas de domínio, edificações e terrenos, bem como pelas áreas ocupadas com instalações operacionais, administrativas e para exploração econômica relacionadas à concessão.

Ante todo o exposto, reiteramos que esse Município reconsidere, urgentemente, a proposta apresentada no regramento construtivo, conforme a correspondência SBPA-PMPA-REG-250731-001, de modo a compatibilizar sua proposta de Plano Diretor ao PBZPA deste Aeroporto rever a altura máxima permitida em áreas que são afetadas pelo PBZPA deste Aeroporto, **sob pena de causar dano à segurança da navegação aérea.**

Pede-se, também, que esse Município acolha as contribuições ora proposta por esta Concessionária, a fim de que seja garantida a compatibilização regulatória com a legislação do setor de aviação civil, em especial a ICA 11-408, a legislação ANAC e o Código Brasileiro de Aeronáutica (CBA).

Sendo o que nos cumpria, agradecemos de antemão a atenção dispensada e permanecemos à disposição para fornecer quaisquer informações e/ou esclarecimentos porventura necessários.

FRAPORT BRASIL S.A. AEROPORTO DE PORTO ALEGRE
Marcela Ciccotti Hernandez
Diretora Regulatório de Concessões e Qualidade

SBPA-PMPA-REG-250807-002 pdf

Código do documento fb7ded20-6386-4d08-b8ca-1ebcb4b082c2



Assinaturas



Marcela Ciccotti Hernandez

Assinou



Eventos do documento

07 Aug 2025, 17:21:18

Documento fb7ded20-6386-4d08-b8ca-1ebcb4b082c2 **criado** por MARCELO ALEXANDRE GIANASI (efaa51b7-1aa0-4827-89df-c4a34c60f2a7). Email: [REDACTED]. - DATE_ATOM: 2025-08-07T17:21:18-03:00

07 Aug 2025, 17:22:13

Assinaturas **iniciadas** por MARCELO ALEXANDRE GIANASI (efaa51b7-1aa0-4827-89df-c4a34c60f2a7). Email: [REDACTED]. - DATE_ATOM: 2025-08-07T17:22:13-03:00

08 Aug 2025, 08:27:37

MARCELA CICCOTTI HERNANDES **Assinou** (c8dac4fb-d37f-4611-b0b0-9ea49486d6ea) - Email:

[REDACTED] - IP: [REDACTED] -

Documento de identificação informado: [REDACTED] - DATE_ATOM: 2025-08-08T08:27:37-03:00

Hash do documento original

(SHA256):6f45796adb98c2a3d964f28e04318d5fca92870a349e8cb84419d336e3c5417d

(SHA512):023cb424ab9cbd0dbd735757949a22cf79ae60e5896701bb19a1876545c6b0482ff6e473530e26010607d1c0e25d0f4fc9058b7b14de1af223cb2d327965cf00

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

Assunto Mobilidade Pedestre.

De Claudia Orizenco <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 8 de agosto de 2025 14:39:17

Boa tarde Sr. Sebastião Melo.

Vou dar minha pequena sugestão quanto à mobilidade pedestre.

Há muito tempo tenho visto pessoas que fazem questão de fazer sua caminhada em seus bairros.

Mas diante do estado precário das calçadas é quase impossível transitar sem ter que prestar muita atenção onde vai pisar.

Minha sugestão é que a Prefeitura mande uma notificação para que cada proprietário conserte a sua calçada.

Caso não seja providenciado no tempo estipulado pela Prefeitura, a própria Prefeitura fará o conserto e a despesa virá junto com o IPTU.

Atenciosamente,
Claudia O. Orizenco
[REDACTED]

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto Infraestrutura - prédios

De Danna <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 8 de agosto de 2025 14:42:38

Boa tarde, ja temos muitos prédios altos todo envidraçados, também temos um prejuizo na avifauna ja que é comum baterem nos vidros, é complicado para elas.

Sugiro que não tenha mais prédios totalmente envidraçados , ou se tiver que ter, tenha algo nos vidros que a ave possa ver de longe que é uma janela, nao pode so ser um adesivo ou algo parecido que possa sair com o tempo, e preciso que seja resistente a fenomenos climáticos extremos como os que enfrentamos aqui no Rio Grande do Sul.

Obrigada pela atenção..

Aline

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

PORTO ALEGRE E SUAS GEOGRAFIAS QUILOMBOLAS

Os Quilombos em contexto urbano - Pacto federativo e as responsabilidades compartilhadas com estados e municípios

O Brasil é reconhecidamente o país mais africano fora de África, e isso se dá pelas presenças capturadas durante o tráfico negreiro que nesta terra fincaram raízes. Nossa população majoritariamente negra e mestiça reflete isso, assim como nossa cultura e nossos valores civilizatórios. Para Beatriz Nascimento (2021) os quilombos correspondem a sistemas sociais alternativos organizados pelos negros, devendo ter o cuidado quanto a sua generalização. Segundo a autora, há diferenças institucionais entre os quilombos do passado com os atuais e é nessa perspectiva que recai o seu significado de generalização conceitual. Quilombo representa o presente enfrentamento contra o colonialismo e é um movimento legítimo pela liberdade, autonomia e garantia da terra e território. Um dos maiores desafios de nossa contemporaneidade é visibilizar as histórias e os espaços pelas lutas e retomadas dos territórios protagonizados pelos povos quilombolas e pelos povos originários em nosso país. A organização do espaço e suas histórias estão impregnadas nas raízes da formação territorial brasileira que luta por maior visibilidade e por direitos, principalmente, a regularização das terras quilombolas. Há um conjunto de leis que assegura aos quilombolas seus direitos. O Estado Brasileiro reconhece as comunidades quilombolas de nosso território através de um conjunto de leis, as quais destacamos:

Na constituição federal de 1988, os artigos 215/216:

Art. 215. O Estado garantirá a todos o pleno exercício dos direitos culturais e acesso às fontes da cultura nacional, e apoiará e incentivará a valorização e a difusão das manifestações culturais.

§ 1º O Estado protegerá as manifestações das culturas populares, indígenas e afro-brasileiras, e das de outros grupos participantes do processo civilizatório nacional.

§ 2º A lei disporá sobre a fixação de datas comemorativas de alta significação para os diferentes grupos étnicos nacionais.

Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I- As formas de expressão;

- II - Os modos de criar, fazer e viver;
- III - As criações científicas, artísticas e tecnológicas;
- IV - As obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;
- V - Os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

§ 2º Cabem à administração pública, na forma da lei, a gestão da documentação governamental e as providências para franquear sua consulta a quantos dela necessitem.

§ 3º A lei estabelecerá incentivos para a produção e o conhecimento de bens e valores culturais.

§ 4º Os danos e ameaças ao patrimônio cultural serão punidos, na forma da lei.

§ 5º Ficam tombados todos os documentos e os sítios detentores de reminiscências históricas dos antigos quilombos. (CF, 1988).

Para o autorreconhecimento das comunidades quilombolas, o critério é baseado no artigo 2º do Decreto 4.887/2003 e também pela Convenção 169 da OIT (Organização Internacional do Trabalho) sobre povos indígenas e tribais. Conforme o artigo 2º do Decreto 4887/2003:

Art. 2º - Consideram-se remanescentes das comunidades dos quilombos, para os fins deste Decreto, os grupos étnico-raciais, segundo critérios de autoatribuição, com trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida. (Decreto 4887/2003).

No Brasil, a certidão que trata da autodefinição é emitida pela Fundação Cultural Palmares (FCP) após a elaboração de um memorial descritivo prévio e de uma ata assinada pela comunidade registrando que se reconhece quilombola. Na sequência, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) elabora um estudo da área, construindo o Relatório Técnico de Identificação e Delimitação (RTID) do território. Esse conjunto de leis e relatórios técnicos ainda não garante a posse da terra e o bem-viver das comunidades quilombolas em contexto rural e urbano de nosso país, pois enfrenta sempre uma burocracia ainda estabelecida e regida pelo racismo institucional.

No Rio Grande Sul, estado mais ao Sul do Brasil, mesmo em seus imaginários de pequena Europa, é impossível negar a presença de mais de 200 comunidades quilombolas espalhadas no campo e na cidade, sendo que atualmente há, conforme a Fundação Cultural Palmares (2025), 143 comunidades quilombolas certificados no Estado do Rio Grande do Sul. Desde 2002, a Lei n.º 11.731 de 09 de janeiro dispõe

sobre a regularização fundiária de áreas ocupadas por remanescentes de comunidades de quilombos:

Art. 1º - Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras no Estado do Rio Grande do Sul será reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Poder Público emitir-lhes os títulos respectivos e providenciar seu registro no Registro de Imóveis correspondente.

Parágrafo único - O Poder Público indenizará, na forma da lei, as pessoas e comunidades que venham a ser atingidas pela implementação do direito previsto neste artigo. (Lei n.º 11.731 de 09 de janeiro de 2002).

Porto Alegre, capital brasileira e metrópole possui 11 comunidades quilombolas autorreconhecidas estruturadas em tradições e práticas multiculturais, calcadas nas estratégias de resistência e permanência secular das populações negras e indígenas. São elas, o Quilombo da Família Silva, Quilombo do Areal, Quilombo dos Alpes, Quilombo da Família Fidélis, Quilombo dos Machado, Quilombo dos Flores, Quilombo da Família Lemos, Quilombo Família de Ouro, Quilombo da MOCAMBO, e mais recentemente autorreconhecidos o Quilombo Kédi e o Quilombo Santa Luzia (Figura 4). Essas comunidades tradicionais são cicatrizes territoriais na capital gaúcha que nos provocam a confrontar nosso passado e presente colonial, escravista, classista, patriarcal e racista, que reproduz cotidianamente desigualdades perversas.

As presenças quilombolas também nos provoca esperança e aponta alternativas para a construção de uma cidade mais igualitária e solidária. Pois, essas presenças transformam o espaço da cidade de modo que os territórios quilombolas são responsáveis pela expansão e a qualificação do espaço urbano, através do trabalho dos sujeitos quilombolas que ocupam, planejam e gerem seus territórios (CAMPOS, 2010).

Quilombos Urbanos de Porto Alegre

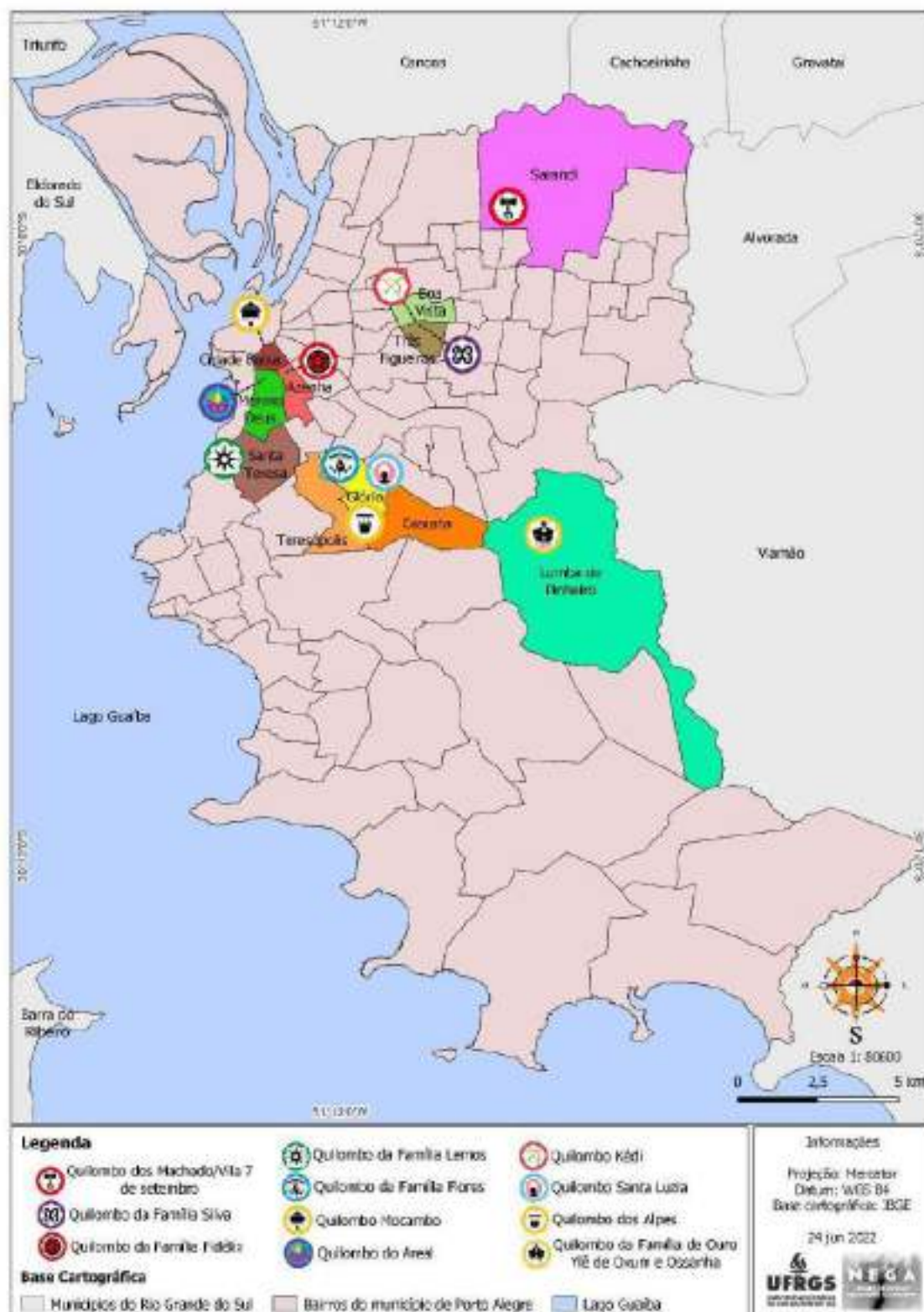


Figura 4 - Mapa de localização dos quilombos urbanos de Porto Alegre. (Fonte: NEGA, 2022).

O Núcleo de Estudos Geografia e Ambiente (NEGA), do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), criado em 2003, tem seu trabalho pautado numa perspectiva dialógica e coletiva, com diferentes grupos sociais e espaços que historicamente estão submetidos à exclusão e à opressão sociais na capital gaúcha. Essas são as questões que permeiam os debates, dentro do Núcleo, e elas conduzem nossas práticas, vinculadas às pesquisas na dimensão ambiental, na educação, na Geografia e nas Cartografias, enquanto metodologias de luta no e pelo espaço. É nesse contexto que, a partir de 2011, iniciam os trabalhos com os quilombos urbanos de Porto Alegre (RS) e que resultou na obra *Atlas da Presença Quilombola em Porto Alegre/RS*¹. O Atlas se apresenta como resultado de experiências do grupo de trabalho do NEGA com atuação junto aos territórios quilombolas. O atlas foi construído com as comunidades e com os movimentos sociais quilombolas, além de incluir a participação de acadêmicos dos cursos de graduação e de pós-graduação em Geografia, e parceiros de trabalho de outras áreas das ciências humanas que atuam com Quilombos e as questões étnico-raciais no país.

A inexpressiva participação dos quilombos em contexto urbano na minuta preliminar do Plano Diretor e Ambiental de Porto Alegre

Conforme documento disponibilizado² observa-se que os quilombos do município de Porto Alegre não possuem destaque a partir de suas denominações e chama a atenção que suas tradições estão associadas na perspectiva generalizada dentro dos elementos estruturadores do espaço urbano e do ordenamento territorial. Citamos e destacamos as seguintes passagens da Minuta do PDDUA (2025):

Art. 9º A qualificação dos espaços públicos e a potencialização da utilização do Lago Guaíba abrangem os temas desenvolvimento social e cultural, ambiente natural, patrimônio cultural e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

V – 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;

X – 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 O Atlas da Presença Quilombola/RS, organizado por Cláudia Pires e Lara Bitencourt (UFRGS), pode ser acessado nesse link: <https://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/248507>

² <https://prefeitura.poa.br/smamus/novo-plano-diretor/audiencia-publica>

XI – Incentivar a proteção, preservação e manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

Art. 11. A redução do custo da moradia e a garantia de acesso de todos à cidade envolvem os temas desenvolvimento social e cultural, mobilidade urbana, desempenho, estrutura e infraestrutura, desenvolvimento econômico e gestão da cidade, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

VIII – 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;

X – Incentivar a preservação de territórios e modos de vida tradicionais, promovendo a continuidade das práticas culturais e produtivas dos povos e comunidades tradicionais e a valorização dos saberes e expressões locais.

Art. 13. O fortalecimento do planejamento urbano com base na economia urbana, para responder eficientemente às dinâmicas da cidade e potencializar suas formas de financiamento, envolve os temas gestão da cidade e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

XI – 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.

Art. 26. As Áreas de Interesse Cultural são territórios que apresentam a ocorrência de patrimônio cultural relevante, devendo ser analisadas para sua preservação no contexto da sustentabilidade urbana e da valorização da memória cultural, por meio de revitalização, restauração e requalificação.

Art. 27. Os Elementos de Interesse Cultural são locais ou marcos, naturais ou culturais, de valor significativo, sujeitos a ações de preservação, nos termos de legislação específica de inventário ou tombamento.

Art. 28. Os Elementos de Interesse Cultural integram o Patrimônio Cultural do Município, que compreende as áreas de influência e o conjunto de bens imóveis de valor significativo, como edificações isoladas ou não, ambiências, parques urbanos e naturais, praças, sítios e áreas remanescentes de quilombos e comunidades indígenas, paisagens, bens arqueológicos históricos e pré-históricos, bem como manifestações culturais, incluindo tradições, práticas e referências, denominadas bens intangíveis, que conferem identidade a esses espaços.

Art. 52. Integram o Sistema Socioeconômico:

IV – As Áreas de Requalificação Urbana, constituídas por territórios com escassez de serviços públicos básicos, moradia adequada, infraestrutura urbana e acessibilidade, consideradas prioritárias para ações de melhoria e desenvolvimento.

Parágrafo único. As Áreas de Requalificação Urbana poderão ser objeto de projetos integrados de urbanização, qualificação do ambiente construído e ampliação da infraestrutura e dos serviços públicos, com vistas à sua plena inserção na estrutura urbana e à garantia de acesso equitativo às oportunidades e funções da cidade.

Art. 62. A Área Central tem por objetivo 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.

Art. 63. São objetivos específicos da Área Central:

VI – Valorizar o patrimônio histórico e cultural como instrumento de desenvolvimento econômico e turístico, incluindo a criação de corredores culturais para promover a preservação e o turismo cultural;

VII – Incentivar a proteção, a preservação e a manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

Art. 75. A área estruturadora Sertório/Assis Brasil tem por objetivo promover a revitalização urbana, com estímulo ao adensamento, ao desenvolvimento econômico e à mobilidade ativa, mediante as seguintes ações:

III – qualificar as conexões da região com a cidade, em especial a ligação da Avenida Sertório com o Aeroporto e da Avenida Assis Brasil com a Região Metropolitana;

IV – Estimular a produção de habitação de interesse social e a regularização fundiária;

V – Promover a reestruturação urbana a partir da implementação de traçados viários estruturantes pendentes e a requalificação dos espaços públicos.

Art. 80. A área estruturadora do bairro Sarandi tem por objetivo promover sua reestruturação urbana, com foco na resiliência climática, na qualificação do ambiente urbano e na ampliação do acesso à infraestrutura e à cidade, mediante as seguintes ações:

II – Estimular a produção de habitação de interesse social e promover a regularização fundiária;

IV – Promover a reestruturação urbana por meio da complementação de traçados viários estruturantes e da requalificação dos espaços públicos.

Art. 89. A área estruturadora Teresópolis/Cruzeiro tem por objetivo promover a

requalificação urbana e ambiental da região, fortalecendo sua função de conexão entre a

Área Central e o Centro Sul, e assegurando a inclusão social e o aproveitamento de suas

qualidades paisagísticas e de localização, mediante as seguintes ações:

I – Promover a regularização fundiária e a requalificação urbana em áreas passíveis de

permanência, garantindo o acesso à cidade às populações residentes;

II – Reassentar ocupações irregulares em áreas ambientalmente sensíveis ou em situação

de risco, com atenção especial às margens do Arroio Passo Fundo;

Art. 115. São definidas como iniciativas prioritárias, para fins de implementação dos objetivos, estratégias e diretrizes deste Plano Diretor, as seguintes ações, planos e programas estruturantes:

III – Reestruturação urbana sustentável do bairro Sarandi;

Art. 198. A regularização fundiária e o reassentamento são instrumentos da política urbana destinados a assegurar o direito à moradia, à segurança jurídica da posse e ao acesso à cidade, mediante a integração de assentamentos irregulares à malha urbana e a reordenação fundiária em áreas sujeitas a riscos ou a intervenções de interesse público.

Art. 201. O reassentamento poderá ser adotado nas seguintes hipóteses:

I – Existência de núcleo urbano localizado em área de risco insanável;

II – Realização de obras de interesse público vinculadas ao traçado do Plano Diretor ou à recuperação de áreas naturais;

III – Reordenamento territorial vinculado à regularização fundiária, com previsão de destinação de áreas para o sistema viário ou para equipamentos públicos urbanos ou comunitários, com o objetivo de garantir o acesso à cidade à população remanescente;

IV – Preservação de áreas com relevante valor ambiental ou cultural

O Quilombo da Família Silva, **primeiro quilombo em contexto urbano titulado** do país em 2009, **não aparece nas diretrizes da minuta do plano diretor urbano** e ambiental de Porto Alegre, assim como não estão denominadas as comunidades quilombolas presentes no anexo 1 dos sistemas estruturantes (caderno de mapas). Considerando o censo do IBGE (2022), a capital gaúcha possui 2.295 pessoas autodeclaradas quilombolas e na minuta da Lei de Uso do Solo nada consta sobre a inclusão dessas comunidades em suas diretrizes, ou seja, não aparece nos documentos os seguintes pontos, conforme dispositivos legais que ordenam esses territórios em nível nacional e internacional:

1. efetivação dos direitos quilombolas a partir de investimentos em programas de assistência, regularização fundiária e proteção dos territórios.

2. participação dessas comunidades no diálogo e articulação entre os diferentes níveis de governo para garantir que as políticas públicas para os quilombolas sejam eficazes e respeitem a autonomia das comunidades, conforme orienta a convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho (OIT).

3. Apesar do reconhecimento constitucional, a titulação de terras quilombolas tem sido lenta e enfrenta desafios como a falta de recursos e a pressão de interesses privados sobre os territórios e não há nenhuma orientação que trate do tema no planejamento e ordenamento territorial proposto.

A ausência dos quilombos em contexto urbano na minuta preliminar na Lei de Uso e Ocupação do Solo no Plano Diretor e Ambiental de Porto Alegre

A ausência de reconhecimento e proteção efetiva dos direitos territoriais quilombolas na minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo do PDDUA (2025) reflete uma lacuna na garantia da posse da terra e titulação de seus territórios e na preservação da cultura e identidade dessas comunidades. A falta de inclusão nas leis de uso e ocupação do solo contribui para a invisibilidade social e a vulnerabilização dos quilombolas, expondo-os a conflitos com empreendimentos imobiliários e especulação fundiária da terra urbana. Destacamos as passagens da lei que

praticamente inviabilizam a existência e presença desses territórios na cidade de Porto Alegre:

Art. 30. A instituição de condomínio por unidades autônomas será permitida, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em imóvel único ou conjunto de imóveis cuja área total não ultrapasse o limite máximo de quarteirão estabelecido para a ZOT correspondente.

§ 1º O limite máximo de área de quarteirão previsto nesta Lei Complementar não se aplica a imóveis localizados em áreas onde a abertura de novas vias seja inviável devido à configuração viária existente ou projetada, às condições urbanísticas consolidadas do entorno, à presença de equipamentos públicos, à necessidade de preservação do patrimônio cultural ou às restrições ambientais, conforme avaliação técnica do Município.

Art. 43. Na regularização fundiária, além da adaptação dos padrões de destinação de áreas públicas, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados para o sistema viário, levando-se em conta as condições cadastrais e a configuração consolidada da ocupação.

Título VIII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 90. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento urbanístico destinado a avaliar os efeitos **positivos e negativos** de empreendimentos ou atividades sobre a qualidade de vida urbana, a infraestrutura urbana e o entorno imediato, visando compatibilizá-los com as condições da vizinhança consolidada, sendo exigido nos casos definidos no Anexo 7 desta Lei Complementar.

Art. 94. O EIV deverá conter a avaliação dos seguintes aspectos:

- I – Adensamento populacional;
- II – Equipamentos urbanos e comunitários;
- III – Uso e ocupação do solo;
- IV – Valorização imobiliária;
- V – Mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – Condições de ventilação e iluminação natural;

VII – Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 116. O TOC (Termo de Outorga com Contrapartida) poderá prever, como contrapartida, o fornecimento ou desenvolvimento de soluções tecnológicas voltadas ao controle do ordenamento territorial e ao direcionamento da expansão urbana, nos seguintes casos:

- II – Automação e racionalização dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental, com suporte à análise de impactos sobre as estruturas urbanas e o patrimônio cultural, ambiental e paisagístico.

Observa-se que trabalhos acadêmicos não estão sendo pautados nessa discussão, e citamos como referência a tese Urbanismo quilombola - notas geoquilombistas sobre planejamento urbano em Porto Alegre - RS da geógrafa Lara Machado Bitencourt³. Conforme a autora (2025):

³ O trabalho pode ser acessado no seguinte link: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/292896>

Das nove cadeiras populares, oito delas são destinadas para os representantes das Regiões de Gestão do Planejamento, e uma delas para um representante da temática do Orçamento Participativo - Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano Ambiental. As oito regiões de gestão do planejamento são uma proposta de aglutinamento das dezessete regiões do OP, que segue uma proposta de regionalização das demandas populares que acontecem nas dimensões dos bairros e territórios. De todo modo, ainda não existe um assento garantido no conselho municipal que promove as políticas urbanas de desenvolvimento social e ambiental, para nenhuma representação das vinte e quatro comunidades tradicionais indígenas e quilombolas da cidade (BITENCOURT, 2025:61).

Nessa perspectiva, a falta de avanços, passados 16 anos da titulação do Quilombo da Família Silva, o direito à terra e território, conforme previsto na Constituição Federal de 1988 reconhece o direito à propriedade definitiva das terras tradicionalmente ocupadas por remanescentes de quilombos (art. 68 do ADCT) permanece invisibilizado. Essa falta de reconhecimento nas leis de uso e ocupação do solo dificulta o acesso a políticas públicas, serviços básicos e a proteção contra a expulsão de suas terras. Além disso, aumenta os conflitos territoriais, pois a ausência de regulamentação específica facilita a atuação de grandes empreendimentos e especulação imobiliária. Em alguns casos específicos dessas comunidades, a ausência delas na lei de uso e ocupação do solo podem criminalizar práticas tradicionais quilombolas, como o uso da terra para agricultura de subsistência.

Conclusões

Porto Alegre, enquanto uma destacada metrópole brasileira, possui onze comunidades quilombolas autorreconhecidas estruturadas em tradições e práticas multiculturais, calcadas nas estratégias de resistência e permanência secular das populações negras e indígenas. São elas, o Quilombo da Família Silva, Quilombo do Areal, Quilombo dos Alpes, Quilombo da Família Fidélix, Quilombo dos Machado, Quilombo dos Flores, Quilombo da Família Lemos, Quilombo Família de Ouro, Quilombo da MOCAMBO, e mais recentemente autorreconhecidos o Quilombo Kédi e o Quilombo Santa Luzia. Dessas, conforme a Fundação Cultural Palmares (2025), 10 comunidades estão certificadas. Essas comunidades tradicionais são cicatrizes territoriais na capital gaúcha que nos provocam a confrontar nosso passado e presente colonial, escravista, classista, patriarcal e racista, que reproduz cotidianamente desigualdades perversas. O Quilombo da Família Silva, primeiro quilombo em contexto urbano titulado do país em 2009, não aparece nas diretrizes

da minuta do plano diretor urbano e ambiental de Porto Alegre, assim como não estão denominadas as comunidades quilombolas presentes no anexo 1 dos sistemas estruturantes (caderno de mapas). Considerando o censo do IBGE (2022), a capital gaúcha possui 2.295 pessoas autodeclaradas quilombolas e na minuta da Lei de Uso do Solo nada consta sobre a inclusão dessas comunidades em suas diretrizes, ou seja, não aparece nos documentos os seguintes pontos, conforme dispositivos legais que ordenam esses territórios em nível nacional e internacional:

1. Efetivação dos direitos quilombolas a partir de investimentos em programas de assistência, regularização fundiária e proteção dos territórios.

2. A consulta prévia, livre e informada é dever dos entes de Gestão nas três esferas de Estado conforme obriga a Convenção 169 da OIT, incorporada ao Ordenamento Jurídico Brasileiro. A ausência desta e o formato proposto, em " Audiência Pública Única " com flagrantes inconsistências e referências superficiais e genéricas afronta a Constituição Federal e os Direitos Fundamentais dos Povos e Comunidades Tradicionais e Quilombolas eivando de Inconstitucionalidade a Minuta de Plano Diretor , bem como , a Minuta de Lei do Uso do Solo, ambas e a própria " Audiência Pública" se constituem em Graves Violações aos Direitos Fundamentais e Humanos da População Quilombola de Porto Alegre.

3. O formato em que se encontra expõem esses territórios, protegidos como Patrimônio Material e Imaterial do Povo Brasileiro, por força dos artigos 215 e 216 da CF de 1988, à violência da Especulação Imobiliária, ou seja, a destruição dessa memória viva e a substituição da mesma pelo cimento e concreto.

Assinam esse documento:

Articulação Assembleia dos Povos

**Núcleo de Estudos Geografia & Ambiente (NEGA) da Universidade Federal do
Rio Grande do Sul (UFRGS)**

Movimento Social Frente Quilombola RS

Organização para Libertação do Povo Negro (OLPN)

Quilombo dos Alpes

Quilombo da Família Fidélis

Quilombo Kedi

Quilombo da Família Lemos

REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

BITENCOURT, Lara Machado Urbanismo Quilombola - Notas GeoQuilombistas sobre planejamento urbano em Porto Alegre/RS. Tese de doutorado (2025). Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/292896>.

CAMPOS, Andreilino. **Do Quilombo à favela - a produção do 'espaço criminalizado' no Rio de Janeiro**. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

NASCIMENTO, Beatriz. **Uma história feita por mãos negras: Relações raciais, quilombos e movimentos / Beatriz Nascimento**; organização Alex Ratts. - 1ª ed. - Rio de Janeiro: Zahar, 2021.

PIRES, Cláudia Luísa Zeferino; BITENCOURT, Lara Machado (org.). **Atlas da Presença Quilombola em Porto Alegre/RS**. Porto Alegre: Letra1, 2021. disponível em: <https://www.editora letra1.com/epub/978-65-87422-19-0/>

PORTO ALEGRE E SUAS GEOGRAFIAS QUILOMBOLAS

Os Quilombos em contexto urbano - Pacto federativo e as responsabilidades compartilhadas com estados e municípios

O Brasil é reconhecidamente o país mais africano fora de África, e isso se dá pelas presenças capturadas durante o tráfico negreiro que nesta terra fincaram raízes. Nossa população majoritariamente negra e mestiça reflete isso, assim como nossa cultura e nossos valores civilizatórios. Para Beatriz Nascimento (2021) os quilombos correspondem a sistemas sociais alternativos organizados pelos negros, devendo ter o cuidado quanto a sua generalização. Segundo a autora, há diferenças institucionais entre os quilombos do passado com os atuais e é nessa perspectiva que recai o seu significado de generalização conceitual. Quilombo representa o presente enfrentamento contra o colonialismo e é um movimento legítimo pela liberdade, autonomia e garantia da terra e território. Um dos maiores desafios de nossa contemporaneidade é visibilizar as histórias e os espaços pelas lutas e retomadas dos territórios protagonizados pelos povos quilombolas e pelos povos originários em nosso país. A organização do espaço e suas histórias estão impregnadas nas raízes da formação territorial brasileira que luta por maior visibilidade e por direitos, principalmente, a regularização das terras quilombolas. Há um conjunto de leis que assegura aos quilombolas seus direitos. O Estado Brasileiro reconhece as comunidades quilombolas de nosso território através de um conjunto de leis, as quais destacamos:

Na constituição federal de 1988, os artigos 215/216:

Art. 215. O Estado garantirá a todos o pleno exercício dos direitos culturais e acesso às fontes da cultura nacional, e apoiará e incentivará a valorização e a difusão das manifestações culturais.

§ 1º O Estado protegerá as manifestações das culturas populares, indígenas e afro-brasileiras, e das de outros grupos participantes do processo civilizatório nacional.

§ 2º A lei disporá sobre a fixação de datas comemorativas de alta significação para os diferentes grupos étnicos nacionais.

Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I- As formas de expressão;

- II - Os modos de criar, fazer e viver;
- III - As criações científicas, artísticas e tecnológicas;
- IV - As obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;
- V - Os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

§ 2º Cabem à administração pública, na forma da lei, a gestão da documentação governamental e as providências para franquear sua consulta a quantos dela necessitem.

§ 3º A lei estabelecerá incentivos para a produção e o conhecimento de bens e valores culturais.

§ 4º Os danos e ameaças ao patrimônio cultural serão punidos, na forma da lei.

§ 5º Ficam tombados todos os documentos e os sítios detentores de reminiscências históricas dos antigos quilombos. (CF, 1988).

Para o autorreconhecimento das comunidades quilombolas, o critério é baseado no artigo 2º do Decreto 4.887/2003 e também pela Convenção 169 da OIT (Organização Internacional do Trabalho) sobre povos indígenas e tribais. Conforme o artigo 2º do Decreto 4887/2003:

Art. 2º - Consideram-se remanescentes das comunidades dos quilombos, para os fins deste Decreto, os grupos étnico-raciais, segundo critérios de autoatribuição, com trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida. (Decreto 4887/2003).

No Brasil, a certidão que trata da autodefinição é emitida pela Fundação Cultural Palmares (FCP) após a elaboração de um memorial descritivo prévio e de uma ata assinada pela comunidade registrando que se reconhece quilombola. Na sequência, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) elabora um estudo da área, construindo o Relatório Técnico de Identificação e Delimitação (RTID) do território. Esse conjunto de leis e relatórios técnicos ainda não garante a posse da terra e o bem-viver das comunidades quilombolas em contexto rural e urbano de nosso país, pois enfrenta sempre uma burocracia ainda estabelecida e regida pelo racismo institucional.

No Rio Grande Sul, estado mais ao Sul do Brasil, mesmo em seus imaginários de pequena Europa, é impossível negar a presença de mais de 200 comunidades quilombolas espalhadas no campo e na cidade, sendo que atualmente há, conforme a Fundação Cultural Palmares (2025), 143 comunidades quilombolas certificados no Estado do Rio Grande do Sul. Desde 2002, a Lei n.º 11.731 de 09 de janeiro dispõe

sobre a regularização fundiária de áreas ocupadas por remanescentes de comunidades de quilombos:

Art. 1º - Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras no Estado do Rio Grande do Sul será reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Poder Público emitir-lhes os títulos respectivos e providenciar seu registro no Registro de Imóveis correspondente.

Parágrafo único - O Poder Público indenizará, na forma da lei, as pessoas e comunidades que venham a ser atingidas pela implementação do direito previsto neste artigo. (Lei n.º 11.731 de 09 de janeiro de 2002).

Porto Alegre, capital brasileira e metrópole possui 11 comunidades quilombolas autorreconhecidas estruturadas em tradições e práticas multiculturais, calcadas nas estratégias de resistência e permanência secular das populações negras e indígenas. São elas, o Quilombo da Família Silva, Quilombo do Areal, Quilombo dos Alpes, Quilombo da Família Fidélis, Quilombo dos Machado, Quilombo dos Flores, Quilombo da Família Lemos, Quilombo Família de Ouro, Quilombo da MOCAMBO, e mais recentemente autorreconhecidos o Quilombo Kédi e o Quilombo Santa Luzia (Figura 4). Essas comunidades tradicionais são cicatrizes territoriais na capital gaúcha que nos provocam a confrontar nosso passado e presente colonial, escravista, classista, patriarcal e racista, que reproduz cotidianamente desigualdades perversas.

As presenças quilombolas também nos provoca esperança e aponta alternativas para a construção de uma cidade mais igualitária e solidária. Pois, essas presenças transformam o espaço da cidade de modo que os territórios quilombolas são responsáveis pela expansão e a qualificação do espaço urbano, através do trabalho dos sujeitos quilombolas que ocupam, planejam e gerem seus territórios (CAMPOS, 2010).

Quilombos Urbanos de Porto Alegre

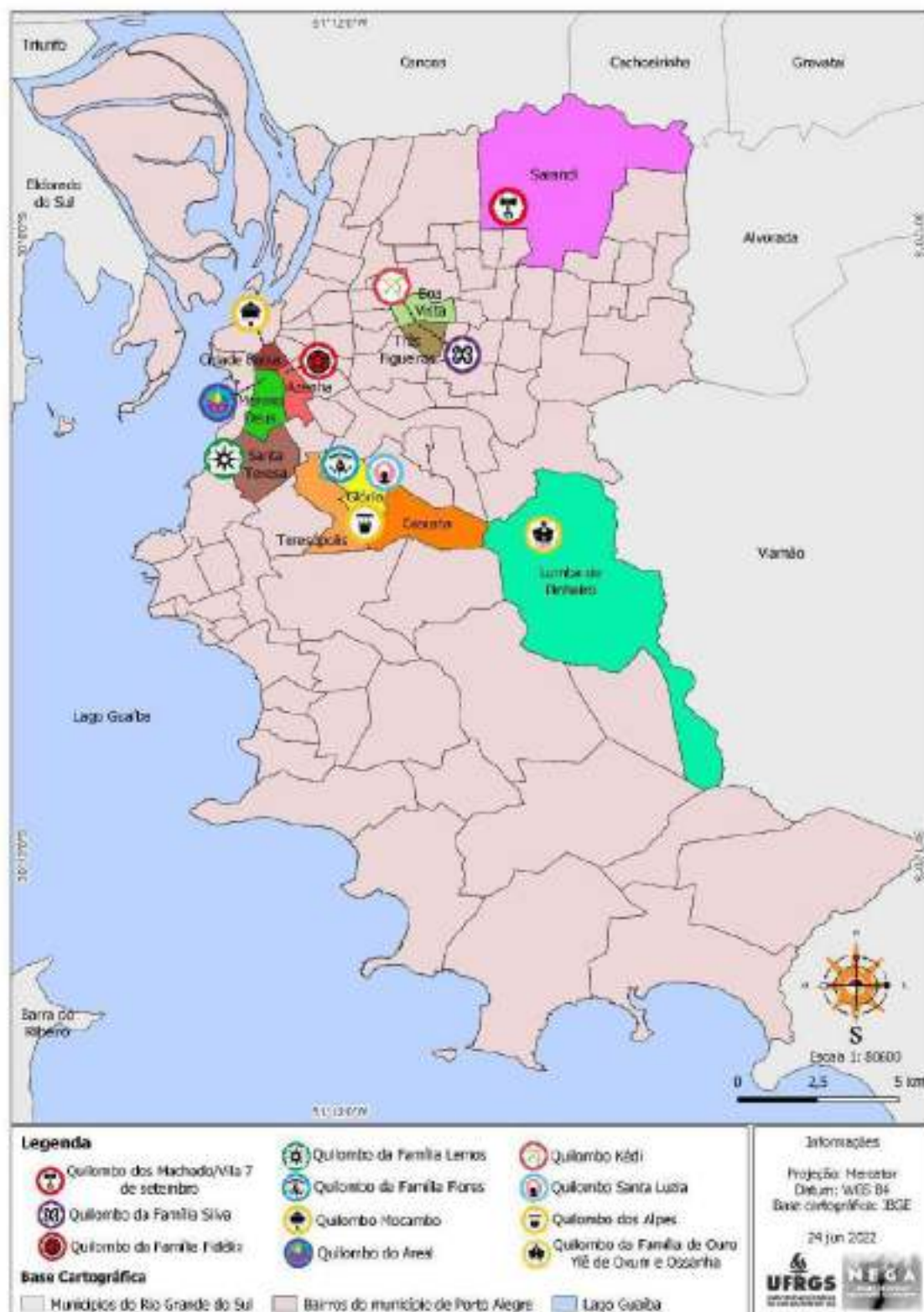


Figura 4 - Mapa de localização dos quilombos urbanos de Porto Alegre. (Fonte: NEGA, 2022).

O Núcleo de Estudos Geografia e Ambiente (NEGA), do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), criado em 2003, tem seu trabalho pautado numa perspectiva dialógica e coletiva, com diferentes grupos sociais e espaços que historicamente estão submetidos à exclusão e à opressão sociais na capital gaúcha. Essas são as questões que permeiam os debates, dentro do Núcleo, e elas conduzem nossas práticas, vinculadas às pesquisas na dimensão ambiental, na educação, na Geografia e nas Cartografias, enquanto metodologias de luta no e pelo espaço. É nesse contexto que, a partir de 2011, iniciam os trabalhos com os quilombos urbanos de Porto Alegre (RS) e que resultou na obra *Atlas da Presença Quilombola em Porto Alegre/RS*¹. O Atlas se apresenta como resultado de experiências do grupo de trabalho do NEGA com atuação junto aos territórios quilombolas. O atlas foi construído com as comunidades e com os movimentos sociais quilombolas, além de incluir a participação de acadêmicos dos cursos de graduação e de pós-graduação em Geografia, e parceiros de trabalho de outras áreas das ciências humanas que atuam com Quilombos e as questões étnico-raciais no país.

A inexpressiva participação dos quilombos em contexto urbano na minuta preliminar do Plano Diretor e Ambiental de Porto Alegre

Conforme documento disponibilizado² observa-se que os quilombos do município de Porto Alegre não possuem destaque a partir de suas denominações e chama a atenção que suas tradições estão associadas na perspectiva generalizada dentro dos elementos estruturadores do espaço urbano e do ordenamento territorial. Citamos e destacamos as seguintes passagens da Minuta do PDDUA (2025):

Art. 9º A qualificação dos espaços públicos e a potencialização da utilização do Lago Guaíba abrangem os temas desenvolvimento social e cultural, ambiente natural, patrimônio cultural e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

V – 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;

X – 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 O Atlas da Presença Quilombola/RS, organizado por Cláudia Pires e Lara Bitencourt (UFRGS), pode ser acessado nesse link: <https://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/248507>

² <https://prefeitura.poa.br/smamus/novo-plano-diretor/audiencia-publica>

XI – Incentivar a proteção, preservação e manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

Art. 11. A redução do custo da moradia e a garantia de acesso de todos à cidade envolvem os temas desenvolvimento social e cultural, mobilidade urbana, desempenho, estrutura e infraestrutura, desenvolvimento econômico e gestão da cidade, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

VIII – 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;

X – Incentivar a preservação de territórios e modos de vida tradicionais, promovendo a continuidade das práticas culturais e produtivas dos povos e comunidades tradicionais e a valorização dos saberes e expressões locais.

Art. 13. O fortalecimento do planejamento urbano com base na economia urbana, para responder eficientemente às dinâmicas da cidade e potencializar suas formas de financiamento, envolve os temas gestão da cidade e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

XI – 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.

Art. 26. As Áreas de Interesse Cultural são territórios que apresentam a ocorrência de patrimônio cultural relevante, devendo ser analisadas para sua preservação no contexto da sustentabilidade urbana e da valorização da memória cultural, por meio de revitalização, restauração e requalificação.

Art. 27. Os Elementos de Interesse Cultural são locais ou marcos, naturais ou culturais, de valor significativo, sujeitos a ações de preservação, nos termos de legislação específica de inventário ou tombamento.

Art. 28. Os Elementos de Interesse Cultural integram o Patrimônio Cultural do Município, que compreende as áreas de influência e o conjunto de bens imóveis de valor significativo, como edificações isoladas ou não, ambiências, parques urbanos e naturais, praças, sítios e áreas remanescentes de quilombos e comunidades indígenas, paisagens, bens arqueológicos históricos e pré-históricos, bem como manifestações culturais, incluindo tradições, práticas e referências, denominadas bens intangíveis, que conferem identidade a esses espaços.

Art. 52. Integram o Sistema Socioeconômico:

IV – As Áreas de Requalificação Urbana, constituídas por territórios com escassez de serviços públicos básicos, moradia adequada, infraestrutura urbana e acessibilidade, consideradas prioritárias para ações de melhoria e desenvolvimento.

Parágrafo único. As Áreas de Requalificação Urbana poderão ser objeto de projetos integrados de urbanização, qualificação do ambiente construído e ampliação da infraestrutura e dos serviços públicos, com vistas à sua plena inserção na estrutura urbana e à garantia de acesso equitativo às oportunidades e funções da cidade.

Art. 62. A Área Central tem por objetivo 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.

Art. 63. São objetivos específicos da Área Central:

VI – Valorizar o patrimônio histórico e cultural como instrumento de desenvolvimento econômico e turístico, incluindo a criação de corredores culturais para promover a preservação e o turismo cultural;

VII – Incentivar a proteção, a preservação e a manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

Art. 75. A área estruturadora Sertório/Assis Brasil tem por objetivo promover a revitalização urbana, com estímulo ao adensamento, ao desenvolvimento econômico e à mobilidade ativa, mediante as seguintes ações:

III – qualificar as conexões da região com a cidade, em especial a ligação da Avenida Sertório com o Aeroporto e da Avenida Assis Brasil com a Região Metropolitana;

IV – Estimular a produção de habitação de interesse social e a regularização fundiária;

V – Promover a reestruturação urbana a partir da implementação de traçados viários estruturantes pendentes e a requalificação dos espaços públicos.

Art. 80. A área estruturadora do bairro Sarandi tem por objetivo promover sua reestruturação urbana, com foco na resiliência climática, na qualificação do ambiente urbano e na ampliação do acesso à infraestrutura e à cidade, mediante as seguintes ações:

II – Estimular a produção de habitação de interesse social e promover a regularização fundiária;

IV – Promover a reestruturação urbana por meio da complementação de traçados viários estruturantes e da requalificação dos espaços públicos.

Art. 89. A área estruturadora Teresópolis/Cruzeiro tem por objetivo promover a

requalificação urbana e ambiental da região, fortalecendo sua função de conexão entre a

Área Central e o Centro Sul, e assegurando a inclusão social e o aproveitamento de suas

qualidades paisagísticas e de localização, mediante as seguintes ações:

I – Promover a regularização fundiária e a requalificação urbana em áreas passíveis de

permanência, garantindo o acesso à cidade às populações residentes;

II – Reassentar ocupações irregulares em áreas ambientalmente sensíveis ou em situação

de risco, com atenção especial às margens do Arroio Passo Fundo;

Art. 115. São definidas como iniciativas prioritárias, para fins de implementação dos objetivos, estratégias e diretrizes deste Plano Diretor, as seguintes ações, planos e programas estruturantes:

III – Reestruturação urbana sustentável do bairro Sarandi;

Art. 198. A regularização fundiária e o reassentamento são instrumentos da política urbana destinados a assegurar o direito à moradia, à segurança jurídica da posse e ao acesso à cidade, mediante a integração de assentamentos irregulares à malha urbana e a reordenação fundiária em áreas sujeitas a riscos ou a intervenções de interesse público.

Art. 201. O reassentamento poderá ser adotado nas seguintes hipóteses:

I – Existência de núcleo urbano localizado em área de risco insanável;

II – Realização de obras de interesse público vinculadas ao traçado do Plano Diretor ou à recuperação de áreas naturais;

III – Reordenamento territorial vinculado à regularização fundiária, com previsão de destinação de áreas para o sistema viário ou para equipamentos públicos urbanos ou comunitários, com o objetivo de garantir o acesso à cidade à população remanescente;

IV – Preservação de áreas com relevante valor ambiental ou cultural

O Quilombo da Família Silva, **primeiro quilombo em contexto urbano titulado** do país em 2009, **não aparece nas diretrizes da minuta do plano diretor urbano** e ambiental de Porto Alegre, assim como não estão denominadas as comunidades quilombolas presentes no anexo 1 dos sistemas estruturantes (caderno de mapas). Considerando o censo do IBGE (2022), a capital gaúcha possui 2.295 pessoas autodeclaradas quilombolas e na minuta da Lei de Uso do Solo nada consta sobre a inclusão dessas comunidades em suas diretrizes, ou seja, não aparece nos documentos os seguintes pontos, conforme dispositivos legais que ordenam esses territórios em nível nacional e internacional:

1. efetivação dos direitos quilombolas a partir de investimentos em programas de assistência, regularização fundiária e proteção dos territórios.

2. participação dessas comunidades no diálogo e articulação entre os diferentes níveis de governo para garantir que as políticas públicas para os quilombolas sejam eficazes e respeitem a autonomia das comunidades, conforme orienta a convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho (OIT).

3. Apesar do reconhecimento constitucional, a titulação de terras quilombolas tem sido lenta e enfrenta desafios como a falta de recursos e a pressão de interesses privados sobre os territórios e não há nenhuma orientação que trate do tema no planejamento e ordenamento territorial proposto.

A ausência dos quilombos em contexto urbano na minuta preliminar na Lei de Uso e Ocupação do Solo no Plano Diretor e Ambiental de Porto Alegre

A ausência de reconhecimento e proteção efetiva dos direitos territoriais quilombolas na minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo do PDDUA (2025) reflete uma lacuna na garantia da posse da terra e titulação de seus territórios e na preservação da cultura e identidade dessas comunidades. A falta de inclusão nas leis de uso e ocupação do solo contribui para a invisibilidade social e a vulnerabilização dos quilombolas, expondo-os a conflitos com empreendimentos imobiliários e especulação fundiária da terra urbana. Destacamos as passagens da lei que

praticamente inviabilizam a existência e presença desses territórios na cidade de Porto Alegre:

Art. 30. A instituição de condomínio por unidades autônomas será permitida, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em imóvel único ou conjunto de imóveis cuja área total não ultrapasse o limite máximo de quarteirão estabelecido para a ZOT correspondente.

§ 1º O limite máximo de área de quarteirão previsto nesta Lei Complementar não se aplica a imóveis localizados em áreas onde a abertura de novas vias seja inviável devido à configuração viária existente ou projetada, às condições urbanísticas consolidadas do entorno, à presença de equipamentos públicos, à necessidade de preservação do patrimônio cultural ou às restrições ambientais, conforme avaliação técnica do Município.

Art. 43. Na regularização fundiária, além da adaptação dos padrões de destinação de áreas públicas, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados para o sistema viário, levando-se em conta as condições cadastrais e a configuração consolidada da ocupação.

Título VIII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 90. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento urbanístico destinado a avaliar os efeitos **positivos e negativos** de empreendimentos ou atividades sobre a qualidade de vida urbana, a infraestrutura urbana e o entorno imediato, visando compatibilizá-los com as condições da vizinhança consolidada, sendo exigido nos casos definidos no Anexo 7 desta Lei Complementar.

Art. 94. O EIV deverá conter a avaliação dos seguintes aspectos:

- I – Adensamento populacional;
- II – Equipamentos urbanos e comunitários;
- III – Uso e ocupação do solo;
- IV – Valorização imobiliária;
- V – Mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – Condições de ventilação e iluminação natural;

VII – Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 116. O TOC (Termo de Outorga com Contrapartida) poderá prever, como contrapartida, o fornecimento ou desenvolvimento de soluções tecnológicas voltadas ao controle do ordenamento territorial e ao direcionamento da expansão urbana, nos seguintes casos:

- II – Automação e racionalização dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental, com suporte à análise de impactos sobre as estruturas urbanas e o patrimônio cultural, ambiental e paisagístico.

Observa-se que trabalhos acadêmicos não estão sendo pautados nessa discussão, e citamos como referência a tese Urbanismo quilombola - notas geoquilombistas sobre planejamento urbano em Porto Alegre - RS da geógrafa Lara Machado Bitencourt³. Conforme a autora (2025):

³ O trabalho pode ser acessado no seguinte link: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/292896>

Das nove cadeiras populares, oito delas são destinadas para os representantes das Regiões de Gestão do Planejamento, e uma delas para um representante da temática do Orçamento Participativo - Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano Ambiental. As oito regiões de gestão do planejamento são uma proposta de aglutinamento das dezessete regiões do OP, que segue uma proposta de regionalização das demandas populares que acontecem nas dimensões dos bairros e territórios. De todo modo, ainda não existe um assento garantido no conselho municipal que promove as políticas urbanas de desenvolvimento social e ambiental, para nenhuma representação das vinte e quatro comunidades tradicionais indígenas e quilombolas da cidade (BITENCOURT, 2025:61).

Nessa perspectiva, a falta de avanços, passados 16 anos da titulação do Quilombo da Família Silva, o direito à terra e território, conforme previsto na Constituição Federal de 1988 reconhece o direito à propriedade definitiva das terras tradicionalmente ocupadas por remanescentes de quilombos (art. 68 do ADCT) permanece invisibilizado. Essa falta de reconhecimento nas leis de uso e ocupação do solo dificulta o acesso a políticas públicas, serviços básicos e a proteção contra a expulsão de suas terras. Além disso, aumenta os conflitos territoriais, pois a ausência de regulamentação específica facilita a atuação de grandes empreendimentos e especulação imobiliária. Em alguns casos específicos dessas comunidades, a ausência delas na lei de uso e ocupação do solo podem criminalizar práticas tradicionais quilombolas, como o uso da terra para agricultura de subsistência.

Conclusões

Porto Alegre, enquanto uma destacada metrópole brasileira, possui onze comunidades quilombolas autorreconhecidas estruturadas em tradições e práticas multiculturais, calcadas nas estratégias de resistência e permanência secular das populações negras e indígenas. São elas, o Quilombo da Família Silva, Quilombo do Areal, Quilombo dos Alpes, Quilombo da Família Fidélix, Quilombo dos Machado, Quilombo dos Flores, Quilombo da Família Lemos, Quilombo Família de Ouro, Quilombo da MOCAMBO, e mais recentemente autorreconhecidos o Quilombo Kédi e o Quilombo Santa Luzia. Dessas, conforme a Fundação Cultural Palmares (2025), 10 comunidades estão certificadas. Essas comunidades tradicionais são cicatrizes territoriais na capital gaúcha que nos provocam a confrontar nosso passado e presente colonial, escravista, classista, patriarcal e racista, que reproduz cotidianamente desigualdades perversas. O Quilombo da Família Silva, primeiro quilombo em contexto urbano titulado do país em 2009, não aparece nas diretrizes

da minuta do plano diretor urbano e ambiental de Porto Alegre, assim como não estão denominadas as comunidades quilombolas presentes no anexo 1 dos sistemas estruturantes (caderno de mapas). Considerando o censo do IBGE (2022), a capital gaúcha possui 2.295 pessoas autodeclaradas quilombolas e na minuta da Lei de Uso do Solo nada consta sobre a inclusão dessas comunidades em suas diretrizes, ou seja, não aparece nos documentos os seguintes pontos, conforme dispositivos legais que ordenam esses territórios em nível nacional e internacional:

1. Efetivação dos direitos quilombolas a partir de investimentos em programas de assistência, regularização fundiária e proteção dos territórios.

2. A consulta prévia, livre e informada é dever dos entes de Gestão nas três esferas de Estado conforme obriga a Convenção 169 da OIT, incorporada ao Ordenamento Jurídico Brasileiro. A ausência desta e o formato proposto, em " Audiência Pública Única " com flagrantes inconsistências e referências superficiais e genéricas afronta a Constituição Federal e os Direitos Fundamentais dos Povos e Comunidades Tradicionais e Quilombolas eivando de Inconstitucionalidade a Minuta de Plano Diretor , bem como , a Minuta de Lei do Uso do Solo, ambas e a própria " Audiência Pública" se constituem em Graves Violações aos Direitos Fundamentais e Humanos da População Quilombola de Porto Alegre.

3. O formato em que se encontra expõem esses territórios, protegidos como Patrimônio Material e Imaterial do Povo Brasileiro, por força dos artigos 215 e 216 da CF de 1988, à violência da Especulação Imobiliária, ou seja, a destruição dessa memória viva e a substituição da mesma pelo cimento e concreto.

Assinam esse documento:

Articulação Assembleia dos Povos

**Núcleo de Estudos Geografia & Ambiente (NEGA) da Universidade Federal do
Rio Grande do Sul (UFRGS)**

Movimento Social Frente Quilombola RS

Organização para Libertação do Povo Negro (OLPN)

Quilombo dos Alpes

Quilombo da Família Fidélis

Quilombo Kedi

Quilombo da Família Lemos

REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

BITENCOURT, Lara Machado Urbanismo Quilombola - Notas GeoQuilombistas sobre planejamento urbano em Porto Alegre/RS. Tese de doutorado (2025). Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/292896>.

CAMPOS, Andreilino. **Do Quilombo à favela - a produção do 'espaço criminalizado' no Rio de Janeiro**. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

NASCIMENTO, Beatriz. **Uma história feita por mãos negras: Relações raciais, quilombos e movimentos / Beatriz Nascimento**; organização Alex Ratts. - 1ª ed. - Rio de Janeiro: Zahar, 2021.

PIRES, Cláudia Luísa Zeferino; BITENCOURT, Lara Machado (org.). **Atlas da Presença Quilombola em Porto Alegre/RS**. Porto Alegre: Letra1, 2021. disponível em: <https://www.editora letra1.com/epub/978-65-87422-19-0/>

PORTO ALEGRE E SUAS GEOGRAFIAS QUILOMBOLAS

Os Quilombos em contexto urbano - Pacto federativo e as responsabilidades compartilhadas com estados e municípios

O Brasil é reconhecidamente o país mais africano fora de África, e isso se dá pelas presenças capturadas durante o tráfico negreiro que nesta terra fincaram raízes. Nossa população majoritariamente negra e mestiça reflete isso, assim como nossa cultura e nossos valores civilizatórios. Para Beatriz Nascimento (2021) os quilombos correspondem a sistemas sociais alternativos organizados pelos negros, devendo ter o cuidado quanto a sua generalização. Segundo a autora, há diferenças institucionais entre os quilombos do passado com os atuais e é nessa perspectiva que recai o seu significado de generalização conceitual. Quilombo representa o presente enfrentamento contra o colonialismo e é um movimento legítimo pela liberdade, autonomia e garantia da terra e território. Um dos maiores desafios de nossa contemporaneidade é visibilizar as histórias e os espaços pelas lutas e retomadas dos territórios protagonizados pelos povos quilombolas e pelos povos originários em nosso país. A organização do espaço e suas histórias estão impregnadas nas raízes da formação territorial brasileira que luta por maior visibilidade e por direitos, principalmente, a regularização das terras quilombolas. Há um conjunto de leis que assegura aos quilombolas seus direitos. O Estado Brasileiro reconhece as comunidades quilombolas de nosso território através de um conjunto de leis, as quais destacamos:

Na constituição federal de 1988, os artigos 215/216:

Art. 215. O Estado garantirá a todos o pleno exercício dos direitos culturais e acesso às fontes da cultura nacional, e apoiará e incentivará a valorização e a difusão das manifestações culturais.

§ 1º O Estado protegerá as manifestações das culturas populares, indígenas e afro-brasileiras, e das de outros grupos participantes do processo civilizatório nacional.

§ 2º A lei disporá sobre a fixação de datas comemorativas de alta significação para os diferentes grupos étnicos nacionais.

Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I- As formas de expressão;

- II - Os modos de criar, fazer e viver;
- III - As criações científicas, artísticas e tecnológicas;
- IV - As obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;
- V - Os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

§ 2º Cabem à administração pública, na forma da lei, a gestão da documentação governamental e as providências para franquear sua consulta a quantos dela necessitem.

§ 3º A lei estabelecerá incentivos para a produção e o conhecimento de bens e valores culturais.

§ 4º Os danos e ameaças ao patrimônio cultural serão punidos, na forma da lei.

§ 5º Ficam tombados todos os documentos e os sítios detentores de reminiscências históricas dos antigos quilombos. (CF, 1988).

Para o autorreconhecimento das comunidades quilombolas, o critério é baseado no artigo 2º do Decreto 4.887/2003 e também pela Convenção 169 da OIT (Organização Internacional do Trabalho) sobre povos indígenas e tribais. Conforme o artigo 2º do Decreto 4887/2003:

Art. 2º - Consideram-se remanescentes das comunidades dos quilombos, para os fins deste Decreto, os grupos étnico-raciais, segundo critérios de autoatribuição, com trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida. (Decreto 4887/2003).

No Brasil, a certidão que trata da autodefinição é emitida pela Fundação Cultural Palmares (FCP) após a elaboração de um memorial descritivo prévio e de uma ata assinada pela comunidade registrando que se reconhece quilombola. Na sequência, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) elabora um estudo da área, construindo o Relatório Técnico de Identificação e Delimitação (RTID) do território. Esse conjunto de leis e relatórios técnicos ainda não garante a posse da terra e o bem-viver das comunidades quilombolas em contexto rural e urbano de nosso país, pois enfrenta sempre uma burocracia ainda estabelecida e regida pelo racismo institucional.

No Rio Grande Sul, estado mais ao Sul do Brasil, mesmo em seus imaginários de pequena Europa, é impossível negar a presença de mais de 200 comunidades quilombolas espalhadas no campo e na cidade, sendo que atualmente há, conforme a Fundação Cultural Palmares (2025), 143 comunidades quilombolas certificados no Estado do Rio Grande do Sul. Desde 2002, a Lei n.º 11.731 de 09 de janeiro dispõe

sobre a regularização fundiária de áreas ocupadas por remanescentes de comunidades de quilombos:

Art. 1º - Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras no Estado do Rio Grande do Sul será reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Poder Público emitir-lhes os títulos respectivos e providenciar seu registro no Registro de Imóveis correspondente.

Parágrafo único - O Poder Público indenizará, na forma da lei, as pessoas e comunidades que venham a ser atingidas pela implementação do direito previsto neste artigo. (Lei n.º 11.731 de 09 de janeiro de 2002).

Porto Alegre, capital brasileira e metrópole possui 11 comunidades quilombolas autorreconhecidas estruturadas em tradições e práticas multiculturais, calcadas nas estratégias de resistência e permanência secular das populações negras e indígenas. São elas, o Quilombo da Família Silva, Quilombo do Areal, Quilombo dos Alpes, Quilombo da Família Fidélis, Quilombo dos Machado, Quilombo dos Flores, Quilombo da Família Lemos, Quilombo Família de Ouro, Quilombo da MOCAMBO, e mais recentemente autorreconhecidos o Quilombo Kédi e o Quilombo Santa Luzia (Figura 4). Essas comunidades tradicionais são cicatrizes territoriais na capital gaúcha que nos provocam a confrontar nosso passado e presente colonial, escravista, classista, patriarcal e racista, que reproduz cotidianamente desigualdades perversas.

As presenças quilombolas também nos provoca esperança e aponta alternativas para a construção de uma cidade mais igualitária e solidária. Pois, essas presenças transformam o espaço da cidade de modo que os territórios quilombolas são responsáveis pela expansão e a qualificação do espaço urbano, através do trabalho dos sujeitos quilombolas que ocupam, planejam e gerem seus territórios (CAMPOS, 2010).

Quilombos Urbanos de Porto Alegre

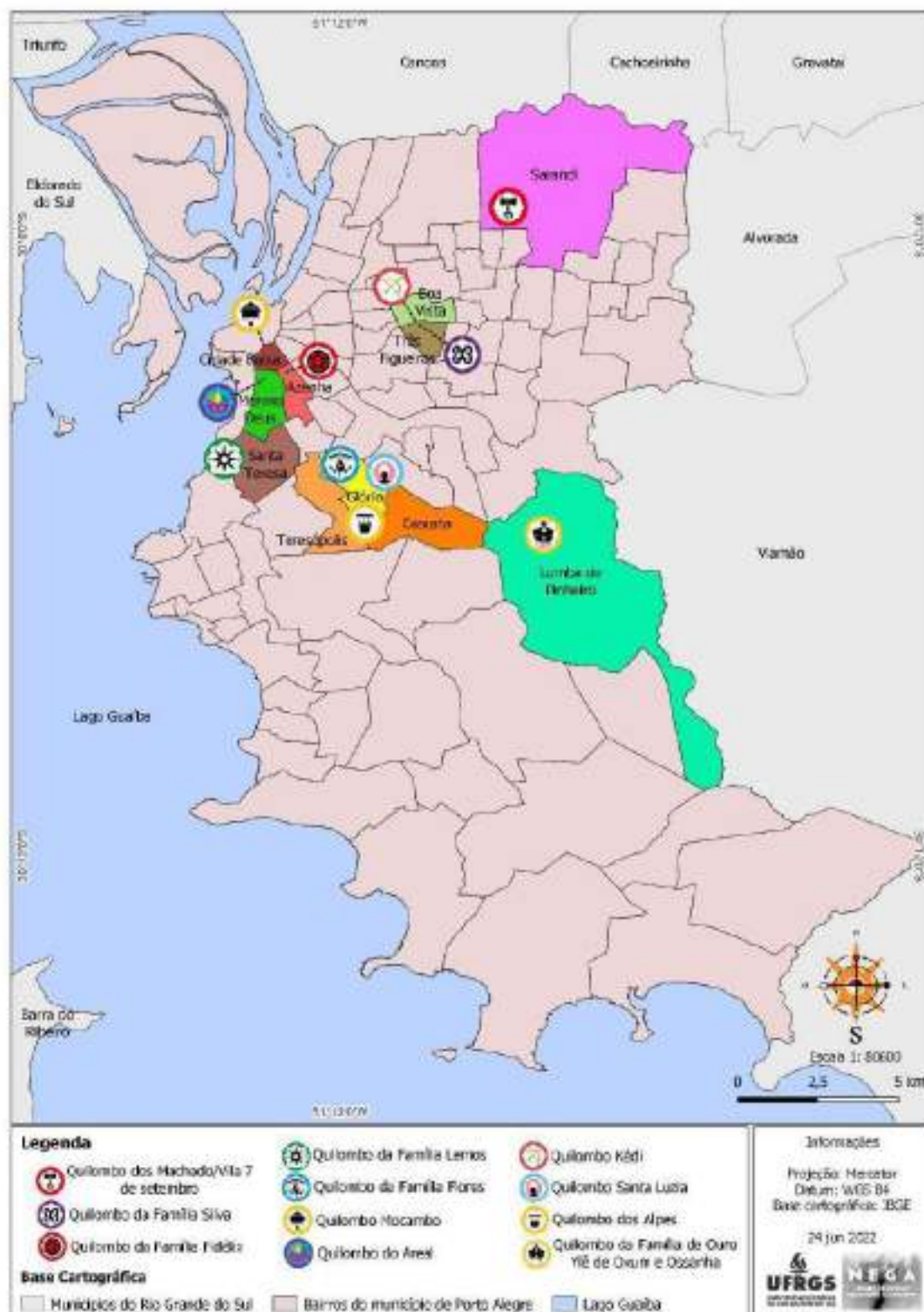


Figura 4 - Mapa de localização dos quilombos urbanos de Porto Alegre. (Fonte: NEGA, 2022).

O Núcleo de Estudos Geografia e Ambiente (NEGA), do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), criado em 2003, tem seu trabalho pautado numa perspectiva dialógica e coletiva, com diferentes grupos sociais e espaços que historicamente estão submetidos à exclusão e à opressão sociais na capital gaúcha. Essas são as questões que permeiam os debates, dentro do Núcleo, e elas conduzem nossas práticas, vinculadas às pesquisas na dimensão ambiental, na educação, na Geografia e nas Cartografias, enquanto metodologias de luta no e pelo espaço. É nesse contexto que, a partir de 2011, iniciam os trabalhos com os quilombos urbanos de Porto Alegre (RS) e que resultou na obra *Atlas da Presença Quilombola em Porto Alegre/RS*¹. O Atlas se apresenta como resultado de experiências do grupo de trabalho do NEGA com atuação junto aos territórios quilombolas. O atlas foi construído com as comunidades e com os movimentos sociais quilombolas, além de incluir a participação de acadêmicos dos cursos de graduação e de pós-graduação em Geografia, e parceiros de trabalho de outras áreas das ciências humanas que atuam com Quilombos e as questões étnico-raciais no país.

A inexpressiva participação dos quilombos em contexto urbano na minuta preliminar do Plano Diretor e Ambiental de Porto Alegre

Conforme documento disponibilizado² observa-se que os quilombos do município de Porto Alegre não possuem destaque a partir de suas denominações e chama a atenção que suas tradições estão associadas na perspectiva generalizada dentro dos elementos estruturadores do espaço urbano e do ordenamento territorial. Citamos e destacamos as seguintes passagens da Minuta do PDDUA (2025):

Art. 9º A qualificação dos espaços públicos e a potencialização da utilização do Lago Guaíba abrangem os temas desenvolvimento social e cultural, ambiente natural, patrimônio cultural e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

V – 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;

X – 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 O Atlas da Presença Quilombola/RS, organizado por Cláudia Pires e Lara Bitencourt (UFRGS), pode ser acessado nesse link: <https://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/248507>

² <https://prefeitura.poa.br/smamus/novo-plano-diretor/audiencia-publica>

XI – Incentivar a proteção, preservação e manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

Art. 11. A redução do custo da moradia e a garantia de acesso de todos à cidade envolvem os temas desenvolvimento social e cultural, mobilidade urbana, desempenho, estrutura e infraestrutura, desenvolvimento econômico e gestão da cidade, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

VIII – 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;

X – Incentivar a preservação de territórios e modos de vida tradicionais, promovendo a continuidade das práticas culturais e produtivas dos povos e comunidades tradicionais e a valorização dos saberes e expressões locais.

Art. 13. O fortalecimento do planejamento urbano com base na economia urbana, para responder eficientemente às dinâmicas da cidade e potencializar suas formas de financiamento, envolve os temas gestão da cidade e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

XI – 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.

Art. 26. As Áreas de Interesse Cultural são territórios que apresentam a ocorrência de patrimônio cultural relevante, devendo ser analisadas para sua preservação no contexto da sustentabilidade urbana e da valorização da memória cultural, por meio de revitalização, restauração e requalificação.

Art. 27. Os Elementos de Interesse Cultural são locais ou marcos, naturais ou culturais, de valor significativo, sujeitos a ações de preservação, nos termos de legislação específica de inventário ou tombamento.

Art. 28. Os Elementos de Interesse Cultural integram o Patrimônio Cultural do Município, que compreende as áreas de influência e o conjunto de bens imóveis de valor significativo, como edificações isoladas ou não, ambiências, parques urbanos e naturais, praças, sítios e áreas remanescentes de quilombos e comunidades indígenas, paisagens, bens arqueológicos históricos e pré-históricos, bem como manifestações culturais, incluindo tradições, práticas e referências, denominadas bens intangíveis, que conferem identidade a esses espaços.

Art. 52. Integram o Sistema Socioeconômico:

IV – As Áreas de Requalificação Urbana, constituídas por territórios com escassez de serviços públicos básicos, moradia adequada, infraestrutura urbana e acessibilidade, consideradas prioritárias para ações de melhoria e desenvolvimento.

Parágrafo único. As Áreas de Requalificação Urbana poderão ser objeto de projetos integrados de urbanização, qualificação do ambiente construído e ampliação da infraestrutura e dos serviços públicos, com vistas à sua plena inserção na estrutura urbana e à garantia de acesso equitativo às oportunidades e funções da cidade.

Art. 62. A Área Central tem por objetivo 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.

Art. 63. São objetivos específicos da Área Central:

VI – Valorizar o patrimônio histórico e cultural como instrumento de desenvolvimento econômico e turístico, incluindo a criação de corredores culturais para promover a preservação e o turismo cultural;

VII – Incentivar a proteção, a preservação e a manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

Art. 75. A área estruturadora Sertório/Assis Brasil tem por objetivo promover a revitalização urbana, com estímulo ao adensamento, ao desenvolvimento econômico e à mobilidade ativa, mediante as seguintes ações:

III – qualificar as conexões da região com a cidade, em especial a ligação da Avenida Sertório com o Aeroporto e da Avenida Assis Brasil com a Região Metropolitana;

IV – Estimular a produção de habitação de interesse social e a regularização fundiária;

V – Promover a reestruturação urbana a partir da implementação de traçados viários estruturantes pendentes e a requalificação dos espaços públicos.

Art. 80. A área estruturadora do bairro Sarandi tem por objetivo promover sua reestruturação urbana, com foco na resiliência climática, na qualificação do ambiente urbano e na ampliação do acesso à infraestrutura e à cidade, mediante as seguintes ações:

II – Estimular a produção de habitação de interesse social e promover a regularização fundiária;

IV – Promover a reestruturação urbana por meio da complementação de traçados viários estruturantes e da requalificação dos espaços públicos.

Art. 89. A área estruturadora Teresópolis/Cruzeiro tem por objetivo promover a

requalificação urbana e ambiental da região, fortalecendo sua função de conexão entre a

Área Central e o Centro Sul, e assegurando a inclusão social e o aproveitamento de suas

qualidades paisagísticas e de localização, mediante as seguintes ações:

I – Promover a regularização fundiária e a requalificação urbana em áreas passíveis de

permanência, garantindo o acesso à cidade às populações residentes;

II – Reassentar ocupações irregulares em áreas ambientalmente sensíveis ou em situação

de risco, com atenção especial às margens do Arroio Passo Fundo;

Art. 115. São definidas como iniciativas prioritárias, para fins de implementação dos objetivos, estratégias e diretrizes deste Plano Diretor, as seguintes ações, planos e programas estruturantes:

III – Reestruturação urbana sustentável do bairro Sarandi;

Art. 198. A regularização fundiária e o reassentamento são instrumentos da política urbana destinados a assegurar o direito à moradia, à segurança jurídica da posse e ao acesso à cidade, mediante a integração de assentamentos irregulares à malha urbana e a reordenação fundiária em áreas sujeitas a riscos ou a intervenções de interesse público.

Art. 201. O reassentamento poderá ser adotado nas seguintes hipóteses:

I – Existência de núcleo urbano localizado em área de risco insanável;

II – Realização de obras de interesse público vinculadas ao traçado do Plano Diretor ou à recuperação de áreas naturais;

III – Reordenamento territorial vinculado à regularização fundiária, com previsão de destinação de áreas para o sistema viário ou para equipamentos públicos urbanos ou comunitários, com o objetivo de garantir o acesso à cidade à população remanescente;

IV – Preservação de áreas com relevante valor ambiental ou cultural

O Quilombo da Família Silva, **primeiro quilombo em contexto urbano titulado** do país em 2009, **não aparece nas diretrizes da minuta do plano diretor urbano** e ambiental de Porto Alegre, assim como não estão denominadas as comunidades quilombolas presentes no anexo 1 dos sistemas estruturantes (caderno de mapas). Considerando o censo do IBGE (2022), a capital gaúcha possui 2.295 pessoas autodeclaradas quilombolas e na minuta da Lei de Uso do Solo nada consta sobre a inclusão dessas comunidades em suas diretrizes, ou seja, não aparece nos documentos os seguintes pontos, conforme dispositivos legais que ordenam esses territórios em nível nacional e internacional:

1. efetivação dos direitos quilombolas a partir de investimentos em programas de assistência, regularização fundiária e proteção dos territórios.

2. participação dessas comunidades no diálogo e articulação entre os diferentes níveis de governo para garantir que as políticas públicas para os quilombolas sejam eficazes e respeitem a autonomia das comunidades, conforme orienta a convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho (OIT).

3. Apesar do reconhecimento constitucional, a titulação de terras quilombolas tem sido lenta e enfrenta desafios como a falta de recursos e a pressão de interesses privados sobre os territórios e não há nenhuma orientação que trate do tema no planejamento e ordenamento territorial proposto.

A ausência dos quilombos em contexto urbano na minuta preliminar na Lei de Uso e Ocupação do Solo no Plano Diretor e Ambiental de Porto Alegre

A ausência de reconhecimento e proteção efetiva dos direitos territoriais quilombolas na minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo do PDDUA (2025) reflete uma lacuna na garantia da posse da terra e titulação de seus territórios e na preservação da cultura e identidade dessas comunidades. A falta de inclusão nas leis de uso e ocupação do solo contribui para a invisibilidade social e a vulnerabilização dos quilombolas, expondo-os a conflitos com empreendimentos imobiliários e especulação fundiária da terra urbana. Destacamos as passagens da lei que

praticamente inviabilizam a existência e presença desses territórios na cidade de Porto Alegre:

Art. 30. A instituição de condomínio por unidades autônomas será permitida, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em imóvel único ou conjunto de imóveis cuja área total não ultrapasse o limite máximo de quarteirão estabelecido para a ZOT correspondente.

§ 1º O limite máximo de área de quarteirão previsto nesta Lei Complementar não se aplica a imóveis localizados em áreas onde a abertura de novas vias seja inviável devido à configuração viária existente ou projetada, às condições urbanísticas consolidadas do entorno, à presença de equipamentos públicos, à necessidade de preservação do patrimônio cultural ou às restrições ambientais, conforme avaliação técnica do Município.

Art. 43. Na regularização fundiária, além da adaptação dos padrões de destinação de áreas públicas, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados para o sistema viário, levando-se em conta as condições cadastrais e a configuração consolidada da ocupação.

Título VIII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 90. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento urbanístico destinado a avaliar os efeitos **positivos e negativos** de empreendimentos ou atividades sobre a qualidade de vida urbana, a infraestrutura urbana e o entorno imediato, visando compatibilizá-los com as condições da vizinhança consolidada, sendo exigido nos casos definidos no Anexo 7 desta Lei Complementar.

Art. 94. O EIV deverá conter a avaliação dos seguintes aspectos:

- I – Adensamento populacional;
- II – Equipamentos urbanos e comunitários;
- III – Uso e ocupação do solo;
- IV – Valorização imobiliária;
- V – Mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – Condições de ventilação e iluminação natural;

VII – Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 116. O TOC (Termo de Outorga com Contrapartida) poderá prever, como contrapartida, o fornecimento ou desenvolvimento de soluções tecnológicas voltadas ao controle do ordenamento territorial e ao direcionamento da expansão urbana, nos seguintes casos:

- II – Automação e racionalização dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental, com suporte à análise de impactos sobre as estruturas urbanas e o patrimônio cultural, ambiental e paisagístico.

Observa-se que trabalhos acadêmicos não estão sendo pautados nessa discussão, e citamos como referência a tese Urbanismo quilombola - notas geoquilombistas sobre planejamento urbano em Porto Alegre - RS da geógrafa Lara Machado Bitencourt³. Conforme a autora (2025):

³ O trabalho pode ser acessado no seguinte link: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/292896>

Das nove cadeiras populares, oito delas são destinadas para os representantes das Regiões de Gestão do Planejamento, e uma delas para um representante da temática do Orçamento Participativo - Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano Ambiental. As oito regiões de gestão do planejamento são uma proposta de aglutinamento das dezessete regiões do OP, que segue uma proposta de regionalização das demandas populares que acontecem nas dimensões dos bairros e territórios. De todo modo, ainda não existe um assento garantido no conselho municipal que promove as políticas urbanas de desenvolvimento social e ambiental, para nenhuma representação das vinte e quatro comunidades tradicionais indígenas e quilombolas da cidade (BITENCOURT, 2025:61).

Nessa perspectiva, a falta de avanços, passados 16 anos da titulação do Quilombo da Família Silva, o direito à terra e território, conforme previsto na Constituição Federal de 1988 reconhece o direito à propriedade definitiva das terras tradicionalmente ocupadas por remanescentes de quilombos (art. 68 do ADCT) permanece invisibilizado. Essa falta de reconhecimento nas leis de uso e ocupação do solo dificulta o acesso a políticas públicas, serviços básicos e a proteção contra a expulsão de suas terras. Além disso, aumenta os conflitos territoriais, pois a ausência de regulamentação específica facilita a atuação de grandes empreendimentos e especulação imobiliária. Em alguns casos específicos dessas comunidades, a ausência delas na lei de uso e ocupação do solo podem criminalizar práticas tradicionais quilombolas, como o uso da terra para agricultura de subsistência.

Conclusões

Porto Alegre, enquanto uma destacada metrópole brasileira, possui onze comunidades quilombolas autorreconhecidas estruturadas em tradições e práticas multiculturais, calcadas nas estratégias de resistência e permanência secular das populações negras e indígenas. São elas, o Quilombo da Família Silva, Quilombo do Areal, Quilombo dos Alpes, Quilombo da Família Fidélix, Quilombo dos Machado, Quilombo dos Flores, Quilombo da Família Lemos, Quilombo Família de Ouro, Quilombo da MOCAMBO, e mais recentemente autorreconhecidos o Quilombo Kédi e o Quilombo Santa Luzia. Dessas, conforme a Fundação Cultural Palmares (2025), 10 comunidades estão certificadas. Essas comunidades tradicionais são cicatrizes territoriais na capital gaúcha que nos provocam a confrontar nosso passado e presente colonial, escravista, classista, patriarcal e racista, que reproduz cotidianamente desigualdades perversas. O Quilombo da Família Silva, primeiro quilombo em contexto urbano titulado do país em 2009, não aparece nas diretrizes

da minuta do plano diretor urbano e ambiental de Porto Alegre, assim como não estão denominadas as comunidades quilombolas presentes no anexo 1 dos sistemas estruturantes (caderno de mapas). Considerando o censo do IBGE (2022), a capital gaúcha possui 2.295 pessoas autodeclaradas quilombolas e na minuta da Lei de Uso do Solo nada consta sobre a inclusão dessas comunidades em suas diretrizes, ou seja, não aparece nos documentos os seguintes pontos, conforme dispositivos legais que ordenam esses territórios em nível nacional e internacional:

1. Efetivação dos direitos quilombolas a partir de investimentos em programas de assistência, regularização fundiária e proteção dos territórios.

2. A consulta prévia, livre e informada é dever dos entes de Gestão nas três esferas de Estado conforme obriga a Convenção 169 da OIT, incorporada ao Ordenamento Jurídico Brasileiro. A ausência desta e o formato proposto, em " Audiência Pública Única " com flagrantes inconsistências e referências superficiais e genéricas afronta a Constituição Federal e os Direitos Fundamentais dos Povos e Comunidades Tradicionais e Quilombolas eivando de Inconstitucionalidade a Minuta de Plano Diretor , bem como , a Minuta de Lei do Uso do Solo, ambas e a própria " Audiência Pública" se constituem em Graves Violações aos Direitos Fundamentais e Humanos da População Quilombola de Porto Alegre.

3. O formato em que se encontra expõem esses territórios, protegidos como Patrimônio Material e Imaterial do Povo Brasileiro, por força dos artigos 215 e 216 da CF de 1988, à violência da Especulação Imobiliária, ou seja, a destruição dessa memória viva e a substituição da mesma pelo cimento e concreto.

Assinam esse documento:

Articulação Assembleia dos Povos

**Núcleo de Estudos Geografia & Ambiente (NEGA) da Universidade Federal do
Rio Grande do Sul (UFRGS)**

Movimento Social Frente Quilombola RS

Organização para Libertação do Povo Negro (OLPN)

Quilombo dos Alpes

Quilombo da Família Fidélis

Quilombo Kedi

Quilombo da Família Lemos

REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

BITENCOURT, Lara Machado Urbanismo Quilombola - Notas GeoQuilombistas sobre planejamento urbano em Porto Alegre/RS. Tese de doutorado (2025). Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/292896>.

CAMPOS, Andreilino. **Do Quilombo à favela - a produção do 'espaço criminalizado' no Rio de Janeiro**. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

NASCIMENTO, Beatriz. **Uma história feita por mãos negras: Relações raciais, quilombos e movimentos / Beatriz Nascimento**; organização Alex Ratts. - 1ª ed. - Rio de Janeiro: Zahar, 2021.

PIRES, Cláudia Luísa Zeferino; BITENCOURT, Lara Machado (org.). **Atlas da Presença Quilombola em Porto Alegre/RS**. Porto Alegre: Letra1, 2021. disponível em: <https://www.editoraletra1.com/epub/978-65-87422-19-0/>

Assunto CONTRIBUIÇÕES ASBEA RS - SOBRE AS MINUTAS DE LEI

De Pres. Raquel Hagen - Asbea RS <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 8 de agosto de 2025 15:33:12

Boa tarde!

Gostaríamos de encaminhar, dúvidas, sugestões e questionamentos em relação às minutas do plano diretor e da lei de uso e ocupação do solo em nome da ASBEA-RS.

Ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos necessários para compreensão das sugestões.

Atenciosamente,



RAQUEL HAGEN
PRESIDENTE



--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Anexos

Minuta PDUS CONTRIBUIÇÕES ASBEA_R01.pdf (555 kB)

Minuta Preliminar LUOS CONTRIBUIÇÕES ASBEA_R03.pdf (413 kB)

MINUTA PRELIMINAR

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº /25.

PLANO DIRETOR URBANO SUSTENTÁVEL

**Institui o Plano Diretor Urbano
Sustentável do Município de Porto Alegre.**

CONTRIBUIÇÕES ASBEA:

Sugestões – em vermelho;

Dúvidas – em amarelo;

Comentários – em azul;

PARTE I

PLANO ESTRATÉGICO

Título I

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- O Pareceres dos grupos seguirão válidos após a alteração do Plano Diretor?

Das Disposições Gerais

Art. 1º O Plano Diretor Urbano Sustentável (PDUS) é o instrumento básico da política urbana municipal e integra um processo contínuo de planejamento, execução e gestão.

§ 1º O PDUS abrange a totalidade do território do município.

§ 2º O PDUS destina-se a orientar o ordenamento, o uso e a ocupação do solo urbano, a elaboração dos demais planos urbanísticos, as políticas públicas e as prioridades para a aplicação de recursos orçamentários com impacto territorial.

§ 3º No desenvolvimento da política urbana, dos planos, programas e projetos urbanísticos, na aplicação, na alteração e na interpretação desta Lei Complementar, levar-

MINUTA PRELIMINAR

se-ão em conta os seus objetivos, estratégias e diretrizes.

Art. 2º A política urbana do Município de Porto Alegre tem por finalidade promover uma cidade atrativa, competitiva e sustentável, orientada pelo foco nas pessoas e no espaço público, com vistas à inclusão social, à diversidade e à prosperidade, priorizando as comunidades carentes e vulneráveis e assegurando a resiliência urbana e climática.

Art. 3º O Plano Diretor Urbano Sustentável de Porto Alegre será regido pelos seguintes princípios fundamentais, que orientarão o crescimento sustentável da cidade e a interpretação de suas normas:

I – solidariedade intergeracional, de modo a garantir que a satisfação das necessidades do presente não comprometa a das gerações futuras;

II – coordenação entre políticas públicas com incidência territorial, de modo a evitar que a busca de objetivos setoriais prejudique interesses gerais abrangentes;

III – concertação entre interesses públicos e privados na elaboração e implementação de planos urbanísticos;

IV – diálogo entre escalas de planejamento e entre plano e projeto, de modo a garantir a coesão dinâmica das regulações e intervenções no território;

V – proteção da confiança, de modo a proteger as legítimas expectativas dos particulares baseadas nos planos, normas, interpretações e atos de licenciamento regularmente editados;

VI – proteção do existente, de modo a permitir que obras de reforma ou reconstrução de edificações regulares existentes sejam realizadas sem incidência de normas posteriores à sua construção, desde que não sejam substancialmente agravadas eventuais desconformidades;

VII – resiliência urbana e climática, de modo a preparar a cidade para enfrentar os impactos das mudanças climáticas e eventos adversos, promovendo a adaptação e a mitigação de riscos;

VIII – planejamento baseado em evidências, assegurando a contínua coleta e análise de dados, tais como preços de terra, tempos de deslocamento e acessibilidade habitacional, a fim de embasar decisões urbanísticas de forma precisa e atualizada;

MINUTA PRELIMINAR

IX – dinamismo econômico, de modo a reconhecer e incentivar o papel das forças de mercado como fator propulsor do desenvolvimento urbano, promovendo investimentos privados que resultem em benefícios coletivos para a cidade;

X – integração espacial, com vistas à utilização eficiente do solo e à articulação entre habitação, trabalho e transporte, visando à redução de deslocamentos e ao incremento da produtividade econômica;

XI – valorização e qualificação dos espaços públicos, assegurando sua função social e ambiental, de modo a incentivar a interação comunitária, o bem-estar e a inclusão social;

XII – promoção da justiça espacial, garantindo o acesso equitativo aos bens, serviços e infraestrutura urbana, com especial atenção às áreas de vulnerabilidade social;

XIII – adaptabilidade urbana, mediante a adoção de práticas urbanísticas ajustáveis e embasadas em dados, capazes de proporcionar respostas ágeis e eficazes às mudanças econômicas, climáticas e sociais;

XIV – participação social e comunitária na formulação e implementação das políticas urbanas, por meio de consultas públicas, audiências e demais instrumentos de participação, incluindo a atuação no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

Art. 4º O planejamento e a gestão urbana observarão as seguintes diretrizes, além daquelas estabelecidas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade):

I – melhoria do espaço urbano de forma harmônica com seus aspectos físicos, ambientais, econômicos, sociais, culturais e administrativos;

II – ordenação do parcelamento, uso e ocupação do solo do Município, em conformidade com a função social da propriedade e a liberdade de iniciativa;

III – utilização adequada das potencialidades de cada porção do território, em consonância com sua vocação ambiental, econômica, social e cultural;

IV – compatibilização do adensamento construtivo e populacional com a infraestrutura urbana disponível;

V – promoção da resiliência urbana frente aos fenômenos climáticos;

MINUTA PRELIMINAR

VI – criação, conservação e requalificação de espaços públicos seguros, acessíveis e ambientalmente qualificados;

VII – sustentabilidade na ocupação e no uso do solo, de modo a conciliar o desenvolvimento da cidade, a competitividade econômica do território e a preservação do meio ambiente;

VIII – reabilitação e regeneração de áreas degradadas;

IX – cooperação entre o poder público, a iniciativa privada e a sociedade civil, visando à máxima eficiência na ordenação do uso e ocupação do solo urbano;

X – garantia de isonomia entre agentes públicos e privados na realização de empreendimentos e atividades urbanas;

XI – recuperação dos investimentos públicos que tenham resultado na valorização de imóveis urbanos;

XII – distribuição equitativa dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

XIII – preservação dos sítios, edificações e monumentos de valor histórico, artístico, cultural e ambiental;

XIV – estímulo ao enriquecimento cultural da cidade por meio da diversificação, atratividade e competitividade;

XV – gestão integrada do uso do solo e infraestrutura, assegurando a adequação dos investimentos públicos às densidades e valores territoriais, promovendo áreas estratégicas de crescimento e evitando restrições regulatórias que comprometam o acesso à moradia formal pela população de baixa renda;

XVI – qualificação e uso sustentável do espaço público, garantindo sua requalificação, com foco no uso do Guaíba e na interação com os recursos naturais da cidade;

XVII – promoção da redução de emissões de gases de efeito estufa por meio da expansão do uso de energia renovável e eficiência energética em edifícios;

XVIII – incentivos a infraestruturas verdes, como telhados verdes, pavimentos permeáveis, jardins de chuva, parques lineares, corredores ecológicos e demais soluções

MINUTA PRELIMINAR

baseadas na natureza, com vistas à mitigação dos efeitos das mudanças climáticas, à gestão sustentável da água e ao fortalecimento da resiliência urbana;

XIX – promoção da mobilidade sustentável e da conectividade urbana, com prioridade à integração entre modais, ao uso da mobilidade ativa e de tecnologias de baixa emissão e fontes renováveis de energia, visando à redução dos tempos de deslocamento, à descarbonização dos transportes e à integração entre habitação e emprego;

XX – promoção da habitação acessível, mediante o estímulo à oferta de moradias em áreas dotadas de infraestrutura e acesso ao mercado de trabalho, assegurando o monitoramento contínuo da relação entre preços de moradia e renda mediana, com vistas a orientar políticas de uso do solo e licenciamento;

XXI – adaptação às mudanças climáticas, por meio da implantação de sistemas de monitoramento e alerta de eventos extremos, do fortalecimento da infraestrutura urbana adaptativa e da incorporação da gestão de riscos climáticos ao planejamento urbano e aos instrumentos de regulação territorial;

XXII – incentivo à inovação e a projetos icônicos, com a promoção de ajustes normativos que estimulem investimentos em projetos arquitetônicos inovadores e valorizem a paisagem urbana;

XXIII – monitoramento e avaliação contínuos, com a substituição de modelos fixos por sistemas dinâmicos de acompanhamento, permitindo ajustes periódicos com base em indicadores-chave de desempenho.

Art. 5º A provisão de infraestrutura pelo Município observará os princípios da sustentabilidade econômica, social e ambiental, bem como critérios objetivos de eficiência, assegurando a viabilidade financeira, técnica e ambiental das soluções implantadas.

Parágrafo único. A infraestrutura deverá garantir a manutenção, conservação e operação adequada dos serviços públicos de uso coletivo, tais como o sistema viário, os espaços públicos, a drenagem urbana, as unidades de conservação da natureza e os equipamentos urbanos e comunitários, em níveis de serviço compatíveis com as demandas da população.

Art. 6º O Município poderá instituir instrumentos de política urbana não previstos na legislação federal ou estadual, bem como suplementar aqueles já estabelecidos, com

MINUTA PRELIMINAR

vistas à sua adequação às especificidades locais e às características peculiares de seu território.

Título II

Dos Objetivos

Art. 7º A política urbana do Município de Porto Alegre observará objetivos, que orientarão as estratégias e ações voltadas ao desenvolvimento sustentável da cidade.

Art. 8º São objetivos do Plano Diretor Urbano Sustentável:

- I – qualificar os espaços públicos e potencializar a utilização do Lago Guaíba;
- II – reduzir o tempo de deslocamento das pessoas nos trajetos diários;
- III – reduzir o custo da moradia e garantir o acesso de todos à cidade;
- IV – adaptar a cidade aos efeitos das mudanças climáticas e zerar as emissões de gases de efeito estufa;
- V – fortalecer o planejamento urbano com base na economia urbana, para responder eficientemente às dinâmicas da cidade e potencializar suas formas de financiamento.

Parágrafo único. Poderão ser criadas políticas e programas específicos voltados ao atendimento dos objetivos deste Plano Diretor.

Art. 9º A qualificação dos espaços públicos e a potencialização da utilização do Lago Guaíba abrangem os temas desenvolvimento social e cultural, ambiente natural, patrimônio cultural e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

- I – fomentar a apropriação do Lago Guaíba e de sua orla pela população, valorizando sua paisagem, características locais, patrimônio histórico e áreas naturais, promovendo o desenvolvimento das atividades náuticas, do turismo e do transporte fluvial;
- II – 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

MINUTA PRELIMINAR

infraestrutura urbana, garantindo melhores condições de acesso, mobilidade, habitabilidade e qualificação da paisagem natural;

III – implementar uma estrutura organizacional no Município para a gestão integrada e centralizada dos espaços públicos, promovendo a compatibilização de projetos públicos e solucionando conflitos;

IV – 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;

V – 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;

VI – fomentar parcerias público-privadas voltadas à qualificação e manutenção de espaços públicos nas áreas centrais e periféricas da cidade;

VII – promover o desenvolvimento sustentável nas ilhas para as comunidades locais existentes, qualificando sua relação com o Delta do Jacuí e com o Lago Guaíba e priorizando a preservação das áreas naturais;

VIII – 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;

IX – reconhecer e preservar os padrões característicos dos bairros, promovendo a ambiência e a qualificação dos espaços públicos;

X – 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;

XI – incentivar a proteção, preservação e manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

XII – qualificar os espaços públicos, potencializando as vias públicas como espaço de convivência, troca e permanência, garantindo segurança urbana, acessibilidade universal,

MINUTA PRELIMINAR

com priorização dos pedestres, contribuindo para a melhoria da qualidade ambiental da área.

Art. 10. A redução do tempo de deslocamento das pessoas nos trajetos diários envolve os temas mobilidade urbana, desempenho, desenvolvimento econômico, estrutura e infraestrutura urbana, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

I – 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 possível de pessoas;

II – 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;

III – 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;

IV – fortalecer o desenvolvimento de centralidades locais e a conexão com áreas vizinhas e outras centralidades próximas, promovendo policentralidades alinhadas ao planejamento de mobilidade;

V – aprimorar a infraestrutura para o transporte público e de cargas, visando otimizar o atendimento das demandas;

VI – promover a redistribuição do espaço viário entre todos os modais, priorizando o transporte ativo, coletivo e a qualificação do espaço público;

VII – 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;

VIII – 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;

MINUTA PRELIMINAR

IX – viabilizar infraestruturas e serviços para a integração multimodal, priorizando sua localização junto a espaços públicos de qualidade e outras atividades econômicas;

X – 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;

XI – expandir a rede cicloviária, especialmente no extremo sul, como infraestrutura de transporte complementar, e adequar os padrões viários para garantir a segurança dos usuários.

Art. 11. A redução do custo da moradia e a garantia de acesso de todos à cidade envolvem os temas desenvolvimento social e cultural, mobilidade urbana, desempenho, estrutura e infraestrutura, desenvolvimento econômico e gestão da cidade, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

I – 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;

II – 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;

III – 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;

IV – incentivar a ocupação de vazios urbanos e a reutilização de imóveis ociosos em áreas estratégicas, com ênfase na solução do déficit habitacional;

V – estimular a reconversão e o *retrofit* de edificações existentes para ampliar a oferta de moradia em áreas com acesso à infraestrutura;

– 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;

MINUTA PRELIMINAR

VI – 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;

VII – 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;

VIII – ampliar a utilização de instrumentos urbanísticos que viabilizem o acesso da população à habitação de interesse social em áreas com infraestrutura adequada;

IX– incentivar a preservação de territórios e modos de vida tradicionais, promovendo a continuidade das práticas culturais e produtivas dos povos e comunidades tradicionais e a valorização dos saberes e expressões locais.

Art. 12. A adaptação da cidade aos efeitos das mudanças climáticas e a redução das emissões de gases de efeito estufa envolvem os temas ambiente natural, desenvolvimento social e cultural e gestão da cidade, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

I – 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;

II – 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;

III – 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;

IV – estabelecer conexões entre as áreas naturais remanescentes, por meio de corredores de biodiversidade, promovendo sua conservação, 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;

MINUTA PRELIMINAR

V – 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;

VI – 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;

VII – desenvolver e implementar incentivos que promovam a preservação do patrimônio natural;

VIII – 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;

IX – 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;

X – estabelecer incentivos para a adoção de ações de sustentabilidade na produção do ambiente construído e na manutenção do ambiente natural.

Art. 13. O fortalecimento do planejamento urbano com base na economia urbana, para responder eficientemente às dinâmicas da cidade e potencializar suas formas de financiamento, envolve os temas gestão da cidade e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

I – 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;

II – 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;

MINUTA PRELIMINAR

III – 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;

IV – 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;

V – aprimorar o papel do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental, potencializando sua atuação no desenvolvimento das políticas urbanas, planos e projetos urbanos, bem como no monitoramento de indicadores de desempenho urbano;

VI – garantir maior miscigenação de atividades econômicas e maior liberdade para o desenvolvimento das atividades locais, observando a minimização dos conflitos urbano-ambientais;

VII – potencializar as formas de financiamento da cidade, com a finalidade de garantir o cumprimento dos objetivos do Plano Diretor;

VIII – garantir a transparência nos processos participativos de desenvolvimento urbano;

IX – 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;

X – 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;

XI – 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.

Título III

Do Modelo Espacial

Art. 14. O Modelo Espacial constitui o conjunto de diretrizes territoriais essenciais para a concretização dos objetivos e estratégias estabelecidos neste Plano Diretor, por meio de

MINUTA PRELIMINAR

seus componentes espaciais.

§ 1º O Modelo Espacial abrange todo o território do Município de Porto Alegre, promovendo a ocupação do solo conforme a diversidade de suas áreas, assegurando a complementaridade entre as regiões de ocupação consolidada e aquelas de menor ocupação.

§ 2º São diretrizes básicas do Modelo Espacial:

I – descentralização de atividades, através de uma política de policentralidade que considere a atividade econômica, a provisão de serviços e aspectos socioculturais;

II – miscigenação da ocupação do solo, visando a redução dos deslocamentos de pessoas e veículos e a qualificação do sistema urbano;

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

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

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

§ 3º O Modelo Espacial é composto pelos seguintes elementos:

I – Sistemas Estruturantes;

II – Modelo de Ocupação do Território;

III – Macrozoneamento, composto por:

a) Macrozonas e suas áreas estruturadoras;

b) Unidades de Planejamento Local;

MINUTA PRELIMINAR

c) Zonas de Ocupação;

d) Zonas de Ordenamento Territorial.

Capítulo I

Dos Sistemas Estruturantes

Art. 15. Os sistemas estruturantes constituem uma dimensão fundamental e transversal de planejamento da política urbana, servindo como base espacial e funcional para a implementação dos objetivos deste Plano Diretor.

§ 1º Os sistemas estruturantes são compostos por elementos espaciais que orientam a organização da estrutura física e funcional da cidade, assegurando sua integração ao planejamento territorial e garantindo um desenvolvimento urbano sustentável e resiliente.

§ 2º Enquanto instrumentos operacionais do planejamento urbano, os sistemas estruturantes orientam a organização dos espaços públicos, a coordenação das infraestruturas e a execução de projetos urbanos, direcionando a implementação de obras e intervenções estratégicas para o equilíbrio e o funcionamento eficiente do ambiente urbano.

§ 3º A instituição dos sistemas estruturantes não implica a definição de regime urbanístico, tampouco qualquer restrição sobre a propriedade privada.

Art. 16. São sistemas estruturantes:

I – o Sistema Ecológico, que abrange os elementos e processos naturais essenciais à preservação ambiental e ao equilíbrio dos ecossistemas;

II – o Sistema de Espaços Abertos, que compreende os locais de acesso público, incluindo áreas naturais e construídas, destinadas ao convívio, lazer e recreação;

III – o Sistema de Estrutura e Infraestrutura Urbana, que engloba os elementos físicos que compõem a estrutura e a infraestrutura urbana, bem como sua interconexão e funcionamento eficiente;

IV – o Sistema Socioeconômico, que abrange os elementos vinculados às atividades econômicas, à oferta de empregos, à presença de equipamentos e serviços públicos e à ocorrência de vulnerabilidade social.

MINUTA PRELIMINAR

Art. 17. Os sistemas estruturantes são compostos por elementos do espaço público e das dinâmicas territoriais da cidade, atuando de forma integrada para a implementação das políticas urbanas e orientando o desenvolvimento de planos, programas e projetos, assegurando a articulação entre infraestrutura, meio ambiente, mobilidade, espaços públicos e atividades socioeconômicas.

Seção I

Do Sistema Ecológico

Art. 18. O Sistema Ecológico é formado por uma rede interconectada de elementos naturais e áreas verdes que integram a estrutura urbana, com a finalidade de qualificar o território municipal, promovendo a harmonia entre os diferentes ambientes, assegurando a preservação do patrimônio natural e a sustentabilidade ambiental, além da mitigação dos impactos decorrentes da poluição, da degradação ambiental, do saneamento inadequado e do desperdício energético.

Art. 19. O patrimônio natural é composto pelo ar, água, solo, subsolo, fauna, flora e pelas amostras representativas dos ecossistemas de Porto Alegre, essenciais à manutenção da biodiversidade e à proteção de espécies ameaçadas de extinção, incluindo as formações paisagísticas que constituam marcos referenciais e cuja preservação seja necessária para garantir o equilíbrio urbano e a qualidade ambiental.

Art. 20. São componentes do Sistema Ecológico:

I – as bacias hidrográficas, que correspondem a áreas de captação natural das águas pluviais que escoam para corpos d'água ou seus contribuintes, sendo base para o planejamento e gerenciamento dos recursos hídricos, bem como para ações e medidas estruturais e não estruturais;

II – as áreas integrantes do Sistema Ecológico:

a) as Áreas de Estímulo à Infraestrutura Verde (AEV), que correspondem a territórios compostos por conjuntos de espaços territoriais de relevante interesse ecológico e paisagístico;

b) as Áreas de Recuperação de Corpos D'água (ARC), que são aquelas destinadas à implementação de projetos voltados à recuperação de corpos d'água, podendo estar

MINUTA PRELIMINAR

integradas à estrutura urbana ou buscar a recomposição das condições naturais conforme as características predominantes do entorno;

c) as Áreas de Risco e Vulnerabilidade Ambiental (ARVA), que são áreas suscetíveis a desastres naturais, como enchentes e deslizamentos, ou a impactos antrópicos, como poluição, estabelecendo restrições de ocupação e a necessidade de intervenções para mitigação dos riscos;

d) as Áreas Prioritárias de Proteção, que são áreas prioritárias para o desenvolvimento de projetos específicos de adaptação climática e para a instituição de incentivos urbanísticos e fiscais.

III – os elementos integrantes do Sistema Ecológico:

a) as Unidades de Conservação (UC), que são espaços territoriais e seus recursos ambientais, assim definidos pela legislação federal, instituídos pelo Poder Público com objetivos de conservação, aos quais se aplicam garantias adequadas de proteção, nos termos da legislação ambiental;

b) as áreas de abrangência das Unidades de Conservação, incluindo suas zonas de amortecimento e corredores ecológicos, bem como outras legalmente instituídas pelo Poder Público;

c) os espaços territoriais especialmente protegidos, que englobam:

1. as áreas de topos naturais, que correspondem às áreas localizadas em morros delimitadas a partir da curva de nível correspondente a dois terços de sua altitude máxima, próprias para ocupação, uso e turismo sustentável;

2. remanescentes dos biomas Pampa e Mata Atlântica.

d) os elementos de resiliência climática e proteção contra riscos, que garantem a adaptação ecológica às mudanças climáticas, reduzindo vulnerabilidades e impactos negativos, abrangendo:

1. a faixa de passagem de inundação, que corresponde às várzeas e planícies de inundação adjacentes a cursos d'água, permitindo o escoamento das enchentes;

MINUTA PRELIMINAR

2. os corredores de biodiversidade, que são estruturas ecológicas planejadas para conectar fragmentos de vegetação, promover o fluxo de espécies, conservar os ecossistemas e regular o clima urbano, compreendendo os corredores ecológicos, definidos na forma do art. 2º, inc. XIX da Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, e os corredores verdes urbanos, destinados à arborização e à conexão de áreas verdes no ambiente urbano, com a finalidade de melhoria do microclima.

e) os elementos da estrutura urbana, que integram o ambiente construído e o ecossistema local, compreendendo:

1. as praças;
2. os parques;
3. a arborização viária;
4. os verdes complementares;
5. as áreas verdes urbanas, assim definidas no Código Florestal.

Parágrafo único. Não se enquadram como áreas de topos naturais, na forma do item 1 da alínea “c” do inc. III do *caput*, as áreas urbanizadas inseridas na estrutura urbana consolidada, ainda que situadas em morros delimitados pela curva de nível correspondente a dois terços de sua altitude máxima.

Art. 21. O Sistema Ecológico tem a função de contribuir para a adaptação da cidade às mudanças climáticas e para a redução das emissões de gases de efeito estufa, promovendo a sustentabilidade ambiental e a resiliência urbana, nos termos do art. 12 deste Plano Diretor, e orientará o desenvolvimento de planos, programas e projetos urbanos e setoriais.

Parágrafo único. Os componentes do Sistema Ecológico estão demonstrados no Anexo 1.1 - Sistema Ecológico.

Seção II

Do Sistema de Espaços Abertos

Art. 22. O Sistema de Espaços Abertos compreende o conjunto de áreas livres destinadas à permanência ou à passagem de uso coletivo, que integram os territórios urbano e rural,

MINUTA PRELIMINAR

sendo composto por parques, praças, largos, sistema viário, incluindo ciclovias e calçadas, além de marcos da paisagem natural ou construída e áreas de interesse cultural.

Art. 23. São componentes do Sistema de Espaços Abertos:

I – a orla, que corresponde à interface da cidade com o Lago Guaíba e os corpos d’água integrantes do Delta do Jacuí;

II – as praças, parques, jardins e unidades de conservação, que são áreas de uso público, podendo ou não ser áreas verdes, destinadas a atividades recreativas, de lazer ou de conservação da biodiversidade, com acesso público irrestrito ou controlado;

III – os percursos e conexões paisagísticas, que são rotas destinadas a conectar os componentes do Sistema de Espaços Abertos, podendo receber tratamento paisagístico diferenciado para reforçar sua identidade na paisagem urbana;

IV – Áreas de Desenvolvimento Cultural e Criativo (ADCC), que são aquelas que concentram atividades culturais, empreendimentos criativos e práticas comunitárias, articuladas a conjuntos de patrimônio cultural e paisagem urbana.

V – as Áreas de Interesse Cultural, que são territórios caracterizados pela presença de conjuntos de elementos culturais significativos, cuja articulação com os demais componentes do Sistema de Espaços Abertos se dá por meio de corredores culturais e conexões paisagísticas;

VI – os Elementos de Interesse Cultural, que são elementos urbanos de importância histórica, artística ou social, incluindo áreas, edifícios históricos, monumentos, sítios arqueológicos, teatros e museus, entre outros, que, no contexto do Sistema de Espaços Abertos, contribuem para a apropriação desses espaços pela comunidade;

VII – as Áreas Tradicionais de Encontro Social, que são espaços utilizados como pontos de reunião para eventos sociais, culturais e comunitários, podendo estar inseridos em mercados, praças, parques, espaços culturais ou religiosos;

VIII – os Corredores Culturais, que são percursos que integram elementos históricos e culturais, materiais ou imateriais, promovendo seu reconhecimento e valorização na paisagem urbana;

MINUTA PRELIMINAR

IX – as Áreas de Interesse Institucional, que são espaços ocupados por instituições públicas ou privadas, como universidades, hospitais, centros comunitários, e outros serviços de relevante interesse público, desempenhando papel institucional no atendimento à comunidade;

X – os Pontos de Emergência Visual, que são locais com vistas panorâmicas da cidade, devendo ser integrados ao Sistema de Espaços Abertos para garantir sua acessibilidade e apropriação pela comunidade.

Art. 24. O Sistema de Espaços Abertos tem a função de contribuir para a qualificação dos espaços públicos e potencializar sua utilização, promovendo a valorização da paisagem urbana, a integração das áreas naturais e construídas e a articulação entre os diferentes elementos que compõem o território, nos termos do art. 9º deste Plano Diretor, e orientará o desenvolvimento de planos, programas e projetos urbanos e setoriais.

Parágrafo único. Os componentes do Sistema de Espaços Abertos estão demonstrados no Anexo 1.2 – Sistema de Espaços Abertos.

Subseção I

Das Áreas e Elementos de Interesse Cultural

Art. 25. As Áreas e os Elementos de Interesse Cultural integram o Sistema de Espaços Abertos, visando garantir sua apropriação coletiva e reforçar sua legibilidade, promovendo conexões com os demais componentes do sistema e potencializando seus valores, conforme demonstrado no Anexo 1.2.1 – Áreas de Interesse Cultural.

Art. 26. As Áreas de Interesse Cultural são territórios que apresentam a ocorrência de patrimônio cultural relevante, devendo ser analisadas para sua preservação no contexto da sustentabilidade urbana e da valorização da memória cultural, por meio de revitalização, restauração e requalificação.

Art. 27. Os Elementos de Interesse Cultural são locais ou marcos, naturais ou culturais, de valor significativo, sujeitos a ações de preservação, nos termos de legislação específica de inventário ou tombamento.

Art. 28. Os Elementos de Interesse Cultural integram o Patrimônio Cultural do Município, que compreende as áreas de influência e o conjunto de bens imóveis de valor

MINUTA PRELIMINAR

significativo, como edificações isoladas ou não, ambiências, parques urbanos e naturais, praças, sítios e áreas remanescentes de quilombos e comunidades indígenas, paisagens, bens arqueológicos históricos e pré-históricos, bem como manifestações culturais, incluindo tradições, práticas e referências, denominadas bens intangíveis, que conferem identidade a esses espaços.

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

I – de Estruturação é a edificação que, por seus valores históricos e culturais, atribui identidade ao espaço urbano, constituindo elemento significativo na estruturação da paisagem na qual se localiza, consistindo em um bem de preservação;

II – de Compatibilização é a edificação que expressa relação significativa com a de Estruturação e seu entorno, sem que o ato de inventário gere qualquer gravame ou ônus administrativo sobre a propriedade urbana.

Seção III

Do Sistema de Estrutura e Infraestrutura Urbana

Art. 29. O Sistema de Estrutura e Infraestrutura Urbana é formado pelo conjunto de estruturas físicas e redes essenciais ao funcionamento da cidade, abrangendo o sistema viário, os equipamentos urbanos e comunitários e as redes de infraestrutura, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana e iluminação pública, que deverão ser tratados de forma integrada para assegurar a eficiência, a sustentabilidade e o desenvolvimento urbano equilibrado e inclusivo.

Art. 30. Integram o Sistema de Estrutura e Infraestrutura Urbana:

I – a Estrutura de Mobilidade;

II – a Rede de Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários.

Art. 31. A Estrutura de Mobilidade é formada pelos elementos físicos e sistemas funcionais destinados à circulação e ao transporte urbano, abrangendo diferentes modais, e deverá ser planejada de forma integrada para garantir a eficiência dos deslocamentos, a

MINUTA PRELIMINAR

redução das distâncias e dos tempos de percurso, nos termos das políticas municipais de mobilidade urbana.

Parágrafo único. Integram a Estrutura de Mobilidade:

I – a estrutura viária e os equipamentos de mobilidade urbana;

II – a estrutura férrea;

III – a estrutura hidroviária;

IV – a estrutura aeroviária;

V – os sistemas de transporte urbano e de transporte ativo.

Art. 32. As estratégias e ações relativas à Estrutura de Mobilidade, orientadas pelo objetivo previsto no art. 10 deste Plano Diretor, observarão as seguintes diretrizes:

I – priorização do transporte coletivo, dos pedestres e dos modos ativos de deslocamento, nos termos da Política Nacional de Mobilidade Urbana;

II – estabelecimento de gravames viários destinados a permitir futuras intervenções que assegurem uma mobilidade urbana eficiente e sustentável;

III – integração da malha viária com os sistemas de transporte coletivo, com as tecnologias de mobilidade, com os sistemas de gestão de tráfego e com os equipamentos de apoio, incluindo a ampliação de centros de transbordo e de transferência de cargas;

IV – qualificação e racionalização do transporte coletivo de passageiros, com a eliminação de sobreposição de sistemas e a priorização de modais mais econômicos e menos poluentes;

V – desenvolvimento do transporte individual e coletivo de passageiros por via fluvial, aproveitando as potencialidades da rede hidroviária regional;

VI – redução das distâncias e dos tempos de deslocamento, do consumo energético e dos impactos ambientais associados à mobilidade urbana;

VII – promoção da distribuição equilibrada e da integração dos diferentes modais de transporte, com vistas à qualificação dos espaços públicos destinados à mobilidade e ao fortalecimento da segurança e da interação social nos deslocamentos;

MINUTA PRELIMINAR

VIII – preservação da mobilidade local junto às centralidades existentes e emergentes.

Art. 33. O Plano de Mobilidade Urbana é o instrumento de planejamento da política de mobilidade urbana do Município e deverá ser observado no cumprimento dos princípios, objetivos e estratégias deste Plano Diretor.

§ 1º Integram o conjunto de instrumentos complementares da política de mobilidade urbana municipal:

I – o Plano Diretor Cicloviário Integrado;

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos atualizar o Plano Diretor Cicloviário.

II – o Plano Diretor de Acessibilidade;

III – o Plano de Segurança Viária Sustentável;

IV – outros planos e políticas setoriais a cargo do órgão de mobilidade urbana do Município.

§ 2º As disposições da NBR 9050, que trata da acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, deverão ser observadas em todos os planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, de iniciativa pública ou privada.

Art. 34. A Rede de Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários é formada pelos espaços, edificações e redes destinados à prestação de serviços públicos essenciais e ao atendimento das necessidades sociais, culturais, comunitárias, educacionais, esportivas, de saúde e de segurança da população, devendo ser planejada de forma integrada ao território para assegurar a inclusão social, a qualidade de vida e a acessibilidade urbana.

§ 1º Consideram-se equipamentos públicos urbanos as infraestruturas e redes necessárias ao funcionamento dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, controle de cheias, manejo e gestão de resíduos sólidos, energia elétrica, telecomunicações, iluminação pública e distribuição de gás, entre outros de natureza similar.

§ 2º Consideram-se equipamentos públicos comunitários as edificações e instalações destinadas a serviços de saúde, educação, cultura, assistência social, segurança, lazer, mobilidade, transporte público, áreas verdes urbanas, cemitérios, serviços comunitários, entre outros de natureza similar.

MINUTA PRELIMINAR

Art. 35. O Sistema de Estrutura e Infraestrutura Urbana tem a função de contribuir para a qualificação dos espaços públicos, para a redução do tempo de deslocamento e para a ampliação do acesso à infraestrutura urbana, nos termos dos arts. 9º, 10 e 11 deste Plano Diretor, e orientará o desenvolvimento de planos, programas e projetos urbanos e setoriais.

Parágrafo único. Os componentes do Sistema de Estrutura e Infraestrutura Urbana estão organizados no Anexo 1.3 – Sistema de Estrutura e Infraestrutura Urbana.

Subseção I

Da Estrutura Viária

Art. 36. A Estrutura Viária é formada pelo conjunto do sistema viário e dos equipamentos de mobilidade urbana, destinados à circulação e ao suporte aos sistemas de transporte da cidade.

§ 1º O sistema viário municipal é o conjunto de vias classificadas e hierarquizadas de acordo com critérios de funcionalidade viária.

§ 2º Os equipamentos de mobilidade urbana são as instalações e espaços de infraestrutura destinados à operação dos sistemas de transporte urbano e de transporte ativo, bem como ao apoio à circulação viária.

Art. 37. As vias integrantes do sistema viário municipal classificam-se, conforme critérios de funcionalidade e hierarquia, nas seguintes categorias:

I – vias de transição, destinadas à ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema rodoviário urbano;

II – vias estruturantes, principais vias de estruturação do território municipal e de integração com a Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA);

III – vias arteriais, vias complementares às de estruturação do território municipal;

IV – vias coletoras, destinadas a receber e distribuir o tráfego entre as vias municipais;

V – vias locais, destinadas à distribuição do tráfego local;

VI – vias para pedestres, logradouros públicos destinados prioritariamente à circulação de pedestres;

MINUTA PRELIMINAR

VII – vias de trânsito compartilhado, destinadas à circulação coexistente de diferentes modos de transporte no mesmo espaço viário, com prioridade para os modos ativos.

§ 1º As características funcionais, geométricas e infraestruturais das vias integrantes do sistema viário municipal deverão observar os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 1.3.2 – Classificação das Vias.

§ 2º As vias classificadas como de transição, estruturantes e arteriais compõem a Malha Viária Básica Municipal, constituindo o principal suporte físico à mobilidade urbana, conforme representado no Anexo 1.3.1 – Malha Viária Básica.

§ 3º A implantação de vias previstas nos incs. VI e VII do *caput* poderá ser admitida mediante avaliação técnica do órgão de mobilidade urbana.

§ 4º A implantação de sistemas de diferentes modos de transporte, segregados ou não, deverá atender às disposições deste Plano Diretor, do Plano de Mobilidade Urbana e dos demais planos complementares.

§ 5º A análise de projetos de implantação de tipologias viárias não previstas nesta Subseção ou a adaptação de categorias existentes às necessidades locais será realizada pelo órgão de mobilidade urbana, mediante avaliação técnica fundamentada.

Art. 38. O perfil viário é a seção transversal típica de uma via, destinada a organizar os elementos de circulação e assegurar a funcionalidade e a segurança do tráfego urbano.

§ 1º A descrição e o detalhamento dos elementos do perfil viário das vias integrantes do sistema viário municipal estão definidos no Anexo 1.3.3 – Elementos do Perfil Viário.

§ 2º Projetos de implantação de novas vias ou de requalificação de vias existentes deverão atender aos parâmetros estabelecidos no Anexo 1.3.3, admitidas adaptações mediante avaliação técnica fundamentada.

Subseção II

Da Estrutura Férrea

Art. 39. A Estrutura Férrea é formada pelo conjunto de infraestruturas destinadas ao transporte sobre trilhos, compreendendo ferrovias, estações ferroviárias, sistemas de veículos automatizados, como o aeromóvel, e demais equipamentos necessários à

MINUTA PRELIMINAR

operação dos modais ferroviários, tais como o trem urbano e de carga, o metrô, o veículo leve sobre trilhos (VLT) e o monotrilho.

Art. 40. O sistema de transporte ferroviário de passageiros da Região Metropolitana de Porto Alegre será gerido de forma integrada com as políticas de desenvolvimento urbano e regional.

Art. 41. O Município de Porto Alegre poderá celebrar convênios e parcerias com entes das esferas federal, estadual e municipal, bem como com entidades privadas e organizações representativas do setor ferroviário, com vistas à promoção de cooperação técnica e financeira para a realização dos objetivos deste Plano Diretor.

Art. 42. O Município de Porto Alegre promoverá a integração da estrutura férrea metropolitana com os demais modais de transporte existentes no território municipal, com vistas a atender aos objetivos das políticas de mobilidade e de planejamento urbano.

Subseção III

Da Estrutura Hidroviária

Art. 43. A Estrutura Hidroviária Municipal é formada pelas vias navegáveis, portos, terminais de passageiros e cargas, e pelas infraestruturas e equipamentos de apoio destinados à operação da navegação interior e do transporte hidroviário.

Art. 44. O planejamento e a gestão da Estrutura Hidroviária deverão promover a eficiência da navegação interior e a integração dos sistemas hidroviário e urbano de transporte, em consonância com os objetivos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. O planejamento e a gestão da Estrutura Hidroviária serão realizados pelo órgão municipal responsável pela política de mobilidade urbana, em articulação com os órgãos estaduais e federais competentes.

Art. 45. Equiparam-se a equipamentos urbanos e comunitários os equipamentos hidroviários e as estruturas de apoio náutico destinadas ao transporte de cargas e passageiros e à prática de atividades de turismo, esporte e lazer.

Art. 46. O Município promoverá a integração da estrutura hidroviária com os demais modais de transporte existentes no território municipal, com vistas a atender aos objetivos das políticas de mobilidade e de planejamento urbano.

MINUTA PRELIMINAR

Subseção IV

Da Estrutura Aeroviária

Art. 47. A Estrutura Aeroviária é formada pelos equipamentos, infraestruturas e instalações destinadas à operação do transporte aéreo, compreendendo:

- I – o Aeroporto Internacional Salgado Filho, destinado ao transporte de passageiros e cargas;
- II – aeródromos e heliportos públicos e privados, utilizados para aviação geral e atividades específicas;
- III – infraestruturas de apoio à navegação aérea, como torres de controle, hangares, terminais de passageiros e áreas de manutenção.

Subseção V

Dos Sistemas de Transporte Urbano e de Transporte Ativo

Art. 48. O Sistema de Transporte Urbano é formado pelas modalidades de transporte público e privado utilizadas para o deslocamento de passageiros e o transporte de cargas, compreendendo:

- I – o transporte coletivo e seletivo de passageiros, operado por veículos de alta, média ou baixa capacidade, com infraestrutura de apoio, linhas, itinerários, terminais de integração e sistemas de tarifação;
- II – o transporte de cargas, com rotas de distribuição, zonas de carga e descarga, infraestrutura de apoio, sinalização e normas operacionais específicas;
- III – o transporte individual motorizado, operado por táxis, serviços por aplicativo e outros modos regulados, complementares ao sistema de transporte coletivo, incluindo o sistema de estacionamentos dissuasórios e rotativos.

Art. 49. O Sistema de Transporte Ativo é formado pelas modalidades de deslocamento urbano baseadas na propulsão humana e suas respectivas infraestruturas de apoio, compreendendo:

- I – a mobilidade peatonal, voltada à circulação de pedestres, com infraestrutura de calçadas, passeios, travessias, sinalização e sistemas de orientação;

MINUTA PRELIMINAR

II – a mobilidade cicloviária, com rede cicloviária, ciclofaixas, vias de trânsito compartilhado e equipamentos de apoio.

Art. 50. A micromobilidade compreende as modalidades de deslocamento urbano de curta distância realizadas por veículos leves individuais, de propulsão humana ou elétrica, incluindo os veículos autopropelidos individuais ou compartilhados, cuja utilização em vias públicas deverá ser regulamentada por norma municipal específica.

Seção IV

Do Sistema Socioeconômico

Art. 51. O Sistema Socioeconômico é formado pelo conjunto de áreas caracterizadas pela concentração de atividades econômicas, pela oferta de empregos, pela presença de equipamentos e serviços públicos ou pela ocorrência de vulnerabilidade social, e tem como objetivo orientar o planejamento urbano e a distribuição equilibrada de investimentos e intervenções no território municipal.

Art. 52. Integram o Sistema Socioeconômico:

I – as centralidades econômicas, constituídas por centros urbanos que concentram atividades comerciais, industriais ou de serviços e atuam como motores de crescimento e desenvolvimento;

II – os polos e eixos econômicos, formados por corredores ou regiões com concentração de atividades econômicas, abrangendo distritos de negócios, áreas de inovação, ciência e tecnologia, produção industrial, rural, logística e turismo;

III – as conexões metropolitanas, representadas pelos principais acessos e sistemas logísticos de circulação de pessoas e mercadorias, incluindo o Aeroporto Internacional Salgado Filho, a região portuária, as rodovias federais e estaduais, os corredores produtivos e as vias estruturadoras;

IV – as Áreas de Requalificação Urbana, constituídas por territórios com escassez de serviços públicos básicos, moradia adequada, infraestrutura urbana e acessibilidade, consideradas prioritárias para ações de melhoria e desenvolvimento.

Parágrafo único. As Áreas de Requalificação Urbana poderão ser objeto de projetos integrados de urbanização, qualificação do ambiente construído e ampliação da

MINUTA PRELIMINAR

infraestrutura e dos serviços públicos, com vistas à sua plena inserção na estrutura urbana e à garantia de acesso equitativo às oportunidades e funções da cidade.

Art. 53. As Áreas de Interesse Social (AEIS), nos termos do Anexo 1.4.1, integram as Áreas de Requalificação Urbana, sendo classificadas nas seguintes categorias:

I – AEIS 1: assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda, implantados em áreas públicas ou privadas;

II – AEIS 2: loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos.

§ 1º O gravame de AEIS será revisto nas hipóteses em que a respectiva área atingir estágio avançado de integração à estrutura urbana, conforme avaliação técnica fundamentada.

§ 2º As áreas classificadas como AEIS 1 e AEIS 2 integrarão programas de regularização fundiária e urbanística, com o objetivo de assegurar a manutenção da habitação de interesse social, sem remoção dos moradores, salvo nos casos de situação de risco, necessidade de requalificação urbana ou existência de excedente populacional.

Art. 54. O Sistema Socioeconômico tem a função de contribuir para a redução das desigualdades territoriais e para o fortalecimento das bases econômicas do Município, promovendo a inclusão social e a dinamização da economia urbana, nos termos dos arts. 11 e 13 deste Plano Diretor, e orientará o desenvolvimento de planos, programas e projetos urbanos e setoriais.

Parágrafo único. Os componentes do Sistema Socioeconômico estão demonstrados no Anexo 1.4 - Sistema Socioeconômico.

Art. 55. Os objetivos do Sistema Socioeconômico compreendem:

I – no que se refere ao fortalecimento da economia urbana:

- a) revalorizar o papel de Porto Alegre como polo metropolitano de negócios, serviços e inovação;
- b) promover a geração de empregos em articulação com os locais de moradia;
- c) incentivar o incremento do valor agregado das atividades econômicas rurais;

MINUTA PRELIMINAR

- d) fomentar a criação e a consolidação de polos econômicos estratégicos;
- e) ampliar as oportunidades de empreendedorismo e desenvolvimento urbano sustentável.

II – no que se refere à promoção da inclusão social:

- a) promover a regularização fundiária e a produção de habitação de interesse social (HIS);
- b) efetivar o reassentamento de populações e a recuperação ambiental de áreas ocupadas em situação de risco;
- c) estimular a cooperação entre os setores público e privado na produção e manutenção de HIS;
- d) aplicar instrumentos de redistribuição da renda urbana e da valorização social do solo;
- e) implantar sistema de cadastro habitacional como instrumento de gestão da demanda por HIS no Município.

§ 1º Para os fins desta Lei Complementar, considera-se habitação a moradia dotada de infraestrutura básica, acesso a serviços urbanos e equipamentos públicos, e habitação de interesse social (HIS) aquela destinada a famílias de baixa renda, com garantia de condições adequadas de habitabilidade, acesso à cidade e inserção territorial qualificada.

§ 2º O Município considerará como Demanda Habitacional Prioritária (DHP) a parcela da população enquadrada nas faixas de renda definidas pela política habitacional federal vigente.

Capítulo II

Do Modelo de Ocupação do Território

Art. 56. O Modelo de Ocupação do Território organiza a cidade em três setores territoriais distintos, definidos conforme o Anexo 2 – Modelo de Ocupação do Território, com base em características urbanas e funcionais, e orientados por diretrizes específicas de densificação, uso do solo, volumetria e parcelamento:

I – Setor Norte: compreende as macrozonas 1, 2, 3 e 4, caracterizando-se por tecido urbano contínuo e consolidado, com elevada conectividade urbana e metropolitana, e

MINUTA PRELIMINAR

densificação média a alta, orientado ao adensamento construtivo e populacional, à valorização da infraestrutura existente e à promoção da diversificação de usos;

II – Setor Médio: compreende as macrozonas 5, 6 e 7, apresentando padrão urbano heterogêneo, com núcleos de centralidade de diferentes densidades, presença de áreas produtivas e de relevância ambiental, exigindo estratégias diferenciadas de uso e ocupação do solo conforme as condições predominantes em cada contexto urbano;

III – Setor Sul e Ilhas: compreende as macrozonas 8 e 9, caracterizando-se pela predominância de áreas naturais, com destaque para a orla do Lago Guaíba e o Delta do Jacuí, orientado à limitação do adensamento e da volumetria, à regulação do parcelamento do solo e à promoção de usos compatíveis com a proteção da paisagem e dos ecossistemas, incluindo usos científicos, habitacionais, turísticos, de lazer e produtivos, especialmente na zona rural e núcleos urbanos isolados.

Capítulo III

Das Macrozonas

Art. 57. As macrozonas são unidades territoriais de planejamento e gestão do território municipal, delimitadas com base em características urbanas predominantes e funções estratégicas, correspondendo às Regiões de Gestão do Planejamento e servindo como referência para a formulação, monitoramento e avaliação integrada das políticas urbanas, conforme o Anexo 3 – Macrozonas.

Art. 58. Ficam estabelecidas as seguintes macrozonas:

I – Macrozona 1, correspondente à Região de Gestão do Planejamento 1 (RGP1), abrangendo os bairros Auxiliadora, Azenha, Bela Vista, Bom Fim, Centro Histórico, Cidade Baixa, Farroupilha, Floresta, Independência, Jardim Botânico, Menino Deus, Moinhos de Vento, Mont’Serrat, Petrópolis, Praia de Belas, Rio Branco, Santa Cecília e Santana;

II – Macrozona 2, correspondente à Região de Gestão do Planejamento 2 (RGP2), abrangendo os bairros Anchieta, Farrapos, Humaitá, Navegantes, São Geraldo, Boa Vista, Cristo Redentor, Higienópolis, Jardim Europa, Jardim Floresta, Jardim Lindóia,

MINUTA PRELIMINAR

Jardim São Pedro, Passo D'Areia, Santa Maria Goretti, São João, São Sebastião e Vila Ipiranga;

III – Macrozona 3, correspondente à Região de Gestão do Planejamento 3 (RGP3), abrangendo os bairros Sarandi, Santa Rosa de Lima, Costa e Silva, Jardim Itú, Jardim Leopoldina, Parque Santa Fé, Passo das Pedras e Rubem Berta;

IV – Macrozona 4, correspondente à Região de Gestão do Planejamento 4 (RGP4), abrangendo os bairros Bom Jesus, Chácara das Pedras, Jardim Carvalho, Jardim do Salso, Jardim Sabará, Morro Santana, Três Figueiras, Vila Jardim e Mário Quintana;

V – Macrozona 5, correspondente à Região de Gestão do Planejamento 5 (RGP5), abrangendo os bairros Belém Velho, Cascata, Glória, Medianeira, Santa Tereza e Cristal;

VI – Macrozona 6, correspondente à Região de Gestão do Planejamento 6 (RGP6), abrangendo os bairros Camaquã, Campo Novo, Cavallhada, Nonoai, Teresópolis, Vila Nova, Aberta dos Morros, Espírito Santo, Guarujá, Hípica, Ipanema, Jardim Isabel, Pedra Redonda, Serraria, Sétimo Céu, Tristeza, Vila Assunção e Vila Conceição;

VII – Macrozona 7, correspondente à Região de Gestão do Planejamento 7 (RGP7), abrangendo os bairros Agronomia, Lomba do Pinheiro, Coronel Aparício Borges, Partenon, Santo Antônio, São José e Vila João Pessoa;

VIII – Macrozona 8, correspondente à Região de Gestão do Planejamento 8 (RGP8), abrangendo os bairros Pitinga, Restinga, Belém Novo, Boa Vista do Sul, Chapéu do Sol, Extrema, Lageado, Lami, Ponta Grossa e São Caetano;

IX – Macrozona 9, correspondente à Região de Gestão do Planejamento 9 (RGP9), abrangendo o bairro Arquipélago.

Art. 59. As áreas estruturadoras são porções do território inseridas no macrozoneamento, com papel estratégico no desenvolvimento urbano, econômico e social da cidade, identificadas no Anexo 3.2 – Áreas Estruturadoras, e definidas por seu potencial de induzir transformações, direcionar investimentos e promover a requalificação urbana, conforme suas características, potencialidades e interconexões.

MINUTA PRELIMINAR

§ 1º As áreas estruturadoras deverão orientar ações e intervenções prioritárias no território, sendo adaptáveis às estratégias municipais de longo prazo, em consonância com as transformações urbanas e com as condições sociais e econômicas do Município.

§ 2º As áreas estruturadoras poderão incidir sobre mais de uma macrozona, conforme sua função e abrangência territorial.

Seção I

Da Macrozona 1

Art. 60. A Macrozona 1 (MZ1) é a porção do território municipal com maior grau de estruturação urbana, adensamento construtivo e diversidade de usos, caracterizada pela presença do Centro Histórico, pela concentração de equipamentos públicos e serviços urbanos e pela valorização do patrimônio cultural, sendo destinada à promoção de atividades culturais e de serviços de interesse municipal e metropolitano, e ao adensamento populacional e comercial, aproveitando a infraestrutura urbana já consolidada.

Parágrafo único. Constituem áreas estruturadoras da Macrozona 1:

I – Área Central;

II – Azenha/Santana;

III – 4º Distrito;

IV – Orla.

Subseção I

Área Central

Art. 61. A Área Central é o principal núcleo histórico, funcional e econômico do Município, com alta concentração de atividades, serviços urbanos e infraestrutura consolidada, desempenhando papel estruturador na organização do sistema viário e na dinâmica metropolitana, e apresentando elevado potencial de ocupação e adensamento.

Parágrafo único. A Área Central corresponde aos limites do bairro Centro Histórico, incluindo ainda a área de expansão que abrange parcelas dos bairros Praia de Belas,

MINUTA PRELIMINAR

Menino Deus, Cidade Baixa, Bom Fim, Independência e Floresta, conforme delimitação do Anexo 3.2 desta Lei Complementar.

Art. 62. A Área Central tem por objetivo 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.

Art. 63. São objetivos específicos da Área Central:

I – promover a miscigenação de atividades econômicas, com maior liberdade para o desenvolvimento das atividades locais, mediante políticas públicas de incentivo e revisão normativa;

II – ampliar a oferta de moradia em áreas próximas aos polos de emprego, visando à redução das distâncias nos deslocamentos diários;

III – qualificar os espaços públicos, assegurando áreas livres de edificação destinadas ao lazer, ampliando as áreas permeáveis e promovendo o incremento da arborização pública e privada;

IV – promover o desenvolvimento de atividades de lazer e turismo, com ênfase na Orla do Lago Guaíba;

V – fomentar o transporte hidroviário, promovendo conexões entre a Área Central, as demais regiões do Município e a Região Metropolitana, com infraestrutura para atividades náuticas e turismo fluvial;

VI – valorizar o patrimônio histórico e cultural como instrumento de desenvolvimento econômico e turístico, incluindo a criação de corredores culturais para promover a preservação e o turismo cultural;

VII – incentivar a proteção, a preservação e a manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

VIII – estimular a reconversão e o *retrofit* de edificações existentes, contribuindo para a redução das emissões de gases de efeito estufa e para a ampliação da oferta habitacional;

MINUTA PRELIMINAR

IX – identificar as áreas passíveis de requalificação urbana, promovendo o desenvolvimento social.

Art. 64. Constituem objetivos específicos para o Centro Histórico:

I – promover a reabilitação de edificações degradadas funcionalmente inadequadas, com vistas à valorização da paisagem urbana e à requalificação do ambiente construído;

II – qualificar as condições de habitabilidade e funcionalidade dos espaços edificados e não edificados, visando à melhoria da ambiência urbana;

III – recuperar a função residencial do Centro Histórico, incentivando a reciclagem e a miscigenação de usos, com foco na sustentabilidade econômica e social;

IV – estimular a adoção de medidas de sustentabilidade em edificações e espaços públicos;

V – fomentar a integração funcional e a diversidade econômica, social e cultural, promovendo um ambiente urbano atrativo e inclusivo;

VI – garantir e promover a preservação, a valorização e a requalificação do patrimônio cultural edificado, reconhecendo a singularidade do Centro Histórico como um território rico em monumentos, espaços e edificações de importância histórica;

VII – incentivar projetos e ações culturais que fortaleçam o turismo cultural e a identidade urbana;

VIII – incentivar a produção de Habitação de Interesse Social, contribuindo para a redução do déficit habitacional, do espraiamento urbano e dos deslocamentos pendulares;

IX – implementar ações voltadas à superação de situações de vulnerabilidade social;

X – promover o desenvolvimento econômico local, respeitando as características socioculturais do território e ampliando a vitalidade dos espaços públicos;

XI – modernizar as infraestruturas urbanas locais, ampliando a capacidade do território de acolher moradores e usuários, bem como de sustentar a implantação de novas atividades;

MINUTA PRELIMINAR

XII – requalificar espaços abertos e equipamentos públicos, garantindo acessibilidade, conforto e funcionalidade, e incentivando seu uso pela população;

XIII – recuperar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas, buscando sua revitalização e utilização plena, contribuindo também para a vivacidade do entorno;

XIV – aprimorar a mobilidade local e a integração com os sistemas de transporte coletivo e ativo;

XV – promover projetos e ações integradas voltadas à promoção da segurança nos espaços públicos.

Art. 65. São definidos como prioritários, no perímetro do Centro Histórico, os seguintes projetos, ações e intervenções:

I – fortalecimento das conexões estratégicas do tecido urbano, dos percursos temáticos, dos espaços públicos e dos principais acessos ao Centro Histórico, envolvendo:

a) a Avenida Mauá e a Avenida Presidente João Goulart;

b) a Rua da Conceição e parte da Rua Sarmento Leite;

c) a Avenida Júlio de Castilhos;

d) a Rua Voluntários da Pátria;

e) a Praça Parobé e o Mercado Público;

f) a Avenida Borges de Medeiros;

g) o Eixo Rua dos Andradas - Avenida Independência;

h) a Rua Sete de Setembro;

i) a Praça XV de Novembro (Largo Glênio Peres);

j) a Praça da Alfândega;

k) a Praça Brigadeiro Sampaio;

l) a Praça da Matriz;

MINUTA PRELIMINAR

- m) a Rua General Câmara;
- n) o Eixo Rua General Andrade Neves - Avenida Salgado Filho - Avenida João Pessoa;
- o) a Avenida Sepúlveda;
- p) a Avenida Padre Thomé;
- q) a Praça Dom Feliciano.

II – reorganização do transporte coletivo de massa, com redução do número de terminais e qualificação dos espaços públicos destinados aos terminais remanescentes e demais ações em mobilidade;

III – ações de requalificação e preservação do patrimônio histórico, incluindo:

- a) realização de intervenções em bens tombados, inventariados, monumentos ou áreas de interesse cultural, públicos ou privados, mediante aquisição, desapropriação, execução de obras ou prestação de serviços, conforme o interesse público;
- b) implementação de incentivos e articulações para captação de recursos destinados à revitalização e preservação do patrimônio histórico.

IV – promoção de ações habitacionais voltadas à DHP.

Subseção II Azenha/Santana

Art. 66. A área estruturadora Azenha/Santana é caracterizada por sua localização estratégica, próxima ao Centro Histórico e dotada de infraestrutura urbana, apresentando potencial para adensamento, revitalização de espaços públicos e reestruturação de áreas subutilizadas, especialmente por meio da implantação do Parque Linear do Arroio Dilúvio e da ampliação dos espaços abertos, com foco na caminhabilidade, na qualificação viária, na melhoria da microacessibilidade e na mitigação de ilhas de calor.

Parágrafo único. A área estruturadora Azenha/Santana corresponde aos limites demonstrados no Anexo 3.2 desta Lei Complementar.

MINUTA PRELIMINAR

Art. 67. A área estruturadora Azenha/Santana tem por objetivo promover a revitalização urbana, o adensamento populacional e o fortalecimento das atividades econômicas locais, mediante as seguintes ações:

I – implementar a Operação Urbana Consorciada Avenida Ipiranga e o Parque Linear do Arroio Dilúvio;

II – qualificar os espaços públicos e o ambiente urbano, por meio da reestruturação do sistema viário, da melhoria da caminhabilidade e da implantação de áreas de lazer;

III – estimular o adensamento construtivo e populacional, a miscigenação de usos e a ampliação da oferta de moradia, em função da infraestrutura existente e da proximidade com eixos de transporte coletivo;

IV – valorizar os elementos históricos e culturais da área com potencial turístico, por meio da qualificação de seus espaços públicos e da promoção da centralidade urbana, destacando pontos como a Ponte da Azenha, a Rótula do Papa, o Monumento a Bento Gonçalves, a Praça Garibaldi, a Ponte das Palmeiras Reais, o Cemitério da Santa Casa, o Estádio Olímpico, a Igreja Nossa Senhora de Lourdes e a Gruta de Aldo Locatelli.

Subseção III

4º Distrito

Art. 68. A área estruturadora do 4º Distrito é caracterizada por sua posição estratégica na articulação com o Centro Histórico e com a Região Metropolitana, sendo servida por rede intermodal de transportes rodoviário, ferroviário, aeroviário e fluvial, de abrangência municipal, metropolitana e regional, e, a despeito de seu potencial para o desenvolvimento urbano e econômico, apresenta elevado grau de subutilização de áreas e edificações, baixa qualidade dos espaços públicos, deficiência em drenagem urbana e vulnerabilidades sociais, configurando um território prioritário para ações de regeneração urbana.

Parágrafo único. A área estruturadora do 4º Distrito engloba os bairros Farrapos, Humaitá, Navegantes, São Geraldo e Floresta, conforme os limites estabelecidos no Anexo 3.2.

Art. 69. A área estruturadora do 4º Distrito tem como objetivo promover a regeneração urbana e a dinamização econômica da região, por meio da requalificação do ambiente

MINUTA PRELIMINAR

construído, do estímulo a atividades produtivas e criativas, da ampliação da oferta de moradia e da geração de emprego e renda.

Art. 70. São definidas como prioritárias, no perímetro da área estruturadora do 4º Distrito, as ações, intervenções e projetos voltados à requalificação urbana, à valorização do espaço público, à melhoria da infraestrutura e à integração funcional do território, conforme o Anexo 3.2.1 – 4º Distrito – Ações e Intervenções, compreendendo:

I – a requalificação urbana da Avenida Farrapos, com aplicação de estratégias de Desenvolvimento Orientado ao Transporte (DOT), articulando componentes urbanos e sistemas de mobilidade, estimulando a concentração de atividades econômicas e habitações ao longo da via e de seu entorno, com valorização dos espaços públicos adjacentes e qualificação da relação entre os espaços públicos e privados;

II – a requalificação urbana da Rua Voluntários da Pátria e da Avenida A. J. Renner, com foco na transformação urbana e na melhoria da conectividade, mediante intervenções que valorizem os espaços públicos, promovam a permanência de moradores e usuários e qualifiquem a articulação com o ambiente construído;

III – a requalificação do sistema viário do 4º Distrito, com reconversão dos corredores de tráfego em espaços urbanos qualificados para a circulação de pessoas, valorizando o espaço público, promovendo acessibilidade e integração entre os diferentes usos, especialmente nas seguintes áreas:

- a) Avenida São Pedro;
- b) Rua Santos Dumont;
- c) Rua Frederico Mentz;
- d) Avenida Presidente Franklin Roosevelt;
- e) Rua São Carlos (Rota Cultural);
- f) Percurso do Entretenimento.

IV – a requalificação urbana do entorno das estações de trem e terminais de integração, com foco na articulação desses equipamentos com o espaço urbano adjacente, na

MINUTA PRELIMINAR

melhoria da acessibilidade para pedestres e ciclistas e na integração entre os diferentes modais de transporte, especialmente nos seguintes equipamentos:

- a) Estação Farrapos;
- b) Estação Anchieta;
- c) Estação São Pedro;
- d) Estação Aeroporto;
- e) Terminal Cairú.

V – a qualificação do sistema de drenagem urbana, por meio da recuperação das estruturas existentes e da adoção de soluções de drenagem sustentável, como infraestruturas verdes e azuis, jardins de chuva, bacias de contenção, telhados verdes e ampliação da arborização, tanto em áreas públicas quanto privadas;

VI – a requalificação urbana do entorno da Estação Rodoviária, situada no Largo Vespasiano Júlio Veppo, com a realização de intervenções de maior escala voltadas à qualificação da paisagem urbana, à ampliação dos espaços públicos e dos serviços de atendimento à população e à reconfiguração do tecido urbano;

VII – a qualificação das unidades de triagem do 4º Distrito, com ações voltadas à ampliação da capacidade produtiva, à melhoria das condições de trabalho e à integração dos trabalhadores à economia formal;

VIII – a articulação do território do 4º Distrito com o restante da cidade, por meio da continuação do traçado da 2ª Perimetral, mediante a extensão do binário Dr. Timóteo – Félix da Cunha pelas ruas do Parque e Almirante Tamandaré, até a Rua Voluntários da Pátria, incluindo também trechos das ruas Olinda, Conde de Porto Alegre e Avenida Pernambuco.

§ 1º As vias mencionadas nos incs. I, II e III deste artigo serão objeto de intervenções que envolvam, entre outras medidas, a valorização do patrimônio edificado, especialmente o de interesse histórico e cultural, a ampliação e qualificação dos passeios, a melhoria da infraestrutura para transporte coletivo e modos ativos, o incremento da rede cicloviária, a qualificação do paisagismo e da arborização, bem como a adoção de soluções que

MINUTA PRELIMINAR

assegurem a acessibilidade universal, a iluminação pública e a qualificação do mobiliário urbano e da comunicação visual.

§ 2º O entorno dos equipamentos elencados no inc. IV do *caput* deste artigo será objeto de intervenções que envolvam urbanismo tático, qualificação dos passeios, iluminação pública e mobiliário urbano, arborização e paisagismo, bem como a implantação de serviços de apoio voltados a todos os usuários do sistema de transporte.

§ 3º As unidades de triagem serão objeto de ações voltadas à capacitação dos trabalhadores, à aquisição de equipamentos para beneficiamento do material reciclado, à melhoria das instalações físicas e à regularização urbanística das unidades e de seu entorno.

§ 4º As vias e trechos referidos no inc. VIII serão objeto de intervenções que envolvam, no que couber, a compatibilização do traçado viário, a qualificação dos passeios, a iluminação pública, o mobiliário urbano, o paisagismo e a arborização.

§ 5º As ações e intervenções previstas no Anexo 3.2.1 – 4º Distrito – Ações e Intervenções poderão ser revistas ou ampliadas durante sua implementação, conforme diretrizes do órgão de planejamento urbano.

Subseção IV

Orla

Art. 71. A área estruturadora Orla é caracterizada por sua importância logística, turística e ambiental, destacando-se como ponto estratégico de conexão hidroviária com as ilhas e a zona sul do Município, apresentando potencial para o desenvolvimento do turismo, do lazer e dos esportes náuticos, associado à valorização das praias e à qualificação dos espaços públicos, conforme os limites definidos no Anexo 3.2 desta Lei Complementar.

Art. 72. A área estruturadora Orla tem por objetivo promover a revitalização urbana, a qualificação ambiental e a integração funcional da orla com os sistemas de lazer, turismo e transporte hidroviário, mediante as seguintes ações:

I – promover a urbanização da orla com áreas de lazer e acessibilidade aos espaços públicos, priorizando o uso sustentável nos trechos não urbanizados do extremo sul;

MINUTA PRELIMINAR

II – estimular o desenvolvimento de atividades de lazer e turismo, com ênfase no turismo náutico, ecológico e rural;

III – fomentar o transporte hidroviário, promovendo conexões com as diversas regiões do Município e da Região Metropolitana, com implantação de infraestrutura náutica, tais como marinas, atracadouros e equipamentos similares;

IV – promover o reassentamento de ocupações irregulares em áreas ambientalmente sensíveis ou em situações de risco;

V – promover a regularização fundiária e a requalificação urbana nas áreas ocupadas passíveis de permanência;

VI – promover ações de recuperação ambiental e incentivo à convivência equilibrada entre o meio natural e as estruturas urbanas.

Seção II

Da Macrozona 2

Art. 73. A Macrozona 2 (MZ2) é caracterizada por sua localização estratégica no município, funcionando como principal acesso a Porto Alegre a partir das rodovias BR-290, BR-116 e BR-448, do Aeroporto Internacional e da linha do Trensurb, articulando-se diretamente com a Região Metropolitana e com os fluxos regionais e nacionais, apresentando forte presença de atividades econômicas e ampla disponibilidade de infraestrutura, sendo indicada para o adensamento populacional e comercial e para o desenvolvimento de empreendimentos com função de polarização metropolitana.

Parágrafo único. Constituem áreas estruturadoras da Macrozona 2:

I– Sertório/Assis Brasil;

II – 4º Distrito, na forma do art. 68;

III – Orla, na forma do art. 71.

Subseção I

Sertório/Assis Brasil

Art. 74. A área estruturadora Sertório/Assis Brasil é formada por dois dos principais eixos viários da cidade e suas áreas de influência, com função estratégica na conexão

MINUTA PRELIMINAR

leste-oeste da zona norte, caracterizando-se por elevado fluxo de tráfego e potencial para adensamento urbano, diversificação de usos e ativação econômica, exigindo intervenções voltadas à mobilidade ativa, à integração de espaços abertos e áreas verdes, à mitigação de ilhas de calor e à qualificação urbanística do entorno de novos traçados viários estruturantes, conforme os limites definidos no Anexo 3.2.

Art. 75. A área estruturadora Sertório/Assis Brasil tem por objetivo promover a revitalização urbana, com estímulo ao adensamento, ao desenvolvimento econômico e à mobilidade ativa, mediante as seguintes ações:

- I – promover o adensamento construtivo e populacional, a produção de moradia e a miscigenação de usos ao longo das avenidas Sertório e Assis Brasil, reconhecidas como eixos de transporte de alta e média capacidade, com ampla oferta de empregos;
- II – fomentar o desenvolvimento de atividades logísticas e de transporte de cargas, promovendo maior eficiência na circulação e na distribuição de mercadorias;
- III – qualificar as conexões da região com a cidade, em especial a ligação da Avenida Sertório com o Aeroporto e da Avenida Assis Brasil com a Região Metropolitana;
- IV – estimular a produção de habitação de interesse social e a regularização fundiária;
- V – promover a reestruturação urbana a partir da implementação de traçados viários estruturantes pendentes e a requalificação dos espaços públicos.

Seção III

Da Macrozona 3

Art. 76. A Macrozona 3 (MZ3) é caracterizada por sua localização estratégica no território municipal, com conexão direta com a Região Metropolitana pelas rodovias BR-290 e RS-020, além de articulação interna por meio das avenidas Baltazar de Oliveira Garcia, Sertório e Assis Brasil, sendo marcada pela presença do Porto Seco e adequada ao desenvolvimento de atividades logísticas, à requalificação urbana de áreas vulneráveis e ao adensamento habitacional em regiões próximas aos polos geradores de emprego, com garantia de infraestrutura básica e equipamentos públicos.

Parágrafo único. Constituem áreas estruturadoras da Macrozona 3:

- I– Porto Seco;

MINUTA PRELIMINAR

II – Sarandi;

III – Sertório/Assis Brasil, nos termos do art. 74.

Subseção I

Porto Seco

Art. 77. A área estruturadora do Porto Seco abriga o principal complexo industrial e logístico do Município, com inserção estratégica na Região Metropolitana, caracterizando-se como vetor de desenvolvimento econômico e apresentando, ao mesmo tempo, áreas com carência de urbanização, regularização fundiária, habitação e infraestrutura, especialmente nos sistemas de mobilidade e drenagem urbana, conforme os limites definidos no Anexo 3.2.

Art. 78. A área estruturadora do Porto Seco tem por objetivo consolidar-se como polo logístico de referência municipal e regional, promovendo a qualificação urbana e o equilíbrio entre infraestrutura, habitação e uso do solo, mediante as seguintes ações:

I – incentivar o desenvolvimento das atividades logísticas, com articulação aos sistemas de transporte municipal, regional e internacional, incluindo conexões metropolitanas, aeroportuárias e portuárias;

II – qualificar a ligação do Porto Seco com a avenida Sertório e com o Anel Viário e implementar o acesso norte;

III – promover o adensamento urbano nas áreas com disponibilidade de infraestrutura e proximidade a polos de emprego, especialmente nos eixos de transporte de alta e média capacidade e nas centralidades;

IV – estimular a produção de habitação de interesse social, a regularização fundiária e a requalificação urbana nas áreas ocupadas passíveis de permanência.

Subseção II

Sarandi

Art. 79. O bairro Sarandi é um dos mais populosos do Município, sendo seccionado ao norte pela BR-290 e articulado por vias estruturantes como as avenidas Assis Brasil e Sertório, que garantem sua conexão com a Região Metropolitana, caracterizando-se pela diversidade social, pela presença de núcleos urbanos vulneráveis e pelos impactos

MINUTA PRELIMINAR

decorrentes da enchente de 2024, configurando-se como território prioritário para ações de requalificação urbana e promoção da resiliência climática, conforme os limites definidos no Anexo 3.2.

Art. 80. A área estruturadora do bairro Sarandi tem por objetivo promover sua reestruturação urbana, com foco na resiliência climática, na qualificação do ambiente urbano e na ampliação do acesso à infraestrutura e à cidade, mediante as seguintes ações:

I – implantar parque linear associado às estruturas de proteção contra cheias, integrando os arroios Passo das Pedras e Vila Elisabeth e atribuindo ao espaço funções de lazer, conectividade ecológica e contenção hídrica;

II – estimular a produção de habitação de interesse social e promover a regularização fundiária;

III – requalificar as bacias hidrográficas que drenam o território do bairro, com foco na recuperação ambiental e na segurança hídrica;

IV – promover a reestruturação urbana por meio da complementação de traçados viários estruturantes e da requalificação dos espaços públicos.

Seção IV

Da Macrozona 4

Art. 81. A Macrozona 4 (MZ4) é caracterizada por sua conexão metropolitana estruturada pela Avenida Protásio Alves, pelo acentuado contraste socioeconômico entre áreas com estrutura urbana consolidada e setores com ocupações em áreas de risco e carência de infraestrutura, além da presença de áreas de relevância ambiental, indicando a necessidade de requalificação urbana, de estímulo ao adensamento nos vazios urbanos e de qualificação da relação com os espaços naturais.

Art. 82. Constituem áreas estruturadoras da Macrozona 4:

I – Partenon;

II – Anel Viário e Zona Núcleo.

MINUTA PRELIMINAR

Subseção I

Partenon

Art. 83. A área estruturadora do Partenon é caracterizada por sua posição estratégica, fortemente influenciada pela presença do polo universitário da PUCRS e outras instituições de ensino e pesquisa, com interface direta com o Arroio Dilúvio e a Avenida Ipiranga, configurando-se como área prioritária para a implantação de um parque linear destinado à qualificação do espaço público, à criação de áreas de lazer, à revitalização ambiental do arroio e à reestruturação urbana local, conforme os limites definidos no Anexo 3.2.

Art. 84. A área estruturadora do Partenon tem por objetivo promover a requalificação urbana e impulsionar as atividades econômicas, acadêmicas e de inovação, mediante as seguintes ações:

I – implementar a Operação Urbana Consorciada Avenida Ipiranga e o Parque Linear do Arroio Dilúvio;

II – promover a requalificação urbana de áreas com deficiência de infraestrutura e serviços públicos, e promover melhorias nas conexões viárias e na microacessibilidade local;

III – estimular o desenvolvimento urbano orientado à inovação, tecnologia e saúde, a partir da presença das universidades e centros de pesquisa;

IV – incentivar o adensamento urbano ao longo dos eixos de transporte de alta capacidade, especialmente entre as avenidas Ipiranga e Bento Gonçalves.

Subseção II

Anel Viário e Zona Núcleo

Art. 85. A área estruturadora Anel Viário e Zona Núcleo é caracterizada como área de transição entre a malha urbana consolidada e os ambientes naturais da cadeia de morros do Município, contornada por vias estruturantes com potencial paisagístico, sendo indicada para a regularização fundiária e o reassentamento em áreas de risco, a requalificação urbana, a renaturalização de áreas sensíveis e a valorização da paisagem natural, com o objetivo de consolidar as conexões viárias norte-sul e leste-oeste e de articular os setores da cidade, conforme os limites definidos no Anexo 3.2.

MINUTA PRELIMINAR

Art. 86. A área estruturadora Anel Viário e Zona Núcleo tem por objetivo promover a requalificação urbana e a proteção ambiental das áreas de transição urbano-naturais, com ênfase na conectividade viária, no turismo sustentável e no controle da expansão urbana, mediante as seguintes ações:

I – promover a requalificação urbana das áreas de transição urbano-natural, com ações de regularização fundiária, reassentamento em áreas de risco e renaturalização de áreas ambientalmente sensíveis;

II – conter a expansão urbana desordenada, garantindo a ocupação sustentável e a preservação dos bens ambientais;

III – recuperar e conservar os ecossistemas locais, promovendo a convivência equilibrada entre o ambiente natural e o meio construído;

IV – fomentar o turismo sustentável vinculado à valorização da paisagem natural e à educação ambiental;

V – qualificar a infraestrutura viária do anel viário e da zona núcleo, com reforço na conectividade com vias arteriais e melhoria da microacessibilidade entre os setores da cidade.

Seção V

Da Macrozona 5

Art. 87. A Macrozona 5 (MZ5) é marcada pela diversidade de ocupação e pela heterogeneidade territorial, apresentando áreas com maior densidade urbana, indicadas para adensamento acompanhado de qualificação da infraestrutura, e áreas com presença significativa de elementos naturais e potencial paisagístico, voltadas ao uso turístico e à requalificação urbana com densificação controlada, especialmente em contextos de vulnerabilidade social ou ambiental.

Parágrafo único. Constituem áreas estruturadoras da Macrozona 5:

I – Teresópolis/Cruzeiro;

II – Orla, nos termos do art. 71;

III – Anel Viário e Zona Núcleo, nos termos do art. 85.

MINUTA PRELIMINAR

Subseção I

Teresópolis/Cruzeiro

Art. 88. A área estruturadora Teresópolis/Cruzeiro é caracterizada pela conectividade entre os eixos norte-sul, pela presença de zonas verdes protegidas e pontos de emergência visual, como o Parque Knijnik, a Praça Frei Celso Brancher e a Apamecor, bem como pelo perfil predominantemente residencial, com setores localizados em áreas ambientalmente sensíveis, especialmente ao longo do Arroio Passo Fundo, que demandam ações de regularização fundiária, reassentamento e requalificação urbana, conforme os limites definidos no Anexo 3.2.

Art. 89. A área estruturadora Teresópolis/Cruzeiro tem por objetivo promover a requalificação urbana e ambiental da região, fortalecendo sua função de conexão entre a Área Central e o Centro Sul, e assegurando a inclusão social e o aproveitamento de suas qualidades paisagísticas e de localização, mediante as seguintes ações:

I – promover a regularização fundiária e a requalificação urbana em áreas passíveis de permanência, garantindo o acesso à cidade às populações residentes;

II – reassentar ocupações irregulares em áreas ambientalmente sensíveis ou em situação de risco, com atenção especial às margens do Arroio Passo Fundo;

III – requalificar o Arroio Passo Fundo e os entornos dos pontos de emergência visual, integrando esses espaços à malha urbana, valorizando sua paisagem e promovendo seu uso coletivo como espaços públicos de permanência e convivência;

IV – promover a recuperação e conservação dos ecossistemas locais, assegurando a convivência equilibrada entre o meio natural e o construído;

V – estimular a produção de habitação de interesse social em áreas com maior oferta de empregos e ao longo dos eixos de transporte de alta capacidade;

VI – qualificar as conexões viárias internas e externas da área, com foco na acessibilidade, na mobilidade ativa e na eficiência dos fluxos urbanos.

MINUTA PRELIMINAR

Seção VI

Da Macrozona 6

Art. 90. A Macrozona 6 (MZ6) é caracterizada pela relação direta com a orla do Lago Guaíba, pela presença da Unidade de Conservação do Morro do Osso e por uma ocupação urbana que se integra a elementos naturais, combinando áreas com potencial de adensamento e miscigenação de usos, especialmente ao longo das avenidas Nonoai e Cavallhada, com setores de baixa densidade que devem ter suas características morfológicas preservadas, como os bairros com perfil de cidade-jardim e os trechos adjacentes à orla, sendo também indicada a contenção da mancha urbana em áreas de preservação situadas na cadeia de morros.

Parágrafo único. Constituem áreas estruturadoras da Macrozona 6:

I – Centro Sul;

II – Hípica;

III – Orla, nos termos do art. 71;

IV – Anel Viário e Zona Núcleo, nos termos do art. 85.

Subseção I

Centro Sul

Art. 91. A área estruturadora Centro Sul é caracterizada por sua posição intermediária entre áreas densamente urbanizadas e setores de preservação ambiental, com destaque para o entorno do Morro do Osso, apresentando oportunidade para requalificação econômica, social e urbana, mediante ocupação ordenada que respeite o meio ambiente e o patrimônio histórico local, sendo indicada para intervenções voltadas à organização da malha viária, à melhoria da microacessibilidade, à complementação de equipamentos públicos comunitários e ao reassentamento em áreas ambientalmente sensíveis, conforme os limites definidos no Anexo 3.2.

Art. 92. A área estruturadora Centro Sul tem por objetivo promover a economia local e a requalificação urbana com equilíbrio entre o adensamento, a preservação ambiental e a valorização das centralidades locais, mediante as seguintes ações:

MINUTA PRELIMINAR

I – fortalecer o comércio e as centralidades urbanas, especialmente na Avenida Cavallhada, por meio do uso misto do solo e da articulação com áreas vizinhas, respeitando as vocações econômicas e urbanísticas locais;

II – estimular o aumento da oferta de moradia, especialmente a habitação de interesse social, em áreas com maior oferta de empregos e ao longo dos eixos de transporte de alta capacidade;

III – promover a regularização fundiária e o reassentamento das ocupações em áreas de risco;

IV – promover a preservação do Morro do Osso e a requalificação dos arroios Cavallhada e Passo Fundo, integrando harmonicamente essas áreas à estrutura urbana e consolidando corredores verdes, azuis e ecológicos.

Subseção II

Hípica

Art. 93. A área estruturadora Hípica é caracterizada por sua posição estratégica como zona de transição entre áreas de baixa densidade urbana e o núcleo consolidado da Restinga, sendo indicada para o ordenamento do crescimento urbano e para a qualificação das conexões viárias e da ocupação do solo e para a regularização fundiária, conforme os limites definidos no Anexo 3.2.

Art. 94. A área estruturadora Hípica tem por objetivo promover o uso eficiente do espaço urbano e a qualificação da ocupação do solo no extremo sul da cidade, contribuindo para o fortalecimento do centro consolidado da Restinga e para a manutenção da Zona de Equilíbrio, mediante as seguintes ações:

I – qualificar a conectividade da região com as demais áreas da cidade, com melhoria dos acessos viários e ampliação das infraestruturas de mobilidade ativa;

II – estimular o desenvolvimento da economia local;

III – promover a recuperação ambiental e a requalificação urbana do Arroio do Salso, integrando esse espaço à estrutura urbana e preservando suas funções ecológicas;

IV – conservar os ecossistemas locais, assegurando a convivência equilibrada entre o ambiente natural e o meio construído.

MINUTA PRELIMINAR

Seção VII

Da Macrozona 7

Art. 95. A Macrozona 7 (MZ7) é caracterizada pela presença de instituições de ensino superior de interesse regional, pela vocação para o desenvolvimento das atividades de tecnologia e saúde, pela conexão metropolitana garantida pela Avenida Bento Gonçalves e sua articulação com a RS-040, bem como pela existência de áreas ambientalmente sensíveis, marcadas por redes hidrográficas relevantes e pela ocorrência de ocupações irregulares em áreas de risco, indicando a necessidade de ações de requalificação urbana e regularização fundiária.

Parágrafo único. Constituem áreas estruturadoras da Macrozona 7:

I – Lomba do Pinheiro;

II – Anel Viário e Zona Núcleo, nos termos do art. 85.

Subseção I

Lomba do Pinheiro

Art. 96. A área estruturadora Lomba do Pinheiro é caracterizada pela presença de extensas áreas verdes e zonas de regeneração hidrográfica, com forte sensibilidade ambiental e significativa ocorrência de ocupações irregulares e áreas de risco, demandando reestruturação urbana cuidadosa, baseada em soluções que conciliem o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental, incluindo a criação de zonas de transição urbano-ambiental, a reorganização da mancha urbana e ações de regularização fundiária e reassentamento, conforme os limites definidos no Anexo 3.2.

Art. 97. A área estruturadora Lomba do Pinheiro tem por objetivo promover o ordenamento territorial, a regularização fundiária e a preservação ambiental, assegurando o equilíbrio entre desenvolvimento urbano, qualidade de vida e proteção dos ecossistemas, mediante as seguintes ações:

I – fortalecer o desenvolvimento das centralidades locais, com uso misto do solo e articulação viária com as áreas vizinhas, respeitando as vocações econômicas e urbanísticas;

MINUTA PRELIMINAR

II – estimular a ampliação da oferta de moradia, especialmente de habitação de interesse social, em áreas com maior disponibilidade de empregos e ao longo dos eixos de transporte de alta capacidade;

III – qualificar as conexões viárias internas e externas da região, com foco na melhoria dos fluxos urbanos e da mobilidade ativa;

IV – promover a regularização fundiária, o reassentamento em áreas ambientalmente sensíveis, a requalificação urbana em setores passíveis de permanência e a recuperação ambiental dos espaços degradados;

V – proteger os morros, arroios, nascentes e demais bens ambientais presentes na área, com atenção especial ao Parque Natural Municipal Saint’Hilaire.

Seção VIII

Da Macrozona 8

Art. 98. A Macrozona 8 (MZ8) é caracterizada pela baixa densidade de ocupação, predominantemente rarefeita, e presença da Zona Rural, articulando-se com as margens do Lago Guaíba, em território com potencial para o turismo sustentável, para a valorização do ambiente natural e para o incentivo ao desenvolvimento das atividades econômicas locais, sendo indicada para ações voltadas à melhoria da qualidade de vida e à integração territorial, sem comprometer suas características ecológicas e paisagísticas.

Parágrafo único. Constituem áreas estruturadoras da Macrozona 8:

I – Restinga;

II – Belém Novo;

III – Lami;

IV – Orla, nos termos do art. 71;

V – Anel Viário e Zona Núcleo, nos termos do art. 85.

MINUTA PRELIMINAR

Subseção I

Restinga

Art. 99. A área estruturadora Restinga é caracterizada como centralidade local situada entre a malha urbana consolidada e setores de baixa densidade, com forte presença de habitação de interesse social e marcada por potencial para diversificação econômica e requalificação urbana, sendo indicada para ações voltadas à melhoria da infraestrutura de drenagem, à valorização dos espaços públicos e à integração com áreas de interesse ambiental, conforme os limites definidos no Anexo 3.2.

Art. 100. A área estruturadora Restinga tem por objetivo promover o uso eficiente do solo urbano e a qualificação territorial, com estímulo a atividades econômicas sustentáveis, valorização dos espaços públicos de convivência e preservação das áreas verdes e dos recursos naturais de sua área de influência, assegurando qualidade de vida às populações residentes e equilíbrio entre urbanização e meio ambiente.

I – estimular o desenvolvimento da centralidade local, promovendo a economia de base comunitária, a miscigenação de usos e a melhoria da conectividade com o restante da cidade;

II – fortalecer a atividade industrial, incentivar centros de distribuição e apoiar atividades econômicas associadas à produção e escoamento da produção rural;

III – qualificar os espaços públicos e as vias como locais de convivência, permanência e circulação segura;

IV – 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;

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

Subseção II

Belém Novo e Ponta Grossa

Art. 101. A área estruturadora Belém Novo e Ponta Grossa é caracterizada por sua localização em zona de baixa densidade urbana, marcada por valor paisagístico relevante

MINUTA PRELIMINAR

junto à orla do Lago Guaíba e pelo papel de centralidade local, sendo indicada para ações de requalificação urbana, estímulo às atividades econômicas sustentáveis, regularização fundiária e integração entre a ocupação urbana e as áreas de importância ambiental, conforme os limites definidos no Anexo 3.2.

Art. 102. A área estruturadora Belém Novo e Ponta Grossa tem por objetivo promover o uso eficiente do solo urbano e a preservação da paisagem natural, com contenção da expansão urbana e estímulo ao turismo sustentável e às economias de base local, mediante as seguintes ações:

I – qualificar a interface urbana com a Orla do Lago Guaíba, promovendo a valorização da paisagem, do patrimônio histórico e das áreas naturais, com base nas características locais;

II – fomentar o turismo sustentável, valorizando as características locais;

III – requalificar os núcleos urbanos existentes, com melhoria da infraestrutura consolidada e integração ambiental;

IV – requalificar o Arroio do Salso, integrando-o à estrutura urbana e promovendo a recuperação de suas áreas naturais;

V – qualificar as conexões viárias, hidroviárias e cicloviárias internas e externas, com foco em acessibilidade, mobilidade ativa e melhoria dos fluxos urbanos;

VI – promover infraestruturas náuticas e conexões hidroviárias;

VII – conservar a biodiversidade presente na Mata Atlântica e nas Áreas de Preservação Permanente, assegurando a proteção dos ambientes naturais em articulação com o desenvolvimento urbano.

Subseção III

Lami

Art. 103. A área estruturadora Lami é caracterizada como centralidade de baixa densidade urbana, situada em região de alta sensibilidade ambiental e marcada pela presença da Reserva Biológica do Lami, sendo indicada para ações de requalificação do espaço urbano e dos espaços públicos, com estímulo às atividades econômicas sustentáveis, regularização fundiária, qualificação viária, implantação de ciclovias,

MINUTA PRELIMINAR

acesso hidroviário e integração com áreas de importância ambiental, conforme os limites definidos no Anexo 3.2.

Art. 104. A área estruturadora Lami tem por 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, mediante as seguintes ações:

I – qualificar a interface urbana com a Orla do Lago Guaíba, promovendo a valorização da paisagem, do patrimônio histórico e das áreas naturais, com base nas características locais;

II – fomentar o turismo sustentável, articulado com as vocações locais e os recursos naturais da região;

III – requalificar o núcleo urbano existente, com melhoria da infraestrutura consolidada e integração ambiental;

IV – qualificar as conexões viárias, hidroviárias e ciclovias, promovendo acessibilidade, mobilidade ativa e integração com as demais regiões da cidade;

V – promover infraestruturas náuticas e conexões hidroviárias;

VI – conservar a biodiversidade presente na Mata Atlântica e nas Áreas de Preservação Permanente, assegurando a proteção dos ambientes naturais em articulação com o desenvolvimento urbano;

VII – fortalecer a economia rural local, com incentivo à produção de alimentos orgânicos, à agroindústria de base ecológica e ao turismo rural, respeitando as áreas de preservação e mantendo as características paisagísticas da região.

Seção IX

Da Macrozona 9

Art. 105. A Macrozona 9 (MZ9), composta exclusivamente pelo bairro Arquipélago, exerce, simultaneamente, a função de área estruturadora, sendo caracterizada pela função de proteção ambiental e pela presença de populações tradicionais em situação de vulnerabilidade social, em território com predominância de ocupações residenciais e acesso privilegiado ao Lago Guaíba, mas exposto a cheias, sendo indicada para ações de revitalização urbana, adaptação às mudanças climáticas e fortalecimento da economia

MINUTA PRELIMINAR

sustentável, com compatibilização entre a ocupação humana e os ecossistemas naturais da região, conforme os limites definidos nos Anexos 3 e 3.2.

Art. 106. Em razão da complexidade territorial e socioambiental da Macrozona 9, o Poder Executivo elaborará plano local específico, denominado Plano Urbanístico Ambiental para o Desenvolvimento Sustentável das Ilhas de Porto Alegre, com abordagem integrada das dimensões econômica, social e ambiental, destinado a orientar uma ocupação sustentável e resiliente, por meio de propostas voltadas à mitigação de riscos associados às mudanças climáticas, à adaptação das formas de uso e ocupação do solo às condições ambientais e à recuperação de áreas ambientalmente degradadas, conforme o disposto no inc. VII do art. 9º e no inc. II do art. 12 desta Lei Complementar.

Capítulo IV

Das Unidades de Planejamento Local

Art. 107. As Unidades de Planejamento Local (UPL) são áreas de gestão e monitoramento urbano estruturadas com base nas regiões do Orçamento Participativo, destinadas a acompanhar o desenvolvimento urbano local e a articular indicadores territoriais e demandas da comunidade local, com vistas a orientar a formulação do planejamento e das políticas urbanas, nos termos do Anexo 4.

Art. 108. São Unidades de Planejamento Local:

I – UPL 1 – Humaitá/Navegantes: compreende os bairros Anchieta, Farrapos, Humaitá, Navegantes e São Geraldo;

II – UPL 2 – Noroeste: compreende os bairros Boa Vista, Cristo Redentor, Higienópolis, Jardim Europa, Jardim Floresta, Jardim Lindóia, Jardim São Pedro, Passo d’Areia, Santa Maria Goretti, São João, São Sebastião e Vila Ipiranga;

III – UPL 3 – Leste: compreende os bairros Bom Jesus, Chácara das Pedras, Jardim Carvalho, Jardim do Salso, Jardim Sabará, Morro Santana, Três Figueiras e Vila Jardim;

IV – UPL 4 – Lomba do Pinheiro: compreende os bairros Agronomia e Lomba do Pinheiro;

V – UPL 5 – Norte: compreende os bairros Sarandi e Santa Rosa de Lima;

MINUTA PRELIMINAR

VI – UPL 6 – Nordeste: compreende o bairro Mário Quintana;

VII – UPL 7 – Partenon: compreende os bairros Coronel Aparício Borges, Partenon, Santo Antônio, São José e Vila João Pessoa;

VIII – UPL 8 – Restinga: compreende os bairros Pitinga e Restinga;

IX – UPL 9 – Glória: compreende os bairros Belém Velho, Cascata, Glória;

X – UPL 10 – Cruzeiro: compreende os bairros Medianeira, Santa Tereza;

XI – UPL 11 – Cristal: compreende os bairros Cristal;

XII – UPL 12 – Centro Sul: compreende os bairros Camaquã, Campo Novo, Cavallhada, Nonoai, Teresópolis, Vila Nova;

XIII – UPL 13 – Extremo Sul: compreende os bairros Belém Novo, Boa Vista do Sul, Chapéu do Sol, Extrema, Lageado, Lami, Ponta Grossa e São Caetano;

XIV – UPL 14 – Eixo Baltazar: compreende os bairros Costa e Silva, Jardim Itú, Jardim Leopoldina, Parque Santa Fé, Passo das Pedras e Rubem Berta;

XV – UPL 15 – Sul: compreende os bairros Aberta dos Morros, Espírito Santo, Guarujá, Hípica, Ipanema, Jardim Isabel, Pedra Redonda, Serraria, Sétimo Céu, Tristeza, Vila Assunção e Vila Conceição;

XVI – UPL 16 – Centro: compreende os bairros Auxiliadora, Azenha, Bela Vista, Bom Fim, Centro Histórico, Cidade Baixa, Farroupilha, Floresta, Independência, Jardim Botânico, Menino Deus, Moinhos de Vento, Mont’Serrat, Petrópolis, Praia de Belas, Rio Branco, Santa Cecília e Santana;

XVII – UPL 17 – Ilhas: compreende o bairro Arquipélago.

Capítulo V

Das Zonas de Ocupação

Art. 109. As Zonas de Ocupação são definidas com base nas características predominantes de uso e ocupação do território e nas vocações específicas das diferentes áreas da cidade, conforme o disposto no Anexo 5 desta Lei Complementar, classificando-se em:

MINUTA PRELIMINAR

I – Zona Intensiva;

II – Zona de Equilíbrio;

III – Zona de Produção Primária;

IV – Zona Rural.

Art. 110. A Zona Intensiva corresponde à porção do território com urbanização consolidada, elevada acessibilidade e vitalidade urbana, sendo destinada à promoção do adensamento construtivo, da miscigenação de usos, do desenvolvimento econômico, da geração de empregos e da qualificação ambiental, com vistas à ampliação do acesso à cidade e à redução das distâncias nos deslocamentos diários.

Art. 111. A Zona de Equilíbrio compreende áreas situadas entre os núcleos urbanos consolidados e as regiões de menor densidade, com presença de atributos naturais relevantes, sendo orientada à ocupação gradual e ao uso sustentável do solo, de forma a equilibrar o desenvolvimento urbano com a proteção do patrimônio natural.

Art. 112. A Zona de Produção Primária é destinada prioritariamente ao desenvolvimento de atividades de produção agropecuária, extrativismo e manejo sustentável dos recursos naturais, sendo permitidas atividades econômicas de apoio à produção e ao atendimento das necessidades da comunidade local.

Art. 113. A Zona Rural é destinada à produção primária e extrativa, localizada fora do perímetro urbano do Município, instituída pela Lei Complementar nº 775, de 23 de outubro de 2015.

Capítulo VI

Das Zonas de Ordenamento Territorial

Art. 114. As Zonas de Ordenamento Territorial (ZOT) são unidades de zoneamento definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, que detalham o macrozoneamento, em conformidade com os objetivos e estratégias estabelecidos neste Plano Diretor.

Parágrafo único. A definição e a revisão das Zonas de Ordenamento Territorial observarão as características territoriais, a infraestrutura disponível, a morfologia urbana

MINUTA PRELIMINAR

e os objetivos de desenvolvimento local, sendo objeto de monitoramento contínuo e ajustes, de modo a refletir as diretrizes e finalidades deste Plano Diretor.

Título IV

Das Iniciativas Prioritárias

Art. 115. São definidas como iniciativas prioritárias, para fins de implementação dos objetivos, estratégias e diretrizes deste Plano Diretor, as seguintes ações, planos e programas estruturantes:

I – Operação Urbana Consorciada Avenida Ipiranga e o Parque Linear do Arroio Dilúvio;

II – Plano Urbanístico Ambiental para o Desenvolvimento Sustentável das Ilhas de Porto Alegre;

III – reestruturação urbana sustentável do bairro Sarandi;

IV – planos e projetos de transformação urbana nos bairros afetados pelas enchentes de maio de 2024;

V – elaboração de planos, projetos e ações voltadas à requalificação urbana em áreas designadas como prioritárias;

VI – elaboração de planos, projetos e ações para o desenvolvimento das áreas estruturadoras;

VII – ações e projetos voltados à implementação dos objetivos do Plano Diretor com base nos Sistemas Estruturantes;

VIII – elaboração e implementação de planos e projetos urbanos de requalificação urbana do Centro Histórico e do 4º Distrito.

MINUTA PRELIMINAR

PARTE II

PLANEJAMENTO, GESTÃO E EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANA

Título I

Do Sistema de Gestão, Controle, Planejamento e Financiamento Urbano

Art. 116. A política urbana municipal será implementada por meio de processo integrativo e participativo de planejamento e gestão e controle, estruturado a partir dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar e orientado pelo monitoramento contínuo das transformações urbanas, com vistas à efetividade das estratégias de ordenamento territorial, uso do solo, infraestrutura e desenvolvimento urbano sustentável.

Art. 117. O Sistema de Gestão, Controle, Planejamento e Financiamento Urbano (SGC) é a estrutura de coordenação e articulação da política urbana municipal, fundamentado na premissa de que o desenvolvimento urbano é um processo contínuo, dinâmico e adaptável, e tem como objetivos precípuos:

I – assegurar a gestão qualificada e integrada da política urbana, voltada à implementação das estratégias definidas pelo Plano Diretor e à melhoria da qualidade de vida;

II – garantir a participação da sociedade na formulação, execução e revisão da política urbana;

III – instituir processo permanente e sistematizado de atualização do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos demais planos urbanísticos, com base na avaliação de resultados e no reconhecimento da dinâmica inerente ao processo de desenvolvimento urbano;

IV – assegurar o controle, a gestão e o monitoramento contínuo dos recursos vinculados à política urbana, abrangendo a arrecadação e a destinação dos valores decorrentes da aplicação dos instrumentos urbanísticos e das atividades relacionadas ao licenciamento urbanístico, bem como a análise dos impactos financeiros da ação urbanística sobre a arrecadação municipal, garantindo sua destinação à qualificação dos espaços públicos urbanos e ao financiamento da política urbana.

MINUTA PRELIMINAR

Art. 118. O SGC opera em três níveis funcionais:

I – formulação de estratégias, diretrizes e políticas públicas, incluindo a atualização permanente do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II – implementação da política urbana, por meio da elaboração e execução de planos, programas e projetos urbanísticos;

III – monitoramento e avaliação do desenvolvimento urbano, com base em indicadores de desempenho, abrangendo o acompanhamento da aplicação dos instrumentos urbanísticos, a análise dos efeitos das políticas públicas sobre as dinâmicas urbanas e territoriais, bem como o controle e a avaliação dos impactos financeiros da ação urbanística e da arrecadação vinculada, com vistas à qualificação dos espaços públicos urbanos e ao financiamento da política urbana.

Art. 119. São funções do SGC:

I – coordenar a formulação e a atualização do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos demais planos urbanísticos municipais;

II – integrar o planejamento urbano ao ciclo orçamentário, articulando as prioridades territoriais aos instrumentos de programação financeira do Município;

III – monitorar a aplicação dos instrumentos urbanísticos e avaliar o desempenho das políticas públicas com base em indicadores técnicos;

IV – organizar, atualizar e manter sistemas integrados de informação territorial, assegurando a interoperabilidade entre bases de dados urbanísticos, ambientais e cadastrais;

V – promover a gestão integrada das intervenções no espaço público, na estrutura e na infraestrutura urbana, com vistas ao desenvolvimento urbano sustentável;

VI – identificar e articular fontes de financiamento internas e externas para viabilizar a execução dos planos, programas e projetos previstos nesta Lei Complementar;

VII – assegurar a aplicação uniforme da legislação urbanística municipal e orientar tecnicamente os órgãos e entidades da Administração sobre sua interpretação e integração;

MINUTA PRELIMINAR

VIII – coordenar os canais institucionais de participação social vinculados à política urbana e assegurar a transparência ativa das informações produzidas;

IX – sistematizar e divulgar os dados, estudos e indicadores produzidos pela gestão urbana, promovendo o acesso público à informação e o controle social;

X – controlar, gerir e monitorar os recursos financeiros e contrapartidas vinculados à política urbana, provenientes da aplicação dos instrumentos urbanísticos e dos procedimentos de licenciamento, garantindo sua destinação à qualificação dos espaços públicos urbanos e ao financiamento das ações previstas nesta Lei Complementar;

XI – analisar os impactos econômicos da atuação urbanística do Município, considerando os efeitos da valorização do território, das contrapartidas decorrentes da aplicação de instrumentos urbanísticos e da dinâmica das atividades econômicas vinculadas ao licenciamento urbanístico e à produção do espaço urbano.

Art. 120. A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (Smamus) é o órgão de cúpula e instância central de coordenação e gestão do SGC, exercendo, entre outras, as seguintes competências:

I – coordenar o planejamento urbano do Município, assegurando sua integração com as políticas ambientais, habitacionais, de mobilidade e de desenvolvimento econômico;

II – estabelecer as diretrizes da política urbana e coordenar a elaboração, revisão e atualização do Plano Diretor, da Lei de Uso e Ocupação do Solo e dos demais planos urbanísticos;

III – coordenar a implementação dos planos urbanísticos, por meio da articulação entre os órgãos setoriais competentes;

IV – promover a integração entre os planos urbanísticos e os planos setoriais, assegurando coerência normativa;

V – atuar na formulação, articulação e coordenação de ações, projetos e programas voltados à adaptação e resiliência urbana e climática;

VI – gerenciar, controlar e monitorar a integralidade dos dados geoespaciais produzidos no âmbito do Município, assegurando sua atualização, interoperabilidade e disponibilidade para o planejamento urbano;

MINUTA PRELIMINAR

VII – monitorar e avaliar o desempenho do Plano Diretor e dos instrumentos urbanísticos, com base em indicadores técnicos;

VIII – estabelecer e coordenar os procedimentos relativos ao controle do uso do solo e à gestão de intervenções no espaço público;

IX – orientar tecnicamente os órgãos e entidades da Administração Pública quanto à aplicação e à interpretação da legislação urbanística e edilícia, promovendo sua aplicação uniforme;

X – elaborar normas, regulamentos, manuais e demais instrumentos técnicos de apoio à aplicação desta Lei Complementar e à execução da política urbana e edilícia do Município;

XI – promover a articulação institucional entre órgãos, entidades e instâncias participantes do SGC;

XII – controlar e monitorar os recursos e contrapartidas vinculados à política urbana, bem como analisar os impactos econômicos da atuação urbanística do Município, considerando os efeitos da valorização do território, das contrapartidas previstas em instrumentos urbanísticos e da dinâmica das atividades econômicas associadas ao planejamento urbano, ao licenciamento e à produção do espaço urbano, assegurando a destinação dos recursos à qualificação dos espaços públicos e ao financiamento da política urbana.

XIII – exercer outras atribuições previstas nesta Lei Complementar e em regulamentação específica.

Art. 121. Para assegurar o cumprimento dos objetivos deste Plano Diretor, com transparência, eficiência e qualidade na gestão urbana, o SGC será composto pelos seguintes componentes:

I – o órgão gerenciador do SGC, nos termos do art. 120 desta Lei Complementar;

II – a unidade técnica responsável pelo planejamento urbano, no âmbito da Smamus;

III – o Comitê dos Estudos de Impacto de Vizinhança (CEIV);

IV – o Comitê de Gerenciamento do Espaço Público (CGEP);

MINUTA PRELIMINAR

V – o Centro de Inteligência Territorial (CIT);

VI – o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA);

VII – os órgãos setoriais da Administração Direta e Indireta que atuem de forma integrada na implementação e monitoramento dos sistemas estruturantes e das políticas urbanas municipais.

Art. 122. Os órgãos e entidades integrantes do SGC deverão assegurar o suporte técnico necessário à sua atuação, por meio de equipes interdisciplinares, da produção e disponibilização de informações técnicas e da articulação com o planejamento setorial desenvolvido no âmbito da Administração Pública municipal.

Art. 123. Os órgãos da Administração Direta e Indireta deverão fornecer periodicamente ao SGC as informações e os dados necessários para o monitoramento do desenvolvimento urbano, com o objetivo de manter os indicadores atualizados e assegurar que o planejamento urbano seja baseado em informações técnicas precisas.

Parágrafo único. Será garantido ao SGC acesso permanente aos sistemas de informações e bases de dados municipais, incluindo dados geoespaciais, socioeconômicos, de infraestrutura, habitação de interesse social, arrecadação tributária e demais informações necessárias ao monitoramento e à formulação da política urbana.

Art. 124. O Poder Executivo encaminhará projeto de lei específica para instituir a estrutura organizacional e administrativa do SGC, assegurando:

I – autonomia técnica e operacional;

II – integração com os demais órgãos e entidades da Administração Municipal;

III – articulação intersetorial para a aplicação dos instrumentos da política urbana;

IV – constituição de estrutura de pessoal técnico especializado, com previsão de incentivos funcionais e mecanismos de valorização profissional, compatíveis com as atribuições estratégicas do sistema.

MINUTA PRELIMINAR

Capítulo I

Da Unidade Técnica de Planejamento Urbano

Art. 125. À unidade técnica responsável pelo planejamento urbano, no âmbito da Smamus, compete:

- I – promover o planejamento e a execução da política urbana do Município;
- II – coordenar a elaboração, revisão e atualização do Plano Diretor, dos planos urbanísticos e dos projetos relacionados ao desenvolvimento urbano;
- III – propor diretrizes para o planejamento urbano e elaborar planos urbanísticos e projetos urbanos;
- IV – promover a elaboração e a gestão dos instrumentos de planejamento urbano do Município;
- V – avaliar o atendimento dos objetivos do Plano Diretor, verificar a adequação de sua implementação e propor ajustes e atualizações nas políticas de desenvolvimento urbano, quando necessário;
- VI – avaliar tecnicamente os projetos públicos ou privados quanto à sua compatibilização, impacto ou necessidade de estabelecimento de parâmetros específicos para sua implantação;
- VII – avaliar e propor diretrizes para os projetos apresentados ao Comitê de Estudos de Impacto de Vizinhança e ao Comitê de Gerenciamento do Espaço Público;
- VIII – elaborar propostas de normatização técnica necessárias ao planejamento e à execução da política urbana;
- IX – consolidar e organizar as informações necessárias ao planejamento urbano, bem como informar e orientar acerca das diretrizes urbanísticas;
- X – promover, no âmbito de suas competências, a participação social e a gestão democrática da política urbana Municipal.

MINUTA PRELIMINAR

Capítulo II

Do Comitê dos Estudos de Impacto de Vizinhança

Art. 126. O Comitê dos Estudos de Impacto de Vizinhança (CEIV) é responsável pela análise técnica dos projetos sujeitos à exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos do art. 163 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A composição, o funcionamento e as atribuições do CEIV serão definidos em regulamento.

Capítulo III

Do Comitê de Gerenciamento do Espaço Público

Art. 127. O Comitê de Gerenciamento do Espaço Público (CGEP) é instância colegiada multidisciplinar da Administração Pública, responsável pela coordenação integrada das intervenções em espaços públicos e pela compatibilização das ações e obras de iniciativa municipal com as diretrizes da política urbana, assegurando a qualificação do espaço público, sua fruição coletiva e a valorização do ambiente urbano.

§ 1º Compete ao CGEP:

I – coordenar o planejamento, a execução e o acompanhamento das obras e intervenções em espaços públicos, inclusive as decorrentes de planos urbanísticos, projetos urbanos e parcelamentos do solo;

II – implementar mecanismos de monitoramento e avaliação das iniciativas, projetos e obras executadas, com foco na eficácia e efetividade das ações públicas;

III – promover a articulação entre órgãos e entidades municipais envolvidos com obras e intervenções territoriais, estabelecendo fluxos permanentes de informação e colaboração técnica;

IV – fomentar a padronização e a qualificação técnica na elaboração e na gestão de projetos e obras públicas no espaço urbano;

V – promover o uso eficiente dos recursos públicos, evitando sobreposição de ações e promovendo a integração entre os diferentes programas e projetos;

MINUTA PRELIMINAR

VI – incentivar a adoção de metodologias inovadoras e tecnologias de informação aplicadas à gestão urbana e à execução de obras públicas;

VII – aprovar as diretrizes urbanas e edificações para a concessão de espaços públicos, as quais deverão ser integradas aos respectivos editais e contratos;

VIII – emitir diretrizes gerais para a contratação de intervenções urbanas no espaço público, com vistas à compatibilização com o planejamento urbano municipal.

§ 2º A composição, o funcionamento e outras atribuições do CGEP serão definidos em regulamento.

Capítulo IV

Do Centro de Inteligência Territorial

Art. 128. O Centro de Inteligência Territorial (CIT) é a estrutura técnica e institucional de monitoramento territorial e urbano vinculado ao SGC, destinada a acompanhar a dinâmica urbana do Município, avaliar o desempenho das políticas públicas e subsidiar a formulação, a revisão e a execução da política urbana municipal.

Parágrafo único. O CIT integra dados, indicadores e unidades territoriais de referência, permitindo que as transformações do território sejam reconhecidas de forma contínua, com base em evidências técnicas, assegurando que o planejamento urbano acompanhe as mudanças da cidade de forma dinâmica e adaptativa.

Art. 129. O CIT será composto por dados e informações provenientes de órgãos e entidades públicas e privadas, organizados com a finalidade de subsidiar a formulação de políticas públicas e os processos decisórios relacionados ao planejamento urbano do Município.

Parágrafo único. As informações deverão estar estruturadas com base no Sistema Cartográfico de Referência de Porto Alegre, representadas em diferentes escalas e integradas por meio de tecnologias de geoprocessamento.

Art. 130. O CIT tem por finalidade estruturar, relacionar e analisar os dados geoespaciais produzidos em âmbito municipal, com vistas a subsidiar o monitoramento urbano e a

MINUTA PRELIMINAR

avaliação das políticas públicas, em conformidade com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor.

Parágrafo único. São funções do CIT:

I – organizar, controlar e disponibilizar as informações municipais e os resultados das políticas urbanas, incluindo indicadores, metas e séries históricas, por meio de plataformas e tecnologias de geoprocessamento;

II – monitorar e avaliar o cumprimento dos objetivos e diretrizes do Plano Diretor, bem como o desempenho dos planos urbanísticos;

III – monitorar a implantação de projetos sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança, subsidiando a análise da eficácia das medidas de mitigação e compensação urbanísticas;

IV – acompanhar a aplicação dos indicadores urbanos e avaliar a eficácia das políticas públicas com base em sua evolução;

V – monitorar a dinâmica do desenvolvimento urbano, oferecendo subsídios técnicos para o planejamento e a revisão das políticas urbanas.

Art. 131. O monitoramento do desempenho urbano consistirá no acompanhamento permanente da ocupação e transformação do território, subsidiando a avaliação das políticas urbanas e a revisão dos instrumentos de planejamento.

Parágrafo único. São unidades territoriais de monitoramento:

I – os setores do Modelo de Ocupação do Território;

II – as Macrozonas;

III – as Unidades de Planejamento Local;

IV – as Zonas de Ocupação;

V – as Zonas de Ordenamento Territorial;

VI – os bairros;

VII – os quarteirões;

VIII – os lotes.

MINUTA PRELIMINAR

Art. 132. O CIT utilizará indicadores de desempenho urbano para avaliar a dinâmica territorial e o impacto da regulação urbana, devendo cada indicador ser estruturado com definição de conceito, fundamento, base territorial, periodicidade, fonte de dados, metodologia de cálculo e forma de apresentação.

Parágrafo único. Cada indicador será disponibilizado na internet com sua respectiva série histórica, dados brutos e memória de cálculo, em formato acessível para consulta pública.

Art. 133. O CIT será integrado aos bancos de dados municipais existentes, assegurando sua interoperabilidade e compatibilidade com os sistemas utilizados pela Administração Pública.

§ 1º A integração de dados observará padrões de estruturação, atualização e compartilhamento definidos pela Smamus, com vistas a garantir sua acessibilidade, confiabilidade e compatibilidade com os fluxos e rotinas institucionais.

§ 2º Os órgãos e entidades responsáveis pelos bancos de dados municipais deverão adotar mecanismos de cooperação técnica para a atualização contínua das informações utilizadas pelo CIT.

§ 3º O CIT poderá estabelecer conexões com plataformas estaduais e federais, bem como com bancos de dados de entidades privadas, sempre que necessário para aprimorar o monitoramento e a avaliação do desempenho urbano.

Capítulo V

Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental

Art. 134. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA) é instância colegiada de participação social vinculada à gestão da política urbana municipal, competindo-lhe:

- I – zelar pela correta aplicação da legislação municipal relativa à política urbana;
- II – zelar pela integração das políticas setoriais relacionadas ao desenvolvimento urbano do Município;
- III – acompanhar o cumprimento dos objetivos e das diretrizes do Plano Diretor;

MINUTA PRELIMINAR

- IV – propor e opinar sobre a revisão, a atualização e as alterações do Plano Diretor;
- V – propor e opinar sobre a elaboração dos planos urbanísticos referidos nesta Lei Complementar;
- VI – propor projetos de intervenção urbana em espaços públicos;
- VII – deliberar sobre a aprovação dos Estudos de Impacto de Vizinhança;
- VIII – promover debates sobre temas de interesse das comunidades locais, por meio dos representantes das Regiões de Gestão do Planejamento;
- IX – propor ao SGC a elaboração de estudos sobre questões atinentes à política urbana;
- X – propor a instituição, revisão ou extinção de gravames inseridos no traçado do Plano Diretor;
- XI - elaborar seu regimento interno;
- XII – exercer outras competências previstas em regulamento.

Art. 135. O CMDUA compõe-se de 41 (quarenta e um) membros titulares e seus respectivos suplentes, designados por ato do Prefeito Municipal, com renovação quadrienal e a seguinte composição:

- I – 20 (vinte) representantes de órgãos setoriais da Administração Direta e Indireta do Município de Porto Alegre;
- II – 20 (vinte) membros da sociedade civil, dentre eles:
 - a) 9 (nove) representantes das Regiões de Gestão do Planejamento e 1 (um) representante da temática do Orçamento Participativo – Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano Ambiental;
 - b) 10 (dez) representantes de entidades não governamentais de natureza profissional, empresarial, ambiental ou científica.

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos alterar a composição do CMDUA para:

- 14 representantes de órgãos setoriais da Administração Direta e Indireta do Município de Porto Alegre;

MINUTA PRELIMINAR

- 22 membros da sociedade civil, dentre eles:
 - 9 (nove) representantes das Regiões de Gestão do Planejamento e 1 (um) representante da temática do Orçamento Participativo – Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano Ambiental;
 - 12 representantes de entidades não governamentais de natureza profissional, empresarial, ambiental ou científica.

III – o titular do órgão de coordenação e gestão do SGC, na qualidade de presidente.

§ 1º A presidência do CMDUA será exercida pelo titular do órgão de coordenação e gestão SGC, a quem, exclusivamente em caso de empate nas deliberações, caberá o voto de qualidade.

§ 2º O Poder Executivo elaborará processo eleitoral específico para a escolha dos representantes das Regiões de Gestão do Planejamento e para a escolha das entidades não governamentais.

§ 3º O processo eleitoral para a escolha dos representantes das Regiões de Gestão do Planejamento será conduzido pelo Poder Executivo, com voto direto dos moradores de cada região.

§ 4º O processo eleitoral para a escolha dos representantes das entidades não governamentais será conduzido pelo Poder Executivo, com votação entre as próprias entidades habilitadas.

§ 5º O representante da temática do Orçamento Participativo será escolhido em plenária específica do Orçamento Participativo.

§ 6º O funcionamento do CMDUA será disciplinado por decreto do Poder Executivo.

§ 7º As decisões do CMDUA serão homologadas pelo Prefeito Municipal.

§ 8º Os membros do CMDUA perceberão, a título de representação, uma gratificação pela presença nas reuniões, na forma de jeton, observado o disposto na lei que estabelece as normas gerais para os Conselhos Municipais.

§ 9º Fica assegurada a manutenção do mandato dos conselheiros e das entidades eleitos para o biênio 2024–2026 até o término do primeiro ano do mandato do Prefeito

MINUTA PRELIMINAR

Municipal a ser empossado em 1º de janeiro de 2029, ocasião a partir da qual a composição do conselho e o respectivo processo eleitoral deverão observar as disposições deste Plano Diretor e do edital correspondente.

Capítulo VI

Da Compatibilização entre Políticas e Regulações Setoriais e Ordenamento Territorial

Art. 136. Toda política pública e projeto setorial com impacto territorial deverá considerar o ordenamento do território municipal como diretriz estratégica.

Seção I

Da Extrafiscalidade Urbanística

Art. 137. No cumprimento dos objetivos e estratégias deste Plano Diretor, os instrumentos tributários poderão ser utilizados com finalidade extrafiscal, voltada à indução do desenvolvimento urbano e à promoção da função social da propriedade.

Parágrafo único. São instrumentos extrafiscais de política urbana, sujeitos a regulamentação por lei específica:

I – o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo;

II – a contribuição de melhoria;

III – a contribuição para custeio, expansão e manutenção de logradouros públicos, nos termos do art. 149-A da Constituição Federal;

IV – os incentivos e benefícios fiscais destinados à promoção do desenvolvimento urbano.

Art. 138. A arrecadação da contribuição prevista no inc. III do parágrafo único do art. 137 poderá ser vinculada à preservação e qualificação da área diretamente afetada, conforme perímetro definido em lei.

MINUTA PRELIMINAR

Seção II

Da Cooperação Metropolitana

Art. 139. O Município buscará articular-se com a estrutura de governança metropolitana e com os demais municípios da Região Metropolitana de Porto Alegre, com vistas à uniformização ou compatibilização de normas urbanísticas e territoriais em situações de impacto intermunicipal.

Parágrafo único. A articulação intermunicipal poderá resultar na celebração de compromissos formais, convênios, cooperações ou consórcios públicos, com efeitos vinculantes para os entes participantes.

Título II

Dos Instrumentos Urbanísticos

Art. 140. Para assegurar a implementação deste Plano Diretor, seus objetivos e diretrizes deverão ser incorporados:

- I – ao Plano Plurianual;
- II – às Diretrizes Orçamentárias;
- III – ao Orçamento Anual Municipal;
- IV – aos planos setoriais.

Art. 141. A execução da política urbana observará, entre outros mecanismos, os seguintes instrumentos e políticas:

- I – planos urbanísticos e instrumentos de ordenamento e controle do uso do solo;
- II – parcerias para renovação urbana;
- III – instrumentos de gestão do território urbano;
- IV – regularização fundiária e reassentamento;
- V – incentivos urbanísticos vinculados aos objetivos deste Plano Diretor.

MINUTA PRELIMINAR

Parágrafo único. Além dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, que poderão ser adotados na forma da legislação municipal, o Município poderá instituir, mediante lei específica, instrumentos complementares destinados à consecução dos objetivos deste Plano Diretor.

Capítulo I

Dos Planos Urbanísticos e dos Instrumentos de Ordenamento e Controle do Uso do Solo

Art. 142. O planejamento e a execução da política urbana municipal serão desenvolvidos por meio dos seguintes planos urbanísticos e instrumentos de ordenamento e controle do uso do solo:

I – planos urbanísticos:

- a) plano diretor;
- b) plano local;
- c) plano de pormenor.

II – instrumentos de ordenamento e controle do uso do solo:

- a) lei de uso e ocupação do solo (LUOS);
- b) estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- c) orientações de projeto, na forma prevista nesta Lei Complementar.

§ 1º Salvo disposição expressa em contrário, na hipótese de conflito entre os planos urbanísticos previstos no inc. I, alíneas “a” “b” e “c”, prevalecerá aquele de maior detalhamento territorial.

§ 2º Quando os planos locais ou os planos de pormenor alterarem parâmetros estabelecidos na LUOS, especificamente para a área objeto de sua delimitação, suas disposições prevalecerão.

MINUTA PRELIMINAR

§ 3º O Município disponibilizará, por meio da Infraestrutura de Dados Espaciais (IDE), cartografia georreferenciada com o regime urbanístico vigente definido pelos planos urbanísticos, acompanhada das normas aplicáveis.

§ 4º Os planos locais serão aprovados por lei específica.

§ 5º Eventuais ajustes nos limites das Zonas de Ordenamento Territorial e alterações de gravames, quando decorrentes do procedimento de licenciamento urbanístico e edílio, do parcelamento do solo ou do Estudo de Impacto de Vizinhança, serão formalizados no próprio ato de aprovação e deverão ser atualizados na Infraestrutura de Dados Espaciais (IDE) do Município.

Seção I

Da Revisão do Plano Diretor

Art. 143. A revisão do Plano Diretor, a ser realizada a cada dez anos, nos termos do § 3º do art. 40 do Estatuto da Cidade, será iniciada por etapa preparatória, leitura técnica e leitura comunitária, seguidas de audiência pública sobre o anteprojeto, garantindo a participação da população e de associações representativas da sociedade civil.

§ 1º A etapa preparatória poderá incluir a escuta de especialistas e instituições acadêmicas, bem como a realização de oficinas temáticas e territoriais para subsidiar as etapas de leitura técnica e comunitária.

§ 2º Considera-se leitura técnica a análise da realidade urbana com base em dados e informações sistematizadas, utilizadas para subsidiar diagnósticos, estudos e propostas.

§ 3º Considera-se leitura comunitária a análise da realidade local com base nas experiências, saberes e percepções das comunidades e organizações da sociedade civil, coletadas por meio de processos participativos.

§ 4º Os resultados da leitura comunitária serão compatibilizados com a leitura técnica, com o objetivo de subsidiar a formulação de propostas integradas, equilibradas e fundamentadas.

§ 5º Regulamento disporá sobre os procedimentos de participação social na revisão do Plano Diretor, incluindo o debate das propostas no âmbito do CMDUA.

MINUTA PRELIMINAR

Art. 144. A revisão decenal prevista no § 3º do art. 40 do Estatuto da Cidade não impede que o Plano Diretor ou a Lei de Uso e Ocupação do Solo sejam alterados, a qualquer tempo, por meio de projeto de lei específico, nem veda a antecipação do processo de revisão desses instrumentos.

Parágrafo único. Nos casos previstos no *caput*, a proposta legislativa será precedida de análise técnica, apresentação e debate no âmbito do CMDUA e realização de audiência pública, em caráter antecedente à remessa do projeto de lei ao Poder Legislativo.

Seção II

Dos Planos Locais

Art. 145. O plano local é o instrumento territorial de planejamento urbano que detalha e implementa as diretrizes do Plano Diretor em porções específicas do território municipal, por meio da definição de normas, parâmetros e ações ajustadas às particularidades socioeconômicas, urbanísticas e ambientais da área abrangida.

Parágrafo único. A operação urbana consorciada é uma espécie de plano local.

Art. 146. O plano local conterá, no mínimo:

- I – a descrição do perímetro de aplicação do plano local;
- II – as normas e os parâmetros urbanísticos e edílios específicos da porção do território regulada, ou os mecanismos que os substituam;
- III – os incentivos urbanísticos destinados a atividades ou edificações que contribuam para os objetivos do plano;
- IV – as intervenções previstas para a qualificação de áreas e espaços públicos.

§ 1º O plano local poderá abranger um conjunto de perímetros descontínuos, desde que haja relação urbanística entre eles que justifique o planejamento conjunto.

§ 2º A operação urbana consorciada observará o conteúdo mínimo previsto no *caput*, bem como as disposições do Estatuto da Cidade e desta Lei Complementar.

Art. 147. A proposta legislativa do plano local será precedida de análise técnica, apresentação e debate no âmbito do CMDUA e realização de audiência pública, em caráter antecedente à remessa do projeto de lei ao Poder Legislativo.

MINUTA PRELIMINAR

Subseção I

Da Operação Urbana Consorciada

Art. 148. A operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal em áreas delimitadas do território, instituído por lei específica, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e qualificação ambiental.

Art. 149. A operação urbana consorciada poderá ser instituída para atender, entre outros, aos seguintes objetivos:

I – assegurar a reversão proporcional à coletividade da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos e alterações de normas urbanísticas, com destinação prioritária à própria área da operação;

II – promover a justa distribuição de ônus e benefícios do processo de urbanização;

III – melhorar as condições urbanas e ambientais nas áreas objeto da intervenção;

IV – produzir habitação de interesse social;

V – implantar equipamentos urbanos e comunitários estratégicos ao desenvolvimento local;

VI – reestruturar, reabilitar ou reparcelar o solo urbano;

VII – estimular o desenvolvimento econômico local, com geração de emprego e renda.

Art. 150. A remessa ao Poder Legislativo de projeto de lei para instituir operação urbana consorciada será precedida de:

I – elaboração de plano urbanístico da operação, contendo, no mínimo:

a) as finalidades específicas da operação;

b) a delimitação da área da operação urbana consorciada;

c) o programa básico de ocupação;

d) o programa de atendimento econômico e social da população diretamente afetada;

MINUTA PRELIMINAR

e) as contrapartidas a serem exigidas de proprietários, usuários permanentes e investidores privados em razão dos benefícios urbanísticos concedidos;

f) o estoque de potencial construtivo específico da operação;

g) o modelo de gestão, que poderá ser exercido diretamente, por empresa estatal ou por meio de concessão urbanística, conforme legislação própria;

h) os mecanismos de supervisão e controle da operação;

II – estudo prévio de impacto de vizinhança;

III – elaboração de avaliação de viabilidade econômica e financeira.

§ 1º As contrapartidas referidas no inc. I, alínea “e” do *caput*, poderão consistir em:

I – recursos financeiros destinados à conta vinculada da operação urbana consorciada;

II – bens imóveis localizados na área da operação urbana consorciada;

III – obras e serviços compatíveis com os objetivos da operação e com impacto direto em sua área de abrangência;

IV – produção de habitação de interesse social ou oferta de lotes a preços compatíveis com a política municipal de habitação.

§ 2º Na operação urbana consorciada, a elaboração do EIV será dispensada nos casos em que a avaliação de impacto for realizada por meio de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, acompanhado de Relatório de Impacto Ambiental – RIMA ou Documento Síntese – DS, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 151. Os recursos provenientes da operação urbana consorciada serão aplicados exclusivamente na área abrangida pela respectiva operação.

§ 1º Entre as ações custeadas com os recursos da operação, poderá ser incluído o reparcelamento do solo.

§ 2º Eventual saldo remanescente, após a conclusão de todas as intervenções previstas na operação, será destinado ao Fundo Municipal de Gestão de Território (FMGT), criado pela Lei Complementar nº 946, de 18 de julho de 2022.

MINUTA PRELIMINAR

Art. 152. A lei específica da operação urbana consorciada poderá prever, entre outras medidas aplicáveis à área da operação:

I – modificação de parâmetros urbanísticos e de características de parcelamento, uso e ocupação do solo e do subsolo, bem como alteração das normas urbanísticas e edilícias;

II – regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

III – incentivos a tecnologias que reduzam impactos ambientais e otimizem o uso de recursos naturais, com indicação das modalidades de projeto e execução contempladas;

IV – emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, para alienação em leilão público ou utilização direta no pagamento de obras e desapropriações vinculadas à operação.

§ 1º A outorga de potencial construtivo adicional poderá ocorrer por meio da emissão de CEPAC, nos termos do inc. IV do *caput* deste artigo, ou mediante leilão de potencial construtivo adicional, a ser incorporado diretamente pelo adquirente a lote específico situado na área da operação, por ocasião da concessão da licença para construir, conforme prazo previsto no edital do leilão.

§ 2º A lei específica que autorizar a emissão de CEPAC deverá estabelecer, no mínimo:

I – os critérios de conversão dos títulos em metros quadrados de construção ou em outros parâmetros urbanísticos;

II – as regras de vinculação dos títulos aos lotes ou empreendimentos localizados na área da operação;

III – o valor mínimo unitário do título.

Art. 153. Publicada a lei específica da operação urbana consorciada, todas as licenças e autorizações urbanísticas expedidas pelo Município relativas à sua área de abrangência deverão observar os parâmetros e condições definidos nessa lei, nos termos do §2º do art. 33 do Estatuto da Cidade.

Art. 154. A lei específica de cada operação urbana consorciada estabelecerá o sistema de controle e acompanhamento de sua execução, com a participação de órgãos públicos

MINUTA PRELIMINAR

envolvidos, proprietários, moradores, usuários permanentes e representantes da sociedade civil, inclusive quanto à destinação dos recursos.

Seção III

Dos Planos de Pormenor

Art. 155. O plano de pormenor é o instrumento urbanístico de caráter normativo e executivo destinado ao ordenamento detalhado do território em áreas específicas do Município, por meio da definição de parâmetros urbanísticos, diretrizes de desenho urbano, intervenções físicas e mecanismos de articulação entre o Poder Público e agentes privados, conforme os objetivos e diretrizes do Plano Diretor.

Art. 156. O plano de pormenor será elaborado pelo Poder Executivo e aprovado:

I – por lei, quando implicar alteração de regime urbanístico para o perímetro do plano de pormenor;

II – por decreto, nos demais casos.

Parágrafo único. A elaboração do plano de pormenor deverá assegurar a participação comunitária, conforme os mecanismos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 157. O plano de pormenor poderá disciplinar, conforme as especificidades da área e os objetivos da intervenção, as seguintes matérias:

I – delimitação e caracterização da área pormenorizada, com a identificação de locais sujeitos a proteção ambiental ou cultural, quando houver;

II – definição de parâmetros urbanísticos e distribuição de usos;

III – diretrizes de desenho urbano, compreendendo espaços públicos, circulação viária e peatonal, áreas de estacionamento, tratamento dos espaços, alinhamentos, modelagem do terreno, volumetria e localização de equipamentos públicos, comunitários e áreas verdes;

IV – diretrizes para obras de urbanização e implantação de infraestrutura, com indicação das áreas destinadas a esse fim;

V – regramento sobre a ocupação e gestão dos espaços públicos;

MINUTA PRELIMINAR

VI – indicação de demolição, conservação ou reabilitação de edificações existentes e intervenções associadas;

VII – inserção urbanística e dimensionamento dos equipamentos de uso coletivo;

VIII – estratégia de implementação do plano, com previsão de investimentos públicos e articulação com os investimentos privados;

IX – definição das instituições responsáveis pela implementação e dos mecanismos de articulação entre elas.

Art. 158. O plano de pormenor será composto, no mínimo, por:

I – documento textual contendo a caracterização da área pormenorizada, os enquadramentos legais e administrativos, os instrumentos urbanísticos aplicáveis, as intervenções previstas e as etapas de implementação;

II – representação gráfica da implantação do plano, incluindo a proposta de ordenamento do uso do solo e as intervenções previstas.

Art. 159. A elaboração de plano de pormenor poderá ser proposta ao Município por interessado privado, mediante apresentação de minuta acompanhada da documentação técnica exigida.

Parágrafo único. Quando a implementação do plano for delegada por concessão urbanística, os estudos apresentados pelo interessado deverão observar o disposto no art. 21 da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995.

Art. 160. A implementação do plano de pormenor poderá ser delegada por concessão urbanística, mediante:

I – concessão de obra pública, na forma do art. 2º, inc. III, da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; ou

II – concessão patrocinada, na forma do art. 2º, §1º, da Lei Federal nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004.

Parágrafo único. É permitida a remuneração do concessionário por receitas alternativas, complementares, acessórias ou provenientes de projetos associados, nos termos do art. 11

MINUTA PRELIMINAR

da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, e do art. 4º, parágrafo único, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

Art. 161. Na implementação do plano de pormenor, o Município e, quando for o caso, o concessionário, poderão utilizar os instrumentos previstos no art. 4º do Estatuto da Cidade e nesta Lei Complementar, especialmente:

I – contribuição de melhoria;

II – direito de preempção;

III – declaração de utilidade pública e desapropriação de imóveis situados na área pormenorizada, total ou parcialmente, nos casos em que a execução do plano dependa da anuência dos proprietários para medidas como a reconfiguração do traçado dos lotes;

IV – consórcio imobiliário, independentemente da aplicação do instrumento do aproveitamento compulsório previsto no art. 5º do Estatuto da Cidade;

V – instituição de fundo imobiliário específico, ao qual poderão ser incorporados, a título de integralização de capital, imóveis localizados na área pormenorizada, inclusive de propriedade pública, admitida a conversão das cotas em lotes ou unidades autônomas após a implementação do plano.

Parágrafo único. Nos casos em que houver recusa do proprietário em realizar as melhorias exigidas para a execução do plano de pormenor, a desapropriação poderá ser promovida por hasta pública.

Seção IV

Da Lei de Uso e Ocupação do Solo

Art. 162. A Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) é o instrumento normativo vinculante que disciplina o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no território municipal, disciplinando as Zonas de Ordenamento Territorial, os parâmetros urbanísticos que orientam a distribuição das atividades urbanas e as normas gerais para o licenciamento urbanístico e edílio, em conformidade com as diretrizes e objetivos deste Plano Diretor.

MINUTA PRELIMINAR

Parágrafo único. As propostas de alteração da LUOS deverão ser precedidas de análise técnica, apresentação e debate no âmbito do CMDUA e realização de audiência pública, em caráter antecedente à remessa do projeto de lei complementar ao Poder Legislativo.

Seção V

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 163. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos do art. 36 do Estatuto da Cidade, é instrumento da política urbana destinado a avaliar os efeitos de empreendimentos e atividades sobre a vizinhança urbana consolidada, a infraestrutura e a qualidade de vida, com o objetivo de compatibilizar a proposta com as condições do entorno.

Parágrafo único. A Lei de Uso e Ocupação do Solo definirá os empreendimentos e atividades sujeitos à exigência de EIV como requisito para o licenciamento urbanístico e edílio no perímetro urbano do Município.

Art. 164. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá conter a avaliação dos impactos positivos e negativos do empreendimento sobre o entorno urbano, bem como as medidas necessárias à sua mitigação e compensação, considerando, no mínimo:

I – adensamento populacional;

II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 165. As medidas de mitigação e compensação dos impactos urbanísticos identificados no EIV deverão guardar proporcionalidade com os efeitos gerados e serão pactuadas em Termo de Compromisso como condição para a aprovação do empreendimento, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

MINUTA PRELIMINAR

Art. 166. O Município disponibilizará, em sítio eletrônico oficial, a íntegra dos Estudos de Impacto de Vizinhança aprovados e dos respectivos Termos de Compromisso, de forma acessível e permanentemente atualizada.

Seção VI

Das Orientações de Projeto

Art. 167. O órgão de planejamento urbano poderá estabelecer, por instrução normativa do órgão gerenciador do SGC, orientações de projeto voltadas à qualificação urbanística e paisagística do território municipal.

Parágrafo único. As orientações de projeto serão organizadas em manuais técnicos destinados a subsidiar a elaboração de projetos urbanos, abrangendo aspectos relacionados à configuração da paisagem, aos espaços públicos, à estrutura e à infraestrutura urbana.

Seção VII

Dos Processos Participativos

Art. 168. A gestão democrática da cidade compreende a realização de processos participativos no desenvolvimento da política urbana, com os seguintes objetivos:

- I – valorizar o papel da sociedade civil organizada na construção da política urbana;
- II – ampliar e qualificar a interação entre a sociedade e o Poder Público;
- III – promover formas de participação e organização social, com vistas à ampliação da representatividade nos processos decisórios.

Art. 169. A participação da sociedade deverá ser assegurada na formulação, execução, revisão e acompanhamento do Plano Diretor e dos planos urbanísticos previstos nesta Lei Complementar, com a adoção, entre outros, dos seguintes instrumentos:

- I – representação no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental;
- II – garantia de transparência e acesso a informações;
- III – realização de debates, consultas, seminários, oficinas e audiências públicas;
- IV – promoção de conferências municipais sobre temas de interesse urbanístico.

MINUTA PRELIMINAR

Parágrafo único. O Município poderá instituir mecanismos complementares de participação social, com o objetivo de qualificar os processos decisórios relacionados ao desenvolvimento urbano.

Capítulo II

Da Parceria para Renovação Urbana

Art. 170. A Parceria para Renovação Urbana é o instrumento por meio do qual o Município poderá celebrar acordos com associações comunitárias, entidades do setor privado ou consórcios organizados para a qualificação, manutenção e dinamização de espaços públicos em áreas delimitadas do perímetro urbano, mediante contrapartida consistente na exploração publicitária ou comercial regulamentada desses espaços e da paisagem urbana, incluindo veículos de divulgação visíveis a partir da via pública, ainda que instalados em imóveis de propriedade privada.

§ 1º A parceria poderá compreender, entre outras ações:

I – requalificação de passeios, mobiliário urbano e áreas verdes;

II – manutenção e execução de obras em praças, parques, passeios, vias e equipamentos públicos;

III – realização de eventos e ativações culturais, esportivas ou comunitárias;

IV – instalação, manutenção e gestão de veículos de divulgação publicitária em áreas públicas, bem como de veículos de divulgação localizados em imóveis privados e visíveis a partir da via pública, tais como placas, totens, painéis, fachadas e mobiliário urbano.

§ 2º O responsável pela parceria poderá ser autorizado a explorar, por prazo determinado, os espaços públicos destinados à veiculação publicitária, à instalação de estruturas temporárias ou à realização de atividades comerciais compatíveis com a ambiência urbana da área delimitada.

§ 3º Com a finalidade de viabilizar obras e intervenções no espaço público, o Poder Público poderá conceder ao responsável pela parceria certificado de potencial construtivo adicional alienável, com valor correspondente ao custo da obra ou intervenção.

MINUTA PRELIMINAR

§ 4º As condições para implantação, operação, fiscalização, contrapartidas obrigatórias e emissão do certificado de potencial construtivo adicional alienável serão estabelecidas em regulamento.

Capítulo III

Dos Instrumentos de Gestão do Território Urbano

Art. 171. Com a finalidade de implementar a política urbana municipal e atender aos objetivos e diretrizes desta Lei Complementar, serão utilizados os seguintes instrumentos de gestão do território urbano:

- I – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- II – Transferência do Direito de Construir (TDC);
- III – Parcelamento, Uso e Edificação Compulsórios (PEUC);
- IV – Consórcio Imobiliário;
- V – Direito de Preempção;
- VI – Direito de Superfície;
- VII – Reparcelamento do Solo;
- VIII – Concessão Urbanística;
- IX – Desapropriação Urbanística.

Parágrafo único. Outros instrumentos de gestão urbanística e de atuação na propriedade urbana poderão ser instituídos por lei específica, desde que compatíveis com os objetivos deste Plano Diretor.

Seção I

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 172. A outorga onerosa do direito de construir (OODC) é o instrumento por meio do qual o Município autoriza a utilização de potencial construtivo adicional além do coeficiente de aproveitamento básico do lote, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida prestada pelo interessado.

MINUTA PRELIMINAR

§ 1º A aplicação da outorga onerosa do direito de construir atenderá aos seguintes objetivos:

I – promover o adensamento construtivo e populacional em áreas dotadas de infraestrutura urbana adequada;

II – evitar a sobrecarga da infraestrutura existente por meio da regulação do adensamento;

III – viabilizar a implantação, qualificação ou ampliação da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos;

IV – ordenar a expansão do território urbano, constituir reserva fundiária e apoiar a regularização fundiária e a produção de habitação de interesse social;

V – apoiar a criação de espaços públicos, áreas verdes, unidades de conservação, equipamentos públicos urbanos e comunitários, e ações de proteção ao patrimônio cultural e ambiental;

VI – financiar e apoiar políticas públicas voltadas ao planejamento territorial e ao desenvolvimento urbano sustentável do Município.

§ 2º A outorga onerosa do direito de construir poderá ser aplicada em todo o perímetro urbano, observados os padrões e restrições de adensamento estabelecidos para cada Zona de Ordenamento Territorial, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º Planos locais, planos de pormenor e demais planos urbanísticos poderão estabelecer parâmetros específicos de adensamento mínimo e máximo para os lotes inseridos em sua área de abrangência.

§ 4º A Lei de Uso e Ocupação do Solo disporá sobre:

I – a fórmula de cálculo da contrapartida devida;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento;

III – as formas de cumprimento da contrapartida pelo beneficiário.

Seção II

Da Transferência do Direito de Construir

MINUTA PRELIMINAR

Art. 173. A Transferência do Direito de Construir (TDC) é o instrumento pelo qual o Município autoriza o proprietário de imóvel urbano a alienar ou a exercer em outro local o direito de construir, na forma do art. 35 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O potencial construtivo transferido poderá ser alienado a terceiros ou aplicado pelo próprio requerente em qualquer macrozona do Município, observada a equivalência entre o potencial construtivo do imóvel de origem e o de destino, na forma de regulamento.

Art. 174. São passíveis de gerar transferência do direito de construir a capacidade construtiva não utilizada de:

I – áreas integrantes do traçado do sistema viário projetado;

II – áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

III – áreas vinculadas ao Sistema Ecológico, destinadas à preservação, conservação ou recuperação ambiental;

IV – imóveis ou bens tombados ou inventariados como de estruturação.

V – imóveis inseridos em área sujeita a tombamento ou a restrições específicas de preservação cultural ou paisagística impostas por órgãos de patrimônio da União ou do Estado, quando tais restrições impossibilitarem o aproveitamento integral do potencial construtivo máximo.

§ 1º A geração de TDC nos casos dos incs. I e II é condicionada à transferência da propriedade da área ao Município.

§ 2º A geração de TDC nos casos do inc. III é condicionada à apresentação, pelo proprietário, de declaração de compromisso de preservação ou recuperação ambiental, acompanhada de laudo técnico que descreva as medidas propostas.

§ 3º A geração de TDC nos casos do inc. IV será condicionada à apresentação de Estudo Técnico de Restauro e à formalização de Termo de Compromisso, quando o imóvel tombado ou inventariado exigir ações de conservação ou manutenção.

§ 4º A geração de TDC nos casos do inc. V será condicionada à comprovação, pelo requerente, de que o imóvel está inserido em área sujeita a restrição urbanística

MINUTA PRELIMINAR

formalmente instituída por órgão federal ou estadual de proteção do patrimônio cultural, bem como à execução, na área de origem, do projeto arquitetônico até o limite construtivo permitido em razão da restrição aplicável.

Art. 175. A aplicação do potencial transferido observará os limites estabelecidos pelo coeficiente de aproveitamento máximo, salvo nos casos em que o potencial transferido seja aplicado no mesmo imóvel que o gerou.

Art. 176. O Poder Executivo manterá registro das TDC ocorridas, do qual constem os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

Art. 177. Regulamento disporá sobre a aplicação da transferência do direito de construir nos casos previstos no art. 174, a forma de alienação do potencial construtivo, os registros necessários à sua aplicação e os critérios para apuração das áreas e imóveis geradores.

Art. 178. O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Porto Alegre disporá sobre a aplicação da transferência do direito de construir para as finalidades de habitação de interesse social e regularização fundiária, nos termos do art. 35, inc. III, do Estatuto da Cidade.

Seção III

Do Parcelamento, Uso e Edificação Compulsórios (PEUC)

Art. 179. O proprietário de imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado será notificado pelo Município para promover seu adequado aproveitamento, nos termos dos arts. 5º a 8º do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O instrumento previsto neste artigo somente poderá ser aplicado em áreas abrangidas por plano local, plano de pormenor ou por delimitação expressa em lei específica.

Art. 180. Os proprietários de imóveis notificados nos termos do artigo anterior deverão, no prazo e condições definidos em regulamento:

I – promover o aproveitamento adequado do imóvel; ou

MINUTA PRELIMINAR

II – comprovar, com base nos critérios da Lei de Uso e Ocupação do Solo, que o imóvel não se encontra subutilizado.

Art. 181. O descumprimento das obrigações previstas no art. 180 implicará a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, conforme o art. 7º do Estatuto da Cidade, e poderá ensejar a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel beneficiado por isenção de IPTU, o benefício será automaticamente cassado, e o imposto incidirá com as alíquotas progressivas previstas no *caput*.

Art. 182. A qualquer tempo, o proprietário poderá comprovar que o imóvel passou a ser utilizado em conformidade com os parâmetros de aproveitamento adequado definidos na legislação urbanística, hipótese em que o Município cancelará a averbação da notificação no registro de imóveis e o IPTU voltará a incidir com a alíquota ordinária prevista na legislação tributária, sem prejuízo das penalidades aplicadas até a regularização.

Art. 183. A transmissão do imóvel, por ato “inter vivos” ou “causa mortis”, posterior à data da notificação referida no art. 180, não interrompe os prazos nem afasta as obrigações associadas à aplicação do PEUC.

Seção IV

Do Consórcio Imobiliário

Art. 184. O Município poderá celebrar consórcio imobiliário com proprietário de imóvel urbano, mediante requerimento formal, com a finalidade de viabilizar projetos de urbanização, regularização fundiária ou edificação.

§ 1º Consórcio imobiliário é o instrumento por meio do qual o proprietário transfere a titularidade do imóvel ao Município e, após a execução das obras, recebe como contraprestação unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas em valor equivalente ao imóvel transferido, permanecendo as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

§ 2º A equivalência entre o valor do imóvel original e o das unidades a serem restituídas será apurada conforme critérios técnicos definidos em regulamento, com base na avaliação do bem anterior à realização das obras.

MINUTA PRELIMINAR

Seção V

Do Direito de Preempção

Art. 185. O direito de preempção é o instrumento que confere ao Município preferência para aquisição de imóvel objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º A preempção somente poderá incidir sobre áreas expressamente previstas em lei municipal específica, que estabelecerá prazo de vigência de até cinco anos, admitida renovação por nova lei após o decurso mínimo de um ano.

§ 2º O exercício do direito de preempção observará os procedimentos e condições previstos nos arts. 26 e 27 do Estatuto da Cidade.

§ 3º A lei que delimitar a área sujeita à preempção deverá enquadrar sua aplicação em uma ou mais das finalidades previstas no art. 26 do Estatuto da Cidade.

Seção VI

Do Direito de Superfície

Art. 186. O Município poderá instituir o direito de superfície sobre imóveis públicos como instrumento para autorizar a utilização, por terceiros, do solo, do subsolo ou do espaço aéreo, desde que compatível com os objetivos da política urbana municipal.

§ 1º O direito de superfície integra os instrumentos disponíveis para a implementação da política habitacional e da regularização fundiária, podendo ser utilizado também para outras finalidades compatíveis com a política urbana.

§ 2º A aplicação do direito de superfície observará as disposições dos arts. 21 a 24 do Estatuto da Cidade.

Seção VII

Do Reparcelamento do Solo

Art. 187. Reparcelamento do solo é o instrumento de reordenação fundiária destinado à reconfiguração de lotes, quadras ou logradouros existentes, com a finalidade de viabilizar o aproveitamento adequado do território urbano, nos termos de projeto urbanístico aprovado.

Art. 188. O reparcelamento do solo poderá ter, entre outros, os seguintes objetivos:

MINUTA PRELIMINAR

I – assegurar o aproveitamento racional da área urbanizada ou em processo de urbanização;

II – estabelecer a distribuição proporcional dos encargos relacionados à implantação de infraestrutura e equipamentos urbanos;

III – adequar o traçado fundiário e os espaços públicos às diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo definidas pela política urbana municipal.

Art. 189. A repartição dos benefícios urbanísticos entre os proprietários e demais partícipes do reparcelamento será proporcional à contribuição fundiária ou financeira destinada à viabilização do projeto.

Art. 190. São requisitos para a aplicação do reparcelamento do solo a definição, em regulamento, dos mecanismos de execução e gestão, das formas de financiamento das intervenções e das contrapartidas proporcionais aos benefícios urbanísticos conferidos a cada partícipe.

Art. 191. O reparcelamento do solo poderá ser executado por meio de concessão urbanística, como objeto principal ou como atividade vinculada a projetos de transformação urbana.

Seção VIII

Da Concessão Urbanística

Art. 192. Concessão urbanística é o instrumento por meio do qual o Município delega a ente privado a execução de intervenções urbanísticas com a finalidade de viabilizar o parcelamento, o reparcelamento, a regularização fundiária ou a reabilitação urbana de área definida no território municipal.

§ 1º A concessão urbanística poderá ser estruturada nas modalidades de concessão comum, patrocinada ou administrativa, conforme o disposto na Lei Federal nº 8.987, de 1995, e na Lei Federal nº 11.079, de 2004, tendo como objeto obra, serviço ou atividade de natureza urbanística.

§ 2º Na execução do contrato, o concessionário:

MINUTA PRELIMINAR

I – instituirá sociedade de propósito específico com faculdade de adesão de proprietários de imóveis abrangidos pela intervenção, mediante integralização de capital com os respectivos bens;

II – apresentará aos proprietários que não aderirem à sociedade proposta de consórcio imobiliário ou aquisição dos imóveis;

III – poderá executar, por delegação expressa do Município, a desapropriação urbanística dos imóveis necessários à implementação da concessão;

IV – poderá ser remunerado pela exploração econômica, alienação ou incorporação dos imóveis resultantes da intervenção, conforme previsão contratual.

Seção IX

Da Desapropriação Urbanística

Art. 193. O Município poderá aplicar a desapropriação sancionatória com pagamento em títulos da dívida pública em todo o perímetro urbano, nos termos do art. 8º do Estatuto da Cidade, quando o proprietário deixar de promover o adequado aproveitamento do imóvel após a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e do Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo.

Parágrafo único. A emissão, o resgate e a utilização dos títulos obedecerão às condições estabelecidas na legislação federal e em regulamento específico do Município.

Art. 194. Sem prejuízo da desapropriação prevista no art. 193 desta Lei Complementar, a desapropriação urbanística poderá ser utilizada para fins de implementação de plano urbanístico aprovado pelo Município, nos termos do art. 5º, al. “i”, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, e do art. 44 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, ou para viabilizar regularização fundiária de interesse social, conforme o art. 15, inc. VI, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e o art. 2º, inc. IV, da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962.

Art. 195. Quando a desapropriação urbanística for executada por ente privado mediante delegação contratual fundamentada no art. 3º do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, deverão ser observados os seguintes requisitos:

MINUTA PRELIMINAR

I – a desapropriação será precedida de decreto declaratório de utilidade pública ou interesse social;

II – o contrato poderá prever mecanismos de negociação do valor indenizatório, respeitados os critérios legais de justa indenização;

III – será assegurada ao proprietário a faculdade de submeter eventual divergência à arbitragem, conforme o art. 10-B do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

Art. 196. Quando a desapropriação tiver por finalidade a execução ou o financiamento de plano de urbanização, reabilitação urbana ou regularização fundiária, a receita obtida com a alienação ou exploração dos imóveis resultantes da intervenção poderá compor a remuneração do agente executor.

Parágrafo único. Poderá ser considerado agente executor o ente público ou privado incumbido da implementação do projeto, inclusive:

I – concessionários, permissionários, autorizatários ou arrendatários dos entes federativos, nos termos do art. 3º, inc. I, do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941;

II – operadores ferroviários ou sociedades de propósito específico instituídas nos termos dos arts. 61 e 62 da Lei nº 14.273, de 23 de dezembro de 2021.

Art. 197. Quando o imóvel objeto de declaração de utilidade pública for destinado à revenda e a intervenção urbana depender de medida previamente recusada pelo proprietário ou inviabilizada de forma fática ou jurídica, inclusive por fragmentação fundiária, o Município poderá promover a desapropriação mediante hasta pública.

§ 1º O edital da hasta pública conterá, no mínimo:

I – vedação de lances inferiores ao valor da avaliação administrativa do imóvel;

II – obrigação do arrematante de utilizar o imóvel conforme as diretrizes e prazos estabelecidos no plano urbanístico que fundamentou a declaração de utilidade pública;

III – valor da multa a ser aplicada em caso de descumprimento da obrigação prevista no inc. II;

MINUTA PRELIMINAR

IV – exigência de pagamento à vista, em moeda corrente, por meio de depósito em conta vinculada à operação, nos termos dos §§1º e 2º do art. 7º-A da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, com destinação ao pagamento da indenização expropriatória;

V – exigência de contratação de seguro garantia ou fiança bancária para eventual diferença entre o valor da avaliação administrativa e o valor fixado judicialmente;

VI – demonstração de débitos do expropriado com o Município ou suas autarquias, com previsão de abatimento sobre a indenização;

VII – constituição de hipoteca em favor do Município como garantia do cumprimento das obrigações previstas neste parágrafo;

VIII – fixação do valor da avaliação administrativa como parâmetro para efeitos do art. 1.484 do Código Civil, ainda que o lance vencedor seja superior;

IX – declaração expressa do arrematante de ciência de que a propriedade do imóvel somente será adquirida mediante conclusão do processo judicial expropriatório.

§ 2º Concluída a hasta pública, o Município e o arrematante firmarão escritura pública de promessa de compra e venda do imóvel e dos direitos de imissão na posse decorrentes do processo expropriatório, da qual constará:

I – cláusula com as obrigações de intervenção no imóvel conforme o plano urbanístico aprovado;

II – indicação da conta vinculada prevista no inc. IV do §1º deste artigo;

III – cláusula compromissória com previsão de arbitragem por árbitro único, designado em comum acordo entre as partes ou, na ausência de consenso, pelo tabelião de notas, conforme o art. 7º-A, inc. III, da Lei Federal nº 8.935, de 18 de novembro de 1994, em procedimento conduzido por instituição arbitral escolhida pelas partes ou, na falta, por qualquer câmara arbitral previamente credenciada pela Procuradoria-Geral do Município de Porto Alegre, à escolha da parte que solicitar a instauração da arbitragem.

MINUTA PRELIMINAR

Capítulo IV

Da Regularização Fundiária e do Reassentamento

Art. 198. A regularização fundiária e o reassentamento são instrumentos da política urbana destinados a assegurar o direito à moradia, à segurança jurídica da posse e ao acesso à cidade, mediante a integração de assentamentos irregulares à malha urbana e a reordenação fundiária em áreas sujeitas a riscos ou a intervenções de interesse público.

Art. 199. A regularização fundiária poderá ser promovida pelos legitimados definidos no art. 14 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, mediante a utilização dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar e outras normas correlatas:

I – nas áreas públicas de propriedade do Município, de suas autarquias, empresas públicas ou sociedades de economia mista:

- a) concessão do direito real de uso;
- b) concessão de uso especial para fins de moradia;
- c) direito de superfície.

II – nas áreas privadas, o usucapião especial urbano previsto nos arts. 9º e 14 do Estatuto da Cidade, com garantia de assistência técnica e jurídica gratuita às comunidades de baixa renda;

III – regularização fundiária de interesse social (REURB-S), nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, aplicável a núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda;

IV – regularização fundiária de interesse específico (REURB-E), nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, aplicável aos núcleos urbanos informais não enquadrados como de interesse social.

§ 1º As áreas regularizadas por meio da REURB-S serão classificadas como AEIS 1 ou AEIS 2, sendo consideradas Áreas de Requalificação Urbana até sua integração plena à estrutura urbana.

MINUTA PRELIMINAR

§ 2º A classificação como AEIS 1 ou AEIS 2 será formalizada no processo administrativo de regularização fundiária.

§ 3º A regularização urbanística promovida pelo Município não exime o loteador das responsabilidades legais, inclusive quanto à destinação de áreas públicas, que poderão ser convertidas em imóveis, obras ou valores destinados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 4º Nas áreas regularizadas por meio da REURB-E, poderá ser exigida contrapartida proporcional ao impacto urbano ou ambiental da intervenção, consistente na destinação de áreas públicas, na realização de obras de infraestrutura ou na execução de medidas de recuperação ambiental.

§ 5º A contrapartida referida no parágrafo anterior poderá ser convertida em valor em moeda corrente, a ser destinado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social ou utilizado na execução de obras, serviços ou aquisição de imóveis voltados à regularização fundiária ou à produção de habitação de interesse social.

Art. 200. As Áreas Especiais de Interesse Social classificadas como AEIS 1 ou AEIS 2 observarão os parâmetros da Zona de Ordenamento Territorial em que estiverem inseridas, sendo garantida a regularização das edificações existentes com base no projeto de regularização fundiária.

Parágrafo único. Serão cadastradas para fins de regularização ou remoção todas as edificações existentes nas áreas referidas no *caput*, sejam destinadas a uso residencial ou não residencial.

Art. 201. O reassentamento poderá ser adotado nas seguintes hipóteses:

I – existência de núcleo urbano localizado em área de risco insanável;

II – realização de obras de interesse público vinculadas ao traçado do Plano Diretor ou à recuperação de áreas naturais;

III – reordenamento territorial vinculado à regularização fundiária, com previsão de destinação de áreas para o sistema viário ou para equipamentos públicos urbanos ou comunitários, com o objetivo de garantir o acesso à cidade à população remanescente;

IV – preservação de áreas com relevante valor ambiental ou cultural.

MINUTA PRELIMINAR

Parágrafo único. A área destinada ao reassentamento deverá assegurar o direito à cidade, incluindo acesso a serviços públicos, transporte coletivo e oportunidades de trabalho.

Capítulo V

Da Política de Incentivos para o Desenvolvimento Urbano

Art. 202. O Município instituirá política permanente de incentivos urbanísticos destinada a promover os objetivos da política urbana municipal, com a finalidade de orientar o adensamento e a qualificação do tecido urbano em áreas prioritárias para o desenvolvimento da cidade.

Art. 203. Os incentivos urbanísticos serão aplicados em áreas delimitadas com base em critérios de disponibilidade de infraestrutura urbana, capacidade de suporte do sistema viário e potencial de adensamento compatível com os parâmetros da política urbana municipal.

Art. 204. Os incentivos urbanísticos poderão compreender, entre outros:

- I – acréscimo de altura de edificação em relação ao gabarito permitido;
- II – redução ou dispensa dos recuos obrigatórios definidos pela legislação urbanística;
- III – concessão de potencial construtivo adicional;
- IV – isenção ou desconto na outorga onerosa do direito de construir;
- V – padrões diferenciados de parcelamento do solo.

Seção I

Dos Incentivos à Sustentabilidade e Resiliência Climática

Art. 205. O Município poderá conceder incentivos urbanísticos, na forma do art. 204, a empreendimentos que adotem padrões reconhecidos de sustentabilidade e resiliência climática, comprovados por meio de certificações como LEED, AQUA-HQE, EDGE, BREEAM ou outras equivalentes, na forma de regulamento.

MINUTA PRELIMINAR

Art. 206. O Município poderá instituir sistema próprio de certificação de empreendimentos que incorporem soluções sustentáveis e de adaptação climática, conforme critérios técnicos definidos em regulamento, para fins de reconhecimento oficial e acesso aos incentivos urbanísticos previstos neste Capítulo.

Seção II

Dos Incentivos à Preservação do Patrimônio Cultural

Art. 207. O Município poderá conceder incentivos urbanísticos e edílios para a preservação e conservação de imóveis tombados ou inventariados como de estruturação, na forma do art. 204 desta Lei Complementar.

Seção III

Dos Incentivos à Preservação dos Componentes do Sistema Ecológico

Art. 208. Sem prejuízo da concessão dos incentivos previstos no art. 204, decreto do Poder Executivo instituirá e disciplinará incentivos destinados a empreendimentos ou proprietários que promovam a preservação e o uso sustentável de componentes do Sistema Ecológico definidos nesta Lei Complementar, podendo ser concedidos, como contrapartida, incentivos urbanísticos, redução no percentual de destinação de áreas públicas no parcelamento do solo e aplicação de exigências menos restritivas do regime urbanístico da Zona de Ordenamento Territorial em que estiverem inseridos.

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos incluir uma Seção nesta lista para os Incentivos ao Retrofit:

Seção IV

Dos Incentivos ao Retrofit

Art. 209. O Município poderá conceder incentivos urbanísticos, edílios e fiscais para imóveis existentes que serão objeto de Retrofit, na forma do art. 204 desta Lei Complementar.

MINUTA PRELIMINAR

PARTE III

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 209. No prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de entrada em vigor desta Lei Complementar, o Poder Executivo editará os atos normativos necessários à sua aplicação e à da Lei de Uso e Ocupação do Solo, especialmente aqueles voltados:

I – à regulamentação do licenciamento urbanístico e edílico e dos instrumentos a ele vinculados;

II – à organização e ao funcionamento do CMDUA.

Art. 210. No prazo de até um ano contado da entrada em vigor desta Lei Complementar, o Poder Executivo encaminhará ao Poder Legislativo proposta de revisão do Código de Edificações, com o objetivo de adequá-lo aos instrumentos, medidas de controle e tipologias definidos pelo Plano Diretor e pela Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 211. Além dos regulamentos previstos nesta Lei Complementar e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, serão objeto de decreto do Poder Executivo:

I – a identificação, a hierarquização e a classificação das vias existentes e projetadas;

II – os padrões para dimensionamento e vazão de águas pluviais;

III – as normas complementares relativas ao SGC e aos seus componentes;

IV – os atos regulamentares necessários à plena aplicação do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo;

V – a instituição e os critérios de aplicação das disposições do Capítulo V, Título II, Parte II deste PDUS;

VI – a atualização das cotas de nível de proteção contra cheias, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 212. Serão objeto de instrução normativa do órgão gerenciador SGC os ajustes nos limites dos componentes integrantes do Modelo Espacial, referidos no § 3º do art. 14 desta Lei Complementar;

MINUTA PRELIMINAR

Art. 213. Fica alterado o inc. VII do art. 2º da Lei Complementar nº 612, de 19 de fevereiro de 2009, conforme segue:

“Art. 2º

.....”

VII – recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir, na forma e proporção previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo;

.....”

(NR)

Art. 214. Fica alterado o *caput* do art. 23 da Lei Complementar nº 946, de 18 de julho de 2022, conforme segue:

“Art. 23. Fica criado o Fundo Municipal de Gestão de Território (FMGT), de natureza contábil especial, destinado à arrecadação e à aplicação de valores da outorga onerosa do direito de construir, na forma e proporção previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, do recebimento de recursos do orçamento próprio do Município de Porto Alegre, das transferências do Estado do Rio Grande do Sul e da União, de recursos de financiamentos nacionais e internacionais e de doações vinculadas à implantação da política urbana do Município de Porto Alegre, a ser regulamentado por decreto.” (NR)

Art. 215. Integram esta Lei Complementar os seguintes anexos:

I – Anexo 1 - Sistemas Estruturantes;

II – Anexo 1.1 – Sistema Ecológico;

III – Anexo 1.2 – Sistema de Espaços Abertos;

IV – Anexo 1.2.1 – Áreas de Interesse Cultural;

V – Anexo 1.3 – Sistema de Estrutura e Infraestrutura Urbana;

VI – Anexo 1.3.1 – Malha Viária Básica/Classificação e Hierarquização;

VII – Anexo 1.3.2 – Classificação das Vias;

VIII – Anexo 1.3.3 – Elementos do Perfil Viário;

IX – Anexo 1.4 – Sistema Socioeconômico;

MINUTA PRELIMINAR

X – Anexo 1.4.1 – Áreas Especiais de Interesse Social/REURB;

XI – Anexo 2 – Modelo de Ocupação do Território;

XII – Anexo 3 – Macrozonas;

XIII – Anexo 3.1 – Macrozonas – Mapa Geral;

XIV – Anexo 3.2 – Áreas Estruturadoras;

XV – Anexo 3.2.1 – 4º Distrito - Ações e Intervenções;

XVI – Anexo 4 – Unidades de Planejamento Local;

XVII – Anexo 5 – Zonas de Ocupação.

Art. 216. Esta Lei Complementar entra em vigor 180 (cento e oitenta) dias após sua publicação.

Art. 217. Ficam revogados:

I – a Lei Complementar nº 63, de 11 de dezembro de 1981;

II – a Lei Complementar nº 79, de 10 de janeiro de 1983;

III – a Lei Complementar nº 106, de 27 de abril de 1984;

IV – a Lei Complementar nº 114, de 28 de dezembro de 1984;

V – a Lei Complementar nº 128, de 28 de novembro de 1985;

VI – a Lei Complementar nº 176, de 29 de janeiro de 1988;

VII – a Lei Complementar nº 200, de 30 de maio de 1989;

VIII – a Lei Complementar nº 324, de 25 de maio de 1994;

IX – a Lei Complementar nº 372, de 22 de janeiro de 1996;

X – a Lei Complementar nº 393, de 19 de dezembro de 1996;

XI – a Lei Complementar nº 404, de 14 de novembro de 1997;

XII – a Lei Complementar nº 405, de 9 de dezembro de 1997;

XIII – a Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999;

MINUTA PRELIMINAR

- XIV – a Lei Complementar nº 469, de 17 de dezembro de 2001;
- XV – a Lei Complementar nº 470, de 2 de janeiro de 2002;
- XVI – a Lei Complementar nº 496, de 10 de novembro de 2003;
- XVII – a Lei Complementar nº 497, de 18 de dezembro de 2003;
- XVIII – a Lei Complementar nº 509, de 24 de novembro de 2004;
- XIX – a Lei Complementar nº 547, de 24 de abril de 2006;
- XX – a Lei Complementar nº 548, de 24 de abril de 2006;
- XXI – a Lei Complementar nº 566, de 21 de março de 2007;
- XXII – a Lei Complementar nº 608, de 8 de janeiro de 2009;
- XXIII – a Lei Complementar nº 609, de 8 de janeiro de 2009;
- XXIV – a Lei Complementar nº 610, de 13 de janeiro de 2009;
- XXV – a Lei Complementar nº 614, de 30 de abril de 2009;
- XXVI – a Lei Complementar nº 624, de 25 de junho de 2009;
- XXVII – a Lei Complementar nº 627, de 23 de julho de 2009;
- XXVIII – a Lei Complementar nº 636, de 13 de janeiro de 2010;
- XXIX – a Lei Complementar nº 646, de 22 de julho de 2010;
- XXX – a Lei Complementar nº 663, de 28 de dezembro de 2010;
- XXXI – a Lei Complementar nº 695, de 1º de junho de 2012;
- XXXII – a Lei Complementar nº 716, de 24 de julho de 2013;
- XXXIII – a Lei Complementar nº 717, de 20 de agosto de 2013;
- XXXIV – o art. 3º da Lei Complementar nº 720, de 8 de novembro de 2013;
- XXXV – a Lei Complementar nº 729, de 9 de janeiro de 2014;
- XXXVI – o art. 2º da Lei Complementar nº 736, de 6 de março de 2014;

MINUTA PRELIMINAR

XXXVII – a Lei Complementar nº 754, de 30 de dezembro de 2014;

XXXVIII – os arts. 2º, 3º e 4º da Lei Complementar nº 764, de 23 de junho de 2015;

XXXIX – a Lei Complementar nº 767, de 27 de julho de 2015;

XL – a Lei Complementar nº 778, de 28 de outubro de 2015;

XLI – a Lei Complementar nº 811, de 17 de janeiro de 2017;

XLII – a Lei Complementar nº 833, de 9 de março de 2018;

XLIII – a Lei Complementar nº 847, de 6 de março de 2019;

XLIV – a Lei Complementar nº 919, de 17 de novembro de 2021;

XLV – a Lei Complementar nº 930, de 29 de dezembro de 2021;

XLVI – a Lei Complementar nº 935, de 10 de janeiro de 2022;

XLVII – os arts. 1º a 22 da Lei Complementar nº 946, de 18 de julho de 2022;

XLVIII – a Lei Complementar nº 960, de 5 de outubro de 2022;

XLIX – a Lei nº 8.187, de 7 de julho de 1998;

L – a Lei nº 8.485, de 3 de maio de 2000;

LI – a Lei nº 8.770, de 8 de outubro de 2001;

LII – a Lei nº 9.095, de 21 de março de 2003;

LIII – a Lei nº 9.618, de 27 de setembro de 2004;

LIV – a Lei nº 9.661, de 22 de dezembro de 2004;

LV – a Lei nº 9.669, de 27 de dezembro de 2004;

LVI – a Lei nº 10.079, de 26 de outubro de 2006;

LVII – a Lei nº 10.149, de 16 de janeiro de 2007;

LVIII – a Lei nº 10.244, de 30 de agosto de 2007;

LIX – a Lei nº 10.245, de 30 de agosto de 2007;

MINUTA PRELIMINAR

LX – a Lei nº 10.383, de 8 de fevereiro de 2008;

LXI – a Lei nº 11.108, de 9 de agosto de 2011;

LXII – a Lei nº 11.364, de 19 de outubro de 2012;

LXIII – a Lei nº 12.089, de 1º de julho de 2016;

LXIV – a Lei nº 12.680, de 3 de março de 2020;

LXV – a Lei nº 12.850, de 9 de agosto de 2021.

MINUTA PRELIMINAR

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº /25.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Porto Alegre.

CONTRIBUIÇÕES ASBEA:

Sugestões – em vermelho;

Dúvidas – em amarelo;

Comentários – em azul;

Título I

Das Disposições Gerais

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos a inclusão de um glossário para a definição dos termos que não usuais.

Ex: Terreno encravado;

Art. 1º Fica instituída a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Porto Alegre (LUOS), que regulamenta o uso, a ocupação e o parcelamento do solo no território municipal, estabelecendo o zoneamento da cidade, os parâmetros urbanísticos que orientam a distribuição das atividades urbanas e as normas gerais para o licenciamento urbanístico e edílio, em conformidade com as diretrizes e objetivos do Plano Diretor.

Art. 2º A LUOS tem como objetivo geral disciplinar o uso, a ocupação e o parcelamento do solo, estabelecendo o zoneamento municipal e os parâmetros urbanísticos e edílios que regulam a distribuição das atividades no território, a densificação, a forma e a organização das edificações e sua integração com a estrutura urbana.

§ 1º A LUOS engloba o conjunto de instrumentos e procedimentos de natureza urbanística,

MINUTA PRELIMINAR

edilícia e administrativa voltados à regulação da propriedade urbana, assegurando sua função social, ao planejamento territorial e à execução da política urbana, de modo a garantir um crescimento ordenado e sustentável da cidade.

§ 2º As normas estabelecidas pela LUOS poderão ser complementadas ou substituídas em determinadas áreas do Município por planos locais, planos de pormenor e demais programas urbanísticos, observadas as diretrizes e os objetivos do Plano Diretor.

Art. 3º A LUOS regulamenta o zoneamento do Município, definindo o regime urbanístico aplicável a cada Zona de Ordenamento Territorial (ZOT), conforme o disposto nos Anexos 1 e 2 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Entende-se como regime urbanístico o conjunto de normas e parâmetros de natureza urbanística e edilícia que regem o uso, a ocupação e o parcelamento do solo em cada ZOT, permitindo a identificação dos padrões aplicáveis a cada gleba ou lote urbano conforme sua localização.

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos prever na LUOS a possibilidade de compatibilização de regime com base na análise das edificações preexistentes do entorno. Ex: Compatibilização de altura.

Título II

Das Zonas de Ordenamento Territorial

Art. 4º O zoneamento do Município por Zonas de Ordenamento Territorial (ZOT) classifica o território conforme suas características e estratégias de desenvolvimento local, em conformidade com o Macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor.

Art. 5º O zoneamento municipal é composto por 16 (dezesesseis) Zonas de Ordenamento Territorial (ZOT), definidas de acordo com suas características e diretrizes de desenvolvimento urbano para distintas regiões da cidade, conforme demonstrado nos Anexos 1 e 2 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. A cada ZOT são atribuídos padrões urbanísticos específicos, adequados às suas características e funções no território municipal.

Art. 6º A Zona de Ordenamento Territorial 1 (ZOT 1) caracteriza-se pela predominância de

MINUTA PRELIMINAR

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.

Parágrafo único. 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, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.1 desta Lei Complementar.

Art. 7º 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.

Parágrafo único. 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, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.2 desta Lei Complementar.

Art. 8º 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.

Parágrafo único. 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, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.3 desta Lei Complementar.

Art. 9º 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.

Parágrafo único. 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, conforme os padrões

MINUTA PRELIMINAR

urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.4 desta Lei Complementar.

Art. 10. 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.

Parágrafo único. 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, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.5 desta Lei Complementar.

Art. 11. 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.

Parágrafo único. 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, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.6 desta Lei Complementar.

Art. 12. 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.

Parágrafo único. 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, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.7 desta Lei Complementar.

MINUTA PRELIMINAR

Art. 13. 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.

Parágrafo único. 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, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.8 desta Lei Complementar.

Art. 14. 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.

Parágrafo único. 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, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.9 desta Lei Complementar.

Art. 15. 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.

Parágrafo único. 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, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.10 desta Lei Complementar.

Art. 16. 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.

Parágrafo único. 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

MINUTA PRELIMINAR

garantindo a vitalidade dos espaços públicos, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.11 desta Lei Complementar.

Art. 17. 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.

Parágrafo único. 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, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.12 desta Lei Complementar.

Art. 18. 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.

Parágrafo único. 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, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.13 desta Lei Complementar.

Art. 19. 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.

Parágrafo único. 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, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo

MINUTA PRELIMINAR

2.14 desta Lei Complementar.

Art. 20. 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.

Parágrafo único. 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, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.15 desta Lei Complementar.

Art. 21. 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.

Parágrafo único. A ZOT 16 tem finalidades e diretrizes de desenvolvimento similares às da ZOT 15, assegurando a coexistência entre atividades produtivas e a proteção ambiental, conforme os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2.16 desta Lei Complementar.

Art. 22. A Zona Rural e as Unidades de Conservação, embora delimitadas no Anexo 1 desta Lei Complementar, não são classificadas como Zonas de Ordenamento Territorial (ZOT), ficando sujeitas às normas específicas que regem seu uso e ocupação.

Parágrafo único. Nas Zonas de Amortecimento das Unidades de Conservação aplicar-se-á o regime urbanístico da ZOT em que estiverem inseridas, observadas as disposições do plano de manejo da unidade e as restrições ambientais de ocupação para essas áreas.

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Conforme o Art.4º, as ZOTs classificam o território conforme suas características e estratégias de desenvolvimento local, as quais definirão o regime urbanístico aplicável. Diversas ZOTs determinam estratégias de incentivo a produção habitacional, ampliação da oferta habitacional (ZOTs 10 e 11), estímulo ao adensamento (ZOTs 7 e 12), ampliação da oferta de moradias (ZOT 6) ou restringindo através de ocupações de

MINUTA PRELIMINAR

forma controlada (ZOT 15).

Gostaríamos de verificar se existirá algum instrumento urbanístico equivalente a quota ideal, que seja um controle urbanístico densidade.

Título III

Das Disposições Gerais sobre Parcelamento do Solo, Edificações e Regime Urbanístico

Art. 23. Salvo exceções expressamente previstas nesta Lei Complementar e na legislação urbanística aplicável, somente serão admitidos a edificação e o parcelamento do solo em imóveis devidamente registrados no Registro de Imóveis e que possuam frente para logradouro público.

§ 1º São considerados edificáveis os imóveis devidamente registrados que, embora não atendam integralmente aos padrões urbanísticos de parcelamento do solo, possuam frente para logradouro público cadastrado, e se enquadrem nas hipóteses excepcionais previstas nesta Lei Complementar.

§ 2º Considera-se logradouro público o espaço de uso comum do povo, de domínio público, destinado à circulação, lazer e outros fins urbanos.

§ 3º O logradouro público poderá ser:

- I – cadastrado, quando oficialmente reconhecido pelo Município, integrado à malha viária e constante nos sistemas de planejamento urbano;
- II – não cadastrado, quando existente de fato e em uso pela população, mas ainda não reconhecido formalmente pelo Município, aplicando-se diretrizes específicas para sua regularização.

§ 4º As edificações com frente para cursos d'água navegáveis não poderão obstruir o acesso público nem restringir a livre circulação de pessoas ao longo das margens do Guaíba.

§ 5º Os empreendimentos em terrenos cuja área exceda o limite máximo de quarteirão estabelecido para fins de parcelamento do solo na ZOT correspondente serão submetidos à análise de estruturação urbana e viária, visando à adequação da implantação aos padrões urbanísticos aplicáveis.

§ 6º Os condomínios por unidades autônomas implantados em terrenos com área superior a

MINUTA PRELIMINAR

10 ha (dez hectares), localizados nas ZOT 14, 15 e 16, serão submetidos à análise de estruturação urbana e viária, visando à adequação do empreendimento aos padrões urbanísticos aplicáveis.

§ 7º Os empreendimentos em glebas cuja área seja superior ao módulo de fracionamento e inferior ao limite máximo de quarteirão estabelecido para a respectiva ZOT, sem origem em loteamento ou desmembramento nos termos desta Lei Complementar, serão submetidos à análise de estruturação urbana e viária.

§ 8º Módulo de Fracionamento é a área máxima da gleba delimitada na matrícula sem obrigação de parcelamento do solo, nas modalidades desmembramento e loteamento, com valores constantes no Anexo 2 desta Lei Complementar.

Art. 24. O regime urbanístico aplicável para fins de parcelamento do solo ou edificação incidirá sobre a menor poligonal correspondente ao imóvel, observados os limites da matrícula no Registro de Imóveis e as disposições desta Lei Complementar.

§ 1º Para fins de compatibilização entre os limites físicos e registrais do imóvel, considera-se como base para a aplicação do regime urbanístico a menor área resultante da sobreposição entre a poligonal titulada e a poligonal local, podendo ser acrescido, a critério do requerente, até 5% (cinco por cento) dessa área, respeitado o limite máximo da matrícula.

§ 2º Nos casos de remembramento registrado no Registro de Imóveis, será facultado ao interessado aplicar os regimes urbanísticos vigentes para cada matrícula original, desde que respeitados os limites e parâmetros urbanísticos de cada área.

§ 3º Quando o imóvel estiver inserido em mais de uma ZOT, o regime urbanístico aplicável será determinado proporcionalmente à área correspondente a cada ZOT, sendo adotados os padrões de uso e altura da ZOT menos restritiva, conforme disposto no Anexo 2 desta Lei Complementar, podendo ser distribuídos sobre a totalidade do terreno.

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos rever o texto esclarecendo que o Coeficiente de Aproveitamento será determinado proporcionalmente à área correspondente a cada ZOT e os padrões de uso e altura serão adotados o mais restritivo.

§ 4º Para atividades de uso residencial, o coeficiente de aproveitamento será definido conforme as seguintes disposições:

I – incidirá sobre toda a área do terreno, quando este for igual ou menor que o módulo de

MINUTA PRELIMINAR

fracionamento;

II – será limitado à área correspondente ao módulo de fracionamento, salvo nos casos de parcelamento do solo aprovado pelo Município, com destinação comprovada de áreas para equipamentos comunitários, conforme a legislação vigente à época da aprovação.

§ 5º Para atividades de uso não residencial, o coeficiente de aproveitamento incidirá sobre toda a área do terreno.

Art. 25. No licenciamento de projetos de edificação e na aprovação do parcelamento do solo, poderão incidir restrições específicas sobre o imóvel, decorrentes dos seguintes elementos:

I – traçado do Plano Diretor;

II – faixa não edificável, relativa a:

- a) áreas destinadas à implantação de redes e equipamentos públicos urbanos vinculados à prestação de serviços de competência do Município;
- b) áreas de preservação permanente, conforme legislação aplicável;
- c) restrições administrativas impostas por outros entes federativos, tais como faixas de domínio de rodovias, ferrovias e servidões administrativas.

§ 1º No parcelamento do solo, os lotes nos quais incidirem as restrições deverão apresentar dimensões tais que permitam a edificação na área remanescente.

§ 2º As dimensões das faixas não edificáveis serão definidas pelo Poder Executivo, em conformidade com os parâmetros estabelecidos pelos órgãos competentes e compatibilizadas as legislações federal, estadual e municipal.

§ 3º Os empreendimentos de parcelamento do solo deverão, na parcela que lhes compete, manter, quando tecnicamente comprovada a necessidade, as condições hidrológicas originais da bacia, por meio de medidas de amortecimento da vazão pluvial, em conformidade com o macroplano de saneamento e drenagem do Município.

§ 4º O traçado do plano diretor corresponde à sua espacialização na forma de gravames, compreendendo as áreas destinadas ao traçado viário e aos equipamentos públicos, conforme especificado nos incs. XXV, XXVI e XXVII do art. 32 desta Lei Complementar.

Art. 26. Para imóveis atingidos pelo traçado do Plano Diretor, o coeficiente de aproveitamento e a taxa de permeabilidade serão calculados conforme as seguintes

MINUTA PRELIMINAR

condições:

I – quando houver possibilidade de ocupação fora da área atingida pelo traçado:

- a) o coeficiente de aproveitamento e a taxa de permeabilidade serão calculados exclusivamente sobre a área remanescente do terreno;
- b) o coeficiente de aproveitamento e a taxa de permeabilidade poderão ser calculados sobre a totalidade da área do terreno, mediante Transferência do Direito de Construir (TDC).

II – quando a ocupação parcial ou total for inviabilizada pelo traçado, caso sua execução esteja prevista no Plano Diretor e não haja previsão de implantação imediata, será admitida a edificação na área incidente, desde que:

- a) atenda ao recuo de jardim medido a partir do alinhamento existente, quando houver;
- b) o coeficiente de aproveitamento básico e a taxa de permeabilidade sejam aplicados sobre a totalidade da área do terreno, com altura máxima da edificação limitada a 9,00 m (nove metros).

§ 1º Mediante consulta e a critério do órgão de planejamento urbano, poderão ser analisadas propostas alternativas de ocupação que viabilizem a edificação na área remanescente, sendo admitida a construção em áreas atingidas pelo traçado e recuos

projetados, desde que compatíveis com a funcionalidade urbana e a viabilidade do empreendimento.

§ 2º Para viabilizar a construção em parcela não atingida pelo traçado viário, as edificações já existentes na área atingida deverão ser desconsideradas no cálculo do potencial construtivo e da taxa de permeabilidade.

Art. 27. Nas áreas classificadas pelo órgão de planejamento urbano como estratégicas em relação à drenagem urbana, será exigida a construção de reservatórios de retenção de águas pluviais nos lotes edificados, observadas a localização, as dimensões e a vazão, conforme critérios definidos em decreto do Poder Executivo.

Parágrafo único. A exigência prevista no *caput* não se aplica nos seguintes casos:

I – terrenos com área inferior a 600m²;

II – edificações destinadas à habitação unifamiliar;

III – ampliações em edificações existentes, desde que não agravem a situação preexistente;

MINUTA PRELIMINAR

IV – edificações inventariadas como de estruturação ou tombadas;

V – edificações inseridas na ZOT 8.1;

VI – edificações destinadas a atividades de unidades de triagem e de destinação final de resíduos sólidos.

Art. 28. São vedados a edificação e o parcelamento do solo para fins urbanos:

I – em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes da adoção de medidas que assegurem o escoamento das águas ou garantam a proteção contra cheias e inundações;

II – em áreas aterradas com materiais nocivos à saúde, salvo manifestação favorável do órgão ambiental competente quanto à sua reutilização, conforme o uso pretendido;

III – em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências técnicas específicas, conforme manifestação do órgão competente;

IV – em terrenos cuja condição geológica ou hidrológica não seja compatível com a edificação, salvo se forem atendidas exigências técnicas específicas, conforme manifestação do órgão competente;

V – em imóveis que, no curso do parcelamento do solo, resultem em terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos nesta Lei Complementar;

VI – em Áreas de Preservação Permanente, salvo nas seguintes situações, mediante manifestação do órgão ambiental competente e observância dos parâmetros da legislação ambiental:

a) implantação de infraestrutura de interesse público, como sistemas de drenagem, saneamento, abastecimento de água, energia, comunicação, mobilidade urbana, e outros, desde que comprovada a inviabilidade de alternativa locacional suficiente e adequada, adotadas medidas mitigadoras e compensatórias, quando necessário;

b) regularização fundiária de interesse social, nos termos da legislação federal vigente, para assentamentos consolidados até a data de referência estabelecida pelo órgão ambiental competente, condicionada à adoção de medidas compensatórias e mitigadoras que reduzam os impactos ambientais;

c) intervenções destinadas à proteção e recuperação ambiental, incluindo projetos de estabilização de encostas, controle de erosão, reflorestamento, manejo sustentável, recuperação de áreas degradadas, e outras medidas congêneres, desde que tecnicamente

MINUTA PRELIMINAR

justificadas e aprovadas pelo órgão competente;

d) edificações ou empreendimentos de utilidade pública ou de baixo impacto ambiental, desde que atendidos os requisitos legais e ambientais aplicáveis.

§ 1º No parcelamento do solo, para os efeitos do inc. I do *caput* deste artigo, consideram-se imóveis não protegidos de cheias e inundações aqueles situados em cotas inferiores às estabelecidas a seguir:

I – cota de nível inferior a 5,13m (cinco metros e treze centímetros) positivos em relação ao sistema oficial de referência do Município, em áreas não protegidas por diques de defesa contra inundações, exceto para imóveis localizados na faixa litorânea do Lago

Guaíba, ao sul do cruzamento da Avenida Guaíba com a Rua Dr. Pereira Passos, que estejam situados em cotas superiores a 2,13m (dois metros e treze centímetros) positivos;

II – cota de nível inferior a 2,13m (dois metros e treze centímetros) positivos em relação ao sistema oficial de referência do Município, mesmo quando protegidos por diques de defesa contra inundações, caso o coroamento do dique esteja situado na cota mínima de 5,13m (cinco metros e treze centímetros) positivos e seja dotado de sistema de drenagem pluvial com bombeamento em operação.

§ 2º Para novas edificações em imóveis localizados às margens do Lago Guaíba, ao sul do entroncamento das Avenidas Diário de Notícias e Guaíba, fora do sistema de diques de proteção contra cheias do Município, será exigida cota de nível mínima de 3,23m (três metros e vinte e três centímetros) em relação ao sistema oficial de referência do Município.

§ 3º Excepcionalmente, em áreas urbanas consolidadas, poderão ser aprovados projetos de edificações ou parcelamento do solo situados em cotas inferiores a 3,23m (três metros e vinte e três centímetros), desde que o órgão técnico competente emita parecer favorável à sua viabilidade.

§ 4º No caso dos arroios interiores, as cotas mínimas deverão ser estabelecidas por ato normativo do órgão técnico competente.

§5º As vedações estabelecidas neste artigo não se aplicam ao parcelamento do solo sob a forma de fracionamento, excetuando-se as previstas nos incs. V e VI do *caput*, que permanecem aplicáveis.

§ 6º A vedação prevista no inc. V não se aplica ao parcelamento do solo em imóveis com frente para vias projetadas de domínio público, cuja implantação esteja prevista.

MINUTA PRELIMINAR

§ 7º As Áreas de Preservação Permanente poderão ser incluídas dentro de lotes desde que haja, no mesmo imóvel, área urbanizável fora da faixa de preservação, sem prejuízo das funções e características ambientais desses espaços, respeitados os usos excepcionais legalmente permitidos.

§ 8º Consideram-se medidas de proteção contra cheias ou inundações, para fins de edificação, o uso de soluções construtivas, materiais, estruturais e a organização dos usos, de modo a tornar as edificações resilientes e adaptáveis.

§ 9º As vedações previstas nos incs. III e VI do *caput* e nos §§ 2º e 3º deste artigo não se aplicam a edificações e condomínios por unidades autônomas.

§ 10. As cotas de nível de proteção contra cheias estabelecidas neste artigo serão observadas até a publicação, por decreto do Poder Executivo, de novos parâmetros técnicos, derivados de estudo hidrológico específico do Sistema de Proteção Contra Cheias do Município de Porto Alegre, que atualizem as cotas mínimas admitidas para fins de edificação e parcelamento do solo em áreas sujeitas a inundações.

Art. 29. É vedado o parcelamento do solo em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente redes públicas de abastecimento de água potável e energia elétrica, salvo se atendidas as exigências dos órgãos competentes.

Art. 30. A instituição de condomínio por unidades autônomas será permitida, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em imóvel único ou conjunto de imóveis cuja área total não ultrapasse o limite máximo de quarteirão estabelecido para a ZOT correspondente.

§ 1º O limite máximo de área de quarteirão previsto nesta Lei Complementar não se aplica a imóveis localizados em áreas onde a abertura de novas vias seja inviável devido à configuração viária existente ou projetada, às condições urbanísticas consolidadas do entorno, à presença de equipamentos públicos, à necessidade de preservação do patrimônio cultural ou às restrições ambientais, conforme avaliação técnica do Município.

§ 2º O Município poderá autorizar a instituição de condomínio por unidades autônomas, nos termos do art. 8º, alínea "a", da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ainda que não haja apresentação dos projetos arquitetônicos das edificações privativas, desde que atendidas as condições estabelecidas nesta Lei Complementar.

§ 3º Não se aplicam as disposições deste artigo aos condomínios por unidades autônomas

MINUTA PRELIMINAR

compostos exclusivamente por duas edificações unifamiliares, os quais deverão atender apenas aos padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar.

Título IV

Das Estruturas de Planejamento Urbano

Art. 31. As Estruturas de Planejamento Urbano são diretrizes do Plano Diretor que orientam o desenvolvimento territorial e fundamentam as decisões de planejamento urbano, sem modificar os padrões urbanísticos das Zonas de Ordenamento Territorial, salvo quando expressamente previsto pelo Plano Diretor ou por esta Lei Complementar.

Art. 32. São Estruturas de Planejamento Urbano:

- I – os Setores de Ocupação do Território (SOT);
- II – as Macrozonas (MZ);
- III – as Unidades de Planejamento Local (UPL);
- IV – os bairros;
- V – as Zonas de Ocupação (ZO);
- VI – as Áreas Estruturadoras (AE);
- VII – as Áreas de Requalificação Urbana (ARU);
- VIII – as Áreas de Operação Urbana Consorciada (OUC);
- IX – as Áreas de Plano Local (PL);
- X – as Áreas de Plano de Pormenor (PP);
- XI – as Áreas com Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) aprovado;
- XII – as Áreas de Parceria para Renovação Urbana;
- XIII – as Bacias Hidrográficas;
- XIV – as Unidades de Conservação;
- XV – as Áreas de Estímulo à Infraestrutura Verde (AEV);
- XVI – as Áreas de Recuperação de Corpos d'Água (ARC);
- XVII – os Corredores de Biodiversidade (CB);

MINUTA PRELIMINAR

XVIII – os Percursos e Conexões Paisagísticas (PCP);

XIX – os Pontos de Emergência Visual (PEV);

XX – as Áreas de Desenvolvimento Cultural e Criativo (ADCC);

XXI – as Áreas de Interesse Cultural (AIC);

XXII – os Elementos de Interesse Cultural (EIC);

XXIII – os Corredores Culturais (CC);

XXIV – as Áreas de Interesse Institucional (AII);

XXV – as Estruturas de Mobilidade:

a) estrutura viária e equipamentos de mobilidade;

b) estrutura férrea;

c) estrutura hidroviária;

d) estrutura aeroviária.

XXVI – os Equipamentos Comunitários:

a) lazer;

b) educação;

c) segurança;

d) saúde;

e) comunitários.

XXVII – a Infraestrutura Urbana:

a) rede de abastecimento de água;

b) rede de saneamento;

c) rede de drenagem e sistema de proteção contra cheias;

d) coleta de resíduos sólidos;

e) energia e iluminação pública;

f) telecomunicações;

g) gás.

§ 1º Os imóveis localizados em AIC poderão ser avaliados quanto ao seu valor histórico, cultural e paisagístico, bem como à sua interação com o espaço público, podendo estar

MINUTA PRELIMINAR

sujeitos à aplicação de diretrizes, condicionantes e incentivos específicos.

§ 2º Os EIC compreendem bens culturais de reconhecido valor, conforme estabelecido no Plano Diretor, incluindo edificações tombadas ou inventariadas.

Título V

Do Parcelamento do Solo

Art. 33. Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente autônomas, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal.

Art. 34. Os padrões do parcelamento do solo são definidos pelo traçado do Plano Diretor e pela ZOT correspondente, conforme disposto no Anexo 2 desta Lei Complementar.

Art. 35. São padrões do parcelamento do solo:

I – área mínima de lote;

II – testada mínima de lote;

III – área máxima de quarteirão;

IV – testada máxima de quarteirão;

V – área mínima de quarteirão;

VI – área de destinação pública.

Art. 36. No parcelamento do solo, deverá ser garantida a destinação de áreas para a malha viária, equipamentos públicos urbanos e comunitários, áreas de relevante interesse ambiental ou a execução de obras e serviços voltados à infraestrutura de drenagem, proteção contra cheias e sustentabilidade urbana, conforme o traçado do Plano Diretor e os padrões urbanísticos estabelecidos para a ZOT correspondente.

§ 1º Os percentuais de áreas públicas destinadas no parcelamento do solo serão, em regra, calculados com base na área registrada no Registro de Imóveis e, quando houver divergência entre os limites registrais e a situação real do terreno, adotar-se-á a menor poligonal resultante da compatibilização entre o título e a realidade física do imóvel.

§ 2º Consideram-se equipamentos públicos urbanos as infraestruturas e redes necessárias ao

MINUTA PRELIMINAR

funcionamento dos sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, controle de cheias, manejo e gestão de resíduos sólidos, energia elétrica, telecomunicações, iluminação pública e distribuição de gás, entre outros de natureza similar.

§ 3º Consideram-se equipamentos públicos comunitários as edificações e instalações destinadas a serviços de saúde, educação, cultura, assistência social, segurança, lazer, mobilidade, transporte público, áreas verdes urbanas, cemitérios, serviços comunitários, entre outros de natureza similar.

§ 4º São consideradas áreas de relevante interesse ambiental, para fins deste artigo, os elementos do Sistema Ecológico do Plano Diretor, especialmente os biomas legalmente protegidos, desde que passíveis de integração a áreas verdes consolidadas ou planejadas, limitadas a metade da área total de destinação pública.

Art. 37. O percentual mínimo de destinação de áreas para equipamentos ou a conversão em obras e serviços no parcelamento do solo será definido conforme os padrões urbanísticos estabelecidos para a ZOT correspondente, nos termos do Anexo 2 desta Lei Complementar.

§ 1º A destinação, na forma do *caput*, a critério do órgão de planejamento urbano, poderá ocorrer das seguintes formas:

- I – transferência ao Município de áreas não urbanizadas, destinadas à preservação ambiental ou à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, nos limites do parcelamento do solo;
- II – transferência ao Município de terrenos urbanizados para fins de uso público;
- III – execução de obras e serviços voltados à implantação, manutenção ou qualificação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, infraestrutura de drenagem e projetos de sustentabilidade urbana, bem como o desenvolvimento e aquisição de soluções de tecnologia de gestão urbana, através de Termo de Conversão de Área Pública (TCAP), nos termos de regulamento;
- IV – conversão da obrigação em pagamento pecuniário, conforme avaliação realizada pelo Município.

§ 2º Os lotes referidos no inc. II do § 1º deste artigo poderão estar situados fora dos limites da área objeto do parcelamento do solo, desde que observada a equivalência de valor, conforme avaliação realizada pelo Município.

MINUTA PRELIMINAR

§ 3º As obras, os serviços e os respectivos projetos, referidos no inc. III do § 1º deste artigo, adotados isoladamente ou em conjunto, poderão estar situados fora dos limites da área objeto do parcelamento do solo e deverão ter valor equivalente à avaliação realizada pelo Município.

§ 4º Nos casos em que a soma do valor da destinação prevista nos incs. I a III do § 1º não alcançar o montante correspondente à avaliação da área de destinação pública exigida, o interessado deverá complementar a diferença mediante conversão da obrigação em pagamento pecuniário.

Art. 38. Quando a incidência do traçado do Plano Diretor ou de outras áreas não edificáveis sobre a área objeto do parcelamento do solo resultar em destinação pública superior ao percentual máximo estabelecido para a ZOT correspondente, o excedente poderá ser compensado mediante Transferência do Direito de Construir (TDC).

Parágrafo único. Poderão ser objeto de compensação por meio da TDC, para aplicação na área objeto do parcelamento do solo:

- I – as áreas destinadas à malha viária que excederem os gabaritos de 17,50m (dezessete metros e cinquenta centímetros);
- II – as áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários que ultrapassem os limites estabelecidos para a ZOT correspondente;
- III – as áreas de relevante interesse ambiental que excederem os limites previstos para a ZOT correspondente, desde que haja interesse público no seu recebimento.

Art. 39. As áreas de relevante interesse ambiental presentes no imóvel poderão ser descontadas para fins de cálculo da destinação de áreas públicas.

Art. 40. Os padrões das faces e das áreas dos quarteirões poderão ser ajustados nas seguintes situações:

- I – quando situados em área com estrutura urbana consolidada, onde a rede viária existente ou projetada torne desnecessária a adoção do padrão estabelecido, desde que compatível com a configuração urbana existente ou planejada;
- II – quando a gleba estiver inserida em diferentes Zonas de Ordenamento Territorial com padrões urbanísticos distintos, desde que a adaptação seja necessária para a transição entre essas áreas;
- III – quando a implantação de equipamentos urbanos ou estruturas exigir dimensões

MINUTA PRELIMINAR

superiores, desde que seja assegurada a continuidade e a circulação de pedestres;

IV – quando a preservação do patrimônio ambiental ou cultural for incompatível com a abertura de novas vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação;

V – quando situados nas ZOT 9, 10, 11, 12 e 13, desde que a atividade a ser implantada exija padrões diferenciados, incompatíveis com os parâmetros originalmente estabelecidos para a área.

Art. 41. O padrão de testada mínima e área mínima de lote poderão ser alterados para adequação ao padrão fundiário predominante ou em compatibilização com o traçado do Plano Diretor.

Art. 42. No parcelamento do solo destinado ao atendimento da Demanda Habitacional Prioritária (DHP), nos termos do Plano Diretor, poderão ser adotados parâmetros urbanísticos diferenciados, considerando as características do terreno e a viabilidade técnica da destinação de áreas públicas, conforme definido pelo planejamento urbano local.

§ 1º O lote mínimo poderá ser reduzido para 75m² (setenta e cinco metros quadrados) nos parcelamentos do solo destinados ao atendimento da DHP, exceto nas ZOT 1, 2, 14, 15 e 16.

§ 2º Sem prejuízo da execução da malha viária e das demais obras de urbanização necessária, os projetos de parcelamento do solo voltados à Habitação de Interesse Social poderão reduzir os percentuais de destinação para equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Art. 43. Na regularização fundiária, além da adaptação dos padrões de destinação de áreas públicas, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados para o sistema viário, levando-se em conta as condições cadastrais e a configuração consolidada da ocupação.

Art. 44. Aprovado o projeto urbanístico de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário em um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

Art. 45. Desde a data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município o sistema viário e os equipamentos públicos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

Parágrafo único. Desde a aprovação do parcelamento do solo, as áreas referidas no *caput* deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo nos casos

MINUTA PRELIMINAR

de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro do loteamento ou alteração do loteamento registrado, nos termos dos arts. 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Capítulo I

Do Loteamento

Art. 46. Loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias públicas de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, observados os padrões urbanísticos estabelecidos para a ZOT correspondente.

Art. 47. Não se caracteriza como loteamento a implantação, abertura, prolongamento, modificação ou ampliação de vias públicas pelo Município, quando destinadas exclusivamente à continuidade da malha viária existente, sem envolver a subdivisão de imóvel para fins de edificação.

Art. 48. Nos loteamentos, a área destinada a equipamentos públicos urbanos e comunitários não poderá ser inferior a 18% (dezoito por cento) da gleba parcelada, nem superior a 50% (cinquenta por cento), salvo quando houver manifestação favorável do Município, hipótese em que o acréscimo poderá ser compensado mediante Transferência do Direito de Construir (TDC).

Parágrafo único. O percentual mínimo de 18% (dezoito por cento) para destinação de áreas públicas poderá ser reduzido quando houver previsão expressa em Planos Locais, Planos de Pormenor ou quando se tratar de loteamento destinado à Demanda Habitacional Prioritária (DHP), nos termos desta Lei Complementar.

Art. 49. Compete ao loteador, conforme as diretrizes e normas técnicas dos órgãos competentes:

- I – projetar e executar a arborização das vias, praças e parques do loteamento;
- II – projetar, executar e implantar os equipamentos públicos urbanos e a malha viária;
- III – fornecer e instalar placas de identificação dos logradouros, executar as obras de demarcação dos lotes e das quadras, conforme os projetos aprovados;

MINUTA PRELIMINAR

IV – implantar a sinalização viária básica nos acessos principais e nas vias arteriais do loteamento.

§ 1º Nos loteamentos que contemplem vias arteriais, caberá ao loteador a execução das obras de urbanização, incluindo a infraestrutura necessária, exceto a pavimentação de 50% (cinquenta por cento) da via, cuja execução ficará a cargo do Município.

§ 2º O loteador deverá garantir a interligação dos equipamentos públicos urbanos às redes de infraestrutura existentes, observadas as diretrizes dos órgãos competentes.

Art. 50. A aprovação das obras de urbanização deverá ser solicitada no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do registro do parcelamento no Cartório de Registro de Imóveis, devendo sua conclusão ocorrer no prazo máximo de 5 (cinco) anos.

Parágrafo único. O prazo para conclusão das obras poderá ser prorrogado a critério do Município, desde que solicitado dentro de sua vigência.

Art. 51. Para assegurar a execução das obras de urbanização, o loteador deverá prestar garantia em valor equivalente ao custo das intervenções, podendo optar por garantia hipotecária, caução em dinheiro, títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro garantia, devendo, no caso da garantia hipotecária, corresponder, no mínimo, a 40% (quarenta por cento) da área dos lotes privados.

§ 1º A garantia poderá ser liberada progressivamente à medida que as obras forem entregues, desde que preservada a cobertura necessária para a conclusão das etapas remanescentes.

§ 2º É vedada a utilização de áreas de destinação pública do projeto de loteamento como garantia hipotecária.

§ 3º São dispensadas da prestação de garantia as operações de loteamento realizadas pelo Município e pelas Cooperativas Habitacionais Autogestionárias, desde que haja anuência do órgão público responsável pela política habitacional.

§ 4º A garantia hipotecária poderá ser constituída como segunda hipoteca, desde que o valor do bem oferecido seja superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca e o loteador comprove que a primeira hipoteca está vinculada ao financiamento das obras do próprio loteamento, mediante anuência da instituição financeira credora.

Art. 52. Se constatado que o loteamento não possui licenciamento ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o loteador para regularização.

MINUTA PRELIMINAR

§ 1º Não atendida a notificação, o Poder Executivo poderá promover a regularização do loteamento para assegurar a conformidade urbanística e resguardar os direitos dos adquirentes de lotes, nos termos do art. 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, exigindo do loteador o ressarcimento das despesas decorrentes da implantação da infraestrutura necessária, com a inscrição do valor correspondente em dívida ativa e sua cobrança por meio de execução fiscal ou outras medidas cabíveis.

§ 2º Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, por meio de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, às expensas dos proprietários, loteamentos executados em desacordo com o traçado, com o regime urbanístico ou com os requisitos legais para implantação de equipamentos urbanos.

Capítulo II

Do Desmembramento

Art. 53. Desmembramento é o parcelamento do solo que consiste na subdivisão de imóvel em lotes destinados à edificação, aproveitando o sistema viário oficial e enquadrando-se nos padrões urbanísticos estabelecidos para a ZOT correspondente, conforme o Anexo 2 desta Lei Complementar.

§ 1º No desmembramento, poderão ser destinadas áreas para equipamentos públicos urbanos e comunitários ou para sistema viário projetado, a critério do Município e conforme o interesse público no recebimento dessas áreas, nos limites previstos no Anexo 2 desta Lei Complementar.

§ 2º Será admitido o desmembramento de imóvel situado em Áreas Funcionais Urbanas, desde que não resulte em sua descaracterização, hipótese em que a destinação de áreas públicas será calculada exclusivamente sobre a parcela destacada.

§ 3º Para fins de parcelamento do solo, consideram-se Áreas Funcionais Urbanas aquelas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários, bem como aeroportos, portos, rodoviárias, centros administrativos, universidades, escolas, hospitais, quartéis, clubes, sistemas hidráulicos, conventos, asilos e outras áreas de natureza semelhante, cuja função seja essencial à dinâmica urbana e social.

MINUTA PRELIMINAR

Capítulo III

Do Fracionamento

Art. 54. Considera-se fracionamento a subdivisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, observados os padrões urbanísticos estabelecidos para a ZOT correspondente e atendidos os seguintes requisitos:

I – a área resultante do fracionamento deve ser igual ou inferior ao módulo mínimo de fracionamento estabelecido para a ZOT correspondente;

II – caso a área resultante do fracionamento seja superior ao módulo mínimo, o fracionamento será admitido somente se o imóvel for oriundo de parcelamento aprovado e se houver comprovação de que, à época da aprovação, houve destinação de áreas públicas para equipamentos comunitários, conforme a legislação vigente.

Art. 55. Considera-se fracionamento, desde que não implique agravamento no traçado do Plano Diretor, o parcelamento do solo nas seguintes situações:

I – o parcelamento de imóvel resultante de remembramento de imóveis:

a) quando a área do imóvel for inferior ao módulo de fracionamento estabelecido para a ZOT correspondente;

b) quando a área do imóvel for superior ao módulo de fracionamento, mas inferior à área máxima de quarteirão, desde que os lotes resultantes respeitem os módulos mínimos de fracionamento estabelecidos;

c) quando houver combinação de áreas inferiores e superiores ao módulo de fracionamento, desde que a capacidade construtiva dos imóveis resultantes não exceda a do terreno original antes do remembramento;

d) quando a área do imóvel for superior à área máxima de quarteirão, desde que os lotes resultantes respeitem esse limite;

e) quando houver combinação de áreas inferiores e superiores à área máxima de quarteirão, desde que os lotes resultantes respeitem esse limite.

II – o parcelamento de terreno para destacar parte vinculada a projeto arquitetônico aprovado sob legislação anterior, desde que fique demonstrada a intenção de fracionamento.

III – na Zona Intensiva, a divisão de terreno visando ao posterior parcelamento do solo,

MINUTA PRELIMINAR

desde que cada parcela resultante possua área igual ou superior a 6,75 ha (seis hectares e setenta e cinco ares).

IV – o parcelamento de terreno para destacar parte da área original, independentemente da dimensão, desde que as parcelas destacadas com área inferior a 6,75 ha (seis hectares e setenta e cinco ares) estejam vinculadas a projeto de loteamento em tramitação.

V – o parcelamento de terreno em Área Funcional Urbana, nos termos do §3º do art. 51, para destacar parte do imóvel, desde que a parcela destacada tenha dimensão superior a dois módulos de fracionamento e que sua destinação não descaracterize a área funcional.

VI – o parcelamento de área destinada à regularização fundiária, vinculada a projeto de regularização em andamento no Município.

VII – o parcelamento de uma área de até 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados) por matrícula, permitido uma única vez, desde que a parcela remanescente seja objeto de loteamento destinado ao atendimento da Demanda Habitacional Prioritária (DHP) e atenda às diretrizes urbanísticas do órgão de planejamento.

VIII – divisão amigável ou judicial, bem como partilha de imóveis, nas seguintes hipóteses:

- a) dissolução da sociedade conjugal;
- b) sucessão "causa mortis";
- c) dissolução de sociedade ou associação;
- d) extinção de condomínio.

IX – destaque de parte do imóvel para fins de interesse público, independentemente dos padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 2 desta Lei Complementar.

§ 1º O agravamento do traçado do Plano Diretor será verificado para definir a obrigatoriedade de destinação de áreas públicas e implementação do sistema viário, ficando afastada a exigência quando não houver agravamento.

§ 2º Considera-se agravamento no traçado do Plano Diretor:

- I – o fracionamento que resultar em lotes inferiores aos padrões estabelecidos no Anexo 2 desta Lei Complementar;
- II – o fracionamento que modificar a capacidade construtiva original do imóvel;
- III – o fracionamento que reduzir os percentuais mínimos exigidos para destinação de

MINUTA PRELIMINAR

áreas públicas.

§ 3º O fracionamento poderá resultar em lotes com testada e áreas inferiores aos padrões estabelecidos nesta Lei Complementar, desde que:

- I – os lotes originais já apresentem dimensões inferiores aos padrões vigentes;
- II – o remembramento seguido de fracionamento resulte em lotes com dimensões mais próximas às estabelecidas para a ZOT correspondente.

§ 4º Nos casos previstos no inc. VIII do *caput* deste artigo, considera-se agravamento do traçado do Plano Diretor exclusivamente a formação de lotes com dimensões inferiores aos padrões estabelecidos no Anexo 2 desta Lei Complementar, sendo vedada a criação de número de lotes superior ao de condôminos, herdeiros ou sócios, devendo ser observados os requisitos de testada mínima, área mínima e frente para via pública.

Capítulo IV

Do Procedimento de Aprovação do Parcelamento do Solo

Art. 56. O parcelamento do solo urbano dependerá de prévia aprovação do Município e será processado em quatro etapas:

- I – Diretrizes de Parcelamento do Solo, em que o Município emitirá parecer contendo as diretrizes urbanísticas, ambientais e de infraestrutura a serem observadas no parcelamento;
- II – Projeto Urbanístico Preliminar, na qual será avaliada a conformidade do projeto inicial em relação às diretrizes estabelecidas;
- III – Aprovação do Projeto Urbanístico e dos Projetos Complementares, etapa em que serão analisados os detalhamentos técnicos do parcelamento, incluindo a definição da malha viária, infraestrutura urbana e destinação de áreas públicas, com a consequente aprovação do parcelamento para registro e execução;
- IV – Execução das Obras do Parcelamento do Solo, etapa em que o interessado implementará as intervenções exigidas, sob fiscalização do Município, para posterior emissão do Termo de Recebimento Definitivo.

Parágrafo único. O procedimento de aprovação de todas as espécies de parcelamento do

MINUTA PRELIMINAR

solo será disciplinado por regulamento do órgão de planejamento urbano, que estabelecerá a documentação e os estudos técnicos exigidos para cada etapa, podendo prever a supressão ou a concomitância de etapas, conforme a espécie de parcelamento, sua tipologia e demais peculiaridades, observado o regime urbanístico incidente sobre o imóvel.

Art. 57. Na etapa de Diretrizes de Parcelamento do Solo, o Município analisará a localização do imóvel, sua adequação ao Plano Diretor e à ZOT correspondente, a infraestrutura existente e projetada e a destinação de áreas públicas, emitindo Parecer de Diretrizes, que deverá ser observado nas etapas subsequentes.

Parágrafo único. As diretrizes terão validade de 2 (dois) anos e deverão ser observadas em todas as fases subsequentes do parcelamento.

Art. 58. Na etapa de Projeto Urbanístico Preliminar, o Município avaliará a adequação do projeto ao Parecer de Diretrizes, analisando a configuração dos lotes, o sistema viário, a destinação de áreas públicas, o atendimento às exigências ambientais aplicáveis ao parcelamento e a compatibilidade com a infraestrutura existente, podendo solicitar ajustes técnicos, ao final do que será emitido o Parecer de Viabilidade de Projeto Urbanístico.

Art. 59. Na etapa de Aprovação do Projeto Urbanístico e dos Projetos Complementares, o Município verificará a conformidade do projeto definitivo do parcelamento, incluindo a divisão dos lotes, a definição das vias, as redes de infraestrutura e os padrões construtivos, além da compatibilização do projeto com os estudos técnicos exigidos, ao final da qual será editado o ato formal de aprovação do parcelamento do solo.

Parágrafo único. O interessado deverá providenciar o registro do parcelamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 60. Na etapa de Execução das Obras do Parcelamento do Solo, o interessado deverá realizar as obras de infraestrutura e urbanização conforme os projetos aprovados, sendo obrigatória a fiscalização municipal para aferição da conformidade, com a emissão do Termo de Recebimento Provisório ao final das intervenções e do Termo de Recebimento Definitivo após a verificação da adequação integral às exigências estabelecidas.

Art. 61. A emissão do Parecer de Viabilidade de Projeto Urbanístico poderá permitir a análise e aprovação técnica do projeto arquitetônico de edificação, ficando a emissão do

MINUTA PRELIMINAR

respectivo alvará de construção condicionada:

- I – no caso de loteamento, à expedição do ato formal de aprovação do projeto urbanístico;
- II – no caso de desmembramento, à efetiva destinação de áreas públicas ou, quando convertida a obrigação, à assinatura do TCAP;
- III – no caso de fracionamento, à apresentação da matrícula do lote originado.

Art. 62. Quando a destinação de áreas públicas não ocorrer na forma do art. 37, §1º, I desta Lei Complementar, a emissão do alvará de construção ficará condicionada:

- I – à apresentação das matrículas das áreas de destinação pública em nome do Município, quando for o caso; – à assinatura do Termo de Conversão de Áreas Públicas (TCAP), no caso de conversão em obras e serviços;
- II – à comprovação do pagamento da guia de arrecadação correspondente, no caso de conversão em moeda corrente.

Art. 63. Na destinação de áreas públicas, não será exigido do requerente o cumprimento de qualquer obrigação que dependa de desapropriação a cargo do Município ou que, em razão de impedimento reconhecido por decisão judicial, não possa ser integralmente atendida, hipótese em que será exigida a conversão da obrigação ou sua compensação pecuniária, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 64. O licenciamento edilício poderá ocorrer simultaneamente à execução das obras de urbanização do parcelamento do solo, ficando a emissão da Carta de Habitação (Habite-se) condicionada à comprovação do cadastramento oficial do logradouro junto ao sistema viário do Município.

Parágrafo único. Enquanto persistir a garantia hipotecária de lotes ao Município para fins de obras de urbanização, não será admitida a aprovação de projetos de edificação sobre esses lotes.

Título VI

Do Uso e da Ocupação do Solo

Art. 65. No perímetro urbano do Município, são atribuídos às ZOT, além dos padrões de

MINUTA PRELIMINAR

parcelamento do solo, os seguintes parâmetros de regime urbanístico:

I – regime de atividades;

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Quais serão as atividades? Serão definidas posteriormente ao PDUS?

II – coeficiente de aproveitamento básico e máximo;

III – regime volumétrico.

Art. 66. Ressalvadas as hipóteses de exigência de EIV, quando a atividade pretendida ou o porte do empreendimento demandar análise específica de compatibilidade com o entorno ou condições específicas de implantação, especialmente quanto à mobilidade, à paisagem urbana, ao saneamento, à drenagem e à capacidade da rede de serviços públicos, a aplicação do regime urbanístico da ZOT poderá ser ajustada mediante parecer técnico fundamentado do órgão de planejamento urbano, desde que respeitadas as características e finalidades da ZOT em que se localizar o imóvel.

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Edificações de médio porte, que não se enquadram em EIV, mas que geram impacto e que necessitem de algum tipo de mitigação terão análise no trâmite de Aprovação de Projeto?

- Se essas mitigações forem objeto de análise sugerimos que sejam previamente previstas e regulamentadas.

Capítulo I

Do Regime de Atividades

Art. 67. O regime de atividades é um dos elementos do regime urbanístico e estabelece a compatibilidade entre os usos do solo e as ZOT, disciplinando a admissibilidade das atividades conforme seu impacto urbanístico, sua interferência na infraestrutura instalada e sua adequação às diretrizes do planejamento urbano.

Art. 68. O regime de atividades de cada ZOT é definido no Anexo 2 desta Lei Complementar.

§ 1º Poderá ser autorizada atividade não enquadrada nos padrões da ZOT correspondente,

MINUTA PRELIMINAR

mediante avaliação técnica do Município, quando se tratar de reciclagem de uso em edificação existente, edificação inventariada ou tombada, ou quando o imóvel estiver situado em área limítrofe a ZOT que permita a atividade.

§ 2º Nos casos em que a atividade pretendida não constar expressamente na regulamentação vigente, o órgão de planejamento urbano poderá autorizar seu enquadramento por similaridade, com base em suas características e compatibilidade com as atividades permitidas na ZOT correspondente.

Art. 69. A classificação das atividades é definida conforme sua relação com as Zonas de Ordenamento Territorial, da seguinte forma:

I – Atividades Inócuas;

II – Incomodidade Nível 1;

III – Incomodidade Nível 2;

IV – Incomodidade Nível 3;

V – Atividades Especiais.

§ 1º Consideram-se atividades inócuas aquelas que não geram incômodo ou impacto significativo ao meio ambiente, à estrutura urbana e à infraestrutura instalada.

§ 2º As atividades classificadas como Incomodidade 1, 2 e 3 são aquelas que apresentam potencial de incômodo, variando conforme o nível de repercussão estabelecido para cada ZOT.

§ 3º A atividade residencial não está sujeita à classificação estabelecida neste artigo, sendo permitida em todas as ZOT, sem restrição.

§ 4º As atividades serão classificadas nas categorias estabelecidas neste artigo, cabendo a instrução normativa do órgão de planejamento urbano disciplinar as espécies de atividades correspondentes a cada categoria, com base em critérios técnicos, permitindo sua atualização conforme o surgimento de novas atividades.

Art. 70. As atividades e edificações regularizadas sob a vigência de legislações anteriores serão classificadas como conformes ou desconformes, de acordo com sua compatibilidade com a ZOT em que se inserem, nos termos do Anexo 3 desta Lei Complementar.

Capítulo II

MINUTA PRELIMINAR

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 71. O coeficiente de aproveitamento é o índice urbanístico que determina o potencial construtivo de um terreno, calculado pela multiplicação entre a sua área e o valor do coeficiente definido para a ZOT correspondente, nos termos do Anexo 2 desta Lei Complementar.

Art. 72. O coeficiente de aproveitamento classifica-se em dois tipos:

I – coeficiente de aproveitamento básico, que representa o índice aplicado à área do terreno para determinar o potencial construtivo básico, permitido sem quaisquer contrapartidas;

II – coeficiente de aproveitamento máximo, que representa o índice aplicado à área do terreno para definir o potencial construtivo total, cujo excedente em relação ao potencial básico dependerá da Outorga Onerosa do Direito de Construir, da Transferência do Direito de Construir ou de outros instrumentos previstos na legislação urbanística.

Art. 73. São isentas de contabilização no cálculo do potencial construtivo definido pelo coeficiente de aproveitamento as seguintes áreas:

I – áreas destinadas à guarda de veículos, bicicletas ou outros meios de transporte alternativos e suas respectivas circulações verticais e horizontais;

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos incluir nas áreas isentas as gentilezas urbanas, os depósitos e as sacadas intercaladas;

II – residências unifamiliares compostas por até duas unidades autônomas implantadas em um mesmo terreno;

III – a área destinada à atividade econômica vinculada à habitação unifamiliar;

IV – áreas edificadas de imóveis tombados ou inventariados;

V – espaços da edificação classificados como fachada ativa;

VI – galerias de uso público;

VII – edificações destinadas a atividades de unidades de triagem e de destinação final de resíduos sólidos;

VIII – construções auxiliares incidentes no recuo de jardim, tais como guaritas, marquises,

MINUTA PRELIMINAR

toldos, acessos cobertos, entre outras, observadas as disposições do Código de Edificações;

IX – projeção de balanço no recuo de jardim, beirais, floreiras, abas e outros elementos construtivos, desde que observadas as disposições do Código de Edificações e as exigências da legislação de proteção contra incêndio.

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos revisão do texto do item IX, separando os itens:

IX – projeção de balanço no reuco de jardim;

X – Beirais, floreiras, abas, lajes técnicas e e outros elementos construtivos até 1,20m.

- As áreas indicadas no item IX eram consideradas áreas não construídas, conforme resolução 05/16 da CCCE, e agora serão isentas. Essas áreas constarão na planilha de áreas e deverão ser representadas no Projeto Legal?

§ 1º Considera-se fachada ativa, para os fins do inc. V do *caput* deste artigo, o espaço da edificação voltado para a via pública, destinado à integração com o espaço urbano por meio de uso comercial ou de serviços abertos ao público, desde que 50% da extensão da fachada do espaço seja composta por portas, janelas e outros elementos transparentes.

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Segestão de incluir gentilezas urbanas. Ex: Legislações de Campinas e Floripa;

§ 2º Quando atendidos os requisitos do §1º e garantido o uso não residencial em, no mínimo 50% da extensão da fachada frontal, será considerada isenta a integralidade da área do pavimento.

Art. 74. Os empreendimentos localizados na ZOT 8.2 – 4º Distrito estarão sujeitos aos coeficientes de aproveitamento estabelecidos para essa zona, podendo, mediante atendimento aos critérios e à pontuação mínima definidos no Anexo 2.8.2, adotar os coeficientes diferenciados previstos no mesmo anexo.

Capítulo III

Do Regime Volumétrico

Art. 75. O regime volumétrico é um dos componentes do regime urbanístico e compreende

MINUTA PRELIMINAR

os parâmetros que definem os limites físicos da edificação no lote, conforme estabelecido para cada ZOT, podendo incluir os seguintes conceitos:

- I – taxa de permeabilidade (TP): proporção mínima da área do terreno que deve permanecer livre de pavimentação ou construção que inviabilize a infiltração da água no solo;
- II – referência de nível (RN): ponto de referência adotado no projeto arquitetônico para fins de medição da altura da edificação, ou de volumes que a compõem, escolhido pelo responsável técnico em qualquer ponto do terreno natural ou do passeio com frente para o imóvel, observados os limites definidos no art. 80 desta Lei Complementar;
- III – altura: distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente à parte inferior da laje que encerra o último pavimento, desconsideradas estruturas técnicas superiores;
- IV – recuos laterais e de fundos: afastamentos mínimos obrigatórios entre a edificação e as divisas laterais e posteriores do lote;
- V – recuo de jardim: afastamento mínimo entre a edificação e a divisa frontal do lote, destinado à criação de área aberta voltada à qualificação do espaço público, podendo incluir espaço verde, área de transição, fruição ou ampliação da calçada.

Seção I

Da Taxa de Permeabilidade

Art. 76. A taxa de permeabilidade exigida para cada imóvel será determinada conforme a ZOT em que se insere, nos termos dos padrões definidos no Anexo 2 desta Lei Complementar.

§ 1º A taxa de permeabilidade poderá variar também em razão da área do terreno, conforme os parâmetros estabelecidos para cada ZOT no Anexo 2 desta Lei Complementar.

§ 2º Não serão computados no cálculo da taxa de permeabilidade as áreas construídas indicadas no inc. IX do art. 73, as marquises e os acessos cobertos, observadas as disposições do Código de Edificações.

Art. 77. Poderão ser adotadas medidas alternativas para atendimento da TP, conforme as

MINUTA PRELIMINAR

condições e proporções estabelecidas no Anexo 6 desta Lei Complementar.

Art. 78. A exigência de atendimento à TP poderá ser dispensada, total ou parcialmente, mediante avaliação técnica do órgão de planejamento urbano, nas seguintes hipóteses:

- I – edificação tombada ou inventariada como de estruturação;
- II – terreno com forma irregular ou com condições topográficas excepcionais;
- III – compatibilização de projeto ou adoção de solução alternativa, devidamente justificada.

Art. 79. Fica dispensado o atendimento da taxa de permeabilidade nas seguintes hipóteses:

I – aumentos, reformas ou reciclagem de uso em edificações preexistentes, nas seguintes situações:

a) quando o aumento proposto se der sobre área já edificada;

b) quando o aumento proposto não afetar a área permeável existente no terreno.

II – edificações novas, aumentos, reformas e reciclagem de uso destinados a atividades incompatíveis com áreas permeáveis, tais como postos de combustíveis, unidades industriais e atividades correlatas, centros de logística e distribuição, unidades de triagem e de destinação final de resíduos sólidos, entre outras de natureza equivalente;

III – terrenos com matrícula individual de área igual ou inferior a 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), independentemente da ZOT em que estejam inseridos;

IV – terrenos localizados no Centro Histórico.

Seção II

Da Referência de Nível

Art. 80. A referência de nível (RN) é o ponto de origem adotado para a medição da altura da edificação, definido no projeto arquitetônico pelo responsável técnico.

§ 1º A RN poderá ser estabelecida em qualquer ponto do terreno natural ou no nível do passeio público com frente para o imóvel.

MINUTA PRELIMINAR

§ 2º A diferença de nível entre a RN e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não poderá ultrapassar 4 m (quatro metros) em qualquer ponto da projeção da edificação no solo.

§ 3º Poderá ser adotada mais de uma referência de nível para a medição da altura da edificação, ou dos volumes que a compõem, mesmo quando sobrepostos.

Seção III Da Altura

Art. 81. A altura da edificação é definida pela distância vertical entre a Referência de Nível (RN) e o nível correspondente à parte inferior da laje que encerra o último pavimento, devendo ser calculada por volume construído, de forma independente, mesmo quando integrados no mesmo projeto arquitetônico.

§ 1º Não são computados na altura da edificação:

I – áreas para abrigar os equipamentos da edificação, como casas de máquinas de elevadores, reservatórios superiores, centrais de ar-condicionado, placas solares, placas fotovoltaicas, entre outros de natureza similar, desde que restritos ao funcionamento da edificação;

II – elementos técnicos caracterizados como coroamento da edificação, como platibandas, muros, telhados e assemelhados.

§ 2º Poderá ser acrescida à altura máxima da edificação prevista para a ZOT correspondente:

I – até 4 m (quatro metros) para áreas destinadas a lazer, convívio ou paisagismo localizadas na cobertura (*rooftops*), de uso comum ou privativo, em edificações de economia única, desde que observados os seguintes requisitos:

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos rever o texto pois da forma que está escrito limita para edificações de uma única economia.

a) a área construída do rooftop não ultrapasse 25% (vinte e cinco por cento) da área total do pavimento imediatamente inferior;

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos incluir no texto os outros regramentos do Decreto nº 20.746/2020 e da IN Nº017/2021-SMAMUS:

MINUTA PRELIMINAR

Deve considerar apenas a área edificada de lazer e convívio prevista pelo Decreto, desconsiderando as demais áreas de apoio e circulação do pavimento do Rooftop, bem como aquelas que estiverem em nível acima do Rooftop.

Deve ser considerado como pavimento inferior o pavimento do corpo da edificação, o pavimento tipo, desconsiderando-se eventuais mezanino, sótão ou cobertura de apartamento duplex que são considerados áreas internas da economia.

b) presença de área vegetada no pavimento da cobertura, em proporção mínima de 25% (vinte e cinco por cento) da área total do pavimento imediatamente inferior.

II – até 9 m (nove metros) em projetos que promovam a preservação de bem tombado ou inventariado como de estruturação no próprio terreno, desde que não situados nas ZOT 1 e 2;

III – os acréscimos definidos em regulamento para projetos que obtenham Certificação em Sustentabilidade Ambiental, nos termos da Lei Complementar nº 972, de 10 de janeiro de 2020 e alterações posteriores;

IV – o pavimento térreo configurado como fachada ativa, nos termos do art. 73, §§ 1º e 2º desta Lei Complementar.

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos que o acréscimo da altura previsto no item IV seja desconsiderado no cálculo para o dimensionamento dos afastamentos da edificação;

- Sugestão de alterar a altura máxima para 18m na divisa para terrenos com frentes pequenas, tendo em vista que eles serão prejudicados com a altura de base e na divisa de 12,5m e 10m, conforme estão definidos nas observações nº (2) dos itens ZOTs 2.8.1 e 2.8.3 e observações nº (5) das ZOTs 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.8.2, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12 e 2.13, no Anexo 2 da LUOS.

Seção IV

Dos Recuos Laterais e de Fundos

Art. 82. Os recuos laterais e de fundos são aplicáveis conforme as condições estabelecidas nesta Lei Complementar, observando-se o seguinte:

MINUTA PRELIMINAR

I – os recuos laterais e de fundos serão exigidos quando a edificação ultrapassar o limite máximo de construção permitido nas divisas do lote, conforme previsto no Anexo 2 desta Lei Complementar, e deverão ser calculados em 18% (dezoito por cento) da altura de cada volume da edificação em relação à divisa correspondente;

II – serão permitidos sobre os recuos a projeção de beirais, marquises, abas e outros elementos construtivos, desde que observadas as disposições do Código de Edificações e as exigências da legislação de proteção contra incêndio;

III – serão admitidos balanços de até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) sobre a via pública, garantida a passagem livre mínima de 3 m (três metros) de altura;

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

Tendo em vista que o Art. 82 trata sobre recuos laterais e de fundos, sugerimos que este item seja retirado desta parte do texto pois é sobre recuo frontal;

IV– não serão computadas nos recuos de altura as áreas da edificação que se enquadrem nas hipóteses previstas no art. 81, §§ 1º e 2º desta Lei Complementar.

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos que sejam incluídos gráficos que ilustrem as possibilidades de aplicação dos afastamentos nas edificações.

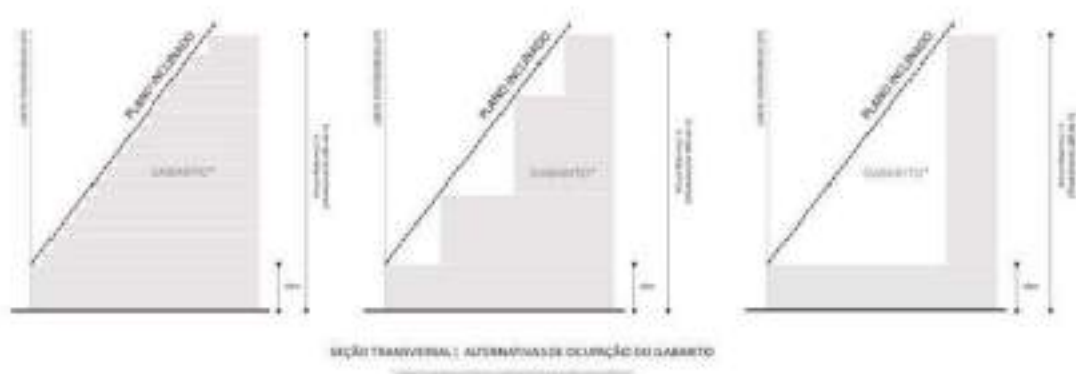
Justificativa: Não localizamos na Minuta a possibilidade de construir edificações em formato de “bolo de noiva”.

Exemplo: no Art. 2º do Decreto nº 23.270/2025, que Regulamenta a Lei Complementar Nº 930/2021 – Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, para os Recuos Laterais e de Fundos é apresentada a seguinte possibilidade:

V – Recuo de fundos: limite posterior de edificação definido por plano inclinado com coeficiente de 18% (dezoito por cento), aplicado a partir do limite posterior do lote com base na altura da edificação, constituindo afastamento mínimo obrigatório, sem prejuízo de soluções projetuais distintas desde que respeitado esse limite;

E o seguinte Croquis no Anexo I:

MINUTA PRELIMINAR



- Anexos da Minuta Preliminar da Lei de Uso e Ocupação do Solo: Algumas ZOTs presentes no anexo possuem a observação “(6) Será permitida a aplicação do padrão de 15% da altura nos trechos do lote em que se mantenha distância máxima de 15m entre divisas laterais paralelas”. Entendemos que deverá ser retirada do texto a palavra “paralelas”

Seção V

Do Recuo de Jardim

Art. 83. O recuo de jardim é o afastamento mínimo entre a edificação e a divisa frontal do lote, aplicável a todas as testadas voltadas para logradouros públicos, conforme os padrões definidos nos Anexos 2 e 5 desta Lei Complementar.

§ 1º O recuo de jardim não se aplica a testadas voltadas para passagens de pedestres, praças ou parques implantados, nem às vias expressamente isentas no Anexo 5 desta Lei Complementar.

§ 2º Para terrenos com frente voltada a praças ou parques previstos e ainda não implantados, o recuo de jardim deverá ser observado.

§ 3º Em todos os lotes será garantida uma faixa mínima edificável de 10 m (dez metros), ficando dispensado o recuo de jardim na testada onde essa faixa for atingida.

Art. 84. São admitidos, no recuo de jardim, os seguintes elementos:

I – construções auxiliares como guaritas, limitadas a 5% (cinco por cento) da área do recuo de jardim, toldos, acessos cobertos, marquises, beirais, abas, escadarias, rampas de acesso,

MINUTA PRELIMINAR

medidores de energia, caixas de correio, pergolados, esculturas e outros elementos de qualificação paisagística;

II – estruturas de cobertura e fechamento independentes da edificação, admitidas exclusivamente no pavimento térreo e vinculadas a atividades de bar, café, restaurante, armazém, livraria, padaria e similares, desde que promovam a integração com o espaço público e garantam transparência mínima de 50% (cinquenta por cento) das fachadas;

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Qual a intenção da prefeitura com a inclusão deste item? Seria a atividade ou o acesso independente da edificação?

III – balanços da edificação sobre o recuo de jardim, limitados a 1,20 m (um metro e vinte centímetros) a partir do segundo pavimento, garantida a passagem livre mínima de 3 m (três metros) de altura;

IV – construções subterrâneas ou semi-enterradas localizadas abaixo da Referência de Nível, desde que não ultrapassem 0,60 m de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT) e não ocupem recuos viários;

V – muros laterais e frontais com altura máxima de 1,20 m em relação ao PNT, admitidos elementos construtivos predominantemente vazados ou translúcidos nas vedações;

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos incluir a informação de que os muros até 1,20m serão de alvenaria e acima desta altura poderão ser usados elementos de fechamento translúcidos e/ou vazados.

VI – muros frontais ou laterais com altura de até 2,00 m em terrenos baldios ou destinados a estabelecimentos de ensino, templos, atividades industriais, transporte de cargas ou valores, hospitais, conventos, seminários, quartéis, presídios e órgãos de segurança;

VII – estacionamentos descobertos e *port-cochères*, desde que garantida a segurança dos pedestres, limitado o rebaixo do meio-fio a no máximo 50% da testada, respeitado o limite absoluto de 7 metros;

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos incluir a previsão de rebaixo de meio-fio até 75% para posto de gasolina no Anexo 1.3.3 – 1. Calçada do PDUS.

VIII – edificações existentes e regularmente implantadas, inclusive as que forem objeto de

MINUTA PRELIMINAR

reforma e reciclagem de uso.

Parágrafo único. Quando os recuos de jardim forem absorvidos por alargamentos viários previstos no traçado do Plano Diretor, o Município poderá dispensá-los total ou parcialmente.

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos incluir o item:

IX – gentilezas urbanas.

Título VII

Do Licenciamento Urbanístico e Edilício

Art. 85. O licenciamento urbanístico e edilício compreende o conjunto de atos administrativos mediante os quais o Município analisa e aprova os projetos de parcelamento do solo, edificação, regularização e o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, autorizando o exercício do direito de construir e a ocupação do solo urbano, nos termos desta Lei Complementar e seus regulamentos.

§ 1º O processo de licenciamento urbanístico e edilício será orientado pela instrumentalidade das formas, e será conduzido por meio da supressão ou simplificação de formalidades e exigências não previstas expressamente na legislação municipal.

§ 2º Sempre que a natureza da atividade e a ausência de impacto urbanístico e edilício a justificarem, deverá ser adotada a modalidade de licenciamento expresse, mediante declaração de responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado.

§ 3º Das decisões proferidas no âmbito do licenciamento urbanístico e edilício caberá recurso ao diretor da unidade responsável ou ao titular do órgão gerenciador do SGU, sendo admitido recurso ao CMDUA contra a decisão superior.

§ 4º Sempre caberá pedido de reconsideração, dirigido à autoridade técnica que as proferiu.

Art. 86. O procedimento de licenciamento será disciplinado por regulamento, observando as seguintes diretrizes:

I – tramitação exclusivamente digital;

II – observância aos parâmetros urbanísticos e edifícios definidos no Plano Diretor, nesta

MINUTA PRELIMINAR

Lei Complementar e seus regulamentos;

III – atuação obrigatória de responsável técnico habilitado, mediante apresentação da respectiva responsabilidade técnica;

IV – presunção de boa-fé e veracidade das informações e declarações prestadas no processo, cabendo ao responsável técnico e ao requerente assegurar a conformidade dos dados apresentados com a situação fática e urbanística relacionada ao objeto do licenciamento;

V – simplificação de formalidades e racionalização de etapas, priorizando a eficiência do processo.

Art. 87. A aprovação do projeto arquitetônico e a emissão do alvará de construção terão validade de 5 (cinco) anos, contados da data de expedição do alvará, prorrogáveis uma única vez.

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos que sejam prorrogáveis por 2 vezes.

Parágrafo único. O alvará de construção oriundo de modificação ou ajuste extingue o antecedente, por via de extinção objetiva de licença, e assim também o faz aquele outorgado em novo processo de licenciamento para o mesmo objeto.

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Dúvida: no caso de Projeto Aprovado sem Alvará de Construção qual será o prazo de validade?

Art. 88. São de exclusiva responsabilidade do responsável técnico e do proprietário ou possuidor do imóvel a elaboração do projeto, a veracidade das informações prestadas e a conformidade da execução com a legislação aplicável.

§ 1º O Município poderá, a qualquer tempo, fiscalizar os projetos e obras licenciadas, aplicando sanções em caso de descumprimento, inclusive a demolição total ou parcial da edificação, às expensas do proprietário.

§ 2º A substituição do responsável técnico deverá ser formalmente comunicada, mediante apresentação de nova anotação, registro ou termo de responsabilidade.

Art. 89. A Carta de Habitação (Habite-se) será emitida com base em declaração do responsável técnico de que a execução da obra está em conformidade com o projeto

MINUTA PRELIMINAR

aprovado, nos termos definidos em regulamento.

Título VIII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 90. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento urbanístico destinado a avaliar os efeitos positivos e negativos de empreendimentos ou atividades sobre a qualidade de vida urbana, a infraestrutura urbana e o entorno imediato, visando compatibilizá-los com as condições da vizinhança consolidada, sendo exigido nos casos definidos no Anexo 7 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O Estudo de Impacto de Vizinhança será exigido para as atividades e tipologias previstos no Anexo 7, e deverá ser requerido previamente à análise do projeto arquitetônico ou do projeto de parcelamento do solo, conforme o caso.

Art. 91. Independentemente de previsão no Anexo 7 desta Lei Complementar, poderá ser proposto EIV com a finalidade de solicitar a aplicação de parâmetros urbanísticos diferenciados daqueles previstos para a ZOT em que se localiza o empreendimento.

Parágrafo único. A aprovação do EIV, nos termos do *caput*, implicará o estabelecimento de regime urbanístico específico, aplicável exclusivamente ao empreendimento.

Art. 92. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental (EIA), quando exigido nos termos da legislação ambiental.

Art. 93. O EIV consistirá em documento único, devendo conter a proposta preliminar do empreendimento, o Termo de Referência, os estudos exigidos, as medidas mitigadoras e compensatórias propostas, o parecer técnico conclusivo do Comitê dos Estudos de Impacto de Vizinhança (CEIV), o relatório simplificado de audiência pública e o ato formal de aprovação do EIV por deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA).

Art. 94. O EIV deverá conter a avaliação dos seguintes aspectos:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;
- III – uso e ocupação do solo;

MINUTA PRELIMINAR

IV – valorização imobiliária;

V – mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI – condições de ventilação e iluminação natural;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 95. O EIV deverá incluir, obrigatoriamente, os seguintes estudos, sem prejuízo de outros definidos regulamento:

I – Estudo de Impacto de Tráfego;

II – Simulação de Sombras, Ventilação e Iluminância Natural;

III – Estudo de Capacidade da Infraestrutura Urbana;

IV – Estudo de Compatibilidade de Usos;

V – Avaliação de Impacto Visual e Paisagístico.

Parágrafo único. O estudo de valorização imobiliária será exigido exclusivamente nos casos previstos no art. 91 desta Lei Complementar, quando o empreendimento pretender superar o coeficiente de aproveitamento máximo da ZOT em que estiver inserido.

Art. 96. A elaboração, o protocolo, a análise e a aprovação do EIV obedecerão aos prazos e condições estabelecidos em regulamento do órgão de planejamento urbano.

Art. 97. O requerente deverá solicitar ao Município a emissão do Termo de Referência para a elaboração do EIV, que definirá o escopo, os parâmetros técnicos e os elementos mínimos de diagnóstico a serem considerados no estudo.

Art. 98. A análise do EIV caberá ao Comitê dos Estudos de Impacto de Vizinhança (CEIV), com composição e atribuições definidas em regulamento.

Parágrafo único. O CEIV terá atuação contínua ao longo de todas as etapas do procedimento, cabendo-lhe, entre outras atribuições definidas em regulamento:

I – emitir o Termo de Referência para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança;

II – analisar e aprovar todos os estudos apresentados pelo requerente, podendo solicitar ajustes e correções;

III – acompanhar a tramitação do processo, zelando pelo cumprimento dos prazos e pela adequada instrução dos autos;

IV – proferir despachos e manifestações técnicas necessárias à regularidade do procedimento;

MINUTA PRELIMINAR

V – emitir parecer técnico conclusivo ao final da tramitação do estudo, opinando pelo deferimento ou indeferimento do EIV, com identificação clara das medidas mitigadoras e compensatórias a cargo do requerente, previamente à realização de audiência pública.

Art. 99. O parecer técnico conclusivo emitido pelo CEIV deverá conter recomendações claras e exequíveis, delimitando de forma objetiva as intervenções, condicionantes e medidas necessárias para a mitigação ou compensação dos impactos identificados.

§ 1º A extensão e o conteúdo das medidas mitigadoras e compensatórias deverão guardar estrita relação com os impactos identificados no estudo.

§ 2º É vedada a imposição de obrigações indeterminadas, desproporcionais ou desprovidas de critérios técnicos objetivos, bem como aquelas cuja extensão, forma de cumprimento ou exigibilidade não estejam claramente estabelecidas no próprio parecer ou em norma regulamentar específica.

§ 3º O conteúdo do EIV e as condicionantes fixadas no parecer técnico conclusivo serão vinculantes para fins de licenciamento urbanístico, devendo ser integralmente incorporados ao processo de aprovação do projeto.

Art. 100. Com o parecer técnico conclusivo, o EIV será objeto de audiência pública, a cargo do requerente e com supervisão do Município.

§ 1º A audiência pública será realizada em local de fácil acesso, com garantia de acessibilidade e ampla divulgação, sendo obrigatória a presença do responsável técnico pela proposta, acompanhado de representante técnico do Município, para apresentação do projeto e esclarecimento dos questionamentos da população.

§ 2º O requerente arcará com todos os custos da audiência pública, inclusive com a disponibilização do local físico e dos recursos mínimos de estrutura, comunicação e registro.

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Entendemos que os custos não devem ser do requerente;

§ 3º O Município publicará no Diário Oficial Eletrônico de Porto Alegre, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, ato de convocação contendo a data, a hora, o local da audiência e a identificação do empreendimento objeto do EIV, bem como o endereço eletrônico para acesso à íntegra do estudo e ao respectivo resumo técnico ilustrado. § 4º Deverão ser disponibilizados, no sítio eletrônico do órgão de planejamento urbano, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da audiência pública:

MINUTA PRELIMINAR

I – a íntegra do Estudo de Impacto de Vizinhança;

II – resumo técnico ilustrado, elaborado pelo requerente em linguagem acessível, contendo os objetivos da proposta, os principais impactos identificados e as medidas mitigadoras e compensatórias previstas.

Art. 101. Após a realização de audiência pública, o EIV será submetido ao CMDUA, para deliberação e aprovação por maioria simples.

Art. 102. Após a aprovação do EIV, o requerente será convocado para assinar Termo de Compromisso que formalizará todas as medidas de mitigação e compensação dos impactos urbanísticos do projeto, sendo seu cumprimento condição para a emissão do Habite-se do empreendimento.

Parágrafo único. O Termo de Compromisso poderá prever o faseamento da execução das obrigações, admitindo-se, nesse caso, a emissão de habite-se parcial, vinculada ao cumprimento de etapas específicas.

Art. 103. Quando exigido no parcelamento do solo, o pedido de diretrizes de Estudo de Impacto de Vizinhança terá tramitação conjunta com as diretrizes de parcelamento, e sua aprovação será condição para a emissão do Parecer de Viabilidade de Projeto Urbanístico, observado o disposto em regulamentação específica, que compatibilizará suas exigências com as etapas, os procedimentos e as peculiaridades do processo de parcelamento do solo.

Art. 104. Independentemente do enquadramento na tabela do Anexo 7, são dispensadas da exigência de EIV:

I – as intervenções destinadas exclusivamente à adequação de edificações ou empreendimentos preexistentes, quando compatíveis com a estrutura urbana e a paisagem consolidada;

II – as modificações ou ampliações de projetos já licenciados, desde que não impliquem alteração substancial do porte ou da volumetria originalmente aprovados.

§ 1º As propostas referidas nos incs. I e II serão objeto de avaliação técnica fundamentada pelo órgão de planejamento urbano, limitada à análise da alteração pretendida.

§ 2º Na avaliação técnica, poderão ser exigidos estudos complementares e, quando constatada alteração significativa em relação ao projeto originalmente licenciado com base em Estudo de Impacto de Vizinhança, poderá ser exigido novo EIV.

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

MINUTA PRELIMINAR

- Sugerimos incluir nesta lista a dispensa de EIV para os projetos com EVUs aprovados e válidos.

Art. 105. No caso de operação urbana consorciada, o EIV será elaborado previamente à instituição da operação, integrando os elementos de instrução do respectivo projeto de lei, nos termos do art. 33 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Parágrafo único. A elaboração do EIV será dispensada nos casos em que a avaliação de impacto for realizada por meio de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, acompanhado de Relatório de Impacto Ambiental – RIMA ou Documento Síntese – DS, desde que os conteúdos de análise previstos nos arts. 94 e 95 desta Lei Complementar estejam integralmente contemplados.

Título IX

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- A aquisição de Solo Criado ainda terá a possibilidade de ser pago em 8 meses?

Art. 106. A outorga onerosa do direito de construir (OODC) é a autorização concedida pelo Município para utilização de potencial construtivo adicional além do coeficiente de aproveitamento básico do lote, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida definida nesta Lei Complementar.

§ 1º A OODC observará os objetivos estabelecidos no Plano Diretor.

§ 2º A OODC poderá ser aplicada em todo o perímetro urbano, observados os padrões e restrições de adensamento fixados para cada Zona de Ordenamento Territorial, nos termos desta Lei Complementar.

Art. 107. No curso do procedimento de licenciamento urbanístico e edilício, mediante concessão da outorga onerosa do direito de construir, o aproveitamento do terreno poderá superar o coeficiente de aproveitamento básico, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo permitido.

§ 1º Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo serão definidos nesta Lei Complementar, observadas eventuais alterações estabelecidas por plano local, plano de pormenor ou outros planos urbanísticos.

MINUTA PRELIMINAR

§ 2º A concessão da OODC será formalizada por certidão específica vinculada ao projeto arquitetônico aprovado e licenciado, conforme procedimento definido em regulamento, podendo a contrapartida ser convertida em bens, obras ou serviços, nos termos desta Lei Complementar.

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos incluir a possibilidade de proprietários de imóveis que sejam objeto de Retrofit possam fazer a TPC do coeficiente de aproveitamento excedente, com regulamentação específica para os casos de retrofit e a devida averbação do TPC na matrícula do imóvel.

Art. 108. A contrapartida pecuniária devida pela outorga onerosa do direito de construir será calculada pela seguinte fórmula:

$$VC = (VMT \times AC \times FP) \div CA$$

Parágrafo único. Para fins da fórmula prevista no *caput*, aplicam-se as seguintes definições:

- I – VC: valor da contrapartida devida pela outorga onerosa do direito de construir;
- II – VMT: valor de mercado do metro quadrado do terreno, apurado por face de quarteirão;
- III – AC: área construída adicional pretendida no projeto;
- IV – FP: fator de planejamento;
- V – CA: coeficiente de aproveitamento básico da face de quarteirão.

Art. 109. O fator de planejamento (FP) terá coeficiente variável entre zero (0) e um inteiro e cinco décimos (1,5), considerados os seguintes aspectos:

- I – disponibilidade de infraestrutura e equipamentos públicos capazes de suportar maior adensamento;
- II – interesse em estimular o desenvolvimento urbano de determinada área;
- III – incentivo à implantação de habitação de interesse social;
- IV – conveniência de restringir a ocupação de áreas sujeitas à sobrecarga de infraestrutura, riscos geotécnicos, hidrológicos ou outros fatores de interesse público.

MINUTA PRELIMINAR

Parágrafo único. Na ausência regulamento que defina o fator de planejamento, será aplicado o valor um inteiro (1,0).

Art. 110. O valor da contrapartida apurado nos termos do art. 108 desta Lei Complementar será atualizado anualmente com base no Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) e será reavaliado pelo Poder Executivo a cada quatro anos, conforme condições de mercado.

§ 1º O Poder Executivo publicará anualmente os valores de referência da outorga onerosa por quarteirão e logradouro.

§ 2º Até a implementação da reavaliação quadrienal prevista no *caput*, o VMT corresponderá ao constante da tabela de referência do Solo Criado vigente na data de entrada em vigor desta Lei Complementar.

Art. 111. São isentas do pagamento da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir:

I – edificações destinadas à habitação de interesse social enquadradas na faixa de menor renda definida pela política habitacional federal vigente;

II – edificações existentes ou regularizadas, nos casos de reciclagem de uso ou de reforma sem ampliação da área construída;

CONTRIBUIÇÃO ASBEA:

- Sugerimos que sejam incluídos os imóveis objeto de retrofit;

III – edificações destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários;

IV – edificações públicas voltadas à prestação de serviços à população ou ao exercício de funções institucionais da Administração Pública, em qualquer esfera ou Poder;

V – edificações destinadas a instituições de ensino formal, de nível fundamental, médio ou superior, hospitais e instituições de longa permanência para idosos, ainda que de natureza privada.

Parágrafo único. Regulamento disporá sobre a concessão de isenções e descontos relativos ao pagamento da outorga onerosa do direito de construir para edificações destinadas à habitação de interesse social, conforme as demais faixas de renda definidas pela política habitacional federal vigente.

Art. 112. Os recursos provenientes da outorga onerosa do direito de construir serão destinados em partes iguais ao Fundo Municipal de Gestão de Território – FMGT, instituído

MINUTA PRELIMINAR

pela Lei Complementar nº 946, de 18 de julho de 2022, e ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, instituído pela Lei Complementar nº 612, de 19 de fevereiro de 2009.

Art. 113. O Poder Executivo poderá suspender, por decreto, a concessão da OODC em unidades territoriais específicas, quando houver diagnóstico técnico do Centro de Inteligência Territorial (CIT) que identifique a necessidade de incremento da infraestrutura urbana.

Art. 114. O Poder Executivo poderá formalizar, por meio de Termo de Outorga com Contrapartida (TOC), a prestação de contrapartida não pecuniária pela outorga onerosa do direito de construir, admitindo-se, para esse fim, a entrega de imóvel, permuta de área construída, fornecimento de bens, execução de obras ou prestação de serviços, inclusive de engenharia.

Parágrafo único. A contrapartida prevista no *caput* somente será admitida quando vinculada aos objetivos da política urbana do Município e às finalidades previstas nos arts. 26 e 31 do Estatuto da Cidade.

Art. 115. Quando o valor da outorga onerosa do direito de construir exceder o orçamento da contrapartida pactuada, o Termo de Outorga com Contrapartida (TOC) poderá ser aditado até o valor total devido, para contemplar novas contrapartidas vinculadas aos arts. 26 e 31 do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O saldo não executado ou não convertido em contrapartida será quitado pelo beneficiário em pecúnia, com destinação proporcional na forma do art. 112 desta Lei Complementar.

Art. 116. O TOC poderá prever, como contrapartida, o fornecimento ou desenvolvimento de soluções tecnológicas voltadas ao controle do ordenamento territorial e ao direcionamento da expansão urbana, nos seguintes casos:

- I – apoio à gestão do planejamento urbano por meio de sistemas de informação geográfica, geoprocessamento, georreferenciamento, modelagem e simulações;
- II – automação e racionalização dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental, com suporte à análise de impactos sobre as estruturas urbanas e o patrimônio cultural, ambiental e paisagístico.

Art. 117. A concessão da outorga onerosa do direito de construir será vinculada ao projeto

MINUTA PRELIMINAR

arquitetônico aprovado e licenciado, admitido o ressarcimento da quantia paga, mediante requerimento, quando o direito de construir não for exercido, hipótese em que o alvará de construção será extinto.

Art. 118. Regulamento disporá sobre as condições de pagamento da outorga onerosa do direito de construir, bem como sobre os requisitos e o procedimento para a formalização do Termo de Outorga com Contrapartida.

Título X

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 119. Os projetos de parcelamento do solo, os projetos de edificação, os projetos especiais de impacto urbano e os demais requerimentos de licenciamento edilício protocolados antes da entrada em vigor desta Lei Complementar serão analisados, processados e executados conforme a legislação vigente à época de seu protocolo.

§ 1º O requerente que, na data de publicação desta Lei Complementar, possuir alvará de construção válido poderá, de forma expressa e irretratável, requerer a aplicação desta Lei Complementar às modificações de projeto submetidas após sua entrada em vigor.

§ 2º Iniciadas as obras nos termos do *caput*, o prazo para sua conclusão será de até 5 (cinco) anos, admitida a prorrogação mediante avaliação técnica do órgão licenciador.

§ 3º Consideram-se iniciadas as obras quando formalmente comunicada a conclusão das fundações ao órgão licenciador.

Art. 120. As edificações comprovadamente existentes há mais de 15 (quinze) anos, conforme registros do cadastro imobiliário municipal ou por meio de documentação idônea, serão consideradas conformes para fins urbanísticos, devendo observar a legislação vigente apenas na parte a construir, sem prejuízo da aplicação integral das normas de proteção contra incêndio à totalidade da edificação.

Art. 121. Os processos administrativos de modificação de projetos aprovados sob a vigência do traçado e do regime urbanístico previstos no Plano Diretor anterior a esta Lei Complementar serão analisados com base nesse mesmo traçado e regime, quando a modificação decorrer, comprovadamente:

MINUTA PRELIMINAR

I – da necessidade de adequação do projeto à configuração da gleba ou do lote de terreno, em razão de divergência com o assentamento registral, comprovada por meio de dúvida suscitada perante o juízo competente, de decisão proferida em procedimento judicial de retificação ou em ação judicial de anulação do registro, nos termos dos arts. 196 a 216 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

II – de decisão judicial superveniente que altere a configuração da gleba ou do lote de terreno, inclusive em decorrência de sentença com efeitos sobre a delimitação e titularidade registral do imóvel.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, a construção deverá ser licenciada e as obras deverão ser iniciadas no prazo de 3 (três) anos, contado da data do trânsito em julgado da decisão judicial que fundamentar a modificação.

Art. 122. Integram esta Lei Complementar os seguintes anexos:

I – Anexo 1 - Mapa – Zonas de Ordenamento Territorial (ZOT);

II – Anexo 2 – Tabelas – ZOT;

III – Anexo 2.1 – ZOT 1;

IV – Anexo 2.2 – ZOT 2;

V – Anexo 2.3 – ZOT 3;

VI – Anexo 2.4 – ZOT 4;

VII – Anexo 2.5 – ZOT 5;

VIII – Anexo 2.6 – ZOT 6;

IX – Anexo 2.7 – ZOT 7;

X – Anexo 2.8 – ZOT 8;

XI – Anexo 2.9 – ZOT 9;

XII – Anexo 2.10 – ZOT 10;

XIII – Anexo 2.11 – ZOT 11;

XIV – Anexo 2.12 – ZOT 12;

XV – Anexo 2.13 – ZOT 13;

XVI – Anexo 2.14 – ZOT 14;

XVII – Anexo 2.15 – ZOT 15;

MINUTA PRELIMINAR

XVIII – Anexo 2.16 – ZOT 16;

XIX – Anexo 3 – Atividades e Prédios Preexistentes;

XX – Anexo 4 – Controle de Polarização;

XXI – Anexo 5 – Recuo de Jardim;

XXII – Anexo 6 – Medidas Alternativas da Taxa de Permeabilidade;

XXIII – Anexo 7 – Empreendimentos ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 123. Esta Lei Complementar entra em vigor 180 (cento e oitenta) dias após sua publicação.

Assunto Dúvida ZOT5 / ZOT7 - Menino Deus

De Luis Bonilla <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 8 de agosto de 2025 15:55:35

Olá,

Gostaria de entender o motivo da atribuição da ZOT5 ao miolo do bairro Menino Deus (parte plana, entre a Avenida Praia de Belas e Getúlio Vargas)

Esse zoneamento permite altura máxima de 33m e índices menores, em contraponto à altura de 60m da ZOT7 prevista em todo seu entorno, dentro do mesmo bairro, que tem as mesmas características.

Qual é a justificativa para dar menos incentivos a esses quarteirões, sendo que ali já existem vários prédios com mais do que 33 metros. (por exemplo na Rua Visconde do Herval, 350...Rua Itororó, 81...entre outros)

São quarteirões com posição geográfica muito boa dentro da cidade, com infraestrutura consolidada, e que hoje estão com aspecto de abandono em muitas partes, pela falta de empreendimentos novos e opções de comércio e serviços.

Muito obrigado desde já,

Luis Augusto Bonilla
[REDACTED]

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Assunto Minuta Plano Diretor Nota tecnica quilombos

De Nicolas Terra <[REDACTED]>

Para planodiretor@portoalegre.rs.gov.br <planodiretor@portoalegre.rs.gov.br>

Data sexta-feira 8 de agosto de 2025 16:30:57

Sugestão referente aos territórios QUILOMBOLAS e o PLANO DIRETOR:

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by
[E.F.A. Project](#), and is believed to be clean.

Anexos

Minuta Plano Diretor Nota tecnica quilombos.pdf (419 kB)

PORTO ALEGRE E SUAS GEOGRAFIAS QUILOMBOLAS

Os Quilombos em contexto urbano - Pacto federativo e as responsabilidades compartilhadas com estados e municípios

O Brasil é reconhecidamente o país mais africano fora de África, e isso se dá pelas presenças capturadas durante o tráfico negreiro que nesta terra fincaram raízes. Nossa população majoritariamente negra e mestiça reflete isso, assim como nossa cultura e nossos valores civilizatórios. Para Beatriz Nascimento (2021) os quilombos correspondem a sistemas sociais alternativos organizados pelos negros, devendo ter o cuidado quanto a sua generalização. Segundo a autora, há diferenças institucionais entre os quilombos do passado com os atuais e é nessa perspectiva que recai o seu significado de generalização conceitual. Quilombo representa o presente enfrentamento contra o colonialismo e é um movimento legítimo pela liberdade, autonomia e garantia da terra e território. Um dos maiores desafios de nossa contemporaneidade é visibilizar as histórias e os espaços pelas lutas e retomadas dos territórios protagonizados pelos povos quilombolas e pelos povos originários em nosso país. A organização do espaço e suas histórias estão impregnadas nas raízes da formação territorial brasileira que luta por maior visibilidade e por direitos, principalmente, a regularização das terras quilombolas. Há um conjunto de leis que assegura aos quilombolas seus direitos. O Estado Brasileiro reconhece as comunidades quilombolas de nosso território através de um conjunto de leis, as quais destacamos:

Na constituição federal de 1988, os artigos 215/216:

Art. 215. O Estado garantirá a todos o pleno exercício dos direitos culturais e acesso às fontes da cultura nacional, e apoiará e incentivará a valorização e a difusão das manifestações culturais.

§ 1º O Estado protegerá as manifestações das culturas populares, indígenas e afro-brasileiras, e das de outros grupos participantes do processo civilizatório nacional.

§ 2º A lei disporá sobre a fixação de datas comemorativas de alta significação para os diferentes grupos étnicos nacionais.

Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I- As formas de expressão;

- II - Os modos de criar, fazer e viver;
- III - As criações científicas, artísticas e tecnológicas;
- IV - As obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;
- V - Os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.

§ 2º Cabem à administração pública, na forma da lei, a gestão da documentação governamental e as providências para franquear sua consulta a quantos dela necessitem.

§ 3º A lei estabelecerá incentivos para a produção e o conhecimento de bens e valores culturais.

§ 4º Os danos e ameaças ao patrimônio cultural serão punidos, na forma da lei.

§ 5º Ficam tombados todos os documentos e os sítios detentores de reminiscências históricas dos antigos quilombos. (CF, 1988).

Para o autorreconhecimento das comunidades quilombolas, o critério é baseado no artigo 2º do Decreto 4.887/2003 e também pela Convenção 169 da OIT (Organização Internacional do Trabalho) sobre povos indígenas e tribais. Conforme o artigo 2º do Decreto 4887/2003:

Art. 2º - Consideram-se remanescentes das comunidades dos quilombos, para os fins deste Decreto, os grupos étnico-raciais, segundo critérios de autoatribuição, com trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida. (Decreto 4887/2003).

No Brasil, a certidão que trata da autodefinição é emitida pela Fundação Cultural Palmares (FCP) após a elaboração de um memorial descritivo prévio e de uma ata assinada pela comunidade registrando que se reconhece quilombola. Na sequência, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) elabora um estudo da área, construindo o Relatório Técnico de Identificação e Delimitação (RTID) do território. Esse conjunto de leis e relatórios técnicos ainda não garante a posse da terra e o bem-viver das comunidades quilombolas em contexto rural e urbano de nosso país, pois enfrenta sempre uma burocracia ainda estabelecida e regida pelo racismo institucional.

No Rio Grande Sul, estado mais ao Sul do Brasil, mesmo em seus imaginários de pequena Europa, é impossível negar a presença de mais de 200 comunidades quilombolas espalhadas no campo e na cidade, sendo que atualmente há, conforme a Fundação Cultural Palmares (2025), 143 comunidades quilombolas certificados no Estado do Rio Grande do Sul. Desde 2002, a Lei n.º 11.731 de 09 de janeiro dispõe

sobre a regularização fundiária de áreas ocupadas por remanescentes de comunidades de quilombos:

Art. 1º - Aos remanescentes das comunidades dos quilombos que estejam ocupando suas terras no Estado do Rio Grande do Sul será reconhecida a propriedade definitiva, devendo o Poder Público emitir-lhes os títulos respectivos e providenciar seu registro no Registro de Imóveis correspondente.

Parágrafo único - O Poder Público indenizará, na forma da lei, as pessoas e comunidades que venham a ser atingidas pela implementação do direito previsto neste artigo. (Lei n.º 11.731 de 09 de janeiro de 2002).

Porto Alegre, capital brasileira e metrópole possui 11 comunidades quilombolas autorreconhecidas estruturadas em tradições e práticas multiculturais, calcadas nas estratégias de resistência e permanência secular das populações negras e indígenas. São elas, o Quilombo da Família Silva, Quilombo do Areal, Quilombo dos Alpes, Quilombo da Família Fidélis, Quilombo dos Machado, Quilombo dos Flores, Quilombo da Família Lemos, Quilombo Família de Ouro, Quilombo da MOCAMBO, e mais recentemente autorreconhecidos o Quilombo Kédi e o Quilombo Santa Luzia (Figura 4). Essas comunidades tradicionais são cicatrizes territoriais na capital gaúcha que nos provocam a confrontar nosso passado e presente colonial, escravista, classista, patriarcal e racista, que reproduz cotidianamente desigualdades perversas.

As presenças quilombolas também nos provoca esperança e aponta alternativas para a construção de uma cidade mais igualitária e solidária. Pois, essas presenças transformam o espaço da cidade de modo que os territórios quilombolas são responsáveis pela expansão e a qualificação do espaço urbano, através do trabalho dos sujeitos quilombolas que ocupam, planejam e gerem seus territórios (CAMPOS, 2010).

Quilombos Urbanos de Porto Alegre

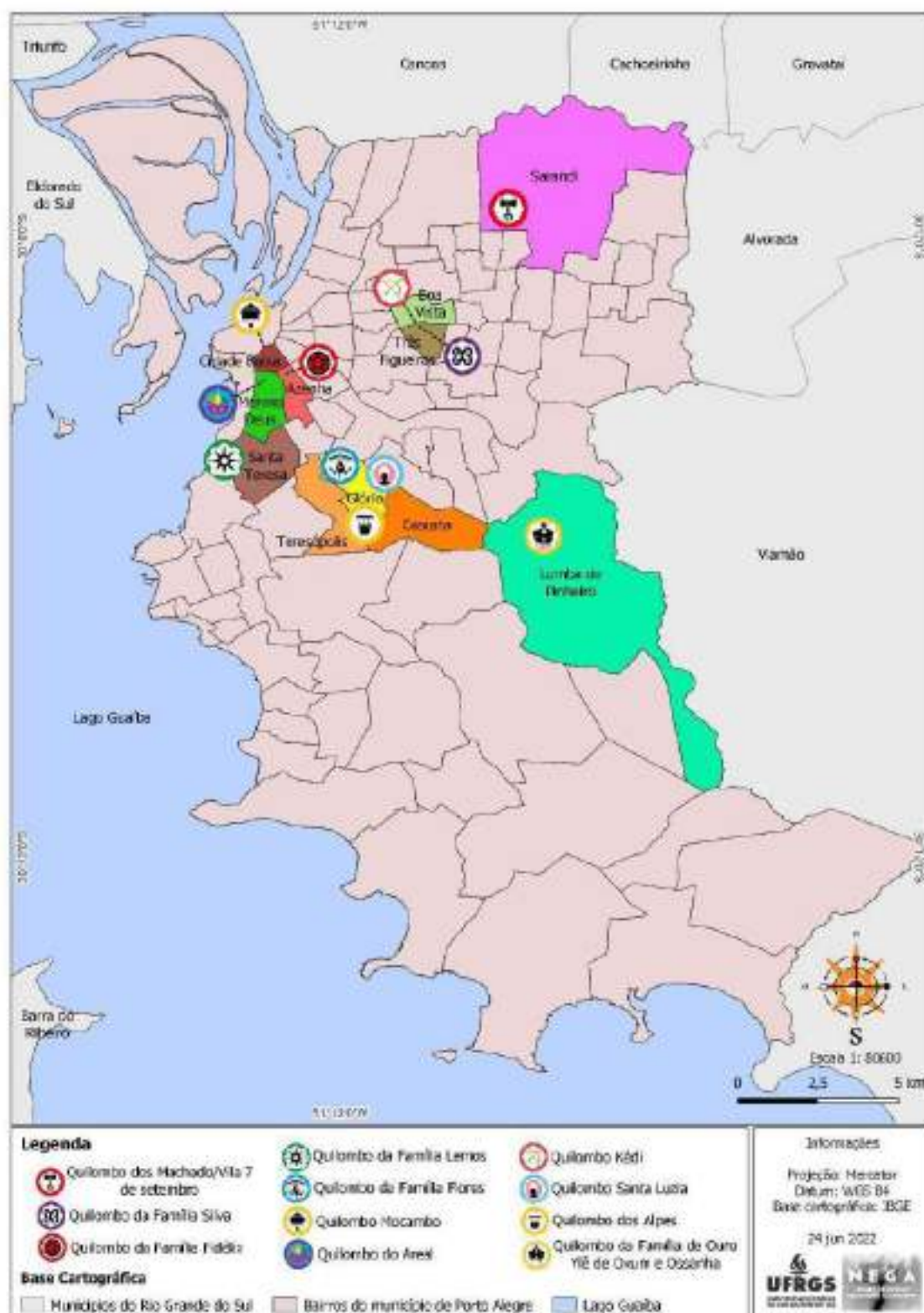


Figura 4 - Mapa de localização dos quilombos urbanos de Porto Alegre. (Fonte: NEGA, 2022).

O Núcleo de Estudos Geografia e Ambiente (NEGA), do Departamento de Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), criado em 2003, tem seu trabalho pautado numa perspectiva dialógica e coletiva, com diferentes grupos sociais e espaços que historicamente estão submetidos à exclusão e à opressão sociais na capital gaúcha. Essas são as questões que permeiam os debates, dentro do Núcleo, e elas conduzem nossas práticas, vinculadas às pesquisas na dimensão ambiental, na educação, na Geografia e nas Cartografias, enquanto metodologias de luta no e pelo espaço. É nesse contexto que, a partir de 2011, iniciam os trabalhos com os quilombos urbanos de Porto Alegre (RS) e que resultou na obra *Atlas da Presença Quilombola em Porto Alegre/RS*¹. O Atlas se apresenta como resultado de experiências do grupo de trabalho do NEGA com atuação junto aos territórios quilombolas. O atlas foi construído com as comunidades e com os movimentos sociais quilombolas, além de incluir a participação de acadêmicos dos cursos de graduação e de pós-graduação em Geografia, e parceiros de trabalho de outras áreas das ciências humanas que atuam com Quilombos e as questões étnico-raciais no país.

A inexpressiva participação dos quilombos em contexto urbano na minuta preliminar do Plano Diretor e Ambiental de Porto Alegre

Conforme documento disponibilizado² observa-se que os quilombos do município de Porto Alegre não possuem destaque a partir de suas denominações e chama a atenção que suas tradições estão associadas na perspectiva generalizada dentro dos elementos estruturadores do espaço urbano e do ordenamento territorial. Citamos e destacamos as seguintes passagens da Minuta do PDDUA (2025):

Art. 9º A qualificação dos espaços públicos e a potencialização da utilização do Lago Guaíba abrangem os temas desenvolvimento social e cultural, ambiente natural, patrimônio cultural e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

V – 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;

X – 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 O Atlas da Presença Quilombola/RS, organizado por Cláudia Pires e Lara Bitencourt (UFRGS), pode ser acessado nesse link: <https://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/248507>

² <https://prefeitura.poa.br/smamus/novo-plano-diretor/audiencia-publica>

XI – Incentivar a proteção, preservação e manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

Art. 11. A redução do custo da moradia e a garantia de acesso de todos à cidade envolvem os temas desenvolvimento social e cultural, mobilidade urbana, desempenho, estrutura e infraestrutura, desenvolvimento econômico e gestão da cidade, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

VIII – 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;

X – Incentivar a preservação de territórios e modos de vida tradicionais, promovendo a continuidade das práticas culturais e produtivas dos povos e comunidades tradicionais e a valorização dos saberes e expressões locais.

Art. 13. O fortalecimento do planejamento urbano com base na economia urbana, para responder eficientemente às dinâmicas da cidade e potencializar suas formas de financiamento, envolve os temas gestão da cidade e desenvolvimento econômico, sendo definidas as seguintes estratégias e ações:

XI – 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.

Art. 26. As Áreas de Interesse Cultural são territórios que apresentam a ocorrência de patrimônio cultural relevante, devendo ser analisadas para sua preservação no contexto da sustentabilidade urbana e da valorização da memória cultural, por meio de revitalização, restauração e requalificação.

Art. 27. Os Elementos de Interesse Cultural são locais ou marcos, naturais ou culturais, de valor significativo, sujeitos a ações de preservação, nos termos de legislação específica de inventário ou tombamento.

Art. 28. Os Elementos de Interesse Cultural integram o Patrimônio Cultural do Município, que compreende as áreas de influência e o conjunto de bens imóveis de valor significativo, como edificações isoladas ou não, ambiências, parques urbanos e naturais, praças, sítios e áreas remanescentes de quilombos e comunidades indígenas, paisagens, bens arqueológicos históricos e pré-históricos, bem como manifestações culturais, incluindo tradições, práticas e referências, denominadas bens intangíveis, que conferem identidade a esses espaços.

Art. 52. Integram o Sistema Socioeconômico:

IV – As Áreas de Requalificação Urbana, constituídas por territórios com escassez de serviços públicos básicos, moradia adequada, infraestrutura urbana e acessibilidade, consideradas prioritárias para ações de melhoria e desenvolvimento.

Parágrafo único. As Áreas de Requalificação Urbana poderão ser objeto de projetos integrados de urbanização, qualificação do ambiente construído e ampliação da infraestrutura e dos serviços públicos, com vistas à sua plena inserção na estrutura urbana e à garantia de acesso equitativo às oportunidades e funções da cidade.

Art. 62. A Área Central tem por objetivo 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.

Art. 63. São objetivos específicos da Área Central:

VI – Valorizar o patrimônio histórico e cultural como instrumento de desenvolvimento econômico e turístico, incluindo a criação de corredores culturais para promover a preservação e o turismo cultural;

VII – Incentivar a proteção, a preservação e a manutenção de bens culturais por meio de benefícios aos proprietários que promovam sua conservação;

Art. 75. A área estruturadora Sertório/Assis Brasil tem por objetivo promover a revitalização urbana, com estímulo ao adensamento, ao desenvolvimento econômico e à mobilidade ativa, mediante as seguintes ações:

III – qualificar as conexões da região com a cidade, em especial a ligação da Avenida Sertório com o Aeroporto e da Avenida Assis Brasil com a Região Metropolitana;

IV – Estimular a produção de habitação de interesse social e a regularização fundiária;

V – Promover a reestruturação urbana a partir da implementação de traçados viários estruturantes pendentes e a requalificação dos espaços públicos.

Art. 80. A área estruturadora do bairro Sarandi tem por objetivo promover sua reestruturação urbana, com foco na resiliência climática, na qualificação do ambiente urbano e na ampliação do acesso à infraestrutura e à cidade, mediante as seguintes ações:

II – Estimular a produção de habitação de interesse social e promover a regularização fundiária;

IV – Promover a reestruturação urbana por meio da complementação de traçados viários estruturantes e da requalificação dos espaços públicos.

Art. 89. A área estruturadora Teresópolis/Cruzeiro tem por objetivo promover a

requalificação urbana e ambiental da região, fortalecendo sua função de conexão entre a

Área Central e o Centro Sul, e assegurando a inclusão social e o aproveitamento de suas

qualidades paisagísticas e de localização, mediante as seguintes ações:

I – Promover a regularização fundiária e a requalificação urbana em áreas passíveis de

permanência, garantindo o acesso à cidade às populações residentes;

II – Reassentar ocupações irregulares em áreas ambientalmente sensíveis ou em situação

de risco, com atenção especial às margens do Arroio Passo Fundo;

Art. 115. São definidas como iniciativas prioritárias, para fins de implementação dos objetivos, estratégias e diretrizes deste Plano Diretor, as seguintes ações, planos e programas estruturantes:

III – Reestruturação urbana sustentável do bairro Sarandi;

Art. 198. A regularização fundiária e o reassentamento são instrumentos da política urbana destinados a assegurar o direito à moradia, à segurança jurídica da posse e ao acesso à cidade, mediante a integração de assentamentos irregulares à malha urbana e a reordenação fundiária em áreas sujeitas a riscos ou a intervenções de interesse público.

Art. 201. O reassentamento poderá ser adotado nas seguintes hipóteses:

I – Existência de núcleo urbano localizado em área de risco insanável;

II – Realização de obras de interesse público vinculadas ao traçado do Plano Diretor ou à recuperação de áreas naturais;

III – Reordenamento territorial vinculado à regularização fundiária, com previsão de destinação de áreas para o sistema viário ou para equipamentos públicos urbanos ou comunitários, com o objetivo de garantir o acesso à cidade à população remanescente;

IV – Preservação de áreas com relevante valor ambiental ou cultural

O Quilombo da Família Silva, **primeiro quilombo em contexto urbano titulado** do país em 2009, **não aparece nas diretrizes da minuta do plano diretor urbano** e ambiental de Porto Alegre, assim como não estão denominadas as comunidades quilombolas presentes no anexo 1 dos sistemas estruturantes (caderno de mapas). Considerando o censo do IBGE (2022), a capital gaúcha possui 2.295 pessoas autodeclaradas quilombolas e na minuta da Lei de Uso do Solo nada consta sobre a inclusão dessas comunidades em suas diretrizes, ou seja, não aparece nos documentos os seguintes pontos, conforme dispositivos legais que ordenam esses territórios em nível nacional e internacional:

1. efetivação dos direitos quilombolas a partir de investimentos em programas de assistência, regularização fundiária e proteção dos territórios.

2. participação dessas comunidades no diálogo e articulação entre os diferentes níveis de governo para garantir que as políticas públicas para os quilombolas sejam eficazes e respeitem a autonomia das comunidades, conforme orienta a convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho (OIT).

3. Apesar do reconhecimento constitucional, a titulação de terras quilombolas tem sido lenta e enfrenta desafios como a falta de recursos e a pressão de interesses privados sobre os territórios e não há nenhuma orientação que trate do tema no planejamento e ordenamento territorial proposto.

A ausência dos quilombos em contexto urbano na minuta preliminar na Lei de Uso e Ocupação do Solo no Plano Diretor e Ambiental de Porto Alegre

A ausência de reconhecimento e proteção efetiva dos direitos territoriais quilombolas na minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo do PDDUA (2025) reflete uma lacuna na garantia da posse da terra e titulação de seus territórios e na preservação da cultura e identidade dessas comunidades. A falta de inclusão nas leis de uso e ocupação do solo contribui para a invisibilidade social e a vulnerabilização dos quilombolas, expondo-os a conflitos com empreendimentos imobiliários e especulação fundiária da terra urbana. Destacamos as passagens da lei que

praticamente inviabilizam a existência e presença desses territórios na cidade de Porto Alegre:

Art. 30. A instituição de condomínio por unidades autônomas será permitida, nos termos da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em imóvel único ou conjunto de imóveis cuja área total não ultrapasse o limite máximo de quarteirão estabelecido para a ZOT correspondente.

§ 1º O limite máximo de área de quarteirão previsto nesta Lei Complementar não se aplica a imóveis localizados em áreas onde a abertura de novas vias seja inviável devido à configuração viária existente ou projetada, às condições urbanísticas consolidadas do entorno, à presença de equipamentos públicos, à necessidade de preservação do patrimônio cultural ou às restrições ambientais, conforme avaliação técnica do Município.

Art. 43. Na regularização fundiária, além da adaptação dos padrões de destinação de áreas públicas, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados para o sistema viário, levando-se em conta as condições cadastrais e a configuração consolidada da ocupação.

Título VIII

Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 90. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o instrumento urbanístico destinado a avaliar os efeitos **positivos e negativos** de empreendimentos ou atividades sobre a qualidade de vida urbana, a infraestrutura urbana e o entorno imediato, visando compatibilizá-los com as condições da vizinhança consolidada, sendo exigido nos casos definidos no Anexo 7 desta Lei Complementar.

Art. 94. O EIV deverá conter a avaliação dos seguintes aspectos:

- I – Adensamento populacional;
- II – Equipamentos urbanos e comunitários;
- III – Uso e ocupação do solo;
- IV – Valorização imobiliária;
- V – Mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI – Condições de ventilação e iluminação natural;

VII – Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 116. O TOC (Termo de Outorga com Contrapartida) poderá prever, como contrapartida, o fornecimento ou desenvolvimento de soluções tecnológicas voltadas ao controle do ordenamento territorial e ao direcionamento da expansão urbana, nos seguintes casos:

- II – Automação e racionalização dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental, com suporte à análise de impactos sobre as estruturas urbanas e o patrimônio cultural, ambiental e paisagístico.

Observa-se que trabalhos acadêmicos não estão sendo pautados nessa discussão, e citamos como referência a tese Urbanismo quilombola - notas geoquilombistas sobre planejamento urbano em Porto Alegre - RS da geógrafa Lara Machado Bitencourt³. Conforme a autora (2025):

³ O trabalho pode ser acessado no seguinte link: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/292896>

Das nove cadeiras populares, oito delas são destinadas para os representantes das Regiões de Gestão do Planejamento, e uma delas para um representante da temática do Orçamento Participativo - Organização da Cidade, Desenvolvimento Urbano Ambiental. As oito regiões de gestão do planejamento são uma proposta de aglutinamento das dezessete regiões do OP, que segue uma proposta de regionalização das demandas populares que acontecem nas dimensões dos bairros e territórios. De todo modo, ainda não existe um assento garantido no conselho municipal que promove as políticas urbanas de desenvolvimento social e ambiental, para nenhuma representação das vinte e quatro comunidades tradicionais indígenas e quilombolas da cidade (BITENCOURT, 2025:61).

Nessa perspectiva, a falta de avanços, passados 16 anos da titulação do Quilombo da Família Silva, o direito à terra e território, conforme previsto na Constituição Federal de 1988 reconhece o direito à propriedade definitiva das terras tradicionalmente ocupadas por remanescentes de quilombos (art. 68 do ADCT) permanece invisibilizado. Essa falta de reconhecimento nas leis de uso e ocupação do solo dificulta o acesso a políticas públicas, serviços básicos e a proteção contra a expulsão de suas terras. Além disso, aumenta os conflitos territoriais, pois a ausência de regulamentação específica facilita a atuação de grandes empreendimentos e especulação imobiliária. Em alguns casos específicos dessas comunidades, a ausência delas na lei de uso e ocupação do solo podem criminalizar práticas tradicionais quilombolas, como o uso da terra para agricultura de subsistência.

Conclusões

Porto Alegre, enquanto uma destacada metrópole brasileira, possui onze comunidades quilombolas autorreconhecidas estruturadas em tradições e práticas multiculturais, calcadas nas estratégias de resistência e permanência secular das populações negras e indígenas. São elas, o Quilombo da Família Silva, Quilombo do Areal, Quilombo dos Alpes, Quilombo da Família Fidélix, Quilombo dos Machado, Quilombo dos Flores, Quilombo da Família Lemos, Quilombo Família de Ouro, Quilombo da MOCAMBO, e mais recentemente autorreconhecidos o Quilombo Kédi e o Quilombo Santa Luzia. Dessas, conforme a Fundação Cultural Palmares (2025), 10 comunidades estão certificadas. Essas comunidades tradicionais são cicatrizes territoriais na capital gaúcha que nos provocam a confrontar nosso passado e presente colonial, escravista, classista, patriarcal e racista, que reproduz cotidianamente desigualdades perversas. O Quilombo da Família Silva, primeiro quilombo em contexto urbano titulado do país em 2009, não aparece nas diretrizes

da minuta do plano diretor urbano e ambiental de Porto Alegre, assim como não estão denominadas as comunidades quilombolas presentes no anexo 1 dos sistemas estruturantes (caderno de mapas). Considerando o censo do IBGE (2022), a capital gaúcha possui 2.295 pessoas autodeclaradas quilombolas e na minuta da Lei de Uso do Solo nada consta sobre a inclusão dessas comunidades em suas diretrizes, ou seja, não aparece nos documentos os seguintes pontos, conforme dispositivos legais que ordenam esses territórios em nível nacional e internacional:

1. Efetivação dos direitos quilombolas a partir de investimentos em programas de assistência, regularização fundiária e proteção dos territórios.

2. A consulta prévia, livre e informada é dever dos entes de Gestão nas três esferas de Estado conforme obriga a Convenção 169 da OIT, incorporada ao Ordenamento Jurídico Brasileiro. A ausência desta e o formato proposto, em " Audiência Pública Única " com flagrantes inconsistências e referências superficiais e genéricas afronta a Constituição Federal e os Direitos Fundamentais dos Povos e Comunidades Tradicionais e Quilombolas eivando de Inconstitucionalidade a Minuta de Plano Diretor , bem como , a Minuta de Lei do Uso do Solo, ambas e a própria " Audiência Pública" se constituem em Graves Violações aos Direitos Fundamentais e Humanos da População Quilombola de Porto Alegre.

3. O formato em que se encontra expõem esses territórios, protegidos como Patrimônio Material e Imaterial do Povo Brasileiro, por força dos artigos 215 e 216 da CF de 1988, à violência da Especulação Imobiliária, ou seja, a destruição dessa memória viva e a substituição da mesma pelo cimento e concreto.

Assinam esse documento:

Articulação Assembleia dos Povos

**Núcleo de Estudos Geografia & Ambiente (NEGA) da Universidade Federal do
Rio Grande do Sul (UFRGS)**

Movimento Social Frente Quilombola RS

Organização para Libertação do Povo Negro (OLPN)

Quilombo dos Alpes

Quilombo da Família Fidélis

Quilombo Kedi

Quilombo da Família Lemos

REFERENCIAL BIBLIOGRÁFICO

BITENCOURT, Lara Machado Urbanismo Quilombola - Notas GeoQuilombistas sobre planejamento urbano em Porto Alegre/RS. Tese de doutorado (2025). Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/292896>.

CAMPOS, Andreilino. **Do Quilombo à favela - a produção do 'espaço criminalizado' no Rio de Janeiro**. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

NASCIMENTO, Beatriz. **Uma história feita por mãos negras: Relações raciais, quilombos e movimentos / Beatriz Nascimento**; organização Alex Ratts. - 1ª ed. - Rio de Janeiro: Zahar, 2021.

PIRES, Cláudia Luísa Zeferino; BITENCOURT, Lara Machado (org.). **Atlas da Presença Quilombola em Porto Alegre/RS**. Porto Alegre: Letra1, 2021. disponível em: <https://www.editora letra1.com/epub/978-65-87422-19-0/>