

Prefeitura Municipal de Porto Alegre

LEI COMPLEMENTAR Nº 434

Dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Porto Alegre, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre e dá outras providências.

PARTE I

DO DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL

TÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS

Art. 1º A promoção do desenvolvimento no Município de Porto Alegre tem como princípio o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, nos termos da Lei Orgânica, garantindo:

I - a gestão democrática, participativa e descentralizada;

II - a promoção da qualidade de vida e do ambiente, reduzindo as desigualdades e a exclusão social;

III - a integração das ações públicas e privadas através de programas e projetos de atuação;

IV - o enriquecimento cultural da cidade pela diversificação, atratividade e competitividade;

V - o fortalecimento do papel do Poder Público na promoção de estratégias de financiamento que possibilitem o cumprimento dos planos, programas e projetos em condições de máxima eficiência;

VI - a articulação das estratégias de desenvolvimento da cidade no contexto regional metropolitano de Porto Alegre;

VII - o fortalecimento da regulação pública sobre o solo urbano mediante a utilização de instrumentos redistributivos da renda urbana e da terra e controle sobre o uso e ocupação do espaço da cidade;

VIII - a integração horizontal entre os órgãos e Conselhos Municipais, promovendo a atuação coordenada no desenvolvimento e aplicação das estratégias e metas do Plano, programas e projetos.

Art. 2º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental incorpora o enfoque ambiental de planejamento na definição do modelo de desenvolvimento do Município, das diretrizes e das estratégias para a execução de planos, programas e projetos, enfatizando a participação popular, a sustentabilidade econômica, social e ambiental.

TÍTULO II

DAS ESTRATÉGIAS

Art. 3º O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental é o instrumento básico de definição do modelo de desenvolvimento do Município e compõe-se de sete estratégias, quais sejam:

I - Estratégia de Estruturação Urbana;

II - Estratégia de Mobilidade Urbana;

III - Estratégia de Uso do Solo Privado;

IV - Estratégia de Qualificação Ambiental;

V - Estratégia de Promoção Econômica;

VI - Estratégia de Produção da Cidade;

VII - Estratégia do Sistema de Planejamento.

Parágrafo único. Para a implementação de políticas, programas e projetos, públicos ou privados, serão adotadas as diretrizes das estratégias correspondentes.

CAPÍTULO I

Da Estruturação Urbana

Art. 4º A Estratégia de Estruturação Urbana tem como objetivos gerais promover a estruturação do espaço na cidade e a integração metropolitana.

Parágrafo único. A implementação da Estratégia de Estruturação Urbana dar-se-á a partir da conceituação, identificação e classificação dos elementos referenciais do espaço urbano, existentes ou potenciais, e das suas conexões, valorizando prioritariamente o espaço público e, ainda, a proposição de projetos articulados com os municípios da Região Metropolitana.

Art. 5º Constituem a Estratégia de Estruturação Urbana:

I - Programa de Espaços Abertos, que propõe a implementação de um sistema de espaços referenciais articulados, edificados ou não, de abrangência local, urbana ou regional, caracterizados pelo uso coletivo e pela promoção da interação social, com vistas a potencializar a legibilidade da cidade através do fortalecimento das centralidades e da valorização do patrimônio ambiental:

a) Integram o Sistema de Espaços Abertos todas as formas de conexão urbana que permitem viabilizar fluxos entre as diversas partes do sistema;

b) Complementam o Sistema de Espaços Abertos todos os elementos que equipam o espaço público, tais como os de infra-estrutura aparente na paisagem urbana, os de mobiliário urbano e os veículos de publicidade que compõem o espaço visual urbano, a serem regulamentados por lei;

II - Programa de Integração Metropolitana, que visa a articular o PDDUA com as ações e as políticas que envolvem os municípios da Região Metropolitana, dando ênfase às interfaces dos limites norte e leste do Município, prioritariamente no que se refere ao transporte, uso do solo e saneamento.

Parágrafo único. As potencialidades da estratégia estão representadas espacialmente na fig. 1.

CAPÍTULO II

Da Mobilidade Urbana

Art. 6º A Estratégia de Mobilidade Urbana tem como objetivo geral qualificar a circulação e o transporte urbano, proporcionando os deslocamentos na cidade e atendendo às distintas necessidades da população, através de:

I - prioridade ao transporte coletivo, aos pedestres e às bicicletas;

II - redução das distâncias a percorrer, dos tempos de viagem, dos custos operacionais, das necessidades de deslocamento, do consumo energético e do impacto ambiental;

III - capacitação da malha viária, dos sistemas de transporte, das tecnologias veiculares, dos sistemas operacionais de tráfego e dos equipamentos de apoio - incluindo a implantação de centros de transbordo e de transferência de cargas;

IV - Plano Geral de Circulação e Transportes;

V - resguardo de setores urbanos à mobilidade local;

VI - estímulo à implantação de garagens e estacionamentos com vistas à reconquista dos logradouros públicos como espaços abertos para interação social e circulação veicular.

Parágrafo único. As disposições da NBR-9050, do ano de 1994, referente à Acessibilidade de Pessoas Portadoras de Deficiências, serão observadas na aplicação da Estratégia de Mobilidade Urbana, no caso de obras de construção de praças, vias públicas, loteamentos e espaços urbanos em geral, tanto nos planos e projetos de iniciativa privada como do Poder Público.

Art. 7º A mobilidade urbana compreende os seguintes conceitos:

I - Setor Urbano de Mobilidade - áreas da cidade com restrição ao tráfego veicular de passagem ou de travessia, em favor do pedestre, da bicicleta e do tráfego local;

II - Corredores Viários - vias, ou conjunto de vias, de diferentes categorias funcionais ou não, com vistas a otimizar o desempenho do sistema de transporte urbano;

III - Sistema de Transporte Urbano - conjunto das diferentes modalidades de transporte de passageiros ou de cargas e seu inter-relacionamento com a cidade;

IV - Sistema de Transporte Coletivo - linhas e itinerários operados por veículos com tecnologias para média e baixa capacidade de passageiros, integrados ou não com outras modalidades de transporte urbano;

V - Sistema de Transporte Seletivo - linhas e itinerários operados por veículos com tecnologias para baixa capacidade de passageiros sentados, serviços e tarifação diferenciados, integrados ou não com outras modalidades de transporte urbano;

VI - Sistema de Transporte de Alta Capacidade - linhas operadas por veículos com tecnologias para grande capacidade de passageiros, integradas com outras modalidades de transporte urbano;

VII - Rede de Transporte Coletivo - centros de transbordo, equipamentos de apoio e conjunto de vias, segregadas ou não, cuja natureza funcional justifique a existência do serviço ou, reciprocamente, induza ao enquadramento na classificação funcional compatível;

VIII - Rede de Transporte Seletivo - equipamentos de apoio e conjunto de vias cuja natureza funcional justifique a existência do serviço ou, reciprocamente, induza ao enquadramento na classificação funcional compatível;

IX - Rede de Transporte de Alta Capacidade - centros de transbordo, equipamentos de apoio e conjunto de eixos físicos, coincidentes ou não com a malha viária básica, onde opera o sistema de transporte de alta capacidade;

X - Rede Cicloviária - conjunto de ciclovias integradas com o sistema de transporte urbano;

XI - Centros de Transbordo - terminais de integração, de retorno ou de conexão, destinados às transferências modais e intermodais das demandas de deslocamento de pessoas, equipados com comércio e serviços complementares;

XII - Centros de Transferência - terminais de manejo de cargas, de abastecimento, inclusive centrais de armazenamento e comercialização atacadista;

XIII - Terminais de Estacionamento - estacionamentos em áreas públicas ou privadas, destinados a substituir progressivamente os estacionamentos nos logradouros;

XIV - Estacionamento Dissuasórios - estacionamentos públicos ou privados, integrados ao sistema de transporte urbano, com vistas a dissuadir o uso do transporte individual;

XV - Estacionamento Temporários - estacionamentos públicos com tarifação periódica, ao longo dos logradouros de áreas de centralidade;

XVI - Heliponto - local para pouso e decolagem de helicópteros, a ser regulamentado por lei.

Art. 8º Constituem a Estratégia de Mobilidade Urbana:

I - Programa de Transporte Coletivo, que abrange as questões físicas, operacionais e tecnológicas ligadas ao transporte de alta, média e baixa capacidades, bem como ao transporte seletivo, em suas diferentes modalidades;

II - Programa de Centros de Transbordo e de Transferência, que visa à qualificação dos transbordos e das transferências modais e intermodais das demandas de deslocamento da população e das cargas, através da implantação e/ou melhoramento de:

a) Terminais de Integração - que também constituirão centros de intercâmbio urbano, com comércio, serviços e estacionamentos dissuasórios;

b) Terminais de Retorno e Pontos de Conexão;

c) Centro de Transferência de Cargas do Porto Seco;

d) estratificação em áreas especiais junto aos eixos de carga, de centrais de abastecimento, armazenamento e comércio atacadista, com vistas à racionalização dos serviços, à minimização dos custos operacionais e à integração modal de diferentes eixos de mobilidade, tarifas e fretes.

III - Programa Viário, que abrange os gravames, os projetos e as obras de implementação da malha viária, inclusive das ciclovias e vias de pedestres;

IV - Programa de Garagens e Estacionamentos, que define a implantação de sistemas de:

a) terminais de estacionamento em áreas públicas e privadas, destinados a substituir progressivamente os estacionamentos na superfície dos logradouros em áreas de grande centralidade;

b) estacionamentos dissuasórios integrados com centros de transbordo;

c) estacionamentos temporários públicos;

d) implementação de incentivos legais à construção de garagens;

V - Programa de Trânsito, que corresponde ao tratamento da malha viária no que concerne ao uso das potencialidades da engenharia de tráfego, com vistas à sua fluidez e segurança, utilizando as tecnologias para a conservação energética, o controle da qualidade ambiental e a prioridade ao transporte coletivo.

§1º O programa referido no inciso III englobará detalhamento da Malha Viária Básica do Município, devendo ser apreciado pela comunidade através das instâncias de planejamento regional.

§2º As diretrizes espaciais básicas da estratégia estão representadas na fig.2.

SEÇÃO I

Da Malha Viária

Art. 9º Malha Viária é o conjunto de vias do Município, classificadas e hierarquizadas segundo critério funcional, observados os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 9.

§1º Malha Viária Básica é o conjunto das vias de transição, arteriais e coletoras, constituindo o principal suporte físico à mobilidade urbana.

§2º Função da via é o seu desempenho de mobilidade, considerados aspectos da infraestrutura, do uso e ocupação do solo, dos modais de transporte e do tráfego veicular.

Art. 10. As vias, de acordo com os critérios de funcionalidade e hierarquia, classificam-se em:

I - Vias de Transição(V-1) - estabelecem a ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano, apresentando altos níveis de fluidez de tráfego, baixa acessibilidade, pouca integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte de alta capacidade e de cargas;

II - Vias Arteriais (V-2) - permitem ligações intra-urbanas, com média ou alta fluidez de tráfego, baixa acessibilidade, apresentando restrita integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte de alta capacidade de transporte coletivo, segregado do tráfego geral e de cargas;

III - Vias Coletoras (V-3) - recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e arteriais, apresentando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, possibilitando sua integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte coletivo, compartilhado com o tráfego geral e de transporte seletivo;

IV - Vias Locais (V-4) - promovem a distribuição do tráfego local, apresentando baixa fluidez de tráfego, alta acessibilidade, caracterizando-se pela intensa integração com o uso e ocupação do solo, podendo ter seu término em "cul de sac" a critério do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento - SMGP;

V - Ciclovias (V-5) - vias com características geométricas e infra-estruturais próprias ao uso de bicicletas;

VI - Vias Secundárias (V-6) - ligações entre vias locais, exclusivas ou não para pedestres;

VII - Vias para Pedestres (V-7) - logradouros públicos com características infra-estruturais e paisagísticas próprias de espaços abertos exclusivos aos pedestres.

Parágrafo único. As características funcionais, geométricas, infra-estruturais e paisagísticas das vias integrantes da malha viária observam os padrões urbanísticos estabelecidos no Anexo 9.

CAPÍTULO III

Do Uso do Solo Privado

Art. 11. A Estratégia de Uso do Solo Privado tem como objetivos gerais disciplinar e ordenar a ocupação do solo privado, através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densificação e a configuração da paisagem urbana no que se refere à edificação e ao parcelamento do solo.

§1º A Estratégia de Uso do Solo Privado é composta pelo Plano Regulador, que é apresentado na Parte III desta Lei.

§2º Constitui também forma de regulação da paisagem urbana a avaliação de Projetos Especiais com normas próprias.

Art. 12. O programa correspondente à Estratégia de Uso do Solo Privado é o Programa de Gerenciamento do Plano Regulador, que engloba o conjunto de procedimentos de natureza técnica, legal e administrativa para viabilizar um processo de planejamento dinâmico, participativo, ancorado numa estrutura administrativa capaz de responder a estes objetivos.

Parágrafo único. As normas componentes desta estratégia estão representadas nos Anexos.

CAPÍTULO IV

Da Qualificação Ambiental

Art. 13. A Estratégia de Qualificação Ambiental tem como objetivo geral qualificar o território municipal, através da valorização do Patrimônio Ambiental, promovendo suas potencialidades e garantindo sua perpetuação, e da superação dos conflitos referentes à poluição e degradação do meio ambiente, saneamento e desperdício energético.

§1º O Patrimônio Ambiental abrange os Patrimônios Cultural e Natural.

§2º Os espaços representativos do Patrimônio Ambiental devem ter sua ocupação e utilização disciplinadas de forma a garantir a sua perpetuação, nos termos da Parte II.

Art. 14. Integra o Patrimônio Cultural, para efeitos desta Lei, o conjunto de bens imóveis de valor significativo - edificações isoladas ou não -, ambiências, parques urbanos e naturais, praças, sítios e paisagens, assim como manifestações culturais - tradições, práticas e referências, denominados de bens intangíveis -, que conferem identidade a estes espaços.

Parágrafo único. As edificações que integram o Patrimônio Cultural são identificadas como Tombadas e Inventariadas de Estruturação ou de Compatibilização, nos termos de lei específica, observado que:

I - de Estruturação é aquela que por seus valores atribui identidade ao espaço, constituindo elemento significativo na estruturação da paisagem onde se localiza;

II - de Compatibilização é aquela que expressa relação significativa com a de Estruturação e seu entorno, cuja volumetria e outros elementos de composição requerem tratamento especial.

Art. 15. Integram o Patrimônio Natural os elementos naturais ar, água, solo e subsolo, fauna, flora, assim como as amostras significativas dos ecossistemas originais do sítio de Porto Alegre indispensáveis à manutenção da biodiversidade ou à proteção das espécies ameaçadas de extinção, as manifestações fisionômicas que representam marcos referenciais da paisagem, que sejam de interesse proteger, preservar e conservar a fim de assegurar novas condições de equilíbrio urbano, essenciais à sadia qualidade de vida.

Art. 16. Para efeito desta Lei, considera-se:

I - topo de morro: a área delimitada a partir da curva de nível correspondente a $\frac{3}{4}$ (três quartos) de sua altitude máxima, medida em relação ao nível do mar;

II - nascente ou olho d'água: o local onde se verifica o aparecimento de água por afloramento do lençol freático;

III - talvegue: a linha de maior profundidade de um vale;

IV - curso d'água: a massa líquida que cobre uma superfície, seguindo um curso ou formando um banhado, cuja corrente pode ser perene, intermitente ou periódica;

V - faixas de Proteção de águas superficiais: as faixas de terreno compreendendo o conjunto de flora, fauna, solo e subsolo, correspondentes a nascentes, talvegues, cursos d'água, dimensionadas de forma a garantir a manutenção do manancial hídrico;

VI - árvore ou conjunto de árvores imunes ao corte: os exemplares botânicos que se destacam por sua raridade, beleza, localização, condição de porta-sementes, ameaçados de extinção ou de reconhecida utilidade à terra que revestem, os quais serão objeto de especificação e regulamentação nos termos do parágrafo único do art. 242 da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre.

Art. 17. A implementação da Estratégia de Qualificação Ambiental dar-se-á através de:

I - conceituação, identificação e classificação dos espaços representativos do Patrimônio Ambiental, os quais deverão ter sua ocupação e utilização disciplinadas;

II - valorização do Patrimônio Ambiental como espaços diversificados na ocupação do território, constituindo elementos de fortalecimento das identidades cultural e natural;

III - caracterização do Patrimônio Ambiental como elemento significativo da valorização da paisagem e da estruturação dos espaços públicos e, como tal, integrante do Programa de Espaços Abertos;

IV - promoção de ações de saneamento, de monitoramento da poluição e de otimização do consumo energético.

V - aplicação de instrumentos urbanísticos e tributários com vistas ao estímulo à proteção do patrimônio natural nas propriedades identificadas nos termos do § 3º do art. 32.

Art. 18. Constituem a Estratégia de Qualificação Ambiental:

I - Programa de Valorização do Patrimônio Cultural, que envolve ações e políticas que permitem identificar e classificar elementos de valor cultural, estabelecer diretrizes e desenvolver projetos com vistas ao resgate da memória cultural, tais como restauração, revitalização e potencialização de áreas significativas, e criar ou aperfeiçoar instrumentos normativos para incentivar a preservação;

II - Programa de Proteção às Áreas Naturais, que propõe desenvolver estudos para a identificação de espaços representativos de valor natural, com vistas a estabelecer usos sustentáveis, resguardando as características que lhe conferem peculiaridade e envolvendo a recuperação de áreas degradadas e a preservação de riscos ambientais;

III - Programa de Implantação e Manutenção de Áreas Verdes Urbanas, que envolve ações permanentes de implantação e manutenção de parques e praças, de disciplinamento da arborização nos passeios públicos e de criação de incentivos à arborização e ao ajardinamento em áreas privadas;

IV - Programa de Conservação de Energia, que propõe ações com vistas a garantir melhor qualidade de vida na cidade, com o mínimo de consumo energético e a menor agressão ao ambiente, envolvendo a elaboração do Plano de Gerenciamento de Energia;

V - Programa de Gestão Ambiental, que propõe a elaboração do Plano de Gestão Ambiental, contendo diretrizes gerais de atuação consolidadas a partir dos planos setoriais de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, gerenciamento de resíduos sólidos e de energia e do plano de proteção ambiental, visando a estabelecer prioridades de atuação articuladas, qualificando soluções e reduzindo custos operacionais no âmbito das bacias hidrográficas;

VI - Programa de Prevenção e Controle da Poluição, que propõe ações permanentes de monitoramento da qualidade do ar, da água, do solo e do espaço urbano, visando à prevenção, ao controle e à fiscalização das atividades potencialmente poluidoras, considerando as condições atmosférica, hídrica, do solo, sonora e visual e a degradação do meio ambiente.

Parágrafo único. As diretrizes espaciais básicas desta estratégia estão representadas nas figs. 3, 4 e 5:

CAPÍTULO V

Da Promoção Econômica

Art. 19. A Estratégia de Promoção Econômica tem como principal objetivo o estabelecimento de políticas que busquem a dinamização da economia da cidade, a melhoria da qualidade de vida e a qualificação da cidadania, através de ações diretas com a comunidade e com os setores produtivos, assim como a articulação com outras esferas de poder.

§1º A implementação da Estratégia de Promoção Econômica dar-se-á através de:

I - revalorização do papel de Porto Alegre como pólo metropolitano;

II - redefinição do perfil de competitividade no Mercosul;

III - estímulo ao crescimento e à desconcentração econômica;

IV - promoção da geração de postos de trabalho em sua relação com o lugar de residência;

V - fomento à organização e à autopromoção de iniciativas empreendedoras;

VI - promoção de condições favoráveis para produzir um melhor valor agregado à atividade rural;

VII - garantia de condições mínimas de abastecimento e de consumo a todos;

VIII - incentivo à produção e à socialização de conhecimento tecnológico.

§2º O Poder Executivo deverá elaborar projeto, no prazo máximo de 01 (um) ano, a partir da publicação desta Lei, como parte do Plano de Promoção Econômica, hierarquizando os Projetos Especiais de Realização Necessária, visando a:

I - renovação e revitalização de áreas comerciais tradicionais, pólos de comércio e serviços e formação de novas áreas comerciais;

II - critérios para localização de estabelecimentos comerciais de grande porte.

Art. 20. Constituem a Estratégia de Promoção Econômica:

I - Programa de Dinamização da Economia, que visa a promover o crescimento e a desconcentração econômica;

II - Programa de Qualificação da Cidadania, que tem como principais metas a democratização do conhecimento técnico para os diversos tipos de atividades produtivas no Município, o incentivo a medidas que orientem para a visão de desenvolvimento sustentável nas empresas e a oferta de alternativas de atividades para a população de baixa renda;

III - Programa de Desenvolvimento Sustentável para a Macrozona 8, que contemple, entre outras, ações e políticas de fomento à produção primária, de proteção ao patrimônio natural e de saneamento ambiental, com vistas à fixação das populações rurais, ao desenvolvimento de atividades de lazer e turismo e à qualificação das áreas habitacionais;

IV - Programa de Incentivos a Investimentos, o qual criará condições de competitividade e atração para estes.

§1º Para viabilizar o programa previsto no inciso III deste artigo, o Município desenvolverá, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da publicação desta Lei, projetos especiais que visem a:

I - cadastramento das propriedades rurais, nos termos do art. 32;

II - cadastramento das propriedades com patrimônio natural a preservar, nos termos do art. 32;

III - estímulo à melhoria da produtividade e rentabilidade das atividades agropecuárias;

IV - incentivo à produtividade máxima, conforme cadastramento e análise do Poder Executivo, devendo fomentar tal atividade mediante a utilização da política tributária municipal, utilizando, para tanto, a redução das alíquotas do IPTU, até a eliminação do imposto.

§2º As diretrizes espaciais básicas desta estratégia estão representadas na fig. 6.

CAPÍTULO VI

Da Produção da Cidade

Art. 21. A Estratégia de Produção da Cidade tem como objetivo a capacitação do Município para a promoção do seu desenvolvimento através de um conjunto de ações políticas e

instrumentos de gerenciamento do solo urbano que envolvem a diversidade dos agentes produtores da cidade e incorporam as oportunidades empresariais aos interesses do desenvolvimento urbano como um todo.

Parágrafo único. A Estratégia de Produção da Cidade efetivar-se-á através:

I - da promoção, por parte do Município, de oportunidades empresariais para o desenvolvimento urbano;

II - do estímulo e gerenciamento de propostas negociadas com vistas à consolidação do desenvolvimento urbano;

III - da implementação de uma política de habitação social que integre e regule as forças econômicas informais de acesso à terra e capacite o Município para a produção pública de Habitação de Interesse Social (HIS);

IV - da implementação de uma política habitacional para as populações de baixa e média renda, com incentivos e estímulos à produção de habitação.

Art. 22. Para a implementação da política habitacional de interesse social, serão adotadas as seguintes diretrizes:

I - a regularização fundiária e a urbanização específica dos assentamentos irregulares das populações de baixa renda e sua integração à malha urbana;

II - a democratização do acesso à terra e a ampliação da oferta de moradias para as populações de baixa e média renda;

III - a redistribuição da renda urbana e do solo na cidade, recuperando para a coletividade a valorização decorrente da ação do Poder Público.

§1º No atendimento às diretrizes o Poder Público promoverá:

I - a regularização das áreas de manutenção de Habitação de Interesse Social;

II - a provisão pública e a diversificação de mercado na produção de Habitação de Interesse Social;

III - o reassentamento e/ou a recuperação do ambiente degradado das áreas ocupadas em situação de risco;

IV - o estímulo a ações conjuntas dos setores público e privado na produção e na manutenção de Habitação de Interesse Social;

V - a aplicação dos instrumentos redistributivos da renda urbana e do solo da cidade.

§2º A habitação é entendida como a moradia provida de infra-estrutura básica, de serviços urbanos e equipamentos comunitários, sendo a Habitação de Interesse Social aquela destinada à população residente em núcleos de habitabilidade precária ou desprovida de poder aquisitivo familiar suficiente para obtê-la no mercado.

§3º Na execução de programas habitacionais, o Município atenderá como Demanda Habitacional Prioritária (DHP) a parcela da demanda por Habitação de Interesse Social destinada à população com renda familiar igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos.

Art. 23. Compõem a Estratégia de Produção da Cidade:

I - Programa de Projetos Especiais, que busca promover intervenções que, pela multiplicidade de agentes envolvidos no seu processo de produção ou por suas especificidades ou localização, necessitam critérios especiais e passam por acordos programáticos estabelecidos com o Poder Público, tendo como referência os padrões definidos no Plano Regulador;

II - Programa de Habitação de Interesse Social, que propõe a implementação de ações, projetos e procedimentos que incidam no processo de ocupação informal do solo urbano através da regulamentação, da manutenção e da produção da Habitação de Interesse Social, viabilizando o acesso dos setores sociais de baixa renda ao solo urbano legalizado, adequadamente localizado, considerando, entre outros aspectos, áreas de risco, compatibilização com o meio ambiente, posição relativa aos locais estruturados da cidade, em especial os locais de trabalho, e dotado dos serviços essenciais;

III - Programa de Gerenciamento dos Instrumentos para o Desenvolvimento Urbano, que busca gerenciar os instrumentos de planejamento, monitorando o desenvolvimento urbano, potencializar a aplicação dos instrumentos captadores e redistributivos da renda urbana, bem como sistematizar procedimentos para a elaboração de projetos que viabilizem a captação de recursos;

IV - Programa de Incentivos à Habitação para baixa e média renda que, através de parcerias entre o poder público e a iniciativa privada, com a adoção de incentivos fiscais, financiamentos especiais e oferta de Solo Criado, dentre outros, busque a criação de procedimentos simplificados no exame e aprovação de projetos de edificação e parcelamento do solo direcionados à população de baixa e média renda.

Parágrafo único. As diretrizes espaciais básicas desta estratégia estão representadas nas figs. 7 e 8.

CAPÍTULO VII

Do Sistema de Planejamento

Art. 24. A Estratégia do Sistema de Planejamento objetiva um processo de planejamento dinâmico e contínuo, que articule as políticas da administração municipal com os diversos interesses da sociedade, promovendo instrumentos para o monitoramento do desenvolvimento urbano.

Parágrafo único. A Estratégia do Sistema de Planejamento efetivar-se-á através:

I - da rearticulação da estrutura administrativa;

II - de canais de participação como os Conselhos Municipais, Entidades Profissionais, Sindicais e Empresariais, funcionalmente vinculadas ao desenvolvimento urbano da cidade, as Associações de Moradores e as Regiões de Gestão do Planejamento;

III - dos Planos de Ação Regional;

IV - dos instrumentos básicos do PDDUA;

V - do Sistema de Informações;

VI - do Sistema de Avaliação do Desempenho Urbano;

VII - da definição de ações e políticas de desenvolvimento urbano globais e setoriais, dos programas e projetos especiais;

VIII - dos demais instrumentos de gestão.

Art. 25. Compõem a Estratégia do Sistema de Planejamento:

I - Programa de Gerenciamento de Políticas que busque articular as diversas políticas que definem as diretrizes do desenvolvimento urbano, garantindo maior racionalidade na produção sustentável da cidade;

II - Programa de Regionalização e Participação da Comunidade que busque a concretização de canais de participação, assegurando às Regiões de Gestão do Planejamento o espaço de deliberação sobre políticas de desenvolvimento regional;

III - Programa de Sistema de Informações que busque disponibilizar informações para a gestão do desenvolvimento urbano, articulando produtores e usuários e estabelecendo critérios que garantam a qualidade das informações produzidas;

IV - Programa de Comunicação e Educação Ambiental que objetive dar suporte de comunicação e divulgação sobre as principais idéias e conteúdos do desenvolvimento urbano ambiental, com caráter educativo, objetivando uma adequada compreensão do tema e incentivando a cultura participativa no planejamento urbano;

V - Programa de Sistema de Avaliação do Desempenho Urbano que vise a descrever os elementos que propiciam avaliar a qualidade de vida urbana, bem como a aplicação das disposições do PDDUA.

§1º As Regiões de Gestão de Planejamento terão seus limites constituídos pelos limites externos dos bairros que as compõem, assegurando-se, nas deliberações do SMGP, a representação de todos os bairros.

§2º As Regiões de Gestão do Planejamento estão identificadas na fig. 9.

TÍTULO III

Do Modelo Espacial

Art. 26. Modelo Espacial é o conjunto das diretrizes de desenvolvimento urbano expresso através de representações espaciais consubstanciadas nas Estratégias.

§1º O Modelo Espacial define todo o território de Porto Alegre como cidade, estimulando a ocupação do solo de acordo com a diversidade de suas partes, com vistas à consideração das relações de complementariedade entre a cidade consolidada de forma mais intensiva e a cidade de ocupação rarefeita.

§2º Constituem princípios básicos do Modelo Espacial proposto:

I - a descentralização de atividades, através de uma política de policentralidade que considere a atividade econômica, a provisão de serviços e aspectos socioculturais;

II - a miscigenação da ocupação do solo com vistas à diminuição de deslocamentos de pessoas e veículos e à qualificação do sistema urbano;

III - a densificação controlada, associada à perspectiva de otimização e racionalização dos custos de produção da cidade;

IV - o reconhecimento da cidade informal, através de uma política que envolva o interesse social;

V - a estruturação e a qualificação ambiental, através da valorização do patrimônio e do estímulo à produção primária.

CAPÍTULO I

Da Área de Ocupação Intensiva e da Área de Ocupação Rarefeita

Art. 27. O território do Município de Porto Alegre divide-se, por seu Modelo Espacial, em Área de Ocupação Intensiva e Área de Ocupação Rarefeita.

§1º Área de Ocupação Intensiva (AOI) é a área que, conciliada com a proteção do Patrimônio Ambiental, se caracteriza como prioritária para fins de urbanização e abrange:

I - a área urbana contínua com os limites definidos na planta do Anexo 1.1;

II - as áreas dos Núcleos Intensivos isolados da malha urbana contínua, como segue:

a) Belém Velho, constituído pela Unidade de Estruturação Urbana nº 8026;

b) Belém Novo, constituído pela Unidade de Estruturação Urbana nº 8078;

c) Lami, constituído pela Unidade de Estruturação Urbana nº 8084;

d) Ilha da Pintada, constituído pela Unidade de Estruturação Urbana nº 9032.

§2º Área de Ocupação Rarefeita (AOR) é a área com características de baixa densificação, onde será dada predominância à proteção da flora, da fauna e demais elementos naturais, admitindo-se, para a sua perpetuação e sustentabilidade, usos científicos, habitacionais, turísticos, de lazer e atividades compatíveis com o desenvolvimento da produção primária.

Art. 28. As Áreas de Ocupação Intensiva e Rarefeita dividem-se em Unidades de Estruturação Urbana, Macrozonas e Regiões de Gestão do Planejamento.

I - Unidades de Estruturação Urbana - UEUs - são módulos estruturadores do Modelo Espacial definidos pela malha viária básica, podendo ser divididos em Subunidades quando englobarem regimes urbanísticos distintos;

II - Macrozonas são conjuntos de Unidades de Estruturação Urbana com características peculiares quanto a aspectos socio-econômicos, paisagísticos e ambientais;

III - Regiões de Gestão do Planejamento são unidades de divisão territorial para fins de descentralização da gestão participativa do desenvolvimento urbano ambiental.

CAPÍTULO II

Das Macrozonas

Art. 29. As Macrozonas dividem o território municipal em:

I - Macrozona 1 - Cidade Radiocêntrica: engloba o território compreendido pelo Centro Histórico e sua extensão até a III Perimetral, constituindo a área mais estruturada do Município, com incentivo à miscigenação e proteção ao patrimônio cultural;

II - Macrozona 2 - Corredor de Desenvolvimento: constitui a área entre a BR-290, a Av. Sertório e a Av. Assis Brasil, sendo estratégica para empreendimentos auto-sustentáveis de polarização metropolitana, com integração de equipamentos como o Aeroporto e as Centrais de Abastecimento do Rio Grande do Sul - CEASA S.A.;

III - Macrozona 3 - Cidade Xadrez: compreendida entre a Av. Sertório e Cidade da Transição no sentido norte-sul e entre a III Perimetral e o limite do Município no sentido oeste-leste. Constitui a cidade a ser ocupada através do fortalecimento da trama macroestruturadora xadrez, do estímulo ao preenchimento dos vazios urbanos e da potencialização de articulações metropolitanas e novas centralidades. São marcos estruturadores os três Corredores de Centralidade: Sertório/Assis Brasil, Anita Garibaldi/Nilo Peçanha e Ipiranga/Bento Gonçalves;

IV - Macrozona 4 - Cidade da Transição: compreendida entre a Cidade Radiocêntrica e a Cidade Jardim, devendo manter suas características residenciais, com densificação controlada e valorização da paisagem. Constitui marco estruturador desta Macrozona o Corredor de Centralidade Cavallhada/Tristeza, que faz conexão entre bairros, sendo limitado longitudinalmente pelas ruas Dr. Barcellos e Pereira Neto.

V - Macrozona 5 - Cidade Jardim: caracteriza-se pela baixa densidade, pelo uso residencial predominantemente unifamiliar e elementos naturais integrados às edificações, com especial interesse na orla do Guaíba;

VI - Macrozona 6 - Eixo Lomba-Restinga: estrutura-se ao longo das Estradas João de Oliveira Remião e João Antônio da Silveira, com potencial para ocupação residencial miscigenada, em especial para projetos de habitação de caráter social, apresentando áreas com potencial de ocupação intensiva, situadas na Área de Ocupação Rarefeita;

VII - Macrozona 7 - Restinga: bairro residencial da Zona Sul cuja sustentabilidade tem base na implantação do Parque Industrial da Restinga. Liga-se com a Região Metropolitana através do Corredor de Produção;

VIII - Macrozona 8 - Cidade Rururbana: área caracterizada pela predominância de patrimônio natural, propiciando atividades de lazer e turismo, uso residencial e setor primário, compreendendo os núcleos intensivos de Belém Velho, Belém Novo e Lami, bem como as demais áreas a partir da linha dos morros da Companhia, da Polícia, Teresópolis, Tapera, das Abertas e Ponta Grossa;

IX - Macrozona 9 - Parque Estadual Delta do Jacuí: área de preservação do patrimônio natural, que constitui elemento fundamental para o processo de desenvolvimento sustentado e inclui o Núcleo de Ocupação Intensiva da Ilha da Pintada, devendo ser valorizada através da utilização do solo compatível com a sua função no equilíbrio ambiental da cidade.

Parágrafo único. As macrozonas estão representadas na fig. 10.

CAPÍTULO III

Dos Elementos Estruturadores do Modelo Espacial

Art. 30. São Elementos Estruturadores do Modelo Espacial:

I - Centro Histórico;

II - Corredores de Centralidade;

III - Corredor de Urbanidade;

IV - Corredor de Desenvolvimento;

V - Corredor de Produção;

VI - Corredor Agroindustrial.

§1º Centro Histórico é a área de urbanização mais antiga do território do Município, com limites entre o lago Guaíba e o contorno da I Perimetral, desenvolvendo-se como um espaço de diversidade comercial, que contém equipamentos públicos e privados, instituições financeiras, parte da área portuária e concentração de áreas e bens de interesse cultural.

§2º Corredor de Centralidade é o espaço definido por duas vias estruturadoras principais com o objetivo de:

I - tornar mais eficiente o sistema de transporte urbano e as condições de ingresso metropolitano com a criação de novas alternativas de circulação;

II - caracterizar um espaço onde se estimule a diversidade de usos, a fim de propiciar às áreas residenciais vizinhas o atendimento de suas necessidades;

III - estruturar prioritariamente um Sistema de Espaços Abertos de importância para toda a cidade;

IV - estimular prioritariamente a densificação visando a orientar estrategicamente a ocupação do solo;

V - estruturar uma rede de pólos comerciais multifuncionais, formando centros de bairro que visem a atender à população em suas necessidades de bens, serviços e empregos.

§3º Corredor de Urbanidade é o espaço urbano que envolve parcialmente os Bairros Cidade Baixa, Bom Fim, Independência e Navegantes, com características de uso semelhantes às dos Corredores de Centralidade, diferenciando-se, entretanto, pela presença de Patrimônio Cultural a ser valorizado e pela necessidade de investimentos públicos e privados que propiciem a interação social.

§4º Corredor de Desenvolvimento é a área de interface com a Região Metropolitana disponível para investimentos auto-sustentáveis de grande porte com vistas ao fortalecimento da integração regional.

§5º Corredor de Produção é a faixa situada entre as imediações do Porto Seco e a Av. Protásio Alves, onde é estimulada amplamente a atividade produtiva passível de convivência com a atividade residencial, bem como a ocupação de vazios urbanos para a habitação de interesse social.

§6º Corredor Agroindustrial é a área com potencial para a localização de indústrias não-poluídas de produtos vinculados à produção primária e a matérias-primas locais, além de atividades de apoio com vistas a intensificar o desenvolvimento primário no sul do Município.

§7º O modelo espacial é representado esquematicamente na fig. 11.

CAPÍTULO IV

Das Zonas de Uso

Art. 31. As Zonas de Uso são concebidas de acordo com os seguintes conceitos básicos:

I - Cidade Miscigenada - caracteriza-se pela presença de diferentes atividades em todo o território, desde que compatíveis com condicionantes paisagísticos, ambientais, infra-estruturais ou com outras atividades instaladas;

II - Policentralidade - o conjunto dos espaços urbanos que configura a distribuição das centralidades conforme proposto no modelo espacial;

III - Centralidade - a qualidade de um espaço dito central, que reúne características próprias de densificação, fluxos, animação, miscigenação, acessibilidade e tipo de infra-estrutura que podem se apresentar em diferentes graus ou hierarquias, constituindo centralidades de caráter metropolitano, urbano, regional ou local;

IV - Incômodo - o estado de desacordo de alguma atividade com condicionantes locais como vivências sociais, qualidade ambiental e/ou outras atividades vizinhas;

V - Impacto - a repercussão, positiva ou negativa, ocasionada pela implantação de uma atividade específica no ambiente, na estrutura ou na infra-estrutura da cidade, bairro ou região;

VI - manutenção do Patrimônio Ambiental do Município através da preservação dos bens naturais e culturais;

VII - estímulo à produção primária.

Art. 32. As Zonas de Uso representam parcelas do território municipal, propostas com as mesmas características, em função de peculiaridades a serem estimuladas nas seguintes categorias:

I - Áreas Predominantemente Residenciais - zonas da cidade onde se estimula a vida de bairro, com atividades complementares à habitação e demais atividades não-residenciais controladas quanto a incômodo e impacto;

II - Áreas Miscigenadas - zonas cuja ocupação é estimulada igualmente tanto para atividades residenciais como de comércio, serviços e indústrias, distribuindo-se, com relação ao uso, em diferentes categorias que representam graus de restrição diferenciados quanto ao porte e à variedade de atividades:

a) Mista 1 e Mista 2 - zonas de maior diversidade urbana em relação às áreas predominantemente residenciais onde se estimule, principalmente, o comércio varejista, a prestação de serviços e demais atividades compatíveis, que representem apoio à atividade habitacional e ao fortalecimento de centralidades;

b) Mista 3 e Mista 4 - zonas com estímulo à atividade produtiva e à geração de postos de trabalho associados à atividade habitacional, onde a diversidade proposta apresenta níveis mais significativos de interferência ambiental, representando, também, maiores potencialidades de impacto;

c) Mista 5 - zonas de diversidade máxima, onde todas as atividades são permitidas, sendo o uso habitacional somente admitido através de Projetos Especiais;

III - Áreas Predominantemente Produtivas - zonas de diversidade máxima, sem controle de porte, onde o uso habitacional somente é admitido para a atividade de zeladoria ou para as situações existentes na data da publicação desta Lei;

IV - Áreas de Interesse Cultural - zonas que apresentam ocorrência de patrimônio cultural representativo da história da cidade, com características físicas ou não, que lhes conferem um caráter excepcional;

V - Áreas de Interesse Institucional - áreas públicas ou privadas de grande porte, destinadas a fins comunitários e administrativos;

VI - Áreas de Proteção do Ambiente Natural - zonas previstas para atividades que, conciliando a proteção da flora, da fauna e dos demais elementos naturais, objetivem a perpetuação e a sustentabilidade do patrimônio natural;

VII - Reserva Biológica - área que tem por finalidade proteger integralmente a flora, a fauna e seu substrato em conjunto, assegurando a proteção da paisagem e a normal evolução do ecossistema, bem como cumprindo objetivos científicos e educacionais;

VIII - Parque Natural - área em que se pretendem resguardar atributos excepcionais da natureza, conciliando a proteção integral da flora, da fauna e das belezas naturais, com a utilização para objetivos educacionais, de lazer e recreação;

IX - Áreas de Desenvolvimento Diversificado - zonas que, por suas características naturais e seu grau de transformação, permitem atividades mais diversificadas, sempre compatibilizadas com a proteção ambiental;

X - Áreas de Produção Primária - zonas propostas para o desenvolvimento compatibilizado de atividades primárias, extrativas, comércio e serviços de apoio, bem como para a localização de pequenas indústrias vinculadas à produção por propriedade rural;

XI - Corredor Agroindustrial - zona de apoio à produção agroindustrial com vistas a fortalecer o desenvolvimento primário no extremo sul do Município, respeitadas as ocorrências ambientais intrínsecas ao meio;

XII - Área com Potencial de Intensiva - corresponde às zonas que apresentam, pela sua localização espacial e usos preexistentes, condições de integração à área intensiva mediante demonstração de interesse por parte do urbanizador em realizar projeto habitacional de interesse social, sendo seu regime definido em função do entorno, respeitando, sempre, os condicionantes do patrimônio natural.

§1º Com vistas a estimular a manutenção e o reconhecimento da função social da propriedade, para efeitos desta Lei, equiparam-se às zonas de uso as propriedades rurais e as que apresentam patrimônio natural a proteger, independente da zona de uso onde se localizem.

§2º Considera-se propriedade rural aquela explorada para a produção agropecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial, que assegure a conservação dos recursos naturais e possua produção satisfatória, conforme legislação específica.

§3º Considera-se propriedade com patrimônio natural a preservar, aquela que apresente elementos naturais de preservação significativos, nos termos de legislação específica, e garanta a manutenção e perpetuação.

PARTE II

DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO

TÍTULO I

Do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento

Art. 33. Fica criado o Sistema Municipal de Gestão do Planejamento - SMGP - como um processo contínuo, dinâmico e flexível, que tem como objetivos:

I - criar canais de participação da sociedade na gestão municipal;

II - garantir o gerenciamento eficaz direcionado à melhoria da qualidade de vida;

III - instituir um processo permanente e sistematizado de atualização do PDDUA.

Art. 34. O SMGP atua nos seguintes níveis:

I - nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização permanente do PDDUA;

II - nível de gerenciamento do Plano, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;

III - nível de monitoramento e controle dos instrumentos de aplicação e dos programas e projetos aprovados.

TÍTULO II

DOS COMPONENTES DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO

Capítulo I

Da Estrutura e das Atribuições dos Componentes

Art. 35. As atividades do SMGP serão apoiadas pelas estruturas dos órgãos integrantes do processo, que deverão contemplar especialmente as seguintes atividades:

I - apoio técnico de caráter interdisciplinar, com a finalidade de orientar ou realizar os estudos e pesquisas necessários à execução da atividade de planejamento;

II - informações técnicas atinentes ao desenvolvimento urbano do Município;

III - planejamento urbano setorial vinculado à Administração Pública Municipal.

Parágrafo único. Integram o SMGP os órgãos da Administração Direta e Indireta, bem como os Conselhos Municipais vinculados ao desenvolvimento urbano.

Art. 36. São atribuições do SMGP:

I - elaborar e coordenar a execução integrada de planos, programas e projetos, promovendo sua viabilização junto ao processo de elaboração do orçamento municipal;

II - informar e orientar acerca de toda e qualquer legislação urbanística e ambiental municipal;

III - estabelecer fluxos permanentes de informação entre as suas unidades componentes, a fim de facilitar o processo de decisão;

IV - aplicar a legislação do Município atinente ao desenvolvimento urbano ambiental, estabelecendo interpretação uniforme;

V - monitorar a aplicação do PDDUA com vistas à melhoria da qualidade de vida;

VI - promover, a cada gestão administrativa, uma Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor, sendo que a primeira deverá ocorrer no terceiro ano após a publicação desta Lei.

Art. 37. O SMGP é gerenciado pela Secretaria de Planejamento Municipal, à qual compete:

I - estabelecer as diretrizes do desenvolvimento urbano ambiental, planejar e ordenar o uso e ocupação do solo do Município de Porto Alegre, através da elaboração, monitoramento e revisão de planos, programas e projetos, visando a sua permanente atualização;

II - consolidar e organizar as informações essenciais ao processo de desenvolvimento do Município;

III - gerenciar a normatização necessária ao planejamento urbano;

IV - articular políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, estabelecendo formas de integração entre os participantes do SMGP;

V - implementar programas e projetos através da aplicação dos instrumentos de ordenação do solo urbano e da promoção de convênios ou acordos públicos e/ou privados;

VI - elaborar os planos de distribuição dos estoques construtivos do Solo Criado;

VII - definir os valores semestrais do Solo Criado.

Art. 38. Para dar suporte à decisão técnico-administrativa serão criadas Comissões Técnicas vinculadas à estrutura do SMGP, com características diferenciadas segundo seu objeto:

I - Comissões Específicas, de caráter permanente, integradas por diversos órgãos da Administração Municipal, tendo por atribuições o exame e deliberação de matérias relativas aos empreendimentos objeto de Projetos Especiais que não envolvam Operações Concertadas, nos termos dos art. 55 e seguintes desta Lei;

II - Comissões de Análise Urbanística e Gerenciamento, integradas por órgãos da Administração Municipal e entidades externas, com a atribuição de analisar os Projetos Especiais objeto de Operações Concertadas.

Parágrafo único. Qualquer deliberação das Comissões de que trata o inciso I admite recurso pelo empreendedor ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

SEÇÃO I

Do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental

Art. 39. O órgão de integração do SMGP é o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental - CMDUA -, que tem por finalidade formular políticas, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, ao qual compete:

I - zelar pela aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento urbano ambiental, propor e opinar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações do PDDUA;

II - promover, através de seus representantes, debates sobre os planos e projetos que incidam nas Regiões de Gestão do Planejamento;

III - propor, discutir e deliberar sobre os planos e projetos relativos ao desenvolvimento urbano ambiental;

IV - receber e encaminhar para discussão matérias oriundas de setores da sociedade que sejam de interesse coletivo;

V - propor ao SMGP a elaboração de estudos sobre questões que entender relevantes;

VI - instalar comissões para assessoramento técnico compostas por integrantes do CMDUA, podendo-se valer de órgãos componentes do SMGP, bem como de colaboradores externos;

VII - zelar pela integração de políticas setoriais que tenham relação com o desenvolvimento urbano ambiental do Município;

VIII - propor a programação de investimentos com vistas a assessorar a implantação de políticas de desenvolvimento urbano ambiental para o Município;

IX - aprovar Projetos Especiais de Empreendimentos de Impacto Urbano, bem como indicar alterações que entender necessárias;

X - aprovar os estoques construtivos do Solo Criado;

XI - propor critérios e parâmetros para avaliação de Projetos Especiais Pontuais;

XII - aprovar a metodologia para definição do valor do Solo Criado;

XIII - aprovar os valores semestrais do Solo Criado;

XIV - aprovar os planos de aplicação dos recursos do Solo Criado destinados para o desenvolvimento urbano, prioritariamente à política habitacional.

Art. 40. O CMDUA compõe-se de 25 (vinte e cinco) membros titulares e seus suplentes, designados pelo Prefeito, com renovação bienal e a seguinte composição:

I - 08 (oito) representantes de entidades Governamentais que tratem de matéria afim, assim distribuídos:

a) 01 (um) representante do nível federal;

b) 01 (um) representante do nível estadual;

c) 06 (seis) representantes do nível municipal;

II - 08 (oito) representantes de entidades não-governamentais, constituídas por entidades de classe e afins ao planejamento urbano, entidades empresariais, preferencialmente da área da construção civil, e entidades ambientais e instituições científicas: IAB, SERGS, SINDUSCON, Sindicato dos Trabalhadores da Construção Civil, OAB/RS, CIDADE, AREA e Sociedade de Economia;

III - 08 (oito) representantes das Regiões de Gestão do Planejamento;

IV - o titular do órgão responsável pelo gerenciamento do SMGP, na qualidade de Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

§1º As representações das entidades não-governamentais, constantes do inciso II deste artigo, deverão ser alteradas em três fóruns específicos a serem realizados por ocasião das Conferências Municipais do Plano Diretor, previstas no inciso VI do art. 36, observadas as seguintes proporções:

I - 04 (quatro) representantes de entidades de classe e afins ao planejamento urbano;

II - 02 (dois) representantes de entidades empresariais, preferencialmente da área da construção civil;

III - 02 (dois) representantes de entidades ambientais e instituições científicas.

§2º O Regimento Interno de funcionamento dos fóruns será estabelecido em conjunto pelos representantes de cada fórum.

§3º A escolha dos representantes das Regiões de Gestão do Planejamento ocorrerá nas respectivas regiões, através de convocação de plenárias da comunidade.

§4º O funcionamento do CMDUA será disciplinado por decreto do Poder Executivo.

Art. 41. Ao CMDUA aplicam-se, no que couber, as disposições em vigor da Lei nº 3.607, de 27 de dezembro de 1971, e da Lei Complementar nº 267, de 16 de janeiro de 1992.

Parágrafo único. O atual Conselho Municipal do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano atuará, com as atribuições que a lei lhe confere, até 120 (cento e vinte) dias a partir da vigência desta Lei, quando deverá ser instalado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental.

TÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DO PDDUA

CAPÍTULO I

Dos Instrumentos Básicos

Art. 42. O planejamento do desenvolvimento do Município dar-se-á através do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) e compreende os seguintes instrumentos básicos:

I - Estratégias de

II - Programas;

IV - Modelo Espacial.

CAPÍTULO II

Dos Instrumentos Complementares

Art. 43. São Instrumentos Complementares do PDDUA os Planos de Ação Regional e os Planos Setoriais ou Intersetoriais.

§1º Os Planos de Ação Regional consistem na definição de ações que promovam o desenvolvimento de cada Região de Gestão do Planejamento, partindo da análise das suas singularidades, adequando-se às diretrizes gerais propostas para a cidade, considerando as reivindicações e estimulando a participação de todos os segmentos sociais através de uma dinâmica continuada e sistemática.

§2º Os Planos Setoriais ou Intersetoriais conterão as diretrizes, definição de políticas e normas setoriais ou intersetoriais.

CAPÍTULO III

Dos Mecanismos de Participação na Gestão, de Informação e de Avaliação

Art. 44. Além da participação global da comunidade na gestão do planejamento urbano, a qual se dará através do CMDUA, fica assegurada a participação comunitária em nível regional e local, na forma a ser definida em lei.

Art. 45. Ficam criados os seguintes mecanismos de ajuste do PDDUA, a serem regulados por legislação específica, observados os procedimentos estabelecidos na Parte IV desta Lei:

I - ajuste por Unidade de Estruturação Urbana, mecanismo pelo qual a população e suas entidades organizadas propõem a revisão dos usos, regime volumétrico e índices do Solo Criado, atendendo às seguintes condições:

- a) que da alteração proposta não resulte comprometimento ou subaproveitamento dos equipamentos urbanos e comunitários;
- b) que a proposta, após deliberação na Região de Gestão do Planejamento, seja encaminhada pelo respectivo representante ao CMDUA para exame e manifestação;

II - ajuste através dos Planos de Ação Regional;

III - ajuste por iniciativa do CMDUA ou do Poder Executivo, através do SMGP.

Art. 46. O Sistema de Informações é integrado por dados de órgãos governamentais e não-governamentais, com a finalidade de constituir bancos de informações que atendam às necessidades e às demandas da comunidade e da atividade de planejamento urbano do Município.

§1º As informações devem observar o Sistema Cartográfico Municipal em diferentes tipos de representação, utilizando a tecnologia do geoprocessamento.

§2º O SMGP proverá as condições técnicas e administrativas necessárias à implantação do Sistema de Informações.

Art. 47. Fica criado o Sistema de Avaliação de Desempenho Urbano, instrumento de suporte à decisão que propicie ao Executivo Municipal as avaliações necessárias, o qual será regulamentado por lei ordinária.

Parágrafo único. Serão objeto do Sistema de Avaliação de Desempenho Urbano:

- I - a avaliação da implantação de atividades que caracterizam Projetos Especiais;
- II - a avaliação da implantação de empreendimentos de impacto;
- III - o monitoramento do desenvolvimento urbano;
- IV - a elaboração de estudos com vistas à predição de situações.

Art. 48. O monitoramento do desenvolvimento urbano dar-se-á pelo acompanhamento permanente do crescimento da cidade, com a revisão e a adequação dos parâmetros da legislação urbanística, visando à melhoria da qualidade de vida.

§1º O Município utilizará, para o monitoramento do desenvolvimento urbano, os parâmetros referentes a infra-estrutura, estrutura e ambiente.

§2º São unidades de monitoramento:

- I - Macrozonas;
- II - Regiões de Gestão do Planejamento;
- III - Bairros;

IV - Unidades de Estruturação Urbana;

V - Quarteirões.

§3º O Poder Executivo publicará semestralmente descrição das condições de desenvolvimento da cidade no Diário Oficial de Porto Alegre, ou em documento específico, a ser amplamente divulgado, com prioridade para os representantes de Associações de Bairros e de Moradores do Município.

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO

PARA A INTERVENÇÃO NO SOLO

Art. 49. Na aplicação dos planos, programas e projetos, o Município utilizará os seguintes instrumentos urbanísticos de intervenção no solo para o cumprimento da função social da propriedade:

I - Normas de Uso e Ocupação do Solo;

II - Transferência de Potencial Construtivo;

III - Solo Criado;

IV - Tributação e Incentivos;

V - Projetos Especiais;

VI - Monitoramento da Densificação;

VII - Áreas Especiais.

CAPÍTULO I

Da Ocupação e Uso do Solo

Art. 50. O Uso e Ocupação do Solo é definido em função das normas relativas a densificação, regime de atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo, que configuram o regime urbanístico.

Parágrafo único. O regime urbanístico pode ser definido ainda em face de projetos e regimes especiais, bem como da aplicação do Solo Criado.

CAPÍTULO II

Da Transferência de Potencial Construtivo

Art. 51. Denomina-se Transferência de Potencial Construtivo a possibilidade do Município de transferir o direito correspondente à capacidade construtiva das áreas vinculadas ao sistema viário projetado, à instalação dos equipamentos públicos arrolados no § 1º do art. 52, bem como à preservação de bens tombados, como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição.

§1º O potencial construtivo a transferir corresponde ao Índice de Aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação ou pelo tombamento, observando-se a manutenção do

equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo, de acordo com avaliação dos órgãos técnicos municipais competentes, com base na planta de coeficientes de equivalência a ser publicada anualmente no Diário Oficial de Porto Alegre.

§ 2º Nas áreas de proteção ambiental e/ou patrimônio natural, onde inexista potencial construtivo, para fins de permuta ou desapropriação, será considerado o coeficiente de 50% (cinquenta por cento) do índice do entorno.

Art. 52. A Transferência de Potencial Construtivo pode ocorrer nos limites da Macrozona onde se situa o imóvel, desde que não sejam ultrapassados os patamares máximos de densificação da Unidade de Estruturação Urbana e do quarteirão.

§1º Os equipamentos públicos cujo potencial construtivo é passível de transferência são:

I - praças e parques municipais;

II - equipamentos municipais, tais como: de ensino, de saúde, de transporte e de lazer e cultura, constituídos de auditórios, cinemas e teatros;

III - equipamentos municipais de abastecimento de água e de esgoto cloacal ou pluvial.

§2º A Transferência de Potencial Construtivo observará os limites estabelecidos para o Solo Criado, podendo ultrapassá-los somente quando sua aplicação se der no mesmo imóvel, mediante Estudo de Viabilidade Urbanística na forma de Projeto Especial.

§3º A Transferência de Potencial Construtivo para Áreas, Lugares e Unidades de Interesse Cultural deverá observar as limitações do regime urbanístico específico destas áreas.

§4º A Transferência de Potencial Construtivo decorrente de desapropriação de imóvel tombado poderá alcançar toda a Área de Ocupação Intensiva.

§5º A Transferência de Potencial Construtivo poderá ocorrer excepcionalmente fora da Macrozona em que se situe o imóvel, mediante autorização expressa do Poder Legislativo.

§6º O Poder Executivo publicará, semestralmente, no Diário Oficial de Porto Alegre, a relação dos quarteirões que não receberão índices de aproveitamento através de Transferência de Potencial Construtivo, garantindo-se aos projetos protocolizados no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data dessa publicação a utilização dos índices adquiridos.

CAPÍTULO III

Do Solo Criado

Art. 53. O Solo Criado é a permissão onerosa do Poder Público ao empreendedor para fins de edificação em Área de Ocupação Intensiva, utilizando-se de estoques construtivos públicos, e rege-se pelo disposto na Lei Complementar nº 315, de 6 de janeiro de 1994.

§1º As vendas de estoques construtivos serão imediatamente suspensas mediante decreto do Poder Executivo, em caso de se constatar impacto negativo na infra-estrutura decorrente da aplicação do Solo Criado, ou mesmo quando se verifique a inviabilidade de sua aplicação em face dos limites estabelecidos para as Unidades de Estruturação Urbana ou quarteirão, nos termos do art. 67.

§2º O Poder Executivo publicará, semestralmente, no Diário Oficial de Porto Alegre, a relação dos quarteirões que não receberão índices de aproveitamento através de Solo Criado, garantindo-se aos projetos protocolizados no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a data

dessa publicação a análise, com vistas à aprovação, bem como a utilização dos índices adquiridos.

CAPÍTULO IV

Da Tributação

Art. 54. A utilização dos Instrumentos Tributários deverá ser voltada ao desenvolvimento urbano e ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade, mediante lei específica.

CAPÍTULO V

Dos Projetos Especiais

Art. 55. Projeto Especial é aquele que exige uma análise diferenciada, devendo observar acordos e condicionantes específicos.

§1º Os Projetos Especiais, conforme a iniciativa, classificam-se em:

I - Projeto Especial de Realização Necessária é aquele que o Município compromete-se a implementar para o desenvolvimento de áreas de interesse prioritário, podendo, para a sua realização, concorrer a iniciativa privada;

II - Projeto Especial de Realização Voluntária é aquele originado a partir de uma iniciativa externa ao Poder Público Municipal, podendo, entretanto, este concorrer para a sua realização.

§2º Operação Concertada é o processo pelo qual se estabelecem as condições e compromissos necessários, firmados em Termo de Ajustamento, para a implementação de empreendimentos compreendendo edificações e parcelamentos do solo com características especiais, ou para o desenvolvimento de áreas da cidade que necessitem acordos programáticos, adequados às diretrizes gerais e estratégias definidas na Parte I.

Art. 56. Os Projetos Especiais serão objeto de Estudo de Viabilidade Urbanística, com vistas à análise de suas características diferenciadas e à verificação da necessidade de realização de Estudos de Impacto Ambiental, conforme regulamentação a ser estabelecida pelo Sistema de Avaliação do Desempenho Urbano.

Parágrafo único. Os Projetos Especiais, em função da sua complexidade e abrangência, caracterizam-se por:

I - Empreendimentos Pontuais;

II - Empreendimento de Impacto Urbano.

Art. 57. Caracteriza Empreendimento Pontual o Projeto Especial que necessita de avaliação quanto à edificação ou parcelamento do solo, considerando o cumprimento das normas vigentes com atendimento de condicionantes, face às características especiais do sítio de implantação.

§1º São Empreendimentos Pontuais:

I - as atividades relacionadas no Anexo 5.3;

II - projetos não-residenciais de porte médio;

III - desmembramentos, loteamentos e empreendimentos urbanísticos em terrenos e glebas com área entre 2,25ha (dois vírgula vinte e cinco hectares) e 100ha (cem hectares), não localizados em Áreas de Proteção do Ambiente Natural, loteamentos sem a intervenção do urbanizador social e condomínios por unidades autônomas com qualquer área, localizados na Área de Ocupação Rarefeita.

§2º São também Empreendimentos Pontuais, por solicitação dos interessados, com vistas ao ajuste das normas vigentes:

I - os projetos em imóveis que apresentem patrimônio ambiental - natural ou cultural - a preservar, condições topográficas excepcionais ou forma irregular, entorno constituído por conjunto de prédios de volumetria diferenciada e homogênea, destinados a atividades específicas que requerem volumetrias especiais, ou ainda em função das situações previstas no § 3º do art. 94 e § 2º do art. 52;

II - os projetos de habitação unifamiliar, nos lotes com tal destinação ao vigorar esta Lei, vedados os condomínios por unidades autônomas nas UEUs onde o uso residencial é proibido;

III - os projetos que alterem o recuo para ajardinamento, nos casos que apresentem patrimônio ambiental - natural ou cultural - a preservar, em sítios que tenham condições topográficas excepcionais ou de entorno, tais como frente a verdes públicos vinculados ao passeio, falta de continuidade nas áreas adjacentes, configuração especial do quarteirão ou via pública;

IV - os projetos que solicitem aumento de porte conforme o referido no § 2º do art. 99.

V - as modificações e ampliações de prédios existentes que visem à qualificação do prédio e da paisagem urbana, em especial nas áreas de renovação e revitalização urbana.

§3º Consideram-se de porte médio as edificações:

I - com área computável entre 10.000m² (dez mil metros quadrados) e 30.000m² (trinta mil metros quadrados);

II - com guarda de veículos com capacidade de 200 (duzentas) a 400 (quatrocentas) vagas;

III - destinadas a garagens comerciais com capacidade de 100 (cem) a 200 (duzentas) vagas.

Art. 58. O Estudo de Viabilidade Urbanística de Empreendimento Pontual será analisado, em especial, quanto à:

I - adequação do uso na zona de implantação do empreendimento;

II - melhor adequação da edificação ao sítio de implantação que tenha características excepcionais relativas à forma e à estrutura geológica do solo;

III - manutenção e valorização do patrimônio ambiental - natural e cultural;

IV - adequação à estrutura urbana, em especial quanto ao sistema viário, fluxos, segurança, sossego e saúde dos habitantes e equipamentos públicos comunitários;

V - adequação ao ambiente, em especial quanto à poluição;

VI - adequação à infra-estrutura urbana.

§1º O regime volumétrico poderá ser alterado na hipótese dos incisos II e III, desde que compatibilizado com o entorno urbano.

§2º Os Projetos Especiais de Empreendimento Pontual serão aprovados pelo Poder Executivo Municipal, mediante prévia apreciação das Comissões Técnicas competentes.

Art. 59. Caracteriza Empreendimento de Impacto Urbano o Projeto Especial que envolve a proposição de normas próprias ou que requer acordos programáticos prévios à sua urbanização, mediante Operações Concertadas.

Art. 60. Os Empreendimentos de Impacto Urbano classificam-se em Empreendimentos de Primeiro e de Segundo Nível.

Art. 61. Caracteriza Empreendimento de Impacto Urbano de Primeiro Nível o Projeto Especial de abrangência local, com adequação de normas quanto ao regime volumétrico, ao uso do solo e ao entorno urbano imediato.

§1º São Empreendimentos de Impacto Urbano de Primeiro Nível:

- I - parcelamento do solo e edificação em AEIS;
- II - loteamentos com urbanizador social;
- III - loteamentos e empreendimentos em Áreas, Lugares e Unidades de Interesse Cultural;
- IV - loteamentos e empreendimentos em Áreas de Proteção do Ambiente Natural;
- V - projetos urbanísticos em glebas com área superior a 100ha (cem hectares);
- VI - empreendimentos de grande porte.

§2º São também Empreendimentos de Impacto Urbano de Primeiro Nível, por solicitação dos interessados:

- I - os projetos que apresentem normas próprias relativas ao uso e regime volumétrico, em terrenos ou em somatório de terrenos contíguos, constituindo testada de quarteirão ou com área de terreno igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), situados na Área de Ocupação Intensiva;
- II - os projetos de passarelas aéreas ligando um prédio a outro, sobre vias públicas.
- III - os projetos que tiverem acesso a garagens nas vias com proibição para tal, segundo o Anexo 10.2, quando estiverem relacionados ao processo de revitalização da área central da Cidade".

§3º Consideram-se de grande porte as edificações:

- I - com área computável superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados);
- II - com guarda de veículos com capacidade superior a 400 (quatrocentas) vagas;
- III - destinadas a garagens comerciais com capacidade superior a 200 (duzentas) vagas.

§4º Na hipótese prevista no § 2º, inciso I, o plano conjunto para dois ou mais terrenos equipara-se, para efeitos desta Lei, a um único Estudo de Viabilidade Urbanística para fins de edificação.

§5º Na hipótese do § 4º, o Estudo de Viabilidade Urbanística aprovado vigorará como regime urbanístico.

§6º Os Projetos Especiais que envolvam Empreendimento de Impacto Urbano de Primeiro Nível serão aprovados pelo Poder Executivo Municipal, mediante prévia apreciação dos Conselhos Municipais competentes, que deliberarão sobre a consulta à comunidade nas instâncias de planejamento regional.

OBS. O inciso III foi incluído no § 2º do artigo 61 através da Lei Complementar nº 468 de 27 de novembro de 2001.

Art. 62. Entende-se por Empreendimento de Impacto Urbano de Segundo Nível o Projeto Especial para setor da cidade que, no seu processo de produção e pelas suas peculiaridades, envolve múltiplos agentes, com possibilidade de representar novas formas de ocupação do solo.

§1º São Empreendimentos de Impacto Urbano de Segundo Nível:

I - projetos de renovação ou revitalização urbana;

II - projetos de reestruturação urbana ambiental;

III - projetos de preservação de identidades culturais locais;

IV - projetos de áreas destinadas a usos específicos de caráter metropolitano;

V - projetos de Núcleos de Ocupação Rarefeita.

§2º Os Empreendimentos de Impacto Urbano de Segundo Nível serão aprovados mediante lei de iniciativa do Poder Executivo, com prévia apreciação dos Conselhos Municipais competentes e ouvidas as instâncias de planejamento regional do Município.

Art. 63. Os Empreendimentos de Impacto Urbano serão analisados através de Estudos de Viabilidade Urbanística, em especial quanto a:

I - impactos sobre a infra-estrutura urbana;

II - impactos sobre a estrutura urbana;

III - impactos sobre a paisagem e o ambiente;

IV - impactos sobre a estrutura socioeconômica nas atividades não-residenciais.

§1º Consideram-se infra-estrutura urbana o conjunto de redes e equipamentos necessários para sustentar a vida urbana, como o sistema viário e as redes de água, esgoto, drenagem, energia e telefone.

§2º Consideram-se estrutura urbana a disponibilidade de terra urbanizada ou não, os estoques edificados sobre o espaço e as atividades no interior destes espaços e a circulação e o transporte.

§3º Consideram-se ambiente as condições locais urbanas que representam, na maior parte dos casos, a qualidade de vida do cidadão, como as questões relativas à poluição, à ventilação e à insolação urbana, à qualidade e à quantidade de equipamento e serviços e à preservação do patrimônio ambiental.

§4º Considera-se estrutura socioeconômica o conjunto de atividades de caráter comercial existentes na cidade ou num determinado espaço urbano.

Art. 64. Os Empreendimentos de Impacto Urbano deverão observar:

I - as diretrizes do PDDUA e dos Planos de Ação Regional;

II - o Índice de Aproveitamento previsto pelo regime urbanístico vigente na respectiva UEU, bem como os parâmetros de aquisição de Solo Criado e a Quota Ideal mínima de terreno por economia, previstos no Anexo 6;

§1º Os custos de redimensionamento ou urbanização de equipamentos que se tornarem necessários em função do projeto serão de responsabilidade do empreendedor.

§2º Nos casos de comprovado interesse público e nos Projetos Especiais de Realização Necessária, poderão ser estabelecidas parcerias público-privadas na execução de equipamentos públicos urbanos, mediante autorização legislativa, salvo nos casos de projetos de interesse social analisados e aprovados pelos Conselhos competentes.

§3º Nos Projetos Especiais realizados sobre um conjunto de lotes, lei específica poderá autorizar a Transferência de Potencial Construtivo entre os mesmos, desde que o aproveitamento final do conjunto observe o disposto no inciso II deste artigo e não resulte nenhum imóvel sem capacidade construtiva.

§4º A Transferência de Potencial Construtivo dentro da área do projeto deverá avaliar as suas repercussões na infra-estrutura, na estrutura urbana, no ambiente e especialmente os impactos ambientais em relação à paisagem.

Art. 65. Os Núcleos de Ocupação Rarefeita serão admitidos em glebas com área igual ou superior a 20ha (vinte hectares), caso em que a densidade bruta poderá chegar ao patamar máximo de 30hab/ha (trinta habitantes por hectare), observadas as seguintes condições:

I - destinação de Áreas, Lugares ou Unidades de Proteção do Ambiente Natural em proporção fixada pelo respectivo Estudo de Viabilidade Urbanística, conforme definição constante no § 1º do art. 90;

II - não ocasionem erosão, desmoronamento, contaminação das águas ou outro deterioramento da gleba;

III - não possuam risco de alagamento ou inundações;

IV - não alterem significativamente a capacidade de absorção do solo;

V - em caso de aterramento, não acarretem problemas de drenagem às glebas lindeiras;

VI - permitam o acesso público aos sítios de valor paisagístico, indicados no Estudo de Viabilidade Urbanística;

VII - sejam auto-suficientes na provisão de infra-estrutura e equipamentos comunitários.

Parágrafo único. Mediante lei específica poderão ser alterados o Índice de Aproveitamento e a Quota Ideal mínima de terreno por economia nos Núcleos de Ocupação Rarefeita, adequando-os à densidade prevista no "caput" deste artigo.

CAPÍTULO VI

Do Monitoramento da Densificação

Art. 66. O Município promoverá o monitoramento da densificação através de patamares máximos de densidade por Macrozona e Unidades de Estruturação Urbana, com o objetivo de atender à demanda e racionalizar os custos de produção e manutenção dos equipamentos urbanos e comunitários de forma a garantir o desenvolvimento urbano sustentável.

Parágrafo único. Densidade é a relação que indica a intensidade do uso e ocupação do solo urbano expressa pela:

I - densidade habitacional, através do número de habitantes fixos por hectare, a fim de controlar o uso dos equipamentos urbanos e comunitários;

II - densidade populacional, através do número total de habitantes por hectare, residentes ou não, e número de economias por hectare, a fim de controlar o uso da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos.

Art. 67. Os patamares diferenciados de densificação estabelecidos para as Unidades de Estruturação Urbana são propostos segundo as diretrizes do Modelo Espacial e compatibilizados com o disposto na Lei Complementar nº 315, de 6 de janeiro de 1994.

§1º Ficam estabelecidos como patamares máximos de densificação:

I - na Cidade Radiocêntrica: 160eco/ha (cento e sessenta economias por hectare) por UEU;

II - demais Macrozonas da Área de Ocupação Intensiva: 120eco/ha (cento e vinte economias por hectare) por UEU;

III - nos quarteirões: 260eco/ha (duzentos e sessenta economias por hectare).

§2º Os patamares expressos nos incisos I e II referem-se à densidade bruta, e os expressos no inciso III, à densidade líquida.

Art. 68 . A aplicação do Solo Criado, definido no inciso I do art.111, deverá partir de estoques calculados com base em 30 econ/ha (trinta economias por hectare) nos Corredores de Centralidade e 20 econ/ha (vinte economias por hectare) nas demais zonas, assim distribuídos: I - 75% (setenta e cinco por cento) do estoque de índices adensáveis nas UEUs (Unidades de Estruturação Urbana); II - 25% (vinte e cinco por cento) do estoque de índices adensáveis nas Macrozonas. Parágrafo único. É garantido um estoque de índices adensáveis de, no mínimo, 10.000 m² (dez mil metros quadrados) por UEU nas zonas adensáveis, conforme Anexo 4.

Art. 69. Em Projetos Especiais de Realização Necessária poderá ser aplicado estoque de índices adensáveis maior do que o da respectiva UEU, desde que o empreendimento seja precedido de avaliação de impacto e que o montante seja descontado do estoque da Macrozona, não ultrapassando o disposto no Anexo 6.

Art. 70. Sempre que o estoque das UEUs se esgotar, o SMGP colocará à venda o estoque de índices adensáveis reserva, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do total apurado, e realizará estudos que avaliem a possibilidade de densificação, indicando suas diretrizes.

Art. 71. O monitoramento da densificação observará a avaliação permanente dos equipamentos urbanos e comunitários, segundo parâmetros e critérios de qualidade ambiental no que se refere ao dimensionamento, carências e tipologias.

CAPÍTULO VII

Dos Equipamentos Urbanos e das Áreas Especiais

Art. 72. São equipamentos urbanos públicos ou privados:

I - os equipamentos de administração e de serviço público (segurança pública, infra-estrutura urbana, cemitérios, administrativos de uso comum e especial);

II - os equipamentos comunitários e de serviço ao público (de lazer e cultura e de saúde pública);

III - os equipamentos de circulação urbana e rede viária.

§1º Conceitua-se equipamento urbano, para efeitos do PDDUA, como uma interface que caracteriza mudança na predominância de uso, de caráter pontual, com ocupação em superfície diferenciada da morfologia do entorno.

§2º Quando o equipamento urbano estruturar o espaço ou constituir marco referencial da população, é identificado no modelo espacial como uma área especial.

§3º O Município promoverá a implantação descentralizada dos equipamentos urbanos no sentido de obter adequada distribuição das atividades governamentais no território, com vistas a propiciar melhor atendimento da população.

§4º O Município estabelecerá zoneamento para as redes aéreas e subterrâneas, no sentido de organizar a ocupação do espaço aéreo e do subsolo dos logradouros, pelos diversos equipamentos de infra-estrutura urbana, estabelecendo faixas e profundidades de utilização para cada um deles.

Art. 73. Áreas Especiais são aquelas que exigem regime urbanístico específico, condicionado a suas peculiaridades no que se refere a características locacionais, forma de ocupação do solo e valores ambientais, classificando-se em:

I - Áreas Especiais de Interesse Institucional;

II - Áreas Especiais de Interesse Urbanístico;

III - Áreas Especiais de Interesse Ambiental.

§1º Nas Áreas Especiais, até a definição do regime urbanístico próprio, por lei específica, será concedido licenciamento para parcelamento do solo, uso e edificação, através de Projetos Especiais, resguardadas as condições ambientais desejáveis, não podendo acarretar prejuízo aos valores ambientais intrínsecos que determinaram a instituição da Área Especial de que se trata.

§2º Após a instituição de Área Especial, o Poder Executivo enviará à Câmara Municipal projeto de lei definindo o seu regime urbanístico, no prazo máximo de 01 (um) ano.

SEÇÃO I

Das Áreas Especiais de Interesse Institucional

Art. 74. As Áreas Especiais de Interesse Institucional são aquelas onde estão implantados equipamentos urbanos ou que são objeto de projetos governamentais e que, por suas características, não são passíveis de enquadramento no regime urbanístico estabelecido na Parte III e nos Anexos desta Lei.

SEÇÃO II

Das Áreas Especiais de Interesse Urbanístico

Art. 75. As Áreas Especiais de Interesse Urbanístico dividem-se em:

- I - Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS;
- II - Áreas Urbanas de Ocupação Prioritária - AUOP;
- III - Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano -ACCRU;
- IV - Áreas de Revitalização.

SUBSEÇÃO I

Das Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS

Art. 76. As Áreas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas à produção e à manutenção de Habitação de Interesse Social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações:

I - AEIS I - assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas, aplicando-se as Leis Complementares nºs 242, de 10 de janeiro de 1991, e 251, de 26 de julho de 1991, que dispõem sobre a Concessão de Direito Real de Uso - CRDU -, nos termos da Lei Orgânica do Município, art. 1º do Ato das Disposições Orgânicas, Gerais e Transitórias, quando se tratar de bens públicos municipais;

II - AEIS II - loteamentos públicos ou privados irregulares ou clandestinos que atendam às condições de habitabilidade nos termos do § 5º deste artigo;

III - AEIS III - imóveis não-edificados, subutilizados, localizados na Área de Ocupação Intensiva, que venham a ser destinados à implantação de Habitação de Interesse Social com interveniência do Poder Público.

IV - AEIS IV - áreas ocupadas com fins de uso habitacional por populações de baixa renda com incidência significativa de edificações precárias, não plenamente concluídas, degradadas ou destinadas originalmente a outras atividades, na maioria das vezes com carência de equipamentos públicos e comunitários.

§1º As áreas instituídas como AEIS I e II integrarão os programas de regularização fundiária e urbanística, com o objetivo da manutenção de Habitação de Interesse Social, sem a remoção dos moradores, exceção feita às moradias em situação de risco e em casos de excedentes populacionais.

§2º A delimitação e localização de áreas destinadas à produção de Habitação de Interesse Social dar-se-á pela instituição de AEIS III pelo Poder Executivo, considerado o déficit anual da demanda habitacional prioritária e os imóveis subutilizados das AUOPs, permitida a promoção de parcerias, incentivos ou outras formas de atuação para a consecução dos objetivos.

§3º Na produção e implantação de parcelamento do solo ou edificações destinados a suprir a demanda habitacional prioritária, ou ainda na regularização de parcelamentos do solo enquadrados como tal, será admitido o Urbanizador Social, que será o responsável pelo empreendimento, nos mesmos termos do loteador, com as responsabilidades previamente definidas em projeto específico.

§4º Urbanizador Social é o empreendedor imobiliário cadastrado no Município com vistas a realizar empreendimentos de interesse social em áreas identificadas pelo Município.

§5º Consideram-se condições de habitabilidade o atendimento a padrões de qualidade de vida e o equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança, conforme regulamentação específica.

§6º A instituição das AEIS, bem como a regularização urbanística e recuperação urbana levadas a efeito pelos programas municipais, não exime o loteador das responsabilidades civis e criminais e da destinação de áreas públicas, sob a forma de imóveis, obras ou valor correspondente em moeda corrente a ser destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento - FMD.

§7º A regularização fundiária de núcleos habitacionais em áreas de propriedade municipal, de suas autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista dar-se-á pela instituição de AEIS I, mediante concessão de Direito Real de Uso, atendidas as condições e requisitos da Lei Complementar nº 242, de 10 de janeiro de 1991, e alterações posteriores.

Art. 77. As áreas caracterizadas como bens de uso comum do povo atingidas por AEIS I e II somente serão objeto de processo de desafetação se:

I - o índice de área verde por habitante, na respectiva Região de Gestão do Planejamento, for e mantiver-se, após a desafetação, igual ou acima dos parâmetros desejados, conforme laudo técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e pela Secretaria do Planejamento Municipal;

II - a população da respectiva região for consultada e aprovar a medida.

§1º Se as condições locais não permitirem o cumprimento do disposto no inciso I, a desafetação somente poderá ocorrer após a desapropriação, ou imissão na posse, de gleba de igual área, situada na mesma região, com a mesma finalidade e destinação.

§2º Excluem-se do disposto neste artigo as áreas que nesta data integram o Programa de Regularização Fundiária.

Art. 78. As AEIS serão definidas através de um processo gradativo e permanente de instituição, observando-se os seguintes procedimentos:

I - as AEIS I e II serão instituídas por decreto do Poder Executivo e as AEIS III mediante lei ordinária;

II - a definição de regime urbanístico será por decreto quando a sua alteração restringir-se ao uso e outros indicadores - não modificando índices de aproveitamento e densificação em relação ao entorno - e por lei ordinária quando as alterações modificarem índices de aproveitamento e densificação;

§1º A regularização de loteamento, bem como a instituição de AEIS II para a sua regularização, poderá ser requerida pelos adquirentes dos lotes ou pelo loteador.

§2º O proprietário de imóvel que pretenda construir Habitação de Interesse Social poderá solicitar ao Poder Executivo a instituição mediante Estudo de Viabilidade Urbanística, o qual deverá conter:

I - padrões específicos do parcelamento do solo e/ou edificações;

II - formas de participação da iniciativa privada, proprietários de terrenos, empreendedores imobiliários ou associações e cooperativas de moradores.

§3º Será garantida, na forma a ser definida em lei, a participação dos moradores diretamente, através de suas entidades representativas e através das Regiões de Gestão do Planejamento, no processo de identificação, delimitação e detalhamento das AEIS.

§4º As AEIS I e II terão como padrões aqueles estabelecidos nos respectivos cadastros.

§5º Incluem-se no cadastro referido no parágrafo anterior as edificações existentes destinadas a práticas religiosas, equiparando-se à habitação para efeito de regularização ou remoção.

SUBSEÇÃO II

Das Áreas Urbanas de Ocupação Prioritária - AUOP

Art. 79. As Áreas Urbanas de Ocupação Prioritária - AUOPs - são os locais da Área de Ocupação Intensiva identificados como imóveis urbanos destinados à ocupação prioritária, visando à adequação de seu aproveitamento nos termos do disposto na Lei Complementar nº 312, de 30 de dezembro de 1993.

§1º Os imóveis notificados para promoção do parcelamento do solo e/ou edificação compulsórios destinar-se-ão, preferencialmente, a empreendimentos para Habitação de Interesse Social ou geração de postos de trabalho, podendo, para tanto, o Município combinar o gravame de AEIS III sobre os imóveis notificados das AUOPs.

§2º As Regiões de Gestão do Planejamento poderão indicar as AUOPs para análise e deliberação do SMGP.

SUBSEÇÃO III

Das Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano - ACCRU

Art. 80. Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano - ACCRU - são locais cuja ocupação poderá acarretar comprometimento dos equipamentos urbanos e comunitários, ou locais que apresentem condições ambientais impróprias à ocupação .

§1º Nas Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano ficam vedados, temporariamente, a edificação e o parcelamento do solo, salvo se objeto de projetos aprovados até a data da instituição da Área Especial.

§2º Exclui-se do disposto no § 1º a edificação de apenas um prédio, vedado o prédio de habitação coletiva, quando não se trate de área com condições ambientais impróprias à ocupação .

SUBSEÇÃO IV

Das Áreas de Revitalização

Art. 81. São Áreas de Revitalização:

I - os setores urbanos que, pelo seu significativo Patrimônio Ambiental ou pela sua relevância para a cidade, devam ter tratamento diferenciado a fim de valorizar suas peculiaridades, características e inter-relações;

II - áreas que integrem projetos, planos ou programas especiais, e que, visando à otimização de seu aproveitamento e à reinserção na estrutura urbana, atenderão às normas específicas definidas.

Art. 82. As Áreas de Revitalização serão instituídas por lei e detalhadas por resolução do Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano Ambiental, observado o disposto no art.164.

Art. 83. Ficam identificadas, entre outras, as seguintes Áreas de Revitalização:

I - Centro Histórico - local de origem da cidade e de concentração de grande diversidade de atividades urbanas; deverá ser objeto de plano específico envolvendo a multiplicidade de situações que o caracterizam;

II - Ilhas do Delta do Jacuí - pertencentes ao Parque Estadual do Delta do Jacuí, regidas pelo Decreto Estadual nº 28.436, de 28 de fevereiro de 1979, salvo a UEU nº 9032, da Ilha da Pintada, que se rege conforme o disposto nesta Lei;

III - Orla do Guaíba, que deverá ser objeto de planos e projetos específicos a fim de integrar a cidade com o seu lago através da valorização da paisagem e visuais urbanas, exploração do potencial turístico e de lazer e o livre acesso da população;

IV - Praia de Belas - urbanização de iniciativa do Poder Público Municipal, objeto de regime urbanístico especial.

Parágrafo único. Todos os planos, programas e projetos até agora elaborados para a Orla do Guaíba, no trecho entre a Usina do Gasômetro e a Divisa Sul do Município, serão reavaliados segundo as diretrizes explícitas no inciso III deste artigo.

Art. 84. Quanto ao Centro Histórico, observar-se-á:

I - vedação de bancos e postos de abastecimento, em pavimentos térreos dos prédios localizados nos logradouros para tanto identificados no Anexo 5.8;

II - permissão da atividade bancos nos pavimentos térreos dos prédios nas demais ruas, quando, em seu conjunto, consideradas as testadas dos imóveis sobre os quais acederem, não ultrapassarem 25% (vinte e cinco por cento) da testada do quarteirão;

III - a edificação de garagens atenderá o disposto no Anexo 10;

IV - a identificação de novos logradouros, além dos relacionados no Anexo 5.8, far-se-á mediante lei específica;

V - as atividades existentes em pavimento térreo, nos locais com limitação de uso, poder-se-ão realocar neste perímetro, desde que não implique aumento de polarização, sendo, neste caso, dispensada a aplicação do disposto no inciso I deste artigo;

VI - nos bancos localizados em Edificações de Estruturação não incide a limitação de uso das testadas prevista no inciso II;

VII - em Edificações de Estruturação localizadas nos logradouros referidos no inciso I e na situação prevista no inciso VI, a atividade bancos será permitida - a critério do SMGP e ouvido o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural (COMPAHC) - inclusive em pavimento térreo, desde que os interessados restaurem e conservem as características originais do prédio e, no caso de o mesmo estar restaurado, contribua para o Fundo Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural - FUMPAHC;

Parágrafo único. A aplicação do disposto no inciso VII é condicionada aos seguintes parâmetros:

I - a aprovação final do projeto e liberação do alvará de localização e funcionamento são condicionadas ao prévio depósito junto ao FUMPAHC, com destinação específica à recuperação de bens culturais;

II - a doação a que se refere o inciso VII deste artigo deverá ter como base de cálculo o custo de construção diretamente proporcional à área do pavimento térreo a receber a atividade.

Art. 85. As edificações nas Unidades de Estruturação Urbana 1048 e 1050 obedecerão ao seguinte regime urbanístico:

I - Índice de Aproveitamento - o aproveitamento máximo dos terrenos, considerando neste índice as áreas computáveis e as áreas não-adensáveis previstas no art. 107, § 1º, incisos III, IV e V, será de:

a) 2,0 (dois) para os lotes com frente para a av. Praia de Belas e ruas secundárias;

b) 4,0 (quatro) para os lotes com frente para as avs. Borges de Medeiros, Aureliano de Figueiredo Pinto, Ipiranga, Dolores Alcaraz Caldas e Edvaldo Pereira Paiva;

II - Taxa de Ocupação - as taxas máximas permitidas são de 75% (setenta e cinco por cento);

III - Altura - as alturas máximas permitidas são as seguintes:

a) para os prédios situados nos lotes com frente para a Av. Praia de Belas e ruas secundárias, o máximo de 12m (doze metros) acrescidos de um pavimento para garagens e estacionamento;

b) para prédios situados nos lotes com frente para as Avs. Borges de Medeiros, Ipiranga, Aureliano de Figueiredo Pinto, Dolores Alcaraz Caldas e Edvaldo Pereira Paiva, o máximo de 50m (cinquenta metros);

IV - Recuos mínimos:

a) nos lotes com frente para as Avs. Edvaldo Pereira Paiva, Borges de Medeiros, Ipiranga, Aureliano de Figueiredo Pinto e Dolores Alcaraz Caldas, serão exigidas as seguintes condições de recuos mínimos para as edificações:

1 - de frente: 6m (seis metros);

2 - laterais e fundos: 1/5 (um quinto) da altura, aplicados a partir da referência de nível, garantindo um mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

3 - os recuos mínimos são aplicáveis a ambas as testadas nos lotes de esquina;

b) nos lotes de frente para a Av. Praia de Belas ou para as ruas secundárias, serão exigidas as seguintes condições de recuo mínimo para as edificações:

1 - de frente - 6m (seis metros);

2 - de fundos - 5m (cinco metros);

3 - divisas laterais - 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

4 - os recuos de frente são aplicáveis a ambas as testadas nos lotes de esquina.

§1º É obrigatória a previsão de vagas para a guarda de veículos, conforme Anexo 10.1 e art. 107, § 1º, incisos I e II.

§2º Ficam excluídas do aproveitamento máximo previsto no inciso I as vagas para a guarda de veículos previstas no § 1º.

§3º Os recuos mínimos de altura previstos no inciso IV deverão ser livres de construção.

SEÇÃO III

Das Áreas Especiais de Interesse Ambiental

Art. 86. A identificação de Áreas Especiais de Interesse Ambiental visa ao cumprimento das diretrizes constantes na Lei Orgânica do Município referentes às políticas de preservação dos patrimônios cultural e natural e dividem-se em:

I - Áreas de Proteção do Ambiente Natural;

II - Áreas de Interesse Cultural.

§1º A abordagem das Áreas Especiais de Interesse Ambiental, nas Áreas de Ocupação Intensiva e Rarefeita, ocorrerá em três níveis, a partir da abrangência espacial e de suas peculiaridades:

I - Áreas de Interesse Ambiental - são porções de território com características culturais ou naturais diferenciadas que estruturam a paisagem ou constituem ecossistemas importantes, atribuindo-lhes identidade, com repercussões em nível macro na cidade;

II - Lugares de Interesse Ambiental - são porções de território, situados ou não em Áreas, que permitem identificar a ocorrência de conjuntos de elementos culturais ou naturais relacionados entre si, que, por seus valores, são passíveis de ações de preservação;

III - Unidades de Interesse Ambiental - são elementos pontuais, naturais ou culturais, que possuem valor significativo passível de ações de preservação.

§2º Através de lei, poderão ser instituídas novas Áreas de Interesse Cultural e de Proteção do Ambiente Natural com definição de limites e regime urbanístico próprios.

§3º As intervenções em Áreas Especiais de Interesse Ambiental serão objeto de Estudo de Viabilidade Urbanística, constituindo Projeto Especial.

§4º VETADO.

§5º Deverão ser criados critérios claros, objetivos e padrões diferenciados que ressalvem a supremacia dos elementos naturais sobre os de construção na Área de Ocupação Rarefeita na qual a conservação das condições naturais contribua para a manutenção e equilíbrio dos ecossistemas.

Art. 87. A modificação não autorizada, a destruição, a remoção, a desfiguração ou o desvirtuamento da feição original, no todo ou em parte, em Áreas Especiais, Lugares e Unidades de Interesse Ambiental, sujeita o infrator às seguintes penalidades:

I - interdição de atividade ou utilização incompatíveis com os usos permissíveis;

II - embargo da obra;

III - obrigação de reparar os danos que houver causado ou restaurar o que houver danificado ou reconstituir o que houver alterado ou desfigurado;

IV - demolição ou remoção de objeto que contrarie os objetivos de preservação;

V - em caso de destruição de edificação Tombada e Inventariada de Estruturação, sem autorização do Poder Executivo, o imóvel terá o potencial construtivo limitado ao equivalente à área construída existente anteriormente à destruição;

VI - aplicação de multa nos termos da lei.

SUBSEÇÃO I

Das Áreas de Proteção do Ambiente Natural

Art. 88. As Áreas de Proteção do Ambiente Natural terão o uso e a ocupação disciplinados através de regime urbanístico próprio, compatibilizados com as características que lhes conferem peculiaridade e admitem um zoneamento interno de uso, nos termos dos arts. 225, 235 e 244 da Lei Orgânica do Município, compreendendo as seguintes situações:

I - Preservação Permanente;

II - Conservação.

§1º A Preservação Permanente aplicar-se-á às áreas referidas no art. 244 da Lei Orgânica do Município que, pelas suas condições fisiográficas, geológicas, hidrológicas, botânicas e climatológicas, formem um ecossistema de importância no ambiente natural.

§2º A Conservação aplicar-se-á às áreas naturais que se encontrem parcialmente descaracterizadas em suas condições naturais originais e apresentem maior compatibilidade com as transformações urbanas.

§3º As zonas de Preservação Permanente descritas no art. 244 da Lei Orgânica do Município que não estejam prejudicadas em seus atributos e funções essenciais poderão receber apenas o manejo indispensável para a recuperação do equilíbrio e de sua perpetuação.

§4º As zonas de Conservação poderão receber atividades destinadas à educação ambiental, ao lazer, à recreação, à habitação e à produção primária, desde que tais atividades não impliquem comprometimento significativo dos elementos naturais e da paisagem, favorecendo sua recuperação.

Art. 89. O Município estabelecerá restrições ou limitações administrativas, assim como criará Unidades de Conservação, tais como Reserva Biológica e Parque Natural.

Art. 90. As Áreas de Proteção do Ambiente Natural têm limites e regime urbanístico constantes no Anexo 1, os quais serão detalhados mediante Estudo de Viabilidade Urbanística - EVU, a ser aprovado.

§1º O EVU compreende o inventário do meio físico e biótico, a delimitação geográfica e o zoneamento interno de usos, compreendendo definições quanto a traçado viário e equipamentos.

§2º A elaboração de EVU será de iniciativa do Poder Público ou do requerente, sendo que para a sua elaboração serão observados o regime urbanístico e os princípios estabelecidos na Lei Federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, com alterações posteriores, e no Código Florestal Estadual.

§3º A aplicação dos princípios referidos no § 2º deste artigo será disciplinada por instrumento legal adequado, ouvidos os Conselhos Municipais competentes.

§4º O uso e a ocupação do solo serão autorizados mediante a compatibilização do regime urbanístico estabelecido para o local ou entorno, desde que resguardados os valores naturais intrínsecos que determinaram a instituição da Área de Proteção, observado, ainda, o que segue:

I - permissão restrita ao uso e ocupação do solo, mediante seleção de atividades passíveis de implantação, dentre as previstas para o local ou entorno;

II - redução dos padrões urbanísticos relativos aos dispositivos de controle das edificações vigorantes para o local ou entorno.

Art. 91. Para a identificação e delimitação de Lugares e Unidades de Proteção do Ambiente Natural, bem como para a elaboração dos respectivos Estudos de Viabilidade Urbanística, aplicam-se os dispositivos referentes às Áreas de Proteção do Ambiente Natural.

SUBSEÇÃO II

Das Áreas de Interesse Cultural

Art. 92. As Áreas de Interesse Cultural são áreas que apresentam ocorrência de Patrimônio Cultural que deve ser preservado a fim de evitar a perda ou o desaparecimento das características que lhes conferem peculiaridade.

§1º As Áreas Funcionais de Interesse Paisagístico e Cultural identificadas na Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, são incorporadas a esta Lei, passando a denominar-se de Áreas de Interesse Cultural, e serão objeto de reavaliação, que poderá alterar seus limites e seus regimes urbanísticos, ou mesmo suprimi-las.

§2º A preservação de Áreas, Lugares e Unidades far-se-á pela definição de regime urbanístico específico, por tombamento e inventário.

§3º Na ausência de regime urbanístico específico para as Áreas de Interesse Cultural, o uso e a ocupação serão autorizados desde que demonstradas as condições desejáveis de preservação, através de Estudo de Viabilidade Urbanística.

§4º A identificação das áreas e dos bens que constituem Patrimônio Cultural será objeto de estudos específicos baseados no Inventário do Patrimônio Cultural, observados o valor histórico, a excepcionalidade, os valores de representatividade, de referência, arquitetônico, simbólico, práticas culturais, tradições e heranças, levando ainda em consideração as relações físicas e culturais com o entorno e a necessidade de manutenção de ambientação peculiar.

§5º Lei específica regulamentará o Inventário do Patrimônio Cultural, estabelecendo conceitos, conteúdos, critérios de seleção, características, vigência, formas de proteção e de incentivo.

§6º Com vistas à preservação das áreas e bens que constituem o Patrimônio Cultural, aplicam-se normas específicas para licenciamento de veículos de publicidade.

PARTE III

DO PLANO REGULADOR

Art. 93. Plano Regulador é o instrumento que define os dispositivos que regulam a paisagem da cidade, edificada ou não.

Parágrafo único. O uso e a ocupação do solo no território de Porto Alegre serão disciplinados através do regime urbanístico, do traçado do PDDUA e acompanhados através de monitoramento .

TÍTULO I

DAS NORMAS GERAIS DO REGIME URBANÍSTICO

Art. 94. O regime urbanístico é definido em função das normas relativas a densificação, atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo.

§1º Em Áreas Especiais e Projetos Especiais, o regime urbanístico poderá ser definido mediante aplicação de Regimes Especiais e do Solo Criado.

§2º Na aplicação das normas relativas ao regime urbanístico, este será estabelecido em função das UEUs e das subunidades limitadas em função do logradouro público até 60m (sessenta metros) de profundidade na Área de Ocupação Intensiva e 200m (duzentos metros) no Corredor Agroindustrial.

§3º Para profundidades maiores que as estabelecidas no §2º, o regime urbanístico poderá ser definido na forma de Projeto Especial, visando a:

I - obter adequação à estrutura fundiária e ao quarteirão existente;

II - viabilizar a implantação de equipamentos urbanos.

§4º A aplicação do regime urbanístico observará os limites e as dimensões das matrículas dos imóveis no Registro Imobiliário, compatibilizados com a menor poligonal, menor figura resultante da superposição da poligonal titulada com a local.

§5º Nos empreendimentos sobre terrenos resultantes de remembramento fica garantida a aplicação do regime urbanístico sobre cada matrícula original.

Art. 95. Os traçados viários, as Áreas Funcionais e os equipamentos urbanos e comunitários previstos na Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, não revogados por esta Lei, integram o PDDUA.

Art. 96. Na aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo, serão observadas as limitações específicas relativas ao subsolo, à superfície e ao espaço aéreo definidas por legislação específica.

§1º O Município poderá estabelecer condições para edificação na forma de limitação administrativa.

§2º As áreas originalmente identificadas como não-edificáveis, mas que são passíveis de edificação mediante cumprimento de condições específicas, serão identificadas nos projetos como áreas com limitação administrativa.

§3º O Município exigirá a preservação de árvores imunes ao corte, conforme lei específica, e a reserva de faixas marginais em torno das nascentes e olhos d'água, bem como ao longo dos cursos d'água, sendo que, neste caso, observará:

I - faixa marginal de proteção de águas superficiais, destinada à manutenção do manancial hídrico e demais bens ambientais;

II - faixa não-edificável, destinada a equipamento de serviços públicos de drenagem pluvial e esgotamento sanitário.

§4º Os critérios para dimensionamento e destinação das faixas marginais serão regulamentados pelo Poder Executivo, observados os termos indicados pelos órgãos competentes e a compatibilidade com as legislações federal, estadual e municipal competentes.

§5º O Poder Executivo fará constar no documento inicial do processo de edificações e parcelamento do solo as áreas sujeitas às limitações administrativas, bem como os condicionantes constantes dos parágrafos anteriores, quando os imóveis objeto de licenciamento forem total ou parcialmente atingidos por qualquer limitação.

§6º Ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 122, as áreas atingidas por traçado do PDDUA serão identificadas nos projetos como áreas não edificáveis.

Art. 97. Nas zonas identificadas como problemáticas quanto à drenagem urbana, a critério do órgão técnico competente, deverão ser construídos, nos lotes edificados, reservatórios de retenção de águas pluviais.

Parágrafo único. O zoneamento, as dimensões e a vazão do reservatório de águas pluviais serão definidos por decreto do Poder Executivo.

Art. 98. A densificação urbana é expressa pelos parâmetros estabelecidos no Anexo 4 e será controlada através de Índices de Aproveitamento Privados, Estoques Construtivos Públicos e Quota Ideal mínima de terreno por economia, nos termos do Anexo 6.

CAPÍTULO I

Do Regime das Atividades

Art. 99. O Anexo 5 define os grupamentos de atividades, sua classificação, as restrições em cada Zona de Uso, assim como condições relativas ao porte máximo das edificações nas quais sejam instaladas.

§1º O porte é definido pelo somatório das áreas computáveis das economias no imóvel e será considerado por matrícula no Registro Imobiliário.

§2º Os aumentos de porte serão objeto de análise caso a caso, observando as condições definidas pelo SMGP.

Art. 100. A distribuição das atividades nas Zonas de Uso dá-se mediante sua classificação em:

I - atividades inócuas;

II - atividades de interferência ambiental 1;

III - atividades de interferência ambiental 2;

IV - atividades de interferência ambiental 3;

V - atividades especiais.

§1º Atividade inócua é aquela que não causa incômodo e nem impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infra-estrutura urbanas.

§2º Atividades de interferência ambiental 1, 2 e 3 são aquelas que têm potencial de causar incômodo e impacto significativo ao ambiente, à estrutura e à infra-estrutura urbanas, em face

dos níveis de repercussão relacionados à conceituação das Zonas de Uso, além de critérios de diversidade e porte.

§3º A implantação das atividades relacionadas no Anexo 5.3 é condicionada a Estudo de Viabilidade Urbanística obrigatório.

§4º Atividades especiais são aquelas que, por suas características excepcionais, terão sua localização submetida a análise pelo SMGP.

Art. 101. As atividades e os prédios regulares, na vigência da Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, são considerados conformes ou desconformes, nos termos das normas de uso e ocupação do solo referentes à respectiva Unidade de Estruturação Urbana, e estabelecidos nas planilhas do Anexo 5.7.

Art. 103. O SMGP poderá vedar a edificação de garagens comerciais ou atividades geradoras de tráfego, constantes na listagem do Anexo 5.3, independentemente do estabelecido nos grupamentos de atividades das Unidades de Estruturação Urbana, onde a atividade possa dificultar funções urbanas previstas para o local .

§1º Consideram-se atividades geradoras de tráfego os empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens.

§2º As atividades geradoras de tráfego causam reflexos ou impactos negativos:

I - na circulação - quando a quantidade de veículos atraídos é superior à capacidade das vias;

II - no estacionamento - quando não há espaço suficiente para guarda de veículos, carga e descarga, embarque e desembarque;

III - no meio ambiente - quando se verificar situação crítica com relação à poluição ambiental.

CAPÍTULO II

Dos Dispositivos de Controle das Edificações

Art. 104. A edificação, visando a sua adequação às características da zona de implantação, é regulada pelos seguintes dispositivos de controle:

I - Índice de Aproveitamento (IA), Solo Criado (SC) e Quota Ideal mínima de terreno por economia (QI);

II - Regime Volumétrico;

III - Recuos para Ajardinamento e Viário;

IV - Garagens e Estacionamentos.

Parágrafo único. Os padrões de controle urbanístico são aplicados nos termos constantes dos Anexos 6, 7 e 10 e art.118.

Art. 105. Os elementos morfológicos fundamentais das edificações são (fig.12):

I - Base - volume de altura contado a partir da Referência de Nível (RN) até o corpo da edificação;

II - Corpo - volume de altura e projeção variáveis, destinado a abrigar principalmente as unidades;

III - Volume Superior - volume variável acima do forro do último pavimento do corpo, destinado a abrigar áreas de equipamentos;

IV - Subsolo - volume de altura e projeção variáveis, situado abaixo da Referência de Nível do terreno.

fig.12

Art. 106. Índice de Aproveitamento é o instrumento de controle urbanístico, no lote, das densidades populacionais previstas para as Unidades de Estruturação Urbana.

§1º Índice de Aproveitamento - IA - é o fator que, multiplicado pela área líquida de terreno, define a área de construção computável.

§2º Área líquida de terreno é a área não atingida por traçado do PDDUA.

Art. 107. As áreas construídas não-adensáveis são as áreas destinadas a atividades complementares à atividade principal e as destinadas aos serviços gerais e de apoio à edificação, relacionadas no §1º deste artigo.

§1º São isentas do cômputo no Índice de Aproveitamento as áreas construídas não-adensáveis:

I - destinadas a guarda de veículos, nos prédios residenciais, acima do solo: até o máximo de 02 (duas) vagas por economia com área computável de até 75m² (setenta e cinco metros quadrados); de 03 (três) vagas por economia com área computável de 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) até 120 m² (cento e vinte metros quadrados); de 04 (quatro) vagas por economia com área computável superior a 120m² (cento e vinte metros quadrados); e sem limite de vagas, quando localizadas no subsolo da edificação;

II - destinadas a guarda de veículos nos prédios não-residenciais;

III - de apoio, tais como reservatórios, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado;

IV - de uso comum, tais como portarias, circulações, acessos, zeladoria e áreas de lazer e esporte;

V - destinadas a sacadas, varandas ou balcões em prédios residenciais, abertas ou até totalmente envidraçadas, até o limite de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de

profundidade em relação à face externa do peitoril, desde que vinculadas à área social da unidade residencial;

§2º O somatório das áreas referidas nos incisos III, IV e V do § 1º não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área computável no Índice de Aproveitamento.

§3º Em se tratando de prédios constituídos de economia única, será permitido o acréscimo de 30% (trinta por cento) sobre a área computável como equivalência às áreas de uso comum dos prédios condominiais referidas nos incisos III e IV do §1º.

§4º Os limites previstos no inciso I do § 1º e no § 2º poderão ser ultrapassados mediante aquisição de áreas construídas não-adensáveis.

§5º São também isentas do cômputo do Índice de Aproveitamento as áreas construídas destinadas a guarda de veículos em garagens e em estacionamento comercial.

§6º Equiparam-se às áreas não-adensáveis, para fins de cômputo no Índice de Aproveitamento, aquelas destinadas à residência unifamiliar, desde que constituídas de uma única economia no imóvel.

§7º São isentas do cômputo do Índice de Aproveitamento as áreas destinadas à preservação do patrimônio cultural nas Edificações Tombadas e Inventariadas de Estruturação, nos termos de lei específica.

Art. 108. Os centros comerciais e os "shopping centers" deverão destinar área especial de descanso para as pessoas que trabalham nos estabelecimentos localizados no seu interior, incluindo, nesse espaço, sanitários masculinos e femininos, sendo que as referidas áreas não serão computadas para efeito de índice construtivo.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto no "caput" deste artigo às ampliações de área nos centros comerciais e nos "shopping centers" já existentes.

Art. 109. A Quota Ideal mínima de terreno por economia estabelece a fração mínima de terreno por economia edificada, nos termos do Anexo 6, constituindo o instrumento de controle urbanístico da densidade no lote ou gleba, nas construções residenciais situadas nas UEUs com código volumétrico 01 e condomínios unifamiliares na Área de Ocupação Intensiva e em todas as construções na Área de Ocupação Rarefeita.

§1º O número máximo de economias por terreno é o resultado da divisão da área do lote ou gleba pela Quota Ideal mínima de terreno por economia.

§2º Não se aplica a Quota Ideal mínima de terreno por economia quando se tratar de apenas 02 (duas) economias no imóvel.

Art. 110. O Solo Criado e a Transferência de Potencial Construtivo serão aplicados em toda a Área de Ocupação Intensiva, devendo atender aos limites máximos previstos no Anexo 6, considerando nesses limites o somatório dos índices privados e públicos.

Art. 111. O Solo Criado, estoques construtivos públicos alienáveis, é constituído por:

I - índices alienáveis adensáveis;

II - áreas construídas não-adensáveis;

III - III - índices de ajuste.

§1º Índices alienáveis adensáveis correspondem às áreas de construção computáveis e às áreas construídas não-adensáveis, nos termos do § 1º do art.107.

§2º Áreas construídas não-adensáveis são as áreas definidas no art.107, nos termos do § 4º do mesmo artigo.

§ 3º Índices de ajuste correspondem à aplicação de Solo Criado para ajuste de projeto, desde que não ultrapasse a 10% (dez por cento) do Índice de Aproveitamento do terreno, até o máximo de 100m² (cem metros quadrados); ou acima destes limites, a critério do SMGP (Sistema Municipal de Gestão do Planejamento), desde que comprovadamente não resulte em densificação. (NR)

§ 4º O Solo Criado constituído de áreas construídas não-adensáveis e de índices de ajuste terão estoques ilimitados.

Art. 112. O regime volumétrico das edificações é o conjunto das especificações que definem os limites de ocupação, a altura e os recuos que a edificação deve respeitar.

Parágrafo único. O regime volumétrico será definido pelos seguintes elementos:

I - Taxa de Ocupação (TO) - relação entre as projeções máximas de construção e as áreas de terreno sobre as quais acedem as construções;

II - Referência de Nível (RN) - nível adotado em projeto para determinação da volumetria máxima da edificação ou trecho da mesma, definido conforme alínea "a" do inciso II do art.113 desta Lei;

III - Altura da Edificação - distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente à parte inferior da laje ou similar do último pavimento;

IV - Altura da Base da Edificação - distância vertical entre a referência de nível da edificação e o nível correspondente ao forro do último pavimento que se enquadrar dentro do volume permitido para base;

V - Recuo de frente, lateral e de fundos - afastamento obrigatório das divisas de frente, laterais e de fundo do lote à edificação.

Art. 113. Quanto ao regime volumétrico, o projeto da edificação deve observar os parâmetros definidos no Anexo 7 e as seguintes regras de aplicação:

I - Quanto à Taxa de Ocupação:

a) não serão computadas as áreas construídas localizadas abaixo da Referência de Nível (RN), desde que não ultrapassem em qualquer ponto 4m (quatro metros) de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT);

b) não serão computados os balanços de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) sobre os recuos de frente, os beirais, as marquises e as abas que atenderem às condições previstas no Código de Edificações e projeções exigidas pela legislação de proteção contra incêndios;

c) não serão computadas as áreas construídas que constituírem galerias públicas.

II - Quanto à altura:

a) a Referência de Nível (RN) é definida em qualquer ponto do terreno natural (fig. 13);

b) a distância vertical entre a RN e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não poderá, em qualquer ponto do terreno, ser superior a 4m (quatro metros);

c) a altura máxima da edificação poderá ser acrescida em 2m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado ou platibanda (fig.14);

d) a altura máxima da base poderá ser acrescida em 2m (dois metros) para definição do ponto máximo do telhado, muros ou platibanda (fig.14);

fig.13

fig14

III - Quanto a recuos de altura:

a) os recuos de frente, lateral e de fundos, para os prédios que ultrapassarem os limites máximos previstos para construção na divisa, conforme Anexo 7.1, deverão ser livres de construção e não poderão ser inferiores a 18% (dezoito por cento) da altura da edificação, garantido um mínimo de 3m (três metros), aplicados a partir da base da edificação;

b) quando a edificação for constituída de dois ou mais volumes distintos, os afastamentos serão medidos em função da altura de cada volume, com relação ao trecho da divisa que lhe corresponder (fig. 15).

fig.15

IV - Quanto a balanços sobre recuos e logradouros públicos:

a) é permitida a construção de beirais, marquises e abas, desde que observem as disposições do Código de Edificações e da legislação de proteção contra incêndios;

b) os balanços das edificações, quando ocorrerem sobre os alinhamentos dos logradouros públicos, obedecerão ao seguinte regime:

1 - ter, no máximo, 1/20 (um vigésimo) da largura do logradouro, até o limite de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

2 - até 2/3 (dois terços) da fachada, resguardando 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nas divisas, nas hipóteses da existência de imóveis lindeiros construídos sem balanço ou de constituírem lotes baldios;

3 - até às divisas, quando o imóvel lindeiro tenha construído ou aprovado projeto com balanços;

4 - em toda a extensão da fachada, quando se tratar de prédio com a observância dos recuos laterais.

c) é permitida a construção em balanço sobre os recuos de frente, de altura e ajardinamento, até o máximo de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

d) será permitida, sobre os afastamentos laterais e de fundos, a construção de sacadas em balanço, até o máximo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), desde que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) por pavimento tipo da fachada correspondente e garanta um afastamento mínimo das divisas de 3m (três metros).

§1º Nos prédios existentes, regularizados na data de vigência desta Lei, serão permitidas ampliações e modificações no último pavimento da edificação, aplicados os recuos previstos por esta Lei, em relação ao pavimento anterior.

§2º A Taxa de Ocupação poderá ser aumentada para até 75% (setenta e cinco por cento) quando se tratar de lotes menores de 300m² (trezentos metros quadrados) e, no caso de Transferência de Potencial Construtivo, para até 90% (noventa por cento), nos termos do § 2º do art. 52.

§3º Na Área de Ocupação Rarefeita fica garantida uma ocupação mínima de 200m² (duzentos metros quadrados), respeitado o limite máximo de 75% (setenta e cinco por cento) da área do lote.

§4º Fica permitida a construção na divisa em alturas superiores às definidas no Anexo 7, no caso de preexistência de prédio com empena na divisa no terreno lindeiro, até a altura da empena existente, a critério do SMGP.

Art. 114. Na Área Central os limites de altura são estabelecidos em função da largura da via, conforme Anexo 7.

Parágrafo único. Nas intersecções de vias com larguras distintas prevalecem as de maior altura, até a profundidade de 25m (vinte e cinco metros) a contar do alinhamento.

Art. 115. Mediante Estudo de Viabilidade Urbanística, na forma de Projeto Especial, o SMGP poderá definir ajustes ou normas especiais, em função de situações específicas, nos termos do art. 57, salvo no que se refere aos índices de aproveitamento, que somente poderão ser alterados mediante lei.

Art. 116. Os recuos para ajardinamento delimitam áreas destinadas a assegurar:

I - predominância dos elementos naturais sobre os de construção, com vistas à valorização da paisagem urbana nas áreas residenciais, ressalvado o disposto no art.118;

II - predominância de piso pavimentado, fluidez da circulação de pedestres e animação das áreas, nas áreas miscigenadas.

Art. 117. Quanto aos recuos para ajardinamento, o projeto da edificação deve observar as seguintes regras de aplicação:

I - os recuos para ajardinamento terão dimensão mínima de 4m (quatro metros) na Área de Ocupação Intensiva e de 12m (doze metros) na Área de Ocupação Rarefeita;

II - os recuos para ajardinamento serão observados em todas as frentes para vias públicas, excetuando as passagens de pedestres aprovadas por legislação anterior, a critério do SMGP;

III - é assegurada, em todos os lotes, uma faixa mínima edificável de 10m (dez metros), conforme fig. 16, devendo, entretanto, a edificação atender aos recuos de altura.

Parágrafo único. São isentos de recuo para ajardinamento os imóveis localizados na Área Central e os que fazem frente para as vias identificadas no Anexo 2.

Art. 118. No recuo para ajardinamento obrigatório serão admitidas:

I - nos terrenos que possuam um declive mínimo de 2m (dois metros) em relação ao passeio, em toda a frente, medido numa faixa de 4m (quatro metros) paralela ao alinhamento, edificações com cobertura na forma de terraço, no nível do passeio (fig.17);

fig.17

II - nos terrenos com passeio em desnível, que a edificação referida no inciso I e a de muros laterais e acessos aflore, no máximo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível do passeio (fig.18);

fig. 18

III - nos terrenos que possuam um acive mínimo de 2m (dois metros) em toda a testada em relação ao passeio, medido numa faixa de 4m (quatro metros) paralela ao alinhamento, a edificação com cobertura na forma de terraço com peitoril, com pé direito máximo de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) e altura máxima de 4m (quatro metros) (fig. 19);

fig.19

IV - guaritas construídas com materiais leves, pré-fabricadas ou erigidas no local adequadamente integradas às vedações referidas no inciso X deste artigo, com área fechada igual ou inferior a 5m² (cinco metros quadrados), correspondente a, no máximo, 5% (cinco por cento) da área do recuo para ajardinamento, garantido um mínimo de 2m² (dois metros quadrados);

V - toldos, acessos cobertos, marquises, beirais e abas, de acordo com o Código de Edificações e da legislação de proteção contra incêndios;

VI - piscinas com altura máxima de 60cm (sessenta centímetros) em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT);

VII - medidores de luz até o máximo de 02 (dois) relógios, junto às divisas laterais do terreno, conforme normas da Companhia Estadual de Energia Elétrica - CEEE;

VIII - coberturas independentes da edificação, nos projetos que promovam qualificação e integração do espaço público com o privado, mediante análise do SMGP;

IX - muros de arrimo decorrentes dos desníveis naturais dos terrenos;

X - vedações nos alinhamentos ou nas divisas laterais, desde que utilizados elementos construtivos onde predominem os espaços vazios;

XI - muros laterais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) em relação ao PNT;

XII - muros no alinhamento, escadarias ou rampas de acesso, quando necessários pela conformação do terreno, até 60cm (sessenta centímetros) acima do PNT frontal e lateral;

XIII - muros no alinhamento ou nas divisas laterais com altura de até 2m (dois metros) em relação ao PNT, nos terrenos baldios e nas edificações destinadas a estabelecimentos do ensino formal.

§1º Na hipótese do inciso III, fica proibida qualquer projeção sobre o logradouro público e, nos casos de passeio em desnível fica garantido o disposto no inciso II.

§2º Na hipótese do inciso XIII, o muro não caracteriza direito adquirido para construções futuras.

Art. 119. Quando os recuos para ajardinamento forem absorvidos por alargamentos viários, o Município poderá eliminá-los total ou parcialmente mediante proposta do SMGP.

Art. 120. Em edificações regulares que não observem as normas relativas ao recuo para ajardinamento, são permitidas:

I - obras de reformas, desde que mantida a volumetria na área correspondente do recuo;

II - aumentos, observados os novos recuos.

Art. 121. A aprovação de projeto e licenciamento de edificação em imóvel atingido por previsão de traçado viário e de equipamentos urbanos e comunitários, que observe a restrição à edificação na parte atingida, dar-se-á:

I - aplicando-se o regime urbanístico sobre a área não atingida pelo traçado do PDDUA;

II - aplicando-se o regime urbanístico sobre a totalidade da área, mediante transferência de potencial construtivo nos termos do art. 51.

Art. 122. A aprovação de projetos e o licenciamento de edificações sobre áreas atingidas por previsões de traçado viário e equipamentos urbanos e comunitários pelo PDDUA será precedida de análise da conveniência pública e prioridade para a sua implantação.

Parágrafo único. Na hipótese de áreas não vinculadas a obras prioritárias, cujos imóveis sejam totalmente atingidos ou considerados não-edificáveis, a aprovação e o licenciamento de projetos observará a limitação de regime urbanístico mínimo, correspondente à Taxa de Ocupação de 50% (cinquenta por cento) e altura de 6m (seis metros), observado o grupamento de atividades respectivo.

Art. 123. Mediante Projeto Especial, visando à qualificação dos espaços urbanos, o SMGP poderá definir normas específicas para os recuos para ajardinamento, as quais substituirão as normas gerais.

Parágrafo único. Fica assegurada aos proprietários de uma testada de quarteirão a apresentação de Projeto Especial previsto no "caput".

Art. 124. Garagens e estacionamentos são, respectivamente, edificações e áreas cobertas ou descobertas destinadas à guarda de veículos, com atendimento ao disposto no Anexo 10.

§1º Garagens e estacionamentos comerciais são os prédios e áreas destinadas predominantemente à prestação de serviços de guarda de veículos, sem prejuízo dos serviços afins.

§2º Garagens e estacionamentos gerais são prédios e áreas destinadas à guarda de veículos, tais como lotação, microônibus e ônibus.

§3º Nas edificações multifamiliares, de comércio, serviço e de atividades especiais, as garagens e estacionamentos são os espaços destinados à guarda de veículos com função complementar à atividade.

§4º Excetuando-se os prédios residenciais, todas as garagens e estacionamentos, incluindo estacionamentos em via pública, deverão prever espaços com localização privilegiada para veículos automotores de pessoas portadoras de deficiência física.

Art. 125. A previsão de vagas para guarda de veículos, estabelecida no Anexo 10, poderá ser atendida em outro local, distante no máximo 150m (cento e cinquenta metros) da edificação, conforme regulamentação específica que garanta a vinculação entre as duas edificações.

Art. 126. Os postos de abastecimento são atividades de impacto, conforme disposto no Anexo 5.3, devendo observar o disposto no Anexo 10.

Art. 127. As edificações em terrenos com testada igual ou superior a 12m (doze metros) devem prever vagas para guarda de veículos, conforme padrões estabelecidos no Anexo 10.

§1º As edificações que utilizarem Solo Criado devem observar a proporção mínima estabelecida no Anexo 10, independente da dimensão da testada.

§2º O disposto no § 1º não se aplica às edificações que utilizarem Solo Criado para ajustes de projeto nos termos do §1º do art. 68, ou sob a forma de áreas construídas não-adensáveis.

Art. 128. O SMGP poderá ajustar os padrões estabelecidos no artigo anterior e no Anexo 10 em função da especificidade de atividades, observado o disposto no art. 163 desta Lei.

Art. 129. As áreas para guarda de veículos podem ser condominiais, sendo obrigatória a demarcação de espaço de acumulação na proporção estabelecida no Anexo 10.

§1º Para o dimensionamento da capacidade da garagem ou estacionamento é estabelecida como padrão a quota mínima de 25m²/veículo (vinte e cinco metros quadrados por veículo).

§2º Poderá ser reduzido o padrão da quota mínima por veículo no caso de comprovação de atendimento das vagas obrigatórias.

Art. 130. Lei específica poderá permitir a Transferência do Potencial Construtivo de imóvel sobre o qual se edifique nova garagem comercial, quando situado em áreas urbanas críticas definidas pelo CMDUA e desde que compatibilizados os valores dos terrenos, com vistas a diminuir a carência existente na data de vigência desta Lei.

§1º A Transferência do Potencial Construtivo será feita mediante permuta do imóvel, com a transferência do domínio para o Município e posterior retransmissão do domínio útil enquanto permanecer o uso previsto, sob pena de reversão do imóvel ao domínio do Município.

§2º A reversão do domínio será prevista em cláusula resolutiva na respectiva Escritura Pública.

§3º O Município fica autorizado a alienar o imóvel objeto de reversão, devendo a sua capacidade construtiva ser devolvida com a aplicação de Solo Criado.

Art. 131. É vedado o acesso a garagens e/ou estacionamentos para veículos na Área Central, de acordo com o disposto no Anexo 10.2.

Art. 132. O SMGP poderá reduzir ou suprimir a exigência de vagas obrigatórias para guarda de veículos, prevista no Anexo 10, em zonas de acentuada concentração urbana ou nas Edificações Inventariadas de Estruturação ou Tombadas, visando a:

I - viabilizar a reciclagem do uso do prédio existente;

II - impedir o agravamento das condições de circulação viária e de pedestres, desde que não ocorra prejuízo à funcionalidade da atividade.

Art. 133. Nas edificações destinadas às atividades especificadas no Anexo 10 é obrigatória a previsão de local interno destinado à movimentação e manobra de veículos de carga, em proporções adequadas, a critério do SMGP.

CAPÍTULO III

Do Parcelamento do Solo

Art. 134. Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e fracionamento, sempre mediante aprovação municipal.

Parágrafo único. Equiparam-se, para efeito desta Lei, ao parcelamento do solo as situações previstas no § 3º do art. 153.

Art. 135. O parcelamento do solo observará as Zonas de Uso, os padrões urbanísticos dos Anexos 8 e 9 e o traçado do PDDUA.

§1º É vedado o parcelamento do solo em áreas impróprias à edificação, nos termos do art. 136, até que sejam asseguradas as condições que permitam a ocupação, exceto no caso de fracionamento em imóvel situado em logradouro público, desde que não gere lote encravado e atenda ao disposto no inciso IV do art.152 desta Lei.

§2º Os projetos de parcelamento do solo devem abranger o imóvel titulado em sua totalidade.

§3º O Poder Executivo poderá exigir a reserva de "faixa não-edificável" destinada a equipamentos públicos urbanos vinculados aos serviços de sua competência, sendo que os lotes nos quais incidirem estas restrições deverão apresentar dimensões tais que permitam a edificação na área remanescente.

§4º As dimensões da "faixa não-edificável" serão definidas pelo Poder Executivo, observando os termos indicados pelos órgãos competentes e compatibilizando as legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

§5º Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município, a critério do SMGP, poderá exigir avaliação de impacto urbano e ambiental, levando em conta a disponibilidade e repercussão sobre o transporte público, acesso à escola, saneamento, condições físico-ambientais e outros aspectos técnicos relevantes.

§6º Os empreendimentos de parcelamento do solo na parcela que lhes compete deverão ter na sua concepção a permanência das condições hidrológicas originais da bacia, através de alternativas de amortecimento da vazão pluvial, respeitando as diretrizes determinadas pelo macroplano de saneamento e drenagem do Município, a ser elaborado pelo Poder Executivo.

Art. 136. Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra as cheias e inundações;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos ou parcelas de terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas a serem estabelecidas por decreto;

IV - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não aconselham a edificação;

V - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

VI - em Áreas de Proteção do Ambiente Natural, após detalhamento que resulte em preservação permanente;

VII - em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias, salvo se houver correções de acordo com as normas oficiais;

VIII - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com padrões estabelecidos em lei;

IX - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;

X - em Áreas de Contenção ao Crescimento Urbano (ACCRU).

§1º Para os efeitos do inciso I do "caput" deste artigo, imóveis não protegidos de cheias e inundações são os que estiverem localizados em:

I - quota de nível inferior a 5,13m (cinco metros e treze centímetros) positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível do Município, exceto aqueles situados com quota de nível superior a 2,13m (dois metros e treze centímetros) positivos, localizados na faixa litorânea do lago Guaíba, ao sul do cruzamento da Av. Guaíba com a Rua Dr. Pereira Passos;

II - quota de nível inferior a 2,13m (dois metros e treze centímetros) positivos em relação ao sistema oficial de referência de nível, mesmo quando protegidos de diques de defesa contra inundações, cujo coroamento situe-se na quota mínima de 5,13m (cinco metros e treze centímetros) positivos, e sejam dotados de sistema de drenagem das águas pluviais, com bombeamento em operação.

§2º As vedações contidas neste artigo não se aplicam ao parcelamento do solo sob a forma de fracionamento, exceto as contidas nos seus incisos VIII e IX, as quais lhes são também aplicáveis.

§3º As vedações contidas neste artigo não se aplicam aos condomínios por unidades autônomas situadas na Área de Ocupação Intensiva que acederem em imóveis com área igual ou inferior à área permitida na UEU de situação do imóvel.

§4º As vedações contidas no inciso IX não se aplicam nos casos de desmembramentos e fracionamento de imóveis com frente para vias projetadas que sejam de domínio público, nas quais foram efetuadas garantias na forma do art. 147, com vistas à edificação.

§5º Em relação aos arroios interiores, para efeito do § 1º, as quotas serão determinadas posteriormente, a critério do DEP.

Art. 137. No parcelamento do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos pelo PDDUA.

§1º Os percentuais de áreas públicas destinadas no parcelamento do solo, bem como os padrões e normas técnicas pertinentes, devem atender ao disposto nos Anexos 8 e 9.

§2º Os equipamentos públicos urbanos são os equipamentos que compõem as redes de abastecimento de água, os serviços de esgoto cloacal e pluvial, de energia elétrica, comunicação, iluminação pública e gás.

§3º Os equipamentos públicos comunitários são os de lazer, cultura, educação, saúde e segurança, sendo que os dois últimos de caráter local.

Art. 138. As áreas de destinação pública observarão o disposto nos Anexos 8.1, 8.2 e 9.

§1º Se a destinação de áreas públicas não atingir o percentual estabelecido ou, ainda, se as áreas forem inadequadas à finalidade pública prevista, a complementação dar-se-á na forma de terrenos urbanizados, descritos e caracterizados como lotes destinados à implantação da malha viária ou de equipamentos públicos comunitários, podendo ser objeto de permuta ou venda visando ao cumprimento da destinação e utilização pública original constantes do projeto e memorial descritivo do parcelamento do solo.

§2º Os lotes referidos no parágrafo anterior poderão ser localizados fora dos limites da área do parcelamento do solo, desde que mantida a correspondência de valores monetários de avaliação, podendo esta ser realizada por empresa especializada, devidamente cadastrada no Município, de comum acordo entre o Poder Executivo e o empreendedor.

§3º O disposto nos parágrafos anteriores aplica-se a todas as áreas de destinação pública oriundas de parcelamento do solo.

§4º No caso de incidência de sistema viário ou equipamentos comunitários previstos no PDDUA sobre área objeto de parcelamento do solo, inicialmente se calculará o percentual de áreas de destinação pública em função da área titulada, nos termos desta Lei, e posteriormente, em caso dessa incidência ser superior aos padrões dos Anexos 8.1 e 8.2, a diferença será adquirida pelo Município.

§5º Poderão ser descontadas, para efeito da aplicação do art. 51, da área de destinação pública:

I - as destinadas à malha viária que excederem aos gabaritos das vias V.3.1 (22,50m - vinte e dois metros e cinquenta centímetros), quando localizadas nas Áreas Predominantemente Produtivas e Corredores de Desenvolvimento, e das vias V.4.1 (17,50m - dezessete metros e cinquenta centímetros) nas demais áreas;

II - as áreas destinadas a equipamentos comunitários que excederem ao limite estabelecido no Anexo 8.1;

III - as áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água e serviços de esgoto cloacal.

§6º As áreas de destinação pública podem, na hipótese do § 1º, a critério do SMGP, ser convertidas em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de outras áreas para implantação de equipamentos públicos comunitários, sendo que a forma de pagamento será objeto de regulamentação através de decreto do Poder Executivo.

Art. 139. No parcelamento do solo de interesse social, executado pelo Poder Público ou com a sua interveniência, quando executado pela iniciativa privada, poderão ser admitidos parâmetros diferenciados definidos pelo SMGP quanto à destinação de áreas públicas e urbanização.

§1º Em parcelamento do solo de interesse social será dispensado o percentual de 2% (dois por cento) destinado a parque, e o lote poderá ser admitido com 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) de área e testada mínima de 5m (cinco metros), podendo ser aceita a implantação de infra-estrutura mínima a ser regulamentada por decreto.

§2º No que se refere às AEIS observar-se-á o que segue:

I - a regularização de parcelamento do solo nas AEIS I e II considerará, como padrão, os parâmetros identificados no cadastro;

II - no parcelamento de solo em AEIS III:

a) os padrões especiais incidirão no interior dos quarteirões estruturadores;

b) o quarteirão estruturador com 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados) de área máxima será delimitado por vias dos tipos V.4.2, V.4.3 e V.4.4, conforme Anexo 9;

c) quando a rede viária existente torne dispensável o limite referido na alínea "b", a critério do SMGP, poderá ser aumentado o limite máximo de 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados).

Art. 140. Poderão ser alterados, a critério do SMGP, os limites de face e área dos quarteirões nos parcelamentos do solo que apresentarem as seguintes situações:

I - quando localizados em áreas onde a rede viária existente, ou projetada, torne desnecessária a restrição;

II - quando se pretenda a edificação de equipamentos urbanos que exijam dimensões superiores, desde que fique garantida a permeabilidade da circulação de pedestres e a alteração seja condicionada à execução do empreendimento;

III - quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

Art. 141. A aprovação de projeto de parcelamento do solo ocorrerá no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar da data de apresentação dos projetos urbanísticos e complementares - quando necessários - desde que, dentro deste prazo, sejam cumpridas todas as determinações legais.

§1º Na hipótese da necessidade de complementação de documentação ou realização de diligência, o prazo será contado da data do pleno atendimento da solicitação.

§2º Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade.

Art. 142. Desde a data de registro do parcelamento do solo no Cartório de Registro de Imóveis, passam a integrar o domínio do Município as vias e outros 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 nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, cancelamento do registro de 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, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

SEÇÃO I

Do Loteamento

Art. 143. Loteamento é a subdivisão do imóvel em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único. Não caracteriza loteamento a execução de vias públicas de circulação - compreendendo abertura, prolongamento, modificação ou ampliação - efetivada pelo Município, de acordo com planos de prioridades, com vistas a dar continuidade a sua malha viária.

Art. 144. A destinação de área pública, em loteamento, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba, nem superior a 50% (cinquenta por cento), salvo acréscimo no limite máximo por proposta do loteador.

Parágrafo único. Nas áreas destinadas a praças e escolas podem ser implantados outros equipamentos públicos comunitários, a critério do SMGP e ouvida a comunidade, desde que não acarretem ônus ao loteador e que sejam atendidos os requisitos estabelecidos em regulamentação específica.

Art. 145. É de responsabilidade do loteador a execução e arborização das vias e praças e a execução dos equipamentos públicos urbanos, de acordo com as normas técnicas dos órgãos competentes, além do fornecimento das placas de denominação de logradouros e das obras de demarcação de lotes e quadras constantes nos projetos aprovados.

§1º Na hipótese de incidirem Vias Arteriais (V.2.1, V.2.3, V.2.4 e V.2.5), caberá ao loteador a execução das obras de urbanização, exceto a pavimentação do equivalente a 50% (cinquenta por cento) da via, no sentido longitudinal, reservando-se ao Município a opção pela faixa a ser pavimentada.

§2º Os equipamentos públicos urbanos deverão ser estendidos até a rede oficial existente.

§3º Na implantação dos equipamentos referidos no § 2º, toda e qualquer diferença de custo entre os equipamentos dimensionados para atender a demanda própria do loteamento e aqueles equipamentos que venham a ser exigidos pelos órgãos municipais, que atendam também a demanda de outras glebas, será ressarcida ao empreendedor.

Art. 146. O licenciamento das obras de urbanização deve ser requerido no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de seu registro imobiliário, sendo que a conclusão destas deverá observar o prazo máximo de 05 (cinco) anos.

Parágrafo único. O prazo referido neste artigo poderá ser prorrogado, desde que o pedido de prorrogação se dê na sua vigência, tantas vezes quantas forem necessárias, em função de interesse público e a critério do SMGP.

Art. 147. A execução das obras de urbanização será objeto de garantia por parte do loteador, segundo as modalidades previstas em regulamentação - garantia hipotecária, caução em dinheiro, em títulos da dívida pública, fiança bancária ou seguro-garantia, em valor equivalente ao custo orçamentado das obras -, aceitas pelos órgãos técnicos municipais, salvo na garantia hipotecária, a qual deverá ser, no mínimo, equivalente a 60% (sessenta por cento) da área dos lotes.

§1º A garantia poderá ser liberada à medida em que forem entregues as obras, desde que não desfigure a efetiva garantia para o restante das obras.

§2º Não poderão ser dadas em garantia hipotecária as áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento.

§3º Fica dispensada a prestação de garantia na implantação de loteamentos pelo Município e pelas Cooperativas Habitacionais Autogestionárias com a anuência do órgão público responsável pela política habitacional.

§4º A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

I - o valor do bem oferecido para segunda hipoteca deve ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;

II - comprovação pelo loteador de que a primeira hipoteca vincula-se ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento e de que haja a anuência da entidade financeira.

Art. 148. Verificando que o loteamento não se acha licenciado ou foi executado em desacordo com os projetos aprovados, o Município notificará o loteador.

§1º Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo regularizar o loteamento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma do art. 40 e seus parágrafos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, ressarcindo-se de despesas de implantação de infra-estrutura necessária junto ao loteador, inclusive por via judicial.

§2º Sem prejuízo de outras penalidades, o Município, através de seus órgãos técnicos competentes, deverá embargar, às expensas dos proprietários, loteamentos realizados em desacordo com o traçado, com o regime urbanístico e com os equipamentos urbanos instituídos em lei.

SEÇÃO II

Do Desmembramento

Art. 149. Desmembramento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial.

§1º No desmembramento, as áreas públicas serão destinadas a equipamentos públicos comunitários, no percentual estabelecido no Anexo 8.2.

§2º As áreas de destinação pública podem, a critério do SMGP, ser convertidas em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de outras áreas para implantação de equipamentos públicos comunitários, sendo que a forma de pagamento será objeto de regulamentação através de decreto do Poder Executivo.

§3º Será permitido o desmembramento de imóvel em Área Especial com o objetivo de destacar parte do mesmo desde que não descaracterize a Área Especial, caso em que as áreas de destinação pública serão calculadas sobre a parcela destacada.

Art. 150. É vedado o parcelamento do solo sob a forma de desmembramento na Área de Ocupação Intensiva, em imóveis com testada e área superiores às previstas no Anexo 8.2, ressalvado o disposto no art.140.

SEÇÃO III

Do Fracionamento

Art. 151. Fracionamento é o parcelamento de imóvel em lotes destinados à edificação com aproveitamento do sistema viário oficial, atendidos os seguintes requisitos:

I - área igual ou inferior ao módulo de fracionamento da respectiva UEU, conforme disposto no Anexo 8.3;

II - área superior ao módulo de fracionamento, desde que o imóvel tenha origem em parcelamento do solo que comprovadamente tenha contribuído com áreas públicas para equipamentos comunitários.

Art. 152. Considera-se também fracionamento, desde que não implique agravamento do traçado, do regime urbanístico e dos equipamentos urbanos e comunitários da UEU, a critério do SMGP:

I - o parcelamento de imóvel resultante de rememoração de imóveis:

a) com áreas inferiores ao módulo de fracionamento;

b) com áreas superiores ao módulo de fracionamento e inferiores aos padrões de área de quarteirão do Anexo 8.1, desde que os lotes decorrentes da divisão permaneçam com dimensões iguais ou superiores ao módulo de fracionamento da UEU correspondente;

c) com áreas inferiores e superiores ao módulo de fracionamento, desde que a capacidade construtiva dos imóveis resultantes não seja superior à capacidade construtiva dos terrenos a serem rememorados;

d) com áreas superiores à área do quarteirão do Anexo 8.1, desde que os lotes decorrentes da divisão permaneçam com área superior à área do quarteirão do Anexo 8.1;

II - o parcelamento de imóvel, destacando parte do mesmo que esteja vinculada a projeto arquitetônico anteriormente aprovado pelo órgão competente, que comprove a intenção de fracionamento;

III - a divisão de imóvel, objetivando o posterior parcelamento do solo, desde que cada parcela resultante possua área igual ou superior a 6,75ha (seis hectares e setenta e cinco centésimos) na Área de Ocupação Intensiva, exceto nas Zonas Predominantemente Produtivas, quando deverá ser de, no mínimo, 8ha (oito hectares);

IV - o parcelamento de imóvel com o objetivo de destacar parte do mesmo que esteja vinculada às áreas de vedações contidas no art. 136, incisos III, IV e VI, devendo o lote resultante do fracionamento conter, além da área de vedação, área passível de ocupação que permita sua sustentabilidade;

V - o parcelamento de imóvel com o objetivo de destacar parte do mesmo, com qualquer dimensão, desde que as parcelas destacadas com área inferior a 6,75ha (seis hectares e setenta e cinco centésimos) estejam vinculadas a projeto de loteamento de forma simultânea;

VI - o parcelamento de imóvel em Área Especial com o objetivo de destacar parte do mesmo, desde que a parcela destacada tenha dimensão acima de 2 (dois) módulos de fracionamento e que não descaracterize a Área Especial, com vistas à ocupação da parcela destacada por qualquer das formas admitidas por esta Lei;

VII - a divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

a) dissolução da sociedade conjugal;

b) sucessão "causa-mortis";

c) dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

d) extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. Do fracionamento poderão resultar lotes com testada e/ou áreas inferiores aos padrões estabelecidos, desde que:

I - um dos lotes originais lembrados não atenda a tais padrões;

II - o lembramento e posterior fracionamento forme lotes com dimensões mais próximas aos padrões vigentes.

SEÇÃO IV

Da Edificação no Parcelamento do Solo

Art. 153. Salvo disposição em contrário, somente será admitida a edificação em imóveis registrados no Registro Imobiliário.

§1º Os imóveis registrados que não atendam aos padrões urbanísticos do parcelamento do solo serão considerados edificáveis, desde que tenham frente para via integrante da malha viária oficial ou cursos d'água navegáveis públicos.

§2º As edificações de frente para cursos d'água navegáveis não deverão obstruir o acesso e a livre circulação de pessoas às margens do lago Guaíba.

§3º Os condomínios por unidades autônomas e edificação que acederem em imóveis com área superior a 01 (um) quarteirão nas Áreas de Ocupação Intensiva e Rarefeita, nos termos do Anexo 8.1, serão analisados em especial quanto à estruturação e à mobilidade urbana.

§4º Sempre que os empreendimentos previstos no parágrafo anterior constituírem impedimento à mobilidade e prejuízos à estruturação urbana, poderá o Município exigir do empreendedor medidas mitigadoras.

Art. 154. A aprovação do Estudo de Viabilidade Urbanística de loteamento ou desmembramento permite, a critério do SMGP, a aprovação do projeto de edificação, caso em que o licenciamento da obra é condicionado ao licenciamento do loteamento ou à apresentação da matrícula do lote com destinação pública em nome do Município, no caso de desmembramento.

Parágrafo único. Em caso de opção por garantia hipotecária, os lotes ofertados ao Município serão demarcados previamente no Estudo de Viabilidade Urbanística.

Art. 155. Na Área de Ocupação Intensiva, a aplicação do Índice de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação sobre o imóvel dar-se-á da seguinte forma:

I - restrita ao módulo de fracionamento no imóvel que, embora com área superior, adote estes dispositivos de controle da edificação considerando a área correspondente ao módulo;

II - com a utilização plena dos dispositivos de controle da edificação no imóvel:

a) com área igual ou inferior ao módulo de fracionamento;

b) oriundo de parcelamento do solo que tenha, comprovadamente, destinado áreas para equipamentos comunitários nos termos da lei em vigor na data da sua aprovação;

III - com a redução de 50% (cinquenta por cento) do Índice de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação nos imóveis com área de até 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados), com origem em parcelamento do solo que não tenha destinado áreas para equipamentos comunitários, nos termos da lei em vigor na data da sua aprovação, e que se localize nas zonas com regime volumétrico de código 01.

§1º No caso de lembramento de imóveis, observar-se-á o disposto nos incisos I e II deste artigo, bem como o disposto no § 5º do art. 94.

§2º A restrição de aplicação do Índice de Aproveitamento e da Taxa de Ocupação não abrange prédios destinados a equipamentos urbanos e comunitários, a critério do SMGP, entendidos estes como centros culturais, teatros, museus, templos, clubes e locais de uso recreativo, estabelecimentos de ensino, saúde, segurança, institucionais e outros.

Art. 156. Na Área de Ocupação Intensiva é permitida a instituição de condomínio por unidades autônomas, conforme o disposto nos arts. 1º e 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, em imóvel ou somatório de imóveis com área máxima de 22.500m² (vinte e dois mil e quinhentos metros quadrados), excetuando-se as Áreas Predominantemente Produtivas, onde o limite é de 4ha (quatro hectares).

§1º Não estão sujeitos aos limites estabelecidos nesta Lei os imóveis localizados em áreas onde a rede viária existente ou projetada, a necessidade de preservação cultural ou a proteção do ambiente natural desaconselham a abertura de novas vias, a critério do SMGP, desde que observado o disposto no art. 136.

§2º Na implantação de condomínios por unidades autônomas, aplicam-se os dispositivos de controle das edificações de acordo com o Anexo 8.4.

§3º Excluem-se do disposto no "caput" e parágrafos deste artigo os condomínios por unidades autônomas constituídos por apenas dois prédios de habitação unifamiliar, em cuja instituição deverão ser atendidos apenas os dispositivos de controle das edificações.

§ 4º A instituição de condomínios por unidades autônomas, na forma do art. 8º, alínea "a", da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poderá ser autorizada, a critério do SMGP, ainda que não contenham os projetos relativos às edificações privativas, respeitando as condições a serem estabelecidas em regulamentação desta Lei.

Art. 157. Nos imóveis situados na Área de Ocupação Rarefeita, resultantes de parcelamento do solo efetuado sob a modalidade de loteamento ou fracionamento, é permitida:

I - a construção de 02 (duas) economias;

II - a instituição de condomínio por unidades autônomas, na forma do art. 8º, alínea "a", da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, aplicando-se os dispositivos de controle da edificação sobre a área total do imóvel.

§1º Integram uma economia as moradias do proprietário, do zelador e de empregados, bem como edificações destinadas a depósito de produtos e de maquinário.

§2º Na implantação de condomínios por unidades autônomas, aplicam-se os dispositivos de controle das edificações e as normas quanto a sua vedação de acordo com o Anexo 8.4 e art. 136, respectivamente, devendo ser destinada a área mínima de 20% (vinte por cento) da gleba como área livre de uso comum, a qual, em caso de transformação em loteamento, com fins de ocupação intensiva, integrará a área de destinação pública.

§3º Não se aplica o disposto no inciso I às unidades autônomas dos condomínios por unidades autônomas.

Art. 158. As edificações poderão ser licenciadas simultaneamente à execução das obras de urbanização, condicionado o fornecimento da Carta de Habitação à conclusão das obras vinculadas ao cronograma aprovado.

Parágrafo único. Os lotes hipotecados ao Município em garantia de obras de urbanização não poderão ser objeto de aprovação de projeto de edificação.

PARTE IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 159. Salvo disposição em contrário, serão examinados, de acordo com a legislação vigente à época de sua protocolização, os processos administrativos de projeto de edificação e licenciamento de construção, respeitando o prazo para o início das obras, bem como o projeto de parcelamento do solo e das suas edificações aprovadas com base no art. 158, desde que observem o prazo de validade do Estudo de Viabilidade Urbanística ou do Projeto Urbanístico.

§1º As modificações de projeto de edificação cujas obras foram iniciadas serão examinadas de acordo com a legislação em vigor na data de sua aprovação, devendo ser observada a legislação de proteção contra incêndio.

§2º Obra iniciada é aquela cujas fundações estejam concluídas e a conclusão tenha sido comunicada ao Poder Executivo, desde que executadas de forma tecnicamente adequada à edificação licenciada.

§3º As Viabilidades Urbanísticas e de Edificação concedidas terão validade de 18 (dezoito) meses, exceto quando ocorrer modificação de traçado do PDDUA que incida sobre o imóvel objeto da viabilidade.

§4º As Viabilidades Urbanísticas e de Edificação aprovadas pela Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, enquadram-se nas disposições do parágrafo anterior.

§ 5º Os projetos de edificação e licenciamento de construções, aprovados pela Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, e válidos a partir da publicação desta Lei Complementar, manterão a validade e o prazo para início de obras, por 24 (vinte e quatro) meses após a entrada em vigência desta Lei Complementar.

Art. 160. Os processos administrativos de modificação de projetos, com aprovação já concedida, de acordo com o traçado e o regime urbanístico e o dos equipamentos urbanos, vigentes antes da vigência desta Lei, serão examinados segundo esse mesmo traçado e regimes, desde que a modificação decorra, comprovadamente, da necessidade de adequação do projeto aprovado à gleba ou lote de terreno ao qual se destina:

I - por motivo de divergências com assentamentos registrados, as quais tenham sido objeto de processo judicial de dúvida, de retificação ou de anulação, na forma dos arts. 196 a 216 da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973;

II - em razão de superveniente decisão judicial, que altere a configuração da gleba ou do lote de terreno, ou declare a aquisição de domínio.

Parágrafo único. Para efeitos deste artigo, a construção deverá ser licenciada e as obras deverão ser iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contado da data de publicação da decisão judicial de que se tratar.

Art. 161. Ficam definidos os seguintes prazos para a elaboração de projetos e regulamentações a partir da publicação desta Lei:

I - 180 (cento e oitenta) dias para regulamentação do disposto nos §§ 2º e 3º do art. 32;

II - 180 (cento e oitenta) dias para definição dos limites das Áreas e Lugares de Interesse Cultural, previstos no § 2º do art. 86;

III - 12 (doze) meses para reestruturação da Secretaria do Planejamento Municipal - SPM;

IV - 18 (dezoito) meses para implantar o Sistema de Informações com acesso do Poder Legislativo por sistema "on-line";

V - 12 (doze) meses para compatibilizar a Lei de Licença Ambiental e os parâmetros dos projetos especiais;

VI - 120 (cento e vinte) dias após o encaminhamento de pedido pelos moradores para iniciar projeto de regularização das ocupações existentes com anterioridade à data de 15 de fevereiro de 1999, situadas no Beco Cecílio Monza e adjacências, na forma de AEIS;

VII - 180 (cento e oitenta) dias para definir o regime urbanístico para a área do Estaleiro Só.

Art. 162. Serão objeto de lei as matérias que tratem de:

I - alteração na concepção do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento;

II - instituição de incentivos fiscais e tributários, bem como o estabelecimento de penas pecuniárias;

III - criação, modificação ou extinção de Macrozonas e Unidades de Estruturação Urbana;

IV - instituição e supressão de Áreas Especiais, à exceção das AEIS I e II;

V - Transferência de Potencial Construtivo em situações não previstas expressamente nesta Lei;

VI - alteração e definição de regime urbanístico, à exceção da inclusão e exclusão de atividades nos grupamentos existentes, conforme Anexo 5;

VII - alteração nos tamanhos de lote, quarteirões e percentual de áreas de destinação pública em parcelamento do solo;

VIII - Empreendimentos de Impacto de Segundo Nível;

IX - instituição de Núcleos de Ocupação Rarefeita;

X - regulamentação do Sistema de Avaliação de Desempenho Urbano e do Inventário do Patrimônio Cultural, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a partir da publicação desta Lei;

XI - regimes urbanísticos das Áreas e Lugares de Interesse Cultural;

XII - parâmetros para cobrança de vagas para guarda de veículos em prédios não-residenciais, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da publicação desta Lei;

XIII - mobiliário urbano e veículos de publicidade;

XIV - participação da comunidade, de acordo com os arts. 44 e 78, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da publicação desta Lei;

XV - Programa Viário, conforme o art. 8º, no prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias a partir da publicação desta Lei, devendo, em prazo menor, ser definido o traçado da radial Anita Garibaldi;

XVI - ajustes do Sistema Viário Básico que envolvam valores superiores a 1.000.000 (um milhão) de UFMs;

XVII - VETADO.

Art. 163. Serão objeto de decreto do Poder Executivo as matérias que tratem de:

I - regulamentação do Sistema Municipal de Gestão do Planejamento e criação de comissões técnicas;

II - regulamentações referentes a parcelamento do solo e a obras em geral, especificamente:

a) padrões para equipamentos comunitários e sua proporcionalidade em face da densidade;

b) padrões para projetos e execução de obras referentes a pavimentação, posteamento e arborização das vias de circulação e tratamento de praças;

c) conversão em moeda corrente das áreas de destinação pública conforme art.149 desta Lei;

III - estoques construtivos com base nos parâmetros fixados nesta Lei, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a sua vigência, bem como a limitação de estoques construtivos públicos decorrentes da aplicação do Solo Criado, e a suspensão das vendas, na hipótese do disposto no art. 53, devendo ser comunicada ao Poder Legislativo em até 60 (sessenta) dias após a sua definição;

IV - instituição de AEIS I e II, bem como definição do regime urbanístico, nos termos do art. 78, para AEIS I, II e III;

V - ajuste nos dispositivos de controle das edificações no que se refere a revisão e classificação dos usos;

VI - compatibilização dos regimes urbanísticos das Áreas Funcionais de Interesse Paisagístico e Cultural instituídas na Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, aos parâmetros e critérios estabelecidos por esta Lei, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a partir da sua vigência;

VII - alterações dos Cultural conforme § 1º do art. 92, no prazo de 12 (doze) meses a partir da publicação desta Lei;

VIII - parâmetros Lei;

IX - revisão de padrões do Anexo 10;

X - padrões para dimensionamento e vazão dos reservatórios de águas pluviais de que trata o art. 97 desta Lei;

XI - reclassificação das Áreas Funcionais para Áreas Especiais, nos termos desta Lei, e compatibilização dos respectivos regimes urbanísticos, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a partir de sua publicação;

XII - classificação e definição de padrões para projeto e instalação de depósitos e postos de revenda de GLP.

Art. 164. Serão objeto de resolução do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental - CMDUA as matérias que versem sobre:

I - ajustes nos limites das Áreas de Ocupação Intensiva, Macrozonas, UEUs, Áreas e Lugares de Interesse Cultural e Áreas de Proteção do Ambiente Natural;

II - ajustes no traçado das vias e dos equipamentos constantes do PDDUA, inclusão de novas vias e novos equipamentos, dimensionados e localizados de acordo com os padrões determinados em lei;

III - alteração do regime de atividades nas vias das UEUs, nos termos do art.102;

IV - identificação, hierarquização e classificação das vias existentes conforme art.10 e Anexo 9, no prazo de 18 (dezoito) meses a partir da publicação desta Lei;

V - alteração da hierarquia e função das vias nas UEUs de acordo com o Anexo 9;

VI - padrões especiais de vagas para guarda de veículos referentes a atividades com características diferenciadas, nos termos do art. 129;

VII - ajuste dos limites das Regiões de Gestão do Planejamento, consultadas as regiões envolvidas;

VIII - detalhamento de Áreas de Revitalização, salvo alterações de capacidade construtiva;

IX - conceituação de atividades;

X - definição de critérios e parâmetros para análise de Projetos Especiais Pontuais, no prazo de 12 (doze) meses a partir da publicação desta Lei;

XI - conceituação e classificação dos elementos que equipam o espaço público, assim como a definição de critérios gerais para a sua implantação;

XII - padrões e parâmetros de projetos para condomínios por unidades autônomas.

Art. 165. Fica estabelecido o prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a entrada em vigência desta Lei para o Poder Executivo colocar à venda o Solo Criado.

Art. 166. O Poder Executivo publicará, trimestralmente, no Diário Oficial de Porto Alegre, relação contendo todas as leis, decretos, resoluções, pareceres interpretativos e atos administrativos normativos os quais, estando em vigor, disponham sobre as edificações ou parcelamento do solo em Porto Alegre.

Parágrafo único. Sempre que ocorrer a edição de nova norma das espécies acima relacionadas, haverá a publicação da mesma, na íntegra, no Diário Oficial de Porto Alegre, sem prejuízo do disposto no "caput".

Art. 167. O Poder Executivo promoverá e publicará, no Diário Oficial de Porto Alegre, a consolidação de todas as normas vigentes no Município que disponham sobre tramitação, aprovação e licenciamento de projetos de edificação e parcelamento do solo.

Parágrafo único. A primeira publicação de que trata o "caput" deste artigo ocorrerá no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei, sendo que, posteriormente, será promovida e publicada, anualmente, no mesmo veículo, a consolidação das alterações subseqüentes.

Art. 168. Esta Lei Complementar entra em vigor no prazo de 90 (noventa) dias a contar da sua publicação.

Parágrafo único. O Poder Executivo regulamentará, num prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados a partir da data da vigência desta Lei, o processo administrativo referente a edificação e parcelamento do solo.

Art. 169. Revogam-se a Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979, e alterações posteriores, e a Lei Complementar nº 182, de 28 de setembro de 1988, ressalvadas as exceções expressamente referidas nesta Lei.