

SUMÁRIO

CAPÍTULO I	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	4
SEÇÃO I	DO CONCEITO	4
SEÇÃO II	DA ABRANGÊNCIA TERRITORIAL	5
SEÇÃO III	DAS DEFINIÇÕES	6
CAPÍTULO II	DO MODELO DE SETOR	11
SEÇÃO I	DOS EIXOS CONCEITUAIS BÁSICOS DA RENOVAÇÃO URBANA	11
CAPÍTULO III	DOS OBJETIVOS DO DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO	12
SEÇÃO I	DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA OUC4D	13
Subseção I	Do Objetivo Geral	13
Subseção II	Da Estratégia 1	13
Subseção III	Da Estratégia 2	13
Subseção IV	Da Estratégia 3	14
Subseção V	Da Estratégia 4	14
Subseção VI	Da Estratégia 5	15
Subseção VII	Da Estratégia 6	15
Subseção VIII	Da Estratégia 7	15
CAPÍTULO IV	DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS	15
SEÇÃO I	DO OBJETIVO ESPECÍFICO 1 – QUALIFICAR A MOBILIDADE URBANA	16
Subseção I	Da Permeabilidade	16
Subseção II	Dos Equipamentos e Serviços Regionais	16
Subseção III	Do Transporte Ciclovitário	17
Subseção IV	Da Caminhabilidade	17
SEÇÃO II	DO OBJETIVO ESPECÍFICO 2 – INTENSIFICAR A URBANIDADE	18
Subseção I	Da miscigenação de usos e ocupação do espaço público	18
Subseção II	Da Acessibilidade aos Equipamentos Comunitários	18
SEÇÃO III	DO OBJETIVO ESPECÍFICO 3 - INCORPORAR A AGENDA AMBIENTAL NA INFRAESTRUTURA URBANA DO 4º DISTRITO	18
Subseção I	Das Águas urbanas, dos resíduos e da energia	19
Subseção II	Do uso de tecnologia verde nas edificações	19
Subseção III	Das Premissas Ambientais Básicas	20
Subseção IV	Dos Sistemas de Transporte	20
Subseção V	Das Telecomunicações e Distribuição de Energia	20
SEÇÃO IV	DO OBJETIVO ESPECÍFICO 4 – PRESERVAR, VALORIZAR E QUALIFICAR O PATRIMÔNIO CONSTRUÍDO	21
Subseção I	Dos Imóveis Tombados e de Estruturação	21
Subseção II	Das Edificações Antigas e Edificações Contemporâneas	21

Subseção III	Das Ambiências Urbanas, Marcos Urbanos e Bacias Visuais	
SEÇÃO V	DO OBJETIVO ESPECÍFICO 5 – AUMENTAR A OFERTA DE SOLO PÚBLICO	22
Subseção I	Da desapropriação do Solo Público	22
Subseção II	Da Habitação de Interesse Social	23
Subseção III	Dos Incentivos Fiscais e Urbanísticos para HIS	23
SEÇÃO VI	DO OBJETIVO ESPECÍFICO 6 – CENTRO DE CONHECIMENTO	23
Subseção I	Da cessão de solo e edificações para ensino e tecnologia	23
SEÇÃO VII	DO OBJETIVO ESPECÍFICO 7 – GESTÃO DA OUC4D	24
Subseção I	Dos Sistemas de Gerenciamento	24
Subseção II	Do Grupo Gestor	24
CAPITULO V	DO ZONEAMENTO DE USO	24
SEÇÃO I	DAS QUADRAS 4D	24
SEÇÃO II	DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO SETOR EXPERIMENTAL	25
Subseção I	Das Atividades	27
SEÇÃO III	DAS NORMAS GERAIS DO REGIME URBANÍSTICO	28
Subseção I	Do índice de Aproveitamento e da Quota Ideal de Terreno por Economia	29
Subseção II	Do Modelo Volumétrico	29
Subseção III	Do Gabarito	30
Subseção IV	Dos Recuos Viários	31
Subseção V	Dos Estacionamentos e Garagens	31
Subseção VI	Das Operações de Transformação em Projeto de Quadra 4D	31
Subseção VII	Dos Projetos 4D	32
Subseção VIII	Das Obrigações e benefícios dos Projetos de Quadra e Projetos 4D	32
Subseção IX	Da Cessão de Áreas	33
Subseção X	Da Edificação no Parcelamento do Solo	33
SEÇÃO III	DOS INCENTIVOS E BONIFICAÇÕES	34
Subseção I	Dos Parâmetros Qualificadores do Uso e Ocupação do Solo	34
SEÇÃO VI	DO FINANCIAMENTO DA OUC4D E DAS CONTRAPARTIDAS	34
Subseção I	Das Contrapartidas	34
Subseção II	Da Contribuição de Melhoria	35
Subseção III	Do Solo Criado	35
Subseção IV	Da TPC – Transferência de Potencial Construtivo	37
Subseção V	Da Alienação de Terrenos a Municipalidade	38
Subseção VI	Das PPP- Parceria Público Privada e do Consorcio Imobiliário	38

CAPÍTULO VI	DA GESTÃO da OUC 4D	39
SEÇÃO I	DA GESTÃO DOS RECURSOS	39
SEÇÃO II	DA ESTRUTURA EXECUTIVA DA OUC4D	39
SEÇÃO III	DO CONSELHO GESTOR	40
SEÇÃO IV	DA ATUAÇÃO CONCERTADA DOS ÓRGÃOS E ENTIDADES MUNICIPAIS	42
SEÇÃO V	DO FÓRUM COLABORATIVO 4D	43
SEÇÃO VI	DO SISTEMA DE MONITORAMENTO E CONTROLE DO TERRITÓRIO	43

ANEXOS

ANEXO 1 – LIMITES DA OUC 4D

- 1.1– Polígono de Adesão e Polígono de Expansão da OUC 4D
- 1.2– Setor Experimental da OUC 4D

ANEXO 2 - SISTEMA VIÁRIO

- 2.1 – Hierarquia Viária
- 2.2 – Modificações Viárias
- 2.3 – Sistema de Mobilidade
- 2.4 – Programa de Qualificação Viária
- 2.5 – Terminais de Transporte: Metropolitano e Urbano
- 2.6 – Perfis Viários

ANEXO 3 – MODELO ESPACIAL

- 3.1 – Quadras Rápidas
- 3.2 – Zonas de Uso
- 3.3 – Eixos
- 3.4 – Sistema de Espaços Públicos de Lazer
- 3.5 – Equipamentos Urbanos
- 3.6 – Equipamentos Comunitários e de Serviço ao Público
- 3.7 – Núcleos e Eixos de Interesse Cultural

ANEXO 4 – SIMULAÇÃO DO GABARITO

- 4.1 – Índices
- 4.2 – Simulações

MINUTA PRÉVIA DE PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO

Estabelece objetivos, diretrizes, estratégias e mecanismos para a implantação da OUC 4D - Operação Urbana Consorciada 4º Distrito, define o PUE – Plano Urbanístico Específico, o PI - Programa de Intervenção Urbanística e o PIU - Projetos de Intervenção Urbana para a área da Operação Urbana.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

SEÇÃO I DO CONCEITO

Art. 1º Fica aprovada a Operação Urbana Consorciada do 4º Distrito, OUC 4D, compreendendo um conjunto integrado de intervenções e medidas promovidas pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre, com implantação coordenada pelo Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada, com a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores, visando alcançar transformações urbanísticas estruturais e valorização ambiental.

Parágrafo único. A OUC 4D é instrumento de ordenação e reestruturação urbana, elaborada a partir de seu Programa de Intervenções Urbanísticas - PI, com propostas relativas a transformações urbanísticas, ambientais, sociais e econômicas do território, para oferecer suporte para a implantação de atividades inovadoras sob o ponto de vista científico e tecnológico e pautadas em conceitos de sustentabilidade e resiliência social, econômica e ambiental, bem como a formas de financiamento e de gestão democrática, nos termos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre, LC 434, de 1º de dezembro de 1999.

Art. 2º. A OUC4D foi elaborada a partir de estudos de avaliação de impactos urbanos ambientais quanto à qualidade da vida urbana na área, incluindo a análise de:

- I. Adensamento populacional;
- II. Equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Uso e ocupação do solo;
- IV. Valorização imobiliária;
- V. Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. Ventilação e iluminação;
- VII. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VIII. Qualidade da água, solo e ar;
- IX. Sustentabilidade ambiental das edificações.

Parágrafo único. A avaliação dos impactos urbanos ambientais referidas no art. 2º constam dos relatórios 1, 2, 3 e 4 do Masterplan 4D.

Art. 3º. Integram esta lei os Anexos 1, 2, 3 e 4

Anexo 1 – Limites da OUC 4D

1.1– Polígono de Adesão e Polígono de Expansão da OUC 4D

1.2– Setor Experimental da OUC 4D

Anexo 2 - Sistema Viário

2.1 – Hierarquia Viária

2.2 – Modificações Viárias

2.3 – Sistema de Mobilidade

2.4 – Programa de Qualificação Viária

2.5 – Terminais de Transporte: Metropolitano e Urbano

2.6 – Perfis Viários

Anexo 3 – Modelo Espacial

3.1 – Quadras Rápidas

3.2 – Zonas de Uso

3.3 – Eixos

3.4 – Sistema de Espaços Públicos de Lazer

3.5 – Equipamentos Urbanos

3.6 – Equipamentos Comunitários e de Serviço ao Público

3.7 – Núcleos e Eixos de Interesse Cultural

Anexo 4 – Simulação do Gabarito

4.1 Índices

4.2 Simulações

SEÇÃO II DA ABRANGÊNCIA TERRITORIAL

Art. 4º. A OUC 4D abrange as áreas delimitadas pelo Polígono de Adesão e pelo Polígono de Expansão, com limites constantes no Anexo 1.1.

§1º O Polígono de Adesão define os setores urbanos prioritários para intervenções urbanísticas.

§2º. O Polígono de Expansão delimita o território de influencia direta da OUC 4D.

Art. 5º. No território do Polígono de Adesão fica identificado o Setor Experimental da OUC 4D, com limites constantes no Anexo 1.2

§1º. O Setor Experimental delimita o território no qual incidirá regramento urbanístico específico previsto nesta lei.

§2º. As áreas do Polígono de Adesão não identificadas como Setor Experimental poderão ser incluídas no regramento urbanístico previsto para o Setor Experimental e assim receber recursos da OUC 4D para atendimento habitacional de interesse social, projetos e obras de drenagem e de mobilidade, bem como intervenções complementares permanecendo nas demais áreas o regime urbanístico definido pela LC 434/1999 atualizada pela LC 646 de 2010.

SEÇÃO III DAS DEFINIÇÕES

Art. 6º. Para fins do disposto nesta lei consideram-se as seguintes definições:

- I. **Plano Urbanístico Específico – PUE** - Plano de transformação físico-territorial, compreendendo o Programa de Intervenções e o regramento urbanístico definido para a OUC 4D.
- II. **Programa de Intervenções - PI**: conjunto de intervenções públicas físico-territoriais previsto no PUE da OUC 4D, necessário para implementar melhorias sociais e ambientais na área, prevendo objetivos prioritários da intervenção, propostas de transformações urbanísticas, ambientais, sociais e econômicas no território, bem como fases e formas de financiamento de gestão democrática da Operação Urbana.
- III. **Projeto de Intervenção Urbana - PIU**: conjunto de projetos específicos necessários à implantação das intervenções prioritárias.
- IV. **Projeto de Intervenção Urbana Prioritária – PIUP**: projetos de edificação e de atividades, em terrenos ou quadras 4D localizados nas áreas indicadas para intervenção urbana prioritária.
- V. **Projetos Estruturantes**: projetos prioritários de infraestrutura e estruturação urbana, coordenados pelo Poder Executivo Municipal, que apoiam a transformação do território garantindo o desenvolvimento sustentável e resiliente da cidade.
- VI. **Polígonos de Intervenção Prioritária - PIP**: são regiões da OUC 4D cuja transformação é prioritária e incentivada mediante descontos de contrapartida financeira, condicionados ao atendimento de parâmetros urbanísticos específicos e parâmetros qualificadores da ocupação e de uso do solo, estabelecidos nesta lei.
- VII. **Setor Experimental**: região da OUC 4D, prioritária para desenvolvimento de projetos de intervenção urbana, de promoção de padrões de desenvolvimento sustentável, atração de ampla gama de faixas etárias e estilos de vida, uso eficiente do solo urbano, promoção da cultura da sustentabilidade entre os cidadãos.
- VIII. **Eixos e Corredores de Centralidade**, nos termos do §2º do art. 30 da LC 434/2010 (PDDUA), são trechos ou conjunto de logradouros, nos quais as subunidades formadas por lotes existentes no espaço urbano definido ou confrontantes com estes logradouros serão incentivadas através de parâmetros de uso e ocupação do solo específicos, com o objetivo de:
 - a) tornar mais eficiente o sistema de transporte urbano e melhorar a conectividade entre setores e bairros com a criação de novas alternativas de circulação utilizando diferentes modais;
 - b) estimular prioritariamente a densificação visando distribuir estrategicamente a ocupação do solo;

- c) estruturar áreas multifuncionais, onde se estimule a diversidade de usos que visem a atender à população em suas necessidades de moradia, bens, serviços e empregos.

IX. **Eixos e Corredores de Urbanidade**, nos termos do §3º do art. 30 da LC 434/2010 (PDDUA), são trechos ou conjunto de logradouros, com características de uso semelhantes às dos Eixos e 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, tais como:

- a) compatibilização entre o antigo e o novo,
- b) aumento da densidade habitacional;
- c) diversidade de usos no solo urbano;
- d) maior e melhor uso das calçadas;
- e) valorização contínua de esquinas;
- f) flexibilidade no uso e forma das edificações;
- g) garantia de densidade mínima de pessoas;
- h) garantia de aberturas na face do quarteirão;
- i) continuidade de caminhos de pedestres e proximidade das construções;
- j) co-presença de diferentes classes sociais no mesmo espaço;
- k) diversidade de moradias;
- l) reconhecimento da importância da arquitetura na produção da cidade;
- m) uso da técnica e da criatividade para resolver problemas;
- n) incentivo a projetos sustentáveis e resilientes;
- o) leis de zoneamento flexíveis respondendo às diferentes solicitações da sociedade, que são diferentes no tempo e espaço.

X. **Eixo de Inovação, Social e Tecnológica** - Via que unificará quatro dos principais segmentos (clusters) de Inovação Tecnológica e Social identificados como potenciais vetores econômicos do 4º Distrito: Interatividade (Mídia, Comunicação e TI), Arte e Cultura, Tecnologia e Indústria e Saúde e Bem Estar. Ao longo da Via estarão localizadas instituições de ensino, pesquisa e desenvolvimento, grandes equipamentos públicos (museus, centros de interpretação, praças, parques e espaços para interação e espetáculos) bem como residências, comércio, laboratórios e empresas voltadas para o desenvolvimento de tecnologias vinculadas a mídia, comunicação, design, transportes, saúde e bem estar. O Eixo constituir-se-á em laboratório a céu aberto e, ao mesmo tempo, “show case” do desenvolvimento tecnológico de Porto Alegre em que abrigará os primeiros investimentos em infraestrutura avançada de comunicação, mobilidade, iluminação pública, redes de energia alternativa, mobiliário urbano e serviços urbanos de Porto Alegre do século XXI.

XI. **Eixos de Qualificação**, são trechos de logradouros, para os quais os lotes confrontantes com as vias caracterizadoras dos eixos têm parâmetros de uso e ocupação do solo específico, visando à requalificação dos espaços públicos e a renovação das edificações;

- XII. **“Clusters de Negócios”**, são regiões temáticas de inovação tecnológica, geograficamente caracterizados por arranjos institucionais e de negócios, singulares e diferenciados no que diz respeito aos incentivos fiscais e urbanísticos recebidos com o intuito de estimular a localização de atividades que contribuam para a estruturação temática.
- XIII – **Áreas Especiais** - nos termos do art.73 da LC 434/2010 (PDDUA), são áreas que necessitam de tratamento diferenciado em virtude de suas peculiaridades quanto a aspectos locacionais, forma de ocupação do solo e valores ambientais.
- XIV - **Áreas de Interesse Institucional**, são áreas especiais destinadas a implantação dos equipamentos urbanos que se constituem, na estrutura urbana, em marco referencial para a população, ou que são objeto de projetos governamentais.
- XV - **Áreas de Interesse Urbanístico** são áreas especiais definidas para a implantação de programas e projetos de intervenção urbana, tais como, locais destinados à promoção ou recuperação de habitações sociais (AEIS), áreas estratégicas para a revitalização, renovação ou contenção urbana e áreas que necessitam programas especiais e/ou estratégias específicas para sua inserção na estrutura urbana (AIU), como as chamadas quadras rápidas;
- XVI. **Hélice Quadrúpla** - Atuação conjunta de quatro agentes no processo de planejamento e gestão das áreas de inovação tecnológica : 1) Governo (Estado , Município e União), 2) Iniciativa Privada, 3) Instituições de Ensino, Pesquisa e Desenvolvimento e 4) Comunidade Local que fornecerão suporte político, administrativo, científico e tecnológico bem como atuarão na captação de financiamento e no gerenciamento de obras de infraestrutura , habitação de interesse social e equipamentos voltados para a inovação tecnológica.
- XVII. **Fruição pública**, é uma forma de incentivar, nos lotes privados, áreas frontais diretamente ligadas com o passeio público ou galerias públicas e passagens internas descobertas de ligação entre passeios públicos, para a criação de áreas de sociabilidade, estimulando empreendedores, mediante benefícios, a incluírem em seus projetos paisagismo similar à praças, com o propósito de promover a qualificação urbana e ambiental para os pedestres, ampliando a oferta de espaços abertos, privados de acesso e uso público, adequados ao encontro entre pessoas;
- XVIII - **Espaços Privados de Acesso e Uso Público**, são espaços de transição entre o domínio totalmente público ou totalmente privado, tais como, espaços de domínio privado e fruição ou utilização pública;
- XIX. **Fachada Ativa** – é a fachada de quarteirão densamente ocupada com comércio, serviços ou equipamentos com acessos diretos para a rua;
- XX. **Faixa para elementos de urbanização** conforme inciso IV do art. 3º do Decreto nº 17302/2011 é a área localizada junto ao meio-fio, destinada à

instalação de elementos, vegetação, arborização e outras interferências, tais como lixeiras, postes, sinalização, iluminação pública e eletricidade, rebaixamento de meio-fio para acesso de veículos em edificações, dentre outros, distribuída longitudinalmente ao passeio, podendo ser descontínua.

- XXI - **Permeabilidade Visual do Térreo** – resulta do contato visual entre o interior das edificações e o passeio público, possível com a utilização de materiais do tipo transparentes ou translúcidos, ou simples supressão de qualquer barreira, com o objetivo de ampliar a percepção dos usuários do espaço público sobre as atividades no espaço privado bem com aumentar o controle visual do espaço público pelos usuários do espaço privado.
- XXII. **Parcelamento do solo associado à Edificação** são projetos de parcelamento do solo e edificação de gleba ou lote no qual a aprovação e execução do parcelamento e da edificação são realizados concomitantemente;
- XXIII – **PPP - Parceria Público Privada**, é um acordo formal de cooperação entre o setor público e a iniciativa privada para a implantação de projetos ou realização de atividades de interesse público, cuja responsabilidade pelo financiamento, investimento e execução é proporcionalmente compartilhada pelos dois entes, em termos de riscos e benefícios, sendo estes advindos da utilização ou exploração do próprio objeto;
- XXIV - **Consórcio** é uma associação de dois ou mais indivíduos, empresas, organizações ou governos (ou qualquer combinação destas entidades), com o objetivo de participar numa atividade comum ou de partilha de recursos para atingir um objetivo comum;
- XXV - **Consórcio Imobiliário** - Os consórcios imobiliários, também considerados como uma forma possível de parceria público-privada, na medida em que prevê a cooperação formal entre ambos os setores, com vistas à realização de um projeto de interesse público, com ganhos efetivos para ambas as partes, são formalizados por meio de contratos entre o poder público e o(s) proprietário(s), no qual devem ficar explicitadas as formas de transferência, de realização da obra e de pagamento aos proprietários;
- XXVI - **Consórcio Imobiliário para HIS** é um acordo formal que tem como objetivo principal viabilizar urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, sendo que o valor dessas unidades será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras;
- XXVII – **Consórcio de Construção** – É um negócio entre proprietários de terrenos que tem como objetivo a construção de um empreendimento imobiliário sobre um terreno ou conjunto de terrenos, que após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias no percentual de sua participação no negócio;
- XXVIII – **Colaborativa (Participativa)** - Modelo de Gestão que prioriza a inclusão, a colaboração, a mediação de conflitos, através da geração e a propagação de

valores e conhecimentos inerentes à região envolvendo e integrando a sociedade e a comunidade local na construção, desenvolvimento e monitoramento de iniciativas. A criação de fundos financeiros específicos para subsidiar experiências de inovação social vincula-se a criação de um Conselho Gestor do Fundo Financeiro da OUC4D com representantes da sociedade civil organizada, do estado e da comunidade técnico-científica.

CAPÍTULO II DO MODELO DE SETOR

Art. 7º. O Setor Experimental, em especial na sua parte mais oeste, com fortes sinais de estagnação econômica e degradação ambiental, será objeto de transformação progressiva no tempo, estimado em cerca de 30 anos, qualificando atuais arranjos produtivos locais e adaptando preexistências edificadas à novas necessidades, mantendo sempre que possível as ruas e os traçados, preservando o patrimônio histórico e cultural, identificando o que se mantém, o que se transforma e o que se substitui.

Art. 8º. O modelo proposto é de um SETOR compacto e com diversidade de usos, com densidades que favoreçam a interação social e propiciem um desenvolvimento equilibrado e sustentável, tanto do ponto de vista do urbano quanto do socioeconômico, onde atividades produtivas de alta tecnologia convivam com campi universitários, centros de pesquisa e desenvolvimento, comércio, serviços e habitação, sustentados por estrutura urbana que ofereça qualidade ambiental e eficiência de infraestruturas instaladas.

SEÇÃO I DOS EIXOS CONCEITUAIS BÁSICOS DA RENOVAÇÃO URBANA

Art. 9º. São três os eixos conceituais básicos de renovação urbana:

- I. Urbanidade e Inclusão e Coesão Social;
- II. Sustentabilidade e Resiliência;
- III. Inovação e Conhecimento.

§1º. O conceito de Urbanidade se refere às características de articulação do espaço urbano que influenciam a relação da cidade e da região com sua população. O conceito de Inclusão e Coesão Social descreve a qualidade da interface e das trocas sociais entre os membros da população.

§2º. O eixo da Urbanidade e Coesão Social busca estimular, dentre outros, a densificação, a oferta de novos equipamentos, novas tipologias para habitação de interesse social, espaços públicos de qualidade e eficiência no transporte público e de baixo impacto.

§3º O conceito de Sustentabilidade Urbana se refere à capacidade de suprir necessidades atuais da cidade sem esgotar recursos necessários no futuro. Enquanto conceito geral, pode ser tanto aplicado a fatores ambientais como, também, a fatores sociais, econômicos e culturais.

§4º. O conceito de Resiliência Urbana responde pela flexibilização e adaptação da estrutura urbana para assegurar sua eficiência durante eventos imprevistos sem que haja descontinuidade do modo de funcionamento da cidade.

§5º. As novas ideias são aplicadas a fim de que as infraestruturas de mobilidade e serviços possibilitem uma cidade eficiente a médio e longo prazo, que a economia local se adapte as necessidades do mercado e incorpore novas tecnologias que desenvolvam a região, que as edificações inventariadas estejam em constante adaptação para abrigar novos usos.

§6º. O eixo da Sustentabilidade e Resiliência são representados pela:

- I. Densidade, como fator de estímulo à urbanidade e ao uso racional do solo;
- II. Complexidade e Diversidade, evidenciado pela necessidade de estimular o desenvolvimento de novas soluções ou concepções que acompanhem as dinâmicas sócio-territoriais em tempo real, através da transformação, substituição ou manutenção das estruturas fundiária e edificada e pela miscigenação de usos, potencializando o intercâmbio de informações e a continuidade de uso do espaço público afastando, especialmente, apenas usos e atividades incompatíveis de baixa convivência com a habitação, o comércio e os serviços.
- III. Flexibilidade envolve a capacidade de renovação de:
 - a. Edificações, pela variedade de tipologias e morfologias, que viabilizam adaptações a novas demandas urbanísticas, econômicas e sociais;
 - b. Agentes, pelas parcerias, público privadas;
 - c. Alternativas e possibilidades de trabalhar em diversas escalas como a do lote, de metade da quadra, de quadra inteira ou conjunto de quadras, ou seja, projetos de todas as magnitudes.

§7º. O conceito de Inovação e Conhecimento envolve o uso da pesquisa, da educação e da cultura como motores da reconversão econômica do território. Este conceito envolve diferentes aspectos que vão desde a disponibilização de solo para atividades científicas, tecnológicas, culturais e educacionais até a concepção, desenvolvimento e teste de produtos voltados para qualificação da vida urbana.

CAPÍTULO III DOS OBJETIVOS DO DESENVOLVIMENTO DO TERRITÓRIO

Art. 10 - O desenvolvimento do território do 4º Distrito tem como objetivo geral a incorporação das dinâmicas metropolitanas e municipais a novos investimentos econômicos e sociais.

Art. 11. O Programa de Incentivo a implantação de novas atividades econômicas e sociais, aproveitando a infraestrutura e potencial logístico da região é constituído de quatro estratégias:

- I. Articular o 4º Distrito através de equipamentos regionais e redes de transporte;
- II. Potencializar Parcerias Público-Privadas (PPP) através de Operação Urbana Consorciada, prevista pelo Estatuto da Cidade, qualificando infraestruturas urbanas disponíveis;
- III. Estimular à criação de setores temáticos de Atividades Econômicas e Sociais, geograficamente localizados com estímulo a concentração;

- IV. Incentivar que os projetos públicos, de grande escala, sejam, de preferência, objeto de concurso público, visando projetos qualificados, escolhidos de forma transparente e democrática.

SEÇÃO I DOS OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DA OUC4D

Art. 12. A OUC4D é constituída por um objetivo geral e sete objetivos específicos descritos por conjuntos de estratégias e ações.

Subseção I Do Objetivo Geral

Art. 13. O objetivo geral da OUC4D, de revitalizar econômica e socialmente o 4º Distrito recuperando sua atratividade é constituído de sete estratégias:

- I. Incorporar dinâmicas metropolitanas e municipais para potencializar, no 4º Distrito, atividades de âmbito regional;
- II. Reverter o processo de evasão demográfica de Porto Alegre;
- III. Transformar o território do 4º Distrito em ecossistema de inovação tecnológica e social a céu aberto, um “*Living Lab*” (Laboratório Vivo);
- IV. Incentivar Parcerias Público-Privadas (PPP) através de Operação Urbana Consorciada baseada no conceito de Hélice Quádrupla para financiar e gerenciar obras de infraestrutura e novos equipamentos de uso público;
- V. Promover a adaptação das atividades econômicas e dos arranjos produtivos locais existentes no planejamento do 4º Distrito;
- VI. Promover a gestão participativa no desenvolvimento do território através de Plano Comunitário Integrado tendo como princípios básicos a inovação, a sustentabilidade, a resiliência social e ambiental e a inteligência territorial;
- VII. Garantir segurança jurídica aos investimentos, eficácia administrativa e a qualidade dos projetos de grande impacto e de habitação de interesse social.

Subseção II Da Estratégia 1

Art.14. A Incorporação das dinâmicas metropolitanas e municipais para potencializar, no 4º Distrito, atividades de âmbito regional, dar-se-á a partir das seguintes ações:

- I. Aproveitar infraestruturas de Transportes Metropolitanos existentes para dar acesso fácil e barato a uma população de mais de 4 milhões de habitantes (quase 40% da população do Estado) a centros de excelência em saúde e educação, museus, auditórios, teatros, eventos, comércio e múltiplos serviços;
- II. Aproveitar a disponibilidade de amplos terrenos, valores de solo inferiores a media da cidade e fácil acesso às infraestruturas de transporte existentes, para projetar a implantação de grandes equipamentos de saúde, cultura, lazer e educação;
- III. Divulgar as potencialidades da região para atrair investimentos de diferentes setores da economia do conhecimento.

Subseção III Da Estratégia 2

Art. 15. A reversão do processo de evasão demográfica de Porto Alegre dar-se-á a partir das seguintes ações:

- I. Atuar de maneira estratégica com os municípios vizinhos por mão de obra qualificada jovem que não encontra, nas cidades da RMPA, oportunidades de desenvolvimento pessoal e econômico;
- II. Oferecer vantagens competitivas em relação aos municípios da RMPA no que diz respeito a custos e qualidade de transporte, educação, saúde e segurança.

Subseção IV Da Estratégia 3

Art. 16. A transformação do território do 4º Distrito em um ecossistema de inovação tecnológica e social a céu aberto, um “*Living Lab*” dar-se-á a partir das seguintes ações:

- I. Formulação de soluções sustentáveis e resilientes para problemas de mobilidade urbana, serviços urbanos, integração social através de parcerias entre os Poderes Públicos, Universidades, Centros de Pesquisa e Desenvolvimento, Empresas, Institutos, ONGs e OSCIPs;
- II. Criação, desenvolvimento, teste e exposição de produtos, sistemas, tecnologias e protótipos que auxiliem no desenvolvimento de cidades, convertendo o 4º Distrito em “show case” internacional;
- III. Utilização de sistemas de compartilhamento de dados e informações entre diferentes agentes sociais sobre o desempenho ambiental do espaço público, dos quarteirões, lotes e edificações;
- IV. Desenvolvimento de Sistemas de Monitoramento do 4º Distrito baseados na Observância (Compliance) das normas, indicadores e padrões de desenvolvimento urbano, acordados por diferentes instituições e organismos nacionais e internacionais;
- V. Desenvolvimento de Mecanismos de Transferência de Tecnologias (MTT) criadas, desenvolvidas e testadas no 4º Distrito para outros territórios da cidade.

Subseção V Da Estratégia 4

Art. 17. O incentivo à Parcerias Público-Privadas (PPP) através de Operação Urbana Consorciada para financiar e gerenciar obras de infraestrutura e novos equipamentos de uso público, dar-se-á a partir das seguintes ações:

- I. Através da OUC 4D financiar a qualificação do espaço público, das redes de infraestrutura, construção de habitação de interesse social e equipamentos voltados para a inovação tecnológica e social, tornando o 4º Distrito protótipo territorial para o desenvolvimento de Porto Alegre;
- II. Minimizar a utilização de recursos financeiros públicos e maximizar os benefícios sociais dos investimentos privados;
- III. Estimular a doação de solo privado para a construção de habitação social, áreas verdes e equipamentos de ensino e pesquisa voltados para a inovação tecnológica e social;

- IV. Utilizar recursos auferidos em operações de venda de solo criado, transferências de potencial construtivo para a construção de equipamentos públicos, habitação de interesse social e infraestrutura urbana;
- V. Criar bonificações urbanísticas e fiscais para estimular investimentos no 4º Distrito.

Subseção VI Da Estratégia 5

Art. 18. A adaptação das atividades econômicas existentes no planejamento do IV Distrito, dar-se-á a partir das seguintes ações:

- I. Preservar arranjos produtivos locais existentes compatíveis com a proposta do Master Plan e com o Plano de Resiliência Municipal;
- II. Estabelecer garantias para a reprodução de espaços físicos para pequenos negócios (aluguel e venda)
- III. Criar oportunidades para o convívio entre empreendimentos imobiliários de grande, médio e pequeno, portes.

Subseção VII Da Estratégia 6

Art. 19. A promoção da gestão participativa no desenvolvimento do território através de Plano Comunitário Integrado tendo como princípios básicos a inovação, a sustentabilidade, a resiliência social e ambiental e a inteligência territorial, dar-se-á a partir das seguintes ações:

- I. Criação de incentivos que estimulem a inclusão, a colaboração, a mediação de conflitos,
- II. Geração e veiculação de informações e dados sobre a região para a comunidade local como base para a construção, desenvolvimento e monitoramento de iniciativas;
- III. Estimular concursos públicos de arquitetura com projetos escolhidos de forma transparente e democrática;
- IV. Criação de Conselho Gestor da OUC 4D

Subseção VIII Da Estratégia 7

Art. 20. A garantia da segurança jurídica aos investimentos, eficácia administrativa e a qualidade dos projetos de grande impacto e de habitação de interesse social, dar-se-á a partir das seguintes ações:

- I. Estruturar a OUC 4D em Marco Normativo que confira segurança jurídica a investidores;
- II. Desenvolver processos de participação comunitária nas decisões sobre projetos e planos para o 4º Distrito subsidiados por conhecimentos técnicos altamente qualificados.

CAPITULO IV DOS OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Art. 21. São objetivos específicos da OUC4D:

- I. Objetivo específico 1 – Qualificar a Mobilidade Urbana;
- II. Objetivo específico 2 – Intensificar a Urbanidade;
- III. Objetivo específico 3 – Incorporar a agenda ambiental na Infraestrutura Urbana do 4º Distrito;
- IV. Objetivo específico 4 - Preservar, Valorizar e Qualificar o Patrimônio Construído;
- V. Objetivo específico 5 – Aumentar a Oferta de Solo Público;
- VI. Objetivo específico 6 – Centro de Conhecimento;
- VII. Objetivo específico 7 – Gestão da OUC 4D.

SEÇÃO I

DO OBJETIVO ESPECÍFICO 1 – QUALIFICAR A MOBILIDADE URBANA

Art. 22. A qualificação da Mobilidade Urbana é apoiada por quatro estratégias:

- I. Aumento da permeabilidade do 4º Distrito ao tráfego municipal e metropolitano;
- II. Criação de novos serviços de transporte no 4º Distrito articulando-os ao Sistema de Transporte Público Metropolitano e Municipal;
- III. Incentivo ao transporte cicloviário na região do 4º Distrito aproveitando sua topografia plana;
- IV. Incentivo à caminhabilidade como fator de saúde e segurança e articulação dos espaços públicos e equipamentos.

Subseção I

Da Permeabilidade

Art. 23. O aumento da permeabilidade do 4º Distrito ao tráfego municipal e metropolitano, dar-se-á através das seguintes ações:

- I. Rompimento da barreira criada pelo corredor de ônibus na Avenida Farrapos, articulando com maior intensidade os setores leste e oeste do 4º. Distrito;
- II. Rompimento da barreira criada ao curso da Avenida Frederico Mentz entre os setores norte e sul do 4º Distrito pelo acesso à ponte Getúlio Vargas na Av. Sertório;
- III. Aumento das alternativas de acesso ao 4º. Distrito para os usuários a partir da Avenida da Legalidade e da Democracia no sentido Interior - Capital;
- IV. Aumento da acessibilidade local de pedestres a vizinhos, comércio e serviços, através da desagregação de quadras excessivamente longas.
- V. Reclassificação da hierarquia viária na área da OUC 4D.

Parágrafo Único. A hierarquia viária está identificada no Anexo 2.1.

Subseção II

Dos Equipamentos e Serviços Regionais

Art. 24. A criação de novos equipamentos e serviços regionais no 4º Distrito articulando-os ao Sistema de Transporte Público Metropolitano dar-se-á através das seguintes ações:

- I. Oferecer alternativas para a localização de equipamentos de porte regional como Hospital Metropolitano, Centro de Convenções, Terminal Turístico Rodoviário,

- Universidades, Centro Cultural nas proximidades dos eixos de transporte de massa metropolitano ;
- II. Priorizar a localização das estações e dos terminais intermodais próximos aos principais corredores de comércio e serviços;

Subseção III Do Transporte Ciclovário

Art. 25. O Incentivo ao transporte ciclovário na região do 4º Distrito aproveitando sua topografia plana, dar-se-á através das seguintes ações:

- I. Implementar e incrementar com novas vias o Plano Ciclovário Municipal (PDCI);
- II. Criar infraestruturas para a oferta de bicicletas compartilhadas e de outros tipos de transporte individual com baixo impacto ambiental nas proximidades de estações de transporte público, terminais intermodais e de equipamentos de porte metropolitano;
- III. Oportunizar o comércio de venda, aluguel e manutenção de bicicletas junto às estações de transporte público e de terminais intermodais;
- IV. Disponibilizar locais adequados para o armazenamento e/ou estacionamento temporário de bicicletas e outros tipos de transporte individual de baixo impacto ambiental;
- V. Criar sinalização e proteções adequadas à segurança dos ciclistas e de outros tipos de transporte individual de baixo impacto ambiental.

Subseção IV Da Caminhabilidade

Art. 26. O Incentivo a caminhabilidade como fator de saúde e segurança e articulação dos espaços públicos, equipamentos e sistemas de transporte dar-se-á pelas seguintes ações:

- I. Prover calçadas com dimensões e pavimentos adequados à caminhada, à permanência e a diferentes tipos de mobiliário urbano;
- II. Oferecer iluminação adequada à caminhada e à permanência do pedestre no espaço público nos diversos horários;
- III. Criar, através de níveis de pavimentação e de medidas de *traffic calming*, a clara indicação de priorização a pedestres nas áreas internas do 4º Distrito especialmente para idosos, crianças e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- IV. Criar condições de travessia segura nos principais eixos de circulação viária do 4º Distrito;
- V. Definir, através de sinalização adequada, áreas de priorização a pedestres nas áreas internas do 4º Distrito especialmente para idosos, crianças e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- VI. Conferir orientabilidade (sinalização e marcos visuais) aos trajetos peatonais que vinculam as estações de transporte público terminais intermodais aos principais equipamentos do 4º Distrito.

Seção II DO OBJETIVO ESPECÍFICO 2 – INTENSIFICAR A URBANIDADE

Art. 27. A urbanidade do 4º Distrito será intensificada através da diversificação de serviços e da oferta de ambientes amigáveis para todas as faixas etárias e se compõe de duas estratégias:

- I. Estimular a miscigenação de usos e a construção de Fachadas Ativas ao longo do espaço público;
- II. Ampliar a oferta e criar condições de acessibilidade universal aos equipamentos de proximidade.

Subseção I

Da miscigenação de usos e ocupação do espaço público

Art. 28. O estímulo a miscigenação de usos na interface do espaço público, dar-se-á através das seguintes ações:

- I. Diversificar atividades fazendo com que o espaço público seja utilizado em diferentes horários do dia.
- II. Promover a densificação residencial em pavimentos superiores e regime misto das atividades oferecendo o pavimento térreo para a instalação do pequeno comércio, serviços e equipamento público;
- III. Independentemente do porte das edificações ou do número de lotes proporcionar, sempre que possível, quantidade não inferior a quatro acessos autônomos para cada 100 metros de fachada de quarteirão;
- IV. Oferecer *mix* de equipamentos de uso diário pela comunidade tais como centros comunitários, bibliotecas, cafés, lanchonetes e restaurantes, entre outros;
- V. Criar espaços de uso público com mobiliário adequado às várias idades, respeitando a norma brasileira de acessibilidade e estimulando a permanência e interação entre diferentes faixas etárias.

Subseção II

Da Acessibilidade aos Equipamentos Comunitários

Art. 29. O aumento da oferta e criação de condições de uso acessível aos equipamentos comunitários, dar-se-á através das seguintes ações:

- I. Posicionamento dos equipamentos de educação (infantil) e de lazer para faixas etárias inferiores a distâncias não superiores 300~400m das residências;
- II. Posicionamento dos equipamentos de saúde básica preferencialmente a distâncias caminháveis, para facilitar seu acesso a idosos.

SEÇÃO III

DO OBJETIVO ESPECÍFICO 3 - INCORPORAR A AGENDA AMBIENTAL NA INFRAESTRUTURA URBANA DO 4º DISTRITO

Art. 30. A infraestrutura urbana deverá incorporar a agenda ambiental no 4º distrito, através de quatro estratégias:

- I. Promovendo soluções resilientes para o gerenciamento de águas urbanas, manejo de resíduos e produção de energia;
- II. Incentivando o uso de tecnologia verde nas edificações;
- III. Articulando e integrando diferentes sistemas de transporte;
- IV. Criando infraestruturas avançadas de Telecomunicações e Distribuição de Energia.

Parágrafo único - A infraestrutura urbana (de serviço) é constituída pelas redes, equipamentos e arborização, dentre as quais:

- I. Fibra ótica;
- II. Bacias de retenção de águas pluviais;
- III. Placas fotovoltaicas e de aquecimento solar;
- IV. Arborização urbana.

Subseção I **Das Águas urbanas, dos resíduos e da energia**

Art. 31. A promoção de soluções resilientes para o gerenciamento de águas urbanas, o manejo de resíduos e a produção de energia dar-se-á pelas ações de:

- I. Estimulo ao uso de bacias e reservatórios de retenção, sempre que possível, para mitigar os problemas de drenagem;
- II. Criação de condições para a operação segura para a manipulação de resíduos dentro do território do 4º Distrito;
- III. Agregação de valor ao lixo “limpo” através do beneficiamento e transformação do produto;
- IV. Utilização das coberturas de edificações de grande porte (existentes e futuras) do 4º Distrito para a implantação de mini-usinas de geração de energia fotovoltaica.
- V. Incentivo ao uso de placas fotovoltaicas e coletores solares em coberturas e fachadas de edificações de pequeno e médio porte.

§1º - As bacias de retenção de águas pluviais, considerando as estruturas públicas e privadas, deverão ser equivalentes a 2% da área física do território da OUC4D, calculadas para uma bacia com altura de 1,00m.

§2º - Os terrenos privados, no que couber, observarão ainda os parâmetros estabelecidos pelo órgão competente do SMGP conforme disposto no PDDUA e Decreto Municipal nº 18.611/2014.

§3º - Na aplicação do §2º do artigo, os terrenos privados poderão optar por bacias de retenção coletivas tais como bacia por conjunto de lotes, quadras ou conjunto de quadras.

Subseção II **Do uso de tecnologia verde nas edificações**

Art. 32. O incentivo ao uso de tecnologia verde nas edificações dar-se-á pelas ações de:

- I. Bonificação das construções que utilizarem dispositivos para conservar e produzir energia;
- II. Bonificação das construções que contribuam para diminuir o impacto das enchurradas no 4º Distrito;
- III. Bonificação das edificações que apresentarem projeto arquitetônico que incorpore princípios de conforto térmico, lumínico e acústico através de estratégias passivas de controle ambiental;
- IV. Bonificação das edificações que incorporem sistemas de monitoramento, tais como do consumo de energia e água, entre outros.

Subseção III **Das Premissas Ambientais Básicas**

Art. 33. Para fins de garantir a viabilidade da região frente às propostas do Masterplan da OUC4D são questões ambientais a serem consideradas prioritariamente:

- I. **Padrões de conforto acústico e desempenho térmico** - para garantir um desempenho mínimo de durabilidade, garantia e vida útil das edificações;
- II. **Comodidade atmosférica e sonora** – se refere a proibição de causar poluição atmosférica que provoque a retirada, ainda que momentânea, dos habitantes das áreas afetadas ou que provoque significativo desconforto respiratório ou olfativo aos moradores do entorno;
- III. **Sustentabilidade e Resiliência da Edificação** - flexibilização da lei para absorver o desenvolvimento de novas e modernas alternativas, permitindo que o projetista apresente novos conceitos para as intervenções urbanas previstas, tais como permissão para contabilizar o uso de bacias de amortecimento, o estímulo para uso de materiais alternativos, o uso de superfícies que absorvam o calor, pavimentos permeáveis, pisos em concreto poroso, plantio compensatório no interior do imóvel ou passeio, plantio de vegetação nos terraços e coberturas;
- IV. **Prevenção da Contaminação e Remediação de Solos Contaminados** – A reabilitação de terrenos com graus variáveis de contaminação, considerando o histórico industrial da região, implica ações de intervenção visando a atingir um risco tolerável, para o uso declarado ou futuro da área.

Subseção IV Dos Sistemas de Transporte

Art. 34. O incentivo a otimização do uso de diferentes sistemas de transporte dar-se-á pelas ações de:

- I. Aproximação das diferentes redes de modais de transporte público e criando as condições de integração destas redes com diferentes tipos de transporte individual;
- II. Incentivo a construção de garagens compartilhadas de vizinhança;
- III. Disponibilização de veículos de compartilhamento e infraestrutura de manutenção em garagens e estacionamentos regularmente distribuídos no 4º Distrito.
- IV. Disponibilização de pontos de recarga de veículos elétricos
- V. Incentivo a testes de veículos alternativos;

Subseção V Das Telecomunicações e Distribuição de Energia

Art. 35. O incentivo a criação de infraestruturas avançadas de Telecomunicações e Distribuição de Energia, dar-se-á pelas ações de:

- I. Investimento em galerias de subsolo, substituindo gradualmente o cabeamento aéreo;
- II. Criação de malha básica de redes de fibra ótica, substituindo gradualmente as ERBS;

- III. Associação das novas redes aos sistemas inteligentes de transporte, monitoramento e controle de consumo energético, aumentando as possibilidades de automação de sistemas e processos implantados no 4º Distrito.

SEÇÃO IV

DO OBJETIVO ESPECÍFICO 4 – PATRIMÔNIO

Art. 36. O objetivo de preservar, valorizar e qualificar o patrimônio construído dar-se-á pelo desenvolvimento de três estratégias:

- I. Incentivo a reabilitação e reconversão para novos usos de imóveis tombados e de estruturação;
- II. Promoção, de forma harmônica, a compatibilização entre edificações antigas e edificações contemporâneas;
- III. Preservação de ambiências urbanas, marcos urbanos e bacias visuais do 4º Distrito.

Subseção I

Dos Imóveis Tombados e de Estruturação

Art. 37. O incentivo a reabilitação e reconversão para novos usos de imóveis tombados e de estruturação dar-se-á pelas ações de:

- I. Promover a manutenção, preservação e valorização do patrimônio histórico através de incentivos urbanísticos e fiscais;
- II. Utilizar recursos financeiros advindos da venda de solo criado;
- III. Não considerar, nas áreas computáveis (Índice de Aproveitamento), as áreas correspondentes aos imóveis tombados e de estruturação;
- IV. Ocupar os imóveis tombados e de estruturação preferencialmente com atividades de instituições educacionais, científicas e culturais.

Subseção II

Das Edificações Antigas e Edificações Contemporâneas

Art. 38 A Promoção, de forma harmônica e a compatibilização entre edificações antigas e edificações contemporâneas dar-se-á por ações que:

- I. Procurem não mimetizar a edificação antiga, mas estabelecer uma combinação harmônica de formas, texturas e cores;
- II. Levem em consideração que a harmonização entre edifícios pode envolver tanto a utilização de alturas próximos iguais como alturas contrastantes: trata-se de uma equação arquitetônica que deve, na medida do possível, explicar-se pela relação entre partes sejam estas os edifícios ou os mais distantes, vistos como um conjunto;
- III. Levem em consideração que a harmonização entre edifícios pode ser obtida através de estilos, cores, materiais e cores contrastantes, importando, entretanto, levar em consideração o protagonismo do imóvel tombado ou de estruturação: cores, materiais e estilos de novas edificações não devem ameaçar este protagonismo.

Subseção III

Das Ambiências Urbanas, Marcos Urbanos e Bacias Visuais

Art. 39. A Garantia da preservação de ambiências urbanas, marcos urbanos e bacias visuais do 4º Distrito dar-se-á por ações que:

- I. Previnam o impacto de novas edificações sobre as ambiências urbanas, marcos e bacias visuais utilizando ferramentas de simulação visual;
- II. Definam, através de recursos gráficos e modelos de desempenho urbano, restrições e potencialidades a serem consideradas durante o processo de implementação do Master Plan;
- III. Considerem a flexibilidade para implantação de novas edificações como conceito que deve sempre ser acompanhado por critérios de análise e ferramentas de avaliação cujos indicadores e parâmetros devem ser acessíveis, de forma intuitiva, a leigos e tomadores de decisão.

Parágrafo único. Ambiência Urbana é uma área pública impregnada de aspectos materiais e imateriais que atribuem a ela uma identidade própria, claramente reconhecida pelos seus usuários.

SEÇÃO V

DO OBJETIVO ESPECÍFICO 5 – SOLO PÚBLICO

Art. 40. O objetivo específico de aumentar a oferta de solo público para equipamentos de proximidade, habitação social, praças e áreas de lazer é constituído de três estratégias:

- I. Utilizar a transferência de potencial construtivo como principal moeda de troca do solo privado para solo público;
- II. Diversificar tipologias de HIS e criar mecanismos para evitar a segregação espacial entre diferentes segmentos de renda;
- III. Incentivar a produção de HIS, de equipamentos de proximidade e de infraestrutura urbana através de incentivos urbanísticos e fiscais.

Subseção I

Da Desapropriação do Solo Público

Art. 41. A utilização da transferência de potencial construtivo como principal moeda de troca do solo privado para solo publico dar-se-á pelas ações de:

- I. Delimitação, volumetricamente, do potencial construtivo através de gabaritos de quarteirão respeitando áreas de interesse histórico e cultural bem como conjuntos de imóveis de estruturação;
- II. Criação de um sistema flexível de distribuição de potenciais construtivos, associando quarteirões vizinhos, buscando dar suporte ao projeto de cidade previsto pelo MasterPlan.

Subseção II

Da Habitação de Interesse Social

Art. 42. A Diversificação de tipologias de HIS e a criação de mecanismos para evitar a segregação espacial entre diferentes segmentos de renda dar-se-á pelas ações de:

- I. Gerar oferta de habitação de interesse social em diferentes partes do território, integrando-a na quadra com as atividades comerciais educacionais, industriais e residências de extratos de renda variados;
- II. Utilizar tipologias edílicas em altura incentivando o uso, no pavimento térreo, para comercio, serviços e equipamentos sociais;
- III. Aproximar a moradia de interesse social das vias de atividades principais 4D;
- IV. Criar, sempre que possível, oferta de pequenos espaços comerciais e serviços através de preços subsidiados como forma de estimular o empreendedorismo nas vias de maior fluxo.

Subseção III Dos Incentivos Fiscais e Urbanísticos para HIS

Art. 43. Os Incentivos a produção de HIS, de equipamentos de proximidade e de infraestrutura urbana através de incentivos urbanísticos e fiscais dar-se-á pelas ações de:

- I. Utilizar os instrumentos do PDDUA para operações de transferência de potencial construtivo, outorga onerosa de solo criado e doação de patrimônio (físico ou financeiro) para o município visando a obtenção de solo e construção de habitação de interesse social e equipamentos de proximidade;
- II. Criar um fundo específico de recursos financeiros para subsidiar a produção de HIS, de equipamentos de proximidade e de infraestrutura urbana.

Parágrafo único. O Fundo referido no inciso II será criado por lei específica.

SEÇÃO VI DO OBJETIVO ESPECÍFICO 6 – ENSINO E TECNOLOGIA

Art. 44. A atração para o 4º Distrito de universidades e centros de pesquisa e desenvolvimento científico e tecnológico dar-se-á através de duas estratégias:

- I. Oferecer solo e edificações adequados para o desenvolvimento de atividades de ensino, pesquisa e desenvolvimento de produtos;
- II. Distribuir as atividades acadêmicas e culturais no território, vinculando-as espacialmente as infraestruturas de comercio e serviços e ao sistema de transporte público metropolitano e municipal.

Subseção I Da cessão de solo e edificações para ensino e tecnologia

Art. 45. A oferta de solo e edificações adequados para o desenvolvimento de atividades de ensino, pesquisa e desenvolvimento de produtos dar-se-á pelas ações de:

- I. Aproveitar as quadras rápidas e edifícios tombados e de estruturação para a construção de infraestrutura para ensino pesquisa e extensão;
- II. Aproveitar os recursos obtidos com doações e venda de solo criado para subsidiar a construção de infraestrutura para ensino pesquisa e extensão.

SEÇÃO VII DO OBJETIVO ESPECÍFICO 7 – GESTÃO DA OUC4D

Art. 46. A garantia da implementação do Master Plan do 4º distrito dar-se-á através de sistemas específicos de gestão a partir das seguintes estratégias:

- I. Promover a organização de sistemas de gerenciamento de Planos e Projetos que auxiliem na execução do Master Plan;
- II. Criar um Grupo Gestor integrado por membros do Governo, instituições de ensino e pesquisa, empreendedores e sociedade civil para acompanhar a implantação do Master Plan da OUC 4D.

Subseção I Dos Sistemas de Gerenciamento

Art. 47. A organização de sistemas de gerenciamento de PLANOS e PROJETOS que auxiliem na execução do Master Plan dar-se-á pelas seguintes ações:

- I. Plataforma de Gerenciamento de Projetos;
- II. Implantação de Sistema Colaborativo de Acompanhamento, Monitoramento e Controle do território.

Subseção II Do Grupo Gestor

Art. 48. O Grupo Gestor, integrado por membros do Governo, instituições de ensino e pesquisa, empreendedores e representantes da sociedade civil para acompanhar a implantação do Master Plan da OUC4D dar-se-á pelas seguintes ações:

- I. Manter plataforma on-line contendo dados sobre o 4º Distrito;
- II. Criar o Fórum Colaborativo 4D, de livre adesão, e aberto a toda a sociedade para apoiar a OUC 4D;
- III. Adotar estratégias de comunicação social amplas, que levem o trabalho realizado no 4º Distrito ao conhecimento dos moradores de toda a Cidade.

CAPITULO V DO ZONEAMENTO DE USO

Art. 49. A miscigenação tem como objetivo criar espaços urbanos sustentáveis que permitam viver perto do lugar de trabalho, favorecer a vitalidade do espaço público, melhorar os espaços verdes e de lazer incrementando dessa forma a qualidade de vida.

Parágrafo único. As zonas de uso são concebidas para, de um lado, maximizar a diversidade de atividades buscando a complementaridade e, por outro, alcançar identidades funcionais através do estímulo a concentração de tipos de comércio e serviços.

SEÇÃO I DAS QUADRAS 4D

Art.50. Quadras 4D são as quadras com possibilidade de renovação urbana mais rápida que as demais, constituídas por grandes terrenos, subutilizados ou não, com poucos proprietários, possuindo, ou não, patrimônio cultural.

Parágrafo único. As quadras 4D estão identificadas no Anexo 3.1.

Art.51. Quadras 4D Prioritárias são as quadras localizadas em áreas prioritárias para receberem investimentos públicos em melhorias urbanas.

§1º. As quadras 4D prioritárias serão incentivadas através da concessão de benefícios urbanísticos e fiscais.

§2º. Os terrenos não utilizados e ou subutilizados, localizados nas quadras 4D prioritárias serão identificados, mediante lei, para cumprirem a função social, nos termos do art. 79 da LC 434, de 1º de dezembro de 1999 (PDDUA).

SEÇÃO II DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO SETOR EXPERIMENTAL

Art. 52. Com o objetivo de permitir o uso e teste de novas tecnologias, relacionado entre outras, a redução das emissões de carbono, a eficiência energética, o uso de energia renovável e práticas sustentáveis de projeto e construção, o uso de fontes de energia renovável, formas novas de convivência da edificação e de adaptação a condições ambientais adversas (resiliência) foi identificado no Polígono de Adesão, o Setor Experimental da OUC 4D, com limites constantes no Anexo 1.1.

Art. 53. Com o objetivo específico de identificar as particularidades do território, o PUE – Plano Urbanístico Específico da OUC 4D, organiza o Setor Experimental do Polígono de Adesão em torno de quatro setores temáticos:

- I. Setor de Interatividade - corresponde as UEUs 028, 018, 030 (parcial), da Macrozona 01, do PDDUA, setor onde será incentivada a economia criativa e atividades de TI – tecnologia da Informação;
- I. Setor de Arte e Cultura - corresponde as UEUs 010, 012 e 020 (parcial) da Macrozona 01, setor onde serão incentivadas atividades habitacionais, culturais, de lazer, gastronomia, comércio e serviços;
- II. Setor de Tecnologia e Indústria - corresponde as UEUs 004 e 006 (parcial) da Macrozona 01, UEUs 36(parcial) e 38 (parcial) da Macrozona 02, setor onde serão incentivados testes de produtos inovadores, estudos de automação, transportes alternativos e pesquisa em tecnologias e suas atividades complementares.
- III. Setor de Saúde e Bem Estar – corresponde as UEUs 36(parcial) e 38(parcial) da Macrozona 2, setor onde serão incentivados equipamentos administrativos, de saúde e educação de grande porte (centro de convenções, hospitais, universidades e faculdades) e suas atividades complementares.

Art. 54. O Setor de Interatividade compreende um Programa de Inclusão, Interação e Empreendedorismo Social envolvendo a Vila Santa Terezinha, a Casa da Comunicação (Conteúdo e Mídia) e o Passeio das Artes (Rua São Carlos), bem como as casas colaborativas da região.

§1º. O setor é caracterizado por atividades de:

- I. Inclusão Social – educação ambiental, oficinas de reciclagem, Livrarias, Galerias de Arte, Brechós, Artesanato, Feiras de Rua (Brique Vintage).
- II. Interação e Empreendedorismo Social – arte digital; game shops, galerias de arte, musica de rua, brechós, a artesanato, feiras de rua, brique vintage;

§2º. O setor é caracterizado também pela incorporação da dinâmica tradicional de comércio e serviços dos bairros vizinhos e dos seus grandes equipamentos como o Shopping Total, a Rodoviária Municipal e os futuros Terminal Turístico Rodoviário e Centro Administrativo Municipal.

§3º. Será permitida a localização das atividades tradicionais de habitação, comércio e serviços.

Art. 55. O Setor de Arte e Cultura compreende um Programa de Inovação Científica e Cultural do qual faz parte o Museu da Experiência Humana e a Praça das Artes.

§1º. O setor é caracterizado por atividades de:

- I. Ensino, Pesquisa e Extensão envolvendo o Psicologia, Cognição, Ensino e Aprendizagem, Artes, Dança, Ciências Econômicas, Química, de Arquitetura, Design, Comunicação, dentre outras da temática Arte e Cultura;
- II. Gastronomia – Micro Cervejarias, Cafés, Food Trucks, Empórios;
- III. Comércio e Serviços/Design e Construção – oficinas, lojas de design, iluminação, materiais e acessórios de construção civil, ferramentas em geral.

§2º. O setor é caracterizado também por Instituições de Ensino Superior relacionadas a:

- I. Arte, Cultura, Arquitetura, Design, Comunicação, Psicologia, Cognição, Ensino e Aprendizagem.
- II. Inovação Tecnológica e Empresarial.

§3º. Será permitida a localização das atividades tradicionais de habitação, comércio e serviços.

Art. 56. O Setor de Tecnologia, Indústria, compreende o Parque Linear, O Museu da Terra, a Casa da Agricultura e o Museu de Indústria e dos Transportes.

§1º. o setor é caracterizado por atividades de:

- I. Zona de testes, Automação, Transportes Alternativos (lojas e oficinas);
- II. Comércio Orgânico - Comércio de sementes, insumos para agricultura urbana, restaurantes orgânicos, lojas de produtos orgânicos, dentre outros;
- III. Atividades tradicionais hoje existentes na área.

§2º O setor é caracterizado também por Faculdades e Universidades relacionadas a:

- I. Tecnologias da Informação e Automação, Energia, Telecomunicações e Transportes: Engenharia, Informática, Física, Química, Geociências, Matemática e Estatística;
- II. Tecnologias de Sustentabilidade e Resiliência do Ambiente Natural: Engenharia e Geociências.

§3º. Será permitida também a localização das atividades tradicionais de habitação, comércio e serviços.

Art. 57. O Setor de Saúde e Bem Estar compreende o Parque Linear, o Museu da Terra, a Casa da Agricultura e o Museu de Indústria e dos transportes.

§1º. o setor é caracterizado por atividades de:

- I. Hospitais Municipais e/ou Metropolitanos, Laboratórios e Clínicas;
- II. Centros para Eventos Esportivos e Culturais de grande porte;
- III. Atividades tradicionais hoje existentes na área.

§2º. O setor é caracterizado também por Faculdades e Universidades relacionadas a:

- I. Tecnologias do BEM estar e da Saúde, Educação Física, Fisioterapia, Ciência Básica da Saúde, Medicina, Física e Enfermagem.

§3º. Será permitida também a localização das atividades tradicionais de comércio e serviços e logística e indústrias de baixo impacto ambiental, conforme estabelecido em regulamentação da SMAM .

Art. 58. Para as demais UEUs do Polígono de Adesão da OUC4D o uso e ocupação do solo observarão as normas urbanísticas estabelecidas pela LC 434, de 1º de dezembro de 1999.

Subseção I Das Atividades

Art. 59. Todas as atividades tradicionais de habitação, comércio e serviços previstas no Anexo 5.2 do PDDUA, são permitidas com qualquer porte, na área do setor experimental, desde que apresentem níveis de incômodo dentro dos parâmetros de desempenho de referência.

Parágrafo único. O Município regulamentará por decreto os parâmetros de desempenho de referência.

Art.60. As atividades na OUC4D são classificadas em:

- I. Atividades 4D;
- II. Atividades conformes;
- III. Atividades conformes com condicionantes.
- IV. Prédios e Atividades desconformes com condicionantes.

Art. 61. Atividades 4D são atividades que:

- I. Fazem uso intensivo de tecnologias;
- II. Utilizam o talento como principal recurso produtivo;
- III. São relacionadas com pesquisa, design, edição, cultura, gestão de base de dados ou atividade multimídia;
- IV. Referem-se à Educação, Tecnologia, Empresas de TI, Indústria do conhecimento (laboratórios, bibliotecas, entre outros) Empresas Culturais (cinemas, teatros, entre outros) Equipamentos de proximidade, Hotelaria;
- V. HIS.

§1º. Equipamentos de proximidade são os equipamentos públicos, urbanos ou comunitários, de caráter local.

§2º. HIS – Habitação de Interesse Social engloba também os projetos MCMV – faixas 0 a 3 SM.

§3º. As atividades 4D podem, a critério do Conselho Gestor, receberem benefícios fiscais, e concessão de uso de terrenos públicos.

§4º. Os incentivos à localização de atividades 4D na área da operação urbana serão regulamentados por decreto municipal.

Art.62. Atividades tradicionais conforme são todas as atividades que apresentam níveis de incômodo/impacto que observem os parâmetros de desempenho de referência.

Art.63. Atividades tradicionais conformes com condicionantes são atividades que apresentam um ou mais parâmetros, acima ou abaixo dos parâmetros de desempenho de referência, devendo apresentar Estudo de Viabilidade Urbanística.

Parágrafo único – Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU - é o estudo realizado com fins de oportunizar, entre o proponente e o revisor técnico, análise, discussão, adequação e/ou concertação.

Art.64. Prédios e Atividades tradicionais desconformes são edificações e atividades existentes, regulares, que não se enquadram nas características da OUC 4D, mas que abrandado o grau de desconformidade, mediante adoção de medidas de adequação aprovadas por EVU, podem sofrer reformas e ampliações.

Art. 65. Atividades noturnas tais como bares noturnos, locais de eventos, etc. devem se localizar preferencialmente em zonas especialmente estabelecidas para este fim.

Parágrafo único. As atividades referidas no caput, que se localizarem fora da curva de ruído estabelecida pelo DECEA, serão analisadas mediante EVU.

Art.66. Considerando que a OUC 4D foi precedida da elaboração dos estudos que constituem o EIV, e que estes após analisados foram confirmados e aceitos pelo órgão ambiental licenciador, no Setor Experimental ficam os projetos de empreendimentos e/ou atividades que se enquadrarem nas normas urbanísticas (atividades e gabarito) e nos padrões de desempenho de referência, dispensados de apresentação de EVU, EIV ou EIA/RIMA.

Art.67. São Empreendimentos e atividades geradores de impacto de vizinhança não contemplados nos estudos da OUC 4D:

- I. aeródromos (helipontos, etc.);
- II. Cemitérios;
- III. Estação e/ou estúdio de difusão por TV;
- IV. Indústrias e depósitos de produtos poluentes ou perigosos;
- V. Atividades de entretenimento noturno fora da área abrangida pela curva de ruído estabelecida pelo DECEA.

Parágrafo único. Os Empreendimentos e atividades relacionados no caput, devem observar o Anexo 11 do PDDUA.

Art.68. A aprovação de empreendimentos e atividades de grande porte, nos termos do PDDUA, será monitorada pelo Conselho Gestor da OUC 4D, a quem cabe analisar, acordar e assinar o(s) Termo(s) de Compromisso(s), com definição das contrapartidas dos empreendimentos, de acordo com as prioridades definidas no PIU da OUC 4D.

SEÇÃO III

DAS NORMAS GERAIS DO REGIME URBANÍSTICO

Art.69. Para a implantação do Plano Urbanístico Específico - PUE da OUC4D estão sujeitos ao atendimento das disposições estabelecidas nesta lei os pedidos de licenciamento de construções protocolados para imóveis contidos no Setor Experimental que tenham por objeto:

- I. Novas edificações;
- II. Ampliações, em edificações existentes, com área maior de 500m²;

III. Quaisquer empreendimentos que utilizem os incentivos estabelecidos nesta lei.

Art.70. O regramento urbanístico da Operação Urbana preservará diretrizes, conceitos e normas gerais do PDDUA, através de dois regimes urbanísticos diferenciados para o Setor Experimental do Polígono de Adesão, a serem aplicados em:

- I. Quadras 4D – Regime Urbanístico referente a Atividades, Densidade, Volumetria por Gabarito, Recuos Frontais, Parcelamento do Solo, benefícios e obrigatoriedades;
- II. Demais quadras - Regime Urbanístico referente a Atividades, Densidade, Volumetria, Recuos Frontais e Parcelamento do Solo.

Art.71. As limitações administrativas a serem observadas na área do Setor Experimental se referem a:

- I. Faixa não edificável destinada a equipamentos de serviços públicos, observados os termos indicados pelo órgão competente;
- II. Bacias de detenção;
- III. Traçados (gravames), viários e de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV. Condicionantes estabelecidos pelo DECEA.
- V. Alinhamentos, de terreno e edificação.

Subseção I

Do índice de Aproveitamento e da Quota Ideal de Terreno por Economia

Art.72. O IA, índice de aproveitamento básico dos terrenos, e a QI – quota ideal de terreno por economia é o estabelecido no Anexo 6 da LC 434/99.

Subseção II


Do Modelo Volumétrico

Art.73. O modelo volumétrico da quadra é definido por um Gabarito.

Art. 74. Para efeito desta lei consideram-se:

- I. Alinhamento do terreno - a divisa do terreno com o(s) logradouro(s) público (s).
- II. Alinhamento frontal da edificação obrigatório – o afastamento obrigatório da edificação, base ou bloco, em relação ao(s) alinhamento(s) do terreno;
- III. Recuos ou afastamentos laterais e de fundos – o afastamento da edificação em relação às divisas com os imóveis lindeiros.

§1º. Em terreno de esquina todas as divisas com terceiros serão consideradas como divisas laterais.

§2º. Nas áreas de Ambiência, Histórico e Cultural, para projetos de residências unifamiliares, o alinhamento de frente da edificação não é obrigatório. 


Art.75. A volumetria das edificações na OUC 4D observará ainda as disposições estabelecidas no Capítulo II do Título I da Parte III da LC 434, de 1º de dezembro de 1999, que não contrariem as definidas por esta Lei Complementar.

Subseção III Do Gabarito

Art.76. O **Gabarito** de quadra tem por função estabelecer uma estratégia de controle da qualidade estética, ambiental e funcional do espaço urbano.

Art.77. O **Gabarito** de quadra corresponde à geometria de um envelope que contem as edificações que poderão ser construídas na quadra.

§1º. O **Gabarito** resulta da interação de aspectos espaciais qualitativos que impactam a percepção do espaço público e dos edifícios que o definem, bem como serve para controlar, diretamente, aspectos quantitativos como os limites de altitude do cone do aeroporto e afastamentos mínimos entre edificações ou, indiretamente, os limites de construtibilidade do solo urbano, aspectos que influenciarão decisões de projeto sobre a volumetria das edificações da quadra.

§2º. O **Gabarito** deverá conter capacidade construtiva superior ao potencial construtivo estabelecido pelo IA básico do(s) terreno(s) + Transferência de Potencial Construtivo da cessão de solo público + bonificações definidas nesta lei + Solo Criado e Transferência de Potencial Construtivo. 

§3º. Os **Gabaritos** das Quadras 4D (quadras rápidas), contem as normas urbanísticas relativas a volumetria da edificação, alinhamento(s) do terreno e da edificação, recuos viários, afastamentos de divisas laterais e de fundos, altura máxima e taxa de ocupação.

§4º. Os **Gabaritos** estão estabelecido no Anexo 4.

§5º. Por solicitação dos interessados, mediante EVU, poderá ser alterado o Gabarito da quadra 4D, que será avaliado em relação a:

- I. Análise de Sombras
- II. Marcos visual com identificação dos pontos de interesse (bacias visuais);
- III. Definição do alinhamento frontal obrigatório para as edificações;
- IV. Compatibilização com o Patrimônio;
- V. Observância do índice de aproveitamento, básico e máximo estabelecido no Gabarito.

§6º. O EVU referido no **§5º** será analisado pela comissão competente e submetido à apreciação do CMDUA.

§7º. O novo Gabarito, aprovado nos termos do parágrafo anterior, vigorará como regime urbanístico, para fins de aprovação do(s) projeto(s) que observe os requisitos e fundamentos que justificaram a aprovação do EVU.

§8º. Os projetos que optarem pelo Gabarito observarão, entre edificações os afastamentos estabelecidos pelo Código de Edificações, garantindo em qualquer hipótese o mínimo de 3,00m das divisas laterais e de fundos.

§9º. Nas demais quadras do setor experimental prevalecerão os dispositivos de controle da edificação estabelecidos pela LC 434, de 1º de dezembro de 1999, que não contrariem os estabelecidos por esta Lei Complementar.

Subseção IV Dos recuos viários

Art.78. Todos os recuos para ajardinamento previstos pelo PDDUA na área do Setor Experimental são transformados, por esta lei complementar, em recuos viários, com o objetivo de ampliar o espaço público, em especial os passeios e ciclovias.

Parágrafo único – As áreas de Ambiência, Histórico e Cultural ficam excluídas da aplicação deste artigo.

Subseção V Dos Estacionamentos e Garagens

Art.79. Fica proibida a previsão de vagas para estacionamentos e garagens no pavimento térreo da edificação, numa faixa de 15,00m, contada do alinhamento do terreno com a via pública, sendo permitido nesta faixa, apenas os acessos de entrada e saída dos veículos.

Parágrafo único – Será analisada, caso a caso, a situação de atividades com destinações específicas, tais como: garagens comerciais, shopping centers, supermercados, postos de abastecimento de veículos, etc.

Subseção VI Das Operações de Transformação em Projeto de Quadra 4D

Art.80. Fica permitido ao(s) proprietário(s) de um ou mais imóveis, unificados ou em consórcio, a apresentação de um projeto de quadra 4D ou plano conjunto 4D, desde que totalize no mínimo:

- I. 2.500,00m² de área, ou
- II. 50% da área física da quadra, ou
- III. Área menor que 2.500,00m² desde que possua uma testada integral da quadra;
- IV. Conjunto de lotes e de quadras.

Parágrafo único. O projeto de quadra 4D que utilizar o Gabarito aprovado por esta lei, respeitar os índices de aproveitamento, básico e máximo, estabelecidos para o imóvel, e observar no que couber, a legislação urbanística existente, fica dispensado de apresentar EVU, EIV ou EIA/RIMA.

Art.81. Fica permitido ao(s) proprietário(s) de um ou mais imóveis, unificados ou em consórcio, a apresentação de um projeto de quadra(s) ou plano conjunto de quadra (s), nos termos do artigo anterior, com Gabarito próprio, através de EVU, desde que o projeto não altere o índice de aproveitamento básico e máximo do terreno.

§1º. A análise do **Gabarito** incluirá, no mínimo, o seguinte:

- I. Análise de Sombras
- II. Marcos visual com identificação dos pontos de interesse (bacias visuais);
- III. Definição do alinhamento frontal obrigatório para as edificações;
- IV. compatibilização com o Patrimônio;
- V. Observância do índice de aproveitamento, básico e máximo, estabelecido no anexo 4.1

§2º. O EVU do Projeto de Quadra aprovado vigorará como regime urbanístico, para fins de aprovação do projeto, que observe os requisitos e fundamentos que justificaram a aprovação do EVU.

§3º. O EVU do novo Gabarito, após aprovação pela comissão urbanística competente, deverá ser encaminhado para manifestação do CMDUA.

Art. 82. Por iniciativa do Conselho Gestor através de Decreto Municipal, poderão ser identificadas novas Quadras 4D ou transformadas quadras tradicionais em Quadras D, desde que sejam observadas todas as disposições estabelecidas nesta lei, para a categoria.

Subseção VII Dos Projetos 4D

Art.83. Projeto 4D é o projeto de edificação, sobre um terreno com qualquer dimensão, desde que se enquadre:

- I. nos limites volumétricos pré definidos, Gabarito;
- II. nas normas específicas estabelecidas para o projeto de quadra;
- III. no conceito de fachada ativa;
- IV. e sejam destinados a atividades 4D.

§1º. Fica permitido na quadra, ao(s) proprietário(s) de terrenos 4D, destinar um terreno para em conjunto, cumprir as obrigações previstas no art.31, tais como, bacia de detenção coletiva de águas pluviais, podendo a capacidade construtiva do terreno a ser utilizado coletivamente, ser transferida para um ou mais imóveis da quadra.

§ 2º. Na hipótese de aplicação do §1º deste artigo, será de responsabilidade do(s) proponente(s) a manutenção do espaço coletivo.

§ 3º. Na hipótese da aplicação dos §§1º e 2º deste artigo, deverão ser gravadas na matrícula do imóvel as limitações.

Art.85. Os projetos 4D quando cedidos a atividade 4D, podem receber benefícios fiscais e/ou concessão de uso, sempre por tempo limitado.

Subseção VIII Das Obrigações e benefícios das Quadras 4D e Projetos 4D

Art.84. O(s) proprietário(s) de projeto(s) 4D e de quadra(s) 4D para receberem os benefícios previstos nesta lei, deverão ceder solos para uso público e comunitário no valor de 25% da área do(s) imóvel (s), mediante TPC - transferência de potencial construtivo, como forma de pagamento por cedência de área.

§1º. A destinação do solo publico será de:

- I. 10% para espaços de lazer;
- II. 10% para equipamentos comunitários ou área de interesse institucional;
- III. 5% para produção e HIS. (Habitação de Interesse Social).

§2º. Pela cessão de áreas para solo público, o(s) proprietário(s) receberá a bonificação de:

- I. Para imóveis localizados em zonas com IA básico de 1,3, 10% do potencial construtivo do terreno original (IA=0,13) a ser incorporado ao(s) terreno(s) remanescente(s);
- II. Para imóveis localizados em zonas com IA básico maiores que 1,3, a bonificação de 0,1m² de construção por m² de terreno original, (IA=0,1), a ser incorporado ao(s) terreno(s) remanescente(s).

§3º. Na área do setor experimental da OUC 4D, não será permitido a conversão de solo publico cedido, previsto por este artigo, em moeda corrente nacional.

§4º. A cessão de área para solo público não substitui a doação de áreas para equipamentos comunitários oriundos do parcelamento do solo previstos no art. 138 da LC 434, de 1º de dezembro de 1999.

Subseção IX Da Edificação no Parcelamento do Solo

Art. 85. A aplicação do IA e da TO observará, no Setor Experimental, para todos os empreendimentos e atividades:

- I. para terrenos com área de até 3.000m², sobre a totalidade do terreno;
- II. restrito a uma área equivalente de 3.000m², para os terrenos, que embora com área superior, adotem esses dispositivos de controle da edificação, considerando a área correspondente ao módulo de fracionamento;
- III. sobre a totalidade do terreno, quando oriundos de parcelamento do solo aprovado pelo Município, conforme legislação vigente à época de sua aprovação.

Parágrafo Único. Ficam isentos da contribuição edificações ou ampliações de edificações destinadas a:

- I. equipamentos comunitários, públicos ou privados, nos termos do art. 72 da LC 434, de 1º de dezembro de 1999;
- II. Edificações isoladas destinadas a atividades 4D.

Art.86. A área de destinação pública poderá ser convertida em moeda corrente nacional, cujo valor será destinado à aquisição de áreas para implantação de equipamentos públicos comunitários.

SEÇÃO III DOS INCENTIVOS E BONIFICAÇÕES

Art.87. A proposta de melhoria da qualidade visando alcançar transformações urbanísticas estruturais e valorização ambiental prevê a criação de incentivos e bonificações para empreendimentos que agreguem qualificação ambiental e urbanidade aos prédios e espaços públicos.

Parágrafo único. Os incentivos urbanísticos e fiscais serão objeto de regulamentação própria.

Subseção I Dos Parâmetros Qualificadores do Uso e Ocupação do Solo

Art. 88. As métricas e valores que balizarão os incentivos e bonificações a serem implementados no Setor Experimental da OUC 4D, qualificadores do uso e ocupação do solo se referem a:

- I. Fachadas Ativas;
- II. Área de Fruição Pública;
- III. Bônus plaza;
- IV. Produção de HIS;
- V. Drenagem;
- VI. Conservação de Energia;
- VII. Aproveitamento de águas Pluviais;
- VIII. Descontaminação de solo.

Parágrafo único. As métricas e valores dos parâmetros qualificadores serão regulamentados por Decreto do Executivo.

SEÇÃO VI DO FINANCIAMENTO DA OUC4D E DAS CONTRAPARTIDAS

Art. 89. A operação urbana deve ser autofinanciável valendo-se dos instrumentos urbanísticos tais como a TPC (Transferência de Potencial Construtivo), Solo Criado (Outorga Onerosa do Direito de Construir), Contribuição de Melhoria, podendo ainda realizar investimentos por meio de outras PPPs nos projetos de infraestrutura e serviços e ainda contratos realizados pela administração direta.

Parágrafo único. A OUC 4D poderá contar com a participação de outros fundos como o FUMIP, para iluminação pública, desde que atenda as finalidades específicas de cada fundo.

Art. 90. A OUC 4D deve ter autonomia tanto orçamentária e financeira quanto na sua operação de implementação.

Subseção I Das Contrapartidas

Art.91. As contrapartidas financeiras e à utilização dos incentivos previstos nesta lei será autorizada exclusivamente pelo Conselho Gestor da OUC 4D.

Subseção II Da Contribuição de Melhoria

Art. 92. A implantação da infraestrutura urbana, representada pelas obras públicas necessárias à implementação da OUC 4D, resultará em valorização imobiliária, ou mais valia, de todos os imóveis existentes nos limites do Setor Experimental, devendo ser ressarcida aos cofres públicos por meio de pagamento, pelos imóveis beneficiados, da contribuição de melhoria.

Parágrafo único. Lei própria regulamentará a Contribuição de Melhoria.

Subseção III Do Solo Criado

Art. 93. Fica o Executivo autorizado a efetuar a outorga onerosa de potencial adicional de construção, Solo Criado, nas seguintes condições:

- I. Para os lotes contidos no Setor Experimental do Perímetro de Adesão da OUC 4D, em conformidade com os critérios e condições estabelecidos nesta lei, como forma de obtenção de recursos destinados à implantação do seu Programa de Intervenções;
- II. Para os lotes contidos no restante da área da OUC 4D, na conformidade com o estabelecido nos termos do art. 53, e Anexo 6, da LC nº 434, de 1º de dezembro de 1999.

§ 1º. Fica estabelecido o prazo de 90 dias a partir da publicação desta lei para o município publicar os valores do solo criado no setor experimental do perímetro de Adesão da OUC 4D.

§ 2º. Semestralmente o Conselho gestor da OUC 4D publicará no diário oficial o preço do m² de solo criado por quadra ou testada de quadra, no setor experimental do Perímetro de Adesão da OUC 4D.

§ 3º. As quantidades de solo criado e seus respectivos preços mínimos serão aprovados pelo Conselho Gestor de acordo com condições de mercado e as necessidades do Programa de Intervenções, garantido os princípios da ampla publicidade e livre concorrência entre os interessados.

Art. 94. Os estoques construtivos públicos de Solo Criado no Setor Experimental do Perímetro de Adesão da OUC 4D observam os limites estabelecidos pelo PDDUA, LC nº 434, de 1º de dezembro de 1999:

- I. na Macrozona 1: 160 eco/há bruto (cento e sessenta economias por hectare bruto)
- II. na Macrozona 2: 120 eco/há bruto (cento e vinte economias por hectare bruto).

Art.95. Fica definido, com base no artigo anterior, para o Setor Experimental do Perímetro de Adesão da OUC 4D o potencial adicional de construção, Solo Criado, de 876.134,00m² (oitocentos e setenta e seis mil cento e trinta e quatro metros quadrados) na Macrozona 1 e 217.259,00m² (duzentos e dezessete mil e duzentos e cinquenta e nove metros quadrados), na Macrozona 2.

§ 1º. A utilização dos recursos captados pelo solo criado deverão obrigatoriamente ser aplicados na área da OUC 4D, em intervenções constantes no Programa de Intervenções desta lei.

§ 2º O solo criado adquirido poderá ser negociado livremente dentro dos limites da OUC 4D, mantendo a equivalência de valores e os limites do Gabarito ou do quarteirão, e do Anexo 3.1.

§ 3º O Conselho Gestor receberá relatórios semestrais sobre a aquisição e utilização do solo criado para o pagamento, no todo ou em parte, de projetos, gerenciamentos, obras e desapropriações, amigáveis ou judiciais, e para a aquisição de imóveis relativos ao Programa de Intervenções da OUC 4D

Art. 96. Para os lotes contidos no setor experimental do Perímetro de Adesão da OUC 4D o controle da densidade será expresso pelo “Gabarito” de quadra.

Parágrafo único. Fica autorizada a aquisição direta de Solo Criado de Pequeno Adensamento, dispensada a licitação, para todos os terrenos da OUC 4D.

Art. 97. A utilização do potencial adicional de construção – SC - ocorrerá nas seguintes hipóteses:

- I. edificação de área construída adensável acima do Coeficiente de Aproveitamento básico do lote, até o limite máximo estabelecido pelo “Gabarito” da quadra;
- II. edificação autorizada mediante cessão de espaço aéreo e subterrâneo.

Parágrafo único. Decreto do Executivo regulamentará a cessão de espaço aéreo e subterrâneo.

Art. 98. O município poderá alienar em condições e preços especiais, 15% do estoque público de potencial construtivo de cada Macrozona, destinados exclusivamente para a implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – HIS.

Parágrafo único. O potencial adicional de construção destinado a Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS será autorizado pelo Conselho Gestor da OUC 4D.

Art. 99. O Conselho Gestor será responsável pela fiscalização das operações de Solo Criado nos limites da OUC 4D, pelos estoques de potencial construtivo previstos nesta lei.

Parágrafo único. Deverão ser publicados semestralmente no sítio eletrônico de acompanhamento da OUC 4D, os balanços referidos no “caput” deste artigo.

Art. 100. O pagamento das contrapartidas referentes à aquisição de potencial adicional de construção não dependerá da existência prévia de requerimento de licenciamento edilício, devendo ocorrer por meio de pedido de vinculação ao lote/quadra ou por autorização da cessão do espaço aéreo ou subterrâneo, conforme procedimento a ser regulamentado em decreto.

§ 1º A vinculação do solo criado ao lote/quadra dependerá do Gabarito e do projeto de quadra, a ser regulamentado por decreto do Executivo.

§ 2º O deferimento do pedido de vinculação do potencial construtivo (solo criado) ao lote/quadra ou de autorização da cessão do espaço aéreo ou subterrâneo implicará a expedição de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa, a qual permitirá a utilização do correspondente potencial construtivo nos pedidos de licenciamento edilício.

Art. 101. Tendo em vista os objetivos gerais desta lei da OUC 4D, fica estabelecida a destinação mínima obrigatória de parcela dos recursos captados em sua execução, deduzidas as taxas, emolumentos e custos de administração, de acordo com os seguintes percentuais:

- I. 40% para infraestrutura urbana;
- II. 20% (vinte e cinco por cento) para provisão habitacional de interesse social, em ações vinculadas aos programas públicos de habitação, constantes no Programa de Intervenções Prioritárias;
- III. 15% (quinze por cento) para melhorias da rede de equipamentos públicos, em ações vinculadas aos programas das Secretarias Municipais de Educação, da Saúde, de Cultura, de Esportes, Lazer e Recreação;
- IV. 5% (cinco por cento) para preservação do patrimônio histórico e cultural;
- V. 10% (dez por cento) para a capacitação técnica e qualificação tecnológica.
- VI. 10% (dez por cento) para despesas gerais.

§ 1º. Os recursos captados pela aplicação desta lei destinam-se à execução do seu Programa de Intervenções, sendo alocadas em fundo específico da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, sob a administração do Conselho Gestor, sendo despesas elegíveis o pagamento de desapropriações, obras, serviços de apoio técnico e gerencial, desenvolvimento de estudos e projetos, despesas indenizatórias, contrapartidas em ajustes

realizados com o setor público ou privado, remuneração da estrutura administrativa do Conselho Gestor pelos serviços executados no exercício das atribuições de coordenação da operação urbana e demais despesas referentes à implementação do Programa de Intervenções.

§ 2º. Os valores auferidos na implantação da OUC 4D destinados ao cumprimento dos percentuais mínimos constantes deste artigo serão disponibilizados na forma do decreto específico.

Subseção IV **Da TPC – Transferência de Potencial Construtivo**

Art. 102. A Transferência de Potencial Construtivo (TPC) é a faculdade de o Município 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 da LC 434, de 1º de dezembro de 1999, bem como à preservação de bens tombados, como forma de pagamento em desapropriação ou outra forma de aquisição.

§ 1º. O potencial construtivo a ser transferido corresponde ao índice de aproveitamento relativo à parte atingida pela desapropriação, pelo tombamento ou outra forma de aquisição, devendo ser observado o equilíbrio entre os valores do terreno permutado e do terreno no qual seja aplicado o potencial construtivo de acordo com a avaliação da Secretaria Municipal da Fazenda (SMF).

§ 2º. 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.
- IV. HIS.

§ 3º O potencial construtivo adensável a ser transferido, no caso de preservação de imóveis tombados e inventariados, será igual a área que o prédio ocupa no terreno (taxa de ocupação do prédio).

Art. 103. A Transferência de Potencial Construtivo previsto no § 2º do art. 91 observará:

- I. entre terrenos fora do Setor Experimental do Polígono de Adesão, as normas e diretrizes da LC nº 434, de 1º de dezembro de 1999, atualizada pela LC nº 667, de 3 de janeiro de 2011, e seus decretos regulamentadores.
- II. entre terrenos no Setor Experimental do Polígono de Adesão, os limites do “Gabarito” de quadra, e as disposições gerais desta lei.

Parágrafo único. Fica permitida a Transferência de Potencial Construtivo para fora dos limites da OUC 4D, devendo, entretanto, os recursos auferidos por estas operações serem aplicadas na sua totalidade dentro dos limites do Polígono de Adesão da OUC 4D.

Subseção V **Da Alienação de Terrenos a Municipalidade**

Art. 104. Mediante chamamento por edital ou por livre iniciativa do proprietário, o Conselho Gestor, poderá receber propostas de alienação de imóveis para finalidades específicas dentre aquelas relacionadas no Programa de Intervenções, oferecendo como contrapartida a transferência do potencial construtivo do bem alienado.

Subseção VI

Das PPP- Parceria Público Privada e do Consorcio Imobiliário

Art. 105. São instrumentos da OUC 4D as diversas formas de parcerias público-privada, considerando que a escala dos empreendimentos e o grau de comprometimento do capital privado são condições inerentes para a sua realização.

Parágrafo único. As PPPs visam em especial o atendimento ao interesse social, a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e a recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos.

Art. 106. As PPP- Parceria Público Privada e o Consorcio Imobiliário, principais modalidades de PPPs urbanas, dependem da criação de uma organização de gestão, da autonomia financeira ou, da disponibilidade de recursos próprios, advindos da criação de impostos, tarifas ou repasses e da existência de um gestor com perfil empreendedor e criativo.

§ 1º. As PPPs necessitam de um órgão gestor, de um fundo específico para viabilizar financeiramente os empreendimentos e de um contrato que oficialize os termos da iniciativa.

§ 2º. Os consórcios imobiliários, também considerados como uma forma possível de parceria público-privada, na medida em que prevê a cooperação formal entre ambos os setores, com vistas à realização de um projeto de interesse público, com ganhos efetivos para ambas as partes, são formalizados por meio de contratos entre o poder público e o(s) proprietário(s), no qual devem ficar explicitadas as formas de transferência, de realização da obra e de pagamento aos proprietários.

§ 3º. Na dimensão urbanística, as parcerias podem ocorrer em diversos segmentos, tais como: limpeza urbana e coleta de lixo, transporte coletivo, energia elétrica, telefonia, estacionamentos em áreas públicas, instalação e manutenção do mobiliário urbano, adoção de parques e praças, entre outras possibilidades.

CAPÍTULO VI

DA GESTÃO da OUC 4D

Art.107. A operação urbana consorciada, através da cooperação entre o governo, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, é um dos principais instrumentos na implementação das diretrizes gerais da política urbana, estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, art. 2º da Lei 10.257/2001.

Art.108. A gestão da OUC 4D compreende cinco níveis de atuação:

- I. Conselho Gestor;
- II. Estrutura Executiva;
- III. Atuação Integrada dos Órgãos Municipais;
- IV. Fórum Colaborativo 4D;
- V. Sistema de Monitoramento e Controle do território.

Parágrafo único. O funcionamento da gestão da OUC 4D terá regras definidas em decreto específico.

SEÇÃO I DA GESTÃO DOS RECURSOS

Art.109. A Operação Urbana Consorciada é uma forma de PPP, Parceria Público Privada, sendo necessário utilizar recursos públicos e para sua implantação e manutenção.

Art.110. A OUC 4D deverá ter autonomia orçamentária e financeira e autonomia na operação de implementação.

Art.111. Lei específica deverá criar o Gabinete de Gestão dos Recursos da OUC 4D, ligado diretamente ao Gabinete do Prefeito que permita conduzir a implementação da OUC4D de forma integrada aos demais órgãos da Prefeitura.

Art.112. Lei específica deverá criar o Fundo Especial 4D, onde serão reunidos os recursos oriundos das diversas fontes (SC, TPC, Contribuição de Melhoria, Recursos oriundos do parcelamento do solo, Contrapartidas por Empreendimentos de Impacto) e o Banco de Terras Públicas, terrenos oriundos de desapropriação ou doação, podendo ainda realizar investimentos por meio de outras PPPs nos projetos de infraestrutura e serviços e ainda contratos realizados pela administração direta.

SEÇÃO II DA ESTRUTURA EXECUTIVA OUC4D

Art.113. Fica o Poder Executivo autorizado a delegar ao Gabinete de Gestão dos Recursos da OUC 4D, integrante da Administração Municipal, a implantação do PIU da OUC 4D.

§ 1º Caberá à Estrutura Executiva OUC 4D:

- I. implantar o PIU (Projeto de Intervenção Urbanística) da OUC 4D, com a participação dos departamentos, empresas públicas e secretarias de obras públicas no âmbito de suas atribuições;
- II. gerir os ativos e recursos, bem como articular com os projetos estruturantes de diferentes esferas de governo;
- III. viabilizar a transformação urbanística, social, ambiental e econômica definida pelo PIU.
- IV. realizar contrato de gestão com a Administração Direta para cumprimento do plano de prioridades, com metas e prazos a serem atingidos;
- V. estruturar e realizar, de acordo com as prioridades estabelecidas nesta lei e deliberação do Conselho Gestor, a gestão da implantação dos projetos, ações e obras pertinentes ao Programa de Intervenções da OUC 4D;
- VI. instruir os processos de licenciamento dos melhoramentos urbanísticos definidos para a Operação Urbana;
- VII. realizar a gestão dos ativos públicos;
- VIII. realizar a gestão do potencial adicional de construção previsto no projeto e seus respectivos estoques construtivos;
- IX. cooperar na implantação das infraestruturas necessárias à transformação urbana, definidas pelos projetos estruturantes indicados pelo PUE;
- X. estruturar formas de financiamento e modelos jurídicos para a execução de suas atribuições;

- XI. apresentar trimestralmente ao Grupo Gestor da OUC 4D relatório que demonstre o andamento das ações previstas no Programa de Investimentos;
- XII. alienar terrenos remanescentes de processos de desapropriação que não estejam afetos à função pública ou que sejam considerados inadequados ao Programa de Intervenções.
- XIII. realizar demais atividades concernentes às suas funções.

Parágrafo único. Para fins de cumprimento do disposto no inciso I do “caput” deste artigo, a aquisição de terras deve ocorrer na fase inicial da OUC 4D, por intermédio do instrumento do chamamento por edital previsto na seção de TPC.

Art.114. Para a implantação do Programa de Intervenções urbanísticas previsto nesta lei, a Estrutura Executiva OUC 4D regulamentará por decreto as formas de financiamento e controle de recursos, dentre outras previstas na legislação empresarial que utilizará.

SEÇÃO III DO CONSELHO GESTOR

Art.115. Fica instituído o Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada, presidido pelo Coordenador Estratégico, a ser indicado pelo Prefeito Municipal, contando com a participação de membros do governo e da sociedade, com a atribuição de definir, a partir dos recursos disponíveis, o plano de prioridades e as ações necessárias para implementação dos Programas e Projetos de Intervenções estabelecidas.

§ 1º. O Conselho Gestor é um instrumento de gestão e participação instituído para acompanhar a elaboração e implantação do Programa de Intervenções da OUC 4D.

Art.116. Integram o Conselho Gestor da OUC 4D:

- I. Coordenador Estratégico;
- II. Secretário representante do Urbanismo;
- III. Secretário representante do Desenvolvimento Econômico;
- IV. Secretário da SMF – Secretaria Municipal da Fazenda;
- V. Representante das empresas participantes dos “Clusters de Negócios”;
- VI. Representante das Universidades com atuação no território da OUC 4D;
- VII. Representante da Comunidade local;
- VIII. Representante do Governo do Estado do RS;

Art.117. O Conselho Gestor da OUC 4D realizará o controle social da Operação Urbana, cabendo-lhe:

- I. deliberar sobre as prioridades para implantação do Programa de Intervenções desta lei;
- II. propor programas e estratégias que possam aprimorar os projetos previstos no Programa de Intervenções;
- III. acompanhar o andamento dos projetos e obras relativas ao Programa de Intervenções, por meio da validação dos relatórios apresentados pela Estrutura Executiva;
- IV. acompanhar o andamento das aprovações e licenciamentos, urbanísticos e ambientais de empreendimentos no âmbito da OUC 4D, por meio da validação dos relatórios apresentados pelo setor competente;
- V. acompanhar as estratégias de financiamento da operação, por meio da validação dos relatórios apresentados pela SMF;

- VI. definir os incentivos, bonificações e contrapartidas para os empreendimentos;
- VII. Validar o Termo de Compromisso dos Empreendimentos.

Art.118. O Conselho Gestor deverá ser apoiado por estudos técnicos que auxiliem a definição dos Planos, Programas e Projetos.

Parágrafo único. O Conselho Gestor deverá prover os recursos para a capacitação técnica e qualificação tecnológica, em especial a equipe de urbanismo diretamente envolvida na Operação Urbana, necessários ao monitoramento das intervenções urbanísticas, montagem do sistema de informação e gerenciamento do processo de aprovação e licenciamento, urbanístico e ambiental, de empreendimentos no território da OUC 4D.

Art.119. Caberá ao Urbanismo o acompanhamento e monitoramento de todas as intervenções urbanísticas no âmbito da OUC 4D, bem como gerenciar todo o processo de aprovação e licenciamento, urbanístico e ambiental, de empreendimentos públicos e privados a serem implantados no setor experimental da operação.

§ 1º. O gerenciamento das aprovações e liberação de licenças implica no estabelecimento de prazos para as comissões e demais secretarias, departamentos e empresas públicas municipais, monitorando o tempo de tramitação de todos os projetos, EVUs de Projetos Especiais, Licenças e Alvarás, do protocolo inicial até a sua liberação final.

§ 2º. O Urbanismo encaminhará mensalmente ao Conselho Gestor relatório sobre o andamento das intervenções urbanísticas no âmbito da OUC 4D (projetos, aprovações, obras), bem como sobre os processos de aprovação e licenciamento, urbanístico e ambiental, de empreendimentos.

Art.120. Caberá a SMF Secretaria Municipal da Fazenda a elaboração, acompanhamento e monitoramento das estratégias de financiamento da operação.

SEÇÃO IV

DA ATUAÇÃO DOS ÓRGÃOS E ENTIDADES MUNICIPAIS

Art.121. As ações públicas concernentes à implantação de programas, projetos e intervenções relativas à OUC 4D serão realizadas pela Estrutura Executiva OUC 4D, com o apoio da Administração Direta e Indireta Municipal nos programas e atividades fora de sua esfera de atribuições.

§1º. Caberá a Estrutura Executiva OUC 4D:

- I. a cada licitação de índices construtivos, com base na quantidade e da expectativa de arrecadação de recursos, submeterá ao Conselho Gestor da OUC 4D estudos técnicos que auxiliem a definição do plano de prioridades e das ações necessárias para implementação do Programa de Intervenções estabelecido nesta lei;
- II. a cada licitação de índices construtivos, poderá realizar contrato de gestão com a Administração Direta para cumprimento do plano de prioridades, com metas e prazos a serem atingidos;

§2º. A Estrutura Executiva OUC 4D poderá:

- I. a qualquer momento, solicitar informações e esclarecimentos aos demais órgãos municipais envolvidos na implantação do Programa de Intervenções da OUC 4D;
- II. receber dos órgãos da Administração Direta e Indireta, atendidas as diretrizes do PUE e sujeitas a validação do Conselho Gestor, propostas de aperfeiçoamento dos projetos constantes do Programa de Intervenções, quando de seu detalhamento;

§3º. A Estrutura Executiva OUC 4D deverá dar, trimestralmente, publicidade às informações sobre o andamento da Operação Urbana, em linguagem acessível à população, bem como implantar sistemática de indicadores, de modo a propiciar o adequado acompanhamento da execução do Programa de Intervenções da OUC 4D pelo Conselho Gestor e pelos demais órgãos da Administração Direta e Indireta.

Art.122. Caberá ao Meio Ambiente elaborar, fornecer dados técnicos e acompanhar as ações em que seja exigido licenciamento ambiental, bem como o acompanhamento e orientação dos estudos promovidos pela Estrutura Executiva OUC 4D para intervenções urbanísticas em que seja exigido licenciamento ambiental.

Art.123. Caberá à Equipe do Patrimônio Histórico, da Secretaria Municipal de Cultura, juntamente com a Equipe do Urbanismo diretamente envolvida a elaboração de inventário de bens de interesse de preservação, bem como o acompanhamento e orientação dos estudos promovidos pela Estrutura Executiva OUC 4D para intervenções urbanísticas em que seja necessária a valorização da paisagem cultural ou a restauração e readequação de edificações de interesse histórico, públicas ou privadas, orientar os projetos e obras de restauração e readequação de edificações de interesse histórico, públicas ou privadas e, na sua esfera de atribuições, as ações em que seja exigido EVU e licenciamento urbanístico.

Art.124. Caberá ao DEMHAB elaborar a atualização do sistema de informação para Habitação Social na área de abrangência da OUC 4D, acompanhar e orientar os projetos e ações em AEIS, loteamentos irregulares, núcleos habitacionais vulneráveis e cortiços e acompanhar, na sua esfera de atribuições, as ações em que seja exigido EVU e licenciamento urbanístico;

Parágrafo único. A atualização das informações sobre Habitação Social poderá ser utilizada pelo Conselho Gestor para auxiliar a definição da prioridade das intervenções referentes à provisão de habitação de interesse social da OUC 4D.

SEÇÃO V DO FÓRUM COLABORATIVO 4D

Art.125. Fica criado o Fórum Colaborativo 4D , instância consultiva da comunidade residente e usuários do território da OUC 4D, para que organizações da sociedade civil nascidas da livre organização e da participação social da população, voluntárias, constituídas livremente por qualquer grupo de pessoas, sem nenhum impedimento ou constrangimento legal possam ser formalmente ouvidas pelo grupo gestor da operação urbana.

Parágrafo único – Decreto do Executivo regulamentará os procedimentos e locais de reunião do Fórum Colaborativo 4D.

SEÇÃO VI DO SISTEMA COLABORATIVO DE ACOMPANHAMENTO MONITORAMENTO E CONTROLE DO TERRITÓRIO

Art.126. A SMUrb implantará o sistema colaborativo de acompanhamento, monitoramento e controle do território com a finalidade de desenvolver um método sistemático para

monitorar a evolução do sistema urbano e da qualidade de vida urbana que qualifique o gerenciamento e a atuação técnica e viabilize a participação colaborativa da sociedade.

§ 1º. Considera-se como variáveis do sistema urbano:

- I. de infraestrutura urbana o conjunto de redes e equipamentos necessários para sustentar a vida urbana;
- II. da estrutura urbana a disponibilidade de terra urbanizada ou não, os estoques edificados sobre o espaço e as atividades no interior destes espaços;
- III. do ambiente as condições locais do ambiente urbano.

§ 2º. Consideram-se agentes sociais:

- I. os usuários (habitantes enquanto residentes),
- II. os provedores (habitantes enquanto prestadores de serviço, comerciantes, industriais, promotores imobiliários, etc.) e
- III. administradores (empresas, públicas ou privadas, provedoras de infraestrutura e serviços públicos).

Art.127. O Sistema de monitoramento e controle do território deverá ser constituído pelo instrumento técnico e pela concertação, elementos que em conjunto, propiciam o gerenciamento transparente do desenvolvimento urbano no território da operação.

§ 1º. O instrumento técnico, avaliador dos impactos da ocupação urbana, compreende o banco de dados, a geração dos indicadores de qualidade da vida urbana (informação) e a definição dos padrões de referência de qualidade, tendo como referência principal os objetivos e estratégias estabelecidos no Masterplan.

§ 2º. A concertação, instrumento político e administrativo de gestão, compreende os procedimentos de ajuste técnicos dentro dos intervalos de flexibilização propostos pelo Masterplan (envolvendo o poder público e os proponentes) e os Termos de Compromisso (estabelecendo obrigações, ações conjuntas, prazos etc.), visando à implementação dos programas, dos projetos de intervenção urbanística e dos projetos estruturantes.

Art. 128. O Sistema deverá ser capaz de:

- I. dar publicidade às informações sobre a operação urbana, bem como implantar sistemática de indicadores de qualidade da vida urbana, para que o Conselho Gestor e os demais órgãos da Administração Direta e Indireta possam monitorar os resultados da execução dos Programas de Intervenções (PI) que visam alcançar transformações urbanísticas estruturais e valorização ambiental.
- II. Auxiliar a definição das prioridades do Programa de Intervenções (PI), bem como ser insumo para planos setoriais tais como o de transporte, infraestrutura, equipamentos.

Parágrafo único. O Sistema de Informações é integrado por dados de órgãos governamentais e não-governamentais.

Art.129. A Secretaria Municipal de Urbanismo deverá constituir uma equipe técnica com a tarefa de acompanhar e fiscalizar a realização e implementação do PIU no âmbito da OUC 4D, montar o banco de dados da operação, fazer a atualização dos dados e gerar as informações sob a forma de indicadores de qualidade da vida urbana com base nos limiares estabelecidos pelo Masterplan.

Art.130. Cabe à equipe técnica monitorar as aprovações dos projetos de edificação até o habite-se, dos parcelamentos do solo até as aprovações urbanísticas e/ou recebimento de obras públicas e dos Alvarás de localização de atividades e licenças ambientais até a sua emissão.

Art.131. Fica criada a Comissão de Análise Urbanística da Operação Urbana Consorciada do 4º Distrito – coordenada pelo Urbanismo, com a atribuição de analisar EVUs relativo a Projetos Especiais de parcelamentos do solo, de edificação e de atividades, previstos no Anexo 11 da LC 434, de 1º de dezembro de 1999, em imóveis localizados no Setor Experimental da OUC 4D.

§ 1º. O Masterplan será subsidiado por documentos técnicos, por dados e informações relativos a estudos ambientais e de infraestrutura, bem como definirá os limiares construtivos vinculados a estes estudos, ficando dispensados de EVU, os projetos de edificação e atividades previstos no Anexo 11 que observem os limiares construtivos estabelecidos pelo Gabarito.

§ 2º. Nos casos em que os EVUs ou projetos ultrapassem estes limiares, os processos serão encaminhados às estruturas convencionais da Prefeitura para análise e aprovação, devendo ser monitorados pelo urbanismo OUC 4D.

§ 3º. Os recursos relativos a decisões sobre EVUs, aprovações urbanísticas e edículas e licenças municipais de empreendimentos a serem localizados no Setor Experimental da OUC4D serão encaminhados em grau de recurso ao Conselho Gestor da OUC 4D, e quando for o caso, ao CMDUA ou Conselho Municipal competente.

OBSERVAÇÃO: O Plano de Ação a ser desenvolvido nesta parte da Minuta de Projeto de Lei envolve a participação intersetorial da PMPA.