

LEI Nº 2330, DE 29 DE DEZEMBRO DE 1961.

(Vide Lei Complementar nº 8/1973)

ALTERA A LEI Nº 2046, DE 30 DE DEZEMBRO DE 1959 E
DÁ NOVA REDAÇÃO.



O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, Faço saber que o Poder Legislativo decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º É instituído o Plano Diretor do Município de Porto Alegre, cuja execução será procedida com observância das normas estabelecidas nesta Lei.

Art. 2º A Prefeitura exigirá, nos termos desta Lei, os recuos de alinhamento, bem como a observância das normas estabelecidas quanto ao uso, altura, número de pavimentos e áreas percentuais ocupáveis das edificações.

Parágrafo Único. Serão consideradas vinculadas ao prédio as áreas livres de terreno resultantes da aplicação desta Lei, não podendo também, a mesma área ser computada para prédios diferentes mesmo que tenha sido alienada.

Art. 3º São consideradas como parte integrante da presente Lei as plantas do Plano Diretor aprovadas pela Lei nº 2.046, de 30 de dezembro de 1959, bem como as alterações de traçado nelas introduzidas de acordo com o disposto no artigo 57 da mesma Lei. São mantidos os recuos de alinhamento para os logradouros públicos constantes destas plantas, bem como os demais projetos do Plano Diretor nelas representados.

§ 1º Os recuos serão observados toda vez que for feita nova construção ou reformada a antiga em sua estrutura.

§ 2º Serão desapropriados, na forma da legislação em vigor, os terrenos que, em virtude de recuos, resultarem inaproveitáveis para nova edificação.

Art. 4º É vedada qualquer construção, reconstrução, ampliação, alteração ou transladação de qualquer edificação, sem a necessária licença expedida pelo órgão competente.

Parágrafo Único. Sem prejuízo de outras penalidades, a Prefeitura poderá embargar e mandar demolir às expensas dos proprietários, construções iniciadas em desacordo com este diploma legal.

Art. 5º As construções estão sujeitas às demais normas estabelecidas na legislação vigente.

CAPÍTULO II

DAS DESAPROPRIAÇÕES

Art. 6º A Prefeitura promoverá, quando julgar oportuno, a desapropriação das áreas necessárias a execução dos projetos constantes das plantas do Plano Diretor aprovado pela Lei nº 2046 de 30 de dezembro de 1959 e mantidas pela presente Lei.

CAPÍTULO III

DOS RELOTEAMENTOS

Art. 7º A partir da aprovação desta Lei, a Prefeitura só autorizará construções com frente para os logradouros previstos pelo Plano, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do artigo 12.

Art. 8º A fim de por em prática os novos arruamentos previstos no Plano, para áreas no interior da zona urbana e possibilitar seu adequado aproveitamento, a Prefeitura promoverá, quando necessário, o reloteamento dessas áreas, tratando cada uma como um conjunto a parte.

Art. 9º O órgão competente, organizará um quadro geral de cada uma dessas áreas compreendendo a relação completa das propriedades, nome dos proprietários, dimensões, confrontações e avaliação dos imóveis, bem como outros elementos necessários ao estudo do reloteamento.

Art. 10 Deduzidas da área total todas as áreas necessárias à abertura ou alargamento de logradouros, será o restante, em forma de novos lotes, redistribuindo aos proprietários, proporcionalmente à contribuição de cada um, e observada, na medida do possível, a localização da propriedade primitiva.

Parágrafo Único. Quando, na redistribuição, a avaliação da propriedade primitiva não alcançar o valor de um novo lote padrão, poderá o proprietário ser indenizado sob forma de permuta ou em moeda.

Art. 11 Concluídos os estudos de cada reloteamento, a Prefeitura convocará todos os interessados para deles tomarem conhecimento, abrindo-lhes o prazo de 20 (vinte) dias para concordarem ou apresentarem objeção.

§ 1º Aceitas as modificações sugeridas, se ainda houver proprietários discordantes, a Prefeitura convocará uma reunião de todos os interessados para debaterem o assunto.

§ 2º Aprovado o reloteamento proposto, legalizada a redistribuição das propriedades atingidas, a Prefeitura passará a conceder licenças para construções, tendo em vista o reloteamento aprovado e demais exigências.

Art. 12 Nos casos em que não for obtido o acordo para o reloteamento, a Prefeitura procederá as necessárias desapropriações a fim de executá-lo.

Parágrafo Único. Quando se tratar de propriedades com frente para logradouros não mantidos neste Plano e não convindo à Prefeitura desapropriá-las, serão a título precário, conservados no novo arruamento os aludidos logradouros.

CAPITULO IV DAS GARAGENS

Art. 13 É obrigatória a construção de garagens ou estacionamento interno para os edifícios residenciais de habitação coletiva construídos em terrenos de mais de doze metros de testada.

§ 1º A capacidade de garagens deve corresponder a um veículo padrão de 5,00x2,00m para cada quatrocentos metros quadrados de área residencial construída.

§ 2º A forma da área reservada para garagem, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista, deverão permitir entrada e saída independente para cada veículo.

§ 3º Nos casos de prédios de função mista (comercial ou de escritórios e residencial) a capacidade de garagem será calculada em relação a área destinada à habitação.

Art. 14 Nos edifícios existentes que não satisfazem as disposições do artigo anterior, são permitidas obras de reforma ou ampliação, desde que a área acrescida, destinada à habitação não ultrapasse a 400,00m² (Quatrocentos metros quadrados).

§ 1º As ampliações que venham a ser executadas nestes prédios e que excederem a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) de área construída destinada a habitação, serão condicionadas à

observância do disposto no artigo 13, consideradas apenas as áreas ampliadas.

Art. 15 Estarão isentos da obrigatoriedade prevista no artigo 13, os prédios construídos na zona compreendida pelo seguinte perímetro: Rua Caldas Junior, até a rua dos Andradas; Rua dos Andradas, até a rua Senhor dos Passos; Rua Senhor dos Passos, até a rua Voluntários da Pátria; Praça Ruy Barbosa e avenida Mauá, e a partir deste ponto até a rua Caldas Júnior. Da mesma forma, não estão sujeitos à obrigatoriedade do artigo 13, os edifícios construídos ao longo da avenida Borges de Medeiros, Travessa Acelino de Carvalho e rua General Câmara até a rua Riachuelo bem como os de testada única para as escadarias da rua 24 de Maio e rua General João Manoel.

Art. 16 Os prédios de apartamentos construídos na zona descrita no artigo anterior e os de escritórios construídos em qualquer parte da zona central, não poderão possuir garagens com capacidade superior a 1 (um) veículo para cada 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) de área construída, exceto os prédios especificados para estacionamento de veículos.

~~Parágrafo Único. São considerados edifícios de estacionamento de veículos aqueles que destinarem, para tal fim mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área total construída. (Suprimido pela Lei nº 3004/1966)~~

§ 1º Corresponderá a cada veículo o máximo de 30 m² (trinta metros quadrados) de área construída de garagem não computadas as áreas dos acessos.

§ 2º São considerados edifícios de estabelecimento aqueles que destinarem para tal fim mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área total construída. (Redação acrescida pela Lei nº 3004/1966)

Art. 17 As garagens em prédios com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltadas para as vias de menor movimento.

Parágrafo Único. Sempre que se apresentar impossibilidade em atender à esta exigência, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor movimento, ficará a critério do órgão técnico competente do Município a dispensa do atendimento do disposto neste artigo.

Art. 18 Não é permitida a construção de garagens de qualquer espécie na rua dos Andradas, trecho compreendido entre a rua General Câmara e rua Senhor dos Passos e na avenida Borges de Medeiros, trecho entre a avenida Mauá e a rua Coronel Fernando Machado.

Art. 19 A Prefeitura Municipal poderá negar licença para a construção de edifícios de estacionamento, toda vez que o julgar inconveniente à circulação de veículos na via pública.

CAPITULO V DOS ZONEAMENTOS

Art. 20 A área do Município de Porto Alegre, limitada pelo litoral do rio Guaíba, Av. Sertório, rua Pereira Franco e seu prolongamento, rua Dom Pedro II, Av. Carlos Gomes e seu prolongamento, rua Salvador França, Av. Aparício Borges, Av. Teresópolis, Avenida projetada ao longo do Riacho Passo Fundo, Av. projetada ao longo do Riacho da Cavalhada, Av. Icaraí até o litoral, junto ao novo Hipódromo, fica dividida, de acordo com as plantas respectivas do Plano, em zonas, cujo uso, índices de aproveitamento, altura máxima dos prédios, e graus de ocupação dos lotes, são definidos na presente Lei. (Vide Decretos nº 2872/1964, nº 3487/1967, nº 4559/1972, nº 5162/1975)

§ 1º Para efeito desta Lei, consideram-se incluídos ambos os lados das vias que limitam o perímetro acima descrito.

§ 2º Em toda a área do Município situada fora do perímetro descrito neste artigo, continuarão em vigor, enquanto não houver legislação especial, todas as disposições legais referentes à construções ou obras de qualquer natureza existentes na data da promulgação desta Lei, salvo aquelas revogadas

pelo Código de Obras.

Art. 21 As zonas são constituídas de todos os lotes com frente para os logradouros públicos nelas incluídos.

§ 1º No caso de um mesmo lote ter frente para logradouros públicos compreendidos em zonas de uso diferentes, caberá ao órgão técnico Municipal competente estabelecer o limite entre um e outro uso.

Art. 22 Nos casos em que o limite entre duas zonas do zoneamento de alturas, se apresentar de modo a abranger as testadas de todos os lotes com frente a um logradouro do qual se define o limite as duas zonas, a linha que representa este limite para efeito da aplicação das disposições do zoneamento de alturas deverá ser considerada como paralela ao alinhamento de modo a formar uma faixa contínua de 25,00m de largura. Esta faixa abrange a parte fronteira de todos os lotes com frente ao logradouro referido, até a profundidade de 25,00m dos lotes contada a partir do alinhamento ou do recuo para jardins, caso houver, de onde passará a vigorar a outra zona de alturas.

Art. 23 As delimitações das zonas constantes das plantas do zoneamento do Plano Diretor aprovado pela Lei nº 2046 de 30 de dezembro de 1959 e mantidas pela presente Lei, poderão ser revistas e atualizadas decorrido prazo nunca inferior a cinco anos, a contar daquela aprovação.

Art. 24 As disposições de zoneamento e o traçado viário da área não compreendida no perímetro descrito no artigo 20 e que correspondem aos estudos da extensão do Plano Diretor às demais áreas do Município, poderão ser aplicadas a estas áreas, uma vez aprovados os projetos respectivos pelo Conselho do Plano Diretor e homologados por Decreto do Executivo.

ZONEAMENTO DE USO

Art. 25 A área descrita no artigo 20 é dividida em zonas cujas características comportem atividades básicas que definam predominância de um sobre os outros, dos seguintes usos fundamentais: Comercial, residencial e industrial.

Parágrafo Único. O zoneamento dos índices de aproveitamento, taxa de ocupação e de alturas complementam e consagram a diferenciação entre as zonas de uso comercial, residencial e industrial.

Z.C.1. - Zona Comercial 1.

Art. 26 Na zona comercial 1, definida na planta de zoneamento de usos do Plano Diretor e doravante chamada Z.C.1., são permitidos os seguintes usos:

- 1) Residências individuais e coletivas;
- 2) Estabelecimentos de ensino;
- 3) Bibliotecas e museus;
- 4) Templos;
- 5) Clubes e locais de uso recreativo ou esportivo;
- 6) Edifícios públicos;
- 7) Comércio a varejo;
- 8) Mercados e supermercados;
- 9) Pequenas oficinas;
- 10) Casas de espetáculos e diversões;
- 11) Escritórios em geral;
- 12) Bancos e estabelecimentos financeiros;
- 13) Cafés, bares, restaurantes e congêneres;
- 14) Padarias e confeitarias;
- 15) Hotéis;
- 16) Laboratórios de análise;

- 17) Imprensa, editoras e instalações de rádio difusão e televisão;
- 18) Garagens em geral, respeitadas as disposições do artigo 18;
- 19) Hospitais, casas de saúde e ambulatórios;
- 20) Lavanderias;
- 21) Postos de serviço;
- 22) Depósitos, de área coberta não superior a 200m² (duzentos metros quadrados) e destinados a armazenagem de produtos não inflamáveis ou explosivos ou que possam produzir gases ou emanações nocivas ou incômodas;
- 23) Pequenas indústrias não incômodas ou perigosas.

Z.C.2. - Zona Comercial 2.

Art. 27 Na zona comercial Z.C.2. serão permitidos todos os usos da zona Z.C.1., excetuando-se:

- 1) Garagens para veículos de carga;
- 2) Postos de abastecimento para veículos motorizados, quer em garagens, estabelecimentos comerciais ou postos de serviço.

Z.C.3. - Zona Comercial 3.

Art. 28 Nas zonas comerciais Z.C.3. serão permitidos:

- 1) Comércio atacadista;
- 2) Depósitos em geral para produtos não inflamáveis ou explosivos ou que possam produzir gases ou emanações nocivas;
- 3) Todos os usos previstos para a zona Z.C.1., executando-se:
 - 1) Órgãos públicos não ligados à atividade portuária;
 - 2) Estabelecimentos de ensino.

Z.C.4. - Zona Comercial 4.

Art. 29 Na zona comercial Z.C.4. são permitidos os seguintes usos:

- 1) Órgãos públicos ligados à atividade portuária;
- 2) Comércio atacadista;
- 3) Depósitos em geral, para produtos não explosivos ou inflamáveis;
- 4) Indústrias, exceto:
 - a) fábrica de adubos;
 - b) manufatura de álcool, ácidos, acetona, amoníaco ou qualquer outra indústria química;
 - c) altos fornos;
 - d) manufatura ou tratamento de celulose ou celuloide;
 - e) manufatura de cal;
 - f) manufatura de cimento;
 - g) manufatura de explosivos, fogos de artifício, fósforos e engarrafamento de gases inflamáveis;
 - h) refinaria ou armazenagem em grosso de produtos de petróleo;
 - i) cortumes;
- 5) Escritórios ligados às atividades permitidas nos itens deste artigo.
- 6) Residências de zeladores.

Z.C.5. - Zona Comercial 5.

Art. 30 Na zona comercial Z.C.5. são permitidos os seguintes usos:

- 1) Residências individuais e coletivas.
- 2) Estabelecimentos de ensino.

- 3) Bibliotecas e museus.
- 4) Templos.
- 5) Clubes locais de uso recreativo ou esportivo.
- 6) Edifícios públicos.
- 7) Comércio a varejo.
- 8) Comércio atacadista.
- 9) Mercados e supermercados.
- 10) Pequenas oficinas não incômodas.
- 11) Casas de espetáculos e diversões.
- 12) Escritórios em geral.
- 13) Bancos e estabelecimentos financeiros.
- 14) Cafés, bares e congêneres.
- 15) Padarias e confeitarias.
- 16) Hotéis.
- 17) Laboratórios de análise.
- 18) Imprensa, editoras e instalações de rádio difusão e televisão.
- 19) Garagens para veículos motorizados excetuando-se os de carga.
- 20) Hospitais, casas de saúde e ambulatórios.
- 21) Lavanderias.
- 22) Pequenas indústrias não incômodas e não perigosas.
- 23) Depósitos em geral destinados a armazenagem de produtos não inflamáveis ou explosivos ou que possam produzir gases ou emanações noivas ou incômodas.

Z.R.1. - Zona residencial 1

Art. 31 Na zona residencial Z.R.1, no interior das grandes unidades residenciais limitadas pelas avenidas são permitidos os seguintes usos:

- 1) Residências individuais e coletivas.
- 2) Estabelecimentos de ensino.
- 3) Bibliotecas e museus.
- 4) Edifícios públicos de uso local, templos, clubes e associações, nos lotes reservados para tal fim.

Art. 32 Nos lotes com frente para as avenidas são permitidos, além dos citados no artigo anterior, os seguintes usos:

- 1) Comércio a varejo.
- 2) Mercados e supermercados.
- 3) Pequenas oficinas não incômodas.
- 4) Casas de espetáculos e diversões.
- 5) Escritórios.
- 6) Estabelecimentos bancários e financeiros.
- 7) Cafés, bares restaurantes e congêneres.
- 8) Hotéis.
- 9) Laboratórios de análise.
- 10) Imprensa, editoras e instalações de rádio difusão e televisão.
- 11) Lavanderias.
- 12) Ambulatórios.
- 13) Clubes e locais de uso recreativos ou esportivos.
- 14) Garagens em geral para veículos motorizados, excetuando-se os de carga e coletivos.
- 15) Padarias e confeitarias.
- 16) Postos de serviço.

§ 1º É vedada a construção de qualquer instalação industrial e de chaminés de tipo industrial.

§ 2º Será permitida a construção de casa de espetáculos e de diversões além do limite do lote

original.

Art. 33 Nos blocos projetados no futuro Parque da Ponte de Pedra somente é permitida atividade comercial nos andares térreos dos edifícios fronteiros às avenidas. É permitida, entretanto, a localização de cafés, restaurantes e congêneres, ao longo do grande eixo de jardins, nos andares térreos dos edifícios. Todos os demais andares são reservados para moradias.
~~Z.R.2. - Zona Residencial 2.~~

Art. 33 A área compreendida entre as Avenidas Borges de Medeiros, A, B e C denominada Parque da Ponte de Pedra, será destinada à localização do Centro Administrativo Estadual.

Parágrafo Único. Não serão permitidas atividades caráter industrial ou que requeiram o tráfego intenso de veículos de carga. (Redação dada pela Lei nº 2434/1962)

Art. 34 Nas zonas residenciais Z.R.2. são permitidos os seguintes usos:

- 1) Residências individuais e coletivas.
- 2) Comércio a varejo.
- 3) Mercados e supermercados.
- 4) Garagens em geral para veículos motorizados, excetuando-se os de carga e coletivos, não vinculados à redes fixas.
- 5) Templos.
- 6) Estabelecimentos de ensino.
- 7) Bibliotecas e museus.
- 8) Clubes e locais de uso recreativo ou esportivo.
- 9) Casas de espetáculos e diversões.
- 10) Escritórios e consultórios para profissões liberais.
- 11) Cafés, bares, restaurantes e congêneres.
- 12) Padarias e confeitarias.
- 13) Hospitais, casas de saúde e ambulatórios.
- 14) Edifícios públicos.
- 15) Pequenas oficinas não incômodas.
- 16) Bancos e estabelecimentos financeiros,
- 17) Hotéis.
- 18) Laboratórios de análise.
- 19) Lavanderias.
- 20) Instalações de rádio difusão e televisão.
- 21) Postos de serviço.

Z.R.3. - Zona Residencial 3.

Art. 35 Nas zonas residenciais Z.R.3. são permitidos os usos da zona Z.R.2. e mais os seguintes:

- 1) Escritórios.
- 2) Imprensa e editoras.
- 3) Pequenas indústrias, não incômodas e não nocivas ou perigosas.
- 4) Depósitos, de área coberta não superior a 200m² (duzentos metros quadrados) e destinados a armazenagem de produtos não inflamáveis ou explosivos ou que possam produzir gases ou emissões nocivas ou incômodas.

Z.R.4. - Zona Residencial 4.

Art. 36 Nas zonas residenciais Z.R.4. são permitidos os usos da zona Z.R.3. e mais os seguintes:

- 1) Pequenas indústrias não perigosas ou nocivas.
- 2) Garagens em geral.

3) Depósitos em geral, destinados a armazenagem de produtos não inflamáveis ou explosivos ou ainda que possam provocar emanações nocivas.

Z.I.1. - Zona Industrial 1.

Art. 37 Nas zonas industriais Z.I.1. são permitidos os seguintes usos:

- 1) Indústria de qualquer tipo, exceto as perigosas ou nocivas.
- 2) Depósitos em geral, destinados a armazenagem de produtos não inflamáveis ou explosivos.
- 3) Comércio a varejo.
- 4) Comércio atacadista.
- 5) Oficinas.
- 6) Escritórios.
- 7) Bancos e estabelecimentos financeiros.
- 8) Estabelecimentos de ensino.
- 9) Residências de zeladores.
- 10) Garagens em geral.
- 11) Bibliotecas e museus.
- 12) Templos.
- 13) Edifícios públicos.
- 14) Cafés, bares, restaurantes e congêneres.
- 15) Padarias e confeitarias.
- 16) Imprensa, editoras e instalações de rádio difusão e televisão.
- 17) Lavanderias.
- 18) Postos de serviço.
- 19) Ambulatórios.

Z.I.2. - Zona Industrial 2.

Art. 38 Nas zonas industriais Z.I.2. são permitidos os usos da zona Z.I.1. e mais os seguintes:

- 1) Residências individuais e coletivas, desde que o índice de aproveitamento não exceda de 1 (hum), exceto os lotes com frente para a rua São Pedro e rua Cairú onde pode ser aplicado o índice previsto na zona Z.9 do zoneamento respectivo.
- 2) Clubes e locais de uso recreativo ou esportivo.
- 3) Mercados e supermercados.
- 4) Casas de espetáculos e diversões.

Z.I.3. - Zona Industrial 3.

Art. 39 Nas zonas industriais Z.I.3 são permitidos os usos da zona Z.I.2 e mais os seguintes:

- 1) Residências individuais e coletivas.
- 2) Hospitais e casas de saúde.
- 3) Laboratórios de análise.
- 4) Hotéis.

Art. 40 Para efeito desta Lei, serão considerados como:

- a) Pequenas indústrias - aqueles estabelecimentos industriais em que o número de empregados não exceda de 10 (dez) ou cuja força motriz utilizada seja inferior a 10 (dez) HP.
- b) Atividades incômodas é a daqueles estabelecimentos industriais que durante o seu funcionamento possam produzir gases, poeiras e exalações que venham incomodar seus vizinhos em suas tarefas da vida cotidiana, quer em seu necessário sossego e repouso, quer em seus bens e propriedades ou ainda que não produzam, medidas na curva B do medidor de intensidade de sons, à distância de 5 metros de qualquer ponto das divisas do imóvel industrial acima de 80 (oitenta) DB, no horário

compreendido entre 7 (sete) e 19 (dezenove) horas e 65 DB, entre as 19 (dezenove) e 7 (sete) horas.

c) Atividades perigosas ou nocivas as daqueles estabelecimentos que, pelos ingredientes ou matérias primas utilizadas ou processos empregados possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações ou detritos danosos à saúde, que eventualmente possam por em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas.

Art. 41 As relações de usos previstas e constantes do zoneamento de uso de que tratam os artigos 25 e seguintes, poderão ser revisadas e atualizadas, a fim de resguardar as características gerais de cada zona e os princípios de zoneamento, mediante decisão do Conselho do Plano Diretor, homologada por Decreto do Executivo.

Art. 42 Toda construção existente cuja utilização não estiver de acordo com o zoneamento de uso vigente na área em que o imóvel se situa, poderá sofrer obras de reforma ou ampliação, desde que estas obras não agravem as condições contrárias ao zoneamento.

§ 1º Os acréscimos de área construída somente poderão ser autorizados si a utilização ou destino específico da área a ser ampliada, não ferir, por si só as disposições do zoneamento de uso estabelecido a critério do órgão técnico municipal competente.

§ 2º As ampliações executadas em prédios nas condições expostas no presente artigo não poderão exceder a 30m da área construída existente ou licenciada anteriormente à data da vigência da Lei nº 2046 de 30 de dezembro de 1959.

Art. 43 As obras ou edificações de iniciativa do poder público e destinadas à instalação ou manutenção de serviços de utilidade pública, as obras de interesse da segurança nacional ou ainda as obras ou edificações de iniciativa do poder público ou particular, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de vias fluviais ou de fatores ligados à natureza do solo ou subsolo, poderão situar-se em área onde o zoneamento não determine o uso correspondente, a critério do Conselho do Plano Diretor, cumpridas as medidas de segurança e resguardo recomendadas nas áreas circunvizinhas.

ZONEAMENTO DE ÍNDICES DE APROVEITAMENTO

Art. 44 A parte da cidade descrita no artigo 20 fica dividida, de acordo com as plantas de zoneamento do Plano Diretor anexas, em zonas de índices de aproveitamento, onde as relações entre a área máxima total de construção e a área do respectivo terreno são determinadas pelos seguintes índices máximos de aproveitamento:

Z0 – Zona onde estão fixados os alinhamentos de frente, fundos e alturas máximas permitidas não sendo aplicável o índice de aproveitamento.

Z1 – Para edifícios residenciais, área total construída, no máximo, igual a 9 (nove) vezes a área do terreno (índice 9). Para edifícios comerciais, industriais ou de escritórios, área total construída no máximo igual a 12 (doze) vezes a área do terreno (índice 12).

Z2 – Para edifícios residenciais – índice 10 (dez). Para edifícios comerciais de escritórios ou industriais índice 10 (dez).

Z3 – Para edifícios residenciais índice 8 (oito). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais índice 10 (dez).

Z4 – Para edifícios residenciais – índice 7 (sete). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais índice 7 (sete).

Z5 – Para edifícios residenciais – índice 6 (seis). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais índice 8 (oito).

Z6 – Para edifícios residenciais – índice 4 (quatro). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais índice 6 (seis).

Z7 – Para edifícios residenciais – índice 6 (seis). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais índice 4 (quatro).

Z8 – Para edifícios residenciais – índice 4 (quatro). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais – índice 6 (seis).

Z9 – Para edifícios residenciais – índice 3 (três). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais – índice 5 (cinco);

Z10 – Para edifícios residenciais – índice 5 (cinco). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais – índice 3 (três);

Z11 – Para edifícios residenciais – índice 4 (quatro). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais – índice 3 (três);

Z12 – Para edifícios residenciais – índice 3 (três). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais – índice 3 (três);

Art. 44 A parte da cidade descrita no artigo 20 fica dividida, de acordo com as plantas de zoneamento do Plano Diretor anexas, em zonas de índices de aproveitamento, onde as relações entre a área máxima total de construção e a área do respectivo terreno são determinadas pelos seguintes índices máximos de aproveitamento:

Z0 - Zona onde estão fixados os alinhamentos de frente, fundos e alturas máximas permitidas, não sendo aplicável o índice de aproveitamento;

Z1 - Para edifícios residenciais, área total construída, no máximo, igual a 6 (seis) vezes a área do terreno (índice 6). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais, área total construída, no máximo igual a 8 (oito) vezes a área do terreno (Índice 8);

Z2 - Para edifícios residenciais - índice 6 (seis). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais - índice 6 (seis);

Z3 - Para edifícios residenciais - índice 5 (cinco). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais - índice 6 (seis);

Z4 - Para edifícios residenciais - índice 4,5 (quatro e meio). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais - índice 4,5 (quatro e meio);

Z5 - Para edifícios residenciais - índice 4 (quatro). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais - índice 5 (cinco);

Z6 - Para edifícios residenciais - índice 2,5 (dois e meio). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais índice 4 (quatro);

Z7 - Para edifícios residenciais - índice 4 (quatro). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais - índice 2,5 (dois e meio);

Z8 - Para edifícios residenciais, comerciais, de escritórios ou industriais - índice 2,5 (dois e meio);

Z9 - Para edifícios residenciais - índice 2 (dois). Para edifícios comerciais ou de escritórios - índice 3 (três). Para edifícios industriais - índice 5 (cinco);

Z10 - Para edifícios residenciais - índice 3 (três). Para edifícios comerciais, do escritórios ou industriais - Índice 2 (dois);

Z11 - Para edifícios residenciais - índice 2,5 (dois e meio). Para edifícios comerciais, de escritórios ou industriais - índice 2 (dois);

Z12 - Para edifícios residenciais, comerciais, de escritórios ou industriais - índice 2 (dois). (Redação dada pela Lei nº 3004/1966)

Art. 45 As construções de prédios com frente para a Praça Mal. Deodoro, largo João Amorim de Albuquerque, rua Riachuelo (trecho compreendido entre o referido largo e a rua Caldas Júnior) e a rua e escadaria projetadas atrás do futuro Palácio Legislativo, bem como as construções com frente à

Praça Quinze de Novembro, poderão ultrapassar os índices de aproveitamento das respectivas zonas a fim de obedecerem aos gabaritos padrão, de acordo com a disposto no parágrafo 2º do artigo 62.

Art. 46 Os prédios existentes cujo índice de aproveitamento ultrapasse aos previstos por esta Lei, não poderão sofrer obras de ampliação ou acréscimo de área construída, sendo permitidas apenas obras de conservação ou reformas que não possibilitem o aumento da capacidade de utilização do prédio.

§ 1º Serão permitidas entretanto aquelas ampliações que se fizerem em áreas de terrenos contíguos, adquiridos em data posterior a da construção do prédio existente, observando, somente na área acrescida, os índices estabelecidos para a zona.

Art. 47 Nos casos de prédios de função mista (residencial, comercial ou industrial), o índice aplicável será o calculado em relação à função predominante em área construída.

§ 1º Em qualquer caso as áreas máximas destinadas à função residencial, comercial ou industrial, não poderão ultrapassar às fornecidas pelas fórmulas:

$$A_{R \max} = \frac{I_R}{I_R + I_C} \times A_t$$

Quando se tratar de prédios predominantemente comerciais ou industriais.

$$A_{C \max} = \frac{I_C}{I_R + I_C} \times A_t$$

Quando se tratar de prédios predominantemente residenciais.

Sendo:

A max a área máxima de uso residencial
R

A max a área máxima de uso comercial ou industrial.
C

I e I os índices de aproveitamento da zona.
R C

A é a área máxima total construível, calculada pelo índice adotado.
t

Art. 48 As construções destinadas a escolas, bibliotecas, hotéis, hospitais, órgãos públicos e as destinadas a entidades de caráter cultural, religioso, social ou esportivo, deverão obedecer aos menores índices de aproveitamento estabelecidos pelo artigo 44, quando se situarem em zona industrial Z.I.1., Z.I.2. ou Z.I.3. de zoneamento da uso, de que tratam os artigos 37, 38 e 39 e poderão atingir os índices maiores fixados na zona, quando situados em zona comercial ou residencial.

Art. 49 Não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento as áreas destinadas a casa de máquinas de elevadores, bombas e depósitos d'água, incineradores, câmaras de transformadores e contadores, centrais de ar condicionado e calefação e as áreas livres em pilotis.

ZONEAMENTO DE PERCENTAGENS DE OCUPAÇÃO

Art. 50 A parte da cidade descrita no artigo 20 fica dividida de acordo com as plantas de zoneamento do Plano Diretor anexas, em zonas onde são fixadas as percentagens máximas de ocupação dos lotes, ou seja a relação entre a máxima projeção horizontal de área coberta construída e a área total do terreno.

Art. 51 Na zona ZO serão observados recuos de frente e fundos não cabendo fixar percentagens de ocupação, porém, onde se apresentarem casos indeterminados serão aplicadas as disposições do artigo 52.

Art. 52 Na zona Z1 a percentagem máxima de ocupação do terreno permitida é de 66,6% (sessenta e seis vírgula seis por cento) ou seja dois terços de sua área total.

Art. 53 Na zona Z2 a percentagem máxima de ocupação do terreno permitida é de 75% (setenta e cinco por cento) ou sejam três quartos de sua área total.

Parágrafo Único. Excetuam-se nesta zona os pavimentos térreos dos prédios quando neles não houver destinação residencial que poderão ocupar integralmente o terreno, ressalvadas as disposições do Código de Obras.

Art. 54 A percentagem máxima de ocupação permitida na zona Z3 é de 100% (cem por cento) ou seja toda a área do terreno.

Parágrafo Único. Quando, nesta zona, a área destinada a escritórios ultrapassar de 25% (vinte e cinco por cento) da área total construída, a percentagem máxima de ocupação será de 75% (setenta e cinco por cento) ou sejam três quartos da área do terreno.

Art. 55 Na zona Z4, a percentagem máxima permitida de ocupação é de 100% (cem por cento) quando o prédio tiver destinação puramente industrial.

§ 1º Quando o prédio não for de caráter exclusivamente industrial a percentagem máxima de ocupação permitida será de 75% (setenta e cinco por cento).

§ 2º Quando o prédio tiver destinação industrial deverá ser previsto, a coberto ou não, espaço suficiente para carga e descarga de veículos, bem como para manobras e estacionamento.

Art. 56 Nas zonas Z5, a percentagem máxima de ocupação permitida será de 75% (setenta e cinco por cento), quando o prédio tiver destinação industrial e de 66,6% (sessenta e seis vírgula seis por cento), ou sejam dois terços da área do terreno quando para qualquer outra destinação, respeitando o disposto no § 2º do artigo anterior.

Art. 57 Não serão computadas no cálculo da percentagem de ocupação as áreas correspondentes a garagens, e outras dependências de serviço, quando a cobertura destas dependências se situar até o nível médio do passeio da via pública para a qual faz frente o imóvel, satisfeitas as seguintes condições;

I - Sempre que o terreno apresentar desnível em relação às divisas laterais, terem as paredes externas das dependências a que se refere este artigo, altura inferior a 4,00 metros, medida em relação ao nível do terreno em qualquer ponto de suas divisas.

II - Não ocuparem as áreas correspondentes aos recuos para ajardinamento previstos no artigo 75 ou a outros recuos de frente obrigatórios.

III - Ser a cobertura destas dependências, na área em que ultrapassar a taxa de ocupação fixada, constituída por terraço plano e destinado a recreio ou jardins.

~~IV - Não ultrapassar a capacidade da garagem, a de um veículo por economia, no caso de prédios de habitação coletiva, respeitadas as disposições do artigo 16.~~

IV - A área total construída, destinada a estacionamento dos veículos e seus espaços de circulação vertical e horizontal deverá ser inferior a 1/4 (Um quarto) da área total construída destinada à habitação com os seus respectivos espaços de circulação, assegurada a capacidade mínima de um

veículo para cada economia. (Redação dada pela Lei nº 3004/1966)

Art. 58 Nos prédios existentes não serão permitidas obras de ampliação ou acréscimos, naqueles pavimentos em que é ultrapassada a taxa de ocupação prevista pela presente Lei. Nestes pavimentos somente serão permitidas obras de conservação ou reforma que não impliquem em aumento de capacidade de sua utilização.

Parágrafo Único. As ampliações e acréscimos que se fizerem em áreas de terrenos contíguos adquiridos em data posterior à da construção do prédio existente, deverão observar somente, na área acrescida, as porcentagens de ocupação previstas para a zona.

ZONEAMENTO DE ALTURAS

Art. 59 A área da cidade descrita no artigo 20 fica dividida em zonas, de acordo com as plantas de zoneamento do Plano Diretor anexas, nas quais são fixadas as alturas máximas permitidas para as construções, de acordo com os artigos seguintes:

Art. 60 A altura dos prédios da zona ZO (Avenida Perimetral) será padronizada assim como a altura de cada pavimento, devendo obedecer aos gabaritos constantes do Plano.

§ 1º Será facultada a sua execução parcial, desde que se construam, respeitados os gabaritos de altura dos pavimentos, no mínimo 8 (oito) pavimentos, da edificação projetada, com fundações, estruturas, canalização e todos os elementos capazes de permitir, a qualquer tempo, a edificação da parte restante e de molde que não denuncie a fachada, a natureza incompleta do edifício.

§ 2º Nos demais lotes dos quarteirões reorganizados, as alturas máximas permitidas são as indicadas no Plano. Nestes casos, quando o imóvel for atingido por linhas limites de gabaritos de altura fixados, as fachadas dos prédios que corresponderem à estas linhas limites serão consideradas como voltada para a via pública, para efeito da aplicação das disposições referentes a áreas e reentrâncias, previstas no Código de Obras.

§ 3º Nos restantes terrenos da zona ZO a altura máxima dos prédios será de uma vez e meia a largura da rua até o máximo de 30m. (trinta metros) de altura.

Art. 61 As alturas máximas dos prédios na zona ZO (Bairro da Praia de Belas) são as fixadas pelo respectivo Regulamento.

Art. 62 Na zona Z1 a altura máxima permitida para as construções no alinhamento é de 2 (duas) vezes a largura do logradouro para o qual faz frente o terreno, até o máximo de 60,00m, (sessenta metros) de altura medida em relação ao nível médio do passeio ou do terreno no alinhamento.

§ 1º Excetuam-se os prédios construídos nas seguintes vias: Avenida Borges de Medeiros e Avenida Senador Salgado Filho, onde a altura máxima permitida no alinhamento é de 70,00m (setenta metros); Rua dos Andradas (trecho entre as ruas Gal. Câmara e Senhor dos Passos) onde se permite 30m (trinta metros) de altura no alinhamento.

§ 2º Os prédios construídos com frente para logradouros de mais de 30,00 m (trinta metros) de largura terão no máximo 60m (sessenta metros) de altura, no alinhamento, excetuando-se as Construções com frente para a Praça Mal, Deodoro, Largo João Amorim de Albuquerque e Rua Riachuelo (trecho compreendido entre o referido largo e a Rua Caldas Júnior) e à rua e escadaria projetada atrás do futuro Palácio Legislativo, onde a altura padrão é de 40m (quarenta metros) bem como as construções com frente para a Praça Quinze de Novembro, nas quais se aplicará o seguinte gabarito: térreo e sobreloja (altura 7,48m) e mais quatorze pavimentos com 3,60m (três metros e sessenta centímetros) de piso a piso.

Art. 63 Na zona Z1 é permitido construir além da altura estipulada no alinhamento, desde que os

pavimentos construídos e recuados desse alinhamento, fiquem dentro do ângulo formado pela horizontal traçada na altura do passeio no alinhamento e a linha que una o ponto mais alto da construção permitida neste alinhamento com a intersecção da mesma horizontal com o alinhamento oposto.

Art. 64 Na zona Z1 a altura mínima de edifícios, no alinhamento da via pública será de 5,00m (cinco metros).

Art. 65 Na zona Z2 a altura máxima permitida para as construções no alinhamento ou recuados os 4,00m, (quatro metros) regulamentares é de uma vez e meia a largura do logradouro para o qual faz frente o terreno até o máximo de 45,00 metros de altura, medida em relação ao nível médio do passeio ou do terreno no alinhamento.

Art. 66 Na zona Z3 a altura máxima permitida para as construções no alinhamento ou recuados os 4,00m (quatro metros) regulamentares é de uma vez a largura do logradouro para o qual faz frente o prédio até o máximo de 30,00m (trinta metros) de altura, medida em relação ao nível médio do passeio ou do terreno no alinhamento.

§ 1º Este limite poderá ser ultrapassado desde que seja observado um recuo de frente para ajardinamento equivalente a 1/5 (um quinto) da altura total do prédio, além do recuo regulamentar de 4,00m (quatro metros), ou outro de qualquer natureza.

§ 2º Os prédios residenciais com mais de três pavimentos deverão satisfazer o disposto no § 1º do artigo 67.

§ 3º São aplicáveis nesta zona as disposições do § 3º do artigo 67.

Art. 67 Na zona Z4 a altura máxima permitida para construções no alinhamento ou recuados os 4,00m (quatro metros) regulamentares é de 1 (uma) vez a largura do logradouro para o qual faz frente o prédio, até o máximo de 30m (trinta metros) de altura medida em relação ao nível médio do passeio ou do terreno no alinhamento.

§ 1º Todos os prédios construídos nesta zona com mais de três (3) pavimentos ou altura superior a 10m (dez metros) deverão manter, a partir desta altura, um afastamento das divisas laterais e de fundos equivalente a 1/5 (um quinto) da altura total do prédio e não inferior a 3,00m (três metros), ressalvado o disposto no § 2º do artigo 70.

§ 2º Os prédios construídos nesta zona poderão ultrapassar o limite de altura fixado no alinhamento ou no recuo dos 4,00m (quatro metros) regulamentares desde que mantenham um recuo de frente a partir de 10m (dez metros) de altura equivalente a 1/5 da altura total do prédio sem prejuízo do recuo de 4,00m (quatro metros) regulamentares ou outro de qualquer natureza.

§ 3º As construções sujeitas a recuos laterais, de acordo com o disposto no parágrafo 1º do presente artigo, serão dispensados de tal exigência nos trechos da divisa em que existir parede cega do prédio lindeiro com altura média superior a 10 (dez metros), desde que:

- a) O terreno apresente testada ou largura média não superior a 15,00 m (quinze metros) medida entre as divisas laterais, ou no caso de prédios de esquina, largura não superior a 19,00 metros medida em relação à distância média da divisa interessada ao alinhamento oposto.
- b) O prédio lindeiro com parede cega construída na divisa tenha sua durabilidade assegurada por período mínimo de 20 (vinte) anos a critério da Divisão de Edificações da Secretaria Municipal de Obras e Viação.
- c) Sejam observados os afastamentos das divisas laterais nos trechos da divisa em que o prédio lindeiro apresentar uma área de iluminação, aberta sobre a divisa, não sendo no entanto neste caso considerados os poços de ventilação, com área inferior a 6,00 m².
- d) Sejam observados os afastamentos laterais a partir da altura da parede cega existente no prédio

lindeiro.

Art. 68 Na zona Z5 a altura máxima permitida para os prédios no alinhamento ou recuados os 4,00m (quatro metros) regulamentares é de 11,00m (onze metros) de altura em relação ao nível médio do passeio ou do terreno no alinhamento.

§ 1º Todos os prédios construídos nesta zona com mais de dois pavimentos, ou altura superior a 7,00m (sete metros) deverão manter, desde o nível do terreno, um afastamento das divisas laterais e de fundos equivalente a 1/3 (um terço) da altura total do prédio e nunca inferior a 3,00m (três metros), ressalvado o disposto no § 2º do artigo 70.

§ 2º Os prédios construídos nesta zona poderão ultrapassar o limite de altura fixado no alinhamento ou no recuo dos 4,00m (quatro metros) regulamentares, desde que mantenham um recuo de frente equivalente a 1/3 (um terço) da altura do prédio além do recuo de 4,00m (quatro metros) regulamentares ou outro de qualquer natureza.

§ 3º A altura de 7,00m. (sete metros) a que se refere o § 1º deste artigo poderá ser aumentada para 8,00m (oito metros) nos casos em que, em virtude de exigências de pés direitos mínimos previstos no Código de Obras não for possível a construção de dois pavimentos na altura de 7,00m (sete metros), a contar do nível médio do terreno natural junto às divisas do lote, no trecho da construção.

§ 4º Nos lotes de esquina é permitida a construção de garagens ou outras dependências caracterizadamente de serviço, desde que não tenham altura superior a 4,00m (quatro metros), dentro das áreas correspondentes aos afastamentos das divisas laterais de que trata o § 1º, observados os recuos de ajardinamento de que trata o artigo 75 e os recuos de frente adicionais de que trata o § 2º do presente artigo.

§ 5º As construções sujeitas a recuos laterais, de acordo com o disposto no parágrafo 1º do presente artigo, serão dispensadas de tal exigência nos trechos da divisa em que existir parede cega do prédio lindeiro com altura média superior a 7m (sete) metros, desde que:

- a) O terreno apresente testada ou largura média não superior a 15,00 metros medida entre as divisas laterais ou, no caso de prédios de esquina, largura não superior a 19m (dezenove metros) medida em relação à distância média da divisa interessada ao alinhamento oposto.
- b) O prédio lindeiro com parede cega construída na divisa tenha sua durabilidade assegurada por período mínimo de 20 anos a critério da Divisão de Edificações da Secretaria Municipal de Obras e Viação.
- c) Sejam observados os afastamentos das divisas laterais nos trechos da divisa em que o prédio lindeiro apresentar uma área de iluminação, aberta sobre a divisa, não sendo no entanto neste caso considerados os poços de ventilação, com área inferior a 6,00 m².
- d) Sejam observados os afastamentos laterais a partir da altura da parede cega existente no prédio lindeiro.

§ 6º Quando, nos casos de construção de prédios residenciais de no máximo duas economias o terreno tiver ao longo de uma divisa lateral em declive acentuado em relação à via pública, de modo a apresentar na profundidade de 25,00m do alinhamento um declive em relação ao nível do passeio junto à esta divisa, de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), a altura máxima da construção junto à esta divisa de que trata o § 1º terá medida em relação ao nível médio do passeio, tomado no trecho fronteiro à construção e o número máximo de pavimentos, junto à esta divisa, será elevado para três. O disposto neste parágrafo se aplicará somente para a parte da construção que se situar entre o alinhamento e a profundidade de 25,00m (vinte e cinco metros) medida ao longa da divisa lateral.

Art. 69 Para efeito da determinação da altura máxima dos prédios no alinhamento ou recuados, esta altura deverá ser medida a partir do nível do forro do último pavimento até o nível médio do passeio ou do terreno natural no alinhamento no trecho fronteiro à construção.

§ 1º A altura máxima de construção no alinhamento ou no recuo regulamentar de 4,00 metros poderá ser contada a partir do piso do 2º pavimento (1º andar) quando o pavimento térreo for disposto como área coberta de uso coletivo (pilotis), sendo ocupado apenas com hall de entrada, caixa de escada, elevadores, acesso às garagens, sala de contadores, portaria, sanitários, apartamento de zelador ou outras dependências de nítido caráter de serviço comum. A área ocupada por estas dependências, entretanto, não poderá ultrapassar a 50% (cinquenta por cento) da área coberta do pavimento térreo, quando esta não for superior a 200 m² (duzentos metros quadrados). Quando a área do pavimento térreo ultrapassar aos 200m², poderá ser ocupada com as dependências a área de 100 m² (cem metros quadrados), e mais 1/4 (um quarto) da área que exceder aos 200 m².

§ 2º Não se aplicam as disposições do § 1º deste artigo às construções sujeitas ao disposto no artigo 60 e seus parágrafos, artigo 61 e § 2º do artigo 62.

Art. 70 Para efeito da determinação dos afastamentos das divisas laterais e de fundos das construções, de que trata o artigo 68 § 1º, a altura das construções deverá ser medida a partir do nível do fôrro do último pavimento até o nível do terreno natural tomada no centro da fachada correspondente.

§ 1º No cálculo dos afastamentos das divisas laterais e de fundos estabelecidos no § 1º do artigo 61 e § 1º do artigo 68, não será computada a altura do pavimento térreo quando este for disposto como área aberta de uso coletivo (pilotis), na forma estabelecida no § 1º do artigo 69.

§ 2º Em qualquer caso o afastamento das divisas calculado na forma estabelecida no parágrafo anterior, não poderá ser menor do que 2,25 metros.

Art. 71 Nas construções em que forem aplicáveis as disposições do parágrafo 2º do artigo 66, § 1º do artigo 67 e § 1º do artigo 68 e que constituam conjuntos arquitetônicos formados por dois ou mais volumes de alturas diferentes, os afastamentos mínimos das divisas laterais e de fundos serão calculados em função da altura de cada volume independentemente, desde que seja observado o afastamento mínimo de 3,00m (três metros) previstos no § 1º do artigo 67 e § 1º do artigo 68.

Parágrafo Único. Quando num mesmo trecho ou ponto de uma divisa e afastamento mínimo puder ser calculado em função de alturas diferentes, será considerada sempre a maior delas.

Art. 72 No caso de edifícios dotados de elevadores, não será computada no cálculo de altura do prédio, para efeito do disposto nos artigos 62 (excluídos os casos de gabarito padrão), 65, 66, 67 (salvo o disposto no parágrafo 1º) e 68 (salvo o disposto no § 1º), o apartamento construído acima do último pavimento, para uso exclusivo do zelador, nas seguintes condições.

- a) O apartamento referido não poderá exceder ao apartamento mínimo definido no Código de Obras.
- b) Deverá ser observado um afastamento mínimo de 2,00m (dois metros) do contorno geométrico da cobertura do último pavimento nas faces que fizerem frente com a via pública.
- c) Formar conjunto com a casa de máquinas e reservatório elevado, em um bloco único.

Art. 73 Quando a construção tiver duas ou mais frentes compreendidas na mesma zona de alturas, aplicar-se à cada frente, separadamente, os gabaritos máximos correspondentes.

§ 1º Nos prédios de esquina com frentes a logradouros que permitem gabaritos máximos diferentes, o gabarito de altura maior preponderará até a extensão de 25,00m. (vinte e cinco metros) ao longo da testada para o logradouro correspondente ao gabarito menor, contada a partir do alinhamento na esquina ou do recuo obrigatório para ajardinamento, caso houver.

Art. 74 Nos prédios existentes e que estiverem em desacordo com as disposições do zoneamento de alturas somente serão permitidas aquelas reformas ou obras de ampliação que não agravem as condições contrárias às disposições do zoneamento.

§ 1º Não serão permitidas obras de ampliação em prédios que ultrapassem os gabaritos máximos fixados para a zona em que se situarem.

§ 2º As ampliações em pavimentos existentes deverão atender aos afastamentos das divisas laterais e de fundos a que estiverem sujeitas, consideradas sempre as alturas totais do prédio.

§ 3º Na construção de novos pavimento tanto a parte acrescida do prédio como a parte existente deverão satisfazer aos afastamentos das divisas laterais e de fundos a que estiverem sujeitas.

RECUOS PARA AJARDINAMENTO

Art. 75 Os prédios construídos na zona descrita no artigo 20 deverão manter um recuo de frente para jardins, de no mínimo 4,00m (quatro metros), excetuando-se os que tenham frente para os logradouros assinalados em planta anexa.

§ 1º Quando um prédio de esquina for atingido pelo recuo para ajardinamento em mais de uma frente, poderá manter uma delas no alinhamento a partir do segundo pavimento (1º andar), respeitadas as disposições do Código de Obras.

§ 2º Os prédios de esquina de menos de três pavimentos atingidos pelo recuo de ajardinamento em mais de uma frente poderão manter uma delas no alinhamento até a distância de 25,00m (vinte e cinco metros) a partir da esquina ou do recuo de ajardinamento regulamentar de 4,00 metros, caso houver.

§ 3º Estarão isentos do recuo além da distância de vinte e cinco metros referida no parágrafo anterior os prédios de menos de três pavimentos em que a frente assim recuada for igual ou menor a 1/4 (um quarto) da fachada total.

Art. 76 Aos prédios de esquina que estiverem sujeitos ao recuo para ajardinamento numa frente somente e, cuja profundidade medida em relação à esta frente seja igual ou inferior a 15,00m (quinze metros), serão deferidos os benefícios da aplicação dos parágrafos 1º, 2º e 3º do art. 75.

Art. 77 Os prédios de meio de quadra atingidos pelo recuo para ajardinamento, cuja profundidade for igual ou inferior a 15,00m (quinze metros), poderão manter a construção no alinhamento a partir do 2º pavimento (1º andar).

Art. 78 No caso de construções efetuadas de acordo com o disposto nos parágrafos 1º e 2º do artigo 75, caberá à Prefeitura indicar em qual das frentes deverá ser observado o recuo.

Art. 79 Nos casos de terrenos fortemente acidentados, é permitida a construção de garagem para automóveis particulares no alinhamento da via pública, ocupando parcialmente a faixa de recuo para ajardinamento prevista no artigo nº 75, uma vez satisfeitas as seguintes condições:

§ 1º O terreno deve apresentar, em toda a extensão da testada do lote, um aclive em relação à via pública, com um desnível de 1,50 metros no mínimo, medida na linha correspondente ao recuo de 4,00 metros para ajardinamento em relação ao nível do passeio.

§ 2º O terreno deve apresentar, na área onde for efetuada a construção de garagem, um aclive com desnível de dois metros no mínimo, medido na linha correspondente ao recuo de 4,00 metros para ajardinamento em relação ao nível do passeio.

§ 3º A cobertura da garagem deverá ser constituída por terraço plano, guarnecido com guarda-corpo no alinhamento, não podendo ser construída cobertura com telhado.

§ 4º Nos lotes com testadas superiores a 7,00 metros, a construção da garagem não poderá

ultrapassar a 50% da testada.

Art. 80 Nos prédios já construídos e que não atendem ao disposto nos artigos 75, 76 e 77 não serão permitidas obras de reconstrução, modificação ou reforma dentro da faixa correspondente ao recuo para ajardinamento, podendo aí somente serem autorizadas obras de consertos tais como pinturas, reparos de revestimento de fachadas sem modificação de suas linhas e consertos em aberturas, sendo a licença concedida à juízo do Departamento competente, o qual deverá exigir, nestes casos, memorial descritivo da obra com especificação dos materiais a serem empregados.

§ 1º Em qualquer caso de reparos e consertos executados nas condições expostas neste artigo, dentro da faixa correspondente ao recuo para ajardinamento, não poderão ser licenciadas aquelas obras que possibilitem dar ao prédio uma valorização sensível e durabilidade indefinida.

§ 2º Para fins do disposto neste artigo, serão toleradas nos prédios construídos antes da vigência da Lei nº 2.046 de 30 de dezembro de 1959, diferenças para menos de até 20cm (vinte centímetros) no recuo para ajardinamento.

§ 3º Na parte do prédio não atingida pelo recuo para ajardinamento, somente serão permitidas ampliações ou aumentos que não ultrapassem a 20% da área total já construída antes da vigência da Lei nº 2.046 de 30 de dezembro de 1959, atendidas as demais exigências das normas regulamentares.

RECUOS DE FUNDO

Art. 81 Os prédios construídos nas zonas residenciais deverão manter um recuo da divisa dos fundos, no mínimo igual a 1/10 (um décimo) da profundidade total do terreno, excetuando-se os lotes de esquina.

§ 1º Estarão isentas deste recuo e de afastamento da divisa de fundos decorrentes da aplicação do disposto no § 1º do artigo 68, as partes da construção destinadas a garagem ou outras dependências caracterizadamente de serviço, que não tenham altura superior a 4,00m (quatro metros) em relação ao nível do terreno natural na área em que se situarem.

§ 2º Estão isentas da observância do disposto neste artigo as construções efetuadas em lotes de terreno cuja profundidade seja igual ou inferior a 15,00m. (quinze metros).

§ 3º Nos prédios não de esquina que tiverem mais de uma frente e sujeitos aos recuos da divisa de fundos de que trata o presente artigo, estes recuos poderão ser somados aos recuos de frente, caso houverem, ou ainda serem distribuídos no interior do lote, desde que formem áreas contínuas, abrangendo toda a largura do terreno.

Art. 82 Nos prédios construídos antes da vigência da Lei nº 2.046 de 30 de dezembro de 1959 e que não atenderem ao disposto no artigo 81, na área correspondente ao recuo, somente poderão ser executadas obras de reparos, consertos e pinturas.

Parágrafo Único. Para fins do disposto neste artigo, serão tolerados nos prédios construídos antes da vigência da Lei nº 2.046 de 30 de dezembro de 1959, diferenças para menos de 50 cm (cinquenta centímetros) no recuo de fundos.

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 83 As modificações de traçado, necessárias ao aprimoramento do Plano, decorrentes do estudo de detalhe para execução e que não modifiquem a estruturação geral do Projeto e suas disposições de ordem legal, poderão ser introduzidas nas plantas aprovadas mediante decisão do Conselho do Plano Diretor homologada pelo Prefeito Municipal.

Art. 84 A localização de estabelecimentos ou a construção de prédios destinados a estabelecimentos que pela sua natureza possam apresentar dúvidas quanto à sua classificação como atividade comercial, industrial ou residencial, para efeito da determinação dos índices de aproveitamento, alturas de edificação ou taxas de ocupação dos terrenos, terão a sua classificação determinada por decisão do Conselho do Plano Diretor.

Art. 85 Os alvarás de licença para localização de quaisquer atividades comerciais ou industriais somente poderão ser expedidos, observadas as disposições do zoneamento de uso, de que tratam os artigos: 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 e 40.

Art. 86 As construções de casas e galpões de madeira serão permitidas somente em imóveis situados nas zonas Z9 (nove) e Z12 (doze) do zoneamento de índices de aproveitamento, de que trata o artigo 44.

Art. 87 Os prédios construídos em esquina e que não observarem numa das frentes pelo menos o recuo para ajardinamento de que trata o artigo 75, deverão manter o canto da construção situado na esquina de forma a não ultrapassar a linha reta, traçada perpendicularmente à bissetriz do ângulo formado pelas linhas dos meios fios existentes ou projetados, e situada de tal forma que os seus pontos de intersecção com as linhas dos cordões distem 10,00m (dez metros) um do outro.

§ 1º O recuo da construção que se observar na esquina em virtude da aplicação das disposições deste artigo, deverá ser obedecida até a altura mínima de 3,00m (três metros).

§ 2º É permitida a construção de coluna situada em esquina, no vértice do ângulo formado pelos alinhamentos prediais, dentro da área correspondente ao recuo resultante da aplicação das disposições do presente artigo, desde que exista uma passagem livre de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros) entre a face da coluna e o corpo do edifício.

§ 3º Aplicam-se as disposições deste artigo também na construção de muros e cercas, quando se situarem no alinhamento.

Art. 88 Os prédios construídos de acordo com as disposições da Lei nº 667 de 21 de setembro de 1951 poderão sofrer obras de reforma ou ampliação, desde que a área ampliada não exceda a 20% (vinte por cento) da área construída existente e que o prédio se destine exclusivamente a habitação.

DIMENSÕES MÍNIMAS DOS LOTES DE TERRENO

Art. 89 Para que um lote de terreno possa receber isoladamente a construção de um prédio, é necessário que possua uma testada mínima de 10,00m (dez metros) para o logradouro público e uma área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados).

§ 1º Os lotes de terreno resultantes de desdobramento efetuado em data anterior à da vigência desta Lei e que possuam apenas uma testada e acesso para o logradouro público de largura superior a 2,00 m (dois metros) e inferior a 4,00 m (quatro metros) poderão receber a construção de um prédio de somente uma economia ou habitação isolada.

§ 2º Os prédios existentes construídos sobre lotes de terreno que se enquadram no disposto no parágrafo anterior não poderão sofrer obras de reformas ou ampliação que possibilitem o aumento do número de economias ou habitações do prédio.

NÚMERO DE CONSTRUÇÕES NO MESMO LOTE

Art. 90 Um mesmo lote de terreno poderá receber a construção de mais de um prédio de frente, sempre que corresponda a cada prédio uma testada mínima de 10,00m (dez metros) no logradouro público e uma área própria de terreno não inferior a 300,00 m² (trezentos metros quadrados).

Parágrafo Único. Entre duas construções no mesmo lote deverá ser observada o dobro dos afastamentos laterais a que estiverem sujeitos os prédios face às disposições do zoneamento de alturas.

Art. 91 Em todo lote de terreno será permitida a construção de um segundo prédio, de fundos, desde que:

I - fique assegurado ao prédio de frente uma testada mínima de 10,00 (dez metros) e uma área própria de terreno não inferior a 300m² (trezentos metros quadrados).

II - fique assegurado ao prédio de fundos uma área própria de terreno não inferior a 300,00m² (trezentos metros quadrados) e um acesso privativo ao logradouro público de largura mínima de 2,00m (dois metros) e que permita uma passagem livre de altura não inferior a 4,00m (quatro metros).

III - o acesso do lote de fundos não tenha largura inferior a 1/10 (um décimo) de sua extensão.

IV - o acesso ao lote de fundos não tenha largura inferior a 4,00m (quatro metros) quando o prédio de fundos possuir duas ou mais habitações ou economias. Neste caso o acesso deve ser adaptado à entrada de veículos com pavimentação adequada e rampa não superior a 10%, e permitir, em toda a sua extensão uma passagem livre de no mínimo 4/5 (quatro quintos) de sua largura.

Art. 92 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 29 de dezembro de 1961.

JOSÉ LOUREIRO DA SILVA
Prefeito

Download: [Anexo - Lei nº 2330/1961 - Porto Alegre-RS](#)