



P O R T O A L E G R E
plano diretor de desenvolvimento urbano ambiental
PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE SECRETARIA DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL



1999

INFORMAÇÕES ÚTEIS SOBRE

COMO APLICAR O
REGIME URBANÍSTICO
PREVISTO NO PDDUA

DEZEMBRO/1999

1.Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA)

SUA FILOSOFIA

O PDDUA é fruto de um processo participativo e de construção coletiva; atualiza uma série de conceitos e deixa de ser uma lei essencialmente baseada em normas, como era a lei anterior, para constituir-se num plano estratégico. Dentre outras inovações, propõe uma cidade mais “miscigenada” onde, com critérios, seja possível um maior convívio entre as atividades residenciais, industriais, de comércio e de serviços.

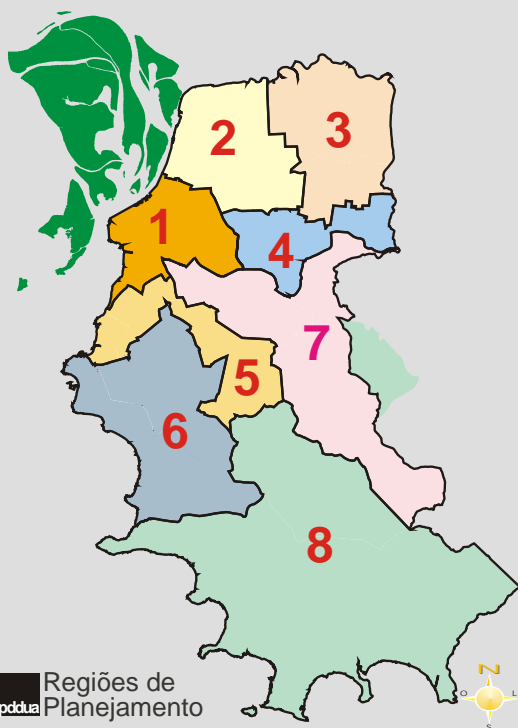
O PDDUA procura, ainda, dar um melhor aproveitamento à infra-estrutura que muitos bairros já dispõem, dentro do conceito de “cidade sustentável” e economicamente viável. Além disto, valoriza a preservação ambiental e divide a Capital em oito Regiões de Planejamento, ampliando a participação da população nas questões referentes ao ordenamento urbano.

1ºPDDU = + normativo

PDDUA = + estratégico

CIDADE MISCIGENADA

| | | |
|-----------------------|------------------------|--------------------------------|
| Atividade Residencial | + Atividade Industrial | + Atividade Comércio/ Serviços |
|-----------------------|------------------------|--------------------------------|



Regiões de Planejamento

PLANO REGULADOR

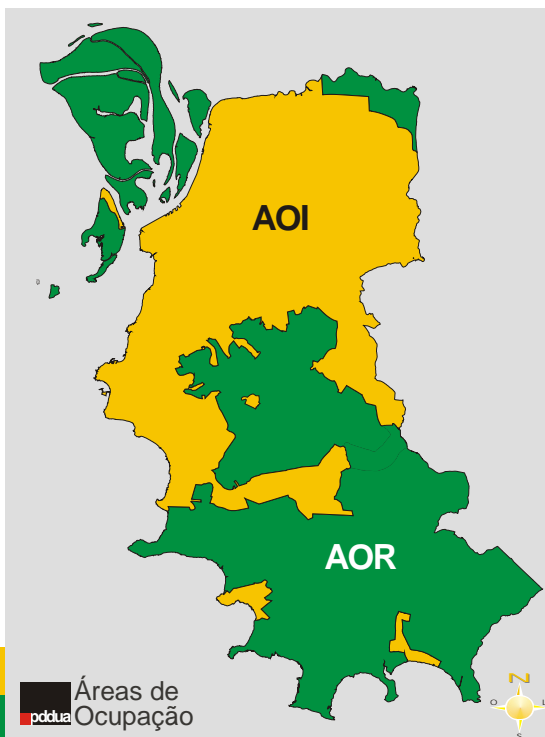
Existem normas para construir, instalar uma atividade (comércio, serviços, residências ou indústrias) e para o parcelamento do solo. O PLANO REGULADOR, que constitui a Parte III do PDDUA, estabelece as normas que devem ser atendidas. Estas constituem o chamado REGIME URBANÍSTICO, que estabelece as regras para cada terreno quando do parcelamento do solo, da edificação ou da instalação de uma atividade.

Para o parcelamento do solo, que é a divisão de terras (glebas ou terrenos), é necessário consultar as normas gerais que estão no Capítulo III (artigos 134 a 158) e as normas específicas (tamanho dos lotes, ruas, praças etc) nos Anexos 8 e 9.

Para a edificação e instalação de atividades as normas estão nos capítulos I e II (artigos 99 a 133) e nos Anexos 1, 4, 5, 6, 7 e 10.

DIVISÃO DA CIDADE

A cidade, no PDDUA, está dividida em duas grandes áreas: Área de Ocupação Intensiva (AOI) e Área de Ocupação Rarefeita (AOR). Estas foram subdivididas em nove áreas menores chamadas MACROZONAS que, por sua vez, estão subdivididas em Unidades de Estruturação Urbana (UEUs), também subdivididas em Subunidades. Todas elas são identificadas por números, que são a chave para localizar um imóvel no Anexo 1 (mapa).

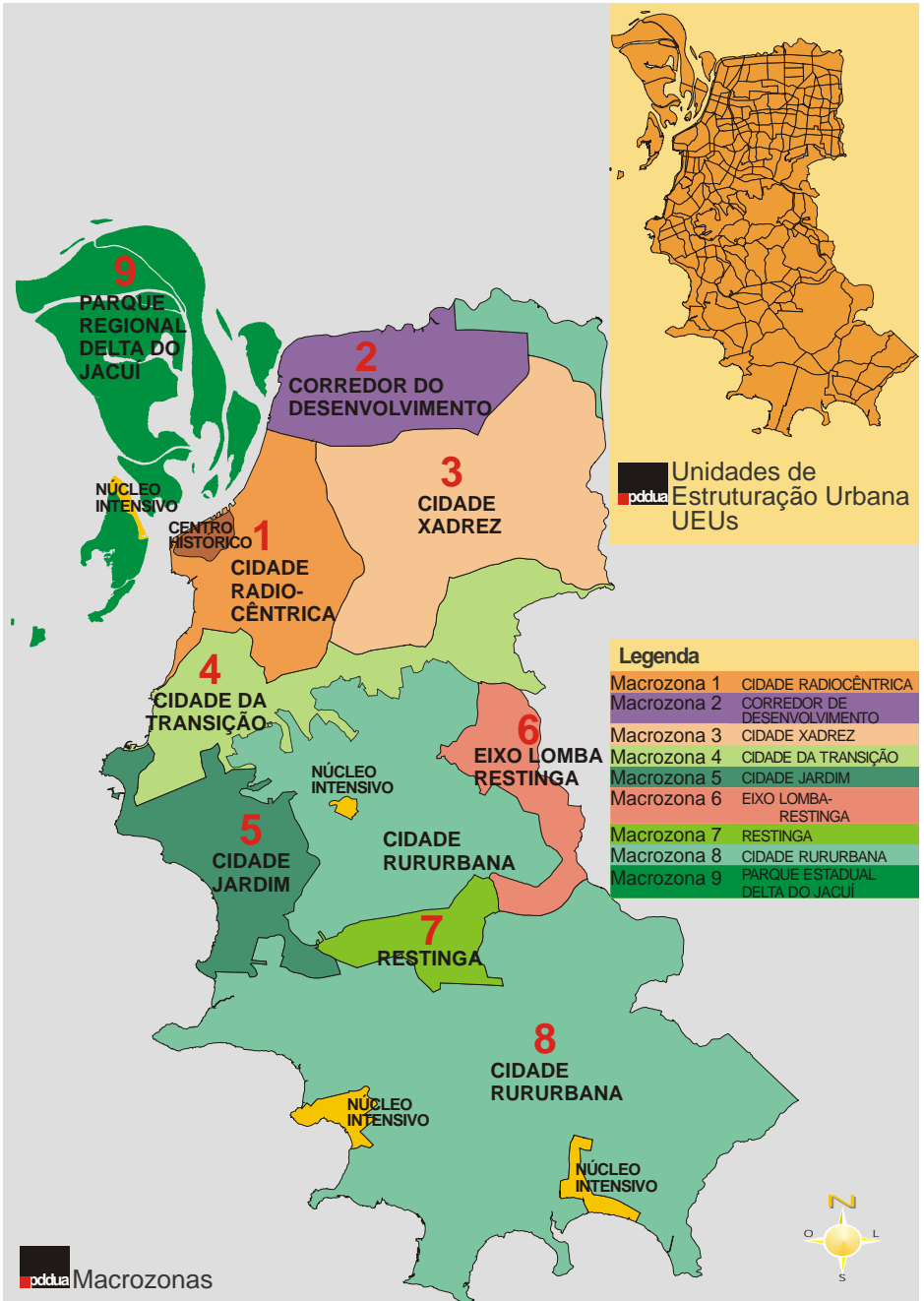


ÁREA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA AOI

ÁREA DE OCUPAÇÃO RAREFEITA AOR

 Áreas de Ocupação





2. Como Consultar o Regime Urbanístico no Anexo 1



1 - Localiza-se o imóvel no mapa que está disponível, neste momento, na escala 1:15.000.

2 - Verifica-se a divisão territorial, ou seja, os números da UEU e o da SUBUNIDADE. Ex.: UEU 3074, SUBUNIDADE 02

3 - O número que corresponde ao milhar (3074) é o da MACROZONA; o número da centena (3074) é da UEU e os algarismos menores que aparecem nos diversos setores da UEU (01,02 etc) correspondem às SUBUNIDADES.

Com estes números e consultando o Anexo 1.2 é possível identificar o Regime Urbanístico do imóvel. Assim, na linha onde aparecem os números das UEUs e SUBUNIDADES procure localizar o código que foi identificado no mapa. Nas colunas ao lado aparecem os códigos das densidades brutas, da atividade, do índice de aproveitamento e da volumetria. Para aprofundar a consulta sobre cada um destes itens é necessário reportar-se ao anexo correspondente.

Utilizando nosso exemplo, os códigos que correspondem à UEU 3074 - SUBUNIDADE 2 são: Densidade Bruta 17; Atividade 03; Índice de Aproveitamento 17 e Volumetria 09

| DIVISÃO TERRITORIAL | | | REGIME URBANÍSTICO | | | |
|---------------------|---------|------------|--------------------|-------------------|------------------------|--------------------|
| Macrozona | Unidade | Subunidade | Densidade ANEXO 4 | Atividade ANEXO 5 | Índice Aprov. ANEXO 6. | Volumetria ANEXO 7 |
| 3 | 074 | 02 | 17 | 03 | 17 | 09 |

RECUOS PARA AJARDINAMENTO:

ANEXO 2 Isento - nas ruas indicadas no Anexo 2
 4,00 m - na Área de Ocupação Intensiva (AOI)
 12,00 m - na Área de Ocupação Rarefeita (AOR)

PARA FAZER UMA CONSULTA DA ATIVIDADE:

ANEXO 5.2 Se o interessado quer saber se a atividade “casa noturna”, por exemplo, é permitida nesta UEU é preciso consultar, inicialmente, o **ANEXO 5.3** Anexo 5.2 para verificar a classificação da atividade. Ali ela aparece como **Serviço com Interferência Ambiental de Nível 2**.

No Anexo 5.3 constata-se que as “casas noturnas” com área superior a 200m² estão sujeitas à apresentação de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) obrigatório. Isto significa que, mesmo que sua localização em determinada UEU esteja autorizada, a implantação da atividade será analisada pelo Sistema Municipal de Gestão do Planejamento, caso a caso. Com esta informação, é preciso buscar o Anexo 5.4.

Agora você vai verificar se esta atividade pode ser instalada na UEU escolhida com o código de atividades 03. Busque na coluna da esquerda **Serviço de Interferência Ambiental Nível 2** e cruze com a coluna “GA 03”(MISTA 1). O resultado é que não há restrição quanto à localização da casa noturna na UEU consultada (desde que apresente um Estudo de Viabilidade Urbanística). Verifica-se, também, que, no caso, só haveria restrição quanto à implantação de motéis, saunas, duchas e termas.

PARA SABER O PORTE:

ANEXO 5.5 É preciso consultar o Anexo 5.5 para verificar esta informação. O procedimento é o mesmo do anterior. Na coluna da esquerda já sabemos que a atividade está classificada como de **Interferência Ambiental de Nível 2** e que o Grupamento de Atividades é 03. No cruzamento destas informações, verifica-se que o limite quanto ao porte, na UEU pesquisada, é de 1.500m²

PARA SABER O ÍNDICE DE APROVEITAMENTO:

ANEXO 6 É necessário pesquisar o Anexo 6. Utilizando o código 17 relativo ao Índice de Aproveitamento (que se obteve no Anexo 1.2, verifica-se que o imóvel pesquisado encontra-se na área do chamado “Corredor de Centralidade e de Urbanidade” e que o índice máximo é de 1.9. Caso o interessado compre Solo Criado para construir a sua “casa noturna”, o índice poderá chegar ao máximo de 3.0. Na coluna ao lado está a informação sobre a Quota Ideal mínima de terreno por economia (QI) que, no caso de aplicar-se nesta UEU, será de 75m² por economia. Esta quota, determina o número máximo de economias e é utilizada, neste caso, apenas nos condomínios de casas.

PARA SABER O REGIME VOLUMÉTRICO:

ANEXO 7.1 A informação está no Anexo 7.1. Utilizando o código correspondente **ANEXO 7.2** (no caso do exemplo 09) identifica-se, com facilidade, as alturas máximas permitidas em metros. Na UEU pesquisada, a altura máxima seria 42m, uma base de 4m (9m para imóveis com frente para os eixos constantes no Anexo 7.2) e uma taxa de ocupação de 75% (90% nos casos do Anexo 7.2).

Já para os prédios edificados nas divisas a altura máxima é de 12,5m (ou 18m nos casos de imóveis com frente para os eixos contantes no Anexo 7.2).

O QUE CONTÉM - ANEXOS

| ANEXO | | O QUE CONTÉM |
|------------------------|------------|---|
| ANEXO 1 | ANEXO 1.1 | Divisão Territorial e Zoneamento de Usos - Mapa (1:15.000) |
| | ANEXO 1.2 | Regime Urbanístico |
| REGIME DE ATIVIDADES | | |
| ANEXO 2 | | Logradouros c/ isenção de recuos de ajardinamento |
| ANEXO 3 | | Áreas Especiais de Interesse Cultural na Área Central |
| REGIME DE DENSIDADES | | |
| ANEXO 4 | | Identifica as densidades brutas c/ ou s/a utilização do Solo Criado |
| REGIME DE ATIVIDADES | | |
| ANEXO 5 | ANEXO 5.1 | Códigos dos Grupamentos de Atividades |
| | ANEXO 5.2 | Classificação das atividades permitidas na AOI |
| | ANEXO 5.3 | Identifica as atividades sujeitas a EVU |
| | ANEXO 5.4 | Restrições referentes à implantação de atividades na AOI |
| | ANEXO 5.5 | Limites de porte das atividades na AOI |
| | ANEXO 5.6 | Atividades permitidas na AOR |
| | ANEXO 5.7 | Atividades e Prédios preexistentes |
| | ANEXO 5.8 | Área Central: Uso vedado p/ bancos e postos de abastecimento |
| | ANEXO 5.9 | Classificação e afastamento p/ glp (gás liquefeito) |
| ÍNDICES | | |
| ANEXO 6 | | Índices de aproveitamento máximos c/ ou s/ Solo Criado e a (QI) Quota Ideal mínima p/economia |
| REGIME VOLUMÉTRICO | | |
| ANEXO 7 | ANEXO 7.1 | Regime Volumétrico em função das UEUS |
| | ANEXO 7.2 | Malha Viária Básica - Mapa (1:20.000) |
| PARCELAMENTO DO SOLO | | |
| ANEXO 8 | ANEXO 8.1 | Parcelamento Vedação/Condições para ocupação |
| | ANEXO 8.2 | Padrões para loteamentos |
| | ANEXO 8.3 | Padrões para desmembramentos |
| | ANEXO 8.4 | Padrões de fracionamento |
| | ANEXO 8.5 | Padrões para edificação em cond. p/unidades autônomas |
| CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS | | |
| ANEXO 9 | ANEXO 9.1 | Malha viária (tipo/função/prioridade de utilização/gabaritos/etc) |
| | ANEXO 9.2 | Perfis viários |
| ANEXO 10 | ANEXO 10.1 | Normas p/ garagens, estacionamento e postos de abastecimento |
| | ANEXO 10.2 | Garagens/Área Central: proibição/zonas de constr. facultativa |

E-mail: spm@spm.prefpoa.com.br

