

---

# REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL (PDDUA) DE PORTO ALEGRE

---



Cristine Rochol

Secretaria do  
PLANEJAMENTO  
Municipal

Prefeitura de  
**PORTO  
ALEGRE**

Nossa cidade, nosso futuro.

---

SECRETARIA DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL  
**REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO AMBIENTAL**  
(PDDUA) DE PORTO ALEGRE

---

## **BREVE HISTÓRICO**

---

A cidade de Porto Alegre possui tradição em planejamento urbano, constituindo-se na primeira Capital do país a ter um Plano Diretor. O primeiro Plano data de 1959 (Lei Complementar 2330). Nos anos de 64, 67, 72 e 75, através dos decretos 2872, 3487, 4552 e 5162, praticamente toda a área urbanizada teve seu uso e ocupação do solo regulados.

A partir da criação da Secretaria do Planejamento Municipal, em 1975, foi criado o Programa de Reavaliação do Plano Diretor que culminou, em 1979, com a aprovação da Lei Complementar 43/79, que instituiu o chamado de 1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano ( 1º PDDU), que vigorou até 24 de março de 2000. Este plano introduziu conceitos inovadores, como a ideia do processo de planejamento, buscou a consolidação de normas e legislações, a incorporação de questões sociais, o controle do território de forma global e a participação popular.

Embora com reavaliações previstas para acontecer a cada 5 anos, no seu período de vigência ocorreram somente duas atualizações. Uma em 1983 (lei Complementar 85/83) que alterou o capítulo sobre o parcelamento do solo, e em 1987, pela LC 158/87, que alterou as normas sobre densificação e edificação. Isto acabou exigindo a edição de mais de 170 leis, decretos e resoluções interpretativas para detalhar e complementar o 1º PDDU. Estas, acrescidas daquelas relativas à edificação, meio ambiente, infraestrutura, transportes etc., acabaram constituindo um conjunto de difícil compreensão e aplicação.

Definida a necessidade urgente de sua reavaliação, ainda em 1993, durante a realização do I Congresso da Cidade, o processo foi desencadeado, efetivamente, em 1995, com o engajamento direto de centenas de entidades. O produto das discussões foi o chamado Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), que foi sancionado, em 1º de dezembro de 1999 e entrou em vigor em 27 de março de 2000.

Por uma coincidência histórica, os três planos diretores da Capital acabaram sendo aprovados em períodos de 20 anos.

O Plano de 1999, em seu art. 36, estabeleceu a necessidade de revisões periódicas da lei. Em 2003, realizou-se a I Conferência Municipal de Avaliação do Plano Diretor, que apontou diretrizes para a revisão a ser desenvolvida pela Prefeitura.

Em fevereiro de 2007, o Executivo apresentou à sociedade a sua proposta de alteração na lei, dando início a um intenso debate público e técnico. Mais de uma centena de encontros foram promovidos por diversas entidades, sendo 30 somente nas Regiões de Planejamento, canais de diálogo de planejamento entre a comunidade e a administração municipal.

Durante mais de três meses a população debateu o tema e elaborou propostas, que foram avaliadas em audiência pública. Ao todo, 434 foram enviadas à Prefeitura e ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA).

Passada a etapa da audiência pública, coube ao Conselho sistematizar as propostas aprovadas e aperfeiçoar o texto da lei.

O relatório do CMDUA, juntamente com a proposta original da Prefeitura e as sugestões da comunidade foram entregues ao prefeito no dia 8 de agosto de 2007, quando estava sendo o formulado o projeto de lei que foi enviado à Câmara Municipal.

---

## DADOS GERAIS DA REVISÃO

---

- ◆ Em 27 de fevereiro de 2007, apresentação da Proposta da PMPA ao CMDUA;
- ◆ Mais de 100 reuniões, encontros e seminários nas 8 Regiões de Gestão de Planejamento, e em diversas entidades como: Uampa, IAB, Sergs, Força Sindical, etc;
- ◆ 434 propostas encaminhadas pela sociedade;
- ◆ Audiência Pública realizada em duas datas, com 2155 credenciados;
- ◆ Entre 17 de junho e 07 de agosto de 2007, discussão no CMDUA;
- ◆ Em 08 de agosto de 2007, entrega do relatório ao Prefeito;
- ◆ Entrega do projeto de lei à Câmara Municipal no dia 3 de setembro de 2007.

## PRINCIPAIS ALTERAÇÕES

Tema	Lei Atual (434/99)	Proposta Aprovada	Justificativa
<b>Sacadas</b>	São áreas não adensáveis e podem ser fechadas. Não há previsão de tamanho máximo.	Permanecem como áreas não adensáveis e podem ser fechadas, apenas nos trechos em que não estiverem em balanço sobre os recuos de altura. Desde que não ultrapassem 20% da área adensável da unidade (apartamento), até o limite de 2,5m de profundidade em relação à face externa do peitoril. É permitida a construção de sacadas em balanço, desde que abertas em todas as faces.	Garante a paisagem urbana sem prejudicar o incentivo às sacadas.
<b>Áreas de Interesse Cultural (AICs)</b>	Existem 78 Áreas de Interesse Cultural em Porto Alegre	Cria-se a Área de Ambiência Cultural (AAC), que determina um espaço de transição entre o núcleo da AIC e o entorno. Com isso, a cidade passa a ter 134 espaços preservados, entre AICs e AACs. É instituída uma comissão, coordenada pela SPM, que em prazo de 18 meses fará a revisão das AICs.	Permanecem os núcleos das AICs, mas o entorno torna-se uma faixa de transição, evitando o confronto de legislações urbanas e abrindo oportunidades para a revitalização.
<b>Projetos Especiais</b>	Existem de I e II nível.	Determina a divisão dos PE em 1º, 2º e 3º Grau, dependendo do impacto gerado. Os de 3º grau regulam a Operação Urbana Consorciada, novo instrumento aplicável em projetos ligados à política habitacional. Ex: Lei sobre Operação Urbana Consorciada da Lomba do Pinheiro	As diretrizes mais focadas permitem melhor avaliação do impacto e das compensações que cada projeto deve executar. A Operação Urbana Consorciada já é usada em Porto Alegre e é uma compatibilização com o Estatuto da Cidade.
<b>Empresa Pública de Planejamento Urbano</b>	Não existe menção da utilização deste artifício para o planejamento urbano da cidade.	Permite a criação de Instituto com atribuições de planejar suas políticas de desenvolvimento permanente.	Organiza em único órgão as ações, planos e projetos de planejamento urbano. Evita que o desenvolvimento da cidade se perca em meio ao cotidiano administrativo.

<b>Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)</b>	Instrumento introduzido pela LC 606/08	Mantido o instrumento o qual será regulamentado através de lei específica.	Compatibilização com Estatuto da Cidade, garantindo contrapartidas a empreendimentos de grande impacto.
<b>Área livre permeável e vegetada</b>	Não existe	Área Livre (AL) – parcela de terreno mantida sem acréscimo de qualquer pavimentação ou elemento construtivo impermeável, destinada a assegurar a valorização da paisagem urbana, a qualificação do microclima, a recarga do aquífero, e a redução da contribuição superficial de água da chuva.	A proposta atende a uma demanda da Conferência Municipal do Meio Ambiente e terá impactos positivos na qualidade de vida da cidade, evitando, por exemplo, a impermeabilização total do solo, um dos elementos que contribuem para os alagamentos em determinadas áreas da Capital.
<b>Afastamentos</b>	Está fixado em 18% da altura em toda cidade.	O afastamento aumenta conforme a altura da construção: - 18% - até 27m - 20% - entre 28 e 42m - 25% - entre 42 e 52m	Maior distância entre a construção e o limite do terreno garante ventilação e maior incidência de sol nos edifícios.
<b>Alturas</b>	Entre 9 e 52m, sendo que na maior parte da cidade, e da Macrozona 1, é permitida a altura máxima.	Definidos 3 limites de altura, conforme o perfil da região: Na maior parte da MZ 1, a altura máxima fica em 42m; Em bairros já saturados, como o Moinhos de Vento, Petrópolis, Independência, Bom Fim, Bela Vista e Menino Deus, a altura foi reduzida para 33m; E nas grandes avenidas e em parte do 4º Distrito, permanece 52m.	Modificação reivindicada pelas associações de moradores para os bairros mais consolidados.

## REVISÃO DAS ALTURAS

O estudo das alturas abrange a Macrozona 01, que compreende os 24 bairros centrais da cidade. A MZ 01 engloba o território compreendido pelo Centro Histórico e sua extensão até a 3ª Perimetral.

Esta determinação é uma resolução aprovada na 1ª Conferência de Avaliação do Plano Diretor, realizada em 2003.

### ATUAL LEI

<b>27 metros</b>	<b>33 metros</b>	<b>42 metros</b>	<b>52 metros</b>
1. Independência 2. Cidade Baixa 3. Azenha 4. Medianeira 5. Glória	1. Floresta 2. Independência	1. São João 2. Higienópolis 3. Mont'Serrat 4. Rio Branco 5. Bela Vista 6. Santa Cecília 7. Petrópolis 8. Jardim Botânico 9. Azenha 10. Santo Antônio 11. Medianeira 12. Partenon 13. Glória	1. Navegantes 2. São Geraldo 3. São João 4. Floresta 5. Moinhos de Vento 6. Auxiliadora 7. Independência 8. Bom Fim 9. Rio Branco 10. Mont'Serrat 11. Bela Vista 12. Cidade Baixa 13. Farroupilha 14. Santa Cecília 15. Petrópolis 16. Menino Deus 17. Azenha 18. Santana 19. Partenon 20. Jardim Botânico

### PROPOSTA APROVADA NA REVISÃO

<b>33 metros</b>	<b>42 metros</b>	<b>52 metros</b>
Bela Vista Bom Fim Floresta Glória Higienópolis Independência Marcílio Dias Medianeira Menino Deus Moinhos de Vento Mont'serrat Navegantes Partenon Petrópolis Rio Branco Santo Antônio São Geraldo	Auxiliadora Azenha Bela Vista Cel. Aparício Borges Cidade Baixa Farroupilha Floresta Glória Jardim Botânico Medianeira Menino Deus Moinhos de Vento Mont'serrat Navegantes Partenon Petrópolis Rio Branco Santa Cecília Santana Santo Antônio São Geraldo	Navegantes São Geraldo São João Grandes Avenidas

## ÁREA LIVRE PERMEÁVEL E VEGETADA

---

1) Terrenos com área inferior a 1.500m<sup>2</sup>

- Será de, no mínimo, 70% da área remanescente da Taxa de Ocupação (TO), conforme a tabela:

TO (%)	Área remanescente	AL (%)
90	10	7
75	25	17
66,6	33,4	23
50	50	35
20	80	56

2) Terrenos com área superior a 1.500m<sup>2</sup>

- Área Livre Permeável e Vegetada de 20%, com a possibilidade de adoção de medidas compensatórias:

Medidas Compensatórias:

- até 1.500m<sup>2</sup>: no máximo 50% da AL
- entre 1.500 e 3.000m<sup>2</sup>: no máximo 40% da AL
- superior a 3.000m<sup>2</sup>: no máximo 30% da AL

São:

- Terrenos e coberturas vegetadas;
- pisos semipermeáveis (ex: concregrama);
- plantios: a cada metro quadrado não atendido no terreno, deverão ser executados 3m<sup>2</sup> de canteiros vegetados nos passeios do entorno.