



Pensar a cidade

Bruna Suptitz

contato@pensaracidade.com



Além da edição impressa, as notícias da coluna Pensar a Cidade são publicadas ao longo da semana no site do JC.

jornaldocomercio.com/colunas/pensar-a-cidade



Capital inicia debate de projeto que autoriza prédios com altura de até 130 metros

Lei de Uso e Ocupação do Solo é desmembramento do Plano Diretor

Prédios com até 130 metros de altura, equivalente a cerca de 45 andares, serão permitidos em Porto Alegre se os vereadores aprovarem como está o Projeto de Lei Complementar (PLCE) Nº 20/2025, que cria a Lei de Uso e Ocupação do Solo (Luos). O debate terá início nos próximos dias e deve movimentar a Câmara, ainda mais que o projeto do Plano Diretor, foi aprovado em sessão na quinta-feira passada, dia 23, por 22 votos a 12.

Além da altura das novas construções, a distância entre os prédios e o zoneamento das atividades são outros dos temas deste projeto com potencial de gerar polêmica.

A divergência de entendimento é tanta que preocupa a prefeitura. Isso porque emendas propostas por vereadores da base do prefeito Sebastião Melo (MDB) têm poten-

cial de modificar substancialmente o projeto. O governo não quer isso, mas também não quer o desgaste de vetar emendas dos aliados, caso aprovadas. A negociação em andamento é para que os parlamentares retirem suas propostas de alteração ao projeto.

Novidade para a Capital, a Luos é uma espécie de desmembramento do Plano Diretor - este passa a ser considerado um documento estratégico e que orienta os objetivos da cidade a serem aplicados por meio de outras legislações. A Luos é uma delas, que define as regras básicas para as construções, como altura, recuos e zoneamento das atividades. Para quem conhece o atual Plano Diretor de Porto Alegre (Lei Nº 434/1999), é o equivalente às normas da parte chamada de "Plano Regulador".

O atual limite de 52 metros de

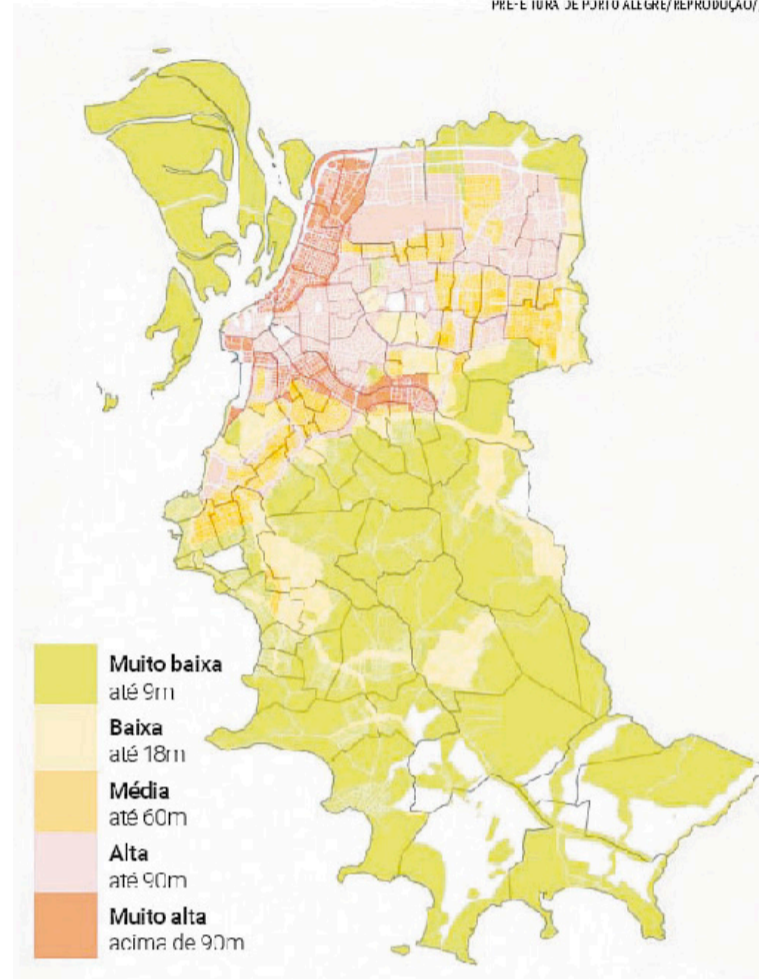
altura, passível de flexibilização, vai variar de no máximo 9 metros na zona rural e próximo a áreas de conservação, a até 130 metros em eixos considerados estratégicos, como Centro, parte do 4º Distrito e entorno da avenida Ipiranga. Pela proposta, a altura também poderá ser flexibilizada a partir da aprovação dos planos locais ou de pormenores. Já o zoneamento define o caráter e porte das atividades permitidas de acordo com a região da cidade, sem prever áreas exclusivamente residenciais.

Conforme o prefeito Sebastião Melo, o objetivo da Luos é "desvincular a ocupação do solo (do Plano Diretor) para tornar os licenciamentos mais seguros e mais rápidos".

O mapa a seguir indica os diferentes limites de altura, conforme a região da cidade.

ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

PRE-EDIFÍCIO DE PORTO ALEGRE/REPRODUÇÃO/JC



Conforme a prefeitura de Porto Alegre, a estruturação do regime urbanístico será realizada a partir da combinação de quatro parâmetros principais: parcelamento do solo, edificações, atividades e polarização do entretenimento noturno. Juntos, eles formarão as Zonas de Ordenamento Territorial (ZOT). Cada parâmetro possui variações organizadas conforme graus crescentes de intensidade, que refletem o nível de urbanização, adensamento e complexidade funcional desejado para cada zona da cidade. O parâmetro edificações é o que define o potencial construtivo, considerando tanto a verticalização quanto de ocupação do solo.

- **Muito Baixa:** áreas com baixíssimo potencial construtivo, destinadas à preservação de características naturais, paisagísticas ou de baixa densidade urbana.
- **Baixa:** zonas com uso predominantemente residencial e baixa intensidade construtiva.
- **Média:** áreas com potencial construtivo moderado, maior densidade e diversidade de usos, equilíbrio entre áreas construídas e livres.
- **Alta:** zonas com alto potencial de aproveitamento do solo, adequadas à intensificação urbana.
- **Muito Alta:** áreas com o maior nível de potencial construtivo, voltadas à intensificação da ocupação.

Recuo, zoneamento das atividades e outras mudanças previstas

Também é na Lei de Uso e Ocupação do Solo (Luos) que estará prevista outra regra construtiva que impacta no perfil dos novos prédios: o recuo, seja lateral ou de fundo. Atualmente escalonado entre 18% e 25% da altura da edificação, será padronizada em 18%. Para uma construção com o máximo previsto, de 130 metros de altura, o recuo será de 23,4 metros.

A Luos também criará as Zonas de Ordenamento Territorial (ZOT), termo que será adotado pela nova lei para definir o que

pode ou não em cada ponto da cidade, como perfil das construções e atividades permitidas.

Parcelamento do solo para definição de espaços públicos, recuos das construções, tipo de atividade e presença de entretenimento noturno também interferem na definição dos zoneamentos da cidade. Com a proposta da prefeitura, Porto Alegre passaria das atuais 217 combinações para definir parâmetros construtivos para 16 ZOTs, que também possuem desmembramentos.

Transmissão

As sessões da Câmara Municipal de Porto Alegre são transmitidas ao vivo pela TV Câmara, pelo canal no YouTube e pela Rádio Câmara.



Acesso

As galerias do Plenário Otávio Rocha, da Câmara de Porto Alegre, estarão abertas ao público que queira acompanhar presencialmente as sessões do Legislativo. A permissão para acesso se dará de acordo com os limites de lotação e de segurança da Casa.

Cobertura

Acompanhando a pauta desde o início da revisão, em 2019, a Coluna *Pensar a cidade* seguirá na cobertura das sessões de votação do projeto da Lei de Uso e Ocupação do Solo, assim como fez com o Plano Diretor. Os conteúdos estarão publicados na Coluna e na editoria de Política do *Jornal do Comércio*.



Proposta recebeu 121 emendas

O projeto que cria a Lei de Uso e Ocupação do Solo em Porto Alegre recebeu 121 emendas, sendo quase metade de vereadores da base de Sebastião Melo (MDB). São 56 emendas da base, 43 da oposição, 11 do Fórum de Entidades e 11 conjuntas. A Coluna categorizou as emendas, identificando autor e posicionamen-

to (base ou oposição), além de disponibilizar os links dos projetos e seus anexos. Na mesma tabela é possível conferir as emendas ao projeto do Plano Diretor, já sinalizadas como aprovadas ou rejeitadas. O documento está disponível online (acesse pelo QR ao lado ou no blog *Pensar a cidade* no site do JC).

