

PAPC 2768/87
PLCE 15/87 071

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

LEI COMPLEMENTAR Nº 182

Dispõe sobre a urbanização da orla do Rio Guaíba, entre a usina da Volta do Gasômetro e a Ponta do Melo, cria o Fundo de Saneamento Básico e dá outras providências - PROJETO PRAIA DO GUAÍBA.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º - As obras públicas decorrentes da urbanização da orla do rio Guaíba, entre a Volta do Gasômetro e a Ponta do Melo, previstas no Anexo I, serão implantadas com recursos financeiros provenientes da alienação, por licitação, das áreas descritas no item I do Anexo I.

Parágrafo único - A alienação referida neste artigo dependerá de aprovação da Câmara Municipal.

Art. 2º - Fica criado o Fundo de Saneamento Básico, de natureza contábil, com a dotação de 35% dos recursos oriundos da alienação da áreas, para saneamento de bairros e vilas populares, atender o Convênio com o DNOS e Estado nas obras de Proteção contra enchente de Porto Alegre, bem como a execução de um programa de Condutos Forçados.

Parágrafo único - Os recursos referidos neste artigo serão realizados em moeda corrente nacional e obedecerá ao cronograma de alienação e obras públicas a ser aprovado pela Comissão Coordenadora do Projeto Praia do Guaíba.

Art. 3º - Ficam desafetadas as áreas descritas no item 4 do Anexo I, tornando-se bens patrimoniais, para realização das alienações referidas no art. 1º.

Art. 4º - Fica autorizado para concessão de uso as áreas EE1, EE2, EE3, EE5, EE6, EE7, EE8, EE9, EE10, EE11 e EE12.

§ 1º - As atividades e equipamentos admitidos nas referidas áreas, objeto de concessão de uso, serão as previstas no item 5.4. do Anexo I.

.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

2

§ 2º - Fica destinada à instalação da Delegacia da Capitania dos Portos a área EE4, por concessão.

§ 3º - Entre os requisitos para concessão de uso, constará a apresentação do Projeto dentro das diretrizes do Projeto Básico e Paisagístico da orla do rio Guaíba - Projeto Praia do Guaíba.

Art. 5º - A urbanização decorrente desta Lei rege-se pelo definido no Anexo I, com seu respectivo Regime Urbanístico.

Art. 6º - O Projeto Praia do Guaíba será desenvolvido por orientação e administração de uma Comissão Coordenadora designada pelo Prefeito.

Art. 7º - Os projetos decorrentes da implantação do Projeto Praia do Guaíba serão submetidos à aprovação dos órgãos competentes do Executivo Municipal.

Art. 8º - Fica fazendo parte integrante desta Lei o Anexo I.

Art. 9º - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10 - Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 28 de setembro de 1988.

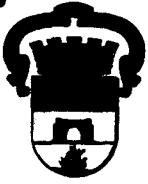
Alceu Collares,
Prefeito.

Newton Paulo Baggio,
Secretário do Planejamento Municipal.

Registre-se e publique-se.

Geraldo Nogueira da Gama,
Secretário do Governo Municipal.

/AAF



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

ANEXO I - LEI COMPLEMENTAR Nº 182

Item 1. OBJETIVOS DO PROJETO PRAIA DO GUAÍBA

Item 2. FORMA DE VIABILIZAÇÃO

Obras Públicas a serem realizadas com os recursos provenientes das alienações.

Item 3. DAS ÁREAS A SEREM ALIENADAS

Item 4. DESCRIÇÕES DOS LOTES A SEREM DESAFETADOS PARA TRANSFORMAÇÃO EM BENS PATRIMONIAIS

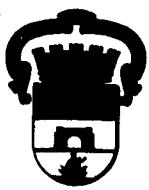
Item 5. DO REGIME URBANÍSTICO

CONVENÇÕES

PPG - Projeto Praia do Guaíba

PA - Posto de Abastecimento

EE - Equipamento Especial



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

072

Item 1. OBJETIVOS DO PROJETO PRAIA DO GUAÍBA



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

Item 1. OBJETIVOS DO PROJETO PRAIA DO GUAÍBA

1.1. EXPOSIÇÃO JUSTIFICATIVA

ASPECTOS GERAIS

"A Cidade de Porto Alegre está de costas para o Rio".

Esta frase é constantemente colocada quando nos referimos à relação da Cidade com o rio Guaíba. A evolução histórica desse isolamento teve início quando da construção do Novo Porto e, na sua posterior ampliação, quando as margens do rio afastaram-se da Cidade na Zona Norte.

Mais tarde o dique e o muro de proteção completaram esse isolamento, justamente na região mais densa de Porto Alegre.

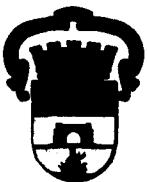
Se tal sucessão de acontecimentos ocorreu na Zona Norte, a Zona Sul, com seus balneários da Tristeza, Pedra Redonda e Ipanema, manteve-se durante muitos anos afastada, só se integrando após os aterros efetuados na enseada da "Praia de Belas" e do "Cristal" que, se por um lado, beneficiaram o acesso à Zona Sul, por outro, também impediram o acesso ao rio.

O aterro da Praia de Belas foi concretizado na década de 50, tendo origem a partir de dois projetos que se sucederam:

- O primeiro, constituído de um grande loteamento sobre a área do aterro, seria executado por uma firma particular, que doaria ao Município e ao Estado a Urbanização de áreas públicas e áreas destinadas à localização de Órgãos Públicos.

- o segundo, transformado em Lei, em 1955, e, em 1959, incorporado ao Plano Diretor da Cidade, organizava unidades vicinais, formadas por superquarteirões de 15ha a 20ha, com blocos elevados na periferia e, no interior, prédios residenciais de até 4 pavimentos, escolas e áreas verdes. A margem do Guaíba era reservada para grandes parques de esportes e recreação e, próximo à Ponte dos Açorianos, era localizado um novo Centro Administrativo Estadual.

Algumas obras chegaram a ser executadas e vários lotes foram vendidos, dando origem aos quarteirões existentes próximos à SMOV e ao Instituto de Previdência do Estado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

676

O posterior surgimento de linhas de recursos institucionalizadas e destinadas ao Plano Diretor e a análise dos resultados obtidos nos quarteirões já construídos desestimularam a manutenção do projeto e do processo pelo qual seria implantado.

Assim, em 1963, houve nova proposição, reduzindo a área urbanizada e, em 1970, a Lei 3413 aprovou e disciplinou um novo projeto que reservou toda a área entre a Av. Borges de Medeiros e o rio Guaíba, desde a Av. Ipiranga até o estádio do E. C. Internacional, para um grande parque e reorganizou as áreas remanescentes em grandes quarteirões com grandes lotes sobre os quais seriam construídos edifícios obedecendo a usos, alturas e projeções definidas, sendo que, no setor A, entre as Avenidas Ipiranga e Aureliano de Figueiredo Pinto, os usos ficaram determinados pela Lei do Plano Diretor nº 2330.

Em 1979, com a aprovação do Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre, a seção IV, das unidades territoriais funcionais artigos 252, 253 e 254 passou a regular as áreas lindérias das margens do rio Guaíba.

Passadas três décadas, essa imensa e importante região da cidade continua inacabada, isolando a cidade de uma paisagem de indiscutível beleza.

Além do abandono, consequência do descaso público, o que prevê a Lei Complementar nº 43 é extremamente questionável. A previsão de uma avenida à beira-rio, com 6,00 Km, isolada de qualquer tipo de atividade, em pleno centro urbano, é negativo sob ponto de vista de segurança pública, do uso, da valorização turística e da responsabilidade do Poder Público.

Depois de imensos gastos para aterrinar parte considerável do rio, é inadmissível que, até hoje, não tenha sido devolvido ao uso da população: nem o rio, nem as áreas resultantes do aterro. Com exceção do Parque Marinha do Brasil, do Parque Mauárico Sirotsky Sobrinho e Estância da Harmonia e de algumas áreas ocupadas por Órgãos Públicos, o restante de área, continua inacessível à grande maioria da população.

O Poder Público, detentor dessa imensa área urbana, não possui recursos próprios para viabilizar sua ocupação, nem poderia numa situação de carência torná-la prioritária.

Essa situação tende a prolongar-se com a ocupação gradativa por subconstruções que trarão prejuízos incalculáveis



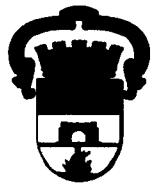
673

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

à comunidade como um todo; o Município, por não realizar impostos, e à Cidade, por ter seus espaços inacabados e sem uso adequado.

Salienta-se, ainda, o fato de que o "Projeto Rio Guaíba", em plena execução, recuperará a balneabilidade das águas deste imenso estuário, devolvendo o rio à Cidade.

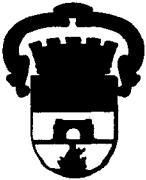
Dante deste quadro o que se propõe, para viabilização da urbanização da Praia do Guaíba, é a sua ocupação efetiva, a curto prazo, através de um Plano de Viabilidade apoiado na realidade concreta de nosso meio e das nossas necessidades, com a participação e iniciativa do Capital Privado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

678

Item 2. FORMA DE VIABILIZAÇÃO



Item 2. FORMA DE VIABILIZAÇÃO

2.1. PREÂMBULO

O Prefeito Municipal de Porto Alegre, Dr. Alceu Collares, no interesse da coletividade, busca aperfeiçoar a estrutura urbanística e paisagística da extensa área da "Orla do Rio Guaíba".

Porto Alegre vem convivendo com a crescente escassez de recursos para satisfazer suas necessidades básicas. Diante dessa situação o Governante é impelido a irmanar-se à Iniciativa Privada, num esforço singular para obter realizações que o Porto-alegrense e a Cidade merecem e esperam receber.

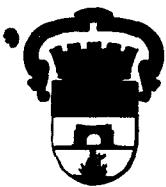
2.2. ALIENAÇÃO DE ÁREAS POR LICITAÇÃO

A Proposta de Viabilidade Urbanística/Arquitetônica tem como base alienar à iniciativa privada os lotes que constituem as áreas do PPG 1 e PPG 2, assinaladas no mapa de zonamento nº 1, livres e adjacentes à Av. Beira Rio, ocupando os espaços entre as avenidas projetadas.

O Regime Urbanístico sobre estas áreas permitirá a construção de edificações conforme o discriminado no quadro nº 4.

Com a alienação das áreas, descritas no quadro nº 3, o Município receberá recursos que possibilitarão a execução das seguintes obras públicas:

- O Sistema Viário da orla do Guaíba.
- Viadutos, Pontes e Passeios, com infra-estrutura completa, água, esgoto cloacal e pluvial, rede elétrica, iluminação pública e rede telefônica, com todos os seus complementos.
- Áreas verdes, parques, áreas esportivas e de lazer e estacionamentos.
- Ancoradouro Público.
- Passarela de Eventos Populares e Escola.
- Recursos financeiros que constituirão um Fundo destinado ao Saneamento Básico de Vilas Populares.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

2.3. CONCESSÃO DE ESPAÇOS PARA LOCALIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS COMPLEMENTARES DE LAZER E RECREAÇÃO E DE USO ESPECIAL

O Projeto Praia do Guaíba no desenvolvimento do Projeto Básico e do Projeto Paisagístico determinará os equipamentos de lazer e recreação.

A orla será mantida o mais natural possível, compatibilizando o seu pleno uso físico e contemplativo.

Os Equipamentos Especiais a serem construídos nas áreas EE1, EE2, EE3, EE5, EE6, EE7, EE8, EE9, EE10, EE11, EE12, PA1, PA2, PA3 e PA4, serão construídos e mantidos pela iniciativa privada mediante a concessão pelo poder público, por prazo determinado e mediante a apresentação de Projetos Arquitetônico e Paisagístico que venham harmonizar-se aos Projetos Básico e de Paisagismo do Projeto Praia do Guaíba.

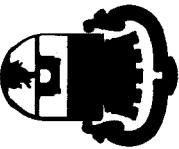
Fica destinada à instalação da Delegacia da Capi-tania dos Portos a área EE4.

2.4. QUADROS GERAIS

Áreas, estimativa de custos das obras públicas e estimativa dos resultados financeiros obtidos com a alienação de áreas.

2.4.1. RESUMO

Serão alienados o total de 112.500m² de terrenos, com a possibilidade de construção máxima de 201.000m², que alienados pelo valor de Cr\$ 719 milhões (valores de abril/87), possibilitarão a urbanização da orla do Guaíba, da Volta do Gasômetro a Ponta do Melo e recursos para Saneamento Básico de Vilas Populares, conforme quadros nºs 1 e 2, bem como para atender o Convênio com o DNOS e Estado nas obras de Proteção contra enchente de Porto Alegre e a execução de um programa de Condutos Forçados.



PROJETO PRAIA DO GUAÍBA

ÁREAS - QUADRO Nº 1

ÁREAS CONSAGRADAS

Parque Marinha do Brasil e Maurício Sirotsky Sobrinho, Sistema Viário e outras	----- 145,98ha	59,67%	Área urbanizada existente 59,67%
--	----------------	--------	-------------------------------------

SISTEMA VIÁRIO

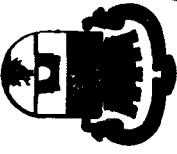
Av. Edvaldo Pereira Paiva (Av. Beira Rio) Projeto com execução aprovada	----- 18,56ha	7,58%	Acréscimo de área urbanizada 40,33% (o que representa 67,58% do existente)
--	---------------	-------	--

ESPAÇOS PÚBLICOS

Áreas verdes, Parques, Ancoradouro Público, Passarela de Eventos, Estacionamentos e Equipamentos Especiais	----- 68,88ha	28,15%	
---	---------------	--------	--

ÁREAS A SEREM PRIVATIZADAS	----- 11,25ha	4,60%	
----------------------------	---------------	-------	--

ÁREA TOTAL ----- 244,67ha	100%
URBANIZADA EXISTENTE E ACRÉSCIMOS	



PROJETO PRAIA DO GUAÍBA

QUADRO N° 2

CUSTO DE IMPLANTAÇÃO DAS OBRAS PÚBLICAS (ESTIMATIVA)

E RECURSOS PROVENIENTES DAS ALIENAÇÕES

	ITEM	ÁREA TOTAL	(MI) Cz\$	VALOR EM OTN
	1. SISTEMA VIÁRIO Com infra-estrutura urbana completa			
	1.1. Vias	151.790m ² (15,18ha)	271	739.447
	1.2. Viadutos e Pontes		128	349.259
	1.3. Passeios/Estacionamentos	33.830m ² (3,38ha)	15	40.929
CUSTOS	2. ÁREAS VERDES/PARQUES COM TRATAMENTO PAISAGÍSTICO/ESPAÇOS ESPORTIVOS E DE LAZER	479.300m ² (47,93ha)	174	474.774
	3. ANCORADOURO PÚBLICO	11.500m ² (1,15ha)	23	62.757
	4. PASSARELA DE EVENTOS POPULARES/ESCOLA		211	575.732
	TOTAL DOS CUSTOS COM AS OBRAS DE INFRA-ESTRUTURA E EQUIPAMENTOS URBANOS		822	2.242.898
	FUNDO DE SANEAMENTO BÁSICO (35%)		287	806.024
RECURSOS	RECURSOS OBTIDOS COM A ALIENAÇÃO DE ÁREAS	112.500m ² (11,25ha)	719	1.961.853,4



083

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

Item 3. DAS ÁREAS A SEREM ALIENADAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

084

Item 3. DAS ÁREAS A SEREM ALIENADAS

As áreas a serem alienadas se constituem do loteamento junto ao Bairro Praia de Belas e do loteamento nas proximidades do Estádio do Internacional, respectivamente o PPG 1, composto pelo lote PPG 1.2. e o PPG 2 pelos lotes PPG 2.1., PPG 2.2. e PPG 2.3.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

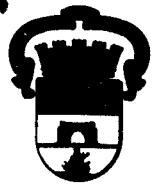
PROJETO PRAIA DO GUAÍBA

QUADRO Nº 3

ÁREAS DOS TERRENOS A SEREM ALIENADOS PELO MUNICÍPIO E
ÁREAS MÁXIMAS EDIFICÁVEIS

		Área do Terreno (m ²)	Área Máxima Edificável(m ²)
PPG 1	PPG 1.2.	32.900	63.000
PPG 2	PPG 2.1.	17.200	40.000
	PPG 2.2.	36.800	72.000
	PPG 2.3.	25.600	26.000
		112.500	201.000

TOTAL 11,25ha - ÁREA A SER ALIENADA



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

030

Item 4. DESCRIÇÃO DOS LOTES A SEREM DESAFETADOS
PARA TRANSFORMAÇÃO EM BENS PATRIMONIAIS



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

Item 4. DESCRIÇÃO DOS LOTES A SEREM DESAFETADOS PARA TRANSFORMAÇÃO EM BENS PATRIMONIAIS

4.1. ÁREAS DO MUNICÍPIO A SEREM DESAFETADAS PARA ALIENAÇÃO

Áreas do PPG 1 e PPG 2 assinaladas nos mapas nºs 1, 3, 5, 6 e 7, descritas no item 4.2 e com Regime Urbanístico estabelecido no item 5, todos componentes deste anexo.

4.2. DESCRIÇÃO DAS ÁREAS

As descrições de áreas que seguem são aproximadas, sua determinação exata depende do desenvolvimento do Projeto Viário e medições através do Cálculo Geométrico.

4.2.1. PPG 1

Constituída por PPG 1.2.

4.2.1.1. A ÁREA DO PPG 1.2. TEM A SEGUINTE DESCRIÇÃO E DIMENSÕES:

Uma área de forma irregular situada entre as pistas da Av. Edvaldo Pereira Paiva, com ponto inicial distante 60,00m do eixo do Arroio Dilúvio na confluência das Avenidas Ipiranga e Edvaldo Pereira Paiva; medindo no alinhamento da Av. Edvaldo Pereira Paiva, pista centro-bairro, 381,00m; desse ponto segue na direção sudoeste-nordeste medindo 37,00m; desse ponto segue na direção sudeste-noroeste medindo 58,50m; desse ponto segue na direção oeste-leste no alinhamento da Av. Aureliano de Figueiredo Pinto, numa extensão de 98,00m; daí segue na direção norte-sul, no alinhamento da Av. Edvaldo Pereira Paiva, pista bairro-centro, numa extensão de 446,00m; daí segue na direção leste-oeste no alinhamento da Av. Ipiranga numa extensão de 70,00m até encontrar o ponto inicial.

4.2.2. PPG 2

Constituído por PPG 2.1., PPG 2.2. e PPG 2.3.

4.2.2.1. A ÁREA DO PPG 2.1. TEM A SEGUINTE DESCRIÇÃO E DIMENSÕES:

Uma área de forma irregular situada entre o Parque Marinha do Brasil e a área do Esporte Clube Internacional e com testada para as Avenidas Padre Cacique e Edvaldo Pereira Paiva, medindo no alinhamento da Av. Edvaldo Pereira Paiva, junto ao Parque Marinha do Brasil no sentido centro-bairro, 45m, desse ponto

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE**

segue na direção noroeste-sudeste seguindo o alinhamento da via projetada numa extensão de 476m até a Av. Padre Cacique. Desse ponto segue na direção sudoeste-nordeste, no alinhamento da Av. Padre Cacique, numa extensão de 20m; desse ponto segue no limite do Parque Marinha do Brasil numa extensão de 505m, onde encontra o ponto inicial desta descrição.

4.2.2.2. A ÁREA DO PPG 2.2. TEM A SEGUINTE DESCRIÇÃO E DIMENSÕES:

Uma área de forma triangular situada entre as Avenidas Padre Cacique e Edvaldo Pereira Paiva e a área do Esporte Clube Internacional, medindo 286m na direção norte-sudoeste, no alinhamento da Av. Padre Cacique; desse ponto segue numa extensão de 341m no alinhamento da Av. Edvaldo Pereira Paiva, direção sul-norte, onde segue na direção noroeste-sudeste numa extensão de 212m por um segmento reto, até encontrar o ponto inicial da descrição, fechando o perímetro.

4.2.2.3. A ÁREA DO PPG 2.3. TEM A SEGUINTE DESCRIÇÃO E DIMENSÕES:

Uma área de forma irregular entre as Avenidas Padre Cacique e Edvaldo Pereira Paiva, medindo 388m no alinhamento da Av. Padre Cacique, sentido centro-bairro; desse ponto segue na direção sudeste-noroeste 73m; desse ponto segue no alinhamento da Av. Edvaldo Pereira Paiva sentido bairro-centro 390m, até encontrar o ponto inicial da descrição, fechando o perímetro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

669

Item 5. DO REGIME URBANÍSTICO



Item 5. DO REGIME URBANÍSTICO

5.1. As áreas públicas e privadas (sistema viário, parques e equipamentos especiais) que se estendem da Volta do Gômetro à Ponta do Melo, referentes ao Projeto Praia do Guaíba as sinaladas no mapa geral nº 1, passarão a ser reguladas por este Regime Urbanístico.

5.2 - O Projeto de Urbanização da Orla - Projeto Praia do Guaíba - será desenvolvido nos aspectos urbanísticos e arquitetônico segundo as diretrizes, destinações, áreas máximas de construção e alturas, expressas e reguladas neste Regime Urbano.

5.3. PPG 1

O PPG 1 é formado pelo lote PPG 1.2.

5.3.1. ATIVIDADES

As atividades permitidas - VETADO - são aquelas definidas no anexo 7.1. do 1º PDDU.

1. Residencial
2. Comércio - Exceto 2.2.1. Grupo A e 2.2.2. Grupo B
3. Serviços - Exceto 3.2.3. Grupo C.

5.3.2. ÁREAS MÁXIMAS DE CONSTRUÇÃO

As áreas máximas de construção, nos PPG 1 e 2, são áreas absolutas, não sendo considerado neste regime áreas computáveis e não computáveis.

5.3.2.1. PPG 1

	Área Máxima de Construção
PPG 1.2.	63.000m ²

5.3.2.2. PPG 2

	Área Máxima de Construção
PPG 2.1.	40.000m ²
PPG 2.2.	72.000m ²
PPG 2.3.	26.000m ²

5.3.3. TAXAS DE OCUPAÇÃO E ALTURAS MÁXIMAS

5.3.3.1. PPG 1.2.



?

Taxa de ocupação 40%, altura até 7 pavimentos.

5.3.3.2. PPG 2.1, 2.2, e 2.3.

Taxa de ocupação 40%, altura até 7 pavimentos.

5.3.4. RECUOS PARA AJARDINAMENTO

Seis metros em relação ao sistema viário periférico e em relação a arrumamentos internos aos lotes.

5.3.5. CONDICIONANTES GERATS

5.3.5.1. Os terrenos privados remanescentes, sobre os quais acedem as edificações devem manter-se livres ao acesso público.

5.3.5.2. No PPG 2.1., 2.2. e 2.3., 50% das áreas dos pavimentos terreos das edificações serão livres à passagem pública.

5.3.5.3. No PPG 1 as edificações localizadas na área externa ao dique deverão ser construídas em nível a ser determinado no desenvolvimento do Projeto Praia do Guaíba.

5.3.5.4. Os terrenos que constituem o PPG 1 e 2 poderão ser desmembrados em lotes menores mediante projeto específico. Neste caso serão estabelecidos, no desenvolvimento do Projeto Praia do Guaíba, as condições gerais de assentamento das edificações; não podendo ser alteradas as áreas máximas de construção e alturas definidas neste Regime Urbanístico. No caso de áreas máximas de construção será mantida a proporcionalidade em relação aos lotes redefinidos.

5.3.5.5. Serão obrigadas garagens nas proporções determinadas no anexo 18 do 1º PDDU, com a seguinte ressalva:

Para o cálculo de nº de vagas não são computáveis as áreas de garagem, as quais estão incluídas na área máxima construível.

5.3.5.6. O número de pavimentos permitidos neste Regime Urbanístico é absoluto não sendo válido nenhum outro mecanismo legal para o aumento do número de pavimentos.

5.3.5.7. Na contagem do número de pavimentos não são considerados aqueles em pilotis, as coberturas e os pavimentos destinados a garagem (estes no máximo de dois).



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

092

5.3.5.8. Os projetos das edificações seguirão as Normas Brasileiras e o Código de Obras do Município.

5.3.5.9. A partir do 4º pavimento a dimensão horizontal máxima das edificações é de 100m.

5.3.5.10. O afastamento mínimo das edificações é de 1 vez a altura máxima de cada uma das respectivas edificações.

5.4. DAS ÁREAS A SEREM CONCEDIDAS

5.4.1. ÁREAS DO MUNICÍPIO DE CONCESSÃO DE USO

Áreas EE1, EE2, EE3, EE4, EE5, EE6, EE7, EE8, EE9, EE10, EE11 e EE12, assinaladas no mapa nº 1, com Regime de usos estabelecido no item 5.4.2. e 5.4.3. todos componentes deste anexo.

5.4.2. OS EQUIPAMENTOS ESPECIAIS

Nas áreas EE4, EE5, EE6 e EE12 situar-se-ão os Equipamentos Especiais, com programa de usos abaixo discriminados, constante deste anexo.

5.4.2.1 A área EE4 destina-se à Sede da Delegacia da Capitania dos Portos, por concessão mediante projeto específico.

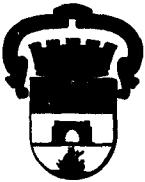
5.4.2.2. A área EE5 destina-se ao Ancoradouro Público, por concessão mediante projeto específico.

5.4.2.3. A área EE6 destina-se ao Centro de Diversão Infantil Ativa.

Destina-se este equipamento ao lazer infantil através de atividades que associem o lúdico, o participativo e a fantasia, por concessão mediante projeto específico.

Elementos previstos no Centro de Diversão Infantil Ativa:

- Passeios e Praças
- Pontos de Observação - Torres
- Atividades - Bolha de ar
Planos de deslizamento - com água
Planos de deslizamento - com ar
- Travessias - túneis/redes/pontes/estofados/cabos suspensos
Monta-tudo



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

- Pavilhão de Eventos
- Pontos de Atração: Musical
 - Desenho Animado
 - Mágicas/Animais
- Brinquedos Educacionais/Recreativos; venda
- Alimentação/Piquenique
- Todo centro de diversão infantil terá programação visual integrada para crianças.

5.4.2.4. A área EE12 destina-se à Escola da Associação dos Dirigentes de Vendas do Brasil, por concessão mediante projeto específico.

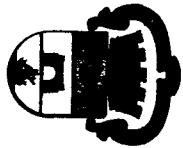
5.4.3. ÁREAS EE1, EE2, EE3, EE7, EE8, EE9, EE10 e EE11

Situar-se-ão os Equipamentos Especiais com programa de usos abaixo discriminados:

- Telefone Público
- Sanitário Público/chuveiros/vestiários
- Posto de Segurança Pública
- Ambulatório
- Banco 24 horas
- Posto de Turismo
- Lanche Rápido
- Sorveteria/Café
- Jornaleiro/Revistas
- Bicicletas/Aluguel
- Barcos/Aluguel
- Recreação ativa para crianças/brinquedos
- Recreação ativa para adultos/ginástica/jogos
- Recreação ativa para adultos/esportes
- Academia de ginástica
- Escola de Vela
- Caixa de Correio
- Bebedouro
- Florista e/ou fruteira
- Restaurante
- Doceria
- Tabacaria
- Artesanato/feiras
- Comércio artigos náuticos

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE**

- Comércio artigos esportivos
- Recreação passiva - pérgola/estar/praca seca
- Ancoradouro



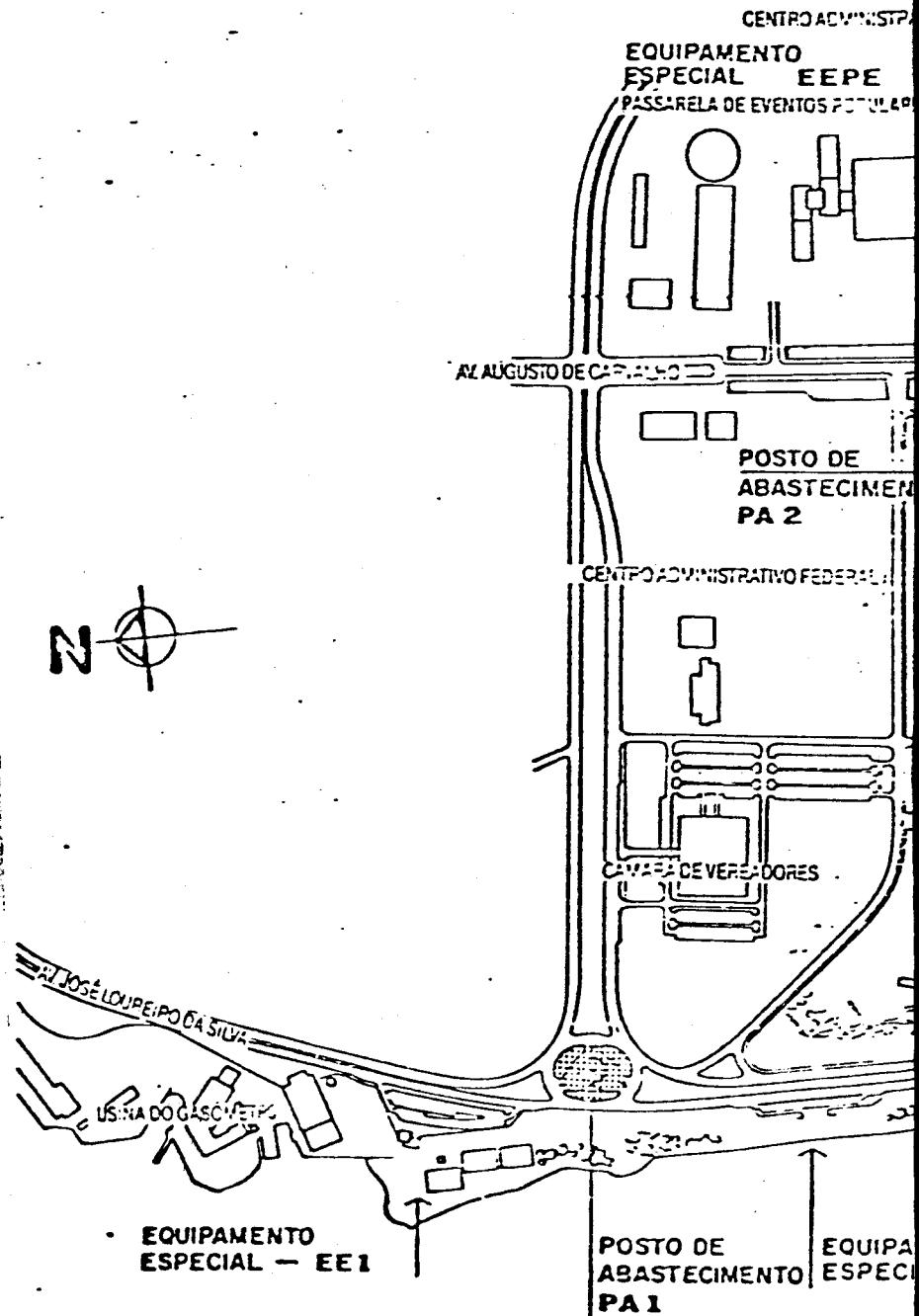
PROJETO PRAIA DO GUAÍBA

REGIME URBANÍSTICO QUADRO nº 4

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

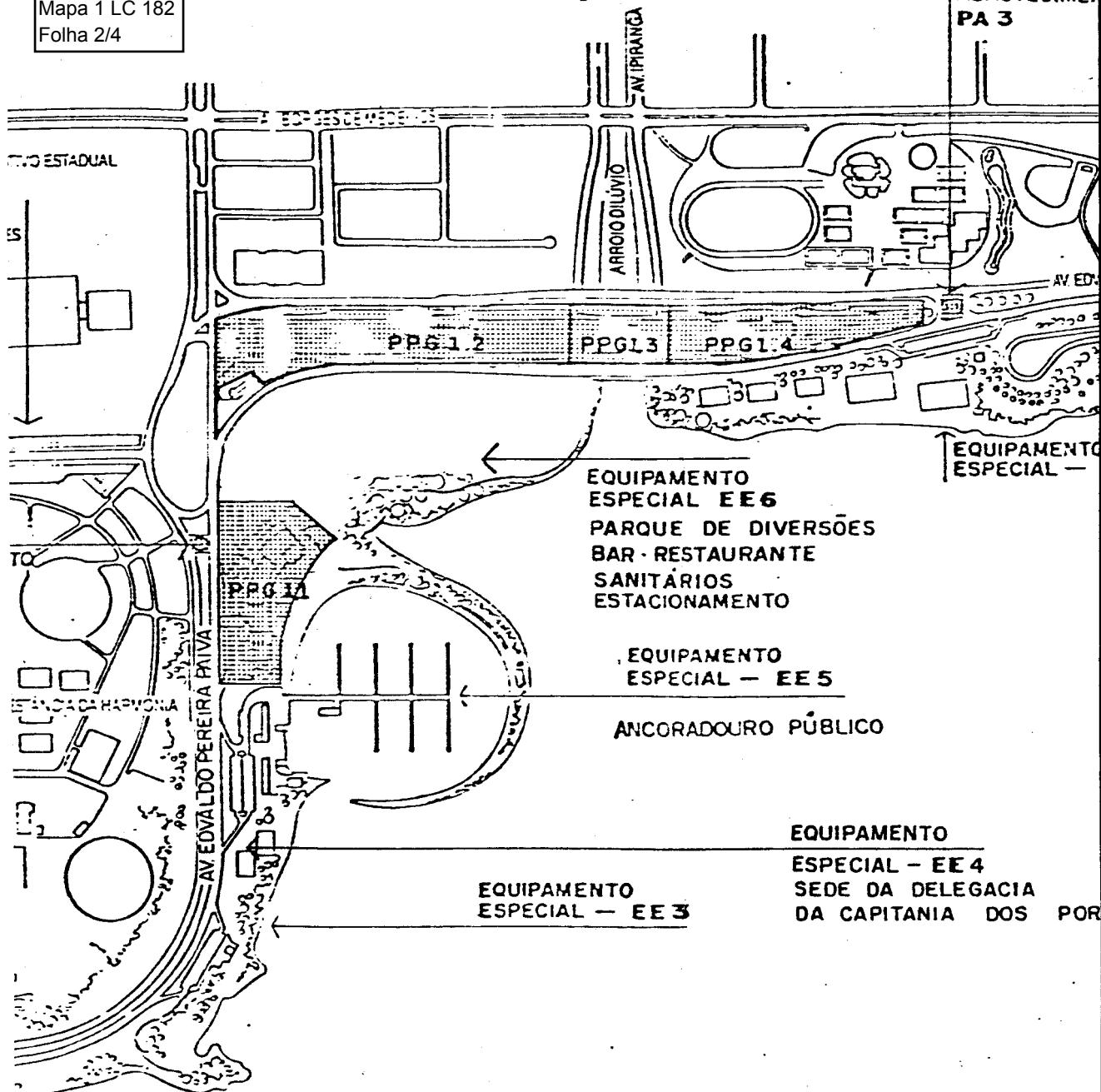
		TAXAS DE OCUPAÇÃO			APROVEITAMENTO			
LOTES		ÁREA DO TERRENO (m ²)	PERCENTUAL MÁXIMO DE OCUPAÇÃO	PROJEÇÃO MÁXIMA EM (m ²)	Nº MÁX. DE PAV.	ÁREA MÁX. EDIF. PERMITIDA(m ²)	ÍNDICE DE APROV.	ÁREA LIVRE MIN. %
PPG 1	PPG 1.2.	32.900	40%	13.160	7	63.000	-	60%
	TOTAL PPG 1	32.900	-	13.160	-	63.000	1,91	-
PPG 2	PPG 2.1.	17.200	40%	6.880	7	40.000	-	60%
	PPG 2.2.	36.800	40%	14.720	7	72.000	-	60%
	PPG 2.3.	25.600	40%	10.240	7	26.000	-	60%
	TOTAL PPG 2	79.600	-	31.840	-	138.000	1,74	-
TOTAL		112.500	-	45.000	-	201.000	1,823	-

CIDADE BAIXA



Mapa 1 LC 182
Folha 2/4

**POSTO DE
ABASTECIMENTO
PA 3**



MENTO
AL - EE2

TO

Mapa 1 LC 182
Folha 3/4

TOS

EE 7

RUA JOSÉ DE ALENCAR

PPG 2.1

ALDO PEPEIRA PAVIA

PARQUE MARINHA DO BRASIL

EQUIPAMENTO
ESPECIAL - EE 8

EQUIPAMENTO
ESPECIAL - EE 9

GIGANTINHO

SPORT CLUB INTERNACIONAL

99999999



Mapa 1 LC 182
Folha 4/4

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

ADMINISTRAÇÃO

Alceu Collares

PPG - PROJETO PRAIA DO GUAÍBA

Arquiteto Jorge Decken Deblagl

MAPA DE ZONEAMENTO

PPG 2.2

PPG 2.3

L.C.182/88

1

GGC

POSTO DE
ABASTECIMENTO
PA 4

LEGENDA

■ ÁREA PRIVADA

EQUIPAMENTO
ESPECIAL - EE10

EQUIPAMENTO
ESPECIAL - EE11

AV. PINHEIRO BORBA

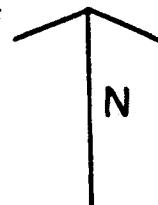
AV. PADRE CACIQUE

Mapa 2 LC 182
Folha 1/6



AV. EDVALDO PEREIRA BA

Mapa 2 LC 182
Folha 2/6



MAPA DE PRAIA

BIBLIOTECA DA CÂMARA

Mapa 2 LC 182
Folha 3/6

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

ADMINISTRAÇÃO

Alceu Collares



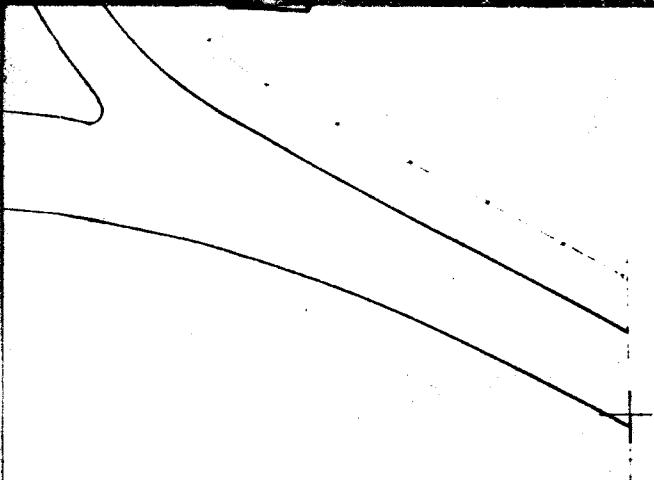
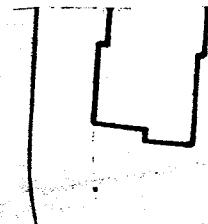
PPG PROJETO PRAIA DO GUAÍBA

Arquiteto Jorge Deiken Debogis

PPG 1.1

2

L.C. 182/88



697

295,00

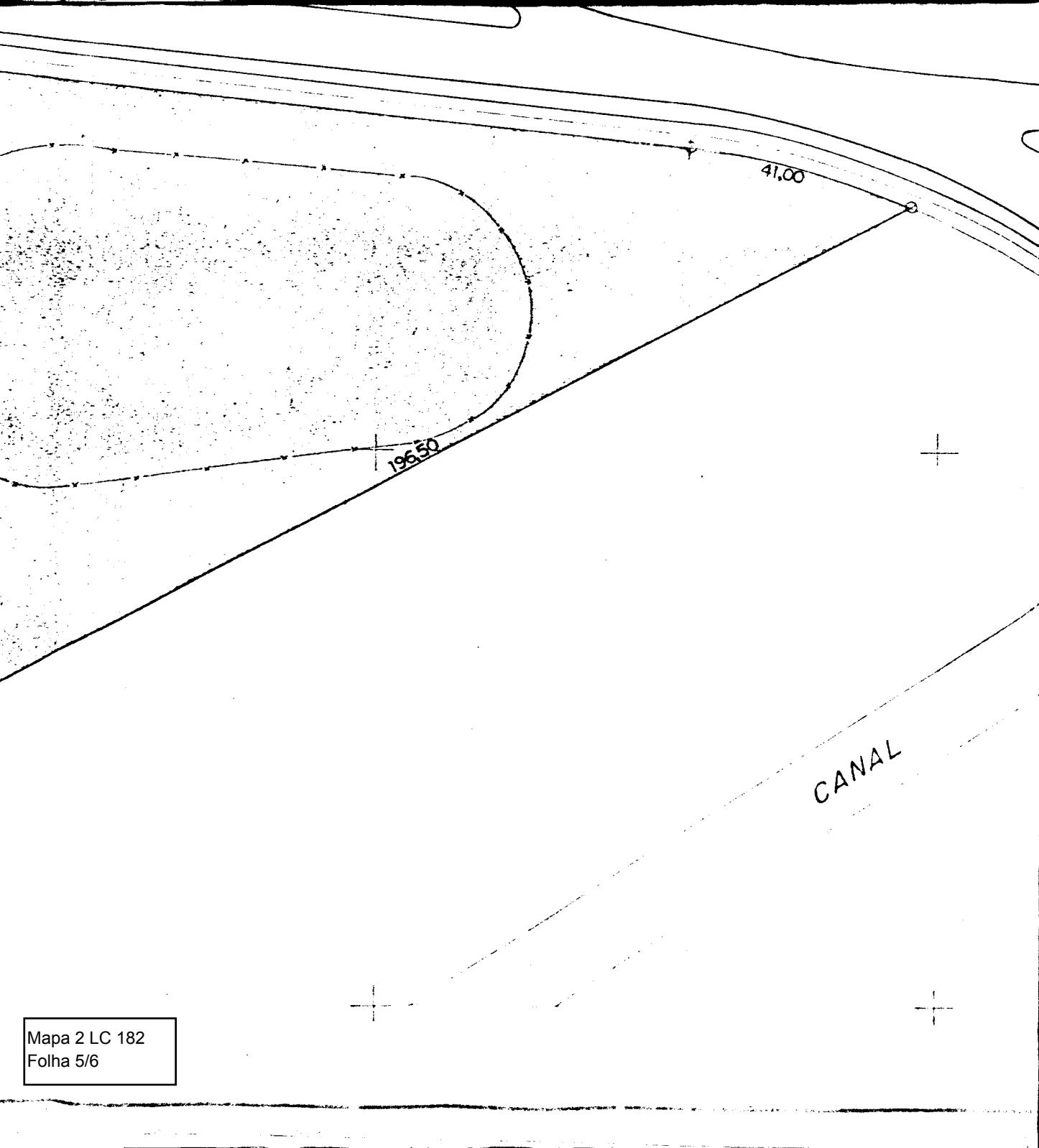
Mapa 2 LC 182
Folha 4/6

60,00

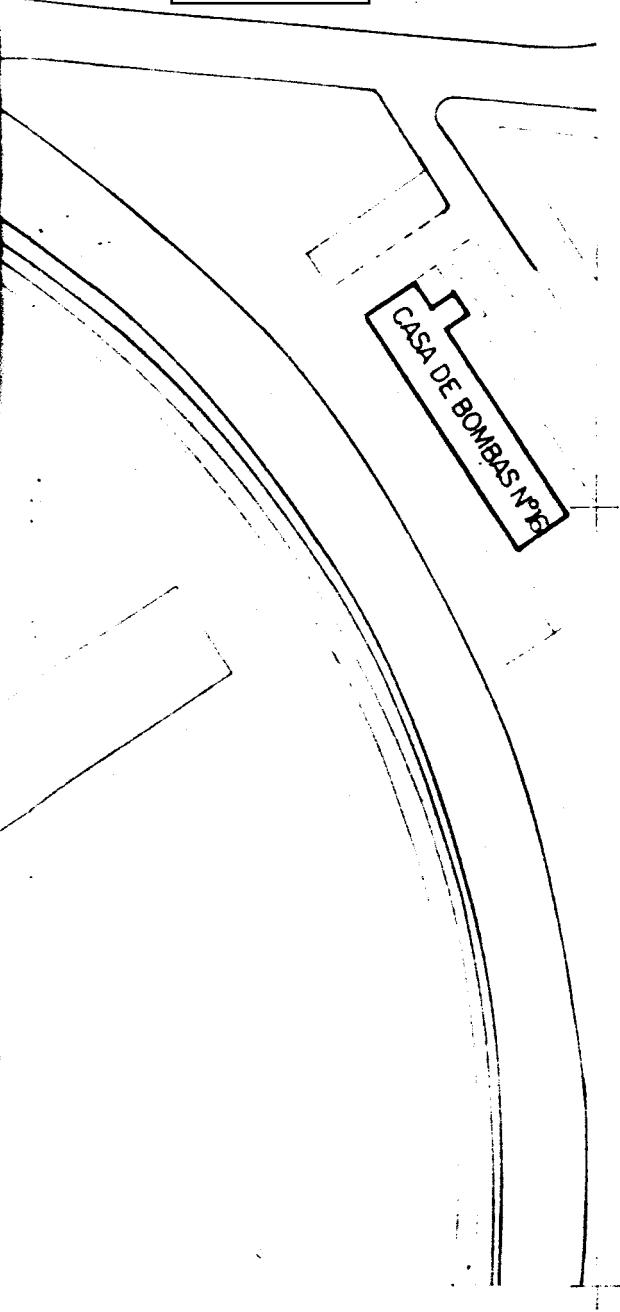
700

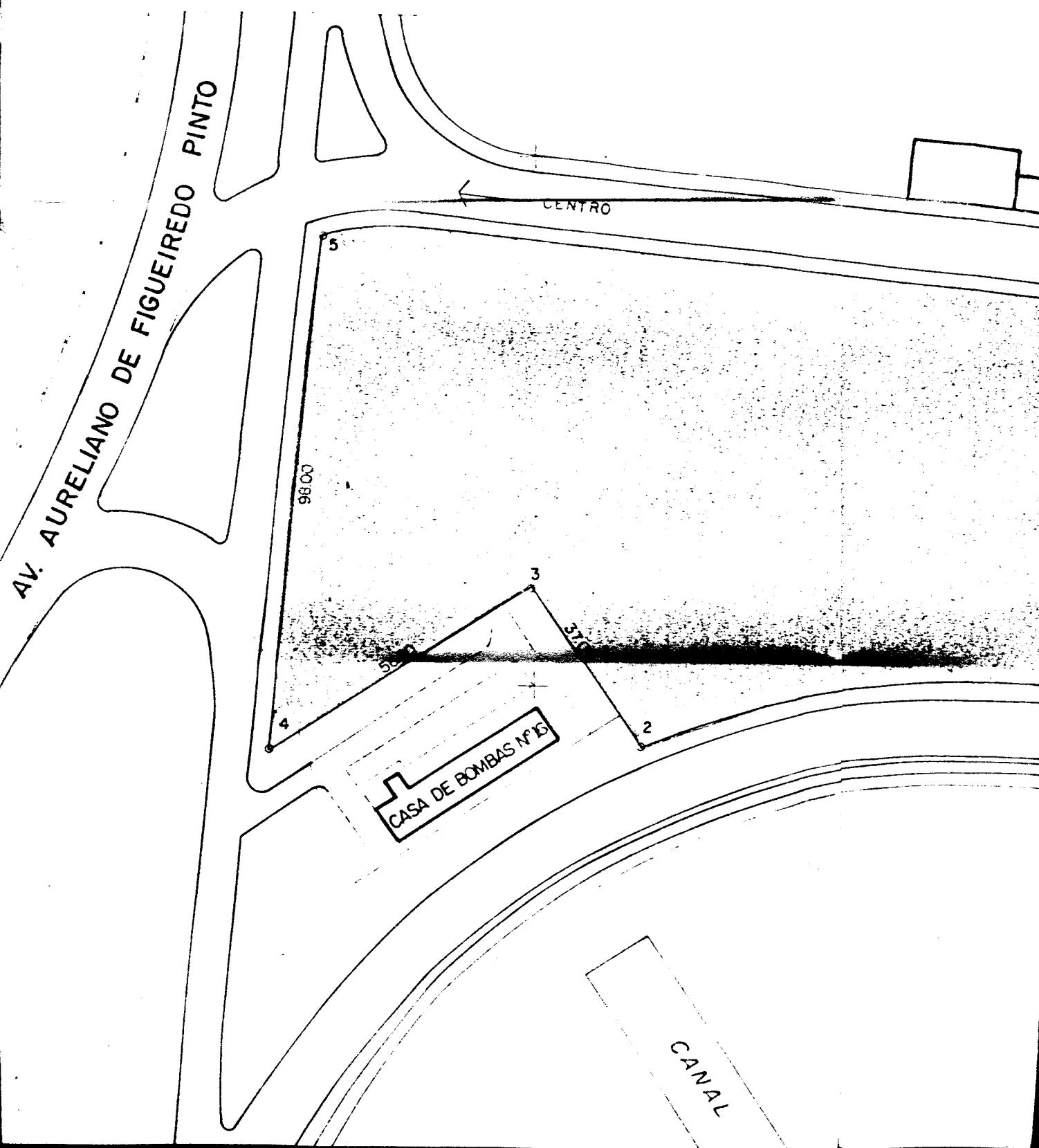
177,50

GUAIBA



Mapa 2 LC 182
Folha 5/6





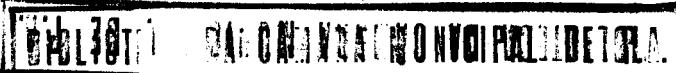
N ←

AV. EDVALDO PEREIRA PAIVA

446,00

381,00

AV. EDVALDO PEREIRA PAIVA



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

ADM. CULTURAÇÃO

Alceu Collares



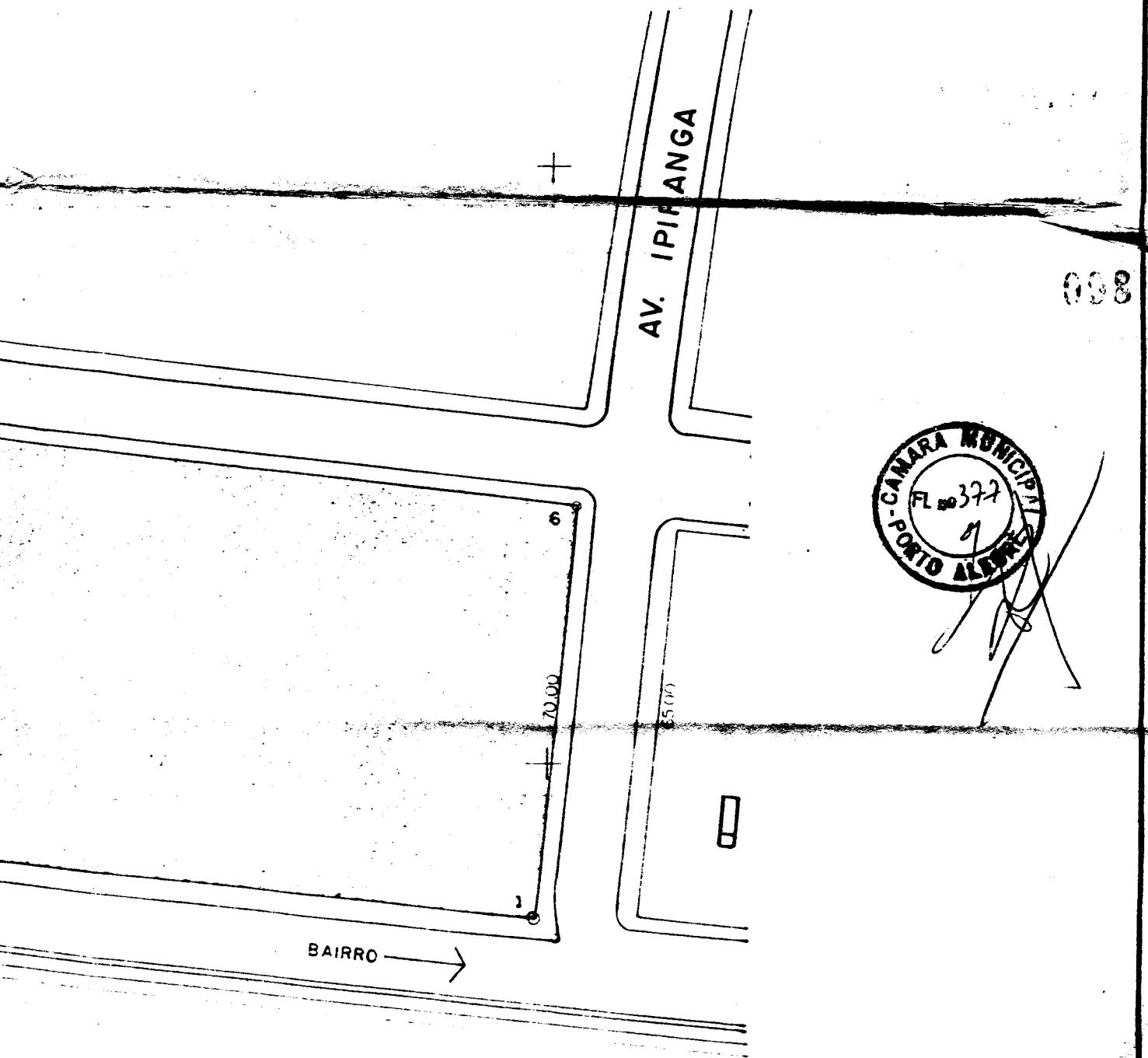
PPG PROJETO PRAIA DO GUAÍBA

PPG 12

Arquiteto Jorge Decken Debiagi

LC 182/88

3

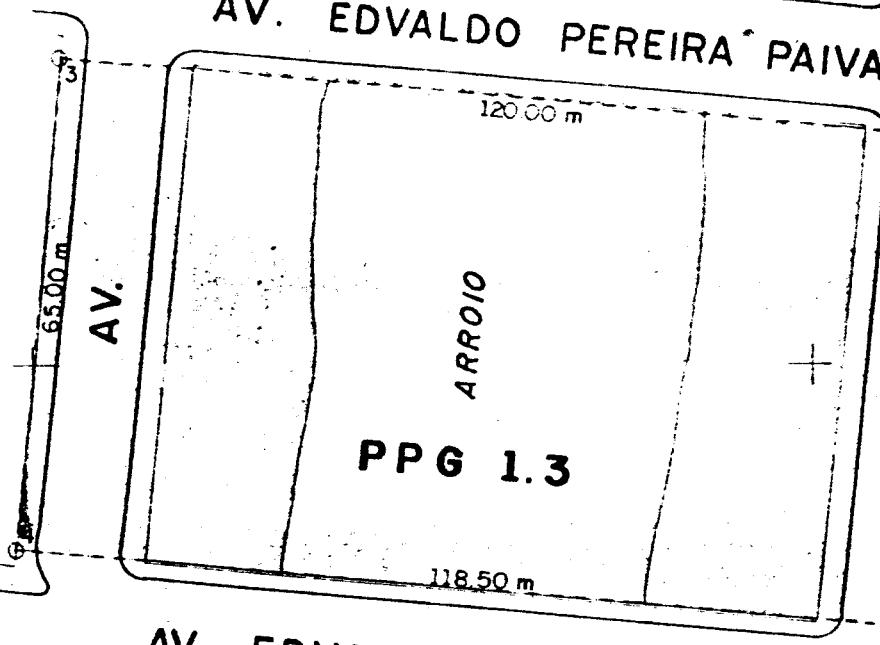


IPIRANGA

DILÚVIO

IPIRANGA

AV. EDVALDO PEREIRA PAIVA



AV. EDVALDO PEREIRA PAIVA

GUAIBA

PARQUE
ARINHA DO BRASIL

Mapa 4 LC 182
Folha 2/5

P G 1.4

322.00 m

GUAÍBA

PARQUE MAR

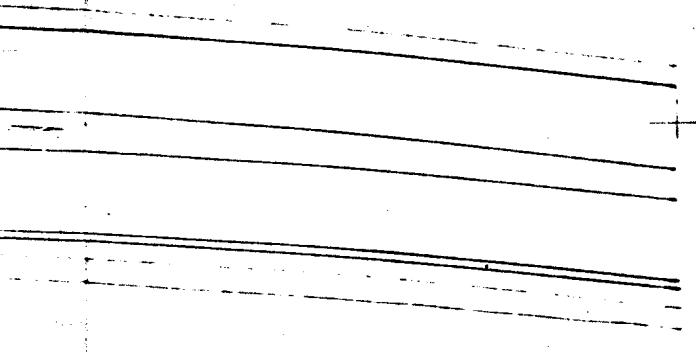
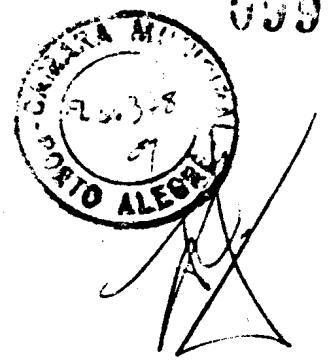
← CENTRO

BAIRRO →

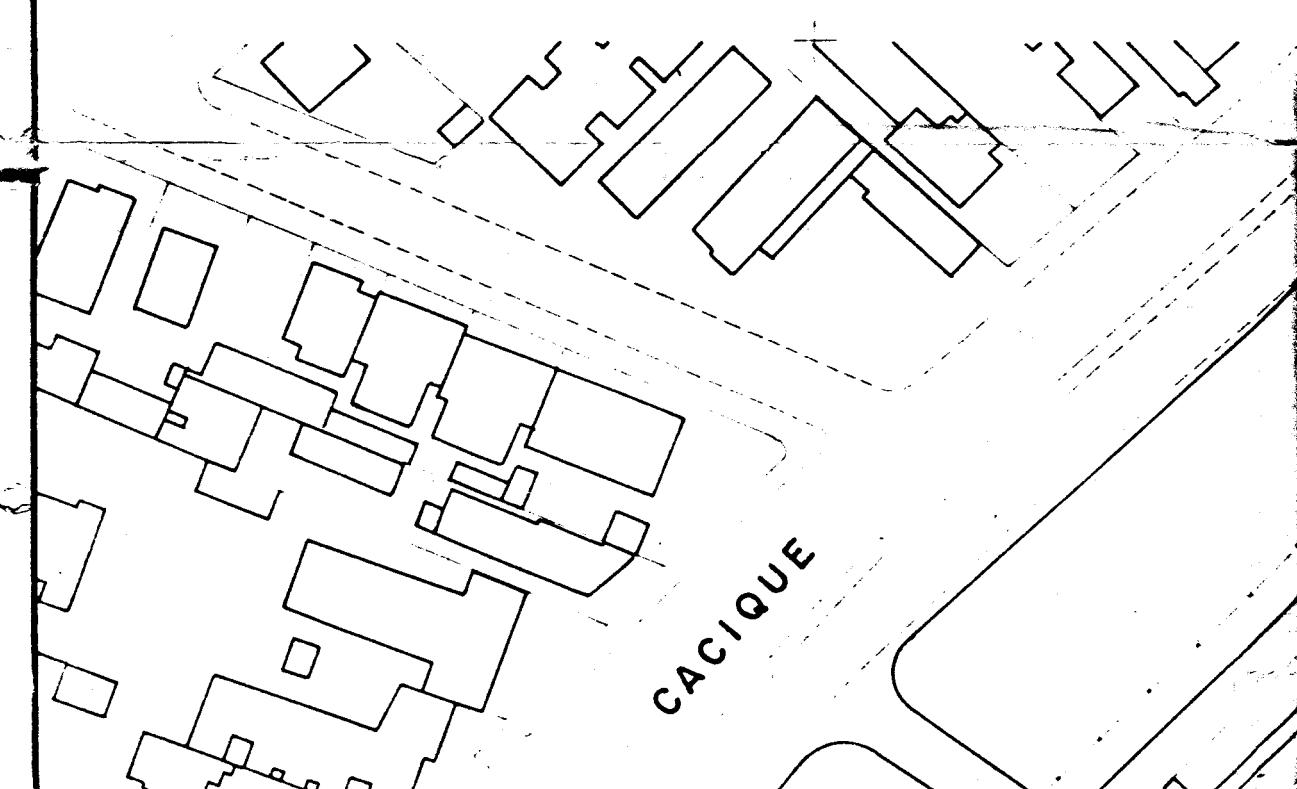
RINHA DO BRASIL

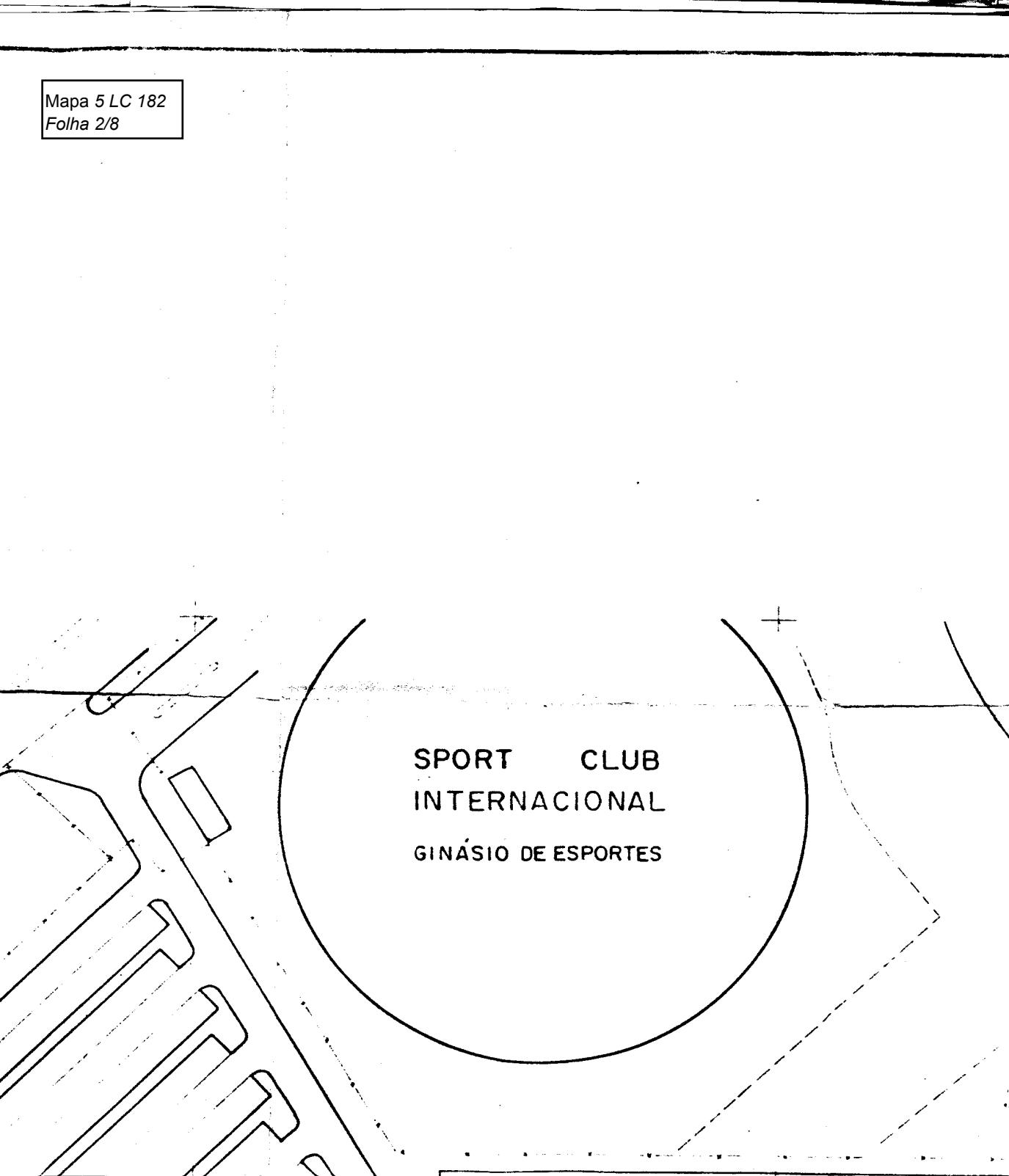


Mapa 4 LC 182
Folha 5/5

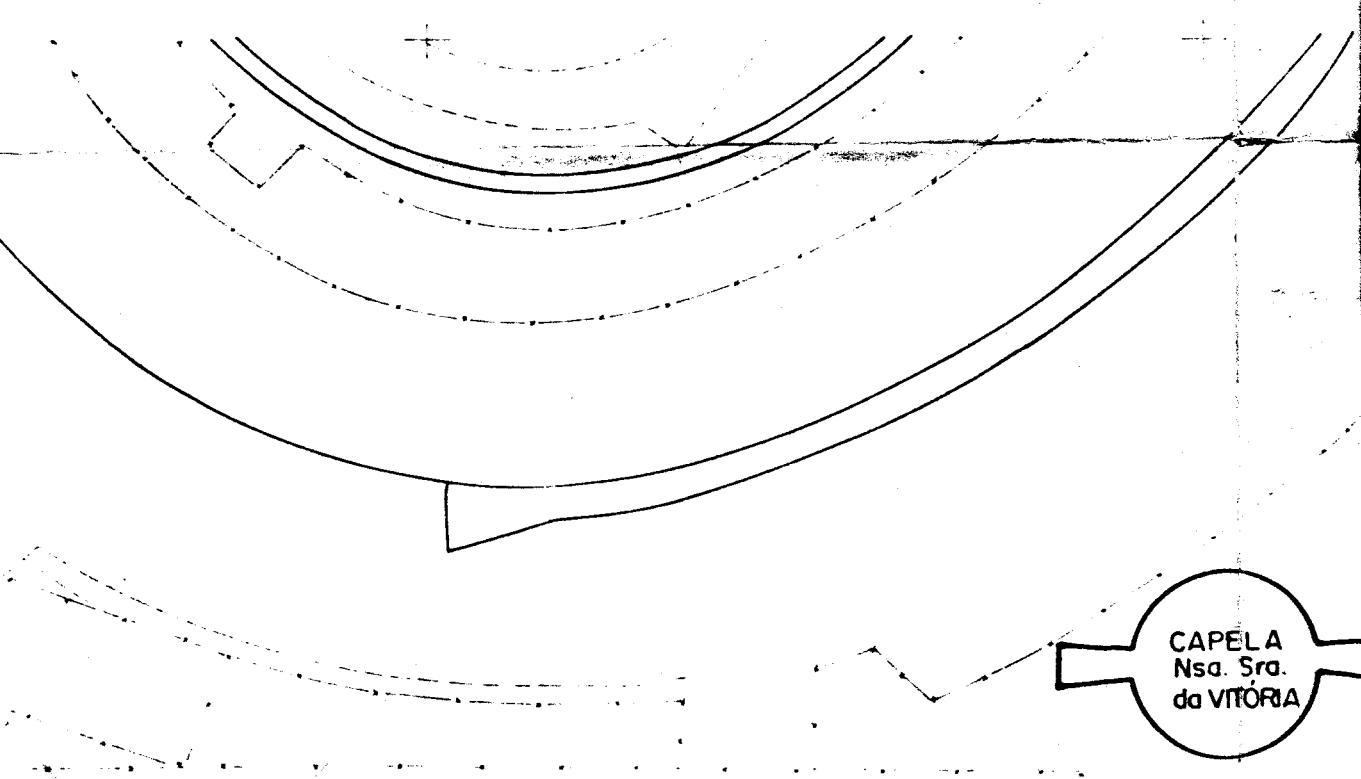
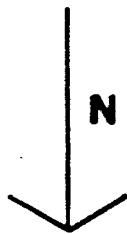


Mapa 5 LC 182
Folha 1/8





**SPORT CLUB
INTERNACIONAL
GINÁSIO DE ESPORTES**



Mapa 5 LC 182
Folha 4/8

CA DA CÂMARA MUNICIPAL DE P.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

ADM. INSTITUCIONAL

Alceu Collares



PPG PROJETO PRAIA DO GUAÍBA

Arquiteto Jorge Decken Debiagi

PPG 2.1

5

LC 182/88



BAIRRO

100

Mapa 5 LC 182
Folha 5/8

PADR

AV.

2000

4

3

+

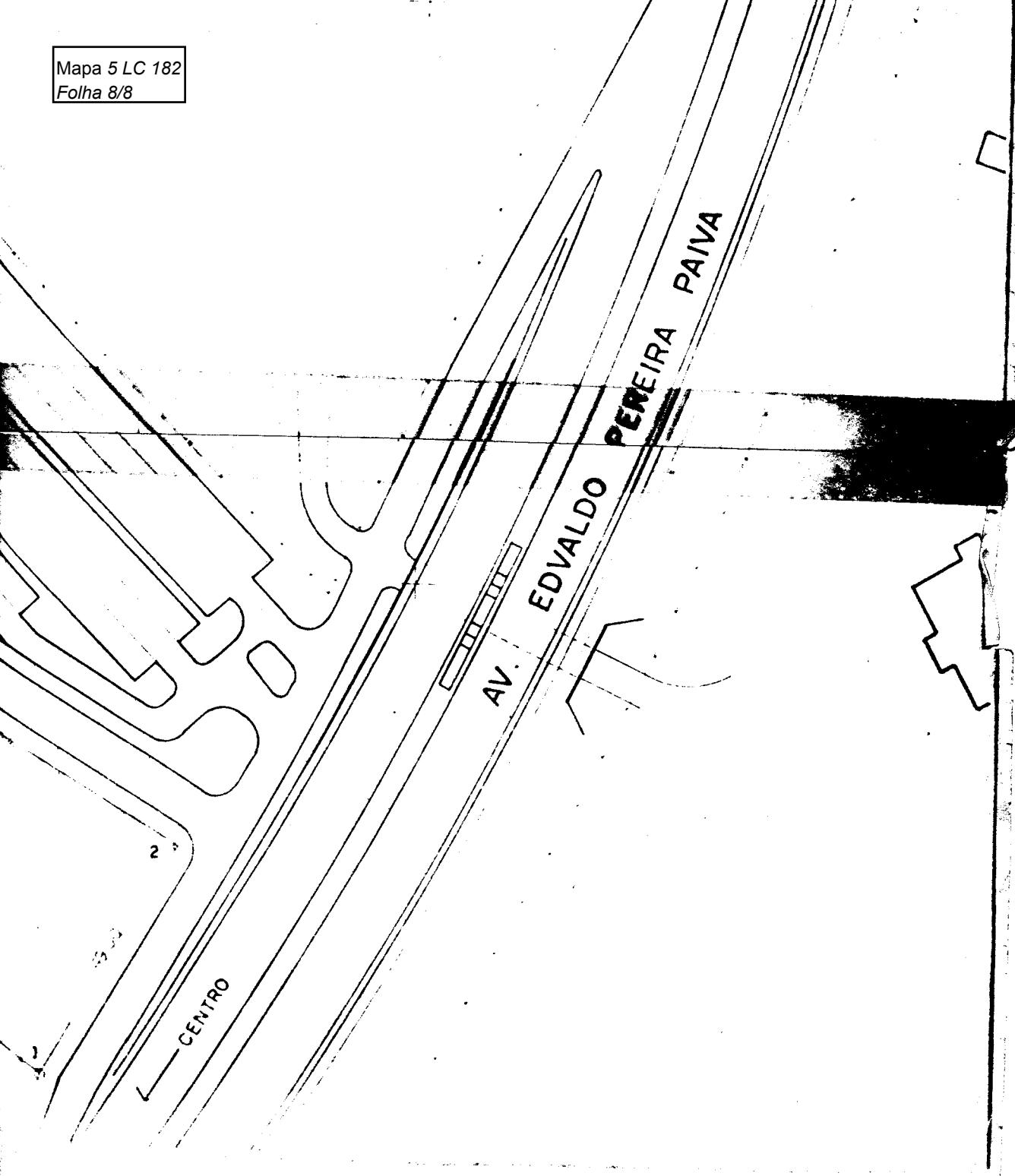
Mapa 5 LC 182
Folha 6/8

PARQUE MARI

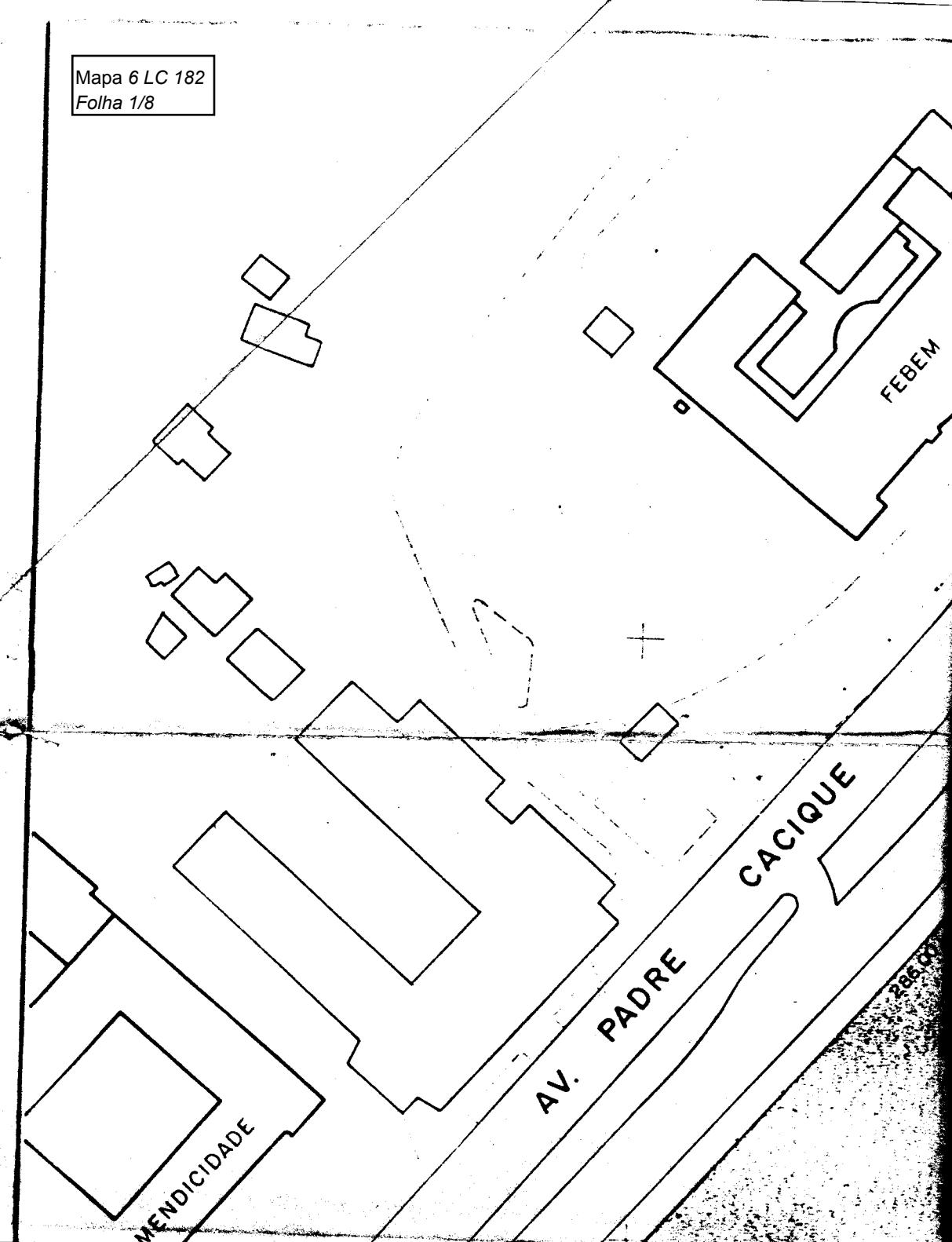
A PROJETADA

Mapa 5 LC 182
Folha 7/8

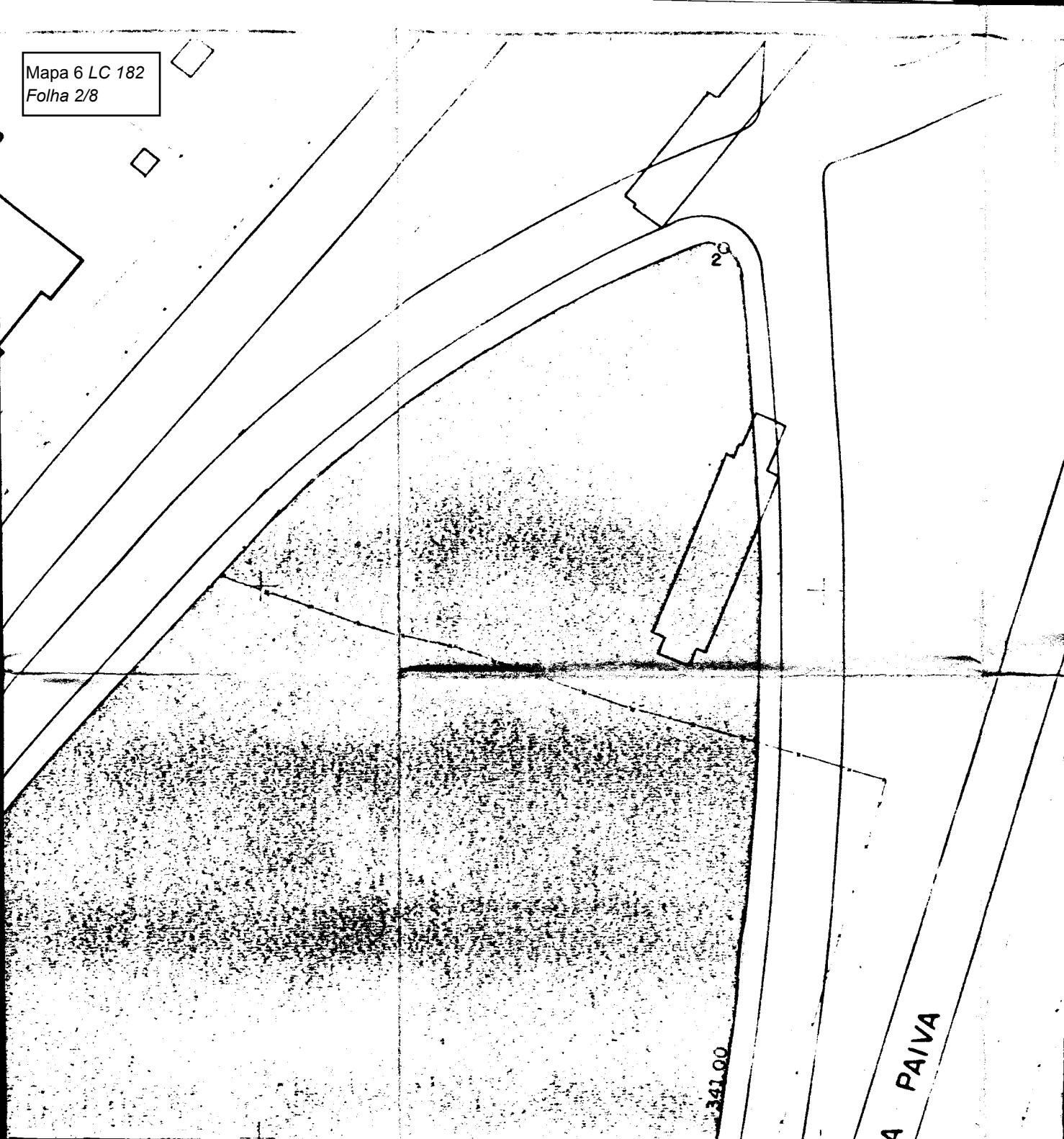
HA DO BRASIL



Mapa 6 LC 182
Folha 1/8

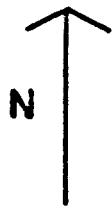


Mapa 6 LC 182
Folha 2/8



PAIVA

Mapa 6 LC 182
Folha 3/8



N



Bairro



LIOTECA DA CÂMARA MUNICIPAL DE P.A.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

ADM. DE ARQUITETURA

Alceu Collares



PPG PROJETO PRAIA DO GUAÍBA

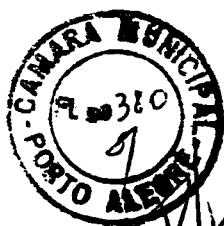
PPG 22

Arquiteto Jorge Decken Deblinger

6

L.C. 182/88

101



ASILo DE

Mapa 6 LC 182
Folha 5/8

212

RUA PROJETADA

S. C. INTERNACIONAL

AV. EDVALDO PEREIRA

CENTRO

3

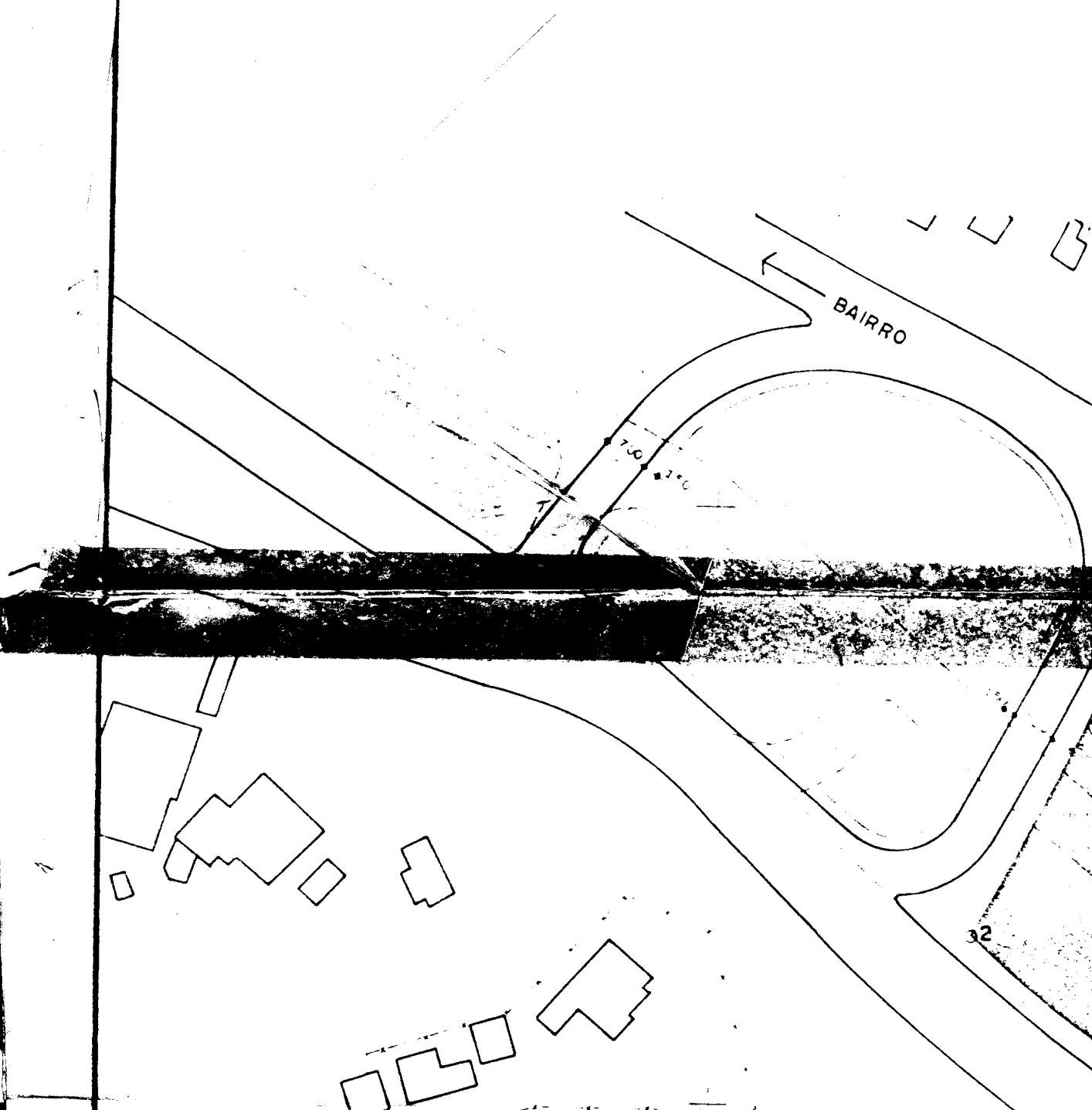
Guaiá

Mapa 5 LC 182
Folha 7/8

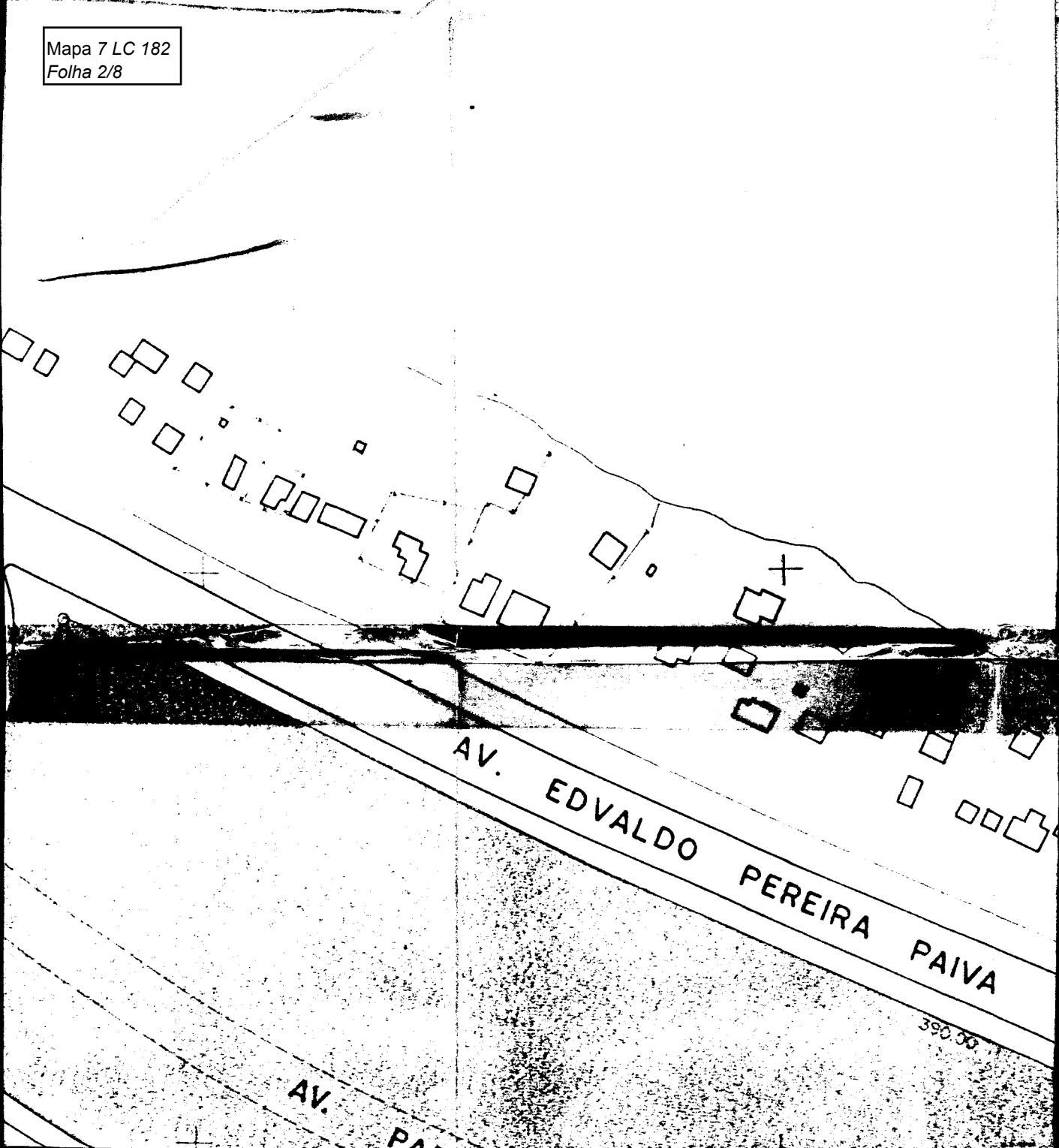
Mapa 5 LC 182

Folha 8/8

Mapa 7 LC 182
Folha 1/8



Mapa 7 LC 182
Folha 2/8



N
→

+

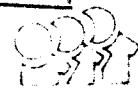
GUAÍBA +



CÂMARA MUNICIPAL DE P.A.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

Alcaldia Collares



PPG PROJETO PRAIA DO GUAÍBA

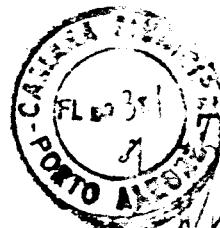
PPG 23

Arquiteto Jorge Decken De Biagi

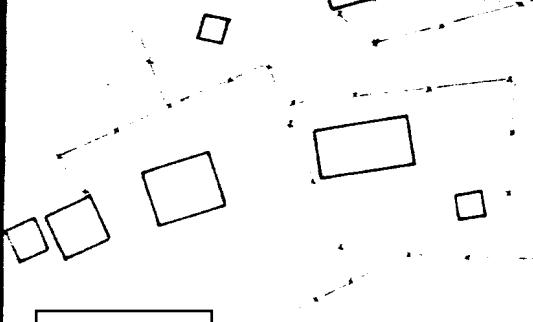
LC 182/88

7

+



102



Mapa 7 LC 182
Folha 5/8

Mapa 7 LC 182
Folha 6/8

AV.

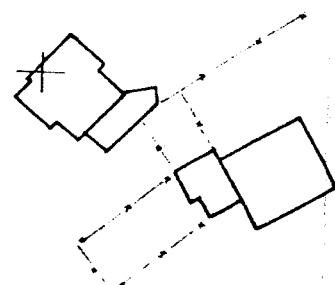
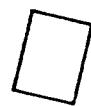
PADRE

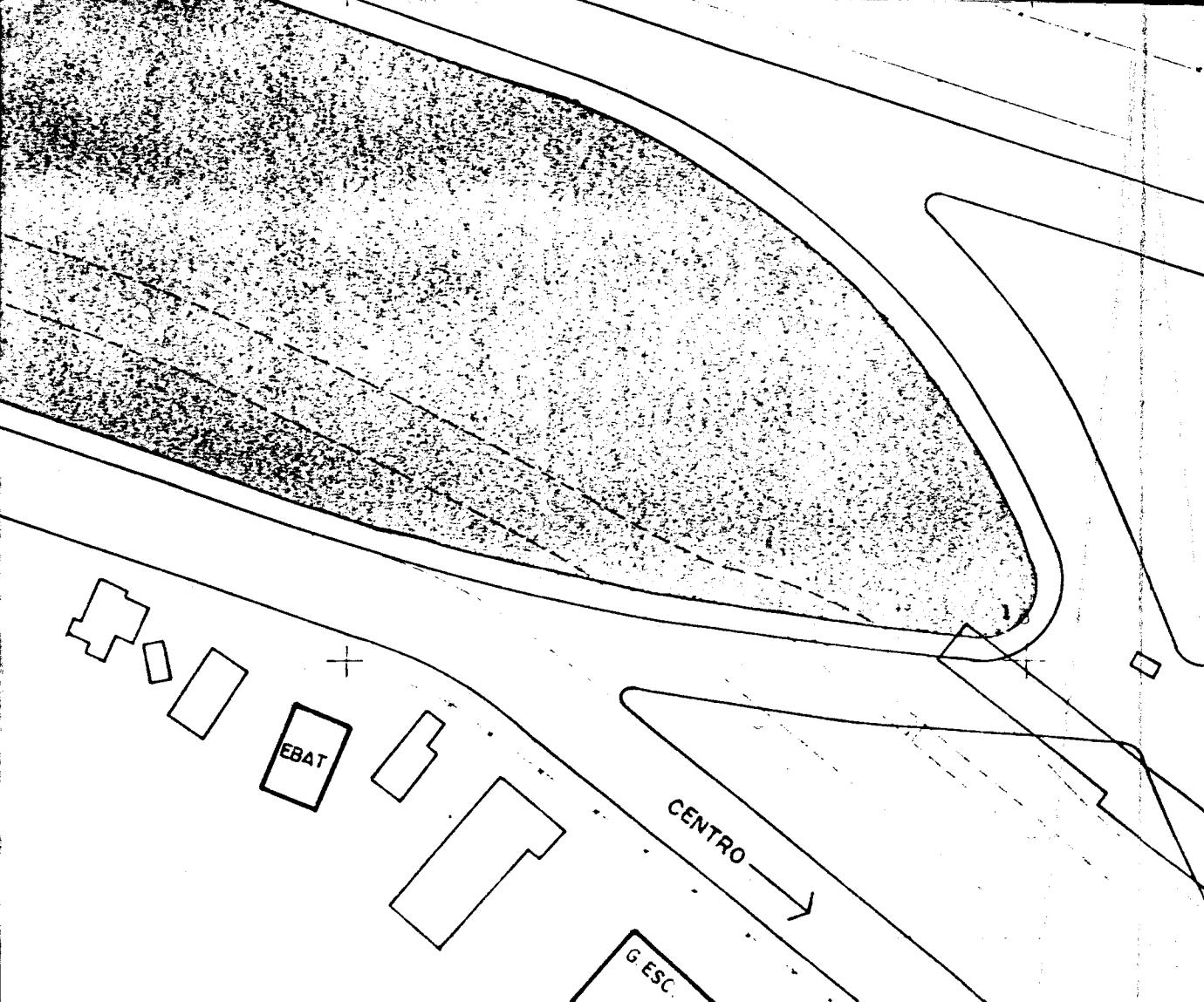
CACIQUE

PADRE CACIQUE

38300

+





Mapa 7 LC 182
Folha 7/8

Mapa 7 LC 182
Folha 8/8

