

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E
SUSTENTABILIDADE

DIRETORIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Relatório Final

Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre

PRCHPA - CONSOLIDAÇÃO E PROPOSTA

PORTO ALEGRE, JULHO DE 2021

EXPEDIENTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE

Prefeito Sebastião Melo

Vice-Prefeito Ricardo Gomes

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

Secretário Germano Bremm

Secretária Adjunta Camila Nunes

DIRETORIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Diretora Patrícia da Silva Tschoepke

Assessora Renata Saffer

COORDENAÇÃO DE PLANEJAMENTO URBANO

Coordenadora Vaneska Paiva Henrique

EQUIPE TÉCNICA

UNIDADE DE ESTUDOS URBANOS

Catiane Burghausen Cardoso

Maria Paula Lüdke Regal

Simone Fernandes

COORDENAÇÃO DE GESTÃO E MONITORAMENTO URBANO

Tânia Regina Quintana Rodrigues

Marina Bergamaschi Teixeira

Natalia Fernanda Oriola

Vania Klein Silva

ESTAGIÁRIAS

Carolina Cristofoli Falcão

Luisa Elias Lemos

AGRADECIMENTOS

Ao Prof. Dr. Benamy Turkienicz, professor da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS) e coordenador do Núcleo de Tecnologia Urbana da UFRGS, por ceder o uso do software CityZoom, utilizado na construção de cenários tridimensionais para este relatório;

À Companhia de Gás do Estado do Rio Grande do Sul (Sulgás) e à Companhia Estadual de Energia Elétrica (CEEE), pelo fornecimento de informações acerca das condições de infraestrutura no território em análise;

Ao Departamento Municipal de Águas e Esgotos (DMAE), especialmente à Gerência de Planejamento (DD/DMAE), pela análise técnica de impacto das propostas nos subsistemas municipais de gestão de águas urbanas;

À Secretaria Municipal da Cultura (SMC), à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHARF), à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social (SMDS), à Secretaria Municipal de Educação (SMED) à Secretaria Municipal de Saúde (SMS) e à Secretaria Municipal da Fazenda (SMF) pelo apoio no fornecimento de dados e informações que auxiliaram a formatação deste Programa.

À toda a população que participou respondendo ao questionário e comparecendo às agendas para discutir o tema, envolvendo moradores, entidades, associações e conselhos.

SUMÁRIO

1. PREFÁCIO	8
2. INTRODUÇÃO	10
3. DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE PORTO ALEGRE - PRCHPA	13
4. DA IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA	16
4.1 DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS E DOS SETORES ESPECÍFICOS	16
4.2 DA DEFINIÇÃO DOS PROJETOS E DAS AÇÕES PRIORITÁRIAS	25
4.2.1 Das Conexões Referenciais do Tecido Urbano, dos Percursos Temáticos, dos Espaços Públicos e dos Ingressos Significativos ao Centro Histórico	27
4.2.2 Da Otimização do Transporte Coletivo de Massa, Redução de Terminais e a Qualificação dos Espaços Públicos Destinados aos Terminais a Permanecer e Demais Ações em Mobilidade	31
4.2.3 Das Ações de Requalificação e Preservação do Patrimônio Histórico	32
4.2.4 Das Ações Visando o Atendimento à Demanda Habitacional Prioritária	33
4.2.5 Demais Projetos e Ações no Território	34
4.3 DA ESTRUTURAÇÃO DOS QUARTEIRÕES E DOS GABARITOS	35
4.3.1 Uso e Ocupação do Solo	35
4.3.1.1 Densificação	36
4.3.2 Densidades para o Centro Histórico de Porto Alegre	37
4.3.3 Cenários de Densificação para a Reabilitação do Centro Histórico	45
4.3.3.1 Paisagem Urbana	49
4.3.4 Descrição Tipológica Pré-existências	54
4.3.5 Bacias Visuais	57
4.3.6 Habitabilidade	61
4.3.7 Potencial Construtivo	65
4.4 DA ADESÃO AO PROGRAMA	74
5. DOS INSTRUMENTOS E INCENTIVOS	76
5.1 REGIME URBANÍSTICO	76
5.1.1 Padrões do Índice de Aproveitamento	81
5.1.2 Padrões do Regime Volumétrico	85
5.1.3 Regime De Atividades	85
5.2 INCENTIVOS RELATIVOS A SOLO CRIADO	85
5.3 CONVERSÃO DOS VALORES ARRECADADOS ATRAVÉS DO SOLO CRIADO	87

5.4 DEMAIS INSTRUMENTOS E INCENTIVOS URBANÍSTICOS	88
5.4.1 Projeto Especial de Impacto Urbano	88
5.4.2 Código de Edificações	89
6. GESTÃO E MONITORAMENTO DO PROGRAMA	91
6.1 ETAPAS DE IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA	91
6.2 OPERAÇÃO DO PROGRAMA	95
7. MINUTA DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE	
PORTO ALEGRE	97
ANEXO 1 - PERÍMETRO DE ADESÃO E ÁREA DE INTERFACE	120
ANEXO 2 - PLANTA GERAL DE IDENTIFICAÇÃO DE SETORES NO PERÍMETRO DE ADESÃO	121
ANEXO 3 - ALTERAÇÃO ANEXO 1.1 - CAIS MAUÁ	122
ANEXO 4 - PLANTA GERAL COM IDENTIFICAÇÃO DE PROJETOS PRIORITÁRIOS	123
ANEXO 5 - REGIME URBANÍSTICO	124
ANEXO 6 - SETORES PRIORITÁRIOS A RECEBEREM INCENTIVOS	126
8. REFERÊNCIAS	127
9. ANEXOS	130
ANEXO 1 ESTUDO SULGÁS	130
ANEXO 2 OFÍCIO CEEE	138
ANEXO 3 DMAE	140
ANEXO 4 RELATÓRIO PARCIAL CONSOLIDADO WORKSHOPS REVITALIZAÇÃO DO CAIS MAUÁ	148

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Limites do Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre	18
Figura 2: Caracterização dos setores segundo suas características	19
Figura 3. Gráfico da nuvem de palavras	25
Figura 4. Projetos e ações prioritárias propostos e em andamento	28
Figura 5. Motivação dos deslocamentos para o Centro Histórico de Porto Alegre	38
Figura 6. Vitalidade Urbana	39
Figura 7. Critério 1 Diversidade da Forma Construída	41
Figura 8. Critério 2 Diversidade dos Espaços Abertos	41
Figura 9. Critério 3 Flexibilidade	42
Figura 10. Critério 4 Escala Humana	42
Figura 11. Critério 5 Caminhabilidade	43
Figura 12. Critério 6 Senso de Controle e Identidade	43
Figura 13. Critério 7 Microclima Agradável	44
Figura 14. Critério 8 Redução da Pegada de Carbono	44
Figura 15. Critério 9 Maior Biodiversidade	45
Figura 16. Padrões de Densidade Sustentável e situação de Porto Alegre	46
Figura 17. Estimativa PDDUA de 82,18 econ/ha, total de 16.436 economias	46
Figura 18. Dados DMAE, 204,90 econ/ha, total de 40.982 economias atendidas	47
Figura 19. Dados DMAE, 128,4 econ/ha na categoria residencial, total de 25.676 economias atendidas	47
Figura 20. Cenários para o Programa de Reabilitação do Centro Histórico	48
Figura 21. Posição dos cenários propostos em relação aos parâmetros de densidades sustentáveis	49
Figura 22. Número de economias por situação	51
Figura 23. Mapa de calor com a concentração de economias com situação “cancelado”	52
Figura 24. Unidades disponíveis para locação em maio de 2021	53
Figura 25. Unidades disponíveis para venda em maio de 2021	53
Figura 26. Escalas de agregação possíveis para análise da área de estudo	54
Figura 27. Padrões tipo morfológicos para os quarteirões selecionados	55
Figura 28. Padrões tipo morfológicos para os quarteirões selecionados especializados	56
Figura 29. Padrões tipo morfológicos mais frequentes na área em análise	56
Figura 30. Visuais protegidas por definição geométrica a partir de pontos de observação e elementos alvo na paisagem urbana. Exemplo: entorno do domo da Saint Paul Cathedral, Londres	57
Figura 31. Observadores posicionados a partir da malha viária no Centro Histórico	58

Figura 32. Nuvem de pontos classificada de acordo com os espaços observados com maior frequência em relação aos observadores posicionados	59
Figura 33. Destaque das edificações vistas com maior frequência	59
Figura 34. Edificações de interesse observadas com maior frequência: imóveis tombados (em vermelho); imóveis em entorno de bem tombado (em amarelo); e imóveis de estruturação (em azul)	60
Figura 35. Espaços a partir dos quais se observa a cúpula da Catedral Metropolitana	60
Figura 36. Simulação do regime urbanístico de acordo com o PDDUA para lotes com alto potencial de renovação no QTR 339, prédio isolado (A)	61
Figura 37. Simulação do regime urbanístico de acordo com o PDDUA para lotes com alto potencial de renovação no QTR 339, base e torre (B)	62
Figura 38. Simulação do regime urbanístico alternativo com incremento de potencial construtivo e de alturas para lotes com alto potencial de renovação no QTR 339 (C)	62
Figura 39. Cenário A com destaque vermelho para as faces com exposição solar < 2h dia	63
Figura 40. Cenário B com destaque vermelho para as faces com exposição solar < 2h dia	64
Figura 41. Cenário C com destaque vermelho para as faces com exposição solar < 2h dia	64
Figura 42. Horas de sol para os três cenários analisados	65
Figura 43. Critérios na definição da escala do potencial de renovação dos quarteirões	65
Figura 44. Quarteirões classificados de acordo com a escala do potencial de renovação e exemplos: (A) Muito Alto; (B) Muito Alto; (C) Baixo; e (D) Médio	67
Figura 45. Lotes de acordo com a classificação de acordo com o potencial de renovação	68
Figura 46. Lotes com incidência de edifícios classificados como estruturação	69
Figura 47. Estudo de gabaritos máximos de ocupação para um quarteirão em Barcelona	70
Figura 48. Teste volumétricos para lotes na Av. Washington Luiz com variação de IA entre 3 e 4,5	72
Figura 49. Teste volumétricos para lotes na Av. Mauá com variação de IA entre 8 e 10	73
Figura 50. Teste volumétricos para lotes no entorno da Estação Rodoviária com IA 20	73
Figura 51. Anexo 1.1 do PDDUA	76
Figura 52. Alteração Anexo 1.1 Cais Mauá	77
Figura 53. Índice de Aproveitamento	82
Figura 54. Potencial construtivo edificações novas	83
Figura 55. Potencial construtivo edificações existentes	83
Figura 56. Mapa contendo os setores prioritários a incentivar	87
Figura 57. Etapas de implementação	91

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Economias por Categoria: situação atual e proposta	48
Tabela 2. Critérios utilizados para a definição do potencial de renovação dos quarteirões	66
Tabela 3. Estimativa de valores para a execução das Intervenções Prioritárias	70
Tabela 4. Regime Urbanístico	78
Tabela 5. Cronograma de implementação	93

1. PREFÁCIO

*"Os conteúdos dos planos territoriais e a qualidade das suas ideias são avaliados pelo mérito dos resultados. Os planos territoriais, ao serem instrumentalizados como regulamentos administrativos cujos conteúdos se cristalizam na lei, bloqueiam o processo de concepção urbanística e constituem obstáculos ao desenvolvimento de boas soluções e de boas práticas. O urbanismo e os seus planos requerem um processo contínuo de análise e concepção, acompanhando as dinâmicas sócio territoriais, em tempo real. [...] A componente rígida jurídico-administrativa dos regulamentos deve saber quando parar quando entram em apreço a dinâmica da economia, as exigências funcionais e a dimensão estética, entre outros fatores que fazem parte da casuística do ato de concepção urbanística. [...] Os planos estáticos são uma figura obsoleta que permanece à falta de ideias alternativas. Em vez de planos é altura de se fazerem desdobramentos, assumidos como planos dinâmicos, trabalhados de modo a responder em tempo real às mudanças, oportunidades e necessidades. [...] Não se trata de flexibilidade nem de permissividade, mas de elaboração de soluções atualizadas e de aproveitamento inteligente das melhores ideias que vão sendo produzidas."*¹

Desde as palavras proferidas pelo Prof. Sidônio Pardal no discurso de abertura do XVI Congresso Ibero-Americano de Urbanismo (CIU) - Sintra, em 2014, o debate sobre normas prescritivas versus normas baseadas em performance vem ganhando força no campo do planejamento urbano. Aos projetos cabe não apenas se conformar de acordo com estratégias de desenvolvimento urbano, mas, além disso, desempenhar papel fundamental na consolidação da visão estabelecida em Planos Diretores.

No Brasil, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre (PDDUA) foi precursor ao prever, através da figura dos Projetos Especiais, o espaço para a avaliação de propostas alternativas às normas previstas no Plano a partir de parâmetros de desempenho. Caberia a estes Projetos, neste contexto, o papel principal na consolidação dos princípios e estratégias do PDDUA.

Lacunas no Sistema de Gestão do Planejamento Urbano (SMGP), especialmente vinculadas à deficiências na implementação do Sistema de Avaliação do Desempenho Urbano (SADUR), comprometeram o papel que seria desempenhado por tais Projetos: a flexibilização passou a ser abordada sobre a mesma ótica das demais normas do regime urbanístico, desvinculada dos princípios e estratégias do PDDUA. Ao confundir a lógica do

¹ Prof. Sidônio Pardal - 2014 (trechos do discurso de abertura do XVI Congresso Ibero-Americano de Urbanismo (CIU) - Sintra, Portugal).

Projeto Especial com a da aprovação de projetos em geral, incompatível com a rigidez de procedimentos padrões, comprometeu-se a implementação conceitual do Plano.

Se por um lado a ausência de monitoramento comprometeu a flexibilização da normativa, princípio básico da realização dos ditos Projetos Especiais, por outro a ausência da abordagem de escalas intermediárias comprometeram a qualificação do território em escala local. Iniciativas como o projeto Centro de Bairro em momentos anteriores do planejamento urbano de Porto Alegre demonstram a necessidade da visão estratégica do desenvolvimento urbano em escala local.

O presente trabalho resgata a visão do planejamento urbano de acordo com o espírito do PDDUA de Porto Alegre: **a atuação em escala local, baseada em performance**. Neste sentido, o Sistema de Gestão aliado ao Monitoramento tem papel fundamental na proposta, como forma de promover, de fato, a qualidade de vida aliada ao previsto na Agenda 2030, aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável e à Nova Agenda Urbana.

2. INTRODUÇÃO

O Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre foi concebido com o objetivo inicial de possibilitar a reabilitação do território do Centro Histórico como um todo, visando retomar a função habitacional, a recuperação dos espaços públicos e a revitalização das atividades econômicas, considerando os novos cenários da pandemia, os quais causaram profundas transformações na relação da sociedade em geral com as cidades.

De acordo com os estudos desenvolvidos pela equipe da Coordenação de Planejamento Urbano, da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (SMAMUS), o Centro Histórico é objeto de estudo pela PMPA, no âmbito do Executivo, desde as décadas de 70/80. Conforme as informações obtidas, iniciaram-se estudos para a reabilitação urbana deste território nas décadas de 80 e 90, os quais envolveram criação da Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural, dentre outros.

Na edição comentada do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA, LC 434/99), considerando as características especiais deste território, indicou-se que este deveria ser objeto de plano específico, envolvendo a multiplicidade de situações que o caracteriza.

Assim, no início dos anos 2000, ao reconhecer a importância da requalificação deste território, elabora-se um diagnóstico detalhado da situação vigente, estabelecendo-se, então, o *Projeto Viva o Centro*. Este projeto contou com a participação de diversos órgãos do Município, das diversas esferas e setores da sociedade. O Objetivo do *Projeto Viva o Centro* foi desenvolver a URBANIDADE da Área Central da cidade, através da consolidação de um PACTO com todos os usuários, moradores e trabalhadores deste território. Vinculados a este Programa, foram desenvolvidos vários projetos, tais como o Projeto MONUMENTA, PAR - Programa de Arrendamento Residencial (CEF), Corredor Cultural, Caminho dos Antiquários, Percurso do Negro, entre outros.

Conforme as avaliações efetuadas, por se tratar de uma região bastante consolidada, não ocorreram, ao longo dos anos, grandes transformações em relação a alterações de uso, atividades ou crescimento imobiliário. Apesar de algumas ações pontuais, tais como a reurbanização do Parque Moacyr Scliar na Orla do Guaíba, o Cais Embarcadero, a revitalização do Largo dos Açorianos e algumas praças, que contribuíram para maior atratividade no local, verifica-se que as problemáticas e as potencialidades elencadas no diagnóstico do *Projeto Viva o Centro*, continuam presentes.

Desta forma, adotou-se, como referência, os estudos já apontados como base para a elaboração de uma proposta preliminar de um Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, e iniciou-se a fase de consultas à população da Cidade.

Como parte das consultas, foram realizados **20** eventos com integrantes da sociedade organizada e da comunidade, bem como conselhos e secretarias relacionados, tendo sido registradas a participação de **267** pessoas. Os eventos tiveram início a partir de apresentação efetuada junto ao CMDUA, no mês de abril de 2021. Estes foram acompanhados, ainda, de questionário virtual, efetuado junto à população, o qual foi divulgado através de diversos canais de comunicação e ficou disponível para preenchimento do dia 01/04/21 até o dia 10/05/21. Ao todo, o questionário obteve **746** respostas válidas.

As avaliações foram consolidadas em 03 relatórios distintos, a saber:

- PRCHPA - Diagnóstico
- PRCHPA - Participação da Sociedade
- PRCHPA - Consolidação e Proposta

Estes relatórios servirão de base à segunda etapa de consolidação da presente proposta, que inicia-se com a apresentação do relatório final acompanhado do conteúdo da Minuta, junto ao CMDUA no dia **27/07/2021**. Neste mesmo dia, serão disponibilizados ao público estes relatórios, acompanhados da minuta preliminar. Em relação ao material apresentado, será disponibilizado canal de comunicação para recebimento de contribuições. Após, será aberta audiência pública de caráter consultivo para a apresentação do PRCHPA, prevista para ser realizada no dia **19/08/2021**. Após a compilação dos resultados, a Minuta do PRCHPA será encaminhada à Câmara de Vereadores de Porto Alegre.

A proposta para o estabelecimento de um Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre - dando um olhar diferenciado a este território, considerando suas características peculiares - possui amparo legal no próprio PDDUA, conforme segue:

- O PDDUA prevê o desenvolvimento de ações específicas para o Centro Histórico relacionado ao atendimento de suas Estratégias, quais sejam:
 - ESTRATÉGIA DE PROMOÇÃO ECONÔMICA:
 - *XIV - incentivo ao comércio tradicional de porta de rua no Centro Histórico, inclusive fiscal, condicionado à contrapartida de qualificação do serviço; e*
 - *XV - incentivo ao funcionamento do comércio e de serviços no Centro Histórico, durante o turno da noite.*
 - ESTRATÉGIA DE PRODUÇÃO DA CIDADE:

■ *VIII - do incentivo da promoção da retomada da função habitacional do Centro Histórico, por parte do Município, ou por meio de oportunidades empresariais, visando ao atendimento da demanda de interesse social.*

● O PDDUA prevê o desenvolvimento de programas específicos, visando o atendimento de suas Estratégias. Para o Centro Histórico, no próprio PDDUA, foram criados alguns programas que constituem a Estratégia a que se vinculam, quais sejam:

○ ESTRATÉGIA DE PROMOÇÃO ECONÔMICA:

■ *V - Programa de Incentivo e Valorização do Comércio Tradicional de Porta de Rua no Centro Histórico; e*

■ *VI - Programa de Incentivo e Valorização do Comércio e da Prestação de Serviços no Centro Histórico, durante o turno da noite.*

○ ESTRATÉGIA DE PRODUÇÃO DA CIDADE:

■ *V - Programa de Incentivo à Recuperação de Prédios Ociosos do Centro Histórico, buscando procedimentos alternativos para a adequação dessas edificações às atuais exigências de habitabilidade, visando ao atendimento da demanda de HIS.*

● O PDDUA caracteriza o Centro Histórico, através do Art. 83, como uma Área de Revitalização, descrito da seguinte forma:

○ *I - Centro Histórico - local de origem da cidade e de concentração de grande diversidade de atividades urbanas; deverá ser objeto de plano específico envolvendo a multiplicidade de situações que o caracterizam; (grifo nosso)*

Considerando o acima exposto, e considerando a própria previsão expressa no PDDUA do desenvolvimento de um plano específico para este território, desenvolveu-se a proposta para o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, a partir dos diagnósticos desenvolvidos desde a década de 70, da avaliação destes diagnósticos pela equipe técnica e da consulta à sociedade em relação à situação vigente do Centro Histórico e ao desenvolvimento de uma proposta para este território.

Adicionalmente, como área incluída parcialmente dentro do Perímetro de Adesão e integralmente incluída dentro do Perímetro de Interface, a qual apresenta relação sinérgica com o Centro Histórico como um todo, também se encontra como Área de Revitalização no Art. 83 dentro do PDDUA, o Cais do Porto, conforme descrição abaixo:

○ *VI - Cais do Porto - do Gasômetro até a Estação Rodoviária - deverá ser objeto de planos e projetos específicos, numa perspectiva de transformar essa área num pólo de*

atração e irradiação de desenvolvimento científico, tecnológico, cultural, artístico, turístico, educacional, de inovação, de novos negócios e de desenvolvimento socioeconômico, integrado ao processo de valorização e resgate dos espaços já existentes, nas dimensões histórica, cultural e econômica.

Desta forma, nos próximos capítulos, passamos à apresentação da proposta consolidada para o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, a partir dos resultados obtidos.

3. DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE PORTO ALEGRE - PRCHPA

O Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre tem como principal objetivo requalificar o Centro Histórico, através de ações e intervenções múltiplas, destinadas a valorizar as suas potencialidades sociais, econômicas, ambientais e funcionais.

Considerando os resultados dos relatórios *PRCHPA - Diagnóstico* e *PRCHPA - Participação da Sociedade*, foram estabelecidas 11 linhas de atuação distintas no desenvolvimento do Programa, a saber:

1. Atuação no uso do solo e nos regramentos urbanísticos, buscando a reabilitação das edificações existentes, a qualificação das ambiências a partir da renovação e da construção de edificações, a melhoria das condições de habitabilidade das edificações e dos espaços públicos, a recuperação da função residencial e o estímulo à reciclagem e à miscigenação de usos.
2. Atuação na qualificação do espaço público, a partir da qualificação da infraestrutura e do sistema de espaços abertos, envolvendo o sistema viário, inclusive as calçadas, públicas ou privadas, e demais conexões, buscando garantir a acessibilidade universal, segurança, humanização, vitalidade dos espaços e o controle da poluição.
3. Atuação na qualificação e requalificação de áreas verdes, parques e praças e suas interfaces, nos equipamentos públicos comunitários, incluindo os equipamentos destinados ao atendimento das demandas sociais, incluindo suas interfaces;
4. Atuação na qualificação do sistema de transporte e da mobilidade urbana, com vistas a otimizar a circulação do transporte coletivo e as relações entre os diferentes modais, buscando a humanização e o desenvolvimento econômico do território.

5. Atuação na preservação, conservação ou restauração do Patrimônio Histórico, público ou privado, a critério do interesse público, através do estabelecimento de incentivos, regimentos específicos, utilização de recursos para preservação, conservação, restauração e requalificação. Avaliação do território como um todo a partir das relações deste com o Patrimônio Histórico, efetuando a valorização dos elementos estruturadores com vistas ao estabelecimento de visuais que qualifiquem a relação do imóvel com a cidade. Criação de programa específico de estímulo à requalificação do patrimônio histórico e cultural, junto à Secretaria Municipal da Cultura - SMC.

6. Atuação no atendimento da Demanda Habitacional Prioritária através do estabelecimento de incentivos e utilização de recursos para a produção de habitação de interesse social, do levantamento de áreas públicas e privadas subutilizadas, com potencial para destinação à Demanda Habitacional Prioritária e da promoção da regularização de áreas ocupadas.

7. Atuação no desenvolvimento econômico através do estabelecimento de regimentos urbanísticos específicos, facilitando a mudança de uso das edificações pré-existentes, da simplificação de procedimentos de licenciamento, da qualificação dos espaços públicos valorizando a interface público-privado, da reavaliação da distribuição dos modais no espaço público.

8. Atuação no atendimento das demandas sociais, tais como amparo a moradores de rua e solução da questão dos ambulantes na estrutura urbana, através do desenvolvimento de ações e projetos.

9. Desenvolver critérios de sustentabilidade que possam medir os padrões de eficiência energética no Centro Histórico. Estabelecimento de incentivos específicos, bem como desenvolvimento de parâmetros e indicadores.

10. Promover ações e intervenções que contribuam para a segurança nos espaços públicos.

11. Promover o desenvolvimento de projetos relacionados a ações culturais no território, visando potencializar suas qualidades culturais, turísticas, sociais e econômicas.

As linhas de atuação acima descritas, buscam atender aos seguintes objetivos específicos a constar na Minuta do Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre - PRCHPA, os quais, a partir dos resultados dos diagnósticos técnicos e da leitura comunitária, foram ratificados, retificados ou complementados, consolidando-se, conforme segue:

1. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, contribuindo com a paisagem e o dinamismo urbano no território;
2. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados e não edificados, de maneira a qualificar a ambiência urbana;
3. Recuperar a função residencial do Centro Histórico, incentivando a reciclagem e a miscigenação de usos, visando a sustentabilidade econômica e social;
4. Promover a adoção de critérios de sustentabilidade nas edificações e nos espaços públicos.
5. Assegurar a integração funcional e a diversidade econômica, social e cultural no tecido urbano existente, tornando o Centro Histórico um lugar aprazível e atrativo para todos os públicos.
6. Garantir a preservação e promover a valorização e a requalificação do Patrimônio Cultural, reconhecendo, desta maneira, a singularidade do Centro Histórico como um território rico em monumentos, espaços e edificações de grande importância histórica.
7. Promover projetos e ações culturais no território, visando potencializar suas qualidades culturais, turísticas, sociais e econômicas
8. Promover a produção de Habitação de Interesse Social, com o intuito de reduzir o déficit habitacional, o espraiamento urbano e os deslocamentos moradia-trabalho, além de promover a miscigenação social.
9. Promover projetos e ações de atendimento às demandas sociais, visando solucionar situações de vulnerabilidade social do território;
10. Promover o desenvolvimento econômico do Centro Histórico, respeitando as suas características sócio-culturais, com o intuito de aumentar a vivacidade nos espaços públicos em diversos momentos do dia e da noite.
11. Modernizar as infraestruturas urbanas locais, aumentando a capacidade do território em receber, de maneira adequada moradores e transeuntes, além de suportar novas atividades na região.
12. Requalificar os espaços abertos e os equipamentos públicos comunitários, de modo a atender às demandas sociais e propiciar ambientes mais agradáveis, acessíveis e funcionais, que atraiam a população para seu usufruto.

13. Recuperar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas, buscando sua revitalização e utilização plena, contribuindo também para a vivacidade do entorno.

14. Promover a otimização da mobilidade local e dos sistemas de transporte.

15. Promover projetos, ações e intervenções que contribuam para a segurança nos espaços públicos.

Com vistas a garantir o cumprimento dos objetivos acima listados, no decorrer do desenvolvimento do Programa, foi agregado também como objetivo, o estabelecimento de um modelo de gestão específico, conforme segue:

16. Estabelecer um modelo de gestão dedicado, integrando as componentes de planejamento, gestão territorial, articulação de entidades públicas e privadas, e de avaliação e monitoramento de resultados voltados para o desenvolvimento urbano sustentável.

4. DA IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA

A implementação do Programa inicia-se a partir da delimitação das áreas e setores específicos, para os quais são estabelecidas formas de atuação distintas, considerando os resultados constantes nos relatórios de diagnóstico e de participação da sociedade. A partir de então, foram estabelecidas as ações e intervenções prioritárias, bem como a previsão do desenvolvimento de projetos, ações e intervenções relacionados aos atendimentos dos Objetivos Específicos do Programa, no decorrer do seu desenvolvimento. Com vistas a garantir o pleno desenvolvimento do Programa, é estabelecido, ainda, um modelo de gestão dedicado, com vistas a monitorar os resultados do seu desenvolvimento e indicar as necessidades de ajustes nos parâmetros, bem como o desenvolvimento de ações, para garantir o cumprimento dos Objetivos.

4.1 DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS E DOS SETORES ESPECÍFICOS

Para fins de cumprimento dos objetivos estabelecidos, a partir dos estudos efetuados estabeleceram-se 2 (duas) áreas distintas que cumprirão funções específicas, a saber:

→ **PERÍMETRO DE ADESÃO** - O Perímetro de Adesão está inserido no Bairro Centro Histórico, dentro da área correspondente à Unidade de Estruturação Urbana (UEU) 26 da Macrozona 1, apresentando 48 subunidades distintas e 161 quarteirões. Foi agregado, ainda, segundo o resultado dos estudos, o Setor Docas do Cais Mauá, com vistas a garantir a ampla integração deste território com o Centro Histórico, inserido na subunidade 02 da UEU 002 da Macrozona 1. Caracteriza-se como o perímetro, no qual os interessados podem aderir ao programa, investindo na reabilitação ou na construção de edificações, de forma a atender os objetivos estabelecidos. Os interessados poderão contribuir para o cumprimento dos objetivos, além da reabilitação ou construção de edificações, na realização de melhorias no entorno da edificação, na execução de obras, serviços, bem como na destinação de recursos específicos para o atendimento aos objetivos do programa.

→ **PERÍMETRO DE INTERFACE** - O Perímetro de Interface corresponde ao perímetro de adesão acrescido de elementos de articulação do Centro Histórico com as demais zonas da cidade e a Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA), sendo eles: Estação Rodoviária, Orla (Parque Moacyr Scliar) e Cais Mauá, Parque Harmonia, Centro Administrativo, Campus Central da UFRGS e Parque Farroupilha (Redenção), tendo sido adicionado a partir dos estudos, ainda, a extensão da área de interface com a Rua da Conceição, contemplando os prolongamentos da Av. Independência, Av. Farrapos e Rua Voluntários da Pátria até a Rua Garibaldi. De acordo com o diagnóstico, identificou-se que um dos grandes problemas a serem sanados em relação ao Centro Histórico é a potencialização das conexões com o entorno e a minimização das barreiras físicas existentes. Para buscar minimizar os impactos negativos decorrentes destas barreiras, estabeleceu-se esta Área de Interface, caracterizada por uma área passível de receber as melhorias e a destinação de recursos decorrentes do atendimento aos objetivos do Programa. Um dos objetivos da inclusão desta área é permitir que a aplicação de recursos vinculados ao Programa busque sanar as cicatrizes históricas geradas por vazios, viadutos e outros espaços de segregação espacial.

A espacialização das duas áreas acima descritas estão representadas na Figura 1, demonstrada abaixo:



Figura 1: Limites do Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre

O território, ainda, de acordo com os diagnósticos e com base no diagnóstico do *Projeto Viva o Centro*, foi dividido em 03 (três) setores de atuação distintas, conforme demonstrado na figura 2 a saber:

- INSTITUCIONAL E CULTURAL, LAZER E TURISMO
- RESIDENCIAL
- COMÉRCIO E SERVIÇOS



Figura 2: Caracterização dos setores segundo suas características

→ **INSTITUCIONAL E CULTURAL, LAZER E TURISMO** - Trata-se de setor caracterizado pela presença significativa de bens integrantes do Patrimônio Histórico, de elementos característicos das atividades culturais, tais como museus, cinemas, bibliotecas e centros culturais, que, pela sua importância, possuem abrangência regional, tornando o território um pólo de atração turística, cultural e comercial. Desta forma, identifica-se esta área como aquela onde deve-se potencializar a dinamização das características culturais, de lazer e turismo, possibilitando a criação de entretenimento contínuo e de qualidade na região. Por parte do poder público, fazem parte destas ações a atuação na qualificação dos espaços públicos, na qualificação e na preservação dos bens integrantes do Patrimônio Histórico, bem como o desenvolvimento de projetos e ações promotores de atividades culturais, de turismo e lazer neste território.

Em relação aos resultados da participação da sociedade, identificou-se que se trata de área onde deve-se estimular a miscigenação de atividades, potencializando a atividade residencial, no sentido de garantir vitalidade ao espaço em todas as horas do dia.

Apresenta-se como característica marcante deste setor a barreira em relação ao Cais Mauá e a Orla do Guaíba, definida pela presença do Muro e também da Av. Mauá e suas interfaces. Os imóveis, muitos identificados como subutilizados ou degradados, com frente para esta avenida não possuem interface que garanta a sua vitalidade, imputando a este território um caráter árido. Entretanto, estes imóveis possuem potencial para revitalização ou renovação. Adicionalmente, o estudo do *Projeto Viva o Centro* identificou também a necessidade de serem estabelecidas conexões francas entre estes espaços, pontuando o desenvolvimento desta ação como fundamental para a efetiva renovação e valorização das potencialidades do Centro Histórico. Caracteriza-se, portanto, como fundamental a necessidade do desenvolvimento de ações e intervenções relacionadas a este tópico.

Em relação ao Cais Mauá, considerando o resultado do *PRCHPA - Participação da Sociedade*, foi identificada a sua importância para o desenvolvimento das características do Setor Institucional, Cultural, Lazer e Turismo, sendo constatada a preocupação da população com a garantia do acesso público e o desenvolvimento de atividades culturais neste local. Em paralelo ao trabalho desenvolvido no âmbito do Município, o Governo do Estado, por meio do BNDES, promoveu Workshops, buscando identificar a visão da população em relação a este território, bem como suas expectativas. Nestes workshops, foi identificado como relevante a manutenção da área junto à Usina do Gasômetro, onde se localiza o empreendimento *Embarcadero*, como área predominante para se garantir a ocupação prioritariamente livre de construções, sem a possibilidade de implantação de shopping center conforme proposta original, além da garantia de acesso público consagrado. Desta forma, identifica-se a necessidade de se restringir o regime urbanístico neste local, com vista a atender a expectativa da população para este território.

De acordo com o resultado do *PRCHPA - Participação da Sociedade*, em especial das reuniões realizadas, foi identificado como demanda marcante para ser efetivada, a possibilidade de abertura das vias para veículos, sem no entanto, deixar de priorizar o pedestre, onde hoje não é permitido o acesso de veículos. As justificativas decorrem especialmente das questões envolvendo segurança pública, em especial no turno da noite, e acessibilidade, em especial para as pessoas idosas, quando necessitam carregar compras de supermercado, por exemplo. Neste sentido, entende-se que estudar a adoção da solução de *Vias Compartilhadas* nestes locais pode atender à demanda, garantindo a humanização dos espaços.

Além da significativa presença de bens do Patrimônio Histórico, se identificam, ainda, como marcos importantes do território em relação à vitalidade urbana, a Praça da Alfândega, a Praça Brigadeiro Sampaio, a Praça da Matriz e as suas interfaces. Se caracterizam como eixos importantes de conexão com a Orla a Rua dos Andradas (Rua da Praia), a Av. Padre Thomé e a Av. Sepúlveda (Entrada da Cidade). Foram identificados neste território, ainda, como eixos importantes onde são necessárias ações relacionadas, pela população em relação a acessibilidade de veículos e acessibilidade universal, a Rua Sete de Setembro, a Rua General Câmara (Rua da Ladeira) e a Rua General Andrade Neves.

Os elementos acima relatados se identificam como marcantes, do ponto de vista da estruturação urbana, para o desenvolvimento de ações e intervenções, envolvendo manutenção e revitalização destes espaços, sendo caracterizados como prioritários para o desenvolvimento do Programa.

Em relação a questão do VLT (Veículo Leve sobre Trilhos), proposta oriunda do *Projeto Viva o Centro*, embora tenha adesão de 62,4% dos participantes da pesquisa realizada, se entendeu que, devido à sua complexidade, a abordagem deste assunto deva ser considerada quanto à sua viabilidade no Plano de Mobilidade do Centro Histórico, não sendo, no momento, identificada como prioritária no Programa de Reabilitação do Centro Histórico.

Por outro lado, foram apontadas, por parte dos moradores locais, dificuldades em relação à mobilidade na região, considerando que os mesmos precisam percorrer um longo caminho até as paradas de ônibus disponíveis.

→ **RESIDENCIAL** - O Setor identificado como residencial, embora caracterizado como área com grande potencial de renovação das edificações, segundo as avaliações efetuadas, caracteriza-se como território propício à manutenção das suas características tipológicas, portanto a renovação tenderá a se manter em harmonia com as características do local, indicando a sua preservação. Tendo em vista sua característica mais marcante o uso residencial, os relatórios indicam que a influência deste território é de caráter local.

Desta forma, as principais ações relacionadas a este território, além do estímulo à renovação das edificações garantindo a preservação das características ambientais existentes, são o desenvolvimento de ações gerais relacionadas à qualificação dos espaços públicos, buscando a valorização do patrimônio cultural incidente, bem como melhorias para a segurança pública e para a acessibilidade universal, a requalificação/ complementação dos equipamentos públicos comunitários, buscando ampliar o atendimento à serviços de saúde, educação e de atendimento à demanda social. Adiciona-se a isto, a necessidade de renovação e manutenção dos passeios e a abertura de tráfego controlado, especialmente à

noite, visando garantir a acessibilidade universal e a segurança. Conforme identificado no relatório *PRCHPA - Diagnóstico*, ainda, estão sendo desenvolvidos diversos projetos neste território pela EPTC, em relação à mobilidade, em especial a criação de ciclovias.

→ **COMÉRCIO E SERVIÇOS** - O Setor identificado como Comércio e Serviços, caracteriza-se como o setor onde identifica-se a maior necessidade de reabilitação do território, com foco principal na HUMANIZAÇÃO dos espaços, através do estímulo à renovação e a reabilitação das edificações e da qualificação dos espaços públicos, devolvendo sua vitalidade, permitindo a acessibilidade universal e contribuindo para as questões envolvendo segurança pública. Devido às suas características, esta área se identifica como a com maior potencial de renovação do Centro Histórico.

A área é caracterizada pela presença de terrenos não edificadas ou subutilizados, em mau estado de conservação, apresentando grande potencial para renovação. Identifica-se a necessidade, neste território, de se estimular a miscigenação de usos e oportunizar o aumento da atividade residencial, através da humanização dos espaços. A miscigenação, com o incentivo ao desenvolvimento da atividade habitacional, de acordo com os resultados da participação da sociedade, tende a contribuir positivamente para a segurança na região, tendo em vista se identificar que esta região costuma esvaziar-se após o horário comercial. Neste sentido, também, se identificou como interessante de ser abordado, neste território, o estímulo às atividades noturnas, ou atividades 24 horas, de maneira a manter a vitalidade dos espaços em todos os horários.

A área caracteriza-se também por apresentar grande impacto decorrente pela presença dos terminais de ônibus e pela própria circulação destes no território, tornando o espaço árido. Desta forma, identifica-se que, em conjunto com as intervenções a serem realizadas no território, é importante que se encontre uma solução estruturada, do ponto de vista de mobilidade, a fim de sanar este tópico, que contribui negativamente para a humanização da área.

Assim como no setor identificado como *INSTITUCIONAL E CULTURAL, LAZER E TURISMO*, foi identificado, pelo *Projeto Viva o Centro*, que sua valorização e renovação está diretamente ligada à efetivação do Projeto do Cais Mauá, sendo identificado que se deve estabelecer uma conexão franca e eficiente com o Cais, além do estabelecimento de uma integração funcional. Em relação a este ponto, salienta-se, novamente, que, durante a participação da sociedade, se indicou o estabelecimento desta relação entre os dois territórios como um elemento importante a ser abordado.

Desta forma, identificou-se que a revitalização do Cais Mauá, em especial os setores Armazém e Docas, seria de fundamental importância no desenvolvimento do território, considerando o incremento para atividade turística do Centro Histórico e expansão dos usos residencial, comércio e serviços. Assim, tendo em vista a demanda do Governo do Estado para este território, e considerando que o sucesso deste empreendimento colabora positivamente para o desenvolvimento do próprio Centro Histórico, conforme demonstrado no diagnóstico, se procederá, neste território específico, a consolidação de regime urbanístico, adequado ao vigente no PDDUA, permitindo o desenvolvimento de projetos, considerando os estudos já efetuados para o local, sendo garantida a efetiva integração da área do Cais Mauá com o Centro Histórico. A exceção se dará na área do Gasômetro, onde, conforme já explicado anteriormente, deverá ter redução no regime urbanístico em relação ao existente.

Assim como o Setor Institucional, Cultural, Lazer e Turismo, este setor se caracteriza pela presença da Av. Mauá, mantendo as mesmas características citadas anteriormente. Desta forma, identifica-se nesta via e em suas interfaces, a necessidade de intervenções buscando sua humanização, tanto nos espaços públicos quanto nas edificações, incentivando sua reabilitação. Se identifica, neste trecho, também, o desenvolvimento de soluções que visem minimizar a barreira entre o Centro Histórico e a área do Cais Mauá e Orla.

Em relação à área composta pela Av. Júlio de Castilhos, Rua Voluntários da Pátria, Praça Parobé e suas interfaces, se identifica a necessidade do desenvolvimento de uma série de ações e intervenções objetivando a humanização do território. Estas ações envolvem, além dos estudos necessários que visem minimizar o impacto da presença do transporte coletivo e dos terminais no território, os quais dependem do Plano de Mobilidade em andamento para o Centro Histórico, intervenções nos espaços públicos, valorizando a qualificação do Patrimônio Histórico, visando garantir a acessibilidade universal e a segurança pública. Também se identificou a necessidade, pela SMC, de se qualificar o entorno dos imóveis inventariados incidentes no local. Dentro destas ações, se consagrou na participação da sociedade a necessidade de se otimizar os usos existentes sobre a Praça Parobé, visando resgatar a sua interface com o entorno e a valorização do Patrimônio Histórico. Em relação às edificações, se identifica que este território apresenta grande potencial para revitalização, utilizando diferentes soluções tipológicas e volumétricas.

Dentro deste setor, ainda, merece especial atenção a área caracterizada pela interface com a Rua da Conceição, envolvendo o complexo de viadutos e túneis, junto da rodoviária. Conforme o relato do Secretário Municipal da Cultura Gunter Axt, é necessário que se minimizem as barreiras pelas “chagas” (obras viadutos, etc, muro da Mauá, rodoviária, viaduto Conceição) que foram estabelecidas no período da Ditadura, no qual se quis desestruturar o Centro Histórico e desconstruir a identidade e a memória da cidade. Neste

sentido, se entende adequado, neste território, o desenvolvimento de projeto urbano específico envolvendo o eixo da Rua da Conceição e interfaces, buscando minimizar as barreiras criadas. Entende-se apropriado, ainda, o desenvolvimento de concursos públicos para realização de projetos que busquem as melhores soluções possíveis para a cidade e, conforme ainda o relato do Secretário: “reparar o erro histórico”.

Em relação à Rua dos Andradas, deve-se dar especial atenção às questões apontadas pela participação da sociedade em relação ao trânsito compartilhado de veículos, atentando-se para as questões relacionadas à acessibilidade e à segurança pública. Também se identifica como importante de ser trabalhado o eixo Av. dos Andradas, Rua Duque de Caxias e Av. Independência, envolvendo a Praça Dom Feliciano, como uma das conexões importantes do Centro Histórico com o entorno. O setor é importante de ser trabalhado por ser um dos principais acessos do Centro Histórico, com grande vitalidade e com presença de Patrimônio Histórico significativo.

Foram identificados como relevantes na reabilitação do Centro Histórico também, de acordo com os resultados obtidos, o tratamento do eixo da Av. Borges de Medeiros, também com o objetivo de minimizar a barreira do Centro Histórico com o entorno. Se identificou, ainda, como nas demais vias, garantir o fluxo de veículos buscando melhorar as questões de acessibilidade universal e de segurança pública. Foi levantado ainda, pelo Secretário da Cultura, a possibilidade de se estudar a sua abertura, sendo esta via tratada como um grande eixo na forma de *boulevard*, como pensado na sua origem. A Av. Borges de Medeiros possui influência, tanto no setor Comercial e Serviços, como no setor Residencial, necessitando de olhar específico no estabelecimento de critérios para a transformação das edificações, face sua característica diferenciada. Esta via tem grande importância na imagem do Centro Histórico, tendo como marcos o Viaduto Otávio Rocha e o Mercado Público ao seu final.

O Mercado Público, segundo os resultados da participação da sociedade, foi o elemento mais lembrado como representativo do Centro Histórico de Porto Alegre. Portanto, é extremamente relevante, do ponto de vista urbanístico, dar especial atenção às suas relações com o entorno, vide Av. Borges de Medeiros, Praça Parobé, Praça XV de Novembro e vias do entorno.

Figura 3. Gráfico da nuvem de palavras



Fonte: PRCHPA - Participação da Sociedade

Se trata de importante conexão de acesso ao Centro Histórico a ser trabalhada neste setor, ainda, o eixo composto pela Rua General Andrade Neves, Av. Senador Salgado Filho e Av. João Pessoa. Neste eixo, segundo os resultados da participação da sociedade, se indicou a necessidade de se trabalhar a possibilidade de permitir o fluxo de veículos, nos mesmos termos das outras vias, visando garantir a acessibilidade e a segurança pública. Neste território ainda, está sendo estudada a possibilidade de se rever a presença dos terminais de ônibus pelo Estudo de Mobilidade do Centro Histórico em andamento, com vistas a necessidade de humanização destes espaços.

4.2 DA DEFINIÇÃO DOS PROJETOS E DAS AÇÕES PRIORITÁRIAS

Considerando o resultado das avaliações do Centro Histórico e as características de cada setor, com base nos diagnósticos e no resultado da participação da sociedade, foram identificados os projetos e as ações prioritárias, abaixo relacionados:

- CONEXÕES REFERENCIAIS DO TECIDO URBANO, DOS PERCURSOS TEMÁTICOS, DOS ESPAÇOS PÚBLICOS E DOS INGRESSOS SIGNIFICATIVOS AO CENTRO HISTÓRICO
- OTIMIZAÇÃO DO TRANSPORTE COLETIVO DE MASSA, REDUÇÃO DE TERMINAIS E A QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS DESTINADOS AOS TERMINAIS A PERMANECER E DEMAIS AÇÕES EM MOBILIDADE
- AÇÕES DE REQUALIFICAÇÃO E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO
- AÇÕES VISANDO O ATENDIMENTO À DEMANDA HABITACIONAL PRIORITÁRIA

Estas ações devem ser tratadas, abordando os principais focos de atenção que foram identificados no território, segundo o resultado da participação da sociedade, quais sejam:

1. Buscar a solução da problemática mais identificada no território, que é a questão da segurança pública, indicando, no que compete ao Município, a necessidade de ações como iluminação pública e uso de câmeras de vigilância, entre outros. Ações indiretas relacionadas são o estímulo à miscigenação de usos, com incremento habitacional e realização de comércio e serviços em horários noturnos. Entretanto, identifica-se na área já caracterizada como predominante residencial, a necessidade de estabelecimento de horários de silêncio, em respeito à população idosa.

2. Identifica-se como sugestão para a utilização das edificações ociosas ou subutilizadas, moradias estudantis e residenciais tipo loft ou com apartamentos modernos e compactos, visando atrair um público mais jovem ao Centro Histórico.

3. Indicação de melhorias nos serviços de limpeza urbana, coleta de lixo e podas de árvores.

4. Atenção com a acessibilidade universal nos percursos e deslocamentos, em especial com os idosos e pessoas com deficiência, garantindo áreas públicas aptas à utilização destas pessoas.

5. Em relação às calçadas, identificou-se a necessidade de melhorar as questões de acessibilidade, sendo, neste sentido ainda, efetuadas críticas em relação aos calçadões sem acesso de veículos. Foram identificados, ainda, problemas em relação à acessibilidade dos equipamentos públicos comunitários. Ainda se identificam melhorias em relação às calçadas relacionadas à necessidade de arborização, às calçadas muito estreitas, à falta de manutenção, à interface com o comércio, à necessidade de melhorar a comunicação visual e a utilização de mobiliário urbano específico.

6. Requalificação do Patrimônio Histórico como promotor da qualidade de vida urbana, juntamente com a qualificação de equipamentos de lazer e promoção de atividades culturais. O Patrimônio Histórico foi abordado como o elemento que caracteriza o Centro Histórico em 57% das respostas dadas no questionário.

7. Indicação para melhoria da microacessibilidade na região relacionada ao acesso dos moradores até as paradas de ônibus disponíveis.

8. O tópico relacionado à Habitação de Interesse Social, obteve algumas indicações de desenvolvimento por parte da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHARF), sendo indicada como uma das prioridades por parte do

Governo, entretanto, obteve resultados contraditórios nos resultados da participação da sociedade, tendo manifestações enfáticas de ambos os lados. Portanto a abordagem a este tema indica a ampliação e aprofundamento dos estudos relacionados, no decorrer do desenvolvimento do Programa, sendo indicada, no entanto, a promoção da regularização das áreas ocupadas através da utilização de recursos e incentivos advindos do Programa.

9. Identificada a necessidade de sanar o conflito existente no espaço público entre o comércio legal e o desenvolvimento das atividades ilegais, sendo identificada a necessidade de se propor alternativas para as pessoas que hoje dependem do trabalho informal/ilegal para sua subsistência. Também é identificado o conflito entre a localização do comércio informal e os portadores de deficiência visual.

10. Identificada crítica ao fechamento das vias para veículos por diferentes setores da população, sendo indicada a necessidade de se permitir o acesso às vias, em especial no turno da noite, com vistas a garantir a segurança pública, a acessibilidade, em especial por parte dos idosos e pessoas com dificuldades de locomoção, além de ampliar o acesso de consumidores e turistas.

11. Tópico bastante pontuado se tratou da necessidade do desenvolvimento de atividades culturais para todos os públicos, além da criação de percursos culturais.

4.2.1 Das Conexões Referenciais do Tecido Urbano, dos Percursos Temáticos, dos Espaços Públicos e dos Ingressos Significativos ao Centro Histórico

A partir dos resultados gerados, as ações e intervenções a se realizarem no território foram divididas em ações e intervenções prioritárias e ações a serem desenvolvidas de acordo com os objetivos do Programa, conforme demonstrado na Figura 04 e descrito abaixo:

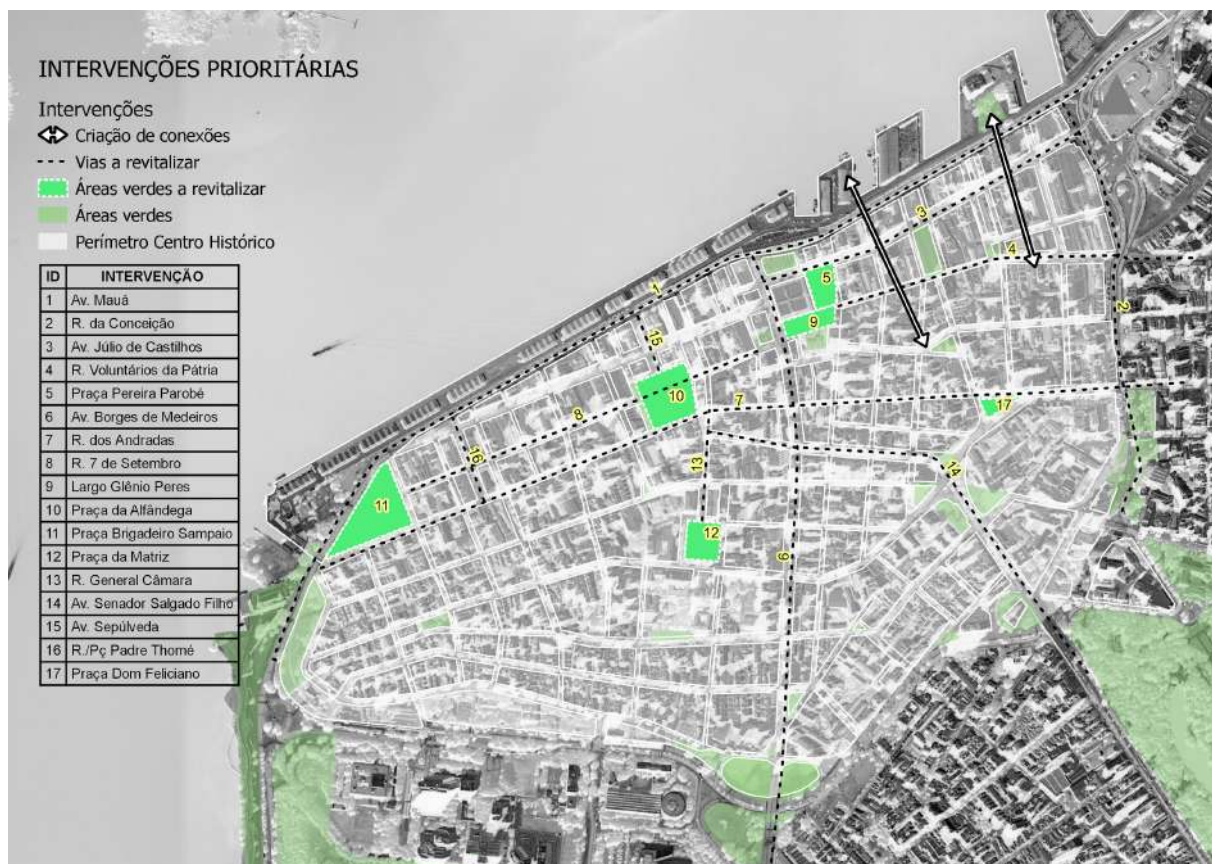


Figura 4. Projetos e ações prioritárias propostos e em andamento

1. **Avenida Mauá:** Efetuar estudos para a reurbanização da Avenida Mauá e conexões, buscando humanizar este espaço, qualificando a relação da via com os imóveis a qual faz frente, além de possibilitar o aumento da integração funcional entre o Centro Histórico e o Cais Mauá e a Orla do Guaíba. Estimular a reabilitação das edificações, a reconversão de usos e a reativação de imóveis ociosos ou subutilizados. Prazo estimado de 10 anos para as obras de reurbanização, considerando a retomada do projeto no Cais Mauá.

2. **Rua da Conceição:** Efetuar estudos para a reurbanização da Rua da Conceição, buscando minimizar a barreira visual existente entre o Centro Histórico e o 4º Distrito, buscando humanização deste espaço e qualificando a relação da via com os imóveis a qual faz frente. Estimular a reabilitação das edificações, a reconversão de usos e a reativação de imóveis ociosos ou subutilizados. Buscar a possibilidade de desenvolvimento de projeto urbano com utilização de concurso. Prazo estimado de 20 anos para as obras de reurbanização.

3. **Avenida Júlio de Castilhos:** Efetuar estudos para a reurbanização da Avenida Júlio de Castilhos, buscando a humanização deste espaço e a qualificação da relação da via com os imóveis com a qual faz frente. Estimular a reabilitação das edificações, a reconversão de usos e a reativação de imóveis ociosos ou subutilizados. A consolidação dos estudos para

a reurbanização desta via, também depende do estudo de mobilidade específico para o Centro Histórico, em desenvolvimento pela PMPA. Prazo estimado 10 anos para as obras de reurbanização.

4. **Rua Voluntários da Pátria:** Efetuar estudos para a reurbanização da Rua Voluntários da Pátria até a Rua Ernesto Alves, além da conexão com a Av. Farrapos, que está sendo objeto de estudos, também para a humanização desta via. O objetivo desta reurbanização, além de cumprir a função de integração do território com o 4º Distrito, também objeto de estudos urbanísticos, é buscar a humanização deste território, estimulando a reabilitação das edificações, a reconversão de usos e a reativação de imóveis ociosos ou subutilizados, além de garantir melhorias no entorno das edificações inventariadas. A consolidação dos estudos para a reurbanização desta via, também depende do estudo de mobilidade específico para o Centro Histórico, em desenvolvimento pela PMPA. Prazo estimado 10 anos para as obras de reurbanização.

5. **Praça Parobé e Mercado Público:** Efetuar estudos para a requalificação da Praça Parobé, buscando a compatibilização de usos, resgatando os valores do Patrimônio Histórico e garantindo a vitalidade dos espaços gerados. Na consolidação da proposta, a Praça Parobé se tornou elemento referencial importante ao se configurar em um marco, em conjunto com o Mercado Público, do fim dos eixos a serem reurbanizados (Av. Júlio de Castilhos e Rua Voluntários da Pátria), com foco na humanização. Nos resultados advindos da participação da sociedade, a percepção da população em relação a requalificação da Praça Parobé, resgatando seu uso, foi praticamente unânime. A consolidação dos estudos para a reurbanização desta via, também depende do estudo de mobilidade específico para o Centro Histórico, também em desenvolvimento pela PMPA. Prazo estimado 10 anos para as obras de reurbanização.

6. **Avenida Borges de Medeiros:** Efetuar estudos para a reurbanização da Av. Borges de Medeiros, buscando resgatar as intenções projetuais constantes em planejamentos anteriores, caracterizando a via como um *boulevard*, com legibilidade em todo o seu comprimento, desde a Praça dos Açorianos até a Av. Mauá, dando especial atenção para relação com o Viaduto Otávio Rocha, incluindo sua revitalização, e o marco Mercado Público e Praça XV de Novembro. Considerando os resultados advindos da participação da sociedade, ainda, o projeto deve envolver a reavaliação das questões de mobilidade, possibilitando o trânsito de veículos em todo o seu comprimento, podendo ser adotadas soluções do tipo via compartilhada. Deve ser estimulada a reabilitação das edificações, a reconversão de usos e o desenvolvimento de ações relacionadas à requalificação do Patrimônio Histórico. Assim como a Rua da Conceição, a Avenida Borges de Medeiros também tem potencial para o desenvolvimento de um projeto urbano com a

possibilidade de utilização de concurso. Prazo estimado de 30 anos para as obras de reurbanização.

7. **Rua dos Andradas, Praça Dom Feliciano e Av. Independência até a Rua Tomaz Flores:** Efetuar estudos para intervenção na Rua dos Andradas e conexão com a Av. Independência, dando legibilidade à continuidade do eixo, buscando ampliar a relação do Centro Histórico com o seu entorno. Foco da reurbanização na qualificação da interação entre o espaço público e o privado. Estímulo à reabilitação de edificações, a reconversão de usos e ao desenvolvimento de ações relacionadas à requalificação do Patrimônio Histórico. Considerando os resultados advindos da participação da sociedade, ainda, o projeto deve envolver a reavaliação das questões de mobilidade, possibilitando o trânsito de veículos na maior parte do seu comprimento, podendo ser adotadas soluções do tipo via compartilhada. Neste eixo, são identificadas uma série de intervenções prioritárias a serem realizadas em relação ao Patrimônio Histórico, quais sejam: Instituto Zoravia Bettiol, Cine Imperial, Prédio Andradas 1780, Casa Torelly e Casa Godoy. Prazo estimado para intervenção de 20 anos.

8. **Rua Sete de Setembro:** Efetuar estudos para a reurbanização da Rua Sete de Setembro, com foco na qualificação da interação entre o espaço público e o privado. Estímulo à reabilitação de edificações, a reconversão de usos e ao desenvolvimento de ações relacionadas à requalificação do Patrimônio Histórico. Prazo estimado de 20 anos para as obras de reurbanização.

9. **Praça XV de Novembro:** A Praça XV de Novembro possui relação direta com a Av. Borges de Medeiros e o Mercado Público, devendo ser avaliada em conjunto com a ação na Av. Borges de Medeiros. Prazo estimado para intervenção de 20 anos.

10. **Praça da Alfândega:** A Praça da Alfândega possui relação direta com os eixos da Av. Andradas e Rua Sete de Setembro, configurando, ainda, a entrada da Cidade com a Av. Sepúlveda. Deve ser abordada em conjunto com suas interfaces, incluindo as edificações do entorno e interfaces. Prazo estimado para intervenção de 10 anos.

11. **Praça Brigadeiro Sampaio:** A Praça Brigadeiro Sampaio possui relação direta com os Eixos da Av. dos Andradas e da Av. Mauá, devendo ser abordada em conjunto com estas e suas interfaces. Prazo estimado para intervenção de 10 anos.

12. **Praça Matriz:** A praça da Matriz, já conta com reforma em andamento, entretanto, pela sua natureza, fica indicada para ser considerada entre as ações prioritárias e estruturadoras do território. Questão relevante a ser abordada, no entanto, é o estudo das interfaces da Praça Matriz com seu entorno. Sem prazo.

13. **Rua General Câmara:** Efetuar estudos para intervenção na rua General Câmara, envolvendo a reavaliação das questões de mobilidade, possibilitando o trânsito de

veículos em todo o seu comprimento, considerando os resultados advindos da participação da sociedade. Prazo de 10 anos para a intervenção.

14. **Eixo Rua General Andrade Neves, Av. Senador Salgado Filho e Av. João Pessoa:** Considerando os resultados advindos da participação da sociedade, ainda, o projeto deve envolver a reavaliação das questões de mobilidade, possibilitando o trânsito de veículos em todo o seu comprimento, podendo ser adotadas soluções do tipo via compartilhada. Prazo a definir após o resultado do Plano de Mobilidade.

15. **Av. Sepúlveda e Rua Padre Thomé:** Estudar intervenções buscando ampliar a conexão entre o Centro Histórico e a área do Cais Mauá e Orla do Guaíba. Prazo 10 anos.

4.2.2 Da Otimização do Transporte Coletivo de Massa, Redução de Terminais e a Qualificação dos Espaços Públicos Destinados aos Terminais a Permanecer e Demais Ações em Mobilidade

Tanto os estudos do Projeto Viva o Centro, o diagnóstico, as avaliações preliminares para o Estudo de Mobilidade para o Centro Histórico e os resultados da participação da sociedade, indicam a necessidade de se realizar, no perímetro do Centro Histórico, a otimização do transporte coletivo de massa, possibilitando a redução de terminais de ônibus neste perímetro, os quais contribuem para a degradação dos espaços. Com a redução dos terminais é possível de se realizar a qualificação destes espaços, devolvendo-os para o usufruto da população e, contribuindo assim, para a humanização do território do Centro Histórico, onde ocorrem estas interferências. Estas ações possibilitam, no território como um todo, a melhoria da qualidade ambiental, o alargamento dos passeios e a garantia da acessibilidade universal nos espaços públicos.

Trata-se de ação complexa a ser desenvolvida, iniciando-se com as ações em andamento indicadas pelo Estudo de Mobilidade Urbana para o Centro Histórico, a ser apresentado no fim do ano de 2021. O desenvolvimento de diversas ações relacionadas, estão previstas para poderem ser implementadas no âmbito do Programa de Reabilitação do Centro Histórico, atendendo aos seus objetivos. Os prazos decorrentes destas ações serão estabelecidos a partir dos resultados do Plano de Mobilidade para o Centro Histórico.

Outra questão relevante que foi pontuada em relação à Mobilidade, passível de ser executada no decorrer do desenvolvimento do Programa é a implantação de estacionamento de ciclistas, uma vez que já está previsto, no âmbito da EPTC a implantação de rede de ciclovias em praticamente toda a malha viária do Centro Histórico.

Necessária melhorias na microacessibilidade em relação às paradas de ônibus, em especial para os moradores do Centro Histórico e indicação de implantação de sinalização sonora adequada para a travessia de cegos. Em relação às calçadas em geral, observar a questão do atendimento à acessibilidade universal.

4.2.3 Das Ações de Requalificação e Preservação do Patrimônio Histórico

Conforme o levantamento efetuado junto à Secretaria Municipal da Cultura (SMC), foram identificadas as seguintes ações prioritárias a serem realizadas em relação ao Patrimônio Histórico na Área Central de Porto Alegre:

Intervenções/Reformas:

1. Casa Godoy - Av. Independência, 456
2. Casa Torelly - Av. Independência, 453
3. Cine Imperial - Rua dos Andradas, 1051 e 1073
4. Pinacoteca Ruben Berta - Rua Duque de Caxias, 973
5. Prédio Andradas 1780 - Rua dos Andradas, 1780
6. Antiga Casa dos Leões - Instituto Zoravia Bettiol - Rua dos Andradas, 507
7. Confeitaria Rocco - Rua Riachuelo, 1638

Restaurações:

1. Monumento Bento Gonçalves Av. João Pessoa, 1453.
2. Paineis em azulejos intitulados "Epopéia Rio-grandense, Missioneira e Farroupilha" do artista Danúbio Gonçalves - Praça Revolução Farroupilha - Centro Histórico.
3. Monumento Tambor - Praça Brigadeiro Sampaio. R. Gen. Portinho - Centro Histórico.
4. Monumento Pegada Africana - Largo da Quitanda - Praça da Alfândega.
5. Monumento Olhos Atentos, do Artista José Resende, na Orla do Guaíba.
6. Monumento aos Açorianos - Av. Loureiro da Silva, 1155 - Cidade Baixa.
7. Monumento "Busto Chopin" - Parque Farroupilha.
8. Tótem Carlos Gomes - Parque Farroupilha.
9. Tótem Beethoven - Parque Farroupilha.

Outras ações referentes ao Patrimônio Histórico:

A Cultura possui ainda diversos monumentos que necessitam de restauro ou limpeza, localizados nos seguintes endereços da região: Praça Brigadeiro Sampaio, Praça da Matriz, Praça da Alfândega, Praça Osvaldo Cruz, Avenida Salgado Filho, Viaduto Loureiro da Silva,

Praça Campos Salles, Praça Raul Pilla, Praça Argentina, Praça Conde de Porto Alegre, Praça Dom Feliciano, Praça Daltro Filho, Largo dos Açorianos, Esplanada Correio do Povo e Praça Dom Sebastião.

Itens que não estão na carteira de projetos da Cultura, mas que são sugeridos para o programa do Centro Histórico:

- Reforma do Mercado Público e do Paço Municipal.
- Melhorias no entorno das edificações inventariadas da Voluntários da Pátria na área de entorno do Mercado Público até o Viaduto da Conceição.
- Revitalização das Praças da Alfândega, Praça Conde de Porto Alegre, Praça Osvaldo Cruz, Praça Otávio Rocha e Praça Edgar Schneider

No âmbito do Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, atendendo aos objetivos do Programa, para fins de contemplar as ações acima relacionadas e outras que vierem a ser demandadas, a critério da Secretaria Municipal da Cultura, será previsto o seu atendimento através da criação de incentivos e destinação de recursos para a realização de ações em bens tombados ou inventariados, sendo estes públicos ou privados, a critério do interesse público, envolvendo aquisição de imóveis, desapropriações, realização de obras, projetos e serviços relacionados, com vistas a garantir a sua preservação e conservação.

Além das ações previstas relacionadas ao Patrimônio Histórico, deve ser criado o Programa de Incentivo à Preservação do Patrimônio Histórico na Área Central de Porto Alegre, com o objetivo de estabelecer incentivos específicos para a preservação do patrimônio histórico, acompanhar o desenvolvimento das ações em andamento dentro do Programa de Reabilitação do Centro Histórico e áreas do entorno, bem como atuar na busca de recursos para a revitalização e a preservação do Patrimônio Histórico.

4.2.4 Das Ações Visando o Atendimento à Demanda Habitacional Prioritária

Em relação às ações visando o atendimento da Demanda Habitacional Prioritária, em consulta à Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHARF), foram indicados como relevantes, no âmbito do Programa, o desenvolvimento das seguintes ações, no decorrer do desenvolvimento do Programa:

1. Efetuar o levantamento das áreas públicas e privadas subutilizadas, com potencial para destinação à Demanda Habitacional Prioritária, vazias ou ocupadas;

2. Promover a regularização das áreas ocupadas, através da utilização dos recursos e incentivos previstos no âmbito do Programa;
3. Desenvolvimento de ações específicas, utilizando o instrumento do aluguel social, com procedimento a ser regulamentado;
4. Desenvolvimento de ações para recuperação de prédios degradados, inacabados ou sem atendimento de função social, no intuito de destinar o uso para habitação de interesse social.

No âmbito do Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, atendendo aos objetivos do Programa, para fins de contemplar as ações acima relacionadas e outras que vierem a ser demandadas, a critério da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHARF), poderão ser desenvolvidas ações através do estabelecimento de incentivos e destinação de recursos para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS), envolvendo aquisição de imóveis, desapropriações, realização de obras, projetos e serviços relacionados, realocação de famílias, despesas administrativas e judiciais, entre outros necessários para garantir o seu atendimento, conforme interesse público.

4.2.5 Demais Projetos e Ações no Território

Além das ações e intervenções prioritárias acima descritas, para fins de cumprimento dos objetivos do Programa, são previstas o desenvolvimento de outras ações, dentro da Área de Interface, a saber:

1. Implantação de obras de urbanização, reurbanização e requalificação vinculadas ao sistema viário, inclusive as calçadas públicas ou privadas, os espaços abertos e acessos a equipamentos públicos comunitários, praças e parques, com vistas a garantir a acessibilidade universal.
2. Obras para implantação / ampliação / requalificação de equipamentos públicos comunitários, inclusive os destinados ao atendimento às demandas sociais, praças e parques, envolvendo execução de projetos, obras e serviços relacionados.
3. Implantação de obras de infraestrutura urbana, visando sua modernização, no decorrer da implementação do projeto, envolvendo execução de projetos, obras e serviços relacionados.

4. Planejamento e implantação da arborização, mobiliário urbano e sinalização em harmonia com a infraestrutura urbana.
5. Implantação de obras vinculadas ao sistema de transporte e/ou mobilidade, envolvendo execução de projetos, obras ou serviços relacionados.
6. Desenvolvimento de programas, projetos e regulamentações específicas relacionados ao atendimento dos objetivos do Programa, envolvendo os diversos segmentos da PMPA, de acordo com as temáticas identificadas no processo de participação. Ex: Propostas para o conflito do comércio informal, políticas de geração de emprego e renda, para as pessoas em situação de rua, entre outros.
7. Desenvolvimento de estudos e projetos relacionados ao desenvolvimento econômico do território, com vistas ao estabelecimento de incentivos específicos vinculados ao monitoramento.
8. Desenvolvimento de projetos relacionados ao desenvolvimento de ações culturais no território, visando potencializar suas qualidades culturais, turísticas, sociais e econômicas.
9. Investimento em tecnologia, garantindo controle e transparência em relação aos dados e indicadores obtidos e avaliados, capacitação dos agentes envolvidos, divulgação das informações e a promoção da inovação em processos e ferramentas de planejamento, gestão e participação da sociedade.

4.3 DA ESTRUTURAÇÃO DOS QUARTEIRÕES E DOS GABARITOS

4.3.1 Uso e Ocupação do Solo

Nos termos do PDDUA, a regulamentação do uso e ocupação do solo urbano deve estabelecer as bases para a distribuição espacial de atividades, a densificação e a configuração da paisagem urbana. Considerando a identidade já consolidada para o território no que se refere às atividades, em que se incentiva a miscigenação de usos e a proteção ao patrimônio cultural², a proposta do Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre foca nos demais aspectos, quais sejam: a **densificação** e a **configuração da paisagem** urbana. As seções seguintes trazem os principais pontos do diagnóstico sobre cada um dos temas para o território e estabelecem as bases para as propostas no âmbito deste Programa.

² Integrante da Macrozona 1 - Cidade Radiocêntrica nos termos do Art. 29 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre.

4.3.1.1 Densificação

Porto Alegre, de acordo com estudos da Coordenação de Planejamento Urbano sobre o PDDUA atual, possui índices de aproveitamento compatíveis com uma população de 3 a 4 vezes maior do que a população residente na cidade atualmente (1.488.252 em dados estimados pelo IBGE para 2020). As atuais taxas de crescimento e a incompatibilidade com estes parâmetros, têm acarretado em deseconomias na distribuição de serviços e infraestruturas em Porto Alegre. Tal fato evidencia-se através dos desafios enfrentados pelo transporte público municipal, amplamente divulgados na mídia.

De acordo com recomendações da Nova Agenda Urbana (2016)³, corroboradas pela literatura sobre o tema, o adensamento de áreas centrais, especialmente aquelas vinculadas às redes de transporte público em massa, torna-se estratégico para cidades compactas, econômicas e com altos níveis de urbanidade. Em Porto Alegre, o território conhecido como Centro Histórico configura-se como peça central para a reabilitação urbana e a promoção da cidade compacta.

No contexto da pandemia, com grande impacto na economia urbana, neste território, em que as dinâmicas econômicas e sociais estão diretamente vinculadas à população empregada e transeunte, torna-se urgente a tomada de ação.

VALORES DE REFERÊNCIA PARA DENSIFICAÇÃO

“Quais são as densidades apropriadas às áreas residenciais em cidades? A resposta para isso é algo que Abraham Lincoln deu à questão. ‘Qual deve ser o comprimento das pernas de um homem? Longas o suficiente para alcançarem o chão, disse Lincoln’. Assim, densidades apropriadas a áreas residenciais em cidades são uma questão de performance. Elas não podem estar baseadas em abstrações sobre as quantidades de solo urbano que idealisticamente devem ser alocadas para tal-e tal número de pessoas (vivendo em alguma sociedade dócil e imaginária). Densidades são muito baixas, ou muito altas, quando frustram a diversidade da cidade ao invés de estimulá-las. Nós temos que olhar para densidades muito da mesma maneira como olhamos para calorias e vitaminas. Quantidades certas são quantidades certas por causa de como se comportam. E o que é correto difere em instâncias específicas” (JACOBS, 1961).

Sobre a mesma lógica descrita por Jacobs ao discorrer sobre possíveis densidades ideais, residem os demais parâmetros do regime urbanístico: regime de atividades, dispositivos de controle das edificações - potencial construtivo, regime volumétrico, recuo

³ ONU-HABITAT. Organização das Nações Unidas - Habitat. Nova Agenda Urbana. Quito: ONU, 2016.

para ajardinamento e padrões para guarda de veículos - e parcelamento do solo. Tais parâmetros devem ser pensados em função do contexto e, desta forma, valores ideais dificilmente podem ser definidos uniformemente no território.

Neste sentido, o sucesso do Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre depende diretamente da adequada correlação entre os parâmetros do regime urbanístico e as ações previstas no referido Programa. Não existe apenas um Centro Histórico: o território pode ser lido a partir de diferentes padrões de ocupação que configuram diferentes desafios a serem enfrentados na qualificação local como forma de estimular a diversidade.

A fim de estabelecer cenários para a Reabilitação do Centro Histórico, a presente seção está dividida em 3 (três) partes: (i) a primeira parte, das Densidades para o Centro Histórico de Porto Alegre, trata da caracterização dos valores e perfil das densidades atuais para o território em análise; (ii) a segunda parte, dos Cenários para a Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, trata dos desafios para o adensamento local e estabelece parâmetros de desempenho a serem observados na densificação do território bem como valores de referência para o monitoramento vinculados aos objetivos do Programa; e, finalmente, (iii) a terceira parte, dos Indicadores para a Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, trata das métricas a serem implementadas para o acompanhamento e direcionamento de ações no âmbito do Programa proposto.

4.3.2 Densidades para o Centro Histórico de Porto Alegre

A definição de modelos de densidade a serem aplicados em áreas urbanas traz consigo “uma série de impactos no meio urbano, e na qualidade, intensidade e singularidade da vida e convívio urbanos” (ACIOLY, 1998). Valores ideais de densidade podem variar de acordo com os objetivos específicos relacionados à ocupação de diferentes territórios: o valor necessário para garantir a dita vitalidade urbana pode, eventualmente, apresentar-se incompatível com o valor ideal para a otimização na oferta de infraestruturas e/ou serviços em determinado contexto urbano.

O primeiro passo para modelagem de cenários urbanos a fim de estabelecer valores de referência para a densificação do Centro de Porto Alegre, que permita simultaneamente controlar as desvantagens e estimular as vantagens da ocupação antrópica no território, envolveu o levantamento da situação atual para a área delimitada como Área de Intervenção.

Em 2010, no limite do Perímetro de Intervenção (200,3 hectares), de acordo com dados do Censo⁴, residiam no território 39.154 pessoas. De acordo com levantamento do Observatório do Emprego, para o ano de 2012, registrou-se no Centro Histórico 263.947 empregos formais⁵: mais de um terço dos empregos formais para o município de Porto Alegre no período. Soma-se a esta população de cerca de 300 mil pessoas, cerca de 200 mil pessoas que acessam o Centro Histórico de Porto Alegre diariamente em busca de lazer, locais para compras, serviços e estudos. O gráfico abaixo, ilustra a distribuição dessa população de acordo com a motivação de seus deslocamentos diários. Deste ranqueamento da motivação dos deslocamentos diários ao Centro de Porto Alegre, destaca-se o deslocamento da população residente em 5º lugar, na frente apenas dos deslocamentos em razão de estudos.

Percentual vs. Motivação

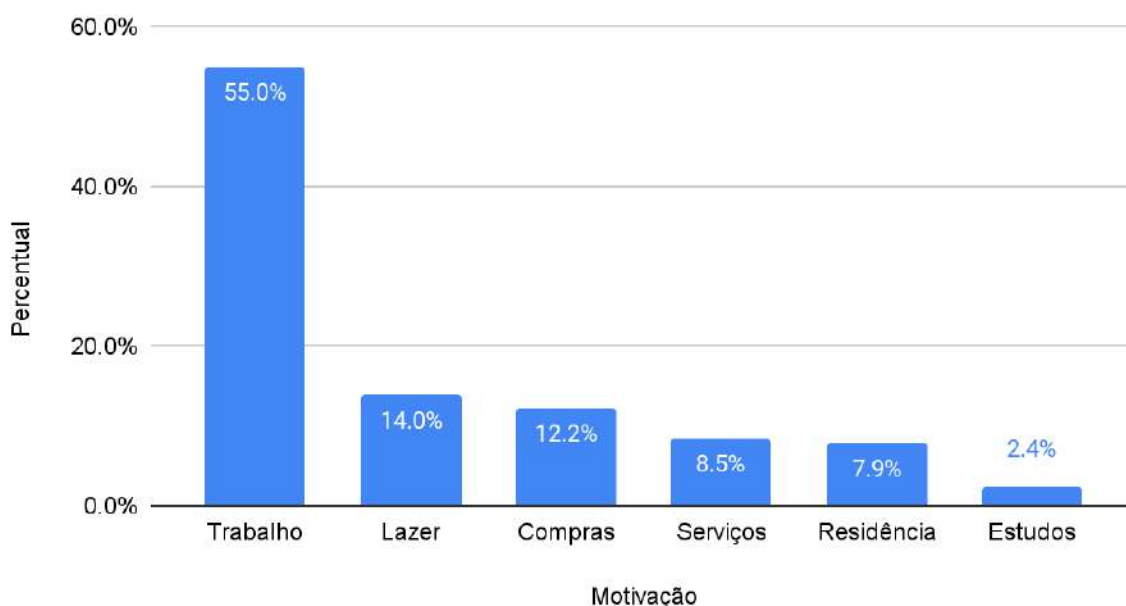


Figura 5. Motivação dos deslocamentos para o Centro Histórico de Porto Alegre

O desequilíbrio entre a população que reside (cerca de 8%), a população que trabalha (aproximadamente 55%) e a população de passagem no Centro Histórico de Porto Alegre (37%) torna-se visível ao se percorrer o território nos diferentes turnos do dia: a paisagem congestionada de pessoas e veículos, tanto de transporte individual quanto coletivo, durante manhã e tarde dá lugar a uma paisagem de baixíssimo tráfego no período da noite.

⁴ Censo 2010.

⁵ Dados por número de empregos formais. 263.947 de empregos formais sobre um total no município de 767.128. Disponível online em: https://geo.dieese.org.br/poa/tabelas_poa_2.php

A busca por este equilíbrio no planejamento de áreas urbanas é condição essencial não apenas para o uso racional de infraestruturas, equipamentos, serviços urbanos e, em última instância, do desenvolvimento sustentável, mas também da tão almejada vitalidade urbana. Desde o trabalho pioneiro de Jane Jacobs na década de 60, a vitalidade de espaços públicos abertos tem sido associada à densidade.

Figura 6. Vitalidade Urbana



Fonte: SABOYA, 2016

“As edificações podem ser entendidas como alimentadoras dos espaços públicos: quanto mais gente mora em uma determinada área, mais gente tende a sair e chegar em casa todos os dias para ir e voltar do trabalho, da escola e das compras, assim como para realizar as demais atividades diárias, o que por si só representaria um primeiro esboço de vitalidade urbana. O mesmo vale para o número de economias em geral: quanto maior a quantidade de residências, comércios, serviços, etc., maior tende a ser o número não apenas de moradores, mas também de empregados e clientes, assim como os fluxos gerados por eles. Além disso, as oportunidades para interações são ampliadas, visto que a oferta de mercadorias e serviços torna-se mais numerosa e diversificada em comparação com áreas menos densas, aumentando os estímulos para deslocamentos e interações e funcionando como atratores para novos fluxos. Há, em síntese, maior quantidade de motivos para sair de casa, percorrer as ruas e interagir com outras pessoas, mesmo que seja simplesmente para fazer uma compra no mercado da esquina.”

Maiores densidades também estão diretamente relacionadas à quantidade de pessoas que circulam e usam os espaços públicos em momentos de ócio: crianças brincando nos playgrounds e nas ruas, mães e pais acompanhando-os e conversando entre si, pessoas levando seus cachorros para passear, praticando exercícios, correndo, patinando, andando de bicicleta.” (SABOYA, 2016)

O incremento da densidade residencial do Centro Histórico torna-se, neste contexto, estratégia fundamental para permitir sua adequada reabilitação. A partir desta compreensão, torna-se necessário discutir os valores a serem adotados não como parâmetros ideais, mas como referência no monitoramento da implantação de um Programa para a Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre. Soma-se a este debate, as considerações sobre o perfil da densidade a ser estimulada no território de modo a promover, de fato, a **diversidade** local: residencial e comercial, composição etária, diversidade do perfil socioeconômico, dentre outros.

O principal argumento para a promoção desta diversidade encontra ampla sustentação na literatura como pedra fundamental para a sustentabilidade urbana, como dizia Jacobs (1961), “... a necessidade que as cidades têm de uma diversidade de usos mais complexa e densa, que propicie entre eles uma sustentação mútua e constante, tanto econômica quanto social”, em que complementa “as zonas urbanas malsucedidas são as que carecem desse tipo de sustentação mútua complexa e que a ciência do planejamento urbano e a arte do desenho urbano, na vida real e em cidades reais, devem tornar-se a ciência e a arte de catalisar e nutrir essas relações funcionais densas”.

Desde o trabalho precursor de Jacobs na década de 60, o debate sobre a compatibilização entre densidade e diversidade vem ganhando espaço nas estratégias de planejamento urbano sustentável. Em tempos mais recentes, David Sim (2019), coloca em tese uma simples equação:

$$\underline{\text{Densidade x Diversidade = Proximidade}}$$

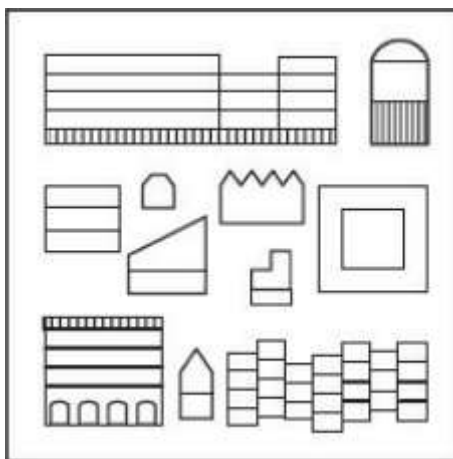
O conceito proposto é tão simples quanto a equação: a fusão entre densidade e diversidade aumenta a probabilidade ou a possibilidade de que equipamentos, serviços, espaços e mesmo pessoas estejam próximas de você (SIM, 2019). O que se busca, desta forma, não é simplesmente um incremento da densidade, mas a promoção das duas faces do incremento populacional local: **densidade e diversidade**.

Conceitualmente, o que se busca na qualificação do território através da previsão de densidades adequadas pode ser relacionada aos 9 (nove) critérios propostos por David Sim (2019) em seu livro *Soft City*:

CRITÉRIO 1 | DIVERSIDADE DA FORMA CONSTRUÍDA

A coexistência de atividades diversas no território é, ao mesmo tempo, útil e sustentável (SIM, 2019). Desta forma, a previsão da diversidade da forma construída para abrigar tais atividades deve ser um dos aspectos a ser contemplado para o adequado desenvolvimento local.

Figura 7. Critério 1 | Diversidade da Forma Construída

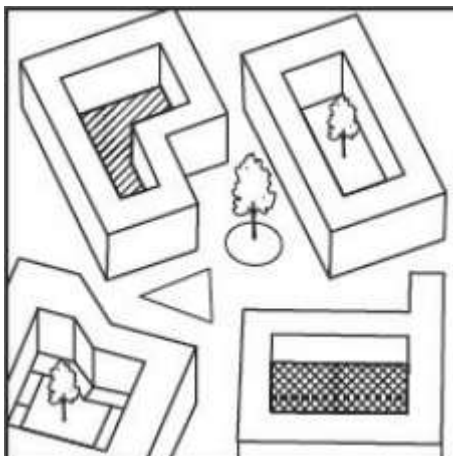


Fonte: SIM, 2019

CRITÉRIO 2 | DIVERSIDADE DOS ESPAÇOS ABERTOS

Tal qual a diversidade da forma construída, a diversidade dos espaços abertos deve ser estimulada como forma de qualificar a paisagem em escala local e as múltiplas formas de uso e ocupação dos espaços públicos. Tratando-se de um território consolidado sobre este aspecto, deve-se promover a qualificação dos espaços existentes de acordo com as suas especificidades como forma de manter a diversidade já existente.

Figura 8. Critério 2 | Diversidade dos Espaços Abertos

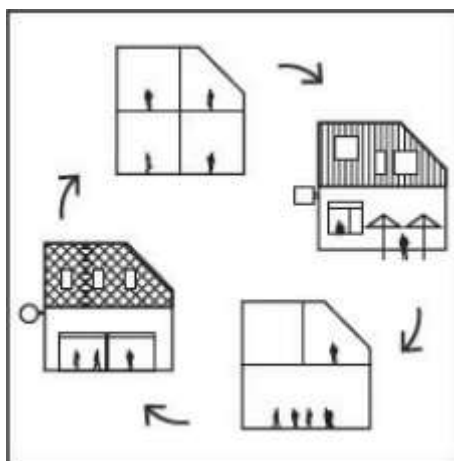


Fonte: SIM, 2019

CRITÉRIO 3 | FLEXIBILIDADE

A cidade é dinâmica e, sem causar prejuízo ao tecido existente, deve permitir que tal dinâmica possa ser incorporada às construções ao longo do tempo. Neste sentido, um dos pontos chave para a reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre é a previsão de regulamentos que permitam a flexibilização do uso das edificações existentes.

Figura 9. Critério 3 | Flexibilidade

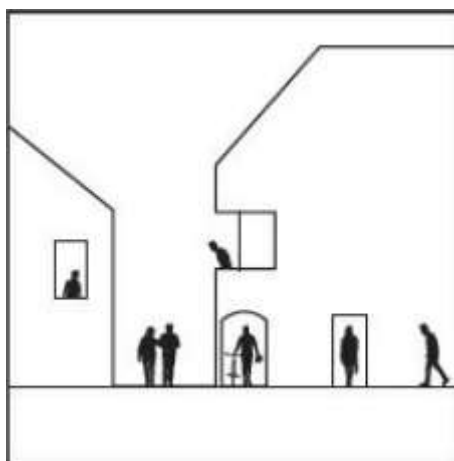


Fonte: SIM, 2019

CRITÉRIO 4 | ESCALA HUMANA

Uma das principais qualidades do Centro Histórico de Porto Alegre é a presença de elementos ao nível térreo que estimulam a presença de pessoas nas calçadas em grande parte do território. Esta característica deve ser estimulada e ampliada ao restante do território, especialmente através do estímulo à miscigenação de usos especialmente nos setores de comércio/serviços e institucional/cultural/lazer/turismo.

Figura 10. Critério 4 | Escala Humana

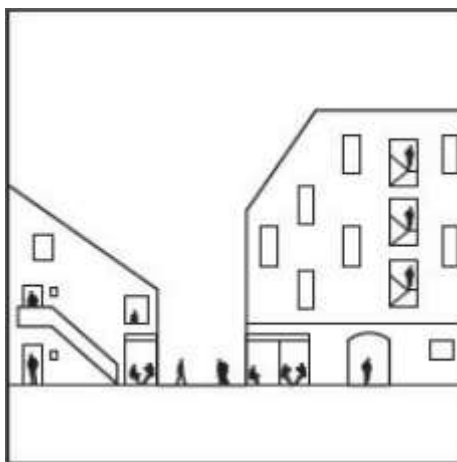


Fonte: SIM, 2019

CRITÉRIO 5 | CAMINHABILIDADE

Fator indissociável da escala humana, a caminhabilidade é outra característica da área central do município de Porto Alegre. Sobre este tema, destacam-se os desafios de qualificação das calçadas e redesenho das áreas vinculadas aos terminais de transporte no território.

Figura 11. Critério 5 | Caminhabilidade

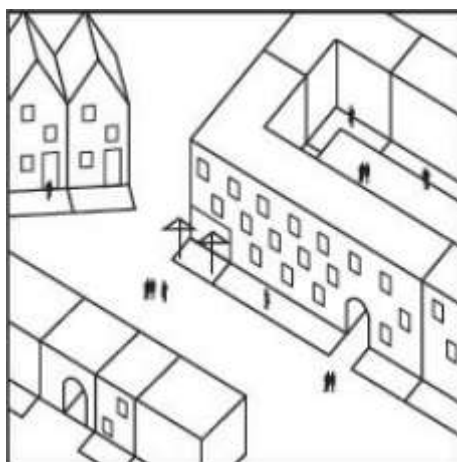


Fonte: SIM, 2019

CRITÉRIO 6 | SENSO DE CONTROLE E IDENTIDADE

Mencionada anteriormente neste relatório e no diagnóstico da situação atual, a identidade do Centro Histórico é fator que qualifica o território, estabelecendo identidade única no tecido urbano de Porto Alegre. Desta forma, as estratégias de reconversão de edificações existentes bem como a renovação do tecido edificado deverá levar em consideração o diálogo com a identidade consolidada do Centro.

Figura 12. Critério 6 | Senso de Controle e Identidade

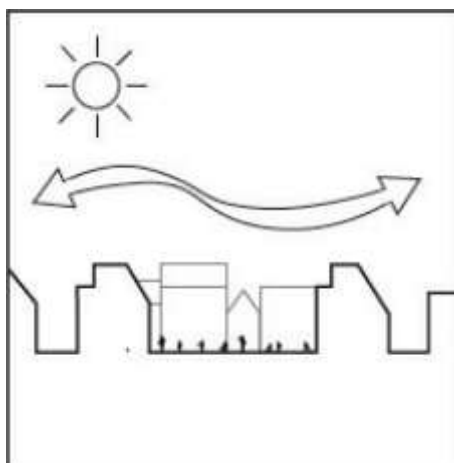


Fonte: SIM, 2019

CRITÉRIO 7 | MICROCLIMA AGRADÁVEL

Condições adequadas de habitabilidade - especialmente com relação à insolação, iluminância e ventilação - devem ser garantia inegociável na compatibilização de alterações no tecido edificado. Para este fim, destaca-se a vinculação de propostas para o incremento construtivo no Centro com modelos de desempenho.

Figura 13. Critério 7 | Microclima Agradável

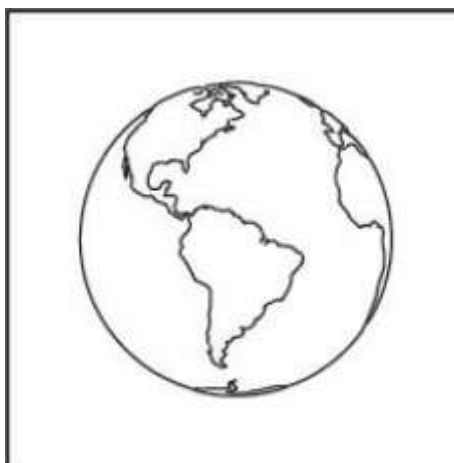


Fonte: SIM, 2019

CRITÉRIO 8 | REDUÇÃO DA PEGADA DE CARBONO

A redução da pegada de carbono deve ser elemento basilar das políticas de desenvolvimento urbano. Neste sentido, a densificação de áreas centrais, buscando o melhor aproveitamento da infraestrutura existente, bem como a redução de viagens com destino ao centro, torna-se a macro estratégia central sobre este tema no Programa proposto.

Figura 14. Critério 8 | Redução da Pegada de Carbono

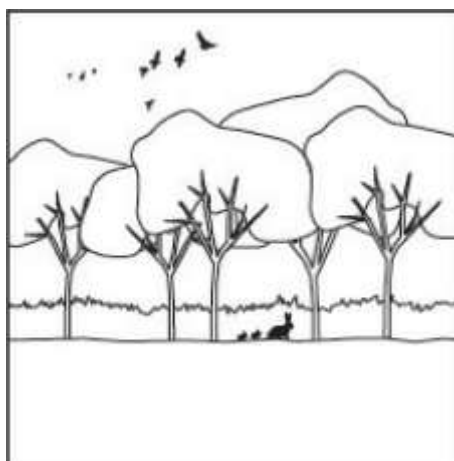


Fonte: SIM, 2019

CRITÉRIO 9 | MAIOR BIODIVERSIDADE

O incremento da biodiversidade do Centro, tendo em conta que trata-se de uma área com alta urbanização, está previsto em estratégias como o plantio de árvores de acordo com as especificidades dos espaços públicos disponíveis, bem como o estímulo ao uso de cobertura verde nas edificações.

Figura 15. Critério 9 | Maior Biodiversidade



Fonte: SIM, 2019

4.3.3 Cenários de Densificação para a Reabilitação do Centro Histórico

De acordo com dados da ONU⁶ e da OPAS⁷ (MACEDO, 2014) para densidades sustentáveis, tanto os valores previstos no Plano Diretor de Porto Alegre (PDDUA) quanto os valores de economias atendidas do Departamento Municipal de Água e Esgotos (DMAE) estariam abaixo dos valores de referência⁸. Para o PDDUA, cerca de 77,41 economias por hectare⁹, podendo chegar a 82,18 economias por hectares com a adição de solo criado, em análise do território de forma agregada¹⁰. Na situação atual, a partir de dados do DMAE, 40.982 economias atendidas, destas 25.676 residenciais, com uma densidade bruta de cerca

⁶ Organização das Nações Unidas.

⁷ Organização Pan-Americana da Saúde.

⁸ Os valores originalmente previstos ONU e OPAS foram convertidos em economias por hectare para fins de aplicação sobre o caso em estudo.

⁹ Considerando as dificuldades em se “controlar” a densidade em termos de população residente, adotou-se para o projeto, tanto no prognóstico quanto para o monitoramento, a medida de densidade de economias por hectare. Tal medida, além de referida como parâmetro na literatura sobre o tema, pode ser encontrada como parâmetro regulador no Plano de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre (PDDUA).

¹⁰ A análise de forma agregada considera os valores aplicados ao território de estudo como um todo, detalhado a seguir por quarteirão.

de 128,4 economias residenciais por hectare. Neste contexto, destaca-se a incompatibilidade do previsto no Plano e a real ocupação do território.

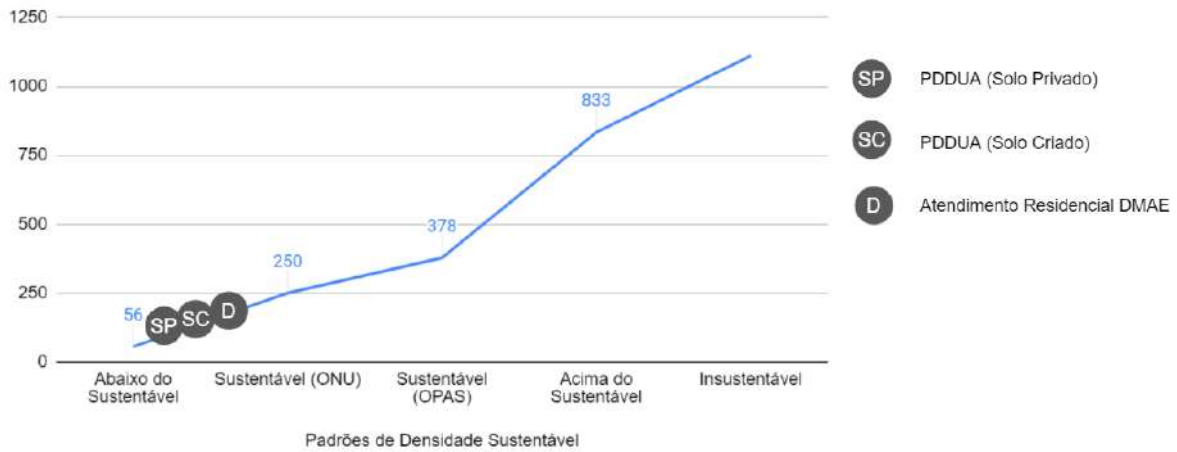


Figura 16. Padrões de Densidade Sustentável e situação de Porto Alegre

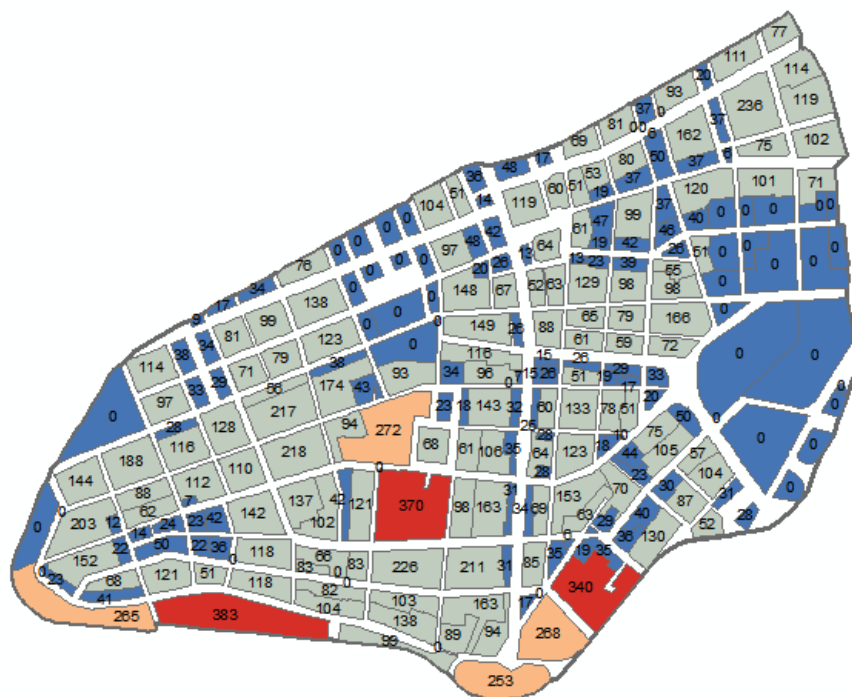


Figura 17. Estimativa PDDUA de 82,18 econ/ha, total de 16.436 economias

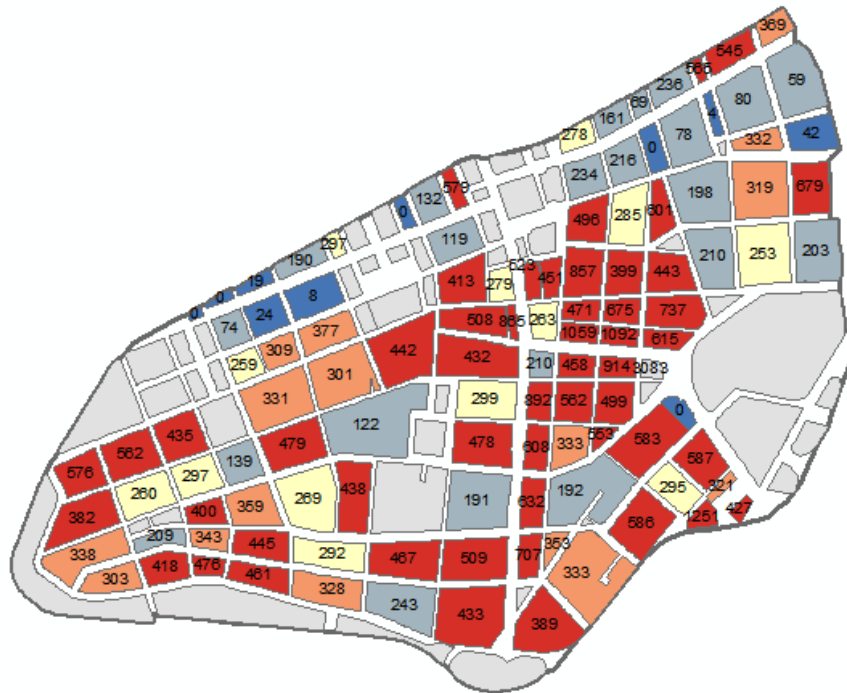


Figura 18. Dados DMAE, 204,90 econ/ha, total de 40.982 economias atendidas

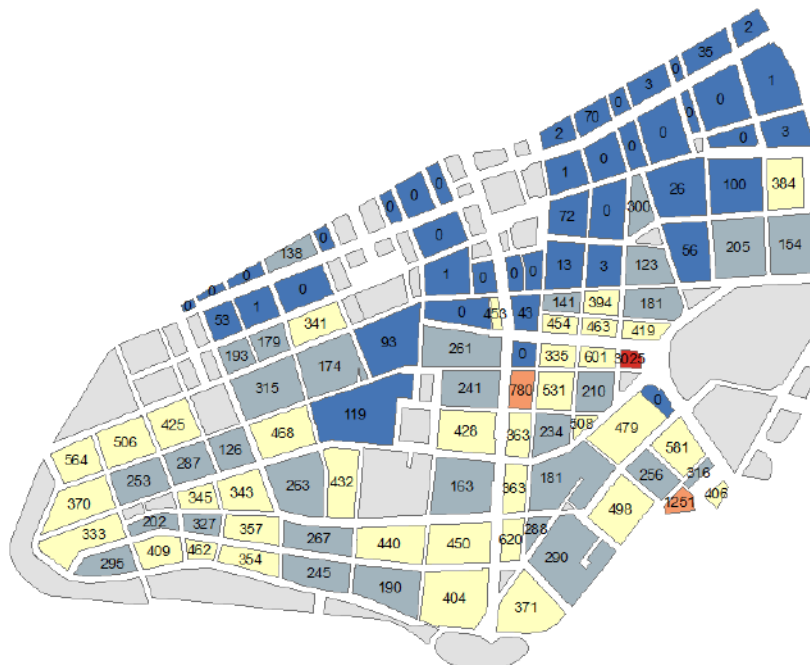


Figura 19. Dados DMAE, 128,4 econ/ha na categoria residencial, total de 25.676 economias atendidas

A partir destes valores de referência, foram estabelecidos (três) cenários com as respectivas estimativas em número de economias para a densificação do Centro Histórico (Figura 20 e Tabela 1), tendo como premissa valores de referência para a densificação sustentável do território (Figura 18):

Cenários para o Programa de Reabilitação do Centro Histórico

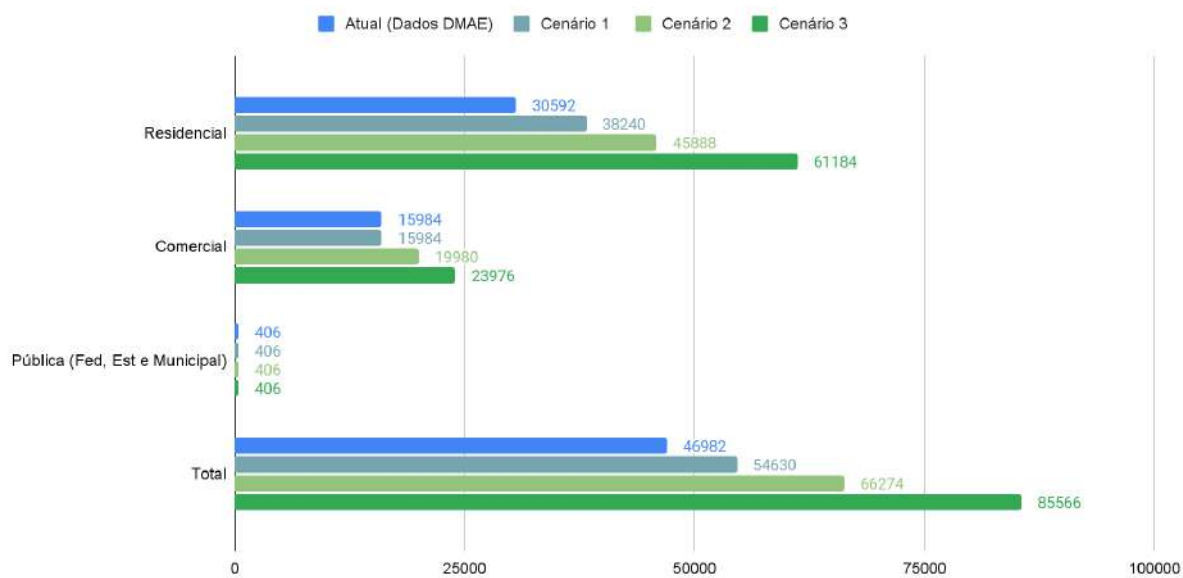


Figura 20. Cenários para o Programa de Reabilitação do Centro Histórico

Tabela 1: Economias por Categoria: situação atual e proposta

Economias por Categoria Atual e Estimativa Proposta							
Categoria	Atual (Dados DMAE)	Cenário 1		Cenário 2		Cenário 3	
		Econ estimada	Acrés. (%)	Econ estimada	Acrés. (%)	Econ estimada	Acrés. (%)
Residencial	30.592	38.240	25	45.888	50	61.184	100
Comercial	15.984	15.984	0	19.980	25	23.976	50
Pública (Fed, Est, Municip)	406	406	0	406	0	406	0
Total	46.982	54.630	16.28	66.274	41.06	85.566	82.13

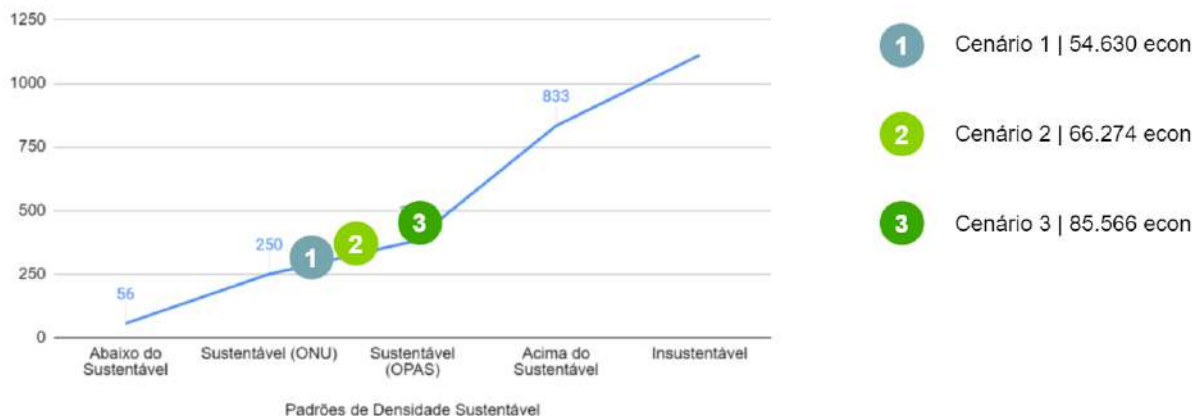


Figura 21. Posição dos cenários propostos em relação aos parâmetros de densidades sustentáveis

Visando garantir a previsão de ações vinculadas a possíveis gargalos em relação a disponibilidade de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos no território, os cenários propostos foram encaminhados aos seguintes órgãos e departamentos para avaliação: ao Departamento de Águas e Esgotos de Porto Alegre, para avaliação com relação aos sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário; à Companhia Estadual de Energia Elétrica, com relação ao fornecimento de energia; à Companhia de Gás do Estado do Rio Grande do Sul (Sulgás), com relação ao distribuição de gás natural; à Secretaria Municipal da Saúde (SMS), com relação à rede de atendimento à saúde; à Secretaria Municipal de Educação (SMED), com relação à rede de atendimento à educação; e à Fundação de Assistência Social e Cidadania, para avaliação com relação aos equipamentos sociais de forma geral na região. Os documentos encaminhados compõem anexos deste relatório. De forma geral, evidencia-se que futuras demandas devem ser monitoradas, que a ampliação da escala de atendimento tende a gerar economias nos sistemas e que o Programa deve servir de oportunidade para qualificação dos sistemas na região.

A partir da definição de parâmetros para a densificação do território, a próxima seção trata da forma urbana relacionada aos números estimados, bem como a abordagem de alternativas a partir da leitura da paisagem urbana e da previsão de parâmetros adequados com relação à habitabilidade dos espaços edificados e dos espaços abertos.

4.3.3.1 Paisagem Urbana

“Se é possível identificar os elementos que compõem o nosso entorno visível, identificar sua origem e desenvolvimento, suas inter-relações e suas manifestações específicas em cada lugar, deve-se reconhecer que esses elementos não são duradouros, mas, ao contrário, estão em contínua e

incessante mutação. Da mesma forma, a experiência individual ou coletiva está, também, sujeita a variações contínuas, a uma dinâmica que deriva do processo histórico de qualificação, sobre o qual incidem os fatores mais variados, desde a evolução das relações políticas, econômicas e sociais, até o desenvolvimento das técnicas, das artes, das religiões, da filosofia.” (LEITE, 1994)

A paisagem urbana é composta de diversos elementos, patrimônio material e imaterial, que, combinados, contribuem para nossa percepção da imagem da cidade. Admitindo-se esta mistura, é compreensível que, em seu processo contínuo de construção, ocorra a renovação de formas antigas e a criação de novas formas que venham a atender os novos estilos de vida que lhe são atribuídos em cada momento histórico.

Se por um lado temos a necessidade de renovação, de outro temos o compromisso de preservar a identidade local, especialmente quando se tratam de áreas históricas em que, mais do que a percepção de monumentos isolados, deve-se considerar o tecido edificado enquanto um sistema de relações vinculadas, em que cada parte tem relação com o todo.

O aparente conflito entre o conceito da renovação e a preservação da identidade local sobre sítios históricos vem sendo tratado através de modelos que permitem estabelecer parâmetros para novas construções compatíveis tanto com a renovação quanto com a preservação. Sobre tais modelos, destacam-se dois aspectos fundamentais para a renovação do tecido edificado no Centro Histórico de Porto Alegre: a descrição tipológica das preexistências em escala local; e o reconhecimento de bacias visuais de elementos de alcance na mesoescala.

Associada às estratégias de renovação, a reconversão de edificações existentes torna-se imprescindível de forma a garantir a permanência de elementos referenciais no espaço urbano, bem como consolidar a visão de ocupação sustentável do território através da incorporação das estruturas existentes com novas funções.

Ambas as ações encontram-se presentes nas bases do Viva o Centro. De acordo com a proposta original, sobre a linha específica de atuação do Uso e Ocupação do Solo, destaca-se aquela que trata de tema fundamental para a construção de cenários com estimativas populacionais que tragam a vitalidade desejada e contribuam para o incremento da população residencial no Centro de Porto Alegre, a saber:

(1) **RECONVERSÃO**: em que se pretende incentivar a **reciclagem de uso**, potencializando atividades chave no território como um todo, especialmente para o incremento da população residencial. Neste caso, o foco é a associação entre volumetria e

regime de atividades, **sem incremento de área construída significativo em relação ao existente;**

(2) **RENOVAÇÃO:** em que se pretende **substituir as edificações existentes** - seja pelas condições das edificações (estado de conservação, insalubridade e outros), seja pela subutilização do potencial construtivo (e a decorrente subutilização da infraestrutura, equipamentos e serviços no local) - neste caso, **com acréscimo significativo de área construída.**

A seguir, são apresentadas estimativas tanto para a reconversão quanto para a renovação do tecido edificado existente no Centro Histórico de Porto Alegre no âmbito do Programa proposto.

RECONVERSÃO

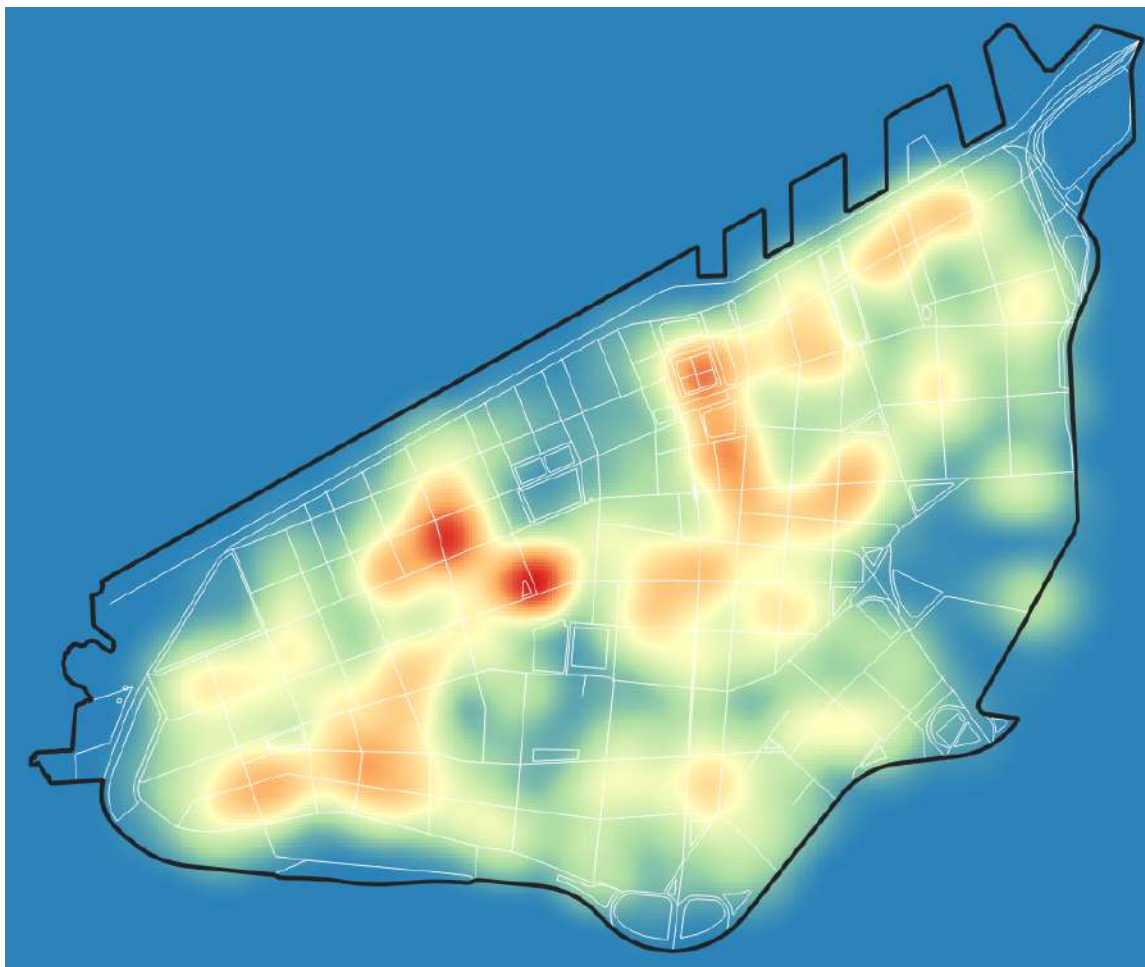
De acordo com dados do DMAE sobre o número de economias no Centro Histórico de Porto Alegre, de um total de 46.982 economias em 2021, temos um total de 40.982 economias atendidas. Desta forma, estima-se cerca de 13% das economias em situação cancelada/cortada/desligada. O mapa de calor da concentração das edificações em situação “cancelado”, demonstra uma concentração de economias nesta situação especialmente no entorno das Ruas Caldas Júnior e General João Manoel.

Figura 22. Número de economias por situação



Fonte: Dados DMAE

Figura 23. Mapa de calor com a concentração de economias com situação “cancelado”

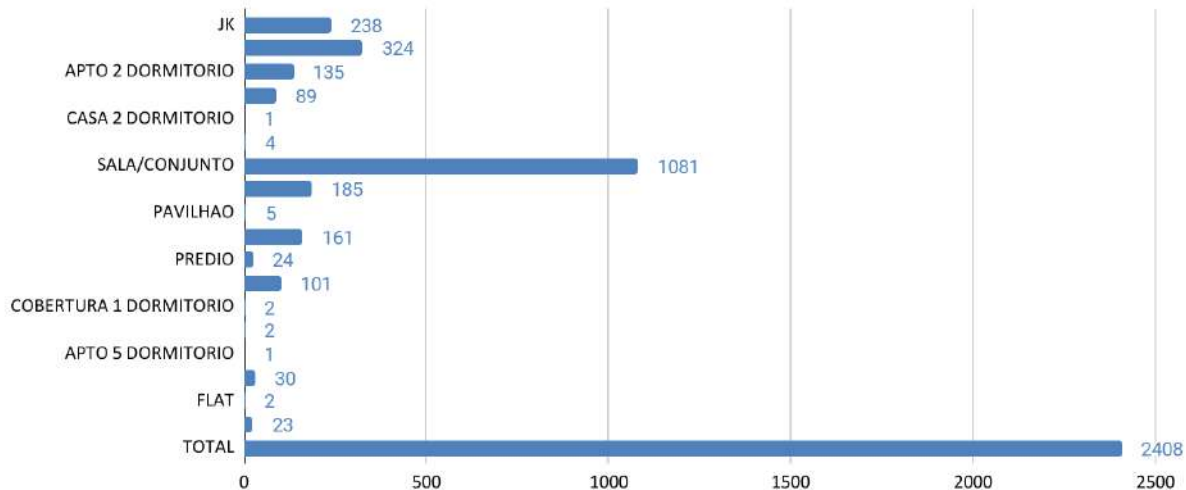


Fonte: Dados DMAE.

Dados do Sindicato da Habitação do Rio Grande do Sul (Secovi RS) para maio de 2021, apresentam 2.408 imóveis disponíveis para locação e 922 para venda cadastrados no Bairro Centro Histórico, distribuídos de acordo com a descrição apresentada nas Figuras a seguir. Dos imóveis disponíveis para locação, destacam-se as sala/conjunto, representando isoladamente cerca de 45% das ocorrências. Nos imóveis disponíveis para venda, as maiores ocorrências aparecem em quatro categorias, em ordem decrescente: 25% sala/conjunto; 18% apto 2 dormitórios; 16% apto 3 dormitórios; e 15% apto 1 dormitório.

Figura 24. Unidades disponíveis para locação em maio de 2021

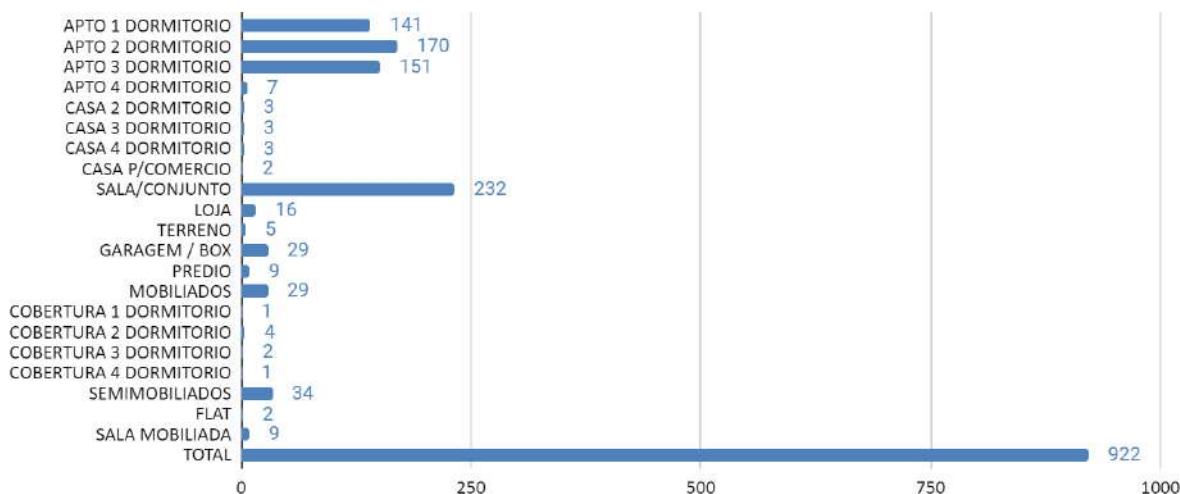
Ocorrências Locação Maio



Fonte: Secovi RS

Figura 25. Unidades disponíveis para venda em maio de 2021

Ocorrências Venda Maio



Fonte: Secovi RS

Sobre os dados informados, destacamos o potencial para reconversão de unidades desocupadas (cerca de 5.335 economias em situação cancelada de acordo com dados do DMAE), bem como a ocupação de unidades disponíveis para a locação e venda (um total de 3.330). Em um cenário conservador, em que se estima a reconversão de 30% das economias para o Cenário 1, seria possível abrigar uma população estimada de cerca de 5.538 habitantes, para 2.600 economias, mantendo-se o número médio de moradores por domicílio. Estes números evidenciam a necessidade de uma ação combinada de reconversão

com a renovação das edificações existentes uma vez que, mesmo com o incremento de 50% sobre as economias subutilizadas ainda se estaria aquém da previsão populacional prevista para uma densidade residencial sustentável para o Centro Histórico de Porto Alegre: acréscimo de cerca de 9.300 residentes, abaixo do acréscimo mínimo de 19.577 habitantes em estimativa para o cenário sustentável.

RENOVAÇÃO

A renovação do tecido edificado no Centro Histórico de Porto Alegre deve levar em consideração a relação entre densidade e forma urbana, especialmente sobre três fatores: (i) tipologias pré existentes consolidadas no território; (ii) bacias visuais dos marcos e edificações de interesse histórico cultural; e (iii) a garantia de padrões adequados de habitabilidade - insolação, iluminância e ventilação - para as novas construções e sobre os vizinhos pré existentes.

4.3.4 Descrição Tipológica Pré-existências

O território em análise para o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre pode ser analisado a partir de 4 (quatro) escalas de agregação: cidade, unidades de estruturação urbana, setor e quarteirão (Figura 26). Considerando o nível de consolidação do tecido edificado existente, com espaços restritos para a renovação do tecido edificado e a necessidade de definição de uma estratégia local, optou-se pela descrição tipológica a partir da menor escala de agregação, o quarteirão.



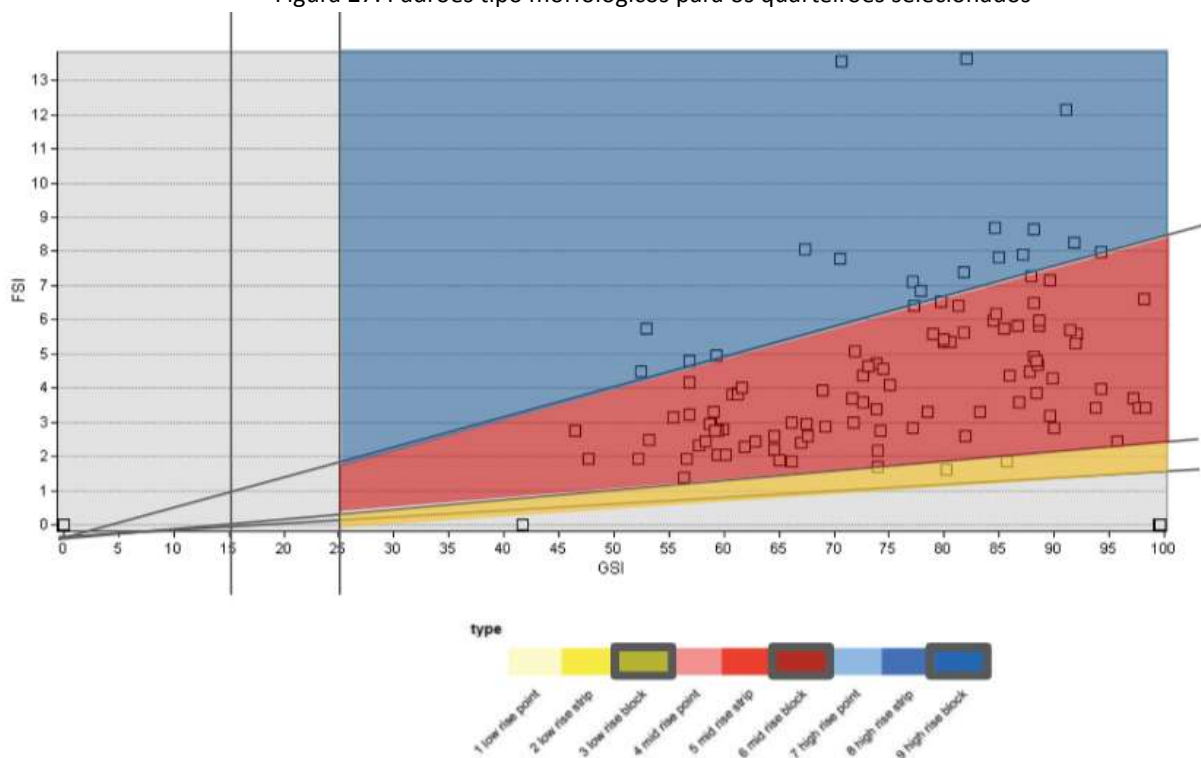
Figura 26. Escalas de agregação possíveis para análise da área de estudo

Pont e Haupt (2009), propõe um modelo para a classificação tipo morfológica de padrões de ocupação urbana a partir de 4 (quatro) medidas básicas: índice de aproveitamento, taxa de ocupação, altura e índice de espaço aberto. Henrique e Turkienicz

(2021)¹¹ testam a aplicação deste modelo como forma de estabelecer padrões de ocupação sobre o tecido edificado de Porto Alegre. A partir de testes que buscam consolidar os padrões tipo morfológicos existentes, os autores demonstram a relação direta desta consolidação com melhor desempenho em relação à habitabilidade, especialmente insolação e iluminação.

O modelo proposto pelos autores foi reproduzido e aplicado para 113 quarteirões selecionados no Centro Histórico de Porto Alegre, resultando na descrição dos padrões tipológicos apresentados nas figuras a seguir:

Figura 27. Padrões tipo morfológicos para os quarteirões selecionados



Fonte: Adaptado de HENRIQUE e TURKIENICZ, 2021

¹¹ HENRIQUE, Vaneska; TURKIENICZ, Benamy. Density and form. ISUF 2020 Virtual Conference Proceedings, [S.l.], v. 1, feb. 2021. ISSN 2709-5274. Available at: <<https://epubs.utah.edu/index.php/ISUF2020/article/view/4281>>. Date accessed: 06 July 2021. doi: <https://doi.org/10.26051/OD-X966-OKEZ>.

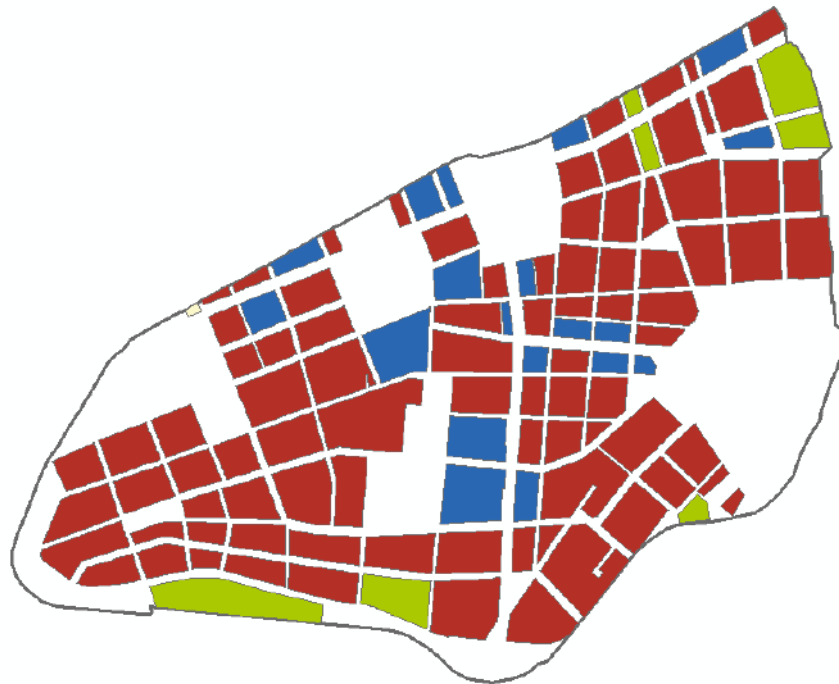
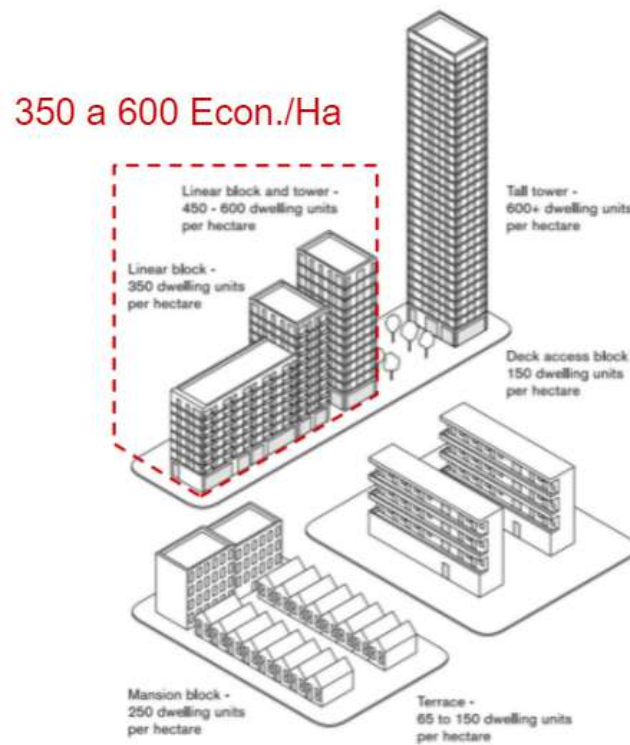


Figura 28. Padrões tipo morfológicos para os quarteirões selecionados especializados

Figura 29. Padrões tipo morfológicos mais frequentes na área em análise



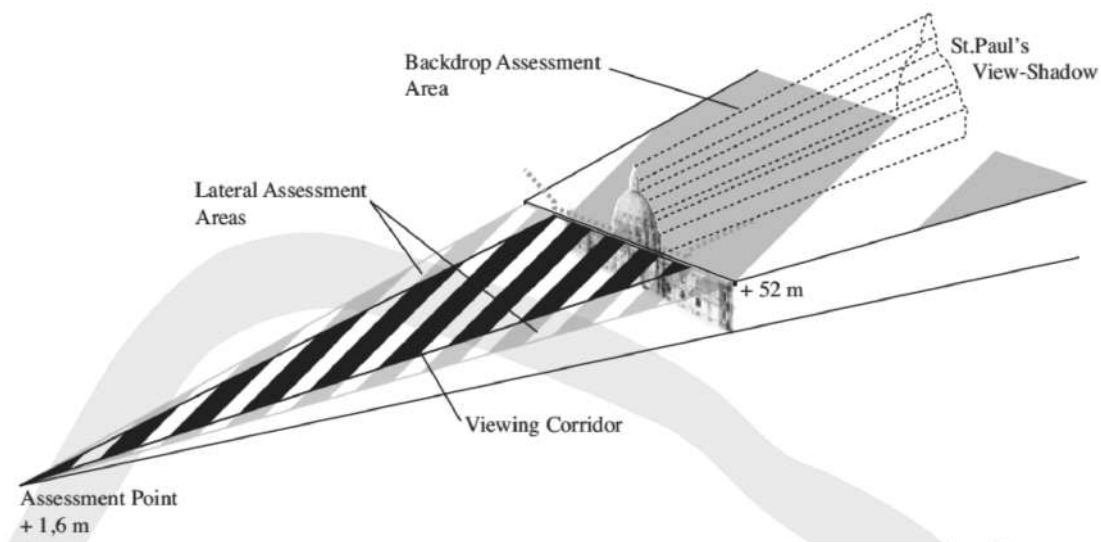
Fonte: Adaptado de APA, 2012

Sobre o padrão tipo morfológico de ocorrência mais frequente nos quarteirões analisados para o Centro Histórico de Porto Alegre, *mid rise block* (tipo bloco altura média), destaca-se que se trata de tipologia já reconhecida na literatura como altamente compatível com qualidades urbanas tais como a alta urbanidade e vitalidade dos espaços públicos adjacentes (SIM, 2019). Nos quarteirões com médio a alto nível de consolidação, destaca-se a necessidade de preservação deste padrão, consolidando a identidade e contribuindo para a habitabilidade local.

4.3.5 Bacias Visuais

O conceito de bacia visual se refere a uma determinada área geográfica visível a partir de determinado ponto do espaço. No Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre, tal conceito encontra-se relacionado à preservação de visuais de interesse vinculadas ao ambiente natural nos nomeados “pontos de emergência visual”. Para o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, a ideia é estender este conceito a pontos de interesse em meio ao patrimônio edificado, especialmente na construção de bacias visuais dos elementos de referência na paisagem do Centro. O conceito proposto está alinhado com a estratégia adotada na concepção de regimes urbanísticos em outras cidades no mundo, como no caso de Londres (Figura 30).

Figura 30. Visuais protegidas por definição geométrica a partir de pontos de observação e elementos alvo na paisagem urbana. Exemplo: entorno do domo da Saint Paul Cathedral, Londres



Fonte: LEHNERER, 2010.

O primeiro passo para análise do território a partir dos pontos de interesse visual no Centro Histórico, envolveu estabelecer pontos de observação nas intersecções dos eixos viários contidos na área de análise (Figura 31).



Figura 31. Observadores posicionados a partir da malha viária no Centro Histórico

A partir destes pontos, procedeu-se a análise de visibilidade do tecido adjacente. A Figura 32 apresenta uma nuvem de pontos sobre a área em análise dentro dos limites do Centro Histórico, classificada de acordo com a frequência de observação. Destacam-se sobre o mapa edificações e espaços de interesse, especialmente o entorno do Mercado Público e o conjunto de elementos edificados em região próxima à orla. Na interface do Centro Histórico com os bairros limítrofes, evidenciam-se edificações de maior altura, bem como o conjunto de viadutos.

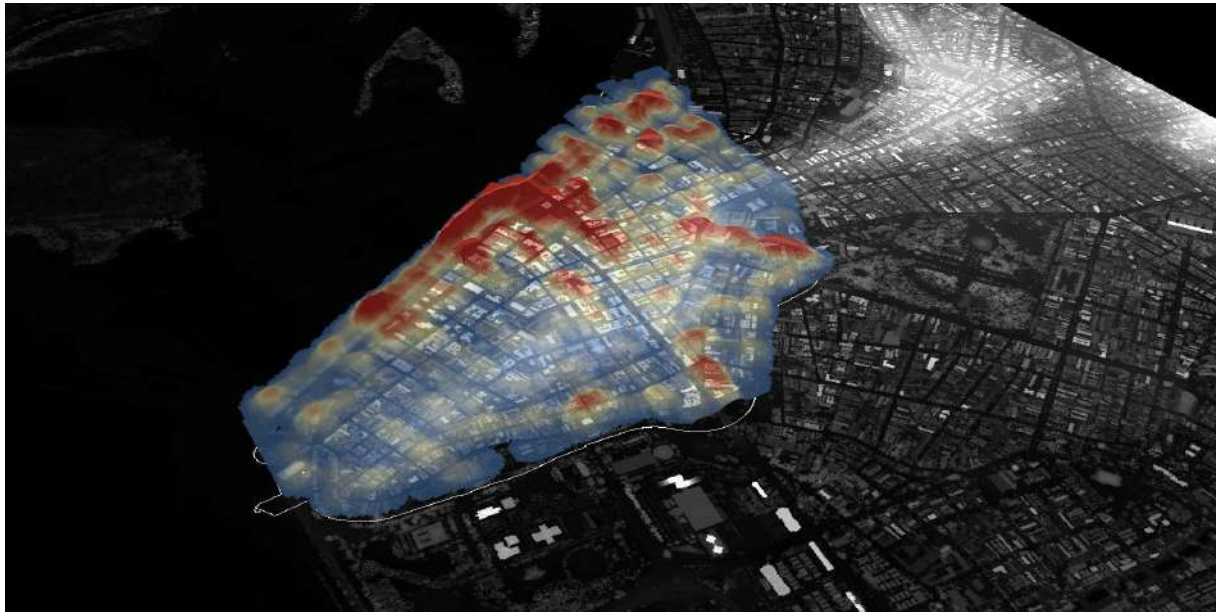


Figura 32. Nuvem de pontos classificada de acordo com os espaços observados com maior frequência em relação aos observadores posicionados

A Figura 33 apresenta as edificações observadas com maior frequência sob a nuvem de pontos. Na Figura 34, as mesmas edificações são classificadas de forma a isolar aquelas referentes a elementos edificados de interesse histórico cultural, especialmente: 41 imóveis tombados e 92 imóveis de estruturação.



Figura 33. Destaque das edificações vistas com maior frequência



Figura 34. Edificações de interesse observadas com maior frequência: imóveis tombados (em vermelho); imóveis em entorno de bem tombado (em amarelo); e imóveis de estruturação (em azul)

A Figura 35 apresenta a análise de visibilidade para um dos elementos de interesse: a cúpula da Catedral Metropolitana. No modelo, é possível destacar eixos viários de interesse na observação da edificação a partir dos espaços públicos do Centro: a Rua Caldas Júnior e a Rua General Câmara.

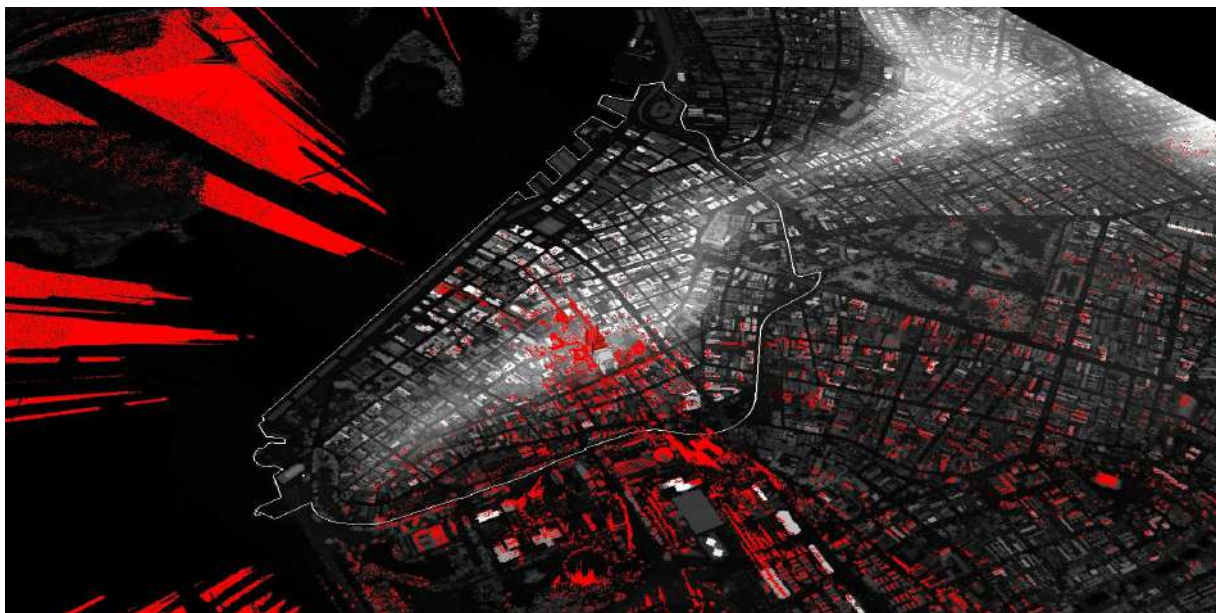


Figura 35. Espaços a partir dos quais se observa a cúpula da Catedral Metropolitana

4.3.6 Habitabilidade

O desempenho da forma urbana com relação a parâmetros de referência para a habitabilidade, especialmente com relação à ventilação, insolação e iluminância, está diretamente relacionado à volumetria das edificações. A construção de cenários para teste dos parâmetros para adensamento do Centro Histórico de Porto Alegre considerou duas situações tipo: (i) a construção da volumetria máxima possível nos lotes de acordo com o regime urbanístico atual; e (ii) a previsão de volumetria máxima de acordo com os critérios de performance. Para a construção de testes iniciais, selecionou-se um quarteirão na Rua Washington Luiz¹². A geração automática das edificações de acordo com o regime urbanístico atual e alterações propostas foi realizada no ambiente CityZoom¹³.

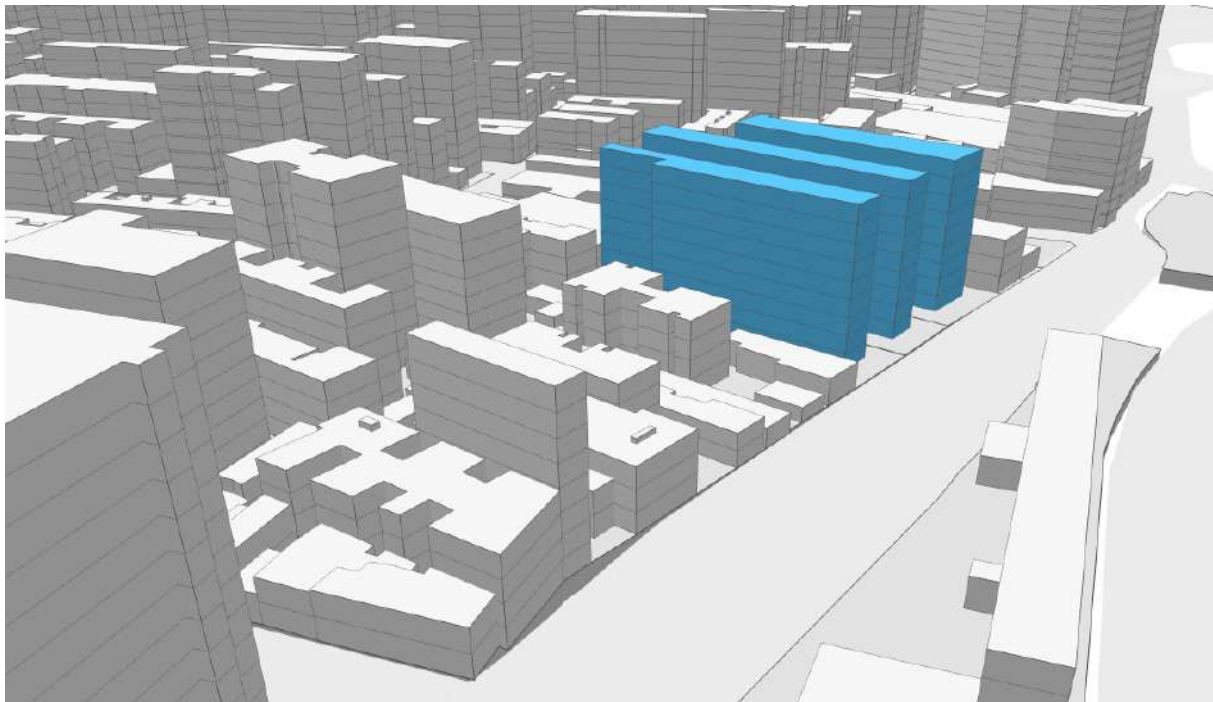


Figura 36. Simulação do regime urbanístico de acordo com o PDDUA para lotes com alto potencial de renovação no QTR 339, prédio isolado (A)

¹² Quarteirão identificado como QTR 339, de acordo com a estrutura espacial do PDDUA.

¹³ CITYZOOM, Decision Support System for Urban Planning. Version 2.0. Núcleo de Tecnologia Urbana, NTU | UFRGS. Software; 2019.

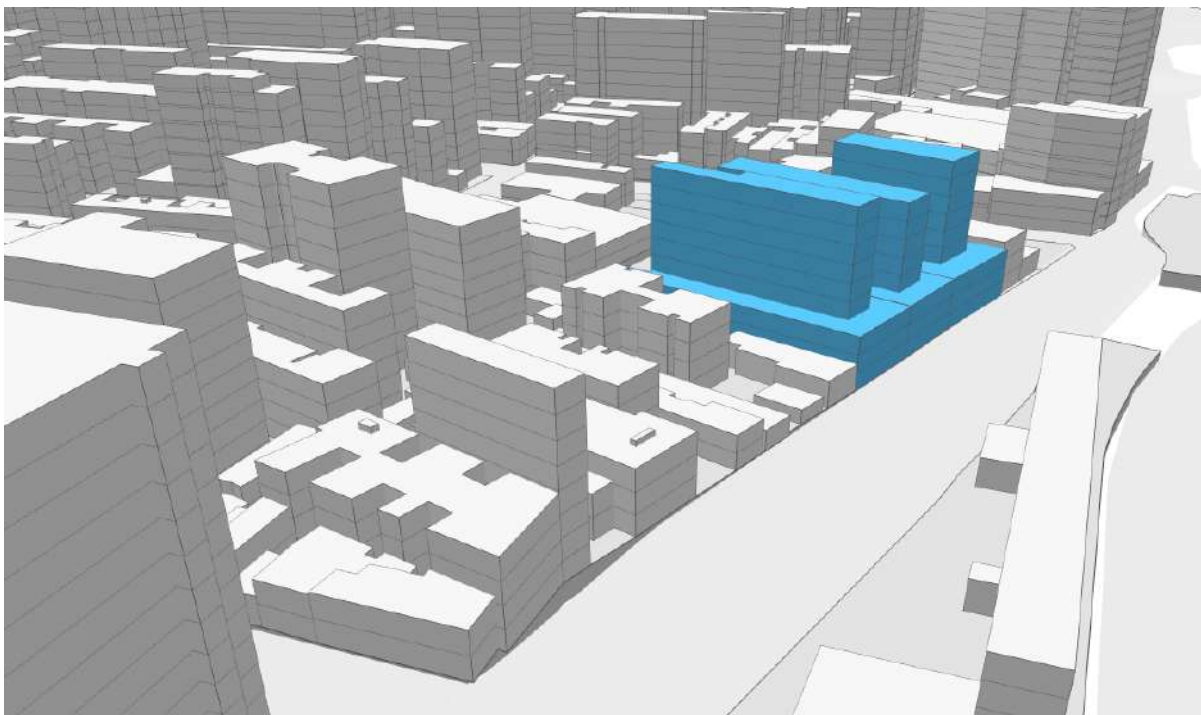


Figura 37. Simulação do regime urbanístico de acordo com o PDDUA para lotes com alto potencial de renovação no QTR 339, base e torre (B)

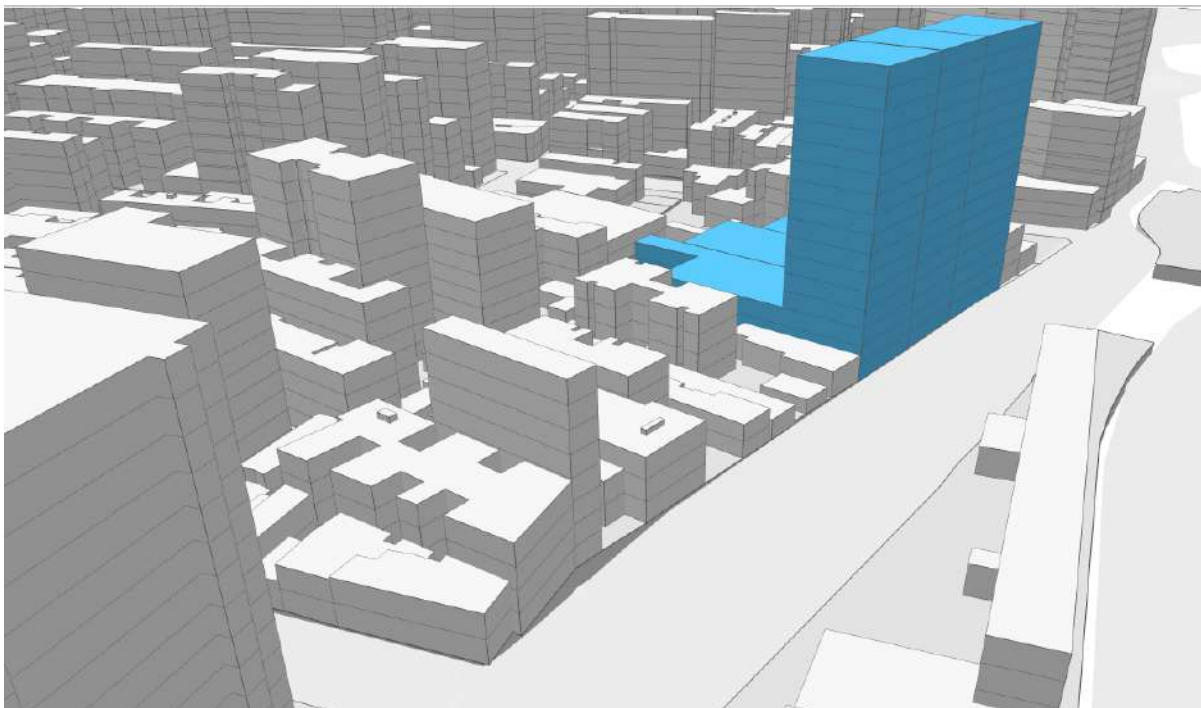


Figura 38. Simulação do regime urbanístico alternativo com incremento de potencial construtivo e de alturas para lotes com alto potencial de renovação no QTR 339 (C)

A avaliação das formas geradas com relação à insolação considerou a simulação de impacto para o solstício de inverno, 21 de junho de 2021, com exposição máxima ao sol de 10h13min (nascer do sol 7h20 e por do sol 17h33), realizada no mesmo software. As imagens a seguir apresentam em destaque vermelho as faces das edificações com exposição ao sol inferior a duas horas diárias. O gráfico ilustrado na Figura 42 apresenta o comparativo das faces para os elementos edificadas em cada um dos cenários de acordo com as horas de incidência solar para o período de análise.

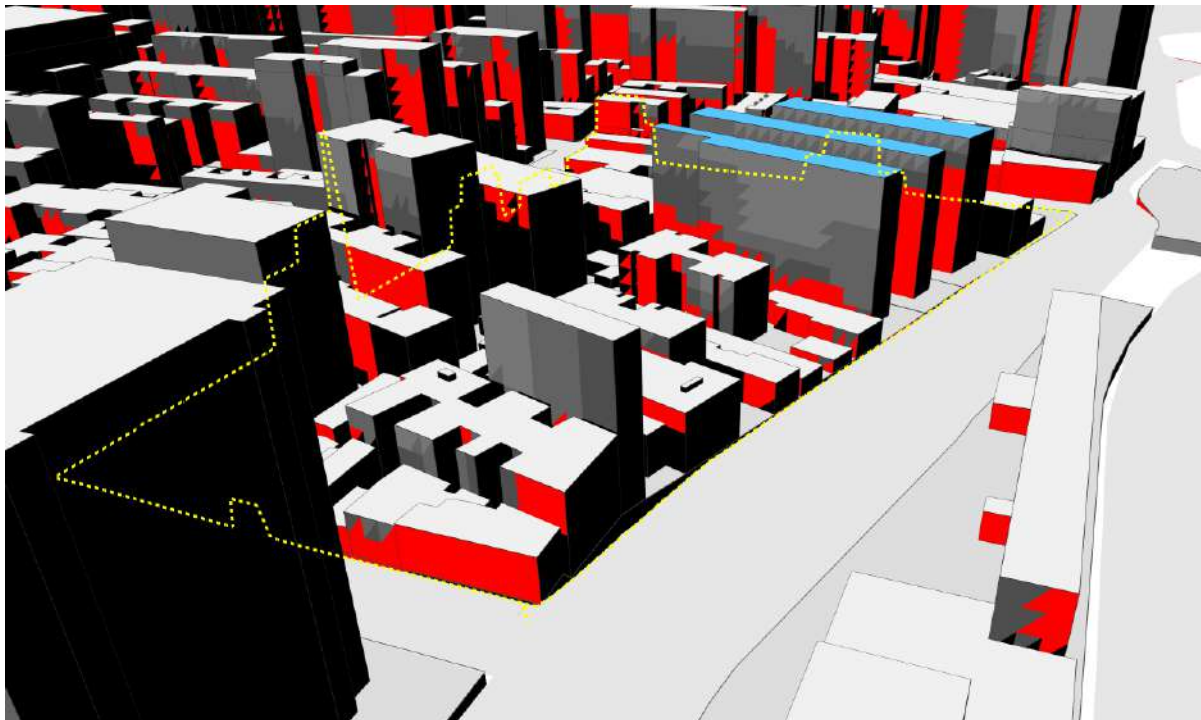


Figura 39. Cenário A com destaque vermelho para as faces com exposição solar < 2h dia

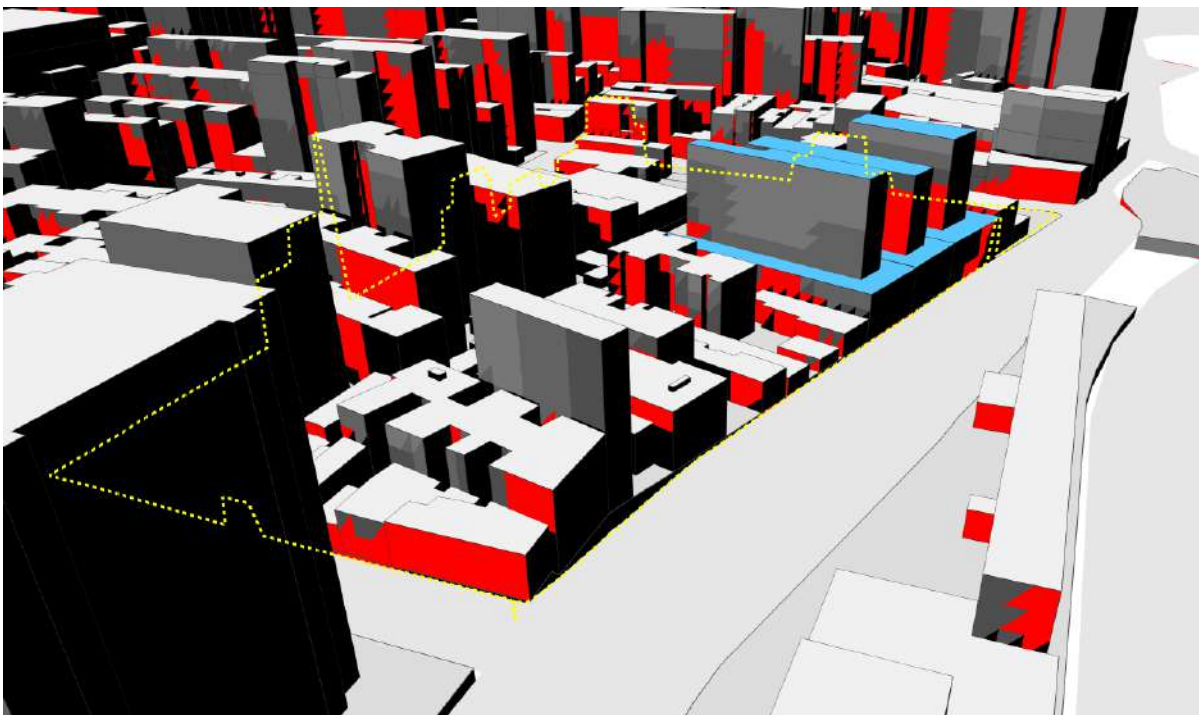


Figura 40. Cenário B com destaque vermelho para as faces com exposição solar < 2h dia

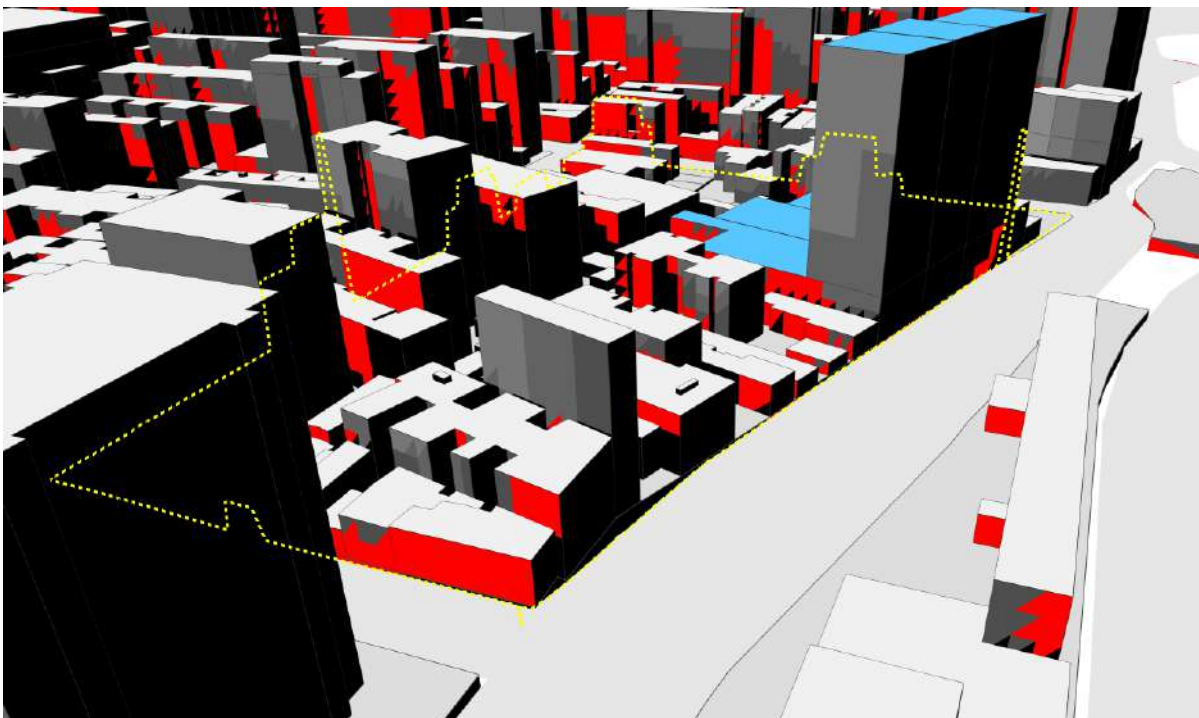


Figura 41. Cenário C com destaque vermelho para as faces com exposição solar < 2h dia

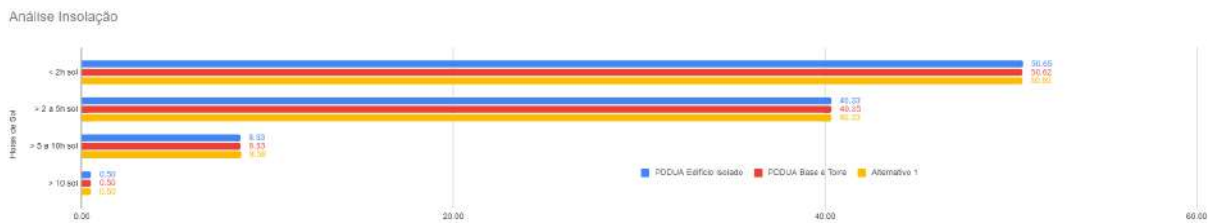


Figura 42. Horas de sol para os três cenários analisados

Em relação aos cenários apresentados, com testes de compatibilização das tipologias do Centro Histórico, preservação de bacias visuais de elementos edificados e naturais de interesse e parâmetros de referência para habitabilidade das construções, destaca-se que tratam-se de testes com o objetivo de evidenciar possíveis abordagens para a construção de normativas urbanísticas alternativas para o território. A partir deste conceito, a seção seguinte apresenta estimativas para o potencial construtivo para o território, bem como a definição de estoques construtivos compatíveis com as densidades propostas.

4.3.7 Potencial Construtivo

Para o detalhamento do potencial construtivo adequado às densidades propostas para o Centro Histórico de Porto Alegre, os quarteirões foram classificados de acordo com o potencial de renovação considerando 3 (três) fatores: (a) o nível de consolidação dos quarteirões, baixo, médio ou alto; (b) o padrão da estrutura fundiária atual, lotes de pequeno, médio e grande porte; e (c) o nível de comprometimento de acordo com as bacias visuais, comprometimento baixo, médio e alto. O diagrama abaixo ilustra a escala do potencial de renovação proposta a partir destes critérios.



Figura 43. Critérios na definição da escala do potencial de renovação dos quarteirões

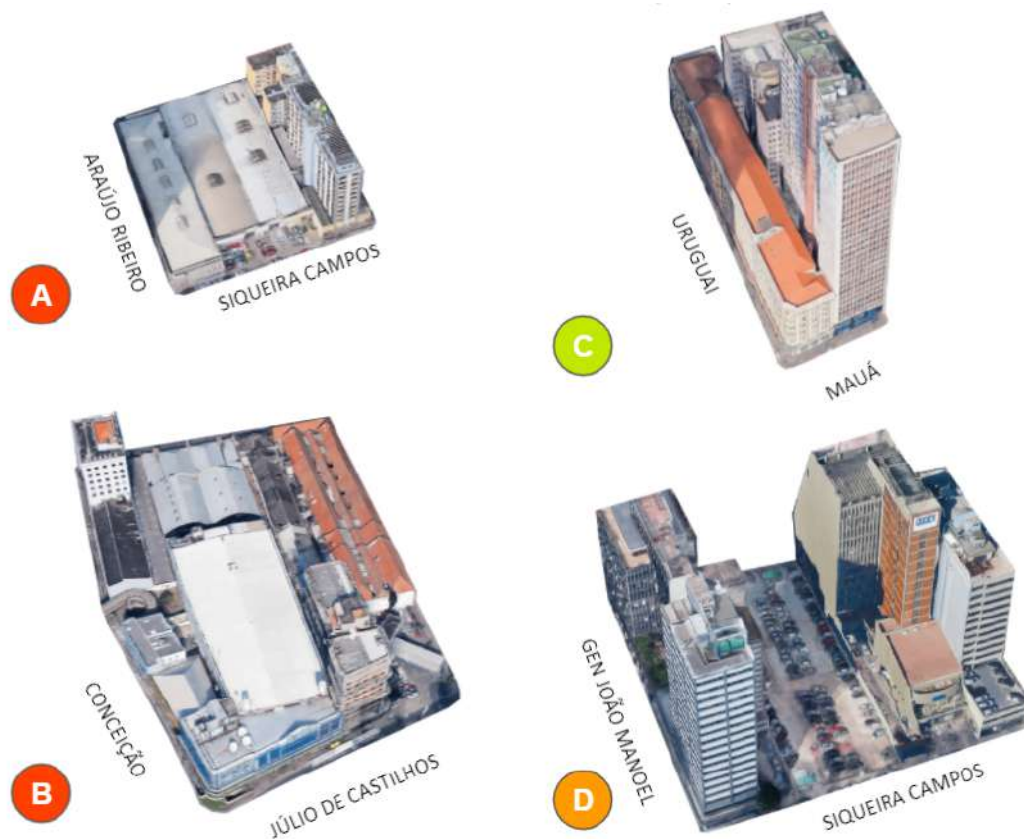
A tabela abaixo apresenta a pontuação da classificação dos quarteirões de acordo com o potencial de renovação, seguida do mapa com a espacialização dos tipos:

Tabela 2. Critérios utilizados para a definição do potencial de renovação dos quarteirões

CONSOLIDAÇÃO		ESTRUTURA FUNDIÁRIA		BACIAS VISUAIS		RENOVAÇÃO	
ALTO	1	PEQUENO	1	ALTO	1	MUITO BAIXO	3
MÉDIO	2	PEQUENO	1	ALTO	1	BAIXO	4
ALTO	1	PEQUENO	1	MÉDIO	2	BAIXO	4
ALTO	1	MÉDIO	2	ALTO	1	BAIXO	4
BAIXO	3	PEQUENO	1	ALTO	1	BAIXO/MÉDIO	5
MÉDIO	2	PEQUENO	1	MÉDIO	2	BAIXO/MÉDIO	5
MÉDIO	2	MÉDIO	2	ALTO	1	BAIXO/MÉDIO	5
ALTO	1	PEQUENO	1	BAIXO	3	BAIXO/MÉDIO	5
ALTO	1	MÉDIO	2	MÉDIO	2	BAIXO/MÉDIO	5
ALTO	1	GRANDE	3	ALTO	1	BAIXO/MÉDIO	5
BAIXO	3	PEQUENO	1	MÉDIO	2	MÉDIO	6
BAIXO	3	MÉDIO	2	ALTO	1	MÉDIO	6
MÉDIO	2	PEQUENO	1	BAIXO	3	MÉDIO	6
MÉDIO	2	MÉDIO	2	MÉDIO	2	MÉDIO	6
MÉDIO	2	GRANDE	3	ALTO	1	MÉDIO	6
ALTO	1	MÉDIO	2	BAIXO	3	MÉDIO	6
ALTO	1	GRANDE	3	MÉDIO	2	MÉDIO	6
BAIXO	3	PEQUENO	1	BAIXO	3	MÉDIO/ALTO	7
BAIXO	3	MÉDIO	2	MÉDIO	2	MÉDIO/ALTO	7
BAIXO	3	GRANDE	3	ALTO	1	MÉDIO/ALTO	7
MÉDIO	2	MÉDIO	2	BAIXO	3	MÉDIO/ALTO	7
MÉDIO	2	GRANDE	3	MÉDIO	2	MÉDIO/ALTO	7
ALTO	1	GRANDE	3	BAIXO	3	MÉDIO/ALTO	7
BAIXO	3	MÉDIO	2	BAIXO	3	ALTO	8
BAIXO	3	GRANDE	3	MÉDIO	2	ALTO	8
MÉDIO	2	GRANDE	3	BAIXO	3	ALTO	8
BAIXO	3	GRANDE	3	BAIXO	3	MUITO ALTO	9



Figura 44. Quarteirões classificados de acordo com a escala do potencial de renovação e exemplos: (A) Muito Alto; (B) Muito Alto; (C) Baixo; e (D) Médio



Para o detalhamento dos lotes e simulação do potencial construtivo adicional, foram considerados os seguintes critérios: (i) o índice de aproveitamento executado: calculado com base nos dados da Secretaria Municipal da Fazenda; e (ii) a permanência das edificações de interesse histórico e de equipamentos urbanos, sem acréscimo de área construída para fins desta estimativa.

De acordo com os resultados, os dados foram normalizados de acordo com a escala de valores identificada abaixo:

- 0 (zero) para lotes com baixo potencial de renovação, tanto aqueles com incidência de bens de interesse histórico quanto aqueles com área construída igual ou acima do índice máximo previsto para o Plano;
- de 1 (um) a 50 (cinquenta) para os lotes com médio potencial de renovação, com execução acima de 50% do potencial construtivo previsto no Plano;
- de 51 (cinquenta e um) a 100 (cem) para os lotes com alto potencial de renovação; com execução abaixo de 50% do potencial construtivo, chegando a 100% de potencial de renovação no caso de lotes vazios.

Considerando os três níveis de potencial de renovação - alto, médio e baixo - , a Figura Abaixo ilustra os padrões de acordo com a categorização proposta.

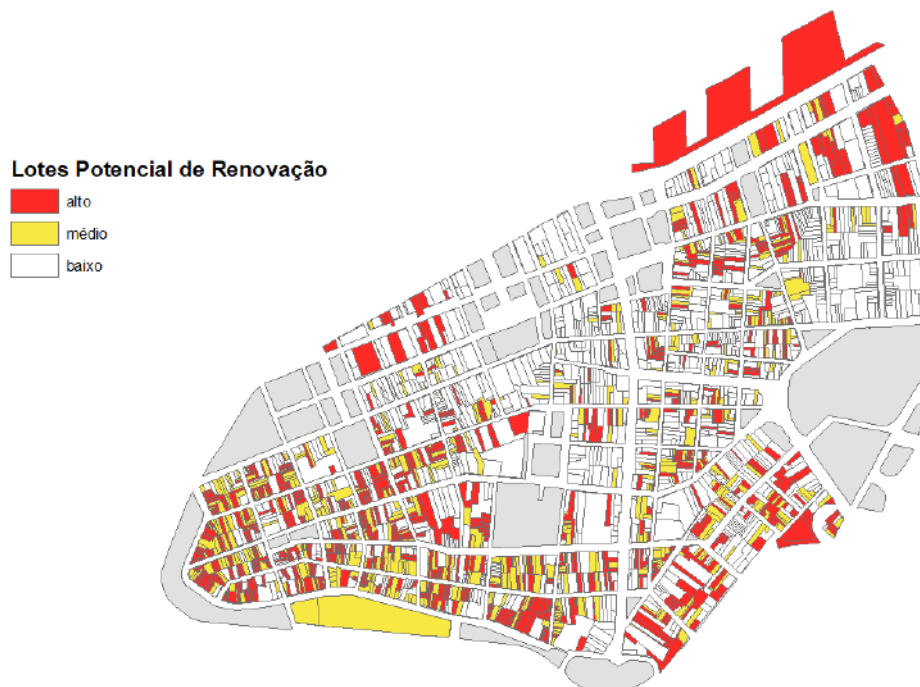


Figura 45. Lotes de acordo com a classificação de acordo com o potencial de renovação

Isolando os lotes com baixo potencial de renovação, tem-se o Índice de Aproveitamento (IA) atual em torno de 5,85, incluindo áreas adensáveis, não adensáveis e isentas o que, pela proporção entre áreas adensáveis e não adensáveis é compatível com um IA de 4,0. Considerando a compatibilidade deste IA médio com as densidades propostas, baseadas nos parâmetros de sustentabilidade, os cálculos de potencial construtivo adicional, mantendo-se o IA atual do PDDUA para cada um dos lotes, resulta em um estoque de **868.268,13 m²**. Aplicando-se a última listagem de valores para o solo criado em endereços identificados e em casos omissos a média do território, estima-se um potencial de arrecadação de cerca de **R\$ 1.268.779.654,61**.

Para os lotes com presença de imóveis de estruturação em que poderiam se estimar potencial construtivo adicional na forma de benefício, prevê-se um potencial construtivo de **318.475,83 m²**.

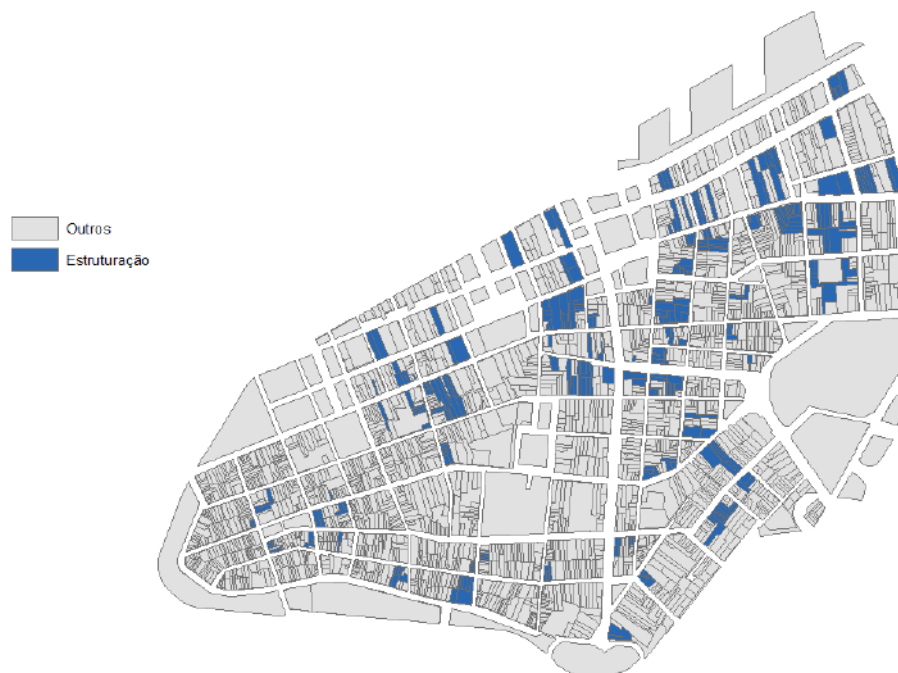


Figura 46. Lotes com incidência de edifícios classificados como estruturação

Utilizando os valores de referência praticados pela SMOI na requalificação de vias urbanas, podemos estimar os valores necessários para Estudos Técnicos Preliminares, Projeto Básico, Projeto Executivo de Urbanização e Execução das Obras previstas, de acordo com os valores apresentados na Tabela abaixo:

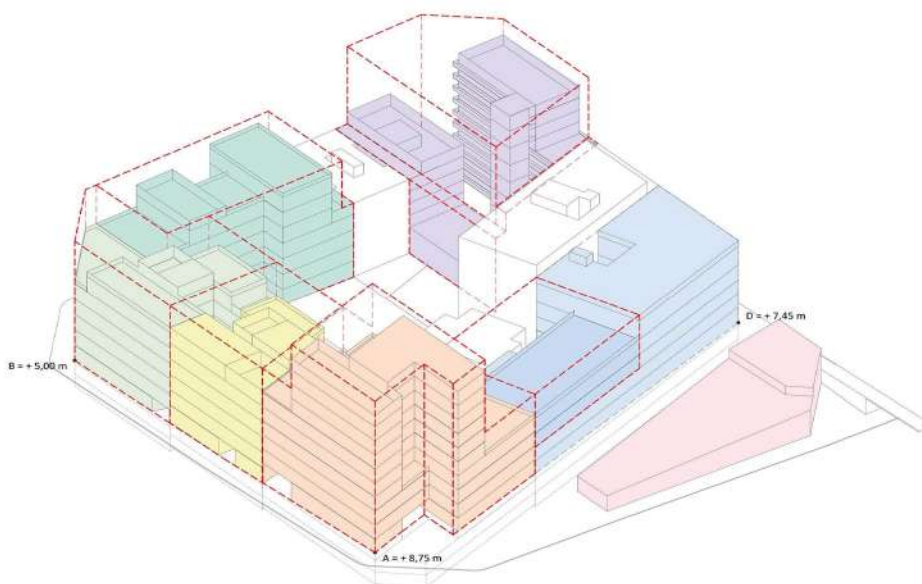
Tabela 3. Estimativa de valores para a execução das Intervenções Prioritárias

VIAS A REVITALIZAR	12.012,82 m 12 km
Estudos Técnicos Preliminares; Projeto Básico e Projeto Executivo de Urbanização	R\$ 3.600.000,00
Execução de Obras de Revitalização	R\$ 540.000.000,00
ÁREAS VERDES A REVITALIZAR	59.666,79 m² 6 ha
Estudos Técnicos Preliminares; Projeto Básico e Projeto Executivo de Urbanização	R\$ 10.300.000,00
Execução de Obras de Revitalização	A definir
PREVISÃO VENDA SOLO CRIADO	R\$ 1.268.779.654,61

4.3 DA ESTRUTURAÇÃO DOS QUARTEIRÕES E DOS GABARITOS

Considerando os testes realizados com relação a parâmetros e métricas para o uso e ocupação do solo no Centro Histórico, propõe-se como artefato para controle volumétrico das edificações a regulamentação de Gabaritos máximos de ocupação volumétrica por quarteirão. A solução reproduz a lógica empregada em outras cidades no mundo, ao exemplo de Barcelona e das propostas apresentadas no Masterplan para o 4º Distrito (UFRGS, 2016).

Figura 47. Estudo de gabaritos máximos de ocupação para um quarteirão em Barcelona



Fonte: <https://gde.barcelona/en/proyecto/zapp/>

De acordo com as simulações realizadas, apresentadas nas seções anteriores, são estabelecidos 3 (três) critérios para o desenho desses Gabaritos, especialmente na definição de padrões volumétricos, a serem detalhados dentro dos limites do Perímetro de Adesão do Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre:

1. TIPOLOGIAS: avaliação das tendências tipo morfológicas dos quarteirões e eixos consolidados, envolvendo:
 - a. Recuo frontal definido, preferencialmente, pelo alinhamento existente, ou a definir, considerando situações urbanas ou ambientais específicas;
 - b. Isenção de recuo lateral na definição do gabarito, garantindo a necessidade de afastamentos mínimos dos lindeiros, quando houver aberturas, com preferência de continuidade da fachada ao nível do passeio;
 - c. Recuo de fundos definido pela compatibilização com os lindeiros.;
2. MARCOS E BACIAS VISUAIS:
 - a. Respeito às bacias visuais a serem estabelecidas, em áreas que possuem interface com elementos integrantes do Patrimônio Histórico e do Lago Guaíba e ao *Skyline* da cidade;
 - b. Volumetrias diferenciadas em pontos nodais, marcos, limites e eixos, em harmonia com o entorno consolidado;
3. HABITABILIDADE: avaliação da performance das edificações de acordo com padrões de insolação, iluminância e ventilação.

Complementarmente, devem ser também detalhados os seguintes elementos:

- A. Padrão das calçadas, com indicação de rotas acessíveis;
- B. Definição das áreas passíveis de serem destinadas à bacias de amortecimento, de acordo com as características de consolidação do quarteirão;
- C. Revisão dos gravames de traçado viário, buscando a manutenção da situação existente em detrimento do projetado, quando houver conflito com Patrimônio Histórico ou consolidação significativa do quarteirão.

Sobre as normativas urbanísticas propostas para o território, destacamos os seguintes pontos:

- I. ATIVIDADES: o Programa busca promover a miscigenação de usos, permitindo a flexibilização necessária para a reconversão das edificações existentes;
- II. DENSIDADES: conforme dito anteriormente, densidades dificilmente podem ser regulamentadas devendo ser monitoradas para o sucesso do Programa. Neste

- sentido o IA médio adotado é de 4,0, podendo ser calibrado para valores superiores em áreas de interesse, conforme detalhamento dos gabaritos;
- III. **VOLUMETRIA:** o Programa não estabelece alturas máximas ou seja, não há altura pré definida, podendo extrapolar os limites do PDDUA, em áreas de interesse. Sobre o Gabarito, estabelece-se um percentual de ocupação de até 80% da volumetria estabelecida.

A título de exemplo, foram simuladas no software CityZoom, três situações de ocupação de lotes dentro dos limites do Perímetro de Adesão, abaixo ilustradas:



Figura 48. Teste volumétricos para lotes na Av. Washington Luiz com variação de IA entre 3 e 4,5



Figura 49. Teste volumétricos para lotes na Av. Mauá com variação de IA entre 8 e 10

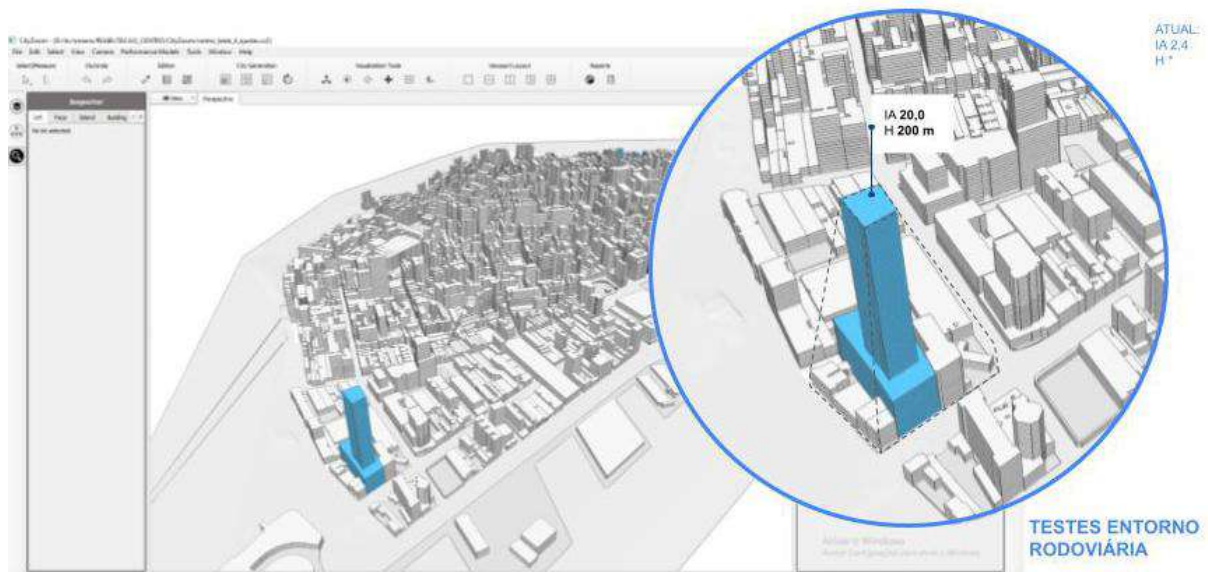


Figura 50. Teste volumétricos para lotes no entorno da Estação Rodoviária com IA 20

No decorrer do desenvolvimento do Programa, o detalhamento dos gabaritos poderá ser efetuado pela PMPA e também proposta pelos interessados, devendo ser atendidos os critérios acima estabelecidos. Neste caso, a proposta deverá ser validada tecnicamente pelo Município, mediante procedimento a regulamentar.

Uma vez consolidado, o quarteirão ou o conjunto de quarteirões com os gabaritos detalhados passarão a integrar a Declaração Municipal Informativa, passando a compor o regime urbanístico.

4.4 DA ADESÃO AO PROGRAMA

O território do Centro Histórico é composto por espaços públicos e privados. Desta forma, para garantir a efetividade na implementação do Programa de Reabilitação do Centro Histórico, para o cumprimento dos seus objetivos, é necessário também, que o programa conte com parceiros privados para sua implementação.

*"A verdadeira reabilitação não poderá realizar-se sem a participação activa e financeira dos particulares, numa perspectiva de sustentabilidade dos processos."*¹⁴

Os entes privados, inseridos no Perímetro de Adesão do Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, poderão aderir ao Programa, atendendo a alguns requisitos obrigatórios e outros opcionais. Estes, ainda, devem contar, com incentivos específicos, de acordo com o seu enquadramento dentro do Programa.

Os entes privados poderão aderir ao Programa através das seguintes formas:

→ **REABILITAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES:** Para fins de possibilitar a reabilitação das edificações, a título de incentivo, serão ajustados os parâmetros do regime urbanístico, com vistas a dar maior flexibilidade nas alterações de projeto e de uso das edificações, tornando mais simples a sua forma de avaliação. Serão, ainda, efetuados ajustes para desbloquear os impeditivos legais disformes que inviabilizam, no território, as ações relacionadas à conservação das edificações existentes, possibilitando alterações de uso, alterações de projeto e realização de construções e reconstruções que vierem a ser necessárias ao pleno funcionamento da atividade proposta.

→ **CONSTRUÇÃO DE NOVAS EDIFICAÇÕES:** Ainda, com o intuito de garantir a reabilitação do território como um todo, possibilitando a qualificação dos quarteirões em sua integralidade, serão criados incentivos específicos para possibilitar a construção de novas edificações no território, em especial em imóveis que estejam desocupados ou subutilizados, dando nova vitalidade a estes espaços, os quais acabam por contribuir para a reabilitação do espaço público.

¹⁴ Portal da Habitação, Portugal. Disponível online em:
<https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/index.html>

Para o PRCHPA, além dos benefícios intrínsecos à revitalização dos imóveis, para os quais a simples reativação dos espaços decorrente contribui positivamente para a vitalidade dos espaços públicos, para a qualificação da paisagem urbana, para a segurança pública e para a ativação da economia, gerando emprego e renda, estes deverão atender a, no mínimo **04** condicionantes, conforme segue:

1. Qualificação do passeio na frente do imóvel, garantindo, além das obrigações relativas à acessibilidade universal, à qualificação da iluminação para pedestres e ciclistas e à vitalidade urbana;

2. Qualificação das fachadas com frente para a via pública, priorizando o uso de fachadas ativas ou criação de amenidades, nas fachadas, em relação ao espaço público;

3. Adoção do uso misto nas edificações;

4. Atendimento da Demanda Habitacional Prioritária - DHP

5. Ações sustentáveis em edificações, envolvendo ao menos 03 das ações abaixo identificadas, dentre outras a regulamentar:

5.1. Utilização de energias renováveis;

5.2. Utilização de materiais ecológicos;

5.3. Captação e aproveitamento de água pluvial;

5.4. Sistema de reuso de águas servidas;

5.5. Aquecimento solar de água (placas solares);

5.6. Uso de placas fotovoltaicas;

6. Requalificação ou restauração do Patrimônio Histórico;

7. Utilização de cobertura verde tipo Rooftop, com priorização de acesso público;

8. Ações em segurança pública, tais como utilização de câmeras de monitoramento nos espaços públicos.

5. DOS INSTRUMENTOS E INCENTIVOS

Para estimular a reabilitação das edificações no Centro Histórico, foram estabelecidos incentivos e alguns ajustes nos parâmetros urbanísticos, a saber:

5.1 REGIME URBANÍSTICO

Em relação à estrutura do Plano Diretor, considerando a distribuição de subunidades segundo suas características, estas permanecerão as mesmas, conforme constante no Anexo 1.1 do PDDUA, demonstrado através da Figura 51.



Figura 51. Anexo 1.1 do PDDUA

A única exceção se dará a partir da criação da subunidade 05, na UEU 002 da MZ 1, dentro da área do Cais Mauá, com o objetivo de separar a área das Docas da área dos Armazéns, conforme demonstrado abaixo:

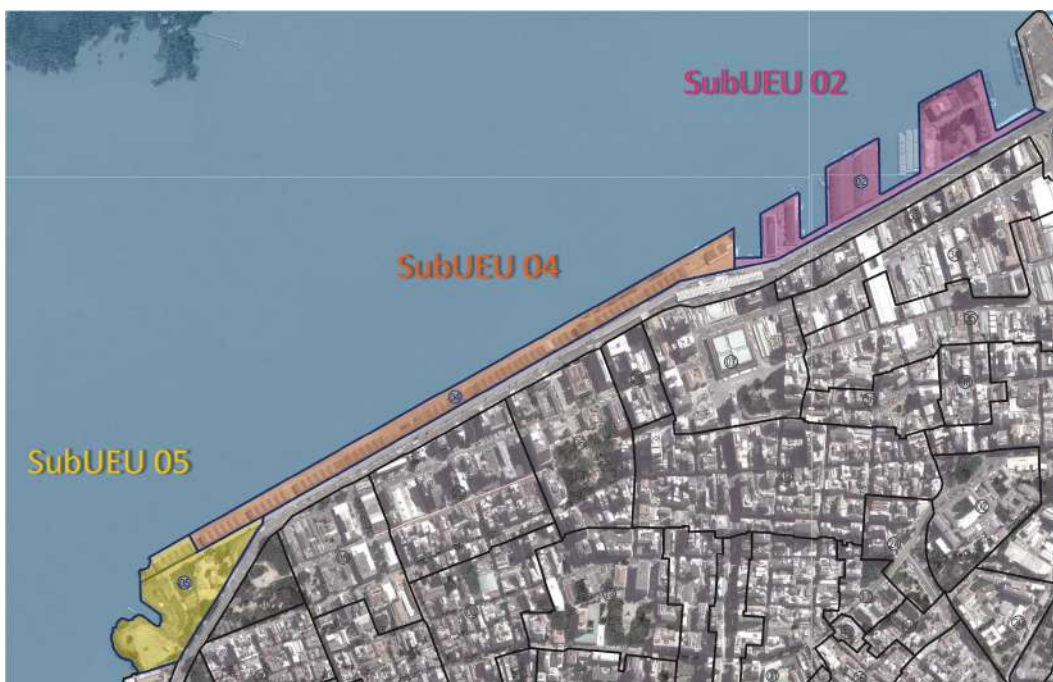


Figura 52. Alteração Anexo 1.1 Cais Mauá

Dentro do Cais Mauá, o regime urbanístico fica distribuído conforme segue, sendo efetuados ajustes tendo como base a [LC 638/10](#) e os ajustes propostos decorrentes dos resultados da avaliação do Governo do Estado a partir da participação da sociedade neste processo específico.

Cais Mauá - Docas (1002 - Subunidade 02):

Ajuste no regime, atribuindo o aproveitamento semelhante ao padrão do PDDUA (vigente no PDDUA - máx. 2,5) e manutenção da volumetria, conforme lei específica aprovada.

- I - Densidade: 19
- II - Atividade: 15.7
- III - Aproveitamento: 19* (regra do Perímetro de Adesão)
- IV - Volumetria: $h = 100m / TO = 75\%$ - Demais parâmetros estabelecidos pelos gabaritos.

Cais Mauá - Armazéns (1002 - Subunidade 04):

Mantido o mesmo parâmetro definido na lei específica.

- I - Densidade: 70 hab/ha e 20 econ/ha

II - Atividade: 15.7

III - Aproveitamento: 0,5

IV - Volumetria: h = 6,70 (base dos oitões dos armazéns) / TO = 40%

Cais Mauá - Gasômetro (1002 - Subunidade 05):

Reduzido o parâmetro de ocupação, garantindo a manutenção da característica existente no local, priorizando o uso dos espaços abertos.

I - Densidade: 70 hab/ha e 20 econ/ha

II - Atividade: 15.7

III - Aproveitamento: 0,5

IV - Volumetria: h = 6,70 (base dos oitões dos armazéns) / TO = 40%

A partir da definição das subunidades, foram efetuados ajustes no Regime Urbanístico, refletindo em ajuste no Anexo 1.2 do PDDUA, conforme demonstrado a seguir:

Tabela 4. Regime Urbanístico

IDENTIFICAÇÃO	DIVISÃO TERRITORIAL			REGIME URBANÍSTICO			
	MZ	UEU	SUB	DENS	ATIV	ÍNDICE	VOL
Cais Mauá - Docas	1	02	02	**	15.7	9*	**
Cais Mauá - Armazéns	1	02	04	***	15.7	***	***
Cais Mauá - Gasômetro	1	02	05	***	15.7	***	***
Entre Loureiro da Silva e André da Rocha	1	26	01	***	05	19*	25**
Santa Casa - AIC - ANEXO 3.24	1	26	02	***	15.7	25*	25
Entre Rua dos Andradas e Bento Martins - adjacência Igreja Nossa Senhora das Dores	1	26	03	***	01	19*	25**
CIENTEC - Entre Loureiro da Silva e Washington Luiz - AIC - ANEXO 3.18	1	26	04	***	15.5	15*	25**
IGREJA DAS DORES - Entre Av. Mauá e Gen. Portinho - adjacência Praça Brigadeiro Sampaio - AIC - ANEXO 3.5	1	26	05	***	15.5	15*	25**

PRAÇA DA ALFÂNDEGA - E entorno - AIC - ANEXO 3.8	1	26	06	***	15.5	25*	25**
MERCADO PÚBLICO - E entorno - AIC - ANEXO 3.9	1	26	07	***	15.5	19*	25**
Alberto Bins X Pinto Bandeira Proximidade PLAZA SÃO RAFAEL	1	26	08	***	05	25*	25**
TÚNEL DA CONCEIÇÃO - Rua da Conceição	1	26	09	***	05	25*	25**
PRAÇA BRIGADEIRO SAMPAIO - AIC - ANEXO 3.3 Usina do Gasômetro	1	26	10	***	15.7	25*	25**
PRAÇA GEN. OSÓRIO e adjacências - AIC - ANEXO 3.14 - Alto da Bronze	1	26	11	***	15.1	11*	25**
Entre Duque de Caxias e Fernando Machado - AIC - ANEXO 3.15 João Manoel	1	26	12	***	15.1	11*	25**
PRAÇA DA MATRIZ - AIC - ANEXO 3.16 Praça Matriz e entorno	1	26	13	***	15.1	11*	25**
PRAÇA DA MATRIZ - AIC - ANEXO 3.17 Praça da Matriz - Igreja e Palácio Piratini	1	26	14	***	15.1	11*	25
Lindeira ao eixo Borges de Medeiros Leste	1	26	15	***	07	15*	25**
Rua 24 de Maio - AIC - ANEXO 3.26 R. 24 de Maio	1	26	16	***	15.3	05*	25**
Rua Duque de Caxias e Praça do Portão AIC - ANEXO 3.22 - Praça do Portão	1	26	17	***	15.5	15*	25**
-	1	26	18	***	01	03*	25**
UFCSPA	1	26	19	***	17	25*	25**
UFRGS	1	26	20	***	15.5	25*	25**
Quarteirão perimetral e fim da Osvaldo Aranha	1	26	23	***	15.2	19*	25**
Rua João Pessoa e Praça do Portão AIC - ANEXO 3.23 Praça do Portão	1	26	24	***	15.5	19*	25**

Entre a Av. Mauá, Rua Gen. Bento Martins, Rua dos Andradas e Rua Caldas Júnior AIC - ANEXO 3.7 Casa de Cultura	1	26	25	***	15.5	19*	25**
Fim Duque de Caxias e Demétrio Ribeiro	1	26	26	***	01	19*	25**
Lado oeste eixo Borges de Medeiros	1	26	27	***	03	19*	25**
Siqueira Campos entre Praça da Matriz e Paço Municipal	1	26	28	***	03	19*	25**
Av Borges de Medeiros (AIC AV. BORGES DE MEDEIROS - ANEXO 3.21)	1	26	29	***	15.5	19*	25**
Entre a Av. Andradas, Rua General Portinho, Rua General Salustiano e Rua Duque de Caxias - AIC - ANEXO 3.4 Usina do Gasômetro	1	26	30	***	15.3	19*	25**
Entre a Rua General Portinho, a Rua Gen. Bento Martins e Rua Demétrio Ribeiro AIC - ANEXO 3.6 Igreja das Dores	1	26	31	***	15.1	15*	25**
Rua Washington Luiz - AIC- ANEXO 3.20 Washington Luiz	1	26	32	***	15.5	11*	25**
Entre a Av. Mauá e Av. Júlio de Castilhos AIC - ANEXO 3.1 Cibrazem	1	26	33	***	15.5	19*	25**
Entre a Av. Júlio de Castilhos e a Rua Voluntários da Pátria - AIC - ANEXO 3.10 R. Voluntários da Pátria	1	26	34	***	15.5	19*	25**
Rua Voluntários da Pátria AIC - ANEXO 3.11 Voluntários da Pátria	1	26	35	***	15.5	11*	25**
Rua Otávio da Rocha AIC - ANEXO 3.12 R. Otávio Rocha	1	26	36	***	15.5	19*	25**
Rua dos Andradas, Rua Gen. Andrade Neves e Av. Salgado Filho. AIC - ANEXO 3.13 Rua da Praia	1	26	37	***	15.5	19*	25**
Entre Rua Washington Luiz e Rua Demétrio Ribeiro - AIC - ANEXO 3.19 Washington Luiz	1	26	38	***	15.5	19*	25**

Rua Des. André da Rocha e R. Gen. Lima e Silva AIC - ANEXO 3.25 R. 24 de Maio	1	26	39	***	15.3	15*	25**
Rua Des. André da Rocha e Av. João Pessoa AIC - ANEXO 3.27 R. 24 DE MAIO	1	26	40	***	15.3	19*	25**
PRAÇA BRIGADEIRO SAMPAIO AIC - ANEXO 3.3 Usina do Gasômetro	1	26	41	***	15.7	25*	25**
Parte Duque de Caxias leste Borges de Medeiros	1	26	42	***	05	19*	25**

* Na UEU 026 adota-se a como padrão o potencial construtivo total, que corresponde ao Índice de Aproveitamento Básico, constante na tabela do Anexo 6 do PDDUA, multiplicado pelo fator 1,5, referente a soma das áreas adensáveis e não adensáveis, sendo o potencial construtivo total máximo estabelecido pelo gabarito.

** O regime volumétrico será estabelecido pela definição dos gabaritos nos quarteirões.

*** Conforme texto da lei do Programa de Reabilitação do Centro Histórico.

A planilha do Anexo 1.2 indica os padrões de regime distribuídos por subunidades. Em relação à planilha disposta acima, abaixo detalhamos os ajustes a serem efetuados:

5.1.1 Padrões do Índice de Aproveitamento

Os padrões estabelecidos para o **índice de aproveitamento básico**, permanecerão inalterados, sendo os mesmos vigentes no Anexo 1.2 do PDDUA. Entretanto, para se garantir maior controle volumétrico sobre as edificações e garantir o reconhecimento das áreas existentes e aprovadas por legislações anteriores, se deixará de considerar as diferenciações entre áreas adensáveis, isentas e não adensáveis.

Desta forma, para fins de avaliação das áreas construídas novas, o índice de aproveitamento será computado sobre a área construída total e cálculo da área construída total será o correspondente a 1,5 do índice de aproveitamento constante no Anexo 1.2 do PDDUA.

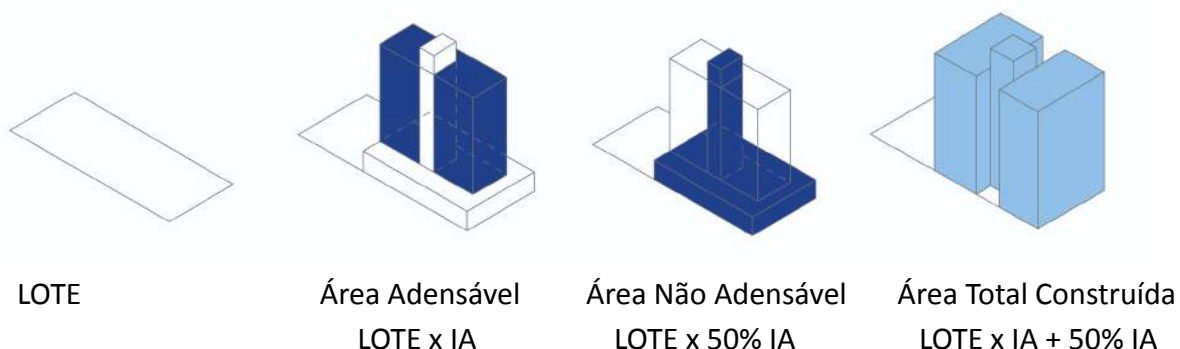


Figura 53. Índice de Aproveitamento

Exemplo:

MZ 01/ UEU 026/ SUB 35

- CÓDIGO IA = 11 → IA BÁSICO (1,6) → CONVERSÃO PARA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL $(1,6) \times 1,5 = \underline{2,4 \times \text{ÁREA DO TERRENO}}$

MZ 01/ UEU 026/ SUB 28

- CÓDIGO IA = 19 → IA BÁSICO (2,4) → CONVERSÃO PARA ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL $(2,4) \times 1,5 = \underline{3,6 \times \text{ÁREA DO TERRENO}}$

A fim de garantir a plena reabilitação das edificações, em se tratando de edificação existente há mais de 20 anos, de acordo com o critério estabelecido no Plano Diretor, e comprovada a sua pré-existência, esta poderá ser considerada alternativamente à tabela do índice de aproveitamento básico, como área construída total de direito do imóvel.

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL BÁSICA = ÁREA TOTAL COMPROVADA DO IMÓVEL

Em relação ao **índice de aproveitamento máximo**, o limite será estabelecido após a definição dos gabaritos, os quais serão estabelecidos por quarteirão, com critérios já pré-estabelecidos. A partir da definição dos gabaritos, os imóveis poderão contar com a utilização de um potencial construtivo máximo, também relativo à área construída total. O potencial construtivo máximo será estabelecido no percentual de até **80% do volume do gabarito**, para as edificações novas e até **100% do volume do gabarito** para as edificações existentes. O requerente deverá escolher qual alternativa adotar, não sendo as alternativas cumulativas.

- EDIFICAÇÕES NOVAS - POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO **80% DO GABARITO**

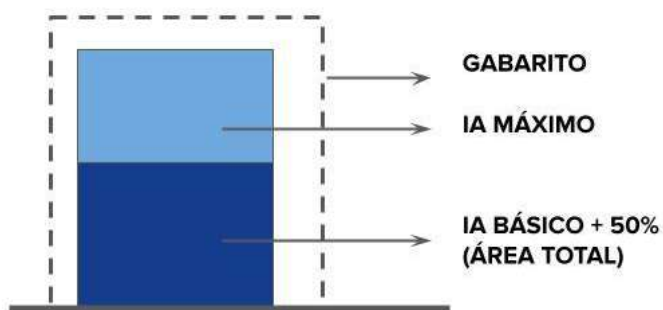


Figura 54. Potencial construtivo edificações novas

- EDIFICAÇÕES EXISTENTES - POT. CONSTRUTIVO MÁXIMO ATÉ 100% DO GABARITO

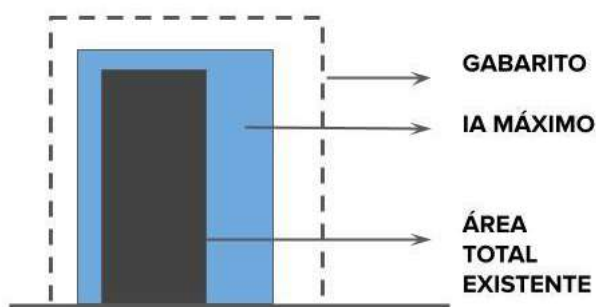


Figura 55. Potencial construtivo edificações existentes

A diferença estabelecida entre o potencial construtivo máximo e o gabarito é proposital e tem o intuito de garantir, apesar do controle volumétrico estabelecido, variabilidade nas soluções arquitetônicas, permitindo qualidade e criatividade na construção da paisagem urbana.

O estoque máximo de potencial construtivo possível no Perímetro de Adesão, correspondente a área construída total, foi calculado em **1.180.000,00 m²**. Conforme avaliações efetuadas nos diagnósticos, este estoque foi calculado, considerando o estabelecimento de uma densidade ideal de **350 econ/ha**, considerando o melhor aproveitamento da infraestrutura existente no Centro Histórico e a sua capacidade.

Desta forma, como o controle do estoque tem sentido para o território como um todo, não haverá limitação de estoque além do estabelecido pelo território como um todo, sendo o potencial construtivo máximo aquele estabelecido pelo gabarito.

Em relação ao potencial construtivo a adquirir, tendo em vista a base estabelecida para a área construída total, a fim de buscar isonomia com os demais territórios do Município, este deverá ser calculado dividindo-se a área total construída pelo fator 1,5, que corresponde à soma das áreas adensáveis e não adensáveis, conforme demonstrado na situação hipotética abaixo:

MZ 01/ UEU 026/ SUB 35

- CÓDIGO IA = 11 → IA BÁSICO (1,6) → CONVERSÃO PARA ÁREA CONSTRuíDA TOTAL $(1,6) \times 1,5 = \text{ÁREA CONSTRuíDA TOTAL BÁSICA} = \underline{2,4 \times \text{ÁREA DO TERRENO}}$
- ÁREA TERRENO → 1.000,00m²
- ÁREA CONSTRuíDA TOTAL BÁSICA → $2,4 \times 1.000,00 = 2.400,00\text{m}^2$
- ÁREA HIPOTÉTICA DEFINIDA PELO GABARITO → 5.000,00m²
- POTENCIAL CONSTRuíDO MÁXIMO → $5.000,00 \times 80\% = 4.000,00\text{m}^2$
- POTENCIAL CONSTRUTIVO A ADQUIRIR → $4.000,00\text{m}^2 - 2.400,00\text{m}^2 = 1.600,00\text{m}^2$
- SOLO CRIADO PADRÃO A ADQUIRIR → $1.600,00\text{m}^2 / 1,50 = \mathbf{1.066,67\text{m}^2}$
Adensável + 50% Não Adensável

Esta isonomia se estabelece na medida em que, na regra geral, quando se adquire um valor X de área adensável, acompanha este valor o direito a 0,5X de área não adensável.

Em caso de realização de Transferência de Potencial Construtivo e equivalência de Solo Criado, também para garantir a isonomia de aplicação com as demais áreas do Município, se aplica a regra, conforme segue:

→ Em relação a realização de Transferência de Potencial Construtivo e equivalência de Solo Criado a partir de imóvel dentro do Perímetro de Adesão, se calcula o valor a ser transferido pelo índice de aproveitamento básico previsto no Anexo 6, de acordo com a regra padrão.

- Para aplicação dentro do Perímetro de Adesão, deve ser multiplicada a área adensável a adquirir por 1,5, sendo esta aplicável para a área construída total.
- Para aplicação nas outras áreas da cidade, utiliza-se a regra padrão a partir do Índice de Aproveitamento Básico do Anexo 6.
- O valor do potencial construtivo a ser transferido deverá ser calculado dividindo-se a área total construída básica pelo fator 1,5.

Em se tratando de imóveis inventariados como de Estruturação, nos termos [Lei 12.585/2019](#), exclusivamente sobre o Perímetro de Adesão, adota-se o que segue:

- Retifica-se o disposto no inciso I do Art. 21, em relação ao potencial construtivo adicional de 25%, o qual quando aplicado no Perímetro de Adesão, será multiplicado pelo fator 1,5 (um vírgula cinco), correspondendo a área construída total, desde que o projeto viabilize a preservação do bem inventariado existente;
- O regime volumétrico será estabelecido pelo gabarito, nos termos desta Lei Complementar, não sendo aplicável o disposto nos incisos II e III do Art. 21.

No sentido de garantir a otimização do uso do solo e estimular a miscigenação social, buscando o atendimento de diferentes faixas de renda no Perímetro de Adesão, ainda, não se aplicarão neste território os padrões mínimos de Quota Ideal.

5.1.2 Padrões do Regime Volumétrico

Em relação ao padrão do regime volumétrico, incluindo os recuos de altura e recuo de ajardinamento, alteraram-se os valores de todas as subunidades da Unidade de Estruturação Urbana 026 e a subunidade 02 da Unidade de Estruturação Urbana 002, correspondente ao Perímetro de Adesão para o código 25, seguido da observação: *O regime volumétrico será estabelecido pela definição dos gabaritos nos quarteirões.* O procedimento ocorreu desta forma, considerando que os gabaritos serão definidos a partir de estudo específico a ser detalhado em cada quarteirão, no decorrer do desenvolvimento do Programa, com base nos critérios estabelecidos na Lei Complementar que instituirá o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre.

5.1.3 Regime De Atividades

O regime de atividades permanece inalterado. Em relação ao tema VITALIDADE NOTURNA, identifica-se que o regime de atividades existente no Plano Diretor, já permite a inserção deste tipo de atividade sem limite de porte para a maioria dos casos, não indicando necessidade de alterações sob esse aspecto. Em relação a este tema, deverão ser desenvolvidos projetos e ações promotores das atividades culturais, turísticas e econômicas no território.

5.2 INCENTIVOS RELATIVOS A SOLO CRIADO

A título de incentivo, deverão ser previstos descontos no valores de solo criado, nas seguintes situações:

- Incentivo para empreendimentos que estejam situados em imóveis com edificações de interesse cultural, procedendo sua restauração;
- Imóveis que sejam destinados ao atendimento da Demanda Habitacional Prioritária;
- Isenção do valor para os imóveis que forem destinados à produção da Demanda Habitacional Prioritária de 0 até 3 salários mínimos.
- Adoção de critérios de sustentabilidade no imóvel e no espaço público;
- Isenção do valor para quem empreender nos 03 primeiros anos, nos setores prioritários identificados conforme segue na figura abaixo:



Figura 56. Mapa contendo os setores prioritários a incentivar

A forma como se darão os incentivos relativos à solo criado, bem como os valores de descontos, será por regulamentação específica.

A proposta de isenção dos valores para quem empreender nos primeiros 03 anos, nos setores prioritários identificados, se configura como potencializadora do desenvolvimento do Programa, tendo em vista que o desenvolvimento das interfaces das Av. Mauá, Júlio de Castilhos e Rua Voluntários da Pátria, foram identificadas como ações prioritárias a serem implementadas, envolvendo, inclusive, a adesão dos entes privados. Observa-se que a simples transformação das edificações pode atender a 07 dos 15 objetivos estabelecidos no Programa.

5.3 CONVERSÃO DOS VALORES ARRECADADOS ATRAVÉS DO SOLO CRIADO

Os valores de solo criado, a serem adquiridos no âmbito do PRCHA, poderão ser convertidos, na implementação das ações e intervenções previstas, bem como no

atendimento aos objetivos do Programa. A conversão dos valores será efetuada através de procedimento a ser regulamentado, entretanto, este deverá seguir o mesmo padrão estabelecidos nos decretos já vigentes que regram a conversão do Solo Criado ([Decreto 20.771/2020](#)) e também da conversão da área de destinação pública do parcelamento do Solo ([Decreto 18.431/2013](#)).

De maneira geral, está prevista, entre as possibilidades de conversão da destinação dos recursos, envolvendo a realização de obras, projetos ou serviços relacionados, além de desapropriações ou aquisições de áreas, quando necessário para garantir o cumprimento do objetivo estabelecido, entre outros, para as seguintes finalidades:

- Ações e intervenções relacionadas à obras de urbanização, reurbanização ou requalificação do espaço de uso público, vinculadas ao sistema viário, inclusive nas calçadas públicas ou privadas, com vistas a garantir a acessibilidade universal.
- Ações e intervenções relacionadas à implantação, urbanização, reurbanização ou requalificação de espaços abertos e equipamentos públicos comunitários, inclusive os destinados ao atendimento às demandas sociais, praças ou parques.
- Implantação de obras de infraestrutura urbana, visando a sua modernização quando se indicar necessário, envolvendo execução de obras, projetos ou serviços relacionados.
- Ações e intervenções destinadas à preservação e à requalificação do Patrimônio Histórico, a critério do interesse público, com vistas a garantir a preservação, a conservação ou a restauração do bem imóvel.
- Ações e intervenções relacionadas ao atendimento da Demanda Habitacional Prioritária, a critério do interesse público, envolvendo, aquisição de imóveis, desapropriações, realização de obras, projetos ou serviços relacionados, realocação de famílias, despesas administrativas e judiciais, entre outros custos necessários para garantir o cumprimento do objetivo estabelecido.
- Ações relacionadas à garantia da efetiva gestão e monitoramento do programa, envolvendo investimento em tecnologia, garantindo controle e transparência em relação aos dados e indicadores obtidos e avaliados, capacitação dos agentes envolvidos, divulgação das informações e a promoção da inovação em processos e ferramentas de planejamento, gestão e participação da sociedade.

5.4 DEMAIS INSTRUMENTOS E INCENTIVOS URBANÍSTICOS

Além dos ajustes no Regime Urbanístico, os critérios estabelecidos para o Programa, implicam a necessidade de adoção de abordagens específicas em relação a parâmetros estabelecidos no PDDUA e no Código de Edificações, a saber:

5.4.1 Projeto Especial de Impacto Urbano

→ **EDIFICAÇÃO E SOLO CRIADO:** Não serão enquadrados como Projeto Especial de Impacto Urbano, dentro do Perímetro de Adesão do Programa de Reabilitação do Centro Histórico, tendo em vista a avaliação da volumetria ser estabelecida pela consolidação dos gabaritos nos quarteirões, todas as flexibilizações relacionadas à recuo de ajardinamento, altura, taxa de ocupação e área livre permeável. A avaliação destes parâmetros se dará quando da consolidação do gabarito no quarteirão. Também não terá enquadramento como Projeto Especial de Impacto Urbano a aquisição de Solo Criado, tendo em vista que a avaliação de impacto relativo a adensamento neste foi detalhada neste relatório e será monitorada no território como um todo no momento da operação do Programa.

→ **PARCELAMENTO DO SOLO:** Tendo em vista nos diagnósticos terem sido identificadas carências diversas no território relativas a demandas por equipamentos públicos comunitários, incluindo aqueles relacionados ao atendimento das demandas sociais, não é possível efetuar a flexibilização dos padrões de parcelamento do solo relativo à destinação de áreas públicas. Entretanto, como a demanda identificada relaciona-se especialmente à necessidade de qualificação/ampliação dos equipamentos existentes, identifica-se adequado neste território a aplicação do disposto no Art. 138, §1º inciso II do PDDUA, que se refere à conversão da área em obras e serviços. Desta forma, em caso de imóveis passíveis de parcelamento do solo, no Perímetro de Adesão, o percentual de destinação de área pública poderá ser convertido, preferencialmente, na forma do Art. 138, §1º inciso II e, opcionalmente, na forma do Art. 138, §1º inciso III.

→ **MITIGAÇÃO E COMPENSAÇÃO:** Nos empreendimentos que, na avaliação de sua viabilidade, forem identificados impactos decorrentes de sua implantação, estes deverão ser aplicados exclusivamente dentro da Área de Interface e atendendo os objetivos do Programa.

5.4.2 Código de Edificações

Em relação ao Código de Edificações ([LC 284/92](#)), dentro do Perímetro de Adesão do Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, aplica-se o que segue:

→ Mesmo após a definição dos gabaritos, permanece válido o disposto nos Arts. 51 e 52 da LC 284/92, tendo em vista que as saliências a que se referem os artigos citados não causam impacto significativo na volumetria estabelecida.

→ Após estabelecido o gabarito do quarteirão, não se aplica o disposto no Art. 54, relativo ao Capítulo V - Balanços, tendo em vista que a volumetria e a área máxima construída serão estabelecidas exclusivamente pelo gabarito.

→ Após estabelecido o gabarito do quarteirão, também, não é aplicável o disposto no Capítulo VI - Marquises, Arts. 60 a 65, tendo em vista a volumetria ser estabelecida exclusivamente pelo gabarito.

→ Não se aplicam os dispositivos existentes no Código de Edificações referentes à volumetria e os recuos de frente, balanços face estes estarem estabelecidos pelo critério dos gabaritos.

→ O atendimento das demais questões relacionadas ao Código de Edificações ficam sob a responsabilidade do responsável técnico.

→ Em relação ao Capítulo III - Pátios, Arts. 106 a 109, estes permanecem válidos, quando se tratar de edificação nova, uma vez que são critérios relativos exclusivamente à aberturas, com vistas a garantir a iluminação e a insolação dos compartimentos. Em relação às edificações existentes, com vistas a possibilitar a sua reabilitação, poderão ser flexibilizados estes padrões. A definição da posição das aberturas se trata de uma solução de projeto que não possui relação direta com a definição dos gabaritos, portanto permanece válida.

→ Ainda, em relação ao Código de Edificações, considerando o objetivo de viabilizar a reabilitação das edificações, estimulando a miscigenação de usos, se entende adequado revogar o disposto nos Art. 116 § 2º, alínea a) e Art. 215, por entender que se trata de uma questão a ser estabelecida dentro das regras do próprio condomínio.

6. GESTÃO E MONITORAMENTO DO PROGRAMA

6.1 ETAPAS DE IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA

Considerando o texto constante no Prefácio deste Relatório, a estratégia de implementação do Programa de Reabilitação do Centro Histórico se baseia na ideia de desenvolvimento urbano dinâmico, reativo às mudanças constantes da sociedade e passível de ser adaptável às mudanças, oportunidades e necessidades. Para o seu sucesso é necessário, mais o foco no seu monitoramento e gestão, do que o estabelecimento de regramentos rígidos, que frequentemente se tornam obsoletos.

Os parâmetros a serem estabelecidos, devem estar mais vinculados ao atendimento de performances e ao atendimento dos objetivos do que a padrões pré-estabelecidos, sendo definido, ao invés de um modelo rígido e formal, um modelo focado na gestão e no monitoramento do desenvolvimento do território. Neste sentido, não se entende adequado, através de edição de Lei Complementar, o estabelecimento de regramentos estáticos, os quais podem se tornar obsoletos ao longo do tempo.

Desta forma, o Programa é estruturado para ter os parâmetros gerais instituídos por Lei Complementar, entretanto para sua plena operação, é necessário o desenvolvimento de regulamentações complementares, as quais poderão ser ajustadas de acordo com o monitoramento do desenvolvimento do programa e a partir das indicações decorrentes. Assim, o PRCHA, apresenta as seguintes etapas de implementação:

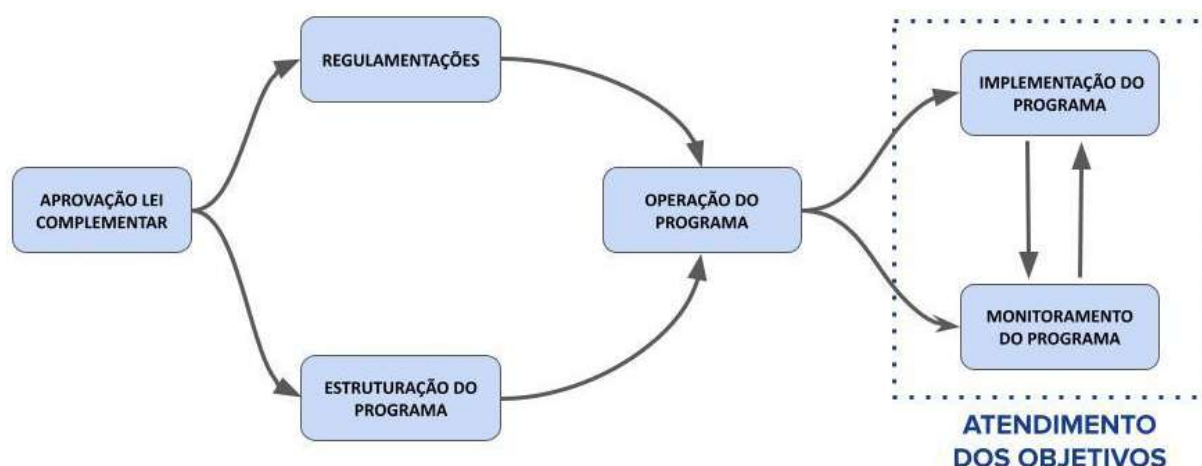


Figura 57. Etapas de implementação

→ 1º Aprovação da Lei Complementar que institui o Programa de Reabilitação do Centro Histórico, estabelecendo os objetivos, as áreas de intervenção, as regras de adesão, os critérios para o estabelecimento dos gabaritos, os incentivos urbanísticos e a indicação dos tipos de projetos a serem desenvolvidos.

→ 2º Após a aprovação deverão ser elaboradas as regulamentações relacionadas:

◆ Definição dos gabaritos: Detalhamento dos critérios, considerando os diferentes tipos de situação encontradas, manual gráfico de padrões gerais e o estabelecimento de rotinas para a consolidação pela equipe técnica PMPA ou por demanda do interessado.

◆ Regulamentação dos incentivos urbanísticos relativos a critérios de sustentabilidade, patrimônio histórico e habitação de interesse social. Em relação aos critérios de sustentabilidade, os incentivos serão dados a partir do estabelecimento de certificações e selos de sustentabilidade.

◆ Regulamentação referente aos procedimentos relacionados à conversão do solo criado, sendo adotados os procedimentos semelhantes aos já estabelecidos no [Decreto 20.771/2020](#) e também no [Decreto 18.431/2013](#).

◆ Regulamentação relativa ao procedimento específico de licenciamento urbanístico. A regulamentação se dará no sentido de se estabelecer um rito específico para a aprovação de projetos dentro do território, vinculado ao monitoramento.

◆ Definição dos indicadores de desempenho relacionados ao atendimento dos objetivos do Programa.

→ Em paralelo ao desenvolvimento das regulamentações, deverão ser desenvolvidas as seguintes ações, a fim de garantir a plena operação do Programa:

◆ Estabelecimento de uma estrutura própria, capaz de operar e gerenciar a implementação do Programa.

◆ Plano de Comunicação, contemplando a criação de um programa de participação contínua da sociedade, utilizando preferencialmente os canais virtuais.

◆ Desenvolvimento de estratégias para efetuar a captação de recursos.

◆ Constituição dos Comitês de Gestão e de Monitoramento do Programa.

◆ Dar andamento ao desenvolvimento de Projetos, Ações e Intervenções Prioritárias, além do desenvolvimento das demais ações de acordo com o Monitoramento do Programa.

→ **Cronograma de Implementação do Programa**

Tabela 5. Cronograma de implementação

APROVAÇÃO LEI COMPLEMENTAR	2021	2022	2023	10 ANOS	20 ANOS	30 ANOS
Aprovação da Lei Complementar						
REGULAMENTAÇÕES	2021	2022	2023	10 ANOS	20 ANOS	30 ANOS
Critérios dos gabaritos						
Incentivos Urbanísticos						
Conversão Solo Criado						
Procedimento de Licenciamento						
Indicadores de Desempenho						
ESTRUTURAÇÃO DO PROGRAMA	2021	2022	2023	10 ANOS	20 ANOS	30 ANOS
Estrutura de Operação						
Plano de Comunicação						
Estratégia de Captação de Recursos						
Constituição e dos Comitês						
OPERAÇÃO DO PROGRAMA	2021	2022	2023	10 ANOS	20 ANOS	30 ANOS
Monitoramento do Programa						
Operação dos Comitês						
Consolidação dos Gabaritos						
Licenciamento das Edificações						
AÇÕES E INTERVENÇÕES	2021	2022	2023	10 ANOS	20 ANOS	30 ANOS
Avenida Mauá						
Rua da Conceição						
Avenida Júlio de Castilhos						

Rua Voluntários da Pátria			
Praça Parobé			
Avenida Borges de Medeiros			
Rua dos Andradas - Praça Dom Feliciano - Av. Independência			
Rua Sete de Setembro			
Praça XV de Novembro			
Praça da Alfândega			
Praça Brigadeiro Sampaio			
Praça da Matriz			
Rua General Câmara			
Eixo Salgado Filho e João Pessoa			
Av. Sepúlveda e Padre Thomé			
OTIMIZAÇÃO DO TRANSPORTE COLETIVO DE MASSA E QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS DESTINADOS AOS TERMINAIS			
AÇÕES DE REQUALIFICAÇÃO E PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO			
AÇÕES DE ATENDIMENTO DA DEMANDA HABITACIONAL PRIORITÁRIA			
PROJETOS E AÇÕES VINCULADAS AOS OBJETIVOS DO PROGRAMA			

→ **Recursos**

Em relação aos recursos previstos para o desenvolvimento do programa, estima-se um total de valores a serem destinados às principais intervenções viárias de R\$3.600.000,00 para o desenvolvimento de projetos e R\$540.000.000,00 a serem destinados para a execução das obras. Em relação às áreas verdes a revitalizar, estima-se o valor de R\$10.300.000,00 para projetos.

São previstas obtenção de recursos advindos do programa estimados em aproximadamente **R\$ 1,2 bilhões** em 30 anos, além de recursos advindos de parcelamento do solo, mitigações e compensações que também poderão ser investidos no atendimento aos objetivos do Programa.

Para o sucesso do Programa, também é previsto, a busca de recursos por parte do poder público, no sentido de garantir o desenvolvimento pleno das ações previstas, no tempo proposto.

6.2 OPERAÇÃO DO PROGRAMA

A estrutura de operação do Programa de Reabilitação do Centro Histórico será composto por um Comitê de Gestão do Programa e um Comitê de Monitoramento do Programa, com as atribuições abaixo indicadas:

1. **Comitê de Gestão do Programa** - composto pelas seguintes Secretarias: SMAMUS, SMPAE, SMC, SMHARF, SMOI e SMMU o qual terá as seguintes atribuições:

- a. Atuar na implementação do Programa;
- b. Desenvolver e monitorar os indicadores de desempenho para possibilitar a medição adequada dos atendimentos dos objetivos estabelecidos no Programa;
- c. Fornecer, ao Comitê de Monitoramento, a partir dos resultados dos indicadores de desempenho obtidos, as indicações para a realização das ações necessárias para garantir o atendimento aos objetivos do Programa;
- d. Atuar na busca e captação de recursos e de projetos para garantir a implementação das ações e intervenções previstas no Programa, bem como para atender aos seus objetivos;
- e. Estabelecer as diretrizes para o desenvolvimento de Projetos de Intervenção Urbana no território, com foco no atendimento aos objetivos do Programa;
- f. Estabelecer parcerias com a sociedade civil organizadas, universidades e afins, com o objetivo de desenvolver ações relacionadas ao atendimento dos objetivos do Programa;
- g. Estabelecer meios de consolidar a participação da sociedade de modo virtual, com o objetivo de receber contribuições para o monitoramento do Programa;
- h. Publicizar informações e documentos referentes ao desenvolvimento do Programa, garantido o controle social e a participação efetiva da população.

2. **Comitê de Monitoramento do Programa** - composto pelo poder público e por representantes da sociedade, cabendo as seguintes atribuições:

-
- a. Monitorar os resultados dos indicadores de desempenho relativos ao atendimento dos objetivos do Programa;
 - b. Monitorar o desenvolvimento do programa, envolvendo o andamento das ações e intervenções previstas;
 - c. Receber do Comitê de Gestão e deliberar sobre as indicações de ações necessárias para garantir o atendimento aos objetivos do Programa.
 - d. Além das ações e intervenções previstas, estabelecer as prioridades de ação a serem implementadas de acordo com os objetivos do Programa.

A consolidação de ambos os Comitês será fundamental para garantir o pleno funcionamento do Programa. A instituição dos Comitês deverá ser regulamentada por decreto do executivo.

Para dar subsídio ao desenvolvimento da efetiva operação do programa nos termos propostos, é fundamental o investimento em tecnologias e ferramentas digitais, com vistas a garantir o pleno controle e a transparência na gestão dos dados e indicadores obtidos e avaliados, bem como garantir a contínua inovação em processos e ferramentas de planejamento, gestão e participação da sociedade.

7. MINUTA DO PROGRAMA DE REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE PORTO ALEGRE

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº /21.

Institui o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre e dá outras providências.

CAPÍTULO I **Das Disposições Gerais**

Art. 1º Fica instituído o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, com o objetivo de requalificar o Centro Histórico através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as suas potencialidades sociais, econômicas, ambientais e funcionais.

§1º Constituem objetivos específicos do Programa de Reabilitação do Centro Histórico:

I – Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, contribuindo com a paisagem e o dinamismo urbano no território;

II – Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados e não edificados, de maneira a qualificar a ambiência urbana;

III - Recuperar a função residencial do Centro Histórico, incentivando a reciclagem e a miscigenação de usos, visando a sustentabilidade econômica e social;

IV - Promover a adoção de critérios de sustentabilidade nas edificações e nos espaços públicos;

V - Assegurar a integração funcional e a diversidade econômica, social e cultural no tecido urbano existente, tornando o Centro Histórico um lugar aprazível e atrativo para todos os públicos;

VI – Garantir a preservação e promover a valorização e a requalificação do patrimônio cultural, reconhecendo, desta maneira, a singularidade do Centro Histórico como um território rico em monumentos, espaços e edificações de grande importância histórica;

VII - Promover projetos e ações culturais no território, visando potencializar suas qualidades culturais, turísticas, sociais e econômicas;

VIII - Promover a produção de Habitação de Interesse Social, com o intuito de reduzir o déficit habitacional, o espraiamento urbano e os deslocamentos moradia-trabalho, além de promover a miscigenação social;

IX - Promover projetos e ações de atendimento às demandas sociais, visando solucionar situações de vulnerabilidade social no território;

X - Promover o desenvolvimento econômico do Centro Histórico, respeitando as suas características sócio-culturais, com o intuito de aumentar a vivacidade nos espaços públicos em diversos momentos do dia e da noite;

XI - Modernizar as infraestruturas urbanas locais, aumentando a capacidade do território em receber, de maneira adequada moradores e transeuntes, além de suportar novas atividades na região;

XII - Requalificar os espaços abertos e os equipamentos públicos comunitários, de modo à atender às demandas sociais e propiciar ambientes mais agradáveis, acessíveis e funcionais, que atraiam a população para seu usufruto;

XIII - Recuperar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas, buscando sua revitalização e utilização plena, contribuindo também para a vivacidade do entorno;

XIV - Promover a otimização da mobilidade local e dos sistemas de transporte;

XV - Promover projetos, ações e intervenções que contribuam para a segurança nos espaços públicos;

XVI - Estabelecer um modelo de gestão dedicado, integrando as componentes de planejamento, gestão territorial, articulação de entidades públicas e privadas, e de avaliação e monitoramento de resultados voltados para o desenvolvimento urbano sustentável.

CAPÍTULO II

Da Implementação do Programa

Art. 2º O Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre é composto por dois perímetros distintos, definidos como Perímetro de Adesão e Área de Interface, demonstrado no ANEXO I.

Art. 3º O perímetro de Adesão, caracterizado como aquele em que os interessados poderão aderir ao programa, também podendo ser objeto de intervenções, é composto pela área denominada como Centro Histórico pelo inciso I do Art. 30 do PDDUA, caracterizado pela Unidade de Estruturação Urbana 26 e pela subunidade 02 da Unidade de Estruturação Urbana 002 da Macrozona I, conforme ANEXO 1 desta lei Complementar.

Art. 4º Dentro do Perímetro de Adesão, estão definidos os seguintes setores, relacionados aos respectivos objetivos de desenvolvimento, demonstrados no ANEXO 2:

I - SETOR I - Institucional e Cultural, Lazer e Turismo, contendo os seguintes objetivos: Potencializar a dinamização das características culturais, de lazer e turismo inerentes a este território, possibilitar a criação de entretenimento contínuo e de qualidade, além de estimular a miscigenação de atividades, potencializando a atividade residencial com vistas a garantir a vitalidade dos espaço em todas as horas do dia.

II - SETOR II - Residencial, contendo os seguintes objetivos: Estimular a renovação das edificações, garantindo a preservação das características existentes.

III - SETOR III - Comércio e Serviços, contendo os seguintes objetivos: Estimular a renovação e a reabilitação das edificações e dos espaços públicos, promovendo a humanização dos espaços públicos e a miscigenação de atividades, com a potencialização da atividade residencial, com vistas a garantir a vitalidade dos espaço em todas as horas do dia.

Art. 5º O Perímetro de Interface é caracterizado como aquela que é passível de ser objeto de intervenções relativas ao programa, é composta pelo perímetro definido pelo Lago Guaíba, linha perpendicular à Av. Castelo Branco chegando ao Largo Vespasiano Júlio Veppo, incluindo este, Rua Garibaldi até a Av. Osvaldo Aranha, Av. José Bonifácio, Av. João Pessoa, Av. Loureiro da Silva, Av. Borges de Medeiros, Av. Ipiranga e linha contínua até chegar ao Lago Guaíba, conforme ANEXO 1.

Art. 6º Dentro do Perímetro de Interface, incluindo o Perímetro de Adesão, estão definidas as seguintes ações, intervenções e projetos prioritários, relacionadas aos objetivos do Programa, demonstrados no ANEXO 4 desta Lei Complementar:

I - potencialização das conexões referenciais do tecido urbano, dos percursos temáticos, dos espaços públicos e dos ingressos significativos ao Centro Histórico, envolvendo:

- a - Avenida Mauá
- b - Rua da Conceição
- c - Avenida Júlio de Castilhos
- d - Rua Voluntários da Pátria
- e - Praça Parobé e Mercado Público
- f - Avenida Borges de Medeiros
- g - Eixo Rua dos Andradas e Av. Independência
- h - Rua Sete de Setembro
- i - Praça XV de Novembro (Largo Glênio Peres)
- j - Praça da Alfândega
- l - Praça Brigadeiro Sampaio
- m - Praça da Matriz
- n - Rua General Câmara
- o - Eixo Andrade Neves - Av. Salgado Filho - Av. João Pessoa
- p - Avenida Sepúlveda
- q - Avenida Padre Thomé
- r - Praça Dom Feliciano

II - Otimização do transporte coletivo de massa, a redução do número de terminais e a qualificação dos espaços públicos destinados aos terminais a permanecer e demais ações em mobilidade.

III - Ações de requalificação e preservação do Patrimônio Histórico, envolvendo:

a - Realização de ações em bens tombados ou inventariados, áreas ou monumentos de interesse ao patrimônio cultural, públicos ou privados, a critério do interesse público, envolvendo aquisição de imóveis, desapropriações, realização de obras, projetos ou serviços relacionados, com vistas a garantir a sua preservação, conservação ou restauração.

b - Criação de Programa de Incentivo à Preservação do Patrimônio Histórico na Área Central de Porto Alegre, com o objetivo de estabelecer incentivos específicos, acompanhar o desenvolvimento das ações dentro do Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre e áreas do entorno, bem como atuar na busca de recursos para a revitalização e a preservação do Patrimônio Histórico.

III - Ações visando ao atendimento da Demanda Habitacional Prioritária, envolvendo:

a - efetuar o levantamento das áreas públicas e privadas subutilizadas, com potencial para destinação à Demanda Habitacional Prioritária, vazias ou ocupadas;

b - promover a regularização das áreas ocupadas, através da utilização dos recursos e incentivos previstos no âmbito do Programa;

c - desenvolvimento de ações específicas, utilizando o instrumento do aluguel social, com procedimento a ser regulamentado;

d - desenvolvimento de ações para recuperação de prédios degradados, inacabados ou sem atendimento de função social, no intuito de destinar o uso para Habitação de Interesse Social (HIS);

e - desenvolvimento de ações buscando o atendimento a moradores de rua;

f - realização de ações visando o atendimento da Demanda Habitacional Prioritária, à critério da Secretaria Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (SMHARF), envolvendo estabelecimento de incentivos e destinação de recursos para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS), aquisição de imóveis, desapropriações, realização de obras, projetos e serviços relacionados, realocação de famílias, despesas administrativas e judiciais, entre outros necessários para garantir o seu atendimento, conforme interesse público.

Parágrafo único. Envolve o disposto neste artigo, para fins de atendimento aos objetivos do Programa, toda e qualquer atividade necessária à sua implementação, tais como a aquisição de áreas, desapropriações, execução de levantamentos, estudos, projetos, procedimentos e os custos necessários para sua realização, bem como o acompanhamento e a execução de obras.

Art. 7º Além das ações e intervenções prioritárias relacionadas no Art. 6º, com vistas a atender os objetivos do Programa, poderão ser incluídas outras ações, intervenções e demais detalhamentos, conforme segue:

I - Implantação de obras de urbanização, reurbanização e requalificação vinculadas ao sistema viário, inclusive as calçadas públicas ou privadas, os espaços abertos e acessos a equipamentos públicos comunitários, praças e parques, com vistas a garantir a acessibilidade universal;

II - Obras para implantação / ampliação / requalificação de equipamentos públicos comunitários, inclusive os destinados ao atendimento às demandas sociais, praças e parques, envolvendo execução de projetos, obras e serviços relacionados;

III - Implantação de obras de infraestrutura urbana, visando sua modernização, no decorrer da implementação do projeto, envolvendo execução de projetos, obras e serviços relacionados;

IV - Planejamento e implantação da arborização, mobiliário urbano e sinalização em harmonia com a infraestrutura urbana.

V - Implantação de obras vinculadas ao sistema de transporte e/ou mobilidade, envolvendo execução de projetos, obras ou serviços relacionados;

VI - Desenvolvimento de estudos e projetos relacionados ao desenvolvimento econômico do território, com vistas ao estabelecimento de incentivos específicos;

VII - Desenvolvimento de projetos relacionados ao desenvolvimento de ações culturais no território, visando potencializar suas qualidades culturais, turísticas, sociais e econômicas;

VIII - Desenvolvimento de ações relacionadas a melhoria da segurança nos espaços públicos;

IX - Desenvolvimento de programas e projetos relacionados ao atendimento dos objetivos do Programa.

X - Desenvolvimento de ações relacionadas à garantia da efetiva gestão e monitoramento do programa, envolvendo investimento em tecnologia, garantindo controle e transparência em relação aos dados e indicadores obtidos e avaliados, capacitação dos

agentes envolvidos, divulgação das informações e a promoção da inovação em processos e ferramentas de planejamento, gestão e participação da sociedade.

Parágrafo único. Envolve o disposto neste artigo, para fins de atendimento aos objetivos do Programa, toda e qualquer atividade necessária à sua implementação, tais como a aquisição de áreas, desapropriações, execução de levantamentos, estudos, projetos, procedimentos e os custos necessários para sua realização, bem como o acompanhamento e a execução de obras.

CAPÍTULO III

Da Consolidação dos Quarteirões e dos Gabaritos

Art. 8º Dentro do Perímetro de Adesão do Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, no decorrer do desenvolvimento do Programa, os quarteirões deverão ser detalhados em relação aos seguintes itens:

I - Padrão Volumétrico a ser estabelecido pela definição de Gabaritos;

II - Padrão das calçadas, com indicação de rotas acessíveis;

III - Definição das áreas passíveis de serem destinadas à bacias de amortecimento de acordo com as características de consolidação do quarteirão;

IV - Revisão dos gravames de traçado viário, buscando a manutenção da situação existente em detrimento do projetado, quando houver conflito com Patrimônio Histórico ou consolidação significativa do quarteirão.

Art. 9º A consolidação dos Gabaritos se dará por Decreto do Poder Executivo, por quarteirão ou por conjunto de quarteirões, no decorrer do desenvolvimento do Programa, de acordo com procedimento a ser regulamentado, observando os seguintes critérios:

I - Avaliação das tendências tipo morfológicas dos quarteirões e dos eixos consolidados, envolvendo:

a - Recuo frontal definido, preferencialmente, pelo alinhamentos existente, ou a definir, considerando situações urbanas ou ambientais específicas;

b - Isenção de recuo lateral na definição do gabarito, garantindo a necessidade de afastamento mínimo do lindeiro, quando houver aberturas, com preferência de continuidade da fachada ao nível do passeio;

c - Recuo de fundos definido pela compatibilização com os lindeiros.

II - Marcos e Bacias Visuais:

a - Respeito às bacias visuais a serem estabelecidas em áreas que possuem interface com elementos integrantes do Patrimônio Histórico, do Lago Guaíba e em relação ao *skyline* da Cidade;

b - Possibilidade de volumetrias diferenciadas localizadas em pontos nodais, marcos, limites e eixos, em harmonia com o entorno consolidado.

III - Avaliação da performance das edificações de acordo com padrões de insolação, iluminância e ventilação.

§ 1º A definição dos gabaritos por quarteirão ou conjunto de quarteirões poderá ser proposta pelos interessados, atendendo aos critérios acima estabelecidos, devendo a proposta ser validada tecnicamente pelo Município, de acordo com procedimento a regulamentar;

§ 2º Uma vez consolidado, o quarteirão ou o conjunto de quarteirões passarão a integrar a Declaração Municipal Informativa, passando a compor o regime urbanístico e estabelecendo condicionantes a serem cumpridos pelos interessados.

Art. 10 Os gabaritos, uma vez instituídos, definirão o regime volumétrico e o potencial construtivo máximos de serem adotados pelos interessados, atendendo aos critérios abaixo estabelecidos:

I - Quando se tratar de edificação existente a ser reabilitada, o regime volumétrico e o potencial construtivo máximo, aplicado para a área construída total, serão estabelecidos em até 100% do volume do gabarito;

II - Quando se tratar de edificação nova, o regime volumétrico e o potencial construtivo máximo, aplicado para a área construída total, serão estabelecidos em até 80% do volume do gabarito;

CAPÍTULO IV
Da Adesão ao Programa

Art. 11 Poderão aderir ao Programa os interessados em atuar na reabilitação das edificações ou na construção de novas edificações, dentro do Perímetro de Adesão, contribuindo positivamente para a vitalidade dos espaços públicos, para a requalificação da paisagem urbana, para a segurança pública e para a ativação da economia do Centro Histórico, além do atendimento dos objetivos do Programa.

Art. 12 Serão permitidas nas edificações existentes, as ações de conservação, alteração, reconstrução ou alteração de uso, atendendo os parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, respeitados os condicionantes relacionados à preservação dos patrimônios natural e cultural incidentes sobre o território.

Art. 13 Os interessados em aderir ao Programa, utilizando os instrumentos e incentivos previstos, devem contribuir para o atendimento dos objetivos previstos no Art. 1º, adotando, pelo menos **04** das seguintes ações, no desenvolvimento dos projetos:

I - Qualificação do passeio na frente do imóvel, atendendo à acessibilidade universal e contribuindo para a iluminação da via para pedestres e ciclistas e para a vitalidade urbana;

II - Qualificação das fachadas com frente para a via pública, priorizando o uso de fachadas ativas ou criação de amenidades, nas fachadas, em relação ao espaço público;

III - Adoção do uso misto nas edificações;

IV - Atendimento da Demanda Habitacional Prioritária - DHP

V - Ações sustentáveis em edificações, envolvendo ao menos 03 das ações abaixo identificadas, dentre outras a regulamentar:

a - Utilização de energias renováveis;

b - Utilização de materiais ecológicos;

c - Captação e aproveitamento de água pluvial;

d - Sistema de reuso de águas servidas;

e - Aquecimento solar de água (placas solares);

f - Uso de placas fotovoltaicas;

VI - Requalificação ou restauração do Patrimônio Histórico;

VII - Utilização de cobertura verde tipo *Rooftop*, com priorização de acesso público;

VIII - Ações em segurança pública, tais como utilização de câmeras de monitoramento nos espaços públicos, entre outras, a critério do interesse público.

CAPÍTULO V

Dos Instrumentos e Incentivos

Art. 14 Para fins de cumprir os objetivos do Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, o Município utilizará os seguintes Instrumentos e Incentivos:

I - Regime Urbanístico;

II - Incentivos relativos a Solo Criado;

III - Conversão dos valores arrecadados através do Solo Criado;

IV - Instrumentos e Incentivos urbanísticos.

Art. 15 Dentro do Perímetro de Adesão, constituído pela Unidade de Estruturação Urbana 026 e pela subunidade 02 da Unidade de Estruturação Urbana 002, o Regime Urbanístico está definido conforme o disposto no ANEXO 5 desta Lei Complementar, sendo aplicado de acordo com os seguintes critérios:

I - Os padrões estabelecidos para o índice de aproveitamento básico permanecem os mesmos estabelecidos no PDDUA, entretanto estes são majorados em 1,5 (um e meio) e convertidos em potencial construtivo total, não sendo aplicada diferenciação entre áreas adensáveis, não adensáveis e isentas;

II - Inclui-se, no Anexo 1.2 do PDDUA, a seguinte observação nas subunidades integrantes do Perímetro de Adesão, identificadas no ANEXO 5 desta Lei Complementar:

a - Na UEU 026 e na subunidade 02 da UEU 002 adota-se a como padrão o potencial construtivo total, que corresponde ao Índice de Aproveitamento Básico, constante na tabela do Anexo 6 do PDDUA, multiplicado pelo fator 1,5, referente a soma das áreas adensáveis e não adensáveis, sendo o potencial construtivo total máximo estabelecido pelo gabarito.

III - Em caso de haver edificação existente no terreno há mais de 20 anos, esta poderá ser considerada alternativamente ao potencial construtivo total básico incidente sobre o terreno, não sendo aplicada diferenciação entre áreas adensáveis, não adensáveis e isentas, sendo o potencial construtivo total máximo estabelecido pelo gabarito;

IV - O potencial construtivo máximo a ser adquirido, deverá ser calculado dividindo-se a área total construída a adquirir pelo fator 1,5 (um vírgula cinco);

V - Em caso de realização de Transferência de Potencial Construtivo e equivalência de Solo Criado, aplica-se o que segue:

a - em relação a realização de Transferência de Potencial Construtivo a partir de imóvel dentro do Perímetro de Adesão, se calcula o valor a ser transferido com base no Anexo 6 do PDDUA, seguindo a regra padrão;

b - para aplicação dentro do Perímetro de Adesão, divide-se o potencial construtivo a adquirir pelo o fator 1,5 (um vírgula cinco) em relação ao índice de aproveitamento básico para fins de conversão à área construída total;

c - para aplicação fora do Perímetro de Adesão, aplica-se o disposto no Anexo 6 do PDDUA sem a utilização do fator.

VI - Em relação ao monitoramento da densificação, a limitação do estoque de potencial construtivo será estabelecido para o Perímetro de Adesão, no valor de 1.180.000m² (um milhão cento e oitenta mil metros quadrados) adensáveis, correspondente à densidade bruta estabelecida para o perímetro de adesão de 350 (trezentos e cinquenta) economias por hectare, não sendo estabelecida limitação por quarteirão, além da restrição a ser definida pelos gabaritos.

VII - No Perímetro de Adesão, fica isenta a aplicação de quota ideal por economia.

VIII - Dentro do Perímetro de Adesão, em se tratando de imóveis inventariados como de Estruturação, nos termos da Lei 12.585. de 9 de agosto de 2019, aplica-se o que segue:

a - retifica-se o disposto no inciso I do Art. 21, em relação ao potencial construtivo adicional de 25%, o qual quando aplicado no Perímetro de Adesão, será multiplicado pelo fator 1,5 (um vírgula cinco), correspondendo a área construída total, desde que o projeto viabilize a preservação do bem inventariado existente;

b - o regime volumétrico será estabelecido pelo gabarito, nos termos desta Lei Complementar, não sendo aplicável o disposto nos incisos II e III do Art. 21.

IX - Os padrões estabelecidos para o regime volumétrico, incluindo os recuos de altura e o recuo de ajardinamento serão dados exclusivamente pela definição dos gabaritos, para tanto, altera-se o código da Volumetria de todas as subunidades da UEU 26 e da subunidade 02 da UEU 02, para o código 25 no Anexo 1.2 da LC 434/99, seguido da seguinte observação identificada no ANEXO 5 desta Lei Complementar:

a - O regime volumétrico será estabelecido pela definição dos gabaritos nos quarteirões.

Art. 16. Na área identificada como Cais Mauá, dentro da Área de Interface, ficam alterados os limites de subunidades e atribuídos regimes urbanísticos, conforme segue:

I - Fica alterado o limite da subunidade 02 da UEU 02 da MZ 01, da subunidade 04 e criada a subunidade 05, conforme o ANEXO 3 desta Lei Complementar.

II - Fica atribuído o seguinte regime urbanístico para a subunidade 02 da UEU 02 da MZ 01, conforme constante abaixo e no ANEXO 5 desta Lei Complementar.

a- Densidade: código 19;

b - Atividade: código 15.7;

c - Aproveitamento: código 19* (aproveitamento máximo estabelecido pelo gabarito);

d - Volumetria: $h = 100m / TO = 75\%$

III - Fica atribuído o seguinte regime urbanístico para as subunidades 04 e 05 da UEU 02 da MZ, conforme constante abaixo e no ANEXO 5 desta Lei Complementar.

a - Densidade: 70 hab/ha e 20 econ/ha

b - Atividade: 15.7

c - Aproveitamento: 0,5

d - Volumetria: $h = 6,70$ (base dos oitões dos armazéns) / $TO = 40\%$

Art. 17 Dentro do Perímetro de Adesão, serão estabelecidos os seguintes incentivos relativos aos valores estabelecidos para aquisição de Solo Criado, conforme critérios a serem regulamentados:

I - Desconto do valor de solo criado para empreendimentos que estejam situados em imóveis com edificações de interesse cultural, procedendo a sua restauração;

II - Desconto do valor para atendimento da Demanda Habitacional Prioritária - DHP;

III - Isenção do valor para empreendimentos destinados à Demanda Habitacional Prioritária para atendimento às faixas salariais de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos, atendendo a critérios a serem estabelecidos pela SMHARF;

IV - Desconto do valor de solo criado para adoção de critérios de sustentabilidade, considerando os padrões de enquadramento mínimos a serem regulamentados;

V - Isenção do valor para quem empreender nos 03 (cinco) primeiros anos, no perímetro identificado no ANEXO 6, a partir da data de promulgação desta lei complementar.

Art. 18 Dentro do Perímetro de Adesão, os valores arrecadados a título de Solo Criado devem ser aplicados nas ações e intervenções previstas nos Art. 6º e 7º desta Lei Complementar, devendo, preferencialmente, serem convertidos na sua efetiva realização, visando o atendimento dos objetivos do Programa.

§1º Envolve o disposto neste artigo, a realização de toda e quaisquer atividades necessárias ao cumprimento do disposto nos Art. 6º e 7º desta Lei Complementar, buscando atender aos objetivos do Programa, tais como aquisição de áreas, desapropriações, execução e acompanhamento de obras, execução de projetos, levantamentos, estudos e demais procedimentos que se fizerem necessários;

§2º A forma de aquisição do solo criado será efetuada de maneira direta para todos os graus de adensamento, sendo aplicados, preferencialmente, na efetiva realização das ações e intervenções relacionadas ao atendimento dos objetivos do Programa;

§3º Em relação aos valores arrecadados e não convertidos, estes deverão ser destinados ao Fundo Municipal de Gestão do Território (FMGT), devendo ser aplicados no atendimento dos objetivos do Programa.

Art. 19 São ajustados, no Perímetro de Adesão, os seguintes instrumentos urbanísticos, com vistas a garantir à plena operação do Programa:

I - Em relação aos Projetos Especiais de Impacto Urbano:

a - Uma vez consolidado o gabarito no quarteirão objeto de análise, não serão passíveis de avaliação por Projeto Especial de Impacto Urbano:

i - Volumetria, envolvendo altura, recuos de altura e taxa de ocupação;

ii - Recuo de ajardinamento;

iii - Solo Criado.

b - Em caso de imóvel passível de parcelamento do solo, o percentual de destinação, conforme previsto na LC 434/99, poderá ser convertido, preferencialmente, nos termos do Art. 138, §1º, inciso II e, opcionalmente, nos termos do Art. 138, §1º, inciso III, a ser aplicado dentro da Área de Interface;

c - No caso de identificação de impactos decorrentes de Projeto Especial, a mitigação ou a compensação decorrentes deverão ser aplicadas prioritariamente dentro da Área de Interface e atendendo aos objetivos do Programa.

II - Em relação ao disposto no Código de Edificações, LC 284/92, adota-se, exclusivamente sobre o Perímetro de Adesão, os critérios abaixo estabelecidos:

a - Após o estabelecimento do gabarito no quarteirão objeto de análise, não se aplica o disposto no Capítulo V - Balanços, Art. 54, tendo em vista que o regramento será estabelecido exclusivamente pelo gabarito;

b - Após o estabelecimento do gabarito no quarteirão objeto de análise, não se aplica o disposto no Capítulo VI - Marquises, Arts. 60 a 65, tendo em vista que o regramento será estabelecido exclusivamente pelo gabarito;

c - Poderão ser flexibilizados os padrões estabelecidos para pátios, quando se tratar de reabilitação de edificação existente, incluindo ajustes na própria edificação, sendo atribuição do responsável técnico verificar o atendimento das condições de habitabilidade no desenvolvimento do projeto;

d - Não se aplica o disposto nos Art. 116 § 2º, alínea "a" e Art. 215, com o objetivo de estimular e possibilitar a reabilitação das edificações e a miscigenação de usos.

CAPÍTULO VI

Da Gestão e do Monitoramento do Programa

Art. 20 O Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, deverá contar com estrutura de gestão e monitoramento específica, com vistas a garantir a efetiva implementação das ações e intervenções estabelecidas, bem como monitorar o cumprimento dos objetivos definidos, sendo composta por:

I - Um **Comitê de Gestão do Programa**, composto pelas secretarias SMAMUS, SMPAE, SMC e SMHARF, SMOI e SMMU possuindo as seguintes atribuições:

- a - Atuar na implementação do Programa;
- b - Desenvolver e monitorar os indicadores de desempenho para possibilitar a medição adequada dos atendimentos dos objetivos estabelecidos no Programa;
- c - Fornecer, ao Comitê de Monitoramento, a partir dos resultados dos indicadores de desempenho obtidos, as indicações para a realização das ações necessárias para garantir o atendimento aos objetivos do Programa;
- d - Atuar na busca e captação de recursos e de projetos para garantir a implementação das ações e intervenções previstas no Programa, bem como para atender aos seus objetivos;
- e - Estabelecer as diretrizes para o desenvolvimento de Projetos de Intervenção Urbana no território, com foco no atendimento aos objetivos do Programa;
- f - Estabelecer parcerias com a sociedade civil organizadas, universidades e afins, com o objetivo de desenvolver ações relacionadas ao atendimento dos objetivos do Programa;
- g - Estabelecer meios de consolidar a participação da sociedade de modo virtual, com o objetivo de receber contribuições para o monitoramento do Programa;
- h - Publicizar informações e documentos referentes ao desenvolvimento do Programa, garantido o controle social e a participação efetiva da população.

I - Um **Comitê de Monitoramento do Programa**, composto pelo poder público e por representantes da sociedade vinculada ao Centro Histórico, cabendo as seguintes atribuições:

a - Monitorar o desenvolvimento do programa, envolvendo o andamento das ações e intervenções previstas;

b - Monitorar os resultados dos indicadores de desempenho relativos ao atendimento dos objetivos do Programa;

c - Receber do Comitê de Gestão e deliberar sobre as indicações de ações necessárias para garantir o atendimento aos objetivos do Programa.

d - Além das ações e intervenções previstas, estabelecer as prioridades de ação a serem implementadas de acordo com os objetivos do Programa.

CAPÍTULO VII

Das Disposições Finais

Art. 21 As edificações inseridas dentro do programa deverão atender ao disposto nesta lei complementar e nas demais legislações vigentes, em especial às normas de prevenção contra incêndios e às normas de desempenho, no que couber.

Art. 22 Os interessados em aderir ao Programa, ao intervir nas edificações, devem se responsabilizar pela segurança estrutural das edificações na vizinhança imediata.

Art. 23 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

RELAÇÃO DE ANEXOS:

ANEXO 1 - PERÍMETRO DE ADESÃO E ÁREA DE INTERFACE

ANEXO 2 - PLANTA GERAL DE IDENTIFICAÇÃO DE SETORES

ANEXO 3 - ALTERAÇÃO ANEXO 1.1 - CAIS MAUÁ

ANEXO 4 - PLANTA GERAL COM IDENTIFICAÇÃO DE PROJETOS PRIORITÁRIOS

ANEXO 5 - REGIME URBANÍSTICO

ANEXO 6 - SETORES PRIORITÁRIOS A RECEBEREM INCENTIVOS

JUSTIFICATIVA:

O Centro Histórico de Porto Alegre é objeto de estudo das equipes responsáveis pelo planejamento urbano municipal no âmbito do executivo desde as décadas de 70/80. O período coincide com os primeiros registros de degradação do espaço físico, relacionados pelos técnicos da época ao estigma da insegurança no território:

"O Tecnicismo desconsiderou aspectos elementares do urbanismo, com grande destruição do patrimônio. Desativação do bonde e incentivo ao transporte automotivo." (PORTO ALEGRE, 2006)

Nas décadas de 80 e 90, iniciam-se os Estudos de Reabilitação Urbana para a Área. A partir da criação da Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural em 1981, cria-se também uma nova consciência sobre as áreas edificadas e os espaços públicos de interesse histórico. São restaurados o Mercado Público e a Casa de Cultura Mário Quintana.

No final da década de 90, consolidou-se a visão do Centro Histórico enquanto coração da cidade com a concentração de importantes instituições, uma grande variedade de atividades e negócios. A edição comentada do PDDUA de 1999 estabelece:

"Centro Histórico - local de origem da cidade e de concentração de grande diversidade de atividades urbanas; deverá ser objeto de plano específico envolvendo a multiplicidade de situações que o caracterizam;" (PORTO ALEGRE, 1999)

No início dos anos 2000, reconhecendo a importância da requalificação do território, elabora-se um diagnóstico detalhado da situação atual, estabelece-se a estratégia para o desenvolvimento do território e propõem-se as bases para um Plano Conceitual, Operacional e de Gerenciamento: o *Projeto Viva o Centro*. O Projeto contou com a participação dos diversos órgãos do município, das diversas esferas e setores sociais. Entretanto, apesar deste ter sido estruturado para ter continuidade, além de gestões municipais, acabou sendo descontinuado.

Nos anos seguintes, no entanto, ações de qualificação no entorno da área central como a restauração do Gasômetro, o Parque Moacyr Scliar na Orla do Guaíba, o Cais Embarcadero, a revitalização do Largo dos Açorianos e a proposta para o Cais Mauá reforçam a tendência de qualificação do território. Soma-se a este cenário a necessidade de rever a expansão da ocupação urbana e a subutilização das estruturas disponíveis na área central.

Neste contexto é desenvolvida a proposta para o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, com a ideia de que este possa ser efetivamente implementado através de diferentes gestões municipais. O Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre foi concebido com o objetivo inicial de possibilitar a reabilitação do território do Centro Histórico como um todo, visando retomar a função habitacional, a recuperação dos espaços públicos e a revitalização das atividades econômicas, considerando os novos cenários da pandemia, os quais causaram profundas transformações na relação da sociedade em geral com as cidades.

Para possibilitar a reabilitação das edificações no Centro Histórico é necessário reverter a degradação progressiva do território decorrente, principalmente de desajustes da legislação, os quais não reconhecem a estrutura urbana e as edificações existentes, como parte de um sistema vivo. Adiciona-se aos desajustes da legislação, as transformações ocorridas em conceitos de planejamento urbano, nos últimos anos, em especial à valorização do ser humano nas suas relações com a cidade, através da qualificação dos espaços públicos, da priorização da mobilidade ativa, do estímulo à miscigenação de uso, da oportunidade para implantação de habitação de interesse social neste contexto, da sustentabilidade, além da vitalidade urbana através da qualificação da relação do espaço privado com o espaço público. A necessidade de transformações da cidade, considerando estes novos conceitos, se potencializou considerando as modificações na dinâmica urbana decorrente da pandemia da COVID-19.

O desenvolvimento da proposta se estrutura no desenvolvimento de um Programa que se baseia na premissa de que a cidade apresenta dinâmica própria, não devendo, para esta, serem estabelecidos parâmetros rígidos e sim ser efetuado o monitoramento e a avaliação do seu desempenho, buscando o atendimento da melhor performance no cumprimento dos seus objetivos. Portanto, o estabelecimento de uma estrutura própria para fazer a gestão e o monitoramento do desenvolvimento do território, acompanhada da devida participação da sociedade, são fundamentais para o sucesso da proposta.

"Os conteúdos dos planos territoriais e a qualidade das suas ideias são avaliados pelo mérito dos resultados. Os planos territoriais, ao serem instrumentalizados como regulamentos administrativos cujos conteúdos se cristalizam na lei, bloqueiam o processo de concepção urbanística e constituem obstáculos ao desenvolvimento de boas soluções e de

boas práticas. O urbanismo e os seus planos requerem um processo contínuo de análise e concepção, acompanhando as dinâmicas sócio territoriais, em tempo real. [...] A componente rígida jurídico-administrativa dos regulamentos deve saber quando parar quando entram em apreço a dinâmica da economia, as exigências funcionais e a dimensão estética, entre outros fatores que fazem parte da casuística do ato de concepção urbanística. [...] Os planos estáticos são uma figura obsoleta que permanece à falta de ideias alternativas. Em vez de planos é altura de se fazerem desdobramentos, assumidos como planos dinâmicos, trabalhados de modo a responder em tempo real às mudanças, oportunidades e necessidades. [...] Não se trata de flexibilidade nem de permissividade, mas de elaboração de soluções atualizadas e de aproveitamento inteligente das melhores ideias que vão sendo produzidas.”¹⁵

Desde as palavras proferidas pelo Prof. Sidônio Pardal no discurso de abertura do XVI Congresso Ibero-Americano de Urbanismo (CIU) - Sintra, em 2014, o debate sobre normas prescritivas versus normas baseadas em performance vem ganhando força no campo do planejamento urbano. Aos projetos cabe não apenas se conformar de acordo com estratégias de desenvolvimento urbano, mas, além disso, desempenhar papel fundamental na consolidação da visão estabelecida em Planos Diretores.

No Brasil, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre (PDDUA) foi precursor ao prever, através da figura dos Projetos Especiais, o espaço para a avaliação de propostas alternativas às normas previstas no Plano a partir de parâmetros de desempenho. Caberia a estes Projetos, neste contexto, o papel principal na consolidação dos princípios e estratégias do PDDUA.

Lacunas no Sistema de Gestão do Planejamento Urbano (SMGP), especialmente vinculadas à deficiências na implementação do Sistema de Avaliação do Desempenho Urbano (SADUR), comprometeram o papel que seria desempenhado por tais Projetos: a flexibilização passou a ser abordada sobre a mesma ótica das demais normas do regime urbanístico, desvinculada dos princípios e estratégias do PDDUA. Ao confundir a lógica do Projeto Especial com a da aprovação de projetos em geral, incompatível com a rigidez de procedimentos padrões, comprometeu-se a implementação conceitual do Plano.

Se por um lado a ausência de monitoramento comprometeu a flexibilização da normativa, princípio básico da realização dos ditos Projetos Especiais, por outro a ausência da abordagem de escalas intermediárias comprometeram a qualificação do território em escala local. Iniciativas como o projeto Centro de Bairro em momentos anteriores do

¹⁵ Prof. Sidônio Pardal - 2014 (trechos do discurso de abertura do XVI Congresso Ibero-Americano de Urbanismo (CIU) - Sintra, Portugal).

planejamento urbano de Porto Alegre demonstram a necessidade da visão estratégica do desenvolvimento urbano em escala local.

Desta forma, o presente trabalho resgata a visão do planejamento urbano de acordo com o espírito do PDDUA de Porto Alegre: **a atuação em escala local, baseada em performance**. Neste sentido, o Sistema de Gestão aliado ao Monitoramento tem papel fundamental na proposta, como forma de promover, de fato, a qualidade de vida aliada ao previsto na Agenda 2030, aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável e à Nova Agenda Urbana.

Como parte das consultas à população, foram realizados **20** eventos com integrantes da sociedade organizada e da comunidade, bem como conselhos e secretarias relacionados, tendo sido registradas a participação de **267** pessoas. Os eventos tiveram início a partir de apresentação efetuada junto ao CMDUA, no mês de abril de 2021. Estes foram acompanhados, ainda, de questionário virtual, efetuado junto à população, o qual foi divulgado através de diversos canais de comunicação e ficou disponível para preenchimento do dia 01/04/21 até o dia 10/05/21. Ao todo, o questionário obteve **746** respostas válidas.

A proposta para o estabelecimento de um Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre - dando um olhar diferenciado a este território, considerando suas características peculiares - possui amparo legal no próprio PDDUA, conforme segue:

- O PDDUA prevê o desenvolvimento de ações específicas para o Centro Histórico relacionado ao atendimento de suas Estratégias, quais sejam:

- ESTRATÉGIA DE PROMOÇÃO ECONÔMICA:

- *XIV - incentivo ao comércio tradicional de porta de rua no Centro Histórico, inclusive fiscal, condicionado à contrapartida de qualificação do serviço; e*

- *XV - incentivo ao funcionamento do comércio e de serviços no Centro Histórico, durante o turno da noite.*

- ESTRATÉGIA DE PRODUÇÃO DA CIDADE:

- *VIII - do incentivo da promoção da retomada da função habitacional do Centro Histórico, por parte do Município, ou por meio de oportunidades empresariais, visando ao atendimento da demanda de interesse social.*

- O PDDUA prevê o desenvolvimento de programas específicos, visando o atendimento de suas Estratégias. Para o Centro Histórico, no próprio PDDUA, foram criados alguns programas que constituem a Estratégia a que se vinculam, quais sejam:

- ESTRATÉGIA DE PROMOÇÃO ECONÔMICA:
 - *V - Programa de Incentivo e Valorização do Comércio Tradicional de Porta de Rua no Centro Histórico; e*
 - *VI - Programa de Incentivo e Valorização do Comércio e da Prestação de Serviços no Centro Histórico, durante o turno da noite.*
- ESTRATÉGIA DE PRODUÇÃO DA CIDADE:
 - *V - Programa de Incentivo à Recuperação de Prédios Ociosos do Centro Histórico, buscando procedimentos alternativos para a adequação dessas edificações às atuais exigências de habitabilidade, visando ao atendimento da demanda de HIS.*
 - O PDDUA caracteriza o Centro Histórico, através do Art. 83, como uma Área de Revitalização, descrito da seguinte forma:
 - *I - Centro Histórico - local de origem da cidade e de concentração de grande diversidade de atividades urbanas; deverá ser objeto de plano específico envolvendo a multiplicidade de situações que o caracterizam; (grifo nosso)*

Os resultados das pesquisas desenvolvidas junto à sociedade identificaram que, ao menos em parte, as intenções previstas para o desenvolvimento deste território continuam válidas para a população, indicando a necessidade de realização de ações relacionadas aos tópicos indicados no PDDUA e que até agora não foram implementadas.

Considerando o acima exposto, e considerando a própria previsão expressa no PDDUA do desenvolvimento de um programa específico para este território, desenvolveu-se a proposta para o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, a partir dos diagnósticos desenvolvidos desde a década de 70, da avaliação destes diagnósticos pela equipe técnica e da consulta à sociedade em relação à situação vigente do Centro Histórico e ao desenvolvimento de uma proposta para este território.

O projeto de Lei Complementar se propõe a instituir o Programa de Reabilitação do Centro Histórico, com o objetivo de oportunizar a requalificação deste espaço de importância para a cidade de Porto Alegre e para o estado do Rio Grande do Sul, se se propondo a devolver aos cidadãos a sua vitalidade e a sua qualidade urbana. O desenvolvimento do Programa se dará através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as suas potencialidades sociais, econômicas, ambientais e funcionais.

Conforme o modelo de gestão proposto, o conteúdo mais importante da presente proposta de Lei Complementar são os objetivos a serem atendidos, os quais foram avaliados, retificados ou ratificados, pela população nas consultas efetuadas, conforme segue:

1. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, contribuindo com a paisagem e o dinamismo urbano no território;

2. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados e não edificados, de maneira a qualificar a ambiência urbana;

3. Recuperar a função residencial do Centro Histórico, incentivando a reciclagem e a miscigenação de usos, visando a sustentabilidade econômica e social;

4. Promover a adoção de critérios de sustentabilidade nas edificações e nos espaços públicos.

5. Assegurar a integração funcional e a diversidade econômica, social e cultural no tecido urbano existente, tornando o Centro Histórico um lugar aprazível e atrativo para todos os públicos.

6. Garantir a preservação e promover a valorização e a requalificação do Patrimônio Cultural, reconhecendo, desta maneira, a singularidade do Centro Histórico como um território rico em monumentos, espaços e edificações de grande importância histórica.

7. Promover projetos e ações culturais no território, visando potencializar suas qualidades culturais, turísticas, sociais e econômicas

8. Promover a produção de Habitação de Interesse Social, com o intuito de reduzir o déficit habitacional, o espraiamento urbano e os deslocamentos moradia-trabalho, além de promover a miscigenação social.

9. Promover projetos e ações de atendimento às demandas sociais, visando solucionar situações de vulnerabilidade social do território;

10. Promover o desenvolvimento econômico do Centro Histórico, respeitando as suas características sócio-culturais, com o intuito de aumentar a vivacidade nos espaços públicos em diversos momentos do dia e da noite.

11. Modernizar as infraestruturas urbanas locais, aumentando a capacidade do território em receber, de maneira adequada moradores e transeuntes, além de suportar novas atividades na região.

12. Requalificar os espaços abertos e os equipamentos públicos comunitários, de modo a atender às demandas sociais e propiciar ambientes mais agradáveis, acessíveis e funcionais, que atraiam a população para seu usufruto.

13. Recuperar os espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas, buscando sua revitalização e utilização plena, contribuindo também para a vivacidade do entorno.

14. Promover a otimização da mobilidade local e dos sistemas de transporte.

15. Promover projetos, ações e intervenções que contribuam para a segurança nos espaços públicos.

16. Estabelecer um modelo de gestão dedicado, integrando as componentes de planejamento, gestão territorial, articulação de entidades públicas e privadas, e de avaliação e monitoramento de resultados voltados para o desenvolvimento urbano sustentável.

O programa busca permitir que transformações ocorram no território, reconhecendo as pré-existências e garantindo a manutenção da sua ambiência, bem como as características ambientais e de patrimônio histórico. Em relação ao patrimônio histórico, ainda, o programa oportuniza a realização de ações efetivas para garantir a sua revitalização, possibilitando a devolução deste patrimônio de maneira plena à imagem da cidade.

Em relação às intervenções sobre o território, o programa busca relacionar a lógica das ações ao cumprimento dos objetivos estabelecidos, buscando-se evitar aquelas que possam se revelar contraditórias. Tais ações, para serem efetivas e sustentáveis, envolvem a participação ativa e financeira da sociedade e da iniciativa privada, no decorrer do processo. Para tanto, o presente programa se compõe, além das definições das ações necessárias para o cumprimento dos seus objetivos, também do estabelecimento de incentivos para oportunizar a realização de investimentos no local a serem realizados pela iniciativa privada.

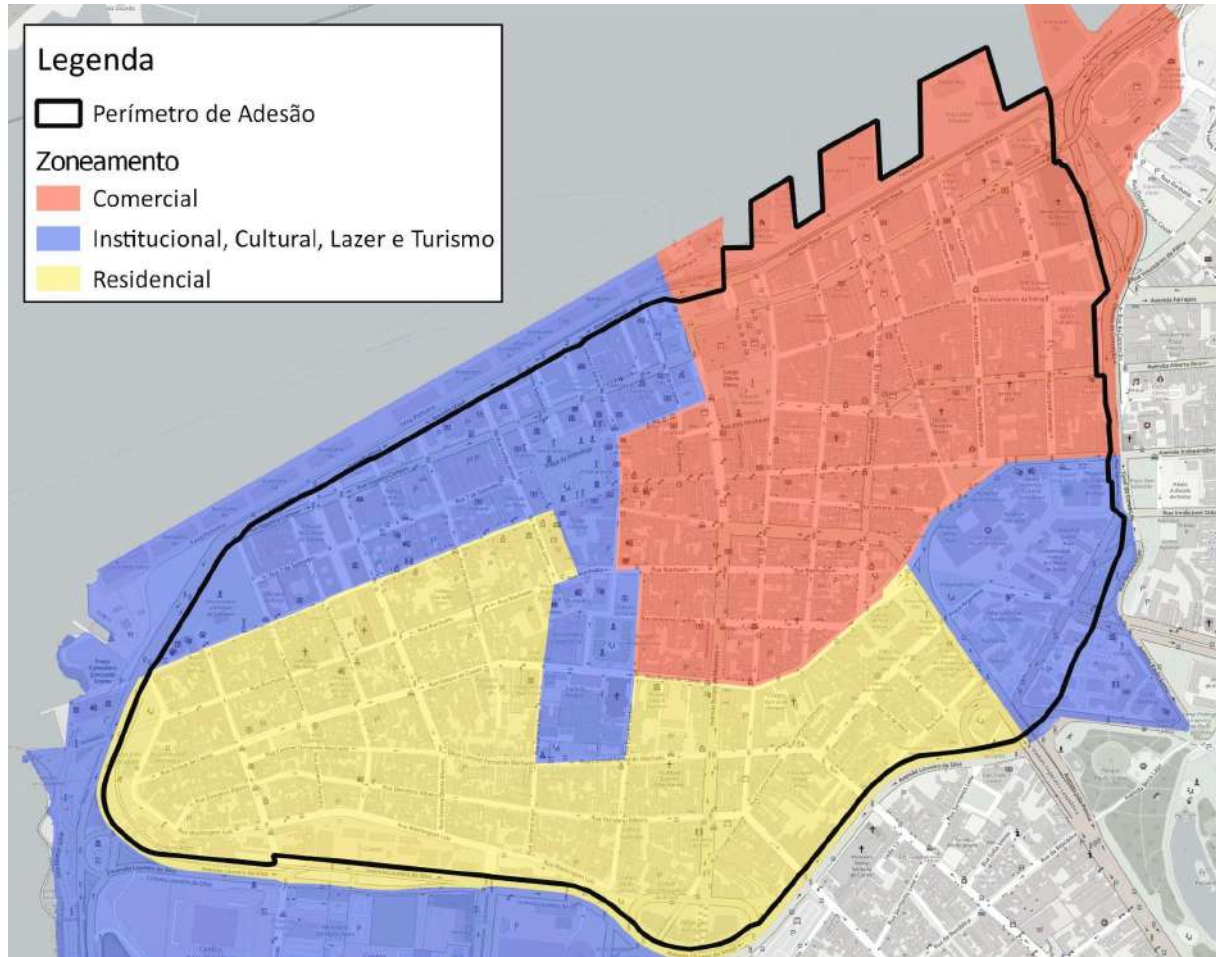
Além das intervenções e dos incentivos, a própria adoção de critérios específicos para oportunizar a revitalização das edificações e a renovação da relação do espaço público com o privado, devolvendo sua vitalidade, já se configuram em ações para promover o cumprimento dos objetivos do programa.

Desta forma, o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre tem como objetivo requalificar o Centro Histórico de Porto Alegre, através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as suas potencialidades sociais, econômicas, ambientais e funcionais, sendo desenvolvido com o apoio da parceria privada e com a criação de uma estrutura de monitoramento e gestão para garantir o sucesso na sua implementação.

ANEXO 1 - PERÍMETRO DE ADESÃO E ÁREA DE INTERFACE



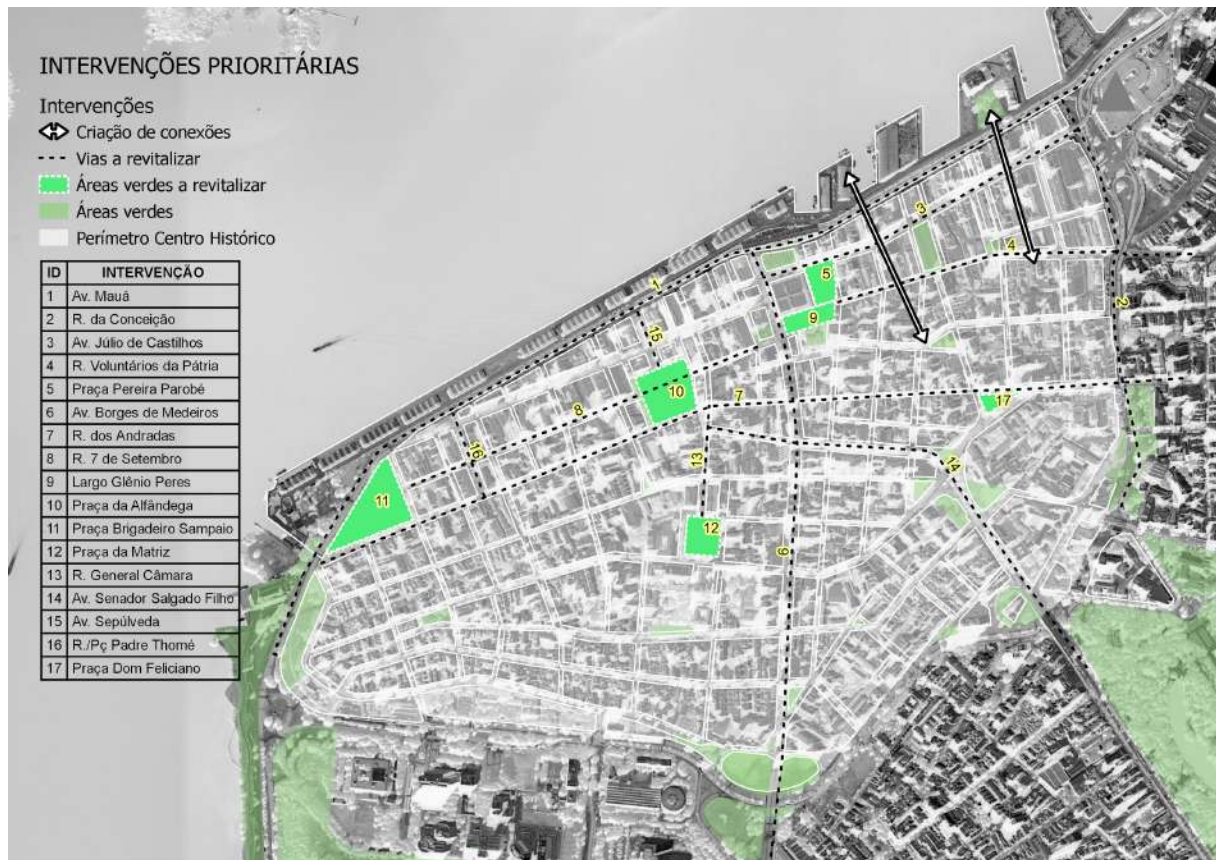
ANEXO 2 - PLANTA GERAL DE IDENTIFICAÇÃO DE SETORES NO PERÍMETRO DE ADESÃO



ANEXO 3 - ALTERAÇÃO ANEXO 1.1 - CAIS MAUÁ



ANEXO 4 - PLANTA GERAL COM IDENTIFICAÇÃO DE PROJETOS PRIORITÁRIOS



ANEXO 5 - REGIME URBANÍSTICO

Alteração do Anexo 1.2 do PDDUA e dos Anexos 3 relativos às subunidades correspondentes:

DIVISÃO TERRITORIAL			REGIME URBANÍSTICO			
MZ	UEU	SUB	DENSIDADE	ATIVIDADE	ÍNDICE (IA)	VOLUMETRIA
1	02	***	***	15.7	19*	***
1	02	04	***	15.7	***	***
1	02	05	***	15.7	***	***
1	26	01	***	05	19*	25**
1	26	02	***	15.7	25*	25**
1	26	03	***	01	19*	25**
1	26	04	***	15.5	15*	25**
1	26	05	***	15.5	15*	25**
1	26	06	***	15.5	25*	25**
1	26	07	***	15.5	19*	25**
1	26	08	***	05	25*	25**
1	26	09	***	05	25*	25**
1	26	10	***	15.7	25*	25**
1	26	11	***	15.1	11*	25**
1	26	12	***	15.1	11*	25**
1	26	13	***	15.1	11*	25**
1	26	14	***	15.1	11*	25**
1	26	15	***	07	15*	25**
1	26	16	***	15.3	05*	25**
1	26	17	***	15.5	15*	25**

1	26	18	***	01	03*	25**
1	26	19	***	17	25*	25**
1	26	20	***	15.5	25*	25**
1	26	23	***	15.2	25*	25**
1	26	24	***	15.5	19*	25**
1	26	25	***	15.5	19*	25**
1	26	26	***	01	19*	25**
1	26	28	***	03	19*	25**
1	26	29	***	15.5	19*	25**
1	26	30	***	15.3	19*	25**
1	26	31	***	15.1	15*	25**
1	26	32	***	15.5	11*	25**
1	26	33	***	15.5	19*	25**
1	26	34	***	15.5	19*	25**
1	26	35	***	15.5	11*	25**
1	26	36	***	15.5	19*	25**
1	26	37	***	15.5	19*	25**
1	26	38	***	15.5	19*	25**
1	26	39	***	15.3	15*	25**
1	26	40	***	15.3	19*	25**
1	26	41	***	15.7	25*	25**
1	26	42	***	05	19*	25**

* Na UEU 026 e na SUB 02 da UEU 002 adota-se como padrão o potencial construtivo total, que corresponde ao Índice de Aproveitamento Básico, constante na tabela do Anexo 6 do PDDUA, multiplicado pelo fator 1,5, referente à soma das áreas adensáveis e não adensáveis, sendo o potencial construtivo total máximo estabelecido pelo gabarito.

** Volumetria estabelecida pelo Gabarito.

*** Conforme texto da lei do Programa de Reabilitação do Centro Histórico.

ANEXO 6 - SETORES PRIORITÁRIOS A RECEBEREM INCENTIVOS



8. REFERÊNCIAS

ACIOLY, Claudio. Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

APA. American Planning Association. Planning and Urban Design Standards. John Wiley & Sons, Inc., Hoboken, New Jersey. 2006.

BERGHAUSER PONT, Meta e HAUPT, Per. 2009. Space, Density and Urban Form. Rotterdam, p. 306. 2009.

BERGHAUSER PONT, Meta e HAUPT, Per. SPACEMATRIX: Space, Density and Urban Form. Rotterdam : NAI Publishers, 2010.

DMAE. Departamento de Águas e Esgotos de Porto Alegre. Dados espacializados Ramais Atendidos no Município de Porto Alegre. Porto Alegre. 2021.

HENRIQUE, V. Adaptabilidade e Calibragem de Normativas Urbanísticas a partir de Parâmetros de Desempenho. Dissertação (Mestrado). Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Faculdade de Arquitetura, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Porto Alegre, BR-RS, 2019.

HENRIQUE, Vaneska; TURKIENICZ, Benamy. Density and form. ISUF 2020 Virtual Conference Proceedings, [S.l.], v. 1, feb. 2021. ISSN 2709-5274. Disponível online em: <<https://epubs.utah.edu/index.php/ISUF2020/article/view/4281>>.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA . Censo Brasileiro de 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA . Estimativas Populacionais 2020. Rio de Janeiro: IBGE, 2021.

IPEA. Objetivos de Desenvolvimento do Milênio: Relatório Nacional de Acompanhamento. Brasília: Ipea, 2014. Disponível em <http://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/140523_relatoriiodm.pdf>

JACOBS, J. The death and life of great American cities. New York: Random House, 1961.

LEHNERER, Alex. Grand Urban Rules. Rotterdam : 010 Publishers, 2009.

LEITE, M. A. F. P. Destruição ou desconstrução. São Paulo: HucitecFAPESP,1994.

MACEDO, Elisa. Conceito de Densidade Urbana Aplicada no Processo Aqua de Certificação Ambiental. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Tecnologia da Arquitetura, Universidade de São Paulo. São Paulo. 2014

MARASCHIN, Marilu. 1998. Densidade e Ocupação do Solo. [A. do livro] Porto Alegre. Prefeitura Municipal. Secretaria do Planejamento Municipal. A necessária releitura da cidade : 2. plano diretor de desenvolvimento urbano ambiental-PDDUA. Porto Alegre : s.n., 1998, p. 82.

MASCARÓ, Juan (1986) A forma urbana e seus custos. In: TURKIENCZ, B. & MALTA, M. (eds.) Desenho Urbano: Anais do II SEDUR – Seminário sobre Desenho Urbano no Brasil. Brasília: UnB, p. 61- 68.

MIT, Density Atlas. Disponível em: < <http://densityatlas.org/>>. Acesso em 18 de outubro de 2019.

ONU. Organização das Nações Unidas. Transformando Nosso Mundo: A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável. 2015. Disponível online em: <http://www.itamaraty.gov.br/images/ed_desenvsust/Agenda2030-completo-site.pdf>.

ONU-HABITAT. Organização das Nações Unidas - Habitat. Nova Agenda Urbana. Quito: ONU, 2016. 54 p. 3ª Conferência das Nações Unidas sobre Moradia e Desenvolvimento Urbano Sustentável (Habitat III). Disponível em: <<http://habitat3.org/wpcontent/uploads/NUA-Portuguese-Angola.pdf>>.

ONU. Organização das Nações Unidas. Objetivos de Desenvolvimento Sustentável. 2018. Disponível online em <<https://nacoesunidas.org/pos2015/>>.

PARDAL, S. Discurso de abertura do XVI Congresso Ibero-Americano de Urbanismo (CIU) - Sintra, Portugal. 2014.

PORTO ALEGRE. Lei Complementar 284, de 27 de outubro de 1992. Código de Edificações de Porto Alegre. 1992.

PORTO ALEGRE. Lei Complementar 434 (compilada até 28/11/2018). Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre. 1999.

PORTO ALEGRE. Reabilitação da Área Central de Porto Alegre. Disponível online em: <http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/vivaocentro/usu_doc/relatorio_vivocentro.pdf>.

PORTO ALEGRE. Lei Complementar 434/99. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre, PDDUA Comentado. 2000.

PORTO ALEGRE. LEI Nº 12.585, DE 9 DE AGOSTO DE 2019. Dispõe sobre o Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município de Porto Alegre e sobre as medidas de proteção e preservação dos bens que o compõem. 2019.

RIVOLIN, Umberto Janin. Conforming and Performing Planning Systems in Europe: An Unbearable Cohabitation [Artigo] // Planning, Practice & Research. - 2008. - pp. 167-186.

SABOYA, R. T. Fatores morfológicos da vitalidade urbana – Parte 1: Densidade de usos e pessoas. ArchDaily, 2016. Disponível online em: <https://www.archdaily.com.br/br/798436/fatores-morfologicos-da-vitalidade-urbana-nil-part-e-1-densidade-de-usos-e-pessoas-renato-t-de-saboya>

SECOVI/RS. Dados do Departamento de Economia e Estatística do Sindicato de Habitação do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, Maio 2021.

SIM, David. Soft City: Building Density for Everyday Life. Washington: Island Press, 2019.

TURKIENICZ, Benamy et al. CityZoom: Software Introduction Tutorial. Porto Alegre, 2018.

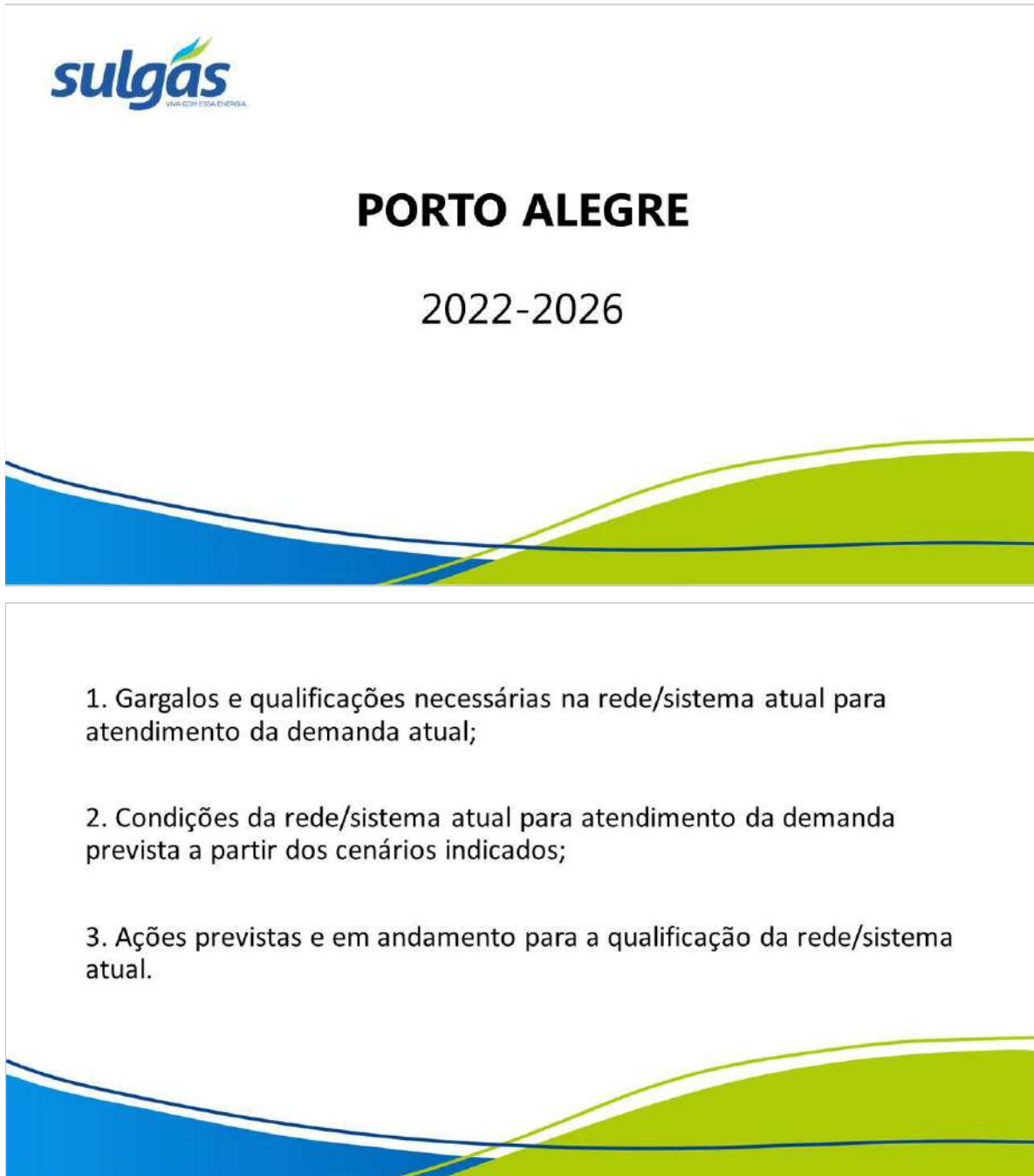
TURKIENICZ, Benamy, et al. Indicações Estratégicas para o Adensamento Urbano de Porto Alegre. Porto Alegre : Trabalho de Pesquisa UFRGS-PMPA-SINDUSCON, 1994.


TURKIENICZ, Benamy, GONÇALVES, Barbara e GRAZZIOTIN, Pablo Colossi. CityZoom: A Visualization Tool for the Assessment of Planning Regulations. International Journal of Architectural Computing. Janeiro de 2008, pp. 79-95.

WORKSHOPS CAIS MAUÁ. BNDES, Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão (SPGG) de Parcerias (SEPAR) do Estado do Rio Grande do Sul e o Consórcio Revitaliza. Porto Alegre, 2021.

9. ANEXOS

ANEXO 1 | ESTUDO SULGÁS




VIVA COM TODA ENERGIA

PORTO ALEGRE

2022-2026

1. Gargalos e qualificações necessárias na rede/sistema atual para atendimento da demanda atual;
2. Condições da rede/sistema atual para atendimento da demanda prevista a partir dos cenários indicados;
3. Ações previstas e em andamento para a qualificação da rede/sistema atual.

1. Gargalos e qualificações necessárias na rede/sistema atual para atendimento da demanda atual;

Conforme verificado na avaliação abaixo, para atendimento a área questionada pela DPU, ainda há a necessidade de execução de redes de distribuição de GN em cerca de 40% da área da região demarcada.



2. Condições da rede/sistema atual para atendimento da demanda prevista a partir dos cenários indicados;

Conforme pode ser verificado nos slides a seguir, a estrutura atual de distribuição de gás natural está disponível para aproximadamente 55% dos estabelecimentos comerciais e cerca de 31% dos condomínios residenciais mapeados pela concessionária. A estrutura existente tem condições de atender na integralidade estes estabelecimentos, assim como o incremento projetado no estudo realizado pela DPU.



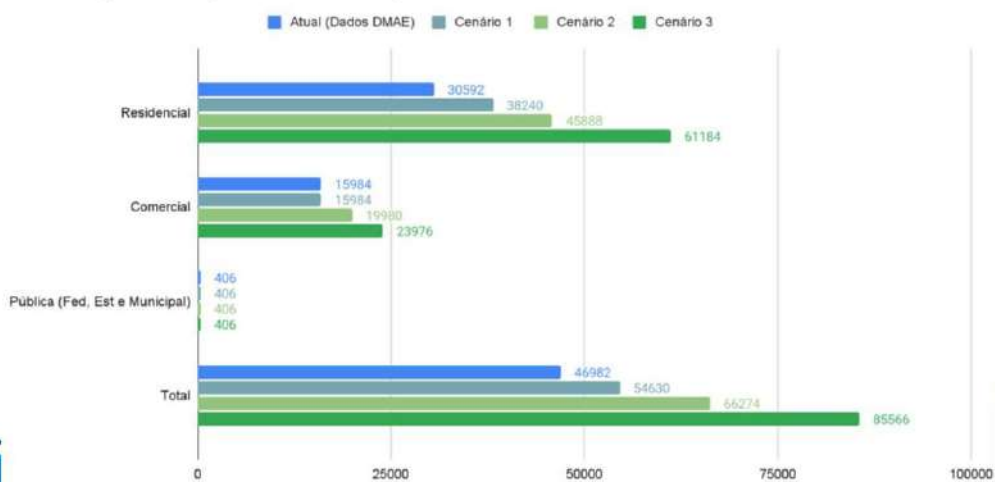
3. Ações previstas e em andamento para a qualificação da rede/sistema atual.

A concessionária tem previsto para os próximos 5 anos a execução de rede de distribuição na região demarcada, o que possibilitará o atendimento incremental de cerca de 11% dos condomínios prediais e cerca de 7% dos estabelecimentos comerciais desta região.

Por conta dessa previsão de reabilitação e incremento dos segmentos residencial e comercial estamos avaliando o aumento da expansão de rede no próximo PPN com foco no centro histórico.

A disponibilidade da rede de distribuição pode ser expandida desde que haja a identificação do **mercado potencial**.

Cenários para o Programa de Reabilitação do Centro Histórico





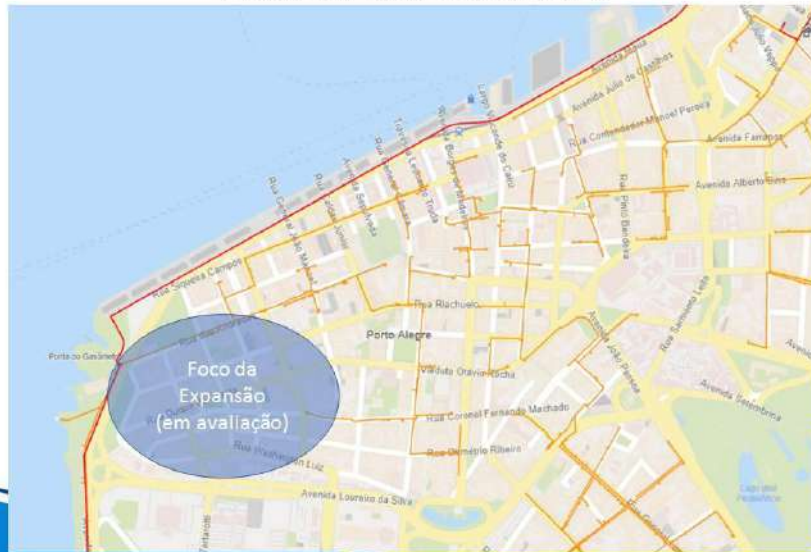
CONCENTRAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS



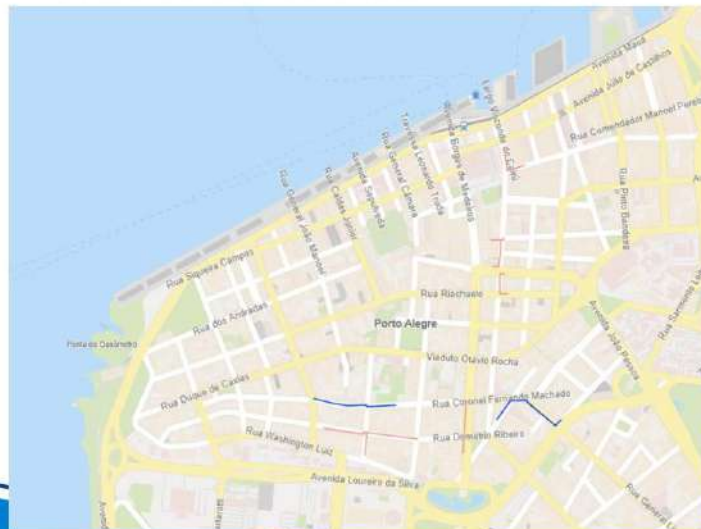
23.981 UNIDADES
HABITACIONAIS

FONTE: SECRETARIA DA FAZENDA DE PORTO ALEGRE

REDE DE GÁS EXISTENTE



REDE DE GÁS PREVISTA – PPN21-25



BUFFER DA REDE EXISTENTE E ATUAL E PONTOS COMERCIAIS



BUFFER AMARELO – REDE PREVISTA
BUFFER ROSA – REDE ATUAL
PONTOS AMARELOS – COMERCIAIS
DENTRO DA REDE PREVISTA
PONTOS ROSAS – COMERCIAIS DENTRO
DA REDE ATUAL

BUFFER DA REDE EXISTENTE E ATUAL E PONTOS RESIDENCIAIS



BUFFER AMARELO – REDE PREVISTA
BUFFER ROSA – REDE ATUAL
PONTOS AMARELOS – RESIDENCIAIS
DENTRO DA REDE PREVISTA
PONTOS ROSAS – RESIDENCIAIS
DENTRO DA REDE ATUAL

INDICADORES

Total de estabelecimentos comerciais	895
Total de residenciais	748

	Em relação ao total de comerciais		Em relação ao total de residenciais		
Comerciais previsto	66	7.37%	Residencial previsto	82	10.96%
Comercial atual	490	54.75%	Residencial atual	232	31.01%

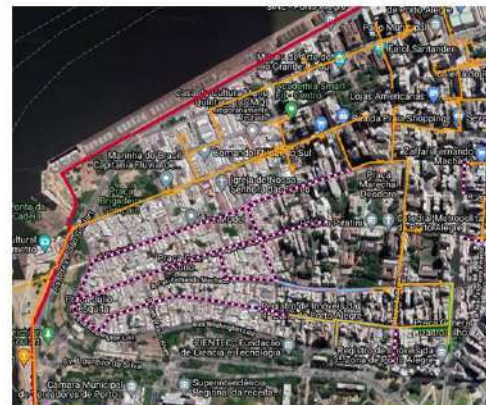
Observação: aumento previsto não está considerando a nova avaliação de expansão ao centro histórico em função do projeto de reabilitação.

Proposta de rede em avaliação

Centro – Aprox. 7.201 UH
Extensão – 3 km
IC – 2.386 UH/km



LOCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS PREDIAIS PONDERADOS PELO NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS



Rede de distribuição existente e proposta para atendimento no PPN 2022 – 2026

Limitações para Construção da Infraestrutura

1. Necessidade de licença especial para execução da rede de distribuição pelo IPHAN e acompanhamento Arqueológico.
2. Horários especiais para execução das atividades de construção de rede de distribuição.
3. Falta de políticas de incentivo por **parte do município de Porto Alegre** para substituição dos energéticos de maior impacto ambiental (lenha, GLP, Diesel) e uso do gás natural

Obs.: Novas infraestruturas deveriam ter a compulsoriedade de para utilização do GN quando estiver disponível a estrutura de distribuição.

* Informações encaminhadas em 12/07/2021, por Vancler Corrêa Pinto, Gerente Executivo de Qualidade, Segurança e Meio Ambiente Companhia de Gás do Estado do Rio Grande do Sul - SULGÁS.

ANEXO 2 | OFÍCIO CEEE



ARPP-323/2021

Porto Alegre, 12 de julho de 2021.

Prezada Senhora
Vaneska Paiva Henrique
Coordenadora de Planejamento Urbano
Secretaria do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade de Porto Alegre

Assunto: Ofício s/nº
Ref. CEEE: QM 100001081666.

Prezada Senhora,

A Companhia Estadual de Distribuição de Energia Elétrica - CEEE-D, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ sob o nº 08.467.115/0001-00, sediada na Avenida Joaquim Porto Villanova, 201, Prédio A-1, 7º andar, Bairro Jardim Carvalho, Porto Alegre/ RS, vem, frente ao recebimento de Ofício s/nº, informar o que segue:

A estrutura atual da rede de distribuição atende de maneira adequada a demanda existente. Eventuais incrementos de carga na rede de distribuição de média e baixa tensão serão analisados individualmente conforme os pedidos de ligação nova e aumento de carga forem sendo solicitados, atendendo ao regramento estabelecido pela Resolução ANEEL 414.

Ainda, no que tange a ações em andamento, a Mez Energia assumiu a concessão da subestação PAL4, que atende ao Centro Histórico, e já estão em andamento as obras para melhoria e ampliação da capacidade e confiabilidade do sistema elétrico, com a revitalização completa da subestação, incluindo:

- Substituição dos 5 Transformadores 230/13,8kV;
- Substituição dos Módulos de Conexão 230kV;
- Substituição dos Barramentos 230kV(Subestação AR para GIS);

Página 1 de 2

COMPANHIA ESTADUAL DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA – CEEE-D
Av. Joaquim Porto Villanova, 201- Prédio A1, sala 721
Bairro Jardim Carvalho - Porto Alegre - RS - Brasil
CEP: 91410-400
www.ceeecom.br



•Substituição dos Barramentos 13,8kV.

Sem mais para o momento, permanecemos à disposição para maiores informações que se fizerem necessárias.

Atenciosamente,

Alessandro da Silva Trindade,
Executivo de Relacionamento
Assessoria de Relacionamento com o Poder Público

Página 2 de 2

COMPANHIA ESTADUAL DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA -- CEEE-D
Av. Joaquim Porto Villanova, 201- Prédio A1, sala 721
Bairro Jardim Carvalho - Porto Alegre - RS - Brasil
CEP: 91410-400
www.ceee.com.br

* Informações encaminhadas em 12/07/2021, por Alessandro da Silva Trindade, Executivo de Relacionamento, Poder Público – Regional Metropolitana, Companhia Estadual de Distribuição de Energia Elétrica - CEEE-D

ANEXO 3 | DMAE ANÁLISE DE IMPACTO DO CRESCIMENTO NOS SUBSISTEMAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTOS
DIRETORIA DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO
GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO
EQUIPE DE PLANOS DIRETORES



ANÁLISE DE IMPACTO DO CRESCIMENTO NOS SUBSISTEMAS

REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO

No documento enviado pela CPU (Coordenação de Planejamento Urbano), solicitando informação em relação ao impacto das propostas de reabilitação do centro histórico, foi informado um número de economias existentes na região de estudo. Porém, esta região está inserida dentro de dois subsistemas e desta forma a análise precisa ser baseada no todo e não somente na região isolada do centro.

Desta forma, com base na proposta apresentada pela CPU, foi possível identificar, conforme aumento de economias proposto, que os cenários terão o seguinte percentual de crescimento:

Cenário 1: crescimento de 25% das economias residenciais;

Cenário 2: crescimento de 50% das economias residenciais e 25% nas comerciais;

Cenário 3: crescimento de 100% das economias residências e 50% nas comerciais.

A região de estudo está inserida em dois sistemas/subsistemas distintos e por essa razão a análise foi realizada separadamente, contemplando o que foi proposto no estudo de uma forma geral. Porém, como não foi especificada, na solicitação, a exata localização dos empreendimentos e/ou se eles cresceriam da mesma forma nos dois subsistemas, salientamos que no momento da implantação dos mesmos ainda será necessário realização de consulta a este departamento para análise de questões específicas relacionadas a cada um deles. Pois esta análise não está sendo realizada para as redes existentes na região, que poderão ou não suportar a vazão de determinados empreendimentos. **Desta forma esta análise não dispensa a emissão de diretrizes para implantação dos mesmos.**

A maior parte da área proposta na reabilitação da CPU está inserida no Sistema Moinhos de Vento – subsistema Reservatório Palmeira/Mostardeiro. O subsistema Reservatório Palmeira/Mostardeiro realiza o abastecimento de água por gravidade, ou seja, sem a necessidade de bombeamento. A capacidade nominal máxima de produção na estação de tratamento Moinhos de Vento é de 2000 l/s, sendo que a produção anual média gira em torno dos 1200 l/s, conforme a tabela 1.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTOS
DIRETORIA DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO
GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO
EQUIPE DE PLANOS DIRETORES



SISTEMA MOINHOS DE VENTO			
PRODUÇÃO ETA MOINHOS DE VENTO			
ANO	Q _{MÉD} (l/s)	Q _{MÍN} (l/s)	Q _{MÁX} (l/s)
2016	1224	1176	1276
2017	1248	1094	1359
2018	1222	1123	1294
2019	1245	1181	1289
2020	1200	1145	1266

Q_{MÉD} - vazão média produzida
 Q_{MÍN} - vazão mínima produzida
 Q_{MÁX} - vazão máxima produzida

Tabela 1: Produção Estação Moinhos de Vento
 Fonte: DMAE,2021.

A parte do Sistema Menino Deus que está inserida na área de estudo representa uma porção mínima do sistema e por essa razão, a análise mais detalhada será em relação ao Subsistema EBAT Fernando Machado.

Diferente do Subsistema Reservatório Palmeira/Mostardeiro que realiza o abastecimento por gravidade, o Subsistema EBAT Fernando Machado In-line realizada o abastecimento através de bombeamento em linha e por este motivo a vazão atendida por ele precisa estar dentro da capacidade das bombas instaladas.

Na tabela 2 é apresentada a média de horas e vazão da EBAT para o ano de 2019. A mesma conta com uma capacidade de 100 l/s instalada através de 4 bombas, sendo duas delas reservas.

EBAT FERNANDO MACHADO ANO 2019	
HORAS / DIA	Q _{MÉDIA} (l/s)
24	36

Tabela 2: Dados de Bombeamento EBAT Fernando Machado
 Fonte: DMAE,2021.

Tendo em vista que ainda está em desenvolvimento nesta equipe uma metodologia de proposição de crescimento para os subsistemas, utilizou-se uma taxa de crescimento com base no crescimento dos ramais e da vazão nos últimos 5 anos, nos dois subsistemas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTOS
DIRETORIA DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO
GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO
EQUIPE DE PLANOS DIRETORES



Nas tabelas 3, 4 e 5 serão apresentados os resultados das de algumas análises, lembrando que não foram enviados os locais exatos de expansão dos empreendimentos e por essa razão a análise foi realizada de forma geral.

DADOS DO SISTEMA		PLANEJAMENTO DE DEMONSTRAÇÃO DE CRESCIMENTO DOS CONSUMOS																	
SISTEMA	RESERVAÇÃO / SUBSISTEMA	TIPO	Q _{med} (l/s)		Taxa Crescimento 2021	PREVISÃO CENÁRIO ATUAL - 2021		% P/USUÁRIOS		CENÁRIO 1*		CENÁRIO 2**		CENÁRIO 3***					
			k1	k2		Q _{med} (l/s)	%	Q _{med} (l/s)	%	Q _{med} (l/s)	ESTIMADO	Q _{med} (l/s)	ESTIMADO	Q _{med} (l/s)	ESTIMADO	Q _{med} (l/s)	ESTIMADO		
MOINHOS DE VENTO	RES. PALMEIRA/ MOSTARDO	RESIDENCIAL	265,80	1,2	1,5	0,9017	255,62	32,71	455,86	685,79	1,23	569,83	854,74	1,50	683,79	1025,69	2,00	911,72	1307,58
		COMERCIAL	98,78	1,2	1,5	0,9617	94,95	32,71	160,32	253,09	1,00	169,32	253,09	1,25	211,65	317,48	1,50	253,09	380,98
		PÚBLICO	35,80	1,2	1,5	0,9017	34,42	32,71	61,38	92,08	1,00	92,08	1,00	92,08	1,00	92,08	1,00	92,08	92,08
		TOTAL	400,38				385,00		648,57	1070,86		808,24	1200,82		956,83	1435,25		1227,89	1840,64
MENINO DEUS	EBAT FERNANDO MACHADO	RESIDENCIAL	17,61	1,2	1,5	1,0056	18,76	38,51	36,02	54,93	1,23	45,78	68,69	1,50	54,93	82,40	2,00	73,24	109,86
		COMERCIAL	1,93	1,2	1,5	1,0656	3,22	38,52	6,09	9,14	1,00	6,09	9,14	1,25	7,61	11,42	1,50	9,14	13,71
		PÚBLICO	2,03	1,2	1,5	1,0056	2,16	38,51	4,22	6,33	1,00	4,22	6,33	1,00	4,22	6,33	1,00	4,22	6,33
		TOTAL	21,58				24,04		46,93	70,40		56,99	84,13		66,76	106,15		86,60	129,90
	RES. SANTA TERÇA I	RESIDENCIAL	91,90	1,2	1,5	1,0508	96,57	38,52	188,49	282,74	1,19	285,62	350,42	1,50	282,74	424,11	2,00	376,69	565,48
		COMERCIAL	23,14	1,2	1,5	1,0508	26,42	38,52	51,37	77,35	1,00	51,37	77,35	1,25	64,46	96,69	1,50	77,35	116,03
		PÚBLICO	17,30	1,2	1,5	1,0508	18,18	38,52	35,49	53,23	1,00	35,49	53,23	1,00	35,49	53,23	1,00	35,49	53,23
		TOTAL	132,34				141,17		275,35	413,32		372,67	484,01		382,69	574,03		489,53	734,74
RESTANTE DO SISTEMA MENINO DEUS	IGUAL	1199,60	1,2	1,5			38,52	2041,50	3512,25										
	TOTAL	1199,60						2041,50	3512,25		2720,26	3905,64		2780,95	4186,43		2917,92	4376,48	

* Crescimento de 25% nas economias residenciais
 ** Crescimento de 50% nas economias residenciais e 25% nas economias comerciais
 *** Crescimento de 100% nas economias residenciais e 50% nas economias comerciais
 1 Taxa crescimento até 2021 com base na vazão micromedida dos anos 2016/2017/2018/2019 para o Sistema Moínhos de Vento
 2 Q_{med} - vazão estimada com o crescimento dos ramais
 3 Q_{med} - vazão média diária (coeficiente 1,2) - deve ser considerada para reservação
 4 Q_{med} - vazão média horária (coeficiente 1,5) - deve ser considerada para redes de distribuição

Tabela 3: Vazão dos cenários sem os novos empreendimentos registrados no DMAE
 Fonte: DMAE,2021.

ANÁLISE BOMBAMENTO - CENÁRIO ATUAL			
SISTEMA	ESTAÇÃO DE BOMBAMENTO	CAPACIDADE BOMBA (l/s)	NECESSIDADE DE AMPLIAÇÃO BOMBAMENTO
MENINO DEUS	EBAT FERNANDO MACHADO	100	NÃO

ANÁLISE BOMBAMENTO - CENÁRIO 1			
SISTEMA	ESTAÇÃO DE BOMBAMENTO	CAPACIDADE BOMBA (l/s)	NECESSIDADE DE AMPLIAÇÃO BOMBAMENTO
MENINO DEUS	EBAT FERNANDO MACHADO	100	NÃO

ANÁLISE BOMBAMENTO - CENÁRIO 2			
SISTEMA	ESTAÇÃO DE BOMBAMENTO	CAPACIDADE BOMBA (l/s)	NECESSIDADE DE AMPLIAÇÃO BOMBAMENTO
MENINO DEUS	EBAT FERNANDO MACHADO	100	SIM

ANÁLISE BOMBAMENTO - CENÁRIO 3			
SISTEMA	ESTAÇÃO DE BOMBAMENTO	CAPACIDADE BOMBA (l/s)	NECESSIDADE DE AMPLIAÇÃO BOMBAMENTO
MENINO DEUS	EBAT FERNANDO MACHADO	100	SIM

Tabela 4: Vazão EBAT dos cenários sem os novos empreendimentos registrados no DMAE
 Fonte: DMAE,2021



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTOS
DIRETORIA DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO
GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO
EQUIPE DE PLANOS DIRETORES



ANÁLISE RESERVAÇÃO - CENÁRIO ATUAL									
SISTEMA	RESERVATÓRIO	VOLUME EXISTENTE (m³)	Q _{med} (l/s) 2021	Q _{med} (m³) 2021	Volume Reservação %	Status mínimo (ok > 17%)	Status ideal (ok > 33%)	Déficit mínimo (m³)	Déficit Ideal (m³)
MOINHOS	PALMEIRA/MOSTARDEIRO	29500	686,57	59320	49,73	OK	OK		
MENINO DEUS	SANTA TEREZA I	15000	322,40	27867	105,88	OK	OK		

ANÁLISE RESERVAÇÃO - CENÁRIO 1									
SISTEMA	RESERVATÓRIO	VOLUME EXISTENTE (m³)	Q _{med} (l/s) 2023	Q _{med} (m³) 2023	Volume Reservação %	Status mínimo (ok > 17%)	Status ideal (ok > 33%)	Déficit mínimo (m³)	Déficit Ideal (m³)
MOINHOS	PALMEIRA/MOSTARDEIRO	29500	800,34	69186	42,05	OK	OK		
MENINO DEUS	SANTA TEREZA I	15000	378,76	32725	90,15	OK	OK		

ANÁLISE RESERVAÇÃO - CENÁRIO 2									
SISTEMA	RESERVATÓRIO	VOLUME EXISTENTE (m³)	Q _{med} (l/s) 2023	Q _{med} (m³) 2023	Volume Reservação %	Status mínimo (ok > 17%)	Status ideal (ok > 33%)	Déficit mínimo (m³)	Déficit Ideal (m³)
MOINHOS	PALMEIRA/MOSTARDEIRO	29500	956,83	82670	35,68	OK	OK		
MENINO DEUS	SANTA TEREZA I	15000	449,45	38833	75,37	OK	OK		

ANÁLISE RESERVAÇÃO - CENÁRIO 3									
SISTEMA	RESERVATÓRIO	VOLUME EXISTENTE (m³)	Q _{med} (l/s) 2023	Q _{med} (m³) 2023	Volume Reservação %	Status mínimo (ok > 17%)	Status ideal (ok > 33%)	Déficit mínimo (m³)	Déficit Ideal (m³)
MOINHOS	PALMEIRA/MOSTARDEIRO	29500	1227,69	106021	27,82	OK	NÃO OK		5486,93
MENINO DEUS	SANTA TEREZA I	15000	576,42	49803	59,23	OK	OK		

Tabela 5: Reservação dos cenários sem os novos empreendimentos registrados no DMAE
 Fonte: DMAE,2021.

Na tabela 3 aplica-se na vazão micromedida de 2019 uma taxa de crescimento do subsistema e em seguida é inserido o percentual de crescimento para cada cenário proposto pela CPU. Desta forma, obtivemos as seguintes análises:

- ✓ As vazões projetadas para os cenários 1, 2 e 3 no Sistema Moinhos de Vento não apresentariam problemas para produção da ETA, tendo a mesma capacidade de absorver tais crescimentos;
- ✓ A reservação mínima de cada subsistema também não seria afetada pelos cenários propostos. O cenário 3 afetaria apenas o nível ideal de reservação do Sistema Moinhos de Vento;
- ✓ O subsistema EBAT Fernando Machado no Sistema Menino Deus, que utiliza de bombeamento conforme a tabela 4, apresenta necessidade de ampliação nos cenários 2 e 3.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTOS
DIRETORIA DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO
GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO
EQUIPE DE PLANOS DIRETORES



Concluimos que é preciso uma atenção muito especial para o crescimento que estiver associado ao subsistema EBAT Fernando Machado, pois dependendo da proposta, a mesma não será atendida sem ampliação do bombeamento.

É preciso considerar também que esta análise fez uma projeção do subsistema até o ano de 2021. Se a implantação do projeto proposto se estender por anos, as condições poderão ser alteradas, principalmente na questão de novos empreendimentos, sendo essa uma questão que não há como prever neste momento.

Nas tabelas 6, 7 e 8 serão apresentados os resultados das análises considerando tanto o crescimento dos subsistemas, quanto a implantação dos novos empreendimentos com registro de diretrizes no DMAE. Salientando que para o sistema Menino Deus só foram considerados os novos empreendimentos cadastros na região proposta pela CPU.

DADOS DO SISTEMA		PLANO DE DEMONSTRAÇÃO DE CRESCIMENTO DOS CONSUMOS																				
SISTEMA	RESERVOÁRIOS/ SUBSISTEMA	TIPO	PREVISÃO CENÁRIO ATUAL - 2021					EMPREENHIMENTOS PREVISOS					CENÁRIO 1*		CENÁRIO 2**		CENÁRIO 3***					
			Q _{Reserva} (l/s)	Q _{Reserva} (l/s)	Q _{Reserva} (l/s)	Taxa de crescimento 2021*	Q _{Reserva} (l/s)	Q _{Reserva} (l/s)	Q _{Reserva} (l/s)	Q _{Reserva} (l/s)	Q _{Reserva} (l/s)	Q _{Reserva} (l/s)	Q _{Reserva} (l/s)	Q _{Reserva} (l/s)	Q _{Reserva} (l/s)	Q _{Reserva} (l/s)	Q _{Reserva} (l/s)	Q _{Reserva} (l/s)	Q _{Reserva} (l/s)			
MORINHOS DE VENTO	RES. PALMEIRA/ MOSTARINHO	RESERVOAL	240,80	1,2	1,5	0,9617	255,01	12,71	495,84	683,76	66,94	575,14	862,85	1,25	719,04	1078,57	1,50	862,85	1284,28	2,00	1150,47	1725,71
		COMERCIAL	58,73	1,2	1,5	0,9617	64,95	10,71	169,52	253,00	0,00	169,52	253,00	1,00	169,52	253,00	1,25	215,65	317,48	1,50	253,00	380,38
		PÚBLICO	35,80	1,2	1,5	0,9517	34,42	12,71	61,39	92,08	0,00	61,39	92,08	1,00	61,39	92,08	1,00	61,39	92,08	1,00	61,39	92,08
	TOTAL	435,33				350,38		666,75	1028,84		805,95	1208,92		949,75	1424,64		1135,89	1703,85		1465,85	2198,77	
MENINO DEUS	EBAT FERNANDO MACHADO	RESERVOAL	17,61	1,2	1,5	1,0956	18,76	18,52	26,62	54,33	0,10	36,02	55,22	1,25	46,00	69,00	1,50	55,22	82,04	2,00	73,63	110,45
		COMERCIAL	1,88	1,2	1,5	1,0956	2,11	18,52	6,09	9,12	0,00	9,09	9,14	1,00	9,09	9,14	1,25	7,61	11,41	1,50	9,14	13,71
		PÚBLICO	2,09	1,2	1,5	1,0956	2,19	18,52	4,21	8,89	0,00	4,22	8,93	1,00	4,22	8,93	1,00	4,22	8,93	1,00	4,22	8,93
		TOTAL	21,58				20,94		35,69	20,48		47,83	73,09		59,31	86,96		67,06	102,39		86,99	130,68
	RES. SANTA TEREZA I	RESERVOAL	81,90	1,2	1,5	1,0508	86,57	18,52	188,44	243,74	47,28	180,78	421,16	1,25	230,07	326,46	1,50	431,16	621,75	2,00	561,95	842,00
COMERCIAL	15,14	1,2	1,5	1,0508	16,42	18,52	51,57	77,35	0,00	51,57	77,35	1,00	51,57	77,35	1,25	64,46	96,09	1,50	77,35	116,03		
PÚBLICO	17,30	1,2	1,5	1,0508	18,18	18,52	35,49	53,13	0,00	35,49	53,13	1,00	35,49	53,13	1,00	35,49	53,13	1,00	35,49	53,13		
	TOTAL	114,35				119,17		275,50	474,22		367,83	551,75		436,83	652,69		522,11	780,61		674,79	1011,20	
	RESTANTE DO SISTEMA MENINO DEUS	GLOBAL	1309,81	1,2	1,5			183,2	2941,50	2522,25					2815,88	4251,28		3126,47	4594,50		3202,88	4554,52
	TOTAL	1310,84						2961,50	4532,25					2815,88	4251,28		3126,47	4594,50		3202,88	4554,52	

Tabela 6: Vazão dos cenários com os novos empreendimentos registrados no DMAE
 Fonte: DMAE,2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTOS
DIRETORIA DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO
GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO
EQUIPE DE PLANOS DIRETORES



ANÁLISE BOMBAMENTO - CENÁRIO EMPREENDIMENTOS PREVISTOS				
SISTEMA	ESTAÇÃO DE BOMBAMENTO	CAPACIDADE BOMBA (l/s)	Q _{max} (l/s)	NECESSIDADE DE AMPLIAÇÃO BOMBAMENTO
MENINO DEUS/EBAT FERREIRO MACHADO		100	10,08	NÃO

ANÁLISE BOMBAMENTO - CENÁRIO 1				
SISTEMA	ESTAÇÃO DE BOMBAMENTO	CAPACIDADE BOMBA (l/s)	Q _{max} (l/s)	NECESSIDADE DE AMPLIAÇÃO BOMBAMENTO
MENINO DEUS/EBAT FERREIRO MACHADO		100	14,16	NÃO

ANÁLISE BOMBAMENTO - CENÁRIO 2				
SISTEMA	ESTAÇÃO DE BOMBAMENTO	CAPACIDADE BOMBA (l/s)	Q _{max} (l/s)	NECESSIDADE DE AMPLIAÇÃO BOMBAMENTO
MENINO DEUS/EBAT FERREIRO MACHADO		100	100,59	SIM

ANÁLISE BOMBAMENTO - CENÁRIO 3				
SISTEMA	ESTAÇÃO DE BOMBAMENTO	CAPACIDADE BOMBA (l/s)	Q _{max} (l/s)	NECESSIDADE DE AMPLIAÇÃO BOMBAMENTO
MENINO DEUS/EBAT FERREIRO MACHADO		100	110,40	SIM

Tabela 7: Vazão EBAT dos cenários com os novos empreendimentos registrados no DMAE
 Fonte: DMAE,2021.

ANÁLISE RESERVAÇÃO - CENÁRIO EMPREENDIMENTOS PREVISTOS									
SISTEMA	RESERVAÇÃO	VOLUME EXISTENTE (m³)	Q _{max} (l/s) 2021	Q _{max} (m³) 2021	Volume Reservação %	Status mínimo (ok > 17%)	Status Ideal (ok > 33%)	Deficit mínimo (m³)	Deficit Ideal (m³)
MORINHOS PALMEIRA/MOSTARDEIRO		25500	805,95	69034	42,36	OK	OK		
MENINO DEUS/SANTA TEREZA I		15000	414,96	35852	82,28	OK	OK		

ANÁLISE RESERVAÇÃO - CENÁRIO 1									
SISTEMA	RESERVAÇÃO	VOLUME EXISTENTE (m³)	Q _{max} (l/s) 2021	Q _{max} (m³) 2021	Volume Reservação %	Status mínimo (ok > 17%)	Status Ideal (ok > 33%)	Deficit mínimo (m³)	Deficit Ideal (m³)
MORINHOS PALMEIRA/MOSTARDEIRO		25500	949,26	82059	35,95	OK	OK		
MENINO DEUS/SANTA TEREZA I		15000	494,36	42712	69,67	OK	OK		

ANÁLISE RESERVAÇÃO - CENÁRIO 2									
SISTEMA	RESERVAÇÃO	VOLUME EXISTENTE (m³)	Q _{max} (l/s) 2021	Q _{max} (m³) 2021	Volume Reservação %	Status mínimo (ok > 17%)	Status Ideal (ok > 33%)	Deficit mínimo (m³)	Deficit Ideal (m³)
MORINHOS PALMEIRA/MOSTARDEIRO		25500	1135,80	98342	30,06	OK	NÃO OK		2886,72
MENINO DEUS/SANTA TEREZA I		15000	588,17	50818	58,05	OK	OK		

ANÁLISE RESERVAÇÃO - CENÁRIO 3									
SISTEMA	RESERVAÇÃO	VOLUME EXISTENTE (m³)	Q _{max} (l/s) 2021	Q _{max} (m³) 2021	Volume Reservação %	Status mínimo (ok > 17%)	Status Ideal (ok > 33%)	Deficit mínimo (m³)	Deficit Ideal (m³)
MORINHOS PALMEIRA/MOSTARDEIRO		25500	1405,85	126640	23,29	OK	NÃO OK		12294,22
MENINO DEUS/SANTA TEREZA I		15000	761,38	65783	64,84	OK	OK		

Tabela 8: Reservação dos cenários com os novos empreendimentos registrados no DMAE
 Fonte: DMAE,2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE ÁGUA E ESGOTOS
DIRETORIA DE GESTÃO E DESENVOLVIMENTO
GERÊNCIA DE PLANEJAMENTO
EQUIPE DE PLANOS DIRETORES



Na tabela 6 aplica-se na vazão micromedida de 2019 uma taxa de crescimento do subsistema e em seguida é inserido o percentual de crescimento para cada cenário proposto pela CPU, adicionando também as vazões previstas para os empreendimentos com diretrizes no DMAE. Desta forma, obtivemos as seguintes análises:

- ✓ Assim como na análise anterior, as vazões projetadas para os cenários 1, 2 e 3 no Sistema Moinhos de Vento não apresentariam problemas para produção da ETA, sendo absorvidas pela mesma;
- ✓ A reservação mínima de cada subsistema segue sem ser afetada pelos cenários propostos. Os cenários 2 e 3 afetariam apenas o nível ideal de reservação do Sistema Moinhos de Vento;
- ✓ A EBAT Fernando Machado continua necessitando de ampliação do bombeamento para os cenários 2 e 3.

Tendo em vista tudo que foi apresentado neste relatório, concluímos que os cenários não afetam as condições mínimas de atendimento do Sistema Moinhos de Vento, porém todo e qualquer crescimento a ser previsto para a região do Sistema Menino Deus, em especial para o subsistema EBAT Fernando Machado, precisará de um melhor detalhamento com o objetivo de serem previstas todas as melhorias necessárias a serem feitas para atender as novas demandas.

Porto Alegre, 01 de Julho de 2021.

Eng^a. Camila Xavier
DD/GPLA/EQ_PDAE

PROGRAMA DE REABILITAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO



* Informações encaminhadas em 20/07/2021, por Alexandre de Freitas Garcia, Diretor(a)-Geral do Departamento Municipal de Águas e Esgotos de Porto Alegre.

ANEXO 4 | RELATÓRIO PARCIAL CONSOLIDADO WORKSHOPS REVITALIZAÇÃO DO CAIS MAUÁ



**RELATÓRIO PARCIAL CONSOLIDADO
WORKSHOPS REVITALIZAÇÃO DO CAIS MAUÁ**

JULHO/2021





Introdução

O Projeto de Estruturação Imobiliária de Revitalização do Cais Mauá, localizado em Porto Alegre, de propriedade do Governo do Rio Grande do Sul, é conduzido pelo BNDES com o apoio do Consórcio Revitaliza liderado pela Patrinvest. A decisão ocorreu em maio de 2021 e foi publicada no Diário Oficial da União. O grupo vai empreender, elaborar estudos técnicos e executar os serviços especializados necessários.

Incluída entre os projetos considerados estruturantes do Rio Grande do Sul, a revitalização urbana do Cais Mauá gerará, imediatamente, impacto econômico. Ações na área de agentes da economia criativa, aliados à tecnologia e ao lazer, trarão benefícios para a percepção das pessoas sobre a cidade. Espera-se que o número de visitas e o apoio dos futuros frequentadores do local aumente.

O Cais Mauá é uma construção do início do século XX, localizada às margens do Guaíba, entre a Usina do Gasômetro e a rodoviária de Porto Alegre, num terreno de 181,3 mil metros quadrados, pertencente ao Estado. As características especiais do lugar fizeram-no ser protegido pelos Patrimônios Históricos Nacional e Municipal.

Um dos principais objetivos do projeto é usar os aspectos positivos do Cais Mauá para gerar benefícios para a região, reforçando valores culturais e oferecendo novas opções de lazer para a população. O uso da beleza natural do local, a boa localização, seu alto valor histórico e o seu potencial econômico serão atrativos também para novos investidores.

A revitalização espelha-se em exemplos bem sucedidos ocorridos em cidades como Barcelona, Lisboa entre muitos outros no mundo.

A obra de revitalização é importante para o governo, que poderá reintegrar parte da história da região de volta à sociedade. O Governador do Rio Grande do Sul, Eduardo Leite, afirma que a revitalização do Cais Mauá tem potencial para melhorar a vida de todos.





Para atender à natureza multidisciplinar dos trabalhos de revitalização, que transcendia à sua esfera de atuação, a Patrinvest selecionou um pool de parceiros. Fazem parte do grupo as empresas Machado Meyer Advogados, Dal Pian Arquitetos, ZEBL Arquitetura, Radar PPP, Caruso Jr. Estudos Ambientais & Engenharia, Apsis e 380 Volts Comunicação e Publicidade.

Para avançar no diálogo aberto e estruturado com a sociedade e comunidade de Porto Alegre e do Rio Grande do Sul, foram planejados 10 workshops para identificar ideias, sugestões e demandas da sociedade civil organizada, da população em geral, entidades empresariais, grupos de interesse entre outros. Até a data de elaboração deste relatório foram realizados 06 dos 10 workshops, em diferentes temas e perspectivas do projeto de revitalização do Cais Mauá conforme detalhado abaixo.

Caracterização dos Workshops Realizados

Na realização de todos workshops foram realizadas apresentações com o conteúdo padrão (iguais) para que houvesse um nivelamento de informações sobre o processo de estruturação da Revitalização do Cais Mauá. Abaixo estão os conteúdos mais relevantes que foram apresentados para os participantes dos workshops. A apresentação com o conteúdo total está em anexo.

Conteúdo padrão apresentado em todos os workshops realizados

Princípios

1. Legitimidade do projeto - proporcionar solução que integre o interesse público e privado, atendendo aos diferentes anseios dos stakeholders
2. Preservação da cultura e do patrimônio histórico: entender e incorporar aspectos culturais e do patrimônio histórico em todas as soluções propostas.
3. Proteção: integrar o cais Mauá ao centro histórico de Porto Alegre, inclusive com o desenvolvimento de soluções para proteção de enchentes.





4. Mitigar riscos: profunda análise dos projetos anteriores com o objetivo de mitigar riscos

Desafios

1. Linha de trem: Desenvolvimento de estudos para a proposição de soluções em relação à linha do Trensurb.
2. Contenção de enchentes: Propor soluções arquitetônicas e de engenharia para proteção contra enchentes que possibilitem a integração do Rio Guaíba com a cidade.
3. Viabilidade econômica: Propor soluções e conceber modelos viáveis que tornem o projeto atrativo economicamente.
4. Prazo: Trabalhar para entregar os resultados dentro de um prazo desafiador.

Workshop 1: O primeiro workshop denominado “**Vocação Imobiliária, Mercado Imobiliário POA e entorno Cais Mauá**” ocorreu de forma presencial, das 14h às 18h do dia 14 de junho de 2021, no auditório do Cais Mauá, em Porto Alegre.

O objetivo do primeiro workshop foi promover a troca de ideias, características e peculiaridades entre os participantes e o Consórcio Revitaliza para o melhor entendimento das condições e necessidades da sociedade, bem como, a apresentação de sugestões para a melhor execução do referido projeto e solução urbanística, considerando as condicionantes econômicas, legais, técnicas, mercadológicas e de viabilidade para a revitalização do Cais Mauá.

Este workshop teve 31 pessoas presentes, representantes das mais diversas entidades. Dentre as entidades presentes, estavam: ACPA, Cisne Branco, Sinduscon, Jornal do Comércio, Secretaria de Mobilidade Urbana, Sindilojas e Secovi.

Workshop 2: O segundo workshop denominado “**Comunidade local, entorno e Interessados diretos no Cais Mauá**” ocorreu de forma presencial, das 09h às 12h do dia 15 de junho de 2021, no auditório do Cais Mauá, em Porto Alegre. O objetivo do segundo workshop foi promover a troca de ideias, características



e peculiaridades do Cais Mauá, benchmarking de Portos Revitalizados no Brasil e no mundo com números, indicadores, ganhos para a comunidade e comparações de situações antes e depois.

Este workshop teve 35 pessoas presentes, representantes das mais diversas entidades. Dentre as entidades presentes, estavam: PMPA, Celebra Serviços Náuticos, Fórum de Entidades em Defesa do Patrimônio Cultural Brasileiro/RS, Secretaria de Parcerias, Colégio Setorial de Memória e Patrimônio do Rio Grande do Sul, Observatório das Metrópoles, Bombeiros Porto, Instituto da Transformação, OGMO - Organismo Gestor de Mão de Obra Portuária, AMACAIS, Convention Bureau, COMPAHC - Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural e COOPCOL.

Workshop 3: O terceiro workshop denominado “**Arquitetura e Urbanismo – desafios e oportunidades para regiões portuárias**” ocorreu de forma presencial, das 14h às 18h do dia 22 de junho de 2021, no auditório do Cais Mauá, em Porto Alegre. O objetivo do terceiro workshop foi promover a troca de ideias e engajamento dos participantes nas soluções que poderiam ser desenvolvidas no projeto arquitetônico e urbanístico do Cais Mauá.

Este workshop teve 42 pessoas presentes, representantes das mais diversas entidades. Dentre as entidades presentes, estavam: Tecnovates, Univates, Jornal do Comércio, CUTHAB, Secretaria de Planejamento e assuntos estratégicos, Agência de Inovação Local do Vale do Taquari, BNDES, Secretaria da Cultura/RS, PROPUR, UFRGS, Alphaplan, IPH, SPGG, Colegiado Setorial de Memória e Patrimônio do RS, Idea 1, SMC, Geoconsul Gerenciadora, IAB RS, COMPAHC, SMAM – Secretaria Municipal de Urbanismo.

Workshop 4: O quarto workshop denominado “**Imprensa e veículos de comunicação**” ocorreu de forma presencial, das 09h às 12h do dia 23 de junho de 2021, no auditório do Cais Mauá, em Porto Alegre. O objetivo do quarto workshop foi promover a troca de ideias e engajamento dos participantes e da imprensa nas questões referentes ao projeto de Revitalização do Cais Mauá,



bem como os ganhos para a comunidade, tendo em base situações de antes/depois.

Este workshop teve 21 pessoas presentes, representantes das mais diversas entidades e meios de comunicação. Dentre as entidades presentes, estavam: Secretaria Municipal de Planejamento e assuntos estratégicos, Caos Planejado, Rede Pampa, Correio do Povo, Jornal do Correio, Secretaria de Planejamento e Parcerias, BNDES, Zero Hora, Câmara Municipal de POA.

Workshop 5: O quinto workshop denominado “**Singularidades Criativas de Porto Alegre**” ocorreu de forma presencial, das 09h às 16h do dia 24 de junho de 2021, no auditório do Cais Mauá, em Porto Alegre. O objetivo do quinto workshop foi promover grupos de trabalhos criativos para a identificação das singularidades de POA e as respectivas identidades como costumes, cultura e hábitos.

Este workshop teve 32 pessoas presentes, representantes das mais diversas entidades. Dentre as entidades presentes, estavam: PUC, CONVENTION BUREAU, PMPA - SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PATRIMÔNIO, Jornal do Comércio, Fórum de Economia solidária, BNDES, Conselho Municipal de Desenvolvimento urbano ambiental, SMC - Secretaria Municipal da Cultura, CELEBRA NAU, Associação dos Moradores do Centro, ABRASEL - Associação de Bares e Restaurantes, SMC - Coordenação da Memória Cultural, GNU - Grêmio Náutico União, EPAHC - Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural, COOPCOL.

Workshop 6: O sexto workshop denominado “**Modelos de negócios e usos para revitalização de áreas portuárias**” ocorreu de forma virtual, das 09h às 12h do dia 29 de junho de 2021, através da plataforma virtual Zoom. O objetivo do sexto workshop foi promover uma exposição com mediador, tipo mesa redonda, com especialistas que implementam modelos de negócios diferenciados em ativos imobiliários. Após a exposição dialogada foi aberto um período para perguntas e questões.



Este workshop teve 74 pessoas presentes, representantes das mais diversas entidades. Dentre as entidades presentes, estavam: Fórum Municipal de Economia Popular Solidária de POA – Movimento Cais Mauá Cultural Já; BNDES; Radar PPP; Patrinvest; 380 volts; COOPCOL; Prefeitura de POA.

Resultados dos Workshops Realizados

- Quantidade de workshops – realizados 06 de 10 workshops no período de 14 à 29 de junho 2021.
- O objetivo dos workshops de escutar e entender demandas sob diferentes perspectivas da sociedade civil organizada e população de Porto Alegre, para subsidiar o projeto de revitalização do Cais Mauá foi atingido com a ampla participação e representação, gerando um rico e vasto material gravado, escrito e registrado que demonstram as percepções e perspectivas registradas nos itens abaixo desse relatório **“Percepções gerais da execução dos Workshops”** e **“Perspectivas de encaminhamento para revitalização identificadas nos Workshops”**.
- Total de 235 Participantes, representantes de entidades e organizações conforme listado abaixo:
 - Associações da Sociedade Civil Organizada (Patrimônio Histórico, Cultura, Costumes, Artes, Gastronomia Etc)
 - Entidades de Representação Empresarial do Setor do Comércio, Serviços e do Turismo
 - Empresas e Operadores Náuticos e Hidroviários que atuam no Cais Mauá
 - Cooperativas de Representação da população do Delta do Jacuí, Ilhas e Orla
 - Instituições de Ensino Superior e Pesquisa
 - Institutos Técnicos e Tecnológicos e Incubadora de Empresas
 - Instituições Governamentais de Nível Estadual e Municipal



Conclusões preliminares das percepções e manifestações de encaminhamentos para a Estruturação da Revitalização do Cais Mauá

Os diálogos ocorridos nos workshops com os participantes, realizados de forma aberta, transparente e diversa, apoiados pelas diferentes metodologias implementadas para cada tema/perspectiva resultou em um conjunto de manifestações, ideias, sugestões e demandas que consolidamos abaixo para encaminhamento e subsídio da **Estruturação da Revitalização do Cais Mauá**. Esses registros proporcionam a sustentação técnica para a tomada de decisões assertivas e conscientes, orientando as projeções e transformações sobre a proposta e expondo de forma clara os interesses e sugestões dos públicos-alvo.

Visão Geral do Projeto

Revitalizar um local icônico e referencial de Porto Alegre e do Rio Grande do Sul, que fez parte da construção sociocultural, histórico-patrimonial, econômico desenvolvimentista e emocional, e que poderá promover as oportunidades e benefícios estruturais e estratégicos para porto alegre e região.

Percepções gerais da execução dos Workshops:

- Diálogo com a sociedade é fundamental para o avanço do projeto
- Cultura, patrimônio histórico, esportes e atividades educativas são fundamentais a serem contemplados na revitalização – uso contínuo
- Realizar o alinhamento com as principais áreas da prefeitura (urbanismo, meio ambiente, assuntos estratégicos, desenvolvimento econômico e turismo, cultura e pgm)
- Sociedade com alta expectativa de uma solução em breve
- Setores empresariais dispostos a participar de investimentos específicos no Cais Mauá e no centro histórico
- Recuperar e rememorar a história do Cais Mauá e sua significância para POA, RS e o Brasil – população em geral desconhece os elementos histórico-culturais



- Presença efetiva do poder público, tanto de segurança pública como de serviços ao cidadão (polícia militar, bombeiros e serviços diretos ao cidadão)
- Interesses dos stakeholders difusos e com baixa organicidade

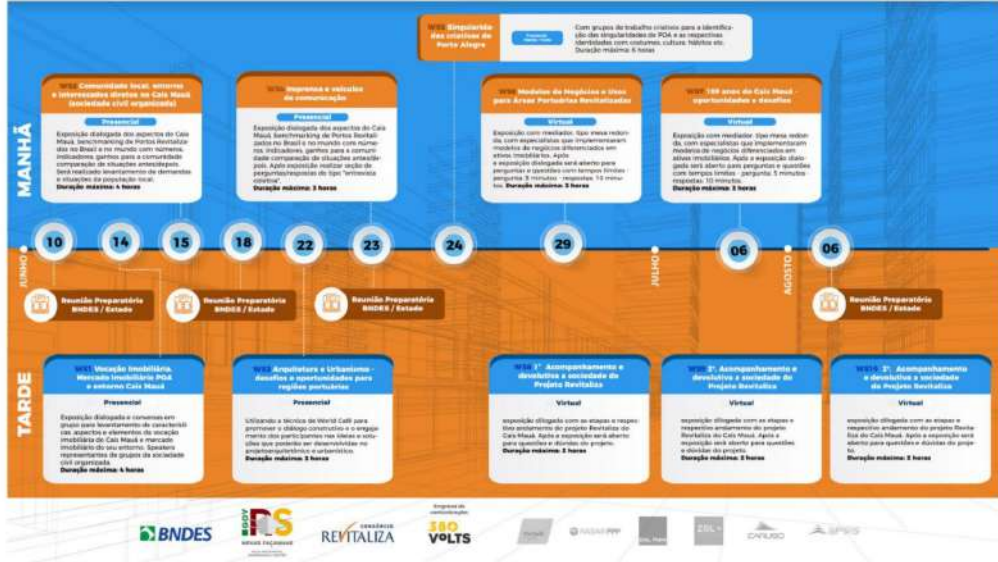
Perspectivas de encaminhamento para revitalização identificadas nos Workshops

- Contemplar no projeto de revitalização os aspectos culturais e do patrimônio histórico
- Integrar as atividades do Cais Mauá com as comunidades do Delta do Jacuí
- Propor a integração do Cais Mauá com o Centro Histórico do ponto de vista cultural, patrimônio histórico, turístico e de acesso à população residente
- Desejo da população em que a revitalização do Centro de POA seja acelerada
- Muro do Cais Mauá – há um desejo de retirada, mas existe intenso receio quanto a proteção de enchentes que gera dúvidas e discordâncias
- Propor soluções de proteção à possíveis enchentes em Porto Alegre
- TrensUrb – demanda de manutenção da mobilidade por meio dos trens, mas gostariam de soluções de melhoria do acesso ao Cais Mauá
- Mobilidade para a população em geral, inclusive priorizando soluções sustentáveis como bicicletas, patinetes etc
- Participantes não tem restrições à investimentos privados, contanto que sejam adequados, integrados com interesse público e que não gerem restrições ao acesso e utilização gratuita às áreas públicas do Cais Mauá



- Implementação de Shopping Center tradicional não é desejado em nenhum local do Cais Mauá
- Entendimento e aceitação por partes dos participantes em geral de que a estruturação contemple modelo de negócios para investimentos privados para as áreas das Docas, que poderão co-financiar os investimentos necessários na área de armazéns tombados pelo patrimônio histórico e nas áreas próximas ao Gasômetro
- Cuidado no tipo de solução para as áreas/armazéns mais próximos do Gasômetro
- Utilização de armazéns para atividades educativas e esportivas
- Disponibilidade de moradias adequadas e acessíveis no Centro Histórico e no Cais Mauá (edificações residenciais, hoteleiras e de eventos)
- Preocupação com o resgate do Rio Guaíba
- Manter o diálogo aberto e permanente ao longo do projeto, mesmo após a licitação

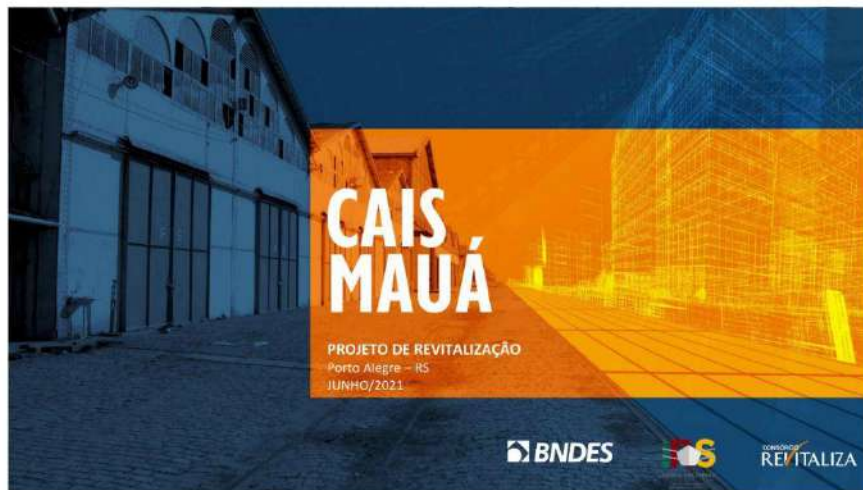
Cronograma





Anexo 01 – Power Point padrão

Slide 01:



Slide 02:

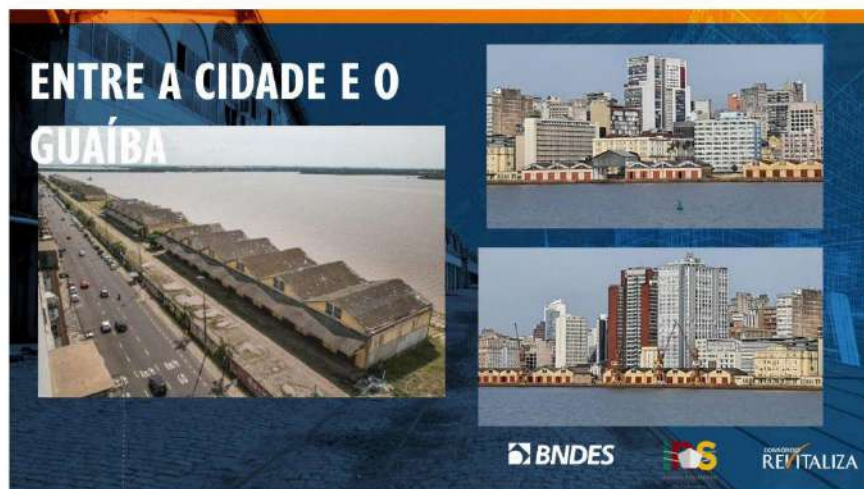




Slide 03 -



Slide 04 -



Slide 05 -



Slide 06 -





Slide 07-



Slide 08 -



Slide 09 -



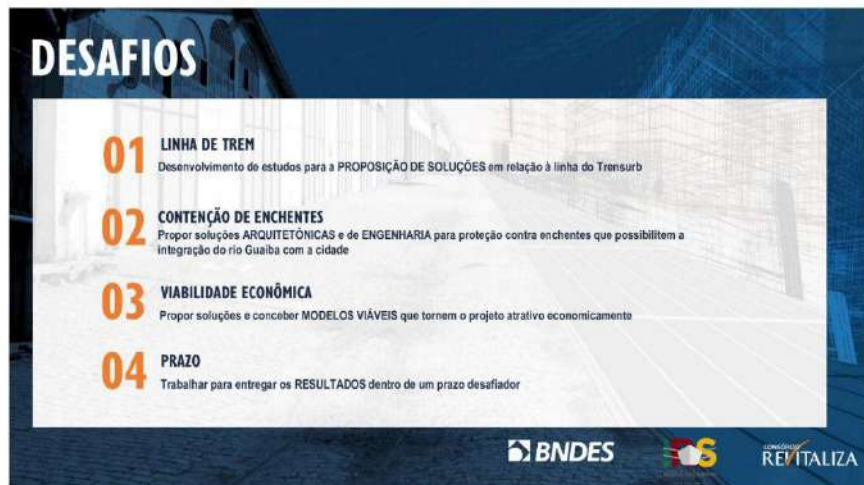
PRINCÍPIOS

- 01 LEGITIMIDADE DO PROJETO**
Proporcionar **SOLUÇÃO QUE INTEGRE O INTERESSE PÚBLICO E PRIVADO**, atendendo aos diferentes anseios dos Stakeholders
- 02 PRESERVAÇÃO DA CULTURA E DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO**
Entender e **INCORPORAR ASPECTOS CULTURAIS E DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO** em todas as soluções propostas
- 03 PROTEÇÃO**
INTEGRAR O CAIS MAUÁ AO CENTRO HISTÓRICO de Porto Alegre, inclusive com o desenvolvimento de soluções para a proteção de enchentes.
- 04 MITIGAR RISCOS**
Profunda **ANÁLISE DOS PROJETOS ANTERIORES** com o objetivo de mitigar riscos








Slide 10 -



DESAFIOS

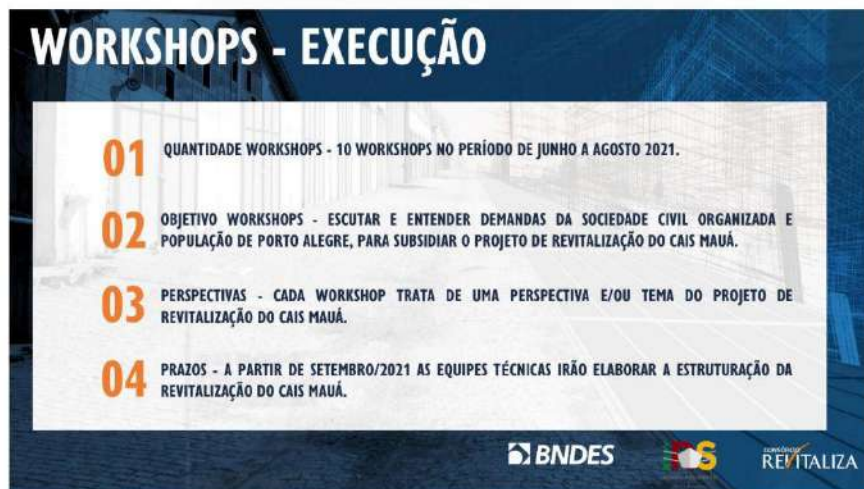
- 01 LINHA DE TREM**
Desenvolvimento de estudos para a **PROPOSIÇÃO DE SOLUÇÕES** em relação à linha do Trensurb
- 02 CONTENÇÃO DE ENCHENTES**
Propor soluções **ARQUITETÔNICAS** e de **ENGENHARIA** para proteção contra enchentes que possibilitem a integração do rio Guaíba com a cidade
- 03 VIABILIDADE ECONÔMICA**
Propor soluções e conceber **MODELOS VIÁVEIS** que tornem o projeto atrativo economicamente
- 04 PRAZO**
Trabalhar para entregar os **RESULTADOS** dentro de um prazo desafiador

Slide 11 -



Slide 12 -





Slide 13 -



Slide 14 -





Anexo 02 – Cards e agendas

1) Workshop 1: Vocação imobiliária, mercado imobiliário POA e entorno Cais Mauá.

CONVITE



AGENDA

HOR�RIO	ATIVIDADE
14h – 14h30	<ul style="list-style-type: none"> Abertura Apresenta�o do projeto de Estrutura�o da Revitaliza�o do Cais Mau� e do Cons�rcio Revitaliza
14h30 – 15h	<ul style="list-style-type: none"> Exposi�o sobre os condicionantes e desafios da voca�o imobili�ria, mercado imobili�rio em POA e entorno do Cais Mau�
15h – 15h30	<ul style="list-style-type: none"> Perguntas, quest�es e informa�es sobre a exposi�o do projeto
15h30 – 16h15	<ul style="list-style-type: none"> Intervalo para o caf� Breve caminhada no Cais Mau�
16h15 – 17h	<ul style="list-style-type: none"> An�lise da �rea do Cais Mau� (mapa do Cais com condicionantes EVU) - di�logo entre participantes
17h – 17h45	<ul style="list-style-type: none"> Elabora�o das ideias e sugest�es para o Cais - di�logo entre participantes
17h45 – 18h	<ul style="list-style-type: none"> Encerramento



2) Workshop 2: Comunidade local, Entorno e Interessados Diretos no Cais Mauá.

CONVITE



AGENDA

HORÁRIO	ATIVIDADE
09h – 09h30	<ul style="list-style-type: none"> Abertura Apresentação do projeto de Estruturação da Revitalização do Cais Mauá e do Consórcio Revitaliza
09h30 – 10h	<ul style="list-style-type: none"> Exposição dialogada - Benchmarking de Portos Revitalizados no Brasil e no mundo demonstrando as vantagens para a comunidade e comparação de situações antes/depois
10h – 10h30	<ul style="list-style-type: none"> Intervalo para o café Breve caminhada no Cais Mauá
10h30 – 11h45	<ul style="list-style-type: none"> Elaboração das ideias e sugestões para o Cais - diálogo entre participantes
11h45 – 12h	<ul style="list-style-type: none"> Encerramento





3) Workshop 3: Arquitetura e Urbanismo – desafios e oportunidades para regiões portuárias.

CONVITE



AGENDA

HORÁRIO	ATIVIDADE
14h – 14h30	<ul style="list-style-type: none"> Abertura Apresentação do projeto de Estruturação da Revitalização do Cais Mauá e do Consórcio Revitaliza
14h30 – 15h	<ul style="list-style-type: none"> Exposição dialogada – Explanação sobre as diretrizes preliminares que estão sendo consideradas para o projeto urbanístico de Revitalização do Cais Mauá
15h – 15h30	<ul style="list-style-type: none"> Intervalo para o café
15h30 – 17h45	<ul style="list-style-type: none"> Elaboração das ideias e sugestões para o Cais - diálogo entre participantes
17h45 – 18h	<ul style="list-style-type: none"> Encerramento



4) Workshop 4: Imprensa e veículos de comunicação.

CONVITE



O BNDIS, as Secretarias de Planejamento, Governança e Gestão (SPGG) de Parcerias (SEPAR) do Estado do Rio Grande do Sul e o Consórcio Revitaliza te convidam para participar do:

WORKSHOP
Imprensa e veículos de comunicação.

23 DE JUNHO
 Horário: 09h às 12h
 Local: Av. Mauá, 1050
 (Auditório do Cais Mauá)
 Centro Histórico,
 Porto Alegre | RS

Em decorrência das Restrições Sanitárias da Covid-19, é necessária a confirmação de presença.
 Email: consorciorevitaliza@380volts.com.br

Logos: BNDIS, REVITALIZA, CONSÓRCIO REVITALIZA, 380 VOLTS

AGENDA

HORÁRIO	ATIVIDADE
09h – 10h	<ul style="list-style-type: none"> Abertura Apresentação do projeto de Estruturação da Revitalização do Cais Mauá e do Consórcio Revitaliza
10h – 11h30	<ul style="list-style-type: none"> Coletiva de Imprensa com veículos de comunicação presentes.
11h30 – 11h45	<ul style="list-style-type: none"> Intervalo para o café Breve caminhada no Cais Mauá
11h45 – 12h	<ul style="list-style-type: none"> Encerramento





5) Workshop 5: Singularidades Criativas de Porto Alegre.

CONVITE

O BNDDES, as Secretarias de Planejamento, Governança e Gestão (SPGG) de Parcerias (SEPAR) do Estado do Rio Grande do Sul e o Consórcio Revitaliza te convidam para participar do:

WORKSHOP
Singularidades Criativas de Porto Alegre.

Oficina coletiva para o mapeamento de singularidades criativas.

24 DE JUNHO
 Horário: **09h às 16h**
(Intervalo de almoço - 13h às 14h)
 Local: **Av. Mauá, 1050**
(Auditório do Cais Mauá)
 Centro Histórico,
 Porto Alegre | RS
 CEP: 90010-110

Em decorrência das Restrições Sanitárias da Covid-19, é necessária a **confirmação de presença**.
 Email: consorciorevitaliza@380volts.com.br

Logos: BNDDES, RS, CONSÓRCIO REVITALIZA, 380 VOLTS

AGENDA

HORÁRIO	ATIVIDADE
9:00 - 9:30	<ul style="list-style-type: none"> Abertura Apresentação do projeto de Estruturação da Revitalização do Cais Mauá e do Consórcio Revitaliza
9:30 - 10:00	<ul style="list-style-type: none"> Programação do dia
10:00 - 11:00	<ul style="list-style-type: none"> Apresentação dos participantes
11:00 - 11:30	<ul style="list-style-type: none"> Apresentação Gina Paladino – Economia Criativa
11:30 - 12:00	<ul style="list-style-type: none"> Apresentação Izamara Carniatto – Identidade Local
12:00 - 13:00	<ul style="list-style-type: none"> Atividade - Mapa Afetivo da Cidade (60 min.)
13:00 - 14:00	<ul style="list-style-type: none"> Intervalo - Almoço
14:00 - 15:30	<ul style="list-style-type: none"> Atividade – Mapa de Singularidades (1:30 min.)
15:30 - 16:00	<ul style="list-style-type: none"> Encerramento





6) Workshop 6: Modelos de negócios e usos para revitalização de áreas portuárias.

CONVITE



O BNDES, as Secretarias de Planejamento, Governança e Gestão (SPGG) de Parcerias (SEPAR) do Estado do Rio Grande do Sul e o Consórcio Revitaliza te convidam para participar do:

WORKSHOP
Modelos de negócios e usos para revitalização de áreas portuárias.

WORKSHOP VIRTUAL
 Data: 29 de Junho
 Horário: 09h às 12h

Entrar na reunião Zoom
<https://us06web.zoom.us/j/89791968087>
 pwd=DXgkK3Fka3YcBmcGY3N0L5cBodr09

ID da reunião: 891 9119 6808
 Senha de acesso: 299779

Logos: BNDES, RS, CONSÓRCIO REVITALIZA, 380 VOLTS

AGENDA

HORÁRIO	ATIVIDADE
9h – 9h30	<ul style="list-style-type: none"> • Abertura • Apresentação do projeto de Estruturação da Revitalização do Cais Mauá e do Consórcio Revitaliza
9h30 – 10h30	<ul style="list-style-type: none"> • Exposição sobre alternativas de modelos de negócios que estão em avaliação para requalificação do Cais Mauá
10h30 – 11h15	<ul style="list-style-type: none"> • Espaço para dúvidas e contribuições
11h15 – 12h00	<ul style="list-style-type: none"> • Encerramento