

## **DECRETO Nº 23.270, DE 9 DE MAIO DE 2025.**

**Regulamenta a Lei Complementar nº 930, de 29 de dezembro de 2021, que institui o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre (PRCHPA).**

O PREFEITO MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, no uso das atribuições, que lhe confere o artigo 94, inciso II, da Lei Orgânica do Município,

**D E C R E T A**

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Fica regulamentado o Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre (PRCHPA), instituído pela Lei Complementar nº 930, de 29 de dezembro de 2021, nos termos deste Decreto.

**Art. 2º** Para os fins deste regulamento, adotam-se as seguintes definições:

I – Gabarito do quarteirão: volume tridimensional máximo de edificação estabelecido pelo Executivo Municipal para cada quarteirão ou conjunto de quarteirões, por meio do Anexo I deste Decreto, observados os critérios previstos no art. 10 da Lei Complementar nº 930, de 29 de dezembro de 2021;

II – Gabarito-lote: volume tridimensional máximo de edificação aprovado para projeto específico apresentado por interessado, mediante validação técnica do Município, nos termos do §1º do art. 10 da Lei Complementar nº 930, de 2021, aplicável exclusivamente ao lote objeto da proposta, sem efeito vinculante para os demais lotes do quarteirão;

III – Altura máxima do gabarito: parâmetro vertical que integra o gabarito do quarteirão ou o gabarito-lote, conforme o caso, estabelecido com base na morfologia do entorno, nas edificações preexistentes, no grau de consolidação e nas bacias visuais aplicáveis;

IV – Altura máxima da edificação: distância vertical entre a RN e a parte inferior da laje (ou elemento equivalente) do último pavimento, admitindo-se acréscimo de até 2m para acomodação de cobertura ou telhado;

V – Recuo de fundos: limite posterior de edificação definido por plano inclinado com coeficiente de 18% (dezoito por cento), aplicado a partir do limite posterior do lote com base na altura da edificação, constituindo afastamento mínimo obrigatório, sem prejuízo de soluções projetuais distintas desde que respeitado esse limite;

VI – Potencial construtivo máximo: área máxima edificável em determinado lote, conforme os parâmetros de ocupação definidos neste regulamento e detalhados no Anexo I deste Decreto.

§ 1º As edificações objeto de reabilitação poderão ter os pátios de iluminação e ventilação ajustados, a critério do Responsável Técnico, mediante justificativa técnica, respeitados os limites mínimos estabelecidos pelas normas técnicas aplicáveis.

§ 2º A Referência de Nível (RN) corresponde ao ponto de origem adotado para a medição da altura da edificação, sendo definida no projeto pelo responsável técnico, observadas as seguintes disposições:

I – a RN poderá ser fixada em qualquer ponto do terreno natural;

II – a diferença de nível entre a RN e o Perfil Natural do Terreno (PNT) não poderá exceder 4 m (quatro metros) em qualquer ponto da projeção da edificação sobre o solo.

## CAPÍTULO II DA IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA

**Art. 3º** A implementação do Programa de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre dar-se-á por meio do desenvolvimento das ações, intervenções e projetos prioritários previstos nos arts. 2º, 7º e 8º da Lei Complementar nº 930, de 2021.

**Art. 4º** O desenvolvimento das ações, intervenções e projetos prioritários poderá ocorrer por iniciativa do Poder Público ou da iniciativa privada, por meio das seguintes formas:

I – investimento público;

II – destinação de recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, como contrapartida, nos termos do parágrafo único do art. 8º da Lei Complementar nº 930, de 2021;

III – desenvolvimento de projetos e obras alinhados aos objetivos do Programa, mediante concessão de incentivos previstos neste regulamento.

## CAPÍTULO III DA CONSOLIDAÇÃO DOS GABARITOS

**Art. 5º** Os gabaritos dos quarteirões, no âmbito do Programa de Reabilitação do Centro Histórico, são definidos pelo Anexo I deste Decreto, e aplicam-se aos lotes nele inseridos, salvo nos casos em que for aprovado gabarito-lote específico.

**Art. 6º** Com relação ao traçado viário, às calçadas e às bacias de amortecimento no Centro Histórico, aplicam-se as seguintes disposições:

I – os gabaritos estabelecidos no Anexo I deste Decreto observam os alinhamentos viários existentes;

II – o padrão das calçadas, incluindo a indicação de rotas acessíveis, deverá observar a legislação vigente e ser compatibilizado com os projetos lindeiros em andamento ou já executados, quando houver;

III – a implantação de bacias de amortecimento em edificações novas observará a legislação específica aplicável.

**Parágrafo único.** Nos casos em que houver Transferência de Potencial Construtivo (TPC) associada ao recuo viário do lote, a implantação da edificação deverá observar o alinhamento viário projetado, que substitui, para todos os efeitos, o alinhamento anteriormente existente.

**Art. 7º** O interessado poderá apresentar proposta de gabarito-lote para seu projeto, nos termos do art. 2º, inc. II deste Decreto, inclusive com extrapolação dos limites do gabarito do quarteirão definidos no Anexo I deste Decreto, mediante justificativa técnica e validação pela CPU-SMAMUS.

**Art. 8º** As áreas identificadas no Anexo I deste Decreto como de proteção ao patrimônio histórico e cultural, inclusive os entornos de bens tombados, dependerão de anuência prévia do órgão competente para fins de definição e aplicação do gabarito.

#### CAPÍTULO IV DA ADESÃO AO PROGRAMA

**Art. 9º** A adesão ao PRCHPA será formalizada no âmbito do processo de licenciamento, em protocolo específico, mediante declaração de enquadramento emitida pela CPU-SMAMUS, com base em requerimento do responsável técnico autorizado pelo proprietário ou possuidor a qualquer título.

**Art. 10.** Para fins de adesão ao PRCHPA, todos os projetos deverão apresentar prancha padrão contendo planta de situação, localização e planilha de áreas, acompanhada de arrazoado com informações do projeto, como perspectivas, plantas, cortes ou demais elementos gráficos e técnicos que demonstrem a proposta, e da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do profissional responsável.

**Art. 11.** Os Projetos com Declaração Municipal válida cujo responsável legal não tenha requerido adesão ao PRCHPA seguirão tramitando nos termos da Lei Complementar nº 434 de 1º de dezembro de 1999.

**Art. 12.** Para os projetos já em tramitação, a adesão ao Programa poderá ocorrer mediante requerimento formal do interessado no âmbito do processo de licenciamento, dispensando-se protocolo específico.

**Parágrafo único.** Nos casos previstos no *caput* deste artigo em que houver solicitação de gabarito-lote, a proposta será analisada pela CPU-SMAMUS, conforme os critérios estabelecidos no art. 10 da Lei Complementar nº 930, de 2021.

**Art. 13.** Ficam dispensadas de atender às ações previstas no art. 14 da Lei Complementar nº 930, de 2021, fazendo jus aos benefícios e incentivos previstos na referida Lei, as seguintes intervenções:

I – residências unifamiliares com até 2 (duas) economias;

II – reciclagens de uso, desde que não impliquem acréscimo de área construída ou, caso haja acréscimo, que a área total resultante não ultrapasse o índice de aproveitamento básico do lote;

III – ampliações de edificações existentes em até 10% (dez por cento) da área construída, desde que não alterem significativamente a volumetria definida pelo gabarito do quarteirão nem comprometam a relação da edificação com o passeio público.

**Parágrafo único.** Para os fins deste artigo, considera-se existente toda a área construída anteriormente à publicação da Lei Complementar nº 930, de 2021, independentemente de sua natureza ou regularidade.

**Art. 14.** Para fins de adesão ao PRCHPA, nos termos do art. 14 da Lei Complementar nº 930, de 2021, o projeto deverá contemplar, no mínimo, 4 (quatro) das seguintes ações:

I – qualificação do passeio em frente ao imóvel, com acessibilidade universal, soluções paisagísticas, remoção de barreiras físicas, inclusão de *parklets* ou possibilidade de extensão do passeio para dentro do lote, conforme o Decreto nº 17.302, de 15 de setembro de 2011;

II – qualificação das fachadas voltadas para a via pública, mediante implantação de fachadas ativas ou amenidades voltadas ao espaço público, como vegetação, espaços de estar, aberturas para o passeio ou elementos de proteção como marquises e toldos, sem prejuízo da circulação na calçada;

III – uso misto da edificação, combinando usos residenciais e não residenciais, inclusive por meio de térreo comercial em edifícios residenciais ou edificações mistas;

IV – atendimento à Demanda Habitacional Prioritária (DHP), por meio de edificação nova ou reabilitação de imóvel existente voltada à população de baixa renda, nos termos da legislação aplicável;

V – requalificação ou restauração de patrimônio histórico, por meio de ações de preservação, conservação ou restauro, nos termos da Lei nº 12.585, de 9 de agosto de 2019;

VI – implantação de cobertura verde do tipo *rooftop*, com acesso público ou condominial;

VII – ações voltadas à segurança pública, como instalação de câmeras voltadas ao passeio, iluminação de fachadas e utilização de fachadas com permeabilidade visual;

VIII – emprego de pelo menos 3 (três) ações de sustentabilidade entre: utilização de energias renováveis, uso de materiais ecológicos, captação e aproveitamento de água pluvial, reuso de águas servidas, aquecimento solar de água e instalação de placas fotovoltaicas.

§ 1º A requalificação de edificações por meio de reuso adaptativo poderá ser considerada ação de sustentabilidade, desde que tecnicamente justificada.

§ 2º A Certificação em Sustentabilidade Ambiental, nos termos da Lei Complementar nº 872, de 10 de janeiro de 2020 e do Decreto nº 21.789, de 19 de dezembro de 2022, poderá ser utilizada como comprovação de atendimento ao inciso VIII do *caput* deste artigo.

§ 3º A emissão do habite-se ficará condicionada à apresentação, pelo requerente, da documentação comprobatória das ações adotadas, a ser aprovada pelo Município, incluindo, conforme o caso, relatório técnico-fotográfico, declaração com firma técnica de cumprimento dos incs. III, IV e VII do art. 14 da Lei Complementar nº 930, de 2021, Certidão de Inventário emitida pela EPAHC/SMCEC, Certificado de Sustentabilidade Ambiental, entre outros documentos comprobatórios das medidas previstas no referido artigo, conforme solicitação do órgão competente.

## CAPÍTULO V DOS INSTRUMENTOS E DOS INCENTIVOS

### Seção I

#### **Dos Projetos Enquadrados na Lei Complementar nº 1.022, de 11 de setembro de 2024**

**Art. 15.** Os projetos arquitetônicos inseridos no perímetro de abrangência do PRCHPA, protocolados até 31 de dezembro de 2025 e que tenham obtido Certificação

Sustentável Diamante, nos termos do Decreto nº 21.789, de 2022, ficam dispensados da adesão ao Programa, fazendo jus aos benefícios previstos no art. 5º da Lei Complementar nº 1.022, de 11 de setembro de 2024, e nos arts. 12 e 13 do Decreto nº 22.932, de 30 de setembro de 2024.

**Parágrafo único.** Para os projetos enquadrados nas disposições do *caput* deste artigo, quando da TPC para o Centro Histórico, será utilizado o fator multiplicador 3 (três), observada a equivalência de índices, nos termos do Decreto nº 13.116, de 16 de fevereiro de 2001.

## **Seção II**

### **Dos Demais Projetos do PRCHPA**

**Art. 16.** O desconto da Outorga Onerosa do Direito de Construir, para imóveis com edificações tombadas ou inventariadas de estruturação localizadas no perímetro de adesão ao PRCHPA, será de:

I – 100% (cem por cento) quando a edificação for preservada em sua integralidade;

II – 50% (cinquenta por cento) quando forem preservadas todas as fachadas da edificação;

III – 25% (vinte e cinco por cento) quando forem preservadas as fachadas frontais da edificação.

§ 1º O incentivo do *caput* aplica-se exclusivamente ao potencial construtivo do terreno original onde se encontra a edificação preservada, admitida a redistribuição da área a construir para imóvel lindeiro.

§ 2º O desconto de que trata este artigo é cumulativo com os incentivos previstos na Lei nº 12.585, de 2019.

**Art. 17.** O desconto da Outorga Onerosa do Direito de Construir, para empreendimentos enquadrados como Demanda Habitacional Prioritária – DHP, será de:

I – 100% (cem por cento) para unidades enquadradas na Faixa I do Programa Minha Casa Minha Vida;

II – 75% (setenta por cento) para unidades enquadradas na Faixa II do Programa Minha Casa Minha Vida;

III – 50% (cinquenta por cento) para unidades enquadradas na Faixa III do Programa Minha Casa Minha Vida.

**Art. 18.** Os empreendimentos que adotarem ações previstas no Programa de Premiação e Certificação em Sustentabilidade Ambiental, no âmbito da adesão ao PRCHPA, farão jus a desconto no valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos seguintes termos:

I – 50% (cinquenta por cento) para empreendimentos com Certificação Sustentável Diamante;

II – 30% (trinta por cento) para empreendimentos com Certificação Sustentável Ouro;

III – 20% (vinte por cento) para empreendimentos com Certificação Sustentável Prata.

**Art. 19.** Os descontos previstos nesta Seção são cumulativos, observado o limite de isenção integral da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

**Art. 20.** Para os fins do art. 23 da Lei Complementar nº 930, de 2021, será permitida a aquisição de potencial construtivo em áreas com estoque esgotado, até o limite previsto no Anexo 6 do PDDUA.

## CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 21.** A Secretaria Municipal do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade (Smamus) será responsável pela implementação, desenvolvimento e monitoramento do PRCHPA, através de equipe técnica multidisciplinar, que exercerá as atribuições de gestão e monitoramento do Programa, nos termos da Lei Complementar nº 930, de 2021.

**Art. 22.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 9 de maio de 2025.

Sebastião Melo,  
Prefeito de Porto Alegre.

Registre-se e publique-se.

Jhonny Prado,  
Procurador-Geral do Município.