

PROPOSTA URBANÍSTICA DO ARADO

A Proposta Urbanística do Arado decorre de Projeto Urbanístico para fins de parcelamento do solo (loteamento) do empreendimento “Fazenda Arado Velho”, requerido por FORK PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA nos autos do Expediente Único nº 002.330742.00.5. Figuram como proprietário da gleba e responsável técnico pelo projeto, respectivamente, ARADO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e o arquiteto JOSÉ RODOLFO PESCE FORK, registro CAU A459267.

O Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) de Parcelamento do Solo do projeto de loteamento foi avaliado pela Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento (CAUGE) da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, através de Projeto Especial de Impacto Urbano de 2º grau. Considerando a necessidade de alteração de Regime Urbanístico (RU) da área, apontada pelo Estudo de Impacto Ambiental (EIA), a aprovação do EVU do empreendimento ficou condicionada à alteração do RU das subunidades que perfazem a área do projeto, conforme Parecer CAUGE nº 065/2019.

De acordo com o art. 94 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre (PDDUA), o Regime Urbanístico é definido em função das normas relativas à densificação, às atividades, aos dispositivos de controle das edificações e ao parcelamento do Solo, podendo ser alterado mediante Projeto Especial de Impacto Urbano. Quando o Projeto Especial suscitar a necessidade de alteração de padrões de Índice de Aproveitamento e Quota Ideal, como o faz o Projeto Urbanístico do Arado, sua aprovação fica condicionada à alteração do RU por Lei Complementar (art. 58, parágrafo único, art. 94, §1º e art. 162, VI, do PDDUA).

Nesse sentido, e considerando o necessário desenvolvimento sustentável da região, o Poder Executivo Municipal propõe Audiência Pública para colher da comunidade porto-alegrense contribuições na elaboração de Projeto de Lei Complementar de iniciativa do Prefeito Municipal a ser encaminhado à Câmara Municipal, a fim de alterar os Regimes Urbanísticos das Subunidades que compõem

a região e determinar contrapartidas a cargo do empreendimento para a aprovação do projeto de loteamento.

Sem prejuízo de outras formas de participação popular na execução da Política Urbana e na elaboração de instrumentos pertinentes ao uso e à ocupação do solo, como aquelas já realizadas no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA) e com a comunidade local da Região de Gestão de Planejamento 8 (RGP8), uma nova Audiência Pública deverá ser realizada pela Câmara Municipal, antes da apreciação da matéria naquela Casa.

1. HISTÓRICO

O local escolhido para o empreendimento foi a antiga Fazenda do Arado Velho, no tradicional bairro Belém Novo. A origem do bairro remonta à 2ª metade do Século XVIII (anos 1867 - 1880) quando a Administração Municipal transferiu, por razões econômicas (facilidade de escoamento da produção rural) e religiosas, a freguesia do Belém Velho para o sul, local conhecido como Arado Velho. Nas décadas de 1920 e 1930 o local adquire características de complexo turístico com balneário, restaurante, e hotel cassino, sendo muito procurado pela população. Devido à presença de belas paisagens e bens culturais a serem mantidos, a Prefeitura cria o Distrito Turístico do Bairro Belém Novo e estabelece a tutela destes, por decreto Municipal em 1976. Os estudos do Plano Diretor tornaram a área uma Zona de Interesse Especial, na qual se busca a preservação do meio ambiente e do Patrimônio Histórico, mantendo-se as condições adequadas para valorização das características essenciais do Bairro, tirando-o da estagnação. O Bairro Belém Novo possui identidade própria, conjugando características da vida de cidade do interior, balneário.

A Fazenda do Arado Velho, com seu riquíssimo patrimônio arquitetônico e ambiental, integra a Paisagem Cultural do local, juntamente com os demais elementos de significância dessa paisagem única como o Centro de Bairro, a Orla do Belém Novo, a Igreja, a Praça e o Hotel Cassino.

São bens inventariados pela Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural, da Secretaria Municipal da Cultural (Figura 1):

- Igreja Central (construída o século XIX);
- Colégio Evaristo Flores da Cunha;
- Praça Central;
- Hotel cassino;
- Fazenda do Arado (Núcleo Casa Sede, Núcleo Haras, Núcleo Marina, Núcleo Produção de leite, Núcleo Produção de Arroz e Núcleo Sítio Arqueológico Guarani).



Figura 1: Bens Inventariados

2. O TERRITÓRIO

O território em questão, objeto da alteração legislativa, está localizado na Estrada do Lami, 2229, Bairro Belém Novo. O Regime Urbanístico original incidente na maior parte da Gleba é de Área de Ocupação Rarefeita.



Figura 2: Regimes Predominantes

AOR	APAN	2.714.945,63 m ² (200 ha)
	Área de Produção Primária	1.480.852,75 m ² (148 ha)
AOI	Predominantemente Residencial	47.951,30 m ² (4,7 ha)
	Área de Interesse Cultural	20.135,79 m ² (2 ha)

Tabela 1: Descrição de Regimes

3. O EMPREENDIMENTO

A proposta urbanística a ser implantada na Fazenda do Arado vem sendo concebida desde 2011, iniciando com a emissão de Parecer da CAUGE com Diretrizes para elaboração de Termo de Referência de Estudo de Impacto Ambiental

(EIA) e Relatório de Impacto Ambiental (RIMA). O referido Termo de Referência foi aprovado pelo CMDUA em 14/02/2012 e homologado pelo Prefeito em 17/02/2012. O EIA tem data de maio de 2012 e o RIMA foi concluído em dezembro de 2013. No transcurso de tempo desde a primeira proposta urbanística até o presente, a proposta vem sendo adaptada de forma a mitigar ou compensar os impactos e externalidades, sejam ambientais, urbanísticos, viabilizando o empreendimento.

A implantação do empreendimento, que abrange a totalidade da matrícula do imóvel Fazenda do Arado e duas matrículas menores, está estruturada em torno do eixo da futura Av. Parque, que iniciará na Av. do Lami e ramificar-se-á em 3 direções, a primeira conectando-se com a Av. Heitor Vieira, dando acesso ao bairro Belém Novo, a segunda conduzindo ao acesso para a Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) e a terceira ao interior da gleba onde estão os demais lotes. Essa avenida foi projetada com gabarito variável de 60 m a 140 m, pois no eixo central se desenvolve uma Área de Preservação Permanente (APP) de curso d'água, um canal de drenagem projetado, além de praças, passeios com tratamento paisagístico e ciclovia.

A principal alteração de Regime Urbanístico se dará na UEU 080, na Área de Produção Primária (Subunidade 01), que corresponde a 148 ha, junto à Av. do Lami, onde inicia a Av. Parque, até o limite da Área de Proteção do Ambiente Natural (APAN) na direção sudoeste, onde incide Regime de Área de Produção Primária. Os Regimes das Subunidades serão alterados, possibilitando atividades miscigenadas, como residências, comércio/serviços e equipamentos urbanos, compatibilizando a ocupação urbana com características hidrológicas e ambientais.

- **Subunidade 05** - Mista 03 e ADD;
- **Subunidade 06** - ADD;
- **Subunidade 16** - Mista 03;
- **Subunidade 15** - Mista 03;
- **Subunidade 14** - Predom. Resid.;
- **Subunidade 13** - Lotes destinado à ETA DMAE;
- **Subunidade 12** - Mista 01;

- **Subunidade 11** - Predom. Resid.

A porção da gleba compreendida como área de APAN na Área de Ocupação Rarefeita será delimitada em 4 subunidades, com características singulares:

- **Subunidade 08:** Área de APAN – Quota Ideal 5.000 m² - 406.070 m² - Compatibiliza atividade habitacional com preservação dos marcos históricos da Fazenda do Arado: Núcleo do Arroz e Núcleo Haras;
- **Subunidade 10:** Área de APAN – RPPN - 935.668,68 m² - Será Reserva Particular do Patrimônio Natural, o que configura uma Unidade de Conservação de domínio privado. Nela está localizado o Sítio Arqueológico Guarani;
- **Subunidade 09:** Área de APAN com 630.924,08 m²;
- **Subunidade 11:** Área de APAN com 504.315,97 m² - Local onde está localizada a Casa Sede da Fazenda e Marina do Arado.

4. PROPOSIÇÕES DO PROJETO DE LEI

4.1 Objetivo

Viabilizar o empreendimento urbanístico Loteamento do Arado no bairro Belém Novo como parte da Estratégia de Produção da Cidade, descrita no art. 21 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA), através da qual o Município promove oportunidades empresariais com vistas ao desenvolvimento urbano através de ações políticas e instrumentos de gerenciamento do solo urbano, viabilizando a estruturação urbana e qualificação ambiental da região.

4.2 Contrapartidas

- Doação antecipada de lote destinado à Estação de Tratamento de Água (DMAE) com área de 95.051,59 m²;

- Elaborar e executar projeto de revitalização da Orla do Belém Novo, garantindo a manutenção dos equipamentos públicos comunitários e intervenções implantadas pelo prazo de cinco anos, contado da data do recebimento definitivo da obra;
- Elaborar e executar projeto urbanístico de articulação de espaços abertos na Orla de Belém Novo desde a Praça Camping do Veludo até a Praça Inácio Martins da Silva, contemplando caminhos peatonais e cicloviários, estabelecendo percursos tanto na Orla do Belém Novo como no bairro, sinalizados e identificados os seguintes locais de interesse histórico e paisagístico: Igreja Central, Colégio Evaristo Flores da Cunha, Praça Central, Hotel cassino, Núcleo Casa Sede, Núcleo Haras, Núcleo Marina, Núcleo Produção de leite, Núcleo Produção de Arroz e Núcleo Sítio Arqueológico Guarani;
- Reforma da estrutura física existente das Unidades de Saúde Belém Novo, situada na Rua Florêncio Faria, 195, e Paulo Viaro I e II, situada na Estrada do Lami, 4288.

4.3 Alterações de Regimes e Zoneamentos Urbanísticos

4.3.1 As Subunidades 11 e 14 da Unidade de Estruturação Urbana 078 da Macrozona 08 passam a ter o seguinte regime urbanístico

I - Densidade Bruta

DENSIDADE BRUTA							
Área de Ocupação Intensiva	ZONA	Solo Privado		Solo Criado		Total	
		Hab/ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha
	Cód.01 Predom. Residencial	140	40	-	-	140	40

II - Grupamento de Atividades Mista 01 – cód.03 do Anexo 5.1 da Lei Complementar 434 de 1999, alterada pela Lei Complementar nº 646, de 2010.

III - Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação Intensiva	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	250 m ² /econ
	1,3	Não	sim	2,0	

IV- Regime Volumétrico

REGIME VOLUMÉTRICO				
Área de Ocupação Intensiva	Altura			Taxa de Ocupação
	Máxima	Divisa (m)	Base (m)	75 %
	12,5	12,5	-	

4.3.2 A Subunidade 12 da Unidade de Estruturação Urbana 078 da Macrozona 08 passa a ter o seguinte regime urbanístico

I - Densidade Bruta

DENSIDADE BRUTA							
Área de Ocupação Intensiva	ZONA	Solo Privado		Solo Criado		Total	
		Hab/ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha
	Cód.03.						
Mista 01		140	40	-	-	140	40

II - Grupamento de Atividades: Mista 01 - cód. 03, do Anexo 5.1, da Lei Complementar nº434 de 1999, alterada pela Lei Complementar nº 646, de 2010.

III- Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação Intensiva	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	250 m ² / econ
	1,3	Não	sim	2,0	

IV – Regime Volumétrico

REGIME VOLUMÉTRICO				
Área de Ocupação Intensiva	Altura			Taxa de Ocupação
	Máxima	Divisa (m)	Base (m)	75 %
	12,5	12,5	-	

4.3.3 A Subunidade 13 da Unidade de Estruturação Urbana 078 da Macrozona 08 passa a ter o seguinte regime urbanístico

I - Densidade Bruta

DENSIDADE BRUTA							
Área de Ocupação Intensiva	ZONA	Solo Privado		Solo Criado		Total	
		Hab/ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha
	Área Especial de Interesse Institucional.	Conforme projeto específico					

II - Grupamento de Atividades Área Especial de Interesse Institucional – **cód.17** do Anexo 5.1 da Lei Complementar 434 de 1999, alterada pela Lei Complementar nº 646, de 2010.

III - Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação Intensiva	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	-
	Regime Urbanístico Próprio				

IV - Regime Volumétrico

REGIME VOLUMÉTRICO				
Área de Ocupação Intensiva	Altura			Taxa de Ocupação
	Máxima	Divisa (m)	Base (m)	-
	Regime Urbanístico Próprio			

4.3.4 As Subunidades 15 e 16 da Unidade de Estruturação Urbana 078 da Macrozona 08 passam a ter o seguinte regime urbanístico

I - Densidade Bruta

DENSIDADE BRUTA							
Área de Ocupação Intensiva	ZONA	Solo Privado		Solo Criado		Total	
		Hab/ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha
		Cód.03 Predom. Resid., Mistas, Pred. Prod.	280	80	70	20	350

II - Grupamento de Atividades Cód.07 Mista 03 do Anexo 5.1 da Lei Complementar 434 de 1999.

III - Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação Intensiva	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	isento
	1,3	sim	sim	2,0	

IV - Regime Volumétrico

REGIME VOLUMÉTRICO				
Área de Ocupação Intensiva	Altura			Taxa de Ocupação
	Máxima	Divisa (m)	Base (m)	75 %
	12,5	12,5	-	

4.3.5 A Subunidade 05 da Unidade de Estruturação Urbana 080 da Macrozona 08 passa a ter o seguinte regime urbanístico

I - Densidade Bruta: Área de Ocupação Rarefeita, Cód. 35, Área de Desenvolvimento Diversificado, conforme Anexo 4, LC 434/99.

DENSIDADE BRUTA							
Área de Ocupação Rarefeita	ZONA	Solo Privado		Solo Criado		Total	
		Hab/ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha
	Área de Desenvolvimento Diversificado		42	12	-	-	42

II - Grupamento de Atividades Área de Desenvolvimento Diversificado – **cód.21** do Anexo 5.1 da Lei Complementar 434 de 1999, e alterações posteriores.

III - Índice de Aproveitamento Cód 35, conforme Anexo 4, LC 434/99

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação Rarefeita	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	850 m ²
	0,25				

IV - Regime Volumétrico

REGIME VOLUMÉTRICO				
Área de Ocupação Rarefeita	Altura			Taxa de Ocupação
	Máxima	Divisa (m)	Base (m)	20%
	9,0	9,0	-	

4.3.6 A Subunidade 06 da Unidade de Estruturação Urbana 080 da Macrozona 08 passa a ter o seguinte regime urbanístico

I - Densidade Bruta

DENSIDADE BRUTA							
Área de Ocupação Rarefeita	ZONA	Solo Privado		Solo Criado		Total	
		Hab/ ha	Econ./ha	Hab./ ha	Econ./ha	Hab./ ha	Econ./ha
	Área Desenvolvimento Diversificado		28	8	-	-	28

II - Grupamento de Atividades Área de Desenvolvimento Diversificado – **cód.21** do Anexo 5.1 da Lei Complementar 434 de 1999, e alterações posteriores.

III - Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação Rarefaita	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	850 m ² / econ
	0,25				

IV- Regime Volumétrico

REGIME VOLUMÉTRICO				
Área de Ocupação Rarefaita	Altura			Taxa de Ocupação
	Máxima	Divisa (m)	Base (m)	20%
	9,0	9,0	-	

4.3.7 A Subunidade 07 da Unidade de Estruturação Urbana 080 da Macrozona 08 passa a ter o seguinte regime urbanístico

I - Densidade Bruta

DENSIDADE BRUTA							
Área de Ocupação Rarefaita	ZONA	Solo Privado		Solo Criado		Total	
		Hab/ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha
	Área de Proteção do Ambiente Natural		0,5	0,15	-	-	0,50

II - Grupamento de Atividades Área de Proteção do Ambiente Natural – **cód.19.1** do Anexo 5.1 da Lei Complementar 434 de 1999, e alterações posteriores.

III - Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação Rarefeita	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	63.000 m ²
	0,05				

IV- Regime Volumétrico

REGIME VOLUMÉTRICO				
Área de Ocupação Rarefeita	Altura			Taxa de Ocupação
	Máxima	Divisa (m)	Base (m)	20%
	9,0	9,0	-	

4.3.8 A Subunidade 08 da Unidade de Estruturação Urbana 080 da Macrozona 08 passa a ter o seguinte regime urbanístico

I - Densidade Bruta: Área de Ocupação Rarefeita, Cód. 33, Área de Proteção Ambiente Natural conforme Anexo 4, LC 434/99.

DENSIDADE BRUTA							
Área de Ocupação Rarefeita	ZONA	Solo Privado		Solo Criado		Total	
		Hab/ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha
	Área de Proteção do Ambiente Natural	11	3	-	-	11	3

II - Grupamento de Atividades Área de Proteção do Ambiente Natural – **cód.19.1** do Anexo 5.1 da Lei Complementar 434 de 1999, e alterações posteriores.

III - Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação Rarefaita	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	2.000 m ²
	0,1				

IV- Regime Volumétrico

REGIME VOLUMÉTRICO				
Área de Ocupação Rarefaita	Altura			Taxa de Ocupação
	Máxima	Divisa (m)	Base (m)	20%
	9,0	9,0	-	

4.3.9 A Subunidade 09 da Unidade de Estruturação Urbana 080 da Macrozona 08 passa a ter o seguinte regime urbanístico

I - Densidade Bruta: Área de Proteção do Ambiente Natural – **cód.19.1** do Anexo 5.1 da Lei Complementar 434 de 1999, e alterações posteriores.

DENSIDADE BRUTA							
Área de Ocupação Rarefaita	ZONA	Solo Privado		Solo Criado		Total	
		Hab/ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha	Hab./ ha	Econ./ ha
	Área de Proteção do Ambiente Natural	7	2	-	-	7	2

II - Grupamento de Atividades Área de Proteção do Ambiente Natural – **cód.19.1** do Anexo 5.1 da Lei Complementar 434 de 1999, e alterações posteriores.

III - Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação Rarefaita	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	2.000 m ²
	0,25				

IV- Regime Volumétrico

REGIME VOLUMÉTRICO				
Área de Ocupação Rarefaita	Altura			Taxa de Ocupação
	Máxima	Divisa (m)	Base (m)	20%
	9,0	9,0	-	

4.3.10 A Subunidade 10 da Unidade de Estruturação Urbana 080 da Macrozona 08 passa a ter o seguinte regime urbanístico

I - Densidade Bruta

DENSIDADE BRUTA							
Área de Ocupação Rarefaita	ZONA	Solo Privado		Solo Criado		Total	
		hab/ha	Econ./ha	Hab./ha	Econ./ha	Hab./ha	Econ./ha
	Área de Proteção ao Ambiente Natural	Regime Urbanístico Próprio					

II - Grupamento de Atividades Área de Proteção do Ambiente Natural – **cód.19.1** do Anexo 5.1 da Lei Complementar 434 de 1999, e alterações posteriores.

III - Índice de Aproveitamento

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO					
Área de Ocupação Rarefeita	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
	IA	SC	TPC	IA Máximo	-
	Regime Urbanístico Próprio				

IV - Regime Volumétrico

REGIME VOLUMÉTRICO				
Área de Ocupação Rarefeita	Altura			Taxa de Ocupação
	Máxima	Divisa (m)	Base (m)	-
	Regime Urbanístico Próprio			

Secretaria do Meio Ambiente, Urbanismo e Sustentabilidade

Prefeitura Municipal de Porto Alegre