

Plano Diretor + LUOS

Mudanças em relação ao PDDUA
e regras aplicáveis ao lote urbano



O que muda na estrutura do planejamento

PDUS

A ESTRATÉGIA PARA A CIDADE



Estratégia

Diretrizes de desenvolvimento urbano sustentável.



Modelo espacial

Organiza o território e define as prioridades.



Sistemas

Estruturantes como base do planejamento urbano.



Objetivos

Claros, mensuráveis e estáveis no tempo.



Da estratégia territorial à regra aplicável ao lote

LUOS

AS REGRAS APLICÁVEIS AO SOLO E AO LOTE



Zoneamento

16 ZOTs, cada uma com seu regime urbanístico.



Parcelamento

Loteamento, desmembramento e fracionamento.



Atividades

Usos permitidos e condicionados por zona.



CA

Potencial construtivo: básico e máximo.



Volumetria

Altura, recuos, permeabilidade e demais parâmetros de forma urbana.



Da cidade ao lote

Como a estratégia territorial chega à escala do projeto





16 ZOTs

Cada uma possui um regime urbanístico próprio.



ZOT 1
residencial /
baixa transformação



ZOT 2
residencial /
volumetria baixa



ZOT 3
baixa volumetria /
adensamento



ZOT 4
diversidade /
reestruturação



ZOT 5
usos mistos /
transformação



ZOT 6
empregos /
adensamento



ZOT 7
centralidades /
alta renovação



ZOT 8
projetos
estratégicos



ZOT 9
miscigenação /
baixa transformação



ZOT 10
miscigenação /
transformação moderada



ZOT 11
requalificação /
alta transformação



ZOT 12
polo dinâmico /
adensamento



ZOT 13
projetos urbanos
estruturantes



ZOT 14
transição
urbano-rural



ZOT 15
preservação
ambiental



ZOT 16
produção primária /
proteção ambiental



Estruturas de Planejamento



DMI - DMWEB

- As estruturas de planejamento representam alguns dos elementos dos sistemas estruturantes
- Essencialmente são as informações complementares que hoje estão presentes na DMI

Como ler um lote?

Um mapa mental para interpretar o regime aplicável ao lote urbano



Exemplo de tabela de ZOT

Como as regras se organizam no território e se aplicam ao lote

Sistemas Estruturantes

→ Estruturas de Planejamento

-  Sistema Viário
-  Equipamentos comunitários
-  Infraestrutura Urbana
-  Outros



Anexo 2.1

Zona de Ordenamento Territorial 1 (ZOT 1)



PARCELAMENTO DO SOLO												
LOTE		QUARTEIRÃO		ENQUADRAMENTO				ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA				
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA		FRACIONAMENTO	até 3.000 m²			MALHA VIÁRIA		EQUIPAMENTOS		
150 m²	5 m	200 m			acima de 3.000 m²					10%		
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA		DESMEMBRAMENTO	acima de 4.000 m² a 4.000 m²					15%		
		22.500 m²			acima de 4.000 m² a 5.000 m²					18%		
		ÁREA MÍNIMA			acima de 5.000 m² a 22.500 m²							
3.000 m²		—		LOTEAMENTO	acima de 22.500 m²			Até 32% (1) (2)		18%		
EDIFICAÇÕES												
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (4)		ALTURA MÁXIMA		AFASTAMENTOS		VOLUMETRIA			RECUO DE JARDIM			
BÁSICO	MÁXIMO					TAXA DE PERMEABILIDADE (8)						
1,5	2,5	9 m		LATERAL: ISENTO		ÁREA > 1.500 m² = 40% (6) ÁREA ≤ 1.500 m² = 30%			4 m			
				FUNDOS: ISENTO		FATOR CONVERSÃO: 30% (7)						
ATIVIDADES (8) (9)												
POLARIZAÇÃO		COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS			INDÚSTRIA	
RESTRIÇÃO	NÍVEL 2	INOCUIDADE NÍVEL 1	INOCUIDADE NÍVEL 2	INOCUIDADE NÍVEL 3	INOCUIDADE NÍVEL 1	INOCUIDADE NÍVEL 2	INOCUIDADE NÍVEL 3	INOCUIDADE NÍVEL 1	INOCUIDADE NÍVEL 2	INOCUIDADE NÍVEL 3	INOCUIDADE NÍVEL 1	INOCUIDADE NÍVEL 2
		S/L	1.000 m²	500 m²	PROIBIDA	PROIBIDA	PROIBIDA	S/L	1.500 m²	PROIBIDA	300 m²	PROIBIDA

Notas principais da tabela

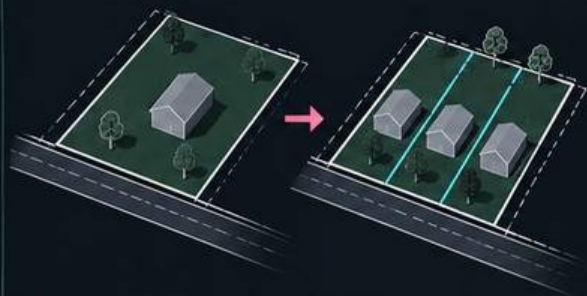
- (1) S/L: sem limite.
- (2) A área a ser destinada à malha viária, em caso de loteamento, deverá ser definida de acordo com a estruturação urbana local, devendo ser atendidos os padrões de loteamento.
- (3) A área total de destinação pública em loteamentos não será superior a 50% da área da gleba, sendo que, exceto esta percentual, será devida a Transferência do Direito de Construir correspondente.
- (4) Calçadas e passeios públicos: devem observar os princípios da acessibilidade universal, garantindo circulação segura e autônoma de pedestres, conforme normas técnicas e regulamentação municipal.
- (5) O coeficiente de aproveitamento define o potencial construtivo sobre todas as áreas edificáveis, exceto as isentas.
- (6) A taxa de permeabilidade é calculada a partir da área do terreno.
- (7) Para terrenos maiores que 1.500 m², aplica-se 30% sobre os primeiros 1.500 m² e 40% sobre a área que exceder esse valor.
- (8) O fator de conversão é o percentual máximo da Taxa de Permeabilidade que pode ser convertido em medidas alternativas.
- (9) A atividade residencial é permitida sem restrição ou limite de porte.
- (10) É vedada a instalação de estabelecimentos de comércio de alimentos ou congêneres, como supermercados, hipermercados, atacados e atacarejos com área superior a 3.500 m² (três mil e quinhentos metros quadrados).



Parcelamento do solo

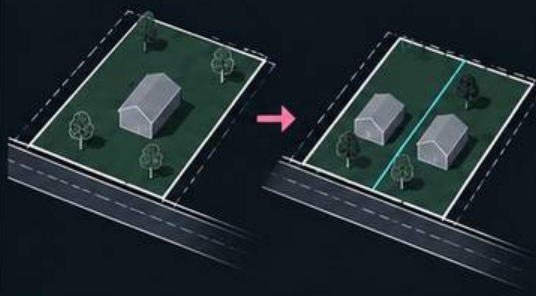
Três modalidades principais

FRACIONAMENTO



- subdivisão vinculada ao **módulo de fracionamento**
- aproveita o sistema viário existente
- em regra, área resultante $\leq$ módulo de fracionamento

DESMEMBRAMENTO



- subdivisão em lotes com aproveitamento do **sistema viário oficial**
- enquadramento nos padrões da ZOT
- pode envolver destinação pública

LOTEAMENTO



- parcelamento com abertura de novas vias
- destinação pública e obras de urbanização



A diferença não está apenas na divisão da terra, mas no **porte da gleba e nas obrigações urbanísticas associadas ao parcelamento.**

PARCELAMENTO DO SOLO

Principais mudanças

01 Percentual máximo de destinação de área pública

PDDUA

Até

20%

LUOS

Até

18%

02 Módulo de Fracionamento

PDDUA

3.000 m²
1 ha

(Predominantemente Produtiva)

LUOS

3.000 m²
5.000 m²

(ZOT 7 - ZOT 8 - ZOT 12)

03 Padrões - Tamanho Lote (APAN)

PDDUA

APAN
20 ha

LUOS

ZOT 15
2 ha

(sujeito à avaliação da estruturação urbana)

04 Destinação de Área Pública

Novidades

→ Recebimento de áreas destinadas a:

- ◆ Preservação Ambiental
- ◆ Equipamentos Urbanos

→ Conversão de áreas

- ◆ Equipamentos Urbanos
- ◆ Infraestrutura de Drenagem
- ◆ Projetos de Sustentabilidade Urbana
- ◆ Soluções de Tecnologia



EDIFICAÇÕES e ATIVIDADES

Principais mudanças



Coeficiente de Aproveitamento



TDC
Transferência do
Direito de Construir



OODC
Outorga Onerosa do
Direito de Construir



Volumetria
Altura e afastamentos



Taxa de Permeabilidade



Atividades
Usos e nível de incomodidade



EIV
Estudos e análises
complementares



Potencial construtivo

Do terreno ao máximo permitido: a lógica da LUOS.

LOTE



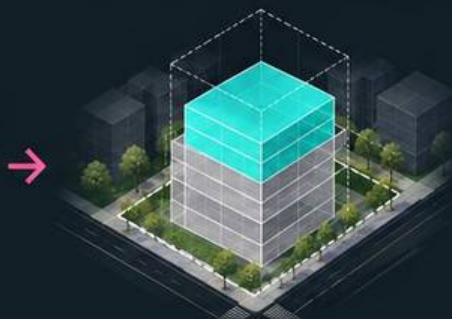
Área do terreno
Base de cálculo do
potencial construtivo.

CA BÁSICO



Potencial sem contrapartida
Área do terreno × CA básico.

POTENCIAL ADICIONAL



Excedente com instrumentos
Área do terreno × potencial adicional
(OODC, TDC e outros).

CA MÁXIMO



Potencial total possível
Área do terreno × CA máximo.

Potencial construtivo = área do terreno × coeficiente de aproveitamento

A LUOS diferencia CA básico, permitido sem contrapartida, e CA máximo, cujo excedente depende dos instrumentos urbanísticos.

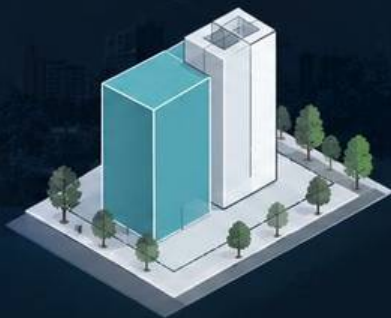
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Principais mudanças

1. Unificação das Áreas

PDDUA

AD + NAD



LUOS

Área única



- ➔  Maior flexibilidade nas mudanças de uso
- ➔  Facilita a automatização do processo

2. Áreas Isentas

PDDUA



Guarda de Veículos



Guarda de Bicicletas



Residência Unifamiliar



Edificações Tombadas e de Estruturação



Pilotis frontal

LUOS



Guarda de Veículos



Guarda de Bicicletas



Residência Unifamiliar



Edificações Tombadas e de Estruturação



Fachada Ativa



Galeria de Uso Público



Unidade de triagem



Construções auxiliares no recuo de jardim

FACHADA ATIVA E QUOTA IDEAL



QUOTA IDEAL
DEIXA DE EXISTIR



FACHADA ATIVA

→ Espaço da edificação voltado para o espaço público:



Comercial



Serviços abertos ao público



Condominial

* O espaço é isento

Se **50% da extensão da fachada** composta por aberturas ou elementos transparentes e com os usos especificados - **o pavimento fica isento.**



→ Incentivo pode ser aplicável ao **2º pavimento.**



→ Aplicada a fachada ativa no 2º pavimento - o incentivo pode ser aplicado em outro pavimento desde que o **uso seja condominial.**



→ Incentivo à vitalidade e à segurança do espaço público

POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

1. PDDUA



Limitado por:

- IA máx.
- Estoque



TPC (Transferência de Potencial Construtivo)



Aplicável a:

-  Praças, parques
-  Equipamentos municipais
-  Equipamentos (DMAE)
-  Imóveis Patrimônio

2. PDUS



Limitado por:

- CA Máximo
- Estoque eliminado



TDC (Transferência do Direito de Construir)



Aplicável a:

-  Sistema Viário
-  Equipamentos Públicos Comunitários
-  Equipamentos Públicos Urbanos
-  Imóveis Patrimônio
-  Sistema Ecológico



Limitações de utilização para terrenos superiores a 5.000m² e 10.000m²:
25% ao ano até o máximo de 6 anos

3. TDC Patrimônio Histórico

Mudanças



Geração limitada ao módulo de fracionamento



Condicional à apresentação de Estudo Técnico de Restauro e formalização de Termo de Compromisso



Condicional à comprovação da restrição urbanística



Aplicação restrita a 50%, devendo ser complementada a aplicação com OODC, exceto quando a origem se tratar de imóveis menores que 600m².

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

Do potencial adicional por faixas para um único critério

1

PDDUA

Por faixas de adensamento

- Pequeno Adensamento: 300 m²
- Médio Adensamento: 1.000 m² / 30%
- Grande Adensamento: > 1.000 m²
- Não Adensável: sem limite



2

PDUS / LUOS

Único critério

- Potencial construtivo adicional limitado ao Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA Máx)
Compra direta.



3

ISENÇÕES

Casos em que não se aplica a OODC



Habitação de Interesse Social



Edificações existentes ou regularizadas



Equipamentos públicos urbanos e comunitários



Administração Pública



Ensino formal: fundamental, médio, técnico ou superior



Hospitais



Templos religiosos



Instituições de longa permanência para idosos

Altura e Recuos

Principais mudanças e como se aplicam ao lote

1 ALTURA

Acréscimo e novas condições

→ Acréscimo de altura:

4 m para rooftops

(área construída até 40% + área vegetada)

→ **9 m** – preservação do patrimônio

(exceto ZOT 1 e ZOT 2)

→ Certificação Sustentável

(LC 872/20)

→ Pavimentos com fachada ativa

(primeiro pavimento isento de recuo)

+ 4 m
rooftop

+ 9 m
patrimônio

1º pavimento
com fachada ativa
(isento de recuo)

2 RECUOS

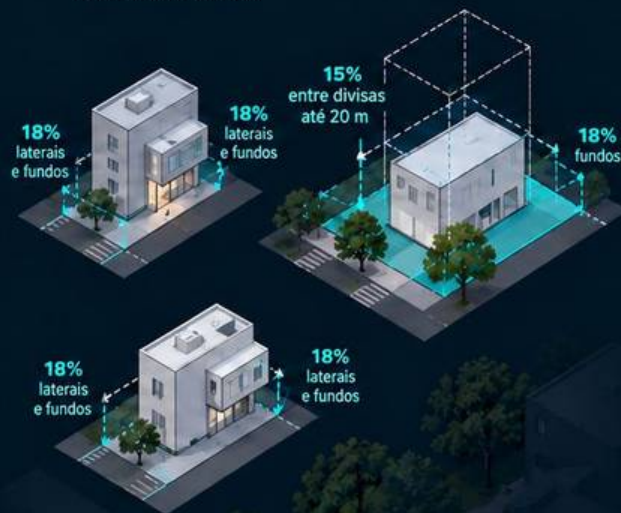
Regras simplificadas e independentes por volume

→ Aplicados de forma independente por volume

→ Não há recuo de frente

→ Único padrão: **18%**

→ Exceção: **15%** para distância máxima **20 m**
das divisas laterais



3 RECUO DE JARDIM

Qualificação do espaço público e integração

→ Construções auxiliares da frente da edificação

→ Estruturas de cobertura e fechamento independentes da edificação para comércio e serviços (50% de transparência e integração com o público)

→ Estacionamentos descobertos e port-cocheres (garantida a segurança dos pedestres)

→ Edificações existentes e regulares

→ Muros em condições específicas

→ Vedado muros em lotes voltados para espaços de transporte coletivo



Taxa de Permeabilidade

Principais mudanças e como se aplicam ao lote

Substitui Taxa de Ocupação e ALP

1 ZOT

- Maior que 1.500m²
- Menor que 1.500m²
- Conversão

Área permeável

2

Medidas Alternativas



Terraços e coberturas vegetados

1m² → 0,5m²



Pisos semipermeáveis

1m² → 0,5m²



Faixa vegetada no passeio

1m² → 1m²



Muro verde / cerca viva
(espécies perenes com altura superior a 1,20m)

1m linear → 0,2m²



Jardins de Chuva

1m² → 1m²



Plantio Arbóreo

1 unidade → 4m²

Plantas nativas

3

Certificação



Diamante

50%



Ouro

40%



Prata

30%



Bronze

20%



O que muda na leitura do lote?

Comparação conceitual entre a lógica do PDDUA e a leitura integrada do PDUS + LUOS.

PDDUA

Leitura mais fragmentada.



Muda a lógica de apenas trocar índices para um **enquadramento integrado do lote ao regime urbanístico.**

PDUS + LUOS

Leitura integrada do lote.



Volumetria e regras aplicáveis ao lote

Esquema conceitual para leitura dos principais parâmetros urbanísticos.



Fachada ativa

Térreo com uso não residencial e interface qualificada com o espaço público.



Recuo de jardim

Faixa ajardinada obrigatória no alinhamento frontal.



Em algumas ZOT, pode haver isenção de afastamento frontal.



Referência de Nível (RN)

Cota de referência na via pública. A altura da edificação é medida a partir da RN.

Afastamentos laterais e de fundos

18% da altura dos volumes
15% em situações específicas.

RECULO DE FUNDOS



Diferentes volumes e alturas

A edificação pode ser composta por volumes com alturas distintas.



Área permeável

Parcela do lote com solo permeável, conforme os parâmetros da LUOS.



Certificação sustentável

Incentivo à adoção de soluções sustentáveis, conforme a regra aplicável (ex.: eficiência, permeabilidade, conforto).



Exceções e condicionantes conforme a regra aplicável.

ATIVIDADES e ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Aumento da miscigenação de atividades e novo enquadramento

1

PDDUA

Foco em controle e segregação



Interferência ambiental



Entretenimento noturno



Critérios específicos estabelecidos em decreto

2

PDUS / LUOS

Mais diversidade, com critérios



Incomodidade



Polarização



4 níveis de polarização (conforme LUOS)

4

EVU

Da complexidade à simplificação



1º Grau
CEVEA



2º Grau
CAUGE



3º Grau
CAUGE + Lei

5

EIV

Critérios integrados



Análise Técnica – não tem EIV



Análise Técnica / CEIV – pode ter EIV



OUC – tem EIV

3

Enquadramento das atividades

Exemplo – Anexo 7 LUOS

TIPO	ENQUADRAMENTO
Edificação em geral	com porte $\geq 60.000 \text{ m}^2$
Central de abastecimento alimentício	com porte $\geq 20.000 \text{ m}^2$
Centro comercial	com porte $\geq 10.000 \text{ m}^2$
Supermercado	com porte $\geq 10.000 \text{ m}^2$
Centro cultural e centro de eventos/convenções	com porte $\geq 10.000 \text{ m}^2$
Clube	com porte $\geq 5.000 \text{ m}^2$
Estádio ou arena destinada a grandes eventos	-
Aeródromo, porto, terminal rodoviário, terminal de cargas e heliporto	-
Autódromo, cartódromo aberto e hipódromo	-
Cemitério	-
Penitenciária	-
Quadra de escola de samba	-
Condomínio de lotes ou de unidades autônomas em terreno com área de terreno superior a trinta hectares	em terreno com área superior a 30 ha (trinta hectares)
Loteamento com área de terreno superior a trinta hectares	em terreno com área superior a 30 ha (trinta hectares)

6

Impactos considerados

Análise técnica no EIV



Sistema viário e mobilidade



População e usos do entorno



Meio ambiente e ruído



Infraestrutura urbana



Paisagem e patrimônio



Valorização imobiliária



Serviços e equipamentos públicos



Segurança e conforto urbano

Atividades de maior
incomodidade
(EIV)

Usos compatíveis
e complementares

Áreas de transição
e polarização

Fluxo de leitura do lote urbano

Da identificação do imóvel à definição do caminho de licenciamento.



DADOS DO IMÓVEL
Identificação e localização

LEITURA TÉCNICA DO LOTE
Parâmetros, fatores e condicionantes

DECISÃO
Caminho de análise e licenciamento



A leitura do lote deixa de ser apenas tabelar e passa a seguir um **encadeamento técnico**.

Oportunidades e pontos de atenção

Leitura estratégica do PDUS + LUOS para o setor imobiliário

SINDUSCON RS

Porto Alegre • 2026

OPORTUNIDADES

Mais valor para o desenvolvimento urbano e para o setor imobiliário.



Maior
previsibilidade



Fachada ativa



Volumetria
flexível



CA máximo



Uso misto

PONTOS DE ATENÇÃO

Condições e interfaces a considerar no planejamento e nos investimentos.



Infraestrutura



Mobilidade



Ambiente



Patrimônio



EIV



Licenciamento

Antes de projetar, leia o lote.

Checklist técnico para leitura do lote
no novo plano.



PDUS + LUOS

OBRIGADA!

Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável
e Lei de Uso e Ocupação do Solo

PLANEJAMENTO POR UMA PORTO ALEGRE
MAIS INCLUSIVA, RESILIENTE E SUSTENTÁVEL.

Germano Bremm

Secretário do Meio Ambiente,
Urbanismo e Sustentabilidade

Patricia da Silva Tschoepke

Diretora de Planejamento Urbano

Vaneska Paiva Henrique

Coordenadora de Planejamento Urbano

