



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO DIRETOR**

PLANO DIRETOR UFPel



Pelotas, 2024

Reitora:

Isabela Fernandes Andrade

Vice-Reitora:

Ursula Rosa da Silva

Pró-Reitor de Planejamento e Desenvolvimento:

Paulo Roberto Ferreira Jr.

Coordenadora de Desenvolvimento do Plano Diretor:

Cíntia Vieira Essinger

Chefe do Núcleo de Planejamento Ambiental:

Tatiane Lotufo Leite

Equipe Técnica PROPLAN - Processo de Planejamento Integrado Territórios:

Cíntia Vieira Essinger

Daniela Vieira Goularte

Elisabeth da Rosa Conill

Gabriela Fantinel Ferreira Proto

Raphaella Lobo Barbosa de Jezus

Tatiane Lotufo Leite

Verônica Caldeira Leite Christino

Marcela Milgarejo Souza (bolsista)

Conselho de Planejamento COPLAN - Grupo Temático de apoio à redação do Plano Diretor da UFPel*Categoria Discentes:*

Maíla Machado Diniz

Thalia de Paula Garcia

Categoria Docentes:

Mariana Giaretta Mathias

Cristiane Luchese

Paulo César Neves Barboza

Categoria Técnico-Administrativos:

Rosana Ávila Pereira Chollet

Alaize Dröse Machado

Pelo Comitê Articulador:

Felipe Marques Couto

Jeferson Dutra Salaberry

Marcelo Batista Canteiro

Revisão Ortográfica:

Núcleo de Revisão de Textos da UFPel

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Mapa com os Campi Capão do Leão e Pelotas, com as zonas de planejamento e os prédios de cada zona	26
Figura 02: Mapa com os prédios do complexo universitário da Zona de Planejamento Capão do Leão	29
Figura 03: Mapa com os prédios do complexo universitário da Zona de Planejamento Anglo	30
Figura 04: Mapa com os prédios da Zona de Planejamento Centro	32
Figura 05: Mapa com os prédios da Zona de Planejamento Fragata	34
Figura 06: Mapa com os prédios da Zona de Planejamento Norte	36
Figura 07: Mapa com os prédios da Zona de Planejamento Porto	37
Figura 08: Mapa com todos os prédios do Campus Pelotas em utilização pela UFPel em março de 2024, sendo eles prédios próprios, cedidos ou em parcerias com outros órgãos	39
Figura 09: Mapa de mobilidade, o qual inclui transporte de apoio, ciclovias e pontos de BikePel	43
Figura 10: Mapa com imóveis inventariados ou tombados em uso pela UFPel	44
Figura 11: Terreno do Anglo com intervenções propostas	57
Figura 12: Complexo universitário da Faculdade de Medicina (FAMED) e intervenções proposta	59
Figura 13: Via compartilhada de pedestres e veículos, sem área de estacionamento	60
Figura 14: Complexo universitário da antiga Laneira e intervenções propostas	61
Figura 15: Terreno da Escola Superior de Educação Física e Fisioterapia e intervenções propostas	63
Figura 16: Zona de planejamento Porto e intervenções propostas	65
Figura 17: Zona de planejamento Capão do Leão e zoneamento proposto	67

LISTA DE TABELAS

Tabela 01: Número de Cursos ofertados pela UFPel entre os anos 2000 e 2024	18
Tabela 02: Comparativo de área construída da UFPel entre os anos 2000 e 2024	18
Tabela 03: Comparativo da Comunidade Acadêmica da UFPel entre os anos 2000 e 2024	19
Tabela 04: Áreas da UFPel - Zonas de Planejamento do Plano Diretor	26
Tabela 05: Áreas da UFPel - Imóveis Próprios, Alugados, Cedidos e Parcerias	27
Tabela 06: Áreas da zona de planejamento Anglo	31
Tabela 07: Área construída da zona de planejamento Centro	33
Tabela 08: Áreas construídas da zona de planejamento Fragata	35
Tabela 09: Área construída da zona de planejamento Norte	36
Tabela 10: Área construída da zona de planejamento Porto	38
Tabela 11: Distribuição dos auditórios	41

LISTA DE ABREVIações E SIGLAS

AABB - Associação Atlética do Banco do Brasil

AEI - Áreas Especiais de Interesse

AEIAC - Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural ou Construído

AEIAN - Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural

AEIS - Áreas Especiais de Interesse Social

ALM - Agência da Lagoa Mirim

APP - Área de Preservação Permanente

APPO - Áreas de Preservação Permanente Ocupadas

BETECA - Técnica Operatória e Cirurgia Experimental

BIM - *Building Information Modelling*

BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

CA - Centro de Artes

CAVG - Conjunto Agrotécnico Visconde da Graça

CBIB - Coordenação de Bibliotecas

CCHS - Campus das Ciências Humanas e Sociais

CCQFA - Centro de Ciências Químicas, Farmacêuticas e de Alimentos

CCSO - Centro de Ciências Sócio-Organizacionais

CEHUS - Centro de Pós-Graduação e Pesquisas em Ciências Humanas, Sociais, Sociais Aplicadas, Artes e Linguagem

CDIP - Coordenação de Desenvolvimento Institucional Participativo

CDPD - Coordenação de Desenvolvimento do Plano Diretor

CDTEC - Centro de Desenvolvimento Tecnológico

CENG - Centro das Engenharias

CESC - Complexo de Esporte, Saúde e Cultura

CETAS - Centro de Triagem de Animais Silvestres

CETREISUL - Centro de Treinamento e Informação do Sul

CEU - Casa do Estudante Universitário

CIM - Centro de Integração do Mercosul

CLC - Centro de Letras e Comunicação

CODIN - Coordenação de Diversidade e Inclusão

CONSUN - Conselho Universitário

COPF - Coordenadoria de Obras e Projetos para a Estrutura Física
COPLAN - Conselho de Planejamento
COSULÃ - Cooperativa Sul Rio-Grandense de Lã
CRA - Coordenação de Registros Acadêmicos
DANK - Diretório Acadêmico Naum Keiserman
DNOS - Departamento Nacional de Obras de Saneamento
EAD - Educação à Distância
EBA - Escola de Belas Artes
EBSERH - Empresa Brasileira de Serviços Hospitalares
EIM - Engenharia Industrial Madeireira
ENCE - Etiqueta Nacional de Conservação de Energia
ESEF - Escola Superior de Educação Física e Fisioterapia
FAE - Faculdade de Educação
FAEM - Faculdade de Agronomia Eliseu Maciel
FAMED - Faculdade de Medicina
FAMET - Faculdade de Meteorologia
FAURB - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
FD - Faculdade de Direito
FE - Faculdade de Enfermagem
FEIC - Foco Especial de Interesse Cultural
FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental Henrique Luis Roessler
FN - Faculdade de Nutrição
FO - Faculdade de Odontologia
FV - Faculdade de Veterinária
GH - Grande Hotel
GR - Gabinete da Reitoria
GTAF - Grupo de Trabalho sobre a Área Física da UFPel
GTs - Grupos Temáticos
HCV - Hospital de Clínicas Veterinária
HE - Hospital Escola
HIS - Habitação de Interesse Social
IA - Inteligência Artificial
IB - Instituto de Biologia

IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ICH - Instituto de Ciências Humanas
IFISP - Instituto de Filosofia, Sociologia e Política
IFM - Instituto de Física e Matemática
IFSul - Instituto Federal Sulriograndense
ILA - Instituto de Letras e Artes
INOVA - Superintendência de Inovação e Desenvolvimento Interinstitucional
IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPESSE - Instituição Pró-Ensino Superior no Sul do Estado
LÂMINA - Laboratório Multidisciplinar de Investigação Arqueológica
LINSE - Laboratório de Inspeção de Eficiência Energética em Edificações
MALG - Museu de Arte Leopoldo Gotuzzo
MUB - Mapa Urbano Básico
NGE - Núcleo de Gestão de Espaços
NPA - Núcleo de Planejamento Ambiental
NPEF - Núcleo de Planejamento do Espaço Físico
NPG - Núcleo de Pós-graduação
NUCAD - Núcleo de Cadastro e Movimentação de Pessoal
NURFS - Núcleo de Reabilitação da Fauna Silvestre
NUTRANS - Núcleo de Transportes
NZEB - *Near Zero Energy Building UFPel*
ODS - Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
PAC - Programa de Aceleração do Crescimento
PDI - Plano de Desenvolvimento Institucional
PDU - Planos de Desenvolvimento da Unidade
PPI - Projeto Pedagógico Institucional
PPCI - Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndios
PRA - Pró-Reitoria Administrativa
PRAE - Pró-Reitoria de Assistência Estudantil

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	9
ANTECEDENTES – A formação e evolução espacial da UFPel e sua relação com as instâncias de planejamento	11
Formação e evolução espacial	11
Planejamentos espacial e institucional	13
A TRAJETÓRIA DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO INTEGRADO TERRITÓRIOS ..	21
DIAGNÓSTICO	25
Leitura Técnica.....	25
Leitura Comunitária.....	46
PRINCÍPIOS	48
OBJETIVOS	50
DIRETRIZES	51
Diretrizes Gerais	51
Diretrizes Específicas	54
Diretrizes do Campus Pelotas	55
Zona de Planejamento Anglo.....	55
Zona de Planejamento Centro.....	57
Zona de Planejamento Fragata.....	58
Zona de Planejamento Norte.....	62
Zona de Planejamento Porto.....	63
Diretrizes do Campus Capão do Leão.....	65
Zona de Planejamento Capão do Leão.....	65
INSTRUMENTOS	68
Plano de sinalização e orientação	68
Plano de preservação, conservação e manutenção do patrimônio cultural edificado da UFPel	68
Inventário de Espaços Físicos da UFPel	69
Sistemas de Informações Geográficas - UFPel	70
Sistema de Padronização dos Processos de Projeto	70
SISTEMA DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR	72
AValiação e Revisão	74
REFERÊNCIAS	75
APÊNDICES	78
Apêndice 01 - Mapas do Diagnóstico da UFPel	79
Apêndice 02 - Enquadramento da Zona de Planejamento Anglo no III Plano Diretor Municipal de Pelotas.....	90
Apêndice 03 - Enquadramento da Zona de Planejamento Centro no III Plano Diretor	

Municipal de Pelotas.....	97
Apêndice 04 - Enquadramento da Zona de Planejamento Fragata no III Plano Diretor Municipal de Pelotas.....	104
Apêndice 05 - Enquadramento da Zona de Planejamento Norte no III Plano Diretor Municipal de Pelotas.....	113
Apêndice 06 - Enquadramento da Zona de Planejamento Porto no III Plano Diretor Municipal de Pelotas.....	117
Apêndice 07 - Enquadramento da Zona de Planejamento Capão do Leão no Plano Diretor Municipal de Capão do Leão.....	129

INTRODUÇÃO

Este documento é fruto de um movimento de reflexão institucional sobre o futuro da Universidade Federal de Pelotas (UFPel) no que diz respeito à sua estrutura física. Planejar o espaço físico de uma instituição como esta, que conta com um amplo patrimônio construído, fragmentado em dois municípios, é uma tarefa de grande complexidade, não apenas pela quantidade de área em metros quadrados a ter que ser ordenada, mas porque existe a necessidade de buscar essa ordenação levando em consideração as demandas da sua comunidade, que é igualmente ampla e diversa.

No seu Objetivo Estratégico de número 12, o Plano de Desenvolvimento Institucional (PDI) da UFPel apontou a necessidade de “conceber e implantar um processo de planejamento espacial para a UFPel, criando, qualificando e ampliando os espaços físicos da Universidade pelo viés participativo”. Assim, a Pró-reitoria de Planejamento e Desenvolvimento (PROPLAN), através da equipe de trabalho da Coordenação de Desenvolvimento do Plano Diretor (CDPD) responsável por dar conta dessa tarefa elaborou, com o apoio da Coordenação de Desenvolvimento Institucional Participativo (CDIP), uma metodologia participativa que foi denominada Processo de Planejamento Integrado Territórios. Esse processo, que teve como objetivo a construção integrada do Plano Diretor e da Política Ambiental da UFPel, dirigiu-se à comunidade universitária para subsidiar decisões a partir da leitura comunitária do cenário atual e do cenário futuro desejado, tanto em termos de espaço físico quanto em relação à temática ambiental.

A Visão da UFPel, expressa no seu Projeto Pedagógico Institucional (PPI), destaca seu compromisso em se manter pública, autônoma e gratuita, e em buscar ser reconhecida pela qualidade da formação acadêmica e da produção do conhecimento, “comprometida com a diversidade, a inclusão, a justiça social, a inovação e a responsabilidade ambiental, sendo relevante regional, nacional e internacionalmente”. Nesse sentido, o Plano Diretor busca apontar diretrizes que reforcem esses compromissos no que diz respeito ao espaço físico, tais como: melhor identificação e orientação dos prédios e *campi* da instituição, priorização de acessibilidade em todos os seus espaços, implementação de energia limpa e renovável, entre outros.

Em relação aos objetivos e metas do Plano de Desenvolvimento Institucional 2022-2026, o movimento de construção participativa do Plano Diretor apontou caminhos convergentes, demonstrando a extrema validade da construção do planejamento a partir da comunidade em todos os seus instrumentos. Acessibilidade e inclusão, qualificação e consolidação dos espaços, responsabilidade ambiental, participação, fazem parte dos objetivos do PDI e se traduziram de forma bem evidente nas propostas trazidas pela comunidade durante o processo Territórios, estando expressas nos princípios, nos objetivos e nas diretrizes do Plano Diretor.

Visto que parte da área física da UFPel está inserida na malha urbana da cidade de Pelotas, é inevitável a conformidade com as legislações urbanas municipais. Assim, as diretrizes apresentadas no Plano Diretor são resultado da avaliação das necessidades e propostas,

levantadas pela leitura comunitária, em relação às Áreas Especiais de Interesse, às diretrizes de uso e ocupação do solo, ao zoneamento e aos índices urbanísticos do III Plano Diretor de Pelotas.

Além disso, os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 integraram a reflexão traduzida por este documento, uma vez que se trata de um documento construído de forma integrada com a Política Ambiental, buscando ainda a inter-relação com os outros documentos de planejamento da instituição que apontam fortemente para a questão ambiental.

Nesse sentido, três ODS permeiam este documento: *i)* ODS 7, que visa a “assegurar o acesso confiável, sustentável, moderno e a preço acessível à energia para todas e todos”; *ii)* ODS 11, o qual trata de “tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis”; e *iii)* ODS 16, o qual busca “promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas em todos os níveis”.

Assim, com relação ao ODS 7, a meta de aumentar a participação de energias renováveis e expandir a infraestrutura de serviços de energia modernos e sustentáveis, converge com os objetivos deste documento. Já no ODS 11, três metas são fundamentais para este plano: aumento da capacidade de participação no planejamento e na gestão do espaço, fortalecimento de esforços para a salvaguarda do patrimônio e viabilização de acessibilidade. Por fim, todo o Processo Territórios está em consonância com a meta 7 do ODS 16, que aponta para a importância de “garantir a tomada de decisão responsiva, inclusiva, participativa e representativa em todos os níveis”, pois esteve presente desde a criação da metodologia, da elaboração do documento e deverá estar garantida na avaliação e revisão deste plano diretor.

O Plano Diretor da UFPel está apresentado a seguir, e se constitui de: antecedentes; trajetória do Processo de Planejamento Integrado Territórios (diagnóstico - leitura técnica e leitura comunitária); princípios; objetivos; diretrizes gerais e diretrizes específicas por zona; instrumentos; sistema de gestão do Plano Diretor; avaliação e revisão.

Finalmente, a partir da aprovação deste documento, todas as unidades acadêmicas e administrativas deverão prever suas ações de planejamento físico nos Planos de Desenvolvimento da Unidade (PDU), ações essas que deverão estar em consonância com o Plano de Desenvolvimento Institucional (PDI) vigente e com o Plano Diretor.

ANTECEDENTES – A formação e evolução espacial da UFPel e sua relação com as instâncias de planejamento

Formação e evolução espacial

A atual configuração espacial da UFPel expressa a sua trajetória repleta de diversidades (e divergências), o que não é uma característica exclusiva desta Universidade. Muitas universidades federais brasileiras, criadas ao longo do século 20, surgiram através do agrupamento de diferentes instituições e cursos de ensino superior já existentes, alguns tão antigos que remontam à época do império.

A UFPel é um exemplo desse modelo de fundação, sendo constituída por cursos superiores provenientes de diferentes instituições públicas e particulares, bem como de distintos períodos, como, por exemplo, a Faculdade de Agronomia “Eliseu Maciel”, que é a unidade mais antiga da UFPel, criada em 1883, e as Faculdades de Odontologia e de Direito, criadas respectivamente em 1911 e 1912, ambas vinculadas originalmente ao Ginásio Pelotense, vindo a ser federalizadas posteriormente. Até se estabelecer como universidade, as unidades que constituíram a UFPel passaram por diversas transformações institucionais.

A UFPel foi então criada pelo Decreto-Lei nº 750, de 8 de agosto de 1969, “mediante a transformação e incorporação da Universidade Federal Rural do Rio Grande do Sul, e das Faculdades de Direito e de Odontologia e do Instituto de Sociologia e Política, da Universidade Federal do Rio Grande do Sul” (BRASIL, 1969). De acordo com o decreto, a UFPel passou a ser constituída pelas seguintes unidades:

- I) Faculdade de Agronomia “Eliseu Maciel”;
- II) Faculdade de Ciências Domésticas;
- III) Faculdade de Direito;
- IV) Faculdade de Odontologia;
- V) Faculdade de Veterinária;
- VI) Instituto de Sociologia e Política.

O decreto menciona ainda outras instituições de ensino superior, particulares, que foram agregadas à UFPel, eram elas:

- Conservatório de Música de Pelotas;
- Escola de Belas Artes “Dona Carmen Trápaga Simões”;
- Faculdade de Medicina da Instituição Pró-Ensino Superior no Sul do Estado (IPESSE).

Essas unidades, quando formaram a UFPel, já se encontravam instaladas em diferentes localidades do município de Pelotas. As Faculdades de Agronomia “Eliseu Maciel”, de

Ciências Domésticas, e de Veterinária, pertencentes à Universidade Federal Rural do Rio Grande do Sul – UFRGRS, estavam localizadas no Capão do Leão, que na época era um distrito da zona rural de Pelotas. As Faculdades de Direito e de Odontologia, e o Instituto de Sociologia e Política, pertencentes à Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS, assim como o Conservatório de Música, a Escola de Belas Artes e a Faculdade de Medicina estavam todos localizados de forma espalhada no meio urbano da cidade.

Quatro meses após a criação da UFPel, foi publicado o Decreto nº 65.881 de 16 de dezembro de 1969, aprovando o Estatuto da Universidade Federal de Pelotas. Nesta ocasião formalizou-se a criação de mais cinco institutos (numeração consecutiva às unidades do Decreto-Lei 750/1969):

- VII) Instituto de Biologia;
- VIII) Instituto de Ciências Humanas;
- IX) Instituto de Química e Geociências;
- X) Instituto de Física e Matemática;
- XI) Instituto de Artes.

Esse decreto também integrou como órgãos suplementares à UFPel:

- I) Estação Experimental da Palma e a Estação Experimental de Piratini, vinculadas à Faculdade de Agronomia “Eliseu Maciel”;
- II) Centro de Treinamento e Informação do Sul (CETREISUL), vinculado à Reitoria;
- III) Imprensa Universitária, vinculada à Reitoria;
- IV) Biblioteca Central, vinculada à Reitoria;
- V) Museu, vinculado à Reitoria;
- VI) Casa para Estudantes, vinculada à Reitoria.

E como órgãos complementares:

- I) Colégio Agrícola “Visconde da Graça”;
- II) Colégio de Economia Doméstica Rural.

Primeiramente, a Reitoria da UFPel esteve instalada no prédio histórico da Escola de Agronomia Eliseu Maciel, localizado na Praça Sete de Julho, nº 180, no centro da cidade, o qual foi doado pela prefeitura à Universidade em comemoração ao seu 1º aniversário. Em 1975 a Reitoria foi transferida para o *campus*, no Capão do Leão, em meio a um processo que se estendeu ao longo da década de 1970. Nesse processo foram feitos diversos investimentos de infra-estrutura, incluindo a própria ligação viária entre a cidade de Pelotas e esse novo *locus* universitário da UFPel, com o objetivo de concentrar o espaço físico da Universidade em um único lugar. Essa proposta se baseava em aspectos econômicos, político-administrativos e espaciais, considerando que esse *campus* já possuía *status* de universidade desde 1960, com a criação da Universidade Rural do Sul – URS – que veio a ser federalizada em 1967, transformando-se assim na Universidade Federal Rural do Rio Grande do Sul – UFRGRS (MAGALHÃES, 1999; UFPEL, 2004).

Tendo em vista que a UFPel surgiu no contexto da implementação da reforma universitária, a qual visava à modernização da universidade brasileira, e que tinha dentre suas

características organizacionais o objetivo de racionalidade e centralidade administrativa das instituições, pode-se dizer que a implantação da reitoria no *Campus* Capão do Leão convergiu com as diretrizes estabelecidas pelo novo padrão institucional vigente no país. Desta forma, ela materializou uma referência ao modelo espacial de universidade criado pelos norte-americanos: o *Campus* Universitário, caracterizado por uma estrutura urbana autônoma e apartada da cidade. Porém, esse modelo nunca chegou a ser implementado pela UFPel na sua integralidade, pois aquelas unidades localizadas no meio urbano, que também deram origem à Universidade, encontravam-se consolidadas no seu ambiente, enquanto que outras resistiram à transferência para o *campus*. Em ambos os casos, a permanência na cidade se justificou por critérios principalmente relacionados à prestação de serviços diretos à comunidade em geral, como, por exemplo, assistência médica, odontológica e judiciária, mas também à otimização dos espaços através do compartilhamento¹ de atividades acadêmicas afins (UFPEL, 1997; 2004). Além disso, o *campus* era carente de serviços e atividades de apoio que lhe garantisse a autonomia e independência necessária para funcionar verdadeiramente como um *Campus* Universitário.

Cabe ressaltar que esse modelo espacial, integrado à dinâmica urbana da cidade, representa a conformação original das instituições que conhecemos hoje como universidades. Datadas desde o mundo árabe, elas encontraram na Europa feudal um cenário favorável para se proliferar junto ao desenvolvimento urbano em torno dos feudos, de forma intrínseca às relações sociais, econômicas, religiosas e espaciais das cidades. Essas práticas sociais exercidas no cotidiano das crescentes cidades exigiam a construção de novos conhecimentos, fazendo-se necessário a criação de corporações formadas por mestres e estudantes (*universitas*), e adaptações de lugares para o encontro das corporações e a transmissão desses conhecimentos (*studium*) (BUFFA; PINTO, 2016).

Observa-se que a característica primária da universidade, atrelada à cidade, assim como o modelo espacial norte-americano, estão presentes na configuração espacial da UFPel, desde sua criação até os dias de hoje. No contexto espaço-temporal da universidade, essas diferentes conformações possibilitam o cumprimento das distintas atividades de ensino, pesquisa e extensão, oferecidas pela instituição, complementando-se.

Planejamentos espacial e institucional

O planejamento do espaço físico de uma universidade possui relação direta com o seu planejamento institucional, sendo que este é hierarquicamente superior e mais abrangente sobre o futuro da instituição do que aquele. O Plano de Desenvolvimento Institucional – PDI – passou a ser uma exigência legal para todas as Instituições de Educação Superior - IES, a partir da instituição da Lei nº 10.861 de 14 de abril de 2014, porém, essa mesma exigência legal não recai sobre o Plano Diretor. Ocorre que o art. 21 do Decreto nº 9.235, de 14 de dezembro de 2017, passou a determinar a obrigatoriedade de certos temas constarem no PDI, dentre eles os da infraestrutura física.

Observa-se que, mesmo sendo recente a exigência legal do PDI e a abordagem obrigatória sobre a infraestrutura física, sem necessariamente exigir um Plano Diretor, o histórico

¹ Atualmente o compartilhamento de espaços na UFPel é gerenciado pela Seção de Alocação e Compartilhamento de Espaços - SACE/CDPD/PROPLAN.

institucional da UFPel demonstra que desde a criação da Universidade sempre existiram documentos de planejamento referentes a estas duas instâncias, institucional e espacial.

Nas duas primeiras gestões da Universidade (1969-1973 – 1973-1977), a instituição se caracterizou pela sua criação e estruturação administrativa, regidas pelo Estatuto da Fundação da Universidade Federal de Pelotas e pelo Regimento Geral da UFPel. Em 1972 foi criada a Assessoria de Planejamento, vinculada ao Gabinete do Reitor (MAGALHÃES, 1999; UFPEL, 2004).

No primeiro ano da terceira gestão (1977-1981), foi criado o Escritório Técnico de Planejamento, também vinculado ao Gabinete do Reitor, com o propósito de desenvolver estudo para a elaboração do Plano Diretor Físico do *Campus*, que foi concluído em 1980. Em 1978, a UFPel elaborou seu Plano de Desenvolvimento com vigência até 1981 (UFPEL, 1980; 1997; 2004).

Foi na gestão subsequente (1982-1984) que se elaborou e se aprovou no Conselho Universitário o I Plano de Desenvolvimento da UFPel, para o período 1982-1985, considerado na época um “processo altamente participativo” (UFPEL, 2004, p.13). Dentre os programas prioritários do Plano, estava o da Concentração da Universidade no *Campus*, sendo para isso necessária a reformulação daquele Plano Diretor Físico concluído em 1980. Porém, ao longo da gestão, observou-se a necessidade da expansão física da UFPel para além do *Campus* Capão do Leão. Em 1982, o distrito do Capão do Leão se emancipou, onerando o transporte para os estudantes e demais integrantes da comunidade acadêmica. Os novos cursos que estavam sendo constituídos exigiam a criação de infraestrutura adequada para o seu pleno desenvolvimento e conseqüente expansão da área física. A crescente prestação de serviços à comunidade sob a forma de atividades de extensão como atendimento, orientação, assessoria, assistência técnica, integração e difusão, exigia a proximidade da universidade com a cidade e sua população. Todos esses fatos contribuíram para o reconhecimento de que o programa de Concentração da Universidade no *Campus* Capão do Leão seria inviável. Contribuiu também para que, conseqüentemente, fosse aprovada a criação do *Campus* II da UFPel na cidade, localizado no Conjunto Agrotécnico “Visconde da Graça” - CAVG, pelo Conselho Universitário, em 1983. Nesse mesmo ano a Assessoria de Planejamento e Desenvolvimento foi elevada à Pró-Reitoria de Planejamento. Em 1984, ocorreu o Seminário sobre o Plano de Desenvolvimento Físico da UFPel, que tratou do desenvolvimento do novo *Campus* (MAGALHÃES, 1999; MICHELON, 2019; UFPEL, 2004).

A gestão referente ao período 1984-1988 se caracterizou pela reestruturação organizacional da instituição adaptada a uma nova realidade, resultando na desativação da Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento em 1986, e reativação da Assessoria de Planejamento Geral. Caracterizou-se também pelo início de um recesso orçamentário, o qual refletiu numa restrita expansão do espaço físico, voltada apenas para reformas nos prédios existentes e conclusão das obras em execução no *Campus* Capão do Leão. Além disso, a concepção do programa de Concentração da Universidade no *Campus* passou a ser vista como problemática, e não foram encontrados registros de como essa questão foi abordada pelo Escritório Técnico de Planejamento.

Por outro lado, os registros existentes apontam que esse problema foi delegado ao então curso de Arquitetura para elaborar estudos que buscassem soluções (UFPEL 1997; 2004). O curso, a favor da Universidade na cidade, contribuiu com a elaboração de estudos de

viabilidade técnica e projetos para a reutilização de prédios e revitalização do seu entorno. Alguns projetos e trabalhos em defesa desse movimento foram:

I) Projeto de extensão “Universidade na Cidade” (GUTIERREZ, OLIVEIRA, 1986, *apud* MICHELON, 2019);

II) Grupo de Trabalho sobre a Área Física da UFPel – GTAF (MARANGON, MOURA, 1988, *apud* MICHELON, 2019);

III) Projeto “Aquisição e Reciclagem do Prédio da Antiga Fábrica Fiação e Tecidos” (POLIDORI, RHEINGANTZ, 1989, *apud* MICHELON, 2019).

Além de atender as reivindicações da comunidade acadêmica por espaços adequados, esses trabalhos também objetivavam agregar valor à cidade através de temas como: a preservação do patrimônio histórico e cultural, através da reutilização dos antigos prédios industriais desativados no bairro Porto com capacidade para abrigar parte significativa de cursos e estudantes; a sustentabilidade urbana, através da possibilidade de aproveitamento de toda a infraestrutura já existente na zona do Porto; e a revitalização socioeconômica dessa região portuária, através da movimentação gerada pela comunidade acadêmica (MICHELON, 2019).

Em 1990, a universidade realizou o Seminário “Repensando a UFPel”, cujas conclusões subsidiaram a elaboração das diretrizes para o II Plano de Desenvolvimento da UFPel, para o período 1991-1993, o qual foi aprovado pelo Conselho Universitário no mesmo ano. A elaboração e implantação do Projeto Pedagógico da UFPel foi o marco principal do II Plano de Desenvolvimento da UFPel, enquanto que o Programa de Consolidação da Área Física da UFPel, elaborado pela Divisão de Projetos da Prefeitura do *Campus* e pelo Núcleo de Prestação de Serviços da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, orientou o desenvolvimento do espaço físico da UFPel tanto para o *campus* quanto para a cidade (MAGALHÃES, 1999; UFPEL, 2004).

O referido Programa contribuiu para que a gestão seguinte, referente ao período 1993-1996, adquirisse, em 1996, o prédio principal da antiga Cooperativa Sul Rio-Grandense de Lã (COSULÃ) e seus galpões, para abrigar o Instituto de Ciências Humanas (ICH), o Instituto de Filosofia, Sociologia e Política (IFISP), a Faculdade de Educação (FAE), a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAURB) e o Instituto de Letras e Artes (ILA)². Outra ocupação significativa, porém localizada no centro da cidade de Pelotas, e viabilizada mediante cedência de uso, foi a do prédio do antigo Banco Nacional do Comércio, em 1995, para abrigar o Centro de Integração do Mercosul (CIM). Essas aquisições e cedências, incluindo também as locações de prédios situados em diferentes localidades da cidade, caracterizaram essa gestão, que tinha como prioridade a reestruturação física e funcional da instituição, após uma década de estagnação. Outra realização desse período foi a reativação da Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento e a retomada das atividades de planejamento por essa unidade administrativa, as quais estiveram temporariamente submetidas à Prefeitura do *Campus* Capão do Leão.

Ainda na gestão 1993-1996, foi realizado um levantamento de toda a área física da Universidade e atualizadas as plantas existentes, formando um banco de dados que possibilitou ao Departamento Técnico da Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento a

² Atualmente, Centro de Artes.

publicação, em 1997, do Plano Diretor Físico para o período 1998-2002, reconhecido pelo Plano de Desenvolvimento da UFPel, vigente para o período 1998-2001. Ambos os documentos reconheceram a precariedade da estrutura física da Universidade naquele momento, justificando-a pela falta de planejamento e de verbas.

O Plano Diretor Físico para o período 1998-2002 reconhece que é “pretensioso apontar-se uma única solução como ideal” (UFPEL, 1997, pág.14) para resolver o problema gerado pela diversidade da estrutura do espaço físico da Universidade – problema este atribuído principalmente à localização do *Campus* Capão do Leão – e reflete sobre algumas propostas. Dentre as ideias aventadas pelo documento, têm-se as seguintes:

I) “Zerar”, recomeçando a instalação de toda a área física da UFPel no Conjunto Agrotécnico Visconde da Graça – CAVG (que passou a integrar o IFSul a partir de 2010). Essa proposta “abandona” o *Campus* Capão do Leão devido à sua problemática localização em outro município, pela distância, e também pela sua inconclusão enquanto um verdadeiro *Campus* Universitário.

II) A integração com a comunidade através da reciclagem de prédios históricos. Essa proposta também “abandona” o *Campus* Capão do Leão e defende a total integração do espaço físico universitário com a cidade e com a população.

III) Uma proposta mista, que preserva a configuração existente, mantendo no “*campus*” as unidades das Ciências Agrárias, e na “cidade” as unidades já consolidadas (UFPEL, 1997).

A proposta adotada pelo referido Plano Diretor (proposta mista) partiu do pressuposto de que, por mais problemática que seja a estrutura espacial existente, ela é uma “realidade fortemente consolidada” (UFPel, 1997, pág. 17), sendo necessário levar em consideração todo o investimento já realizado. Nesse sentido, reconheceu a estrutura da UFPel como composta por dois *campi*: o *Campus* Capão do Leão, referenciado no documento como “*campus*”, e o *Campus* Pelotas, referindo-se ao conjunto formado pelos espaços localizados na cidade, e referenciado no documento como “cidade”.

Nessa ocasião, a Escola Superior de Educação Física (ESEF) se tratava de um caso especial que deveria ser cuidadosamente planejado, pois como demandava grandes áreas para instalar seus complexos esportivos, sua implantação já havia sido indicada anteriormente para o *Campus* Capão do Leão. Porém, suas atividades sempre estiveram diretamente ligadas à comunidade, requerendo sua permanência na cidade. Perante essa situação, o Plano defendia duas ideias: uma delas era a de implantar a ESEF no CAVG, devido à extensa área disponível no local; e a outra era a de reutilizar os prédios recentemente adquiridos pela UFPel, localizados na rua Conde de Porto Alegre, ainda que insuficientes para comportar todas as atividades do curso. Por fim, o que se consumou foi a aquisição do antigo complexo esportivo do Serviço Social da Indústria (SESI) na zona norte, em 2004.

No início do século 21, a UFPel deu um salto de expansão. A adesão ao Plano de Desenvolvimento da Educação (BRASIL, 2007a) e ao Plano de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais – REUNI (BRASIL, 2007b) viabilizou a criação de diversos novos cursos de graduação e de pós-graduação, a adequação de infraestrutura e a aquisição de novos prédios e terrenos. Esse significativo processo de crescimento da estrutura física da Universidade aconteceu sem a vigência de um Plano Diretor atualizado, pois o Plano para o

período 1998-2002 não previa a nova realidade oportunizada pelo REUNI, e seu prazo já havia expirado. De qualquer forma, a aquisição desses edifícios seguiu a orientação de reciclagem de prédios históricos, garantindo a integração do espaço físico universitário com a cidade e com a população.

Nesse cenário de expansão, o projeto denominado “A inclusão da ociosidade” (GUTIERREZ, 2006), desenvolvido pela FAURB, que havia mapeado diversos prédios ociosos com potencial para reutilização na região portuária de Pelotas, veio a subsidiar a UFPel na tomada de decisão para adquirir alguns desses edifícios que são importantes exemplares do Patrimônio Industrial dessa região (MICHELON, 2019). São eles:

- I) Antigo Frigorífico Anglo (comprado em 2006);
- II) Antigo Moinho Santista (prédios do CCHS e Teatro e Dança, comprados em 2008);
- III) Antiga Fábrica Cotada (comprado em 2009);
- IV) Antigo Prédio da Alfândega (doadà à UFPel pela Gerência Regional de Patrimônio da União do Rio Grande do Sul, em 2008);
- V) Antiga Cervejaria Haertel (conhecida como Prédio da Brahma, doada pelo município em 2012).

Nesse contexto de expansão, propiciado pelo REUNI, a Reitoria da UFPel foi transferida do *Campus* Capão do Leão para a cidade de Pelotas, instalando-se no prédio do antigo Frigorífico Anglo. A reutilização dessas antigas fábricas pela Universidade contribuiu para intensificar o caráter universitário na região do Porto e, ao mesmo tempo, promover uma diversidade desse espaço urbano, através da coexistência de distintos usos, incluindo residências, comércios locais, serviços públicos, alguma indústria, galpões, ruínas, além da própria estrutura portuária. Além das aquisições nessa região, a Universidade adquiriu outros imóveis localizados em diferentes bairros da cidade, como, por exemplo, o prédio da antiga fábrica Laneira S.A., no Fragata; o prédio da antiga Associação Atlética do Banco do Brasil (AABB), no Centro; o terreno adjacente à ESEF, na zona norte. O antigo Grande Hotel, outro importante prédio do patrimônio cultural da cidade, localizado no centro, foi doado, em 2014, pela prefeitura, à UFPel para abrigar o curso de Hotelaria e o Hotel-Escola.

O expressivo crescimento da UFPel entre os anos de 2000 e 2024 – traduzido numericamente para um aumento de 290% do número de cursos de graduação e 193% de cursos de pós-graduação (ver Tabela 01), de 56% da área construída (ver Tabela 02), além de 120% de sua população de estudantes (ver Tabela 03) – materializou-se através da intensificação e propagação do espaço físico universitário em meio à dinâmica urbana no *Campus* Pelotas, conferindo um caráter plural e singular à UFPel, e tornando o processo de planejamento espacial mais complexo e desafiador.

Tabela 01: Número de Cursos ofertados pela UFPel entre os anos 2000 e 2024

Ano 2000*		Ano 2024	
Tipo de Cursos	Nº de cursos	Tipo de Cursos	Nº de cursos
Cursos de Graduação	54	Cursos de Graduação**	211
Área Básica de Ingresso	-	Área Básica de Ingresso	2
Bacharelado	29	Bacharelado	68
Licenciatura	25	Licenciatura	23
Licenciaturas EAD	-	Licenciaturas EAD****	111
Tecnólogo	-	Tecnólogo	7
Pós-Graduações	45	Pós-Graduações***	132
Especialização	17	Especialização	27
Residência Médica	7	Residência Médica	8
Residência Multiprofissional	-	Residência Multiprofissional	16
Mestrado Profissional	-	Mestrado Profissional	5
Mestrado Acadêmico	14	Mestrado Acadêmico	42
Doutorado	7	Doutorado	34

Fontes: * i) Anuário estatístico da UFPel de 2000; ** ii) Relatório fornecido pela Coordenação de Registros Acadêmicos (CRA - PRE), em fevereiro de 2024; e *** iii) Relatório fornecido pelo Núcleo de Pós-Graduação (NPG - PRPPGI), em março de 2024.
Obs.:**** (Com 111 pólos: Filosofia (20), História (23), Letras – Espanhol (36) e Matemática (32)).

Tabela 02: Comparativo de área construída da UFPel entre os anos 2000 e 2024

Ano 2000*		Ano 2024	
Campus	área (m ²)	Campus	área (m ²)
Campus Capão do Leão	53.293,22	Campus Capão do Leão	63.621,85
Campus Palma	8.982,55	Fazenda Experimental da Palma	8.982,55**
Campus CAVG	20.319,21	Campus CAVG***	-
Campus Pelotas****	58.778,93	Campus Pelotas	155.167,71
Áreas dispersas*****	10.732,99	Áreas dispersas*****	10.144,45
Área construída total	152.106,90	Área construída total	237.916,56

Fonte: * i) Anuário estatístico da UFPel de 2000; Obs.: ** Área aproximada. *** O Campus CAVG foi entregue ao IFSul em 2010.
**** O Campus Pelotas era formado pelo Campus da Saúde, Campus das Ciências Sociais e pelas Unidades dispersas em Pelotas
***** Refere-se às Barragens da Eclusa e do Chasqueiro, Estação Experimental de Piratini e aos Postos Meteorológicos de Santa Isabel e Santa Vitória do Palmar. ***** A Estação Experimental de Piratini está em processo de devolução.

Tabela 03: Comparativo da Comunidade Acadêmica da UFPel entre os anos 2000 e 2024

Ano 2000*		Ano 2023 /2024*****	
Categorias da Comunidade Acadêmica	Nº de pessoas	Categorias da Comunidade Acadêmica	Nº de pessoas
Estudantes de Graduação - Presencial	7.682	Estudantes de Graduação - Presencial **	16.229
Estudantes de Graduação - EAD	-	Estudantes de Graduação - EAD **	1.253
Estudantes de Especialização	463	Estudantes de Especialização***	387
Estudantes de Residência Médica	66	Estudantes de Residência Médica***	36
Estudantes de Residência Multiprofissional	-	Estudantes de Residência Multiprofissional***	50
Estudantes de Mestrado Profissional	-	Estudantes de Mestrado Profissional***	128
Estudantes de Mestrado	458	Estudantes de Mestrado***	1.267
Estudantes de Doutorado	163	Estudantes de Doutorado***	1.420
Servidores Técnico-Administrativos	1.172	Servidores Técnico-Administrativos****	1.190
Servidores Docentes	829	Servidores Docentes****	1.408
Professores Substitutos	134	Professores Substitutos	121

Fontes: * i) Anuário estatístico da UFPel de 2000; ** ii) Relatório fornecido pela Coordenação de Registros Acadêmicos (CRA - PRE), em fevereiro de 2024; *** iii) Relatório fornecido pelo Núcleo de Pós-Graduação (NPG - PRPPGI), em março de 2024; e **** iv) dados fornecidos pelo Núcleo de Cadastro e Movimentação de Pessoal (NUCAD - PROGEP), em março de 2024.
Obs.: ***** Os dados são de 2024 mas se referem ao segundo semestre de 2023.

Com o propósito de dar início a um processo de planejamento contínuo, sustentável e atualizado a essa nova realidade espacial da Universidade, foi criada, na gestão 2017-2020, a Coordenação de Desenvolvimento do Plano Diretor (CDPD) – vinculada à Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento –, atendendo ao objetivo específico de “Elaborar Plano Diretor Institucional”, previsto no Plano de Desenvolvimento Institucional, para o período 2015-2021.

A CDPD foi estruturada de modo a gerenciar o planejamento do espaço físico, através do Núcleo de Planejamento do Espaço Físico (NPEF), e o planejamento ambiental, através do Núcleo de Planejamento Ambiental (NPA); absorveu também o antigo Núcleo de Gestão de Espaços (NGE), que passou a se denominar Seção de Alocação e Compartilhamento de Espaços (SACE). O NPEF ficou responsável pelo planejamento físico da Universidade em macroescala, elaborando os projetos de realocações, organizando as informações institucionais relativas à estrutura física. O NPA, que antes estava vinculado à SUINFRA como Coordenação de Gestão Ambiental, passou a assumir o papel planejador, avançando na pauta dos licenciamentos ambientais, além de manter a gestão de resíduos. A SACE manteve as atividades do antigo NGE, gerenciando as salas de aula e espaços de uso compartilhado, realizando o agendamento de eventos, o ensalamento de disciplinas e a manutenção desses espaços, e elaborando pedidos para aquisição de mobiliários e equipamentos por pregão.

A partir de 2017, a UFPel trabalhou na busca pela redução do uso de prédios alugados, compreendendo que os aluguéis não eram uma opção eficiente, pois demandavam recursos para reformas e adaptações investidos em prédios de terceiros, além de necessitar de postos de trabalho de vigilância, portaria, limpeza e transportes, que poderiam ser otimizados. Como resultado desta ação, a UFPEL alugou o antigo Campus II da Universidade Católica de Pelotas (UCPel), concentrando diversas atividades que antes ocupavam vários prédios alugados (como, por exemplo, a PRAE, que estava alocada em um prédio no centro de Pelotas³; cursos do ICH, que ocupavam o prédio da antiga Canguru Embalagens⁴; curso de Geografia, que ocupava o prédio da antiga escola Salis Goulart⁵) em um só local.

A Casa do Estudante foi outro processo de melhoria no espaço físico que se deu com substituição de aluguéis. A antiga Casa do Estudante Universitário (CEU) abrigava cerca de 80 estudantes num prédio já desprovido de estrutura para este uso. Com a substituição pelo aluguel de um condomínio de 2 blocos de edifícios, a Casa do Estudante passou a abrigar cerca de 240 estudantes⁶, num espaço que oferece maior segurança e acessibilidade. Ao todo, foi realizada a entrega de 12 imóveis locados e, em substituição, foram alugados 4 novos espaços: Campus II, Condomínio Estudantil, Museu Carlos Ritter e Condomínio Estudantil para Estudantes Indígenas e Quilombolas. Esses resultados geraram melhorias de logística e, conseqüentemente, economia para a instituição.

As ações desenvolvidas nos últimos anos, incluindo o gerenciamento das salas e espaços de uso compartilhado e a redução do número de aluguéis, convergem no sentido de solucionar problemas históricos enfrentados pela UFPel. O Processo de Planejamento Integrado Territórios se soma a toda trajetória do planejamento físico institucional percorrida até aqui, com o propósito de aprimorar os processos administrativos relacionados ao planejamento do espaço físico e à preservação ambiental na Universidade, através da construção coletiva.

³ Avenida Bento Gonçalves n° 3395.

⁴ Rua Lobo da Costa, n° 1877.

⁵ Rua Félix da Cunha, n° 520.

⁶ Dados fornecidos pela Pró-Reitoria de Assuntos Estudantis (PRAE), em março de 2024.

A TRAJETÓRIA DO PROCESSO DE PLANEJAMENTO INTEGRADO TERRITÓRIOS

A metodologia do Processo de Planejamento Integrado Territórios foi elaborada pela Coordenação de Desenvolvimento do Plano Diretor (CDPD), em conjunto com a Coordenação de Desenvolvimento Institucional Participativo (CDIP), ambas da Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento. Buscou, de forma inovadora, percorrer o caminho da elaboração participativa e integrada de dois documentos de planejamento institucional da maior importância, pois são os instrumentos que direcionam o desenvolvimento físico e ambiental da Universidade. Compreendendo que este desenvolvimento deve buscar a sustentabilidade, não há como planejar o espaço físico sem levar em consideração as questões ambientais e, nesse sentido, a trajetória de construção do Plano Diretor se fez ao lado da construção da Política Ambiental.

A metodologia previu um cronograma estruturado em quatro ciclos: Ciclo de Organização, Ciclo de Participação – o qual se dividiu em duas etapas, uma de Leitura Comunitária e outra chamada Diretrizes –, Ciclo de Redação e Ciclo de Monitoramento e Avaliação.

Considerando que a UFPel conta com uma ampla área física distribuída em diferentes municípios, foi necessário sistematizar os seus espaços a partir de agrupamentos por proximidade, para possibilitar a aplicação da metodologia proposta, formando assim seis zonas de planejamento distribuídas entre o *Campus Pelotas* e o *Campus Capão do Leão*.

Existem órgãos suplementares que pertencem à UFPel, porém não fazem parte deste documento, sendo elas as seguintes:

- I) Centro Agropecuário da Palma, com 1.255,74 hectares de área dedicada a apoiar as atividades de produção, ensino, pesquisa e extensão da área de ciências agrárias;
- II) Barragem Eclusa do Canal São Gonçalo, com 26,72 hectares de área gerenciada pela Universidade Federal de Pelotas através da Agência da Lagoa Mirim.
- III) Barragem de Irrigação do Arroio Chasqueiro, com 103,26 hectares de área, situada no município de Arroio Grande, e gerenciada pela UFPEL.
- IV) Pólos de Educação à Distância de 43 municípios⁷.

O **Campus Pelotas** agrupa cinco zonas de planejamento, a saber: **Anglo**, localizada no bairro São Gonçalo, no sul da cidade, às margens do Canal São Gonçalo. Nessa zona estão alocadas a Reitoria, algumas Pró-reitorias e outras estruturas administrativas, além de sete unidades acadêmicas. **Porto**, que reúne prédios localizados próximos à antiga zona

⁷ Agudo, Arroio dos Ratos, Bagé, Balneário Pinhal, Cacequi, Cachoeira do Sul, Camargo, Cerro Largo, Constantina, Cruz Alta, Encantado, Esteio, Herval, Hulha Negra, Imbé, Itaqui, Jacuizinho, Jaguarão, Jaquirana, Mostardas, Novo Hamburgo, Panambi, Picada Café, Quaraí, Restinga Seca, Rosário do Sul, Sant'Ana do Livramento, Santa Vitória do Palmar, Santana da Boa Vista, Santo Antônio da Patrulha, São Francisco de Paula, São João do Polêsine, São José do Norte, São Lourenço do Sul, São Sepé, Sapiranga, Sapucaia do Sul, Seberí, Serafina Corrêa, Sobradinho, Três de Maio, Três Passos e Vila Flores.

portuária da cidade, nos quais estão alocadas seis unidades acadêmicas além de estruturas de unidades administrativas. **Centro**, localizada no bairro de mesmo nome, onde estão alocados os museus da universidade, algumas estruturas administrativas, além de quatro unidades acadêmicas. **Fragata**, que reúne os imóveis localizados no bairro Fragata e, por afinidade de uso, engloba o Centro de Estudos Epidemiológicos Amílcar Gigante. Estão alocados nessa zona alguns usos administrativos e uma unidade acadêmica. **Zona Norte**, localizada no bairro Três Vendas e onde se localiza uma unidade acadêmica.

Já o **Campus Capão do Leão** abriga a zona de planejamento Capão do Leão, onde se concentram sete unidades acadêmicas e diversas estruturas administrativas.

O Processo Territórios teve início com a aprovação da metodologia no Conselho de Planejamento (COPLAN), em maio de 2022, e no Conselho Universitário (CONSUN), em julho do mesmo ano. A partir dali, no **Ciclo de Organização**, foi elaborado o cronograma de Eventos Setoriais a serem realizados em cada zona de planejamento; foram preparados os materiais gráficos e os agendamentos de espaço. Iniciou-se a campanha de divulgação e lançou-se o edita para a composição das Comissões Setoriais de Apoio. Para embasar os debates durante os Eventos Setoriais, foi lançado o Volume 1 da Coleção Territórios, que trouxe informações a respeito do cenário atual da UFPel em relação a aspectos de planejamento do espaço físico e planejamento ambiental.

Entre setembro e dezembro de 2022, dando início ao **Ciclo de Participação**, ocorreram os seis Eventos Setoriais, distribuídos em cada zona de planejamento, tendo cada um deles sido desenvolvido ao longo de duas tardes. Na primeira, o objetivo era buscar a reflexão da comunidade presente sobre o cenário atual da zona de planejamento onde estava inserida; a segunda tarde tinha o objetivo de desenvolver uma reflexão sobre o cenário futuro desejado e buscar a criação de propostas para a zona.

Ao se inscrever, o participante recebia um roteiro para uma caminhada de reconhecimento da zona, o qual trazia instruções para uma busca atenta aos detalhes durante o trajeto, indicando que fossem fotografados aspectos problemáticos e potenciais da zona. A partir da apresentação dessas fotografias, dava-se início à reflexão em grupo sobre o cenário atual, que se complementava com um trabalho de cartografia sobre uma imagem aérea da zona em grande formato. Para finalizar a primeira tarde, os participantes respondiam a um conjunto de perguntas sobre diversas percepções da zona, tanto relativas ao espaço físico quanto à temática ambiental. As respostas eram trabalhadas pela equipe do Territórios, transformadas em nuvens de palavras e apresentadas ao grupo para dar início à segunda tarde de trabalhos. A partir da discussão levantada pelas nuvens de palavras, o grupo era convidado a trabalhar novamente sobre uma imagem aérea da área e esboçar ideias para melhoria de questões apontadas como problemáticas no cenário atual, bem como reforçar aspectos positivos e ainda lançar propostas de alterações ou intervenções julgadas relevantes. Ao final da tarde, era realizado um debate sobre as propostas lançadas, finalizando o evento setorial. Os Eventos Setoriais foram relatados no Volume 2 da Coleção Territórios.

Dando seguimento à segunda etapa do **Ciclo de Participação**, o material elaborado pela comunidade durante os Eventos Setoriais foi sistematizado e analisado em conjunto pela equipe técnica da CDPD. As demandas foram classificadas de acordo com a abrangência – geral ou específica de cada zona – e de acordo com a instância de resolução – interna,

podendo ser planejada e executada pela UFPel, ou externa, necessitando interlocução com a Prefeitura Municipal ou outros órgãos que não a UFPel. Propostas que demandavam novas construções foram analisadas em relação ao Plano Diretor Municipal, quando se avaliou o potencial construtivo dos terrenos e a confluência com Zonas Especiais de Interesse Cultural, Social ou Ambiental e seus respectivos índices. Ainda, foi realizada uma leitura dos Planos de Desenvolvimento das Unidades para analisar as convergências entre o planejamento da unidade e as propostas levantadas pela comunidade nos Eventos Setoriais.

O conjunto dessas análises gerou Diretrizes Gerais e Diretrizes Específicas para cada zona de planejamento, e este material foi submetido a uma Consulta Pública através de formulário do *LimeSurvey*⁸, que ficou disponível no período entre os dias 25 de junho e 24 de julho de 2023. Nessa consulta foram aplicadas perguntas fechadas para análise quantitativa (frequência) e abertas para análise qualitativa das informações trazidas pelos respondentes. Para embasar a avaliação das diretrizes foi lançado o Volume 3 da Coleção Territórios, que explicou a sistematização realizada. Ao final do período, o formulário contou com 1041 respostas. Desse total, 732 (70,32%) foram respostas de estudantes, 193 (18,54%) de docentes e 116 (11,14%) de servidores técnico-administrativos.

Após a conclusão da Consulta Pública, deu-se início ao **Ciclo de Redação**, a partir da elaboração da minuta do documento pela equipe técnica da CDPD e pela Chamada Pública para a Composição de Grupos Temáticos (GTs) do Conselho de Planejamento (COPLAN). Os GTs – um para apoio à redação do Plano Diretor e outro para apoio à redação da Política Ambiental – iniciaram seus trabalhos no dia 25 de setembro de 2023, e conforme o cronograma da metodologia, o processo de Planejamento Integrado Territórios estaria concluído em dezembro de 2023. No entanto, o trabalho do GT Plano Diretor se estendeu até agosto de 2024. Diversas situações colaboraram para que o prazo do trabalho desta etapa se estendesse além do planejado, entre elas os períodos de férias e recesso de docentes e estudantes⁹ e a greve dos servidores técnico-administrativos em educação e docentes (entre março e junho de 2024). Entre setembro e dezembro de 2023, o grupo temático dedicou-se a analisar as respostas da comunidade à consulta pública. Com base nessa análise, algumas diretrizes foram reagrupadas, refletindo o entendimento coletivo do grupo e as contribuições recebidas. Além disso, diretrizes que não obtiveram aprovação majoritária dos votos válidos¹⁰ da comunidade foram removidas do conjunto final de propostas. Esse processo de revisão e ajuste visou a garantir que as diretrizes reflitam efetivamente as necessidades e opiniões da comunidade. Em dezembro, o grupo apresentou e entregou o resultado dessa etapa de trabalho ao Comitê Articulador do COPLAN. A partir desse momento, a equipe da CDPD recebeu o material e o incluiu na minuta do Plano Diretor, na qual vinha trabalhando com as questões técnicas que deveriam fazer parte do documento. Em março de 2024, reiniciou o trabalho do GT Plano Diretor, junto à equipe da CDPD, para a etapa de leitura da minuta completa. O trabalho foi interrompido pela greve, entre 18 de

⁸ O *SurveyUFPel* é uma solução para a comunidade da UFPel baseada na tecnologia *LimeSurvey*, a qual permite aos usuários criarem questionários de perguntas quantitativas para a avaliação de satisfação dos serviços oferecidos à comunidade. Além disso, é um método simples, sendo auto-orientado aos respondentes.

⁹ Compreenderam os períodos de férias de 28 de setembro de 2023 a 23 de outubro de 2023 e de recesso de 18 de dezembro de 2023 a 27 de janeiro de 2024.

¹⁰ No caso da consulta pública foram desconsiderados os respondentes que não votaram em nenhuma das opções de resposta na diretriz em questão.

março e 02 de julho. Por fim, em 5 de agosto os trabalhos de leitura da minuta foram retomados e encerrados no dia 23 do mesmo mês.

A minuta do Plano Diretor da UFPel foi submetida à apreciação e aprovação do Conselho de Planejamento (COPLAN) em outubro e, posteriormente, à aprovação do Conselho Universitário (CONSUN) da Universidade Federal de Pelotas em 02 de dezembro de 2024.

DIAGNÓSTICO

O processo de planejamento integrado teve como ponto de partida o diagnóstico do cenário atual da universidade, que buscou identificar problemas relevantes e aspectos que podem ser melhorados nos espaços construídos e espaços naturais que compõem a estrutura física da UFPel, servindo de subsídio para a criação de propostas e diretrizes efetivamente necessárias. O diagnóstico foi feito a partir da análise conjunta entre as leituras técnica e comunitária da realidade.

A equipe da Coordenação de Desenvolvimento do Plano Diretor (CDPD) trabalhou na **leitura técnica**, a qual consistiu na sistematização de informações objetivas que caracterizam o ambiente da UFPel através de levantamentos, coleta de dados *in loco* e pesquisa documental referentes aos recursos disponíveis e condicionantes legais – legislações federais, estaduais e municipais; regulamentações e normas técnicas. Consistiu também na análise da conjuntura do cenário atual, propondo a criação de algumas diretrizes técnicas.

A **leitura comunitária** foi realizada durante os Eventos Setoriais, nos quais foram obtidas informações objetivas e subjetivas que caracterizaram o ambiente universitário a partir da percepção dos seus usuários em cada uma das zonas de planejamento. Como resultado, orientou-se diferentes encaminhamentos, dentre eles a criação das diretrizes gerais e específicas.

Leitura Técnica

Em relação a sua estrutura física, a UFPel conta com uma ampla e diversificada área distribuída em diferentes municípios, cujo panorama geral pode ser observado a seguir (Tabelas 04 e 05 e Figura 01). Essa grande infraestrutura torna a elaboração de um planejamento único uma tarefa extremamente complexa e, assim, neste Plano Diretor, foi adotado como recorte para objeto deste estudo, os imóveis utilizados pela universidade no *Campus* Pelotas e no complexo universitário do *Campus* Capão do Leão.

Assim, quanto à área que este documento abrange, atualmente a universidade ocupa uma área total de 1.329.288,48 m², distribuída entre 50 imóveis¹¹, totalizando uma área construída aproximada de 212.278,69 m² e cerca de 184 edificações (entre prédios, áreas técnicas de infraestrutura¹² e áreas de apoio¹³ ao funcionamento das unidades e/ou prédios) (ver Tabela 05). Dentre esses imóveis, é importante destacar que, no *Campus* Pelotas, existe uma área de terrenos de 269.288,48 m², somando 148.795,33 m² de área construída. Contudo, no *Campus* Pelotas deve-se considerar, ainda, que existem: quatro terrenos sem benfeitorias (34.498,40m²), treze imóveis que necessitam de reforma completa ou parcial (23.906,29m²)

¹¹ Cada imóvel corresponde a um complexo universitário e/ou a uma matrícula no Registro de Imóveis.

¹² Áreas técnicas de infraestrutura: subestações, geradores, transformadores, centrais, reservatórios, torres de telefonia, casas de gases, centrais de resíduos, almoxarifados, manutenção, guaritas etc.

¹³ Áreas de apoio ao funcionamento das unidades e/ou prédios: áreas experimentais, casas de vegetação, estufas, laboratórios de apoio a áreas experimentais, depósitos, vestiários, canis, viveiros etc.

e quatro prédios (7.832,15m²) que, atualmente, estão em obras. Enquanto que o *Campus* Capão do Leão possui um terreno com 106 hectares e conta com aproximadamente 63.483,36 m² de área construída.

Tabela 04: Áreas da UFPel – Zonas de Planejamento do Plano Diretor

zona de planejamento	área construída* (m ²)	área terreno* (m ²)
CAMPUS CAPÃO DO LEÃO		
ÁREA TOTAL DOS IMÓVEIS DO CAMPUS CAPÃO DO LEÃO	63.483,36	1.060.000,00
CAMPUS PELOTAS		
Anglo	34.728,93	80.407,54
Centro	35.678,46	19.695,14
Fragata	22.721,44	75.114,42
Norte	10.009,33	18.404,01
Porto	45.657,18	75.667,37
ÁREA TOTAL DOS IMÓVEIS DO CAMPUS PELOTAS	148.795,33	269.288,48
ÁREA TOTAL DOS IMÓVEIS DE TODAS AS ZONAS DE PLANEJAMENTO SOMADAS	212.278,69	1.329.288,48

Fonte: * i) Coordenação de Desenvolvimento do Plano Diretor (CDPD) e Matrículas de Registros de Imóveis.

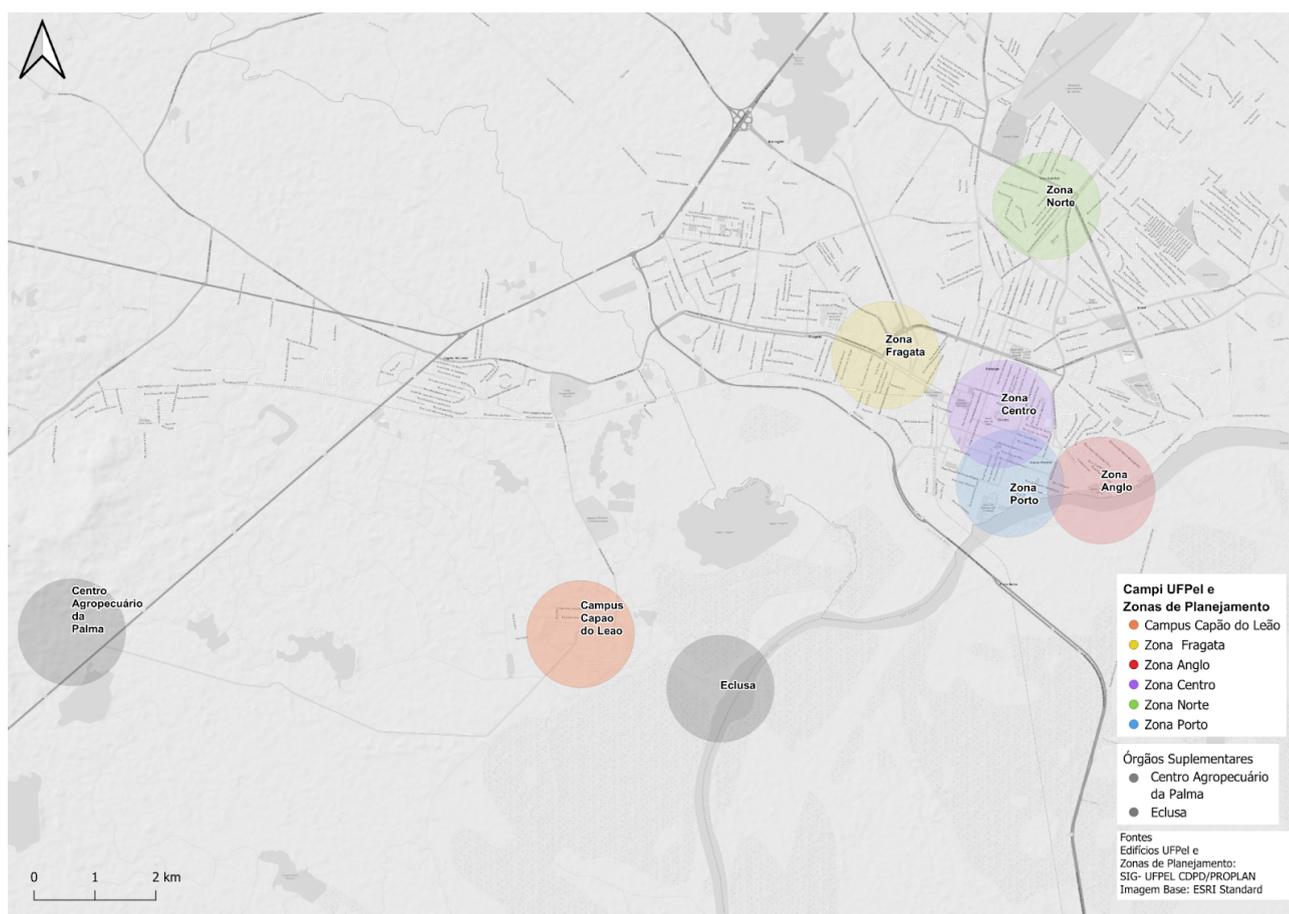


Figura 01: Mapa com os *Campi* Capão do Leão e Pelotas, com as zonas de planejamento e os prédios de cada zona (ver no Apêndice 01 - Mapas do Diagnóstico da UFPel, o mapa dos *Campi* UFPel e Zonas de Planejamento em sua versão maior).

Tabela 05: Áreas da UFPel - Imóveis Próprios, Alugados, Cedidos e Parcerias

Imóvel / <i>Campus</i> / Zona	área construída* (m ²)	área terreno* (m ²)
IMÓVEIS PRÓPRIOS DA UFPel		
Imóveis de Pelotas / <i>Campus</i> Pelotas / Todas as zonas do <i>Campus</i> Pelotas	148.795,33	269.288,48 m ²
UBS Areal Leste / Dispersos – Pelotas	370,50	612,60****
Imóveis do Complexo do <i>Campus</i> Capão do Leão / <i>Campus</i> Capão do Leão / Zona Capão do Leão	63.483,36	1.060.000,00
Fazenda Experimental da Palma** / <i>Campus</i> Capão do Leão / Zona Capão do Leão	8.982,55***	12.557.400,00
TOTAL IMÓVEIS PRÓPRIOS	221.261,24	13.886.688,48
IMÓVEIS CEDIDOS PARA UFPel		
Barragem da Eclusa do Canal São Gonçalo**/ <i>Campus</i> Capão do Leão / Zona Capão do Leão	9.152,71	267.200,00
Barragem de Irrigação do Arroio Chasqueiro**/ Dispersos - Arroio Grande	835,84***	1.032.600,00
Centro de Integração do Mercosul (CIM) / <i>Campus</i> Pelotas / Zona Centro	970,42	487,48
Antigo DNOS / <i>Campus</i> Pelotas / Zona Centro	830,27	859,48
Agência da Lagoa Mirim (ALM) / <i>Campus</i> Pelotas / Zona Centro	3.234,00	2.381,34
Conservatório de Música / <i>Campus</i> Pelotas / Zona Centro	1.235,89	655,99
TOTAL IMÓVEIS CEDIDOS	16.259,13	1.304.184,29
IMÓVEIS ALUGADOS PELA UFPel		
<i>Campus</i> II / <i>Campus</i> Pelotas / Zona Porto	5.529,04	5.565,55
Museu de Ciências Naturais Carlos Ritter / <i>Campus</i> Pelotas Zona Centro	429,76	268,96
Casa do Estudante da UFPel / <i>Campus</i> Pelotas / Zona Centro	5.206,83	1.545,00
Casa do Estudante de Indígenas e Quilombolas da UFPel / <i>Campus</i> Pelotas / Zona Porto	874,79	276,74
UBS Vila Municipal / Dispersos – Pelotas	623,08	886,04****
TOTAL DE IMÓVEIS ALUGADOS	12.086,08	7.387,29
IMÓVEIS ALUGADOS POR OUTROS ÓRGÃOS EM PARCERIA COM A UFPel		
UBS Centro Social Urbano / Dispersos - Pelotas	174,63	1205,47****
TOTAL DE TODOS OS IMÓVEIS	250.774,66	15.198.260,06

Fonte: * i) Coordenação de Desenvolvimento do Plano Diretor (CDPD) e Matrículas de Registros de Imóveis; ** ii) Estes imóveis não foram objeto de estudo deste Plano Diretor; *** iii) Anuário estatístico da UFPel de 2000; **** iv) Áreas calculadas a partir do Mapa Urbano Básico da Prefeitura Municipal de Pelotas 2024 (MUB 2024); e ***** v) Departamento Nacional de Obra de Saneamento.

Sobre a **zona de planejamento *Campus Capão do Leão*** (Figura 02), é importante mencionar que possui ampla área verde e áreas com potencial construtivo, além de serviços que atendem a comunidade da UFPel, bem como a região, e sete unidades acadêmicas. A estrutura física do complexo universitário do *Campus Capão do Leão* é formada por um terreno com 106 hectares, e 57 prédios que abrigam as diferentes unidades, e aproximadamente 48 edificações, as quais incluem áreas técnicas de infraestrutura e áreas de apoio às unidades e/ou prédios do *campus*. Todas essas edificações somam cerca de 63.483,36 m² de área construída.

Assim, nessa zona estão localizados cursos de sete unidades acadêmicas distintas: *i)* Centro de Ciências Químicas, Farmacêuticas e de Alimentos (CCQFA); *ii)* Centro de Desenvolvimento Tecnológico (CDTEC); *iii)* Centro das Engenharias (CENG); *iv)* Faculdade de Agronomia Eliseu Maciel (FAEM); *v)* Faculdade de Meteorologia (FAMET); *vi)* Faculdade de Veterinária (FV); *vii)* Instituto de Biologia (IB); e *viii)* Instituto de Física e Matemática (IFM). Além disso, nesse *campus* também encontram-se: *i)* a Superintendência do *Campus Capão do Leão* (SCCL - Gabinete da Reitoria), órgão responsável pela integração administrativa e acadêmica dos cursos do *Campus Capão do Leão*, Palma e Biotério Central; *ii)* a Prefeitura do *Campus Capão do Leão* (SUINFRA); *iii)* o Núcleo de Reabilitação da Fauna Silvestre (NURFS) e o Centro de Triagem de Animais Silvestres (CETAS), pertencentes ao Instituto de Biologia (IB); *iv)* Hospital de Clínicas Veterinária (HCV); *v)* Aulário do Capão do Leão; *vi)* Biblioteca do *Campus Capão do Leão*; *vii)* Centro de Vivência e Atividades Múltiplas (área de alimentação e convivência); *viii)* Restaurante Universitário do *Campus Capão do Leão* (RU Capão do Leão); e *ix)* áreas técnicas e estruturas de apoio às unidades do *campus*.

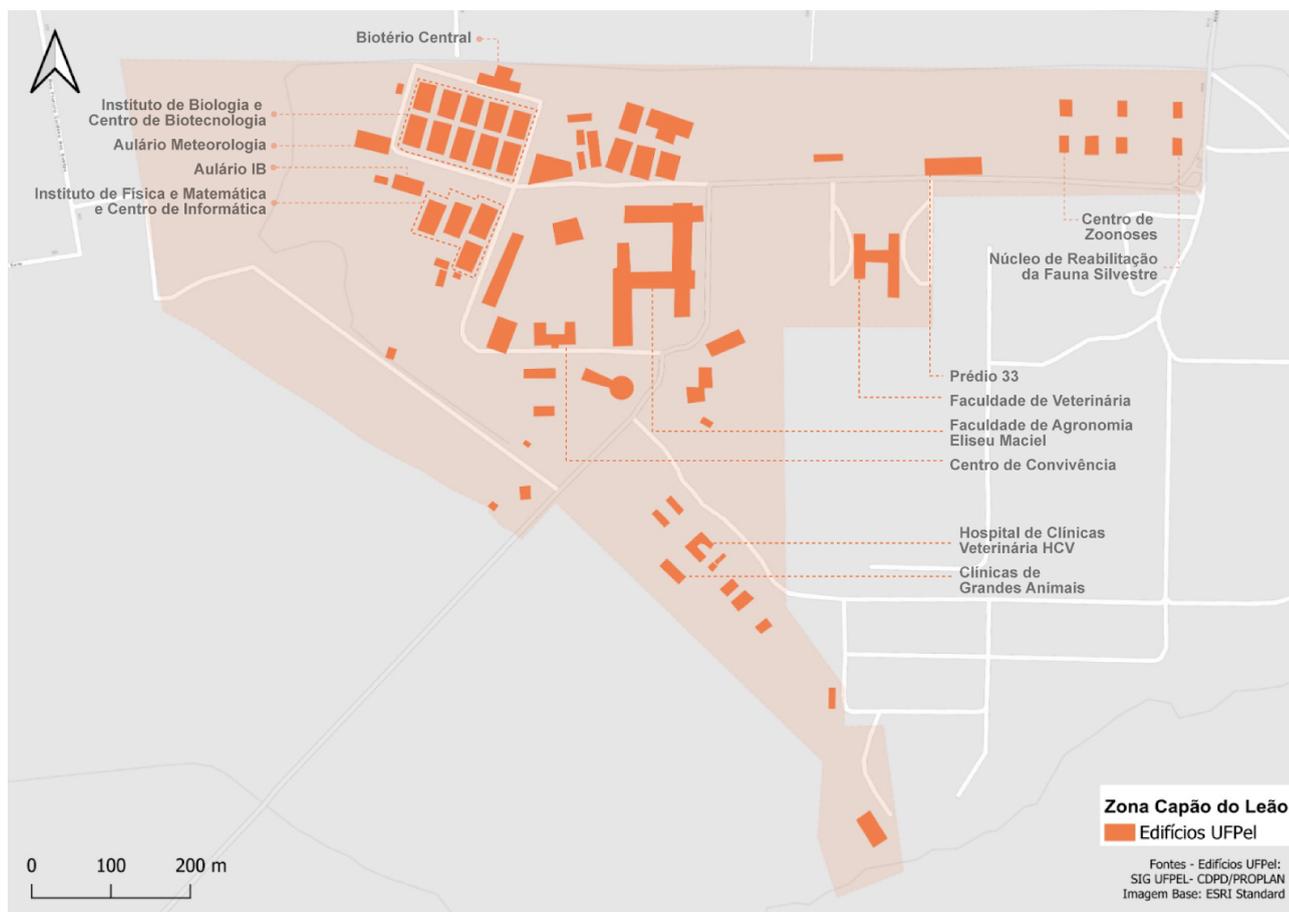


Figura 02: Mapa dos prédios do complexo universitário da zona de planejamento Capão do Leão (ver no Apêndice 01 - Mapas do Diagnóstico da UFPel, o mapa do complexo universitário da zona de planejamento Capão do Leão em sua versão maior).

Por sua vez, a área física da UFPel, no *Campus Pelotas*, está organizada em cinco **zonas de planejamento**, como previamente mencionado, correspondentes à localização de seus imóveis. Além disso, conta com uma área de terrenos de 269.288,48 m², distribuída em aproximadamente 79 edificações (entre prédios e áreas técnicas de infraestrutura e áreas de apoio ao funcionamento das unidades e/ou prédios), totalizando 148.795,33 m² de área construída. A seguir tratamos mais detalhadamente sobre cada uma destas zonas.

A **zona de planejamento Anglo**, localizada no bairro São Gonçalo, ocupa dois lotes que somam 80.407,54 m² de área, nos quais estão contidos: uma grande área desocupada, com 14.454,38 m²; uma via que passou a fazer parte da malha urbana da cidade (rua Gomes Carneiro, incluindo sua rótula e seus passeios públicos), a qual ocupa 3.760,26 m²; e a área que abriga seis prédios remanescentes do antigo complexo industrial, que juntos somam 34.450,12 m² de área construída. Atualmente, a universidade ocupa quatro desses prédios (Figura 03 e Tabela 06), enquanto que dois deles ainda necessitam de reforma completa, incluindo reconstrução de telhados e outras estruturas. Um deles é o Bloco C (“Paliteiro”) que é utilizado, atualmente, como estacionamento coberto pela comunidade acadêmica, e o outro é a ruína localizada nas margens do Canal São Gonçalo, para a qual há projeto para reforma e criação de um centro de convivência. Além dessas estruturas existe, ainda, uma edificação que abriga a Central de Resíduos Sólidos do Anglo; cinco *containers* que são

utilizados por projetos de diferentes unidades da universidade; áreas técnicas e estruturas de apoio.



Figura 03: Mapa com os prédios do complexo universitário da zona de planejamento Anglo (ver no Apêndice 01 o mapa em sua versão maior).

Tabela 06: Áreas da zona de planejamento Anglo

prédio	uso	situação	áreas construídas (m ²)	áreas do(s) terreno(s) (m ²)
Delfim Mendes da Silveira (Blocos A e B)	Bloco A: Pró-Reitorias: Administrativa (PRA), de Ensino (PRE), de Extensão e Cultura (PREC), de Gestão de Pessoas (PROGEP), de Pesquisa, Pós Graduação e Inovação (PRPPGI) e de Planejamento e Desenvolvimento (PROPLAN); Bloco B: Reitoria, Vice-Reitoria, Superintendência de Gestão da Tecnologia da Informação e Comunicação (SGTIC), Centro de Ciências Sócio-Organizacionais (CCSO), Centro de Desenvolvimento Tecnológico (CDTEC), Centro de Letras e Comunicação (CLC), Faculdade de Enfermagem (FE), Faculdade de Nutrição (FN), Instituto de Ciências Humanas (ICH) - curso de Economia - e Instituto de Física e Matemática (IFM) - cursos de Matemática Noturno e EAD.	próprio	23.176,35	80.407,54
Biblioteca	Biblioteca <i>Campus</i> Porto / Coordenação de Bibliotecas - (CBIB - Vice-Reitoria)	próprio	1.056,86	
Restaurante Universitário	Restaurante Universitário Anglo (PRAE)	próprio	1.181,88	
Seção de Manutenção Pelotas	(SMPel / SUINFRA)	próprio	1.111,98	
Bloco C "Paliteiro"	a destinar/ área em ruínas (térreo: estacionamento)	próprio	6.406,89	
Ruína paralela ao canal	a destinar /área em ruínas	próprio	1.516,16	
Central de resíduos sólidos	Armazenamento temporário de resíduos recicláveis, orgânicos e perigosos da zona Anglo (SMPel / SUINFRA)	próprio	132,24	
3 Containers IA	Inteligência Artificial (IA - CDTEC)	próprio	105,13	
2 Containers Hub Inovati	Hub Inovati (CCQFA e INOVA)	próprio	41,44	

Fonte: Coordenação de Desenvolvimento do Plano Diretor (CDPD) e Matrículas de Registros de Imóveis.

Localizada no centro da cidade de Pelotas, a **zona de planejamento Centro** concentra uma área construída total de 35.678,46 m², que está distribuída entre 14 imóveis em um total de 19.695,14 m², dos quais oito são prédios próprios (23.771,29 m²), dois são prédios alugados (5.636,59 m²), e quatro são prédios cedidos pelo Patrimônio da União ou Município (6.270,58 m²) (Figura 04 e Tabela 07). É importante salientar que na zona centro está localizada a maior parte dos imóveis alugados e cedidos da UFPel. Além disso, três dos imóveis de propriedade da UFPel estão temporariamente desocupados: o antigo Grande Hotel (GH), que está em reforma, financiada pelo PAC Cidades Históricas; a Escola de Belas Artes (EBA)¹⁴, que foi contemplada em chamada pública do BNDES e aguarda processo de repasse de recursos para reforma; e a casa situada ao lado do terreno da Faculdade de Odontologia, na Rua Félix da Cunha, nº 518, a ser reformada.

¹⁴ No anexo do prédio da Escola de Belas Artes (EBA) está localizado o Laboratório Multidisciplinar de Investigação Arqueológica – Lâmina (ICH).

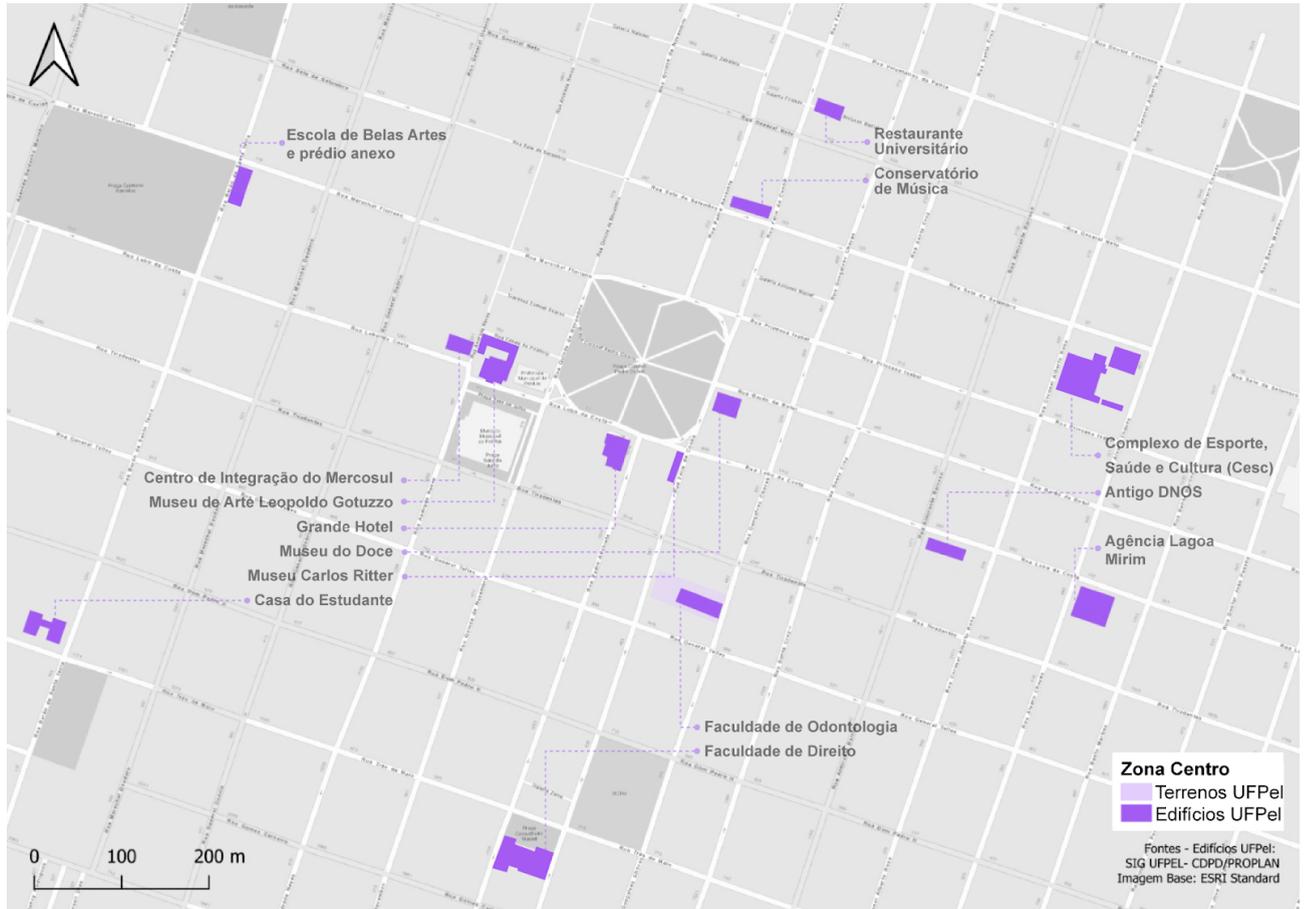


Figura 04: Mapa com os prédios da zona de planejamento Centro (ver no Apêndice 01 o mapa em sua versão maior)

Tabela 07: Área construída da zona de planejamento Centro

prédio	prédio/uso	situação	área (m²)
Antigo Lyceu Rio-grandense	Museu de Arte Leopoldo Gotuzzo (MALG) e Rádio Federal FM	próprio	1.935,58
Casarão 8	Museu do Doce	próprio	1.932,42
Complexo de Esporte, Saúde e Cultura - CESC (Antiga AABB)	Escola Superior de Educação Física e Fisioterapia (Clínica de Fisioterapia); Centro de Artes (Núcleo de Folclore), Pró-Reitoria de Extensão e Cultura (Divisão de Esportes, Núcleo do Teatro e Tecsol), Antena da Rádio Federal FM	próprio	5.694,94
Casa (Rua Félix da Cunha, 518)	a destinar	próprio	231,17
Escola de Belas Artes (EBA) ¹⁵	a reformar	próprio	1.293,66
Faculdade de Direito	Faculdade de Direito	próprio	2.069,88
Faculdade de Odontologia	Faculdade de Odontologia	próprio	6.476,18
Grande Hotel ¹⁶	em reforma para a instalação do Curso de Hotelaria	próprio	4.137,47
Casa do Estudante Universitário (CEU)	Moradia Estudantil	alugado	5.206,83
Casarão 1	Museu Carlos Ritter	alugado	429,76
Imóvel do Antigo Departamento Nacional de Obra de Saneamento (DNOS)	Curso de Gestão Ambiental do Centro de Integração do Mercosul (CIM) (Antigo DNOS)	cedido	830,27
Agência da Lagoa Mirim (ALM)	Superintendência de Inovação e Desenvolvimento Interinstitucional (INOVA), Laboratório de Inspeção de Eficiência Energética em Edificações (LINSE)	cedido	3.234,00
Centro de Integração do Mercosul (CIM)	Centro de Integração do Mercosul (CIM)	cedido	970,42
Conservatório de Música	Conservatório de Música	cedido	1.235,89

Fonte: Coordenação de Desenvolvimento do Plano Diretor (CDPD) e Matrículas de Registros de Imóveis.

Na **zona de planejamento Fragata** estão concentrados os prédios voltados à área da saúde, os quais estão situados em dois complexos diferentes no bairro Fragata e um no bairro Centro. O primeiro complexo está localizado na Avenida Duque de Caxias, nº 250, em um terreno com 21.535,33 m², totalizando 10.342,99 m² de área construída. O segundo complexo está localizado na Avenida Duque de Caxias, nº 104, em um terreno de 48.876,06m², totalizando 7.549,81 m² de área construída, sendo que parte dessa área ainda necessita de reformas e adaptações para o uso. Já o terceiro complexo situa-se na rua Marechal Deodoro, nº 1160, em um terreno com 4.703,03 m². Apesar de não estar localizado no bairro Fragata, foi incluído nesta zona de planejamento por se tratar de um prédio voltado para a área da saúde, abrigando o Centro de Pesquisa em Saúde Amilcar Gigante, com 6.700,08 m² de área construída (Figura 05 e Tabela 08).

¹⁵ De acordo com a Certidão do Registro de Imóveis, a doação do imóvel para a UFPel se deu em 1973 e ficou condicionada a utilização do prédio para o ensino de Belas Artes e que a instituição conserve o nome de Carmen Trápaga Simões.

¹⁶ O prédio foi doado à UFPel em 2011, através da [Lei Municipal 5855/2011](#), com o objetivo de que no prédio fosse instalado um projeto de ensino/extensão de escola de hotelaria experimental. O registro da doação foi averbado à Certidão de Registro de Imóveis, em 2014.

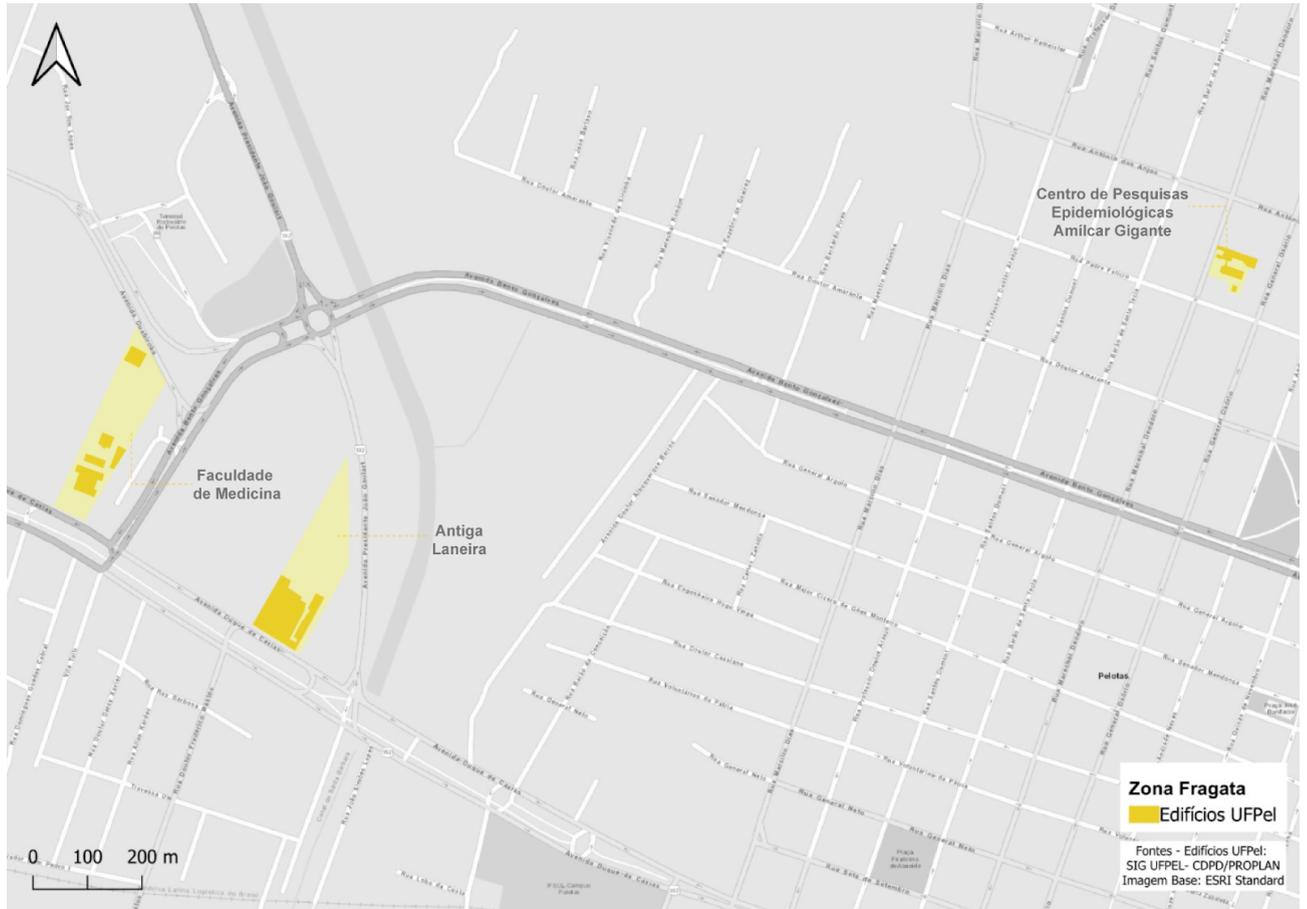


Figura 05: Mapa com os prédios da zona de planejamento Fragata (ver no Apêndice 01 o mapa em sua versão maior).

Tabela 08: Áreas construídas da zona de planejamento Fragata

Av. Duque de Caxias, nº 250			
prédio	uso	situação	área (m²)
Direção FAMED - Antigo Instituto de Higiene Borges de Medeiros (Palacete Ritter)	Direção da Faculdade de Medicina (FAMED)	próprio	1.309,15
Ambulatórios FAMED	Faculdade de Medicina (FAMED)	próprio	4.764,08
Departamento de Morfologia e Anatomia Humana	Instituto de Biologia (IB)	próprio	1.163,00
Técnica Operatória e Cirurgia Experimental (BETECA)	Faculdade de Medicina (FAMED)	próprio	308,32
Diretório Acadêmico e Antiga Boate da Leiga (DANK)	Convivência (FAMED)	próprio	560,78
Ambulatórios FAMED - Av. Almirante Guilhobel*	Faculdade de Medicina (FAMED)	próprio	1.183,32
áreas técnicas de infraestrutura e áreas de apoio ao funcionamento das unidades e/ou prédios	almoxarifado, manutenção, subestação, transformador e gerador, reservatório e guarita	próprio	1.054,35
Av. Duque de Caxias, nº 104			
Antiga Laneira Brasileira S.A.	Centro de Cuidados Paliativos (FAMED)	próprio	1.555,73
Antiga Laneira Brasileira S.A.	Unidade de Recebimento de Bens Fora de Uso (PRA)	próprio	662,88
Antiga Laneira Brasileira S.A.	Almoxarifados do Hospital Escola (HE)	próprio	2.894,92
Antiga Laneira Brasileira S.A.	Hospice (FAMED)	em obra	1.544,43**
Antiga Laneira Brasileira S.A.	Ambulatórios (FAMED)	em obra	891,85
áreas técnicas de infraestrutura e áreas de apoio ao funcionamento das unidades e/ou prédios	guarita	em obra	4,35
Rua Marechal Deodoro, nº 1160			
Centro de Pesquisa em Saúde Amilcar Gigante	Centro de Pesquisas Epidemiológicas/ Serviço-Escola Psicologia e Terapia Ocupacional (FAMED)	próprio	6.700,08
áreas técnicas de infraestrutura e áreas de apoio ao funcionamento das unidades e/ou prédios	guarita, centrais de gases, ar comprimido, vácuo, gerador e quadros de luz	próprio	153,56

Fonte: Coordenação de Desenvolvimento do Plano Diretor (CDPD) e Matrículas de Registros de Imóveis. Obs.: *i) Ambulatórios da FAMED serão transferidos para a área em obras da Antiga Laneira Brasileira S.A.; **ii) área construída do Hospice ao final da obra, inicialmente tinha 667,11m² de área construída.

A **zona de planejamento Norte**, localizada no bairro Três Vendas, na zona norte da cidade de Pelotas, em uma área de 18.404,01 m², incluindo um terreno de 5.131,98 m² sem benfeitorias. Conta com um complexo de seis edificações e estrutura de campo de futebol e pista que, somados, totalizam 10.009,33 m² de área construída, atende à Escola Superior de Educação Física e Fisioterapia (ESEF) e está distribuída conforme Figura 06 e Tabela 09.



Figura 06: Mapa com os prédios da zona de planejamento Norte (ver no Apêndice 01 o mapa em sua versão maior)

Tabela 09: Área construída da zona de planejamento Norte

prédio	uso	situação	área (m ²)
Guarita	Núcleo de Segurança (SUINFRA)	próprio	16,38
Administração / Ginástica	Escola Superior de Educação Física e Fisioterapia (ESEF)	próprio	964,31
Ginásio	Escola Superior de Educação Física e Fisioterapia (ESEF)	próprio	5.753,94
Campo de Futebol e Pistas	Escola Superior de Educação Física e Fisioterapia (ESEF)	próprio	2.043,75
Salas de aula	Escola Superior de Educação Física e Fisioterapia (ESEF)	próprio	869,30
Laboratório de Cineantropometria	Escola Superior de Educação Física e Fisioterapia (ESEF)	próprio	253,98
Vestiários	Escola Superior de Educação Física e Fisioterapia (ESEF)	próprio	107,67

Fonte: Coordenação de Desenvolvimento do Plano Diretor (CDPD) e Matrículas de Registros de Imóveis.

Na **zona de planejamento Porto** estão os imóveis localizados na zona portuária de Pelotas, na região sul da cidade (Figura 07 e Tabela 10). Essa zona é composta por 26 imóveis próprios e um alugado (Campus II). Dentre os imóveis que fazem parte do patrimônio da UFPel, há 75.667,37m² em: 24 prédios com benfeitorias, totalizando 45.657,18m² de área construída; cinco prédios em ruínas desocupados (6.842,75m²), três terrenos (29.366,42m²) a serem utilizados. O Imóvel situado na Barroso, nº 850, constitui um miolo de quarteirão e grandes testadas de ruas, no qual foi possível instalar diferentes

unidades e prédios que podem ser considerados independentes. Neste local estão concentrados os seguintes prédios: *i*) Centro de Pós-Graduação e Pesquisas em Ciências Humanas, Sociais, Sociais Aplicadas, Artes e Linguagem (CEHUS) e Biblioteca de Ciências Sociais; *ii*) Arquivo Geral da PRA; *iii*) Teatro e Dança; e *iv*) Núcleo de Segurança da Segurança Volante da UFPel. O referido imóvel possui capacidade para comportar novos prédios, incluindo dois já previstos, como a Subestação (em área a ser reformada) e o *Near Zero Energy Building UFPel* (NZEB UFPel), além de novas propostas como, por exemplo, as provenientes da leitura comunitária e que constam como diretrizes deste Plano Diretor.



Figura 07: Mapa com os prédios da zona de planejamento Porto (ver no Apêndice 01 o mapa em sua versão maior).

Tabela 10: Área construída da zona de planejamento Porto

prédio/terreno	uso	situação	área construída (m ²)
CCHS - Centro de Ciências Humanas e Sociais (ICH, FAE, IFISP)	Centro de Ciências Humanas e Sociais (ICH, FAE, IFISP)	próprio	6.499,25
Almirante Barroso, nº 850	CEHUS / Biblioteca de Ciências Sociais	próprio	3.313,70
	Curso de Teatro e Dança (CA)		1.236,10
	Arquivo Central da Pró-Reitoria Administrativa (PRA) / Área existente prevista para Subestação (SUINFRA / PRA)		573,50
	Núcleo de Segurança (SUINFRA / PRA)		113,47
FAURB	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAURB)	próprio	2.395,13
Centro de Artes I	Cursos do Centro de Artes (CA)	próprio	2.823,62
Centro de Artes II	Cursos do Centro de Artes (CA)	próprio	3.262,96
Galpão do Nutrans	Núcleo de Transportes (PRA)	próprio	3.444,93
Antiga Cervejaria Sul-Riograndense Haertel (Brahma)	Guarita (SUINFRA / PRA)	próprio	39,47
	Núcleo de Editora e Livraria da UFPel (Vice-Reitoria)		231,99
	Espaço de Arte Popular: Encontro de Saberes (PREC)		130,55
	área em ruínas		4721,94
01 imóvel - Pça. Domingos Rodrigues, nº 5	Depósito de bens permanentes (PRA)	próprio	278,05
02 imóveis - Conde de Porto Alegre, nºs 2A e 4	SUINFRA (PRA)	próprio	784,76
02 imóveis - Pça. Domingos Rodrigues, nºs 13 e 15	Centro de Engenharias (CENG)	próprio	552,64
Casa de Vivências Culturais Rendez-Vouz	Coordenação de Diversidade e Inclusão (CODIN - Reitoria)	próprio	484,41
Aulário 1001 (CENG)	Centro de Engenharias (CENG)	próprio	594,00
Cotada (CENG)	Centro de Engenharias (CENG)	próprio	5190,41
Antiga Alfândega (CENG)	Centro de Engenharias (CENG)	próprio	961,00
Eng. Industrial Madeireira (CENG)	Centro de Engenharias (CENG)	próprio	6.337,22
04 imóveis - Rua Benjamin Constant, nºs 728, 740, 750 e 756	área em ruínas	próprio	6.842,75
Campus II	Instituto de Ciências Humanas - ICH; Pró-Reitoria de Assuntos estudantis - PRAE	alugado	5.574,70
Casa dos Estudantes Indígenas e Quilombolas	Moradia Estudantil de Indígenas e Quilombolas (PRAE)	alugado	874,79

Fonte: Coordenação de Desenvolvimento do Plano Diretor (CDPD) e Matrículas de Registros de Imóveis.

Além dos imóveis próprios, a UFPel conta, atualmente, com **imóveis alugados e cedidos** que ocupam, respectivamente, 13.083,88 m² e 6.783,99 m² de área construída na cidade de Pelotas. Os imóveis alugados são: Campus II; Casa do Estudante; Casa dos Estudantes Indígenas e Quilombolas; Museu Carlos Ritter e UBS da Vila Municipal. Somado a esses, outros quatro imóveis localizados na cidade de Pelotas são cedidos, sendo eles:

Conservatório de Música, cedido pelo município; e Antigo DNOS, Agência da Lagoa Mirim e Centro de Integração do Mercosul, cedidos pela União. Além dos imóveis cedidos pelo Patrimônio da União localizados em Pelotas, existem ainda os cedidos em outros municípios, são eles: a Barragem da Eclusa do Canal São Gonçalo, no Capão do Leão, e a Barragem de Irrigação do Arroio Chasqueiro, em Arroio Grande (Figura 08).

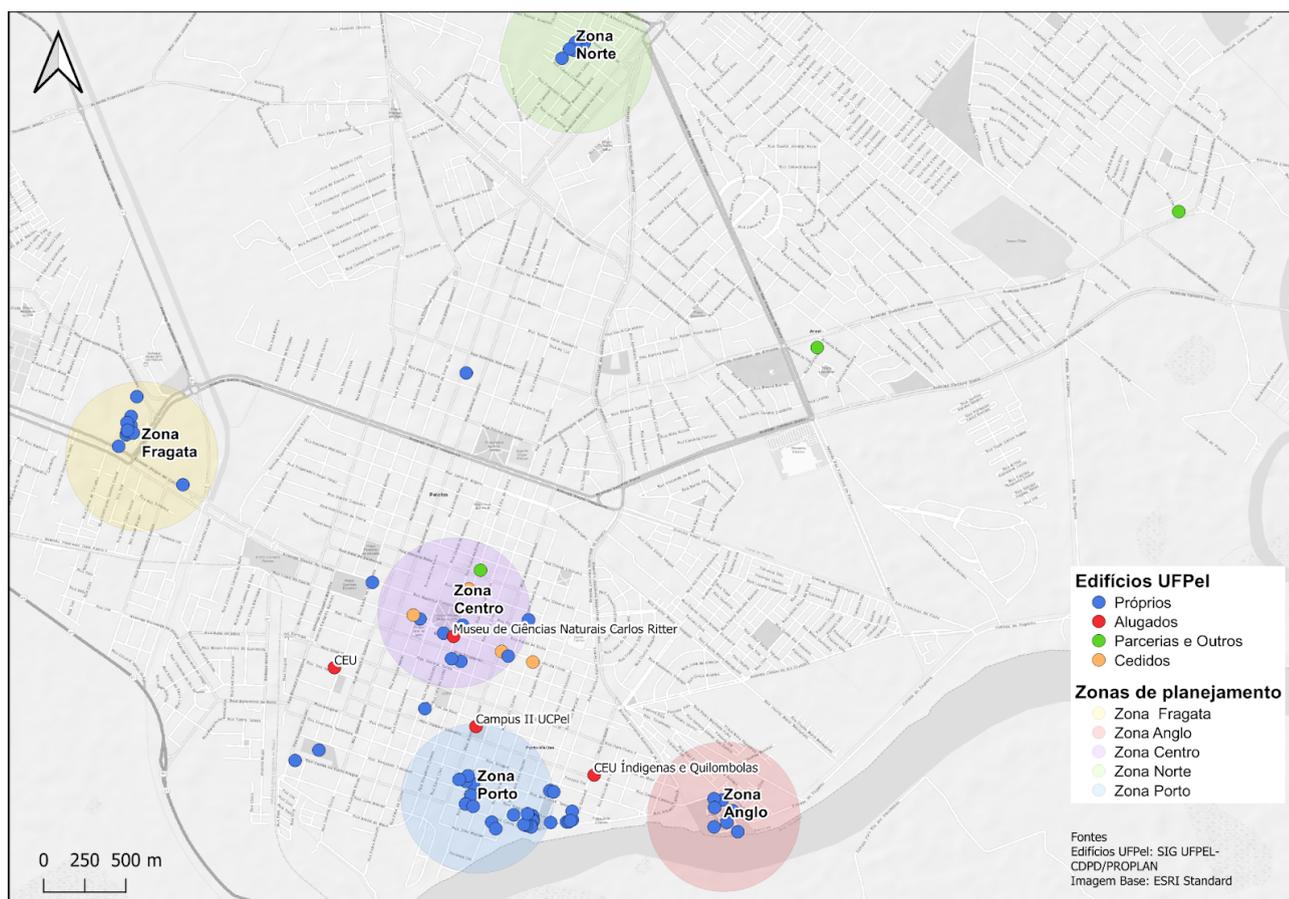


Figura 08: Mapa com todos os prédios do *Campus Pelotas* em utilização pela UFPel, em março de 2024, sendo eles prédios próprios, cedidos ou em parcerias com outros órgãos (ver no Apêndice 01 o mapa em sua versão maior).

Salas de Aula

A Universidade possui cerca de 200 espaços destinados às aulas das disciplinas de graduação e pós-graduação. Para otimizar a utilização dessas salas, a UFPel adota um sistema de compartilhamento, gerenciado pela Seção de Alocação e Compartilhamento de Espaços (SACE). Desse total, 71 salas são de uso compartilhado, cujo gerenciamento é de responsabilidade da SACE, enquanto que as demais são gerenciadas pelas suas respectivas unidades acadêmicas. Assim, as salas compartilhadas estão distribuídas da seguinte forma: *i*) 42 localizadas no Prédio Delfim Mendes da Silveira (Bloco B), na zona de planejamento Anglo; *ii*) 13 localizadas nos prédios Aulário 1 e Aulário 2 (este último junto ao prédio da Faculdade de Meteorologia) na zona de planejamento do *Campus Capão do Leão*; e *iii*) 16 localizadas no prédio do Campus II (zona de planejamento Porto). É importante

destacar, ainda, que os espaços, em geral, possuem ventilação e iluminação direta e sua maioria conta, também, com ar condicionado. Além disso, estão equipados com persianas, quadro branco, mobiliário composto por cadeiras universitárias ou conjuntos de mesa e cadeira, internet cabeada e/ou sem fio, e equipamentos multimídia fixos ou disponíveis nas secretarias.

Auditórios

Em relação aos espaços dedicados a eventos, a Universidade possui um total de 21, os quais estão distribuídos em diversos prédios, e incluem auditórios, mini auditórios e salas multimídia nas unidades, que são utilizados tanto para eventos como para aulas e demais atividades rotineiras. Esses espaços são equipados com sistemas de climatização, mobiliário adequado e disponibilizam equipamentos multimídia, como caixas de som, microfones e projetores, os quais podem ser fixos no local ou solicitados nas portarias dos prédios (Tabela 11).

No *Campus* Capão do Leão, junto ao prédio da Faculdade de Agronomia Eliseu Maciel, encontra-se o Auditório Wilson de Oliveira, o maior da instituição, que passou recentemente por reforma e atualização das instalações, conforme as normativas de segurança e acessibilidade em vigor.

Tabela 11: Distribuição dos auditórios

Zona de planejamento	Prédio / Pavimento	Identificação	Área (m²)	Capacidade
Anglo	Delfim Mendes Silveira/ 4º pavimento	Auditório Élio Paulo Zonta	97,35	100
Anglo	Delfim Mendes Silveira/ 4º pavimento	Auditório Andrew Valadão	90,80	85
Capão do Leão	Faculdade de Agronomia Eliseu Maciel - FAEM/ Térreo	Auditório Wilson de Oliveira	695	570
Capão do Leão	Meteorologia (Aulário II)/ Térreo	Miniauditório	163,59	95
Centro	Faculdade de Direito - FD/ 2º pavimento	Auditório da Faculdade de Direito	198,92	200
Centro	Faculdade de Odontologia - FO/ 5º pavimento	Miniauditório	90,55	85
Centro	Faculdade de Odontologia - FO/ Térreo	Anfiteatro	80,06	70
Centro	Casarão 8 - Museu do Doce/ Térreo	Miniauditório	60,23	40
Centro	Centro de Integração do Mercosul - CIM/ Térreo	Auditório Simón Bolívar	79,61	90
Centro	Conservatório de Música - CM/ 2º pavimento	Salão Milton de Lemos	206,7	- *
Centro	Agência de Desenvolvimento da Lagoa Mirim - ALM/ Térreo	Auditório Luís Simões Lopes	85,14	86
Fragata	Ambulatório da Faculdade de Medicina - FAMED/ 3º pavimento	Anfiteatro Prof. Dr. Naum Keiserman	229,29	214
Norte	Escola Superior de Educação Física - ESEF/ Térreo	Auditório da ESEF	156,54	150
Porto	Campus II/ 3º pavimento	Auditório	112,64	125
Porto	Centro de Artes I - CA/ Térreo	Auditório 1 do Centro de Artes	77,36	75
Porto	Centro de Artes II - CA/ Térreo	Auditório 2 do Centro de Artes	286,45	150
Porto	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - FAURB	Auditório da FAURB	76,7	75
Porto	CCHS - Faculdade de Educação - FAE/ 3º pavimento	Miniauditório da FAE	79,52	75
Porto	Biblioteca CS e CEHUS/ 2º pavimento	Auditório principal	183,9	128
Porto	Biblioteca CS e CEHUS/ 2º pavimento	Miniauditório	115,87	108
Porto	Biblioteca CS e CEHUS/ 2º pavimento	Miniauditório	95,09	72

Fonte: Coordenação de Desenvolvimento do Plano Diretor (CDPD/PROPLAN). Obs.: *O atual projeto do Salão Milton de Lemos prevê capacidade para 217 pessoas. Em comemoração ao Centenário do Conservatório de Música, foi realizada uma campanha para a doação das cadeiras, que arrecadou apenas 48 unidades. Em virtude disso, o salão tem funcionado temporariamente com sua capacidade adaptada com cadeiras de sala de aula, conforme a necessidade do evento (dados de fevereiro de 2024).

Restaurantes Universitários e espaços para alimentação

Quanto às áreas destinadas à alimentação, a UFPel dispõe de três Restaurantes Universitários¹⁷ (RUs), um refeitório na Casa do Estudante Universitário (CEU) e um refeitório no Centro Agropecuário da Palma. Os RUs são espaços de integração da comunidade acadêmica, bem como uma das principais políticas de assistência estudantil, contribuindo para a permanência dos estudantes na Universidade.

Adicionalmente, a instituição mantém cantinas em espaços com contratos de cessão onerosa: no *Campus* Capão do Leão, no Anglo, na Escola Superior de Educação Física e no Centro de Engenharias também contam com cantinas. Atualmente, existem dois processos em andamento para a cessão onerosa de espaços destinados a *food trucks*, um no *Campus* Capão do Leão e outro na Faculdade de Medicina, e dois para cessão onerosa de espaços para cantinas no *Campus* Capão do Leão, nos prédios das Faculdades de Veterinária e de Agronomia.

Moradia estudantil

Quanto à moradia estudantil, a UFPel aluga um condomínio com 60 apartamentos, no qual há possibilidade de acomodação de 240 estudantes, em unidades compartilhadas de um ou dois quartos. Ainda, para os estudantes quilombolas e indígenas, outro edifício de 12 apartamentos é locado pela instituição, e oferece 36 vagas. Já no Centro Agropecuário da Palma, oito casas foram reformadas para receber os estudantes da Turma Especial da Medicina Veterinária, abrigando na presente data 102 estudantes. O alojamento da Palma oferece ainda o refeitório e uma sala de aula.

Espaços de convivência

Em relação aos espaços de convivência, a instituição tem procurado ampliar e aprimorar essas áreas. No *Campus* Capão do Leão, a área externa é equipada com bancos e possui uma arborização abundante, oferecendo uma ampla área verde para interação.

O *Campus* Anglo está localizado às margens do canal São Gonçalo, proporcionando uma paisagem agradável. Aproveitando essa característica, foi construído um *deck* de madeira com bancos às margens do curso d'água para proporcionar um ambiente de convivência aos usuários. Além disso, há uma extensa área verde propícia para permanência ao ar livre, e há um projeto para reformar o prédio próximo ao Canal São Gonçalo, transformando-o em um Centro de Eventos e Convivência.

Na zona do porto, onde estão localizados vários prédios da instituição, a UFPel qualificou, com aprovação da prefeitura municipal, um trecho da rua Alberto Rosa, convertendo-o em um calçadão com paisagismo e mobiliário urbano, denominado Largo do Bola. Também na zona do porto, a Praça Domingos Rodrigues, em frente ao prédio do Centro de Engenharias, foi qualificada pela Prefeitura Municipal com apoio da UFPel.

¹⁷ Dois Restaurantes Universitários funcionam em prédios próprios, um no Anglo e outro no *Campus* Capão do Leão. Um terceiro RU está localizado no centro de Pelotas, e a locação e gestão do prédio fazem parte do contrato de prestação de serviço de alimentação.

Mobilidade Urbana

Já em relação à mobilidade, cabe destacar a disponibilização do transporte de apoio da UFPel, com linhas de ônibus próprios que servem à comunidade acadêmica, facilitando o trânsito entre os prédios e *campi* da Universidade. Outros serviços municipais, como as linhas de transporte público, a rede de ciclovias e o sistema de bicicletas compartilhadas (BikePel) complementam a possibilidade de transporte entre os prédios da instituição. No entanto, cabe destacar, analisando o mapa da Figura 09, que a rede de ciclovias e os pontos de bicicletas compartilhadas atendem de forma parcial a estrutura da universidade, havendo carência de continuidade entre ciclovias e inexistindo pontos de bicicleta compartilhada especialmente na zona sul da cidade, onde se concentra o maior número de prédios da UFPel.

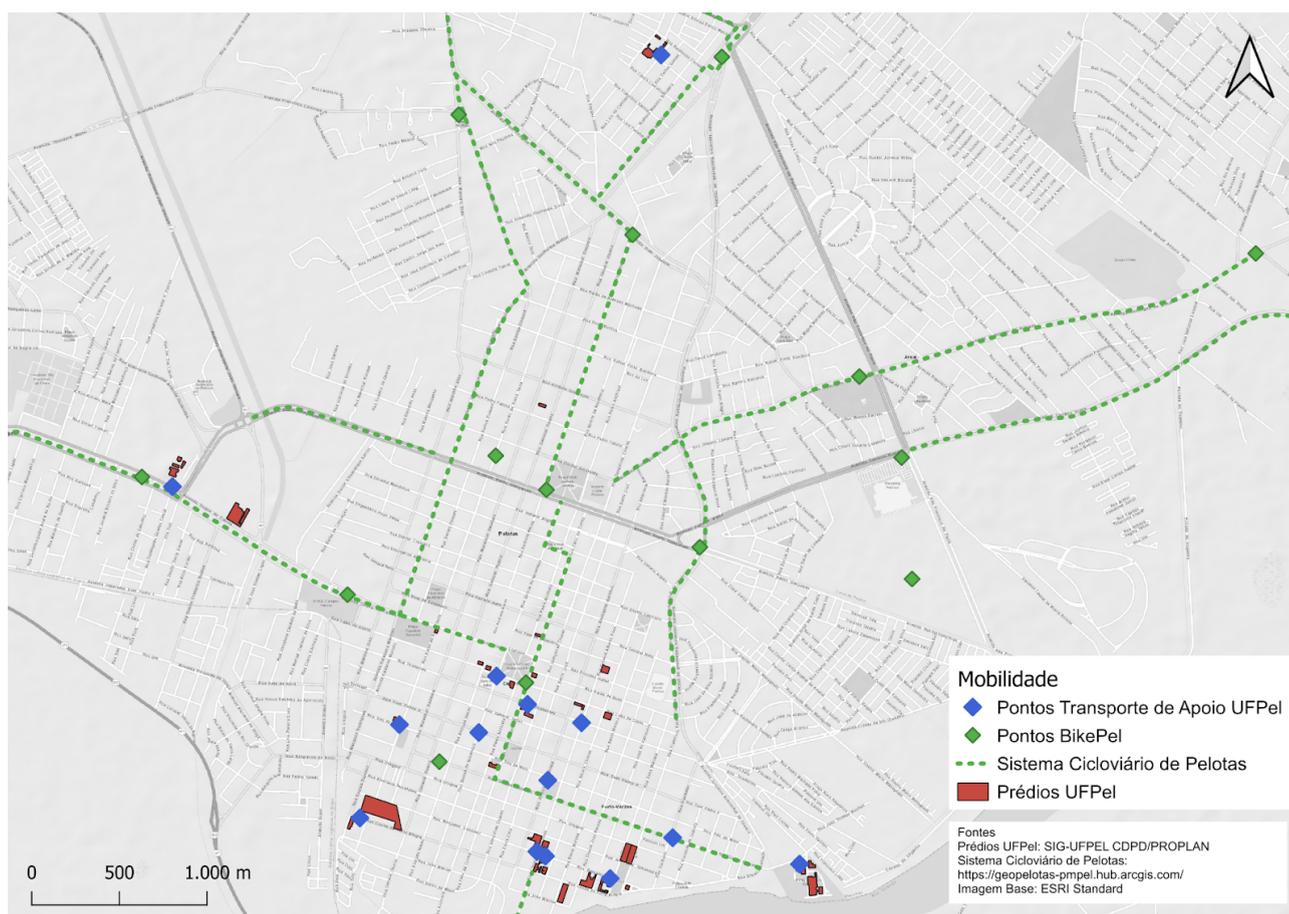


Figura 09: Mapa de mobilidade, o qual inclui transporte de apoio, ciclovias e pontos de BikePel (ver no Apêndice 01 o mapa em sua versão maior).

Patrimônio Cultural Edificado

Uma característica relevante acerca dos imóveis da Universidade é que vários deles fazem parte do patrimônio cultural da cidade de Pelotas, protegidos por legislação específica, municipal, estadual e/ou federal, o que condiciona as intervenções a uma série de critérios, de forma a salvaguardá-los.

Os prédios que fazem parte do Inventário de Bens Culturais Imóveis de Pelotas¹⁸ devem ter fachadas e volumetrias mantidas; já no caso de imóveis tombados, além destas, a distribuição interna dos prédios também deve ser preservada.

Na Figura 10, o mapa apresenta os imóveis da UFPel com destaque para os protegidos como patrimônio cultural, informando o grau de salvaguarda de cada um deles. Ainda, estão marcados os setores e eixos tombados pelo IPHAN bem como a Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, delimitada no III Plano Diretor de Pelotas.

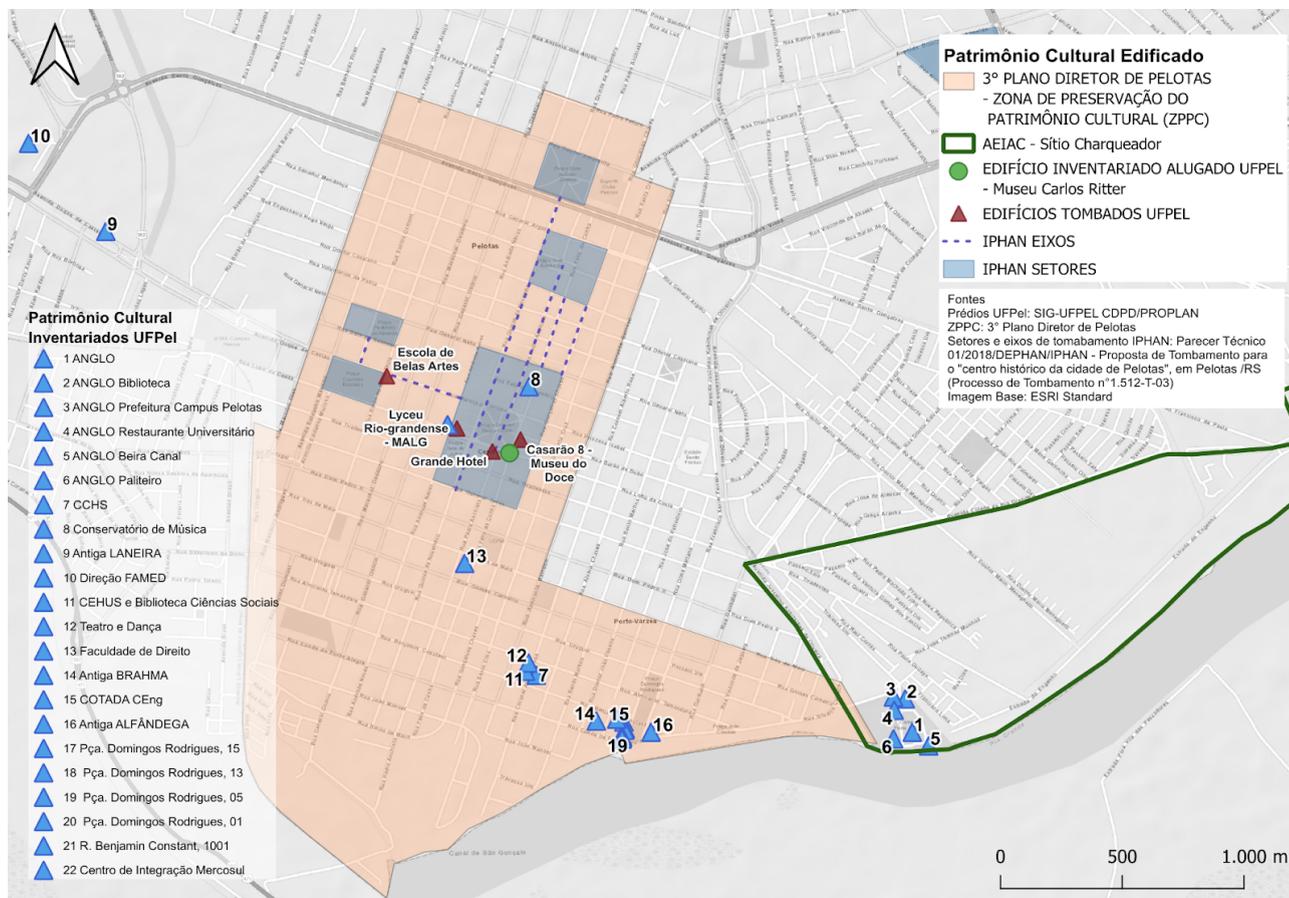


Figura 10: Mapa com imóveis inventariados ou tombados em uso pela UFPel (ver no Apêndice 01 o mapa em sua versão maior).

Assim, pode-se verificar através do mapa que há uma concentração de imóveis de interesse cultural nas zonas do porto e centro; além destes, o prédio da Direção da Faculdade de Medicina e o complexo da antiga Laneira, na zona do Fragata, também estão salvaguardados.

Cabe destacar ainda que a zona Anglo está localizada na Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural Sítio Charqueador de Pelotas, registrada no III Plano Diretor Municipal, além de estar cadastrada como sítio arqueológico junto ao Sistema Integrado de Conhecimento e Gestão (SICG) do IPHAN.

¹⁸ Lei Municipal 4.568/2000 e demais decretos municipais que regem a questão.

Analisando as características e o histórico dos prédios, percebe-se a distinção de dois grupos: um conjunto de imóveis que fizeram parte da atividade industrial e outro originalmente com finalidades residenciais ou institucionais.

Em relação ao primeiro grupo, pertencem à UFPel uma série de antigos complexos industriais e imóveis que fazem parte da antiga dinâmica industrial da cidade. É o caso da quadra da antiga Cervejaria Sul-Riograndense, do complexo Anglo, do prédio da Cotada e seus prédios do entorno, incluindo a antiga Alfândega, os quais davam suporte à atividade portuária no século XIX. Complexos industriais mais recentes, mas que também são hoje considerados patrimônio cultural, são os prédios onde atualmente funcionam a Faculdade de Arquitetura, o Centro de Artes, o Instituto de Ciências Humanas, a faculdade de Educação e o Instituto de Filosofia, Sociologia e Política (prédios do complexo da antiga COSULÃ), e os galpões onde estão localizados a Biblioteca das Ciências Sociais, o Centro de Pós-Graduação e Pesquisas em Ciências Humanas, Sociais, Sociais Aplicadas, Artes e Linguagem (CEHUS) e Teatro e Dança, que pertenciam ao Moinho Santista. Ainda, no Fragata, o complexo da antiga Laneira também compõe o conjunto de imóveis de patrimônio industrial da Universidade.

Entre os prédios originalmente residenciais estão o casarão onde hoje funciona o Museu do Doce, que faz parte de um conjunto eclético tombado em nível federal; o prédio da Escola de Belas Artes; o prédio do Conservatório de Música; o prédio da Direção da Faculdade de Medicina. Já entre os prédios construídos com finalidade institucional, destacam-se o Lyceu Rio-Grandense, primeira sede da Faculdade de Agronomia Eliseu Maciel, atualmente Museu de Arte Leopoldo Gotuzzo; o prédio do Mercosul, antigo Banco do Comércio e o prédio da Faculdade de Direito.

Cabe ainda mencionar o prédio do antigo Grande Hotel, tombado em nível municipal, que também faz parte dos imóveis de interesse cultural de propriedade da UFPel.

O prédio da Faculdade de Agronomia Eliseu Maciel, no *Campus* Capão do Leão, foi inaugurado em 1959, é constituído por dois pavimentos e é considerado o maior monobloco construído especificamente para o ensino de agronomia do país, com uma área total construída de 15.360m²¹⁹. Apesar dessa característica lhe atribuir um importante valor arquitetônico e histórico, o prédio não está inscrito em nenhum nível de tombamento ou outra medida de salvaguarda municipal, estadual ou federal. No âmbito da UFPel, tem-se buscado a manutenção das características arquitetônicas do imóvel.

A propriedade desse conjunto de imóveis de importância cultural representa, para a instituição, uma responsabilidade com a memória do município e do país, nesse sentido, implica na obrigação de realizar manutenção nos prédios e atuar em consonância com as legislações de salvaguarda.

¹⁹ Catálogo do IBGE.
(<https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?id=445776&view=detalhes>)

Leitura Comunitária

A leitura comunitária foi realizada nos Eventos Setoriais, resultando em um diagnóstico que apontou para aspectos positivos a serem reforçados em cada zona e aspectos negativos que deverão ter prioridade de resolução no planejamento da universidade.

Os principais aspectos positivos observados em todas as zonas de planejamento, relacionados às características físicas, foram: infraestrutura, localização, patrimônio cultural edificado e acessibilidade em alguns pontos (rampas e elevadores). Além disso, foi apontado que existem áreas de convivência, lazer e/ou permanência com grande potencial para uso ou requalificação. Por sua vez, na zona do Anglo, a comunidade destacou o uso de energias limpas (painéis solares) e a gestão de resíduos, com ênfase à função e localização da central para armazenamento de resíduos comuns.

Já entre os principais aspectos negativos trazidos pela comunidade estão: *i)* a localização de alguns prédios; *ii)* a falta de acessibilidade de maneira geral, tanto em áreas públicas, externas à UFPel, quanto nos complexos universitários e interior de muitos prédios; *iii)* a falta de conservação e manutenção, principalmente dos prédios; *iv)* a precariedade e/ou insuficiência de áreas de lazer, convivência e permanência nos complexos universitários, especialmente nas áreas externas; *v)* a subutilização de áreas construídas e de áreas verdes; *vi)* o subdimensionamento de áreas de estacionamento; *vii)* a falta de identidade visual e sinalização institucional no exterior e interior dos prédios; *viii)* a falta de sinalização de trânsito interno dentro de alguns complexos universitários; e *ix)* a presença de vetores (pombos e ratos) em quase todas as zonas, sendo apontada a necessidade de controle e manejo de morcegos e, especialmente no Capão do Leão, animais domésticos.

Em relação ao saneamento, foi apontada a necessidade de melhoria, tanto na cidade quanto dentro dos complexos universitários, dos seguintes pontos: *i)* gestão de resíduos, devido ao acúmulo em locais inadequados; *ii)* ineficiência dos sistemas de drenagem; *iii)* qualidade e abastecimento d'água; e *iv)* rede coletora e de tratamento de esgoto. Outro aspecto bastante mencionado foi a gestão das áreas verdes, as quais foram consideradas mal preservadas, necessitando de controle e manejo de diferentes espécies arbóreas.

Foi levantada, ainda, a falta de equipamentos e mobiliários em áreas abertas e áreas verdes, com destaque à necessidade de instalação de coberturas para a proteção contra as intempéries junto aos acessos dos prédios, pontos de ônibus e na conexão entre eles, nas zonas do Capão do Leão e do Anglo. Em relação à infraestrutura pública, os principais pontos negativos abordados foram a falta de iluminação e segurança.

Por fim, apenas na zona do Capão do Leão foi abordada a importância do atendimento de normativas e legislações, como o Licenciamento Ambiental, a Regularização do Uso e Ocupação do Solo; além da necessidade de criação de diretrizes para o ordenamento do território do *Campus*. Contudo, na zona Anglo foi apontada a falta de planejamento e gestão dos espaços físicos, o que corrobora a necessidade da criação de diretrizes para o local.

Diante dos pontos elencados durante a leitura comunitária, foram orientados diferentes encaminhamentos:

l) Diálogo com setores externos: incluiu um conjunto de demandas cujas soluções não competem apenas à universidade, pois interferem, por exemplo, no espaço público e

necessitam de parcerias com outras entidades da administração direta, como órgãos do município (administrações municipais e suas secretarias), órgãos do estado (bombeiros, segurança pública, FEPAM) e órgãos da união (Ministério Público Federal, IPHAN, IBAMA); da administração indireta, como a autarquia SANEP, bem como concessionárias de fornecimento de energia elétrica, água etc. O diálogo com as entidades é necessário para a solução de demandas como: instalação/ trocas de postes/ lâmpadas de iluminação nas vias públicas; drenagem e limpeza urbana; ampliação de redes cicloviárias; alterações em fachadas de prédios salvaguardados devido à demandas de segurança (instalação de câmeras de segurança, por exemplo) e manejo arbóreo.

II) Diálogo com setores internos: incluiu um conjunto de demandas que podem ser solucionadas através de serviços relativamente simples (os quais não requerem projetos) e que podem ser acionados ou contratados mediante procedimentos institucionais já estabelecidos. Exemplos comuns são aberturas de ordens de serviços para pintura predial ou a solicitação de serviços especializados através dos pregões vigentes, tais como o controle de pragas e vetores.

III) Criação de diretrizes gerais e específicas: as diretrizes gerais atendem às demandas que são comuns a todas as zonas de planejamento, enquanto que as diretrizes específicas atendem às necessidades específicas de cada zona. Ambas requerem o desenvolvimento de projeto(s) e a articulação entre um ou mais setores da própria universidade, podendo eventualmente requerer também articulações com setores externos.

IV) Criação de instrumentos: certas demandas precisam mais do que um projeto, requerendo um conjunto de ações de caráter multidisciplinar e de acompanhamento contínuo. Nesses casos, faz-se necessário a criação de instrumentos que auxiliem a sua elaboração e/ou gestão.

PRINCÍPIOS

Os valores que norteiam as ações de planejamento do espaço físico da UFPel estão expressos neste Plano Diretor através de nove princípios, os quais estão embasados nos seguintes critérios: *i)* exigências legais; *ii)* “Agenda 2030”; *iii)* missão e princípios da UFPel expressos em seu PPI; *iv)* objetivos estratégicos e específicos do PDI da instituição; e *v)* em demandas advindas da leitura comunitária.

- **Acessibilidade e inclusão**

Diz respeito às condições para a utilização dos espaços físicos da Universidade – edificações, mobiliário, áreas abertas e de uso coletivo – à maior quantidade de pessoas possível, de maneira autônoma e segura, independentemente de idade, estatura e/ou limitação de mobilidade ou percepção.

- **Participação da comunidade**

Trata de oportunizar à comunidade acadêmica a participação em processos institucionais de planejamento físico na Universidade. Esse princípio considera a importância da manifestação da comunidade em relação às prioridades, refletindo seus desejos e necessidades, auxiliando assim a gestão na tomada de decisão e oportunizando, também, a participação no monitoramento e na avaliação da execução desses processos.

- **Qualificação de espaços de trabalho, estudo e convivência**

Significa a garantia de qualidade dos espaços no ambiente universitário através do atendimento às necessidades humanas, aos direitos que devem ser protegidos e aos significados atribuídos pelos usuários, o que inclui assegurar: *i)* variedade de usos, formas e elementos sensoriais que propiciem diversidade de experiências; *ii)* permeabilidade, receptividade e acessibilidade aos espaços; *iii)* segurança contra sinistros (SPDA, PPCI etc.), que deve estar contemplado nas etapas de projeto, execução e manutenção da infraestrutura física da UFPel; e *iv)* bem-estar dos usuários a partir da execução de projetos confortáveis ambientalmente – que forneçam condições térmicas, lumínicas e acústicas eficientes – e de mobiliário ergonomicamente adequado.

- **Responsabilidade ambiental**

Diz respeito ao compromisso institucional com a dimensão ambiental nos processos de planejamento do seu espaço físico. Além disso, representa a busca por ações locais mais conscientes sobre a gestão dos recursos naturais e de resíduos, a geração de energia limpa e a eficiência energética em edificações públicas.

- **Conservação do patrimônio cultural edificado, arqueológico e ambiental**

Trata do compromisso com a conservação do patrimônio cultural edificado, arqueológico e ambiental que juntos configuram o ambiente acadêmico, para que esse conjunto de bens, materiais e imateriais, seja legado às próximas gerações.

- **Consolidação da estrutura física existente na UFPel**

Significa otimizar a estrutura física existente, priorizando o aproveitamento da infraestrutura já adquirida e consolidada pela UFPel.

- **Equidade**

Diz respeito à necessidade de avaliar as demandas provenientes da comunidade acadêmica relativas a espaços físicos, de forma a garantir condições para que todas as unidades tenham acesso às mesmas oportunidades de forma equânime.

- **Melhoria Contínua**

Trata do aperfeiçoamento dos processos administrativos relacionados ao planejamento do espaço físico através de um conjunto de procedimentos que visam a atualizar demandas, identificar pendências ou falhas no processo, buscando corrigir e melhorar continuamente.

- **Transparência**

Diz respeito ao acesso a dados e informações relativos ao planejamento espacial na UFPel.

OBJETIVOS

São objetivos deste Plano Diretor, cujas ações de planejamento do espaço físico na UFPel deverão buscar atingir.

- Assegurar as condições para a realização da missão e dos princípios da instituição, garantindo, por meio da adequada estruturação dos espaços físicos, ambientes que inspirem o respeito à diversidade, contribuindo para o desenvolvimento de uma sociedade mais justa, democrática e orientada pela perspectiva da inclusão e da sustentabilidade socioambiental.
- Implantar um processo contínuo de planejamento espacial na UFPel, buscando o seu aperfeiçoamento, de forma participativa, tanto na implantação quanto na avaliação e monitoramento.
- Orientar as ações administrativas, garantindo a compatibilização com os interesses da comunidade e guiando o planejamento da evolução da estrutura física da UFPel de forma contínua.
- Embasar a instituição na elaboração dos seus documentos de planejamento, Plano de Desenvolvimento Institucional (PDI) e Planos de Desenvolvimento da Unidade (PDU), no que se refere ao espaço físico.
- Otimizar a ocupação das edificações da Universidade, buscando potencializar o aproveitamento dos prédios existentes e habilitar para uso os espaços ociosos.
- Qualificar a mobilidade urbana da comunidade universitária, promovendo acessibilidade, eficiência e responsabilidade ambiental nas opções de deslocamento disponíveis para estudantes, servidores e demais membros da UFPel.

DIRETRIZES

As diretrizes apresentadas a seguir foram criadas a partir das demandas da leitura comunitária, e estão em consonância com os objetivos estratégicos e específicos do PDI da instituição. Portanto, elas são fruto de um processo amplamente participativo e deverão ser norteadoras do processo de planejamento do espaço físico institucional.

Diretrizes Gerais

De forma a atender às demandas comuns a todas as zonas de planejamento, apresentam-se as seguintes Diretrizes Gerais.

1. Viabilizar para a comunidade universitária uma estrutura que permita e estimule o uso de bicicletas como meio de transporte, a partir das seguintes ações.

- 1.1. Interlocução com o Município de Pelotas para ampliação das rotas de ciclovia.
- 1.2. Viabilização de sistema de bicicletas compartilhadas no *Campus* Pelotas e no *Campus* Capão do Leão, podendo haver conexão entre os dois.
- 1.3. Disponibilização de bicicletários com número adequado de vagas em todos os prédios.
- 1.4. Criação de vestiários com chuveiros nos *campi*.

Diretriz vinculada ao PDI – Tema Infraestrutura: Objetivo Específico 5: Qualificar a mobilidade urbana da comunidade UFPel. Ação 3: Adequar as conexões de forma a facilitar o uso de modos de transporte suave. Meta A: Consultar a comunidade sobre conexões a serem implementadas. Meta B: Incluir demandas no Plano Diretor. Meta C: Dialogar com a Prefeitura de Pelotas alternativas para implementar novas ciclovias e novos pontos de compartilhamento de bicicleta junto a prédios da UFPel.

2. Promover a inclusão e a acessibilidade, com a adequação de toda a estrutura física da Universidade aos padrões normativos vigentes, a partir das seguintes ações.

- 2.1. Adequação de passeios e acessos.
- 2.2. Instalação de elevadores e rampas.
- 2.3. Adaptação de salas, espaços abertos, sanitários e corredores dos prédios.
- 2.4. Adequação/criação de banheiros familiares e espaços para amamentação e troca de fraldas.

Diretriz vinculada ao PDI: i) Objetivo estratégico 13: Promover a inclusão, acessibilidade e permanência no que tange a todos os espaços, meios e serviços da Universidade; e ii) Tema Infraestrutura: Objetivo Específico 4: Qualificar a estrutura predial básica. Ação 5: Garantir acessibilidade nos espaços físicos, nos mobiliários e nos meios de locomoção pertencentes à UFPel.

3. Qualificar a sinalização institucional da universidade

3.1. Elaboração de Plano de Orientação e Sinalização Institucional com a padronização do sistema de sinalização em todos os prédios, atendidas as normas de acessibilidade universal.

3.2. Organização e instalação de sinalização interna e externa, viabilizando a identificação de salas, prédios, espaços e *campi* da Universidade.

3.3 Criação de diretrizes para os quadros de formatura a fim de otimizar os espaços para a exposição destes, com a possibilidade de transformá-los em imagens digitais para exposição nos corredores das unidades.

Diretriz vinculada ao PDI: i) Tema Gestão Institucional: Objetivo Específico 13: Consolidar a política de comunicação da Universidade com seus públicos internos e externos, utilizando os mais variados meios disponíveis, a fim de que as mensagens cheguem a públicos específicos de maneira inteligível; e ii) Tema Infraestrutura: Objetivo Específico 4: Qualificar a estrutura predial básica. Ação 1: Identificar os espaços e salas com placas informativas.

4. Fornecer informações essenciais relativas ao espaço físico aos membros da comunidade acadêmica e sociedade, a partir das seguintes ações.

4.1. Implementação de plataforma on-line para agendamento que contemple todos os espaços para eventos institucionais.

4.2. Disponibilização de dados sobre o espaço físico da universidade através de plataforma para geovisualização do Sistema de Informações Geográficas.

Diretriz vinculada ao PDI: i) Tema Gestão Institucional: Objetivo Específico 13: Consolidar a política de comunicação da Universidade com seus públicos internos e externos, utilizando os mais variados meios disponíveis, a fim de que as mensagens cheguem a públicos específicos de maneira inteligível; e ii) Tema Infraestrutura: Objetivo Específico 4: Qualificar a estrutura predial básica. Ação 1: Identificar os espaços e salas com placas informativas. Objetivo Específico 6: Qualificar a gestão de processos. Ação 4: Ampliar a utilização de sistemas integrados e de gestão.

5. Qualificar as condições dos espaços de trabalho e estudo, a partir das seguintes ações.

5.1. Qualificação das áreas externas de domínio da UFPel com infraestrutura básica de iluminação, calçamento e sinalização.

5.2. Criação de espaços de convivência e permanência.

5.3. Racionalização da ocupação das salas de aula, buscando um aproveitamento mais efetivo dos espaços, evitando a indisponibilidade de salas em dias específicos e ociosidade em outros.

5.4. Disponibilização de espaços adequados para as diversas atribuições dos servidores docentes (gabinetes de trabalho para estudo, guarda de material e atendimento aos discentes).

5.5. Criação de espaços destinados aos trabalhadores terceirizados, estudantes e servidores, adequados à permanência e alimentação, dotados de armários guarda-volumes, mesa para refeições e mobiliário.

5.6. Padronização de mobiliários e equipamentos para aquisição de acordo com normativas de ergonomia e durabilidade.

Diretriz vinculada ao PDI: i) Objetivo Estratégico 6: Qualificar as condições de trabalho e estudo; e ii) Tema Infraestrutura: Objetivo Específico 2 Qualificar os espaços de trabalho, administrativos e acadêmicos.

6. Ampliar, qualificar e manter a assistência estudantil, a partir das seguintes ações.

- 6.1. Construção de prédio próprio destinado à Casa do Estudante da UFPel.
- 6.2. Revisão da localização do edifício alugado do Restaurante Universitário (atualmente no centro), priorizando a equidistância entre as zonas Centro e Porto.
- 6.3. Criação do Restaurante Universitário na zona de planejamento do Fragata.

Diretriz vinculada ao PDI: i) Objetivo Estratégico 23: Ampliar, qualificar e manter a assistência estudantil; e ii) Tema Assistência Estudantil: Objetivo Específico 2: Garantir o suporte à permanência de estudantes em situação de vulnerabilidade socioeconômica. Ação 2: Construir moradia estudantil própria. Objetivo Específico 6: Fortalecer o trabalho de planejamento, acompanhamento e integração dos serviços de alimentação coletiva dos Restaurantes Universitários (RUs).

7. Preservar o patrimônio cultural edificado da UFPel, a partir das seguintes ações.

- 7.1. Garantia da manutenção periódica dos prédios reconhecidos como patrimônio cultural nos níveis municipal, estadual e federal.
- 7.2. Elaboração do Plano de Conservação e Manutenção do Patrimônio Cultural Edificado da UFPel, o qual servirá de instrumento para o planejamento das intervenções a serem realizadas nesses bens.

Diretriz vinculada ao PDI: i) Gestão Institucional: Objetivo Específico 16: Preservar o patrimônio natural e cultural da UFPel.

8. Promover a regularização dos imóveis junto à administração municipal, estadual e federal, em conformidade com a legislação vigente

- 8.1. Implementação do Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndios (PPCI) em todos os prédios em utilização pela UFPel e obtenção do Alvará do Corpo de Bombeiros.
- 8.2. Obtenção da Licença Ambiental para as atividades passíveis de licenciamento e de certidão de dispensa para os demais casos.
- 8.3. Regularização dos imóveis próprios junto à administração municipal.
- 8.4. Execução de cercamento em todos os imóveis de propriedade da universidade, com controle do acesso, de modo a garantir segurança patrimonial²⁰.
- 8.5. Identificação e resolução das ocupações irregulares nos terrenos pertencentes à universidade, garantindo a utilização eficiente dos recursos e a segurança do patrimônio público.

²⁰ Artigo 44 da Lei Municipal nº 5.832/2011 (Código de Posturas de Pelotas), o qual diz que “os proprietários de terrenos não edificados, confrontantes à via pública, são obrigados a murá-los, observando os parâmetros previstos no Código de Obras do Município, sob pena de multa.”

Diretriz vinculada ao PDI: i) Objetivo estratégico 7: Buscar qualidade e eficiência administrativa; ii) Tema Gestão Institucional: Objetivo Específico 6: Implementar uma política de melhoria da eficiência administrativa. Ação 1: Otimizar o uso das edificações da Universidade. Meta: Unificar, potencializar e habilitar para uso os espaços físicos disponíveis até 2026; e iii) Tema Infraestrutura: Objetivo Específico 4: Qualificar a estrutura predial básica. Ação 6: Elaborar e implantar Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndios (PPCI) em todos os prédios ocupados pela Universidade; Objetivo Específico 8: Proporcionar melhores condições de segurança à comunidade acadêmica. Ação 1: Manter diálogo permanente com os órgãos responsáveis, no sentido de assegurar o provimento das condições de segurança pública.

9. Atender exigências legais na elaboração de projetos para novos prédios e reformas no que diz respeito a:

9.1. acessibilidade²¹;

9.2. eficiência Energética²²;

9.3. uso da Modelagem de Informação da Construção (BIM)²³.

Diretriz vinculada ao PDI: i) Objetivo estratégico 7: Buscar qualidade e eficiência administrativa; ii) Tema Gestão Institucional: Objetivo Específico 6: Implementar uma política de melhoria da eficiência administrativa; e ii) Tema Infraestrutura: Objetivo Específico 6: Qualificar a gestão de processos. Ação 4: Ampliar a utilização de sistemas integrados e de gestão.

10. Sistematizar os procedimentos para solicitações de realocação de uso e alteração de *layout* de espaços, as quais deverão considerar o Calendário Administrativo da UFPel e seus prazos.

Diretriz vinculada ao PDI: i) Tema Infraestrutura: Objetivo Específico 6: Qualificar a gestão de processos. Ação 4: Ampliar a utilização de sistemas integrados e de gestão.

Diretrizes Específicas

Sistematizadas para atender às necessidades específicas de cada zona de planejamento. A seguir apresentam-se as diretrizes específicas por *campus* e por zona.

²¹ Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000 - Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências.

²² Instrução Normativa nº 2, de 04 de junho de 2014 - Dispõe sobre regras para a aquisição ou locação de máquinas e aparelhos consumidores de energia pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, e uso da Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) nos projetos e respectivas edificações públicas federais novas ou que recebam *retrofit*.

²³ Decreto 10.306 de 02 de abril de 2020. Estabelece a utilização do *Building Information Modelling* na execução direta ou indireta de obras e serviços de engenharia realizada pelos órgãos e pelas entidades da administração pública federal, no âmbito da Estratégia Nacional de Disseminação do *Building Information Modelling* - Estratégia BIM BR, instituída pelo Decreto nº 9.983, de 22 de agosto de 2019.

Diretrizes do *Campus* Pelotas

Zona de Planejamento Anglo

1. Promover uma reestruturação espacial eficiente e sustentável do complexo universitário, priorizando acessibilidade, segurança, qualidade de vida e sinalização interna e externa

1.1. Elaborar Plano de Mobilidade prevendo: alteração do fluxo viário interno ao *campus*, definição de acessos, criação e qualificação das áreas de estacionamento e delimitação espacial

1.1.1. Revisão do acesso ao Anglo e do fluxo de trânsito interno.

1.1.2. Construção de pátio(s) de entrada e/ou saída com a identificação da Universidade.

1.1.3. Construção de passarela coberta entre a parada de ônibus de apoio e a entrada do Bloco B.

1.1.4. Construção de cobertura na área de espera da fila no Restaurante Universitário.

1.1.5. Ampliação dos estacionamentos e definição de área exclusiva para veículos oficiais, área de embarque e desembarque e carga/descarga.

1.1.6. Execução de cercamento delimitando toda a área do *Campus* Anglo, garantindo a segurança patrimonial.

1.1.7. Instalação de elementos de sinalização e de guarda-corpo de proteção na região à beira do canal, que permita a contemplação do ambiente natural sem barreira visual, buscando manter a unidade do padrão existente.

1.1.8. Avaliação de viabilidade de estacionamento no térreo em projetos de novos prédios.

1.2. Orientação espacial no Anglo

1.2.1. Identificação dos acessos ao bloco B (entrada em frente à chaminé e em frente à praça seca) com placas e elementos de sinalização, com a instalação de uma recepção em um desses acessos.

1.2.2. Utilização da empena (parede cega) do volume em frente ao bloco B como suporte para a instalação de elementos de sinalização do campus, como mapas orientacionais e plantas dos prédios.

1.3. Qualificação da infraestrutura acadêmica e administrativa

1.3.1. Construção do bloco administrativo utilizando a estrutura da ruína do “paliteiro”.

1.3.2. Alocação de salas de aula no Bloco A após a implementação do item 1.3.1.

1.3.3. Realocar o curso de Biotecnologia, atualmente localizado no Capão do Leão, para o Anglo, aproximando-o da sua unidade (Centro de Desenvolvimento Tecnológico - CD Tec).

1.4. Aprimoramento de espaços de lazer e convivência

1.4.1. Reforma da ruína paralela ao canal São Gonçalo como espaço para convivência, alimentação e auditório de uso coletivo.

1.4.2. Construção de anfiteatro.

1.4.3. Qualificação das áreas verdes e áreas externas com quiosques para áreas de estudo e/ou convivência, com mobiliário, locais de sombra e redário.

1.4.4. Criação de espaços destinados à prática de atividades físicas.

1.4.5. Preservação de espaços verdes, convertendo as áreas atualmente utilizadas como estacionamento na lateral do Bloco A em espaços de convivência para a comunidade acadêmica.

1.5. Qualificação do terreno em frente ao Anglo

Considerar o zoneamento aprovado pela Secretaria Municipal de Qualidade Ambiental para o processo de Licenciamento Ambiental (figura 11) que inclui: zona de reposição florestal obrigatória, zonas de manejo de vegetação, zona de expansão da área física, zona de parque urbano.

1.5.1. Construção de Parque Comunitário para convivência, com equipamentos de lazer, quadras poliesportivas, academia ao ar livre, horta comunitária, com iluminação noturna.

1.5.2. Espaço para expansão de área construída.

1.6. Utilização do prédio localizado à direita da atual entrada do complexo universitário

1.6.1. Viabilização de espaço para comércio integrado com a comunidade.

1.6.2. Destinação de área para atividades extensionistas.

1.6.3. Realocação da Perícia Médica.

2. Condicionantes legais para futuras intervenções na zona Anglo (ver detalhamento no Apêndice 02)

2.1. Respeitar as delimitações referentes às Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Áreas de Reserva Legal (ARLs), conforme Lei nº 12.651/2012 (alterada pela Lei nº 12.727/2012).

2.1.1. Está localizada na Área de Preservação Permanente (APP) devendo preservar a faixa marginal com a largura mínima de 100 (cem) metros a partir da margem do Canal São Gonçalo.

2.2. Imóvel cadastrado como sítio arqueológico junto ao Sistema Integrado de Conhecimento e Gestão (SICG) do Instituto Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

2.3. Imóvel incluído no Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural (Lei Municipal 4.568/2000, atualizada pela Lei 4.490/2003 e pelo Decreto 4.703/2004).

2.4. Imóvel em relação à Legislação III Plano Diretor Municipal de Pelotas (Lei nº 5.502/2008, atualizado pela Lei nº 6.636/2018) (para detalhamento ver Apêndice 02).

2.5. Código de Obras de Pelotas (Lei Municipal nº 5.528/2008, atualizado pela Lei Municipal nº 6.624/2018).

2.6. Necessidade de cercamento do terreno em frente ao Anglo, conforme artigo 44 do Código de Posturas de Pelotas (Lei Municipal nº 5.832/2011).

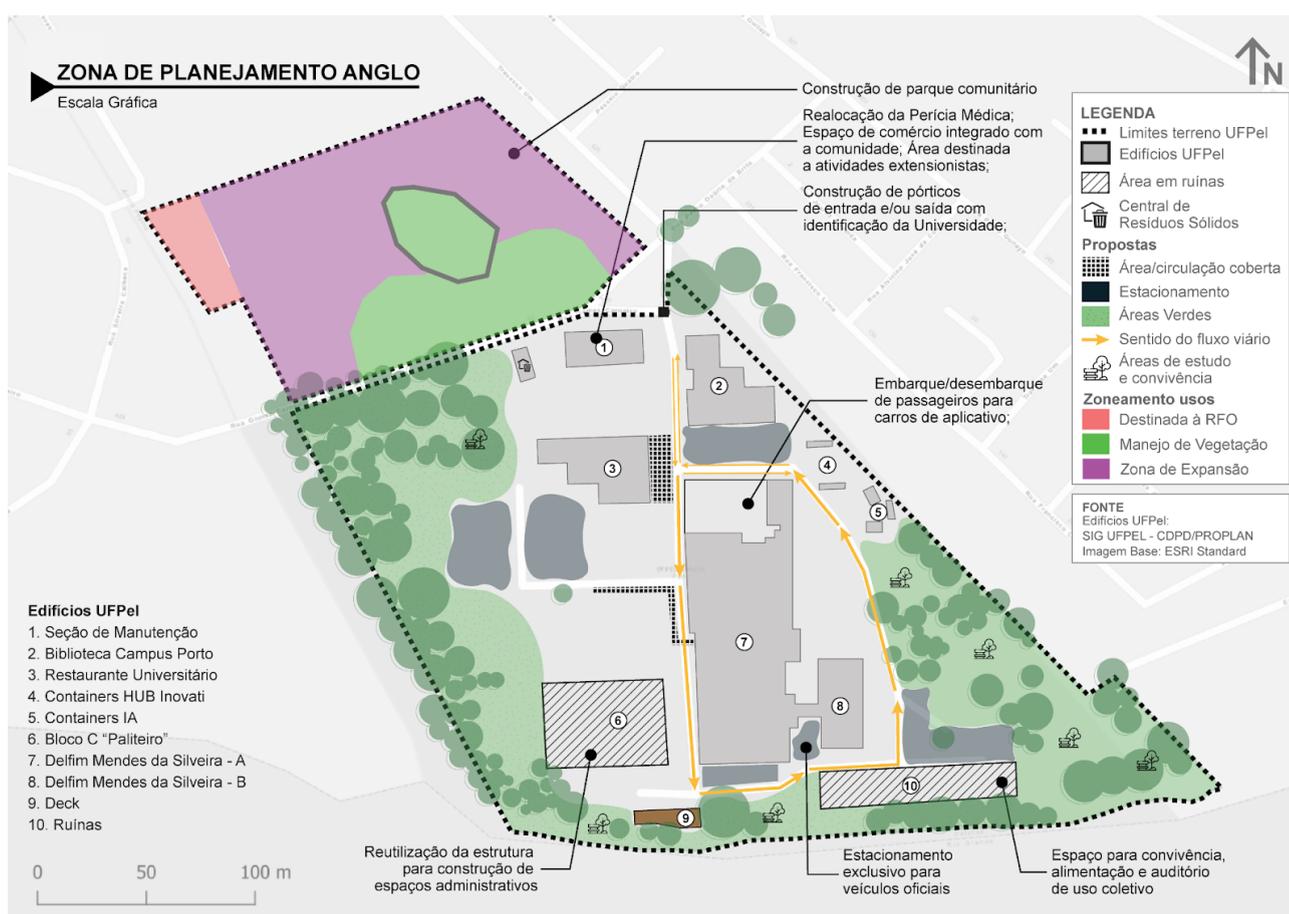


Figura 11: Terreno do Anglo com intervenções propostas (ver no Apêndice 02 o mapa em sua versão maior).

Zona de Planejamento Centro

1. Integrar a comunidade universitária em atividades que promovam convivência, cultura, esporte e saúde, desenvolvendo e estimulando a identidade e o sentimento de pertencimento institucional entre os membros da comunidade acadêmica, através das seguintes ações

1.1. Investir na qualificação da estrutura do Complexo de Esporte, Saúde e Cultura da UFPel, tornando-o um instrumento de identidade e pertencimento institucional, como um local de convivência universitária acessível e acolhedor.

1.2. Fortalecimento do caráter cultural institucional do centro histórico, mantendo a proximidade entre o Museu do Doce, do Museu de Arte Leopoldo Gotuzzo e do Museu de Ciências Naturais Carlos Ritter, dos outros espaços histórico-culturais da UFPel, como o Grande Hotel, o Conservatório de Música, a Escola de Belas Artes e o prédio do Mercosul.

1.3. Qualificação da praça Conselheiro Maciel, em frente à Faculdade de Direito, através da renovação de pavimentação, mobiliário, iluminação e área verde, estimulando a convivência universitária e a integração com a comunidade.

2. Condicionantes legais para intervenções na zona Centro (ver detalhamento no Apêndice 03)

2.1. Respeitar as delimitações referentes às Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Áreas de Reserva Legal (ARLs), conforme Lei nº 12.651/2012 (alterada pela Lei nº 12.727/2012).

2.2. Tombamento do Conjunto Histórico de Pelotas pelo Instituto Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) (através do Processo de Tombamento nº 1.512-T-03 e publicado no Diário Oficial da União (Seção 3 - nº 82) em 30 de Abril de 2018), especialmente o Setor de Proteção da Praça Coronel Pedro Osório.

2.3. Imóveis incluídos no Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural (Lei Municipal 4.568/2000, atualizada pela Lei 4.490/2003 e pelo Decreto 4.703/2004).

2.4. III Plano Diretor Municipal de Pelotas (Lei nº 5.502/2008, atualizado pela Lei nº 6.636/2018) (para detalhamento ver Apêndice 02).

2.5. Código de Obras de Pelotas (Lei Municipal nº 5.528/2008, atualizado pela Lei Municipal nº 6.624/2018).

2.6. Código de Posturas de Pelotas (Lei Municipal nº 5.832/2011).

Zona de Planejamento Fragata

1. Promover melhorias na Zona Fragata criando um centro de saúde da UFPel

1.1. Complexo universitário da Faculdade de Medicina (FAMED) – Av. Duque de Caxias, nº 250 (Figura 12).

1.1.1. Oferta de serviços de alimentação (cantina, *food trucks*).

1.1.2. Construção da Central Temporária de Resíduos Perigosos.

1.1.3. Construção de prédio para salas de aula.

1.1.4. Qualificação das áreas verdes com a criação de espaços de convivência.

1.1.5. Revitalização da quadra esportiva e do prédio de apoio existente (banheiro/vestiário).

1.1.6. Transformação do espaço entre os prédios 1 e 2 em uma via compartilhada de pedestres e veículos, sem área de estacionamento (Figura 13).

1.1.7. Iluminação das áreas externas, incluindo o caminho entre a Faculdade de Medicina e os ambulatórios e o Hospital Universitário.

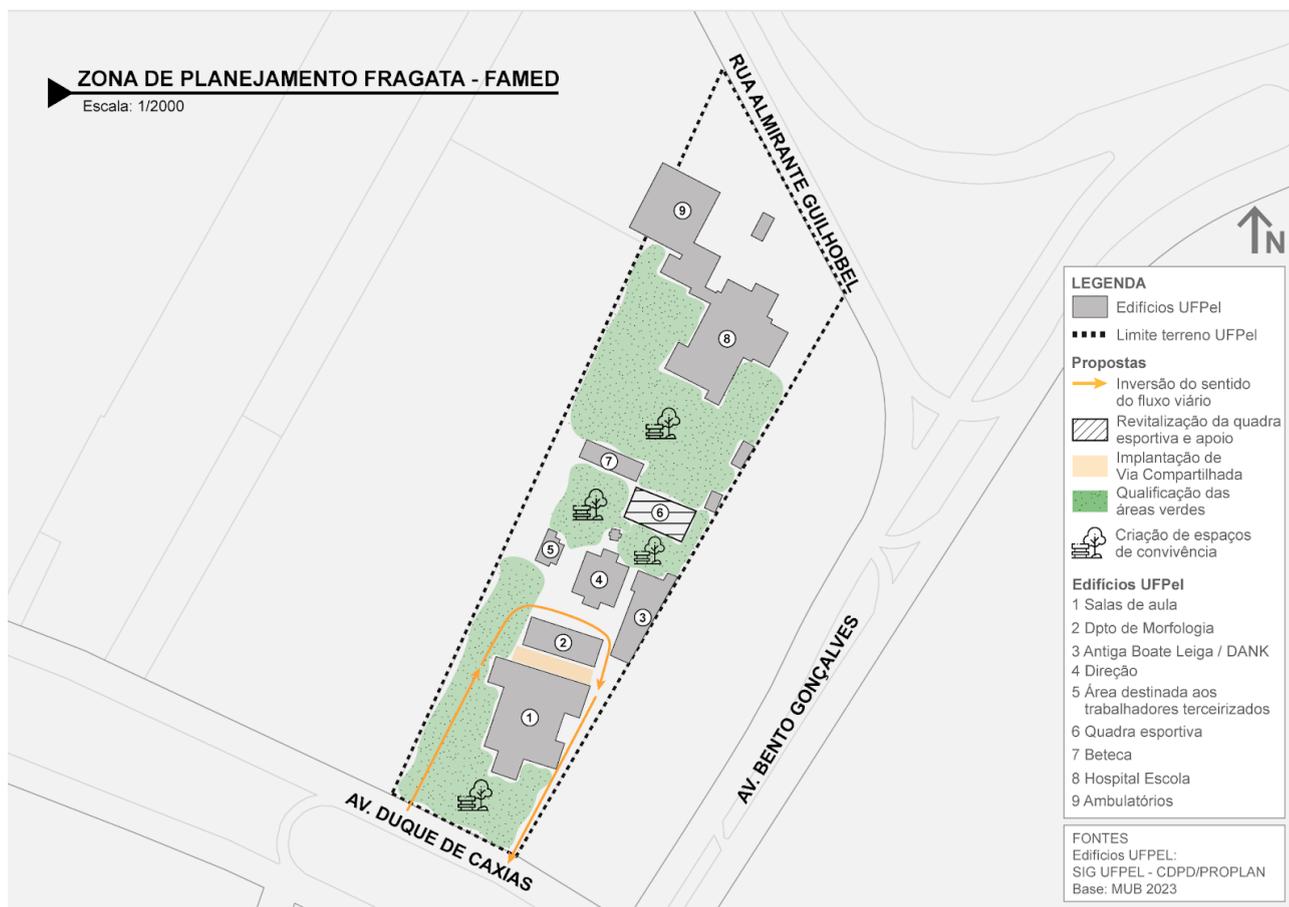


Figura 12: Complexo universitário da Faculdade de Medicina (FAMED) e intervenções propostas (ver no Apêndice 04 o mapa em sua versão maior).

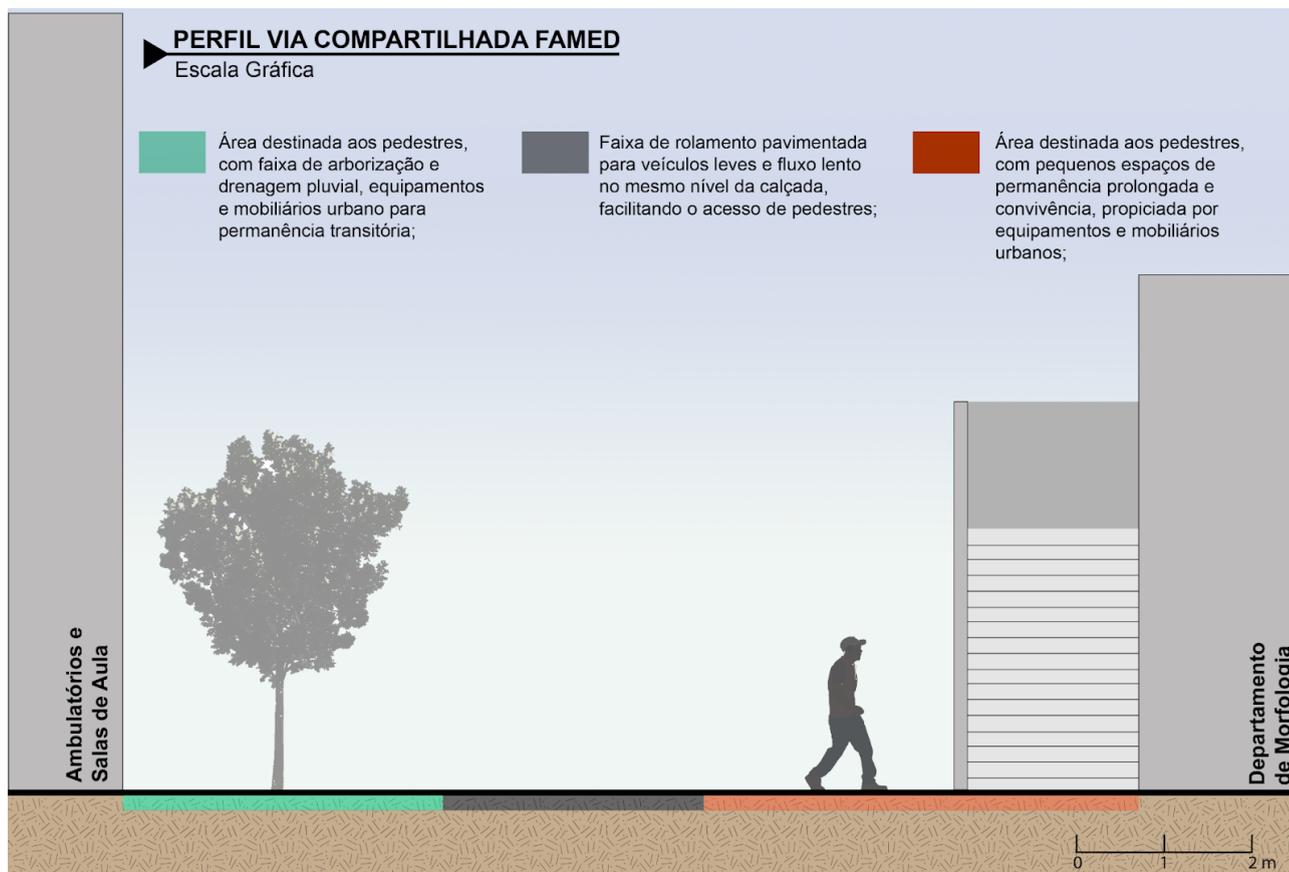


Figura 13: Via compartilhada de pedestres e veículos, sem área de estacionamento.

1.2. Complexo universitário da antiga Laneira (Av. Duque de Caxias, 104) (Figura 14)

1.2.1. Utilização do terreno não edificado como área para expansão do centro de saúde, com acesso pela Av. João Goulart.

1.2.2. Adequação de dois dos galpões existentes para a realocação do curso de Farmácia (o que atualmente é utilizado pela Unidade de Recebimento de Bens Fora de Uso, a ser realocada, e o outro imediatamente ao lado) (prédios 4 e 5, ver Figura 14).

1.2.3. Realização de interlocução com o Município de Pelotas para a criação de uma Unidade Básica de Saúde Escola, integrada com um Memorial da Laneira, a ser instalada no prédio da fachada principal, com o objetivo de promover a atuação dos cursos da área da saúde.

1.2.4. Adequação do pavilhão existente ao fundo do prédio atualmente utilizado pela EBSEH para a instalação dos ambulatórios, com a manutenção dos serviços durante a construção dos blocos 1 e 2 do Hospital Escola. Após a inauguração dos novos blocos, garantir a utilização deste espaço pelos cursos da área da saúde, priorizando a instalação de um centro de reabilitação (prédio 1, ver Figura 14).

1.2.5. Adequação do pavilhão contíguo ao que atualmente é utilizado pela EBSEH para construção de salas de aula com diferentes capacidades (prédio 3, ver Figura 14).

1.2.6. Criação de área de convivência para a comunidade universitária próxima à mata sensorial, localizada no terreno com acesso pela Avenida Presidente João Goulart.

1.2.7. A estrutura atualmente utilizada pela EBSERH será destinada ao fortalecimento do centro de saúde da UFPel, com a ampliação de espaços para os cursos de graduação e pós-graduação, além dos respectivos serviços de saúde.

1.2.8. Implementação de iluminação das áreas externas na Laneira.

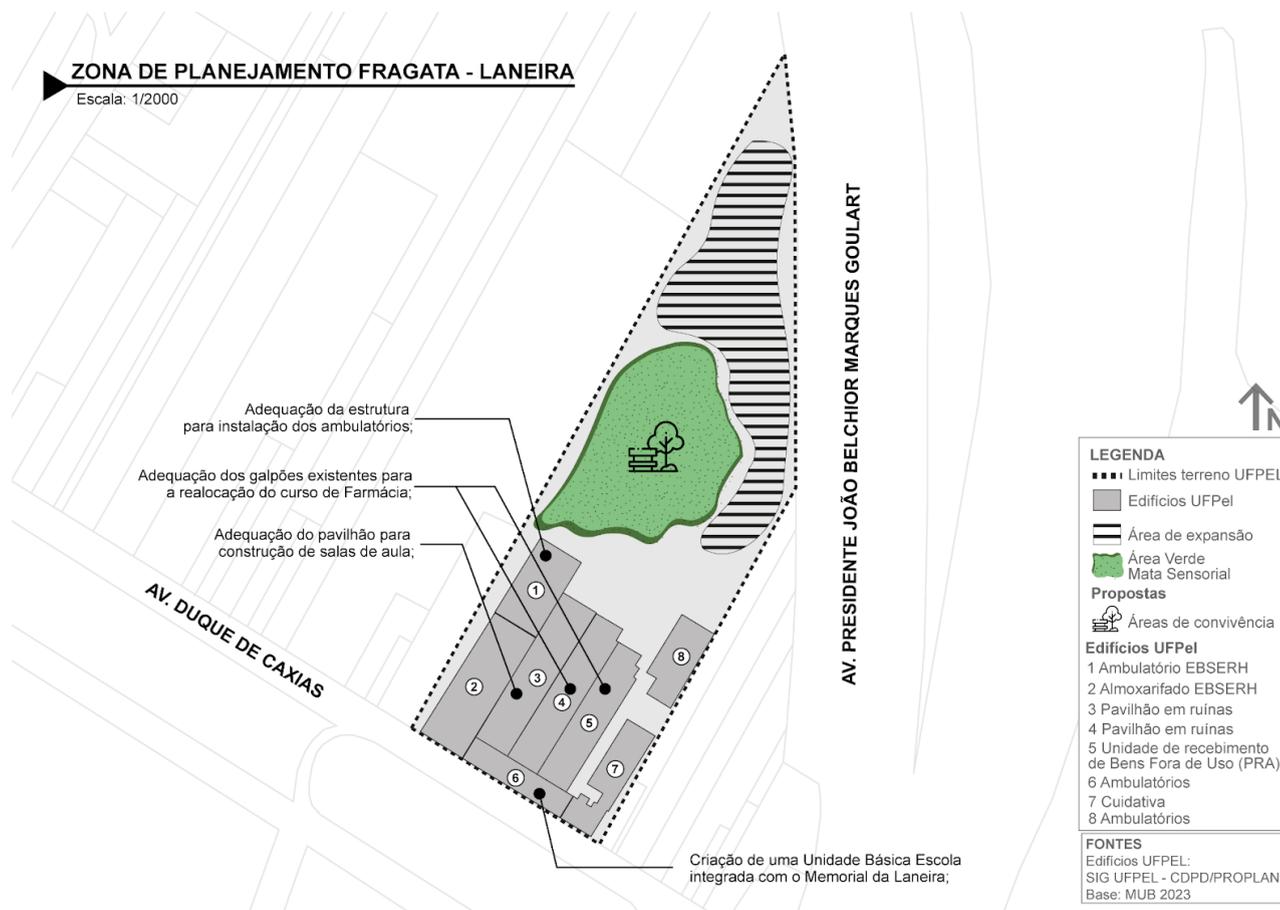


Figura 14: Complexo universitário da antiga Laneira e intervenções propostas (ver no Apêndice 04 o mapa em sua versão maior).

1.3. Centro de Pesquisas Epidemiológicas Amílcar Gigante (FAMED)

1.3.1. Revitalização da área de convivência interna com individualização do espaço específico para o jardim sensorial do Curso de Terapia Ocupacional.

1.3.2. Qualificação da área do recuo frontal do lote, com ampliação e criação de espaço de convivência.

1.3.3. Requalificação de acesso e fluxo de automóveis e pedestres/ciclistas, repensando a questão do estacionamento.

2. Condicionantes legais para intervenções na zona Fragata (ver detalhamento no Apêndice 04)

2.1. Respeitar as delimitações referentes às Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Áreas de Reserva Legal (ARLs), conforme Lei nº 12.651/2012 (alterada pela Lei nº 12.727/2012).

2.2. Imóveis incluídos no Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural (Lei Municipal 4.568/2000, atualizada pela Lei 4.490/2003 e pelo Decreto 4.703/2004).

2.3. III Plano Diretor Municipal de Pelotas (Lei nº 5.502/2008, atualizado pela Lei nº 6.636/2018).

2.4. Código de Obras de Pelotas (Lei Municipal nº 5.528/2008, atualizado pela Lei Municipal nº 6.624/2018).

2.5. Código de Posturas de Pelotas (Lei Municipal nº 5.832/2011).

Zona de Planejamento Norte

1. Promover melhorias na Escola Superior de Educação Física e Fisioterapia (ESEF), fortalecendo o papel da unidade como um centro de referência no ensino, pesquisa, extensão e prática esportiva (Figura 15)

1.1. Construção de prédio no terreno anexo à Escola Superior de Educação Física e Fisioterapia (ESEF), contendo piscina e quadras esportivas.

1.2. Revitalização e ampliação da pista de atletismo atual, com possibilidade de integração com o terreno anexo.

1.3. Adequação do número de vagas do estacionamento.

1.4. Qualificação das áreas verdes com a possibilidade do cultivo de árvores frutíferas.

2. Condicionantes legais para intervenções na zona Norte (ver detalhamento no Apêndice 05)

2.1. Respeitar as delimitações referentes às Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Áreas de Reserva Legal (ARLs), conforme Lei nº 12.651/2012 (alterada pela Lei nº 12.727/2012).

2.2. III Plano Diretor Municipal de Pelotas (Lei nº 5.502/2008, atualizado pela Lei nº 6.636/2018) - submetida apenas ao Regime Urbanístico.

2.3. Código de Obras de Pelotas (Lei Municipal nº 5.528/2008, atualizado pela Lei Municipal nº 6.624/2018).

2.4. Código de Posturas de Pelotas (Lei Municipal nº 5.832/2011).

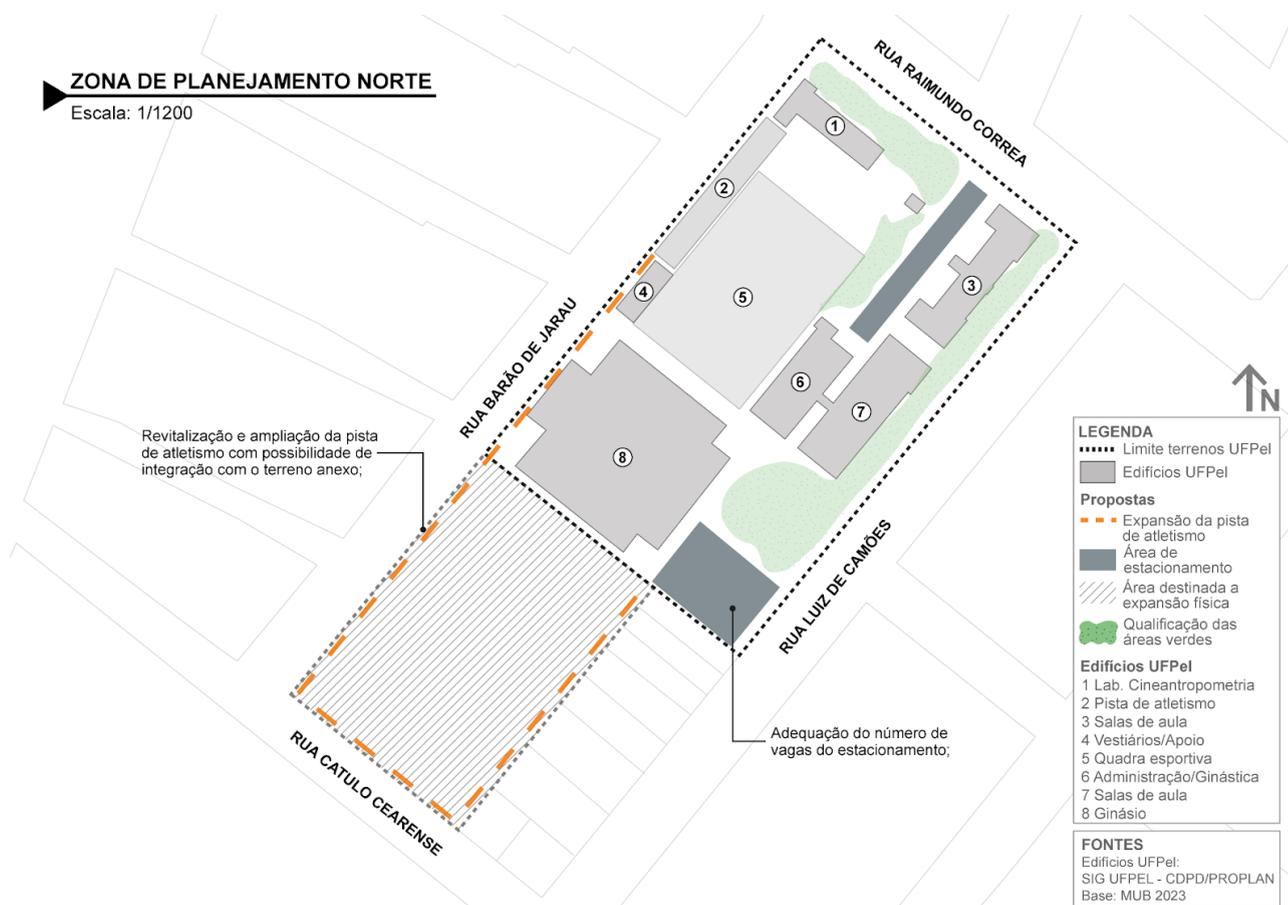


Figura 15: Terreno da Escola Superior de Educação Física e Fisioterapia e intervenções propostas (ver no Apêndice 05 o mapa em sua versão maior).

Zona de Planejamento Porto

1. Promover a otimização dos espaços e a aproximação entre cursos, bem como a expansão sustentável das unidades da zona porto, proporcionando um ambiente qualificado de ensino, pesquisa e extensão, promovendo iniciativas de impacto social e cultural (Figura 16)

1.1. Viabilização da troca de usos entre o prédio da Engenharia Industrial Madeireira (EIM) e o galpão do Núcleo de Transporte (NUTRANS) para possibilitar a aproximação entre os cursos do Centro de Engenharias (CENG).

1.2. Viabilização de Centro Cultural no prédio da antiga Cervejaria Sul-Riograndense (Brahma), com a construção da concha acústica neste local.

1.3. Qualificação do terreno ao lado do NUTRANS, dotando-o com áreas verdes e praça, a fim de viabilizar a convivência ao ar livre e garantir espaço de apoio à comunidade acadêmica da Engenharia Industrial Madeireira (após término da cessão do terreno ao Projeto da Horta ao Prato).

1.4. Utilização dos terrenos de propriedade da UFPel localizados no quarteirão formado pelas ruas Benjamin Constant, Giuseppe Garibaldi, Xavier Ferreira e Almirante Tamandaré, como área de expansão de espaço físico de uso comum, prioritária para as unidades do Porto.

1.5. Implantação do Parque Linear da Alfândega.

1.6. Estruturação de espaço físico para o Centro de Engenharias, sugerindo-se o seguinte.

1.6.1 Revitalização dos imóveis de propriedade da UFPel, no quarteirão entre as ruas Benjamin Constant, Conde de Porto Alegre, José do Patrocínio e praça Domingos Rodrigues.

1.6.2 Integração dos imóveis do item anterior por meio de implantação de área de convivência no interior do quarteirão.

1.7. Priorizar a área para novos projetos no Interior do quarteirão entre as ruas Almirante Barroso, Almirante Tamandaré, Coronel Alberto Rosa e Benjamin Constant (área de expansão 1, ver mapa), sugerindo-se:

1.7.1. implantação do Restaurante Universitário Porto/Centro;

1.7.2. construção de prédio de salas de aula;

1.7.3. expansão da área do Arquivo de Documentos da UFPel.

2. Condicionantes legais para intervenções da zona Porto (ver detalhamento no Apêndice 06)

2.1. Respeitar as delimitações referentes às Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Áreas de Reserva Legal (ARLs), conforme Lei nº 12.651/2012 (alterada pela Lei nº 12.727/2012).

2.1.1. Está localizada na Área de Preservação Permanente (APP), devendo preservar a faixa marginal com a largura mínima de 100 (cem) metros a partir da margem do Canal São Gonçalo.

2.2. Imóveis incluídos no Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural (Lei Municipal 4.568/2000, atualizada pela Lei 4.490/2003 e pelo Decreto 4.703/2004).

2.3. III Plano Diretor Municipal de Pelotas (Lei nº 5.502/2008, atualizado pela Lei nº 6.636/2018).

2.4. Código de Obras de Pelotas (Lei Municipal nº 5.528/2008, atualizado pela Lei Municipal nº 6.624/2018).

2.5. Código de Posturas de Pelotas (Lei Municipal nº 5.832/2011).

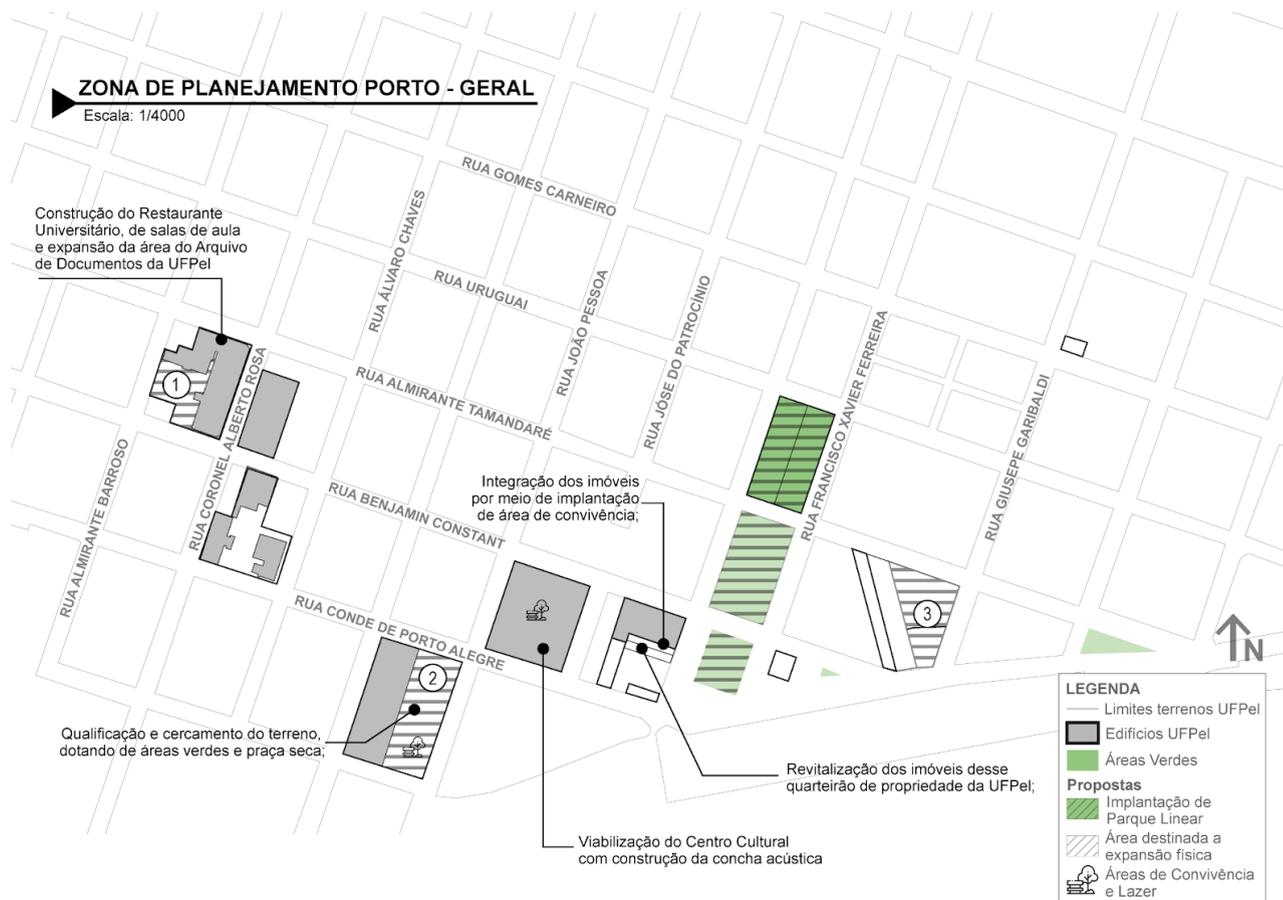


Figura 16: Zona de planejamento Porto e intervenções propostas (ver no Apêndice 06 o mapa em sua versão maior).

Diretrizes do *Campus* Capão do Leão

Zona de Planejamento Capão do Leão

1. Orientar o desenvolvimento do *campus* universitário de maneira sustentável e integrada, criando um ambiente propício para o meio acadêmico, promovendo a qualidade de vida, a mobilidade eficiente, a preservação ambiental e a expansão responsável

1.1. Ampliação do uso do *campus* à noite, otimizando e desonerando outros espaços da UFPel.

1.1.1. Qualificar o *campus* com iluminação urbana, segurança, prestação de serviços (alimentação, farmácia, reprografia etc.), transporte e espaços de permanência.

1.2. Construção de pórtico de acesso com identificação do *campus*.

1.3. Consolidação do Zoneamento de usos do complexo universitário, conforme Figura 17, abrangendo as seguintes definições.

1.3.1. Áreas de Preservação e Conservação: criação de áreas de conservação da biodiversidade que podem ser experimentais do curso de Biologia; manutenção da vegetação e revitalização de áreas verdes.

1.3.2. Áreas de Estudo e Biblioteca.

1.3.3. Áreas para uso administrativo, infraestrutura e almoxarifado.

1.3.4. Áreas de Permanência: locais de convivência, prática de esportes e disponibilização de serviços.

1.3.5. Áreas de expansão e organização de estacionamentos.

1.3.6. Área para instalação de casas de vegetação.

1.3.7. Área de Expansão: planejamento de áreas em potencial para construção de novos prédios.

1.4. Elaboração do Plano de Mobilidade, com revisão de fluxos, previsão de novos estacionamentos, pavimentação e sinalização.

1.5. Implantação de coberturas nas principais áreas de passagem de pedestres e paradas de ônibus.

1.6. Construção de central de armazenamento de reagentes.

1.7. Construção de locais para armazenamento temporário de resíduos perigosos, de acordo com o planejamento ambiental institucional.

1.8. Realocação da central temporária de resíduos sólidos urbanos.

1.9. Qualificação e ampliação das áreas de convivência, bem como a oferta de serviços.

1.10. Criação de áreas experimentais para o curso de Biologia em local de Preservação e Conservação da Biodiversidade.

1.11. Qualificação dos banheiros e instalação de chuveiros.

1.12. Implantação de sistema de energias renováveis.

1.13. Execução de cercamento nos limites da área do *campus*.

2. Condicionantes legais para intervenções na zona de planejamento do complexo universitário do Capão do Leão (ver detalhamento no Apêndice 07)

2.1. Respeitar as delimitações referentes às Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Áreas de Reserva Legal (ARLs), conforme Lei nº 12.651/2012 (alterada pela Lei nº 12.727/2012).

2.2. O Plano Diretor do Município de Capão do Leão não abrange a área em que está localizado o complexo universitário do Capão do Leão, pois o mesmo situa-se em zona rural, a qual não é contemplada no Plano Diretor (Lei municipal nº932/2003 e suas alterações).

ZONA DE PLANEJAMENTO CAPÃO DO LEÃO

Escala: 1/5000

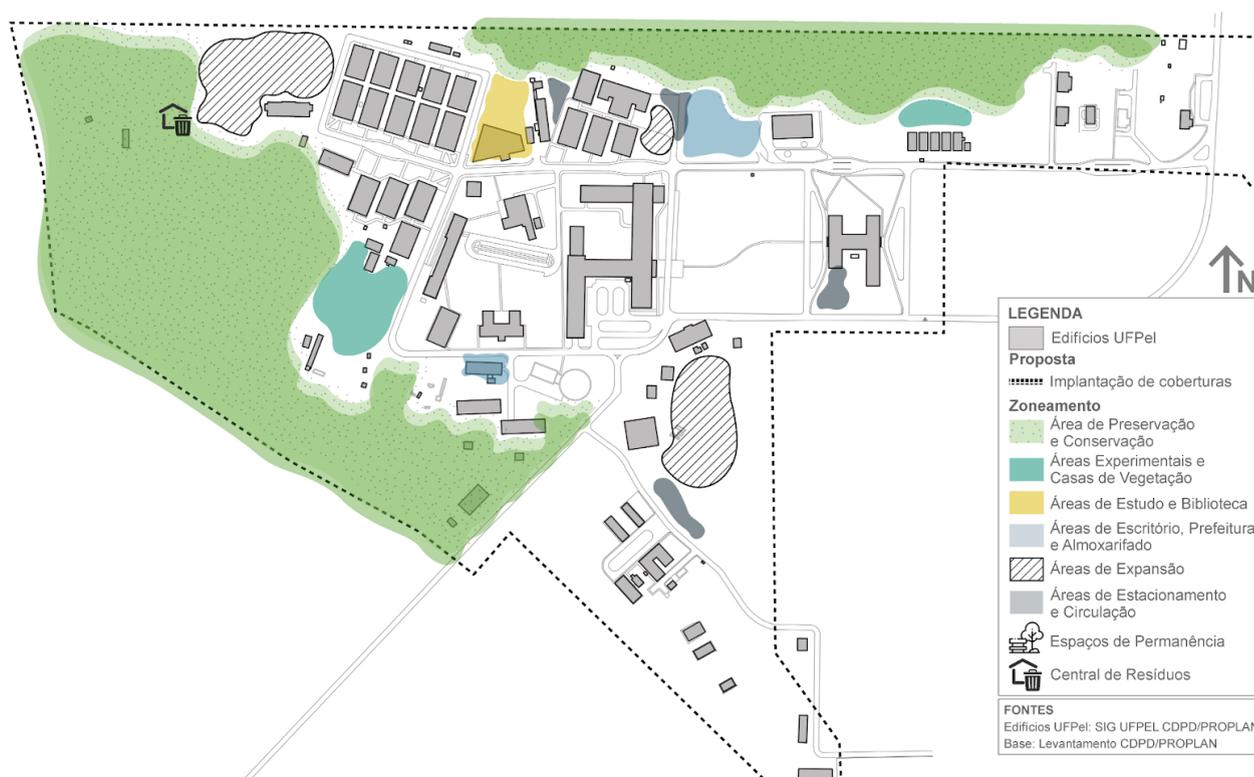


Figura 17: Zona de planejamento Capão do Leão e zoneamento proposto (ver no Apêndice 07 o mapa em sua versão maior).

INSTRUMENTOS

Plano de sinalização e orientação

A leitura comunitária indicou a necessidade de elaboração de um sistema de sinalização que identifique os espaços internos e externos da Universidade, e auxilie a comunidade acadêmica a se orientar espacialmente. Além de transmitir rapidamente dados e informações através de recursos visuais, um sistema de sinalização qualifica o ambiente, tornando-o legível, ou seja, compreendido de forma organizada e coerente, facilitando com isso seu potencial de evocação. Essas qualidades fornecem um importante sentimento de segurança e acolhimento aos usuários. Nesse processo de elaboração, implementação e desenvolvimento de um sistema de sinalização institucional da sinalização dos espaços da universidade, é oportuno a revisão e atualização da nomenclatura de alguns prédios.

Baseado no princípio da **Acessibilidade e Inclusão**, o plano proposto deve levar em consideração outros recursos, além dos visuais, a fim de possibilitar essa comunicação à maior quantidade de pessoas possível, independentemente de idade, estatura e/ou limitação de mobilidade ou percepção.

Considerando ainda o princípio da **Qualificação de espaços de trabalho, estudo e convivência**, o plano deve garantir a implantação de formas e elementos comunicantes variados que propiciem diversidade de percepções e de leituras, contribuindo para a permeabilidade, receptividade e acessibilidade aos espaços, de forma segura.

Mesmo diverso, o plano deve buscar um padrão a ser replicado em todas as zonas de planejamento nos seguintes itens:

- sinalização urbana, que oriente a comunidade sobre a localização dos prédios da Universidade na cidade e sobre a localização das unidades acadêmicas e administrativas dentro de cada zona de planejamento;
- sinalização externa, que identifique na fachada os prédios da Universidade;
- sinalização interna, que oriente sobre a localização das estruturas de unidades acadêmicas e/ou administrativas dentro de cada prédio;
- sinalização interna, que identifique a numeração das salas em cada prédio.

Plano de preservação, conservação e manutenção do patrimônio cultural edificado da UFPel

O patrimônio cultural de uma Universidade, ou patrimônio universitário, representa a sua missão, relevância e compromisso com o desenvolvimento social, constituindo-se assim de bens materiais e imateriais. É formado pela produção e transmissão de conhecimento e cultura à sociedade, através do ensino, da investigação e da prática de extensão. Integra, também, o conjunto formado pelo patrimônio cultural edificado, bibliotecas, documentos,

coleções científicas e técnicas, museus e arquivos de grande valor, o que torna as universidades guardiãs de um patrimônio histórico, artístico e cultural de valor inestimável.

Considerando o princípio de **Conservação do patrimônio cultural edificado, arqueológico e ambiental**, e a necessidade de orientar as intervenções a serem realizadas no patrimônio arquitetônico da universidade, bem como garantir a sua manutenção adequada de acordo com as legislações e recomendações de salvaguarda vigentes, é um dever a criação de um Plano de Preservação, Conservação e Manutenção do Patrimônio Cultural Edificado.

Inventário de Espaços Físicos da UFPel

O Inventário de Espaços Físicos da UFPel, gerenciado pela Coordenação de Desenvolvimento do Plano Diretor (PROPLAN), engloba as plantas baixas dos imóveis próprios e alugados da instituição, além de planilhas com informações sobre cada espaço. Esta ferramenta permite à administração da universidade avaliar vários aspectos da utilização e qualidade dos seus espaços. O inventário fornece dados essenciais para analisar o panorama do uso dos espaços da Universidade e apoiar o planejamento estratégico.

Além disso, é fundamental para as atualizações no Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União (SPIUnet), que exige regularmente informações sobre o uso do patrimônio construído das instituições federais. Também oferece informações à PROGEP para a elaboração da Matriz de Referência de Servidores Administrativos das Unidades Acadêmicas, que classifica as unidades acadêmicas conforme a necessidade de pessoal técnico-administrativo para a distribuição de vagas.

No inventário, os prédios estão organizados por zonas de planejamento e identificados da seguinte forma: os dois primeiros dígitos correspondem ao código da zona, enquanto os três últimos indicam o número do prédio na zona (cada prédio possui um número identificador). Por exemplo, o prédio da FAEM está identificado como 06002, indicando o *Campus* Capão do Leão (06) e o prédio 002, enquanto o RU do Anglo é identificado como 01004, representando a zona Anglo (01) e o prédio 004.

A partir das plantas baixas, as planilhas do inventário foram estruturadas para identificar: *i)* zona; *ii)* código do prédio; *iii)* pavimento; *iv)* número da sala; *v)* descrição do uso da sala; *vi)* área da sala; *vii)* tipo de utilização da sala; e *viii)* unidade que utiliza o espaço.

A manutenção e atualização do Inventário de Espaços Físicos dependem do fornecimento contínuo de informações pelas unidades acadêmicas e administrativas sobre qualquer alteração no *layout* interno, divisórias ou realocação de usos. Essas informações são essenciais para a correção e atualização do inventário.

Este instrumento requer atualizações frequentes e servirá de base para a implementação do instrumento a seguir.

Sistemas de Informações Geográficas - UFPel

Os Sistemas de Informações Geográficas (SIG) integram *softwares* e *hardwares* capazes de produzir, armazenar, processar, analisar e representar inúmeras informações sobre o espaço geográfico. Com isso, é possível gerar novas informações georreferenciadas como mapas temáticos, imagens de satélites, cartas topográficas, gráficos e tabelas. Esse conjunto de informações é muito importante para as análises espaciais e inter-relações entre diferentes fenômenos espaciais e temporais, tornando-se assim uma ferramenta fundamental na gestão e no planejamento do espaço físico.

Baseado no princípio da **Melhoria Contínua**, e com o intuito de qualificar a gestão do espaço físico na Universidade, faz-se necessária a criação de um SIG-UFPEL, reunindo diversas informações institucionais referentes ao uso dos espaços no meio acadêmico, como por exemplo: sistemas de mobilidade, segurança, assistência estudantil, infraestrutura urbana e predial, potenciais construtivos, inventário, uso e ocupação dos espaços, gestão de compartilhamento dos espaços, áreas verdes e de preservação etc.

Baseado também no princípio da **Transparência**, serão públicas e acessíveis as informações institucionais – inventário de espaço físico, mapas temáticos, gráficos, tabelas, plantas, agenda de uso dos espaços compartilhados etc – referentes aos espaços universitários.

Sistema de Padronização dos Processos de Projeto

O Sistema de Padronização dos Processos de Projeto visa a integrar e otimizar a gestão de projetos ao estabelecer um conjunto coeso de procedimentos e práticas. Este sistema, que está baseado no princípio de **Melhoria Contínua**, tem como objetivo principal ordenar o fluxo de trabalho e garantir a eficiência desde o planejamento até a execução final da obra, envolvendo as áreas técnicas de arquitetura e urbanismo e de engenharias. Integram o sistema os seguintes procedimentos e práticas.

- Mapeamento dos Processos de Projeto – envolve a identificação e análise das etapas de projeto, desde o planejamento inicial até a execução e entrega final. O mapeamento permite uma visão clara e abrangente dos processos, facilitando a identificação de áreas que podem ser aprimoradas.
- Plano de Padronização de Materiais Construtivos – define os materiais e acabamentos a serem utilizados de maneira uniforme em todos os projetos e aquisições, assegurando qualidade e compatibilidade, além de facilitar a manutenção predial, a gestão de compras e, conseqüentemente, a redução de custos.
- Plano de Padronização de Mobiliário e Equipamentos – Atualização e qualificação da Cartilha de Especificação de Móveis e Equipamentos de acordo com normativas de ergonomia e durabilidade, definindo os móveis e equipamentos a serem utilizados de maneira padrão em todos os projetos e aquisições, assegurando qualidade e compatibilidade, facilitando a gestão de compras.
- Plano de Formatação Técnica – estabelece as diretrizes e formatos a serem seguidos na documentação técnica dos projetos. Isso inclui a formatação de

desenhos, relatórios e especificações, garantindo que todos os documentos estejam em conformidade com os padrões estabelecidos.

- Gestão do acervo técnico de projetos de arquitetura e engenharia – implementação de sistema para gestão e armazenamento padronizado e seguro, com *backup*²⁴, dos arquivos digitais referentes aos imóveis e aos projetos, a fim de assegurar que todas as modificações sejam devidamente documentadas em um único repositório institucional.
- Plano de Manutenção Preventiva e Conservação dos Imóveis da UFPel – orienta técnicas e procedimentos de uso e conservação; e estabelece periodicidade de inspeções, manutenção e limpeza.

O sistema de padronização contempla a gestão e armazenamento de documentos em todas as fases do projeto, desde o estudo preliminar, desenvolvimento do projeto, licitação, execução, *As built*²⁵ e manutenção em toda a vida útil do imóvel. Cada etapa deve ser estruturada para seguir as diretrizes e procedimentos estabelecidos, buscando coerência e eficiência ao longo de todo o processo de planejamento.

²⁴ De acordo com o Código de Classificação de Documentos relativos às Atividades-Fim do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão (MP) (https://www.gov.br/arquivonacional/pt-br/servicos/gestao-de-documentos/orientacao-tecnica-1/codigo-de-classificacao-e-tabela-de-temporalidade-e-destinacao-de-documentos-de-arquivo/ccd_ttdd_ministerio_planejamento_desenvolvimento_e_gestao.pdf)

²⁵ *As built* é uma expressão em inglês que significa “como construído”. No processo de uma obra, o *As built* documenta as alterações feitas durante a obra e registra o projeto final que foi efetivamente executado.

SISTEMA DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR

O Sistema de Gestão do Plano Diretor será composto pela **Equipe Gestora do Plano Diretor** e pela **Comissão de Monitoramento e Avaliação do Plano Diretor**

A implementação do Plano Diretor ocorrerá de forma contínua e permanente através da **Equipe Gestora**, lotada em setor da Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento (PROPLAN), responsável pelo planejamento físico em macroescala, atualmente designado como Coordenação de Desenvolvimento do Plano Diretor (CDPD), com as seguintes atribuições:

- analisar as demandas relacionadas ao planejamento do espaço físico da Universidade;
- participar do monitoramento da implementação do Plano Diretor;
- coordenar a elaboração e aplicação dos instrumentos do Plano Diretor;
- publicizar os relatórios de monitoramento por meio da Coleção Territórios;
- elaborar as metodologias de avaliação e de revisão do Plano Diretor;
- coordenar os processos de avaliação e revisão do Plano Diretor.

Para o acompanhamento da implementação do Plano Diretor, será criada a **Comissão de Monitoramento e Avaliação**, com as seguintes atribuições:

- elaborar o Regimento da Comissão e submetê-lo à aprovação junto ao CONSUN;
- desenvolver metodologia para o monitoramento do Plano Diretor;
- reunir-se, semestralmente, para análise de relatórios produzidos pela equipe da PROPLAN e da SUINFRA sobre a implementação das diretrizes;
- indicar os direcionamentos a serem seguidos para o próximo período;
- participar da avaliação e revisão do Plano Diretor.

A Comissão será composta pela Equipe Gestora do Plano Diretor e por um representante de cada um dos seguintes setores:

- Gabinete da Reitoria (GR);
- Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento (PROPLAN);
- Pró-Reitoria Administrativa (PRA);
- Superintendência de Infraestrutura (SUINFRA);
- setor responsável pelos projetos para a estrutura física (atualmente Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física – COPF/PROPLAN).

As demandas relativas ao planejamento do espaço físico, no que tange à construção de novos prédios e alteração integral de uso de prédios, não contempladas ou não previstas no presente plano, deverão ser submetidas pela gestão da unidade administrativa ou acadêmica, via SEI, à PROPLAN e à Equipe Gestora do Plano Diretor para avaliar:

- relevância do objeto;
- enquadramento em legislações;
- adequação aos objetivos do PDI;
- previsão nos PDUs.

Se viável e pertinente, a demanda será enviada ao Conselho de Planejamento da UFPel (COPLAN), o qual, conforme art. 6º da Resolução nº 10, de 22 de agosto de 2018, deverá ser consultado sobre “questões que envolvam o planejamento do espaço físico não contempladas no Plano Diretor da UFPel”, para emissão de parecer e submissão ao Conselho Universitário. Esse procedimento será obrigatório para toda e qualquer alteração no Plano Diretor.

AVALIAÇÃO E REVISÃO

O Plano Diretor da UFPel, não obstante eventuais alterações no seu texto, deverá ser avaliado e revisado a cada cinco anos, para verificação da eficácia e adequação.

No período da avaliação, será realizada a análise do cenário da instituição, considerando o contexto desde a aprovação do Plano Diretor, com o objetivo de verificar a permanência ou necessidade de ajustes diante do cenário originalmente pretendido. Para tanto, serão elaboradas metodologias participativas para discussão com a comunidade universitária. Caberá à Equipe Gestora, em conjunto com a Comissão de Monitoramento e Avaliação com o apoio do setor responsável pelos processos participativos institucionais (atualmente Coordenação de Desenvolvimento Institucional Participativo – CDIP/PROPLAN), a condução do processo de avaliação e revisão.

REFERÊNCIAS

BRASIL. 1969. **Decreto-Lei nº 750, de 8 de agosto de 1969**. Provê sobre a transformação da Universidade Federal Rural do Rio Grande do Sul na Universidade Federal de Pelotas (UFPEL), e dá outras providências. Disponível em:

<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1965-1988/del0750.htm>. Acesso em: 24 set. 2024.

BRASIL. 1969. **Decreto nº 65.881, de 16 de dezembro de 1969**. Aprova o Estatuto da Universidade Federal de Pelotas. Disponível em:

<<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1960-1969/decreto-65881-16-dezembro-1969-407283-norma-pe.html>>. Acesso em: 24 set. 2024.

BRASIL. 2007. **Decreto nº 6.094, de 24 de abril de 2007**. Dispõe sobre a implementação do Plano de Metas Compromisso Todos pela Educação, pela União Federal, em regime de colaboração com Municípios, Distrito Federal e Estados, e a participação das famílias e da comunidade, mediante programas e ações de assistência técnica e financeira, visando a mobilização social pela melhoria da qualidade da educação básica. Disponível em:

<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/decreto/d6094.htm>. Acesso em: 24 set. 2024.

BRASIL. 2007. **Decreto nº 6.096, de 24 de abril de 2007**. Institui o Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais - REUNI. Disponível em:

<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/decreto/d6096.htm>. Acesso em: 24 set. 2024.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Plano diretor participativo: guia para elaboração pelos Municípios e cidadãos**. Brasília: Ministério das Cidades, Confea, 2005. Disponível em:

<<https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>>. Acesso em: 26 set. 2024.

BUFFA, Ester; PINTO, Gelson de Almeida. O território da universidade brasileira: o modelo de câmpus. Scielo – **Revista Brasileira de Educação**. Out-Dec 2016.

ESSINGER, Cíntia Vieira *et al.* **Territórios 1**. Pelotas: Publicações Oficiais UFPel, 2022. 31 p. (Coleção Territórios, v.1). E-book. Disponível em:

<<https://guaiaca.ufpel.edu.br/handle/prefix/9332>> Acesso em: 26 set. 2024.

ESSINGER, Cíntia Vieira *et al.* **Processo de Planejamento Integrado Territórios**: Plano Diretor, Política Ambiental, 2024-2034 – Metodologia Participativa. Pelotas: Publicações Oficiais UFPel, 2022. 30 p. E-book. Disponível em:

<<https://guaiaca.ufpel.edu.br/handle/prefix/8698>>. Acesso em: 26 set. 2024.

ESSINGER, Cíntia Vieira *et al.* **Territórios 2**. Pelotas: Publicações Oficiais da UFPel, 2022. 94 p. (Coleção Territórios, v.2). E-book. Disponível em:

<<https://guaiaca.ufpel.edu.br/handle/prefix/9763>>. Acesso em: 26 set. 2024.

ESSINGER, Cíntia Vieira *et al.* **Territórios 3**. Pelotas: Publicações Oficiais UFPel, 2023. 45 p. (Coleção Territórios, v.3). E-book. Disponível em: <<https://guaiaca.ufpel.edu.br/handle/prefix/9944>>. Acesso em: 26 set. 2024.

GEOPELOTAS. **Mapa Urbano Configurável**. Portal de Informações Geográficas da Prefeitura Municipal de Pelotas. Disponível em: <<https://pmpel.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=4af66339f3254b7bacc6da4e69da98b4>>. Acesso em: 30 set. 2024.

MAGALHÃES, Mário Osório. UFPel: 30 anos. **Edição comemorativa organizada por Mário Osório Magalhães**. Pelotas: Editora Universitária/UFPel, 1999. 129p.

MICHELON, Francisca Ferreira. [Org.] **O Patrimônio Industrial da Universidade Federal de Pelotas**. Pelotas: Ed.UFPel, 2019. 165.:il.

PELOTAS. 2008. **Lei Municipal nº 5.502, de 11 de setembro de 2008** (atualizada pela Lei Municipal nº 6.636, de 3 de outubro de 2018). Institui o Plano Diretor Municipal e estabelece as diretrizes e proposições de ordenamento e desenvolvimento territorial no Município de Pelotas, e dá outras providências. Disponível em: <<https://www.pelotas.rs.gov.br/servicos/gestao-da-cidade/plano-diretor-mapas>>. Acesso em: 26 set. 2024.

PELOTAS. 2008. **Lei nº 5528, de 39 de dezembro de 2008** (atualizada pela Lei Municipal nº 6.624, de 30 de agosto de 2018). Institui o Código de Obras para edificações do Município de Pelotas, e dá outras providências. Legislação Municipal de Pelotas/RS. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/codigo-de-obras-pelotas-rs>>. Acesso em: 26 set. 2024.

PELOTAS. 2011. **Lei nº 5832, de 05 de setembro de 2011**. Institui o Código de Posturas do Município de Pelotas. Legislação Municipal de Pelotas/RS. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/codigo-de-posturas-pelotas-rs>>. Acesso em: 26 set. 2024.

UFPEL – Universidade Federal de Pelotas. **Anuário Estatístico 2000**. Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento. Pelotas: Departamento de Desenvolvimento Institucional, 2001. 366p. : il.; graf.; tab.

UFPEL – Universidade Federal de Pelotas. **Anuário Retrospectivo da UFPel 1969/1996**. Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento. Pelotas: Departamento de Desenvolvimento Institucional, 2004. 3v. : il.; graf.; tab.

UFPEL – Universidade Federal de Pelotas. **O desenvolvimento da UFPel**. Retrospecto (1969/1979). Projeção (1980/1985). Assessoria de Planejamento, 1980.

UFPEL – Universidade Federal de Pelotas. **Plano Diretor Físico 1998/2002**. Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento. Pelotas: Ed. da Universidade, 1997. 105p.:il.

UFPEL – Universidade Federal de Pelotas. **Projeto Pedagógico Institucional UFPel – PPI – Elaborado em 1991 e atualizado em 2003**. Disponível em: <https://wp.ufpel.edu.br/pdi/files/2015/08/PPI_16_09.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2024.

UFPEL – Universidade Federal de Pelotas. **UFPel: Uma história escrita em três séculos**. Disponível em: <<https://wp.ufpel.edu.br/45anos/>>. Acesso em: 23 set. 2024.

UFPEL – Universidade Federal de Pelotas. **Plano de Desenvolvimento da Unidade – PDU – 2022/2-2024/1**. Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento – PROPLAN. Disponível em:

<<https://wp.ufpel.edu.br/planejamentoufpel/files/2022/08/Pro-Reitoria-de-Planejamento-e-Desenvolvimento.pdf>>. Acesso em: 23 set. 2024.

UFPEL – Universidade Federal de Pelotas. **Plano de Desenvolvimento Institucional – PDI – 2022-2026**. Disponível em:

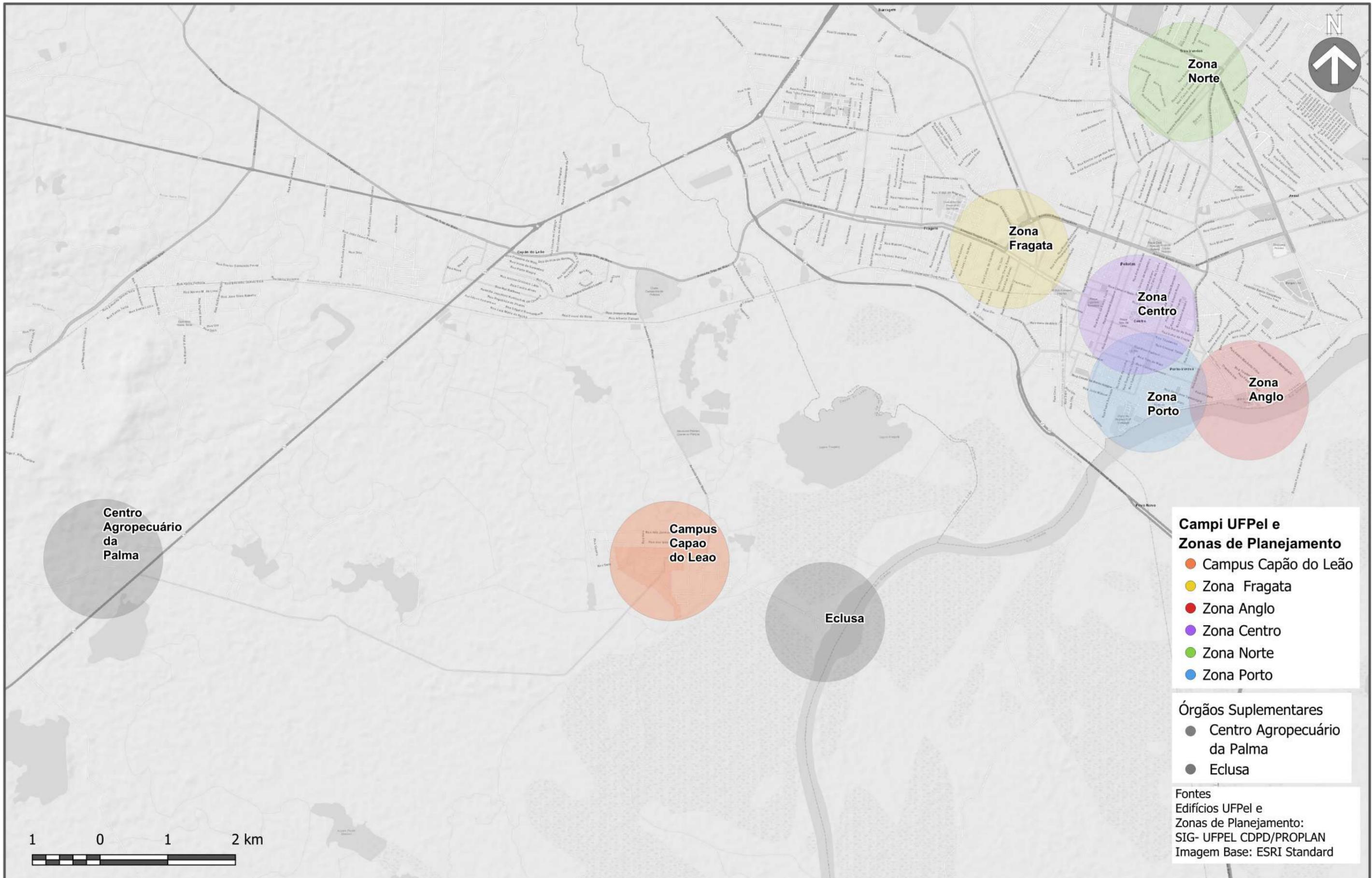
<https://wp.ufpel.edu.br/planejamentoufpel/files/2022/09/PROPLAN-CDIP_PDI-2022-2026_rev15-23SET22.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2024.

UFPEL – Universidade Federal de Pelotas. **Projeto Pedagógico Institucional da UFPeI – PPI – 2023-2036**. Disponível em:

<<https://guaiaca.ufpel.edu.br/bitstream/handle/prefix/9932/PPI%202023%20-2036.pdf?sequence=5&isAllowed=y>>. Acesso em: 20 jun. 2024.

APÊNDICES

Apêndice 01 - Mapas do Diagnóstico da UFPel



Campi UFPel e Zonas de Planejamento

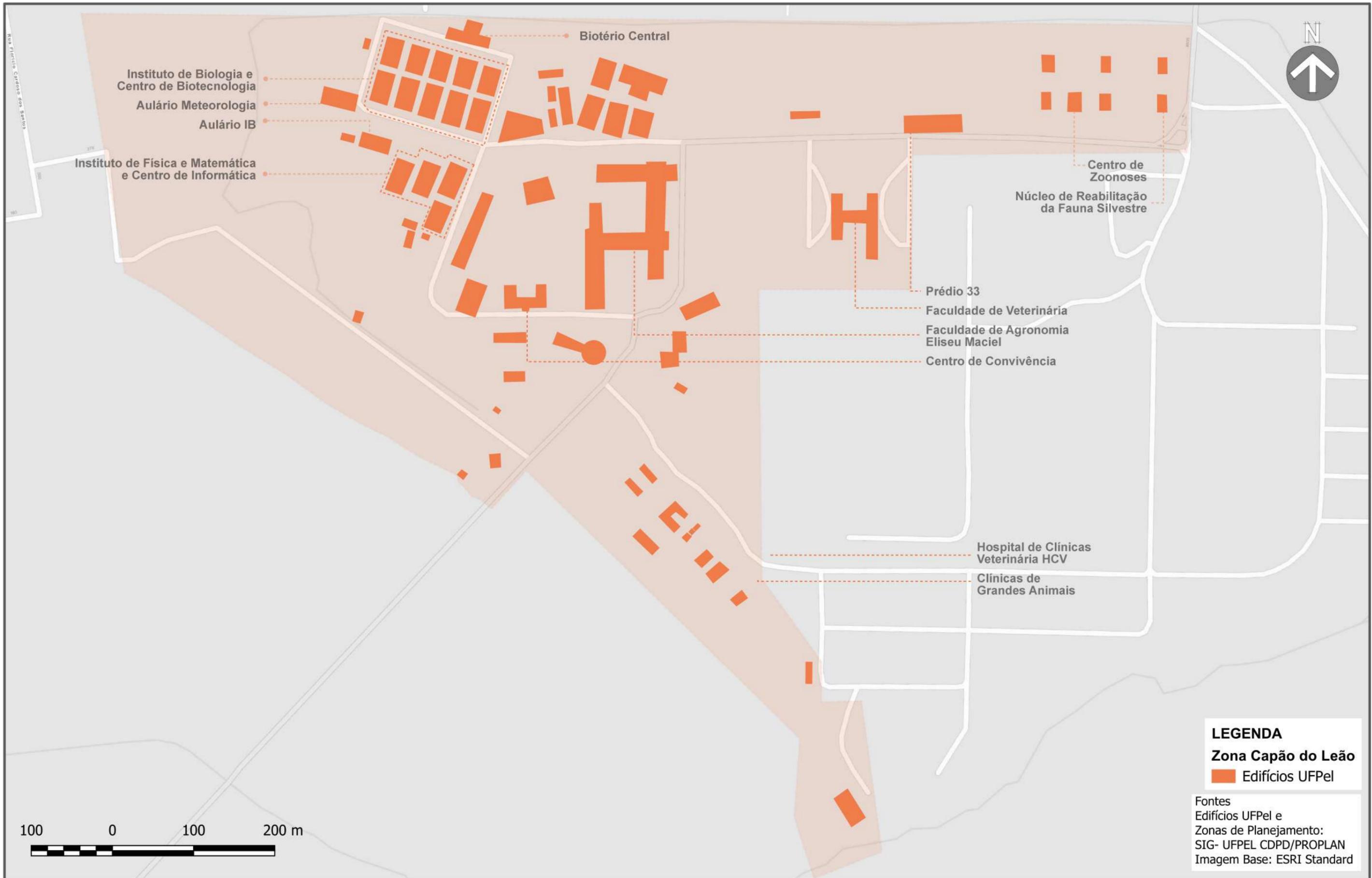
- Campus Capão do Leão
- Zona Fragata
- Zona Anglo
- Zona Centro
- Zona Norte
- Zona Porto

Órgãos Suplementares

- Centro Agropecuário da Palma
- Eclusa

Fontes
 Edifícios UFPel e Zonas de Planejamento:
 SIG- UFPel CDPD/PROPLAN
 Imagem Base: ESRI Standard





LEGENDA
Zona Capão do Leão
■ Edifícios UFPel

Fontes
 Edifícios UFPel e
 Zonas de Planejamento:
 SIG- UFPel CDPD/PROPLAN
 Imagem Base: ESRI Standard



- Biblioteca Campus Porto
- Seção de Manutenção Pelotas
- Central de Resíduos Sólidos
- Containers HUB Inovati
- Containers IA

- Restaurante Universitário
- Bloco C "Paliteiro"
- Delfim Mendes da Silveira
- Ruína paralela ao canal

LEGENDA

Edifícios UFPel

- Edifícios UFPel
- ▨ Área em ruínas

Fontes
Edifícios UFPel e
Zonas de Planejamento:
SIG- UFPel CDPD/PROPLAN
Imagem Base: ESRI Standard





LEGENDA

Zona Centro

Edifícios UFPEL

Fontes
Edifícios UFPEL e
Zonas de Planejamento:
SIG- UFPEL CDDP/PROPLAN
Imagem Base: ESRI Standard



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS | UFPEL
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO | PROPLAN
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO DIRETOR | CDDP
PLANO DIRETOR DA UFPEL

Apêndice 01
Mapa com os prédios da Zona de Planejamento Centro

Responsáveis Técnicas - Arquitetas e Urbanistas
Número de registro no CAU:

Cíntia Vieira Essinger
CAU A39210-3

Daniela Vieira Goularte
CAU A100312-7

Gabriela Fantinel Ferreira Proto
CAU A58161-5

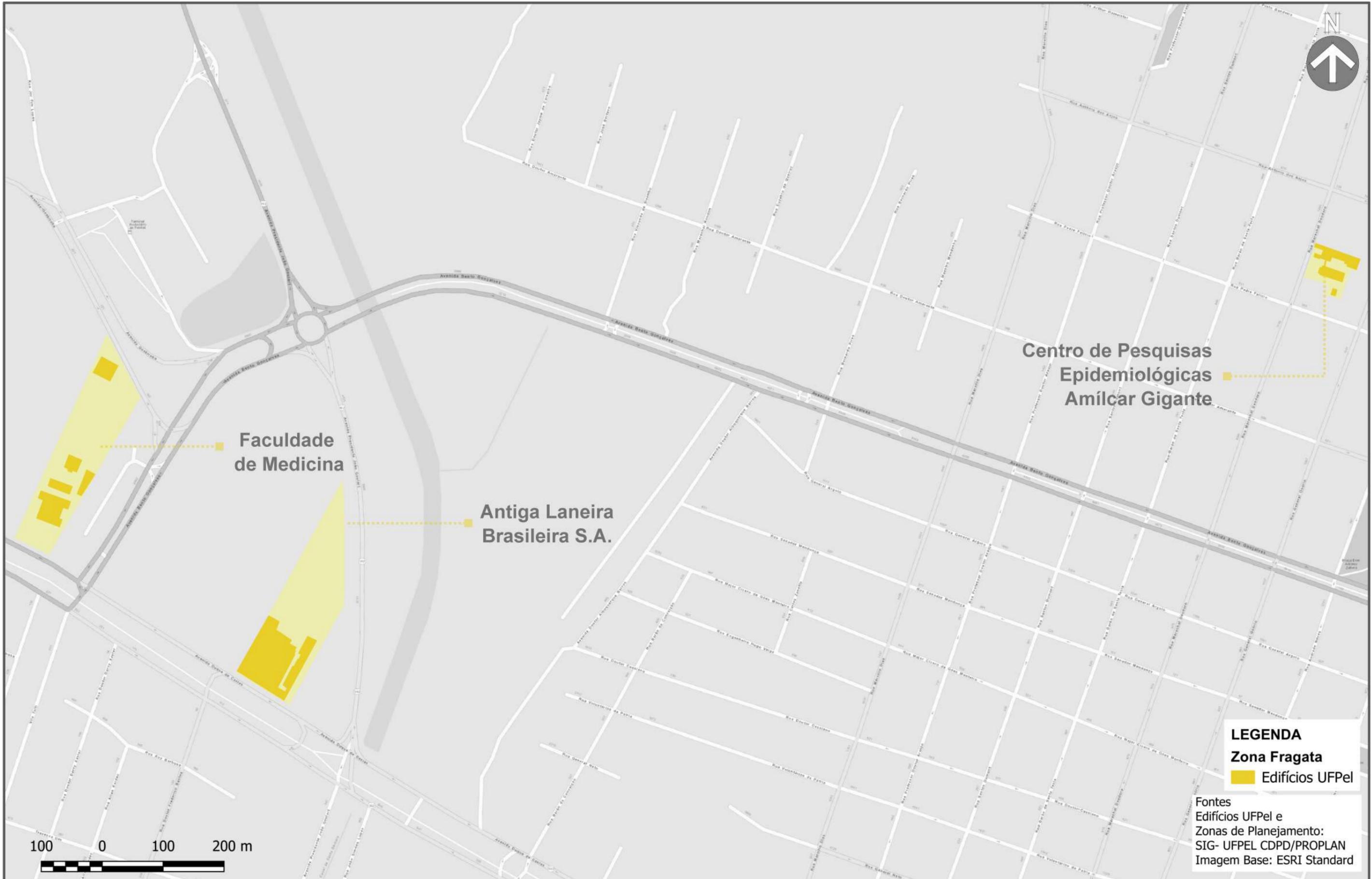
Bolsista:
Marcela Milgarejo Souza

Data:
outubro | 2024

Escala:
Gráfica

Figura:
AP01-FIG04





LEGENDA

Zona Fragata

 Edifícios UFPel

Fontes
Edifícios UFPel e
Zonas de Planejamento:
SIG- UFPel CDPD/PROPLAN
Imagem Base: ESRI Standard



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS | UFPel
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO | PROPLAN
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO DIRETOR | CDPD
PLANO DIRETOR DA UFPel

Apêndice 01
Mapa com os prédios da Zona de Planejamento Fragata

Responsáveis Técnicas - Arquitetas e Urbanistas
Número de registro no CAU:

Cíntia Vieira Essinger
CAU A39210-3

Daniela Vieira Goularte
CAU A100312-7

Gabriela Fantinel Ferreira Proto
CAU A58161-5

Bolsista:
Marcela Milgarejo Souza

Data:
outubro | 2024

Escala:
Gráfica

Figura:
AP01-FIG05





- Salas de Aula
- Laboratório de Cineantropometria
- Administração/Ginástica
- Ginásio
- Vestiários

LEGENDA
Zona Norte

- Edifícios UFPel
- Terreno UFPel

Fontes
Edifícios UFPel e
Zonas de Planejamento:
SIG- UFPel CDPD/PROPLAN
Imagem Base: ESRI Standard



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS | UFPEL
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO | PROPLAN
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO DIRETOR | CDPD
PLANO DIRETOR DA UFPEL

Apêndice 01

Mapa com os prédios da Zona de Planejamento Norte

Responsáveis Técnicas - Arquitetas e Urbanistas
Número de registro no CAU:

Cíntia Vieira Essinger
CAU A39210-3

Daniela Vieira Goularte
CAU A100312-7

Gabriela Fantinel Ferreira Proto
CAU A58161-5

Bolsista:
Marcela Milgarejo Souza

Data:
outubro | 2024

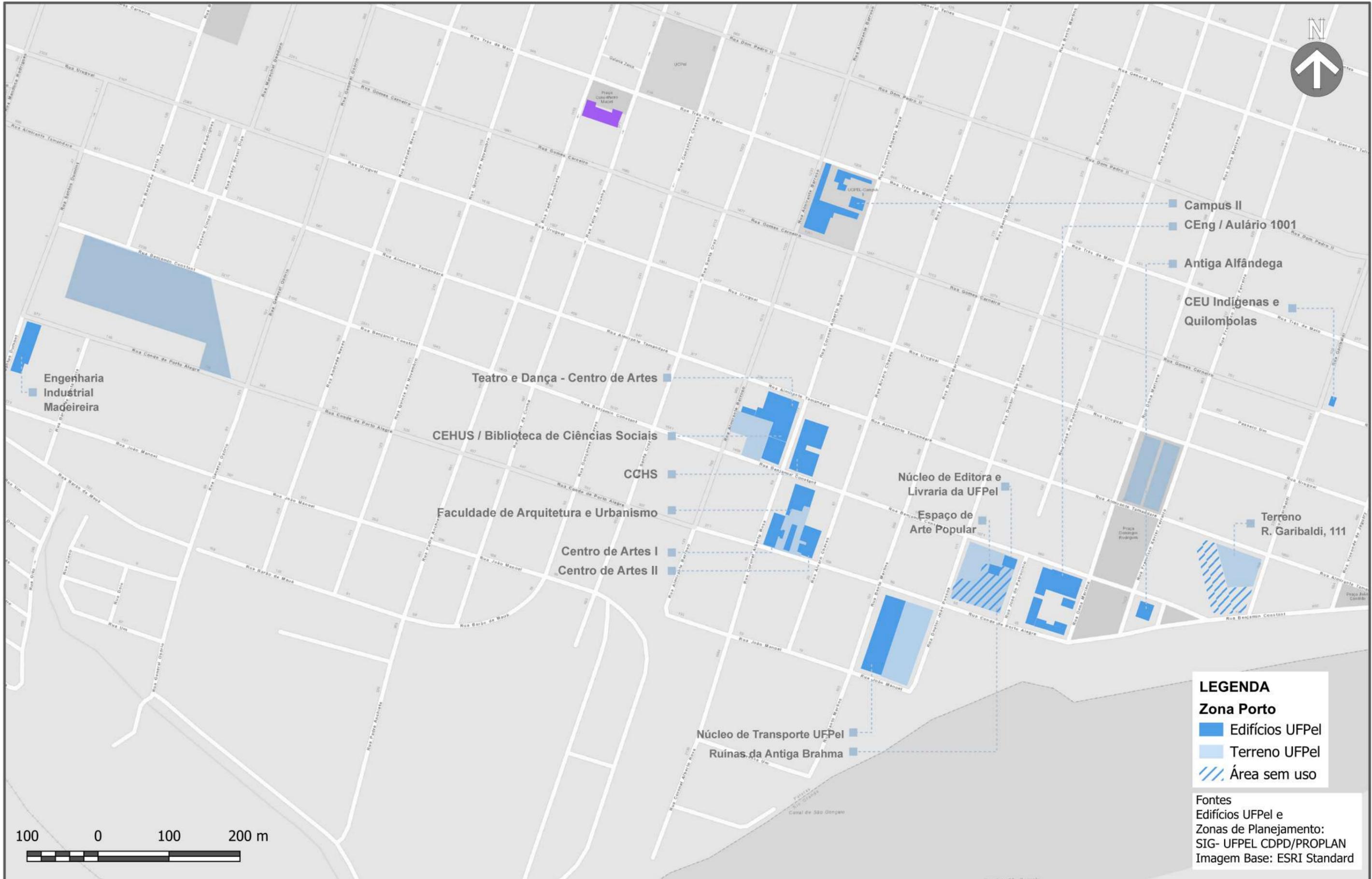
Escala:

Figura:

Gráfica

AP01-FIG06





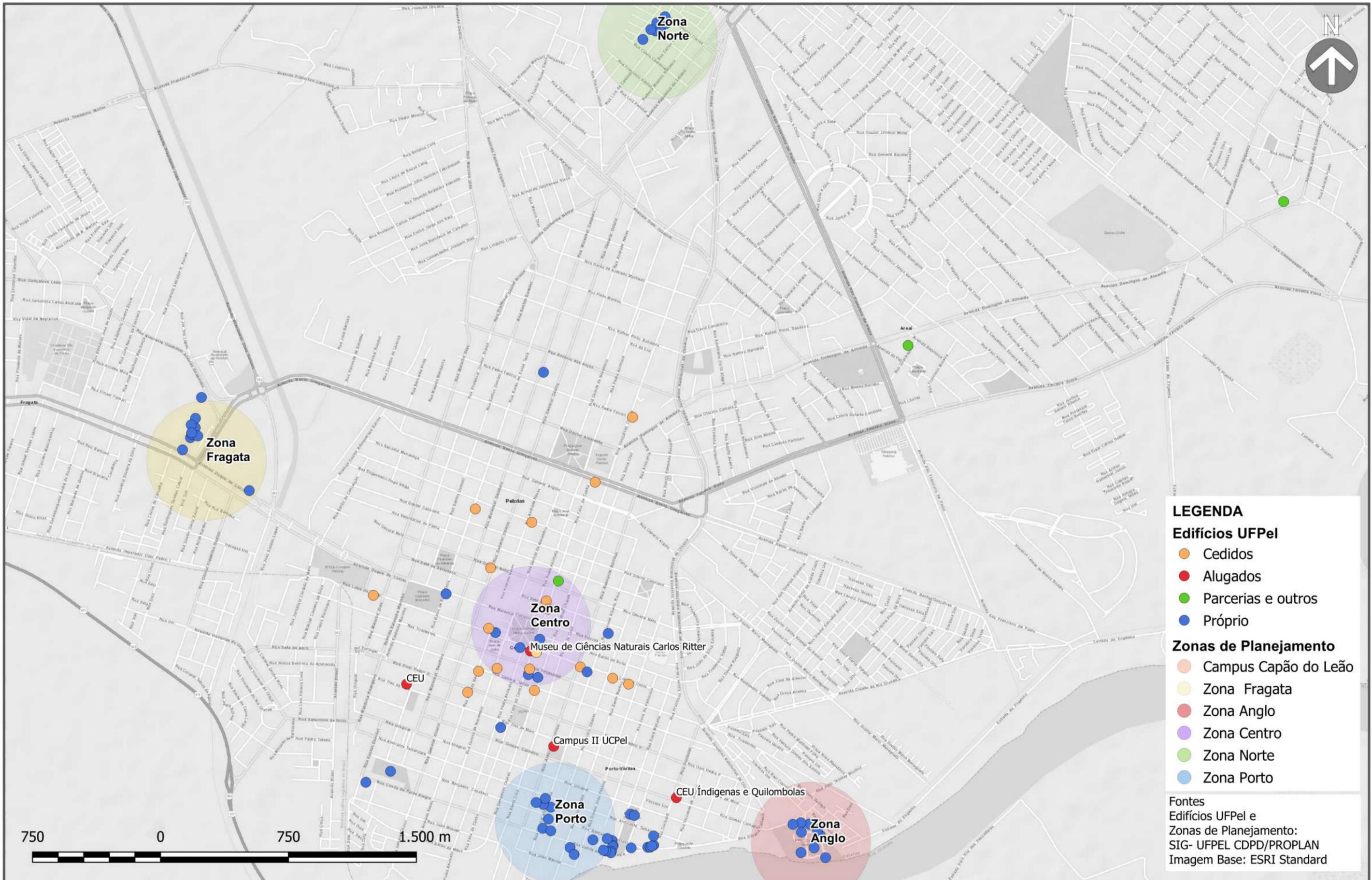
LEGENDA

Zona Porto

- Edifícios UFPel
- Terreno UFPel
- Área sem uso

Fontes
Edifícios UFPel e Zonas de Planejamento:
SIG- UFPel CDPD/PROPLAN
Imagem Base: ESRI Standard





LEGENDA

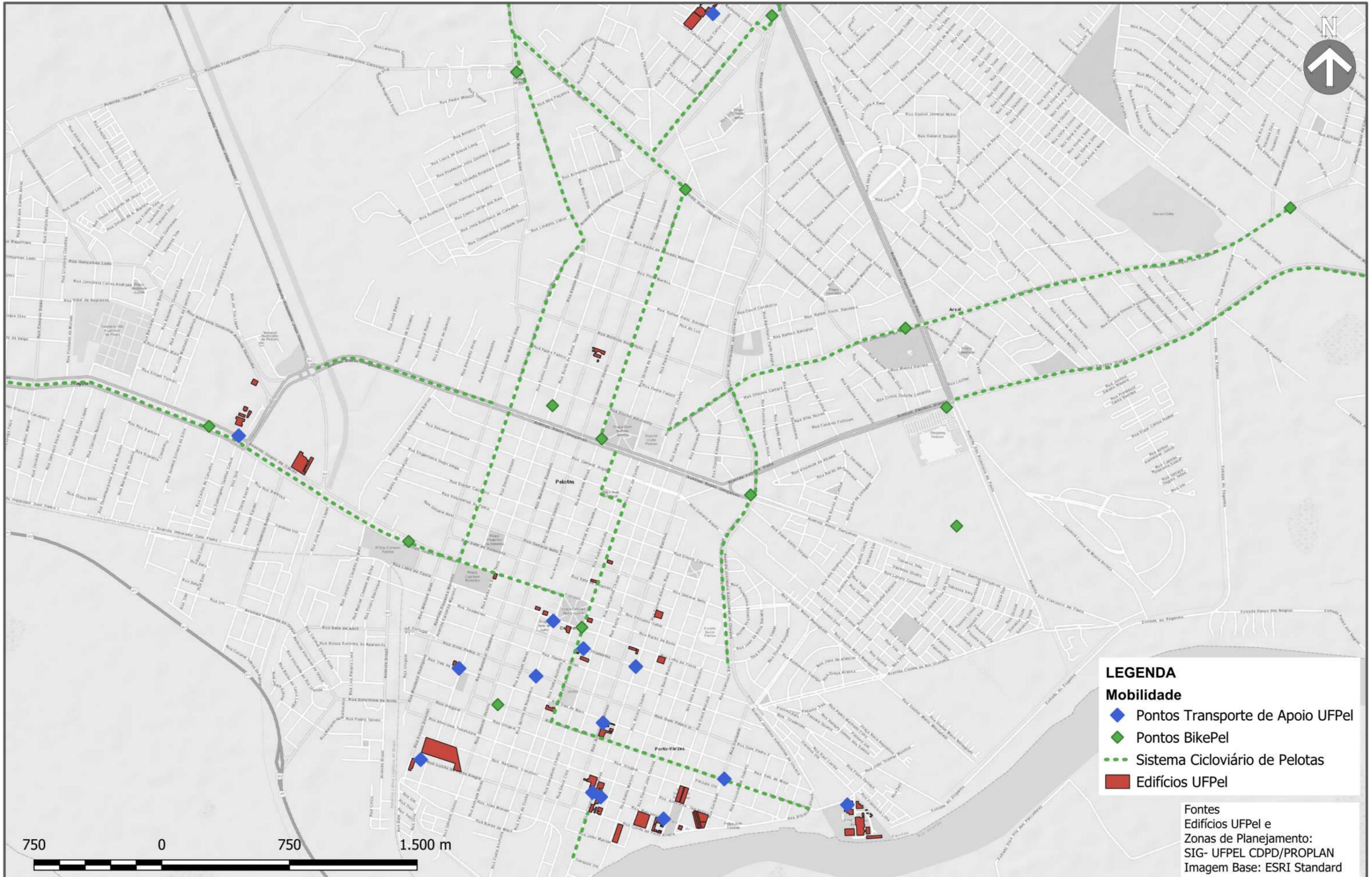
Edifícios UFPel

- Cedidos
- Alugados
- Parcerias e outros
- Próprio

Zonas de Planejamento

- Campus Capão do Leão
- Zona Fragata
- Zona Anglo
- Zona Centro
- Zona Norte
- Zona Porto

Fontes
 Edifícios UFPel e
 Zonas de Planejamento:
 SIG- UFPel CDPD/PROPLAN
 Imagem Base: ESRI Standard

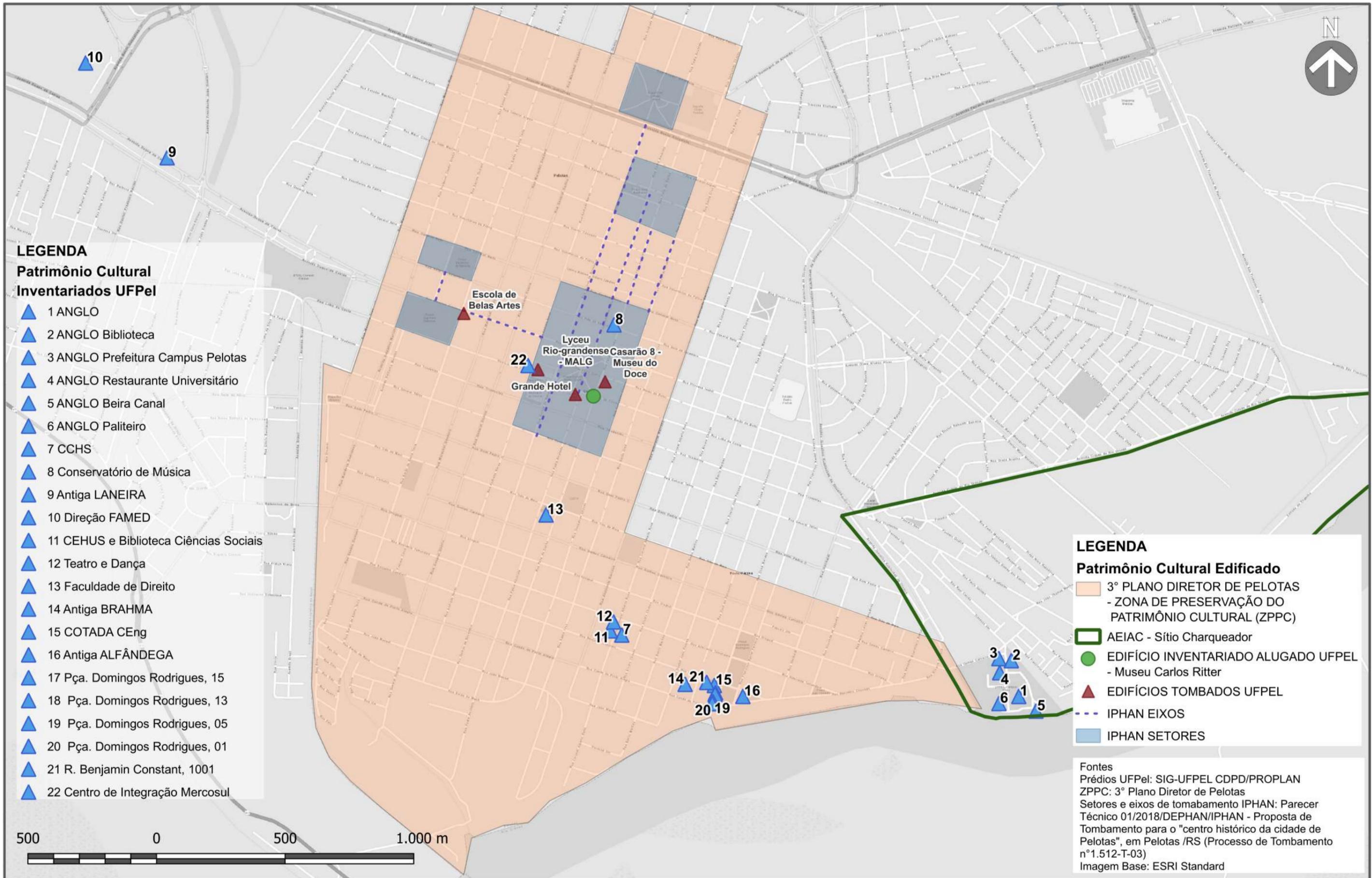


LEGENDA

Mobilidade

- ◆ Pontos Transporte de Apoio UFPEL
- ◆ Pontos BikePel
- Sistema Ciclovitário de Pelotas
- Edifícios UFPEL

Fontes
 Edifícios UFPEL e
 Zonas de Planejamento:
 SIG- UFPEL CDPD/PROPLAN
 Imagem Base: ESRI Standard



LEGENDA

Patrimônio Cultural Inventariados UFPel

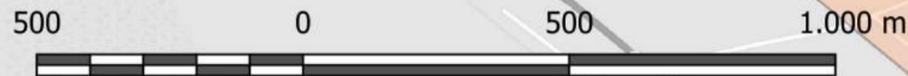
- ▲ 1 ANGLO
- ▲ 2 ANGLO Biblioteca
- ▲ 3 ANGLO Prefeitura Campus Pelotas
- ▲ 4 ANGLO Restaurante Universitário
- ▲ 5 ANGLO Beira Canal
- ▲ 6 ANGLO Paliteiro
- ▲ 7 CCHS
- ▲ 8 Conservatório de Música
- ▲ 9 Antiga LANEIRA
- ▲ 10 Direção FAMED
- ▲ 11 CEHUS e Biblioteca Ciências Sociais
- ▲ 12 Teatro e Dança
- ▲ 13 Faculdade de Direito
- ▲ 14 Antiga BRAHMA
- ▲ 15 COTADA CEng
- ▲ 16 Antiga ALFÂNDEGA
- ▲ 17 Pça. Domingos Rodrigues, 15
- ▲ 18 Pça. Domingos Rodrigues, 13
- ▲ 19 Pça. Domingos Rodrigues, 05
- ▲ 20 Pça. Domingos Rodrigues, 01
- ▲ 21 R. Benjamin Constant, 1001
- ▲ 22 Centro de Integração Mercosul

LEGENDA

Patrimônio Cultural Edificado

- 3º PLANO DIRETOR DE PELOTAS - ZONA DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL (ZPPC)
- ▭ AEIAC - Sítio Charqueador
- EDIFÍCIO INVENTARIADO ALUGADO UFPel - Museu Carlos Ritter
- ▲ EDIFÍCIOS TOMBADOS UFPel
- - - IPHAN EIXOS
- IPHAN SETORES

Fontes
 Prédios UFPel: SIG-UFPel CDPD/PROPLAN
 ZPPC: 3º Plano Diretor de Pelotas
 Setores e eixos de tombamento IPHAN: Parecer Técnico 01/2018/DEPHAN/IPHAN - Proposta de Tombamento para o "centro histórico da cidade de Pelotas", em Pelotas /RS (Processo de Tombamento nº1.512-T-03)
 Imagem Base: ESRI Standard



Apêndice 02 - Enquadramento da **Zona de Planejamento Anglo** no III Plano Diretor Municipal de Pelotas

(Lei nº 5.502/2008, atualizado pela Lei nº 6.636/2018):

1. Localizada na **área urbana do município**, conforme o **Mapa Temático do Sistema de Territórios (U-02)** - anexo à lei municipal:

1.1. **Macrorregião** (Região Administrativa): **São Gonçalo**;

1.2. **Mesorregião** (Região de Planejamento): **SG.3**;

1.3. **Microrregião** - localidade - (Sistema de Informações): **Balsa (SG.3.6)**;

2. Integra as seguintes **Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA)** (Art. 49 e 50):

2.1. **Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural (AEIAN)**- (ver Arts. 51, 52, 53, 54, 55 e 59), conforme **Mapa Temático Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural (U-08)** - anexo à lei municipal:

- Área Especial de Interesse do Ambiente Natural - 200,00m (duzentos metros) a partir da margem do Canal São Gonçalo.

- Áreas de Preservação Permanente (APP) - 100,00m (cem metros) a partir da margem do Canal São Gonçalo.

2.2. **Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural ou Construído (AEIACs)** que devem ser consideradas para intervenções na zona de planejamento Anglo, conforme Arts. 64 a 70 e **Mapa Temático Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural (U-09)** - anexo à lei municipal:

Com o objetivo de proteger o patrimônio cultural da cidade e de promover a preservação do patrimônio histórico e cultural através da conservação e manutenção de um entorno visual apropriado, os imóveis inventariados foram classificados em níveis de preservação - ver Art. 69 -, assim definidos:

- **Nível 1:** imóveis do Patrimônio Cultural que ensejam a **preservação das características** arquitetônicas, artísticas e decorativas **internas e externas**. Os bens enquadrados neste nível não poderão, em hipótese alguma, serem destruídos, descaracterizados ou inutilizados, podendo vir a ser tombados.

- **Nível 2:** imóveis do Patrimônio Cultural que ensejam a **preservação de suas características** arquitetônicas, artísticas e decorativas **externas**, ou seja, a **preservação integral de sua(s) fachada(s) pública(s) e volumetria**, as quais possibilitam a leitura tipológica do prédio, podendo sofrer intervenções internas.

- **Nível 3:** imóveis do Patrimônio Cultural que ensejam sua **preservação** devido às **características de acompanhamento e complementaridade de imóveis classificados como de nível 1 (um) ou 2 (dois)**. Poderão sofrer intervenções internas e externas para qualificar e melhorar sua composição arquitetônica e urbana, acrescentando ou não novos elementos, desde que não descaracterize sua volumetria e ambiência.

- **Nível 4:** imóveis do Patrimônio Cultural cujas características arquitetônicas, artísticas e decorativas não apresentam caráter de excepcionalidade, acompanhamento e complementaridade arquitetônica ou, tendo este caráter, encontram-se em tal grau de descaracterização que podem vir a ser substituídas sem acarretar maiores perdas ao patrimônio histórico e cultural da cidade. Assim, os bens enquadrados neste nível poderão sofrer alterações internas e externas, acrescentando ou não novos elementos e demolições parciais ou totais.

a) AEIC Eixo - Parque Linear Arroio Pepino - Art. 70:

- Área do canal ao longo da Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, o qual faz divisa com os limites dos terrenos do complexo universitário do Anglo.
- Elemento captador e condutor das águas de drenagem urbana;
- Elemento histórico-cultural, divide duas áreas de influência na formação urbana do município, a oeste o centro histórico e a leste o sítio charqueador, ambos reconhecidos como patrimônio cultural do município;
- Qualificação urbana da via, do canal e de suas margens, com ciclovia e mobiliário urbano.

b) AEIA - Área - Sítio Charqueador - Art. 70 e Mapa Temático do Sítio Charqueador (U-11) - anexo à lei municipal:

- O terreno da zona de planejamento Anglo está dentro da Área Social na AEIAC do Sítio Charqueador;
- Parte do terreno da zona de planejamento Anglo está dentro da Zona de Preservação da Ambiência, localizada no entorno do local onde fica a antiga Sede da Charqueada Calheca;
- Os prédios do complexo universitário (antigo frigorífico Anglo) são classificados como Prédios de Interesse Cultural e fazem parte do Patrimônio Histórico Inventariado (estilo: Industrial -nível 2 de preservação);

2.3. Áreas Especiais de Interesse Arqueológico (AEIARQ), conforme Arts. 77 a 86 e Mapa Rural Temático Áreas de Interesse Arqueológico (M-04) - anexo à lei municipal:

A zona de planejamento Anglo está localizada dentro da área que os profissionais de arqueologia definiram como sítios de interesse arqueológico no município de Pelotas. Assim, no caso de obras, onde ocorra manejo do subsolo, com potencial de impacto, especialmente as de infraestrutura, em presença ou indício de artefatos arqueológicos, deverá ser solicitada a apresentação de manifestação do IPHAN e órgãos competentes (Art. 86).

2.4. Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) - destinadas prioritariamente à recuperação urbanística e ambiental, à regularização fundiária e à produção de Habitação de Interesse Social (HIS), conforme Arts. 87 a 97 e Mapa Temático Áreas Especiais de Interesse Social (U-07) - anexo à lei municipal:

Na zona de planejamento Anglo é interesse da UFPel para a área desocupada e que é prevista como AEIS Tipo III, de acordo com as diretrizes do III Plano Diretor Municipal (Art. 88):

- Recuperação ambiental de áreas degradadas;
- Oferta de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de caráter local.

3. Enquadra-se no **Regime Urbanístico** (ver Título I) a zona de planejamento Anglo da seguinte forma:

3.1. Regras Gerais (Arts. 123 a 129), conforme **Mapa Temático de Alturas (U-14)** - anexo à lei municipal:

a) Altura da Edificação de até **10,00m** (dez metros);

- Será permitida edificação de até 13,00m (treze metros) de altura, em logradouros com gabarito igual ou superior a 16,00m (dezesesseis metros), desde que o terreno possua testada igual ou superior a 12,00m (doze metros) - (Art. 124);

b) Recuo de ajardinamento mínimo de **4,00m** (quatro metros);

- Será dispensado através de estudo prévio da face do quarteirão onde se insere o lote, evidenciando a existência de mais de 60% (sessenta por cento) das edificações no alinhamento predial;
- Quando o lote atravessar o quarteirão deverá ter dois recuos de ajardinamento principais de 4,00m em ambas as frentes;

c) Recuo de ajardinamento secundário mínimo de **2,50m** (dois metros e cinquenta centímetros), em terrenos de esquina, ficando de livre escolha, as faces nas quais serão aplicados ambos os recuos ;

d) Isenção de recuos laterais, nos casos em que não existem aberturas voltadas para os lotes vizinhos;

e) Recuo de fundos mínimo de **3,00m** (três metros);

- Será permitida a construção, na área de recuo de fundos, independente do uso, com altura máxima final de 4,00m (quatro metros) - (ver Art. 128);

f) Taxa de ocupação (TO) máxima de **70%** (setenta por cento);

g) Coeficiente de Permeabilidade do Solo (CP), área do terreno sem pavimentação que deverá ser dotada de vegetação e arborização, de no mínimo de **20%** (vinte por cento) - (ver Seção V, Capítulo II do Código de Obras de Pelotas - Lei Municipal nº 5.528/2008, atualizado pela Lei Municipal nº 6.624/2018);

h) Estudo de Sombras projetadas pela nova edificação no **solstício de inverno** (21 de junho), que **garanta o mínimo de 2 (duas) horas de insolação** em ao menos uma das fachadas da edificação vizinha ou de um lado do terreno vizinho, no período das **10 (dez) horas as 14 (quatorze) horas**;

3.2. Restrições do Regime Urbanístico para intervenções na zona de planejamento Anglo localizada em **Área Especial de Interesse (AEI)** (Art. 49):

a) Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural (AEIN), quando permitidas novas construções, além das existentes já consolidadas - ver Arts. 144 a 145 e **Mapa**

Temático Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural (U-08) - anexo à lei municipal:

- Parcelamento com lote mínimo de 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);
- Taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento);
- Taxa de artificialização máxima de 20% (vinte por cento);
- Altura máxima de edificação de 7m (sete metros).

b) Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural (AEIACs), conforme Arts. 148 a 156 e **Mapa Temático Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural (U-09)** - anexo à lei municipal:

- Manter características tipológicas e formais, fachadas públicas e volumetria da arquitetura tradicional existente e integrante do Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural de Pelotas, conforme Lei Municipal 4.568/2000 e Decretos 5.685/2013 e 6.492/2021 (Art. 148);
- Preservar a integração harmônica das novas inserções à arquitetura tradicional existente e integrante do Inventário do Patrimônio Cultural de Pelotas (Art. 149);
- As intervenções em imóveis localizados nos **FEICs**, nos **Eixos** e nas **ZPPCs** estarão sujeitas às guias de desenho urbano a serem elaboradas pela municipalidade (Art. 150);
- É vedada a colocação de publicidade cobrindo elementos compositivos da fachada dos imóveis integrantes do inventário do patrimônio cultural, e a utilização de pinturas descaracterizantes nestes imóveis, ou seja a escolha de diferentes cores que seccionem a fachada do prédio, comprometendo a sua unidade e a sua imagem (Art. 151);
- É vedado o uso de prédios integrantes do Inventário do Patrimônio Cultural de Pelotas para atividades de estacionamento e /ou garagem coletivas (Art. 153);
- Antes da etapa de aprovação do projeto arquitetônico, na AEIAC-ZPPC, será apresentado estudo preliminar com o lançamento das propostas de volumetria e fachadas para a área em questão, em desenho tridimensional (Art. 154);
- Nos passeios públicos, na AEIAC-ZPPC, devem ser mantidos os ladrilhos hidráulicos existentes e incentivada sua utilização, como material preferencial para recomposição dos mesmos (Art. 155);
- Nas coberturas dos prédios integrantes do inventário, na AEIAC – ZPPC, devem ser mantidas as telhas cerâmicas originais, e incentivada a utilização como material preferencial para reconstrução das coberturas (Art. 156).

Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural - Foco de Interesse Cultural
- **FEIC do Sítio Charqueador**, quando permitidas novas construções, além das existentes já consolidadas (Art. 166):

- Serem aprovadas pelos órgãos municipais responsáveis pela Cultura e pelo Urbanismo, conforme parecer do CTPD;

- Apresentarem EIV incluindo estudos de ambiência de entorno, plano de massas, visuais e potencial arqueológico, além do Relatório de Impacto Ambiental;
- O uso do solo e atividades terão regulamento próprio;
- Para os prédios do antigo frigorífico Anglo, atual complexo da universitário da UFPel, deverão ter mantidas as suas volumetrias e as novas intervenções deverão ser compatibilizadas com a pré-existência.



CONDICIONANTES PARA OS IMÓVEIS DA ZONA DE PLANEJAMENTO ANGLO

III Plano Diretor de Pelotas

Zona situada nas seguintes Áreas Especial de Interesse:
 AEIAC - Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural ou Construído
 AEIAN - Área Especial de Interesse do Ambiente Natural
 AEIS - Área Especial de Interesse Social
 AEIARQ - Área Especial de Interesse Arqueológico

Com as seguintes especificidades:

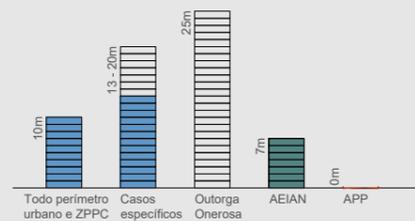
- Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC
- AEIAC Parque Linear Arroio Pepino
- Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC
- AEIAC Sítio Charqueador
- Área Social na AEIAC Sítio Charqueador
- Sede da Charqueada
- José Gonçalves da Silveira Calheca
- Zona de Preservação da Ambiência
- (Raio de 200m a partir do centro da Charqueada)
- Prédios de Interesse Cultural do Sítio Charqueador
- Área Especial de Interesse do Ambiente Natural - AEIAN
- 200m da margem do Canal São Gonçalo
- Parcela do terreno que atualmente é uma via pública
- Área de Preservação Permanente - APP
- 100m da margem do Canal São Gonçalo
- Área Especial de Interesse Social - AEIS Tipo I
- Área Especial de Interesse Social - AEIS Tipo III
- Águas

Regime Urbanístico

Taxa de Ocupação máx. (TO): 0%, 10% e 70%
 Taxa de artificialização: 20%
 Recuo de Ajudamento: 4,00m
 Recuo de Ajud. Secundário: 2,50m
 Recuo lateral: Isento
 Recuo de Fundos: 3,00m
 Coeficiente de Permeabilidade do Solo: 20%



Alturas Máximas



Potencial Construtivo

(Rua Gomes Carneiro, 01)

- Área do total lote: 14.984,79m²
- Taxa de ocupação: 191,54m² (10% - AEIAN)
- Taxa de ocupação: 8.777,34m² (70%)



Altura máxima: 7-10m (AEIAN - Todo perímetro urbano)

Área total construída: 383,08m² (2 pavimentos - AEIAN) - 26.332,02m² (3 pavimentos)



Apêndice 03 - Enquadramento da **Zona de Planejamento Centro** no III Plano Diretor Municipal de Pelotas

(Lei nº 5.502/2008, atualizado pela Lei nº 6.636/2018):

1. Localizada na área urbana do município, conforme o Mapa Temático do Sistema de Territórios (U-02) - anexo à lei municipal:

1.1. Macrorregião (Região Administrativa): **Centro**;

1.2. Mesorregião (Região de Planejamento): **CE.3 e CE.4**;

1.3. Microrregiões - localidades - (Sistema de Informações): **Estação Férrea (CE.3.2); Comércio Intensivo (CE.3.3) e Baixada (CE.4.1)**;

a) Microrregião da Estação Férrea (CE.3.2):

- Prédio da Escola de Belas Artes (EBA) e prédio anexo;
- Prédio da Casa do Estudante Universitário (CEU) - imóvel alugado pela UFPel.

b) Microrregião do Comércio Intensivo (CE.3.3):

- Prédio do Conservatório de Música;
- Prédio da Faculdade de Direito e anexos;
- Prédio da Faculdade de Odontologia, prédios anexos, terreno e casa existente desocupada (Rua Félix da Cunha, 518);
- Museu de Arte Leopoldo Gotuzzo (MALG) e Rádio Federal FM (prédio do antigo Lyceu Rio-grandense);
- Imóveis localizados no entorno da Praça Coronel Pedro Osório:
 - * Prédio do Centro de Integração do Mercosul (CIM);
 - * Prédio do Grande Hotel (GH);
 - * Prédio do Museu do Doce (Casarão 8);
 - * Prédio do Museu Carlos Ritter (Casarão 01) - imóvel alugado pela UFPel.

c) Microrregião da Baixada (CE.4.1):

- Complexo de Esporte, Saúde e Cultura (Cesc), Prédio da antiga AABB;
- Prédio do Antigo Departamento Nacional de Obra de Saneamento (DNOS);
- Prédio da Agência da Lagoa Mirim (ALM).

2. Integra as seguintes Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA) (Art. 49 e 50):

2.1. Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural ou Construído (AEIACs) - Arts. 64 a 70 e Mapa Temático Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural (U-09) - anexo à lei municipal:

Com o objetivo de proteger o patrimônio cultural da cidade e de promover a preservação do patrimônio histórico e cultural através da conservação e manutenção de um entorno

visual apropriado, os imóveis inventariados foram classificados em níveis de preservação - ver Art. 69 -, assim definidos:

- **Nível 1:** imóveis do Patrimônio Cultural que ensejam a **preservação das características** arquitetônicas, artísticas e decorativas **internas e externas**. Os bens enquadrados neste nível não poderão, em hipótese alguma, serem destruídos, descaracterizados ou inutilizados, podendo vir a ser tombados.
- **Nível 2:** imóveis do Patrimônio Cultural que ensejam a **preservação de suas características** arquitetônicas, artísticas e decorativas **externas**, ou seja, a **preservação integral de sua(s) fachada(s) pública(s) e volumetria**, as quais possibilitam a leitura tipológica do prédio, podendo sofrer intervenções internas.
- **Nível 3:** imóveis do Patrimônio Cultural que ensejam sua **preservação** devido às **características de acompanhamento e complementaridade de imóveis classificados como de nível 1 (um) ou 2 (dois)**. Poderão sofrer intervenções internas e externas para qualificar e melhorar sua composição arquitetônica e urbana, acrescentando ou não novos elementos, desde que não descaracterize sua volumetria e ambiência.
- **Nível 4:** imóveis do Patrimônio Cultural cujas características arquitetônicas, artísticas e decorativas não apresentam caráter de excepcionalidade, acompanhamento e complementaridade arquitetônica ou, tendo este caráter, encontram-se em tal grau de descaracterização que podem vir a ser substituídas sem acarretar maiores perdas ao patrimônio histórico e cultural da cidade. Assim, os bens enquadrados neste nível poderão sofrer alterações internas e externas, acrescentando ou não novos elementos e demolições parciais ou totais.

Zonas de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPPCs):

Compreende as quatro Zonas de Preservação do Patrimônio Cultural (Primeiro Loteamento, Segundo Loteamento, Porto e Caieira), área já reconhecida por lei – 4.568/2000, e onde se encontra a maioria dos prédios históricos tombados e inventariados da cidade de Pelotas/RS, denotando um caráter arquitetônico e urbanístico de interesse. Apresenta uma importância histórico-cultural que está relacionada com a formação urbana da cidade.

a) Zona de Preservação do Patrimônio Cultural do Sítio do Segundo Loteamento (ZPPC 2) - Art. 70 a 76 e Mapa Temático da Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (U-10) - anexo à lei municipal:

No caso da zona de planejamento Centro os imóveis da UFPel estão localizados na Zona de Preservação do Patrimônio Cultural do Sítio do Segundo Loteamento (ZPPC 2). Apenas os prédios localizados na Microrregião da Baixada (CE.4.1) não fazem parte de nenhuma Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural (AEIAC).

- Prédios da Escola de Belas Artes (EBA) e anexo:

* Localizados em frente ao Foco Especial de Interesse Cultural (FEIC) da Praça Dr. Cypriano Barcelos - Art. 71;

* Prédio da Escola de Belas Artes (EBA) possui Tombamento Federal Parcial e Tombamento Municipal. Além disso, está situado no Eixo de Interesse Barão de Santa Tecla (E7) - Art. 76, o qual apresenta:

- Potencial para requalificação da via fortalecendo seu caráter de uso pelo pedestre e pelo ciclista;
- Importante eixo viário de estruturação e potencialização da área interligando dois focos de interesse: Praça Piratinino de Almeida e Avenida Bento Gonçalves.

Assim, o município busca incentivar a manutenção e qualificação das características, já existentes nessa via.

- Prédio da Faculdade de Direito - Patrimônio Histórico Inventariado (nível 2 de preservação) - e anexos;
- Prédio da Faculdade de Odontologia, prédios anexos, terreno e casa existente desocupada, localizada na Rua Félix da Cunha, 518 - Patrimônio Histórico Inventariado (nível 2 de preservação);
- Prédio do Conservatório de Música:

* Possui Tombamento Federal Parcial e Tombamento Municipal;

* Localizado no Eixo de Interesse Félix da Cunha (E1) - Art.76, o qual é uma via considerada:

- Com grande concentração de prédios pertencentes ao patrimônio arquitetônico da cidade e que interliga dois focos importantes: a Catedral São Francisco de Paula e a Praça Cel. Pedro Osório.

Dessa forma, o município visa incentivar atividades comerciais e prestação de serviços adequados ao uso de prédios históricos nesse eixo.

- Prédios localizados no entorno da Praça Coronel Pedro Osório e que fazem parte do conjunto urbano de prédios e monumentos históricos tombados pelo IPHAN:

* Prédio do Centro de Integração do Mercosul (CIM) - Tombamento Federal Parcial e Patrimônio Histórico Inventariado (estilo: Eclético - nível 1 de preservação);

* Prédio do Grande Hotel (GH) - Tombamento Federal Parcial e Tombamento Municipal;

* Prédio do Museu do Doce (Casarão 8) - Tombamento Federal Integral;

* Prédio do Museu Carlos Ritter (Casarão 01) - imóvel alugado pela UFPel - Tombamento Federal Parcial (das casas geminadas 1 e 3) e Patrimônio Histórico Inventariado (estilo: Eclético - nível 1 de preservação);

* Prédio do Museu de Arte Leopoldo Gotuzzo (MALG) e Rádio Federal FM (prédio do antigo Lyceu Rio-grandense) - Tombamento Federal Integral e Tombamento Municipal;

Todos esses imóveis fazem parte do Foco Especial de Interesse Cultural (FEIC) Praça Coronel Pedro Osório - Art. 71, o qual caracteriza-se por:

- Ser núcleo do Segundo Loteamento, com caráter de referência histórico-cultural;
- Encontrar-se, no entorno dessa Praça, os principais prédios históricos tombados, de estilo eclético, reconhecidos como patrimônio cultural do município;
- Um tecido urbano diferenciando devido à implantação da praça que interrompe algumas ruas, possibilitando visuais interessantes de diversos pontos com a presença de densa massa arbórea;
- Possuir significado social para a comunidade, com potencial de readequação de usos.

Diante de sua importância, o município propõe:

- A preservação das características urbanas existentes;
- Geração de condições de conforto e permanência para as pessoas; priorizando ciclistas e pedestres;
- Estimular o uso frequente da população, incentivando as práticas sociais na área.

Além dos imóveis próprios da UFPel ou cedidos ainda está localizado na Zona de Preservação do Patrimônio Cultural do Sítio do Segundo Loteamento (ZPPC 2) o Prédio da Casa do Estudante Universitário (CEU), o qual é um imóvel alugado pela universidade para a moradia estudantil.

2.3. Áreas Especiais de Interesse Arqueológico (AEIARQ), conforme Arts. 77 a 86 e **Mapa Rural Temático Áreas de Interesse Arqueológico (M-04)** - anexo à lei municipal:

Os imóveis da zona de planejamento Centro estão localizados dentro da área que os profissionais de arqueologia definiram como sítios de interesse arqueológico no município de Pelotas. Assim, no caso de obras, onde ocorra manejo do subsolo, com potencial de impacto, especialmente as de infraestrutura, em presença ou indício de artefatos arqueológicos, deverá ser solicitada a apresentação de manifestação do IPHAN e órgãos competentes (Art. 86).

3. Enquadram-se no **Regime Urbanístico** (ver Título I) os imóveis da zona de planejamento centro da seguinte forma:

3.1. Regras Gerais (Arts. 123 a 129), conforme **Mapa Temático de Alturas (U-14)** - anexo à lei municipal:

a) Altura da Edificação de até **10,00m** (dez metros);

- Será permitida edificação de até 13,00m (treze metros) de altura, em logradouros com gabarito igual ou superior a 16,00m (dezesesseis metros), desde que o terreno possua testada igual ou superior a 12,00m (doze metros) - (Art. 124);

- Será permitida edificação de até 20,00m (vinte metros) de altura em imóveis que possuam testada igual ou superior a 15,00m (quinze metros) - (Art. 125) - possível apenas para imóveis localizados na microrregião da Baixada (CE.4.1);

b) Recuo de ajardinamento mínimo de 4,00m (quatro metros);

- Será dispensado através de estudo prévio da face do quarteirão onde se insere o lote, evidenciando a existência de mais de 60% (sessenta por cento) das edificações no alinhamento predial;
- Quando o lote atravessar o quarteirão deverá ter dois recuos de ajardinamento principais de 4,00m em ambas as frentes;

c) Recuo de ajardinamento secundário mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), em terrenos de esquina, ficando de livre escolha, as faces nas quais serão aplicados ambos os recuos ;

d) Isenção de recuos laterais, nos casos em que não existem aberturas voltadas para os lotes vizinhos;

e) Recuo de fundos mínimo de 3,00m (três metros);

- Será permitida a construção, na área de recuo de fundos, independente do uso, com altura máxima final de 4,00m (quatro metros) - (ver Art. 128);

f) Taxa de ocupação (TO) máxima de 70% (setenta por cento);

g) Coeficiente de Permeabilidade do Solo (CP), área do terreno sem pavimentação que deverá ser dotada de vegetação e arborização, de no mínimo de 20% (vinte por cento) - (ver Seção V, Capítulo II do Código de Obras de Pelotas - Lei Municipal nº 5.528/2008, atualizado pela Lei Municipal nº 6.624/2018);

h) Estudo de Sombras projetadas pela nova edificação no solstício de inverno (21 de junho), que garanta o mínimo de 2 (duas) horas de insolação em ao menos uma das fachadas da edificação vizinha ou de um lado do terreno vizinho, no período das 10 (dez) horas as 14 (quatorze) horas;

3.2. Restrições do Regime Urbanístico para intervenções nos imóveis da zona de planejamento Porto, localizados em Áreas Especiais de Interesse (AEI) (Art. 49):

a) Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural (AEIACs) - ver Arts. 148 a 156 e Mapa Temático Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural (U-09) - anexo à lei municipal:

- Manter características tipológicas e formais, fachadas públicas e volumetria da arquitetura tradicional existente e integrante do Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural de Pelotas, conforme Lei Municipal 4.568/2000 e Decretos 5.685/2013 e 6.492/2021 (Art. 148);
- Preservar a integração harmônica das novas inserções à arquitetura tradicional existente e integrante do Inventário do Patrimônio Cultural de Pelotas (Art. 149);
- As intervenções em imóveis localizados nos **FEICs**, nos **Eixos** e nas **ZPPCs** estarão sujeitas às guias de desenho urbano a serem elaboradas pela municipalidade (Art. 150);

- É vedada a colocação de publicidade cobrindo elementos compositivos da fachada dos imóveis integrantes do inventário do patrimônio cultural, e a utilização de pinturas descaracterizantes nestes imóveis, ou seja a escolha de diferentes cores que seccionem a fachada do prédio, comprometendo a sua unidade e a sua imagem (Art. 151);

Restrições do **Regime Urbanístico** para intervenções nos imóveis localizados na **AEIAC-ZPPC** - ver Art. 152 e **Mapa Temático da Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (U-10)** - anexo à lei municipal:

- * Altura máxima de 10,00m (dez metros);
 - * Taxa de ocupação de 70% (setenta por cento);
 - * Isenção de recuos de ajardinamento e laterais;
 - * Recuo de fundos de no mínimo 3,00m (três metros);
 - * Edificações em lotes com testada igual ou superior a 10,00m (dez metros) poderão alcançar a altura de 13,00m (treze metros) desde que atendam os critérios das alíneas a, b, c do §2º do art. 152;
 - * O levantamento do entorno deverá conter o perfil das fachadas num raio de 100,00 (cem metros), a partir do centro da testada do lote da proposta em questão, incluindo o outro lado da via.
 - * É vedada a execução de marquises;
- É vedado o uso de prédios integrantes do Inventário do Patrimônio Cultural de Pelotas para atividades de estacionamento e /ou garagem coletivas (Art. 153);
 - Antes da etapa de aprovação do projeto arquitetônico, na AEIAC-ZPPC, será apresentado estudo preliminar com o lançamento das propostas de volumetria e fachadas para a área em questão, em desenho tridimensional (Art. 154);
 - Nos passeios públicos, na AEIAC-ZPPC, devem ser mantidos os ladrilhos hidráulicos existentes e incentivada sua utilização, como material preferencial para recomposição dos mesmos (Art. 155);
 - Nas coberturas dos prédios integrantes do inventário, na AEIAC – ZPPC, devem ser mantidas as telhas cerâmicas originais, e incentivada a utilização como material preferencial para reconstrução das coberturas (Art. 156).

CONDICIONANTES PARA OS IMÓVEIS DA ZONA DE PLANEJAMENTO CENTRO

III Plano Diretor de Pelotas

Zona situada nas seguintes Áreas Especial de Interesse:
 AEIAC - Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural ou Construído
 AEIARQ - Área Especial de Interesse Arqueológico

Com as seguintes especificidades:

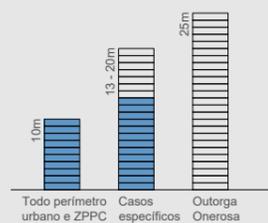
- Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC
- AEIAC Zona de Preservação do Patrimônio Cultural ZPPC2 - Sítio do 1º Loteamento
- Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC
- AEIAC Zona de Preservação do Patrimônio Cultural ZPPC2 - Sítio do 2º Loteamento
- Foco Especial de Interesse Cultural - FEIC
- FEIC Praça Coronel Pedro Osório
- Foco Especial de Interesse Cultural - FEIC
- FEIC Praça Dr. Cypriano Barcelos
- Foco Especial de Interesse Cultural - FEIC
- FEIC Calçadão
- Eixos de Interesse da ZPPC - E1, E2, E3, E4 e E7
- Recebem os nomes das ruas onde estão localizados
- Imóveis utilizados pela UFPel Tombados
- Imóveis utilizados pela UFPel inventariados
- Imóveis que não integram nenhuma Área Especial de Interesse
- Áreas Verdes
- Leito morto do Santa Bárbara
- Zona alagável

Regime Urbanístico

Taxa de Ocupação máx. (TO): 70%
 Recuo de A Jardinamento: Isento
 Recuo de A Jardinamento Secundário: Isento
 Recuo de Fundos: 3,00m



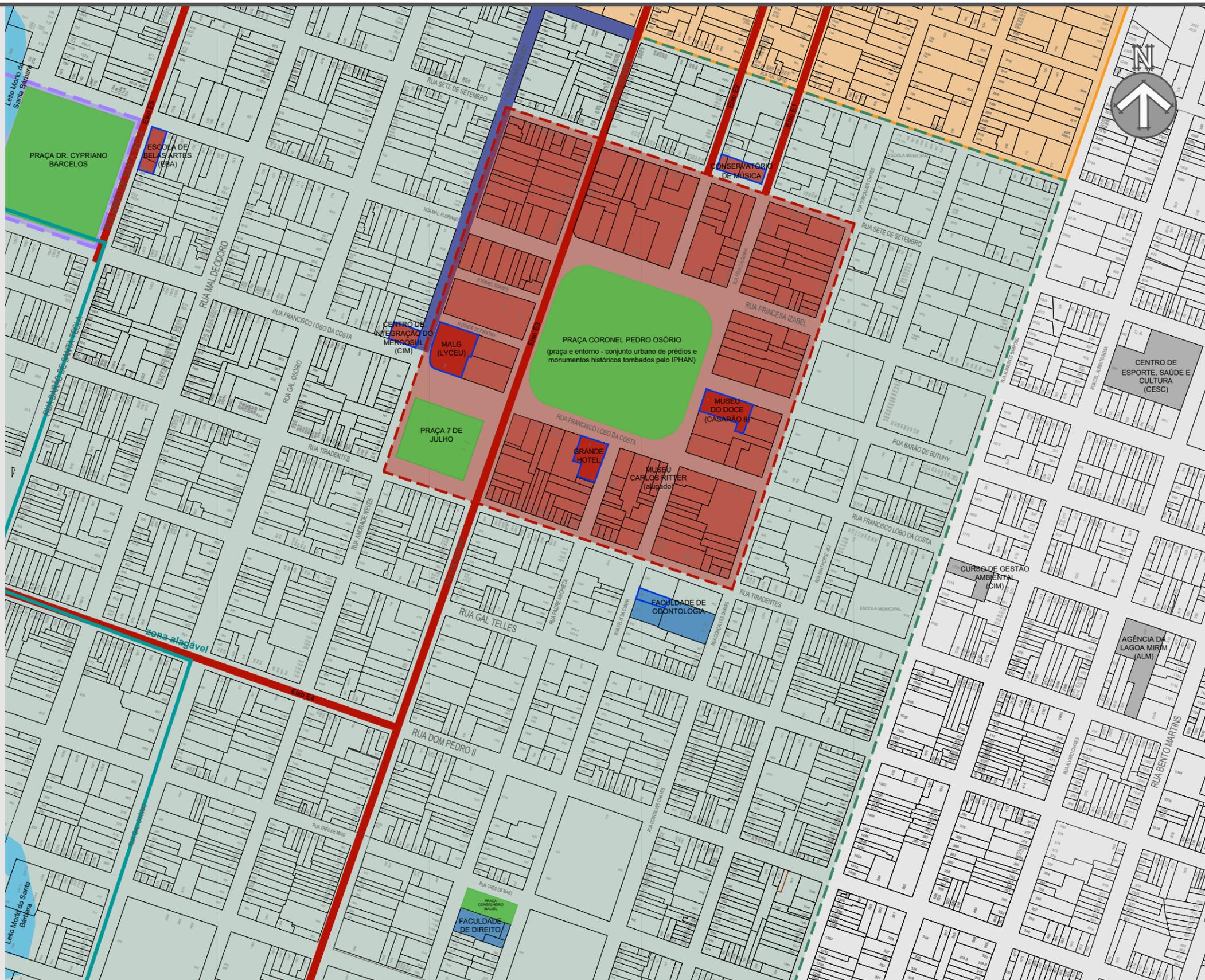
Alturas Máximas



Potencial Construtivo

(Rua Félix da Cunha, 514 - anexo a Faculdade de Odontologia)

- Área do lote: 569,64m²
- Taxa de ocupação: 10.118,06m² (70%)
- Altura máxima: 10m
- Área total construída: 30.354,20m² (3 pavimentos)



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS
 PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO
 COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO DIRETOR
 PLANO DIRETOR DA UFPel

Apêndice 02

Condicionantes do III Plano Diretor de Pelotas e Potencial Construtivo para a Zona de Planejamento Centro

Responsáveis Técnicos - Arquitetas e Urbanistas:
 Número do Registro do CAU

Cíntia Vieira Essinger
 CAU A39210-3

Daniela Vieira Goularte
 CAU A100312-7

Gabriela Fantinel Ferreira Proto
 CAU A58161-5

Bolsista:
 Marcela Milgarejo Souza

Escala gráfica:
 1 | 4000

Data:
 outubro | 2024

Mapa:
 Ap03-Z.Centro-Planta01



TERRITÓRIOS
 Processo de Planejamento Integrado UFPel

Apêndice 04 - Enquadramento da **Zona de Planejamento Fragata** no III Plano Diretor Municipal de Pelotas

(Lei nº 5.502/2008, atualizado pela Lei nº 6.636/2018):

1. Localizada na área urbana do município, conforme o Mapa Temático do Sistema de Territórios (U-02) - anexo à lei municipal:

1.1. Macrorregião (Região Administrativa): **Fragata e Centro**;

1.2. Mesorregião (Região de Planejamento): **FR.3 e CE.1**;

1.3. Microrregiões - localidades - (Sistema de Informações): **Rodoviária (FR.3.4) e Luz (CE.1.4)**;

a) Microrregião da Rodoviária (FR.3.4):

- Complexo universitário da antiga Laneira - Avenida Duque de Caxias, 104;
- Complexo universitário da Faculdade de Medicina (FAMED) - Avenida Duque de Caxias, 250.

b) Microrregião da Luz (CE.1.4):

- Centro de Pesquisas Epidemiológicas Amilcar Gigante (FAMED) - Rua Marechal Deodoro, 1160;

2. Integra as seguintes Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA) (Art. 49 e 50):

2.1. Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural ou Construído (AEIACs) - Arts. 64 a 70 e Mapa Temático Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural (U-09) - anexo à lei municipal:

Com o objetivo de proteger o patrimônio cultural da cidade e de promover a preservação do patrimônio histórico e cultural através da conservação e manutenção de um entorno visual apropriado, os imóveis inventariados foram classificados em níveis de preservação - ver Art. 69 -, assim definidos:

- **Nível 1:** imóveis do Patrimônio Cultural que ensejam a **preservação das características** arquitetônicas, artísticas e decorativas **internas e externas**. Os bens enquadrados neste nível não poderão, em hipótese alguma, serem destruídos, descaracterizados ou inutilizados, podendo vir a ser tombados.
- **Nível 2:** imóveis do Patrimônio Cultural que ensejam a **preservação de suas características** arquitetônicas, artísticas e decorativas **externas**, ou seja, a **preservação integral de sua(s) fachada(s) pública(s) e volumetria**, as quais possibilitam a leitura tipológica do prédio, podendo sofrer intervenções internas.
- **Nível 3:** imóveis do Patrimônio Cultural que ensejam sua **preservação** devido às **características de acompanhamento e complementaridade de imóveis classificados como de nível 1 (um) ou 2 (dois)**. Poderão sofrer intervenções internas e externas para qualificar e melhorar sua composição arquitetônica e urbana, acrescentando ou não novos elementos, desde que não descaracterize sua volumetria e ambiência.

- **Nível 4:** imóveis do Patrimônio Cultural cujas características arquitetônicas, artísticas e decorativas não apresentam caráter de excepcionalidade, acompanhamento e complementaridade arquitetônica ou, tendo este caráter, encontram-se em tal grau de descaracterização que podem vir a ser substituídas sem acarretar maiores perdas ao patrimônio histórico e cultural da cidade. Assim, os bens enquadrados neste nível poderão sofrer alterações internas e externas, acrescentando ou não novos elementos e demolições parciais ou totais.

No caso da zona de planejamento Fragata, os dois imóveis da UFPel que estão localizados na Microrregião da Rodoviária (FR.3.4) fazem parte do inventário do Patrimônio Histórico e Cultural de Pelotas²⁶ e estão localizados em frente a Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC - Parque Linear Bairro Fragata - Art. 70.

No entanto, o complexo universitário da Faculdade de Medicina (FAMED), apresenta algumas especificidades. Primeiro, também possui a outra testada do terreno voltada para a AEIAC - Entorno da Rodoviária (Art. 70). Segundo, faz parte do **FEIC 20 - Faculdade de Medicina e Quartel do 9 BIM** - (Art. 74), o qual é foco de interesse da AEIAC - Parque Linear do Bairro Fragata por apresentar elementos com significado histórico e social e unidades com características formais relevantes, já protegidas pelo inventário do patrimônio cultural do município, e com permanência do uso original sem conflito com entorno. Assim, busca-se a qualificação dos espaços abertos, através de projeto paisagístico, incluindo mobiliário, vegetação e sinalização indicativa e turística, bem como espaços de convivência e lazer, com ordenamento dos estacionamentos internos e do entorno da área.

E, por sua vez, o **Centro de Pesquisas Epidemiológicas Amilcar Gigante**, situa-se na Microrregião da Luz (CE.1.4) e está localizado na **Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural Zona Norte (AEIAC Zona Norte)** - Art. 70. Essa AEIAC caracteriza-se por fazer parte do terceiro loteamento da cidade de Pelotas, abrangendo áreas com características bastante variadas, tais como:

- residências unifamiliares e multifamiliares;
- atividades de comércio e prestação de serviços;
- tipologias arquitetônicas industriais ociosas – galpões.
- prédios com implantação variadas, apresentando edificações no alinhamento e com recuo;
- eixos estruturadores (binário das Ruas Marechal Deodoro e General Osório).

2.3. Áreas Especiais de Interesse Arqueológico (AEIARQ), conforme Arts. 77 a 86 e Mapa Rural Temático Áreas de Interesse Arqueológico (M-04) - anexo à lei municipal:

Já em relação aos sítios de interesse arqueológico no município de Pelotas, apenas o Centro de Pesquisas Epidemiológicas Amilcar Gigante, da zona de planejamento Fragata, está localizado nessa área. Assim, no caso de obras, onde ocorra manejo do subsolo, com potencial de impacto, especialmente as de infraestrutura, em presença ou

²⁶ O complexo da antiga Laneira foi incluído no inventário do Patrimônio Histórico e Cultural de Pelotas pelo Decreto Municipal nº 5.685 de 08 de novembro de 2013.

indício de artefatos arqueológicos, deverá ser solicitada a apresentação de manifestação do IPHAN e órgãos competentes (Art. 86).

3. Enquadram-se no Regime Urbanístico (ver Título I) os imóveis da zona de planejamento centro da seguinte forma:

3.1. Regras Gerais (Arts. 123 a 129), conforme **Mapa Temático de Alturas (U-14)** - anexo à lei municipal:

a) Altura da Edificação de até **10,00m** (dez metros);

- Será permitida edificação de até 13,00m (treze metros) de altura, em logradouros com gabarito igual ou superior a 16,00m (dezesesseis metros), desde que o terreno possua testada igual ou superior a 12,00m (doze metros) - (Art. 124);
- Será permitida edificação de até 20,00m (vinte metros) de altura em imóveis que possuam testada igual ou superior a 15,00m (quinze metros) - (Art. 125) - possível apenas para imóveis localizados na microrregião da Baixada (CE.4.1);

b) Recuo de ajardinamento mínimo de **4,00m** (quatro metros);

- Será dispensado através de estudo prévio da face do quarteirão onde se insere o lote, evidenciando a existência de mais de 60% (sessenta por cento) das edificações no alinhamento predial;
- Quando o lote atravessar o quarteirão deverá ter dois recuos de ajardinamento principais de 4,00m em ambas as frentes;

c) Recuo de ajardinamento secundário mínimo de **2,50m** (dois metros e cinquenta centímetros), em terrenos de esquina, ficando de livre escolha, as faces nas quais serão aplicados ambos os recuos ;

d) Isenção de recuos laterais, nos casos em que não existem aberturas voltadas para os lotes vizinhos;

e) Recuo de fundos mínimo de **3,00m** (três metros);

- Será permitida a construção, na área de recuo de fundos, independente do uso, com altura máxima final de 4,00m (quatro metros) - (ver Art. 128);

f) Taxa de ocupação (TO) máxima de **70%** (setenta por cento);

g) Coeficiente de Permeabilidade do Solo (CP), área do terreno sem pavimentação que deverá ser dotada de vegetação e arborização, de no mínimo de **20%** (vinte por cento) - (ver Seção V, Capítulo II do Código de Obras de Pelotas - Lei Municipal nº 5.528/2008, atualizado pela Lei Municipal nº 6.624/2018);

h) Estudo de Sombras projetadas pela nova edificação no **solstício de inverno** (21 de junho), que **garanta o mínimo de 2 (duas) horas de insolação** em ao menos uma das fachadas da edificação vizinha ou de um lado do terreno vizinho, no período das **10 (dez) horas as 14 (quatorze) horas**;

3.2. Restrições do Regime Urbanístico para intervenções nos imóveis da zona de planejamento Porto, localizados em **Áreas Especiais de Interesse (AEI)** (Art. 49):

a) Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural (AEIACs) - ver Arts. 148 a 156 e **Mapa Temático Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural (U-09)** - anexo à lei municipal:

- Manter características tipológicas e formais, fachadas públicas e volumetria da arquitetura tradicional existente e integrante do Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural de Pelotas, conforme Lei Municipal 4.568/2000 e Decretos 5.685/2013 e 6.492/2021 (Art. 148);
- Preservar a integração harmônica das novas inserções à arquitetura tradicional existente e integrante do Inventário do Patrimônio Cultural de Pelotas (Art. 149);
- As intervenções em imóveis localizados nos **FEICs**, nos **Eixos** e nas **ZPPCs** estarão sujeitas às guias de desenho urbano a serem elaboradas pela municipalidade (Art. 150);
- É vedada a colocação de publicidade cobrindo elementos compositivos da fachada dos imóveis integrantes do inventário do patrimônio cultural, e a utilização de pinturas descaracterizantes nestes imóveis, ou seja a escolha de diferentes cores que seccionem a fachada do prédio, comprometendo a sua unidade e a sua imagem (Art. 151);

Restrições do **Regime Urbanístico** para intervenções nos imóveis localizados na **AEIAC- Zona Norte** - ver Art. 157 e **Mapa Temático da Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (U-10)** - anexo à lei municipal:

- * Altura máxima de 10,00m (dez metros), podendo chegar a 20,00m (vinte metros) mediante análise do entorno e testada mínima do lote de acordo com critérios gerais estabelecidos;
 - * As edificações estarão isentas do recuo de ajardinamento, quando através do estudo prévio, for comprovada a existência de mais de 60% (sessenta por cento) das edificações no alinhamento predial, na face do quarteirão onde se insere o lote.
 - * A análise do entorno deverá conter o levantamento do perfil das fachadas num raio de 100,00m (cem metros), a partir do centro da testada do lote da proposta em questão, incluindo o outro lado da via.;
- Será permitida, nas AEIAC da Zona Norte, edificação de até 20,00m (vinte metros) de altura, em imóveis que possuam testada igual ou superior a 15,00m (quinze metros), a critério da CTPD (Art. 158 e parágrafo 2º);



LEGENDA

- Edifícios UFPel
- Limite terreno UFPel

Propostas

- Inversão do sentido do fluxo viário
- Revitalização da quadra esportiva e apoio
- Implantação de Via Compartilhada
- Qualificação das áreas verdes
- 🌳
🌳
 Criação de espaços de convivência

Edifícios UFPel

- 1 Salas de aula
- 2 Dpto de Morfologia
- 3 Antiga Boate Leiga / DANK
- 4 Direção
- 5 Área destinada aos trabalhadores terceirizados
- 6 Quadra esportiva
- 7 Beteca
- 8 Hospital Escola
- 9 Ambulatórios

FONTES
 Edifícios UFPEL:
 SIG UFPEL - CDPD/PROPLAN
 Base: MUB 2023



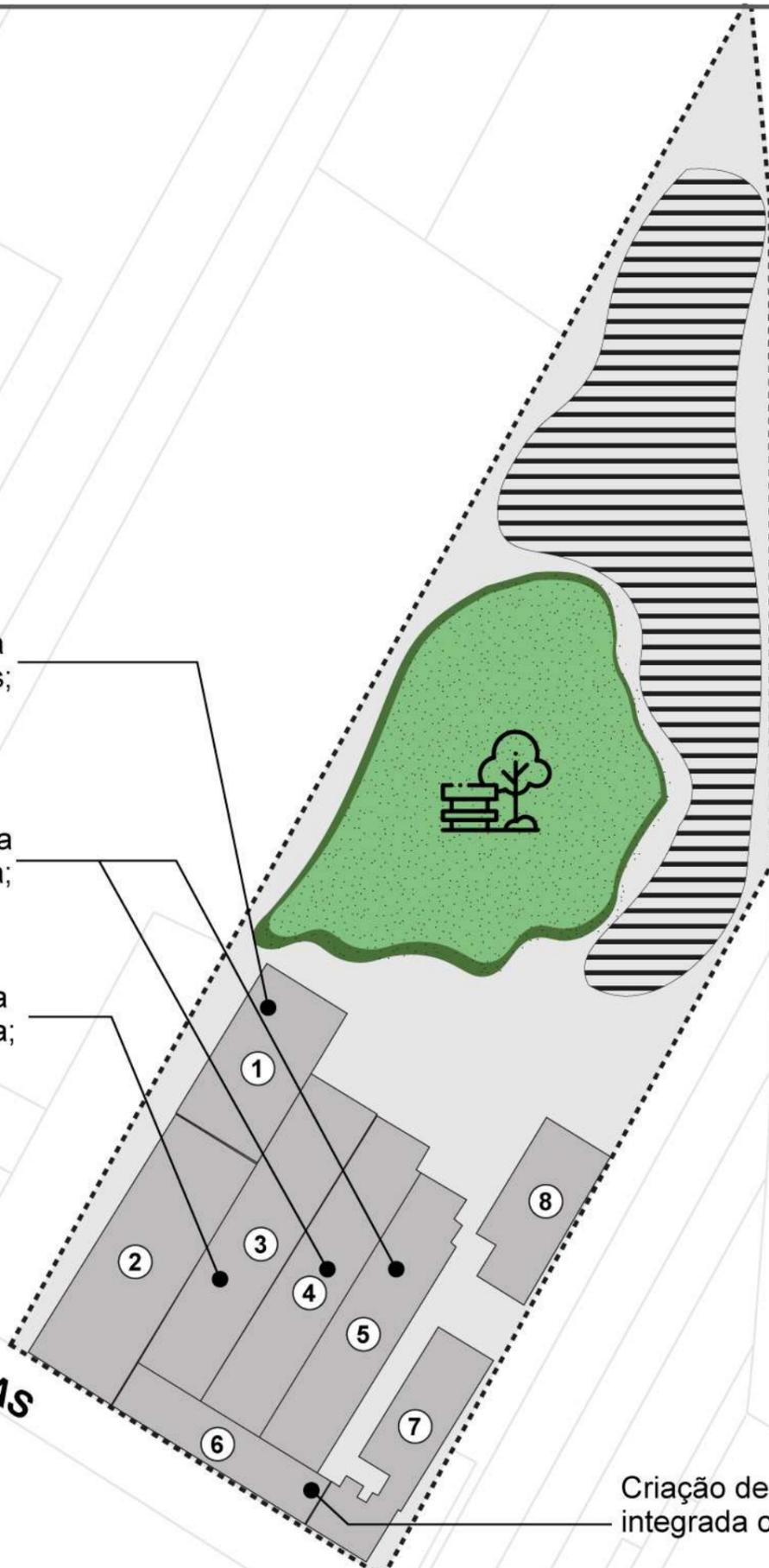
AV. PRESIDENTE JOÃO BELCHIOR MARQUES GOULART

Adequação da estrutura para instalação dos ambulatórios;

Adequação dos galpões existentes para a realocação do curso de Farmácia;

Adequação do pavilhão para construção de salas de aula;

AV. DUQUE DE CAXIAS



Criação de uma Unidade Básica Escola integrada com o Memorial da Laneira;

LEGENDA

..... Limites terreno UFPEL

Edifícios UFPEL

Área de expansão

Área Verde
Mata Sensorial

Propostas

Áreas de convivência

Edifícios UFPEL

- 1 Ambulatório EBSERH
- 2 Almojarifado EBSERH
- 3 Pavilhão em ruínas
- 4 Pavilhão em ruínas
- 5 Unidade de recebimento de Bens Fora de Uso (PRA)
- 6 Ambulatórios
- 7 Cuidativa
- 8 Ambulatórios

FONTES

Edifícios UFPEL:
SIG UFPEL - CDPD/PROPLAN
Base: MUB 2023

100 0 100 200



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS | UFPEL
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO | PROPLAN
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO DIRETOR | CDPD
PLANO DIRETOR DA UFPEL

Apêndice 04

Complexo universitário da antiga Laneira e intervenções propostas

Responsáveis Técnicas - Arquitetas e Urbanistas:
Número do Registro do CAU:

Cíntia Vieira Essinger
CAU A39210-3

Daniela Vieira Goularte
CAU A100312-7

Gabriela Fantinel Ferreira Proto
CAU A58161-5

Bolsista:
Marcela Milgarejo Souza

Escala:
Gráfica

Data:
outubro | 2024

Figura:
AP04-FIG14



CONDICIONANTES PARA OS IMÓVEIS DA ZONA DE PLANEJAMENTO FRAGATA

III Plano Diretor de Pelotas

Zona situada nas seguintes Áreas Especial de Interesse:

AEIAC - Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural ou Construído

Com as seguintes especificidades:

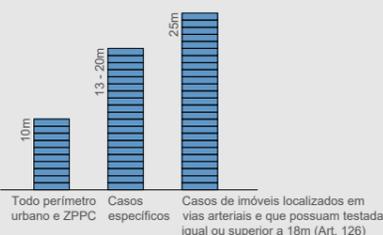
- Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC
AEIAC Parque Linear Bairro Fragata
- Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC
AEIAC 3 Entorno da Estação Rodoviária
- Foco Especial de Interesse Cultural - FEIC
FEIC 20 Faculdade de Medicina e Quartel do 9º BIM
- Complexo universitário da Faculdade de Medicina - FAMED
Imóvel parcialmente localizado em Foco Especial de Interesse
- Complexo universitário da Faculdade de Medicina - FAMED
Parte do imóvel não integra nenhuma Área Especial de Interesse
- Complexo universitário da antiga Laneira - FAMED
Imóvel não integra nenhuma Área Especial de Interesse
- Áreas Verdes
- Águas
- Zona alagável

Regime Urbanístico

Taxa de Ocupação máx. (TO): 70%
 Coeficiente de permeabilidade do solo (CP): 20%
 Recuo de Ajardinamento: 4,00m
 Recuo de Ajardinamento Secundário: 2,50m
 Recuo de Fundos: 3,00m



Alturas Máximas



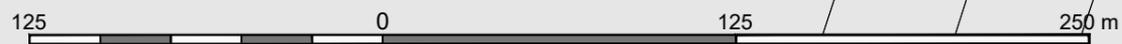
Potencial Construtivo

(Av. Duque de Caxias, 250)

- Área do lote: 21.535,33m²
- Taxa de ocupação: 15.074,73m² (70%)



Altura máxima: 25m (Art. 126)
 Área total construída máxima: 120,60m² (8 pavimentos)



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS
 PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO
 COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO DIRETOR
 PLANO DIRETOR DA UFPEL

Apêndice 04

Condicionantes do III Plano Diretor de Pelotas e Potencial Construtivo para a Zona de Planejamento Fragata - P01

Responsáveis Técnicos - Arquitetas e Urbanistas:
 Número do Registro do CAU

Cíntia Vieira Essinger
 CAU A39210-3

Daniela Vieira Goularte
 CAU A100312-7

Gabriela Fantinel Ferreira Proto
 CAU A58161-5

Bolsista:
 Marcela Milgarejo Souza

Escala gráfica:
 1 | 2500

Data:
 outubro | 2024

Mapa:
 Ap04-Z.Fragata-Planta01



CONDICIONANTES PARA OS IMÓVEIS DA ZONA DE PLANEJAMENTO FRAGATA

III Plano Diretor de Pelotas

Zona situada nas seguintes Áreas Especial de Interesse:

AEIAC - Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural ou Construído

Com as seguintes especificidades:

- Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC
AEIAC Parque Linear Bairro Fragata
- Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC
AEIAC 3 Entorno da Estação Rodoviária
- Foco Especial de Interesse Cultural - FEIC
FEIC 20 Faculdade de Medicina e Quartel do 9º BIM
- Complexo universitário da Faculdade de Medicina - FAMED
Imóvel parcialmente localizado em Foco Especial de Interesse
- Complexo universitário da Faculdade de Medicina - FAMED
Parte do imóvel não integra nenhuma Área Especial de Interesse
- Complexo universitário da antiga Laneira - FAMED
Imóvel não integra nenhuma Área Especial de Interesse
- Áreas Verdes
- Águas
- Zona alagável

Regime Urbanístico

Taxa de Ocupação máx. (TO): 70%

Coefficiente de permeabilidade do solo (CP): 20%

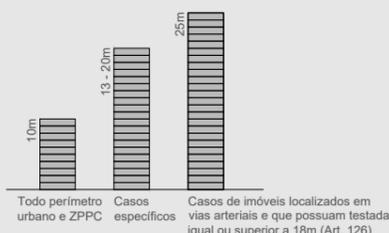
Recuo de Ajardinamento: 4,00m

Recuo de Ajardinamento Secundário: 2,50m

Recuo de Fundos: 3,00m



Alturas Máximas



Potencial Construtivo

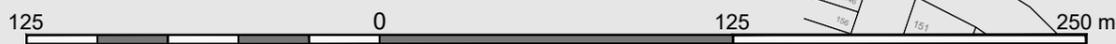
(Av. Duque de Caxias, 104)

Área do lote: 48.876,06m²

Taxa de ocupação: 34.213,24m² (70%)

Altura máxima: 25m (Art. 126)

Área total construída máxima: 273.705,92m² (8 pavimentos)



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO DIRETOR
PLANO DIRETOR DA UFPEL

Apêndice 04

Condicionantes do III Plano Diretor de Pelotas e Potencial Construtivo para a Zona de Planejamento Fragata - P02

Responsáveis Técnicos - Arquitetas e Urbanistas:
Número do Registro do CAU

Cíntia Vieira Essinger
CAU A39210-3

Daniela Vieira Goularte
CAU A100312-7

Gabriela Fantinel Ferreira Proto
CAU A58161-5

Bolsista:
Marcela Milgarejo Souza

Escala gráfica:

1 | 2500

Data:
outubro | 2024

Mapa:

Ap04-Z.Fragata-Planta02



TERRITÓRIOS
Processo de Planejamento Integrado UFPE

CONDICIONANTES PARA OS IMÓVEIS DA ZONA DE PLANEJAMENTO FRAGATA

III Plano Diretor de Pelotas

Zona situada nas seguintes Áreas Especial de Interesse:

AEIAC - Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural ou Construído

AEIARQ - Área Especial de Interesse Arqueológico

Com as seguintes especificidades:

- Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC
AEIAC Zonas de Preservação do Patrimônio Cultural
ZPPC1 - Sítio do 1º Loteamento
- Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC
AEIAC Zona Norte
- Foco Especial de Interesse Cultural - FEIC
FEIC Antigos Engenheiros
- Centro de Pesquisas Epidemiológicas Dr. Amílcar Gigante - FAMED

Regime Urbanístico

Taxa de Ocupação máx. (TO): 70%

Coefficiente de permeabilidade do solo (CP): 20%

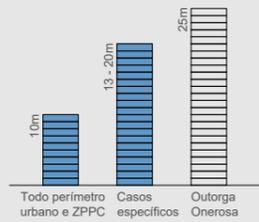
Recuo de Ajardinamento: 4,00m

Recuo de Ajard. Secundário: 2,50m

Recuo de Fundos: 3,00m



Alturas Máximas



Potencial Construtivo

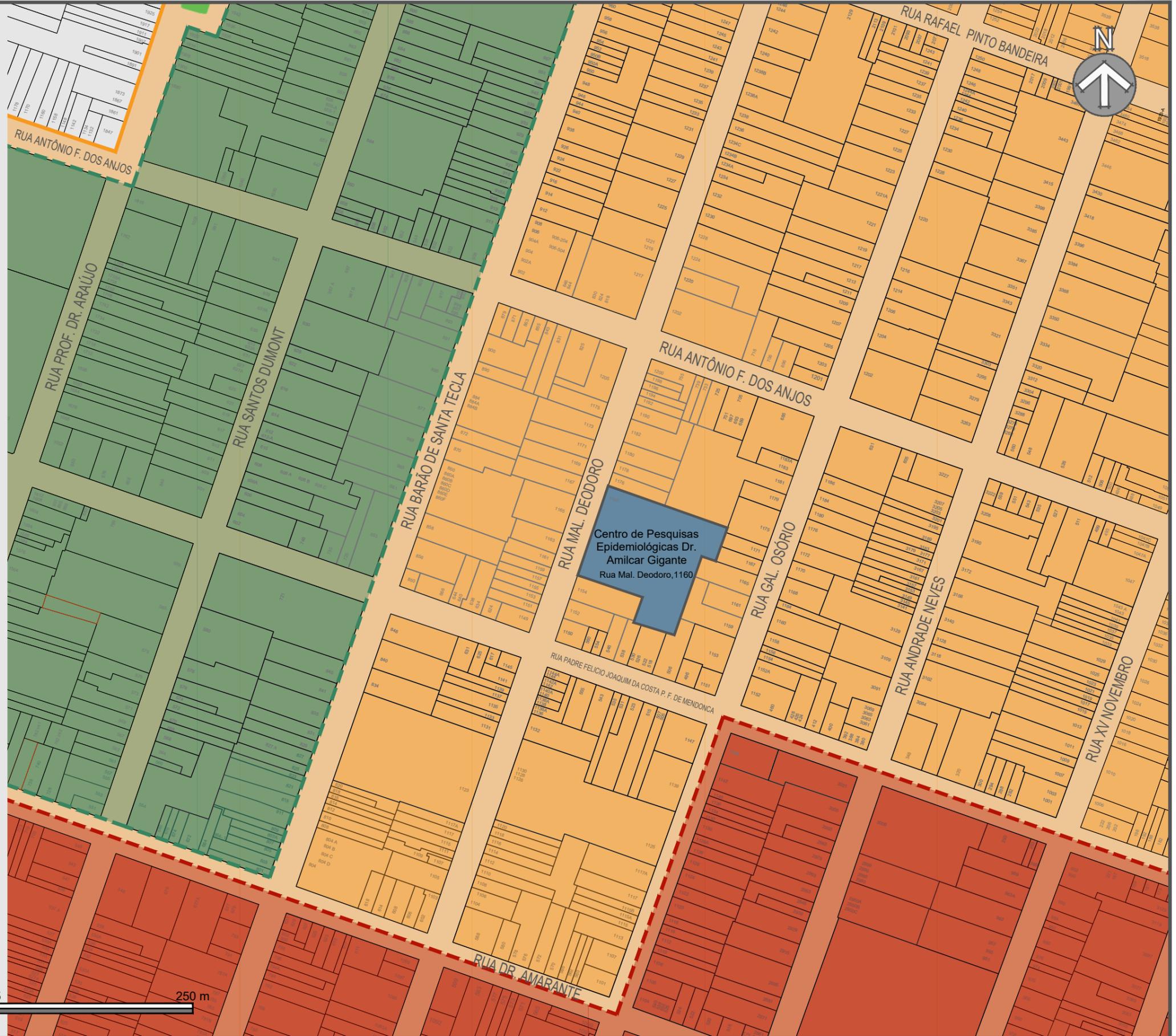
(Rua Marechal Deodoro, 1160)

Área do lote: 4.703,03m²

Taxa de ocupação: 3.292,12m² (70%)

Altura máxima: 20m (Art. 157 e 158)

Área total construída máxima: 19.752,72m² (6 pavimentos)



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS
PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO
COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO DIRETOR
PLANO DIRETOR DA UFPEL

Apêndice 04

Condicionantes do III Plano Diretor de Pelotas e Potencial Construtivo para a Zona de Planejamento Fragata - P03

Responsáveis Técnicos - Arquitetas e Urbanistas:
Número do Registro do CAU

Cíntia Vieira Essinger
CAU A39210-3

Daniela Vieira Goularte
CAU A100312-7

Gabriela Fantinel Ferreira Proto
CAU A58161-5

Bolsista:
Marcela Milgarejo Souza

Escala gráfica:

1 | 2500

Data:
outubro | 2024

Mapa:
Ap04-Z.Fragata-Planta03



Apêndice 05 - Enquadramento da **Zona de Planejamento Norte** no III Plano Diretor Municipal de Pelotas

(Lei nº 5.502/2008, atualizado pela Lei nº 6.636/2018):

1. Localizada na área urbana do município, conforme o Mapa Temático do Sistema de Territórios (U-02) - anexo à lei municipal:

1.1. Macrorregião (Região Administrativa): **Três Vendas;**

1.2. Mesorregião (Região de Planejamento): **Três Vendas (TV.7);**

1.3. Microrregião - localidade - (Sistema de Informações): **Agrícola (TV.7.4);**

No caso da zona de planejamento Norte, a UFPel possui dois imóveis localizados na Microrregião Agrícola (TV.7.4), são eles:

- Complexo de Prédios, quadras esportivas e estacionamento da Escola Superior de Educação Física e Fisioterapia (ESEF);
- Terreno Rua Catulo Cearense, 204 (localizado ao lado da ESEF).

2. Enquadra-se no Regime Urbanístico (ver Título I) a zona de planejamento Norte da com as seguintes **Regras Gerais** (Arts. 123 a 129), conforme **Mapa Temático de Alturas (U-14)** - anexo à lei municipal:

a) Altura da Edificação de até **10,00m** (dez metros);

- Será permitida edificação de até 13,00m (treze metros) de altura, em logradouros com gabarito igual ou superior a 16,00m (dezesesseis metros), desde que o terreno possua testada igual ou superior a 12,00m (doze metros) - (Art. 124);

b) Recuo de ajardinamento mínimo de **4,00m** (quatro metros);

- Será dispensado através de estudo prévio da face do quarteirão onde se insere o lote, evidenciando a existência de mais de 60% (sessenta por cento) das edificações no alinhamento predial;
- Quando o lote atravessar o quarteirão deverá ter dois recuos de ajardinamento principais de 4,00m em ambas as frentes;

c) Recuo de ajardinamento secundário mínimo de **2,50m** (dois metros e cinquenta centímetros), em terrenos de esquina, ficando de livre escolha, as faces nas quais serão aplicados ambos os recuos ;

d) Isenção de recuos laterais, nos casos em que não existem aberturas voltadas para os lotes vizinhos;

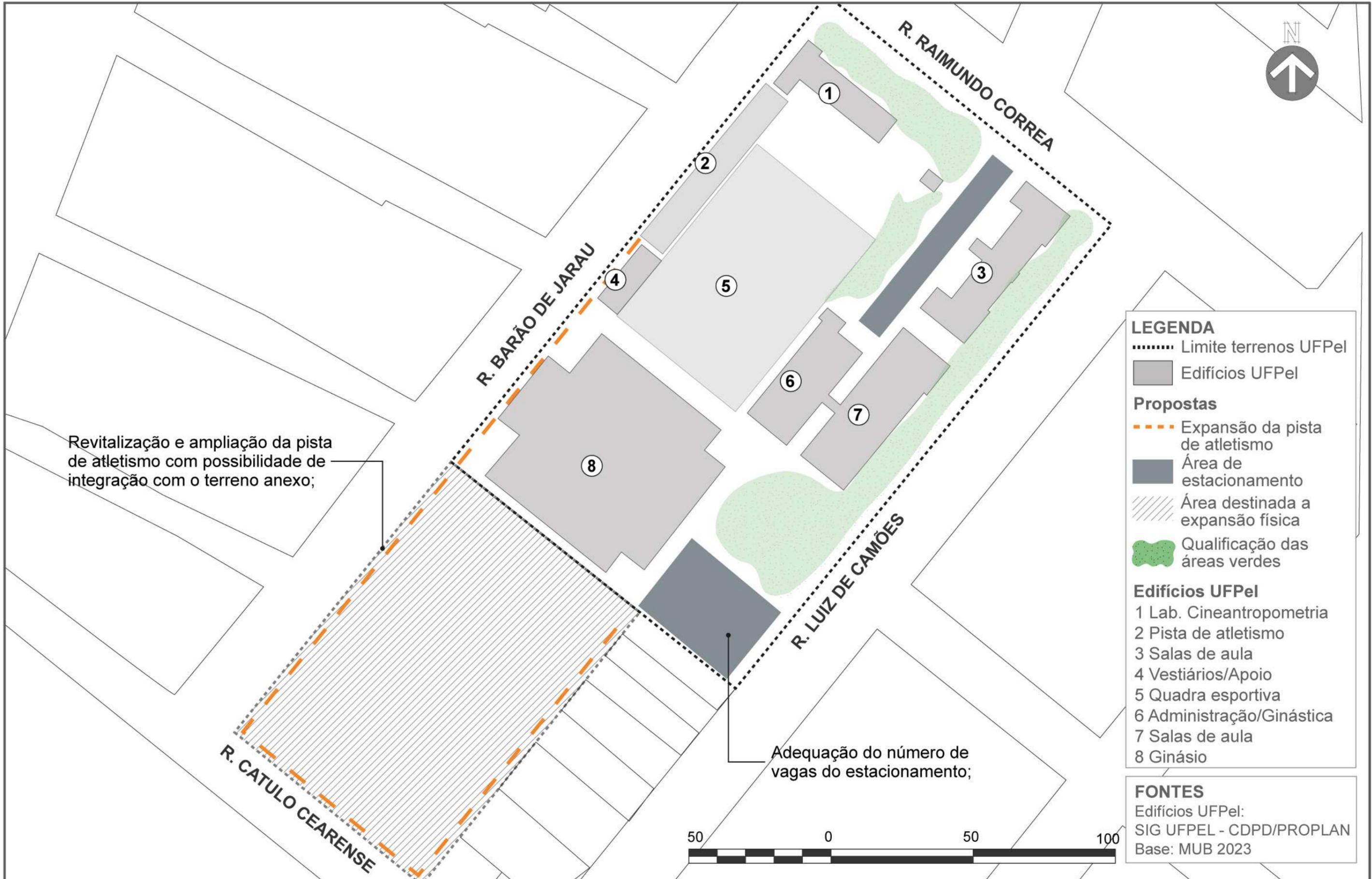
e) Recuo de fundos mínimo de **3,00m** (três metros);

- Será permitida a construção, na área de recuo de fundos, independente do uso, com altura máxima final de 4,00m (quatro metros) - (ver Art. 128);

f) Taxa de ocupação (TO) máxima de **70%** (setenta por cento);

g) Coeficiente de Permeabilidade do Solo (CP), área do terreno sem pavimentação que deverá ser dotada de vegetação e arborização, de no mínimo de **20%** (vinte por cento) - (ver Seção V, Capítulo II do Código de Obras de Pelotas - Lei Municipal nº 5.528/2008, atualizado pela Lei Municipal nº 6.624/2018);

h) Estudo de Sombras projetadas pela nova edificação no **solstício de inverno** (21 de junho), que **garanta o mínimo de 2 (duas) horas de insolação** em ao menos uma das fachadas da edificação vizinha ou de um lado do terreno vizinho, no período das **10 (dez) horas as 14 (quatorze) horas**;



Revitalização e ampliação da pista de atletismo com possibilidade de integração com o terreno anexo;

Adequação do número de vagas do estacionamento;

LEGENDA

- Limite terrenos UFPEL
- Edifícios UFPEL
- Propostas**
- - - - - Expansão da pista de atletismo
- Área de estacionamento
- Área destinada a expansão física
- Qualificação das áreas verdes

Edifícios UFPEL

- 1 Lab. Cineantropometria
- 2 Pista de atletismo
- 3 Salas de aula
- 4 Vestiários/Apoio
- 5 Quadra esportiva
- 6 Administração/Ginástica
- 7 Salas de aula
- 8 Ginásio

FONTES

Edifícios UFPEL:
SIG UFPEL - CDPD/PROPLAN
Base: MUB 2023

CONDICIONANTES PARA OS IMÓVEIS DA ZONA DE PLANEJAMENTO NORTE

III Plano Diretor de Pelotas

Zona não integra nenhuma Área Especial de Interesse, possuindo apenas as seguintes especificidades:

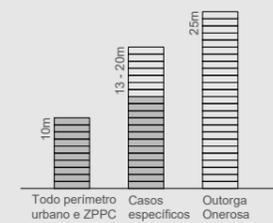
- Terreno e Escola Superior de Educação Física e Fisioterapia - ESEF
- Área Especial de Interesse Social - AEIS Tipo II

Regime Urbanístico

Taxa de Ocupação máx. (TO): 70%
 Recuo de Ajardinamento: 4,00m
 Recuo de Ajard. Secundário: 2,50m
 Recuo de Fundos: 3,00m



Alturas Máximas



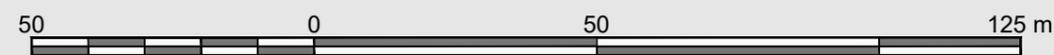
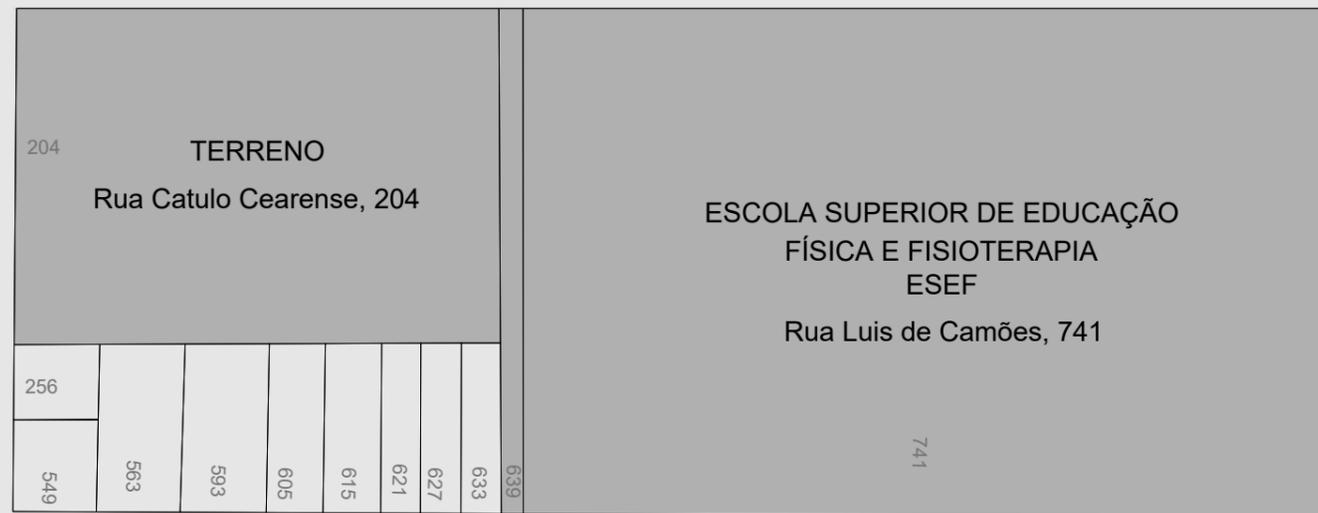
Potencial Construtivo

(Rua Catulo Cearense, 204)

- Área do lote: 5.131,98m²
- Taxa de ocupação: 3.592,88 (70%)



Altura máxima: 13m (caso específico)
 Área total construída: 14.369,54m² (4 pavimentos)



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELotas
 PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO
 COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO DIRETOR
 PLANO DIRETOR DA UFPEL

Apêndice 02

Condicionantes do III Plano Diretor de Pelotas e Potencial Construtivo para a Zona de Planejamento Norte

Responsáveis Técnicos - Arquitetas e Urbanistas:
 Número do Registro do CAU

Cíntia Vieira Essinger
 CAU A39210-3

Daniela Vieira Goularte
 CAU A100312-7

Gabriela Fantinel Ferreira Proto
 CAU A58161-5

Bolsista:
 Marcela Milgarejo Souza

Data:
 outubro | 2024

Escala gráfica:

1 | 1250

Mapa:

Ap05-Z.Norte-Planta01



Apêndice 06 - Enquadramento da **Zona de Planejamento Porto** no III Plano Diretor Municipal de Pelotas

(Lei nº 5.502/2008, atualizado pela Lei nº 6.636/2018):

1. Localizada na **área urbana do município**, conforme o **Mapa Temático do Sistema de Territórios (U-02)** - anexo à lei municipal:

1.1. **Macrorregião** (Região Administrativa): **Centro**;

1.2. **Mesorregião** (Região de Planejamento): **Centro (CE.4)**;

1.3. **Microrregiões** - localidades - (Sistema de Informações): **Caieira (CE.4.2)** e **Porto (CE.4.3)**;

2. Integra as seguintes **Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA)** (Art. 49 e 50):

2.1. **Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural (AEIAN)**- (ver Arts. 51, 52, 53, 54, 55 e 59), conforme **Mapa Temático Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural (U-08)** - anexo à lei municipal:

- Área Especial de Interesse do Ambiente Natural - 200,00m (duzentos metros) a partir da margem do Canal São Gonçalo.

- Áreas de Preservação Permanente (APP) - 100,00m (cem metros) a partir da margem do Canal São Gonçalo.

2.2. **Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural ou Construído (AEIACs)** que devem ser consideradas para intervenções na zona de planejamento Porto, conforme Arts. 64 a 70 e **Mapa Temático Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural (U-09)** - anexo à lei municipal:

Com o objetivo de proteger o patrimônio cultural da cidade e de promover a preservação do patrimônio histórico e cultural através da conservação e manutenção de um entorno visual apropriado, os imóveis inventariados foram classificados em níveis de preservação - ver Art. 69 -, assim definidos:

- **Nível 1:** imóveis do Patrimônio Cultural que ensejam a **preservação das características** arquitetônicas, artísticas e decorativas **internas e externas**. Os bens enquadrados neste nível não poderão, em hipótese alguma, serem destruídos, descaracterizados ou inutilizados, podendo vir a ser tombados.

- **Nível 2:** imóveis do Patrimônio Cultural que ensejam a **preservação de suas características** arquitetônicas, artísticas e decorativas **externas**, ou seja, a **preservação integral de sua(s) fachada(s) pública(s) e volumetria**, as quais possibilitam a leitura tipológica do prédio, podendo sofrer intervenções internas.

- **Nível 3:** imóveis do Patrimônio Cultural que ensejam sua **preservação** devido às **características de acompanhamento e complementaridade de imóveis classificados como de nível 1 (um) ou 2 (dois)**. Poderão sofrer intervenções internas e externas para qualificar e melhorar sua composição arquitetônica e urbana, acrescentando ou não novos elementos, desde que não descaracterize sua volumetria e ambiência.

- **Nível 4:** imóveis do Patrimônio Cultural cujas características arquitetônicas, artísticas e decorativas não apresentam caráter de excepcionalidade, acompanhamento e complementaridade arquitetônica ou, tendo este caráter, encontram-se em tal grau de descaracterização que podem vir a ser substituídas sem acarretar maiores perdas ao patrimônio histórico e cultural da cidade. Assim, os bens enquadrados neste nível poderão sofrer alterações internas e externas, acrescentando ou não novos elementos e demolições parciais ou totais.

Zonas de Preservação do Patrimônio Cultural (ZPPCs):

Compreende as quatro Zonas de Preservação do Patrimônio Cultural (Primeiro Loteamento, Segundo Loteamento, Porto e Caieira), área já reconhecida por lei – 4.568/2000, e onde se encontra a maioria dos prédios históricos tombados e inventariados da cidade de Pelotas/RS, denotando um caráter arquitetônico e urbanístico de interesse. Apresenta uma importância histórico-cultural que está relacionada com a formação urbana da cidade.

a) Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 3 - Sítio do Porto - (AEIC-ZPPC 3) - Art. 70 a 76 e **Mapa Temático da Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (U-10)** - anexo à lei:

No caso da zona de planejamento Porto, a maioria dos imóveis da UFPel estão localizados na Microrregião do Porto (CE.4.3), na Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural da Zona de Preservação do Patrimônio Cultural do Porto (AEIAC-ZPPC 3), são eles:

- Prédio do Centro de Ciências Humanas e Sociais (CCHS - ICH, FAE, IFISP) - faz parte do Patrimônio Histórico Inventariado (estilo: Galpões - nível 3 de preservação);
- Imóveis dentro de um quarteirão, formado pelas ruas Benjamin Constant, Coronel Alberto Rosa, Conde de Porto Alegre e Álvaro Chaves, os quais contém os seguintes prédios:
 - * Prédio da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAURB) - acesso pela Rua Benjamin Constant;
 - * Prédio I do Centro de Artes (CA I) - acesso pela Rua Coronel Alberto Rosa;
 - * Prédio II do Centro de Artes (CA II) - acesso pela Rua Álvaro Chaves.
- Imóvel dentro de um quarteirão, formado pelas ruas Almirante Barroso, Benjamin Constant, Coronel Alberto Rosa e Almirante Tamandaré, o qual contém os seguintes prédios:
 - * Centro de Pós-Graduação e Pesquisas em Ciências Humanas, Sociais, Sociais Aplicadas, Artes e Linguagem (CEHUS) / Biblioteca de Ciências Sociais - acesso pela Rua Coronel Alberto Rosa - faz parte do Patrimônio Histórico Inventariado (estilo: Galpões - nível 2 de preservação);
 - * Curso de Teatro e Dança (Centro de Artes - CA) - acesso pela Rua Almirante Tamandaré - faz parte do Patrimônio Histórico Inventariado (estilo: Galpões - nível 2 de preservação);

- * Arquivo Central da Pró-Reitoria Administrativa (PRA) - acesso pela Rua Almirante Barroso;
 - * Área para novas construções previstas neste Plano Diretor - acesso pela Rua Almirante Barroso e/ ou Benjamin Constant;
- Galpão do Núcleo de Transportes (NUTRANS);
- Quarteirão da Antiga Cervejaria Sul-Riograndense Haertel (Brahma) - faz parte do Patrimônio Histórico Inventariado (estilo: Eclético - nível 2 de preservação) -, formado pelas ruas Benjamin Constant, José do Patrocínio, Conde de Porto Alegre e Doutor João Pessoa, o qual contém os seguintes prédios:
- * Guarita (SUINFRA / PRA);
 - * Prédio do Núcleo de Editora e Livraria da UFPel (Vice-Reitoria) - área restaurada;
 - * Prédio do Espaço de Arte Popular: Encontro de Saberes (Pró- Reitoria de Extensão e Cultura - PREC) - área reformada;
 - * Área em ruínas a restaurar.
- Imóveis dentro de um quarteirão, formado pelas ruas Benjamin Constant, José do Patrocínio, Conde de Porto Alegre e Praça Domingos Rodrigues, os quais abrangem e conectam os seguintes prédios:
- * Prédio da antiga Cotada - Rua Benjamin Constant, 987 e 989 - (Centro de Engenharias - CENG) - faz parte do Patrimônio Histórico Inventariado (estilo: Industrial - nível 2 de preservação);
 - * Rua Benjamin Constant 1001 - Aulário 1001 (Centro de Engenharias - CENG);
 - * Praça Domingos Rodrigues, 13 e 15 (Centro de Engenharias - CENG) - fazem parte do Patrimônio Histórico Inventariado (estilo: Eclético simples - nível 2 de preservação);
 - * Praça Domingos Rodrigues, 5 (Depósito de bens permanentes - PRA);
 - * Praça Domingos Rodrigues, 2 e 3 - Casa de Vivências Culturais *Rendez-Vouz* (Coordenação de Diversidade e Inclusão - CODIn - Reitoria) - fazem parte do Patrimônio Histórico Inventariado (estilo: Eclético (imóvel da esquina) e Eclético simples - nível 2 de preservação);
 - * Rua Conde de Porto Alegre, 2A e 4 (Oficinas da SUINFRA - PRA);
- Praça Domingos Rodrigues, 2 - Antiga Alfândega (Centro de Engenharias - CENG) - faz parte do Patrimônio Histórico Inventariado (estilo: Anos 30-40 - nível 2 de preservação);

Imóveis em ruínas:

- Rua Benjamin Constant, 728 - faz parte do Patrimônio Histórico Inventariado (estilo: Galpões - nível 2 de preservação) - e Rua Benjamin Constant, 740, 750 e 756 (04 imóveis em ruínas);

Terrenos:

- Rua Garibaldi, 111 (ao lado dos imóveis em ruínas da rua Benjamin Constant);
- Rua Almirante Tamandaré, 78 e 98 (conforme Registro de Imóveis é um único terreno, localizado em frente a área verde - continuidade da Praça Domingos Rodrigues);
- Rua Conde de Porto Alegre, 65 (ao lado do NUTRANS);

Imóveis alugados:

- Prédio do *Campus II*;
- Prédio da Casa dos Estudantes Indígenas e Quilombolas (moradia estudantil);

Zona de Preservação do Patrimônio Cultural 4 - Sítio da Caieira - (AEIC-ZPPC 4) - Art. 70 a 76 e Mapa Temático da Zona de Preservação do Patrimônio Cultural (U-10) - anexo à lei:

No caso da zona de planejamento Porto, apenas dois dos imóveis da UFPel estão localizados na Microrregião da Caieira (CE.4.2), na Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural da Zona de Preservação do Patrimônio Cultural da Caieira (AEIAC-ZPPC 4), são eles:

- Complexo de prédios da Engenharia Industrial Madeireira (Centro de Engenharias - CENG);

Terreno:

- Rua Conde de Porto Alegre, 716 (em frente ao Complexo da Eng. Industrial Madeireira - CENG);

*** Foco Especial de Interesse Cultural: FEIC 1 - Zona Portuária - Art. 72:**

É uma área com foco especial de interesse cultural por ser uma referência histórico-cultural devido:

- à sua singularidade na relação entre espaços construídos e abertos, através do conjunto de edificações industriais, vias e cais do porto;
- à possibilidade de visualização da paisagem aberta em direção ao Canal;
- ao conjunto de unidades arquitetônicas com potencial de reciclagem.

Diante desses atributos, o município prevê a qualificação da área através de:

- viabilização de acesso ao canal São Gonçalo;
- incentivo à reciclagem de prédios que estão em desuso;
- valorização do patrimônio arquitetônico da área.

Imóveis da UFPel localizados no AEIAC-FEIC 1 - Zona Portuária:

- Galpão do Núcleo de Transportes;
- Prédios da Antiga Cervejaria Sul-Riograndense Haertel (Brahma);
- Prédio da antiga Cotada - Rua Benjamin Constant, 987 e 989;
- Rua Benjamin Constant 1001 - Aulário 1001;

- Praça Domingos Rodrigues, 13 e 15;
- Praça Domingos Rodrigues, 5;
- Praça Domingos Rodrigues, 2 e 3 - Casa de Vivências Culturais *Rendez-Vouz*;
- Rua Conde de Porto Alegre, 2A e 4;
- Prédio da Antiga Alfândega - Praça Domingos Rodrigues, 2;
- Rua Benjamin Constant, 728, 740, 750 e 756 (04 imóveis em ruínas);

Terrenos:

- Rua Garibaldi, 111;
- Rua Almirante Tamandaré, 78 e 98;
- Rua Conde de Porto Alegre, 65;

Imóveis alugados:

- Prédio do *Campus II*;
- Prédio da Casa dos Estudantes Indígenas e Quilombolas (moradia estudantil);

*** Eixo de ligação da Rua Benjamin Constant (E5) - Art. 76:**

É um eixo de ligação dos Focos Especiais de Interesse Culturais que apresenta elementos arquitetônicos com:

- Potencial para reciclagem;
- Edificações com diversidade tipológica coexistindo harmonicamente;
- Estrutura viária tradicional apresentando modificação no tecido urbano – ao encontrar a Praça Domingos Rodrigues -, propiciando a visualização do cais do porto e do canal São Gonçalo.

Além disso, é uma via de acesso ao núcleo universitário da UFPel, que já utiliza alguns prédios com a reciclagem de usos. Assim, o município prevê a qualificação da área através da potencialização e incremento da reciclagem de prédios subutilizados para uso do segmento universitário.

Imóveis da UFPel localizados no Eixo de ligação da Rua Benjamin Constant (E5):

- Prédio da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo;
- Imóvel da Rua Almirante Barroso, 850:
 - * Centro de Pós-Graduação e Pesquisas em Ciências Humanas, Sociais, Sociais Aplicadas, Artes e Linguagem (CEHUS) / Biblioteca de Ciências Sociais - tem uma de suas fachadas laterais voltada para a rua Benjamin Constant;
 - * Área para novas construções previstas neste Plano Diretor - parte do terreno possui testada voltada para a rua Benjamin Constant;
- Prédios da Antiga Cervejaria Sul-Riograndense Haertel (Brahma);
- Prédio da antiga Cotada - Rua Benjamin Constant, 987 e 989;
- Rua Benjamin Constant 1001 - Aulário 1001;

2.3. Áreas Especiais de Interesse Arqueológico (AEIARQ), conforme Arts. 77 a 86 e **Mapa Rural Temático Áreas de Interesse Arqueológico (M-04)** - anexo à lei municipal:

A zona de planejamento Porto está localizada dentro da área que os profissionais de arqueologia definiram como sítios de interesse arqueológico no município de Pelotas. Assim, no caso de obras, onde ocorra manejo do subsolo, com potencial de impacto, especialmente as de infraestrutura, em presença ou indício de artefatos arqueológicos, deverá ser solicitada a apresentação de manifestação do IPHAN e órgãos competentes (Art. 86).

3. Enquadra-se no Regime Urbanístico (ver Título I) a zona de planejamento Porto da seguinte forma:

3.1. Regras Gerais (Arts. 123 a 129), conforme **Mapa Temático de Alturas (U-14)** - anexo à lei municipal:

a) Altura da Edificação de até **10,00m** (dez metros);

- Será permitida edificação de até 13,00m (treze metros) de altura, em logradouros com gabarito igual ou superior a 16,00m (dezesesseis metros), desde que o terreno possua testada igual ou superior a 12,00m (doze metros) - (Art. 124);
- Será permitida edificação de até 20,00m (vinte metros) de altura em imóveis que possuam testada igual ou superior a 15,00m (quinze metros) - (Art. 125);
- Será permitida a edificação de até 25,00m (vinte e cinco metros), em imóveis que possuam testada igual ou superior a 18,00m (dezoito metros) - (Art. 126);

b) Recuo de ajardinamento mínimo de **4,00m** (quatro metros);

- Será dispensado através de estudo prévio da face do quarteirão onde se insere o lote, evidenciando a existência de mais de 60% (sessenta por cento) das edificações no alinhamento predial;
- Quando o lote atravessar o quarteirão deverá ter dois recuos de ajardinamento principais de 4,00m em ambas as frentes;

c) Recuo de ajardinamento secundário mínimo de **2,50m** (dois metros e cinquenta centímetros), em terrenos de esquina, ficando de livre escolha, as faces nas quais serão aplicados ambos os recuos ;

d) Isenção de recuos laterais, nos casos em que não existem aberturas voltadas para os lotes vizinhos;

e) Recuo de fundos mínimo de **3,00m** (três metros);

- Será permitida a construção, na área de recuo de fundos, independente do uso, com altura máxima final de 4,00m (quatro metros) - (ver Art. 128);

f) Taxa de ocupação (TO) máxima de **70%** (setenta por cento);

g) Coeficiente de Permeabilidade do Solo (CP), área do terreno sem pavimentação que deverá ser dotada de vegetação e arborização, de no mínimo de **20%** (vinte por

cento) - (ver Seção V, Capítulo II do Código de Obras de Pelotas - Lei Municipal nº 5.528/2008, atualizado pela Lei Municipal nº 6.624/2018);

h) Estudo de Sombras projetadas pela nova edificação no **solstício de inverno** (21 de junho), que **garanta o mínimo de 2 (duas) horas de insolação** em ao menos uma das fachadas da edificação vizinha ou de um lado do terreno vizinho, no período das **10 (dez) horas as 14 (quatorze) horas**;

3.2. Restrições do Regime Urbanístico para intervenções na zona de planejamento Porto localizada em **Área Especial de Interesse (AEI)** (Art. 49):

a) Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Natural (AEIN), quando permitidas novas construções, além das existentes já consolidadas - ver Arts. 144 a 145 e **Mapa Temático Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural (U-08)** - anexo à lei municipal:

- Parcelamento com lote mínimo de 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados);
- Taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento);
- Taxa de artificialização máxima de 20% (vinte por cento);
- Altura máxima de edificação de 7m (sete metros).

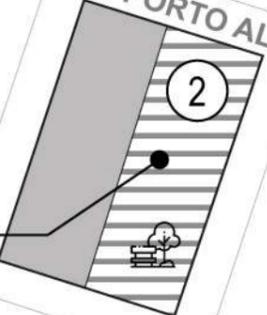
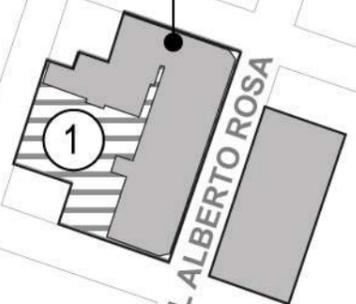
b) Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural (AEIACs), conforme Arts. 148 a 156 e **Mapa Temático Áreas Especiais de Interesse do Ambiente Cultural (U-09)** - anexo à lei municipal:

- Manter características tipológicas e formais, fachadas públicas e volumetria da arquitetura tradicional existente e integrante do Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural de Pelotas, conforme Lei Municipal 4.568/2000 e Decretos 5.685/2013 e 6.492/2021 (Art. 148);
- Preservar a integração harmônica das novas inserções à arquitetura tradicional existente e integrante do Inventário do Patrimônio Cultural de Pelotas (Art. 149);
- As intervenções em imóveis localizados nos **FEICs**, nos **Eixos** e nas **ZPPCs** estarão sujeitas às guias de desenho urbano a serem elaboradas pela municipalidade (Art. 150);
- É vedada a colocação de publicidade cobrindo elementos compositivos da fachada dos imóveis integrantes do inventário do patrimônio cultural, e a utilização de pinturas descaracterizantes nestes imóveis, ou seja a escolha de diferentes cores que seccionem a fachada do prédio, comprometendo a sua unidade e a sua imagem (Art. 151);
- É vedado o uso de prédios integrantes do Inventário do Patrimônio Cultural de Pelotas para atividades de estacionamento e /ou garagem coletivas (Art. 153);
- Antes da etapa de aprovação do projeto arquitetônico, na AEIAC-ZPPC, será apresentado estudo preliminar com o lançamento das propostas de volumetria e fachadas para a área em questão, em desenho tridimensional (Art. 154);

- Nos passeios públicos, na AEIAC-ZPPC, devem ser mantidos os ladrilhos hidráulicos existentes e incentivada sua utilização, como material preferencial para recomposição dos mesmos (Art. 155);
- Nas coberturas dos prédios integrantes do inventário, na AEIAC – ZPPC, devem ser mantidas as telhas cerâmicas originais, e incentivada a utilização como material preferencial para reconstrução das coberturas (Art. 156).



Construção do Restaurante
Universitário, de salas de aula
e expansão da área do Arquivo
de Documentos da UFPel



Integração dos imóveis
por meio de implantação
de área de convivência;

Qualificação e cercamento do terreno,
dotando de áreas verdes e praça seca;

Revitalização dos imóveis desse
quarteirão de propriedade da UFPel;

Viabilização do Centro Cultural
com construção da concha acústica

LEGENDA

- Limites terrenos UFPel
- Edifícios UFPel
- Áreas Verdes
- Propostas**
- ▨ Implantação de Parque Linear
- ▨ Área destinada a expansão física
- 🌳 Áreas de Convivência e Lazer



CONDICIONANTES PARA OS IMÓVEIS DA ZONA DE PLANEJAMENTO PORTO

III Plano Diretor de Pelotas

Zona situada nas seguintes Áreas Especiais de Interesse:

- AEIAC - Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural ou Construído
- ZPPC - Zona de Preservação do Patrimônio Cultural

Com as seguintes especificidades:

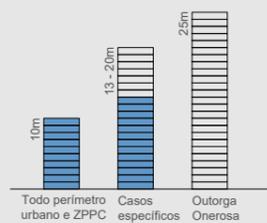
- Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC
- AEIAC Zona de Preservação do Patrimônio Cultural
- ZPPC3 - Sítio do Porto
- Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC
- AEIAC Zona de Preservação do Patrimônio Cultural
- ZPPC2 - Sítio do 2º Loteamento
- Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC
- AEIAC Zona de Preservação do Patrimônio Cultural
- ZPPC4 - Sítio da Caieira
- Eixo de Interesse da ZPPC - E5
- Eixo 5 - Benjamin Constant
- Prédios Inventariados
- Imóveis da UFPel localizados em zona de preservação

Regime Urbanístico

- Taxa de Ocupação máx. (TO): 70%
- Recuo de Ajardinamento: 4,00m
- Recuo de Ajard. Secundário: 2,50m
- Recuo de Fundos: 3,00m



Alturas Máximas



Potencial Construtivo

(Rua Almirante Barroso, 850)

- Área aprox. do lote: 1.390,03m²
- Taxa de ocupação: 973,02m² (70%)



Altura máxima: 10m -13m (ZPPC - Casos Específicos)

Área total construída: 2.919,06m² - 3.892,08 m² (3 - 4 pavimentos)



CONDICIONANTES PARA OS IMÓVEIS DA ZONA DE PLANEJAMENTO PORTO

III Plano Diretor de Pelotas

Zona situada nas seguintes Áreas Especiais de Interesse:
 AEIAC - Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural ou Construído
 AEIAN - Área Especial de Interesse do Ambiente Natural
 AEIARQ - Área Especial de Interesse Arqueológico

Com as seguintes especificidades:

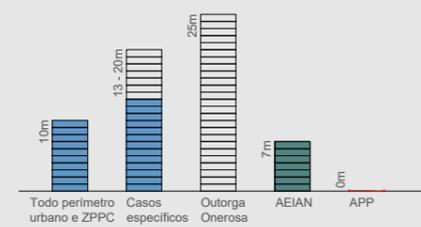
- Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC
 AEIAC Zona de Preservação do Patrimônio Cultural
 ZPPC3 - Sítio do Porto
- Foco Especial de Interesse Cultural - FEIC
 FEIC Zona Portuária
- Área de Preservação Permanente - APP
 100m da margem do Canal São Gonçalo
- Área Especial de Interesse do Ambiente Natural - AEIAN
 200m da margem do Canal São Gonçalo
- Terrenos da UFPel
- Prédios Inventariados
- Áreas Verdes
- Águas

Regime Urbanístico

Taxa de Ocupação máx. (TO): 0%, 10% e 70%
 Taxa de artificialização: 20%
 Recuo de Ajardinamento: 4,00m
 Recuo de Ajard. Secundário: 2,50m
 Recuo de Fundos: 3,00m



Alturas Máximas



Potencial Construtivo

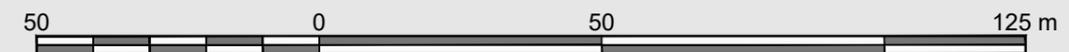
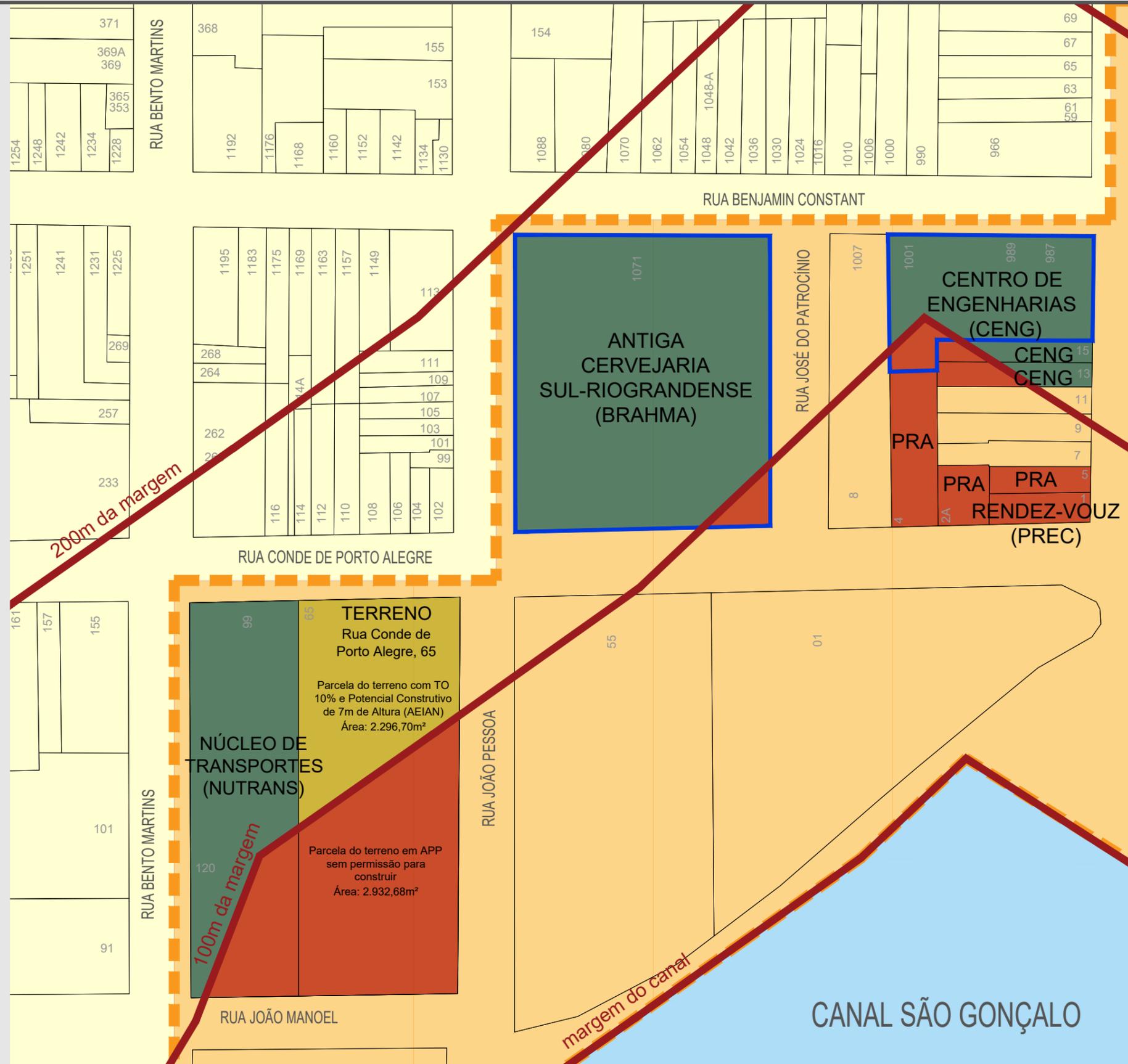
(Rua Conde de Porto Alegre, 65)

- Área do total lote: 5.052,48m²
- Taxa de ocupação: 229,67m² (10% - AEIAN)
- Taxa de ocupação: 0m² (0% - APP)



Altura máxima: 7m (AEIAN)

Área total construída: 459,34m² (2 pavimentos - AEIAN)



CONDICIONANTES PARA OS IMÓVEIS DA ZONA DE PLANEJAMENTO PORTO

III Plano Diretor de Pelotas

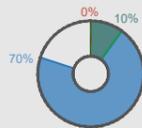
Zona situada nas seguintes Áreas Especiais de Interesse:
 AEIAC - Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural ou Construído
 AEIAN - Área Especial de Interesse do Ambiente Natural
 AEIARQ - Área Especial de Interesse Arqueológico

Com as seguintes especificidades:

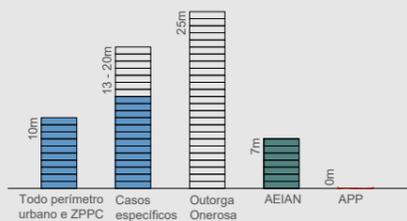
- Área Especial de Interesse do Ambiente Cultural - AEIAC
- AEIAC Zona de Preservação do Patrimônio Cultural ZPPC3 - Sítio do Porto
- Foco Especial de Interesse Cultural - FEIC
- FEIC Zona Portuária
- Área de Preservação Permanente - APP
- 100m da margem do Canal São Gonçalo
- Área Especial de Interesse do Ambiente Natural - AEIAN
- 200m da margem do Canal São Gonçalo
- Terrenos da UFPEl
- Prédios Inventariados
- Áreas Verdes
- Águas

Regime Urbanístico

Taxa de Ocupação máx. (TO): 0%, 10% e 70%
 Taxa de artificialização: 20%
 Recuo de Ajardinamento: 4,00m
 Recuo de Ajard. Secundário: 2,50m
 Recuo de Fundos: 3,00m



Alturas Máximas



Potencial Construtivo

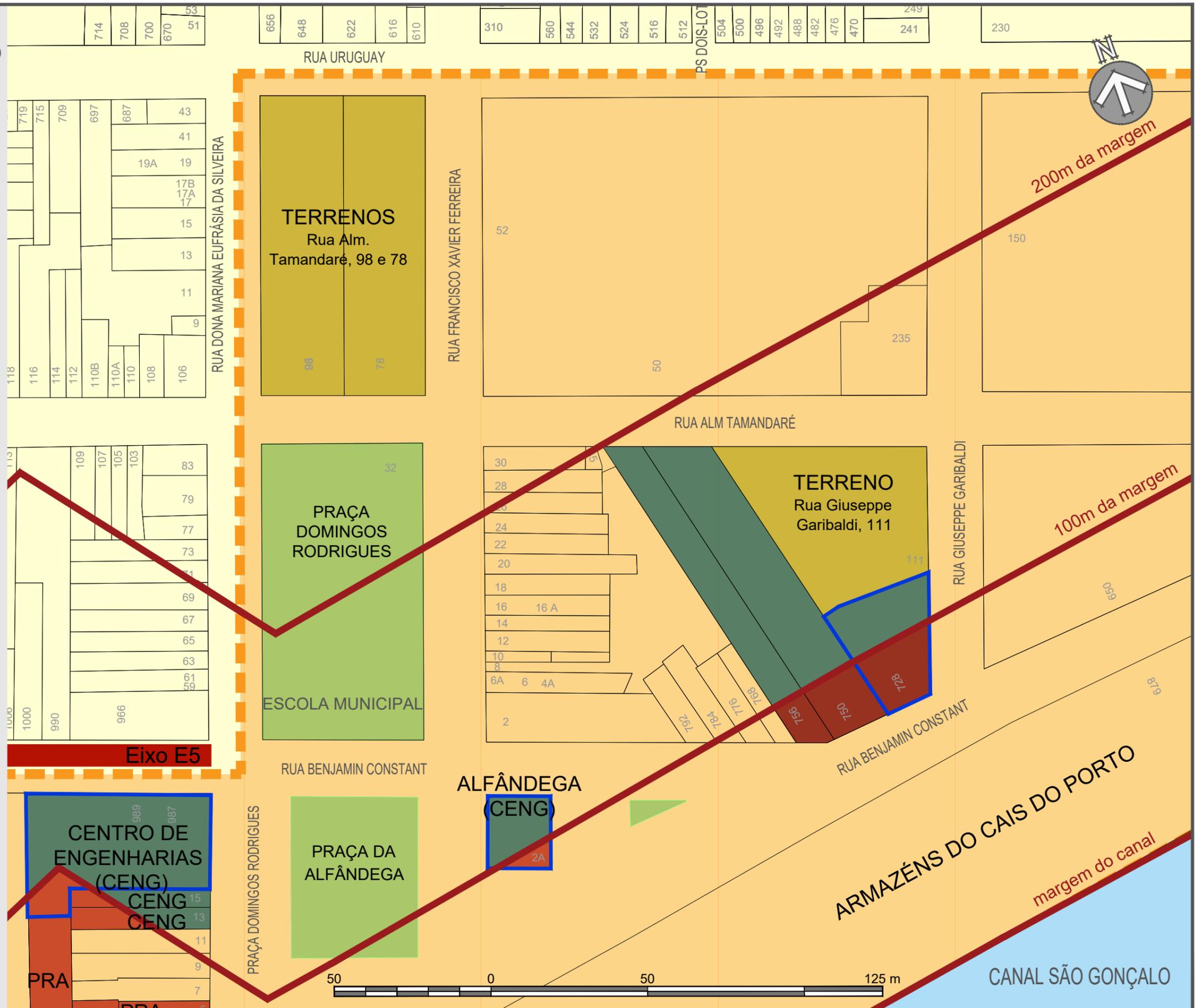
(Rua Giuseppe Garibaldi, 111)

Área do lote: 1.806,84m²
 Taxa de ocupação: 180,68m² (10%)
 Altura máxima: 7m (AEIAN)
 Área total construída: 361,36m² (2 pavimentos)



(Rua Almirante Tamandaré, 98 e78)

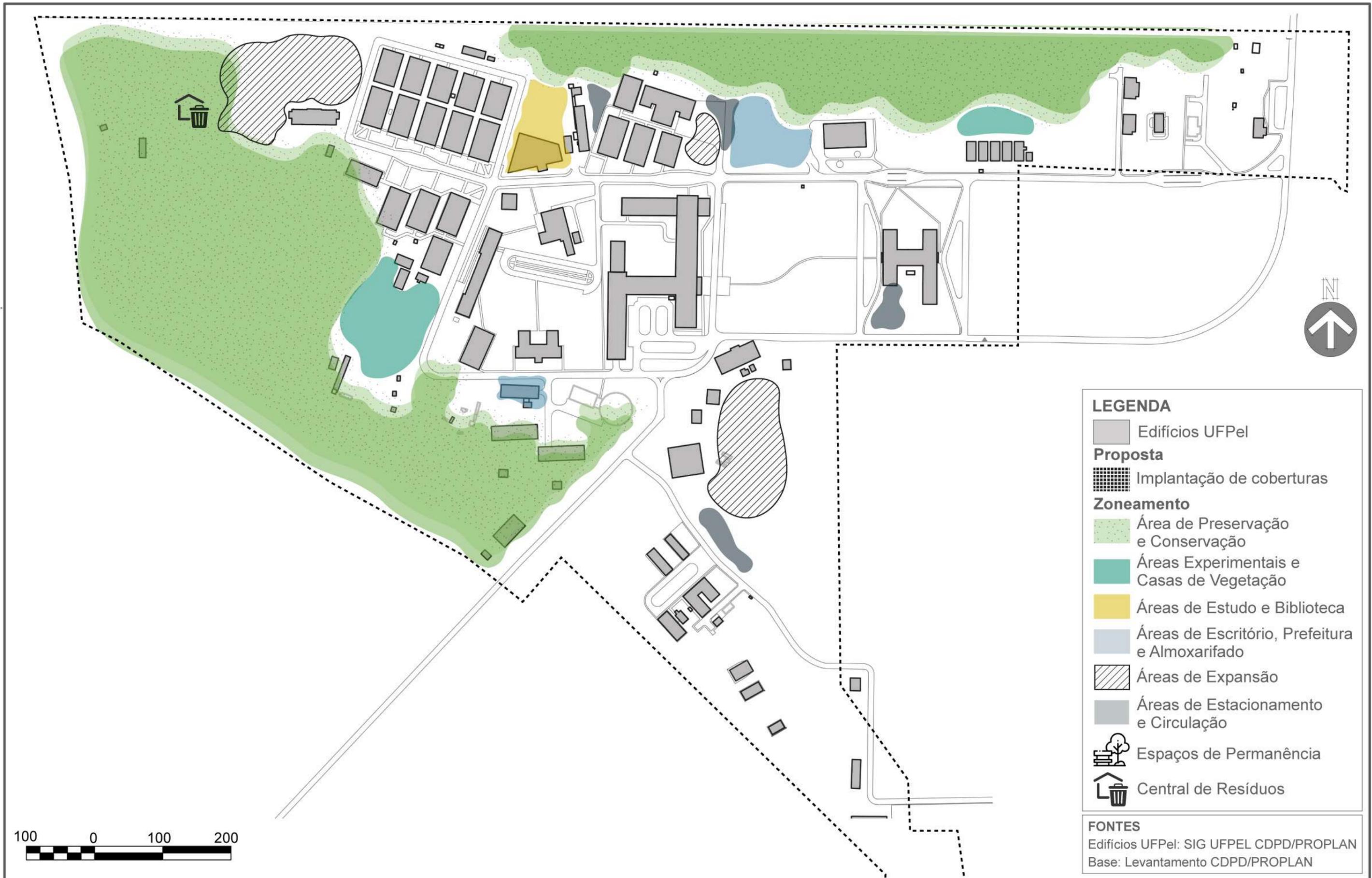
Área do lote: 2.480,41m²
 Taxa de ocupação: 1.736,29m² (70%)
 Altura máxima: 13m (casos específicos)
 Área total construída: 6.945,15m² (4 pavimentos)



Apêndice 07 - Enquadramento da Zona de Planejamento Capão do Leão no Plano Diretor Municipal de Capão do Leão

(Lei municipal nº932/2003 e suas alterações)

O Plano Diretor do Município de Capão do Leão não abrange a área em que está localizado o complexo universitário do Capão do Leão, pois o mesmo situa-se em zona rural, a qual não é contemplada no Plano Diretor (Lei municipal nº932/2003 e suas alterações). Assim, não existem diretrizes especiais indicadas pelo município que se apliquem a essa área, de forma que cada projeto deverá ser avaliado pela Prefeitura Municipal.



LEGENDA

- Edifícios UFPEL
- Proposta**
- Implantação de coberturas
- Zoneamento**
- Área de Preservação e Conservação
- Áreas Experimentais e Casas de Vegetação
- Áreas de Estudo e Biblioteca
- Áreas de Escritório, Prefeitura e Almojarifado
- Áreas de Expansão
- Áreas de Estacionamento e Circulação
- Espaços de Permanência
- Central de Resíduos

FONTES

Edifícios UFPEL: SIG UFPEL CDPD/PROPLAN
 Base: Levantamento CDPD/PROPLAN



UNIVERSIDADE FEDERAL DE PELOTAS | UFPEL
 PRÓ-REITORIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO | PROPLAN
 COORDENAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO DO PLANO DIRETOR | CDPD
 PLANO DIRETOR DA UFPEL

Apêndice 07

Zona de planejamento Capão do Leão e zoneamento proposto

Responsáveis Técnicas - Arquitetas e Urbanistas:
 Número do Registro do CAU:

Cíntia Vieira Essinger
 CAU A39210-3

Daniela Vieira Goularte
 CAU A100312-7

Gabriela Fantinel Ferreira Proto
 CAU A58161-5

Bolsista:
 Marcela Milgarejo Souza

Escala:
 Gráfica

Data:
 outubro | 2024

Figura:
 AP07-FIG17

