

Ref.: esclarecimentos às declarações da Secretária Adjunta Arquiteta Júlia Zardo

No dia 23 de outubro a Secretária Adjunta Arquiteta Júlia Zardo fez declarações no Fórum das Entidades (<https://www.youtube.com/live/awApSPVNNaM>) acerca de vídeos que têm a minha participação. Vamos aos esclarecimentos:

- Questionou que no vídeo inicial eu comentei que o projeto do novo plano diretor já teria sido enviado a Câmara, mas que na realidade isto ainda não teria ocorrido:

Correto, o projeto do novo plano diretor apenas havia sido divulgado pelo executivo. Mas as informações disponíveis na ocasião levaram ao entendimento exibido. Na prática, que diferença faz? Houve alguma modificação significativa no conteúdo do projeto do plano diretor entre a divulgação inicial e o PL enviado para a Câmara? Especialmente no tema que tenho tratado, que são os bairros residenciais? Irrelevante o fato de que o PL ainda não tinha sido formalmente enviado à Câmara.

- Que o vídeo mostra um desenho de 18 pavimentos, que eu teria falado em mais de dez pavimentos, enquanto o executivo está trabalhando com 18 metros, que daria seis pavimentos:

Em nenhum momento eu falei em prédios de 18 pavimentos nos bairros residenciais. O desenho apresentado nos vídeos, uma animação de IA (não foi feita por mim, nunca contei quantos andares ela tem) é uma alegoria à pretendida verticalização dos bairros. Mas, se formos questionar alegorias de IA, então teremos que falar sobre as ilustrações que o executivo exibiu na audiência pública do novo plano diretor...

Sobre os 18 metros, ou seis pavimentos, devem ser somados os 4 metros de desnível dos terrenos (quantos terrenos na Chácara das Pedras e Três Figueiras não têm desníveis?), mais os 4 metros do *rooftop*, mais 20% possíveis dos prédios ditos ecológicos ($18m + 4m + 4m = 26m + 20\% = 31m$). 31 metros de altura correspondem a 10 ou 11 pavimentos! Então é correto falar que o novo plano diretor permite prédios de 10 andares na Chácara das Pedras e Três Figueiras.

Hoje, com o limite de 9 metros, três andares, os bairros residenciais já estão repletos de prédios com sete andares (inclusive os bairros da zona sul da cidade). Ou seja, mais do que o dobro. Então não se pode duvidar do que ocorrerá se o limite passar para 18 metros. O céu é o limite.

Vamos aproveitar essa questão da altura e focar em um tópico referido em outro dos vídeos: onde estão as maquetes (de volume em papelão ou digitais em 3D) para mostrar a população o que vai acontecer nos bairros com o novo plano diretor?

- Acerca do coeficiente construtivo, a Secretária Adjunta disse que o índice aumenta em alguns locais, mas não é o caso na Chácara das Pedras, ao contrário do informado em um vídeo. Adiante na reunião, o representante do Sinduscon, também meu colega

arquiteto Carlos Zago, corroborou a declaração da Secretária Adjunta de que o coeficiente construtivo não estaria sendo ampliado no novo plano diretor nos bairros Chácara das Pedras e Três Figueiras:

Vejam, atualmente no bairro Três Figueiras o índice de aproveitamento básico é 1,3 e o máximo é 2,0 (Código 04A do Anexo 6 do Plano Diretor), valendo o mesmo para o bairro Chácara das Pedras (Código 03 do Anexo 6). Transformando o índice máximo atual para os critérios do novo plano (incorpora as áreas não adensáveis, + 50%) ele seria equivalente a 3,0 (2,0 x 1,5). Qual o coeficiente de aproveitamento máximo para as ZOT 4, que é o regime proposto para os bairros Três Figueiras e Chácara das Pedras? Será de 4,0. Portanto mais de 30% superior ao limite máximo atual. Então, eu não vou dizer que a Secretária Adjunta e o representante do Sinduscon falaram uma inverdade, como quando se referem a minha fala no vídeo dos bairros, mas afirmo que estão equivocados nas suas afirmações. O novo plano diretor pretende aumentar o índice construtivo dos bairros Três Figueiras e Chácara das Pedras em mais de 30% acima do limite atual.

Em outro dos vídeos é ilustrado um edifício, ainda em obras, com índice construtivo 4,0 pelo atual plano diretor, com 16 pavimentos, localizado na av. Borges de Medeiros. No novo plano diretor esse índice será equivalente a 6,0. Então, se esse edifício fosse construído com índice 4,0 do novo plano diretor, ao invés do 6,0, ele teria somente dois terços dessa área construída e dessa altura. Ainda assim, ele teria pelo menos dez pavimentos para acomodar todo potencial construtivo do índice 4,0. Pois é esse o índice construtivo que o novo plano diretor propõe para a Chácara das Pedras e Três Figueiras, mas “somente” em 18 metros de altura (seis pavimentos). Cabe? É evidente que há alguma coisa errada com tudo isso. O empreendedor tendo índice 4,0 disponível não se contentará em edificar menos do que isso, mas a altura sugerida pelo novo plano igualmente não será suficiente. Teremos muitos conflitos pela frente.

Ainda sobre esse item, convém também fazer um apontamento sobre o bairro Passo das Pedras. Em outra reunião do Fórum das Entidades, em resposta a reclamações de que no bairro faltaria água cinco dias por semana e que por isso não se poderia adensá-lo, foi respondido que o aumento de altura não necessariamente aumenta a densidade. Correto, ao invés de construir dois apartamentos por andar, eu posso fazer dois andares com a metade da área e ter somente um apartamento por andar. Mas no caso do bairro Passo das Pedras, quanto ao índice/coeficiente construtivo ocorre o mesmo que nos bairros Chácara das Pedras e Três Figueiras: o índice máximo passa de 3,0 (já convertido para a nova sistemática) para 4,0. Também um aumento superior a 30%. Então supor que os empreendedores vão construir prédios mais altos sem aproveitar o aumento do coeficiente de aproveitamento não é realista. Aliás, a altura no Passo das Pedras estará passando dos atuais 9 metros para 33 metros.

- Foi criticado que os vídeos se referem a respeitar a cidade, mas que respeitar a cidade – na visão da Secretária Adjunta – seria aproveitar a infraestrutura existente. Que a Chácara das Pedras e Três Figueiras seriam bairros pouco adensados, mas com muita infraestrutura, que ao redor haveria bairros mais adensados que estariam perdendo infraestrutura. Que um desrespeito a cidade seria não aproveitar essa infraestrutura disponível. E que haveria muitas casas a venda, vindo a se transformarem em bairros fantasmas, que por isso precisam de revitalização:

Se o executivo pretende que alguns bairros sejam adensados, pergunta-se quais bairros perderão densidade (desequilíbrio intraurbano), uma vez que a população de Porto Alegre não está crescendo. Então, se um bairro vai ser revitalizado e adensado, outro bairro vai perder gente. E esse bairro é, principalmente, o Centro histórico! Em levantamento da prefeitura de 2009 para o programa Viva o Centro, constatou que 9% dos imóveis do Centro estavam vazios. Levantamento de julho de 2025, do Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis) constatou que no Centro há 1.404 salas comerciais vazias. O novo plano diretor ao incentivar outros bairros a se densificarem fará com que o Centro – e o 4º Distrito – se esvaziem ainda mais! Essa ideia de densificar bairros residenciais consolidados é contraditória a outros objetivos do novo plano diretor, vai prejudicar outras estratégias, como a de revitalizar o Centro e o 4º Distrito. Se há bairros com infraestrutura disponível esses devem ser o 4º Distrito e o Centro (para o qual a prefeitura disponibilizou 1.800.000 m² de solo criado, algo somente admissível onde há infraestrutura ociosa).

Quanto a haverem muitas placas de casas a venda, ocorre que a dinâmica de mercado de casas usadas é muito diferente da dinâmica de apartamentos, ela tem outro *timing*.

Por outro lado, afirmar que bairros como os residenciais, construídos na concepção cidade-jardim nas décadas de 1930, apresentam infraestrutura urbana disponível para ser adensada (pavimentação das vias, abastecimento de água, drenagem pluvial, esgoto cloacal, etc.), é algo que exige comprovação. Basta examinar como está a mobilidade neles, completamente saturada. Nós temos visto o que acontece em outros bairros que foram adensados: viraram canteiros de obras de renovação da infraestrutura, para o quê a cidade inteira tem que arcar com os custos.

Participei de mais de 20 vídeos com questionamentos ao novo plano diretor (e também ao atualmente em vigor). Os poucos contraditórios recebidos (e rebatidos de pronto) demonstram a solidez do conteúdo das críticas colocadas. Estou à disposição para debater qualquer um deles e revisar as colocações postas. A cidade merece o debate e a troca de idéias. Como disse o arquiteto norteamericano Louis Sullivan, sobre uma decisão no planejamento urbano municipal que havia sido tomada em Chicago no final do século XIX: - As conseqüências nefastas disso vão perdurar por mais de 50 anos! Frase que nos deve servir de alerta.

Este é o link para os vídeos:

https://studio.youtube.com/channel/UC0_peLdhxKQWHQnolRdqKjg/videos/upload?filter=%5B%5D&sort=%7B%22columnType%22%3A%22date%22%2C%22sortOrder%22%3A%22DESCENDING%22%7D

André Huyer

Arquiteto e Urbanista - Conselho de Arquitetura e Urbanismo A11.196

Mestre e Doutor em Planejamento Urbano e Regional

Arquiteto analista aposentado do Ministério Público do Rio Grande do Sul

andre@huyer.arq.br