

Bairros residenciais querem respeito

Introdução

Nossos bairros residenciais foram concebidos para moradias de casas unifamiliares e suas infraestruturas urbanas dimensionados nessa premissa. Assim já antes de qualquer regulamentação municipal que dirigisse os projetos dos loteamentos que deram origem aos atuais bairros.

A partir do momento em que a legislação municipal começou a regular as intervenções nesses bairros (1979), ela já começou atrasada, pois algumas distorções estavam consolidadas. Ainda assim, os primeiros regulamentos captaram bem as características e vocações desses bairros, implementando boas normas para manter os bairros coerentes com suas concepções originais.

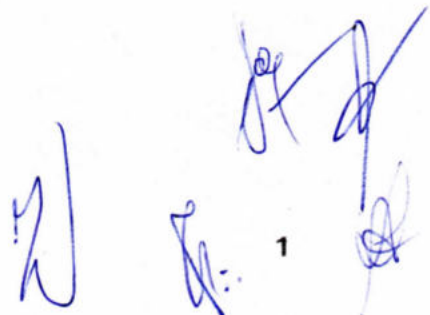
Desde então, porém, paulatinamente as legislações de planejamento urbano de Porto Alegre estão “afrouxando” os controles urbanísticos, permitindo intervenções cada vez maiores e destoantes do “espírito” desses bairros, causando a degradação de suas características residenciais de baixa densidade, comprometendo sua qualidade de vida.

As notícias divulgadas sobre as intenções da prefeitura em relação a revisão em andamento do plano diretor são alarmantes e preocupantes, pois indicam uma tendência ainda maior de desregulamentação e flexibilização do que poderá ser construído nesses bairros.

Inconformados com a situação atual e com a perspectiva de ainda maior alteração nos bairros, os moradores, representados por suas associações de bairros, apresentam a presente reivindicação, embasada em sólidos argumentos objetivos.

Sumário

- 1 - Origem dos bairros residenciais de Porto Alegre
- 2 - Os bairros residenciais no planejamento urbano de Porto Alegre
- 3 - Manifestações dos moradores dos bairros residenciais
- 4 - Custos da densificação
- 5 - Gentrificação
- 6 - Habitação de Interesse Social
- 7 - Estatuto da Cidade
- 8 - Nossas reivindicações



1

1 - Formação dos bairros residenciais

1.1 Jardim Isabel/Ipanema/Pedra Redonda

O que é denominado de "Ipanema" pela população, é um conjunto de três bairros que se estende desde a Vila Conceição até o Clube do Professor Gaúcho. Abrange os bairros Pedra Redonda, Ipanema e Jardim Isabel. Foi formado especialmente pelos loteamentos Praia Nova (1905), Vila Izabel (1954), Balneário Ipanema (1931), Balneário Guaíba (1932) e Balneário Juca Batista (1935).

Todos esses loteamentos foram o desdobramento de chácaras. Praia Nova foi originado na chácara das famílias Bier e Ely, se estendendo da Ponta dos Cachimbos (sul da Vila Conceição) até aproximadamente a rua Evaristo do Amaral (transversal da Av. Coronel Marcos). Engloba a praia da Pedra Redonda, o início da Av. Coronel Marcos e a sede campestre da Sociedade de Engenharia e a Associação do Pessoal da Caixa. É o mais antigo loteamento residencial da região, datando de 1905. Ver figura 1.

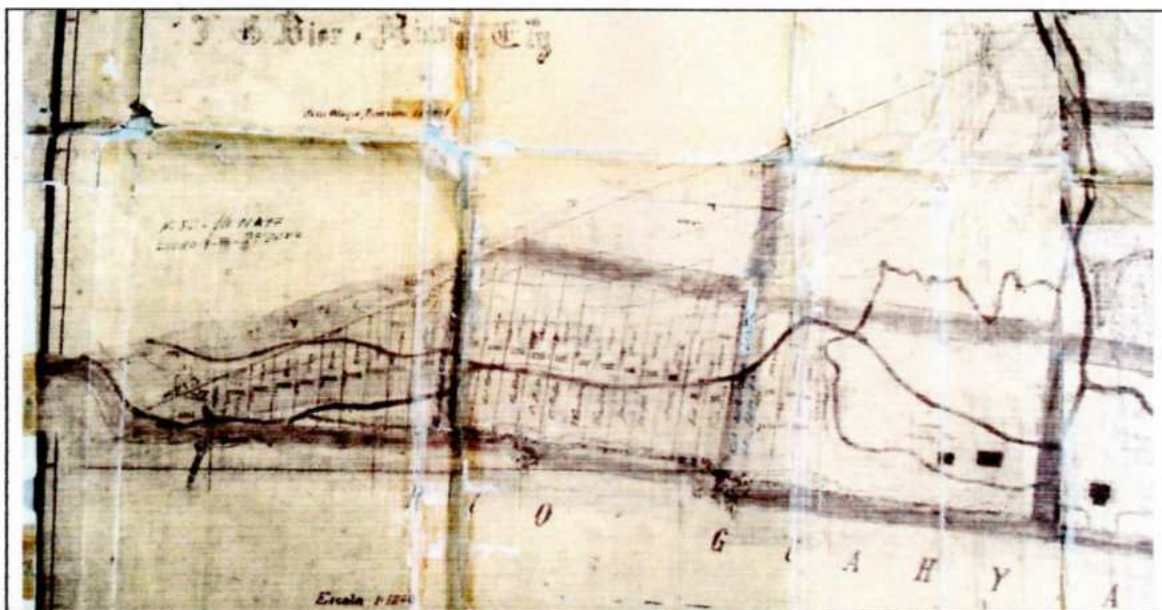


Figura 1 - Praia Nova resultou da divisão em lotes da chácara das famílias Bier e Ely. Inicia na Ponta dos Cachimbos, abrange a Pedra Redonda, o início da Avenida Coronel Marcos, a sede campestre da Sociedade de Engenharia, até aproximadamente o cruzamento com a rua Evaristo do Amaral. Projeto de 1905, de lotes para residências.

Fonte: Arquivo da Unidade de Registro e Planejamento II, PMPA.

O Jardim Isabel originou-se da chácara da família Dreher, se estendendo da Av. Coronel Marcos ao interior, subindo a encosta no sentido contrário ao Guaíba. A aprovação do projeto remonta a 1954. Ver figura 2.

O Balneário Ipanema foi o primeiro loteamento localizado junto a praia que hoje leva seu nome, em homenagem a famosa praia carioca. Mas, ao contrário do Praia Nova, cujos lotes se estendiam até a margem do Guaíba, no Balneário Ipanema há uma via de circulação pública na orla, permitindo o acesso de todos.

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature and several smaller ones.

Apesar de usar um terreno plano, dispôs o traçado das ruas fazendo curvas que convergem a uma praça central, desenho típico do conceito de bairro Cidade-Jardim. É datado de 1931. Ver figura 4. Seguindo essa tendência, ao seu lado foi loteado no ano seguinte, 1932, o Balneário Guaíba, também com ruas não retilíneas e via pública na praia. Ver figura 5. Ao qual foi agregado em 1935 o Balneário Juca Batista, com a Av. Oswaldo G. Cruz levando até a margem do Guaíba. Para contrapor essa via ortogonal, ela tem alguns *cul-de-sacs* transversais e passagens de pedestres. Ver figura 6.

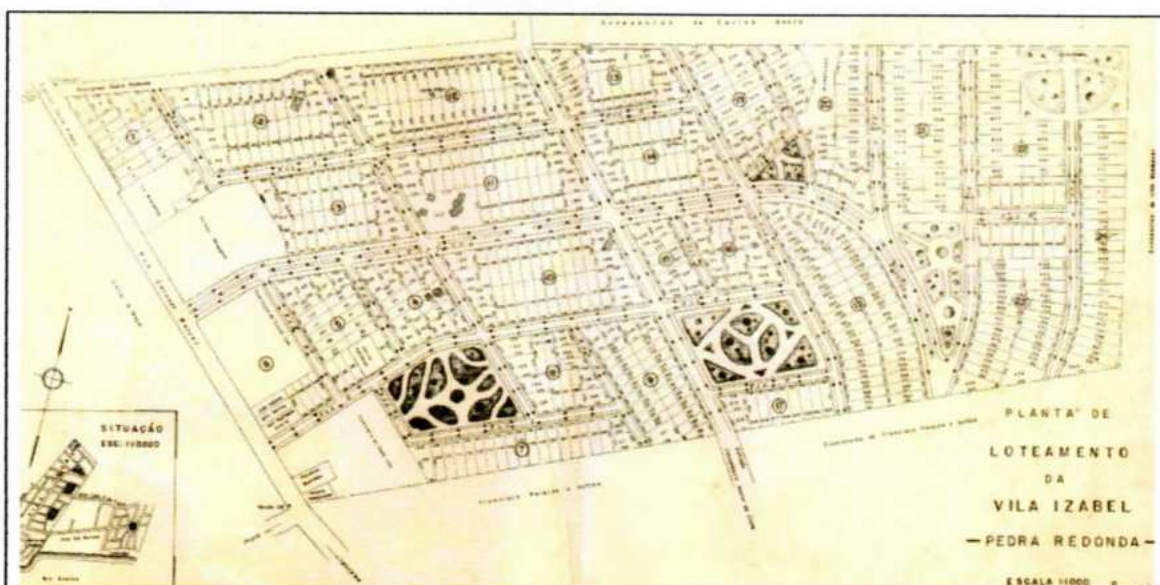


Figura 2 - Vila Izabel, hoje Jardim Isabel, foi o desdobramento em lotes da chácara da família Dreher, projeto de loteamento aprovado em 1954. Se estende da Av. Coronel Marcos subindo a encosta.

Fonte: Arquivo de morador do bairro.

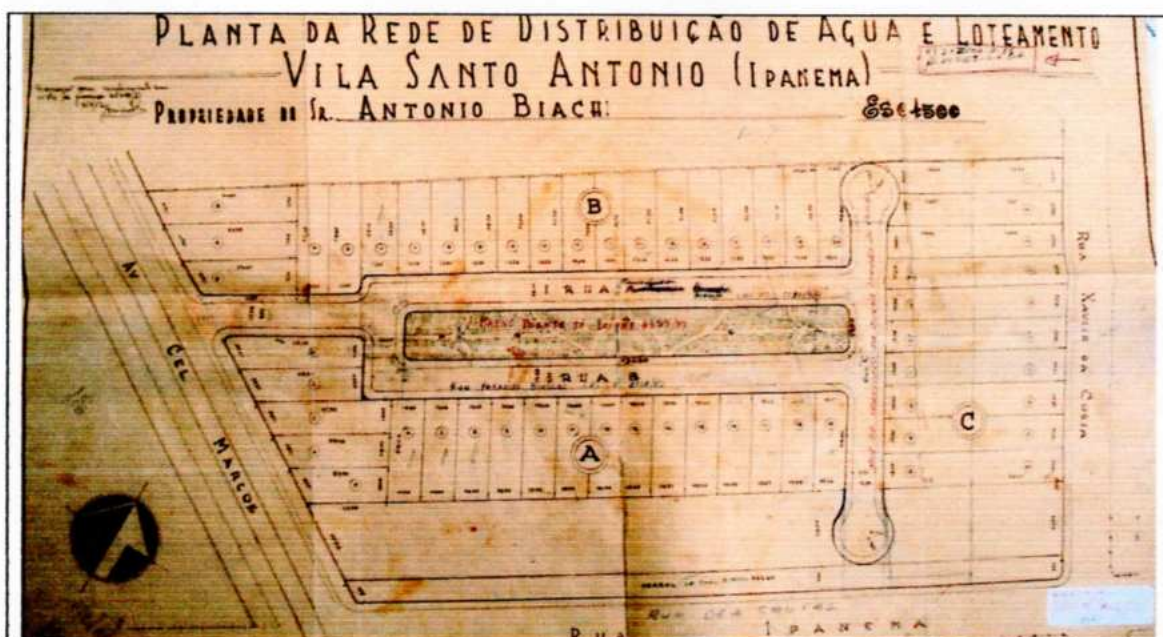
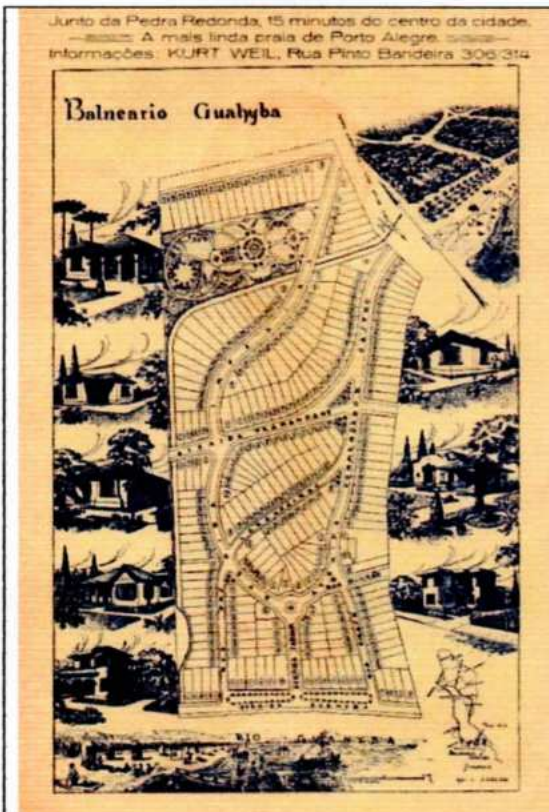


Figura 3 - Vila Santo Antônio, de 1952, lotes para ruas internas com *cul-de-sac*, frente para a Av. Coronel Marcos, próxima da Rua Dea Coufal.

Fonte: Arquivo da Unidade de Registro e Planejamento II, PMPA.



Figura 4 - O loteamento Balneário Ipanema data de 1931, foi o primeiro até as margens do Guaíba onde hoje temos a praia com o mesmo nome. Ao contrário do Praia Nova, no qual os lotes iam até a margem, neste há uma via pública na orla. Introduziu características de bairro-jardim (ruas não ortogonais, praça central) apesar da topografia ser plana.
 Fonte: Arquivo da Unidade de Registro e Planejamento II, PMPA.



Se deseja conhecer os ótimos terrenos do

Balneário Juca Batista

Av. Oswaldo Cruz

com muito prazer lhe oferecemos uma visita, que não representará compromisso algum de sua parte.

Escritório: 7 de Setembro, 1184 - sala 1

PHONE: 7800

Figuras 5 e 6 - Contíguo ao Balneário Ipanema foi em seguida desenvolvido o Balneário Guaíba, 1932, e o Balneário Juca Batista, 1935, onde temos a Av. Oswaldo G. Cruz.
 Fonte: Boletim da Sociedade de Engenharia.

Apesar da legislação da época não exigir, foram destinadas várias áreas para praças e uso público nesses loteamentos, que prosseguem com esse uso até hoje, o que pode ser observado em todos esses loteamentos residenciais.

Na figura 7 pode ser observado o mosaico de loteamentos residenciais que formaram os hoje bairros Pedra Redonda, Jardim Isabel e Ipanema.



Figura 7 - Localizações dos loteamentos residenciais que deram origem aos bairros da zona sul na orla do Guaíba, com as datas de seus respectivos licenciamentos.

Fonte: Adaptado de HUYER, A. A Ferrovia do Riacho: um caminho para a urbanização da zona sul de Porto Alegre. 2010. Dissertação (UFRGS), Porto Alegre, 2010.

1.2 Vila Conceição e Sétimo Céu

Na área onde havia um convento dos padres Palotinos, responsáveis pela primeira igreja da Tristeza, foi elaborado o projeto do loteamento Vila Conceição, em 1930. Vias de circulação adaptadas a topografia, área para praça, ligação até o Guaíba, com uma praia pública. Foi construído um viaduto (que todos chamam de ponte), o primeiro de Porto Alegre, sobre o cânion pelo qual passava o trem que levava veranistas até a praia da Pedra Redonda¹, obra que resiste até hoje. Ver figura 8. Em 1940 prosseguiu com o loteamento da parte alta, no lado oposto da Av. Wenceslau Escobar, carinhosamente chamado pelos moradores de Sétimo Céu, que finalmente deu nome ao bairro. Ao contrário de Ipanema/Pedra Redonda/Jardim Isabel, o bairro Vila Conceição deriva de somente um loteamento, bem como o Sétimo Céu. Ver figura 9.

Assim como outros distintos bairros, a Vila Conceição foi objeto de pesquisa que resultou em dissertação de mestrado².

¹ HUYER, André. A Ferrovia do Riacho: um caminho para a urbanização da zona sul de Porto Alegre. 2010. Dissertação, UFRGS, Porto Alegre, 2010.

² BAIALARDY, T. Vila Conceição: do movimento culturalista ao balneário-jardim. Dissertação (Ritter dos Reis), Porto Alegre, 2017.

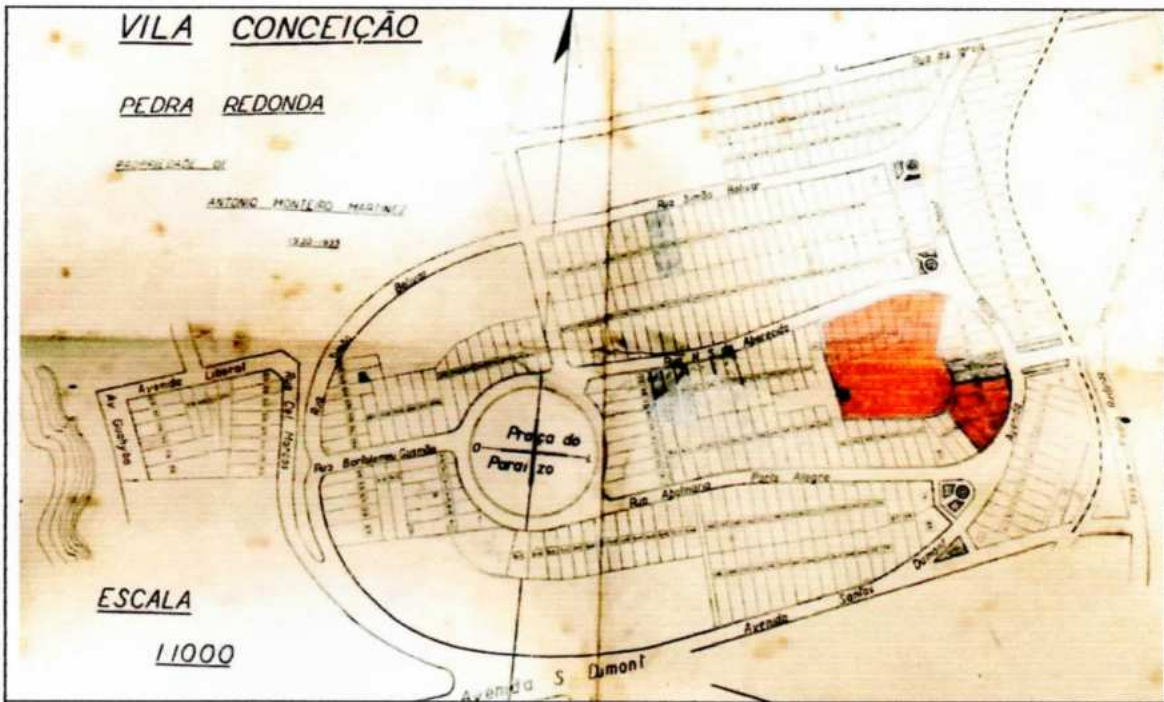


Figura 8 - Vila Conceição é o loteamento da gleba onde se localizava o convento dos padres palotinos, que construíram a primeira igreja da Tristeza. Tem o viaduto sobre o cânion da Ferrovia do Riacho (Travessa Picasso) e uma praia pública (Av. Guaíba no início da rua Pão de Açúcar). Ruas adaptadas a topografia, praça circular. Projeto foi aprovado em 1930.

Fonte: Arquivo da Unidade de Registro e Planejamento II, PMPA.



Figura 9 - Em 1940 foi aprovado o projeto da parte alta da Vila Conceição, carinhosamente chamado de Sétimo Céu pela população, passou a denominar o bairro. Assim como a parte baixa, nessa também as vias são adaptadas a topografia.

Fonte: Arquivo da Unidade de Registro e Planejamento II, PMPA.

1.3 Vila Assunção

A chácara de 140 hectares de José Assumpção foi loteada em 1937, formando um dos mais notáveis bairros Cidade-Jardim que há no Brasil. Praias de acesso público, vias adaptadas a topografia, passagens de pedestres, proliferação de praças e áreas verdes intercaladas entre si, núcleo central de comércio e serviços - que hoje é apresentado como a novidade da “cidade de 15 minutos” - já estava lá. No memorial do projeto registrado na prefeitura: para residências de até dois pavimentos, construídas em centro de terreno com afastamentos das divisas. É um bairro que se originou inteiramente de um loteamento somente. Ver figura 10.

A Vila Assunção tem despertado a atenção de estudiosos do planejamento urbano, sendo objeto de dissertação de mestrado³ e de roteiro de visita guiada da Secretaria da Cultura e capítulo em publicação oficial “Viva o Centro a Pé” da PMPA⁴.

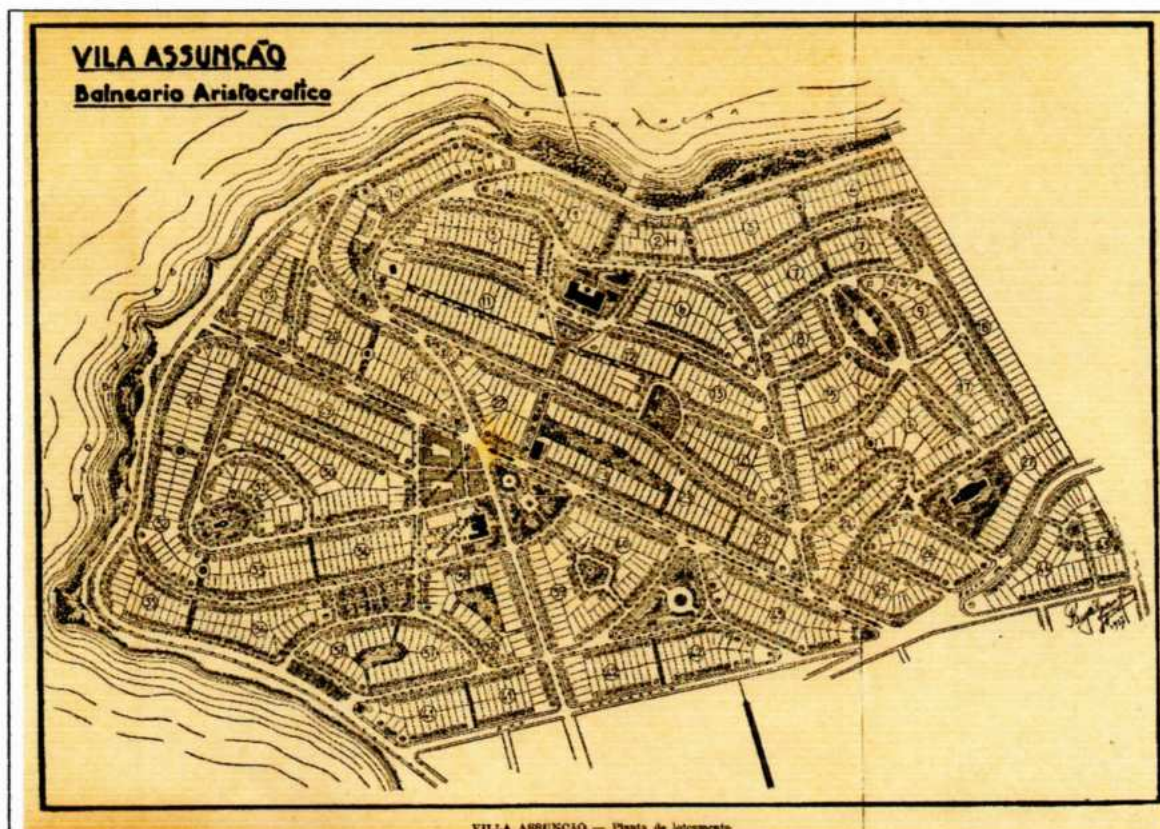


Figura 10 - Projetada em 1937 com requintados detalhes do conceito de Cidade-Jardim, a Vila Assunção é diferenciada, tendo inúmeras praças e áreas verdes praticamente intercaladas, passagens de pedestres, núcleo de comércio e serviços com escola, vias de circulação adaptadas a topografia, litoral de acesso público.

Fonte: Boletim da Sociedade de Engenharia.

³ GESSINGER, Roseli P. O texto e o contexto: do projeto à construção da paisagem da Vila Assunção. Dissertação (UFRGS), Porto Alegre, 2017.

⁴ HUYER, André. Vila Assunção. in: CUSTÓDIO, Luiz Antônio; KLEIN, Liane (Orgs.). Viva o centro a pé. Porto Alegre: Letra & Vida, 2016.

1.4 Três Figueiras

Remontando a 1928, o loteamento Vila Três Figueiras adequou a disposição das vias de circulação a topografia da encosta do morro, ao contrário do traçado ortogonal então usual, e previu algumas áreas verdes. Demonstra que antes dos loteamentos residenciais da zona sul, nessa área da cidade já começavam a se aplicar os conceitos de Cidade-Jardim⁵. Ver figura 11. Veja-se que é da mesma data o loteamento Chácara da Santa Casa, hoje bairro Petrópolis, ainda com as ruas em rígido traçado xadrez. Assim como a Vila Assunção, o bairro inteiro é originário de somente um loteamento.

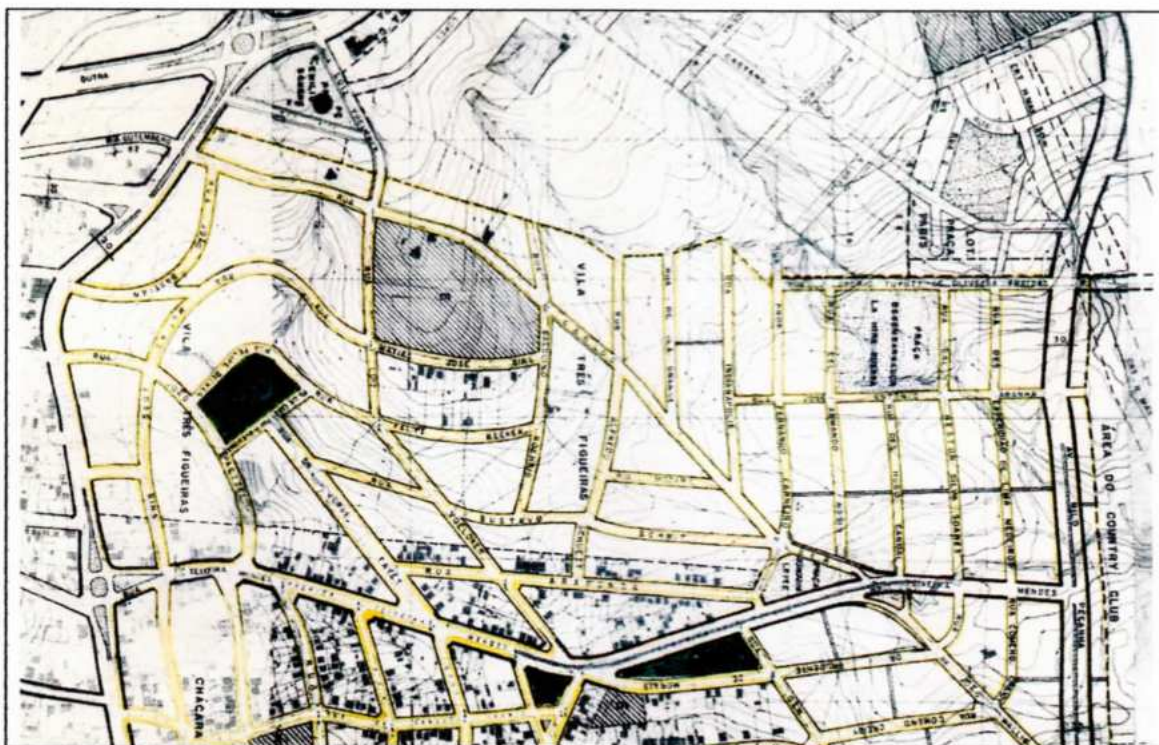


Figura 11 - A "Vila Três Figueiras" foi um dos primeiros loteamentos a aplicar conceitos de Cidade-Jardim, com ruas adaptadas a topografia e reserva de espaços para áreas verdes. Já consta nos mapas da cidade de 1928.

Fonte: GEDURB/FAU/UFRGS

1.5 Chácara das Pedras

Praticamente uma extensão das Três Figueiras, a Chácara das Pedras seguiu os mesmos princípios de desenho urbano, com vias adaptadas a topografia e áreas destinadas para praças, sendo seu projeto aprovado na prefeitura em 1931. Ainda, também é "irmão" do bairro Vila Jardim, ao qual é contíguo, apresentando os mesmos princípios de desenho urbano. Ver figura 12.

A denominação de Chácara das Pedras, segundo o famoso cronista Ary Veiga Sanhudo, seria em função do grande número de pedras que existiam na

⁵ PIQUÉ, Jorge. Três Figueiras – um jardim diante da cidade. 2018.

região, anterior a sua efetiva ocupação⁶.

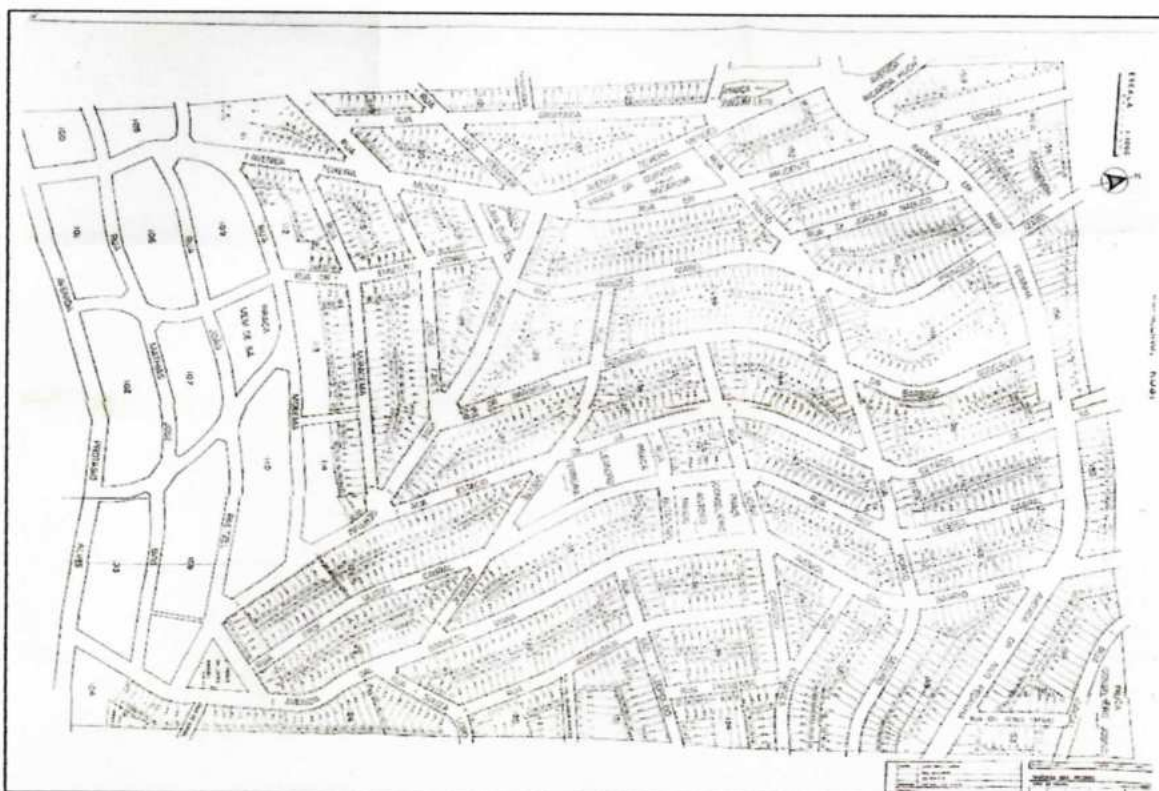


Figura 12 - Chácara das Pedras é um loteamento irmão das Três Figueiras, datando seu licenciamento de 1931. Segue os mesmos conceitos do bairro lindeiro.

Fonte: GEDURB/FAU/UFRGS

1.6 Características comuns destes loteamentos/bairros residenciais:

Traçado irregular das vias de circulação – entenda-se vias de circulação adaptadas à topografia. O então inovador conceito, contrário ao tradicional método de traçado xadrez (quadras e ruas ortogonais) até então vigente no Brasil, que não levava a topografia em consideração. A implantação de praças, ou áreas verdes, também era novidade, uma vez que não prevista como obrigatoriedade legal. Os empreendedores destinavam áreas para praças por liberalismo deles, a fim de tornar os loteamentos mais atrativos.

Os bairros apontados constam dentro de um seletivo grupo de loteamentos que formaram bairros e o próprio tecido urbano de Porto Alegre, conforme estudos da Arquiteta e Urbanista, professora de Evolução Urbana da UFRGS, Célia Ferraz de Souza:

São tão significativos para a cidade estes empreendimentos [loteamento de iniciativa privada ou de entidades] que caracterizam

⁶ História dos Bairros de Porto Alegre, Centro de Pesquisa Histórica, vinculada a Coordenação de Memória Cultural da Secretaria Municipal de Cultura.

hoje muitos de seus bairros. Como exemplo mais significativo deste período temos:

1. Iniciativa privada:
 - Vila Jardim
 - Vila Assunção
 - Chácara das Pedras
 - Av. Bastian
 - Belém Novo
 - Ipanema
2. Iniciativa de entidades:
 - IAPI
 - IAPTC
 - Vila dos Comerciantes

A formulação espacial dos loteamentos está voltada às categorizações sociais, muitos deles apresentando uma articulação de espaços abertos e praças que tem origem na assimilação dos conceitos urbanísticos experimentados noutros locais mais desenvolvidos, tais como os conceitos das cidades-jardins. É importante notar que, não havia exigência por parte da legislação urbanística de áreas verdes. Também observa-se uma adequação ao sítio, nos aspectos topográficos, a partir do traçado viário que propõe-se mais orgânico. Os elementos como as praças e jardins são considerados estruturadores de espaço e de muitos destes pontos saem as vias principais do loteamento.⁷

Nem todos os bairros residenciais listados no estudo mantiveram suas características originais. Hoje Porto Alegre têm bairros irreconhecíveis em relação ao que foram originalmente. As demandas de crescimento, densificação, atividades de comércio e serviços tornam muito dinâmica a transformação de partes das cidades. Porém, há demanda de moradores para bairros de baixa densidade, com predominância de habitações unifamiliares – veja-se o sucesso dos condomínios horizontais fechados. Alguns poucos conseguem manter essa condição, mesmo que precariamente. Quando muito afastados das regiões mais densas, permanecem estáticos devido à própria falta de interesse imobiliário pela população. Já outros, “melhor localizados”, só conseguem manter suas características originais devido à mobilização dos seus moradores, que travam intensas campanhas para não terem alterados seus bairros.

Destaca-se que foram projetados para receber casas, em centro de terreno, e tão somente isso. Ver figura 13. Suas vias de circulação, assim como redes de água e esgotos, foram dimensionadas para baixa densidade.

Veja-se que os materiais de divulgação davam ênfase no aspecto residencial de casas, assim como os memoriais para licenciamento na prefeitura. Como exemplo, o memorial da Vila Assunção, de autoria do urbanista Ruy Viveiros Leria, era absolutamente explícito:

Loteamento e edificações. A testada mínima adotada é de 12

⁷MÜLLER, Dóris e SOUZA, Célia (Org.). Evolução das áreas habitacionais de Porto Alegre quanto às características das edificações e do parcelamento. Porto Alegre: PROPUR/PROPUR/UFRGS, 1984.

metros e a menor profundidade 30 metros. Ao tomar a testada de 12 metros quase sempre demos a profundidade de 40 metros, de modo que os lotes terão a área de 360 a 480 metros quadrados, excetuando os casos em que as curvas de nível decidirem a forma do lote.

Uma casa normal assentada num lote relativamente pequeno deve ocupar, no máximo, de 25 a 35% da área do lote e a garage, 5%.

São obrigatórios os afastamentos lateral e frontal. Tendo este afastamento origem numa questão tanto higiênica como estética, será conveniente adotar as seguintes normas:

- a) Recuar, obrigatoriamente, a construção de 4 metros do alinhamento da rua;
- b) Dar à construção um afastamento lateral de 1,5m, no mínimo e, quando possível, projetá-la no meio do lote;
- c) Ocupar, no máximo, 35% da área do lote com a construção e 5% com a garage.
- d) Conservar a arquitetura nitidamente residencial.

7) — **LOTEAMENTO E EDIFICAÇÕES.** A testada mínima adotada é de 12 metros e a menor profundidade 30 metros. Ao tomar a testada de 12 metros quasi sempre demos a profundidade de 40 metros, de modo que os lotes terão a área de 360 a 480 metros quadrados, excetuando os casos em que as curvas de nível decidirem a forma do lote.

Uma casa normal assentada num lote relativamente pequeno deve ocupar, no máximo, de 25 a 35% da área do lote e a garage, 5%.

São obrigatórios os afastamentos lateral e frontal. Tendo este afastamento origem numa questão tanto higiênica como estética, será conveniente adotar as seguintes normas:

- a) recuar, obrigatoriamente, a construção de 4 metros do alinhamento da rua;
- b) dar à construção um afastamento lateral de 1,5 m, no mínimo e, quando possível, projetá-la no meio do lote;
- c) ocupar, no máximo, 35% da área do lote com a construção e 5% com a garage.
- d) conservar a arquitetura nitidamente residencial.

Figura 13 - Memorial do loteamento da Vila Assunção, estabelecendo as regras para construção de residências.

Fonte: Boletim da Sociedade de Engenharia.

Quanto aos materiais publicitários, sempre eram ilustrados com casas, caracterizando bem o seu caráter. Mesmo nesse aspecto, pode ser observado um testemunho de relação com a época de seus lançamentos, fazendo analogia ao estilo californiano, muito em voga, como ao modernismo, que representava o novo. Ver figura 14.



Figura 14 - Os materiais publicitários dos loteamentos davam ênfase no caráter residencial das edificações às quais eram destinados.

Fonte: Boletim da Sociedade de Engenharia e Arquivo da Unidade de Registro e Planejamento II, PMPA.

Síntese

Todos os bairros elencados originam-se de loteamentos residenciais, fundamentados em princípios urbanísticos dos conceitos de Cidade-jardim, visando abrigarem casas, em centro de terreno, afastadas das divisas.

Foram dimensionados para esses usos e essa população (baixa densidade). Suas ruas são limitadas, suas redes de água idem, assim como o restante da infraestrutura urbana.

2 - Os bairros residenciais no planejamento urbano de Porto Alegre

Quando todos esses bairros residenciais foram aprovados, licenciados e construídos, ainda não havia plano diretor na cidade, a legislação não fazia muitas exigências, praticamente tudo era permitido. Mas havia bom senso aos projetistas e incorporadores, conhecimento de questões higienistas, de qualidade de vida, de economia etc. Apesar de não haver obrigação de reservar áreas para praças, os empreendedores as faziam e, mesmo não havendo limites construtivos, os memoriais dos loteamentos estabeleciam padrões a serem respeitados.

O primeiro plano diretor da cidade surgiu quando todos os loteamentos elencados já estavam consolidados, foi em 1959, Lei 2.046/1959. Porém, aquele plano ainda não englobava esses bairros, que então eram considerados afastados do centro da cidade. Ver figura 15.



Figura 15 - Plano Diretor de 1959, não englobava os bairros residenciais referidos neste estudo. Limitava-se ao leste na Av. Carlos Gomes, e ao sul no bairro Cristal.
Fonte: Lei nº 2.046/1959

Já em 1979 o novo plano diretor, Lei Complementar nº 43/1979, passou a englobar a cidade em sua totalidade. Os bairros residenciais receberam o tratamento adequado, uma vez que os urbanistas de então seguiram as recomendações que se deve empregar em planejamento urbano: ver o histórico e a vocação de cada área da cidade.

O plano diretor de 1979 sofreu agudas modificações em 1987, com a Lei Complementar nº 158/1987, que trouxe algumas significativas flexibilizações.

Em 1999 foi editado um novo plano diretor, a Lei Complementar 434/1999, que acentuou várias desregulamentações. Esta lei foi revisada em 2010 e 2011,

com as Leis Complementares nºs 646/2010 e 667/2011.



Figura 16 - Mapa de zoneamento do plano diretor de 1979, com a região dos bairros Ipanema, Pedra Redonda, Jardim Isabel, Vila Conceição, Sétimo Céu e Vila Assunção. Lei Complementar nº 43/1979.

Veja-se como os planos enquadraram os bairros residenciais quanto aos principais condicionantes construtivos:

2.1 Densidade – quantidade de pessoas por bairro, medida em habitantes por hectare (hab/ha; 1 hectare = 10.000m²). Também medida em quantidade de economias por hectare (econ/ha).

A densidade planejada para os bairros da zona sul era de 85 hab/ha. Para Três Figueiras e Chácara das Pedras era de 150 hab/ha.

Com a Lei Complementar nº 158/1987 essas densidades foram modificadas, sofrendo grande incremento nos bairros da zona sul, e pequeno decréscimo na zona leste: passaram de 85 hab/ha para 175 hab/ha. Como se verá adiante, esse aumento reflete o aumento no índice de aproveitamento que também foi aplicado naquela ocasião.

No novo plano de 1999, todas as densidades foram niveladas em 140 hab/ha, padrão que persiste até os dias atuais. Ainda em 1999 foi introduzido o controle da densidade também pelo critério de economias por hectare, que foi fixado em 40 para todos os bairros em exame.

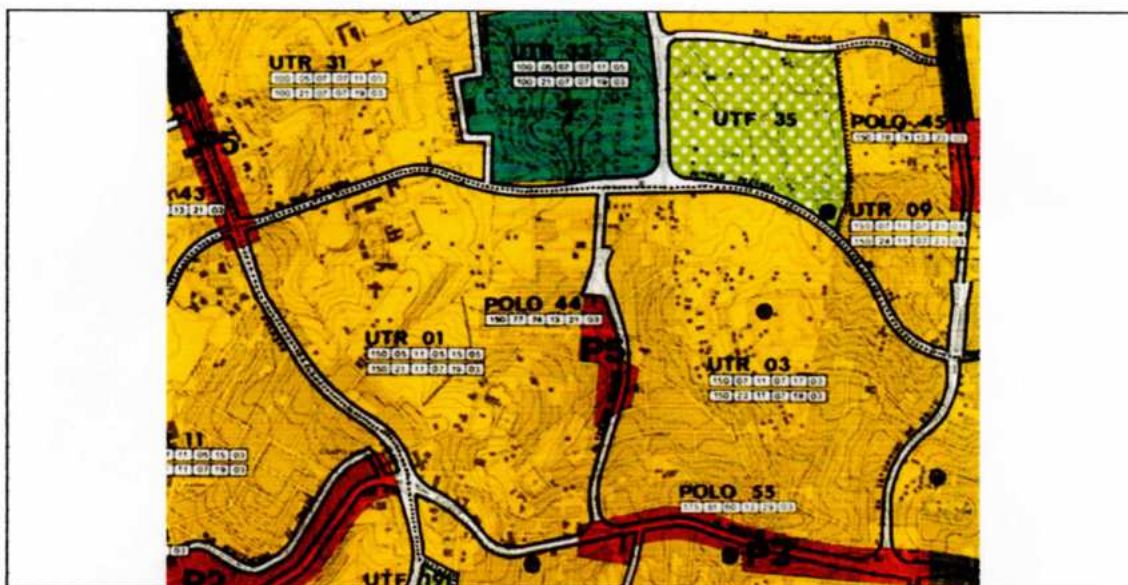


Figura 17 - Os bairros Três Figueiras e Chácara das Pedras no plano diretor de 1979. Saliente-se que as áreas ilustradas na cor amarela eram exclusivas para habitações unifamiliares.

Lei Complementar nº 43/1979.

2.2 Atividades – o que se pode fazer em cada bairro.

Em 1979 todos os bairros residenciais eram limitados para o uso de habitação unifamiliar, ou seja, casas. O que refletia as vocações dos bairros, a finalidade para a qual eles haviam sido concebidos. Não eram permitidos edifícios. Esse regime foi mantido na modificação de 1987. Porém, em 1999, o novo plano diretor extinguiu o regime de habitação unifamiliar, passando a permitir a proliferação de edifícios, condomínios etc., em qualquer local da cidade, ainda que isso seja contrário a vocação de muitos bairros. A atividade foi denominada de “habitação”, sem distinção de ser unifamiliar ou multifamiliar.

Porém, para os bairros residenciais não houve carta branca. Foram impostas várias limitações para outras atividades. Comércio varejista somente os de baixa interferência ambiental, e ainda assim no limite de até 200m² de área construída (porte). O mesmo critério se aplicando para serviços, inócuos até 200m² e de interferência ambiental nível 1 (por exemplo: meios de hotelaria) o máximo de 1.500m². Igualmente indústrias eram permitidas, mas com o máximo de 200m². Essas são soluções inteligentes de não fazer um bairro ficar sem miscigenação, porém preservando ele de atividades conflitantes, geradores de tráfego etc.

W

15

[Handwritten signatures]

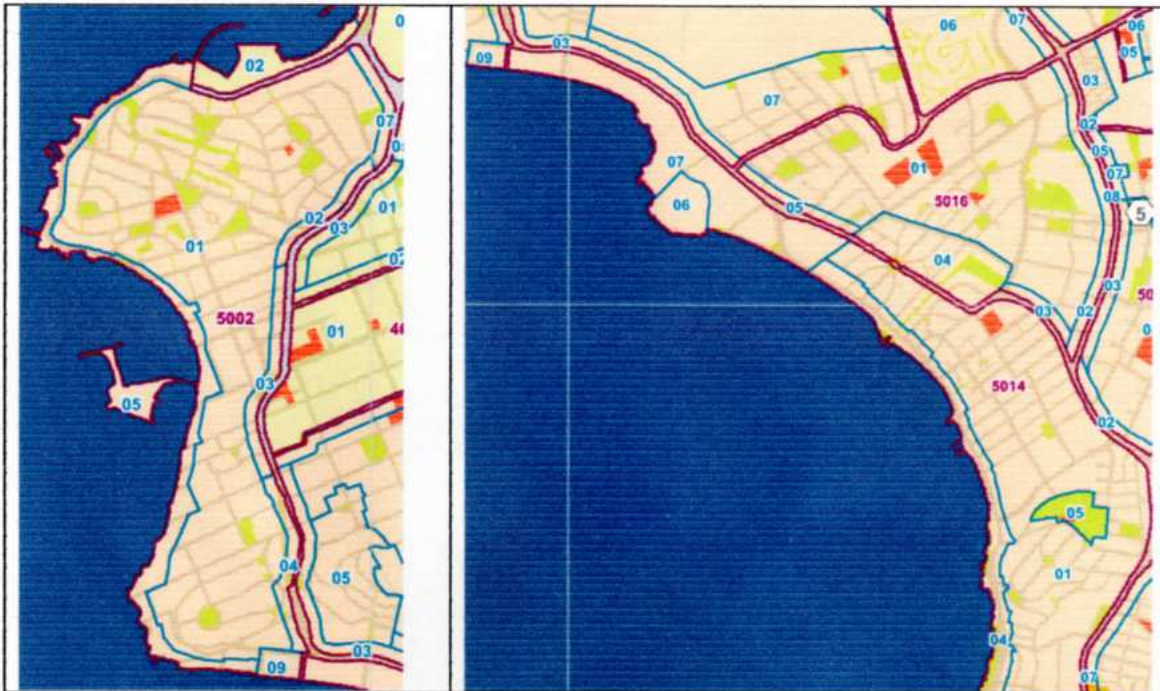


Figura 18 - Plano diretor de 1999 modificou alguns índices de zoneamento. Acima à esquerda os bairros Vilas Assunção e Conceição e Sétimo Céu, à direita Pedra Redonda, Jardim Isabel e Ipanema.
Lei Complementar nº 434/1999.

2.3 Aproveitamento – quantidade de metros quadrados permitidas de serem construídas em cada lote.

Esse controle urbanístico é dado por um número ao qual se multiplica a área do terreno. O resultado é a quantidade de metros quadrados que podem ser edificadas sobre ele. Em 1979 o índice de aproveitamento para os bairros residenciais da zona sul foi estabelecido em 0,6 e para os bairros residenciais da zona leste em 0,9. Ou seja, para um terreno de 360,00m² se poderia construir 216,00m² na zona sul e 324,00m² nas Três Figueiras e Chácara das Pedras. Na realidade, a quantidade de metros permitidos sempre é maior, de 30 a 50%, pois algumas áreas não contam, como garagens, sacadas etc.

Este índice foi ampliado para 1,0 na modificação do plano diretor de 1987, em todos os bairros residenciais da cidade.

No novo plano de 1999 permaneceu o índice de 1,0 para os bairros da zona sul, sendo ampliado para 1,3 nos bairros leste, Três Figueiras e Chácara das Pedras.



2.4 Quota ideal – quantidade de economias permitidas por terreno.

Este instrumento, introduzido no plano diretor de 1999, visa limitar a quantidade de apartamentos que um edifício (ou condomínio de casas) venha a ter, a fim de evitar a excessiva densificação do bairro. Foi estabelecida quota ideal de 75m^2 para todos os bairros residenciais, ver figura 21. Ou seja, divide-se a área do terreno por 75 e obtém-se a quantidade de apartamentos que nele poderá ser subdividida a construção. No exemplo, um terreno de 360m^2 poderia ter 4,8 economias. Ou seja, num terreno planejado para ter uma casa, passou a ser permitido que se construísse um edifício com cinco apartamentos ou com cinco casas em condomínio. Uma distorção flagrante da vocação desses bairros.

Em alguns bairros houve modificação na quota ideal, com o surgimento das Áreas Especiais de Interesse Cultural, por meio do Decreto nº 14.530/2004 (ver tópico a seguir). Esta legislação pretendia preservar o caráter residencial dos bairros que tinham essa característica de maneira marcante. Os estudos realizados para elaboração desta legislação apontaram que a Quota Ideal deveria ser de 300m^2 , ver figura 20, algo compatível com as estruturas dos bairros, aproximadamente uma economia para cada terreno padrão. Veja-se que parte dos bairros (mas não integralmente) de Ipanema, Vilas Conceição e Assunção, e Três Figueiras, foram abrangidas como áreas especiais de interesse cultural. Então, em tese, estariam protegidas por essa quota. Com a revisão do plano diretor em 2010, as Áreas Especiais de Interesse Cultural foram fragmentadas, assim como suas Quotas Ideais, cujos valores variam de 75m^2 , 150m^2 ou 300m^2 , ver figura 22.

6.3. TABELA ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

Área de Ocupação	Código	Zona	Índice de Aproveitamento (IA)	QI
Intensiva	1	Predominantemente Residencial Mistas	1,0	*
Intensiva	3	Predominantemente Residencial, Mistas, Predominantemente Produtiva	1,3	*
Intensiva	12	Área Especial de Interesse Cultural	1,6	-
Intensiva	14	Área Especial de Interesse Cultural	1,9	-
Intensiva	19	Predominantemente Residencial Centro Histórico, Corredor de Centralidade	2,4	*
Intensiva	25	Área Especial	Regime urbanístico próprio	-
Rarefeta	33	Área de Proteção do Ambiente Natural	0,1	5.000m ²
Rarefeta	39	Área Especial	Regime urbanístico próprio	-
Intensiva Rarefeta	41	Área Especial	Regime urbanístico próprio definido por lei específica	-
Intensiva	42	Área Especial de Interesse Cultural	Documento Volumétrico	-

* A Quota Ideal mínima de 300m² por unidade, para as construções unifamiliares das AECs com regime volumétrico de códigos 1, 2, 34, 38, 40, 42, 46 e 50 e para condomínios unifamiliares em qualquer AEC com área de 300m².

Figura 20 - Estudo das Áreas Especiais de Interesse Cultural propôs a quota ideal de 300m² para todos os bairros residenciais nela contemplados. O que não foi colocado em prática.

Fonte: Delimitação de Áreas Especiais de Interesse Cultural-PMPA/Ritter dos Reis.

PDDUA		ÍNDICES DE APROVEITAMENTO			ANEXO 6(NR)
ÁREA DE OCUPAÇÃO	CÓDIGO	ÍNDICES DE APROVEITAMENTO (IA)	IA máximo por terreno (índice de aprov. + índice alienável adens.)	Quota Ideal	
		ZONA	IA	(IA + IAA)	(QI)
INTENSIVA	01 (1)	Predominantemente Residencial, Mistas	1,0	1,0 + índice de ajuste (5)	75m ² (4)
	03 (1)	Predom. Residencial, Mistas, Predom. Produtiva	1,3	1,3 + índice de ajuste (5)	75m ² (4)
	05 (1)	Predom. Residencial, Mistas, Predom. Produtiva	1,3	2,0 + índice de ajuste	75m ² (4)
	07 (1)	Predom. Residencial, Mistas, Predom. Produtiva	1,3	3,0 + índice de ajuste	75m ² (4)
	09 (1)	Corredor de Centralidade e de Urbanidade	1,3	3,0 + índice de ajuste	75m ² (4)
	11 (1)	Predom.	1,6	3,0 + índice de ajuste	75m ² (4)

Figura 21 - Quando foram introduzidas no plano diretor de 1999, o valor da quota ideal era um só para toda a cidade: 75m².

Lei Complementar nº 434/1999.

pddua		ÍNDICES DE APROVEITAMENTO				ANEXO 6	
ÁREA DE OCUPAÇÃO	CÓDIGO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO				QUOTA IDEAL	
		IA	SC	TPC	IA MÁXIMO		
INTENSIVA ⁽¹⁾	01	1,0	Não	Sim ⁽⁴⁾	1,5	75m ²	
	02a	1,0	Sim	Sim	1,5	300m ²	
	02b	1,0	Sim	Sim	1,5	150m ²	
	03	1,3	Não	Sim ⁽⁴⁾	2,0	75m ²	
	04	1,3	Sim	Sim	2,0	150m ²	
	04a	1,3	Sim	Sim	2,0	300m ²	
	05	1,3	Sim	Sim	2,0	75m ²	
	06	1,3	Sim	Sim	2,0	150m ²	
	07	1,3	Sim	Sim	3,0	75m ²	
09	1,3	Sim	Sim	3,0	75m ²		

Figura 22 - Na revisão de 2010 foram restabelecidos alguns valores de quota ideal mais de acordo com as características dos bairros, mas não em todos.
Lei Complementar nº 646/2010.

2.5 Taxa de ocupação – sobre quanto por cento do terreno pode ser construído e quanto deve ficar livre.

No plano diretor de Porto Alegre de 1979 a taxa de ocupação máxima para os terrenos nos bairros da zona sul era de 50%, enquanto na zona leste era de 66,6%. Permaneceram os mesmos indicadores na modificação do plano em 1987.

Já na revisão do plano em 1999 a taxa de ocupação passou para 66,6% em todos os bairros. Ou seja, dois terços dos terrenos podem ser cobertos por construções, enquanto o terço restante deve ser deixado livre.

2.6 Altura – quantos pavimentos ou andares podem ser construídos nos terrenos.

No primeiro plano diretor a englobar toda a cidade, 1979, que foi fidedigno ao histórico e vocação dos bairros, foi estipulado o máximo de dois pavimentos em todos os bairros em exame, exceto na Chácara das Pedras. Neste, o limite era de três pavimentos, porém, com restrições. Construções nas divisas só poderiam ter até dois pavimentos, como nos demais bairros residenciais. Para construir três pavimentos, o prédio teria que manter afastamentos das divisas laterais e de fundos de no mínimo três metros.

Estes limites permaneceram inalterados na modificação de 1987.

Porém, no novo plano diretor de 1999 houve significativas alterações. A altura mínima passou de “dois pavimentos” para 9 metros. Considerando que um pavimento em geral tem 2,75m, na prática 9 metros equivalem a três pavimentos. Esta altura é permitida mesmo que o prédio seja construído junto às divisas laterais, o que não se coaduna com o princípio no qual esses loteamentos foram originalmente concebidos, pois eram destinados para casas de centro de terreno, ou seja, afastados das divisas. Esse limite vale para todos os bairros em exame.

A preservação das características residenciais nesses bairros, como se percebe, vem sofrendo sucessivas flexibilizações. Novo pernicioso golpe veio com o Decreto nº 20.746/2020, que criou a figura dos “rooftops”, que nada mais é do que um pavimento extra que não é computado como pavimento. Decreto que alterou o plano diretor (alterou o limite de alturas) sem passar pela Câmara de Vereadores). Veja-se que, se o decreto for aplicado em um bairro onde a altura é de 15 pavimentos, ele não terá impacto significativo. Mas nos bairros em exame, ele representa um acréscimo no limite de altura em 33,3%!

Além de tudo, os bairros residenciais ainda sofrem no quesito da altura com uma liberalidade que os planos diretores de Porto Alegre nunca coibiram, que é permissividade de em terrenos com declive ou aclave, sejam somados mais 4 metros na altura total das edificações. Outras cidades já enquadraram essa disparidade. Empregando artifícios previstos na legislação, os bairros já estão repletos de edifícios com cinco, seis e até pavimentos de altura, mesmo que a lei diga que o máximo seriam três.

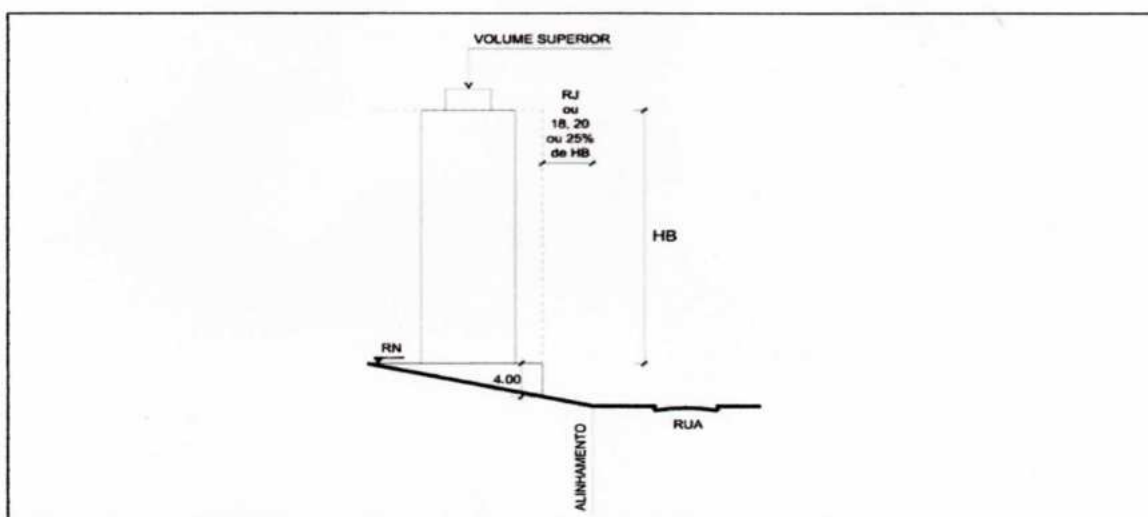


Figura 23 - Figura 13 do plano diretor, artigo 113. Brechas no plano diretor permitem aumentar a altura dos prédios automaticamente em um pavimento e meio (4m) se o terreno apresentar declive ou aclave. Para prédios de 15 pavimentos não é significativo, mas para residências de dois ou três pavimentos representa mais de 40% na altura total da edificação. Lei Complementar nº 434/1999.

2.7 Recuo de jardim – distância que a edificação deve manter do alinhamento frontal do terreno.

No plano de 1979 os bairros da zona sul e Três Figueiras tinham que manter um recuo de jardim de 6 metros, enquanto a Chácara das Pedras o valor era de 4 metros.

No plano de 1999 o recuo de jardim foi uniformizado em toda a cidade para 4 metros.

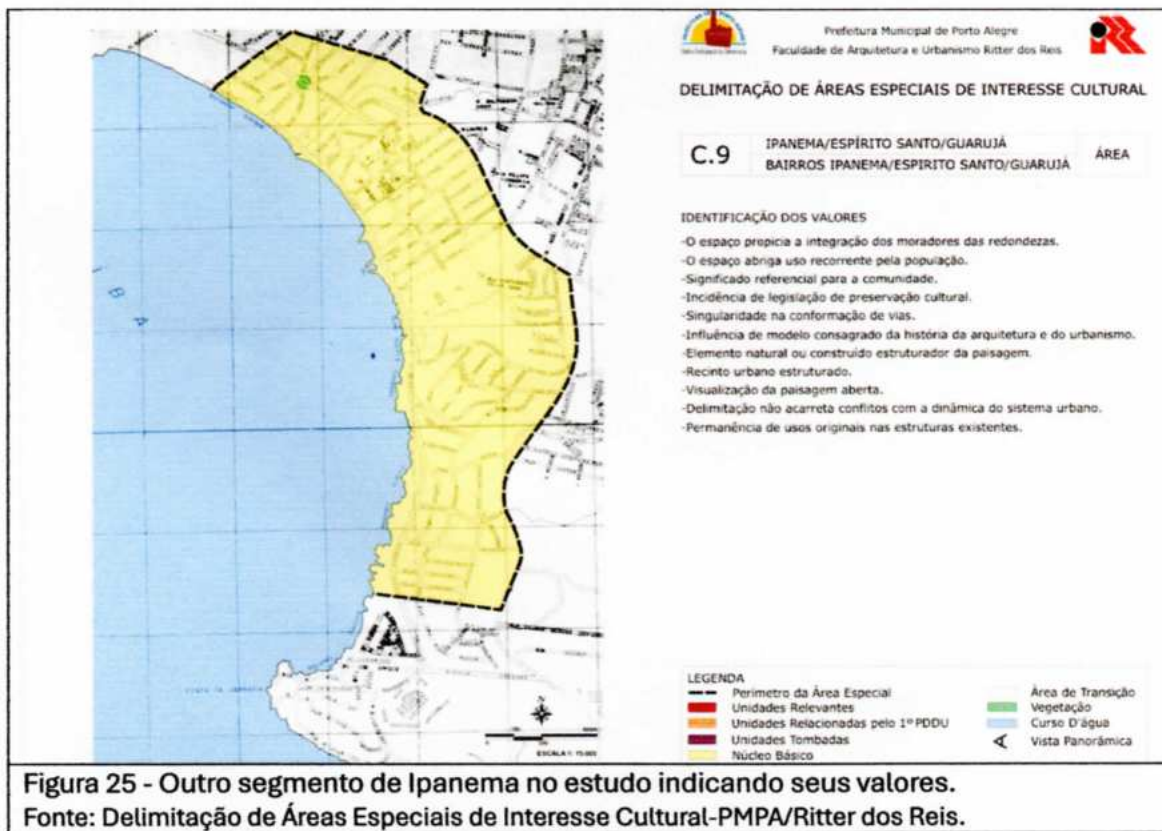
2.8 Áreas Especiais de Interesse Cultural - AEIC

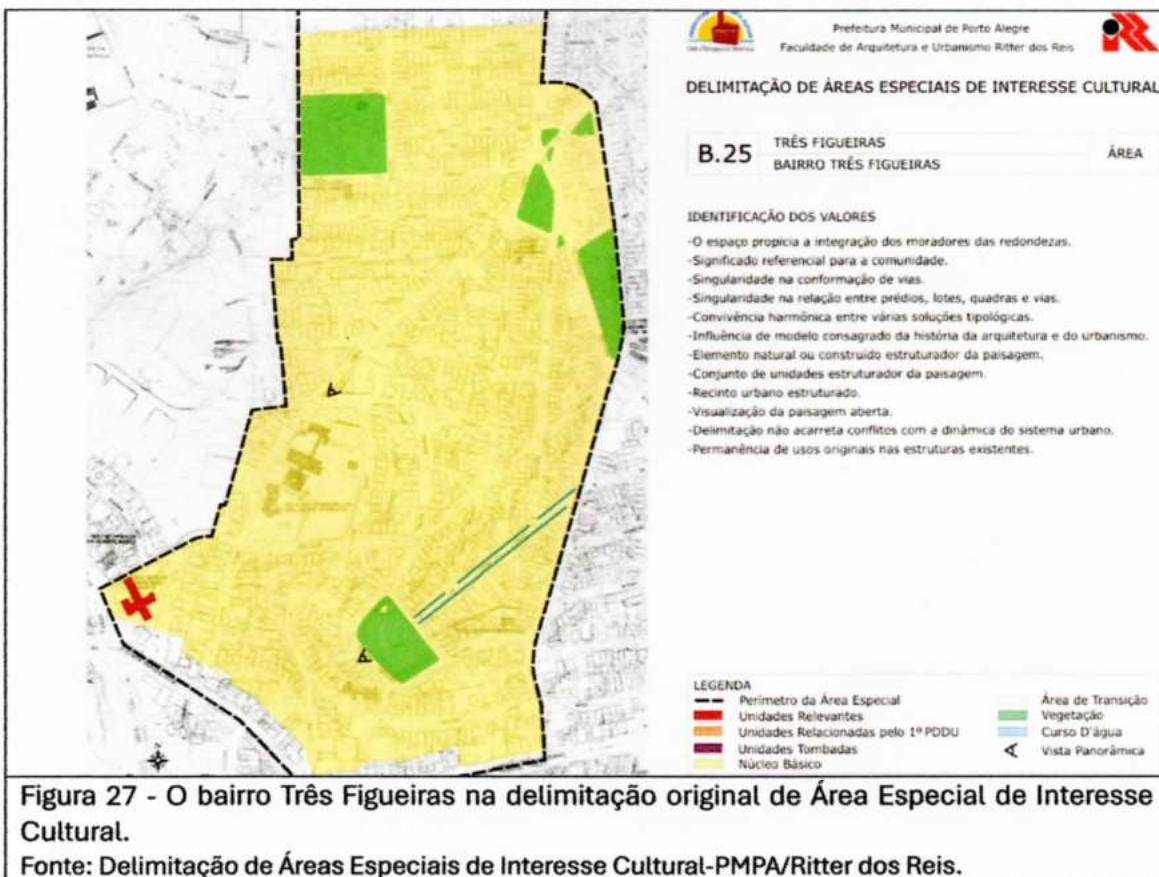
Já abordado acima no tópico da quota ideal, os bairros residenciais objeto deste documento, exceto Chácara das Pedras e Jardim Isabel, foram classificados como Áreas Especiais de Interesse Cultural. Ver figuras 24 a 27. No caso destes bairros, os principais valores apontados para receberem essa classificação são especialmente o caráter residencial e a concepção no conceito Cidade-jardim. Infelizmente as intenções do decreto foram sendo suprimidas ao longo dos anos, e na revisão do plano diretor de 2010 as áreas foram fragmentadas e muitas delas diminuídas de tamanho. Ver figuras 28 a 30. E foi retirado da EPAHC (Equipe de Patrimônio Histórico e Cultural) a atribuição de revisar os licenciamentos quanto a tipologia dos novos projetos. Hoje os efeitos das AEIC são inócuos, assistindo-se ao licenciamento de praticamente qualquer obra, mesmo que totalmente em desacordo com o caráter das AEIC⁸.

Atualmente chega-se ao requinte de que alguns empreendimentos situados em Áreas Especiais de Interesse Cultural nem ao menos passam para chancela da EPAHC, aproveitando-se do Decreto nº 21.007/2021, que criou a duvidosa figura da aprovação por decurso de prazo. No caso, a prefeitura não examina o pedido de licenciamento no prazo pré-determinado, e então a aprovação se dá automaticamente, sem qualquer exame.

Quanto aos bairros Jardim Isabel e Chácara das Pedras, apesar de não terem disso contemplados nessa classificação, eles apresentam os mesmos predicados que valorizaram os demais bairros residenciais aqui abordados. Basta ver o bairro irmão da Chácara das Pedras, o Três Figueiras, ou demais bairros residenciais aqui abordados da zona sul no caso do Jardim Isabel. Ou seja, não é porque eles não têm o status de AEIC que eles não teriam as mesmas qualidades dos demais, basta conferir no local.

⁸ POSSAMAI, R. e HUYER, A. Áreas Especiais de Interesse Cultural em Porto Alegre (1979-2022): o que resta deste patrimônio. Labor & Engenho, Campinas, 2022.





Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

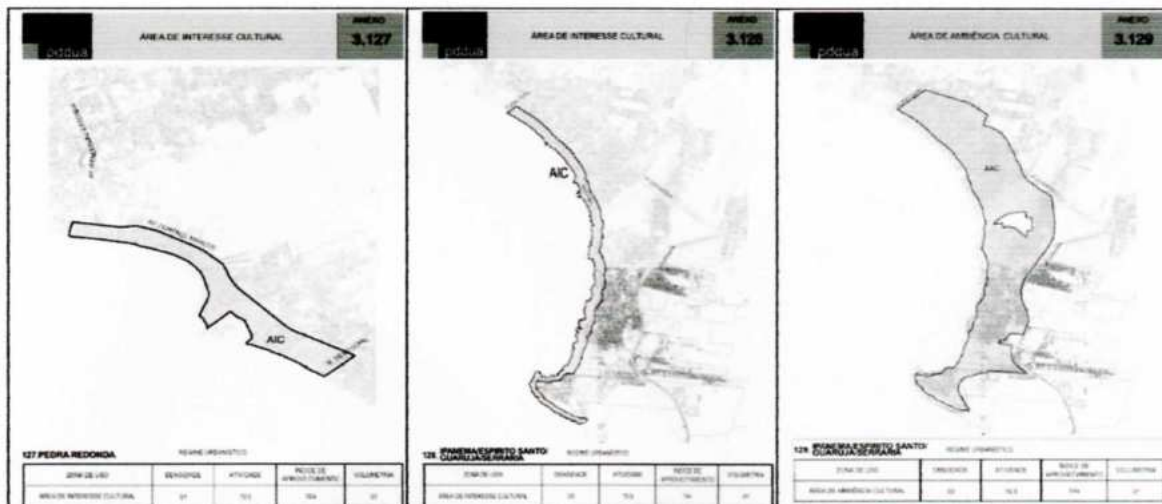


Figura 28 - Na modificação do plano diretor de 2010 as Áreas Especiais de Interesse Cultural foram muito fragmentadas, e não recebiam mais o apontamento de seus respectivos valores. Acima Ipanema e Pedra Redonda.
Fonte: Lei Complementar nº 646/2010.

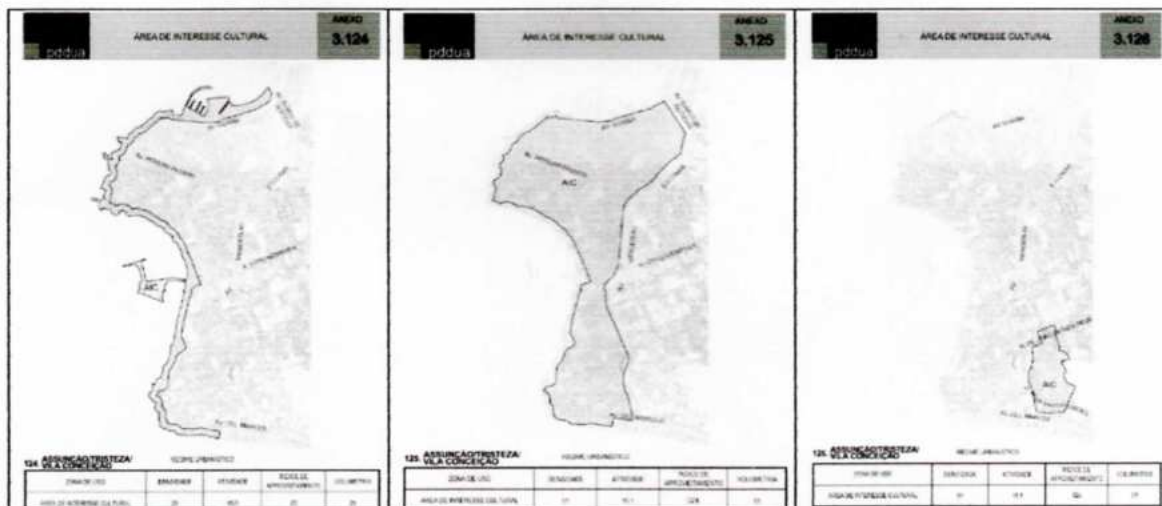


Figura 29 - Vilas Assunção e Conceição, com parte do bairro Tristeza, bem demonstra o fracionamento que ocorreu na modificação do plano diretor em 2010.
Fonte: Lei Complementar nº 646/2010.

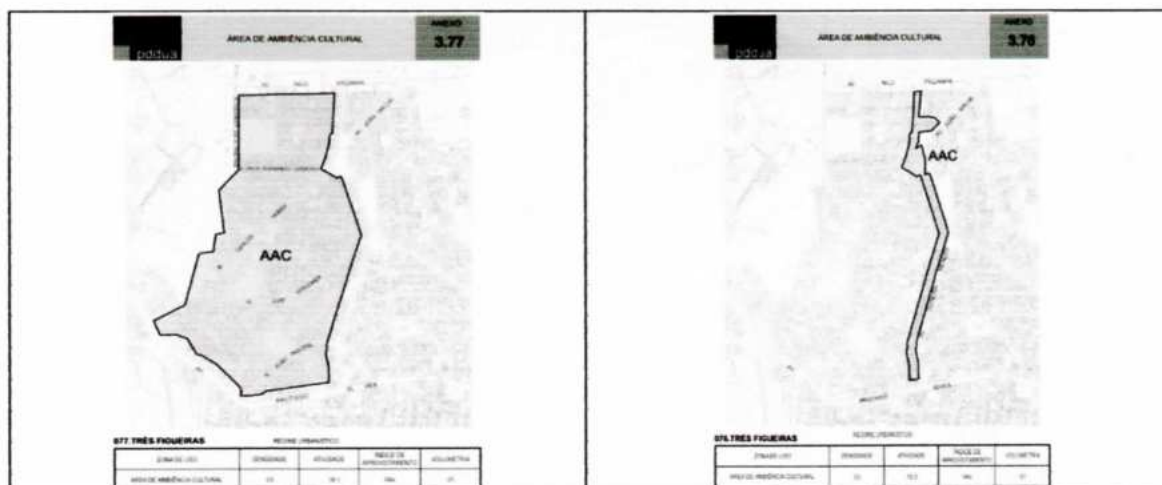


Figura 30 - Três Figueiras também foi fracionado em 2010.
Fonte: Lei Complementar nº 646/2010.

Síntese

Observa-se que ao longo dos anos nos quais o planejamento urbano englobou os bairros residenciais, os padrões urbanísticos destes bairros passaram gradativamente a desregulamentá-los. Da mesma maneira as iniciativas de valorizar e preservar aspectos culturais, assim que instituídas, passaram a ser desmontadas. Zoneamento antes exclusivo para residências passou a permitir edifícios e condomínios de casas; altura restrita a dois pavimentos passou para três, mas com as brechas na legislação se veem prédios de até sete pavimentos nos bairros; afastamentos laterais e de fundos foram sendo suprimidos; atividades foram sendo liberadas; e assim sucessivamente. Os moradores observam dia a dia a degradação do caráter residencial, de baixa densidade dos bairros.

3 - Manifestações dos moradores dos bairros residenciais

Se uma família adquire um imóvel em um bairro no qual não são permitidas construções em altura, como que após alguns anos esses cidadãos podem ter seu sol bloqueado por novos prédios vizinhos, de alturas bem superiores? Onde está sua “segurança jurídica”?

Os bairros aqui elencados, assim como outros poucos, mantiveram até hoje razoavelmente suas características de serem residenciais, de baixa densidade, por demanda de seus moradores. Individualmente ou de maneira coletiva em associações de moradores de bairro, há longa tradição de atuação em defesa dos anseios de seus habitantes. Desde questões “singelas” como paradas de ônibus, até problemas de drenagem urbana (causada pela urbanização), praças, mas, de maneira muito firme, sempre reivindicaram que seja mantido seu caráter de residências unifamiliares.

<p>FOLHA TRÊS ANO VIII - Nº 85 - julho 2003</p> <p>Manifesto</p> <p>Os bairros Três Figueiras, Chácara das Pedras, bem como as imediações formadas pelos eixos da Av. Dr. Nilo Peçanha e 3ª Perimetral, vêm sendo alvo de diversos empreendimentos de significativo impacto na estrutura, no desenvolvimento e na qualidade do seu meio-ambiente urbano.</p> <p>Como decorrência direta desse processo, agravam-se, entre outros, os problemas da degradação da paisagem natural e construída, da insuficiência de infra-estrutura em saneamento e drenagem pluvial, assim como na prestação dos serviços de manutenção básica das poucas praças e espaços públicos existentes na região.</p> <p>Preocupadas com tal situação, as Associações destes bairros vêm, ao longo dos últimos anos, promovendo reuniões com representantes da Administração Municipal e com os empreendedores privados, no sentido de estabelecer um debate amplo com a comunidade sobre os impactos dos investimentos e sobre as necessárias ações do poder público em Planejamento Urbano e em obras de infra-estrutura urbana.</p> <p>Assim, por iniciativa destas comunidades, a questão dos frequentes alagamentos - pela gravidade das suas trágicas consequências - tem sido pauta de inúmeras reuniões, seminários e painéis de informação técnica, promovidos por estas Associações com o apoio de entidades como o IPH - da UFRGS, dentre outras.</p> <p>Após diversas reuniões entre estas comunidades e os representantes do DEP, foi constituída e devidamente formalizada - em setembro de 2001 - uma comissão técnica, integrada por representantes destas duas Associações, com o objetivo de acompanhar os estudos sobre o "Projeto de macro-drenagem da Bacia do Arroio d'Árcia", em elaboração pelo DEP.</p> <p>Estabeleceu-se então que a referida comissão técnica constituir-se-ia no agente de interlocução entre o DEP e a comunidade dos referidos bairros, cabendo a mesma representar os interesses dos moradores na identificação das alternativas técnicas para o sistema de drenagem pluvial a ser adotado.</p> <p>Ao longo de todas as reuniões, a proposta apresentada pelo DEP à comissão de acompanhamento fundamentou-se num sistema de bacias de retenção das águas a serem localizadas nas praças do bairro, e em canalizações adequadas para o devido escoamento pluvial.</p> <p>No sentido de aprofundar o conhecimento sobre o sistema proposto, bem como obter informações sobre as experiências existentes, as associações promoveram vários eventos, contando com a participação de técnicos especializados, e de conhecimento reconhecido nacionalmente sobre o assunto.</p> <p>De posse dessas informações, a comissão passou a manifestar-se favorável ao sistema de bacias de retenção, desde que as mesmas não se localizem nas poucas praças da região, e que se destinem exclusivamente à retenção das águas pluviais.</p> <p>A partir desse posicionamento, realizaram-se diversas reuniões entre a comissão de moradores e o DEP, ocasiões nas quais a referida comissão sempre enfatizou a sua discordância com a utilização das praças pelo sistema de bacias de retenção proposto.</p> <p>Entretanto, tendo em vista a recente ocorrência de mais um alagamento no bairro, com fatos amplamente divulgados pelos meios de comunicação - incluindo declarações de autoridades do DEP e de outros órgãos da Administração Municipal - as Associação</p> <p>representativas dos referidos bairros vêm a público prestar seguintes esclarecimentos:</p> <p>1 - É com surpresa que temos conhecimento através da imprensa de que o projeto de drenagem proposto pelo DEP encontra-se concluído, em desacordo tanto com o estabelecido na reunião técnica, realizada em abril de 2003, no Gabinete do Diretor Geral do DEP.</p> <p>Naquela ocasião, segundo declarações dos representantes daquele órgão, não havia a um projeto final para ser apresentado à comunidade. O projeto concluído, portanto, não teria necessária aquiescência dos moradores dos bairros.</p> <p>2 - Em razão das últimas declarações dos representantes da Administração Pública divulgadas pela imprensa, as Associações dos bairros Três Figueiras e Chácara das Pedras consideram-se desafiadas nos seus esforços de obter uma interlocução com o Poder Municipal, em consonância com o que é proposto pelo atual Plano Ambiental - PDDUA - e seus dispositivos que apontam a participação popular valorizada e incorporada ao processo de planejamento urbano.</p> <p>3 - Considerando a grave situação de risco pela qual passam os moradores, os comerciantes e o comércio público em geral, e valendo-se das proposições contidas na Lei Municipal 10.257/01, que institui o Estatuto da Cidade, as Associações dos bairros Três Figueiras e Chácara das Pedras denunciam a completa omissão do Poder Público em ações efetivas para o equacionamento da drenagem pluvial da região, e conclama a população atingida pelos alagamentos para moverem ação judicial como um último recurso, considerado apropriado para o caso.</p> <p>Porto Alegre, 27 de Junho de 2003</p> <p>OSORIO QUEIROZ JR Arquiteto e Presidente da AMATRES Conselheiro da Região 4 de Planejamento (Leste-Nordeste)</p> <p>ADAILA RECHDEN Presidente da AMACHAP</p> <p>IVONE VERONESE P/ Comissão Técnica</p>	<p>Programa Diálogos da Cidade</p> <p>Áreas Especiais de Interesse Cultural Sr. Secretário do Planejamento Municipal Ilmo Dr. Isaac Ainhorn</p> <p>O motivo da minha intervenção neste bloco é para propor a ampliação, em mais um gravame, da seguinte área, como sendo de Interesse Cultural.</p> <p>Os bairros Chácara das Pedras e Três Figueiras são bairros que se enquadram nas justificativas do Art.92 §4 da lei do PDDUA onde este se refere a "Necessidade da Manutenção da Ambientação Peculiar", pois</p> <ul style="list-style-type: none"> - os dois bairros são áreas historicamente unifamiliar e que 95% de suas construções são casas e; - com a aprovação pela SMOV do "novo bairro" chamado de Loteamento Germania onde serão construídos 34 prédio de 17 andares, nossos bairros oferecerão opções para que os novos moradores escolham como preferem habitar: sê em residências unicelular ou sê em belos prédios a poucas quadras daqui. <p>Quero registrar nossos agradecimentos pelo compromisso assumido e cumprido do Nosso Prefeito nas figuras de seus secretários para que as comunidades possam exprimir as injustiças e lutar por mudanças que foram cometidas na formulação do Plano Diretor.</p> <p>A cidade de Porto Alegre é nossa e deve continuar agradando a nós portolegrenses.</p> <p>Adaila de Castro Rechden -Presidenta da AMACHAP Critina Buttelli -Presidenta da AMATRES</p> <p>Porto Alegre, 30 de Março de 2005</p> <p><i>Recebido 01/04/05</i> <i>Fábio Ribeiro</i> Chefe de Gabinete</p>
---	--

Figuras 31 e 32 - Manifesto dos moradores do bairro Chácara das Pedras acerca de questões de planejamento urbano; Ofício de moradores ao secretário de Planejamento sobre desejo de ser mantido como residencial unifamiliar.

Fontes: Jornal Folha 3, julho/2003; Arquivo da AMACHAP.

Poucos bairros de Porto Alegre têm um histórico tão longo, consistente e permanente de atuação de seus moradores junto ao poder público nos interesses de suas comunidades. A associação de moradores do bairro Chácara das Pedras – AMACHAP – data de 1977, tendo, portanto, mais de quatro décadas de representação. A Associação Comunitária Jardim Isabel – ASCOMJISA – foi fundada em 1975. O Clube de Mães da Vila Assunção, que atua como associação de moradores do bairro, igualmente é cinquentenário. Assim também as representações dos demais bairros. Longa tradição de atuação em defesa dos legítimos interesses dos moradores.

Folha 3
Setembro 2006 | Nº 1

Bairros...

Moradores devem opinar sobre bacias

Amachap e Amatres vão avaliar junto com os moradores as propostas do DEP e do DMAE sobre a implantação de bacias de amortecimento em praças do bairro e sobre o projeto de implantação de separadores dos esgotos pluvial e cloacal.

No dia 18 de setembro, as associações dos bairros Três Figueiras e Chácara das Pedras estarão promovendo, às 20 horas, no Três Figueiras Tênis Clube um encontro para debater os projetos de implantação de separadores pluvial e cloacal e, principalmente o ponto mais polêmico, a implantação de bacias em praças públicas dos bairros.

Pelo projeto do DEP devem ser implantadas bacias de amortecimento ou retenção nas praças Celso Luft, Lopes Trovão e Joaquim Leite, na Chácara das Pedras e praça Guerra Blesmann, no bairro Três Figueiras.

"Nosso objetivo não é definir ou não se vamos aprovar a proposta do DEP, mas sim permitir que os moradores debatam o projeto", explica Maria Cristina Coelho, presidente da Amachap.



Uma reunião foi debatida em diversos encontros.



No mapa, as praças previstas para a implantação de bacias são as praças Celso Luft, Lopes Trovão e Joaquim Leite, na Chácara das Pedras e praça Guerra Blesmann, no bairro Três Figueiras.

"Nossa posição quanto à questão das bacias é clara. Não somos contra a proposta, mas do uso de praças para este fim. Agora compete ao DEP convencer os moradores", afirma Cristina. Na reunião realizada em junho de 2006, no gabinete do prefeito José Fogaça, reunindo DEP, DMAE, Snam, associações e moradores, Fogaça assumiu o compromisso de vir pessoalmente, junto com os órgãos competentes, apresentar os projetos do DEP e DMAE aos moradores.

Maria Cristina lembra que é importante a presença dos moradores no encontro do dia 18 de setembro, principalmente daqueles que residem no entorno das praças onde poderão ser implantadas as bacias.

Avenida

A via pública que liga as avenidas Nilo Peçanha e Túlio de Lencourt ao Parque Germânia, na zona leste da cidade, passou a denominar-se Avenida Veríssimo de Amaral, em homenagem ao primeiro secretário de Planejamento de Porto Alegre.

A homenagem a Carlos Veríssimo Almeida de Amaral, falecido em 2004, faz parte das comemorações dos 30 anos de criação da Secretaria Municipal de Planejamento (SPM).

Amaral foi titular da SPM no período de 1975 a 1979. Funcionário municipal de carreira, também exerceu, na Prefeitura de Porto Alegre, a função de secretário municipal de Administração. Era mestre em Administração Pública, foi professor universitário e desenvolveu diversas atividades importantes ao longo de sua vida profissional, tais como: diretor da Companhia Brasileira de Transporte Urbano (Brasília), diretor-geral da Secretaria Estadual de Transportes e de direção-geral da Agência de Regulação de Serviços Públicos Delegados do RS (ARSP).

TRÊS FIGUEIRAS TÊNIS CLUBE

CONSELHO DELIBERATIVO

CONVOCAÇÃO

A Presidente do Conselho Deliberativo do TRÊS FIGUEIRAS TÊNIS CLUBE, no uso de suas atribuições Estatutárias CONVOCA os Senhores Conselheiros, em pleno gozo de seus direitos estatutários, para reunião ORDINÁRIA, que se realizará no dia 01 de setembro, do ano corrente, em sua sede social, à rua Carlos Hebe, nº 547, nesta Capital, às 20 horas, em primeira chamada - 20h30min, em segunda e última chamada, com a seguinte ORDEM DO DIA:

- Deliberar sobre o relatório elaborado pelo Conselho Deliberativo, relativamente ao primeiro exercício social e controle de plano de gestão para o segundo exercício social;
- Assuntos gerais.

Porto Alegre, 01 de setembro de 2006

Figura 33 - Matéria jornalística sobre participação dos moradores dos bairros Chácara das Pedras e Três Figueiras em questões urbanísticas da cidade. Fonte: Jornal Folha 3, setembro/2006, p.3.

Apontado no item anterior sobre os planos diretores, o regime urbanístico na Chácara das Pedras permitia prédios de até cinco pavimentos acima do nível da rua, em 1979. Contra essa liberalidade a comunidade se mobilizou e obteve a modificação para o limite de altura de 9 metros (três pavimentos). Ainda assim, teve uma perda, pois o regime anterior não permitia que prédios de três pavimentos ou mais fossem construídos colados nas divisas, e agora é permitido isso.



Sistema Viário

Segurança

Calçada

Transporte Público

Venha discutir os problemas e as soluções do seu bairro

Audiência Pública

A Câmara Municipal de Porto Alegre, por solicitação do Clube de Mães da Vila Assunção, convida os moradores para discutir temas sobre os diversos serviços públicos da cidade tais como: segurança, sistema viário, transporte público alternativo, calçada para a orla da Av. Guaíba e questões relacionadas ao Plano Diretor. A Audiência Pública será no dia 13 de maio (terça-feira), às 19 horas, no Salão Paroquial da Igreja Nossa Senhora da Assunção, situada na Praça José Assunção nº 1, Bairro Assunção. Além dos vereadores, estarão presentes representantes dos órgãos municipais.

DATA: 13 de maio de 2008	HORA: 19h	LOCAL: Salão Paroquial da Igreja Nossa Senhora da Assunção, Praça José Assunção nº 1, Bairro Assunção
------------------------------------	---------------------	--

ALTA CÂMARA
0800.31.0224

Câmara Municipal de Porto Alegre



Manifestantes portaram cartazes e contra empreendimento na zona Sul

MEIO AMBIENTE

Ato contra loteamento

Em apoio à preservação de 12,9 hectares de Mata Atlântica, na zona Sul de Porto Alegre, mais de 600 moradores, com apoio do Greenpeace, participaram da 2ª Caminhada em Defesa da Mata Atlântica e arroio Espírito Santo. O protesto ocorreu na Avenida Guaíba, da esquina com a rua Dea Coufal até o Clube do Professor Gaúcho. O meio ambiente, segundo os manifestantes, estará ameaçado se as obras de um empreendimento imobiliário forem aprovadas.

Desde o ano 2000, quando o Ministério Público acolheu as solicitações da comunidade, in-

gressou em juízo e interrompeu o projeto da obra, a associação tem movido ações judiciais. O loteamento está para ser erguido na avenida Guaíba. Em 2011 o STF deu ganho de causa à construtora, mas a prefeitura até então não se manifestou. "Animais em extinção e plantas raras serão atingidos", reclama o presidente da entidade, Paulo José Barros.

A Smams informa que vai emitir a licença. Destaca que o projeto, respaldado pelo STF, vai repassar R\$ 2,5 milhões por compensação ambiental e entregar uma praça para a população.

Figura 34 e 35 - Dois exemplos de atuação de entidades representativas de moradores dos bairros residenciais da zona sul, reivindicando questões de interesse relativas à qualidade de vida.

Fontes: Esquerda: folheto convocando para audiência pública da Vila Assunção, maio/2008; Direita: matéria do jornal Correio do Povo sobre protesto em Ipanema contrário a novo loteamento, 13/11/2018.

Quem comprou um terreno nesses loteamentos tinha a expectativa de construir uma casa de centro de terreno, afastadas das divisas, com altura máxima de dois pavimentos, como coloca o memorial de licenciamento do loteamento Vila Assunção, por exemplo. Então, o atual plano diretor já é muito mais liberal do que a situação pressuposta para a qual os bairros foram concebidos. Totalmente inadequado que agora essa vontade de seus moradores seja unilateralmente corrompida. Muito menos que o seja por flexibilização ao invés de desregulamentação.

Ao empreendedor que deseja atender demandas de mercado ansiosas por novidades, por mais altura, densidade etc., há a total liberdade de urbanizar vazios urbanos e neles implantar outros regimes urbanísticos (no que estaria até fazendo algo positivo para a cidade). Como já foi feito diversas vezes nessa cidade, inclusive nas proximidades do bairro Chácara das Pedras, como é o caso do Shopping Center Iguatemi e do Bairro Jardim Europa, ou como o caso do bairro Jardim do Salso (Rossi), ou na zona sul com o Golden Lake (Multiplan).

Essa sistemática de construir algo novo sobre um antigo preexistente, em certa medida imita a devastação de templos religiosos que se constata em todo o

estado, quando ao invés de construir ao lado uma igreja nova mais moderna e com maior capacidade, ela é construída sobre a demolição da antiga, que poderia tranquilamente permanecer desempenhando utilidades em batismos, oração etc. Descaracterizar um bairro com empreendimentos inovadores contrários às expectativas dos moradores tradicionais, em certa medida é um ato semelhante, pois um bairro é o santuário sentimental do morador. Modificando-o excessivamente, ele perde sua identidade, seu pertencimento, com todas as consequências negativas atreladas a isso, largamente estudadas e comprovadas na sociologia e no planejamento urbano.

Por que alguns bairros construídos empregando conceitos de cidade-jardim não podem permanecer intactos ao longo dos anos? A primeira cidade-jardim (e várias outras pioneiras no exterior), Letchworth, de 1903, na Inglaterra, não sofreu alterações que a descaracterizasse até hoje.

Mas em Porto Alegre a dificuldade para manter um bairro com suas características originais é muito difícil, mesmo que assim seja determinado no plano diretor. Parece que essa segurança jurídica somente é reservada aos mais privilegiados que podem comprar casas em condomínios fechados. A sucessiva liberalização da legislação é bem ilustrada por uma carta de leitor, publicada no jornal Correio do Povo, em 27/04/2007, na qual o cidadão faz um alerta para o incessante processo de desregulamentação urbanística pelo qual passa nossa cidade:

Se você custou uma vida toda para adquirir a cobertura dos seus sonhos no 10º andar, fique alerta: neste instante, alguma construtora pode estar planejando edificar em frente ou ao lado um prédio bem maior, reduzindo a zero a orientação solar e a vista de sua propriedade.

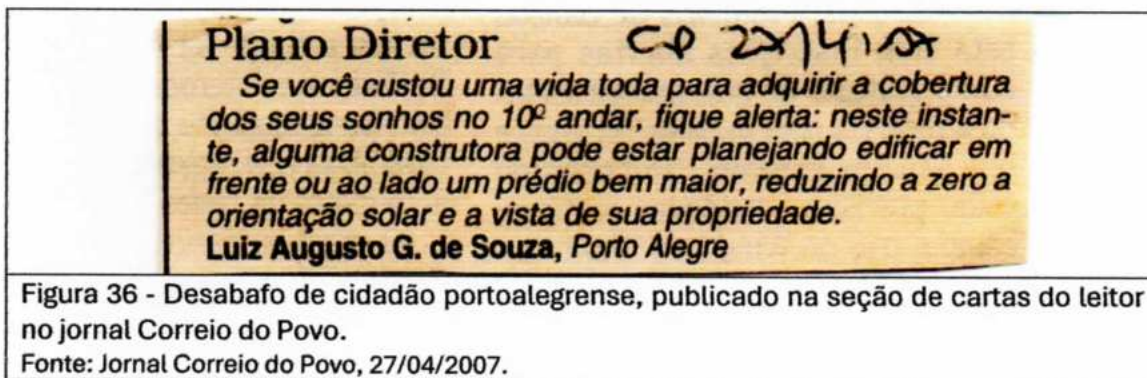


Figura 36 - Desabafo de cidadão portoalegrense, publicado na seção de cartas do leitor no jornal Correio do Povo.

Fonte: Jornal Correio do Povo, 27/04/2007.

Esta afirmação, referente a prédios de 10 pavimentos, é muito mais grave quando se trata de residências de dois ou três pavimentos, especialmente em época de revisão do plano diretor.

Síntese

Não é de hoje que os moradores dos bairros residenciais sempre se manifestaram e deixaram muito claro que querem a preservação dos seus bairros, exatamente no caráter residencial, de casas, sem edifícios nem grandes empreendimentos no seu seio.

4 - Custos da densificação

Há um discurso pró liberalização do plano diretor que é baseado em uma meia verdade. É dito que a cidade compacta, ou cidade mais densa, é mais econômica, mais sustentável. Mas não é bem assim. Primeiro, porque há um limite no qual a alta densidade é mais econômica. A partir de determinada densidade superior, ela passa a ser antieconômica. Isso é muito claro em estudos técnicos e na própria realidade de Porto Alegre. Estudos encomendados em 1995 pela prefeitura de Porto Alegre para a UFRGS, visando a revisão do plano diretor, aos professores Juan e Lúcia Mascaró, especialistas no tema, apontaram que o índice de aproveitamento economicamente desejável seria entre 1,3 e 2,0. Que a partir de um índice de 2,7 a cidade seria antieconômica. Apesar do alerta feito pelos cientistas do planejamento urbano, a cidade adotou o índice máximo de 3,0. Ou seja, Porto Alegre optou, por vontade própria, em ser uma cidade antieconômica. Basta ver o que representa uma cidade antieconômica por alta densidade: congestionamento da infraestrutura (pluvial, etc.); congestionamento da circulação urbana; má qualidade de vida; investimentos de porte em infraestrutura, circulação e transporte de massa⁹.

TABELA DE CONTROLE DE DENSIFICAÇÃO								
PARÂMETROS DE ADENSAMENTO - ZONAS RESIDENCIAIS E MISTAS								
econ. resid. multifamiliar = 132,00 m ² /un - econ. resid. unifamiliar = 190,00 m ² /un - não residencial = 150,00 m ² /un								
DENS. POPULACIONAL / ha		Nº DE ECONOMIAS / ha		COEF. CONSTRUTIVO / ha		OCUP. DO SOLO		CARACT. DA OCUPAÇÃO
BRUTA	LÍQUIDA	BRUTA	LÍQUIDA	BRUTA	LÍQUIDA	PRIVADO	PÚBLICO	
ÁREAS SUJEITAS À ANÁLISE								
35	45	10	14	1.800 - 0,18	2.520 - 0,26	65%	35%	1.ANTIECONÔMICO
100	150	30	45	5.400 - 0,5	8.100 - 0,8			2.ECON. ACEITÁVEL
175	250	70	100	9.360 - 0,9	13.380 - 1,3	60%	40%	3.ECON. DESEJÁVEL
275	400	100	150	13.470 - 1,3	20.214 - 2,0			
300	500	120	200	16.200 - 1,6	27.320 - 2,7	55%	45%	4.ECON. ACEITÁVEL
ÁREAS SUJEITAS À ANÁLISE						50%	50%	5.ANTIECONÔMICO

Figura 37 - Estudo encomendado pela prefeitura de Porto Alegre à UFRGS, visando a revisão do plano diretor, em 1995. Apontou que o índice de aproveitamento (Coef. Construtivo/ha – líquida) para uma característica de ocupação “economicamente desejável” se situa entre 1,3 e 2,0. Que acima de 2,7 (demarcado com um círculo tracejado vermelho) a ocupação passa a ser antieconômica.
Fonte: MASCARÓ, Juan e Lúcia. Estudo da influência do adensamento da cidade de Porto Alegre. 1995.

Outra premissa na qual se baseava a ampliação dos índices construtivos

⁹ MASCARÓ, Juan e Lúcia. Estudo da influência do adensamento da cidade de Porto Alegre. 1995.

em bairros residenciais, era de que ao fazer esse adensamento, ele teria um custo de 30% em investimentos para adequar a infraestrutura existente à nova demanda. Ao contrário do custo de 100% de construir um bairro ou loteamento totalmente novo, a partir do zero. Esse pensamento até pode estar correto numericamente, mas há uma questão muito grave nele: quando um novo loteamento ou bairro é construído (Jardim Europa, Rossi, Golden Lake Multiplan, etc.), a conta vai ser totalmente paga pelos novos moradores. Quando um bairro pré-existente necessita de investimentos de 30% de seu custo para ampliar sua infraestrutura, quem vai pagar essa conta é toda a municipalidade, principalmente quem não vai morar lá, inclusive quem mora muito distante desses locais e não terá nenhum benefício com essa densificação. Quem vai fazer as obras de ampliar as redes de esgoto cloacal, pluvial, recapeamento da pavimentação das vias de circulação, aumento da capacidade da rede elétrica e de abastecimento de água, será a prefeitura, ou as concessionárias, que vão colocar essa conta na fatura de todos os moradores da cidade. Logo, não há justiça econômica em aumentar a densidade de bairros já consolidados.

CARACTERÍSTICAS DA OCUPAÇÃO DO SOLO				
1	2	3	4	5
ANTIECONÔMICA	ECON. ACEITÁVEL	ECON. DESEJÁVEL	ECON. ACEITÁVEL	ANTIECONÔMICA
- SERVIÇOS PÚBLICOS EXTREMAMENTE CAROS	- SERVIÇOS PÚBLICOS CAROS	- SERVIÇOS PÚBLICOS ECONÔMICOS	- SERVIÇOS PÚBLICOS ECONÔMICOS	- CONGESTIONAMENTO DA INFRAESTRUTURA
- TRANSP. PÚBLICO INEFICIENTE	- TRANSPORTE PÚBLICO INEFICIENTE	- TRANSPORTE PÚBLICO EFICIENTE	- TRANSP. PÚBLICO EFICIENTE	- CONGESTIONAMENTO DA CIRCULAÇÃO URBANA
- RUAS DESERTAS	- BOA QUALIDADE DE VIDA EM ZONAS EXCLUSIVAS DE HAB. UNIFAMILIAR	- ESPAÇOS PÚBLICOS MAIS CONGESTIONADOS	- DESAPROPIAÇÕES PARA ALARGAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO	- MÁ QUALIDADE DE VIDA - INVESTIMENTOS DE PORTE EM INFRAESTRUTURA, CIRCULAÇÃO E TRANSPORTE DE MASSA
- EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS SUBUTILIZADOS	- PRIVACIDADE NAS ÁREAS VERDES, PRAÇAS, PARQUES, ETC.	- UTILIZAÇÃO DAS PRAÇAS, PARQUES E EQUIP. POR MAIOR N° DE PESSOAS	- REDUÇÃO DA CIRCULAÇÃO DE CARROS PARTICULARES	
	- ESPAÇOS PÚBLICOS SUBUTILIZADOS	- MISCIGENAÇÃO NA TIPOLOGIA RESIDENCIAL	- PERDA DA PRIVACIDADE NOS EQUIP. COMUNITÁRIOS	
	- POUCA MISCIG. DE USOS NAS ZONAS RESD.	- MISCIGENAÇÃO DE USOS		

Figura 38 - Do mesmo estudo da influência do adensamento a coluna da direita aponta características que uma ocupação do solo antieconômica possui: congestionamento da infraestrutura, congestionamento da circulação viária, má qualidade de vida, investimentos de porte em infraestrutura, circulação e transporte de massa. Exatamente o que se observa em Porto Alegre.

Fonte: MASCARÓ, Juan e Lúcia. Estudo da influência do adensamento da cidade de Porto Alegre. 1995.

Síntese

Bairros mais densos não são mais econômicos para a cidade do que bairros de densidade média.

Aumentar a densidade de bairros consolidados apresenta um custo em melhorias de infraestrutura urbana que será custeado por toda a população da cidade, não somente por quem for se beneficiar (morar) nos novos empreendimentos, acarretando uma injustiça social.

5 - Gentrificação

O que ocorre nos bairros quando são ampliados os índices urbanísticos? Veja-se, o valor de comercialização de um terreno é diretamente proporcional a quantidade de metros quadrados que podem ser edificados sobre ele, bem como a quantidade de pavimentos. Portanto, se o plano diretor ampliar o índice de aproveitamento que incide sobre um terreno, esse terreno passará a ter um valor de mercado superior ao que possuía antes. Da mesma maneira, se em um terreno é permitido construir três pavimentos, ele terá um valor de mercado. Se a altura for liberada para mais pavimentos, o valor do terreno aumentará, ainda que o índice de aproveitamento não aumente. Pois a cada andar para cima, o valor de comercialização dos apartamentos é ampliado em aproximadamente 2% sobre o pavimento imediatamente inferior.

A Secretaria da Fazenda de Porto Alegre sabe muito bem desse fenômeno. E calcula o valor do IPTU sobre o valor de mercado dos terrenos. Então, a primeira consequência que os moradores de casas em bairros residenciais sentirão se houver modificação no plano diretor, será um aumento em seus IPTUS! Poderão achar que isso é positivo, pois seus terrenos se valorizaram. Sim, seus terrenos se valorizaram, mas as casas nas quais moram não. Aliás, elas se desvalorizaram, pois agora o mercado não quer mais essas casas, ele só quer terrenos, de preferência sem nenhuma construção sobre eles (ainda terão que gastar para demolir as casas antes de fazer os novos edifícios). O proprietário de casas nessas condições jamais conseguirá revender as casas pelo que elas valiam como casa, sejam de padrão médio ou de padrão superior. Quem vai pagar caro por uma casa se a qualquer momento poderá ser erguido um edifício a seu lado, fazendo sombras eternas? Porém, para a Secretaria da Fazenda Porto Alegre essa desvalorização do valor de mercado da casa é irrelevante. Se sobre o terreno ela cobra proporção do valor de mercado, sobre a casa ela cobra sobre o valor do padrão da construção, conforme a quantidade de metros quadrados que a casa tem.

Resultado é que o proprietário pagará IPTU por uma casa que não vale no mercado o seu padrão construtivo, e pagará IPTU sobre o terreno devido ao potencial construtivo dele, independente se pretende construir um edifício ou não. Considerando que muitos moradores de casas são famílias de pessoas de mais idade, já aposentadas inclusive, esse aumento significativo no IPTU causará e expulsão dos mesmos dos bairros residenciais, fenômeno chamado de gentrificação. Aposentadorias somente recebem reposição da inflação (quando isso), mas a valorização dos terrenos faz o IPTU subir acima da inflação, afetando drasticamente o poder aquisitivo de aposentados e pensionistas.

Síntese

O aumento de índices construtivos em bairros consolidados pode acarretar a expulsão de moradores mais antigos, devido ao aumento dos custos decorrentes.

6 - Habitação de Interesse Social

Um dos argumentos utilizados para tentar justificar mudanças de densidade nos bairros residenciais, seria que tal medida iria auxiliar na construção de habitações de interesse social, habitação popular. Porém, basta examinar qualquer empreendimento lançado nos bairros residenciais aqui elencados, bem como nos quais já ocorreu a mudança de índices construtivos visando a densificação, que não se encontrará sequer um lançamento que vise a população de baixa renda. Trata-se de uma falácia. Até porque, estando o empreendimento num bairro de classe média ou classe média alta, o IPTU não seria reduzido para habitação de interesse social. Ou seja, a população menos favorecida nem poderia arcar com os custos fiscais de morar nesses bairros.

A prefeitura já desregulamentou os índices urbanísticos do Centro e do Quarto Distrito. Aliás, em grau bastante generoso. Portanto, já foram abertos bairros para densificação, inclusive para população de baixa renda. Não há falta de moradias para a população de classe média e classe média alta na cidade. A população da cidade está diminuindo, recentemente a Câmara de Vereadores diminuiu uma vaga de vereador, devido à população menor na cidade. Há falta de habitação sim para a população de baixa renda, provavelmente um terço das habitações da cidade são irregulares. Mas essa demanda não será suprida por aumento dos índices construtivos nos bairros residenciais tradicionais.

Outro fator negligenciado com as propostas de densificação de bairros tradicionais, é que quando ocorre esse aumento de densidade, ele será ocupado por uma população que já estava estabelecida, bem estabelecida, em outros bairros tradicionais. Ocorrerá o esvaziamento de bairros tradicionais, e então sua decadência. É o que ocorreu com o Centro da cidade. A população de melhor poder aquisitivo foi gradativamente deixando o bairro, inicialmente se mudando para Independência, depois Moinhos de Vento e assim sucessivamente. Este fato é que acarretou a decadência do Centro. E não o contrário – a população tradicional teria abandonado o Centro devido a decadência dele – como costumam tentar justificar o fenômeno, erroneamente, conforme já largamente provado em estudos e pesquisas de planejamento urbano¹⁰.

Síntese

Aumentar a densidade dos bairros residenciais tradicionais não ajudará em nada a melhorar a questão da habitação de interesse social.

¹⁰ VILLAÇA, Flávio. Espaço intraurbano no Brasil. São Paulo: Estúdio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute, 2001.

7 - Estatuto da cidade

O plano diretor de Porto Alegre desrespeita o Estatuto da Cidade em múltiplos aspectos¹¹. O Estatuto, Lei 10.257/2001, regulamenta a Constituição Federal nas questões de política urbana, deveria ser uma bíblia para os planejadores urbanos, mas tem sido solenemente ignorado.

O que ocorre quando é construído um edifício com vários pavimentos ao lado de casas preexistentes? Os novos moradores do edifício terão várias vantagens: boa insolação; boa ventilação; vista panorâmica; etc. Mas os moradores que já estão na vizinhança terão várias desvantagens: falta de insolação; falta de ventilação no verão, mas ventilação excessiva no inverno; perda de privacidade; desvalorização imobiliária; degradação higiênica de seus imóveis (mofo etc.); congestionamentos; etc.

Todas essas situações deveriam ser previstas no plano diretor. O Estatuto da Cidade impõe que a política urbana deve garantir o saneamento ambiental, justa distribuição dos benefícios e ônus, evitar as distorções do crescimento urbano e evitar a deterioração das áreas urbanizadas (dentre vários outros itens).

No exemplo acima citado, de uma situação que vem ocorrendo sistematicamente nos bairros residenciais, podem ser destacados vários incisos do artigo 2º do Estatuto da Cidade que não são respeitados:

Art. 2º: A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante **as seguintes diretrizes gerais**:

I - **Garantia do direito** a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, **ao saneamento ambiental**, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

Onde está o saneamento ambiental para as casas que ficaram na sombra de novos edifícios?

IV - Planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a **evitar** e corrigir **as distorções do crescimento urbano** e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

Quando um novo empreendimento causa severos prejuízos a quem já está estabelecido na vizinhança, está ocorrendo uma evidente distorção do crescimento urbano!

VI - Ordenação e controle do uso do solo, de forma a **evitar**:

¹¹ HUYER, André. Descaminhos do planejamento urbano no Brasil: tendências atuais de afrontar o Estatuto da Cidade, o caso do Rio Grande do Sul. 2016. Tese, UFRGS, Porto Alegre, 2016.

b) a **proximidade de usos** incompatíveis ou **inconvenientes**;

Edifícios de seis, de até quinze pavimentos, ao lado de residências unifamiliares são inconvenientes, conforme discorrido acima.

VI - Ordenação e controle do uso do solo, de forma a **evitar**:

c) o parcelamento do solo, a **edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana**;

A flexibilização dos índices urbanísticos e atividades, de maneira que vá exigir da prefeitura refazer a infraestrutura urbana (nova pavimentação nas vias, ampliação dos esgotos pluviais e sanitários, das redes de água etc.), é uso inadequado da infraestrutura urbana existente.

VI - Ordenação e controle do uso do solo, de forma a **evitar**:

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como **polos geradores de tráfego**, sem a previsão da infraestrutura correspondente;

Ressaltando que modificações recentes no plano diretor agora permitem que os novos empreendimentos nem tenham vagas de estacionamento, o que piora ainda mais os congestionamentos e circulação viária.

VI - Ordenação e controle do uso do solo, de forma a **evitar**:

f) a **deterioração das áreas urbanizadas**;

Na mesma linha do inciso I, a instalação de grandes prédios no meio de bairros residenciais acarreta, conforme já largamente abordado, a deterioração destes bairros para quem neles já morava.

VI - Ordenação e controle do uso do solo, de forma a **evitar**:

g) a poluição e a **degradação ambiental**;

Novamente o Estatuto da Cidade reforça a questão da degradação de ambientes preexistentes.

IX – Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

Onde está a justa distribuição dos ônus e bônus quando os vizinhos antigos ficam com a degradação de sua qualidade de vida, com a desvalorização de seu patrimônio, enquanto os novos vizinhos ficam com a insolação, ventilação, vista etc.?

Considerando que grande parte dos bairros residenciais aqui elencados são classificados como Áreas Especiais de Interesse Cultural, ainda temos o inciso XII que se aplica diretamente:

XII – Proteção, **preservação** e recuperação do meio ambiente natural e construído, do natural e construído, **do patrimônio cultural**, histórico,

artístico, paisagístico e arqueológico;

Examinado no item sobre as Áreas Especiais de Interesse Cultural, foi visto que elas não estão mais sendo protegidas quanto a seus fundamentos.

Finalmente, mas não menos importante, temos a questão da habitação de interesse social, para a qual o Estatuto da Cidade coloca um poderoso instrumento:

XIV – Regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

Mas o nosso plano diretor pouca atenção dá a esse importante e sofrido percentual de nossa população. Fato que por si só já é uma explicação parcial para a situação de que aproximadamente 30% das habitações da cidade sejam irregulares. A prefeitura concentra suas preocupações urbanísticas na cidade formal, pouco atuando na cidade informal. As aludidas densificações de bairros tradicionais da cidade em nada contribuem para amenizar os problemas das habitações de interesse social.

Não falta orientação especializada para que os planos diretores atendam as premissas do Estatuto da Cidade, inclusive elaboradas pela instituição encarregada de fazer essa fiscalização, como o Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul¹².

Síntese

O plano diretor de Porto Alegre fere o Estatuto da Cidade em vários itens, fato que deve ser corrigido, e não ampliado, como se vislumbra na modificação que está em curso.

O plano diretor não atendendo diretrizes do Estatuto da Cidade corre o risco de sofrer impugnações judiciais. Ou seja, oferece insegurança jurídica, tanto para os moradores estabelecidos, como para os empreendedores da construção civil.

¹² Ministério Público/RS. Temas imprescindíveis para a revisão dos planos diretores. Org. MENEGAT, D. Porto Alegre: Ministério Público/RS, 2017.

8 - Nossas reivindicações

Os moradores dos bairros residenciais de Porto Alegre, aqui representados por suas associações de bairros, não pedem nenhum favor, nada de especial. Somente queremos respeito! Que nossos bairros não sejam ainda mais atacados pelo desvirtuamento de suas características de habitação unifamiliar de baixa densidade.

Nesse sentido, conforme amplamente demonstrado ao longo deste documento, o plano diretor que mais aproximadamente refletiu o histórico e caráter dos bairros foi o de 1979. A partir de então somente verificou-se degradação nos bairros. Portanto, o que é justo e correto para nossos bairros é que sejam restabelecidos os padrões originais do plano de 1979.

Há todo o restante da cidade para ser desregulamentada e flexibilizada, mas poupem nossos bairros, que perfazem tão somente um pequeno percentual da área urbana da cidade.

Em nossos bairros deve voltar a vigorar o regime de habitação unifamiliar, limite de altura restrito e com afastamentos laterais, idem taxa de ocupação, índice de aproveitamento. A quota ideal deve ser de 300m².

Ainda, que não seja permitido nos nossos bairros:

- A figura do *rooftop* (Decreto nº 20.746/2020);
- A permissão utilizar 4 metros entre a referência de nível e o perfil natural do terreno sem computá-los na altura da edificação (Artigo 113, II, b do plano diretor);
- A aprovação de projetos por decurso de prazo (Decreto nº 21,007/2021);
- O auto licenciamento (Decreto nº 20.613/2020);

Por fim, salienta-se a necessidade que o plano diretor passe a atender integralmente o que é constitucionalmente estabelecido pelo Estatuto da Cidade, situação que não se verifica até o momento e, que se não for atendida, poderá vir a gerar inúmeras disputas judiciais.

Porto Alegre, agosto de 2024.

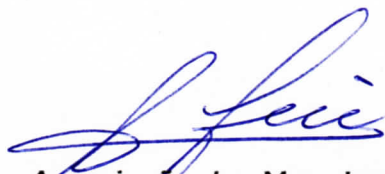


ASCOMJISA – Associação Comunitária Jardim Isabel (Fundada em 1975)

88.173.638/0001-75

ascomjisaconselho@gmail.com

Rua Morano Calabro, 499




AMACHAP – Associação dos Moradores e Amigos da Chácara das Pedras
(Fundada em 1977)

91.147.306/0001-20

amigosdachacaradaspedras@gmail.com

Licínio Cardoso, 133

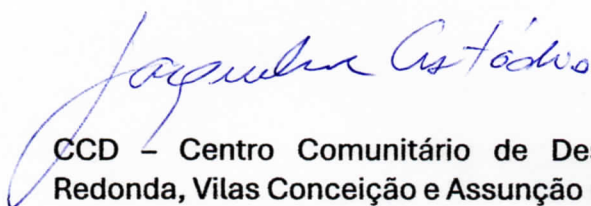


AMATRES – Associação dos Moradores e Amigos do Bairro Três Figueiras
(Fundada em 1977)

89.416.812/0001-26

omiechuk@terra.com.br

Rua de La Grange, 406



CCD – Centro Comunitário de Desenvolvimento da Tristeza, Pedra
Redonda, Vilas Conceição e Assunção (Fundado em 1971)

CNPJ 90.159.732/0001-11

ccdtristeza@gmail.com

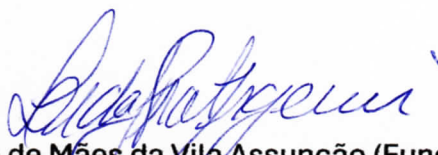
Rua Landell de Moura, 430, prédio D



AVICON – Associação dos Amigos da Vila Conceição (Fundada em 1984)

87.535.696/0001-39

mirando.leao@terra.com.br



Clube de Mães da Vila Assunção (Fundado em 1975)

CNPJ: 89.513.964/0001-47

Rua Caeté, 150



Associação Moradores do Sétimo Céu – AMSC
(Fundada em 1996)
03.412.010/0001-22
amsc2010@gmail.com
Rua Professor Padre Gomes, 93

Referências:

Arquivo da Unidade de Registro e Planejamento II, PMPA.

BAIALARDY, T. Vila Conceição: do movimento culturalista ao balneário-jardim. Dissertação (Ritter dos Reis), Porto Alegre, 2017.

Boletim da Sociedade de Engenharia.

Delimitação de Áreas Especiais de Interesse Cultural-PMPA/Ritter dos Reis.

Decreto nº 20.613/2020

Decreto nº 20.746/2020

Decreto nº 21.007/2021

GEDURB/FAU/UFRGS

GESSINGER, Roseli P. O texto e o contexto: do projeto à construção da paisagem da Vila Assunção. Dissertação (UFRGS), Porto Alegre, 2017.

História dos Bairros de Porto Alegre, Centro de Pesquisa Histórica, vinculada a Coordenação de Memória Cultural da Secretaria Municipal de Cultura.

HUYER, André. A Ferrovia do Riacho: um caminho para a urbanização da zona sul de Porto Alegre. 2010. Dissertação, UFRGS, Porto Alegre, 2010.

HUYER, André. Descaminhos do planejamento urbano no Brasil: tendências atuais de afrontar o Estatuto da Cidade, o caso do Rio Grande do Sul. 2016. Tese, UFRGS, Porto Alegre, 2016.

HUYER, André. Vila Assunção. in: CUSTÓDIO, Luiz Antônio; KLEIN, Liane (Orgs.). Viva o centro a pé. Porto Alegre: Letra & Vida, 2016.

Jornal Correio do Povo

Jornal Folha 3

Lei 10.257/2001

Lei municipal nº 2.046/1959

Lei Complementar municipal nº 43/1979

Lei Complementar municipal nº 158/1987

Lei Complementar municipal nº 434/1999

Lei Complementar municipal nº 646/2010

Lei Complementar municipal nº 667/2011

MASCARÓ, Juan e Lúcia. Estudo da influência do adensamento da cidade de Porto Alegre. 1995.

Ministério Público/RS. Temas imprescindíveis para a revisão dos planos diretores. Coautor. Org. MENEGAT, D. Porto Alegre: Ministério Público/RS, 2017.

MÜLLER, Dóris e SOUZA, Célia (Org.). Evolução das áreas habitacionais de Porto Alegre quanto às características das edificações e do parcelamento. Porto Alegre: PROPUR/PROPUR/UFRGS, 1984.

PIQUÉ, Jorge. Três Figueiras – um jardim diante da cidade. 2018.

POSSAMAI, R. e HUYER, A. Áreas Especiais de Interesse Cultural em Porto Alegre (1979-2022): o

que resta deste patrimônio. Labor & Engenho, Campinas, 2022.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intraurbano no Brasil. São Paulo: Estúdio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute, 2001.