

## **O novo plano diretor vem aí!**

**Seriam de fato somente 9 metros de altura nos bairros-jardim?**

**Será muito pior!**

Em primeiro lugar sempre se tem que ter presente que 9 metros de altura (três pavimentos), ao contrário do que se imagina, não significa altura máxima, sendo apenas uma referência. Pois em terrenos com aclive ou declive (como são a maioria dos terrenos em bairros-jardim) a altura é contada a partir da parte mais alta do terreno. Para baixo desta cota podem ser acrescentados mais 4 metros, que são praticamente dois pavimentos. Além disso agora temos a figura do *rooftop*, que é um pavimento a mais, tipo cobertura, que não conta como pavimento, nem para fins de afastamentos laterais. Então já estamos com  $9 + 4 + 4m = 17m$ ! Beleza, pode acrescentar aí mais 20% de altura se o prédio for “ecológico”, então  $17m + 20\% = 17 + 3,4 = 20,4$  metros de altura. Divididos pela altura de um pavimento, 2,75m, temos sete pavimentos! Como que por mágica três pavimentos se transformam em sete! Basta olhar em volta, na própria Vila Assunção, para perceber que isso já é realidade. Aliás, provavelmente poderá até mais, pois o térreo configurado como fachada ativa também não será computado na altura das edificações...

Mas não é só isso. Quem acredita quando as autoridades dizem que nos bairros-jardim da zona sul o limite continuará sendo de 9 metros, algumas surpresas virão. Vejamos algumas ruas pacatas da Vila Assunção. Você mora numa casa na rua Pinaré, rua Tupã ou rua Guaraum. O novo plano diretor mudará os padrões construtivos de 9 metros para 33 metros de altura! 11 pavimentos ao lado ou em frente à sua casa (ou ao lado dela). Quer dizer, 33 metros + 4 metros do desnível do terreno + 4 metros do *rooftop* + 20% por ser prédio “ecológico” = 49,2m de altura, ou 17 andares! Ao lado da sua casa térrea ou de dois pavimentos. Nem vamos abordar aqui os outros usos e atividades que serão liberados. Aliás, o próprio material de divulgação da prefeitura confirma essas alturas:



volumetria diversificada  
tendência moderada de transformação  
transformação urbana

# ZOT 05

**Bairros Integrantes:** Cristal, Glória, Jardim Itu, Lami, Medianeira, Menino Deus Nonoai, Partenon, Passo das Pedras, Santa Tereza, Santo Antônio, Sarandi, Teresópolis, Tristeza, Vila Assunção.

Nessa perspectiva, elaborada pela prefeitura, os prédios em primeiro plano têm seis pavimentos, mas logo ali no meio já tem um prédio com 14 pavimentos.

Porto Alegre		Zona de Ordenamento Territorial 5 (ZOT 5)												
<b>PARCELAMENTO DO SOLO</b>														
LOTE		QUARTEIRÃO		ENQUADRAMENTO				ÁREA DE DESTINAÇÃO PÚBLICA						
ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	FACE MÁXIMA		FRACIONAMENTO		DESMEMBRAMENTO		MALHA VIÁRIA		EQUIPAMENTOS				
125m <sup>2</sup> (1)	5m	200m		até 3.000m <sup>2</sup>		acima de 3.000m <sup>2</sup> a 4.000m <sup>2</sup>		-		-				
MÓDULO DE FRACIONAMENTO		ÁREA MÁXIMA		acima de 4.000m <sup>2</sup> a 5.000m <sup>2</sup>		acima de 5.000m <sup>2</sup> a 22.500m <sup>2</sup>		10%		15%				
		22.500m <sup>2</sup>		acima de 5.000m <sup>2</sup> a 22.500m <sup>2</sup>		-		18%		-				
3.000m <sup>2</sup>		-		LOTEAMENTO		acima de 22.500m <sup>2</sup>		Até 32% (2) (3)		18%				
<b>EDIFICAÇÕES</b>														
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (4)				VOLUMETRIA				RECULO DE JARDIM						
BÁSICO		MÁXIMO		ALTURA MÁXIMA	AFASTAMENTOS (5)		TAXA DE PERMEABILIDADE (7)		RECULO DE JARDIM					
2,5		4		33m	LATERAL: 18% (6)		ÁREA > 1.500m <sup>2</sup> = 20% (8) ÁREA ≤ 1.500m <sup>2</sup> = 10%		4m					
					FUNDOS: 18%		FATOR CONVERSÃO: 50% (9)							
<b>ATIVIDADES (10)</b>														
POLARIZAÇÃO		COMÉRCIO VAREJISTA			COMÉRCIO ATACADISTA			SERVIÇOS				INDÚSTRIA		
RESTRIÇÃO	NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE NÍVEL 1	INCOMODIDADE NÍVEL 2	INCOMODIDADE NÍVEL 3	INÓCUA	INCOMODIDADE
		S/L	S/L	S/L	S/L	1.500m <sup>2</sup>	PROIBIDA	S/L	S/L	S/L (11)	PROIBIDA	300m <sup>2</sup> (12)	1.500m <sup>2</sup>	

ZOT 5, altura 33 metros. Dita altura máxima, na realidade é o ponto de partida para mais. Aproveite e dê uma olhada nas atividades que serão permitidas e suas metragens.

Vamos então à Vila Assunção. Que tal morar na pacata rua Tupã, que nem tem ligação com a avenida Wenceslau Escobar? Belo e ensolarado local para morar numa casa:



Em qualquer lado desta rua poderão ser construídos prédios conforme descrito acima.

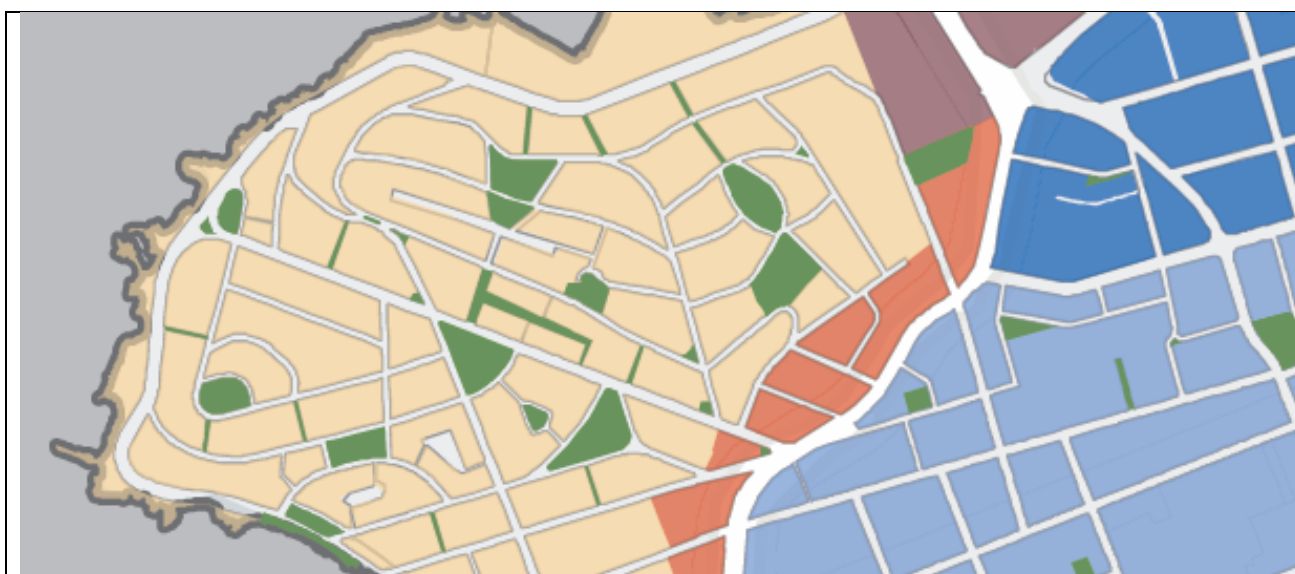
Vamos para a rua Pinaré, a duas quadras de distância da avenida Wenceslau Escobar. Pois no lado direito dela (fotos abaixo) valerá o novo regime de sombras eternas:



Ou vejamos a rua Guaraum, tanto no trecho paralelo a avenida Wenceslau Escobar como depois da curva, onde ela lhe é perpendicular:



Então, quando a prefeitura e alguns vereadores garantem que os 9 metros de altura máxima na Vila Assunção estão garantidos, estamos muito longe da realidade.



Em vermelho as quadras nas quais as alturas passarão a ser de 33 metros para mais. O que em 1979 eram 40 metros a partir da avenida, em 2010 passaram a ser 60 metros, e agora passará a ser quadra inteira, inclusive para o interior do bairro.

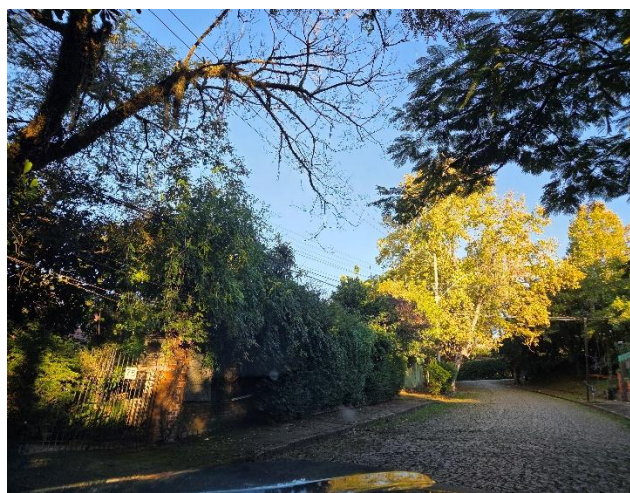
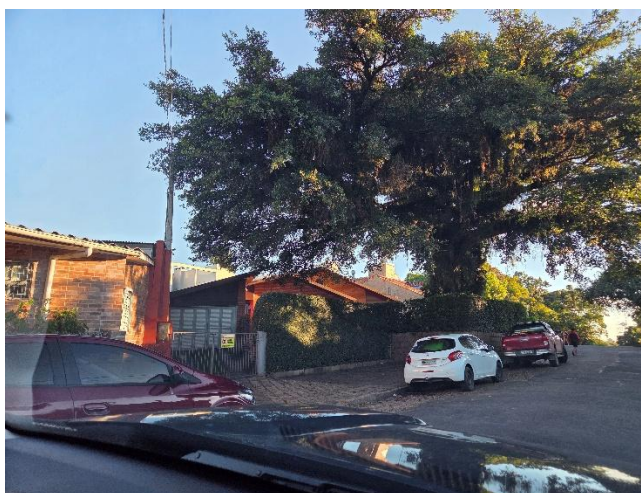
**Mas na Vila Conceição e Jardim Isabel as coisas serão melhores.**

**Serão mesmo?**

Ainda bem que na Vila Conceição não tem esse perigo iminente! Lá, nas quadras periféricas valerá a ZOT 3, que é muito mais amena do que ZOT 5, somente 12,5 metros de altura...

12,5 metros mais 4 metros de desnível de terreno, mais 3 metros no térreo com fachada ativa, mais 4 metros do *rooftop*, mais 20% por ser prédio ecológico, e já temos um prédio com 28 metros de altura, ou dez pavimentos, somente (contém ironia). Vejamos onde isso na Vila Conceição.

Já inicia na rua Padre Reus, e segue pelo lado norte da rua Professor Emílio Meyer:



Continuando pela rua Professor Emílio Meyer, no longo lado sul dela, lado esquerdo nas fotos:



Para a Vila Conceição não ficar solitária nesse regime, vale o mesmo para algumas quadras do Jardim Isabel. A primeira foto exhibe a rua João Mendes Ouriques, no lado que será afetado, da rua que tem sua vegetação tombada, à semelhança da rua Gonçalo de Carvalho. A segunda foto exhibe a hoje tranquila rua Coronel João Leite Filho:



No plano diretor de 1979 o regime das grandes avenidas, como a Wenceslau Escobar ou a Coronel Marcos, valia até a profundidade de 40 metros, praticamente metade da quadra. Em modificação do plano diretor de 1999, a profundidade foi ampliada para 60 metros em 2010. Como se percebe a ganância não tem limites e agora a profundidade inclui a quadra inteira, quando não até mais. Guardem as fotos acima, porque serão somente estas imagens o que restará de memória destas belas ruas.

O que torna atual uma manifestação de um leitor do jornal Correio do Povo, de uma edição de 2007:

**Plano Diretor** CP 22741A

*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.*

**Luiz Augusto G. de Souza, Porto Alegre**

**Se você sonhou a vida inteira em ter uma casa com sol, com ventilação, em ruas de baixo movimento, de acordo com o bairro para o qual elas foram projetadas e construídas, o pesadelo está próximo de se tornar realidade: o novo plano diretor de Porto Alegre vem aí!**