

O INSTRUMENTO DE PROJETOS ESPECIAIS NO PDDUA DE PORTO ALEGRE:

APLICAÇÕES E IMPACTOS NA DINÂMICA DA CIDADE, UM ESTUDO DE CASO DA ZONA SUL DE PORTO ALEGRE

Grupo de Pesquisa em Economia Urbana e Direito à Moradia

Autora: Vitória Fank Spohr / Orientador: Prof.º Fabian Domingues / Universidade Federal do Rio Grande do Sul

O CASO DA ZONA SUL

A Zona Sul da cidade de Porto Alegre representa, em área, uma grande parcela do território do município, e é caracterizada pela sua área rural e patrimônio natural, mantendo uma forte relação com as margens do Guaíba e as reservas naturais. O Plano Diretor estabelece para esta área, ações para a preservação do patrimônio ambiental e das atividades de produção primária, a qualificação das áreas habitacionais e fixação das populações rurais - além da fomentação de atividades turísticas e de lazer.

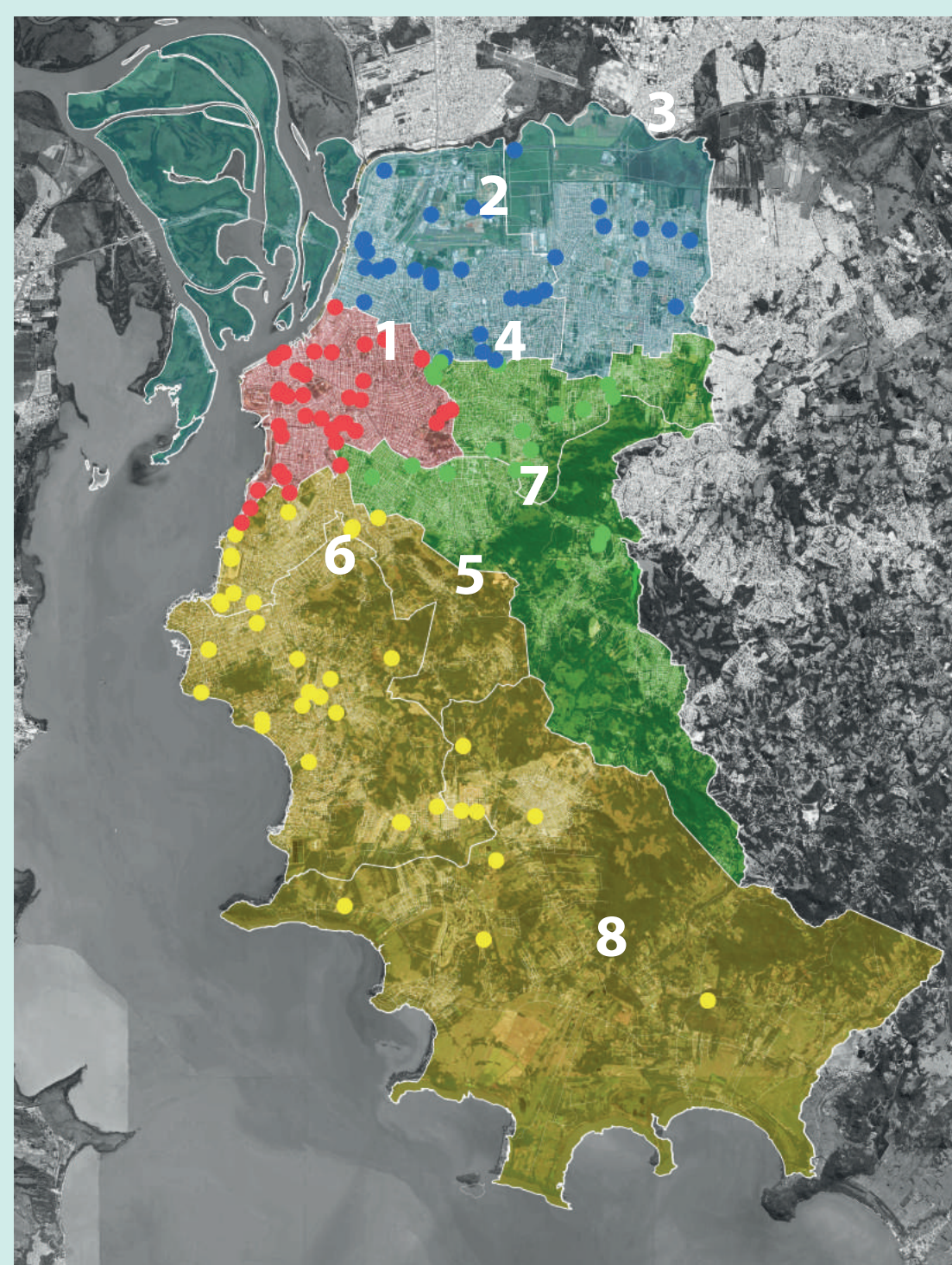
No entanto, apesar de grande parte da Zona Sul ser categorizada como **área de ocupação rarefeita** no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre (PDDUA) - com apenas alguns núcleos de ocupação intensiva -, vemos uma modificação do uso e da ocupação do solo da área, principalmente através da implementação de grandes empreendimentos, permitidos por uma flexibilização das leis de regime urbanístico, garantida por certos instrumentos legais do PDDUA. Essas práticas acabaram intensificando a urbanização e a densificação na Zona Sul.

Alterações no Plano Diretor ou a construção de novos empreendimentos que não estão de acordo com o regime urbanístico previsto de determinada área, atualmente, são práticas recorrentes em todas as zonas do município. Isso demonstra a necessidade de compreender o Plano Diretor e seus mecanismos, de forma a incentivar um debate aprofundado durante o processo de revisão do PDDUA, tendo em vista a importância dos planos diretores para a manutenção e implementação da cidade democrática, através de sua gestão e planejamento. A revisão do plano está prevista para ocorrer entre 2017 e 2019.

O PLANO DIRETOR MUNICIPAL E O INSTRUMENTO DOS PROJETOS ESPECIAIS

Essa pesquisa busca analisar um dos instrumentos do plano e suas consequências urbanas e sócio-econômicas para a cidade, tendo em vista o seu caráter regulador e gerenciador das modificações no espaço urbano. Em particular, estudaremos o impacto do instrumento dos Projetos Especiais, alterado pela L.C. nº 646, de 22 de julho de 2010, que permitiu a implementação de grandes empreendimentos imobiliários por parte de empresas e incorporadoras do setor imobiliário na cidade, por exemplo, em áreas destinadas a outros usos ou a taxas de ocupações diferentes das previstas no regime urbanístico do PDDUA. Segundo o PDDUA, tais projetos são classificados em 1º, 2º e 3º graus, categorizados em relação ao de seu impacto urbano. Selecionamos os projetos de 2º grau, que foram realizados em grande quantidade nos últimos anos, de acordo com nosso levantamento inicial, e que permitiram a difusão de inúmeros empreendimentos imobiliários de grande porte em diversas áreas de Porto Alegre.

Para analisar este instrumento, sua função e implementação, iniciamos a pesquisa mapeando os Projetos Especiais de 2º grau implementados em Porto Alegre partir de 2010, usando dados fornecidos pela prefeitura. Cada pesquisadora ficou responsável pelo estudo dos Projetos Especiais de 2º grau em determinada área da cidade, e a presente pesquisa se desenvolveu a respeito do impacto desse mecanismo do PDDUA na Zona Sul de Porto Alegre, compreendendo as Zonas de Planejamento 5, 6 e 8. Foram analisados os processos de aprovação dos projetos e dos impactos gerados pela sua execução tanto em uma micro escala, observando as relações de bairro, quanto em uma macro escala, relacionando-os com os bairros vizinhos, as zonas em que os mesmo estão inseridos e à cidade como um todo.



Os Projetos Especiais na Zona Sul (Zonas de Planejamento 5, 6, 8) em relação aos bairros e os eixos viários.



As Zonas de Planejamento agrupadas em Norte, Sul, Leste e Centro e o mapeamento dos Projetos Especiais

Localização dos Projetos Especiais, por Zona:

- Centro
- Norte
- Leste
- Sul