



A indução tipológica das edificações

Typological induction of buildings

La inducción tipológica de las edificaciones

Rodrigo Córdova Petersen

Mestrando, PROPAR - UFRGS, Brasil.
rodrigopetersen@gmail.com

Silvio Belmonte de Abreu Filho

Professor Doutor, PROPAR - UFRGS, Brasil
silvio.abreu.arq@gmail.com



INTRODUÇÃO

O Plano Diretor é o instrumento básico de definição do modelo de desenvolvimento de uma cidade, ele estabelece diretrizes e estratégias para a execução de planos, programas e projetos. Ao definir regras e procedimentos para a construção dos espaços urbanos, acaba por criar modelos de edificações que se reproduzem pela cidade.

Ao analisar os Planos Diretores verificam-se sucessões de leituras predominantemente ideológicas, que muitas vezes se utilizam de precedentes para validar o plano sucessor. Isso dificulta o rompimento de ideias que surgiram há tantos anos, apoiadas em conceitos que já se mostraram ineficientes. No caso de Porto Alegre, essas sucessivas revisões dos planos foram gradativamente fornecendo os parâmetros para a transformação da cidade. Com isso, a capital dos gaúchos foi sendo construída como um somatório de peças urbanas mais ou menos completas, com pedaços de modelos e de outros lugares e tempos.

Quando da elaboração desses instrumentos legais, reconhecemos a existência de uma indução na concepção da cidade e da paisagem urbana, porém, coube aos responsáveis pelo controle da produção da cidade definir esta tipologia. Esse controle, em princípio necessário, faz com que o arquiteto seja mais suscetível à limitação externa, não sendo assim o único autor da sua proposta. Muitas vezes as normas impõem alternativas indesejáveis ao projeto.

No fundo, o Código de Obras e o Plano Diretor constituem verdadeiros catálogos de interdições. Nos seus termos, somente é permitido àquilo que não for proibido, ou seja, o que estiver abaixo dos limites quantitativos ou dentro dos limites qualitativos.¹

Atualmente os dispositivos de controle de Porto Alegre acabam por definir uma tipologia para os terrenos da cidade, limitando este processo de geração da forma arquitetônica. Este é certamente, um dos principais motivos do porque é cada vez mais raro encontramos construções que rompam com o estereótipo do prédio isolado no meio do lote sobre uma base que ocupe o máximo possível do terreno.

OBJETIVOS

O objetivo deste estudo é compreender o impacto dos Planos Diretores na elaboração de projetos arquitetônicos. A partir desta análise, avaliamos porque não se consegue romper com o modelo pré-estabelecido, fazendo com que as edificações percam a oportunidade de agregar valor arquitetônico e urbanístico através de soluções diferentes ou mesmo mais harmônicas das que vêm sendo aplicadas.

¹ SILVA, Elvan. Porto Alegre: considerações sobre a produção da paisagem urbana. In: PANIZZI, Wrana; ROVATTI, João (org.), 1993, op. cit., p. 211-219

MÉTODO

O método da pesquisa foi uma revisão bibliográfica narrativa. Utiliza-se a cidade de Porto Alegre, capital do Rio Grande do Sul, como estudo de caso. Através de uma longa história de planos, a capital do Rio Grande do Sul pode ser considerada uma referência nacional em matéria de regulação do desenvolvimento urbano (NYGAARD, 2005). Com sucessivas alterações dos planos ao longo das décadas, a cidade vem acumulando diretrizes enraizadas em princípios estabelecidos na origem dos documentos. Isso torna o município propenso ao impacto da legislação na indução tipológica da arquitetura de Porto Alegre.

RESULTADOS

Nas cidades cada vez mais cresce a demanda por unidades habitacionais, principalmente em zonas já consolidadas. No entanto, com as restrições do plano sobre os terrenos, o mercado tem dificuldade para atender esta demanda, isso gera um aumento dos preços dos imóveis. Os construtores, assim, na intenção de diluir o custo do terreno ao máximo, quase sempre acabam optando por esgotar o seu potencial construtivo estabelecido. Assim, acaba por produzir prédios formalmente similares: com infraestrutura condominial no térreo, acessos laterais para os estacionamentos nos subsolos e/ou nos fundos do terreno, e a torre propriamente dita é centralizada no terreno.

Figura 1: Volumetria padrão pré-estabelecida



Fonte: Arquivo próprio, 2017.



Um exemplo dessa situação seria a verticalização nas cidades brasileiras, que realmente produz resultados negativos, entretanto, o problema não está na altura dos prédios, mas nas interferências regulatórias que eles carregam para se tornarem altos. Os recuos normalmente aumentam de acordo com a altura do edifício, no caso de Porto Alegre, variando entre 18% a 25% da altura da edificação, garantido um mínimo de 3 metros de afastamento das divisas. Por isso nem sempre é vantajoso atingir o limite máximo permitido no terreno, pois o resultado seria uma construção muito estreita. Os recuos laterais com dimensões mínimas, muitas vezes não atingem os objetivos de aeração e insolação buscados na origem dessas normas, além de originar outros problemas como a privacidade entre as unidades.

Ao exigir um recuo de ajardinamento obrigatório o plano diretor faz com que a cidade perca uma boa oportunidade de tornar as ruas um espaço ativo e agradável. Criado para valorizar a paisagem urbana, destinando áreas com predominância dos elementos naturais sobre os de construção, o recuo de jardim afasta os edifícios das calçadas gerando áreas condominiais inutilizadas. Neste processo as calçadas foram lentamente criando um ambiente inóspito na rua, levando os proprietários a construir cercas para se protegerem desta situação.

Com edifícios longe das calçadas e uns dos outros fica difícil viabilizar atividades comerciais no térreo, pois é a continuidade das lojas e sua proximidade com o pedestre que realmente agregam valor comercial, facilitando o acesso e a leitura das vitrines. Não coincidentemente esta é exatamente a forma de qualquer rua comercial de sucesso – replicada nos shopping centers do mundo inteiro.

Ainda que o incorporador opte por aproveitar o pavimento térreo, o Plano Diretor Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) de Porto Alegre trará outro desincentivo, pois se forem construídas somente áreas condominiais (hall de entrada, portaria e salão de festas) ela não será contabilizada nas áreas “adensáveis”, que entram na conta da área máxima que pode ser construída para um determinado terreno. Por outro lado, se o incorporador decidir construir uma loja por exemplo de 100m² no térreo, ele estará abrindo mão da possibilidade de construir um apartamento com os mesmos 100m² em um andar mais alto e normalmente mais valorizado. A forma como o Plano Diretor planejou os estacionamentos também se provou equivocada. Além de vagas serem exigidas para todas unidades, estas áreas são consideradas “isentas”, ou seja, não possuem limite de área construída. Deixando o incorporador construir uma garagem praticamente do tamanho que ele desejar. Os empreendimentos frequentemente acabam utilizando esse benefício para agregar valor às unidades, resultando em carros ocupando a boa parte do térreo dos edifícios, muitas vezes até pavimentos superiores. Isso se torna um grande incentivo ao uso do carro e a uma consequente exclusão urbana, desestimulando ainda mais o uso da calçada.

Nas torres predominam soluções arquitetônicas padronizadas, novamente buscando o melhor aproveitamento do potencial construtivo em virtude da forma com que ele é contabilizado. Se sacadas forem construídas abertas ou totalmente envidraçadas com até 2,50m de profundidade e vinculadas à área social do apartamento elas não contam como área adensável, ainda que



sejam vendidas como área privativa ao consumidor. Isso também explica porque é raro encontrar sacadas junto aos dormitórios, pois nesse caso elas seriam computadas na área construída do edifício.

Naturalmente existem outras razões para as novas construções serem tão semelhantes: soluções de engenharia tentam concentrar as áreas “úmidas” como cozinha, lavanderia e banheiros na planta. Os costumes dos consumidores locais também norteiam uma série de decisões dos projetos, assim como plantas de empreendimentos que tiveram grande aprovação do mercado também são usadas como referência para novos empreendimentos incentivando a reprodução de projetos arquitetônicos pela cidade.

CONCLUSÃO

Existe uma noção popular de que os problemas urbanos contemporâneos surgiram pela falta de planejamento, porém ao tentarmos prever o que irá acontecer no futuro, ou mesmo, tentando estabelecer o que queremos que aconteça, estamos ignorando a complexidade das cidades. Porto Alegre se desenvolveu através de um controle regulatório excessivo. Como resultado disso verificam-se edificações “pobres arquitetonicamente”, além de uma ruptura da malha urbana, fragmentada e descontínua, espraiada e com uma infraestrutura de difícil e custosa manutenção.

A capital dos gaúchos hoje é composta por empreendimentos com forte indução tipológica, estanques e progressivamente autossuficientes que de modo geral correspondem às novas condições de produção e consumo do espaço urbano do século XXI. Todavia esses empreendimentos estimulam a dicotomia do espaço público versus privado, que se implanta por exclusão do semi-público impedindo as escalas de transição e sem oferecer opções arquitetônicas diferentes para cidadãos diferentes, assim qualificando o espaço como um todo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

ABREU FILHO, Silvio Belmonte de. **A Carta de Atenas em Porto Alegre**. In: XII Seminário da História da Cidade e do Urbanismo, 2012, Porto Alegre. A Circulação das Ideias na Construção da Cidade: Uma Via de Mão Dupla. Porto Alegre : PROPUR-PROPAR/UFRGS, 2012.

ABREU FILHO, Silvio Belmonte de. **Cidade Contemporânea, Estrutura, Plano e Projeto**. In: 8º Seminário Docomomo Brasil, 2009, Rio de Janeiro. 8º Seminário Docomomo Brasil. Cidade Moderna e Contemporânea: Síntese e Paradoxo das Artes. Trabalhos Completos. Rio de Janeiro : Docomomo_RJ, 2009. v. CD.

ABREU FILHO, Silvio Belmonte de. **Porto Alegre como cidade ideal: planos e projetos urbanos para Porto Alegre**. 2006. 365 p. : il.

ALMEIDA, Maria Soares de. **Transformações Urbanas. Atos, Normas, Decretos, Leis na Administração da Cidade; Porto Alegre 1937/1961**. São Paulo: USP, 2004. 301 p.: il. (Tese de Doutorado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2004).



NYGAARD, Paul Dieter. **Planos Diretores de cidades: discutindo sua base doutrinária**. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2005.

PANIZZI, Wrana (Org.). **Outra Vez Porto Alegre – A cidade e seu planejamento**. Porto Alegre: Ed. Cirkula, 2016.

PORTO ALEGRE (CIDADE). **Plano Diretor de Porto Alegre - Lei 2046 de 1959**. Porto Alegre: Prefeitura Municipal, 1959.

PORTO ALEGRE (CIDADE). **Extensão - Lei 2330 de 1961**. Porto Alegre: Prefeitura Municipal, 1961.

PORTO ALEGRE (CIDADE). **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre PDDUa (Lei Complementar nº 646/10)**. Porto Alegre: PMPA/SPM, 2010.

SANVITTO, Maria Luiza adams. **Porto Alegre e os Ideais da Cidade Moderna – VI Seminário de História da Cidade e do Urbanismo SHCU 2000**.