

Projetos de **habitação** de interesse social: análise **ambiental** e **pddua**

RITA MARIA VALER

✉ ritavaler@smam.prefpoa.com.br

CRBio-3 008400, Bióloga, Mestre em Biociências PUCRS.

CCOM/Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Sustentabilidade (Smams).

PALAVRAS-CHAVE

Habitação; Interesse social; Meio ambiente; PDDUA.

RESUMO

A demanda por aprovação de empreendimentos habitacionais para população de baixa renda tem modificado “a cara” da cidade, nos últimos anos, decorrente da expansão crescente das ocupações no sentido sul e extremo sul do território, sobre áreas muitas vezes inadequadas para receber uma densificação desta natureza. O presente trabalho discorre sobre a interface entre padrões urbanísticos, restrições ambientais, infraestrutura básica e questões legais, visando a equalização dos conflitos, aprovação dos projetos e disponibilização das unidades habitacionais para a população.

OBJETIVO

Solucionar conflitos urbano-ambientais na aprovação dos projetos, visando ofertar moradia digna para população de baixa renda, em atendimento à demanda habitacional prioritária do Município.

INTRODUÇÃO

A Lei Complementar (LC) nº 434/1999, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre (PDDUA), modificada pela LC nº 646/2010 em seu art. 20... incorpora o enfoque ambiental no planejamento urbano para definição do modelo de desenvolvimento. Dentre as estratégias do PDDUA, a de “**qualificação ambiental**” visa qualificar o território através da valorização do patrimônio ambiental e superação dos conflitos relativos à degradação do meio ambiente, saneamento e desperdício energético. O PDDUA define **patrimônio natural** como o ar, água, solo e subsolo, fauna e flora, e ecossistemas originais indispensáveis para a manutenção da biodiversidade, proteção de espécies ameaçadas e da paisagem original. o modelo espacial divide o território em Áreas de Ocupação Intensiva (AOI), as quais priorizam a urbanização e Áreas de Ocupação Rarefeita (AOR), as quais priorizam a proteção dos elementos naturais.

Dentre as MACROZONAS (MZ) com ênfase na produção habitacional e patrimônio natural, temos:

- a) MZ5- Cidade Jardim (baixa densidade, predominância residencial unifamiliar, elementos naturais integrados com edificações);
- b) MZ6- Eixo Lomba/Restinga (ocupação residencial de interesse social miscigenada com comércio, áreas com potencial de intensiva em AOR);
- c) MZ8- Cidade Rururbana (predominância do patrimônio natural, atividade residencial unifamiliar e produção primária);
- d) MZ9- Parque Estadual Delta do Jacuí (ênfase na preservação do patrimônio natural).
- Dentre as **zonas de uso** com ênfase na produção habitacional e patrimônio natural, temos:
- a) VI- **áreas de proteção do ambiente natural**: atividades compatíveis com a preservação ambiental (habitação com baixa densificação);
- b) VII- **reserva biológica**: proteção integral dos elementos naturais (habitação não permitida);
- c) VIII- **parque natural**: proteção dos elementos naturais compatibilizada com atividades de lazer e recreação(habitação não permitida);
- d) XII-**áreas com potencial de intensiva**: zonas que apresentam, por sua localização espacial e usos pré-existentes, condições de integração à zona intensiva mediante demonstração do urbanizador com projeto habitacional de interesse social, sendo o regime urbanístico definido em função do entorno, respeitando sempre os condicionantes ambientais, como por ex. Eixo Lomba/Restinga.

Dentro da estrutura municipal, é de competência da Comissão de Análise e Aprovação de Projetos de Demanda Habitacional Prioritária (CAADHAP) a análise e aprovação dos projetos habitacionais para população de baixa renda inseridos no Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), o qual foi instituído no Município de Porto Alegre através da LC nº 636/2010, contemplando incentivos como isenções fiscais, redução/isenção de áreas de destinação pública, compensação vegetal para Faixa 1 assumida pelo Município, entre outros.

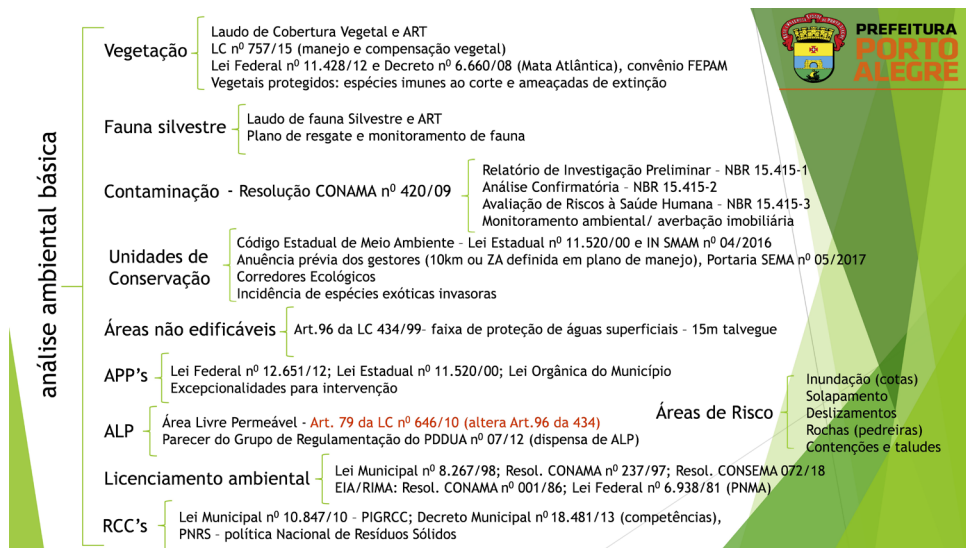
Figura 1–Programa Minha Casa Minha Vida



Fonte: https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcSpny-y5fUa-Tgu_CtUGlsnhKdwBQgQVSZW6mA1WM34iZxh3RBU. Acesso em: 27 set/2019.

Os empreendimentos são avaliados através de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) especialmente quanto à paisagem e meio ambiente (impactos ambientais); infraestrutura urbana (malha viária, redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário e pluvial, serviços públicos de transporte, saúde, educação, lazer, entre outros); meio sócio econômico (conjunto de atividades, comércio e serviços) e modelo espacial.

Figura 2 – Componentes da análise ambiental.



Fonte: da autora.

Dentre as áreas de interesse urbanístico previstas no PDDUA, as áreas de interesse social (AEIS) são aquelas destinadas à produção de habitação de interesse social. categorias:

- a) AEIS I-para assentamentos autoproduzidos de população de baixa renda em áreas públicas ou privadas;
- b) AEIS II- para loteamentos irregularesque atendam as condições mínimas de habitabilidade;
- c) AEIS III- para imóveis não edificados ou subutilizados em AOI, para habitação de interesse social, com interveniência do Poder Público – Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB);
- d) AEIS IV- para áreas ocupadas com edificações precárias, inacabadas, degradadas ou originalmente destinadas a outras atividades não residenciais.

RESULTADOS

Considerando que, no passado, muitas áreas foram declaradas como AEIS sem estudos técnicos prévios, os empreendimentos avaliados pela CAADHAP por vezes têm uma tramitação demasiadamente lenta por conta da necessária solução dos conflitos, muitos deles de ordem ambiental. Outras formas de conflito se apresentam quando da indisponibilidade de infraestrutura adequada para receber esta população.

CONCLUSÕES

Visando a qualificação ambiental do território, segurança jurídica, melhoria nos fluxos processuais para aprovação dos projetos e atendimento à legislação ambiental e urbanística vigente, conclui-se pela necessidade de ações imediatas por parte do poder público, conforme sugestões que seguem:

- a) Zoneamento de áreas aptas para produção habitacional prioritária;
- b) Instituição de AEIS somente mediante estudos técnicos prévios;
- c) Monitoramento da densificação – custo da cidade (Art.66 do PDDUA);
- d) Investimentos em infraestrutura pública (implantação e manutenção);
- e) Olhar sobre o território do delta do jacuí (perspectivas da ocupação planejada);
- f) Mapeamento de corredores ecológicos e app's (regramento local para aplicação em área urbana);
- g) Revisão/atualização legislativa municipal e compatibilização com as demais normas afetas ao tema;
- h) EIV X EIA/RIMA - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) x Estudo de Impacto Ambiental (EIA) / Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) - regulamentação do EIV, de forma a possibilitar análise e solução de questões urbanísticas através do instrumento adequado;
- i) Melhorias na disponibilização das informações através da DMI;
- j) Revisão de gravames (viário, parque natural...);
- k) Revisão do PDDUA;
- l) Adequação dos fluxos processuais à nova estrutura organizacional da PMPA;
- m) Modernização e compatibilização dos sistemas informatizados da PMPA.

Figura 3 – Empreendimento residencial plurifamiliar



Fonte: https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcQqd7XbrvL4QjFTm4-e2lOYAUodFA3i69QSTDQ9hI_ooD_om8pL Acesso em: 27 set/2019.

REFERÊNCIAS

PORTO ALEGRE. Lei Complementar nº 434, de 01 de dezembro de 1999. Dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Porto Alegre, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre e dá outras providências. **Diário Oficial de Porto Alegre**, Porto Alegre, p. 1-120, 24 dez. 1999. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/rs/p/porto-alegre/lei-complementar/1999/44/434/lei-complementar-n-434-1999-dispoe-sobre-o-desenvolvimento-urbano-no-municipio-de-porto-alegre-institui-o-plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-ambiental-de-porto-alegre-e-da-outras-providencias?q=434> Acesso em: 24 set/2019.

PORTO ALEGRE. Lei Complementar nº 636, de 13 de janeiro de 2010. Institui o Programa Minha Casa Minha Vida – Porto Alegre [...] e dá outras providências. **Diário Oficial de Porto Alegre**, Porto Alegre, nº 3683, p.2-4, 14 jan. 2010. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a1/rs/p/porto-alegre/lei-complementar/2010/64/636/lei-complementar-n-636-2010-institui-o-programa-minha-casa-minha-vida-porto-alegre-altera-o-paragrafo-unico-do-art-1-da-lei-complementar-n-548-de-24-de-abril-de-2006-alterada-pela-lei-complementar-n-619-de-10-de-junho-de-2009-revoga-a-lei-complementar-n-619-de-2009-e-da-outras-providencias?q=636> Acesso em: 24 set/2019.