

UMA PROPOSTA INOVADORA: OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA LOMBA DO PINHEIRO – PORTO ALEGRE

Arq. Denise Bonat Pegoraro^{*}
Arq. Cléia B. Hauschild de Oliveira^{**}
Arq. Andréa Oberrather^{***}

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) de Porto Alegre, L.C. 434/99, aprovado em 1999, depois de um amplo processo de discussão envolvendo os paradigmas da elaboração da Constituição de 1988, aponta novos conceitos que estão indicados através de um conjunto de princípios, estratégias, diretrizes e normas, capazes de propiciar um planejamento flexível com capacidade de adaptar o modelo de cidade desejada, à dinâmica de suas partes, não só nos aspectos físicos, mas sociais e econômicos.

O Projeto Especial é um instrumento do PDDUA que tem como intenção principal fortalecer o papel do Poder Público municipal enquanto gestor do desenvolvimento urbano. Além de sua tradicional atribuição de produzir, aplicar e controlar a legislação urbanística, ganha a possibilidade de ser um agente social ativo, propositivo na tarefa de alcançar metas, propostas alternativas para solucionar problemas e buscar a melhoria das condições de ocupação de determinados espaços urbanos.

BASE LEGAL

O PDDUA, através da aplicação do disposto no Art. 21, referente à Estratégia de Produção da Cidade, propicia que o Poder Público seja o agente promotor do desenvolvimento, como se verifica no seu enunciado, ou seja:

“Estratégia de Produção da Cidade que tem como objetivo a capacitação do Município para a promoção do seu desenvolvimento através de um conjunto de ações políticas e instrumentos de gerenciamento do solo urbano, que envolvem a diversidade dos agentes produtores da cidade e incorporam as oportunidades empresariais aos interesses do desenvolvimento urbano como um todo”

O parágrafo único do mesmo artigo destaca que a Estratégia de Produção da Cidade efetivar-se-á através de:

I – da promoção, por parte do Município, de oportunidades empresariais para o desenvolvimento urbano;

^{*} Arquiteta pela Universidade Federal de Pelotas (UPEL), mestranda no PROPUR da FAU/UFRGS, Técnica da Secretaria do Planejamento Municipal (SPM) da Prefeitura Municipal de Porto Alegre desde 1995, coordenadora do Projeto Lomba do Pinheiro a partir de 2007 até a presente data.

^{**} Arquiteta pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul (FAU/UFRGS), Especialização em Planejamento Urbano pelo Programa de Pós Graduação em Urbanismo – PROPUR da FAU/UFRGS, Especialização em Desenvolvimento Sustentável pelo Fórum Latino Americano de Ciências Ambientais – FLACAN, Argentina. Técnica da Secretaria do Planejamento Municipal (SPM) da Prefeitura Municipal de Porto Alegre desde 1979, gerente do Programa Porto do Futuro e primeira coordenadora do Projeto Lomba do Pinheiro de 1998 a 2004.

^{***} Arquiteta pela FAU/UFRGS, Técnica da Secretaria do Planejamento Municipal (SPM) da Prefeitura Municipal de Porto Alegre desde 2000, segunda coordenadora do Projeto Lomba do Pinheiro de 2004 a 2007, coordenadora do Plano Estratégico da Zona Sul.

II - do estímulo e gerenciamento de propostas negociadas com vistas à consolidação do desenvolvimento urbano;

III – da implementação de uma política de habitação social que integre e regule as forças econômicas informais de acesso à terra e capacite o Município para a produção pública de Habitação de Interesse Social (HIS)

IV – da implementação de uma política habitacional para as populações de baixa e média renda, com incentivos e estímulos à produção de habitação.

Já o artigo 23 estabelece os programas que compõem esta estratégia:

I – Programa de Projetos Especiais, que busca promover intervenções que, pela multiplicidade de agentes envolvidos no seu processo de produção ou por suas especificidades ou localização, necessitam critérios especiais e passam por acordos programáticos estabelecidos com o Poder Público, tendo como referência os padrões definidos no Plano Regulador;

II – Programa de Habitação de Interesse Social, que propõe a implementação de ações, projetos e procedimentos que incidam no processo de ocupação informal do solo urbano, através da regulamentação, da manutenção e da produção da Habitação de Interesse Social, viabilizando o acesso dos setores sociais de baixa renda ao solo legalizado, adequadamente localizado, considerando, entre outros aspectos, áreas de risco, compatibilização com o meio ambiente, posição relativa aos locais estruturados da cidade, em especial os locais de trabalho, e dotado dos serviços essenciais;

III – Programa de Gerenciamento dos Instrumentos para o Desenvolvimento Urbano, que busca gerenciar os instrumentos de planejamento, monitorando o desenvolvimento urbano, potencializar a aplicação dos instrumentos captadores e redistributivos da renda urbana, bem como sistematizar procedimentos para a elaboração de projetos que viabilizem a captação de recursos;

IV – Programa de Incentivos à Habitação para baixa e média renda que, através de parcerias entre o poder público e a iniciativa privada, com a adoção de incentivos fiscais, financiamentos especiais e oferta de Solo Criado, dentre outros, busque a criação de procedimentos simplificados no exame e aprovação de projetos de edificação e parcelamento do solo direcionados à população de baixa e média renda.

Dentro deste contexto está inserido o Projeto Integrado da Lomba do Pinheiro a partir do momento em que, através de uma experiência piloto, busca o desenvolvimento de uma metodologia de trabalho projetual, como instrumento de promoção de um planejamento mais gerencial e participativo, dentro de uma visão mais estratégica e menos normativa.

Propomos novos parâmetros de gestão e desenvolvimento na lei que denominamos de “*Operação Urbana Consorciada da Lomba do Pinheiro*”, sendo a região da Lomba do Pinheiro uma das constantes no gráfico indicativo para desenvolver Projeto Especial que faz parte da Estratégia de Produção da Cidade, definida no Capítulo VI (PDDUA, figura 7, p 29)

Também no Plano Diretor de Porto Alegre - L.C.434/99 verificamos que nos artigos 55 a 65 estão estabelecidas as regras a serem aplicadas nas áreas objeto de Projetos Especiais. No parágrafo 2º do artigo 55 está o conceito de *Operação Concertada*, que apresenta estreita relação com o conceito de *Operação Urbana Consorciada*, como podemos observar a seguir:

“Operação Concertada é o processo pelo qual se estabelecem as condições e compromissos necessários, firmados em Termos de Ajustamento, para a implementação de empreendimento compreendendo edificação e parcelamento do solo com características especiais, ou para o desenvolvimento de áreas da cidade, que necessitem acordos programáticos adequados às diretrizes gerais e estratégias definidas pelo plano diretor.”

Ao observar o enunciado do artigo 62 da L.C.434/99, parte reproduzido abaixo, verificamos uma estreita relação entre o que estabelece a estratégia da Cidade, constante do PDDUA e o processo de planejamento implementado na região nos últimos anos, o que possibilitou não somente conhecer as peculiaridades do local, mas especialmente, tomar decisões compatíveis com aquela realidade, envolvendo os agentes, ou seja:

“entende-se por Empreendimento de Impacto Urbano de Segundo Nível o Projeto Especial para setor da cidade que, no seu processo de produção, e pelas suas peculiaridades, envolve múltiplos agentes, com possibilidade de representar novas formas de ocupação do solo”

O projeto de lei em questão propõe um conjunto de regras que tem como base, não só o Plano Diretor de Porto Alegre, mas também o Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 2001. Nesta lei, encontra-se o conceito de Operação Urbana Consorciada, na Seção X, art 32 § 1º, que transcrevemos a seguir:

“Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”.

Também no Art. 33 do Estatuto da Cidade encontramos respaldo legal, pois o mesmo determina que o Poder Público coordene intervenções e medidas a serem implementadas na área delimitada pela Operação Urbana e remete à lei municipal específica, baseada no Plano Diretor, a delimitação da área e a definição de um plano de operação urbana consorciada. Este deve conter, entre outras exigências:

- 1. Programa básico de ocupação;*
- 2. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;*
- 3. Estudo prévio de impacto de vizinhança;*
- 4. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização das medidas decorrentes das modificações das normas edilícias e urbanísticas ou da regularização de imóveis;*
- 5. Representação da sociedade civil no controle compartilhado da operação.*

Assim, a proposta de *Operação Urbana Consorciada da Lomba do Pinheiro* tem um amplo amparo jurídico no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental e no Estatuto da Cidade, os quais foram resultado de longos anos de discussão e amadurecimento de novos paradigmas de como aliar a produção urbana com justiça social.

PROJETO INTEGRADO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DA LOMBA DO PINHEIRO

Com base neste suporte legal e com o objetivo de aplicar novos conceitos de planejamento urbano, a partir de 1998, foi realizada uma capacitação interna na Prefeitura de Porto Alegre para desenvolver em três áreas distintas da cidade, os chamados “Projetos Integrados”, na perspectiva de capacitar o Município na viabilização de soluções diferenciadas para cada região que, por suas peculiaridades, exigem uma análise aprofundada e propostas compatibilizadas.

O Projeto Integrado denominado “Desenvolvimento Sustentável da Lomba do Pinheiro” abrange toda a Macrozona 6 definida no Plano Diretor ora vigente e parte da Macrozona 8, região caracterizada pela sua localização na periferia, com significativa concentração de bens naturais e ocupações espontâneas e irregulares de baixa e média renda.

O Projeto teve como objetivo geral identificar oportunidades de desenvolvimento que resolvessem os conflitos de urbanização, compatibilizando-os com a preservação dos bens naturais, além de garantir o atendimento da demanda habitacional reprimida e a criação de postos de trabalho e de programas de geração de renda.

Um amplo caminho foi percorrido, podendo ser dividido em três fases:

1ª) Trabalho interno de capacitação técnica e conhecimento da região, realização de várias reuniões com os atores locais na área de estudo, para a construção dos objetivos a serem desenvolvidos pelo projeto.

2ª) Elaboração do diagnóstico do meio natural e construído envolvendo Universidade Federal, órgãos estaduais e municipais, além de forte participação dos moradores na elaboração do Diagnóstico Rápido Participativo através da criação do Grupo de Planejamento Local.

3) Elaboração da lei de Operação Urbana Consorciada Lomba do Pinheiro.

Paralelamente foram realizadas ações que contribuíram para alimentar o diagnóstico do meio construído, tais como: estudos de criação do Parque Linear Arroio Taquara, desenvolvimento do EVU – Estudo de Viabilidade Urbanística – na Vila Recreio da Divisa (Experiência Habitacional) com definição de AEIS I em 2002, programas para o desenvolvimento econômico local da Lomba do Pinheiro e a instituição do Grupo de Planejamento Local (GPL). Este grupo criado em 2002, foi composto por representantes da comunidade, da saúde, de escolas, da igreja, do Orçamento Participativo (OP), da Região de Gestão do Planejamento 7 (RGP 7), bem como por representantes de departamentos e secretarias municipais, assim como da METROPLAN e EMATER, representando o Governo Estadual. Por meio deste grupo, foi possível elaborar o *Diagnóstico Rápido Participativo (DRP)* da região com a intenção de conhecer sua realidade, através de uma leitura não só quantitativa, mas principalmente qualitativa. Este grupo teve um papel fundamental na construção desta lei, pois não só apresentou um olhar bastante particular do território, como complementou a análise técnica, além de acompanhar todo o Diagnóstico Integrado, incorporando nesta avaliação as necessidades em relação às melhorias físicas, sociais e econômicas a serem implementadas no futuro.

O estudo aprofundado permitiu a identificação de áreas aptas e não aptas para a ocupação. Encontrou-se no instrumento da Operação Urbana Consorciada, disponibilizada pelo Estatuto da Cidade (LF 10.257/01), a forma de atender ao desenvolvimento da Lomba do Pinheiro de forma equilibrada.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA LOMBA DO PINHEIRO

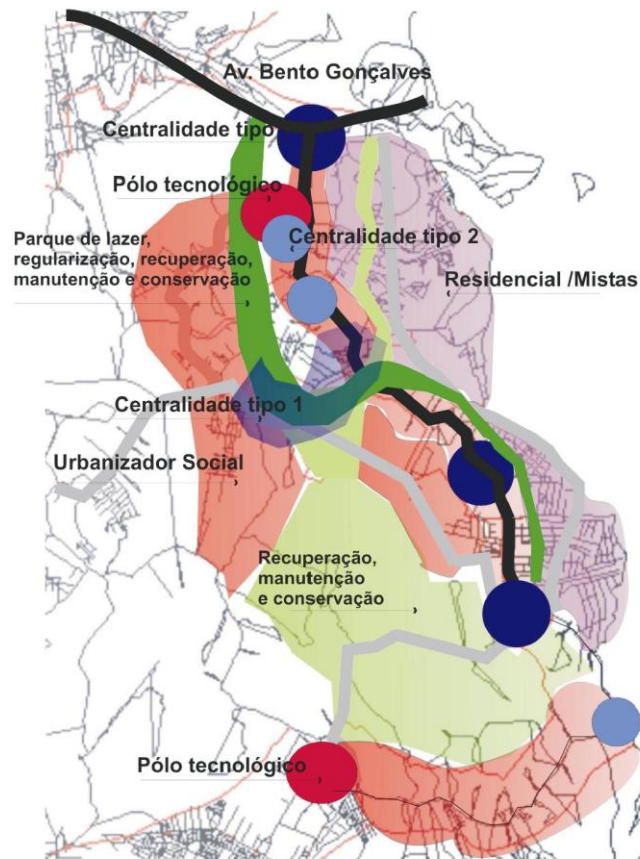
Os eixos de transformação urbana foram definidos, por um lado, através de estímulos à ocupação e uso do solo de acordo com um zoneamento que resultou do Diagnóstico Integrado, inclusive definindo setores prioritários de atuação, descritos no corpo da lei. Foram identificadas Áreas Aptas à Ocupação e para cada uma delas foi avaliado o grau de adensamento máximo, tendo em vista projetar a população futura e os respectivos equipamentos urbanos e comunitários.

Porém a idéia não é simplesmente mudar o Regime Urbanístico possibilitando maior potencial construtivo nas áreas aptas. A partir do estudo de experiências em diversas cidades do mundo, verificou-se a possibilidade de proceder esta alteração de regime através de uma Operação Urbana, ou seja, uma lei que autorize a mudança de Regime Urbanístico, desde que sejam realizadas melhorias urbanas como forma de contrapartidas, calculadas em função de parte da recuperação obtida a partir da valorização decorrente desta mudança no uso do solo, e seja dada prioridade para viabilizar projetos de Interesse Social.

O estudo realizado possibilitou uma referência, para que se estabeleçam metas de transformações urbanísticas necessárias a serem obtidas no tempo, no que tange a suprir as carências quanto ao traçado viário estruturador, composto por vias arteriais e coletoras, assim como prover os atuais e futuros moradores de equipamentos urbanos e comunitários bem como efetuar a regularização urbanística e fundiária e a produção de novos lotes a serem oferecidos às faixas de renda mais necessitadas, porém, com baixo custo. A partir do Diagnóstico Integrado da Lomba do Pinheiro, foram elaborados parâmetros que propiciem as transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. Este diagnóstico indica as áreas mais carentes de equipamentos urbanos e comunitários e propõe incentivos para ocupação das áreas aptas, que recebem Regime Urbanístico adequado às condições de uso e ocupação do solo, bem como os equipamentos necessários para a densificação proposta.

Trata, portanto de um conjunto de regras que serão implementadas na região, alterando em especial a divisão territorial, o zoneamento de uso do solo, os códigos e padrões de edificação e parcelamento do solo. Estas novas regras foram aplicadas na região em estudo, a qual foi dividida em 4 partes, sendo estas áreas compostas predominantemente por residências, sobre as quais está previsto um sistema de Áreas Especiais - de Interesse Social, Institucional e Natural – bem como, as Centralidades e áreas incentivadas para produção primária, chamadas de Produtivas I e II.

DESENHO URBANO DA LOMBA- MODELO



Para o cumprimento dos objetivos desta lei, estão propostos dois regimes urbanísticos diferenciados, que correspondem ao Regime Urbanístico Básico, sendo este mais de acordo com a situação existente, e o Regime Urbanístico Máximo, que considera o adensamento proposto e projeta as melhorias urbanas necessárias para o desenvolvimento da região. O Regime Urbanístico Máximo só poderá ser utilizado mediante a prestação de contrapartidas, por parte dos empreendedores, que serão calculadas de acordo com a valorização imobiliária, decorrente da oferta deste regime urbanístico. Após a aprovação do empreendimento ou atividade será assinado um Termo de Compromisso que expressará o ato administrativo decorrente da adesão a Operação Urbana Consorciada Lomba do Pinheiro.

O projeto de lei de Operação Urbana Consorciada, não se restringe às normas de Uso e Ocupação do Solo (Regime Urbanístico), mas também define o Plano de Melhorias Urbanas, estabelece um Termo de Compromisso que regram as obrigações do empreendedor e cria o Comitê de Desenvolvimento¹ da Lomba do Pinheiro, com a finalidade de acompanhar sua implementação, bem como a utilização simultânea de outros instrumentos complementares, como por exemplo, planos setoriais, programas, recursos disponíveis no Município, tais como, Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, através de sua capacidade de financiar a política habitacional nos termos do Capítulo IV, Título V da Lei Orgânica do Município de Porto Alegre, o Banco de Terras,

¹ Proposto com formação paritária entre governo municipal, sociedade civil e moradores locais.

quando este destina terras para atender os programas e projetos habitacionais e de equipamentos de caráter social, e outros, como Concessão do Direito Real de Uso, IPTU, Reserva de Índice Construtivo e Solo Criado.

Cabe aqui salientar que a proposta de instituir uma Operação Urbana Consorciada na Lomba do Pinheiro é justamente para fortalecer o papel do poder público na gestão das diversas iniciativas de desenvolvimento urbano, na promoção das parcerias público-privadas, além de prover a região de um Plano de Melhorias Urbanas. Estas representam as contrapartidas sugeridas aos investidores, visando minimizar as carências de infra-estrutura e equipamentos urbanos e comunitários, bem como, recuperar o ambiente bastante degradado e ameaçado constantemente de extinção, em especial os ecossistemas naturais de importância não só para a região, mas para a cidade como um todo, incluindo a promoção da geração de renda cujos benefícios deverão estar voltados à região da Lomba do Pinheiro.

Trata-se assim, de uma legislação atual, capaz de não só estabelecer novas regras, mas de promover as ações necessárias para alavancar o desenvolvimento da região e implementar progressivamente seus princípios e finalidades, abaixo relacionadas:

I - A promoção da sustentabilidade urbano-ambiental na região da Lomba do Pinheiro e na cidade de Porto Alegre;

II - Produção de Habitação de Interesse Social (HIS), para atendimento da demanda habitacional reprimida;

III – A promoção da justa distribuição de ônus e benefícios do processo de urbanização;

IV – A recuperação da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos e das alterações da normativa urbanística;

V – A supremacia do interesse coletivo sobre os interesses particulares;

VI – O estímulo a uso do solo miscigenado e a democratização do acesso a terra na região da Lomba do Pinheiro;

VII – A regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de uso, parcelamento do solo, edificação, com gravame de AEIS I ou II ;

VIII – A parceria público - privada na promoção de empreendimentos e na urbanização da região, desde que atendido o interesse público;

IX – Incentivo ao desenvolvimento econômico local da região

X – A participação da população moradora, dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados no processo de discussão, aprovação e implementação da Operação Urbana Consorciada da Lomba do Pinheiro;

PLANO DE MELHORIAS URBANAS

Este plano está em fase de detalhamento e corresponde a todas as propostas de obras de infraestrutura urbana, de equipamentos comunitários identificados no Diagnóstico Integrado necessários para a região. Para tanto, estão sendo dimensionadas as redes de infra-estrutura e as vagas destinadas à educação, a melhoria do atendimento à saúde e todas as iniciativas de geração de renda.

Para tentar minimizar as carências da região foi estabelecido um conjunto de intervenções físico-ambientais e socio-econômicas que comporão as contrapartidas, cujo detalhamento será objeto de estudo e deverá ser aprovado pelo Comitê de Desenvolvimento.

O programa de atendimento físico-ambiental compreende obras de saneamento, de implantação de vias arteriais e coletoras, de implantação equipamentos destinados ao lazer, à cultura, à educação e à saúde, à recuperação de arroios, à arborização de ruas dentre outros. O programa de atendimento sócio-econômico visa a implantação de loteamentos de Interesse Social, através do gravame de AEIS III com a promoção de lotes regulares, à regularização urbanística e fundiária, à promoção de reassentamento de famílias localizadas em áreas de inadequadas à ocupação, além de incentivo à agricultura urbana dentre outros.

Para a aplicação dos programas propostos, serão utilizados os instrumentos de regulação do solo, no qual se destaca as normas de uso e ocupação do solo, tributação e incentivos, Projetos Especiais, monitoramento da densificação e Áreas Especiais como as de Interesse Social identificadas em áreas ocupadas e vazias, as Áreas Especiais de Interesse Ambiental, que correspondem a Proteção do Ambiente Natural e Interesse Cultural, que deverão ser identificadas nos regimes urbanísticos da Operação, de acordo com sua função existente e proposta.

Pretende-se, também, a estruturação viária da região através de um sistema de vias, projetado ou existente, de forma hierarquizada com funções e perfis definidos. Este sistema foi estudado e projetado para atender as necessidades atuais e o crescimento urbano futuro.

CONTRAPARTIDAS

Quando for utilizado o Regime Urbanístico Máximo serão definidas contrapartidas, que são calculadas sobre a diferença entre os Regimes Máximo e Básico. Parte desta diferença será revertida em melhorias urbanas para a região e a outra parte ficará com o empreendedor. As contrapartidas serão aplicadas exclusivamente na área da Operação Urbana Consorciada e poderão ser financeiras, quando o valor for pequeno e não der para efetivar uma melhoria urbana, mas preferencialmente, deverão ser em melhorias urbanas como segue abaixo:

I – Em obras públicas vinculadas às Finalidades e aos Programas da Operação Urbana Consorciada da Lomba do Pinheiro;

II – Em Habitação de Interesse Social (HIS) e oferta de lotes de preço compatível com a renda da Demanda Habitacional Prioritária.

III – Gleba e lotes urbanizados para reassentar famílias em áreas de risco ou áreas inadequadas à ocupação;

IV – Em bens imóveis situados dentro da Operação Urbana Consorciada Lomba do Pinheiro;

V - Financeira, integrada à conta vinculada à Operação Urbana Consorciada da Lomba do Pinheiro.

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

A proposta de empreendimento vinculada a Operação Urbana Consorciada Lomba do Pinheiro será analisada, mediante Projeto Especial de Empreendimento Pontual² ou de Primeiro Nível³, cuja avaliação dos impactos positivos e negativos será discriminada em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), considerando os seguintes conteúdos:

I – Estrutura e paisagem urbana quanto à:

a) Estruturação e mobilidade urbana, no que se refere à configuração dos quarteirões, às condições de acessibilidade e segurança, à geração de tráfego e demanda por transportes;

b) Equipamentos públicos comunitários, no que diz respeito à demanda gerada pelo incremento populacional;

c) Uso e ocupação do solo considerando a relação com o entorno preexistente ou a renovar, níveis de polarização e soluções de caráter urbanístico;

d) Patrimônio natural e cultural, no que se refere à sua manutenção e valorização.

II - Infra-estrutura urbana, quanto a equipamentos e redes de água, esgoto, drenagem, energia, entre outras.

III - Estrutura sócio-econômica, quanto à produção, ao consumo e a renda da população;

IV – Valorização imobiliária.

O Projeto Especial proveniente desta Operação Urbana será analisado através de Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU, o qual irá determinar o Termo de Referência para a elaboração dos estudos necessários que irão subsidiar a definição de diretrizes para o empreendimento, através dos estudos de caso a caso.

A elaboração do EIV não substitui a elaboração e aprovação do Estudo de Impacto Ambiental quando este se fizer necessário, de acordo com análise do órgão ambiental competente, uma vez que a Lomba do Pinheiro, por possuir uma parte de seu território ainda com grandes áreas de preservação natural, precisará de estudos prévios de impacto visando avaliar precisamente as intervenções futuras.

FORMA DE CONTROLE

A lei cria o Comitê de Desenvolvimento da Operação Urbana Consorciada da Lomba do Pinheiro, coordenado pela Secretaria do Planejamento Municipal contando com a participação de órgãos municipais, proprietários, moradores, usuários permanentes e sociedade civil organizada. Caberá a ele o controle geral da Operação Urbana Consorciada Lomba do Pinheiro, bem como formular e acompanhar os planos e projetos urbanísticos que venham a se beneficiar desta lei, aplicar o Plano de Melhorias Urbanas, propor a revisão da presente lei no prazo de cinco anos a partir de sua vigência, além de outras competências.

A composição será de forma paritária e tripartite, com a participação de órgãos municipais, entidades da região e moradores locais, estes dois últimos eleitos na comunidade. Sempre que houver a necessidade da participação de qualquer outro representante da PMPA para subsidiar o caso específico, este será convidado pelo

²Classificação de acordo com a Lei 434/99 – PDDUA, artigos 57 e 58.

³ Classificação de acordo com a Lei 434/99 – PDDUA, artigo 61.

Comitê. A intenção é de praticar um modelo de gestão propositivo e articulador diante da realidade de necessidades da região, dando ênfase à atuação integrada dos diversos atores da construção deste ambiente urbano regional.

O Comitê Gestor da Lomba do Pinheiro tem como finalidade o controle compartilhado da Operação para acompanhar a implementação da lei, bem como a utilização simultânea de vários instrumentos complementares como planos setoriais, programas, recursos disponíveis no Município.

CONCLUSÃO

Com a elaboração e aprovação do PDDUA, que contempla estratégias e os Projetos Especiais, criou-se um ambiente favorável para o desenvolvimento projetual, que prospecta soluções locais aliadas ao amadurecimento do processo de gestão democrática em que se consolidam acordos entre os diferentes.

A mudança de paradigma conceitual proposto pelo Estatuto da Cidade foi o balizador para o projeto de lei de Operação Urbana Consorciada da Lomba do Pinheiro, o qual é uma das alternativas encontradas para amenizar as carências da região, através de recuperação da valorização imobiliária obtida pela oferta de Regime Urbanístico. Com isto pretende-se obter avanços no processo de desenvolvimento urbano, através do qual os interesses individuais dos proprietários de imóveis coexistam com os interesses sociais, culturais e ambientais da cidade.

A cidade tem um grande espectro de temas a enfrentar e em especial a região da Lomba do Pinheiro que tem muito ainda por fazer e está em processo de construção de sua urbanidade, onde se impõe mais do que nunca a articulação entre o setor privado e o público.

A síntese aqui apresentada resgata os eixos jurídicos contemplados no Plano Diretor e no Estatuto da Cidade, que deram a base legal para uma ação política na Lomba do Pinheiro, de iniciativa do Poder Público. A Operação Urbana Consorciada é uma nova alternativa que permite avançar em termos de planejamento urbano, no sentido de se obter respostas concretas às carências da cidade com a redistribuição da renda urbana. A aplicação deste importante instrumento, através de uma atuação integrada e propositiva, impulsiona o desenvolvimento local, na busca da qualidade de vida e garantindo a função social da cidade e da propriedade urbana.

A lei de Operação Urbana Consorciada é resultado de um amplo debate em torno dos conflitos existentes, seja de caráter físico, social ou econômico, e busca soluções compatibilizadas com os diversos interesses, estabelecendo os acordos programáticos, firmados em “Termo de Compromisso”. Este procedimento, nada mais é do que estabelecer as condições de uso e ocupação do solo possível, desde que atendida as necessidades urbanísticas, sociais e econômicas para qual finalidade a área se destinar. Nestes casos, ficam definidas as características de excepcionalidade, que serão analisadas caso a caso através de Projeto Especial, de acordo com regulamentação específica.

Esta proposta de lei, a primeira desta natureza em Porto Alegre, representa no seu conjunto, a definição de um território para atuação diferenciada, onde o poder público toma iniciativa e viabiliza em parceria as transformações urbanísticas necessárias para impulsionar o desenvolvimento urbano e ambiental.