

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL

INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS

DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

LUCAS DIEHL DE SANT'ANNA

**O ADENSAMENTO URBANO COMO INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO E
GESTÃO: Estudo de caso do bairro Medianeira em Porto Alegre/RS**

Porto Alegre

2014

LUCAS DIEHL DE SANT'ANNA

**O ADENSAMENTO URBANO COMO INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO E
GESTÃO: Estudo de caso do bairro Medianeira em Porto Alegre/RS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Geografia pelo curso de Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Orientador(a): Prof.(a) Dr.(a) Tânia Marques Strohaecker

Comissão Examinadora:

Prof.(a) Dr.(a) Adriana Dorfman

Prof. Dr. Mário Leal Lahorgue

Porto Alegre

2014

TERMO DE APROVAÇÃO

LUCAS DIEHL DE SANT'ANNA

**O ADENSAMENTO URBANO COMO INSTRUMENTO DE PLANEJAMENTO E
GESTÃO: Estudo de caso do bairro Medianeira em Porto Alegre/RS**

Monografia aprovada como requisito parcial para a obtenção do grau de Bacharel em Geografia, da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, pela seguinte banca:

Orientadora: Prof^a. Dra. Tânia Marques Strohaecker
Departamento de Geografia, Instituto de Geociências, UFRGS

Prof^a. Dra. Adriana Dorfman
Departamento de Geografia, Instituto de Geociências, UFRGS

Prof. Dr. Mário Leal Lahorgue
Departamento de Geografia, Instituto de Geociências, UFRGS

Porto Alegre, 11 de Julho de 2014.

Sant'Anna, Lucas Diehl de

O adensamento urbano como instrumento de planejamento gestão: estudo de caso do bairro Medianeira em Porto Alegre/RS. / Lucas Diehl de Sant'Anna. - Porto Alegre: IGEO/UFRGS, 2014.
[76 f.] il.

Monografia (Trabalho de Conclusão de Curso).-
Universidade
Federal do Rio Grande do Sul.Graduação em
Geografia.Instituto de
Geociências. Porto Alegre, RS - BR,2014.

Orientador(es):Tânia Marques Strohaecker

1.Adensamento urbano.2.Planejamento e gestão
urbana.3.Bairro
Medianeira.4.Porto Alegre.I. Título.

CDU 911

AGRADECIMENTOS

-A Deus, cuja luz sempre guiou o meu caminho, mesmo nos momentos mais obscuros;

-Aos meus pais e avós, que sempre se fizeram presentes com muito carinho e apoio;

-À Prof^a. Dra. Tânia Marques Strohaecker, que se mostrou disponível e atenciosa durante o processo de orientação, sempre agindo com uma conduta profissional e competente;

-Aos ex-colegas da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMURB), que plantaram a ideia que originou o presente Trabalho de Conclusão de Curso;

-Às minhas amigas Cecília, Mariana e Tássia, que me ofereceram apoio durante a elaboração deste trabalho, contribuindo para a qualificação do mesmo.

“A superfície da Terra apresenta uma infinidade de lugares. Deves fugir de alguns e buscar outros. Todavia, deves conhecer bem todos eles.”

Sun Tzu

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo estudar a aplicabilidade de um processo de adensamento urbano dentro de espaço urbano já consolidado, entendendo o mesmo como um instrumento de planejamento e gestão, utilizando-se como área de estudo o bairro Medianeira, localizado na cidade de Porto Alegre- RS. O adensamento urbano é um aspecto importante a ser considerado dentro dos instrumentos urbanísticos de planejamento que são elaborados pela gestão pública, podendo causar grandes alterações, positivas e negativas na configuração socioespacial de uma região, tornando relevante o estudo sobre a sua aplicabilidade. Nos procedimentos metodológicos e operacionais, foi sistematizada a evolução urbanística da região da Grande Glória, onde o bairro Medianeira está inserido, através da consulta de bibliografia especializada. Posteriormente, foi feita uma contextualização dos documentos de planejamento urbano ao longo da história de Porto Alegre, com enfoque na questão da densidade, seguido de uma análise do atual regime urbanístico previsto para a área de estudo. Finalmente, identificou-se a dinâmica socioespacial e socioeconômica do bairro Medianeira, através de entrevistas com moradores, atividade de campo e consulta de dados de órgãos oficiais e da Prefeitura Municipal de Porto Alegre (PMPA). Constatou-se que o bairro Medianeira, que é eminentemente residencial, tem sofrido transformações recentes, com um aquecimento no mercado imobiliário e no setor de comércio. Foi identificado um empreendimento massivo, com edifícios residenciais e comerciais na área do recém-desativado Estádio Olímpico Monumental, além de um processo de duplicação da via estrutural denominada de “Avenida Tronco”, cujas obras atingem a área do bairro. Conclui-se que tais transformações recentes, associadas aos referidos empreendimentos e obras provavelmente ocasionarão uma intensificação na densidade urbana do local.

Palavras-chave: Adensamento urbano; planejamento e gestão urbana; bairro Medianeira; Porto Alegre.

ABSTRACT

This paper aims to study the applicability of an urban densification process within the consolidated urban space, understanding it as an instrument of planning and management, selecting as a study area Medianeira district, located in the city of Porto Alegre- RS. The urban density is an important feature to be considered within the urban planning instruments elaborated by the public managers, as it may cause major changes, either positive or negative, in the social and spatial configuration of a region. Thus, it becomes relevant to study its applicability. In the methodological and operational procedures, it was elaborated a systematization of the urban evolution of the “Grande Glória” region, where Medianeira district is inserted, by consulting the specialized literature. After that, a contextualization of the urban planning documents along the history of Porto Alegre was taken, focusing on the issue of density, followed by an analysis of the current urban regime established for that study area. At last, the social, spatial and economical dynamics of that district were identified through the application of interviews with the inhabitants, field activities and the consulting of data provided by the official agencies and Prefeitura Municipal de Porto Alegre (PMPA). It was observed that Medianeira Neighborhood is eminently residential, but recently it has undergone a transformation, with intensification in the commercial activity and in the real estate marketing. It was identified one massive project, with both commercial and residential buildings, within the area of Estádio Olímpico Monumental. Along with that, there's a process of road duplication in the structural route called Avenida Tronco, that reaches the district area. It is concluded that such recent transformations, associated with these projects, probably will cause intensification on the local urban density.

Keywords: Urban densification; Urban planning and management; Medianeira neighborhood; Porto Alegre

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1. Localização do bairro Medianeira em Porto Alegre, RS	14
Figura 2. Estruturação da metodologia de pesquisa	26
Figura 3. Estruturação dos procedimentos operacionais	27
Figura 4. Mapa de localização da região da Grande Glória em Porto Alegre, RS	28
Figura 5. Mapa das Macrozonas de Planejamento	45
Figura 6. Mapa de densidades brutas por subunidades	48
Figura 7. Edifício em antigo padrão arquitetônico português, na Rua Coronel Neves	50
Figura 8. Rua Teixeira de Carvalho, ilustrando o aspecto residencial típico do bairro Medianeira	51
Figura 9. Praça em frente ao Cemitério João XXIII na Avenida Porto Alegre	52
Figura 10. Lojas Tumelero e Cimafer, localizadas na Avenida Carlos Barbosa, referenciais importantes de equipamentos comerciais no bairro Medianeira	53
Figura 11. Classes de rendimento nominal por responsável pelo domicílio	60
Figura 12. Grupos de idades dos moradores do bairro Medianeira	61
Figura 13. Estádio Olímpico Monumental, já em fase de demolição	62
Figura 14. Área de isolamento prevista durante a implosão do Estádio Olímpico Monumental	63
Figura 15. Ilustração do projeto da OAS Empreendimentos na área do atual Estádio Olímpico Monumental	64
Figura 16. Ilustração dos eixos viários que compõem a Avenida tronco	65
Figura 17. Situação atual das obras da Avenida Tronco, em comparação com o projeto (destaque em vermelho para a Avenida Coronel Gastão Mazzeron)	67

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	9
1.1 Área de estudo	13
1.2 Fundamentação teórica e metodológica	15
1.2.1 Referencial teórico	15
1.2.2 Procedimentos metodológicos e operacionais	22
2. O BAIRRO MEDIANEIRA NO CONTEXTO DA REGIÃO DA GRANDE GLÓRIA	28
2.1 Origens e surgimento do Arraial da Glória	29
2.2 Crescimento e estruturação urbana: das “casas de veraneio” à instituição legal do bairro Medianeira	31
2.2.1 As redes de Infraestrutura e saneamento	32
2.2.2 Acesso à saúde, educação e instituições	34
2.2.3 A instituição legal do bairro Medianeira	36
2.3 O crescimento populacional e os conselhos populares	37
3. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE PLANEJAMENTO	39
3.1 Histórico de planejamento: comparação entre o PDDU (1979) e o PDDUA(1999; 2010)	39
3.2 O regime urbanístico do bairro Medianeira	44
4. CARACTERIZAÇÃO SOCIOESPACIAL DO BAIRRO MEDIANEIRA	49
4.1 Aspectos gerais e caracterização socioespacial do bairro Medianeira	49
4.2 Demografia e aspectos socioeconômicos	56
4.3 Empreendimentos e transformações recentes	62
4.4 Perspectivas futuras	68
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	72
REFERÊNCIAS	74

INTRODUÇÃO

A atuação dos órgãos de gestão pública dentro de um município é testada por um grande desafio administrativo, especialmente tendo em vista o cenário das cidades que possuem grandes extensões e densidades populacionais. Tal desafio é constituído pela tomada de decisões diárias que devem ser feitas por técnicos e administradores, supostamente em sintonia com as aspirações da população, para que o espaço urbano mantenha a sua funcionalidade e, sempre que possível, seja aperfeiçoado, visando ao seu desenvolvimento socioespacial.

A natureza complexa do ambiente urbanizado, possibilitada pela constante ação dos indivíduos que o ocupam e o modificam, justifica a necessidade de um conhecimento detalhado e aprofundado da cidade, levando os gestores municipais a elaborarem documentos que, simultaneamente apresentem informações relevantes ao poder público e que proponham planos de ação em longo prazo. Evidencia-se, então, a importância da esfera do planejamento urbano, responsável pelo estabelecimento de diretrizes e normas a serem aplicadas nas diferentes porções territoriais que compõem o espaço urbano.

Dentro das estratégias de planejamento e gestão, muito se tem discutido a respeito das melhores formas e alternativas de ocupação do espaço das cidades. Tendo em vista que esse mesmo espaço é ocupado e transformado pela sociedade, torna-se inevitável um debate a respeito da chamada “densidade urbana”, fenômeno que pode ser controlado ou modificado pelos administradores através de instrumentos urbanísticos, seja para aumentar, manter, diminuir ou até proibir a ocupação de certas porções do território de um município. Existem diversas razões para se aplicar uma modificação na densidade, dependendo de qual for a intenção dos administradores, queiram esses valorizar um setor urbano, aquecendo o mercado imobiliário, o comércio e os serviços, estimulando sua maior ocupação e diversidade de atividades, ou então controlar seu uso, com o intuito de preservar um patrimônio histórico, cultural ou ambiental.

Os gastos públicos em estrutura e manutenção dos serviços e equipamentos públicos também são variáveis a serem consideradas, pois incentivar o

adensamento urbano em uma área já consolidada da cidade pode evitar investimentos significativos acarretados pela expansão da malha urbana rumo às áreas periféricas.

A partir dessa realidade, muitas vezes os administradores e técnicos responsáveis pelas tomadas de decisões têm de se perguntar: qual a forma mais apropriada de ocupar-se o espaço de nossa cidade? Devemos permitir um quadro de expansão horizontal da malha urbana ou densificar a sua ocupação, visando minimizar custos e maximizar o uso daquilo que já existe em estruturas e equipamentos públicos? Quais os impactos oriundos dessas decisões? Na realidade não existe uma resposta universal que se aplique a todos os espaços urbanos, que por sua vez estão inseridos em contextos diferentes do ponto de vista geográfico e social. Ambas as propostas possuem vantagens e desvantagens, além do fato de que se uso é mal planejado ou incoerente com a realidade socioespacial podem ter resultados perversos, tais como a verticalização exagerada, a diminuição da superfície vegetada, o aumento da poluição e do ruído, o descontentamento da população, a topofobia, entre outros. Entretanto, a questão do aproveitamento do espaço urbano ligado à gestão da densidade se mantém como variável importantíssima dentro do meio urbano.

No caso da cidade de Porto Alegre, em sua configuração atual, constata-se um quadro de relativa estabilidade demográfica, sem aumentos ou retrações consideráveis em sua população. Já no que se refere à sua dinâmica ocupacional, é possível observar-se a existência de certos pontos de expansão na área do município, especialmente no eixo Lomba do Pinheiro-Restinga, cujo crescimento é associado aos empreendimentos de demandas habitacionais prioritárias, no caso ligados diretamente ao projeto governamental intitulado “Programa Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV), que visa atingir as populações de baixa renda, mais os corredores de centralidade da Assis Brasil-Sertório e Anita Garibaldi-Nilo Peçanha, localizados, respectivamente, nas zonas norte e leste da capital gaúcha.

No que se refere ao fenômeno da densificação no município de Porto Alegre, tal processo tem sido gerenciado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre (PMPA), tendo como base instrumentos de planejamento tais como o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA, 2010), que estabelece as diretrizes de

ordenamento territorial e, conseqüentemente a transformação do espaço urbano. Entretanto, certas porções da cidade passam por processos conturbados, tal como aponta Bennet (2007) em seu estudo sobre o bairro Petrópolis, que tem sofrido várias modificações em sua configuração espacial devido a políticas de densificação, aumentando de forma demasiada a sua população, quantidade e o tamanho das construções, causando uma diminuição na qualidade de vida, segundo os moradores do local. Além disso, podemos nos questionar ainda até que ponto tais processos acarretam um melhor aproveitamento do espaço urbano, ou simplesmente provocam uma migração interna no município, ocupando demasiadamente certos espaços e provocando os chamados “vazios urbanos” em outros. Isso ilustra a complexidade da questão.

Mas tendo em vista a aplicabilidade de um processo de adensamento em Porto Alegre, pergunta-se: Quais os fatores que contribuem para que ele ocorra? Que parâmetros são utilizados pela gestão municipal e pelos agentes modeladores do espaço para que tal processo seja viável ou desejável?

Todas essas questões, somadas aos desafios de gestão e à necessidade de um planejamento e gerenciamento dos espaços de acordo com a sua ocupação, levam o presente trabalho a ter como **objetivo geral** estudar a viabilidade de um processo de densificação dentro do espaço urbano já consolidado, relacionando este fenômeno com a evolução urbanística e situação socioespacial da área de sua aplicação, bem como a esfera do planejamento e gestão pública.

Como área de estudo, foi selecionado o bairro Medianeira, inserido na Macrozona identificada pelo PDDUA (1999; 2010) como “cidade radiocêntrica”. A escolha dessa localidade se justifica devido ao seu potencial para a realização de um processo de adensamento, presença de equipamentos públicos, infraestrutura, proximidade com o Centro Histórico, diretrizes favoráveis à densificação, além da provável valorização imobiliária do local, em decorrência das obras destinadas à área do antigo Estádio Olímpico Monumental, destinado à demolição, seguido da edificação de edifícios habitacionais e comerciais na área. Soma-se a isso a duplicação da Avenida Tronco, possibilitando mais uma alternativa de acesso dentro da estrutura viária da cidade.

Para a elaboração de tal trabalho, são estabelecidos como **objetivos específicos**:

- Sistematizar a evolução urbanística do bairro Medianeira, inserido na região da “Grande Glória”, ao longo do tempo;
- Contextualizar historicamente os documentos de planejamento de Porto Alegre, priorizando a questão da densificação;
- Analisar o regime urbanístico previsto para o bairro Medianeira, segundo o PDDUA (1999; 2010);
- Identificar a dinâmica socioespacial da área de estudo (caracterização espacial, demografia, principais empreendimentos e infraestrutura);
- Identificar as tendências para o futuro do bairro, pensando-se na sua valorização imobiliária, ocupação e adensamento.

Esse projeto possui como **justificativa** o estudo de um fenômeno e ferramenta de gestão e planejamento, cuja importância e impactos são evidentes dentro da esfera da administração urbana. Sua ampla e variada aplicabilidade, causa impactos que podem trazer diversos benefícios e auxiliarem em muito os órgãos responsáveis pela gestão municipal, seja em Porto Alegre ou em qualquer outra cidade, fazendo-se um uso mais racional do solo, evitando-se o desperdício dos recursos públicos e servindo ao bem comum, ao mesmo tempo em que seu uso mal aplicado ou incoerente com a configuração socioespacial do meio urbano pode acarretar uma série de problemas que poderiam ser evitados com planejamento. Espera-se, ainda, que a pesquisa estimule a realização de mais trabalhos referentes ao adensamento urbano e aos instrumentos de gestão e planejamento, contribuindo com conhecimento científico a ser disponibilizado para a sociedade e aos agentes administrativos, tendo em busca o bem comum e uma gestão mais qualificada do espaço urbano.

1.1 Área de Estudo

Para que o estudo sobre o adensamento urbano fosse possível, foi escolhido como recorte espacial o bairro Medianeira, localizado na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul (ver Figura 1). Trata-se de um bairro eminentemente residencial entrecortado por avenidas que se constituem como vias de acesso a diferentes pontos da cidade. Segundo o PDDUA (1999; 2010), tal bairro está inserido dentro da Macrozona de planejamento identificada como “Cidade Radiocêntrica”, próximo ao Centro Histórico da capital e fazendo divisa com os bairros Azenha, Menino Deus, Partenon, Santo Antônio, Santa Teresa, Teresópolis e Glória.

Historicamente associado à região da “Grande Glória”, que engloba também os bairros Glória, Cascata e Coronel Aparício Borges, o Medianeira foi o primeiro bairro a ser reconhecido dentro dos parâmetros legais pelo município, sendo que o processo de formalização foi liderado pela própria comunidade, tendo sua área sido devidamente limitada e reconhecida em 23 de Julho de 1957. Nesta época, o bairro ainda era caracterizado pela população pela sua função de travessia para outros pontos da cidade, devido às rotas viárias que conduziam ao Centro.

A existência de redes de infraestrutura, áreas institucionais, escolas e comércio desenvolvido, somado às diretrizes propostas pelo regime urbanístico, que serão analisadas detalhadamente em outro capítulo, constituem-se como parâmetros favoráveis a um aumento da densidade urbana. Além disso, uma série de mudanças tem ocorrido recentemente no bairro e arredores, tais como a duplicação da chamada “Avenida Tronco”, grande projeto de estruturação viária que funcionará como rota alternativa de trânsito de veículos provenientes da zona sul, da qual uma porção das obras irá atingir avenidas inseridas no bairro Medianeira. Conjuntamente, na área do antigo Estádio Olímpico Monumental, está prevista a construção de edifícios residenciais e comerciais pela construtora OAS. Tais acontecimentos são fatores em potencial para a ocorrência de um aquecimento no mercado imobiliário, possibilitando um aumento na intensidade ocupacional do bairro Medianeira.

1.2 Fundamentação teórica e metodológica

Para a elaboração do presente trabalho, foi necessário estabelecer uma fundamentação teórica que abordasse conceitos referentes à geografia urbana e aos principais instrumentos de planejamento e gestão.

1.2.1 Referencial teórico

Primeiramente, aborda-se o conceito de **planejamento urbano**, optando-se pela definição dada por Souza (2004, p.46) que afirma que “O planejamento é a preparação para a gestão futura, buscando-se evitar ou minimizar problemas e ampliar margens de manobra”. Trata-se de um conjunto de diretrizes e ações concebidas para atuarem em longo prazo, não se restringindo então à realidade do presente, mas pensando no futuro do espaço urbano. Para tal, o poder público estabelece parâmetros que visam à qualificação urbanística e à melhoria dos aspectos socioeconômicos da cidade, utilizando-se de instrumentos normativos e ações estratégicas preventivas. Obviamente, o planejamento urbano é pensado segundo uma perspectiva de futuro, porém suscetível a fatores imprevistos. É uma ferramenta de apoio aos administradores, não sendo apenas um conjunto de documentos que ditam deterministicamente todas as ações que podem ou não ser feitas no espaço urbano.

Dentro deste contexto, não podemos nos esquecer da prática do **Urbanismo**. O mesmo autor coloca que “o planejamento urbano inclui o Urbanismo (ou o Desenho Urbano, como preferirem); o último é um *subconjunto* do primeiro” (SOUZA, 2004, p.58). Enquanto que o Urbanismo preocupa-se com questões relativas ao traçado urbano, incluindo dimensões, formas e geometria das estruturas que compõem a cidade, o planejamento urbano encontra-se dentro de um contexto mais amplo, levando em consideração também os aspectos socioeconômicos, estruturais e ambientais, não se atendo apenas à forma. Logo, a ciência urbanística

está incluída dentro do “pacote” de temas abordados pelos planejadores, o que não diminui a sua importância dentro da construção do espaço urbano.

Entretanto, o planejamento não é a única ação do poder público dentro da cidade. De fato, a ação direta e imediata dos governantes não é dada pelo simples ato de planejar. Como complementar à ideia de planejamento, devemos pensar no conceito de **gestão urbana**. Segundo Souza (2004, p. 46) “gerir significa administrar uma situação dentro dos marcos dos recursos presentemente disponíveis e tendo em vista as necessidades imediatas”, compreendendo também que o mesmo inclui a efetivação daquilo que foi planejado. Similar a esse conceito, Acioly e Davidson (1998) entendem o seguinte sobre a gestão urbana:

Ela visa garantir não somente a administração da cidade, como também a oferta dos serviços urbanos básicos e necessários para que a população e os agentes privados, públicos e comunitários, muitas vezes com interesses diametralmente opostos, possam desenvolver e maximizar as suas vocações de forma harmoniosa [...] (ACIOLY; DAVIDSON, 1998, p.75).

Fica evidente que a gestão possui um caráter de ação imediata, trabalhando com questões e problemáticas do quadro atual, na qual os administradores têm que tomar suas decisões com base em uma realidade presente e com uma disponibilidade restrita de recursos, muitas vezes tendo que se utilizar da improvisação para possibilitar a funcionalidade e disponibilidade dos serviços e das obras públicas. Gerir, entretanto, não significa apenas administrar os equipamentos e estruturas, mas também atuar de forma conciliatória entre os diversos agentes que compõem a sociedade, o que exige dos governantes e técnicos responsáveis uma tomada de decisões, que, em teoria, devem representar o bem comum.

Vale ressaltar que os conceitos de gestão e planejamento são complementares, ou seja, um encontra apoio no outro, visto que a gestão requer ao menos algum tipo de plano prévio para que as vontades administrativas sejam postas em prática e o planejamento requer uma equipe de gestores para que esse seja efetivado, ao invés de ser arquivado e cair em desuso.

Um dos documentos reguladores que tem se demonstrado de suma importância em termos urbanísticos é o **Plano Diretor**, que abarca ambos os conceitos tratados anteriormente, visto que ele por si só é um instrumento de

planejamento, mas que serve como guia para todas as decisões tomadas pelos gestores no que se refere ao uso e ocupação do solo, além de traçar estratégias de ações socioespaciais. O Plano Diretor é uma ferramenta administrativa que, com base nos conhecimentos obtidos sobre a cidade, estabelece normas, leis e iniciativas que visam o uso mais racional do espaço urbano, de acordo com a lógica ou a filosofia de seus elaboradores, tendo a princípio como objetivo contribuir para o desenvolvimento e o bem-estar da população. Em tese, deve estar em constante ajuste de acordo com as necessidades dos cidadãos, além de promover o diálogo democrático com a sociedade. Entretanto, no caso de Porto Alegre, Nygaard (2005) faz uma extensa análise das ideologias predominantes nos Planos Diretores elaborados para a capital gaúcha ao longo do tempo, estabelecendo que a influência da doutrina positivista e do modernismo urbanista é predominante dentro de tais documentos, dispendo na mão do técnico ou do cientista, supostos detentores do conhecimento, o poder para determinar como o espaço deve ser usado, sem a possibilidade de ser contestado. Nygaard (2005) afirma:

A ideologia do planejamento urbano em Porto Alegre, que foi se enraizando historicamente através da progressiva interação das teses doutrinárias, além de condicionar as ideias e concepções que orientaram os sucessivos planos urbanos, criou uma linguagem técnica relativamente 'fechada', de domínio restrito, através da qual os planos diretores foram apresentados e descritos [...] (NYGAARD, 2005, p. 224).

Assim, somos alertados para os ideais que estão por trás de toda a prática de planejamento e gestão e como eles podem causar o distanciamento da população em relação às ações do poder público. Deve-se ter sempre em mente o fato de que os referidos instrumentos, tal qual o que é proposto pelo presente projeto de pesquisa, devem ser apresentados como alternativas, ideias; e não como determinações que ditarão como o espaço deve obrigatoriamente ser constituído.

Dentro da cidade, existem diversos agentes atuando na sua construção e na sua transformação, sendo que estes representam diferentes atores dentro da sociedade, com ideias e concepções do espaço diferenciadas e muitas vezes

conflitantes entre si. CORREA (1989) identifica cinco grupos principais de **agentes modeladores** do espaço urbano.

Primeiramente, destacam-se os **proprietários dos meios de produção**, representados pelos empresários dos ramos da indústria e do comércio. Tais atores se apropriam de grandes porções do espaço urbano, aonde desenvolvem suas atividades produtivas, que são amplamente incentivadas pelo Estado, pois tais, a princípio, representam geração de capital que também é revertido para o município através dos impostos, além de emprego e renda para a população, o que revela a sua importância dentro de uma sociedade baseada na economia de mercado capitalista. Sendo esses agentes poderosos e influentes atores econômicos, acabam por ter grande atuação dentro das decisões urbanísticas em conjunto com os governantes, aonde buscam a implementação de instrumentos de gestão que beneficiem as suas estratégias de produção e uso do solo urbano.

Também se inserindo nessa lógica de mercado, é importante ressaltar o papel dos **proprietários fundiários**, que visam à rentabilidade máxima de suas propriedades, estabelecendo estratégias de valorização de seu patrimônio imobiliário de acordo com a localização dos imóveis dentro do espaço urbano, seja em áreas centrais ou periféricas, além da disponibilização de equipamentos públicos no entorno. Tais agentes pressionam o Estado de forma que os favoreça com ações que agreguem valor aos seus terrenos e imóveis, tais como a implantação de infraestrutura e da transformação de “áreas rurais” em “áreas urbanas”.

Os **promotores imobiliários** são aqueles que mediam o processo de construção de imóveis transformando-os em uma atividade mercadológica rentável e lucrativa, através das operações de incorporação (projeto das obras e promoção imobiliária, com uso da propaganda), financiamento, estudo técnico, construção e comercialização. Basicamente, tais agentes moldam as atividades vinculadas à construção civil de acordo com o mercado imobiliário, possuindo então um papel importantíssimo dentro da dinâmica de organização do espaço urbano, aonde a população e os próprios gestores acabam por negociar diretamente com eles, fazendo com que a lógica de ocupação se dê de acordo com critérios comerciais de alta lucratividade.

Entretanto, a participação no processo de obtenção de um imóvel ou terreno através do mercado imobiliário formal requer certo poder aquisitivo, do qual boa parte da população não possui, sendo excluída do processo, impossibilitada de obter uma moradia (ou ao menos uma moradia de qualidade). Essa parcela da população representa os **grupos sociais excluídos**. Tais agentes também são peças-chave na construção do espaço urbano, visto que, devido às suas dificuldades de acesso a uma residência pelos meios legais, acabam por produzir o espaço através de ocupações irregulares, como as vilas e as construções em áreas de risco. Esses assentamentos espontâneos geram situações de tensão social, tais como as desapropriações e conflito com as autoridades. Em vista disso, muitas vezes, os gestores públicos iniciam um processo de regularização fundiária, a fim de trazer equipamentos e infraestrutura para as populações de baixa renda, na tentativa de incluí-los dentro dos parâmetros legais.

Finalmente, temos a atuação do próprio **Estado**, que busca administrar, planejar e regulamentar o meio urbano, através do uso de aparelhos legais, traçados urbanísticos e dos múltiplos instrumentos de gestão. No Brasil, a atuação do Estado se faz em três níveis político-administrativos, sendo eles o federal, o estadual e finalmente o municipal, com o último sendo o mais atuante no espaço urbano. Cabe a esse agente não apenas prover as demandas de serviços da população, mas também dialogar com os diferentes agentes modeladores mencionados, de forma a estruturar a cidade de forma coesa e democrática. De acordo com as políticas propostas pela gestão, que está inserida dentro do contexto da democracia representativa e da alternância de poder entre os mandatos consolidados pelas eleições, os administradores acabam por beneficiar mais uns ou outros agentes.

Considerando a esfera do plano e da gestão, somados à regulamentação prevista pelos planos diretores, podemos identificar alguns instrumentos que possuem potencial para influenciar a dinâmica urbanística dentro da cidade. Na tabela abaixo, ilustram-se os cinco principais grupos gerais de **instrumentos de planejamento e gestão**, segundo Souza (2005):

Quadro 1: Tipologias de instrumentos de planejamento e gestão

Tipos de Instrumentos	Aplicabilidade
Informativos	Através de meios comunicativos, o poder público disponibiliza informações que interessem a um ou mais agente modelador do espaço, tais como as áreas de alto potencial para investimentos, visando assim ordenar através da comunicação o uso do espaço urbano.
Estimuladores	Tratam-se das táticas de manejo urbano que estimulam o uso do solo, seja na forma de ocupação residencial ou na prestação de serviços, através de métodos que visem atrair investidores ou moradores a uma localidade. É comum o uso de ferramentas de incentivo fiscal.
Inibidores	Como o nome já indica, os instrumentos inibidores são aqueles que limitam a ocupação de certas áreas da cidade, sendo tal possibilitada pelo uso de instrumentos fiscais e tributários como o IPTU e o IPTU progressivo no tempo. Em casos mais extremos, usa-se o próprio processo de desapropriação.
Coercitivos	São os instrumentos mais limitadores do uso do solo, pois estabelecem proibições e limites legais, tais como os previstos para áreas de manejo ambiental ou parques nacionais, impossibilitando diversas formas de ocupação.
Outros	Aqui entram os instrumentos aplicados pelo poder público que não têm propriamente como objetivo influenciar a ação dos agentes modeladores do espaço urbano, mas sim objetivos outros, tais como a aferição de recursos adicionais, como a contribuição de melhoria.

Fonte: SOUZA (2005).

Todos os instrumentos referidos no Quadro 1 representam os principais meios que são utilizados para estimular a reconfiguração da cidade, mas o objetivo deste trabalho é abordar uma prática específica dentre as ferramentas de gestão e planejamento urbano. Tal prática é o estímulo ao **adensamento urbano** por parte dos gestores e técnicos. Acioly e Davidson (1998, p.16), ao se referirem à questão da densidade urbana, afirmam:

A densidade é um dos mais importantes indicadores e parâmetros de desenho urbano a ser utilizado no processo de planejamento e gestão dos assentamentos humanos. Ela representa o número total da população de uma área urbana específica, expressa em habitantes por uma unidade de terra ou solo urbano, ou o total de habitações de uma determinada área urbana, expressa em habitações por unidade de área [...]

Conceitua-se, então, o adensamento urbano como um aumento na densidade de ocupação dentro de uma localidade na área urbana. Não necessariamente essa densificação irá ocorrer por intervenção direta dos gestores, entretanto sua ocorrência pode ser incitada (ou retida) através dos instrumentos de gestão mencionados por Souza, dependendo da intencionalidade do poder público a respeito de uma ou outra localização situada no espaço urbano. Tais práticas podem se demonstrar úteis ao se almejar uma melhor distribuição da população dentro da cidade, evitando-se a formação de áreas saturadas ou dos chamados “vazios urbanos”.

Sobre a temática da densidade urbana, estudos acadêmicos vêm sendo realizados, tratando esse assunto através de diferentes abordagens. Bonorino (2002) desenvolveu um importante estudo a respeito da verticalização e aumento da densidade populacional no bairro Menino Deus, em Porto Alegre, durante os anos 1990 e começo dos anos 2000. Ele traçou uma relação entre a realização de grandes empreendimentos comerciais, tais como os shoppings centers, e como eles podem influenciar fortemente na configuração da dinâmica de um bairro. No caso do Menino Deus, houve uma considerável mudança nos padrões de moradia, com o estabelecimento de torres residenciais multifamiliares, além de alterações no regime urbanístico previstas pelo plano diretor, que passou a implementar instrumentos estimuladores para o uso intensivo do solo.

Em outro estudo de caso, Bennet (2007) identificou as mudanças que ocorreram no bairro Petrópolis, em Porto Alegre, decorrentes das alterações no regime urbanístico previstas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (1º PDDUA, Lei 434/99), que objetivavam o estímulo ao adensamento urbano. Tais alterações provocaram um aumento na verticalização e na população do bairro, acarretando modificações radicais nas características do mesmo, seja por

aspectos paisagísticos e ambientais ou pela identificação socioespacial dos moradores, cujas relações topofílicas com o local foram alteradas devido às rápidas modificações ocorridas.

Esses estudos demonstram a importância que o estudo da densidade urbana possui dentro da Geografia e das ciências que estudam o espaço urbano, visto que tal fenômeno pode causar profundas alterações no quadro estrutural, na paisagem e nas relações socioespaciais, estabelecendo novas lógicas ocupacionais que podem ser benéficas ou perversas.

1.2.2 Procedimentos metodológicos e operacionais

Através dos objetivos estabelecidos previamente para a construção do presente trabalho de conclusão de curso, foi realizada uma sequência de atividades de pesquisa e análise de informações, partindo-se de um proceder metodológico, cuja estrutura é demonstrada no fluxograma da Figura 2. Os procedimentos operacionais específicos utilizados para o desenvolvimento e elaboração da pesquisa podem ser visualizados na Figura 3.

Foi necessária, primeiramente, a realização de uma pesquisa aprofundada tratando de uma série de conceituações referentes ao estudo da densidade urbana, à esfera do planejamento e da gestão, aos agentes modeladores do espaço e aos instrumentos utilizados pelo poder público para administrar e organizar as cidades, formando assim o embasamento teórico que conduziu à elaboração da pesquisa.

Uma vez obtidos os conceitos necessários para fundamentar o trabalho, partiu-se para uma etapa de consulta de dados obtidos de fontes secundárias, tais como sítios eletrônicos de órgãos públicos governamentais, livros e documentos de planejamento, visando a caracterização do regime urbanístico do local escolhido e a compreensão da configuração da área de estudo através de informações a respeito de sua dinâmica socioespacial e socioeconômica, sendo tal proceder estruturado da seguinte forma:

a) Leitura e análise de bibliografias especializadas e publicações a respeito da evolução histórica da região denominada de “Grande Glória”, na qual o bairro Medianeira está inserido, elaborando-se, a partir de então, uma sequência cronológica da estruturação urbana da referida localidade;

b) Análise comparativa entre os documentos de planejamento denominados “Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano” PDDU (1979) e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA, 2010), para se identificar a variação dos regimes urbanísticos estabelecidos para a área de estudo, com enfoque específico na questão da densidade urbana;

c) Consulta ao PDDUA (1999; 2010) para identificar o atual regime urbanístico e as diretrizes previstas para o bairro Medianeira;

d) Análise da dinâmica socioespacial e socioeconômica do local estudado, através da consulta de dados censitários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), mais especificamente dos censos realizados nos anos de 2000 e 2010 e consulta aos sítios eletrônicos da Prefeitura Municipal de Porto Alegre (PMPA) e da Secretaria Municipal de Urbanismo (SMURB).

A análise comparativa entre os documentos de planejamento PDDU (1979) e PDDUA (1999; 2010) levou em consideração aspectos paradigmáticos e ideológicos, que identificam e ilustram a visão e conduta adotada pelos elaboradores dos diferentes documentos.

Utilizando-se do PDDUA (1999; 2010), foi feita uma análise referente à inserção da área de estudo dentro das macrozonas de planejamento, o atual regime urbanístico vigente (com enfoque nas variáveis “densidades brutas¹”, “taxa de ocupação²”, “altura máxima permitida” e “índice de aproveitamento³) e o zoneamento de atividades, que identificam a dinâmica do bairro, as formas de uso permitidas e a aplicação dos já referidos “instrumentos de planejamento e gestão”, definidos por SOUZA (2005).

Quanto à última etapa apresentada dentro da fase de coleta de dados secundários, os dados censitários foram obtidos na plataforma do “Sistema IBGE de

¹ Densidade Bruta: relação entre o número total de pessoas que habitam em uma zona ou assentamento e sua área total.

² Taxa de Ocupação: relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área total de um lote.

³ Índice de Aproveitamento: relação entre a área total construída e a área total do terreno.

Recuperação Automática” (SIDRA), utilizando-se para a pesquisa as variáveis de renda nominal mensal, grupos de idades e gênero, todas referentes aos responsáveis pelo domicílio. Também foi considerado o uso da variável “anos de estudo”, que até então vinha sendo trabalhada dentro da rotina de coleta de dados censitários pelos recenseadores do IBGE, entretanto, uma recente alteração na metodologia de pesquisa passou a utilizar o critério de “alfabetização” no lugar da mesma, variável esta que não apenas foi considerada irrelevante para os objetivos do presente trabalho, mas também causou uma quebra na continuidade das informações que até então vinham sendo agregadas, impossibilitando uma análise mais aprofundada da escolaridade dos moradores do bairro.

Os dados de fonte primária foram obtidos de duas formas. Primeiramente, na aplicação de entrevistas, feitas com o objetivo de se conseguir dados de caracterização do bairro Medianeira, de acordo com a ótica dos próprios habitantes do local, obtendo-se, assim, informações úteis para a pesquisa, que além de complementar o conhecimento sobre a área de estudo, serviram também para corroborar ou contestar dados obtidos através das fontes secundárias. Após essa etapa, foi realizada uma atividade de campo, na qual foi feito o registro fotográfico das localidades consideradas importantes para a visualização da dinâmica e estrutura do bairro, tendo em vista também a possibilidade da ocorrência de uma densificação ocupacional.

No total, foram realizadas dez entrevistas semi-estruturadas com moradores do bairro Medianeira, sendo cinco do gênero feminino e cinco do gênero masculino, de idades variadas, entre vinte e dois até setenta e sete anos. A obtenção de uma amostra com diversas faixas de idades e ocupações diversificadas (incluindo estudantes, trabalhadores ativos e aposentados) foi pensada na expectativa de se conseguir informações através de pessoas com diferentes perceptividades a respeito do bairro, visto a sua inserção em diferentes contextos sociais e espaciais, a fim de aprimorar a qualidade da pesquisa através da comparação das respostas. Foram feitas seis perguntas para cada um dos entrevistados, com o intuito de obter-se não apenas uma caracterização do local, mas também uma identificação das tendências futuras referentes à sua dinâmica ocupacional. O questionário foi estruturado da seguinte forma:

- 1) Citação de pontos referenciais do bairro, tais como construções, praças ou ruas;
- 2) Descrição do perfil do bairro (suas características predominantes, qualidade de vida e acesso a equipamentos públicos, comércio e serviços);
- 3) Perfil dos moradores, considerando-se a constituição de propriedades familiares e individuais, classe social e ocupação profissional;
- 4) Momentos distintos na história do bairro ou eventos periódicos, tais como feiras ou festividades religiosas;
- 5) Transformações observadas recentemente;
- 6) Questão final, a respeito da expectativa do entrevistado referente à sua permanência ou saída do bairro.

Complementar a este procedimento foi realizada uma entrevista com o gerente de uma loja pertencente a uma rede de imobiliárias, do qual se buscou informações mais voltadas para a questão do mercado imobiliário, tais como o preço médio do m², perfil do bairro Medianeira dentro da dinâmica comercial e oferta de terrenos e domicílios, perfil dos compradores, existência de pontos de maior procura e expectativas futuras para o local, considerando-se os empreendimentos a serem realizados na área do Estádio Olímpico Monumental e da duplicação da Avenida Tronco.

Uma vez obtidos todos esses dados de fontes primárias e secundárias, foi feito o cruzamento e análise das informações adquiridas em cada uma das etapas da pesquisa, possibilitando uma visão mais aprofundada da área de estudo. Sendo assim, os aspectos relacionados à densidade urbana ficaram mais evidentes, possibilitando um estudo que concilia as características do local, as diretrizes do PDDUA (1999; 2010) e as transformações ocorridas recentemente no bairro e entorno. A etapa final do trabalho foi realizada avaliando-se a aplicabilidade de um adensamento ocupacional dentro do bairro Medianeira, bem como as perspectivas a respeito do tema, tendo em mente a possibilidade de um aumento em sua densificação.

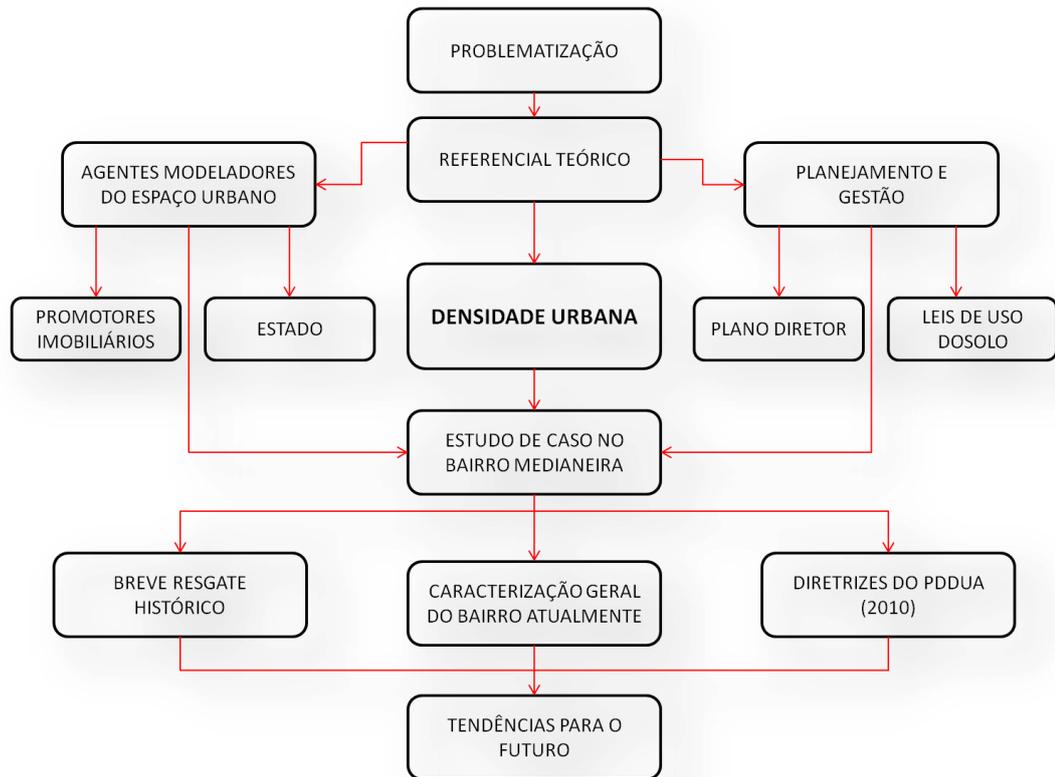


Figura 2: Estruturação da metodologia de pesquisa

Fonte: Elaboração do autor, 2014.

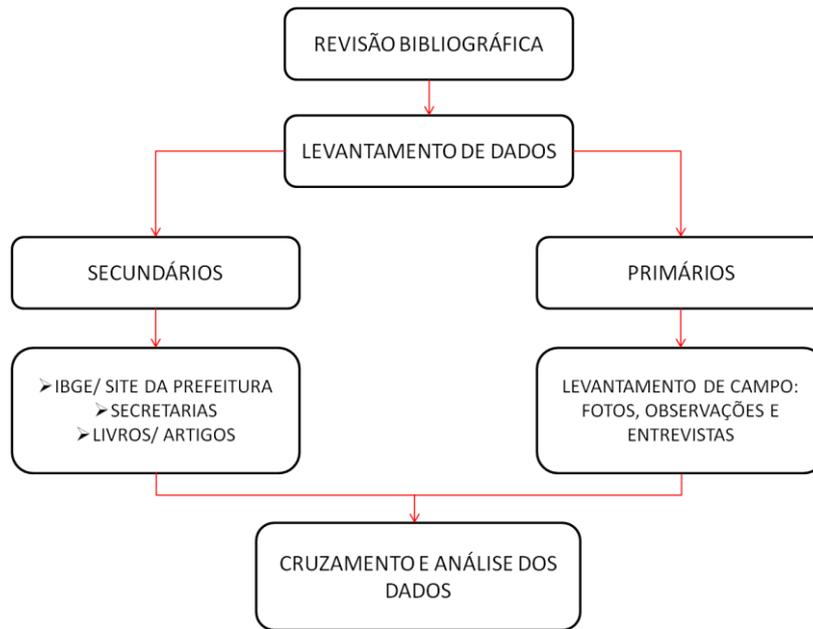


Figura 3: Estruturação dos procedimentos operacionais
Fonte: Elaboração do autor, 2014.

2. O BAIRRO MEDIANEIRA NO CONTEXTO DA REGIÃO DA GRANDE GLÓRIA

Estudar a história de um bairro é analisar a sua inserção dentro de um contexto maior. No caso do bairro Medianeira, sua formação está relacionada com a localidade historicamente denominada de “região da Grande Glória”, que atualmente incorpora os limites dos bairros Glória, Medianeira, Coronel Aparício Borges e Cascata. Os eventos que contribuíram para a evolução socioespacial e a construção da identidade desses locais revelam uma conexão entre os mesmos dentro de seu processo de formação e consolidação. A história da Grande Glória e do bairro Medianeira se consolidam através de acontecimentos e mudanças que afetam simultaneamente a região e o bairro, o que demonstra a forma conectiva na qual se dá o processo de maturação espacial de toda a região. Tais fatos contribuem para que até hoje os bairros que compõem a referida localidade compartilhem certos elementos em comum, sejam eles paisagísticos, histórico-culturais ou ocupacionais. Na Figura 4, destaca-se a localização da Região da Grande Glória dentro da cidade de Porto Alegre.

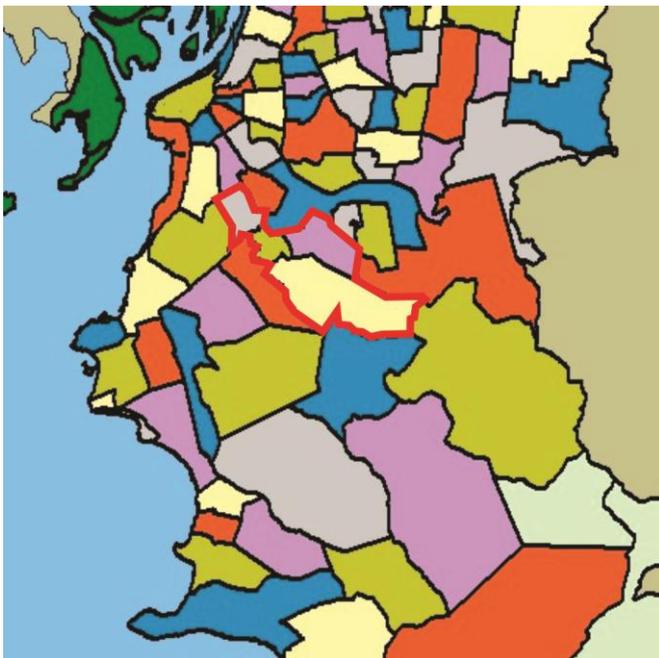


Figura 4: Mapa de localização da região da Grande Glória em Porto Alegre/RS

Fonte: PMPA, adaptado pelo autor, 2014.

2.1 Origens e surgimento do “Arraial da Glória”

No começo do século XVIII, as disputas territoriais entre Portugal e Espanha pela posse de terras na América do Sul eram acirradas e, muitas vezes, levaram ao conflito armado. Apesar dos diversos tratados firmados entre os dois impérios, a batalha pela posse tinha que ser vencida pela ocupação, visto que as invasões e o uso da violência aconteciam regularmente. A forma que os portugueses encontraram para firmar seu território foi a implementação das “sesmarias”, método de demarcação territorial português destinado às suas colônias, que se dava através da divisão espacial em grandes terrenos cedidos pela coroa aos colonizadores, com o pensamento de que a posse privada garantiria a defesa do território reclamado, além de se esperar a produtividade das terras obtidas, com o pagamento de tributos à Metrópole colonial. Os concessionários das sesmarias, por sua vez, buscavam pessoas dispostas a ocupar a localidade, migrantes que seriam “acolhidos” pelo sesmeiro, desde que concordassem com seus termos de distribuição de terras e de coleta de impostos e produtos. No caso de Porto Alegre, muitos casais de imigrantes provenientes da ilha de Açores se encarregaram de realizar esse processo de colonização, sendo que sua permanência acabou por formar um vilarejo, que se transformou em cidade e hoje é a capital do estado do Rio Grande do Sul.

A ocupação da Grande Glória se inicia com a demarcação de tais territórios cedidos pela coroa portuguesa aos colonizadores. Tal região se encontra inserida proximalmente a uma crista de morros que corta a cidade de Porto Alegre de Leste à Oeste, em uma área de vale situada entre os morros do Cemitério, da Glória e da Polícia. Até hoje a mata nativa é relativamente bem preservada nas encostas dos morros, sendo que do alto destes morros testemunhos é possível ter-se uma visão panorâmica bastante abrangente de diversas áreas da cidade de Porto Alegre devido à altitude. Ainda estão presentes arroios que descem as encostas, tais como o Arroio das Águas Mortas e o Arroio Cascata. O perfil paisagístico somado à qualidade do ar serão vistos como atrativos e qualidades distintas da localidade durante o período de sua ocupação.

Ainda no começo do século XVIII, em torno de 1732, o império português iniciou o processo de distribuição das sesmarias que dariam origem a Porto Alegre.

Uma dessas delimitações territoriais passou a ser posse de Sebastião Francisco Chaves, cuja área englobava os atuais bairros Glória, Praia de Belas, Menino Deus, Partenon, Santana, Santo Antônio, Medianeira, Teresópolis, Nonoai, Santa Teresa e Cristal. Essa grande faixa de terra passou a ser subdividida em porções menores após a dissolução do sistema de sesmarias, com a Resolução 76 datada de 17 de julho de 1822⁴. Nas datas de 17 de abril e 13 de novembro de 1847 e 2 de agosto de 1848, o Coronel Manoel da Silveira Nunes efetua a compra das áreas situadas entre o Arroio da Cascata e a Estrada da Cavalhada (atual Avenida Teresópolis), assumindo a posse das áreas que atualmente correspondem aos bairros Glória, Medianeira, Coronel Aparício Borges e Cascata. Assim, se dá o marco inicial da região da Grande Glória, que até então, se constituía na posse de apenas um homem e seus herdeiros.

Com a morte do Coronel Nunes em 1870, a posse da terra é partilhada entre sua esposa e seus filhos. A chave da mudança que viria a ocorrer na dinâmica ocupacional da região se iniciou com a inauguração da “Rua Nunes” em 1883, até hoje existente, que foi cedida à municipalidade pela viúva do coronel, com o objetivo de que se estabelecesse uma via de acesso da localidade à cidade de Porto Alegre. Luiz da Silveira Nunes, filho de Manoel da Silveira Nunes, toma frente na realização de loteamentos dentro de suas propriedades, somando isso a abertura de novas ruas que facilitassem o acesso às glebas.

Este foi o “pontapé inicial” no processo de loteamentos e ocupação da Grande Glória, através da construção dessas vias de acesso que se deram nos fins do Século XIX, buscando conectar a região com uma Porto Alegre que passava pelo processo de industrialização e aumento em sua população, coincidindo então a formação dos loteamentos com a mudança na dinâmica socioespacial do próprio município, agora em expansão. Entretanto, as propriedades ali presentes eram voltadas ainda para uma ocupação ruralizada, sendo grandes em extensão e ideais para fazendas e chácaras. A densidade populacional era muito baixa, pois ainda existiam dificuldades de acesso, visto que não havia a estrutura de bondes e as vias existentes eram muito precárias. Conjuntamente, os problemas das distâncias e da

⁴ Visualização da resolução disponível em <<http://arisp.files.wordpress.com/2009/07/resolucao-76.pdf>> Acesso em 16/06/2014 às 19:09

acessibilidade ainda precisavam ser contornados para que a região se tornasse atraente do ponto de vista do mercado imobiliário.

2.2 Crescimento e estruturação urbana: das “casas de veraneio” à instituição legal do bairro Medianeira

No ano de 1895, um coronel chamado Manuel Py, que também era acionista da empresa de transporte responsável pelas linhas de bonde do município, chamada de Companhia Carris Porto Alegrense, efetuou compras de diversas áreas de terra em regiões periféricas da cidade de Porto Alegre, com o objetivo de dividi-las em lotes menores e revendê-las. O Coronel Manuel Py, com suas ações de empreendimento, ajudou a estabelecer um processo de compra e venda de terras que promoveria na expansão dos limites da cidade, mudando a sua configuração e dinâmica, que até então era concentrada na porção que hoje equivale ao Centro Histórico e nos quatro arraiais circundantes denominados de Menino Deus, Navegantes, São Miguel e São Manoel. Uma das principais razões do sucesso de suas empreitadas foi a sua influência dentro da empresa “Carris”, que possibilitou a extensão das linhas de bonde até seus empreendimentos, permitindo uma acessibilidade maior a tais áreas, sendo que a própria região da Grande Glória foi beneficiada por tais estruturas.

Na área que atualmente corresponde ao bairro Medianeira, vários loteamentos foram feitos, sendo esses de área muito menor em comparação aos que foram demarcados por Luiz da Silveira Nunes. Esses loteamentos acabaram por se transformar em chácaras devido a sua grande extensão. O que ocorreu no caso dos empreendimentos do Coronel Manuel Py foi a construção de casarões de veraneio, tendo como público-alvo a burguesia crescente da cidade, que prosperava nas atividades comerciais e industriais em Porto Alegre. Tais compradores buscariam a beleza paisagística e o ar puro do local a fim de encontrarem repouso durante suas férias ao lado de suas famílias. O fato de haver linhas de bonde que possibilitavam o acesso da população garantiu o sucesso comercial da localidade. Além disso, os produtores de hortifrutigranjeiros que ali tinham suas propriedades,

também passaram a utilizar o transporte para vender seus produtos, descolando-se para o Centro da capital.

Com tais acontecimentos, a região foi dotada de uma característica que até hoje permanece em certas localidades dos bairros que a compõe: a presença de imóveis residenciais mais característicos de áreas urbanizadas (no caso, ainda eram casas de veraneio edificadas em fins do século XIX e começo do século XX) e das chácaras com plantações e criação de animais. A partir deste cenário, as mudanças passaram a ocorrer lentamente, com a vinda de mais moradores, estabelecimentos de novas vias de acesso, estrutura e equipamentos públicos, rumando à configuração atual da Grande Glória.

Essa fase da história da região é caracterizada pela lenta evolução urbanística, na qual aos poucos as antigas formas de uso do espaço e acesso aos serviços e necessidades básicas vão se alterando para práticas mais modernas ou de maior tecnologia, o que ocasiona através destas uma modificação na estrutura ocupacional dos bairros e na sua dinâmica socioespacial, mas ainda assim, mantendo certas características que tornam o local distinto.

2.2.1 As redes de infraestrutura e saneamento

No começo do século XX, a municipalidade passou a ser sucessivamente administrada por políticos da corrente positivista, que passaram a impor as suas ideias e visões de urbanismo inspiradas nos movimentos urbanistas que se manifestavam na Europa dentro dos preceitos de planejamento e de legislação municipal. Entretanto, as duas primeiras décadas deste mesmo século não trouxeram mudanças significativas à configuração da região da Grande Glória. Os primeiros passos seriam dados na gestão do intendente Otávio Rocha, que iniciou seu processo administrativo em 1924, tendo seu trabalho continuidade nas mãos do intendente Alberto Bins, em 1927. A partir daí, as ideias que estavam explicitadas na legislação municipal e no Plano de Melhoramentos que fora elaborado, em 1914, pelo engenheiro-arquiteto João Moreira Maciel, passariam a ser efetivadas.

A primeira obra significativa foi realizada em 1927, na Avenida Glória, que passou a ser beneficiada por uma nova rede de abastecimento de água, que iniciou o processo de distribuição deste recurso para os moradores, através da construção de distribuidores gerais instalados na altura do Arroio Cascata. Apesar disso, a região continuou tendo inúmeras dificuldades de abastecimento, visto que a expansão da rede se deu de forma lenta e irregular, chegando a alguns moradores, mas sendo inacessível a outros. A principal forma de se obter água, encontrada pelos habitantes da região, foi o uso de poços artesianos e a captação de água das nascentes, encontradas em relativa abundância no local, fazendo com que muitas pessoas tivessem que buscar suas porções com o uso de baldes. Como dito anteriormente, a normalização do acesso à água se deu de forma irregular e em diferentes épocas, chegando a alguns locais na década de 1950 e em outros só na década de 1960.

A rede elétrica, entretanto, foi instalada mais cedo na região. Isso aconteceu porque em 1908 as linhas de bonde, que já estavam presentes na Grande Glória, passaram a utilizar a eletricidade como força motriz ao invés do uso de tração animal. Assim, as principais vias já se encontravam iluminadas. Porém, as transversais e as ruas mais distantes dessas faixas de circulação, ainda demorariam a obter este serviço nas residências, fazendo com que os moradores tivessem que encontrar meios alternativos, tais como o uso de lampiões e velas. A situação parece melhorar em fins da década de 1940, segundo o relato de alguns moradores mais antigos que podem ser encontrados na publicação organizada por Barcellos et al. (2000).

As linhas de bonde, por outro lado, tendo sido implantadas mais cedo na região, tornaram-se rapidamente em um elemento do cotidiano dos habitantes da Grande Glória, promovendo a movimentação da população em direção ao Centro Histórico, possibilitando empregos, comércio e acesso a serviços que ainda eram escassos na área para os moradores, sendo esses servidos por até dez carros de bondes, havendo inclusive “um bonde operário que saía diariamente às 5h 22min e retornava às 18h 02min, com uma tarifa reduzida, para atender os trabalhadores que moravam no arrabalde” (BARCELLOS et al, 2000, p.32).

As redes de saneamento básico demoraram a ser estabelecidas, sendo que a maior parte da população utilizava as fossas, simplesmente escavadas no terreno das propriedades e preenchidas por terra após a sua utilização. Outra forma de lidar com a matéria fecal, foi o uso dos chamados “*cubos*”: constituídas de latrinas cúbicas feitas de madeira e zinco que eram instaladas como assentos sanitários, que, ao serem preenchidas, eram removidas e recolhidas pelos “*cubeiros*”, operários responsáveis pelo descarte dos *cubos* cheios e fornecimentos de novos vazios. O serviço de esgotos aparenta ter chegado à região conjuntamente com outros serviços, tais como luz e água, se dando também de forma lenta e irregular.

2.2.2. Acesso à saúde, educação e instituições

As principais instituições de saúde se encontravam, na Porto Alegre do começo do século XX, inseridas dentro ou próximas do Centro Histórico, sendo seu acesso disponível aos moradores da região através das linhas de bonde. Entretanto, um atendimento local era obtido através dos médicos que se instalavam na região, dos médicos viajantes que se deslocavam periodicamente para o local, das farmácias e das parteiras. Os médicos ali estabelecidos, acabavam criando uma conexão profissional e ao mesmo tempo informal com os habitantes, tornando-se seus “médicos de família”, com atendimento em seus consultórios localmente inseridos, ou à domicílio. Essa característica típica de cidades pequenas e vilarejos viria a se alterar mais tarde com algumas mudanças.

Primeiramente, temos a fundação em 31 de Janeiro de 1934⁵ do Hospital Parque Belém, que tinha a função inicial de dar tratamento especificamente para tuberculosos, visto que a região do Belém era conhecida pelo ar puro. Sua fundação é notória devido à colaboração de diversas entidades que compunham a sociedade porto alegreense na época. Apesar de não ser localizado na região da Grande Glória, a sua proximidade já surtiu efeito. Teríamos a fundação de um hospital na localidade propriamente dita apenas trinta e cinco anos depois, no dia 31 de Maio de 1969.

⁵ Informações disponíveis no site da instituição, acessível no endereço <http://www.hospitalparquebelem.com.br/site/index.php?option=com_content&view=article&id=12&Itemid=32> Acesso em 11/06/2014 às 22:07

Trata-se do Hospital Divina Providência, localizado no bairro Glória. A inauguração da casa de saúde se deu por iniciativa das “Irmãs da Divina Providência”, congregação de freiras católicas cuja ordem é proveniente de Munster, na Alemanha, recebendo apoio da comunidade de fiéis católicos e de outras congregações de irmãs provenientes da Alemanha e Holanda⁶. A inserção desses dois hospitais, somados aos postos de saúde do sistema público, permitiram que o fenômeno dos atendimentos médicos em massa em ambiente hospitalar, típico dos ambientes urbanos, se fizesse presente, conflitando com a forma tradicional dos médicos de família e das parteiras, antes predominante.

O acesso à educação, por sua vez, se desenvolveu mais cedo, principalmente com a fundação do Colégio da Glória (inicialmente chamado de Colégio Santa Teresinha), que foi inaugurado em 1920, por iniciativa da Irmã Maria Inês de São Luís. Desde então se tornou em uma referência local, inaugurando o curso de Ginásio em 1945 e, em 1960, o curso colegial. A inauguração deste colégio leva a uma tendência geral de instituição de escolas particulares confessionais na região. Apesar disso, eram muito comuns as escolinhas criadas por moradores que se sentiam aptos a transmitir o conhecimento, além das aulas particulares dadas a domicílio.

Tanto a construção de hospitais quanto escolas na região estão associadas à ação de instituições religiosas, principalmente católicas. Isso se dá pelo fato de uma grande parte da população desses locais seguirem ou terem seguido as tradições do catolicismo. É possível visualizar isso através da importância que é dada às igrejas e às paróquias da região. A primeira capela foi inaugurada em 1893, a pedido do próprio Luiz da Silveira Nunes, que em 1915 é elevada a condição de “paróquia”, devido ao crescimento no bairro. Trata-se de um marco importante na história do local, pois os templos religiosos são ambientes de convivência comunitária e reprodução social. Próxima ao local da Paróquia Nossa Senhora da Glória, existe ainda a Gruta Nossa Senhora de Lourdes, que foi construída seguindo o modelo da famosa Gruta de Massabielle em Lourdes, França. Além de servir como local de referência para os religiosos é partindo dali que se iniciam as procissões que

⁶ Informações disponíveis no site da instituição, acessível no endereço <<http://www.divinaprovidencia.org.br/institucional/index.php?id=68&idcategoria=10>> Acesso em 25/06/2014 às 20:24

ocorrem em maio, mês de Nossa Senhora, segundo a tradição católica. Podem-se citar, ainda na região, as procissões que são promovidas pela paróquia Nossa Senhora da Medianeira, que também ocorrem nos meses de maio. Ainda é destacada a presença de outros espaços de celebração religiosa, tais como as casas espíritas e os terreiros de umbanda, que por sua vez demonstram a representatividade das populações de etnia negra que habitam na região.

2.2.3 A instituição legal do bairro Medianeira

A região da Glória, como foi visto, teve o seu processo de evolução urbana possibilitado pela presença de elementos estruturadores e instituições que buscavam suprir as demandas de serviços para o atendimento da população, mas que não se encontravam disponíveis para todos ao mesmo tempo, levando os moradores a desenvolverem medidas alternativas para a satisfação de suas necessidades básicas. Hospitais e escolas conviviam com médicos-viajantes e professores particulares. Redes de esgoto e de energia elétrica conviviam com o uso das fossas e dos lampiões. O tipicamente rural convivia com o urbano. Assim, gradativamente, foram se alterando as características socioespaciais, caminhando em direção a um ambiente mais próximo ao que vemos hoje, com a presença de um meio urbano consolidado e uma densidade mais intensa. Tais processos iriam conduzir ao reconhecimento de uma das porções da região da Grande Glória como um bairro, por denominação legal do município.

No dia 23 de julho de 1957, com base na lei 1762, foi estabelecido o primeiro bairro de Porto Alegre: o Medianeira. Trata-se de um marco muito importante para a história não só da região da Grande Glória, mas para a cidade de Porto Alegre como um todo, visto que o próprio bairro Centro (atual Centro Histórico) foi instituído apenas em 1959 pela lei 6218, seguindo-se também os outros bairros. Outro fato interessante é que o reconhecimento do bairro Medianeira se deu por iniciativa e organização da própria população local, que se prontificou à proposição dos limites e do nome por vontade espontânea. Percebe-se, então, a presença de uma identidade

comunitária que até hoje é visível dentro desta localidade e que foi fundamental na formação e reconhecimento da localidade.

2.3 O crescimento populacional e os conselhos populares

Na segunda metade da década de 1960 até meados da década de 1980, houve um grande aumento na população da Grande Glória e em sua densidade ocupacional. Esses novos moradores, em sua maior parte eram provenientes das áreas de produção agrícola, se dirigindo aos centros urbanos devido à perda de suas terras ou em busca de melhores condições de vida. Como essa massa populacional que chegava a Porto Alegre era majoritariamente de baixa renda, acabavam por se instalar nas regiões periféricas menos valorizadas pelo mercado imobiliário e com menor presença do poder público.

No caso da Grande Glória, o governo militar, que estava em vigência no auge dessas migrações populacionais, estabeleceu um regime urbanístico consolidado através do PDDU (1979), estabelecendo um controle de sua densidade, para manter o aspecto residencial de baixa ocupação, considerado como “vocação” e função típica do local pela  tica dos técnicos e gestores, desestimulando, assim, a atuação do mercado imobiliário e do setor de comércio e serviç os na localidade, pois tais medidas urbanísticas conservadoras desestimularam a realização de empreendimentos e ocasionaram a desvalorização dos terrenos. A baixa oferta imobiliária e a subsequente desvalorização da área, ironicamente, foram fatores importantes para o aumento súbito e espontâneo de sua população e densidade, pois os migrantes oriundos das áreas rurais que se deslocavam em massa para as cidades, buscavam exatamente estas áreas de pouco interesse do mercado imobiliário e do poder público para se estabelecer clandestinamente, por meio de loteamentos de baixo custo feitos de forma ilegal e com pouca ou nenhuma infraestrutura, ou através das ocupações irregulares, nas quais as casas eram erigidas com as técnicas e recursos dos próprios moradores, formando assim as vilas que se estendem principalmente nas faixas de morros, áreas mais desvalorizadas do ponto de vista comercial.

O aumento repentino e intenso que ali ocorreu trouxe consigo diversos problemas referentes à falta de infraestrutura e à dificuldade de acesso a serviços básicos, tais como a distribuição de água, o saneamento, a eletricidade, as estruturas viárias, a saúde, a educação e o transporte público. Isso levou os moradores das vilas e comunidades a se organizarem em grupos que se reuniam para promoverem ações coletivas, como a realização de pequenas obras que beneficiariam o bem comum, além de pressionarem o poder público a atender suas demandas. Assim, são estabelecidos diversos grupos de moradores que buscavam chamar a atenção dos gestores para as suas necessidades, antes mesmo da implantação das zonas de planejamento, instituídas pelo PDDUA (1999; 2010) e da criação do Orçamento Participativo (OP) que se deu somente em 1989. Ainda na década de oitenta, é formado o Conselho Popular da Glória, que era constituído pela aglutinação de associações de moradores, que somando forças buscavam reivindicações em comum.

Assim, constata-se mais uma vez que a história da Grande Glória, mais uma vez, é marcada por fenômenos e ações que atuam comumente nas diversas localidades que constituem a sua área, seja nas formas de produção do espaço ou nas formas de ações sociais. Primeiramente, com a formação do arrabalde através da figura do Coronel Manuel Silveira Nunes, seguida do subsequente loteamento, vinda das linhas de bonde, lenta implantação dos serviços de infraestrutura e equipamentos públicos, surgimento das instituições, adensamento urbano e finalmente a criação da identidade comunitária, através das associações de moradores. As características que a região compartilha em seus diferentes bairros constituintes ocorrem através de processos históricos de estruturação do meio urbano e da construção de uma identidade socioespacial que ali se inseriu, transformando e construindo o meio habitado conjuntamente com as ações da gestão pública e dos demais agentes produtores do espaço urbano.

3. INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE PLANEJAMENTO

Os instrumentos de planejamento são ferramentas de apoio à gestão municipal, que servem para auxiliar os administradores públicos e técnicos em meio a uma realidade complexa e dinâmica, na qual se apresenta o espaço urbano. Os planos diretores são instrumentos que tem a dupla função de compilar dados a respeito do meio urbano e de estabelecer planos de ação com base nas informações obtidas, criando metas e estratégias para que se alcance o desenvolvimento socioeconômico, visando o bem estar da população e contribuindo para o aumento na qualidade de vida.

Contudo, a elaboração desse tipo de documento de planejamento, terá como resultado final um produto derivado da forma de pensar e estruturar o espaço, que condiga com a ideologia daqueles que o desenvolveram. Tal aspecto ditará como a cidade e a sociedade são idealizadas nos planos diretores e através de que meios e técnicas se dará a influência da gestão. Veremos então, como ocorre uma mudança na visão dos técnicos e administradores, em dois períodos diferentes da história de Porto Alegre, enfocando suas visões ideológicas e a influência que elas tiveram na elaboração dos respectivos planos diretores, com enfoque especial na questão do manejo da densidade urbana.

3.1 Histórico do planejamento: comparação entre o PDDU (1979) e o PDDUA (1999; 2010)

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (1979) teve sua elaboração em meio a um período de restrição das liberdades individuais, ocasionado pela ditadura militar no Brasil. A princípio, tal documento foi concebido com a finalidade de atualizar as políticas de planejamento urbano em Porto Alegre, que ainda se encontravam dependentes do já superado Plano Diretor de 1959. Através de um corpo técnico multidisciplinar, formado por profissionais de diversas áreas do conhecimento, o estudo do município foi dividido entre setores de análise, tais como:

estudos metropolitanos; infraestrutura urbana; sociologia; geografia e evolução da cidade; ambiente natural; circulação urbana; estrutura urbana e uso do solo; habitação; legislação e sistematização de dados. Com essa subdivisão dos campos de análise, buscava-se encontrar a partir dos diversos “pedaços de informações espaciais” que cada grupo de especialistas iria encontrar e analisar, o “todo” que eles formavam.

Os técnicos em planejamento adotaram uma divisão em setores, aplicada na planta da cidade, dividindo-a em zonas de acordo com suas características físico-territoriais, na esperança de mantê-las funcionando concordantemente com sua “vocação histórica”, que seria, segundo a  tica dos técnicos, a função que o local exerce dentro do meio urbano, seja residencial, comercial ou industrial, que fora, supostamente, consolidada pelos próprios moradores. Assim, estabeleciam-se as Unidades Territoriais de Planejamento (UTP’s), feitas com base nessa “leitura histórica”, impondo diretrizes urbanísticas que buscavam preservar esse uso “naturalmente estabelecido para o local”, acabando por cristalizar as suas funções.

O corpo técnico esperava que através de uma ciência de qualidade e politicamente neutra se estabelecesse um trabalho que serviria da forma mais ideal possível para toda a cidade, partindo-se, então, de uma concepção tipicamente positivista, sendo que a população em si teve participação mínima no processo de elaboração do plano.

A metodologia quantitativa foi amplamente empregada, especialmente com a divisão setorial, construindo-se modelos matemáticos e geométricos que tentariam se aproximar o mais precisamente possível da realidade, fugindo da imprecisão humana, se inserindo de vez na época das tecnologias da informática. Uma importante novidade que tal plano diretor trouxe, foi a implantação de um sistema permanente de planejamento, que buscava dar continuidade ao trabalho do PDDU através de instituições públicas e de projetos de leis que o suplantassem, permitindo a sua constante evolução e revisão, pois reconhecia-se que a sociedade e o meio no qual ela está inserida são dinâmicos, necessitando-se a atualização das informações e da adaptação das diretrizes de acordo com as novas realidades observadas.

O aspecto tecnocrático e politicamente fechado em relação ao diálogo democrático acabou por evidenciar a necessidade de uma revisão do PDDU (1979).

Após o contexto de abertura política ocorrido no Brasil em fins dos anos de 1980 e começo da década de 1990, que ocasionaram mudanças dentro da forma de se perceber o espaço urbano, tendo a consciência dos fenômenos ambientais e da globalização, levaram a formação de um novo documento de planejamento para Porto Alegre. Tal documento é o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) elaborado em 1999 e revisado em 2010.

A pretensão inicial que se teve com este novo plano diretor foi a de inserir a capital gaúcha dentro da filosofia da “cidade do futuro”, interconectada em redes e ecologicamente consciente, tendo como objetivo principal o seu desenvolvimento econômico e sustentável, para que se atingisse o almejado bem-estar da população. Para isso, houve um processo de diálogo mais aberto com a sociedade do que com seu predecessor, sendo que tal processo realizado através de votações de projetos de lei com audiências públicas e reuniões do Orçamento Participativo (OP). Tal processo se manteve durante a votação das novas leis que foram discutidas no período entre 2007 e 2010, com a realização das referidas audiências, seguido das votações feitas pelos representantes políticos.

Ainda dentro deste escopo de integração democrática da população, estruturaram-se oito fóruns regionais dentro de mesorregiões de planejamento, para que o diálogo entre administradores públicos e habitantes fosse possível. Para aperfeiçoar o sistema de planejamento, foram criadas as comissões intersecretariais, sendo elas a Comissão de Análise de Aprovação e Parcelamento do Solo (CTAAPS), a Comissão de Análise e Aprovação da Demanda Habitacional Prioritária (cujas ações envolvem especificamente a implementação de projetos habitacionais do governo, no caso atual o “Programa Minha Casa Minha Vida-PMCMV”) e a Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento, buscando-se assim o diálogo e a ação conjunta entre os técnicos das demais secretarias que compõem o corpo administrativo do município.

No Quadro 2, podemos ver as principais diferenças entre os dois planos, apontadas por Cruz (2012).

Quadro 2: Análise Comparativa entre o PDDU (1979) e o PDDUA (1999; 2010)

PDDU (1979)	PDDUA (1999; 2010)
Cidade segregada por funções	Cidade Miscigenada
Estímulo à predominância de usos pela diferenciação de índices associada ao zoneamento	Índices iguais, independente da função e diferenciada apenas pelo zoneamento do uso do solo
Estímulo à concentração de atividades de comércio e serviços em eixos estruturadores e polos de comércio e serviço	Estímulo ao desenvolvimento de corredores de centralidade miscigenados
Diferenciação volumétrica com estímulo à maior altura nas bordas de unidades territoriais de planejamento	Volumetria em altura para dentro das unidades residenciais em grande parte do território municipal. Possibilidade de flexibilização de padrões em qualquer localização
Apesar de ser determinado Plano de Desenvolvimento Urbano para todo o território municipal, se estruturou na prática como um plano predominantemente regulador da propriedade privada	Foi construído como um plano estratégico de desenvolvimento urbano ambiental, com ênfase na perspectiva de projetar a cidade pelo reconhecimento de sua diversidade, mas na prática ainda é um plano regulador que se utiliza da flexibilidade para admitir a viabilização de diferentes solicitações
Zona intensiva, extensiva e rural	Zona intensiva e rarefeita. Tudo é urbano legal
Modelo espacial é predominantemente regulador da questão físico-territorial, apesar de apresentar uma concepção de plano de desenvolvimento urbano	Modelo espacial é a superposição de um conjunto de estratégias que tentam ir além do aspecto meramente regulador
Lógica predominante para a cidade formal	Introduz o reconhecimento e instrumentos para a atuação na cidade informal
Unidade territorial a partir do conceito de unidade de vizinhança- UTP (Unidade Territorial de Planejamento)	Unidade territorial apenas pelo traçado viário estruturador- UEU- Unidade de Estruturação Urbana

Fonte: Cruz (2012) p.160-161.

O Plano de 1979 se apresenta como um documento mais tecnocrático e rígido quanto aos padrões urbanísticos, pois mantém a crença de que uma firme atuação dos órgãos administrativos através da utilização de uma quantificação precisa dos dados espaciais, associada a um desenho urbanístico ideal que, entrando de acordo com os padrões físico-territoriais, acabaria por trazer o bem-estar social e o desenvolvimento econômico, beneficiando a todos, sendo tudo isso devido a sua infalibilidade científica e competência técnica. Para tal, estabelece-se

um zoneamento fixo, porém diferenciado entre as diversas áreas que compõem o espaço urbano de Porto Alegre, ordenando-as através de seus “usos” e funcionalidades especificamente previstas pelo planejamento, fixando regimes urbanísticos que estimulam o desenvolvimento de algumas áreas e a cristalização de funções das outras, trabalhando-se com microrregionalismos dentro do próprio município. Mesmo com a denominação de uma área rural, existe uma predominância de ações e diretrizes voltadas para o meio urbano, considerando apenas a cidade formal e com pouco ou nenhum diálogo com a população. Sua postura reguladora e comandada pelas decisões técnicas e políticas fica evidente.

A visão do PDDUA (1999; 2010) sobre o município, já entra em uma tendência mais moderna que tem a visão de uma “cidade integrada”, cuja singularidade dos diferentes lugares que a compõem forma a “realidade global” do município, sendo que tais pontos estão interconectados entre si e com seus arredores através de uma estrutura de redes e de comunicação. Assim é pensada também a integração de Porto Alegre com a sua Região Metropolitana (RMPA), com outras porções do estado do Rio Grande do Sul e do Brasil, assumindo, então, uma lógica de conexão em redes que entraria de acordo com os avanços técnicos e científicos nas áreas de transporte e comunicação, tendências estabelecidas pelo processo de globalização. A ideia da busca pelo desenvolvimento, que seria obtido através das potencialidades inerentes do município que devem ser exploradas, sendo dada de forma sustentável e ecologicamente harmoniosa, parece guiar a base ideológica e paradigmática de tal documento. Todo o espaço passa a ser tratado como urbano legal, seja intensivo, rarefeito, ou área de interesse ambiental, sendo que há um estímulo à miscigenação de atividade ao longo de toda cidade. Soma-se a isso o fato de que existe maior flexibilidade dentro do regime urbanístico dos zoneamentos, possibilitando a negociação direta entre técnicos da prefeitura e empreendedores, que poderão dar a permissão para a realização de obras e edificações de maior impacto através da elaboração de um Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU), indo contra o caráter que fora adotado anteriormente de zonas fixas e com funcionalidades específicas. Ainda se faz uma tentativa de descentralização administrativa através das regiões de planejamento, que somadas ao OP, estabelecem formas de diálogo entre sociedade e gestão.

A questão da densidade urbana é tratada de forma bastante diferente nos dois documentos de planejamento. No PDDU (1979) temos um regime mais rígido de zoneamento, no qual o poder público estabelece a densidade bruta permitida por área, de acordo com a sua funcionalidade pré-definida, sendo que o maior estímulo à ocupação e à densificação é previsto em trechos específicos definidos como eixos estruturadores e polos de comércio e serviço, sendo baixa a volumetria em altura permitida nas áreas consideradas como residenciais. No PDDUA (1999; 2010) acontece uma mudança na forma de se visualizar o espaço urbano, que passa a ter um estímulo à miscigenação de atividades permitidas, obtendo então várias funcionalidades. Assim, empreendimentos que são potencialmente densificadores, tais como shoppings centers, prédios comerciais e grandes lotes de conjuntos habitacionais podem ter o seu projeto discutido diretamente com os técnicos e representantes da prefeitura, podendo estes ser permitidos de acordo com o aval dos profissionais da área em um documento de Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU). Existe uma evidente permissividade no que se refere ao uso de uma maior densidade urbana em diversas áreas do município, com taxas de ocupação, índices de aproveitamento e alturas máximas permitidas, que conjuntamente podem alterar toda a configuração de bairros, especialmente no caso daqueles localizados nas áreas mais antigas e estruturadas da cidade, tais como as que estão inseridas dentro da macrozona 1, chamada de “cidade radiocêntrica”, próximas ao Centro Histórico, visando através de tal estratégia, estimular a ocupação destas áreas já consolidadas. Ainda é estratégia do documento, auxiliar programas de demanda habitacional prioritária, estabelecendo parcerias entre o público e o privado para a edificação de residências populares. Tais aspectos conferem ao plano diretor vigente um caráter de documento regulador, porém bastante flexível quanto às demandas solicitadas pelos agentes modeladores do espaço, o que favorece a perspectiva de um maior adensamento.

3.2 O regime urbanístico do bairro Medianeira

Antes de se falar do regime urbanístico propriamente dito, é necessário considerar dois aspectos referentes à situação do bairro em relação ao plano diretor

O bairro Medianeira possui três Áreas de Interesse Institucional (AI's), constituídas por porções do território municipal que possuem equipamentos e estruturas prestadoras de atendimento à população ou que geram grandes impactos na dinâmica urbana de uma região. Uma das áreas corresponde ao Estádio Olímpico Monumental, prestes a ser desativado e as outras duas delimitam o cemitério João XXIII. Estas duas grandes estruturas representam terrenos com regime urbanístico próprio, sem se enquadrar nos parâmetros gerais, pois representam uma única forma de ocupação espacial, mas que afetam e atendem a localidade, seja nos serviços funerários ou nos eventos esportivos que outrora ocorriam no estádio de futebol, provocando grandes deslocamentos de pessoas para o bairro.

Duas Áreas de Interesse Cultural (AIC) foram identificadas. Essas áreas possuem a função de preservar o patrimônio histórico e cultural da cidade de Porto Alegre, sendo geralmente associadas a estruturas históricas e ocupações de cunho social, tais como antigos conjuntos habitacionais, vilas operárias ou a área de um quilombo, por exemplo. Uma delas engloba o cruzamento que une a Rua General Gomes Carneiro com as ruas Coronel Neves e Nossa Senhora da Medianeira. A outra área segue o trecho da Rua Dom João VI, no limite sudeste do bairro. Tais localidades representam porções mais antigas do bairro Medianeira, que tiveram importância dentro do seu processo de formação. Ambas as áreas são denominadas também de “Predominantemente Residenciais”, valorizando então a sua caracterização tipicamente habitacional, possuindo um regime urbanístico mais controlado do que as outras porções do bairro, atingindo taxas de ocupação de 66,6%, densidades brutas permitidas de 40 economias/ha⁷, destacando-se então uma ocupação menos intensiva em relação às demais áreas.

Ainda estão presente três Áreas Espaciais (AE) que são assim denominadas por terem um regime urbanístico diferenciado devido à necessidade da preservação do local ou para estabelecer um melhor atendimento à população. Não foi possível obter as diretrizes urbanísticas específicas para tais localidades, entretanto, duas

⁷ Medida de densidade urbana que considera não apenas os moradores, mas também inclui os trabalhadores e usuários permanentes do espaço.

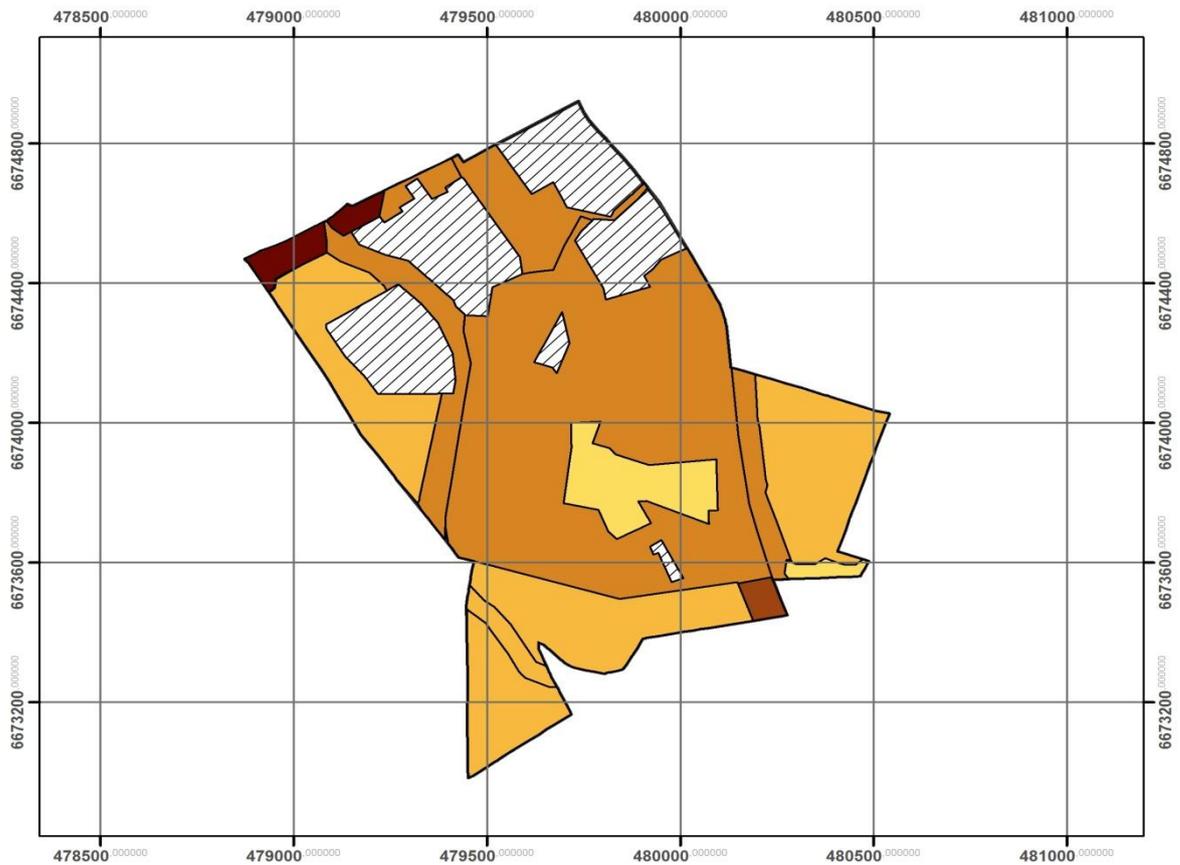
destas áreas são visivelmente de ocupação residencial, fato comprovado pela visita aos locais em questão, sugerindo uma abordagem protetora por parte da PMPA, para manter certos padrões de ocupação que conferem uma identidade para o bairro, indo de acordo com a diretriz de preservação do patrimônio histórico e cultural da cidade que está prevista para a Macrozona 1 dentro do planejamento municipal. O outro ponto, localizado na esquina da Rua Coronel Neves com a Avenida Niterói é uma área de praça pública próxima à escola municipal “Emílio Meyer”, que exerce a função de equipamento comunitário.

A maior parte das subunidades é do tipo Mista 02 e Mista 03, ambas associadas ao Centro Histórico, sendo caracterizadas pela miscigenação de atividades e funções, permissíveis quanto ao conjunto de atividades de comércio, serviço e indústria que ali podem ser instaladas, com restrições apenas a indústrias de grande porte. Ainda encontramos algumas localidades denominadas de “Áreas Predominantemente Residenciais”, que priorizam a função habitacional. Além da variedade de atividades, o regime urbanístico apresenta de forma geral, taxas de ocupação que variam de 75% a 90%, com índices de aproveitamento que podem chegar a 3 em certos pontos, tendo uma média de 1,5. As alturas máximas previstas são múltiplas, oscilando entre nove metros (aproximadamente três andares) até cinquenta e dois metros (aproximadamente dezessete andares). As densidades brutas de ocupação podem ser consultadas com mais detalhamento no mapa da Figura 6, que são previstas de acordo com a delimitação das subunidades.

Levando-se em consideração todos os aspectos abordados anteriormente, podemos ver que a inserção do bairro dentro da AOI e da Macrozona 1 lhe garantem uma série de diretrizes urbanísticas que, além de estimularem a multiplicidade de funções, permitem um processo de intenso adensamento urbano, mesmo que ambos os fenômenos destacados ainda não ocorram de fato. Com a previsão de um eventual aquecimento no mercado imobiliário, o bairro Medianeira, caso exista a vontade da gestão pública em intensificar a sua ocupação, não precisaria de mudanças no regime urbanístico, visto que as densidades brutas previstas já lhe garantem um grande aporte populacional, com direito a edificação de prédios residenciais com maior verticalização, modelo de ocupação que ainda não foi instaurado no bairro, onde predominam as casas e edifícios baixos. A variedade de atividades previstas no zoneamento permite a existência de diversos serviços que

poderiam atender a um eventual aumento na densidade urbana e da circulação de veículos e transeuntes no local, que já possui vias de acesso que funcionam como corredores de centralidade. O cenário, portanto, para a implementação de um processo de adensamento urbano já está montado.

Regime Urbanístico do Bairro Medianeira - Densidades Brutas



Legenda

Densidades brutas (em economias por hectare)

-  Valores não disponíveis (All's e Áreas Especiais)
-  40
-  100
-  110
-  120
-  140
-  Bairro Medianeira

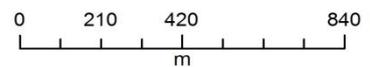


Figura 6: Mapa de densidades brutas por subunidades
 Fonte: Elaborado por Belloli, Tássia. 2014.

4. CARACTERIZAÇÃO SOCIOESPACIAL DO BAIRRO MEDIANEIRA

A formação da área que atualmente corresponde ao bairro Medianeira seguiu uma tendência geral de expansão da malha urbana na cidade de Porto Alegre, que se iniciou no final do século XIX, sendo esta uma localidade de grande valor histórico e cultural para o município, ainda mais sendo este o primeiro bairro a ser reconhecido legalmente na capital dos gaúchos. Com o passar dos tempos, suas características socioespaciais evoluíram, chegando à sua constituição atual, que mescla as novidades técnicas e estruturais contemporâneas com as características típicas do bairro que foram mantidas ao longo do tempo.

As informações apresentadas no presente capítulo tiveram como fontes principais as atividades de campo realizadas no bairro, as entrevistas com moradores da localidade e os dados disponibilizados em sítios eletrônicos vinculados à prefeitura e ao IBGE. Com isso foi possível identificar as características e dinâmica socioespacial do bairro. Através da análise de suas transformações e das expectativas do mercado imobiliário, elaborou-se finalmente uma perspectiva futura para a localidade.

4.1 Aspectos gerais e características socioespaciais

Reconhecido legalmente em 23 de julho de 1957 pela lei nº1762, devido à iniciativa dos próprios moradores que propuseram seu nome e delimitação, o Medianeira constitui-se no primeiro bairro a ser oficializado pela prefeitura, tendo seus limites alterados pela lei nº4626 de 21 de dezembro de 1979. Historicamente, está associado à região da Grande Glória, sendo visto como uma área rica em patrimônios culturais do município.

Sua paisagem, como se pode consultar no levantamento geomorfológico de Porto Alegre estruturado por MOURA e DIAS (2012), é composta por um relevo colinoso, padronizadamente formado por morros de embasamento granítico, e áreas mais rebaixadas e aplainadas, cuja origem remonta a antigas planícies de inundação que foram “abandonadas” pelo percurso fluvial que as originou, entrando de acordo com os aspectos gerais que são observados ao longo da Grande Glória. Compõe-se por colinas e vales de superfície plana, hoje fortemente alteradas pela presença humana através das vias construídas, casas e edifícios, sendo a maior parte da

vegetação encontrada dentro de terrenos com residências e prédios e em pequenas praças, misturando vegetação nativa com exótica. O principal curso hídrico que drena a região é o Arroio Águas Mortas, outrora de água mais limpas, representando uma fonte de abastecimento para os moradores que ainda não usufruíam da distribuição pública de água e recentemente passando por um processo de canalização, justificado devido à sua poluição.

A principal característica, que parece definir toda a dinâmica socioespacial atual do bairro Medianeira, é seu aspecto eminentemente residencial, com a presença de muitas casas e alguns prédios de apartamentos que não excedem os oito andares. Várias dessas construções estão inseridas em terrenos amplos, o que é outra característica peculiar da região, pois o modelo atual de ocupação mais utilizado é o dos loteamentos com terrenos pequenos, o que contrasta com esse padrão de parcelamento do solo. Chamam a atenção ainda as casas de construção ampla e muitas edificações antigas (ver Figura 7).



Figura 7: Edificação antiga em padrão arquitetônico português, na Rua Coronel Neves
Fonte: Fotografia de Carlesso, Mariana, em 24/05/2014.

Observa-se então que o bairro, além de manter uma forma predominante de ocupação, mantém certas características que perduraram ao longo de sua história, expondo um cenário de lentas mudanças, com uma identidade própria e visível. A presença dessas edificações históricas levou o município a delimitar algumas áreas de interesse cultural, por representarem um patrimônio da cidade de Porto Alegre herdado ao longo dos anos, buscando assim a preservação da identidade sociocultural do município.

Os moradores, em seus depoimentos, consideraram ainda, que existe um sentimento de identidade com o local, estabelecendo-se uma relação topofílica (TUAN, 1980), aonde existe um espírito de comunidade e de vizinhança, sendo a localidade descrita como um bairro tranquilo e agradável de habitar. As características do bairro, enraizadas historicamente, os baixos índices de violência, poluição e de ruído parecem ser fatores imprescindíveis para tal realidade. Na foto da Figura 8, é possível observar-se a configuração típica das ruas do bairro Medianeira, com uso residencial e áreas verdes como praças.



Figura 8: Rua Teixeira de Carvalho, ilustrando o aspecto residencial típico do bairro Medianeira
Fonte: Fotografia de Carlesso, Mariana, em 24/05/2014.

Mesmo possuindo diretrizes urbanísticas que permitem um aumento em sua ocupação, tal fenômeno ainda não ocorreu de forma intensa na região, que se manteve praticamente estável, sem a realização de grandes empreendimentos em sua área. Também foi muito comentado o fato de o bairro possuir uma arborização abundante, que, como foi explicitado anteriormente, se encontra em sua maior parte dentro de terrenos particulares servindo como elemento paisagístico e ornamental e em pequenas praças (Figura 9) espalhadas ao longo de sua extensão.

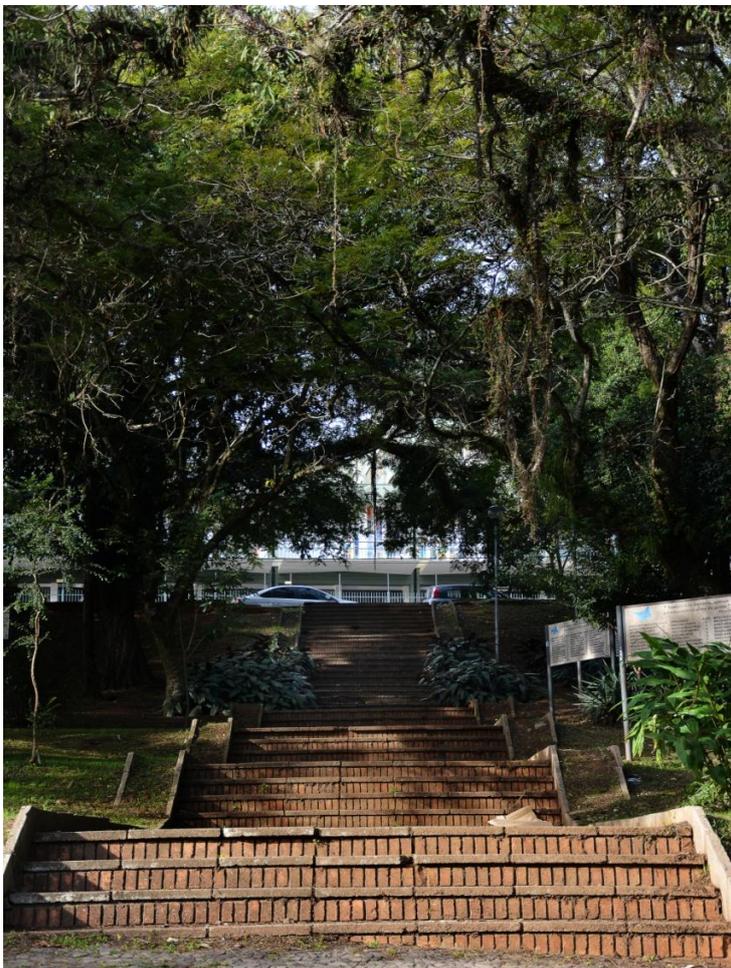


Figura 9: Praça em frente ao Cemitério João XXIII, na Avenida Porto Alegre
Fonte: Fotografia de Carlesso, Mariana, em 24/05/2014.

O acesso ao comércio e serviços ocorre de forma concentrada em certos eixos viários, tais como a Avenida Carlos Barbosa e a Rua José de Alencar, aonde encontramos variados tipos de produtos e serviços disponibilizados através de

mercearias, armazéns, farmácias, funilarias, lojas de materiais de construção, bares, auto-peças, bancos, postos de gasolina, entre outros.

A proximidade com bairros como a Azenha e o Menino Deus, que possuem maiores estruturas comerciais, também serve como fonte de abastecimento de produtos e suprimentos para a população do bairro Medianeira. Destaca-se ainda a presença de duas importantes lojas de materiais de construção, que se encontram presentes como pontos de referência do bairro, sendo elas uma filial da Cimafer e outra das lojas Tumelero (ver Figura 10).

A atividade comercial é significativa, mesmo sem a presença de grandes centros de comércio como shoppings centers ou galerias de lojas, sendo caracterizada principalmente pela edificação de pequenos prédios para a locação de um ou mais estabelecimentos comerciais. Não existem restaurantes na localidade, o que demonstra que mesmo presente, o setor de comércio e serviços não é desenvolvido ou impactante o suficiente para que haja um investimento ou uma demanda por parte de transeuntes e trabalhadores para a instalação desses equipamentos do setor terciário, existindo apenas bares e lancherias, pois os restaurantes são estabelecimentos comerciais característicos de áreas de forte atividade comercial.



Figura 10: Lojas Tumelero e Cimafer, localizadas na Avenida Carlos Barbosa, referências importantes de equipamentos comerciais no bairro Medianeira.

Fonte: Fotografia de Carlesso, Mariana, em 24/05/2014.

A atividade imobiliária tem se mostrado intensa dentro da localidade, com a presença de diversas agências especializadas na compra, venda e aluguel de imóveis, tendo algumas delas suas filiais localmente instaladas. A demanda por habitações na localidade é crescente, sendo possível se constatar o crescimento recente na comercialização através da presença de anúncios de venda em frente a terrenos com casas. Mais detalhes e expectativas a respeito do comportamento do mercado imobiliário serão discutidos adiante, tendo em vista que as alterações neste aspecto tem se dado de forma rápida.

Outra importante característica observada foi a constituição do bairro como um “corredor viário”, com o cruzamento de diversas avenidas que congregam um intenso tráfego de veículos. Tal estruturação permite acessibilidade a diversos setores da cidade de Porto Alegre, tais como Centro Histórico, Zona Sul e Zona Norte, com relativa facilidade de acesso aos serviços de transporte público para os moradores e transeuntes, dando-se destaque para as avenidas Carlos Barbosa, Oscar Pereira, Mariano de Matos, Niterói, Coronel Gastão Haslocher Mazon e a Rua José de Alencar. A localização do bairro dentro da Macrozona “Cidade Radiocêntrica” contribui para que seja dada uma importância maior ao acesso e às estruturas viárias, valorizando tais redes de fluxo com o objetivo de estabelecer conexões entre pontos distintos da cidade, conferindo o aspecto de uma “passarela” que ajuda a manter a fluidez do trânsito, aspectos esses que são primordiais em um município onde se prioriza ao uso do veículo automotor.

Existem algumas áreas distintas que devem ser mencionadas, visto a sua importância dentro da história e da dinâmica do bairro, sendo frequentemente mencionadas pelos entrevistados como “pontos de referência”. O Estádio Olímpico, localizado no Largo Patrono Fernando Kroeff, na Avenida Carlos Barbosa N°1, foi inaugurado em 19 de setembro de 1954, sendo propriedade do Grêmio Foot-ball Porto Alegrense. Trata-se de um grande símbolo dentro do bairro Medianeira, onde ocorreram diversos eventos esportivos que marcaram sua história, levando muitas pessoas a se deslocarem para a região durante tais acontecimentos. A última partida realizada no estádio ocorreu em 17 de fevereiro de 2013, encontrando-se atualmente em estágio de demolição, sem data marcada para a implosão no momento em que é escrito este trabalho. Para fins de curiosidade pode-se dizer que o time de futebol “Grêmio Foot-ball Porto Alegrense”, que ficou conhecido como o

“Clube da Azenha”, tem sua sede localizada, na verdade, dentro dos limites do bairro Medianeira.

Outros pontos notadamente importantes são a Paróquia Nossa Senhora da Medianeira, situada na Rua Coronel Neves, que se configura como um ponto importante de encontro da comunidade dos moradores, que ali estabelecem atividades de interação social, além de relações culturais e religiosas e o Cemitério João XXIII, localizado na Avenida Natal, no qual o modelo de utilização de jazigos em forma de “gavetas”, acopladas à parede de sua edificação principal se tornou em um modelo notório de disposição dos depósitos funerários, sendo inaugurado no dia 27 de abril de 1972 na área que pertencia ao Esporte Clube Cruzeiro⁸.

Finalmente, ressaltam-se os eventos que ocorrem periodicamente dentro do bairro, provocando fluxos de movimentação de pessoas e veículos para a região e movimentando a sua atividade comercial. Em primeiro lugar, destacam-se os eventos esportivos que costumavam ocorrer na área do Estádio Olímpico, que causavam grandes deslocamentos de um público, que ocupava as ruas transformando-as em “estacionamentos temporários” e causando congestionamentos, especialmente na Avenida Carlos Barbosa. Além do grande volume de pessoas e da saturação do tráfego, tais eventos também proporcionavam movimentação e comércio nos minimercados e bares, gerando também renda para os comerciantes. Além disso, todas as quartas-feiras e finais de semana, ocorre em uma praça central, na Avenida Coronel Gastão Haslocher Mazon uma feira de produtos hortifrutigranjeiros, que se transformou em um marco da localidade, atraindo moradores do bairro e arredores que buscam produtos diferenciados que são comercializados nas tendas que compõem o evento.

Anualmente, no mês de maio, a paróquia Nossa Senhora da Medianeira, em conjunto com a Arquidiocese de Porto Alegre, promove a procissão de Nossa Senhora da Medianeira, evento religioso que atrai católicos de diversas localidades de Porto Alegre, que ali se reúnem para a realização da já tradicional celebração, sendo também um acontecimento que altera a dinâmica de tráfego e de comércio na região, além de ser uma situação de importante convivência de comunidade,

⁸ Disponível em < <http://www.cejxxiii.com.br/site/institucional> > Acesso em 30/06/2014 às 03:56

especialmente, segundo os relatos obtidos, para os moradores mais antigos e de mais idade.

4.2 Demografia e aspectos socioeconômicos

É possível observar-se o comportamento demográfico do bairro Medianeira com base nos últimos quatro censos realizados no Brasil, visto que não foram encontrados dados específicos para a localidade anteriores a este período. Os dados censitários, que foram obtidos no sítio eletrônico da prefeitura foram organizados na Tabela 1, onde se pode visualizar a dinâmica populacional a partir da década de 1980, com uma população fixa de mais de onze mil habitantes para chegar, em 1991, a mais de treze mil pessoas. O período da década de 1970 e 1980 coincide com os eventos que levaram à ocorrência de um grande êxodo rural em direção às grandes cidades, como foi tratado no capítulo 2, causando a ocupação da região da Grande Glória, situada em uma área até então mais periférica do município, o que atraiu famílias de baixa renda que buscavam a instalação de suas moradias. Tal ritmo de crescimento se mantém acentuado até a década de 1990.

Tabela 1: Situação demográfica do bairro Medianeira nos anos 1980, 1991 e 2000

Área/ha	População 1980	População 1991	População 2000	Domicílios (2000)	Densidade habitantes/ha (2000)
140	11.019	13.386	12.428	4096	89

Fonte: PMPA. Disponível em
<http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/censos_de_80_90_e_2000.pdf>
Acesso em 30/06/2014 às 03:59

Entretanto, como se pode observar através da Tabela 2, a partir de 2000, há uma queda perceptível no número de habitantes do bairro Medianeira, o que se mantém como tendência até o censo de 2010. Tal fato parece estar de acordo com os relatos obtidos por moradores, que afirmam que o bairro possui uma população mais antiga que se mantém presente, sem ter ocorrido a inserção de novos moradores para a área. O fato de o bairro parecer até então “estagnado” no tempo, sem haver empreendimentos massivos de loteamento e edificações residenciais, demonstra certo desinteresse por parte do mercado imobiliário, que até então não

encontrava atratividades. Porém, como veremos mais adiante, esse quadro estático aparenta estar se modificando rapidamente, com um recente reaquecimento do setor imobiliário na região.

Tabela 2: Censos do IBGE de 2000 e 2010- população e domicílios

	População	Domicílios
2000	12.428	4096
2010	11.568	4022

Fonte: PMPA. Disponível em http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/populacao_por_bairros__nova_tabela_ibge_2010_ok.pdf Acesso em 30/06/2014 às 04:00

Para a realização de uma análise do perfil de renda dos moradores do bairro, foram utilizados dados dos censos de 2000 e de 2010 feitos pelo IBGE, que podem ser consultados mais detalhadamente no gráfico da Figura 11. Primeiramente, destaca-se o fato de que o valor do salário mínimo difere entre os dois anos analisados, chegando ao valor de R\$ 151,00 em 2000 e de R\$ 510,00 em 2010. Identificar as implicações que tal diferença gera no poder aquisitivo da população necessitaria a realização de um estudo mais aprofundado envolvendo a valorização da moeda nos respectivos anos. Portanto, foi feita uma análise visando apenas a compreensão do quadro geral da situação da renda. Em segundo lugar, trata-se de uma análise da renda média dos responsáveis pelos domicílios, não sendo valores sobre a população total do bairro.

Considerando-se apenas o gráfico referente aos dados do censo de 2000, já podemos observar que existe um predomínio de representantes da classe média, com maior concentração percentual nas faixas de 3 a 10 salários mínimos, com distribuição mais homogênea dentro das outras faixas salariais. Comparando-se estes dados aos do censo de 2010, uma das primeiras constatações que se destaca é um aumento considerável no número de representantes inseridos nas faixas de ½ a 3 salários mínimos. Este aumento denuncia um incremento na classe média baixa de rendimentos, que apresentou um crescimento significativo em sua representatividade. Tal fenômeno parece seguir a tendência de ascensão de uma nova classe média emergente, que tem ocorrido nos últimos anos em todo o Brasil,

que, segundo a Secretaria de Assuntos Estratégicos (SAE), representa 52% dos brasileiros, ou seja, mais de 100 milhões de pessoas⁹.

Se considerarmos as faixas de maior renda dentro dos dois censos, ao compararmos em termos percentuais, é possível constatar-se que houve uma diminuição dessa população de maior rentabilidade, visto que, em 2000, o percentual de responsáveis por domicílio com renda acima de 30 salários mínimos era de 5,86%, sendo que no censo de 2010 esse percentual passou para apenas 0,78%. Assim, o gráfico da Figura 11 apresenta uma distribuição mais heterogênea dos valores percentuais, o que indica a ocorrência de uma melhor distribuição da renda durante o período intercensitário 2000-2010.

Quanto à configuração etária dos moradores do bairro Medianeira, podemos visualizar na Figura 12 que existem variados grupos de idades, havendo, entretanto uma maior distribuição amostral entre as faixas de 30 a 65 anos em ambos os períodos de censo que foram consultados, o que é esperado para um bairro residencial. A presença da população de terceira idade é especialmente notável na localidade.

O que podemos observar ao compararmos os valores de distribuição etária entre os anos de 2000 e de 2010, é que houve um deslocamento do gráfico em direção à direita, onde estão concentradas as classes de idades mais avançadas, pois se considerarmos os dez anos entre um censo e outro, fica aparente um “salto” de valores de uma coluna para outra, o que é especialmente notável na faixa que vai dos 35 aos 50 anos de idade, onde houve uma retração dessas, seguidas pelo aumento da maior parte das faixas subsequentes. O envelhecimento populacional parece estar em acordo com a tendência que já foi observada na análise da demografia entre os anos 1980, 1991, 2000 e 2010, quando o bairro sofre uma queda em sua população nos anos 1990, ocorrendo certa estagnação a partir de então. Os moradores que ali residem há mais tempo, permanecem, especialmente por causa da identidade com o lugar, ou seja, eles envelhecem “junto com o bairro”, pois decidem permanecer no local, enquanto que a falta de interesse por parte do

⁹ Disponível em <http://www.sae.gov.br/vozesdaclassemedia/?page_id=156> Acesso em 22/06/2014 às 12:54

mercado imobiliário em investir na localidade “estanca” a chegada de novos moradores.

Existe ainda um pequeno aumento nas faixas de menor idade, mais especificamente dos 20 aos 34 anos, o que sugere a vinda de alguns novos moradores, cujo deslocamento para o bairro não foi suficiente para aumentar sua população ou reverter o quadro de envelhecimento.

De forma geral, o perfil da população se apresenta como sendo de moradores inseridos na classe média, com uma mistura de trabalhadores ativos e aposentados. É relatada a presença de muitos funcionários públicos e de professores aposentados. A maior parte das propriedades, segundo os relatos dos entrevistados, é ocupada por famílias constituídas por casais e geralmente por mais de um filho por união. É frequentemente descrito nos relatos a relação de “boa vizinhança” e o espírito de comunidade que existe entre os moradores, o que sugere a existência de uma identidade de bairro fortalecida, fator este que ajuda a explicar o envelhecimento populacional, pois os moradores acabam por ali permanecer devido à sua história e aos laços criados com a localidade.

Mesmo dentre as transformações recentes, que são marcadas por uma maior procura por residências na região, o perfil dos novos moradores ainda se insere, segundo o relato obtido por um gerente de imobiliária que atua na região, dentro do padrão de famílias de classe média.

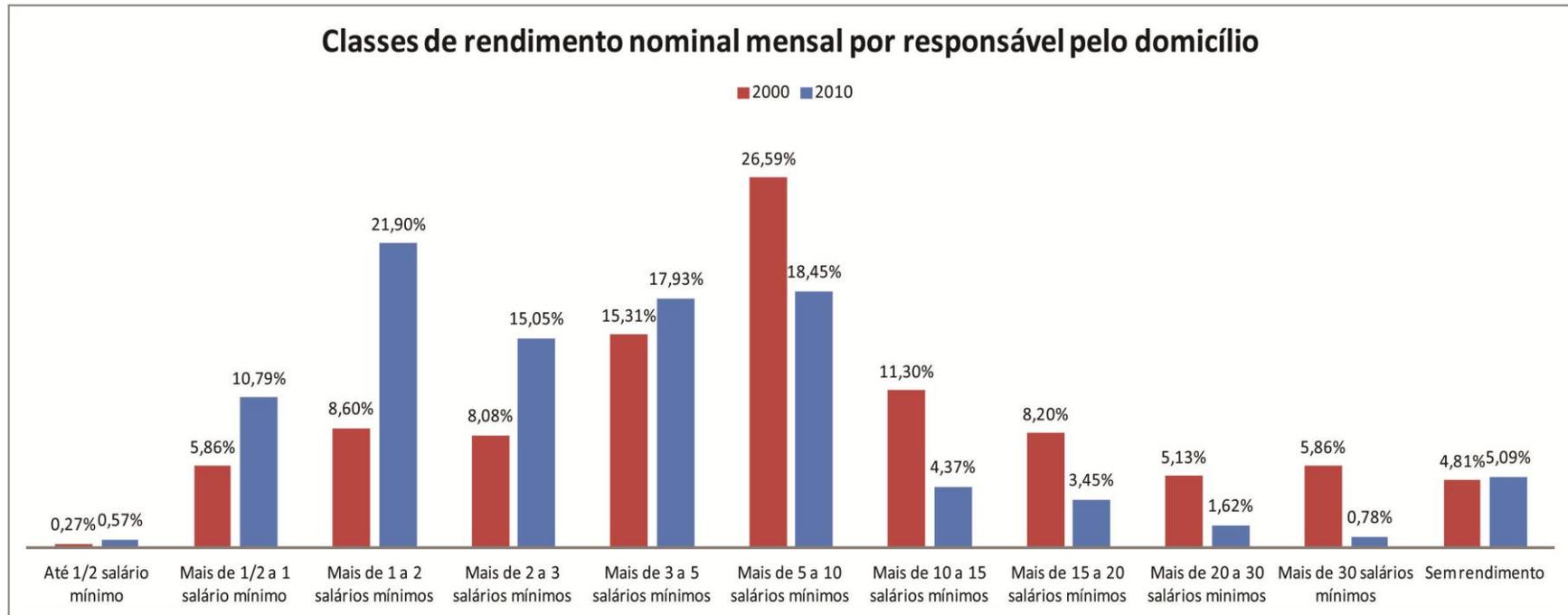


Figura 21: Classes de rendimento nominal por responsável pelo domicílio (2000-2010)

Fonte: IBGE, Censos demográficos de 2000 e 2010

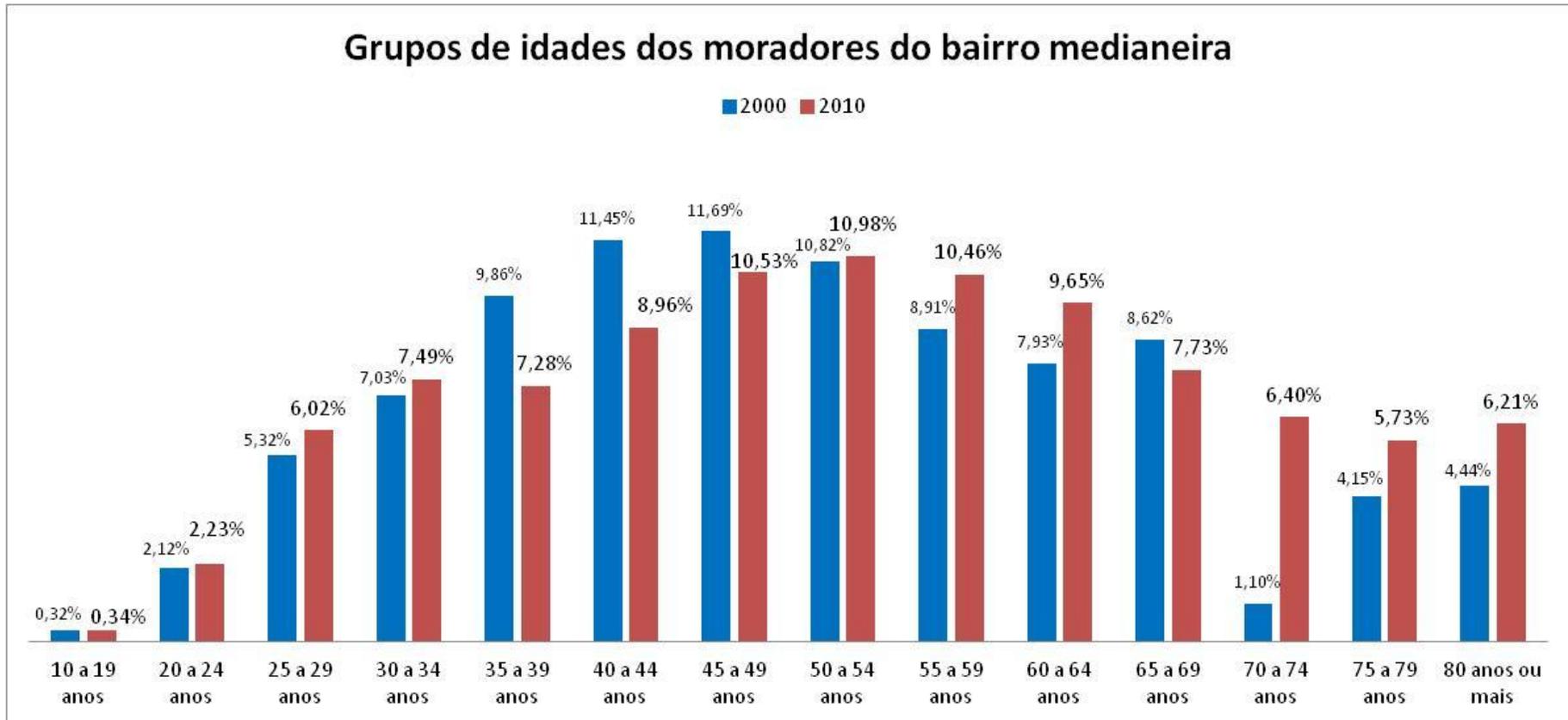


Figura 12: Grupos de idades dos moradores do bairro Medianeira

Fonte: IBGE, Censos demográficos de 2000 e 2010

4.3 Empreendimentos e transformações recentes

A história das negociações referentes à área do Estádio Olímpico (Figura 13) iniciou com a decisão do clube desportivo Grêmio Foot-ball Porto Alegrense de se construir um novo estádio-sede. Foram então realizadas negociações com a empreiteira baiana “OAS empreendimentos”, que encabeçou a construção de um novo estádio chamado de “Arena do Grêmio”, localizado no bairro Humaitá, Zona Norte de Porto Alegre, fixando um contrato de 20 anos entre a empreiteira e o clube no qual os termos do contrato propõem uma divisão de lucros e a entrega da área do Olímpico Monumental à OAS¹⁰. Com isso, iniciou-se o processo de desativação da sede esportiva, que teve sua última partida de futebol realizada em fevereiro de 2013. Após a emissão da licença da prefeitura para a demolição do Olímpico em 19 de março de 2013¹¹, que inclui o direito à implosão do mesmo com área de isolamento já definida (Figura 14). A data da implosão ainda, no tempo de elaboração do presente trabalho, ainda não foi demarcada, apesar do processo de demolição já ter sido iniciado.



Figura 13: Estádio Olímpico Monumental, já em fase de demolição.

Fonte: Fotografia de Carlesso, Mariana, em 24/05/2014.

¹⁰ Informação disponível em < <http://trivela.uol.com.br/destrinchamos-os-contratos-dos-clubes-com-os-estadios-para-saber-quem-se-deu-melhor/>> Acesso em 20/06/2014 às 16:42

¹¹ Informação disponível em <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/porta_l_pmpa_novo/default.php?p_noticia=162369&OLIMPICO+JA+TEM+LICENCA+PARA+DEMOLICAO> Acesso em 20/06/2014 às 16:39



Figura 14: Área de isolamento prevista durante a implosão do Estádio Olímpico Monumental.
 Fonte: Portal Transparência na Copa, PMPA¹².

Neste estágio já avançado, observa-se que o próprio processo de demolição já é um evento que afetará a vida das pessoas que ali moram, visto que elas terão de ser deslocadas temporariamente por algumas horas para esperar a dispersão da poeira. Após isso, a empresa OAS deverá realizar um grande empreendimento na localidade, cujos detalhes foram divulgados com exclusividade para um veículo de imprensa. Na Figura 15 podemos ter uma visão geral do que será feito no local cedido pelo Grêmio Foot-ball Porto Alegrense.

O projeto total está consubstanciado na construção de 12 edifícios, sendo duas torres comerciais, nove residenciais, um hotel, uma praça e mais um shopping center. O Estudo de Viabilidade Urbanística já foi aprovado pela PMPA. Em uma área de 89.000 m², estão previstos estacionamentos que conjuntamente somam mais de cinco mil e cem vagas. Devido à exigência da prefeitura de que sejam destinados pelo menos 20% de áreas verdes nos empreendimentos, a OAS se

¹² Disponível em < <http://www.transparencianacopa.com.br/obras/duplicacao-da-avenida-tronco/80>>
 Acesso em 21/06/2014 às 17:46.

responsabilizou pela adoção de uma área de praça com 11.200 m², sendo esta localizada próxima a uma ciclovia que está planejada para conectar as avenidas Gastão Mazzeron e Carlos Barbosa.



Figura 15: Ilustração do projeto da OAS Empreendimentos na área do atual Estádio Olímpico Monumental.

Fonte: BOCK, M. Avança projeto da OAS no terreno do Olímpico. **Jornal Metro**, Porto Alegre, p.2, 02 de Agosto de 2012.

Outra grande obra que irá afetar diversos bairros de Porto Alegre, inclusive o Medianeira, é o empreendimento de estruturação viária que prevê a duplicação da denominada “Avenida Tronco”, que é composta por um conjunto de diversas vias, tais como a Avenida da Divisa, Rua Cruzeiro, Avenida Moab Caldas, Avenida Silva Paes, Avenida Teresópolis, finalizando ainda com uma conexão com a Avenida Gastão Mazzeron. Os trechos viários previstos podem ser visualizados na Figura 16.

A obra da Avenida Tronco já estava prevista há pelo menos quatro décadas pelo planejamento da prefeitura, sendo que ela se constitui como uma rota alternativa para os veículos que se deslocam da Zona Sul da capital. O projeto ainda prevê um tratamento paisagístico, instalação de corredores de ônibus e a realocação de cerca de mil e quatrocentas famílias de moradores que estão inseridas no perímetro do empreendimento, totalizando uma obra cujo valor deve chegar a R\$ 156 milhões de reais, com um total de 5,3 quilômetros de extensão.



Figura 16: Ilustração dos eixos viários que compõem a Avenida Tronco
Fonte: Site do Fórum Estadual de Reforma Urbana do Rio Grande do Sul¹³

¹³ Disponível em <<http://reformaurbanars.blogspot.com.br/2012/11/blog-post.html>> Acesso em 21/06/2014 às 17:47

No bairro Medianeira, a Avenida Gastão Mazzeron já passa pelo processo de duplicação e de implantação pavimentação com placas de concreto para os corredores de ônibus. Atualmente, a avenida apresenta uma parte sem saída, porém está prevista a continuidade de sua extensão, que será conectada a uma rótula, permitindo um acesso às avenidas Silva Paes e Moab Caldas, garantindo sua inserção na Avenida Tronco. Na Figura 17, podemos visualizar a situação atual da área, na qual a Gastão Mazzeron apresenta um trecho inacabado e sem saída, sendo que na imagem do referido projeto já se visualiza uma conexão desta via com a Avenida Moab Caldas e com a rótula que conecta essa avenida com a Avenida Silva Paes.

Do ponto de vista comercial, tais empreendimentos são muito importantes, pois garantem uma mudança na dinâmica socioespacial e na valorização dos imóveis. Com a construção de diversas torres residenciais. A tendência é que aumente a procura de imóveis na região, o que movimenta o mercado imobiliário não apenas na área específica do empreendimento, mas faz também com que as imobiliárias aproveitem o momento oportuno para a promoção publicitária do bairro como um todo, atraindo público e clientela para a região. A inserção de torres comerciais, um hotel e um shopping center caracterizam uma inovação comercial de grande impacto no bairro Medianeira, visto que até então ela era caracterizada predominantemente como residencial. Maiores estruturas de comércio garantem uma nova valorização dos terrenos, além da possibilidade da exploração de novas formas de comércio ainda ausentes na localidade, tais como restaurantes, que podem se fazer necessários devido à vinda de trabalhadores para as novas lojas e de consumidores que se desloquem a passeio pelo bairro. As obras da Avenida Tronco, que ainda estão atrasadas, especialmente no trecho da Avenida Gastão Mazzeron, devem representar, futuramente, maior acessibilidade aos moradores provenientes da Zona Sul.

O aumento na demanda por imóveis já é uma realidade presente no bairro Medianeira. Ao entrevistar o gerente de uma filial da imobiliária “Auxiliadora Predial”, que possui uma loja no bairro, obteve-se uma confirmação a respeito do aumento nas vendas, constatando-se que aconteceu uma busca mais acentuada por domicílios nos últimos anos na localidade, especialmente por famílias de classe média, buscando casas que se situem na faixa de preço de R\$ 300.000,00.



Figura 17: Situação atual das obras da Avenida Tronco em comparação com o projeto (destaque em vermelho para a Avenida Coronel Gastão Mazzeron).

Fonte: Imagem do Google Earth e Portal Transparência na Copa, da PMPA¹⁴.

¹⁴ Disponível em <<http://www.transparencianacopa.com.br/obras/duplicacao-da-avenida-tronco/80>> Acesso em 21/06/14 às 17:46

A procura por imóveis, segundo o gerente imobiliário entrevistado, é para todo o bairro Medianeira, sem preferências por localidades específicas. Apesar da dificuldade de se estabelecer um preço para o metro quadrado, devido às oscilações frequentes dos preços dos imóveis, somados à sazonalidade da procura (períodos de maior e menor atividade comercial), foi estabelecida uma média de R\$ 2000,00 por m² na região. Espera-se ainda que as novas estruturas de comércio e torres residenciais de fato impulsionem a comercialização de residências, com uma maior valorização dos terrenos em todo o bairro e arredores.

O setor comercial também apresentou mudanças recentes. Segundo o relato dos moradores e do mesmo gerente, novas lojas têm se estabelecido na localidade, especialmente no trecho da Avenida Carlos Barbosa, tendo uma gama variada de serviços e produtos disponibilizados à população. A maior parte das novas construções no bairro está associada à atividade do comércio, sendo que a estrutura preferida das empreiteiras são os edifícios de aluguel para comerciantes, que buscam esta área para a instalação de suas lojas. Tais estruturas têm sido construídas especialmente em terrenos que pertenciam a casas mais antigas, devido ao fato de possuírem terrenos mais amplos e muitos destes imóveis estarem próximos a eixos de avenidas de grande circulação, que são ideais para a edificação de prédios comerciais.

4.4 Perspectivas futuras

O bairro Medianeira possui uma longa história dentro do município de Porto Alegre. Foi o primeiro local na região da Grande Glória a passar pelo processo de loteamento para a construção das casas de veraneio, ao invés dos tradicionais sítios e chácaras, dando o passo inicial para a sua consolidação urbanística. Primeira localidade reconhecida como bairro pela PMPA, com um histórico de evolução urbana associada ao crescimento da própria cidade. A edificação do Estádio Olímpico, com suas partidas de futebol, as procissões de Nossa Senhora da Medianeira e as feiras realizadas na região também fazem parte de sua história, incorporando a população de outras localidades que se deslocam para o local para acompanhar tais eventos. Trata-se de um bairro tradicional, sem grandes mudanças e com uma característica forte de comunidade, que se mantém principalmente entre os moradores mais antigos.

O fato de o bairro Medianeira ser uma localidade mais antiga, estruturada e próxima ao Centro Histórico de Porto Alegre, fez com que as diretrizes de planejamento urbano para tal região fossem permissivas quanto à multiplicidade de funções, além de estimularem uma densidade urbana elevada.

Entretanto, o que se observava até então, é que após o pico que foi alcançado em 1991, com mais de treze mil habitantes, o bairro estabilizou-se populacionalmente, chegando inclusive a obter quedas em sua demografia nos anos subsequentes. Caracteristicamente, nas últimas décadas, têm-se um comportamento de estabilização, sem mudanças significativas em sua constituição socioespacial, mantendo seu clássico aspecto residencial, ocupado por casas, edifícios de pequeno porte, avenidas e lojas, sendo essas últimas concentradas na Avenida Carlos Barbosa. Isso demonstra que mesmo com as diretrizes previstas pela administração pública municipal e mesmo com o interesse de se encaminhar o bairro para um processo de adensamento urbano, segundo a ótica de planejamento estabelecida, são necessários outros fatores em conjunto para que ocorra de fato uma mudança mais significativa. Aparentemente, é exatamente isso que têm acontecido na história mais recente do bairro.

Um dos principais fatores que contribuem para a mudança no quadro populacional e na densidade urbana de uma região é a ação do mercado imobiliário, pois os promotores imobiliários estão entre os principais agentes modeladores do espaço urbano, visto que são eles que inserem esse mesmo espaço em uma lógica de mercado, pois a compra é o meio pelo qual as pessoas comumente tomam posse de suas propriedades, e são os corretores que promovem essa negociação. O aspecto tradicional e estático, sem grandes empreendimentos comerciais, que é típico do bairro Medianeira, acaba por inibir a ação dos corretores imobiliários, cujas vendas estão associadas geralmente a grandes conjuntos habitacionais, loteamentos e edifícios comerciais. A venda de casas isoladas ao redor da localidade para algumas poucas famílias de classe média que vierem a se interessar pela região constitui-se em um nicho comercial, mas que não atrai grandes lucratividades. Assim, torna-se necessária para que ocorra um dinamismo comercial na localidade a realização de empreendimentos que proporcionem uma valorização no preço dos terrenos, fortalecendo a publicidade e os investimentos públicos e privados na área, atraindo, assim, o interesse de compradores, seja devido aos

empregos que podem ser gerados com o estabelecimento de uma indústria ou um setor de comércio, ou pelas próprias necessidades de consumo e acesso a serviços, que são buscadas pelos clientes das agências imobiliárias.

No momento, existem pelo menos duas grandes obras que ocorrem no bairro. A que tem apresentado maior impacto na região, é a demolição do Estádio Olímpico, seguido de um projeto de empreendimento de grande porte previsto por parte da empresa OAS Empreendimentos. Com a edificação das torres residenciais de alto volume vertical, estabelece-se uma mudança importante no padrão das edificações, que pela primeira vez na história do bairro, irão comportar centenas de novos moradores em extensivas estruturas residenciais, que ainda são novidade para o local. Isso promove pelo menos duas grandes consequências: uma mudança na forma tradicional de se construir no bairro Medianeira e a vinda de uma grande quantidade de residentes novos, tudo de uma só vez graças a um empreendimento específico. Caso o empreendimento dê certo, o padrão de densidade ocupacional do bairro sofrerá alterações significativas, considerando-se apenas a população nova de moradores que habitará as torres residenciais. Mas isso não é tudo. Também se deve levar em consideração os impactos que a implementação de um hotel, um shopping center e duas torres comerciais ocasionarão na região, que até então está habituada com pequenas estruturas comerciais concentradas em certas porções do bairro e arredores. Isso talvez implique a uma mudança no dinamismo comercial da região, com a implementação de outros estabelecimentos comerciais, com novas formas de comércio e serviços se fazendo presentes, podendo também atrair pessoas que buscam oportunidades de trabalho, além de um novo grupo de transeuntes que se deslocará regularmente ao local para trabalhar ou para comprar e consumir.

As obras da Avenida Tronco garantirão, a princípio, uma maior acessibilidade entre a Zona Sul e a região, o que em outras palavras significa um aumento no tráfego de veículos. Considerando-se que o bairro já possui vias de acesso consolidadas, esse aspecto de “corredor viário” pode ser fortalecido, mas também somado à presença de um shopping center e de novas estruturas comerciais, garante também acessibilidade para os consumidores que desejarem visitar o local para finalidades comerciais.

Durante a entrevista com o gerente da loja da Auxiliadora Predial, considerando-se os empreendimentos mencionados, existem grandes expectativas a respeito de um forte aquecimento no setor imobiliário para a região, que foi referida como um “novo Menino Deus”, devido ao aumento na densidade populacional e na disponibilidade de comércio e serviços. Como foi visto anteriormente, transformações já vêm sendo sentidas, tanto na atividade comercial, quanto na procura por residências, ocorrendo um aumento já esperado na atividade imobiliária.

Todos os fatores considerados apontam para a ocorrência de um processo de adensamento urbano no local, desejado pelos empreendedores, permitido e também buscado pela PMPA, que além de obter a desejada valorização do local, poderá extrair renda através dos impostos sobre o comércio e moradia, caso o processo de adensamento urbano ocorra como o esperado. A possibilidade de sucesso de tal empreitada é alta, apesar de que ainda é difícil de avaliar se os resultados serão predominantemente positivos ou negativos. Temos que considerar que o local possui uma constituição tradicional que pode ser fortemente alterada, causando sentimento de topofobia e revolta por parte dos moradores mais antigos, além de poderem ocorrer processos que alterem o quadro paisagístico, com queda na arborização, aumento da poluição e verticalização exagerada. Entretanto, vale ressaltar que a real ocorrência dessas mudanças é algo que apenas o tempo irá confirmar, uma vez que a geografia urbana e a sociedade são dinâmicas.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A cidade é um ambiente de grande complexidade, seja em sua estrutura espacial ou nas relações sociais e produtivas. O espaço urbano é ocupado e moldado pela sociedade, que por sua vez é composta por diferentes indivíduos e grupos com aspirações e interesses próprios, sejam esses conviventes ou conflitantes entre si, sendo que o choque entre tais interesses culminam nos eventos que levam à preservação ou modificação do meio urbano. Somam-se a isso as necessidades em comum que a população compartilha, como a prestação de atendimento e serviços, redes de infraestrutura, equipamentos públicos e comunitários e vias de acesso, que conjuntamente garantem a dinâmica que movimentam centros urbanos. A manutenção desses serviços e o atendimento aos diversos grupos de indivíduos que constituem a sociedade cabem, em primeira instância, aos órgãos de gestão pública, que necessitam de instrumentos de planejamento que venham em seu auxílio.

A questão do adensamento urbano revela-se como um importante aspecto a ser considerado dentro do gerenciamento territorial, seja para a habitação ou para o trabalho. É de interesse dos órgãos públicos municipais estabelecer uma otimização do uso do solo urbano, através de diretrizes e regulamentações legais que possibilitem um aproveitamento qualitativo do território, que deve entrar de acordo com o plano diretor e o regime urbanístico. Ordenar a densidade urbana do espaço, ser feita de forma apropriada, pode causar uma diminuição nos gastos públicos e uma valorização do local a ser adensado, com melhores estruturas de comércio, serviços e moradia, priorizando-se, então, àqueles espaços que já possuam infraestruturas e equipamentos. O setor imobiliário, por sua vez, tem interesse em espaços que sejam valorizados comercialmente, para obter lucratividade, promovendo a sua ocupação através da publicidade, buscando localidades que possuam grandes empreendimentos e investimentos de empreiteiras, somado às diretrizes apontadas pelo poder público municipal.

Foi observado que no caso do bairro Medianeira, tais fatores estimuladores do adensamento se encontram presentes devido à sua localização proximal ao Centro Histórico, com vias de acesso, estrutura urbana consolidada e diretrizes

urbanísticas favoráveis e flexíveis. Em um bairro que seguia uma tendência de estagnação e até déficit demográfico, mudanças recentes começam a despertar alterações neste quadro. A implantação da Avenida Tronco, conectando a zona sul da cidade com a região da Grande Glória, um empreendimento do setor público municipal, e a demolição do Estádio Olímpico Monumental, seguido da edificação de grandes estruturas residenciais e comerciais pela OAS Empreendimentos, representam mudanças importantes na dinâmica socioespacial da localidade em um futuro próximo, sendo que os “sintomas” de mudança já são percebidos no setor imobiliário e no aquecimento das atividades comerciais na região.

Assim, percebe-se que o adensamento urbano se estabelece através de um conjunto de fatores e pela interação de múltiplos agentes modeladores do espaço urbano, podendo causar grandes mudanças na localidade em que este ocorre, sempre trazendo consigo impactos positivos e negativos, sendo que não raramente, um desses se faz predominante. No caso do bairro Medianeira, a tendência é que ocorra de fato o adensamento urbano, estando de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo planejamento público, através do PDDUA (1999; 2010). Entretanto, apenas a análise da dinâmica socioespacial do bairro Medianeira em futuro próximo indicará se o adensamento será benéfico ou não para a comunidade.

REFERÊNCIAS

ACIOLY, Claudio; DAVIDSON, Forbes. **Densidade Urbana**: Um instrumento de planejamento e gestão urbana. Rio de Janeiro: Mauad, 1998. 104 p.

ARISP- Associação dos Registradores Imobiliários se São Paulo. **Resolução nº 76 (consulta da mesa do desembargo do paço) 17 de Julho de 1822** Disponível em <<http://arisp.files.wordpress.com/2009/07/resolucao-76.pdf>> Acesso em 09/06/2014 22:49.

BARCELLOS, J.A.S.; RIELLA, C.; PACHECO, R.A. (Org). **A Grande Glória**. Porto Alegre: Unidade Editorial da Secretaria Municipal da Cultura, 2000.124 p.

BENNET, Rodrigo. **Adensamento Urbano**: Influência do atual Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental no bairro Petrópolis em Porto Alegre/RS. Monografia de Conclusão de Curso de Bacharelado em Geografia, UFRGS. Porto Alegre, 2007. 70 p.

BOCK, M. Avança projeto da OAS no terreno do Olímpico. **Jornal Metro**, Porto Alegre, p.2, 02 Ago. 2012

BONORINO, Carlos Heitor. **Bairro Menino Deus**: verticalização no espaço urbano a partir dos anos 90. Monografia de Conclusão de Curso de Bacharelado em Geografia, UFRGS. Porto Alegre, 2002. 72p.

Cemitério Ecumênico João XXIII. **A História do Cemitério Ecumênico João XXIII**. Disponível em < <http://www.cejxxiii.com.br/site/institucional>> Acesso 30/06/2014 03:56.

CORREA, Roberto Lobato. Quem produz o espaço urbano? In: *O espaço Urbano*. São Paulo, Ática, 1989 (Série Princípios) p. 11-35

CRUZ, Milton. **A representação de cidade e o planejamento urbano em Porto Alegre: Estado, mercado e sociedade civil em disputa pela representação legítima**. 2012. 278 f. Tese (Doutorado em Sociologia)- Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre. 2012.

Fórum Estadual de Reforma Urbana do Rio Grande do Sul. **Obras da Avenida Tronco- Apresentação na audiência pública**. Disponível em <<http://reformaurbanars.blogspot.com.br/2012/11/blog-post.html>> Acesso em 21/06/14 05:47 .

Hospital Divina Providência. **Histórico Institucional**. Disponível em <<http://www.divinaprovidencia.org.br/institucional/index.php?id=68&idcategoria=10>> Acesso em 25/06/2014 20:24.

Hospital Sanatório Belém: **Nossa História**. Disponível em <http://www.hospitalparquebelem.com.br/site/index.php?option=com_content&view=article&id=12&Itemid=32> Acesso em 11/06/2014 às 22:07.

IBGE- **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**. Censos demográficos de 2000 e 2010. Dados referentes ao bairro Medianeira, município de Porto Alegre, RS. Disponível em <<http://www.sidra.ibge.gov.br/>> Acesso em 20/05/2014 às 15:35.

MOURA, N.S.V.; DIAS, T.S. Elaboração do mapa geomorfológico do município de Porto Alegre-RS. **Ciência e Natura**- Universidade Federal de Santa Maria. Santa Maria, v.34, n.2, p. 113-138, jan. 2013. Disponível em <http://www.ecologia.ufrgs.br/labgeo/arquivos/downloads/dados/Geomorfologia_Porto_Alegre/Moura_&_Dias_2012_ciencia_e_natura.pdf> Acesso em 21/06/2014 às 16:33.

NYGAARD, Paul Dieter. **Planos Diretores de Cidades**: discutindo suas bases ideológicas. 1ª Edição. Porto Alegre: UFRGS, 2005. 286 p.

PANIZZI, Wrana Maria; ROVATTI, João Farias (orgs.). **Estudos urbanos**: Porto Alegre e seu planejamento. Porto Alegre: UFRGS: Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 1993. 373 p.

PMPA- Prefeitura Municipal de Porto Alegre. **Censos do IBGE de 2000 e 2010- População por bairros**. Disponível em <http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/populacao_por_bairros__nova_tabela-_ibge_2010_ok.pdf> Acesso em 30/06/2014 às 04:00.

PMPA- Prefeitura Municipal de Porto Alegre. **Olímpico já tem licença para demolição**. Disponível em <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/portal_pmpa_novo/default.php?p_noticia=162369&OLIMPICO+JA+TEM+LICENCA+PARA+DEMOLICAO> Acesso em 20/06/2014 16:39.

PMPA- Prefeitura Municipal de Porto Alegre. **Situação Demográfica de Porto Alegre- Censos 1980/1991/2000**. Disponível <http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/censos_de_80_90_e_2000.pdf> Acesso em 30/06/2014 às 03:59.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade**: Uma Introdução Crítica ao Planejamento e à Gestão Urbanos. 3ª Edição. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002, 556 p.

TUAN, Yi-Fu. **Topofilia**: um estudo de percepção, atitudes e valores. São Paulo: Difel, 1980, 288 p.