



# Universidade: presente!



XXXI SIC

21.25. OUTUBRO • CAMPUS DO VALE

## O Solo Criado e seu impacto no adensamento do espaço urbano de Porto Alegre

Marcelo Foschiera de Mesquita, Mario Leal Lahorgue

Departamento de Geografia - Universidade Federal do Rio Grande do Sul

### Introdução

O instrumento Solo Criado, Instituído pela Lei Complementar 315/94, visa regular o adensamento urbano de Porto Alegre, de acordo com suas capacidades. O mecanismo separa o direito de propriedade e o direito de construir, e adota índices construtivos para calcular o quanto se deve construir em cada região, incentivando ou limitando a verticalização e a densificação. A aquisição de Solo Criado se dá por diferentes tipos de índices (art.111 - LC 646/10):

I - Solo Criado de pequeno adensamento	O potencial construtivo é de até 300 m <sup>2</sup> por empreendimento; aquisição direta.
II - Solo Criado não adensável	São áreas não adensáveis (Portaria, Casa de máquinas, etc.), e possuem estoque ilimitado; aquisição direta.
III - Solo Criado de médio adensamento	O potencial construtivo varia entre 300m <sup>2</sup> e 1000 m <sup>2</sup> , e limitado a 30% da área adensável do empreendimento; aquisição direta.
IV - Solo Criado de grande adensamento	O potencial construtivo é acima de 1000 m <sup>2</sup> ; aquisição por leilão.

Tabela 1: Tipos de índices de Solo Criado

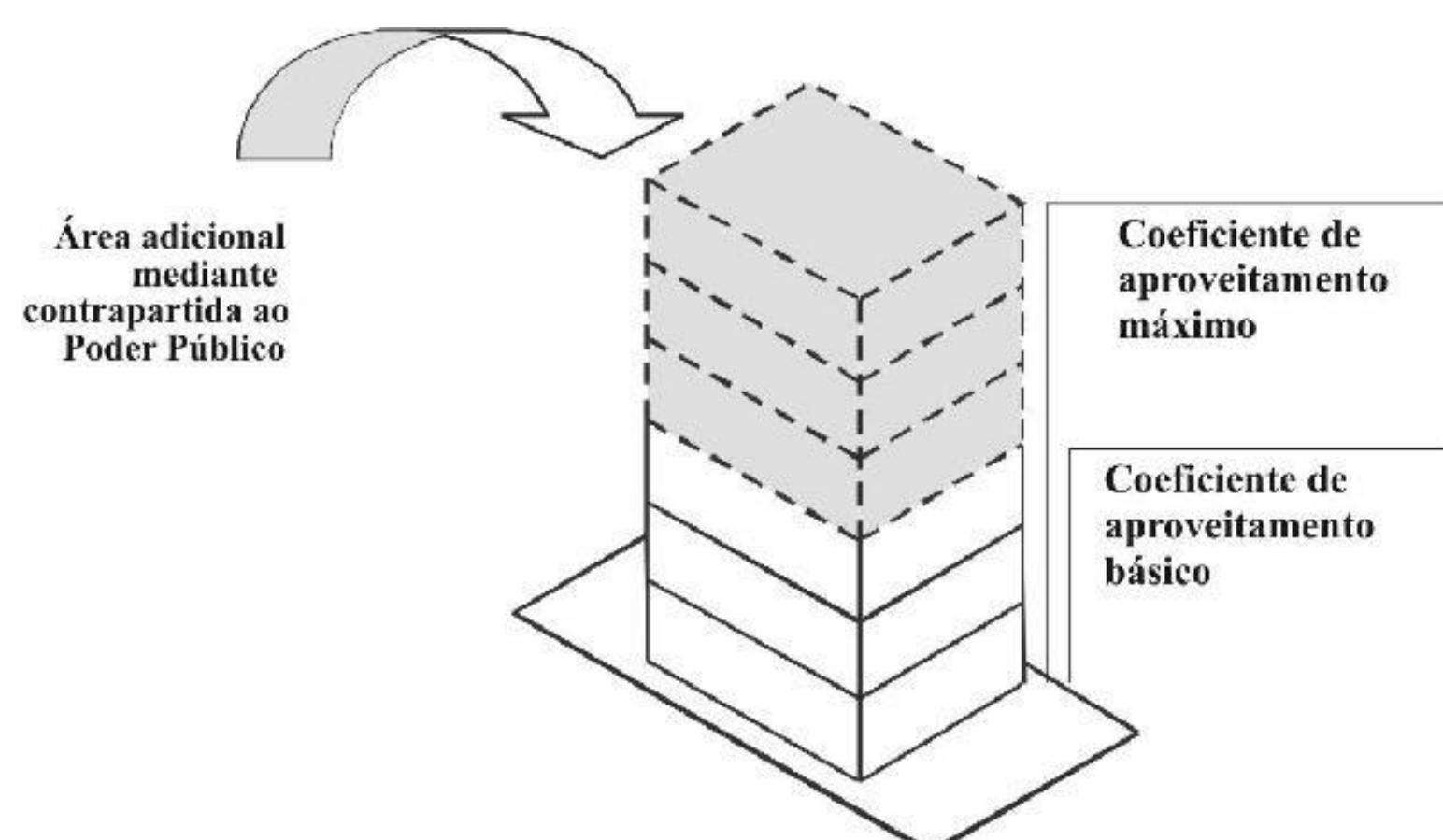


Figura 1: Como funciona o Solo Criado

### Objetivo

Analisar os efeitos do Solo Criado em Porto Alegre desde sua implementação e observar sua eficácia de acordo com sua proposta. Para fins de amostragem, a análise do adensamento urbano e das mudanças nos estoques de índices construtivos se dará no bairro Menino Deus, que possui um estoque de 219.365,4972 m<sup>2</sup>.

### Metodologia

Foi realizada uma pesquisa documental, analisando o Plano Diretor de Porto Alegre e as leis de Solo criado, como a referida LC 315/94 e a LC 646/10, que modificou a anterior. Foi também pesquisado os estoques máximos de TPC (Transferência de Potencial Construtivo) e Solo Criado para aferir a área já utilizada, e a quantidade de receita gerada para o município.

### Resultados Iniciais

Foi observado que entre 2014 e 2019, período das listagens de estoque de Índice Construtivo, foi criado no bairro Menino Deus 5.970,8436 m<sup>2</sup> de Solo Criado, e que a maior parte dos quarteirões utilizou até 1335 m<sup>2</sup>, cerca de 2,72% da capacidade total. Este valor condiz com estudos que dizem que as densidades ideais só serão atingidas entre 20 e 30 anos. Além disso estima-se que o arrecadamento da prefeitura com a venda de Solo Criado foi de R\$ 6.178.283 pelos valores vigentes. Recurso este que é destinado ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS).

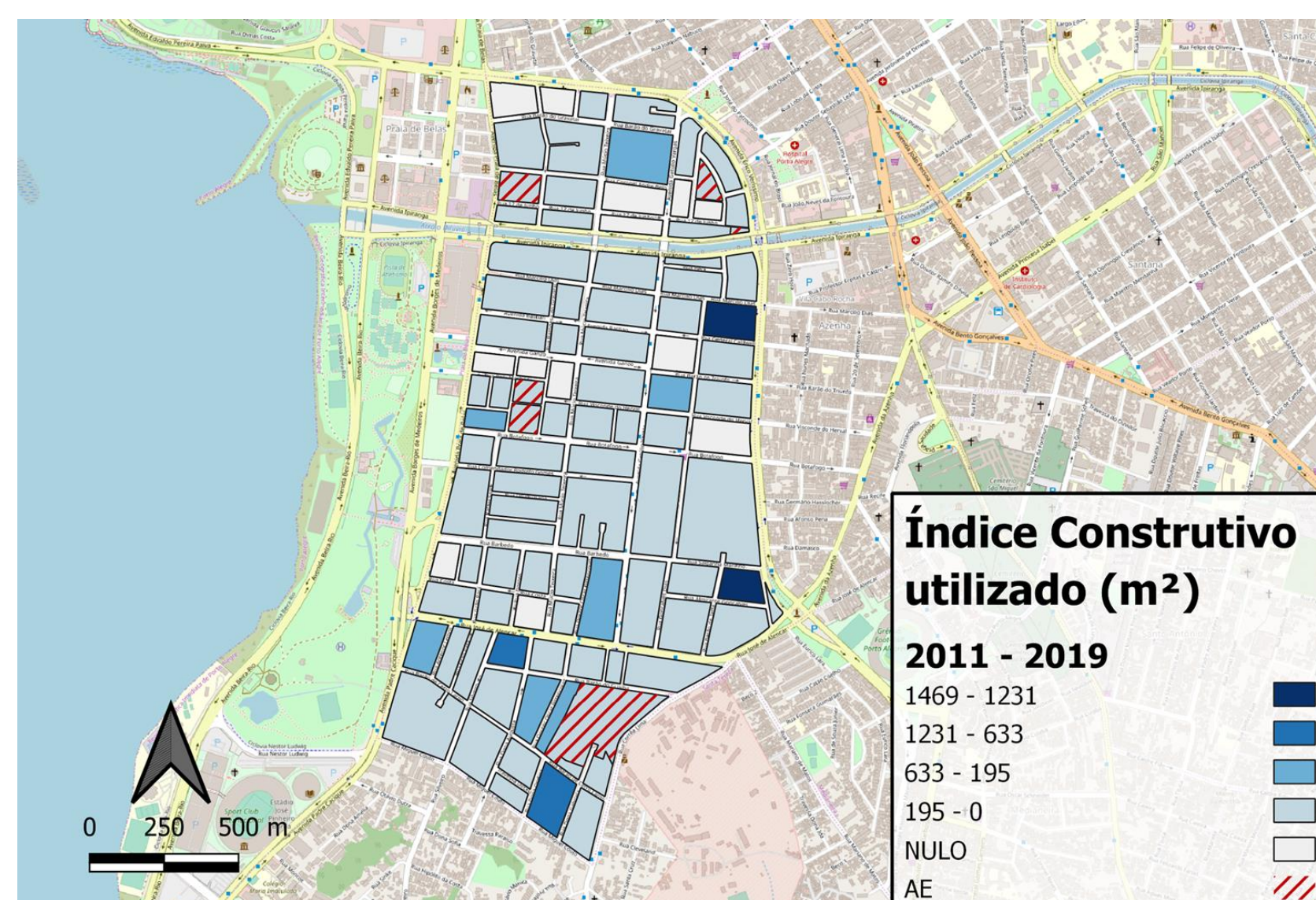


Figura 2: Mapa do Índice Construtivo utilizado no bairro Menino Deus

### Referências

- ESCRITÓRIO DE LICENCIAMENTO. **Solo Criado**. Porto Alegre, RS. Disponível em: <[http://www2.portoalegre.rs.gov.br/edificapoa/default.php?p\\_secao=1444](http://www2.portoalegre.rs.gov.br/edificapoa/default.php?p_secao=1444)>
- ESCRITÓRIO DE LICENCIAMENTO. **Solo Criado**. Porto Alegre, RS. Disponível em: <[http://www2.portoalegre.rs.gov.br/edificapoa/default.php?p\\_secao=1445](http://www2.portoalegre.rs.gov.br/edificapoa/default.php?p_secao=1445)>