

## DESENVOLVIMENTO

# População de Gramado debate plano para nova área central

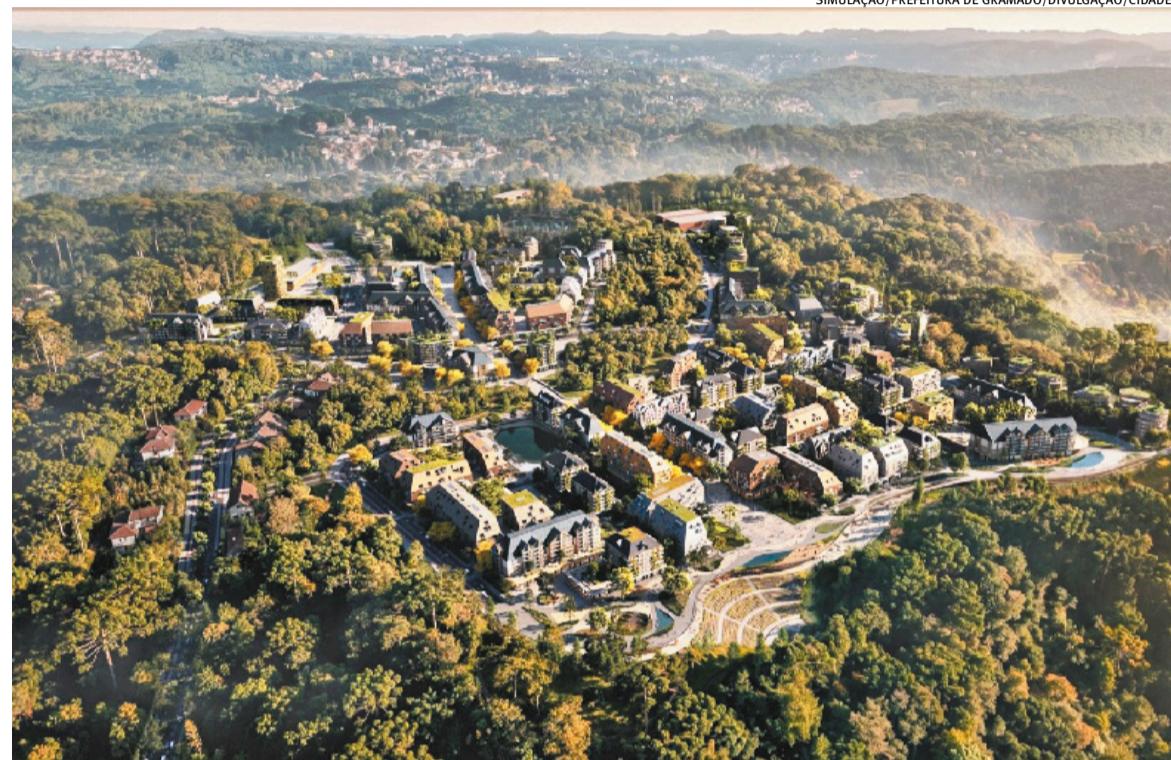
Gabriel Margonar

[gabrielm@jcrs.com.br](mailto:gabrielm@jcrs.com.br)

Depois de anos aparecendo como diretriz no Plano Diretor e em debates sobre o futuro urbano de Gramado, a chamada Nova Centralidade da Região Norte começa a avançar para uma fase mais concreta.

Já nos primeiros dias deste mês, a prefeitura apresentou o projeto a conselhos municipais e realizou uma audiência pública com a comunidade, dando início ao caminho legislativo que pode transformar uma área de cerca de 900 hectares, no atual bairro Mato Queimado, em um novo polo urbano planejado do município.

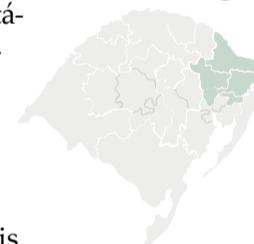
A proposta não surge do zero. Ela está prevista no Plano Diretor aprovado em 2022 e responde a um diagnóstico recorrente: o crescimento acelerado da cidade - tanto populacional quanto turístico - concentrado em um Centro cada vez mais pressionado. Entre 2010 e 2022, a população de Gramado cresceu cerca de 25%, enquanto o Rio Grande do Sul avançou menos de 2%. No turismo, o volume anual chegou a 8 milhões de visitantes em 2023. O efeito combinado tem sido congestionamentos frequentes, deslocamentos longos para ativi-



Área de cerca de 900 hectares localizada no Norte do município deve se tornar um novo polo urbano, com integração modal

dades cotidianas e aumento dos custos de infraestrutura.

Segundo o secretário de Planejamento, Urbanismo e Parcerias Estratégicas, Rafael Bazzan, esse movimento acabou produzindo uma cidade cada vez mais dependente do Centro tradicional. "A população pre-



cisa se deslocar diariamente para aquela região até para atividades simples, como ir ao mercado ou acessar serviços básicos. Somado ao grande fluxo de turistas, isso vem saturando a área central e comprometendo a qualidade de vida dos moradores e a experiência de

quem visita Gramado", afirma.

A Nova Centralidade Norte é pensada como um bairro planejado de longo prazo, com usos mistos e diferentes zonas de ocupação. O desenho urbano prevê desde áreas de ocupação intensiva - onde se concentrariam equipamentos estruturantes - até zonas intermediárias e áreas de preservação paisagística. A ideia, conforme a prefeitura do

## Projeto pode ser alternativa para amenizar saturação imobiliária

O debate sobre a Nova Centralidade ganha força em um momento específico do mercado imobiliário local. Como noticiou o Jornal Cidades no ano passado, Gramado e Canela registraram recuperação nas vendas de imóveis após o impacto das enchentes de 2024, com crescimento de 32,8% nas unidades comercializadas entre julho de 2024 e junho de 2025. Ao mesmo tempo, os lançamentos seguiram contidos, reflexo de limitações do Plano Diretor e de uma estratégia de cautela por parte dos incorporadores.

Entrevistado à época, o vice-presidente do Sinduscon-RS Pedro Bronstrup, afirmou enxergar a expansão planejada da Região Norte do município como uma alternativa para lidar com a saturação das áreas centrais e de bairros tradicionais, desde que acompanhada de infraestrutura

adequada. Sobre esse ponto, o secretário Rafael Bazzan pondera que "não se trata apenas de abrir novas áreas para ocupação, mas de direcionar os investimentos de forma qualificada, garantindo redes, mobilidade e serviços antes que os problemas apareçam".

Sobre a audiência pública com a comunidade, realizada na tarde da última terça-feira (3), Bazzan avalia que o encontro reuniu um público considerado recorde e evidenciou tanto o interesse quanto as dúvidas em torno do projeto. Segundo a Secretaria de Planejamento, questionamentos e resistências pontuais são esperados em uma proposta dessa escala, mas o desenho da Nova Centralidade vem sendo debatido há cerca de dois anos, em reuniões com proprietários das áreas incluídas nos 900 hectares, conselhos municipais e representantes da

sociedade civil, além das discussões ocorridas durante a tramitação do Plano Diretor. Ainda está prevista ao menos mais uma audiência pública no âmbito da Câmara de Vereadores, etapa em que novas contribuições poderão ser incorporadas ao projeto.

Agora, o próximo passo é o envio do projeto à Câmara Municipal. A regulamentação está prevista em duas etapas: uma lei geral, que define o modelo espacial da área de expansão e as estratégias de gestão, e uma segunda lei específica para a Operação Urbana Consorciada da Zona de Ocupação Intensiva.

A expectativa da administração é encaminhar a primeira proposta ainda na primeira quinzena de fevereiro e a segunda em março. A meta é ter o arcabouço legal aprovado no primeiro semestre, permitindo que os primeiros movimentos



Desafio da gestão é transformar planejamento urbano em política pública consistente

práticos ocorram ainda em 2026. Apesar disso, o próprio governo municipal reconhece que se trata de um projeto de horizonte longo, pensado para moldar a cidade ao longo das próximas décadas.

Para Bazzan, o desafio agora é transformar o planejamento

município, é concentrar a urbanização nas áreas mais aptas, preservando espaços de alto valor ambiental e integrando o projeto à paisagem natural da região.

Entre os elementos apresentados estão um terminal intermodal, com integração entre diferentes tipos de transporte - incluindo um teleférico -, espaços públicos como parques e praças cívicas, áreas culturais capazes de receber grandes eventos e uma zona voltada à inovação em saúde, com reserva de áreas para um hospital de referência ou eventual transferência do hospital público. O projeto também prevê incentivos urbanísticos para a produção de habitação popular, tema sensível em uma cidade turística com déficit habitacional crescente.

Na prática, a prefeitura aposta que a nova centralidade ajude a "descomprimir" o Centro tradicional, redistribuindo serviços e atividades administrativas ao longo do tempo. "Estamos falando de um lugar onde moradia, comércio, serviços, lazer e equipamentos públicos coexistem, com densidade suficiente para que tudo funcione. É uma resposta urbana a desafios que Gramado já sente hoje", resume Bazzan.

SIMULAÇÃO/PREFEITURA DE GRAMADO/DIVULGAÇÃO/CIDADES



em política urbana consistente. "Estamos falando da Gramado dos próximos 30 anos. O papel do poder público é orientar esse crescimento, direcionar os investimentos e garantir que a cidade continue sendo boa para quem mora aqui e desejada por quem nos visita", conclui.