

PEDIDO DE REVISÃO DE ZONEAMENTO, LIMITE DE APP E OUTRAS SUGESTÕES AO PLANO DIRETOR

MAURICIO
PONTES
HOLLER:2019610
8845

Assinado de forma digital
por MAURICIO PONTES
HOLLER:20196108845
Dados: 2022.07.18
11:54:04 -03'00'

Mauricio Pontes Holler

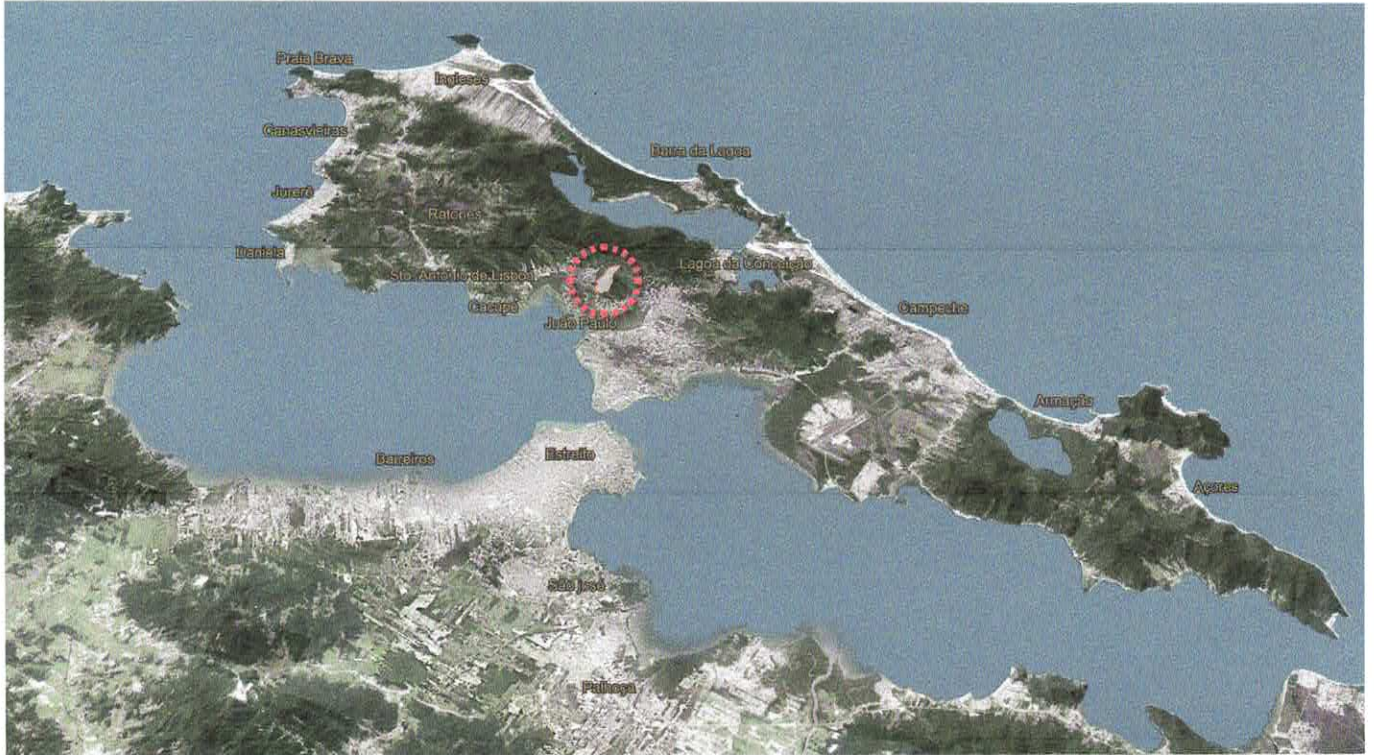
responsável técnico – CAU A 31719-5

Koerich Construção e Participação Ltda

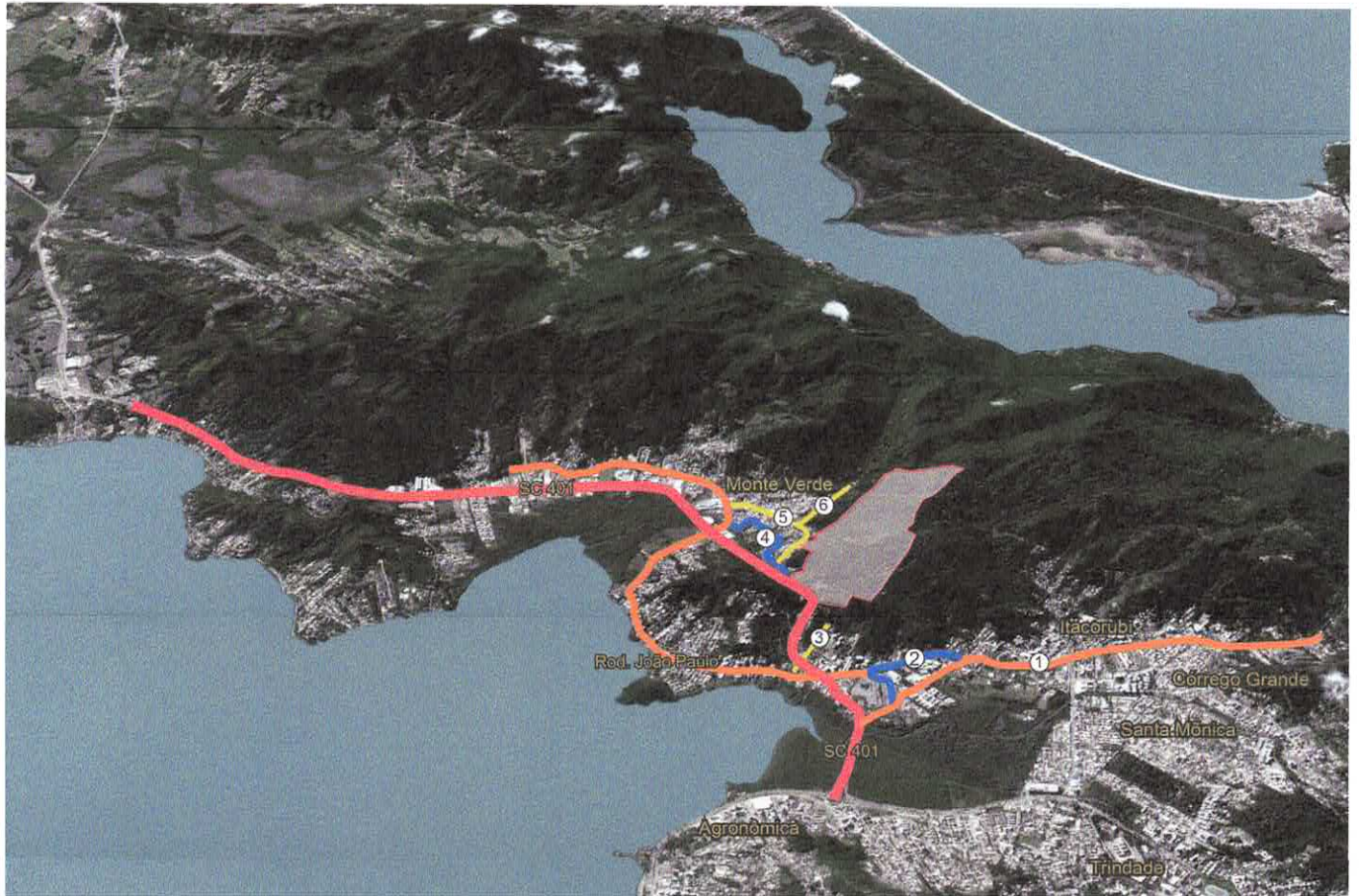
CNPJ – 798121780001-97

A ÁREA

A área está localizada junto a SC 401 sentido norte, entre km 1 e km 2, Saco Grande, Florianópolis, totalizando área de 1.206.578,01m². O terreno fazendo parte do maciço central da Ilha de Santa Catarina, tem relevada importância ambiental, com cerca de 886.630 m² de área de APP.



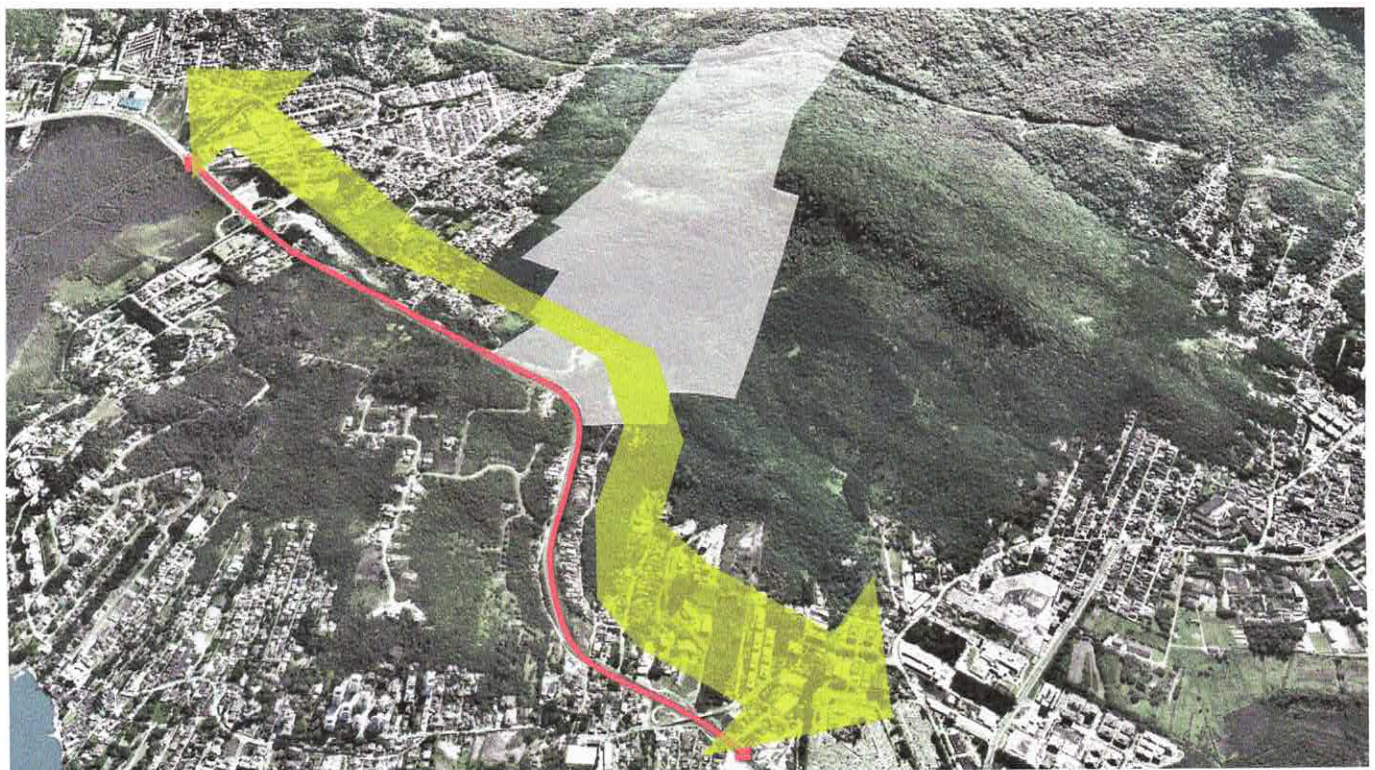
Além das virtudes ambientais a referida área apresenta importantes virtudes relacionadas a sua característica urbana, como participante do primeiro trecho da SC-401, importante vetor de desenvolvimento urbano, fazendo parte de uma continuidade urbana em construção.



■ VIAS DE TRÂNSITO RÁPIDO
■ VIAS ARTERIAIS
■ VIAS COLETORAS
■ VIAS SINGULARES

① ROD. ADHEMAR GONZAGA
 ② R. PST. WILLIAM R. SCHISLER FILHO
 ③ SERV. MANOEL LIBÂNIO DA COSTA

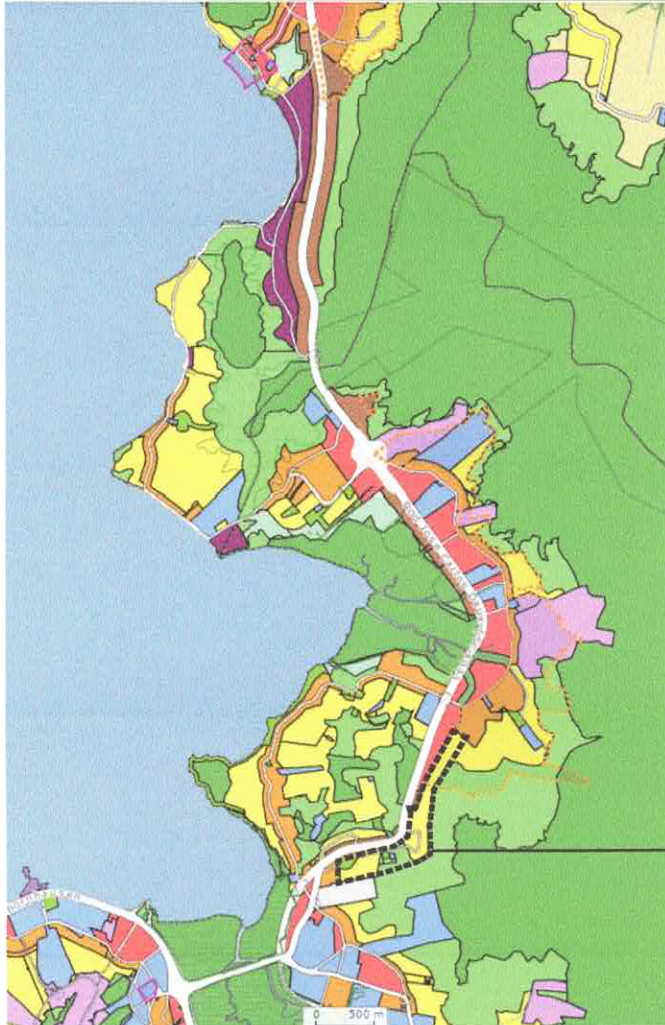
④ R. MANÉ VICENTE
 ⑤ SERV. CAMINHO DA CRUZ
 ⑥ R. DO ENGENHO VELHO



Eixo de continuidade urbana em consolidação junto a SC-401.

PLANO DIRETOR ATUAL

O Plano Diretor atual apresenta 3 zoneamentos distintos para a área. ARP 2.5, APL e APP. A zona ARP 2.5 representa uma descontinuidade evidente das características urbanas das ocupações junto a SC-401.



ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE
ÁREA DE PRESERVAÇÃO USO LIMITADO
ÁREA PRESERVAÇÃO PERMANENTE

ZONEAMENTO PLANO DIRETOR

Ao analisarmos os Mapas do Plano Diretor observa-se a descontinuidades de usos em um trecho específico da SC 401 em que se localiza o terreno.

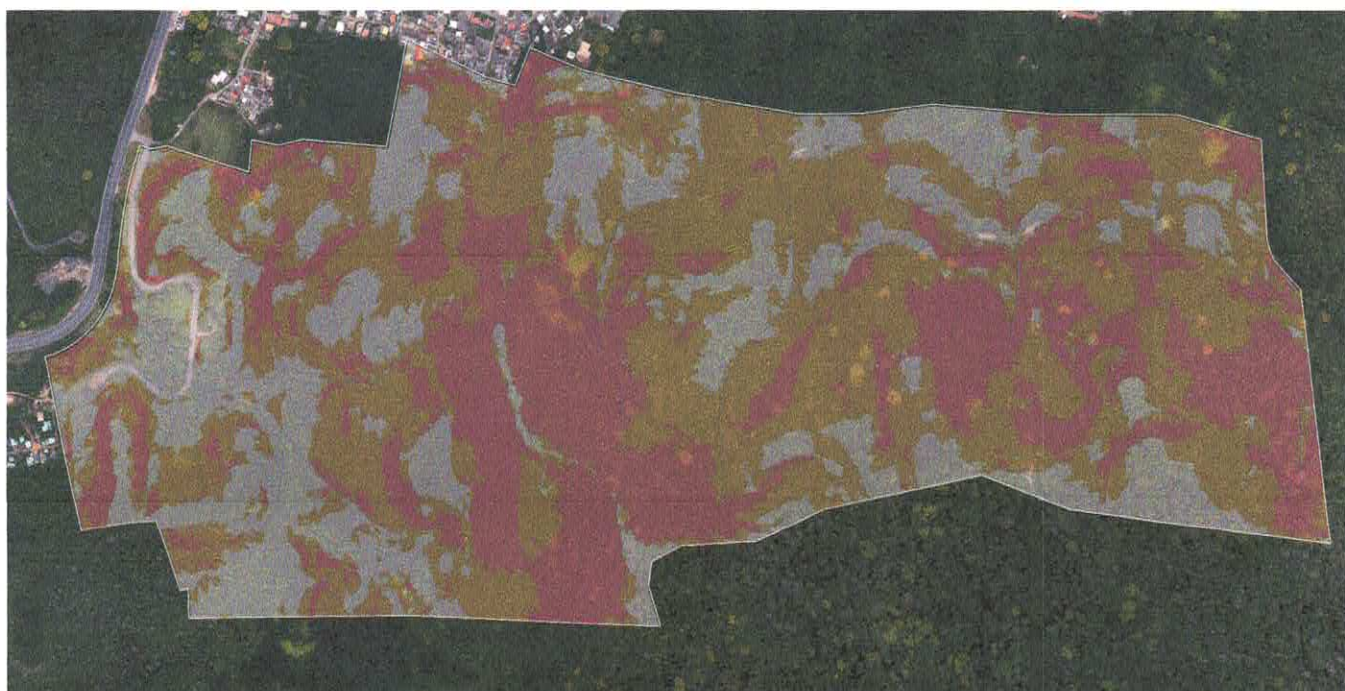
ANÁLISE DE MAPAS AMBIENTAIS

Analisando um conjunto de Mapas Ambientais (ver site Geoprocessamento Corporativo Prefeitura Municipal de Florianópolis, adaptados e apresentados na sequência). Nesta análise, não percebe-se também uma clareza dos limites de zoneamento sugeridos no Plano Diretor, em especial por evidenciar o critério que separa APL e ARP 2.5. Foram analisadas a cobertura vegetal (zonas homogêneas), topografia e declividade, possíveis cursos d'água e nascentes. O cruzamento destes mapas indica a falta de um critério objetivo no que tange a linha de separação destes zoneamentos.



FLORESTA ATLÂNTICA ESTÁGIO AVANÇADO
FLORESTA ATLÂNTICA ESTÁGIO INICIAL
REFLORESTAMENTO (PINUS)



ZONAS HOMOGÊNEAS



50%
40%

DECLIVIDADE



CURSOS D'ÁGUA 
 NASCENTE 

BUFFER HIDROGRÁFICO



LIMITE ARE - APL 
 LIMITE APL - APP 

RESTRIÇÕES X LIMITES DE ZONEAMENTO PLANO DIRETOR ATUAL

SUGESTÕES AO PLANO E REVISÕES

Como forma de critério objetivo, sugerimos a cota 100, como limite para o zoneamento de APL, criando um zoneamento diferenciado (a qual chamamos ZONA 1 - ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS) para a área lindeira a SC-401 que se limite abaixo desta cota.

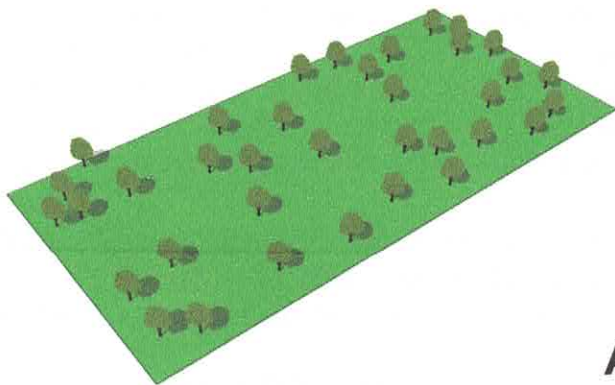


MACRO-ZONEAMENTO PROPOSTO

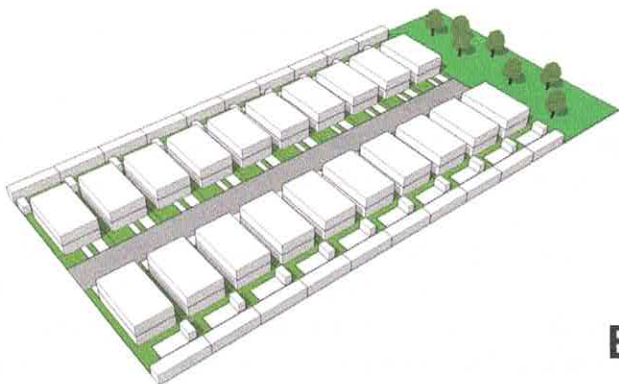
Consideramos a necessidade de revisão do Zoneamento ARP 2.5 indicado pelo plano para a área delimitada pela cota 100, hoje demarcada como ARP 2.5, por considerar que este zoneamento determina um modelo de ocupação fundamentado na abertura de loteamentos unifamiliares para a implantação de residências ideal para áreas mais planas e desconectadas de importante eixo urbano. É sabido que a abertura do sistema viário para loteamentos a incluir o acesso a todos os lotes e a implantação das casas com suas respectivas piscinas e áreas de recreação potencializam a taxa de ocupação da área para muito acima dos 50% permitido e indicado no plano. De fato é necessário um modelo mais eficiente de ocupação do terreno que não agrida de forma tão sensível a legalmente a morro e a vegetação existente na área.



Exemplo de loteamento típico que é gerado pelo zoneamento ARP 2.5. Perceba-se o alto impacto sobre o terreno com supressão quase que completa do elemento vegetal.



A



B



C

Se considerarmos um terreno (A), e aplicarmos o modelo de casas isoladas em lote (B) estaremos replicando um modelo que tem evidentes impactos sobre as áreas remanescentes maior que o modelo (C) que tem o mesmo índice de construção.

Some-se a importância do eixo urbano da SC-401 que pode ser considerado importante vetor de adensamento e de multiplicidade de usos, criando eixo contínuo de centralidade, aliviando a expansão sobre os bairros periféricos em especial aqueles de importância histórica e paisagística. O eixo norte da SC-401, pode organizar importante vetor de adensamento ordenado, orientado ao transporte (ver conceitos TOD: Transit Oriented Development), em que pese a SC-401 está sendo considerada como elemento importante em projetos de BRT em desenvolvimento na cidade.

Ao analisarmos os Mapas do Plano Diretor observa-se a descontinuidades de usos em trecho da SC. Sugere-se uma costura adequada destes usos. Desta forma é necessário estabelecer um novo zoneamento para a área demarcada e limitada pela cota 100 (ZONA 1), que permita além de uma continuidade a possibilidade de multiplicidade de usos (habitação, comércio e serviços) adequadas aos paradigmas de sustentabilidade ambiental e urbana que os novos paradigmas de uma cidade humanizada enseja.

Somado estes argumentos sugere-se também uma redução da taxa de ocupação em contrapartida ao aumento do número de pavimentos, oferecendo uma implantação menos agressiva e adequada ambientalmente. Por sua vez o coeficiente de aproveitamento deve ser adequado não somente as características urbanas locais, mas que permita a sustentabilidade econômica da manutenção de toda a área em APP, devendo o mesmo ser readequado.