

Florianópolis, 05 de abril de 2020.

MEMORIAL OBJETIVO DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO

1. Identificação do empreendimento e proprietário:

Matrículas e inscrições imobiliárias:

- 01) Matrícula: 34309 – Inscrição Imobiliária: 53.37.068.1374.001-206
- 02) Matrícula: 34310 – Inscrição Imobiliária: 53.37.068.1394.001-104
- 03) Matrícula: 34311 – Inscrição Imobiliária: 53.37.068.1414.001-996
- 04) Matrícula: 34312 – Inscrição Imobiliária: 53.37.068.1434.001-886

Proprietário: HOMERO GAROFALIS RIBEIRO, CPF – 537.382.098-91

2. Identificação do autor do estudo:

Leonardo Augusto Neiva de Lima Caldart

Arquiteto e Urbanista - CAU A42318-1

3. Caracterização do empreendimento quanto a:

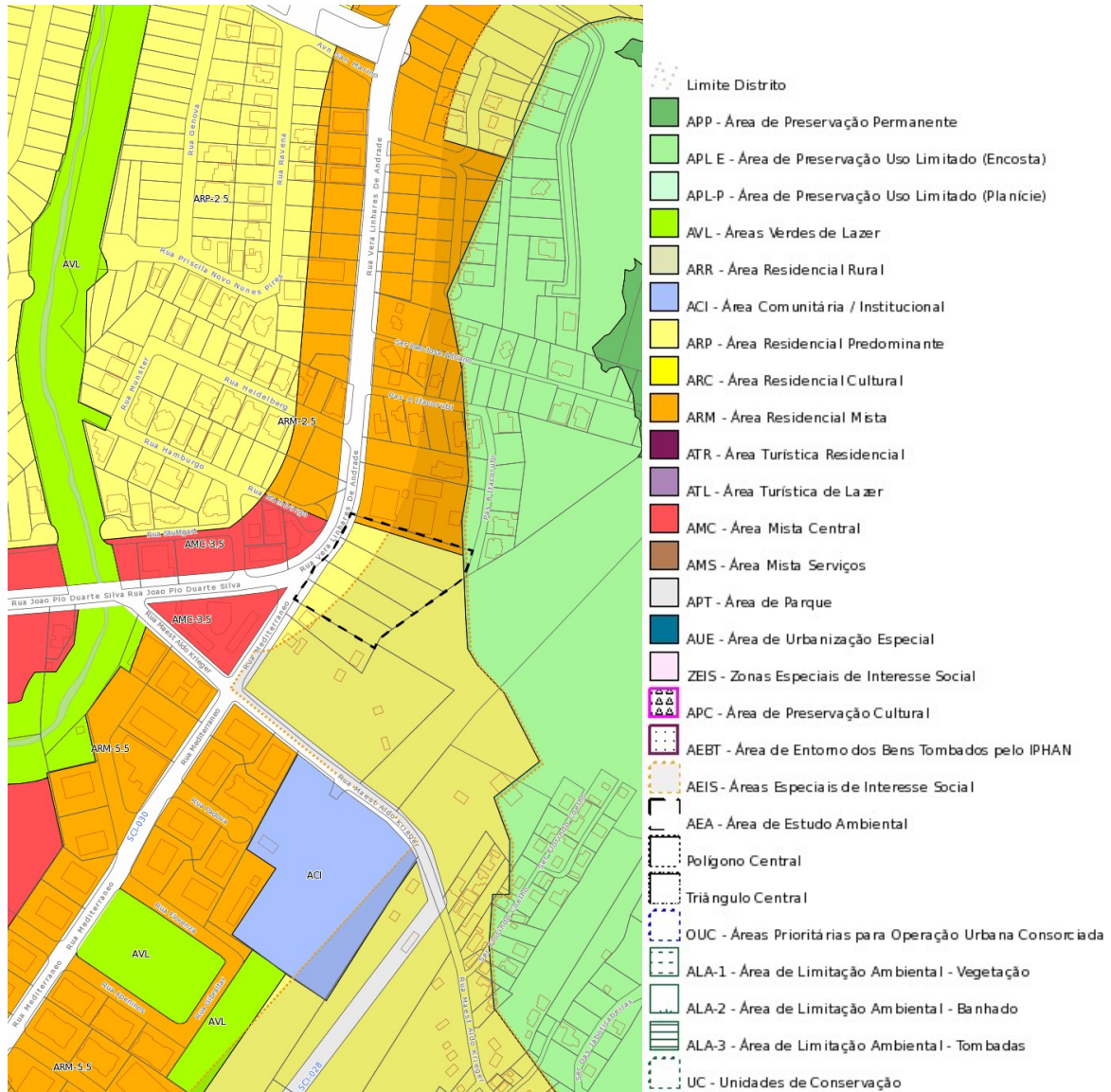
3.1 Localização

Rua Vera Linhares de Andrade, Córrego Grande – Florianópolis

3.2 Uso do solo e características do terreno.

Uso atual do solo ARP 2.5, terrenos em aclave

Levando em consideração todo o entorno da gleba e frente para a Avenida principal, solicita-se um pedido de reconsideração do zoneamento atual, alterando para AMC 3.5, que se mostra o mais adequado de acordo com o estudo de caso a seguir:



Terrenos em questão

3.3 Usos previstos, áreas projetadas e atividades a serem desenvolvidas.

Proposta de uso residencial, comercial e serviços.

3.5 Aspectos da vizinhança

3.5.1 Para as edificações existentes:

- Nº de edificações multifamiliares;

No limite de abrangência representado no mapa mais abaixo, possuem aproximadamente 27 edificações multifamiliares.

- Nº de edificações unifamiliares;

São mais de 150 edificações unifamiliares

- Nº total de unidades habitacionais;

No raio de abrangência, possui aproximadamente 640 unidades habitacionais, sendo de contato imediato:

-**Frente:** Nenhuma edificação residencial;

-**Laterais:** Uma residência unifamiliar (esquerda); nenhuma edificação residencial (direita) e;

-**Fundos:** Nenhuma edificação residencial;

- Nº e características das unidades comerciais e de serviços.

São aproximadamente 36 unidades comerciais e de serviços, dentre elas 20 são voltadas para o comércio e 16 para serviço. Sendo de contato imediato:

-**Frente:** O-Tao Sushi Lounge (comercial); Vó Velha Assados (comercial); Proffel Odontologia (serviço); e Limp à Sec (serviço).

-**Laterais:** Lenha e Oliva (comercial) – direita; nenhuma unidade de comércio e/ou serviço – esquerda.

-**Fundos:** Nenhuma unidade de comércio e/ou serviço.

3.6 Infraestrutura

3.6.1 Distância de equipamentos de comércios e serviços vicinais (padaria, mercearia, farmácia).

No raio de influência, possuem cerca de 20 unidades comerciais, cuja as quais são:

- Oeste: Imperatriz, a 210m; Chopp do Gus, a 180m; Centro Comercial Germânia com Santo Trigo Padaria, Farmácia São Mateus, Quero Quero Lanches, Mercadoteka, Bicho Feliz Pet Shop, Di Mazzini Massas Artesanais, Fruto Tropical e Armazém do Córrego, a 110m; Integãos, a 105m; Concessionária Nissan, a 60m; Posto de gasolina Shell, a 60m; O-Tao Sushi Lounge, a 30m; e Vó Velha Assados, a 20m, juntos à Rua João Pio Duarte Silva;

- Norte: Lenha e Oliva, a 10m; Referência SC Soluções para Ambientes Corporativos, a 95m; Choperia Bayer, a 250m; e Guinle Loja de Bolos, a 265m, juntos à Rua Vera Linhares de Andrade;

- Sudoeste: Fran Imóveis, a 155m, junto à Rua Maestro Aldo Krieger

São cerca de 16 unidades de serviço, sendo elas:

- Oeste: Saúde Funcional, a 120m; Diva Centro de Beleza, a 115m; Kumon, a 110m; e Limp à Sec, a 28m, juntos à RUA João Pio Duarte Silva;
- Noroeste: Proffel Odontologia, a 15m, junto à Rua Vera Linhares de Andrade; Atividade-Residência para Idosos, a 270m; Atividade-Centro de Convivência da Terceira Idade, a 300m, juntos à Rua Munster; e Studio Ravena, a 540m, junto à Rua Ravena.
- Norte: Escola da Ilha, a 25m; Garagem 2020 Casa de estudos, a 145m; e Academia World Gym, a 214m, juntos à Rua Vera Linhares de Andrade;
- Sul: Celesc – Subestação de Energia, a 215m, junto à Rua Maestro Aldo Krieger;
- Sudeste: Unipaz Santa Catarina, a 280m, junto à Rua Maestro Aldo Krieger;
- Sudoeste: Boutique Hair e Nails, a 175m; Ally Colloço-Escola de Cinema e Outras Artes, a 170m; e Vida Animal-Centro Veterinário, a 160m, juntos à Rua Maestro Aldo Krieger;

3.6.2 Dimensão da calçada frontal ao empreendimento e nos demais imóveis da sua face da quadra; número previsto de vagas de estacionamento para visitantes.

A calçada frontal dos terrenos possui 3,00m, assim como os demais imóveis da sua face.

3.6.3 Relativo ao tipo de pavimentação e meio-fio, coleta de lixo, iluminação pública, ciclovia, calçadas, arborização pública e equipamentos urbanos tais como praças, pontos de ônibus, escolas, creches, bibliotecas, equipamentos esportivos e bancas de revistas.

As vias são pavimentadas com asfalto, em boas condições de trafegabilidade e possuem passeio de 3,00m ao longo da Rua Vera Linhares de Andrade. A coleta de lixo é feita no decorrer da semana através da COMCAP, lixo orgânico e reciclável. O local possui iluminação pública através de postes, e não possui arborização pública nas vias, apenas as áreas de preservação. Nas imediações a praça mais próxima é a Praça da Berman, junto à Rua Mediterrâneo. O transporte público funciona no local através de linhas diárias e nas proximidades existe uma escola e um centro de estudo, ambos particulares.

3.7 Sistema viário

Pavimentado com asfalto, em boas condições de trafegabilidade.

3.7.1 Áreas de Influência.

Córrego Grande – Rua Vera Linhares de Andrade

3.7.2 Classificação viária no entorno.

Via Arterial (AI-004(1))

3.7.3 Caracterização da via em que estiver localizado o empreendimento (em especial largura e pavimentação das faixas de rolamento e das calçadas).

A via em questão é caracterizada por calçada junto aos terrenos com 3,0m de largura, com pista de rolamento medindo 7,0 m de largura e calçada oposta 3,0m de largura, não possui canteiro central e seu passeio pode chegar a 5,50m quando há ciclovia. Faixa de domínio 19,50m- via Arterial.

3.8 Meio ambiente

3.8.1 Relativo à existência de áreas de preservação ambiental, cursos d'água, vegetação, etc.

Os lotes não possuem áreas de preservação.

3.9 Contexto no qual a edificação está inserida



Os terrenos localizam-se na Rua Vera Linhares de Andrade



Os lotes vicinais dos terrenos em questão são, predominantemente, de usos comerciais e de serviço. Os edifícios Escola da Ilha (edificação de serviço) e Lenha e Oliva (edificação comercial) a norte do terreno.



A região possui uma boa infraestrutura comportando atividades comerciais/serviços. Os edifícios O-Tao Sushi Lounge (edificação comercial) e Limp à Sec (edificação de serviço) a oeste do terreno.

3.10 Periculosidade

A alteração de zoneamento não oferecerá perigo para a região.

4. Prognóstico de Impacto da alteração do zoneamento.

4.1. Impactos na paisagem

Esta mudança não causará impactos na paisagem, tendo em vista e que a diferença de números de pavimentos do zoneamento atual para o proposto é mínima, apenas 1 pavimento. A fachada dos empreendimentos posto no novo zoneamento, poderá chegar a 11 metros e sua cumeeira a 15 metros de altura.

4.2. Impactos no sistema viário.

A mudança de zoneamento não causará grandes impactos no sistema viário da região, visto que os usos propostos já estão presentes nas proximidades.

4.3. Consequências sobre a vizinhança.

O zoneamento solicitado não oferece impactos diretos negativos na vizinhança. O incentivo a novos usos poderá trazer benefício, melhorando a caminhabilidade, possibilitando calçadas ativas, além de gerar mais empregos para a região.

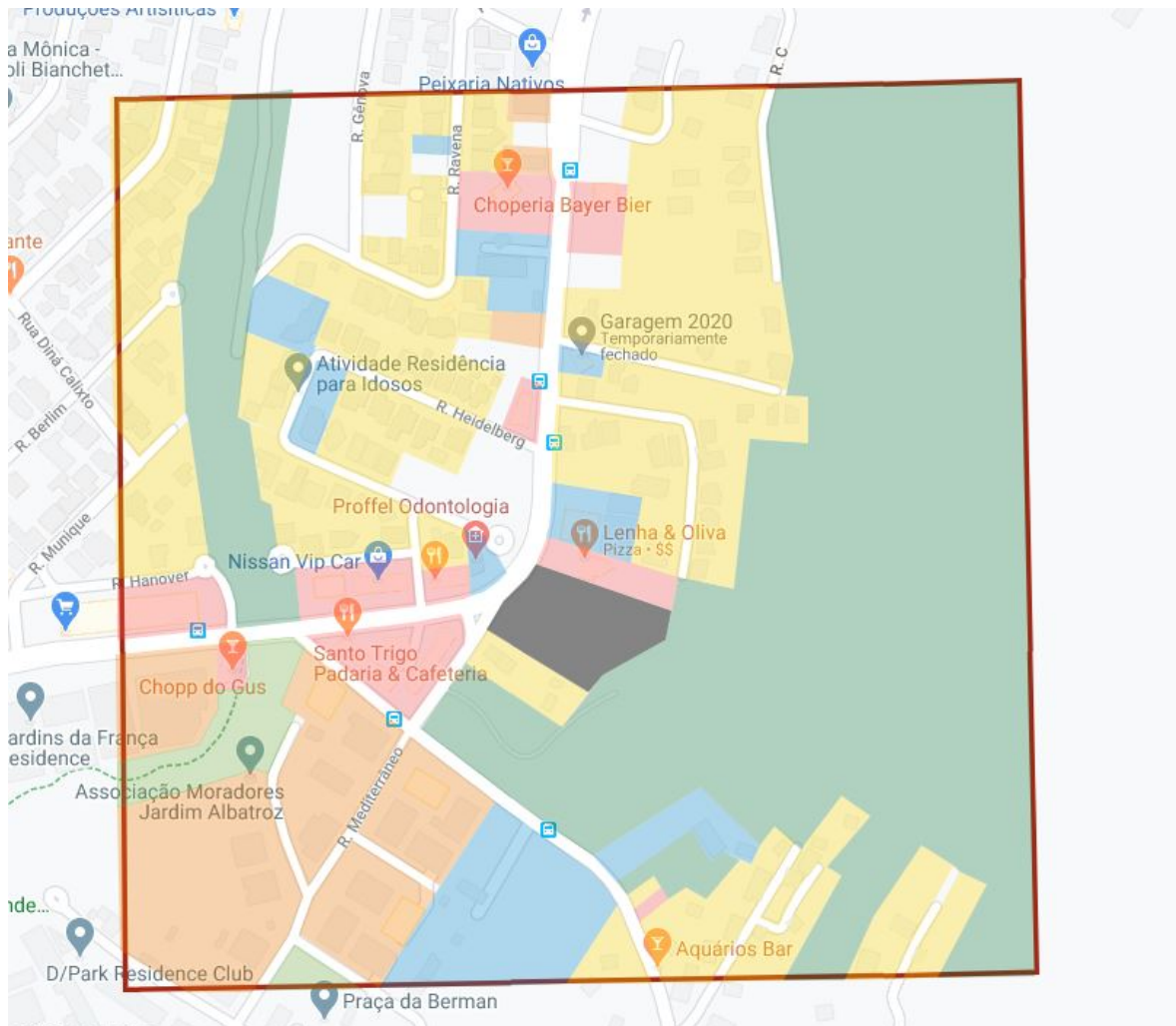
4.4. Consequências sobre o meio ambiente.

O zoneamento proposto não causará grandes impactos no meio ambiente, segundo a Tabela de Limites de Ocupação da Prefeitura Municipal de Florianópolis, cada terreno deverá prever 30% de permeabilidade, garantindo o escoamento das águas pluviais.

5. Proposta de medidas mitigadoras ou compensatórias em relação aos impactos apontados como negativos.

Não será necessário realizar medidas mitigadoras, tendo em vista que a residência não irá causar impactos negativos na região.

6. Mapa com a poligonal da área analisada e com as informações passíveis de representação gráfica.



- Parque/Praça
- Área com Vegetação Predominante
- Edificações Unifamiliares
- Edificações Multifamiliares
- Edificações de Serviço
- Edificações Comerciais
- Terrenos Analisados
- Terrenos Ociosos



Arquiteto e Urbanista
Leonardo Caldart CAU A42318-1
Responsável Técnico