

PEDIDO DE REVISÃO DE ZONEAMENTO AO
PLANO DIRETOR

Daniela de Abreu
DANIELA DE ABREU
Arquiteta e Urbanista

Karina Lopes Marcelino
KARINA LOPES MARCELINO
ARQUITETA E URBANISTA

ANA CAROLINA LOGATO
Arquiteta e Urbanista


Koerich Construção e Participação Ltda

CNPJ: 79812178/0001-97

- Objetivo:

Sugestão de mudança de zoneamento para terreno na porção central do Bairro Estreito, município de Florianópolis de propriedade da WKoerich Imóveis.

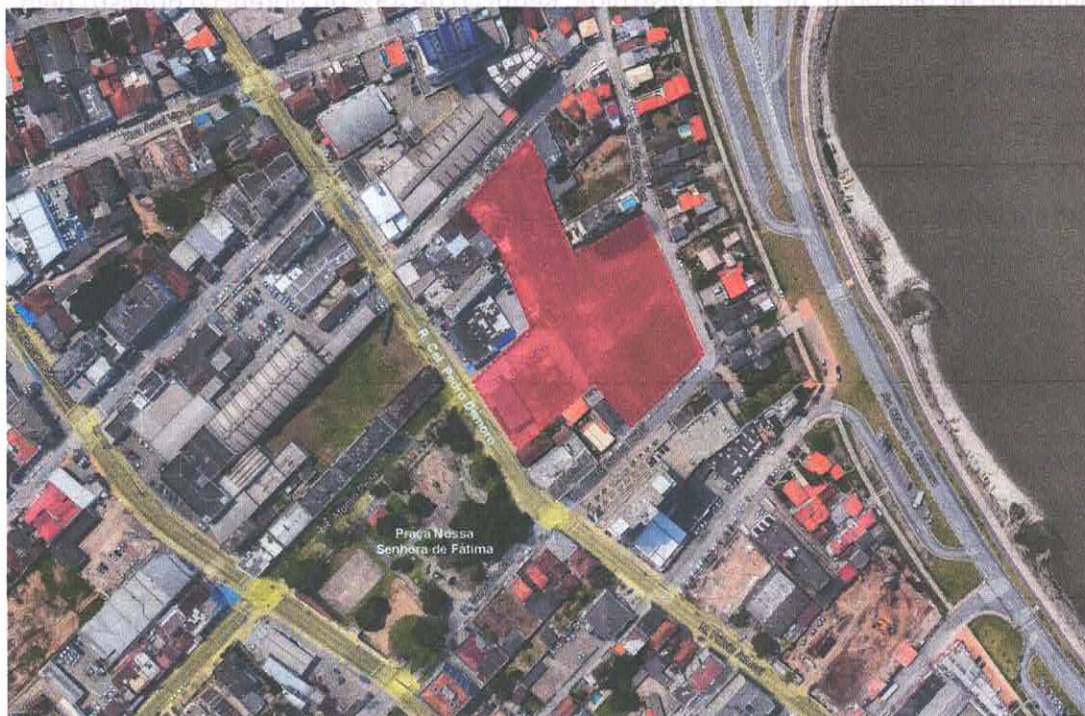
- O Bairro Estreito:

O Bairro Estreito situa-se na porção continental do Município de Florianópolis. Possui ligação direta com o centro da cidade através da Ponte Hercílio Luz. A reinauguração desta acelerou o processo de renovação do bairro. O Estreito é um bairro que possui características de centro de cidade servido por ampla rede de infra-estrutura e serviços. Por estes motivos ele se apresenta em processo de transformação urbana e adensamento.



- O Terreno:

O terreno situa-se na região central do bairro, com frente para a Praça Nossa Senhora de Fátima pela rua Cel. Pedro Demoro, sendo esta caracterizada pela vasta rede de serviços e infra-estrutura, a se destacar a rede de transporte público de Florianópolis e Região.



- Diferença de potencial construtivo do terreno no Plano diretor 97 e no Plano diretor 2014:

No Plano Diretor 97, aplicando-se taxas índices e incentivos, obtinha-se de potencial construtivo para o terreno cerca de 81.000,00m² de área construída. Isto mudou drasticamente com a aprovação do Plano diretor 2014. O terreno passou a produzir somente 46.000,00m² de área construída. Redução de 49% do potencial previsto pelo Plano 97. Não se encontram justificativas técnicas para esta redução. Pelo contrário. Se o plano 97 já previa potencial de 81.000,00m², significa que urbanisticamente a região já suportava este volume de ocupação que responde de forma muito mais adequada a necessidade de renovação da beira-mar do Estreito e ao aproveitamento e potencialização da infra-estrutura existente, além da proximidade com o centro de Florianópolis.

- Sugestão:

O município de Florianópolis não pode desperdiçar o potencial de Centralidade do Bairro Estreito, sua infra-estrutura instalada, insistindo no zoneamento AMC 4.5 que subutiliza as vocações e características da área.

Pelo disposto neste documento sugere-se a alteração de zoneamento de AMC 4.5 para AMC 12.5 não só para a área em questão mas para toda a faixa beira-mar do Estreito que compreende o zoneamento AMC 4.5 entendendo que o zoneamento AMC 12.5 sugerido gera a renovação desejada sintonizada as vocações de Centralidade Continental que o bairro Estreito possui.

Além disso, o direito adquirido de potencial anterior não pode ser descartado visto que a infra-estrutura da cidade, a densidade prevista, o valor da terra e por consequência os tributos consideravam o potencial do terreno da lei anterior.