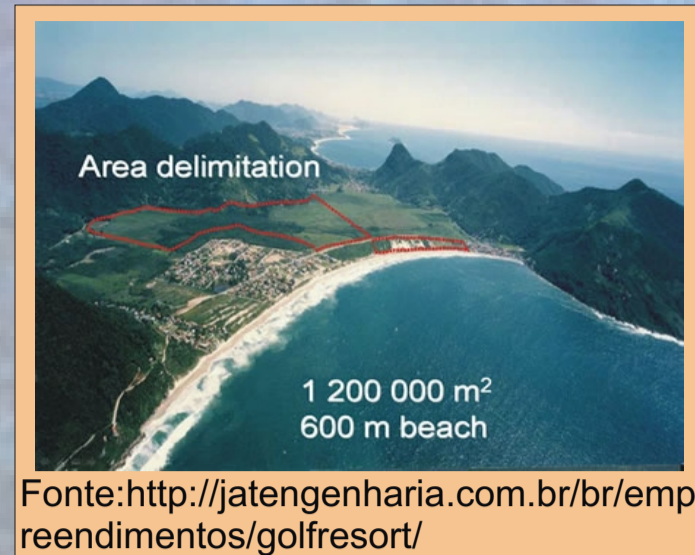


EMPREENDIMENTOS PREVISTOS

Os empreendimentos que estão previstos para a área de estudo são:



Beach Village Golf Resort (Jat engenharia)
Trata-se de um complexo com hotel, campo de golfe, condomínio residencial horizontal entre outros. O Hotel terá 300 unidades e capacidade para hospedar até 900 pessoas. E o condomínio residencial terá 300 unidades. (<http://jatengenharia.com.br/empreendimentos/golfresort/>)

Construtora Mello Duarte

Lagoinha do Leste I

Lagoinha do Leste II



Fonte: www.melloduarte.com.br



Fonte: www.melloduarte.com.br

Residencial Caravellas

Possuirá 71 lotes, dividido em quatro condomínios: Caravellas Residence I, II, III e IV. (www.melloduarte.com.br)

É possível percebermos que são empreendimentos grandes e voltados para um público mais elitizado. O problema é que a região é povoada por uma colônia de pescadores, ou seja, já haverá uma certa descaracterização cultural.

Além disso, ocupará uma área enorme da planície, que é composta por vários ecossistemas delicadíssimos, onde a maior parte da água é retirada do subterrâneo. Desta

maneira a ocupação poderá comprometer o abastecimento de água local por impermeabilização e contaminação da área de captação.

Uma parte do projeto da Jat Engenharia ocupará uma área de duna. Ou seja é preciso analisar muito bem se a ocupação da planície trará mais benefícios ou malefícios, através de nossa observação, a instalação destes projetos ocasionará graves problemas de cunho ambiental.

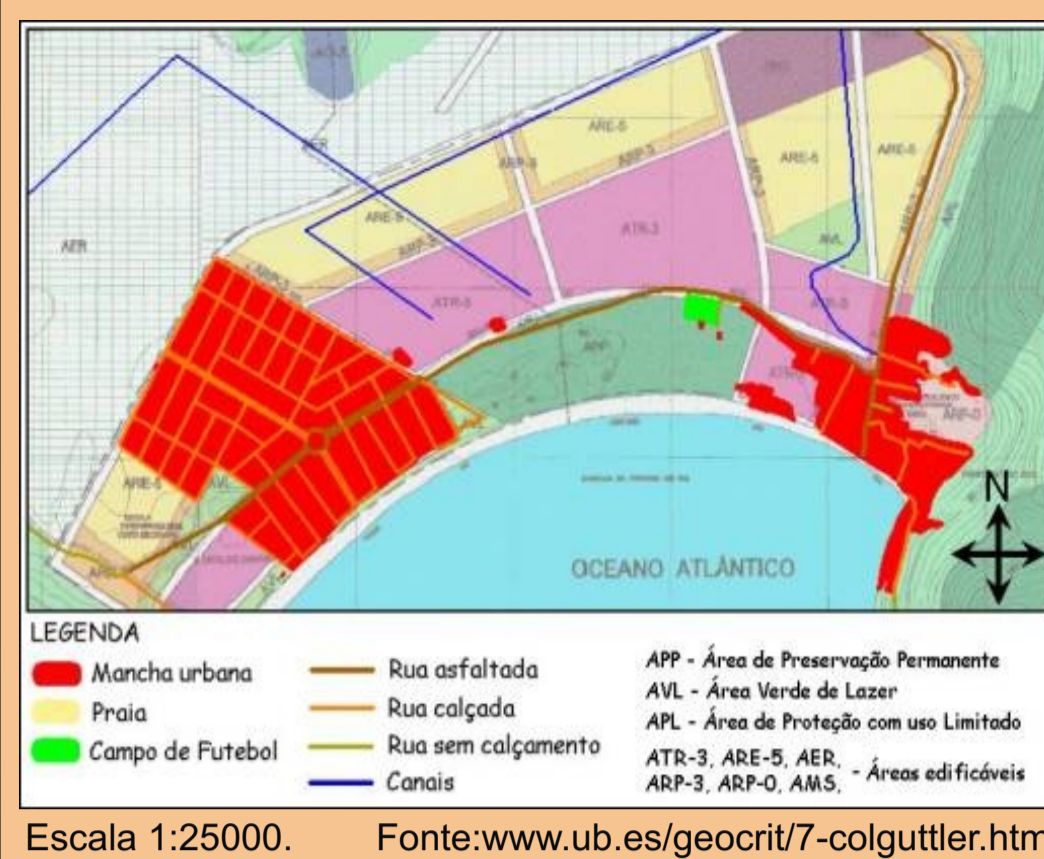
Sem contar que esses projetos desconsideram totalmente o plano diretor atual, ou seja, eles já contavam com a atualização do plano e já sabiam que seus terrenos seriam passíveis de construção. Consequentemente, isso demonstra que os empreendedores possuem contato com o IPUF mesmo antes do plano ser oficializado, indicando que deve haver uma certa condescendência em adequar o plano aos empreendimentos previstos.

PLANO DIRETOR ATUAL X OCUPAÇÃO

A sobreposição da ocupação urbana no Plano Diretor atual permitiu apontar as seguintes irregularidades: (www.ub.es/geocrit/7-colguttler.htm, op.cit.)

Ocupação em Áreas de Proteção Permanente (APP): por residências, ruas e a sede esportiva da Associação dos Moradores. (ibid.)

Ocupação em Áreas Verde de Lazer (AVL): o Loteamento dos Açores (próxima à Praia) ocupa parte da AVL, contendo ruas e construções.



Estabelecidas pelo Plano Diretor dos Balneários encontram-se em contradição como:

Os cursos d'água não são indicados e tampouco existem áreas demarcando uma faixa marginal mínima de 30 metros, definida como APP; (ibid.)

As veredas (áreas alagadiças), existentes na área são apontadas como áreas residenciais; (ibid.)

Existem áreas de restinga, situadas entre o Loteamento dos Açores e a praia, que estão enquadradas como AVL e não como APP; (ibid.)

Existem áreas de restinga, adjacentes ao Loteamento dos Açores (na direção Sudoeste) que são consideradas ATR-3 e não APP; (ibid.)

Fragmentos de Mata Atlântica em estágios médio e avançado de regeneração, os quais deveriam estar protegidos legalmente, estão definidas como áreas residenciais (ARE-5, ARP-3 e ATR-3); (ibid.)

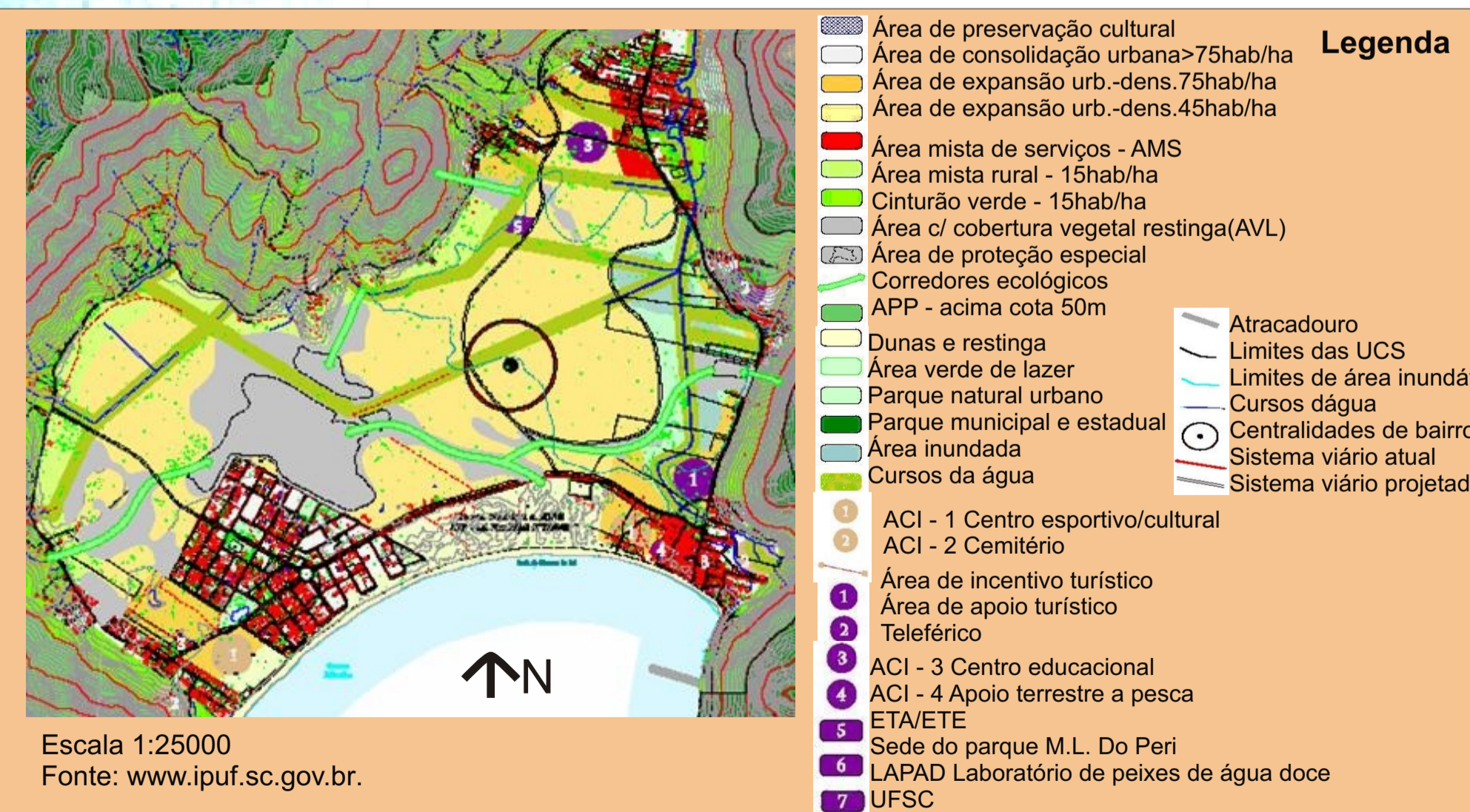
De acordo com ROHR (1977), há sítios arqueológicos no Pântano do Sul, estes deveriam estar protegidos conforme o Decreto nº3.179. Estes locais estão definidos como áreas residenciais (ATR-3, ARP-0 e AMC-1); (ibid.)

No Plano Diretor existe uma quadra, pertencente ao Loteamento dos Açores, que é definida como Área Verde de Lazer (AVL), está quadra faz limite com uma Área de Proteção Permanente (APP). Entretanto, não existem diferenças no ambiente que possam torná-las distintas, ambas são áreas de Restinga Arbórea bem conservadas (provavelmente em estágio avançado de regeneração segundo a Resolução 261 do CONAMA, de 30 de junho de 1999) e, portanto, esta AVL deveria ser uma APP. (ibid.)

Através dessa sobreposição do plano diretor e da ocupação atual, é possível observarmos enormes contradições, apontando o quanto este plano está ultrapassado e alheio aos problemas atuais.

É notável a urgência de um novo plano, mais coerente com a ocupação atual e que realmente esteja dentro das normas e leis, norteando melhor as ocupações futuras e preservando a natureza existente.

PROPOSTA OFICIAL DO IPUF ATUALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR DO PÂNTANO DO SUL

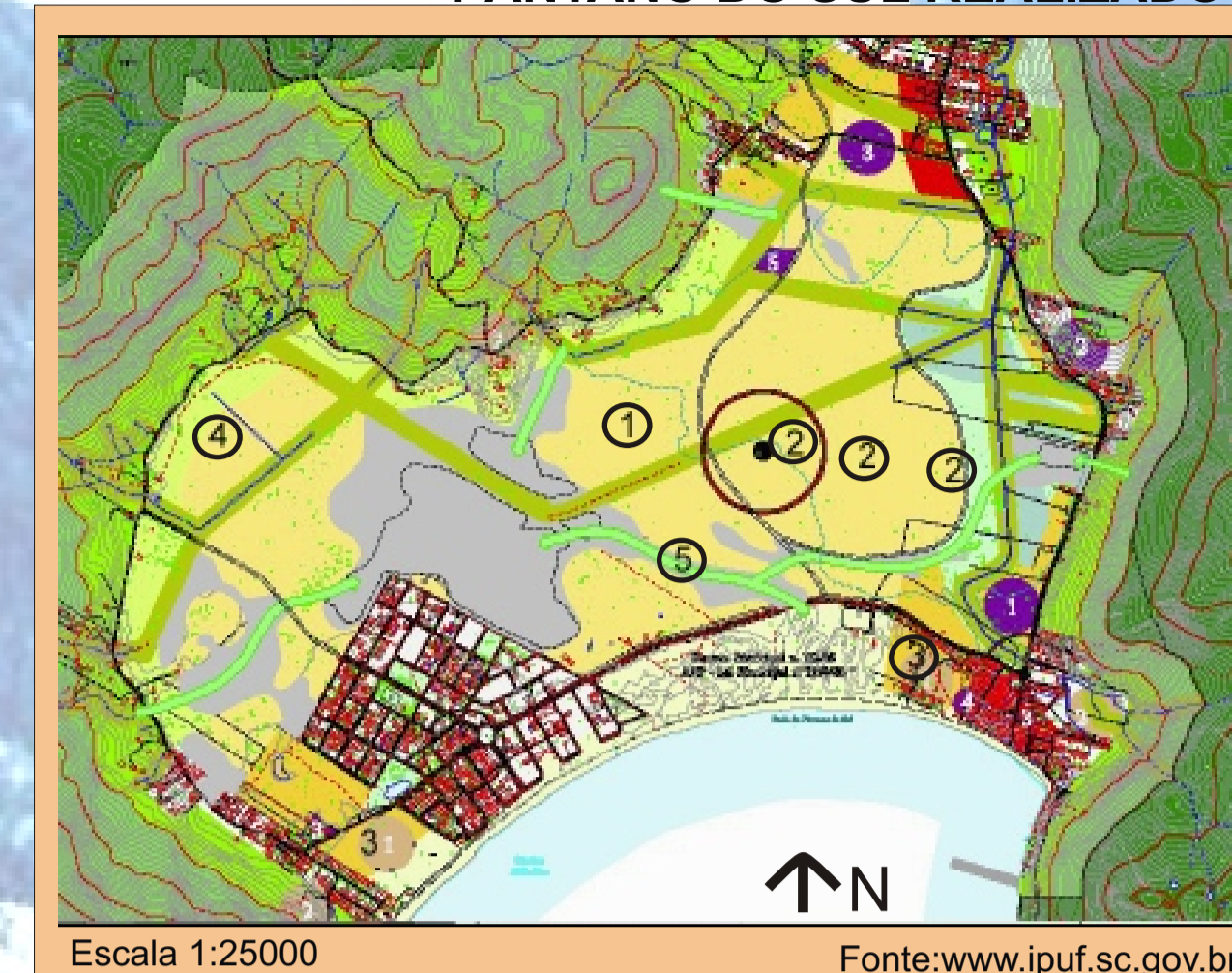


Ocupação irregular de Áreas de Proteção com uso Limitado (APL): muitas residências estão em discordância com IA Máx. = 0,1 ; TO máx. = 10% ; número máximo de pavimentos = 2 e não pode parcelar o lote. (ibid.)

Ocupação irregular em áreas residenciais: várias edificações possuem mais que 2 pavimentos e ultrapassavam o IA máx. de 1,0 (1,2 para AMC-1) e/ou a TO máx. de 50% (60% para AMC-1). (ibid.)

De acordo com a legislação ambiental algumas Áreas

ANÁLISE DA PROPOSTA DE ATUALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR DO PÂNTANO DO SUL REALIZADO PELO IPUF



Através da análise da atualização do plano diretor do Sul da Ilha realizado pelo IPUF, é possível citarmos as seguintes conclusões:

1) Através do cruzamento dos mapas de declividade e do macrozoneamento é possível percebermos, baseado em MASCARÓ (1997), a respeito das declividades e sua possível ocupação:

-“2% ou menos: locais que devem ser evitados, devido à dificuldade de

Drenagem.”

Ou seja, a maior parte da planície encontra-se na declividade de 2% ou menos, tornando-a imprópria para a ocupação devido à dificuldade de drenagem desses locais. Sua ocupação ocasionará somente a impermeabilização do solo.

Demonstrando uma contradição em relação ao Macrozoneamento que classificou a região da planície em Área de Expansão Urbana.

2) Comparando o mapa de Deficiências e o do Macrozoneamento é possível notarmos uma contradição. No mapa de Deficiências é apontado como áreas inundáveis uma parte da planície, ou seja, dificultando sua ocupação, pois futuramente quando houver chuvas e maré alta esta região ficará totalmente inundada. Fato que é ignorado, pois esta região encontra-se demarcada como Área de Expansão urbana no mapa de Macrozoneamento.

E no mesmo mapa, é demarcada centralidade de bairro próxima a esta região e é projetada uma via que corta esta área, ou seja, quando ocorrer o alagamento irá comprometer a região que foi considerada como central e também a via de acesso.

3) No Macrozoneamento nota-se que duas regiões consideradas como Área de Expansão Urbana e Área de Incentivo Turístico encontram-se localizadas nas áreas de dunas, que não deveriam ser ocupadas. Sendo uma delas a região prevista para ocupação do empreendimento proposto pela Jat Engenharia.

4) Analisando o mapa de condicionantes é possível notarmos que há ainda uma grande região destinada ao uso rural na região da planície.

Já no Macrozoneamento verificamos que a área destinada para uso rural diminuiu drasticamente, tirando o incentivo de uma atividade que já se encontra em decadência e que poderia ajudar na renda de muitas famílias.

5) No Macrozoneamento foi demarcada a área destinada para corredores ecológicos aproveitando uma parte da mata que se encontra preservada na região da planície, mas estes corredores encontram-se no meio da Área classificada como de Expansão Urbana. Acreditamos que seria difícil impedir que estes corredores sofressem perdas de áreas com a urbanização desta região.

6) Segundo o próprio relatório da atualização do plano diretor do sul da Ilha, é questionada a viabilidade de ocupação da área de planície:

“O conhecimento de características dos depósitos de solos moles e da sua extensão nos terrenos da planície do Pântano do Sul certamente inviabilizará parte da totalidade da área com vistas à ocupação urbana.

Os ecossistemas da planície têm função de amortecimento e reguladoras de cheias podendo esses ecossistemas serem passíveis de risco ambiental irreversível, como inundações das áreas urbanas adjacentes já consolidadas, na localidade de Pântano do Sul e ao longo do rio da Armação. Estas áreas de banhados e baixadas são reconhecidas, por meio de modelos ecológicos e por parte dos ecólogos de ecossistemas (H.T. e E. Odum, 2001), como áreas frágeis e sensíveis como unidade ecológica.”

Ou seja, a área de planície segundo este macrozoneamento ficou destinada à área de expansão urbana. A planície é composta por vários ecossistemas delicadíssimos que necessitam de muitos cuidados para não desequilibrá-los, pois eles mantêm as águas subterrâneas para consumo, evita inundações, mantêm a sobrevivência de muitos animais e etc.