

DIRETRIZES DO ZONEAMENTO DA PROPOSTA

Primeiramente antes da proposta para um novo zoneamento é preciso que seja feito:

- Sistema de esgoto e de abastecimento público de água;
 - Projeto de drenagem para possível ocupação da área de planície.
- Esses são requisitos básicos antes de pensar em qualquer forma de ocupação.

Para propor um novo zoneamento, seguiremos as seguintes diretrizes:

- Respeitar os ecossistemas existentes;
- Preservar a cultura local e seus moradores;
- Manter o patrimônio histórico;
- Preservar o aquífero e as demais fontes naturais de água;
- Manter a paisagem natural preservada;
- Não impermeabilizar a planície (importante para escoamento das águas e funcionamento do aquífero);
- Não ocupar áreas inundáveis;
- Implantação de áreas públicas de lazer;
- Manter o caráter rural de algumas áreas;
- Propor idéias que consideram o presente e o futuro;
- Seguir conceitos como: ecoturismo, turismo sustentável, etc;
- Aplicação de uma arquitetura mais ecológica;
- Propor gabaritos baixos, de acordo com a paisagem da região;
- Procurar ocupar áreas ecologicamente corretas e outros.

Enfim, instaurar um zoneamento ecologicamente correto, que interfira o mínimo possível nos ecossistemas, que mantenha as relações sócio-culturais existentes e propor equipamentos e atividades que se encontram deficientes e que integrem a população local, turistas e a natureza.

ZONEAMENTO DA PROPOSTA

O zoneamento da proposta foi iniciado através da demarcação das Áreas de Preservação Permanente (APP), através dos dados levantados pelo IPUF. Assim as zonas onde foram encontradas vegetação em estágio médio e avançado de regeneração foram consideradas APP.

As zonas de corredores ecológicos também foram mantidas como APP, para manutenção dos caminhos onde os animais circulam pela mata.

Depois de analisarmos bem a região, concluímos que a maior parte da planície não deveria ser ocupada por edificações, por ser uma área com inúmeros ecossistemas importantes, e por se constituir em um reservatório de fornecimento de água para a população local, sofrer inundações e possuir uma declividade não recomendável para ocupação. Então na maior parte da planície foi proposto a implantação de uma unidade de conservação. (APP)

Após, estudamos a parte próxima a área de dunas, onde concluímos que por ser uma área próxima ao mar e a planície ser rodeada de morros seria importante mantermos áreas de respiro da terra para o mar e vice-versa, então alternamos áreas de ocupação e áreas livres, também com o intuito de evitar os paredões edificados. Além disso o gabarito não ultrapassa dois pavimentos para manter a insolação e a paisagem.

Nas áreas próximas a localidade Costa de Cima foram denominadas Áreas de Exploração Rural (AER), pois muitas famílias ainda mantêm esta atividade como fonte de renda.

As regiões próximas a área central do Pântano do Sul foram denominadas Área Mista Central (AMC), por estarem próximas a esta centralidade de bairro e por ser um local de passagem para as pessoas que vão para as localidades próximas.

As Áreas Residenciais Predominantes (ARP) localizadas próximas a via principal de acesso da região foram alternadas com áreas livres para evitar paredões edificados, manter a paisagem para a planície e da planície para o morro, permitir melhor ventilação e insolação.

Parâmetros urbanísticos

As nomenclaturas do zoneamento proposto foram baseadas no plano diretor, mas com algumas modificações, conforme proposto abaixo:

LEGENDA	AER	ATR-3	AMC-1	ARP-3	ARE-5	APL
Lote mín.	Incra	500m ²	500m ²	500m ²	450m ²	S/ parc.
Test. mín.	Incra	15m	15m	15m	15m	
Nº máx. Pav.	2	2	2	2	2	2
IA max.	0,8	0,8	1,2	0,8	0,8	0,1
TO max.	40%	40%	60%	40%	40%	10%

Recuo frontal mín: 5m.
Recuo lateral: 2m.
AMC: pode ocupar toda testada.

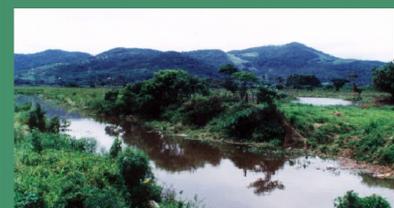


Fonte: Nascimento, 2002.

AER - Área de Exploração Rural: destinadas á produção agrícola, pecuária ou florestal. (www.ipuf.sc.gov.br/planejamento/microzoneamento.htm)
Devido a atividade rural ainda estar inserida na economia local, mantivemos estas áreas para o uso e incentivo desta atividade.

ARE - Área Residencial Exclusiva: exclusivamente para uso residencial. (www.ipuf.sc.gov.br/planejamento/microzoneamento.htm)

ZONEAMENTO



Fonte: Nascimento, 2003.

APP - Preservação das linhas de drenagens naturais (afastamento de 30m).

ARP - Área Residencial Predominante: o uso residencial é complementado por comércios e serviços vicinais de pequeno porte. (www.ipuf.sc.gov.br/planejamento/microzoneamento.htm)

Área proposta de maior densidade

APL - Área de Preservação com uso limitado: são aquelas que pelas características de sua geomorfologia ou cobertura vegetal não apresentam condições de suportar determinadas formas de uso do solo sem prejuízo do equilíbrio ecológico ou da paisagem natural, incluindo áreas onde predominam declividades entre 30% e 46,4%. (www.ipuf.sc.gov.br/planejamento/microzoneamento.htm)

Áreas intercaladas com ocupação (ARP e AMC) e áreas livres (APP e AVL), para permitir a visualização do parque para as pessoas que passam pela via principal e para a não formação de paredões edificados (dificultam insolação e ventilação).

Áreas propostas de baixa densidade



Fonte: Arquivo pessoal (05/2005), Imagem do curso d'água.

Áreas propostas de média densidade



Fonte: Arquivo pessoal, 05/2005.
AMC - Área Mista Central: predominam atividades comerciais e serviços leves. (www.ipuf.sc.gov.br/planejamento/microzoneamento.htm)
Por se encontrar próximo ao centro de bairro do Pântano do Sul e por constituir-se em local de passagem para as pessoas que vão para localidades próximas, concentramos nesta área as atividades comerciais e de serviços.

- Legenda:
- APP
 - AVL
 - AMC
 - APL
 - AER
 - ATR
 - ARP
 - Área urbana
 - Vias
 - Elementos hídricos
 - Curvas de nível



Fonte do mapa base: www.ipuf.sc.gov.br
Escala 1:12500

APP - Área de Preservação Permanente: preservação dos recursos e paisagens naturais, e à salvaguarda do equilíbrio ecológico. (www.ipuf.sc.gov.br/planejamento/microzoneamento.htm)
Por constituírem áreas de mata em estágio médio e avançado de regeneração estas áreas precisam ser preservadas.



Fonte: www.ipuf.sc.gov.br/planejamento/Planodiretor/pantano/relatorio.exe

AVL - Área Verde de Lazer: espaços ao ar livre, de uso público ou privado, que se destinam à criação ou a preservação da cobertura vegetal, à prática de atividades de lazer e recreação, e à proteção ou ornamentação de obras viárias.

Esta região encontra-se entre duas áreas ocupadas e próxima a área de dunas, por isso mantivemos este espaço livre como área de respiro da terra com o mar, não formação de paredões edificados que prejudicando a circulação de ventos, a paisagem e a insolação.



Fonte: Arquivo pessoal (05/2005). Imagem da área de dunas.

ATR - Área Turístico Residencial: usos turísticos se mesclam à usos residenciais. (www.ipuf.sc.gov.br/planejamento/microzoneamento.htm)