

# ANÁLISE CRÍTICA DA LEGISLAÇÃO

# LEGIBILIDADE ATUAL

Em 1977 foi instituído o primeiro Plano Diretor Físico-Territorial da cidade, trazendo preocupações com as tradições e com a preservação e valorização da paisagem. No entanto este plano proibia apenas edificações abaixo da cota de 10 metros. Como consequência, em um período de intensa urbanização e crescimento acelerado, houve a ocupação de extensas áreas inundáveis, aumentando os prejuízos à população na ocorrência de enchentes.

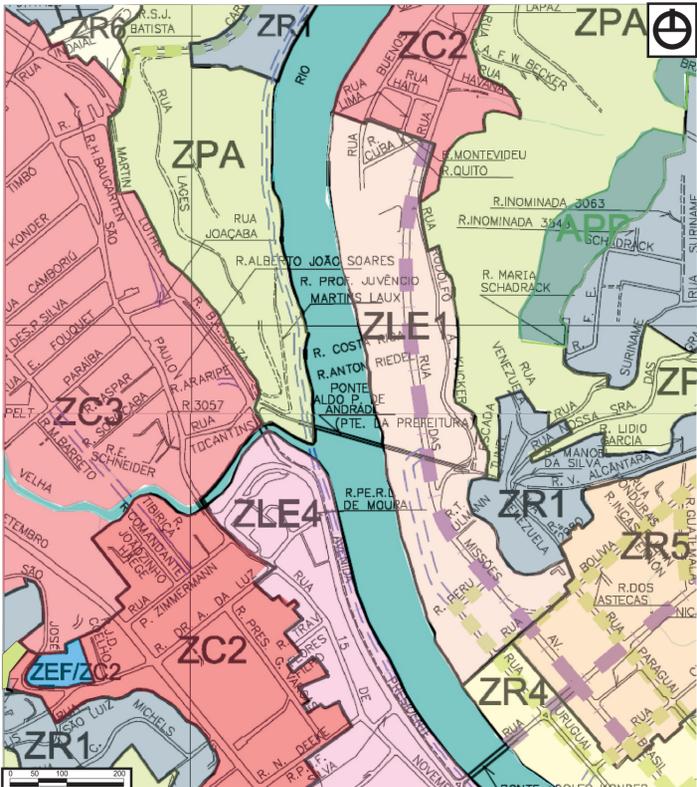
As enchentes de 1983 e 1984, resultaram na desvalorização das áreas inundáveis. Gerando grande pressão para a verticalização dessas áreas, caso do bairro Ponta Aguda.

Em 1989, o Plano Diretor, revisado e aprovado, proibiu o uso residencial abaixo da cota de 12 metros; proibiu o uso industrial abaixo da cota 10,00 metros; e delimitou a faixa de 33 metros a partir das margens do Rio Itajaí-Açu como área não edificável ou aterrável.

A verticalização das áreas próximas ao centro visava promover a ocupação dos vazios urbanos das áreas bem servidas de infra-estrutura e evitar o colapso da área central, onde os índices foram reduzidos.

O Plano Diretor de 1997 criou as ZRU's (Zonas Recreacionais Urbanas). Estas zonas tinham o objetivo de preservar áreas inundáveis, localizadas em fundos de vale e servir para a implantação de parques e áreas de lazer. Também aumentou a faixa não edificável ou aterrável ao longo das margens do Itajaí-Açu, para 45 metros.

Em 2006 a cidade elaborou uma nova revisão de seu Plano Diretor, adotando preceitos do Estatuto das Cidades.



ZONEAMENTO ATUAL - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO. Fonte: PMB - Prefeitura Municipal de Blumenau.

**LEGENDA**

- APP - Área de Preservação Permanente
- ZPA - Zona de Proteção Ambiental
- ZC2 - Zona Comercial 2
- ZC3 - Zona Comercial 3
- ZLE1 - Zona de Localização Especial
- ZLE4 - Zona de Localização Especial 4
- ZEF - Zona Educacional Fechada
- ZR1 - Zona Residencial 1
- ZR4 - Zona Residencial 4
- ZR5 - Zona Residencial 5
- ZR6 - Zona Residencial 6

**LEGENDA**

- Bordas de Ruptura
- Bordas de Costura
- Nós
- Marcos
- S (n°) Setores

**ÍNDICES URBANÍSTICOS**

Lei Complementar nº 491/2004 - Código de Zonamento e Uso do Solo

ÍNDICES	ZC2	ZC3	ZEF	ZLE1	ZLE4	ZPA	ZR1	ZR4	ZR5	ZR6
Nº PAVTOS	9	12	*	4	5	2	2	12	15	4
C	2	3	*	1	-	0,3	0,6	2,2	3,0	1,4
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	60%	60%	*	60%	100%	30%	60%	60%	60%	60%
TAXA DE OCUPAÇÃO	375	375	-	700	375	3000	300	300	375	300
TESTADA MÍNIMA	14	-	-	18	14	40	12	12	14	12
RE RECULO FRONTAL	4 m									
RE RECULO LATERAL / POSTERIOR	H / 7 (altura dividida por sete), recuo mínimo 1,50m									

\* Igual ao da zona em que se localizam.

No entanto, apesar das “boas intenções” dos planos, o que se observa na prática é uma realidade bem diversa daquela objetivada pela lei. A implementação das ZRU's foi insignificante e seu conceito deturpado. Na área de intervenção desta proposta, apesar de sua característica de fundo de vale e área inundável, elas não foram implementadas.

Apesar do afastamento de 45 metros em relação às margens do Itajaí-Açu, não é rara a presença de edificações na faixa de preservação.

As vias sobem, cada vez mais, as encostas e permitem a ocupação de áreas de risco, sensíveis à erosão.

Na Margem Esquerda, a ZLE 1, criada com o objetivo de resguardar a paisagem do entorno de uma obra emblemática, comprova toda a sua ineficácia. Apesar dos modestos índices urbanísticos, eles em nada contribuem para a qualidade paisagística da área.

Áreas com características de APP ou em cotas baixas ao longo da faixa de preservação das margens, são consideradas ZR1 (uso residencial), observando-se nos planos uma clara legitimação do que já existe, em vez do esforço em relação a novas alternativas para a cidade.

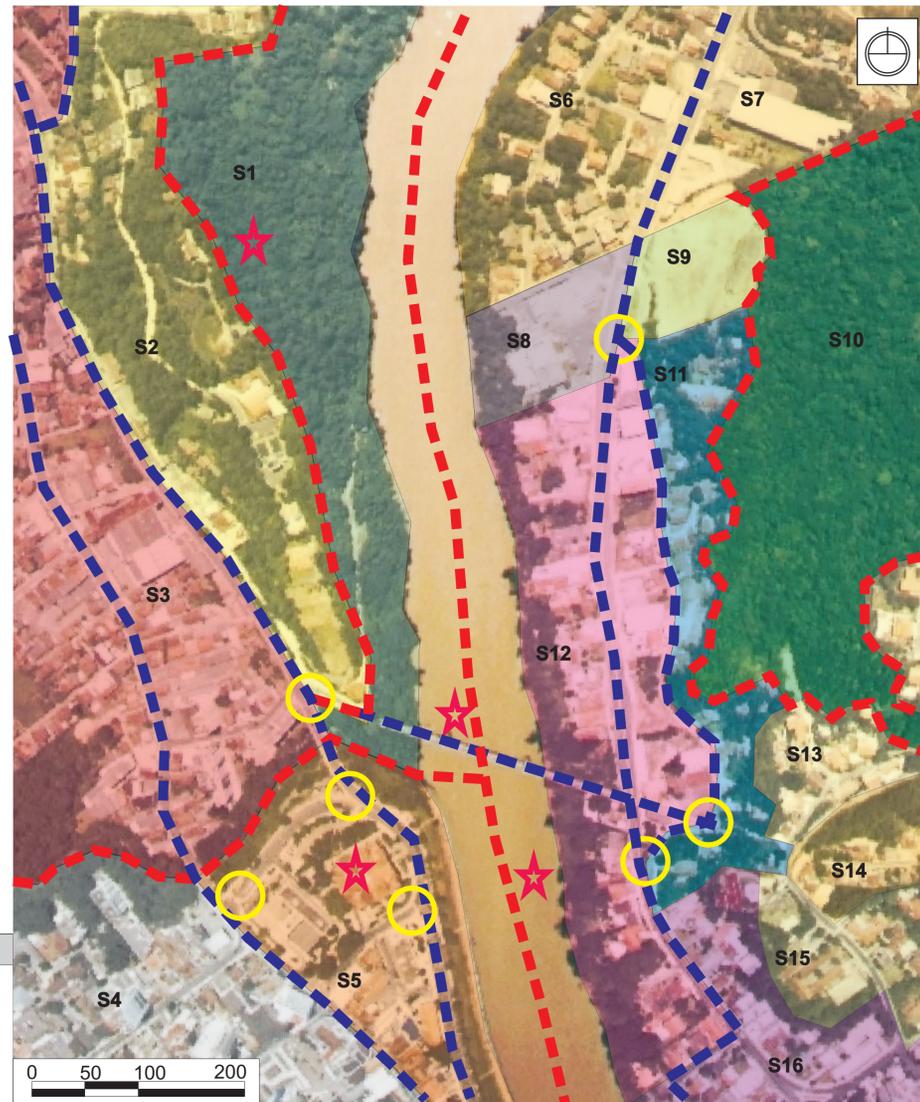
Por fim, a possibilidade de acesso às margens é encarado a partir do ponto de vista viário, como se observa na na vias projetadas no mapa que encontram-se tracejadas na cor azul, um antigo vício de planejamento de nossas cidade.

## REFERENCIAL TEÓRICO

Kevin Lynch, autor de “A Imagem da cidade” e um dos grandes estudiosos do Urbanismo, constatou que os elementos que as pessoas utilizam para estruturar sua imagem da cidade podem ser agrupados em cinco tipos: caminhos, limites, bairros, pontos nodais e marcos.

A Imagem que cada cidadão faz da cidade está impregnada de associações, memórias e significados. Portanto, apesar da importância dos elementos citados por Lynch, nem tudo pode ser generalizado.

Um dos conceitos básicos trabalhados é o da legibilidade, entendido como a facilidade com que cada uma das partes do tecido urbano pode ser identificada e organizada. (LYNCH, 1960, p.2). Esta legibilidade a que Lynch se refere é aquela proveniente exclusivamente dos aspectos visuais da cidade.



## SETORES HOMOGÊNEOS

- S1** – Topografia acentuada, cobertura vegetal preservada, ausência de ocupações, difícil acesso às margens.
- S2** – Topografia acentuada, baixa densidade de ocupação, presença do Museu da Água, grande parte da vegetação preservada.
- S3** – Área adjacente ao centro urbano, plana, urbanizada e densa, corredores de comércio e serviços.
- S4** – Área central, plana, urbanizada e densa, alta concentração de comércio e serviços, verticalização.
- S5** – Centro histórico, contato com o rio, construções emblemáticas, verticalização.
- S6** – Área plana, privatização das margens, ocupação da faixa de preservação, lotes de costas para o rio.
- S7** – Base de morro, corredor de comércio e serviços de grande porte como transportadoras e galpões.
- S8** – Área plana, privatização das margens, ocupação da faixa de preservação, lotes de costas para o rio. Parcelamento diferenciado: 2 grandes lotes.
- S9** – Degradação ambiental, erosão de encosta.
- S10** – Topografia acentuada, cobertura vegetal preservada, ausência de ocupações.
- S11** – Ocupação base de morro, interferência na paisagem de uma obra emblemática da cidade: a Ponte de Ferro, falta de critérios para a paisagem do seu entorno.
- S12** – Área plana, privatização das margens, lotes de costas para o rio, comércio e serviços dispersos e pouco qualificados.
- S13** – Ocupação de encosta, tendência a expansão, em parte fazendo limite com APP.
- S14** – Entorno da antiga estrada de ferro, baixa densidade, edificações residenciais de 1 e 2 pavimentos, vegetação preservada.
- S15** – Topografia suave, baixa densidade, edificações residenciais e comerciais de 1 e 2 pavimentos.
- S16** – Área plana, intensa urbanização, diversidade de serviços, proximidade com a área central. Junto às margens, lotes de costas para o rio e privatização do acesso ao mesmo.

# BLUMENAU E O ITAJAÍ-AÇU

## REQUALIFICAÇÃO DA RELAÇÃO DA CIDADE COM O RIO

03

