Planejamento e Vitalidade

Ensaio de ocupação para vazio urbano em Palhoça/SC

A CIDADE

O município de Palhoça localiza-se na região da Grande Florianópolis, no litoral do estado de Santa Catarina. Com 368.139 km² contorna uma importante conurbação junto a São José, Florianópolis e Biguaçu, polarizando pela capital do estado.

Segundo Censo demográfico de 2010 (IBGE), Palhoça possui 137.334 habitantes, com densidade demográfica de 1.000,00 hab/km², sendo a 3ª cidade mais populosa do estado de Santa Catarina. Entre os municípios da grande Florianópolis, é a que tem a maior taxa de crescimento populacional anual e o que mais cresceu na última década.

A população estabelece de Palhoça em relação a Florianópolis e sua conurbação com São José/ bairro de Palhoça um município com grande potencial de desenvolvimento econômico. Tal fato pode ser comprovado pelo crescimento do setor imobiliário e de investimentos locais e pela não coesão com economias mais dinâmicas do litoral.

População | Maioria absoluta da população é economicamente ativa; 24% apresenta renda de 15 salários mínimos, sendo 1% acima de 20 salários mínimos.

Economia | Crescimento econômico predominância do setor terciário; maior taxa ocupacional de criação de empregos e empresas da Grande Florianópolis (2004-2008); porém, ainda muito dependente do São José e Florianópolis com relação a mão-de-obra especializada – cidade dormitório.

Fonte: IBGE Censo 2010 e Perfil Econômico de Palhoça

O VAZIO URBANO

e seu entorno

O vazio urbano se origina do/ aumento do perímetro urbano/ ocupação/ adensamento/ expansão da ocupação do município/ bairro Pedra Branca. É formado por grandes glebas, praticamente sem ocupação.

Possui cerca de 65 hectares, com coberturas vegetal vasta – e densas (escalipto e pinus). Apresenta, ainda pequenas nascentes d'água e um morro em sua área central com pontos de grande declividade.

Fonte: Google Earth / Google Maps
Fotos: Andrine Bernardes Wilsen

ANALISES

Zona Industrial de Palhoça | Contiguo à zona industrial de São José, com margem de BR 101. Situa-se no bairro Jardim Eldorado.

Área de Expansão Urbana | Bairro Pedra Branca.

Concentrador Bairro | Localizado no bairro Jardim Eldorado, a concentrador de moradores de baixa renda é uma das duas áreas carentes da cidade em relação a infraestrutura e equipamentos. Nela é ocupada um conjunto habitacional do Governo Federal (antiguo de 70 a 80).

Área Central | Bairro Centro.

Na Pedra Branca, Concentra diversas formas de uso de solo como condomínio horizontal de casas, predios de uso misto. Tornaram a campo da Universidade do Sul de Santa Catarina (Unisul) e Universidade Federal de Santa Catarina (Campus Universitário). É área de ocupação de solo é relativamente baixa, com forte presença de áreas verdes públicas de lazer e proximidade a área de preservação. Concentra uma pequena de comércio e serviços de bairro, predominantemente ocupado por residências, com bares e restaurantes, além da tipologia municipal. É empreendimento também ou horizontamente no concurso de New Urbanism: modelo urbanístico difundido desde a década de 1980 por Andrés Duany e Elizabeth Plater-Zyberk, que propõe a criação de 1/4/8 em Cidades Vivas, em vista deste de ofuscamos centralizar.

Pesca Cara | O bairro Pesca Brava é um dos mais antigos da cidade na margem sul da BR 101, no trecho ao Centro. Em geral, sua ocupação ocorre com casas térreas e propostas comércios e serviços locais ao longo da via principal. A base de ocupação de solo é relativamente baixa, com casas em geral térreas e sobrados, em geral, com 1 a 2 de vizinho ainda e baixa.

Pagani | O bairro Pagani é originado de um loteamento, antes pertencente ao bairro Passa Vinte. Hoje se tornando uma zona centralidade de município abrange duas zona institucionais e dos comércios e serviços de maior porte e que se articula pela BR. Atlântica. Nesta, encontram-se diversos lotes vazios e grandes glebas, sendo um dos mais presentes e notáveis a presença do aeroclube e de outro polos específicos.

Centro do Palhoça | O centro da cidade é o local com maior número de comércios e serviços especializados como lojas, agências bancárias e lanchonetes. É o maior local de passagem do Distrito Sede, com um fluxo pesar mais se pratica da mercadorização pública, que foram transferidas para o bairro Pagani.

OBJETIVOS

OBJETIVO GERAL

Desenvolvimento uma proposta de ocupação para um vazio urbano em um dos vetores de expansão de Palhoça, com enfoque em estabelecer uma costura com o entorno e suscitar a vitalidade urbana, tendo como base a valorização do espaço público e a promoção da função social da propriedade.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

centralidade linear | desenvolvimento de uma centralidade linear na ligação entre os bairros Pedra Branca e Pagani através da ocupação do vazio urbano.

estratégias

Sistema viário: utilizar o sistema viário para integrar a proposta ao restão existente, promover a conectividade, propiciar mais opções de percursos, evitar o congestionamento de comércios e serviços somente nas vias arteriais, distribuir demandas, diminuir distâncias internas.

Equipamentos consultativos institucionais e áreas verdes: suprir a demanda por certos equipamentos institucionais e criar áreas de lazer públicas nesta nova centralidade, democratizar do acesso ao benesses urbanas, criar locais de encontro e trocas, facilitar o controle do poder público, promover qualidade ambiental.

legibilidade | elaboração de uma proposta clara e coerente que favoreça a orientação e a leitura do espaço pelo usuário.

estratégias

Hierarquia de vias: organizar claramente a ordem de importância do sistema viário, por meio de vegetação, faixa preferencial de ônibus, largura de calçadas.

Sistemas de espaços públicos: vincular os espaços públicos principais da área arterial, a fim de facilitar a orientação e promover o fácil acesso.

planejamento urbano | revisão dos parâmetros urbanos estabelecidos para a área com o intuito de incentivar uma ocupação mais adequada do solo, tornando a vitalidade urbana e a inclusão social.

estratégias

Uso: incentivar a mistura de usos para, consequentemente, promover o encontro de públicos diferentes em horários variados.

Densidade: propor maior densificação nas áreas newtrópicas da proposta, para potencializar o uso da infraestrutura, facilitar a leitura do espaço e fomentar a animação urbana.

Tipos arquitetônicos: estipular formas arquitetônicas mais convidativas ao espaço público, proporcionando maior sensação de segurança.

A PROPOSTA

concepção

A área horizontal da proposta é a ligação entre as duas centralidades, Pagani e o centro do bairro Pedra Branca, através de novas áreas e ao longo.

Num segundo momento, foram considerados os setores acima de interesse e outros a serem conectados através de eixos transversais a eixo BR, a leitura Alça de Centrinho e os bairros de entorno, Passa Vinte e Jardim Eldorado.

Então, os eixos articuladores são adaptados às condicionantes locais, como o eixo a curva d'água e a ocupação das vias existentes, resultando nas conexões principais da proposta.

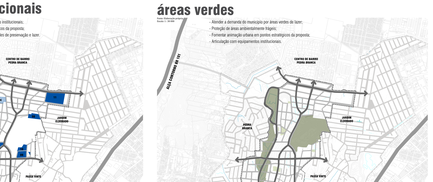
sintaxe espacial

Fragmento urbano e a concepção de proposta, que analisa a conectividade e integração das vias. Quanto mais próximo do vermelho forem as linhas, mais conectadas/integradas, quanto mais azul, menos conectadas/integradas.

hierarquia de vias

equipamentos institucionais

- Atender a demanda de municípios por certos usos institucionais.
- Fomentar ocupação urbana em pouços estratégicos da proposta.
- Articulação dos equipamentos com as áreas verdes de preservação e lazer.



áreas verdes

- Atender a demanda de municípios por áreas verdes de lazer.
- Proteção de áreas ambientalmente frágeis).
- Fomentar ocupação urbana em pontos estratégicos da proposta.
- Articulação com equipamentos institucionais.

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Por quê?

- Instrumento do Estatuto da Cidade escolhido para atingir seus objetivos estabelecidos.
- Abordagem mais local do planejamento, mescla normas e parâmetros construtivos com desenho urbano.
- Ação reguladora do Poder Público.
- Parceria público e privado: viabilização financeira.

Dados técnicos

Área de abrangência total: 560 hectares
(Perímetro Principal: 312 hectares)
(Perímetro Expandido: 260 hectares)
(Área aproximada do vazio urbano: 65 hectares)

Número de pessoas previstas no Perímetro Principal
(Densidade bruta: 150 pessoas/hectare)
(Por conta do governo: todos os lotes edificáveis com máximo potencial construtivo: 42.100 pessoas)

Área pública no Perímetro Principal
(30% sistema viário)
(8% equipamentos institucionais)
(19% áreas verdes)

Densidade populacional Perímetro Principal
(Bruta: 12.250 hab/km² ou 125 hab/ha)
(Líquida: 46.286 hab/km² ou 463 hab/ha)

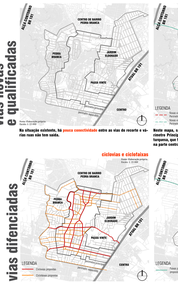
Limites da Operação Urbana

PERÍMETRO PRINCIPAL
cerne da OUC
plano de ocupação específico
revisão dos índices urbanísticos
espaços públicos

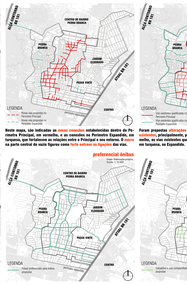
PERÍMETRO EXPANDIDO
receber recursos do permitiro principal
novas vias e qualificação de existentes
espaços públicos a serem qualificados

Na situação existente, há pouca conectividade entre as vias de rotatória e entre vias nas sem bairro.

vias novas e qualificadas



Nesse mapa, são indicadas as novas conexões estabelecidas dentro do Perímetro Principal, em secundário, e em conexão no Perímetro Expandido, em primário. Nesse último, a ligação entre Pagani e Pedra Branca, que é feita por uma parte central do vazio figura como meta central de ligação dos dois.

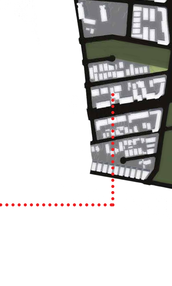


Para propostas alterações de desenho e/ou alargamento de algumas vias existentes, principalmente, para dar continuidade de novas conexões. Em específico, a Rua Pedro Ferreira Gomes, que ofereceu informação no Perímetro Principal e, na parte central do vazio figura como meta central de ligação dos dois.

vias diferenciadas

ciclovias e ciclofaixas

preferencial ônibus



preferencial pedestres

SETOR H

Características: **Parte do Bairro Pedra Branca, com pouca ocupação e edificações com até 12 pavimentos. Borda com o Centro de Bairro Pedra Branca.**

Proposta: **Trabalhar a transição da proposta do vazio, com edificações em fita de até 4 pavimentos, com o entorno de até 12 pavimentos. Propor Áreas de Interesse Social para promover o acesso das pessoas de baixa renda as benfeitorias desta área.**

Imagem Ilustrativa do Bd 01 no Rs. Pedra Branca.
Fonte: Elaboração própria

SETOR G

Características: **Área exclusivamente residencial do Bairro Pedra Branca no entorno da área dos Lagos.**

Proposta: **Permitir uso misto e até 4 pavimentos nas bordas das áreas verdes e da proposta, a fim de combater a monotonia de uma residencial.**

SETOR D

Características: **Borda da ocupação do vazio com o bairro Passa Vinte e Pedra Branca. Relevo acidentado, quase sem ocupação urbana.**

Proposta: **Trabalhar a interfaces com os bairros do entorno com uma mista e densificações. Quadras curtas para incentivar a vitalidade urbana e edificações em fita (na parte loteada), para compor a face da rua e indicar visualmente que esta área pensui uma proposta diferenciada de ocupação. O hospital, seu mais importante, está localizado entre eixo arterial para facilitar seu acesso.**

Imagem Ilustrativa do Bd 03 na borda do Parque Ambiental.
Fonte: Elaboração própria

Imagem Ilustrativa do Bd 02 em esquina de hospital, à esquerda, com a Parque Linear, à direita.
Fonte: Elaboração própria

SETOR B

Características: **Borda do Loteamento Pagani II com predominância de uso residencial com 2 e 4 pavimentos.**

Proposta: **Fazer a transição das áreas mais densas de uso misto para a parte menos densa e residencial do entorno.**

SETOR F

Características: **Borda da ocupação do vazio com o bairro Jardim Eldorado e Pedra Branca, com pouca ocupação existente. Área relativamente plana.**

Proposta: **Trabalhar a interface com os bairros do entorno com uma mista e densificação. A Escola de Ensino Médio e Profissionalizante atende especialmente a população do Jardim Eldorado. Quadras curtas para incentivar a vitalidade urbana e edificações em fita (na parte loteada), para compor a face da rua e indicar visualmente que esta área pensui uma proposta diferenciada de ocupação.**

Imagem Ilustrativa do Bd 05 em uma das entradas do Parque Ambiental.
Fonte: Elaboração própria

SETOR E

Características: **Área central da proposta com o Parque Ambiental como ponto mais importante. Praticamente com ocupação atual e marcado por topografia acidentada.**

Proposta: **Proteger o morro e as declividades impróprias da ocupação com a delimitação do Parque. Fomentar o uso por diferentes públicos em diversas horárias através da densificação, mistura de usos, equipamentos institucionais na borda do Parque e oferta de transporte coletivo.**

Imagem Ilustrativa do Bd 03 em uma das entradas do Parque Ambiental.
Fonte: Elaboração própria

SETOR C

Características: **Área predominantemente residencial unifamiliar do Passa Vinte, lotes pequenos, quase totalmente ocupada, vias desconectadas.**

Proposta: **Impedir a pressão imobiliária para verticalização da área, fazer transição do Setor B, mas densificada, para o entorno menos denso.**

SETOR A

Características: **Centralidade municipal, usos diferenciados (incluindo usos administrativos municipais), altos gabaritos, tendência à gentrificação, foco de expansão imobiliária.**

Proposta: **Fortalecer ideia de centralidade, densificação controlada, incentivo a usos noturnos, incentivar a vitalidade urbana, espaço de trocas, localização de usos institucionais de grande porte – Praça de integração dos modos e Centro de Convenções.**

Imagem Ilustrativa do Bd 04 na Avenida central de Pagani.
Fonte: Elaboração própria

Imagem Ilustrativa do Bd 06. Av Saída, à Centro de Convenções.
Fonte: Elaboração própria

PARQUES

Parque Ambiental

Fonte: Google Earth
Elaboração: Andrine Bernardes Wilsen

O Parque Ambiental foi delimitado a partir do morro localizado no centro do vazio urbano, com o intuito de impedir sua ocupação.

As atividades oferecidas agrupam-se em torno de quatro temáticas: trilhas e ecoprática; Projeção-se um teatrinho/ fazendo a transposição do morro, ao longo do percurso, e a criação e levando ao mirante, que pode ser de ma-nhã/entrada da área verde. O mirante, que é o ponto mais elevado, tem vista panorâmica da área entre o morro Pedra Branca e o Centrinho.

Parque Linear

Fonte: Google Earth
Elaboração: Andrine Bernardes Wilsen

O Parque Linear surgiu do neces-sidade de protegêr dos cursos d'água intermitentes que cortam a área longitudinalmente.

Apresenta atividades mais urbanas e/ou/ou/ou