

Saco Grande

O zoneamento vigente apresenta uma série de incompatibilidades com a o contexto atual do bairro. A restituição de 1997 do Plano Diretor de Florianópolis, procurou delimitar o crescimento do bairro, ao reconhecer ocupações ilegítimas nas encostas do Morro do Balão. As ARP-O (Áreas Residenciais Predominantes 0 – de foco social) não atendem mais aos limites da previsão inicial, tal como demonstrado no mapa a direita. Não houve, ainda, fiscalização na ocupação de caminhos d'água e altas declividades, e conseqüências destas imprudências na ocupação, já são refletidas em pequenos deslizamentos, conforme apresentado nas fotos abaixo.



Fonte: montagem do autor sob imagem GoogleEarth, 2007

As zonas de comércio e serviço, estão previstas somente ao longo da Rodovia Vírgilio Várzea. Tal posicionamento releva a região do Bairro Monte Verde a uma condição exclusivamente residencial, e priva toda esta área - ao sul da rodovia - de acesso rápido de mercadorias, e outras atividades. A proposta, mapa situado a esquerda, visa a extensão do eixo comercial ao sul da área de estudo (Saco Grande I, e Monte Verde), através das vias: Rua do Marfim, Rua da Imbuia e Rua do Alecrim – até o encontro da mesma com a Rodovia Vírgilio Várzea.

A categoria de zoneamento atual prevê ARP5 e ARP6 a leste da mesma rodovia (Áreas Residenciais Predominante tipo 5 e 6, respectivamente) que conforme demonstra a tabela acima, permitem até 12 pavimentos. Considerar tal adensamento dentro da configuração do bairro é incompatível com a infraestrutura urbana atual, e até mesmo prevista. É proposto aqui, a alteração do zoneamento para ARP4 (Área Residencial Predominante-4), que permite de 4 pavimentos (até 6 pavimentos em casos especiais); além de taxas de ocupação inferiores.

Corredores verdes foram traçados sobre a faixa de 30m de proteção de caminhos d'água, de acordo com a Lei Federal 4.771/65 do Código Florestal. Esta delimitação foi caracterizada como APP (Área de Proteção Permanente).

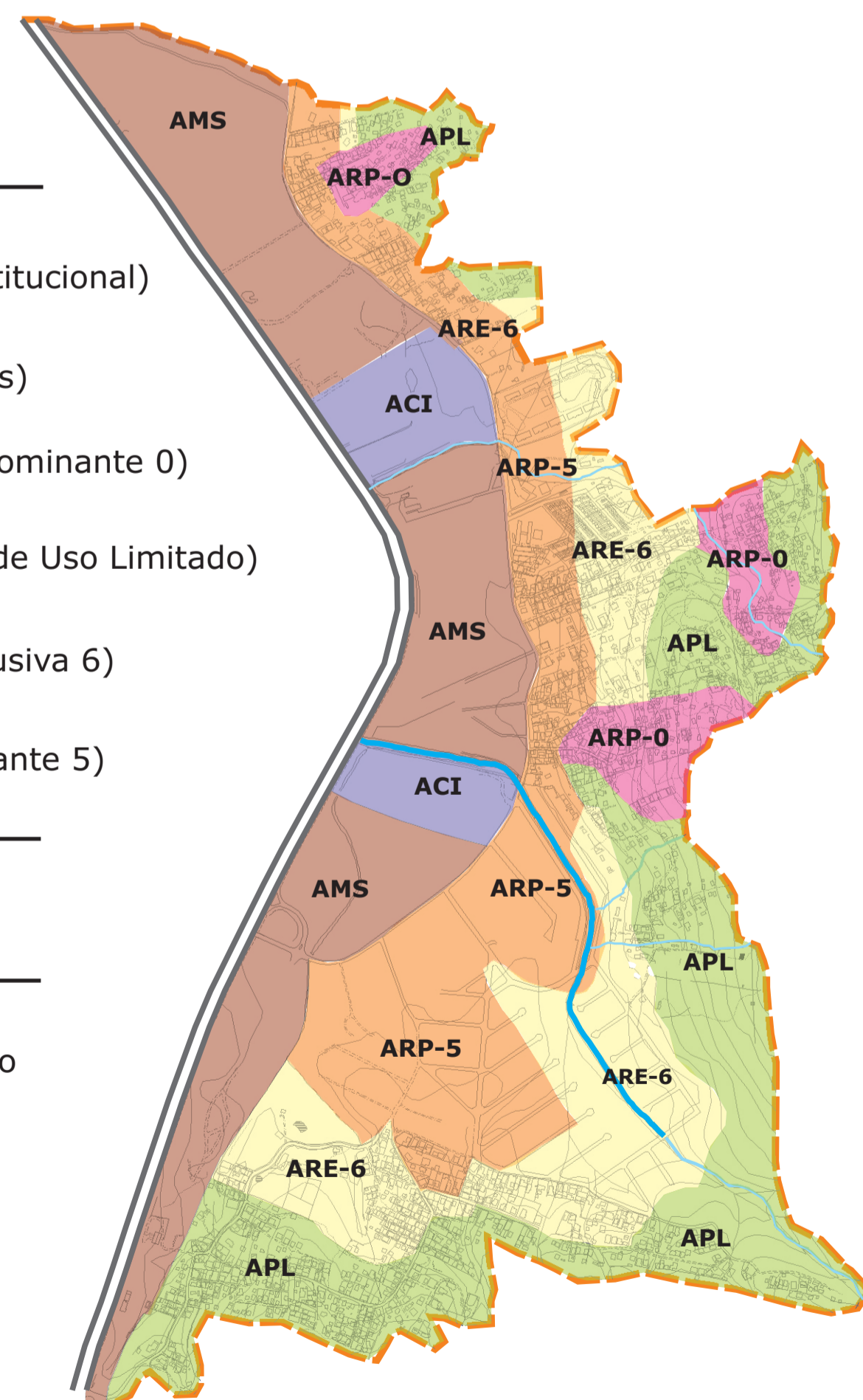
Houve também na proposta o reconhecimento de ocupação já consolidada nos Morro do Balão, Morro do Vino e Morro do Janga. Foram toleradas ocupações até cota 120, e localizadas fora da faixa de proteção dos córregos d'água. As edificações não correspondentes a este pré-requisito, serão reassentadas dentro da área em estudo, nos terrenos considerados potenciais para habitação social, apresentados no Mapa de Potencialidades.

A Avenida Virgilio Várzea não configura somente como eixo principal de comércio e serviços. Mas também em seu perímetro estão localizados grande parte das Instituições de Uso Comunitário. No caso de escolas e creches esta situação se faz agravante. Se considerada a Lei Complementar XII N°001/97, uma larga fatia do bairro não é atendida por escolas e creches públicas. O bairro, formado em grande parte por classes média-baixa e baixa, demanda a necessidade de ensino público com maior abrangência. De acordo com a Lei Complementar, deve ser considerado o raio de 400m-800m como distância máxima (ou abrangência direta) entre a instituição de ensino, e o estudante. Creches são propostas por necessidade específica de uma área, mas devem, obrigatoriamente, ter raios de abrangência menor. Para tanto, foi demarcado, no terreno escolhido para as relocações da primeira fase, área para a implantação de: Escola Básica, Creche e Centro Comunitário. Busca-se assim, suprir as lacunas desse tipo de atendimento neste setor do bairro.



MAPA ZONEAMENTO:

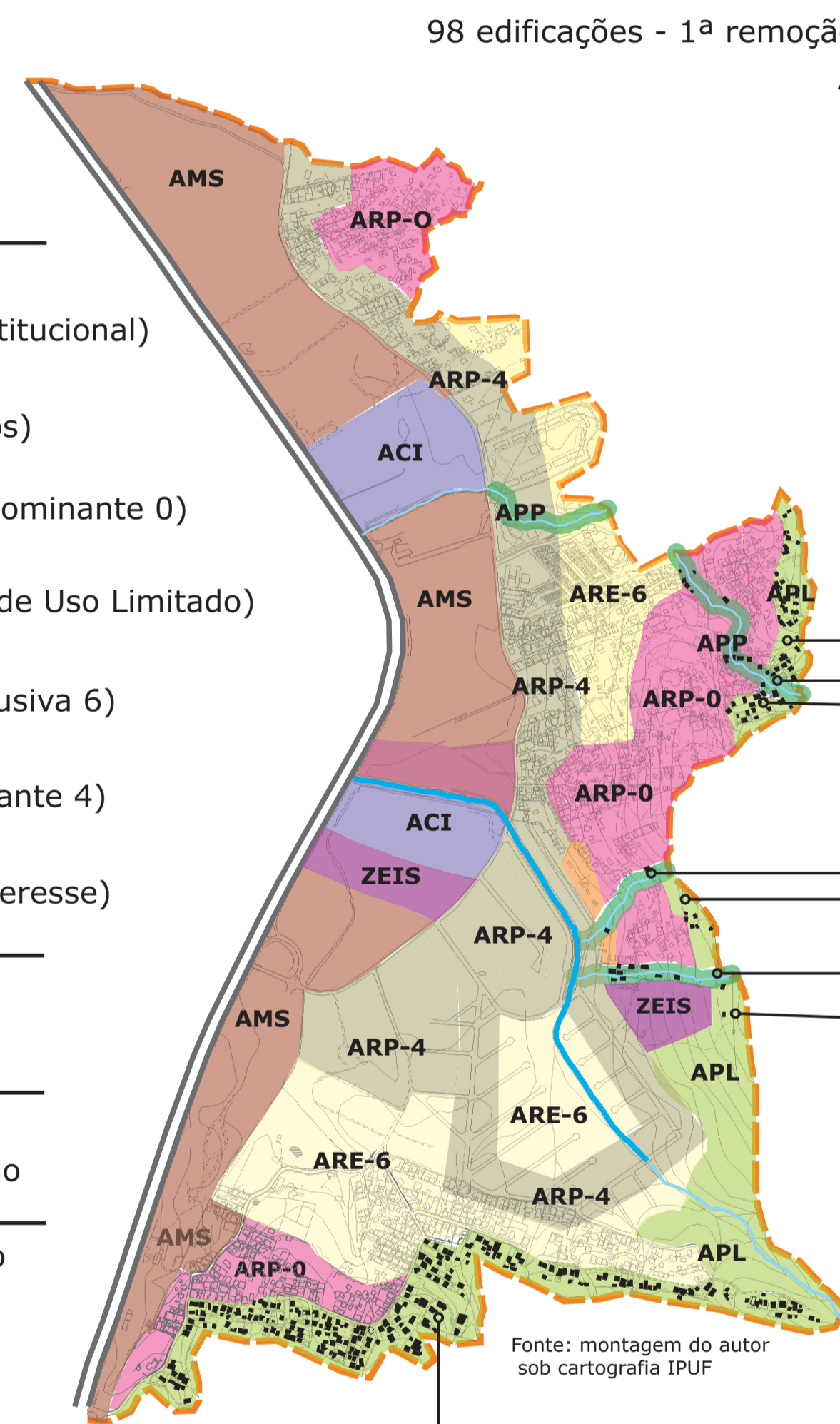
- ACI (Área Comunitária Institucional)
- AMS (Área Mista de Serviços)
- ARP-0 (Área Residencial Predominante 0)
- APL (Área de Preservação de Uso Limitado)
- ARE-6 (Área Residencial Exclusiva 6)
- ARP-5 (Residencial Predominante 5)
- Rio Pau do Barco
- Caminhos d'água
- Sc401
- Limite Área em estudo



Fonte: montagem do autor sob cartografia IPUF

MAPA ZONEAMENTO:

- ACI (Área Comunitária Institucional)
- AMS (Área Mista de Serviços)
- ARP-0 (Área Residencial Predominante 0)
- APL (Área de Preservação de Uso Limitado)
- ARE-6 (Área Residencial Exclusiva 6)
- ARP-4 (Residencial Predominante 4)
- ZEIS (Zonas de Especial Interesse)
- Rio Pau do Barco
- Caminhos d'água
- Sc401
- Limite Área em estudo
- remoções - áreas não edificáveis



Fonte: montagem do autor sob cartografia IPUF

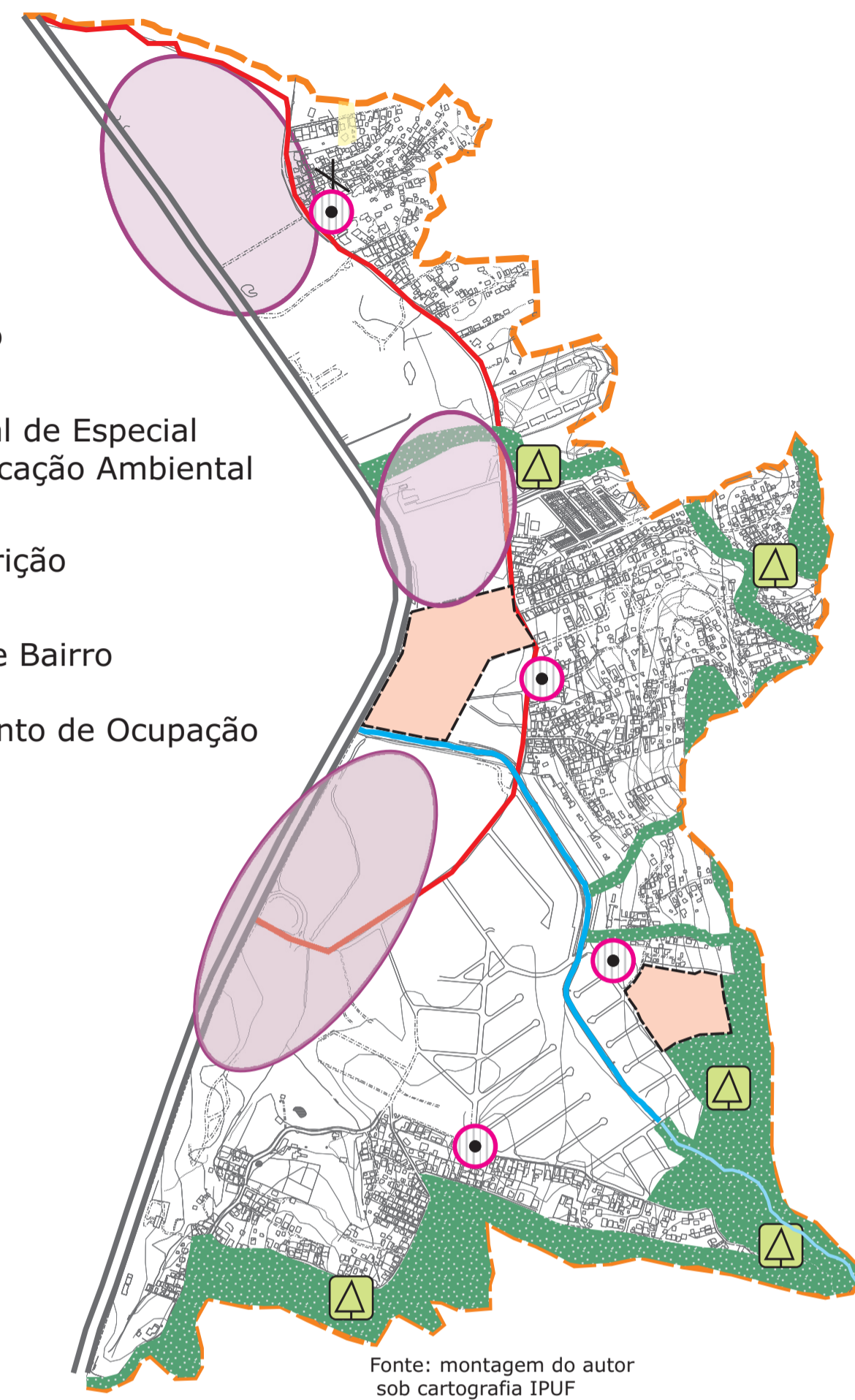
AREA	Parcelamento do solo		Nº máx. de pavimentos		Índice de aproveitamento	Taxa de Ocupação (%)	Densidade média Hab/HA
	Lote mínimo (m ²)	Testada mínima (m)	(F)	(F)			
ACI	Conforme normas específicas						
AMS	1500	25	2	-	1,2	60	175
ARP-0	128	8	2	-	1,0	50	325
ARP-4	360	12	2	-	1,0	50	175
ARP-5	360	12	4	6	1,3	(G)*	420
ARP-6	570	19	8	12	2,3	(G)*	745
ARE-6	360	12	2	-	1,0	50	165
APP	Área non aedificandi						
APL	-	-	2	-	0,1	10	12

* G= as taxas de ocupação máxima variam conforme a fórmula: Taxa de Ocupação = (37- Número de pavimentos)%

MAPA POTENCIALIDADES:

- Áreas Próprias para Proteção Ambiental / Paisagística
- ▲ Áreas de Preservação Natural de Especial Interesse Turístico e de Educação Ambiental (Morros e Trilhas)
- Áreas Urbanizáveis com restrição de Uso na Ocupação
- Vocação para Área Central de Bairro
- Área Própria para Adensamento de Ocupação

- Rio Pau do Barco
- Caminhos d'água
- Sc401
- Rodovia Vírgilio Várzea
- Viário Bairro - pavimentado
- Viário Bairro - sem pavimentação



deficiências

Conforme apresentado no texto do Mapa Zoneamento, o fato de todo o eixo comércio e serviços estarem localizados ao longo da Rodovia Virgílio Várzea renega a porção do Monte Verde, e Saco Grande I a uma condição de isolamento no atendimento rápido a serviços. Ainda, o mesmo eixo restrito, concentra as instalações comunitárias, além de pontos de ônibus do sistema de Transporte Público. A ocupação residencial - e os dejetos gerados pelas mesmas - sob Caminhos d'água, e suas faixas de proteção ocasionaram ao longo do tempo, a poluição do Rio Pau do Barco.



Tal como no mapa de Zoneamento, observa-se alta ocupação sobre Áreas de Proteção Verde. A vegetação – Mata Atlântica em maior parte – previne deslizamentos, e a ocupação desordenada sobre as áreas verdes em questão consiste em problemática não só para as edificações ilegais, como para com todo o Bairro em estudo. As áreas marginais as ocupações já consolidadas, se apresentam sujeitas à esta forma de adensamento ilegítimo. E novos caminhos são traçados livremente, todos os dias.

potencialidades

A área em estudo, ainda contém grande área de Mata Atlântica em suas encostas, nas cotas superiores aos 100 m. A previsão da proposta de zoneamento – permissão de edificação até cota 120m – teve como objetivo regularizar a situação fundiária de residências de baixa renda, entretanto, as zonas de APL acima de tal cota foram revertidas a condição prevista no Plano Diretor. A melhor forma de prevenir ocupações clandestinas que realizem o desmatamento é a educação ambiental. A consciência da importância da vegetação nativa é neste caso ainda mais necessária, para prevenir os possíveis deslizamentos de solo. Tratamentos nas transições - de áreas verdes com uso limitado para Áreas de Proteção Permanente - podem ser feitos através de trilhas controladas e parques ecológicos. Uma vez criado o elo do uso público com estas áreas, tem-se a responsabilidade ecológica como maior agente de preservação. Os corredores verdes, lançados ao longo dos caminhos d'água se fazem necessários não somente para prevenir deslocamentos no solo, como também para despoluir os córregos e nascentes d'água, desta forma todo o bairro é agraciado com a medida.

MAPA DAS ÁREAS DE USO COMUNITÁRIO (educacional)

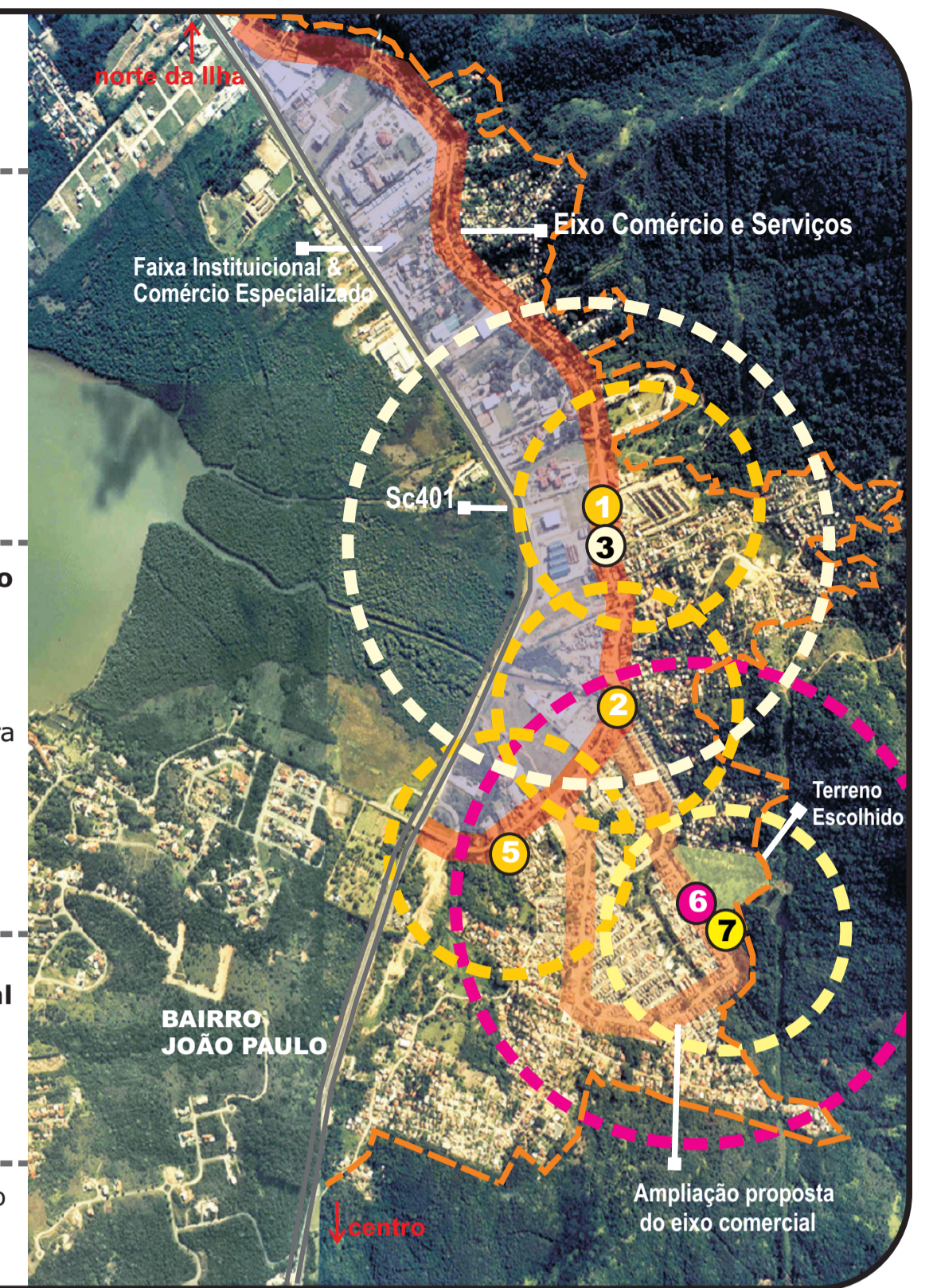
- De acordo com o anexo XII da Lei Comp. Nº001/97
- creche pública (400m - raio de abrangência)
 - escola básica (800m - raio de abrangência)
 - núcleo de educação infantil

Instituições de Ensino Público

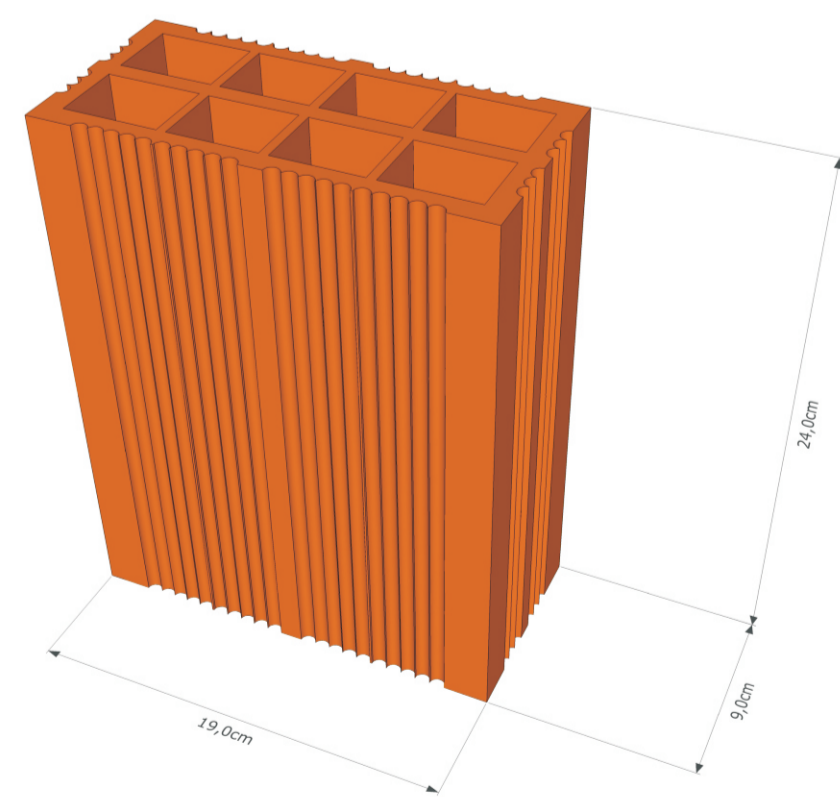
- 1) Creche Orlandina Cordeiro
- 2) Creche Vila Cachoeira
- 3) Creche CEC
- 4) Escola Básica Maria da Costa
- 5) Núcleo de Educação Barreira do Janga

Proposta junto ao Conjunto Habitacional Saco Grande:

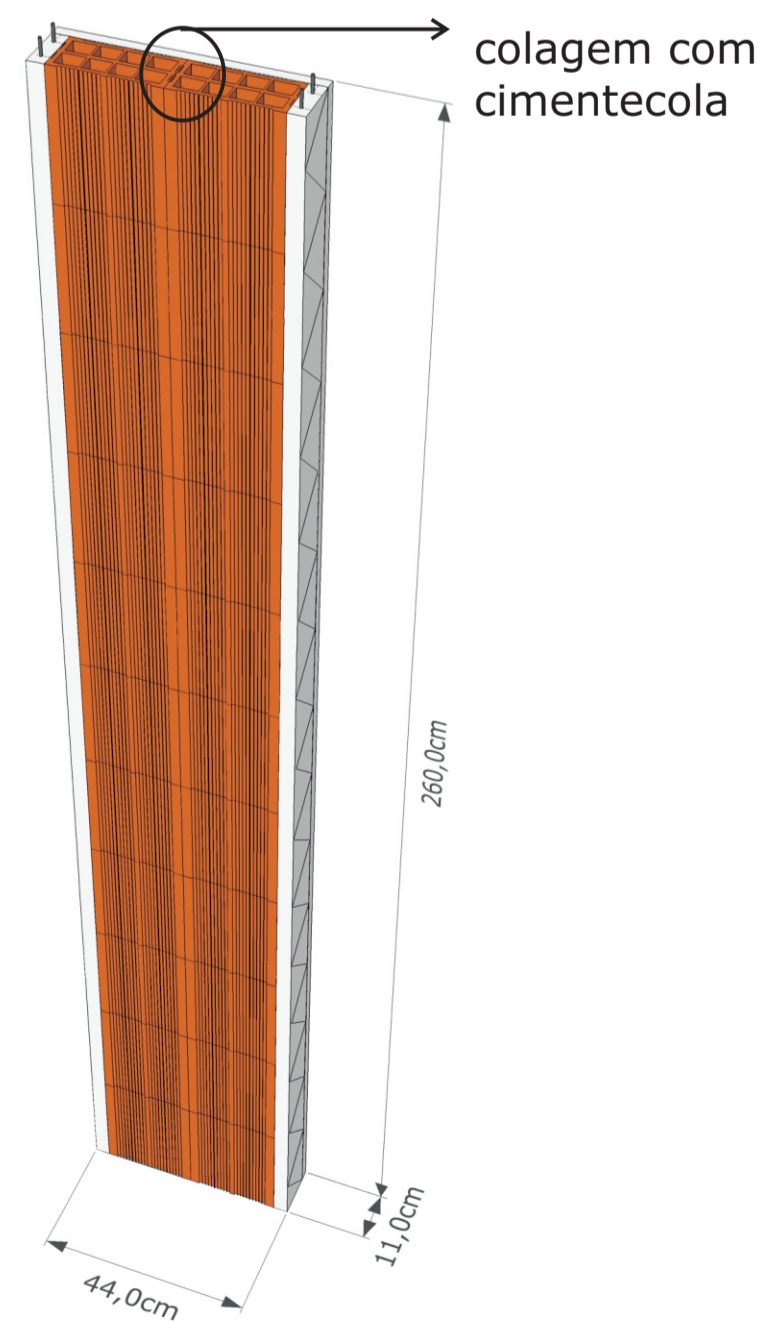
- 6) Escola Básica
 - 7) Creche
- Limite Área em estudo
— SC 401



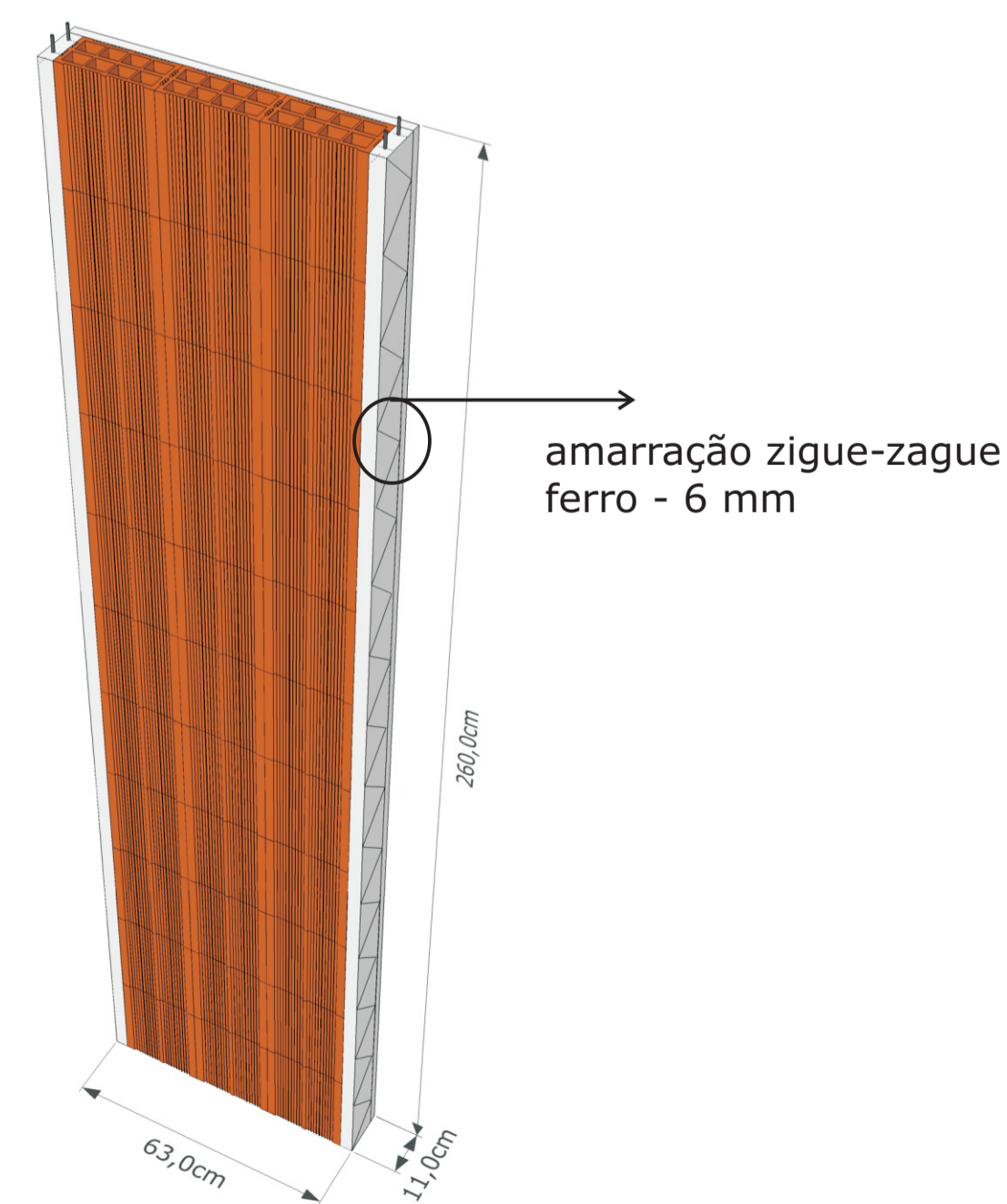
As áreas entre as rodovias Virgílio Várzea e Sc401 permitem adensamento na ocupação, um interessante fator aliado ao desenvolvimento econômico do bairro. O zoneamento proposto à porção sul da área em estudo, permite também adensamento nos percentuais de ocupação do solo, permitindo que, uma vez com poder aquisitivo acrescido, os moradores atuais possam qualificar suas residências em área, sem ter de mudar-se. Novos pontos foram indicadas no mapa, como potenciais centralidades de bairro. Com o zoneamento proposto permite-se a implantação de comércios e serviços ao longo das vias centrais do Monte Verde, acontecendo assim o fim da marginalização de atendimento rápido e próximo dessa seção do bairro.



bloco adotado - 10 furos
medidas: 19 x 9 x 24 cm
(bom aproveitamento vertical e espessura reduzida)



painel cerâmico tipo C



painel cerâmico tipo B



painel cerâmico tipo A