

# A INTEGRAÇÃO DOS CENTROS PROJETO URBANO E DA PAISAGEM

Ao traçar estratégias para a REABILITAÇÃO de áreas comerciais é importante considerar o tecido urbano pré-existente e no qual a região está inserida, bem como os aspectos legais e de constituição morfológica de seu entorno.

No quadro esquemático abaixo foram elencadas as estratégias definidas no diagnóstico do projeto de pesquisa, transformadas em AÇÕES e que foram classificadas de acordo com a ESCALA, CUSTO E PRAZO.

### ESTRATÉGIAS DO PROJETO URBANO

- Criação de espaços de lazer e cultura que resgatem os valores de memória da população e valorizem as paisagens urbanas em diferentes escalas
- Conectar os lugares e edificações de valor histórico e relevantes na memória da comunidade aos demais sistemas de espaços livres
- Emprego de estratégias de traffic calming e valorização de visuais com valor cênico ao longo das vias de maior fluxo
- Definição de zonas de estacionamento rotativo
- Substituir a barreira física existente na RS-030 (geos balanos) por outra alternativa que não crie essa ruptura no tecido urbano
- Criação da área de reabilitação ambiental devolvendo as áreas de ocupação irregular à natureza
- Integração das áreas de interesse ambiental e de proteção permanente aos percursos do sistema de transporte público e fluxos pedestres
- Integração da Cidade Alta e Centro Comercial através de sistemas de espaços livres, priorizando os espaços já consolidados como escolas e praças e ainda lotes vazios e edificações subutilizadas.
- Incentivo à utilização do transporte público, principalmente o sustentável, através da reabilitação das áreas próximas aos pontos de ônibus, conectando-os com outros modais.
- Ampliação dos passeios públicos, inserção de equipamentos urbanos e paisagismo dos trechos deficitários do Centro Comercial ao longo da RS-030
- Requalificação de áreas de transição entre público e privado do Centro Comercial, criando espaços de permanência que propiciem o encontro e as trocas sociais e culturais para pessoas de diferentes idades
- Ampliação das áreas de interesse cultural, contemplando trechos dos bairros Pitangueiras, Centro e Osolopes
- Definição de um limite máximo de altura para as edificações a partir de elementos que compõem a paisagem natural e construída
- Criação de eixos prioritários de expansão urbana já contemplados por infraestrutura dentro das zonas de expansão
- Incentivo à ocupação residencial e mista do centro comercial

### AÇÕES

PRAZO	CURTO até 5 anos (55%)	MÉDIO até 15 anos (33%)	LONGO até 30 anos (12%)
<b>PAISAGISMO</b>	Revitalização fachadas e passeios públicos	Ruas compartilhadas	Ruas exclusivamente para pedestres
<b>MACRO PLANO DIRETOR</b>	Estratégias de Traffic Calming	Pontos de travessia convergente	Trechos subterrâneos RS-030
<b>MESO ESTRATÉGIAS INTEGRADAS OCUPAÇÕES SEL</b>	Mirantes da Paisagem Urbana Preservada / Evoluída	Equipamentos públicos de alto padrão arquitetônico em pontos estratégicos	Parque Pitangueiras
<b>MICRO DESENHO URBANO</b>	Fachadas ativas	Zonas estacionamento rotativo	Vagas transporte compartilhado
<b>MACRO PLANO DIRETOR</b>	Adequação dos fluxos viários	VLT	Parque do Mirante
<b>MESO ESTRATÉGIAS INTEGRADAS OCUPAÇÕES SEL</b>	Núcleos de preservação da memória	Circuito multimodal temático	Revitalização Arroio Pitangueiras
<b>MICRO DESENHO URBANO</b>	Eixos de expansão urbana	Eixos de verticalização controlada, preservação da paisagem e integração	Zona de Proteção Ambiental
<b>MACRO PLANO DIRETOR</b>	Taxa de conservação ambiental	Alteração zoneamento e coeficientes	Uso misto ZC2
<b>MESO ESTRATÉGIAS INTEGRADAS OCUPAÇÕES SEL</b>	Mapeamento moradias em áreas de risco com aplicação ATHIS, REURB e realocação próxima	Plano de Ordenamento Territorial Integrado	Instituto de Desenvolvimento Urbano
<b>MICRO DESENHO URBANO</b>	Diretriz PDE incluindo transporte público	Zonas de influência do transporte público	

**% AÇÕES POR ESCALA**      **% AÇÕES POR CUSTO**

**ações de planejamento local e obras que podem ser incluídas no orçamento do município, inclusive com PPP**

**MÉDIO obras e ações que necessitam maior investimento do município, inclusive verbos dos governos estadual e federal, PPP e OUC**

**ALTO viável mediante verbas de alta monta ou OUC**

## Eixo de Integração dos Centros

Uso ativo da rua com ampliação dos passeios e implantação de mobiliário urbano adequado

Incentivar o uso misto dos lotes e as fachadas ativas através da flexibilização da taxa de ocupação que hoje é de 66%



## Eixo de Preservação da Memória

Percurso com visuais que compõem a identidade morfológica da cidade

Delimitação da altura de acordo com ângulo de 45° a partir do eixo da via

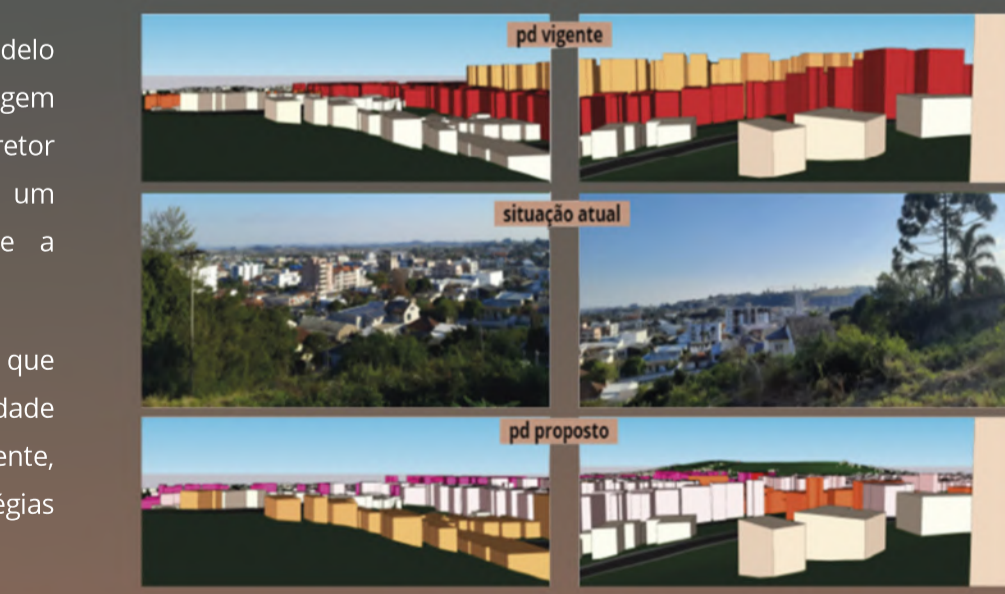


## Eixo de Verticalização Controlada

Eixos de expansão urbana onde a verticalização permitida até 06 pavimentos com extensão de limite para 08 pavimentos quando atendidos requisitos de integração do espaço público e privado, tais como: fachada ativa, recuo da torre, embasamento com mesanino, pocket park e uso misto (comércio + residência).



Foi realizada uma comparação através de modelo 3D para verificar os possíveis impactos na paisagem considerando as alturas permitidas do Plano Diretor Vigente, bem como visando a simulação de um cenário ideal, onde a paisagem natural e a construída coexistem de forma sustentável.



É possível observar que os elementos naturais que constituem a memória da população e a identidade da comunidade não são considerados no PD vigente, o que pode ser modificado através das estratégias propostas.



o transitar entre as escalas urbanas



## SUGESTÕES DE MODIFICAÇÃO NO PLANO DIRETOR

O zoneamento atual trata do território enquanto maciços de ocupação e delimita usos permitidos, proibidos e incentivados. Também regula a altura das edificações, permitindo a verticalização em massa em algumas zonas e também impondo uma limitação rígida de altura em zonas residenciais.

Portanto, sugere-se um olhar mais amplo a respeito da formação do território, incorporando a análise de outros aspectos morfológicos como suas vias principais e a relação entre o espaço público e privado ao longo delas. Outra questão relevante é que foi observado uma mudança brusca no limite de altura entre zonas limítrofes, como ocorre entre as zonas comerciais e residenciais.

Outro fato relevante é que a região ao longo do Arroio Pitangueiras consta no zoneamento do PD enquanto "área de proteção ambiental", todavia, essa classificação atende outras legislações ambientais que não a regulamentação do zoneamento municipal. Sendo assim, sugere-se a criação de uma Área Especial de Interesse Ambiental que se sobreponha à APP do arroio, bem como o levantamento de edificações de uso incompatível e residências cujos moradores estejam em risco. Outros maciços vegetados que compõem a paisagem da cidade também foram incluídos nas AEIA, assim como a área destinada ao Parque Urbano. A área de implantação do Parque Urbano se mostrou pertinente e foi incluída no planejamento das estratégias voltadas à integração dos espaços livres.

Observa-se que a preservação se restringe ao patrimônio edificado na Cidade Alta na zona chamada de Área Especial de Interesse Cultural. Sugere-se então que as diretrizes de preservação do patrimônio sejam ampliadas para outras áreas da cidade, principalmente o bairro Pitangueiras, mas incluindo as paisagens naturais, traçando estratégias que preservem e valorizem suas visuais mais interessantes.

A. Criação de EIXOS ao longo das vias principais de acordo com a vocação de cada uma dessas zonas: Integração, Preservação e Verticalização Controlada, conforme esquema gráfico à direita.

B. Alteração dos limites de altura das edificações de modo a preservar os elementos naturais e edificados que possuem valor de memória para a população.

C. Redução do limite de altura das edificações da Zona Comercial 2 que hoje é de 36 metros para 18m com flexibilização ao longo do Eixo de Verticalização Controlada de acordo com o uso do terreno, conforme especificado nos esquemas gráficos ao lado.

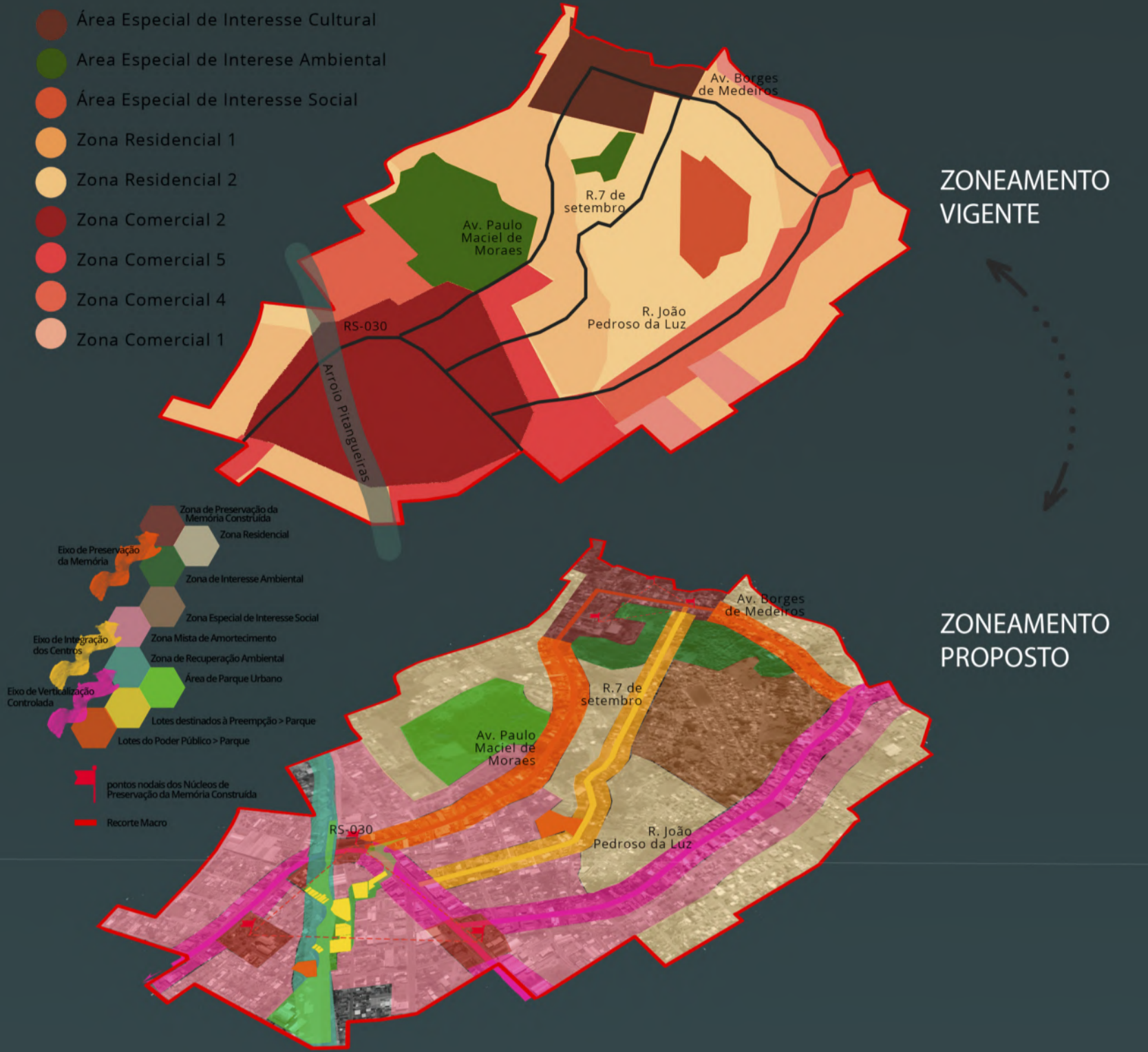
D. Também é proposta a ampliação da área de preservação do patrimônio através da criação da Zona de Preservação da Memória Construída, estendendo-a às ações de inventário e tombamento de edificações e paisagens do bairro Pitangueiras.

E. Foram ampliadas as Zonas Especiais de Interesse Social visando a aplicação das estratégias de ATHIS (assistência técnica para habitações de interesse social) em áreas cujo tecido urbano apresenta morfologia característica de ocupações irregulares.

F. Quando às questões ambientais, além da ampliação da Zona de Interesse Ambiental foi proposta a criação de uma Zona de Recuperação Ambiental ao longo do Arroio Pitangueiras. A recuperação desse arroio acontece também através da aplicação do direito de preempção de lotes cujo uso é incompatível ou que estão subutilizadas (indústrias e garagem de ônibus).

# PAISAGENS URBANAS

MEMÓRIA E PROJETO  
ESTRATÉGIAS INTEGRADAS PARA A REABILITAÇÃO DO CENTRO COMERCIAL DE SANTO ANTONIO DA PATRULHA



## AÇÕES SUGERIDAS PARA A INTEGRAÇÃO DE ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS

Santo Antônio possui um sistema de espaços livres generoso, composto por diversas tipologias e que, dentre todas, foram destacadas as praças públicas, as ruas e os pátios de escolas. Analisando a disposição desses espaços no recorte macro na figura ao lado verificou-se a possibilidade de estabelecer uma conexão através de um circuito multimodal facilitador de caminhadas urbanas, prática de esportes e mobilidade sustentável cotidiana. Ao oferecer usos compatíveis com a vocação de cada espaço o circuito oferece oportunidades de encontro entre as pessoas, e estimula a ocupação do espaço público mais democrático: a rua. No mapa ao lado, elaborado pela autora a partir de imagens aéreas e visitas in loco, estão dispostos todos os lugares mencionados bem como o traçado do circuito que os conecta. Abaixo estão listadas ações adotadas para complementar a integração desses espaços na escala macro.

1. Criação de um circuito multimodal que percorre espaços livres de praças públicas e ruas, passando por escolas e edificações de interesse arquitetônico, que fazem parte da memória afetiva da população;
2. Usos temáticos aos espaços livres das escolas e praças públicas;
3. Mirantes da paisagem preservada na Cidade Alta;
4. Mirantes da paisagem evoluída em Pitangueiras e no Parque Urbano;
5. Núcleos de Preservação da Memória Construída, compondo as AEIC na Cidade Alta e Pitangueiras;
6. Criação de um Parque Urbano atendendo as áreas deficitárias de espaços livres públicos;
7. Criação de um terminal intermodal conectado com o circuito, contribuindo para uma mobilidade facilitada a nível macro;
8. Alteração de alguns fluxos viários que funcionem em harmonia com as propostas de reabilitação das escalas meso e micro, com destaque para a construção de um túnel subterrâneo em um trecho de aproximadamente 500m da RS-030.

