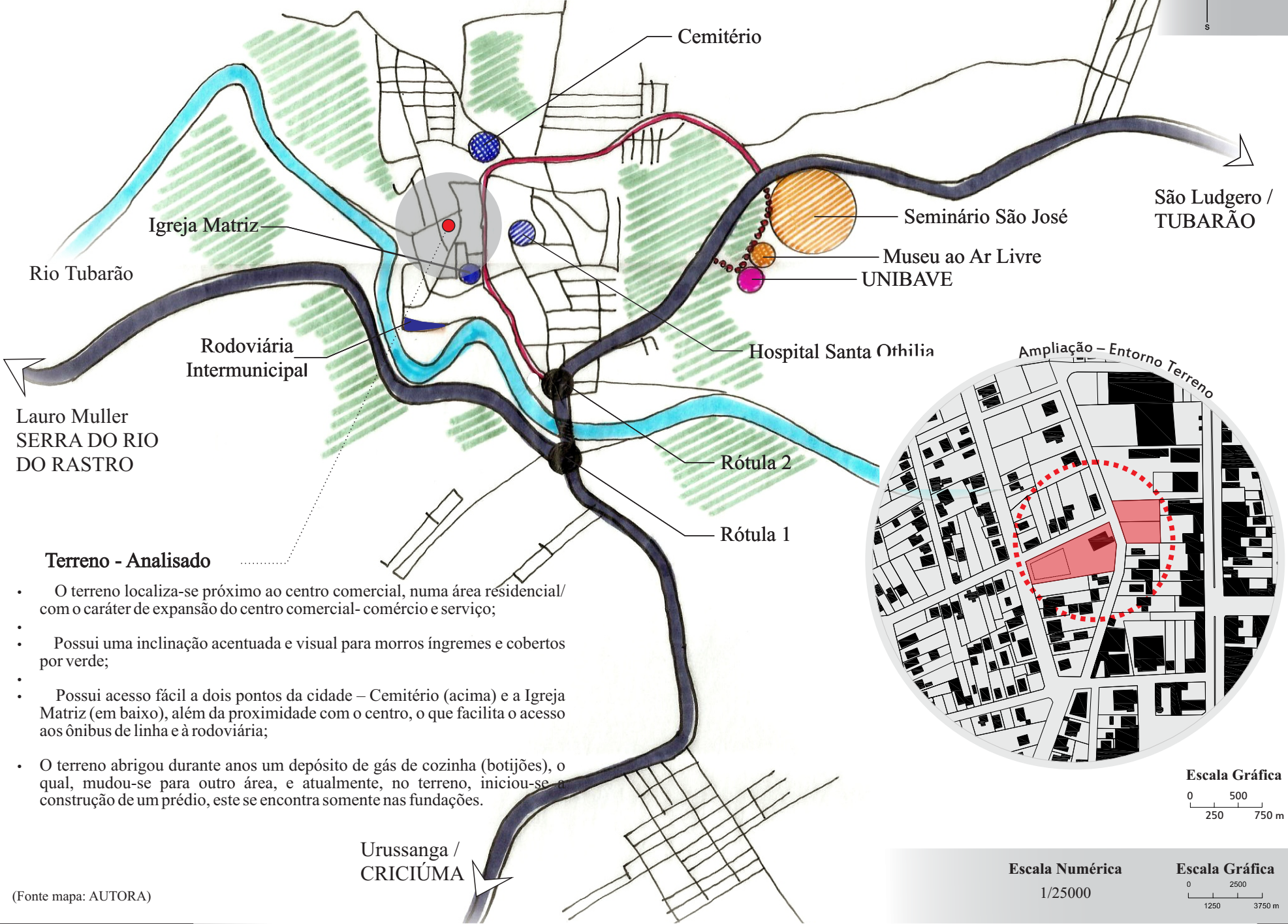
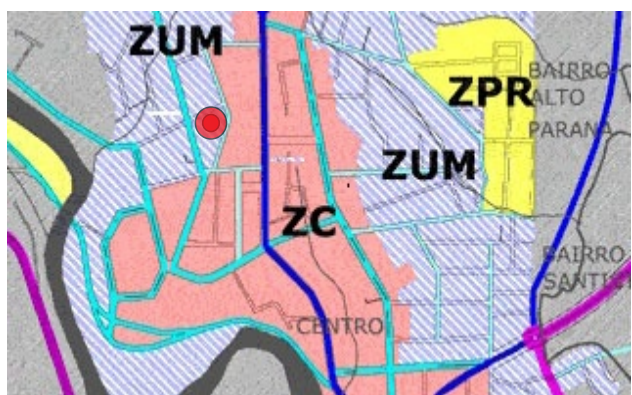


Localização do TERRENO - escolhido no centro urbano de Orleans.



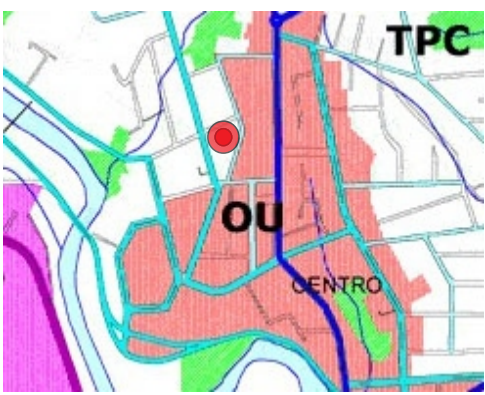
Zoneamento Urbano



(Fonte: PLANO DIRETOR, 2007)

- V1 – Via Estrutural 1
- V2 – Via Estrutural 2
- V3 – Via Estrutural 3
- VC – Via Coletora
- VR – Via Rural
- ZPR – Zona Predominantemente Residencial
- ZUD – Zona de Uso Diversificado
- ZUM – Zona de Uso Misto
- ZC – Zona Central

Instrumentos na Área Urbana



(Fonte: PLANO DIRETOR, 2007)

- AIS 1 – Área de Interesse Social – Regularização
- AIS 2 – Área de Interesse Social – Reurbanização
- AIS 3 – Área de Interesse Social – Reassentamento
- AID – Área de Interesse de Desenvolvimento
- AIC – Área de Interesse Cultural
- OU – Operação Urbana
- TPC – Transferência do Potencial Construtivo
- PEUC – Parcelamento, Edificação e Uso Compulsório
- DP – Direito de Preempção

O terreno analisado se encontra numa área de interesse social, de acordo com o Plano Diretor (2007):

-SEÇÃO V1 – da Zona de Uso Misto

Art. 89. A Zona de Uso Misto compreende a região envoltória da Zona Central, constantes do Mapa do Macrozoneamento e Zoneamento.  
Parágrafo Único - Os usos e atividades permitidas na Zona de Uso Misto são residencial e não residencial de baixa incomodidade;

CAPÍTULO VI – das Áreas Programáticas

Art. 116. São consideradas áreas programáticas aquelas constantes do Mapa de Instrumentos, que serão objeto de políticas específicas, visando à regularização ou reurbanização de aglomerados habitacionais urbanos, assentamentos sub-normais e loteamentos irregulares, através de investimentos públicos e privados.  
III - Área de Interesse Social 3 - AIS 3: aplicando-se a áreas ociosas para provisão habitacional;



(Fonte: Google Earth - Acesso em: 26/04/2011)



1 Vista da área mais baixa do entorno para o terreno, mostrando os morros íngremes que o contornam caracterizando a paisagem como verde.



2 Imagem do terreno onde se localiza a Edificação do antigo depósito de gás de cozinha e as fundações do novo prédio que está sendo construído.



3 Vista do terreno para a parte mais alta do entorno - morro íngreme e paisagem verde.



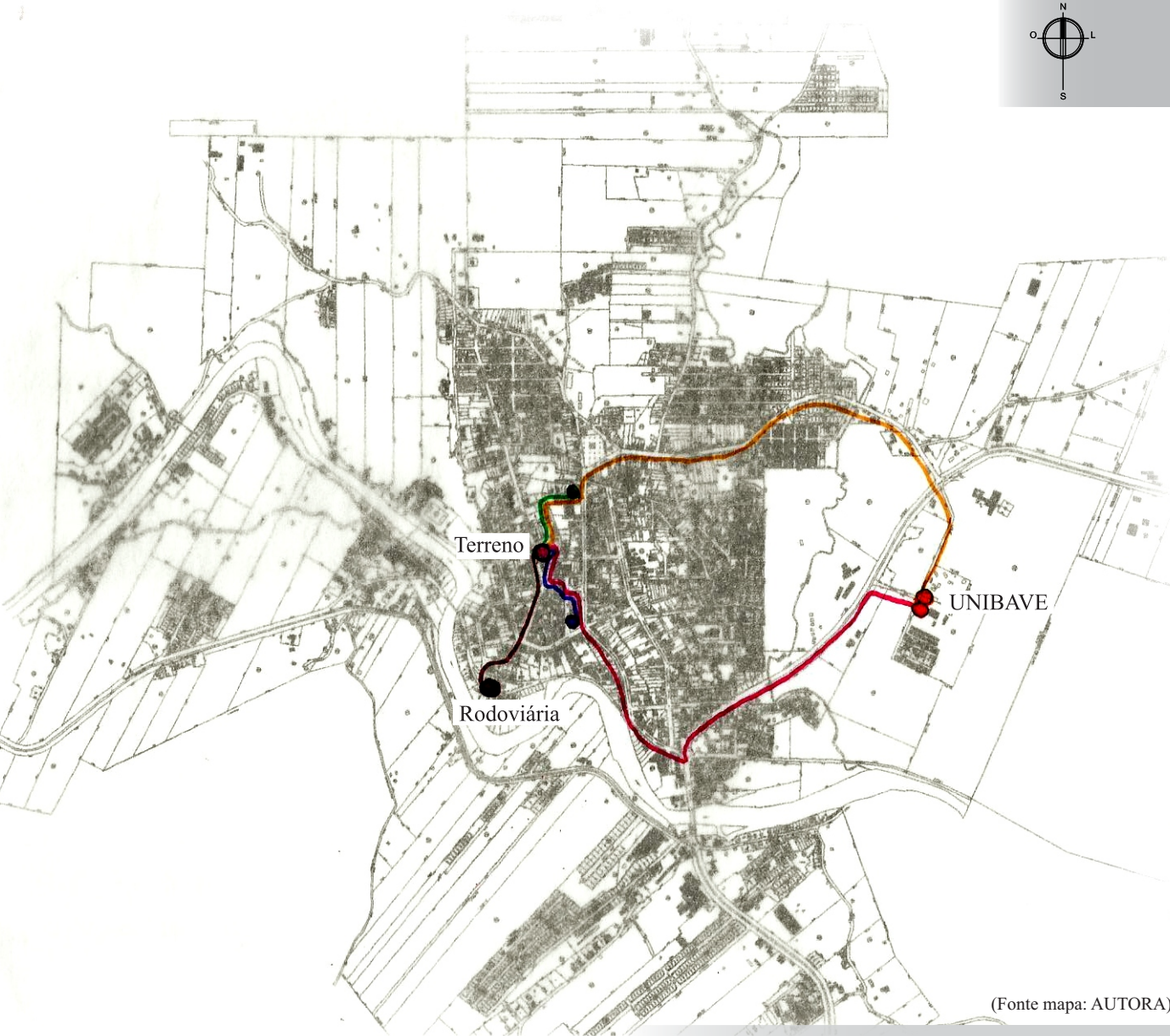
Distâncias do TERRENO:

A localização do TERRENO no centro comercial da cidade de Orleans, no lado oposto da UNIBAVE, acentua a necessidade do estudo e análise das distâncias do TERRENO à pontos importantes para o desenvolvimento do projeto no local.

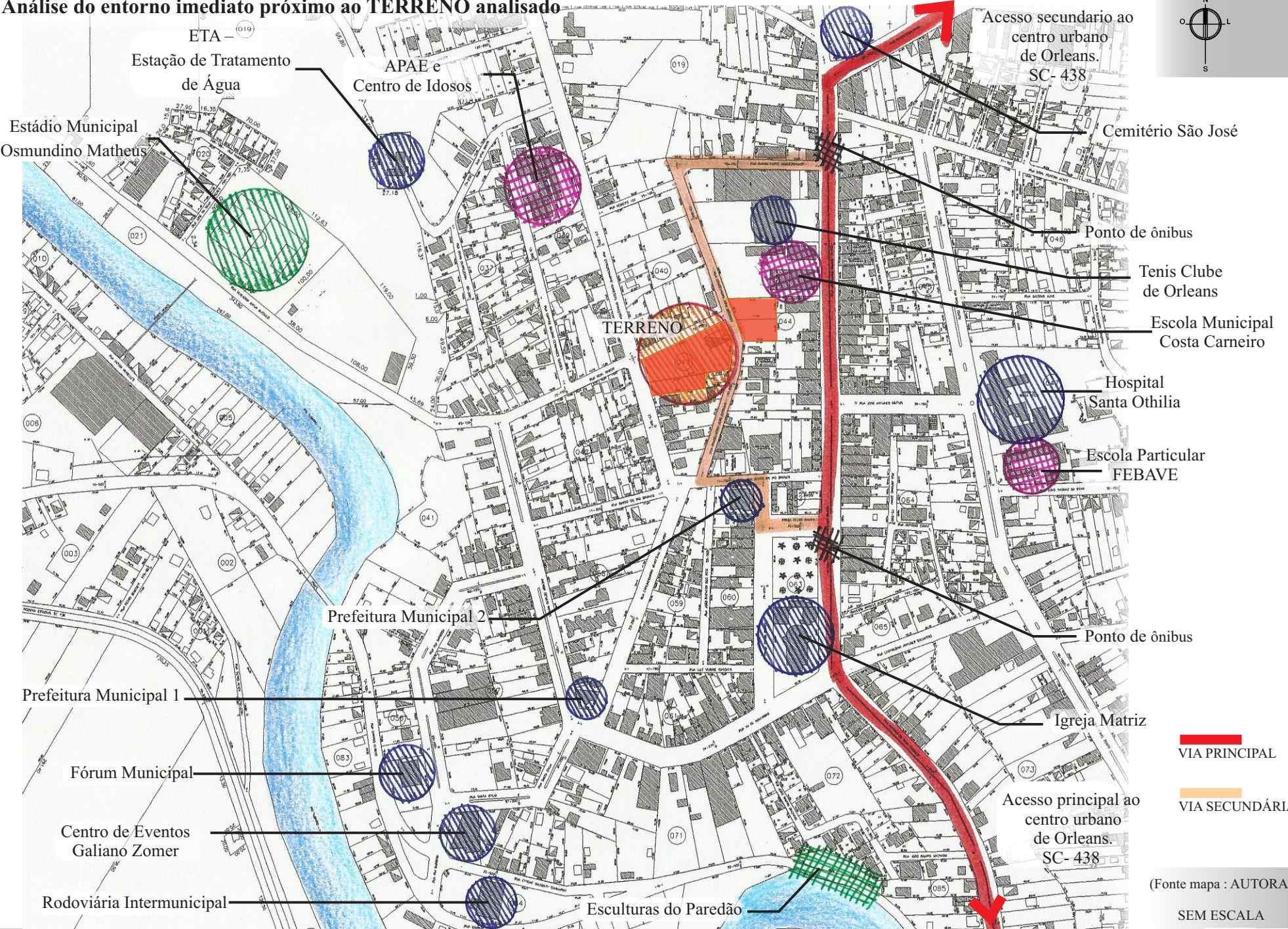
As distâncias dos pontos de ônibus, cerca de 300 metros do terreno, auxilia no deslocamento dos usuários, os quais a partir da localização do terreno podem usufruir, com facilidade de transposição, do comércio local, do apoio da rodoviária e do transporte intramunicipal. Também valoriza a qualidade de vida pela facilidade de acesso aos principais locais, através da atividade física (caminhada).

A importância do transporte urbano é ressaltada pela dificuldade de locomoção no município, prejudicada pela topografia acentuada.

- Ponto de ônibus (Cemitério) / Terreno = 300 m
- Rodoviária / Terreno = 700 m
- Ponto de ônibus (Praça Central) / Terreno = 300 m
- UNIBAVE / Terreno (VIA NORTE) = 2500 m
- UNIBAVE / Terreno (VIA SUL) = 2000 m



Análise do entorno imediato próximo ao TERRENO analisado





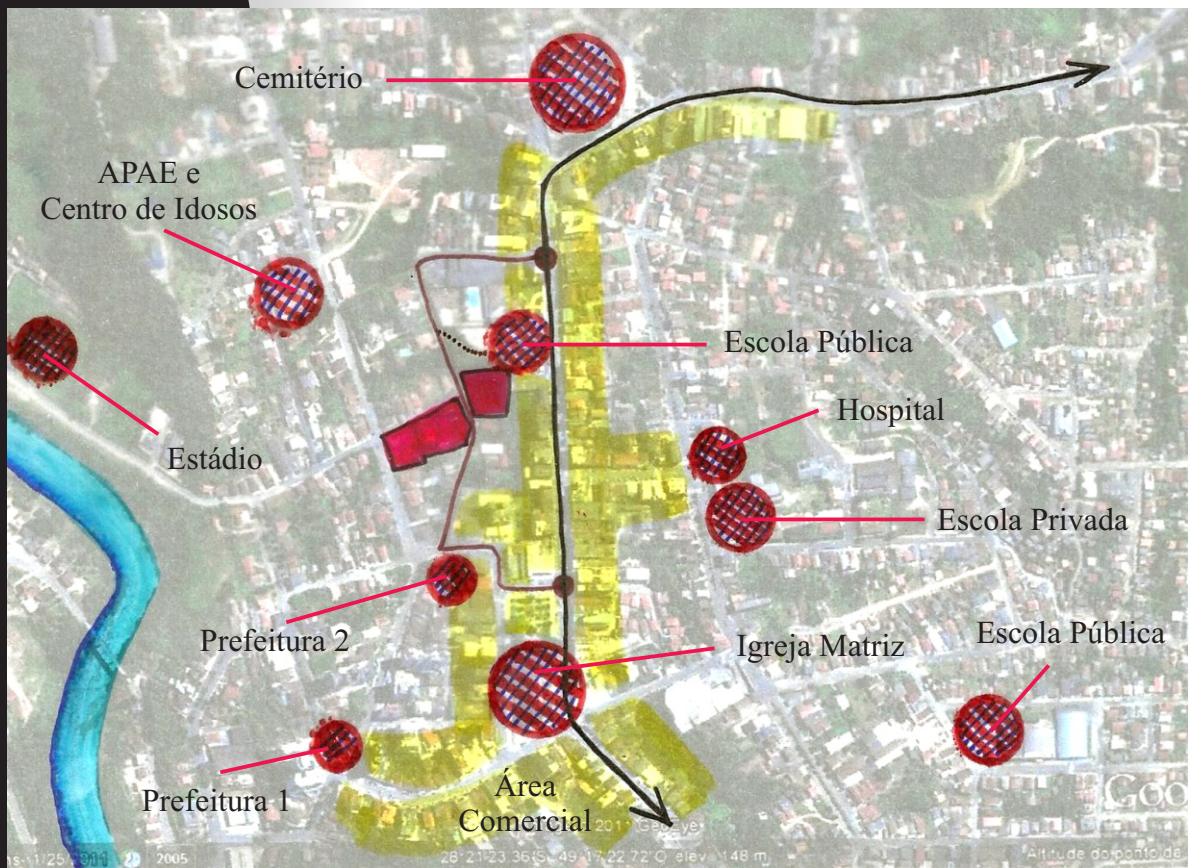


(Fonte mapa: AUTORA)

### TERRENO X CENTRO URBANO

O mapa geral do centro urbano de Orleans/SC, demonstra o crescimento radial da malha urbana, a qual se adapta a topografia acentuada do terreno íngreme, tendo como limites a Rodovia e o Rio Tubarão. Assim as áreas residenciais se encontram nas áreas limites, enquanto o centro comercial acompanha a via principal do município.

Esta análise define a área próxima ao terreno como de expansão do centro comercial, pela proximidade com o próprio centro comercial, e por encontra-se junto a uma das vias secundárias que dão apoio a via principal.



(Fonte mapa: AUTORA)

### TERRENO X CENTRO COMERCIAL

O esquema ressalta a proximidade do terreno com o centro comercial, o qual permeia toda a via principal do município.

O terreno também possui privilégios por encontrar-se próximo ao centro de idosos, a APAE, ao estádio municipal, e a duas escolas, uma pública e outra privada, instituições estas que também tem a função social de unir os munícipes para o desenvolvimento de atividades conjuntas, do mesmo modo que a intenção estabelecida pelo projeto.

Atualmente as edificações da área comercial próximas ao terreno ficam de costas para toda o bairro de sua localização, pela topografia íngreme, porém com uma proposta de ligação entres a área mais alta e a mais baixa condicionaria a ocupação comercial do bairro próximo ao terreno.



(Fonte mapa: AUTORA)

### TERRENO X BAIRRO

Pela topografia da cidade ser considerada acentuada, não seria diferente com o terreno escolhido, o qual faz ligação entre um dos pontos mais altos (próximo ao cemitério) e o ponto intermediário (próximo a igreja matriz) do centro urbano do município, garantindo a possibilidade de melhorar a acessibilidade entres os dois níveis com a proposta de um edifício de transição.

A escola municipal de ensino fundamental, que localiza-se logo atrás do terreno auxilia nesta função de deslocamento, porém atualmente ela encontra-se com portões em sua entrada, os quais poderiam ser revistos, quanto ao seu uso, já que como escola pública poderia ser compartilhada com os demais munícipes garantindo através do novo projeto a facilidade de acessibilidade aos dois pontos da topografia do terreno.



Análise do TERRENO e entorno: (Fonte mapa: AUTORA)

CHEIOS E VAZIOS - Demonstram a diferença existente entre a densificação no entorno da via estruturadora da cidade e a concentração de vazios (verdes) urbanos presentes no entorno do TERRENO, classificando a área como pouco densa, com bastante verde e residências unifamiliares.



Análise do TERRENO e entorno:

A maquete volumétrica auxiliou na verificação da densidade excessiva concentrada próximo a via estruturadora da cidade, e a contradição com o entorno do TERRENO, o qual é privilegiado pela insolação constante, devido o baixo gabarito das edificações do entorno.



(Fonte Imagem : AUTORA)

Análise do TERRENO e entorno: (Fonte mapa : AUTORA)

USOS: O TERRENO possui como entorno prioritariamente edificações de uso residencial unifamiliar, enquanto as áreas mais próximas ao centro comercial se caracterizam pela existência de edifícios de uso MISTO 2 - Residencial multifamiliar + Comércio + Serviço.



- Comércio Local: Varejo alimentício local com área máxima de 100m², compreendendo armazém / empório / mercearia / quitanda / bar / assemelhados;
- Comércio Regional: Varejo diversificado ou integrado, compreendendo vestuário / calçados / brinquedos / artesanato / material de construção (sem depósito de materiais a granel) / decoração / produtos de alimentação lanchonete / rotisseria / produtos veterinários / auto-peças / som / supermercado / casa de música / restaurante / galeria / posto de gasolina / assemelhados; (PLANO DIRETOR, 2007)
- Residencial Unifamiliar: Habitação isolada, correspondendo a casa em lote individual;
- Residencial Multifamiliar Vertical: Habitação agrupada verticalmente em lote condominial, correspondendo a 1 (um) ou mais edifícios residenciais, utilizando estrutura comum; (PLANO DIRETOR, 2007) + Comércio e Serviço: MISTO 2.
- Serviço Vicinal: Serviço de alcance de bairro com área máxima de até 250m², compreendendo escritórios / academias / escolas / associações / diversões / pensões / despachante / instituto de beleza / oficinas / borracharia / assemelhados; (PLANO DIRETOR, 2007)
- Instituição de Âmbito Regional: Educação, Cultura, Saúde, Culto ou Assistência social, Transporte e Administração compreendendo ensino médio / ensino técnico / ensino profissionalizante / museu / ginásio / pequeno hospital maternidade / delegacia de polícia / albergue / centro de reintegração / serviço funerário / velório / órgãos da administração pública municipal, estadual e federal / terminal de ônibus urbano / corpo de bombeiros / assemelhados. (PLANO DIRETOR, 2007)