

# IMPLANTAÇÃO

Quanto à implantação e às edificações, de forma geral, a proposta é que haja uma integração maior entre ambiente interno e externo, deixando-as visualmente mais permeáveis, adequadas à ideia de arquiteturas abertas, convidativas, e também à própria funcionalidade do projeto urbano, com seu grande fluxo de pedestres e com ligações peatonais que deverão ser reforçadas.

O bom observador entenderá que os limites entre edificação e espaço público não são bem definidos. A praça, o largo ou a rua se confundem, gerando sensações de continuidade em que se deseja que o transeunte não tenha aquela percepção imediata da mudança de ambientes, mas sim que

perceba tal mudança de forma mais lenta, processual. No percorrer do recorte, isso poderá ser notado desde a nova saída do terminal, com a permeabilidade visual da edificação comercial proposta e com a paginação do piso, que tem continuidade com a as calçadas. Já no primeiro trecho da Desembargador Pedro Silva, há momentos do percurso em que a calçada invade a rua, produzindo um espaço de travessia e tirando a preferência do automóvel, que continua transitando, mas agora de forma mais cautelosa. E, talvez o mais evidente, o Estádio Heriberto Hülse, com a criação da praça vertical em patamares, que não demarca onde começa o estádio ou onde termina o espaço público. É um espaço intermediário, de transição.

CORTE BB

# REVITALIZAÇÃO DA CASA DO AGENTE FERROVIÁRIO

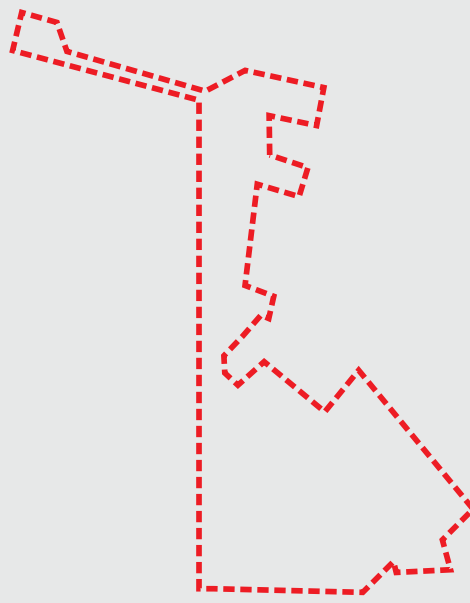
A revitalização da Casa do Agente Ferroviário, atualmente desarticulada de seu entorno imediato e funcionando como um memorial da Ferrovia Tereza Cristina, consiste basicamente na sua integração com outras áreas do recorte através da paginação do piso e alargamento de calçadas, assim como com a criação de um *traffic calming* para privilegiar o fluxo de pedestres na travessia da rua Dom Pedro I (fundos da casa). Também contempla a reorganização do estacionamento privado na lateral da casa, a criação de um quiosque fixo e com linguagem arquitetônica mais adequada à proposta geral (visto que já existe um quiosque móvel no local) e novo mobiliário urbano.

## USO DE INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE

Para viabilizar o projeto de requalificação urbana, seria necessário o uso de alguns instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade para a compra ou concessão dos terrenos destacados no mapa abaixo. Através desses instrumentos, a iniciativa privada teria uma participação mais ativa em todo o processo de construção e nos benefícios da obra. E, da mesma forma, diminuiria a carga de participação financeira do poder público ou do próprio clube.



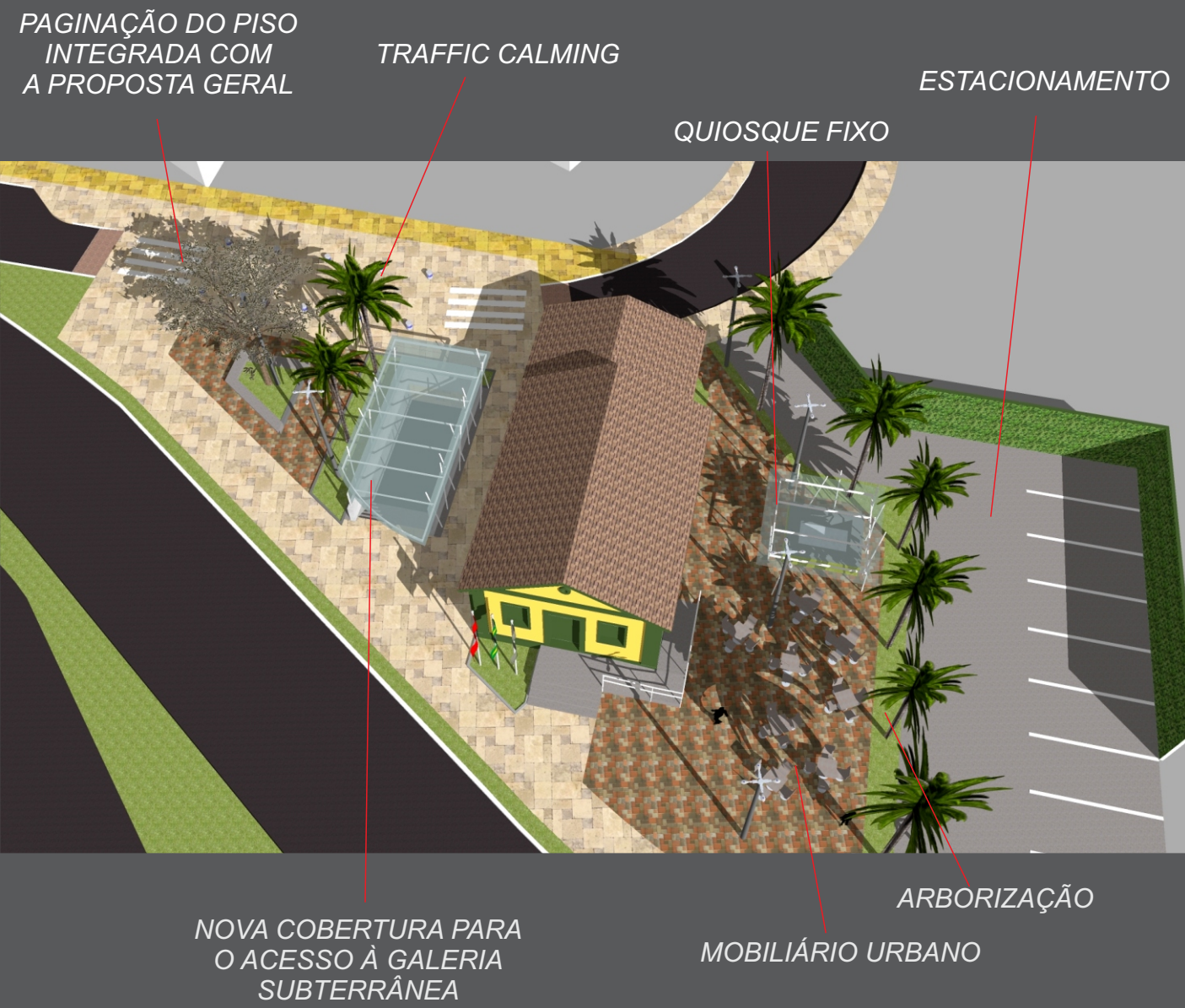
Imagem: PAU - Planejamento Urbano



Para dar suporte à proposta, seria adequado delimitar uma área para um zoneamento especial ou uma Operação Urbana Consorciada, aliada a outros instrumentos urbanísticos que dariam facilidades às negociações de desapropriação e do controle das alturas das novas edificações.

- Propriedade do Criciúma E.C.
- Propriedade necessária para a viabilidade do projeto urbano
- Propriedade que não é fundamental para a viabilidade do projeto, mas tem sugestões de participação.
- Propriedades onde há interesse em controlar a altura das edificações, dando contrapartidas construtivas e financeiras aos proprietários.

- Operação Urbana Consorciada:** o proprietário construiria a edificação para uso público conforme projeto designado. Em contrapartida, todo o fluxo de pedestres que vem do Centro, pelo túnel do terminal, sairia dentro do edifício, garantindo sua viabilidade comercial.  
**Transferência do Direito de Construir:** além disso, o potencial construtivo não utilizado do terreno poderia ser transferido para outro local da cidade, desde que previsto no Plano Diretor.
- Direito de Preempção:** o poder público teria preferência na compra do terreno.  
**Transferência do Direito de Construir:** o potencial construtivo não utilizado do terreno poderia ser transferido para outro local da cidade, diminuindo o preço do terreno.  
**Operação Urbana Consorciada:** concessão do estacionamento do subsolo no abatimento do preço do terreno
- No terreno 3, sugere-se a construção de uma galeria comercial.  
**Transferência do Direito de Construir:** o potencial construtivo do terreno não utilizado poderia ser transferido para outro local da cidade, desde que previsto no Plano Diretor.
- Direito de preempção:** o poder público teria preferência na compra do terreno.  
**Transferência do Direito de Construir:** o potencial construtivo não utilizado do terreno poderia ser transferido para outro local da cidade, desde que previsto no Plano Diretor.  
**Operação Urbana Consorciada:** concessão do estacionamento do subsolo do estádio ou de outros novos equipamentos previstos, como lojas, restaurantes, etc.
- Direito de Preempção:** o poder público teria preferência na compra do terreno, e poderia renegociar com o Criciúma Esporte Clube.  
**Transferência do Direito de Construir:** o potencial construtivo não utilizado do terreno poderia ser transferido para outro local da cidade, diminuindo o preço do terreno.
- Operação Urbana Consorciada:** concessão de alguns usos específicos do estádio, como estacionamento, cinemas...  
**Transferência do Direito de Construir:** o grande potencial construtivo não utilizado do terreno do estádio poderia ser comercializado, sob fiscalização da prefeitura e com previsão no Plano Diretor.
- Operação Urbana Consorciada:** o poder público poderia oferecer benefícios de isenção de impostos ou índices construtivos ao proprietário do estacionamento e, em contrapartida, o proprietário poderia compartilhar a área com a Casa do Agente Ferroviário.



## EIXO PEATONAL NA RUA DESEMBARGADOR PEDRO SILVA



Uma potencialidade do trecho inicial da Rua Desembargador Pedro Silva, ligação histórica entre o Centro e a região sul da cidade, é que, por ser o caminho mais rápido entre o terminal Central e o estádio Heriberto Hülse, é a preferência dos transeuntes. Pelo seu desenho, caixa de automóveis estreita e hierarquia pouco destacada no sistema viário da cidade, não é tornada pelo fluxo intenso de automóveis característico das vias que compõem o Anel Central. Tais motivos contribuíram para que, nos últimos anos, tenha havido notável concentração de bares, lanchonetes e restaurantes neste trecho, o que consequentemente gera uma característica vitalidade, principalmente no período noturno, visto que alguns desses estabelecimentos ficam abertos até a madrugada.

A proposta é incentivar a passagem do pedestre pela via e, consequentemente, valorizar mais esses usos, criando uma ambiência adequada à permanência.

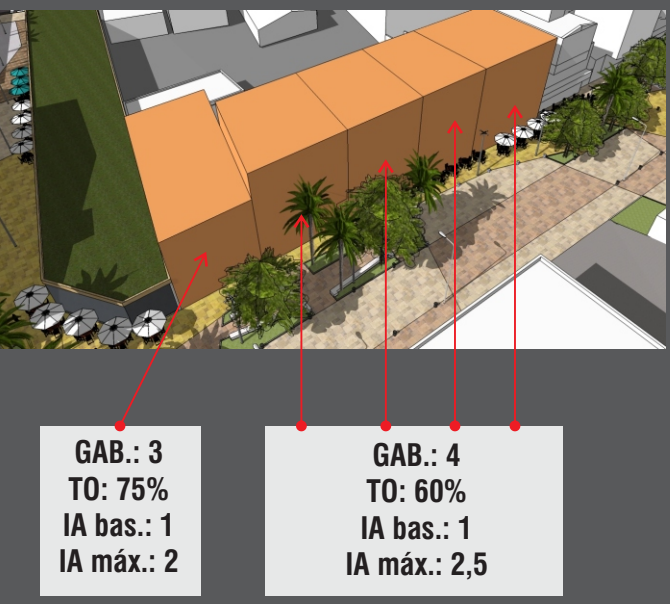
De forma geral, a proposta para o eixo consiste em:

- Através de delimitação no Plano Diretor de uma Zona Específica para a área ou da consolidação de uma Operação Urbana, limitar o gabarito das novas edificações (em laranja na imagem ao lado) para 4 pavimentos;
- Elevação da caixa da rua ao nível do passeio;
- Paginação adequada à linguagem arquitetônica da proposta geral, com cores e desenhos que se integram aos edifícios, que ajudam a limitar espaços e a indicar ambientes de permanência e circulação.
- Arborização e implantação de mobiliário.
- Integração aos edifícios existentes.



## LIMITAÇÃO DE GABARITO PARA NOVOS EDIFÍCIOS

As edificações em laranja são sugestões que complementam a proposta. Através da análise das edificações ao longo da rua, constatarem-se os lotes onde as construções são passíveis de demolição e, num futuro próximo, poderão dar lugar a novos empreendimentos imobiliários. Assim, sugere-se a criação de uma Zona Especial que controle o gabarito máximo para as novas edificações desta rua, visto que o Plano Diretor de 1999 (vigente) e o projeto de plano em análise na Câmara de Vereadores preveem 16 pavimentos para a área. Poder-se-ia, no entanto, estar prevendo medidas embasadas nos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade para mitigar as perdas que os proprietários dos lotes poderão ter com a diminuição do número de pavimentos permitido.



GAB.: 3  
TO: 75%  
IA bas.: 1  
IA máx.: 2

GAB.: 4  
TO: 60%  
IA bas.: 1  
IA máx.: 2,5