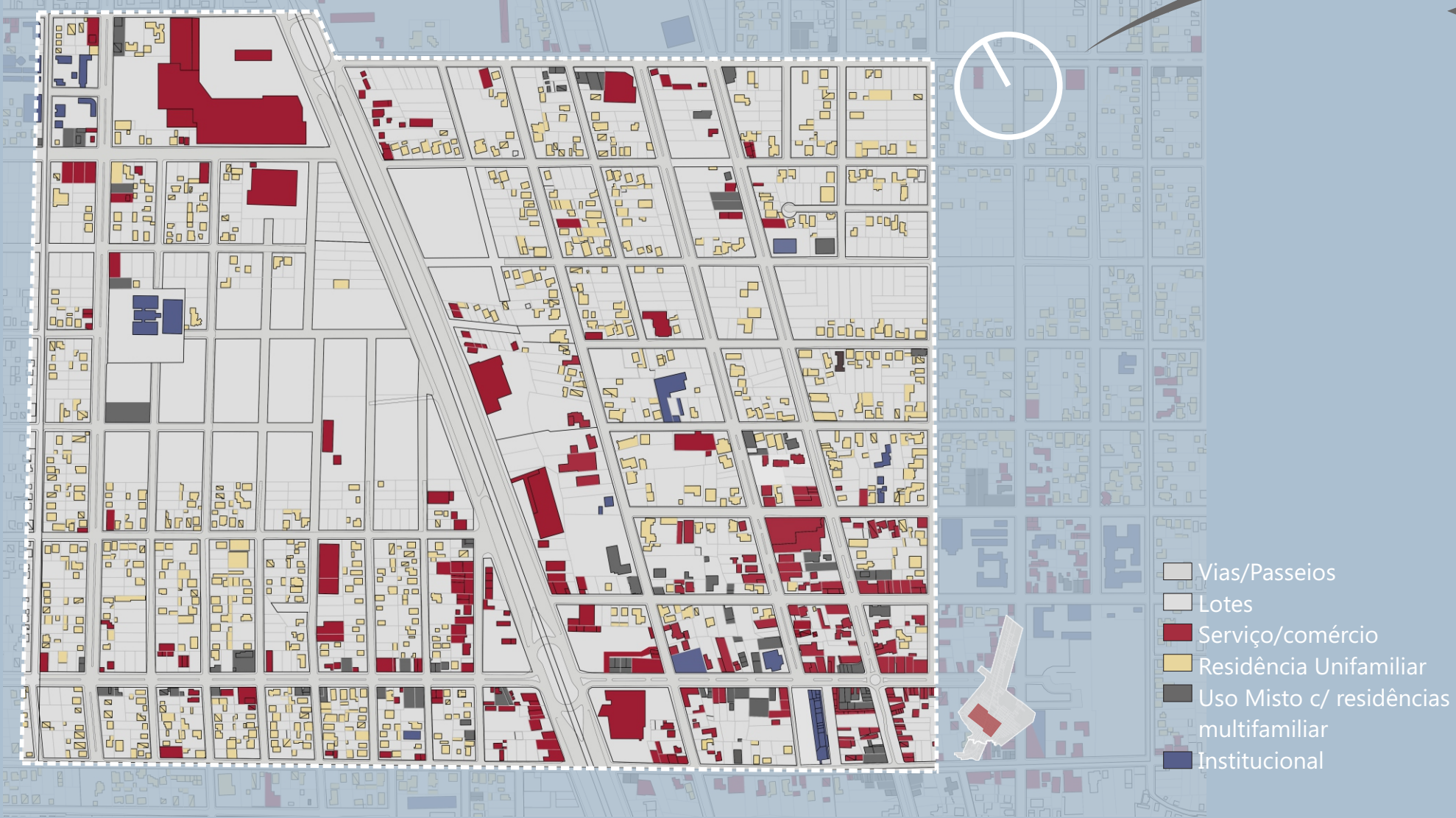


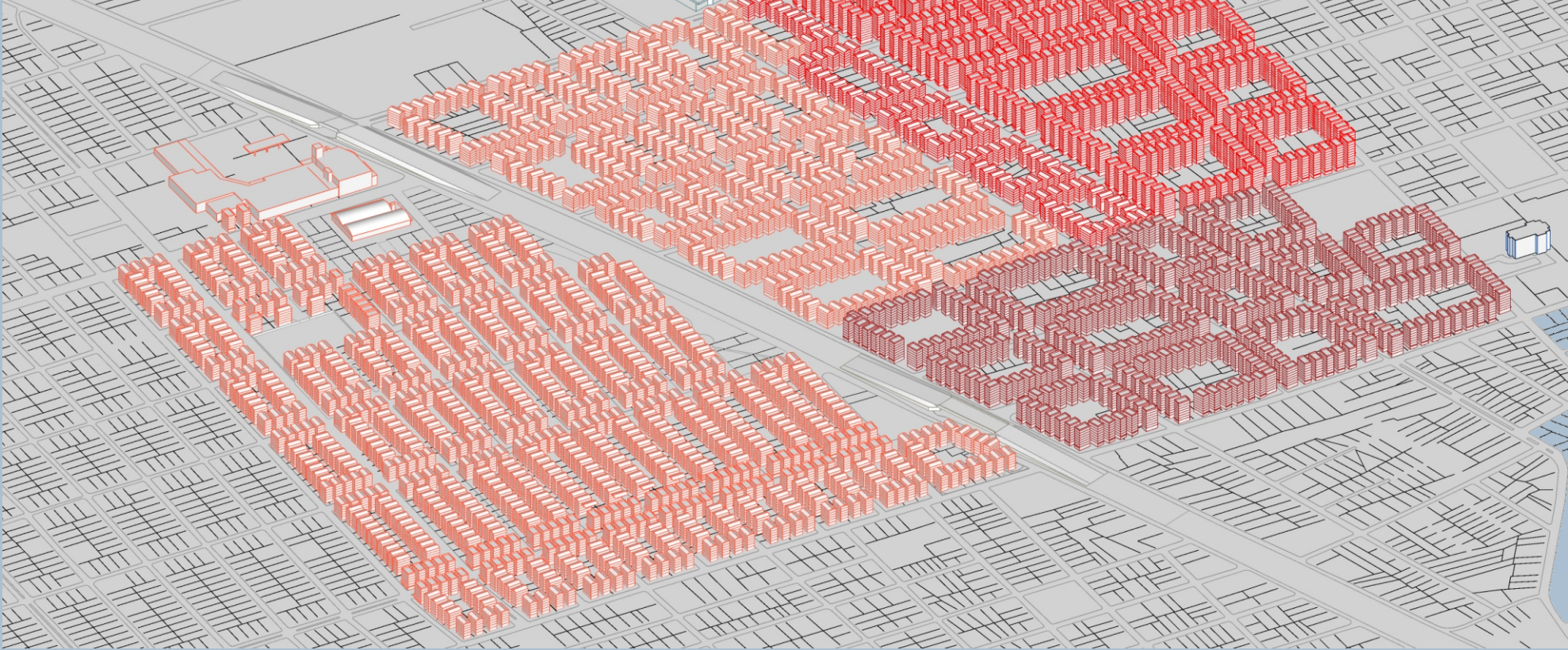
SITUAÇÃO ATUAL DO RECORTE

IMPLANTAÇÃO USO DO SOLO ATUAL

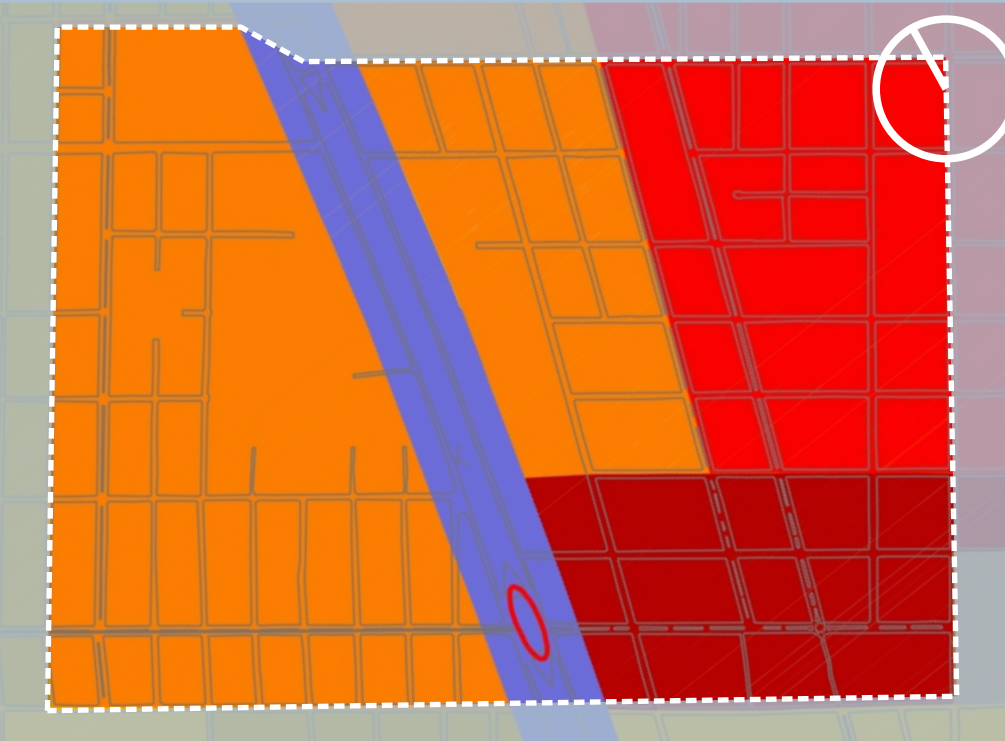


SITUAÇÃO PLANO DIRETOR NO RECORTE

PLANO DE MASSA - PLANO DIRETOR



ZONEAMENTO PLANO DIRETOR



PLANO DIRETOR ATUAL - COMO É:

De acordo com a tendência do crescimento da população sombriense, o plano diretor propõe parâmetros incoerentes com a realidade superestimando a população e de forma muito abrangente, sendo permitido construir edificações com gabaritos iguais em grandes zonas, desconsiderando por exemplo, o novo embrião de centralidade que vêm se formando no bairro Januária e a conformação urbana como um todo.

O recorte deste ensaio abrange as zonas especificadas no plano diretor: Zona Central – ZC: corresponde à área urbana central da sede destinada ao uso predominantemente comercial e de serviços sendo permitido o uso residencial, Zona de Média Densidade 1 – ZMD -1: corresponde às áreas urbanas onde se desenvolve grande parte da malha urbana ocupada, de uso predominantemente residencial, de

média densidade, permitindo maior verticalização, Zona de Média Densidade 2 – ZMD -2: corresponde às áreas urbanas onde se desenvolve grande parte da malha urbana ocupada, de uso predominantemente residencial, de

Os parâmetros levados em consideração na construção deste trabalho foram: Coeficiente de aproveitamento básico (CA), Taxa de ocupação máxima (TO), Altura da edificação/gabarito, Lote mínimo, Lote máximo, Testada mínima, Recuos e Regime Urbanístico. Estes parâmetros atualmente estão condicionados da seguinte forma no Plano Diretor:

ZONA	C.O	T.O (%)	GAB. (pavtos)	LOTE MÍN. TESTADA MÍN. (m²/m)	RECUO FRONTAL (m)	AFA. LATERAL (m)	AFA. FUNDOS (m)
(ZC)	4,2	70	8	360/12	0	0	1,5
(ZMD-1)	1,0	58	10	360/15	5,0	1,5	1,5
(ZMD-2)	1,0	58	6	360/15	5,0	1,5	1,5

Atualmente o uso do solo predominante no recorte é o residencial unifamiliar em sua maioria com gabarito 1pavto. e nota-se maior presença de comércios e serviços no centro da cidade, principalmente na Av. Getúlio Vargas, os comércios e serviços em geral possuem funcionamento de segunda a sexta-feira até as 18hs, e após este horário na parte de maior concentração de comércios ocorre um esvaziamento no período da noite e nos finais de

semana, tornando estes luars ociosos por não haver concentração e fluxo de pessoas nestes horários.

Nota-se também que há uma grande presença de vazios no recorte, que quando extensos também tornam a passagem de pedestres ou ciclistas ociosas. Desta forma, surge a reflexão de cidade compacta x cidade espraiada, e trás-se para a proposta a ocupação destas áreas.

PERSPECTIVA - SITUAÇÃO ATUAL



COMPARATIVO: SITUAÇÃO ATUAL x PLANO DIRETOR x ENSAIO

Tendo em vista que em **30 anos** a população sombriense tende a crescer aproximadamente 15mil habitantes, totalizando aproximadamente **45mil habitantes dentro do município**, este ensaio mostra a diferença hipotética entre a construção e ocupação total do plano diretor e a construção e ocupação total da proposta no **recorte apresentado** resultando assim:

SITUAÇÃO ATUAL DO RECORTE (2019):

ÁREA RECORTE:	UNIDADES HAB.:	POPULAÇÃO (3,1/un.hab):
123 hc	940	2914
DENSIDADE HAB. LÍQUIDA:	DENSIDADE HAB. BRUTA:	
35,18 hab/ha	26,69 hab/ha	

PLANO DIRETOR ATUAL:

ÁREA RECORTE:	UNIDADES HAB.:	POPULAÇÃO (3,1/un.hab):
123 hc	23048	71448,8
DENSIDADE HAB. LÍQUIDA:	DENSIDADE HAB. BRUTA:	
862,51 hab/ha	580,8 hab/ha	

PROPOSTA (2050):

ÁREA RECORTE:	UNIDADES HAB.:	POPULAÇÃO (3,1/un.hab):
123 hc	3451,00	10698,10
DENSIDADE HAB. LÍQUIDA:	DENSIDADE HAB. BRUTA:	
129,14 hab/ha	86,9 hab/ha	

Com a apresentação destes resultados pode-se fazer uma análise comparativa de como este recorte apresentado reflete no município como um todo, onde:

**Atualmente:** o recorte representa **8,83%** dos habitantes do município;

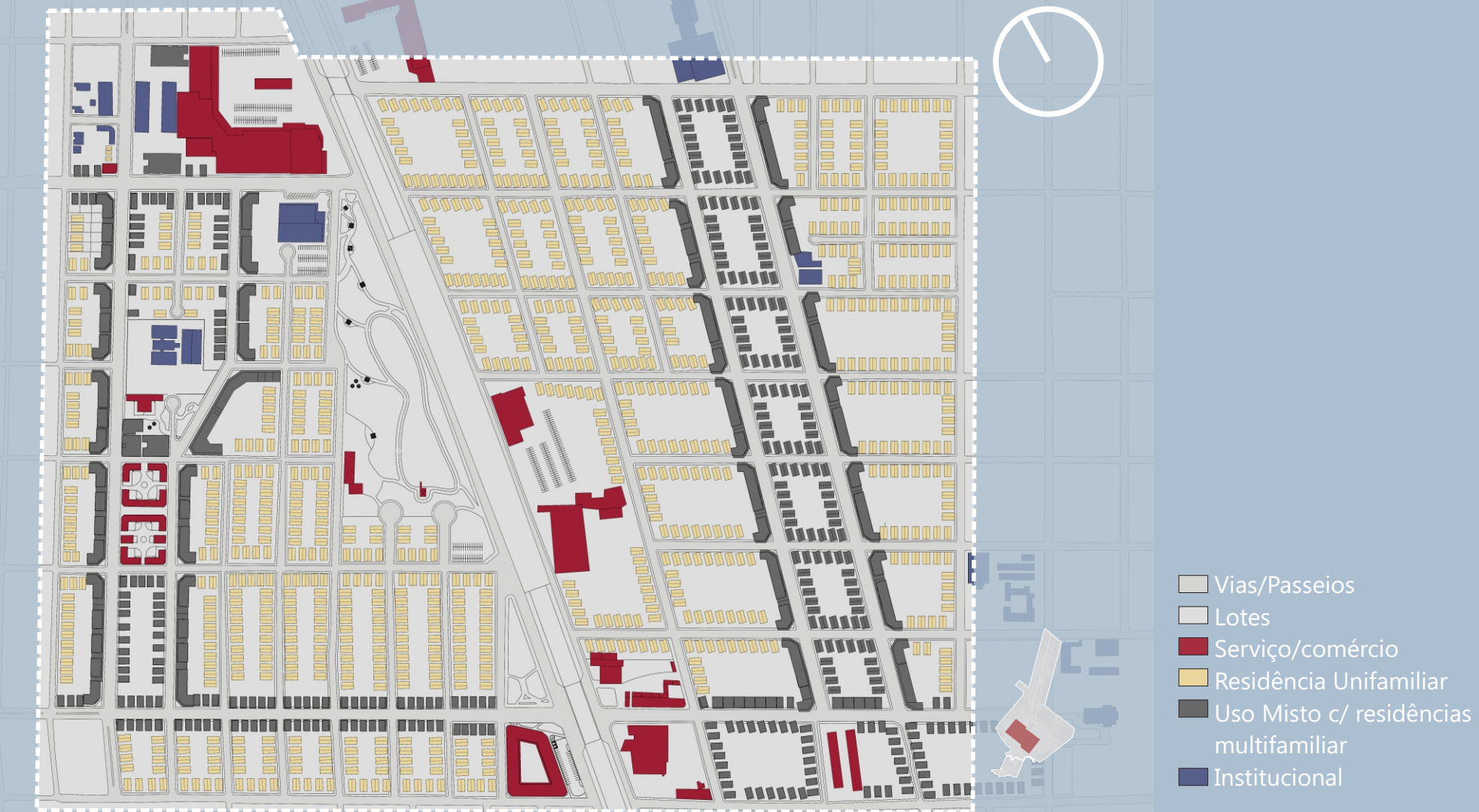
**O plano diretor** (na situação hipotética de construção e ocupação total): o recorte representa **158%** dos habitantes do município;

**A proposta** (na situação hipotética de construção e ocupação total): o recorte representa **23,7%** dos habitantes do município.

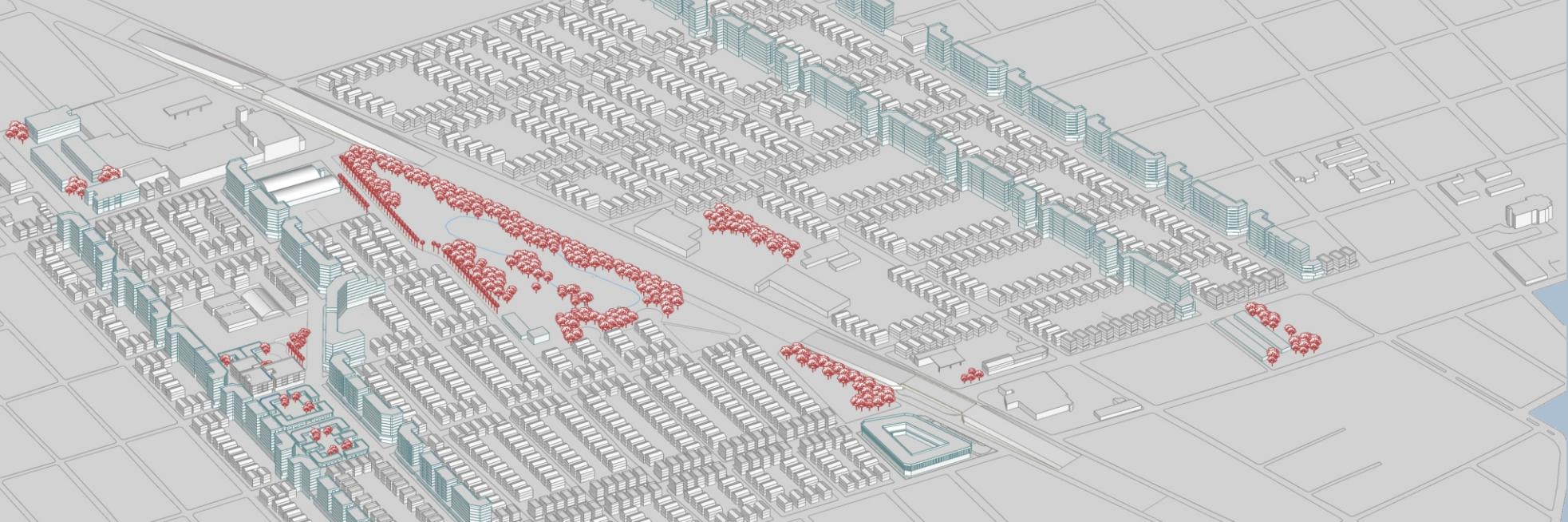
Sendo assim, a densidade para o recorte é estimada de forma a respeitar a expectativa de crescimento da população, enfatizando o conceito de cidade compacta, pois a conformação de cidade proposta para os habitantes dos próximos trinta anos possibilita o uso e ocupação de apenas a área do recorte.

PROPOSTA PARA O RECORTE

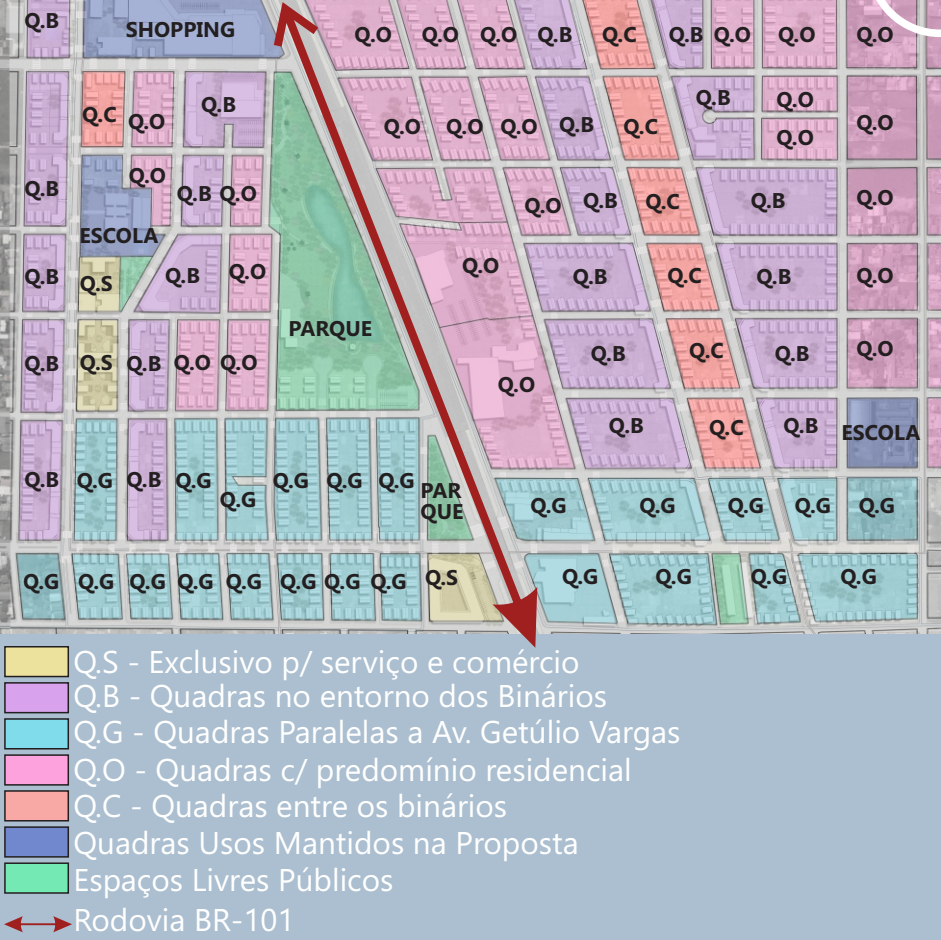
IMPLANTAÇÃO USO DO SOLO PROPOSTO



PLANO DE MASSA - PROPOSTA



IDENTIFICAÇÃO DAS QUADRAS



Nas quadras classificadas como Q.S os lotes são vedados do uso de muros, cercas ou elementos que criem barreira entre espaço público e privado, as edificações devem estar alinhadas com a testada do lote ocupando no máximo 80% do alinhamento, a taxa de ocupação permitida é de até 35%, o coeficiente de aproveitamento é de 0,28 e gabarito permitido será de no máximo dois pavimentos. Os usos permitidos são exclusivamente de serviços e comércios e serão permitidas avanços de marquises sobre passeios públicos de até 1,5m.

Nas quadras classificadas como Q.B os lotes que possuem testada para Av. Prefeito Francisco Lummertz Junior, Rua Otávio Tomaz, Av. Antônio Sant Helena e Av. Nereu Ramos (binários), a edificação pode ocupar 100% do alinhamento da testada no térreo e segundo pavimento desde que tenham empenas cegas, a taxa de ocupação permitida é de até 63%, o coeficiente de aproveitamento é de 5,21 e o gabarito permitido é de no máximo nove pavimentos. Nos lotes de esquina, a

edificação deve ter formato chanfrado em 45° na esquina. Os usos permitidos são habitação, serviços e comércios, onde o térreo deve ser ocupado preferencialmente por estes dois últimos itens citados.

As Quadras classificadas como Q.G, nos lotes que possuem testada para Av. Getúlio Vargas as edificações devem ter o térreo alinhado com a testada do lote sendo permitido o avanço de marquises de no máximo 1,5m sobre o passeio público, a edificação pode ocupar 100% da testada e o gabarito permitido será de no máximo quatro pavtos. Os usos permitidos são habitação, serviços e comércios, onde o térreo voltado para as avenidas deve ser ocupado preferencialmente por estes dois últimos itens citados. Nos demais lotes o gabarito é de no máximo três pavimentos com uso unifamiliar.

Nos lotes das quadras classificadas como Q.O as edificações devem ter afastamento frontal de 5m, a edificação pode ocupar 100% do alinhamento da testada desde que tenham empenas cegas, a taxa de ocupação permitida é de até 70%, o coeficiente de aproveitamento é de 2,1 e o gabarito permitido é de no máximo quatro pavimentos. O uso permitido é habitação unifamiliar.

Nas quadras classificadas como Q.C os lotes que possuem testada para Av. Prefeito Francisco Lummertz Junior, Rua Otávio Tomaz, Av. Antônio Sant Helena e Av. Nereu Ramos (centro dos binários), a edificação pode ocupar 100% do alinhamento da testada desde que tenham empenas cegas, o gabarito permitido é de no máximo três pavimentos. Os usos permitidos são habitação, serviços e comércios, onde o térreo voltado para as avenidas deve ser ocupado preferencialmente por estes dois últimos itens citados. Nos demais lotes o uso permitido é unifamiliar.

LOCAL	C.O	T.O (%)	GAB. (pavtos)	LOTE MÍN. (m²)	OCUPAÇÃO MÁX. TESTADA (m)	RECUO FRONTAL (m)	AFA. LATERAL/ FUNDOS(m)
Q.S	0,28	35	2	360	80	0	1,5
Q.B	5,21	63	9	360	100	3,0	1,5
Q.G	2,1	70	4	360	100	0	1,5
Q.O	1,0	70	3	360	100	5,0	1,5
Q.C	1,0	70	3	360	100	0	1,5

Projeto:  
ENSAIO URBANO EM SOMBRIÓ-SC:  
centralidades que conectam

Acadêmica:  
**DÉBORA JERÔNIMO DE BORBA**  
Orientador:  
**PEDRO LUIZ KESTERING MEDEIROS**