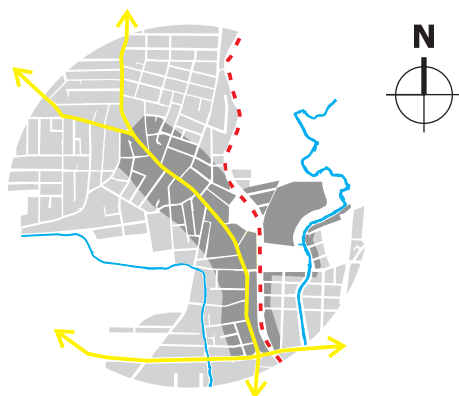


## 8 - ANÁLISE DO TERRENO E ENTORNO



**ESQUEMA 07**  
Localização do recorte de estudos no Bairro Rio Maina

**MAPA 21**  
Mapa do recorte analisado ao longo da Av. dos Imigrantes e ao Parque dos Imigrantes.

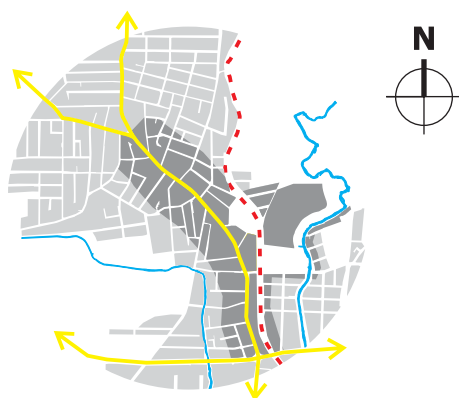
Fonte: Autor

### LEGENDA

- RECORTE TRABALHADO
- POSSÍVEIS TERRENOS
- PARQUE DOS IMIGRANTES
- RIOS (Maina e Sangão)
- FERROVIA



## 8 - ANÁLISE DO TERRENO E ENTORNO



ESQUEMA 07  
Localização do recorte de estudos no  
Bairro Rio Maina

MAPA 22  
Mapa de Cheios e Vazios POSITIVO

Fonte: Google Maps + Autor

### LEGENDA

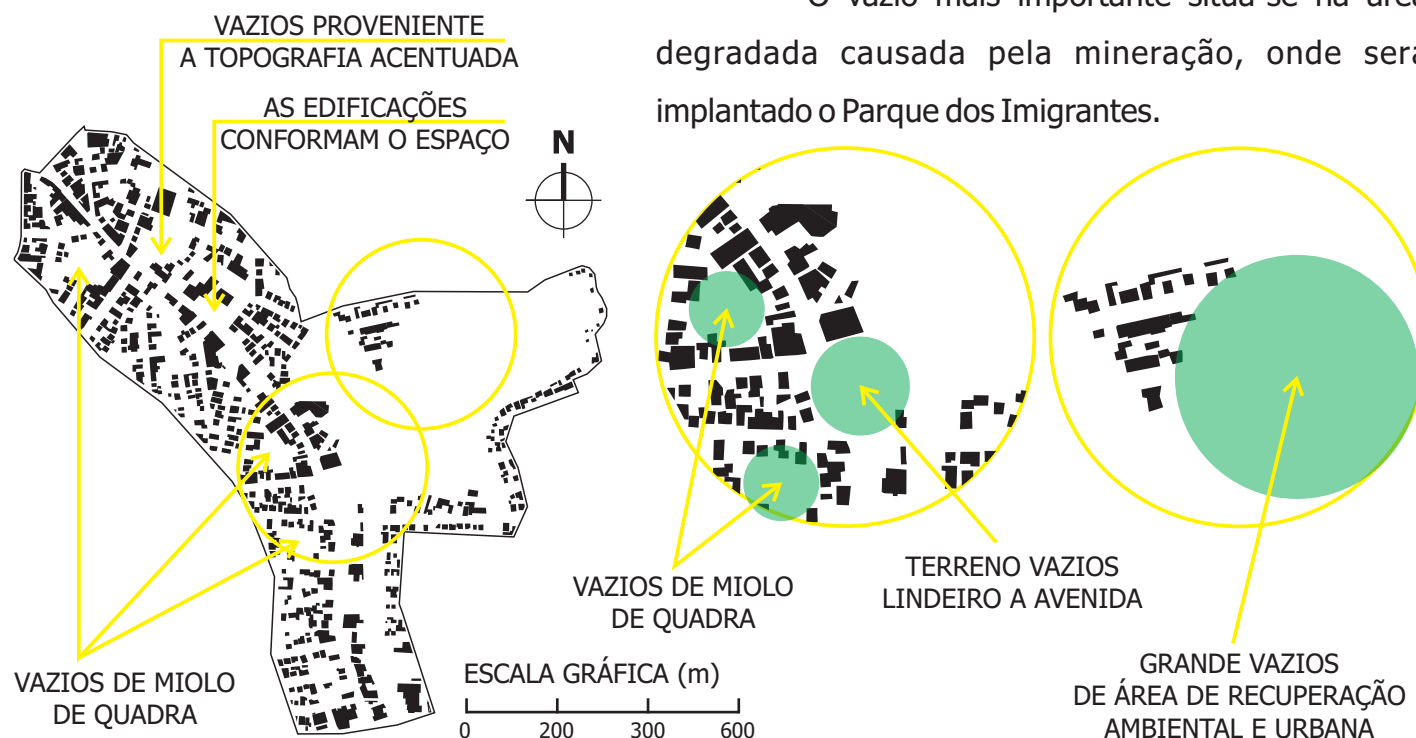
- NÃO CONSTRUÍDO
- CONSTRUÍDO
- RIOS (Maina e Sangão)
- - - FERROVIA

### 8.1 - CHEIOS E VAZIOS

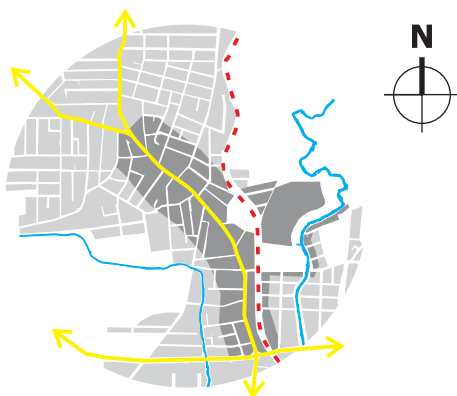
De acordo com as novas políticas públicas do Município de Criciúma, não é permitido ter terrenos vazios junto a Avenida dos Imigrantes, mas segundo o mapa de cheios e vazios, há os referidos espaços com vazios urbanos.

Há algumas características interessantes no mapa de cheios, onde ao longo da Avenida dos Imigrantes as edificações conformam o espaço de forma clara. Há muitos vazios de miolo de quadra, pela morfologia irregular da malha e também pela topografia acentuada no terreno. Outro espaço importante é a relação em que a Igreja conforma um vazio de praça junto a Avenida.

O vazio mais importante situa-se na área degradada causada pela mineração, onde será implantado o Parque dos Imigrantes.



## 8 - ANÁLISE DO TERRENO E ENTORNO



ESQUEMA 07  
Localização do recorte de estudos no  
Bairro Rio Maina

MAPA 23  
Mapa de Cheios e Vazios NEGATIVO

Fonte: Google Maps + Autor

### LEGENDA

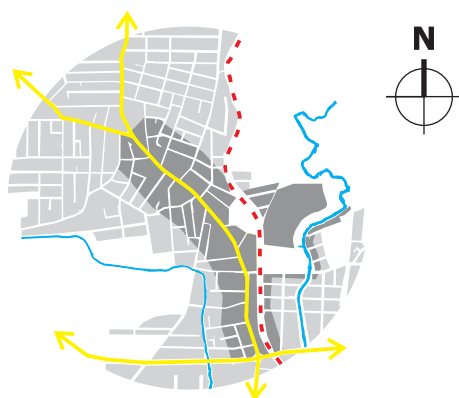
- NÃO CONSTRUÍDO
- CONSTRUÍDO
- RIOS (Maina e Sangão)
- - - FERROVIA

Na análise no mapa em negativo percebe-se além do grande vazio da área degradada, chamam a atenção os vazios junto a Avenida dos Imigrantes. Somente um espaço se configura a partir de edificações, que justamente é a praça do bairro onde está a Igreja Paroquial. Os demais espaços vazios não configuram qualidade urbana, e diminuem o potencial do bairro.

Por este mapa também é visível a importância morfológica da Avenida dos Imigrantes como eixo estruturador do bairro, tendo ao longo da via as maiores construções, possuindo comércios, mercados, bancos, igreja, posto de gasolina e edifícios em altura. Mais afastados a essa via, o tamanho das construções diminuem o que caracteriza maior quantidade de residências unifamiliares.



## 8 - ANÁLISE DO TERRENO E ENTORNO



ESQUEMA 07  
Localização do recorte de estudos no Bairro Rio Maina

MAPA 24  
Mapa de Localização dos Terrenos junto a Hierarquia Viária e alguns Equipamentos.

Fonte: PDPM Criciúma + Autor

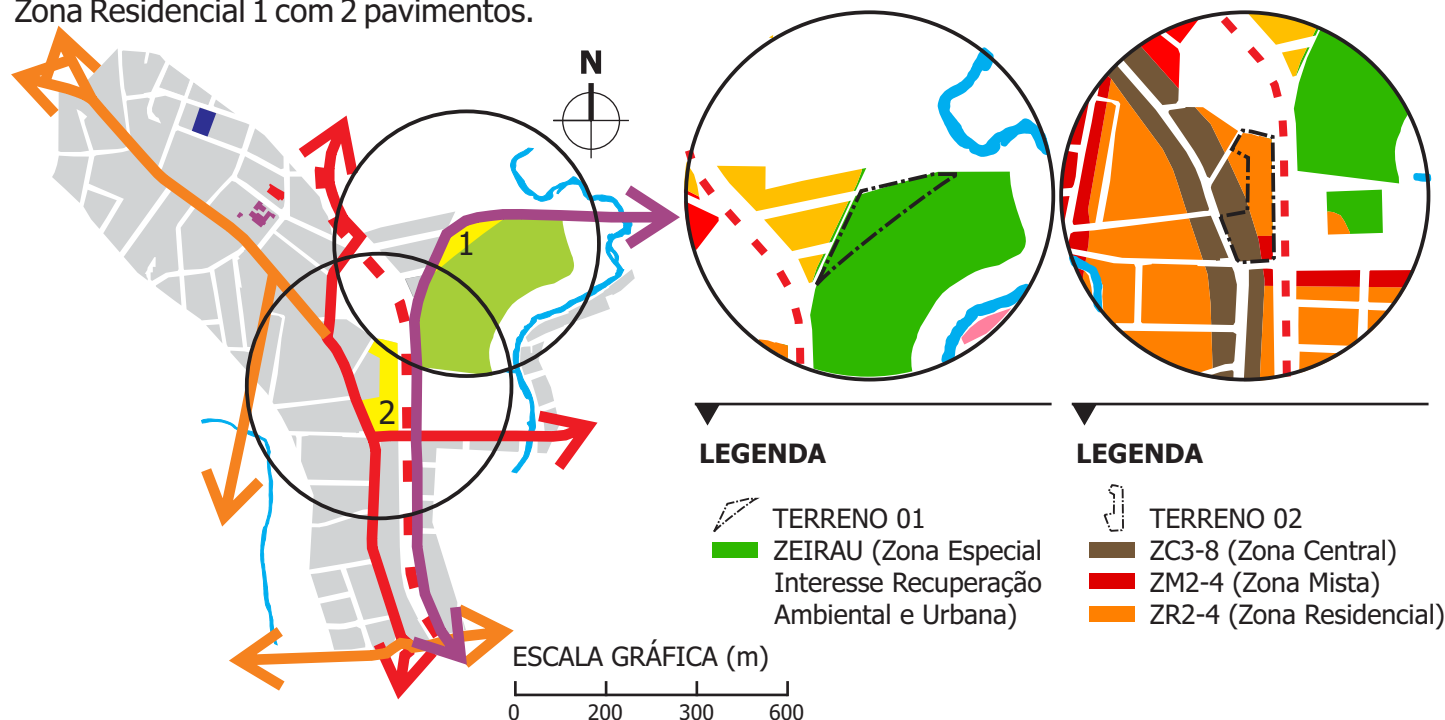
### LEGENDA

- RECORTE TRABALHADO
- POSSÍVEIS TERRENOS
- PARQUE DOS IMIGRANTES
- PARÓQUIA SANTO AGOSTINHO
- CENTRO COMUNITÁRIO
- BROTOLÂNDIA CLUBE
- RIOS (Maina e Sangão)
- FERROVIA

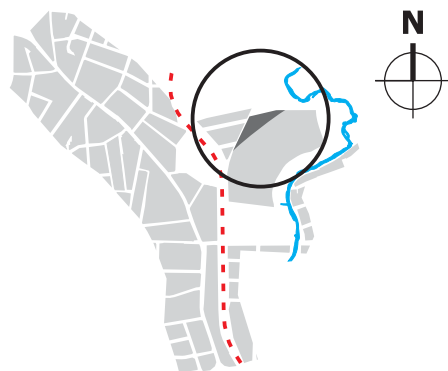
## 8.2 - TERRENOS

O **Terreno 01** está situado junto ao Parque dos Imigrantes, sendo um terreno proposto pelo Município de Criciúma, por isso também a proximidade com o Anel de Contorno Viário passando pelo local. Está previsto dentro da Zona ZEIRAU, terreno de depósito de rejeito de carvão, mas com Área de Recuperação Ambiental e Urbana.

Já o **Terreno 02** situa-se junto a Avenida dos Imigrantes. Do ponto de vista do sistema viário é mais interessante pois engloba uma esquina com duas Avenidas Arteriais, com a ferrovia passando aos fundos do terreno e com a mesma proximidade com o anel de contorno viário. Parte do terreno pertence a Zona Central 3 de 8 pavimentos, parte na Zona Mista 2 - 4 Pavimentos e parte na Zona Residencial 1 com 2 pavimentos.



## 8 - ANÁLISE DO TERRENO E ENTORNO



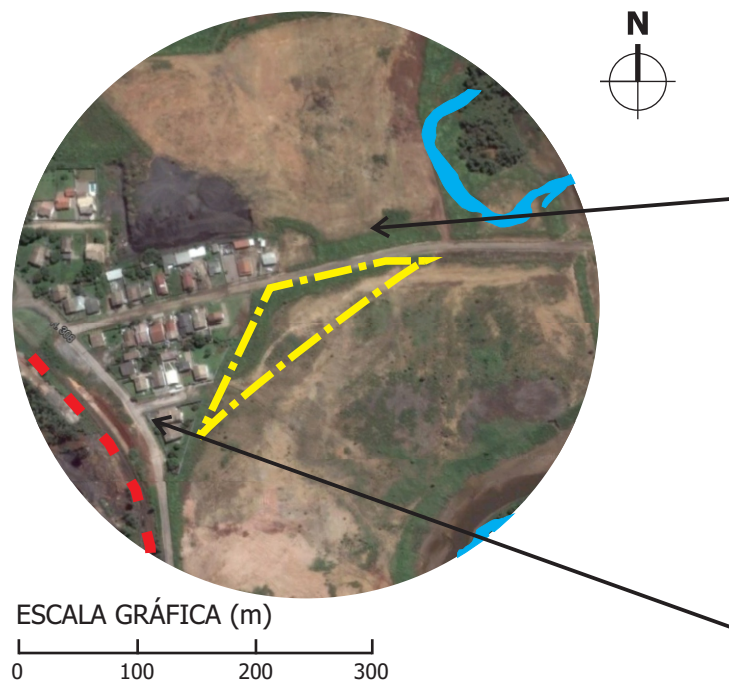
**ESQUEMA 08**  
Localização do terreno dentro do recorte de estudos

**FIGURA 10**  
Imagem aérea do terreno e entorno

Fonte: Google Maps + Autor

### LEGENDA

- QUADRAS
- TERRENO 01  
(Terreno proposto pelo Município)
- PARQUE DOS IMIGRANTES
- RIOS (Maina e Sangão)
- FERROVIA



### Vantagens

- Incorporado ao projeto do Parque dos Imigrantes;
- Facilidade de fluxo com o Anel de Contorno Viário;
- Terreno amplo com possibilidade de futura ampliação.

### Desvantagens

- Distância da principal urbanidade e densidade do bairro;
- Dificil acesso dos pedestres ao terreno;
- Não está paralelo a Via Férrea;
- Próximo a baixa densidade e a menos demanda.

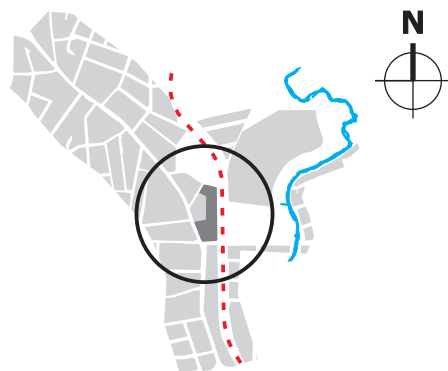
### TERRENO 01



Fotos: Autor



## 8 - ANÁLISE DO TERRENO E ENTORNO



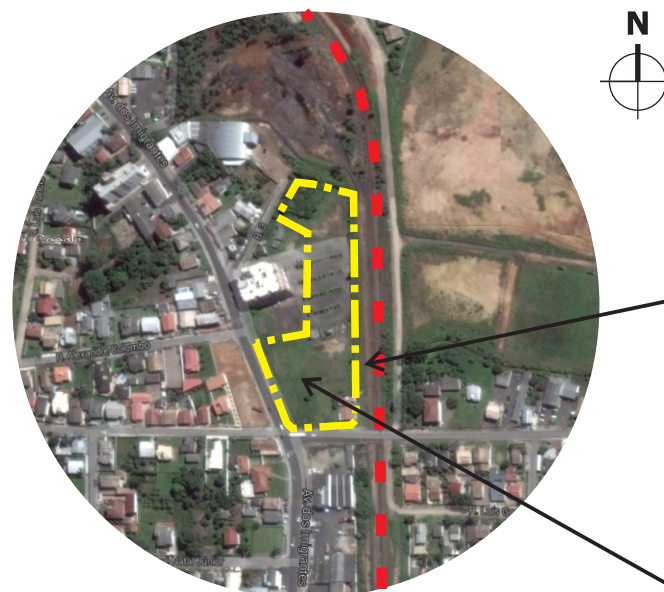
**ESQUEMA 08**  
Localização do terreno dentro do recorte de estudos

**FIGURA 11**  
Imagem aérea do terreno e entorno

Fonte: Google Maps + Autor

### LEGENDA

- QUADRAS
- TERRENO 02  
(Vazio com grande potencialidade)
- PARQUE DOS IMIGRANTES
- RIOS (Maina e Sangão)
- FERROVIA



**ESCALA GRÁFICA (m)**  
0 100 200 300

### Vantagens

- Localizado lindeiro a principal via do Bairro;
- Proximidade com a maior demanda de usuários;
- Presença de duas Vias Arteriais;
- Paralelo a Via Férrea, possibilitando o fácil embarque dos passageiros;
- A topografia favorece a diferenciação dos níveis e dos modais de transporte individual e coletivo;
- Proximidade com o Parque dos Imigrantes;
- Maior acessibilidade ao comércio, serviços e equipamentos;
- Próximo a alta densidade e a maior demanda.

### TERRENO 02

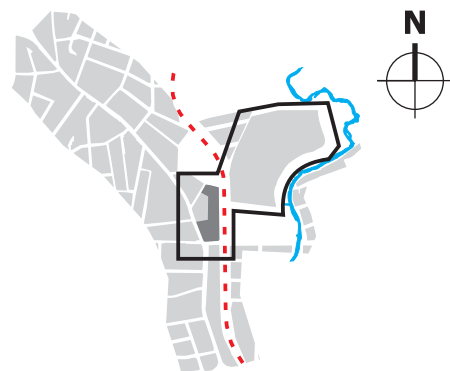


Fotos: Autor

### Desvantagem

- Limitação da área do terreno.

## 8 - ANÁLISE DO TERRENO E ENTORNO



ESQUEMA 09  
Localização do terreno escolhido.

MAPA 25  
Mapa do terreno e entorno com a proximidade do Parque dos Imigrantes

Fonte: Autor

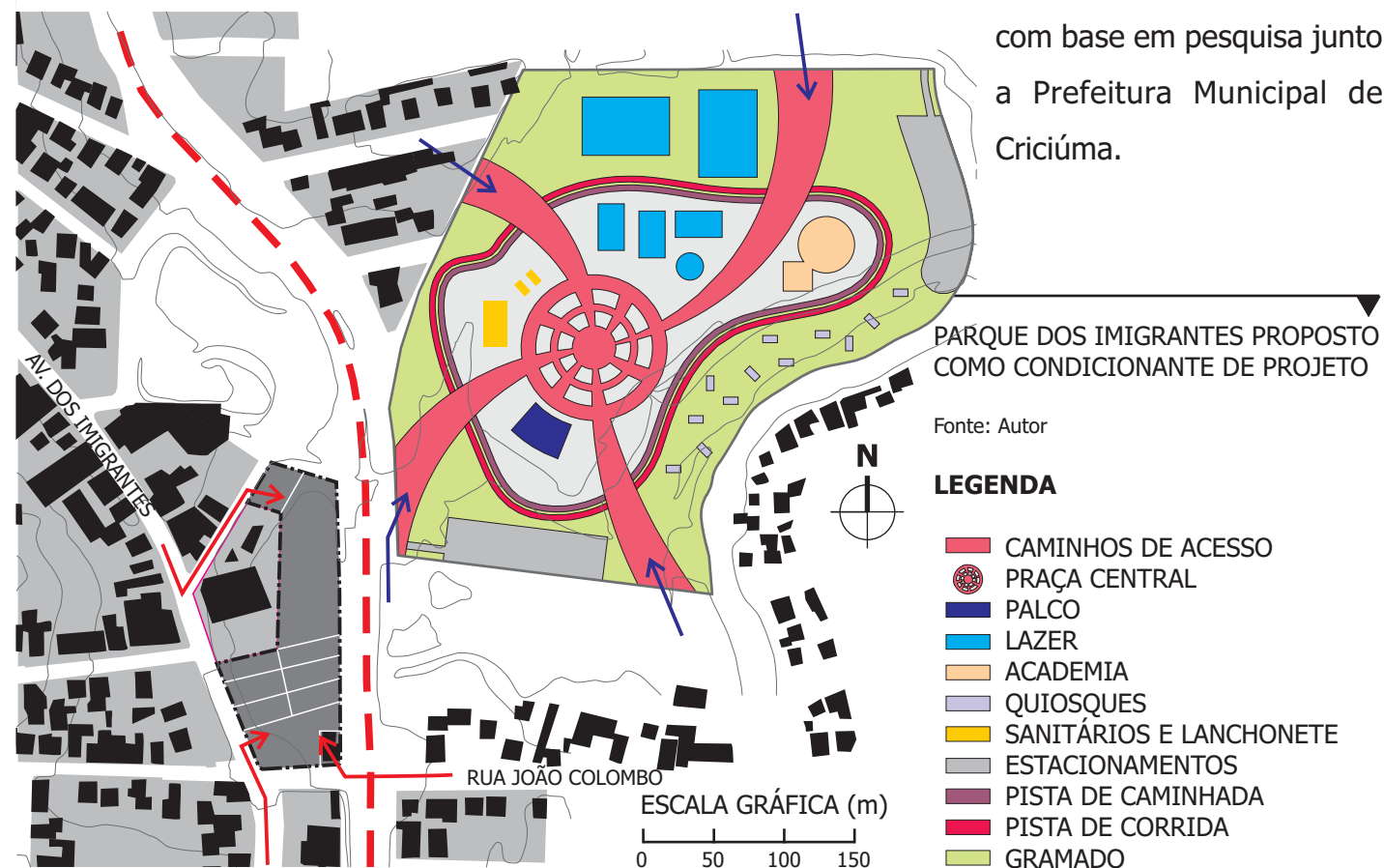
### LEGENDA

- QUADRAS ENTORNO
- TERRENO ESCOLHIDO
- EDIFICAÇÕES CONSTRUÍDAS
- ACESSOS AO TERRENO
- ACESSOS AO PARQUE
- FERROVIA

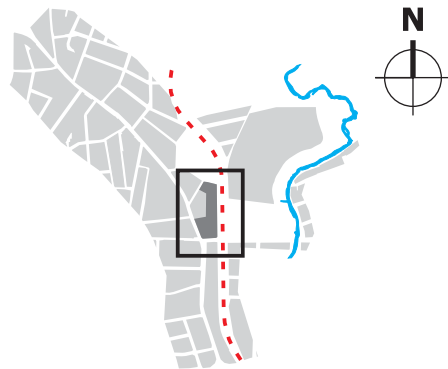
### 8.3 - TERRENO ESCOLHIDO

O terreno escolhido possui grandes potencialidades e condicionantes para com seu entorno. A localização do terreno possui duas grandes potencialidades: na parte alta do terreno (a oeste) está a Avenida dos Imigrantes, possuindo nesta via a maior urbanidade do bairro, e na parte baixa (a leste) está situado o Parque dos Imigrantes, que representa um grande espaço de lazer e atividades na escala municipal. Para se tornar um condicionante de projeto, foi proposto uma implantação para o Parque

com base em pesquisa junto a Prefeitura Municipal de Criciúma.



## 8 - ANÁLISE DO TERRENO E ENTORNO



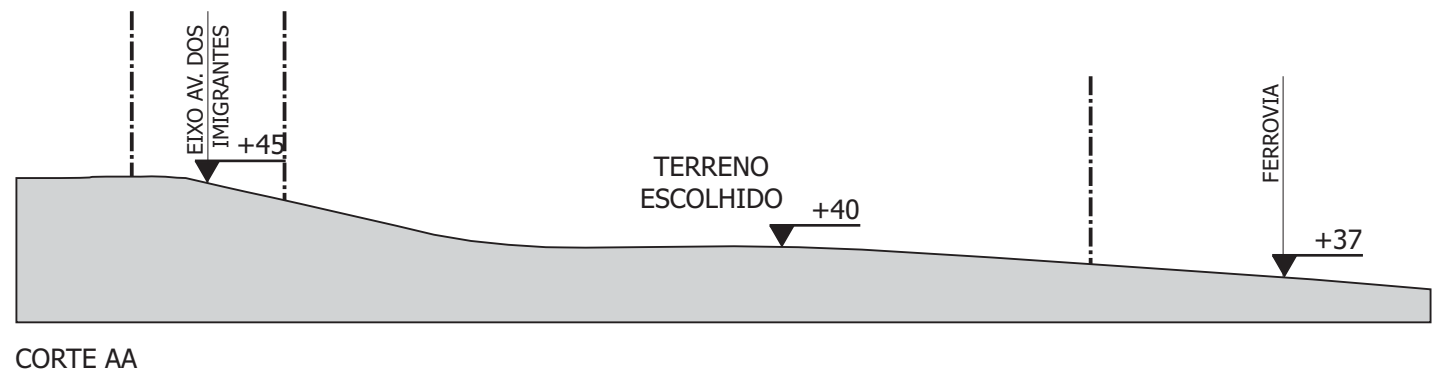
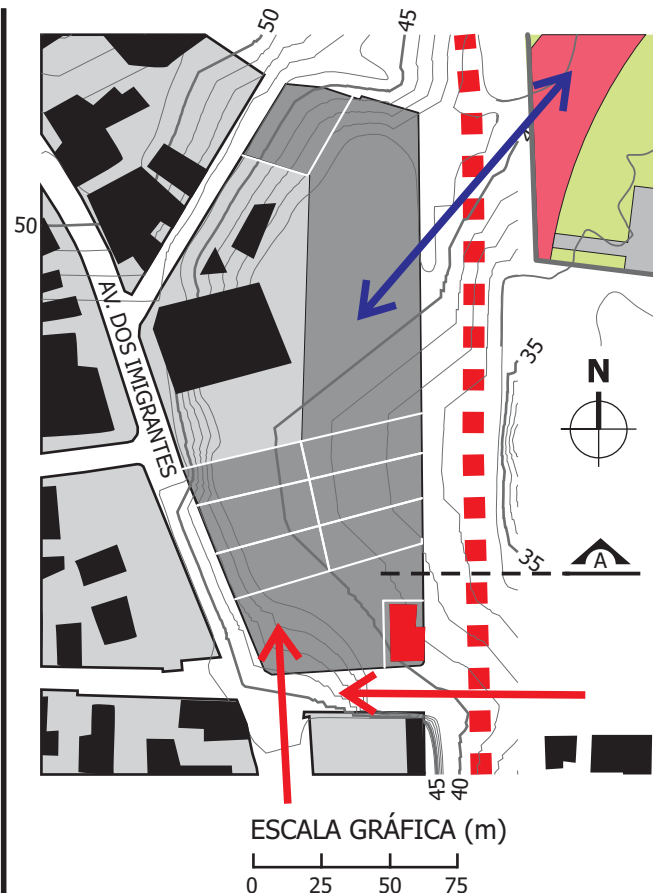
ESQUEMA 09  
Localização do terreno escolhido.

MAPA 26  
Mapa do terreno com as curvas de nível

Fonte: Autor

### LEGENDA

- QUADRAS ENTORNO
- TERRENO ESCOLHIDO
- EDIFICAÇÕES EXISTENTES
- EDIFICAÇÃO REMOVIDA
- PRINCIPAIS ACESSOS
- LIGAÇÃO COM O PARQUE
- FERROVIA



A forma do terreno segue o parcelamento dos lotes, onde foram utilizados os lotes vazios, permanecendo as edificações mais importantes, tendo que haver desapropriação de apenas uma residência unifamiliar.

Na soma dos dez lotes utilizados, a área do terreno totaliza **10.907,49m<sup>2</sup>** ou **1,09ha**. Em comparação aos terrenos dos terminais existentes em Criciúma que variam de 7.000,00m<sup>2</sup> a 12.000,00m<sup>2</sup>, o proposto possui uma área confortável para implantação do projeto.

A topografia também é forte condicionante e potencialidade no projeto, pois o declive de 8 metros entre a Avenida dos Imigrantes e a Ferrovia, favorece a separação de setores em níveis diferentes.