

CENÁRIO INICIAL

CÓRREGO SARACURA PEQUENO TAMPONADO

MICROZONA I NÚCLEO DA ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL

TOMBAMENTO

edifícios tombados

DINÂMICA DE OCUPAÇÃO

edificações tombadas
edificações existentes
adensamento proposto

ZONEAMENTO

área tombada compresp

MICROZONA I - NÚCLEO DA ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL

uso misto | manutenção da TO e CA em vigor para os lotes existentes | Permitido intervenções nas edificações somente para reformas internas, aumento da permeabilidade e incremento da vegetação nas áreas abertas e livres | CA - 4 a ser praticado somente na transferência do potencial construtivo, a ser aplicado nas microzonas 2 e 3 | obrigatório a instalação de reservatório para a retenção de águas pluviais na proporção a ser definida em função de estudos deste escoamento em relação à área construída e/ou impermeabilizada; | não permitido edificação e/ou garagem no subsolo.

MICROZONA 2 - ENTORNO 1 DA ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL

uso misto | TO - 50% | CA - 4 | C Permeabilidade 0,30 | na transferência do potencial construtivo este poderá ser aplicado na microzona 3 | obrigatório a instalação de reservatório de retenção de águas pluviais na proporção de 500 litros a cada 500,00m² de área construída.
MICROZONA 3 - ENTORNO 2 DA ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL
uso misto | TO - 70% | CA - 4 | obrigatório a instalação de reservatório para a retenção de águas pluviais na proporção a ser definida em função de estudos deste escoamento em relação à área construída e/ou impermeabilizada;

ZONEAMENTO



ZONEAMENTO PROPOSTO

MICROZONA I - NÚCLEO DA ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL

área predominantemente de intensa vegetação nativa da mata atlântica com propósito de restauração do sistema ambiental visando o aumento da permeabilidade do solo, intensificação da evapotranspiração e da renaturalização das nascentes e da cabeceira do córrego Saracura Pequeno | TO - 50% | CA - 4 | C Permeabilidade - 0,30 | na transferência do potencial construtivo este poderá ser aplicado na microzona 3 e no distrito da bela vista | obrigatório a instalação de reservatório para a retenção de águas pluviais na proporção a ser definida em função de estudos deste escoamento em relação à área construída e/ou impermeabilizada; | não permitido edificação e/ou garagem no subsolo | usos permitidos: cultural, esportivo e de recreação fechados e a céu aberto.

MICROZONA 2 - ENTORNO 1 DA ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL

uso misto | TO - 50% | CA - 4 | C Permeabilidade - 0,30 | na transferência do potencial construtivo este poderá ser aplicado na microzona 3 e no distrito da bela vista | obrigatório a instalação de reservatório para a retenção de águas pluviais na proporção a ser definida em função de estudos deste escoamento em relação à área construída e/ou impermeabilizada;

MICROZONA 3 - ENTORNO 2 DA ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL

uso misto | TO - 70% | CA - 4 | C Permeabilidade - 0,10 | obrigatório a instalação de reservatório para a retenção de águas pluviais na proporção a ser definida em função de estudos deste escoamento em relação à área construída e/ou impermeabilizada;

área tombada compresp

PARQUE PROPOSTO E CONEXÕES VERDES

parque proposto na microzona 1
conectividade entre o parque proposto e os fragmentos de vegetação existente
pavimento permeável - vias e passeios
fragmentos de vegetação existentes no entorno da microzona 1

CENÁRIO FINAL PRETENDIDO

NASCENTES E CABECEIRAS DO CÓRREGO SARACURA PEQUENO RENATURALIZADO

MICROZONA I - NÚCLEO DA ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL

vegetação com espécies nativas da mata atlântica - parque proposto
edifícios tombados
edifícios existentes consolidados
adensamento proposto

0 50 100 200 m

MICROÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - MICROZONAS 1, 2 E 3

Como decorrência das diretrizes do Plano Diretor, a Av. Nove de Julho como corredor e a condição de adensamento de seu entorno como "área de influência", fica estabelecido um desafio de como adensar, ainda mais, e atender às demandas de habitação, lazer e cultura, numa área com a peculiaridade como a da Grota do Bixiga.

Neste parque poderão ser instalados equipamentos públicos de lazer e cultura respeitando-se os limites de zoneamento. O uso do potencial construtivo aplicado diferencialmente na forma de ocupação em locais específicos destas áreas deverá ser transferido nas Microzonas lineares e deverão garantir a possibilidade de permanência na região aos atuais moradores.

A partir da criação da Microárea de Proteção Ambiental ficam estabelecidas posturas e critérios de uso e ocupação das grotas, anfiteatros naturais e cabeceiras das sub bacias, que seriam implantados ao longo de um período estabelecido, a exemplo do que já ocorre com o PDE, com revisões periódicas destas proposições para ajustes e adequações, que denominamos de Cenários inicial, intermediário e pretendido.

Nos cenários foram simuladas algumas dinâmicas urbanas no sentido do remanejamento de usos e ocupação do solo com a implantação da proposta, e que poderão ser ajustados a qualquer tempo nas revisões que o plano vier a ter, até que sejam atingidos os objetivos de reversão da qualidade dos Sistemas Ambientais e se possam dimensionar os benefícios decorrentes de sua restauração.