

|E|X|P|

CADERNO DE DIRETRIZES

Refúgio do Campeche

CNPJ: 34.555.487/0001-90

Etapas

Caderno de diretrizes

01

delimitação e diagnóstico espacial sintético

- Delimitação da área do PEU com a demarcação dos imóveis envolvidos;
- Aspectos Ambientais relevantes;
- Uso e Ocupação Territorial;
- Sistema de Espaços Livres;
- Sistema de Equipamentos Comunitários (Educação, Saúde, Cultura, Esporte e Lazer);
- Sistema de Mobilidade;
- Paisagem e Patrimônio;
- Aspectos sócio-econômicos;
- Leitura do atual zoneamento incidente e análise do potencial construtivo global para a área conforme legislação urbanística vigente.

02

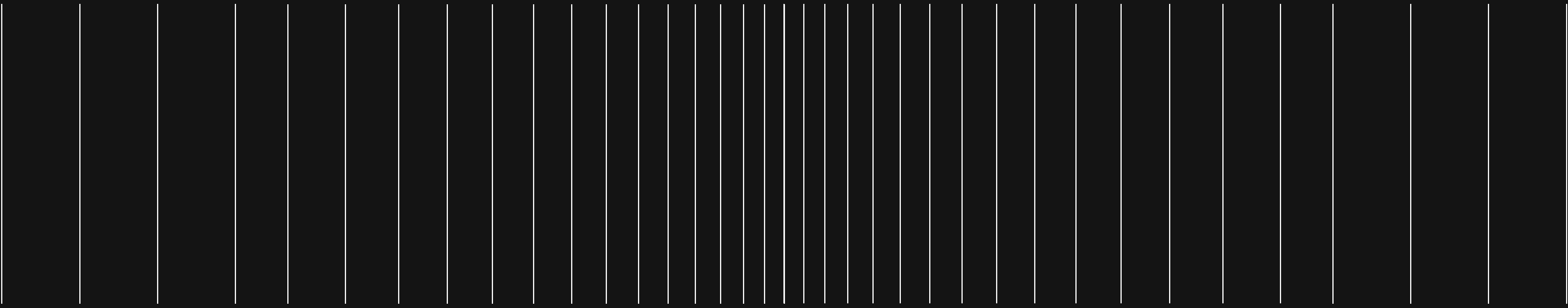
programa de intervenções

- Potencial construtivo pretendido, indicando o interesse de manutenção ou alteração do potencial construtivo geral previsto e da média da densidade populacional;
- Programa geral de ocupação da área do PEU indicando os usos pretendidos e estimativa de potencial por uso;
- Cronograma preliminar demonstrando a expectativa temporal de implantação e consolidação do PEU.

03

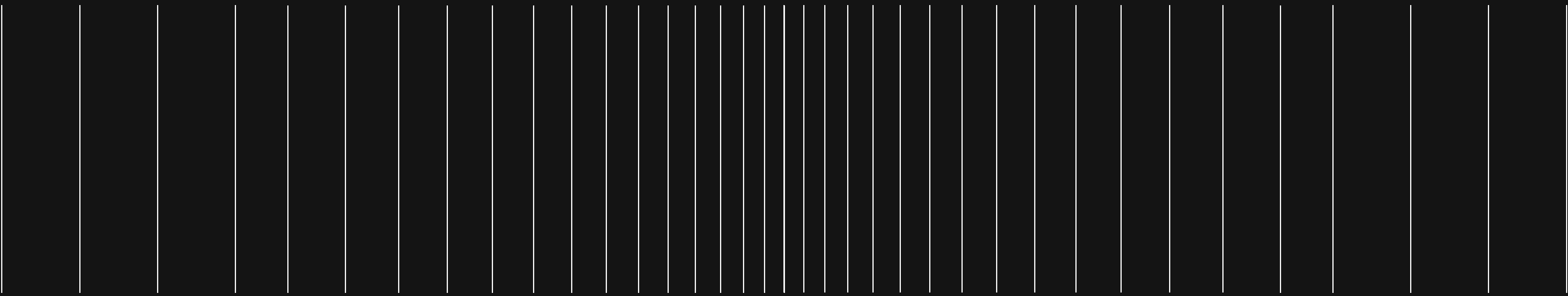
resultados esperados pela implantação do PEU

- Centralidades;
- Mobilidade;
- Meio Ambiente;
- Equipamentos comunitários (Educação, Saúde, Cultura, esporte e lazer);
- Espaços públicos;
- Patrimônio histórico;
- Desenvolvimento econômico e geração de empregos;
- Infraestruturas;
- Habitação social.



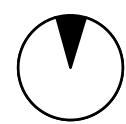
CADERNO 01

delimitação e diagnóstico espacial sintético



Delimitação da área

Rio Tavares - SC



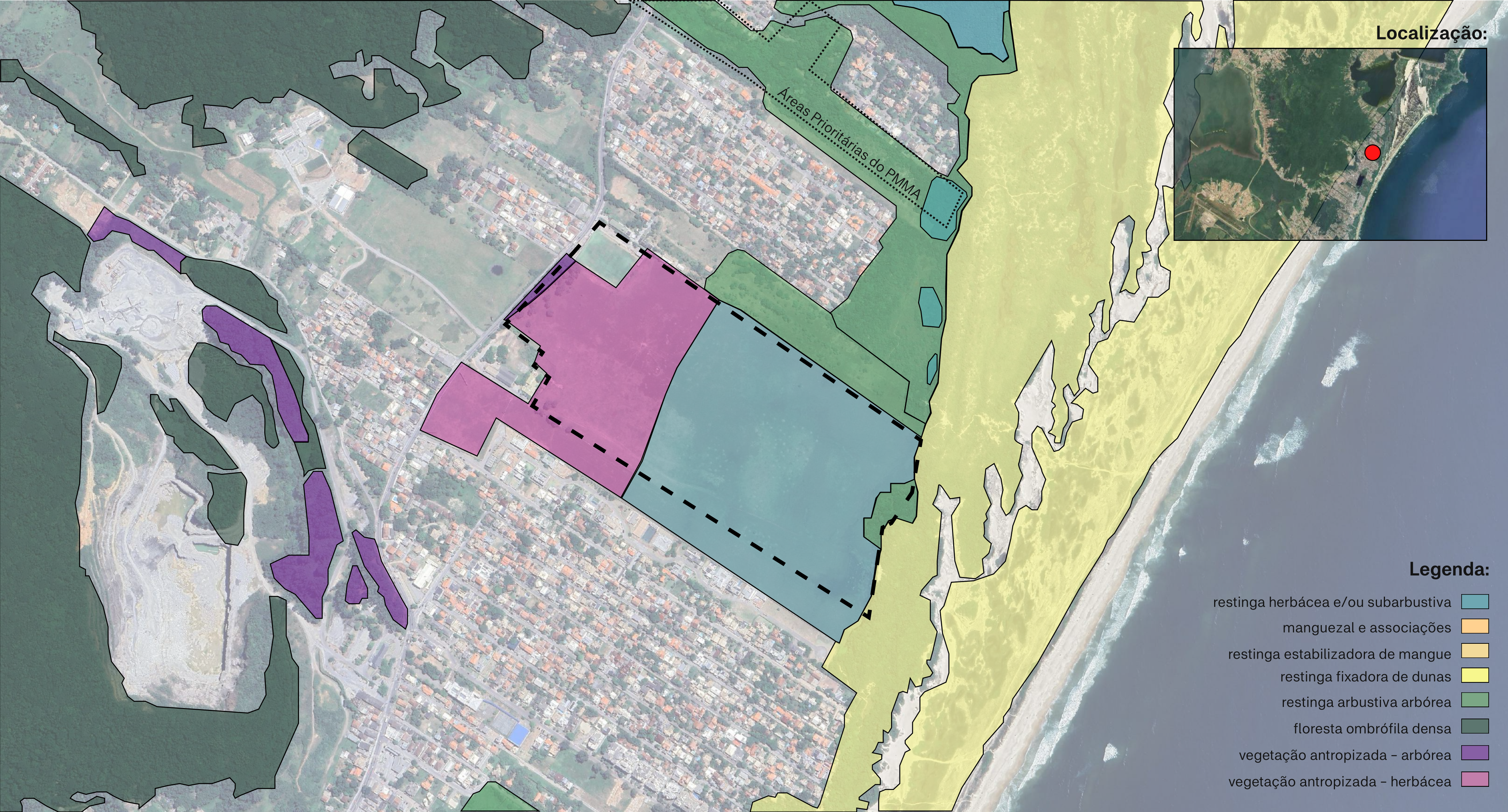
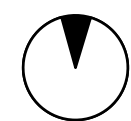
A gleba esta inserida no bairro Rio Tavares, localizado no centro-sul da cidade de Florianópolis. É uma região que combina áreas residenciais e comerciais com a natureza exuberante, incluindo vegetação nativa e áreas de preservação ambiental.

Com acesso facilitado pela rodovia SC-406, o Rio Tavares tem se desenvolvido rapidamente, mas ainda preserva um clima mais descontraído e uma forte conexão com atividades ao ar livre, como surf e trilhas. Ao mesmo tempo, é um bairro que começa a ver o crescimento de empreendimentos imobiliários e uma infraestrutura comercial mais robusta, sem perder o charme de uma comunidade com características mais naturais e de lazer.



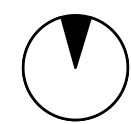
Aspectos ambientais relevantes

Rio Tavares - SC



Aspectos ambientais relevantes

Rio Tavares - SC

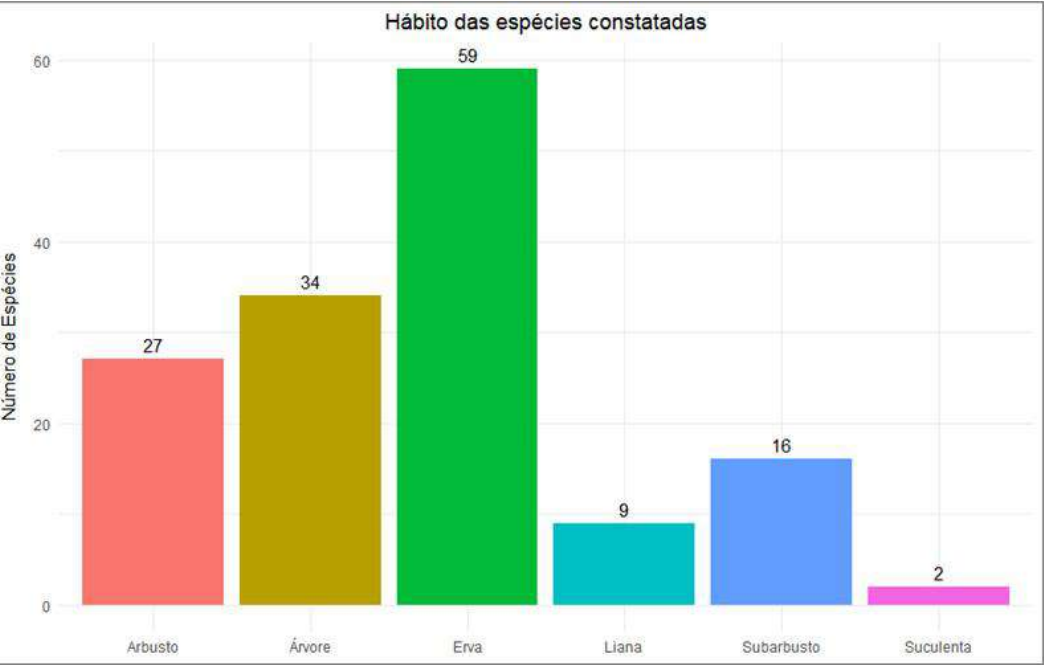


Aspectos ambientais relevantes

Rio Tavares – SC

A vegetação na gleba

Fonte: RITZMANN, Guilherme et al. Distribuição de plantas exóticas em dunas frontais na ilha de Santa Catarina: padrão e status de invasão. 2023.



A partir de levantamento de campo, foi identificada a presença de **122 espécies** dentro do terreno de estudo, as quais possuem hábitos variados. Conforme constatado pelo gráfico, a maior concentração de espécies vegetais se encontra justamente nas espécies herbáceas, sendo 59 ervas registradas para o empreendimento.



Em amostras de 1m² realizadas com a finalidade de caracterizar a vegetação herbácea do empreendimento, foi constatada a dominância de 95% de *Urochloa sp (Brachiaria)*. **Apresentando baixíssima abundância de espécies nativas.** Estudos realizados por RITZMANN em 2023 apontam as espécies deste gênero como uma das principais ameaças para a Ilha de Santa Catarina, tendo em vista o estabelecimento das populações das espécies englobadas por estes indivíduos.



Ortofoto datada de 2001. Fonte: Geofloripa



Analisando ortofotos do ano de 2001, constata-se que a atividade de bovinocultura deve ocorrer na gleba a longa data. Esse manejo constante realizado pelo gado, impede o crescimento e sucessão da flora de restinga, não permitindo que a mesma passe para o estágio arbustivo ou superior. Esse fato, aliado à invasão de *Urochloasp* contribuem para a **elevada antropização** acarretando na **baixa diversidade** florística do local e a descaracterização da tipologia restinga herbácea.

Riqueza e modo de ocorrência das espécies florísticas

Referente a forma de ocorrência, a maior parte das espécies foi constatada na pastagem, que é ocupada para bovinocultura (41,6%). O restante da riqueza está distribuída entre brejo (área mais úmida ao leste), ocorrência isolada (principalmente ao oeste com predominância de *Eucaliptus sp* e *Erythroxylum argentinum*) e o restante é encontrado na formação de restiga arbórea à leste.

Foram constatadas três **espécies ameaçadas de extinção** ocorrentes na área do empreendimento. Sendo que **todas** estão presentes exclusivamente na porção composta pela formação florestal de restinga, à leste. Ressalta-se que não irá ocorrer intervenção nessa porção.

Família	Espécie	Categoria de ameaça
Malpighiaceae	Peixotoa catarinensis C.E.Anderson	EN – Portaria MMA nº 148, de 7 de junho de 2022
Araceae	Philodendron renauxii Reitz	VU – Resolução CONSEMA nº 51 de 05 de dezembro de 2014
Cyperaceae	Scleria plusiophylla Steud.	NT – Centro Nacional de Conservação da Flora (CNC Flora)



Brejo (11,9%) – *Helanthium tenellum* (Mart.) Britton



Formação (35,7%) – *Psidium cattleyanum* Sabine



Pasto (41,6%) – *Asclepias mellodora* A.St.-Hil.



Isolada (10,8%) – *Erythroxylum argentinum* O.E.Schulz

Aspectos ambientais relevantes

Rio Tavares - SC

A fauna



Rolinha-roxa
(*Columbina talpacoti*)



Garça-vaqueira
(*Bubulcus ibis*)



Suiriri-cavaleiro
(*Machetornis rixosa*)



Chupim
(*Molothrus bonariensis*)



Coruja-buraqueira
(*Athenecunicularia*)

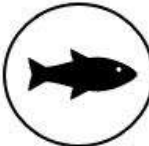


Polícia-inglesa-do-sul
(*Leistessuperciliaris*)



Quero-quero
(*Vanellus chilensis*)

Dentre as espécies de **mastofauna** de possível ocorrência, a Cuíca-de-cauda-grossa (*Lutreolina crassicaudata*) está classificada como vulnerável (VU) na Lista Estadual de espécies ameaçadas de extinção do estado.



Dado que na porção leste são encontrados banhados, recomenda-se a realização de estudos de **ictiofauna** durante as etapas de licenciamento.

Considerando a antropização do local, verificou-se que os **animais constatados a campo** durante os estudos preliminares realizados não são exigentes ambientalmente, sendo comumente encontrados em locais ocupados pelos seres humanos, por vezes ocorrendo de forma sinantrópica.

Nas buscas realizadas, não foram encontrados exemplares de masto ou herpetofauna ocupando o local. Por este motivo, foi realizado um levantamento com base em **dados secundários** (obtidos a partir de estudos científicos) dos animais de possível ocorrência na região.

Das **espécies ameaçadas de extinção** que apresentam registros de ocorrência para a Ilha de Santa Catarina, nenhuma se enquadra nas características ambientais da gleba. Todavia, algumas podem ocorrer nos ambientes do seu entorno.

A ausência de vegetação arbórea na cobertura do empreendimento, resultou na constatação de espécies que nidificam no chão, tal como *A. cunicularia*, *V. chilensis* e *L. superciliaris*. Com isso, ressalta-se a importância da manutenção de locais que propiciem ambientes adequados para a vida destas espécies que já ocorrem no local. Ou seja, com a posterior instalação, recomenda-se a implementação não somente de áreas arborizadas, também áreas **herbáceo/arbustivas**.

No entorno do empreendimento os registros de **avifauna** apontam que pode ser avistado o Curriqueiro (*Geositta cunicularia*), classificado como vulnerável para o estado de Santa Catarina (Santa Catarina, 2011).



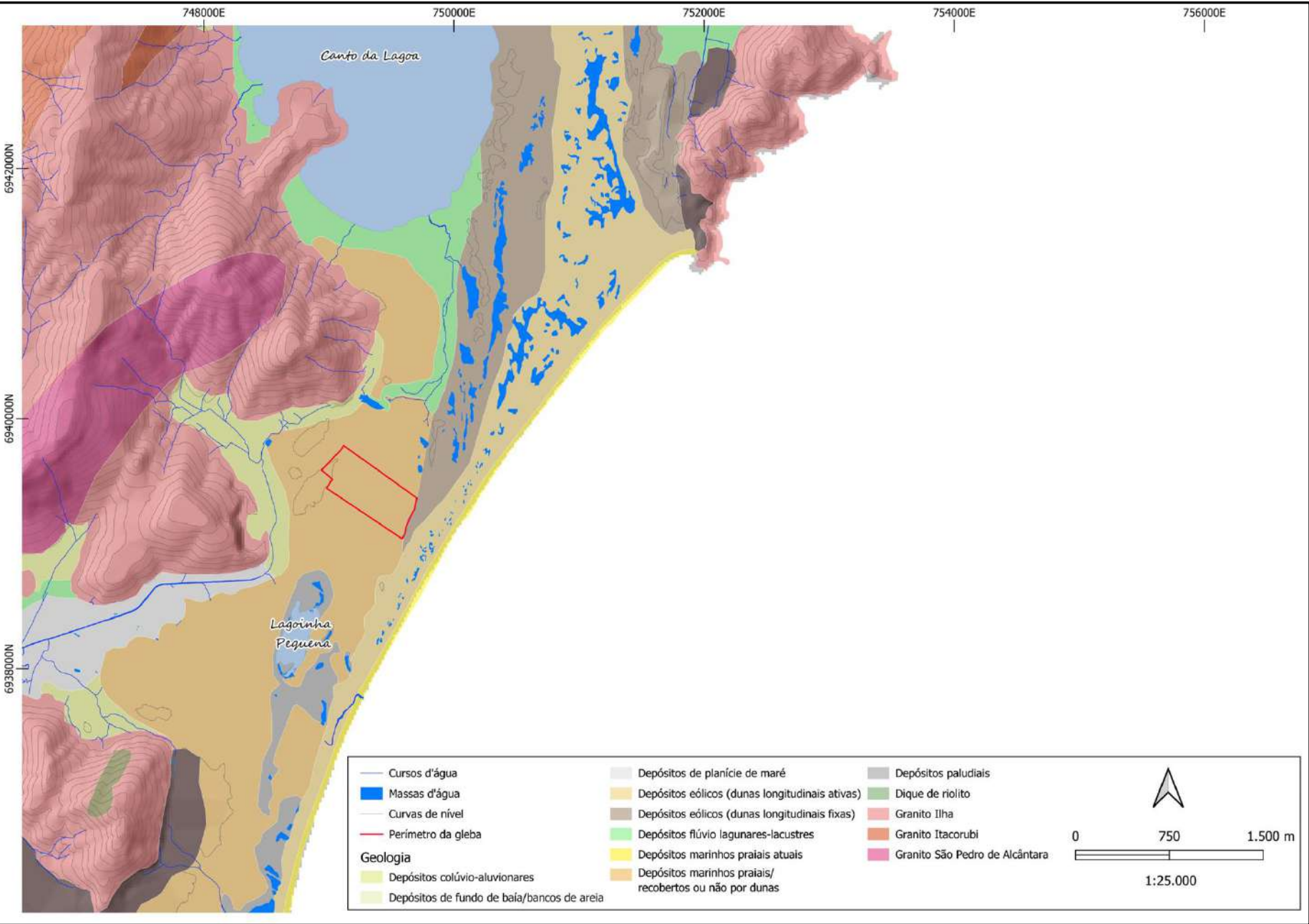
Para a **herpetofauna**, dados secundários apontam como possível ocorrência o Lagarto-das-dunas (*Liolaemus occipitalis*) classificado como vulnerável (VU) na Lista Vermelha da IUCN (internacional), na Lista Nacional e na Lista Estadual de espécies ameaçadas de extinção.

Devido a degradação local, a área não evidencia suportar a residência de espécies ambientalmente relevantes. Todavia, o empreendimento e principalmente o seu entorno possuem capacidade para sediar espécies de **aves migratórias**, sendo importante a conservação de ambientes para este fim.

Aspectos ambientais relevantes

Rio Tavares - SC

Geologia



A área pertence ao domínio geológico-geomorfológico da planície costeira, o qual consiste em depósitos sedimentares quaternários não consolidados, de origem variada. Esses depósitos são agrupados, do mais antigo para o mais recente, em sistemas deposicionais continental, transicional e antropogênico. A evolução geológica-geomorfológica da área é resultante do processo de acumulação de sedimentos, gerados, principalmente, por ação do intemperismo físico/químico, processos erosivos e ação eólica.

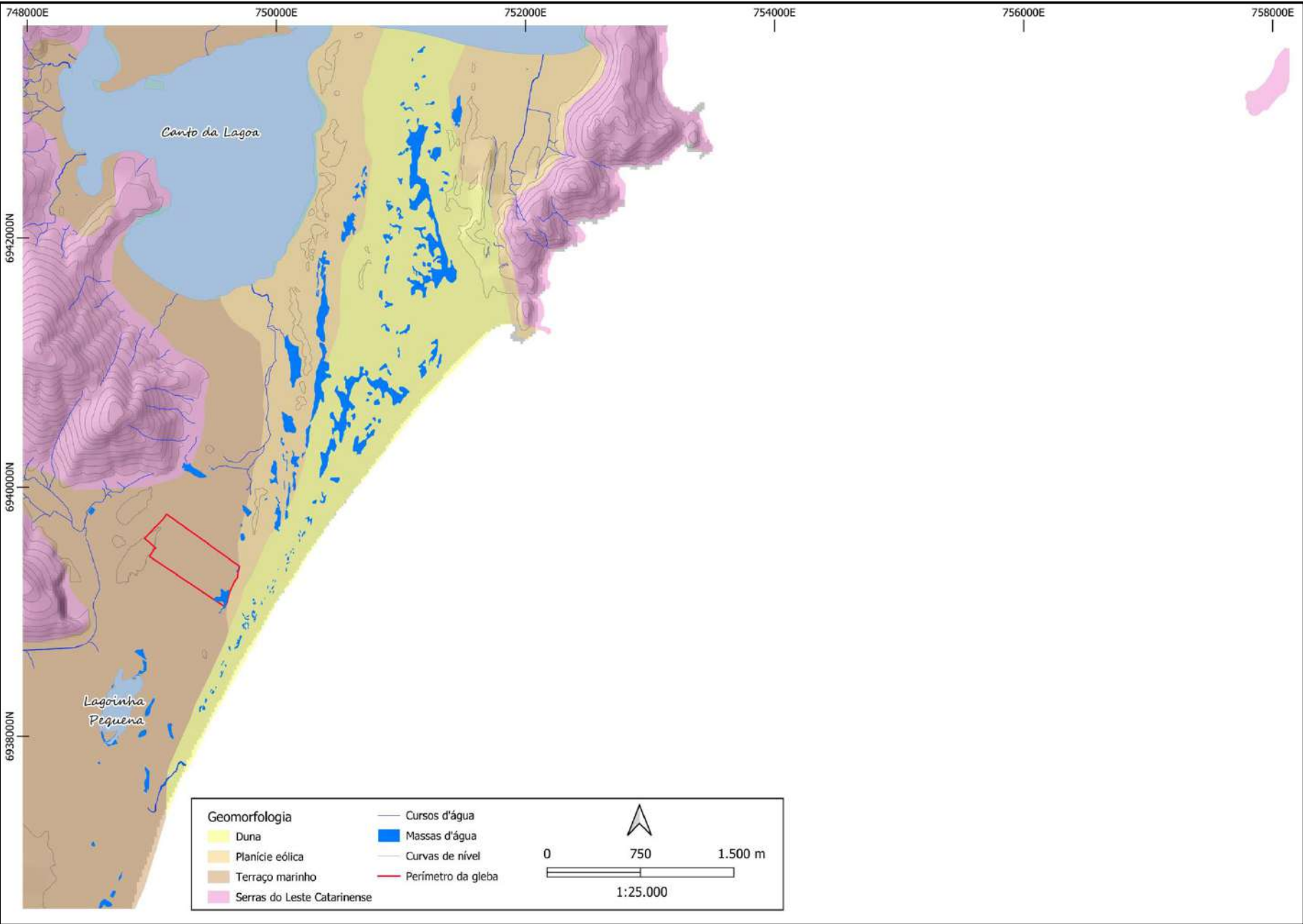


Junto a divisa leste da gleba tem-se a ocorrência de Depósitos Eólicos, constituídos por sedimentos arenosos finos, bem selecionados, formando dunas longitudinais fixadas pela vegetação.



Na área ocorrem Depósitos Marinhos Praiais, os quais podem ou não ser recobertos por dunas, compostos por sedimentos arenosos finos, bem selecionados, de cor amarelado-avermelhada devido a presença de óxidos-hidróxidos de Fe. Foram depositados sob influência marinha em um período em que o nível do mar se encontrava mais elevado, portanto, mais interiorizados em relação aos depósitos praias atuais.

Geomorfologia



Na área e seu entorno tem-se a ocorrência do modelado de acumulação, áreas de acúmulo de sedimentos nos terrenos baixos. A compartimentação geomorfológica da área e região do entorno imediato compreende um terraço marinho e uma planície eólica, com formação de campo de dunas (a leste da área).



Áreas rebaixadas surgem no campo de dunas com a retirada de areia pelo vento, podendo aflorar o lençol freático, dando origem a pequenas lagoas temporárias, popularmente conhecidas como "lençóis joaquინenses".



O Campo de Dunas da Lagoa da Conceição/Joaquina, foi formado por depósitos eólicos, por dunas móveis e dunas fixas. As dunas transversais ativas (dunas móveis), são formadas por sedimentos inconsolidados, propensos a remobilização.



Junto a divisa leste da área formaram-se Planícies Flúvio-lacustres a partir dos Depósitos Marinho Praiais (recobertos ou não por dunas), onde hoje localizam-se áreas úmidas, banhados.

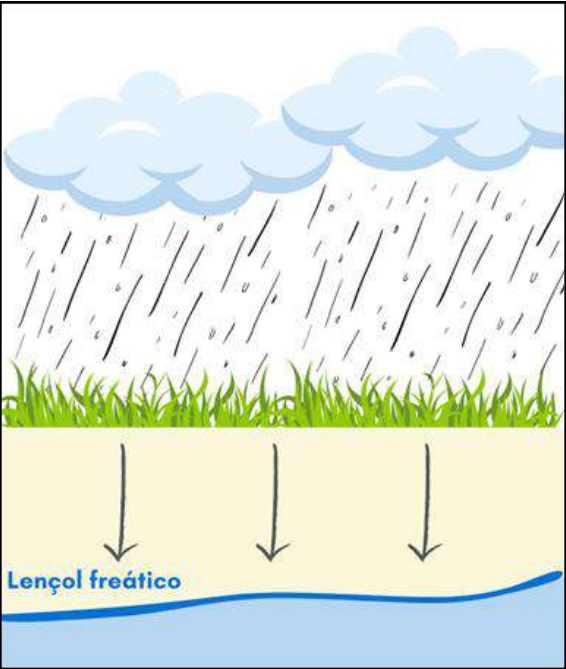
Aspectos ambientais relevantes

Rio Tavares – SC

Hidrologia

A região é composta por sedimentos inconsolidados com elevada capacidade de armazenar e transmitir água através dos seus poros, formando excelentes aquíferos do tipo freático (ou livre). O Sistema Aquífero Campeche se estende da Joaquina até o Morro das Pedras e as suas respectivas porções interiores do sistema deposicional costeiro, nos distritos de Campeche e Rio Tavares. Este sistema, junto com o Sistema Aquífero Ingleses/Rio Vermelho, são os principais e mais importantes mananciais subterrâneos do município.

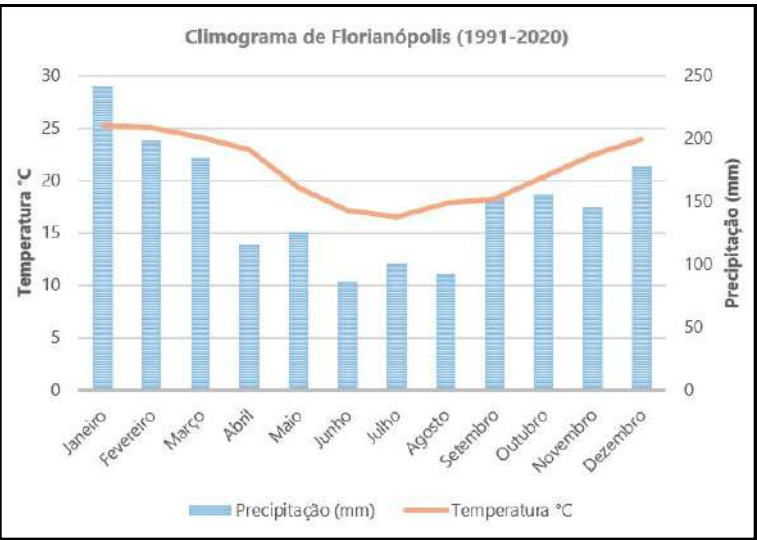
A recarga do aquífero ocorre, majoritariamente, de forma direta a partir da precipitação e, secundariamente, pelo escoamento superficial a partir das encostas dos morros e da “recarga artificial”, como por exemplo o lançamento/infiltração de efluentes domésticos, sendo que, este último, representa risco para contaminação do aquífero.



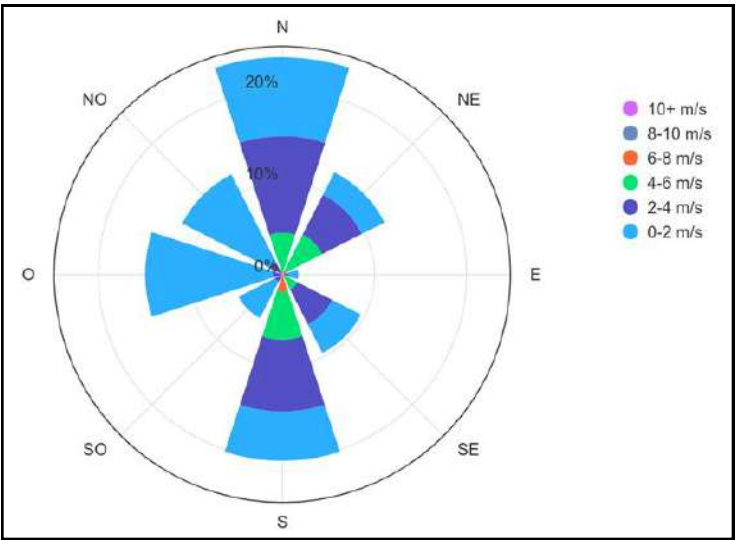
Poço Cruz de Malta. Poço complementar de captação de água subterrânea da CASAN, situado próximo ao campo de futebol na área do empreendimento.

Clima

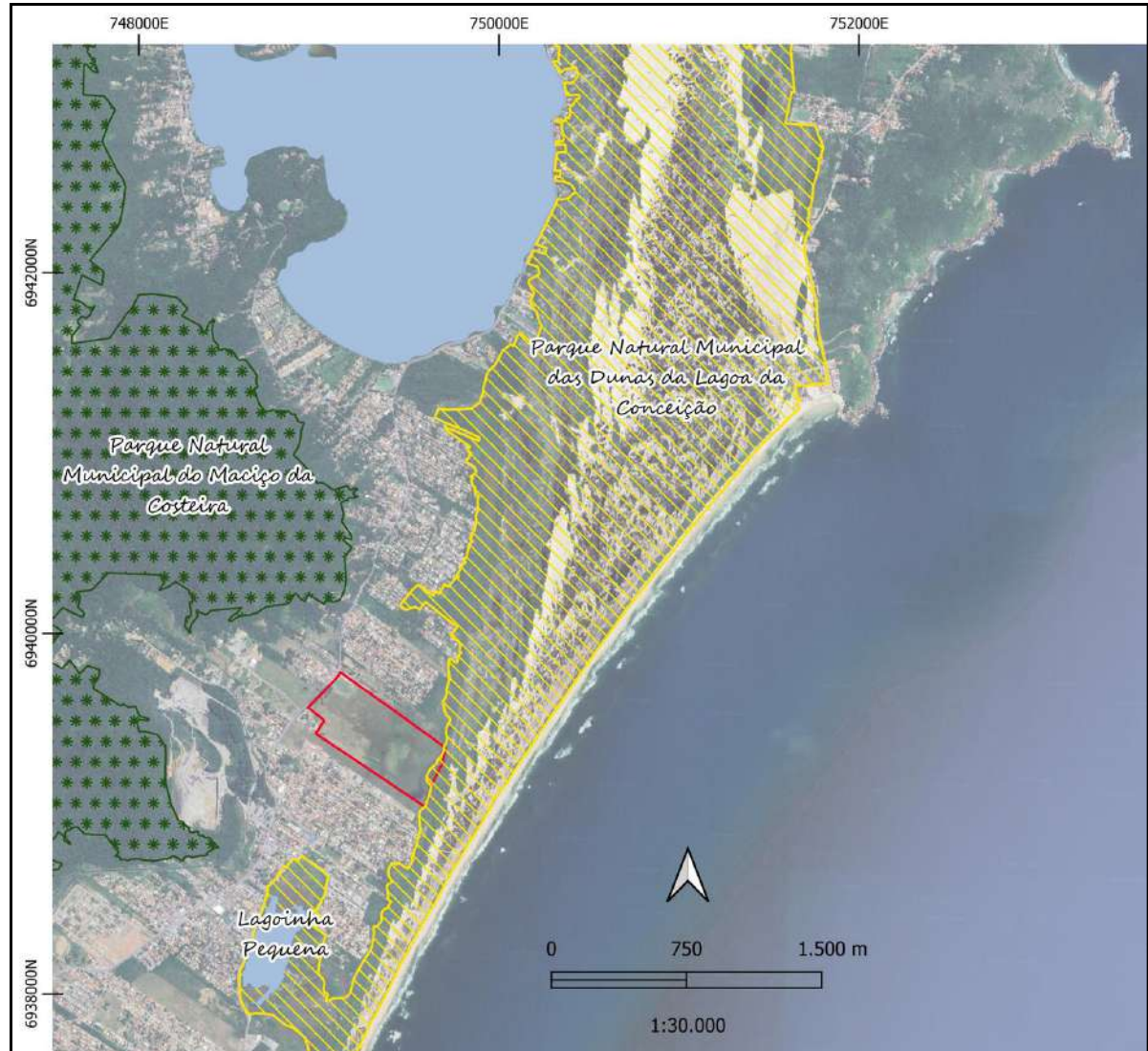
Caracterizado pela mesotermia, com verões quentes e invernos amenos, e precipitações bem distribuídas ao longo do ano, onde os meses de janeiro e fevereiro são os mais chuvosos e os meses de junho a agosto apresentam índices pluviométricos menos elevados.



Em função da maritimidade, possui umidade relativa do ar média de 80% e forte influência da ação dos ventos. Os ventos predominantes sopram do quadrante norte, com velocidade média de 3,5 m/s, no entanto os mais velozes sopram do sul com velocidade média de 8 m/s.



Unidades de conservação



A leste, a área do empreendimento confronta com o **Parque Natural Municipal das Dunas da Lagoa da Conceição**, instituído pela Lei Ordinária nº 10.388/2018.

Com 707 ha, essa UC protege ecossistemas dunares, que abrigam fitofisionomias de Restinga e áreas úmidas associadas, com centenas de pequenas lagoas intermitentes que aparecem nos períodos de maior pluviosidade. A UC abarca também a Lagoinha Pequena e Lagoa da Chica, duas lagoas costeiras perenes.

O **Parque Natural Municipal do Maciço da Costeira**, situado nas porções elevadas a oeste da área, foi instituído pela Lei Ordinária nº 10.459/2018.

Conta com uma área de 1.548 ha, sendo a 3ª maior UC municipal, e possui papel fundamental do ponto de vista paisagístico e conectividade ecológica. É composta exclusivamente por fitofisionomias de Floresta Ombrófila Densa em diferentes estágios de regeneração.

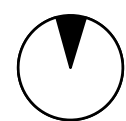
Áreas de preservação permanente



Na gleba ocorrem Áreas de Preservação Permanente de **áreas úmidas/banhados**, conforme aqui delimitado.

Uso e ocupação territorial e sistema de espaços livres

Rio Tavares – SC



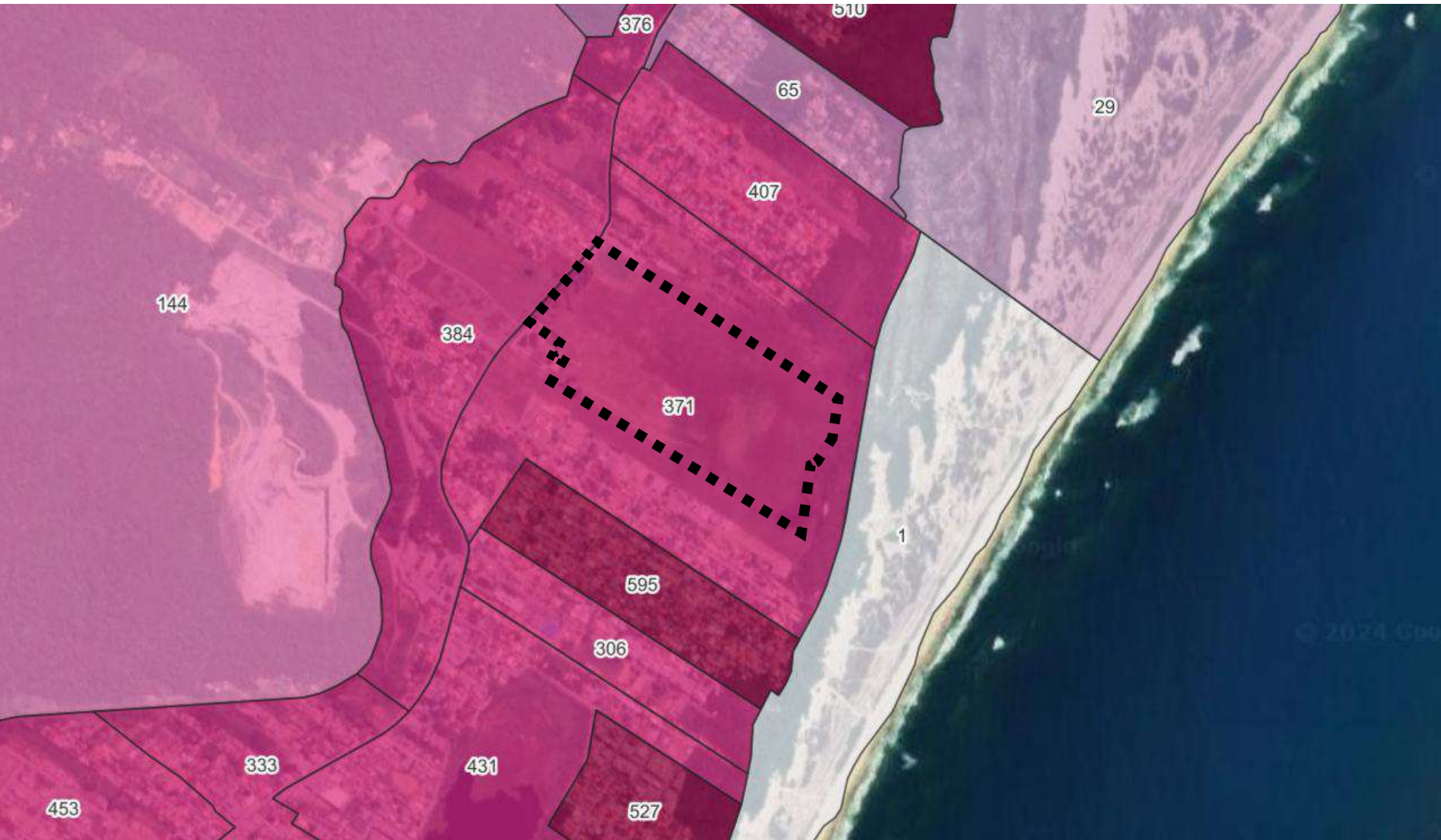
O bairro possui uma ocupação predominantemente residencial de baixa e média densidade, com casas e condomínios integrados ao ambiente natural. O uso do solo é restrito, especialmente em áreas próximas a dunas e lagoas, o que resulta em uma ocupação dispersa e controlada.



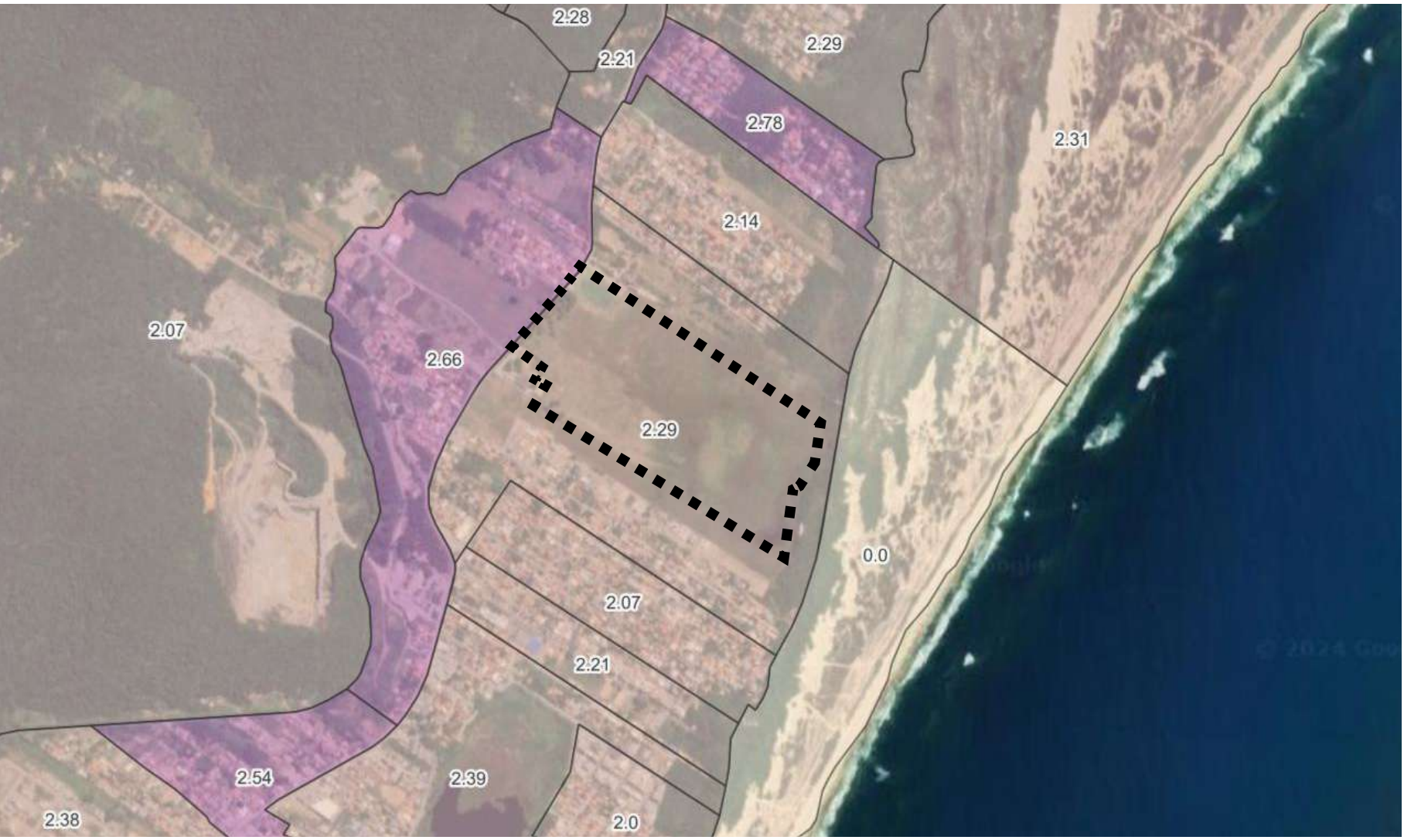
Uso e ocupação territorial

Rio Tavares – SC

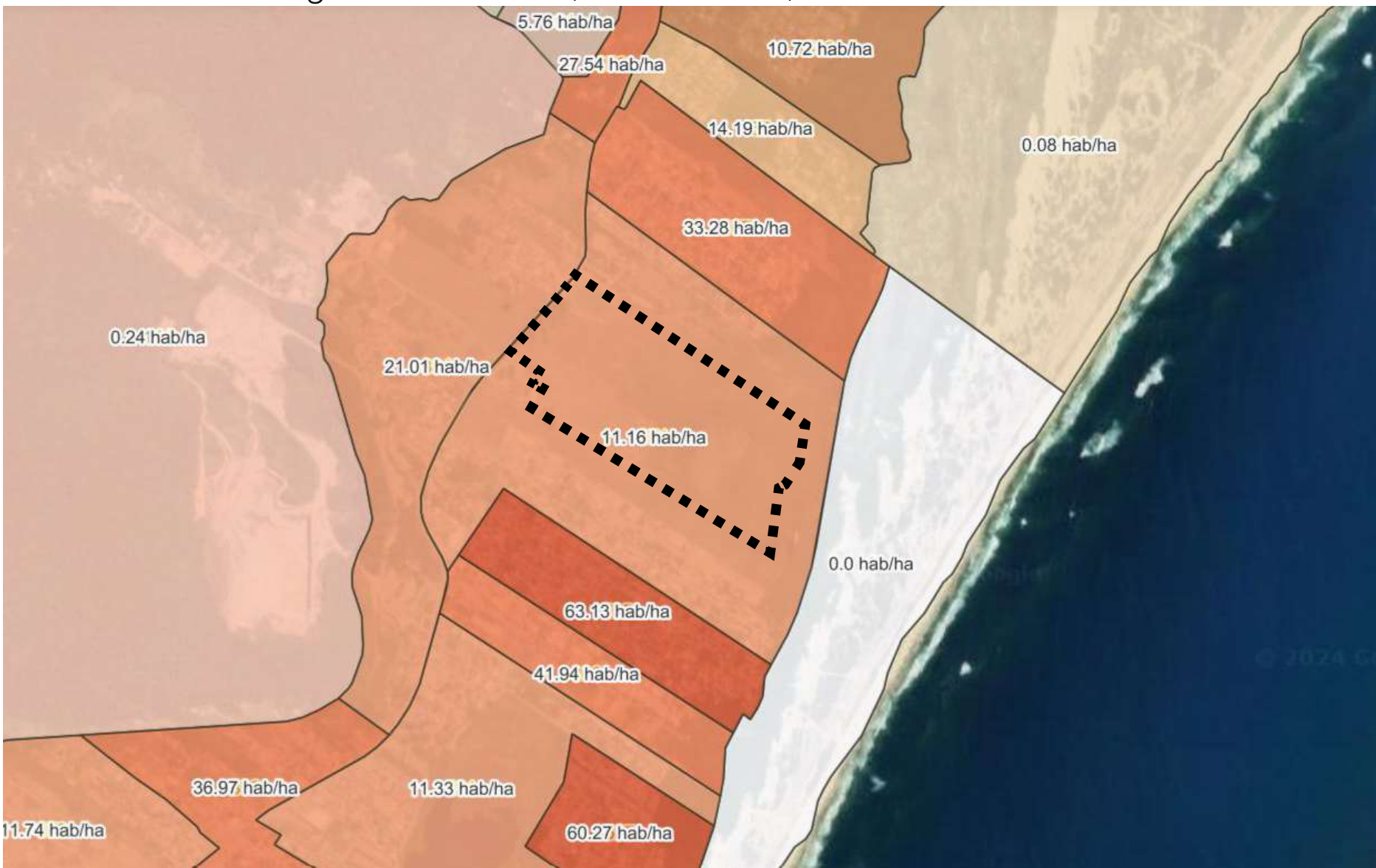
Total de domicílios (Censo 2022)



Média de moradores por domicílios (Censo 2022)



Densidade demográfica hab/ha (Censo 2022)



Total de pessoas (Censo 2022)



Equipamentos comunitários

Rio Tavares - SC



O bairro Rio Tavares possui um conjunto de equipamentos comunitários ainda em desenvolvimento, com uma infraestrutura que atende às necessidades básicas da população, mas que enfrenta desafios de ampliação devido ao crescimento da área. A oferta de escolas, postos de saúde e espaços de lazer é limitada, com algumas unidades educacionais e pequenos centros de saúde atendendo os moradores. No entanto, a região conta com uma rede de comércio local e áreas públicas naturais, como trilhas e praias, que servem como espaços de convivência e lazer ao ar livre. A expansão dos equipamentos comunitários é uma demanda crescente à medida que a população aumenta e o bairro se urbaniza.



Sistema de Mobilidade

Rio Tavares - SC



O sistema de mobilidade no bairro Rio Tavares é fortemente dependente e vinculado a Rodovia SC-406, que é a principal via de acesso e conecta o bairro ao centro de Florianópolis e outras regiões do sul da ilha. As vias internas do bairro são em sua maioria estreitas, o que pode gerar congestionamentos, especialmente na alta temporada turística. Além disso, a infraestrutura para mobilidade ativa, como ciclovias e calçadas, ainda é insuficiente e descontínua, apesar do perfil de muitos moradores e visitantes que praticam atividades ao ar livre. O crescimento urbano exige melhorias na circulação viária, no transporte público e na infraestrutura de mobilidade sustentável.



Paisagem e Patrimônio

Rio Tavares - SC



O bairro é marcado por uma paisagem natural exuberante e um patrimônio cultural que reflete a influência açoriana. Situado entre a Lagoa da Conceição e o bairro Campeche, ele possui ecossistemas costeiros preservados, como dunas, restingas e mata atlântica, que contribuem para a riqueza ambiental da região. O Rio Tavares é também um ponto de conexão importante para praticantes de esportes ao ar livre, como surfe e trilhas, aproveitando sua proximidade com a Praia do Campeche. A área ainda conserva aspectos tradicionais, com construções e pequenos comércios que remetem à ocupação antiga, valorizando uma identidade local integrada à paisagem natural. Esse equilíbrio entre natureza e história faz do bairro um espaço onde a cultura e o ambiente são parte essencial da experiência de quem vive e visita o lugar.

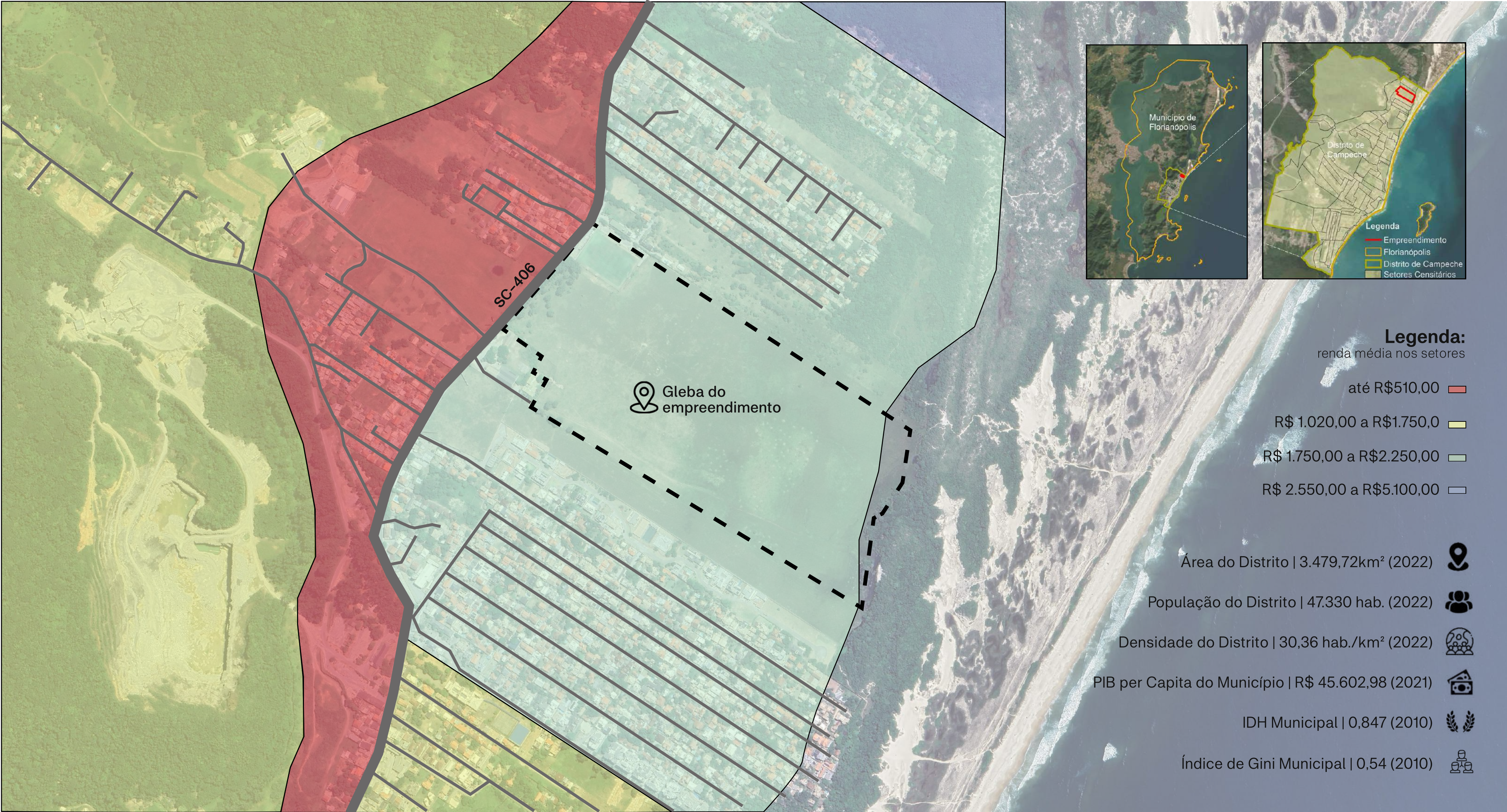


Aspectos sócio-econômicos

Rio Tavares - SC



Os aspectos socioeconômicos do bairro Rio Tavares refletem um perfil diversificado, com uma população formada por moradores de classe média e alta, incluindo jovens profissionais, famílias e uma crescente comunidade de surfistas e trabalhadores remotos, atraídos pela proximidade com a natureza e o estilo de vida tranquilo. O bairro tem visto um aumento no valor dos imóveis devido à valorização imobiliária, impulsionada pela localização privilegiada perto das praias e pela demanda por residências de qualidade. Ao mesmo tempo, existe uma rede de pequenos comércios locais, como cafés, mercados e lojas, que atende à população residente e turística.



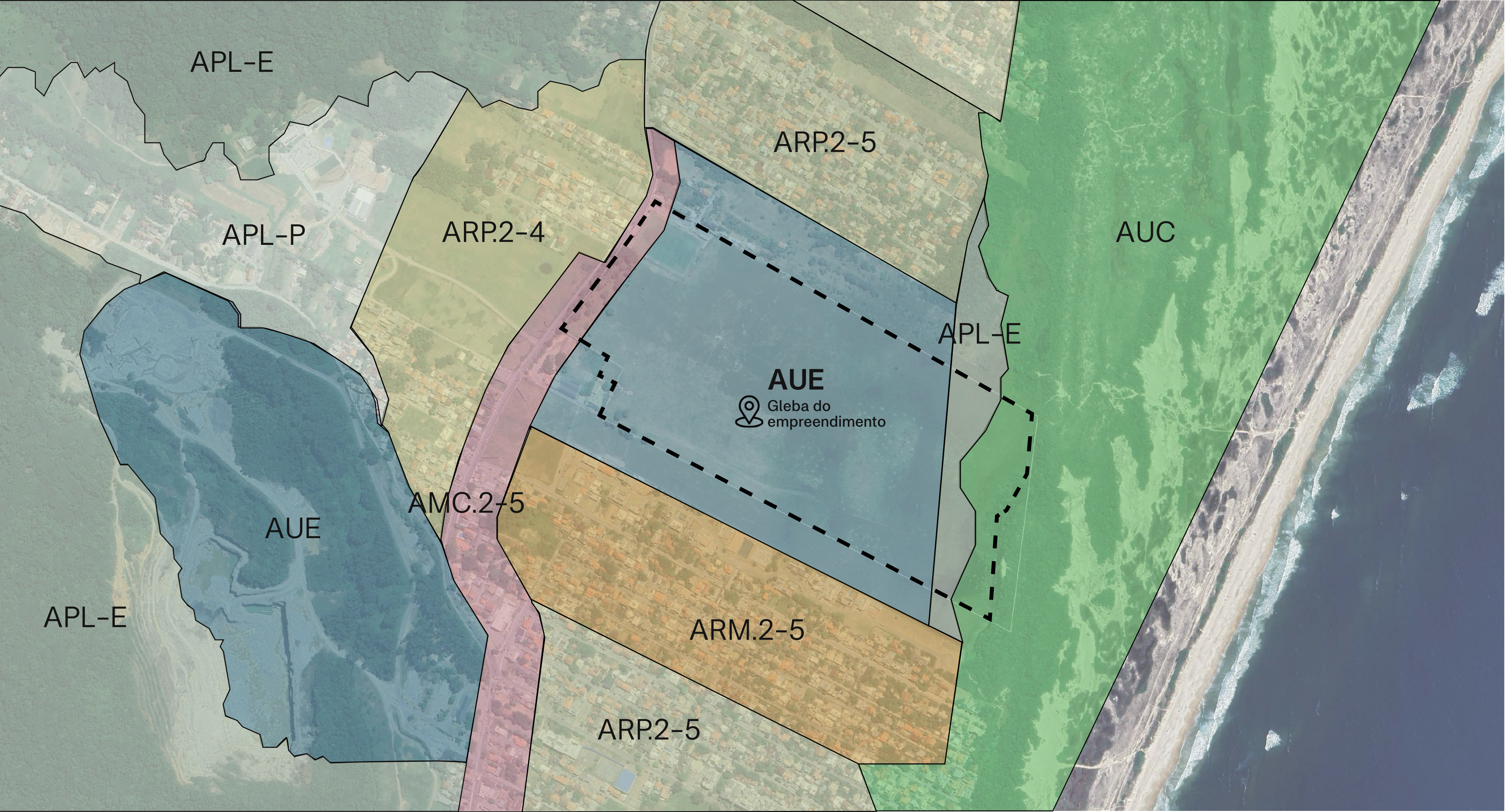
Zoneamento incidente

Rio Tavares - SC



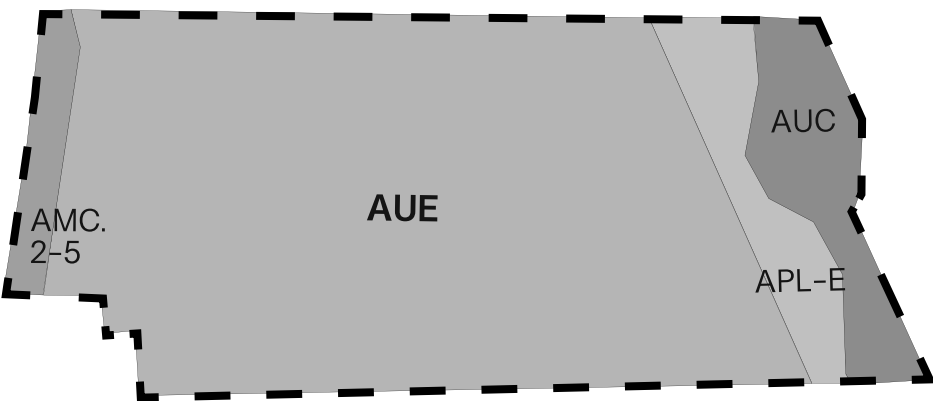
Legenda:

- | | | |
|---------|---------|-----------------|
| AUE | AUC | ARP2-5 e ARP2-4 |
| ARM-2.5 | AMC.2-5 | APL-E e APL-P |



Potencial construtivo global

Rio Tavares – SC



zoneamento | terreno

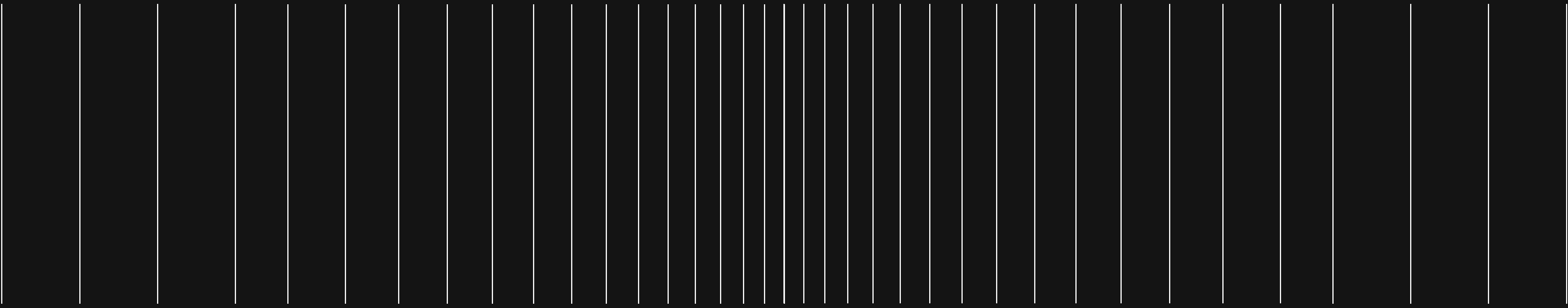
		especificação	área (m²)	%
	1.	área da gleba	264.948,18	100%
	1.1	AMC.2-5	8.854,94	3,5%
	1.2	AUE	210.863,64	79,6%
	1.3	APL-E	20.117,25	7,5%
	1.4	AUC	25.112,35	9,4%

usos

usos	AMC.2-5	AUE	APL-E	AUC
unifamiliar	Adequado	Adequado	Adequado	Proibido
condomínio residencial multifamiliar vertical	Adequado	Proibido	Proibido	
centros culturais	Adequado	Adequado	Adequado	
hóteis e pousadas	Adequado	Adequado	Adequado	
serviços	Adequado	Adequado	Adequado	

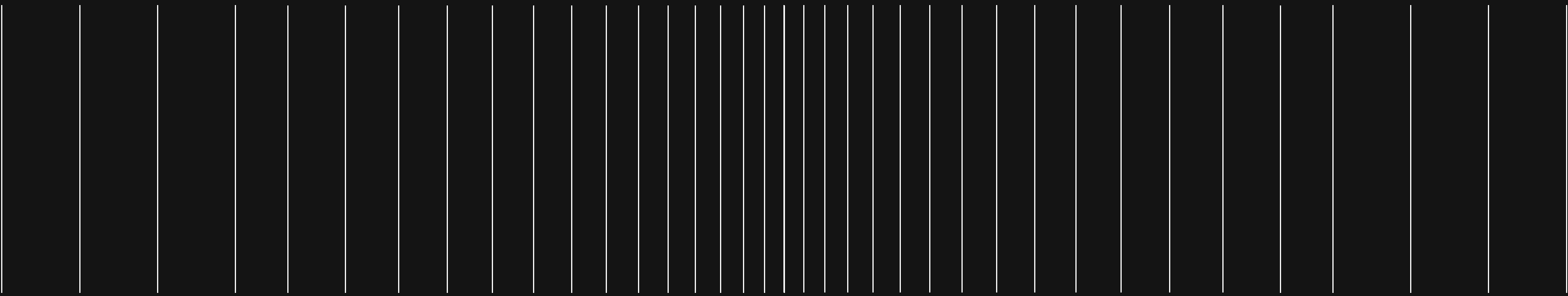
índices urbanísticos

		zoneamento	gabarito	coeficiente de aproveitamento			total	taxa de ocupação
				básico	outorga	add subsolo		total
	1.1	AMC.2-5 8.854,94m²	2	1 8.854,94m²	1 8.854,94m²	1 8.854,94m²	2 17.709,88m²	50% 4.427,47m²
	1.2	AUE 210.863,64m²	PEU	1 210.863,64m²	0 0	0 0	1 210.863,64m²	PEU
	1.3	APL-E 20.117,25m²	2	0,2 4.023,45m²	0 0	0 0	0,2 4.023,45m²	15% 3.017,58m²
	1.4	AUC 25.112,35m²				N/A		
potencial construtivo total permitido							232.596,97m²	



CADERNO 02

programa de intervenções



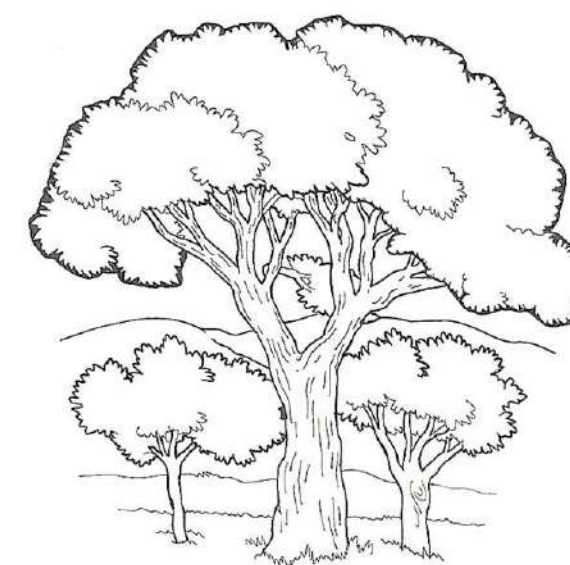
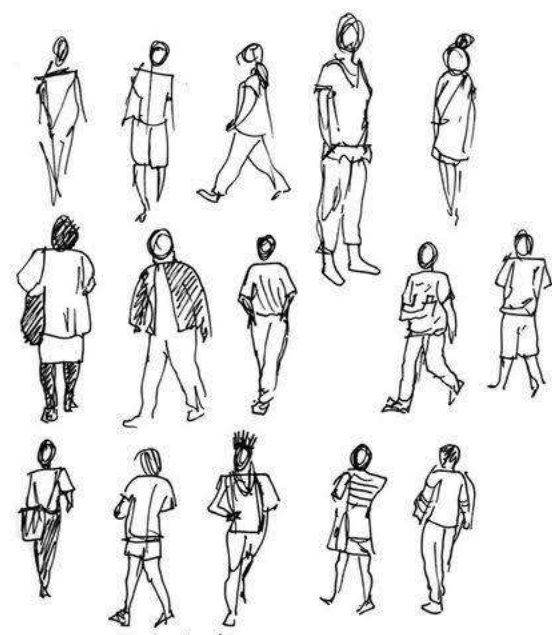
1

2

3

4

5



VIDA URBANA SEGURA E COMUNITÁRIA

- **Caminhabilidade** | segurança, gentilezas, tranquilidade e locais interessantes;
- Se sentir bem em meio ao coletivo;
- **Senso de pertencimento** a um lugar 'especial';
- Instinto de cuidado do espaço, por se sentir parte;
- Térreos integrados;
- Permanência na esfera pública e semipública;
- **Leito viário adequado à escala** e garantindo uma velocidade segura para os pedestres;
- Soluções em pequena escala;
- **Senso comunitário ao redor da sustentabilidade.**

EQUILÍBRIO ENTRE TENDÊNCIAS E INOVAÇÃO NO MERCADO FLORIANÓPOLIS

- **Adequação** | Reprodução dos contextos necessários para absorção do público-alvo dentro do cenário atual do mercado imobiliário;
- **Inovação** | adotar a esfera coletiva enquanto produto imobiliário – oferta de qualidade e estilo de vida;
- Conceitos | novo urbanismo e cidades para pessoas;
- Legado para a cidade e para o mercado;
- Produto compreensível pelo público-alvo;
- **Produtos imobiliários com inserção única.**

SONHOS E DESEJOS DO PÚBLICO – ALVO

- Programa de necessidades | Atenção e sensibilidade às dores e medos do público-alvo;
- Exigência de alto nível estético e de inovação;
- Rotina pensada para a vida em comunidade, para a infância, bem como diferentes corpos;
- Espaços seguros;
- **Vivência integralizada, tranquila, com qualidade;**
- Projeto flexível e diverso.

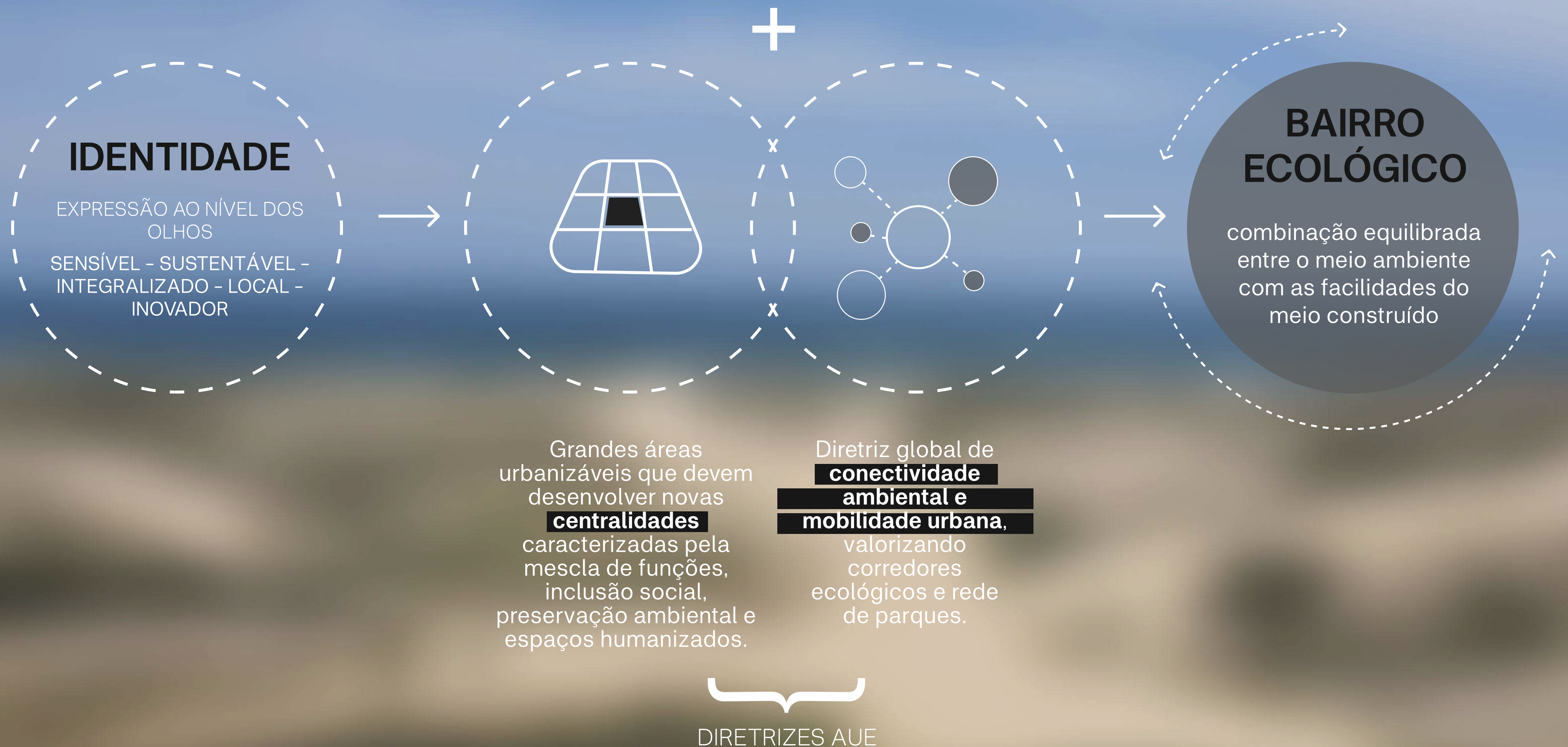
SUSTENTABILIDADE E VIVÊNCIA PRÓXIMA A NATUREZA

- **A natureza enquanto estruturadora da experiência no empreendimento** | Sistemas verdes e azuis – Ex. Eixo de praças e sistema de área de convívio que valorize o ecossistema local;
- **Paisagismo enquanto ferramenta cênica**, de qualificação física do espaço e de expressão da identidade do empreendimento;
- Soluções urbanas sustentáveis;
- Miméticas com a natureza enquanto inspiração;
- **Praia e a restinga enquanto palco e a mata atlântica enquanto pano de fundo.**
- Uso de espécies nativas e de preferência, endêmicas.

INTEGRAÇÃO E PRATICIDADE NA VIVÊNCIA DIÁRIA

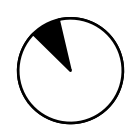
- **Conexão eficiente com o entorno** | vias integralizadas e usos coerentes;
- **Soluções de mobilidade e de infraestrutura em pequena escala;**
- Variedade de serviços e usos próximos;
- Caminhar enquanto forma de se deslocar no empreendimento;
- Impedimento de trânsito e excesso de veículos dentro da gleba;
- Garantir atração de fluxo constante e coeso para dentro do terreno.

PROTEÇÃO E VALORIZAÇÃO DOS ECOSSISTEMAS EXISTENTES
PAISAGISMO INTEGRALIZADO



Raciocínio de projeto

Rio Tavares - SC



Programa geral de ocupação

Rio Tavares - SC



Regime jurídico

Solicita-se que este PEU seja analisado levando em consideração os parâmetros urbanísticos para parcelamento do solo, em modalidade loteamento aberto.

Governança e Zeladoria

As porções que correspondem aos 55% não ocupados, irão contar com gestão administrativa privada, bem como, demais áreas públicas do bairro planejado.

ACI

Porção atribuída a área comunitária institucional, conforme legislação para parcelamento do solo.

Lotes condominiais

Se tem como objetivo que as áreas privativas do empreendimento (lotes) sejam destinados a concepção de condomínios verticais.

AVL

Porção atribuída a área verde de lazer, conforme legislação para parcelamento do solo.

Legenda:

- lotes privados
- restrição de ocupação (55%)
- sistema viário
- ACI
- AVL

Programa geral de ocupação | Meio ambiente

Rio Tavares - SC



Trilha sensorial

Guiada por corrimões e placas em braille, garantindo que pessoas com deficiência visual tenham a experiência de conhecer as espécies da flora catarinense através do olfato e tato.



Corredor Verde

Possibilita o trânsito de espécies faunísticas e por consequência, de espécies florísticas. Aumentando o fluxo gênico e garantindo o enriquecimento ambiental das áreas do empreendimento e seu entorno.

Passa Fauna

Corredor abaixo da via de capilaridade e conexão com as glebas adjacentes.



Torre de Observação de Aves Migratórias

Vista para praia e dunas.



Instalação de **ecoponto** para a adequada segregação dos resíduos sólidos gerados pelas habitações/comércios. Estabelecimento de parceria com cooperativas de recicladores.

Anfiteatro/ Concha Acústica

de uso público, permitindo, através de sua infraestrutura, a realização de espetáculos artísticos e culturais ao ar livre.

Horta urbana e compostagem.



Projeto de **educação ambiental** proporcionado pelo empreendedor. Visitas guiadas por profissionais técnicos a serem executadas nas áreas conservadas do empreendimento e na Unidade de Conservação limdeira, com enfoque na explanação da bio e geodiversidade local. As atividades serão direcionadas à educação pública municipal com o objetivo de sensibilizar a população sobre o meio ambiente a fim de preservá-lo.

“[...] só se preserva o que se conhece”
(OLIVEIRA, 2011)

Instalação de **Estação de Tratamento de Efluentes** coletiva, contendo rede cloacal que abarca a totalidade do empreendimento.

Legenda:

55% da área reservada para fins ambientais

Programa geral de ocupação | Usos e produtos

Rio Tavares - SC



Glebas com vocação comercial e de grande porte, com o intuito ofertar diferentes opções de lazer, cultura, gastronomia e serviços em geral.

Town Center/Open Mall/Mercado Público.

Gleba de uso misto.
Vocação para produto cultural e corporativo.

Condomínio residencial multifamiliar vertical.
Centros culturais e empresariais.

Gleba de uso misto.
Base comercial (serviços em geral) e torre residencial.

Condomínio residencial multifamiliar vertical.

Gleba com potencial para receber produto comercial com vocação hoteleira.

Art. 142-A (Lei Complementar nº 739/2023), IX - equilíbrio entre habitação e geração de oportunidades de emprego e renda.

Gleba destinada para implantação das edificações de interesse social, devido a proximidade com os principais equipamentos, serviços e modais de transporte.

Art. 142-A (Lei Complementar nº 739/2023), II - mínimo de quinze por cento do número das unidades habitacionais dos PEUs destinadas para Habitação de Interesse Social;

Gleba de uso misto.
Base comercial (serviços em geral) e torre residencial.

Condomínio residencial multifamiliar vertical.

Gleba de uso misto.
Base comercial (serviços em geral) e torre residencial.

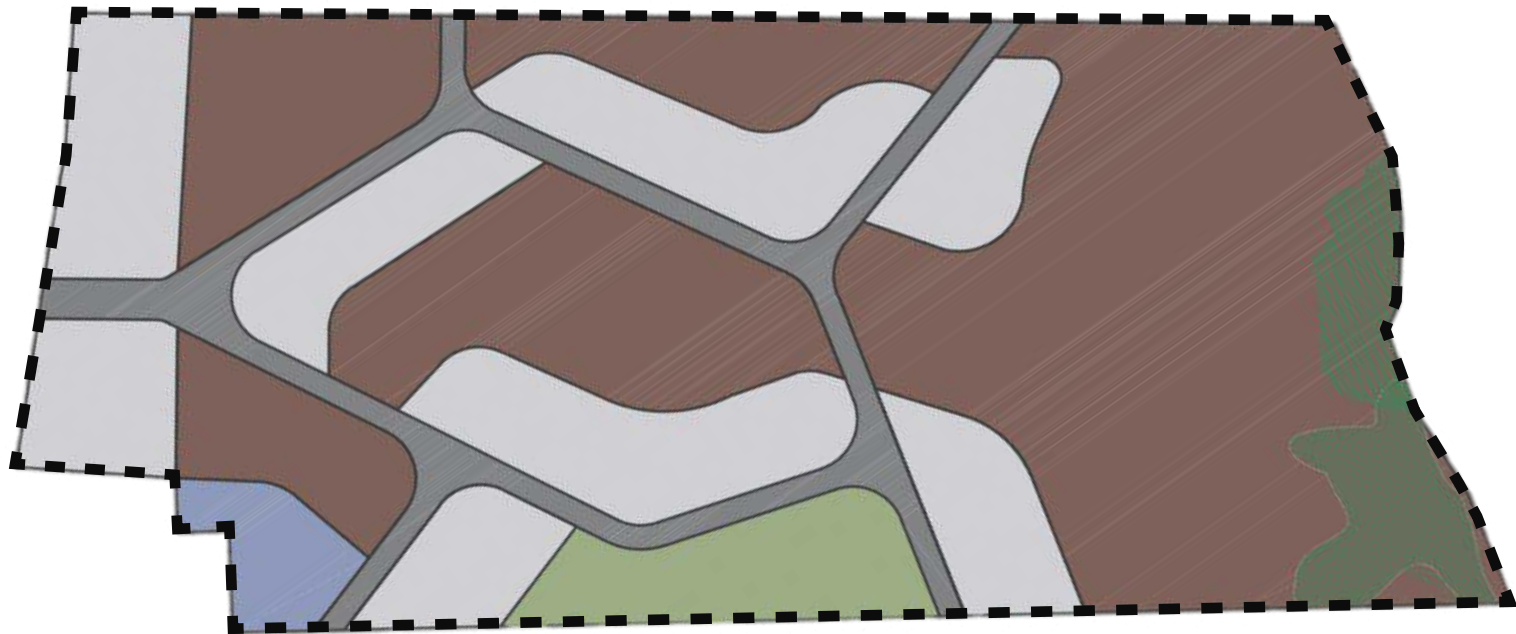
Condomínio residencial multifamiliar vertical.

Potencial construtivo pretendido

Rio Tavares – SC

quadro de áreas geral

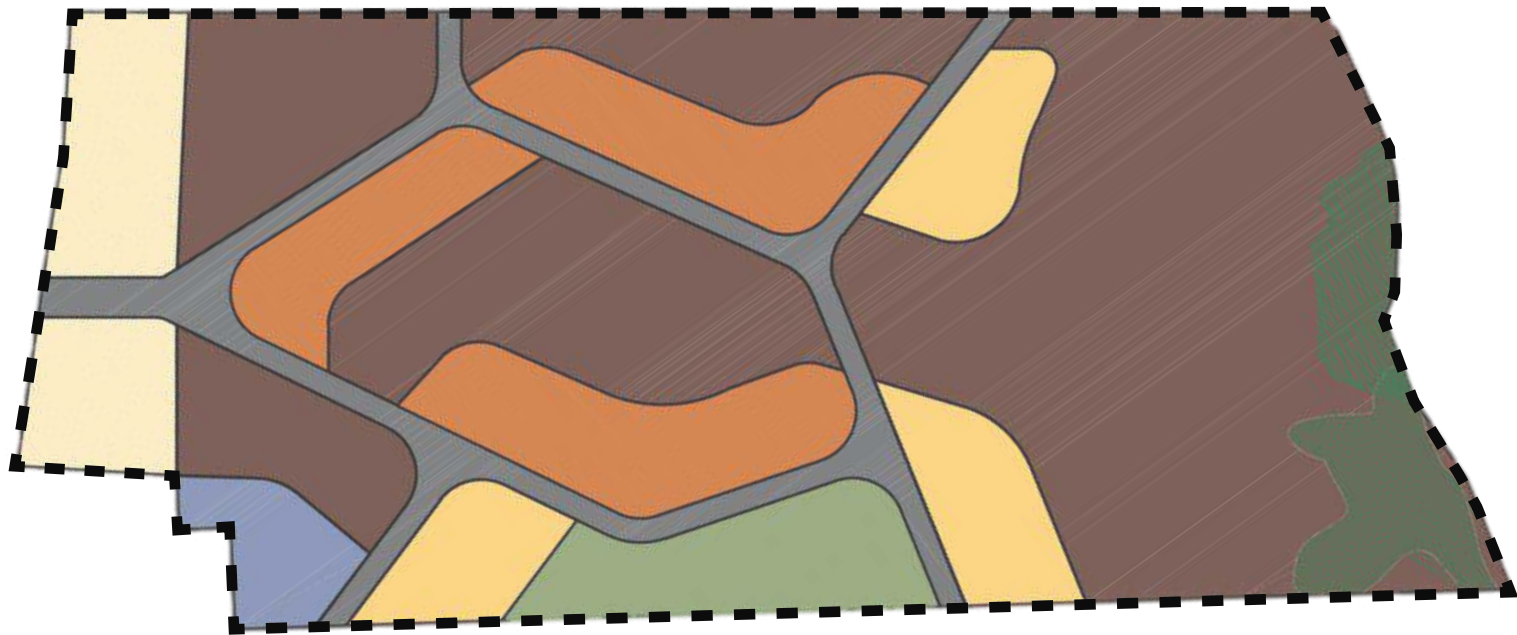
		especificação	unid.	área (m²)	%
	1.	área da gleba	–	264.948,18	100%
	1.1	restrição de ocupação	–	145.723,67	55%
	2.	área loteada	–	119.224,51	45%
	2.1	área de lotes	8	76.991,59	64,58%
	2.2.1	áreas públicas	–	42.232,92	35,42%
	2.2.2	avl (verde)	1	12.814,72	10,75%
	2.2.3	aci (institucional)	1	5.961,57	5%
	2.2	sistema viário	–	23.456,63	19,67%



Art. 142-A (Lei Complementar nº 739/2023).
Inciso V – ocupação máxima pelos parcelamentos de PEU a quarenta e cinco por cento da gleba total, reservando outras áreas para fins ambientais ou produção agrícola sustentável quando couber.

quadro de áreas l usos

		especificação	unid.	área (m²)	%
	1.	área da gleba	–	264.948,18	100%
	1.1	restrição de ocupação	–	145.723,67	55%
	2.	área loteada	–	119.224,51	45%
	2.1	área de lotes	8	76.991,59	64,58%
	2.1.1	4 pavimentos (uso comercial)	2	18.470,98	15,49%
	2.1.2	8 pavimentos (uso misto)	3	21.515,51	18,05%
	2.1.3	12 pavimentos (uso misto)	3	37.005,10	31,04%
	2.2	áreas públicas	–	42.232,92	35,42%
	2.2.1	avl (verde)	1	12.814,72	10,75%
	2.2.2	aci (institucional)	1	5.961,57	5%
	2.2.3	sistema viário	–	23.456,63	19,67%



Potencial construtivo pretendido

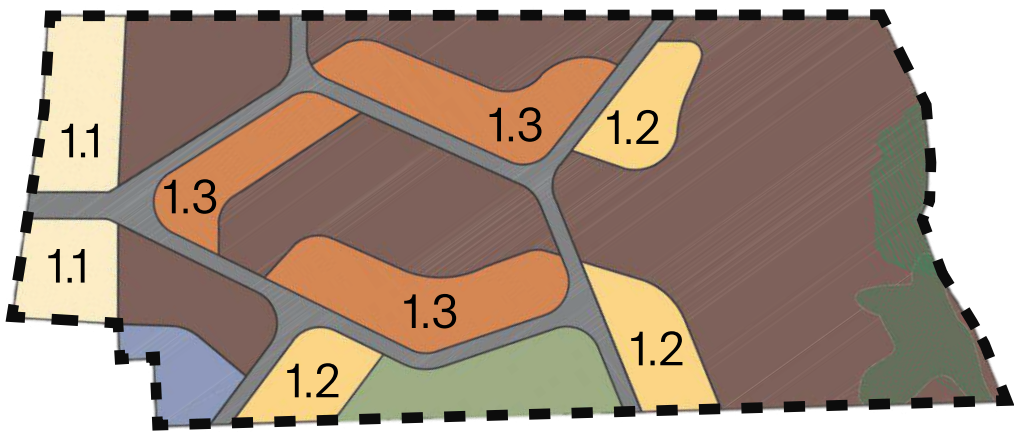
Rio Tavares – SC

potencial construtivo

Conforme potencial construtivo global, o coeficiente de aproveitamento a ser distribuído na gleba é de 232.596,97m².

		zoneamento	coef. aprov.	pav.	h máx fachada	taxa de ocup.	área construída (m²)
	1.	gleba total	0,99	–	–	–	231.760,22
	1.1	AMC-4.5	1 (G2)	4	17 m	50%	18.470,98
	1.2	AMS-8.5	2,38 (G3)*	6 + 2 (8)	31 m	50%	51.206,91
	1.3	AMC-12.5	4,38 (G3)*	10 + 2 (12)	46 m	50%	162.082,33

(G3)* Sem que se faça necessário Outorga Onerosa do Direito de Construir. Demais zoneamentos possuem coeficiente de aproveitamento básico 1, logo, impedem que se garanta o potencial construtivo global garantido para este PEU.



habitação de interesse social

Para o cálculo médio do número de unidades habitacionais previstas para o empreendimento, se levou em consideração a área construída das glebas 1.2 e 1.3, devido possuírem unidades residenciais (uso misto), diferente das glebas 1.1, orientadas para a ocupação estritamente comercial. Deste modo, da soma total de 213.289,24m², considerou-se uma eficiência de 55% para as áreas úteis (117.309,08m²). Sendo assim, utilizando como referência, apartamentos de 120m², se chegou a estimativa global de 978 unidades habitacionais.

HIS

De acordo com a legislação, 15% do número total de unidades habitacionais devem ser destinadas para habitação de interesse social. Portando, corresponde a 2/3, 98 unidades, que poderão ser comercializados pelo empreendedor.

HBR

Deste modo, 1/3 das unidades devem ser destinadas a habitação de baixa renda. Esta proporção corresponde a cerca de 48 unidades habitacionais. Estes, devem ser construídos e doados ao município.

densidade

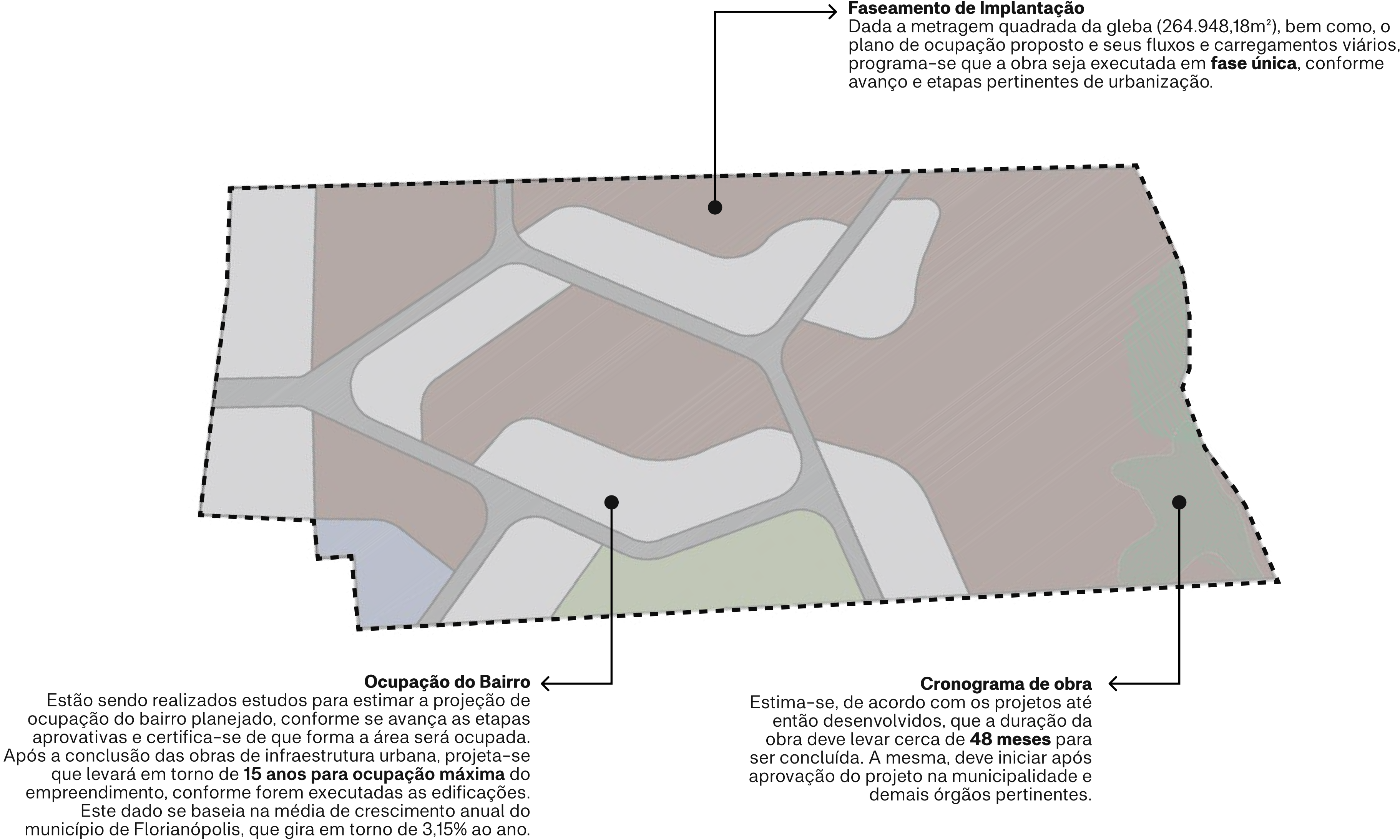
Considerando-se cerca de 3 moradores por apartamento, concluímos uma população estimada de 2.934 hab. Dividindo este total de habitantes pelos hectares correspondentes a gleba total (26,49ha), iremos obter uma densidade média líquida de aproximadamente:

110
hab/ha

Art. 142-A (Lei Complementar nº 739/2023),
Inciso IV – densidade média líquida mínima 74 hab./ha.

Cronograma preliminar

Rio Tavares - SC



CADERNO 03

resultados esperados pela implantação do PEU

Como o projeto urbano pode qualificar o local?

Abre espaço para a construção em outras escalas

Placemaking

Construindo lugares a partir dos próprios lugares

01 Acesso e vínculos

Conexões com o entorno, tanto visuais quanto físicas. Um espaço urbano de sucesso **é atrator, interessante, fácil de chegar e passar**

02 Conforto e imagem

Se um espaço é confortável e se apresenta bem – tem uma boa imagem – ele atrai e acolhe seu usuário, que com ele se identifica. **O conforto inclui percepções sobre segurança, limpeza, iluminação e disponibilidade de lugares para sentar.**

03 Usos e atividades

As atividades são os alicerces básicos de ótimos lugares: **são as razões pelas quais as pessoas os visitam e continuam a retornar. São também o que torna um lugar especial ou único.** Quando não há nada para fazer num lugar, ele ficará vazio e sem uso.

04 Sociabilidade

Esta é uma qualidade difícil de ser alcançada por um lugar, mas uma vez alcançada torna-se uma característica inconfundível. **Quando as pessoas veem pessoas conhecidas,** amigos, encontram e cumprimentam os vizinhos e **se sentem confortáveis interagindo com estranhos, tendem a sentir um sentimento mais forte de pertencimento ou apego à sua comunidade** – e ao local que promove este tipo de atividades sociais.

comunitário – adaptável – inclusivo – focado em criar destinos – contextos – dinâmico – interdisciplinar – flexível – colaborativo – sociável – sensível

| E | X | P |

Vitalidade

A vida urbana tendo enquanto palco a rua, os espaços livres e as arquiteturas de uso coletivo; Estratégias de caminhabilidade, *placemaking* e de paisagismo;

Fachada ativa

Uso comercial no térreo com permeabilidade visual, conforto e convite à permanência adequados à escala humana.

Integralização entre as disciplinas

Arquitetura voltada para a esfera coletiva com térreos permeáveis, integrados com o desenho de solo e garantindo que o percurso seja sempre interessante e agradável; Sugere-se também diretrizes de implantação;



Vida em comunidade

Curadoria de usos e possíveis experiências que são não só demandas locais mas que podem a longo prazo contribuir para a que a área se aproprie destes enquanto identidade. Também, trata-se de práticas de projetos urbano e paisagístico que incentivem a sociabilidade e o desenvolvimento comunitário autônomo.

Modais ativos

Incentivo, por meio de infraestrutura e qualidade projetual, o uso de bicicletas, patinetes e o mais importante, o próprio corpo. Trata-se de um projeto urbano com fluxos, passeios e ruas voltadas para a escala humana.



Centralidades

Rio Tavares - SC



→ **Eixo visual**, cênico e identitário do bairro | permeabilidade visual e transição entre ambiente urbano para urbano-ambiental.

← **Praça de boas-vindas.**



→ **Praça Central.**

Espaço vivo de incentivo ao convívio comunitário, no qual os futuros moradores do local e do entorno poderão conviver e interagir entre si e com o ambiente natural

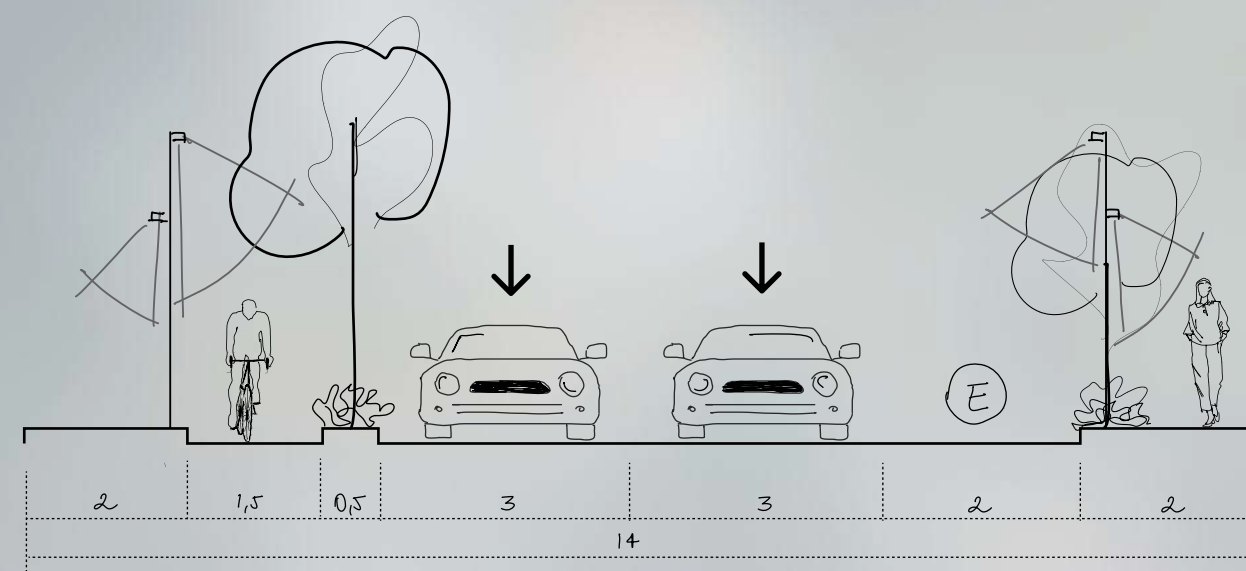
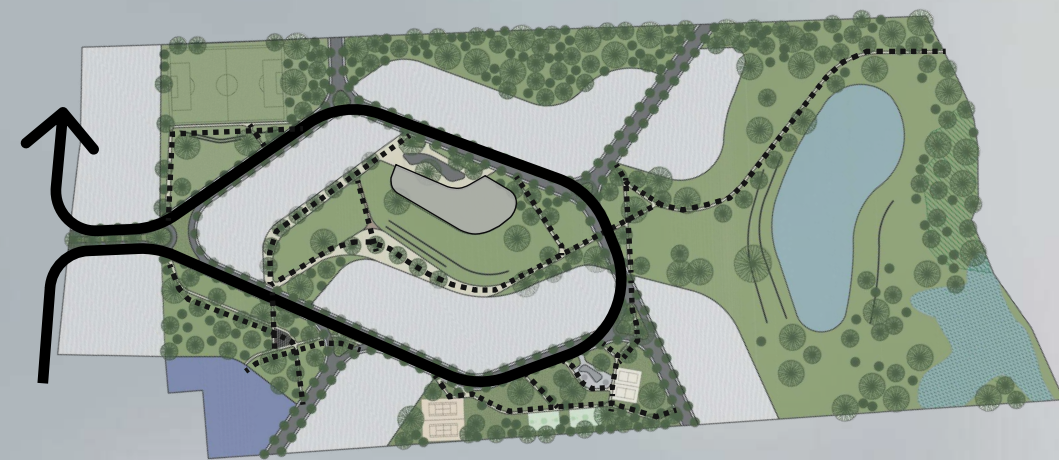


Hierarquia Viária

O pedestre como protagonista

1 EIXO PRINCIPAL

14m (via sub-coletora)



- Apenas um sentido de fluxo (binário);
- Incentivo a mobilidade ativa e diversa;
- Térreos integralizados e fachadas ativas onde interessante;
- Arborização, caminhabilidade e segurança;
- Conforto e convite para a permanência;
- Estratégias para mitigar o trânsito no entorno e acesso ao empreendimento;
- Estender ADI (Área de desenvolvimento incentivado) da SC-406 para a avenida principal do bairro.

Art. 142-A (Lei Complementar nº 739/2023),
VI - diretriz global de conectividade e mobilidade urbana das AUE e rebatimento nos PEUs.

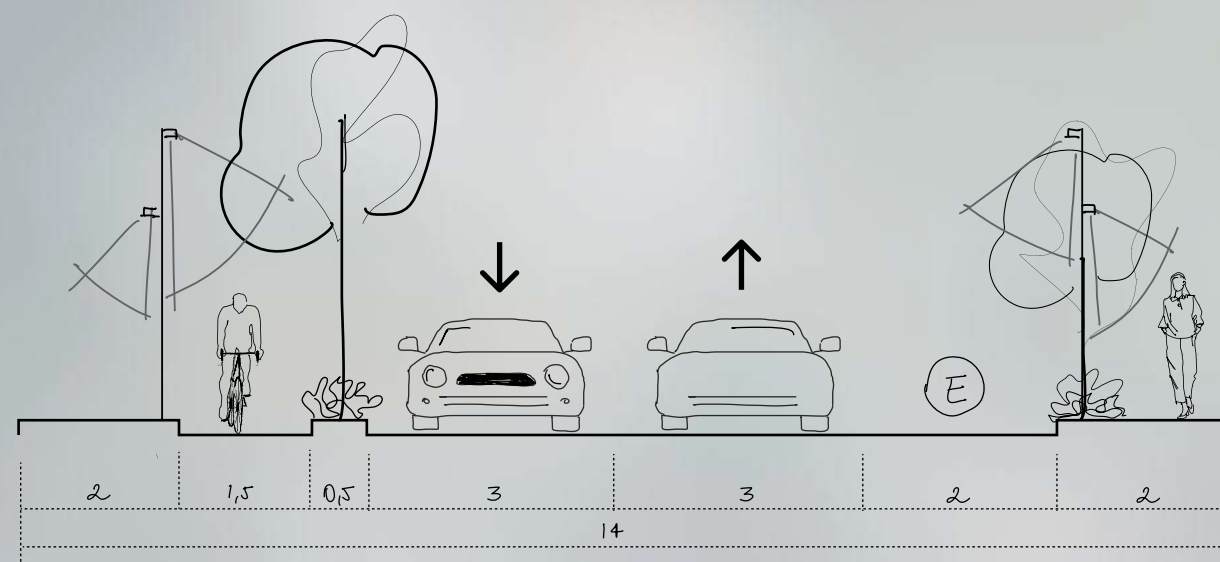
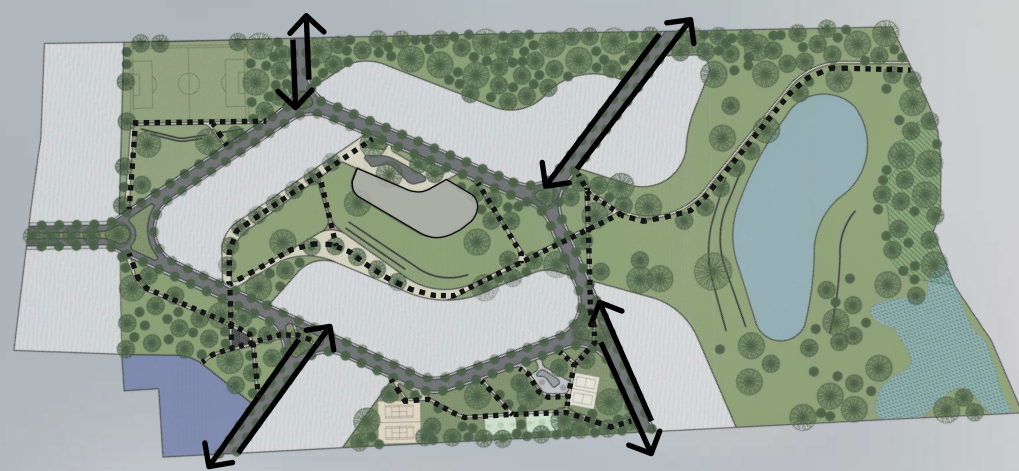


Hierarquia Viária

O pedestre como protagonista

2 EIXO SECUNDÁRIO

14m (via local)



- Eixos de conectores junto às áreas de convívio;
- Sentido duplo;
- Menor fluxo;
- Arborização e caminhabilidade;
- Conexão com espaços de convívio periféricos;
- Essenciais para capilaridade do terreno;
- Direcionamento de fluxo de e para a área de convívio central;
- Também podem acolher diferentes usos que incentivem a vida na rua.

Art. 142-A (Lei Complementar nº 739/2023),
VI - diretriz global de conectividade e mobilidade urbana das AUE e rebatimento nos PEUs.



Meio Ambiente

Rio Tavares – SC



→ Pisos Permeáveis

Promover a recarga do aquífero freático mediante a utilização, preferencialmente, de pavimentos permeáveis.

→ Rede de Parques

Durante os levantamentos realizados a campo, foi constatado que a cobertura vegetal do empreendimento é composta em sua maioria por **espécies herbáceas exóticas e invasoras**. Considerando que 55% da gleba será destinada para a implementação da rede de parques, área de lazer etc. Será dado o enfoque na arborização destes locais com espécies da flora nativa local, controlando a ocorrência de exóticas e **aumentando a proporção de espécies nativas** no empreendimento.

Atualmente menos de 4% da gleba possui cobertura arbórea, sendo que, a instalação da rede de parques do empreendimento acarreta no incremento de **vegetação arbórea nativa**. O **aumento da proporção de espécies nativas e arbóreas** ocasiona um incremento de nichos ecológicos, permitindo a ocupação da área por espécies de fora e fauna mais exigentes.

Art. 142-A (Lei Complementar nº 739/2023), VII – diretriz global de conectividade ambiental, valorizando corredores ecológicos e rede de parques;

← Certificação escala bairro/comunidade

Desejo de certificação para sustentabilidade ambiental | bem-estar | saúde | produtividade | qualidade do ar e água | conforto sonoro e térmico | emprego da materialidade | comunidade | nutrição.

→ Corredor Ecológico

Os estudos preliminares apontam que **a fauna ocorrente no empreendimento** é típica de locais mais antropizados e pouco exigente no quesito ambiental. Com o aumento da proporção de espécies arbóreas e nativas no empreendimento, através da rede de parques, prevê-se um **aumento no fluxo de fauna** no local, inclusive de espécies mais exigentes ambientalmente.

A intensificação do trânsito e ocupação pela fauna silvestre, permite o fluxo gênico e enriquecimento ambiental das áreas do empreendimento e seu entorno. Além disso, construindo áreas verdes preservadas que futuramente podem servir para o **estabelecimento de corredor ecológico** entre os fragmentos de vegetação ocorrentes nos morros a oeste e a vegetação litorânea de restinga do PNM da Dunas da Lagoa da Conceição. Para que ocorra o **trânsito seguro** dos animais silvestres que habitam ou se locomovem pelo local, pretende-se instalar um corredor verde interligado por passagens de fauna subterrâneas.

← Horta Urbana | Compostagem | Separação de Resíduos

Sensibilizar a população sobre o consumo consciente e a segregação de resíduos sólidos, propiciando os meios para a destinação correta tanto de resíduos orgânicos quanto recicláveis, através da instalação de ecoponto e horta urbana com compostagem.

← Considerando a constituição da rede de parques e aumento da arborização na gleba, é prevista a instalação de ambientes para interação entre o homem e a natureza.

← Rede Coletora | Estação de Tratamento de Efluentes

Assegurar a qualidade da água subterrânea e superficial, através do tratamento eficiente dos efluentes na totalidade do empreendimento.

Art. 142-A (Lei Complementar nº 739/2023), X – sistema de contrapartidas vinculadas à região de abrangência.

Equipamentos comunitários e patrimônio histórico

Rio Tavares - SC



Patrimônio Histórico

Dar destaque para a cultura local, através de escultura homenageando a tradicional festa do Boi de Mamão, mantendo vivo o folclore para as próximas gerações. Propiciar ambientes para manifestações artísticas populares, tais como apresentações teatrais e musicais. Bem como, parte da cultura local, incentivo a pesca, surf e skate.

Equipamentos comunitários

Incentivar o uso deste eixo institucional, que sucede a igreja e a creche municipal. Além da doação da porção de terra que pode promover a inserção de outro equipamento comunitário pertinente e necessário para a comunidade, também se insere nas imediações a horta urbana, para usufruto de todos.

Espaços públicos

A vida acontece a pé e em comunidade

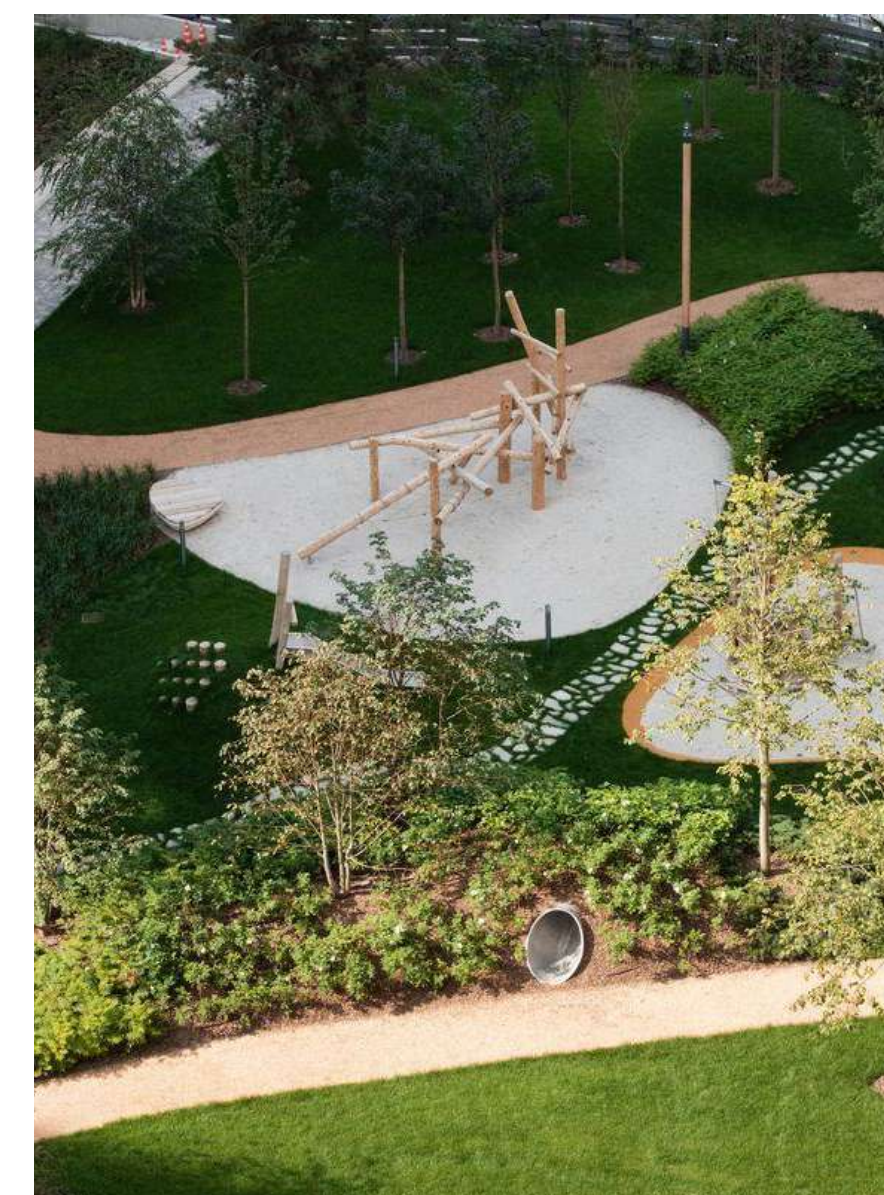
1 PRAÇA CENTRAL



Praça central

- Identidade orgânica, naturalizada;
- Integrado visualmente com as dunas;
- Permeável, verde;
- Estar | contemplação | lazer;
- Forte relação com a água;
- Mimética com a paisagem local;
- Integralização com os terreos;
- Eixo visual importante;
- Acompanha toda a experiência dentro do empreendimento.

Art. 142-A (Lei Complementar nº 739/2023),
VII - diretriz global de conectividade ambiental,
valorizando corredores ecológicos e rede de
parques;



Espaços públicos

A vida acontece a pé e em comunidade

2 PARQUE DAS DUNAS



Parque das dunas

- Conexão direta (física e visual) com as dunas;
- Aproveitamento de área já inundada;
- Aspecto naturalizado;
- Bacia de retenção;
- Contemplação e proximidade com a água;
- Lazer próximo e associado à natureza.

Art. 142-A (Lei Complementar nº 739/2023),
VII – diretriz global de conectividade ambiental,
valorizando corredores ecológicos e rede de
parques;

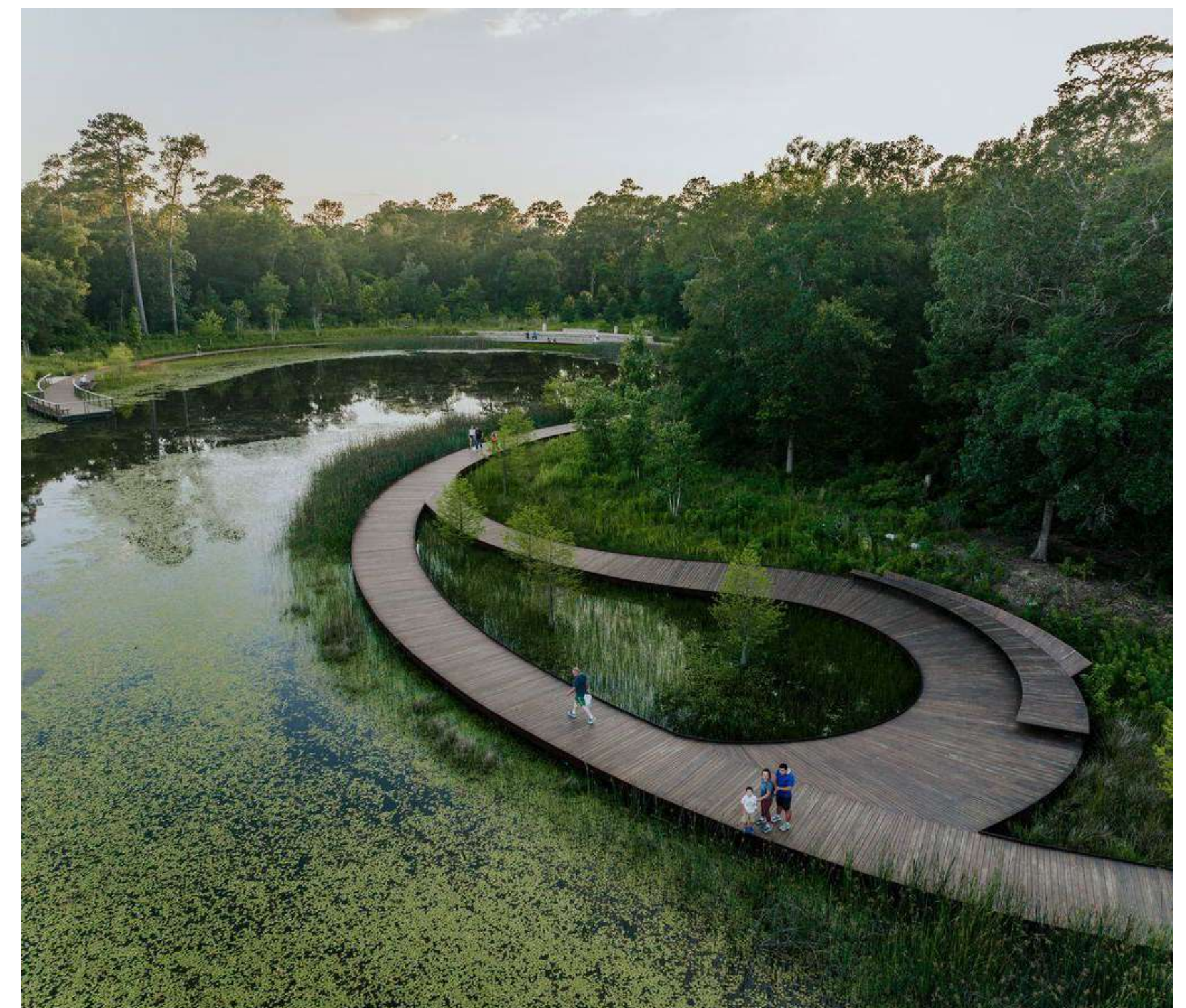
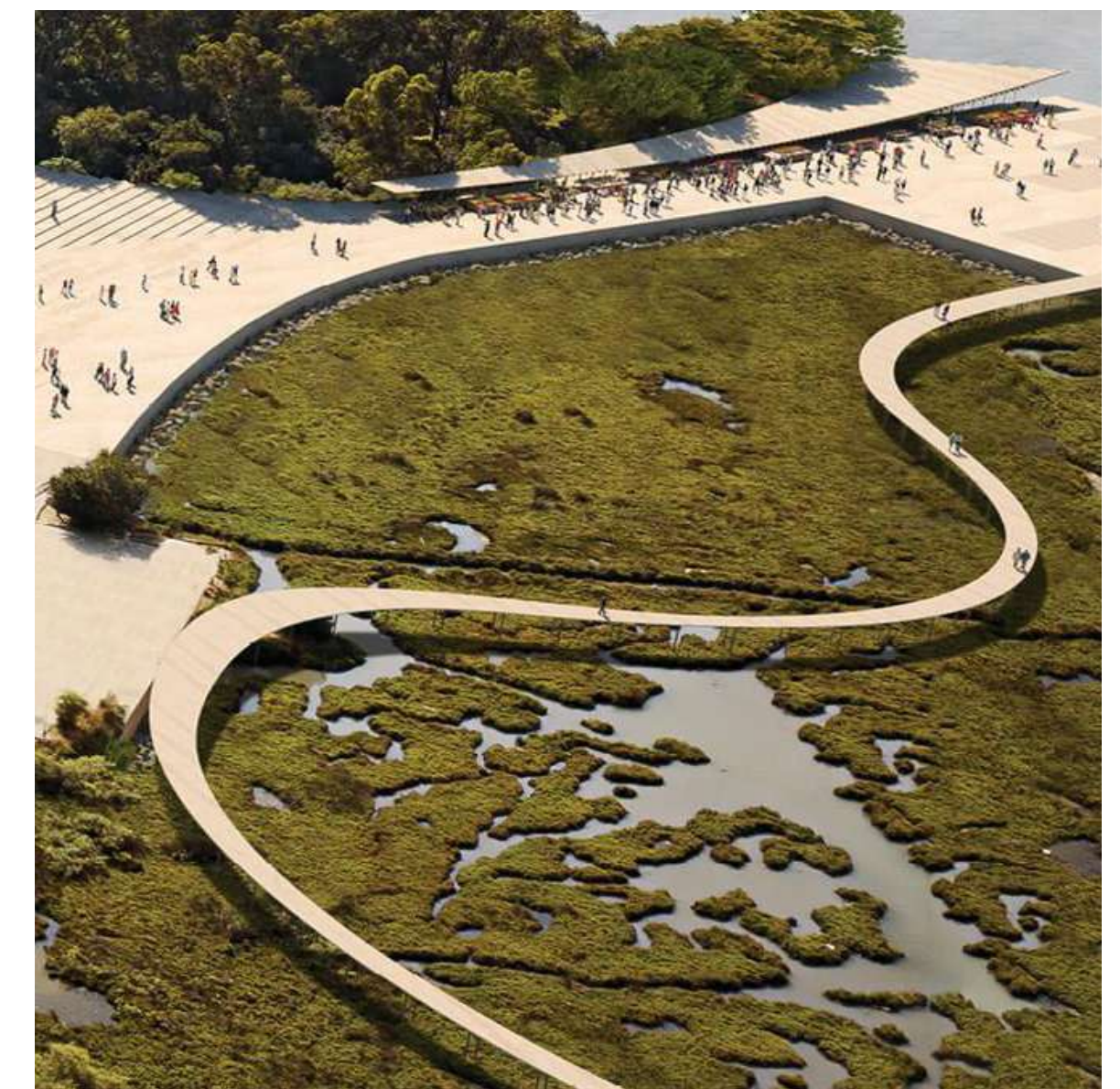


Photo: Max Touhey



Espaços públicos

A vida acontece a pé e em comunidade

3 PARQUE DOS ESPORTES

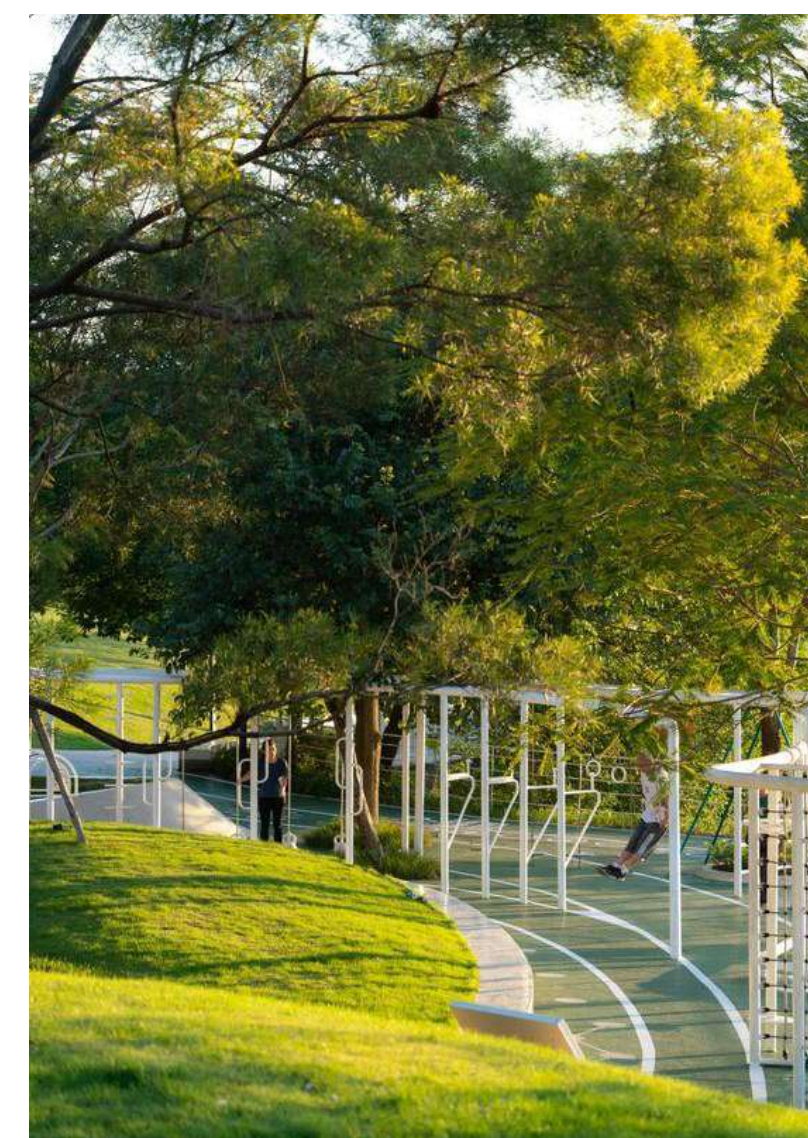
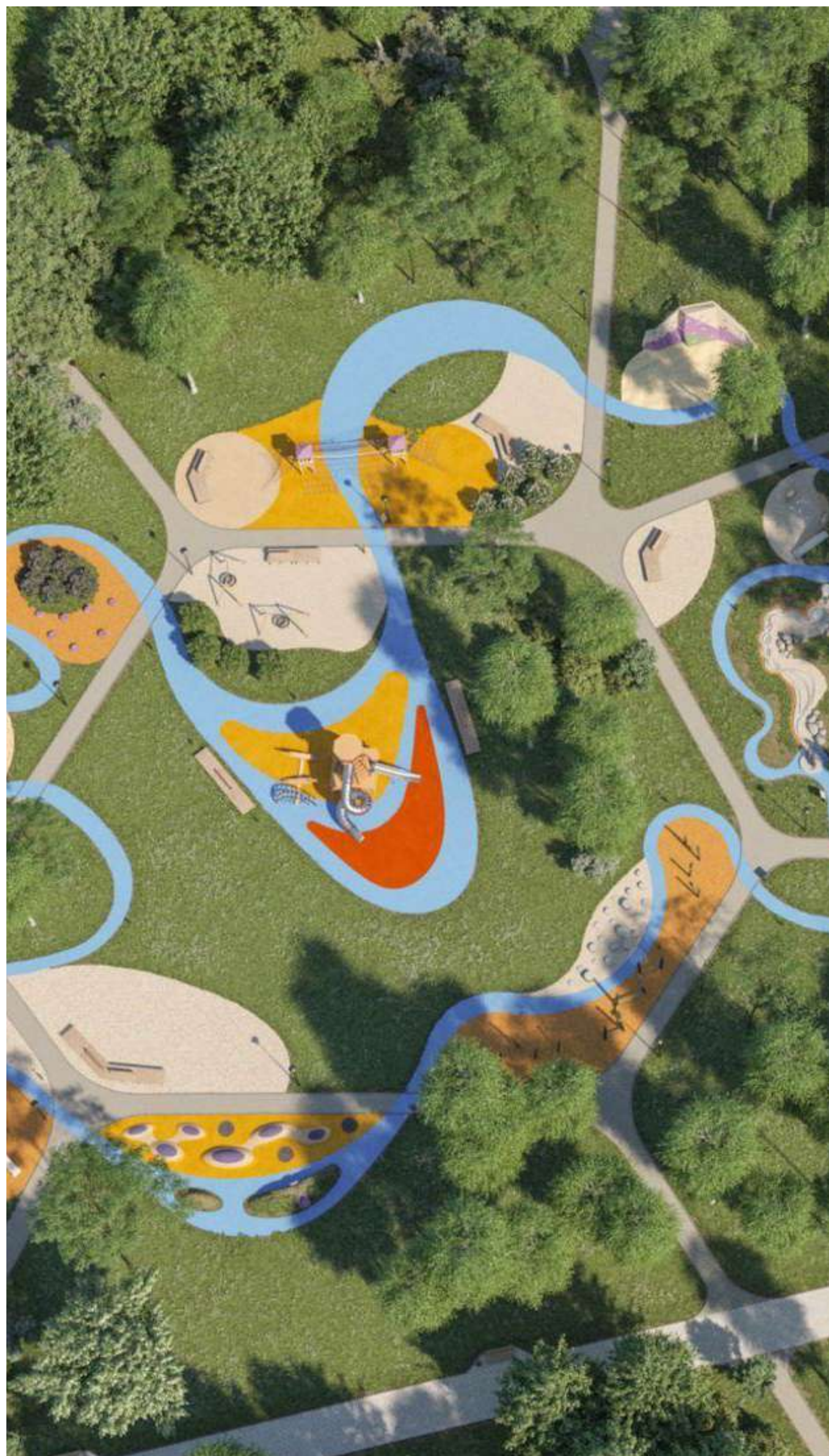
Apesar de se caracterizar por uma área verde de lazer, doada ao município, o empreendedor de responsabiliza em adota-la e executa-la conforme projeto a ser aprovado.



Parque de esportes

- Concentração de atividades de movimento;
- Uso benéfico para integração comunitária local;
- Aspecto naturalizado, lúdico e dinâmico;
- Desenho arquitetônico singular;
- Diretamente conectado ao binário principal.

Art. 142-A (Lei Complementar nº 739/2023),
VII - diretriz global de conectividade
ambiental, valorizando corredores
ecológicos e rede de parques;



Espaços públicos

A vida acontece a pé e em comunidade

4 HORTA URBANA



Praça I Horta Urbana

- Relacionamento comunitário;
- Identidade do bairro;
- Incentivo a educação e conscientização;
- Compostagem (hábito natural);
- Sustentabilidade;
- Reciclagem;
- Consumo consciente.

Art. 142-A (Lei Complementar nº 739/2023),
VII - diretriz global de conectividade ambiental,
valorizando corredores ecológicos e rede de
parques;



Espaços públicos

A vida acontece a pé e em comunidade

5 LAZER E MEIO AMBIENTE

→ Clube Cruz de Malta

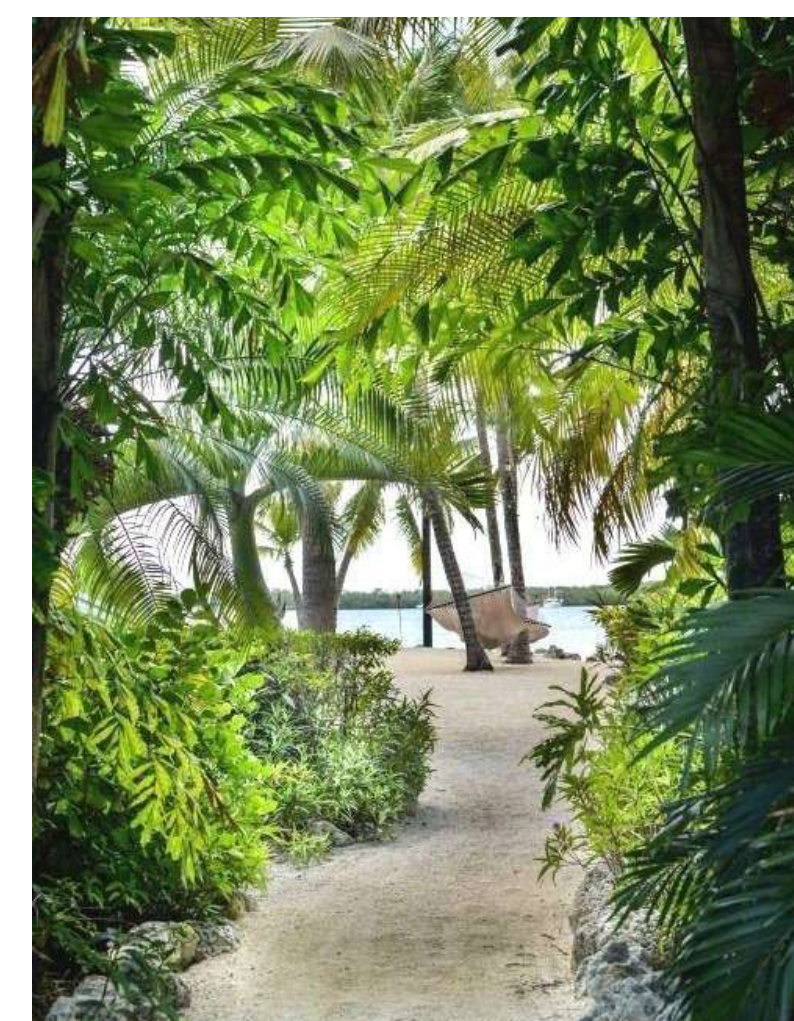
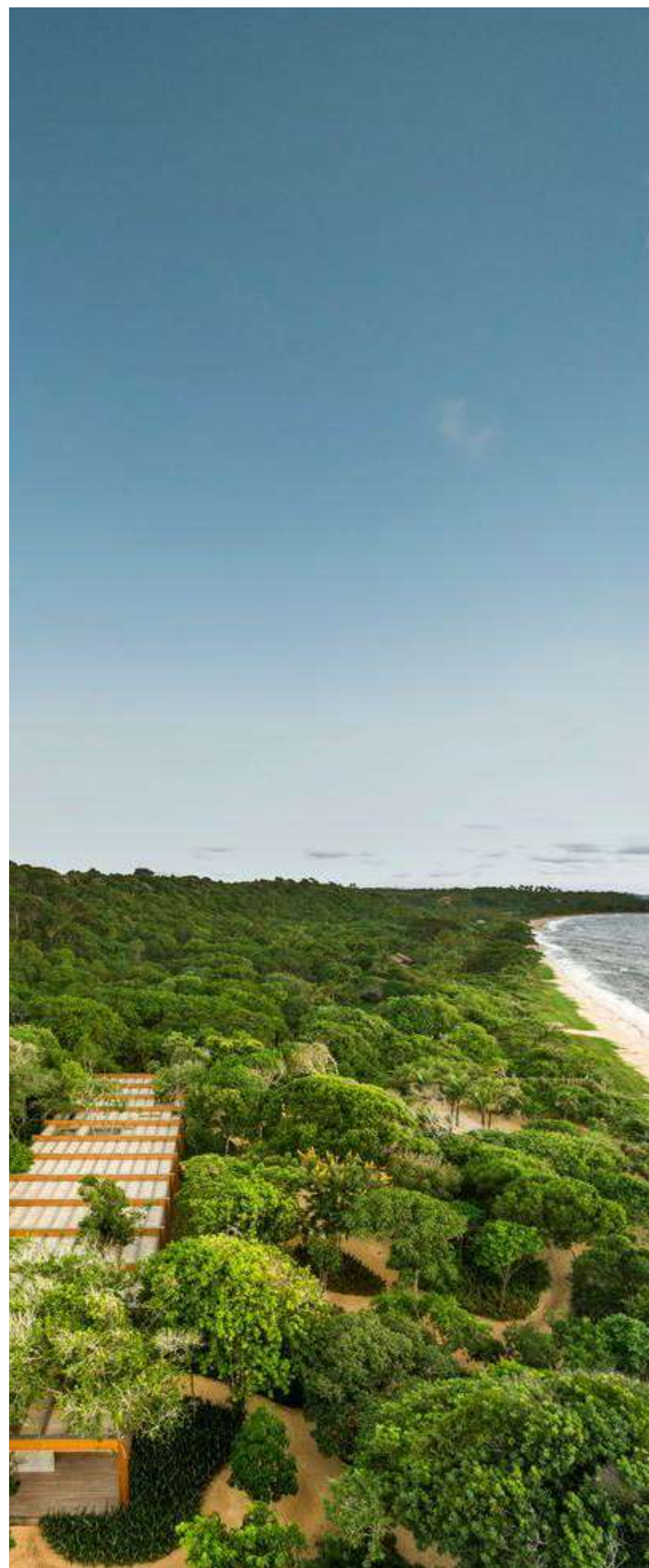
Realocar a quadra esportiva que hoje se localiza dentro da gleba. Incentivar o uso do espaço através da inserção de nova sede administrativa e equipamentos seguros para a prática de esportes. Devido estar locado em área destinada a preservação, se tem como objetivo implanta-la utilizando espécies gramíneas de restinga, afim de preservar a flora local.



Parque Lazer e Meio Ambiente

- Natureza exuberante;
- Equilíbrio ecológico;
- Visuais imponentes;
- Contemplação e descanso;
- Aspecto tranquilo, naturalizado;
- Manutenção do campo de futebol em comodato.

Art. 142-A (Lei Complementar nº 739/2023),
VII - diretriz global de conectividade ambiental,
valorizando corredores ecológicos e rede de
parques;



Desenvolvimento econômico e geração de emprego

Rio Tavares - SC

O Masterplan proposto oferece diversas oportunidades para impulsionar o **crescimento econômico** e fomentar a criação de empregos na região. Ao integrar zonas comerciais, áreas de serviços e fachadas ativas, é estabelecido um ambiente favorável para a geração de renda e oportunidades de trabalho.

As áreas comerciais oferecerão **espaços dinâmicos** para uma variedade de negócios, enquanto os serviços disponíveis criarão oportunidades de emprego em setores essenciais.

As **fachadas ativas**, caracterizadas por espaços comerciais com acesso direto às calçadas, não só conferem vitalidade e atratividade ao ambiente urbano, mas também estimulam o empreendedorismo local.

Além disso, o conceito de uso misto presente no projeto promove a integração entre diferentes atividades, como residencial, comercial e de lazer, criando um ambiente urbano vibrante e dinâmico. Essa diversidade de usos não só aumenta a convivência e a qualidade de vida dos residentes, mas também **cria múltiplas oportunidades** de emprego em uma variedade de setores.

Em suma, o empreendimento proposto não apenas oferece espaços físicos para atividades comerciais e de serviços, mas também cria um **ecossistema econômico** que estimula o crescimento empresarial, promove a geração de renda e contribui para o desenvolvimento sustentável da comunidade por meio de uma abordagem integrada e inovadora.



Infraestruturas

Rio Tavares - SC

Fazem parte das soluções de infraestrutura desejadas para o Plano de Urbanização da área, sistemas modernos e sustentáveis que promovam não apenas o desenvolvimento urbano, mas também a **preservação ambiental e o bem-estar da comunidade**.

Isso inclui a implantação de infraestrutura verde, drenagem sustentável, redes de abastecimento, coleta e tratamento de efluentes, rede elétrica e elementos como pavimentação permeável, arborização e sinalização viária.

A **infraestrutura verde** é fundamental para promover a sustentabilidade hídrica em áreas urbanas. Práticas como drenagem sustentável e sistemas de captação de água da chuva ajudam a reduzir a dependência de recursos hídricos externos e **mitigar os impactos** das enchentes, aumentando a superfície permeável do

empreendimento e melhorando a qualidade dos recursos hídricos locais, assim, fortalecendo ecossistemas urbanos mais saudáveis e resilientes.

A **gestão integrada de resíduos e energia**, incluindo reciclagem, compostagem e tratamento de efluentes, também reduz o impacto sobre os sistemas de tratamento convencionais, promovendo a reutilização de recursos valiosos.

De modo geral, promover uma infraestrutura urbana sustentável influencia diretamente a **qualidade de vida das comunidades**, além de contribuir para a saúde física e mental das pessoas e fortalecer o tecido social e cultural das relações urbanas.

Escolha de **pavimentos permeáveis** e de baixo impacto.



Estudos de macrodrenagem e conceitual de drenagem estão em andamento para discutir as **melhores soluções** para a gleba.

Captação da **rede de água**. Rede municipal chega a SC-406, frente ao terreno.

Viabilidades já solicitadas as concessionárias.

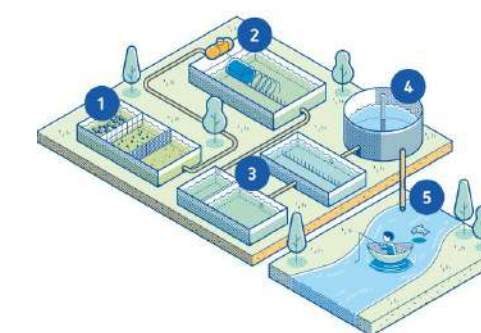
Incentivo e implementação de **fontes renováveis de energia elétrica**.



O objetivo referente à drenagem é seguir o **encaminhamento natural** das águas do terreno, que costeiam as dunas e se conectam ao curso d'água mais próximo, cerca de 500m do perímetro do terreno, e assim, segue em direção à Lagoa da Conceição. Pendente de aprovação dos órgãos pertinentes.

Bacia de retenção para lançamento da drenagem.

O empreendimento irá contar com **ETE própria**, e lançará seus efluentes na rede de drenagem do loteamento. Pendente de aprovação dos órgãos pertinentes.



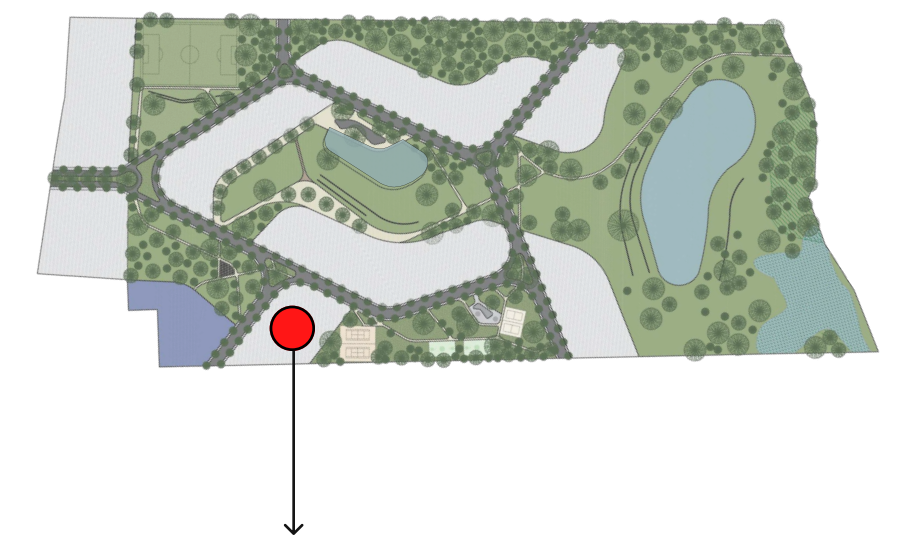
Habitação social

Rio Tavares - SC



A inclusão de áreas destinadas a ocupação de habitação social no Masterplan é fundamental para promover um desenvolvimento urbano equitativo e sustentável. Ao indicar local para moradia acessível para famílias de baixa renda, atreladas a áreas destinadas a implantação de equipamentos urbanos, essa medida contribui para reduzir a exclusão social e a desigualdade econômica, fortalecendo a coesão comunitária e estimulando a diversidade urbana.

Além disso, a habitação social integrada em diferentes contextos da cidade promove um ambiente mais vibrante e dinâmico, criando espaços públicos mais inclusivos e fomentando um senso de pertencimento entre os residentes. Em última análise, a presença de habitação social e áreas institucionais em um Masterplan reflete um compromisso com o bem-estar de toda a comunidade, promovendo uma cidade mais justa, resiliente e solidária.



Gleba destinada para implantação das edificações de interesse social, devido a proximidade com os principais equipamentos, serviços e modais de transporte.

Art. 142-A (Lei Complementar nº 739/2023), II - mínimo de quinze por cento do número das unidades habitacionais dos PEUs destinadas para Habitação de Interesse Social;

Equipe técnica

Carlos Henrique Correa

Arquiteto e Urbanista | CAU nº A180222 – 4

Gabriela Budel

Arquiteta e Urbanista | CAU nº A243350–8

Laís Effting de Andrade

Arquiteta e Urbanista | CAU nº A275327–8

Thayssa Christensen

Arquiteta e Urbanista | CAU nº A182474 – 0

Bruna Treviso Cenci

Bióloga | Mestra em Biologia | Manejo e Diversidade da Vida Silvestre | CRBio 075755/09

Giancarlo Nappi

Biólogo | CRBio 129683/09

Jossi Ângela Carneiro

Geógrafa e Tecn. em topografia e estradas | CREA SC 210953–6

Patrícia Weschenfelder

Geóloga | Mestra em Geologia Sedimentar | CREA SC 198516–2

Oriana Rey

Especialista em Gestão de Sustentabilidade

Luiza Cantarelli

Arquiteta e Urbanista | CAU nº A272279–8

Michel de Oliveira Weirich

Arquiteto e Urbanista | CAU nº A166791–2

Jéssica Matos do Prado

Engenheira Ambiental | CREA SC 193928–4

Marina Piva

Arquiteta e Urbanista | CAU nº A140221–8

