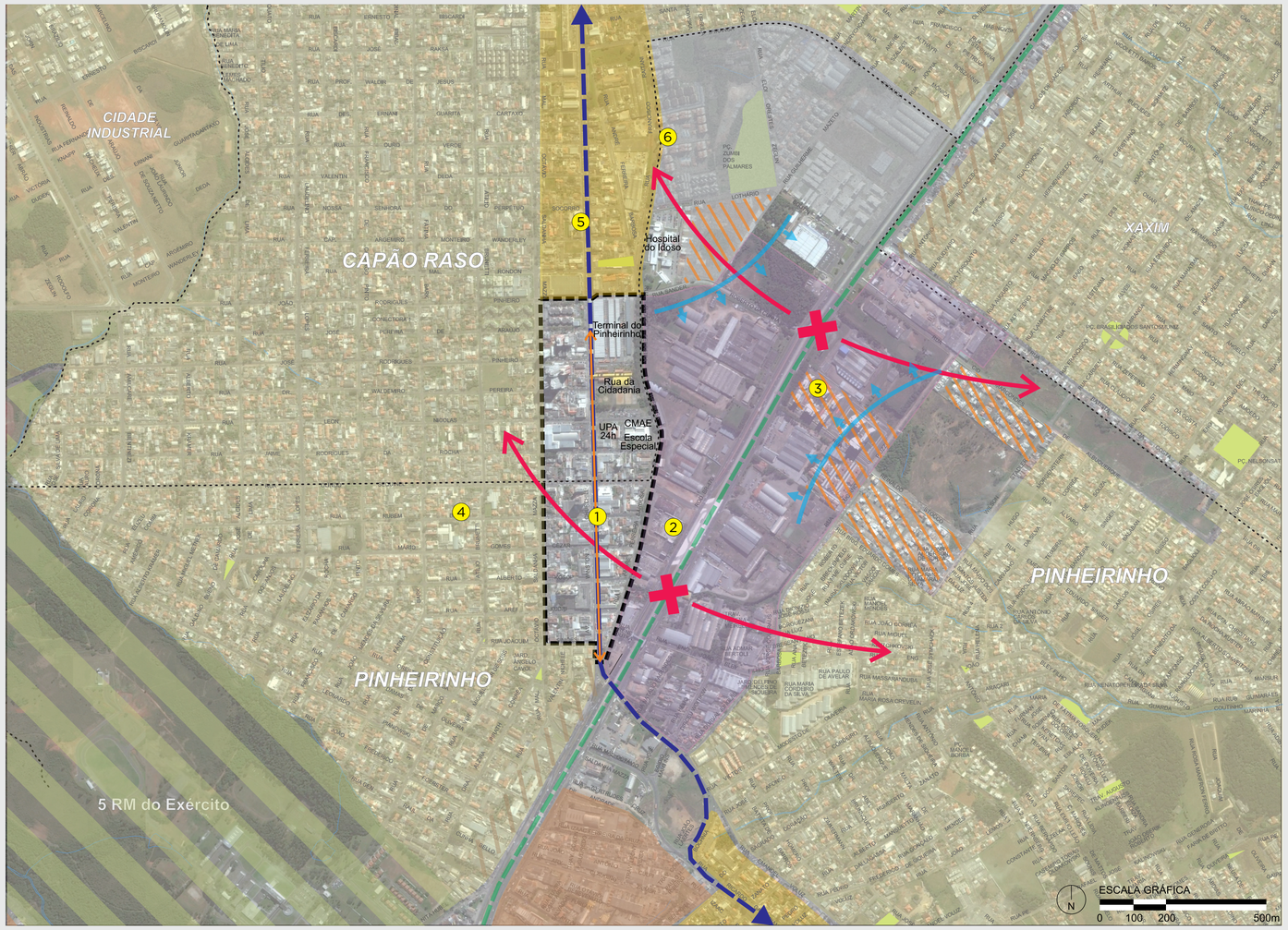
O Núcleo do Subcentro apresenta um alto nível de comércio e serviços, ocupando todos os lotes com testada para a Av. Winston Churchill, apresentando intenso fluxo peatonal. O espaço dispõe de grande variedade de comércio, a maioria voltada para classes de renda mais baixa, e presença de escritórios de empresas e profissionais liberais.

A Área Industrial Remanescente apresenta estruturas industriais em desuso, algumas em estado de abandono (foto), desativadas e servindo à especulação imobiliária ou ainda em atividade, estas últimas em pouco número.

Na Área Industrial Remanescente já é verificado o surgimento do uso residencial em grande escala (foto). Condomínios residenciais de aspecto maciço e elevado número de unidades (576, no que aparece ao fundo na imagem) tendem a substituir o uso anterior devido aos grandes lotes e se verticalizar, devido ao zoneamento da Linha Verde.



LEGENDA

Núcleo do Subcentro
- Alta acessibilidade devido à grande oferta de transporte público, alta disponibilidade de comércio e serviços variados, existência de equipamentos públicos de abrangência regional, como o Terminal de ônibus, a Rua da Cidadania e a UPA 24h.

Área Industrial Remanescente
- Presença de industrias desativadas e abandonadas, em meio a outras ainda em atividade. Tendência de substituição por usos de grande escala ligados à Linha Verde e à demandas do mercado imobiliário, como habitação multifamiliar em condomínios fechados, frequentemente atingindo mais de 500 unidades.

Uso predominantemente residencial
- Domínio de habitaçoes unifamiliares com presença de habitações multifamiliares de pequena escala e comércio e serviços vicinais. Zoneamento variando entre ZR-3 e ZR-4 (a oeste do Núcleo do Subcentro) e ZR-2 (a leste do Núcleo e da Linha Verde)

Uso misto (Vias do ônibus Expresso)
- Uso misto, com presença de alguns comércios especializados. Ao norte do Subcentro, mesmo com o zoneamento do Setor Estrutural, há verticalização pouco expressiva e presença de lotes vazios. Verifica-se o surgimento de empreendimentos residenciais verticais, ainda na região mais próxima ao Novo Mundo com tendência de expansão para o sul, mais condizentes com o zoneamento vigente.

Uso institucional (militar)
- Grande estrutura militar, composta pela 5ª Região Militar (RM) do Exército Brasileiro, estabelecida no local em 1975.

Uso industrial em atividade (CIC)
- Indústrias em atividade, localizadas na Cidade Industrial de Curitiba. Facilidade de acesso por rodovias e contexto de cristalização dessas atividades apontam para a manutenção desse tipo de uso a longo prazo.

Grandes enclaves consolidados
- Estabelecimento de condomínios residenciais fechados lado a lado a partir dos anos 2000, atraídos pela facilidade de acesso da via rápida, gerando um contexto de uso intensivo do automóvel, uma vez que mesmo as opções de comércio vicinal são raras em meio aos condomínios, desfavorecendo os deslocamentos à pé.

Novos enclaves residenciais
- Continuidade da dinâmica dos condomínios descrita acima, avançando sobre a Área Industrial Remanescente. A disponibilidade de grandes lotes favorece o cenário de condomínios de grande escala justapostos.

Barreira viária formada pela Linha Verde

Pressão sobre grandes lotes e áreas industriais (avanço dos novos usos)

Linha Verde

Via do ônibus expresso

Fluxo peatonal expressivo

Divisa entre bairros

Hidrografia

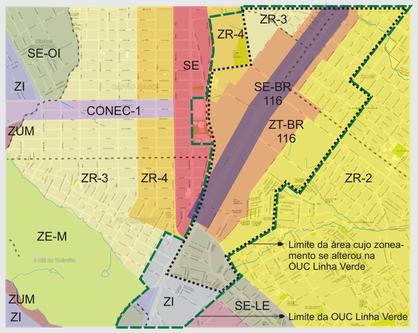
Áreas verdes públicas

As áreas residenciais que predominam a oeste do Núcleo e leste da AIR tem baixo gabarito e são marcadas pela falta de uniformidade de passeios e escassez de arborização. Na ZR-4, ao lado do Núcleo, começam a aparecer com mais frequencia pequenos edifícios residenciais, predominantemente de até 4 pavimentos.

No Setor Estrutural ao norte do Núcleo, logo após o Terminal do Pinheirinho verifica-se uma grande queda na dinâmica de comércio e serviços. A existência de lotes vazios, como na imagem e fraca verticalização corroboram a ideia de que o potencial para a área é bastante subutilizado.

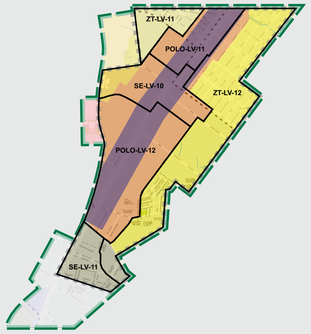
Os grandes enclaves residenciais desta área, estabelecidos um ao lado do outro, geram grandes extensões muradas e representam a continuidade da ruptura no tecido urbano, ainda o uso industrial da área esteja deixando de existir. Este padrão de ocupação tende a avançar sobre a AIR, dinâmica a qual o Plano desenvolvido neste trabalho pretende atenuar.

Zoneamento - Lei nº 9.800/2000



CONEC-1 - Conectora 1
SE - Setor Estrutural
SE-LE - Setor Especial Linhão do Emprego
SE-OI - Setor Especial de Ocupação Integrada
SE-BR116 - Setor Especial da BR-116
ZE-M - Zona Especial Militar
ZI - Zona Industrial
ZR-2 - Zona Residencial 2
ZR-3 - Zona Residencial 3
ZR-4 - Zona Residencial 4
ZT-BR116 - Zona de Transição da BR-116
ZUM - Zona de Uso Misto

Zoneamento - Operação Urbana Consorciada da Linha Verde



PÓLO-LV - Pólo da Linha Verde
SE-LV - Setor Especial da Linha Verde
ZT-LV - Zona de Transição da Linha Verde

O zoneamento aprovado para a Operação Urbana Consorciada (OUC) da Linha Verde prevê aumento de parâmetros e eliminação de usos, indicando sua imcorporação ao contexto urbano em comparação a usos mais ligados à rodovia BR-116.

Principais mudanças do zoneamento da OUC Linha Verde sobre as zonas existentes na Lei nº 9800/2000:

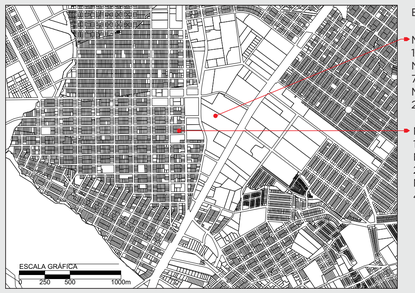
> Eliminação dos usos industriais em todas as zonas

> Possibilidade de utilização de parâmetros construtivos com potencial adicional sobre todas as zonas, aumentando o Coeficiente de Aproveitamento de 1 das zonas da Lei nº 9.800/2000 para o máximo de 4 nas Zonas PÓLO-LV e SE-LV e 2,5 na zona ZT-LV

> Altura livre para todos os tipo de uso nas zonas PÓLO-LV e SE-LV, antes restrita apenas aos pólos da zona SE-BR116, e aumento para máximo de 8 pavimentos na zona ZT-LV.

> Aumento do tamanho de lote mínimo para 20m x 1000m^2 (testada x área) nas zonas PÓLO-LV e SE-LV em relação ao tamanho de 15x450 anterior e para 15x450 na zona ZT-LV em relação a 12x360 do zoneamento anterior.

Parcelamento do solo



Exemplos de quadras:

Metragem da quadra: 187.391 m^2
Número de lotes: 7
Metragem média dos lotes: 26.770 m^2

Metragem da quadra: 10.401 m^2
Número de lotes: 21
Metragem média dos lotes: 495 m^2

Através da análise do mapa de parcelamento do solo do Núcleo do Subcentro e seu entorno, fica visível a elevada disparidade na morfologia e tamanho dos lotes entre a Área Industrial Remanescente e praticamente todo o restante da área incluída no recorte.

A ruptura brusca na malha, proveniente dos usos industriais que operaram anteriormente na área tende a se manter devido à dinâmica do mercado imobiliário de implantação de condomínio fechados nesses lotes.

Uma vez que os usos industriais vão perdendo sua razão de ocupar este espaço devido ao crescimento da cidade, enxerga-se a oportunidade de tornar reduzir a escala destes espaços, a deixando próxima do observado em todo o entorno, possibilitando sua integração e melhor apreensão pelo uso do pedestre.

Figura-Fundo

O mapa de figura-fundo do entorno do Núcleo do Subcentro do Pinheirinho, onde os elementos em preto representam as áreas livres públicas demonstra que tais áreas se resumem praticamente às vias que conformam a malha viária local.

Isto significa dizer que há pouca disponibilidade de áreas livres públicas em forma de praças, parques, jardins e outros. O espaço que mais se destaca na imagem é a Praça Zumbi dos Palmares (A) a nordeste do Núcleo do Subcentro, enquanto as demais possuem dimensões bem mais reduzidas e encontra-se mais distantes do Núcleo.

Este aspecto, combinado com, arborização deficiente nas vias e mesmo dentro dos terrenos particulares, torna o aspecto de toda a área bastante árido. Outra consequência é que a região se torna carente de espaços livres para atividades de recreação e lazer.