

CARACTERIZAÇÃO

A área em estudo está localizada dentro dos limites da Subprefeitura de M'Boi Mirim, situada no distrito Jardim São Luís. Sua morfologia possui topo de morro com suaves desníveis até chegar a uma várzea onde se localiza o córrego.

Sua origem data do século XVIII com a chegada da missão jesuítica de Mboi à região localizada aproximadamente 36km do centro de São Paulo de Piratininga. Em 1852, com a criação da Vila de Santo Amaro, M'Boi Mirim foi incluída em seu território.

A Estrada do M'Boi Mirim possui uma extensão de mais de 16km, sendo ainda hoje a principal via de acesso que liga o início do distrito do Jardim São Luís até o final do distrito de Jardim Ângela. Há ao longo da via uma variedade de ocupações, desde imóveis residenciais altos até comércio varejista de gabarito baixo. As ocupações não respeitaram as Áreas de Proteção Permanente do córrego, sendo sua grande maioria edificações próximas ao leito do córrego. (FOTO 01)

As edificações em toda área, se dá pela predominância de gabaritos baixos de dois pavimentos, sendo boa parte utilizado por comércio ao nível da rua e residência no pavimento superior.

Uma tipologia diferenciada são os edifícios residenciais de gabarito alto com aproximadamente oito pavimentos. (FOTO 02)

Estes têm sua localização próxima a Estrada do M'Boi Mirim, mas possuem um problema em sua implantação, pois foram inseridos em cima do córrego, sendo um risco nos tempos chuvosos. (FOTO 03)

A infraestrutura viária existente foi desenvolvida para a locomoção dos automóveis, deixando a desejar o deslocamento de pedestres e sua relação com a cidade. A região tem grande movimentação de pessoas visando às compras. O sistema de calçamento existente não está adequado à demanda e comunicação entre lojistas e compradores.

O sistema de transporte está relacionado ao uso intenso do coletivo, mas também é grande o volume com uso particular. (FOTO 04 E 05)

As Áreas de Proteção Permanente, como dito anteriormente, não foram respeitadas pelas construções ocorridas no seu entorno, que mostra a realidade que existe no local (FOTO 06). Para o deslocamento dos pedestres com travessia por cima do córrego, foi improvisada uma ponte em madeira que não trás segurança na sua passagem, porém é um atalho que muitos usam para adentrar e sair da via principal da região. (FOTO 07 E 08)

A Lei de Zoneamento Nº 13. 885/2004 determina diretrizes para a região:

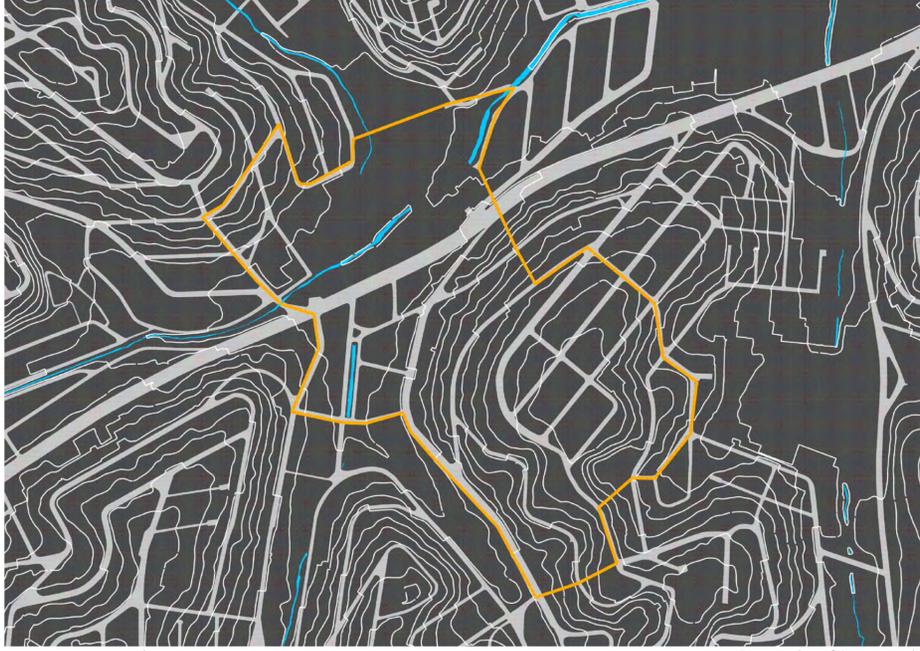
Características das Zonas de Uso	Zonas de Uso	Coeficiente de Aproveitamento			Características de Dimensionamento e Ocupação dos Lotes					
		Mínimo	Básico	Máximo	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade Mínima	Lote Mínimo (m²)	Frete Mínima (m²)	Gabarito Máximo (m)	
Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana	Zona Centralidade Polar ou Linear	ZCPb/01	0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125	5,00	Sem limite
	ZM - Media Densidade	ZM - 2/01	0,20	1,00	1,50	0,50	0,15	125	5,00	25,00

Fonte: smdu.prefeitura.sp.gov.br



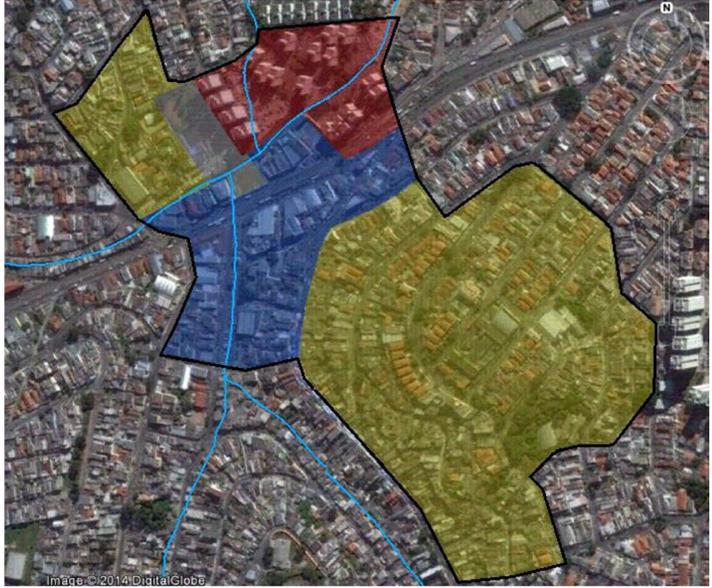
MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA ÁREA

Fonte: www.google.com



SITUAÇÃO MORFOLÓGICA

Fonte: smdu.prefeitura.sp.gov.br



MAPA DE PREDOMINÂNCIA DE USOS

Fonte: www.google.com

- Residencial - Até 3 pavimentos
- Residencial - Até 4 à 10 pavimentos
- Uso misto (comércio/serviço x residencial)
- Terreno vazio ou subutilizado



FOTO 01

Fonte: Vistoria da equipe em 25.10.2014



FOTO 02

Fonte: Vistoria da equipe em 25.10.2014



FOTO 03

Fonte: Vistoria da equipe em 25.10.2014



FOTO 04

Fonte: Vistoria da equipe em 25.10.2014



FOTO 05

Fonte: Vistoria da equipe em 25.10.2014



FOTO 06

Fonte: Vistoria da equipe em 25.10.2014



FOTO 07

Fonte: Vistoria da equipe em 25.10.2014



FOTO 08

Fonte: Vistoria da equipe em 25.10.2014



TIPOLOGIA EDILÍCIA - RUA ANTÔNIO ARENSO

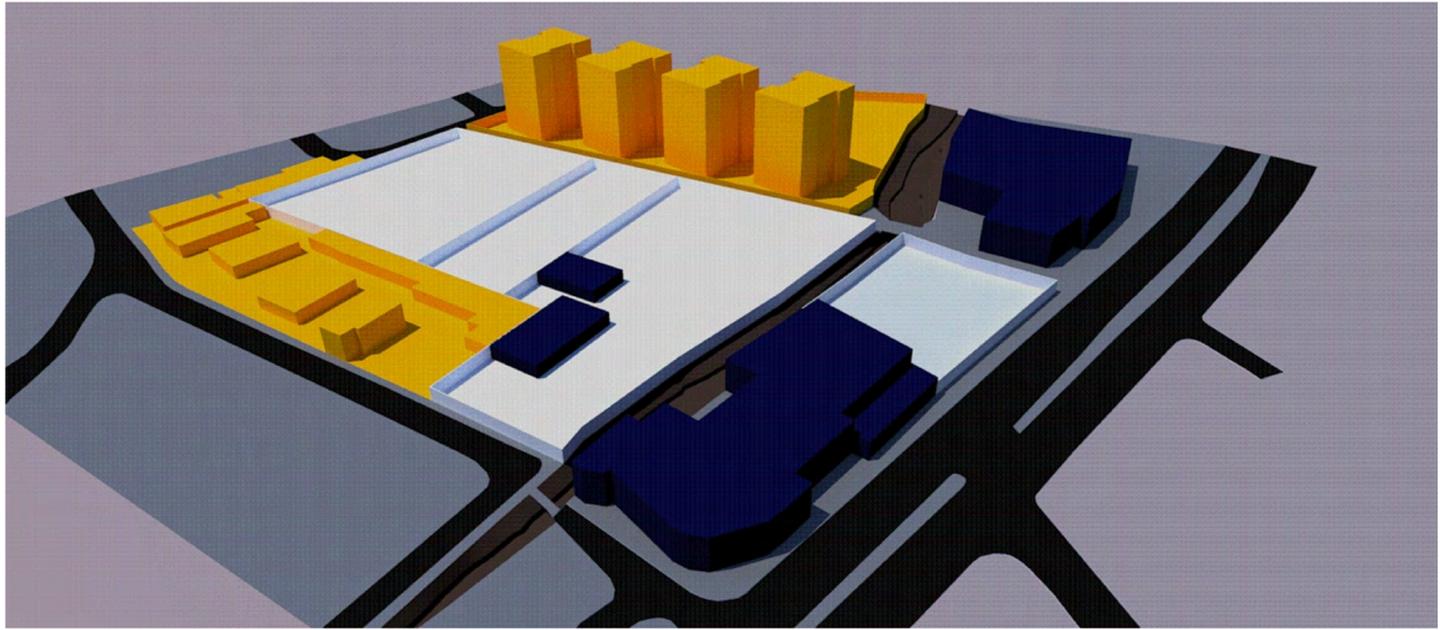
Fonte: Vistoria da equipe em 25.10.2014



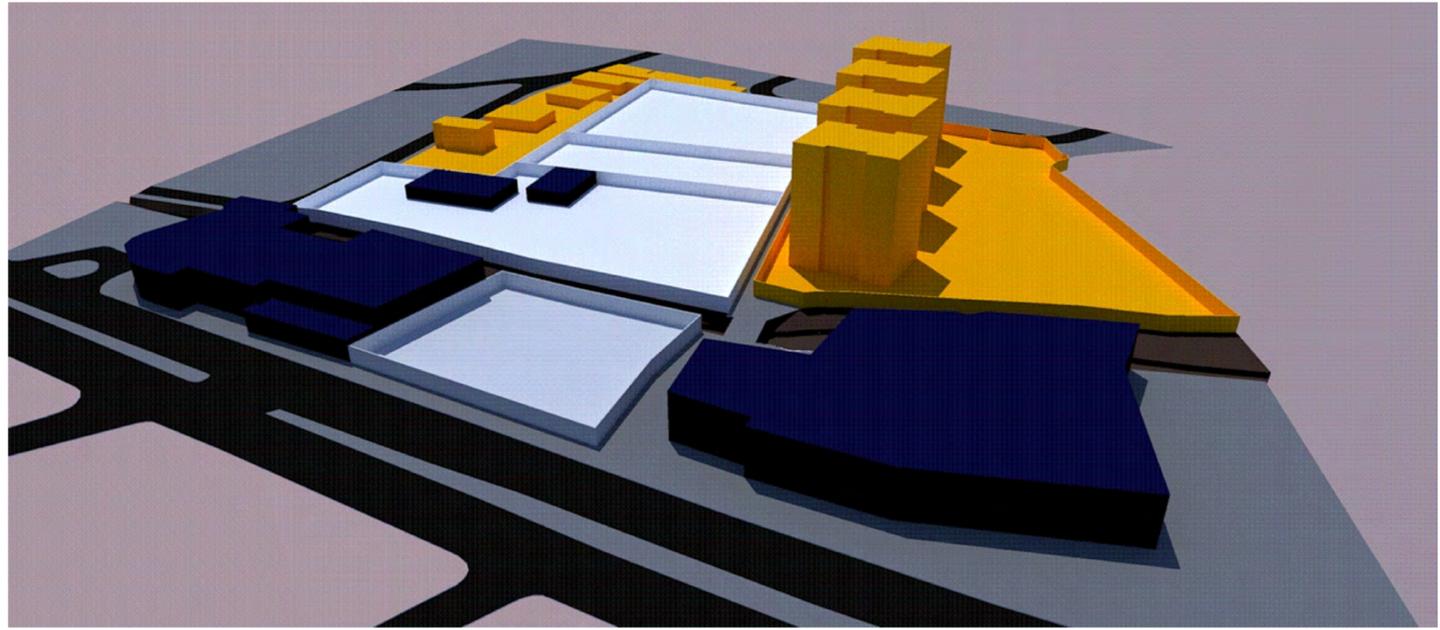
TIPOLOGIA EDILÍCIA - RUA ANTÔNIO ARENSO

Fonte: Vistoria da equipe em 25.10.2014

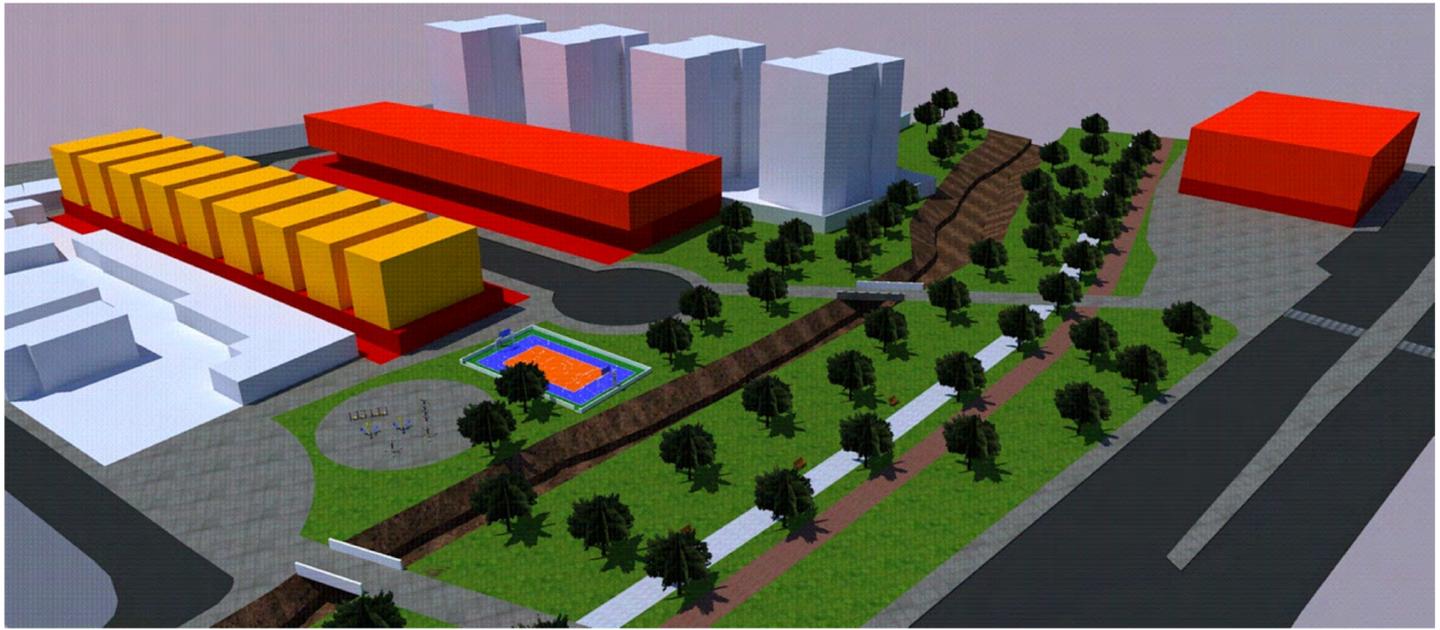
SITUAÇÃO EXISTENTE



- Residencial - Até 10 pavimentos
- Uso misto (comércio/ serviço x residencial)
- Terreno vazio ou subutilizado



PROPOSTA



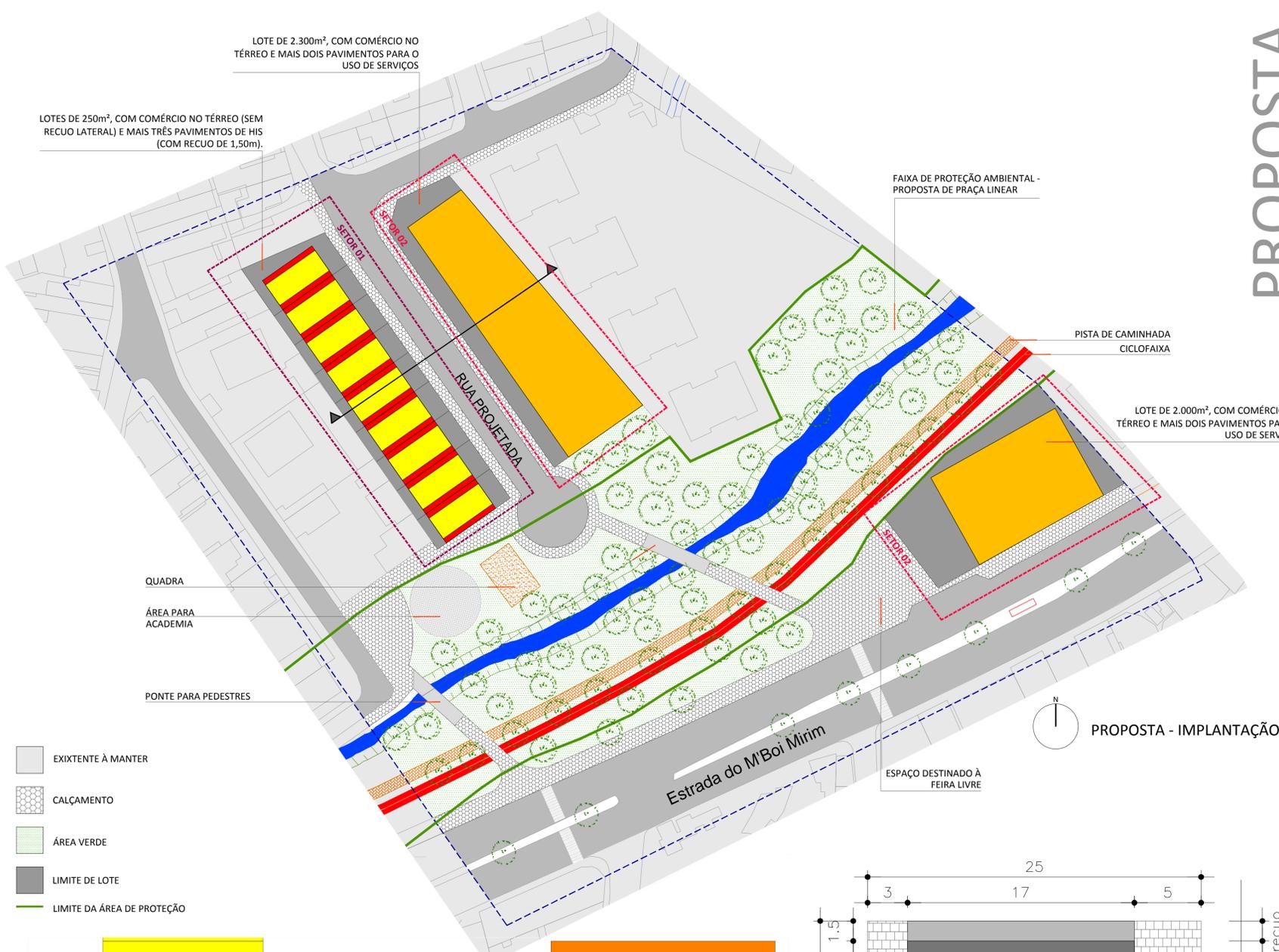
- Habitação de Interesse Social
- Comércio
- Serviço
- Edificações existentes à manter



A área de intervenção é composta por comércios, residências, prédios residenciais e lotes vazios, conforme apresentado no mapeamento. A grande maioria das construções não respeitou os limites estabelecidos pelas leis ambientais no que tange Área de Proteção Permanente - APP. Impossibilitando a recuperação da faixa de 30 metros a partir do leito do córrego. Com isso, pode se observar que a população que ali reside não trouxe para si a problemática que isso pode se tornar em futuros próximos. Tendo cenas, como inundações que ocorreram no histórico da área.

A principal diretriz é a recuperação da APP com o plantio de árvores ao longo das margens do córrego, que serão interligadas através de duas pontes para pedestres. Para a recuperação desta área, é proposto em uma das margens, pista de caminhada e ciclovia, e na margem oposta uma quadra e academia. As ocupações assentadas dentro da faixa da APP serão realocadas em um único edifício multifuncional com gabarito maior. Nos lotes vazios serão implantados H.I.S de quatro pavimentos, sendo o térreo reservado para uso comercial.

* Volumetria desconsidera recuos de iluminação e ventilação



PROPOSTA

A proposta de intervenção na área tem sua principal diretriz a recuperação ambiental e utilização dos espaços vazios de forma correta e social, pois promove um ganho ao espaço e comunica a natureza com o homem. Nos atuais espaços vazios serão propostos prédios comerciais e de serviços, para garantir que a população do seu entorno possa usufruir e não percorrer grandes percursos para utilizar-se dessas atividades que envolvem compras e serviços cotidianos, como supermercados, salões de cabeleireiros, etc.

Outra proposta será a utilização desses espaços para implantação de prédios de gabaritos baixos, sendo o térreo utilizado como comércio diversos e mais três pavimentos com residências de Habitação de Interesse Social - HIS. Outro objetivo é recuperar a faixa de proteção ambiental do córrego, sendo dispostos trinta metros de recuo para cada lado do mesmo. Desta forma haverá remoções das edificações dentro dessa faixa, propondo aos imóveis que estão dentro dessa área, utilizar-se de um novo ambiente, que centralizaria os comércios que fazem frente à Estrada do M'Boi Mirim para um complexo comercial, visando atender a população que se utiliza desses comércios atualmente.

Com a recuperação ambiental, será proposto uma praça linear focando no replantio das árvores nativas da região em toda extensão do córrego, pontes para o deslocamento dos pedestres entre as extremidades do córrego, mantendo o que hoje já acontece e ciclovias para melhor utilização deste espaço propondo interagir homem, cidade e natureza.

A área de proposta estará dentro da Zona de Uso Misto que poderá concentrar usos que reúne uma ou mais atividades na mesma edificação, podendo interagir entre si ou não, desde que sejam compatíveis com o estabelecido na zona. Os imóveis deverão respeitar os gabaritos e usos para região, não podendo subutilizar para outros fins. A Zona de Uso Misto está dividida em dois setores:

SETOR 1 - O uso de térreo se destinará a comércio e a partir do primeiro pavimento, uso residências para Habitação de Interesse Social - HIS.

Características das Zonas de Uso	Setor	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de permeabilidade	Lote Mínimo (m ²)	Lote Máximo (m ²)
		Mínimo	Básico	Máximo				
Zona de Uso Misto	Setor 1	0,50	1,00	2,00	0,70	0,15	250	500

SETOR 2 - O uso de térreo se destinará a comércio e a partir do primeiro pavimento, uso de serviços destinados a atividades cotidianas do entorno.

Características das Zonas de Uso	Setor	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação	Taxa de permeabilidade	Lote Mínimo	Lote Máximo
		Mínimo	Básico	Máximo				
Zona de Uso Misto	Setor 2	1,00	1,00	2,00	0,70	0,15	500	2.500

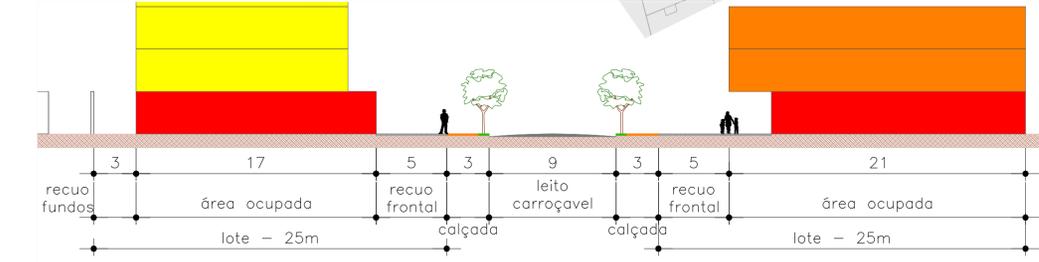
Áreas de Proteção Ambiental - APA

Áreas de Proteção Ambiental - APA são aquelas que se restringem o uso e ocupações, tendo como características locais com proximidades a leitos de córregos, rios e nascentes. As APA's deverão ter uma faixa de Proteção Permanente - APP, respeitando as medidas propostas:

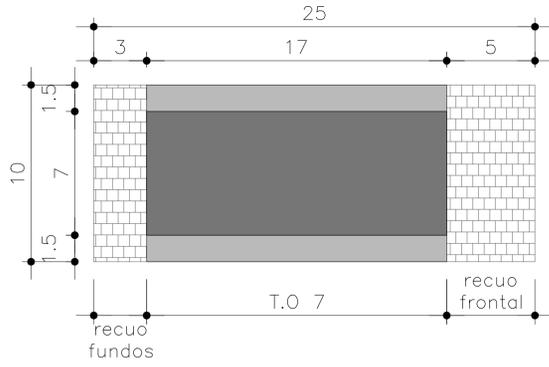
	Faixa de APP
Córrego	30m
Lago / Rios	30m*
Nascentes	50m

* Em áreas urbanas consolidadas

O uso dessa área se restringe aos órgãos públicos a fim de buscar atividades relacionadas à população, tais como: preservação, pesquisas, pista de caminhada, ciclovia, praças e equipamentos urbanos que não interfiram no seu espaço e que não descaracterize a paisagem.



CORTE TRANSVERSAL- RUA PROJETADA



AMPLIAÇÃO DO LOTE DE 250m²

