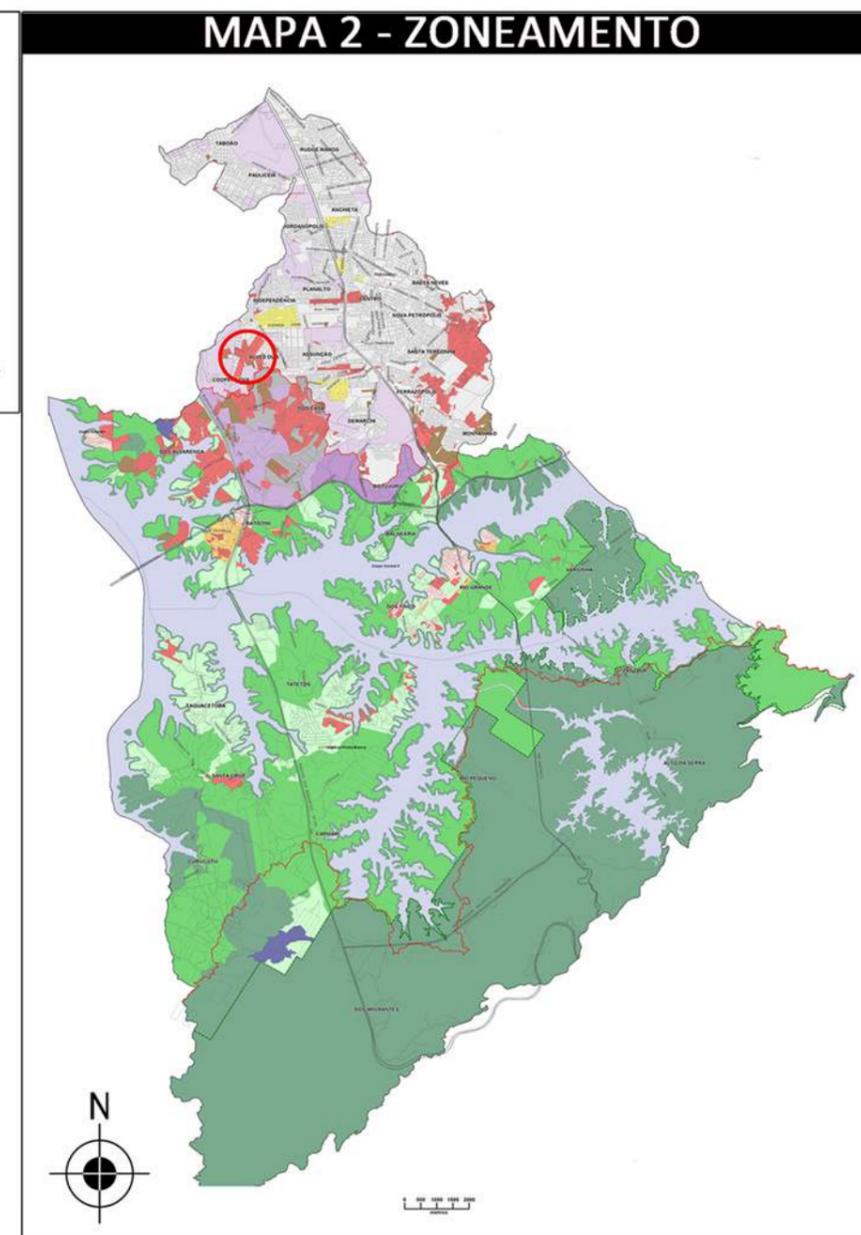
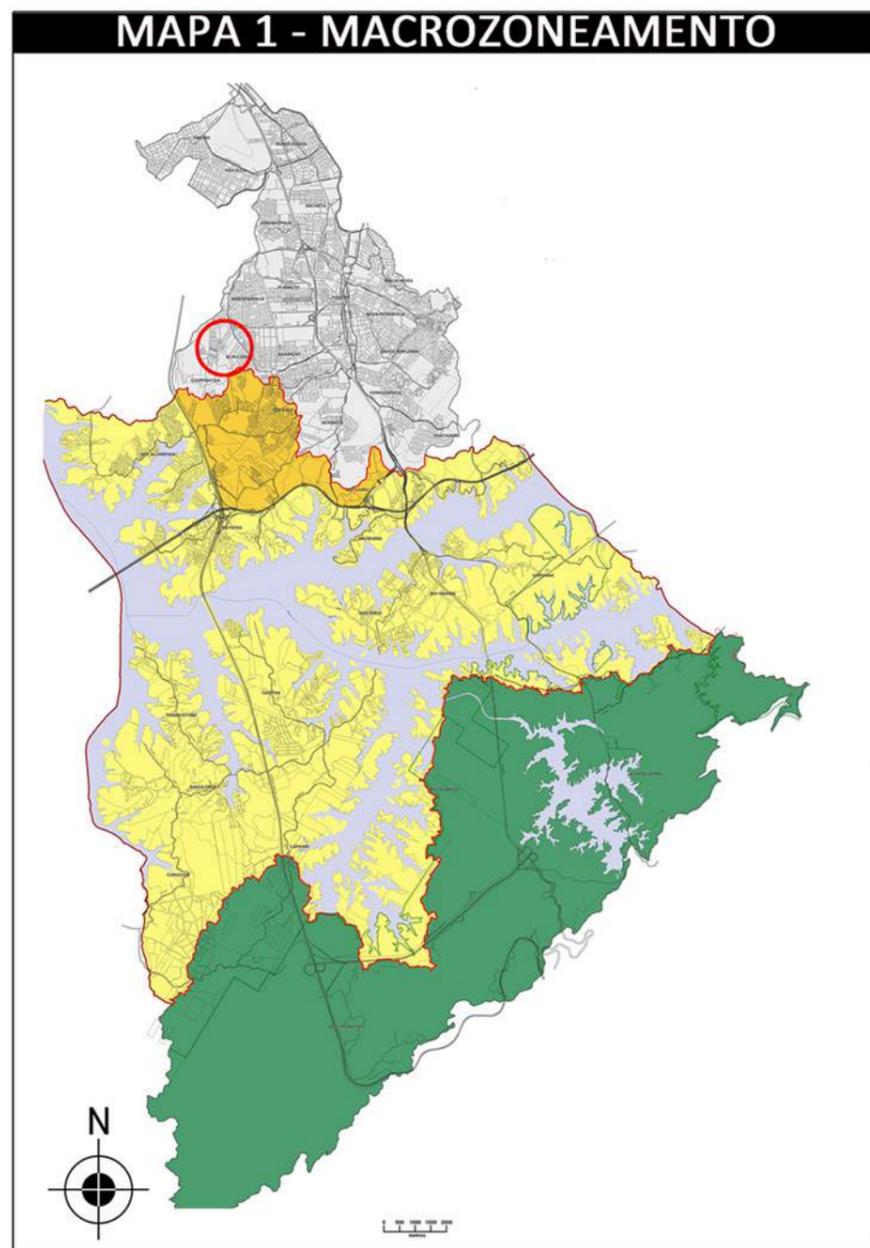
An aerial architectural rendering of a residential neighborhood. The scene shows a dense grid of multi-story apartment buildings in various shades of grey, blue, and brown. In the lower-left quadrant, there is a large, modern sports complex featuring a green football field, a blue swimming pool, and a white stadium structure. The surrounding area includes roads, parking lots, and some green spaces. The overall style is a clean, illustrative architectural visualization.

UNIDADE DE VIZINHANÇA

SÃO BERNARDO DO CAMPO

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE - FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO - PLANEJAMENTO URBANO VI - TURMA: B
ALINE NEMER; ÉRICA KANBARA; FLAVIA POIANI; HINGRID FERNANDES; LUCIANA KLIEMANN; SARAH MELIN; WALESKA AMBROSANO.

UNIDADE DE VIZINHANÇA - MAPAS TEMÁTICOS AUXILIARES

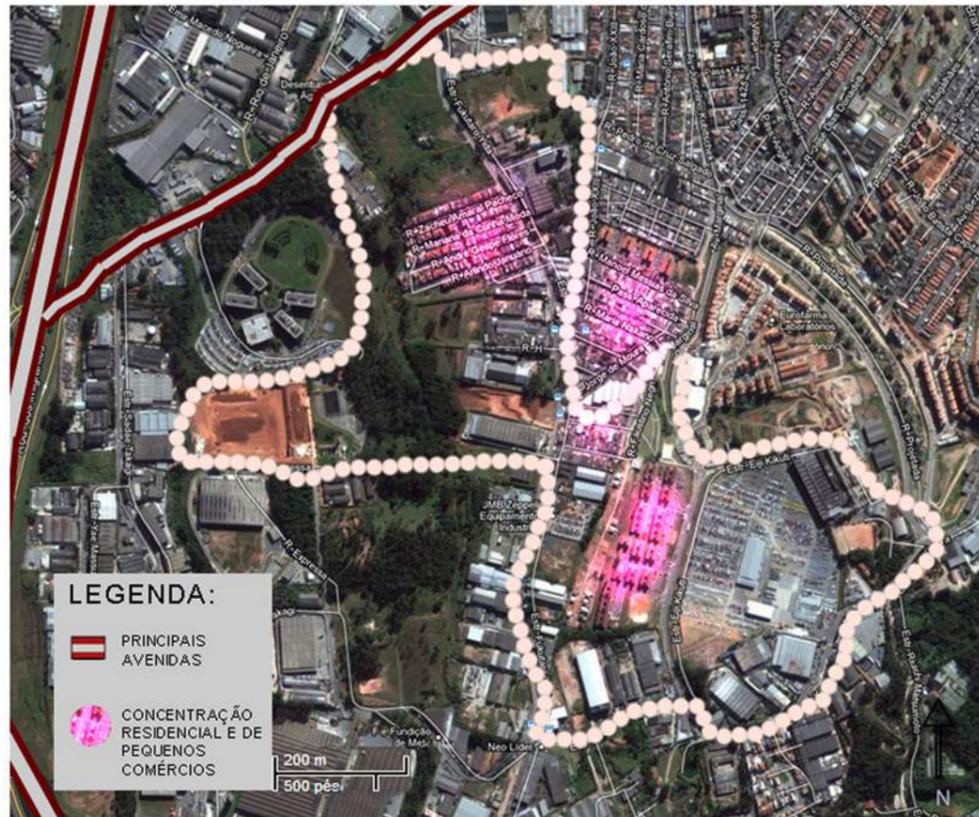


De acordo com o Zoneamento Municipal de São Bernardo do Campo, contido no Plano Diretor, a área de trabalho escolhida por esse grupo para promover uma nova proposta urbana para o município está inserida na denominada “Área de Interesse Social”, ou seja, definição de perímetros estratégicos que são incentivadas a receber programas de melhoria de qualidade urbanística de acordo com a Lei das ZEIS. A partir dessa política, é possível concluir que a própria prefeitura do município tem a intenção de revigorar a região a fim de disponibilizar a qualidade de vida visada para São Bernardo. É de possível verificação que a prefeitura tomou essa causa como proposta, posicionando-se em relação a essas mudanças, o que se afirma em: “Elaborar e aplicar a Lei das Zeis (Zonas Especiais de Interesse Social) para viabilizar a urbanização e a regularização de assentamentos precários e loteamentos irregulares”, retirado da página da prefeitura de SBC na internet. O governo atual do município já está tomando partido através do novo Plano Diretor para promover o solo das chamadas ZEIS para produção de Habitações de Interesse Social, estabelecendo um melhor preço para o solo nessas regiões delimitadas.

A fim de agir em conjunto com as vertentes promovidas pela prefeitura, o grupo realizou a proposta para a região, implantando prédios de HIS e HMP, um AMA, uma escola e um centro esportivo. O novo plano diretor introduz parâmetros urbanísticos que permitem equilibrar densidade construtiva e infraestrutura instalada, propondo novos coeficientes de aproveitamento que levem em conta melhoria de qualidade de vida e questões sustentáveis. Dessa forma, para cálculo de viabilização do uso do solo, adotou-se como Coeficiente de Aproveitamento o valor 4, para gerar um resultado que dialogasse com o gabarito baixo do entrono, além de se justificar por sua proximidade à região industrial.

UNIDADE DE VIZINHANÇA - ÁREA ESCOLHIDA

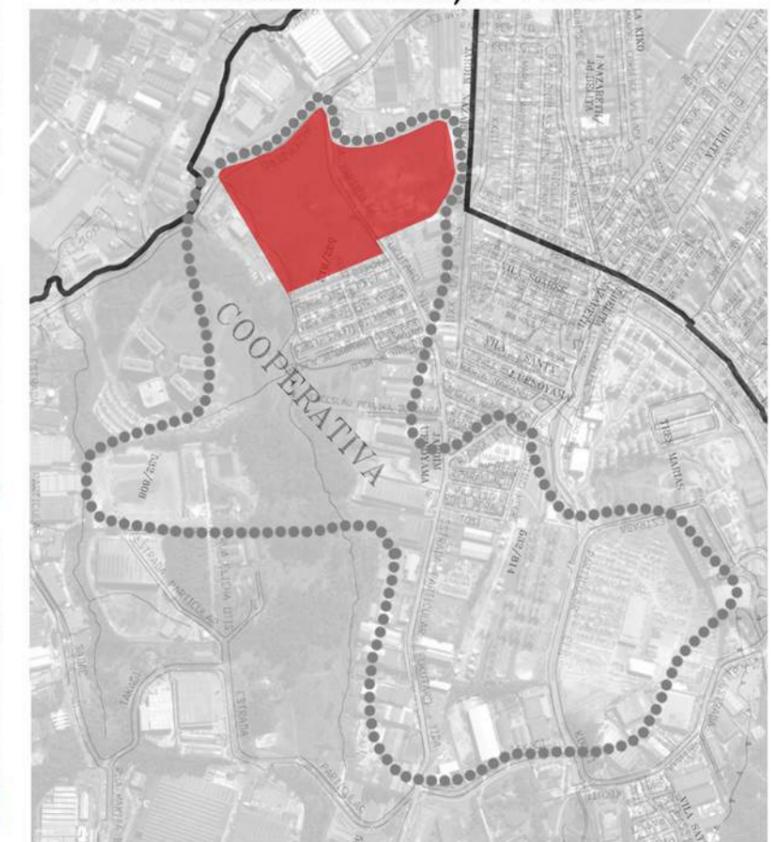
ÁREA ORIGINAL - 57 HECTARES



ANÁLISE DO ENTORNO



ÁREA ESCOLHIDA: 9,17 HECTARES



| | Faixa de renda | Local | CA básico | CA máximo | Observações |
|-----|----------------|------------------------|-----------|-----------|---|
| HIS | 0 - 3 sm. | Em ZEIS e fora de ZEIS | 6 | - | Sem outorga onerosa. |
| HMP | 3 - 6 sm. | em ZEIS | 6 | - | Sem outorga onerosa. |
| | | fora de ZEIS | 4 | 6 | Outorga não onerosa se, pelo menos, 15% das unidades do empreendimento for HIS. |

Tabela retirada do Plano Diretor – LM6184/11 alterado pela LM6238/12

TABELA DE ÁREAS

| | | |
|---------------------------------------|-------------|----------------|
| Sistema viário | 20% | 1,84 ha |
| Áreas verdes | 10% | 0,91 ha |
| Área institucional | 5% | 0,46 ha |
| Área residencial (líquida) + serviços | 65% | 5,96 ha |
| TOTAL | 100% | 9,17 ha |

Art. 76. A taxa de ocupação dos lotes localizados na Macrozona Urbana Consolidada (MUC) limitar-se-á a 70% (setenta por cento), salvo nas Zonas Empresariais Restritivas 1 (ZER 1), onde poderá atingir 80% (oitenta por cento).
 § 1º Nos usos residencial multifamiliar (R2) e não residencial (NR) será admitida taxa de ocupação de 100% (cem por cento) nos pavimentos em subsolo.
 § 2º Serão admitidos abrigos de autos nos recuos das edificações residenciais unifamiliares, desconsiderando-se sua projeção para efeito de cálculo da taxa de ocupação.

UNIDADE DE VIZINHANÇA - ASPECTOS DO ENTORNO



Alguns aspectos do entorno já construído e consolidado da área escolhida para a unidade de vizinhança em São Bernardo do Campo foram essenciais para dar início ao projeto. Dentre esses aspectos, temos:

- ① **Indústrias:** O fato de a região ser cercada por indústrias levou a reflexão sobre a necessidade de moradias e equipamentos para os funcionários de tais indústrias, assim como a busca por soluções adequadas para garantir uma boa qualidade de vida aos moradores da unidade. Essa característica marcante do entorno levou a um complexo voltado para o centro da área, procurando bloquear ao máximo o barulho dessas grandes indústrias localizadas nas proximidades da unidade habitacional.
- ② **Estrada Fukataro Yita:** A presença de uma estrada que passa pelo meio da unidade habitacional foi vista como um empecilho, uma vez que esta pode interromper a unidade e trazer para dentro desta um movimento de veículos indesejado. Para solucionar este problema, foi criado um percurso na estrada com faixas de pedestres e uma série de lombadas, a fim de diminuir a velocidade dos automóveis que utilizam este caminho e aumentar a segurança da futura população residente, já que esta é uma estrada de pouco fluxo e não requer travessias elevadas. Além disso, foi criado um eixo central que liga as duas áreas interrompidas pela estrada, que acomoda um extenso calçadão voltado ao comércio e a serviços. A inserção deste eixo cria a conexão entre as duas partes da unidade de vizinhança.
- ③ **Rodovia dos Imigrantes:** A escolha da área de intervenção foi baseada na localização, buscando proximidade a rodovia, de forma a propiciar fácil acesso para os moradores que trabalham em empresas e indústrias da região.
- ④ **Unidades de habitação social já construídas:** A criação do sistema viário da unidade de vizinhança foi proposta a partir do traçado já existente feito na região das unidades de habitação já construídas, a fim de dar continuidade e não contrastar com o entorno.
- ⑤ **Estrada Samuel Aizemberg:** A proximidade com esta estrada de fluxo considerável de veículos levou a implantação de uma área verde linear junto à estrada para barrar o barulho vindo desta e proporcionar melhor qualidade de vida dentro da unidade de vizinhança. Nessa área verde será criado um parque linear voltado para o lazer da população.

UNIDADE DE VIZINHANÇA - ENTORNO



01. Arruamento e gabarito das habitações ao sul da área escolhida.



02. Limite entre as habitações ao sul e a área escolhida (vista da Av. Fukutaro Yida).



03. Av. Fukutaro Yida (norte).



04. Esquina entre a Av. Fukutaro Yida e a Estr. Samuel Aizemberg



05. Indústria próxima - Estr. Samuel Aizemberg



06. Fábrica Só Gelo - Estr. Samuel Aizemberg

UNIDADE DE VIZINHANÇA - MEMORIAL JUSTIFICATIVO



Cruzamento da Estrada Fukutaro Yida com a via principal, mostra também o calçadão Central, ciclovia, lombadas e faixas de pedestres.

VIAS

As vias foram organizadas de forma reticulada, seguindo a disposição do entorno construído. As Estradas Samuel Aizemberg e Fukutaro Yida foram mantidas. Uma avenida principal foi criada cruzando a Estrada Fukutaro Yida e fazendo a interligação entre os dois terrenos. Para atenuar o fluxo de carros e incentivar o trânsito de pedestres, foram dispostas lombadas e faixas de pedestres nessas vias.

As demais ruas são locais e atendem a população via automóvel, ônibus e bicicletas. Foram dispostas de forma a gerarem grandes quadras, atendendo à proposta de adensamento da área.

Visando o benefício dos habitantes, foram propostas ciclovias, privilegiando, sobretudo, o acesso aos equipamentos urbanos.

ÁREA COMERCIAL

A área comercial foi locada no térreo dos edifícios próximos da via principal, dos dois lados da quadra, atendendo a todos, incentivando o tráfego de pedestres e promovendo a união dos dois terrenos. O local possuirá calçadões para facilitar o fluxo de pessoas.

ESTACIONAMENTO

Para os estacionamentos, foram criados bolsões subterrâneos de estacionamentos compartilhados.



Parque Linear próximo à Estrada Samuel Aizemberg



Canteiro central



Área permeável nas quadras

ÁREAS VERDES

Foi proposto um parque linear faceando a Estrada Samuel Aizemberg. A escolha da área teve como objetivo amenizar a poluição sonora para os habitantes das residências próximas ao local e para os estudantes da região. O parque atenderá à população, tendo fácil acesso pelas ciclovias, e abrigando pistas de cooper, espaços para lazer e convívio.

As demais áreas verdes foram dispostas dentro das quadras, disponibilizando espaços agradáveis entre os edifícios, numa quadra permeável. Também foram propostos canteiros ao longo da via principal.

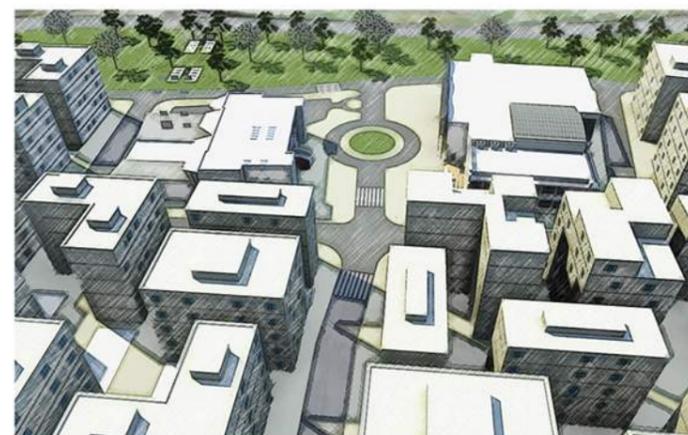
DISPOSIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS

Os equipamentos foram organizados de forma a ter um fácil acesso para toda a população da área. Assim sendo, mesmo os mais distantes são facilmente acessados através de vias rápidas e de ciclovias.

Foram propostas uma Escola e uma ETEC, atendendo à população local e aos trabalhadores das indústrias da região. Estas foram dispostas próximas ao parque linear, em uma área onde a poluição sonora foi atenuada.

Para o Posto de Saúde, escolheu-se uma quadra mais central, que pudesse ser acessada com facilidade e rapidez de todos os pontos do terreno.

Já o Centro Poliesportivo, foi disposto no terreno menor, para fortalecer a união entre as duas áreas. Assim sendo, optou-se por separar a Escola do Centro Poliesportivo, incentivando o fluxo de pessoas por toda a região.



ETEC, Escola e Creche

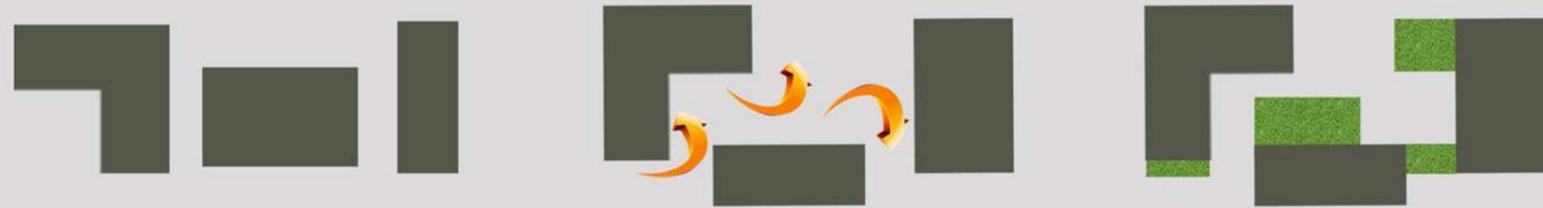


AMA

UNIDADE DE VIZINHANÇA - MEMORIAL JUSTIFICATIVO

ÁREA RESIDENCIAL

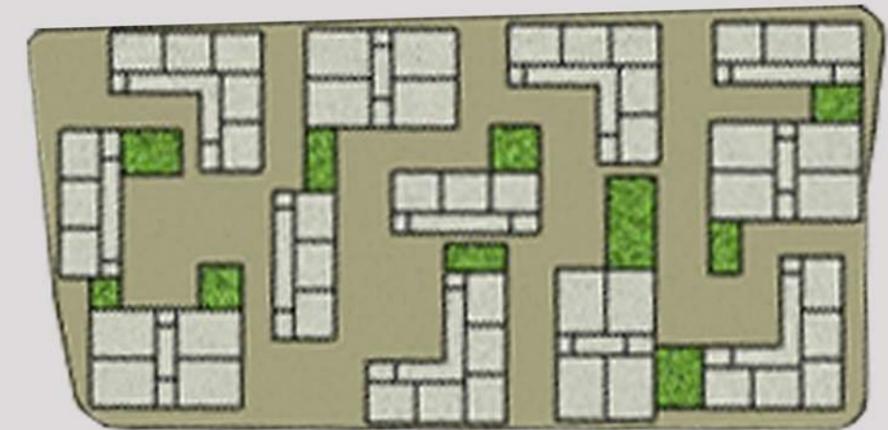
A região possui o princípio de unidade de vizinhança, com equipamentos que atendem a ela de forma democrática. As quadras, por sua vez, foram projetadas com grandes áreas, mas com o intuito de serem permeáveis. Assim sendo, os edifícios propostos são pequenos, permitindo espaçamentos e permeabilidade para os pedestres. Contudo, para atender à proposta de adensamento, vários módulos foram dispostos, abrigando um grande número de habitantes.



Três tipologias de volumes diferentes dispostas de diversas formas com a finalidade de integrar os espaços.

As tipologias foram acomodadas de forma a potencializar a unidade de vizinhança e valorizar o percurso e os fluxos.

Foram criados núcleos comuns das edificações, as praças internas.



Chegando assim em diversos desenhos de quadras permeáveis que valorizam os espaços de coletividade e contribuem para a habitação popular e requalificação urbana. Essas quadras geram uma integração dos espaços públicos e privados.

CÁLCULO DE DENSIDADE

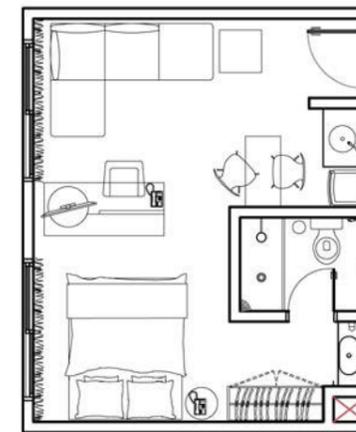
| Habitantes | Área Total | Área Lotes | Densidade Bruta | Densidade Líquida |
|------------|------------|------------|-----------------|-------------------|
| 5.780 | 9,17 ha | - | 630,32 hab/ha | - |
| 5.780 | - | 5,96ha | - | 969,8 hab/ha |

Para chegar ao total de habitantes da área foram somados todos os moradores de cada edifício, sendo que todos possuem 5 pavimentos residenciais. Assim sendo:

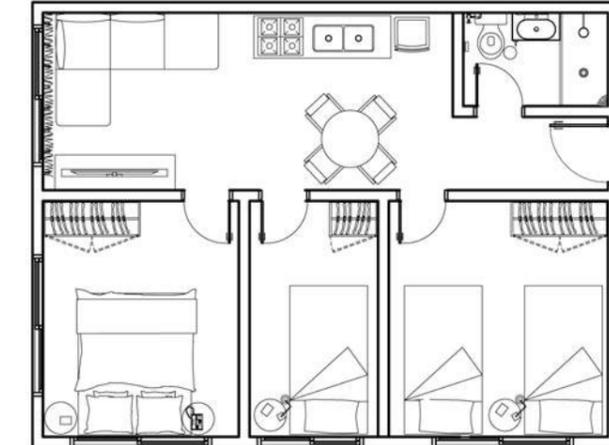
- 30 habitantes por pavimento do edifício em lâmina, já que é composto por 3 apartamentos por pavimento, sendo que cada suporta 2 habitantes;
- 50 habitantes por pavimento do edifício em "L", que é composto por 5 apartamentos com 2 habitantes em cada;
- 80 habitantes por pavimento do edifício retangular, composto por 4 apartamentos por pavimento, e cada comporta 5 habitantes.



TIPOLOGIA DOS APARTAMENTOS



APARTAMENTO TIPO 1
30m²



APARTAMENTO TIPO 2
48m²



UNIDADE DE VIZINHANÇA - IMPLANTAÇÃO



UNIDADE DE VIZINHANÇA - VISTA SUPERIOR



UNIDADE DE VIZINHANÇA - PERSPECTIVAS GERAIS



UNIDADE DE VIZINHANÇA - CORTE DA RUA PRINCIPAL



UNIDADE DE VIZINHANÇA - DETALHE ESCOLA TÉCNICA



UNIDADE DE VIZINHANÇA - DETALHE CENTRO ESPORTIVO, TIPOLOGIAS E A.M.A.



PERPECTIVA A.M.A.



PERPECTIVA CENTRO ESPORTIVO

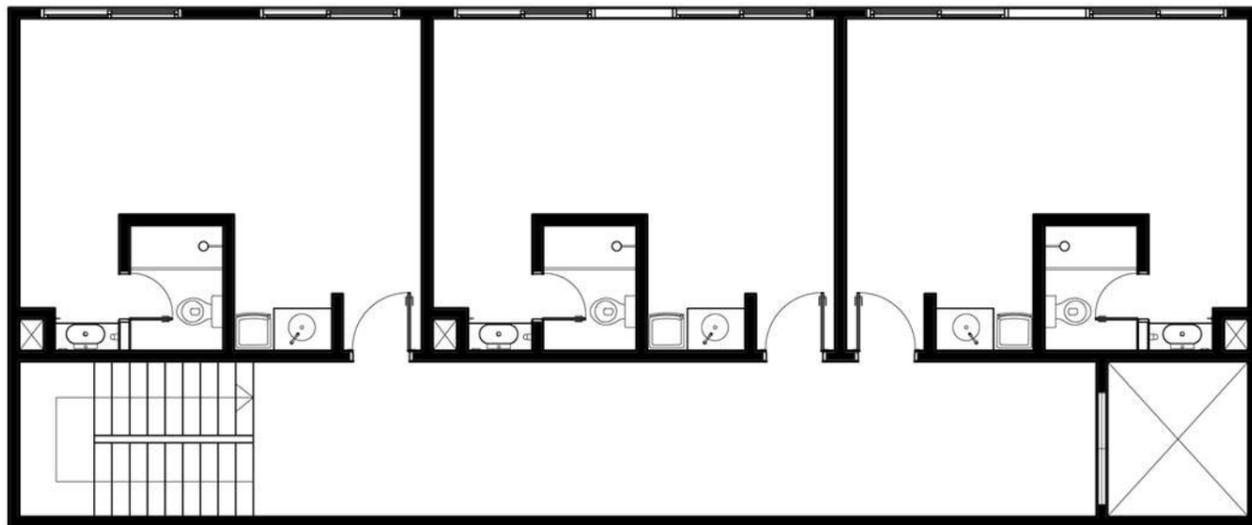


PLANTA A.M.A.

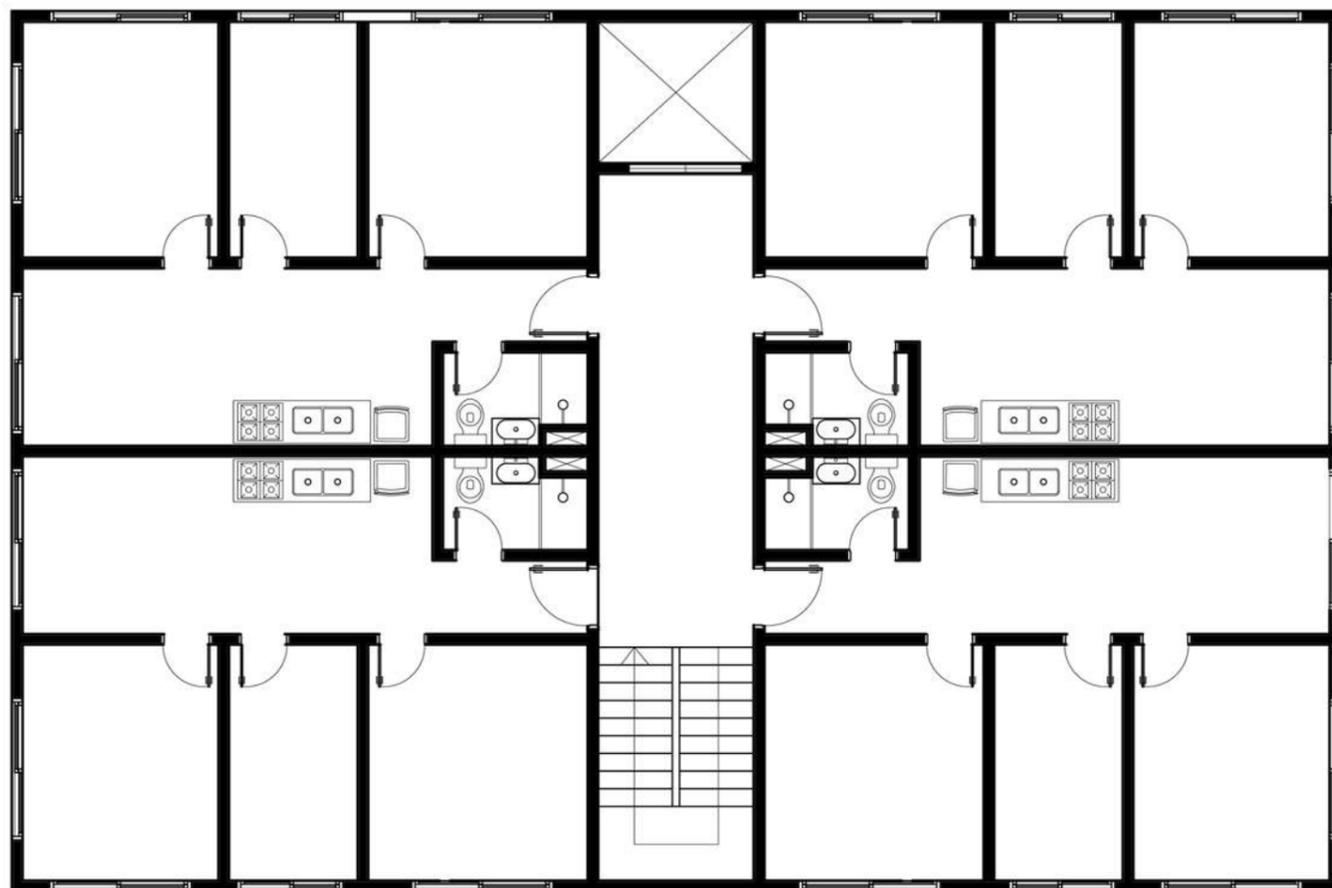


PLANTA TIPOLOGIAS E CENTRO ESPORTIVO

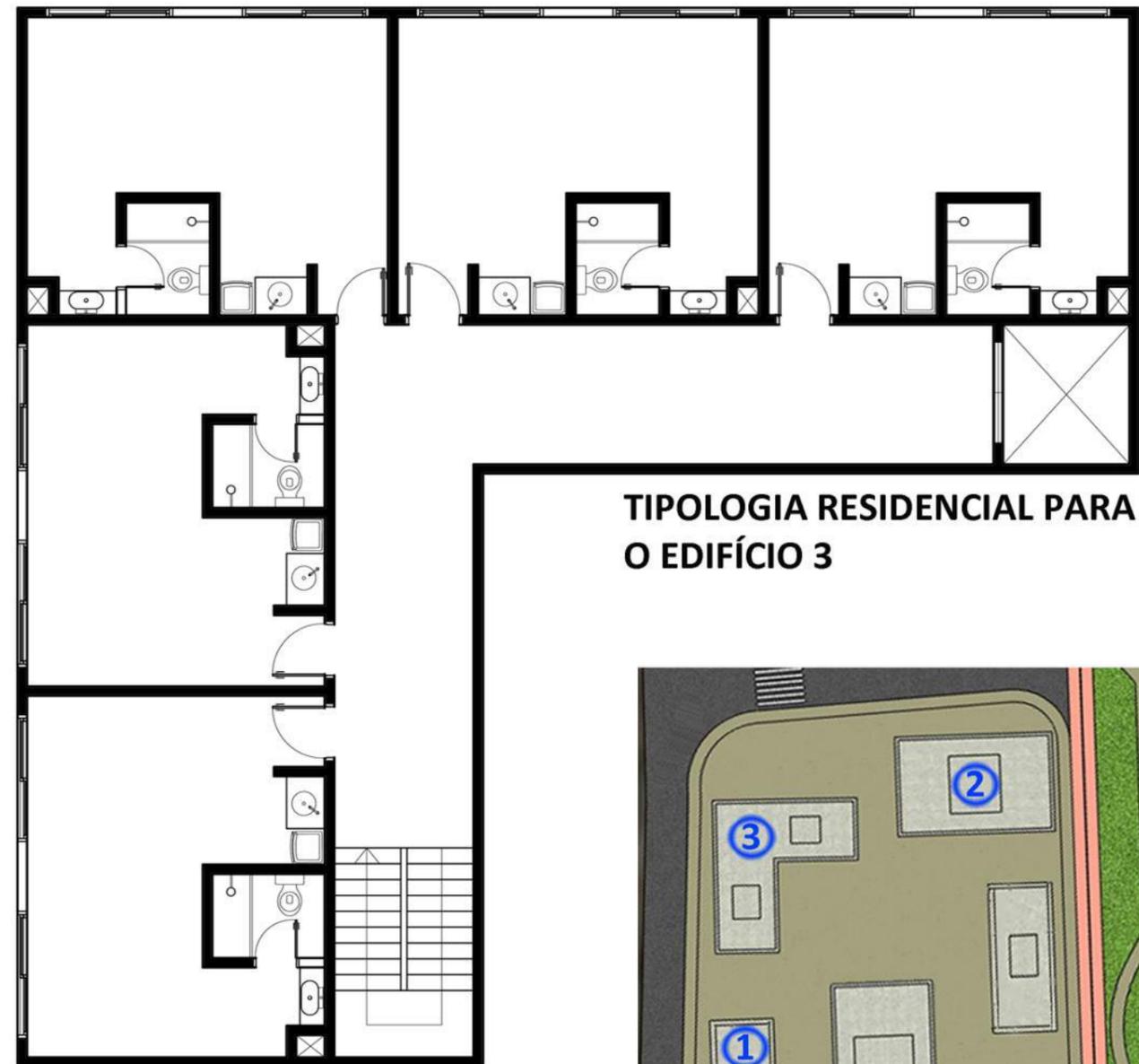
UNIDADE DE VIZINHANÇA - DETALHE TIPOLOGIAS



TIPOLOGIA RESIDENCIAL PARA O EDIFÍCIO 1



TIPOLOGIA RESIDENCIAL PARA O EDIFÍCIO 2



TIPOLOGIA RESIDENCIAL PARA O EDIFÍCIO 3

IMPLANTAÇÃO DAS TIPOLOGIAS NA QUADRA

