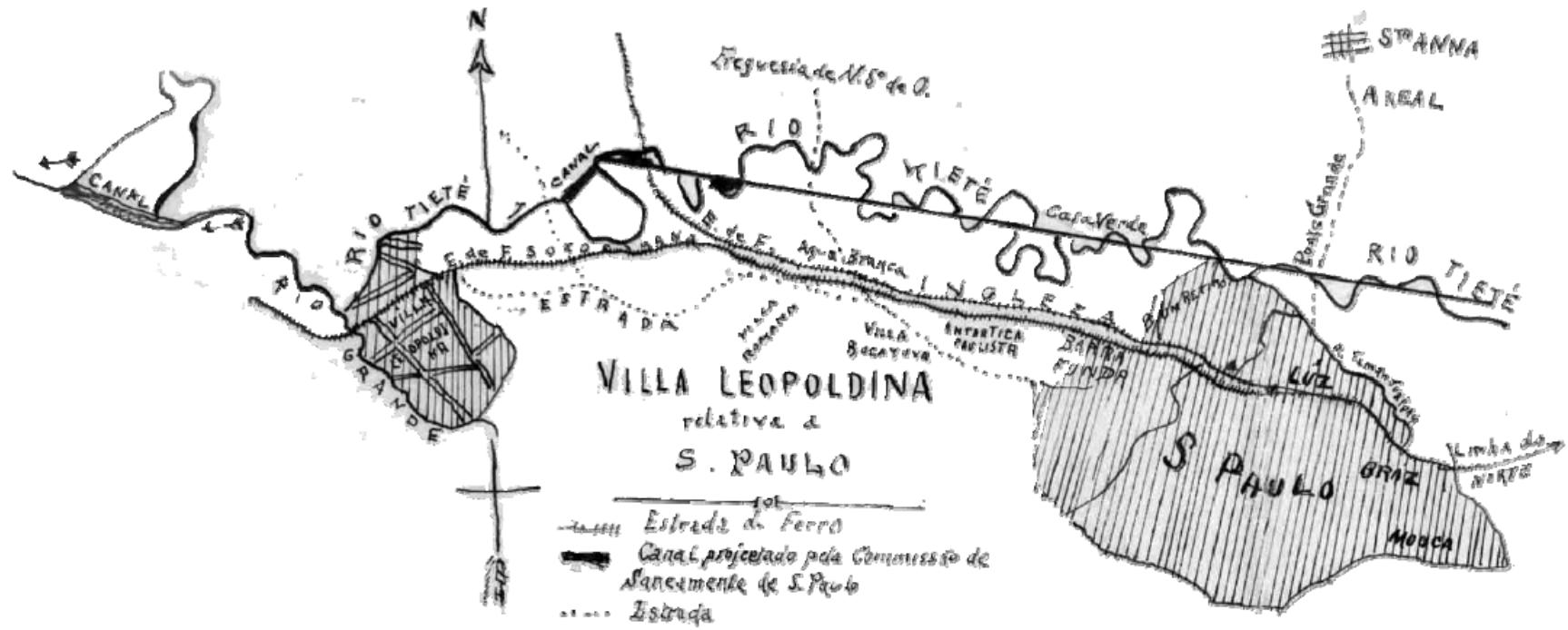


APRESENTAÇÃO IAU - PROJETO 4 - VILA LEOPOLDINA  
setembro 2020

BASE  
URBANA



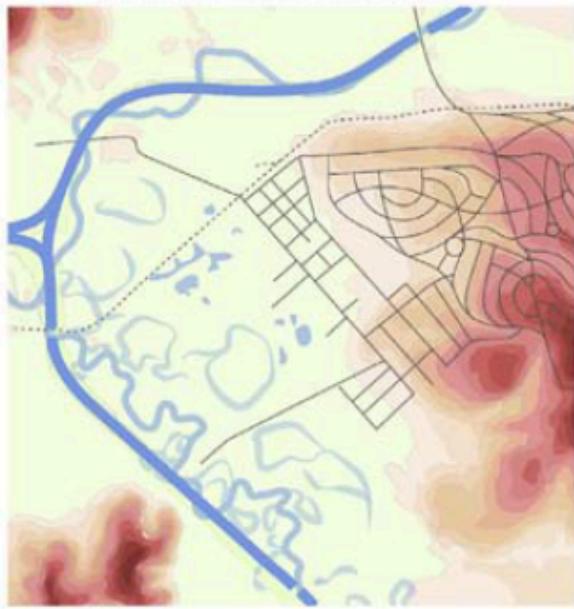
#### RELAÇÃO DO LOTEAMENTO COM A REGIÃO CENTRAL.

Fonte: Detalhe da Planta do Loteamento Richter&Company.

1930 - ANTES DA CANALIZAÇÃO



DÉCADAS DE 30, 40 e 50  
PERÍODO DA CANALIZAÇÃO



1958 - DEPOIS DA CANALIZAÇÃO

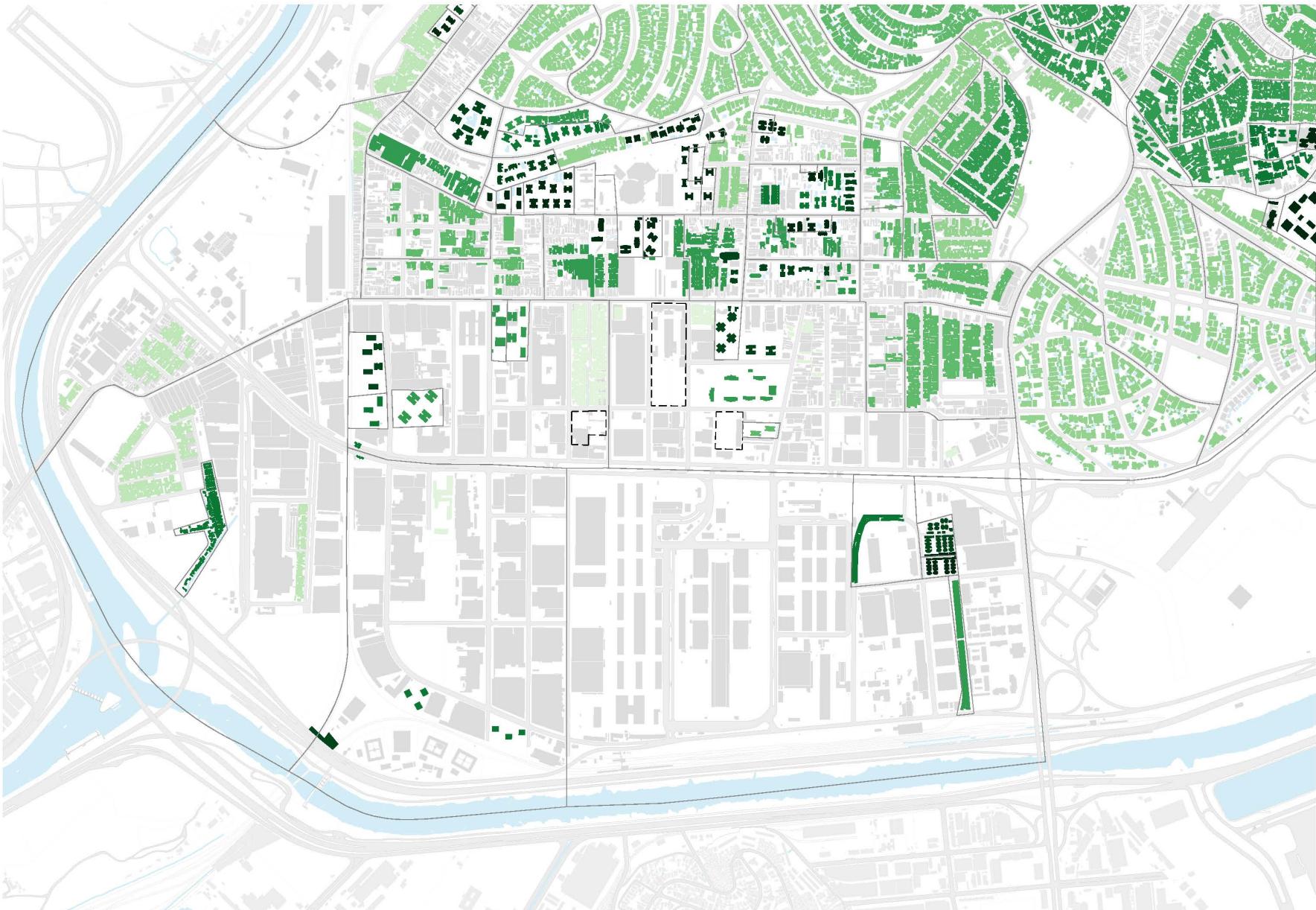


OS RIOS E SUAS VÁRZEAS



OS RIOS E AS OCUPAÇÕES





Evolução Demográfica  
Densidade Populacional em 2010  
Por Setor Censitário

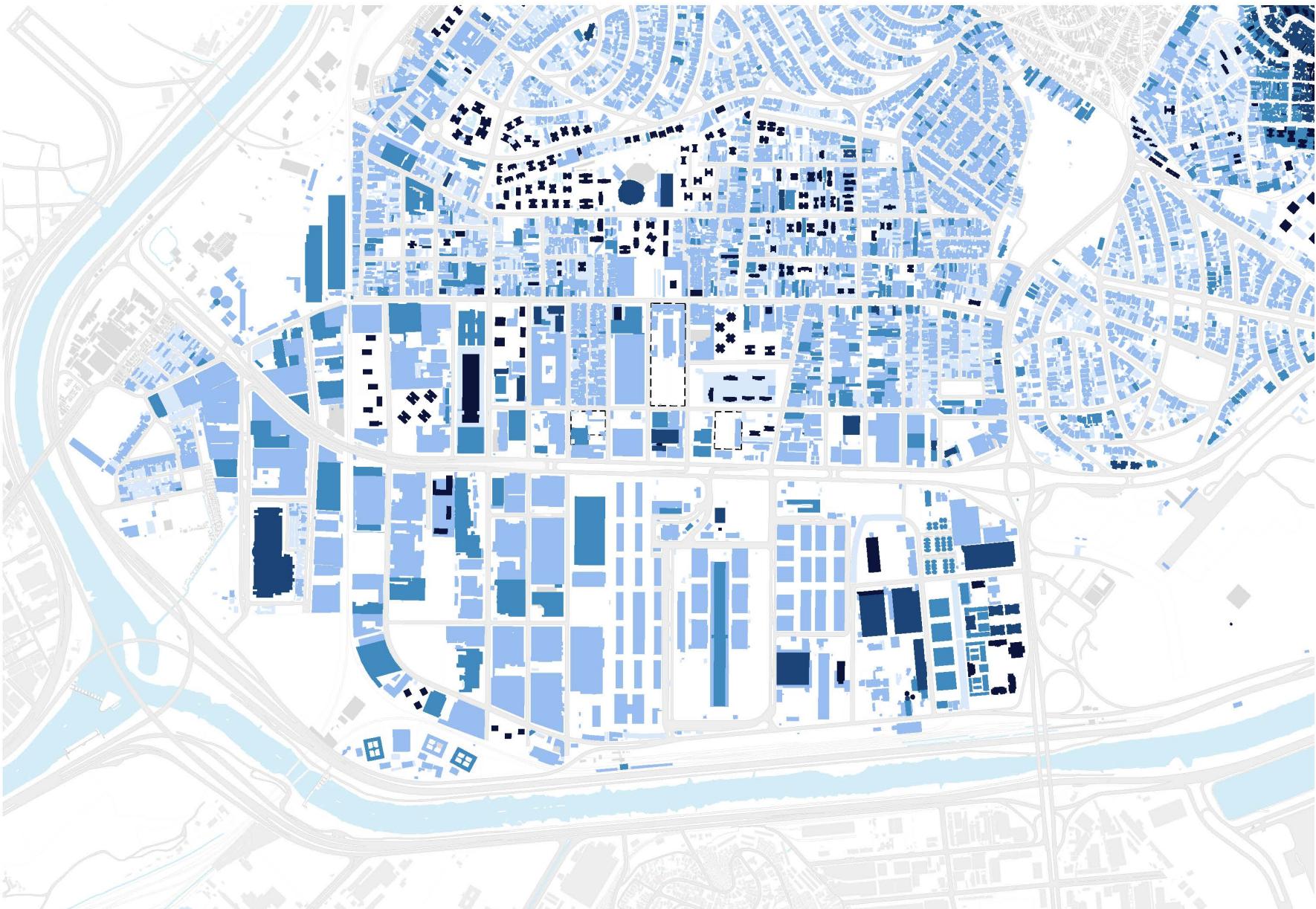
Fonte: Base Cartográfica (GEOSAMPA, Google Earth), Censo 2010 IBGE

0 a 10 hab/ha  
10 a 20 hab/ha  
20 a 50 hab/ha  
50 a 100 hab/ha  
100 a 250 hab/ha  
250 a 500 hab/ha  
500 a 750 hab/ha  
750 a 1000 hab/ha  
Acima de 1000 hab/ha

perímetro PIU  
perímetro setor censitário

PIU\_VLVL

10 50 100 200



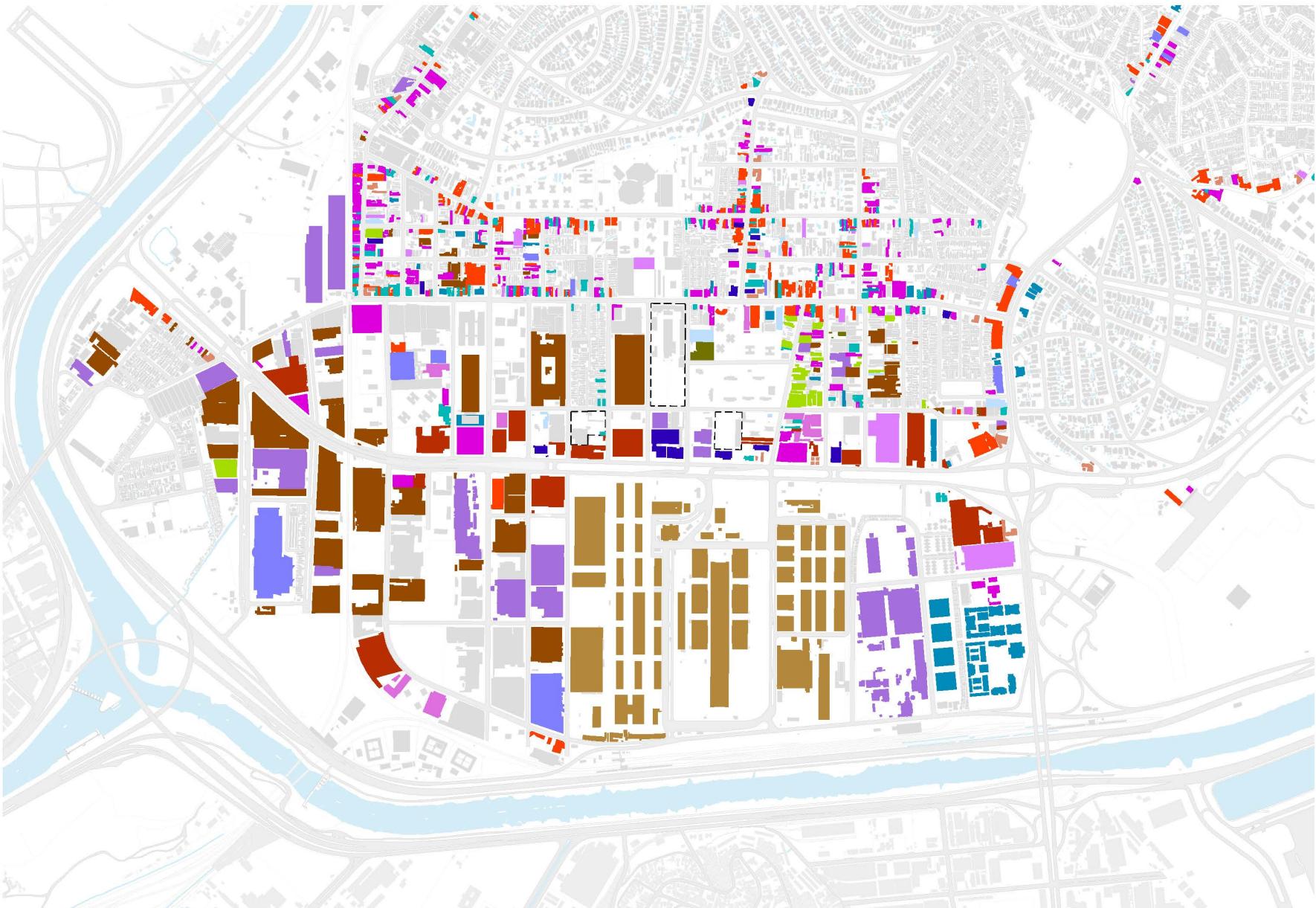
CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E URBANAS  
GABARITO DAS EDIFICAÇÕES

fonte: - Base Cartográfica (GEOSAMPA)

PIU\_VLVL

0,0m - 3,5m  
3,5m - 8,0m  
8,0m - 15,0m  
15,0m - 25,0m  
25,0 - 100,0m  
> 100,0m  
perímetro PIU

10 50 100 200



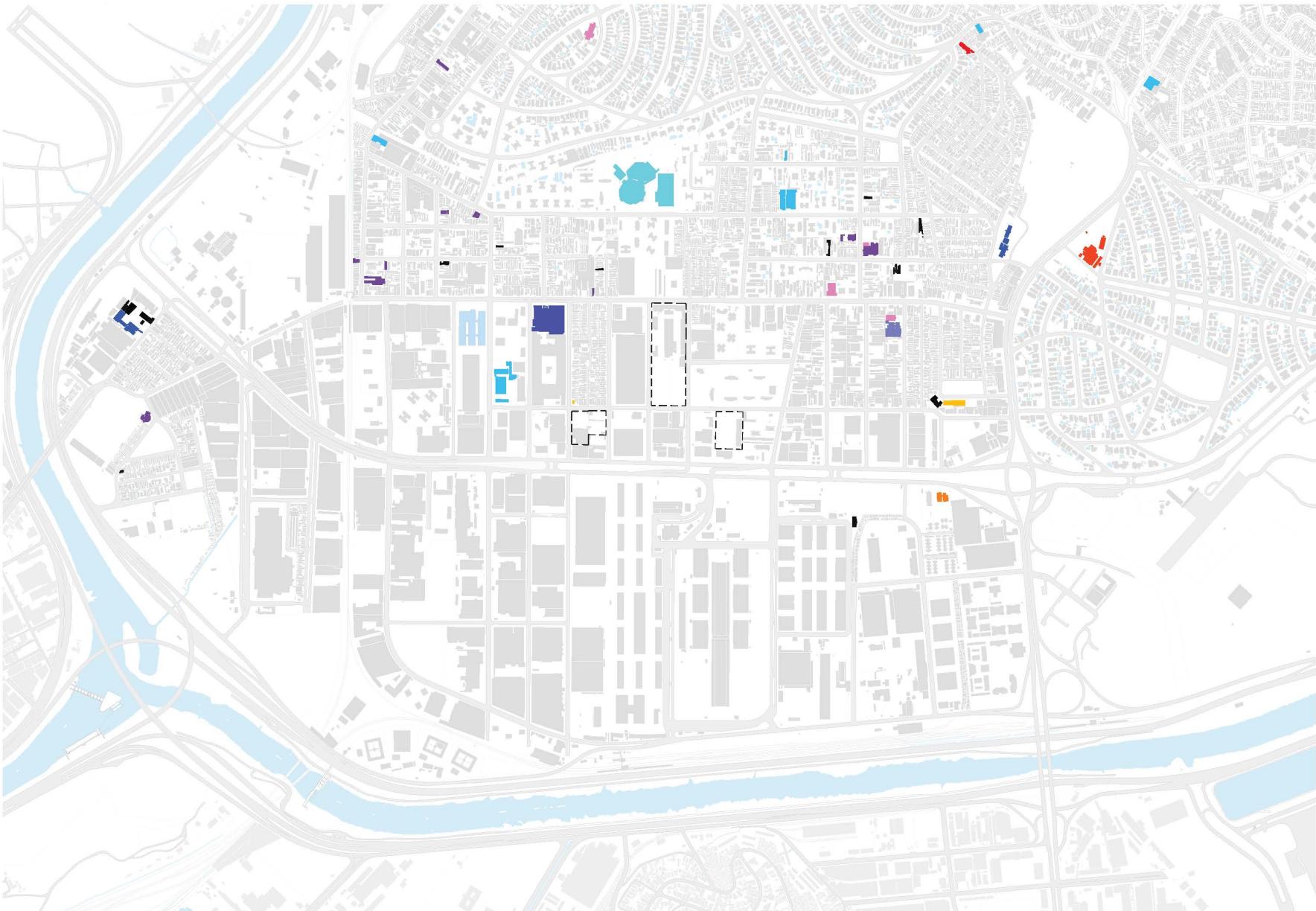
REDE DE SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS SOCIAIS  
ATIVIDADES DE USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS

fonte: - ETH(VERIFICAR FONTE) - Levantamento in loco

- jardinagem
- design
- CEAGESP
- serviços diversos
- lojas/comércio
- agência bancária
- posto de gasolina
- venda de veículos
- eventos
- esporte
- escritório/serviços
- indústria criativa
- galpão logístico
- manufatura
- reciclagem
- supermercado

10 50 100 200

PIU\_VLVL

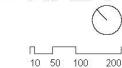


**REDE DE SERVIÇOS E EQUIPAMENTOS SOCIAIS -  
EQUIPAMENTOS DE SAÚDE, EDUCAÇÃO  
SERVIÇOS SOCIAIS E SERVIÇOS PÚBLICOS**

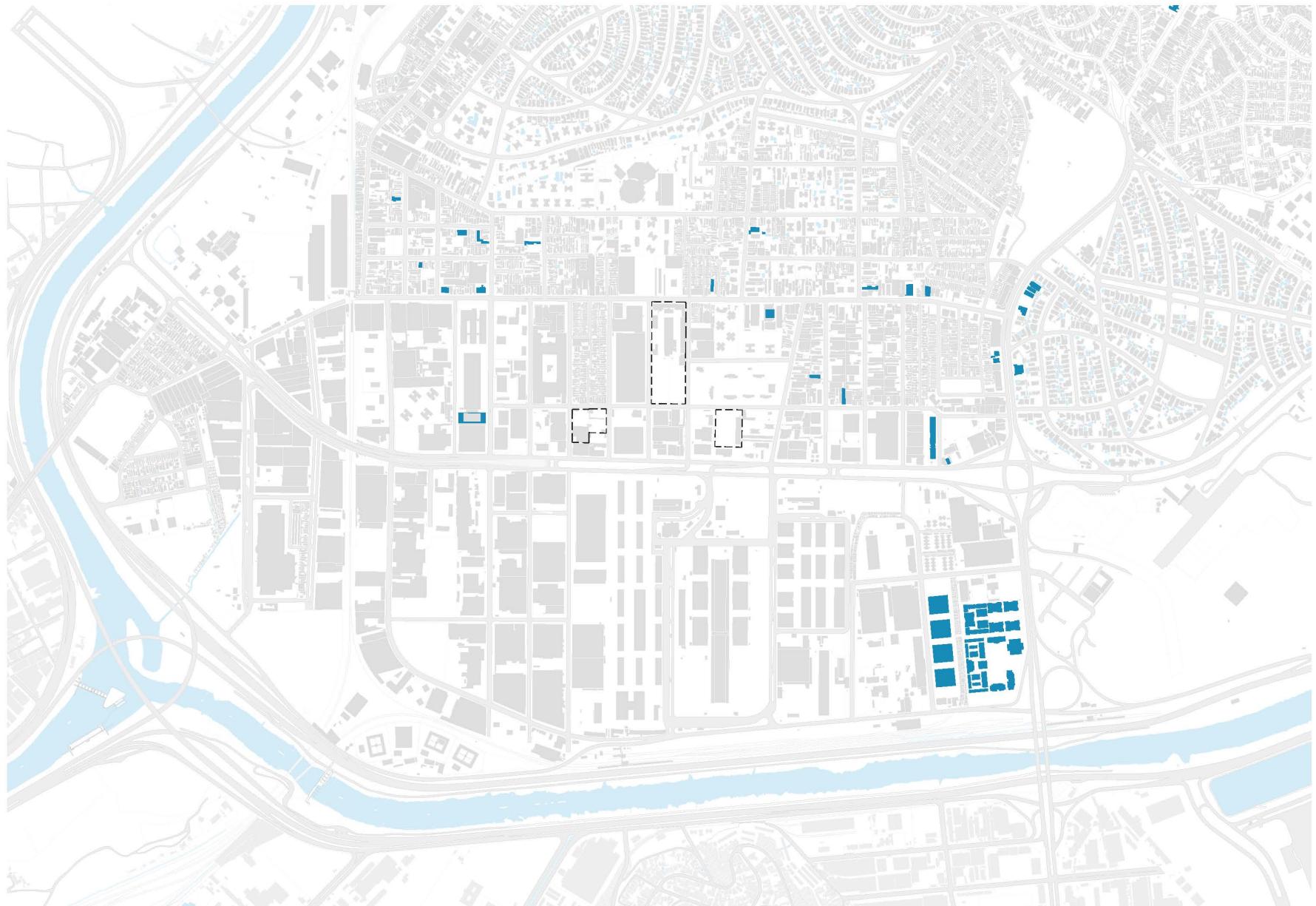
Fonte: :ETH (VERIFICAR FONTE) - Levantamento In-loco - Base cartográfica (GEO SAMPA)

- |                |                         |                |                    |
|----------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| UBS            | ensino superior privado | ensino privado | educação ONGS      |
| pronto socorro | ensino fundamental      | SESI           | assistência social |
| hospital       | ensaio infantil         | SENAI          | igreja             |

perímetro PIU



**PIU\_VLVL**



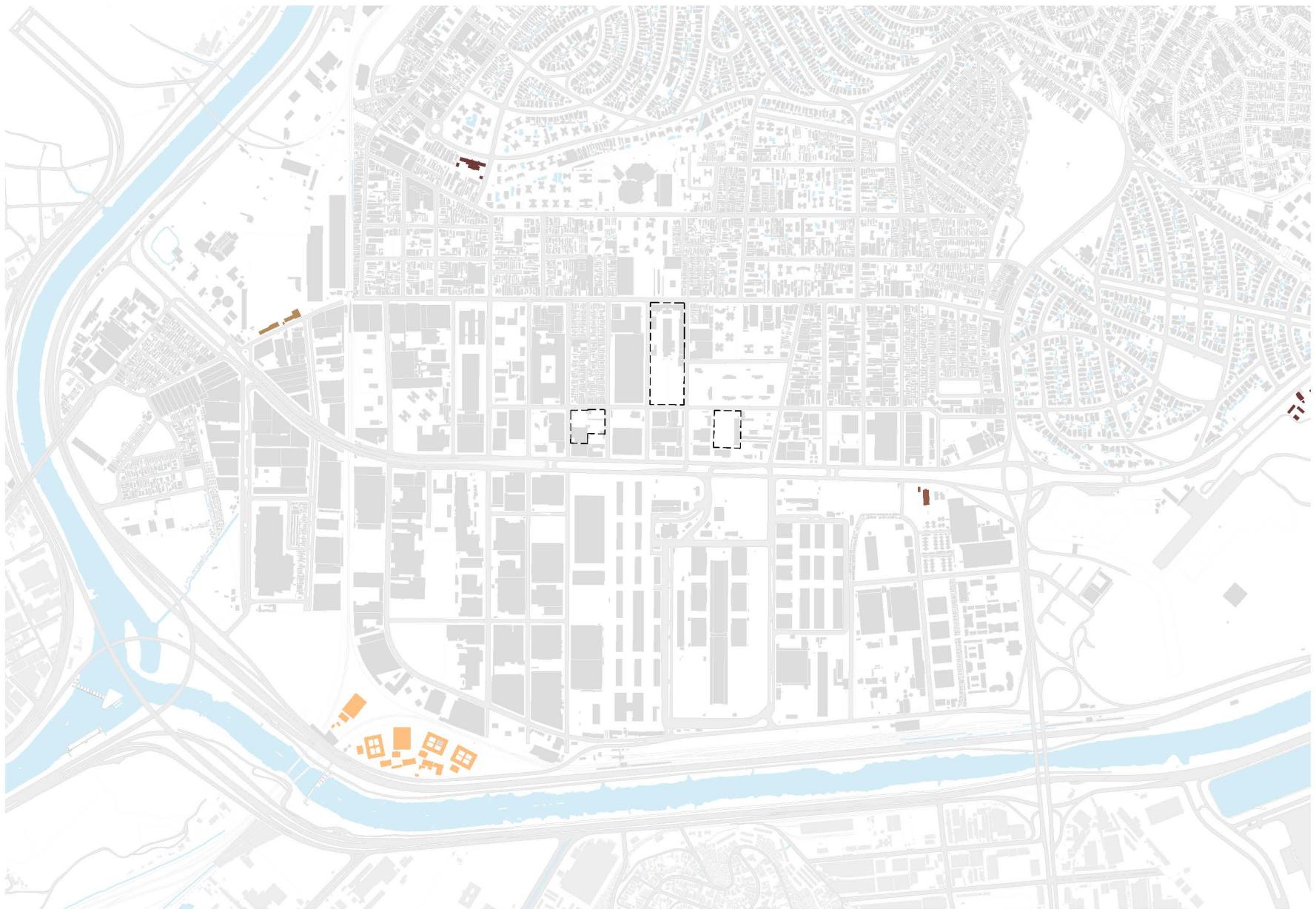
## DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO CONJUNTOS DE ESCRITÓRIOS

fonte: - Base Cartográfica(GEOSAMPA) - Levantamento in loco

perímetro PIU  
conjunto de escritórios

10 50 100 200

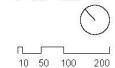
PIU\_VLVL



**REDE DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS SOCIAIS  
EQUIPAMENTOS DE SERVIÇO PÚBLICO DE SEGURANÇA**

fonte: - ETH(VERIFICAR FONTE) - Levantamento in loco - Base cartográfica(GEOSAMPA)

- polícia militar
- polícia civil
- centro de detenção
- GCM
- perímetro PIU



**PIU\_VLVL**



#### REDE DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS SOCIAIS - ESPAÇOS DE CULTURA, LAZER E ÁREAS VERDES

fonte: - Base cartográfica ( GEOSAMPA ) - Levantamento in loco

- |                         |                        |                             |                   |
|-------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| praça                   | cemitério              | parque fluvial do pinheiros | centro cultural   |
| parque público          | área verde privada     | teatro                      | museu             |
| parque público restrito | área verde de canteiro | SESI                        | quadra pública    |
|                         |                        | biblioteca                  | quadra de aluguel |

10 50 100 200  
m

**PIU\_VLVL**



### CARACTERÍSTICAS AMBIENTAIS E URBANAS RUAS MURADAS E ARBORIZAÇÃO

fonte: - Base Cartográfica: GEOSAMPA - Levantamento in loco

árvore  
limite de lote murado  
perímetro PIU

10 50 100 200

PIU\_VLVL

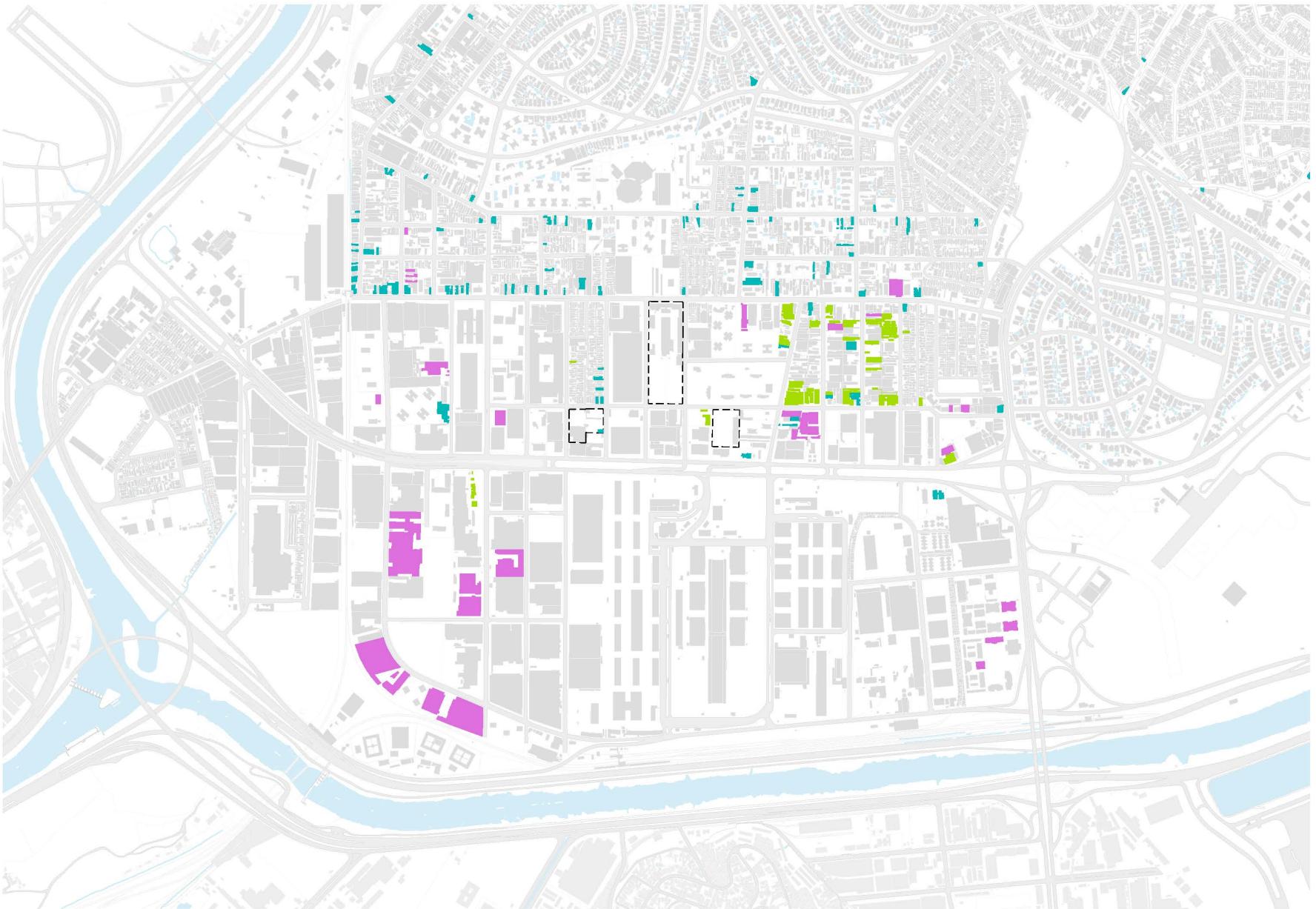


DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO  
RENDA DOMICILIAR MENSAL MÉDIA  
POR SETOR CENSITÁRIO  
fonte: Base Cartográfica (GEOSAMPA), Censo 2010 IBGE

0 a 2 SM	5 a 8 SM	perímetro PIU
2 a 3 SM	8 a 15 SM	perímetro setor censitário
3 a 5 SM	acima de 15 SM	

10 50 100 200

PIU\_VLVL



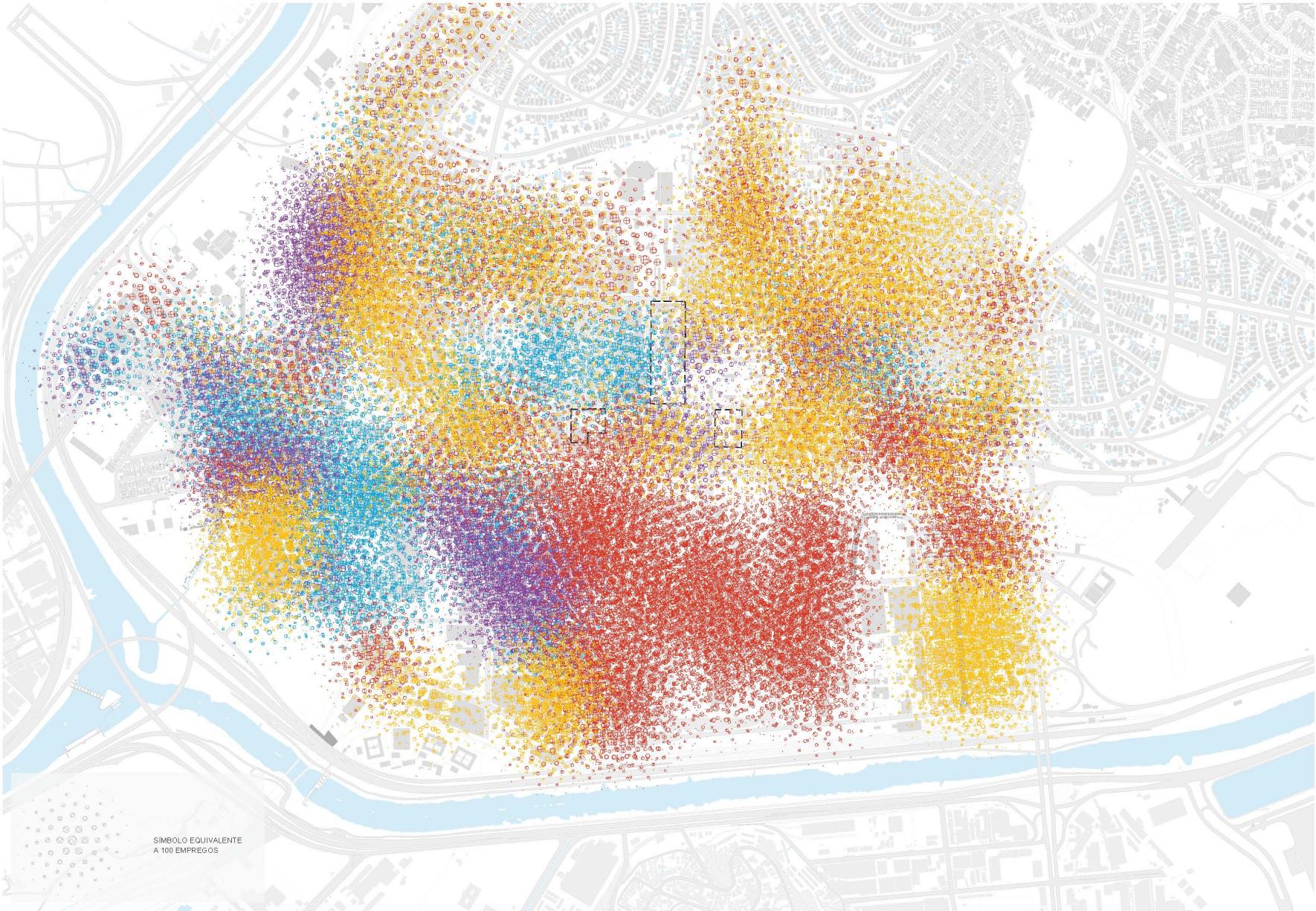
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO  
ATIVIDADES COM POTENCIAL DE GERAÇÃO DE EMPREGOS  
E INCREMENTO DE FORMAÇÃO PROFISSIONAL

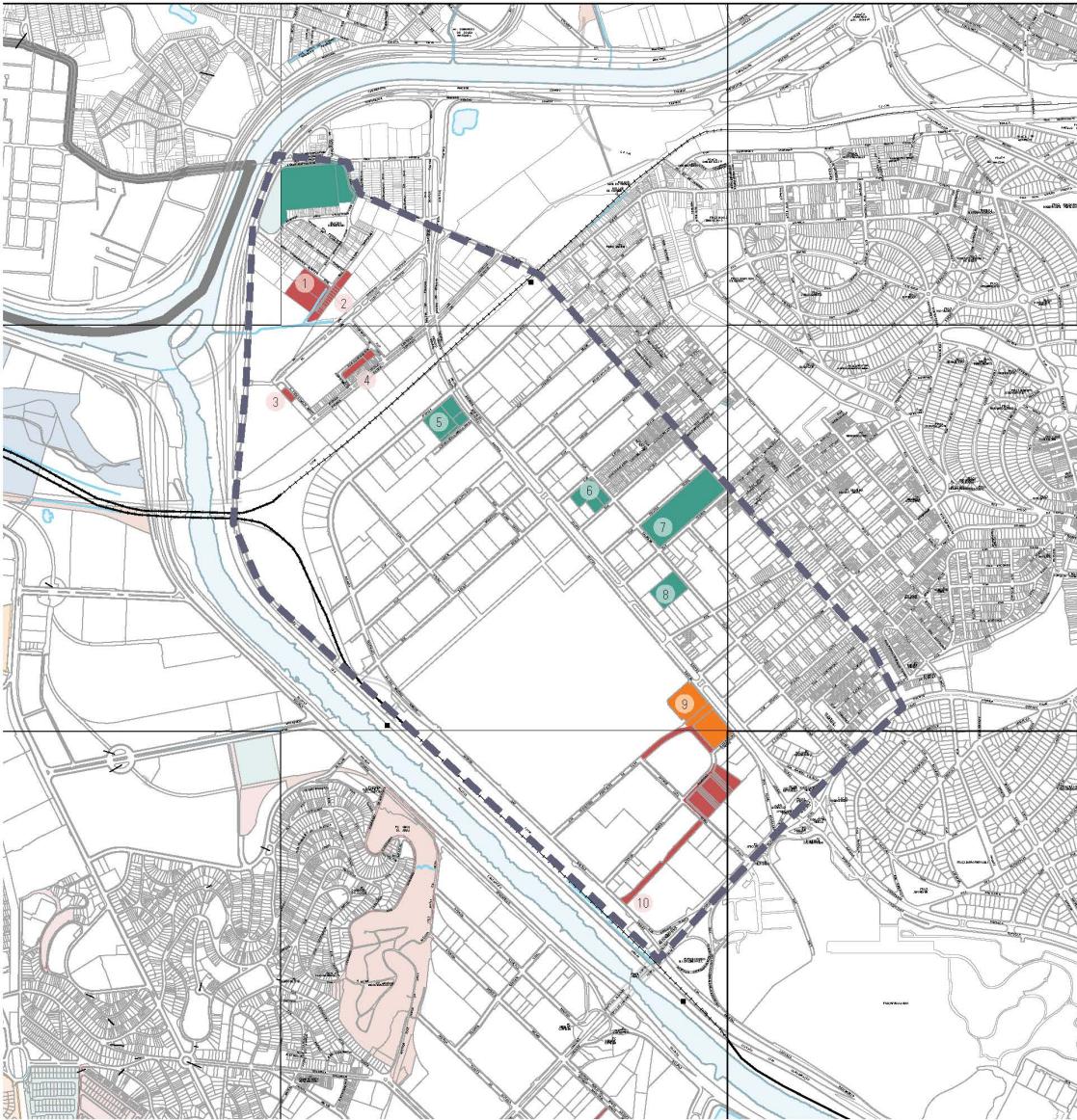
fonte : ETC(VERIFICAR FONTE) - Levantamento in loco

perímetro PIU      jardimagem  
restaurante      design

10 50 100 200

PIU\_VLVL





1/5

ESTUDO DE VIABILIDADE - TERRENOS ZEIS VILA LEOPOLDINA

## POTENCIAL DE UNIDADES RESIDENCIAIS POR LOTE

TERRENO	ÁREA m <sup>2</sup>	ZEIS (tipo)	C.A.	C.A. (m <sup>2</sup> )	T.O (m <sup>2</sup> )	unidades
1	11870,5	1	2,5	29676,25	8309	404
2	4712,5	1	2,5	11781,25	3299	160
3	1255	1	2,5	3137,5	879	43
4	3180,9	1	2,5	7952,25	2227	108
5	12623	3	4	50492	8836	687
6	8545,74	3	4	34182,96	5982	465
7	29930,37	3	4	119721,48	20951	1629
8	8652,81	3	4	34611,24	6057	471
9	17590	5	4	70360	12313	957
10	7144,7	1	2,5	17861,75	5001	243

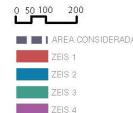
5167

## DEMANDA

- FAVELAS DA LINHA + JAPIAÇU = 630 FAMÍLIAS / 500 DOMICÍLIOS
- FAVELAS HUMAITÁ II E JARDIM HADDAD 244 DOMICÍLIOS

## TABELA DE CUSTOS

	UHS / m <sup>2</sup>	custo unitário	valor
<b>unidades</b>	813,00	R\$ 97.300,00	R\$ 79.104.900,00
<b>espaço público</b>	10.000,00	R\$ 680,00	R\$ 6.800.000,00
<b>equipamentos</b>	3.200,00	R\$ 2.825,00	R\$ 9.040.000,00
<b>TOTAL HABITACIONAL</b>			<b>R\$ 94.944.900,00</b>
<b>EDIFÍCIO DE SERVIÇOS</b>	<b>12.530,00</b>	<b>R\$ 2.000,00</b>	<b>R\$ 25.060.000,00</b>
<b>rendimento social</b>	10.760,00	R\$ 56,00 ou 35,00	R\$ 500.000,00
<b>rendimento empreendedor</b>	6.260,00		R\$ 360.000,00





Planta pavimento típico : somente unidades habitacionais

Escala : 1/1000



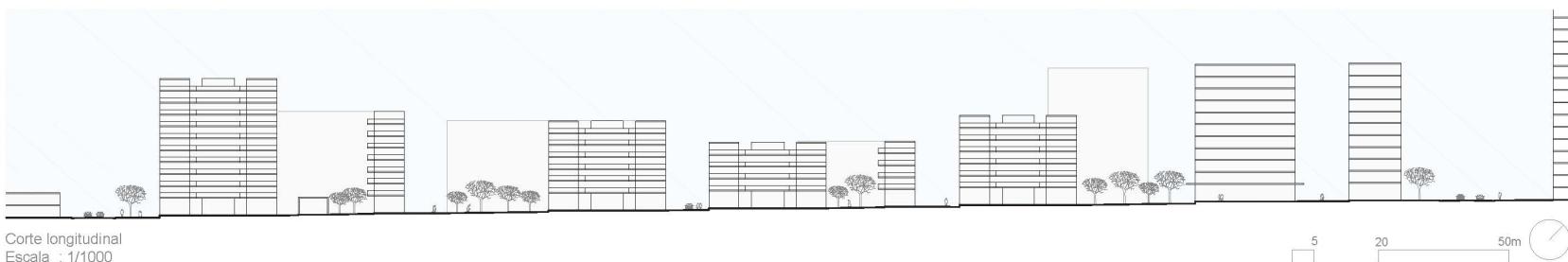
Corte longitudinal

Escala : 1/1000

PROPOSTA COM UNIDADES HOMOGENEAS E USO MISTO NO TÉRREO. TOTAL DE UNIDADES HABITACIONAIS = 575.



Planta térreo  
Escala : 1/1000



Corte longitudinal  
Escala : 1/1000



Planta pavimento típico : somente unidades habitacionais

Escala : 1/1000



Corte longitudinal  
Escala : 1/1000



PROPOSTA COM DIVERSIDADE TIPOLÓGICA, DIVERSIDADE DE USO, GABARITO E SOCIAL. TOTAL DE UNIDADES HABITACIONAIS = 813.

OBRIGADA !

BASE  
URBANA