Sociedade Defenda Mirandópolis – SAM

Plano Diretor do Bairro de Mirandópolis

Distrito Saúde
Subprefeitura de Vila Mariana
Município de São Paulo

Atualizado em 07/04/2003

Plano Diretor do Bairro de Mirandópolis

1. Introdução

Ao mesmo tempo em que o Município de São Paulo elaborou e aprovou o seu Plano Diretor, conforme as diretrizes do Estatuto da Cidade, o bairro de Mirandópolis, através de sua associação de moradores, vem realizando diversas reuniões formativa e elaborando propostas para o futuro Plano Diretor Regional, através do presente documento.

O atual Plano Diretor de Bairro foi elaborado de forma coletiva, por moradores e comerciantes, membros da Sociedade Defenda Mirandópolis. A Diretoria da entidade procurou ser fiel as propostas apresentadas pela população contemplando todas as iniciativas no presente documento.

A primeira etapa deste trabalho foi desenvolvida com a realização de palestras e encontros de discussão entre os membros da SAM e com as demais associações de bairro. Neste processo também se conheceu e discutiu a proposta apresentada pela PMSP sobre o Plano Diretor da Cidade. Também participamos na medida do possível das audiências públicas realizadas na Câmara Municipal.

Como resultado deste primeiro processo apresentamos propostas de emendas ao Plano Diretor através da Sra. Vereadora Ana Martins (PCdoB). O relator do Plano, Sr. Vereador Nabil Bonduki aceitou apenas a sugestão de que a Favela Mauro I e II fossem incluída como Zona de Interesse Especial – ZEIS.

A segunda etapa foi a aplicação de um questionário junto a população (foram distribuídos 1000 formulários) para conhecer o que é viver, morar e trabalhar em Mirandópolis. Descobrimos um bairro amado por seus habitantes e admirado por aqueles que aqui desenvolvem suas atividades profissionais e pelos que se utilizam dos serviços oferecidos por seus equipamentos. O resultado da pesquisa, apresentado abaixo, contribuirá com a elaboração deste Plano.

O questionário aplicado foi tabulado pelos membros da SAM e todas as contribuições foram incluídas neste Plano de bairro. No total foram 668 formulários respondidos, atingindo um total de 1672 habitantes, abrangendo o total de 39 ruas.

A próxima etapa será a apresentação deste material para a população do bairro, para o Governo local e para os meios de comunicação social da região (Jornal Zona Sul, Vidaqui, Jabaquara News, e outros).

Em seguida daremos continuidade ao processo participando na elaboração do Plano Diretor Regional com o objetivo de contribuir e elaborar um plano democrático, participativo, justo e representativo da população local.

Entendemos também que a participação da população também será muito importante, por isso vamos continuar mobilizando à todos para que acompanhem, fiscalizem e opinem.

Nosso plano tem como objetivo central garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade do meio ambiente. Para isso desejamos tornar parte do bairro em área estritamente residencial (ZER) e preservar as áreas verdes.

Após participar do processo de elaboração do Plano Diretor Regional de Vila Mariana através das Oficinas e Plenárias desenvolvidas pela Subprefeitura de Vila Mariana, dos Seminários sobre os Planos Regionais na Câmara Municipal de São Paulo e de reuniões com a União das Associações de Bairro da Subprefeitura de Vila Mariana – "G9" e do Movimento Defenda São Paulo reapresentamos o presente Plano de Bairro com algumas alterações – efetuada em abril de 2003 - que completam a primeira proposta apresentada em dezembro de 2002.

2. Localização

O bairro de Mirandópolis está situado no distrito da Saúde.

População do Distrito da Saúde: 118.077 habitantes
(consideramos em Mirandópolis uma população de aproximadamente 45.000 habitantes)

Bairros pertencentes ao Distrito da Saúde:
- Chácara Inglesa
- Mirandópolis
- Parque Imperial
- Planalto Paulista
- Saúde

Segundo dados do Mapa da Exclusão e Inclusão Social o distrito da Saúde está em 83° lugar, ou seja, está entre os distrito com maior inclusão social, sua nota é de 19,2.

Distribuição sócio-econômica:
Classe A – 31,2%
Classe B – 25,7%
Classe C+ - 21,9%
Classe C – 10,2 %
Classe D – 4,4%
Classe E – 6,6%

Agencias de Bancos: 22 agências (concentração na Avenida Jabaquara)

Educação:
Centro de Educação
- Público: 01 CEIs
- Conveniado: 02 CEIs

Escola Primeiro e Segundo Grau
- Públicas: 12 escolas
- Privadas: 28 escolas

Universidades
- Privadas: 02 universidades

Saúde:

- Posto de Saúde: 02 postos
- Ambulatório: 01 ambulatório
- Hospital: 04 unidades particulares

3. Histórico

" O bairro é ocupado, em sua grande maioria, por residências unifamiliares (casas), abrigando uma população de classe média e fiel ao bairro, isto é, famílias moradoras na região há muito tempo e que, podendo, aí continuarão a residir para sempre.

O bairro foi projetado e implantado há mais de 70 anos, conforme prova planta consistente de cópia parcial da Folha 65 do 1o.levantamento aerofotogramétrico realizado na Capital pela empresa italiana SARA DO BRASIL, resultante de levantamentos efetuados nos anos de 1928 e 1929 e publicado em 1930.

Pela verificação da mencionada planta da SARA verifica-se que o citado bairro já havia sido implantado como projetado, ocorrendo apenas os acréscimos posteriores de mais algumas ruas, como p. ex., a Rua Luiz Mazzarollo, Rua Guapuã, Rua D. Luiz de Bragança, Rua Domingos Oswaldo Batalha e outras, devendo-se ressaltar a abertura posterior da Av. José Maria Whitaker, no traçado retificado do antigo Córrego Paraguaya que limita Mirandópolis do seu vizinho, o bairro do Planalto Paulista.

A característica marcante de Mirandópolis e a razão do apego dos moradores ao bairro é o fato de se tratar de um bairro residencial de classe média, constituído, praticamente só de casas, o que propiciou sempre uma relação saudável de amizade e convivências entre os vizinhos, os quais, todos se conheciam e se respeitavam.

Nesse ínterim, o bairro foi aquinhoado com a implantação, nele, de duas instituições que vieram, em muito, beneficiar Mirandópolis.

Há cerca de 50 anos atrás, quando da criação da Pontifícia Universidade Católica (PUC), o então convento das freiras carmelitas, localizado à Rua Monte Alegre, no bairro das Perdizes, foi escolhido para sediar essa Universidade. Conseqüentemente, necessitando mudarem-se, as citadas freiras escolheram o pacato bairro de Mirandópolis para sua nova sede, pelo que instalaram-se em vasto terreno arborizado que possui testadas para três ruas importantes do bairro, quais sejam, a Av. Jabaquara, a Av. Senador Casemiro da Rocha e a Alameda das Boninas. Esse convento e capela, construídos em estilo colonial, é um dos marcos mais importantes de Mirandópolis.

Até 1958, o bairro de Mirandópolis pertencia, então, à Paróquia de Santa Terezinha do Bosque da Saúde, cuja igreja - sede localiza-se à Av. Bosque da Saúde, no.803.

À população de Mirandópolis, a localização da igreja paroquial citada, não era das mais cômodas, seja pela distância do bairro propriamente dito, seja pelas dificuldades de transporte

para se atingir a igreja, razão pela qual, muitíssimos poucos fiéis costumavam assistir aos ofícios religiosos nessa igreja, preferindo uma de duas outras igrejas mais próximas e de acesso mais fácil, quais sejam, a igreja São Francisco de Assis na Rua Borges Lagoa ou a Igreja Nossa Senhora da Saúde na rua Domingos de Morais, esquina c/ a Rua Santa Cruz.

Ressentindo-se desse problema, alguns moradores de Mirandópolis conseguiram que o vigário da Igreja Santa Terezinha do bosque viesse, aos domingos, rezar missa em uma das casas do bairro. Então, no ano de 1957 e começos de 1958, as missas de domingo de Mirandópolis eram oficiadas no corredor lateral da casa do Sr. Luiz Vicentini, sita à Rua das Hortências no.75, sendo o altar improvisado dentro da garagem, enquanto o povo assistia a missa no citado corredor. Essa convivência semanal propiciou uma vontade coletiva de que Mirandópolis se transformasse em uma paróquia independente. Nessa época, o então bispo auxiliar da arquidiocese, D. Paulo Rolim Loureiro havia encetado uma campanha que tinha como lema: "uma paróquia em cada bairro".

Aproveitando o ensejo, constituiu-se uma "comissão de moradores do bairro" para tratar da criação da paróquia de Mirandópolis, logo conseguida, e então, a referida comissão transmudou-se na "comissão para construção da igreja paroquial", a qual, iniciada ainda em 1958, passou a ser utilizada em 1960 e finalmente terminada por completo em 1964, com o nome de Igreja Santa Rita de Cássia.

Em decorrência, a praça onde se localiza essa igreja, até então denominada Praça Potyrendaba e que na língua dos índios significava "cesto de flores", por ser o centro de um bairro cujas ruas tem nomes de flores, teve seu nome alterado para Praça Santa Rita de Cássia.

Com o advento da Lei do Zoneamento (Lei no.7805, de 01/11/1972), parte de Mirandópolis foi enquadrada na Zona Z3 (perímetro 188), parte na Zona Z4 (perímetro 007), parte na Zona Z18 (perímetro 033) e o restante na Zona Z2, que, resumo, significam o seguinte:

ZONA Z2 = zona de uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa;

ZONA Z3 = zona predominantemente residencial, de densidade demográfica média;

ZONA Z4 = zona de uso misto, de densidade demográfica média - alta.

ZONA Z18= zona de uso predominantemente residencial, sendo permitido comércio e serviços de âmbito local e diversificado.

Como observado, o bairro passou a compreender quatro tipos de zonas diversificadas, o que reforça a tese para preservar a harmonia e a própria arquitetura do processo de urbanização que vem se desenvolvendo em ritmo explosivo e sem qualquer preocupação com a natureza do bairro e seu perfil estético e sem qualquer adequação à infraestrutura do serviço público.

Concluindo-se, de forma relevante, a maioria das ruas foi constituída com largura de tão somente 10 metros, permitindo-se estacionamento de ambos os lados, sem a mínima

perspectiva de garagens subterrâneas provocando gargalo e engarrafamento na circulação de trânsito.

Constata-se então que, infelizmente, a Prefeitura não atentou para o fato inconteste que, até então, o bairro de Mirandópolis, como um todo, era constituído de bairro predominantemente residencial de densidade demográfica baixa, uma vez que era formada básica e praticamente só de casas residenciais, o que lhe propiciava um nível de vida saudável e agradável.

Com a implantação das referidas zonas da Lei do Zoneamento, a Prefeitura iniciou a descaracterização do bairro, com a invasão desordenada de altos edifícios de apartamentos e escritórios e a ocupação das casas residenciais por inúmeras empresas comerciais, chegando-se ao cúmulo de, hoje, várias casas residenciais de Mirandópolis abrigarem prostíbulos.

Enquanto isto, o vizinho bairro do Planalto Paulista, que possuía características exatamente semelhantes às de Mirandópolis, foi enquadrado na ZONA Z-1, ou seja, bairro de "uso exclusivamente residencial", motivo pelo qual, até hoje, mantém ele as mesmas tranqüilas características de bairro residencial.

Percebe-se, então, o desvirtuamento de Mirandópolis, em decorrência de uma legislação complacente que permite, p. ex., que ao lado de casas residenciais de bom padrão, se construam prédios e mais prédios de apartamentos ou escritórios, os quais não só tiram a insolação e ventilação dessas casas mas, também, propiciam um agravamento prejudicial ao trânsito local e outros incômodos aos antigos moradores da região.

Assim, aproveitando-se do fato de inúmeros bairros estarem estudando e propondo à Prefeitura, sugestões e idéias sobre o Plano Diretor da Cidade, a ser implantado em São Paulo, e, considerando ainda, os Decretos Estaduais nos.47.397 e 47.400, assinados recentemente pelo governador Geraldo Alckmin, que prevêem o envolvimento dos municípios na gestão ambiental, agregando novos agentes ambientais ao processo e aproximando a tomada de decisão do cidadão, principalmente nas questões de incômodos ou conflitos de vizinhança que podem e certamente serão melhor gerenciadas no âmbito do município", é de se cogitar de, não só fornecer à Prefeitura, subsídios para que a mesma tome consciência dessa atual situação de Mirandópolis, mas e, principalmente, de se tomar providências imediatas visando barrar a descaracterização do bairro, tombando-o no sentido de coibir a proliferação desses altos e prejudiciais prédios que estão invadindo Mirandópolis.

...

Pretende-se, assim, salvar, enquanto é tempo, o bairro de Mirandópolis de completo degradação, eis que o zoneamento que foi implantado no bairro fomentou a indústria da construção civil a ponto de permitir inúmeros negócios e levantamento de espigões em

Mirandópolis, tudo a desfigurar sua paisagem urbanística e descaracterizar sua estrutura residencial local.

Soma-se à dificuldade mencionada, o reflexo do impacto ambiental provocado pela retirada do verde e desmatamento, acarretando o aumento da temperatura e a diminuição constante do espaço aéreo, acrescentando-se as posições dos prédios, as mais variadas possíveis, tudo na ânsia lucrativa do mercado imobiliário.

Cabe ponderar que o plano diretor ora em discussão torna o bairro exclusivamente misto, descaracterizando a sua inata origem, conflitando com o desenvolvimento e ocupação exclusivamente residencial ao longo de várias décadas, divergindo do interesse coletivo, abrindo precedente perigoso que seguramente acarretará desassossego, além da intranqüilidade de toda a comunidade de Mirandópolis." (Texto elaborado por Ayrson Iabutti - Eng. Civil - CREA 060008530-7, morador de Mirandópolis).

4. Pesquisa junto aos moradores e comerciantes

A pesquisa foi elaborada, aplicada e analisada pelos membros sócios da Sociedade Defenda Mirandópolis – SAM para elaboração do Plano Diretor do Bairro. Este plano apresentará diversos problemas detectados pela população e suas respetivas sugestões, que contribuirá na próxima etapa da elaboração do Plano Diretor Regional da Vila Mariana.

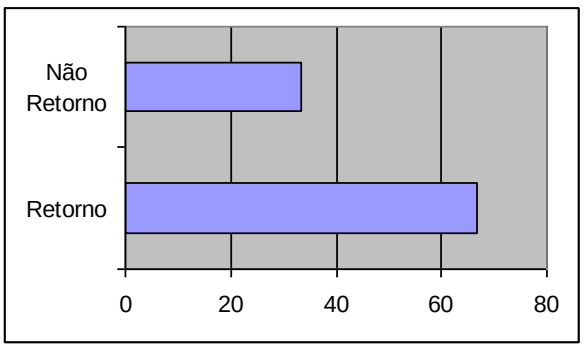
SOBRE A PESQUISA:

Objetivo da Pesquisa: revelar como os moradores e comerciantes de Mirandópolis sentem a vida do bairro e o que desejam para o seu futuro, contribuindo com sugestões para elaboração do Plano Diretor do Bairro que será anexado ao Plano Diretor Regional de Vila Mariana.

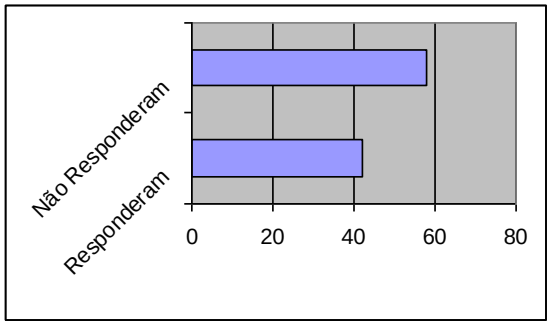
Período da Pesquisa:
Agosto – elaboração do formulário
Setembro/Novembro – aplicação do questionário
Dezembro – tabulação e elaboração do Plano Diretor do Bairro

População pesquisada: 668 famílias (totalizando 1672 indivíduos)

Foram distribuídos 1000 (mil) formulários junto aos sócios da SAM, moradores e comerciantes que estão inscritos na mala direta da SAM, nas Igrejas do bairro, via e-mail e por fax.
Do total de formulários distribuídos retornaram 66,8% para a Diretoria da SAM fazer a tabulação.

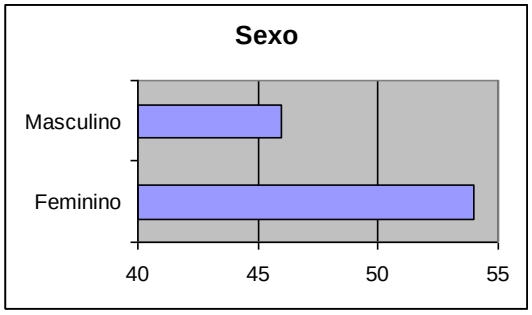


Do total de 92 ruas (avenidas, praças e travessas) 39 ruas responderam ao formulários, ou seja, 42%.

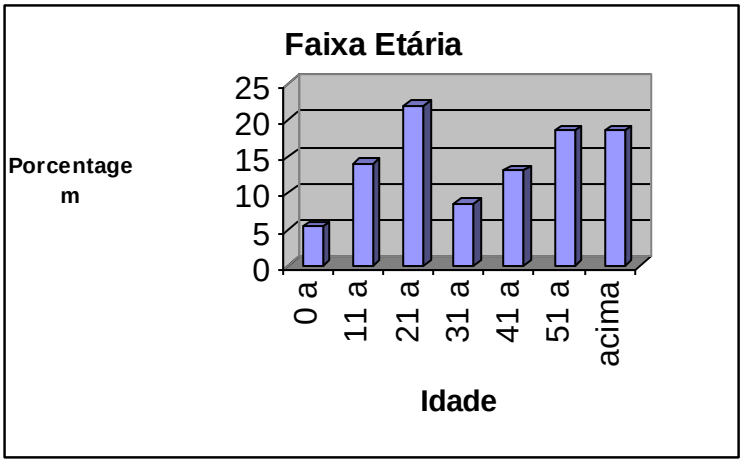


POPULAÇÃO PESQUISADA:

Com relação ao **SEXO**: 54% feminino e 46% masculino

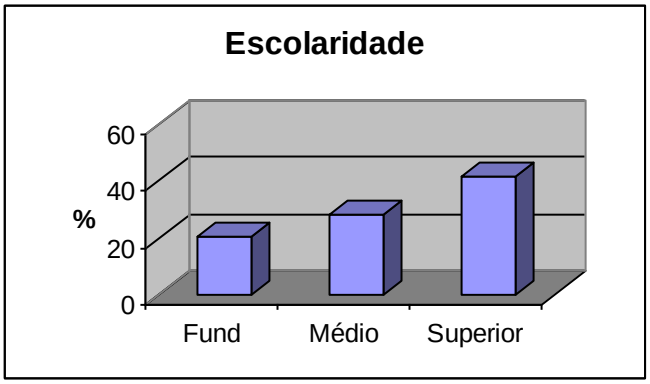


FAIXA ETÁRIA:
5,4% - na faixa de 0 à 10 anos
14% - na faixa de 11 à20 anos
22% - na faixa de 21 à 30 anos
8,6% - na faixa de 31 à 40 anos
13% - na faixa de 41 a 50 anos
18,5% - na faixa de 51 a 60 anos
18,5% - na faixa acima 60 anos

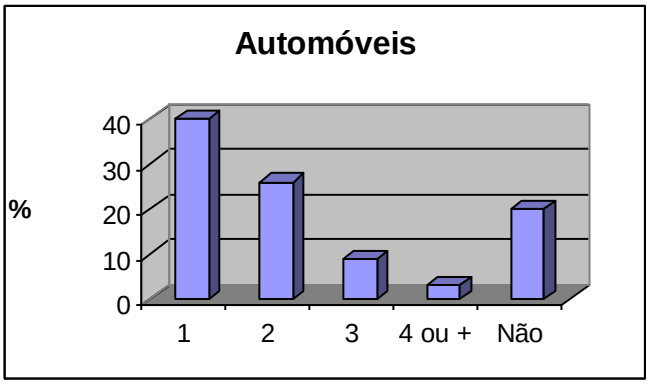


Vale destacar a grande porcentagem de idosos caso somemos os valores das faixas de 51 a acima de 60 anos: 37% da população.
Importante notar uma população crescente de jovens que com o passar dos anos mudam do bairro (por motivos de casamento, estudos e/ou independência pessoal).

ESCOLARIDADE
20,5% - Ensino Fundamental (completo/incompleto)
28% - Ensino Médio (completo/incompleto)
41,5% - Ensino Superior (completo/incompleto)

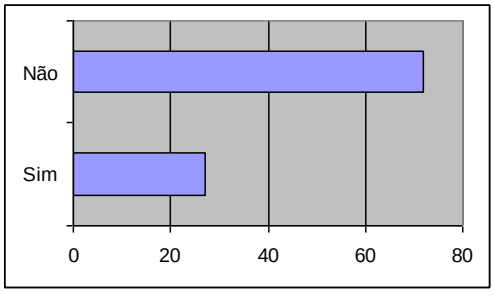


Com relação ao número de **AUTOMÓVEIS**:
40% - possuem apenas um automóvel
26% - possuem dois automóveis
9% - possuem três automóveis
3% - possuem quatro ou mais automóveis
20% - não possuem automóvel

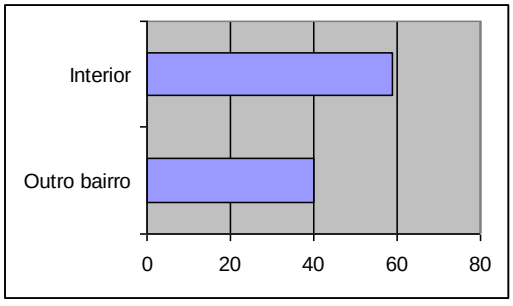


QUANTO AO BAIRRO:

Perguntado sobre se mudaria do bairro hoje:
72% respondem que não
e apenas 27% diriam que sim.



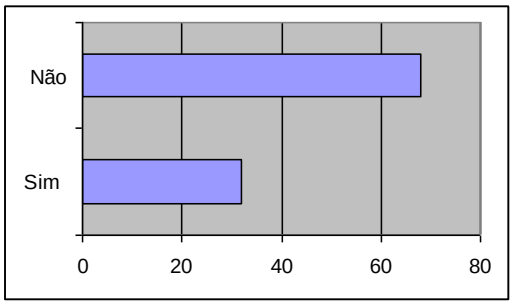
Dos que mudariam:
40% iriam para outro bairro
e 59% iriam para fora do Município de São Paulo.



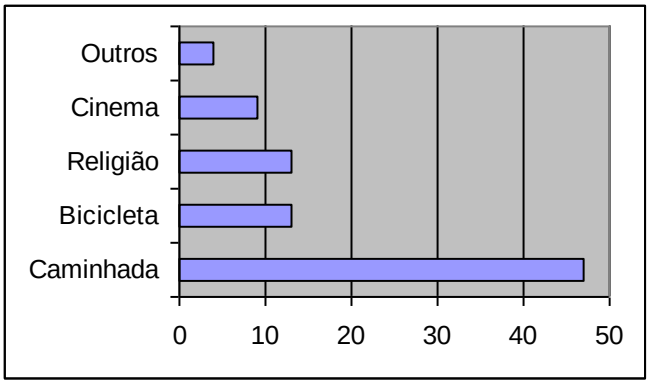
Neste caso, os que desejam mudar do bairro notamos que não existem nenhum vínculo histórico ou afetivo com o bairro – é uma população que muda de bairro por motivos diversos. O que difere dos 72% que não mudariam do bairro por uma série de motivos afetivos, históricos e de infra-estrutura.

Sobre o que mais gostam no bairro temos as seguintes respostas:
19% - a tranqüilidade típica de uma cidade de interior
17% - o comércio local que atende os moradores
14,5% - da localização do bairro no Município
13,5% - por conta da facilidade de locomoção
13% - por ser um bairro residencial
9% - pela infra-estrutura que o bairro oferece
5,2% - por conta da vizinhança e amizades
5,2% - por pertencer a uma comunidade religiosa (Igreja)
4,4% - por conta das áreas verdes (praças e jardins)
2% - por conta da beleza do bairro
0,5% - por conta da rede de escolas

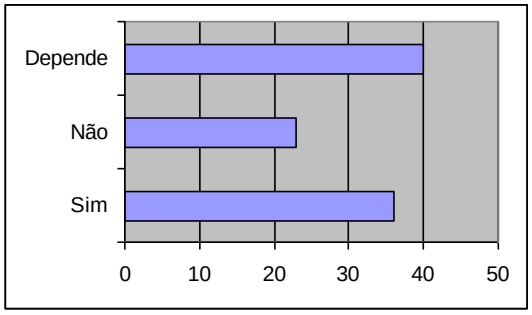
Sobre as atividades desenvolvidas pelos moradores nos finais de semana:
32% - fazem algum tipo de atividade no bairro
68% - não desenvolve nenhuma atividade no bairro



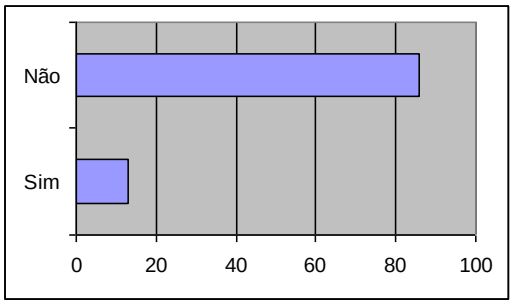
Dos 32% que fazem **ATIVIDADES** no bairro:
- 47% - caminham pelas ruas e praças
- 13% - andam de bicicleta pelas ruas e praças
- 13% - freqüentam celebrações litúrgicas/religiosas
- 9% - freqüentam cinema
- os demais fazem trabalhos de caridade, esportes, atividades artísticas e participam de grupos (cada um com 4%)



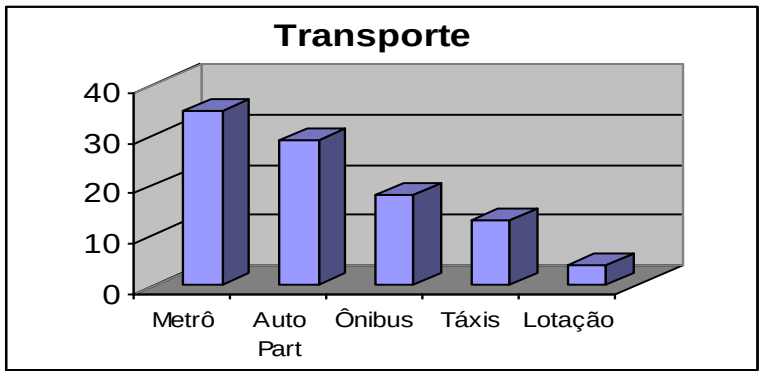
Perguntado sobre a possibilidade de se fechar a rua onde se mora para realização de **EVENTOS FESTIVOS COMUNITÁRIOS**:
36% - responderam que concordariam com o evento;
23% - não concordariam
40% - responderam que depende do evento.



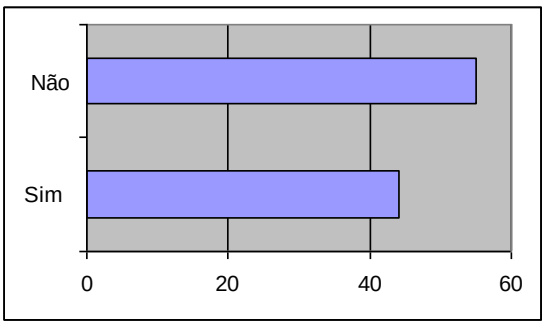
Com relação a **NOVAS CONSTRUÇÕES DE EDIFÍCIOS** no bairro:
13% - concordam com as novas construções
86% - não concordam com a verticalização do bairro



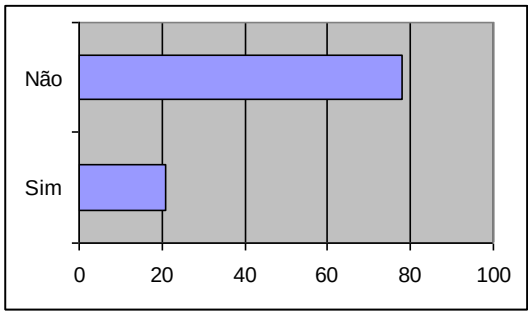
Com relação ao meio de **TRANSPORTE**:
35% - utilizam o Metrô
29% - utilizam automóveis particulares
18% - utilizam o Ônibus
13% - utilizam Táxis
4% - utilizam de Lotações



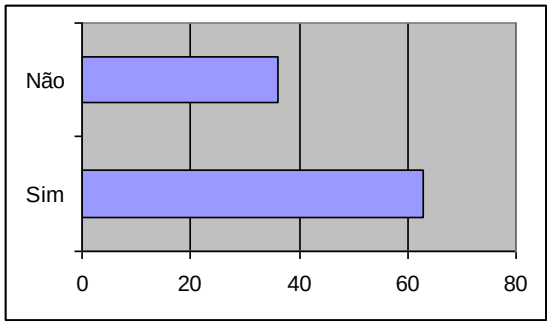
Com relação a **SEGURANÇA**:
44% dos pesquisados já foram assaltados no bairro
55% nunca foram assaltados no bairro



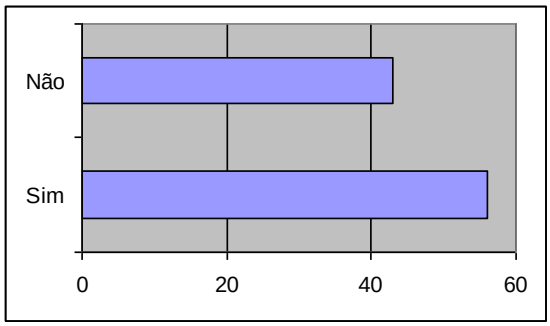
sobre o sentimento ou sensação de segurança no bairro:
21% - sentem-se seguros
78% - não sentem segurança



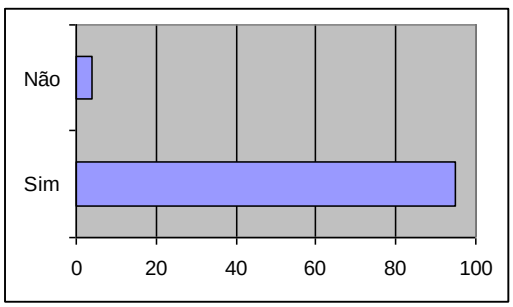
da população pesquisada e sobre a vigilância de rua:
63% das ruas possuem vigilância particular
36% das ruas não possuem vigilância particular



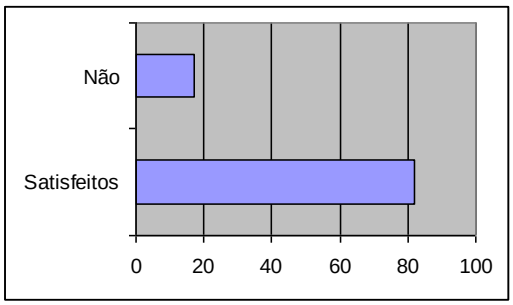
sobre o pagamento da vigilância particular:
56% - colaboram financeiramente
43% - não colaboram



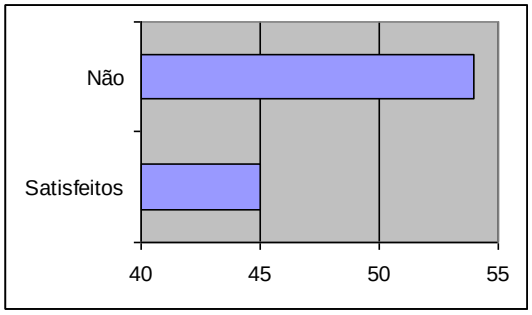
sobre a construção do Comando da CIA da PM na avenida José Maria Witaker:
95% - concordam
4% - não concordam



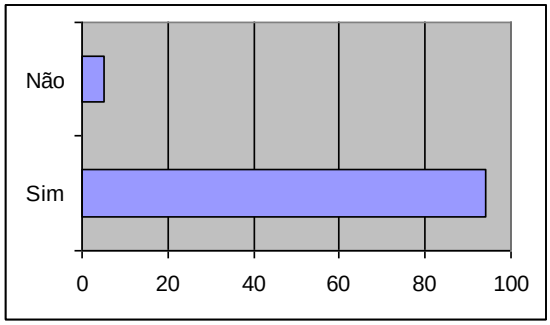
Com relação a **LIMPEZA** do bairro:
82% - estão satisfeitos com a coleta de lixo
17% - não estão satisfeitos



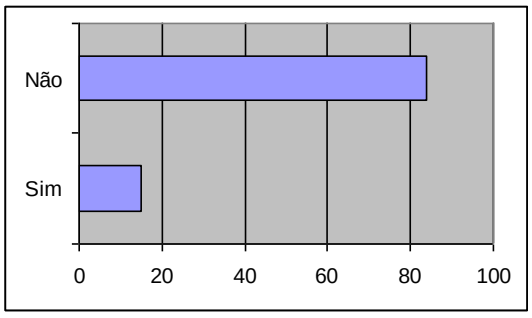
com relação a varrição de rua:
45% - estão satisfeitos com a varrição
54% - não estão satisfeitos



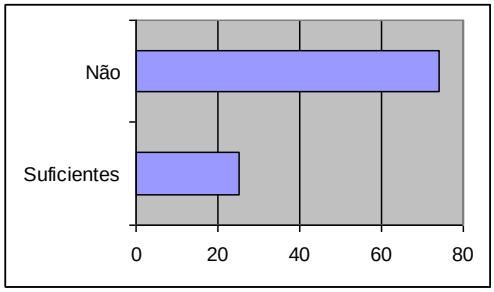
perguntado sobre a coleta seletiva de lixo:
94% - concordam com a implantação do sistema no bairro
5% - não concordam



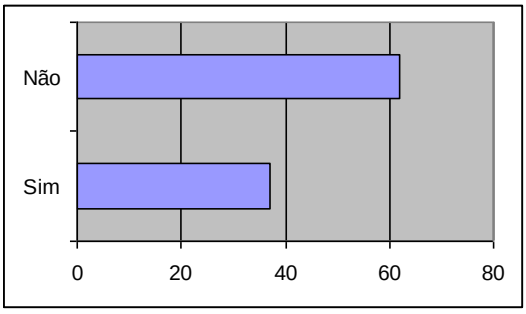
sobre a utilização dos carroceiros para jogar os entulhos residenciais:
15% - já utilizou este serviço
84% - nunca utilizou o serviço



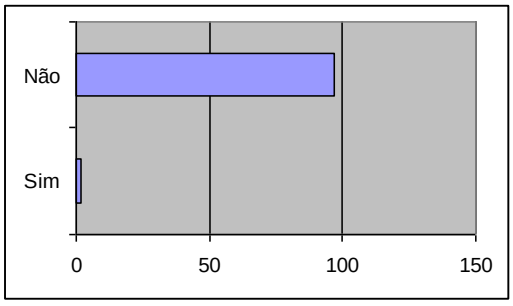
Com relação as **ÁREAS VERDES**:
25% - acham que as áreas verdes são suficiente para o bairro
74% - acham que precisam ser ampliadas as áreas verdes no bairro



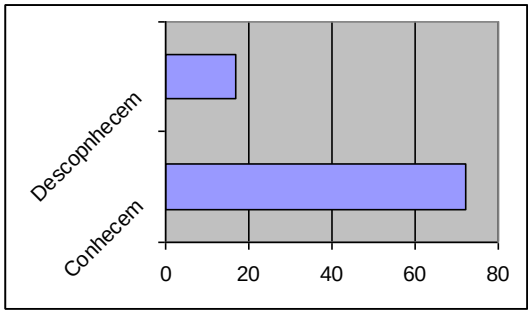
sobre os jardins residenciais:
37% - possuem jardins em suas residências
62% - não possuem jardins em suas residências



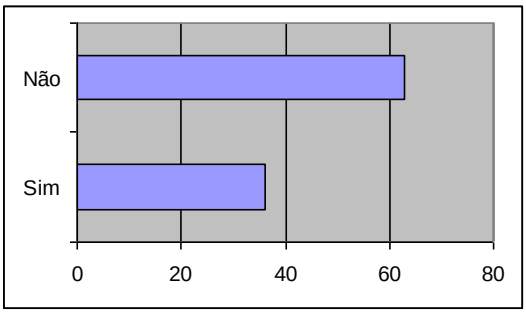
sobre o risco de enchentes:
2% - das residências correm risco nas épocas de chuvas
97% - das residências não correm risco



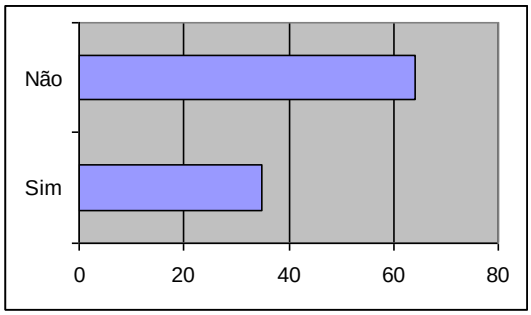
Com relação a **ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**:
72% dos pesquisados sabem o endereço e/ou localização da Subprefeitura de Vila Mariana
17% desconhecem a Subprefeitura da Vila Mariana



com relação a solicitação de serviços por parte da Subprefeitura:
36% - já solicitaram algum tipo de atendimento
63% - nunca solicitaram

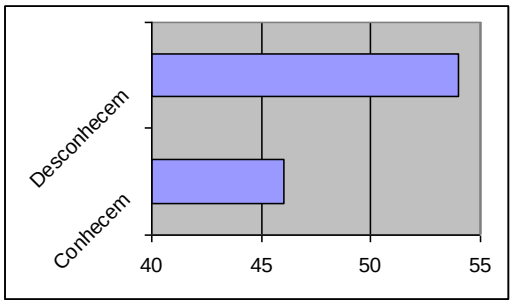


dos 36% que solicitaram serviços e atendimentos:
35% - dos atendimento foi satisfatório
64% - não foi satisfatório o atendimento

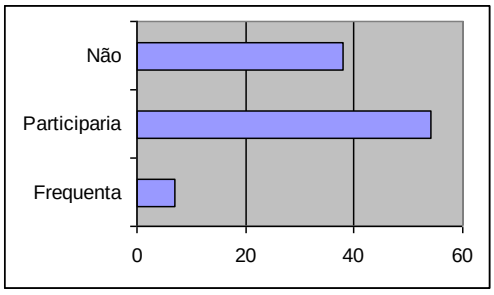


SOBRE A SAM:

46% - conhecem ou já ouviu falar sobre a SAM
54% - desconhecem sua existência



Das reuniões, atividades da SAM:
7% - dos pesquisados freqüenta
54% - participaria se tivesse mais tempo disponível
38% - não tem interesse em participar



5. Situação e cenários futuros

Nos últimos 10 anos o bairro de Mirandópolis sofreu diversos impactos com relação ao seu desenvolvimento local, levando em conta os aspectos da sustentabilidade, do meio ambiente, as características residenciais, o comércio local e os serviços.

A síntese do questionário respondido pela população constatou que o crescimento de diversos edifícios, o aumento do tráfego, a carência de áreas públicas, a invasão de comércios em ruas até então residencial tem provocado um choque na qualidade de vida da população.

Mesmo vivendo num quadro de desenvolvimento descontrolado e desagradável, o bairro ainda preserva parte das características mais importantes desde o seu surgimento: áreas verdes, residências, o relacionamento humano, participação da população na vida local e outros.

As entidades e instituições do bairro contribuem muito para a organização da população e a sensibilização da mesma para com as causas emergenciais e de exclusão social. Importante citar além da própria SAM os demais sujeitos deste processo: Paróquia Santa Rita de Cássia, Igreja Metodista Livre, Área Verde Recicláveis, Colégio Evoluir, Centro de Apoio ao Deficiente Visual – CADEVI, Centro de Recuperação Nutricional – CREN, Associação Comunitária Pró-Educação do Estado de São Paulo, Centro de Direitos Humanos Oscar Romero - COR e Associação dos Moradores da Mauro I. Vale destacar o trabalho destas entidades e de outros parceiros na eleição vitoriosa da chapa apresentada por nós para o Conselho Tutelar de Vila Mariana.

Outras forças estão sendo mobilizadas e incentivadas a participação: as demais Igrejas, Associações, Escolas e Grupos alternativos e culturais.

Sendo assim cumpriremos um dos objetivos específicos que é preservar as condições de vida da população local, em sintonia com os bairros vizinhos. Incentivar o desenvolvimento local com racionalidade e sustentabilidade. Preservar os laços e relacionamentos humanos e a história da comunidade.

Reafirmamos neste documento os princípios gerais do próprio Plano Diretor do Município de São Paulo:
- ordenar a ocupação da cidade;
- distribuir as construções;
- preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído;
- propiciar a criação de espaços públicos;
- melhorar a paisagem urbana e
- adequar as condições de circulação e acesso da população.

6. Aspectos físicos-ambientais

As características físicos-ambientais do Plano de Bairro torna-se preponderante para justificação de suas propostas:

6.1. Sistema Viário Estrutural

O sistema viário do bairro é composto pela seguinte classificação (elaborada pela SAM):

- **Grande Via:**

Avenida Jabaquara

Mapa: anexo 1 (Cor Vinho)

- **Vias de interligação do bairro com os demais bairros:**

Alameda dos Guatás
Avenida Doutor Altino Arantes
Avenida José Maria Witaker
Avenida Senador Casemiro da Rocha
Rua Afonso Mariano
Rua Luís Góes

Mapa: anexo 1 (Cor Laranja)

- **Principais vias do bairro de Mirandópolis:**

Rua das Rosas
Rua Joaquim de Almeida
Rua Orissanga
Rua Guaraú
Rua Pitangueiras
Rua Mauro
Rua Fagundes Dias (parte)
Rua Itaipu

Mapa: anexo 1 (Cor Azul)

- **Vias de fluxo interno:**

As demais ruas do bairro.

Propostas:
- reavaliar as mãos de direção das ruas que interligam o bairro levando em conta as características das mesmas;
- alterar a mão dupla da Rua Domingos Oswaldo Bataglia para apenas um sentido (de quem vem da Avenida José Maria Witaker para Rua das Orquídeas);
- instalar um semáforo inteligente no cruzamento da Rua das Orquídeas com a Avenida Senador Casemiro da Rocha;
- ampliar o tempo de travessia do pedestre nos semáforos da Praça Santa Rita de Cássia;

6.2. Rede Ambiental

A rede ambiental do bairro é composta por áreas verdes já consolidadas com a possibilidade de criação de novas (em áreas sub-utilizadas) e a preservação/proteção de algumas áreas particulares.

- **Praças**

Santa Rita de Cássia
Maria Margarida Baldy Araújo
Cônego Olavo Braga Scardigno
Guacunduva

- **Jardins**

Rua das Prímulas
Rua Monte Carmelo
Rua Orissanga com Rua das Rosas
Avenida José Maria Witaker entre as Ruas Guapuã e Camélias
Avenida José Maria Witaker com Rua Fagundes Dias
Rua Pirituba com Avenida Jabaquara
Rua Dona Cesária Fagundes com Rua Fagundes Dias
Rua Luiz Góes com Avenida Jabaquara

- **Áreas verdes**

Avenida Senador Casemiro da Rocha com Alameda das Boninas (Carmelo Santa Teresa)
Rua Mauro com Rua Ararapira (área particular)

Propostas:
- Recuperação e manutenção das áreas citadas;
- Construção de um jardim no cruzamento da Rua Caputira com Rua Orissanga;
- Proteção da área verde do Carmelo de Santa Teresa e preservação das características urbanísticas do entorno;
- Urbanização da área do pátio da feira da Avenida José Maria Witaker;
- Urbanização do cruzamento da Rua Luís Góes com Avenida Jabaquara (obra efetuada em dezembro de 2002);
- Conter a poluição visual e sonora nas ruas do bairro;
- Impedir a construção de grandes empreendimentos em torno do Carmelo Santa Teresa, num raio de 300 metros;
- Concentrar o depósito de materiais/entulhos em um local apropriado (ver projeto ECOPONTO em anexo)
- Construir a Ciclovia e Caminho Verde na Avenida José Maria Witaker passando pelo Tribunal de Contas do Município até o Parque do Ibirapuera;
- Fiscalizar as podas de árvores realizadas pela PMSP ou por empresas terceirizadas e impedir a retirada das mesmas por interesse comercial;
- Resolver o problema de pontos de alagamentos da Avenida José Maria Witaker (Rua Dr. Altino Arantes, Rua Luís Góes e)
- Rebaixamento das luminárias das Praças citadas;
- Implantação de um Parque (Play-ground) nas Praças Maria Margarida Baldy Araújo e Cônego Olavo Braga Scardigno;
- Mapear, atualizar e fiscalizar a rede fluvial do bairro (esgoto, Sabesp, córrego, etc);
- Plantio de árvores nas ruas do bairro e retirada das mesmas que estejam com cupim e risco de queda (serviço prestado pela Secretaria do Meio Ambiente em Fevereiro de 2003);

Mapa com as praças e jardins – anexo 2
Em verde: jardins e praças
Em azul: área para urbanização (plantio de árvores)
Em vermelho: Caminho Verde e Ciclovia

6.3. Centralidades

A centralidade do bairro reflete a sua história e cultura. Por isso o bairro de Mirandópolis possui diferentes centralidades, todas elas cercadas por vias importantes que dão acesso as demais ruas do bairro e demais bairros vizinhos.

Podemos considerar a Praça Santa Rita de Cássia como uma das zonas centrais do bairro. No entorno estão presentes a Igreja de Santa Rita de Cássia e a Igreja Metodista Livre. A praça é um local onde a população desfruta de momentos de lazer junto aos pássaros, plantas e árvores.

A Rua Luís Góes e a Alameda dos Guatás forma avenidas centrais com grande potencial comercial. Nelas vem se instalando diversos comércios e serviços.

A Praça da Árvore e a Saúde (Metrô) também foram centros importantes para o comércio e deslocamento da população, por conta das vias e a riqueza dos meios de transportes.

Encontra-se no bairro também duas centralidades educacionais, uma privada (Objetivo e UNIP) que poderá ser mais integrada as atividades do bairro como equipamento alternativo através de parcerias. A Segunda centralidade corresponde ao complexo educacional público (EEPSG Prof. Paulo Rossi, EESG Rui Bloem, "CEI" a ser construído e o Posto de Comando da PM a ser construído).

Proposta:
- re-urbanização da Praça Santa Rita de Cássia;

Mapeamento das Centralidades: anexo 3

6.4. Transporte Público

O bairro de Mirandópolis é muito bem atendido pelos serviços de transporte público, pois grande parte da população se utiliza das estações de Metrô (Praça da Árvore e Saúde) e das linhas de ônibus.

O transporte através de Taxis e Lotações, merecem atenção especial pelo Plano do Bairro para regularizar e controlar seus pontos, terminais, vias de acesso e percursos.

Propostas:
Metrô Praça da Árvore:
- melhorar o ambiente com a ampliação das áreas verdes;
- controlar a poluição visual;
- fiscalizar os ambulantes e organizá-los;
- reurbanizar a faixada dos prédios na Avenida Jabaquara;
- dar continuidade a recuperação do meio fio da Avenida Jabaquara com a arborização da mesma.

Metrô Saúde:
- melhorar o ambiente com a ampliação das áreas verdes;
- controlar a poluição visual;
- fiscalizar os ambulantes e organizá-los;
- reurbanizar a faixada dos prédios na Avenida Jabaquara;
- dar continuidade a recuperação do meio fio da Avenida Jabaquara com a arborização da mesma.

Ônibus:
- melhorar a localização dos pontos na Avenida Jabaquara e ruas de percurso na parte interna do bairro;

- melhorar os pontos terminais na Avenida Jabaquara e adjacências;
- implantar uma linha com microônibus entre o Metrô São Judas, passando pelo Posto da Ceci, percorrendo o Planalto Paulista, passando por Mirandópolis, Hospital São Paulo, Metrô Vila Mariana.
- Instalação de um Microônibus que percorra as ruas do bairro, ligando dois pólos centrais (exemplo: Metrô São Judas, ruas do bairro, Hospital São Paulo, Metro Vila Mariana);
- Atualizar e reformar as placas dos pontos de ônibus que informam o itinerário;

Taxis:
- fiscalizar os pontos e quantidades de veículos;
- fiscalizar os pontos irregulares e/ou clandestinos;
- conter os novos pontos de taxis no bairro ou entorno (a demanda é atendida suficientemente);

Lotação:
- fiscalizar os pontos de veículos;
- sistematizar as vias de percurso das lotações aproveitando o percurso já realizado pelos ônibus;
- organizar os pontos terminais de lotação no bairro em locais apropriados;
- Ponto de Lotação na Rua Guapiaçú – não permitir a entrada das lotações nas ruas internas do bairro – fazer o percurso estabelecido em comum com os ônibus;
- Ponto clandestino na Rua Orissanga (ao lado da Farmácia Drogasil): deslocar o mesmo para outro ponto – local já saturado por carros e de difícil tráfego.

Caminhões e Caminhonetes de Carreto:
- Construir um Ponto atrás do Convento de Santa Teresa pela Avenida Senador Casemiro da Rocha (deslocando os que estão instalados na Praça Santa Rita de Cássia);

Passeio de Pedestres (calçadas):
- melhorar a sinalização para portadores de deficiência, principalmente nas proximidades do Metrô Praça da Árvore até a Rua dos Heliotrópos, onde está situado o Centro de Apoio ao Deficiente Visual – CADEVI;
- sinal sonoro para os deficiente visuais no percurso acima citado;
- colocar barreiras nas ruas internas do bairro para conter o tráfego que cruzam as mesmas para chegar as vias mais expressas;
- fiscalizar as calçadas irregulares do bairro solicitando aos munícipes a reforma necessária;

Mapa com itinerário para Ônibus e Lotações – anexo 4
Pontos em Vermelho – Metrô
Pontos em Vinho – Taxis
Em Azul - Itinerário dos Ônibus e Lotações

6.5. Zoneamento e Uso do Solo

Para melhor aproveitamento do solo e do seu respectivo zoneamento e uso torna-se fundamental a preservação das áreas verdes e do espaço aéreo, garantindo assim impermeabilidade do solo e circulação do ar. As praças e jardins deverão ser consideradas como áreas de preservação ambiental, preservando assim a história do bairro e o entorno. As árvores de todas as ruas deverão ser cuidadas e podadas de forma regular e legal.

Os moradores do bairro propõe um novo zoneamento para parte do bairro, com a inserção de uma área ZER (Zona Estritamente Residencial). Os moradores estão se

mobilizando através de um abaixo-assinado para legitimar a proposta. A área indicada ainda possui as características residenciais do bairro e esta localizada no zoneamento Z18. Os pequenos comércios instalados nesta área deverão ser preservados, mas serão impedidos novos empreendimentos que descaracterize o zoneamento.

Nas demais zonas do bairro Z2, Z3, Z4 e Z18 (parte) que futuramente irão se tornar zona mista, propomos a indicação de suas ruas comerciais e serviços, para atendimento prioritário da população local.

Propostas:

Área de proteção/preservação ambiental:

- Carmelo Santa Teresa (Avenida Senador Casemiro da Rocha com Alameda das Boninas);
- Na Avenida José Maria Witaker construir a Ciclovia que ligará o bairro ao Tribunal de Contas do Município – TCM e depois ao Parque do Ibirapuera;
- Na Avenida José Maria Witaker construir ao entorno da Ciclovia um Caminho Verde, aproveitando principalmente o pátio da feira;
- Restringir a criação de pontos de táxis e bancas de jornais em áreas verdes;
- Recuperar áreas públicas (municipais/estaduais) que estão sendo sub-utilizadas por terceiros para construção de equipamentos sociais no bairro;

Mapa: anexo 5 (em cores verdes)

ZEPEC (Zona Especial de Preservação Cultural)

Local: Carmelo de Santa Tereza
Proteção: raio de 300 m

Uso desejado:
- preservação ambiental;
- preservação histórica;
- residencial unifamiliar e multifamiliar (de até 4 pavimentos);

Uso tolerado:
- comércios e serviços locais;

Uso incompatível:
- residencial multifamiliar acima de 4 pavimentos;
- industrial;

Obs.: Aplica-se o mecanismo da Transferência do Potencial Construtivo.

ZER-1 (Zona Estritamente Residencial – Tipo 1)

Residencial com baixa densidade
Taxa de Ocupação: 0,5
CA Min – 0,5
CA Bás – 1,0
CA Máx – 1,0

Referente a Zona: Z 18 (faixa da Avenida José Maria Witaker, fronteira com o Planalto Paulista (Zoneamento Estritamente Residencial)

Uso desejado:
- residencial unifamiliar (2 pavimentos);

Uso tolerado:
- comércios e serviços locais em ruas determinadas;

Uso incompatível:
- comércio e serviço diversificados regional e institucional;
- residencial multifamiliar;
- industrial;

Zona Estritamente Residencial (ZER) – Tipo 1 (Zona 18):
- transformar as seguintes ruas de Mirandópolis em ZER:

Rua Guapuã (parte)
Rua Caperuçú (parte)
Rua Chapecó (parte)
Rua Godofredo Rangel
Rua Domingos Osvaldo Bataglia (parte)
Rua São Nicolau de Crissa
Rua dos Bogaris
Rua dos Lírios
Rua das Gardênias
Rua dos Miosótis
Rua Pirituba (parte)
Rua Itaipu (parte)
Rua Jacui
Rua Capitão Caetano Batista
Rua Dona Cesária Fagundes
Rua Quinze de Setembro
Rua Gabriel Jano
Rua Afonso Mariano Fagundes (parte)
Rua Fagundes Dias (parte)
Rua Salvador de Esdra
Rua Ituxi
Travessa Álvaro Alcala
Rua Gorita
Rua Leão Belenki
Rua Aniz Christofe.

ZER-2 (Zona Estritamente Residencial – Tipo 2)

Residencial com baixa densidade
CA Min – 0,5
CA Bás – 1,0
CA Máx – 2,0

Referente a Zona: Z2 e Z3 (no entorno da Praça Santa Rita de Cássia e Rua das Rosas).

Uso desejado:
- residencial unifamiliar e multifamiliar (de até 4 pavimentos);
- comércio e serviço local nas ruas determinadas;

Uso tolerado:
- não residencial incômodo;

Uso incompatível:
- industrial;

Zona Estritamente Residencial (ZER) – Tipo 2 (Zona 2 e 3):

- transformar as seguintes ruas de Mirandópolis em ZER:

Rua Luiz Mazzarollo
Rua Napoleão de Barros (parte)
Rua dos Narcisos
Rua dos Jasmins
Rua das Violetas
Rua das Glicínias
Rua das Camélias
Rua dos Jacintos
Rua das Boninas
Rua dos Íris
Rua dos Crisântemos
Rua das Azaléas
Rua Caputira
Rua das Hortênsias
Rua Guapuã (parte)
Rua Guapiaçú (parte)
Rua Monte Carmelo
Rua Betel
Rua Dom Luís de Bragança
Rua das Orquídeas
Rua Flor de Ipê
Rua Flor de Tília
Rua Apolonia Pinto
Rua Caiacanga
Rua Caperuçú (parte)
Rua Chapecó (parte)
Rua Domingos Osvaldo Bataglia (parte)
Rua Luís Augusto de Campos
Rua Comendador João Gabriel
Rua Guarujá
Praça Guacunduva
Rua das Prímulas
Rua Pirituba (parte)
Rua Itaipu (parte)
(Ampliamos a proposta apresentada pelo Plano Diretor Regional de Vila Mariana)
Mapeamento das ruas residenciais: anexo 5 (em vermelho)

- Manter as Z1 (ZER) já existentes no entorno do bairro (Planalto Paulista);

Zonas Especial de Interesse Social – ZEIS:

- Rua Mauro, onde estão situadas as Favelas Mauro I e II (propostas já aprovada e contemplada no Plano Diretor da Cidade);

Mapa: anexo 5 (em azul)

Zona Mista

Residencial com média e alta densidade.
Localizado na faixa da Avenida Jabaquara e Av. Dr. Altino Arantes.
Respeitando os limites imposto pelo Zoneamento anterior.

Zona 2 - CA Min – 0,2 / CA Bás – 1,0 / CA Máx – 1,0
Zona 3 - CA Min – 0,2 / CA Bás – 2,0 / CA Máx – 4,0

Zona 4 - CA Min – 0,2 / CA Bás – 2,0 / CA Máx – 4,0

Uso desejado:
- residencial multifamiliar (de até 10 pavimentos – 25 metros);
- não residencial e não incômodo;
- misto na mesma edificação;
- comércio e serviço local;

Uso tolerado:
- não residencial incômodo, acompanhado de medidas que garantam convivência equilibrada entre usos;
- comercial e de serviço de abrangência regional e institucional;

Uso incompatível:
- industrial sem medidas de mitigação de impacto;

Zona Mista:
As rua relacionadas neste perímetro nas proximidades da Rua Luiz Góes:
- Rua Guapiaçú (parte)
- Rua Willian Tomé Filho
- Rua Dr. Barcelar
- Rua Luiz Góes (corredor de comércios e serviços)
- Rua Luiz Simões
- Rua Leandro Dupret
- Rua Napoleão de Barros
- Rua Desembargador Herotides da Silva
- Rua Três de Maio
- Rua Primeiro de Janeiro
- Rua Arabé
- Rua General Raposo
- Rua Antônio Etzel
- Rua Dr. Altino Arantes

As rua relacionadas neste perímetro nas proximidades da Avenida Jabaquara:
- Rua Orissanga
- Rua Embaré
- Rua Ibaté
- Rua Pitangueiras
- Rua Guaraú
- Rua Itaipú (parte)
- Rua Pero Neto
- Rua Pirituba (parte)
- Rua Maquerobi
- Rua Urutuba
- Alameda dos Guatás (corredor de comércios e serviços)
- Rua Dr. Samuel Porto
- Rua Afonso Mariano Fagundes (parte)
- Rua Dr. Isaias Salomão
- Rua Urano
- Rua Prof. José Cuce
- Rua Décio
- Rua da Uvaias

- Rua Paracatu
- Rua Ararapira

Outras propostas para as Zonas Mistas:
- aumentar a fiscalização em bares e restaurantes;
- conter o avanço dos ambulantes nas calçadas;
- aplicação da lei de silêncio nos estabelecimentos comerciais, principalmente nos que estão instalados em ruas residenciais;
- manter as Z1 (ZER) já existente no entorno do bairro (Planalto Paulista);
- criar espaços para esporte, lazer e cultura para atender a população local;

Área de Intervenção Urbana – Praça da Árvore e Saúde

- ocupação do solo conforme as normas para a Zona Mista (nas antigas Z3 e Z4);
- Plano Específico Urbanístico para adensamento e recuperação urbanística ao longo da linha do Metrô;
- CA Máx – 4,0

Poderão ser aplicados nesta área os seguintes instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade: parcelamento, edificação ou utilização compulsória; direito de preempção; transferência do direito de preempção; transferência do direitos de construção; concessão urbanística; relatórios de impacto ambiental e de vizinhança e outorga onerosa do direito de construir.

- Faixa: compreendida entre 1 quadra ou 1,5 quadra;
- Não utilizar o raio de 600 m no entorno das estações do Metrô.

Caminho Verde e Ciclovia (Av. José Maria Witaker)

- Plano Específico Urbanístico, respeitando as zonas de cada bairro, aproveitando o potencial da avenida como área ambiental e lazer dos moradores;
- Aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança e Ambiental por conta do aumento do tráfego;
- Aplicação da Lei junto aos comércios, serviços e obras irregulares.

Ruas com vocação para o comércio local:
- Rua das Rosas
- Avenida Senador Casemiro da Rocha (2ª parte)
- Rua Joaquim de Almeida

Ruas com vocação para comércios e serviços (médio e grande porte):
- Rua Luís Góes
- Rua das Pitangueiras
- Rua Guaraú
- Alameda dos Guatás
- Avenida Jabaquara

Construção de novos empreendimentos:
- criar legislação vinculando a aprovação de lançamentos imobiliários à concordância dos moradores do entorno, utilizando-se principalmente dos seguintes instrumentos: estudo de impacto de vizinhança e estudo de impacto ambiental;
- conter a verticalização sobretudo em ruas de pequeno porte, nas proximidades do Carmelo Santa Teresa (num raio de 400 metros), nas ZER definidas para o bairro;
- conter os estabelecimentos comerciais em vias residenciais (ZER);
- fiscalizar e padronizar as regras para as calçadas (passeio de pedestres);

- conter o adensamento e o fluxo de veículos; todo prédio (comercial ou residencial) tem por obrigação reservar vagas de estacionamento para seus respectivos moradores, usuários e visitantes;

Anexo 7
- **Planta do 1° levantamento aerofotogramétrico da cidade de São Paulo (1930), correspondente ao bairro de Mirandópolis.**

Anexo 8
- **Padrão de Zoneamento vigente no bairro de Mirandópolis (lei 7807/72).**

Anexo 9
- **Mapa do Zoneamento de Mirandópolis reformulado diante do resultado das Oficinas e Plenárias promovidas pela Subprefeitura de Vila Mariana e proposto pela SAM.**

Anexo 10
- **Abaixo Assinados de Moradores que manifestam o desejo de que suas respectivas ruas tornem-se ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL.**

7. Outras propostas:

Área da Assistência Social:
- aplicar programas e projetos junto a "população de rua" instalada nas Praças Santa Rita de Cássia e Maria Margarida Baldy Araújo e Avenida Jabaquara;

Mapa: anexo 6 (em vermelho)

Área de Segurança:
- aumentar a segurança principalmente nas Ruas da Rosas, Luís Góes, Alameda dos Guatás e Avenida Jabaquara;
- construir o Comando da Polícia Militar na Avenida José Maria Witaker;
- construir uma cabine da Guarda Metropolitana nas proximidades da Praça Santa Rita de Cássia;
- cadastramento e acompanhamento dos vigilantes/seguranças de ruas;

Mapa: anexo 6 (em verde)

Área da Saúde
- implantar um posto de saúde, com especialidades para a 3ª Idade no bairro;

Área da Educação:
- construir a CEI aprovado no orçamento de 2001 no bairro de Mirandópolis;

Mapa: anexo 6 (em azul)

Área da Cultura:

- com relação ao terreno particular pertencente a Congregação das Irmãs Carmelitas – Carmelo de Santa Teresa, situado na Avenida Jabaquara (número 200): caso haja futuramente interesse do Proprietário em vender a PMSP deverá ter preferência na compra para instalação de uma área verde e um Centro Cultural;
- aproveitamento do Pátio da Feira na Avenida José Maria Witaker para lazer e esporte aos finais de semana;
- revitalização e ampliação da Rua de Lazer na Avenida José Maria Witaker na proximidade da Favela Mauro;

Mapa: anexo 6 (em rosa)

Área do Desporto:

- localizar uma área compatível para construção de um espaço para prática de esporte, criando assim em Centro Desportivo do Bairro;

8. Conclusão

O bairro de Mirandópolis é um dos poucos bairros da cidade de São Paulo que tem condições para aplicar de forma eficiente e eficaz o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor do Município de São Paulo, com o objetivo de garantir a equidade e a sustentabilidade da população residente e flutuante.

Através do presente Plano, o bairro consolidará sua área residencial e comercial que será permeada por áreas verdes. A área residencial preservará a história e a cultura das famílias que aqui vivem e consolidará suas relações humanas através das instituições presentes (Igrejas, Escolas, Entidades e Equipamentos públicos). A área comercial atenderá as necessidades da população local e adjacências gerando emprego e serviços, dando visibilidade e aproveitando (de forma racional e equilibrada) os recursos e potencialidades locais. As áreas verdes proporcionarão um ecossistema equilibrado atendendo as necessidades de lazer, de revitalização, de "pulmão" para o ar com qualidade, de sustentabilidade para preservação e manutenção da fauno e flora.

Entendemos que o bairro de Mirandópolis está em processo de consolidação de sua urbanização, o que significa que as respectivas áreas ainda não estão saturadas. Isto significa que a intervenção do poder público em conjunto com a sociedade civil no desenvolvimento da região é muito importante, para garantir a qualidade de vida de seus habitantes.

Sendo assim a propriedade urbana em Mirandópolis cumprirá sua função social na construção de uma cidade, de modo especial do bairro, mais igualitário com a redistribuição territorial e social dos benefícios urbanos.

São Paulo, 05 de dezembro de 2002.
Edson da Silva - Presidente
Francisco Luiz Rodrigues - Vice-presidente
Mayre Celina Golias - Tesoureira
Ricardo Menino dos Santos - 1º Secretário
Beatriz da Silva Baldan - Diretora Social
Antônio Sérgio de Oliveira - Conselho Fiscal

São Paulo, 07 de abril de 2003.

Beatriz da Silva Baldan
Presidente

Francisco Luiz Rodrigues
Vice Presidente

Edson da Silva
1º Secretário

Luiza Panetta
2ª Secretária

Rita Caldeira Gonçalves
1ª Tesoureira

Clara Bozanella
2ª Tesoureira

Antônio Sérgio de Oliveira
Conselho Fiscal