

FAZENDA MARAFUNDA _UBATUBA-SP



ESCOLA DA CIDADE | 2018 – SP
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO
MODALIDADE: TC_EV - G.: XX

ORIENTADOR_MARCOS BOLDARINI

COLABORADORES_
PEDRO NORBERTO E PEDRO VADA

CAIQUE G. MEIRELLES_6º
MATHEOS SCHNYDER_6º
VERIDIANA FIOROTTO_4º
PEDRO MEDEIROS_4º
NICOLE SADKA_3º
ALEXIS DADO_2º



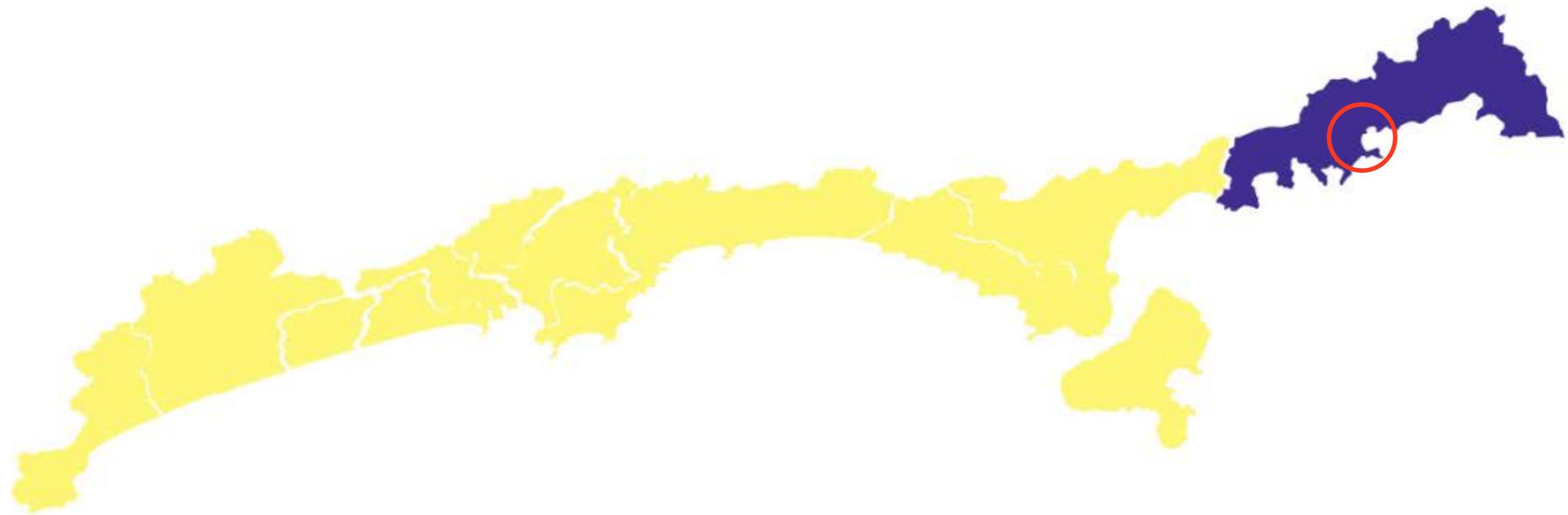
1 _INTRODUÇÃO

2 _OBJETIVO

3 _OBJETO

4 _JUSTIFICATIVA

5 _MÉTODOS





1_ INTRODUÇÃO

- 1_ INTRODUÇÃO
- 2_ OBJETIVO
- 3_ OBJETO
- 4_ JUSTIFICATIVA
- 5_ MÉTODO

A FAZENDA MARAFUNDA É UMA **PROPRIEDADE PRIVADA DE 167 HECTARES**, DIVIDIDO EM DUAS GLEBAS QUE PERTENCEM A FAMÍLIA BONI DE MEIRELLES HÁ PRATICAMENTE 50 ANOS. SUA LOCALIZAÇÃO ESTÁ SITUADA NO **BAIRRO DA MARAFUNDA, NO MUNICÍPIO DE UBATUBA, LITORAL NORTE DE SÃO PAULO**. FAZENDO PARTE DA BACIA DO RIO GRANDE UBATUBA, DENTRO DA ZONA DE AMORTECIMENTO DO NÚCLEO PICINGUABA DO PARQUE ESTADUAL DA SERRA DO MAR.



COM A EXPANSÃO DA MALHA URBANA DA CIDADE DE UBATUBA AO LONGO DOS ANOS, O TERRITÓRIO HOJE ESTÁ INSERIDO EM UM CONTEXTO DE PERIFERIA E OCUPAÇÕES INFORMAIS, CARACTERIZADO POR CONFLITOS SOCIOECONÔMICOS DECORRENTE DA ALTA DENSIDADE POPULACIONAL E DO MAL PLANEJAMENTO URBANO POR PARTE DO MUNICÍPIO SOBRE A CIDADE DE MANEIRA GERAL, INCLUINDO OS BAIRROS EM QUE A PROPRIEDADE FAZ FRONTEIRA. UMA LEITURA APROPRIADA SOBRE O TERRITÓRIO INDICA UMA SÉRIE DE INFLUÊNCIAS E CONDIÇÕES INTERNAS E EXTERNAS QUE EXIGEM UM MANEJO ADEQUADO VISANDO A VPRESERVAÇÃO DO ENTORNO E CONECTIVIDADE DA MALHA URBANA COM OS ECOSISTEMAS DO PARQUE ESTADUAL DA SERRA DO MAR.

CULTURALMENTE E HISTORICAMENTE A REGIÃO É HABITADO POR COMUNIDADES TRADICIONAIS QUE TEM PRESENÇA TANTO NO ENTORNO COMO DENTRO DOS LIMITES DA PROPRIEDADE E OCUPAM O ESPAÇO COM CULTURAS DE SUBSISTÊNCIA COMO BANANA E MANDIOCA, TÍPICAS DA CULTURA CAIÇARA. ATUALMENTE 8 FAMÍLIAS MORAM E TRABALHAM DENTRO DO SÍTIO E FAZEM USO DA TERRA PARA PLANTAR SUA PRÓPRIA COMIDA

ENTENDER O SÍTIO COMO UMA EQUAÇÃO É O PRIMEIRO PASSO PARA SE INTRODUIR NO QUE ESTÁ SENDO DISCUTIDO E PROPOSTO.

2 _OBJETIVO

- 1 _INTRODUÇÃO
- 2 _OBJETIVO
- 3 _OBJETO
- 4 _JUSTIFICATIVA
- 5 _MÉTODO

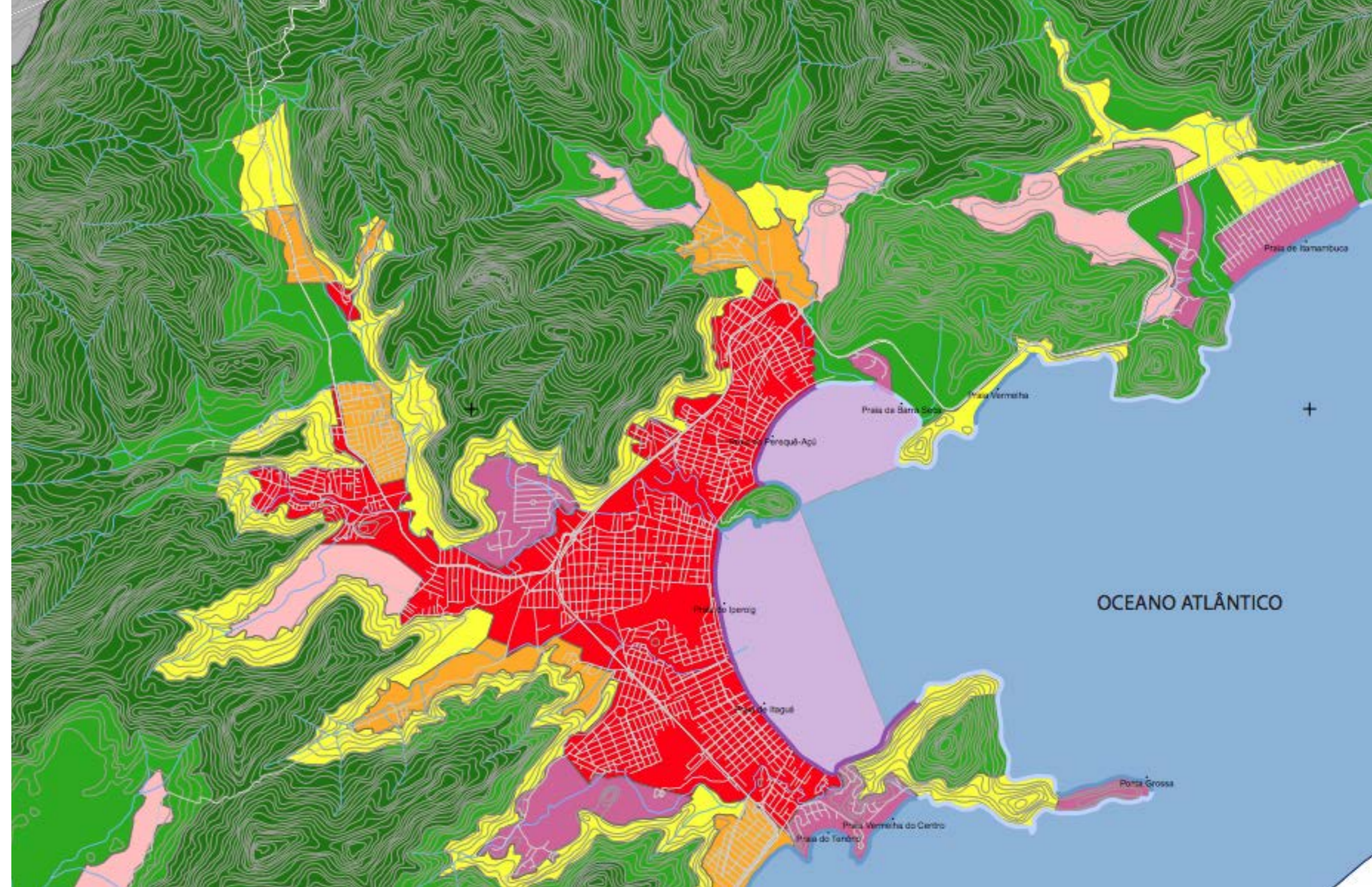
PRESSÃO EXTERNA

AMBIENTAL_URBANO
MEIO FÍSICO_PAISAGEM
INFRAESTRUTURA
SÓCIO-ECONÔMICO_POPULAÇÃO

DEMANDA INTERNA

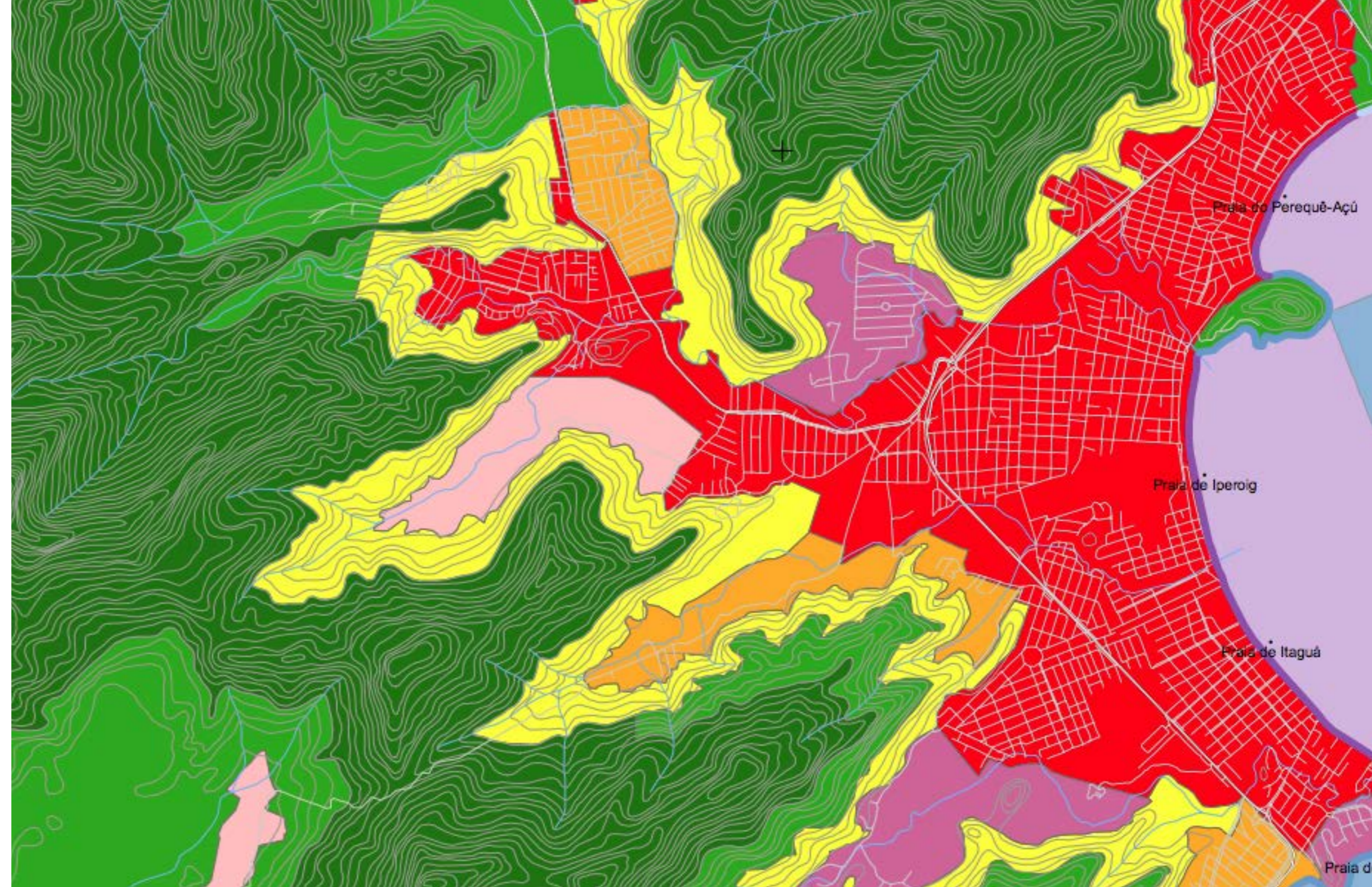
COMO O TERRITÓRIO VAI RESPONDER A ESSA TENSÃO?

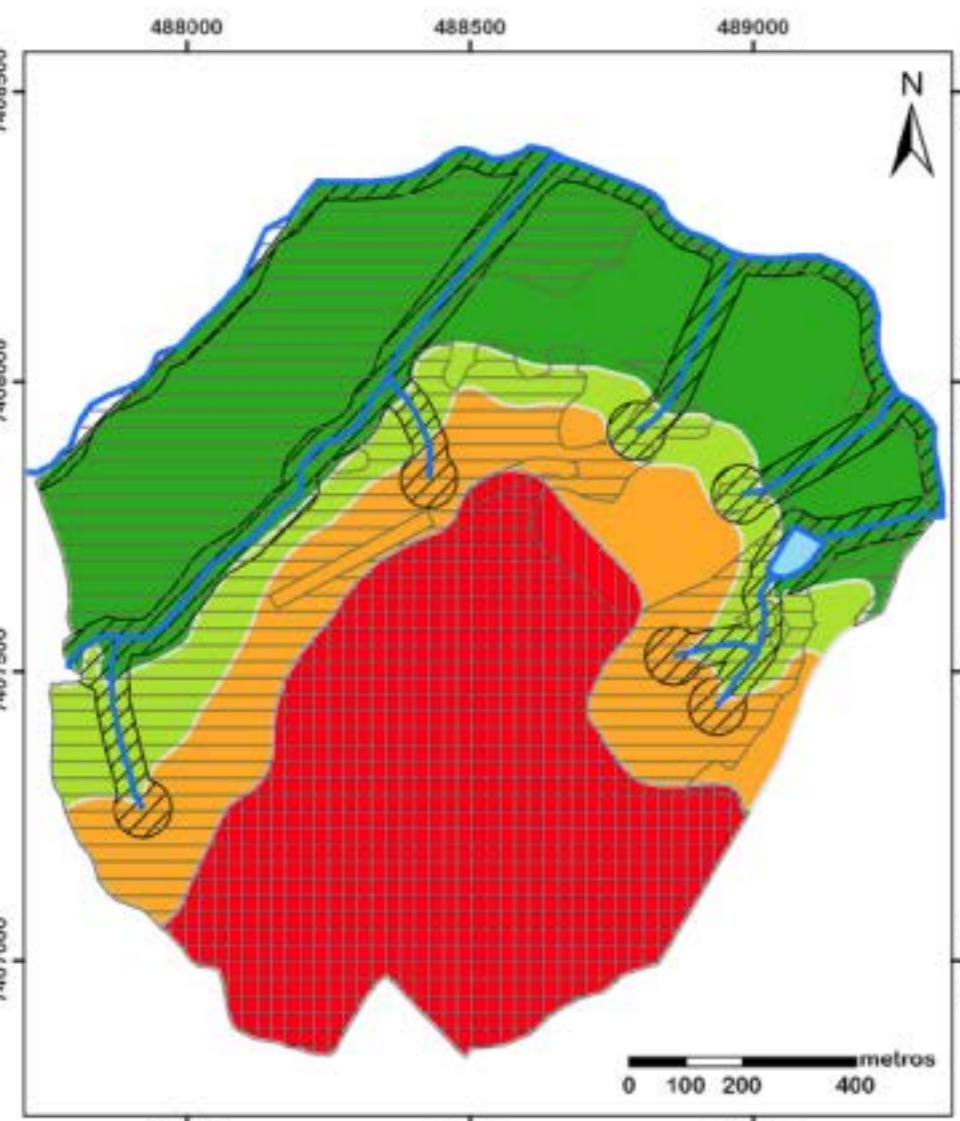
DIAGNÓSTICO



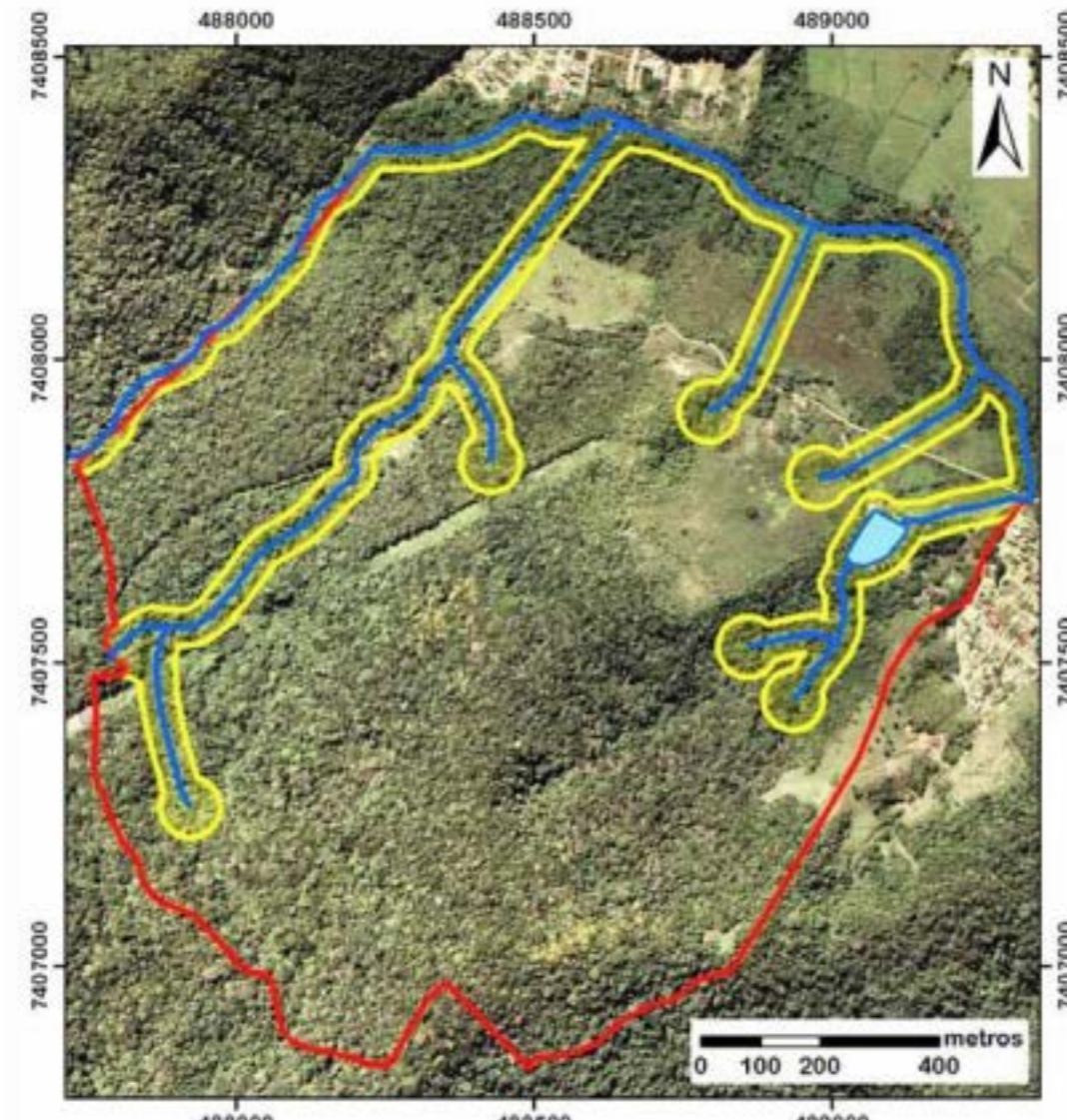
ZONEAMENTO TERRESTRE

ZONAS	TAXA DE UTILIZAÇÃO	USOS E ATIVIDADES PERMITIDOS
Z1	10%	Pesquisa científica; educação ambiental; manejo sustentável, incluindo os sistemas agroflorestais, o beneficiamento e o processamento artesanal de seus produtos, bem como as atividades relacionadas ao modo de vida e cultura das comunidades tradicionais, desde que não prejudique a função ambiental da área; empreendimentos de ecoturismo com a infraestrutura necessária à atividade; pesca artesanal; e ocupação humana de baixos efeitos impactantes com características rurais.
Z1AEP	—	Aqueles previstos na Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000; no diploma de criação da Unidade de Conservação de Proteção Integral e respectivo Plano de Manejo; e na regulamentação específica, no caso das terras indígenas.
Z2	20%	Além dos anteriores, aquicultura; mineração com base nas diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Regional de Mineração, respeitadas as disposições do Plano Diretor Municipal; e assentamentos humanos dispersos, pouco populosos e com pouca integração entre si.
Z3	30% - 50%	Além dos anteriores, agropecuária, compreendendo unidades integradas de beneficiamento, processamento ou comercialização dos produtos agroflorestais e pesqueiros, compatíveis com as características ambientais da zona; e silvicultura, exceto com espécies exóticas com potencial de invasão.
Z4	60%	Além dos anteriores, equipamentos públicos e de infraestrutura necessários ao desenvolvimento urbano; ocupação para fins urbanos; estruturas e atividades náuticas de apoio à atividade turística e lazer náutico; turismo e lazer; e unidades comerciais e de serviços, e atividades de baixo impacto ambiental.
Z40D	40%	
Z5	—	Além dos anteriores, todos os demais usos e atividades desde que atendidas as normas legais e regulamentares pertinentes.
Z50D	80%	Além dos anteriores, atividades industriais de baixo impacto; terminais rodoviários; e logística, armazenamento, embalagem, transporte e distribuição de produtos e mercadorias.





- de 0 a 15
- de 15 a 40
- de 40 a 100
- acima de 100
- Corpos D'água
- Área de Preservação Permanente (APP)
- Vegetação Protegida
- Parque Estadual Serra do Mar



- Corpos d'água
- Área de Preservação Permanente



A INTENÇÃO DESTE TRABALHO É ENTENDER O QUE SIGNIFICA COLOCAR A VENDA UMA ÁREA DESSA DIMENSÃO E COMO É POSSÍVEL QUALIFICAR OS VALORES SOCIAIS, ECONÔMICOS, CULTURAIS E AMBIENTAIS DO TERRITÓRIO ATRAVÉS DE PRIMEIRO UMA LEITURA SOBRE O PARCELAMENTO FUNDIÁRIO E COM ISSO TER CONDIÇÕES DE FAZER UMA PROPOSTA DE FRAGMENTAÇÃO DA ÁREA EM UMA COMPOSIÇÃO DE LOTEAMENTOS QUE BUSQUE UMA INTERFACE CONTEMPORÂNEA ENTRE A FUNÇÃO SOCIAL DA TERRA E A LÓGICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO E DA EXPANSÃO DA FRANJA URBANA DE UBATUBA. NECESSIDADE EM FUNÇÃO DA REALIDADE.



3 _OBJETO

- 1 _INTRODUÇÃO
- 2 _OBJETIVO
- 3 _OBJETO
- 4 _JUSTIFICATIVA
- 5 _MÉTODO

**É LINDO E DAS COISAS QUE CONSIDERO, TEM DE TUDO UM MONTE.
COBRA, GALINHA, FLOR, COMIDA, MAR, RIO, SOL, TERRA E GENTE.**





















4 _JUSTIFICATIVA

1 _INTRODUÇÃO
2 _OBJETIVO
3 _OBJETO
4 _JUSTIFICATIVA
5 _MÉTODO

- A OPORTUNIDADE DESENVOLVER UM PROJETO SOBRE ESTE TERRITÓRIO
- VIABILIZAÇÃO DO PROJETO
- LIGAÇÃO HISTÓRICA COM O LUGAR



5 _MÉTODO

- 1 _INTRODUÇÃO
- 2 _OBJETIVO
- 3 _OBJETO
- 4 _JUSTIFICATIVA
- 5 _MÉTODO



COMPREENSÃO URBANÍSTICA/

1.1 _CARACTERIZAÇÃO DO TERRITÓRIO E SUA INSERÇÃO URBANA: FORMAÇÃO HISTÓRICA E DINÂMICAS ATUAIS

- HISTÓRICO OCUPAÇÃO REGIONAL
- PROCESSO DE OCUPAÇÃO
- CARACTERIZAÇÃO SÓCIOESPACIAL
- POPULAÇÃO

LEGISLAÇÃO INCIDENTE UBATUBA

1.2 _REGULAMENTAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DA PAISAGEM URBANA

- PLANOS REGIONAIS/ PLANOS DE BAIRRO
- ZONEAMENTO MUNICIPAL
- LEGISLAÇÃO AMBIENTAL ESTADUAL
- ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO MACROZONA LITORAL NORTE
- COMPENSAÇÃO DE RESERVA LEGAL;
- BANCO DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE EM IMÓVEIS RURAIS
- LEI DE OBRAS E CONSTRUÇÕES DO MUNICÍPIO
- SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

INFRAESTRUTURA URBANA/AMBIENTAL

1.1 _CARACTERIZAÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS URBANAS E AVALIAÇÃO DAS DEMANDAS AMBIENTAIS GEOMORFÓLOGICAS

- **REDE HÍDRICA: DRENAGEM PLUVIAL, ABASTACIMENTO DE ÁGUA, RISCOS HIDROLÓGICOS**
- **COLETA E SANEAMENTO BÁSICO**
- **ABASTECIMENTO DE ENERGIA**
- **ACESSO E MOBILIDADE**
- **ASPECTOS MEIO FÍSICO: DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA SOBRE CARACTERIZAÇÃO GEOLÓGICA.**

DETERMINAÇÕES E DIRETRIZES PROJETUAIS: PLANO DIRETOR DE OCUPAÇÃO

1.1 _DEFINIR CONJUNTO DE DECISÕES PROJETUAIS PARA O RECORTE E PARCELAMENTO DA PROPRIEDADE.

- **SOBREPOSIÇÃO DE ANÁLISES**
- **FINALIZAÇÃO DE RELATÓRIO DE PESQUISA**
- **DEFINIÇÃO PROGRAMAS ESTRUTURAIS**
- **PROJETO BÁSICO**



COMPREENSÃO URBANÍSTICA/

BANCA 01

LEGISLAÇÃO INCIDENTE UBATUBA

BANCA 01

\INFRAESTRUTURA URBANA/AMBIENTAL

BANCA 01

**DETERMINAÇÕES E DIRETRIZES
PROJETUAIS: PLANO DIRETOR DE
OCUPAÇÃO**

BANCA FINAL

