



CONDICIONANTES	DEFICIÊNCIAS		POTENCIALIDADES
LOCALIZAÇÃO	- Apesar de bem localizada, a área possui uma espécie de barreira, tendo pouco contato com o entorno.	- Área bem localizada, próxima ao centro da cidade, e pontos importantes - Trem - Fórum - Unisinos - Horto Florestal - Avenidas - BR 116.	
REDE VIÁRIA FLUXO DE AUTOMÓVEIS	- Fluxo intenso de veículos nas Avenidas Unisinos e Mauá; - Poluição visual, sonora e do ar; - Risco de acidentes; - Traçado viário no interior da gleba sem planejamento.	- Possibilidade de extensão da Rua do Parque, conectando as áreas; - Uso de vegetação para abafar ruídos e melhorar as condições do ar; - As vias do lote, por não serem asfaltadas, contribuem para a absorção da água da chuva, evitando alagamentos e calores excessivos; Traçado viário interno orgânico.	
ENCAMINHAMENTOS	- Área de passeio mal conservada; - Dificil acesso para pedestres.	- Acesso ao morador local, trabalhador, sendo raro o acesso de pessoas a passeio, o que traz tranquilidade à área.	
VISUAIS	- Vista para o Horto Florestal barrada pela degradação; - Vía pavimentada separa as Vilas e o Horto.	- Valorizar visuais para o Horto Florestal, aproximando a área arborizada e a área edificada.	
TOPOGRAFIA	- Terreno irregular, dificultando o acesso aos PNE's.	- Topografia possibilita variações na implantação dos conjuntos.	
VEGETAÇÃO	- Área insegura próxima ao Horto - perigo de invasão, consumo e tráfico de drogas, degradação da área verde.	- Proximidade ao Horto Florestal traz benefícios aos moradores não só da área escolhida, como também para a região / cidades vizinhas.	
INFRAESTRUTURA	- Local pouco estruturado, pois não houve planejamento para a sua implantação; - Local inseguro a noite e finais de semana - área não conta com espaços públicos de lazer.	- Local assistido por transporte público (trem/ônibus), posto de saúde, escolas de ensino fundamental, médio e superior, comércios e serviços diversos; - Possibilidade de suprir certas necessidades dos moradores.	
USO DO SOLO	- O uso do solo no local foi de forma irregular/ilegal, diferentemente do entorno.	- Possibilidades variadas de tipologia a se implantar, visto a variedade do entorno.	



ESCOLHA DO LOCAL

A área escolhida está inserida na Macrozona urbana do Município de São Leopoldo, no Bairrro Duque de Caxias, e compreende as Vilas São Jorge e Labirinto, que fazem fronteira com a Avenida Unisinos (via com fluxo intenso de veículos e pedestres em horários de pico, possui prédios com alturas consideráveis e de uso institucional/serviços), a Avenida Mauá (via por onde passam os trilhos da Trensurb, que dividem a cidade e produzem ruídos), a Rua Almirante Tamandaré (que compreende uma faixa do Horto Florestal, com mata nativa fechada, sem uso/acesso da população), e a Avenida Teodomiro Porto da Fonseca (via que abriga o Quartel).

O local está próximo a pontos de conexão da cidade - vias importantes, o trem, universidade, escolas, posto de saúde, quartel, área verde.

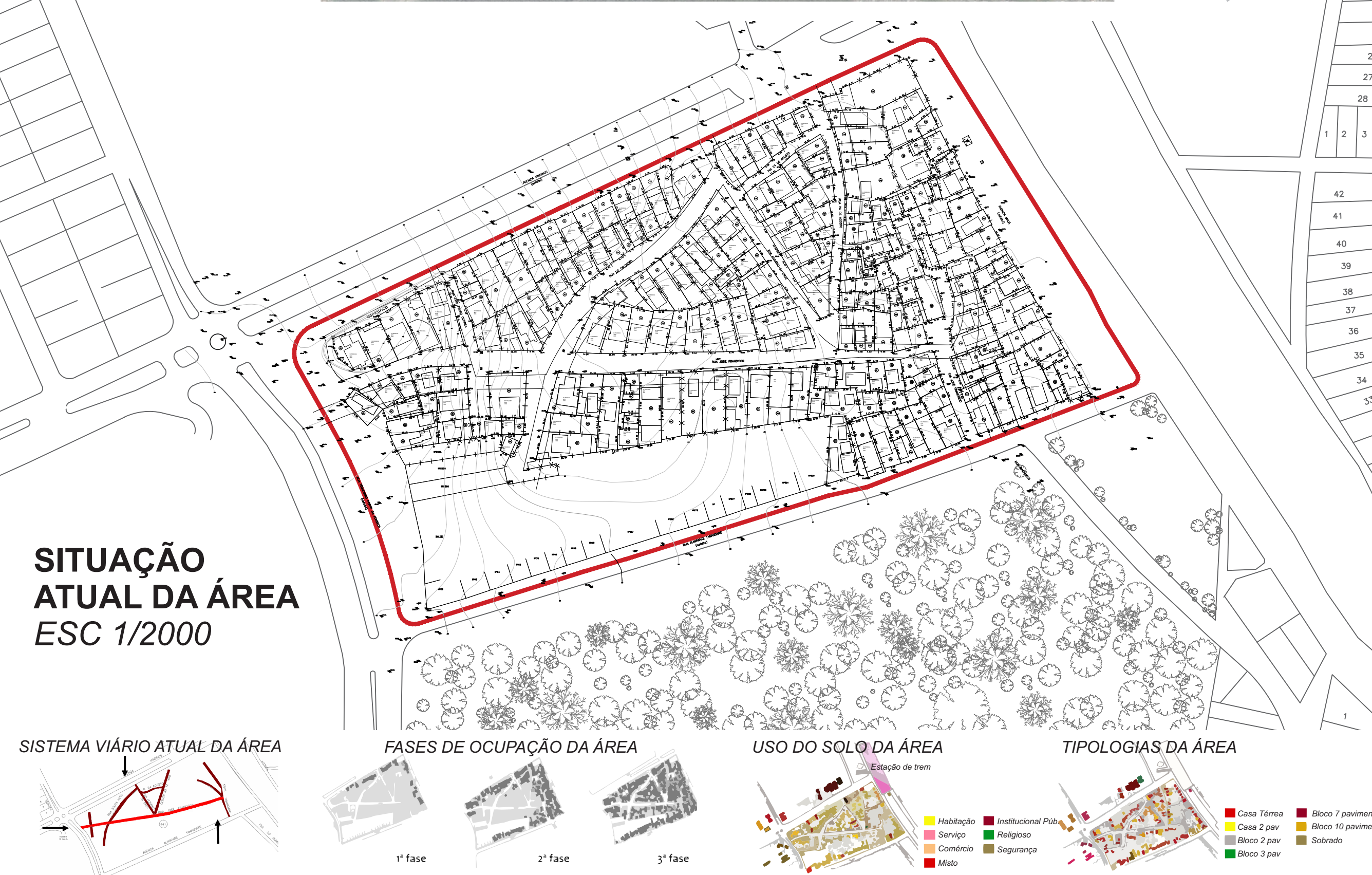
Apesar de bem localizada possui uma espécie de barreira em sua periferia, por ser uma área de ocupação irregular, pela baixa renda dos moradores e a densidade populacional, fazendo com que tenha pouco contato com o entorno, portanto seria favorável para os moradores se houvesse uma relação forte entre interior e exterior.

Além disto, o local é protegido através do PDDUA por se enquadrar em uma Área Especial de Interesse Social I que integra o programa de regularização fundiária e urbanística com o objetivo da manutenção e regularização de Habitação de Interesse Social, sem a remoção dos moradores, exceção feita às moradias em situação de risco e em casos de excedentes populacionais.

LOCALIZAÇÃO DA ÁREA - sem escala

LEGENDA

- Área escolhida
- Município de São Leopoldo
- Linha ferroviária
- Eixos viários
- Rio dos Sinos
- Estação ferroviária Unisinos
- Foro São Leopoldo
- Reserva Florestal Padre B. Rambo
- Quartel 16GAC
- Área residencial
- Escola Estadual Gen. João B. Fortes
- Posto de saúde
- Associação dos moradores Unisinos
- Cemitério municipal



USOS E OCUPAÇÕES ATUAIS DA ÁREA
RESIDÊNCIAS - 280 UNIDADES
COMÉRCIO/SERVIÇO - 31 UNIDADES
TOTAL DE ENDEREÇOS - 312 UNIDADES
ENDEREÇOS IDENTIFICADOS POR NÚMERO - 286 UNID.
VIAS DE ACESSO - 1 principal - 4 secundárias

MATRÍCULA: 27095
ÁREA TOTAL: 76.000,00m²

LOCALIZAÇÃO