

Memorial descritivo de projeto arquitetônico

PROJETO:

Inserção urbana

Projeto arquitetônico de inserção urbana localizado em São Paulo. Um loteamento aberto, composto de lotes residenciais unifamiliares de 450 m² cada e de prédios de uso comum, sendo esse comercial, institucional e lazer. O conceito do projeto é para que o mesmo seja concebido com o maior aproveitamento do espaço, com acesso fácil e uma boa circulação para todos os lotes. A ideia do projeto é fazer com que os espaços sejam funcionais, com boa iluminação e ventilação e com que os espaços atendam a todas as demandas e necessidades dos habitantes, sejam elas na área habitacional ou nos espaços de uso comum.

A equipe de arquitetos do Studio Colnaghi, através da sua obra de um condomínio em Novo Hamburgo, serviu de inspiração para esse projeto, onde se utilizou da ideia do uso de lotes de mesmo tamanho e também espaços de uso comum, contemplando o uso comercial e corporativo do conjunto, criando também um espaço para pedestres, bicicletas e área de lazer, resgatando assim a entidade máxima nas relações sociais e de convivência urbana. A ideia do loteamento aberto é para que se tenha acessos sociais às edificações, para o encontro e convívio social entre moradores, visitantes e trabalhadores, sem o fechamento de muros, criando-se assim uma oportunidade para o regaste das relações de vizinhança.

1- INTRODUÇÃO

O presente memorial descritivo tem por objetivo descrever a proposta de implantação de um loteamento residencial de unidades autônomas em um terreno com área de aproximadamente 47.961,14 m².

2- ÁREAS PRINCIPAIS

Área total do terreno: 47.961,14 m²

Área total dos lotes: 19.350,00 m²

Área de uso comum coberta: 3.031,00 m²

Índice de permeabilidade por lote: 0,044 m²

Taxa de ocupação permitida por lote: 180,00 m²

Índice de aproveitamento permitido por lote: 225,00 m²

3- INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O EMPREENDIMENTO

O loteamento é um empreendimento que conta com uma área superficial de 47.961,14 m², constituída de 43 lotes de 450 m² cada para uso residencial unifamiliar e uma área de uso comum que conta com estacionamento social, academia, quadras esportivas cobertas e descobertas, playground, prédio institucional composto por mercado, escritórios, lotérica, farmácia e salas comerciais, e estares de contemplação em área verde próximo ao lago, com trilhas e bancos para lazer.

O acesso ao loteamento será pela rua Projetada, onde estará localizado um pórtico de entrada. A partir do pórtico de entrada, tem-se acesso as áreas privativas e comuns por ruas internas e calçadas, ambas pavimentadas com bloquetes de concreto intertravados. A área de uso comum se estende em uma faixa longitudinal, rente a divisa do terreno. Ao lado da área de uso comum se encontra a avenida principal do condomínio que segue aproximadamente a inclinação natural do terreno e dá acesso às ruas locais onde estão localizados os lotes de uso residencial unifamiliar.

As ruas locais permitem trânsito nos dois sentidos, com 7m de largura e estendem-se até o final do condomínio no sentido transversal, contendo um cul-de-sac no seu extremo com 10 m de diâmetro. Estas ruas delimitam a divisão dos quarteirões, confrontando-se entre si nos fundos como indicado no projeto urbanístico. Nos extremos da seção transversal das ruas serão instaladas sarjetas pré-moldadas de concreto para coleta das águas superficiais que farão a conformação entre a rua e o passeio público, eliminando a necessidade de meio fio, conforme demonstra os perfis transversais projetados. Serão instaladas

bocas de lobo para direcionar as águas superficiais para a rede pluvial que levará a mesma até a caixa de retenção pluvial, que será projetada de acordo com as diretrizes especificadas pelo órgão competente. Os passeios públicos terão 1,20m de largura nas ruas locais e 1,50m na avenida principal.

O loteamento possuirá um regimento interno que fornecerá diretrizes urbanísticas e arquitetônicas para a construção das residências em cada lote, incluindo taxa de ocupação, índice de aproveitamento, recuos frontal, lateral e dos fundos, altura máxima que cada residência pode atingir e área verde e permeável mínima. Os passeios atenderão as normas de acessibilidade a PDC (pessoas com deficiência).

O projeto de abastecimento de água e de esgotamento sanitário será realizado de acordo com as diretrizes especificadas pelo órgão competente.

4- INFORMAÇÕES SOBRE AS EDIFICAÇÕES

4.1. EDIFICAÇÕES DE USO COMUM

4.1.1 SERVIÇOS PRELIMINARES:

Antes do início dos trabalhos será construído um galpão de obra, e executados os serviços de limpeza do terreno e instalações provisórias e tapumes.

4.1.2 TRABALHOS EM TERRA

Serão executados os serviços necessários de terraplanagem e escavações, de modo a adequar o perfil do terreno às cotas de nível do projeto arquitetônico.

4.1.3 FUNDAÇÕES

As edificações de uso comum serão construídas sobre estacas pré-moldadas e blocos de concreto armado, respaldadas por vigas de baldrame, conforme projeto estrutural.

4.1.4 ALVENARIAS:

As paredes internas e externas serão executadas em blocos cerâmicos, assentados com argamassa composta por cimento e areia e acrescida de aditivos quando necessário, com exceção dos muros de divisa que serão de tijolos maciços. Perfeitamente aprumadas e niveladas, as paredes terão suas posições e dimensões fixadas pelo projeto arquitetônico.

Em todas as aberturas serão utilizadas verga e contravergas de concreto ultrapassando os vãos, no mínimo 20 cm para cada lado.

O loteamento será sem fechamento.

Os muros de contenção serão construídos onde não há conformação com os terrenos vizinhos através de taludes.

4.1.5 IMPERMEABILIZAÇÃO:

Serão impermeabilizados com argamassa polimérica o topo das vigas de baldrame das fundações, os pisos e paredes das áreas molhadas, bem como as floreias.

4.1.6 INSTALAÇÕES

4.1.6.1 ELÉTRICAS:

O projeto das instalações elétricas foi dimensionado conforme a Norma Técnica NBR 5410/97, e regulamento das instalações do órgão competente da cidade.

A alimentação de energia será do tipo trifásica fornecida pela empresa competente da cidade. O quadro de medição será embutido na alvenaria, e deverá possuir haste de aterramento de cobre, com caixa de inspeção. A tubulação será embutida nos forros e paredes, sendo eletrodutos de PVC rígidos. Nenhuma fiação deverá ficar aparente. As caixas de passagem e de saída serão de PVC. A conexão entre caixas e eletrodutos, deverá ser com buchas e arruelas.

Os circuitos terminais devem ser independentes com proteção tipo disjuntores termomagnéticos conforme quadro de carga do projeto elétrico, e a fiação destes circuitos deverá ser tipo antichama.

As instalações auxiliares de TV, telefone, lógica e som, deverão ter tubulações independentes.

Os serviços executados por profissional capacitado e credenciado junto aos órgãos competentes e os materiais deverão ser certificados pelo INMETRO.

4.1.6.2 HIDROSSANITÁRIAS

Serão executadas de acordo com o projeto hidrossanitário e memorial hidráulico, seguindo as diretrizes do órgão responsável pelo abastecimento do loteamento.

O sistema de abastecimento de água será executado com uma medição para as áreas de uso comum que será dividida a partir de uma fração ideal para os proprietários de acordo com a área dos lotes.

O sistema de coleta e tratamento de esgoto será coletivo.

4.1.6.3 COBERTURA

As coberturas das edificações de uso comum serão executadas em estrutura e telhas metálicas. As calhas, rufos e algerosas serão de chapa galvanizada devidamente arrematadas junto a parede e cobertura.

4.1.7 REVESTIMENTOS INTERNOS

4.1.7.1 REBOCOS INTERNOS:

Serão executados com argamassa de cimento e areia e acrescida de aditivos quando necessário, aplicados em todas as paredes.

4.1.7.2 PISOS DE CONCRETO

Serão executados em todas as áreas internas piso de concreto polido lavável, perfeitamente nivelado.

4.1.7.3 PINTURAS

A pintura será feita com tinta acrílica fosca interna e externamente será aplicada tinta acrílica semibrilho. Aplicada sobre todas as paredes e forros, estando estes secos, lixados e limpos.

Nas paredes das áreas molhadas será feita a aplicação de uma tinta lavável.

4.1.7.4 FORROS

Será aplicado forro de gesso nas áreas internas das edificações de uso comum, com exceção das quadras esportivas.

4.1.8 REVESTIMENTOS EXTERNOS

4.1.8.1 PISOS EXTERNOS

Será executado piso de concreto anti-derrapante, perfeitamente nivelado.

4.1.8.2 PAREDES EXTERNAS

Serão rebocadas com argamassa de cimento, areia e acrescida de aditivos quando necessário.

4.1.9 ESQUADRIAS E FERRAGENS

4.1.9.1 ESQUADRIAS EXTERNAS

Todas as esquadrias serão executadas em alumínio.

4.1.9.2 ESQUADRIAS INTERNAS

Todas as portas internas, serão em madeira semi-oca com acabamento branco.

4.1.9.3 FERRAGENS

As fechaduras serão em inox com chaves de duas voltas.

4.1.10 VIDROS

Serão utilizados vidros planos, lisos e transparentes ou semi-brilho em todas as janelas. Vidros laminados serão utilizados onde o vão exigir.

4.1.11 CIRCULAÇÕES/ACESSIBILIDADE

As circulações das áreas comuns e as áreas descobertas serão pavimentadas com pisos antiderrapantes e atenderão as exigências relacionadas à acessibilidade apresentadas na norma ABNT NBR 9050/2015, priorizando sempre a circulação de pedestres em relação aos veículos.

Na situação onde a inclinação ultrapassa o limite máximo permitido pela norma de acessibilidade, foi projetado uma solução com rampas pavimentadas, projetadas em conformidade com a norma ABNT NBR 9050/2015, que passam pelas áreas de lazer, possibilitando além do acesso direto ao playground, acessibilidade à outras áreas do loteamento, conforme demonstrado em projeto.

TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS		
MATERIAL DAS EDIFICAÇÕES: (X) ALVENARIA () MADEIRA () OUTROS - ESPECIFICAR:		
REGIME URBANÍSTICO		
ÁREAS PRIVATIVAS	ÁREAS DE USO COMUM	
ÁREA TOTAL DOS LOTES PRIVATIVOS	19.350,00 m ²	3.031,00 m ²

* A área total privativa compreende ao somatório das áreas de todos os lotes do loteamento que serão destinadas à construção de edificações urbanísticas que respeitem os limites da legislação municipal quanto ao aproveitamento e ocupação da área.
 ** A área total de uso comum compreende ao restante da área condominial, abrangendo as áreas construídas cobertas e descobertas (institucional, playground, gerador, quadras esportivas, academia, áreas das ruas e circulação de pedestres, área verde).

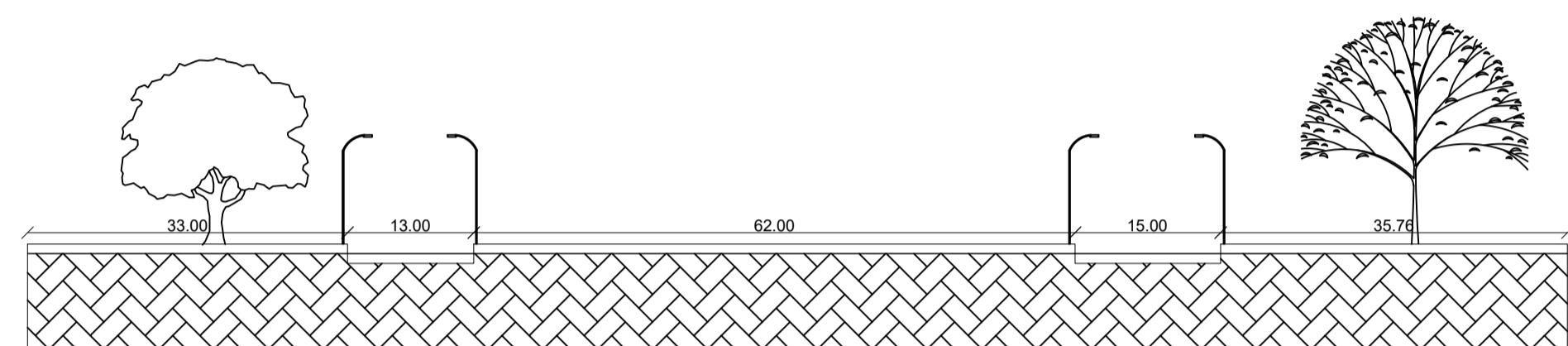
TABELA DE ÍNDICES URBANÍSTICOS			
MATERIAL DAS EDIFICAÇÕES: (X) ALVENARIA () MADEIRA () OUTROS - ESPECIFICAR:			
REGIME URBANÍSTICO			
TERRENO: 47.961,14 m ²			
	PERMITIDO	PROJETADO	
TAXA DE OCUPAÇÃO (por lote)	40%	7.740,00 m ²	22%
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (por lote)	0,50	9.675,00	0,446%
ÁREA PERMEÁVEL MÍNIMA VERDE (por lote)	20%	3.870,00 m ²	78%

ÁREAS DAS EDIFICAÇÕES NO TERRENO		
EDIFICAÇÃO	COBERTA	DESCOBERTA
Residências	4.300,00 m ²	-
Academia	480,00 m ²	-
Institucional	783,00 m ²	-
Quadras esportivas	-	1.097,00 m ²
Gerador	25,00 m ²	-
TOTAL:	5.588,00 m²	1.097,00 m²
PLAYGROUND	240,00 m ²	-
VAGAS (10)	184,32 m ²	-
TOTAL DAS ÁREAS:	5.588,00 m²	1.281,32 m²
TOTAL DAS ÁREAS:	7.109,32 m²	-

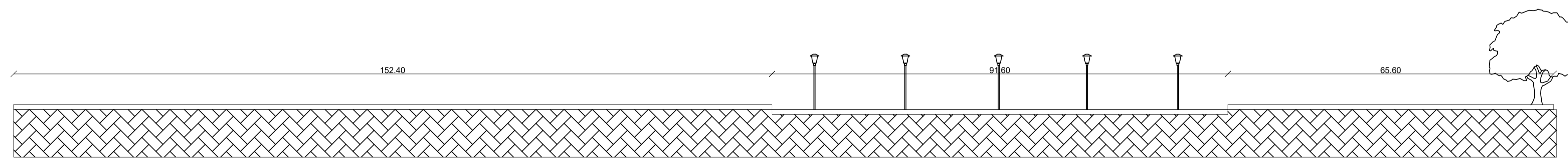


IMPLANTAÇÃO
 ESC.: 1:500

UNIVERSIDADE SANTO AMARO INSERÇÃO URBANA	
LOGRADOURO: Rua Projetada - São Paulo	
ALUNA: Nathalia Schrofer Flores	RA: 4471491
ÁREA TOTAL: 47.961,14 m ²	ESCALA: 1:500

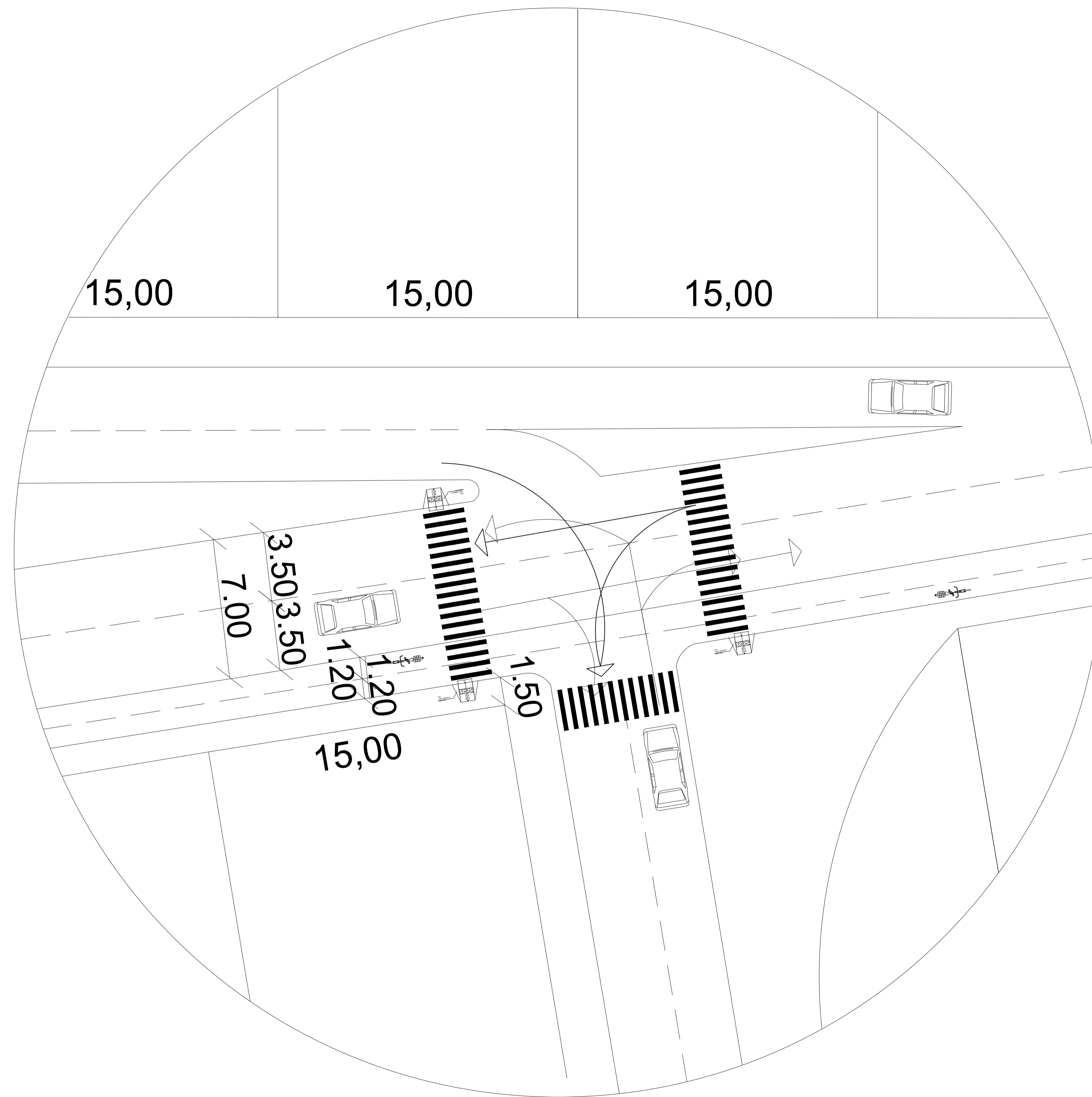


CORTE A - A
esc.: 1:500



CORTE B - B
esc.: 1:500

UNIVERSIDADE SANTO AMARO INSERÇÃO URBANA	
LOGRADOURO: Rua Projetada - São Paulo	
ALUNA: Nathalia Schrofer Flores	RA: 4471491
ÁREA TOTAL: 47.961,14 m ²	ESCALA: 1:500



DETALHE CRUZAMENTO

esc.: 1:100

UNIVERSIDADE SANTO AMARO INSERÇÃO URBANA	
LOGRADOURO: Rua Projetada - São Paulo	
ALUNA: Nathalia Schrofer Flores	RA: 4471491
ÁREA TOTAL: 47.961,14 m ²	ESCALA: 1:500