

CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL

Há 7 blocos na implantação proposta, cada bloco com variações para permitir as conexões da passarela no primeiro pavimento e inserção do conjunto no sítio. Alguns blocos apresentam 6 e outros com 5 unidades habitacionais por pavimento. Os térreos foram designados para comportar um programa de interesse coletivo, além de criar uma dinâmica de uso misto que permite que moradores da comunidade para além do conjunto possam usufruir destes usos, criando integração com toda Frei Damião. Os aluguéis dos espaços comerciais servem para auxiliar na sustentabilidade econômica do conjunto, gerando fundos para as manutenções necessárias. De frente para a rua, com merecido destaque, está o centro comunitário, espaço que propicia a articulação dos moradores em prol de condições dignas e de cidadania para a comunidade.

Os 7 blocos são interligados através de uma passarela no 1º pavimento. Esta circulação permite uma interação maior entre blocos e maiores relações de vizinhança. Para além disso, cria rotas de fuga em situações de cheia, em uma localidade que tem histórico de inundações. Nesse sentido, tomou-se grande cuidado para que a implantação respeitasse 50 metros das margens do Rio Imaruí.

O projeto dos blocos do conjunto previu diferentes sistemas construtivos. A flexibilidade necessária para o térreo comportar diversidade de usos, foi

materializada com o concreto armado, nos pilares e laje do 1º pavimento. A partir deste ponto, o sistema construtivo foi pensado com blocos estruturais, visando economia e racionalidade. Todas as medidas de paredes foram pensadas para o módulo de 15 cm. Assim, permitindo-se maior otimização dos blocos cerâmicos (dimensões 14 x 19 x 29) ou blocos BTC (dimensões 15 x 20 x 30). Essa dupla possibilidade de construção, considera os benefícios do BTC e sua sustentabilidade intrínseca, contudo as normas que o regulamentam estão em trâmite no presente momento.

No conjunto, a fim de se estabelecer uma linguagem aglutinadora, optou-se pela solução de cobogós. Estes foram inseridos em locais onde é desejado manter a privacidade das circulações dos blocos, mas permitindo permeabilidade para a ventilação. Na escada, foi colocada uma parede de cobogó, a qual executa essas funções e garante o cumprimento da norma dos bombeiros, que preveem uma abertura para ventilação permanente na caixa da escada para a edificação com as características da proposta.

A cobertura dos blocos permite dar apoio às unidades habitacionais, disponibilizando uma área de serviço coletiva, com terraço que pode conter varal de roupas e hortas comunitárias. Além disso, nela está inserida a área técnica do barrilete e acesso à casa de máquinas e caixa d'água.



UNIDADES HABITACIONAIS

Foram propostas duas tipologias habitacionais: A e B. A Tipologia A conta com dois dormitórios e totaliza 49,40 m², enquanto a Tipologia B oferece três dormitórios e possui 63,56 m².

Todos os apartamentos seguem normas de acessibilidade, garantindo a rotação de 360° de uma cadeira de rodas em todos os ambientes e respeitando o mínimo de 80 cm de largura para circulação. Além disso, os banheiros são

adaptáveis, podendo ser ampliados para atender diferentes necessidades.

Cada unidade possui um ambiente de "transição" que conecta a área privativa ao espaço coletivo do edifício. Esse espaço multifuncional, originalmente planejado como área de serviço, pode ser ressignificado pelos moradores para usos diversos, como área para pets, comércio local ou adaptação do banheiro para acessibilidade.

TIPOLOGIA A



ÁREA 49,40m²
2 DORMITÓRIOS

PLANTA BAIXA

01. Dormitório; 02. Sacada; 03. Sala e cozinha; 04. Banheiro 05. Transição;
--- Acessibilidade (área de manobra); - - - Área de banheiro sem acessibilidade.

TIPOLOGIA B



ÁREA 63,56m²
3 DORMITÓRIOS



PASSARELAS



PLANTA COBERTURA

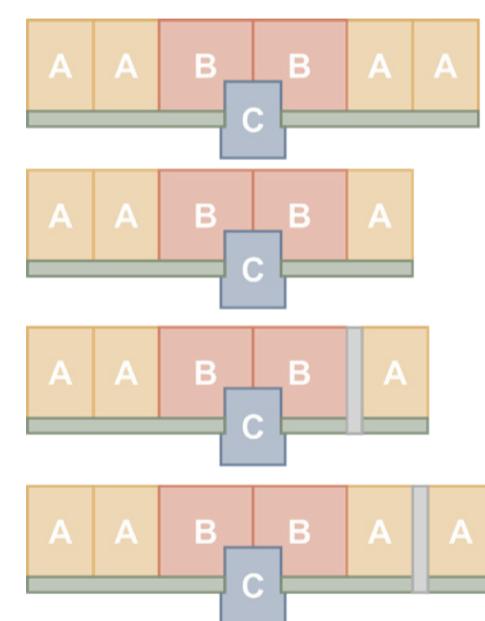


PLANTA BAIXA TIPO

01. Dormitório; 02. Sacada; 03. Sala e cozinha; 04. Banheiro 05. Transição.



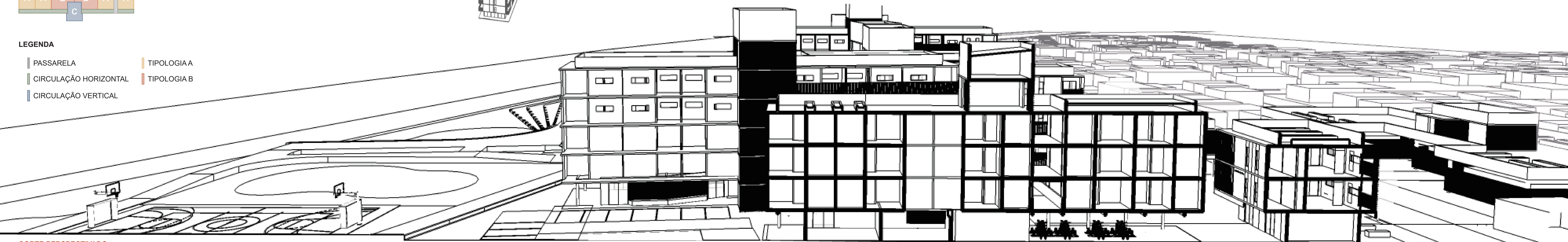
ARRANJOS TIPOLÓGICOS



LEGENDA

- PASSARELA
- TIPOLOGIA A
- CIRCULAÇÃO HORIZONTAL
- TIPOLOGIA B
- CIRCULAÇÃO VERTICAL

CORTE PERSPECTIVADO



ORÇAMENTO GLOBAL ESTIMADO (sem melhorias habitacionais): R\$ 48.552.432,80

1. CONJUNTO HABITACIONAL: R\$ 40.552.432,80

2. PAISAGISMO: R\$ 8.000.000,00

3. MELHORIAS HABITACIONAIS: R\$ 20.000,00 a R\$ 40.000,00 (por habitação)

a) EQUIPAMENTO SANITÁRIO (banheiro): R\$ 10.000,00

b) MÓDULO DE INFRAESTRUTURA BÁSICA: R\$ 5.600,00 a R\$ 11.000,00

c) ASSESSORIA TÉCNICA E MÃO DE OBRA: R\$ 10.000,00 a R\$ 20.000,00

OBSERVAÇÕES:

- O orçamento do conjunto habitacional foi feito com base no Custo Unitário Básico (CUB) de Santa Catarina para o mês de Setembro de 2024 (R\$ 2.841,51 / m²) e não inclui custos de paisagismo, infraestrutura urbana e demais adequações específicas.
- O orçamento para as obras de paisagismo considerou um custo médio de R\$ 400,00 / m² executado e inclui a execução do paisagismo e infraestrutura urbana, como iluminação pública, calçadas, jardins e mobiliário urbano.
- Os orçamentos para melhorias habitacionais foram feitos com base no SINAPI e CELESC; já os orçamentos para assessoria técnica de um arquiteto ou engenheiro e mão de obra foram feitos com base em pesquisas de mercado.