

Projeto para Loteamento e Habitação Social Padrão

Projeto habitacional com anexos graduais - Pouso Alegre MG

TEMA

Habitação no Brasil é um problema recorrente de acordo com os dados revisados pela Fundação João Pinheiro ano-base de 2019, o déficit habitacional em todo o Brasil está em 5,8 milhões de moradias, este déficit afeta em maior peso as faixas menos favorecidas da sociedade, a habitação é um direito constitucional e essencial à vida, reservado para aqueles com menos poder aquisitivo, as habitações sociais têm por intuito viabilizar junto incentivos público ou iniciativas privadas, o acesso à moradia para aqueles cujo a renda é restrita. A residencial em si é bem mais que só uma edificação, proporciona segurança estabilidade e perspectiva de vida,

Objetivo Geral

Produzir modelos habitacionais voltados à qualidade do espaço, proporcionar residências com valor e pertencimento, utilizando como soluções arquitetônicas tipologias graduativas com margem para expansões graduais, ressignificando o padrão para algo mais singular e próximo das necessidades específicas.

Objetivos Específicos

- Identificar o modelo ideal de habitação considerando as características e demandas do local de estudo
- Produzir modelos habitacionais mais amplos às necessidades.
- Atribuir utilização de uso de solo misto, para proporcionar e incentivar comércio local.
- Proporcionar anexos graduativos servirem como variações de projetos, atuam como opções de ampliação, ou como escolha inicial de projeto, conforme as necessidades familiares evoluam, os projetos podem crescer gradativos paralelos às necessidades.
- Diminuir segregação em habitações sociais.
- Gerar identidade e pertencimento às tipologias permitidas em projeto.

Justificativa

Acerca do cenário econômico em declínio e o crescimento populacional sempre acedente, viabiliza-se cada vez mais a ideia de projetos sociais, de acordo com os dados revisados pela Fundação João Pinheiro ano-base de 2019, o déficit habitacional em todo o Brasil está em 5,8 milhões de moradias.

O estudo também apresenta uma tendência de aumento no déficit. Uma das causas para esse crescimento é o ônus excessivo com aluguel urbano, hoje caracterizado como o principal componente do déficit.

Nos quatro anos considerados pelo estudo, o número de casas desocupadas por conta do valor alto do aluguel saltou de 2,814 milhões em 2016 para 3,035 milhões em 2019.

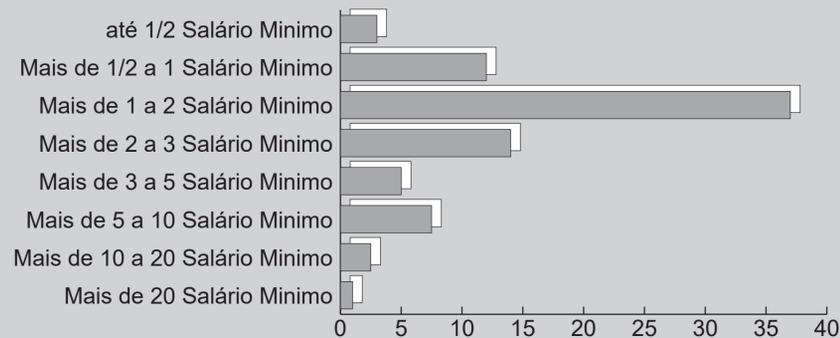


Gráfico 1: Pessoas de 15 anos ou mais por classe de rendimento mensal. Fonte: IBGE, 2015.

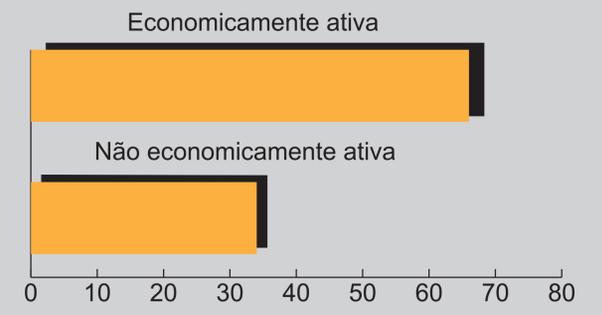


Gráfico 2: Pessoas de 15 anos ou mais por condição de atividade. Fonte: IBGE, 2015.

Destes valores pessoas enquadradas como ativos em atividades trabalhista permeiam a margem de 66% vide gráfico 2, ou seja, sem considerar os inativos que podem contribuir para o crescimento da porcentagem, grande parte da população sudeste do Brasil é potencialmente enquadrada nas faixas de menores juros de programas habitacionais, Com base nos dados temos evolução tanto econômica quanto populacional, aliado ao déficit habitacional se faz necessário cada vez mais a implantação de habitações sociais, atrelado ao tema e ao salário médio mensal da região, contribui para um cenário altamente favorável, com a maioria da população enquadrada nas menores faixas de juros

URBANO		
FAIXA	VALORES	VALORES
1	Renda bruta familiar mensal até	R\$ 2.640
2	Renda bruta familiar mensal de	R\$ 2.640,01 a 4.400
3	Renda bruta familiar mensal de	R\$ 4.400,01 a 8.000
RURAL		
FAIXA	VALORES	VALORES
1	Renda bruta familiar anual até	R\$ 31.680,00
2	Renda bruta familiar mensal de	R\$ 31.680,01 a R\$ 52.800
3	Renda bruta familiar mensal de	R\$ 52.800,01 a R\$ 96.000

Tabela 1: Faixa Minha Casa Minha Vida. Fonte: Direcional, 2023.

IDHM - índice de desenvolvimento humano municipal Pouso Alegre 2010 0,774

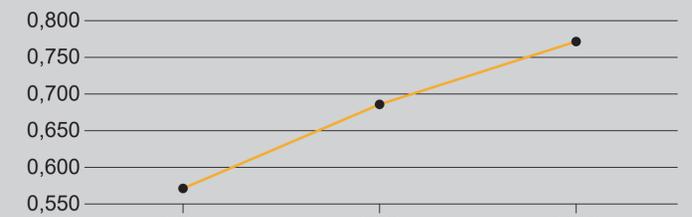
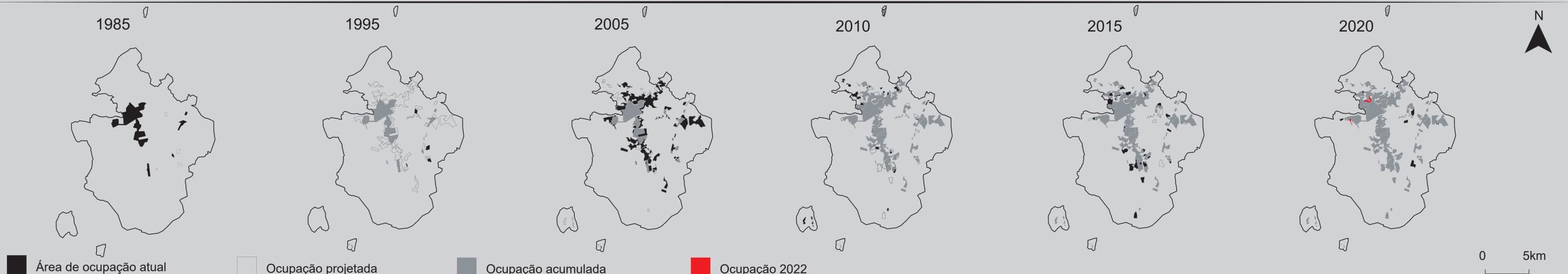


Gráfico 3: índice de desenvolvimento humano municipal. Fonte: IBGE, 2010.

Mapa crescimento Urbano



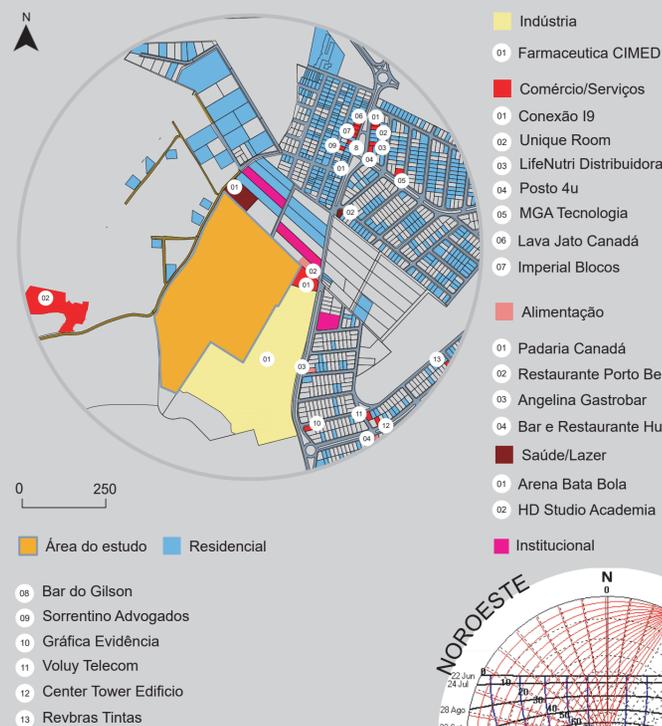
Projeto para Loteamento e Habitação Social Padrão

Projeto habitacional com anexos graduais - Pouso Alegre MG

Local do Terreno

Localiza-se entre os bairros Paraiso e Santa Rita em Pouso Alegre-MG, faz divisa com a farmacêutica Cimed, possui dois acessos uma pela rua A, que é prolongamento da rua João Paulo II, o outro se dá pelo prolongamento da também denominada rua João Paulo, futura via coletora, atualmente encontra-se em solo nu, todas essas vias são ligadas pela arterial Av. Major Rubens Storino, que faz ligação a um grande eixo estruturação de Pouso Alegre, Av. Prefeito Olavo gomes de Oliveira, a área de estudo tem grande potencial locacional possui grande parte do entorno consolidado, não fica distante do centro é interligada com várias vias importantes da cidade. O terreno em sua totalidade possui área de 138.813,1143m² e perímetro de 1677,011m

Mapa de aspectos econômicos pré-existentes

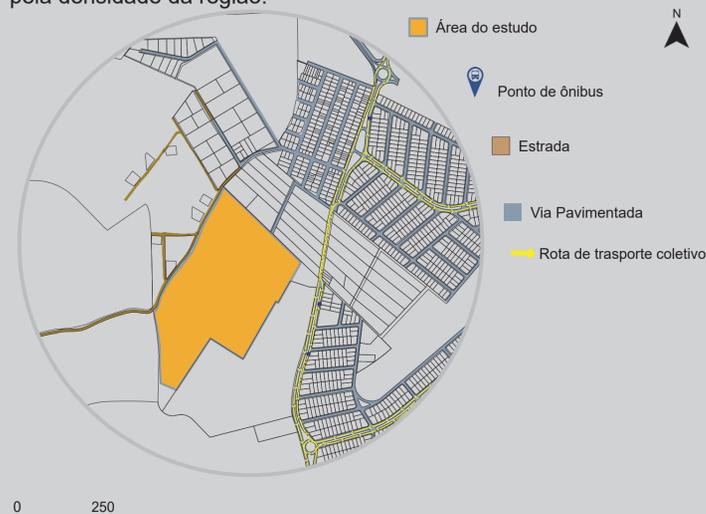


Diagnóstico do entorno

- Próximo à rota de transporte coletivo, porem tem ecasses de pontos de ônibus.
- Existência de comércio nas proximidades voltados a serviços, porem não apresenta comércios voltados a alimentação e necessidades essenciais.
- Entorno com predominância residencial
- Grande proximidade com indústria farmacêutica, podendo gerar incomodo por

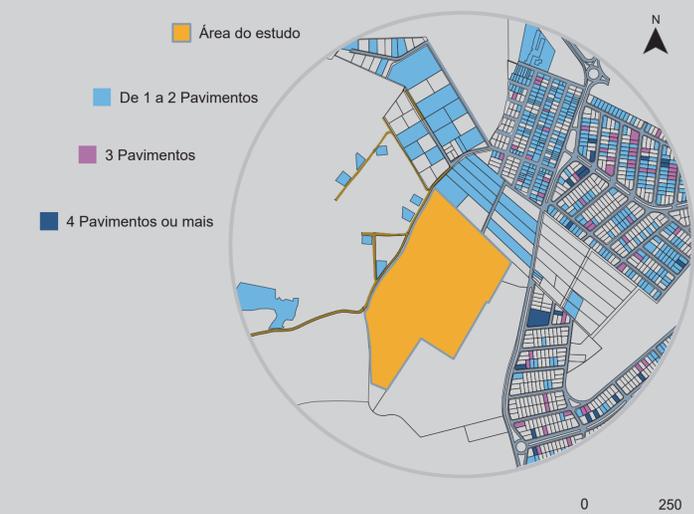
Mapa de Mobilidade Urbana

A análise da Mobilidade urbana engloba um raio de 700m, a partir do local de estudo, o Local em questão possui rota de transporte coletivo concentrada nas vias destacadas, de modo geral existe a mobilidade, mas concentração de pontos de ônibus é baixa e esparsa pela densidade da região.



Gabarito de Alturas

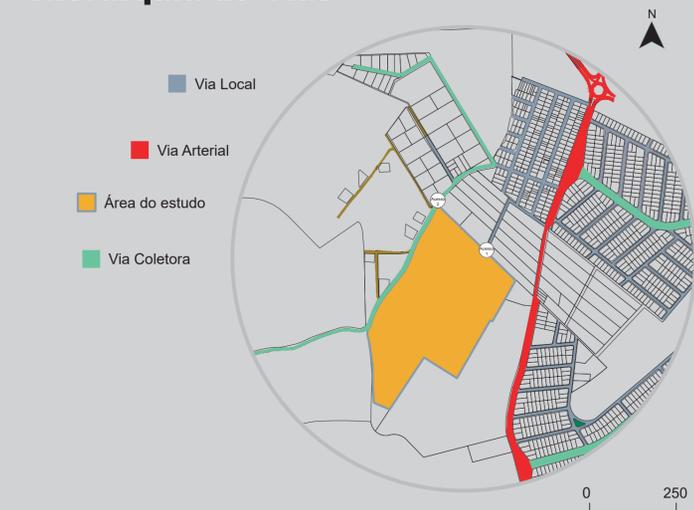
É nítido a grande concentração de edificações entre 1 e 2 pavimentos, por se tratar de um entorno predominantemente residencial, as edificações mais elevadas ficam concentradas nas vias arteriais e coletoras destinado normalmente ao uso comercial



Topografia



Hierarquia de Vias



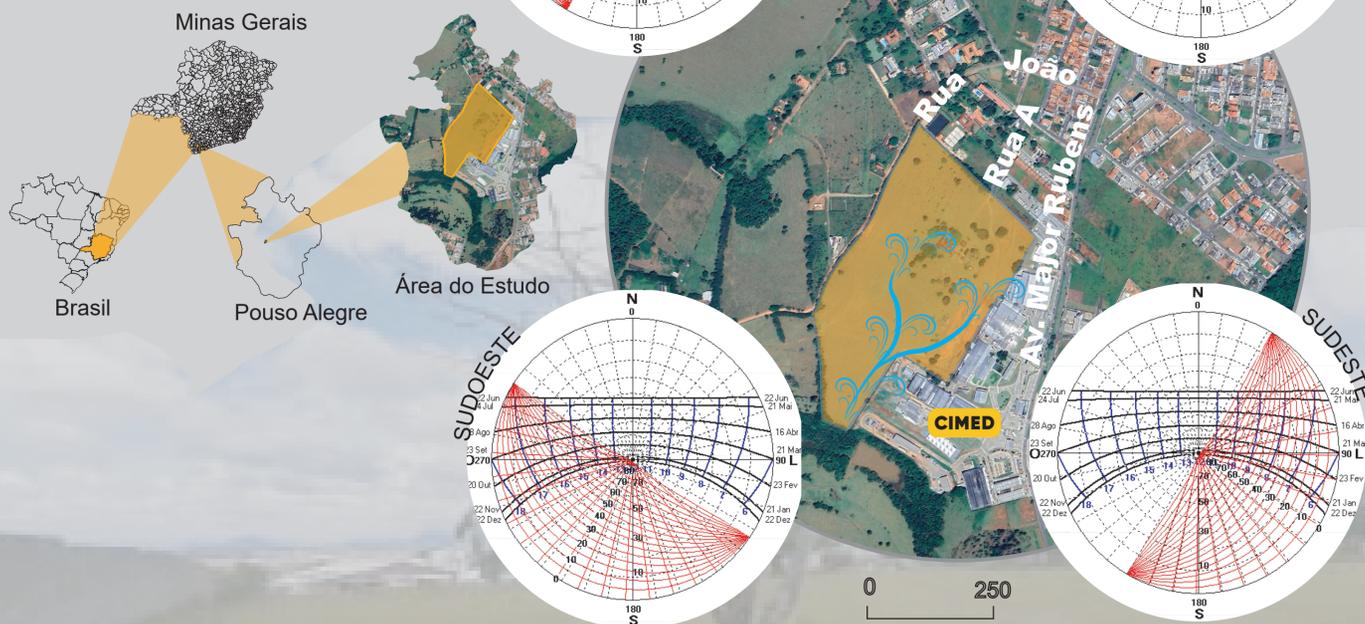
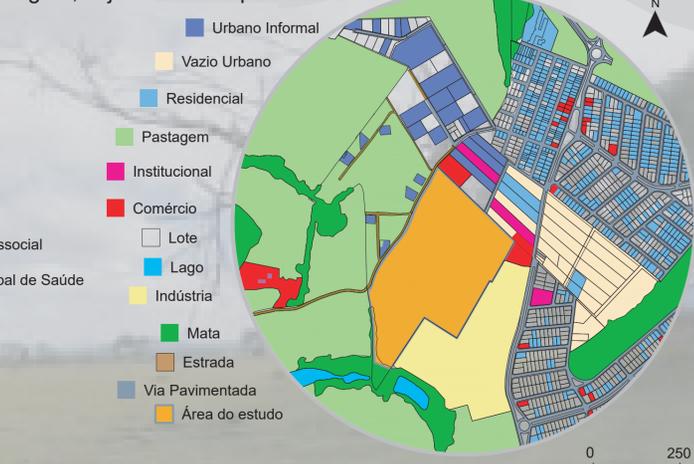
Infraestrutura e Equipamentos

Em relação a vias quase que toda o raio contempla vias pavimentadas e em boa condição, a falta de equipamentos de lazer e de serviços e nitida.



Mapa de Uso e Ocupação

o uso do é bem diversificado, a predominância é residencial, mas possui muitos vazios urbanos, o local é amparado por serviços de comércios diversos e fica lindeira a uma Indústria, possui muita margem para ampliação da malha urbana pois grande parte do entono é de pastagem, sujeita a novos parcelamento.



Projeto para Loteamento e Habitação Social Padrão

Projeto habitacional com anexos graduais - Pouso Alegre MG

Legislação

Projeto embasado na categoria de parcelamento vinculado amparado pelo Art. 64., seção III, Lei nº 6.544 de 23 de Dezembro de 2021 - Parcelamento do solo no no Município de Pouso Alegre:

Considera-se parcelamento vinculado aquele em que ocorre a aprovação simultânea de qualquer modalidade de parcelamento ou suas modificações, condomínio de lotes e regularização de gleba com a aprovação das edificações ou a execução das obras de edificação



- Macroárea de desenvolvimento urbano (MDU)
- Área do estudo

Macroárea de transição urbana (MTU)

Zona de expansão urbana (ZEU)

RECUOS:

Recuo frontal (m) – hierarquia viária: Local 2m
Coletora 3m

Recuo lateral e de fundos (m):
I. Afastamento mínimo de 1,50 m em edificações de até 7 m;

II. Afastamento mínimo de 2,00 m em edificações ente 7 e 13 m;

III. Afastamento mínimo de 2,50 m em edificações entre 13 e 19 m;

IV. Afastamento mínimo de 3,00 m para edificações com altura superior à 19m.

Zona	Categoria	Dimensões mínimas de lotes	
		Frete mínima (m)	Área mínima (m2)
Zona Exclusivamente Residencial (ZER)		10	175
Zona Mista (ZM)	Zona Mista de Adensamento Restrito (ZM1)	10	175
	Zona Mista de Baixa Densidade (ZM2)	10	200
	Zona Mista de Média Densidade (ZM3)	12	250
	Zona Mista de Alta Densidade (ZM4)	12	300
	Zona Mista de Verticalização (ZMV)	12	350
Zona Central (ZC)		12	300
Zona de Empreendimentos de Porte (ZEP)		20	1000
Zona de Expansão de Empreendimentos de Porte (ZEEP)		20	1000
Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	ZEIS 1 - Consolidadas	5	125
	ZEIS 2 - Novas Habitações	5	125
	ZEIS 3 - Regularização Fundiária	1,5	60

AI = 5%
Área institucional

ELUP = 10%
Espaço livre de uso público

Macroárea	Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (TOMáx)	Taxa de Permeabilidade Mínima (Tpmin)	Gabarito de Altura Máxima (GA) (metros)	Afastamento		Altura na Divisa	Afastamento Frontal (Para Parcelamentos consolidados)
		CAmin	CABás	CAmáx				Frontal	Fundo e Laterais		
Transição urbana	ZEIS 2	0,2	2,00	3,00	0,85	0,1	N.A.	Vide art. 64 e Art. 65	Vide art. 66	13m	3

Com partimentos	Área Mínima(m ²)	Menor Dimensão (m)	Pé Direito Mínimo(m)	Até 35 m ²	Maior 35 m ² Menor 100 m ²	Maior que 100 m ²	Altura mínima para iluminação e ventilação relativa à área	Observações
Dormitório primeiro	10	2	2,6	-	-	-	1,6	1) em hotéis, internatos e similares todos os dormitórios são considerados "primeiros" devendo ter as dimensões mínimas correspondentes.
Demais dormitórios	6	1,8	2,6	-	-	-	1,6	
Cozinhas em copas	5	1,8	2,6	-	-	-	1,6	
Cozinhas em Quitenets	4	2,4	2,6	-	-	-	1,6	
Salas	6	1,5	2,6	-	-	-	1,6	
Áreas de serviço	3	1	2,4	-	-	-	1,6	
Lavabo	1,2	1	2,4	-	-	-	1,6	
Vasos sanitário e chuveiro	1,5	1	2,4	-	-	-	1,6	
Banheiro	3	1,2	2,4	-	-	-	1,6	

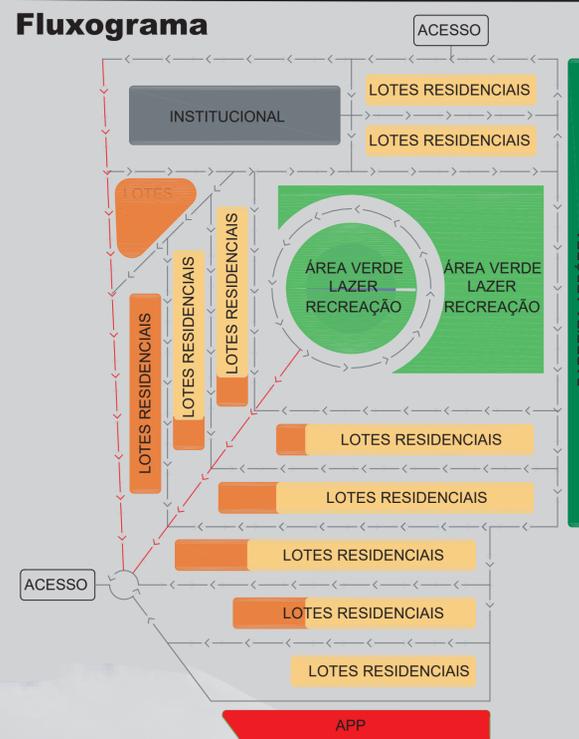
Conceito: Progressão

Progressão é o ato de evoluir gradativamente conforme requisitado, não se manter estagnado, a progressão está relacionada ao prosseguir, seguir em frente, manter-se em evolução.

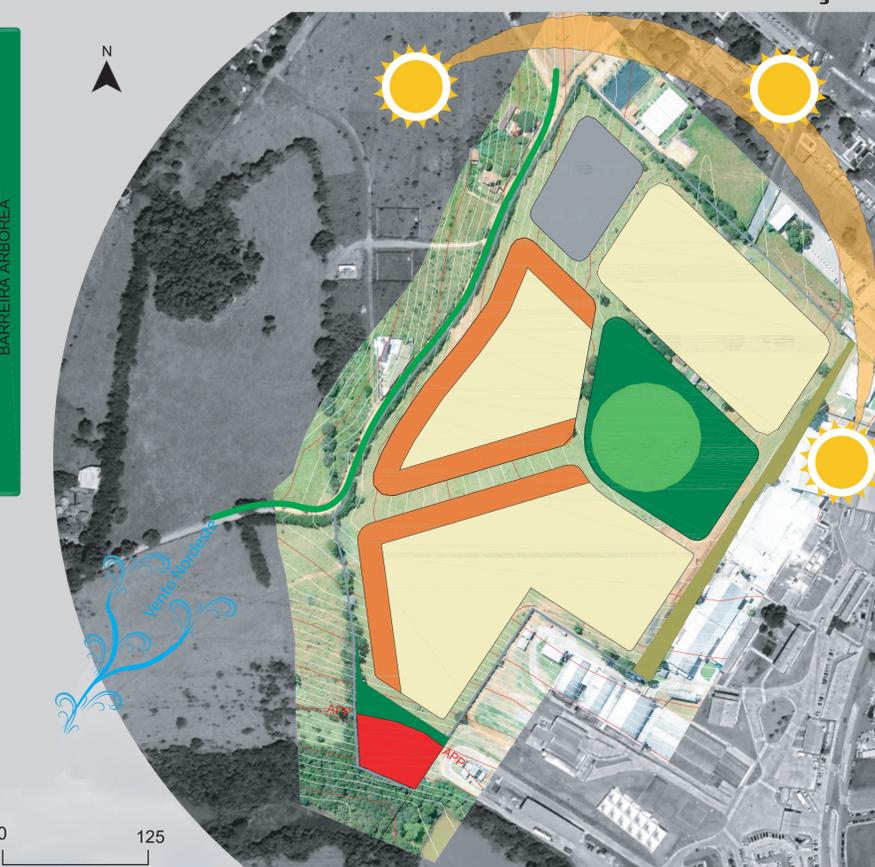
Partido:

- Usar o conceito progressão para ressignificar uma área de vazio urbano como proposta de um loteamento habitacional de residências sociais, usar a inserção do loteamento como forma de evolução do espaço, criando a coesão entre as necessidades do entorno e as resolutivas aplicadas no espaço:
- Criar espaços públicos de lazer diversos, a fim de estimular a conexão com o entorno estimulando as relações sociais.
- Limitar os espaços públicos com áreas residências, a fim de criar valor afetivo aos mesmos, criando um sentimento de zelo e refletindo na necessidade de manutenção induzida dos espaços.
- Implementar áreas comerciais com o foco na valorizar do espaço a longo prazo.
- Utilizar de uso de solo misto para corresponder a necessidades comercial em resposta rápida a urbanização, criando variedade, competitividade e valorização do comércio local.
- Utilizar das características físicas do terreno há favor do projeto gerando a menor interferência topográfica.
- Criar modelos habitacionais com capacidade de expansão, opções e modelos arquitetônicos com margem para liberdade e crescimento do espaço.

Fluxograma



Setorização



- APP
- Área Institucional
- Área Loteada
- Área Comercial
- Área Verde
- Barreira Arbórea
- Área de Lazer
- Via Coletora

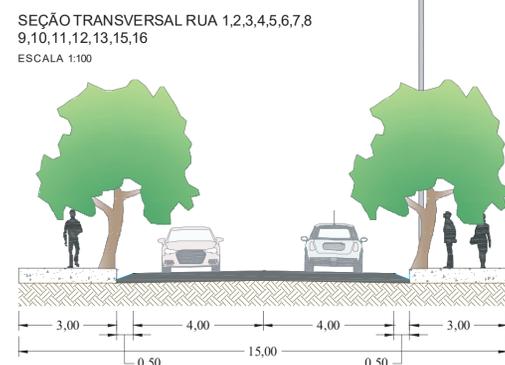
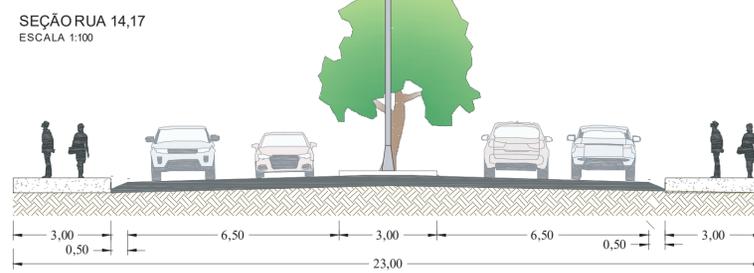
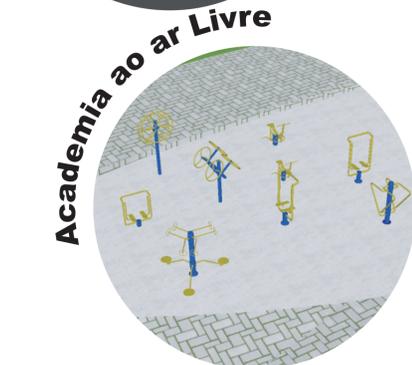
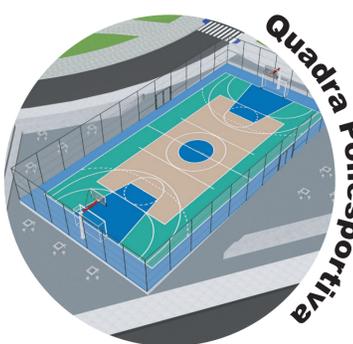
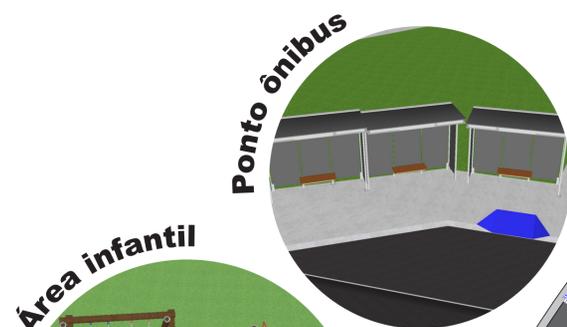
Projeto para Loteamento e Habitação Social Padrão

Projeto habitacional com anexos graduais - Pouso Alegre MG

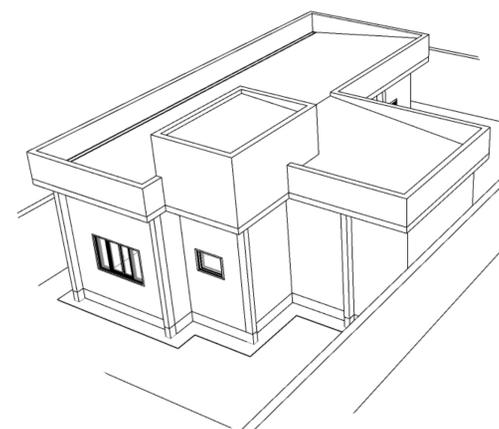
QUADRO RESUMO			
TIPO	QUANTIDADE	PERÍMETRO	%
ÁREA TOTAL	138.813,11	1.677,01m	
PARCELÁVEL	135.756,44		100,00
VIAS	55.388,10m²	-	40,80
QUADRAS	56.160,64m²	-	41,37
TOTAL DE LOTES 248 uni.			
TIPO	QUANTIDADE	PERÍMETRO	%
EPUC	6.794,56m²	-	5,00
ELUP	17.409,54m²	-	12,82
APP	3.056,67m²	-	-
N° DE QUADRAS 11 uni.			
QUADRA A			
ÁREA	PERÍMETRO	N° DE LOTES	
8.073,85 m²	472,17 m²	38 uni.	
QUADRA B			
ÁREA	PERÍMETRO	N° DE LOTES	
8.073,85 m²	472,17 m²	38 uni.	
QUADRA C			
ÁREA	PERÍMETRO	N° DE LOTES	
6.103,17 m²	373,39 m²	27 uni.	
QUADRA D			
ÁREA	PERÍMETRO	N° DE LOTES	
7.784,80 m²	461,02 m²	37 uni.	
QUADRA E			
ÁREA	PERÍMETRO	N° DE LOTES	
5.412,30 m²	337,50 m²	25 uni.	
QUADRA F			
ÁREA	PERÍMETRO	N° DE LOTES	
4.100,49m²	276,88 m²	19 uni.	
QUADRA G			
ÁREA	PERÍMETRO	N° DE LOTES	
1.400,00 m²	180,00 m²	07 uni.	
QUADRA H			
ÁREA	PERÍMETRO	N° DE LOTES	
1.369,49 m²	142,16 m²	03 uni.	
QUADRA I			
ÁREA	PERÍMETRO	N° DE LOTES	
5.306,84 m²	336,25m²	22 uni.	
QUADRA J			
ÁREA	PERÍMETRO	N° DE LOTES	
5.305,62 m²	336,12 m²	22 uni.	
QUADRA K			
ÁREA	PERÍMETRO	N° DE LOTES	
3.230,23 m²	245,73 m²	10 uni.	

SÍMBOLO	TIPO	NOME CIENTÍFICO	NOME COMUM	PORTE
1	Árborea	Bauhinia blakeana	Pata de vaca	Pequeno (até 5m)
2	Árborea	Callistemon spp	Escova de garrafa	Pequeno (até 5m)
3	Árborea	Schinus molle	Aroeira salsa	Medio entre (5m e 10 m)
4	Árborea	Salix babylonica	Chorão	Medio entre (5m e 10 m)
5	Arbustiva	Jasminum mesnyi	jasmim-amarelo	Pequeno (até 2-3m)
6	Árborea	Schinus terebentifolia	Pimenta Rosa	Medio entre (5m e 10 m)
7	Árborea	Eucalyptus spp	Eucaliptos	Grande entre (acima de 10m)

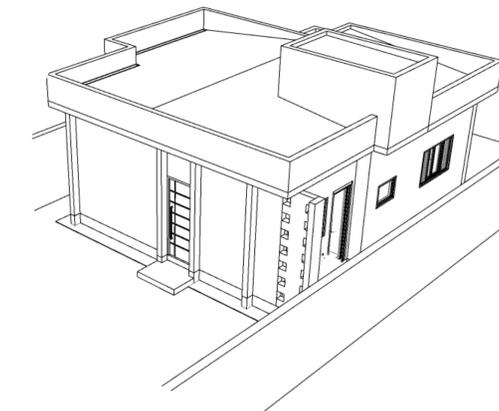
- LOTES TIPO 1
- LOTES TIPO 2
- LOTES TIPO 3
- LOTES COMERCIAIS
- VIAS
- PASSEIO
- ELUP/PRAÇA
- MACIÇO ARBÓREO
- EPUC
- CANTEIRO
- APP
- ÁREA INFANTIL
- ACADEMIA AR LIVRE
- QUADRA POLIESPORTIVA



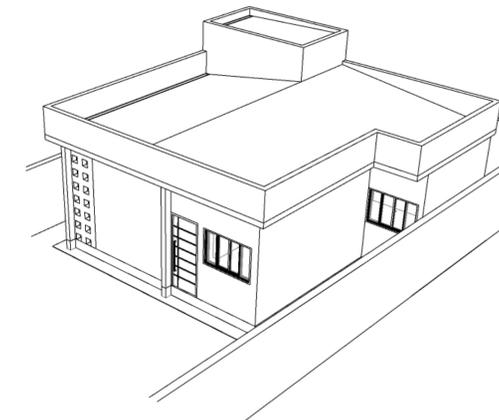
Tipologia 1



Tipologia 2



Tipologia 3



Projeto para Loteamento e Habitação Social Padrão

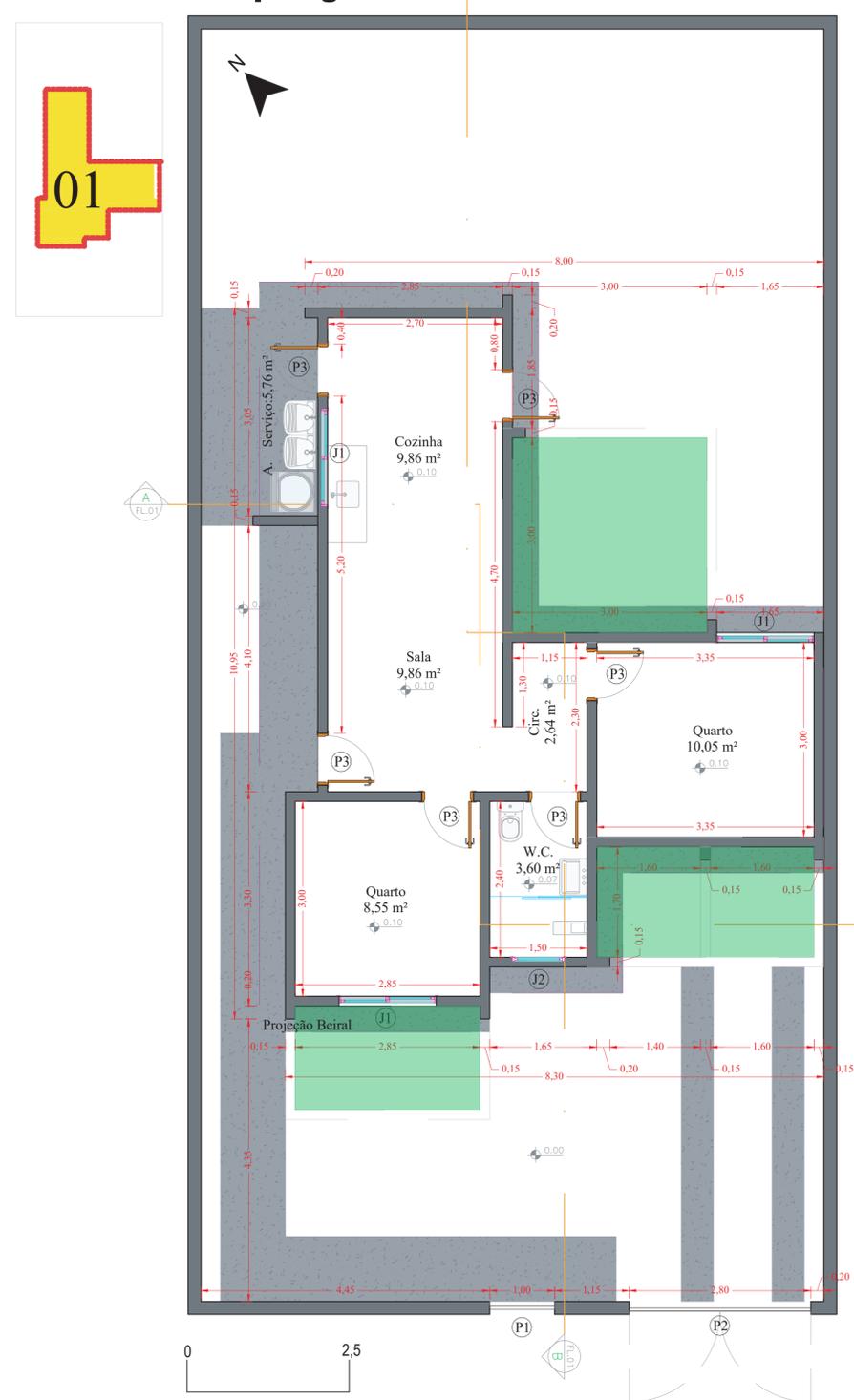
Projeto habitacional com anexos graduais - Pouso Alegre MG

ÁREA CONSIDERADA C.A.:	COEF. DE APROVEITAMENTO:	TAXA DE OCUPAÇÃO:	TAXA DE PERMEABILIDADE:
51,94m ²	C.A. = 0,2597	T.O. = 36,27%	T.P. = 55,20%

ÁREA CONSIDERADA C.A.:	COEF. DE APROVEITAMENTO:	TAXA DE OCUPAÇÃO:	TAXA DE PERMEABILIDADE:
54,59m ²	C.A. = 0,2730	T.O. = 34,85%	T.P. = 59,80%

ÁREA CONSIDERADA C.A.:	COEF. DE APROVEITAMENTO:	TAXA DE OCUPAÇÃO:	TAXA DE PERMEABILIDADE:
51,32m ²	C.A. = 0,2566	T.O. = 35,82%	T.P. = 58,06%

Planta Baixa Tipologia 1



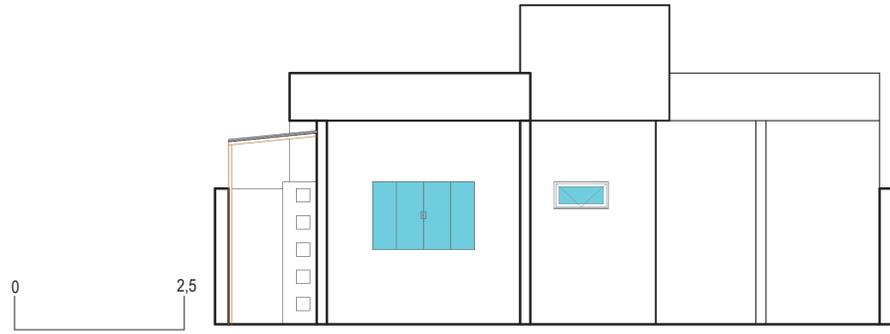
Planta Baixa Tipologia 2



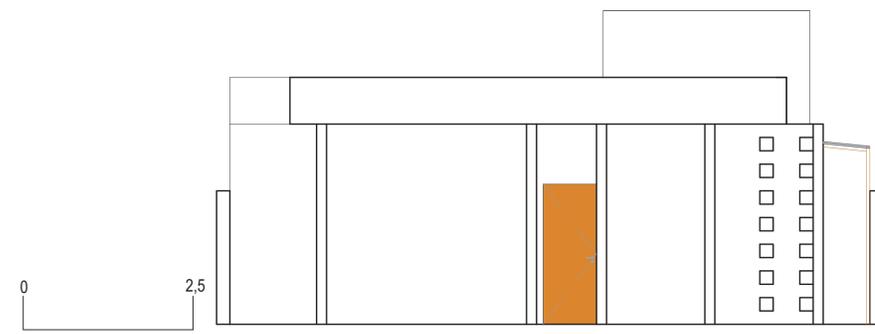
Planta Baixa Tipologia 3



Projeto para Loteamento e Habitação Social Padrão
Projeto habitacional com anexos graduais - Pouso Alegre MG



FRONTAL



FRONTAL

