

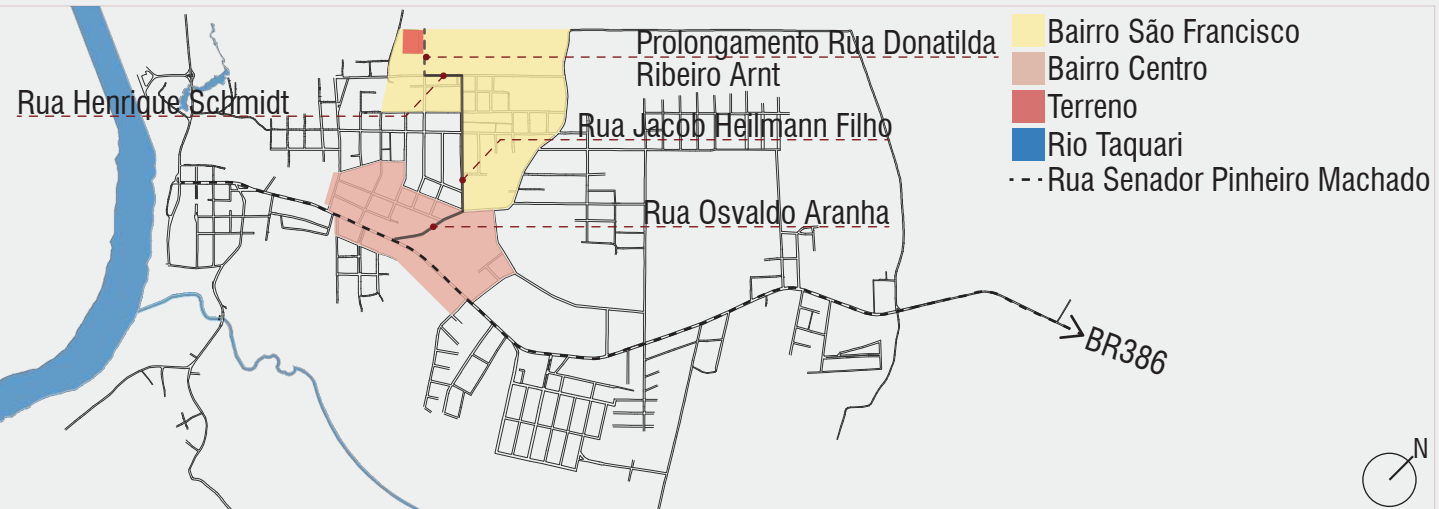


HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Bom Retido do Sul/RS

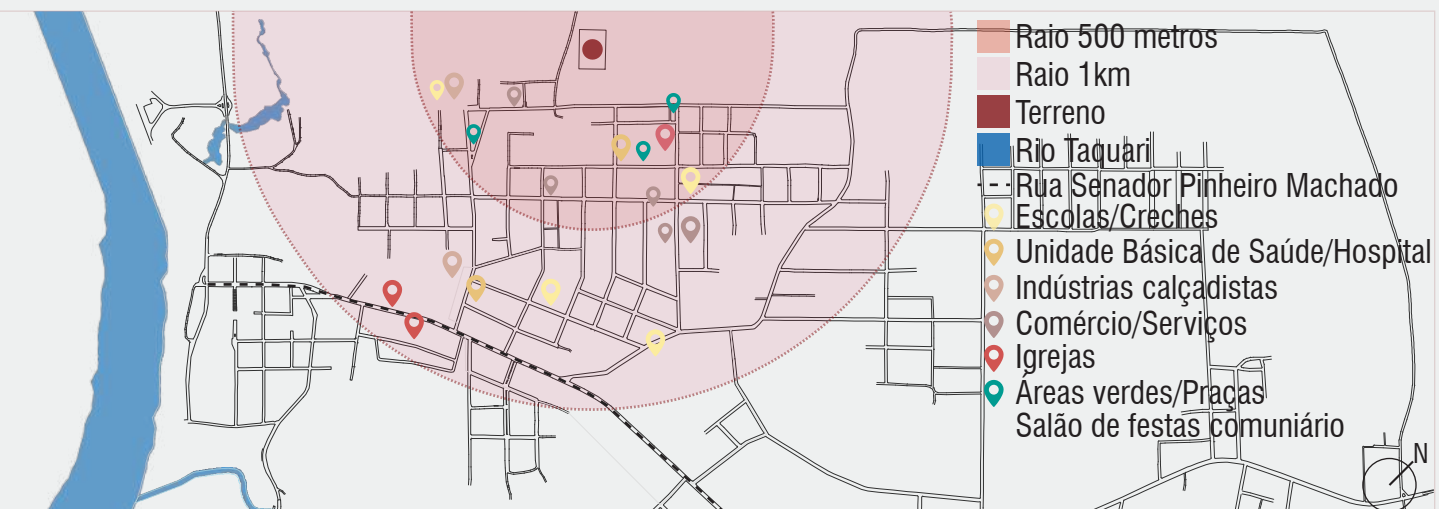
TERRENO

1. Localizado no bairro São Francisco, no município de Bom Retiro do Sul - RS, o lote escolhido para desenvolvimento do projeto, está inserido em uma área de expansão urbana, em processo de parcelamento de novos lotes e prolongamento de vias. Distante a aproximadamente 1,06 km do centro da cidade, o acesso principal ao lote, partindo da Rua Senador Pinheiro Machado, se dá pela Rua Osvaldo Aranha, entrando à esquerda na Rua Jacob Heilmann Filho, seguindo até a Rua Henrique Schmidt e virando à esquerda até a nova extensão da Rua Donatilda Ribeiro Arnt.



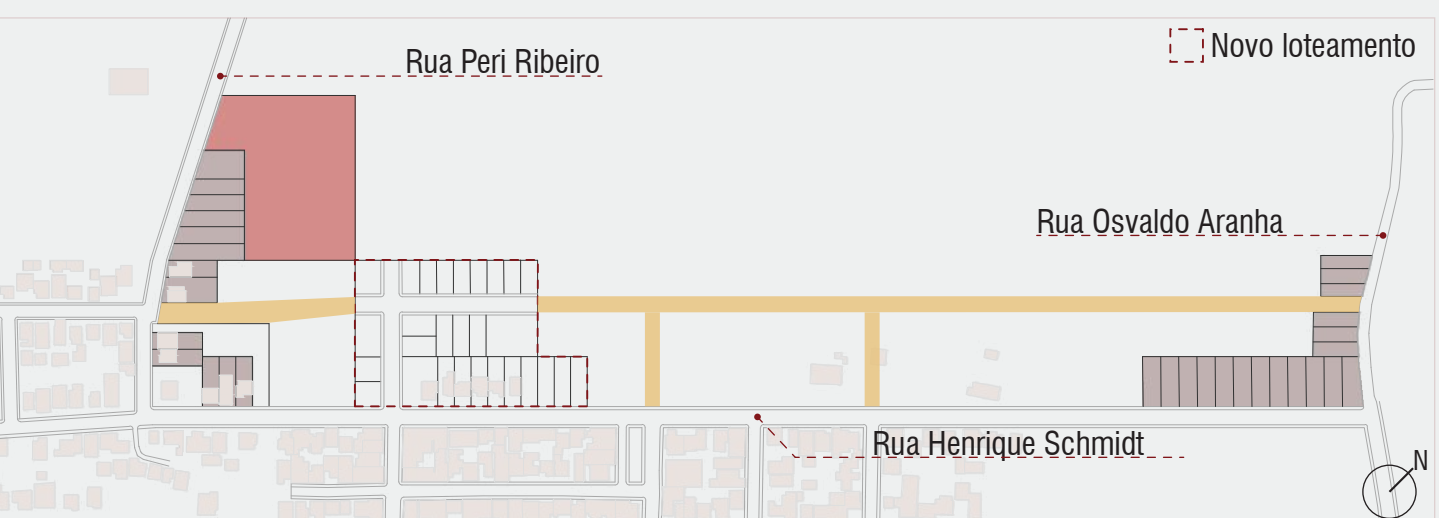
LOCALIZAÇÃO TERRENO NA MALHA URBANA | ACESSOS | SEM ESCALA

2. A escolha da área de inserção do projeto tem como influência sua proximidade com o centro, embora que seja uma área de crescimento urbano localizada na borda do município. Desta forma, o conjunto habitacional estará próximo de usos diversificados e oferta de equipamentos, comércios e serviços, tendo como referência distâncias máximas percorridas a pé pelo tempo de 15 minutos (aproximadamente 1 quilômetro). Assim, o empreendimento é atendido pelos usos localizados no próprio entorno imediato, como mercados, padarias, farmácias, Unidade Básica de Saúde, salão de festas comunitário, creche municipal, e pelos usos que são complementados pelo centro e bairros vizinhos, como hospital, comércios, serviços e fábricas de calçados, que são grandes geradoras de emprego na cidade. A região próxima ao terreno conta com duas áreas verdes destinadas a servirem como praças e espaços de lazer, porém ambas não contam com nenhum tratamento paisagístico e equipamentos, sendo caracterizadas como espaços vazios e sem qualidade.



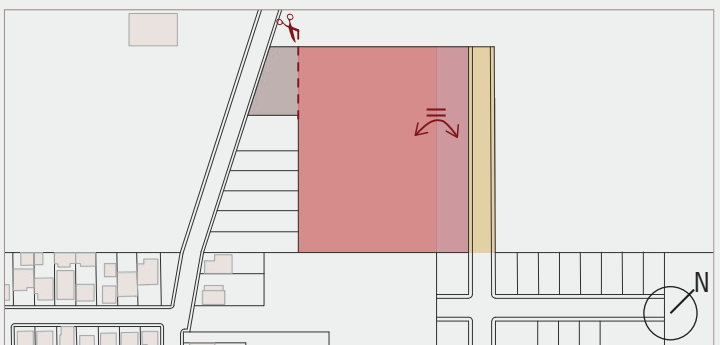
USOS DO ENTORNO | RAIO DE 500M E 1KM | SEM ESCALA

3. O lote é formado por uma **área remanescente**, com terras lindeiras ainda não loteadas, na qual, para fins de obtenção das medidas reais que compreenderão o terreno, foi necessário realizar uma análise das características morfológicas do entorno, identificando possíveis formas de crescimento urbano. A forma com que foram **desmembrados os lotes** nas ruas Henrique Schmidt, Peri Ribeiro, e Osvaldo Aranha, nos demonstram prováveis intenções de **aberturas de vias** que conectam o interior das glebas, permitindo realizar futuros loteamentos.



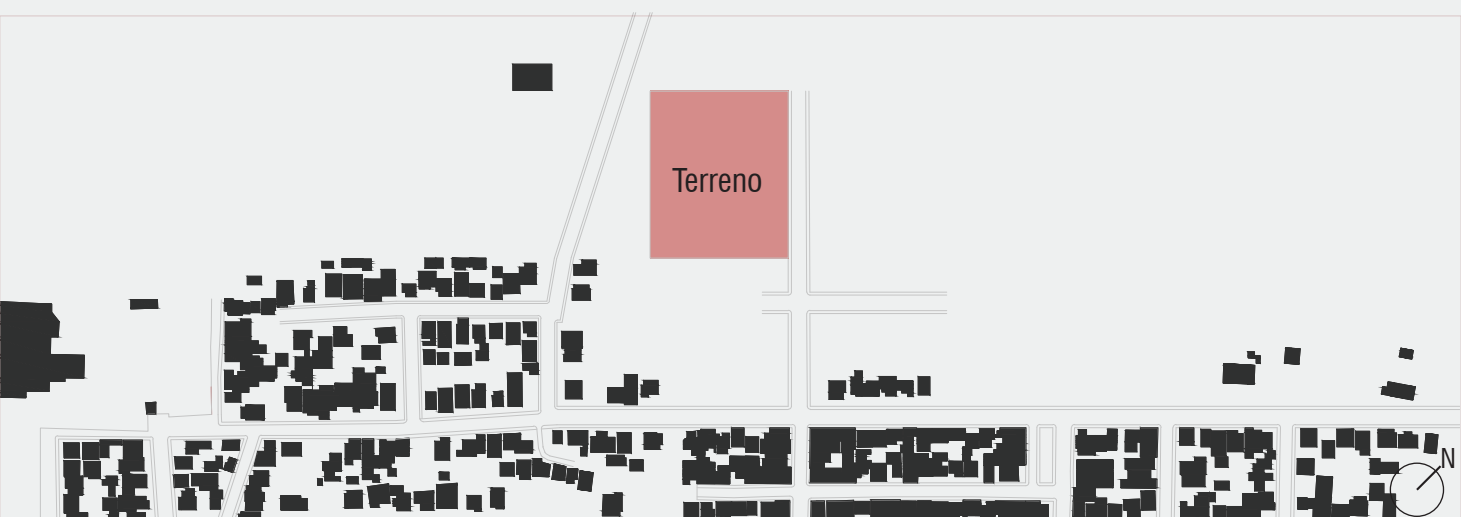
MALHA URBANA ATUAL | POSSÍVEIS FORMAS DE CRESCIMENTO | SEM ESCALA

4. Desta forma, será necessário realizar o **desmembramento** de uma área de terra e fazer a **unificação** com outra faixa remanescente, além de prosseguir com o **prolongamento da Rua Donatilda Ribeiro Arnt**, que já está em fase de execução.



DEFINIÇÃO DO LOTE | ALTERAÇÕES | SEM ESCALA

5. Em relação a granulometria da malha, percebe-se um adensamento maior em algumas quadras que são demarcadas pelo plano diretor como Área Especial de Interesse Social (AEIS) e, ao redor, nota-se a existência de um tecido pouco denso, com grandes vazios passíveis de expansão, tanto na região periférica como nas regiões mais centrais.



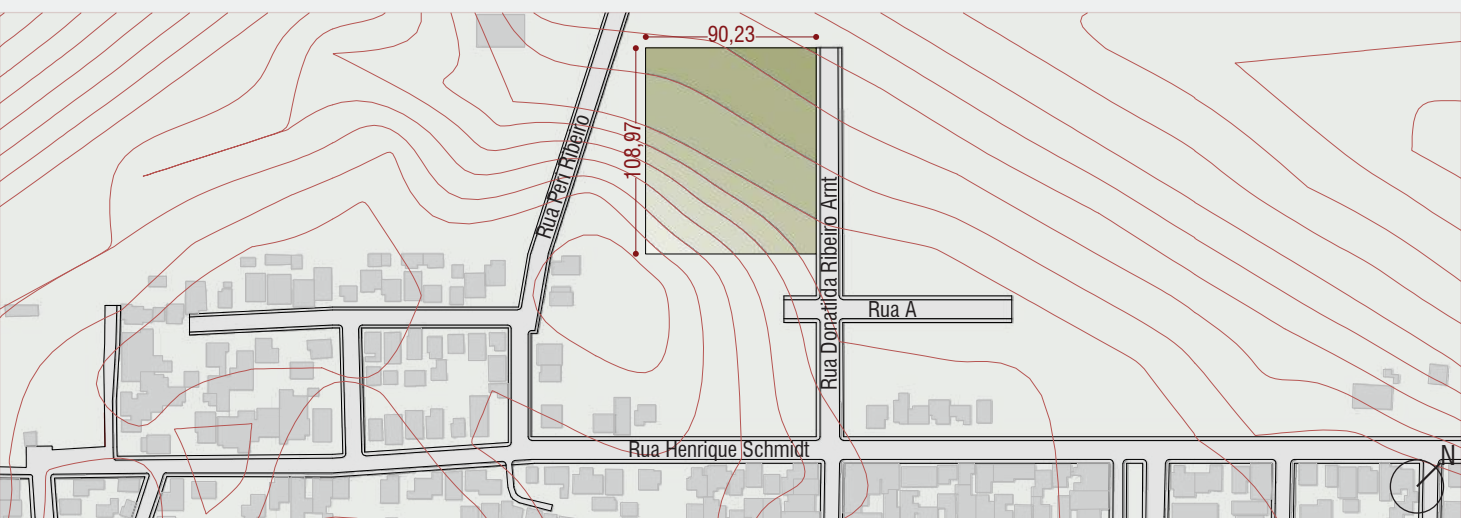
MAPA FUNDO FIGURA | SEM ESCALA

6. Morfologicamente o entorno imediato ao terreno é caracterizado pelo predomínio de tipologias de uso residencial unifamiliar de um pavimento, tendo poucas edificações com altura superior a dois pavimentos.



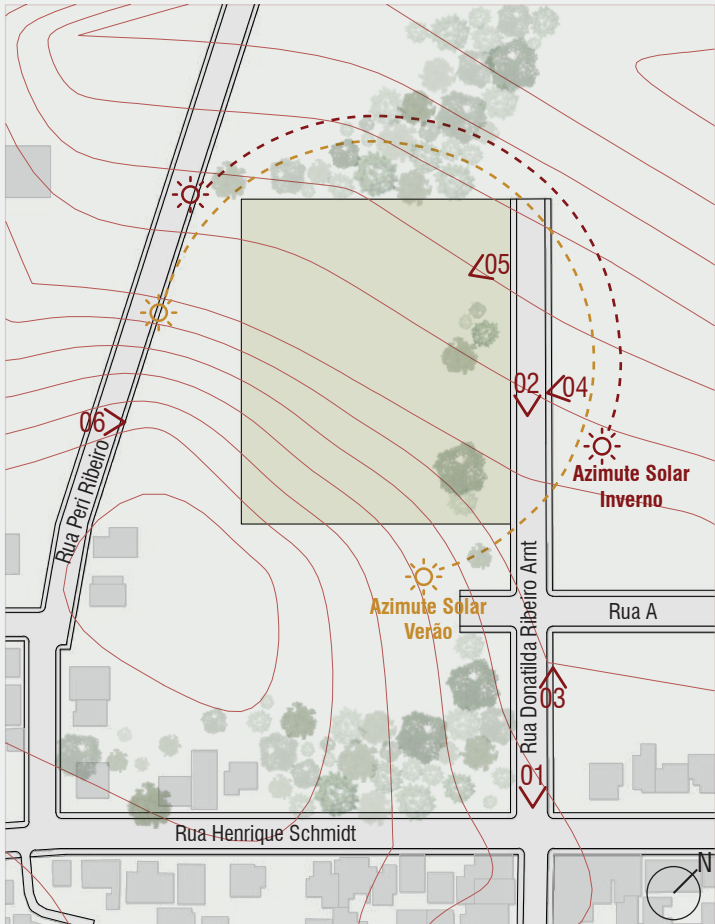
MAPA ALTURAS E USOS | SEM ESCALA

7. Com as dimensões de 90,23 metros por 108,97 metros, e uma área total de 9.833,61m², o lote tem sua testada maior voltada para o prolongamento da Rua Donatilda Ribeiro Arnt, fazendo divisa pelos fundos a lotes ainda não edificados, e pelas laterais a áreas de terras ainda não loteadas. O terreno conta com uma declividade de aproximadamente 7 metros, tendo seu ponto mais baixo na extremidade sul, subindo em direção norte até a extremidade superior junto a Rua Donatilda Ribeiro Arnt.



DIMENSÕES FINAIS TERRENO | TOPOGRAFIA | SEM ESCALA

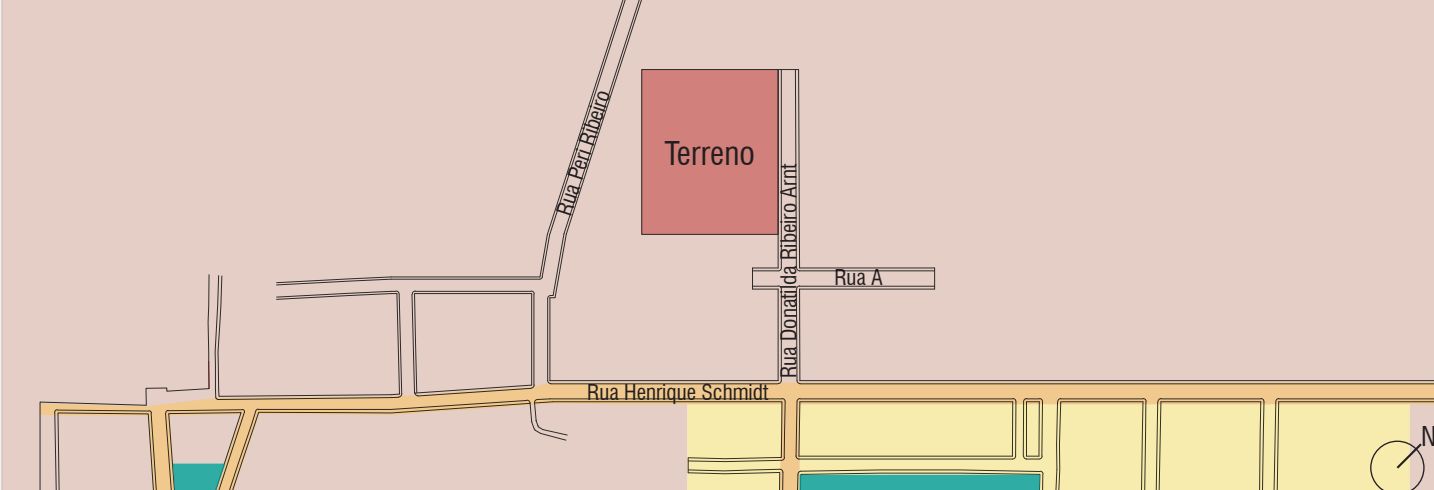
8. Em relação à orientação solar, a face principal do lote está voltada para nordeste, onde ao relacionarmos com o microclima da região, podemos considerar uma orientação favorável, tendo boa incidência de insolação no inverno e uma incidência moderada no verão. Por estar inserido em uma área ainda não edificada, não há sobre o terreno interferência de sombras ou fontes de ruídos, além disso, as visuais são todas livres, mas para fins de projeto deve-se considerar futuras edificações nos lotes lindeiros. Sem nenhuma pré-existência sobre o lote, atualmente o mesmo é utilizado como uma área de plantio, com uma pequena faixa de vegetação de pequeno porte.



CONDICIONANTES GERAIS | SEM ESCALA

9. Conforme análise do plano diretor do município, o terreno está inserido em uma Área Prioritariamente Residencial (APR), sendo considerada uma área de expansão da cidade.

Fonte: Elaborado pela autora com base no Plano Diretor do Município de Bom Retiro do Sul (2008).



MAPA ZONEAMENTO | PLANO DIRETOR DE BOM RETIRO DO SUL | SEM ESCALA

A Área Especial de Interesse Social destina-se à consolidação da atividade residencial e das atividades comerciais e de serviços básicos de atendimento à moradia. Os condicionantes legais são:

- * Índice de aproveitamento = 2 x a área do terreno.
- * Taxa de Ocupação = 70%.
- * Recuo de Ajarindamento = 4 metros de recuo frontal; terrenos de esquina terão que prever além do recuo acima, mais um recuo de 1,50 metros. Edificações com mais de 12 metros de altura terão que adotar os recuos de altura, não podendo ser inferior a 20% da altura da edificação, garantindo um mínimo de 3 metros de afastamento em toda edificação em relação às divisas laterais e de fundos.
- * Altura = Livre.

Sabe-se que a área do terreno é 9.833,61 m² e que o índice de aproveitamento permitido é de 2x a área do terreno, assim, poderão ser construídos 19.667,22 m². Já em relação a taxa de ocupação, os 70% que podem ser ocupados pela projeção da edificação sobre o lote correspondem a 6.883,52 m².

10. Imagens terreno.

