

PROJETO RESIDENCIAL II

HABITAÇÃO EM SÃO CRISTÓVÃO

GRUPO 4:

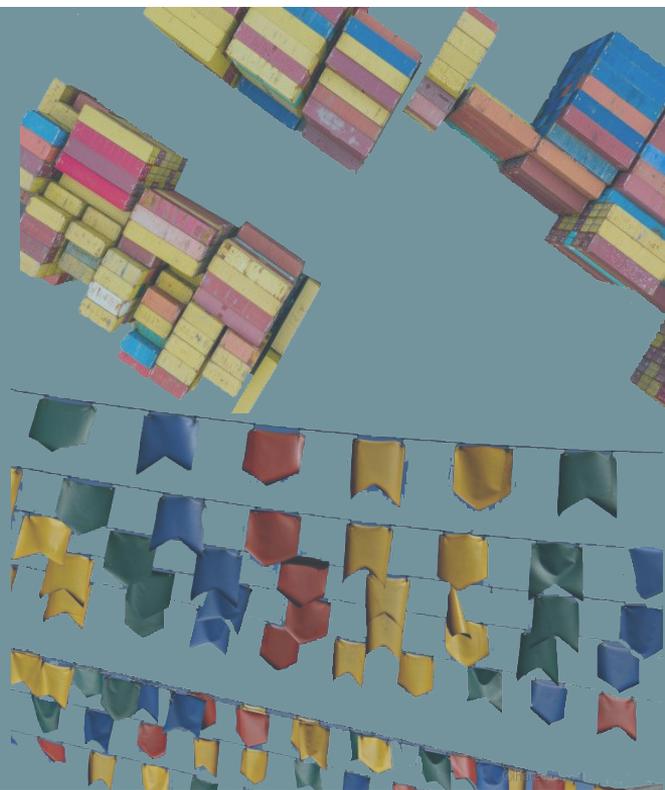
FABIANA VICENTE
GABRIELLA NUCARA
LETÍCIA OLIVEIRA



ANÁLISE

Por meio de uma análise do entorno imediato do terreno e do histórico do bairro, identificamos alguns pontos interessantes a serem considerados no desenvolvimento do projeto. Primeiramente, a rua São Luiz Gonzaga que, desde o Largo da Cancela, desenvolve uma característica de múltiplos serviços e comércios oferecidos sendo bastante movimentada e com uma interação informal, característico de seu desenvolvimento urbano que já abrigou uma grande diversidade de pessoas com classes e etnias distintas. Também notamos que esta é uma das poucas ruas sem arborização e se torna árida devido ao contraste com o campo de São Cristóvão e com as ruas que são irradiadas da Quinta da Boa Vista. Outro destaque é a presença da Feira de São Cristóvão, um dos maiores atrativos do bairro que traz pessoas de diferentes zonas e possui uma característica arquitetônica e cultural única. Por último, também consideramos o caráter industrial do bairro, já que este foi o berço do desenvolvimento de fábricas e até hoje abriga galpões perto da Baía de Guanabara com empilhamento de containers.

Nossa proposta é projetar um edifício que aborde essa diversidade de características do bairro, potencialize seus pontos forte e minimize os fracos. Portanto, pensamos em um edifício que além de não negar o que já existia no terreno, irá oferecer novos serviços que beneficiam os moradores locais e os colégios e faculdades próximos.



PLANTA BAIXA | Situação



TÉRREO

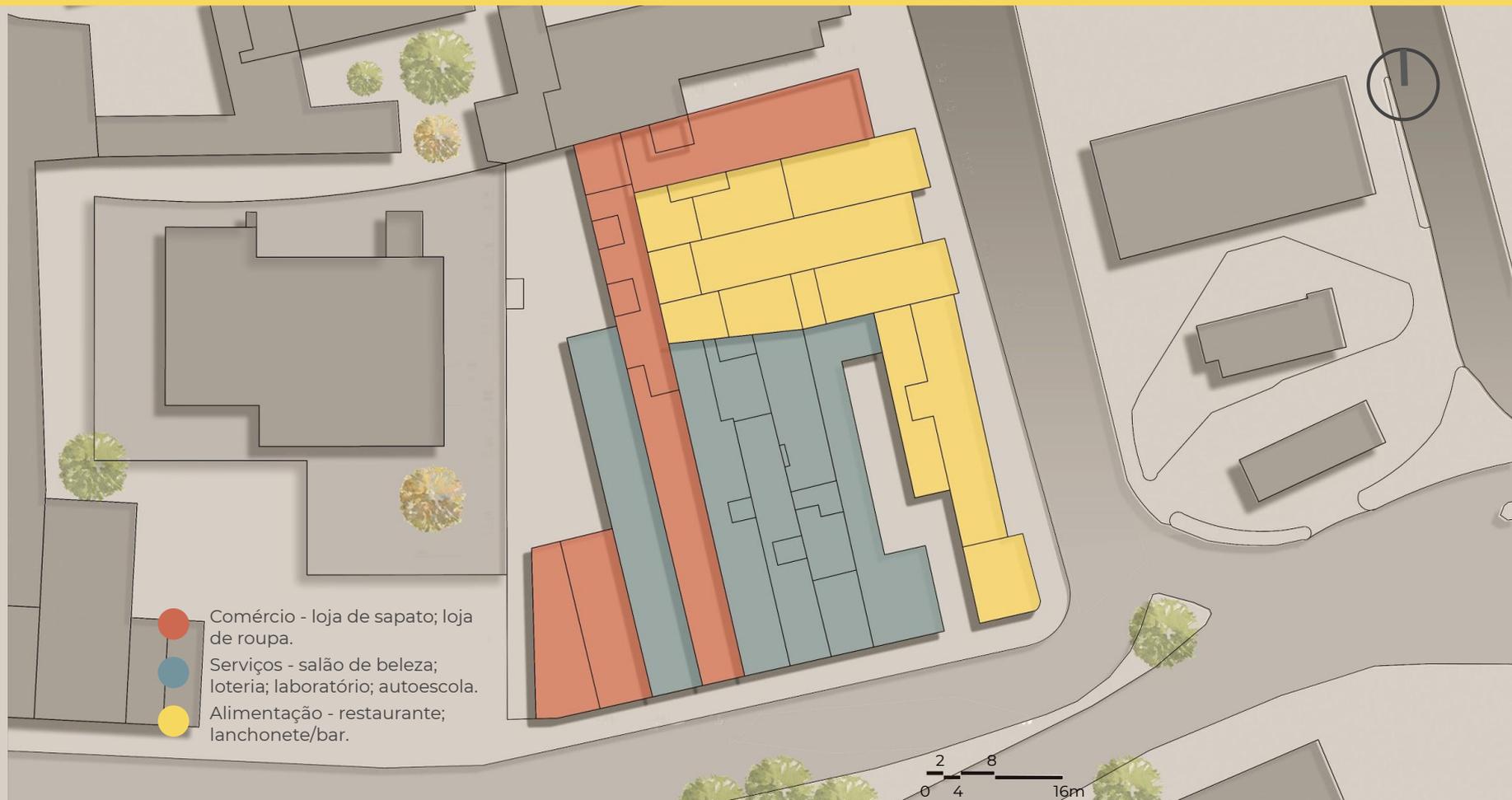
A borda que permeia o limite do terreno será destinada aos comércios, serviços e restaurantes/bar que já eram oferecidos no local, entretanto, essa área externa também disponibilizará de um equipamento urbano e arborização de forma a estimular a permanência das pessoas, inclusive à noite, fazendo uma conexão com o movimento que já existe dentro da Feira de São Cristóvão e trazendo essas pessoas também para a rua.

Ao adentrar, uma série de espaços públicos e colaborativos estarão disponíveis para o convívio, trabalho e estudo. A praça central possui uma área com quiosques e o mobiliário transforma aquele espaço em palco para um ambiente de acontecimento onde eventuais exposições, feiras e atividades podem acontecer. O mesmo acontece com a arquibancada voltada para a rua Campo de São Cristóvão, esta permite que as pessoas, além de serem convidadas a entrar na rua que cruza nosso terreno, se apropriem tanto de seus degraus, quanto da área criada no mezanino. Neste nível, a três metros da rua, criamos um espaço colaborativo de coworking que conta tanto com áreas em comum de estudo e trabalho, quanto com salas de reuniões, multimídia e de escritório particular, podendo ser alugadas ou reservadas. A ideia é que por um valor mensal, o morador do edifício ou o de fora dele, possa utilizar esse serviço e também os do nível inferior, que conta com uma área compartilhada de sala e cozinha, uma lavanderia e um depósito com lockers. Nesse mesmo nível, temos uma portaria que, por meio de uma escada aberta, dá acesso ao platô a partir do qual se desenvolvem os edifícios residências.



Perspectiva: praça central

PLANTA BAIXA | Usos dos edifícios existentes



PLANTA BAIXA | Cobertura

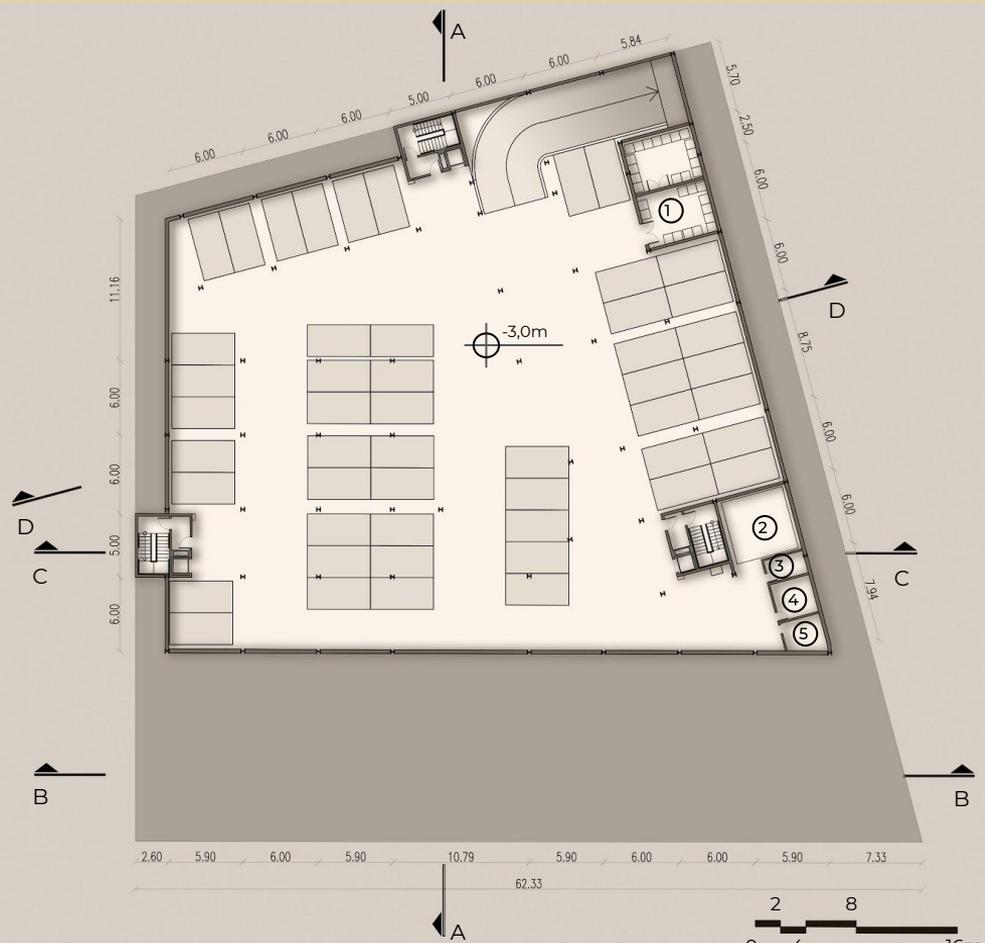


PLANTA BAIXA | Térreo

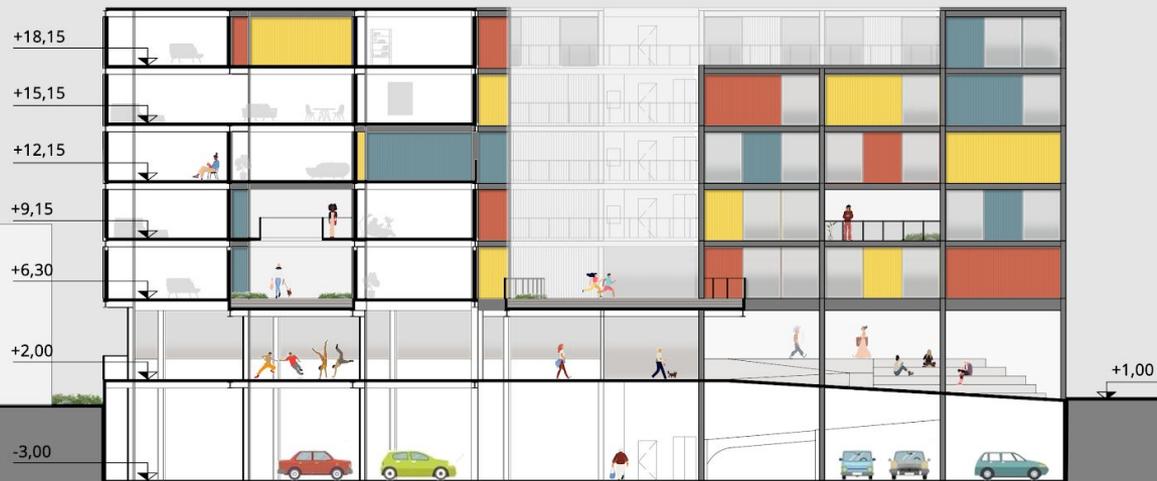
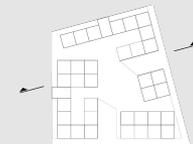


PLANTA BAIXA | Subsolo

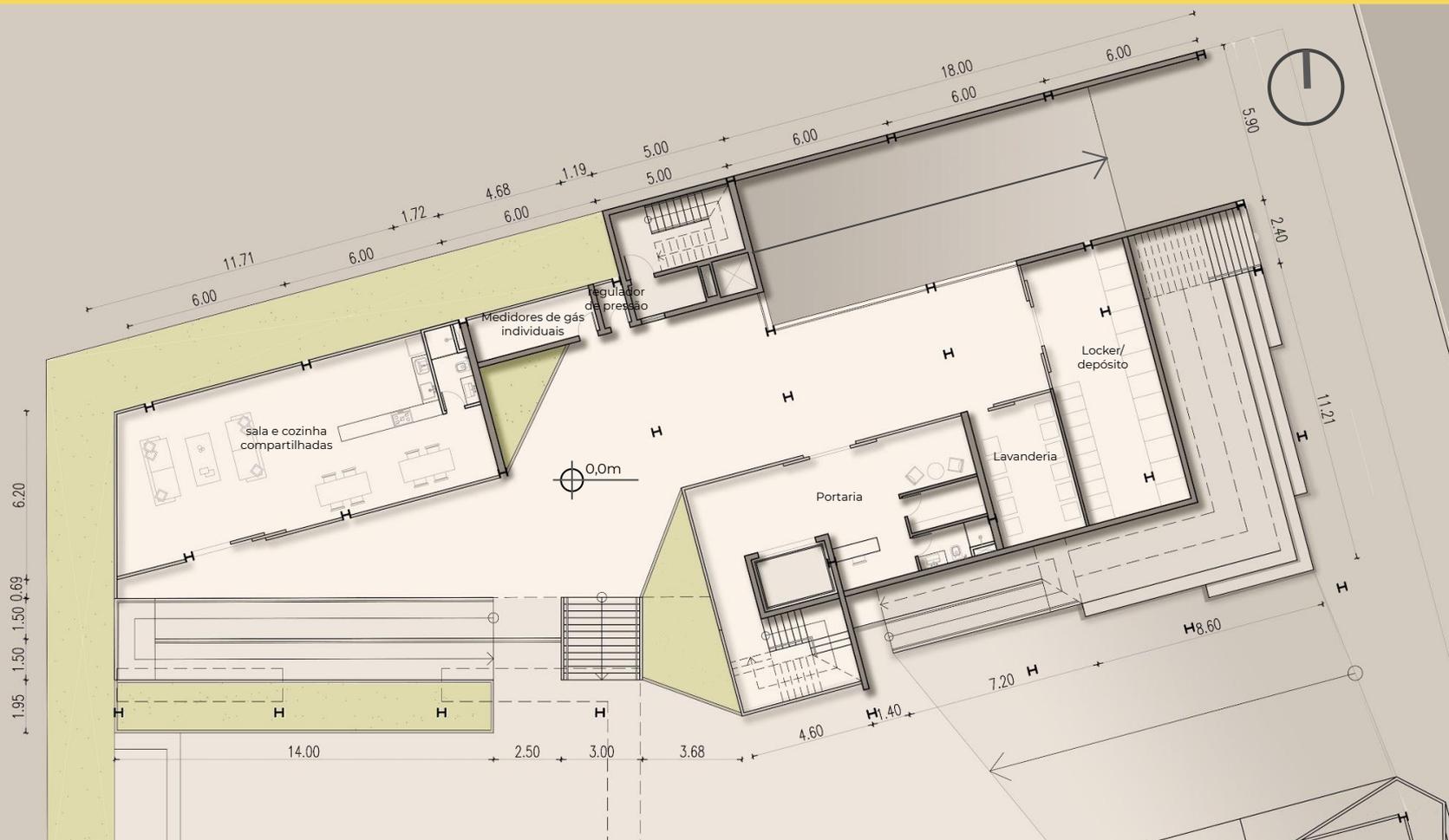
- ① Câmaras de lixo
- ② Cisterna
- ③ Casa de máquinas
- ④ QGBT (QL e QF)
- ⑤ Depósito de materiais



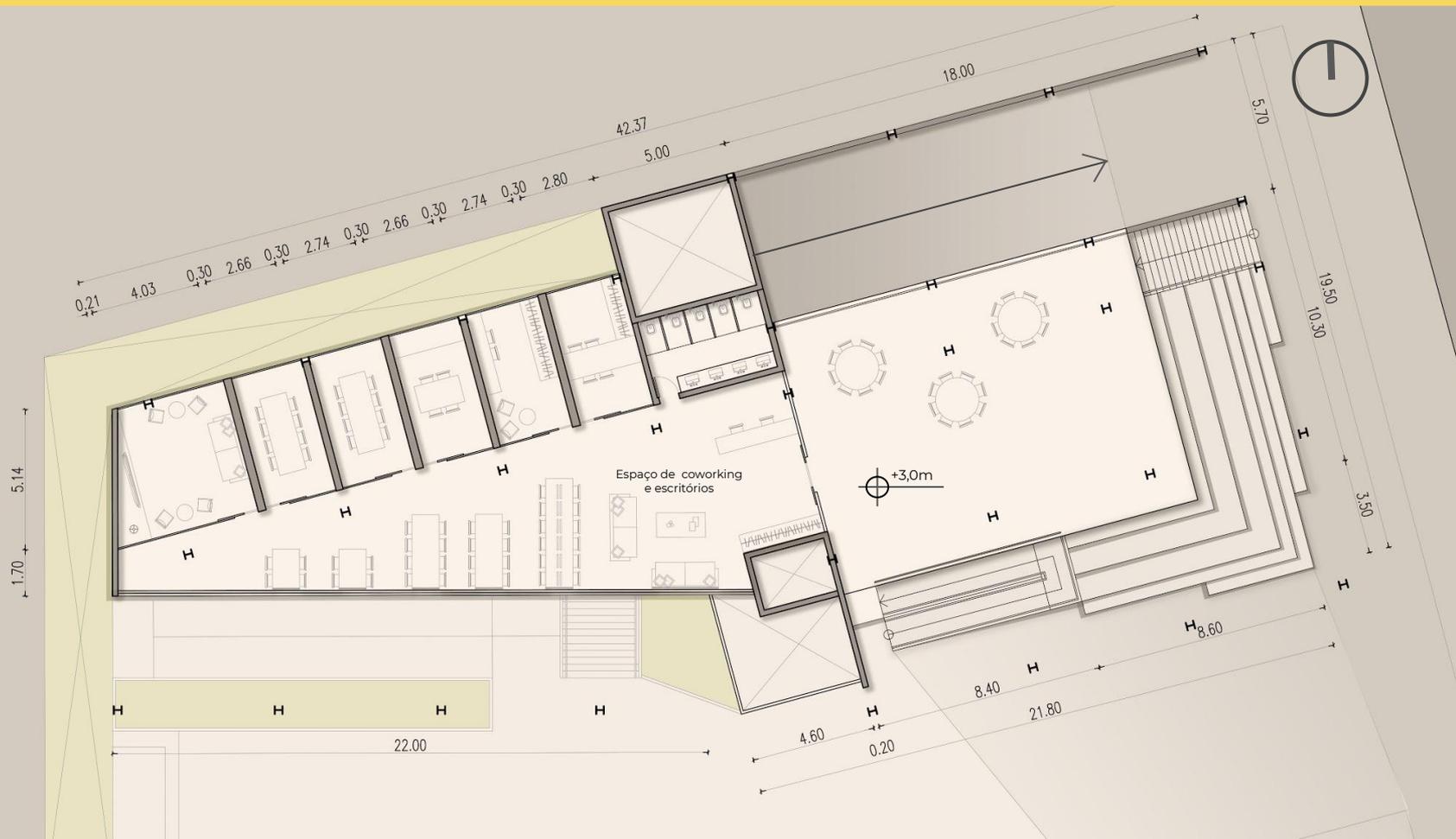
CORTE D | Relações entre a praça pública e a arquibancada



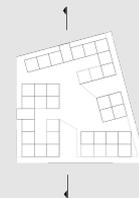
PLANTA BAIXA | Ampliação térreo - nível 0

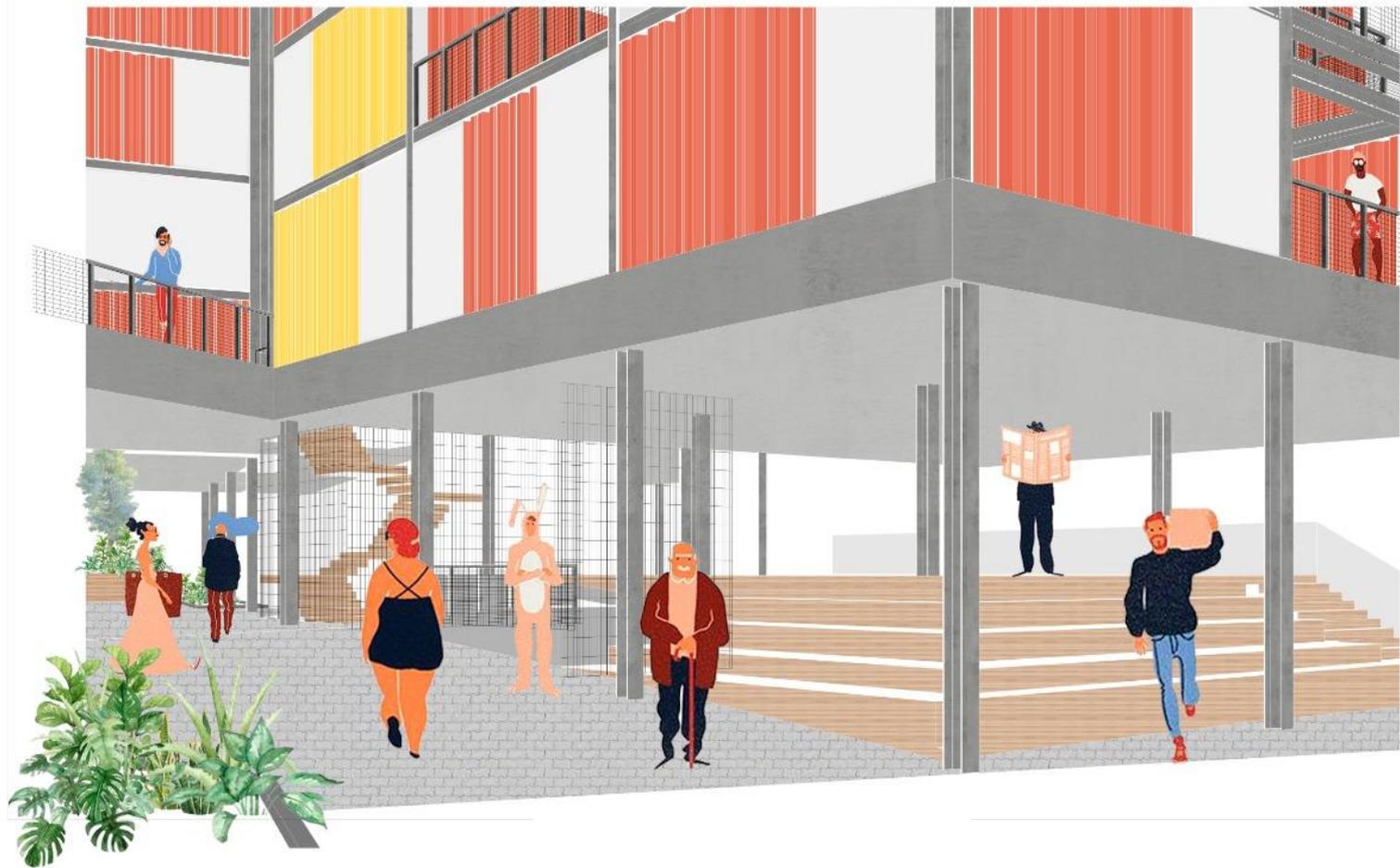


PLANTA BAIXA | Ampliação térreo - nível +3



CORTE A | relações entre os desníveis e o mezanino





PERSPECTIVA | arquibancada do térreo

PLATÔ

A estratégia de deixar o térreo sem residências para assim, poder oferecer um retorno à população local, se conjuga com a vontade de proporcionar um espaço em comum entre os moradores e gerar um sentimento de vizinhança que foi se perdendo com o desenvolvimento do bairro. Para isso, criamos um platô e a partir deste, são criados blocos e ruas com aspecto de vilas onde tanto nelas, quanto na área central, possa existir um convívio e serem feitas diversas atividades. Com o desejo de proporcionar um ambiente agradável, com espaços verdes e que servissem também para o descanso, preferimos adotar uma laje mais espessa e assim, é possível a plantação de árvores e hortas. Além disso, o platô possui recortes que permitem tanto a entrada de luz no térreo quanto a permeabilidade de árvores por toda a verticalidade do edifício.

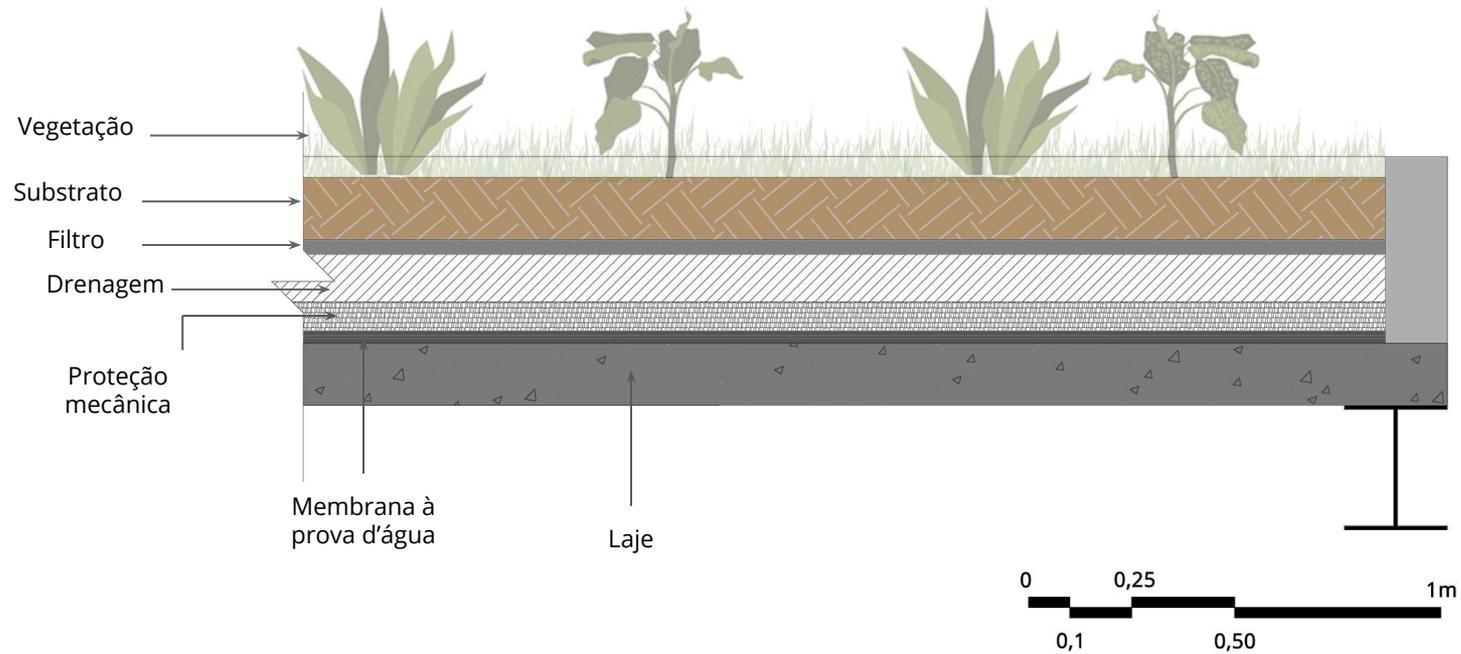


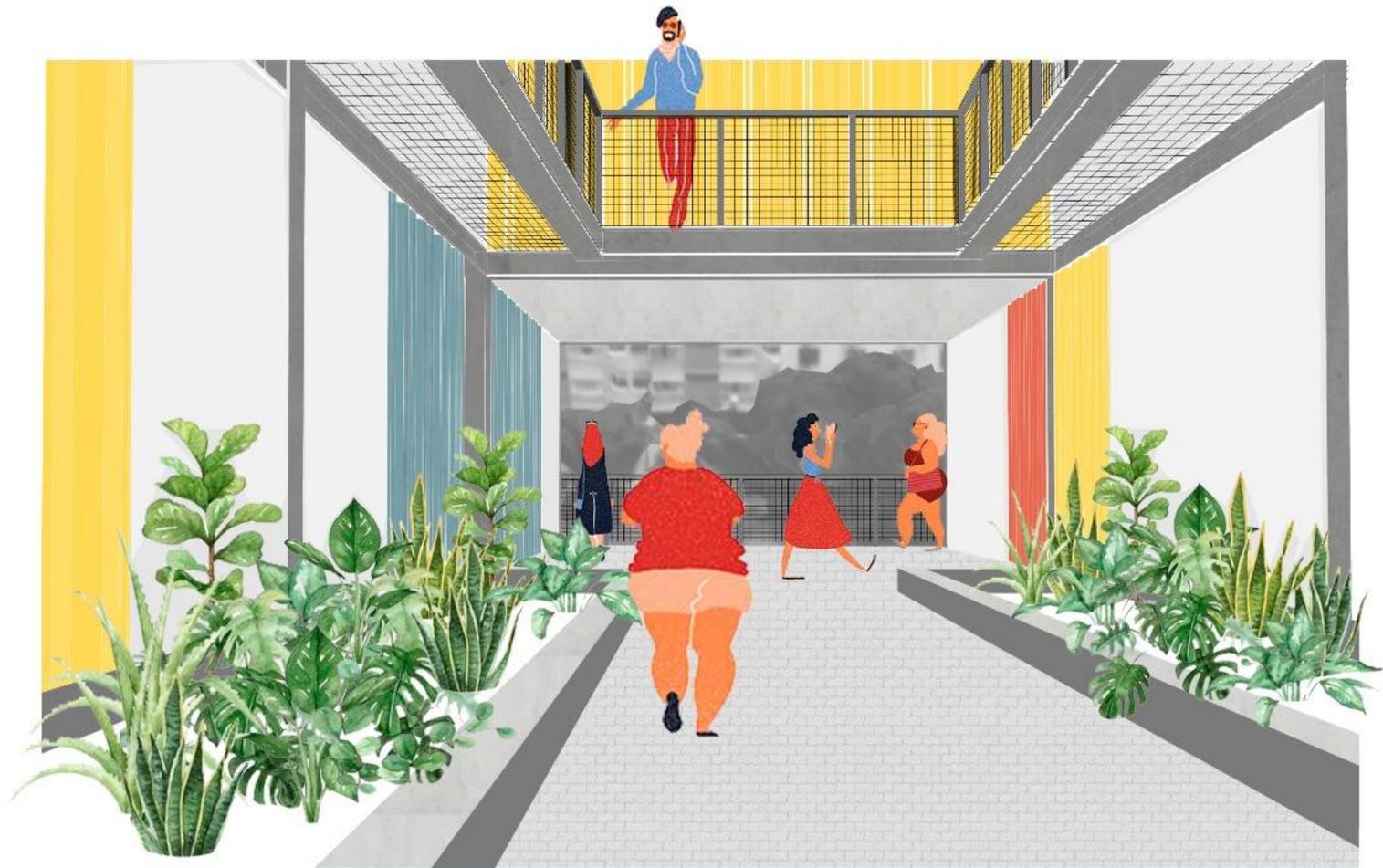
Perspectiva: área central do platô

PLANTA BAIXA | 1º pavimento



DETALHE | laje verde platô

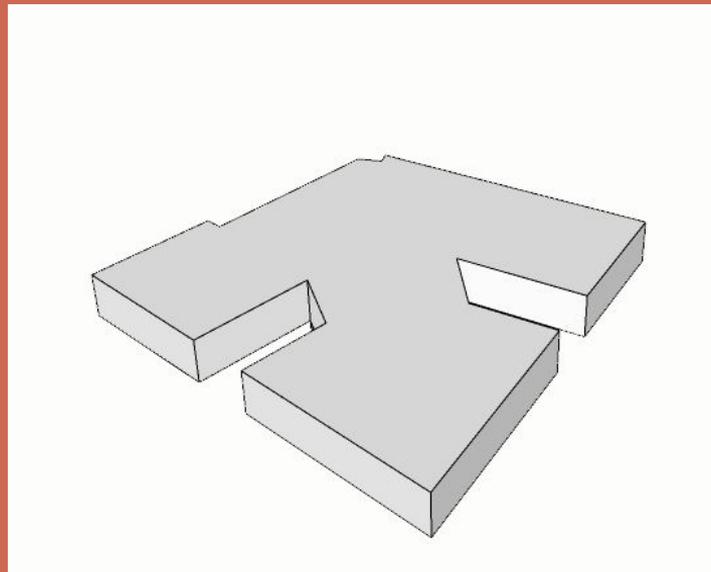




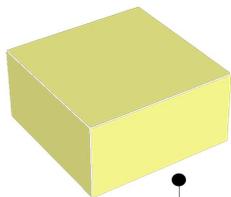
PERSPECTIVA | Rua do primeiro pavimento

UNIDADES

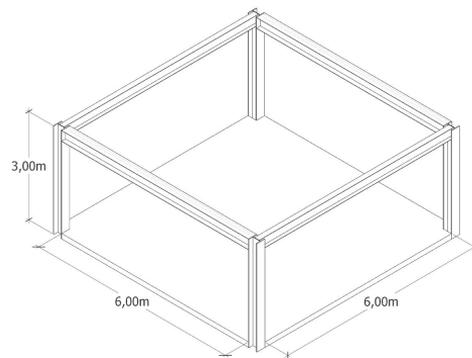
As unidades multifamiliares, foram pensadas a partir do empilhamento de blocos e da possibilidade de adição ou subtração deles, criando apartamentos diversos, que atendam a diferentes demandas e que possam facilmente ser modificados. Para isso adotamos materiais pré-fabricados com pilares e vigas metálicos e que compõem módulos de 6x6 que vão se juntando e alterando. Os fechamentos são feitos por planos que podem ser de vidro e portas de correr ou de camadas duplas de drywall que ajudarão na acústica dos apartamentos. A telha sanduíche colorida foi adotada como proteção do drywall e isolante térmica, além de ser também as portas das unidades e de remeter a história do bairro com cores primárias típicas da Feira de São Cristóvão e dos contêineres da área industrial. Já a circulação vertical é composta por três prismas que contém escada e elevador e pelo qual os moradores têm acesso às passarelas. Estas por sua vez são o único meio de circulação em cada pavimento, darão acesso às unidades, as áreas compartilhadas de varanda e proporcionam diversas visadas, tanto entre os blocos que compõem o edifício, quanto externas para a cidade.



GIF esquemático das composições



1 MÓDULO (6x6) - 36m²



DETALHE ESTRUTURAL | materiais utilizados

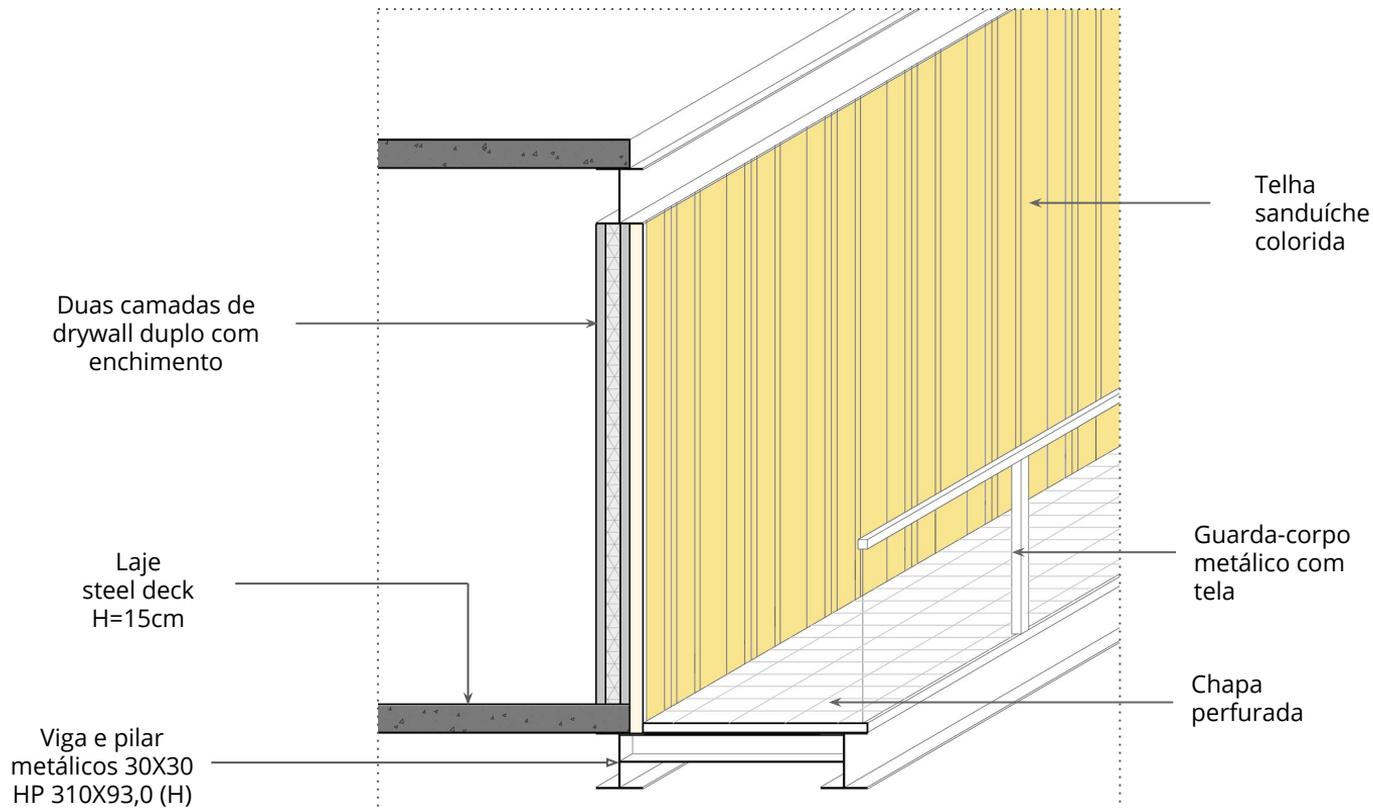


Imagem de referência

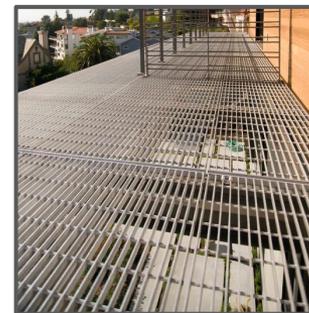
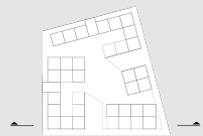


Imagem de referência

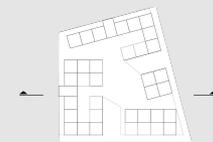
FACHADA SUL | Composições e fechamentos



CORTE B | unidades residenciais



CORTE C | Circulação vertical

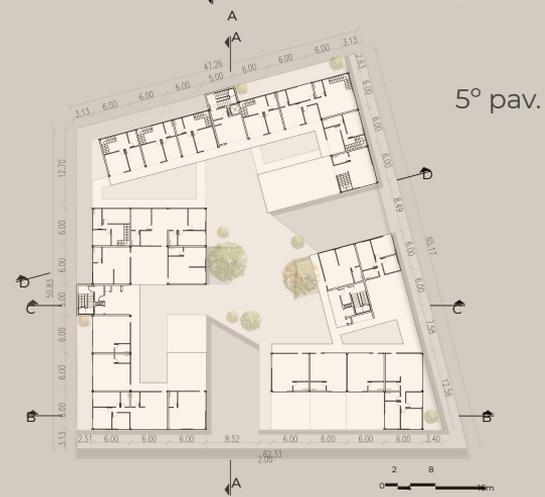


FACHADA LESTE | Visadas



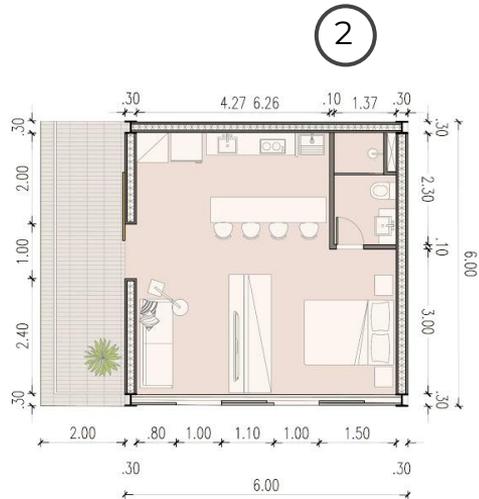


PLANTA BAIXA | Pavimentos restantes



PLANTA BAIXA | Ampliações 1 módulo

1 módulo
36m²
1 quarto

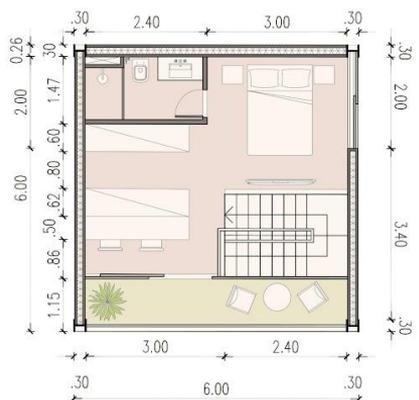


PLANTA BAIXA | Ampliações 3 módulos

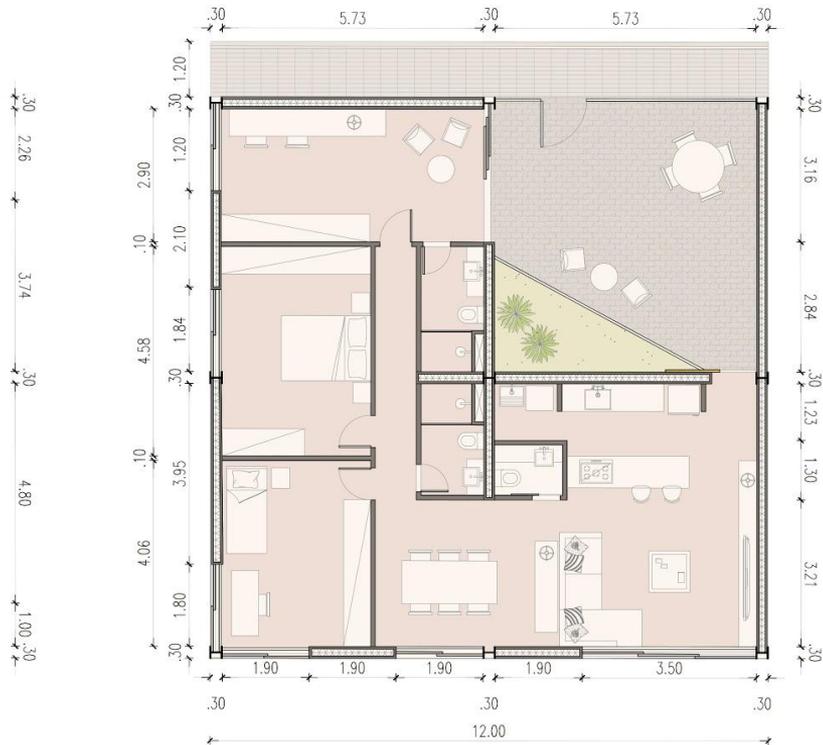
3 módulos
108m²
3 quartos



1



2







| Quadro de Áreas Equivalentes | | | |
|------------------------------|----------------------|---------------|------------------|
| Pavimento | Área Construção (m²) | Índice Equiv. | Área Equiv. (m²) |
| Subsolo | 1960 | 0,5 | 980 |
| Térreo Lojas | 980 | 0,4 | 392 |
| Térreo PUC | 400 | 1 | 400 |
| 1º Pav. Unid. Priv. | 990 | 1 | 990 |
| 1º Pav. Comum | 1125 | 1 | 1125 |
| 2º Pav. Unid. Priv. | 858 | 1 | 858 |
| 2º Pav. Comum | 561 | 1 | 561 |
| 3º Pav. Unid. Priv. | 891 | 1 | 891 |
| 3º Pav. Comum | 521 | 1 | 521 |
| 4º Pav. Unid. Priv. | 891 | 1 | 891 |
| 4º Pav. Comum | 414 | 1 | 414 |
| 5º Pav. Unid. Priv. | 825 | 1 | 825 |
| 5º Pav. Comum | 421 | 1 | 421 |
| Terraço | 1063 | 0,3 | 318,9 |
| | | Total | 9587,9 |

ORÇAMENTO

| | |
|--------------------------|------|
| Total Áreas Privativas = | 5435 |
|--------------------------|------|

| | R\$/m ² | Tx Adm. | Total (R\$/m ²) |
|--------|--------------------|---------|-----------------------------|
| Normal | R\$ 2100 | 10% | R\$ 2310 |

| Área Equiv. Total | Preço da Construção | Custo total da obra |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| 9587,9 | R\$ 2.310,00 | R\$ 22.148.049,00 |

| Custo da Obra (-) | Valor Geral de Vendas (+) | Terreno (-) | Comissão (-) | Incorporação (-) | Resultado Financeiro |
|-------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| R\$ 22.148.049,00 | R\$ 33.142.630,00 | R\$ 6.628.526,00 | R\$ 1.657.131,50 | R\$ 2.319.984,10 | R\$ 388.939,40 |

fim da apresentação
obrigada

GRUPO: FABIANA VICENTE, GABRIELLA NUCARA E LETÍCIA OLIVEIRA