



SILVINA AUDI

ETAPA 2

Antecedentes do Projeto

São Bernardo do Campo: **53,7%** do território ocupado pelo **manancial da bacia hidrográfica da Billings** e **47,5%** da área urbana mapeada na Carta Geotécnica de Aptidão Técnica à Urbanização, está sujeita a processo erosivos e movimentos de massa

A situação reduz drasticamente a disponibilidade de terrenos propícios à produção habitacional

ISSO EXIGE:

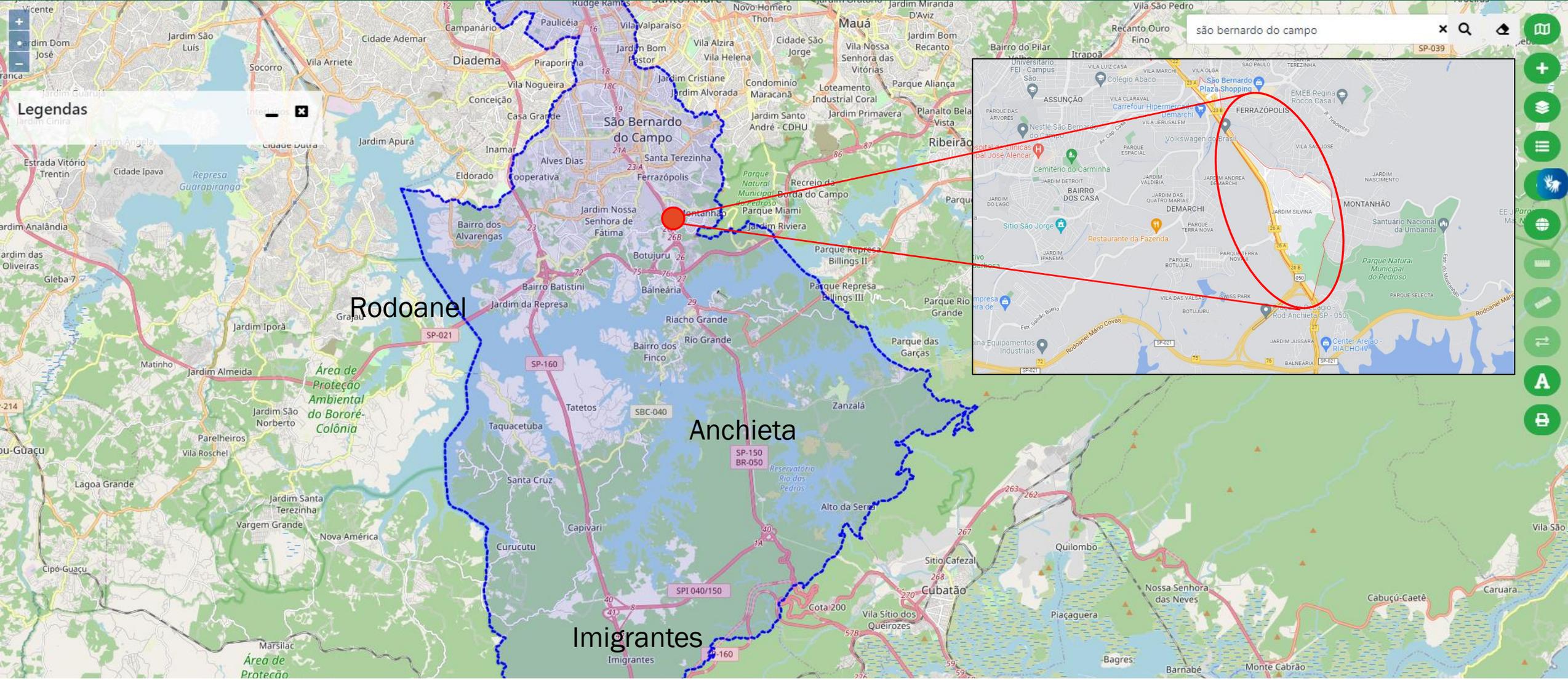
- a busca de formas alternativas para atendimento do déficit habitacional do Município
- aproveitamento mais eficaz dos terrenos disponíveis para produção habitacional

Objetivos do Projeto

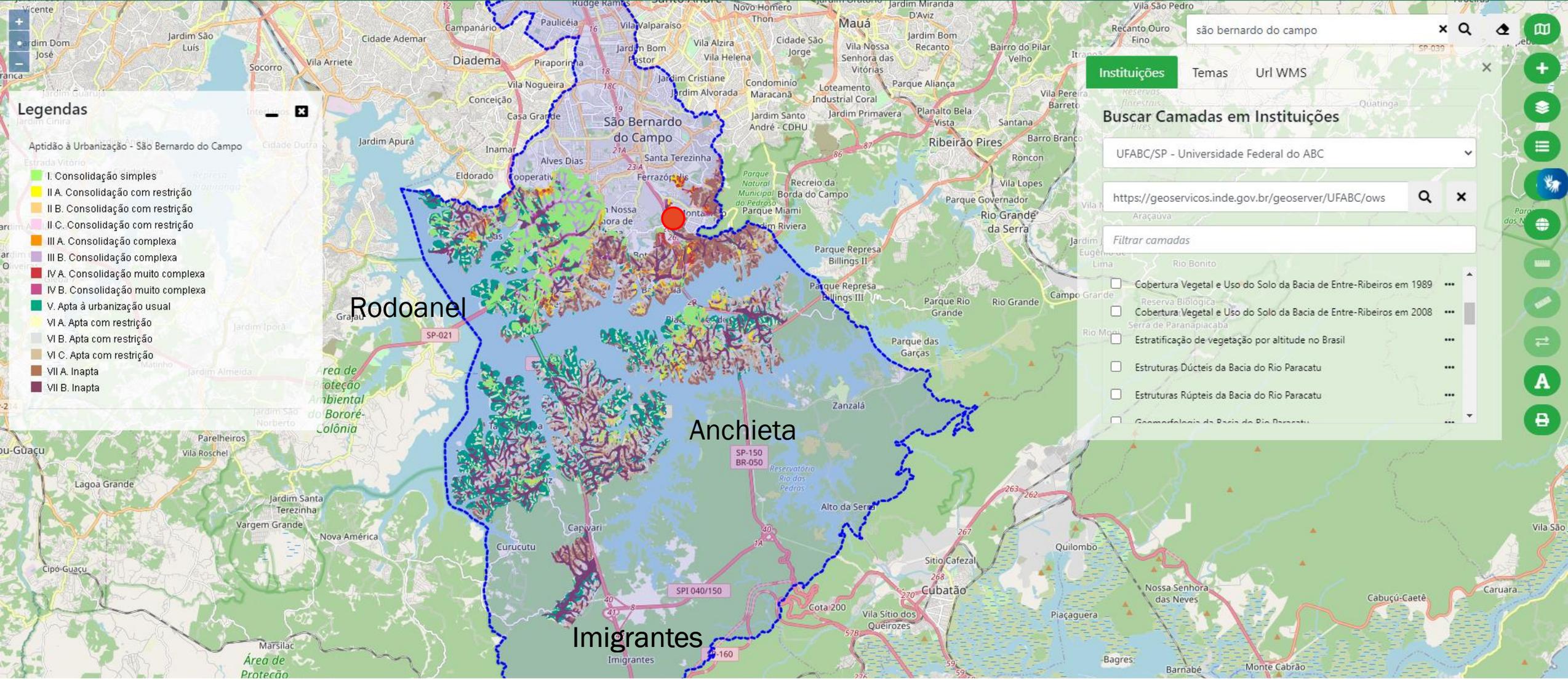
Assegurar o direito à moradia adequada e a eliminação de condições de riscos à vida para as famílias residentes no complexo de assentamentos precários da região do Jardim Silvina, junto com a melhoria da qualidade de vida da região.

Local de Intervenção

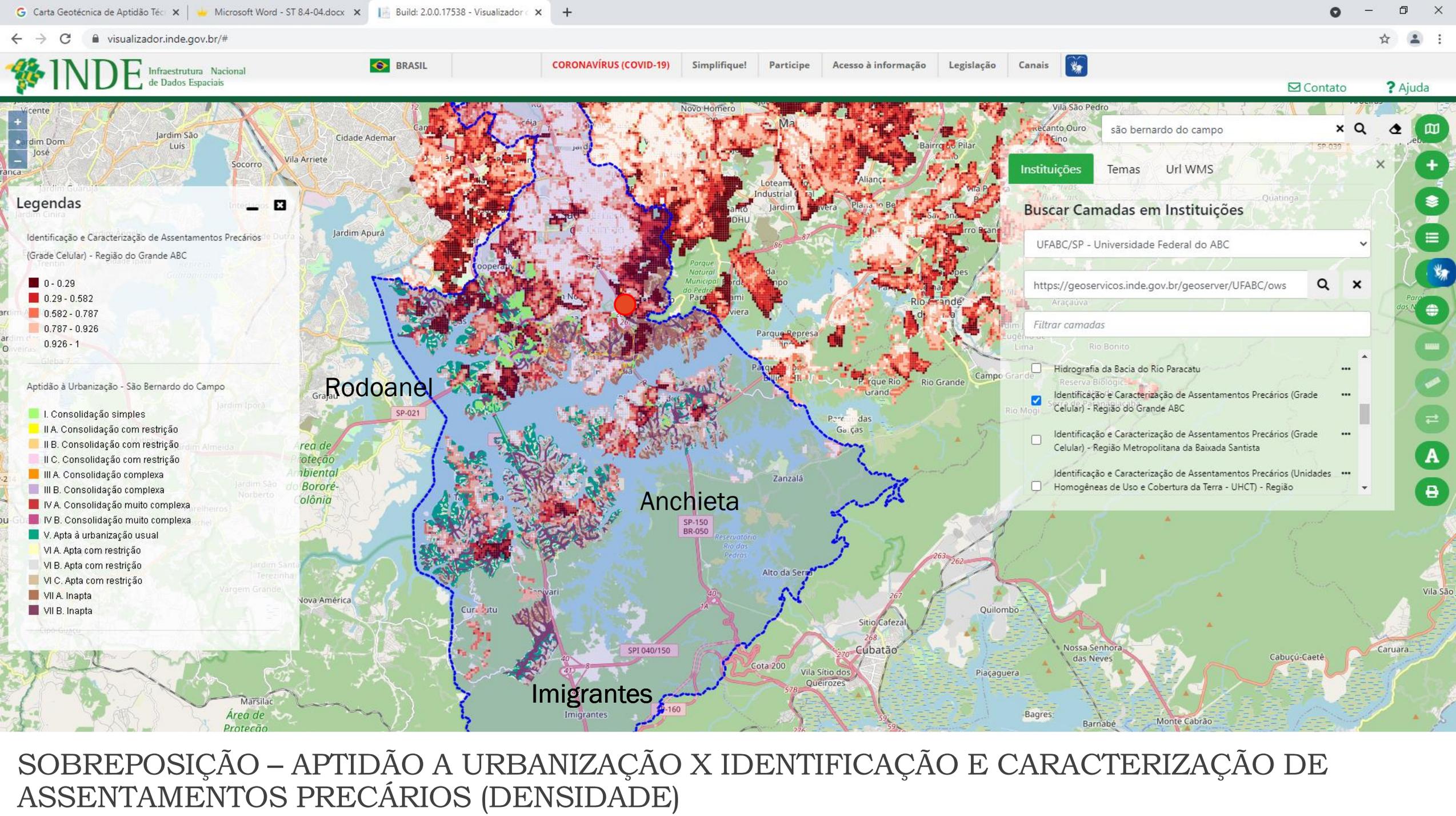
Localizado próximo à Rua Padre Léo Comissari, em São Bernardo do Campo



LOCALIZAÇÃO



MAPA DE APTIDÃO À URBANIZAÇÃO



SOBREPOSIÇÃO – APTIDÃO A URBANIZAÇÃO X IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DE ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS (DENSIDADE)

Área da Implantação







Prioridades de Atendimento

196 famílias integrantes do Projeto de Urbanização Integrada do Complexo de Assentamentos Precários do Jardim Silvina Audi.

Categoria do Projeto

Conjunto Habitacional de Interesse Social Sustentável

Estratégia Adotada

Verticalização

VERTICALIZAÇÃO

A verticalização com utilização de elevadores é vista como solução para os empreendimentos HIS, pois:

ATENDE:

- Diretrizes de acessibilidade
- Manutenção das relações de vizinhança
- Proximidade a empregos e prestadores de serviços
- Proximidade das redes de mobilidades urbana já instaladas
- Proximidades dos equipamento públicos já utilizados (saúde, educação, lazer etc.)

EVITA:

- A implantação ou extensão de novas redes de infraestrutura publica
- A criação de empreendimentos em locais sem suporte adequado para emprego, serviços, mobilidade urbana, saúde, educação etc.
- A dispersão de famílias para locais distante do centro de convivência social e das relações de vizinhança

As soluções adotadas até o momento eram de verticalização sem uso da circulação vertical (elevadores), aproveitando-se da topografia dos terrenos disponíveis

O esforço técnico e a criatividade dos projetistas não conseguiram, em muitos terrenos, alcançar o potencial construtivo da área de implantação

DIRETRIZES DE ACESSIBILIDADE

- Lei Federal 13.146/2015, artigo 4º, diz: *“Toda pessoa com deficiência tem direito à igualdade de oportunidades com as demais pessoas e não sofrerá nenhuma espécie de discriminação.”*

No artigo 3º considera: *“I - acessibilidade: possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;”*

A GARANTIA DE ATENDIMENTO NÃO SE LIMITA, PORTANTO, AO ATENDIMENTO NO TÉRREO DAS EDIFICAÇÕES.

CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE

- Empreendimento com instalação de elevadores propiciará total atendimento a legislação e darão ganho de qualidade aos residentes
- A acessibilidade garantida por lei só será totalmente atendida em empreendimentos de HIS com a participação direta do Município no ganho de qualidade na implantação dos empreendimentos e a consequente redução dos custos de manutenção dos equipamentos
- A implantação de sistema de elevadores em empreendimentos **HIS** sempre foi considerado solução excessivamente onerosa. No entanto, a **Portaria MDR 532/202 (Tabela 2)** exige espaço para a futura instalação de elevadores nos empreendimentos com mais de 2 pavimentos:

“a) Para edificação acima de dois pavimentos, deve ser previsto e indicado na planta o espaço destinado ao elevador e informado no manual do proprietário. O espaço deve permitir a execução e instalação futura do elevador. Não é necessária nenhuma obra física para este fim, exceto a execução da sua fundação, que deverá ser projetada e executada caso o espaço previsto para a futura instalação do elevador esteja no interior da edificação. Além disso, a estrutura deverá ser projetada e executada para suportar as cargas de instalação e operação do equipamento”.

SITUAÇÃO SOCIAL

A população cadastrada em **2010**, passou por mudanças e temos que considerar o envelhecimento, deficiências ou doença crônica dos beneficiários cadastrados – demanda vinculada ao projeto

A consideração da situação de **envelhecimento** da população, em empreendimentos **HIS equipados com elevadores**, proporcionará qualidade de vida além da qualidade habitacional

O empreendimento deve proporcionar ganhos a todos os residentes, sem excluir os menos favorecidos, além das transformações no grupo cadastrado no tempo de espera para a entrega das UH



CUSTO & CUSTEIO

Na busca de minimizar o impacto da implantação, manutenção e conservação do sistema de elevadores nos conjunto habitacionais, realizou-se busca por equipamento que ofereça menor necessidade de manutenção e conservação

- O equipamento da empresa *ThyssenKrupp Elevadores* não necessita de “casa de máquina”, uma vez que o sistema se encontra no carro do elevador, proporcionando redução de custo de instalação, baixa vibração e ruído.

- Consulta realizada com a empresa *ThyssenKrupp Elevadores*, definiu **custo mensal** de manutenção preventiva para a utilização de elevadores estimado em **R\$ 1.000,00 por elevador**, com impacto de aproximadamente **R\$ 30,00** na taxa condominial.

O Município propiciará a implantação dos elevadores sem custo incidente ao contrato.



ESTIMATIVAS DE CUSTO & CUSTEIO

DESCRIÇÃO	EDIFÍCIO 1	EDIFÍCIO 2	TOTAL
Unidade habitacionais	52	144	196
Nº de elevadores	2	4	6
Custo Total de manutenção preventiva (R\$/Mês)	2.000	4.000	6.000
Custo total mensal por Unidade Habitacional (R\$/Mês)	38,46	27,78	30,61

GESTÃO CONDOMINIAL – TRABALHO SOCIAL

Atuação por 12 meses, sendo 3 meses anteriores a entrada das famílias no conjunto.

Natureza das atividades a serem desenvolvidas:

- Pré-ocupação – Normas de convivência, direitos e obrigações dos novos moradores e orientações para a constituição do Condomínio
- Formação e constituição do condomínio
- Implantação e organização do condomínio
- Gestão condominial – capacitação e apoio
- Emancipação gradativa do grupo gestor

A **gestão condominial** a ser conduzida junto aos moradores, síndicos e conselhos, apresentará o formato de **manutenção e custeio de despesas**, assim como o provimento de reserva financeira para investimentos e despesas não previstas, exigência em qualquer condomínio

MEDIDAS COMPLEMENTARES

EFICIÊNCIA ENERGÉTICA / ÁGUA DE REUSO

Implantação para as áreas comuns condominiais:

- sistema de iluminação com energia fotovoltaica
- sistema de água de reuso



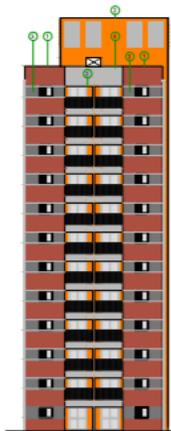


SILVINA AUDI

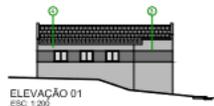
ETAPA 2- IMPLANTAÇÃO



EDIFÍCIO TIPO 02
ELEVÇÃO 01
ESC. 1:200



EDIFÍCIO TIPO 02
ELEVÇÃO 02
ESC. 1:200



ELEVÇÃO 01
ESC. 1:200



ELEVÇÃO 02
ESC. 1:200



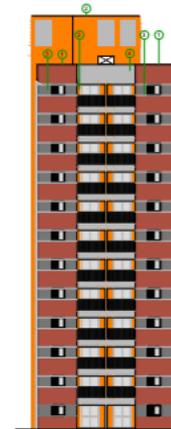
ELEVÇÃO 03
ESC. 1:200



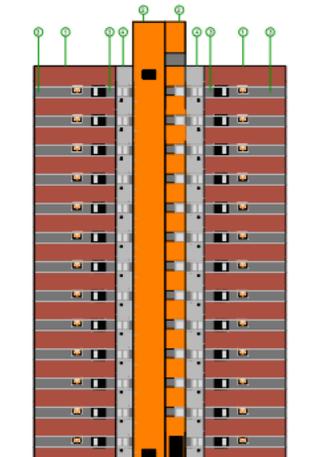
ELEVÇÃO 04
ESC. 1:200



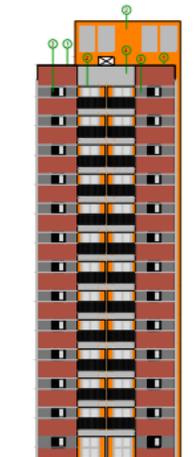
EDIFÍCIO TIPO 02
ELEVÇÃO 03
ESC. 1:200



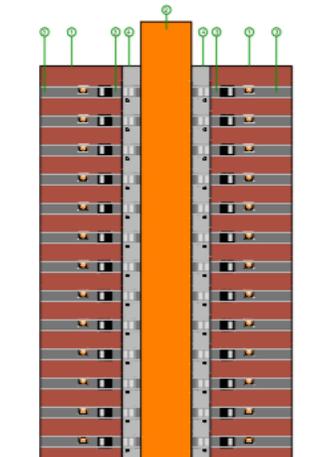
EDIFÍCIO TIPO 02
ELEVÇÃO 04
ESC. 1:200



EDIFÍCIO TIPO 01
ELEVÇÃO 01
ESC. 1:200



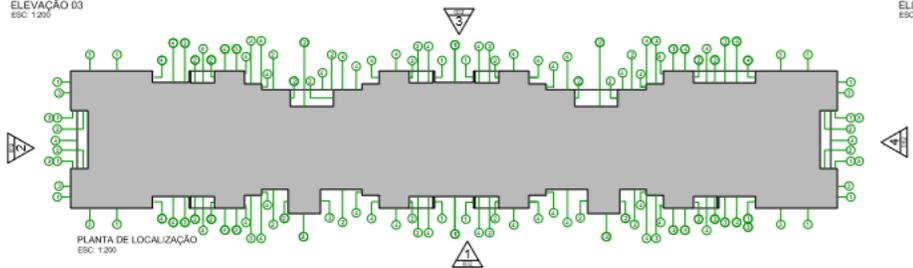
EDIFÍCIO TIPO 01
ELEVÇÃO 02
ESC. 1:200



EDIFÍCIO TIPO 01
ELEVÇÃO 03
ESC. 1:200



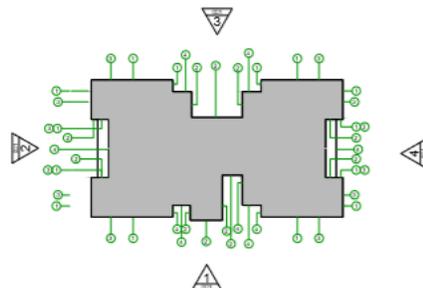
EDIFÍCIO TIPO 01
ELEVÇÃO 04
ESC. 1:200



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
ESC. 1:200



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
ESC. 1:200



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
ESC. 1:200