

MEMORIAL JUSTIFICATIVO DE ARQUITETURA

Empreendimento: RETROFIT – Rua Gonçalves Dias.

A) Justificativa: A carência de terrenos disponíveis no Município de Santos para construção de habitação de interesse social, principalmente em sua região central, provocou a adoção da técnica chamada de Retrofit, a qual reforma e adapta construções existentes. O empreendimento é relevante e exemplar para outros proprietários de edifícios subutilizados ou sem uso revitalizem/reformem, incentivando a habitação popular, na região central e proporcionando o aquecimento do comércio local. Para gerar incentivos, a prefeitura criou o Programa “Alegra Centro” (Lei Complementar nº 1.085 de 30 de dezembro de 2019 – Projeto complementar nº83/2019) e o “Programa Novo Centro Velho”.

B) Localização: Rua Gonçalves Dias, nº 08 x Rua do Comércio, nº 77, Centro, Santos/SP.



Figura 01: Localização do empreendimento.

A Região Central de Santos possui toda a infraestrutura capaz de receber a implantação do referido projeto. O perímetro do empreendimento é dotado de infraestrutura urbana:

- Via pavimentada;
- Rede de abastecimento de água e coletora de esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Coleta de lixo;
- Ponto de ônibus:.....150 m;
- Escola de ensino infantil:.....1,1km (UME Paulo Gomes Barbosa);

- Escola de ensino fundamental:.....600m (UME Mário Almeida de Alcântara);
- Escola de ensino médio:.....750m (E.E. Barnabé);
- Agência bancária:.....350m;
- Agência dos correios:.....550m;
- Lotérica:250m.

C) ELEMENTOS DE PROJETO

O Estudo Preliminar Arquitetônico (Figura 02) elaborado pela Secretaria de Governo da Prefeitura Municipal de Santos propõe a implantação de 36 unidades habitacionais e 02 unidades comerciais, distribuídas:

- Pavimento Térreo: No pavimento térreo ficam localizadas duas lojas com banheiros (67,57m² e 82,44m²) e uma área comum contendo: hall, bicicletário, abrigo para medidores, depósito, escada, elevadores, salão com copa e banheiros.
- Pavimento Tipo (1º): No pavimento tipo do 1º andar temos as unidades, a saber:
 - unidade 1= 54,00 m² (02 dormitórios, cozinha e banheiro);
 - unidade 2A (acessível) = 33,50 m² (01 dormitório, cozinha e banheiro);
 - unidade 3A (acessível) = 50,64 m² (02 dormitórios, cozinha e banheiro);
 - unidade 4A (acessível) = 33,50m² (01 dormitório, cozinha e banheiro);
 - unidade 5 = 37,72m² (01 dormitório, cozinha e banheiro);
 - unidade 6 = 58,73 m² (02 dormitórios, cozinha e banheiro);
 - lavanderia de uso comum.
- Pavimento Tipo (2º ao 6º): Do 2º ao 6º pavimento tipo temos as unidades, a saber:
 - unidade 1= 54,00 m² (02 dormitórios, cozinha e banheiro);
 - unidade 2 = 33,50 m² (01 dormitório, cozinha e banheiro);
 - unidade 3 = 50,64 m² (02 dormitórios, cozinha e banheiro);
 - unidade 4 = 33,50m² (01 dormitório, cozinha e banheiro);
 - unidade 5 = 37,72m² (01 dormitório, cozinha e banheiro);
 - unidade 6 = 58,73 m² (02 dormitórios, cozinha e banheiro);
 - lavanderia de uso comum.
- Total de unidades: 36 unidades habitacionais, das quais 03 são acessíveis (06 unidades por pavimento tipo).

Figura 02: Estudo Preliminar: Plantas e cortes.

