



MEMORIAL DESCRITIVO DO PROJETO DE URBANIZAÇÃO, EDIFICAÇÕES E PAISAGISMO

1. INTRODUÇÃO

O presente memorial descritivo foi elaborado com o objetivo de embasar o projeto de urbanização, edificações, arborização pública e praças de um condomínio fechado situado na RS 389 (estrada do Mar) km 20,5, distrito de Atlântida Sul – Osório, denominado Lagoa do Passo Village Park, aprovado pela FEPAM e registrado sob LI N° 0541/98-DL, e Prefeitura Municipal de Osório – Decreto n° 123/99 – 101/2000 e registrado no Registro de Imóveis de Osório sob n° 94208-LV 02; sendo de propriedade da incorporadora MARINA BEACH CLUB LTDA.

São apresentadas as diretrizes básicas dos serviços necessários a implantação do condomínio em questão e à arborização dos logradouros, visando à reconstituição da paisagem natural, harmonizando esteticamente todos estes aspectos.

2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EMPREENDIMENTO

O condomínio abrange uma área total de 46,7 ha constituída de 283 lotes privativos e áreas destinadas a atividades condominiais e sistema viário. Tanto as áreas privativas como as de uso comum tem suas testadas indicadas na planta de implantação do projeto urbanístico, assim como a largura dos passeios e vias públicas (rolamento e ciclovia) estão especificadas nos perfis transversais em anexo na mesma planta.

Em relação às áreas de destinação pública verificam-se duas praças poliesportivas, praça do lago, diversas áreas verdes, espaço de convívio social, pórtico de acesso com guarita, prédio administrativo/ serviços e diversos outros espaços a seguir relacionados.

3. INFRA-ESTRUTURA BÁSICA

- **Abastecimento de água:** O suprimento público de água caberá à CORSAN e deverá ser instalada a 50 cm do alinhamento dos lotes de acordo com as normas técnicas da Companhia.
- **Esgoto sanitário:** O tratamento do esgoto sanitário será feito através de fossa séptica individual, com disposição final do efluente em sumidouro. A fossa deverá



ser do tipo câmara única com volume mínimo de 1,83 litros. O sumidouro deverá ter as seguintes dimensões mínimas: superfície de absorção de 12,31 m², comprimento de 2,00m, largura de 1,30m, e profundidade útil de 1,50m, sem extravasar para rede pluvial.

- **Energia Elétrica:** Será fornecida pela CEEE, em AT no nível de 25 KV e em BT trifásica de 380 V e monofásica de 220 V. A rede de distribuição será aérea, conforme projeto elétrico específico.
- **Pavimentação:** A pavimentação será em blocos pré-moldados de concreto do tipo UNSTEIN, Pavimento “S” na espessura média de 8cm e em pedra tipo basalto na espessura média de 18cm.
- **Muros:** O condomínio será totalmente murado, sendo sua frente junto à RS 389 e o pórtico de acesso, com muros e pilares, com aspecto rústico, na modulação adequada ao uso de elementos vazados tais com tela galvanizada, grades, treliças ou similares em concreto, aço, ferro, alumínio ou madeira, na altura média de 2,10 m. Nas divisas laterais serão colocados moirões de concreto pré-moldado ou alvenaria com sistema de segurança tipo cerca energizada ou similar.

4. ÁREAS VERDES E ABERTAS

4.1 Arborização pública: As espécies vegetais a serem utilizadas na arborização serão compatíveis ao paisagismo do local e as características do projeto urbanístico deverão considerar os seguintes aspectos:

- Espécies da flora nativa, adaptadas às condições edafoclimáticas da área
- Aspectos relacionados à floração (coloração, vistosidade, perfume, presença de néctar), frutificação e estética geral
- Porte das espécies visando à adequação às obras de eletrificação e edificações do loteamento
- Permanência ou decidualidade foliar
- Floração exuberante
- Espécies frutíferas nativas atraentes à fauna silvestre

4.2 Praças esportivas: Para este espaço foi estabelecido um programa relacionado às atividades físicas e de lazer, com os seguintes equipamentos:

- Quadra de tênis (duas)



- Quadra de tênis coberta (uma)
- Quadra de futebol sete de areia (duas)
- Quadra de vôlei de areia (duas)
- Cancha de bocha (uma)
- Quadra de futebol 11 em grama (uma)
- Quiosques para jogos (dois)
- Área para ginástica e musculação
- Área de play-ground e play-lot
- Pista de skate
- Mini golfe

Serão criados, também, diversos ambientes de estar que deverão ser permeados de vegetação de vários portes (forração, herbáceas, trepadeiras, arbustos e árvores).

As circulações e os ambientes receberão tratamentos tais como saibro, grês, grama, onde serão distribuídos os elementos que constituem o mobiliário urbano (bancos, luminárias, lixeiras, bebedouros,...).

4.3 Praça do Lago: Lugar do movimento e da parada, da caminhada, da contemplação e do relax. Este espaço desenvolve-se em torno de um lago com uma ilha artificial. Aos ambientes de estar, segue-se por trilhas no meio de vegetação nativa, chegando às margens do lago.

A vegetação é variada em volume, altura, densidade, cor e textura criando ambientes ou percursos peatonais. O mobiliário urbano é o mesmo acima citado.

4.4 Acesso a lagoa: O Acesso a lagoa se dará através de rampa de concreto e deck flutuante.

5. ÁREAS CONDOMINIAIS EDIFICADAS

Todas as edificações condominiais deverão obedecer a projetos específicos, inspirados nos elementos rústicos e naturais da região, seguindo uma arquitetura contemporânea.



Materiais como a madeira: o eucalipto, a maçaranduba, o pinos, o bambú, o tijolo e a telha de barro, estarão presentes tanto na estrutura, como nas paredes, esquadrias e detalhes, buscando a integração e harmonia com a natureza e a paisagem nativa.

5.1 Clube Náutico: Edificação com área compatível à constituição das dependências a seguir relacionadas e adequadas ao lazer:

- Salão de convívio com espaço para festas
- Ambiente de lareira
- Vestiários
- Churrasqueiras
- Infra-estrutura de serviços e apoio (cozinha, sanitários, vestiários, etc.)
- Ampla varanda coberta
- Piscina para adultos e para crianças para a prática de esportes e lazer
- Deck de madeira e *solarium*
- Terraço panorâmico
- Apartamento para zelador, constituído de estar, copa/cozinha, dormitório, banheiro e área de serviço

5.2 Espaço de Convívio Social

- Amplo salão de festas e convívio com espaço para restaurante
- Ambiente de lareira
- Sala de jogos
- Ginástica e musculação
- Vestiários
- Infra-estrutura de serviços e apoio (cozinha, depósito, sanitários, vestiários, etc.)
- Ampla varanda coberta
- Piscina para adultos e para crianças para a prática de esportes e lazer
- Deck de madeira e *solarium*
- Espaço Kids
- Mini Biblioteca

5.3 Pórtico de entrada: Junto a RS 389 a edificação deverá ter área que abrigue os serviços de guarita, vigilância e portaria permanente.



5.4 Prédio administrativo/serviços: Destinado às atividades administrativas e manutenção geral do condomínio, e será constituído das seguintes dependências:

- Sala de administração
- Secretaria geral
- Central de manutenção e pequenos reparos

6. ÁREAS DE RESERVA PARA HABITAÇÃO COLETIVA

Serão construídas casas na proporção de uso do terreno, em conformidade com a Convenção de Condomínio em relação aos recuos, altura, muros e utilização.

Observações Gerais: Todos os projetos deverão seguir e obedecer rigorosamente às legislações vigentes, determinações de Órgãos públicos e Entidades ambientais.

Valor estimado para condomínio: 40% de um salário mínimo.

Porto Alegre, 30 de dezembro de 2009.

ARQUITETA SORAYA ROMANOWSKY

CREA 88463