

KING KAULUMA GARDENS, DEVELOPMENT PLAN

2017 - (2020)

Localização

Ondangwa, Namíbia

Cliente

Nambel

Custo Estimado

202 000 000,00 NAD
(12 198 067,00 EUR)

Âmbito

Plano de Regeneração Urbana e Ação de Realojamento

Fases

Proposta Preliminar
Proposta de Plano
Programa Base
Estudo Prévio
Anteprojecto de Desenho Urbano
Projeto de Execução
Assistência Técnica
Fiscalização

Área

24,9 ha

Estimativa da população

1828

Unidades Habitacionais

494 Fogos
261 Moradias 28036 m² de AC
137 Moradias Geminadas em 24 Condomínios 8301 m² de AC
96 Apartamentos em 12 Edifícios 5360 m² de AC

Este Projeto corresponde ao desenvolvimento de um Modelo de Ocupação, Plano e Projeto para a construção de uma área residencial, central na zona de Ondangwa, de custos controlados, através de uma Parceria Público-Privadas (PPPs) integrando de forma articulada as diversas componentes urbanas, adequadas à estrutura social e cultural da região, para o desenvolvimento sustentável.

Esta nova área atenderá a todas as necessidades do bairro a desenvolver, tendo em conta a sua centralidade, incluindo a criação de áreas públicas agregadoras da comunidade, definindo a sua própria identidade e possibilitando o desenvolvimento de economias locais.

O desenvolvimento da estrutura urbana baseia-se na criação de uma área residencial de venda acessível, integração de cerca de 500 fogos e usos complementares à função residencial como comércio, serviços, e equipamentos de proximidade e espaços públicos necessários para equilíbrio ambiente urbano. Em termos percentuais o Plano integra 53% de área destinada a moradias residenciais isoladas (aproximadamente 300 m² de área lote); 28% de área destinada a moradias geminadas e 19% de área destinada a habitação coletiva.

A área de intervenção com cerca de 24,9 ha, localiza-se no Sudoeste da cidade de Ondangwa, abrange duas Unidades de Execução do Plano Municipal de Ondangwa. O Plano inclui uma escola e um cemitério (informal)





ESQUEMA VOLUMÉTRICO DE OCUPAÇÃO

existentes que integrados no Plano condicionam a estrutura de ocupação a projetar.

O conceito da proposta de ocupação baseia-se na unidade de vizinhança e está estruturado em cinco pontos-chave:

Sistema de Rua, o plano é limitado por vias estruturantes que devido à sua largura facilitam o tráfego pesado, deste modo é proposto um sistema de vias de distribuição e de acesso no interior do plano destinadas a facilitar a circulação local dos residentes e desencorajar o tráfego de passagem.

Uso Residencial, estando assegurado as distâncias confortáveis de percorrer a pé para os pontos de serviço à função habitacional (comércio, serviços e equipamentos e espaços verdes de recreio e lazer) a distribuição das tipologias habitacionais desenvolvidas é unicamente condicionada ao tamanho do lote e aos pontos considerados preferenciais para a localização de habitações com uso comercial anexo.

Equipamentos, as áreas para equipamentos propostos estão localizadas de forma a cumprir o serviço e acesso no seu raio de influência normalizado.

Usos mistos (serviços/comércio), os níveis dos usos referidos relacionam-se com as necessidades diárias, estas zonas estão localizadas preferencialmente nas vias principais próximas aos equipamentos e nos limites das áreas de vizinhança.

Estrutura Ecológica Urbana, condicionada às características climáticas e territoriais onde o plano está inserido foram localizados e projetados espaços que definidos através de um sistema de pequenos parques e espaços de recreio e lazer em cada área de vizinhança promovem as atividades culturais, recreativas e de lazer, definindo e contribuindo para a estrutura ecológica.

O envolvimento da A1V2 inclui a elaboração do Plano de Urbanização a ser aprovado pelas autoridades (desenvolvimento de um modelo de ocupação territorial que organiza e estrutura a ocupação através de um zoneamento a ser aprovado); Operação de Loteamento e Projeto de Execução do Projeto Urbano; Programa de Habitação (Projetos de Arquitetura de diferentes Tipologias habitacionais a implantar nos lotes definidos no processo de loteamento/zonamento) e Fiscalização da Obra.

VISTA AÉREA



PERFIL TIPO



KING KAULUMA GARDENS - UNIDADES RESIDENCIAIS

2017 - (2020)

Localização

Ondangwa, Namíbia

Cliente

Nuvella (Pty) Ltd.

Custo Estimado

16 milhões EUR

Fases

Projeto de Execução

Área

108 270 m²

A área de intervenção localiza-se no sudoeste da cidade de Ondangwa, e abrange 24.9 hectares integrando partes de duas extensões do Plano Municipal de Ondangwa

O projeto habitacional é composto por diversas tipologias de residenciais, do tipo A ao tipo G, incluindo variantes de cada uma das soluções preconizadas, totalizando 494 unidades habitacionais. A área de implantação de cada tipologia varia entre 34 m² a 250 m².

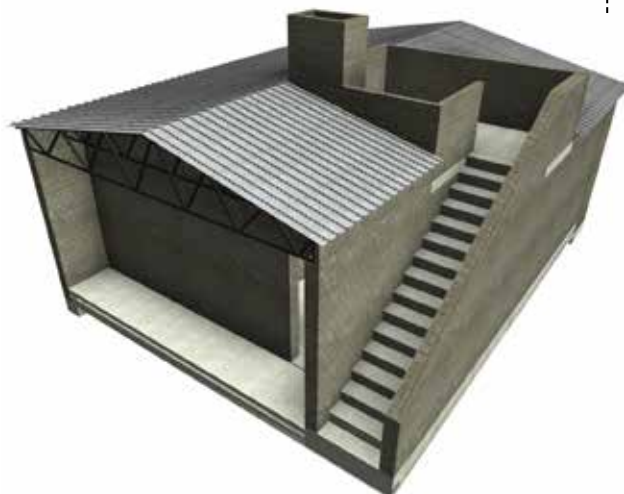
O maior desafio deste projeto foi a prescrição de materiais de baixo custo – alvenaria não armada, usualmente utilizado neste país, para a definição das soluções estruturais.

Todas as moradias são caracterizadas por uma solução estrutural de alvenaria não armada, com paredes exteriores em tijolo maciço de 0.22 m de espessura e paredes interiores de tijolo maciço de 0.11 m de espessura. A cobertura é caracterizada por treliças metálicas em LSF que se encontram apoiadas nas paredes exteriores e que por sua vez transmitem os esforços às fundações em betão armado, sendo diretas através de uma solução de ensoleiramento geral.

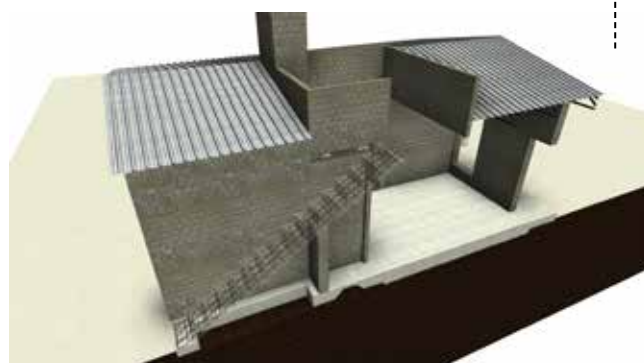
MODELO ESTRUTURAL MORADIA TIPO A
(REVIT)

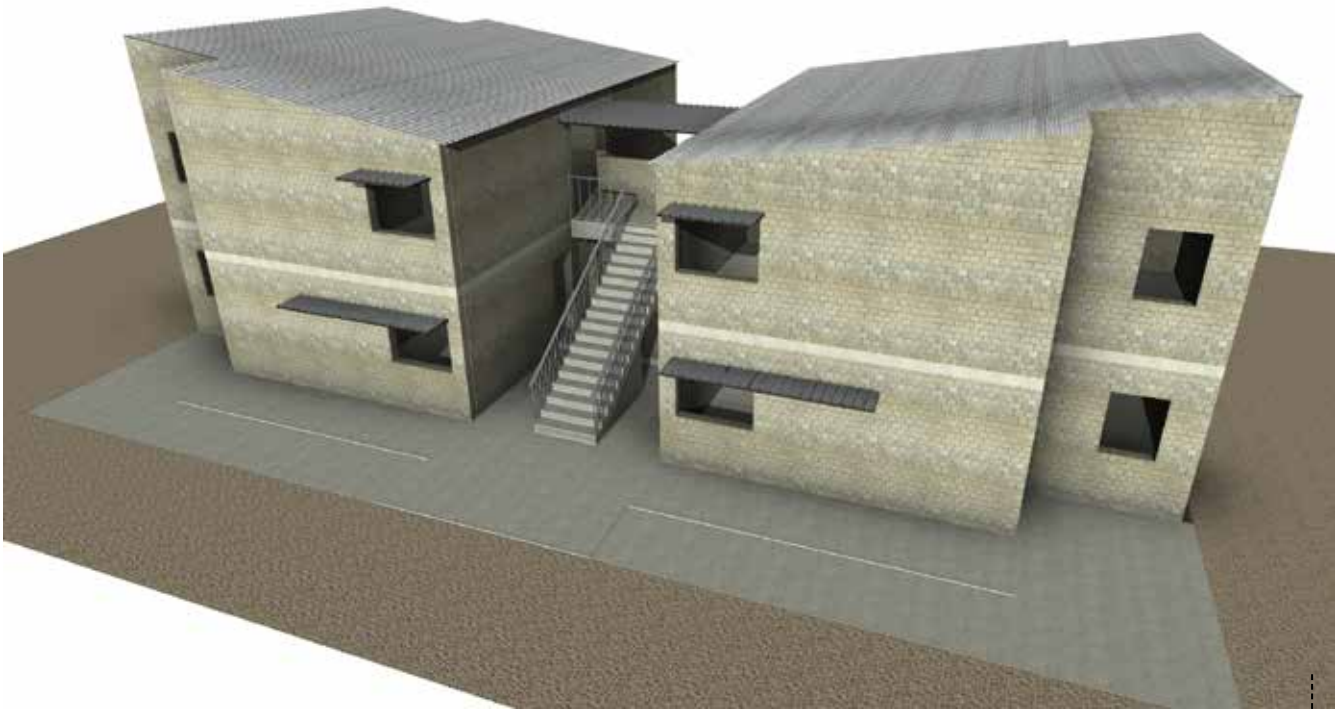


MODELO ESTRUTURAL MORADIA TIPO C
(REVIT)



PORMENOR DAS ARMADURAS DA MORADIA TIPO C
(REVIT)





MODELO ESTRUTURAL DAS MORADIAS MULTIFAMILIARES F (REVIT)

As moradias C têm ainda um terraço acessível ao nível da cobertura e as moradias multifamiliares F são constituídas por 2 pisos.

A estrutura destas lajes é em betão armado com 0.20 m de espessura e assentam diretamente sobre as paredes resistentes de alvenaria, de 0.22 m de espessura, do piso 0. O acesso a estas zonas é realizado através de umas escadas de betão armado com 0.20 m de espessura.

CORTES DO MODELO ESTRUTURAL DAS MORADIAS MULTIFAMILIARES F (REVIT)

