

novο centro comercial benjamin



trabalho final de graduação _ 2009/1 _ primeira etapa _ acad.: maurício ambrosi rissinger _ orientador: João Farias Rovati

Índice

APRESENTAÇÃO

TEMA

- Apresentação do tema
- Justificativa da temática escolhida
- Objetivos da proposta
- Entorno construído
- Relação entre programa, sítio e entorno

DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

- Níveis e padrões de desenvolvimento
- Metodologia e instrumentos de trabalho

DEFINIÇÕES GERAIS

- Agentes de intervenção e objetivos
- População alvo

PROGRAMA DE NECESSIDADES

- Descrição das atividades
- Organização das atividades em grupamentos
- Estimativas de áreas e população
- Tabulação do programa

ÁREA DE INTERVENÇÃO

- Localização
- Descrição geral, potenciais e limitações da área
- Morfologia urbana e relações funcionais
- Uso do solo e atividades existentes
- Edificações, espaços abertos e vegetação existente
- Sistemas de circulação
- Redes e sistemas de infraestruturas
- População residente e usuária
- Estrutura e drenagem do solo
- Caracterização climática: microclima
- Levantamento planialtimétrico
- Levantamento fotográfico

CONDICIONANTES LEGAIS

- Plano diretor
- Código de edificações
- Código de proteção contra incêndios
- Normas de instalações consumidoras

FONTES DE INFORMAÇÃO

HISTÓRICO ESCOLAR

Apresentação

Este trabalho é o projeto de um centro comercial num interior de quarteirão localizado em área central da cidade de Lajeado, Rio Grande do Sul, Brasil.

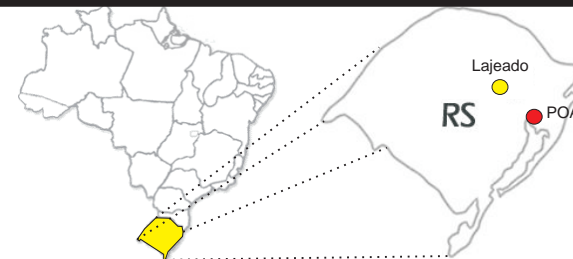
A área foi escolhida pela sua importância dentro da história do crescimento de Lajeado e seu grande potencial comercial ainda subutilizado.

Trata-se de um privilegiado interior de quarteirão onde antigamente funcionava a sede da Parmalat e onde hoje existem prédios desocupados, depósitos e uma faixa já consolidada de comércio e serviços voltada à avenida de maior fluxo.

Esta intervenção tem por objetivo criar um pólo de comércio e serviços atraindo consumidores e usuários de toda a cidade e região, o que trará melhorias para o entorno, revitalizando a área em questão.



Caracterização da cidade



Situado na região noroeste do Estado do Rio Grande do Sul, Lajeado foi elevada a categoria de cidade em 1891. A maioria de sua população é formada por descendentes de alemães, mas também com forte presença italiana. De lá para cá, a cidade passou por inúmeras transformações. Viu sua população crescer e, hoje, com mais de 67.000 habitantes vem experimentando um desenvolvimento que consolida sua posição de pólo econômico, cultural, e educacional também se destacando no setor da saúde.

Além disso, um perfil tipicamente urbano projeta o município como a metrópole do Vale do Taquari, uma região integrada por 37 municípios e mais de 319 mil habitantes.

Sob o enfoque do desenvolvimento regional, integra-se a este cenário a Univates - Centro Universitário - uma instituição de ensino superior com mais de 10.000 alunos quem vem impulsionando novos projetos que estão gerando impacto no cenário econômico, tecnológico e social do município e de toda a região.

Na área de saúde, a cidade desfruta da estrutura e dos serviços do Hospital Bruno Born, um dos mais modernos e avançados centros de saúde do Rio Grande do Sul.

Lajeado conta com três feiras. A Expovale é a feira comercial, industrial e de serviços da região. A Construmóbil é a feira da construção civil, mobiliário e decoração do Vale do Taquari. Já a Agroind é a Feira Nacional de Máquinas, Equipamentos, Produtos e Serviços para a Agroindústria Familiar.

A área da indústria é responsável por 42% do PIB do município. Entre tantos setores, destacam-se os de abate de frangos e suínos, de bebidas, moveleiro, de candies, chocolates e doces.

Na última década, o setor de prestação de serviços foi o que mais se desenvolveu em Lajeado. Os segmentos que mais estão gerando renda e novos postos de trabalho no município são os da construção civil, hotelaria, educação, transportes, saúde, de desenvolvimento de novas tecnologias, entre outros.

Como cidade pólo do Vale do taquari lajeado possui um grande potencial econômico, o que atrai consumidores e investidores de toda a região.

Porém a cidade tem como referência de empreendimento que contenha comércio, serviços e lazer o shopping center da cidade, lugar afastado do centro e que tem como principal meio de acesso o automóvel.

Lajeado necessita de uma alternativa de lazer que os usuários possam chegar caminhando, sem utilizar o carro.

Esta é a proposta do projeto demonstrado a seguir, que irei desenvolver em meu trabalho final de graduação.



Histórico de ocupação da cidade

novο centro comercial benjamin

1º Período - Da formação até 1898

A ocupação inicial da cidade, que hoje é Lajeado, remonta ainda no século XIX, quando essas terras pertenciam a José Inácio Teixeira em 1824. Em 1853 passaram a pertencer a Antônio Fialho de Vargas, que instala o primeiro estabelecimento colonial, iniciando então, a colonização efetiva da área.

Mas o povoado de Lajeado se formou, posteriormente, à margem direita do Rio Taquari, em local jusante ao primeiro estabelecimento em função das atividades portuárias que já eram evidentes naquela época. Destacando-se complementarmente a esta a função de entreposto comercial com a região.

A morfologia do tecido urbano, neste primeiro momento, apresenta um traçado ortogonal definido a partir de dois eixos. Estes, refletem os dois principais fatores de crescimento do povoado: um paralelo ao Rio Taquari abrigoando as funções portuárias e outro, perpendicular a esse, no divisor de águas dos Arroios do Engenho e Encantado, onde desenvolvem-se as atividades de prestação de serviços voltados ao abastecimento da população rural, principalmente da Colônia de Conventos, atual distrito de Conventos. Dentre estas atividades destacam-se o "Armazém Seccos e Molhados" e o "Engenho" pertencentes à Antônio Fialho de Vargas, proprietário das terras onde desenvolve-se o núcleo do povoado.

Percebe-se a influência da cultura portuguesa na implantação da estrutura espacial urbana. Tanto no traçado ortogonal como na ocorrência de dois núcleos, um portuário e outro comercial.

Em 1891 Lajeado torna-se sede do município.

2º Período - De 1898 a 1953

Este período corresponde diretamente as modificações na densidade demográfica, que cresceu numa taxa anual de 5% ao ano.

A cidade por sua vez, começa a abrigar esse contingente populacional com um acréscimo também nas suas funções, que neste momento começam a ser incrementadas pelo setor industrial.

A navegação perde o seu apogeu, do mesmo modo que as estradas vão ganhando importância, visto as melhorias na infraestrutura que dão melhores condições de acesso por terra. Principalmente as ligações à Passo Fundo (via Encantado) e à Soledade.

O núcleo urbano toma corpo tendo por base o traçado urbano proposto nos "estudos preliminares do Plano Diretor" (1946).

O crescimento é periférico e contínuo destacando-se a direção Norte, induzida pelas rodovias citadas e pelo favorecimento topográfico, já que as demais são limitadas pela hidrografia.

3º Período - De 1953 a 1969

O crescimento de Lajeado ainda estava voltado para uma economia ligada profundamente ao setor primário.

Todavia, um fator externo contribuiu sobremaneira no desenvolvimento de Lajeado. A BR 386 "antiga RS 13", que une a capital, Porto Alegre, a região da produção, Nordeste - Noroeste do Estado, ficando conhecida por "Estrada da Produção".

A rodovia atravessou a cidade, nesta época, perifericamente. O eixo principal de crescimento urbano (Norte-Sul, à partir da margem do Rio Taquari) tem sua direção invertida para Leste-Oeste (paralelo à BR 386), proporcionando uma nova configuração a malha urbana. O primeiro caracterizado pelos usos de comércio e serviços (principalmente varejista) e o segundo pelas atividades industriais, de comércio e prestação de serviços de apoio ao transporte rodoviário.

Não obstante a inegável contribuição desse fato, a locação da rodovia gerou no sítio urbano a especulação imobiliária, que levou a valorizar grandemente aquele eixo. Por outro lado, transformou-se em barreira física (óbice) suscitando no lado norte uma ocupação de população de baixa renda, criando áreas marginalizadas, muito embora, atualmente, esta área não possua mais essa característica.

Assim, a função de apoio a produção agro - pastoril cede espaço à industrialização e ao comércio e serviços, principalmente de apoio ao setor de transportes.

4º Período - De 1970 a 1979

Este período, bem como os dois posteriores, são organizados a partir dos dados de aprovação dos projetos de loteamentos constantes do Cadastro Imobiliário Urbano do Município de Lajeado, criado em 1974.

A ocupação ocorre predominantemente contínua à área urbana consolidada. No entanto, alguns loteamentos são implantados sem a preocupação de garantir essa continuidade.

Histórico de ocupação da cidade

novο centro comercial benjamin

Com isso são criadas "novas localizações" surgidas em função da definição, pelo PDI (1973), de um perímetro urbano cuja área de abrangência (aproximadamente 28,85 km²) supera os espaços já urbanizados e consolidados. Essas geram a valorização dos interstícios, a chamada "especulação imobiliária". Nesse processo um "lugar" não chega a saturar-se e parte-se para a "criação" de outro, ocasionando um aumento dos custos de implantação e manutenção da infra-estrutura e serviços urbanos, por parte do poder público, bem como o risco da descontinuidade da malha viária.

Quanto à geometria das áreas parceladas, consistem em retângulos correspondentes às glebas rurais.

5º Período - De 1980 a 1989

Este período é marcado pela intensificação do processo de criação de "novas localizações", cada vez mais distantes do centro urbano, principalmente para Oeste. Ocorre em proporção maior que a ocupação das áreas contíguas ao núcleo urbano consolidado. É visível o agravamento dos problemas já citados, onde o poder público tem que suprir e manter a infra-estrutura urbana de parcelas distantes e com baixíssima densidade de ocupação.

6º Período - De 1990 a 2000

Assim, como no período anterior, verifica-se que o processo de criação de "novas localizações" predomina sobre a ocupação de áreas contíguas à infra-estrutura urbana existente. A diferença está na direção predominante das "novas localizações". Na década de 80 observa-se um vetor de crescimento urbano para Oeste, enquanto na de 90, este ocorre para Sudoeste em função das expansões do perímetro urbano, respectivamente, em 1992 e 1998. A área do perímetro urbano de 1992 é de aproximadamente 41,45 km², enquanto a do atual é de 78,22 km².

Localização do sítio

A área escolhida para o desenvolvimento do trabalho final de graduação localiza-se no eixo norte-sul de crescimento histórico de Lajeado e muito próxima da zona de confluência das três principais vias da cidade. Sua localização privilegiada faz do sítio escolhido possível pólo centralizador de comércio, serviço e lazer, porém sua potencialidade não vem sendo bem explorada.



Tema

novo centro comercial benjamin

Apresentação do tema

Considerando a estruturação do comércio lajeadense, composto principalmente pela distribuição linear das lojas ao longo das principais avenidas, em paralelo à existência do Unishopping (único shopping da cidade) localizado às margens da BR386, o que torna seu acesso voltado principalmente para usuários que chegam de carro, o tema escolhido é a expansão do Centro Comercial Benjamin, localizado junto as instalações da antiga Parmalat de Lajeado, na Av. Benjamin Constant.

O Novo Centro Comercial Benjamin traria ao usuário a integração de comércio, lazer e serviço num mesmo empreendimento, gerando um pólo atrator de usuários de toda cidade e região.

A área consolidada existente do comercio volta-se para a Avenida de maior fluxo, desconsiderando o grande potencial de seu interior de quarteirão com mais de 11.500m², onde hoje existe um estacionamento em meio a alguns depósitos e uma loja de móveis.

A proposta é fazer uma grande fachada interna compondo as bordas do quarteirão, eliminando espaços residuais e gerando um praça de convívio central que interligaria as edificações, trazendo fluidez e segurança ao local.


A base desta grande fita envoltória seria composta por comércio de variados tipos, restaurantes, salas de cinema e serviços em geral enquanto o segundo pavimento contaria com salas de escritórios e a parte administrativa. Devido ao aumento considerável de usuários e a substituição do estacionamento existente pela praça, seria criado um estacionamento subterrâneo aproveitando a topografia favorável do terreno.


Justificativa da temática escolhida

Para os habitantes de Lajeado ir a um bom restaurante, fazer compras ou tomar um chopp, significa deslocar-se até o centro da cidade ou ir ao Unishopping. O centro possui alternativas pontuais tornando a programação limitada. Já o Shopping center força seus usuário a usar o automóvel pela usa localização desfavorável e situação do entorno perante o pedestre.

A escolha deste tema para o desenvolvimento do meu trabalho final de graduação partiu da carência de atividades de lazer encontradas em Lajeado. Quando decidi trabalhar com o interior de quarteirão, onde antes funcionava a sede da Parmalat, a temática potencializou-se.



 área consolidada

 área de intervenção



Tema

novo centro comercial benjamin



A idéia de recomposição de um tecido urbano que havia durante muitos anos, se perdido devido ao uso fabril da área, trará ao local a vida que está visivelmente abalada pelos enormes muros que delimitam o terreno.

Buscando os condicionantes legais para embasar minha idéia descobri que o quarteirão é um pólo de comércio e serviços segundo a lei de parcelamento do solo da prefeitura de Lajeado, o que ratificou a intenção da expansão do centro comercial existente.

A presença do Centro Comercial Benjamim na parte consolidada do terreno demonstra sua potencialidade para este uso, grande parte devido ao entorno predominantemente residencial e provido de toda a infra-estrutura necessária para tal empreendimento.

O tecido urbano onde está inserido o quarteirão possui fácil acesso e ótima localização. Em sua face principal encontra-se a avenida Benjamin Constant, uma das principais vias da cidade. Outras duas ruas de menor movimento delimitam o terreno, tendo ao norte a sua única face sem ligação com a malha viária.

O aumento do fluxo de veículos e pedestres não traria complicações para o entorno, pois este possui caixas de ruas adequadas e grande acessibilidade.

Imagino que durante o dia os espaços abertos no interior do quarteirão seriam usados pelos transeuntes para cortar caminho, já que o terreno possui três acessos e hoje em dia somente um está aberto ao público. Desta maneira aumentaria o fluxo interno de pessoas, o que seria interessante para o comércio e melhoraria a acessibilidade de todo o entorno.

Objetivos da proposta

A ampliação do Centro Comercial Benjamin tem por objetivo revitalizar uma área nobre da cidade que hoje encontra-se beirando o abandono.

A temática do programa procura integrar comércio, lazer e serviços num projeto que recompõe as interfaces do terreno com as ruas adjacentes e cria um ambiente de convívio em seu miolo, trazendo segurança e tranquilidade aos seus usuários e ao entorno imediato.

A movimentação de pessoas no quarteirão acontecerá durante todo o dia e se estenderá pela noite. Para isso a mistura de usos torna-se o cerne da proposta. O comércio ficará no térreo abrindo-se tanto para o interior do quarteirão quanto para o passeio público e dividirá espaço com restaurantes, pubs e duas salas de cinema. No segundo pavimento funcionará além da parte administrativa, algumas salas comerciais que serão alugadas para escritórios, consultórios, academias, etc.

Durante o dia o maior fluxo será de clientes do comércio e dos funcionários das salas comerciais, que servirão de público âncora para os restaurantes e demais serviços.

À noite as salas comerciais fecham e os grandes atratores passam a ser os pubs, os restaurantes e as salas de cinema, que juntos trarão aos lajeadenses uma alternativa variada de lazer.

A escolha do quarteirão em questão para execução deste projeto aconteceu através da análise da situação e manutenção do local, juntamente com seu grande potencial devido a sua privilegiada localização e área livre a ser revitalizada.



Níveis e padrões de desenvolvimento

O nível de desenvolvimento pretendido para o projeto do Novo Centro Comercial Benjamin será condizente a um Trabalho Final de Graduação.

O projeto solucionará a relação do edifício com seu contexto urbano e seus espaços abertos, no entanto, a ênfase construtiva será dada ao projeto do prédio novo que irá recompor o quarteirão, com seu detalhamento, incluindo questões formais, funcionais e aspectos construtivos e de habitabilidade. Para isso, serão abordadas questões como acessibilidade e demonstradas soluções para os seus espaços abertos e internos, identificando e justificando os componentes utilizados, como materiais, técnica construtiva, percursos internos e externos, mobiliários e sistemas complementares (hidrossanitário, elétrico, ar condicionado, incêndio, etc.).

O projeto será organizado e apresentado através dos seguintes itens:

- Breve memorial descritivo (sem escala);
- Diagramas conceituais (sem escala);
- Planta de localização mostrando o local de inserção no contexto urbano (escala 1/1000);
- Planta de situação, mostrando as relações ou influências das áreas adjacentes (escala 1/500);
- Implantação, cobertura e entorno imediato (escala 1/250);
- Planta baixa do subsolo (escala 1/200);
- Plantas baixas dos pavimentos (escala 1/200);
- Cortes (escala 1/200);
- Elevações (escala 1/200);
- Detalhamentos construtivos (escala 1/25);
- Axonométricas (sem escala);
- Perspectivas cônicas externas e internas (sem escala);
- Maquete do conjunto - edifício e entorno (escala 1/500);
- Maquete do edifício (escala 1/250).

As escalas de cada item foram definidas de modo que permitam uma leitura clara de todo o projeto e dos seus componentes, além de formatação adequada para a apresentação, podendo ocorrer modificações ao longo do semestre, caso se constate necessário.

Metodologia e instrumentos de trabalho

A metodologia utilizada para o desenvolvimento deste projeto será apoiada no Plano de Ensino desta disciplina, juntamente com as informações obtidas da disciplina de Introdução a Trabalho Final de Graduação, bem como conhecimentos obtidos aos longo do trajeto acadêmico, seguindo as seguintes etapas:

- Primeira etapa: levantamento e estudo de dados referentes ao tema e amplo estudo do sítio escolhido, através de entrevistas, pesquisa em periódicos, levantamentos locais, registros históricos, dentre outros que abordem a temática para a elaboração do programa de necessidades, exigências legais e conhecimento das problemáticas que envolvem o tema e o sítio escolhido para a intervenção;

- Segunda etapa: apresentação de uma solução geral do projeto com um partido coerente e funcional, que atenda aos itens descritos acima e também apresente valor formal e respeite o meio ambiente.

- Terceira etapa: anteprojeto arquitetônico com descrição da solução adotada e detalhamento do projeto, apresentando os itens anteriormente citados.

Os recursos utilizados para desenvolvimento destas etapas estarão apoiados nas bibliografias indicadas e utilizadas nas disciplinas de Projeto da Faculdade de Arquitetura, além de livros, entrevistas, análise de projetos com programas semelhantes, periódicos e artigos referentes ou vinculados ao tema escolhido.

Definições gerais

novo centro comercial benjamin

Agentes de intervenção e objetivos

O terreno pertence a um grupo de sete empresários que mediados por uma imobiliária formaram uma empresa que por sua vez adquiriu a área da antiga Parmalat. Cada empresário detém cotas que variam de acordo com o investimento inicial.

A proposta de ampliação do Centro Comercial Benjamin, e a conseqüente revitalização do restante da área, gerou interesse por parte da administradora do imóvel. O projeto será apresentado aos investidores após sua conclusão, trazendo uma boa dose de realidade à temática, sendo necessária sua total adequação com o entorno e com a cidade.

Atualmente, o pavimento térreo do Centro Comercial Benjamin comporta uma padaria e confeitaria, uma agência bancária, além de uma loja de tintas, de informática, de tapetes e capachos, de móveis projetados, de vestuário feminino e masculino, uma loja de assistência técnica para produtos eletrônicos e ainda uma loja de móveis.

O segundo pavimento da edificação abriga uma academia de ginástica e musculação, uma sala de pilates, uma indústria de confecções esportivas e um Centro de Integração Empresa-Escola (CIEE).

Todas as atividades listadas acima se encontram na área consolidada do mapa ao lado, menos a loja de móveis que está localizada onde será construído o prédio proposto no projeto. Para resolver esta questão será oferecido à loja de móveis um espaço equivalente no novo centro comercial e o prédio atual será destruído.

O objetivo do projeto é ampliar as alternativas de lazer, comércio e serviços de lajeado de uma maneira ainda inexplorada, em forma de centro comercial interligado por espaços abertos. Desta maneira o grande potencial econômico da área seria valorizado devolvendo à cidade uma grande parcela de seu território que há muitos anos está degradada.

População alvo

A presença de pubs no programa, aliados às salas de cinema e aos restaurantes direciona o empreendimento a uma atividade noturna movimentada. Este fator acaba direcionando seu público alvo para os jovens, porém os serviços serão disponibilizados durante todo o dia trazendo ao local outro tipo de público, que virão desfrutar dos espaços abertos de convivência.



prédio novo

área consolidada



vista interna



vista externa

Descrição das atividades

As principais atividades do projeto são:

- Estacionamento
- Salas comerciais/serviços
- Salas de cinema
- Bares/restaurantes/pubs
- Praça de integração central

Organização das atividades em grupamentos

Para melhor compreensão do programa e organização espacial, as atividades foram divididas em grupos.

GRUPO1 - Espaços abertos

Praça central que funcionará como conectora das atividades do ambiente construído, e representará segurança, tranquilidade e fluidez ao quarteirão.

Área total: 3.500m²

GRUPO2 - Comércio e serviço

Ao longo de quase todo o térreo, no perímetro do terreno existirão salas comerciais voltadas para o interior do quarteirão e para o passeio público (quando possível). Estas salas abrigarão lojas de móveis, artesanato, farmácia, lavanderia, livraria, mini-mercado, sorveteria, etc.

Já no segundo pavimento as salas serão destinadas a escritórios, consultórios, clínicas, laboratórios, etc.

Área total: 2.000m²

GRUPO3 - Lazer

Chegando ao terceiro grupo de atividades temos os espaços que terão vida noturna mais movimentada. Dentre as atividades pretendidas estão salas de cinema, bares, restaurantes, pubs, etc.

Área total: 2.200m²

GRUPO4 - Estacionamento

Aproveitando o desnível natural do terreno, será executado um estacionamento subterrâneo que privilegiará tanto os funcionários quanto o público em geral. Haverá um sistema de isenção de estacionamento para quem trabalha no local e uma pequena taxa será cobrada aos visitantes.

Área total: 3.700m²

GRUPO5 - Apoio

Espaços de suporte para o funcionamento da edificação, previstos no Código de Edificações de Porto Alegre. Neste grupo estão todas as atividades ligadas aos serviços técnicos na parte elétrica e hidráulica.

Área total: 200m²

Estimativa de área e população

- Estimativa de áreas:

Área total estimada: 7.900m²

Área total + 20% de paredes e circulação: 9.480m²

Área total estimada do estacionamento: 3.700m²

Área total estimada da edificação: 13.180m²

- Estimativa da população:

População fixa estimada (livraria, salas comerciais e lojas): 433

População fixa estimada restaurante: 450

População fixa estimada pub/bar: 1.300

População fixa estimada cinemas: 400

População fixa máxima estimada: 2583 pessoas.

População máxima variável estimada: xxxx usuários diários

Total da população máxima (fixa+variável) estimada: xxxx pessoas.

Programa de necessidades

novο centro comercial benjamin

Atividade	Área (m ²)	Mobiliário	População Variável (pessoas)	População Fixa (pessoas)	Quantidade
GRUPO 1 - Espaços abertos					
Praça central de integração	3.500	bancos, vegetação, iluminação, sinalização visual, coberturas, etc.	0	0	1
Bicicletário	50	Suporte para bicicletas	0	0	1
Total do grupo	Total do grupo	Total do grupo	Total do grupo	Total do grupo	Total do grupo
GRUPO 2 - Comércio e serviços					
Loja	100	Depósitos, atendimento e expositores	34	6	7
Livraria	410	Depósito, atendimento, expositores, web space, etc.	137	10	1
Sala comercial	100	Salas serão configuradas conforme necessidade	12	10	7
sanitários	15	Vasos sanitários, lavatórios e acessórios PNE	0	0	2
Total do grupo	625		459	122	
GRUPO 3 - Lazer					
Sala de cinema	200	Poltronas, tela de projeção, equipamento de projeção, etc.	200	5	2
Sanitário cinema	25	Vasos sanitários, lavatórios e acessórios PNE	0	0	2
Restaurante	450	buffet, mesas, cozinha, sanitários	450	15	1
pubs/bares	1300	aparelhagem de som, mesas, balcão atendimento, etc	1300	30	1
Total do grupo	2200		2150	55	
GRUPO 4 - Estacionamento					
Estacionamento	3700	Marcações no piso, placas de sinalização, cancela, 2 guaritas de controle.	0	2	1
Total do grupo	3700		0	2	
GRUPO 5 - Apoio					
Subestação transformadora	60	Maquinário	0	0	1
Medidores	10	Quadro de medidores	0	0	1
Casa de máquinas dos elevadores	15	Maquinário	0	0	1
Reservatório de consumo	50	Reservatórios e bombas de recalque	0	0	15.000 L
Reservatório de hidrantes	50	Reservatórios e bombas de recalque	0	0	12.000 L
Central de gás	5	Cilindros GLP	0	0	1
Depósito de lixo	10	Lixeiras com cores distintas para separação do lixo	0	0	1
Total do grupo	200		0	0	0

Área de intervenção

novo centro comercial benjamin

Localização

A área de intervenção localiza-se ao extremo norte do bairro centro de Lajeado.



Descrição geral , potenciais e limitações da área

Localizado muito próximo da principal confluência de vias da cidade o terreno escolhido para realização do trabalho final de graduação encontra-se na área central circulada no mapa ao lado.

Esta área foi sede durante muitos anos de duas empresas de laticínios, primeiramente a Lacesa e posteriormente a Parmalat.

O sítio possui mais de 11.500m² e possui comércio consolidado somente na face voltada para a via de maior fluxo.

Neste local funciona hoje o Centro Comercial Benjamin. O centro encontra-se em plena atividade e dispõe de estacionamento para seus usuários no interior do quarteirão, local onde estou propondo uma praça. Junto ao centro comercial localiza-se a padaria de maior movimento da cidade, local de encontro aos domingos e nos finais de tarde.

Uma forte característica da região é a presença de duas escolas, uma de ensino fundamental e outra de fundamental e médio. Isto gera um fluxo considerável de jovens estudantes durante o dia todo.

Uma das potencialidades do projeto que estou propondo é a grande área aberta conformada pela praça central de integração existente no miolo do terreno. Esta área serviria tanto para o descanso e lazer dos usuários do comércio e serviços encontrados no local, como também poderia ser utilizada pelos transeuntes para cortar caminho, já que esta área permanece fechada hoje em dia, criando uma barreira aos passantes. Desta forma este projeto traria fluidez e maior movimentação ao quarteirão.

Outra grande contribuição que o projeto trará, será a revitalização da Rua Carlos Fett, onde ficará um dos acessos ao futuro projeto e onde antigamente era o portão de serviço das fábricas de laticínios. A interface desta rua com o interior do quarteirão ocorre por uma enorme muro e um portão de ferro que está sempre fechado. Isto gera uma atmosfera de insegurança a abandono ao local, fato que se modificará com a consolidação do Novo Centro Comercial Benjamin.

Apesar do plano diretor de Lajeado não impor restrições quanto ao limite de altura a ser construído no terreno, penso que para preservar as características do entorno a edificação proposta terá que manter a altura do centro comercial hoje existente, que é de dois pavimentos. Desta maneira a insolação da área de convívio central também será garantida, assim como uma melhor insolação do prédio a ser construído.

Área de intervenção

novo centro comercial benjamin

Morfologia urbana e relações funcionais

As características do entorno do sítio são típicas de uma cidade interiorana. A predominância de residências térreas é permeada pelo aparecimento de alguns prédios residenciais de até quatro pavimentos, com poucas exceções que chegam à nove nas principais avenidas.

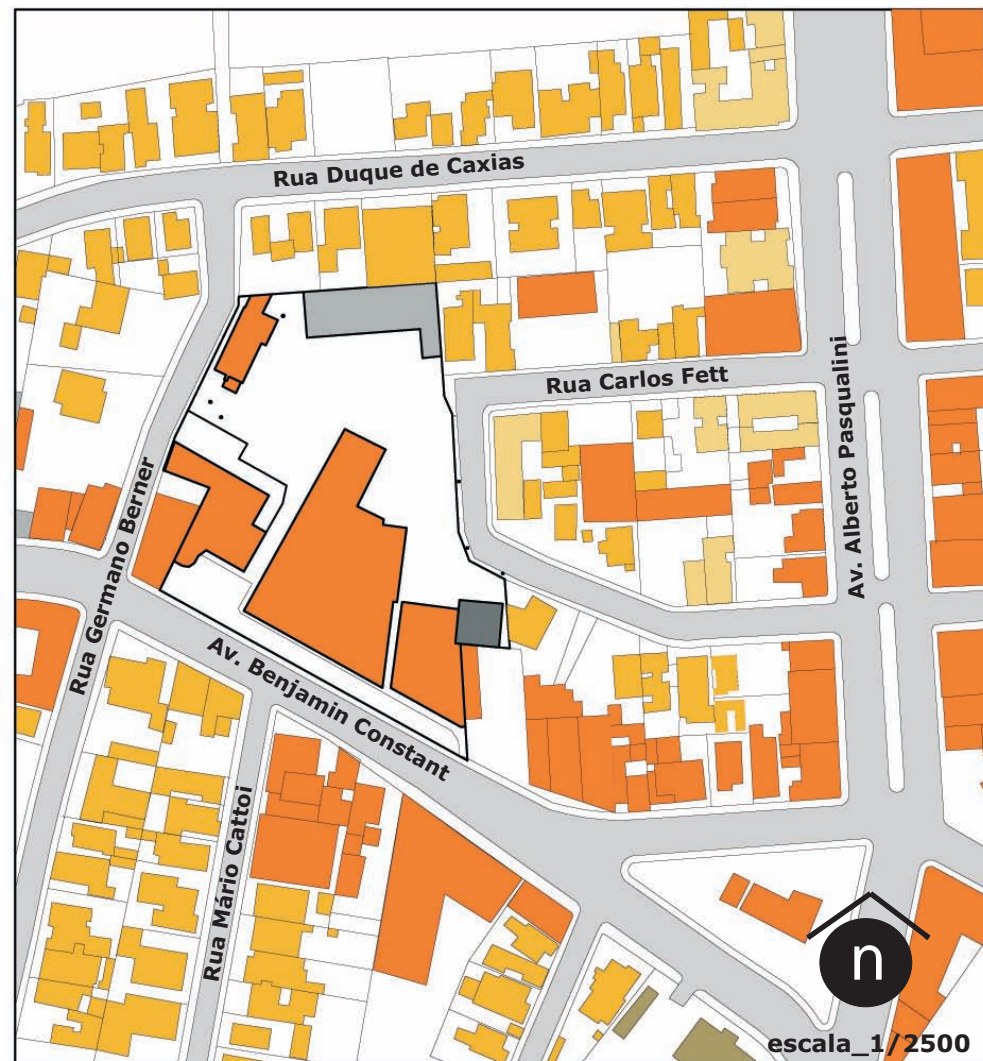
A função de moradia que povoa praticamente todos os quarteirões é abastecida pela comercial que encontra-se junto às vias principais da malha urbana.

Edificações, espaços abertos e vegetação existentes

O centro comercial foi construído onde antes era uma fábrica, o que proporcionou aos projetistas manterem a linguagem do prédio pré-existente. Hoje quem passa em frente a edificação é remetido ao ar fabril devido as suas características e também pela presença de um reservatório de concreto elevado, característica a ser explorada no novo projeto.

O local onde hoje funciona o estacionamento de apoio ao centro comercial existente, é o único espaço aberto das redondezas. Esta irregularidade da malha urbana proporcionada pela pré-existência de uma fábrica localizada em uma área central da cidade, nos dá a oportunidade de fazer com que o local torne-se um espaço de convívio, atraindo usuários para o comércio, serviço e lazer que farão parte do programa da ampliação deste centro comercial.

No mapa ao lado percebemos a localização das três árvores presente no terreno. Considerando o tamanho da área livre existente, tenho a certeza de que um ambiente mais arborizado trará inúmeras vantagens aos usuários, sendo este um dos objetivos da nova proposta de projeto.



Área de intervenção

novο centro comercial benjamin

Sistemas de circulação

O quarteirão encontra-se bem localizado em mais esta aspecto. Por estar próximo as principais vias da cidade, é tangenciado por linhas de transporte coletivo que levam a praticamente todos os pontos da cidade. A Av. Alberto Pasqualini é considerada o principal acesso da cidade para quem vai para o centro, portanto os visitantes provenientes de outras localidades não terão dificuldades de encontrar o local.

O fluxo de pedestres e veículos é intenso devido à presença das duas escolas citadas anteriormente, além de sua localização estratégica que conecta centro-bairro.

Existem alguns horários de pique no movimento da região, que são estabelecidas pelos horários de término e início das aulas e obviamente à tardinha, por estar presente no quarteirão uma padaria de grande clientela na cidade.

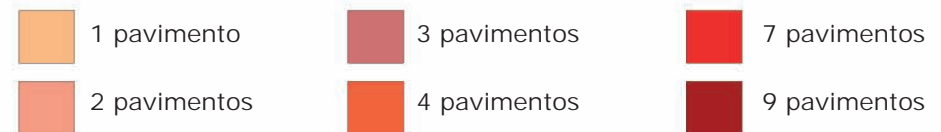
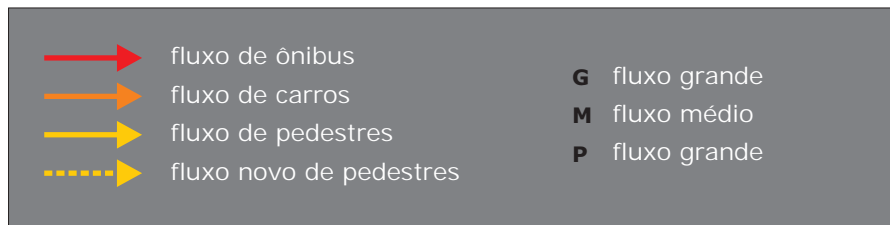
Com a implantação da proposta de ampliação do centro comercial, um novo fluxo será criado entre a rua Carlos Fett e a Germano Berner, dando mais permeabilidade ao local.

Redes e sistemas de infraestrutura

Possui infra-estrutura básica: água potável, coleta de água pluvial, esgoto cloacal separado sem tratamento, redes de energia elétrica, telefonia e internet rápida.

População residente e usuária

Esta área da cidade não possui uma grande densidade de população, pois há uma predominância de residências unifamiliares. A população é de classe média, e não varia muito a relação população residente e usuária, pois as principais atratoras são as escolas, que atendem geralmente os moradores do bairro.



Área de intervenção

novo centro comercial benjamin

Estrutura e drenagem do solo

A área de intervenção não está sujeita a enchente pois está em uma cota elevada da cidade. Os alagamentos também não ocorrem porque o solo ainda é permeável o suficiente, sendo que duas ruas que conformam o quarteirão são de paralelepípedo de basalto, permitindo alguma infiltração entre as pedras.

O solo não é um limitante para a construção, pois não apresenta problemas como erosão sendo ele o solo original do local.

Observando o mapa ao lado, podemos observar que o terreno possui uma diferença de nível total de aproximadamente 5 metros, com aclive saindo da rua Carlos Fett em direção a rua Germano Berner. Esta diferença de nível será aproveitada para facilitar a execução de um estacionamento subterrâneo, criado para suprir a nova demanda de usuários do centro comercial.

Na face norte do terreno temos um desnível grande em relação aos vizinhos da rua de cima. Esta situação terá que ser considerada para fins de projeto, pois a edificação ali construída ficará com sua face norte encostada no talude.

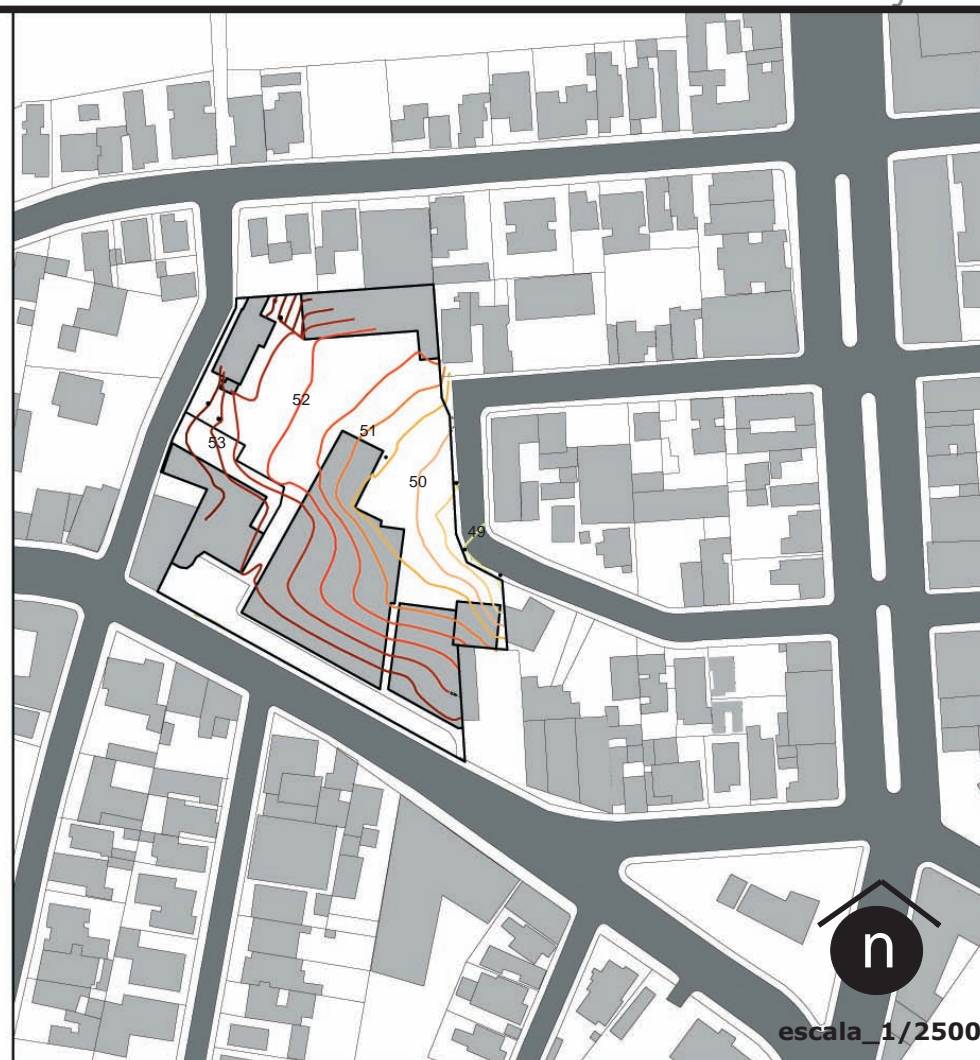
Micro-clima: umidade, insolação, ventos, acústica, fontes de poluição.

O terreno possui um desnível considerável, o que acabará acumulando água na cota inferior, devendo-se tomar cuidado na hora de projetar neste local.

De acordo com a proposta de projeto, o prédio será construído nas extremidades do quarteirão, formando um pátio interno. Esta forma de configuração espacial, permite uma melhor insolação de todos os ambientes e cria uma atmosfera agradável no interior do quarteirão.

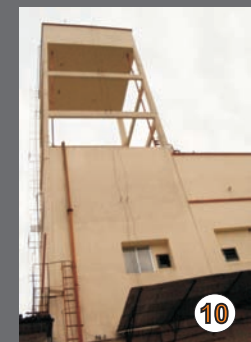
Acústicamente o programa prevê isolamento para os ambientes onde acontecerão festas, como os pubs, por exemplo. Além do tratamento acústico adequado a cada situação necessária, a configuração de interior de quarteirão acaba ajudando na não dispersão do som, tendo em suas bordas uma espécie de barreira atenuante de ruídos.

Dentre as atividades listadas para o projeto a ser executado, não foi encontrada nenhuma fonte de poluição, assim como no local atualmente também não existem fontes poluidoras.



Área de intervenção

novο centro comercial benjamin



Plano diretor

De acordo com o Plano Diretor Integrado (PDI) de Lajeado a área de intervenção está localizada na Unidade de Territorial de Planejamento 7, sendo classificada como Pólo de Comércio e Serviços (PCS).

ATIVIDADES (Anexo 1)	I.A. (Anexo 2)	T.O. (Anexo 3)	ALTURA (Anexo 4)	RECUOS (Anexo 5)
7 Comércio -varejista Serviços -lazer e cultura -profissionais e técnicos	7 ICS: 6	3 4/5	6 livre	5 livre de recoo de jardim

Ainda segundo o plano, o índice de aproveitamento pode chegar até 6 vezes a área do terreno.

Área do terreno x 6 : $11.678m^2 \times 6 = 70.068m^2$

Ocupação aceitável : $9.342m^2$

Se fosse construída uma edificação aproveitando ao máximo os índices construtivos segundo o PDI teríamos um prédio totalmente fora do contexto local, e que extrapolaria a demanda da cidade para tais fins. Portanto considerarei como limitantes para meu projeto: a altura das edificações vizinhas, uma boa relação entre espaço aberto e construído, otimizando a ocupação do terreno e a demanda exigida pela cidade das atividades propostas no projeto.

Código de edificações

De acordo com o anexo 1.1 do Código de Edificações de Lajeado o programa do Novo Centro Comercial Benjamin é classificado como:

- C3- centros comerciais
- C4- locais para refeições

- D1- prestação de serviços profissionais ou condução de negócios
- F5- locais para produção e apresentação de artes cênicas

Serão seguidas todas as normas do Código de Edificações de Lajeado, referentes aos usos mencionados acima, além de todas aquelas referentes à instalações.

Para a estimativa de população, foi considerado o seguinte: para as atividades comerciais, 1 pessoa por $3m^2$ de área no térreo e 1 pessoa para cada $5m^2$ de área nos pavimentos superiores, com exceção das atividades de alimentação, onde o cálculo é de 1 pessoa por m^2 . Para os locais de prestação de serviços, foi considerado 1 pessoa por $9m^2$ de área e nas salas de cinema 1 pessoa por m^2 . Finalmente, para as garagens foi considerado 1 pessoa para cada 40 vagas de veículos.

Para o dimensionamento do reservatório de consumo foi considerado o seguinte: para os locais de prestação de serviços, o cálculo refere-se a 50l/pessoa, sendo considerado 1 pessoa para cada $7m^2$ de área.

Para o dimensionamento do reservatório de hidrantes o cálculo é o seguinte: para atividades residenciais ou de prestação de serviços sem estacionamento, consideramos 10.000l. Para prestação de serviços com estacionamento, consideramos 12.000l.

Normas de instalações consumidoras

Localização das subestações:

A) A subestação deve ser do tipo abrigada, estar em área de domínio e no pavimento térreo. Quando não houver condições para tal, a subestação poderá se localizar no subsolo, desde que tenha acesso permanente, por uma rampa e por drenagem permanente, sujeita a aprovação da CEEE.

B) O acesso à subestação deve ter, em toda a sua extensão, no mínimo 1,20m de largura por 2,10m de altura, sem obstáculos que impeçam ou dificultem a translação dos equipamentos e, preferencialmente, estar voltado para área coberta, de pouca circulação.

Dimensões mínimas internas das subestações:

- A) Largura: 2,5m, comprimento: 3,20m
- B) Pé-direito: 2,80m
- C) Porta de acesso: 1,40 x 2,10m
- D) Ventilação: 3,70m



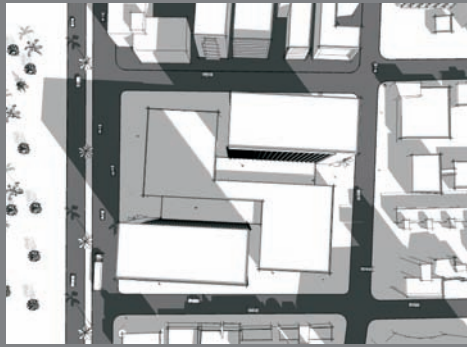
MAURÍCIO AMBROSII RISSINGER 124920

Vínculo Atual
Habilitação: ARQUITETURA E URBANISMO
Currículo: ARQUITETURA E URBANISMO

**HISTÓRICO AVALIADO
ARQUITETURA E URBANISMO - 2009/1**

Ano Semestre	Atividade de Ensino	Cre- ditos	Con- ceito	Caráter	Situação
2009/1	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS PREDIAIS A (IPH02045)	2	-	Obrigatória	Liberação com crédito
2009/1	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS PREDIAIS B (IPH02046)	2	-	Obrigatória	Liberação com crédito
2009/1	TOPOGRAFIA I (GEO05501)	-	-	Obrigatória	Liberação sem crédito
2009/1	TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO (ARQ01021)	24	-	Obrigatória	Matriculado
2008/2	PROJETO ARQUITETÔNICO VII (ARQ01020)	10	C	Obrigatória	Habilitado
2008/2	TÓPICOS ESPECIAIS EM PROJETO ARQUITETÔNICO II-B (ARQ01031)	4	C	Eletiva	Habilitado
2008/1	CLIMATIZAÇÃO ARTIFICIAL - ARQUITETURA (ENG03016)	2	B	Obrigatória	Habilitado
2008/1	ECONOMIA DA CONSTRUÇÃO - ESPECIFICAÇÕES E CUSTOS (ARQ01019)	4	B	Obrigatória	Habilitado
2008/1	PLANO DIRETOR - CONTEÚDO E TENDÊNCIAS (ARQ02007)	2	B	Eletiva	Habilitado
2008/1	TÉCNICAS RETROSPECTIVAS (ARQ01018)	2	B	Obrigatória	Habilitado
2008/1	URBANISMO IV (ARQ02006)	7	A	Obrigatória	Habilitado
2007/2	ESTRUTURAS DE EDIFÍCIOS (ENG01010)	-	-	Eletiva	Cancelado
2007/2	LEGISLAÇÃO E EXERCÍCIO PROFISSIONAL NA ARQUITETURA (ARQ01017)	2	A	Obrigatória	Habilitado
2007/2	PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA (ARQ02005)	4	C	Obrigatória	Habilitado
2007/2	PROJETO ARQUITETÔNICO VI (ARQ01016)	10	B	Obrigatória	Habilitado
2007/2	URBANISMO III (ARQ02004)	7	C	Obrigatória	Habilitado
2007/1	ESTÁGIO SUPERVISIONADO EM OBRA II (ARQ01015)	2	C	Obrigatória	Habilitado
2007/1	ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO B (ENG01175)	4	C	Obrigatória	Habilitado
2007/1	GERENCIAMENTO DA DRENAGEM URBANA (IPH01014)	4	B	Obrigatória	Habilitado
2007/1	PAISAGISMO E MEIO AMBIENTE (AGRO6004)	4	B	Eletiva	Habilitado
2007/1	PROJETO ARQUITETÔNICO VI (ARQ01016)	2	A	Eletiva	Habilitado
2007/1	URBANISMO II (ARQ02003)	-	FF	Obrigatória	Não habilitado
2006/2	ACÚSTICA APLICADA (ENG03015)	7	A	Obrigatória	Habilitado
2006/2	ESTÁGIO SUPERVISIONADO EM OBRA I (ARQ01014)	2	A	Obrigatória	Habilitado
2006/2	ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO A (ENG01174)	2	C	Obrigatória	Habilitado
2006/2	MORFOLOGIA E INFRAESTRUTURA URBANA (ARQ02213)	4	C	Obrigatória	Habilitado
2006/2	PROJETO ARQUITETÔNICO V (ARQ01013)	4	B	Obrigatória	Habilitado
2006/2	TEORIA E ESTÉTICA DA ARQUITETURA II (ARQ01012)	10	C	Obrigatória	Habilitado
2006/1	ESTRUTURAS DE AÇO E DE MADEIRA A (ENG01173)	2	C	Obrigatória	Habilitado
2006/1	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS PREDIAIS A (ENG04482)	4	B	Obrigatória	Habilitado
2006/1	PROJETO ARQUITETÔNICO IV (ARQ01011)	10	C	Obrigatória	Habilitado
2006/1	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO C (ENG01176)	4	A	Obrigatória	Habilitado
2006/1	URBANISMO I (ARQ02002)	6	B	Obrigatória	Habilitado
2005/2	ANÁLISE DOS SISTEMAS ESTRUTURAIS (ENG01129)	4	B	Obrigatória	Habilitado
2005/2	ESTABILIDADE DAS EDIFICAÇÕES (ENG01170)	4	C	Obrigatória	Habilitado
2005/2	HABITABILIDADE DAS EDIFICAÇÕES (ARQ01010)	4	C	Obrigatória	Habilitado
2005/2	PROJETO ARQUITETÔNICO III (ARQ01009)	10	B	Obrigatória	Habilitado
2005/2	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO B (ENG01172)	4	C	Obrigatória	Habilitado
2005/2	TEORIAS SOBRE O ESPAÇO URBANO (ARQ02001)	4	B	Obrigatória	Habilitado
2005/1	DESENHO ARQUITETÔNICO III (ARQ03014)	3	A	Obrigatória	Habilitado
2005/1	EVOLUÇÃO URBANA (ARQ02201)	6	B	Obrigatória	Habilitado
2005/1	PROJETO ARQUITETÔNICO II (ARQ01008)	10	A	Obrigatória	Habilitado
2005/1	RESISTÊNCIA DOS MATERIAIS PARA ARQUITETOS (ENG01169)	4	B	Obrigatória	Habilitado
2005/1	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO A (ENG01171)	4	B	Obrigatória	Habilitado
2004/2	ARQUITETURA NO BRASIL (ARQ01005)	4	B	Obrigatória	Habilitado
2004/2	DESENHO ARQUITETÔNICO II (ARQ03012)	3	B	Obrigatória	Habilitado
2004/2	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE III (ARQ01004)	2	A	Obrigatória	Habilitado
2004/2	INFORMÁTICA APLICADA À ARQUITETURA II (ARQ03013)	3	A	Obrigatória	Habilitado
2004/2	MECÂNICA PARA ARQUITETOS (ENG01139)	4	C	Obrigatória	Habilitado
2004/2	PROJETO ARQUITETÔNICO I (ARQ01007)	10	A	Obrigatória	Habilitado
2004/2	TEORIA E ESTÉTICA DA ARQUITETURA I (ARQ01006)	2	B	Obrigatória	Habilitado
2004/1	CÁLCULO E GEOMETRIA ANALÍTICA PARA ARQUITETOS (MAT01339)	6	B	Obrigatória	Habilitado
2004/1	DESENHO ARQUITETÔNICO I (ARQ03009)	3	B	Obrigatória	Habilitado
2004/1	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE II (ARQ01003)	2	B	Obrigatória	Habilitado
2004/1	INFORMÁTICA APLICADA À ARQUITETURA I (ARQ03010)	3	B	Obrigatória	Habilitado
2004/1	INTRODUÇÃO AO PROJETO ARQUITETÔNICO II (ARQ03011)	3	B	Obrigatória	Habilitado
2004/1	LINGUAGENS GRÁFICAS II (ARQ03008)	9	B	Obrigatória	Habilitado
2004/1	PRÁTICAS SOCIAIS NA ARQUITETURA E NO URBANISMO (ARQ02020)	2	B	Obrigatória	Habilitado
2003/2	GEOMETRIA DESCRITIVA APLICADA À ARQUITETURA (ARQ03004)	4	B	Obrigatória	Habilitado
2003/2	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE I (ARQ01001)	2	A	Obrigatória	Habilitado
2003/2	INTRODUÇÃO AO PROJETO ARQUITETÔNICO I (ARQ03007)	9	A	Obrigatória	Habilitado
2003/2	LINGUAGENS GRÁFICAS I (ARQ03003)	3	A	Obrigatória	Habilitado
2003/2	MAQUETES (ARQ03005)	3	B	Obrigatória	Habilitado
2003/2	TÉCNICAS DE REPRESENTAÇÃO ARQUITETÔNICA (ARQ03006)	3	C	Obrigatória	Habilitado

Portifólio

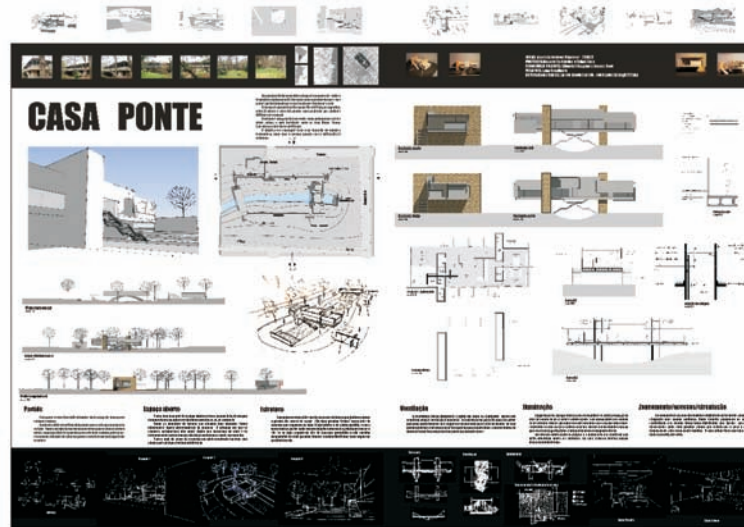


P1 - Edifício de escritórios

Professor - Carlos Eduardo Dias Comas

P2 - Torres comerciais

Professor - Carlos Eduardo Dias Comas



P3 - Casa Ponte

Professor - Benamy Turkienicz

P4 - Edifício Residencial

Professores - Maria Sanvitto e Stahl



P5 - Escola de Artes Dramáticas

Professores - César Dorfman e Sérgio Marques



Portifólio



P6 - Museu dos Trilhos
Professores - Glênio, Calovi e Heitor

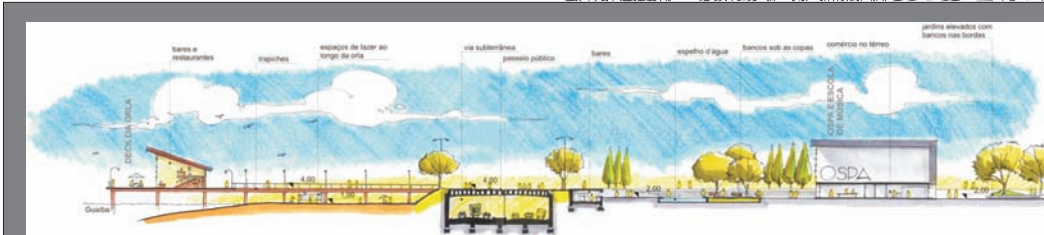
P7 - Arq. Sustentável
Professores - Júlio Cruz e Nauíra



U1 - Entorno rodoviária
Professora - Maria Cristina Dias Lay



U2 - Loteamento
do Country Club
Professores - Décio e Veridiana Atanásio



U3 - Barra do Ribeiro
Professores - Leandro e Rovati

U4 - Urbanização Orla Guaíba
Professores - Cabral e Célia

