

COMPLEXO DE USO MISTO

MIXED-USE COMPLEX

Jonas Denis CASSIMIRO¹; Silvia Raquel CHIARELLI²

1. Graduando em Arquitetura e Urbanismo, UNIMOGI, 13844-000 Mogi Guaçu – SP, Brasil.

E-mail: jonascassimiro@icloud.com

2. Arquiteta e Urbanista, Doutora em Arquitetura, Professora Titular do Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade Mogiana do Estado de São Paulo, 13844-070, Mogi Guaçu – SP, Brasil.

E-mail: profsilviaraquel@unimogi.edu.br

RESUMO

O presente artigo destina-se ao estudo projetual de um complexo de uso misto, onde serão exploradas a área comercial, habitacional e corporativa mediante dados levantados com foco nas áreas de exploração e desenvolvimento do projeto. Como ponto de partida buscamos o entendimento da segregação e fragmentação da cidade, analisando brevemente o fenômeno de dispersão dos grandes centros e como isso é proposto por meio de edificações de usos múltiplos. Frente a esse estudo, o edifício de uso misto ganha um enfoque significativo e, para melhor entendimento, são levantados alguns tópicos, como fachada ativa e fruição pública. Junto a eles encontram-se conteúdos sobre os principais temas que serão analisados posteriormente pelos estudos de casos. Em complementação à pesquisa temos ainda uma breve revisão histórica do município de Mogi-Guaçu, com ênfase na expansão econômica industrial que auxiliará no entendimento sobre o terreno escolhido. Concluindo os levantamentos e estudos, a tese caminha para a parte projetual, onde encontra-se todo o estudo aplicado em projeto, a fim de trazer soluções alternativas para o uso do edifício misto na cidade em questão.

Palavras-chave: Complexo de uso misto; edifício de uso múltiplo; fragmentação da cidade; Mogi-Guaçu.

ABSTRACT

This article has a purpose of study the project of a mixed-use complex, where it will be explored not only its commercial and residential area but also its corporative management through surveyed data, focusing on land exploration and its project's development. As a starting point, it was pursued to know about the segregation and fragmentation of the city, analysing briefly the phenomenon of the downtown dispersion and how is proposed by means of mixed-use edification. Furthermore, the multiple-use building earned a significant focus, where some topics were discussed, like active façade and public enjoyment. Combined, some contents about these important topics will be analysed subsequently through case studies. In addition to, it will be done a short historical review of Mogi Guaçu's town, emphasizing the economic industrial expansion that will assist within the understanding about the chosen land. Therefore, moving forward to the project where it'll be found the whole applied study in an actual project, in order to bring alternative solutions for the mixed-use complex on the target city.

Keywords: Mixed-use complex; multiple-use building; city fragmentation, Mogi Guaçu.

Recebimento dos originais: 22/08/2022.

Aceitação para publicação: 28/11/2022.

INTRODUÇÃO

O pensar a cidade vem se configurando e reconfigurando diariamente. Ao passarmos pelo centro de nossa cidade, sem que percebamos, nós remanejamos vias, reconfiguramos calçadas e passeios ou recalculamos trechos e sentidos das vias, por exemplo. Toda essa repaginação acontece de forma que, ao pensar, nós nos colocamos em situações mais práticas, visando economia de tempo e distância, melhorias no fluxo de veículos e até mesmo uma reorganização do comércio, com suas lojas e prestações de serviços, de forma que tudo flua e tenha uma sincronia. Depois, algumas vezes já estressados com a correria do dia, chegamos ao trabalho, em casa ou em qualquer que seja nosso destino e nos ocupamos de outros afazeres, esquecendo-nos de tudo aquilo que havíamos pensado. E a cidade utópica que imaginamos volta a ser a mesma cidade de sempre, com todos os problemas que identificamos mentalmente e nunca corrigimos.

A partir desse pensamento surge a premissa deste projeto acadêmico, que parte da ideia de segregação e fragmentação da malha urbana mediante a policentralização, com foco na diversidade de uso, densidade, acessibilidade e mobilidade urbana.

O objetivo do projeto é trazer para determinada área da cidade o complexo de uso misto, para explorar a economia local, com ênfase na descentralização e valorização da região onde ele será implantado. O propósito é levar conforto e tranquilidade para os apartamentos residenciais e para o conjunto corporativo, abrir novas oportunidades e visibilidade para o comércio, além de buscar a integração dos moradores com a paisagem local. Possibilitar a comodidade de estar junto a um centro comercial que possa oferecer todo o suporte que os usuários precisem, próximo ao centro da cidade e de pontos estratégicos como mercados, farmácias e hospitais, é outra finalidade deste projeto.

O terreno foi escolhido cuidadosamente em um ponto já consolidado da cidade, junto da principal via que liga as cidades de Mogi-Guaçu e Mogi-Mirim. O trecho onde o terreno está localizado possui uma área comercial pouco explorada e grande parte do comércio existente é focado no ramo automobilístico. O intuito é ampliar o leque comercial da região, visando uma maior valorização para toda a área, com geração de novos empregos e atendimento não só aos moradores locais, mas a toda a cidade, suprimindo a carência de variedade comercial tanto para os bairros quanto para os condomínios fechados que existem ali.

O espaço corporativo será destinado a empresas que focam em manter toda a linha administrativa fora da área fabril e a escritórios que buscam espaços com mais conforto e segurança.

O edifício residencial será destinado a todos que buscam moradias com segurança, tranquilidade e a comodidade de estar junto a um espaço comercial e corporativo, mas que não encontram algo semelhante na cidade. Assim, o público que se interessa por moradias com essa morfologia poderá residir ali sem ter que se locomover para outras cidades da região em busca de determinados serviços, até então indisponíveis.

Hoje, neste espaço, encontra-se uma cerâmica desativada. O terreno está abandonado, criando um grande vazio urbano de aproximadamente 87.700m². Sua fachada principal está estrategicamente voltada para a Avenida Mogi-Mirim, em um dos pontos mais altos e valorizados da avenida.

A implantação será dada de forma que toda a área destinada ao comércio fique voltada para a Avenida Mogi-Mirim, criando fachadas ativas e fruição pública, com acessos facilitados e áreas de convívio social abertas à população. O projeto será implantado no ponto mais alto do terreno para que haja maior aproveitamento do espaço, priorizando a acessibilidade e visibilidade.

A proposta do projeto é baseada na leitura e estudo dos livros: Morte e Vida de Grandes Cidades (1961), de Jane Jacobs; Cidade Para Pessoas (2010), de Jan Gehl; na Tese de Doutorado: Edifício Multifuncional em São Paulo (2018), de Jaime Cunha, entre outros artigos e sites acadêmicos. O estudo e análise do município, entorno e terreno foram feitos por meio de levantamento pessoal e do Caderno de Estudos e Pesquisas: Análise do meio físico do município de Mogi-Guaçu (2015), de Robert Rilson Carlos e Antoniane Arantes de Oliveira Roque, entre outros artigos e sites acadêmicos.

SEGREGAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO DA CIDADE

As cidades dos dias atuais são um reflexo claro da forma como vivemos. Todo o caos que se faz em seu território é resultado de má interpretação e falta de visão do futuro. Sua organização e segregação acontece de forma irregular. Por um lado, temos grandes vazios urbanos à espera da valorização através da especulação imobiliária, por outro, temos a periferia que cresce largamente, cercando os bairros mais abastados em busca de serviços básicos e saneamento, que muitas vezes não conseguem acompanhar o crescimento territorial dessas áreas.

Dentre todos os problemas que vivemos dentro das grandes cidades, o maior caos está nas regiões centrais. Muitos edifícios são uma tentativa falha de atualização com um leve resquício modernista, e a segregação setorial, que antes era a solução de todos os problemas, hoje nada mais é do que mais uma barreira a ser enfrentada pela população.

A setorização em larga escala acontece de forma despercebida. Os antigos moradores do centro da cidade migraram para a periferia, dando espaço aos novos comércios e serviços. Os novos prédios e construções funcionam em horário rígido, de forma que ora temos comércios abertos, com calçadas movimentadas e ruas tomadas por automóveis, ora temos um grande deserto, frio e com escassez de vida. Esses grandes centros, quando fechados, tornam toda a região deserta, trazendo insegurança àqueles que por ali passam fora do horário comercial.

Segundo Jane Jacobs, autora do livro Morte e Vida de Grandes Cidades (1961), a insegurança para os habitantes surge da forma como nossos grandes centros se desenvolvem irregularmente na falta de projeto e infraestrutura adequada. *“Quando as pessoas dizem que uma cidade, ou parte dela, é perigosa ou selvagem, o que querem dizer basicamente é que não se sentem seguras nas calçadas.”* (JACOBS, 1961, p.30).

A breve análise de Jacobs nos mostra que os grandes centros devem se desenvolver de forma miscigenada para que o fluxo de pessoas aconteça concomitantemente e a região passe de zona “perigosa” para áreas de constante movimento, gerando assim mais segurança para os pedestres.

Regiões onde comércio e serviços se concentram em uma só localidade geralmente sofrem com o fluxo intenso de pessoas e veículos em determinados horários do dia,

configurando um estado caótico. Em horário de pico é quase impossível se locomover por meio de veículos ou transporte público. Os comércios utilizam, na maioria dos casos, edifícios adaptados e muitos desses edifícios não estão preparados para receber a demanda de clientes que passam por eles diariamente.

As vias seguem o mesmo formato estreito e desorganizado de quando tomaram formas tempos atrás. O leito carroçável, na maioria das vezes, comporta um veículo por vez e uma faixa de estacionamento; e seus passeios são estreitos, de forma que os pedestres não conseguem se locomover com facilidade. Raramente encontramos acessibilidade, a sinalização é escassa e em muitos pontos encontramos falta de iluminação adequada.

Todos os fatos citados acima realçam a ideia de que os grandes centros se encontram inabitáveis pela população, pois há grande fluxo durante o dia e uma região deserta durante a noite. Também observamos problemas com garagem e estacionamento devido ao alto fluxo de veículos que, muitas vezes, atrapalha os moradores que persistem em residir nesses trechos.

As casas que ainda se encontram nas regiões centrais das cidades são, na grande maioria, construções antigas, muitas ainda possuem aberturas voltadas para o passeio público e outras possuem o fechamento através de grades, tirando a privacidade dos moradores e trazendo insegurança.

Junto de todos esses fatores há também a especulação imobiliária, que supervaloriza os imóveis nos grandes centros, tornando praticamente impossível para uma família adquirir um imóvel para moradia nessas regiões. Jacobs (1961) discorre sobre esse pensamento no seguinte trecho, ao constatar a necessidade de que nessas regiões também haja pessoas que queiram morar ali: *“Deve haver densidade suficientemente alta de pessoas, sejam quais forem seus propósitos. Isso inclui alta concentração de pessoas cujo propósito é morar lá”* (JACOBS, 1961, p. 165).

A partir desse pensamento, para que haja melhor desenvolvimento da região central e demais regiões da cidade, precisamos pensar em descentralização, de forma que haja uma mescla na parte setorial. É necessário formar a cidade com capacidade de promover crescimento na área urbana, com foco no desenvolvimento de novas centralidades. Deve-se substituir a antiga setorização por algo mais funcional e eficiente, deixando de lado a ideia modernista e segregada que serviu apenas para restringir a dinâmica urbana.

Quando falamos sobre dinâmica setorial, vem à mente a ideia de diversidade de uso, espaços urbanos flexíveis e práticos, pensados na fluidez, mobilidade e segurança. A melhor forma de trabalhar todos esses elementos e agregando-os concomitantemente nas edificações. Em sua maioria, as edificações funcionam de forma polivalente, com arquitetura menos estática, que consegue integrar áreas comerciais, residenciais e corporativas. Seus benefícios surgem de forma sutil, através de pequenos elementos que se juntam, criam uma grande malha entrelaçada por todo seu entorno e geram grandes mudanças, principalmente para a região onde ela se instala.

EDIFÍCIOS DE USO MISTO

O edifício de uso misto ganha complexidade de acordo com a abrangência territorial do ponto onde ele se instala, ou seja, quando há edifícios que se enquadram nessa categoria, cria-

se a microeconomia voltada à região onde ele se encontra. Com esse ponto de vista podemos prever maior valorização nas quadras vizinhas e, em alguns casos, até criar novos centros comerciais para determinada área da cidade. Isso faz com que o município comece a se descentralizar e a cidade caminhe para a morfologia do espaço policêntrico.

Nesses espaços, é de extrema importância o projeto se adequar aos parâmetros urbanísticos, como “fachada ativa” e “fruição pública”. Jaime Cunha, em sua Tese de Doutorado (2018), nos dá a seguinte explicação sobre fachada ativa:

[...] instrumento criado com o objetivo de incentivar o uso misto nas edificações, sobretudo nas áreas da cidade aonde se pretende aumentar o adensamento habitacional e assegurar que tal desenvolvimento seja devidamente acompanhado pela implantação de outras atividades que dão suporte a função primordial do morar, [...] trata-se de um espaço integrado ao volume das edificações destinado aos usos não residenciais, devendo este ter acesso direto pelo passeio público. (CUNHA, 2018, p.133).

O trecho citado acima nos permite entender qual a importância da fachada ativa para a edificação, não só de maneira a desenvolver o comércio, mas também para evitar que o edifício tenha o térreo tomado por extensas paredes, criando grandes planos fechados para o externo, na contramão de tudo o que foi citado anteriormente.

Quando em um empreendimento cria-se a fachada ativa, o comércio ganha visão não apenas dos consumidores locais, mas de todos os cidadãos que por ali passarem, aumentando a rotatividade e diversificação dos produtos e serviços, gerando mais empregos e proporcionando maior rentabilidade e qualidade para os clientes. Desta forma, empreendimentos que aplicam este instrumento nas fachadas também se envolvem na criação de espaços públicos, áreas verdes, alargamento das fachadas, bem como na criação e composição de mobiliário urbano. Além disso, podem contar com suas aberturas totalmente voltadas para áreas de fruição pública, que permitem o uso de galerias como solução comercial.

Cunha (2018) também chama atenção sobre a importância da fruição pública:

[...] tem como objetivo promover a implementação nos novos empreendimentos de espaços livres e abertos ao uso público. Podendo este estar integrado a área livre necessária para atender os critérios de ordem ambiental propostos [...]. (CUNHA, 2018, p.133).

Esse trecho nos permite analisar que a área utilizada como fruição pública pode ser distribuída entre os espaços de áreas livres ou edificadas, mas devem se manter junto ao alinhamento do passeio público. O ideal é que também não sejam utilizadas para estacionamentos, mas estejam interligadas e abertas à circulação de pedestres, permitindo-se o controle de acesso no período noturno.

A implicação de tais parâmetros ao projeto cria maior complexidade programática, o que possibilita desenvolver múltiplas soluções, desde as mais simples até as mais complexas. As empresas utilizam a área privativa para criar grandes praças públicas que permitem o acesso e a passagem dos pedestres, muitas vezes invadindo os edifícios suavemente, trazendo para dentro dos empreendimentos fluidez e leveza.

ESTUDO DE CASO – BRASCAN CENTURY PLAZA

O complexo Brascan Century Plaza, situado na zona Sul de São Paulo, mais precisamente no bairro do Itaim Bibi, é um forte exemplo de um centro comercial completo. Ele propõe um novo estilo de centralidade, ampliando o espaço coletivo de forma que assuma grande parte de seu pátio, transformando seu território privado em uma grande praça. Desta forma, é possível promover espaços livres e abertos ao público, proporcionando vários serviços de lazer com qualidade, além da comodidade, conveniência e segurança.

Sua configuração acontece de forma em que ele ocupe $\frac{3}{4}$ da quadra onde está situado. Localizado entre as ruas Joaquim Floriano, Bandeira Paulista e Prof. Tamandaré de Tolêdo, tem sua setorização distribuída em um espaço de 12.600m², dividindo-se em 3 torres de tamanhos e usos distintos, interligadas por uma grande praça onde se instala o *Open Mall*, com lojas, restaurantes e cinema (FIGURA 1).



Figura 1 - Edifício Brascan Century Plaza

Fonte: Editada pelo autor, com base na imagem original de França Arquitetos Associados, 2020.¹

A praça recebe o paisagismo do escritório Benedito Abbud Arquitetura Paisagística, e se transforma em um “oásis” urbano, ganhando vida através de formas geometrizadas. Essas formas criam um trajeto através do curso de água que recorta sutilmente o piso de granito e os jardins, formados por 100 exemplares de espécies arbóreas: Sibipiruna, Pau Ferro e Pau-Brasil.

Para evitar o acúmulo de água da chuva, o piso sem rejuntamento é sustentado por pedestais de forma elevada. Isso faz com que a água escorra até a caixa impermeabilizada que se situa entre a praça e a cobertura da garagem.

Em meio aos espaços abertos ao público e acessos à praça encontramos grandes esculturas de troncos feitas por Elisa Bracher. Essas esculturas foram introduzidas como referência complementar para contrastar o paradoxo entre a força da modernidade urbanizada e a força de nossas raízes (FIGURA 2).

¹ Cf.: <http://www.francaeassociados.com.br/projetos/brascan-century-plaza/>



Figura 2 - Complexo Brascan Century Plaza

Fonte: Editada pelo autor, com base nas imagens originais de França Arquitetos Associados, 2020.²

Os edifícios se encontram nas extremidades da praça, cercanda-a e distinguindo os espaços público e privado, porém, de forma sutil, para que os frequentadores não percebam essa leve distinção. A fim de evitar uma sensação de confinamento, os edifícios receberam em sua base superfícies revestidas de mármore travertino rústico a uma altura de 6 metros.

O *Open Mall* recebe as mais diversificadas lojas, serviços e restaurantes, tudo para promover aos consumidores maior variedade. Junto às lojas, o cinema oferece 6 salas em 3 tamanhos distintos, sendo 2 salas com capacidade para 163 pessoas, 2 salas com capacidade para 192 pessoas e 2 salas com capacidade para 320 pessoas, totalizando 1.350 espectadores simultâneos (FIGURA 3).



Figura 3 - Planta de implantação, sem escala.

Fonte: Editada pelo autor, com base na imagem original de França Arquitetos Associados, 2020.³

² Cf.: <http://www.francaeassociados.com.br/projetos/brascan-century-plaza/>

³ Cf.: https://www.galeriadaarquitectura.com.br/projeto/konigsberger-vannucchi_/brascan-century-plaza/2060

Toda a parte de estacionamento do complexo é localizada em seu subsolo, que possui 3 entradas distintas próximas às torres, que também possuem acesso independente pelas escadas e elevadores. O estacionamento é dividido em 3 subsolos, contabilizando um total de 1.200 vagas, além do espaço destinado a bicicletas e patinetes.

Atualmente gerenciado pela Estapar Estacionamentos©, o estacionamento funciona 24h por dia e dispõe de locações de vagas que podem ser usufruídas em horas, períodos, diárias ou mensalmente (FIGURA 4).



Figura 4 - Plantas dos Subsolos, sem escala.

Fonte: Editada pelo autor, com base nas imagens originais de França Arquitetos Associados, 2020.⁴

A Primeira torre faz divisa entre as ruas Prof. Tamandaré Tolêdo e Rua Bandeira Paulista e tem em uso seus 31 pavimentos, que contêm 356 apartamentos (FIGURA 5) e heliponto, e uma altura de mais de 105 metros. A administração é feita pela empresa *Staybridge Suites São Paulo*®, membro da IHG (*Intercontinental Hotels Group*), que está presente em mais de 100 países. O edifício recebe a classificação de 4 Estrelas (FIGURA 6 E 7).



Figura 5 - Planta do apartamento tipo da Torre 1, sem escala.

Fonte: Editada pelo autor, com base na imagem original de França Arquitetos Associados, 2020.⁵

⁴ Cf.: https://www.galeriadaarquitectura.com.br/projeto/konigsberger-vannucchi_/brascan-century-plaza/2060

⁵ Cf.: <http://www.francaeassociados.com.br/projetos/brascan-century-plaza/>

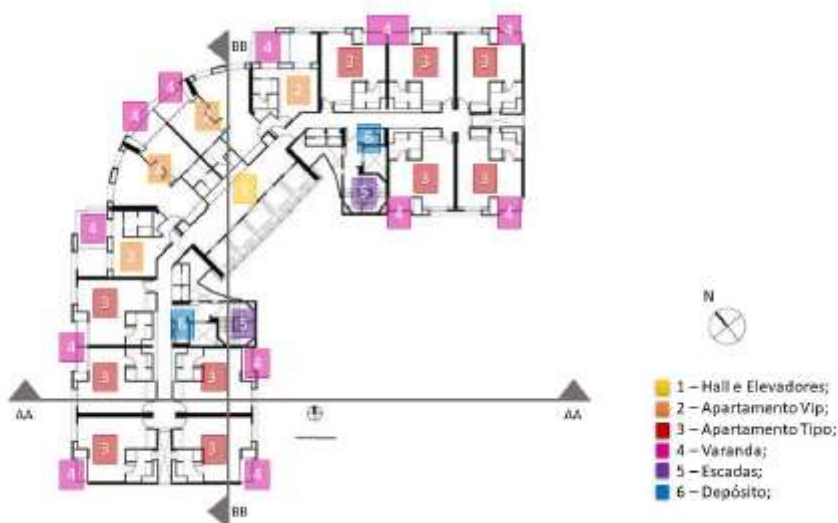


Figura 6 - Planta pavimento tipo da Torre 1, sem escala.

Fonte: Editada pelo autor, com base na imagem original de Galeria da Arquitetura, 2020.⁶



Figura 7 - Cortes e elevações da Torre 1, sem escala.

Fonte: Editada pelo autor, com base na imagem original de Galeria da Arquitetura, 2020.⁷

A segunda torre faz divisa entre as ruas Bandeira Paulista e Joaquim Floriano e tem uso comercial. São 24 pavimentos, com metragem de 776m² e 906m². O espaço pode ser dividido em salas de 38m², e pode conter até 16 salas por andar, um total de 364 conjuntos de

⁶ Cf.: https://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/konigsberger-vannucchi_/brascan-century-plaza/2060

⁷ Cf.: https://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/konigsberger-vannucchi_/brascan-century-plaza/2060

escritórios completos. Esse espaço é destinado para profissionais liberais e pequenos escritórios (FIGURAS 8 E 9).

A terceira torre se localiza entre a praça e a rua Prof. Tamandaré Tolêdo e é de uso corporativo.

Os pavimentos são equipados para desenvolver escritórios de alto desempenho. São 15 pavimentos contendo 60 salas comerciais (FIGURAS 10 E 11).

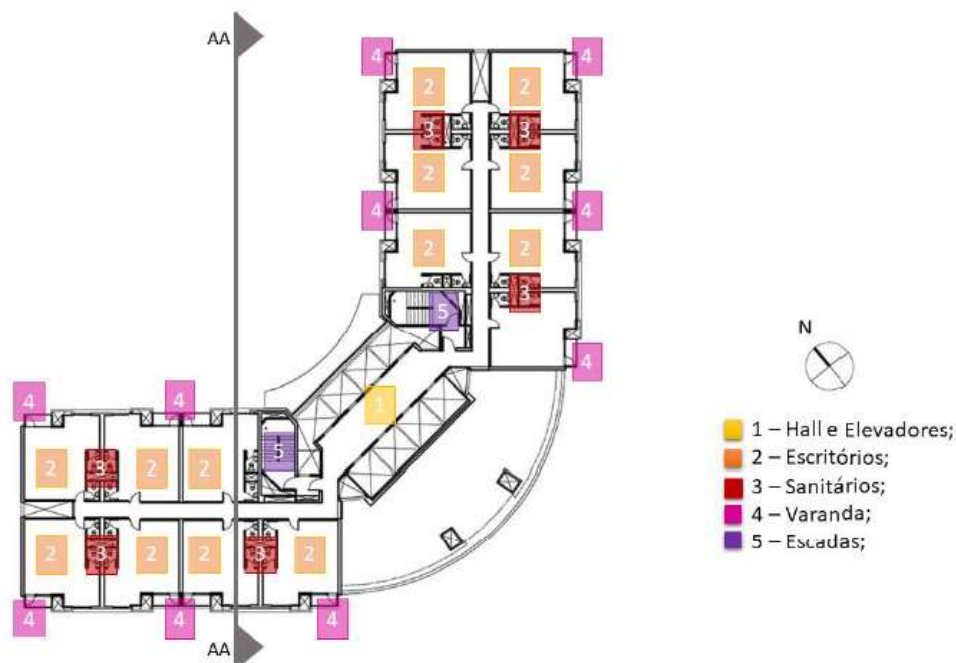


Figura 8 - Planta pavimento tipo da Torre 2, sem escala.

Fonte: Editada pelo autor, com base na imagem original de Galeria da Arquitetura, 2020.⁸

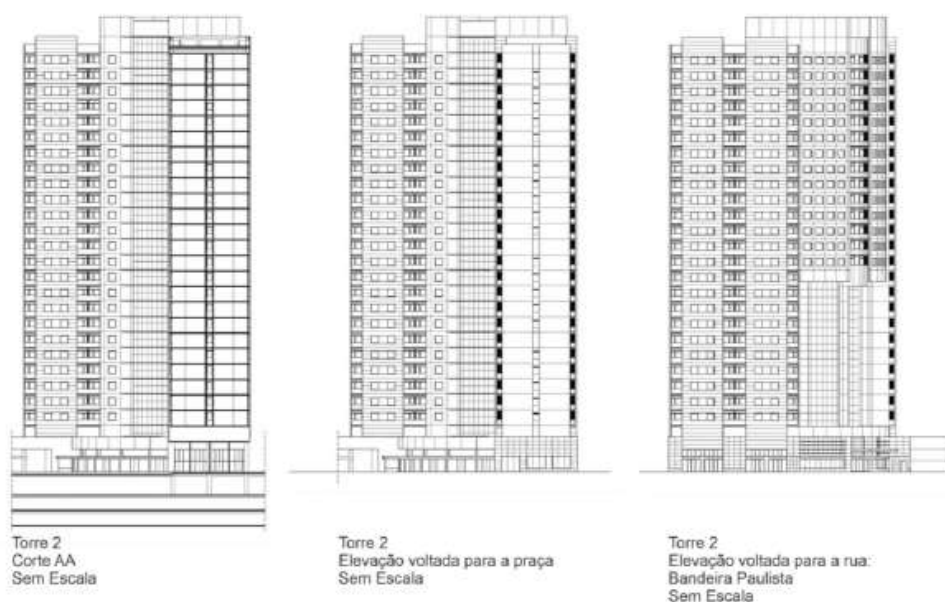


Figura 9 - Corte e elevações da Torre 2, sem escala.

Fonte: Editada pelo autor, com base na imagem original de Galeria da Arquitetura, 2020.⁹

⁸ Cf.: https://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/konigsberger-vannucchi_/brascan-century-plaza/2060

⁹ Cf.: https://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/konigsberger-vannucchi_/brascan-century-plaza/2060

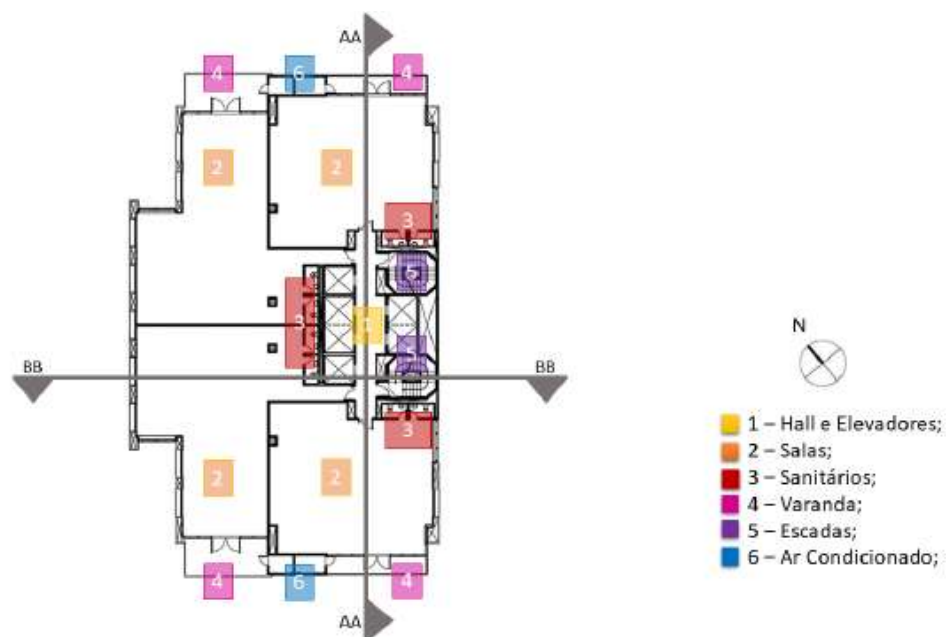


Figura 10 - Planta pavimento tipo da Torre 2, sem escala.

Fonte: Editada pelo autor, com base na imagem original de Galeria da Arquitetura, 2020.¹⁰

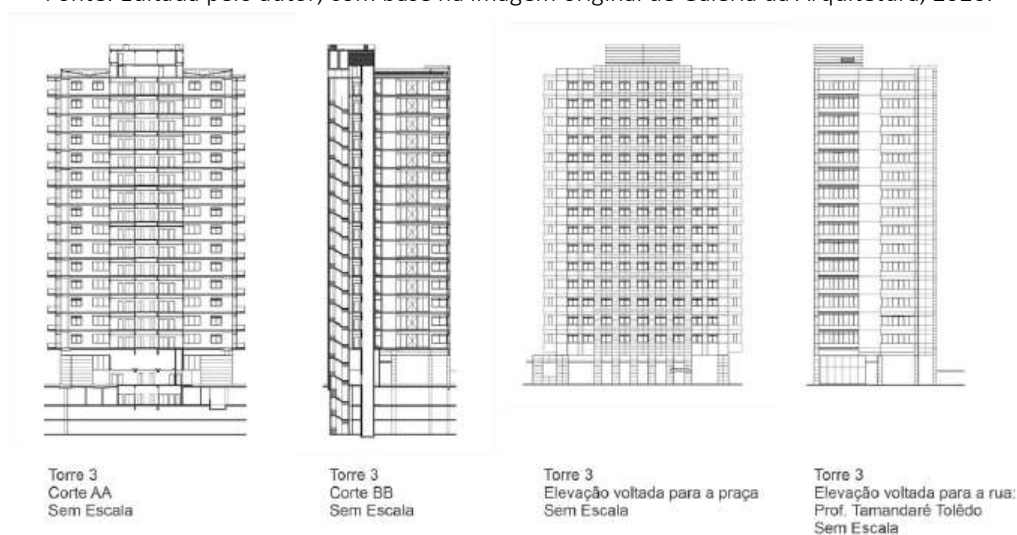


Figura 11 - Cortes e elevações da Torre 3, sem escala.

Fonte: Editada pelo autor, com base na imagem original de Galeria da Arquitetura, 2020.¹¹

LEVANTAMENTO ENTORNO DO TERRENO

Município de Mogi Guaçu

Este capítulo traz o estudo e levantamento sobre a cidade de Mogi-Guaçu, que nos dias atuais, encontra-se com perfil econômico diversificado, com ênfase nas empresas do ramo de papel celulose e metalurgia, além das áreas de alimentação, cosméticos, entre outras empresas

¹⁰ Cf.: https://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/konigsberger-vannucchi_/brascan-century-plaza/2060

¹¹ Cf.: https://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/konigsberger-vannucchi_/brascan-century-plaza/2060

que se encontram espalhadas pelos cinco distritos industriais. Mogi-Guaçu também recebe destaque pela sua produção agrícola, com ênfase na citricultura (laranja) e tomaticultura, característica de poucos municípios que atraindo consumidores de toda a região.

Segundo estudo levantado pelos professores CARLOS, Robert Rilson Carlos e Antoniane Amantes Oliveira Roque, o município de Mogi-Guaçu se desenvolveu de forma positivada, atendendo às medidas impostas pelo plano diretor.

A taxa de crescimento médio é de cerca de 15%, o que faz Mogi-Guaçu figurar entre os municípios paulistas de média densidade populacional. A densidade demográfica relativa à área urbana, referente a estudos levantados no ano de 2015, é de 3.357,42 habitantes por quilômetro quadrado, assim, a cidade de Mogi-Guaçu se assemelha a capitais como João Pessoa-PB e Vitória-ES, demonstrando que o município se configura como um dos grandes centros do interior paulista.

A cidade de Mogi-Guaçu encontra-se no processo de conurbação com a cidade de Mogi-Mirim. Esse fenômeno ocorre graças à expansão das cidades em sentidos convergentes.

Estudo do terreno

A principal conexão entre os municípios ocorre através da Avenida Mogi-Mirim, que liga a região central de Mogi-Guaçu até as principais vias da região central de Mogi-Mirim. Ao longo de sua extensão, a avenida cria um grande eixo comercial em meio aos bairros residenciais, esse eixo traz o comércio automotivo de forma sólida, com poucas ramificações comerciais.

Nessa mesma avenida, fica localizado o terreno onde será implantado o projeto, que se posiciona de forma estratégica, atendendo as duas cidades. Em área já consolidada da cidade, o terreno caiu em desuso com o fechamento da Cerâmica Guainco; hoje o espaço encontra-se abandonado, trazendo riscos aos moradores vizinhos a ele.

O terreno escolhido para o projeto abrigava antigamente o depósito da cerâmica Guainco. Sua localização em uma posição estratégica da Avenida Mogi-Mirim fez com que ela se tornasse um ponto de referência e ainda hoje, mesmo depois de desativada, o território é reconhecido pelo seu nome.

Ocupando totalmente a quadra onde está situado, o terreno localiza-se entre a Avenida Mogi-Mirim e as ruas Yolanda Martini Chiarelli, Sérgio Sínico e Vera Cruz.

Com cerca de 87.689m², hoje o espaço abriga apenas ruínas dos antigos depósitos e escritório da empresa. A área possui um desnível de 27 metros que decai para a parte posterior do terreno, em uma distância de aproximadamente 300 metros. Tal desnível tem seu cume em frente à Avenida Mogi-Mirim, que se encontra 3 metros abaixo do ponto mais alto. A distância entre o ponto mais alto do terreno e a avenida é de 85 metros. O desnível vai, então, se igualando à via por toda a extensão da fachada frontal do terreno, de aproximadamente 275 metros, até se encontrar no mesmo nível da outra extremidade.



Figura 12 - Imagem feita através do Google Earth. Com ponto de marcação que vai do trecho mais alto do terreno até o mais baixo, seguindo a linha das extremidades com corte representando o desnível.

Fonte: Editada pelo autor, com base na imagem original de Google Earth 2020.

PROJETO: COMPLEXO DE MÚLTIPLO USO

Breve Resumo do Projeto

O projeto desenvolvido nesta monografia, traz um complexo de múltiplo uso que se encontra dividido em três partes distintas, sendo nomeadas como: Open Mall, Edifício Corporativo e Edifício Habitacional. Ambos se apresentam no mesmo terreno, de forma que o prédio horizontal se localiza ao centro, e em suas extremidades, estão situados os edifícios verticais, trazendo mais harmonia para o projeto, de forma que todo o complexo siga a mesma linguagem projetual e visual.

Fazendo uma leitura mais detalhada do projeto, percebemos que, para suprir as necessidades projetuais, foram adicionadas duas ruas para melhor tráfego no entorno do terreno, as vias interligam as principais entradas e saídas do complexo, de forma que os mesmos não precisem utilizar das vias já existentes. O estacionamento foi pensado de forma que conseguisse suprir tanto o Edifício Corporativo, quanto o Open Mall, sendo assim, ele recebe o total de 280 vagas, sendo 24 delas, vagas PNE. Já o Edifício Habitacional recebe o estacionamento particular, contabilizando ao total de 74 vagas, sendo duas por apartamento, mais 14 vagas para visitantes que recebem o formato PNE, e mais 4 vagas extras para locação ou uso em ocasiões que necessitem da utilização da vaga de algum morador.

Por se tratar de um Edifício Habitacional, o mesmo recebeu muros ao entorno dele com o intuito de desmembrar a área particular do edifício, com as áreas abertas de circulação livre, o mesmo se deu, para mais conforto e tranquilidade para o uso dos espaços destinados aos moradores, como piscina, quadra e playground. Os demais prédios seguem a mesma linguagem, sem muros ou grades, que impeçam a circulação da população ao entorno deles.

Ao chegar no complexo, a entrada é demarcada por uma rua de apoio, que leva o acesso aos estacionamentos e ao Edifício Corporativo e Open Mall, seu ponto de entrada é de fácil localização, pois se situa em frente a avenida Mogi Mirim, o canteiro que divide a via já existente com a via proposta em projeto é demarcada por uma fileira de palmeiras imperiais, de forma que facilite a visualização, ajudando ao motorista ou pedestre a se situar e encontrar a área de embarque e desembarque.

O Edifício Corporativo tem acesso pela praça onde se encontra os estacionamentos, a portaria é marcada por um jardim circular que se situa em frente a porta principal do edifício. O prédio recebe 78 salas comerciais em 10 andares, subdivididas em 8 salas por andar, com a opção de extensão e junção entre 4 delas. Todas as salas recebem pisos elevados e são equipadas com dois banheiros e uma mini copa.

O Open Mall segue a linha projetual horizontal, trazendo movimento contrário do que foi proposto pelos outros dois edifícios. Sua entrada principal é demarcada por um espelho d'água de formato orgânico, o mesmo corta toda a área central do prédio chegando até a praça de alimentação. O edifício é subdividido em 3 blocos que abrem espaço para 50 lojas de varejo ou atacado, e um bloco para 10 lojas do ramo alimentício.

A cobertura é feita somente em cima da área construída, deixando o centro do edifício a céu aberto, já na praça de alimentação, recebe a cobertura através de um grande pergolado que ultrapassa as dimensões do vão, trazendo a sensação repousar de forma leve e despreendida da cobertura do edifício. Ao fundo do bloco destinado ao ramo alimentício, podemos encontrar um grande corredor que interligam todas as lojas por detrás do prédio, o mesmo corredor sede espaço para vitrines que podem ser locadas pelos lojistas para expor seus produtos abrangendo maior visibilidade para seus produtos ou serviços.

O Edifício Habitacional oferece em suas acomodações, maior conforto e comodidade para seus moradores. Ele se destaca pelo fato de seus apartamentos oferecerem plantas tipo não convencionais, trazem um olhar diferente para a morfologia da distribuição residencial. São apartamentos no estilo loft, todos seguem com dois quartos, área de serviços, living, cozinha, dois banheiros e área gourmet na varanda. O apartamento tem pé direito duplo junto de um mezanino que pode ser usado como sala, atelier, dormitório, entre outras inúmeras possibilidades. Os dormitórios se distribuem um em cada pavimento, no pavimento inferior, o acesso se dá pelo corredor de entrada, junto do banheiro de uso comum e da área de serviços, no pavimento superior o dormitório recebe um banheiro privativo, o único do pavimento que também recebe o mezanino. Voltando para o andar inferior, a cozinha e living se conectam criando um conceito aberto, interligados diretamente com a sacada onde se situa a área gourmet do apartamento.

A morfologia interna do edifício ocorre de forma que o elevador trabalhe apenas nos andares que possuem o hall de entrada para os apartamentos, nos demais, não há a possibilidade de parada do mesmo. A entrada é feita através da portaria que se encontra na rua Yolanda Martini Chiarelli, sendo o oposto da rua de acesso para o estacionamento principal. A rua interna contorna o edifício, passando em frente a todos os espaços de lazer e atividades, a via também segue diretamente ao estacionamento, sem precisar percorrer o edifício para estacionar.

O complexo traz a ideia de inovar o espaço urbano, preenchendo um grande vazio e levando mais lazer e segurança para a população residente próximo ao empreendimento.

Imagens do Projeto: Complexo de Múltiplo Uso



Figura 13: À esquerda, vista vitrines: Open Mall e à direita, Vista Área de embarque e desembarque: Open Mall.

Fonte: Elaborado pelo autor, Nov. 2020.



Figura 14: À esquerda, Vista interna: Open Mall e à direita, vista da praça de alimentação.

Fonte: Elaborado pelo autor, Nov. 2020.



Figura 15: À esquerda, vista da portaria: Edifício Habitacional e à direita, vista estacionamentos e Edifício Corporativo: Complexo de Múltiplo Uso.

Fonte: Elaborado pelo autor, Nov. 2020.



Figura 16: Vista Estacionamento privativo, área de lazer e Edifício Habitacional: Complexo de Múltiplo Uso.

Fonte: Elaborado pelo autor, Nov. 2020.



Figura 17: Panorama geral da implantação: Complexo de Múltiplo Uso.

Fonte: Elaborado pelo autor, Nov. 2020.

Plantas, Vistas e Cortes: Complexo de Múltiplo Uso

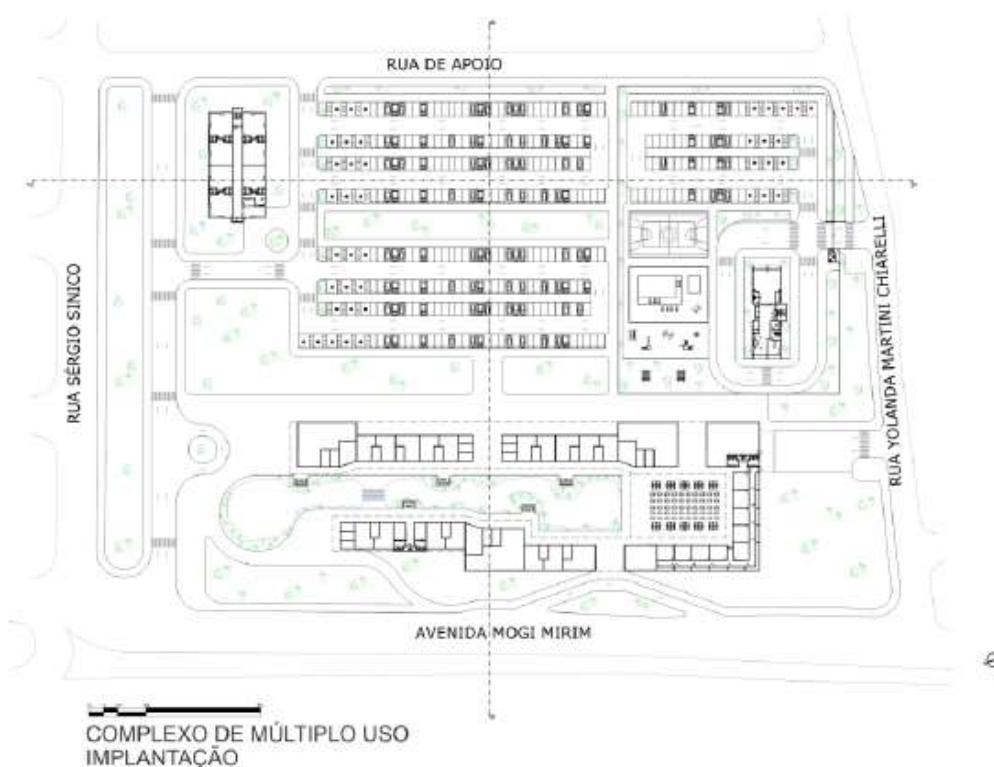


Figura 18: Complexo de múltiplo uso implantação.
 Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

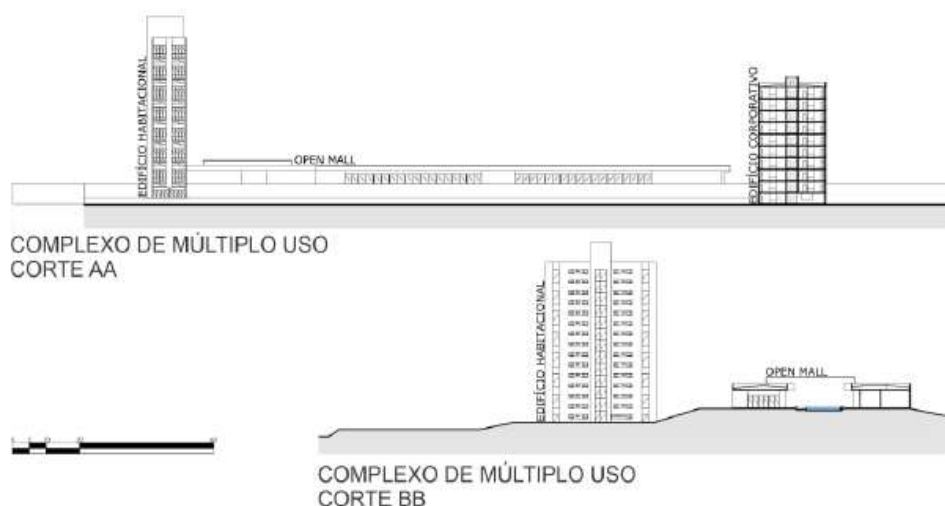


Figura 19: Complexo de múltiplo uso corte AA e corte BB.
 Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

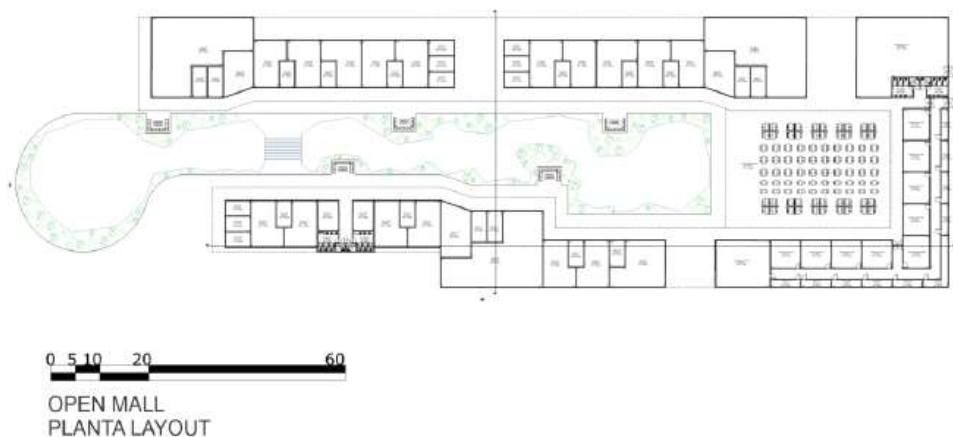


Figura 20: Open Mall Planta Layout.
Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

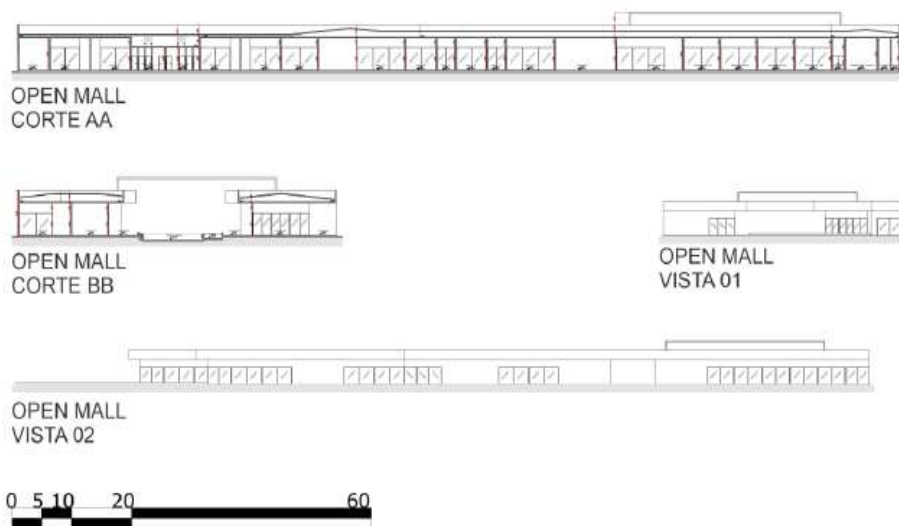


Figura 21: Open Mall Corte AA, BB, Vista 01 e 02.
Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

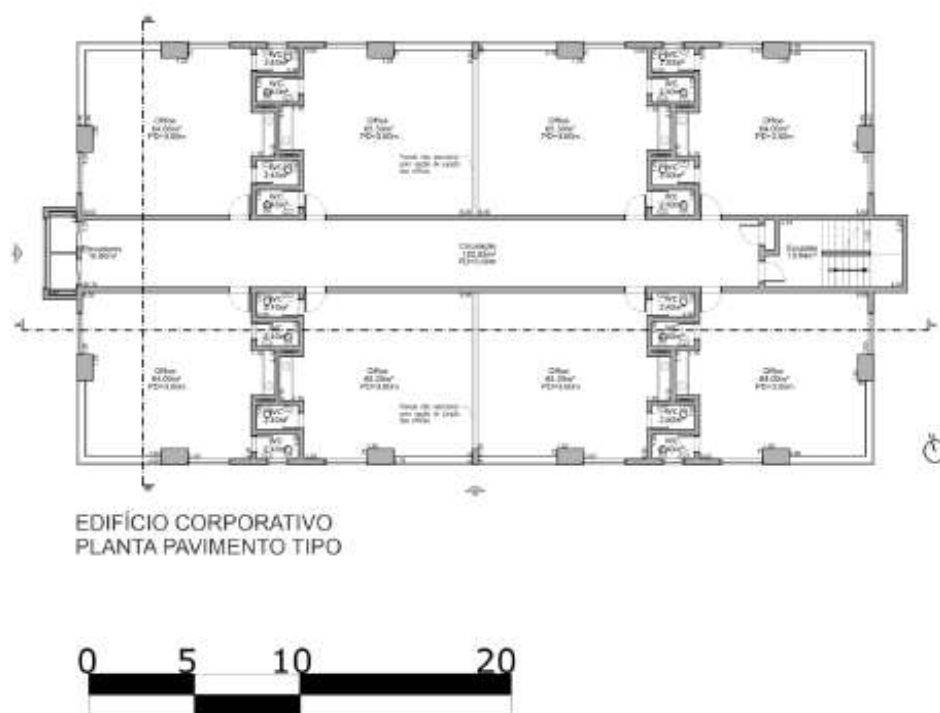


Figura 24: Edifício Corporativo Planta pavimento tipo.
Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

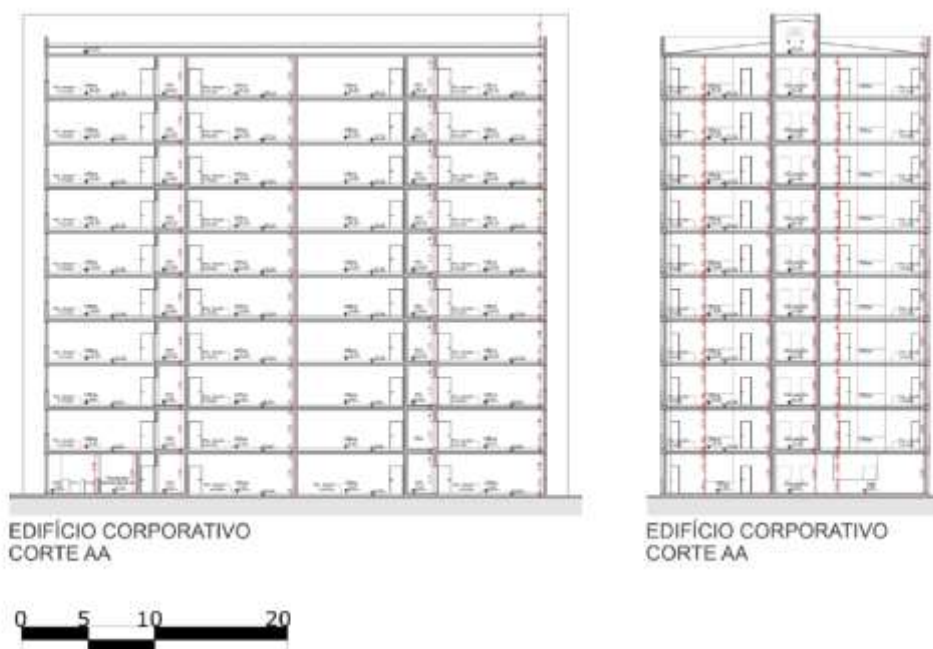


Figura 25: Edifício Corporativo Planta Corte AA.
Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

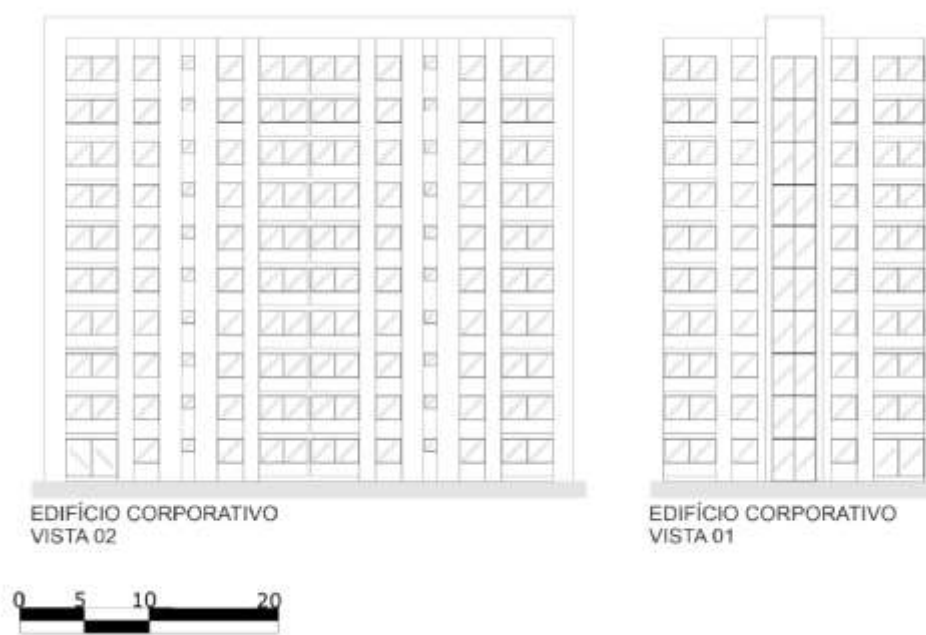


Figura 26: Edifício Corporativo Vista 01 e 02.
 Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.



Figura 27: Edifício Habitacional, planta apartamento tipo 01 e 02.
 Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

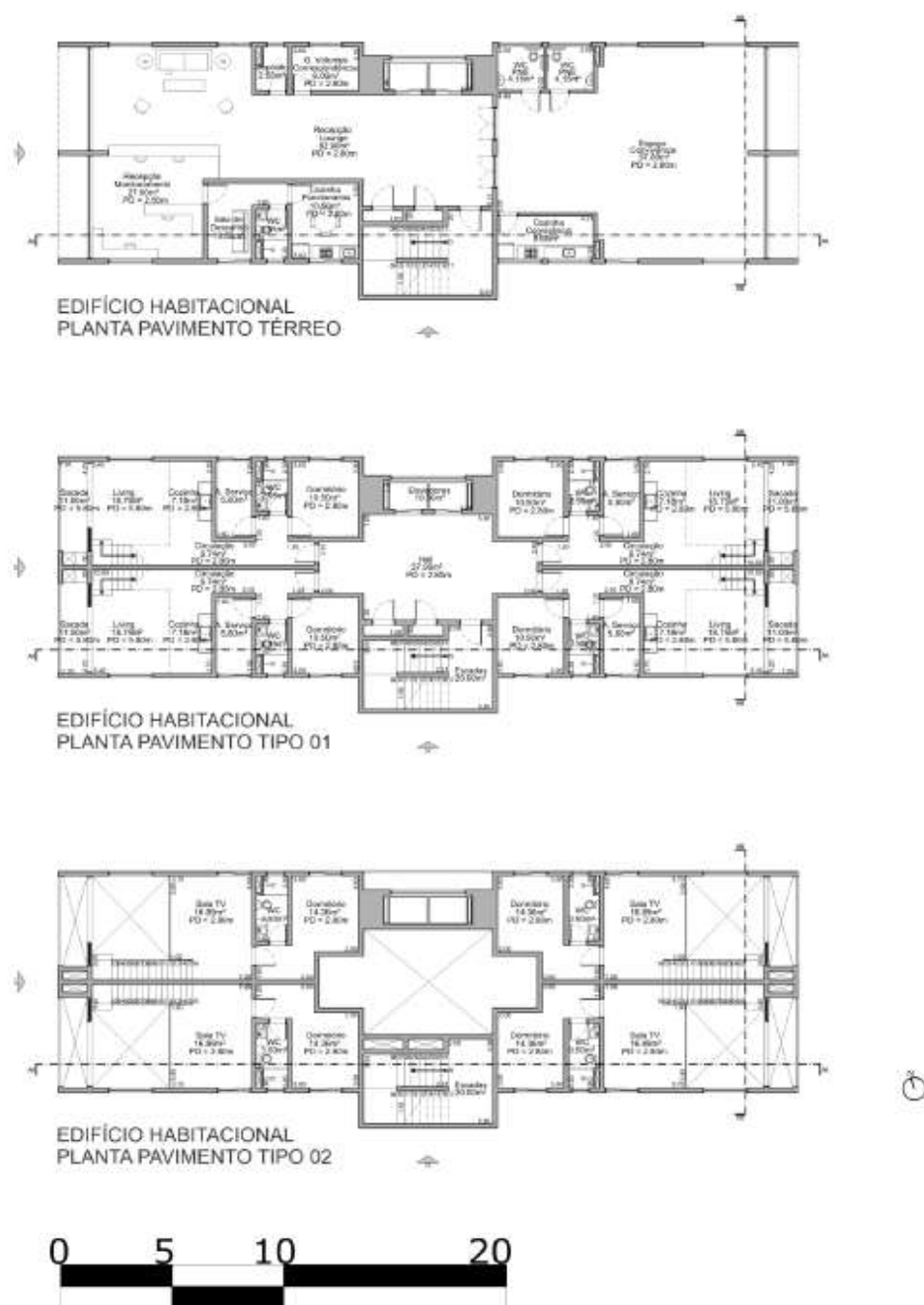


Figura 28: Edifício Habitacional, planta apartamento tipo 02.
 Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

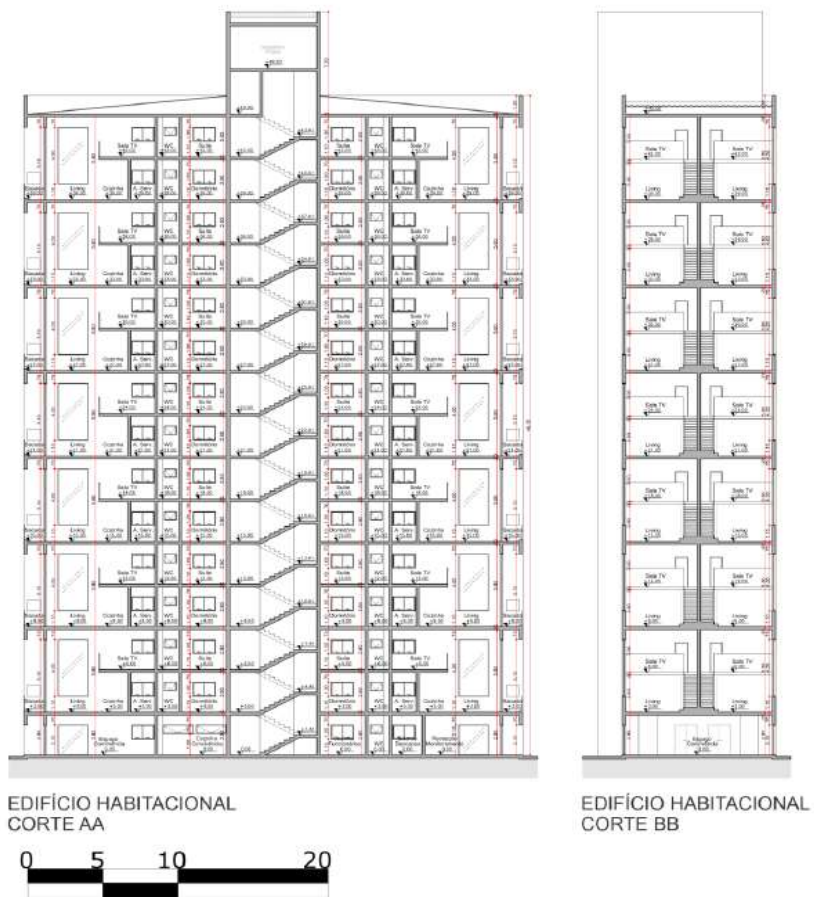


Figura 29: Edifício Habitacional, Corte AA e BB.
Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

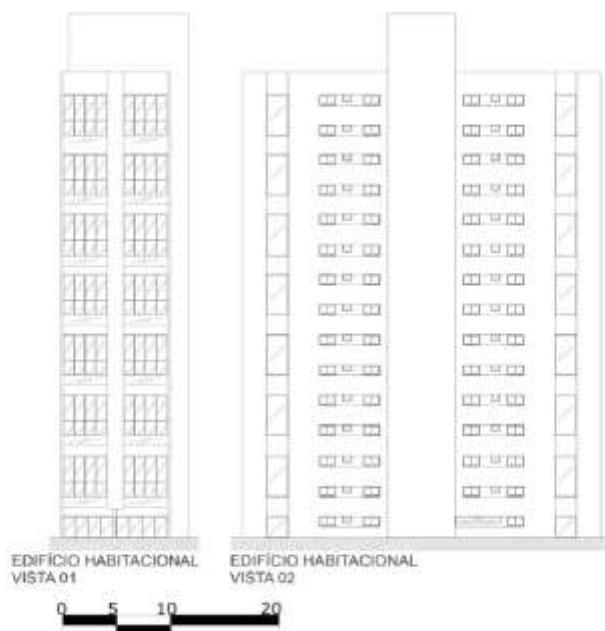


Figura 30: Edifício Habitacional, Vista 01 e 02.
Fonte: Elaborado pelo autor, 2020.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo levantado teve o propósito de identificar, analisar e propor soluções aos grandes centros das cidades. A partir da análise do perímetro urbano, chegou-se à conclusão de que os grandes centros se encontram de forma segregada e com dinâmica setorial defasada. Os espaços que antes abrigavam residências, comércios, serviços, entre outros, hoje abrigam, quase em sua totalidade, empreendimentos com fins comerciais, que se estabelecem em horários rígidos e tornam os espaços tumultuados durante o dia e desertos durante a noite.

A solução proposta para esse grande problema que vivemos foi a descentralização dos grandes centros. A proposta veio através da criação de um complexo de múltiplo uso em uma região já consolidada de Mogi-Guaçu. A ideia é utilizar o terreno da cerâmica desativada Guainco, que criou um grande vazio urbano e traz riscos aos moradores locais.

A análise apresentada neste estudo traz informações sobre o terreno e o entorno e, diante dessas informações, conclui-se que a posição estratégica irá beneficiar a todos os moradores da região, trazendo maior diversidade para o comércio local. O complexo também funcionará como uma grande praça, que proporcionará lazer e conforto a todos os que a utilizarem.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALVES, Jéssica. Brascan Century Plaza. SlideShare, 2014. Disponível em: https://pt.slideshare.net/Jessica_Alves/brascan-century-plaza-32770795 Acesso em: 23 mai. 2020.
- ARCHDAILY. FL 4300 / Aflalo & Gasperini Arquitetos. Disponível em <https://www.archdaily.com.br/br/770329/fl-4300-aflalo-and-gasperini-arquitetos> Acesso em: 27 mai. 2020.
- ARTIGIANI, Ricardo. Mogi Guaçu, Três Séculos de História. São Paulo, Editora Pannartz, 1994.
- BENEDIDO ADDUB. Arquitetura Paisagística. Disponível em: <http://www.beneditoabbud.com.br/index2.asp> Acesso em: 24 mai. 2020.
- BENITIS, Ronan. SANTISSE, William. SAWAKI, Sandro. SHIMADA, Bruna. Estudo de Caso Edifício Brascan Century Plaza. Arquitetura Nande. Disponível em: <http://arquiteturanande.blogspot.com/2014/03/estudo-de-caso-edificio-brascan-century.html> Acesso em: 23 mai. 2020.
- BIENAL IBEROAMERICANA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. Brasil - F.L 4300. Disponível em: <http://www.bienalesdearquitectura.es/index.php/es/noticias-biau2/resultados-biau2/propuestas-por-paises/6394-brasil-fl-4300.html> Acesso em: 25 mai. 2020.
- BRASCAN, Open Mall. Disponível em: <http://www.bcpopenmall.com.br/> Acesso em 23 mai. 2020. - 34 – TFG ARQUITETURA E URBANISMO - UNIMOGI JONAS DENIS CASSIMIRO
- BRASIL, Luciana Tombi. Clássicos da Arquitetura: Conjunto Nacional / David Libeskind. ArchDaily. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/777375/classicos-da-arquitetura-conjunto-nacional-david-libeskind> Acesso em: 30 mai. 2020.
- CARLOS, Robert Rilson. ROQUE, Antoniane Amantes Oliveira. Análise do Meio Físico do Município de Mogi-Guaçu-SP. Caderno de Estudos e Pesquisa. FIMI – Faculdades Integradas Maria Imaculada, Mogi Guaçu, 2015.
- CUNHA, Jaime. O Edifício Multifuncional em São Paulo. 2018. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

- FARIAS, Nuri. Brascan Century Plaza. Galeria da Arquitetura. Disponível em: https://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/konigsberger-vannucchi_/brascan-century-plaza/2060 Acesso em: 23 mai. 2020.
- FRANÇA E ASSOCIADOS, Brascan Century Plaza. Disponível em: <http://www.francaeassociados.com.br/projetos/brascan-century-plaza/> Acesso em: 24 mai. 2020.
- GEHL, Jan. Cidades para Pessoas. São Paulo: Editora Perspectiva, 2013.
- JACOBS, Jane. Morte e Vida das Grandes Cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2000.
- MOGI GUAÇU. Prefeitura de Mogi Guaçu. Disponível em: <https://mogiguacu.sp.gov.br/home/> Acesso em: 11 mai. 2020.
- PORTAL VITRUVIUS. Brascan Century Plaza, projeto de Jorge Königsberger e Gianfranco Vannucchi. Projetos, São Paulo, ano 04, n. 044.01, Vitruvius, ago. 2004. Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/04.044/2397> Acesso em: 23 mai. 2020.
- TONINI, Marianna. OLIVEIRA, Fabiana. A importância do plano de conservação programado para preservação de edifícios modernos, Lisboa, 2016. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/313388439_A_importancia_do_plano_de_conservacao_programado_para_preservacao_de_edificios_modernos Acesso em: 30 mai. 2020.