

REABILITA

| REQUALIFICAÇÃO DE ESPAÇOS CONSTRUÍDOS |

| RAFAELLA S. BRITO DE OLIVEIRA - ESTUDO PRELIMINAR |



FAU UFRJ | UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

REABILITA

| REQUALIFICAÇÃO DE ESPAÇOS CONSTRUÍDOS |

TFG II - ESTUDO PRELIMINAR
RAFAELLA SANTOS BRITO DE OLIVEIRA

TRABALHO DE CONCLUSÃO DO CURSO
DE ARQUITETURA E URBANISMO PARA
OBTENÇÃO DE TÍTULO DE BACHAREL.
ORIENTADOR: PROF. RAFAEL BARCELLOS SANTOS

RIO DE JANEIRO | RJ
2021

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	05	6. ANÁLISE DO LOTE E ENTORNO	19
2. PLANO CONCEITUAL	06	7. O PROJETO	23
3. A ESCOLHA DO OBJETO DE INTERVENÇÃO	10	7.1. a concepção dos espaços	37
4. ANÁLISE DE EMPREENDIMENTOS SEMELHANTES	12	7.2. fachadas	48
4.1. send cooliving	12	8. BIBLIOGRAFIA	51
4.2. skylux	13		
4.3. hub co-living	14		
5. REFERÊNCIAS PROJETUAIS	16		
5.1. edifício lisbon wood	16		
5.2. edifício bonpland	17		
5.3. edifício residencial experimental unité (s)	18		

1. INTRODUÇÃO

Num momento de profunda transformação nos modos de trabalho, agravada pela atual crise sanitária causada pela pandemia da Covid-19, a atividade terciária – principal atividade dos edifícios e salas comerciais no Centro da Cidade do Rio de Janeiro – perde cada vez mais a necessidade de ocupar um espaço específico.

Essa mudança de paradigma causa um esvaziamento no território central que já ocorria em momentos em que a atividade não estava sendo exercida, o que cria um ambiente hostil e perigoso durante a noite ou em horários não-comerciais.

Um processo recorrente de requalificação de centros urbanos que já ocorreu diversas vezes, em diversos locais, tais como SoHo (Nova York, EUA), Docklands (Londres, Inglaterra), Berlim (Alemanha) e Cidade Vieja (Uruguai), é trazer moradia para esses locais, para possibilitar a reapropriação do espaço por parte de uma população que passa boa parte de seu tempo nele, podendo usufruir da infraestrutura urbana consolidada pré-existente.

Considerando o espaço de intervenção sendo o Centro do Rio de Janeiro, além de uma infraestrutura urbana, pode-se contar com toda uma herança histórica e cultural do local.

Dessa forma, o trabalho propõe a intervenção em um edifício existente na malha urbana do Centro do Rio, na forma da conversão de um edifício propriamente de uso cooperativo/comercial, em um edifício de uso residencial, tornando o ambiente habitado e assim, potencializando a vitalidade urbana para além dos horários comerciais.

2. PLANO CONCEITUAL

O Centro do Rio de Janeiro é uma região localizada na porção central da região metropolitana da cidade, na Área de Planejamento 01, mais especificamente na Região Administrativa II, com uma área de aproximadamente 34km².

A área se encontra entre as zonas sul, norte e é contornada pela Baía de Guanabara.

Local onde reconhecidamente a cidade foi fundada, já foi capital do país e local de diversos fatos históricos importantes não só de relevância local, mas também nacional.

Apesar do esvaziamento apresentado na introdução e de ser a região que tem a menor taxa de população residente, possui a maior concentração de vagas de trabalho da cidade, e segundo dados da prefeitura, atrai quase um milhão de pessoas que trabalham nessa região diariamente (dado retirado da Lei de Uso e Ocupação de Solo de 2017 (LUOS)).

Ao cruzarmos dados do IBGE 2013, verificamos que o bairro do Centro tem uma Densidade Populacional reduzida quando consideramos sua área total (esse dado é obtido ao dividirmos o número de residentes pela área¹). Ver tabela 01.

Se fizermos um cálculo parecido, mas ao invés de área de solo utilizarmos a Área Construída, encontraremos um resultado baixíssimo de população residente do Centro do Rio de Janeiro. Ver tabela 02.

BAIRRO	ÁREA (Ha)	PESSOAS RESIDENTES (2010)	DENSIDADE POPULACIONAL (pessoas/Ha)
Centro	489	25 508	52

TABELA 01. Dados cruzados entre área e população residente. Retirado da tabela de Densidade Construída e Densidade Populacional por Áreas de Planejamento, Regiões Administrativas e Bairros - 2013 da Prefeitura do Rio de Janeiro. Fontes: IBGE. Dados Agregados dos setores censitários do Censo Demográfico 2010; PCRJ. Base de Dados Geográfica 2013; SMU. Sistema de Licenciamento - SISLIC.

BAIRRO	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²) - 2013	PESSOAS RESIDENTES (2010)	RESIDENTES POR ÁREA CONSTRUÍDA (R/m ²)
Centro	12 872 936	25 508	0,0019

TABELA 02. Dados cruzados entre área construída e população residente. Retirado da tabela de Densidade Construída e Densidade Populacional por Áreas de Planejamento, Regiões Administrativas e Bairros - 2013 da Prefeitura do Rio de Janeiro. Fontes: IBGE. Dados Agregados dos setores censitários do Censo Demográfico 2010; PCRJ. Base de Dados Geográfica 2013; SMU. Sistema de Licenciamento - SISLIC.

¹ Os dados referentes ao número de residentes por sua vez foram retirados do IBGE 2013.



FIGURA 01. Mapa do bairro do Centro, localizado na região metropolitana do Rio de Janeiro. Imagem: Gerada pelo programa Google Earth, editada pela autora.

Devido a transformações sociais e políticas público-privadas ocorridas no início do século XX (tais como a saída das elites econômicas e expulsão da população de baixa renda), o Centro da Cidade do Rio de Janeiro assumiu progressivamente um uso praticamente de ‘bairro-laborial’, sendo este com foco em atividades terciárias.

Graças a esse monofuncionalismo do bairro, ele se torna um território bastante esvaziado em alguns momentos, e essa característica foi aprofundada recentemente pela tendência crescente de trabalho remoto – que teve um número crescente de adeptos graças a crise sanitária-humanitária mundial causada pela COVID-19 em 2020.

Uma reportagem do Jornal o Dia apresentou um estudo da APSA (empresa de gestão condominial) que indicava que a taxa de vacância no bairro estava em torno de 37,5% nos edifícios residenciais (em abril de 2021) e 39,02% nos comerciais (primeiro trimestre de 2021).

Considerando o aspecto financeiro, esse esvaziamento num ponto importantíssimo da cidade com infraestrutura urbana existente configura um problema. A ociosidade de diversos edifícios e salas comerciais causa diretamente a perda de dinheiro desses locatários ou vendedores.

Por um aspecto social, existe uma localização cultural e historicamente rica, com um metro quadrado caro que é distante das periferias, mas também não se mostra como atrativo para as classes econômicas superiores, e assim perde a possibilidade de apropriação pela população.

Deve ainda ser avaliado o aspecto ambiental. Ao se considerar a criação de uma cidade, há de se pensar em impactos rele-

vantes ao meio ambiente. Quando essa mesma cidade passa por processos de expansão e consequente obsolescência de determinadas áreas, esses impactos consideráveis se repetem, em novas localidades. Entretanto, com o esvaziamento da região original, há um desperdício de infraestrutura urbana já implantada. Além disso, mesmo que ainda seja necessária uma readequação para a volta de uso frequente dessas áreas, isto causaria um impacto ambiental bem reduzido se comparado à criação de infraestrutura do zero. Dentre problemas urbanos causados pela expansão descontrolada de cidades, existem as ilhas de calor e problemas com relação ao escoamento de água, tão presentes nos grandes aglomerados urbanos.

Urbanisticamente, o Centro apresenta consequências do modo de pensar do século XX, alinhado aos ideais de urbanismo do Movimento Moderno, que pensava a cidade a partir de um funcionalismo aliado ao rodoviarismo. Apesar de desenvolver edifícios que pensavam em uso flexível para a longevidade dos mesmos, o espaço urbano gerado por esses ideais supracitados não leva em consideração a complexidade de seus usos, o que cria espaços monofuncionais e isolados numa escala macro. Como dito por Rem Koolhaas:

(...) toda vez que passo os olhos por essas imagens modernistas, o que me chama a atenção é a extraordinária incongruência entre a perfeição e a instantânea completude dos projetos arquitetônicos (veja-se, por exemplo, o Pavilhão de Barcelona de Mies ou o Danteum de [Giuseppe] Terragni) e a inflexível simplicidade, quase infantil, dos desenhos urbanos, imaginados como se a complexidade da vida cotidiana pudesse ser prontamente conciliada na liberdade

oferecida pela planta livre, ou como se toda a experiência de fragmentação e tudo o que representou para a perspectiva pudessem ocorrer sem perturbar o território da cidade.
(KOOLHAAS, 1989)

Portanto, pensar uma cidade compacta, levando em conta usos diversos para um mesmo espaço, é se aproximar do que seria uma cidade contemporânea, que discute, além da complexidade gerada pelo uso constante e diversificado do espaço, uma cidade que se renova e tem uma vida longa desses.

3. A ESCOLHA DO OBJETO DE INTERVENÇÃO

Ao traçar o tema de desenvolvimento do trabalho, decidiu-se que o passo inicial seria fazer um levantamento de edifícios de uso original preferencialmente diferente do que seria proposto, e que estivessem subutilizados ou vazios. Devido à pandemia, no entanto, uma visita e consequente pesquisa de campo na área foi dificultada.

Dessa maneira, a opção mais prática para descobrir quais edifícios estariam disponíveis foi a utilização de sites de anúncios de venda de imóveis. A pesquisa final chegou a oito edifícios potenciais localizados pelos bairros do Centro e Lapa. Ver figura 02.

Com a intenção de manter a premissa original (de converter um edifício de uso originalmente comercial ou de escritórios localizado numa área que tenha esse mesmo caráter no Centro da Cidade), essa seleção foi sendo reduzida até um edifício que tivesse uma boa localização e um uso original distinto do que seria proposto, em que se pudesse efetuar o mínimo de modificações estruturais para a sua conversão. Dessa maneira, a melhor alternativa se apresentou no edifício localizado na rua Uruguaiana 118. Ver figuras 03 e 04.

FIGURA 02. Mapa da região central onde se encontram os edifícios (destacados).
Fonte: produzido pela autora



Conforme o projeto foi sendo estudado e as propostas de layout foram lançadas, foram identificadas dificuldades para efetuar a ventilação dos ambientes de forma natural, e ao analisar o entorno do edifício e as possibilidades de abertura do mesmo, checkou-se que o lote vizinho na rua Uruguaiana também não era tombado ou preservado (possivelmente por se encontrar bastante descaracterizado do conjunto original), e que haveria a possibilidade de somá-lo à área de intervenção e definir uma verticalização do mesmo de forma a potencializar a ventilação natural das unidades habitacionais.

Dessa maneira, decidiu-se que seriam utilizados os edifícios da rua Uruguaiana 118, sendo efetuadas nesse poucas modificações de ordem estrutural, e o edifício vizinho correspondente ao endereço rua Uruguaiana 114, que sofrerá modificações no que já foi construído, além de verticalização para se adequar ao projeto do nº 118.



FIGURAS 03 E 04. Fachada e volumetria do edifício localizado na rua Uruguaiana, nº 118, respectivamente Fonte: Imagens geradas pelo Google Earth e editadas pela autora.



FIGURAS 05 E 06. Fachada e volumetria do edifício localizado na rua Uruguaiana, nº 114 respectivamente Fonte: Imagens geradas pelo Google Earth e editadas pela autora.

4. ANÁLISE DE EMPREENDIMENTOS SEMELHANTES

Há atualmente uma tendência crescente para a oferta de edificações de caráter habitacional para a região do Centro do Rio de Janeiro, tendo algumas construtoras já anunciado empreendimentos do tipo na região. Essa tendência tem ainda grande possibilidade de aumentar nos próximos anos, considerando as novas leis de incentivo à habitação na região geradas pelo programa Reviver Centro.

Esse programa, criado pela Prefeitura do Rio de Janeiro no início de 2021 busca ampliar a oferta de moradia na Região Administrativa II e dessa forma reduzir o déficit habitacional e o esvaziamento de salas comerciais da área.

De forma a compreender aquilo que já está sendo oferecido pelo setor privado para esse fim, foi feita uma pesquisa por alguns desses empreendimentos, que serão apresentados a seguir:

4.1. *Send Cooliving:*

Endereço: Rua Senador Dantas, 80 e 94 – Centro

Incorporadora responsável: WTorres

Tipologia de aptos:

- Studios: 1 quarto e 32m²

- Apartamentos: 1 quarto e 43m²

Preços: a partir de R\$ 340.000,00



FIGURA 07. Planta Humanizada de 32m². Fonte: c de Vendas do empreendimento. 2021.



FIGURA 08. Planta Humanizada de 42m². Fonte: Folder de Vendas do empreendimento. 2021.

4.2. SkyLux:

Endereço: Rua Visconde de Inhauma, 80 - Centro

Incorporadora responsável: Tegra

Tipologia de Aptos:

- Studios - 32 m² a 42 m²

- Apartamentos Garden: 51 m² a 61 m²

Preços: A partir de R\$ 388.000,00



FIGURA 09. Planta Humanizada Studio de 42m². Fonte: Folder de Vendas do empreendimento. 2021.



FIGURA 10. Planta Humanizada Studio de 61,65m². Fonte: Folder de Vendas do empreendimento. 2021.



FIGURA 11. Planta Humanizada Studio de 41m². Fonte: Folder de Vendas do empreendimento. 2021.

4.3. Hub Co-Living:

Endereço: Rua das Marrecas, 81 - Centro

Incorporadora responsável: Opportunity

Tipologia de Apts:

- Studios de 1 a 2 quartos - 33,18 m² a 45,90 m²

- Coberturas Duplex - 67,02 m² a 79,68 m²

Preços: A partir de R\$ 488.000,00



PAV. INFERIOR



PAV. SUPERIOR

FIGURAS 12 E 13. Plantas Humanizadas do apartamento duplex com 62m². Fonte: Folder de Vendas do empreendimento. 2019.



FIGURA 14. Planta Humanizada de 32,53m². Fonte: Folder de Vendas do empreendimento. 2019.



FIGURA 15. Planta Humanizada de 45,90m². Fonte: Folder de Vendas do empreendimento. 2019.

Os empreendimentos analisados estão entre as fases de lançamento e entrega. São empreendimentos bastante recentes, que destacam uma tendência de moradia que já se iniciou em São Paulo. Neles, são oferecidas unidades de tamanho reduzido, em geral visando a venda para investidores e a locação (por tempo variado) para o consumidor final, buscando um tipo de moradia que ofereça flexibilidade de entrada e saída da mesma. Essas unidades procuram ainda servir como núcleos de chegada e descanso, entendendo que o usuário passaria a maior parte de seu tempo fora de 'casa'.

O nicho visado para o consumidor final é o de pessoas jovens, ou pessoas a trabalho, ou seja, um núcleo familiar bastante reduzido. Afinal, os espaços oferecidos são limitados.

Para compensar o espaço reduzido das unidades, os edifícios costumam contar com uma estrutura diversa de espaços de uso comum, como espaços de lazer como piscinas, espaços gourmet, terraços, sauna, e espaços colaborativos úteis, como lavanderias.

As plantas em um geral são plantas studio, com algumas unidades que ofereçam um diferencial, como um espaço garden (térreo com varanda) ou duplex. Ainda assim, é muito comum que tenha ambientes bastante integrados, com uma única parede com janelas.

É possível compreender que apesar da proposta de oferecer um ambiente diferenciado e inovador, com praticidade e mobilidade (inclusive urbana, devido às localizações centrais) para o consumidor final, são edifícios com um nicho bastante específico, que visa núcleos familiares pequenos (até duas pessoas).

Ainda podemos destacar o preço das unidades, que tem um

custo bastante elevado, principalmente se considerarmos o tamanho das unidades.

Pode ser destacado ainda o fato de que as unidades oferecem poucas possibilidades de organização espacial para o morador, e um espaço que pode passar uma sensação enclausurante já que é um único ambiente com uma única fonte de luz natural.

5. REFERÊNCIAS PROJETUAIS

O trabalho se propõe a analisar referências projetuais de edifícios com características semelhantes às propostas em projeto, sendo elas:

5.1. Edifício Lisbon Wood

Ano: 2017

Localização: Lisboa, Portugal

Escritório Responsável: Plano Humano Architectos

Uso original: Escritórios Gerais de Turismo (serviço)

Uso pós requalificação: Uso misto (comerc. e resid.)

O edifício, construído na década de 70 e localizado em uma das principais avenidas de Lisboa, originalmente tinha uso de serviço, como escritórios gerais de Turismo.

Completamente reformado, o prédio passou a ter dois espaços comerciais no térreo e 15 apartamentos, de tipologias diferentes, distribuídos pelos pavimentos superiores.

A fachada foi inteiramente reformulada, com a adição de esquadrias móveis de madeira e varandas em estrutura metálica, que entregam um dinamismo e movimento a mesma. O edifício conta ainda com garagem, área de lazer com spa, piscina, academia e terraço com jardim.

Assim como o projeto proposto, esse edifício passou por uma modificação de uso: de serviço para misto. Por este motivo foi incluído como referência.



FIGURAS 16 E 17. Imagens por Plano Humano Architectos e João Morgado, editadas pela autora.

5.2. Edifício Bonpland

Ano: 2018

Localização: Palermo, Argentina

Escritório responsável: Adamo Faisen

Na concepção do projeto, o escritório assumiu a condição de imaginar formas de criar uma cidade compacta, seguindo um esforço que vise gerar um espaço diferente do proposto no positivismo delineado na Carta de Atenas. Para se posicionar nesse debate, o ponto de partida é gerar diversidade de usos a partir de uma homogeneidade espacial. Ao invés de uma unidade com a função dos espaços pré definida e estabelecida, é oferecida uma estrutura disposta a diferentes apropriações. O espaço é organizado por meio de cinco compartimentos perpendiculares às paredes divisórias que são capazes de oferecer flexibilidade para sua apropriação. Assim, o morador tem a liberdade de aproveitar cada “cômodo” da maneira que lhe parecer mais razoável, sem um padrão imposto.

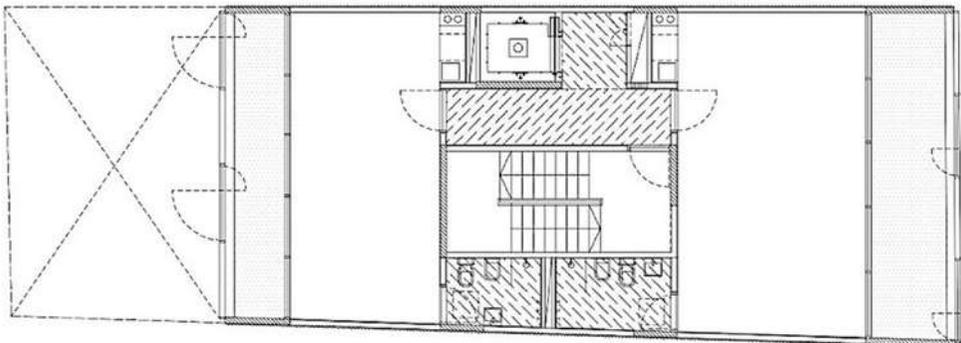


FIGURA 18. Planta padrão por Adamo Faisen.



FIGURA 19. Imagens por Javier Agustín Rojas, editadas pela autora.

5.3. Edifício Residencial Experimental Unité (s)

Ano: 2018

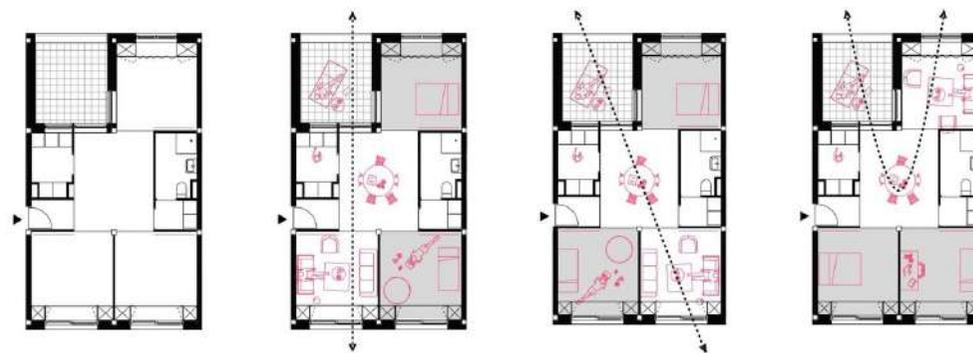
Localização: Dijon, França

Escritório responsável: Sophie Delhay architecture

A ideia central do projeto é oferecer espaços sem hierarquia e sem atribuição, a partir de cômodos idênticos e unidades com diversas tipologias. Isso, da mesma forma que a referência projetual anterior, tem o objetivo de oferecer liberdade para que os habitantes sejam capazes de organizar sua casa e adaptá-la a sua maneira de viver, que não precisa ser homogênea. Os ambientes por sua vez, são distribuídos por uma sala central, com banheiro e copa distribuídos em saletas periféricas a mesma, e cômodos acima e/ou abaixo desses espaços.



FIGURAS 20. Imagem por Sophie Delhay Architecture e Bertrand Verney Photographe, editadas pela autora.



FIGURAS 21 E 22. Imagens por Sophie Delhay architecture e Bertrand Verney Photographe, editadas pela autora.

6. ANÁLISE DO LOTE E ENTORNO

Como descrito anteriormente, os edifícios escolhidos para a conversão em uso habitacional se encontram na esquina da rua Uruguaiana com a rua Buenos Aires, no bairro do Centro.

Essas duas ruas são um importante eixo comercial da região, e os edifícios estão localizados em frente a um trecho do Mercado Popular do Saara (Sociedade de Amigos das Adjacências da Rua da Alfândega).

Com relação a mobilidade urbana, está a menos de 500 metros das avenidas Presidente Vargas e Rio Branco, que tem diversas linhas de ônibus, e próximo também da estação de metrô Uruguaiana. Considerando o aspecto de trajeto do pedestre, essa mobilidade enfrenta problemas relacionados a má preservação e espaço reduzido de calçadas na região, apesar de ter serviços e pontos comerciais bastante próximos.

Com relação ao zoneamento, o mesmo está inserido numa Macrozona de Ocupação Controlada. A Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2017 (LUOS) define a área correspondente a uma Macrozona Controlada. Isso considera que a região é consolidada e que possui patrimônio cultural e/ou natural de grande valor. Prevê também um controle de adensamento, para que este não exceda sua capacidade de suporte. Capacidade essa, que no caso da área em questão já é alta, ao se considerar a taxa de densidade construída. Ver tabela 03.

O Plano diretor da cidade do Rio de Janeiro prevê ainda que o adensamento populacional e a intensidade construtiva sejam limitados, e a renovação urbana seja efetuada pela reconstrução ou reconversão de edificações existentes e o crescimento de ativida-

des como comércio e serviços locais onde a infraestrutura seja suficiente, com respeito as áreas predominantemente residenciais. (Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro, 2011)

Duas das diretrizes elencadas pela Lei de Uso para esta macrozona reafirmam a proposta desse projeto; sendo estas a reconversão e ocupação de imóveis vazios e subutilizados, e prevê a estimulação do uso residencial para a área.

BAIRRO	ÁREA (Ha)	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²) - 2013	PESSOAS RESIDENTES (2010)	DENSIDADE CONSTRUÍDA (m ² /Ha)	DENSIDADE POPULACIONAL (pessoas/Ha)	RESIDENTES POR ÁREA CONSTRUÍDA (R/m ²)
Centro	489	12 872 936	25 508	26 342	52	0,0019

TABELA 03. Dados cruzados entre área, área construída e população residente. Retirado da tabela de Densidade Construída e Densidade Populacional por Áreas de Planejamento, Regiões Administrativas e Bairros - 2013 da Prefeitura do Rio de Janeiro. Fontes: IBGE. Dados Agregados dos setores censitários do Censo Demográfico 2010; PCRJ. Base de Dados Geográfica 2013; SMU. Sistema de Licenciamento - SISLIC.

Ainda com relação ao zoneamento, o lote se encontra na Área Central 2, setor Saara da APAC. Sua área de Especial Interesse (AEI)¹ é Urbanístico.

É caracterizado ainda como integrante da Subzona de Preservação Ambiental no Corredor Cultural². O Índice de Aproveitamento de Terreno é 15,0.

O imóvel inicial em si, e o que foi adicionado conforme o desenvolvimento do trabalho não são tombados ou preservados, apesar de fazerem parte do conjunto do Corredor Cultural.

Além do corredor cultural, o entorno dos lotes faz parte da Zona de Preservação Paisagística e Ambiental 1³.

1 “Segundo o Plano Diretor, a Área de Especial Interesse Urbanístico é uma área submetida a regime urbanístico específico, relativo a implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano e formas de controle que prevalecerão sobre os controles definidos para as Zonas e Subzonas que a contêm. A Área de Especial Interesse Urbanístico é aquela destinada a projetos específicos de estruturação ou reestruturação, renovação e revitalização urbana.” - SMPU - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, 2013

2 SUBZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL NO CORREDOR CULTURAL:

Significa que

I - serão mantidas todas as características artísticas e decorativas que compõem o conjunto das fachadas e coberturas dos prédios existentes na área, inclusive clarabóias e suas projeções, e retirados os elementos que comprometem a morfologia original das edificações, tais como empachamentos e marquises;

II - serão permitidas modificações internas desde que garantam a acessibilidade às janelas e sacadas dos mesmos;” (Lei nº 1139, de 16 de dezembro de 1987, Rio de Janeiro (RJ)).

3 Trata-se de uma legislação criada para valorização da paisagem urbana e de ordenamento da exibição de publicidade.

O lote de intervenção, inicialmente, possuía aproximadamente 4600m² de área total. Sendo desta área 4000m² correspondentes a 14 pavimentos do edifício de nº 118 e 600m² em 3 pavimentos do nº 114.

Na rua Uruguaiana, o edifício vizinho aos dois edifícios escolhidos (de nº 110) possui 25m de altura. Já na rua Buenos Aires, o edifício vizinho (de nº 113) possui um pouco menos de 15m de altura, e sua altura encontra o início do 3º pavimento do edifício que sofrerá a intervenção. (Ver Figuras 24 e 25)

A maior fachada, voltada para rua Uruguaiana está na direção Nordeste, e a área possui bastante ruído urbano vindo das ruas e avenidas em seu entorno.



-  LIMITES CORREDOR CULTURAL
-  LOTE DE INTERVENÇÃO
-  IMÓVEIS PRESERVADOS/TOMBADOS
-  ESTAÇÃO METRO



FIGURA 24. Fachadas existentes da rua Buenos Aires. Fonte: Produzido pela autora.

FIGURA 25. Fachadas existentes da rua Uruguiana. Fonte: Produzido pela autora.

7. O PROJETO

Buscando questionar o modo de cidade atual e oferecer uma alternativa para uma cidade mais compacta, o objetivo da conversão do edifício foi gerar um espaço diverso com relação aos seus habitantes, oferecendo liberdade para sua apropriação.

Para isto, foram pensadas unidades com mais de uma tipologia quanto ao núcleo familiar que irá habitá-la, com espaços flexíveis para cada tipo de morador e espaços comuns em cada pavimento.

A ideia é ainda, oferecer unidades voltadas para a venda comum, e unidades voltadas para adequação a programas sociais, para buscar uma diversificação também nos estratos sociais que ocupariam o espaço.

AS MODIFICAÇÕES NA ESTRUTURA ORIGINAL

Inicialmente, a proposta era a de criar o mínimo de modificações dentro da estrutura existente. Essa opção foi facilitada pois o edifício originalmente seguia uma conformação de planta livre em sua conformação espacial.

A partir disso, seriam retirados então os poucos espaços construídos referentes às áreas molhadas (sanitários e copas) localizadas próximas ao prisma de ventilação.

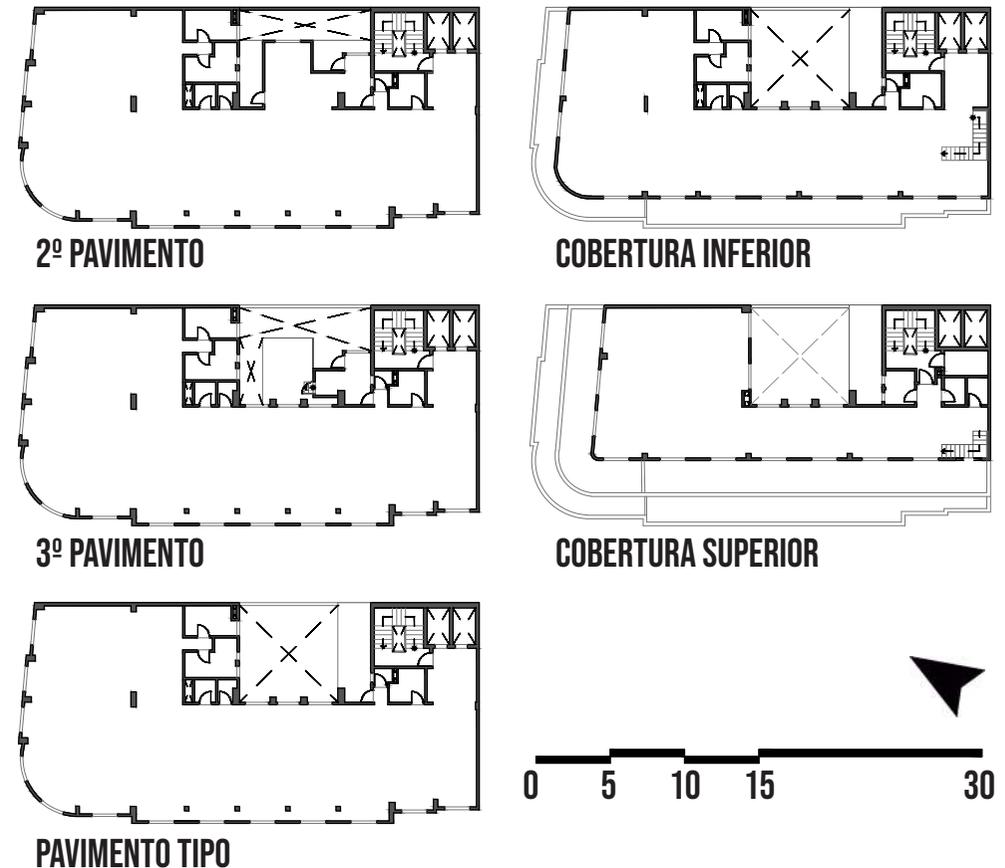


FIGURA 26. Plantas Originais. Fonte: Retirado do Folder de Vendas do Edifício, Produzido pela autora.



PLANTA TÉRREO

 ELEMENTO ORIGINAL

 ELEMENTO NOVO (ALVENARIA)

 ELEMENTO NOVO (DIVISÓRIA DRYWALL)





PLANTA MEZANINO

■ ELEMENTO ORIGINAL

■ ELEMENTO NOVO (ALVENARIA)

▨ ELEMENTO NOVO (DIVISÓRIA DRYWALL)



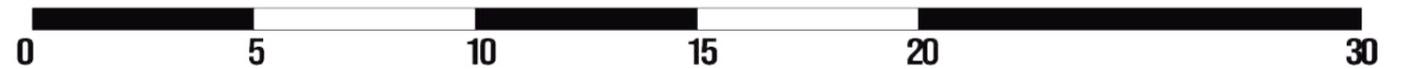


PLANTA 1º PAVIMENTO

ELEMENTO ORIGINAL

ELEMENTO NOVO (ALVENARIA)

ELEMENTO NOVO (DIVISÓRIA DRYWALL)





PLANTA 5º PAVIMENTO

 ELEMENTO ORIGINAL

 ELEMENTO NOVO (ALVENARIA)

 ELEMENTO NOVO (DIVISÓRIA DRYWALL)





PLANTA 6º PAVIMENTO

 ELEMENTO ORIGINAL

 ELEMENTO NOVO (ALVENARIA)

 ELEMENTO NOVO (DIVISÓRIA DRYWALL)





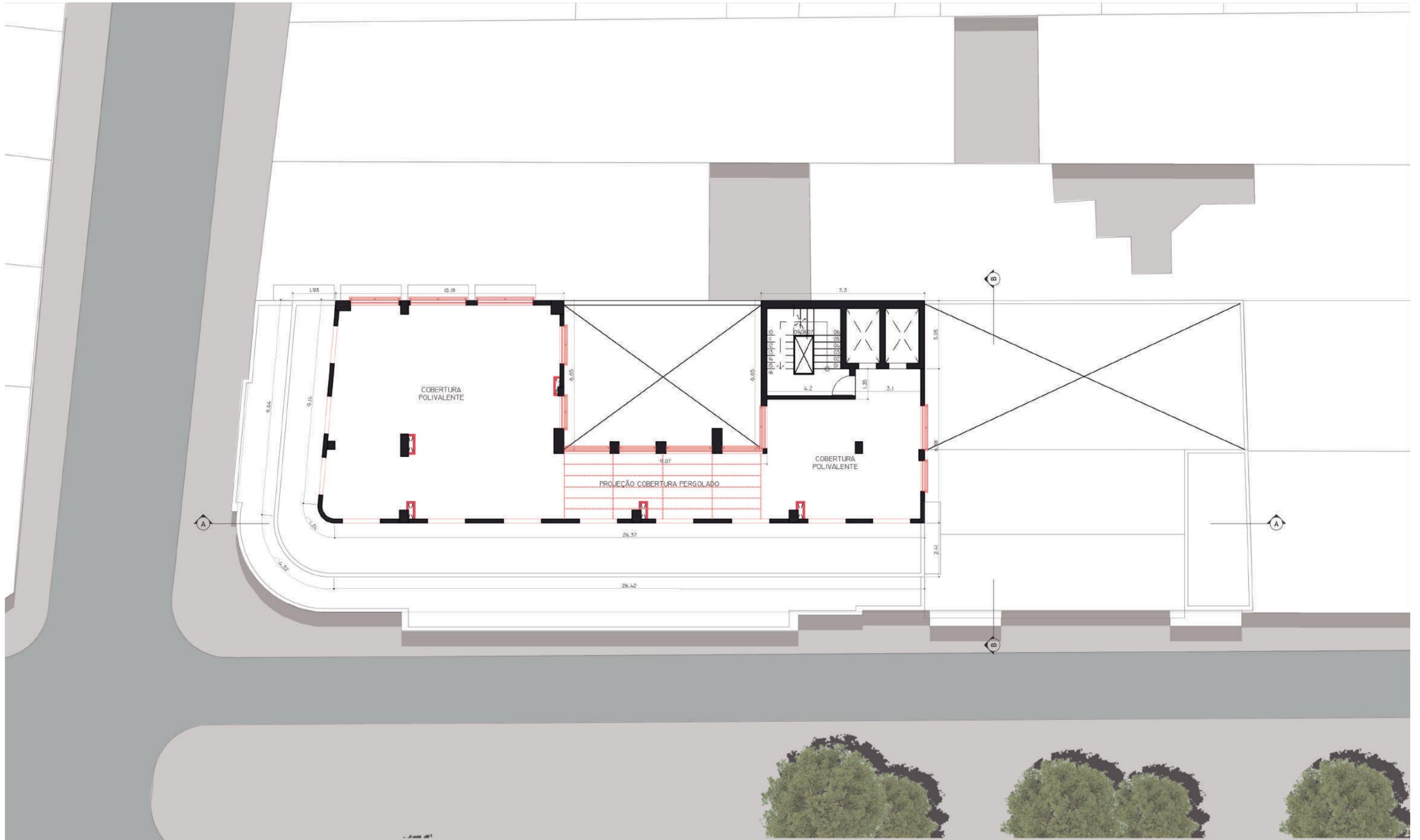
PLANTA 10º PAVIMENTO

■ ELEMENTO ORIGINAL

■ ELEMENTO NOVO (ALVENARIA)

▨ ELEMENTO NOVO (DIVISÓRIA DRYWALL)





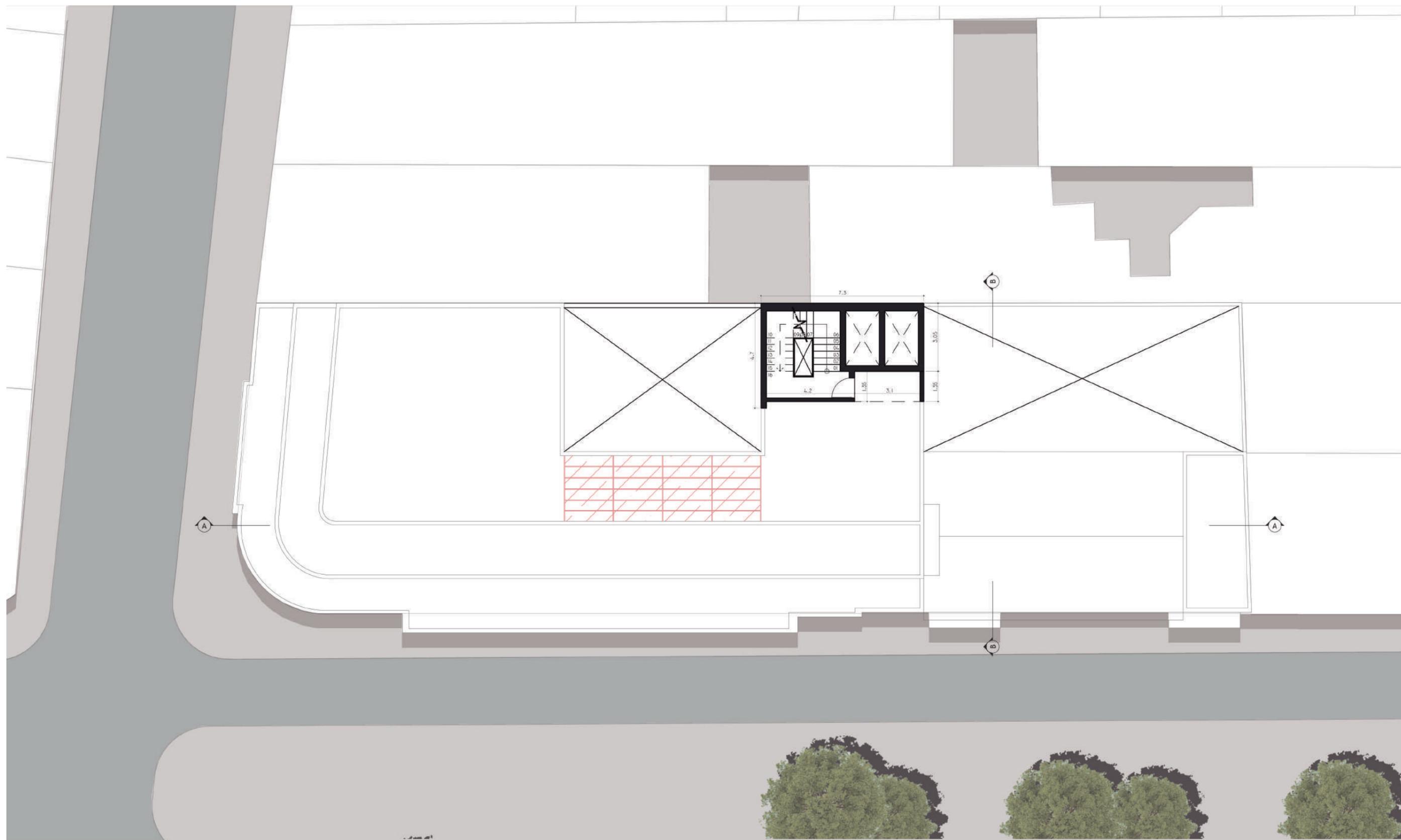
PLANTA 11º PAVIMENTO

 ELEMENTO ORIGINAL

 ELEMENTO NOVO (ALVENARIA)

 ELEMENTO NOVO (DIVISÓRIA DRYWALL)





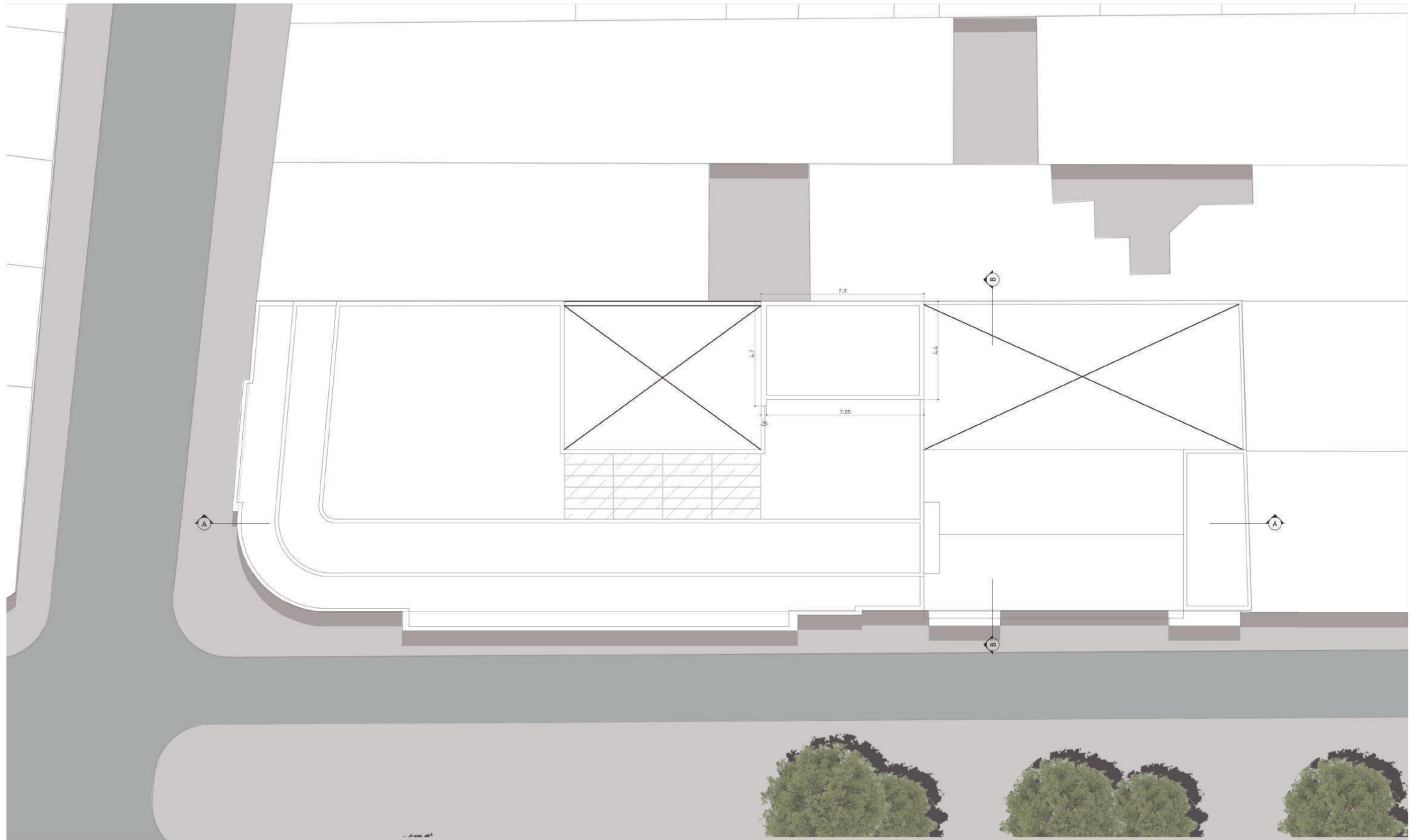
PLANTA 12º PAVIMENTO

 ELEMENTO ORIGINAL

 ELEMENTO NOVO (ALVENARIA)

 ELEMENTO NOVO (DIVISÓRIA DRYWALL)



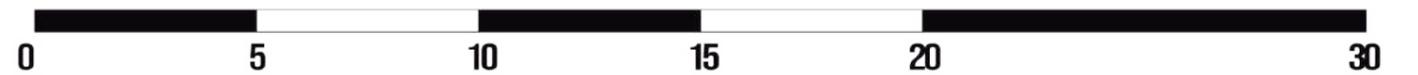


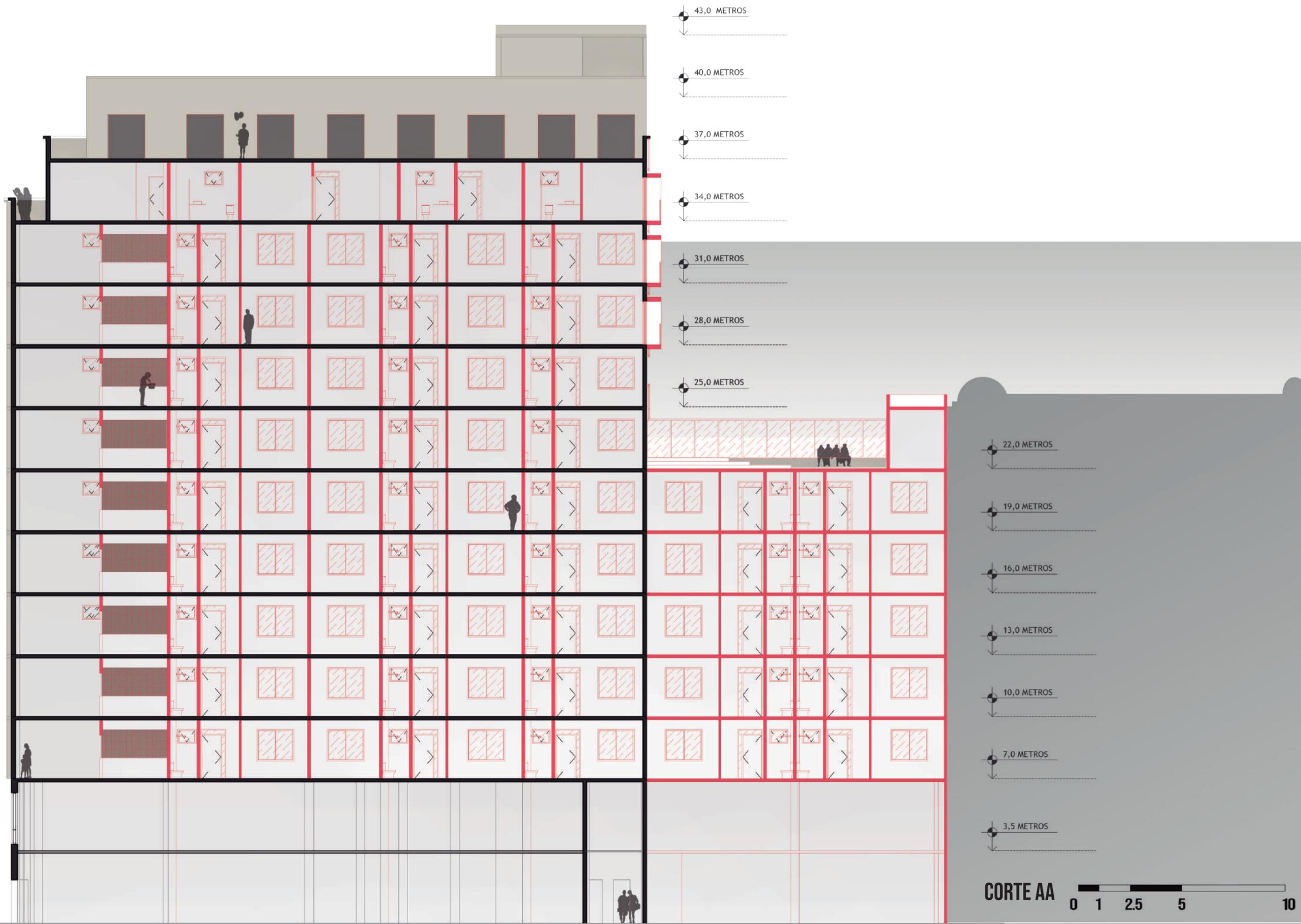
PLANTA COBERTURA

 ELEMENTO ORIGINAL

 ELEMENTO NOVO (ALVENARIA)

 ELEMENTO NOVO (DIVISÓRIA DRYWALL)







7.1. A CONCEPÇÃO DOS ESPAÇOS:

7.1.1. O térreo

A proposta é manter o térreo original do edifício nº 118, tanto com relação a seu uso quanto com relação ao que já existe construído. O nº 114 manteria seu uso (que também é comercial), mas receberia as modificações necessárias para ser unificado ao nº 118.

7.1.2. As unidades habitacionais

Para atender a ideia de apropriação de espaços e adaptabilidade para o tipo de vida de cada morador, foi gerada uma organização interna que servisse de base para as unidades. A ideia é a de se oferecer 4 tipologias de unidade habitacional, de 1 a 4 ambientes polivalentes. Nelas, as únicas áreas que teriam função previamente definida seriam as áreas de acesso aos apartamentos em um hall, o banheiro e a copa. Esses ambientes por sua vez possuem tamanhos próximos e pelo menos uma janela cada.

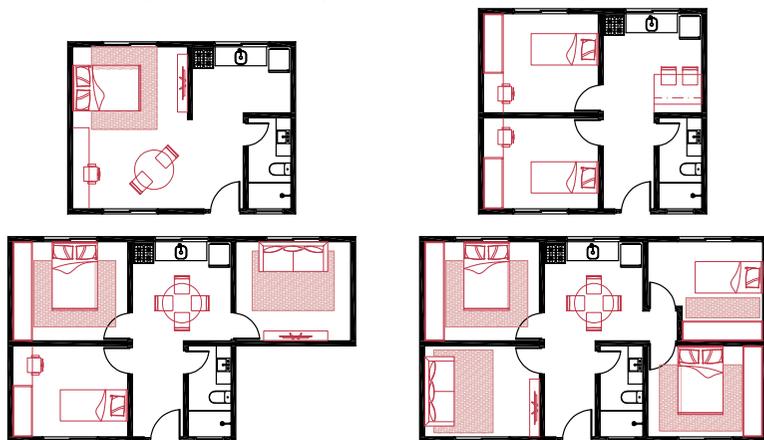


FIGURA 27. Plantas de organização interna de base. Fonte: produzido pela autora.

Esse layout-base então foi inserido em uma modulação e adaptado para a casca existente do edifício, o que ocasionou em poucas modificações nas áreas totais de cada unidade de uma mesma tipologia.

Para possibilitar ventilação natural cruzada nas unidades, existem aberturas que atravessam o apartamento até o prisma central, e o prisma lateral, além de uma área comum na esquina.

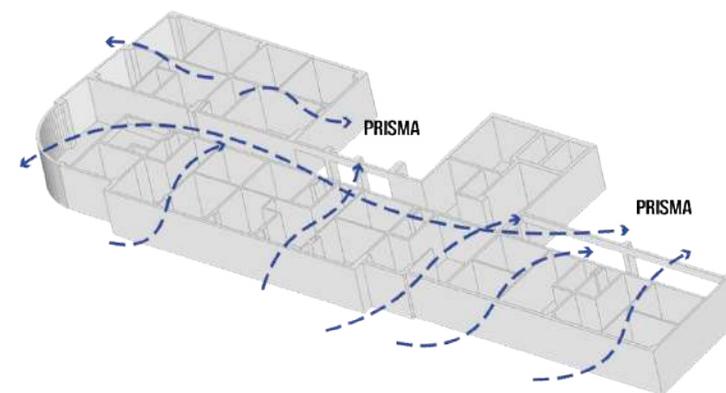


FIGURA 28. Esquema de ventilação cruzada dos pavimentos de habitação. Fonte: produzido pela autora.

Deste processo, foram gerados até 7 unidades habitacionais por pavimento, sendo um Studio com 1 ambiente, 3 unidades com 2 ambientes (sendo uma delas adaptada para pessoa com deficiência), 2 unidades de 3 ambientes e uma de 4 ambientes.

O último pavimento habitacional tem unidades diferenciadas do resto do edifício, respeitando a estrutura original do mesmo e é composto por dois studios com um ambiente, um apartamento com 2 ambientes adaptado para pessoa com deficiência e um apartamento com 3 ambientes adaptado para pessoa com deficiência. Nesse pavimento, todas as unidades tem varanda.

No total foram geradas 53 unidades de habitação, sendo:

PAVIMENTO	STUDIO	2 AMB.	2 AMB. ADAPTADOS PARA DEFICIENTES	3 AMB.	4 AMB.	4 AMB. ADAPTADOS PARA DEFICIENTES
1º E 2º PAVS	1	2	0	1	1	0
3º A 6º PAVS	1	2	1	2	1	0
7º A 9º PAVS	1	0	1	2	1	0
10º PAV	2	0	1	0	0	1

TABELA 04. Tabela de tipologia de unidades por pavimento. Fonte: Produzida pela autora.

Graças a utilização de alvenaria estar contida em paredes com tubulação hidráulica, são geradas diversas possibilidades de distribuição espacial para cada unidade, com exemplos que podem ser vistos nas ampliações de unidades residenciais entre as páginas 39 a 44.

7.1.3. As áreas comuns

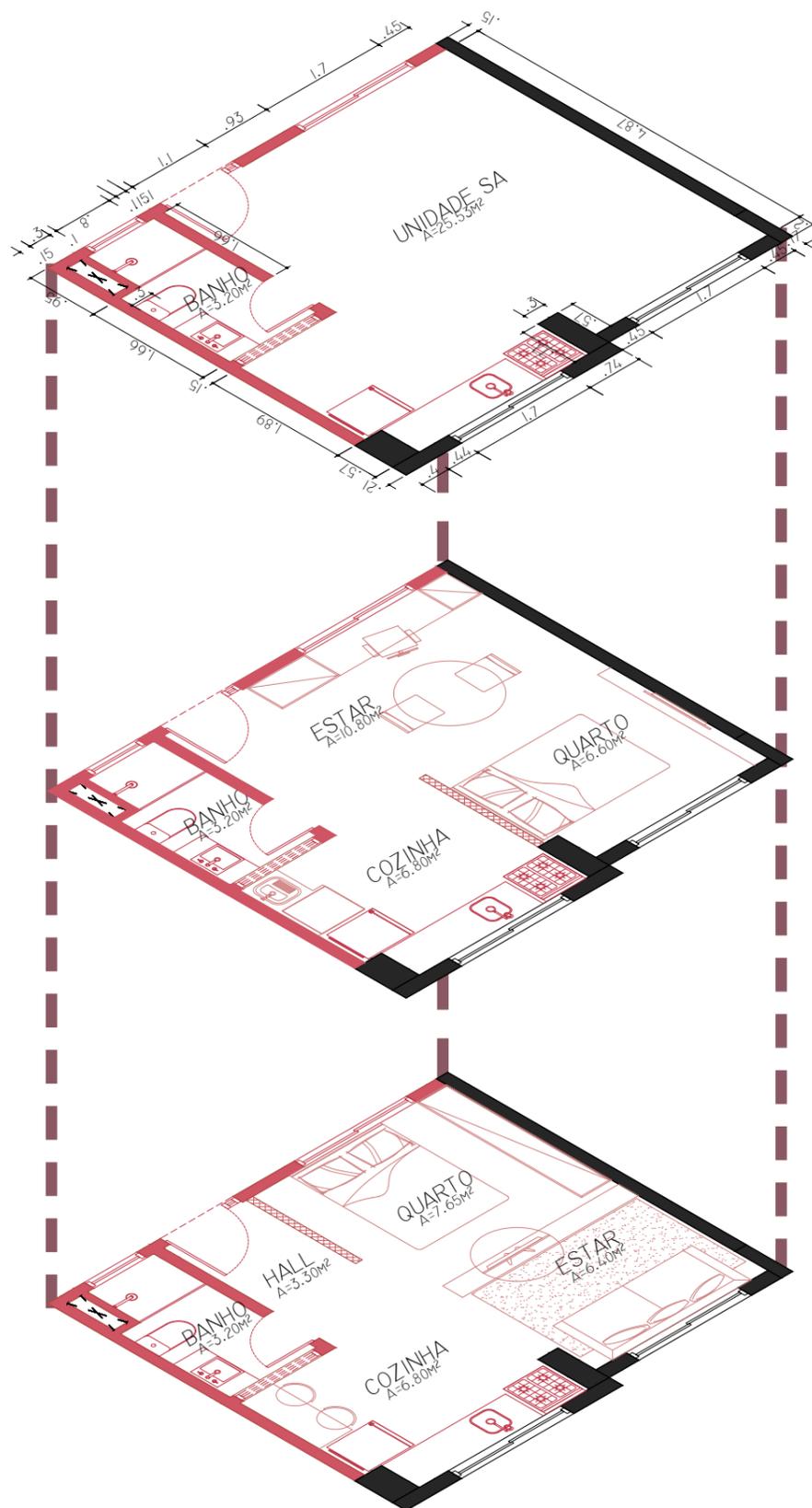
A proposta é oferecer um espaço de área comum por pavimento, além de uma lavanderia coletiva em cada pavimento tipo (o único pavimento que não possui uma lavanderia coletiva é o último pavimento de habitação). Apesar da existência da lavanderia coletiva, serão oferecidos pontos hidráulicos para a instalação de área de serviço nas unidades.

Nos três primeiros pavimentos de habitação existem além do espaço de área comum, um salão polivalente em cada, voltado para atividades internas ao condomínio. O do primeiro pavimento possui ainda acesso ao prisma central, que junto ao prisma lateral, constituem também espaços de área comum nesse pavimento em particular.

O último pavimento do originalmente nº 114 oferece uma área com piscina e deck, e o do nº 118 uma cobertura com espaços polivalentes, área coberta e descoberta e vista do entorno.

Assim como nas unidades habitacionais, possíveis utilizações para esses espaços polivalentes serão mostrados nas páginas a seguir.

**AMPLIAÇÕES DOS APARTAMENTOS
UNIDADE SA
sem escala**

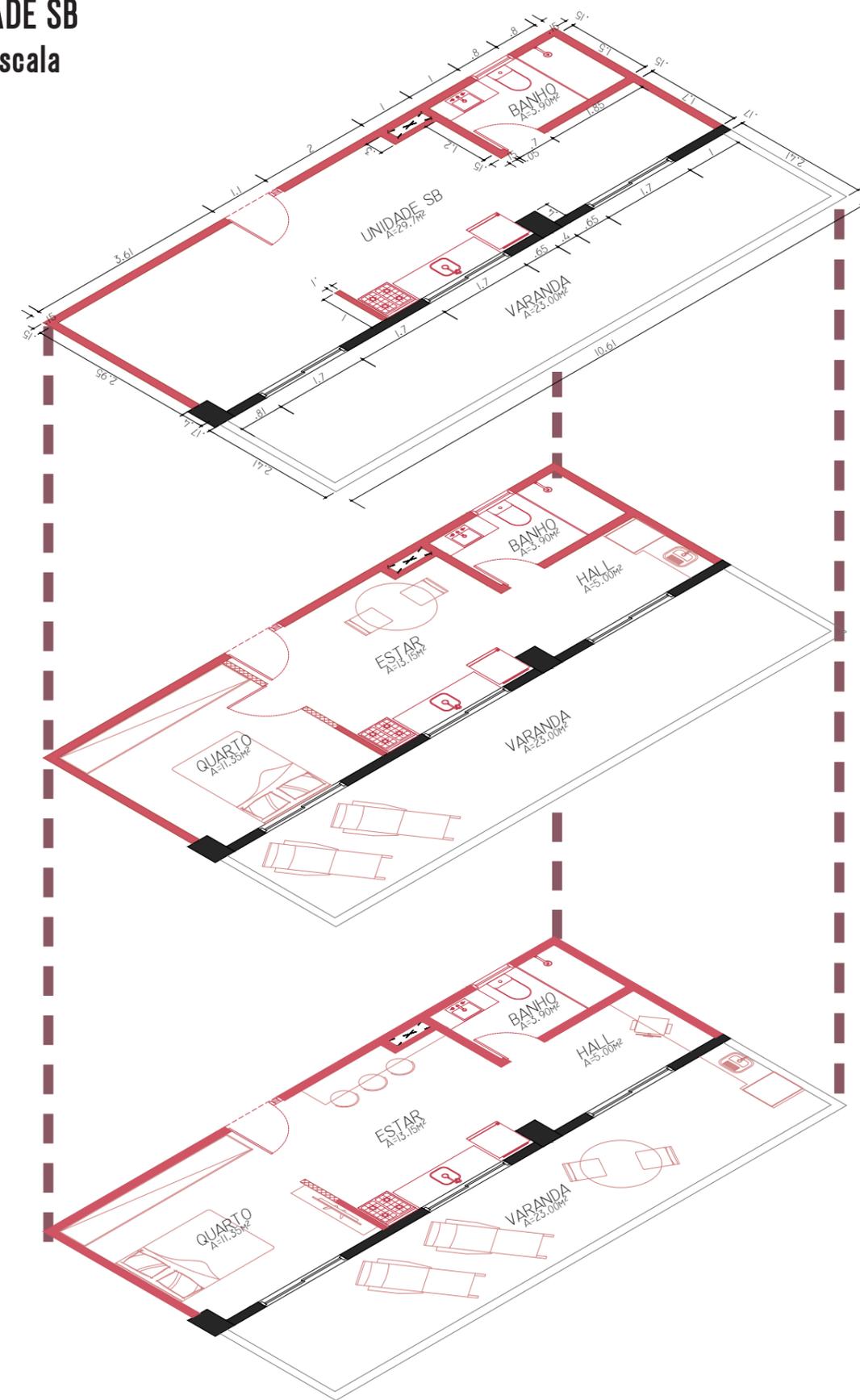


núcleo duro:
- paredes em alvenaria
- equipamentos de caráter fixo

sugestão 01 de disposição
- espaço mais compartimentado
- área de serviço interna

sugestão 02 de disposição
- espaço mais aberto
- área de serviço externa

**AMPLIAÇÕES
UNIDADE SB
sem escala**



AMPLIAÇÕES UNIDADE SC sem escala

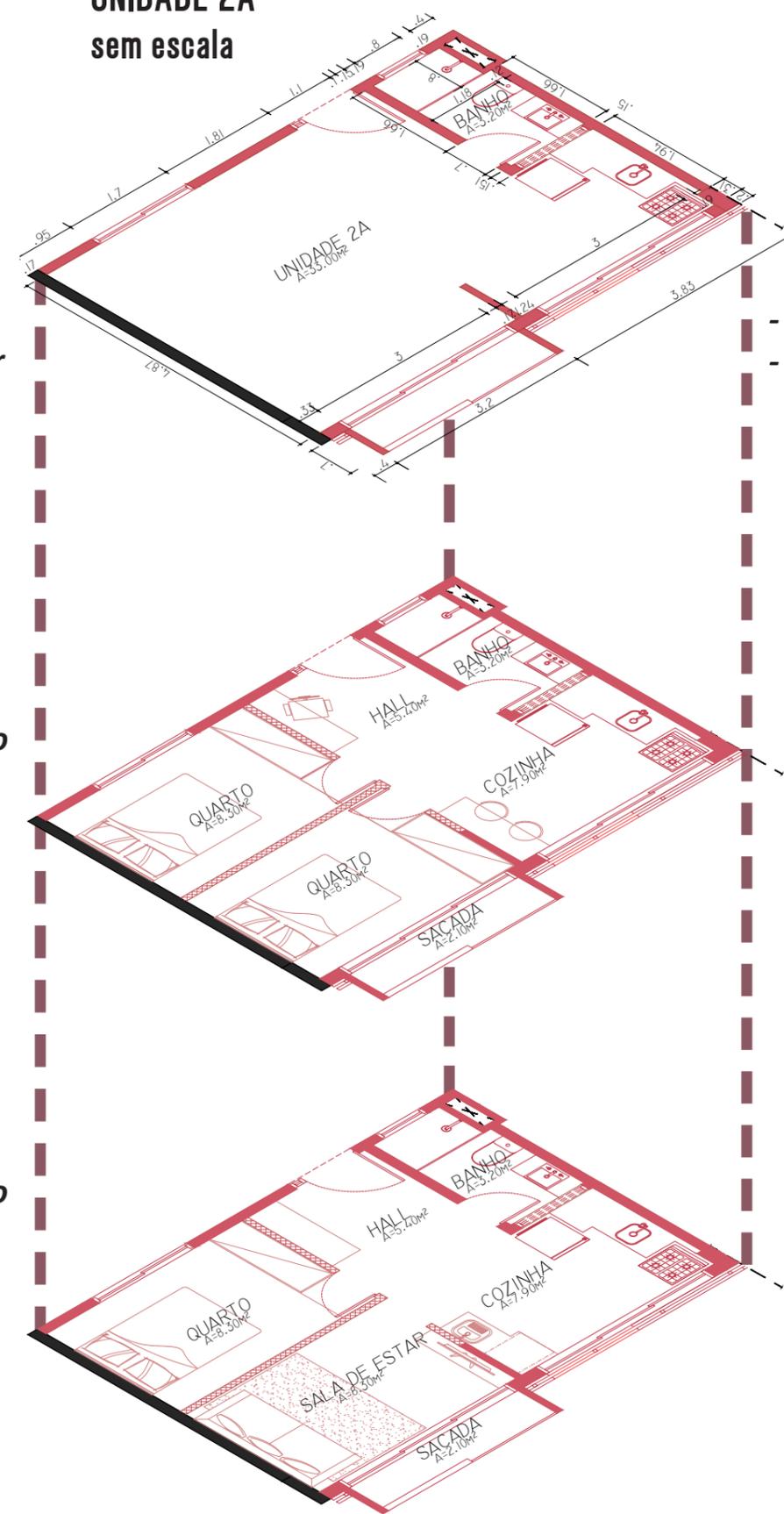


núcleo duro:
- paredes em alvenaria
- equipamentos de caráter fixo

sugestão 01 de disposição
- espaço mais compartimentado
- área de serviço interna

sugestão 02 de disposição
- espaço mais aberto
- área de serviço externa

AMPLIAÇÕES UNIDADE 2A sem escala

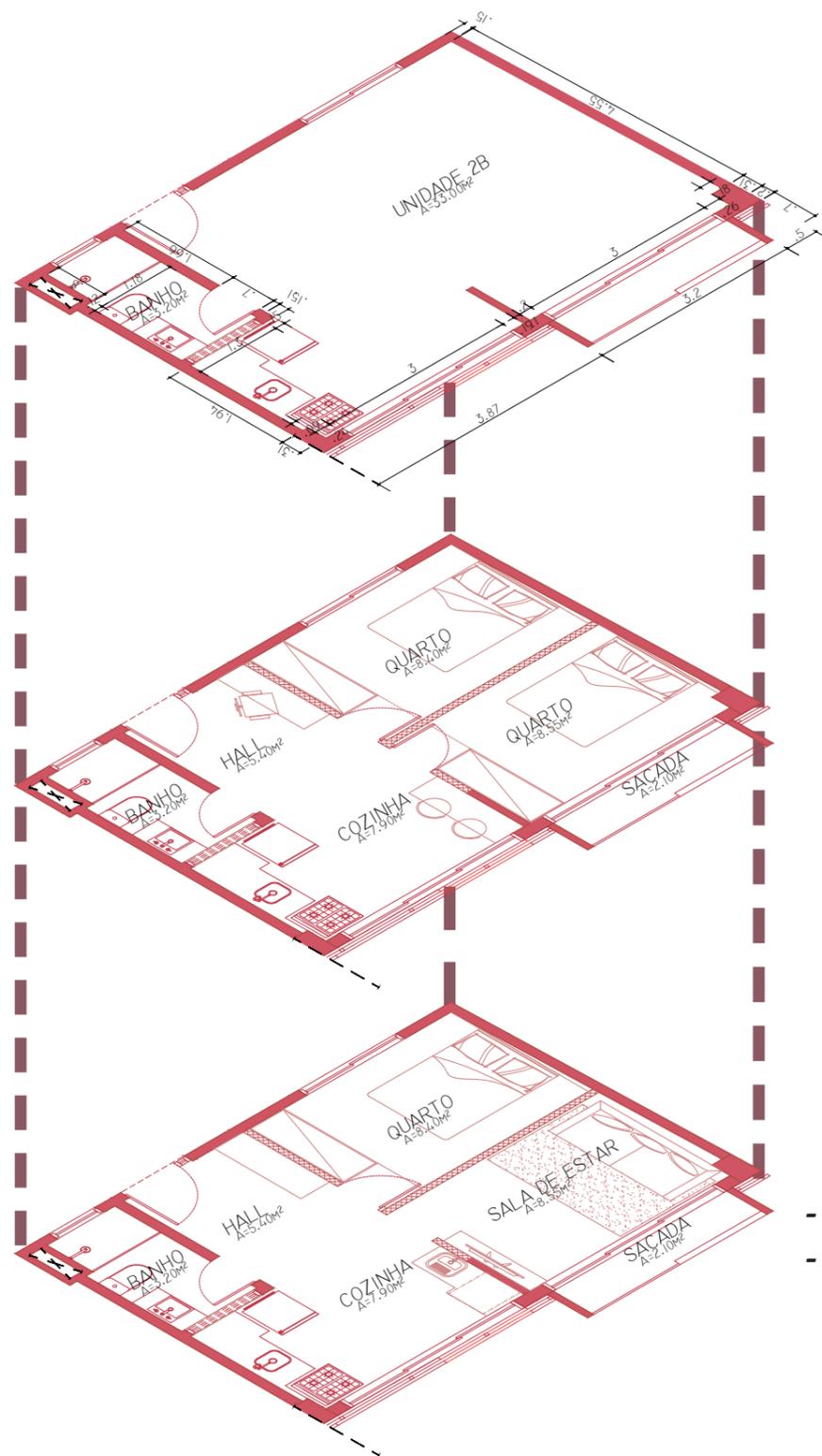


núcleo duro:
- paredes em alvenaria
- equipamentos de caráter fixo

compartimentação alta
- espaços sub-divididos
- ocupação de caráter temporário

compartimentação média
- uso de um cômodo fechado
- área de serviço

**AMPLIAÇÕES
UNIDADE 2B
sem escala**

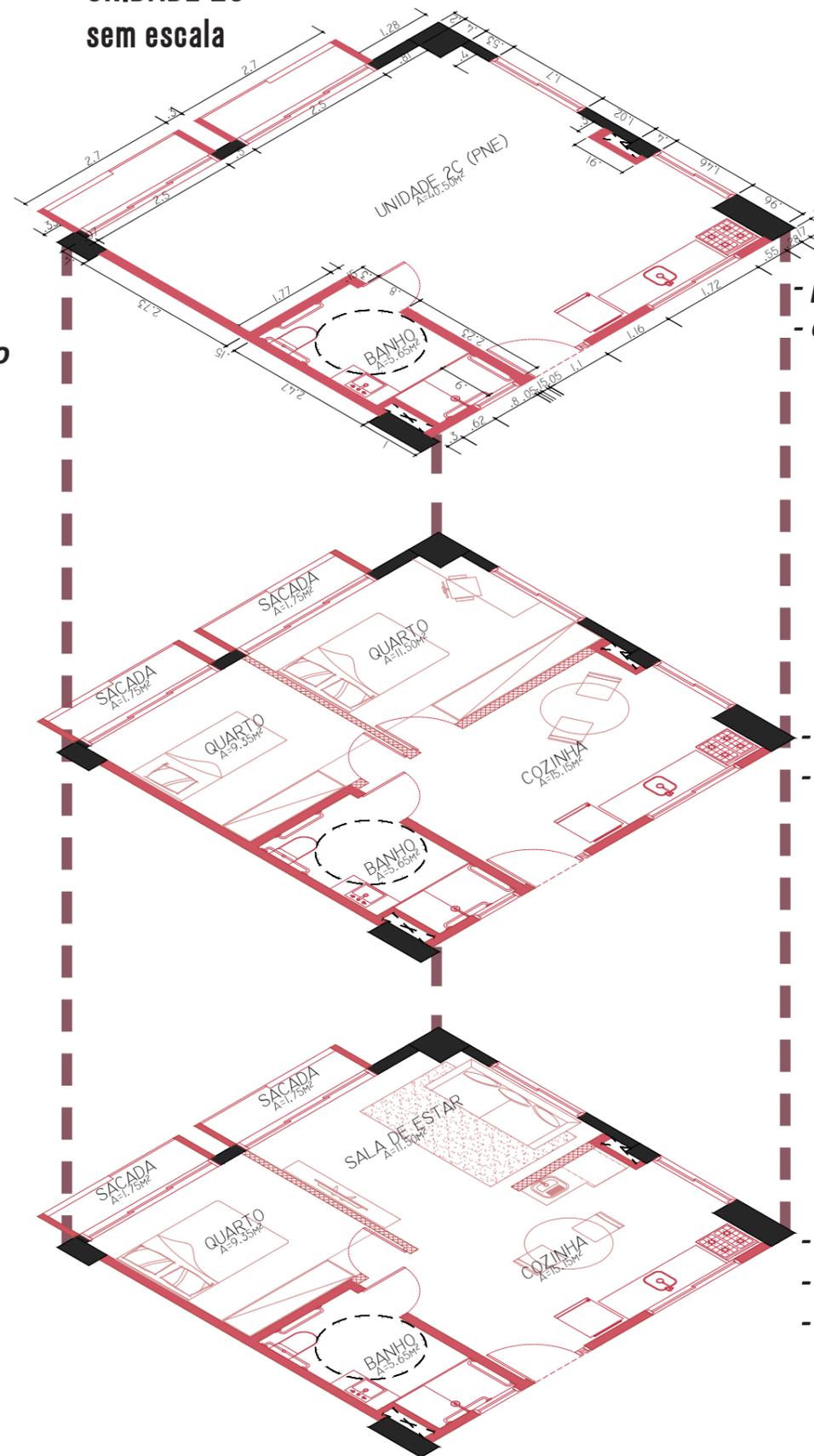


núcleo duro:
- paredes em alvenaria
- equipamentos de caráter fixo

compartimentação alta
- espaços sub-divididos
- ocupação de caráter temporário

compartimentação média
- uso de um cômodo fechado
- área de serviço

**AMPLIAÇÕES
UNIDADE 2C
sem escala**

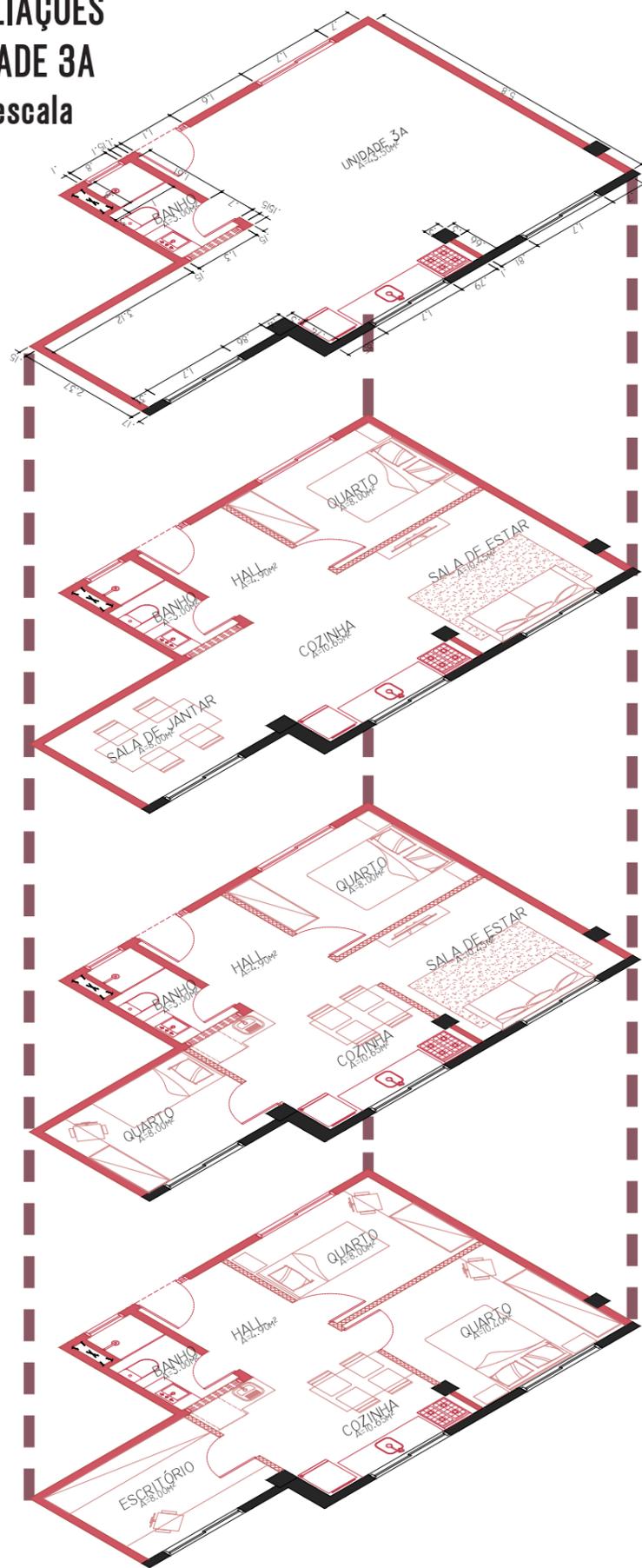


núcleo duro:
- paredes em alvenaria
- equipamentos de caráter fixo

compartimentação alta
- espaços sub-divididos
- ocupação de caráter temporário

compartimentação média
- uso de um cômodo fechado
- integração de espaços ocorre
- área de serviço

**AMPLIAÇÕES
UNIDADE 3A
sem escala**



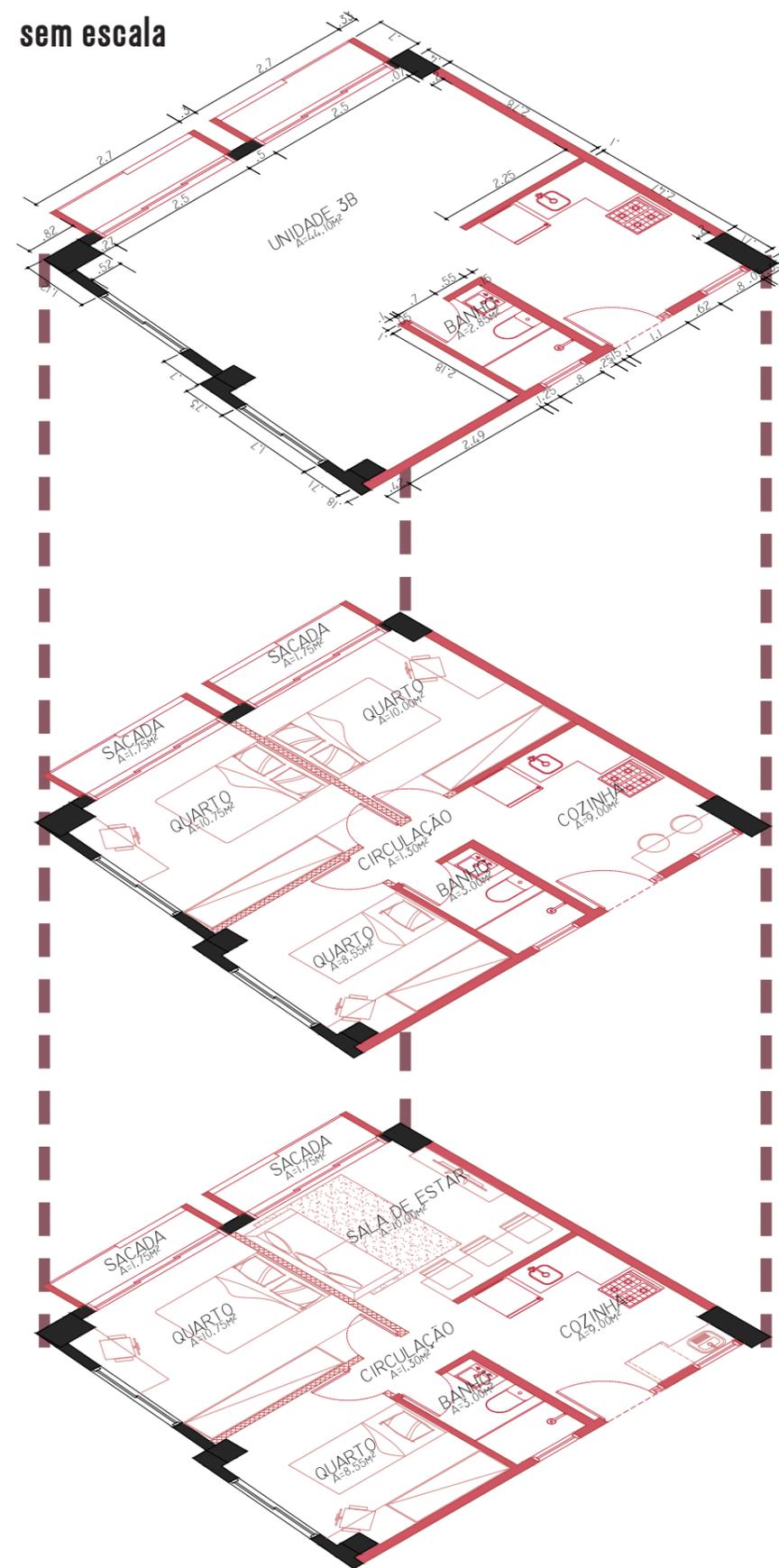
núcleo duro:
- paredes em alvenaria
- equipamentos de caráter fixo

compartimentação baixa
- espaço mais integrado
- divisão apenas para separar quarto

compartimentação média
- espaço com alguma integração
- dois espaços mais fechados

compartimentação alta
- espaços sub-divididos
- ocupação de caráter temporário

**AMPLIAÇÕES
UNIDADE 3B
sem escala**

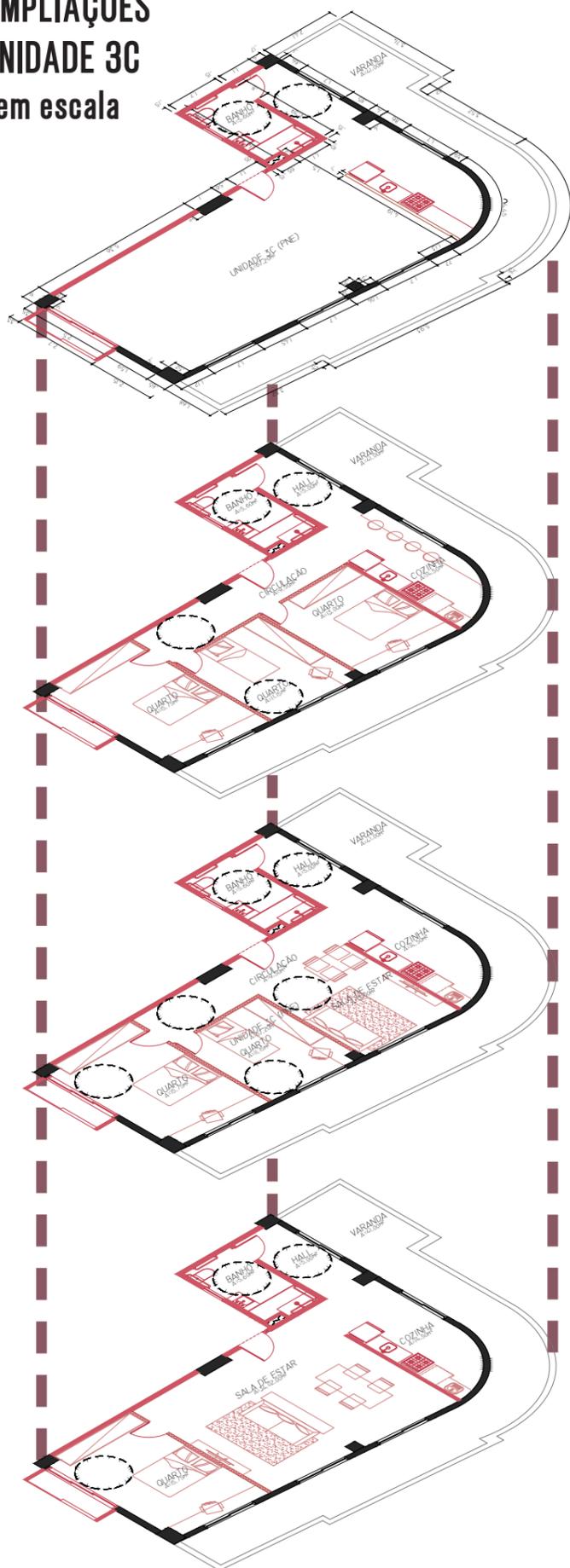


núcleo duro:
- paredes em alvenaria
- equipamentos de caráter fixo

compartimentação alta
- espaços sub-divididos
- ocupação de caráter temporário

compartimentação média
- uso de um cômodo fechado
- área de serviço

**AMPLIAÇÕES
UNIDADE 3C
sem escala**



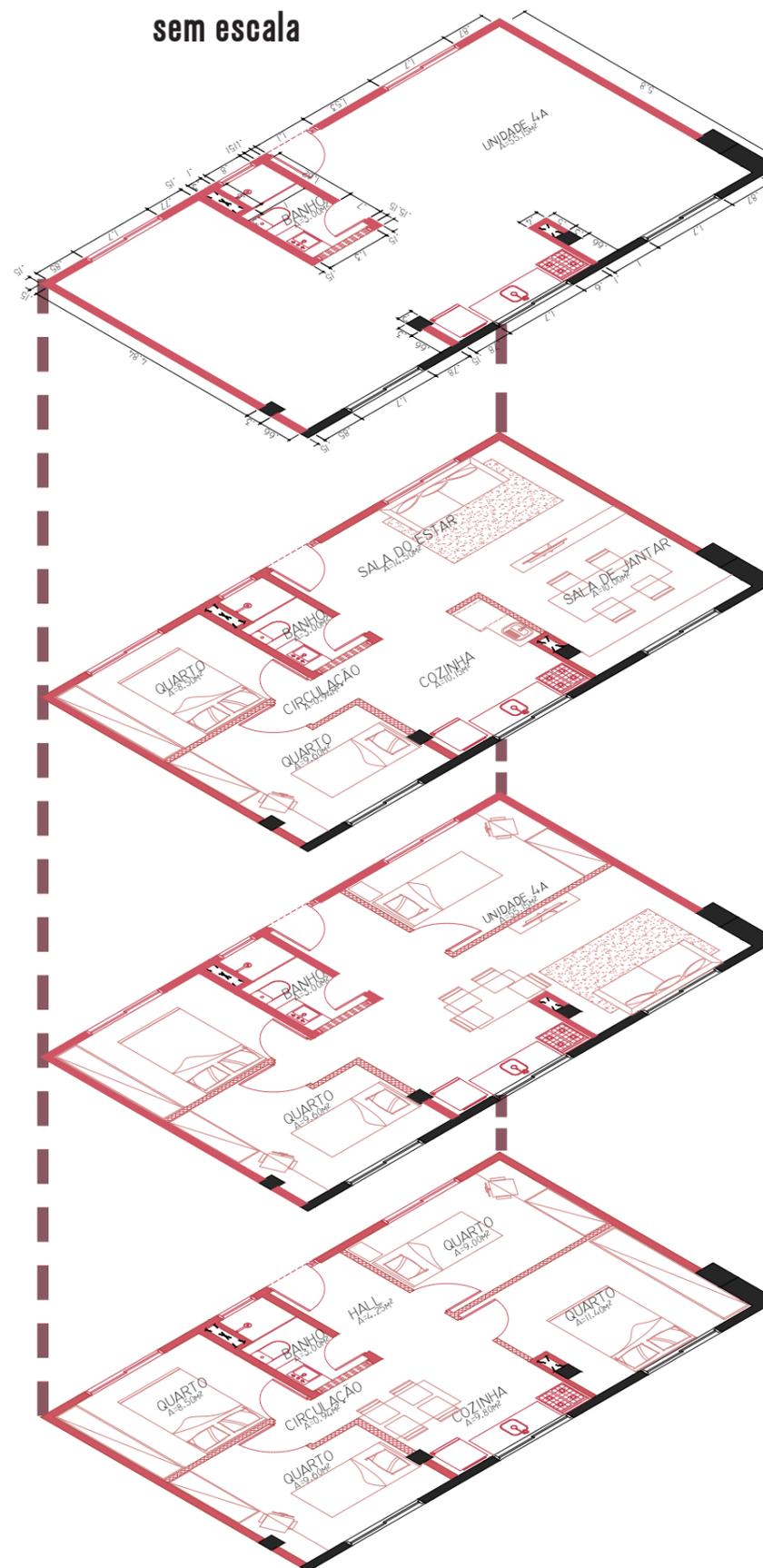
núcleo duro:
- paredes em alvenaria
- equipamentos de caráter fixo

compartimentação baixa
- espaço mais integrado
- divisão apenas para separar quarto

compartimentação média
- espaço com alguma integração
- dois espaços mais fechados

compartimentação alta
- espaços sub-divididos
- ocupação de caráter temporário

**AMPLIAÇÕES
UNIDADE 4A
sem escala**



núcleo duro:
- paredes em alvenaria
- equipamentos de caráter fixo

compartimentação baixa
- espaço mais integrado
- divisão apenas para separar quarto

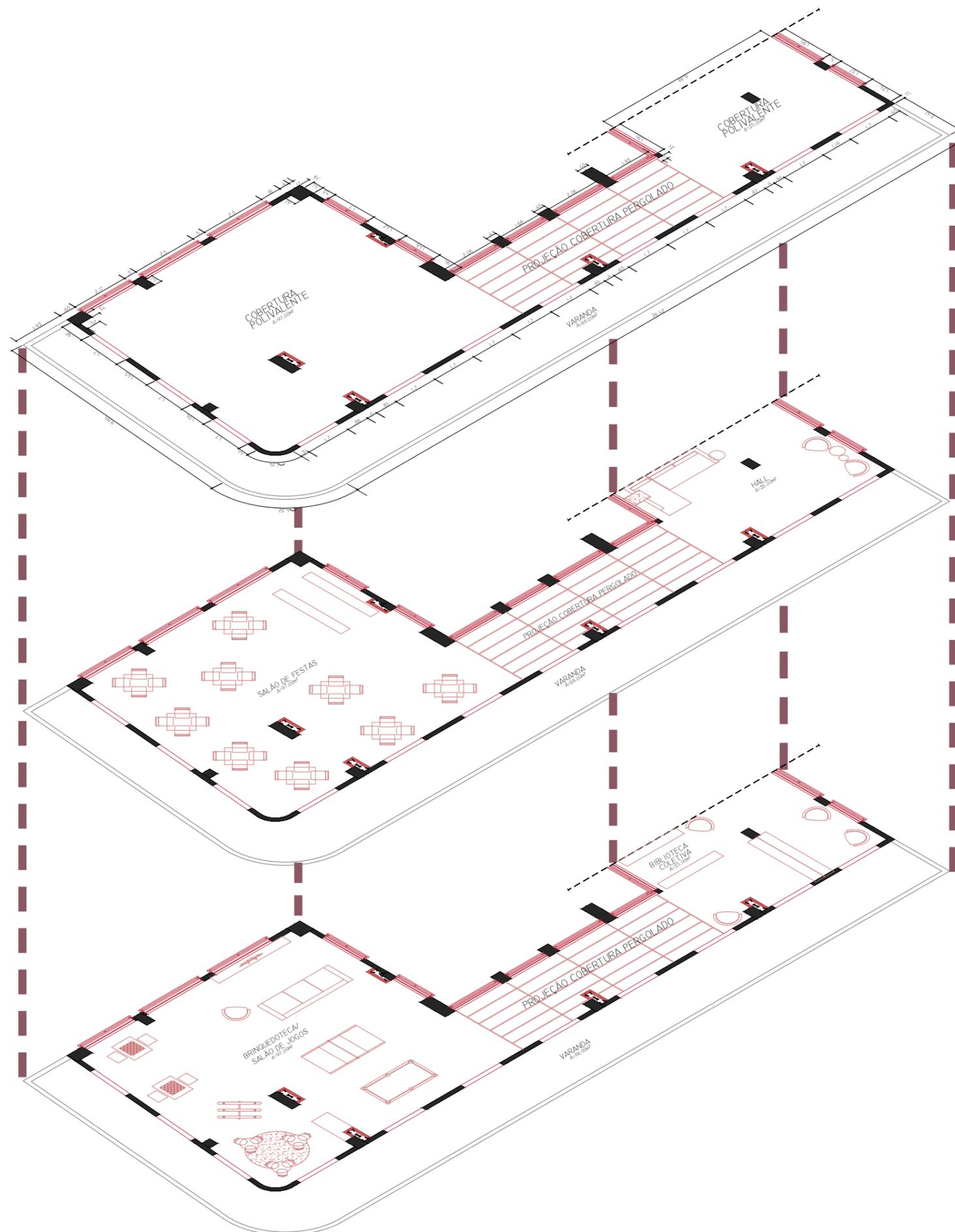
compartimentação média
- espaço com alguma integração
- dois espaços mais fechados

compartimentação alta
- espaços sub-divididos
- ocupação de caráter temporário

AMPLIAÇÕES COBERTURA POLIVALENTE

sem escala

*cobertura em 3 espaços diferentes,
sendo dois cobertos e um externo*



7.2. FACHADAS:

7.2.1. Abertura de Esquadrias na fachada voltada para rua Buenos Aires

Para possibilitar a ventilação natural do edifício, foram geradas aberturas no volume original do edifício nº 118, além do próprio volume do nº 114.

Seriam abertas inclusive esquadrias voltadas para o lote de nº 113 na Rua Buenos Aires.

Segundo o Artigo 1301 da Lei nº 10.406 (Brasil, 2002):

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

O imóvel vizinho supracitado é, por sua vez, preservado pela Área de Proteção do Corredor Cultural (Decreto 4.141/1983 e Leis Nº 506/1984 e Nº 1.139/1987). Essa legislação de proteção impõe que o referido edifício mantenha sua fachada e volumetria como originalmente, o que impediria uma modificação futura onde o mesmo seria verticalizado.

Dessa maneira, a fachada do edifício de nº 118 da rua Uruguaiana, que pela lei precisaria permanecer fechado, seria sempre uma fachada cega, apesar de se erguer quase 30 metros da edificação vizinha (o nº 118 da rua Uruguaiana possui 43m de altura e o nº 113 da rua Buenos Aires, pouco menos de 15m).

A proposta dessa forma, é se contrapor a essa legislação, e buscar exceções para estes casos específicos.

7.2.2. Criação de uma linguagem visual para novas fachadas

Com a abertura de esquadrias, seriam criadas por sua vez 3 novas fachadas no conjunto edificado.

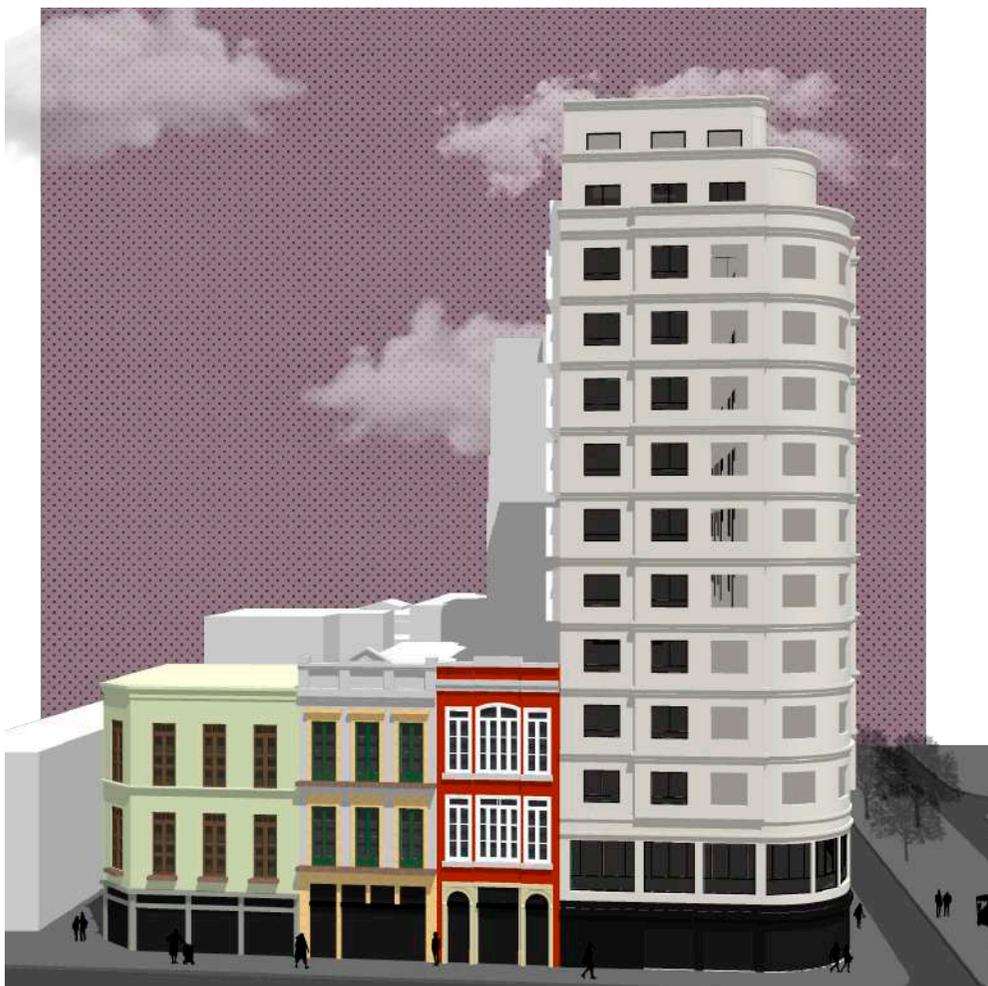
Com o objetivo de criar uma linguagem visual que se repetisse nas mesmas, gerasse o máximo de ventilação natural possível foram criadas novas aberturas nessas três fachadas.

Na fachada voltada para a Rua Uruguaiana (figura X), os cômodos de uso livre receberam sacadas na forma de caixas que se projetam 70cm em direção ao exterior. Essas sacadas são parcialmente fechadas com cobogós, e são intercaladas, de forma a criar dinamismo na fachada em si.

Outra maneira de gerar esse dinamismo é o uso de um painel de chapa perfurada em parte da fachada, que cria aberturas também num ritmo intercalado, enquanto a alvenaria abaixo se compõe de maneira mais rígida.

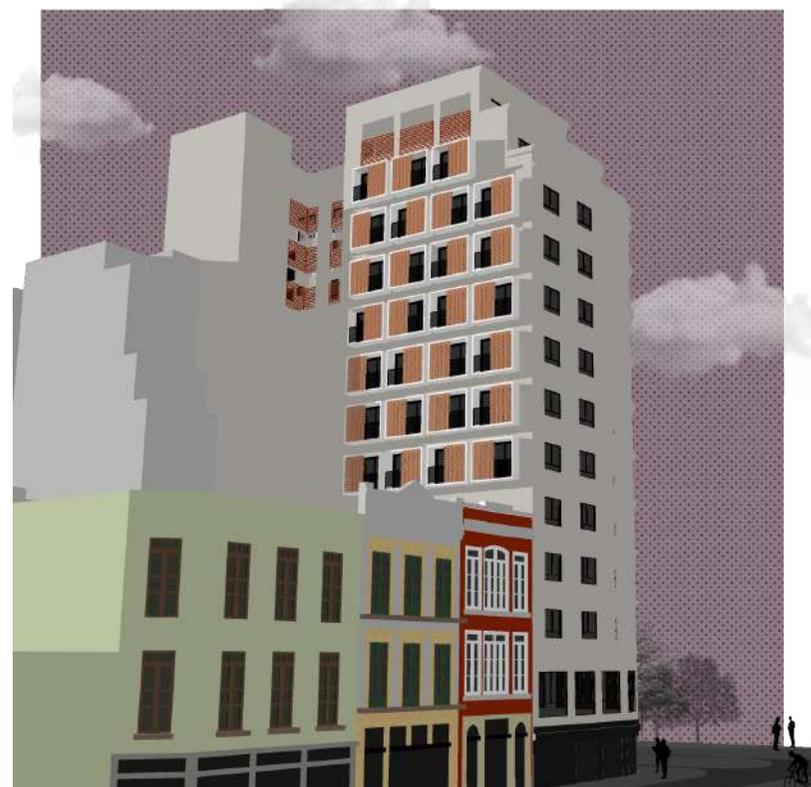


A fachada voltada para a rua Buenos Aires por sua vez sofreu poucas modificações. A única mudança considerando sua fachada original é a retirada das esquadrias voltadas para a área comum em frente a lavanderia coletiva. Esse espaço precisava ter ventilação constante para potencializar a ventilação natural das unidades habitacionais e poderia inclusive auxiliar na secagem de roupas dessas lavanderias.

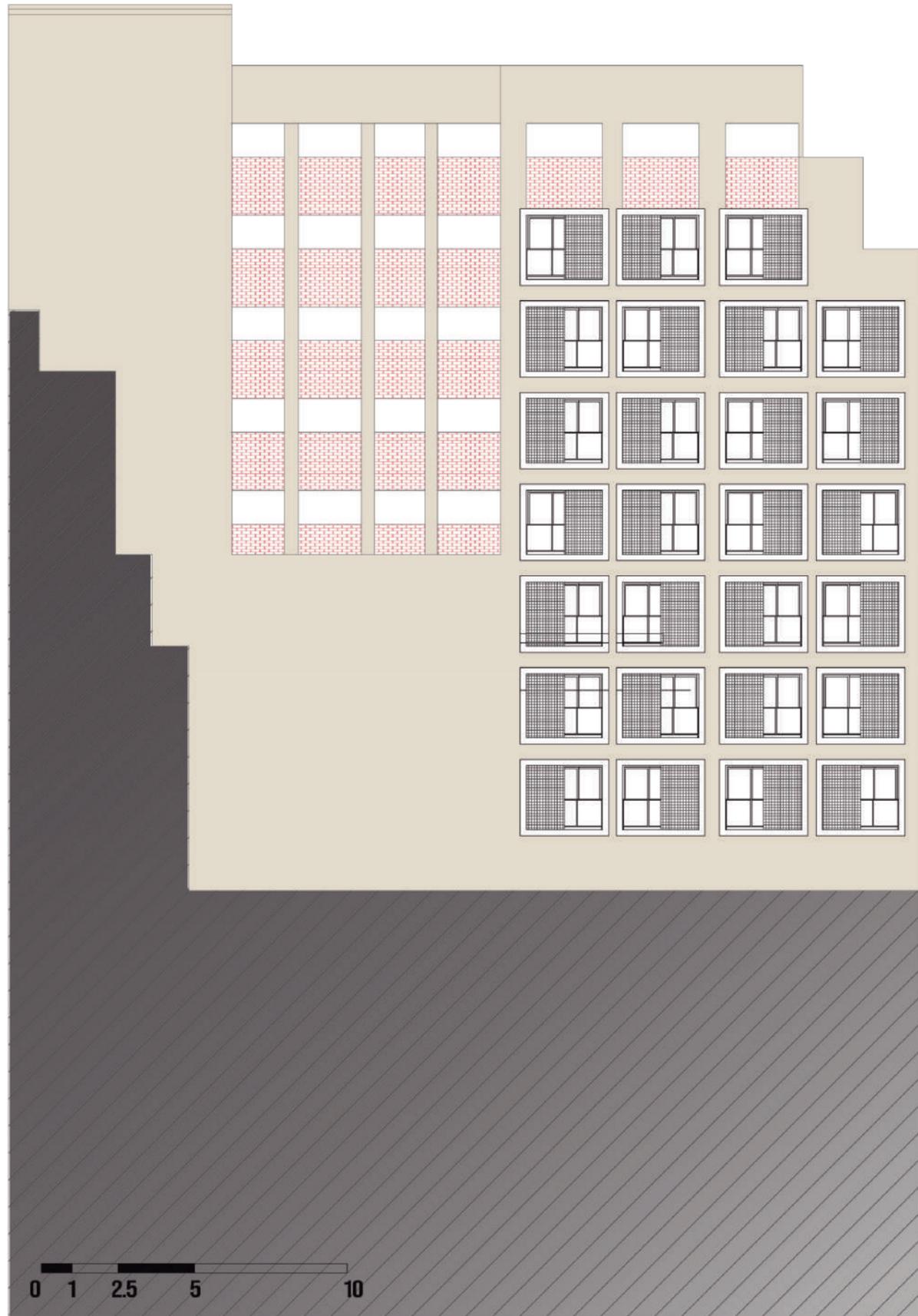


Na fachada criada na lateral do edifício, houve a criação de sacadas similares às da fachada da rua Buenos Aires por toda a extensão, com a caixa em alvenaria e o elemento em cobogó intercalado. A intenção nesse caso é a mesma: criar dinamismo a essa nova fachada, além de reforçar a proposta de se impor acima de um volume vizinho que não sofrerá modificações em seu volume total.

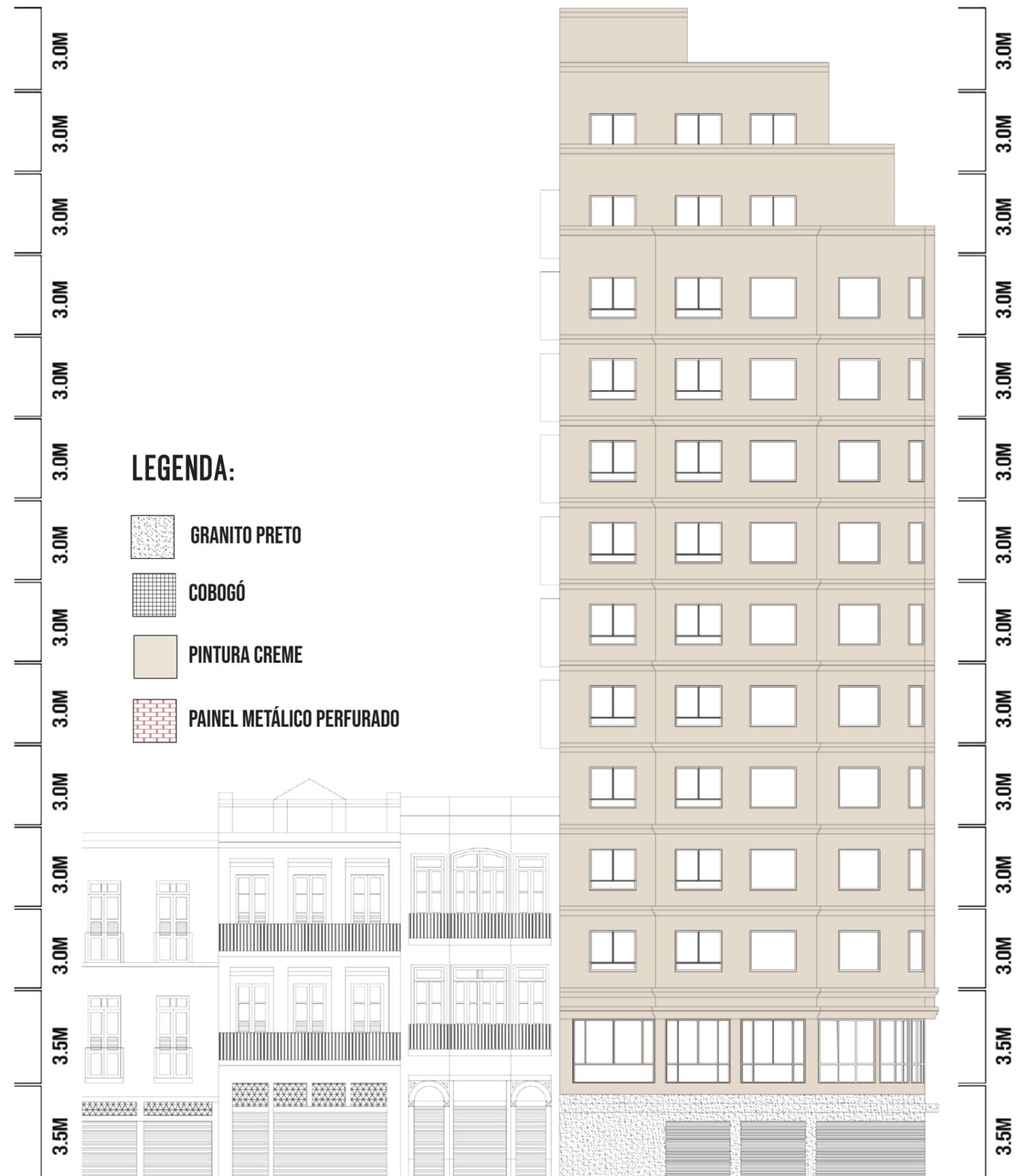
O último pavimento, correspondente à cobertura, ao invés de possuir essas sacadas, possui o peitoril com a aplicação externa do painel perfurado, como ocorre ainda nos corredores voltados para o prisma.



FACHADA PARA LATERAL DE EDIFÍCIO VIZINHO



FACHADA PARA RUA BUENOS AIRES





8. BIBLIOGRAFIA

“90 logements et bureaux, Charenton-le-Pont”. Disponível em: <<https://www.moatti-riviere.com/projets/logement/90-logement-s-bureaux-charenton-pont-94>> Acesso 27/01/2021.

ALMEIDA, Décio Otoni de. Do uso industrial ao residencial, um novo modelo de moradia na cidade contemporânea. Vitruvius, 16 set. 2015. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/index.php/revistas/read/arquitextos/16.184/5729>>. Acesso em: 27/12/2020.

ÁLVAREZ, Inés. Puerto Madero e Ipanema: os bairros mais caros da América Latina. Clarín em Portugues Revista, Buenos Aires, 27 maio 2018. Disponível em: <https://www.clarin.com/clarin-em-portugues/revista/puerto-madero-em-buenos-aires-bairro-mais-caroda-america-latina_0_rkqsV7dy7.html>. Acesso em 11/01/2021.

ANTIGOS, Rio - Casa & Prédios. Rio de Janeiro, 05/2020. Facebook: RioCasa-sePrediosAntigos. Disponível em: <<https://www.facebook.com/RioCasasePrediosAntigos/posts/1743296122484227/>>. Acesso em 30/01/2021.

BRASIL, Constituição Federal. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao.Constituicao.htm>, 1988. Acesso em 02/02/2021.

CARDOSO, Adauto Lucio; MELLO, Irene de Queiroz e; JAENISCH, Samuel Thomas. A implementação do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro: agentes, processos e contradições. Minha casa... e a cidade? avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros / organização Caio Santo Amore, Lúcia Zanin Shimbo, Mariana Beatriz Cruz Rufino. - 1. ed. - Rio de Janeiro : Letra Capital, p.75-102 2015.

“Desocupação no Centro ultrapassa 37%”. Disponível em: <<https://odia.ig.com.br/colunas/panorama-imobiliario/2021/05/6155701-desocupacao-no-centro-ultrapassa-37.html>> Acesso em 21/06/2021.

DEVECCHI, Alejandra Maria. Reformar não é construir. A reabilitação de edifícios verticais: Novas formas de morar em São Paulo no Século XXI. Tese de doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas pela USP. São Paulo, 2010.

“Edifício Bonpland / Adamo Faiden”. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/909780/edificio-bonpland-adamo-faiden?ad_medium=gallery> Acesso em 18/08/2021.

“Edifício Lisbon Wood / Plano Humano Arquitectos” 06 Out 2020. ArchDaily Brasil. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/921514/edificio-lisbon-wood-plano-humano-arquitectos>>. Acesso 27/01/2021.

“Edifício Residencial Experimental Unité (s) / Sophie Delhay architecture”. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/955535/edificio-residencial-experimental-unite-s-sophie-delhay-architecture?ad_medium=gallery> Acesso em 15/05/2021.

“Hub Co-Living Rua das Marrecas Opportunity”. Disponível em: <<https://invexo.com.br/lancamento/hub-residencias-rua-das-marrecas-opportunity/>> Acesso em: 20/03/2021.

HUGUENIN, João Paulo Oliveira. A utopia experimental da centralidade reno-vada: Experiências em três cooperativas habitacionais latino americanas. Anais XVIII ENANPUR 2019. Natal, 2019.

JACOBS, Jane. Morte e Vida de Grandes Cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2007. (1ª ed. 1961)

KOOLHAAS, Rem. “Por uma cidade contemporânea”. In: NESBITT, Kate (org.). Uma Nova Agenda para a Arquitetura. Antologia Teórica 1965-1995. São Paulo: Cosac Naify, 2006.

LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO. Prefeitura do Rio de Janeiro, 2017. Disponível em: <<http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/6438610/4221811/74LUOSPLC572017.pdf>>. Acesso em 27/12/2020.

LIMA, Antônia Jesuíta de. O Programa Minha Casa Minha Vida, a segregação urbana e a reprodução de velhas práticas. Argum., Vitória, v. 10, n. 3, p. 257-271, set./dez. 2018.

“Lisbon Wood Edifício de Habitação e Comércio”. Disponível: <[https://planohumanoarquitectos.com/lisbon-wood-edificio-de-habi-](https://planohumanoarquitectos.com/lisbon-wood-edificio-de-habi-tacao-e-comercio)

[tacao-e-comercio](https://planohumanoarquitectos.com/lisbon-wood-edificio-de-habi-tacao-e-comercio)> Acesso 27/01/2021.

MAGALHÃES, Luiz Ernesto; BARBOSA, David. Imóveis ociosos no Centro do Rio devem se tornar moradias. Jornal Extra, Rio de Janeiro, 09 jul. 2020. Disponível em: <<https://extra.globo.com/noticias/rio/imoveis-ociosos-no-centro-do-rio-devem-se-tornar-moradias-24522974.html#:~:text=Com%20o%20aumento%20de%20entrega,atingir%20at%C3%A9%2053%25%20no%20bairro.>>>. Acesso em: 11/01/2021.

MARICATO, Erminia. Habitação e cidade. São Paulo: Atual, 1997.

“Moovit lança estudo de big data com panorama do transporte público em dez grandes cidades brasileiras”. Disponível em: <https://moovitapp.com/insights/pt-br/Moovit_Insights_%C3%8Dndice_sobre_o_Transporte_P%C3%BAblico-countries>. Acesso em 05/01/2021.

NOBRE, Eduardo Alberto Cuce. Reestruturação econômica e território: expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros. Tese de Doutorado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. São Paulo: 2000.

PROJETO REABILITA. Disponível em: <<http://reabilita.pcc.usp.br/>>. Acesso em 02/02/2021.

REMØY, Hilde; VAN DER VOORDT, Theo J M. Adaptive reuse of office buildings: Opportunities and risks of conversion into housing. Building Research and Information. Delft University of Technology, 2014.

ROLNIK, R. Territórios Negros nas Cidades Brasileiras (etnicidade e cidade em São Paulo e Rio de Janeiro). Revista de Estudos Afro-Asiáticos 17 – CEAA, Universidade Cândido Mendes, setembro de 1989.

SCHWANZ, Angélica Kohl; da SILVA, Gustavo Ferreira; TEIXEIRA, Leonardo Vinicius ; da SILVA, Mateus Veronese Côrrea. A requalificação de edifícios ociosos para habitações de interesse social. XXIII Seminário Interinstitucional de Ensino, Pesquisa e Extensão. Out. 2018.

“Send Cooliving Centro Rio”. Disponível em: <<https://invexo.com.br/lancamento/send-cooliving-centro-rio>> Acesso em 21/08/2021.

SILVA, Marcelo Penna da. O processo de urbanização carioca na 1ª República do Brasil no século XX: uma análise do processo de segregação social. Estação Científica (UNIFAP), Macapá, v. 8, n. 1, p. 47-56, jan./abr. 2018.

“Skylux Tegra”. Disponível em: <<https://invexo.com.br/lancamento/skylux-centro-tegra/>> Acesso em: 20/03/2021.

“Terrain Vague / Ignasi de Solà-Morales”. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/01-35561/terrain-vague-ignasi-de-sola-morales>> . Acesso em 10/02/2021.

“Transformação de 530 unidades habitacionais em Bordeaux / Lacaton & Vassal + Frédéric Druot + Christophe Hutin architecture”. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/933180/transformacao-de-530-unidades-habitacionais-em-bordeaux-lacaton-and-vassal-plus-frederic-druot-plus-christophe-hutin-architecture?ad_source=search&ad_medium=search_result_projects> Acesso em 27/01/2021.

“Transformação de um Edifício de Escritórios em 90 Apartamentos / MOAT-TI-RIVIERE”. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/867040/transformacao-de-um-edificio-de-escritorios-em-90-apartamentos-moatti-riviere?ad_source=search> Acesso em 27/01/2021.

VAZ, Lilian Fessler. Dos cortiços às favelas e aos edifícios de apartamentos — a modernização da moradia no Rio de Janeiro. Análise Social, vol. xxix ,127, p.581-597, 1994.

WESZ, Josana Gabriele Bolzan. Reabilitação de Áreas Centrais com Habitação de Interesse Social: Benefícios para a Cidade e para seus Usuários. XVII ENANPUR 2017. São Paulo, 2017.

ZANETTI, Valdir Zonta. Planos e projetos ausentes: desafios e perspectivas da requalificação das áreas centrais de São Paulo. 2005. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006. doi:10.11606/T.16.2006.tde-30012007-143941. Acesso em: 2021/01/02.

REABILITA

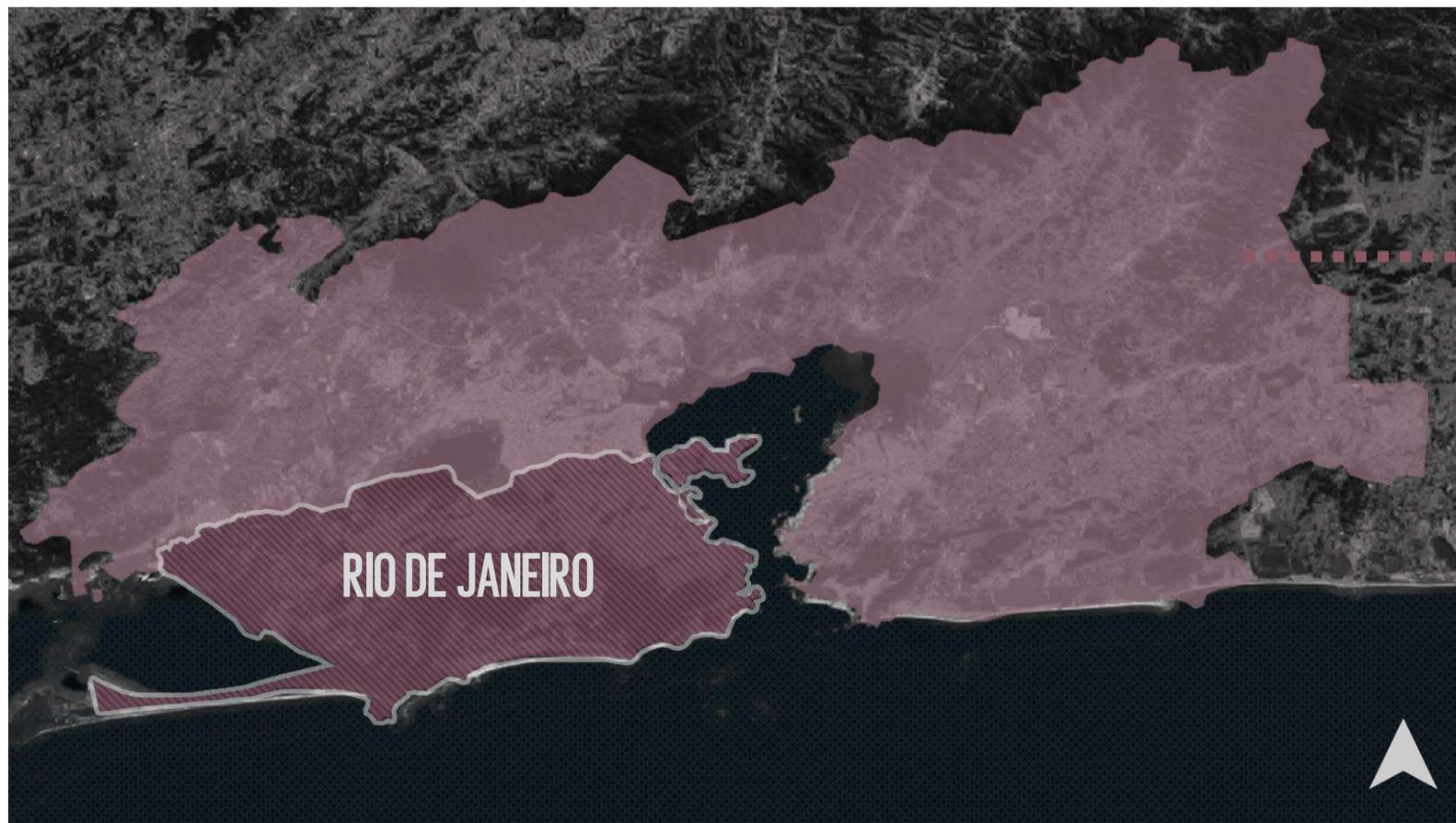
| REQUALIFICAÇÃO DE ESPAÇOS CONSTRUÍDOS |

RAFAELLA SANTOS BRITO DE OLIVEIRA | TFG II | RAFAEL BARCELLOS SANTOS

INTRODUÇÃO

O objetivo do trabalho é desenvolver um projeto de requalificação de um edifício localizado no bairro do Centro que se apresente completa ou parcialmente ocioso, e que se encontre na condição de lacuna urbana construída. A requalificação visa retornar a função social da cidade para esse espaço no sentido de oferecer moradia de qualidade num espaço com bastante infraestrutura.



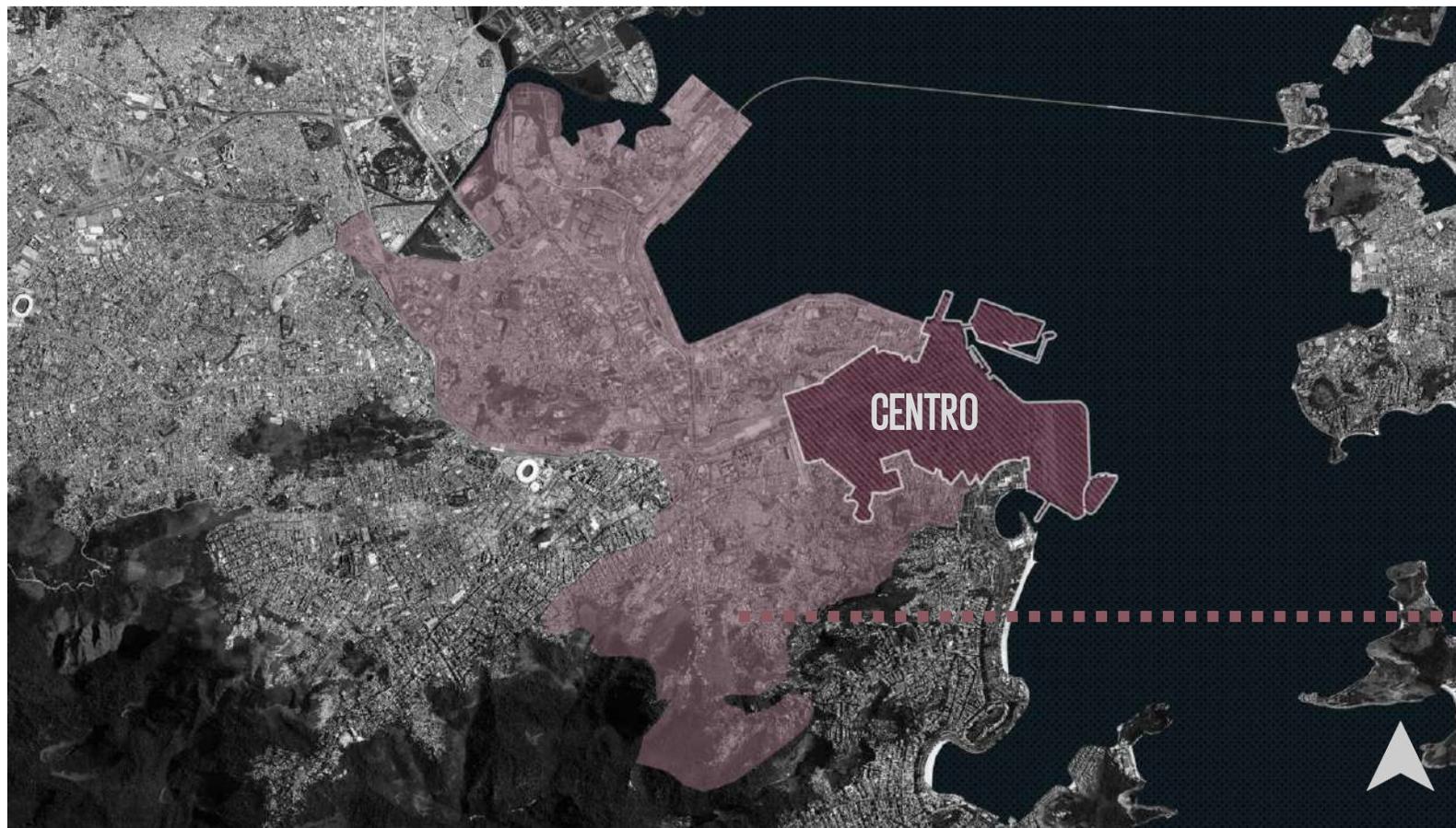


RIO DE JANEIRO

**REGIÃO
METROPOLITANA**



**MUNICÍPIO DO
RIO DE JANEIRO**



ÁREA DE
PLANEJAMENTO I



MACROZONA
CONTROLADA

ÁREA DE
PLANEJAMENTO I

REGIÃO
ADMINISTRATIVA II

5KM²



APX. 12.900.000M² DE
ÁREA CONSTRUÍDA



"Segundo estudo da Apsa, a taxa de vacância no bairro está em 37,5% nos residenciais (abril) e 39,02% nos comerciais (primeiro trimestre de 2021). Ambas são as maiores taxas dos últimos três anos."

("Desocupação no Centro ultrapassa 37%" - Reportagem por Cristiane Campos, publicada em 28/05/2021 no jornal O Dia)

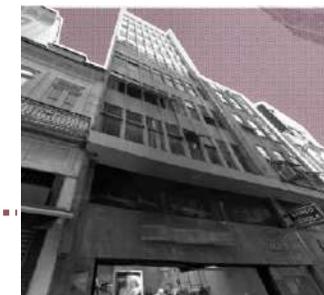


"Segundo estudo da Apsa, a taxa de vacância no bairro está em 37,5% nos residenciais (abril) e 39,02% nos comerciais (primeiro trimestre de 2021). Ambas são as maiores taxas dos últimos três anos."

("Desocupação no Centro ultrapassa 37%" - Reportagem por Cristiane Campos, publicada em 28/05/2021 no jornal O Dia)

FINANCEIRO ← - - - → **SOCIAL** ← - - - → **AMBIENTAL** ← - - - → **URBANÍSTICO**

POSSIBILIDADES DE INTERVENÇÃO PROJETUAL



LOCALIZAÇÃO

ESPAÇO QUE POSSIBILITE POUCAS MUDANÇAS

USO DIFERENTE DO ORIGINAL

EDIFÍCIO ESCOLHIDO



URUGUAIANA, 118

APROX. 4000m²

14 PAVIMENTOS

POUCAS ALTERAÇÕES



URUGUAIANA, 114

APROX. 600m²

3 PAVIMENTOS

SOFRERÁ VERTICALIZAÇÃO



IMÓVEIS PRESERVADOS/TOMBADOS



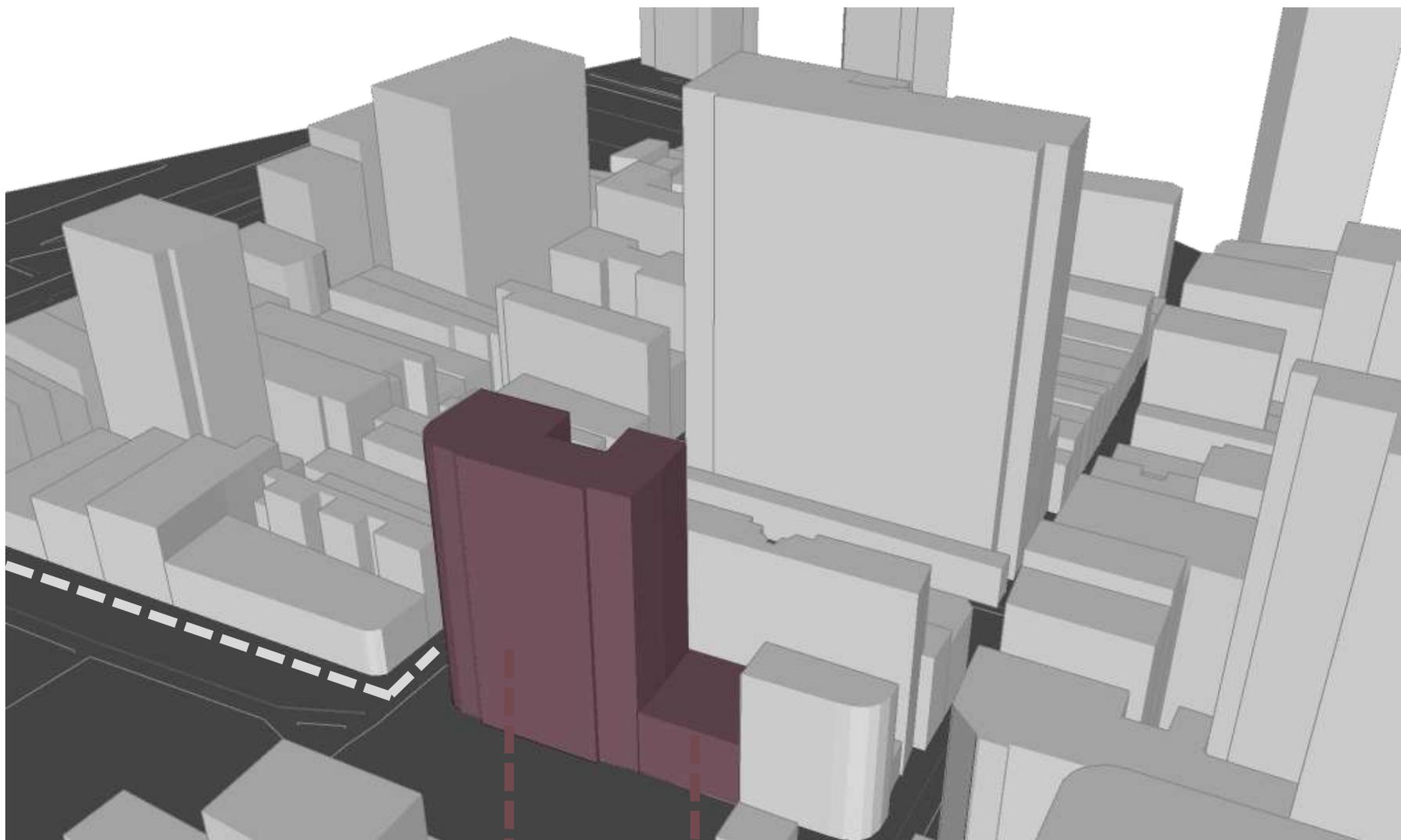
LOTE DE INTERVENÇÃO



LIMITES CORREDOR CULTURAL



ESTAÇÃO URUGUAIANA



-  LOTES DE INTERVENÇÃO
-  LIMITES CORREDOR CULTURAL

URUGUAIANA 118

URUGUAIANA 114

LISBON WOODS

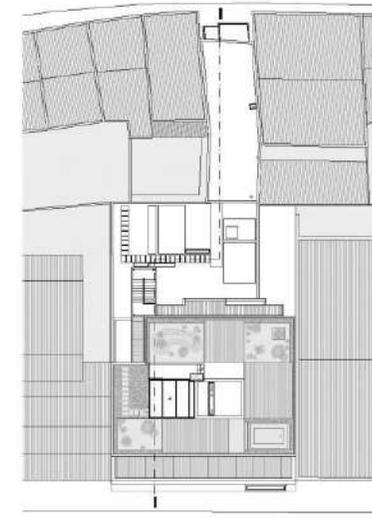
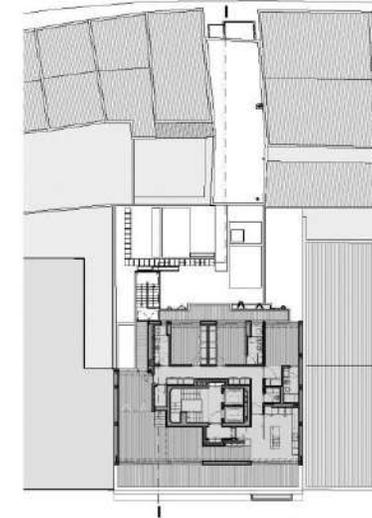
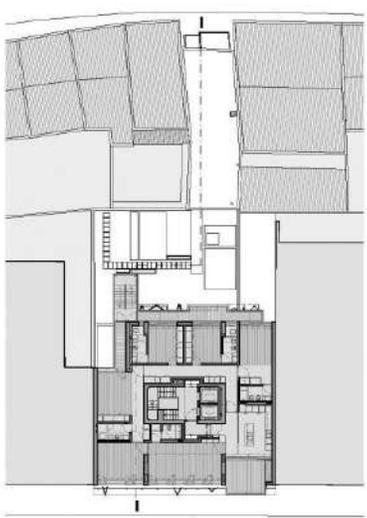
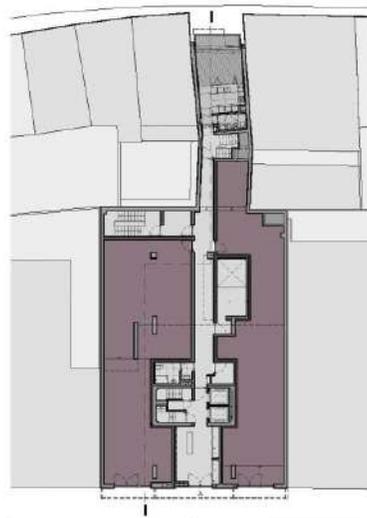
Ano: 2017

Localização: Lisboa, Portugal

Arquiteto: Plano Humano Arquitectos

Uso original: Escritórios Gerais de Turismo (serviço estatal)

Uso pós requalificação: Uso misto (comercial e residencial)



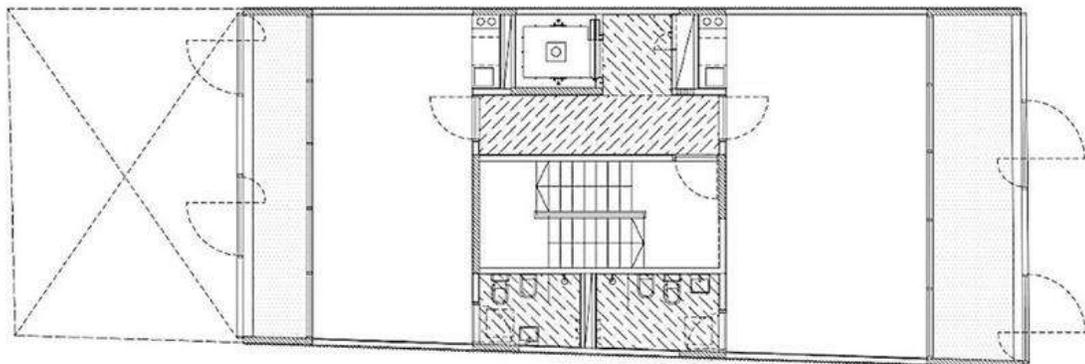
REFERÊNCIAS PROJETUAIS

EDIFÍCIO BONPLAND

Ano: 2018

Localização: Palermo, Argentina

Arquiteto: Adamo Faisen

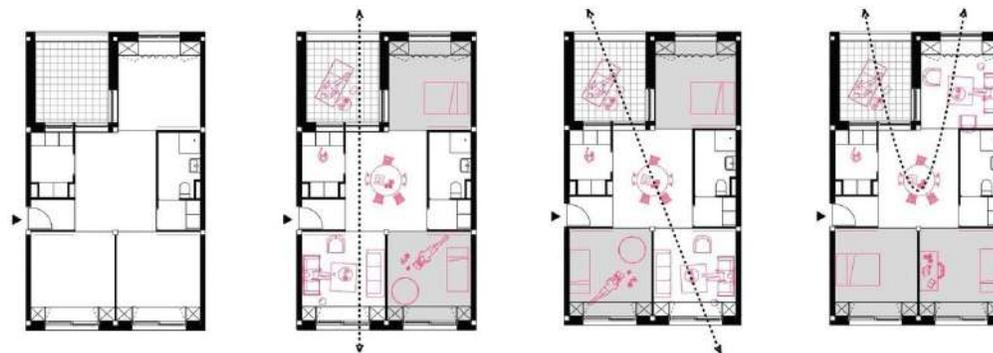
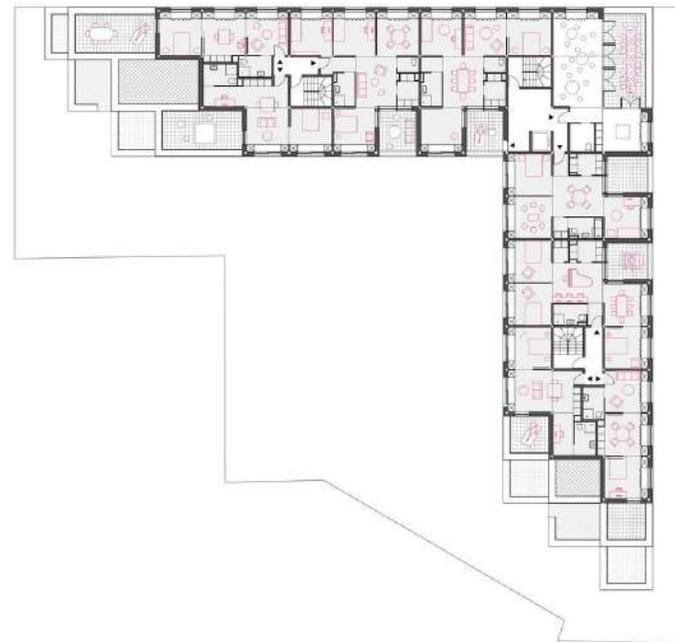


EDIFÍCIO RESIDENCIAL EXPERIMENTAL UNITÉ (S)

Ano: 2018

Localização: Dijon, França

Arquiteto: Sophie Delhay architecture



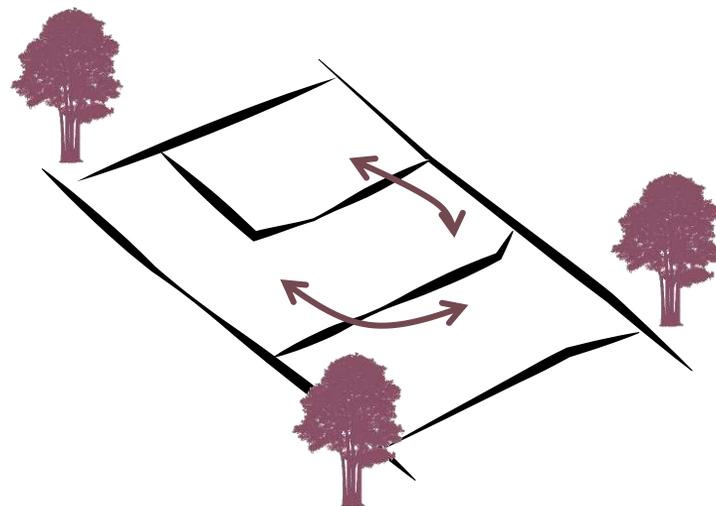
NÚCLEOS FAMILIARES DIVERSOS



NÚCLEOS FAMILIARES DIVERSOS



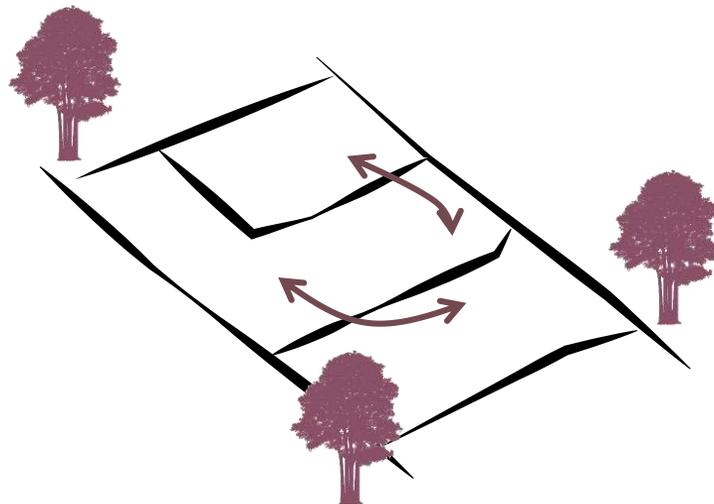
ESPAÇO ADAPTÁVEL



NÚCLEOS FAMILIARES DIVERSOS



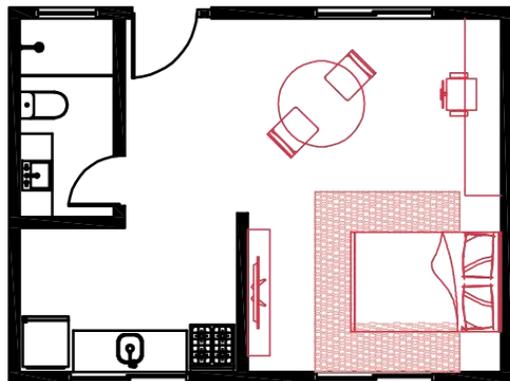
ESPAÇO ADAPTÁVEL



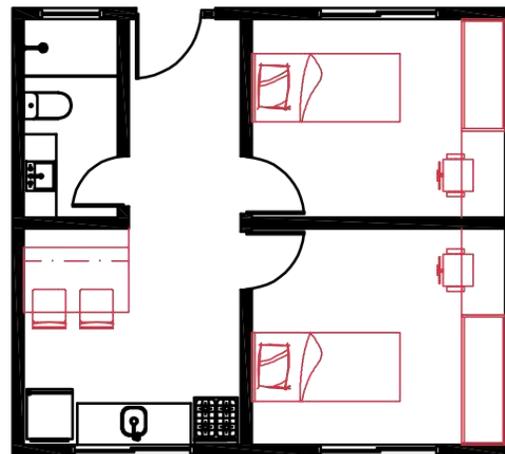
ATENDA A DIFERENTES CLASSES SOCIAIS



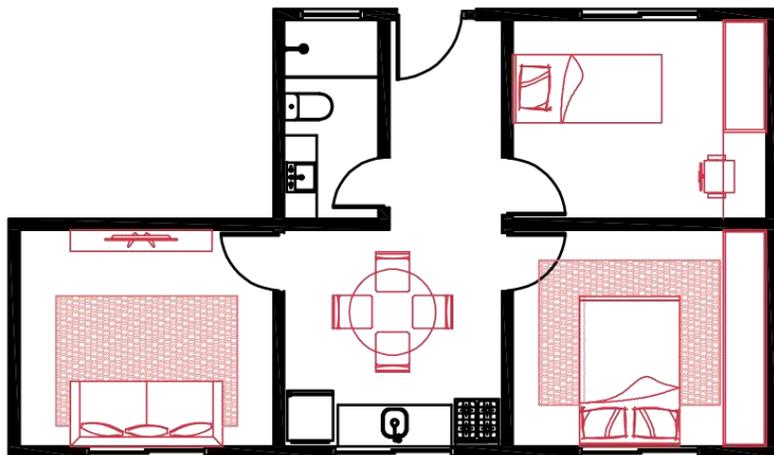
PLANTAS-BASE



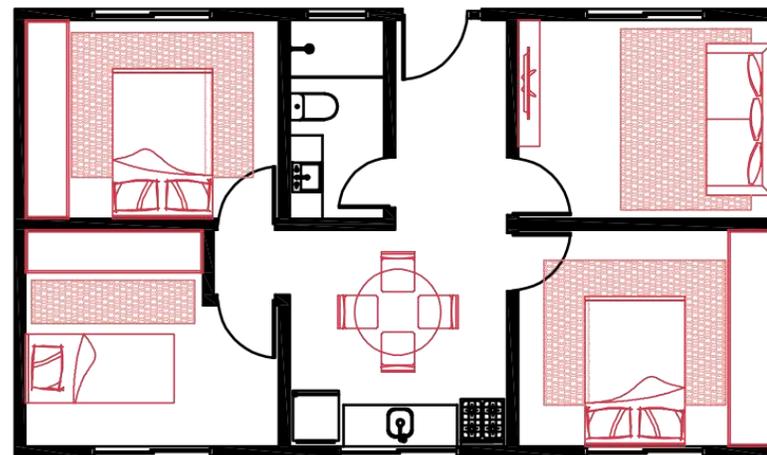
PLANTA-BASE TIPOLOGIA STUDIO



PLANTA-BASE TIPOLOGIA 2 AMBIENTES

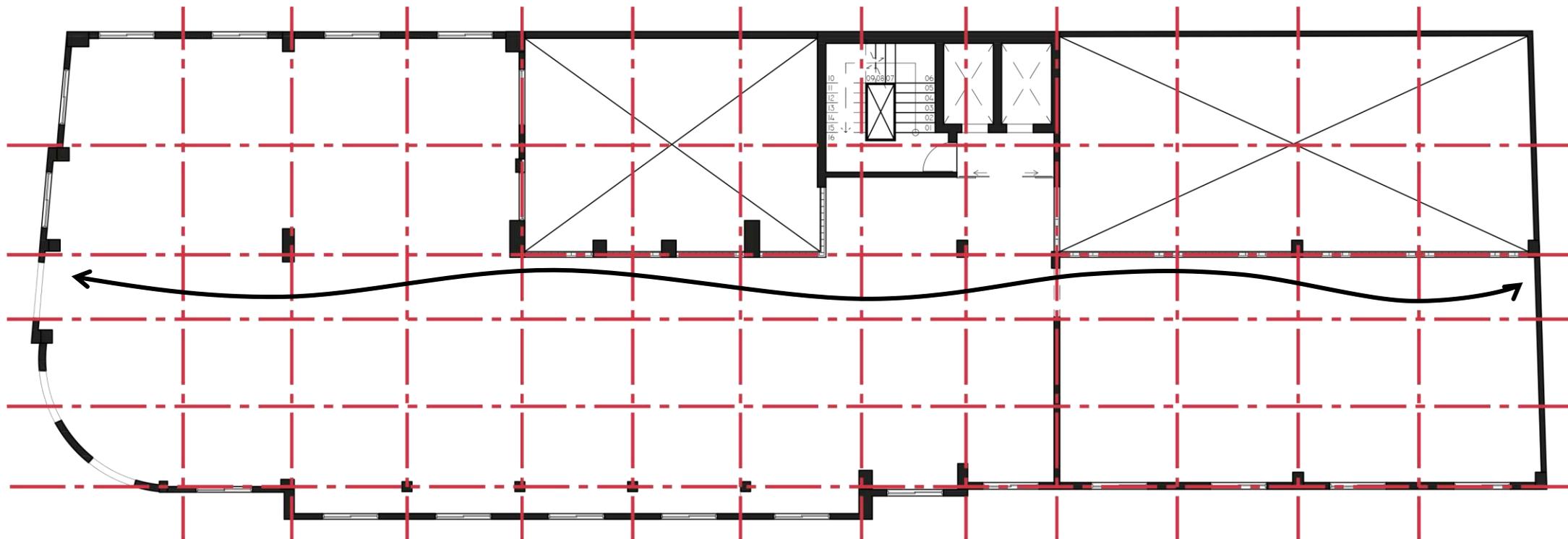


PLANTA-BASE TIPOLOGIA 3 AMBIENTES

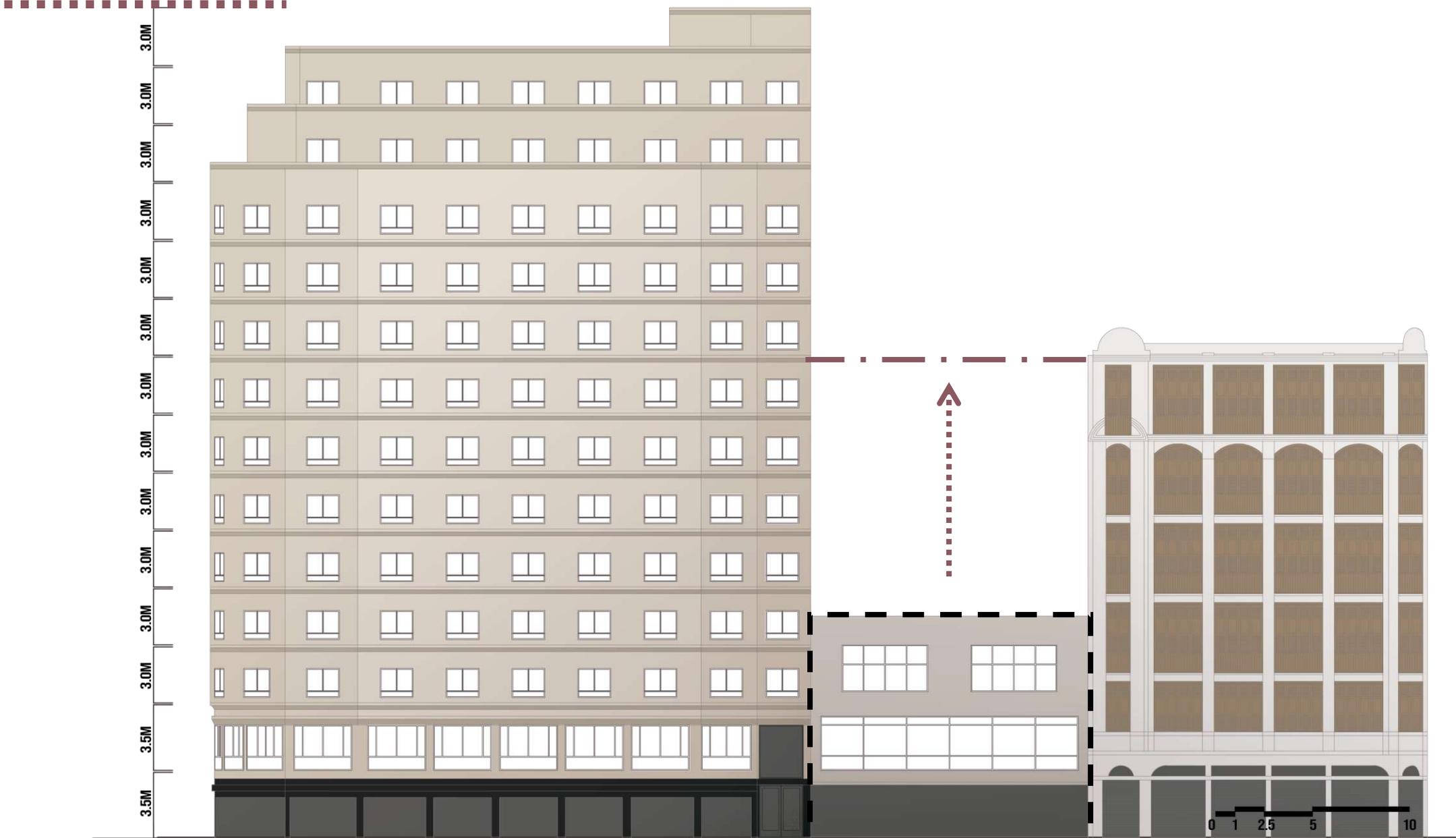


PLANTA-BASE TIPOLOGIA 4 AMBIENTES

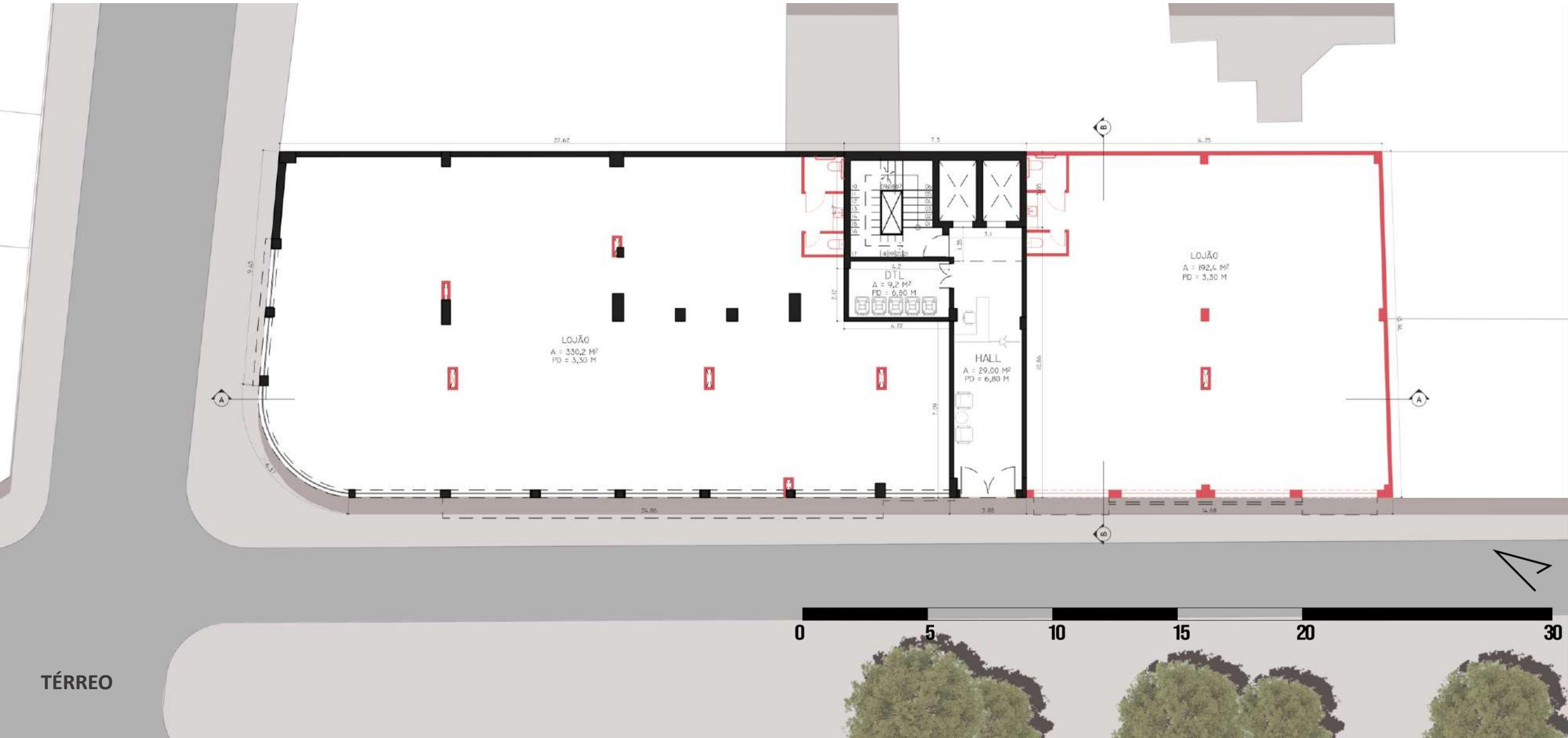
MODULAÇÃO



NOVA VOLUMETRIA



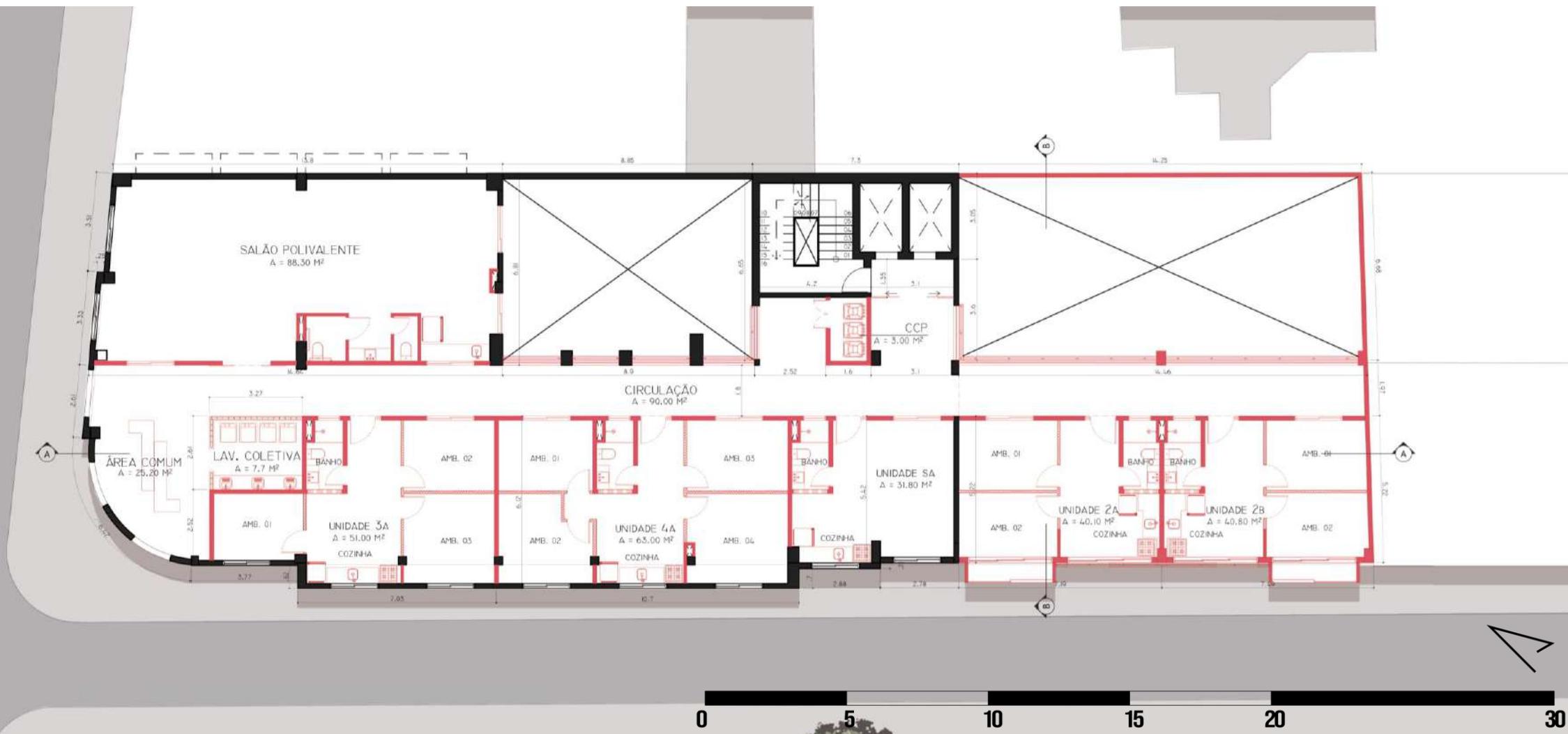
PLANTA BAIXA



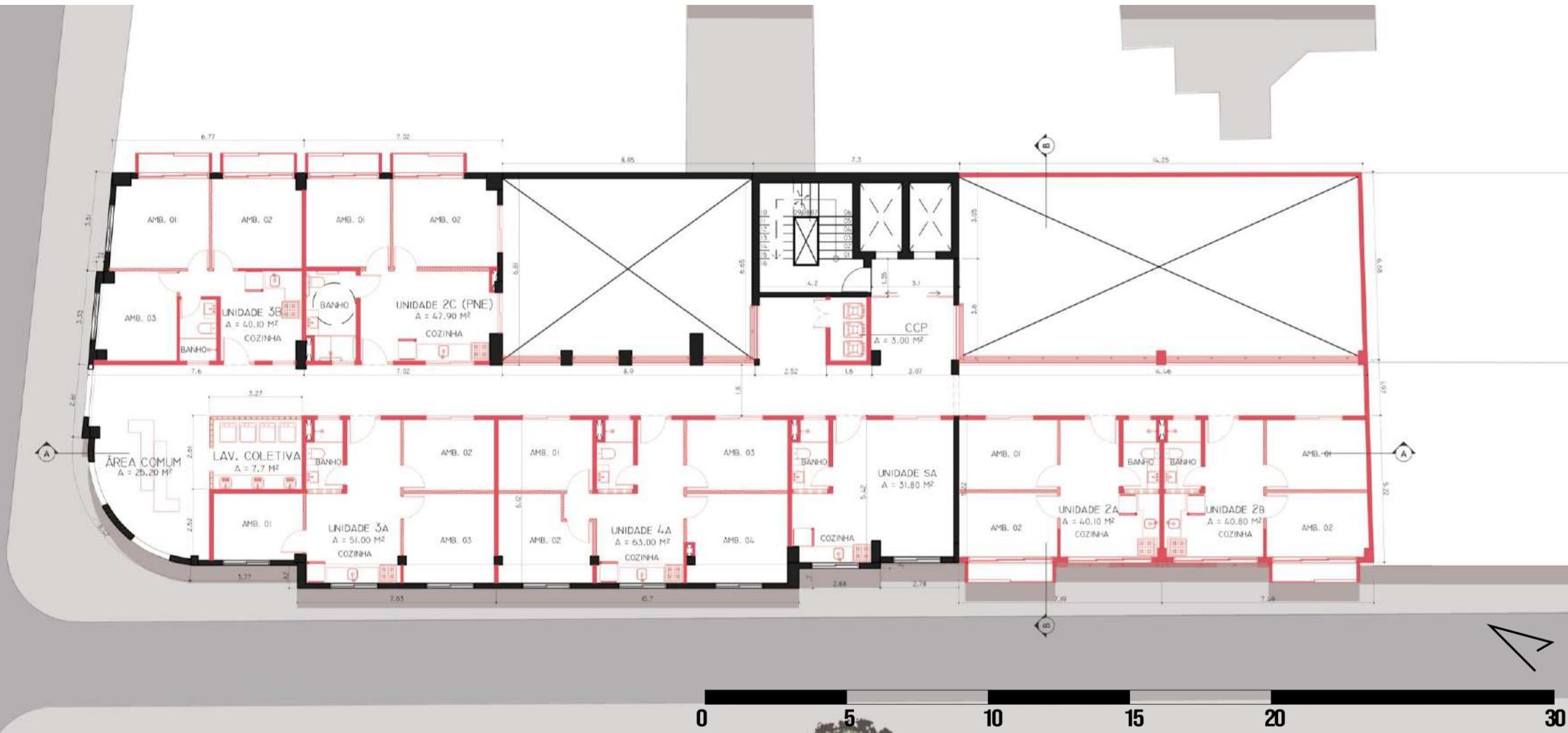
PLANTA BAIXA



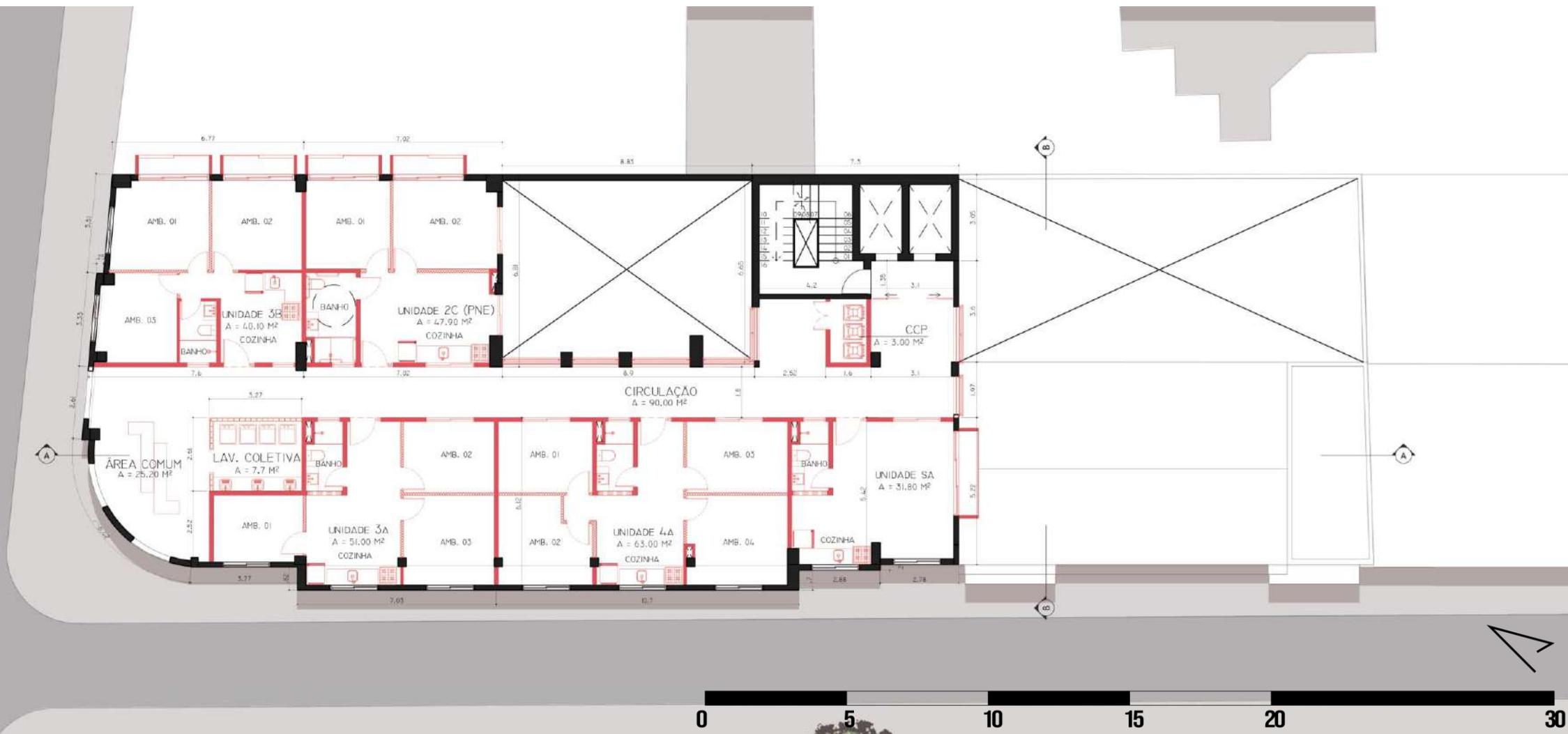
PLANTA BAIXA



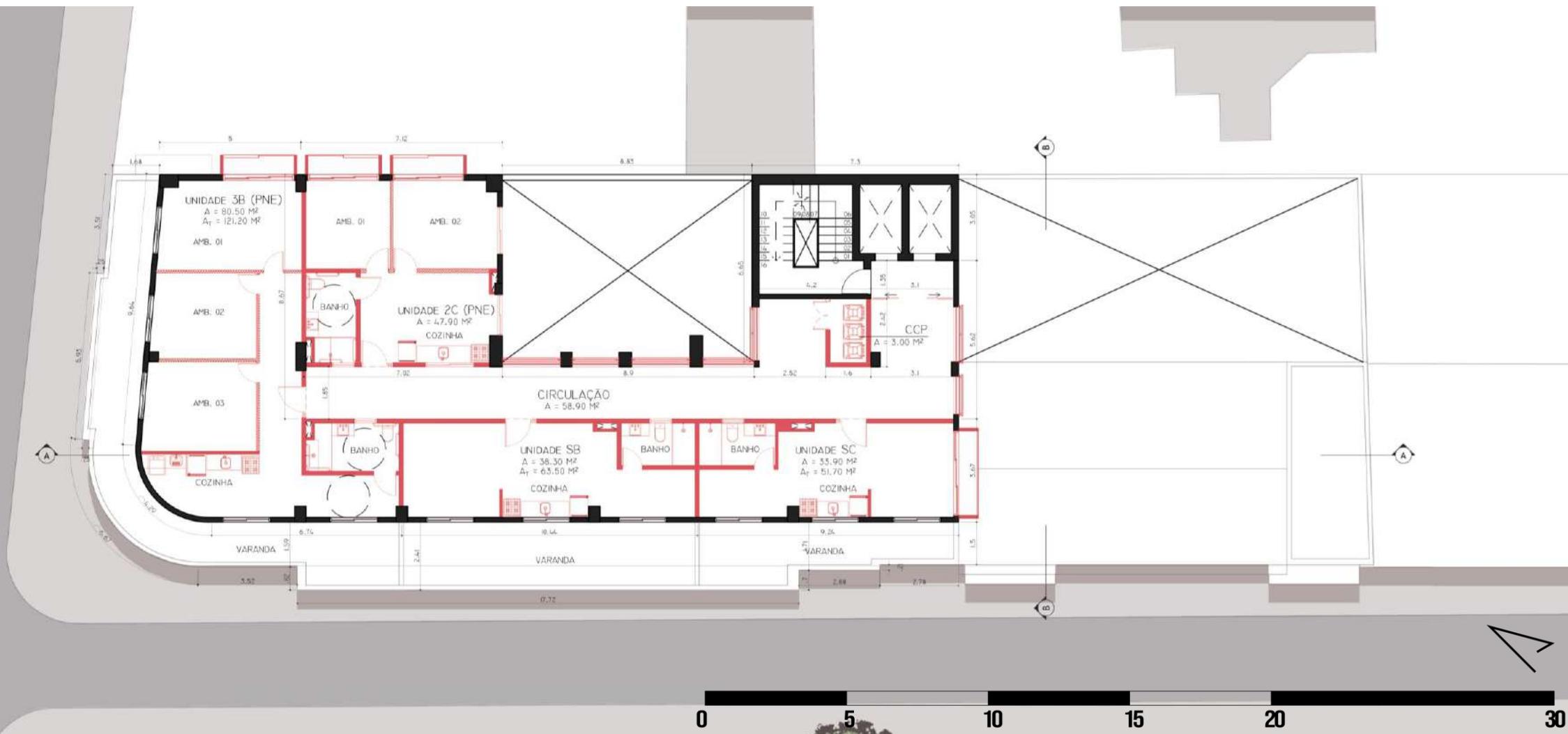
PLANTA BAIXA



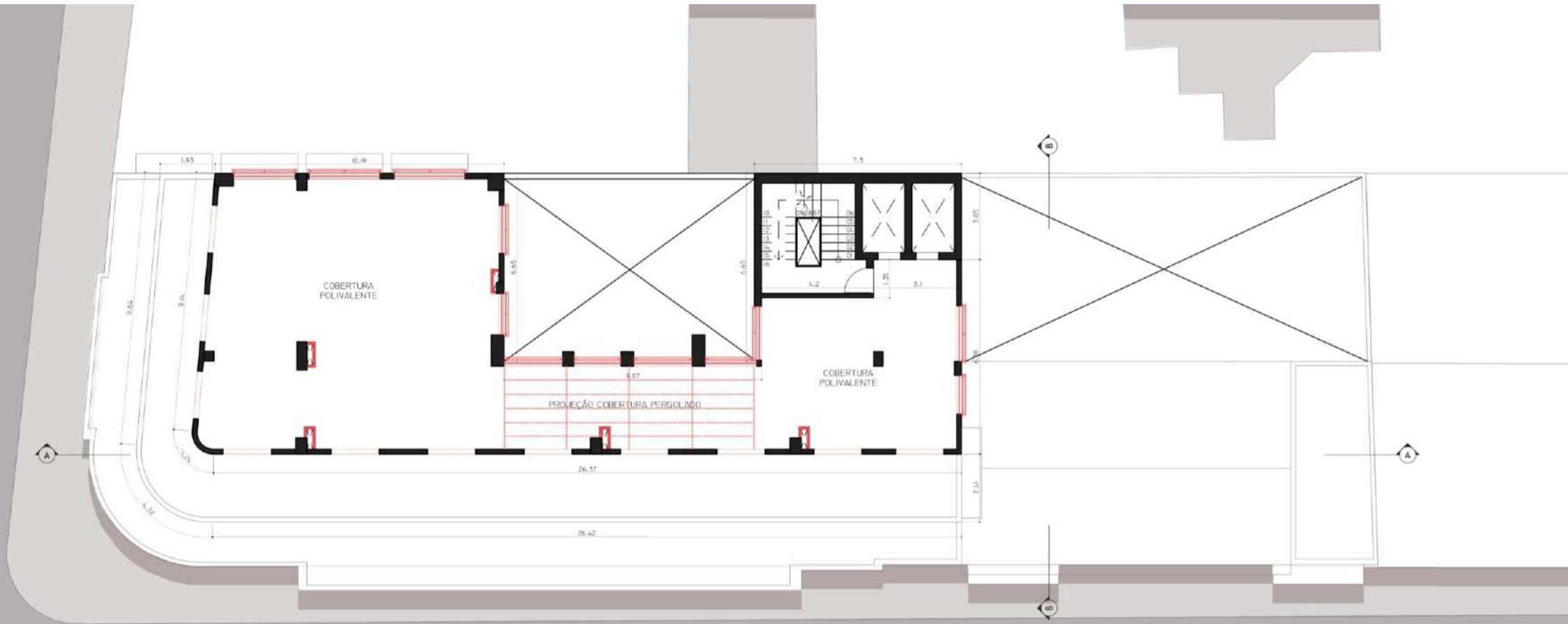
PLANTA BAIXA



PLANTA BAIXA



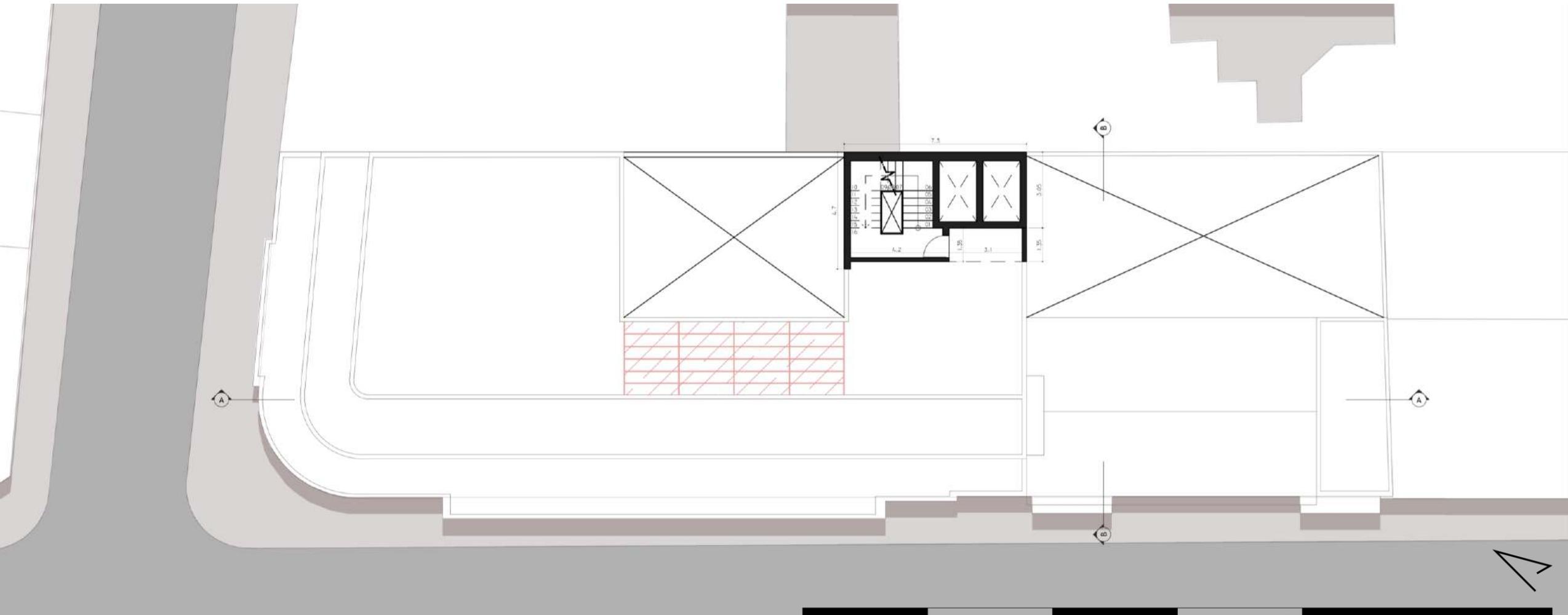
PLANTA BAIXA



11º PAVIMENTO



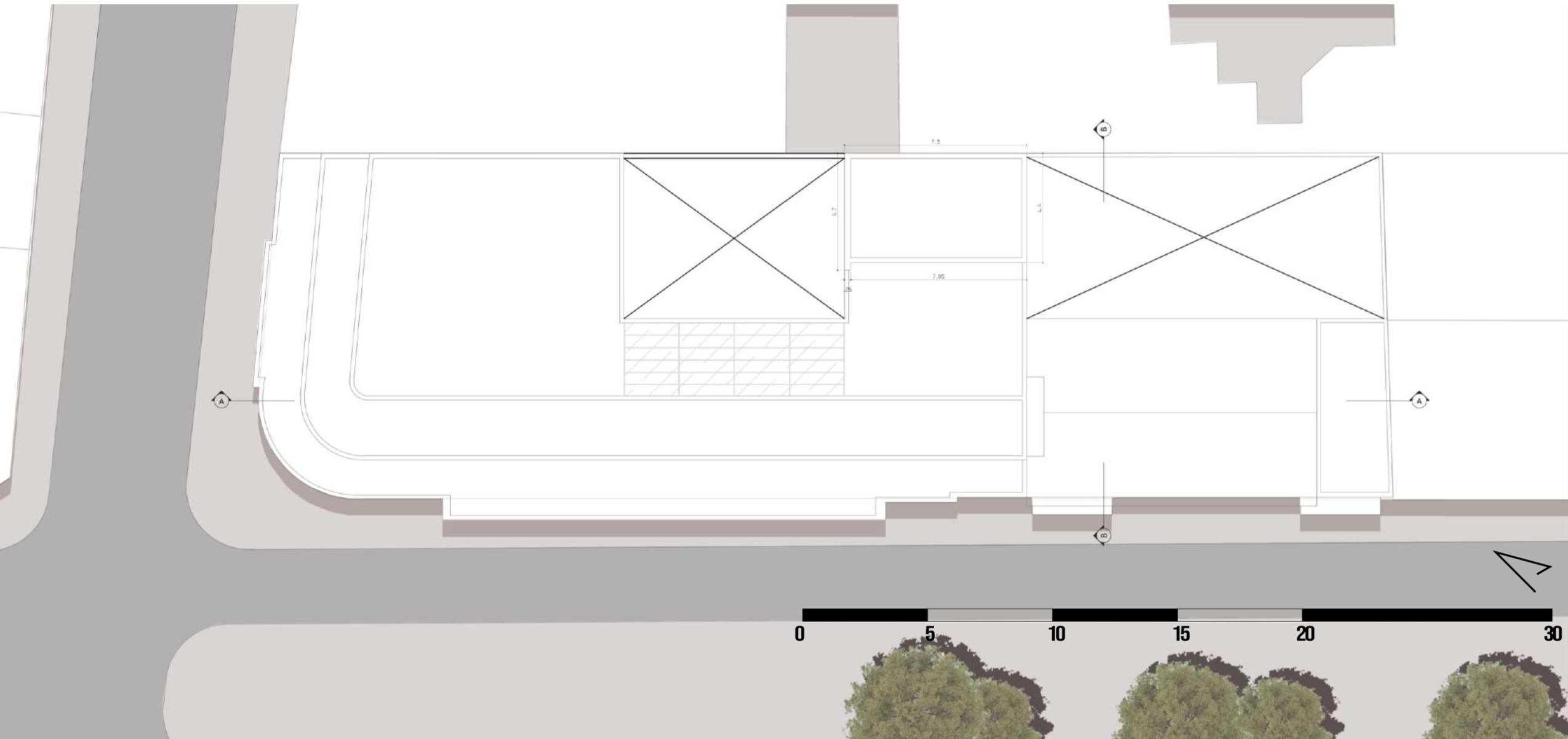
PLANTA BAIXA



12º PAVIMENTO

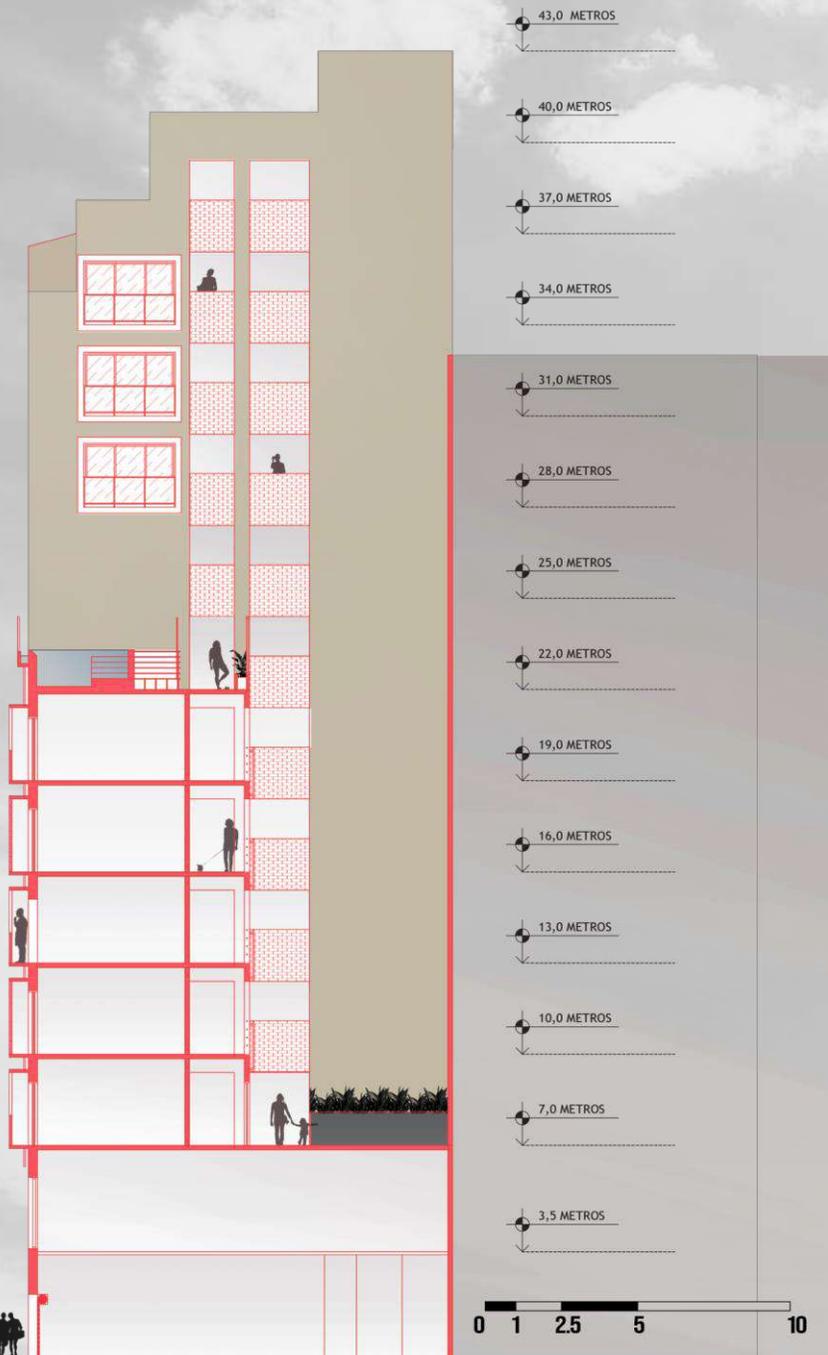


PLANTA BAIXA





CORTE A



CORTE B



51 UNIDADES NO TOTAL.

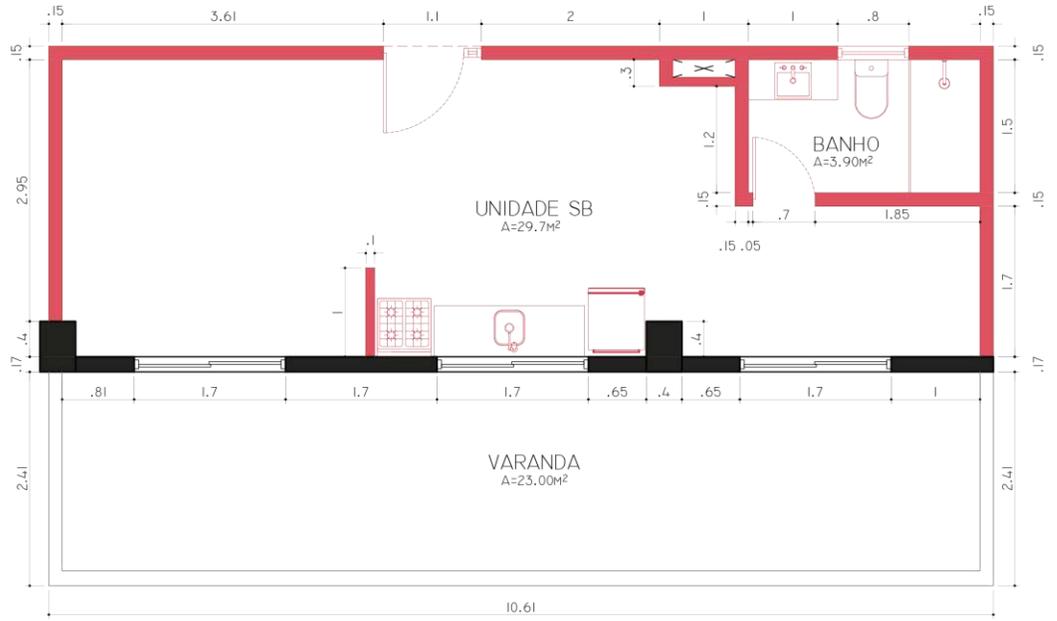
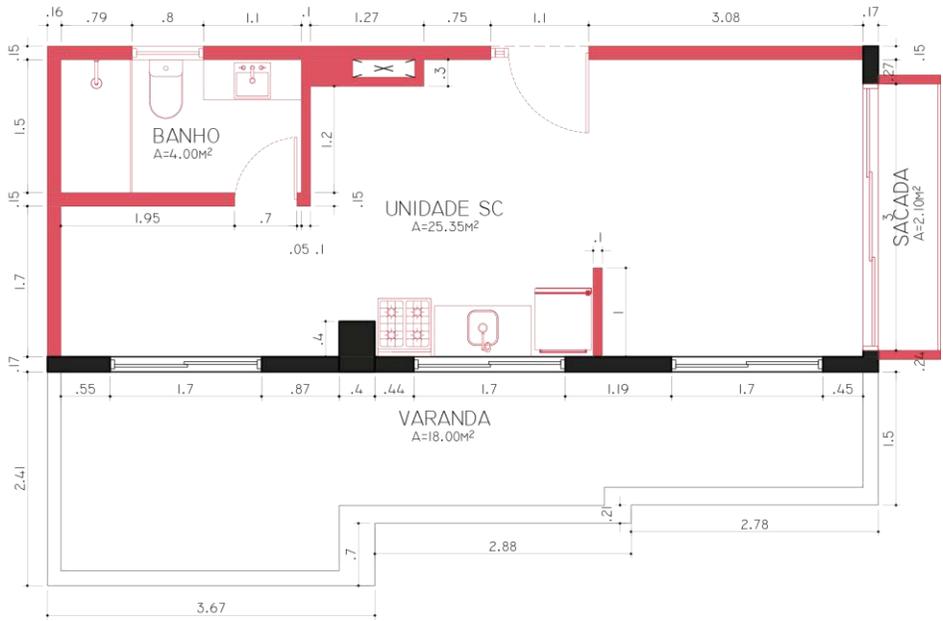
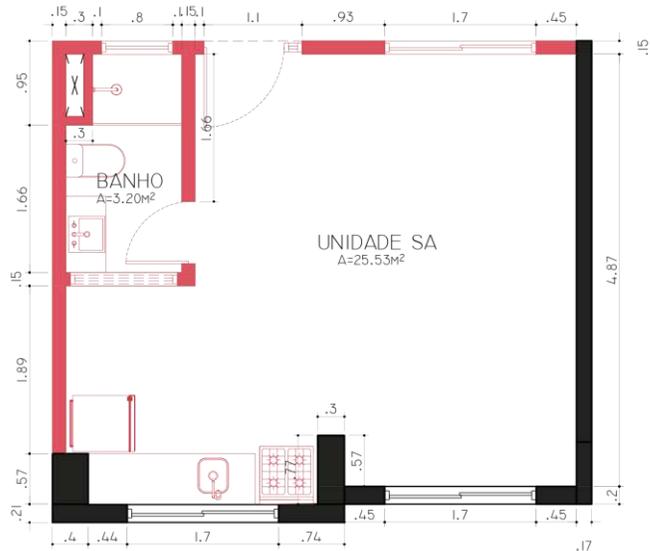
4 TIPOLOGIAS

UNIDADES DE 32M² A 121M²

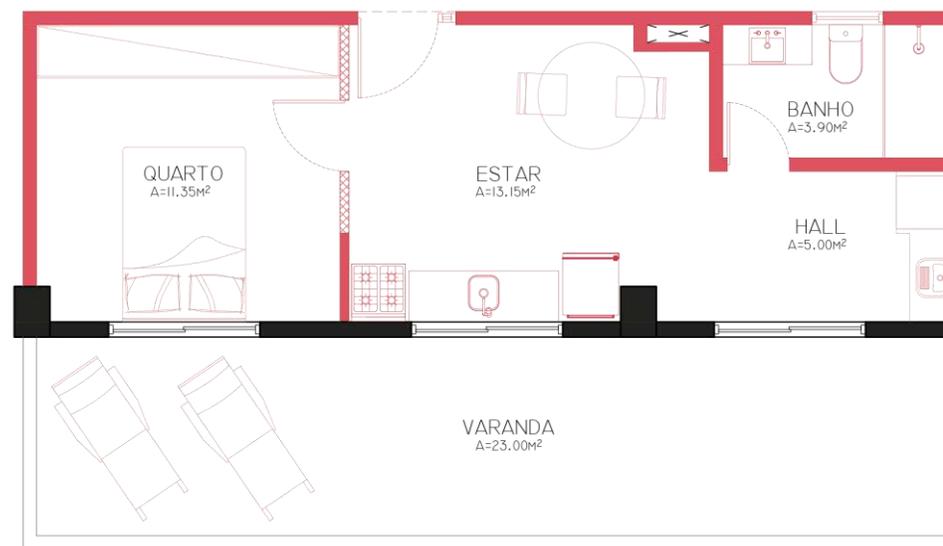
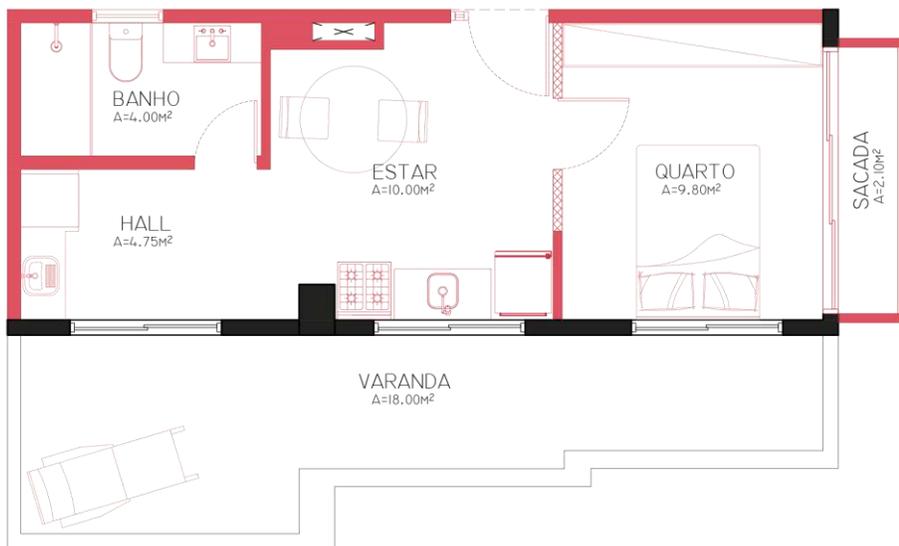
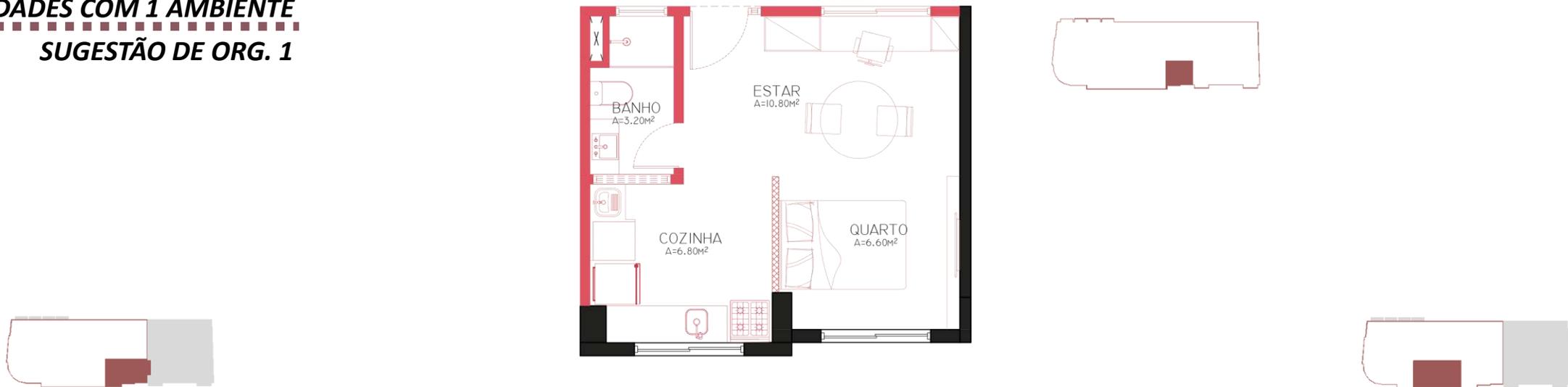
ÁREAS COMUNS POLIVALENTES

TÉRREO COMERCIAL

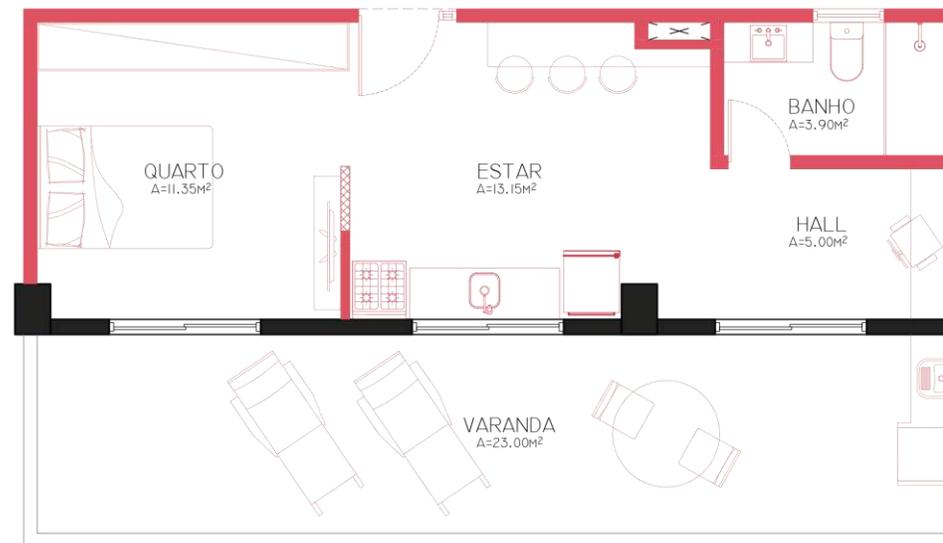
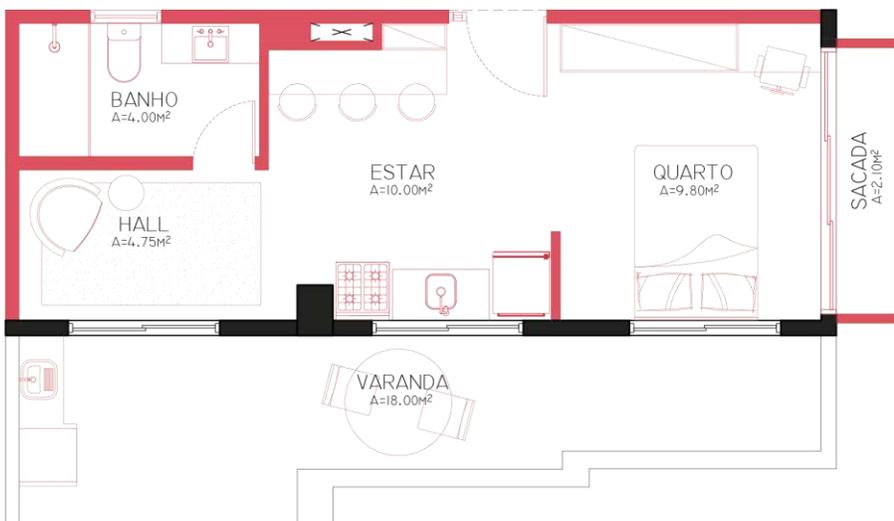
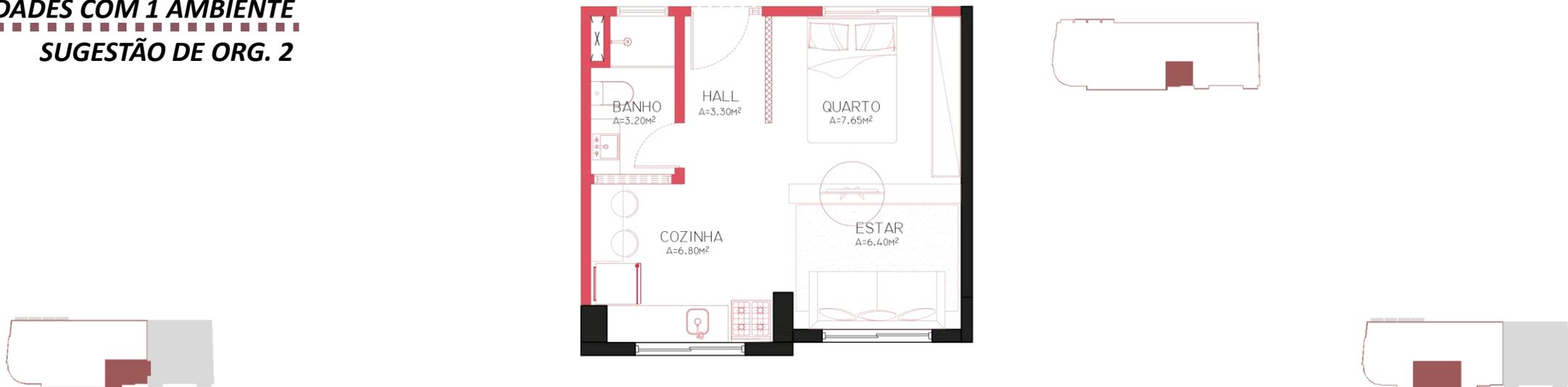
UNIDADES COM 1 AMBIENTE
NÚCLEO DURO



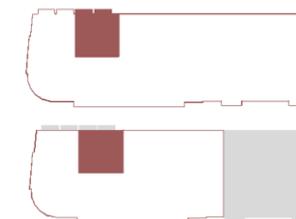
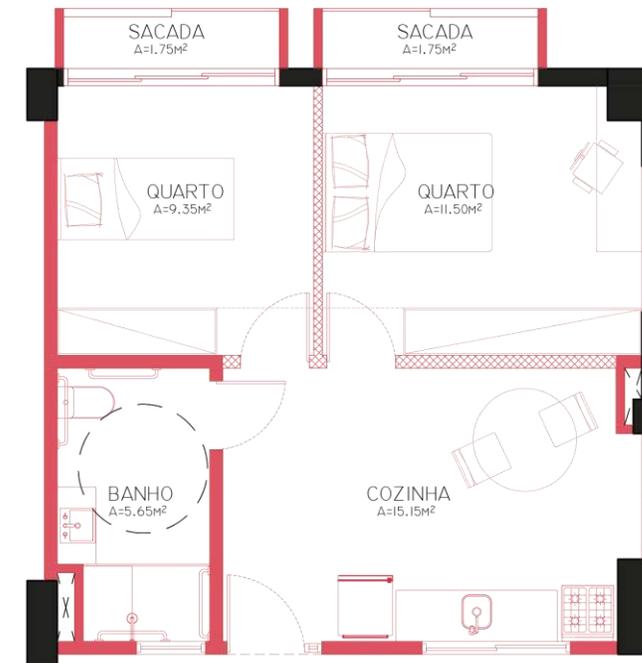
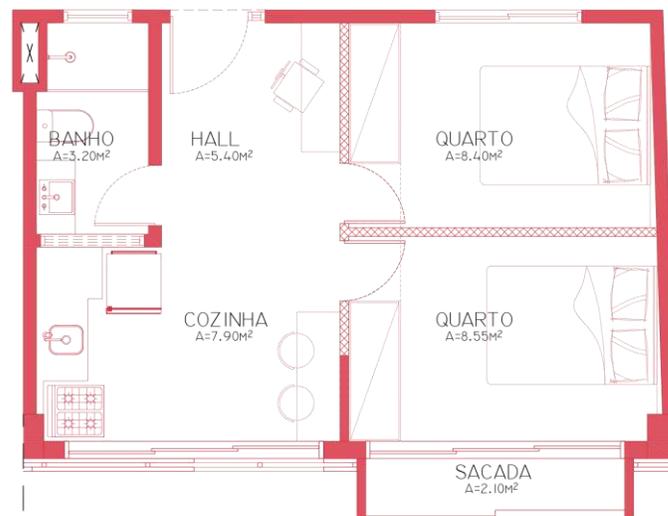
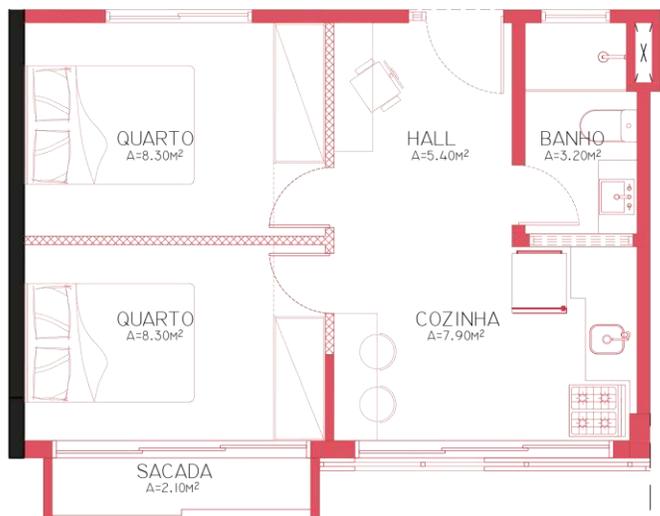
UNIDADES COM 1 AMBIENTE
SUGESTÃO DE ORG. 1



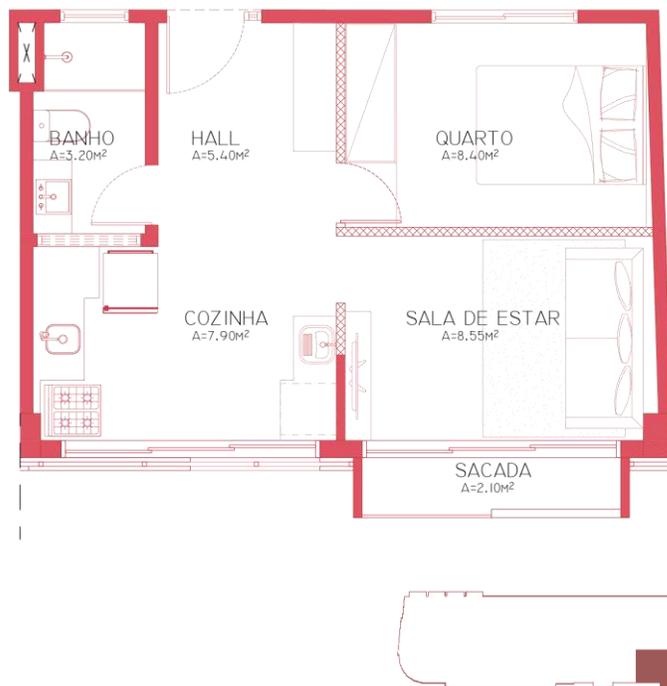
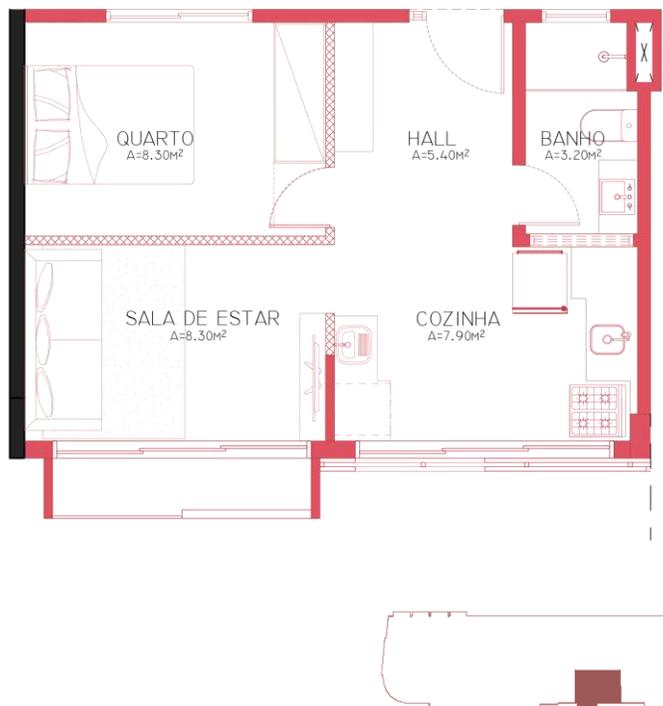
UNIDADES COM 1 AMBIENTE
SUGESTÃO DE ORG. 2



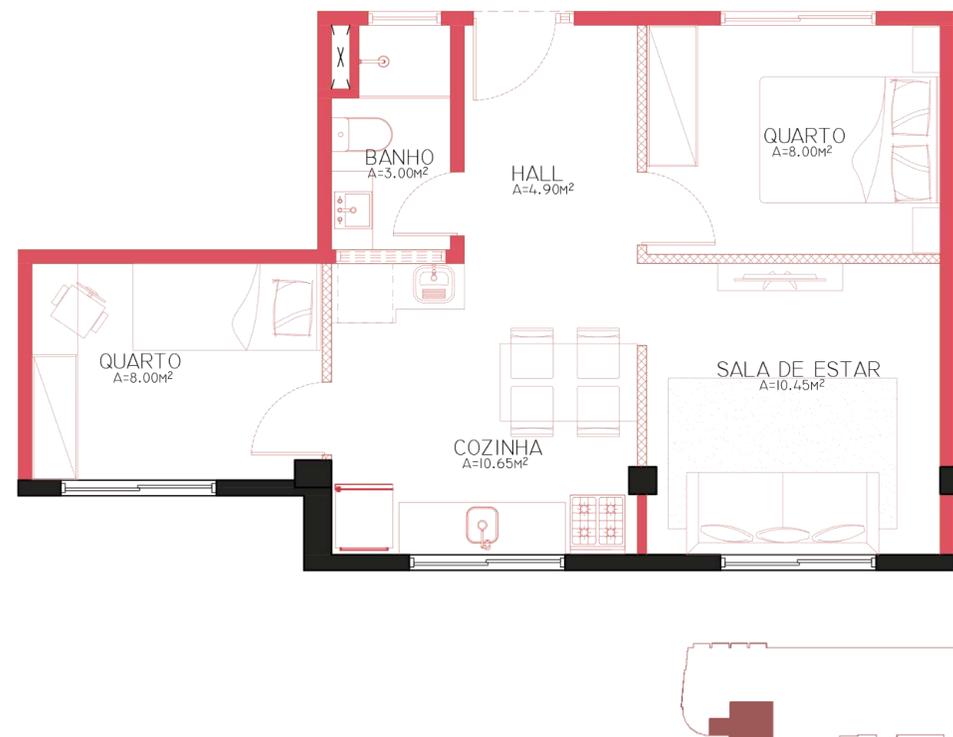
UNIDADES COM 2 AMBIENTES
COMPARTIMENTAÇÃO MÉDIA



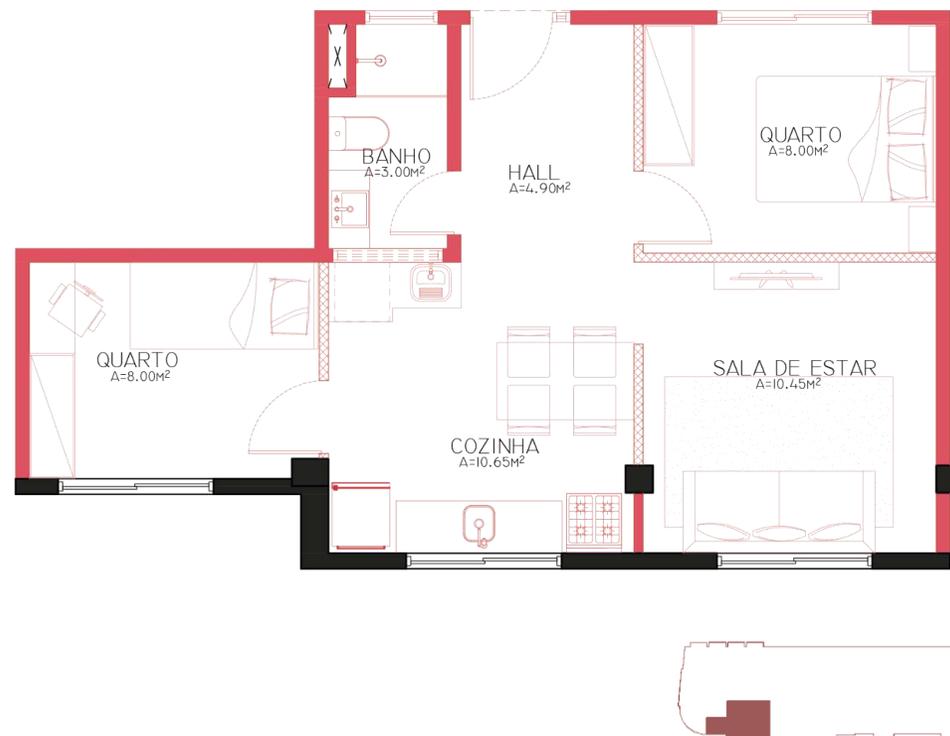
UNIDADES COM 2 AMBIENTES
COMPARTIMENTAÇÃO ALTA



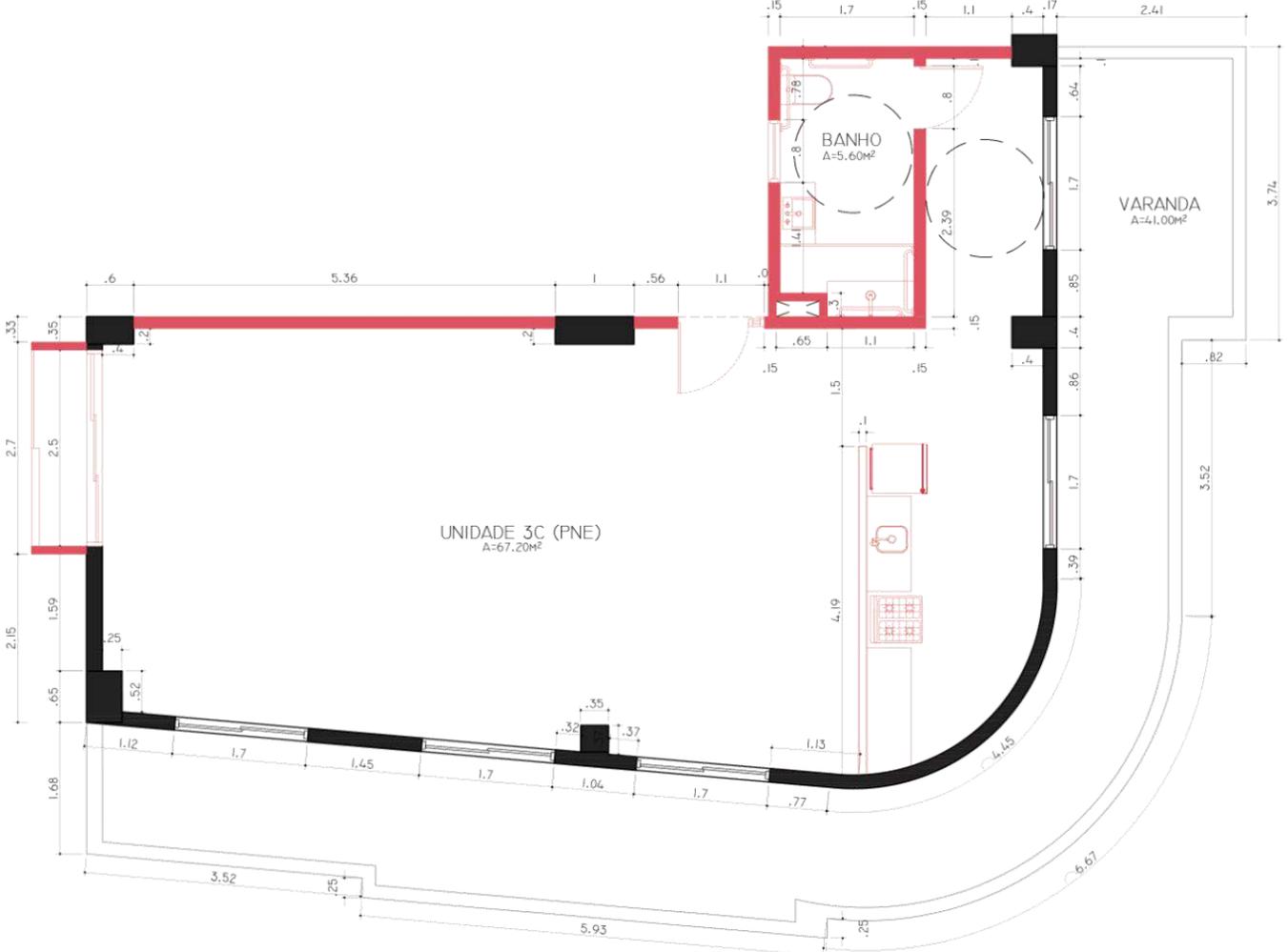
UNIDADES COM 3 AMBIENTES
COMPARTIMENTAÇÃO MÉDIA



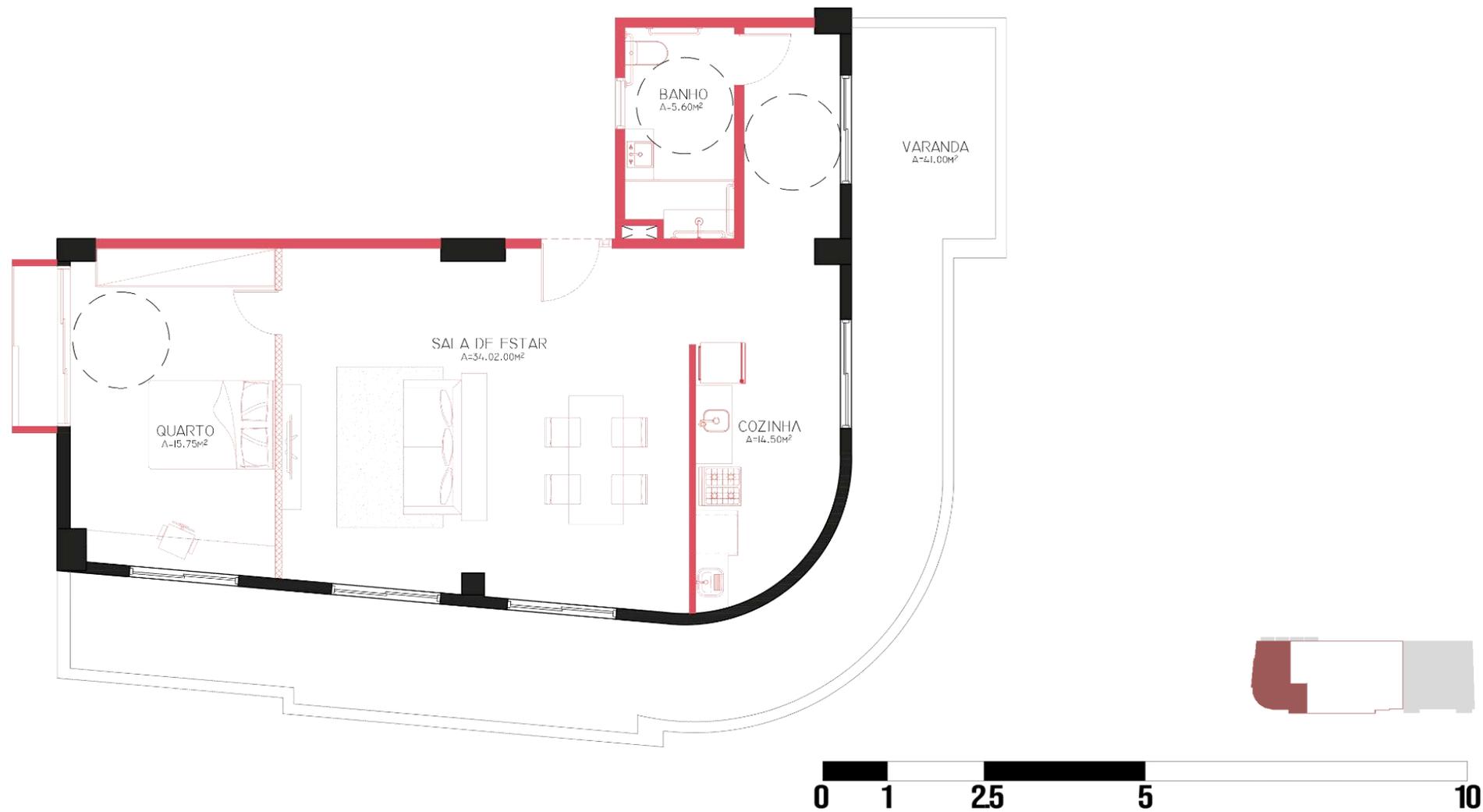
UNIDADES COM 3 AMBIENTES
COMPARTIMENTAÇÃO ALTA



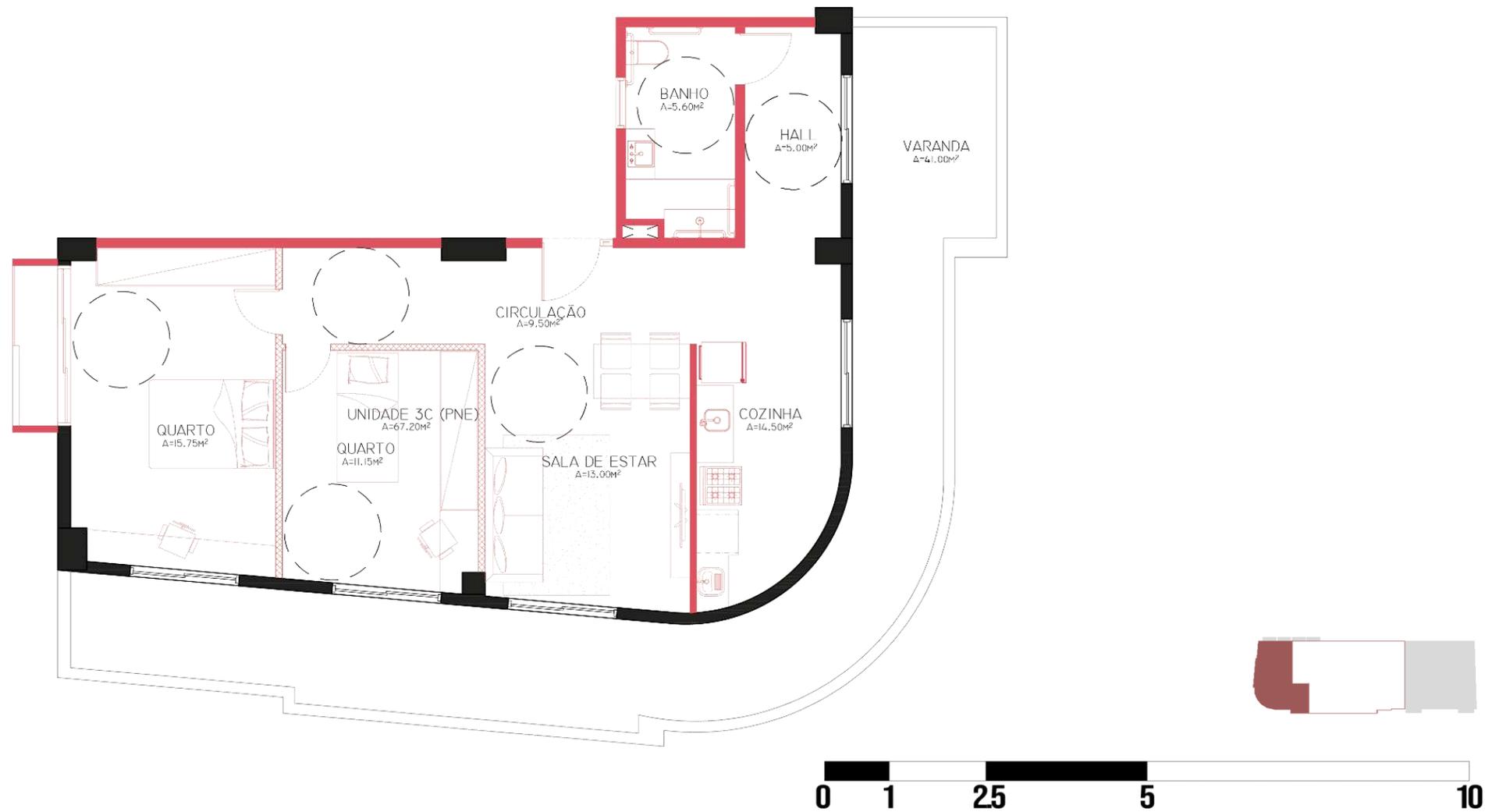
UNIDADES COM 3 AMBIENTES
NÚCLEO DURO



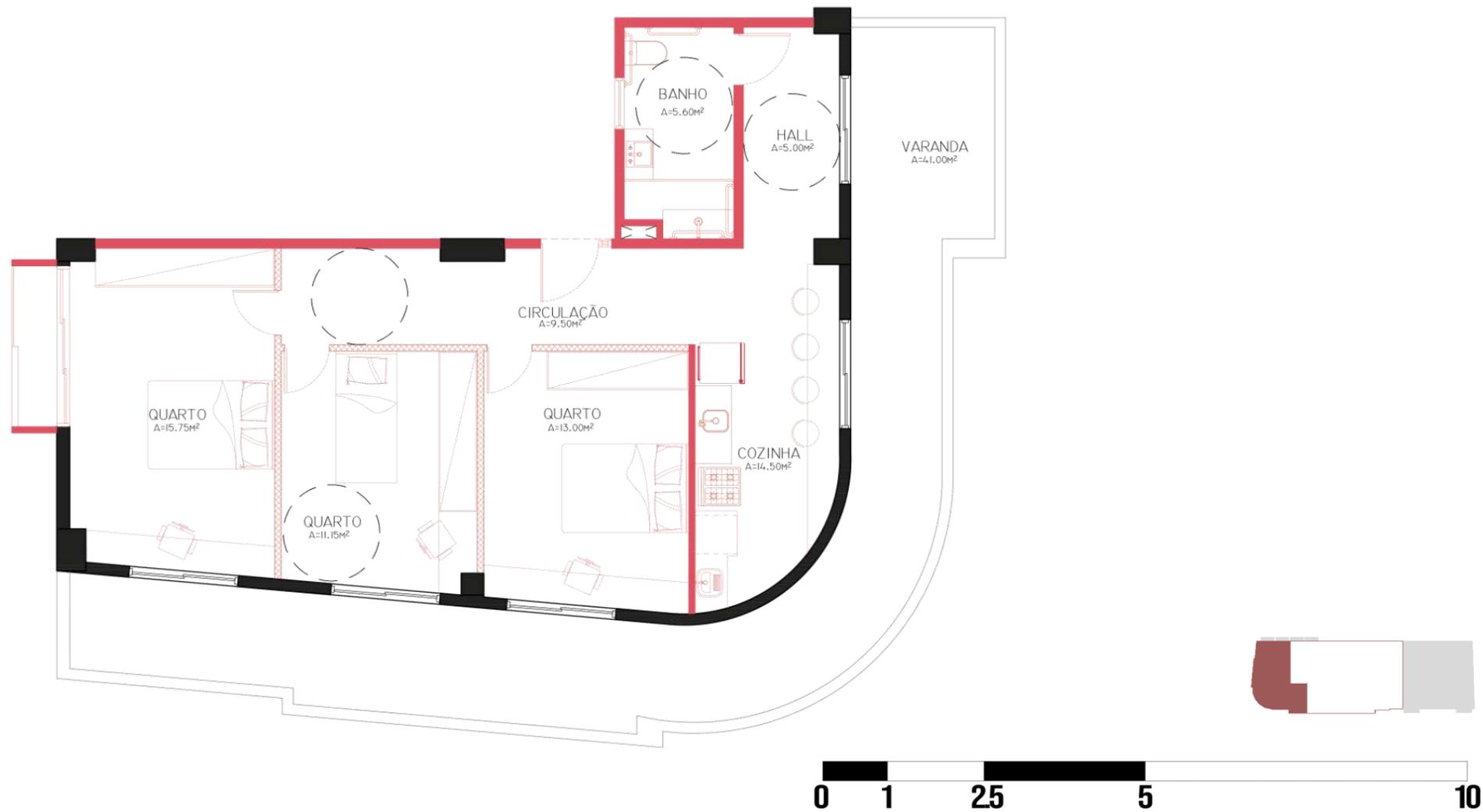
UNIDADES COM 3 AMBIENTES
COMPARTIMENTAÇÃO BAIXA



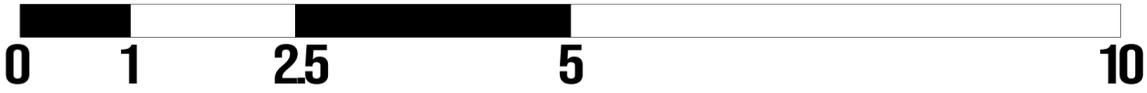
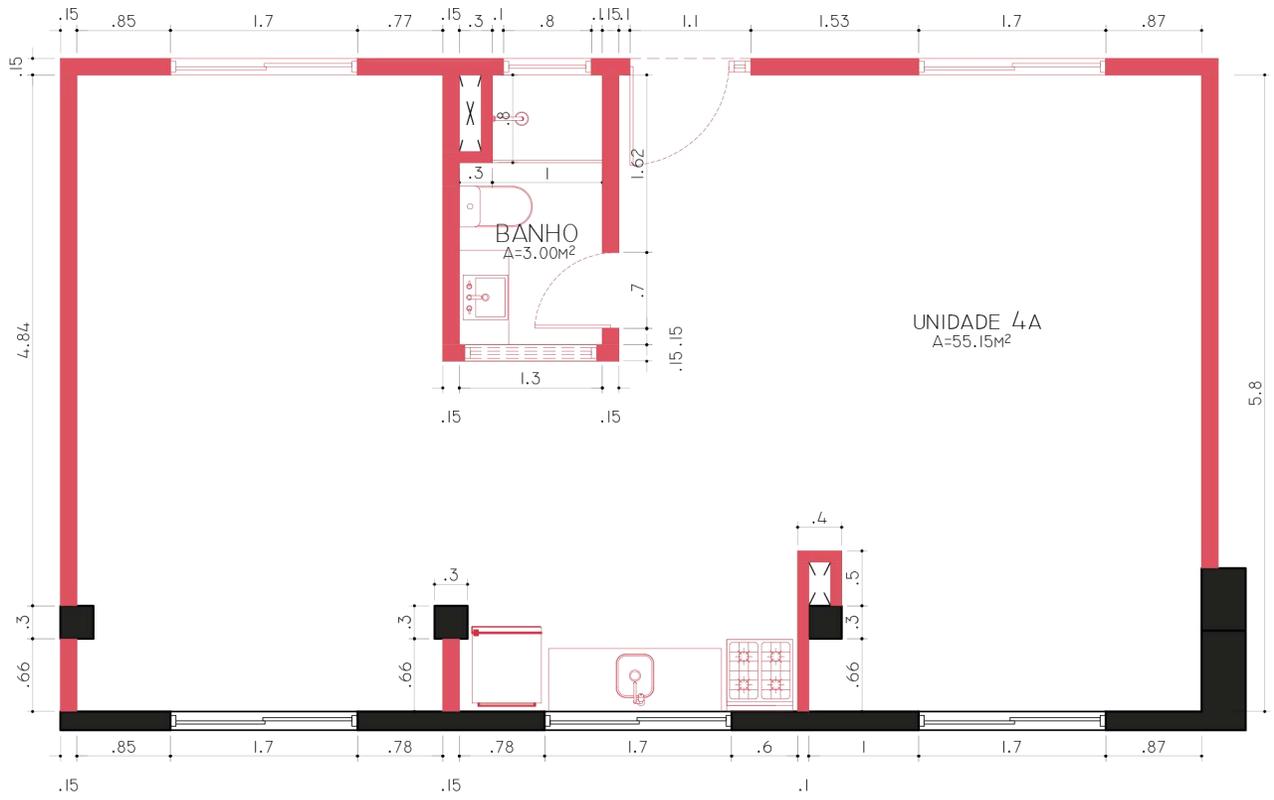
UNIDADES COM 3 AMBIENTES
COMPARTIMENTAÇÃO MÉDIA



UNIDADES COM 3 AMBIENTES
COMPARTIMENTAÇÃO ALTA



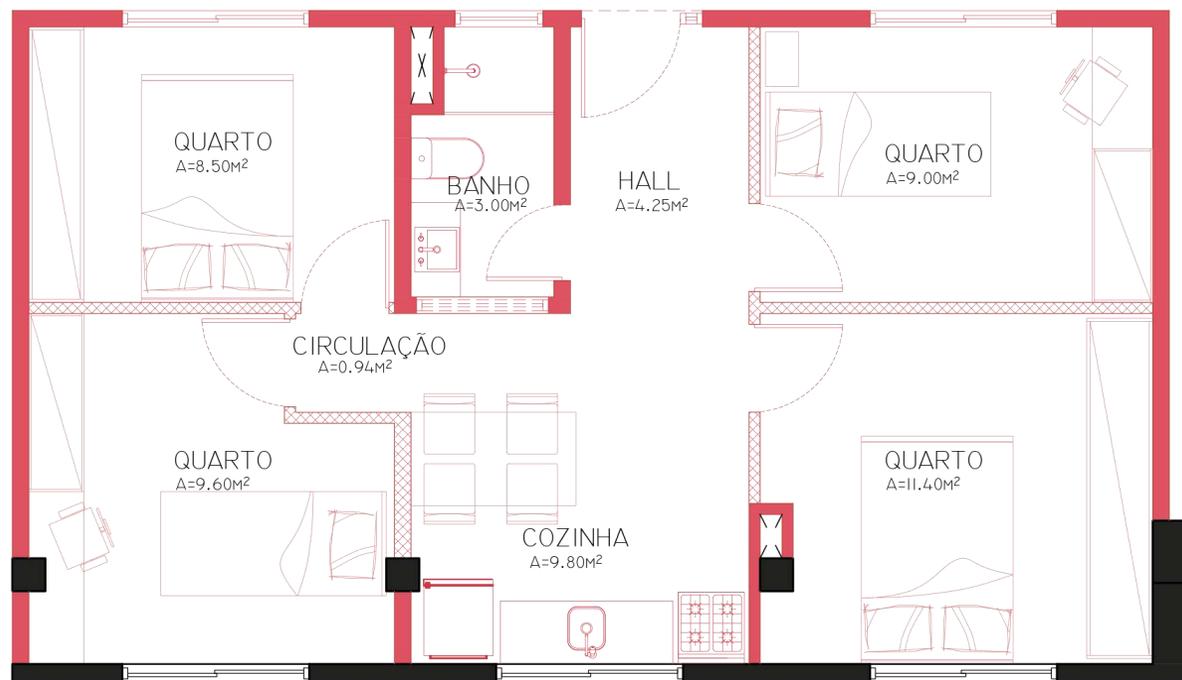
UNIDADES COM 4 AMBIENTES
NÚCLEO DURO



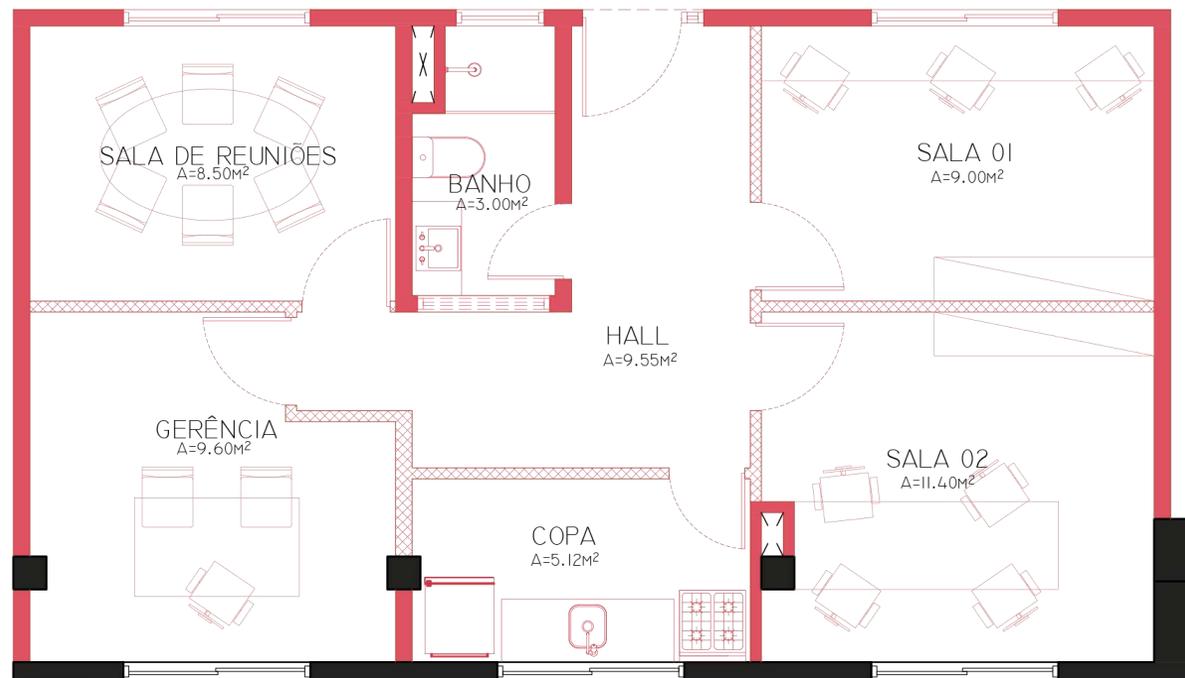
UNIDADES COM 4 AMBIENTES
COMPARTIMENTAÇÃO MÉDIA



UNIDADES COM 4 AMBIENTES
COMPARTIMENTAÇÃO ALTA



UNIDADES COM 4 AMBIENTES
MUDANÇA FUTURA





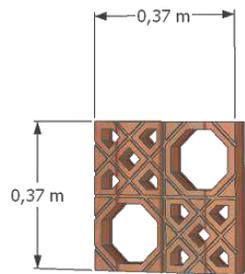
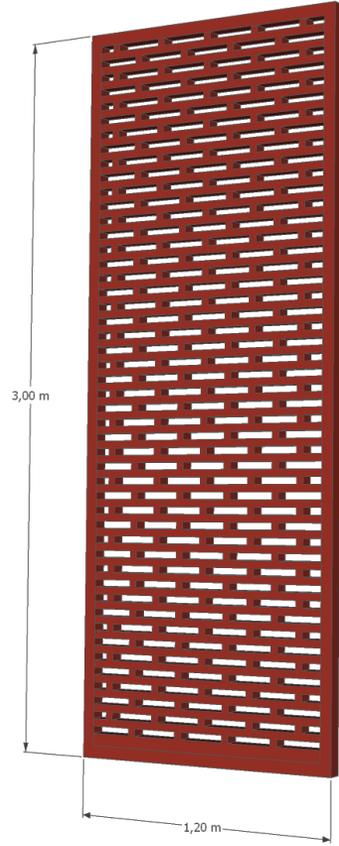




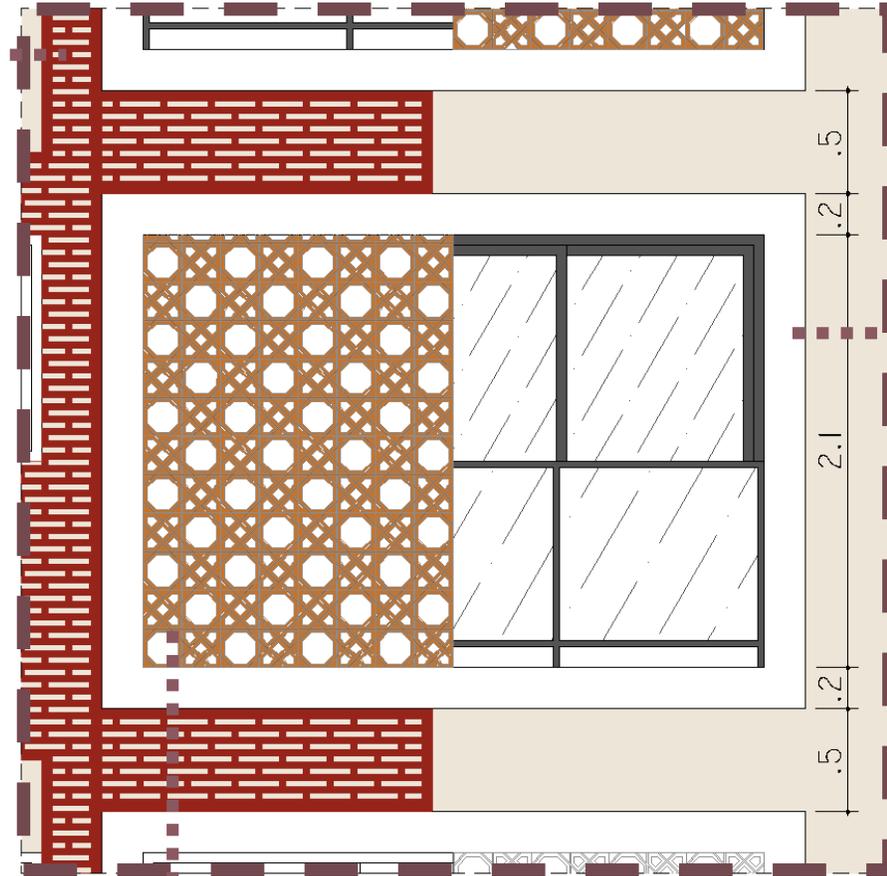




**PAINEL PERFURADO METÁLICO COM
0.5CM DE ESPESSURA, FIXADO EM
FACHADA POR PERFIS DE ALUMÍNIO**



COBOGÓ CERÂMICO



**SACADA PROJETADA COMO
CAIXA EM ALVENARIA A 70CM**



OBRIGADA!

