

UNIVERSIDADE DO SUL DE SANTA CATARINA  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

LARISSA WILLEMANN

COMPLEXO DE USO MISTO NO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ/SC

Florianópolis  
2019



LARISSA WILLEMANN

COMPLEXO DE USO MISTO NO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ/SC

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado  
ao curso de Arquitetura e Urbanismo da Uni-  
versidade de Santa Catarina.

Orientador: Prof. Silvio Hickel do Prado - M. Eng.

Florianópolis

2019

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus pela nova chance de vida, pois no início dessa trajetória me deu um susto e me apresentou para que eu pudesse estar aqui hoje realizando esse sonho.

Aos meus pais, por todo o apoio, incentivo e paciência em todos os momentos da minha vida. Sem eles esse sonho não seria realizado.

Ao meu irmão, Engenheiro Civil por sempre me ajudar e tirar dúvidas referentes a essa área e por todo o apoio sempre.

Ao meu noivo também Engenheiro Civil por me entender nos momentos de sufoco, por me ajudar na área, pelo apoio e incentivo de seguir em frente sempre.

Aos meus amigos e colegas de curso, por esses cinco anos de apoio, companhia e ensinamentos.

Por fim, a todos os professores em especial meu Orientador Silvio, pela paciência, disponibilidade e por todo o suporte dado ao longo deste trabalho.

---

“A arquitetura é a arte que determina a identidade do nosso tempo e melhora a vida das pessoas.” Santiago Calatrava.

---

## RESUMO

Este trabalho de conclusão de curso apresenta a elaboração do partido arquitetônico de um complexo multifuncional implantado no município de São José, SC. O equipamento proposto busca a diversidade de pessoas, serviços e lazer no mesmo espaço e em diversos horários. Com a finalidade de alcançar essa intenção, o trabalho retrata pesquisas teóricas, referenciais projetuais, análise da área, diretrizes, esquemas e croquis para a apresentação do complexo multiuso.

Palavras Chave: Arquitetura e Urbanismo. Diversidade. Convívio. Edifício Multifuncional. São José.



## ABSTRACT

This course conclusion paper presents the elaboration of the architectural party of a multifunctional complex implanted in the city of São José, SC. The proposed equipment seeks several people diversity, services and leisure in the same space and at different times. With the ability to achieve this intention, this work shows theoretic research, projects references, space analysis, guidelines, schemes and sketches for the multifunctional complex apresentation.

Keywords: Architecture and Urbanism. Diversity. Conviviality. Multifunctional building. São José.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01 - Esquema com ocupação dispersa a esquerda e com a proposta do novo urbanismo a direita.....	22
Figura 02 - Passeio Pedra Branca - Palhoça.....	23
Figura 03 - Esquema Cidade Compacta.....	24
Figura 04 - Esquema cidade compacta.....	25
Figura 05 - Esquema de edifício multifuncional com áreas de lazer, serviço, residência e eixos de circulação .....	26
Figura 06 - Fachada do edifício.....	30
Figura 07 - Relação com o edifício e área externa.....	30
Figura 08 - Fachada com o uso dos materiais especificados no texto.....	31
Figura 09 - Área comum entre os blocos.....	32
Figura 10 - Área comum entre os blocos.....	32
Figura 11 - Relação com o edifício e a área externa.....	33
Figura 12 - Área comum entre os dois edifícios.....	34
Figura 13 - Utilização de brises.....	34
Figura 14 - Corte esquemático.....	34
Figura 15 - Térreo comum entre blocos.....	35
Figura 16 - Aproximação do pedestre com o edifício e uma área comum central.....	36
Figura 17 - Fachada com materiais citados no texto.....	36
Figura 18 - Área comum central e relação com o edifício.....	37
Figura 19 - Terreno.....	40
Figura 20 - Mapa São José.....	40

---

Figura 21 - Mapa localização terreno.....	41
Figura 22 - Mapa São José 2003.....	43
Figura 23 - Mapa São José 2019.....	43
Figura 24 - Mapa do sistema viário.....	45
Figura 25 - Mapa do uso do solo.....	47
Figura 26 - Mapa de gabaritos.....	49
Figura 27 - Mapa de zoneamento.....	51
Figura 28 - Mapa síntese.....	53
Figura 29 - Terreno com entorno.....	56
Figura 30 - Bloco A - Comercial.....	57
Figura 31 - Bloco B - Res. Apartamentos Amplos.....	57
Figura 32 - Bloco C - Res. Aptos Menores.....	57
Figura 33 - Bloco D - Res. Studios.....	57
Figura 34 - Evolução volumétrica.....	59
Figura 35 - Esquema de usos.....	61
Figura 36 - Vista Frontal.....	62
Figura 37 - Implantação.....	63
Figura 38 - Planta Baixa Subsolo.....	64
Figura 39 - Planta Baixa Tipo.....	65
Figura 40 - Planta Baixa Ático.....	66
Figura 41- Corte AA' .....	67

---

---

## LISTA DE FIGURAS

Figura 42 - Corte BB' .....	67
Figura 43 - Modulação pilares.....	68
Figura 44 - Modulação pilares.....	68
Figura 45 - Perspectiva da entrada do complexo.....	70
Figura 46 - Perspectiva da praça central com térreo comercial.....	71
Figura 47 - Perspectiva da entrada do complexo.....	73
Figura 48 - Perspectiva do térreo comercial.....	75
Figura 49 - Perspectiva da praça central.....	77

---

---

## LISTA DE TABELAS

Tabela 01 - Programa de necessidades.....	60
Tabela 02 - Síntese Legislativa.....	69

# SUMÁRIO

## 1. INTRODUÇÃO

1.1 Apresentação	16
1.2 Justificativa	17
1.3 Objetivos	18
1.4 Metodologia	19

## 2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 Novo Urbanismo	22
2.2 Cidade Compacta	24
2.3 Edifícios Multifuncionais	26

## 3. REFERENCIAL

3.1 City Walk High Street	30
3.2 Empreendimento MEET	34
3.3 Tortona 37 Complexo Multifuncional	36

## 4. DIAGNÓSTICO DA ÁREA

4.1 Localização	40
4.2 Histórico	42
4.3 Sistema Viário	44
4.4 Uso do Solo	46
4.5 Gabaritos	48
4.6 Legislação	50
4.7 Síntese do Diagnóstico	52

## 5. PARTIDO

5.1 Diretrizes Gerais	56
5.2 A Proposta	57
5.3 Evolução Volumétrica	58
5.4 Programa de Necessidades	60
5.5 Proposta de Ocupação	61
5.6 Implantação - Nível 0,00m	62
5.7 Planta Baixa Subsolo - Nível -3,24m	64
5.8 Planta Baixa Tipo - Nível +4,95; +7,92;+10,89m	65
5.9 Planta Baixa Ático - Nível +13,86m	66
5.10 Cortes	67
5.11 Elementos Construtivos	68
5.12 Síntese Legislativa	69
5.13 Perspectivas	70
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS	78
7. REFERÊNCIAS	80

# 1 INTRODUÇÃO

---

---

Na introdução será apresentado o trabalho, a localização e seus objetivos.

---

## APRESENTAÇÃO

Este trabalho de Conclusão de Curso de Arquitetura e Urbanismo consiste em Projetar um Complexo de Uso Misto no município de São José - SC; que busca revitalizar a centralidade do bairro Picadas do Sul. O complexo também busca servir de apoio a população, ao comércio e aos serviços já existentes.

O projeto tem como objetivo proporcionar maior qualidade de vida para a população local, buscando ainda o equilíbrio entre a escala humana e a escala do projeto. O mesmo propõe uma nova centralidade no bairro, podendo unir trabalho, moradia e lazer para a população residente e flutuante.

## JUSTIFICATIVA

Morar próximo ao local de trabalho é ter qualidade de vida. Devido ao trânsito, falta de transporte público de qualidade, a perda de tempo no deslocamento entre casa e trabalho, morar e trabalhar perto tornou-se o sonho da maioria das pessoas. Assim, ao analisar o grande crescimento no entorno do bairro Picadas do Sul, pode-se perceber a necessidade de ampliação do número de morarias bem como de maior apoio ao comércio e aos serviços.

A escolha do terreno se deu por estar em uma área de expansão comercial, em frente a Faculdade Anhanguera, próximo ao Continente Park Shopping, Arena Petry, Hospital Regional e a Unisul Pedra Branca. O terreno escolhido de propriedade privada possui 10.755m<sup>2</sup>, situado na Rua Luiz Fagundes, principal via de comércio local junto de grande parte das moradias do bairro.

## OBJETIVOS

### OBJETIVOS GERAIS

Desenvolver um anteprojeto arquitetônico de edifício de uso misto composto por moradia, escritórios, espaços de serviços e comércios no bairro Picadas do Sul, localizado no município de São José – S.C.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Elaborar um diagnóstico da área em diferentes escalas para o entendimento do sítio onde será implantado o partido;
- Estudar condicionantes legais, físicos e ambientais;
- Estudar referenciais projetuais de edifícios de uso misto similares a proposta por nós a ser elaborada;
- Estudar referenciais de nova centralidade de bairro;
- Analisar as características da população a ser atendida pelo empreendimento;
- Elaborar o partido arquitetônico do edifício de uso misto contemplando a distribuição de usos, plano de massas e sistema de espaços livres;
- Desenvolver o anteprojeto no Trabalho de Conclusão de Curso II.

## METODOLOGIA

- Visitas ao terreno para estudo de caso e registros fotográficos;
- Diagnóstico da área - através de entrevistas, mapas, livros, sites, tccs e estudos do plano diretor;
- Pesquisas de referências de edifício de uso misto - por meio de artigos, monografias, livros, revistas, sites e etc;
- Estudo de referências de nova centralidade de bairro;

## 2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

---

---

Na fundamentação será apresentado uma síntese do novo urbanismo, cidade compacta e edifícios multifuncionais, conceitos e ideias que serão utilizados no projeto.

---

## NOVO URBANISMO

A Carta do Novo Urbanismo surgiu nos Estados Unidos no ano de 1980 e foi publicada em 1996, com o objetivo de regulamentar o desenvolvimento das cidades Norte-Americanas.

A Carta estabelece princípios associados à formação do espaço regional, da cidade e do bairro, com a intenção de: organizar sistemas regionais articulando áreas urbanizadas centrais com as cidades menores em setores bem delimitados do território, evitando a ocupação dispersa; valorizar a acessibilidade por transportes coletivos; favorecer a superposição de uso do solo como forma de reduzir percursos e criar comunidades compactas; estimular o processo de participação comunitária, e retomar os tipos do urbanismo tradicional relativos ao arranjo das quadras e da arquitetura. (MACEDO, 2007, p. 1)

Temos como exemplo do novo urbanismo, o Passeio Pedra Branca, localizado no bairro Pedra Branca, no município de Palhoça - SC. O mesmo apresenta características defendidas pela carta, como a sustentabilidade, centralidade, comércio, moradia, lazer, transporte e áreas verdes livres. O conceito do Novo Urbanismo, assim como a Pedra Branca apresentam a ideia de como pretendemos abordar o tema no desenvolvimento do partido deste trabalho.

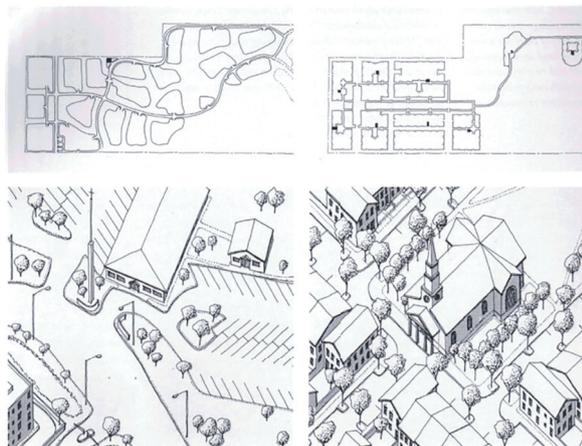


FIGURA 01 - Esquema com ocupação dispersa a esquerda e com a proposta do novo urbanismo a direita. FONTE: MACEDO, 2007, p.14 apud P. KATZ, 1994.



FIGURA 02 - Passeio Pedra Branca - Palhoça FONTE: Passeio Pedra Branca, alterado pela autora

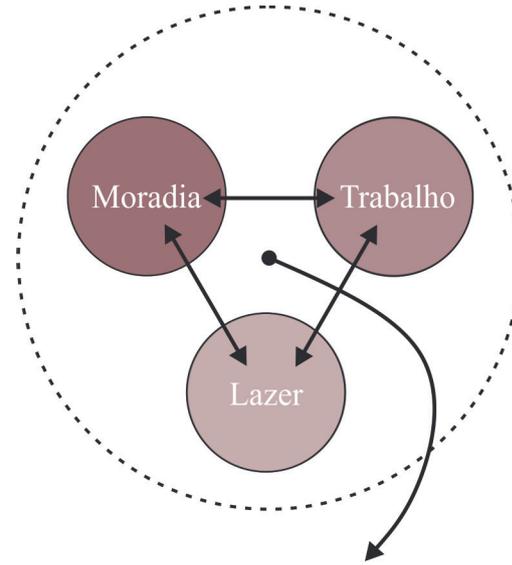
## CIDADE COMPACTA

Assim como o novo urbanismo, a cidade compacta também traz a ideia de centralidade. Para Rogers (1997), ela cresce em volta de centros de atividades sociais e comerciais localizadas junto aos pontos nodais de transporte público, pontos focais, em volta dos quais as vizinhanças se desenvolvem.

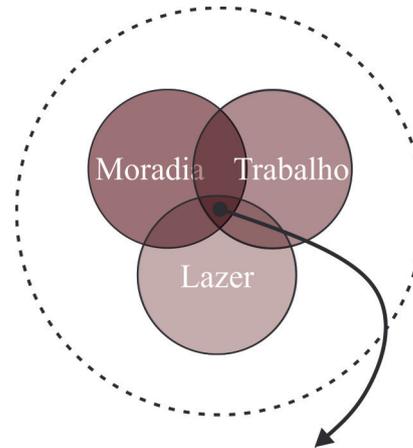
As cidades devem personificar seus habitantes, propiciando o contato olho no olho, dispostas a agirem como o fermento da atividade humana, da geração e da expressão de uma cultura local. (ROGERS, 1997, p. 40)

Para o arquiteto as edificações de uso misto são uma das melhores formas de reduzir o uso do carro diariamente.

Temos como exemplo disso a Cidade de Londres, onde a mesma apresenta centralidades com moradia, lazer, trabalho e sistema de transporte público de qualidade, dando aos moradores mais qualidade de vida.



Distância que exige o descolamento de carro



Distância que pode ser percorrida a pé ou de bicicleta

FIGURA 03 - Esquema Cidade Compacta

FONTE: Cidades para um pequeno planeta p.39, alterado pela autora

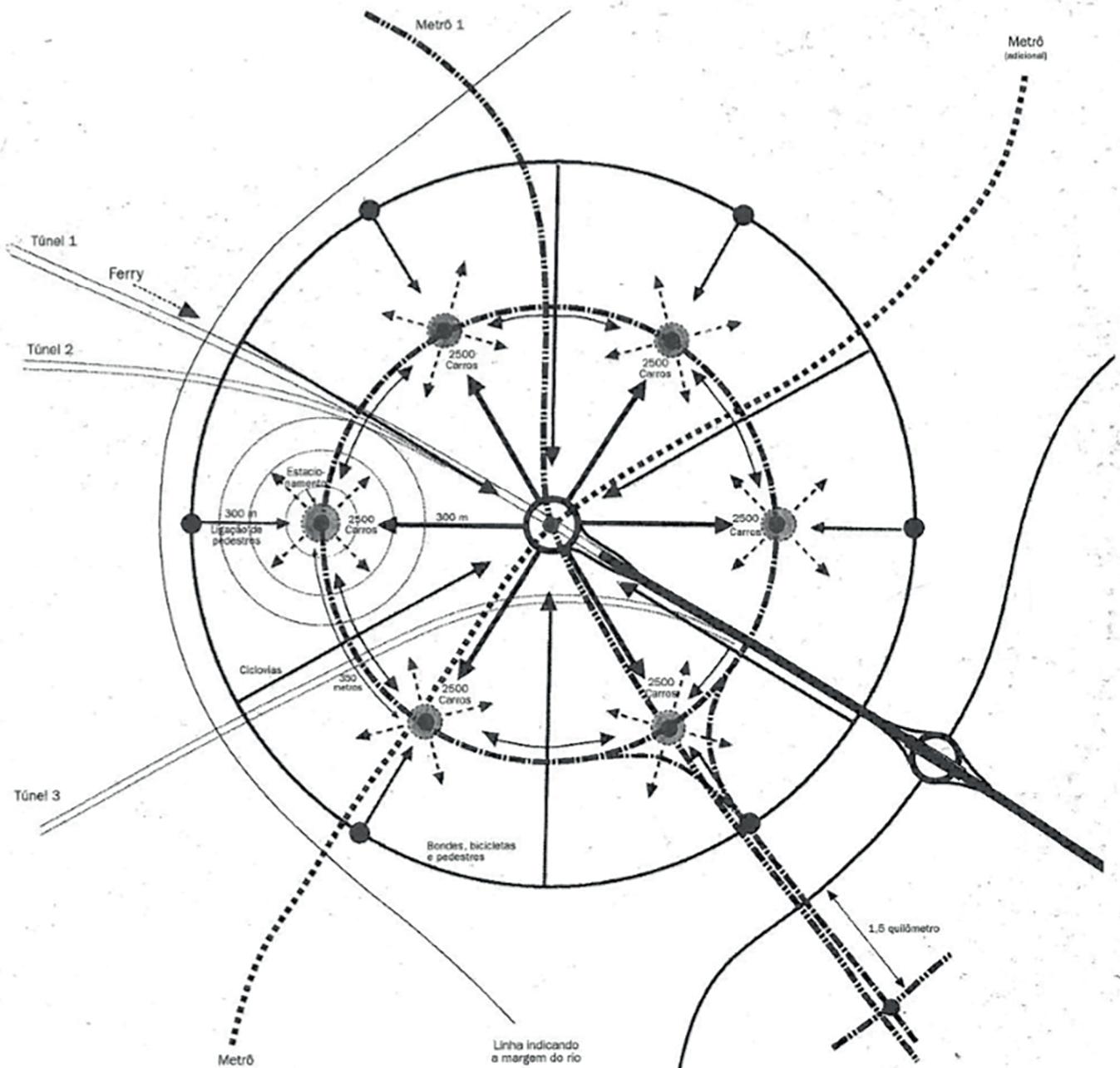


FIGURA 04 - Esquema cidade compacta FONTE: Cidades para um pequeno planeta p.47, alterado pela autora

## EDIFÍCIOS MULTIFUNCIONAIS

Os Edifícios Multifuncionais também conhecidos como híbridos, são aqueles que possuem diversos usos no mesmo projeto, podendo ser habitação, lazer e serviço.

No entanto, além de abrigar as funções internas, os edifícios multifuncionais podem influenciar ou ser influenciados por dinâmica urbana, de acordo com a sua configuração de permeabilidade espacial, ou seja, a relação entre o espaço público na escala do pedestre (praças, ruas, calçadas) e o espaço semipúblico, caracterizado, em muitos casos, pela presença do comércio no térreo desses edifícios. Neste sentido, edifícios multifuncionais que contemplam a permeabilidade entre espaço público-privado, são considerados por muitos estudiosos, como a semente da regeneração urbana das cidades. (FERREIRA, 2014)

Segundo Ferreira (2014, apud ROGERS, 2008), cita que os edifícios multifuncionais podem ser uma alternativa no processo de reconstituição do tecido urbano. Para ele, são espaços que naturalmente promovem a diversidade de atividades e pessoas e propiciam a convivência de partes distintas da cidade. Há um grande interesse nesta tipologia de edifício, que se deve ao fato de que ele representa um novo paradigma do viver na cidade, trazido inicialmente pela Revolução Industrial e que está sendo retomado em algumas cidades.



FIGURA 05 - Esquema de edifício multifuncional com áreas de lazer, serviço, residência e eixos de circulação  
FONTE: PIEPRZ, 2019.

### 3 REFERENCIAL



---

No referencial será apresentado edifícios de uso misto utilizados de inspiração para o partido do trabalho.

---

## CITY WALK HIGH STREET

O projeto elaborado em 2014 pelo escritório LW Design Group fica localizado no centro de Dubai, próximo a torre mais alta do mundo (Burj Khalifa). O mesmo teve como objetivo revitalizar toda a área e seu entorno, ele conta com uma área de entretenimento, teatro, museu, residencial, clínicas médicas e etc.

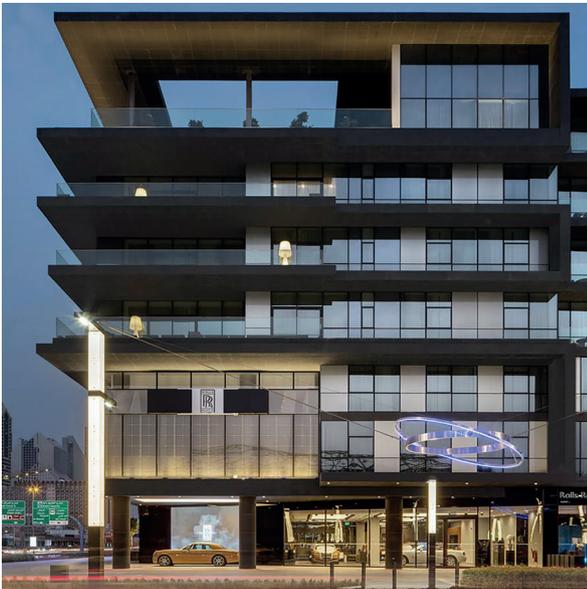


FIGURA 06 - Fachada do edifício  
FONTE: Archdaily alterado pela autora

As torres possuem 8 pavimentos com apartamentos variados, sendo eles duplex ou normal com 1, 2, 3 e 4 dormitórios. Os apartamentos foram pensados para que a área de cozinha, sala de jantar ficassem voltados para alguma parte pública, podendo usufruir da vista. As áreas de lazer encontram-se em algumas coberturas e também no pátio interno dos edifícios.



FIGURA 07 - Relação com o edifício e área externa  
FONTE: Archdaily alterado pela autora



FIGURA 08 - Fachada com o uso dos materiais especificados no texto FONTE: Archdaily alterado pela autora

## CITY WALK HIGH STREET

A arquitetura é contemporânea e foram utilizados vidros duplos com alta eficiência térmica, cerâmica, pedras naturais e alumínio. Além da arquitetura o projeto conta também com o paisagismo, apresentando espelhos d'água, espaços de permanência, pisos iluminados e etc.

O projeto apresenta ideias a serem seguidas no partido do trabalho como a variedade de plantas de apartamentos, voltados em sua maioria para espaços de lazer, trabalhando a arquitetura contemporânea e os materiais utilizados sempre pensando na disposição dos apartamentos, tentando deixar ao máximo voltado para a parte pública assim como foi pensado nesse referencial.



FIGURA 09 - Área comum entre os blocos.  
FONTE: Archdaily alterado pela autora



FIGURA 10 - Área comum entre os blocos.  
FONTE: Archdaily alterado pela autora



FIGURA 11 - Relação com o edifício e a área externa FONTE: Archdaily alterado pela autora

## EMPREENDIMENTO MEET

O Empreendimento MEET elaborado em 2018 pelo escritório Königsberger Vannuchi Arquitetos Associados fica localizado em São Paulo, cercado por edifícios comerciais e residenciais de alto e baixo gabarito. O edifício de uso misto é composto por duas torres, uma residencial com formato retangular de 8 pavimentos com studios de 1 e 2 dormitórios e o outro comercial de formato quadrado de 6 pavimentos com salas de 68 a 130m<sup>2</sup>. O mesmo apresenta um térreo permeável e com uma área de uso comum central que pode ser utilizada tanto por quem ali passa quanto por quem convive nos edifícios.

Na fachada residencial foram utilizadas cores como terra e marrom. Já na fachada comercial é evidente o uso do vidro reflexivo piso teto e os brises.

Buscaremos na concepção de fachada comercial forma e estética com o intuito de diferenciar a torre residencial da comercial sem perder o ritmo de composição de fachada.

O empreendimento também apresenta conexões em espaços abertos de um edifício com o outro e proporciona espaço de convivência permeável, com áreas de estar e vegetação trazendo aconchego para quem ali habita.

Legenda

- Comercial
- Residencial
- Circulação vertical residencial
- Circulação vertical comercial



FIGURA 12 - Área comum entre os dois edifícios  
FONTE: Archdaily alterado pela autora



FIGURA 13 - Utilização de brises  
FONTE: Archdaily alterado pela autora

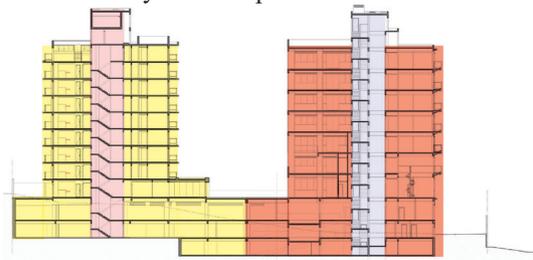


FIGURA 14 - Corte esquemático  
FONTE: Archdaily alterado pela autora



FIGURA 15 - Térreo comum entre blocos FONTE: Archdaily alterado pela autora

### TORTONA 37 COMPLEXO MULTIFUNCIONAL

O complexo multifuncional projetado pelo escritório Matteo Thun & Partners, no ano de 2009, fica localizado a 3km de Milão na Itália. O empreendimento possui forma retangular e é composto por 5 torres de baixo gabarito com um pátio central de uso comum. O térreo apresenta salas comerciais com pé direito duplo e apartamentos nos pavimentos superiores. Tipologia dos edifícios de baixo gabarito com área central de uso comum, são os fatores que buscaremos seguir no desenvolvimento do partido deste trabalho.

O projeto 37 Tortona explora a energia geotérmica para gerar água quente e fria (até mesmo simultaneamente), por meio de bombas de calor polivalentes, configurando-se como um dos sistemas mais eficientes atualmente disponíveis, com baixo impactos ambientais. (Archdaily, 2013)

A fachada é marcada pelos pilotis e pelos quadros de treliças brancas que enquadram as esquadrias de vidro piso teto do edifício. A mesma apresenta brises em madeira para evitar o grande impacto solar.



FIGURA 16 - Aproximação do pedestre com o edifício e uma área comum central

FONTE: Archdaily alterado pela autora



FIGURA 17 - Fachada com materiais citados no texto

FONTE: Archdaily alterado pela autora



FIGURA 18 - Área comum central e relação com o edifício FONTE: Archdaily alterado pela autora

## 4 DIAGNÓSTICO DA ÁREA

---

---

No diagnóstico da área serão realizadas análises para a formação de diretrizes e elaboração da proposta para o local.

---

## LOCALIZAÇÃO

O local escolhido para a proposta está situado na Grande Florianópolis, no bairro Picadas do Sul, no município de São José, Santa Catarina. O bairro apresenta uma população estimada de 3.833 habitantes, sendo que o município segundo o IBGE (2019) conta com 246.586 habitantes e a região onde está localizada é uma região fortemente urbanizada e conta também com seu entorno, como habitantes da Palhoça, principalmente a Pedra Branca por estar situado mais próximo.

Circundado por Florianópolis, Palhoça e Biguaçu o município se encontra em uma localização de fácil acesso, podendo chegar pelas principais vias como a BR-101 e a BR-282.

O terreno escolhido possui 10.755m<sup>2</sup> e encontra-se na Rua Luiz Fagundes, principal via do bairro, próximo ao comércio local, as moradias, escolas, faculdade e a 800 metros do Continente Park Shopping.

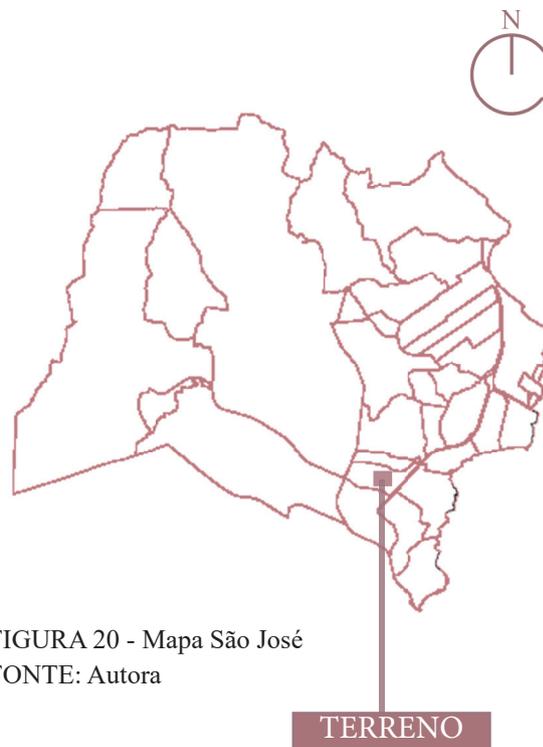


FIGURA 20 - Mapa São José

FONTE: Autora

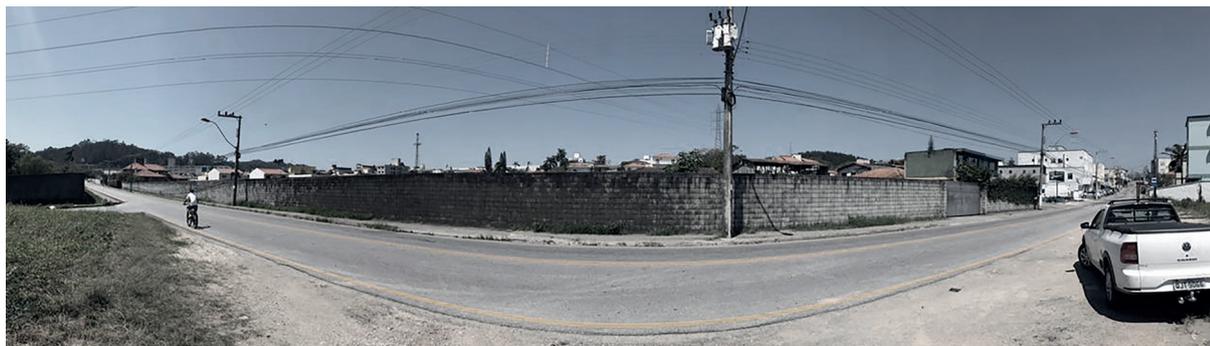


FIGURA 19 - Terreno FONTE: Autora



FIGURA 21 - Mapa localização terreno FONTE: Google Maps, alterado pela autora

## HISTÓRICO

Localizado na grande Florianópolis e colonizado em 1750, o município de São José possui uma área de 113,6km<sup>2</sup>.

São José em 1960 passou pela primeira onda de ocupação devido ao surgimento da BR-101 e ao êxodo rural. Após 20 anos, em 1980 passaram a ocupar os bairros Forquilha, Kobrasol e Bela Vista. O mesmo teve seu crescimento com o surgimento do Shopping Itaguaçu (1982), a Construção do Hospital Regional (1987), Duplicação BR-101 (1997).

Em busca do emprego nos anos 2000 continuou o grande crescimento acelerado e com o traçado desordenado e sua verticalização passou a ficar cada vez mais evidente, nesse tempo teve o surgimento da Beira Mar de São José (2001) e Continente Park Shopping (2012) que trouxe um grande impacto para os bairros ao seu redor.

Hoje sua economia é voltada para o comércio, indústria, pesca, maricultura e agropecuária.

1750	1960	1980	1982	1987
Colonização	BR - 101 Primeira onda de ocupação	Ocupação de mais bairros	Shopping Itaguaçu	Hospital Regional



FIGURA 22 - Mapa São José 2003 FONTE: Google Earth, alterado pela autora



FIGURA 23 - Mapa São José 2019 FONTE: Google Earth, alterado pela autora

1997	2001	2012	2018
Duplicação BR - 101	Beira Mar	Continente Park Shopping	Arena Petry

## SISTEMA VIÁRIO

O terreno está localizado na Rua Luiz Fagundes, principal via do bairro, a mesma é classificada como coletora e apresenta maior fluxo de veículos e pedestres. Nas vias coletoras passam os transportes públicos do bairro. Todas as vias são ausentes de ciclovias e calçadas contínuas para os ciclistas e pedestres trazendo conflitos devido a utilização do mesmo espaço.

### Legenda

-  Terreno
-  Via Local
-  Via Coletora

-  Via Arterial
-  Via Trânsito Rápido



FIGURA 24 - Mapa do sistema viário FONTE: Autora

Escala 0 50 100 200m

## USO DO SOLO

O entorno onde o terreno se encontra possui uma predominância de uso residencial, apresentando alguns usos mistos e comércios na rua principal do bairro. Há também indústrias próximas localizadas na BR-101 e na SC 401. A escolha do terreno para esse tipo de edificação se deu devido a falta da centralidade do bairro, bem como apoio aos comércios e indústrias existentes ao seu redor, trazendo moradia e lazer mais próxima para os antigos e novos comércios e serviços no mesmo local, evitando a utilização do veículo e trazendo maior qualidade de vida para quem ali habita.

### Legenda

	Residencial		Institucional
	Uso Misto		Equipamentos Educacionais
	Serviço; Comércio; Indústria		Terreno



FIGURA 25 - Mapa do uso do solo FONTE: Autora

Escala 0 50 100 200m

## GABARITOS

A maior parte do bairro apresenta gabaritos de 1 e 2 pavimentos, com algumas exceções de 4 pavimentos na rua principal onde está localizado o terreno que será projetado o equipamento de uso misto. As edificações de 1 e 2 pavimentos na sua maioria são unifamiliares ou comercial, já as de 4 pavimentos são na sua maior parte multifamiliar e comércio no pilotis.

### Legenda

	1 a 2 pavimentos		Terreno
	3 a 4 pavimentos		
	A cima de 5 pavimentos		



FIGURA 26 - Mapa de gabaritos FONTE: Autora

Escala 0 50 100 200m

## LEGISLAÇÃO

Segundo o Plano Diretor de São José, o terreno está classificado como uma AMS (Área Mista de Serviço). Assim, pode ser construído até 4 pavimentos, com um índice de aproveitamento máximo de 2,3 e uma taxa de ocupação de 50%.

Área total do terreno: 10.755m<sup>2</sup>

Área máxima construída: 24.736,50m<sup>2</sup>

Área máxima da base (80%): 8.604m<sup>2</sup>

Recuo frontal: 12 metros do eixo da via

Recuo lateral e fundos: 1,5m

## Legenda



AMS - Área Mista de Serviço



Terreno



ARP - Área Residencial Predominante

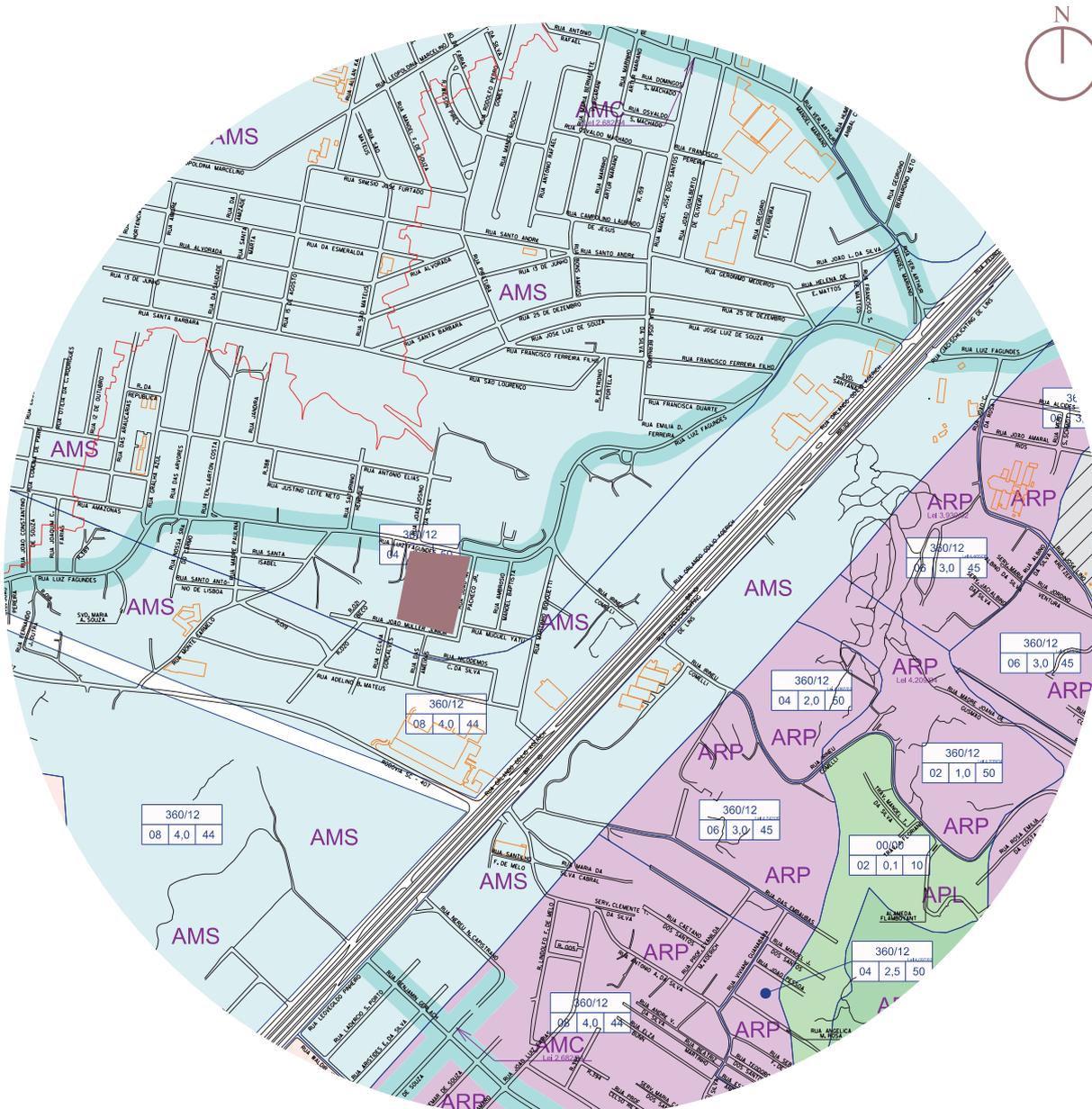


FIGURA 27 - Mapa de zoneamento FONTE: Prefeitura de São José

Escala 0 100 200 400m

## SÍNTESE DO DIAGNÓSTICO

Após a análise da área onde será projetado a edificação podemos observar a falta de espaço para o pedestre nas vias, carência de espaços de lazer e muitas residências baixas com o térreo fechado para o espaço público.

Assim, após as conclusões foram traçadas algumas diretrizes com o intuito de melhorar a qualidade do bairro.

### SISTEMA VIÁRIO

Carência de espaços para pedestres como ciclovias e passeios.



### USO DO SOLO

Carência de espaços públicos de lazer, serviços e equipamentos.



### GABARITOS

Pouca densidade decorrência ao baixo gabarito de residências unifamiliares. Tendência de crescimento devido ao Plano Diretor



### LEGISLAÇÃO

Incentivo a torre sobre base, mas sem incentivo a verticalização



FIGURA 28 - Mapa síntese FONTE: Autora

## 5 PARTIDO



---

Após a pesquisa desenvolvida até aqui, será apresentado uma proposta de edificios multifuncionais baseados nos estudos apresentados anteriormente.

---

## DIRETRIZES GERAIS

Após a análise feita foram traçadas algumas diretrizes para atender soluções as carências do bairro.

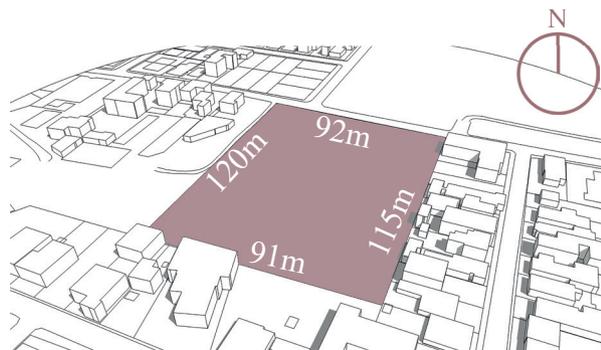


FIGURA 29 - Terreno com entorno FONTE: Autora.

### Diretrizes

### Proposta

#### Mobilidade

Incentivo ao transporte público e ciclovias como alternativa de outros meios de locomoção

#### Criação de uma centralidade

Diversidade de usos, por meio de habitação, comércio e lazer

#### Permeabilidade de quadra

Áreas que integram as edificações privadas com o espaço público e seu entorno

#### Espaços públicos compartilhados

Garantir dinâmica ao espaço para que o mesmo seja acessível a todos os tipos de públicos

#### Aproximar

Aproximar o terreno ao bairro através da arquitetura com espaços e pontos de permanência para que não sirva apenas de passagem.

## A PROPOSTA

Após estudo e a vivência na cidade, pode-se observar a carência de espaços de convívio social de diversos usos e usuários. Assim, notou-se a importância desse espaço de convivência em busca de uma melhor qualidade de vida para quem ali habita. Como proposta para melhoria o projeto apresenta permeabilidade em busca da integração das edificações com o espaço público e com o bairro em diversos horários, propondo para tanto uma praça central rodeada de diversas salas comerciais e restaurantes, um bloco de

serviços e outros três residenciais, sendo divididos em um bloco A, B, C e D. os apartamentos são voltados aos espaços públicos, tendo sua maior parte voltado para os espaços de lazer.

Como forma de priorizar o pedestre foram alargados os passeios públicos e deixado as vagas de automóveis apenas no subsolo, evitando conflitos e garantindo maior segurança ao pedestre.



FIGURA 30 - Bloco A - Comercial FONTE: Autora.

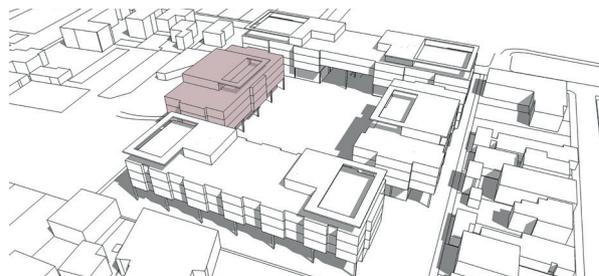


FIGURA 31 - Bloco B - Res. Apartamentos Amplos  
FONTE: Autora.



FIGURA 32 - Bloco C - Res. Aptos Menores  
FONTE: Autora.

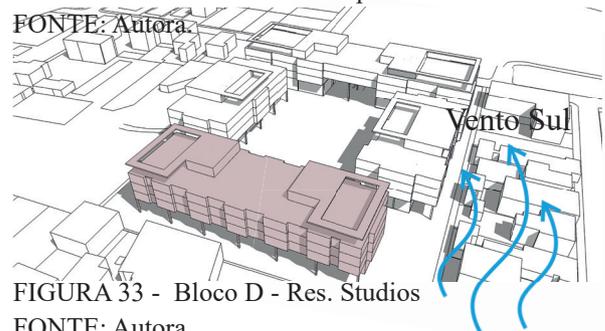


FIGURA 33 - Bloco D - Res. Studios  
FONTE: Autora.

## EVOLUÇÃO VOLUMÉTRICA

Primeiro lançamento com a ideia de alcançar o maior coeficiente de aproveitamento.

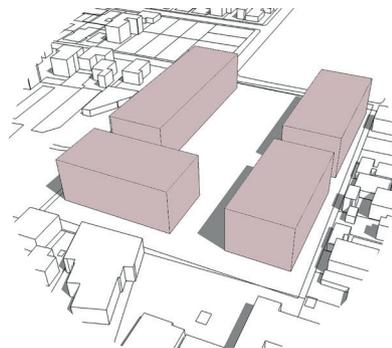
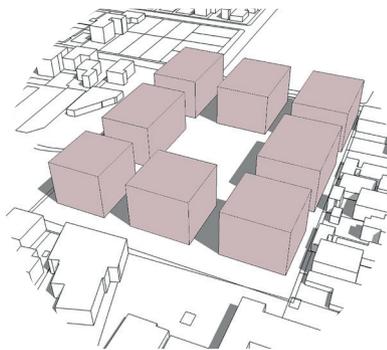
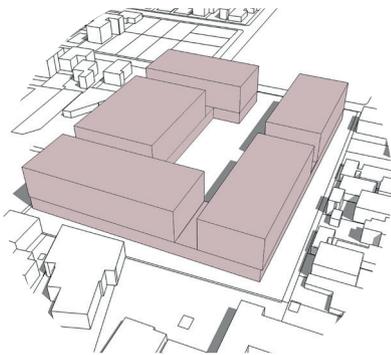
Segundo lançamento com a ideia de não fazer torre sobre base, mas tentando manter um bom coeficiente de aproveitamento.

Terceiro lançamento com a ideia de fazer apenas quatro blocos definindo o uso de cada um e tentando manter um bom coeficiente de aproveitamento.

Área Total: 24.217,30m<sup>2</sup>  
I.A: 2,25  
T.O: 49,98%

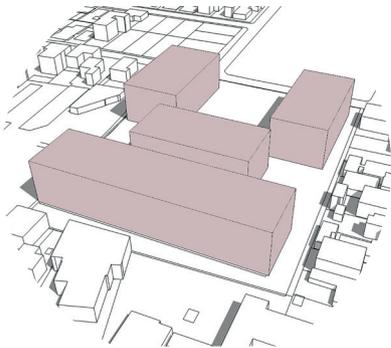
Área Total: 19.113,24m<sup>2</sup>  
I.A: 1,78  
T.O: 40,93%

Área Total: 19.029,99m<sup>2</sup>  
I.A: 1,77  
T.O: 40,68%



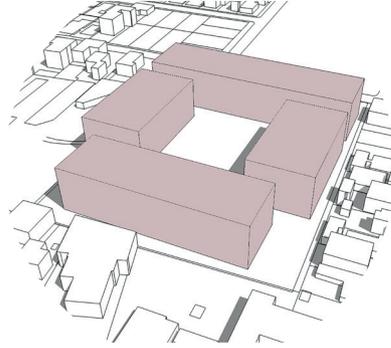
Quarto lançamento com a ideia de manter apenas quatro blocos com uma área comum central tentando manter equilíbrio entre a edificação e o coeficiente de aproveitamento.

Área Total: 15.733,64m<sup>2</sup>  
I.A: 1,46  
T.O: 33,63%



Quinto lançamento com a ideia de manter apenas quatro blocos com uma área comum central mas tentando aumentar o coeficiente de aproveitamento referente ao quarto lançamento.

Área Total: 22.740,27m<sup>2</sup>  
I.A: 2,11  
T.O: 48,61%



Sexto lançamento baseado no quinto, porém com o intuito de deixar mais áreas permeáveis e com uma entrada convidativa para o térreo comercial com uma praça central e um jogo de volumetrias.

Área Total: 21.103,38m<sup>2</sup>  
I.A: 1,96  
T.O: 45,11%

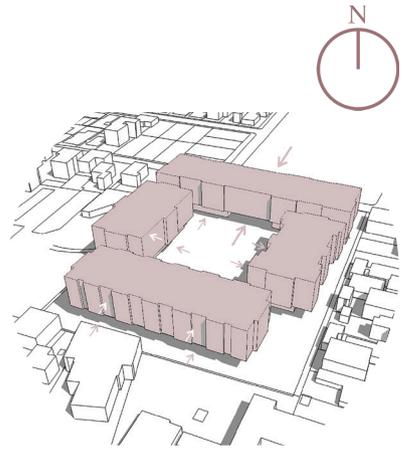


FIGURA 34 - Evolução volumétrica. FONTE: Autora.

## PROGRAMA DE NECESSIDADES

AMBIENTE	ÁREA ESTIMADA	QUANTIDADE
Salas Comerciais	40 a 120m <sup>2</sup>	15
Café	60m <sup>2</sup>	1
Restaurante	105 a 194m <sup>2</sup>	2
Praça Central	1270m <sup>2</sup>	1
BWC	41m <sup>2</sup>	1
Escritórios/Serviços	38 a 130m <sup>2</sup>	64
Coworking	237m <sup>2</sup>	3
Rooftop	610m <sup>2</sup>	1
Studio	45 a 60 m <sup>2</sup>	72
Apto 2 dormitórios	74 a 85m <sup>2</sup>	36
Apto 3 dormitórios	85 a 132m <sup>2</sup>	24
Garagem	8.311m <sup>2</sup>	1
Bicicletário	26,65m <sup>2</sup>	2

TABELA 01 - Programa de necessidades. FONTE: Autora.

## PROPOSTA DE OCUPAÇÃO

Os blocos propostos apresentam uma grande diversidade com o intuito de ter um espaço para diferentes tipos de usuários. Assim, no bloco A possuem salas e coworking's com no mínimo 38m<sup>2</sup> e no máximo 237m<sup>2</sup>. Já no bloco B contém apartamentos de 2 dormitórios com 85m<sup>2</sup> e 3 dormitórios com 132m<sup>2</sup>, diferente do bloco C que possui uma proposta mais acessível com apartamentos de 2 dormitórios com 74m<sup>2</sup> e 3 dormitórios com 85m<sup>2</sup>. Por fim, o bloco D apresentam studios de 45 a 60m<sup>2</sup>.

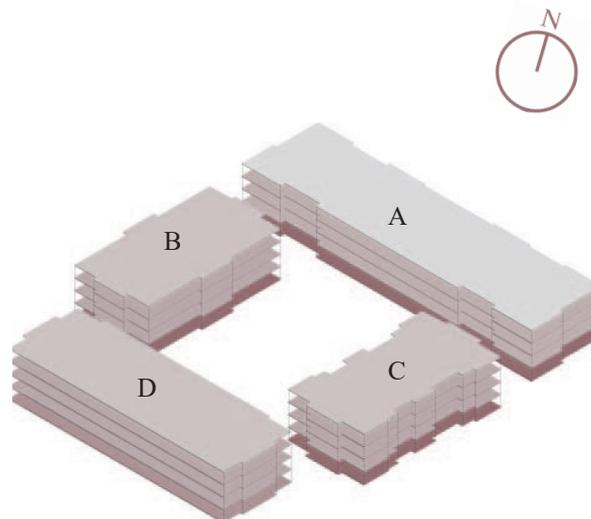


FIGURA 35 - Esquema de usos.

FONTE: Autora.

- Área Comum Bloco A (Corporativo) - Privado
- Área Comum Separada de cada Bloco B, C e D (Residenciais) - Privado
- Pavto Tipo Bloco A (Corporativo) - Privado
- Pavto Tipo Bloco B, C e D (Residenciais) - Privado
- Térreo Comum dos três Blocos A, B e C (Residenciais) - Privado
- Térreo Comercial Bloco A,B e C - Público

## IMPLANTAÇÃO - Nível: 0,00m

Os blocos foram posicionados de uma forma que criasse uma grande praça central, tornando um espaço de permanência e ainda mais convidativo para quem ali passa. O térreo é todo comercial, tendo em vista que o bloco de studios, situado ao sul possui uma área de lazer comum dos blocos residenciais.

O acesso de pedestre se dá ao centro do edifício comercial, já o acesso de veículos se dá pelas duas laterais do edifício, deixando os acessos distintos para melhor distribuição dos fluxos.

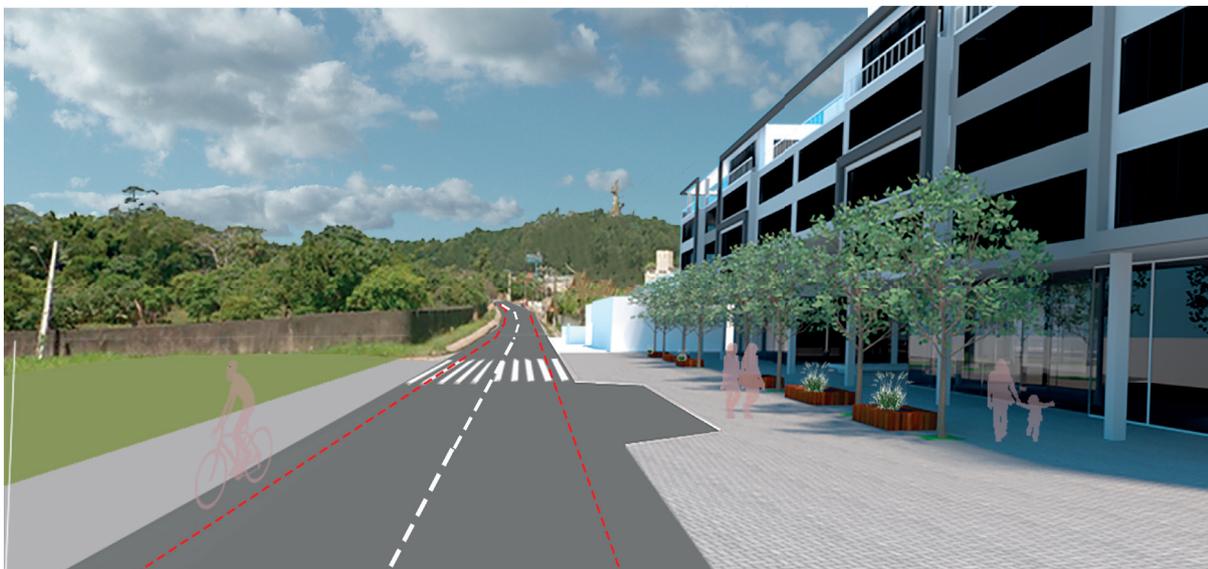


FIGURA 36 - Vista Frontal. FONTE: Autora.

### Legenda

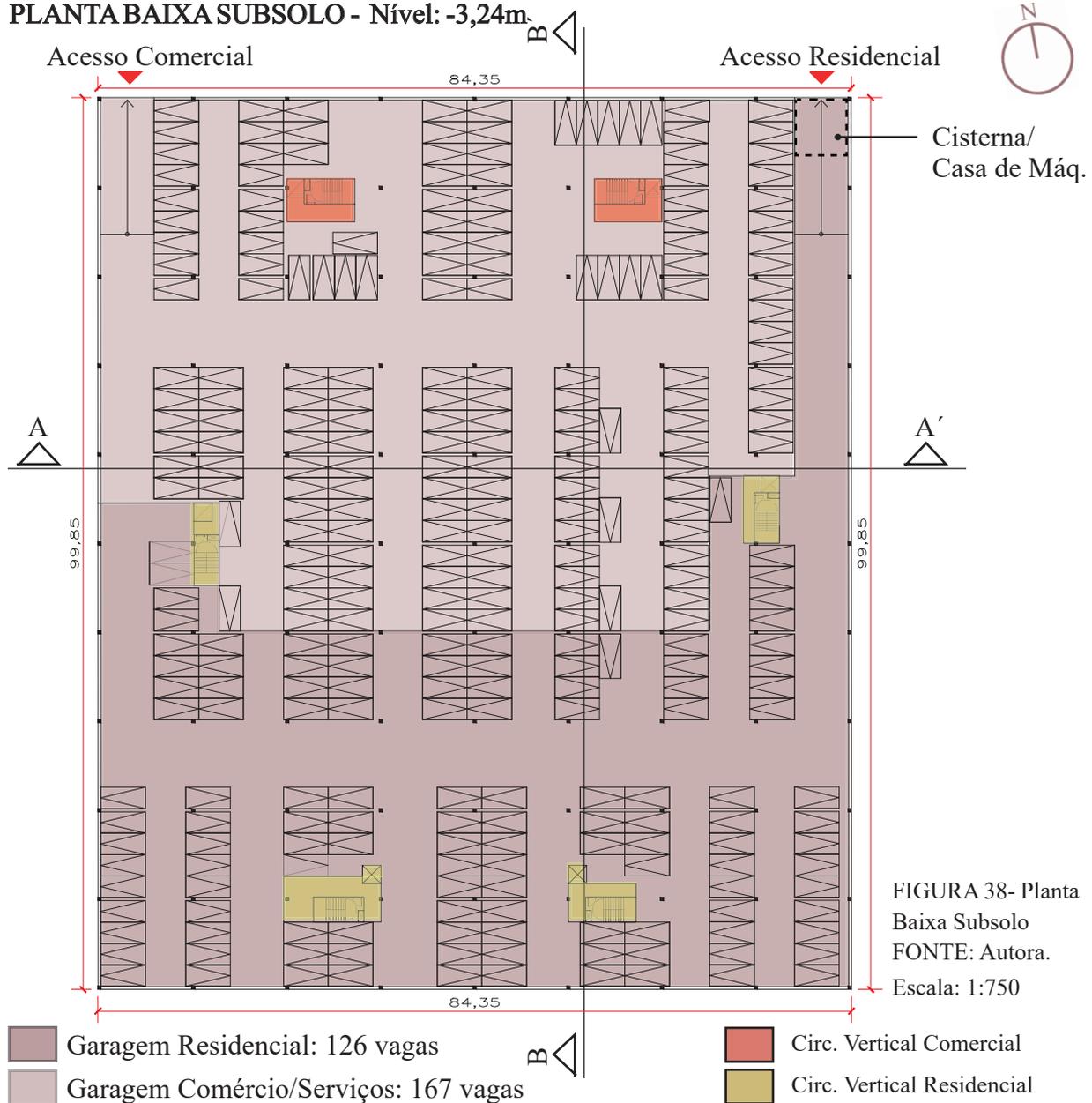
 Salas Comerciais	 Circ. Vertical Residencial	3 - Sala de Jogos
 Restaurante	1 - Academia	4 - Brinquedoteca
 Circ. Vertical Comercial	2 - Salão de Festas	



FIGURA 37 - Implantação FONTE: Autora.

Escala: 1:750

## PLANTA BAIXA SUBSOLO - Nível: -3,24m



## PLANTA BAIXA TIPO - Nível: +4,95; +7,92; +10,89m

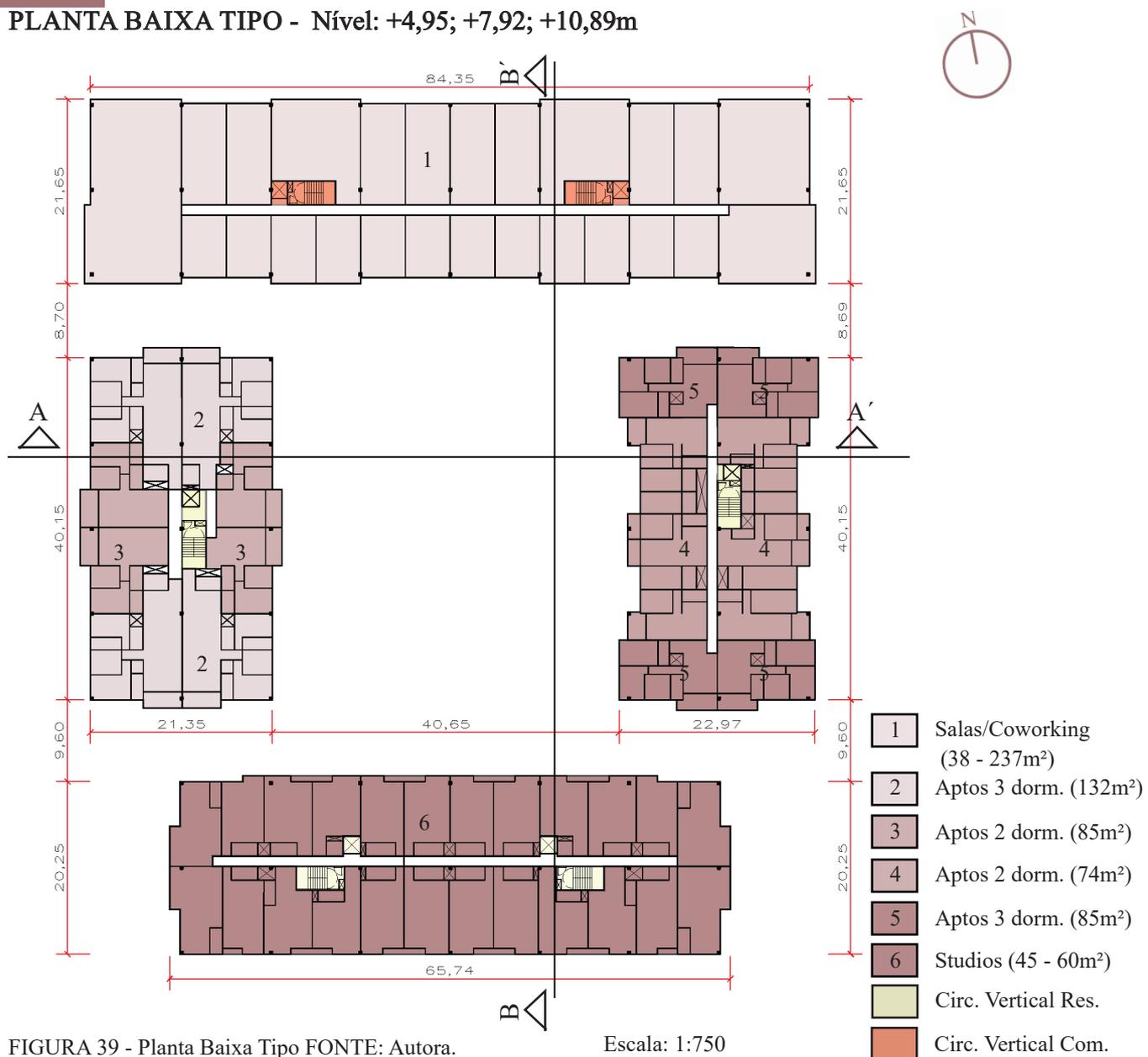


FIGURA 39 - Planta Baixa Tipo FONTE: Autora.

Escala: 1:750

## PLANTA BAIXA ÁTICO - Nível: +13,86m

Ocupação máxima 35%



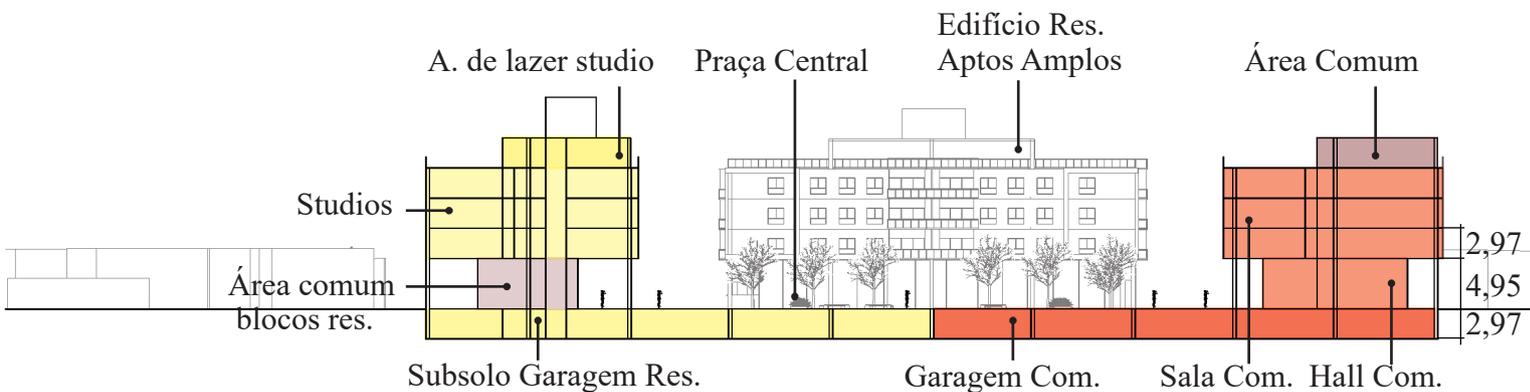


FIGURA 41 - Corte AA' FONTE: Autora. Escala: 1:750

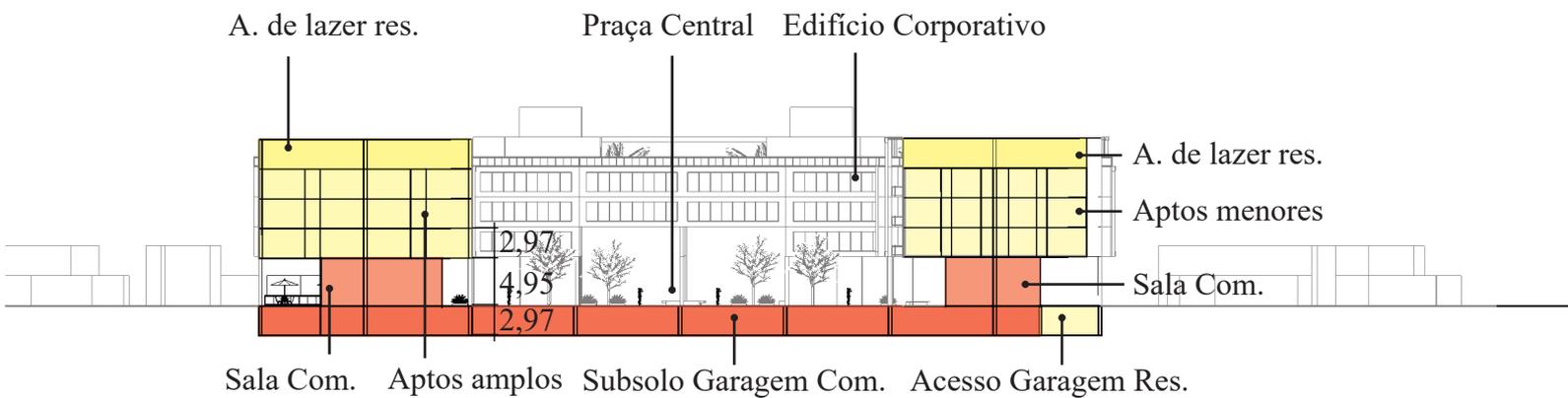


FIGURA 42- Corte BB' FONTE: Autora.

Escala: 1:750

## ELEMENTOS CONSTRUTIVO

O complexo conta com uma laje nervurada (caixão perdido) para atender um vão maior, buscando diminuir a quantidade de pilares no edifício. O mesmo apresenta uma malha estrutural de 10,50x9,95 com pilares de concreto de 35x35.

Os pilares nascem no subsolo e morrem no ático, evitando vigas de transição.

Os edifícios apresentam detalhes arquitetônicos em concreto, utilização de esquadrias diferentes no bloco A, deixando o vidro maior que os outros blocos para diferenciar os usos. O mesmo também conta com paver permeáveis e espelhos d'água.

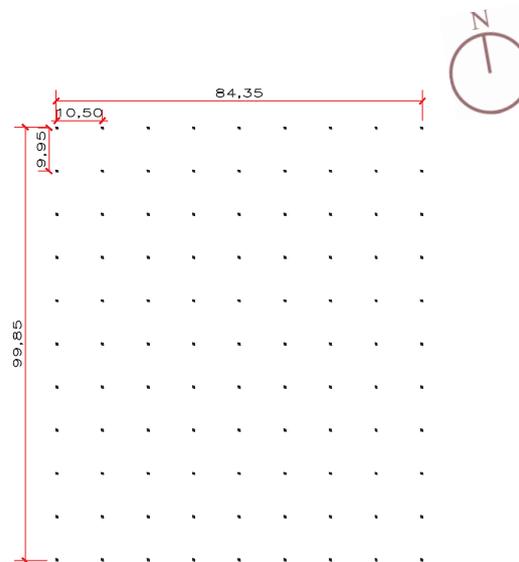


FIGURA 43- Modulação pilares

Escala: 1:1750

FONTE: Autora.

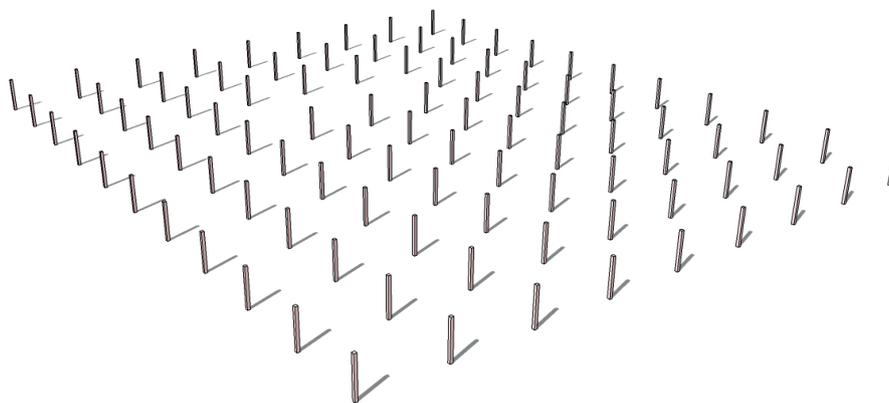


FIGURA 44 - Modulação pilares Tipo FONTE: Autora.

## SÍNTESE LEGISLATIVA

	Plano Diretor	Proposta
Taxa de Ocupação	50%	45,11%
Índice de Aproveitamento	2,3	1,96
Número de Pavimentos	4 + Subsolo	4 + Subsolo
Afastamento Frontal	12m do eixo da via	14,85m do eixo da via
Área Total a Ser Construída	24.736,50m <sup>2</sup>	21.103,38m <sup>2</sup>

TABELA 02- Síntese Legislativa

FONTE: Autora.

Optou-se por não utilizar o máximo potencial construtivo devido ao incentivo do plano diretor de fazer torre sobre base, distinguindo da proposta que busca ter o térreo mais permeável. O estudo obtido chegou em 15 lojas, 78 salas, 36 apartamentos de 02 dormitórios, 24 apartamentos de 03 dormitórios, 72 studios, totalizando 132 moradias e amplos espaços de lazer tanto públicos, quanto privados.



FIGURA 45 - Perspectiva da entrada do complexo FONTE: Autora.



FIGURA 46 - Perspectiva da praça central com térreo comercial FONTE: Autora.





FIGURA 47 - Perspectiva da entrada do complexo FONTE: Autora.





FIGURA 48 - Perspectiva do térreo comercial FONTE: Autora.





FIGURA 49 - Perspectiva da praça central FONTE: Autora.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a análise do diagnóstico pode-se perceber a predominância de edificações residenciais e falta de diversidades no local, principalmente áreas de lazer e espaços públicos no geral. Assim, como resultado foi proposto como iniciativa privada um complexo multiuso que oferece essas áreas de lazer, comércio e habitação tentando trazer principalmente maior qualidade de vida, podendo percorrer a pé ou de bicicleta o trajeto entre moradia e serviço para aqueles não habitam, evitando o uso de veículos como principal meio de locomoção.

---

---

## 7 REFERÊNCIAS

AETEC. CIDADES COMPACTAS – O DESAFIO DO PLANEJAMENTO INTEGRADO. Disponível em: <<https://www.aetec.org.br/2019/02/05/cidades-compactas-o-desafio-do-planejamento-integrado/>>. Acesso em: 04 out. 2019.

ALVER JUNIOR, Ozias. São José: 258 anos de história. Disponível em: <<http://oziasjornalismo.blogspot.com/2009/01/sao-jose-258-anos-de-historia.html>>. Acesso em: 10 set. 2019.

ARCHDAILY. Tortona 37 Complexo Multifuncional / Matteo Thun & Partners. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/01-144589/tortona-37-complexo-multifuncional-slash-matteo-thun-and-partners>>. Acesso em: 07 out. 2019.

ARCHITIZER. City Walk High Street. Disponível em: <<https://architizer.com/projects/city-walk-high-street/>>. Acesso em: 07 out. 2019.

ARQUITETURA, Galeria da. Passeio Pedra Branca. 2013. Disponível em: <[https://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/ja8-arquitetura-e-paisagem\\_/passeio-pedra-branca/813](https://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/ja8-arquitetura-e-paisagem_/passeio-pedra-branca/813)>. Acesso em: 26 ago. 2019.

BRANCA, Cidade Pedra. Pedra Branca Cidade Criativa. Disponível em: <[https://www.cidadepedrabranca.com.br/front/images/PedraBranca1\\_LQ.pdf](https://www.cidadepedrabranca.com.br/front/images/PedraBranca1_LQ.pdf)>. Acesso em: 03 out. 2019.

BRANCA, Cidade Pedra. Um pouco de história. Disponível em: <<https://www.cidadepedrabranca.com.br/um-pouco-de-historia>>. Acesso em: 26 ago. 2019.

EXPERTS, Fibra. Meet. Disponível em: <<https://www.fibraexperts.com.br/empreendimento/meet>>. Acesso em: 07 out. 2019

FARIAS, Nuri. Mil e uma utilidades. Disponível em: <[https://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/lw-design-group\\_/city-walk-high-street/4953](https://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/lw-design-group_/city-walk-high-street/4953)>. Acesso em: 07 out. 2019.

FERREIRA, Thayana Hoth. EDIFÍCIOS MULTIFUNCIONAIS (HÍBRIDOS). Disponível em: <<https://www.webartigos.com/artigos/edificios-multifuncionais-hibridos/121911/>>. Acesso em: 07 out. 2019.

IBGE. População. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sc/sao-jose/panorama>>. Acesso em: 10 set. 2019.

JOSÉ, Prefeitura São. História. Disponível em: <<https://www.saojose.sc.gov.br/index.php/sao-jose/historia>>. Acesso em: 10 set. 2019.

JOSÉ, Prefeitura São. LEI Nº 1604, 17/05/1985: FIXA OS OBJETIVOS, AS DIRETRIZES E AS ESTRATÉGIAS DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO.. Disponível em: <https://leis-municipais.com.br/a1/sc/s/sao-jose/lei-ordinaria/1985/161/1604/lei-ordinaria-n-1604-1985-fixa-os-objetivos-as-diretrizes-e-as-estrategias-do-plano-diretor-do-municipio?q=1604>. Acesso em: 07 out. 2019.

MACEDO, Adilson Costa. A Carta do Novo Urbanismo norte-americano. Disponível em: <[https://theurbanearth.files.wordpress.com/2008/06/11\\_48.pdf](https://theurbanearth.files.wordpress.com/2008/06/11_48.pdf)>. Acesso em: 03 out. 2019.

PEREIRA, Matheus. Empreendimento MEET / Königsberger Vannucchi Arquitetos Associados. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/909849/empreendimento-meet-incorporadora-fibra-experts-konigsberger-vannucchi-arquitetos-associados>>. Acesso em: 07 out. 2019.

ROCHA, Luiz Antonio Batista da. Cidade Compacta e Auto-sustentável. Disponível em: <<http://www.outorga.com.br/pdf/Artigo%20052%20-%20Cidade%20Compacta%20e%20Auto-sustentavel.pdf>>. Acesso em: 04 out. 2019.

ROGERS, Richard. Cidades para um pequeno planeta. 2005. Disponível em: <<https://arquiteturapassiva.files.wordpress.com/2015/09/cidades-para-um-pequeno-planet.pdf>>. Acesso em: 04 out. 2019.

ROIPHE, Sandra. CIDADES COMPACTAS – O DESAFIO DO PLANEJAMENTO INTEGRADO. Disponível em: <<https://www.aetec.org.br/2019/02/05/cidades-compactas-o-desafio-do-planejamento-integrado/>>. Acesso em: 27 ago. 2019.

SASAKI. West Java New University. Disponível em: <<http://www.sasaki.com/project/415/west-java-new-university/>>. Acesso em: 10 nov. 2019.

SILVA, Geovany Jessé Alexandre da; ROMERO, Marta Adriana Bustos. O urbanismo sustentável no Brasil. Disponível em: <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/11.129/3499>>. Acesso em: 04 out. 2019.

URBANO, Superintendente da Csul Desenvolvimento. Centralidades e o novo urbanismo. 2015. Disponível em: <<https://www.hojeemdia.com.br/opini%C3%A3o/blogs/opini%C3%A3o-1.363900/centralidades-e-o-novo-urbanismo-1.363390>>. Acesso em: 27 ago. 2019.

VITRUVIUS. A Carta do Novo Urbanismo norte-americano. Disponível em: <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/07.082/262>>. Acesso em: 03 out. 2019.