

reabilitação edifício galeria rio branco





resumo

A problemática de abandono de edifícios principalmente nos centros históricos é comum a diversas cidades brasileiras. Em Santa Maria, Rio Grande do Sul, o Edifício Galeria Rio Branco, definido como área de intervenção para este Trabalho Final de Graduação, enfrenta quase 50 anos de descaso. A reabilitação de edifícios ociosos vem como uma estratégia de recuperação dos centros, ao reinserir esses empreendimentos à vida urbana.

As intervenções de reabilitação têm características diferentes da construção tradicional porque além de recuperar o patrimônio construído, buscam atender a expectativas e solicitações específicas, que surgem com os avanços da modernidade, sempre baseadas em três pilares principais: os valores sociais, ambientais e econômicos (SILVA, 2017).

A proposta projetual apresenta uma edificação de caráter misto, com a finalidade de reativar a função social do Edifício Galeria Rio Branco, ofertar moradias dignas e de qualidade, assim como a utilizar de forma plena da infraestrutura existente e regenerar a paisagem urbana local.

o edifício e a cidade

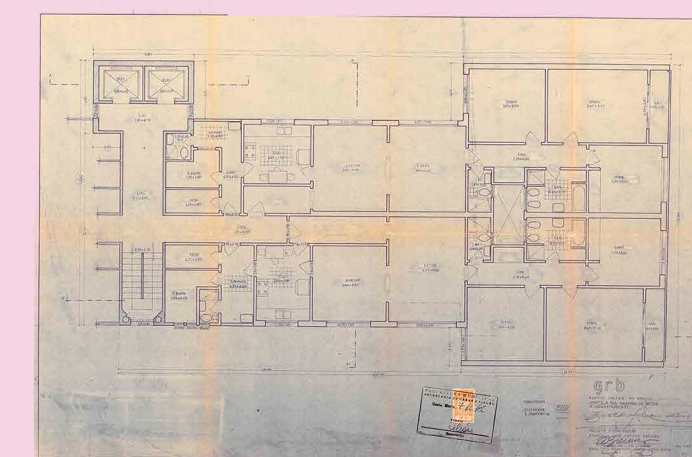
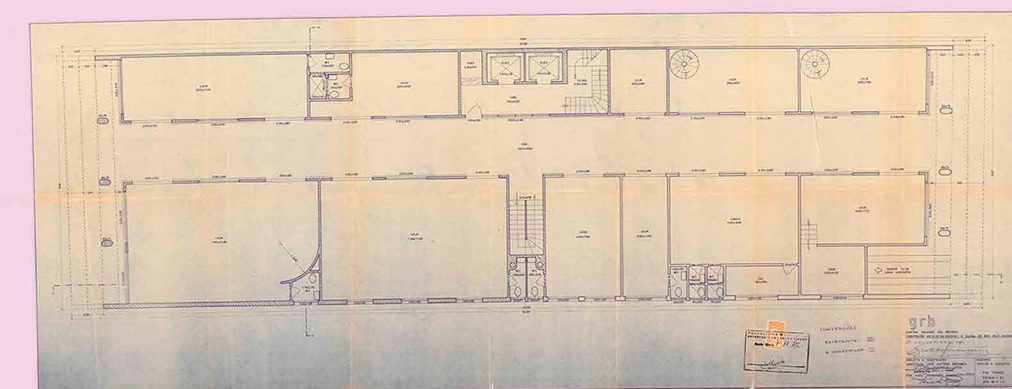
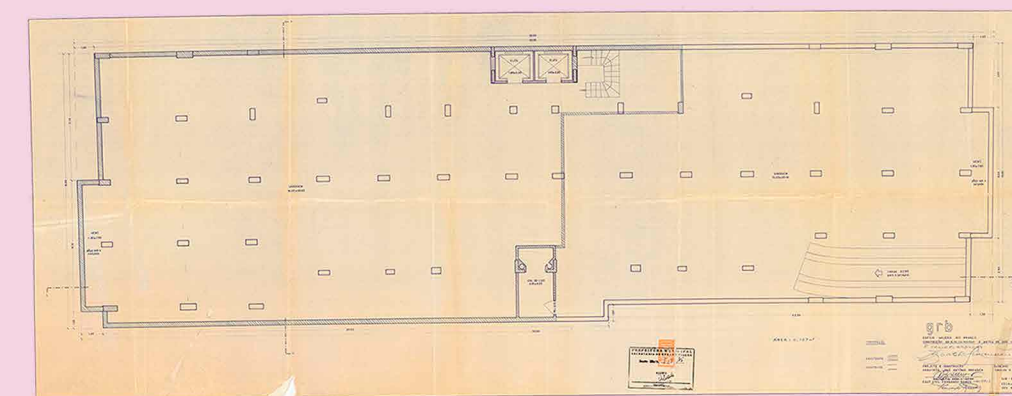


1960

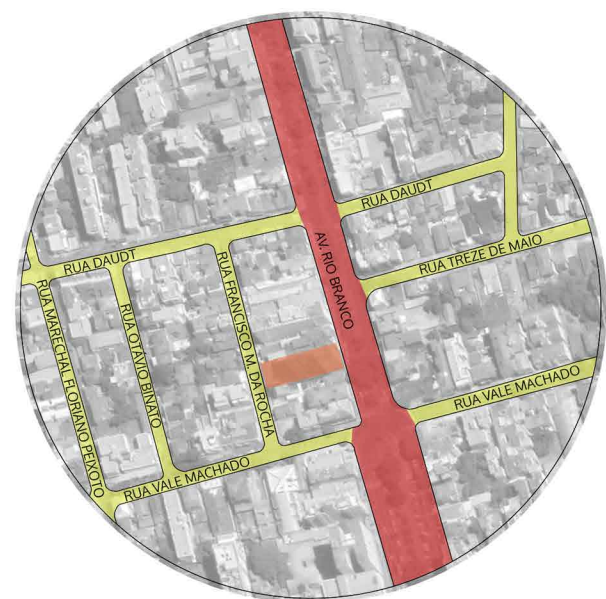


O município possui uma estrutura urbana composta por um núcleo central histórico que, com o passar dos anos, sofreu um processo de crescimento urbano por meio da inserção de loteamentos de vários tamanhos e dispostos em várias regiões da cidade. A cidade teve sua expansão intensificada pela instalação da via férrea no final do século XIX. A atual avenida Rio Branco surgiu como principal eixo de interligação entre a viação e o núcleo urbano, formado até então pela praça Saturnino de Brito e a Rua do Acampamento. Devido ao alto número de viajantes chegando a Santa Maria, a Avenida Rio Branco contou com a instalação de restaurantes, hotéis e lojas. Dentre os prédios importantes ali instalados encontra-se o Edifício Mauá, o Hotel Jantzen e o Edifício Galeria Rio Branco, inconcluso, objeto da intervenção aqui apresentada. Com a decadência da Viação Férrea na cidade, a avenida Rio Branco, e consequentemente a região do centro histórico, foram perdendo os investimentos do município e a importância para o comércio.

O Edifício Galeria Rio Branco teve suas obras iniciadas em 1962, com a finalidade de ser um condomínio de alto padrão. O terreno compreende uma área de 820m² com 15,8m de testada. Foram projetados 17 pavimentos destinados à habitações, térreo comercial com sobreloja, subsolo e terraço. Posteriormente, em 1973, a construção foi interrompida por falta de recursos. O edifício foi projetado para contemplar dois blocos. O primeiro, voltado para a Avenida Rio Branco, onde estão hoje construídos 17 andares, conforme a previsão do projeto original, e o segundo para a Rua Dr. Francisco Mariano da Rocha com a mesma distribuição de pavimentos, porém, a estrutura estava no 4º andar quando a obra foi interrompida. Em laudo, emitido em 2014, comprova-se que as condições de durabilidade e resistência da estrutura do bloco voltado para a Avenida Rio Branco são satisfatórias. O outro bloco, é sugerido que se faça, ao menos, a demolição dos pavimentos em que a estrutura está totalmente exposta.



2021



ÁREA DE INTERVENÇÃO
VIA LOCAL
VIA COLETORA



ÁREA DE INTERVENÇÃO
REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA
REDE DE ESGOTO COACLAL



ÁREA DE INTERVENÇÃO
RESIDENCIAL
INSTITUCIONAL
MISTO
COMERCIAL

projeto localização

O Prédio Galeria Rio Branco, número 485, está localizado no Bairro Centro e sua quadra é circundada pelas ruas Vale Machado, João Daudt, Dr. Francisco Mariano da Rocha e pela Avenida Rio Branco, encontra-se na Zona 2 da Lei de Uso e Ocupação do Solo. A torre concluída, por onde acontece o acesso principal, é voltada para o leste. A torre inconclusa tem orientação solar oeste, e conta com o acesso de veículos ao subsolo. Por ser consideravelmente mais alto que os demais prédios do entorno, edificação apresenta boa incidência solar em todas as fachadas.

Os lotes do entorno são predominantemente residenciais e comerciais, sendo o uso misto majoritário na Avenida Rio Branco. Por estar localizado em uma área central e consolidada, os sistemas de abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, e recolhimento de lixo estão presentes, atendendo satisfatoriamente os moradores. O prédio também está em um local com amplo acesso a linhas de ônibus e ponto de taxi, além de mercado e farmácia próximos.



R. DR FRANCISCO MARIANO DA ROCHA

AVENIDA RIO BRANCO

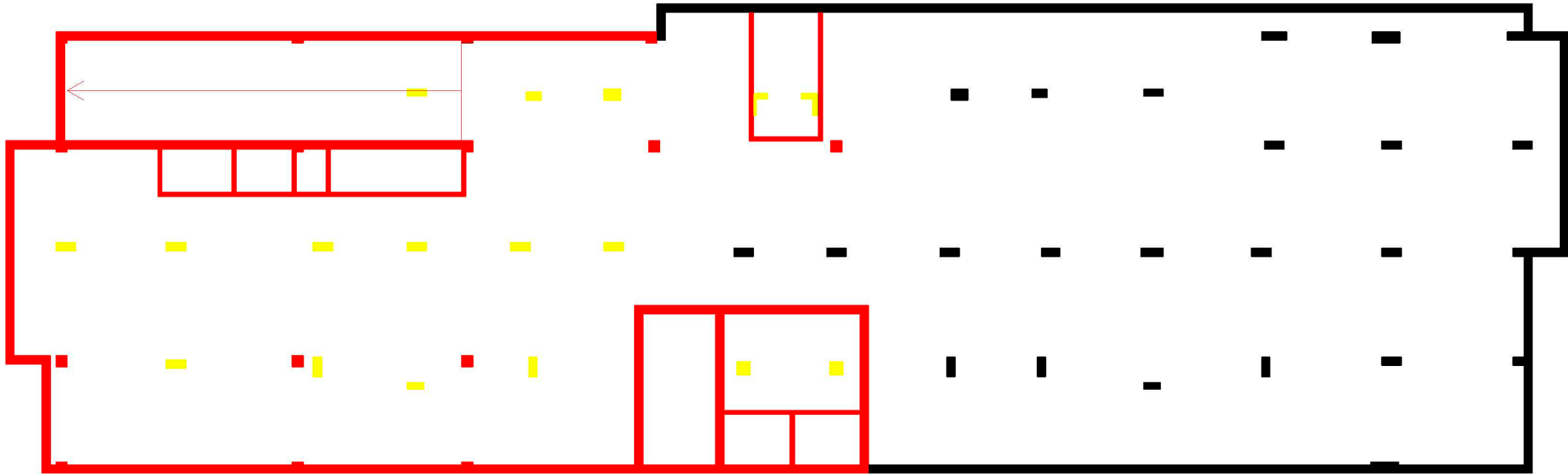
R. TREZE DE MAIO

R. VALE MACHADO

R. VALE MACHADO

planta de localização
escala 1:500

projeto
planta baixa



planta de alterações
escala 1:200

- manter
- demolir
- construir

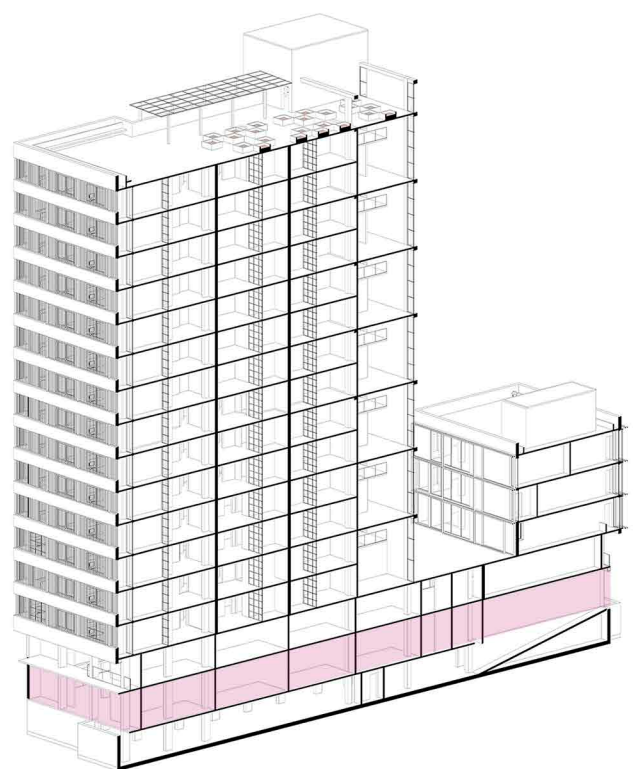
- 1. rampa de acesso ao subsolo
- 2. acesso elevador
- 3. elevador setor comercial
- 4. elevador de carga
- 5. depósito/ acesso elevador
- 6. coleta de lixo setor residencial
- 7. reservatórios de água
- 8. bicicletário
- 9. caixa de escada setor residencial
- 10. hall circulação vertical
- 11. elevadores setor residencial

DR. FRANCISCO MARIANO DA ROCHA



0. pavimento subsolo
escala 1:200

AVENIDA RIO BRANCO



projeto planta baixa

<< corte esquemático
< acesso principal da galeria pela Av. Rio Branco
^ vista interna da situação atual do pav. térreo
> detalhe pilar + laje

1. vão rampa acesso subsolo
2. caixa de escada setor comercial
3. elevador setor comercial
4. elevador de carga
5. café
6. banheiros
- 7, 8, 9 e 10. salas comerciais com acesso interno e externo para a sobreloja
- 11, 17, 18 e 19. salas comercial com acesso interno para a sobreloja
12. sala administração
13. dml
14. caixa de escada setor residencial
15. hall circulação vertical
16. elevadores setor residencial
20. circulação galeria

DR. FRANCISCO MARIANO DA ROCHA

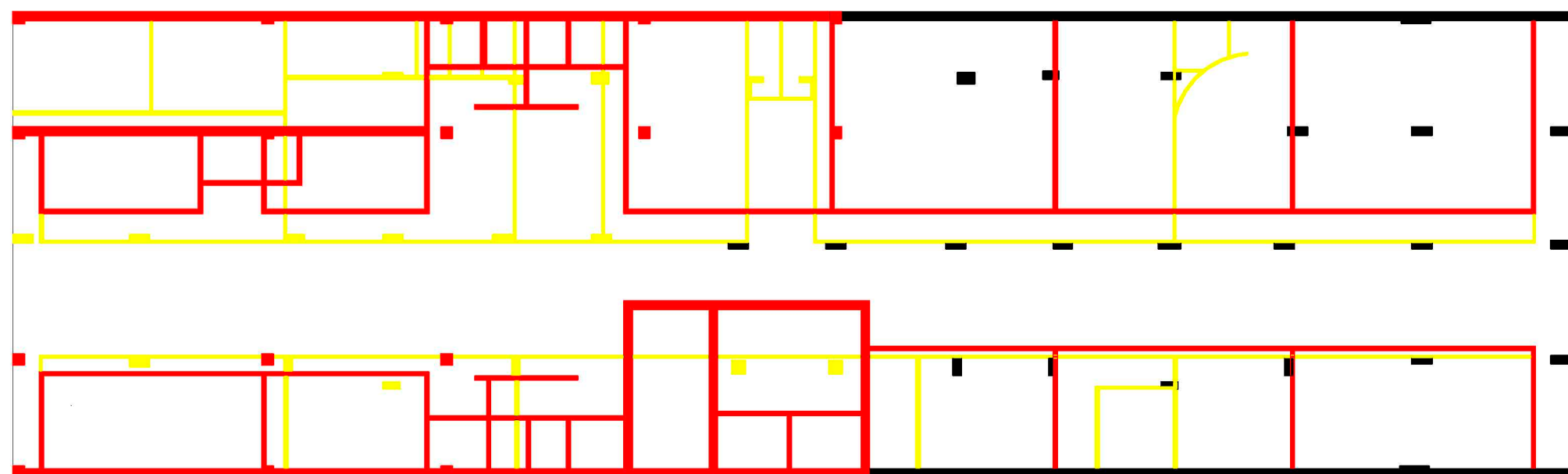


1. pavimento térreo
escala 1:200

AVENIDA RIO BRANCO



planta de alterações sobreloja
escala 1:200



planta de alterações térreo
escala 1:200

- manter
- demolir
- construir

projeto planta baixa

- 2. caixa de escada setor comercial
- 3. elevador setor comercial
- 4. elevador de carga
- 6. banheiros
- 7, 8, 9 e 10. salas comerciais com acesso interno e externo para a sobreloja
- 11, 17, 18 e 19. salas comercial com acesso interno para a sobreloja
- 12. sala administração
- 14. caixa de escada setor residencial
- 15. hall circulação vertical
- 16. elevadores setor residencial
- 21. sala comercial acessada apenas pela sobreloja
- 22. mezanino de circulação

DR. FRANCISCO MARIANO DA ROCHA

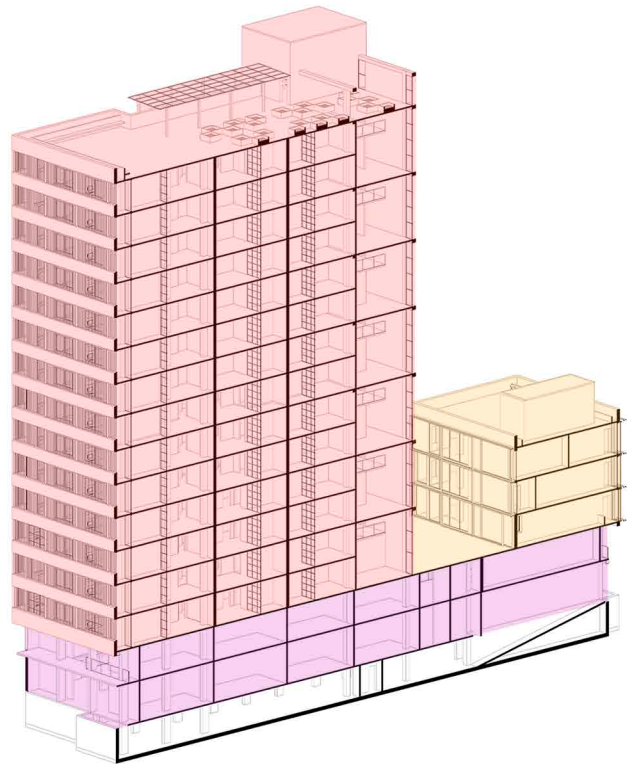


2. pavimento sobreloja
escala 1:200

AVENIDA RIO BRANCO

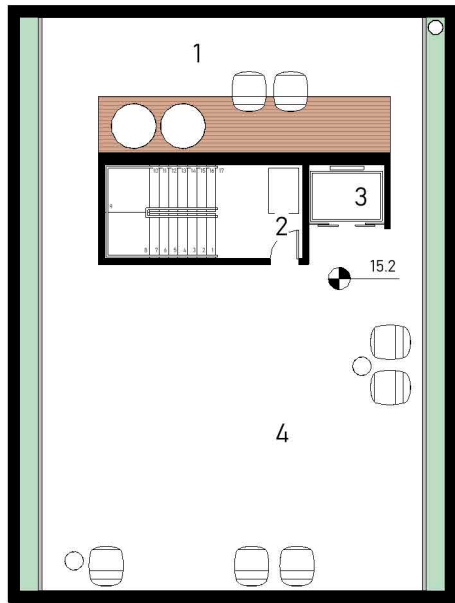


projeto planta baixa



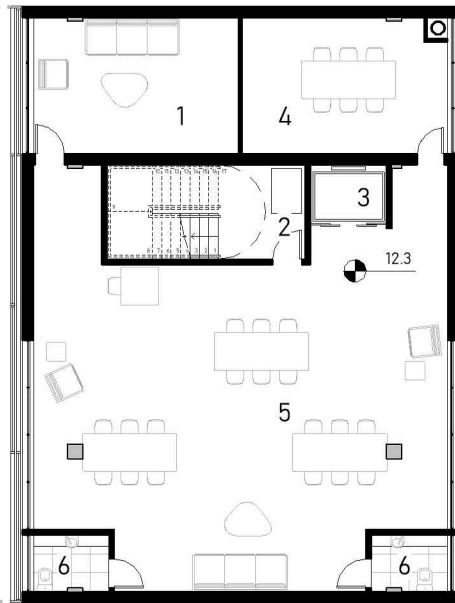
corte esquemático
ZONEAMENTO

- apartamentos
- galeria comercial
- restaurante + coworking



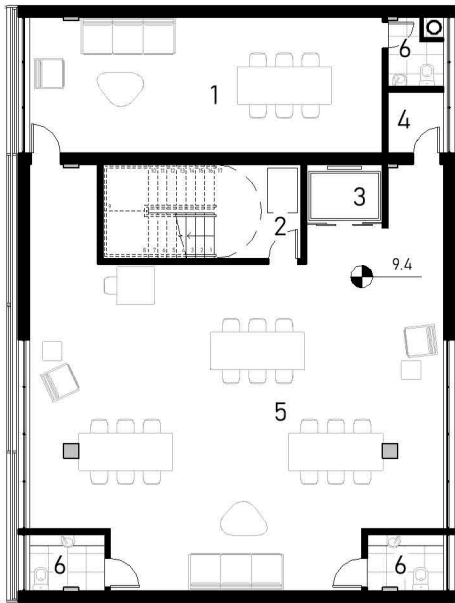
6. terraço
escala 1:200

- 6.
- 1. terraço de serviço (reservatório superior e chaminé restaurante)
 - 2. caixa de escada setor comercial
 - 3. elevador setor comercial
 - 4. terraço



5. pavimento coworking
escala 1:200

- 5.
- 1 e 4. sala privada reuniões
 - 2. caixa de escada setor comercial
 - 3. elevador setor comercial
 - 5. sala colaborativa
 - 6. banheiros

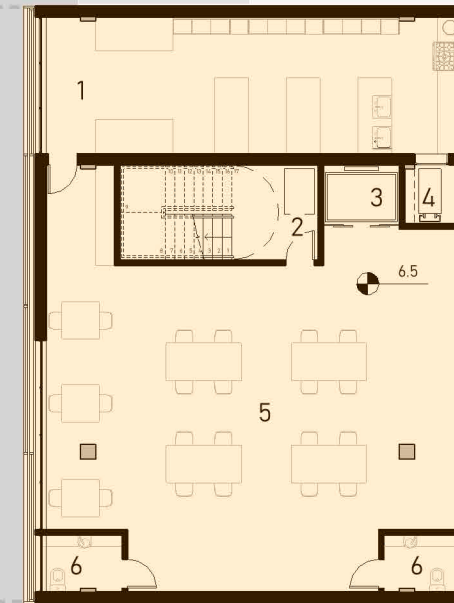


4. pavimento coworking
escala 1:200

- 4.
- 1. sala privada reuniões
 - 2. caixa de escada setor comercial
 - 3. elevador setor comercial
 - 4. dml
 - 5. sala colaborativa
 - 6. banheiros

- 3.
- 1. cozinha restaurante
 - 2. caixa de escada setor comercial
 - 3. elevador setor comercial
 - 4. elevador de carga
 - 5. salão restaurante
 - 6. banheiros
 - 7. patio setor comercial

DR. FRANCISCO MARIANO DA ROCHA



3. pavimento tipo
escala 1:200



AVENIDA RIO BRANCO

DR. FRANCISCO MARIANO DA ROCHA

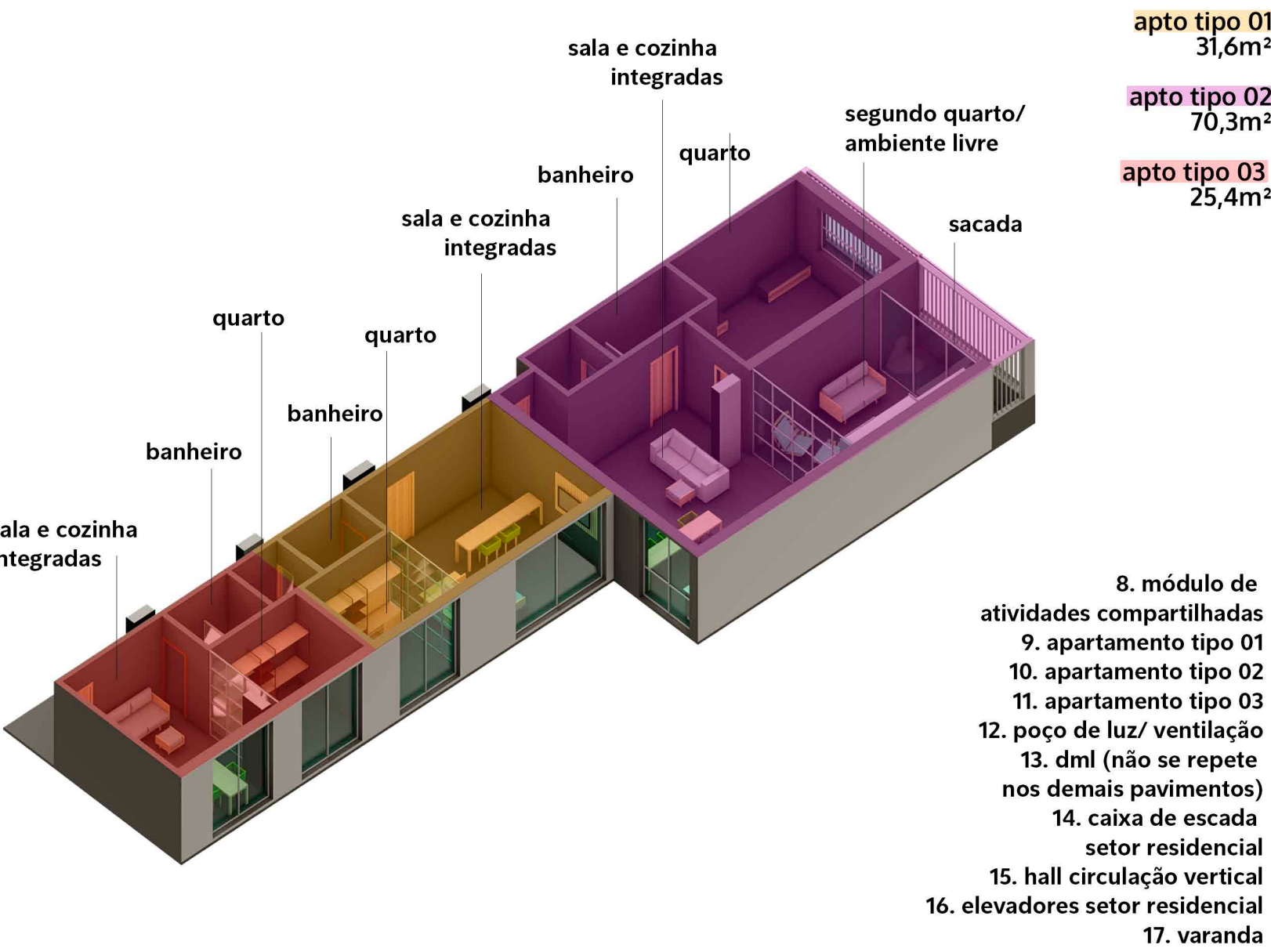


3. pavimento tipo
escala 1:200

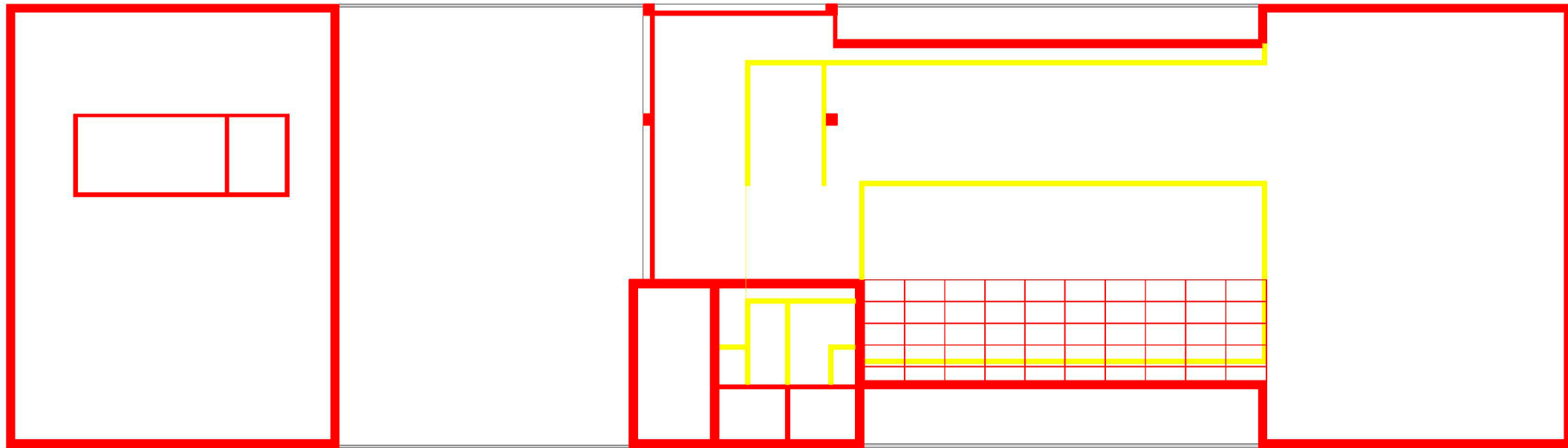
projeto planta baixa



perspectiva interna
APARTAMENTO 02



- 8. módulo de atividades compartilhadas
- 9. apartamento tipo 01
- 10. apartamento tipo 02
- 11. apartamento tipo 03
- 12. poço de luz/ ventilação
- 13. dml (não se repete nos demais pavimentos)
- 14. caixa de escada setor residencial
- 15. hall circulação vertical
- 16. elevadores setor residencial
- 17. varanda



planta de alterações terraço
escala 1:200



planta de alterações pavimento tipo
escala 1:200

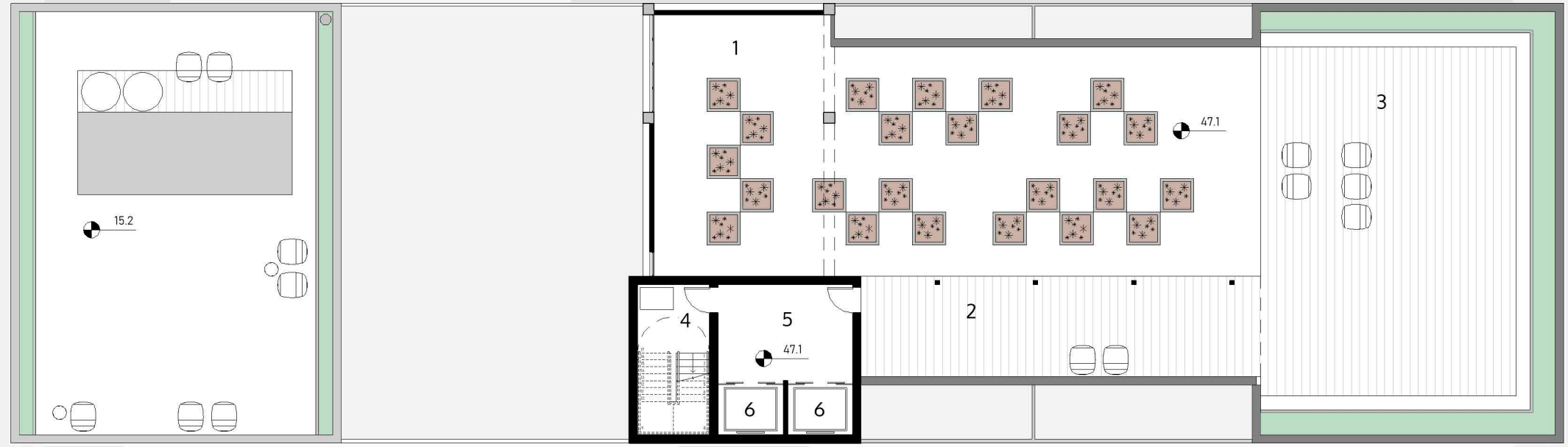
- manter
- demolir
- construir

projeto
planta baixa

- 1. horta comunitária
- 2. pergolado metálico
- 3. deck/ ambiente de estar
- 4. caixa de escada
setor residencial
- 5. hall circulação vertical
- 6. elevadores setor residencial

DR. FRANCISCO MARIANO DA ROCHA

17. terraço
escala 1:200

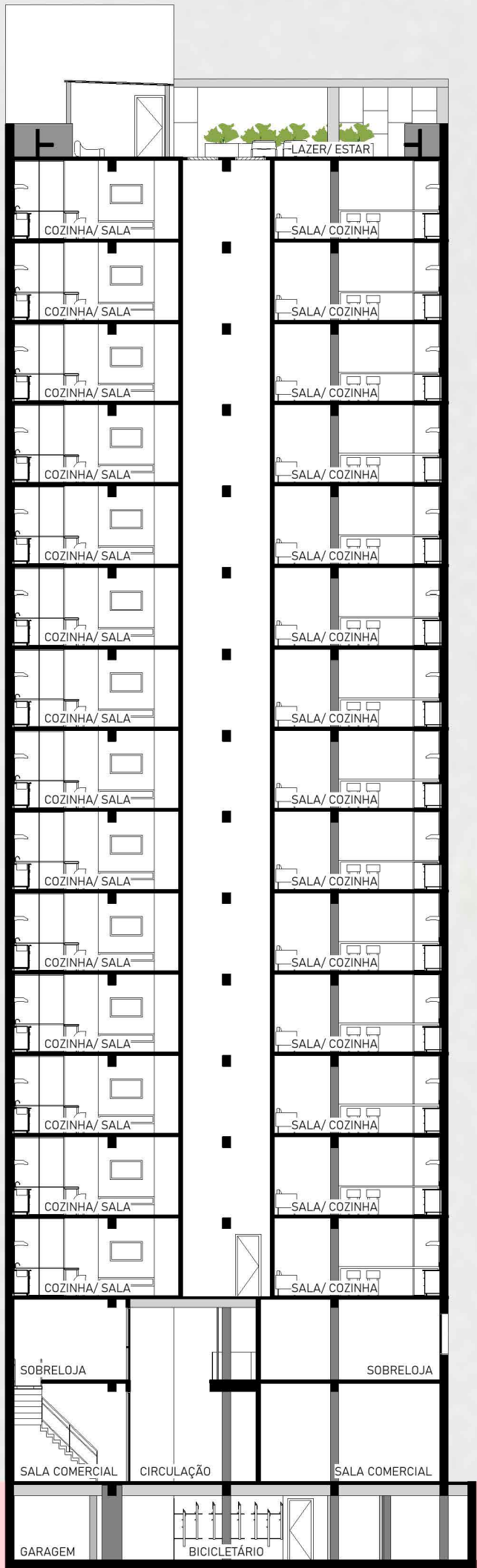


AVENIDA RIO BRANCO

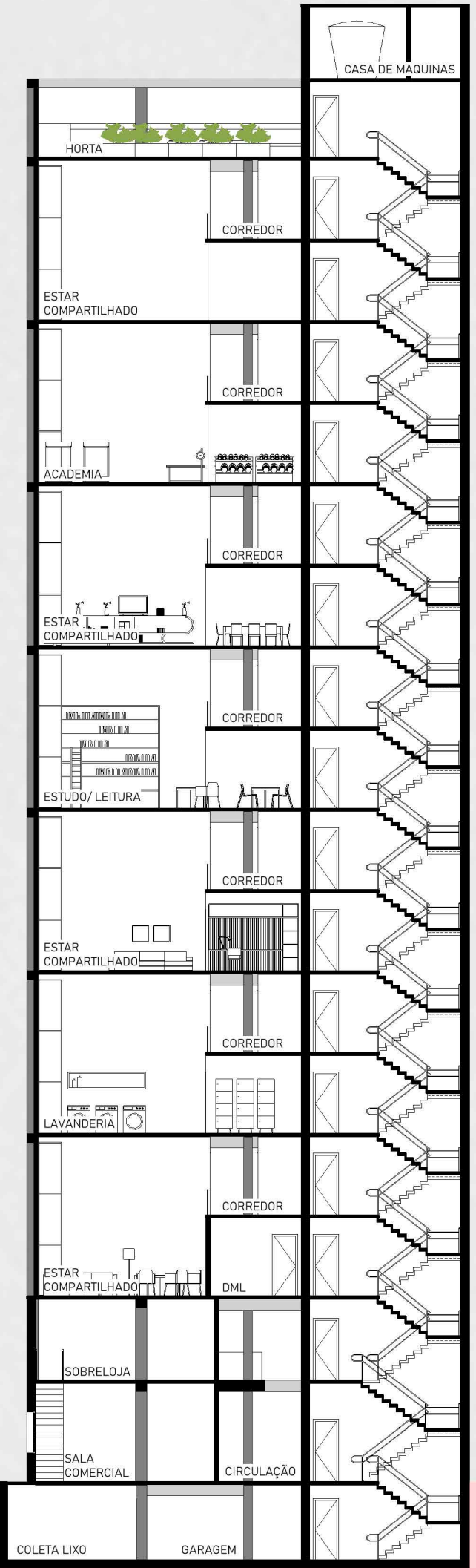
projeto
cortes



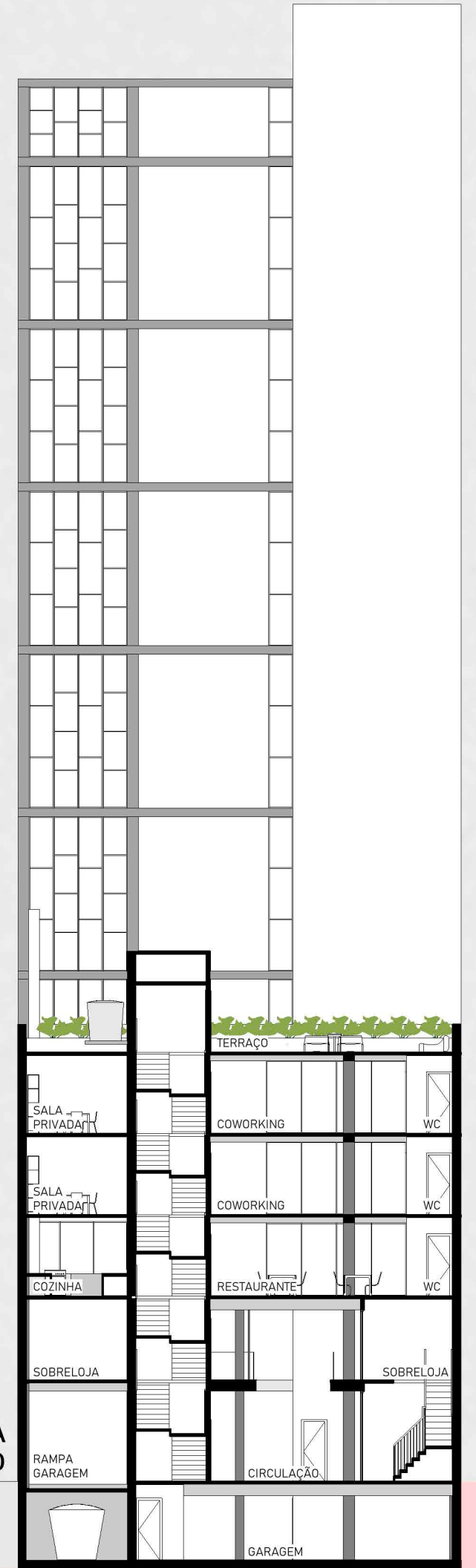
corte DD
escala 1:200



corte CC
escala 1:200



corte BB
escala 1:200



corte AA
escala 1:200

elevação leste



materiais e referencias



perspectivas



elevação norte

elevação sul

fachada
escala 1:200

fachada
escala 1:200

projeto elevação oeste



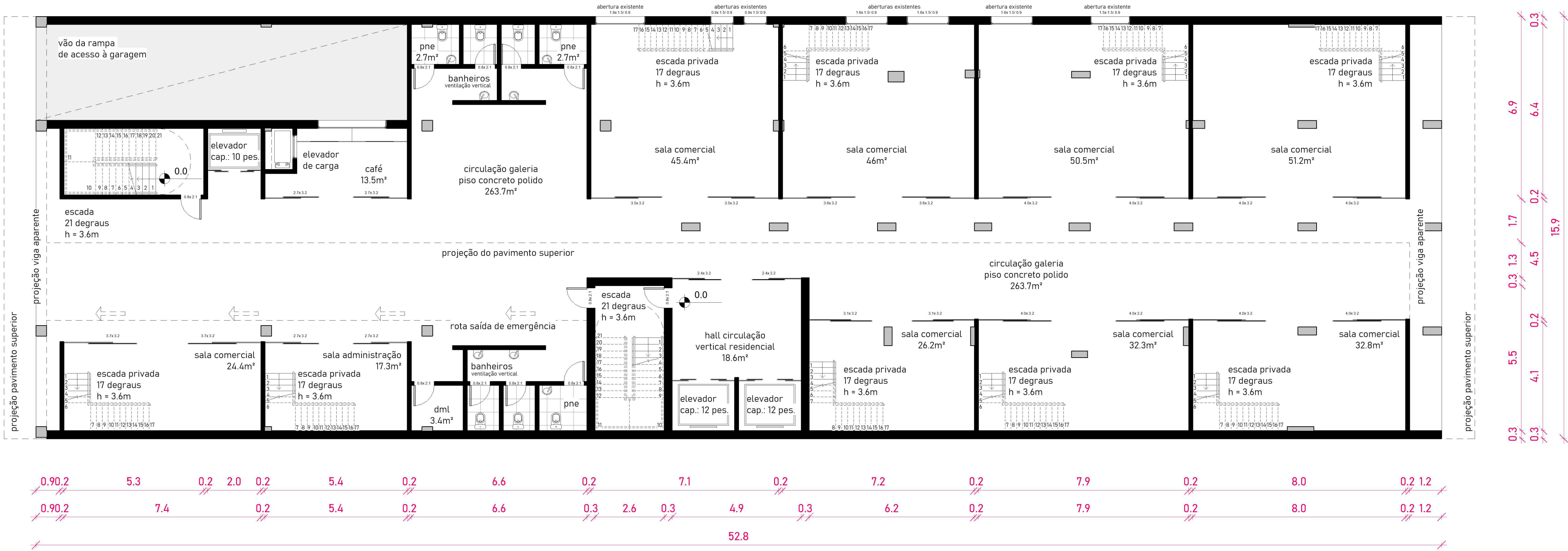
fachada
escala 1:200

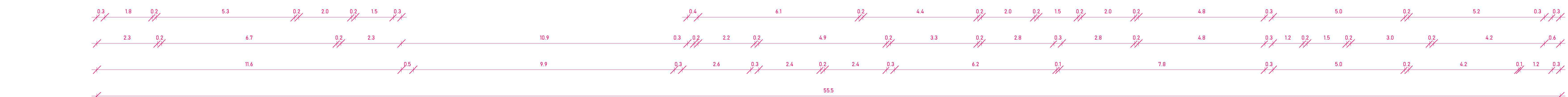
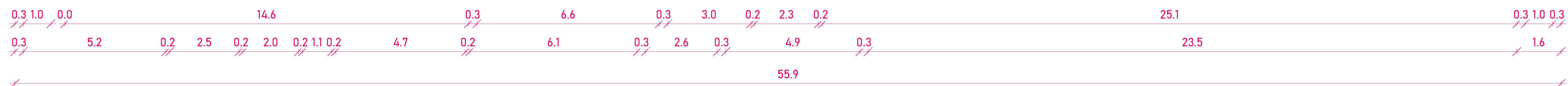


perspectivas

A edificação possui duas fachadas as quais tem sua maior atenção direcionada à proteção térmica e visual com os brises, que são as leste e oeste. Com seus sentidos para a rua são as marcas do prédio e contudo também marcam seus acessos principais com diferenças de materiais. Nelas temos revestimentos de concreto nas paredes do térreo, alucobonde em paredes externas e vidro fosco em seus guarda corpos. Além do brise metálico que se estende também para as outras. Já as quais mais alongadas, com este elemento, criam um direcionamento do olhar e fazem o fechamento do prédio, ao mesmo tempo que preserva a privacidade do interior.









:)