



EDIFÍCIO HÍBRIDO VILLA YVONNE:

Residencial, Corporativo, Centro Comercial e Cultural.

Paula Silveira Sartori¹

Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG

Carlos Eduardo de Oliveira Mattos²

Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG

Linha de Pesquisa: Arquitetura e Urbanismo na Contemporaneidade

RESUMO

O projeto desenvolvido como Trabalho Final de Graduação, tem como tema principal a construção híbrida, contemplando em seu programa de necessidades, o comércio, lazer/cultura, trabalho e moradia, seguindo o modelo de cidade compacta. Tem por objetivo agregar e valorizar o seu entorno imediato, atendendo boa parte das necessidades de um indivíduo, devolvendo vitalidade, segurança e até mesmo sendo capaz de requalificar/integrar espaços urbanos, resultando na melhoria da qualidade de vida de sua vizinhança. Além disso, propõem a integração do imóvel denominado como Villa Yvonne, reconhecida pelo município como bem integrante do inventário do Patrimônio Cultural de Ubá. Afim de promover um novo uso a edificação e recuperar a memória e identidade do local, uma vez que a edificação vizinha existente não valoriza o imóvel.

Palavras-chave: Acessibilidade. Bem Tombado. Edifício Multifuncional. Flats. Integração.

¹ Discente do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Academia - UniAcademia. Endereço: Av. Senador Levindo Coelho, 453, Oséas Maranhão, Ubá - MG. Celular: (32) 98491-3482. E-mail: paula.sartori@hotmail.com

² Docente do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Academia - UniAcademia. Orientador.

1. INTRODUÇÃO

A classificação de um edifício híbrido, não se dá apenas pelo fato de possuir duas ou mais funções em uma única estrutura, e sim pelo potencial de transformar e revitalizar o tecido urbano como elemento ativo e dinâmico.

Além de favorecer e proporcionar a diversidade e vitalidade, atraindo pessoas para usufruir e vivenciar os espaços, tornando-o parte do cotidiano, agregando um grande valor ao local inserido.

Acredita-se na capacidade que o projeto possui de promover o lazer, através do seu programa, e a integração do bem tombado ao complexo, promovendo a cultura de forma acessível e gratuita, reestabelecendo a identidade e memória do local.

Ainda auxilia como um suporte para cidade, interferindo diretamente no seu entorno imediato, devido ao seu uso, atendendo boa parte das necessidades do dia a dia, evitando o deslocamento prescindível, podendo inclusive reduzir o trânsito da cidade, justificando a escolha do tema, no qual a demanda por esses espaços tem aumentado cada vez mais, principalmente nos dias de hoje.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

2.1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA

O conceito de edifícios de uso múltiplo não é uma concepção contemporânea, mas sim algo que ocorreu durante a história do desenvolvimento urbano, quando as cidades estavam densamente povoadas e entenderam a necessidade de funções sobrepostas, e que ainda está presente na atualidade.

No passado, como por exemplo na Roma Antiga, já havia construções que utilizavam da ideia de uso múltiplo, como as insulas romanas, edificações “verticalizadas”, que chegavam a configurar quarteirões inteiros, servindo como habitação coletiva, com lojas localizadas no térreo, ou seja, de uso misto comercial e residencial.

A partir da Revolução industrial, a mobilidade tornou-se cada vez maior e com ela veio o pensamento moderno de planejamento, que promovia a segregação das funções de vida, trabalho, compras e fabricação - não só em edifícios individuais, mas também em zonas exclusivas nas cidades. (MUSIATOWICZ, 2008 apud VECCHIATTI 2011).

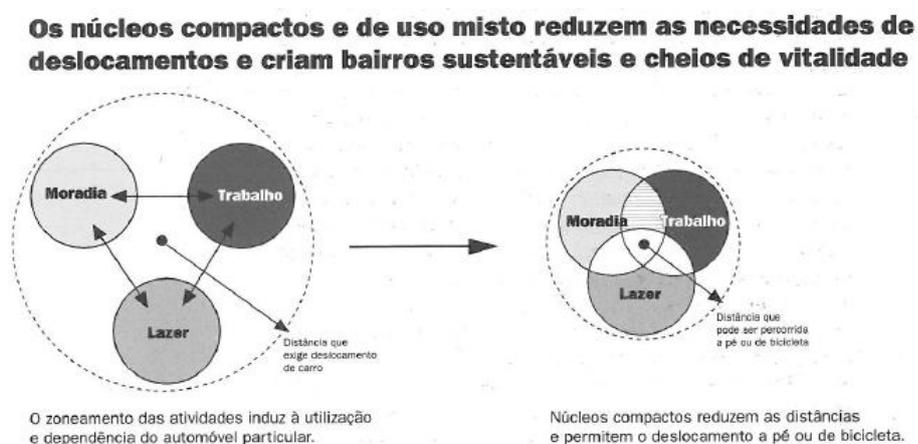
Segundo Vecchiatti (2011), início do século XX, durante o Movimento Moderno, Le Corbusier desenvolve um “novo modo de morar”, que compreende em um espaço privado de moradia mínimo, com intuito de atender a coletividade, prolongamentos da habitação, como serviços e comércios. Ele se preocupava com a distância e o tempo de deslocamento dos moradores, sendo assim, para ele, uma cidade modelo seria formada por prédios verticais compostos por serviços em seu programa.

“A Unidade de Habitação foi o primeiro de uma série de projetos habitacionais de Le Corbusier, cujo foco era a vida comunitária para todos os moradores, um lugar para fazer compras, divertir-se, viver e socializar, uma “cidade-jardim vertical”. (KROLL, 2016).

2.2. CIDADE COMPACTA

Richard Rogers, em “Cidades para um pequeno planeta” (2001), julga as cidades como o “habitat da humanidade”, onde seus principais desafios são as questões ambientais, a moradia, mobilidade, seguranças e oportunidades.

Figura 1: Diagrama de núcleos compactos.



Fonte: ROGERS, 2001, p.39.

Seguindo essa linha de raciocínio, o autor rejeita o modelo de desenvolvimento monofuncional, com baixo adensamento, e a predominância do veículo, estimulando a heterogeneidade de atividades públicas e privadas sobrepostas, visto que, os edifícios multifuncionais complementam nas relações humanas e no bem estar.

Rogers (2001) defende os espaços de multiuso como propostas para reconstituição do tecido urbano, pois são nesses locais que se encontra a variedade de atividades e pessoas, propiciando a convivência de partes distintas da cidade. Além de defender o conceito de “cidade compacta”, que evita a expansão da cidade sobre as áreas verdes e rurais, por reduzir a poluição, o consumo de combustíveis fósseis e os gastos de recursos energéticos.

2.3. DIVERSIDADE DE USOS

A heterogeneidade de uso é de grande importância para as cidades não só economicamente, mas também socialmente, pois as combinações de usos geram multiplicidades, exemplificando, “os visitantes farejam os locais em que já há vida e os procuram para compartilhar dela, alimentando-a ainda mais”. (JACOBS, 2001).

Os edifícios de multiuso estão diretamente ligados à variação, em virtude dos usos diversos (serviço, comercial, residencial e lazer), que promovem a segurança urbana, além da presença de atividades comerciais de pequeno porte, que fomenta o movimento de pessoas, trazendo de volta a vitalidade nas ruas.

A diversidade de funcionalidades ao decorrer das vias, juntamente com espaços públicos privado de qualidade, tem grande potencial para servir como um “elemento-chave de integração social e econômica” como diz Speck (2016). Seguindo esse raciocínio, a vida no espaço urbano, tem influência direta em como compreendemos e sentimos os lugares.

Segundo Gehl (2013), entende-se como cidade viva, segura, sustentável e saudável, aquela que apresenta uma vida urbana variada e complexa, com uma gama de atividades sociais e de lazer combinadas, respeitando o espaço do pedestre, bem como oportunidades para participação na vida urbana.

A vida da rua e na rua, a diversidade de funções ao longo da rua e agradáveis espaços de transição são qualidades-chave para boas cidades - também em termos de segurança e proteção. O extremo oposto é a receita perfeita para um ambiente urbano inseguro: ruas sem vida, edificações de um só uso sem atividade durante quase o dia todo, fachadas fechadas, escuras e sem vida. (GEHL, 2013, p.101).

3. METODOLOGIA

Como meio de metodologia, foi adotado pesquisas em livros, artigos e bibliografias virtuais, buscando novas soluções de cidade compacta e espaços públicos de qualidade, afim de adquirir um bom embasamento teórico. Além disso, foi desenvolvido diagnósticos de análise do entorno da sua localização, através de registros fotográficos e mapas de fonte autoral, afim de justificar a necessidade do mesmo e explorar as características e potencialidades do local.

Também foram realizados estudos de caso de projetos referência, com programa de necessidades, conceitos e área próximos ao do projeto desenvolvido.

4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

O projeto disposto tem como tema: Edifício Híbrido Villa Yvonne: Residencial, Corporativo, Centro Comercial e Cultural, com a intenção de criar um empreendimento que tenha relação direta com seu entorno, e com o bem tombado, resgatando a memória e identidade da população e proporcionando maior vitalidade para cidade. Além disso, suprir grande parte das necessidades do dia a dia de um indivíduo.

Figura 2: Perspectiva vista da Av. Raul Soares.



Fonte: Autoral.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O projeto terá como localização a cidade de Ubá, situada em Minas Gerais. Ubá é a segunda principal cidade da Zona da Mata Mineira, assim como o segundo centro industrial e comercial, atrás apenas de Juiz de Fora. Hoje, a principal atividade econômica do município é a indústria moveleira, empregando não somente os ubaenses, mas também para a população das localidades vizinhas.

A demanda por edifícios com essa tipologia ainda é consideravelmente baixa, mas isso não impossibilita a sugestão e o estímulo de um projeto desse tipo, arquiteturas de multiuso e espaços de convivência de uso público privado, podem contribuir para a localidade e até mesmo prevenir futuros caos urbanos, ainda que feito/idealizado em uma cidade de pequeno porte, mas com estrutura urbana e economia que permitem sim esta discussão.

4.2. TERRENO

O centro de Ubá, bairro do lote escolhido para o projeto do edifício multifuncional, vem sofrendo uma grande valorização e verticalização nos últimos anos. O terreno está situado em um lote de esquina entre as vias, Avenida Raul

Soares, Rua Isac Cabido e Rua Santa Cruz, sendo todas muito importante para o tráfego de carros e de pessoas, historicamente já considerada vias nobres da cidade.

Em seu entorno imediato, o uso e ocupação é em parte de uso misto, com predominância residencial, principalmente na Rua Santa Cruz. Além disso, o terreno se encontra próximo a importantes pontos da cidade, como a Praça São Januário, a Avenida Beira Rio, calçadão São José, Câmara Municipal, área de grande comércio entre outros.

O terreno na sua totalidade, consiste na junção de três lotes, sendo um desocupado, outro referente a Villa Yvonne, e o lote do meio onde há uma construção em estrutura metálica de um cinema e uma lanchonete, sendo que estas foram propostos a sua realocação, visto que podem ser reutilizadas em outro espaço.

O motivo da proposta de retirada dos empreendimentos se deu a partir da pouca valorização do bem tombado (Villa Yvonne) localizado ao lado, além disso, foi importante na concepção do projeto, devido ao uso do pavimento semi-enterrado, utilizado como estacionamento.

4.3. VILLA YVONNE

O imóvel denominado Villa Yvonne, é reconhecida pela cidade, como um dos bens integrantes do inventário do Patrimônio Cultural de Ubá.

Exemplar do estilo eclético, a edificação possui inegável valor cultural, arquitetônico e paisagístico, de grande valor afetivo e de identidade para população.

Após sofrer um incêndio, o bem se encontra em estado de deterioração. O Ministério Público já propôs a família proprietária e a Prefeitura de Ubá, a restauração do imóvel e indenização pelo dano ao meio ambiente.

Inclui-se na proposta a restauração do bem, mas pela falta de informação e material técnico, o projeto arquitetônico não fará parte do escopo do projeto

4.4. PÚBLICO ALVO

O projeto na porção residencial/hoteleira, tem como o principal público pessoas que vem ao município a trabalho, visto que a economia da cidade gira em torno da indústria Polo Moveleira, recebendo muitos visitantes durante a FEMUR, (Feira de Móveis de Minas Gerais).

Além de pessoas que prezam por habitar próximas ao trabalho, no centro da cidade, e que buscam melhor e máximo aproveitamento do tempo, onde cada segundo vale ouro, além da possibilidade de melhoria da qualidade de vida no meio urbano.

Outro alvo, é a população em modo geral, visto que todos poderão utilizar alguma área do empreendimento. O espaço comercial, localizado no térreo, será aberto a toda a comunidade que transita pela área ou que deseje buscar os serviços que se instalarem no local.

4.5. PROGRAMA DE NECESSIDADES

O programa de necessidades do edifício se divide em comercial/lazer, cultural/lazer, corporativo e residencial.

4.5.1. CORPORATIVO

A torre destinada a serviços disponibilizará de 76 salas de escritórios e consultórios, distribuídos em 19 pavimentos, além de um espaço de *coworking*, de uso público privado, localizado na praça elevada. Esses espaços não serão destinados apenas aos moradores e usuários do complexo, mas também para qualquer profissional da cidade que deseja se instalar no local.

4.5.2. RESIDENCIAL

O edifício residencial apresentará 153 unidades de apartamentos flats de 1 quarto, distribuídos em 14 pavimentos, com metragens quadradas variando entre 36,57m² a 46,57m², sendo todas as unidades acessíveis. Além disso, o bloco irá contar com áreas privativas, como academia e sala de spinning.

4.5.3. COMERCIAL/LAZER

O bloco, disposto em 2 pavimentos, está localizado na base do edifício juntamente com o espaço de convivência, permanência e lazer na área externa da Villa Yvonne, que se estende até o vão central do bloco comercial, que está implantado no nível +1,08m, com o propósito de convidar os pedestres para dentro do empreendimento, gerando segurança para o local devido à circulação de pessoas em diferentes horários.

Este espaço tem como finalidade suprir as necessidades da zona comercial do local inserido, ampliando a diversidade do comércio na área, com isso, o projeto possui 41 lojas de pequeno e médio porte e 2 mega lojas, uma praça de alimentação no 2º piso e cinema com 2 salas, como uma forma de realocação do Cine Ritz, o qual foi proposto uma realocação.

Além disso, no 3º piso, o projeto conta com uma praça elevada juntamente com um café, servindo como uma integração dos usos, uma área de respiro e atrativo do prédio, agindo como um articulador dos espaços, promovendo novas perspectivas da cidade e da Villa Yvonne. Também possui um *Roof Top*, situado na cobertura da torre residencial, fomentando a vida noturna no local.

4.5.4. CULTURA/LAZER

No térreo foi criado uma conexão física entre o edifício e o patrimônio histórico, integrandos as construções, através de uma rampa, feito em concreto aparente e vidro, o que diferencia a intervenção do bem.

Sendo assim, foi proposto um novo uso para Villa Yvonne. Um museu, que irá abrir o acervo do arquivo histórico da cidade, que não é exposto para população.

4.6. IMPLANTAÇÃO

A implantação levou em conta principalmente as ruas Santa Cruz e Cel. Isac Cabido, que são vias residenciais, com edificações de menor gabarito, sendo assim, as torres mais verticalizadas foram implantadas no centro do terreno, de modo que, amenizasse o impacto visual no seu entorno.

Para auxiliar na implantação do programa, foi adotado o conceito de *open mall*, ou seja, um centro comercial de convivência, com lojas uma ao lado da outra, distribuídas em dois andares, onde o estacionamento é de uso comum dos estabelecimentos, priorizando sempre os pedestres e ciclistas.

O térreo se organizou de forma que houvesse conexão entre as vias que o circundam. Onde o acesso de pedestres se distribuí por todo perímetro do terreno, facilitando e incentivando o transeunte a entrar no empreendimento. A partir disso, foram dispostas as circulações verticais de forma estratégica para que houvesse um percurso no interior do complexo, e não houvesse nenhum corredor “morto”. Além

disso, foi criada uma grande abertura central no bloco comercial, permitindo a entrada de luz e ventilação natural.

Outro fator importante na implantação, foram as visadas que o projeto proporciona, tanto para a cidade como para o bem tombado. As aberturas são voltadas para dentro do próprio complexo, para Villa Yvonne e para seu entorno. Também, na torre de flats, estão dispostos 2 elevadores panorâmicos voltados para cidade, enfatizando essa relação que o edifício propõe.

Em todos os pavimentos houve a preocupação com a presença de áreas verdes e ventilação cruzada nas circulações horizontais. Além disso, todos os ambientes são acessíveis, tanto nas torres como na base do conjunto.

Figura 3: Perspectiva aérea do edifício, mostrando a relação indireta com o bem e a forte presença do verde por toda sua extensão.



Fonte: Autoral.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da pesquisa feita sobre o tema de edifício multifuncional, observou-se que essa tipologia tem a capacidade de promover e melhorar a qualidade de vida dos usuários no meio urbano, através do conceito de cidade compacta, concentrando diversas funções em um único local, agregando no caminhar e segurança, além de

melhorar a vivência e o dia a dia da população residente e transeunte do local, sendo assim, entende-se que a demanda por empreendimento como este tem crescido cada vez mais, principalmente nos dias de hoje, devido sua praticidade e funcionalidade.

ABSTRACT

The project developed as Graduation Final Work, has as main theme the hybrid construction, contemplating in its needs program, commerce, leisure/culture, work and housing, following the compact city model. Its objective is to add and enhance its immediate surroundings, meeting a good part of an individual's needs, restoring vitality, security and even being able to requalify/integrate urban spaces, resulting in an improvement in the quality of life in its neighborhood. In addition, they propose the integration of the property called Villa Yvonne, recognized by the municipality as part of the Ubá Cultural Heritage inventory. In order to promote a new use of the building and recover the memory and identity of the place, since the existing neighboring building does not value the property.

Keywords: *Accessibility. Well listed. Multifunctional building. Flats. Elevated Square.*

REFERÊNCIAS

BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade Roma**. [S. l.], cap. Roma: A Cidade e o Império Mundial, p. 133-193. Disponível em: <https://www.academia.edu/34823874/Texto_04_Leonardo_Benevolo_Hist%C3%B3ria_da_Cidade_Roma>. Acesso em: 24 jun. 2021.

BRASIL, Luciana Tombi. **Clássicos da Arquitetura: Conjunto Nacional / David Libeskind**. Archdaily Brasil, 18 nov. 2015. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/777375/classicos-da-arquitetura-conjunto-nacional-david-libeskind>>. Acesso em: 10 jun. 2021.

DZIURA, Giselle Luzia. **Permeabilidade espacial e zelo urbanístico no projeto arquitetônico**: da Modernidade à Pós-modernidade nos edifícios multifuncionais do Eixo Estrutural Sul de Curitiba, 1966-2008. 254 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. Disponível em:

<<https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16133/tde-29112010-083628/pt-br.php>>. Acesso em: 05 abr. 2021.

GEHL, Jan. **Cidade para pessoas**. 1ª edição. São Paulo. Editora: Perspectiva, 2013. 280 p.

ITDP Brasil. **Cidades caminháveis: como qualificar os atributos urbanos que afetam os pedestres na escala do bairro**. ArchDaily Brasil, 24 ago. 2018. Disponível em:

<file:///D:/Faculdade/PIX/Projetos%20e%20Semin%C3%A1rios%20II/ARTIGOS%20PARA%20LER/Cidades%20caminh%C3%A1veis_%20como%20qualificar%20os%20atributos%20urbanos%20que%20afetam%20os%20pedestres%20na%20escala%20do%20bairro%20%20ArchDaily%20Brasil.html>. Acesso em: 02 jun. 2021.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. 2ª edição. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2001. 510 p.

KROLL, Andrew. **Clássicos da Arquitetura: Unite d' Habitation / Le Corbusier**. ArchDaily Brasil, 14 mar. 2016. (Trad. Souza, Eduardo). Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/783522/classicos-da-arquitetura-unidade-de-habitacao-le-corbusier>>. Acessado 08 junho 2021.

MUSIATOWICZ, Martin. **Vigor híbrido e a arte de misturar**. [S. l.], 16 out. 2008. Disponível em: <https://aplust.net/blog/hy_id_vigour_and_the_art_of_mixing0/>. Acesso em: 10 jun. 2021.

PREFEITURA (Ubá - MG). **Institucional: Ubá - História e Evolução**. [S. l.], 21 maio 2010. Disponível em: <<https://www.uba.mg.gov.br/detalhe-da-materia/info/uba---historia-e-evolucao/6495>> . Acesso em: 27 maio 2021.

ROGERS, Richard. **Cidades para um pequeno planeta**. 1º edição. Barcelona: Gustavo Gili, SA, 2001. 196 p.

SÁNCHEZ, Mariela Sánchez. **Proposta de intervenção para diminuir o risco cardiovascular em comunidades rurais do município de Ubá, Minas Gerais**. Orientador: ^a Viviane H. de França. 2016. Trabalho de Conclusão de Curso (Curso de especialização estratégia saúde da família) - Universidade Federal de Minas Gerais, Juiz de Fora, 2016. Disponível em: <<https://www.nescon.medicina.ufmg.br/biblioteca/imagem/MARIELA-SANCHEZ.pdf>>. Acesso em: 1 jun. 2021.

SPECK, Jeff. **Cidade Caminhável**. 1º edição. Editora: Perspectiva, 2016. 291 p.

VECCHIATTI, Ana Carolina Cruciol. **A evolução das edificações de Uso Misto**. Doc Player, [s. /.] 2011. Disponível em: <<https://docplayer.com.br/3327580-A-evolucao-historica-das-edificacoes-de-uso-misto.html>>. Acesso em: 30 maio 2021.