



FACULDADE SÃO FRANCISCO DE ASSIS

JESSIKA MARANGON

OPEN MALL TERRA DOURADA

Porto Alegre

2021

JESSIKA MARANGON

OPEN MALL TERRA DOURADA

Trabalho Final de Graduação apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade São Francisco de Assis, como requisito parcial para a obtenção do título de Arquiteto e Urbanista.

Porto Alegre

2021

JESSIKA MARANGON

OPEN MALL TERRA DOURADA

Trabalho Final de Graduação apresentado ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade São Francisco de Assis, como requisito parcial para a obtenção do título de Arquiteto e Urbanista.

Porto Alegre, 08 de julho de 2021

COMISSÃO AVALIADORA

Professor: Ms.Paulo Roberto Abbud
Faculdade São Francisco de Assis

Professora: Ms.Roberta Bertoletti
Faculdade São Francisco de Assis

Professor: Dra.Macklaine Miranda
Faculdade São Francisco de Assis

“Foi o tempo que dedicastes à tua *rosa*
que fez tua *rosa* tão importante.”

(Antoine de Saint-Exupéry, 1943)

DEDICATÓRIA

Dedico esse trabalho de pesquisa a todos aqueles que me apoiaram nesses longos anos de jornada, em especial a minha avó Materna Dona Olga, que sempre fala que tenho “a ideia muito boa e que vou fazer muitas casas” e também a minha querida amiga Katiuscia que sempre acreditou no meu potencial, em muitos momentos até mais que eu mesma, me incentivou, comemorou cada pequena conquista comigo e que estava pronta para comemorar mais essa, mas que infelizmente nos deixou do dia dois de julho de deste ano.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos meus amigos, colegas e familiares que se dispuseram a me ajudar e me deram força.

Aos professores que me passaram seu conhecimento durante essa longa e cansativa jornada do curso de Arquitetura e Urbanismo. Em especial a minha orientadora que me norteou, incentivou e em muitos momentos me acalmou.

RESUMO

Esta pesquisa tem como intuito obter dados e informações que servirão de base para o desenvolvimento do Trabalho de Conclusão de Curso II, do curso de Arquitetura e Urbanismo. Este trabalho apresenta o estudo para a implantação de um Open Mall na Cidade de Eldorado do Sul, pois esta possui uma carência de comércio. A pesquisa é baseada em três estudos de caso, dados bibliográficos e visita no local, assim como estudos e análises referente ao histórico dos modelos de empreendimentos semelhantes ao proposto. Nas visitas in loco foram observados pontos como: fluxograma, organograma, interação do público com o local e a materialidade das edificações, dos passeios, entre outros. Além das visitas também foi feita uma pesquisa com a população da cidade para compreender suas necessidades e desejos. Estudar a cidade, o terreno e seu entorno auxiliaram no entendimento de como essa implantação poderá ser feita de forma adequada, sem agredir ou causar grande interferências na área onde o projeto será implantado. Conhecer as categorias de shoppings foi fundamental para dar direcionamento para a escolha de qual modelo atenderia melhor às necessidades da cidade, e concluiu-se que o melhor modelo de empreendimento para a cidade é de um Open Mall.

Palavras-chave: Open Mall, comércio, integração

ABSTRACT

This research aims to obtain data and information that will serve as a basis for the development of the Course Conclusion Work II, of the Architecture and Urbanism course. This work presents the study for the implementation of an Open Mall in the city of Eldorado do Sul, as it has a lack of commerce. The research is based on three case studies, bibliographic data and on-site visit, as well as studies and analysis regarding the history of projects similar to the one proposed. In loco visits, points such as: flowchart, organizational chart, interaction of the public with the location and the materiality of buildings, walks, among others, were observed. In addition to the visits, a survey was also carried out with the city's population to understand their needs and desires. Studying the city, the terrain and its surroundings helped to understand how this implementation can be done properly, without damaging or causing major interference in the area where the project will be implemented. Knowing the categories of malls was essential to provide guidance for choosing which model would best meet the city's needs, and it was concluded that the best development model for the city is an Open Mall.

Keywords: Open Mall, commerce, integration

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Matriz FOFA Eldorado do sul	18
Quadro 2: Pré-dimensionamento de áreas	40

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Grand Bazaar	6
Figura 2: Mercado Coberto de Oxford	7
Figura 3: Mapa da Região Metropolitana de Porto Alegre	14
Figura 4: Mapa da cidade de Eldorado do Sul	15
Figura 5: Mapa de relevo	16
Figura 6: Mapa da Hidrografia.....	16
Figura 7: Mapa de precipitação de chuvas.....	17
Figura 8: Mapa temperatura média anual	17
Figura 9: Mapa da cidade de Eldorado do Sul	18
Figura 10: PDDUA da cidade de Eldorado do Sul.....	19
Figura 11: PDDUA da cidade de Eldorado do Sul.....	20
Figura 12: PDDUA da cidade de Eldorado do Sul.....	20
Figura 13: PDDUA da cidade de Eldorado do Sul.....	22
Figura 14: Mapa da cidade de Eldorado do Sul	28
Figura 15: Mapa do Município de Eldorado do Sul.....	29
Figura 16: Mapa do Município de Eldorado do Sul.....	30
Figura 17: Mapa do Bairro Centro	31
Figura 18: Mapa do Terreno.....	32
Figura 19: Praça Central de Eldorado do Sul.....	32
Figura 20: Praça Central de Eldorado do Sul.....	33
Figura 21 Praça Central de Eldorado do Sul.....	33
Figura 22: Praça Central de Eldorado do Sul.....	33
Figura 23 Praça Central de Eldorado do Sul.....	34
Figura 24 Praça Central de Eldorado do Sul.....	34
Figura 25 : Terreno do projeto.....	34
Figura 26 : Terreno do projeto.....	34
Figura 27: Terreno do projeto.....	35
Figura 28: Terreno do projeto.....	35
Figura 29: Terreno do projeto.....	35
Figura 30: Terreno do projeto.....	36
Figura 31: Terreno do projeto.....	36
Figura 32: Terreno do projeto.....	37
Figura 33: Terreno do projeto.....	37

Figura 34: Terreno do projeto.....	37
Figura 35: Mapa altimétrico do Terreno	38
Figura 36: Mapa de Edificações existentes no Terreno	38
Figura 37: Mapa de vias de acesso ao terreno	39
Figura 38: Projeto Shopping Paseo Zona Sul.	45
Figura 39: foto do Shopping Paseo.	46
Figura 40: Acesso principal	48
Figura 41: Calçamento Circulação	48
Figura 42: Passarelas e vegetação	48
Figura 43: Bancos e Play Ground	48
Figura 44: Piso Emborrachado	49
Figura 45: Lago Artificial.....	49
Figura 46: Edificações e Paisagismo	50
Figura 47: Circulação Vertical	50
Figura 48: Informações e iluminação	51
Figura 49: Foto Projeto Boulevard Laçador.....	51
Figura 50: Estacionamento e edificações.....	54
Figura 51: Estacionamento e edificações.....	54
Figura 52: Praça para convívio e avião de visitaç�o	54
Figura 53: Campo de futebol e Vista para pista Aeroporto.....	54
Figura 54: Playground	55
Figura 55: Circula�o	55
Figura 56: Mapa do local	55
Figura 57: Estacionamento	56
Figura 58: Foto Projeto Viva Open Mall.	57
Figura 59: Cobertura circula�o	58
Figura 60: Circula�o Vertical	59
Figura 61: Centro Comercial de LingGang	60
Figura 62: Centro Comercial de LingGang.....	60
Figura 63: High Line New York.....	61
Figura 64: Pain�l A�o Corten	62
Figura 65: Capela GN	62
Figura 66: A Galeria em Camadas	63

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Quadro de Definições de Shopping Center conforme área.	11
Tabela 2: Dados Populacionais.....	15
Tabela 3: Mapa da cidade de Eldorado do Sul.....	19
Tabela 4: PDDUA da cidade de Eldorado do Sul.....	25
Tabela 5: Quadro populacional da cidade de Eldorado do Sul	28

LISTA DE SIGLAS

ABASCE	Associação Brasileira de Shopping Center
PDDUA	Plano Diretor de Desenvolvimento Ambiental
EUA	Estados Unidos da América
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
FEPAM	Fundação Estadual de Proteção Ambiental
SSMA	Segurança, Saúde e Meio Ambiente

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	1
2. APRESENTAÇÃO DO TEMA	2
2.1. JUSTIFICATIVA	2
2.2. POPULAÇÃO ALVO	2
2.3. OBJETIVO DA PESQUISA	2
2.3.1. OBJETIVO GERAL.....	2
2.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	3
2.4. MÉTODO E TÉCNICAS	3
2.5. ESTRUTURA DA PESQUISA	5
3. REFERENCIAL TEÓRICO.....	5
3.1. CENTRO COMERCIAL.....	5
3.2. SHOPPING CENTER.....	7
3.3. OPEN MALL.....	12
4. ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	13
4.1. A CIDADE DE ELDORADO DO SUL.....	13
4.1.1. CLIMA, RELEVO, HIDROGRAFIA.	16
4.1.2. TENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO ENTORNO	18
4.1.3. DIAGNÓSTICO DE ESTUDO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO	18
4.1.4. CONDICIONANTES LEGAIS	19
4.2. A CIDADE E SEUS BAIRROS	27
4.3. BAIRRO CENTRO	30
4.4. O TERRENO	31
5. DIRETRIZES DO PROJETO.....	40
5.1. PROGRAMA DE NECESSIDADES	40
5.2. AGENTES DE INTERVENÇÃO	41
6. APLICAÇÃO DOS MÉTODOS E TÉCNICAS ADOTADOS	41

7.	ESTUDO DE CASO	44
7.1.	REFERENCIAL 01 - SHOPPING PASEO ZONA SUL	45
7.1.1.	FICHA TÉCNICA	45
7.1.2.	CIDADE BAIRRO E SÍTIO	46
7.1.3.	LEITURA DO LUGAR E PARTIDO ADOTADO	46
7.1.4.	MATERIAIS ADOTADOS	51
7.2.	REFERENCIAL 02 - BOULEVARD LAÇADOR	51
7.2.1.	FICHA TÉCNICA	52
7.2.2.	CIDADE BAIRRO E SÍTIO	52
7.2.3.	LEITURA DO LUGAR E PARTIDO ADOTADO	53
7.2.4.	MATERIAIS ADOTADOS	56
7.3.	REFERENCIAL 03 - VIVA OPEN MALL	57
7.3.1.	FICHA TÉCNICA	57
7.3.2.	CIDADE BAIRRO E SÍTIO	57
7.3.3.	LEITURA DO LUGAR E PARTIDO ADOTADO	58
7.3.4.	MATERIAIS ADOTADOS	59
8.	REPERTÓRIO	60
9.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	64
10.	REFERÊNCIAS	65
11.	ANEXOS	66

1. INTRODUÇÃO

A Cidade de Eldorado do Sul está situada na região metropolitana de Porto Alegre, e como tantas outras cidades dormitório não tem seu comércio desenvolvido, dependendo assim, do comércio da capital, não oferecendo aos habitantes e trabalhadores da cidade um comércio que atenda a suas necessidades.

Dessa forma o estudo a ser feito dará subsídios para elaboração de um anteprojeto que visa criar um centro comercial que atenda às necessidades de comércio e de lazer na cidade de Eldorado do Sul. A área escolhida é de fácil acesso à população e perto da zona industrial da cidade e está situada no bairro Centro, região central e de fácil acesso.

Na pesquisa foi possível verificar a aceitação do público relacionado a implantação do Open Mall na cidade, além dos novos empregos que serão gerados para os moradores, já que atualmente o comércio local é pouco explorado, basicamente existente na zona industrial, onde a maior parte dos trabalhadores não são moradores da cidade de Eldorado do Sul e os moradores da cidade, conseqüentemente, dependem de empregos, ofertados na capital.

O comércio a ser implantado será baseado nas escolhas que os moradores e trabalhadores pesquisados definiram como prioridade para que atenda às suas reais necessidades.

O estilo de shopping Open Mall surgiu nos Estados Unidos nos anos 80 e caracteriza por ser uma solução arquitetônica que viabiliza menos custo de manutenção e espaços mais agradável ao público pois tem mais interação com seu entorno imediato. Possui menores proporções de espaço que um Shopping Center convencional.

Atualmente esse tipo de empreendimento vem ganhando força no Brasil pelo seu custo e por necessitar de espaços menores para sua implantação, além de não necessitar de grandes mudanças de infraestrutura do seu entorno, já que são voltados para os moradores dos próprios bairros onde são implantados.

2. APRESENTAÇÃO DO TEMA

2.1. JUSTIFICATIVA

A cidade de Eldorado do Sul é uma cidade dormitório, ou seja, muito dependente da capital e de outras cidades do seu entorno, principalmente no setor de comércio e lazer. A cidade oferece pouca estrutura, muitas vezes precárias, sendo assim a população quando necessita de algum serviço ou fazer compras, normalmente tem que se deslocar a outras cidades para conseguir sanar as necessidades.

Outro ponto que foi levado em consideração refere-se à população da cidade, considerada jovem pelas pesquisas divulgadas pela prefeitura. A cidade não oferece locais de encontro, bares e restaurantes, fazendo com que a população tenha que se deslocar também até a capital para ter acesso a esse tipo de entretenimento.

A proposta de um Open Mall, justifica-se na medida que se encaixa nas características urbanas de Eldorado do Sul, ter um gabarito de alturas baixo, pois o plano diretor na maioria das regiões, não permite edificações superiores a 12m de altura e a baixa altura é uma característica de um Open Mall. Considero também interessante a sua forma mais aberta interligando as edificações com pátios e integrando com o seu entorno imediato, características que estão mais próximas à realidade da cidade. Propor um shopping center, com uma estrutura de grandes proporções e densa considero estar fora do contexto da cidade e de sua população.

2.2. POPULAÇÃO ALVO

A população alvo são os moradores e trabalhadores da cidade de Eldorado do Sul e possivelmente poderá atender uma demanda da população jovem de Guaíba para as atividades de lazer.

2.3. OBJETIVO DA PESQUISA

2.3.1. OBJETIVO GERAL

O objetivo da pesquisa é dar o embasamento teórico para o projeto de um Open Mall na cidade de Eldorado do Sul, trazendo comércio, lazer e oportunidades de emprego, agregando assim a economia da cidade.

2.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Entender qual a melhor forma de implantação de um Open Mall na cidade, verificando quais os impactos positivos e negativos que isso traz para a cidade.
- Estudar os materiais, entender quais os mais apropriados para projeto proposto, quais se adequam mais às edificações;
- Conhecer referências arquitetônicas, estudo de volumetrias e formas de edificações;
- Entender o funcionamento de centros comerciais, shopping center e de Open Mall;
- Sendo o Open Mall um local que integra espaços abertos e fechados, estudar materiais, estruturas e volumetrias que possibilitem boas soluções adequadas ao clima da região.
- Entender a melhor forma de integrar a praça central existente ao Open Mall, bem como as quadras adjacentes.

2.4. MÉTODO E TÉCNICAS

Segundo o GIL, 1995, no processo de busca de ideias de aprimoramento em torno dos mais diversos aspectos relacionados ao tema, foi estabelecida uma metodologia que se classifica como exploratória. A pesquisa exploratória "inclui pesquisas bibliográficas, documental e de coleta de dados" (GIL, 1995).

Tendo em vista as circunstâncias especiais desta pesquisa, propõe-se adotar os métodos de levantamento de dados: pesquisa bibliográfica, pesquisa documental e pesquisa de campo.

a) Pesquisa bibliográfica

Nesta etapa buscou-se documentos bibliográficos que ajudem na construção do referencial teórico, a compreender melhor os dados a serem coletados e o entender o tema a ser desenvolvido.

b) Pesquisa Documental

A pesquisa documental de dará, basicamente, a partir de:

- Análise de documentação disponibilizados pela prefeitura de Eldorado do Sul;
- Pesquisa dos aspectos físicos e infraestrutura disponível na localização escolhida;
- Normas técnicas referentes ao tipo de projeto proposto.

c) Pesquisa de Campo

A pesquisa de campo se dará através de um questionário estruturado, aplicado via Google formulário para a população residente na cidade, bem como os trabalhadores e visitantes. Também foram feitas visitas in loco para compreender o terreno e seu entorno.

Após a etapa de levantamento foi executado o registro, seleção e organização do material coletado. Esta etapa refere-se a uma análise minuciosa, que foi realizada com base nos dados obtidos. Os dados do questionário foram tabulados e organizados de forma que seus resultados fossem analisados com uma postura crítica, para que as informações possam servir de embasamento na construção do programa de necessidades do projeto a ser desenvolvido, bem como desejos da população.

As visitas serviram para além de conhecer o local e seu entorno, compreender as necessidades locais, suas relações e apropriar a autora do espaço em que vai ser inserido o projeto

O material analisado resultou em pontos como:

- Estudo de viabilidade do local escolhido para implantação do Projeto;
- Melhor entendimento dos estudos de caso pesquisados como referencial;
- Uma melhor definição e entendimento do tema do projeto;
- Elaboração de um programa de necessidades que atenda de forma adequada e coerente, assim como o pré-dimensionamento dos ambientes;
- Elaboração de material escrito e gráfico a partir do material pesquisado;

Após essas análises, as conclusões da pesquisa foram utilizadas na elaboração e do relatório final e na construção deste trabalho de pesquisa que vai

servir de base para o anteprojeto a ser desenvolvido na disciplina de trabalho de graduação II.

2.5. ESTRUTURA DA PESQUISA

Para obter um resultado satisfatório e de bom entendimento a estrutura da pesquisa ficou organizada da seguinte forma: Introdução, apresentação do tema, referencial teórico, área de intervenção, diretrizes do projeto, aplicação dos métodos e técnicas adotados, estudos de caso, repertório e considerações finais.

No capítulo 1, é feita uma introdução do assunto que será apresentado no trabalho, no 2 o tema é apresentado.

No capítulo 3, são apresentados os referenciais teóricos que falam sobre a história e evolução dos centros comerciais e Shopping center até a chegada do Open Mall.

No capítulo 4, será apresentada a Cidade de Eldorado do Sul e o Terreno escolhido para a implantação do Open Mall e as Normas e Leis municipais que serão adotadas. No próximo capítulo será apresentado o programa de necessidades e pré-dimensionamento de áreas.

No capítulo 6, vamos falar dos métodos de pesquisas utilizados para obter informações.

No capítulo 7, foram apresentados três estudos de caso que serviram como base da pesquisa e direcionamento e no capítulo 8 irá apresentar o repertório de materialidade e volumetria que tenho como pretensão para o projeto.

No capítulo 9 será apresentado a análise e conclusão que tive em relação a todo o estudo feito.

3. REFERENCIAL TEÓRICO

3.1. CENTRO COMERCIAL

Tem se como entendimento que um centro comercial é uma grande edificação com comércio independente de seu entorno imediato, ou seja, possui um planejamento estratégico para que funcione independentemente desse entorno.

Conforme Conceito, “um centro comercial se caracteriza por ser um edifício com diversas lojas e espaços comerciais, disponibilizando várias opções para potenciais clientes, a fim de realizarem suas compras ou serviços nos estabelecimentos” (CONCEITO, 2019).

Em sua estrutura estão salas que são alocadas para os mais variados tipos de comércio, diferentes tipos de entretenimento, como sala de jogos e cinemas, parque para crianças e adultos, possui também área gastronômica com inúmeras opções de refeições para variados gostos. Seguindo a linha de características básicas devemos também lembrar que em sua grande maioria, centros comerciais possuem lojas “âncoras”, ou seja, lojas bastante conhecidas pela população que funcionam como o próprio nome diz e assim atraindo o público ao centro comercial.

Os estabelecimentos são de variados segmentos, normalmente atendendo as necessidades da população que fará uso do local.

Estudos apontam que os primeiros centros comerciais surgiram no século X a.c. no então Oriente Médio. O primeiro centro comercial a surgir na história foi o Grand Bazaar.

Figura 1: Grand Bazaar



Fonte: Deutsche Walle, 2018

Conforme a imagem 01, o Grand Bazaar está localizado onde atualmente é conhecido como Irã, o local possui uma área coberta de mais de 10km e funciona até hoje. O Bazaar conta com várias lojinhas e oferece muitas especiarias da culinária local, assim como restaurantes.

Outro grande centro que é bastante conhecido é o Mercado Coberto de Oxford (*Oxford Covered Market*) que está localizado na Cidade de Londres, iniciou suas atividades em 1774 e está em funcionamento até os dias atuais.

Figura 2: Mercado Coberto de Oxford



Fonte: The Covered Market Oxford, 2019

Esses centros comerciais mais antigos possuem bastante características de Mercados Públicos, pois possuem bancas de variadas mercadorias e de culinárias.

Segundo estudo realizado pela Dra. Arquiteta e Urbanista Maria Pronin, esse novo conceito de centro comercial surgiu da necessidade dos grandes países desenvolvidos se reerguer após a Segunda Guerra Mundial, os primeiros modelos de shopping center inicialmente eram de locais com interação com seu entorno imediato, os atuais modelos de Open Mall e serviam basicamente para melhorar a vida da população que poderia encontrar tudo em um só lugar.

3.2. SHOPPING CENTER

O termo shopping center surgiu após a Segunda Guerra Mundial com a reconstrução de países desenvolvidos. Segundo PRONIN, os shopping center só iniciaram nos anos 50, “surgiram os primeiros shoppings centers ancorados por lojas de departamento”, os primeiros foram de Seattle e o Farmingham, ambos nos EUA . O modelo dessas edificações comerciais teve origem em lojas, galerias e mercados”

(PRONIM, 2013). Em seu artigo para o Colóquio Internacional sobre comércio e cidades a autora nos lembra que:

“Nicolaus Pevsner (2013) aponta o surgimento do primeiro shopping centers em Rotterdam na Holanda, o Lijnbaan, inaugurado em 1953, o que seria o modelo mundial. Seu projeto é de Van der Broek e Bakema. A partir da popularização desses centros nos Estados Unidos, na década de 50 e 60, passam a proliferar pelo mundo” (PRONIN, Maria, 2013).

O autor Nicolaus Pevsner aponta como edificação modelo mundial, aquelas de grandes proporções, com poucos acessos a áreas externas, estacionamento coberto, grande número de lojas e amplos corredores, que antes de serem lançadas nos EUA, já haviam sido construídos na Holanda e então a partir disso foram se proliferando pelo mundo todo até os tempos atuais. “Sua forma arquitetônica continha um espaço central vazio, com iluminação zenital e mezaninos” (PRONIM, 2013).

“A ABRASCE considera shopping center os empreendimentos com Área Bruta Locável (ABL), normalmente, superior a 5 mil m², formados por diversas unidades comerciais, com administração única e centralizada, que pratica aluguel fixo e percentual. Na maioria das vezes, dispõe de lojas âncoras e vagas de estacionamento compatível com a legislação da região onde está instalado” (Associação brasileira de Shopping Center, 2019).

Uma grande área comercial, independentemente de seu entorno, quando relacionado a comércio, com estacionamento próprio, Shopping center funcionam como pequenas cidades, um espaço totalmente planejado e voltado para facilitar e estimular o consumo. Sua estrutura é formada por uma grande edificação totalmente separada de seu entorno, diferente de um centro comercial que pode se identificar ser uma galeria aberta, sem necessidade econômica de interação com o comércio de seu entorno, porém com fácil acesso, já no caso de uma edificação de shopping center convencional a edificação de grande volume o acesso ao seu interior se dá apenas por portas, em seu interior é composto por salas que serão locadas para variadas formas de comércio, entretenimento e também oferecendo variadas opções gastronômicas assim como no centro comercial, porém em proporções muito maiores, obedecendo a normas estipuladas pela administração geral do local. O que também é comum ao centro comercial é a relação com a loja âncora, porém em um

shopping center, a grande maioria das lojas são lojas conhecidas a nível nacional e até internacional, o que ocorre também quando falamos de gastronomia. Devido a duas grandes proporções os estabelecimentos são de variados segmentos e até ocorre de lojas do mesmo segmento que competem diretamente estarem no mesmo empreendimento. O principal princípio de um Shopping Center é o mesmo de um Centro comercial, atender a necessidade da população.

Conforme Frugoli e Ornstein, Shopping centers são ambientes onde a propriedade privada voltada e focada na utilização pública, ou seja, locais projetados para comércios de variados segmentos, com o maior número de variedade possível em um único local, com essa grande variedade de lojas e comércios o intuito do projeto é de atrair a população para que realizem suas compras, ou seja o projeto é voltado ao público. Portanto para Frugoli e Ornstein *“Os shopping centers são empreendimentos de propriedade privada para uso público. O que torna semipúblico o seu caráter geral. A sua organização espacial também se subdivide em espaços semipúblicos, semiprivados e privados” (PINTAUDI, FRUGOLI JUNIOR, 1992; ORNSTEIN, 1995).*

Segundo estudos do Banco Nacional de Desenvolvimento Social - BNDS, Shopping centers têm atingido altos níveis de modernidades e também grande diversificação, dessa forma já atinge uma boa participação nas vendas de varejo, especialmente nos EUA onde esse número já representa metade das vendas do país até o ano de 2005.

No Brasil esse número ainda é um pouco menor, porém já representa uma grande parcela das vendas do varejo, totalizando 14% (esse número não inclui automóveis) e vem mostrando crescimento. com o investimento de grupos estrangeiros nos grupos nacionais esse número tende a aumentar, esse aumento também se dará pela abertura de capitais de diversas empresas, que dessa forma permite a aquisição de parte ou até mesmo o total de um empreendimento com boa localização e bons números de faturamento. No Brasil, com as novas aquisições, representando 48% da totalidade de shopping centers do país estão 7 grupos nacionais, o Principal grupo atualmente é o Aliansce Sonae que foi fundada em 2019 com a fusão das empresas Aliansce Shopping Centers e Sonae Sierra Brasil

totalizando a administração de 40 Shopping Centers, possuindo somente 01 empreendimento no estado, o Shopping Praça Nova Santa Maria na cidade de Santa Maria. Outro Grupo que está entre os principais grupos de shopping Center no Brasil atualmente é o Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A, o Grupo é responsável por 16 dos principais Shopping centers do País, Só no estado do Rio grande do sul, o Grupo possui 03 Shopping, entre eles o Shopping Center Iguatemi e o Shopping Center Praia de Belas, dois dos principais da Capital Porto Alegre. (Setor de Shopping Center no Brasil: Evolução Recente e Perspectivas - BNDES Setorial, Rio de Janeiro, 2007).

De acordo com a Associação Brasileira de Shopping Centers - ABRASCE, no ano de 2020 no Brasil, existem 601 shopping centers, sendo 587 já em funcionamento efetivo e 13 com previsão de inauguração em 2021, empregando 998 mil funcionários, e um faturamento de 128,8 bilhões no ano de 2020 representando uma grande contribuição na economia nacional.

Conforme gráfico abaixo, podemos analisar o número de empreendimentos em operação por estado fornecido pela ABRASCE:

Gráfico 01: Gráfico referente ao número de Shoppings no Brasil



Fonte: elaborada pela autora, 2021.

Ainda conforme a ABRASCE, existem definições no ramo de varejo de shopping center, de acordo com os critérios adotados pela Associação. Ela constitui uma atualização de classificações anteriores, que a ABRASCE vem editando desde

1986. A classificação atualizada foi aprovada pelo Conselho Deliberativo da associação em dezembro de 2000, conforme abaixo:

Tabela 1: Quadro de Definições de Shopping Center conforme área.

TIPO	PORTE	ABL
Tradicional	Mega	Acima de 60.000 m ²
	Regional	De 30.000 a 59.999 m ²
	Médios	De 20.000 a 29.999 m ²
	Pequenos	Até 19.999 m ²
especializado - Podem ser do tipo Outlet, Life Stiles ou Temáticos	Grandes	Acima de 20.000 m ²
	Médios	De 10.000 a 19.999 m ²
	Pequenos	Até 9.999 m ²

Fonte: ABRASCE, 2019.

Segundo Fernando Garrefa (2007) em seu Artigo: A EVOLUÇÃO DA INDÚSTRIA DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL: TENDÊNCIAS RECENTES, o primeiro empreendimento do modelo “habitual” de Shopping center implantado no Brasil foi em 1966. A evolução dos modelos passou por várias transformações até a atualidade, sempre sofrendo influência do crescimento econômico do país. (GARREFA, 2007)

O primeiro período foi dado entre 1966 e 1980 onde as primeiras ações para os empreendimentos foram de empresas sem especialização na área, nesse período o país também passava por um grande crescimento econômico, tendo incentivos para projeto de urbanização e aceleração do PIB, resultando em modelos não padronizados de empreendimentos, no final da década de 70 surgiram então dois grandes grupos voltados para o setor.

O segundo período destacado por Garrefa, foi entre 1980 e 1994, nesse período houve a aceitação da população brasileira dos modelos de shopping centers ofertados, aumentando o número de empresas familiares, outro ponto importante foram os Financiamentos pelos fundos de pensão que possibilitaram novas edificações de maior porte e melhoria das já existentes. (GARREFA, 2007)

O terceiro período apontado pelo mesmo autor é de 1994 até 2006, período em que ocorreu a grande Revolução Monetária Nacional, que fez com que diminuíssem os recursos financeiros e de investimentos, forçando o mercado a buscar novas formas para manter os empreendimentos. Nesse período foi que surgiu um novo modelo de Shopping Center, apresentado como centro de entretenimento, com tendência de ancoragem no setor de serviço, lazer e entretenimento. O quarto e último período dá-se de 2006 até o atual momento, nesse período obteve-se investimentos estrangeiros como não havia acontecido antes (GARREFA, 2007).

3.3. OPEN MALL

Em 10 de Outubro de 2010 em reportagem para o Jornal Folha de São Paulo, a jornalista Fernanda Ezabella, destaca que no ano de 2006 houve uma mudança nos modelos de shopping center dos EUA, esses novos modelos são de forma mais atrativa, ao ar livre.

Esse novo formato de shopping center é conhecido como “open-air mall” que vem com o conceito de integração com o espaço urbano, inspirado em antigas ruas de compra, esse modelo proporciona a seus usuários maior tempo ao ar livre, não deixando de ter comodidades de compra que outro modelo de shopping centers apresenta.

Um shopping center de modelo regional apresenta um modelo amplo, com atrações principais, lojas âncoras tradicionais, hipermercados e/ ou lojas de departamentos. Sua estrutura de circulação normalmente tem lojas voltadas para um *mall* interno, que tem como referência uma rua com lojas, de um centro de cidade. Já um shopping comunitário, ou *open mall*, apresenta as mesmas características, porém em menor tamanho. Já o shopping de vizinhança é o que atende as

necessidades mais básicas, necessidade do dia a dia, normalmente possui um supermercado como loja âncora e um conjunto de lojas oferecendo artigos variados.

Os modelos de Shopping center irão variar de acordo com a necessidade apresentada pela população que irá utilizar o espaço, por exemplo os “shoppings especializados é voltado para um mix específico de lojas de um determinado grupo de atividades, tais como moda, decoração, náutica, esportes ou automóveis, enquanto o outlet center consiste em sua maior parte em lojas de fabricantes vendendo suas próprias marcas com desconto, além de varejistas de ponta de estoque”

Existe também o festival center que está quase sempre localizado em áreas turísticas e é basicamente voltado para atividades de lazer, com restaurantes, fast-food, cinemas e outras diversões (CISC, 2009).

4. ÁREA DE INTERVENÇÃO

4.1. A CIDADE DE ELDORADO DO SUL

Emancipada em 1985 a cidade de Eldorado do Sul está situada na região metropolitana de Porto Alegre, a 12 km da capital Gaúcha. Tem sua história iniciada na metade do século XVIII onde suas terras foram ocupadas por estancieiros açorianos. Em meados de 1930 a região banhada pelo Lago Guaíba começou a servir de balneário turístico para a população porto-alegrense e de porto, para barcos que faziam a travessia até a capital como meio de transporte. A partir de 1960 a área veio a ser ocupada por colonizadores de descendência alemã, que chamaram o local inicialmente de “Balneário Sans Souci”, composta por propriedades privadas que tinham como principal meio de sustento a pecuária e a cultura de arroz.

Em 1960 houve a construção da BR 116 e da Ponte do Jacuí, e a partir de então as áreas passaram a ser fracionadas em chácaras e lotes e vendidas para finalidade habitacional. Devido à grande proximidade e ao fácil acesso à capital, em meados da década de 70 houve um grande aumento na procura de terrenos para moradia e um aumento populacional, dando origem então à “vila Medianeira”.

Em 1985, foi dado início aos trabalhos para a emancipação da localidade que até então pertencia a cidade de Guaíba, o objetivo era buscar melhoria das condições e também do desenvolvimento urbano. Então em 8 de julho de 1998 a localidade foi desmembrada da cidade de Guaíba e então foi criado o Município de Eldorado do Sul, seu nome vem de origem espanhola e tem significado de “Terra do Ouro”.

A cidade de Eldorado do Sul faz parte da região metropolitana de Porto Alegre e da área de preservação ambiental do Delta do Jacuí, banhadas pelos rios Jacuí e o lago Guaíba, a cidade possui belas paisagens e tem topografia plana, oferecendo bastante opções para turismo.

Em sua principal economia está destacado o cultivo de arroz, a pecuária e a produção de hortifrutigranjeiros. Devido a sua proximidade com a capital o setor imobiliário vem se destacando, juntamente com o polo industrial que vem crescendo devido a infraestrutura que a cidade oferece para grandes empresas de variados segmentos.

Eldorado do Sul faz divisa com a Capital Porto Alegre, Guaíba, Charqueadas, Arroio dos Ratos e São Jerônimo possui uma área total de 510,992 km², sendo que área urbana corresponde a 156,349 km² e a área rural 354,643 km². Em 2018, o município contava com 6.945 propriedades rurais. No mapa abaixo podemos identificar a Cidade de Eldorado do Sul na região metropolitana de Porto Alegre

Figura 3: Mapa da Região Metropolitana de Porto Alegre



Fonte: Metropolitana, 2018

Conforme o mapa abaixo, é possível observar a área da Cidade de Eldorado do Sul e suas divisas.

Figura 4: Mapa da cidade de Eldorado do Sul



Fonte: Google Maps, 2019

Conforme o IBGE de 2010 estimou a população da cidade em 38.851 habitantes, outros dados referentes a cidade podem ser vistos no quadro 01.

Tabela 2: Dados Populacionais

DADOS POPULACIONAIS:
● População residente: 38.581 hab. (estimada IBGE/2010)
● População Residente Urbana: 30.800 (IBGE/Censo 2010)
● População Residente Rural: 3.543 (IBGE/Censo 2010)
● Densidade Demográfica: 67,38 habitantes por km ²
● Nº de Eleitores: 27.020 (Tribunal Regional Eleitoral/2018)
● Homens: 16.999 (IBGE/Censo 2010)
● Mulheres: 17.344 (IBGE/Censo 2010)
● Domicílios: 13.635 (IBGE/Censo 2010)
● Média de moradores em domicílios particulares ocupados: 3,10 (IBGE/Censo 2010)

Fonte: Censo IBGE, 2010

4.1.1. CLIMA, RELEVO, HIDROGRAFIA.

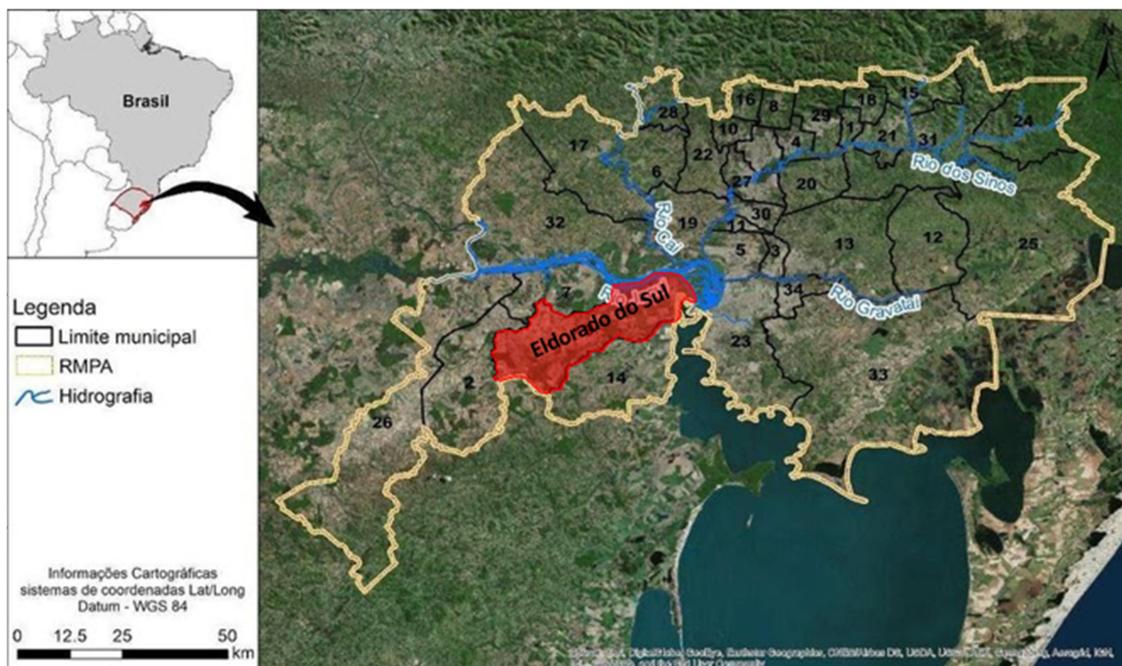
Conforme mapa abaixo, podemos verificar que o relevo da Sede de Eldorado do sul não apresenta grandes variações de altitude, sendo considerada uma cidade “plana”, mantendo uma variação de 6m a 17m.

Figura 5: Mapa de relevo



Fonte: Topographic, 2021.

Figura 6: Mapa da Hidrografia

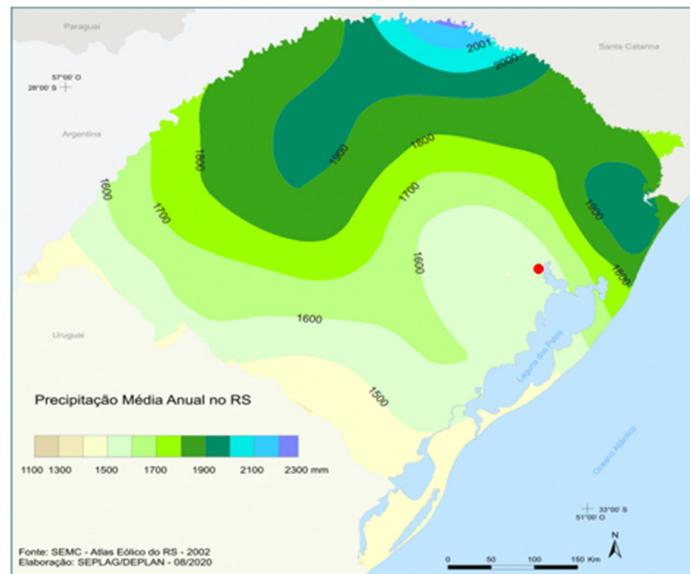


Fonte: Research Gate, 2020.

Mapa de localização da Região Metropolitana de Porto Alegre (RMPA) esta área está localizada na região centro-leste do Rio Grande do Sul / Brasil. Limita-se com a Lagoa dos Patos a sul, uma área com maior elevação e relevo acidentado a norte, e a cerca de 50 quilômetros da costa a oeste.

Conforme Mapa abaixo, podemos observar que o mapa de precipitação anual de chuvas a média da cidade fica em torno de 1500 mm anual.

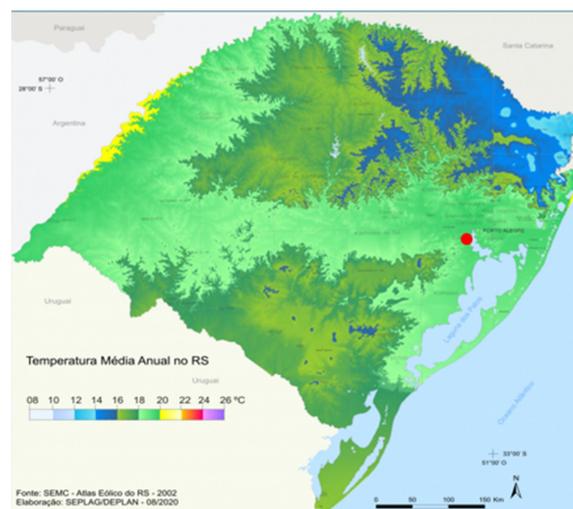
Figura 7: Mapa de precipitação de chuvas



Fonte: SAMC, 2002.

Em relação a temperatura, a cidade apresenta uma média anual de 18 a 20°C

Figura 8: Mapa temperatura média anual



Fonte: SEMS, 2002.

4.1.2. TENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO ENTORNO

A Prefeitura possui propostas para a região, entre elas a implantação de um terminal rodoviário que terá ligação direta com o terreno proposto para a implantação do Open Mall. A região tem possibilidade de crescimento e o plano permite edificações de grande porte.

Figura 9: Mapa da cidade de Eldorado do Sul



Fonte: Prefeitura de Eldorado do Sul, 2019.

4.1.3. DIAGNÓSTICO DE ESTUDO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Segue abaixo a matriz FOFA onde foi possível identificadas as principais questões a serem observadas no terreno definido para implantação do Open Mall, foram analisados pontos do entorno imediato, do bairro e da cidade como um todo.

Quadro 1: Matriz FOFA Eldorado do sul

FORÇAS	FRAQUEZAS
<p>Localização central</p> <p>Terreno com área adequada</p> <p>Vias de acesso largas</p>	<p>Volume construtivo Baixo</p> <p>Ruas do entorno não possuem calçadas para pedestres</p>

Fácil acesso	
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
Acoplar a praça Central Criação de Empregos Implantação de comércios e serviços	Alagamento

Fonte: Autora, 2021.

4.1.4. CONDICIONANTES LEGAIS

4.1.4.1. LEIS MUNICIPAIS

Conforme o Mapa de Zoneamento do PDDUA da Cidade de Eldorado do Sul, o Terreno está situado na ZA C1 e seus índices construtivos foram definidos pelas Normas Urbanísticas conforme dados abaixo na tabela de normas urbanísticas da cidade de Eldorado do Sul

Tabela 3: Mapa da cidade de Eldorado do Sul

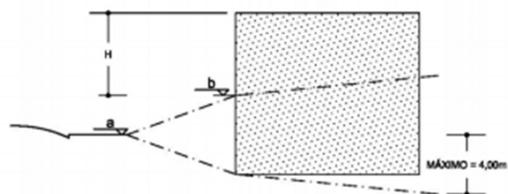
Zona Ambiental	Atividades - Especificação no Anexo 3.4	Índice de Aproveitamento	Taxa de Ocupação / TO	Altura Máxima	Recuo de Jardim Mínimo
C1	residencial, unifamiliar e multifamiliar, comércio e serviços, equipamentos urbanos e comunitários	IA=3** QI=120m ²	90% no térreo e 2º pavimento 75% demais pavimentos	30,00 m	2,00m

Fonte: Prefeitura de Eldorado do Sul, 2019.

Referente à Altura das edificações, segue imagem abaixo

Figura 10: PDDUA da cidade de Eldorado do Sul

FIGURA 36 – ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

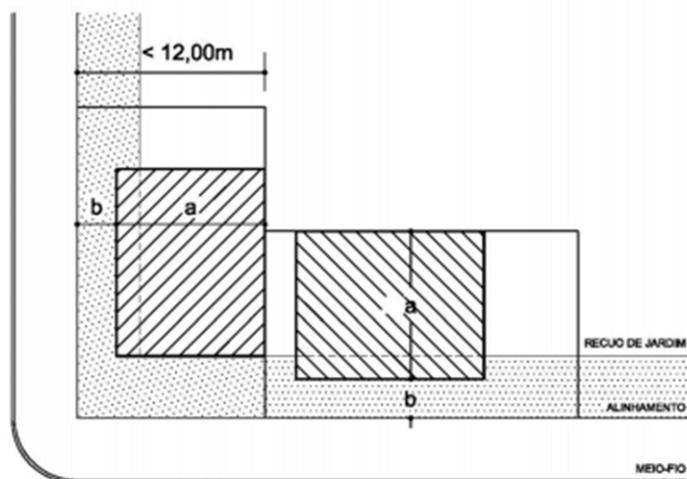


a - cota altimétrica no eixo do passeio
 b - cota altimétrica do terreno natural no plano da fachada (no centro da mesma)
 H - altura do prédio

Fonte: Prefeitura de Eldorado do Sul, 2019.

Figura 11: PDDUA da cidade de Eldorado do Sul

FIGURA 37 – RECUO DE JARDIM

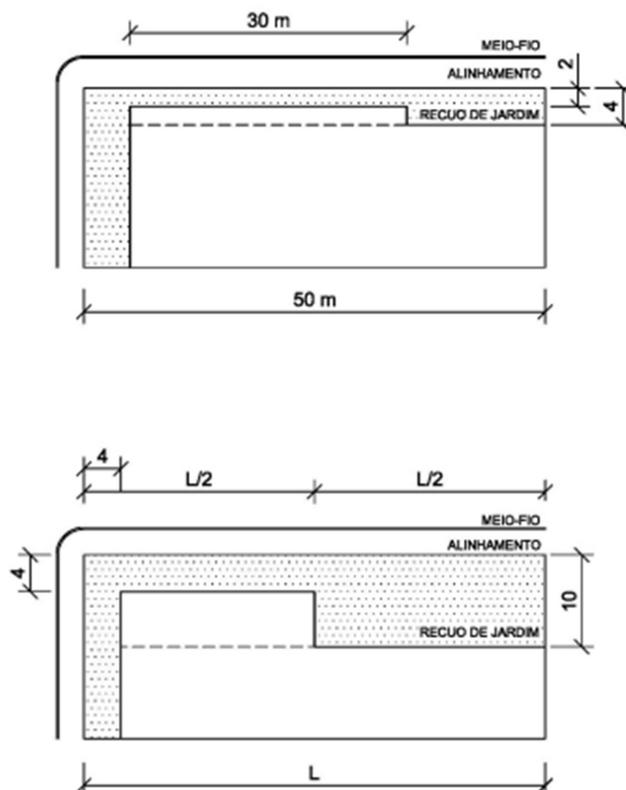


FAIXA EDIFICÁVEL
 a - faixa edificável = 8,00m
 b - remanescente = recuo de jardim

Fonte: Prefeitura de Eldorado do Sul, 2019.

Figura 12: PDDUA da cidade de Eldorado do Sul

FIGURA 38 – RECUO DE JARDIM



Fonte: Prefeitura de Eldorado do Sul, 2019.

Anexo 3.1 do PDDUA de Eldorado do Sul - CATEGORIA 2 - Comercial e de Serviços

- Supermercados - comércio de produtos alimentícios e de uso doméstico com área construída maior de 300,00 m² (trezentos metros quadrados);
- Galeria comercial – conjunto de lojas com área construída entre 300,00 e 1.000,00 m² (trezentos e mil metros quadrados);
- Centro comercial e shopping center - conjunto de lojas com área construída superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados) de área construída;
- Centro empresarial – prédio ou conjunto de prédios de serviços com área construída superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados);

Anexo 3.3 do PDDUA de Eldorado do Sul - Atividades que Exigem Estudo de Impacto de Vizinhança

- Empreendimentos de comércio e serviços com área superior à 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados) ou com mais de 300 (trezentas) vagas para guarda de veículos;
- Supermercados e similares com área construída superior à 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados);
- Centros comerciais e shopping centers com área construída superior à 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados);
- Atividades noturnas de bares, restaurantes, danceterias e similares com área construída superior à 1.000,00 m² (mil metros quadrados)

Anexo 6 do PDDUA de Eldorado do Sul – Parâmetros para Estacionamento

Figura 13: PDDUA da cidade de Eldorado do Sul

2 - USO NÃO RESIDENCIAL – atender nota de rodapé e condicionantes de 1 a 9				
2.1. Comércio e Prestação de Serviços				
comércio e serviços em geral	até 300m ² de AC	Facultativo		
	acima de 300m ² de AC	1 vaga / 100m ² de AC		
centro comercial, shopping center		1 vaga / 25m ² de ABL	de 2000 a 3000m ² de AC - 1 vaga	alça obrigatória
			de 3000 a 4000m ² de AC - 2 vagas	
			de 4000 a 8000m ² de AC - 3 vagas	alça obrigatória e previsão de ponto de táxi
			de 8000 a 10000m ² de AC - 4 vagas	
			acima de 10000m ² de AC - 5 vagas	

Fonte: Prefeitura de Eldorado do Sul, 2019.

4.1.4.2. LEI COMPLEMENTAR 02 - CÓDIGO DE OBRAS DO MUNICÍPIO DE ELDORADO DO SUL

Art. 27 - Os materiais deverão satisfazer às normas de qualidade relativas à sua aplicação na construção.

Art. 28 - Somente será aprovado projetos para construir, reconstruir ou ampliar edificações em terrenos que atendam às seguintes condições: I - possuam testada para via pública oficialmente reconhecida; II - possuam matrícula individualizada no Cartório de Registro de Imóveis; III - após terem sido vistoriadas e

aprovadas pela Prefeitura Municipal as obras de infraestrutura urbana, quando se tratar de terreno resultante de parcelamento do solo ou unidades autônomas dos condomínios.

Art. 35 - O rebaixamento do meio-fio para o acesso à garagem deverá ser feito sem que haja danos à arborização existente na calçada.

Art. 36 - Não será admitido o rebaixamento de meio-fio em extensão superior à metade da testada do terreno, salvo nos casos em que os terrenos tiverem testada inferior a 6 (seis) metros.

Art. 40 - Os muros frontais e laterais construídos nos recuos obrigatórios de jardim deverão ter altura máxima de 0,80m (oitenta centímetros), não computados os muros de arrimo.

Art. 55 - As fachadas e demais paredes externas das edificações, inclusive as das divisas do lote, deverão receber tratamento e ser convenientemente conservadas, considerando seu compromisso com a paisagem urbana.

Art. 56 - Nas fachadas situadas no alinhamento, as saliências poderão ter no máximo: I - 0,10m (dez centímetros) quando situadas até altura de 3,00m (três metros) em relação ao nível da calçada. II - 0,50m (cinquenta centímetros) quando situadas mais de 3,00m (três metros) acima do nível da calçada e se destinarem à proteção de aparelhos de ar condicionado.

Art. 57 - As fachadas situadas no alinhamento não poderão ter, até altura de 3,00m (três metros), janelas, persianas, venezianas ou qualquer outro tipo de vedação abrindo para o exterior.

Art. 59 - As marquises das fachadas das edificações situadas no alinhamento obedecerão às seguintes condições:

I - Suas projeções devem manter um afastamento mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros), medido da face interna de postes, árvores ou outros elementos situados no passeio;

II - Devem permitir passagem livre com altura igual ou superior a 3,00m (três metros);

Art. 60 - A colocação de toldos será permitida sobre o passeio, desde que atendida as seguintes condições:

I - Serem engastados na edificação, não podendo haver colunas de apoio;

II - Ter balanço máximo de 2,00m (dois metros), ficando 0,50m (cinquenta centímetros) aquém do meio fio ou 1,00m (um metro) quando houver posteação ou arborização;

III - Não possuir elementos abaixo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) em relação ao nível do passeio;

Art. 66 - Para edificações dos mais de dois pavimentos, as escadas serão incombustíveis.

Art. 67 - Todas as escadas deverão ter corrimão contínuo em ambos os lados, obedecendo as seguintes condições;

I - Ter altura de 0,90m (noventa centímetros) em relação a qualquer ponto dos degraus;

II - Estar afastado de 0,04m a 0,05m (quatro a cinco centímetros) das paredes ou guarda corpos, de modo a permitir que a mão possa correr livremente na face superior e nas laterais;

III - Ter prolongamento mínimo de 0,30m (trinta centímetros) antes do primeiro e após o último degrau.

Art. 69 - Nas galerias e centros comerciais, os corredores deverão atender as seguintes exigências:

I - Largura mínima de 4,00m (quatro metros) e nunca inferior a 1/12 (um doze avos) do seu maior percurso;

II - Pé-direito direito mínimo igual a 4,00m (quatro metros) e nunca inferior a 1/12 (um doze avos) do seu percurso.

Art. 71 - Todos os compartimentos deverão ser iluminados e ventilados diretamente para o logradouro ou para áreas de iluminação.

Art. 75 - Os vãos deverão ser dotados de dispositivos que permitam a renovação de ar, com pelo menos 50% (cinquenta por cento) da área mínima exigida.

Art. 77 - Os sanitários poderão ser ventilados natural ou mecanicamente através de dutos, devendo os dutos de ventilação natural serem dimensionados conforme a seção II deste capítulo.

Art. 81 - As portas de acesso às lojas poderão ser computadas, no dimensionamento, como vãos de iluminação e ventilação.

Art. 82 - As lojas em galerias poderão ser ventiladas através da mesma.

Art. 122 - As edificações não residenciais, além de cumprirem todas as disposições deste código que lhes forem aplicáveis deverão:

I - Ter salas de trabalho com pé direito compatível com as necessidades da atividade a que se destinam e nunca inferior a 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

II - Dispor de instalações sanitárias dimensionadas conforme o artigo 112 e nas proporções estabelecidas no quadro a seguir:

Tabela 4: PDDUA da cidade de Eldorado do Sul

ATIVIDADES	NÚMERO MÍNIMO DE CONJUNTOS E/OU APARELHOS
LOJAS GALERIAS CENTROS COMERCIAIS	até 100m ² de área de vendas - 1 conjunto comum a ambos os sexos.
	acima de 100m ² de área de vendas - 1 conjunto masculino e 1 conjunto feminino para cada 300m ² ou fração de área de vendas e 1 local para chuveiro.
	acima de 600m ² de área de vendas - acrescer 1 conjunto feminino, para uso público.

Fonte: Prefeitura de Eldorado do Sul, 2019.

Art. 127 - As garagens e estacionamentos coletivos, além das demais disposições previstas neste Código que lhes forem aplicáveis, deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I - Pé-direito livre mínimo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros);

II - Locais de estacionamento para cada veículo com largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) e comprimento mínimo de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros);

III - vão de entrada com largura mínima de 2,75m (dois metros e setenta e cinco centímetros) exigindo-se largura, no mínimo, correspondente a 2 (dois) vãos, quando a garagem comportar mais de 50 (cinquenta) veículos;

IV - largura livre dos corredores igual a no mínimo 6,00m (seis metros).

Art. 131 - As edificações com mais de 4 (quatro) pavimentos ou com altura igual ou superior a 10m (dez metros), medida do piso do pavimento térreo até o piso do pavimento mais elevado, deverão ser servidos por elevador.

Art. 147 - Todo estabelecimento comercial, industrial, de prestação de serviço, prédios unifamiliares deverão ter instalações de proteção contra incêndios. .

Art. 149 - As edificações e estabelecimentos abrangidos deverão apresentar memorial descritivo da proteção de incêndio elaborado por profissional legalmente habilitado e com respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do CREA.

Art. 156 - Os estabelecimentos cuja atividade obrigue a instalação de chaminé deverão solicitar autorização da FEPAM da SSMA.

Art. 158 - Será obrigatória a instalação de para-raios em toda edificação com mais de 3 (três) pavimentos ou altura superiores a 10m (dez metros) ou área projetada na horizontal superior a 3.000m² (três mil metros quadrados) em edificações destinadas a comércio ou indústrias.

4.1.4.3. NORMAS TÉCNICAS

As normas técnicas que servirão como referência para o desenvolvimento do trabalho final de graduação II são:

NBR 9077 – SAÍDAS DE EMERGÊNCIAS

NBR 9050 – ACESSIBILIDADE

NBR 10898 - SISTEMA DE ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA

NBR 10152 - NÍVEIS DE RUÍDO PARA CONFORTO ACÚSTICO

NBR 17240 - SISTEMAS DE DETECÇÃO E ALARME DE INCÊNDIO

NBR 13714 - SISTEMAS DE HIDRANTES E DE MANGOTINHOS PARA COMBATE A INCÊNDIO

NBR 16401 - CONFORTO TÉRMICO

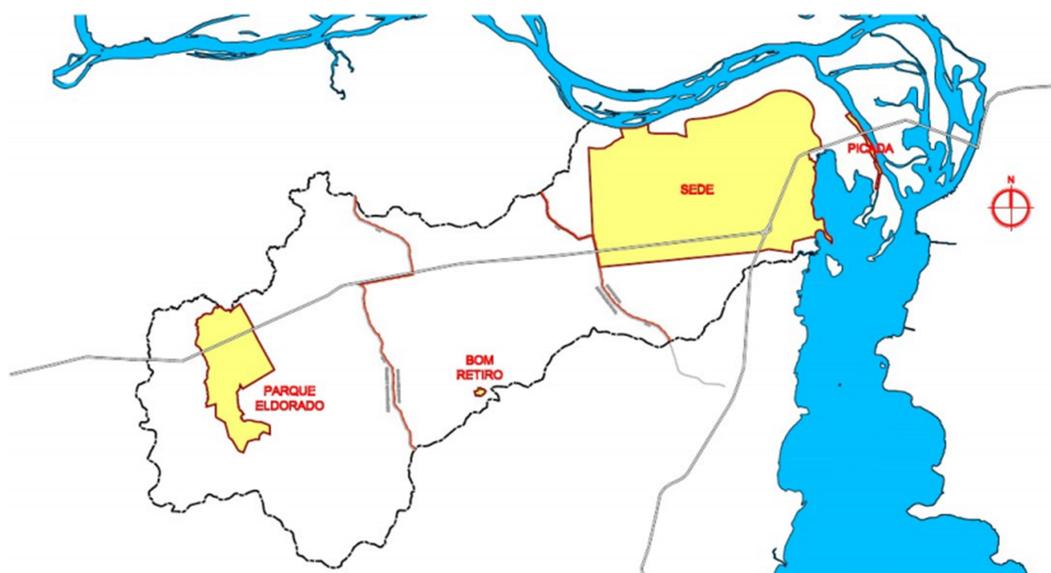
NBR 14 718 - GUARDA - CORPOS PARA EDIFICAÇÕES

4.2. A CIDADE E SEUS BAIRROS

Dividida em 12 bairros, o município de Eldorado está dividido em 4 centros de aglomeração – Parque Eldorado, Bom Retiro, Picada e Sede, o maior dele é a SEDE onde está localizado o maior número de bairros, sendo eles: Centro, Centro Novo, Chácara, Cidade Verde, Itaí, Loteamento, Medianeira e Sans Souci. O Bairro Picada fica às margens do Rio Jacuí na divisa do município com a capital, o Bairro Bom Retiro, que é considerado o “Parque de Rodeios” da cidade, e o Parque Eldorado que são os bairros mais afastados do Centro.

No mapa abaixo é possível verificar a distância entre os centros e a dimensão da Sede em relação aos demais:

Figura 14: Mapa da cidade de Eldorado do Sul



Fonte: Prefeitura de Eldorado do Sul, 2019.

No quadro abaixo (quadro 02) é possível comparar a população residente nos quatro centros de aglomerações da cidade, onde é possível constatar que na Sede é o local onde concentra o maior número de pessoas. Outro item que se destaca é o grande número de crianças entre 6 e 14 anos também na Sede.

Tabela 5: Quadro populacional da cidade de Eldorado do Sul

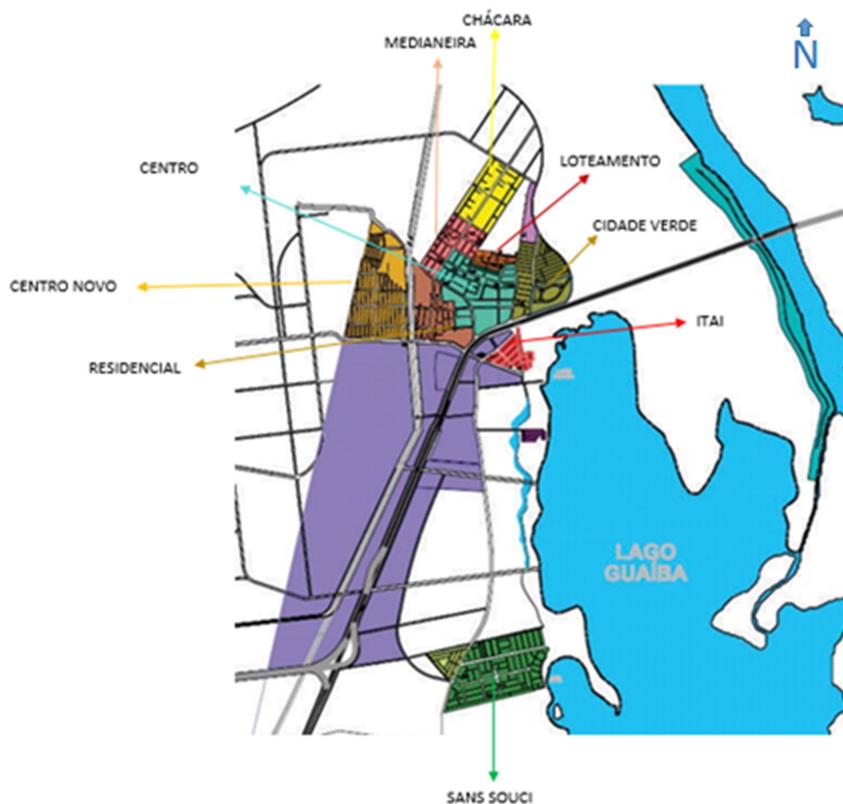
SEDE	BAIRRO PARQUE ELDORADO	BAIRRO PICADA	BAIRRO BOM RETIRO
Domicílios: 9.854	Domicílios: 3.333	Domicílios: 724	Domicílios: 448
Residentes: 28.300	Residentes: 5.097	Residentes: 1.740	Residentes: 946

Homens residentes: 13.875	Homens residentes: 2.594	Homens residentes: 879	Homens residentes: 530
Mulheres residentes: 14.425	Mulheres residentes: 2.503	Mulheres residentes: 861	Mulheres residentes: 416
Crianças de 0 a 5 anos: 2.636	Crianças de 0 a 5 anos: 392	Crianças de 0 a 5 anos: 125	Crianças de 0 a 5 anos: 75
Crianças de 6 a 14 anos: 4.704	Crianças de 6 a 14 anos: 755	Crianças de 6 a 14 anos: 287	Crianças de 6 a 14 anos: 153

Fonte: IBGE censo, 2017

A localidade considerada Sede é onde se encontra o maior centro do município, dispendo em seu território o Poder Legislativo, Executivo, Judiciário e os principais comércios. A sede está situada a 15 min do centro de Porto Alegre.

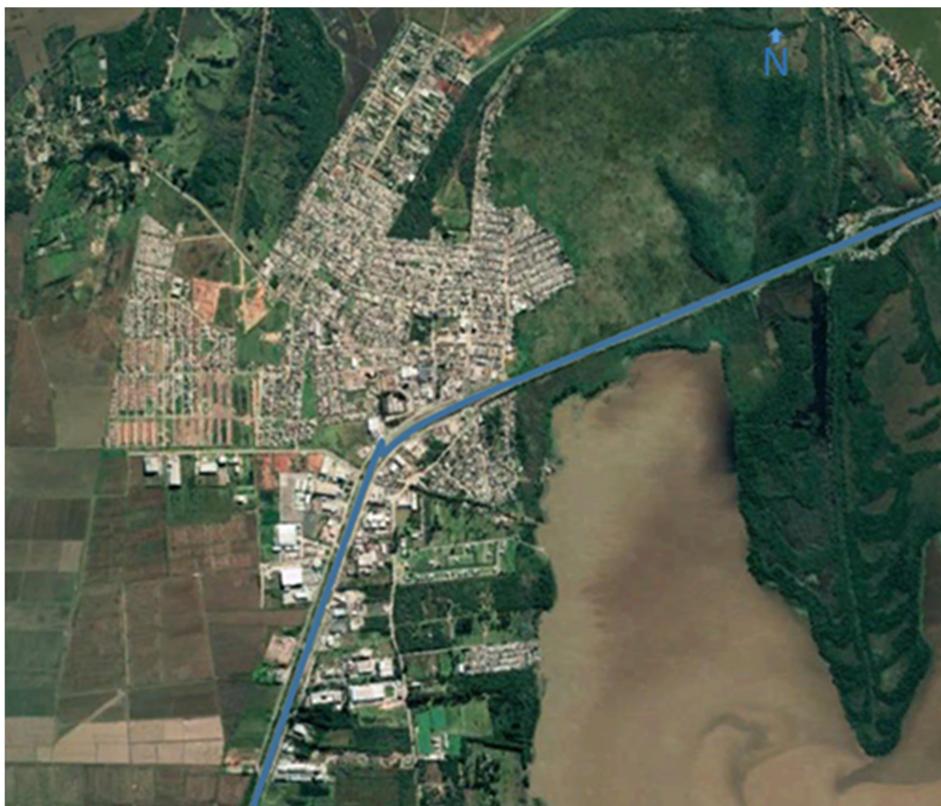
Figura 15: Mapa do Município de Eldorado do Sul



Fonte: Prefeitura de Eldorado do Sul,2019

Na imagem abaixo podemos observar as principais vias da Sede de Eldorado do Sul e o principal acesso à mesma, que é dado pela BR -116. Esta rodovia é uma das principais rodovias brasileiras, pois liga o sul ao norte do país.

Figura 16: Mapa do Município de Eldorado do Sul



Fonte: Google Earth Pro,2020.

4.3. BAIRRO CENTRO

O Bairro Centro está localizado na Sede da cidade de Eldorado do Sul e é nele que o projeto será desenvolvido, conforme imagem 08.

Com um total de 974 domicílios, o Bairro Centro possui 2.556 Residentes, sendo eles 1.244 do sexo masculino, 1312 do sexo feminino e 534 jovens entre 0 e 14 anos.

No Bairro Centro estão localizados os principais equipamentos urbanos, Prefeitura Municipal, Câmara de Vereadores, Brigada Militar, Polícia Civil, e Fórum

Central e Bombeiros, além das duas maiores escolas municipais de Ensino Fundamental da Cidade.

Figura 17: Mapa do Bairro Centro



Fonte: Prefeitura de Eldorado do Sul, 2020.

4.4. O TERRENO

O terreno selecionado para implantação do Shopping Open é de aproximadamente 31.500 metros quadrados. Localizado entre as Avenidas Getúlio Vargas a leste, com fachada de aproximadamente 6.450m e Adão DN Bortowski a oeste com fachada de aproximadamente 6.040m, Rua Emílio P. Gomes a sul com fachada de aproximadamente 7.235m, a zona da cidade reservada para órgãos públicos, onde estão localizadas a praça central de Eldorado do Sul, a CORSAN e o Fórum de Eldorado do Sul a norte, com fachada de aproximadamente 8.530 m.

Figura 18: Mapa do Terreno



Fonte: Google Earth Pro, 2021.

Em visita ao local foram feitas imagens que pode ser analisado o terreno pela vista do observador

Figura 19: Praça Central de Eldorado do Sul

Vista da Avenida Emancipação. Podemos observar a praça central da cidade, local que irá integrar com o Open Mall, a praça fica localizada na área que a cidade reserva para edificações públicas.



Fonte: Autora, 2021

Figura 20: Praça Central de Eldorado do Sul



Fonte: Autora, 2021

Ainda do mesmo local, podemos observar as edificações de uma igreja, o prédio da Corsan a edificação do fórum central da cidade. As três edificações também estão na área reservada a edificações públicas da cidade.

Figura 21 Praça Central de Eldorado do Sul



Fonte: Autora, 2021

Nesta imagem podemos observar a pista de Skate da praça central, com pequenas rampas improvisadas pelos próprios usuários, podemos também observar um grande espaço livre que eventualmente é utilizado para eventos ou ações da prefeitura.

Figura 22: Praça Central de Eldorado do Sul



A vegetação existente é pouca, e não existe nenhuma edificação, por isso no projeto pretende-se utilizar para eventos como cinema ao ar livre, teatros e eventos da cidade, assim como eventos com food trucks.

Fonte: Autora, 2021

Figura 23 Praça Central de Eldorado do Sul



Fonte: Autora, 2021

Imagens capturadas na calçada da avenida Getúlio Vargas. A praça conta com quadra poliesportiva, quadra de areia, playground e academia ao ar livre, locais para convívio e bancos.

Figura 24 Praça Central de Eldorado do Sul



Fonte: Autora, 2021

Imagens capturadas na calçada da avenida Getúlio Vargas. O passeio dentro da praça tem um desenho orgânico, com uma largura adequada para quem faz uso do local.

Figura 25 : Terreno do projeto



Fonte: Autora, 2021

Imagens capturadas na calçada da avenida Getúlio Vargas. A divisão da zona de edificações públicas para o restante do terreno se dá por uma cerca conforme imagem ao lado.

Figura 26 : Terreno do projeto

Imagens capturadas na calçada da avenida Getúlio Vargas. Podemos observar as edificações e comércios



Fonte: Autora, 2021

Figura 27: Terreno do projeto



Fonte: Autora, 2021

Figura 28: Terreno do projeto



Fonte: Autora, 2021

Figura 29: Terreno do projeto

existentes atualmente no terreno, na imagem a edificação mais a frente é uma farmácia e a edificação mais ao fundo é um supermercado, ambos serão realocados no Open Mall.

Imagens capturadas na calçada da avenida Getúlio Vargas. Outras edificações existentes no terreno são as de duas lojas de varejo, que também serão realocados no open Mall

Imagens capturadas na calçada da Avenida Getúlio Vargas com Rua Emílio P. Gomes. As edificações das lojas de varejo são de porte grande e volumetria densa com cores fortes que se destacam do restante das edificações de seu entorno.

Imagens capturadas na calçada da Avenida Getúlio Vargas com Rua Emílio P. Gomes e como podemos observar a rua é estreita e de pouca movimentação tanto de veículos quanto de pedestres, é considerada uma rua bastante perigosa, pois além de não ter movimento de pessoas, existem grandes muros, um galpão abandonado e falta iluminação pública.



Fonte: Autora, 2021

Figura 30: Terreno do projeto



Fonte: Autora, 2021

Esquina R. Adão Dionísio com a Rua Emílio P. Gomes, podemos observar a edificação onde fica a portaria de uma transportadora.

Figura 31: Terreno do projeto



Fonte: Autora, 2021

Imagem da Rua Emílio P. Gomes que mostra a vegetação já existente no terreno, outro ponto é que não existe calçada para locomoção de pedestres, e como já observado anteriormente a rua é bastante estreita.

Figura 32: Terreno do projeto



Fonte: Autora, 2021

Imagem da lateral da R. Adão Dionísio, o terreno está com muros em toda sua extensão e possui uma faixa de calçada para pedestres, embora em alguns locais não seja contínua. Possui poucas árvores.

Figura 33: Terreno do projeto



Fonte: Autora, 2021

Local onde inicia a área de edificações públicas, a área do terreno em estudo possui muro em toda a sua extensão e a calçada para pedestres só chega até a metade da quadra, já na zona para espaços públicos as calçadas estão de acordo

Figura 34: Terreno do projeto

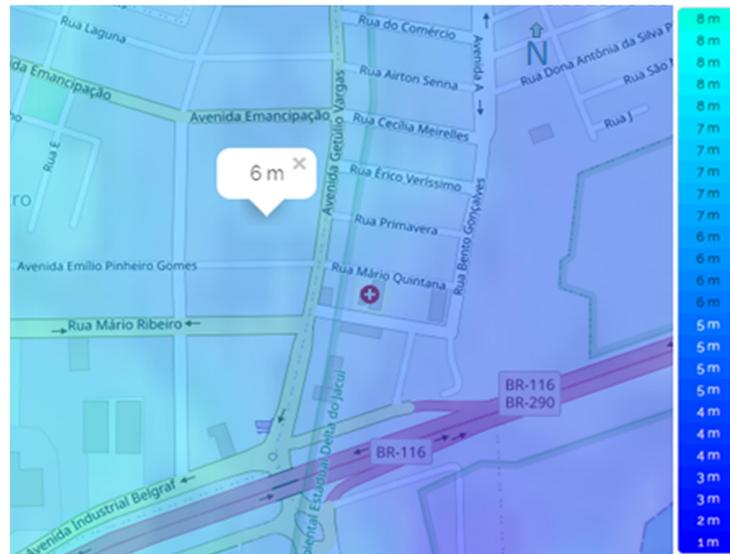


Fonte: Autora, 2021

Lateral da edificação do Fórum central da cidade, cujo terreno faz divisa com o terreno em estudo.

Conforme imagem abaixo, podemos observar que a altitude do terreno é baixa e que não possui variações de nível, se mantendo plano em toda sua extensão.

Figura 35: Mapa altimétrico do Terreno



Fonte: Topographic, 2021.

Conforme imagem 36, podemos analisar as edificações e comércios existentes no local, e também qual direcionamento será dado a cada um.

Figura 36: Mapa de Edificações existentes no Terreno



Fonte: Google Earth, 2021.

O terreno possui algumas edificações, entre elas um supermercado (1), uma farmácia (2) e 2 lojas de varejo (3), os comércios serão realocados dentro do Open Mall e as edificações serão demolidas, outras edificações existentes são os escritórios de duas transportadoras (4), que serão transferidas para a zona industrial da cidade, assim como a área de estacionamento de caminhões. A área em amarelo (5) são edificações que não sofrerão alterações.

Conforme mapa abaixo, podemos analisar que o terreno possui fácil acesso, visto que está situado entre duas das principais avenidas da cidade, além disso, para moradores, o terreno fica ao lado da praça central da cidade, local que já é de fácil acesso.

Figura 37: Mapa de vias de acesso ao terreno



Fonte: Google Earth Prol, 2020.

5. DIRETRIZES DO PROJETO

5.1. PROGRAMA DE NECESSIDADES

Quadro 2: Pré-dimensionamento de áreas

AMBIENTES	QUANTIDADE	ÁREA APROXIMADA	ÁREA TOTAL
Administração	1	35	35 m ²
Vestiários	2	25	50m ²
Lojas Âncoras	2	500	1000m ²
Lojas Comerciais	40	40	1600m ²
Sanitários	4	20	80m ²
Salas comerciais	20	30	600m ²
Restaurante	2	200	400m ²
Salas gastronomia 01	4	25	100m ²
Circulação Vertical	3	10	30m ²
Estacionamento	200	12,5	2500m ²

Sanitários	2	20	40m ²
LIXO	2	10	20m ²
GÁS	2	15	30m ²
GERADOR	2	20	40m ²
	ÁREA TOTAL		6525m²

Fonte: Autora, 2021.

5.2. AGENTES DE INTERVENÇÃO

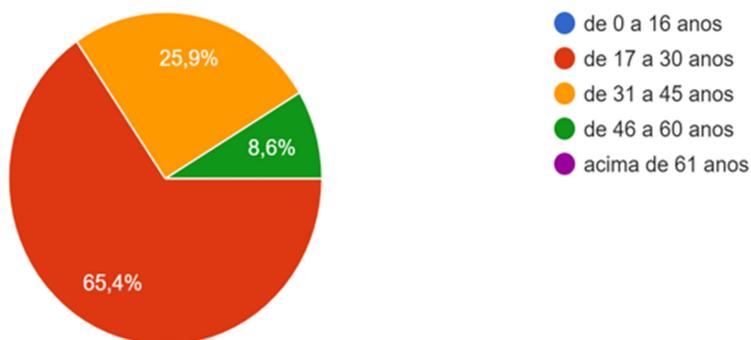
O Open Mall será projetado por um grupo de investidores de empresas privadas com intuito de gerar lucros com a locação das salas comerciais que serão disponibilizadas.

6. APLICAÇÃO DOS MÉTODOS E TÉCNICAS ADOTADOS

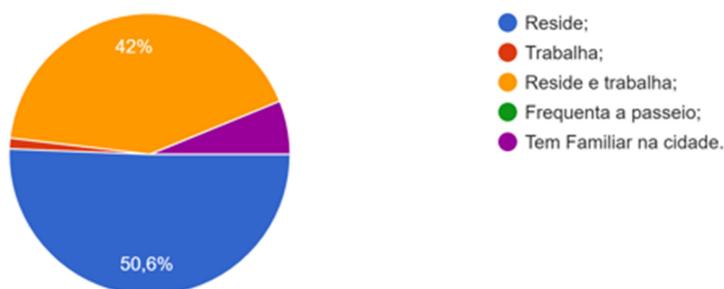
Com intuito de obter dados para um melhor direcionamento de tipo de empreendimento e a qual público-alvo atender foi realizado uma pesquisa dos dias 21/04/2021 até o dia 30/05/2021. Após 5 dias sem obter novos resultados e sem previsão de novas respostas e após uma breve análise foi possível verificar que a amostra de dados coletados já seria o suficiente. No total, 81 pessoas responderam as questões. O questionário foi realizado via Google formulário e distribuído para população residente na cidade, bem como os trabalhadores e visitantes. As análises dos resultados irão servir como base para construir o programa de necessidades bem como atender os desejos da população.

Os resultados mais relevantes serão descritos a seguir e o questionário na íntegra está no anexo 01:

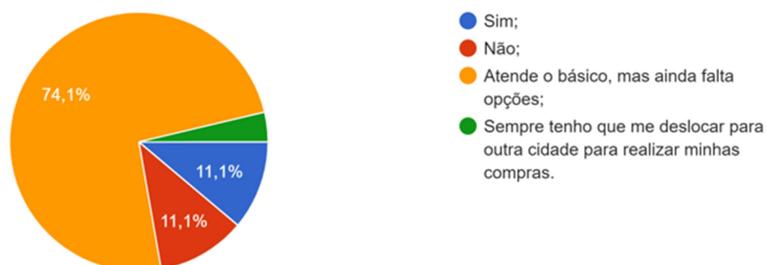
Conforme o gráfico abaixo, podemos analisar que 65,4% das pessoas que responderam ao questionário estão em uma faixa entre 17 e 30 anos, ou seja, uma população jovem conforme Censo 2010.



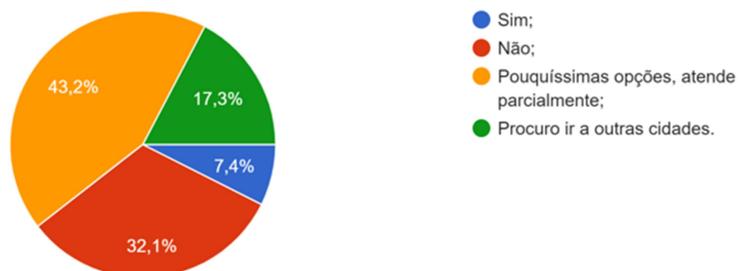
Outro ponto de grande relevância da pesquisa é a relação que as pessoas têm com a cidade de Eldorado do Sul, 42 % residem e trabalham na Cidade, ou seja passam muito tempo em Eldorado.



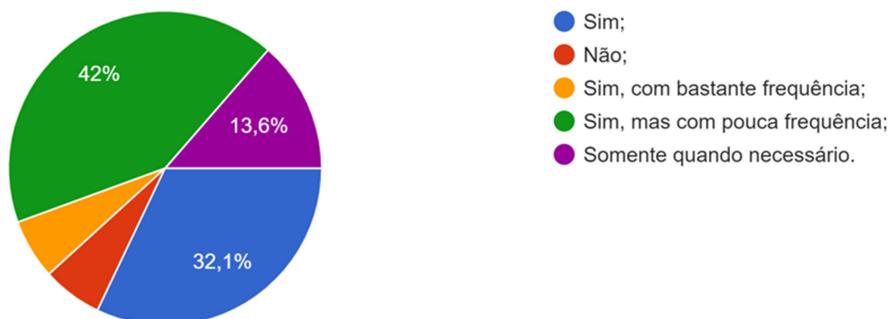
A maior parte dos pesquisados, 74,1% consideram que o comércio local atende somente as necessidades básicas, alguns salientando a necessidade de se deslocar a outra cidade.



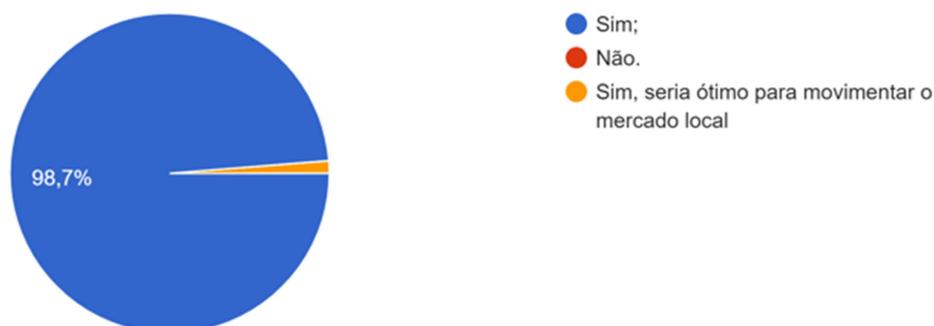
Em relação ao Lazer que a Cidade oferece, a pesquisa aponta que apenas 7,4% consideram que a cidade oferece boas opções de lazer e que atendem as necessidades da população, a maior porcentagem, 43,2% apontam que atende parcialmente.



Em relação a frequência com que frequentam shopping center, 42% responderam que frequentam shopping center, porém com pouca frequência, e apenas 6,15% responderam que não tem costume de frequentar shopping center.



Quando questionados se frequentariam um open mall caso houvesse um na cidade de Eldorado do Sul, 100% respondeu que frequentaria.



7. ESTUDO DE CASO

O estudo de caso número 01 é o shopping Passeo Zona Sul, escolhido como referencial teórico pela sua localização e interação com o bairro onde está situado, além também de servir de base para dimensionamento de área das lojas e programa de necessidades, outro ponto é como o local atende as necessidades dos frequentadores e a formação que as edificações estão distribuídas no terreno.

O estudo de caso número 02 é o Centro Gastronômico Boulevard Laçador, escolhido como referencial teórico pelas suas edificações de baixa altura, cores e materialidades utilizadas nas edificações e também pela interação que o local oferece entre as edificações e a área de lazer que possui.

O estudo de caso número 03 é o Viva Open Mall, escolhido pelo seu conceito de lifestyle que atende ao público do entorno imediato visto que o público que irá frequentar o Open Mall de Eldorado do Sul de certa forma também terá o mesmo como principal referencial, suas ofertas de comércio e também seu organograma.

7.1. REFERENCIAL 01 - SHOPPING PASEO ZONA SUL

Figura 38: Projeto Shopping Paseo Zona Sul.



Fonte: Porto Imagem, 2010.

7.1.1. FICHA TÉCNICA

- Projeto: Informação não encontrada
- Investidores: Goldsztein Patrimonial
- Data da inauguração: 22/09/2010
- Localização: Avenida Wenceslau Escobar, Número 1823 - Bairro Tristeza - Porto Alegre/ Rio Grande do Sul
- Área aproximada: 5.570m²
- Número de lojas: 40 lojas
- Número de Salas comerciais: 40
- Vagas de estacionamento: 170
- Altura média: 9m a 12m
- Área aberta: aproximadamente 1270 m²
- Área coberta: aproximadamente 4 300 m²
- Horário de Funcionamento: Segunda a Sábado das 10:00 às 22:00 / Aos Domingos a abertura das lojas é opcional

Figura 39: foto do Shopping Paseo.



Fonte: Site Shopping Paseo Zona Sul, 2012.

7.1.2. CIDADE BAIRRO E SITIO

O SHOPPING PASSEO ZONA SUL, está localizado no Bairro Tristeza, região de planejamento 15, zona sul da capital Porto Alegre e faz divisa com os bairros Cristal, Vila Assunção, Camaquã e Vila Conceição. Possui caráter fortemente residencial e um gabarito de altura baixo, está localizado à beira do Lago Rio Guaíba e sua principal avenida de ligação é a Wenceslau Escobar. Conforme o Censo 2010, o bairro possui 15.396 habitantes, representando 1,09% da população do município. Com área de 2,77 km², representa 0,58% da área do município.

7.1.3. LEITURA DO LUGAR E PARTIDO ADOTADO

O empreendimento traz um conceito diferente de shopping center, onde se fala em *lifestyle center*, algo que reúne características de comércio de bairro, um espaço que conta com uma variada linha de comércio, espaços ao ar livre e interação com a natureza, inspirado nas charmosas ruas comerciais da Europa. O espaço foi projetado para utilização de luz natural e ventilação cruzada para reduzir

o consumo de energia, reuso da água da chuva para irrigação do paisagismo. Além da área ao ar livre, o empreendimento conta também com 40 espaços para lojas, Centro gastronômico e 40 salas comerciais e estacionamento para o público.

Em visita realizada no dia 29/05 foi possível analisar alguns aspectos positivos e alguns pontos que poderiam ser melhorados no local. As edificações têm um gabarito de alturas baixo, salvo a área administrativa que possui 2 pavimentos. As edificações são distintas em formas, volumetrias e fachadas. A circulação é estilo "pátio interno" em formato "u" aonde as lojas são voltadas para um corredor central que possui um lago com decks para convívio social. Possui também lojas que têm acesso direto pela Rua General Rondon, o principal acesso se dá pela Avenida Wenceslau Escobar, o outro acesso se dá pelo estacionamento que fica no subsolo, a circulação vertical é composta por um elevador e uma escada. Em relação a circulação, pude analisar que para dias de temperaturas medianas funciona perfeitamente, porém para dias chuvosos, de sol forte e de frio ela não funciona muito bem, pois a grande parte está a céu aberto, sem proteção para os usuários.

A sua localização no Bairro é de fácil acesso aos moradores e também a possíveis consumidores que venham de outros locais, tanto para pedestres quanto para automóveis. O shopping possui como lojas Âncoras um posto médico da Unimed e um restaurante Petisqueira, ambos de maior conhecimento pelo público local.

O local é agradável para convívio, possui variadas lojas e uma praça de alimentação com um tamanho de acordo com número de frequentadores do empreendimento. Os acessos de serviço se dão pela lateral, na avenida Copacabana.

Nas imagens abaixo é possível observar questões importantes que foram observadas na visita ao local.

Figura 40: Acesso principal



Fonte: Autora, 2021

A imagem 16 mostra a visão que os visitantes têm ao chegar no local pela entrada principal, na Avenida Wenceslau Escobar.

Como podemos observar o local tem uma circulação central, possui também um lago artificial central, com pontes e decks de madeira sobre ele. A circulação para pedestre é bastante ampla.

Figura 41: Calçamento Circulação



Fonte: Autora, 2021

A área de circulação do shopping é composta por calçamento de pedras com cores diferentes, que ajudam também a demarcar o local.

Figura 42: Passarelas e vegetação



Fonte: Autora, 2021

Decks e passarelas do Shopping são de madeira na cor escura e ficam quase no mesmo nível do piso, são de fácil acesso para pedestres e cadeirantes.

Figura 43: Bancos e Play Ground

Assim como os Decks e passarelas, boa parte do mobiliário para uso dos frequentadores também é de



Fonte: Autora, 2021

madeira.

O shopping também possui uma área de playground para crianças com brinquedos de madeira e plástico, a área de recreação possui um piso emborrachado, mais macio e permeável para que caso haja queda das crianças e elas não se machuquem.

Figura 44: Piso Emborrachado



Fonte: Autora, 2021

Figura 45: Lago Artificial



O Lago, que fica no centro do shopping, é artificial e tem revestimento de pedras, possui pouca profundidade e uma vegetação arbustiva no seu entorno.

Fonte: Autora, 2021

Figura 46: Edificações e Paisagismo



Fonte: Autora, 2021

As edificações são de altura média e contínua, porém com formas e fachadas diferentes, assim como suas orientações. Em sua grande maioria, as edificações possuem cores claras, diferenciando por detalhes de fachadas e vitrines de vidro.

O shopping possui circulação livre e protegida, salvo a área da praça de alimentação e algumas lojas que possuem marquise.

Figura 47: Circulação Vertical



Fonte: Autora, 2021

A circulação vertical que dá acesso ao estacionamento, que fica no subsolo, se dá por uma escada de aproximadamente 1,5m de largura e um elevador.

Figura 48: Informações e iluminação



Fonte: Autora, 2021

Os informativos do shopping são em locais bastante estratégicos e de fácil visualização e tem uma forma diferente que combina com o estilo que o local propõe.

A iluminação do local é simples e harmônica com o local.

7.1.4. MATERIAIS ADOTADOS

- Edificações em Alvenaria;
- Telhados escondidos;
- Estruturas metálicas para coberturas dos passeios;
- Vidros para vitrines das lojas.

7.2. REFERENCIAL 02 - BOULEVARD LAÇADOR

Figura 49: Foto Projeto Boulevard Laçador.



Fonte: Boulevard Laçador, 2015.

7.2.1. FICHA TÉCNICA

- Projeto: Não consegui essa informação até o momento, estou aguardando retorno da administração do local.
- Investidores: Não consegui essa informação até o momento, estou aguardando retorno da administração do local.
- Data da inauguração: 2015
- Localização: Avenida dos Estados, 111, São João - Porto Alegre/ Rio grande do Sul
- Área aproximada: 35.200 m²
- Número de Restaurantes: 13 lojas
- Vagas de estacionamento: 489
- Altura média das edificações: 9m
- Área construída: aproximadamente 5.300 m²
- Área livre para passeio: aproximadamente 7.500 m²
- Horário de Funcionamento: Segunda a Domingo das 8:00h às 22:00h

7.2.2. CIDADE BAIRRO E SÍTIO

O Bairro São João está localizado na Região de Planejamento 02 da Cidade de Porto Alegre, região noroeste da cidade, faz divisa com os bairros São Geraldo, Higienópolis, Santa Maria Goretti, Navegante e Humaitá. O bairro é de predominância comercial e industrial de classe média e foi criado em dezembro de 1959. Possui 14.544 habitantes, representando 1,03% da população do município. Com área de 6,02 km², representa 1,26% da área do município, sendo sua densidade demográfica de 2.415,95 habitantes por km².

Antes mesmo de se tornar um Centro Gastronômico o local já era bastante frequentado por moradores e turistas que ficavam observando os pousos e decolagens das aeronaves no Aeroporto Salgado Filho. Isso ainda acontece com frequência.

7.2.3. LEITURA DO LUGAR E PARTIDO ADOTADO

O Centro Gastronômico Boulevard Laçador foi inaugurado no ano de 2016 e atualmente conta com 13 restaurantes com culinária especializada em variados tipos. Localizado ao lado do Aeroporto, conta com uma vista incrível da pista de pouso de decolagem dos aviões e segue o conceito de *lifestyle*, empreendimentos a céu aberto, com passeio e área ampla de convívio. Além disso, o local foi o idealizador do projeto Varig Experience, uma exposição e visitação a um avião modelo Douglas DC-3 da Varig restaurado.

Por estar localizado perto do aeroporto Salgado Filho o gabarito de altura do entorno imediato e baixo com edificações com média de 12m de altura.

Em visita realizada dia 29/05/2021 e como frequentadora do local, pude analisar pontos positivos e pontos para melhorias no local.

As edificações possuem gabarito de altura baixo, principalmente por sua proximidade com o Aeroporto. A circulação se dá de forma orgânica dentro do empreendimento, que possui uma área de estacionamento ao lado das edificações. Essa Circulação orgânica não ficou boa para quem utiliza o local, visto que tem restaurante que o pedestre tem que atravessar a área do estacionamento para ir fazer a refeição. Outro ponto é que os sanitários para uso do público ficam no segundo pavimento de uma das edificações, o restante somente dentro dos restaurantes.

Tem uma visão privilegiada para a pista de pousos e decolagens do Aeroporto Salgado Filho e oferece uma área aberta para que os visitantes possam sentar e apreciar esses momentos.

Com uma organização bastante orgânica o local acaba se tornando um pouco confuso, tanto pelas edificações que não possuem linearidade ou padrão de altura e forma quando pela circulação de veículos e de pedestres, a localização no bairro também torna o local de difícil acesso para pedestres visto que o local está

em uma via de bastante movimento de veículos e poucas edificações residenciais em seu entorno.

O local tem como restaurante âncora um Mcdonalds com drive thru e um restaurante Madero.

Nas imagens abaixo é possível observar questões importantes que foram observadas na visita ao local.

Figura 50: Estacionamento e edificações



Fonte: Autora, 2021

As edificações estão distribuídas de forma irregular, possui gabarito baixo e têm alturas diferentes entre si. Algumas edificações possuem apenas circulação para pedestres e outras possuem também circulação de automóveis.

Figura 51: Estacionamento e edificações



Fonte: Autora, 2021

A grande maioria das edificações possui a mesma paleta de cores e fachadas são bastante similares, sendo diferentes apenas nos casos de restaurantes temáticos. O paisagismo da área das edificações é baixo com arbustos e folhagens.

Figura 52: Praça para convívio e avião de visitação



Fonte: Autora, 2021

Um dos principais atrativos do local é a visitação ao avião da Varig, que está na área da praça. A praça tem grama sintética para que os visitantes possam caminhar, sentar-se, tomar chimarrão e fazer piquenique.

Figura 53: Campo de futebol e Vista para

A vista que o local oferece da pista

pista Aeroporto



Fonte: Autora, 2021

de pouso e decolagem do aeroporto Salgado Filho é muito boa, além de oferecer local para os visitantes ficarem observando, o local também oferece campo de futebol, cadeiras para quem visita o local. Vale ressaltar que ficar observando pouso e decolagens naquele local, já era uma prática rotineira de algumas pessoas.

Figura 54: Playground



Fonte: Autora, 2021

A área Kids tem brinquedos para as crianças, bancos de madeira para que os pais possam manter contato visual com os filhos e possui piso permeável e emborrachados, para que as crianças não se machuquem em possíveis quedas.

Figura 55: Circulação



Fonte: Autora, 2021

A circulação de pedestres é ampla, mas dificultada em dias de chuva, frio e com sol forte pois é totalmente a céu aberto.

Figura 56: Mapa do local

Na sala de recepção existe esse folheto que tem o mapa do local para que os clientes se localizem.



Fonte: Autora, 2021

Figura 57: Estacionamento



Fonte: Autora, 2021

Os principais acessos para o Centro do estabelecimento se dão pela avenida dos estados, que possui grande movimentação de veículos. A organização do local é bastante confusa, o estacionamento fica na frente das edificações, o que dificulta a visão de quem está de fora.

7.2.4. MATERIAIS ADOTADOS

- Edificações em alvenaria;
- Vidros para portas e janelas;
- Madeira;
- Vegetação
- Piso Emborrachado;
- Grama Sintética;

7.3. REFERENCIAL 03 - VIVA OPEN MALL

Figura 58: Foto Projeto Viva Open Mall.



Fonte: Site Viva Open Mall, 2015.

7.3.1. FICHA TÉCNICA

- Projeto: Ronaldo Resende
- Data do projeto: Não consegui essa informação até o momento, estou aguardando retorno da administração do local.
- Data da obra/ inauguração: 2015
- Localização: Avenida Nilo Peçanha, 3228, Chácara das Pedras - Porto Alegre/ Rio Grande do Sul
- Área aproximada: 7.340 m²
- Número de Lojas: 55 lojas
- Vagas de estacionamento: 500
- Altura média das edificações: 9m
- Área construída: aproximadamente 4.800 m²
- Área livre para passeio: aproximadamente 2.220 m²
- Horário de Funcionamento: Segunda a Domingo das 8:00h às 22:00h

7.3.2. CIDADE BAIRRO E SÍTIO

O Bairro Chácara das Pedras, onde está situado o Viva Open Mall, está localizado na Região de Planejamento 3 da Cidade, região leste da cidade de Porto Alegre, faz divisa com os bairros Três Figueiras, Passo D'areia, Vila Jardim e Bom Jesus. Conforme Censo 2010, possui 6.668 habitantes, representando 0,47% da

população do município. Com área de 1,07 km², representa 0,22% da área do município, sendo sua densidade demográfica de 6.231,78 habitantes por km.

7.3.3. LEITURA DO LUGAR E PARTIDO ADOTADO

Situado na Avenida Nilo P. o Viva open mall tem o conceito lifestyle e tem como finalidade facilitar a vida de seus frequentadores, o projeto foi criado a partir de uma pesquisa de campo que apontou para criação de um centro para cultura, lazer e gastronomia em um ambiente a céu aberto e então com um projeto de Ronaldo Rezende o Viva Open Mall foi criado.

Em visita realizada dia 29/05/2021 foi possível observar alguns pontos em relação ao local, o estacionamento está localizado no subsolo 1 e subsolo 2, o local possui uma circulação vertical que faz a ligação dos quatro pavimentos do local.

Com uma arquitetura e materialidade mais moderna, o local possui uma circulação ampla e com cobertura para passeio dos pedestres e possui um espaço para alimentação e de uso dos frequentadores dos bares que existem.

O principal atrativo do local é a academia que chama bastante público já que em seu entorno imediato possui bastante condomínios residenciais que facilitam o uso dos moradores. Outro ponto que atrai bastante pessoas é que ao lado do Open Mall existe uma quadra de Beatch Tênis.

Nas imagens abaixo é possível observar questões importantes que foram observadas na visita ao local.

Figura 59: Cobertura circulação

O local possui uma circulação ampla e coberta por estruturas em ferro e chapas de acrílico transparente para os visitantes. O paisagismo possui pouca vegetação e os mobiliários são bancos de madeira.



Fonte: Autora, 2021

Figura 60: Circulação Vertical



Fonte: Autora, 2021

A circulação vertical se dá por uma escadaria e um elevador. A escada é ampla, com divisas para quem está subindo e quem está descendo.

7.3.4. MATERIAIS ADOTADOS

- Edificações em Alvenaria;
- Tons escuros;
- Estruturas metálicas nas circulações;
- Coberturas de acrílico.

8. REPERTÓRIO

As edificações são pensadas para além de atender as necessidades de comércio da população que também tenham a leveza que o tipo de empreendimento proporciona.

Figura 61: Centro Comercial de LingGang



Fonte: Archdaily 2019

Por ser um terreno que tem acesso de pelos 4 lados, a forma do Open Mall não será padrão em forma de “u”, a circulação horizontal se dará com 4 acessos principais, e as edificações serão voltadas também para a área externa e não comente em forma de casa grega.

Para aproveitamento da luz natural será utilizado bastante vidro e janelas zenitais, a paleta de cores será clara.

Figura 62: Centro Comercial de LingGang



Fonte: Archdaily 2019

O mobiliário externo será simples e fixo com materialidade de concreto e madeira, conforme referência abaixo:

Figura 63: High Line New York



Fonte: Archdaily 2014

Figura 64: Painél Aço Corten



Fonte: Google Imagens, 2021

A intenção do projeto é que o mesmo possua integração com a praça, será utilizado um cobogó de aço corten na ligação entre a praça e o Open Mall para que posteriormente o mesmo possa ser utilizado como tela para possíveis eventos de cinema ao ar livre e eventos como shows.

Figura 65: Capela GN



Fonte: Archdaily 2016

Para a área externa, serão utilizados espelhos d'água que além de servirem para dar uma leveza ao local, podem servir como reservatório de água para combate a incêndio e auxiliar na climatização em dias de temperaturas altas.

As circulações horizontais dos pavimentos superiores, entre as edificações, se darão por passarelas de ferro e vidros para que seja aproveitada a iluminação natural e servirá como cobertura para a circulação térrea.

Figura 66: A Galeria em Camadas



Fonte: Archdaily 2016

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após as pesquisas realizadas e todos as análises obtidas, foi possível avaliar que a implantação de um open mall na cidade é uma necessidade e também um desejo que a população tem, que por seu tamanho e estrutura, esse tipo de empreendimento se encaixa perfeitamente nas necessidades do comércio da cidade. A pesquisa feita apontou os principais tipos de comércio e serviços que a população da cidade gostaria que o empreendimento tivesse, tais como: vestuário, restaurantes, pub's, lojas esportivas, farmácias.

O local para a implantação está de acordo com o Plano Diretor da Cidade e será projetado conforme todas as normas vigentes para este tipo de empreendimento.

O referencial teórico mostrou a história e a importância financeira que um espaço destinado ao comércio e serviço como este. Os números de faturamento e de geração de empregos é alto e bastante impactantes na economia local.

As visitas realizadas aos três estudos de caso foram essenciais para um melhor entendimento do funcionamento e do que é adequado para um Open Mall, o que se enquadraria melhor em um projeto para a cidade de Eldorado do Sul. Analisar os fluxos das pessoas e veículos bem como a organizações dos ambientes foram muita importância para a compreensão da do tema e o projeto a ser desenvolvido.

Outro ponto que ficou bastante claro após a pesquisa é que o modelo Open Mall vem tendo um grande crescimento no País, por seu baixo custo de investimento e manutenção e por ser direcionado a um público menor, tanto os usuários quanto os investidores têm preferido esse tipo de local.

Portanto, foi possível concluir que o tema proposto está adequado, bem como a escolha do terreno, atendendo de uma forma bastante assertiva às necessidades que a cidade tem atualmente.

10. REFERÊNCIAS

ABREASCE. Associação Brasileira de Shoppings.Centers. Disponível em: <https://abrasce.com.br/guia-de-shoppings/>

Boulevard Laçador – Disponível em <https://boulevard.com.br/lacador/>

"Capela GN / Miguel Pinto Guimarães Arquitetos Associados" 05 Jun 2021. ArchDaily Brasil. Acessado 8 Jul 2021. <<https://www.archdaily.com.br/br/922317/capela-gerson-nascimento-miguel-pinto-guimaraes-arquitetos-associados>> ISSN 0719-8906

GARREFA, Fernando. A EVOLUÇÃO DA INDÚSTRIA DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL: TENDÊNCIAS RECENTES. **II COLOQUIO (INTER) NACIONAL**, [S. l.], p. 1-5, 2008.

GIANNI B. ARCHITECTS - A Galeria das Camadas. **ArchDaily**, [S. l.], p. 1- 2, 1 jun. 2016.

OPEN Mall: a conveniência dos centros comerciais de proximidade. **Vera Zaffari & CO**, [S. l.], p. 1- 5., 2021.

Plano diretor de desenvolvimento Urbano e Ambiental de Eldorado do Sul – 2019

PRONIN, Maria. O Shopping Center e a cidade. **I COLOQUIO (INTER) NACIONAL**, [S. l.], p. 1- 5, 1 fev. 2010.

SALGUEIRO, Teresa Barata. OPORTUNIDADES E TRANSFORMAÇÃO NA CIDADE CENTRO. **Finisterra, XLI**, [s. l.], p. 9-32, 2006.

Shopping Paseo Zona Sul – Disponível em <https://dallasanta.com.br/paseozonasul/>

Victor Delaqua. "High Line New York: São reveladas as imagens da terceira e última seção" 15 Mar 2012. ArchDaily Brasil. Acessado 8 Jul 2021. <<https://www.archdaily.com.br/br/01-38223/high-line-new-york-sao-reveladas-as-imagens-da-terceira-e-ultima-secao>> ISSN 0719-8906

Viva Open Mall – Disponível em <http://www.vivaopenmall.com.br/>

11. ANEXOS

Entrevista TCC 1

ENTREVISTA TCC 1

A presente entrevista refere-se a uma pesquisa acadêmica que servirá como subsídio para o desenvolvimento de um anteprojeto arquitetônico de um Open Mall a ser desenvolvido na disciplina de Trabalho Final de Graduação II. A entrevista pretende obter a opinião dos moradores e trabalhadores da cidade de Eldorado do Sul-sobre uma proposta de implantação de um Open Mall na cidade com intuito de trazer mais opções de comércio e lazer a população.

1. Qual sua idade?

Marcar apenas uma oval.

- de 0 a 16 anos
- de 17 a 30 anos
- de 31 a 45 anos
- de 46 a 60 anos
- acima de 61 anos
- Outro: _____

2. Qual a sua relação com a cidade de Eldorado do Sul?

Marcar apenas uma oval.

- Reside;
- Trabalha;
- Reside e trabalha;
- Frequenta a passeio;
- Tem Familiar na cidade.
- Outro: _____

3. Sua relação com a cidade é

Marcar apenas uma oval.

- Moro e frequento os locais;
- Moro, mas não costumo frequentar os locais de lazer e comercio da cidade;
- Moro, porem só fico na cidade a noite finais de semana;
- Apenas trabalho;
- Trabalho e costumo frequentar os locais de comercio e lazer da cidade.
- Outro: _____

4. Em relação ao comercio da cidade, você considera que atende as suas necessidades?

Marcar apenas uma oval.

- Sim;
- Não;
- Atende o básico, mas ainda falta opções;
- Sempre tenho que me deslocar para outra cidade para realizar minhas compras.
- Outro: _____

5. Quando você necessita se deslocar para outra cidade realizar compras, qual é a cidade da região metropolitana que você mais costuma ir?

Marcar apenas uma oval.

- Porto Alegre;
- Guaíba;
- Canoas;
- São Leopoldo;
- Charqueadas
- Outro: _____

6. Em relação ao lazer da cidade, você considera que atende a suas necessidades?

Marcar apenas uma oval.

- Sim;
- Não;
- Pouquíssimas opções, atende parcialmente;
- Procuo ir a outras cidades.
- Outro: _____

7. Você costuma frequentar shopping center com frequência?

Marcar apenas uma oval.

- Sim;
- Não;
- Sim, com bastante frequência;
- Sim, mas com pouca frequência;
- Somente quando necessário.
- Outro: _____

8. Qual o principal atrativo que faz você frequentar um shopping center?

Marcar apenas uma oval.

- Lojas;
- Cinema;
- Praça de alimentação;
- Lazer.
- Outro: _____

9. Loja ancora do setor de roupas que você mais compra?

Marcar apenas uma oval.

- Renner;
- Marisa;
- C&A;
- Riachuelo;
- Pernambucanas.
- Outro: _____

10. Lojas de varejo que você mais compra?

Marcar apenas uma oval.

- Lojas Lebes;
- Lojas Colombo;
- Lojas Americanas;
- Magazine Luiza;
- Lojas Havan.
- Outro: _____

11. Qual Fast Food você mais frequenta?

Marcar apenas uma oval.

- Mc Donalds;
- Burger king;
- Subway;
- Bob's.
- Outro: _____

12. Para gastronomia e lazer noturno, você tem preferência por?

Marcar apenas uma oval.

- Restaurantes com Alta Gastronomia;
- Pubs e bares com petiscos e bebidas;
- Food truck com lanches e bebidas;
- Restaurante Self service
- Outro: _____

13. Dos Shopping Centers da Região metropolitana, qual você costuma frequentar?

Marcar apenas uma oval.

- Iguatemi;
- Praia de Bellas;
- Canoas Parque;
- Shopping Total;
- Barra Shopping Sul
- Outro: _____

14. Caso a cidade de Eldorado tivesse um Open Mall (Shopping center de menor proporção e a céu aberto) você frequentaria?

Marcar apenas uma oval.

- Sim;
- Não.
- Outro: _____

15. O que você acha que não poderia faltar em um Open Mall na cidade de Eldorado do Sul, cite no mínimo 3 sugestões?

Este conteúdo não foi criado nem aprovado pelo Google.

Google Formulários