

# OPEN MALL TERRADOURADA

Este trabalho apresenta o projeto de implantação de um Open Mall na Cidade de Eldorado do Sul devido a sua carência de comércio e lazer para a população. O projeto foi baseado em pesquisas teóricas, em 3 estudos de caso com dados referenciais e visita in loco, 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 também materialidade. Foi realizada também uma pesquisa com a população da cidade que facilitou o direcionamento para os comércios e opções de lazer que a cidade carecia.

**OPEN MALL – CENTROS COMERCIAIS A CÉU ABERTO**  
O conceito que surgiu nos Estados Unidos nos anos 80 é uma solução arquitetônica que viabiliza menores custos de manutenção e uma opção que resulta em um espaço mais agradável ao público 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.

**JUSTIFICATIVA PARA A ESCOLHA DO TEMA**  
•A cidade de Eldorado do Sul tem um gabarito de altura baixo.

•Um shopping padrão com um gabarito alto e normalmente com uma volumetria densa, ficaria totalmente fora do contexto da cidade;

•A população costuma frequentar as praças, que mesmo sendo bastante precárias, são também bastante utilizadas;

•Optar por um modelo open mall oferece uma visão mais aberta, interage mais com o seu entorno imediato.

•Por ser uma cidade relativamente pequena, um open mall atende as necessidades que a cidade apresenta;

•O custo operacional e de implantação de um open mall é consideravelmente menor que o de um shopping convencional.



A cidade faz parte da Região Metropolitana da Capital Porto Alegre, área de preservação ambiental do Delta do Jacuí, banhadas pelos rios Jacuí e o lago Guaíba.

Em sua principal economia está destacado o cultivo de arroz, a pecuária e a produção de hortifrutigranjeiro. 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 seguimentos.

Com uma população de 38.581 habitantes, sendo eles 30.800 pertencente a zona urbana e o restante a zona Rural, 25% da população da cidade está abaixo dos 14 anos.

## A CIDADE – ELDORADO DO SUL



Imagem 01 Foto Aérea Zona urbana de Eldorado do Sul. Fonte: Prefeitura de Eldorado do Sul.

- Data fundação: 8 de junho de 1988
- População: 38.581 habitantes
- Área do município: 510 km²
- Área núcleo urbano 154,97 km²
- Área rural: 354,643 km²
- Via de acesso: BR 116
- Distância de Porto Alegre: 12km
- Distância de Guaíba: 15km
- Municípios limítrofes: Triunfo, Charqueadas, Arroio dos Ratos, Mariana Pimentel, Guaíba e Porto Alegre.

## O TERRENO



O Terreno selecionado para implantação do Shopping Open esta localizado no Bairro Centro da cidade, sua área 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.

Além disso o Terreno está próximo aos 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.

## FOFA

### FORÇAS

- Localização central;
- Terreno com área adequada;
- Vias de acesso largas;
- Fácil acesso.

### OPORTUNIDADES

- Acoplar a praça Central;
- Criação de Empregos;
- Implantação de comércios e serviços.

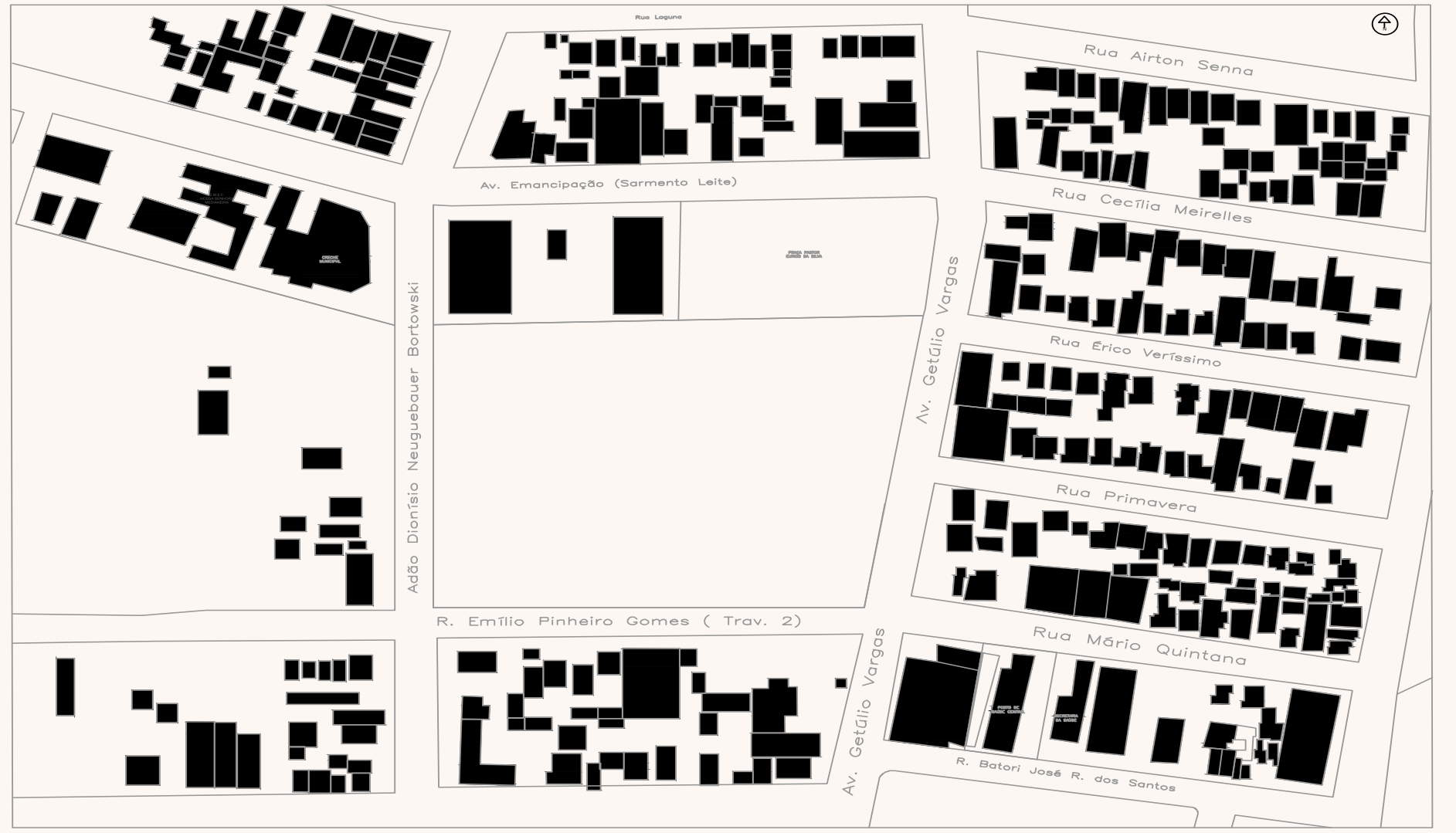
### FRAQUEZAS

- Ruas do entorno não possuem calçadas para pedestres.

### AMEAÇAS

- Alagamento.

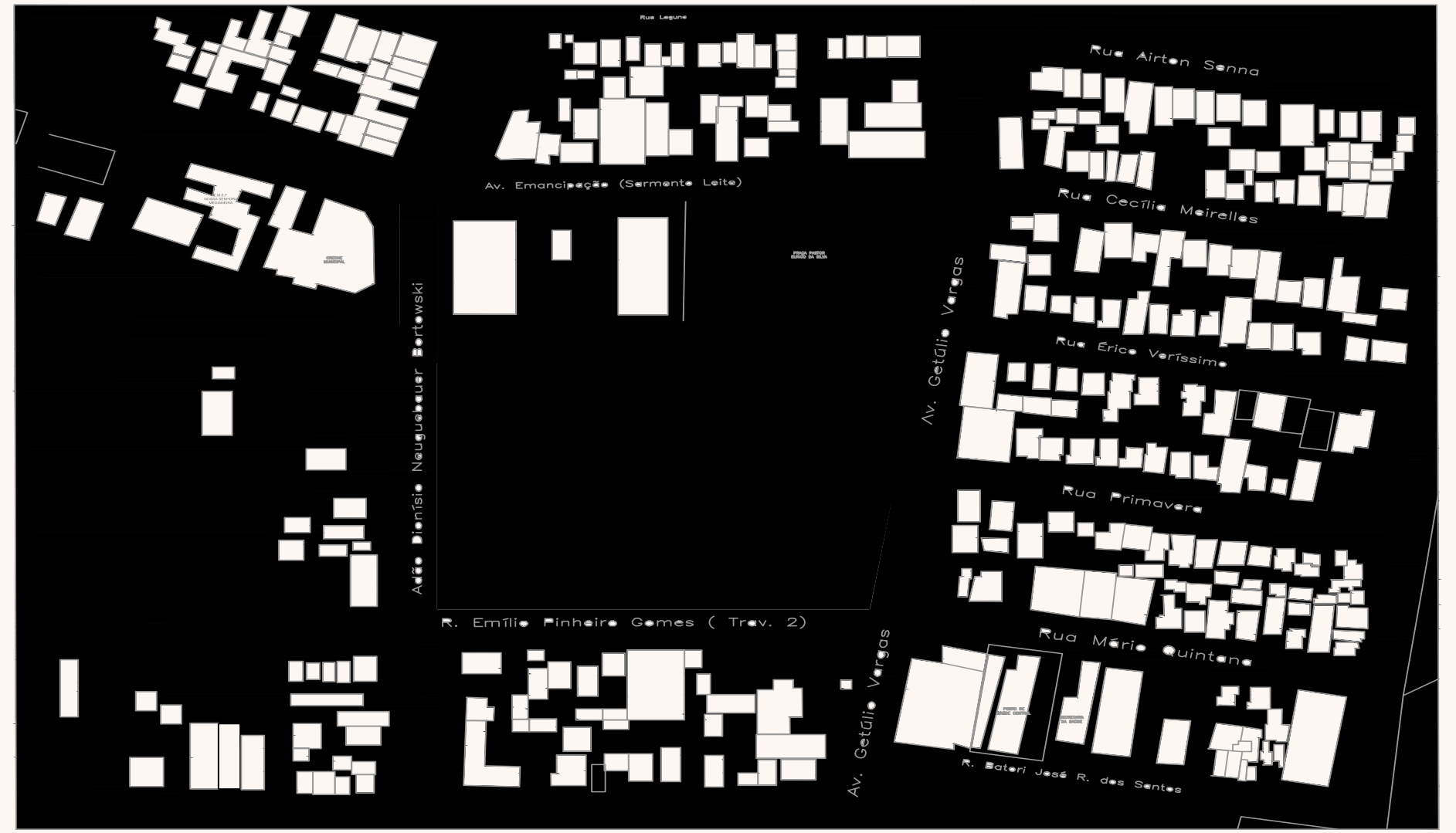
## FIURA FUNDO



## ALTURAS



## FUNDO



## USOS





REFERENCIAL



SHOPPING PASSEO ZONA SUL

1. FICHA TÉCNICA
- 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

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.



BOULEVARD LAÇADOR

1. FICHA TÉCNICA
- 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

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.



VIVA OPEN MALL

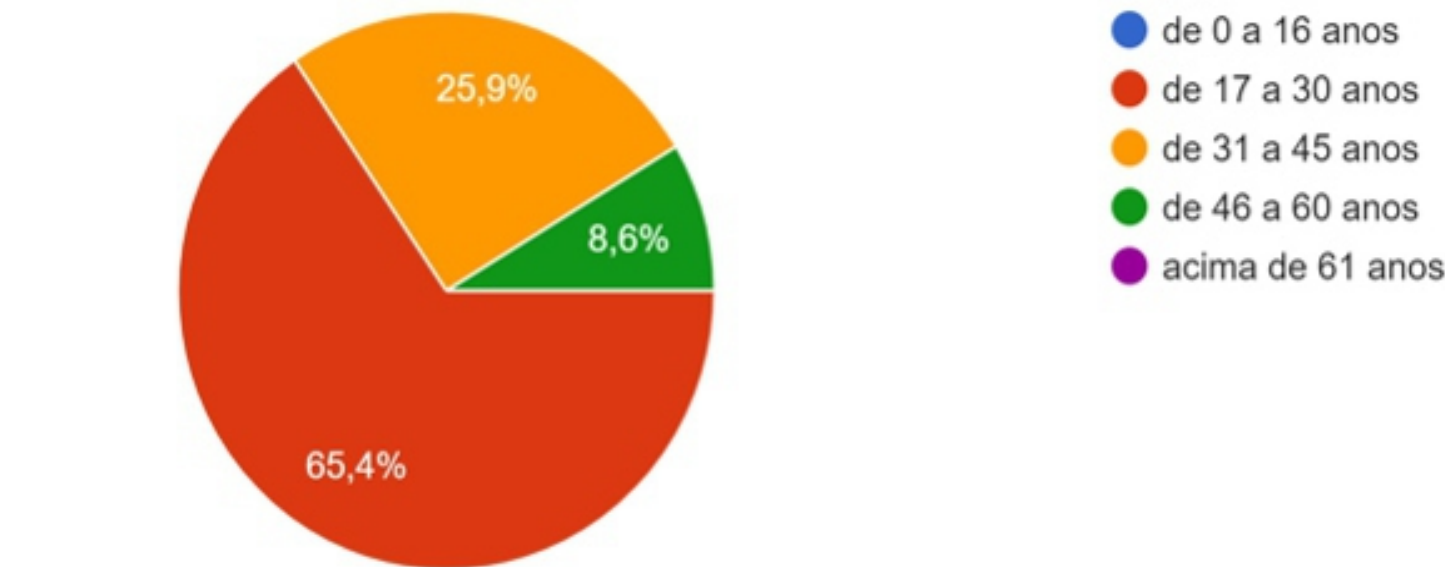
1. FICHA TÉCNICA
- Localização: Avenida Nilo Peçanha, 3228, Chácara das Pedras - Porto Alegre/ Rio Grande do Sul.
  - Área aproximada: 7.340 m²
  - Número de Lojas: 55 lojas
  - Vagas de estacionamento: 500
  - Altura média das edificações: 9m
  - Área construída: aproximadamente 4.800 m²
  - Área livre para passeio: aproximadamente 2.220 m²
  - Horário de Funcionamento: Segunda a Domingo das 8:00h às 22:00h

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 publico 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.

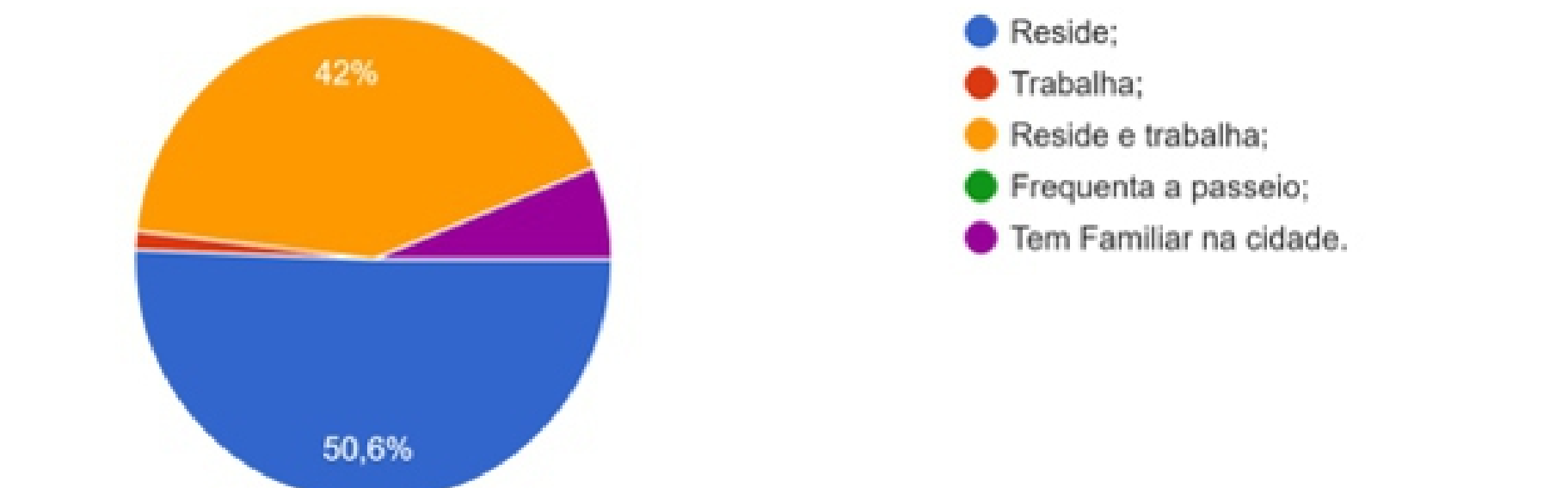
QUESTIONÁRIO ESTRUTURADO

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.

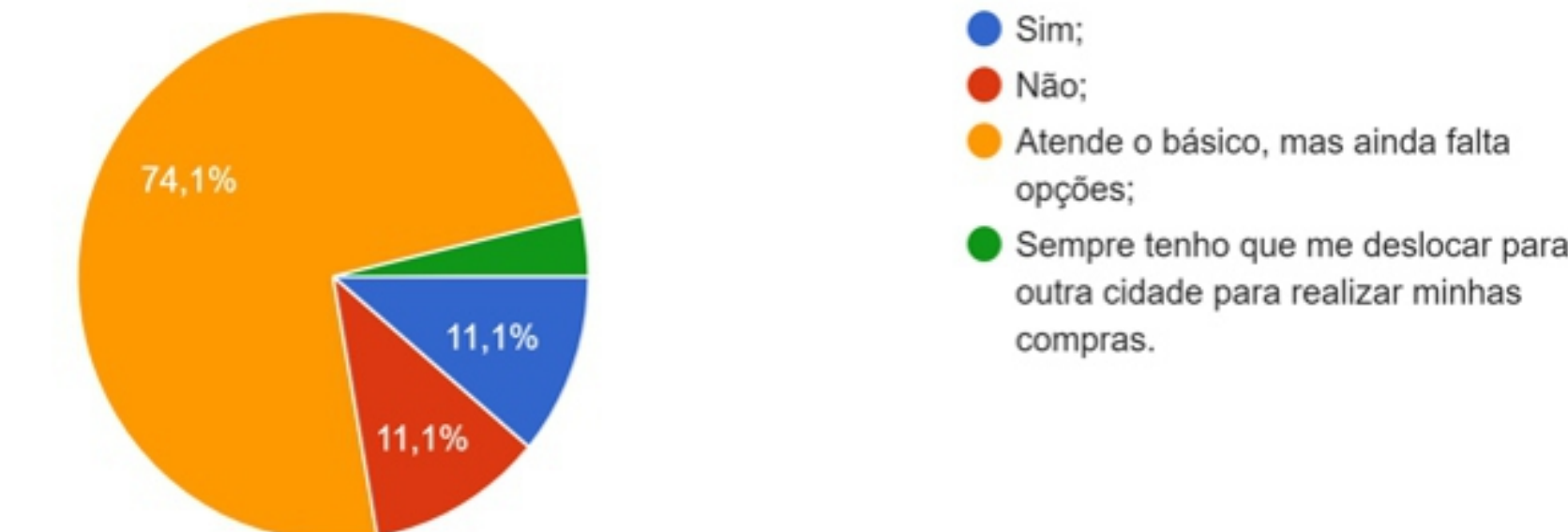
O questionário foi realizado via Google formulário e distribuído para população residente na cidade, bem como os trabalhadores e visitantes. As análises dos resultados irão servir como base para construir o programa de necessidades bem como atender os desejos da população.



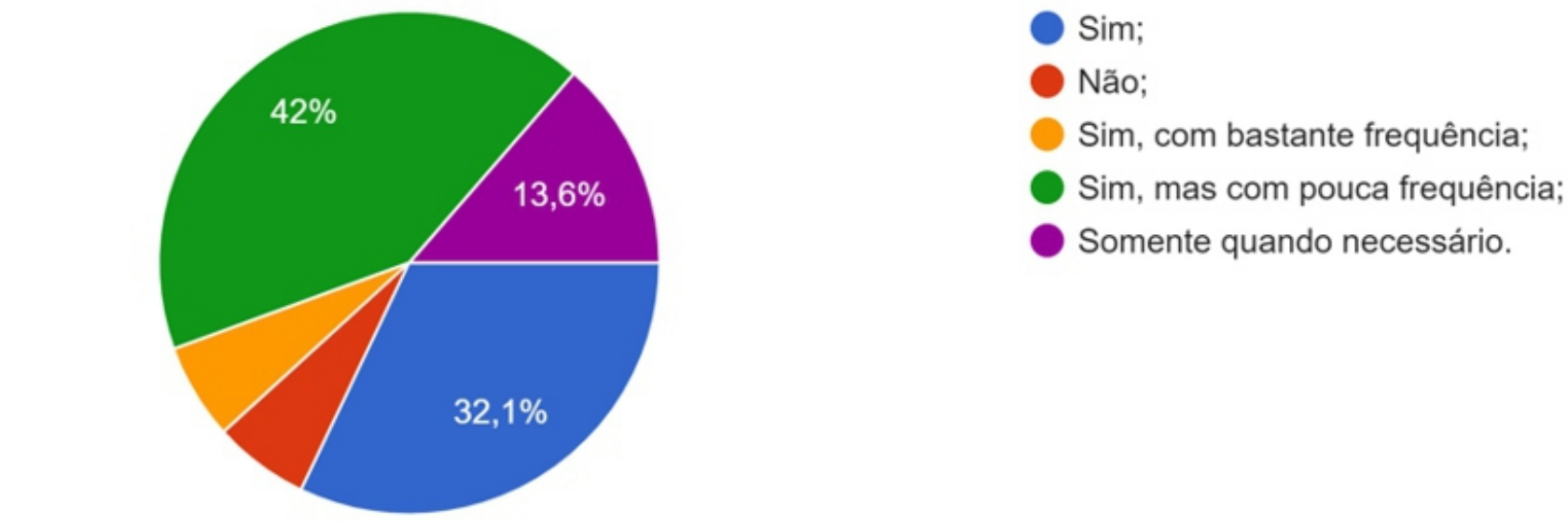
Conforme Gráfico podemos analisar que 65,4% das pessoas que responderam ao questionário estão em uma faixa entre 17 e 30 anos, ou seja, uma população jovem conforme Censo 2010.



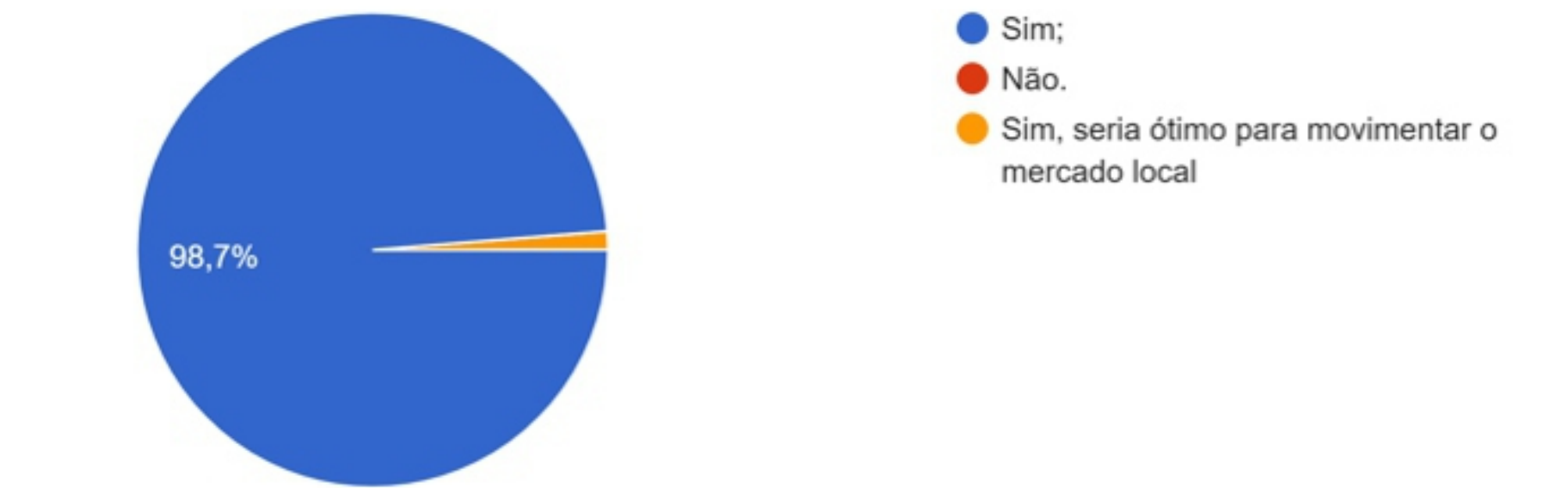
A maior parte dos pesquisados, 74,1% consideram que o comércio local atende somente as necessidades básicas, alguns salientando a necessidade de se deslocar a outra cidade.



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, 74,1% responderam que frequentam shopping center 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.

O CONCEITO

Lendas e Histórias antigas contavam a história de uma cidade onde tudo era ouro. Esta Terra do Ouro era conhecida como “EL DOURADO” – “O DOURADO”. A cidade recebeu este nome como inspiração por possuir terras férteis e por ser um local próximo a rios e lagos, que trariam prosperidade a seus moradores.

Mantendo esta inspiração, o Open Mall recebeu o nome de Terra Dourada em homenagem ao nome da cidade. Desmembrando o nome Terra Dourada, foram seguidas duas linhas que se completam: Terra do ouro em sua materialidade - quando falamos de ouro, não necessariamente estamos falando apenas do minério ouro. Podemos nos referir também a materiais vindos da terra, da natureza.

Seguindo essa linha, a materialidade utilizada nas edificações do Open Mall são todas advindas da natureza, sendo elas ferro, aço, madeira, concreto e vegetação, lapidando todas elas para que se encaixem de forma harmônica no projeto. Terra do Ouro em sua forma mais lúdica – considerando a história de que existia um local onde tudo era ouro.

Podemos pensar em algo voltado para terras férteis e também para algo que trouxesse prosperidade para quem habitava tal local, ou seja, o mesmo propósito que tem a implantação do Open Mall na cidade de Eldorado do Sul.

TABELA DE ESPÉCIES

| Imagem | Legenda | Nome                           | Nome                         |
|--------|---------|--------------------------------|------------------------------|
|        |         | Botânico                       | popular                      |
|        |         | Bauhinia fordii                | Pata-de-vaca                 |
|        |         | Delonix Regia                  | Flamboyant                   |
|        |         | Tabebuia chrysotricha          | Ipê-amarelo                  |
|        |         | Liquidambar styraciflua        | Árvore de jacaré             |
|        |         | Agapanthus Africanus(L.)       | Agapanto                     |
|        |         | Chlorophytum comosum           | clorófitos                   |
|        |         | Zoyia japonica                 | Gramma esmeralda             |
|        |         | Jasminum Nudiflorum            | Trepadeira Jasmin de inverno |
|        |         | Anchontophoenix cunninghamiana | Palmeira Real                |

PROGRAMA DE NECESSIDADES

|                                           |    |      |      |
|-------------------------------------------|----|------|------|
| 1 - Área para vendas                      |    |      |      |
| Loja Ancora 01 - supermercado (realocado) | 1  | 1000 | 1000 |
| Loja Ancora 02 - loja Lebes (realocado)   | 1  | 1000 | 1000 |
| Lojas Comerciais                          | 20 | 40   | 800  |
| Academia                                  | 1  | 180  | 180  |
| Restaurante                               | 2  | 200  | 400  |
| Salas gastronomia                         | 4  | 25   | 100  |
| Praca de alimentação e convivio           | 1  | 300  | 300  |
| Sanitários femininos + pcd                | 3  | 20   | 60   |
| Sanitários masculinos + pcd               | 3  | 20   | 60   |
| Vestiários completos                      | 2  | 12   | 24   |
| Total                                     |    |      | 3924 |
| 2 - Administração                         |    |      |      |
| Administrativo                            | 2  | 60   | 120  |
| Total                                     |    |      | 120  |
| 3 - Serviços                              |    |      |      |
| Depósito de material de limpeza           | 5  | 8    | 40   |
| Subestação;                               | 1  | 20   | 20   |
| Depósito de lixo - deposito separado      | 1  | 50   | 50   |
| Reservatórios de água                     | 4  | 30   | 120  |
| Total                                     |    |      | 230  |

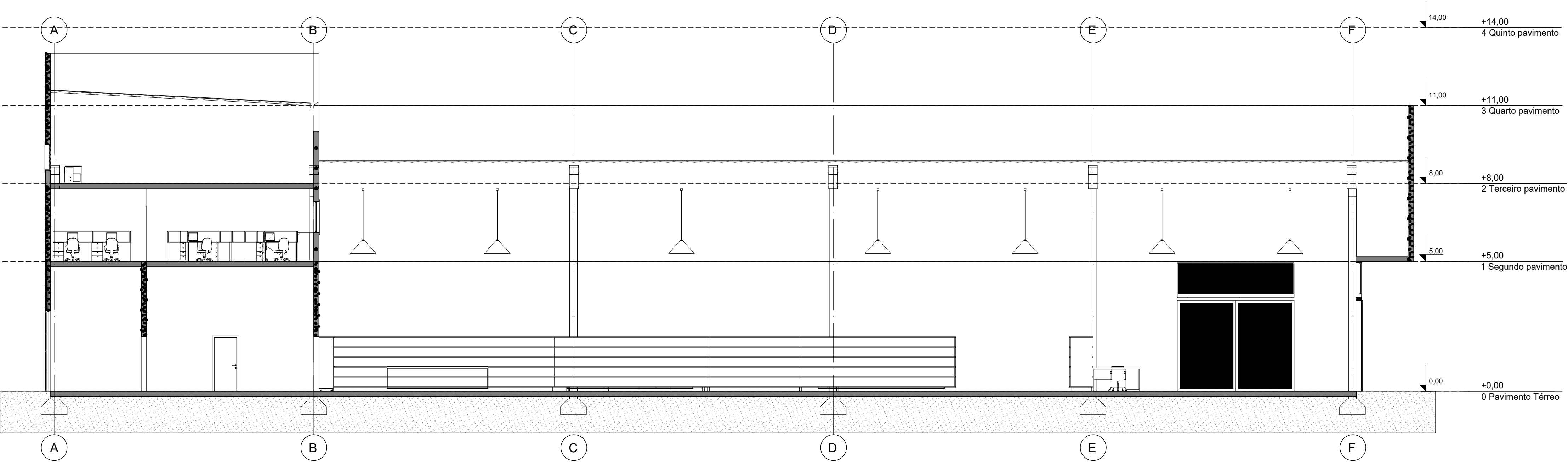
|                                             |    |      |        |
|---------------------------------------------|----|------|--------|
| 4 - Estacionamento                          |    |      |        |
| Automóveis/Automóveis pcd/idosos/gestantes; | 80 | 12,5 | 1000   |
| Bicicletas (bicicletário);                  | 2  | 15   | 30     |
| Ponto de aplicativo;                        | 1  | 12,5 | 12,5   |
| Caminhões de carga e descarga               | 2  | 48   | 96     |
| Total                                       |    |      | 1138,5 |
| 5 - Acessos e circulações                   |    |      |        |
| Escadas;                                    | 4  | 20   | 80     |
| Elevadores social                           | 2  | 20   | 40     |
| Elevadores serviço                          | 1  | 6    | 6      |
| Total                                       |    |      | 126    |

ZONA AMBIENTAL

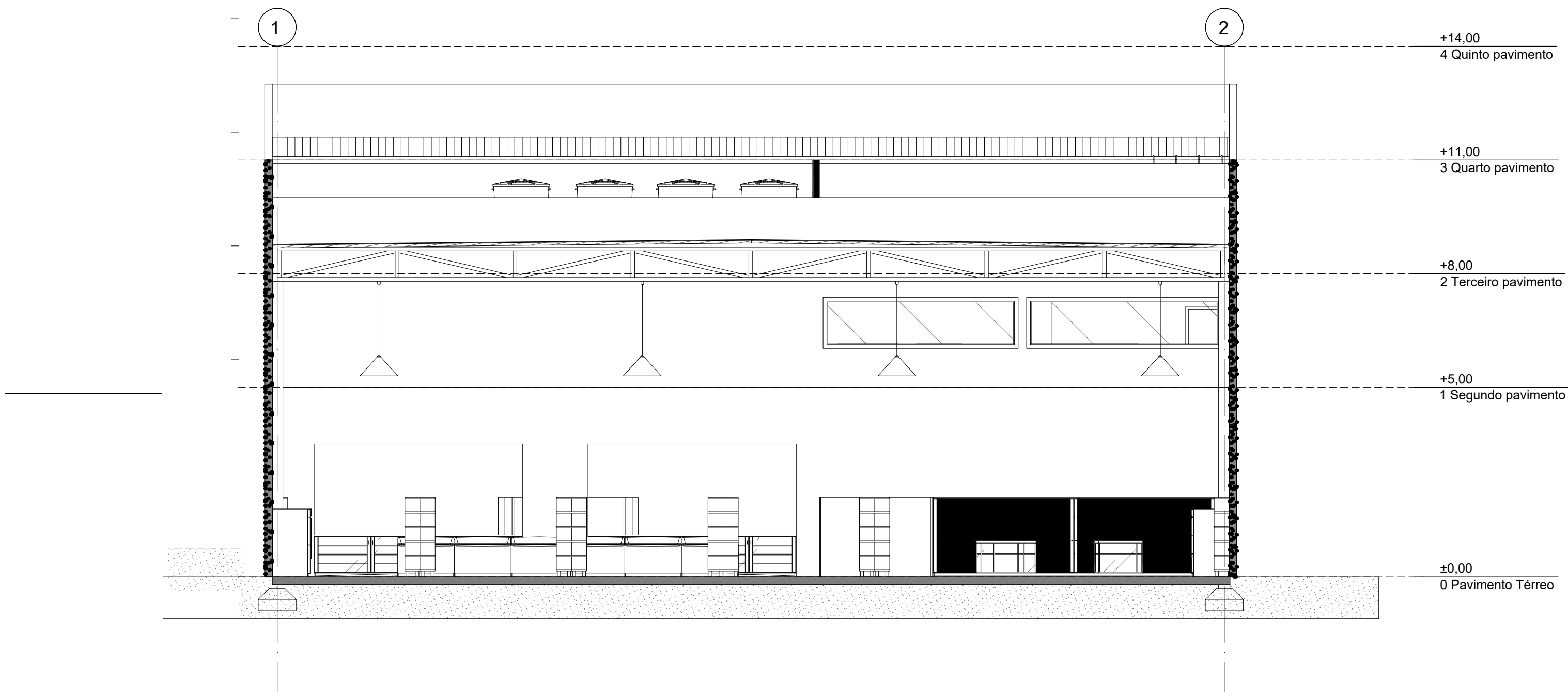
| Zona Ambiental | Atividades - Especificação no Anexo 3.4                                                            | Índice de Aproveitamento | Taxa de Ocupação TO                                | Altura Máxima | Recuo de Jardim Mínimo |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------|---------------|------------------------|
| C1             | residencial, unifamiliar e multifamiliar, comércio e serviços, equipamentos urbanos e comunitários | IA=3** QI=120m²          | 90% no térreo e 2º pavimento 75% demais pavimentos | 30,00m        | 2,00m                  |



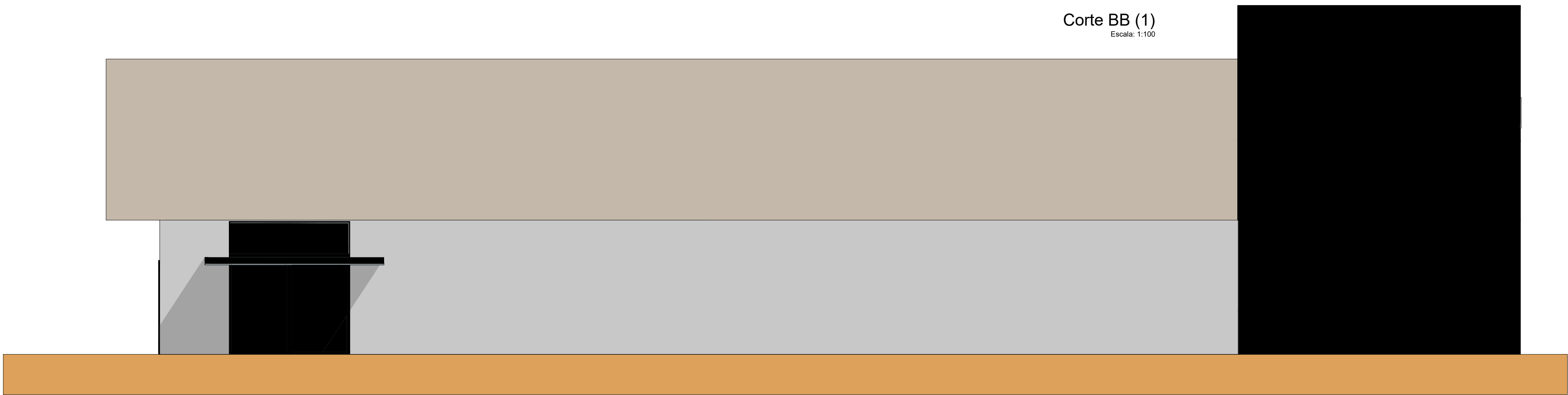




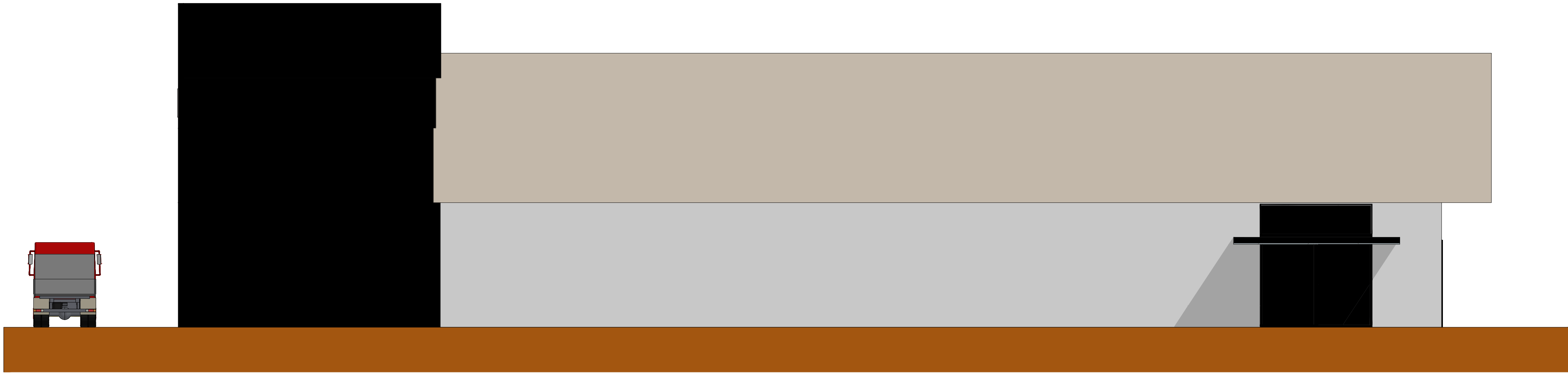
Corte AA (1)  
Escala: 1:100



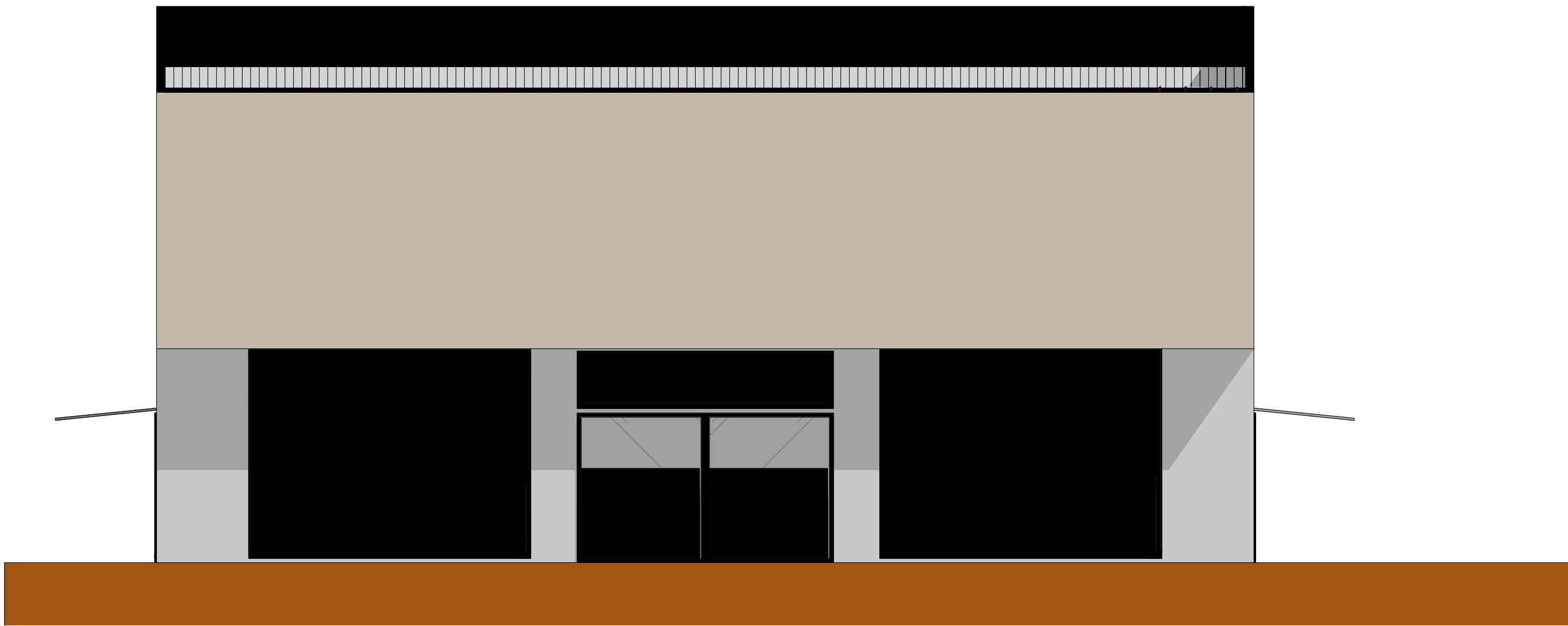
Corte BB (1)  
Escala: 1:100



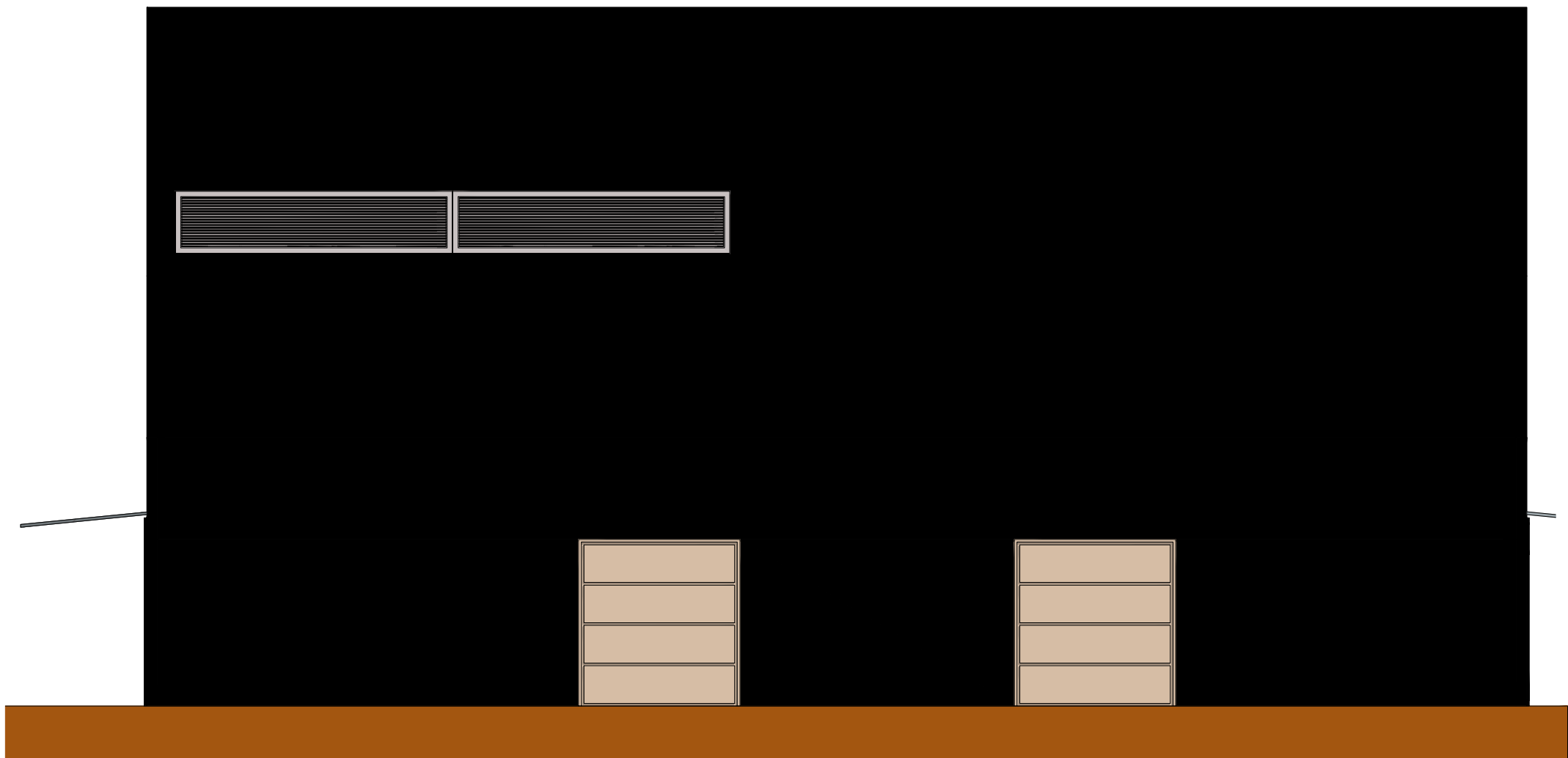
Fachada LESTE  
Escala: 1:100



Fachada OESTE  
Escala: 1:100

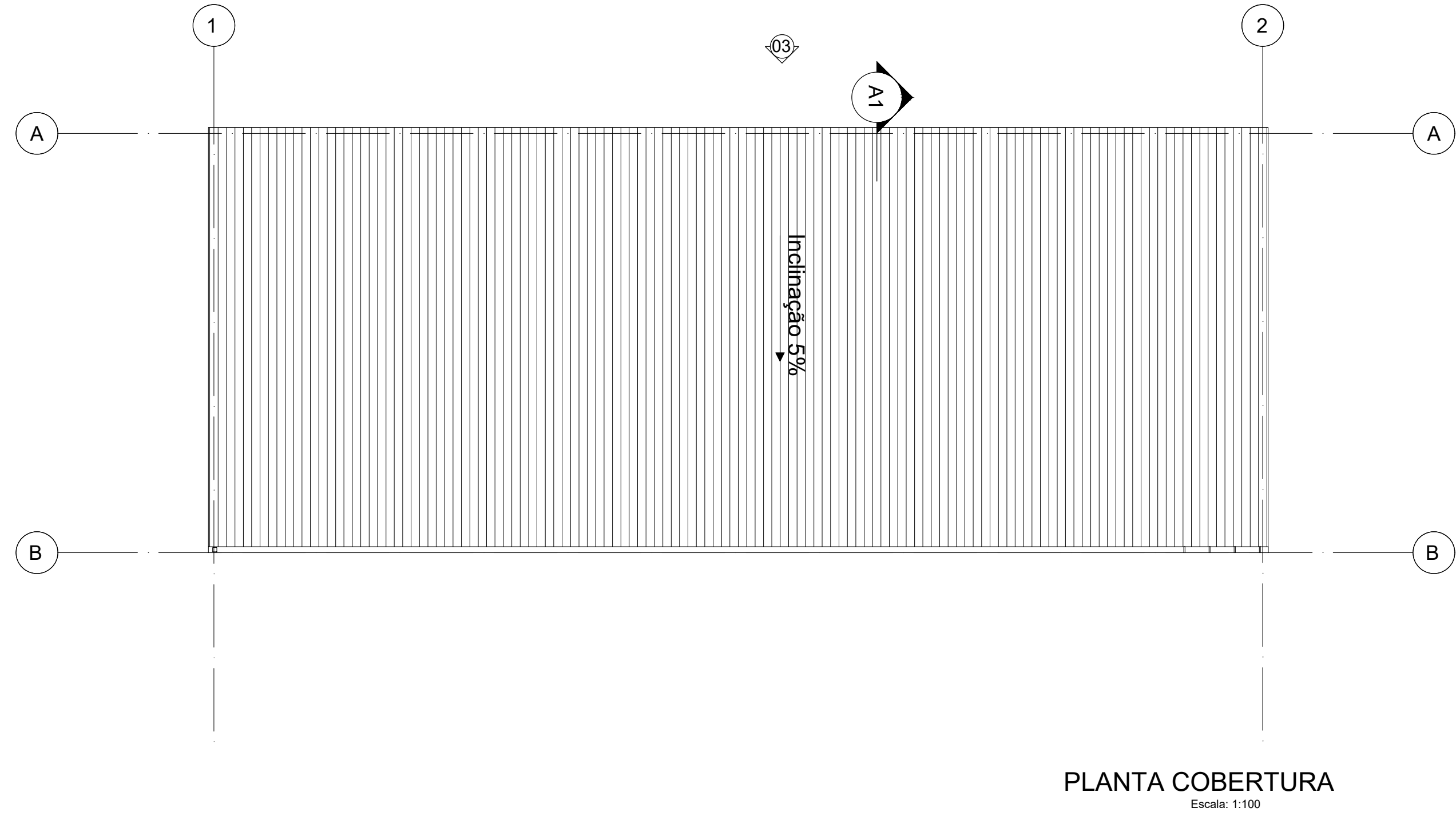
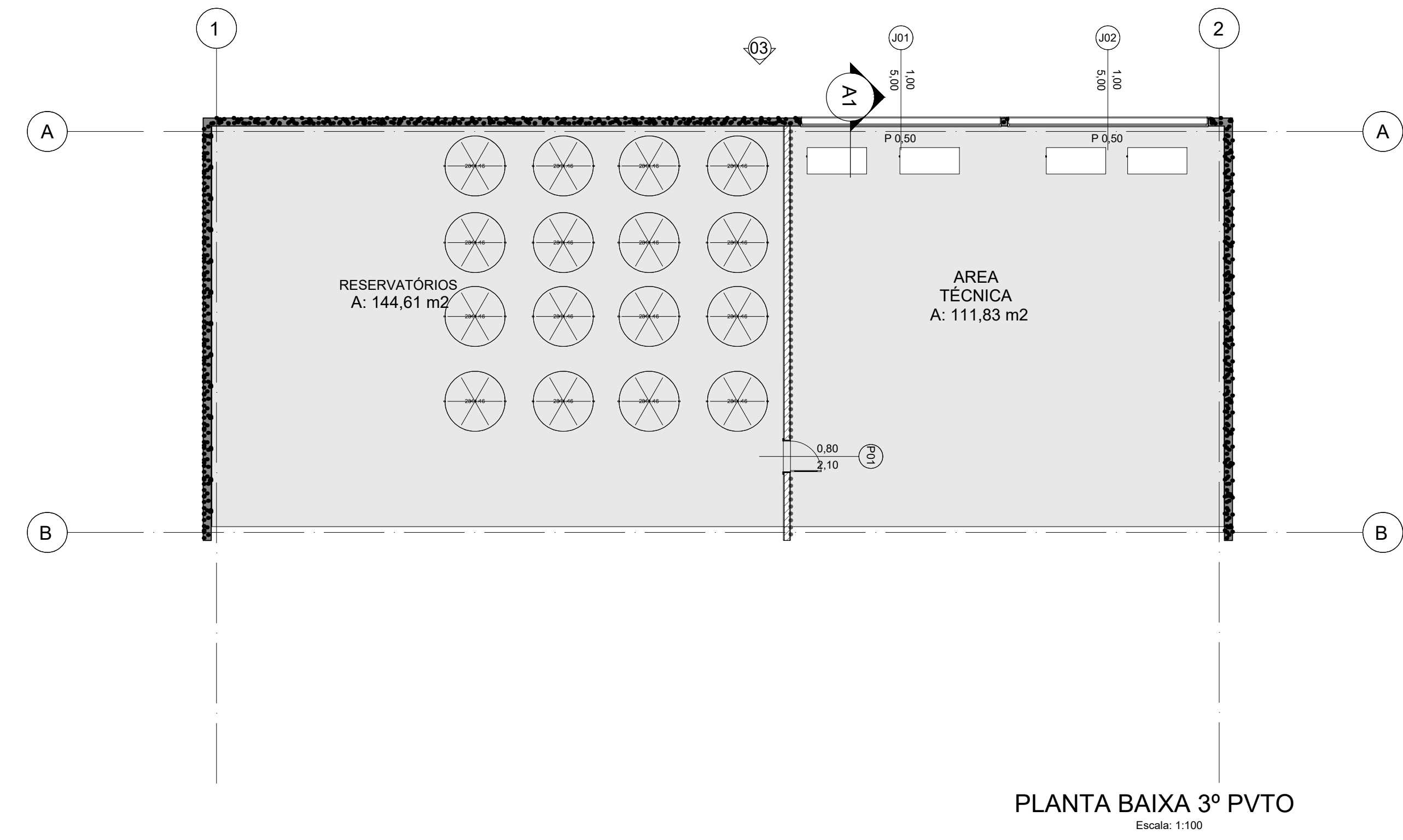
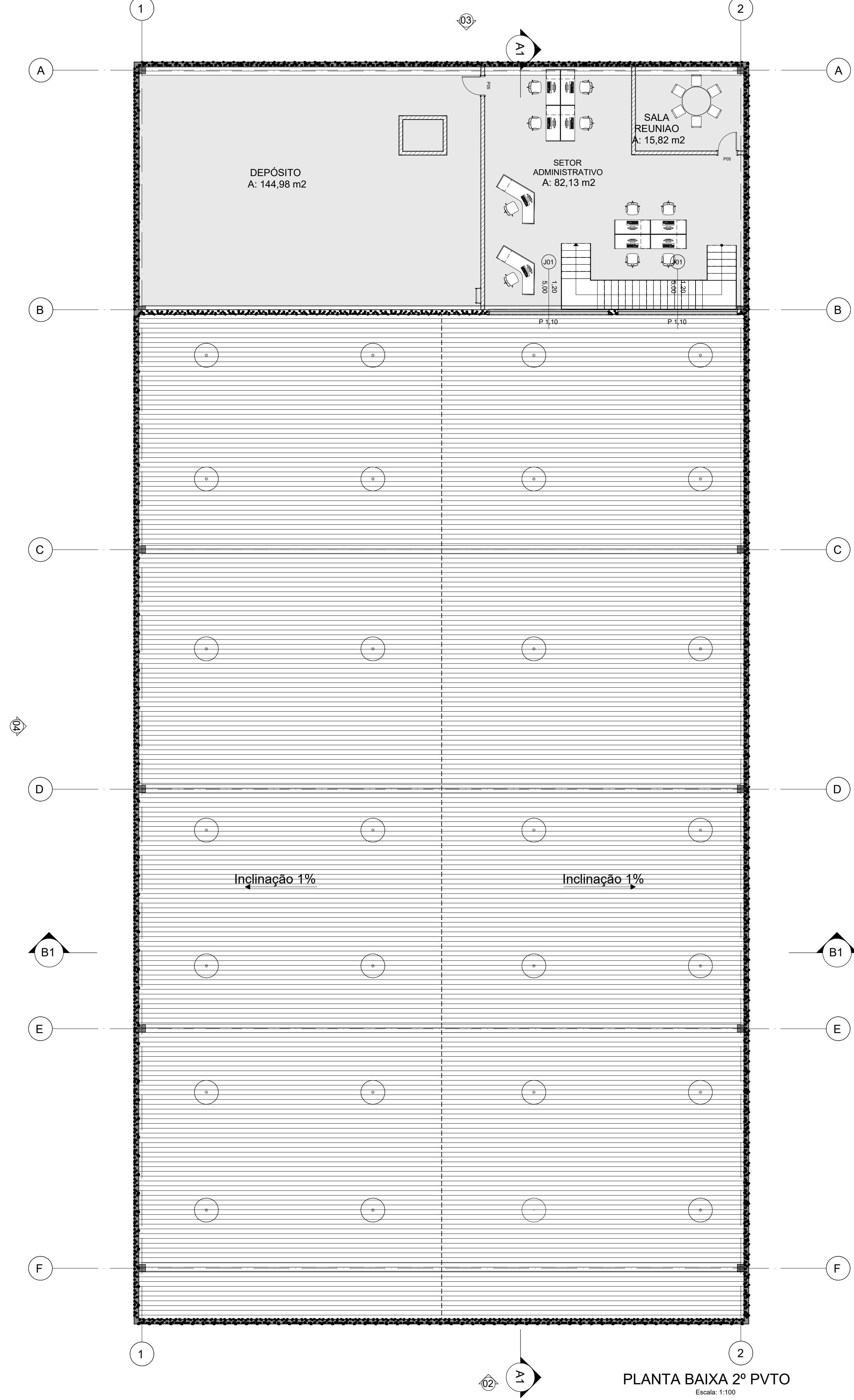
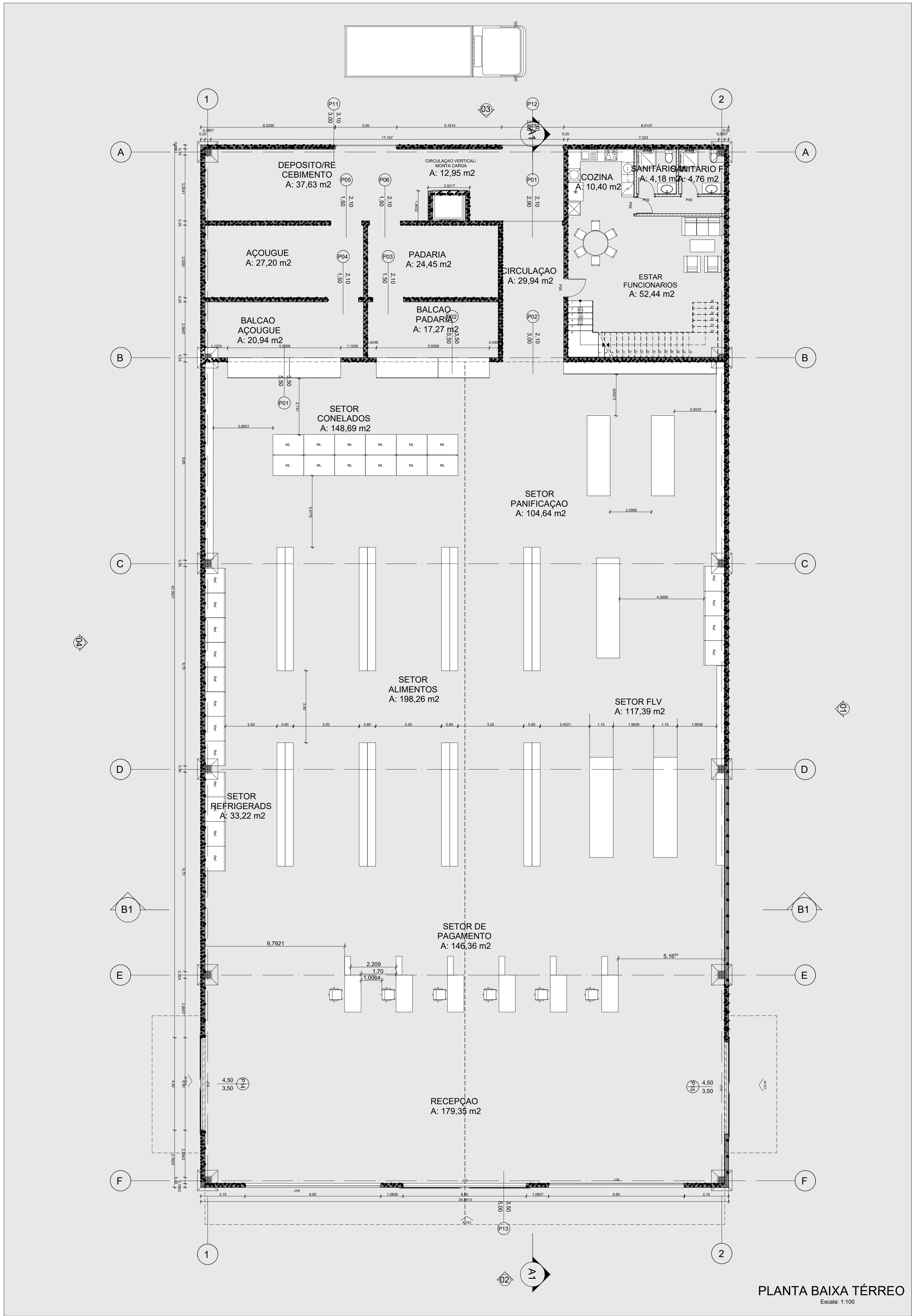


Fachada SUL  
Escala: 1:100



Fachada NORTE  
Escala: 1:100

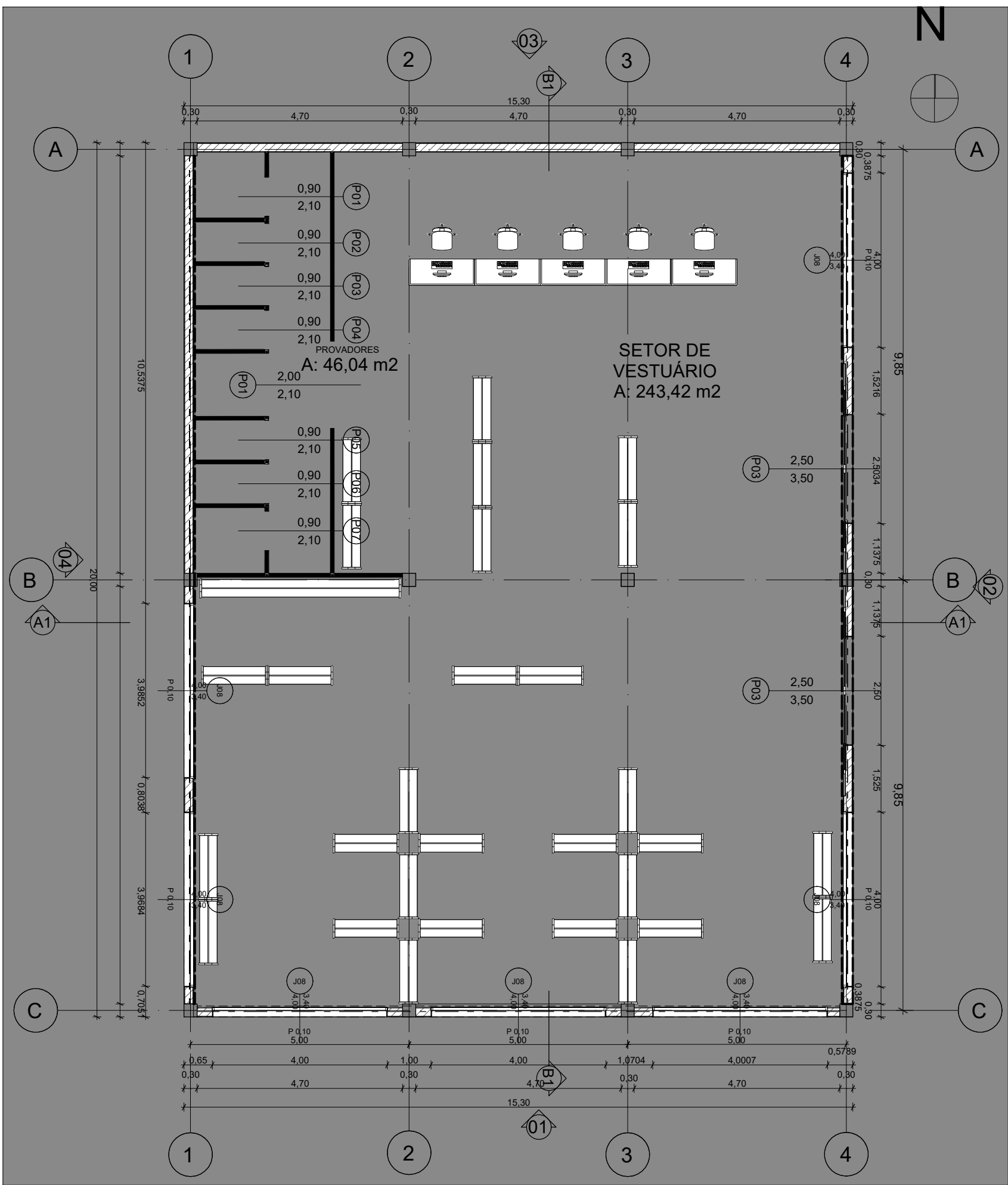




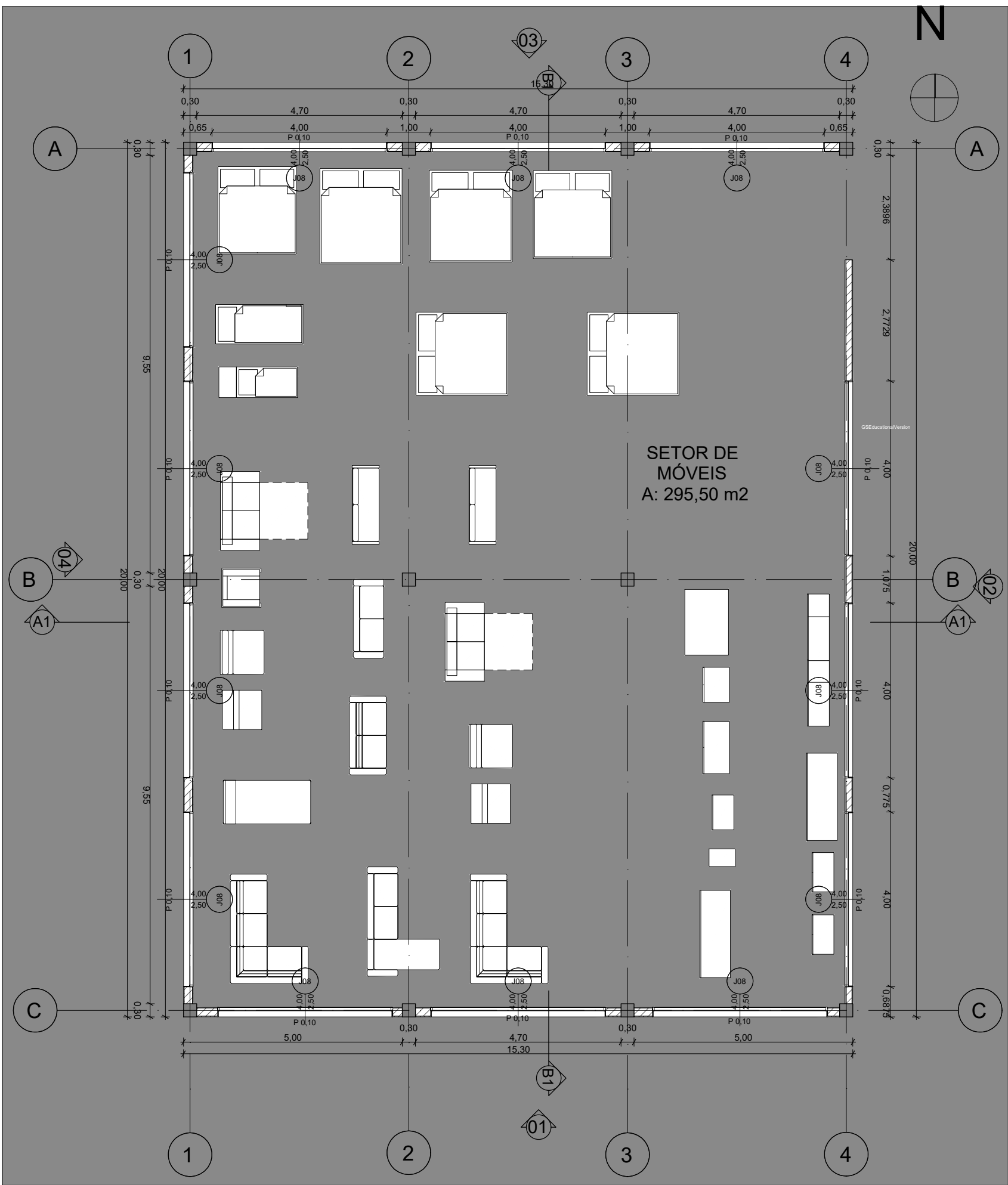


# LOJAS LEBES

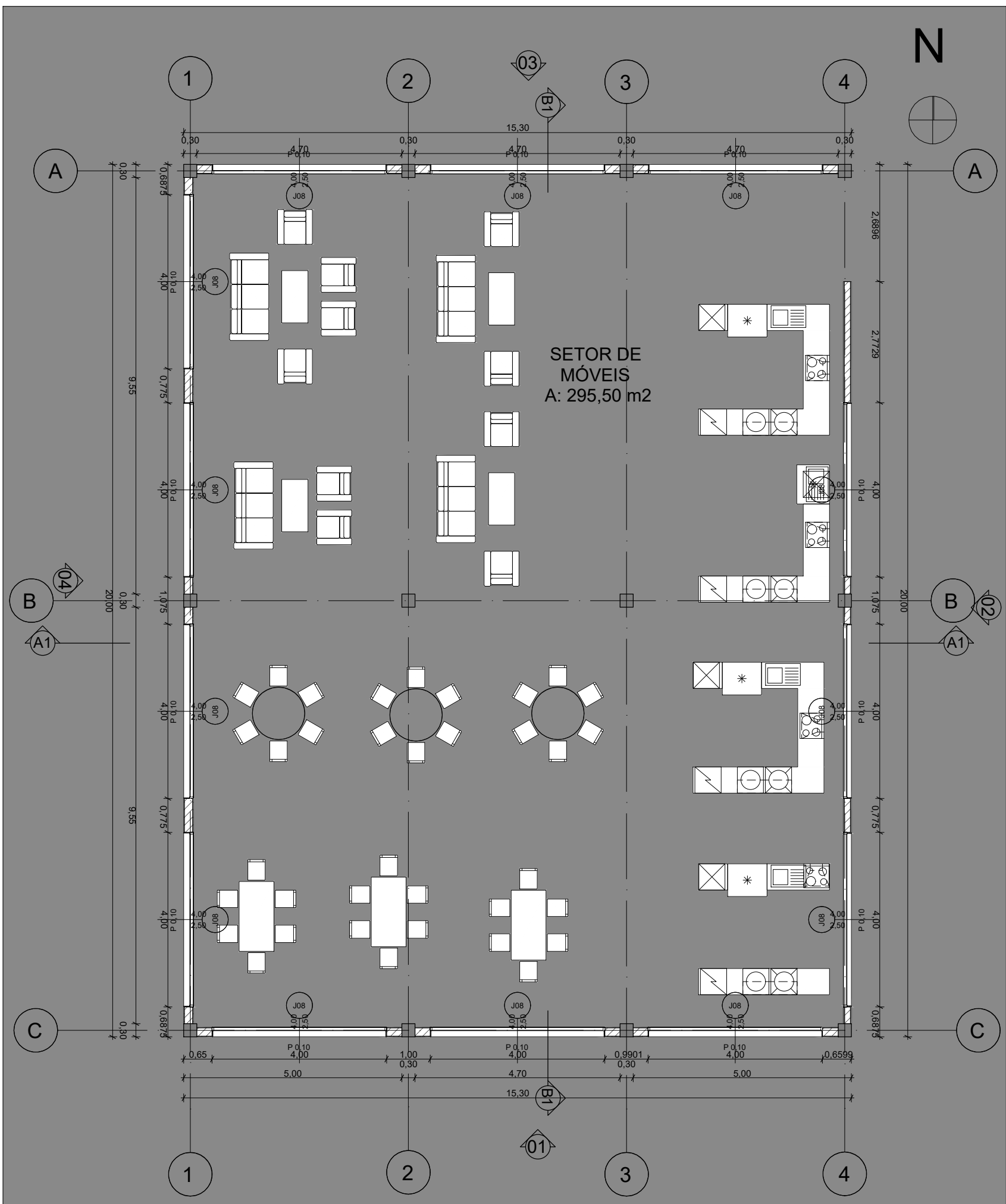
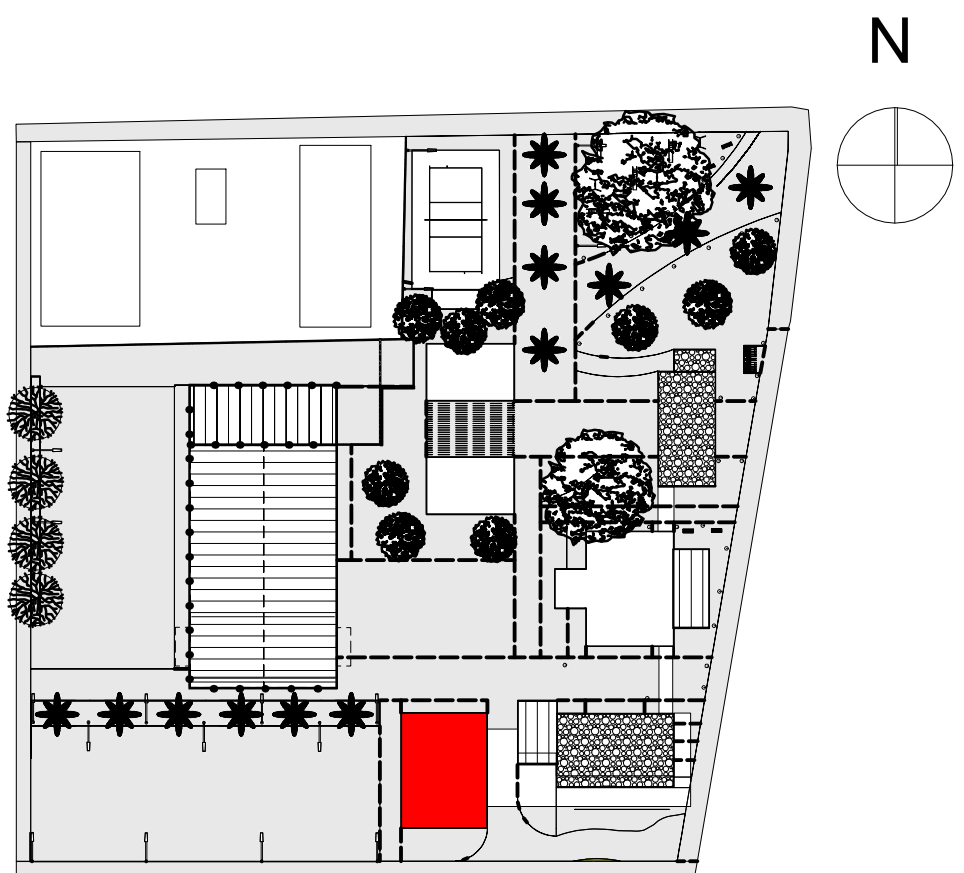
ACIONAL



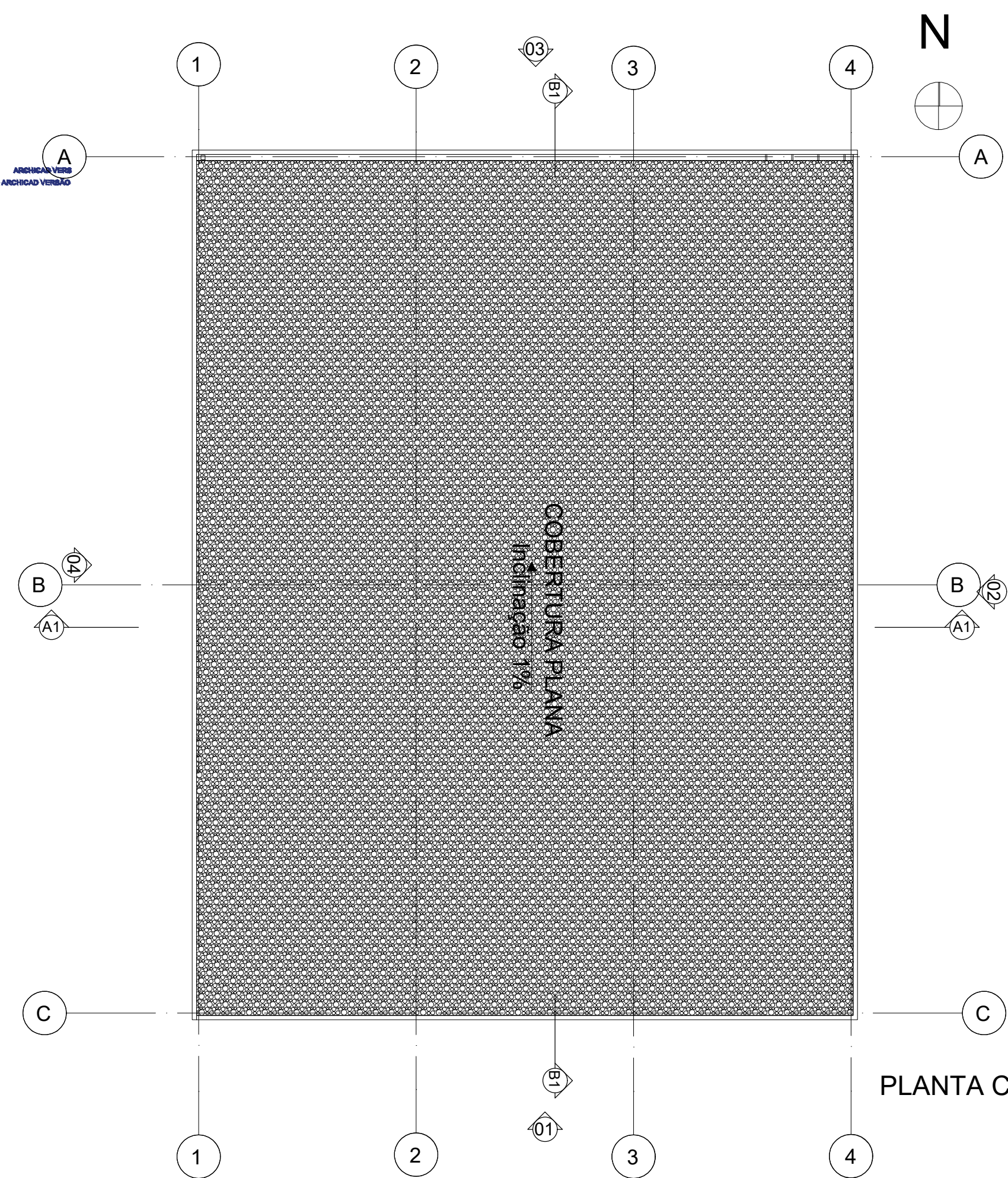
PLANTA BAIXA TÉRREO



PLANTA BAIXA 2ºPVTO

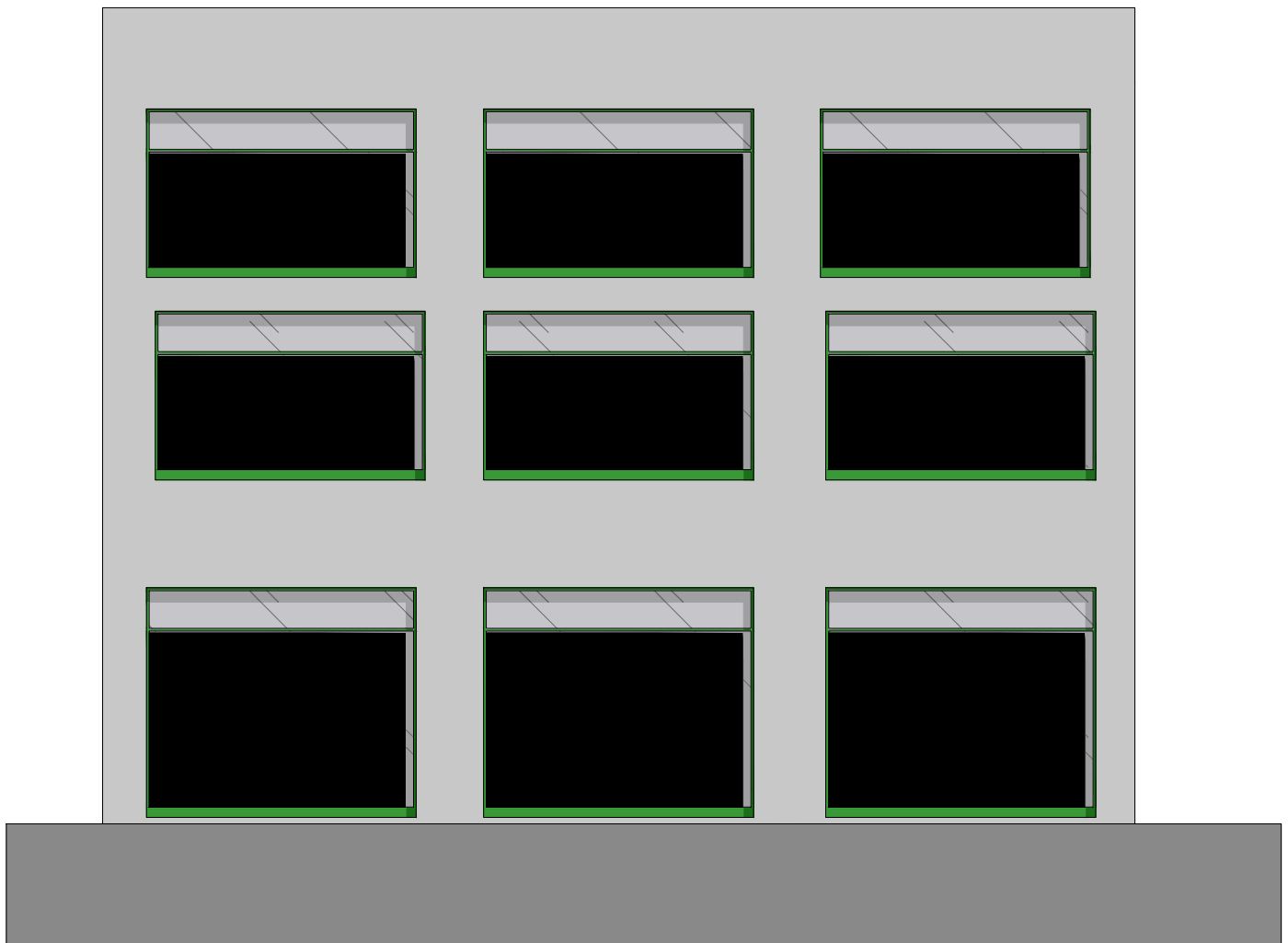
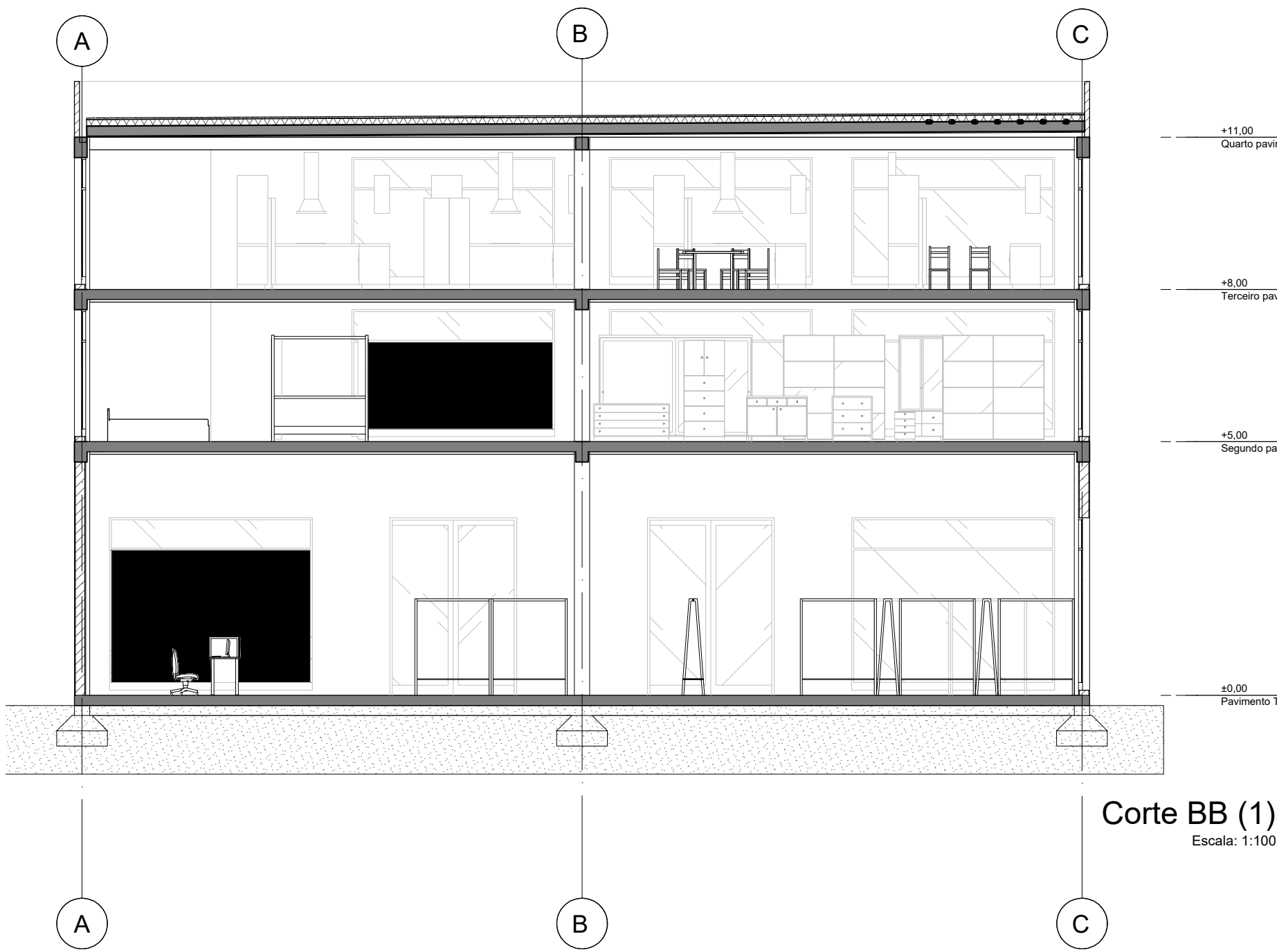
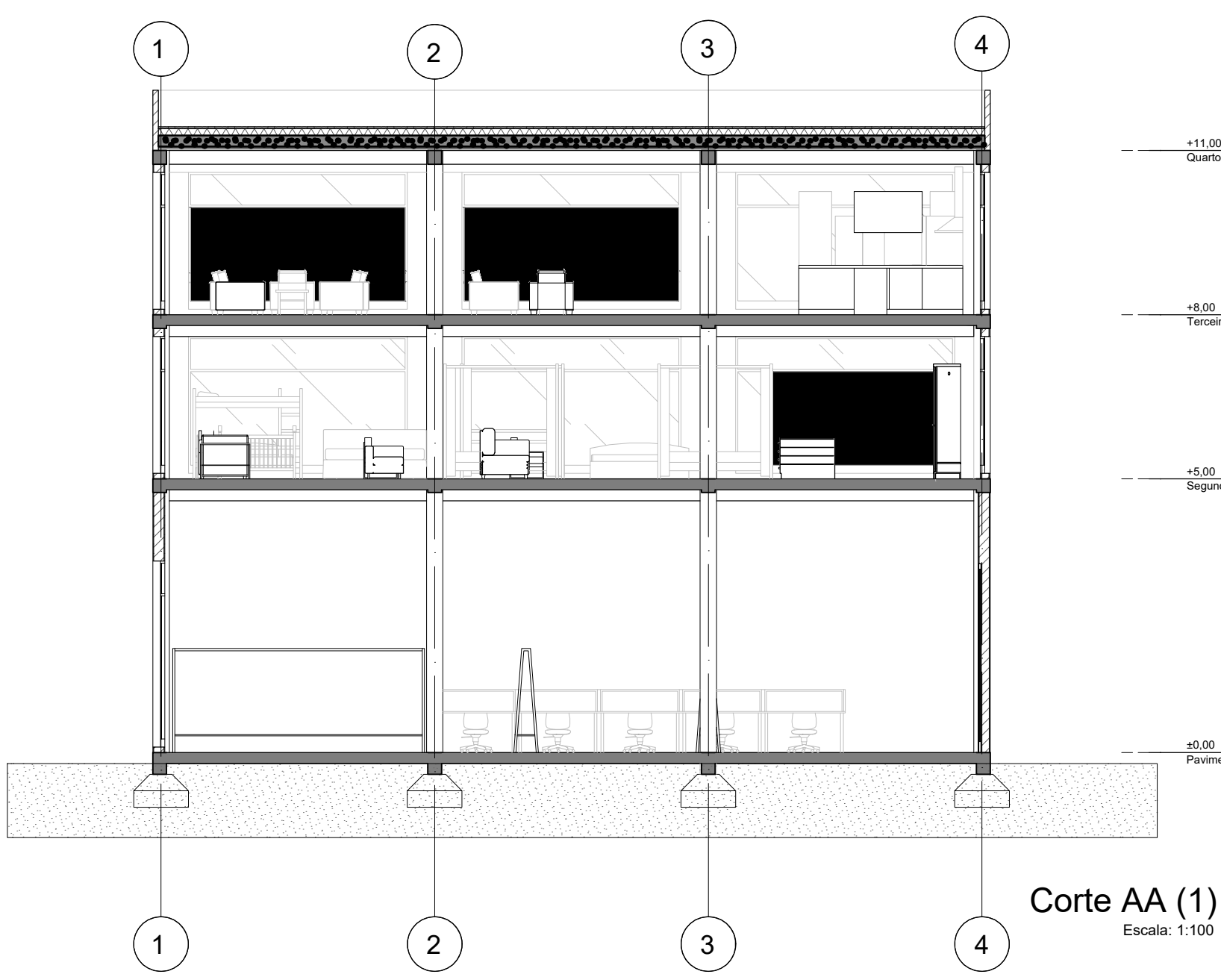


PLANTA BAIXA 3ºPVTO



PLANTA COBERTURA

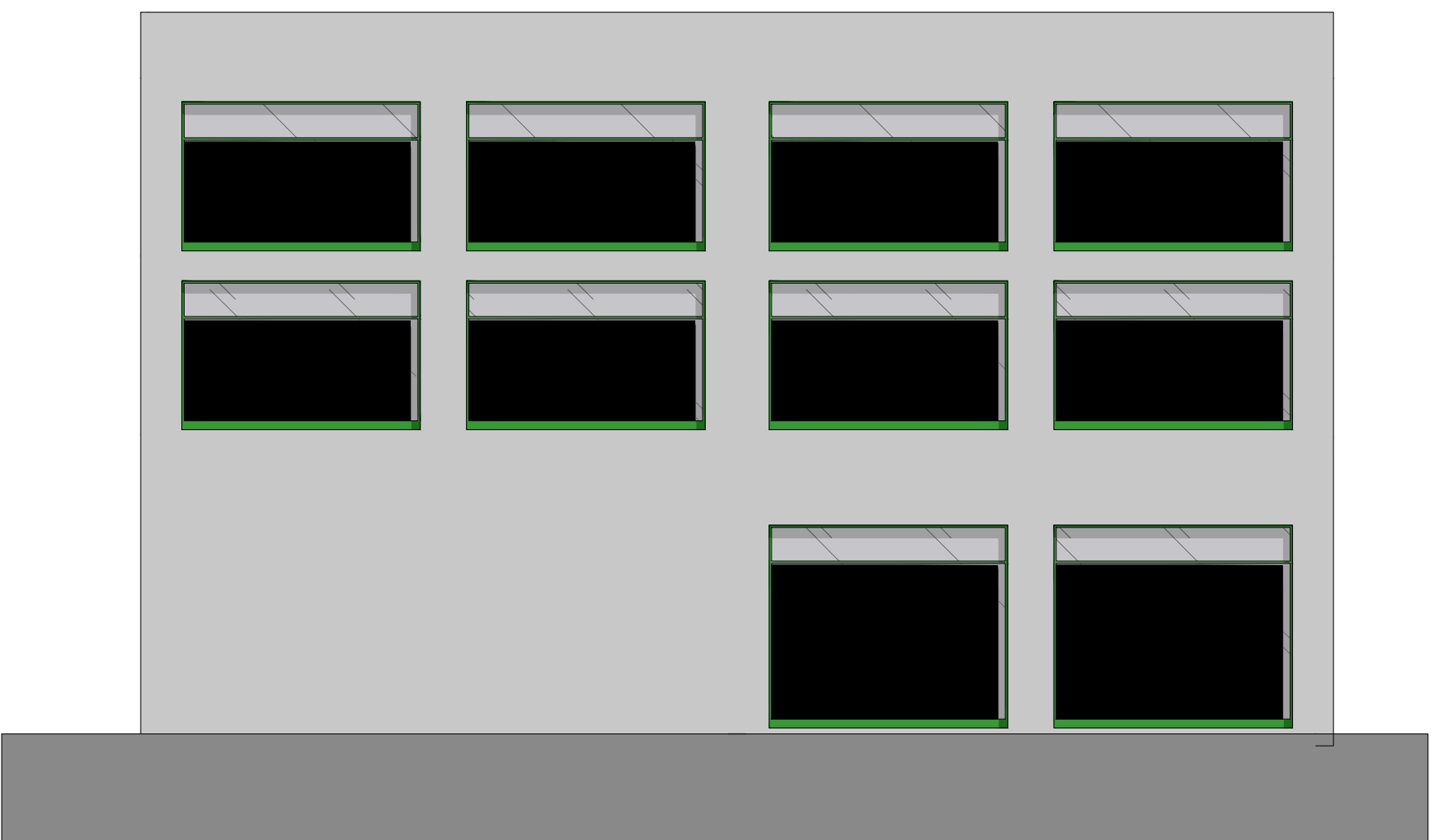
ARCHICAD VERSAO EDU



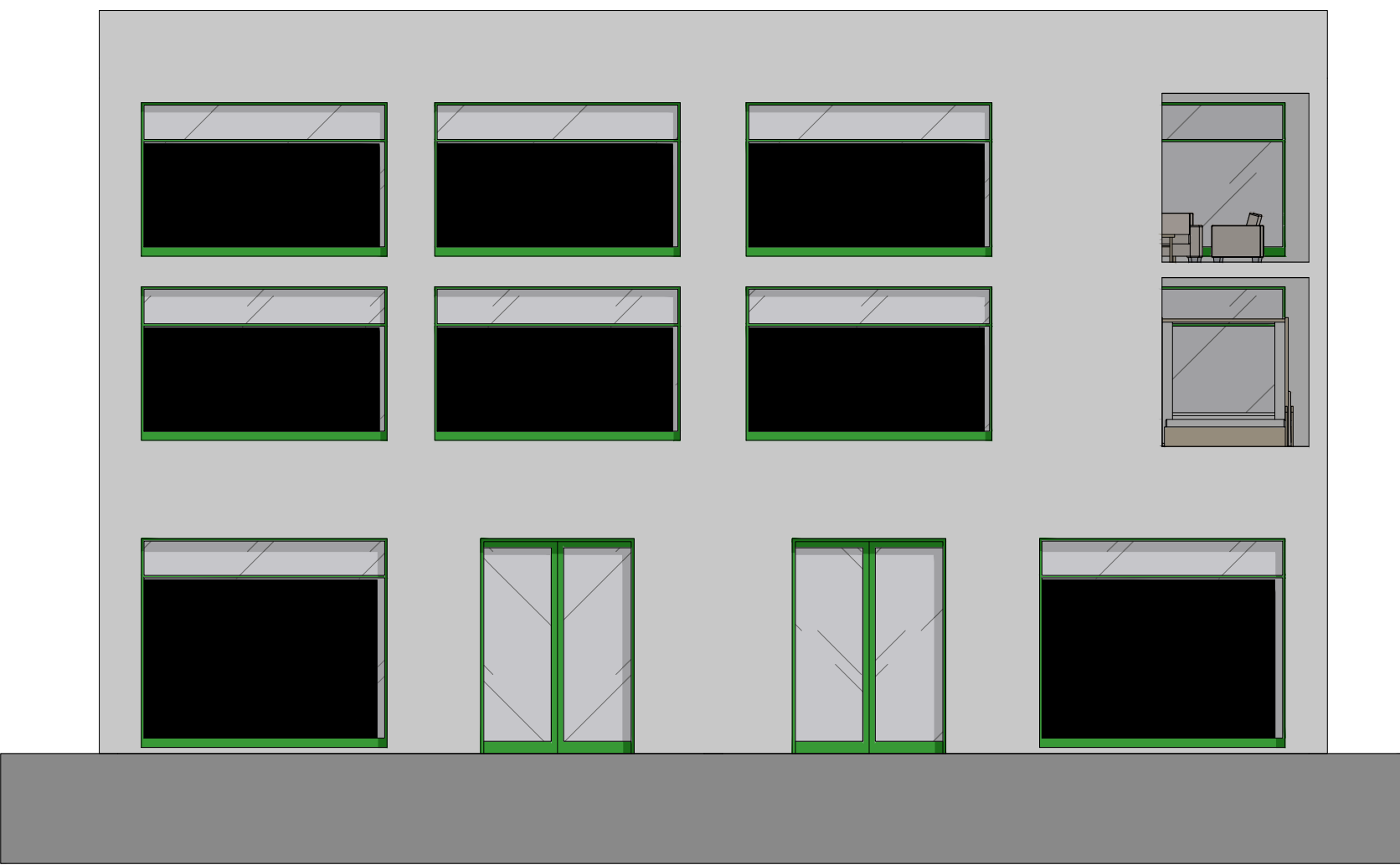
Fachada SUL (1)



Fachada NORTE (1)



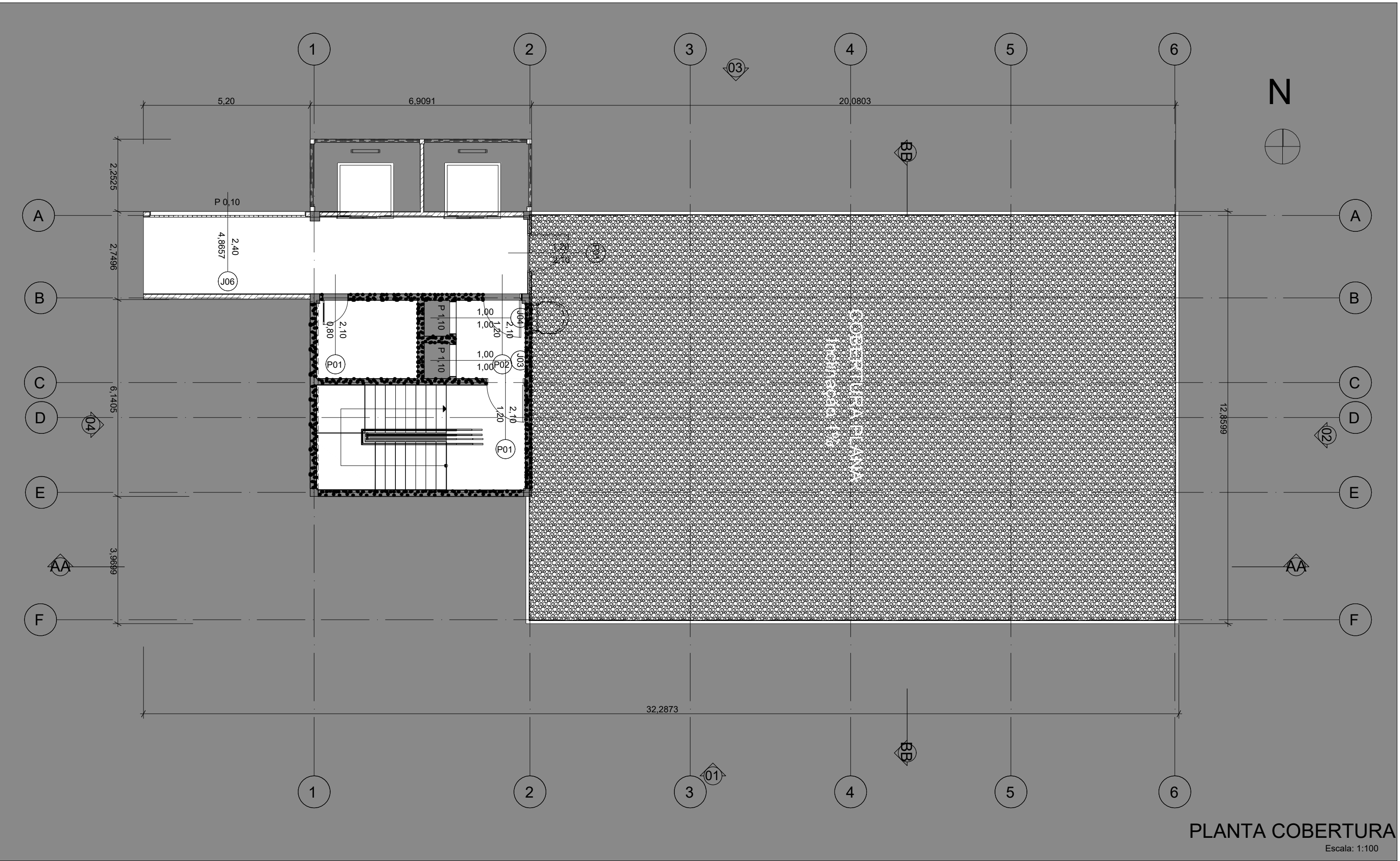
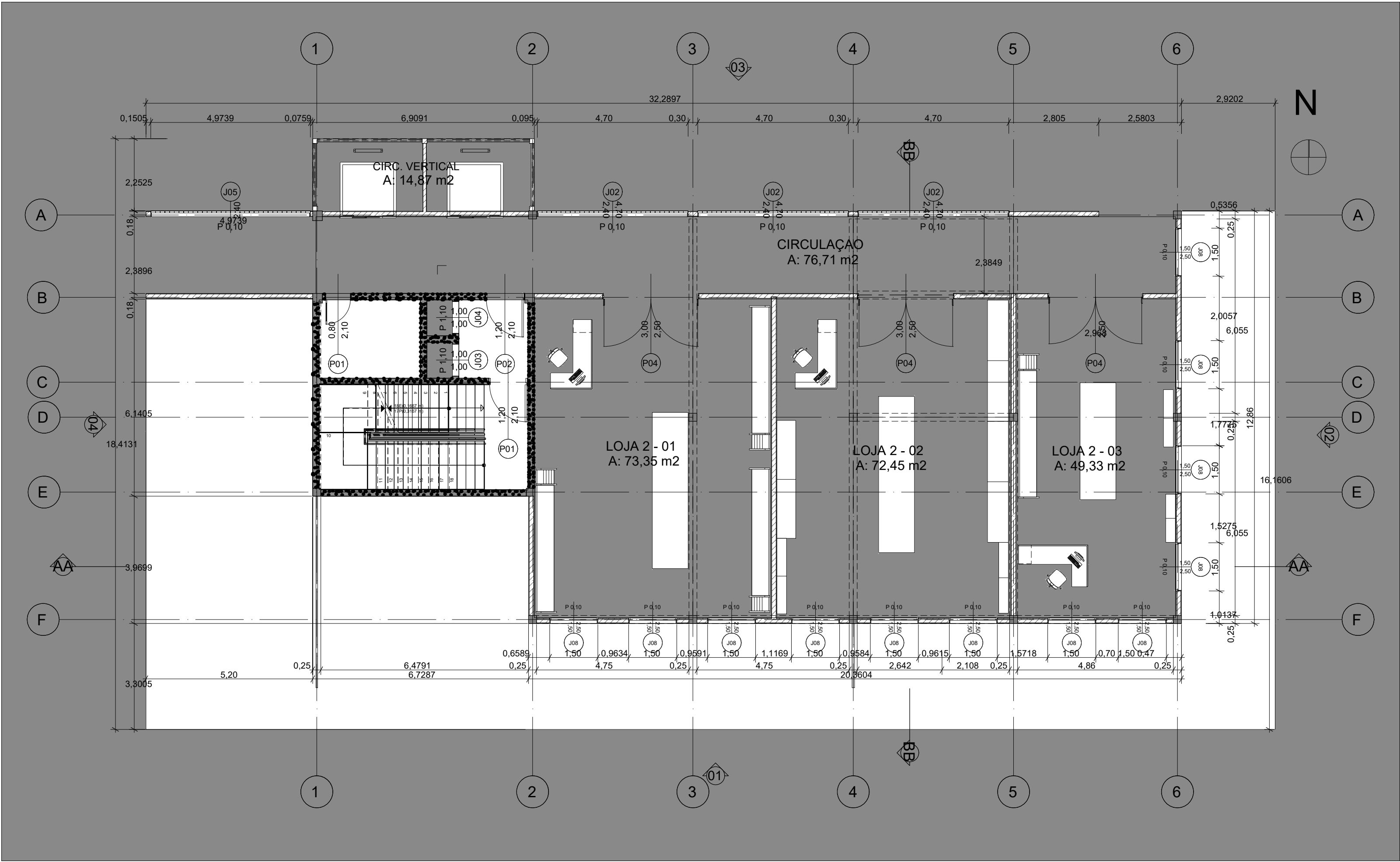
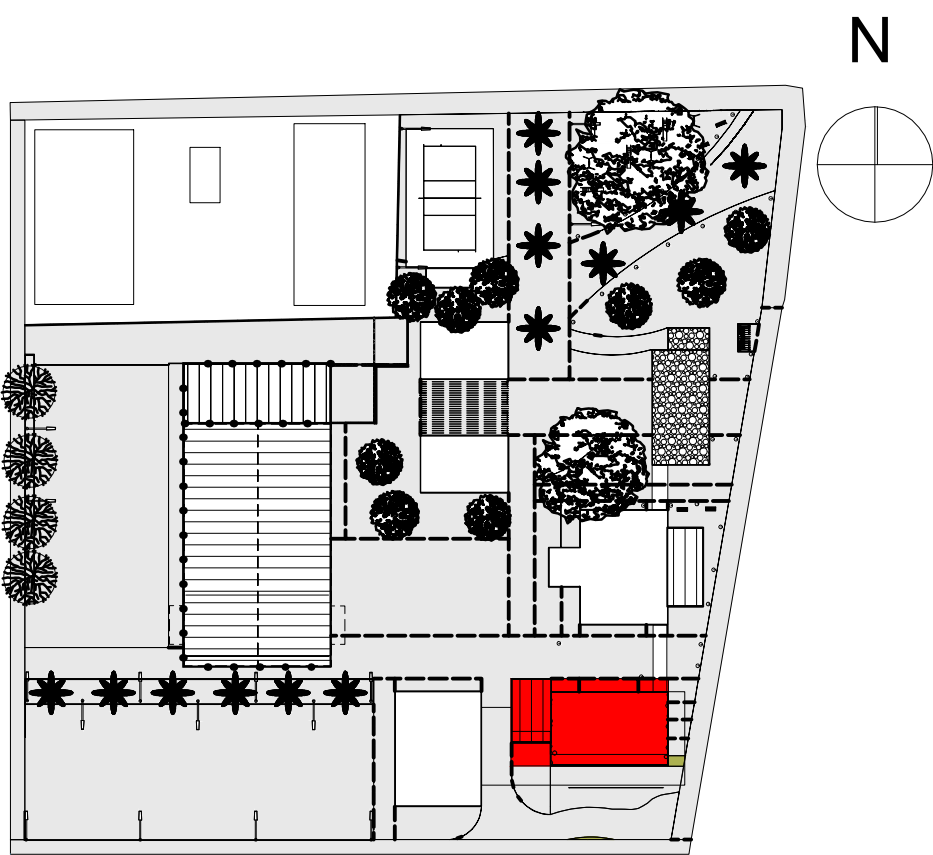
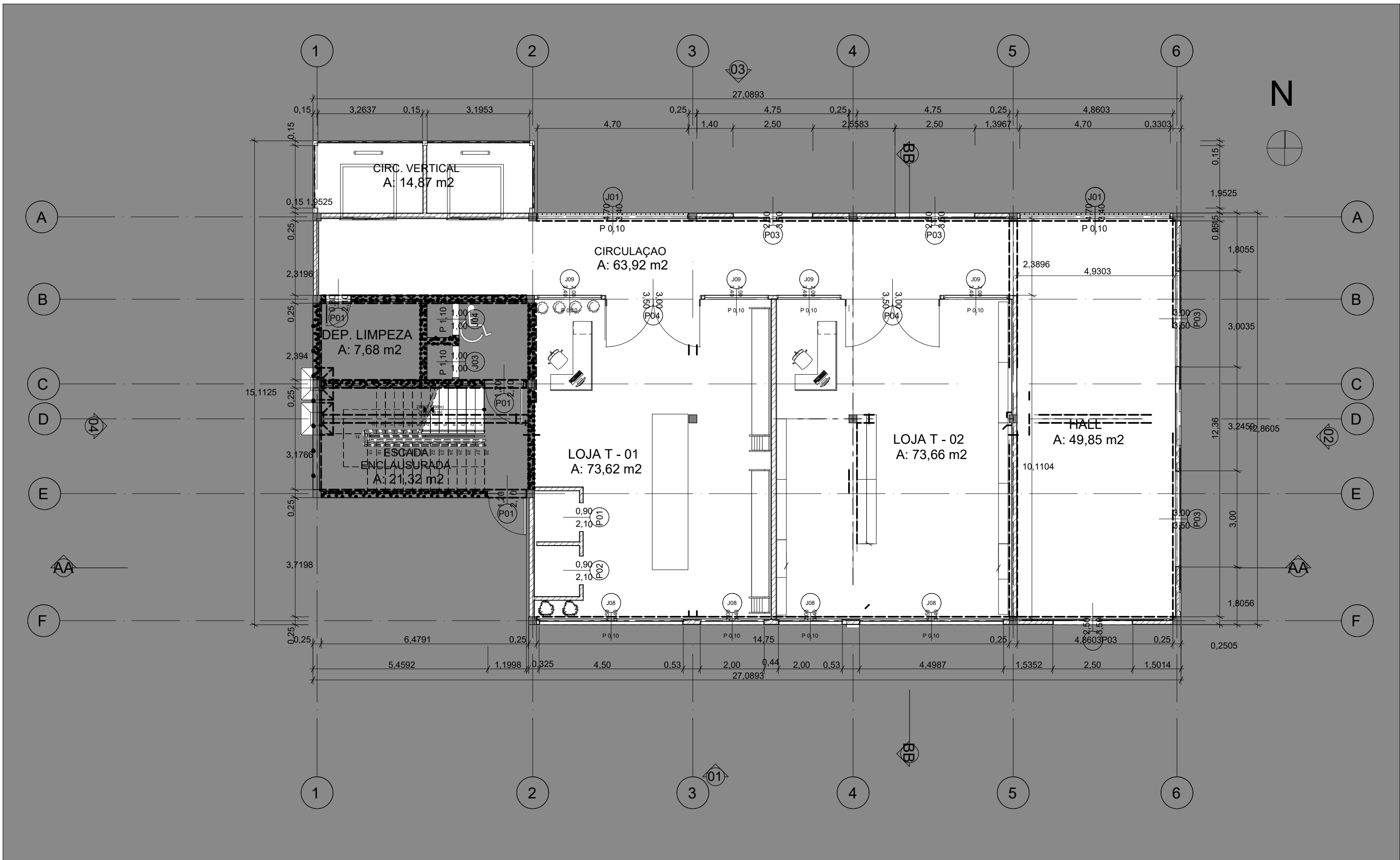
Fachada OESTE (1)



Fachada LESTE

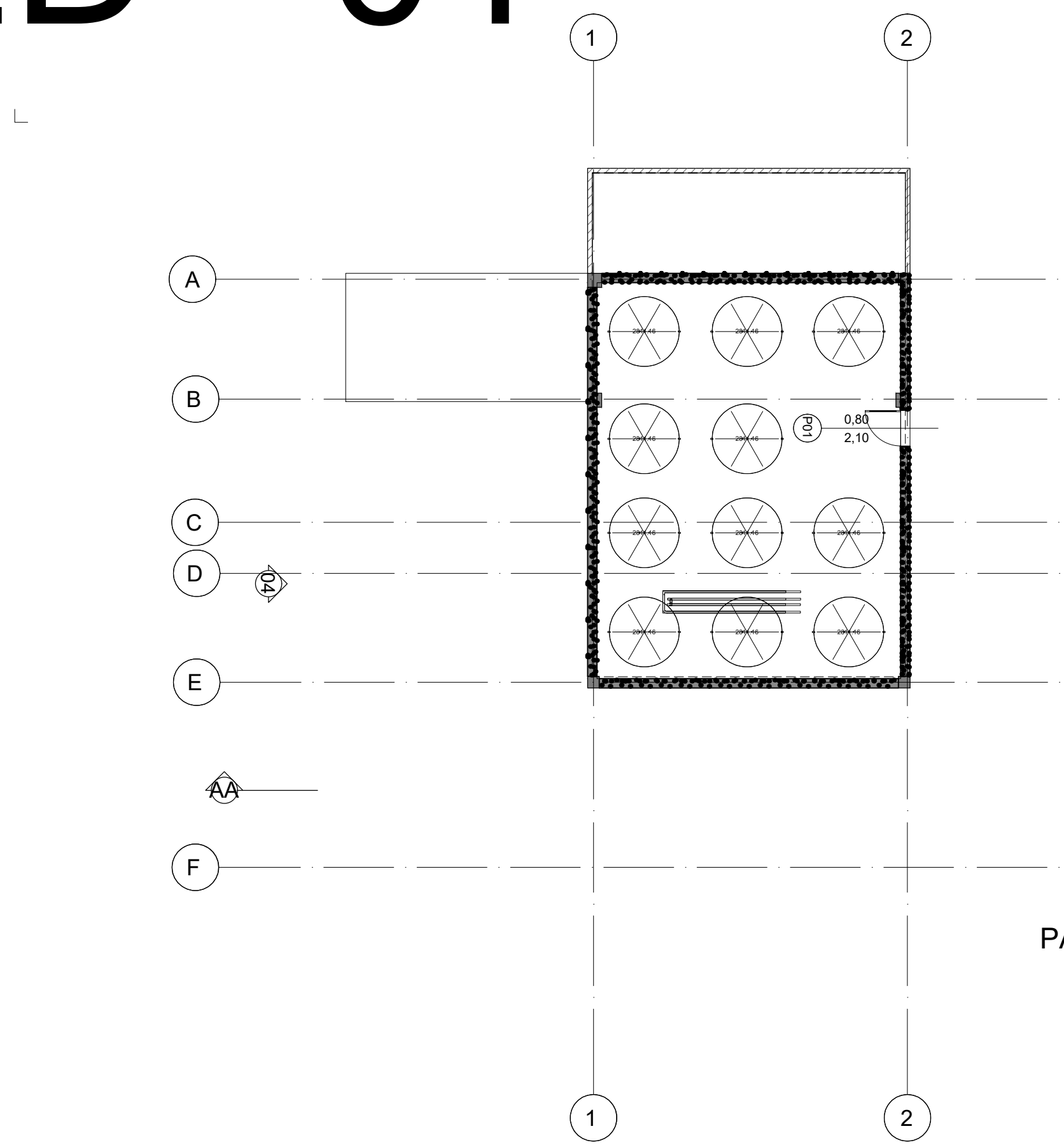


# ED - 01

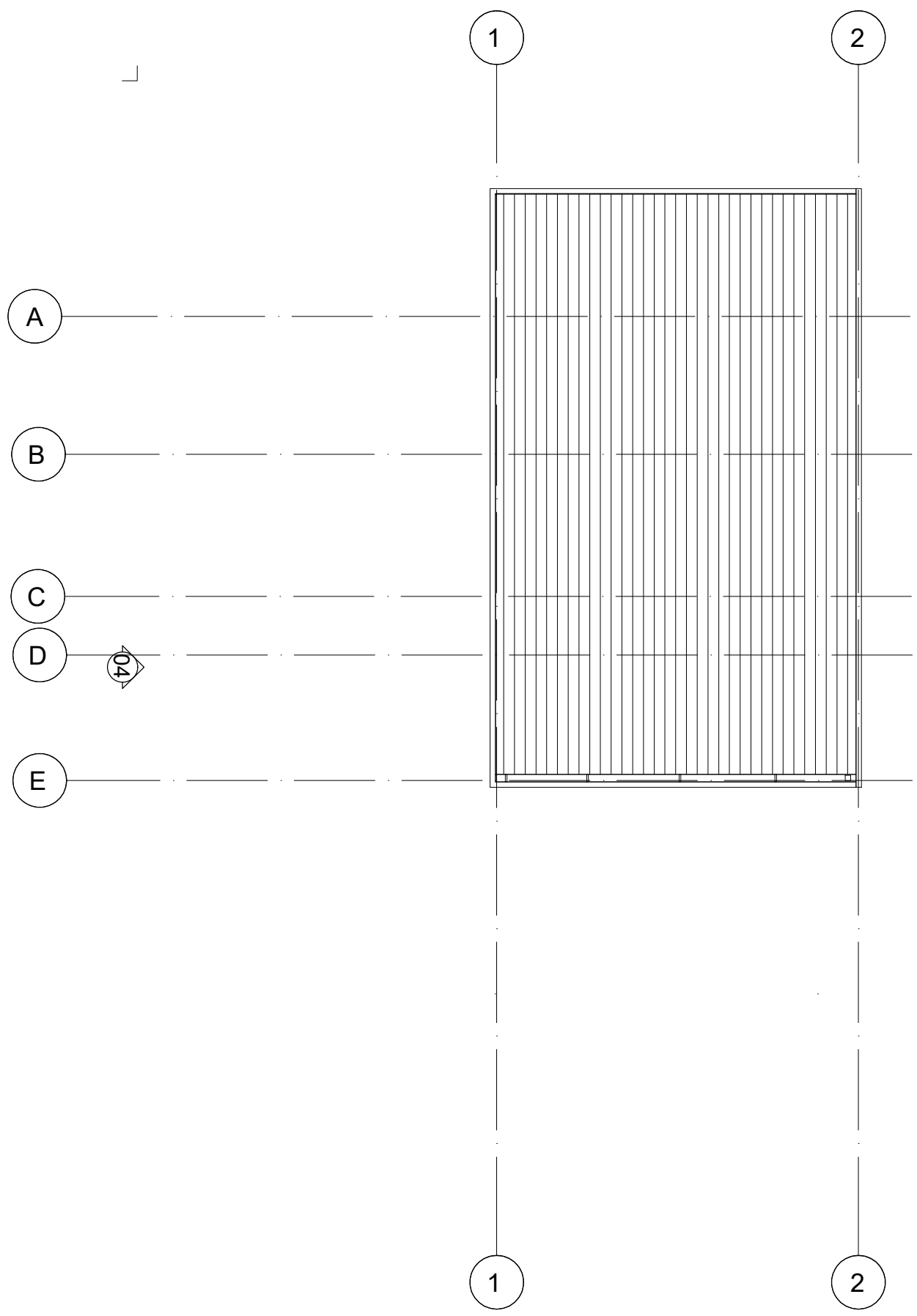




# ED - 01

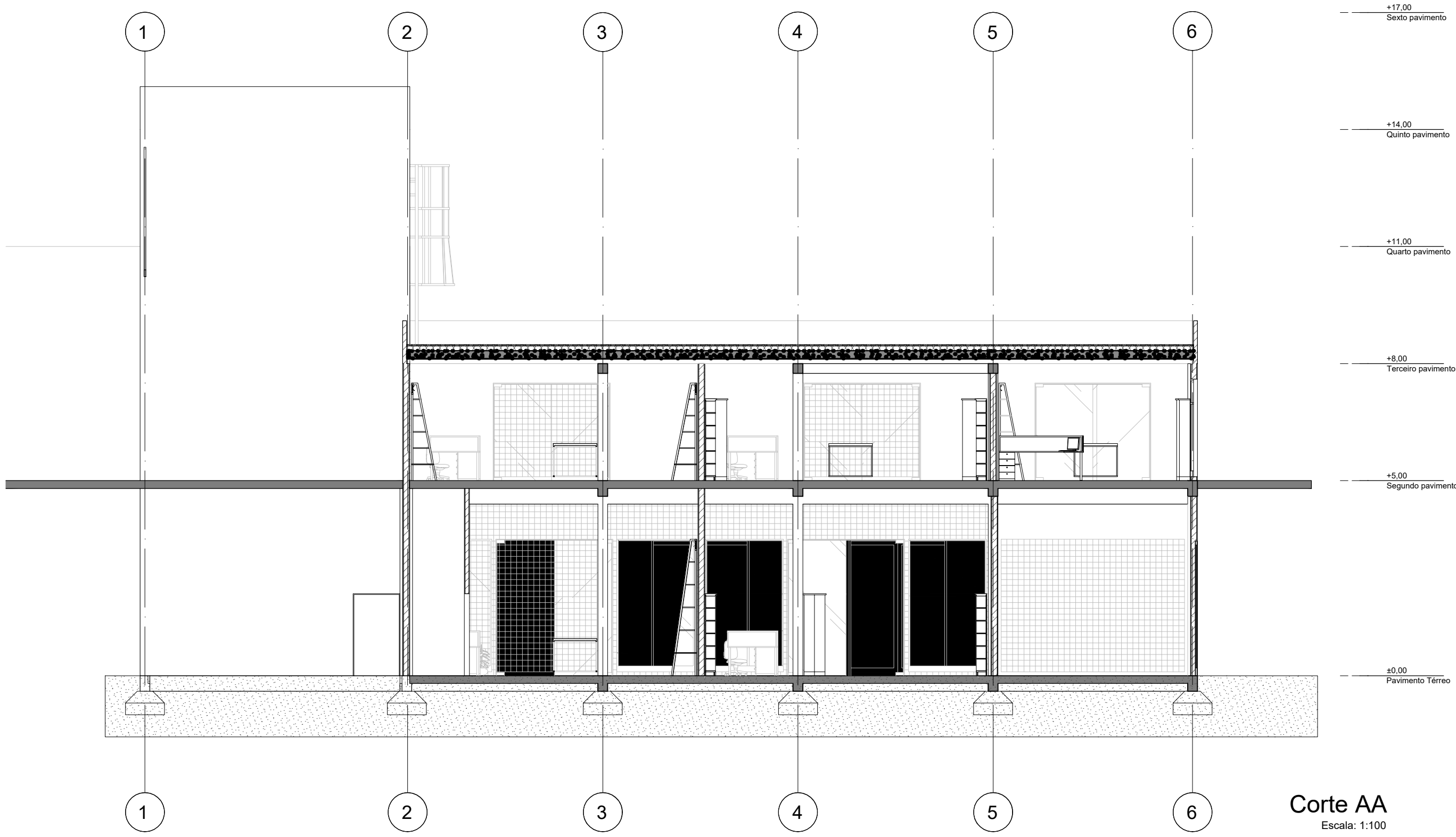


PAVIMENTO TÉCNICO  
Escala: 1:100

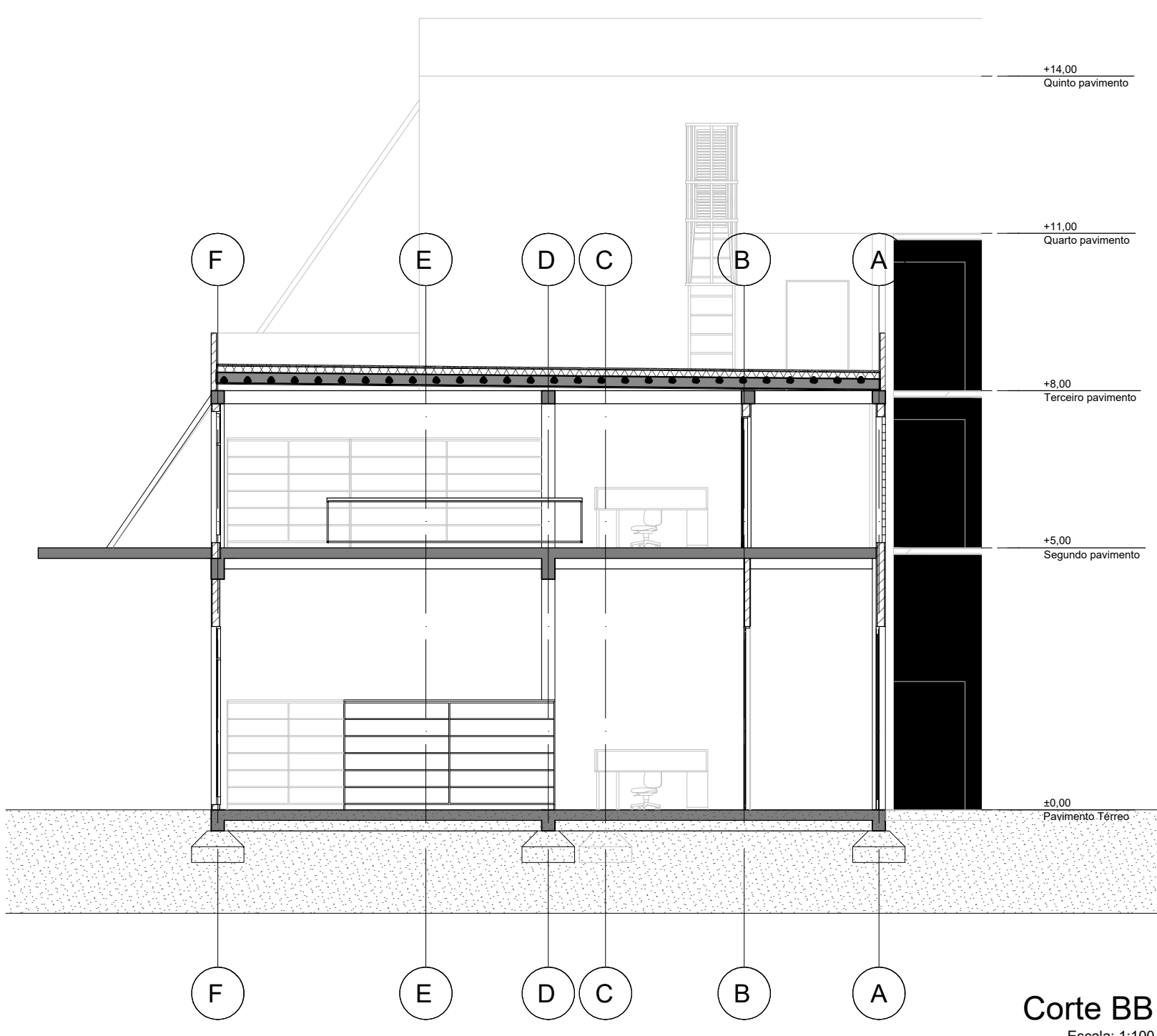


COBERTURA  
Escala: 1:100

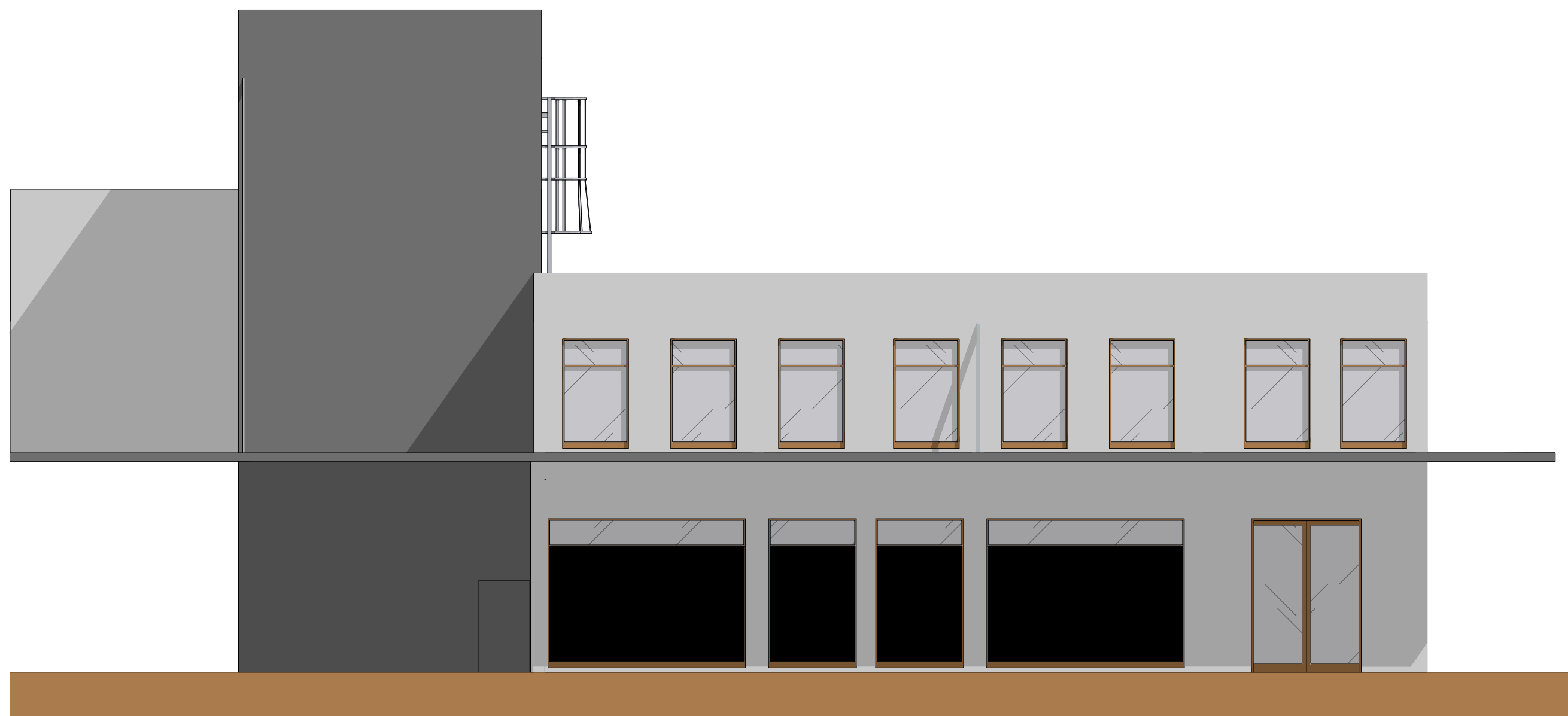
ARCHICAD VERSÃO EDUCAC



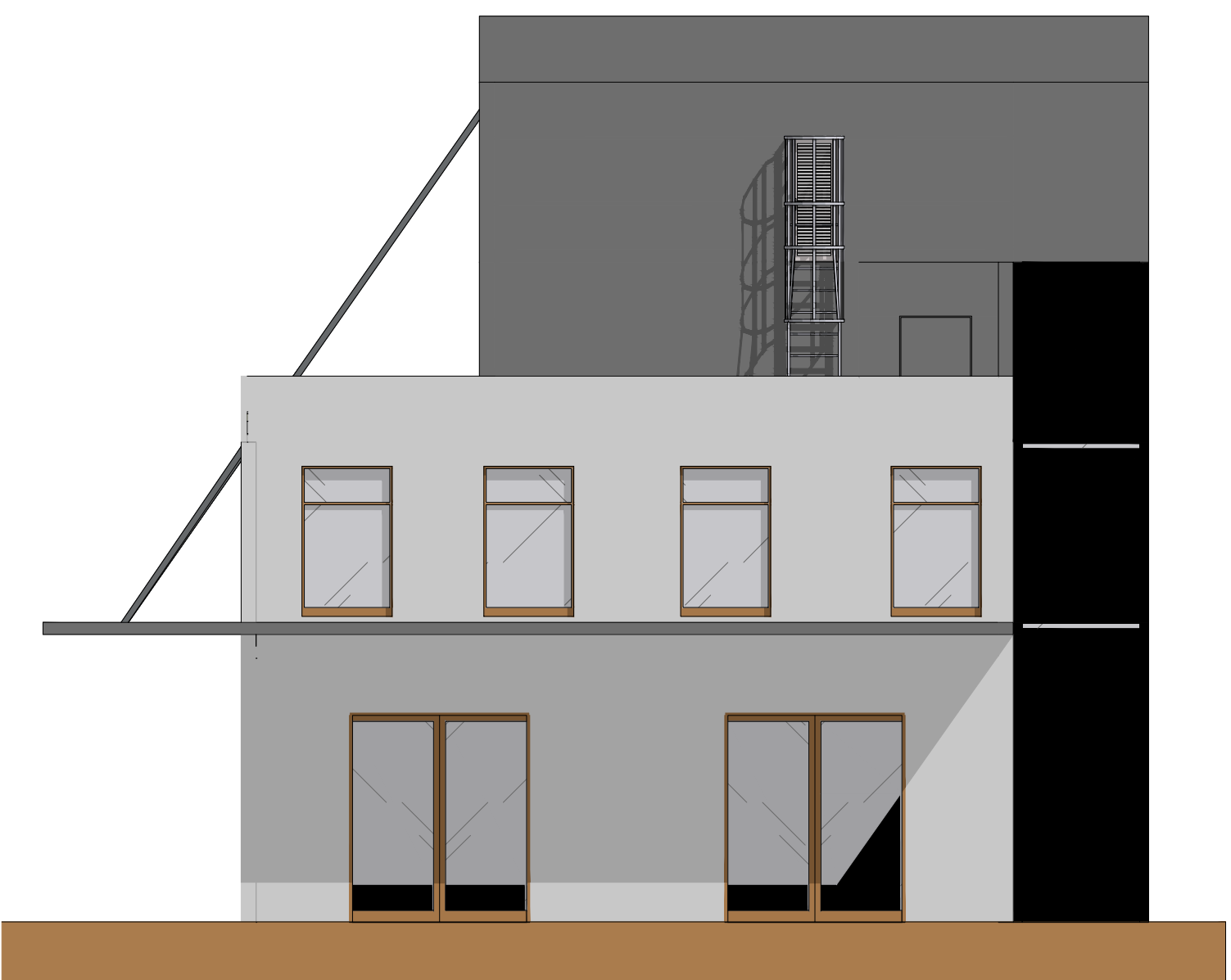
Corte AA  
Escala: 1:100



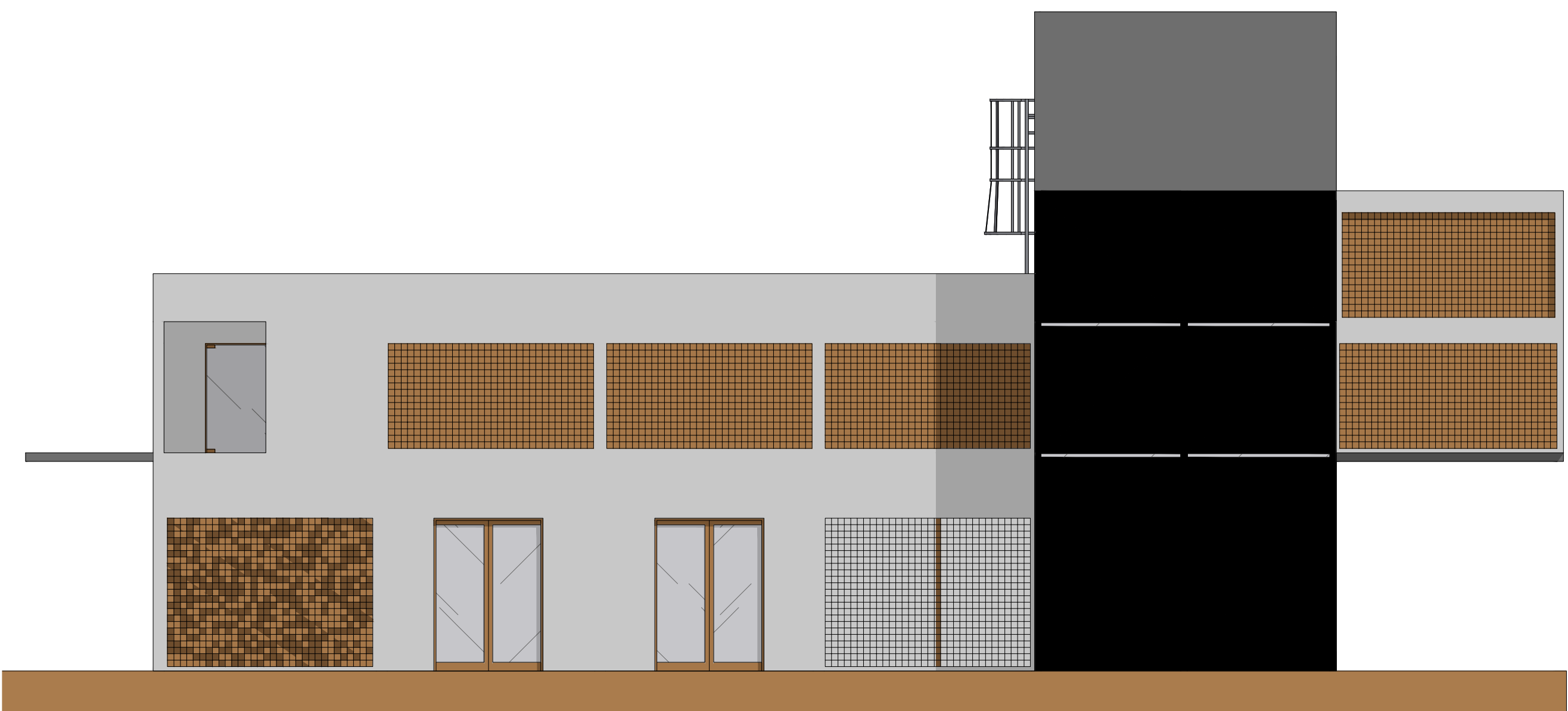
Corte BB  
Escala: 1:100



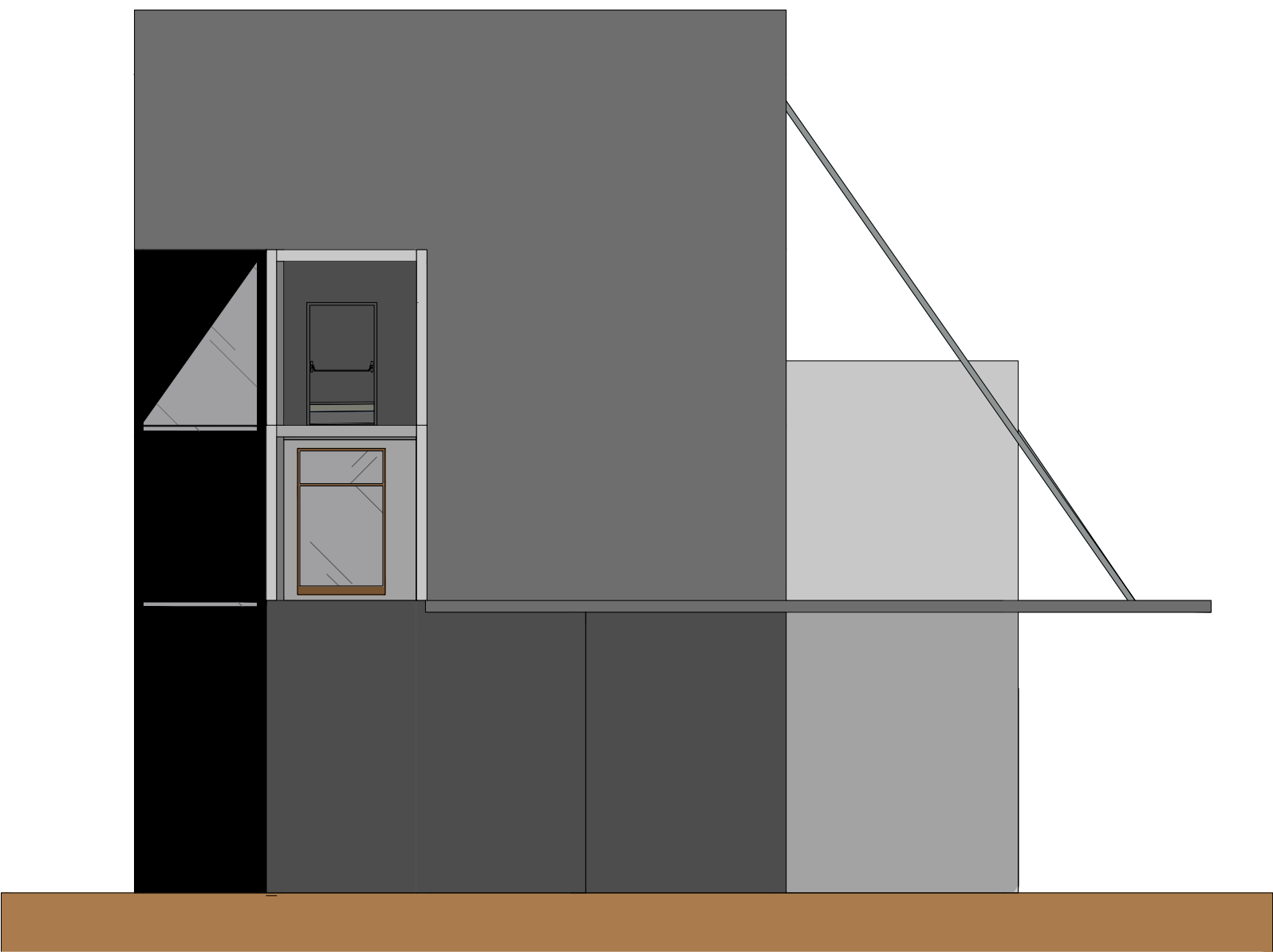
Fachada SUL  
Escala: 1:100



Fachada LESTE  
Escala: 1:100



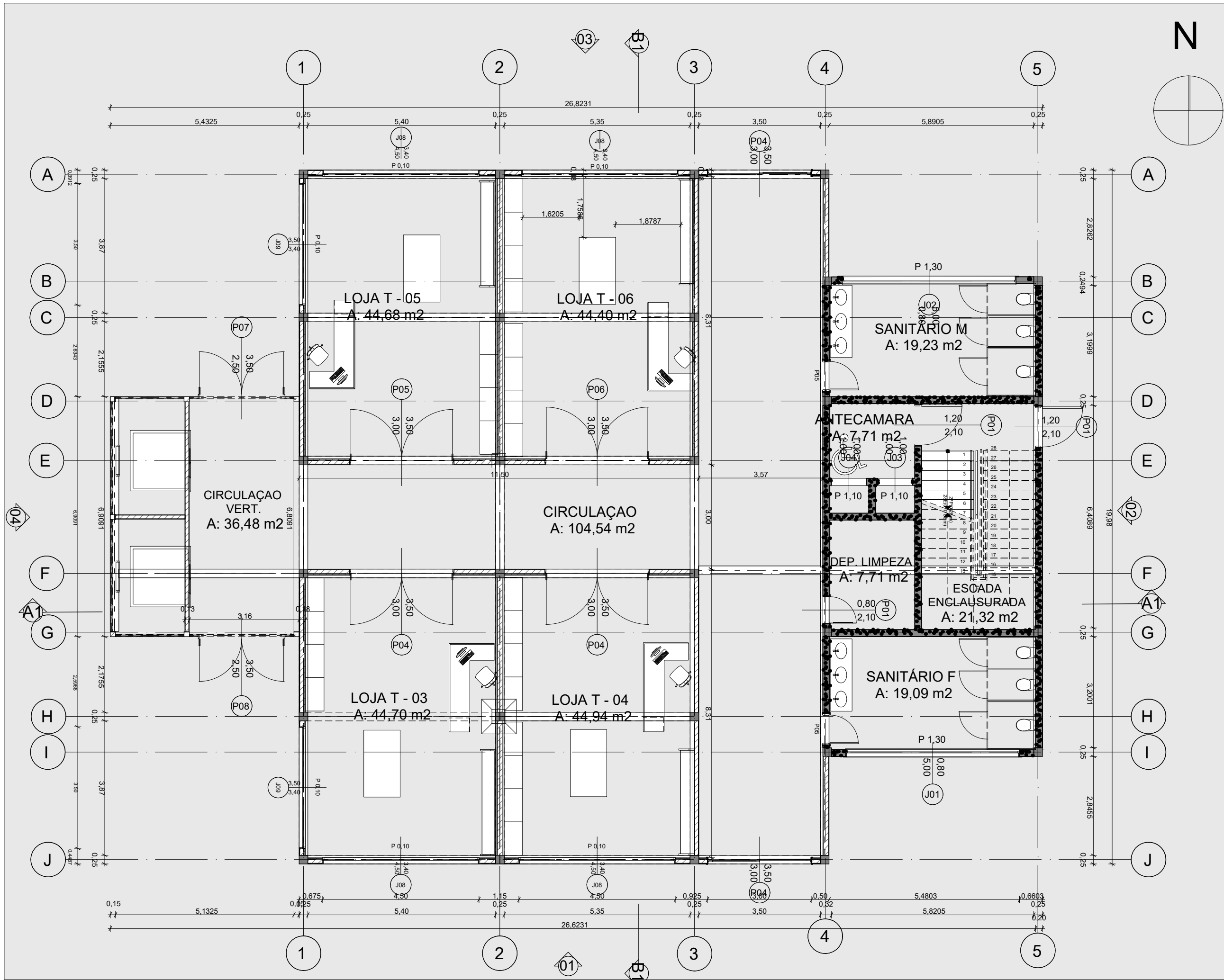
Fachada NORTE  
Escala: 1:100



Fachada OESTE  
Escala: 1:100

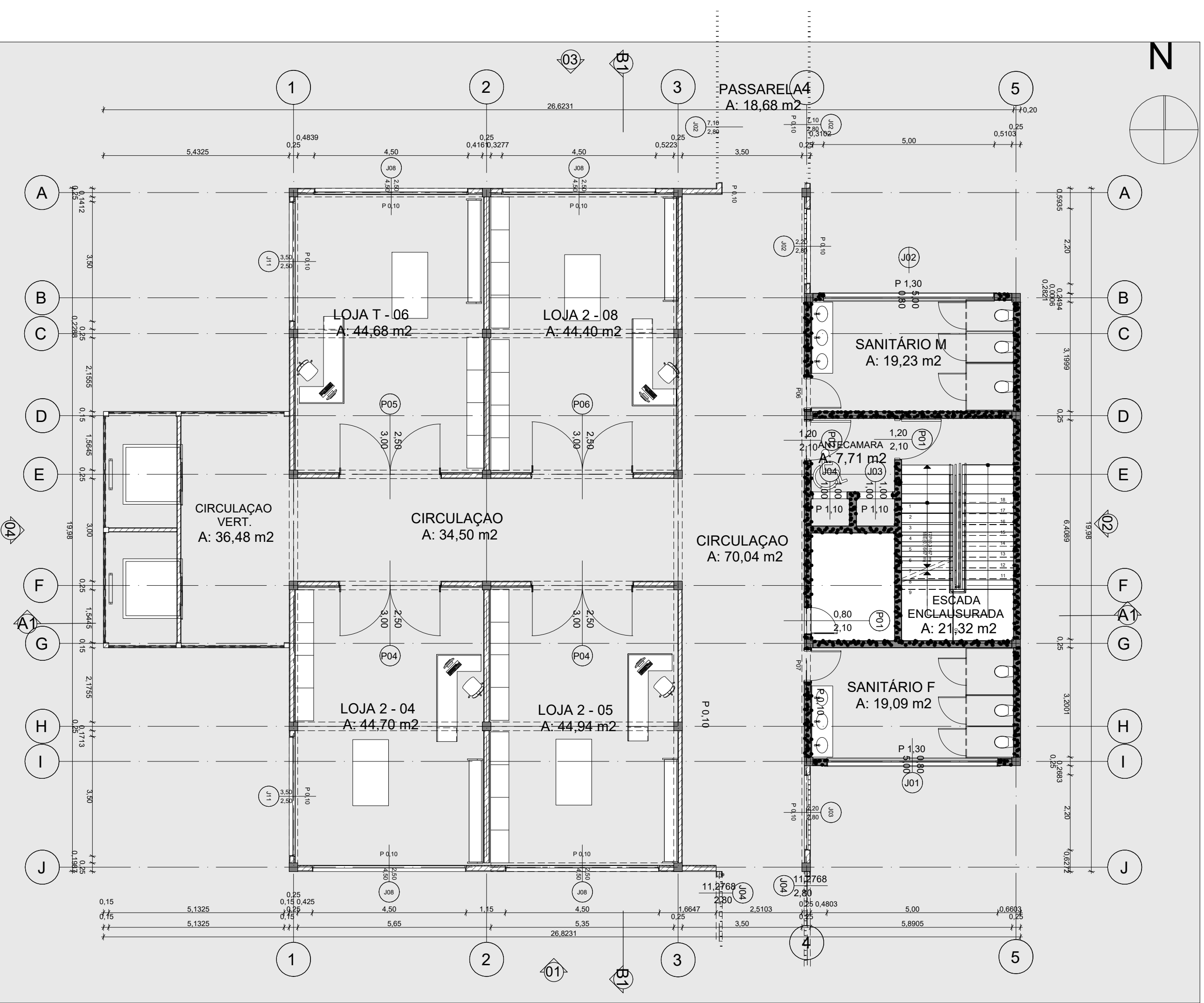
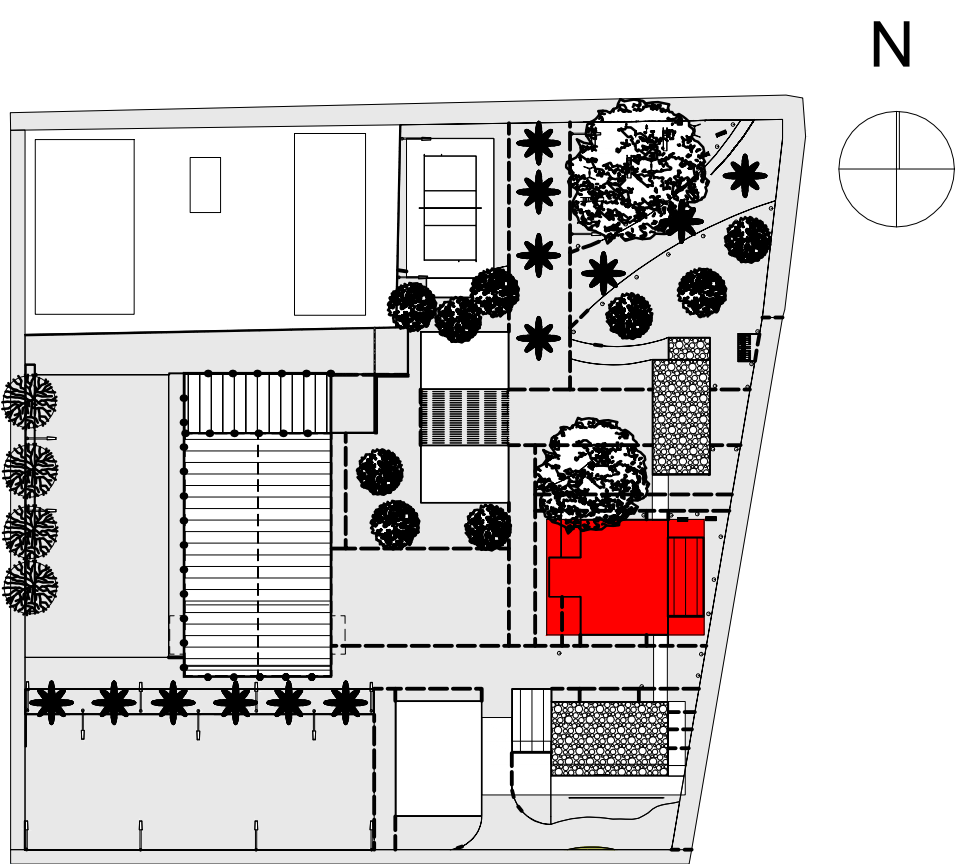


# ED - 02



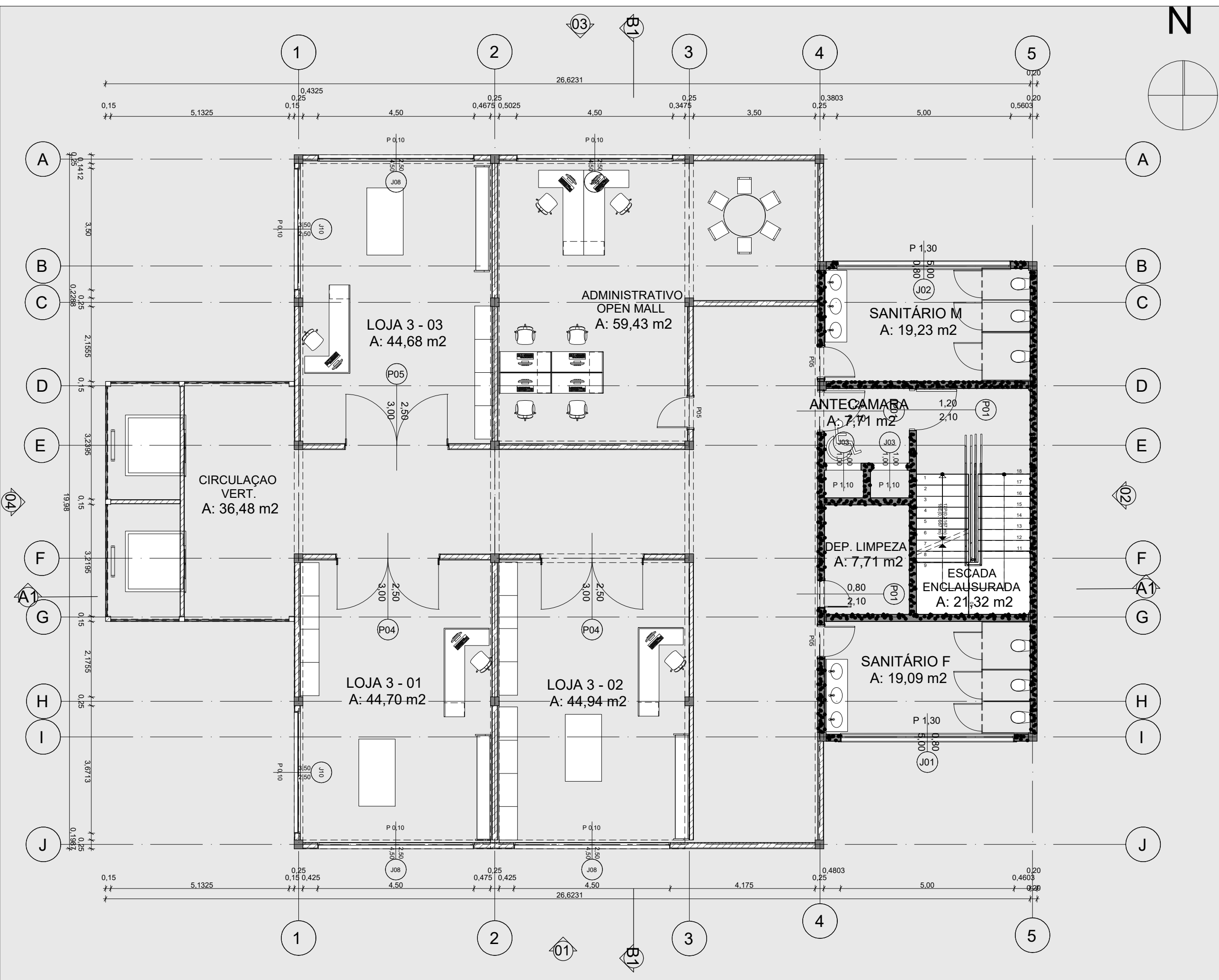
PLANTA BAIXA TÉRREO

Escala: 1:100



PLANTA BAIXA 2ºPVTO

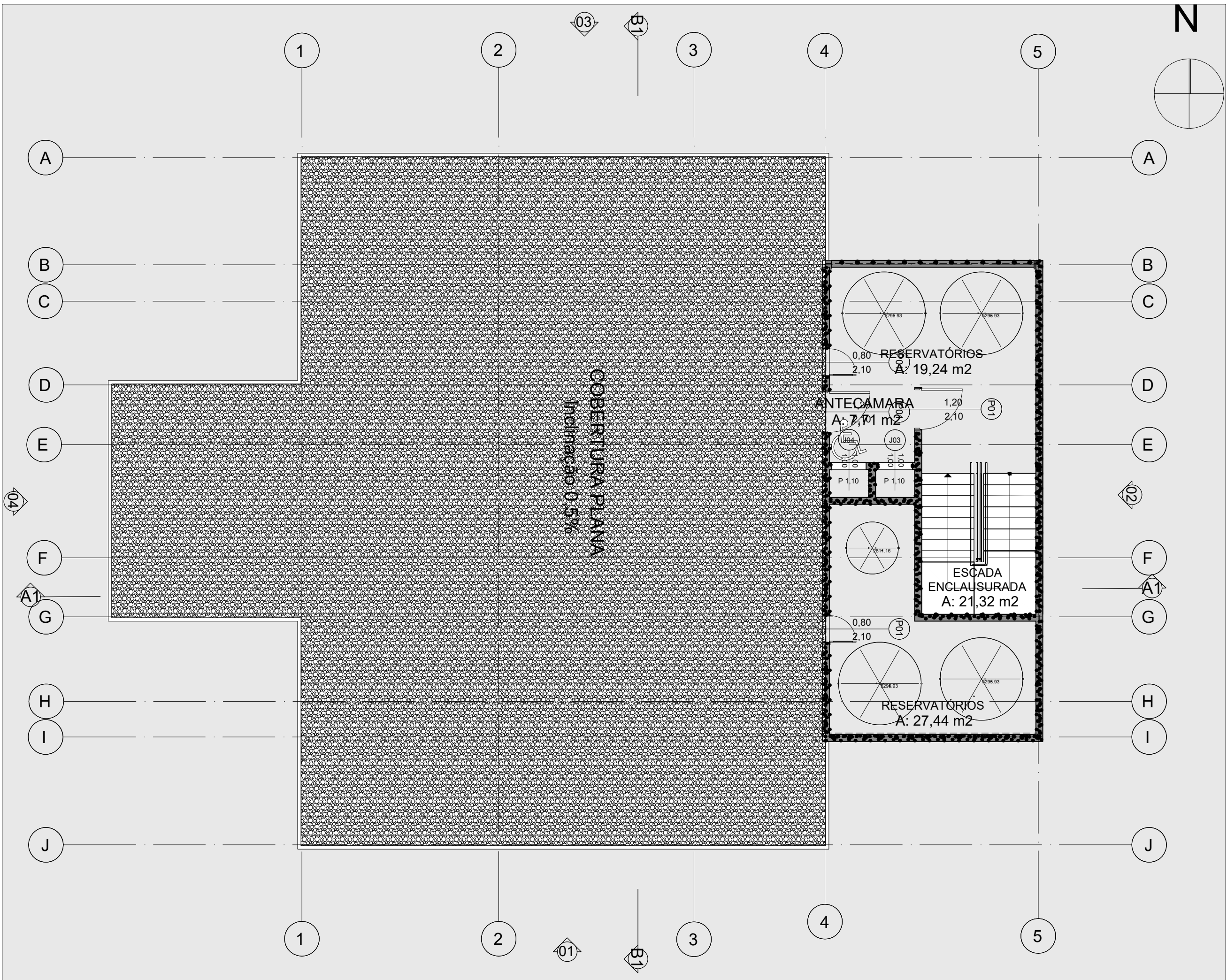
Escala: 1:100



PLANTA BAIXA 3ºPVTO

Escala: 1:100

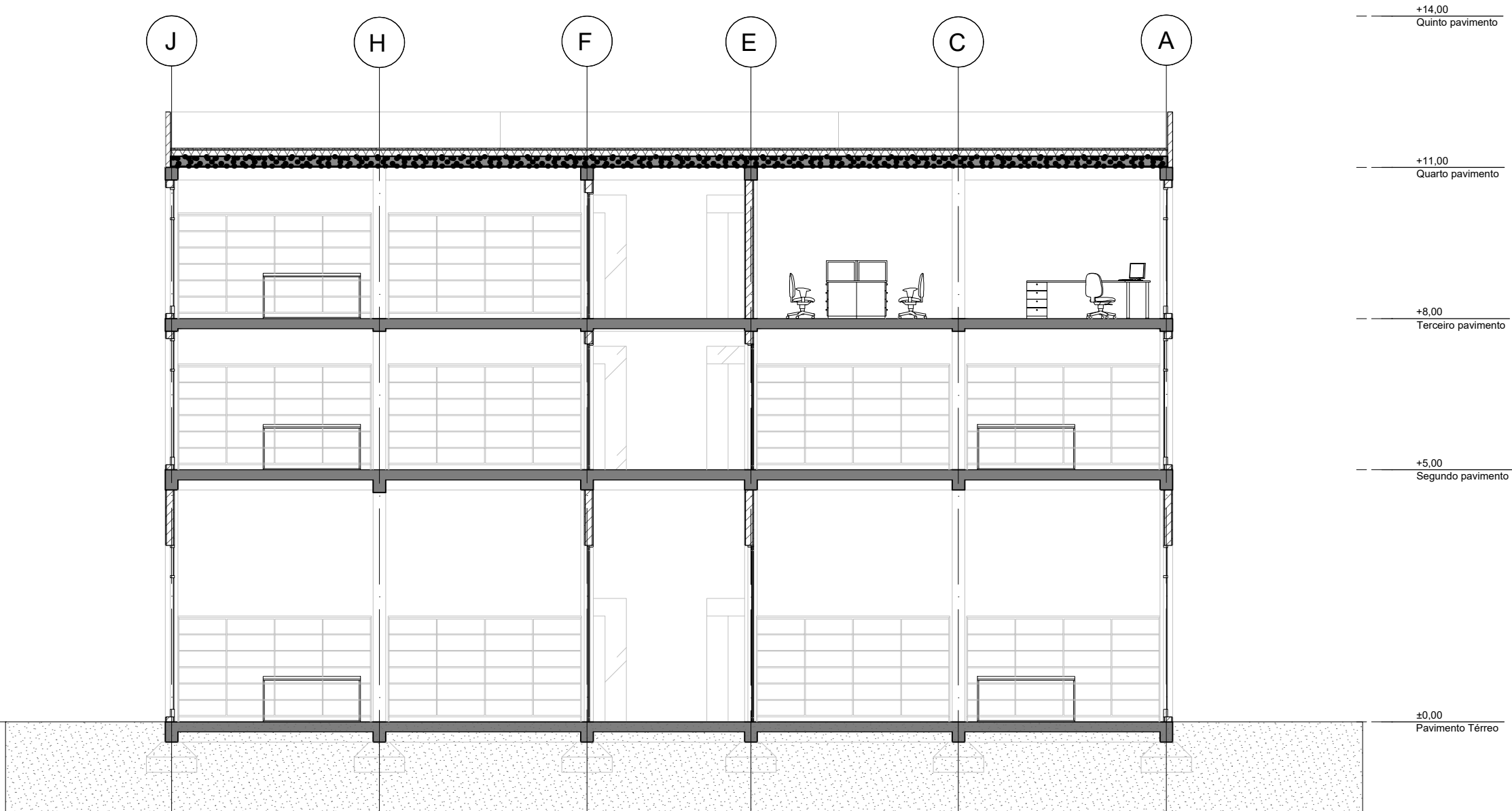




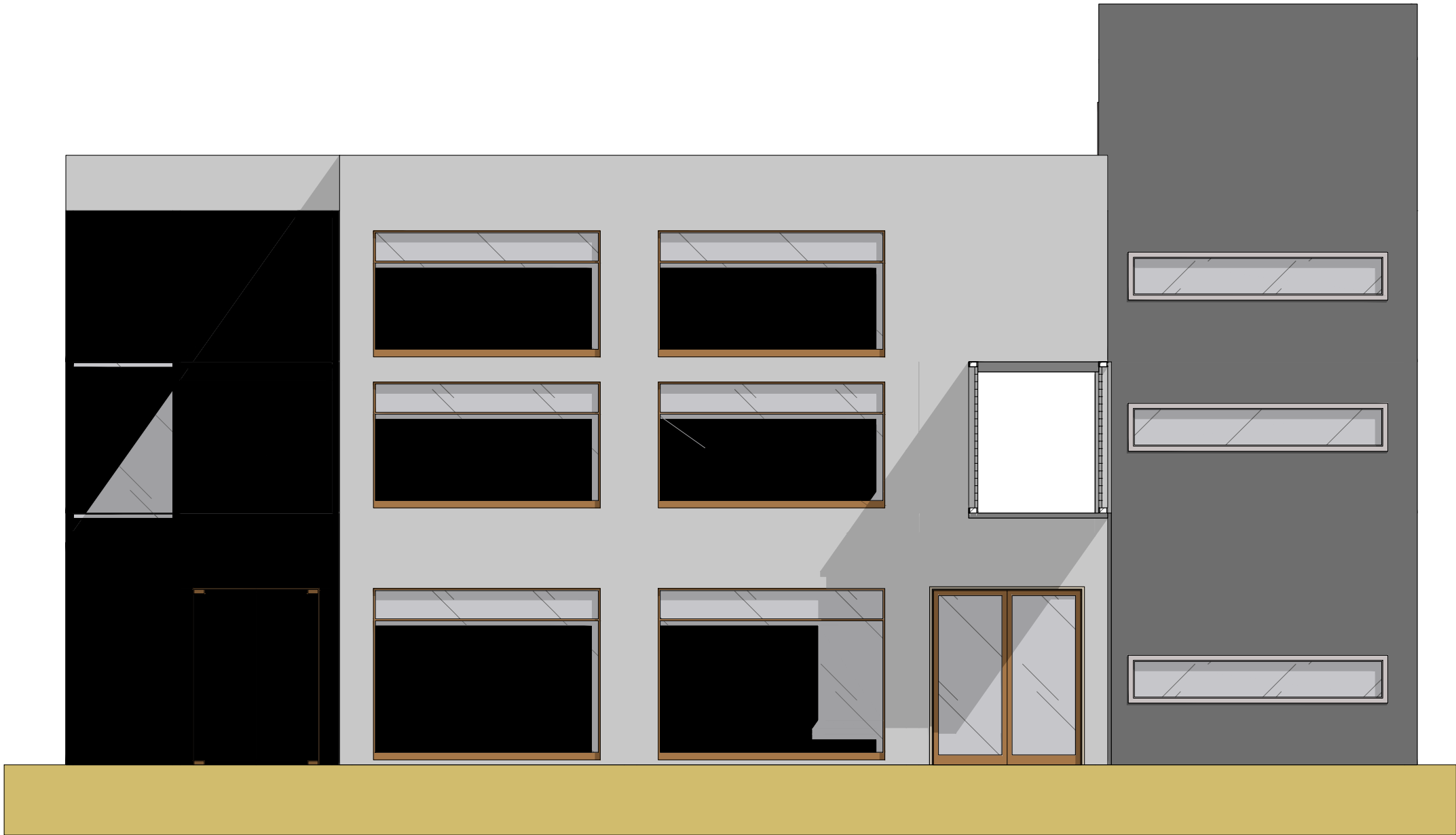
PLANTA COBERTURA  
Escala: 1:100



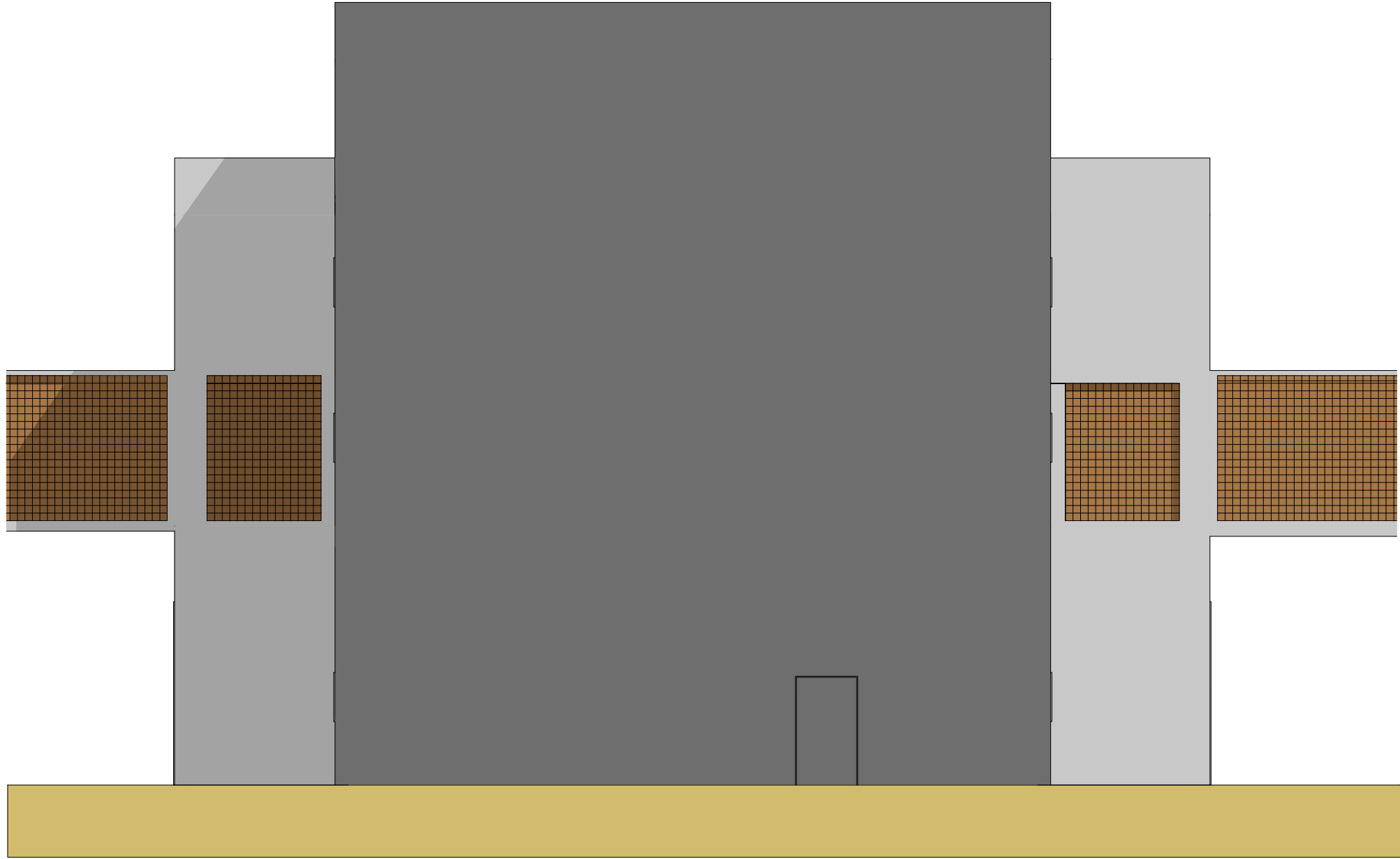
Corte AA (1)  
Escala: 1:100



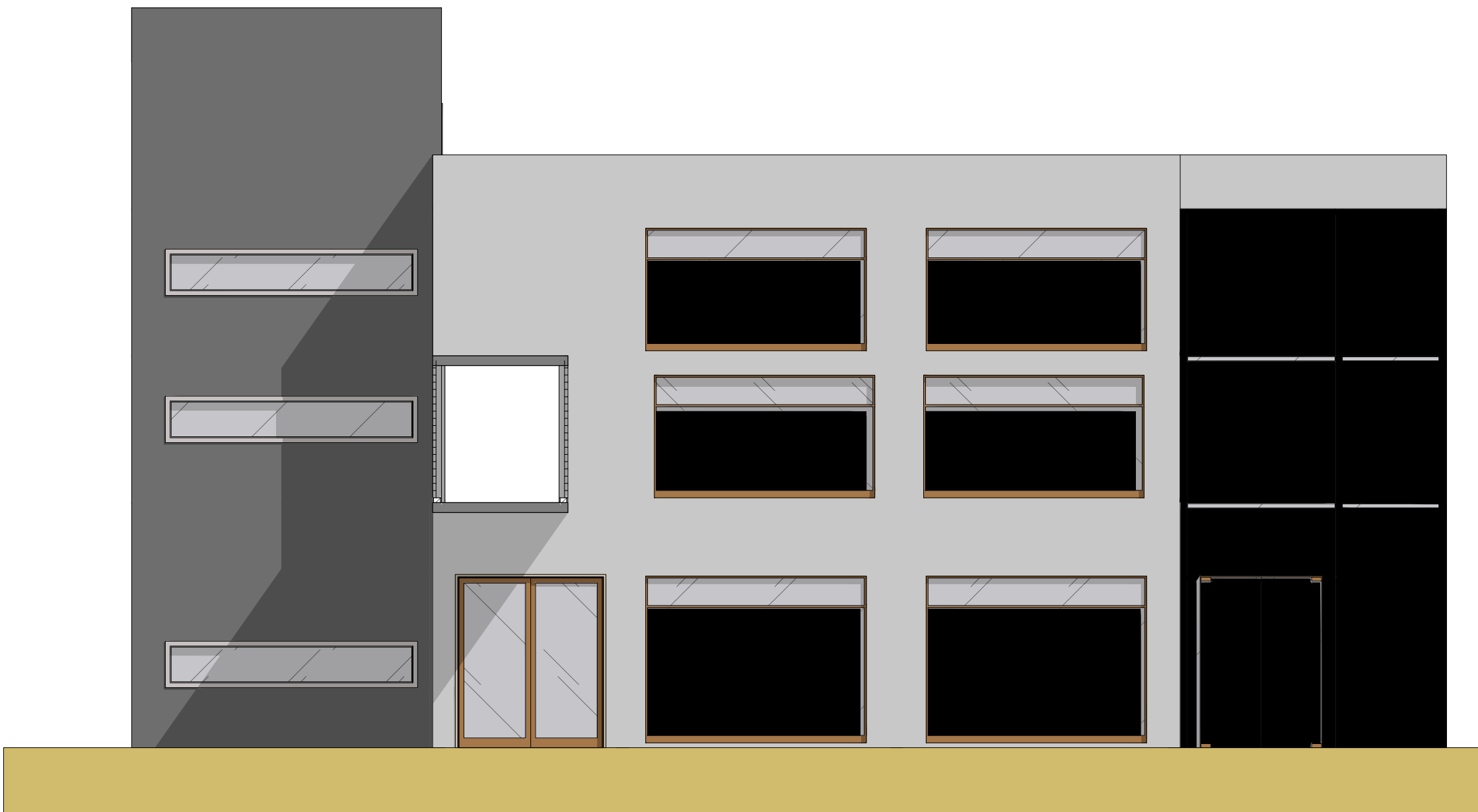
Corte BB (1)  
Escala: 1:100



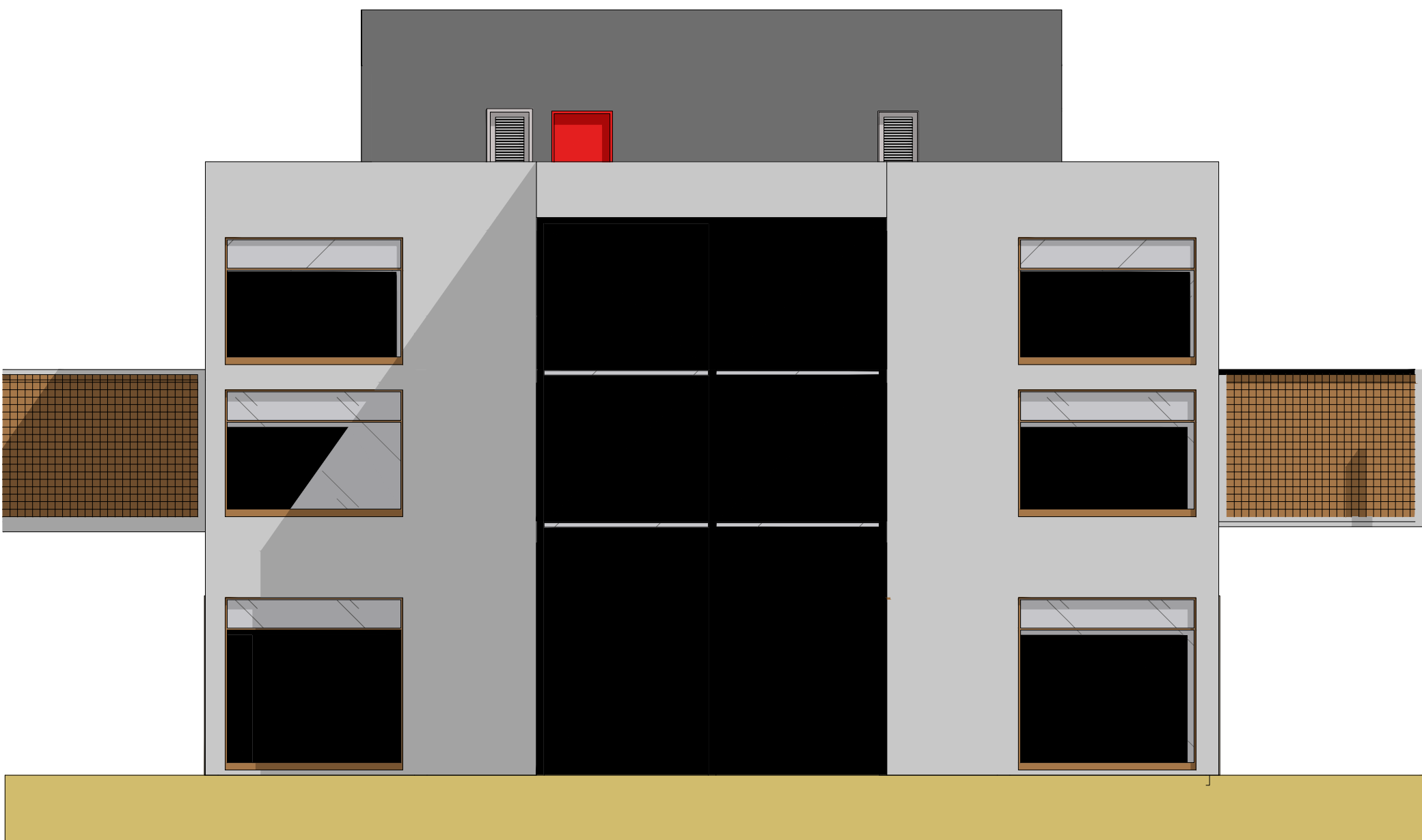
Fachada SUL (1)  
Escala: 1:100



Fachada LESTE (1)  
Escala: 1:100



Fachada NORTE (1)  
Escala: 1:100

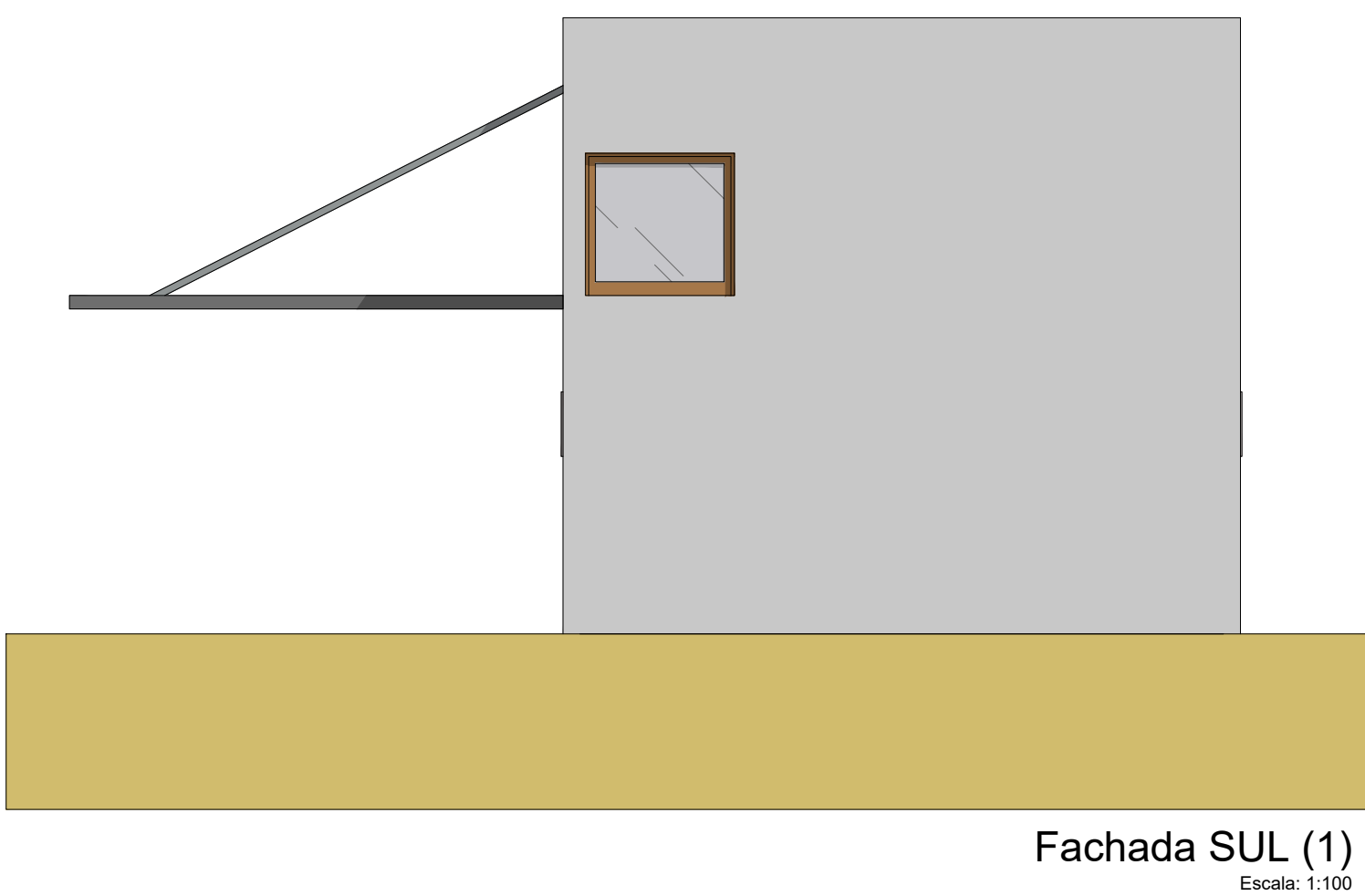
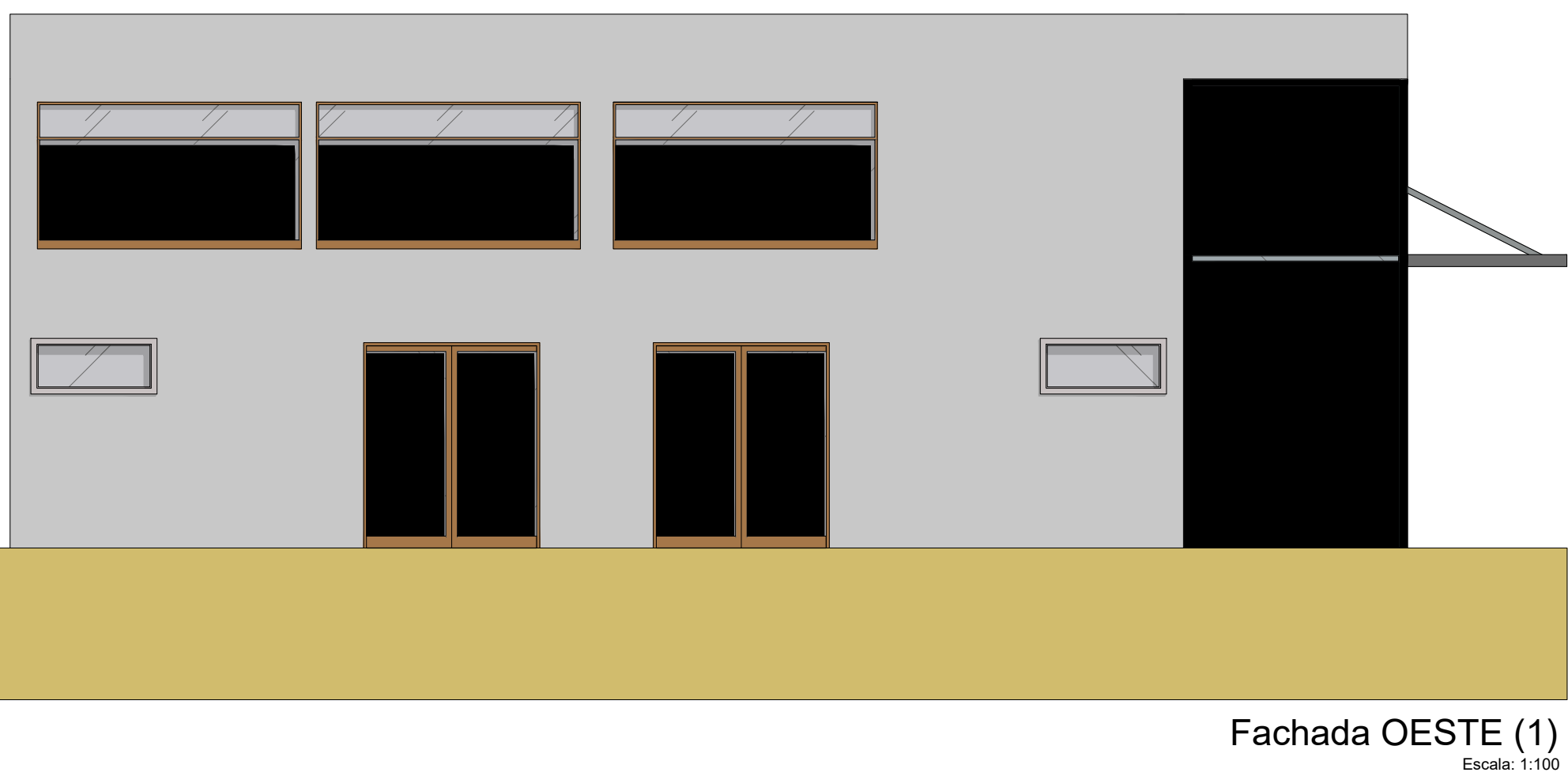
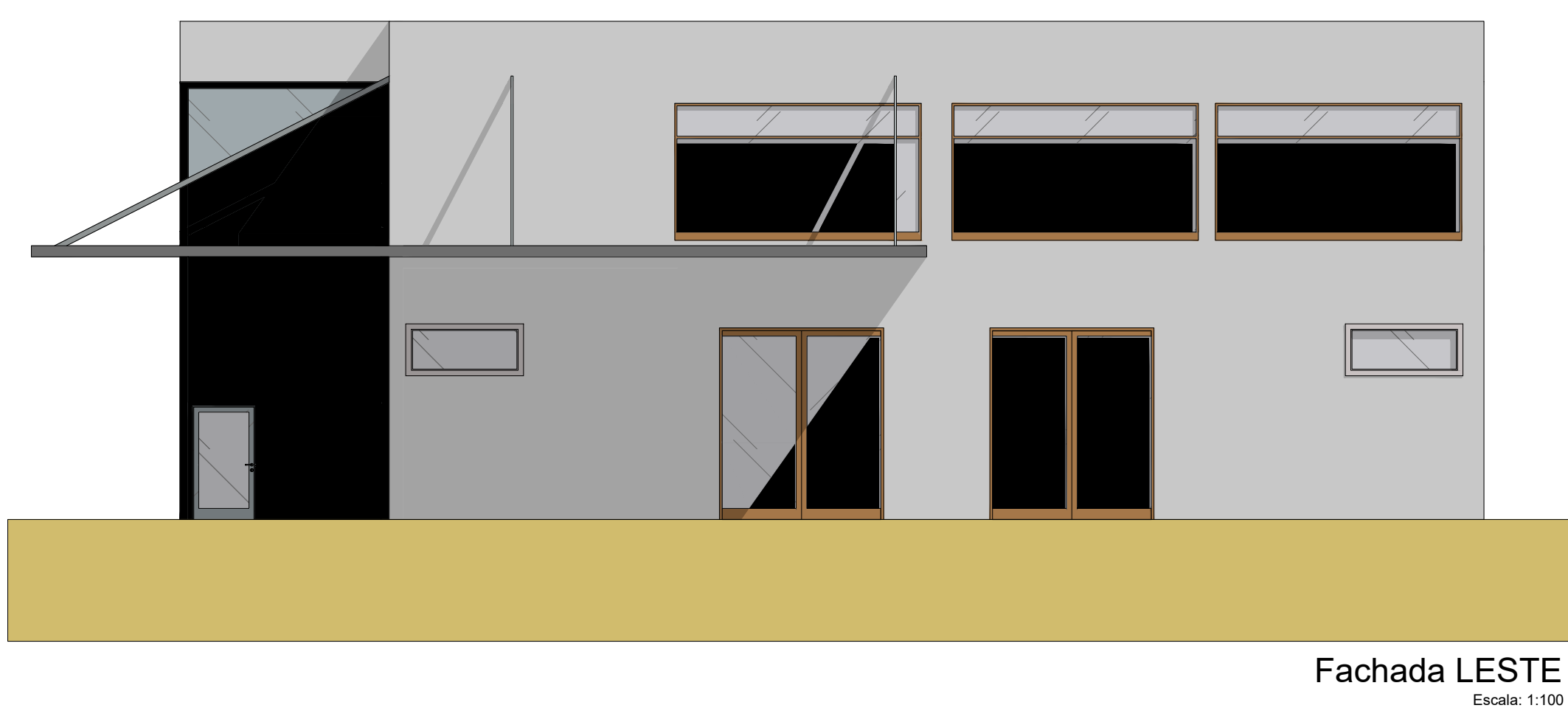
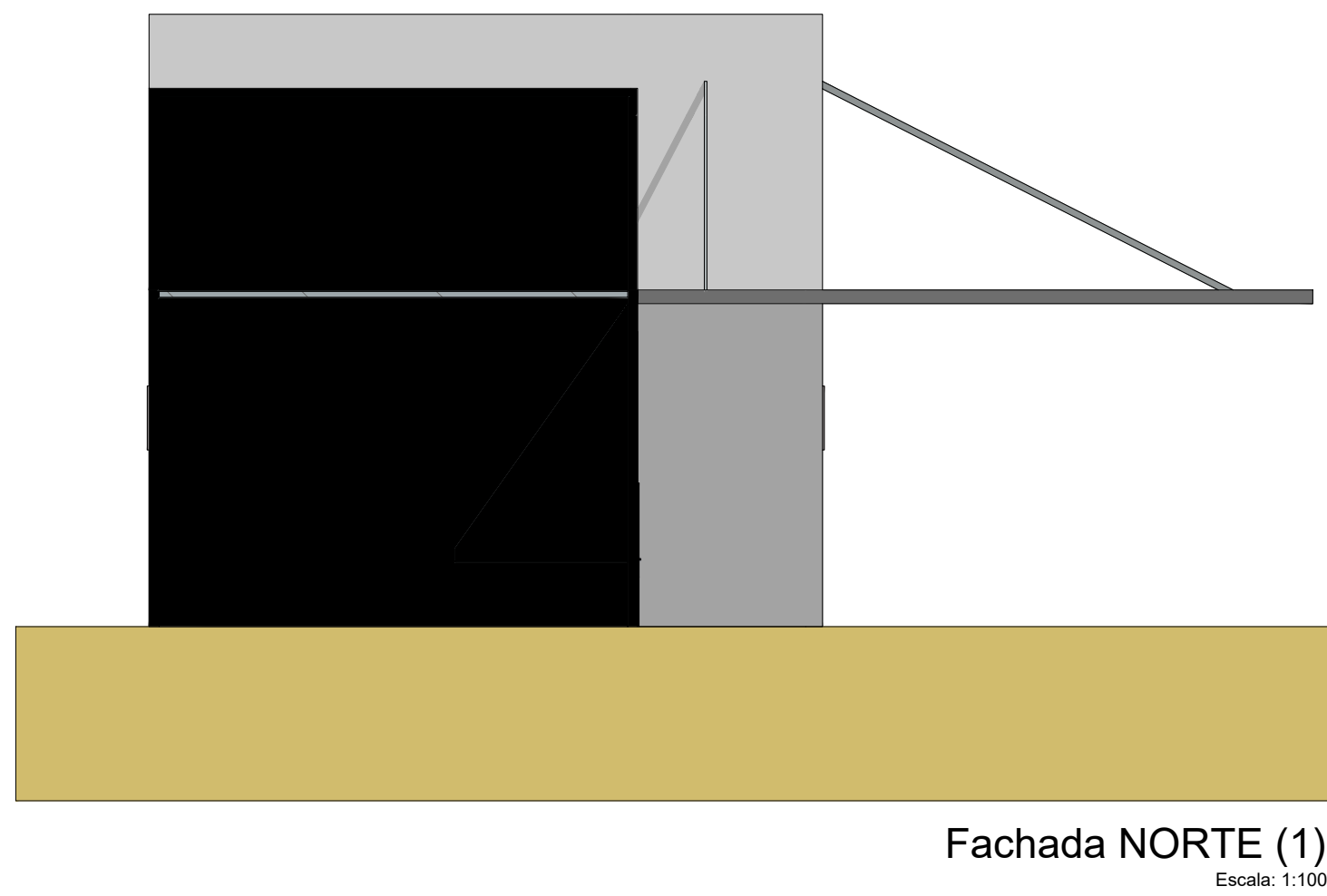
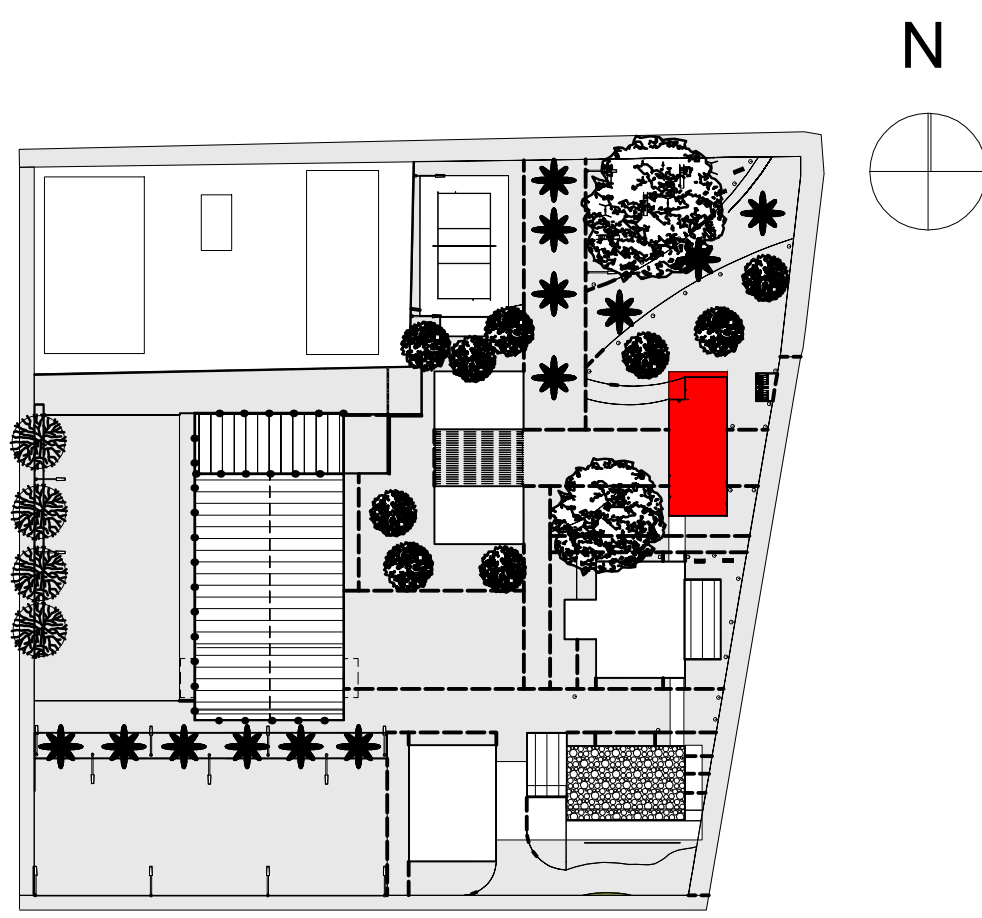
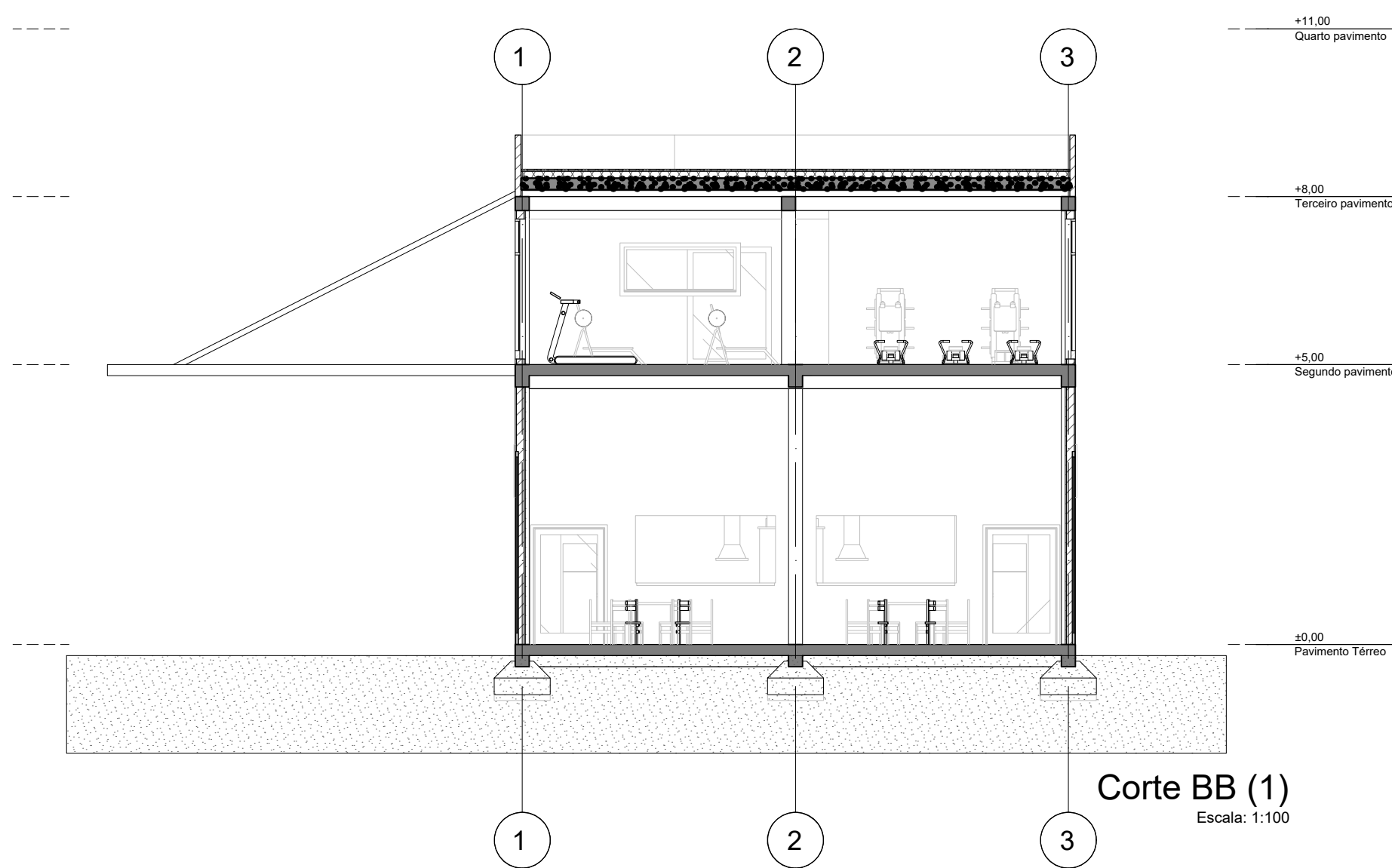
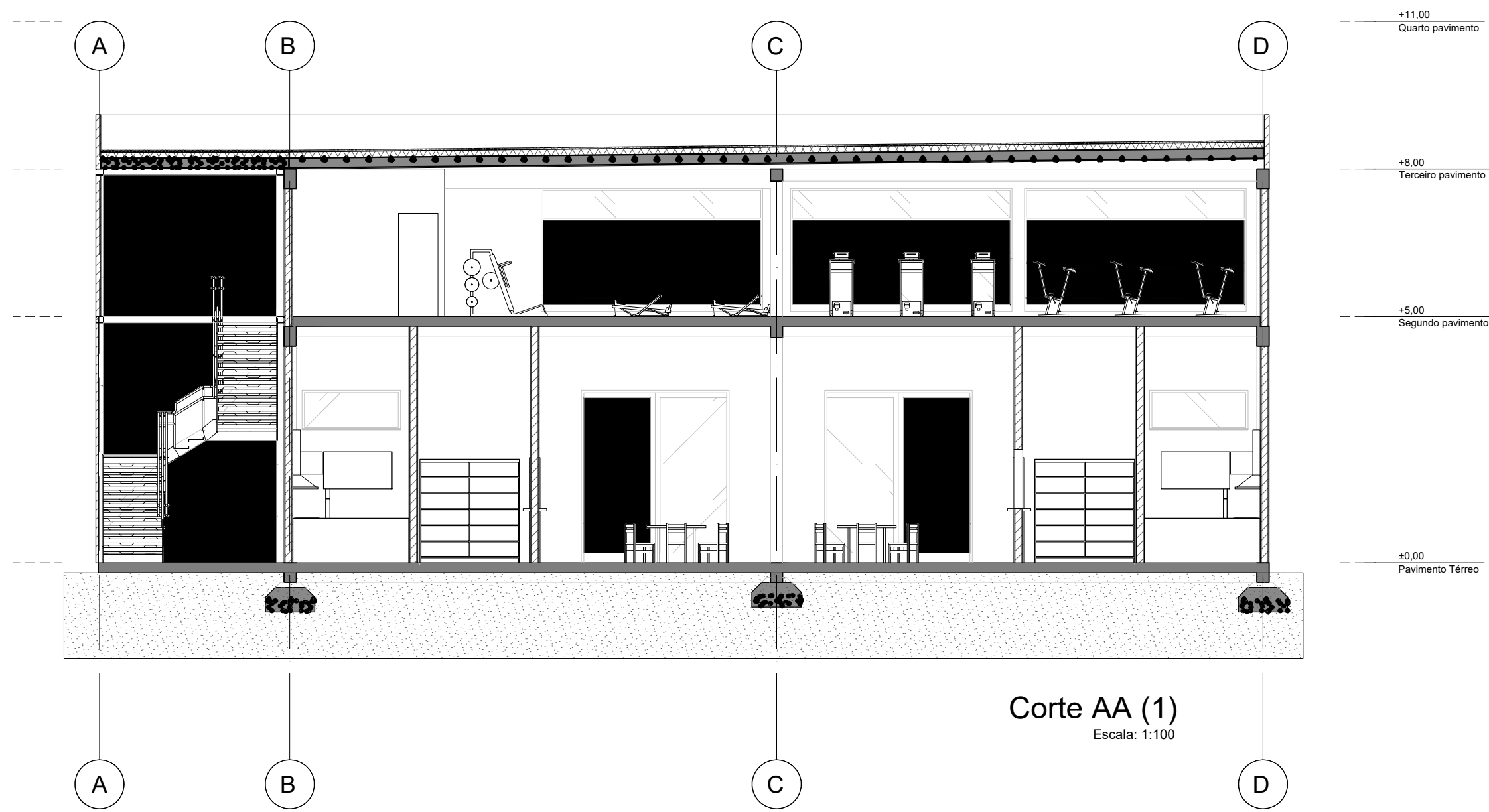
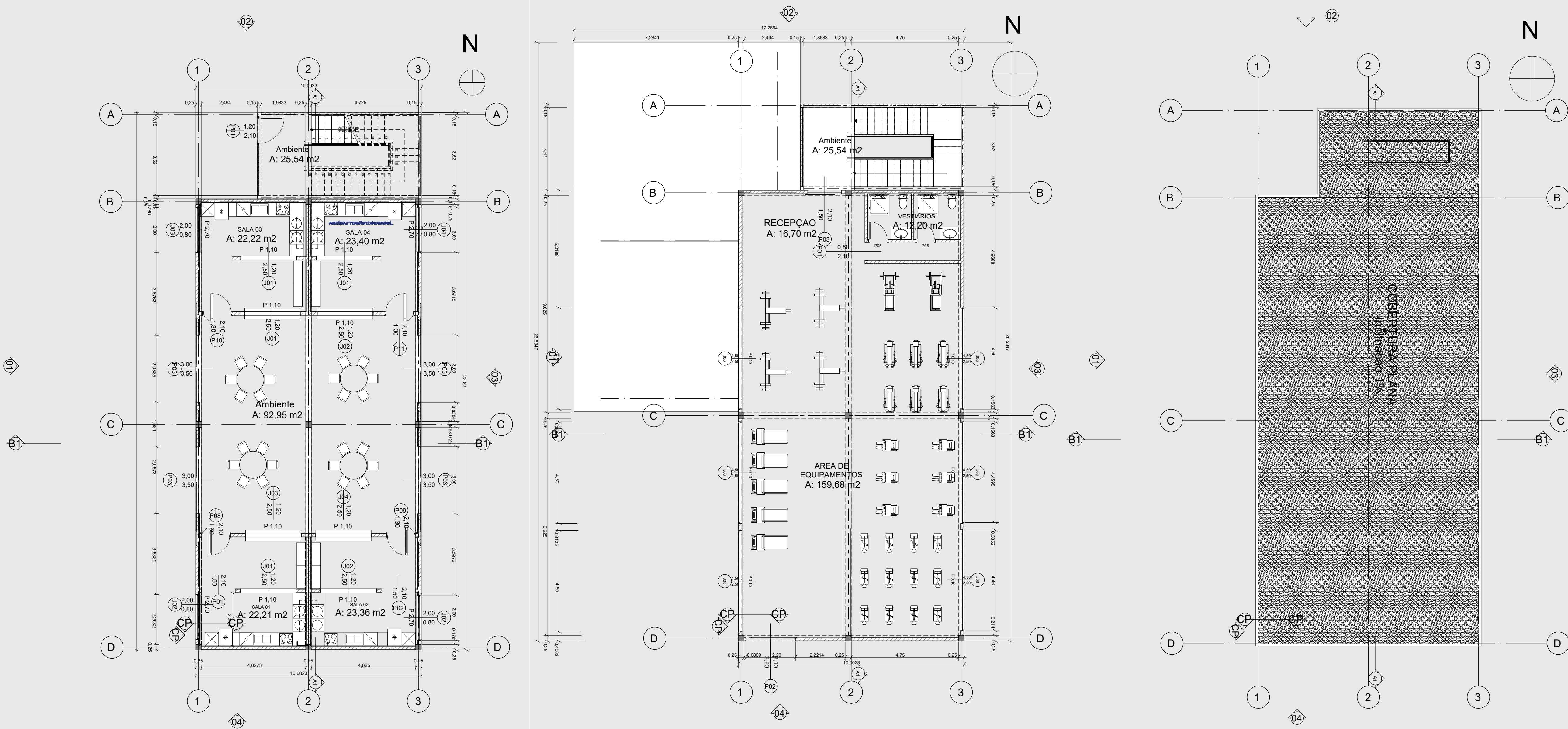


Fachada OESTE (1)  
Escala: 1:100



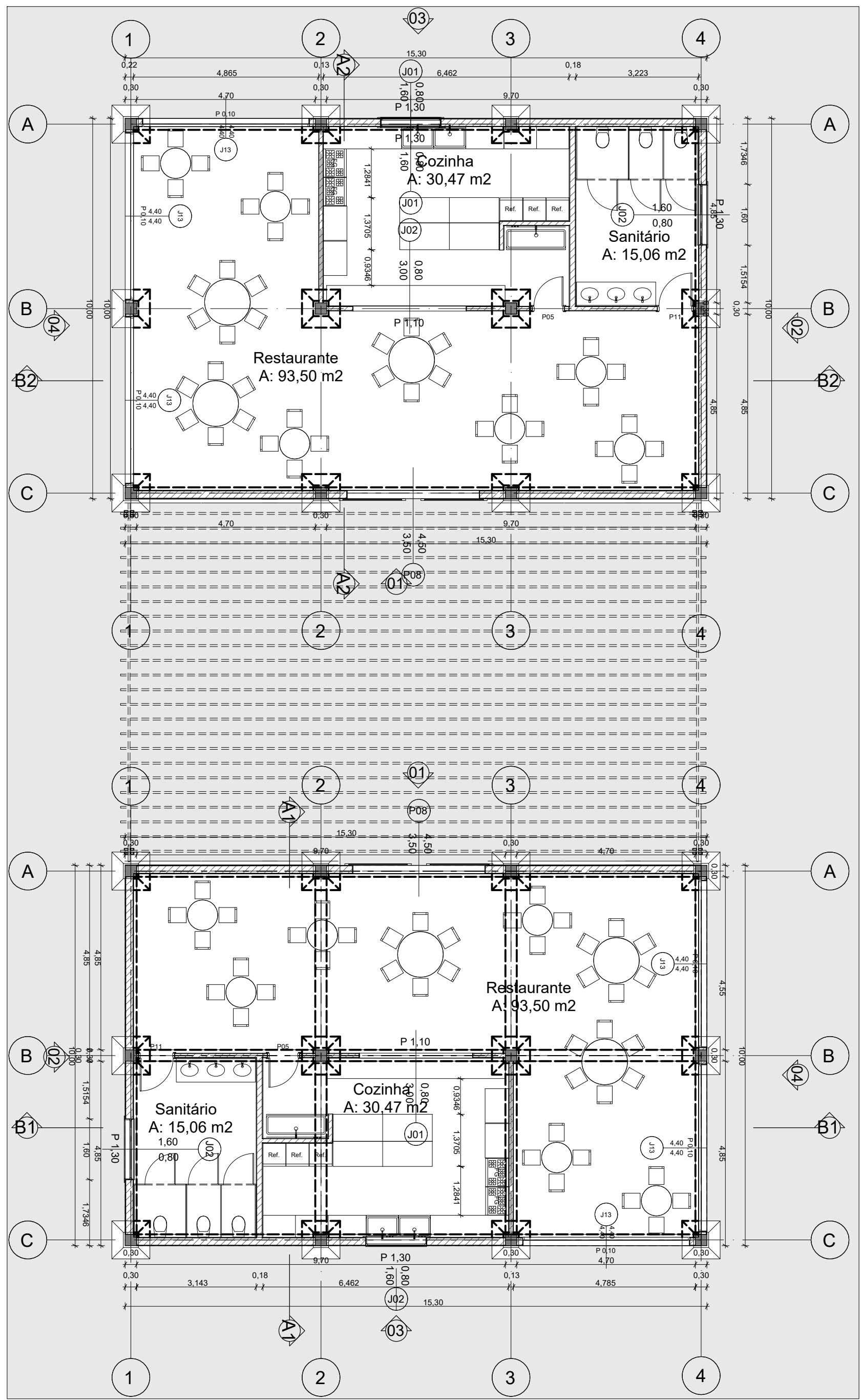
# ED - 03

arquiteto: vinícius carvalho

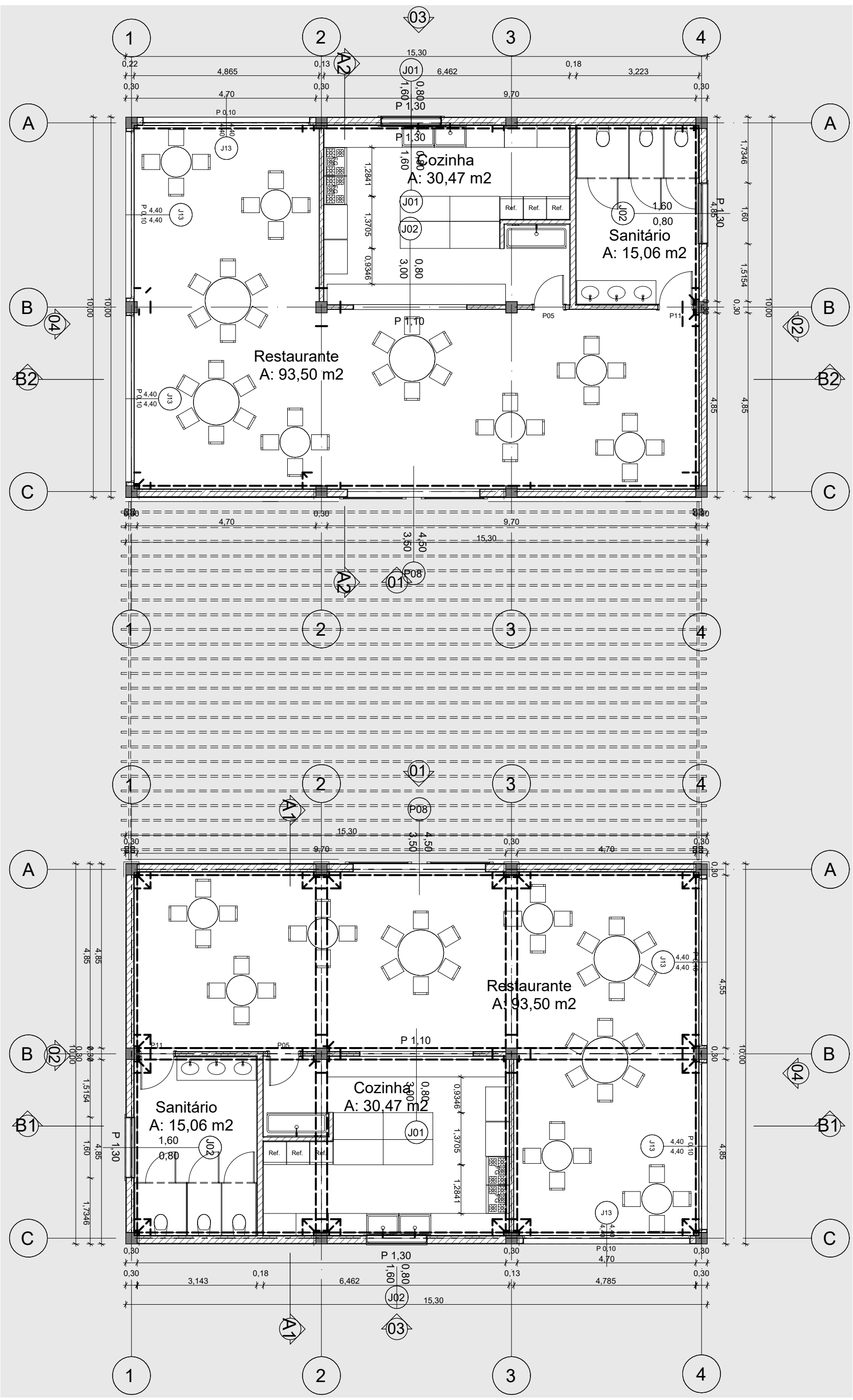




# RESTAURANTES



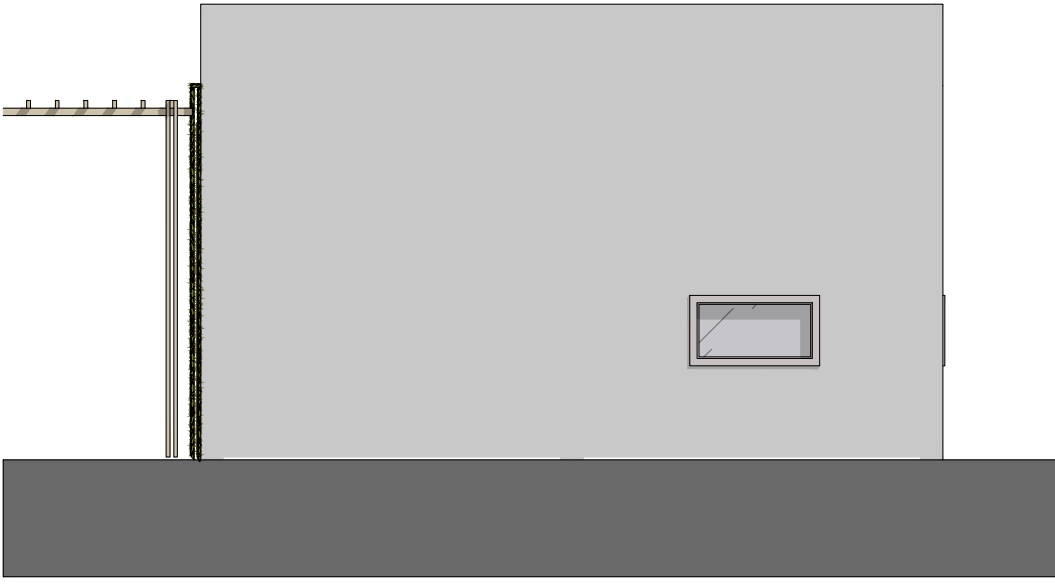
PLANTA BAIXA TÉRREO  
Escala: 1:100



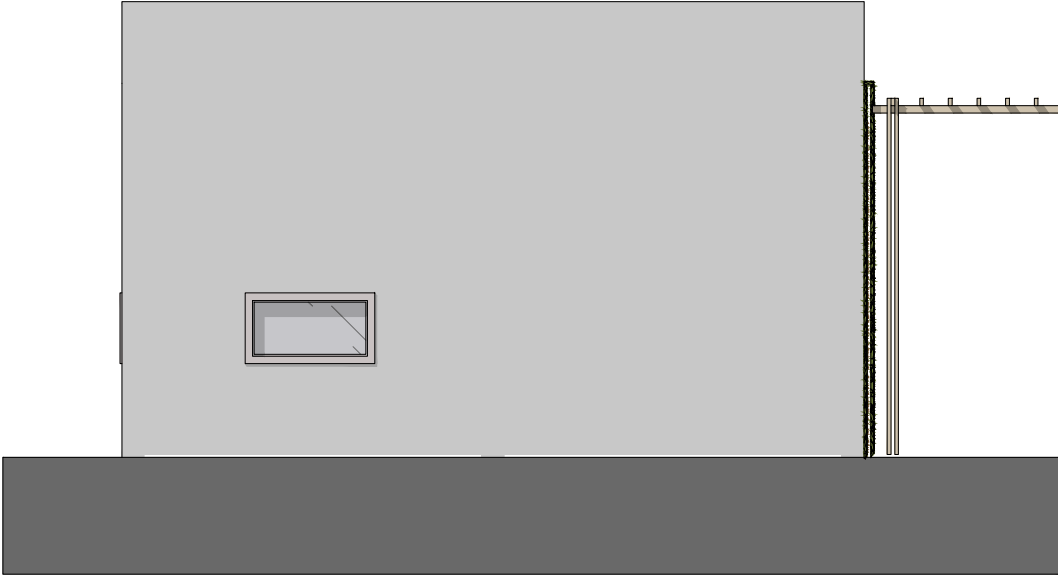
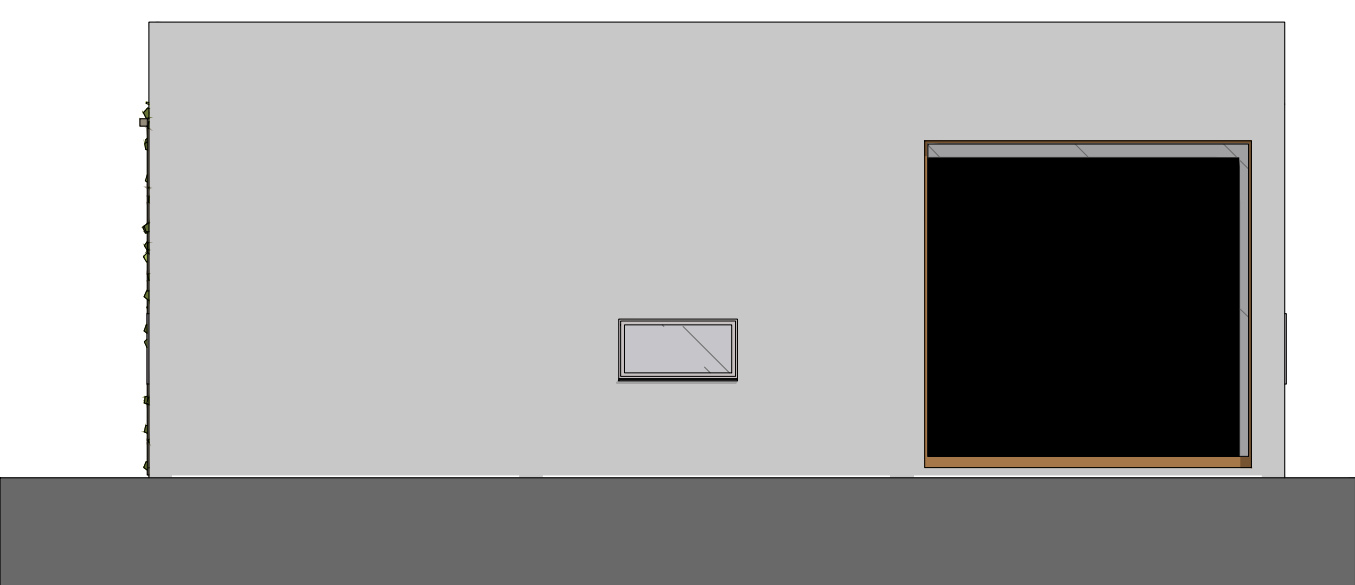
PLANTA COBERTURA  
Escala: 1:100



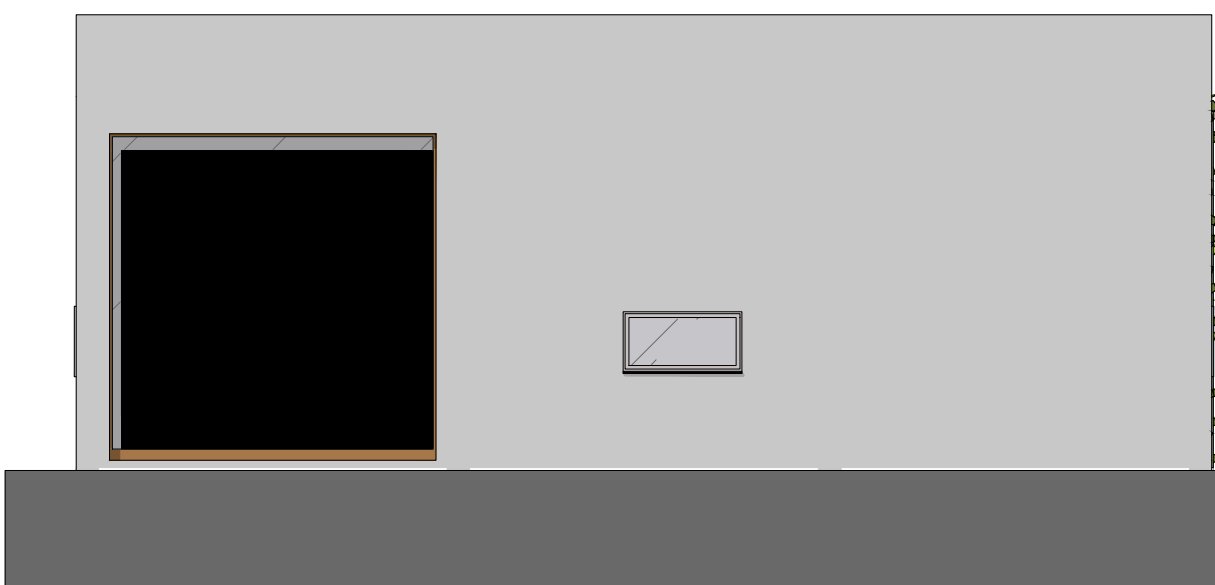
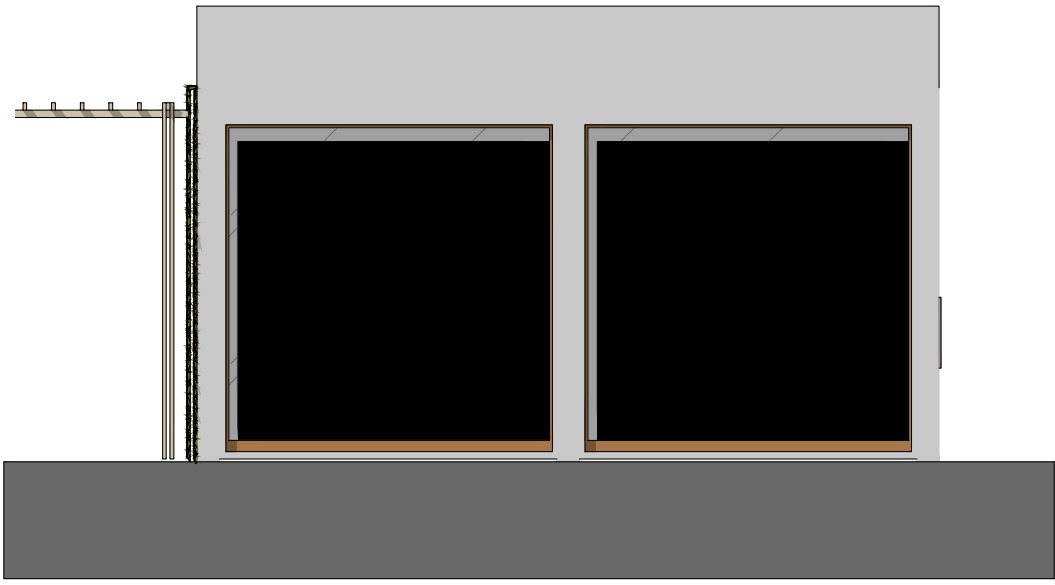
Fachada LESTE  
Escala: 1:100



Fachada SUL (1)  
Escala: 1:100



Fachada OESTE (1)  
Escala: 1:100



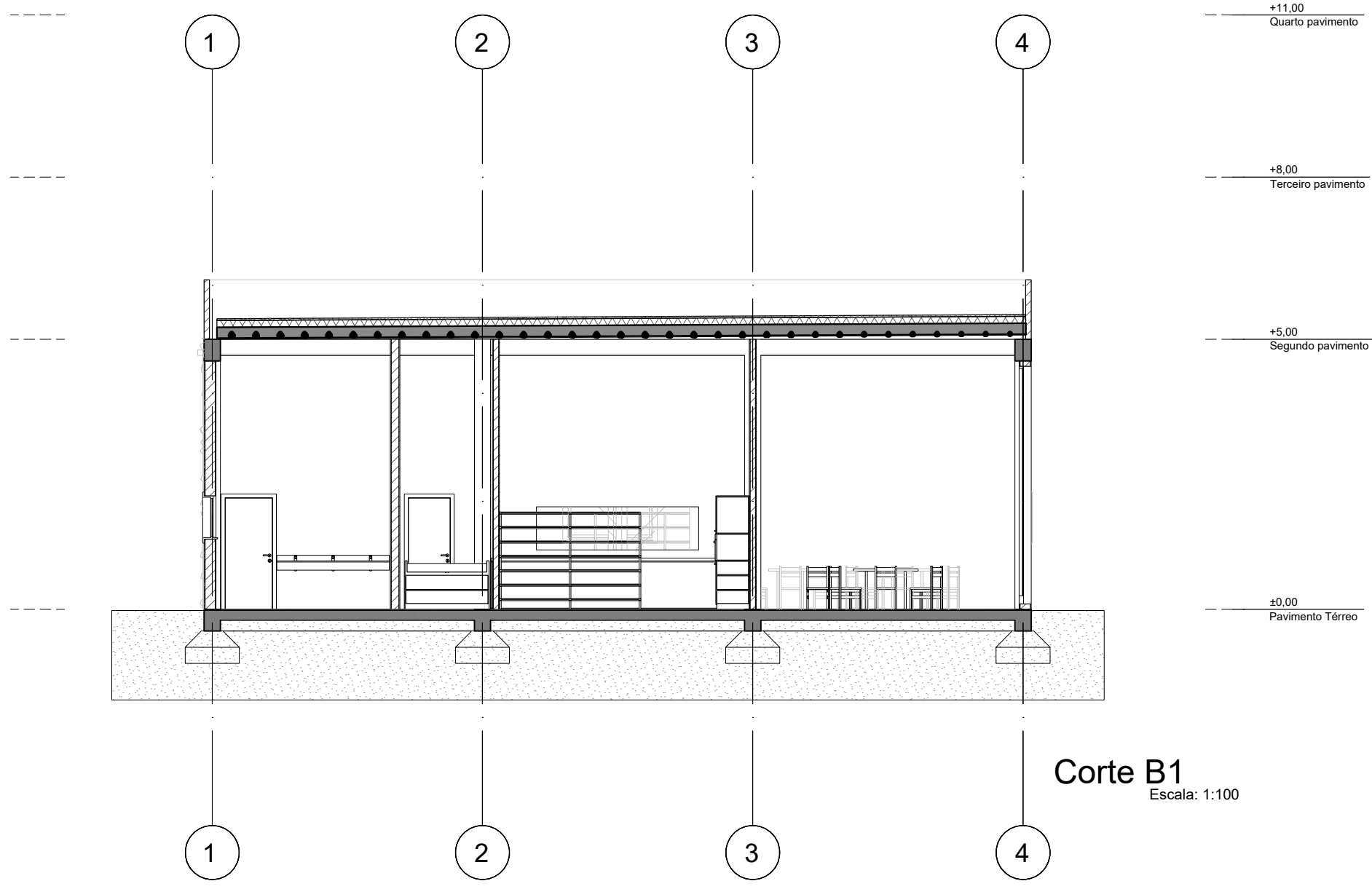
Fachada NORTE (1)  
Escala: 1:100



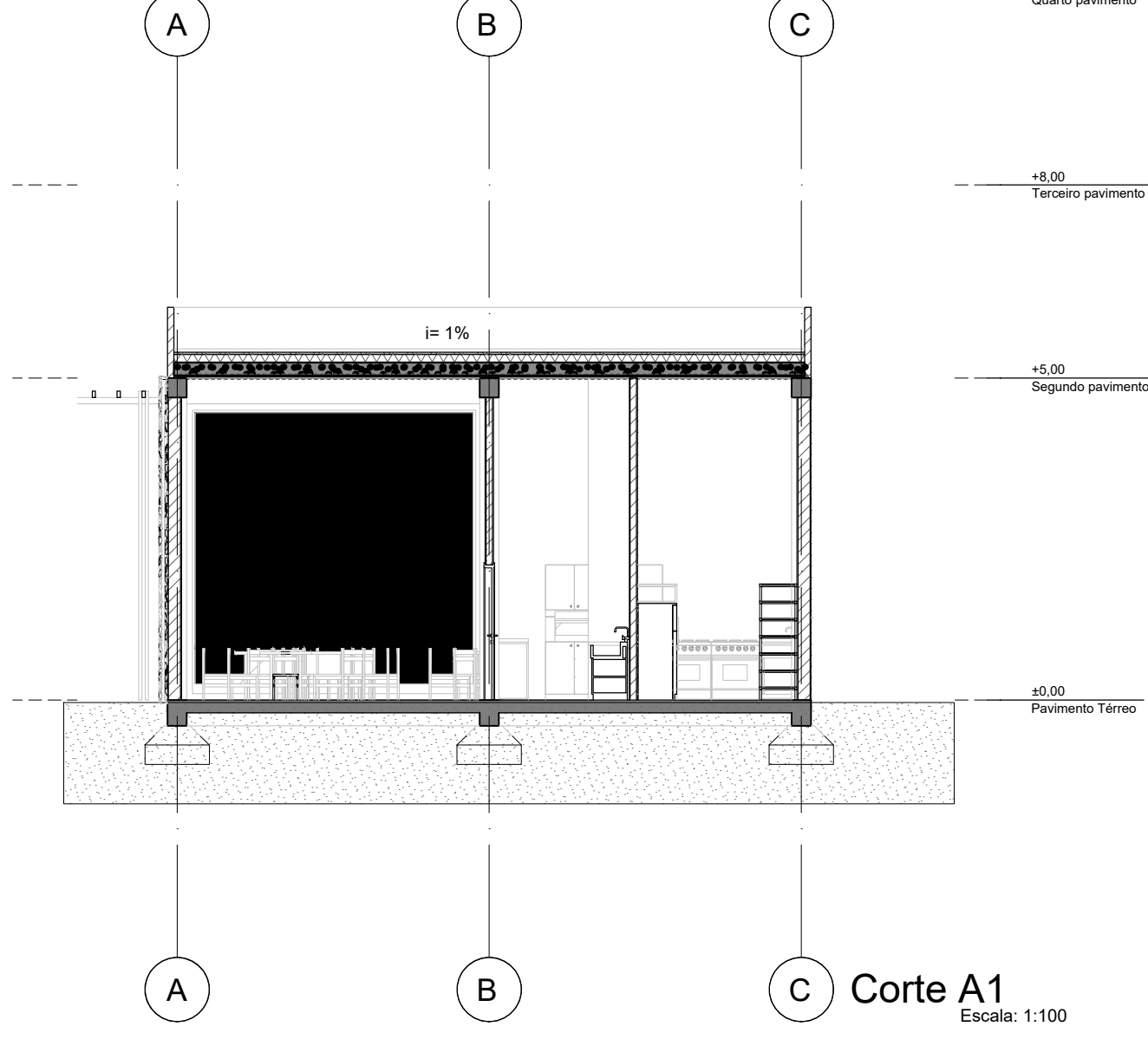
Fachada SUL - Interna  
Escala: 1:100



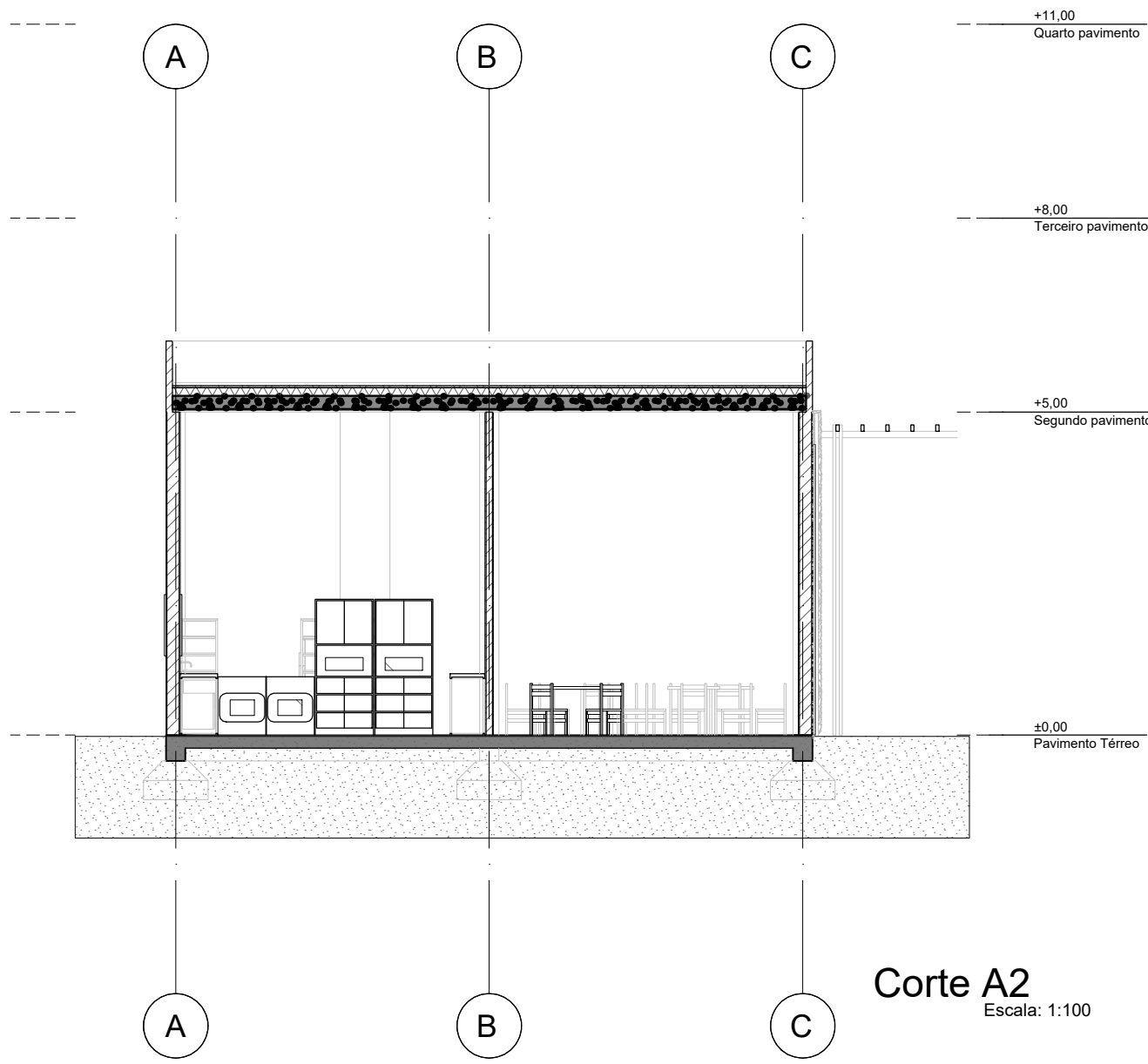
Fachada NORTE - Interna  
Escala: 1:100



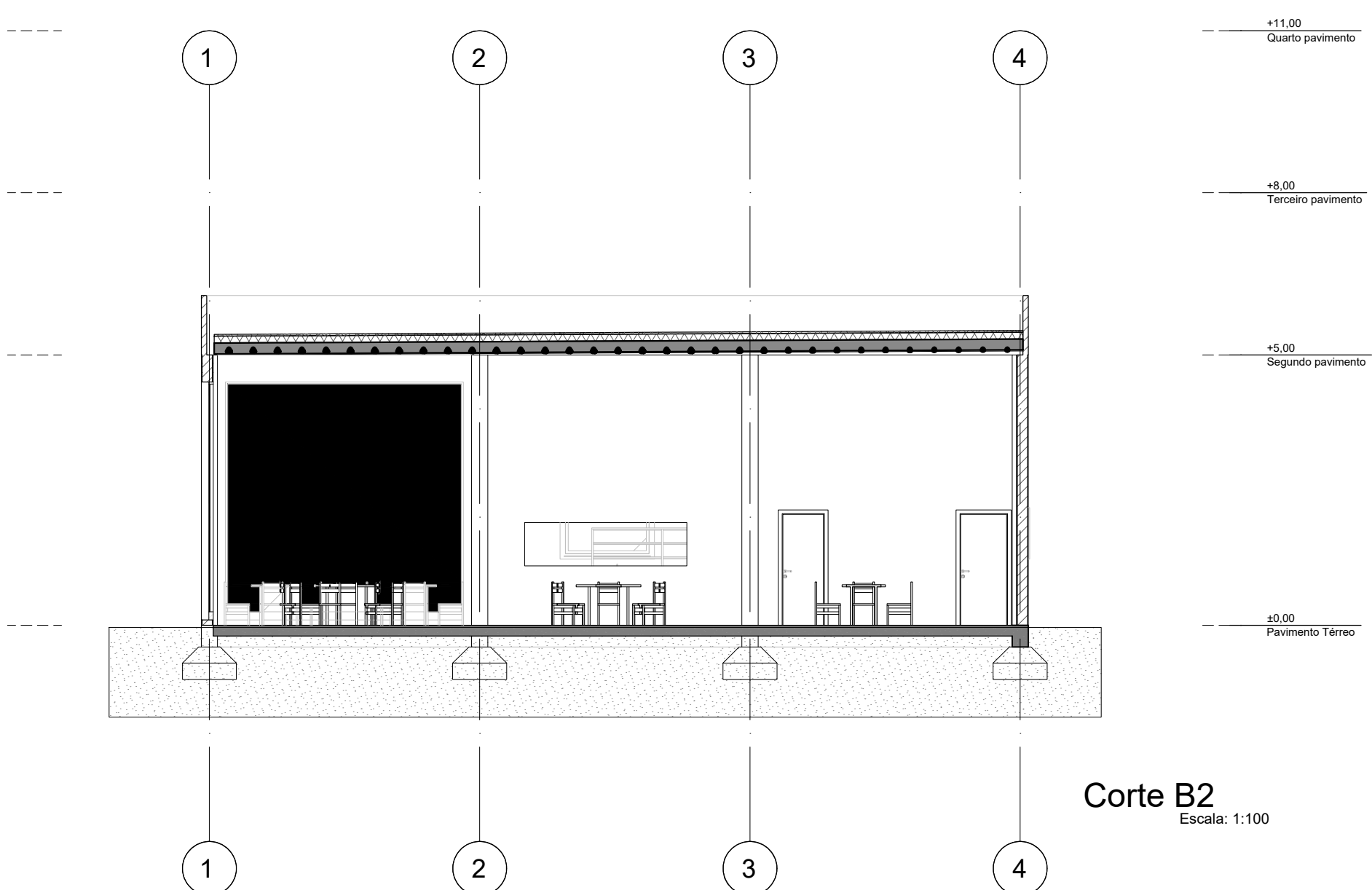
Corte B1  
Escala: 1:100



Corte A1  
Escala: 1:100

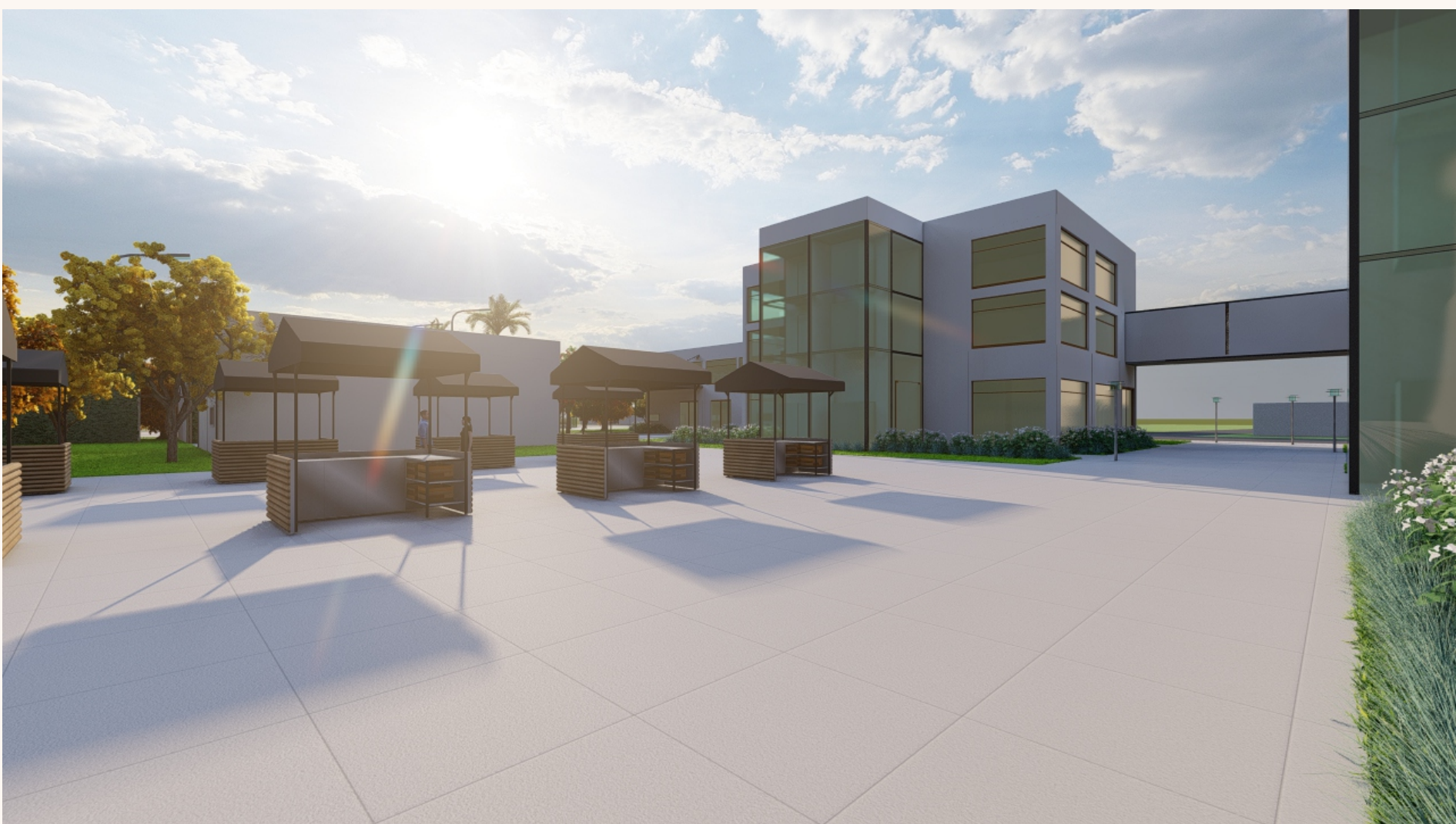


Corte A2  
Escala: 1:100



Corte B2  
Escala: 1:100

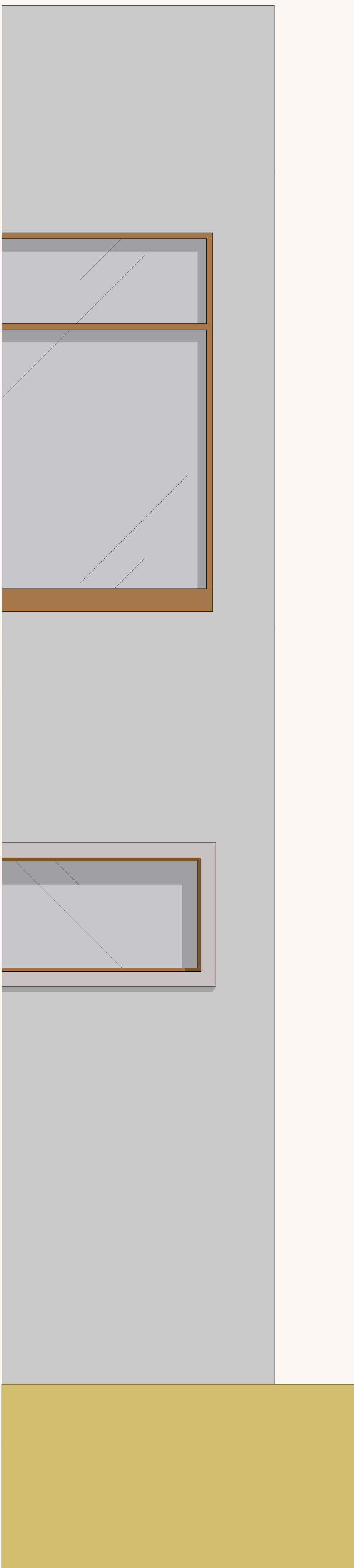
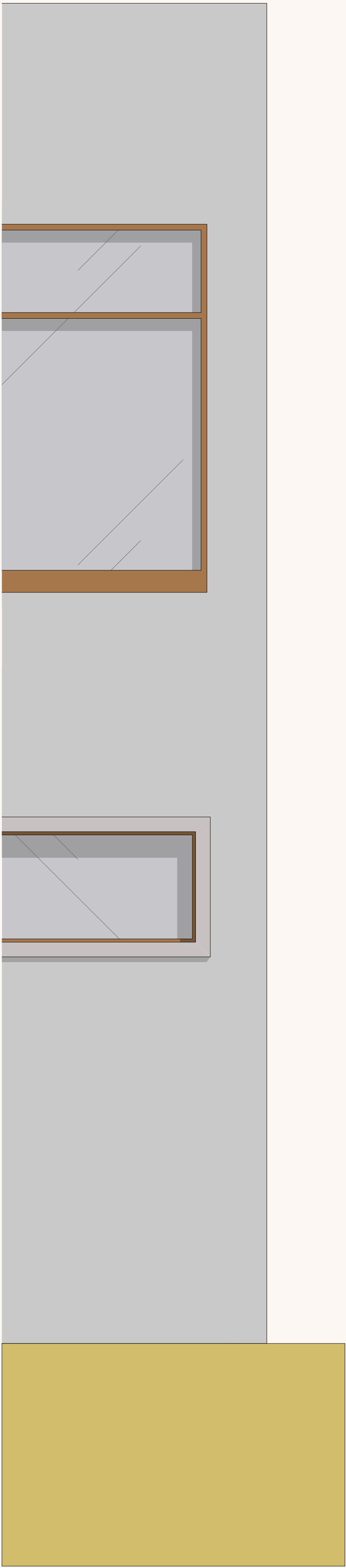




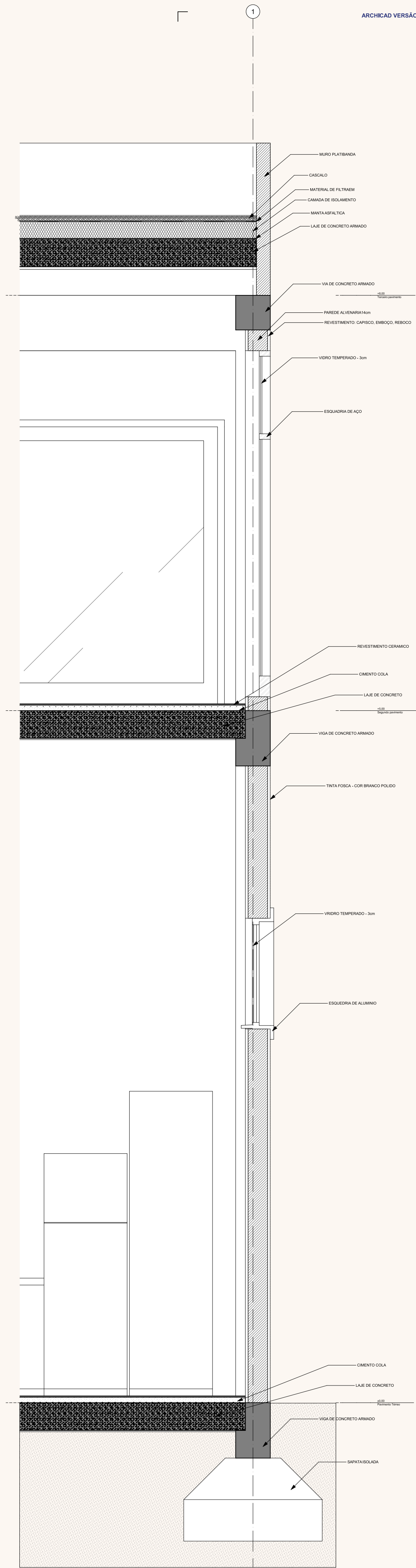








CORTE DE PELE (3)



L

