

# COSMOPOLITAN BUSINESS CENTER

nova proposta corporativa

## AVENIDA PERIMETRAL

via de conexão  
verticalização  
velocidade  
energia  
visibilidade  
valores materiais  
poder  
trabalho  
globalização  
caos urbano  
relações profissionais  
mundo  
kosmos

interface  
paisagismo  
diversidade  
equilíbrio  
segurança  
riqueza  
liberdade  
realização  
interação  
oasis  
comunidade  
cidadão  
cosmopolita

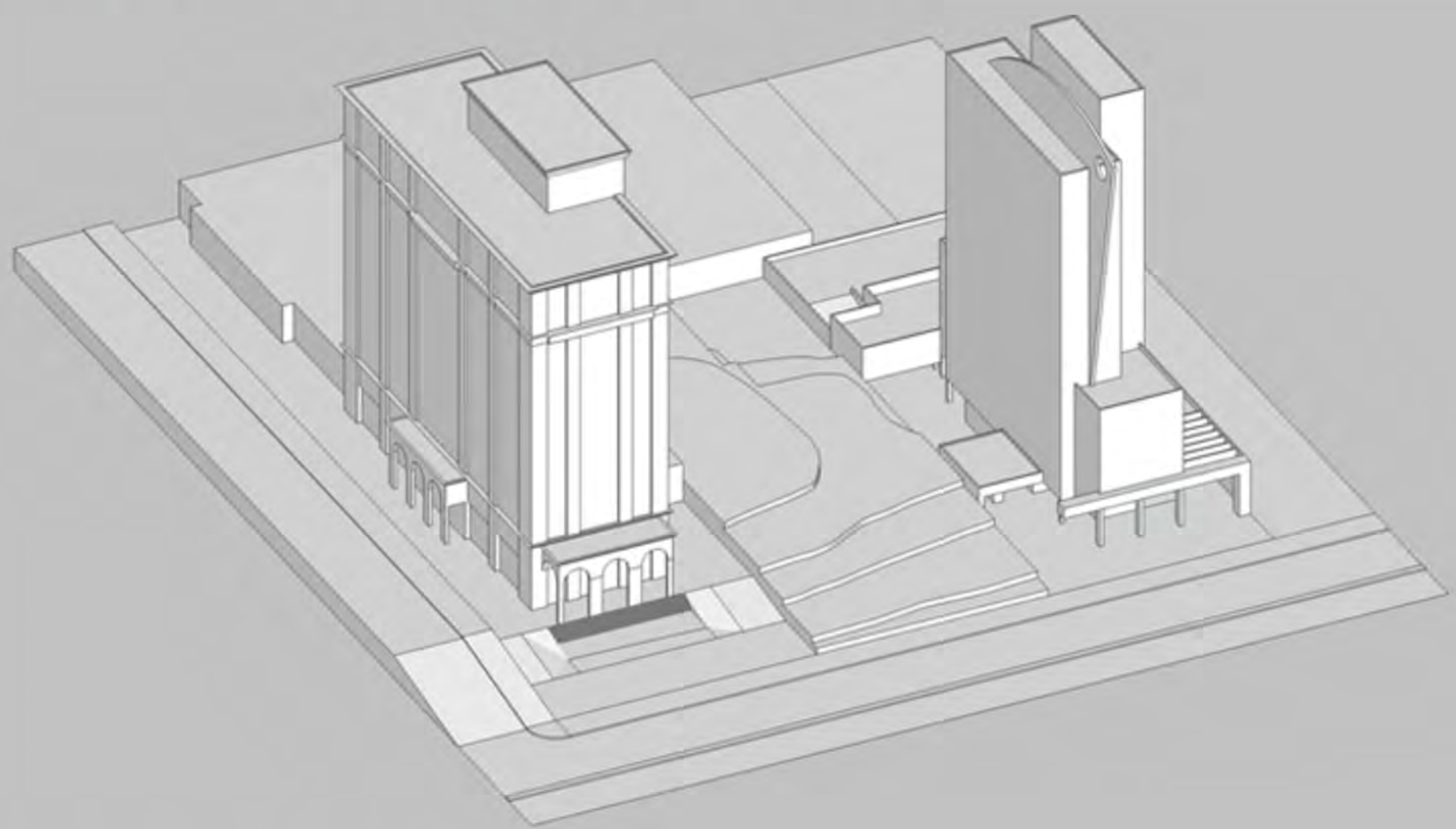
## INTERIOR DE QUARTEIRÃO

local retirado  
contato com a natureza  
tranquilidade  
repouso  
privacidade  
valores imateriais  
paz  
descanso  
humanização  
qualidade de vida  
relações sociais  
indivíduo  
politen





situação atual em relação aos vizinhos



vegetação do terreno



vegetação que não pode ser retirada



proposta tradicional de implantação



2 tipologias no mesmo terreno - surgimento de um átrio



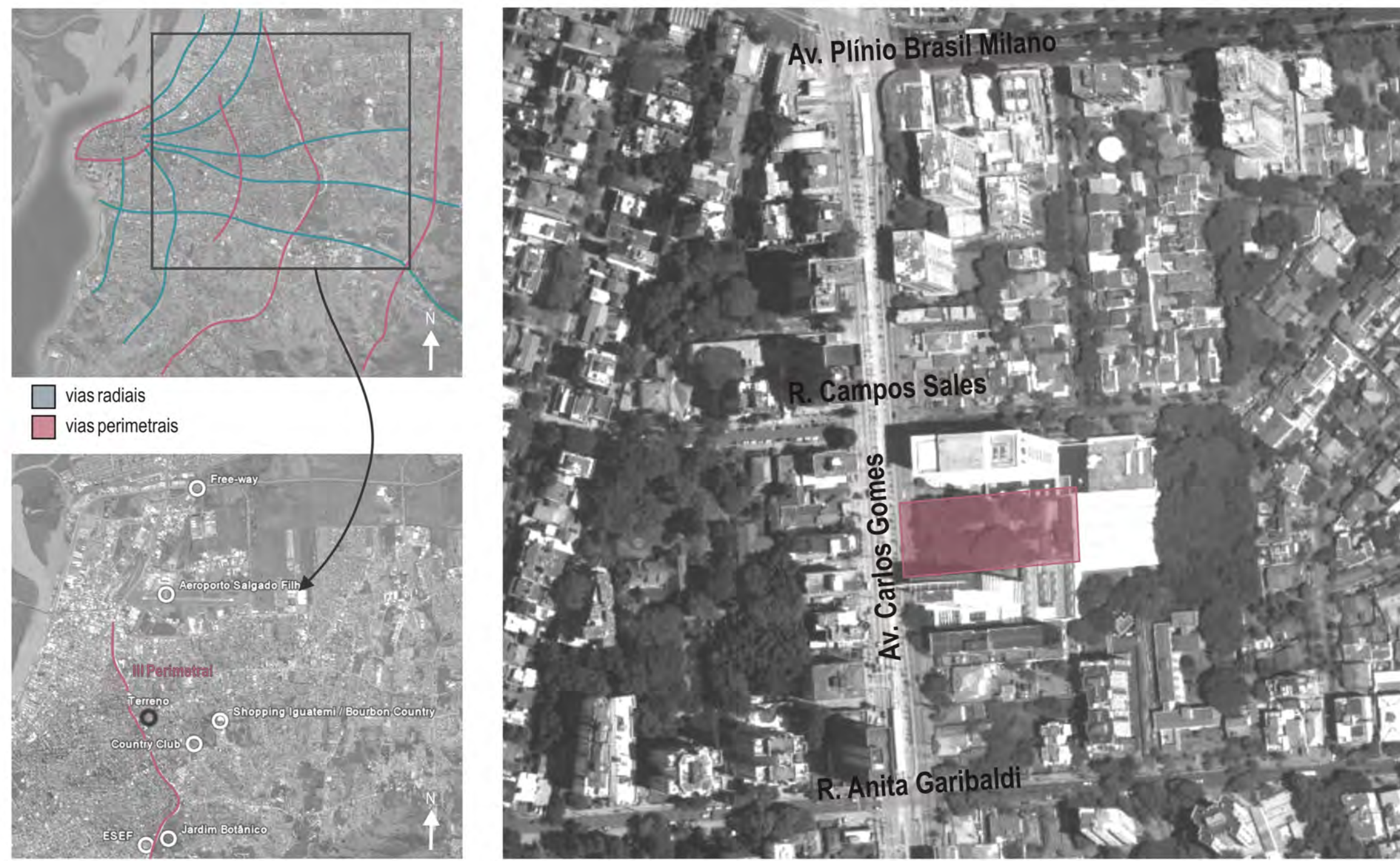
ligação entre os dois volumes



espaços de estar

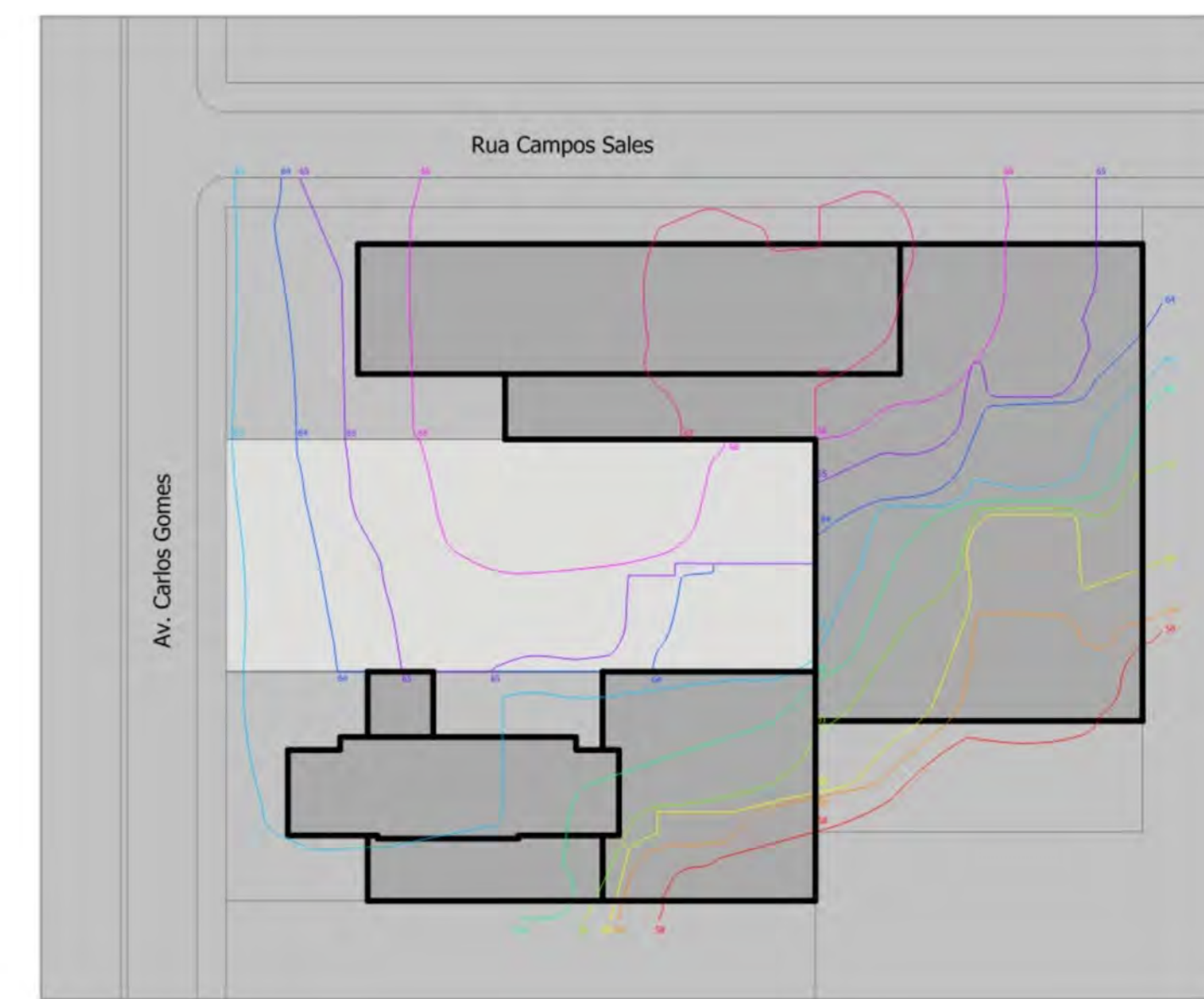


croqui volumétrico



PLANI-ALTIMÉRICO

- edificações vizinhas
- terreno



INTRODUÇÃO

O projeto desenvolvido localiza-se na cidade de Porto Alegre, na Avenida Carlos Gomes, entre as ruas Campos Sales e Anita Garibaldi, A.Av. Carlos Gomes, que faz parte da III Perimetral, ultimamente vem se tornando o grande pólo econômico e comercial da nova fase de desenvolvimento urbano da capital gaúcha. Localiza-se no Bairro Boa Vista, que consagrou-se como bairro residencial a partir dos anos 60, quando ali foram implantados loteamentos planejados, e os terrenos permitiam a construção de amplas casas. Porém, o boom imobiliário que o Plano Diretor de Porto Alegre (lei 434/99) fez surgir na cidade, foi diretamente sentido no bairro, quando residências domiciliares passaram a dar lugar a altos edifícios. A localização do sítio é estratégica em um dos grandes eixos da cidade que além de fazer a ligação entre Zonas Sul e Norte da capital, permite acesso a outras cidades da região metropolitana, ao Aeroporto Salgado Filho, à Free-way, o Shopping Iguatemi e Bourbon Country, Parque Germânia, Country Club, além das Avenidas Nilo Peçanha, Assis Brasil, 24 de Outubro e Cristóvão Colombo.

A especulação imobiliária na região está promovendo a implantação de dezenas de edifícios comerciais na Avenida Carlos Gomes. Porém, a falta de diversidade de usos em um tecido urbano reflete-se num problema a longo prazo, pois a não-utilização de um trecho urbano em determinados horários do dia tende a criar situações de insegurança para a população. Sendo assim, uma das prioridades do projeto foi promover atividades que não estejam restritas ao horário comercial, e que permitam a circulação de pessoas em horários variados.

Outra preocupação investigada nesse trabalho é quanto ao caráter da avenida e da região. Tendo-se consolidado como o novo pólo econômico da capital, a região está repleta de novos edifícios, cada um com uma imagem, sem que haja preocupação com o entorno.

O foco do projeto foi propor uma edificação cujo programa estivesse de pleno acordo com a potencialidade do terreno, investigando novas possibilidades de implantação e buscando a melhor relação destas tipologias arquitetônicas com a cidade. Após análise dos fenômenos recentes de valorização da área e levando em conta o caráter da região, o projeto constituiu-se de dois programas distintos no mesmo lote: uma Edificação Corporativa e um Hotel. A intenção do projeto, antes de tudo, é propor um conjunto arquitetônico flexível cujas posteriores alterações (se necessárias) sejam economicamente viáveis.

A proposta baseia-se numa temática bastante comum, tendo, inclusive, inúmeros exemplos recentemente lançados no mercado ou localizados no entorno. Porém, a proposta buscou alternativas aos modelos vigentes na tentativa de solucionar problemas gerados pelos programas, como por exemplo, a relação da edificação com a cidade. Para as tipologias escolhidas, alguns fatores são extremamente importantes, como a flexibilidade de espaços, o aproveitamento racional de áreas, o atendimento às normas vigentes, a correta implantação de projetos complementares e a escolha adequada de materiais de revestimento e vedação. Além disso, foram investigadas novas tecnologias de instalações e definição de ambientes, alternativas técnicas para conforto ambiental e sustentabilidade, bem como sua viabilidade econômica.

A área do terreno faz parte da transição entre a chamada Cidade Xadrez (denominação pela tendência do padrão ortogonal da malha viária estruturadora, do lado leste) e da Cidade Radiocêntrica (trecho que fica entre o Centro Histórico e a III Perimetral, no lado oeste). Na cidade xadrez, verificou-se recentemente uma grande transformação da paisagem ocasionada pelo desenvolvimento habitacional nas proximidades do Shopping Iguatemi, através da densificação de prédios habitacionais e da intensificação do comércio e serviços.

Está inserida logo abaixo do chamado 'corredor de desenvolvimento', cuja área apresenta potencialidade de transformar-se em pólo de interesse econômico metropolitano em decorrência de sua localização estratégica (entre o Rio Gravataí, o Guaíba, e os municípios de Canoas e Cachoeirinha) e facilidade de acesso também, em função do Aeroporto e das grandes estradas. É uma área ainda considerada predominantemente residencial, porém, através da análise em campo, percebemos que ao longo da perimetral o caráter está mudando rapidamente. Porém, conforme nos afastamos da avenida principal ainda está fortemente presente o caráter de bairro residencial.

Devido ao crescimento da via e o surgimento de inúmeros edifícios comerciais a população da região vem sofrendo alterações nos últimos anos, pois anteriormente a região era quase que exclusivamente residencial. A grande parte da população, no momento, e possivelmente aquela que crescerá no futuro, é de funcionários e clientes das empresas localizadas na área, bem como prestadores de serviço (motoboy, seguradoras, etc).

O projeto, com a implantação do hotel e de espaços para lojas e restaurantes, tentou minimizar o impacto da utilização da área somente no horário comercial, além de atender às demandas existentes. O fluxo de pedestres é grande durante o horário comercial, porém, diminui consideravelmente no fim da tarde, pois não existem muitos atratores na região. Nos fins de semana, apesar da possibilidade de utilização da via como área de lazer, o fluxo de pedestres também é pequeno.

OTERRENO

A calçada encontra-se na curva de 62m e o ponto mais alto está na face noroeste do terreno, na curva de 66m. O nível de referência adotado para os cálculos referentes à volumetria (legislação Plano Diretor) será a cota do ponto mais alto do terreno e os cálculos do projeto serão feitos a partir deste ponto.

Loteamento e Cadastro: Endereço: Av. Carlos Gomes nº 258  
Dimensões: 35,50m de frente e 90,00m de fundos  
Área Total: 3195 m2

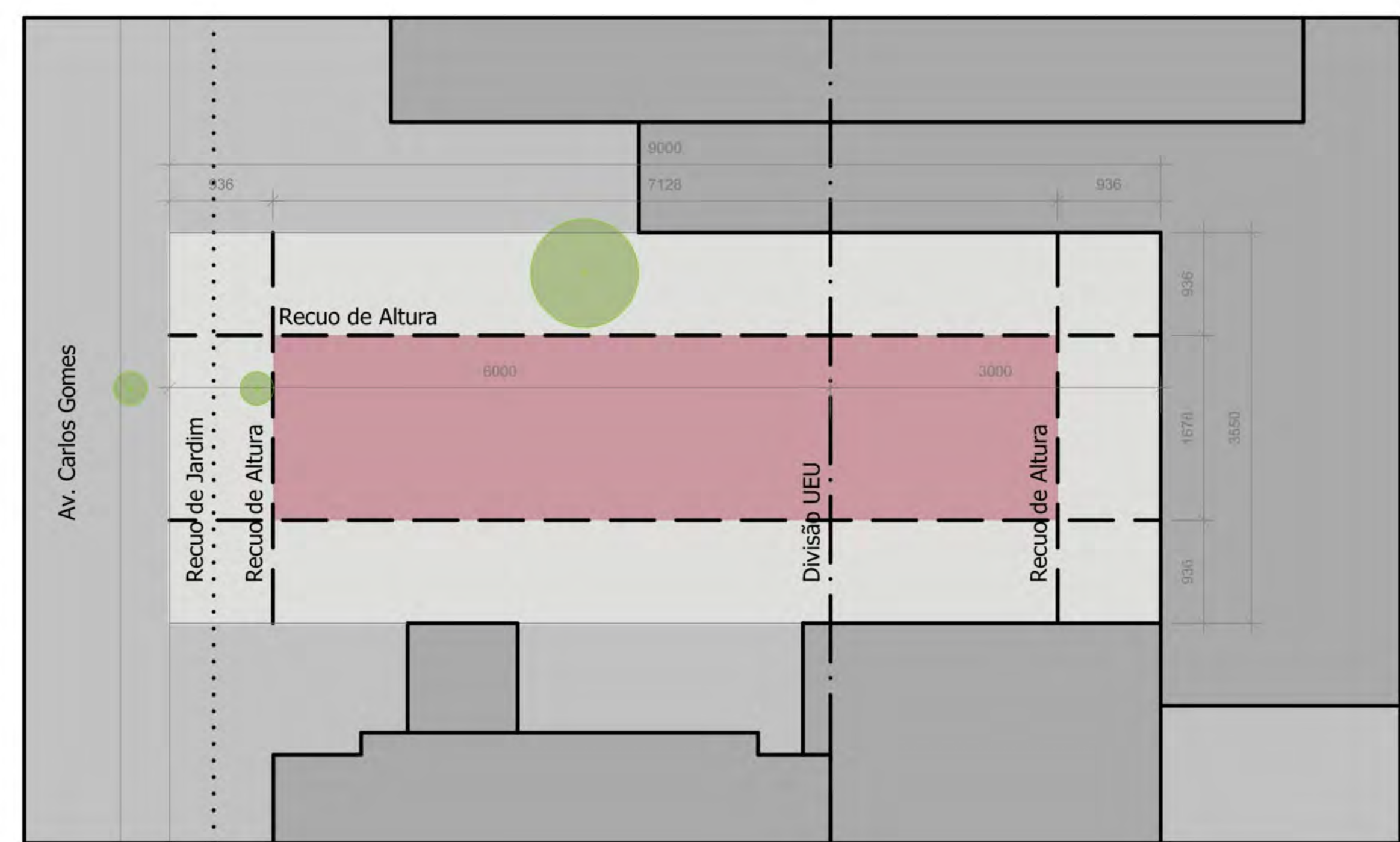
O terreno contém uma grande massa vegetal com 115 árvores. Segundo levantamento encomendado por uma empresa de topografia e, conforme legislação da Simam, apenas 2 exemplares devem ser obrigatoriamente preservados. O alinhamento projetado está a 4,50m da calçada e as edificações devem respeitar o recuo de jardim de 4,00m a partir do alinhamento.

O Plano Diretor ainda prevê um recuo de altura de 9,36m em cada face do terreno (18% da altura total da edificação - previsão 52 m de altura), conforme artigo 113 do PDDUA de Porto Alegre.



TERRENO DE ESTUDO

- edificações vizinhas
- edificações no terreno a serem demolidas
- piscina existente
- vegetação com obrigação de ser mantida





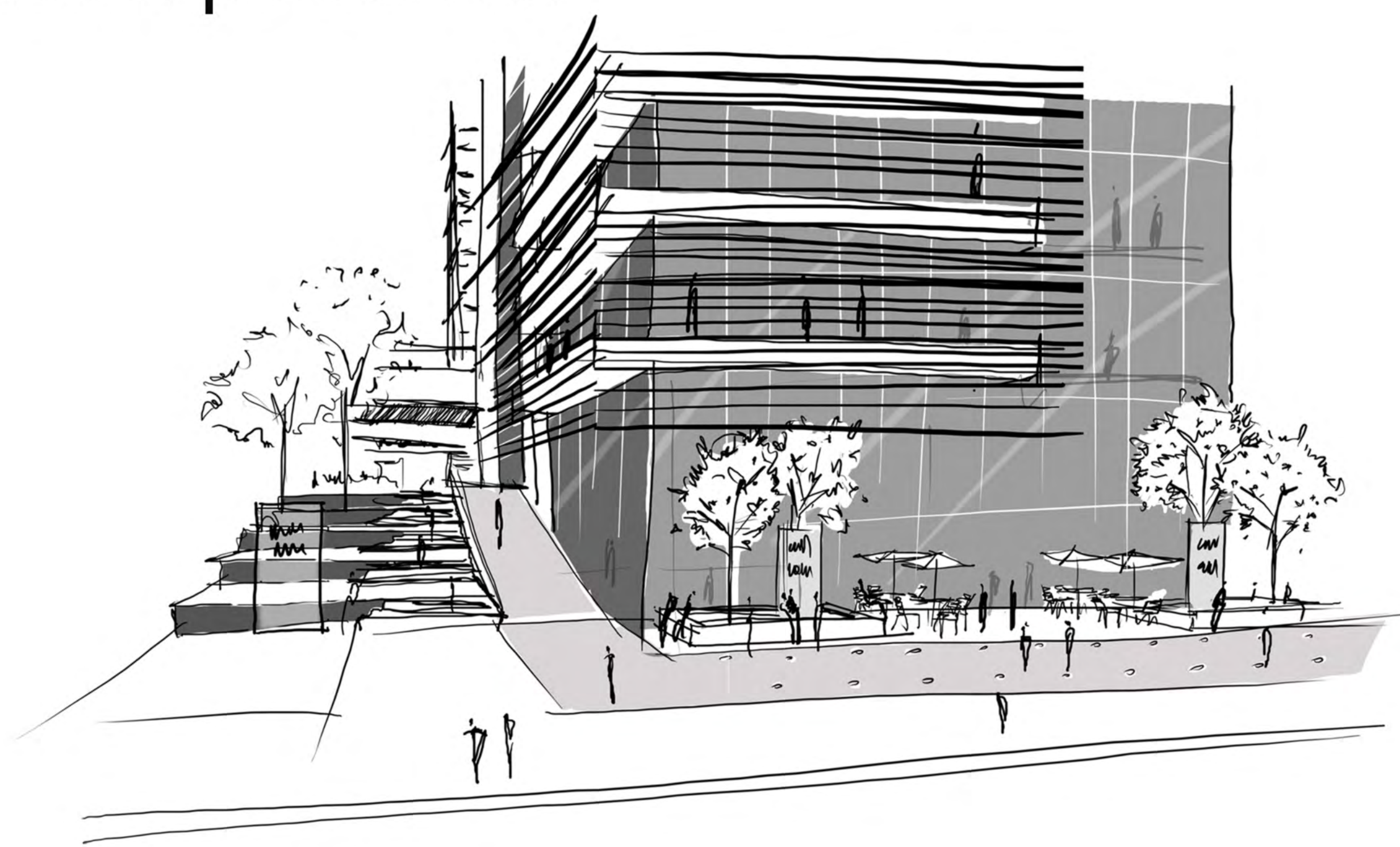
estudo de implantação



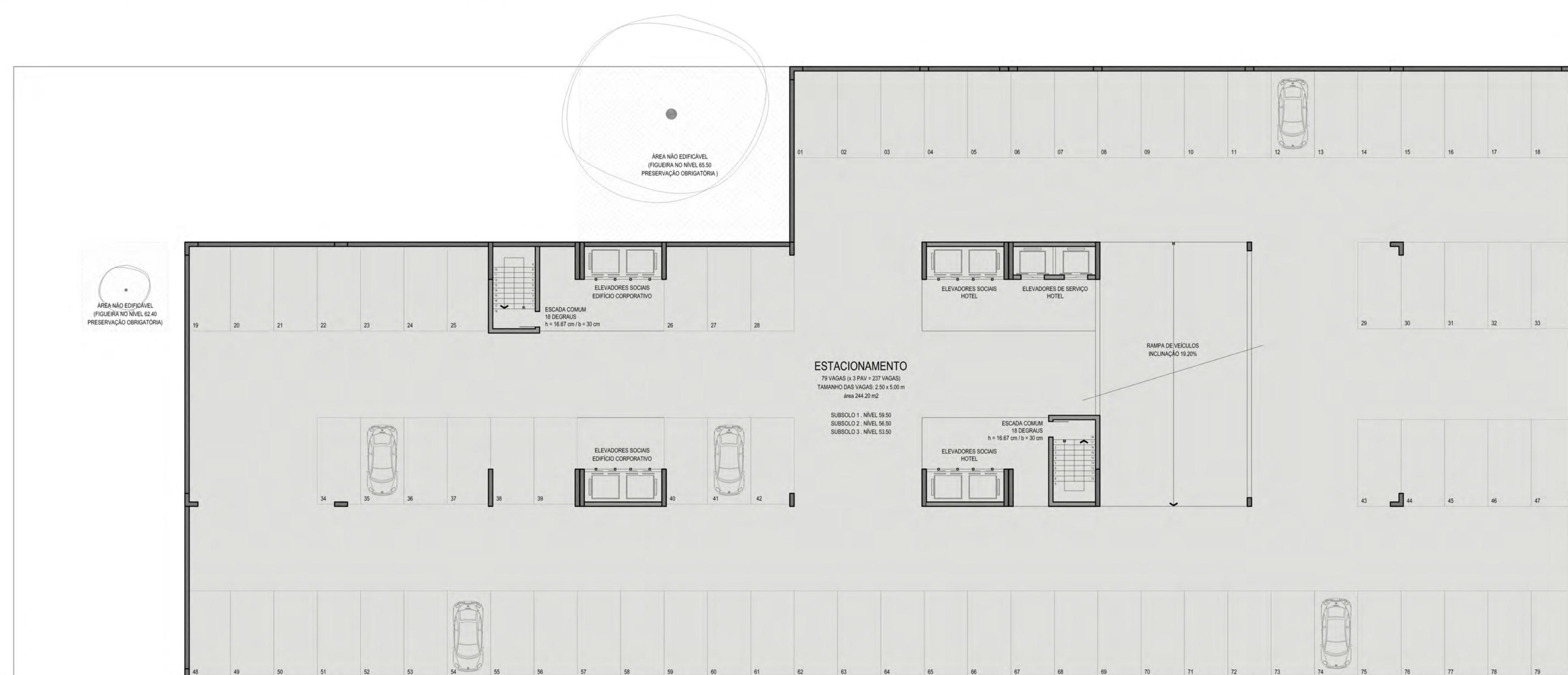
inserção do projeto



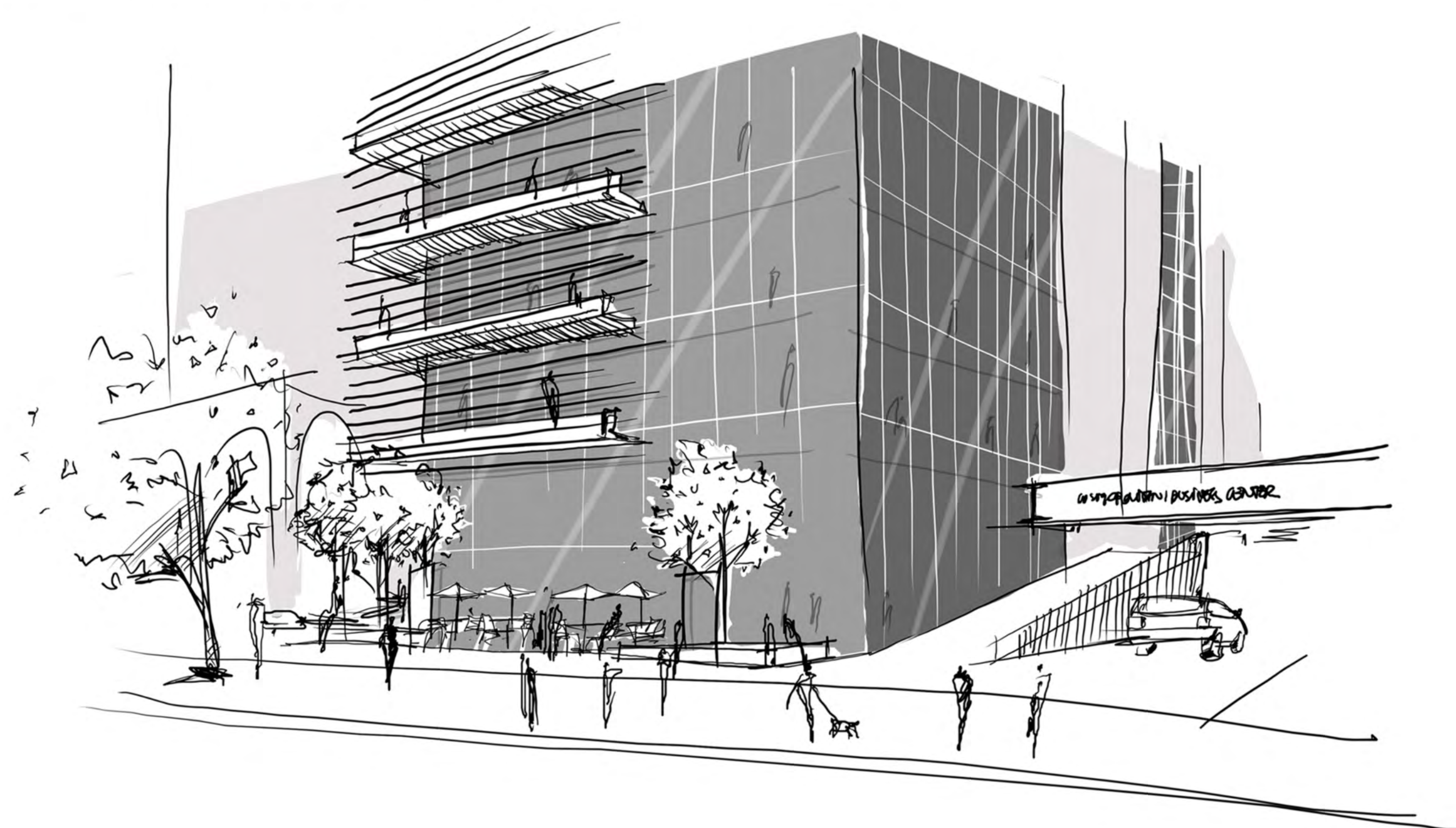
acesso pedestres



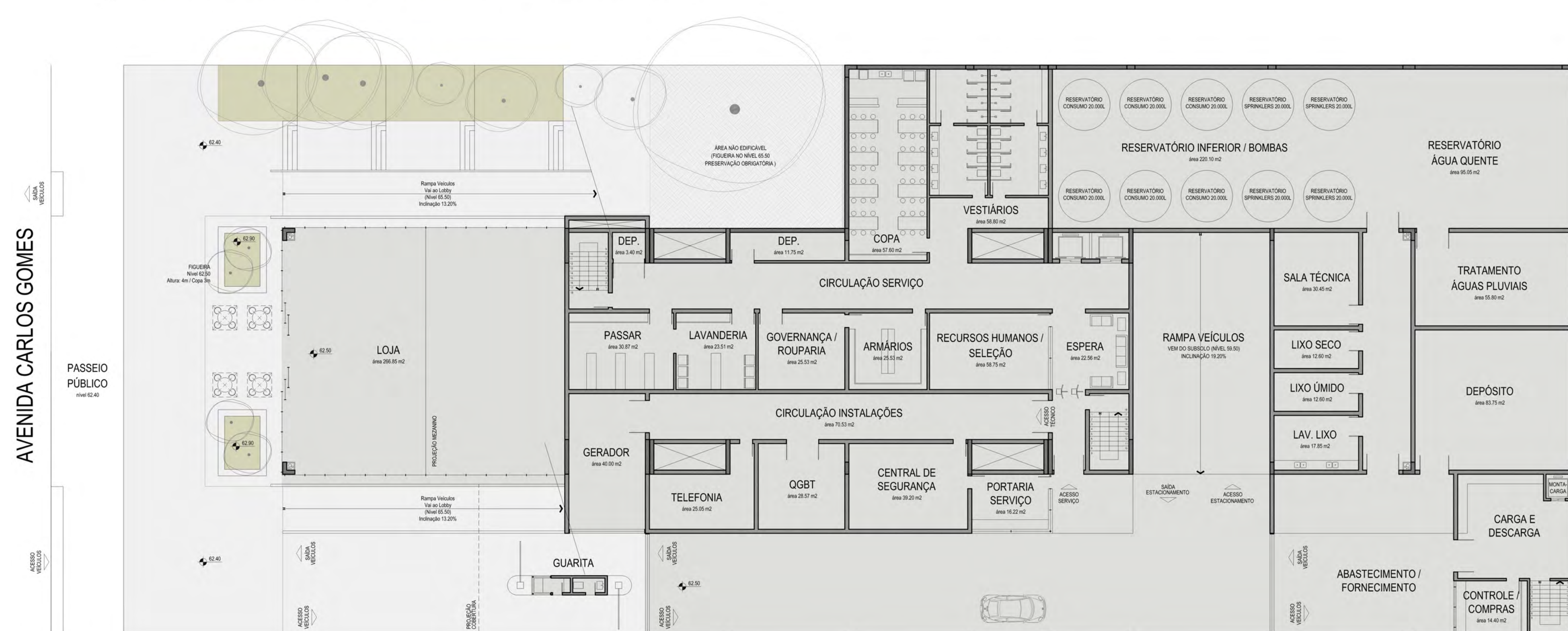
planta subsolo . escala 1:200



acesso automóveis



planta térreo . escala 1:200



elevação oeste . av. carlos gomes . escala 1:200

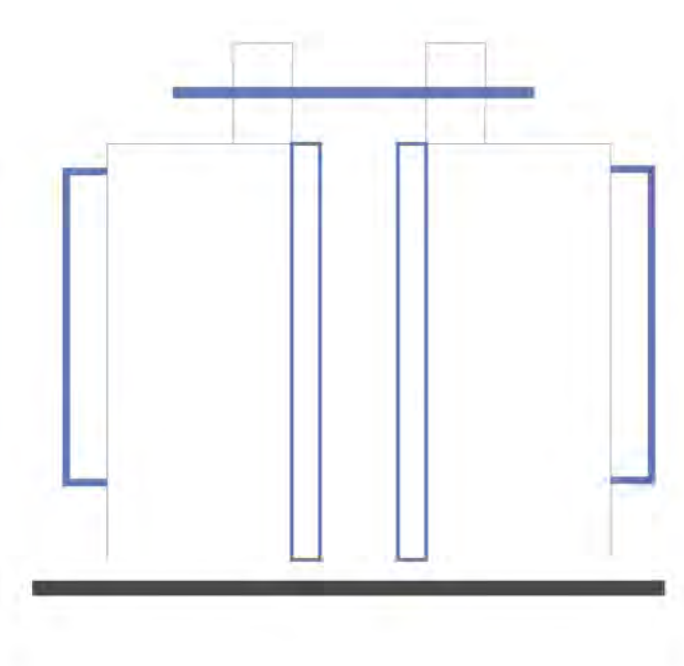






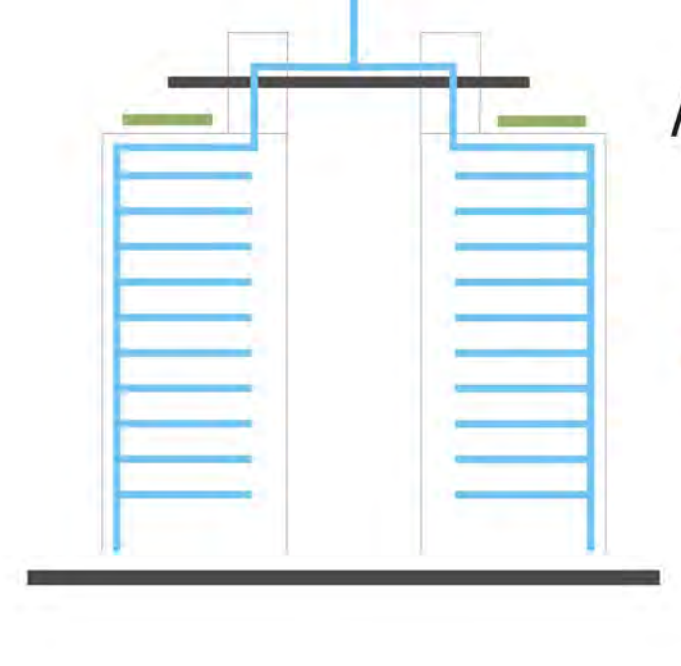
**DISTRIBUIÇÃO DO PROGRAMA**

- COMERCIAL
- EDIFÍCIO CORPORATIVO
- HOTEL
- ESTACIONAMENTO
- SERVIÇOS E INSTALAÇÕES



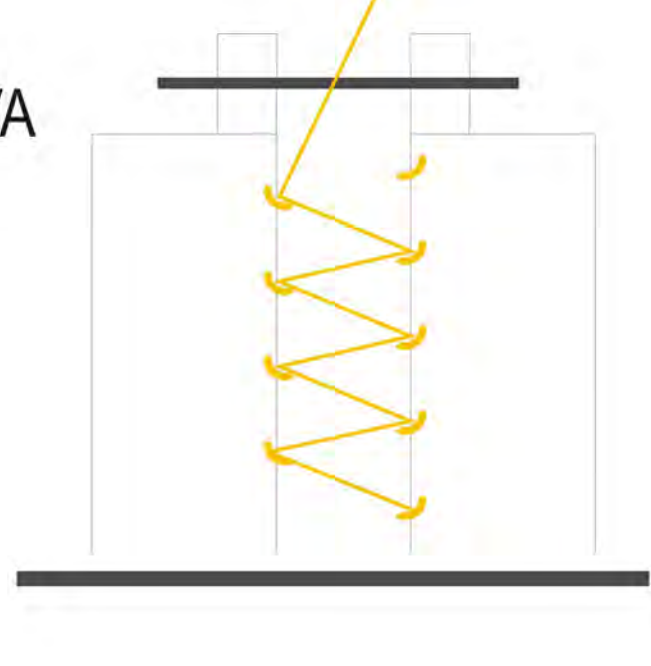
**ESTRUTURA**

- CONCRETO PROTENDIDO
- ESTRUTURA METÁLICA



**APROVEITAMENTO ÁGUA DA CHUVA**

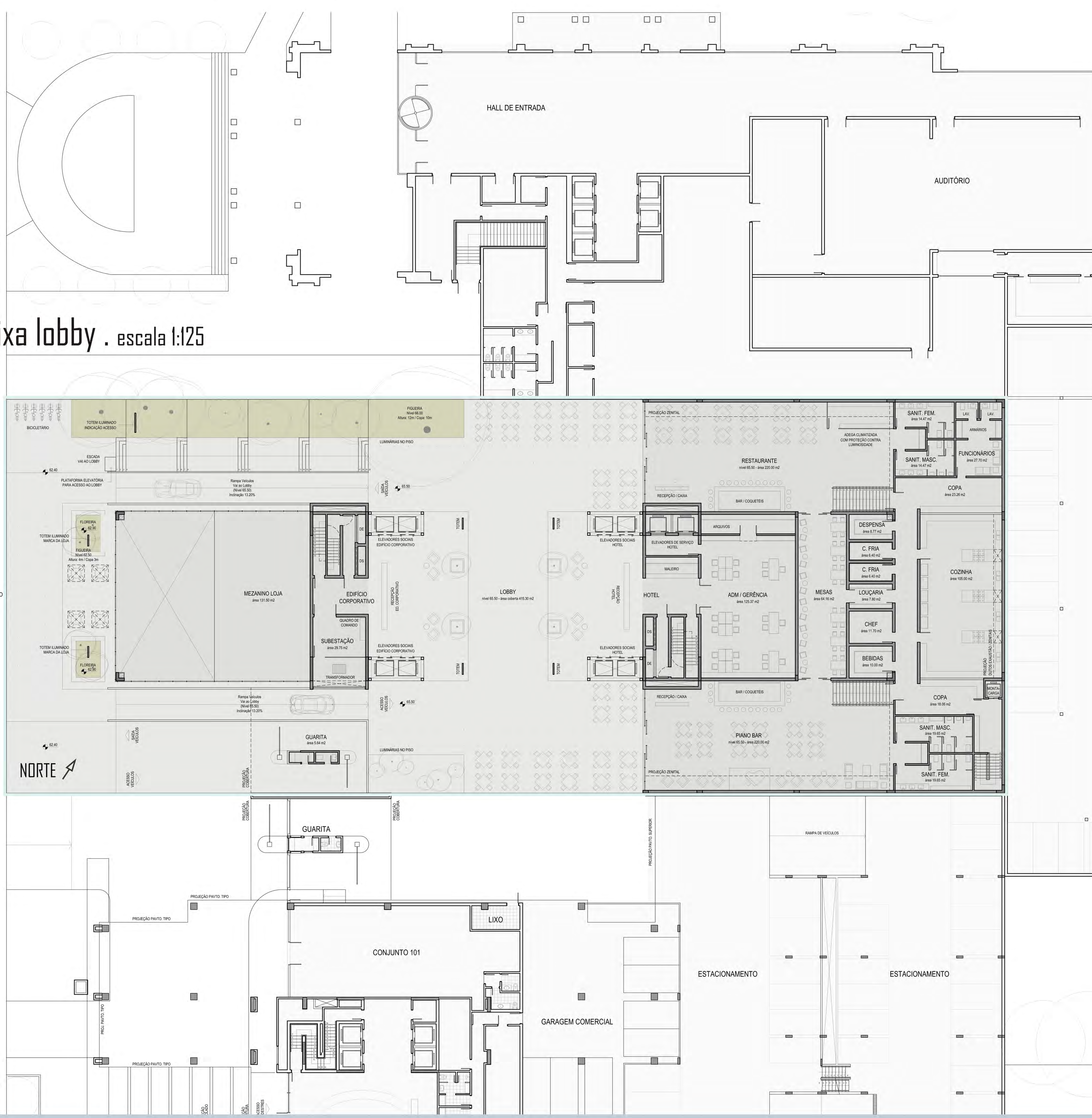
- COBERTURA TRANSPARENTE
- COBERTURA VERDE
- DISTRIBUIÇÃO



**ILUMINAÇÃO DO ÁTRIO**

- ESPELHOS AUTOMATIZADOS POSICIONADOS NO HALL DE ELEVADORES, LEVAM A LUZ DO SOL AO TÉRREO

planta baixa lobby . escala 1:125



cutte bb . escala 1:125





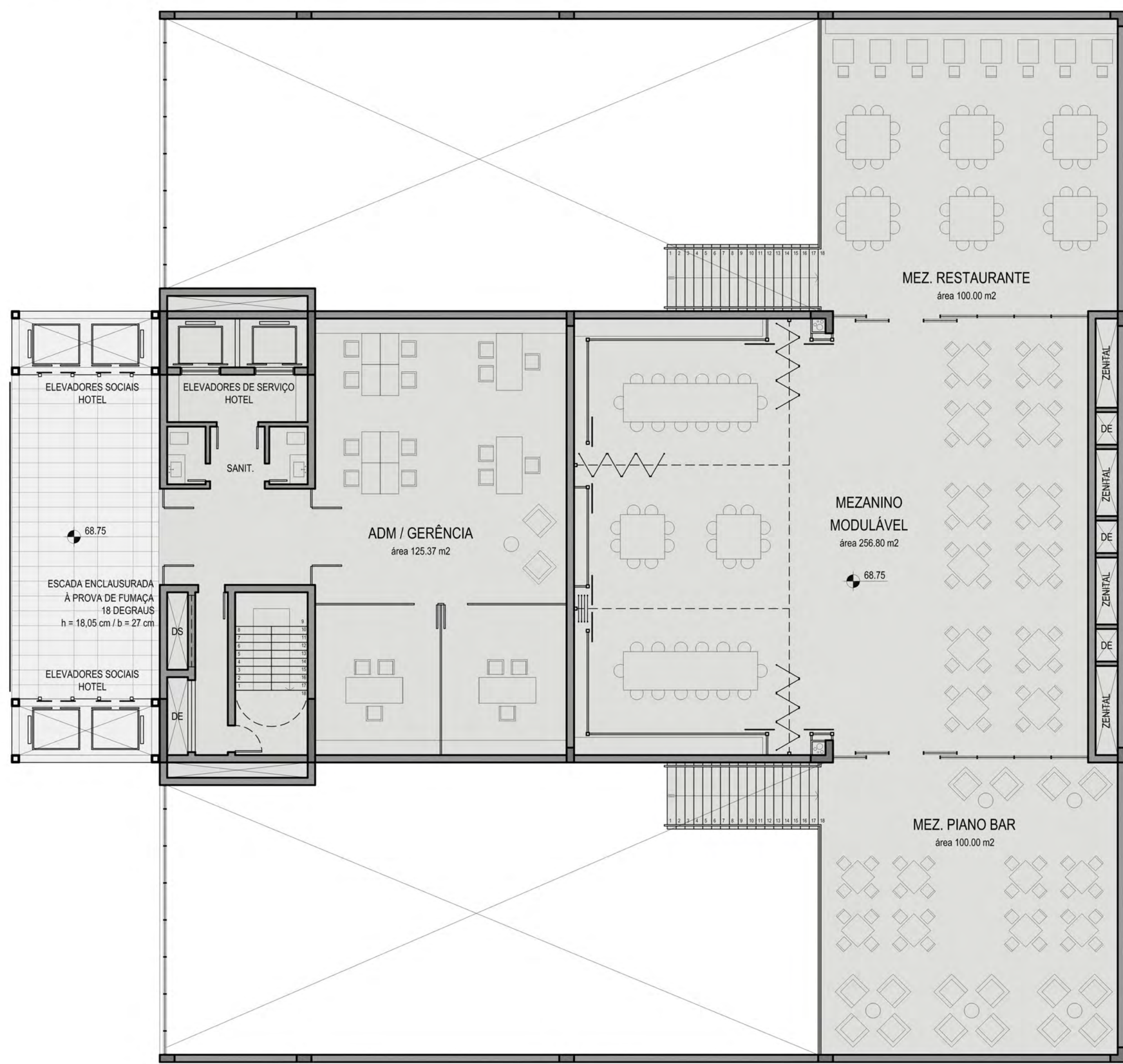


átrio



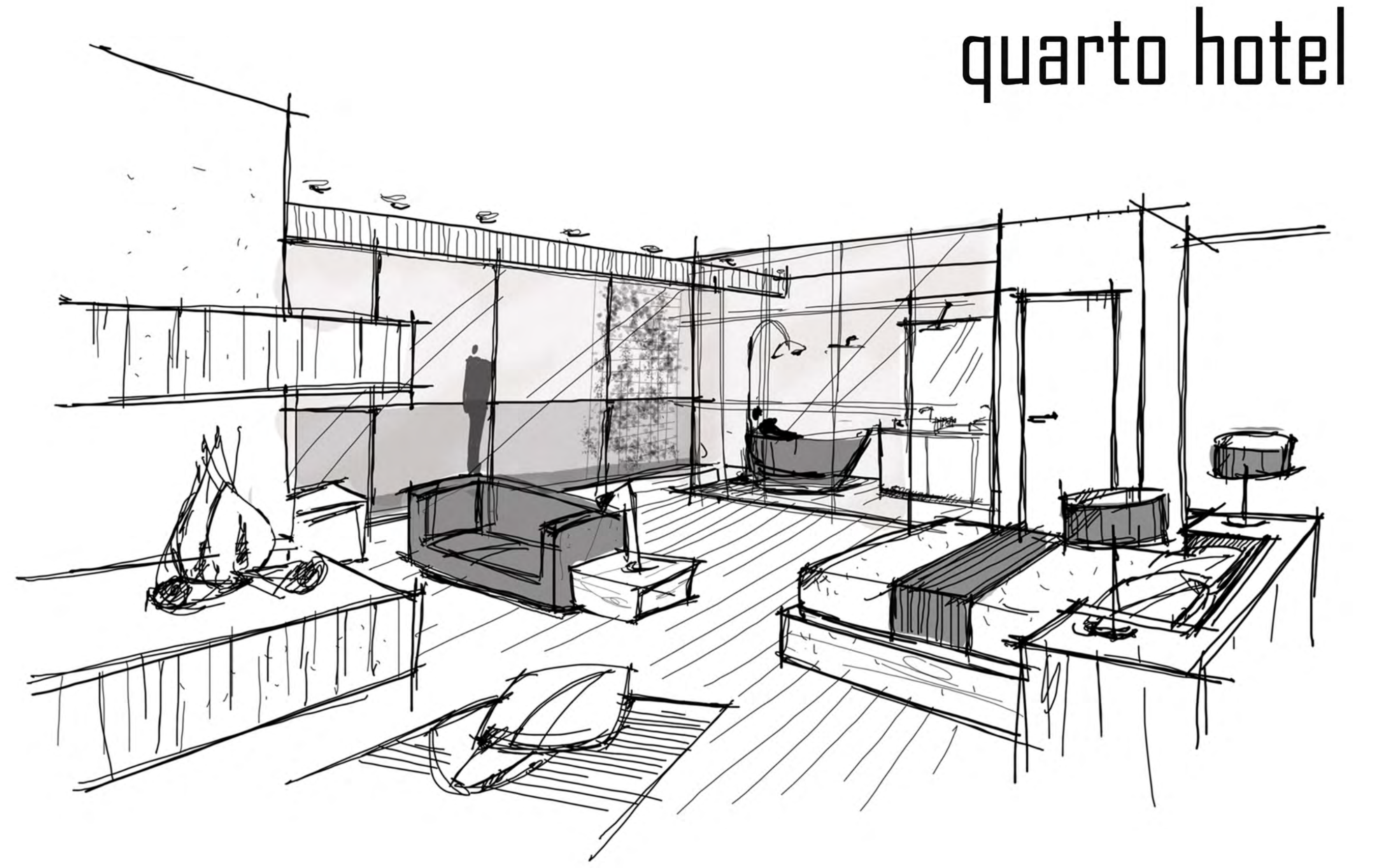
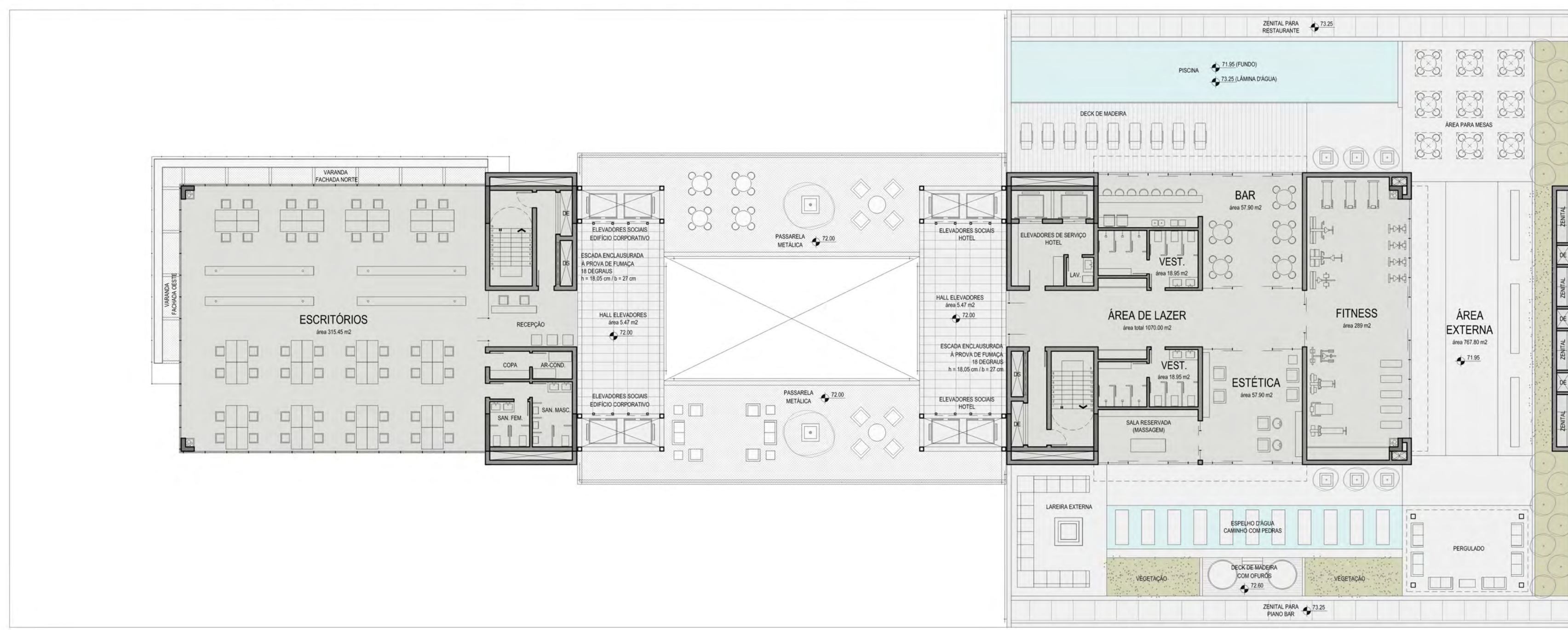
lobby . restaurante

planta mezanino . escala 1:125



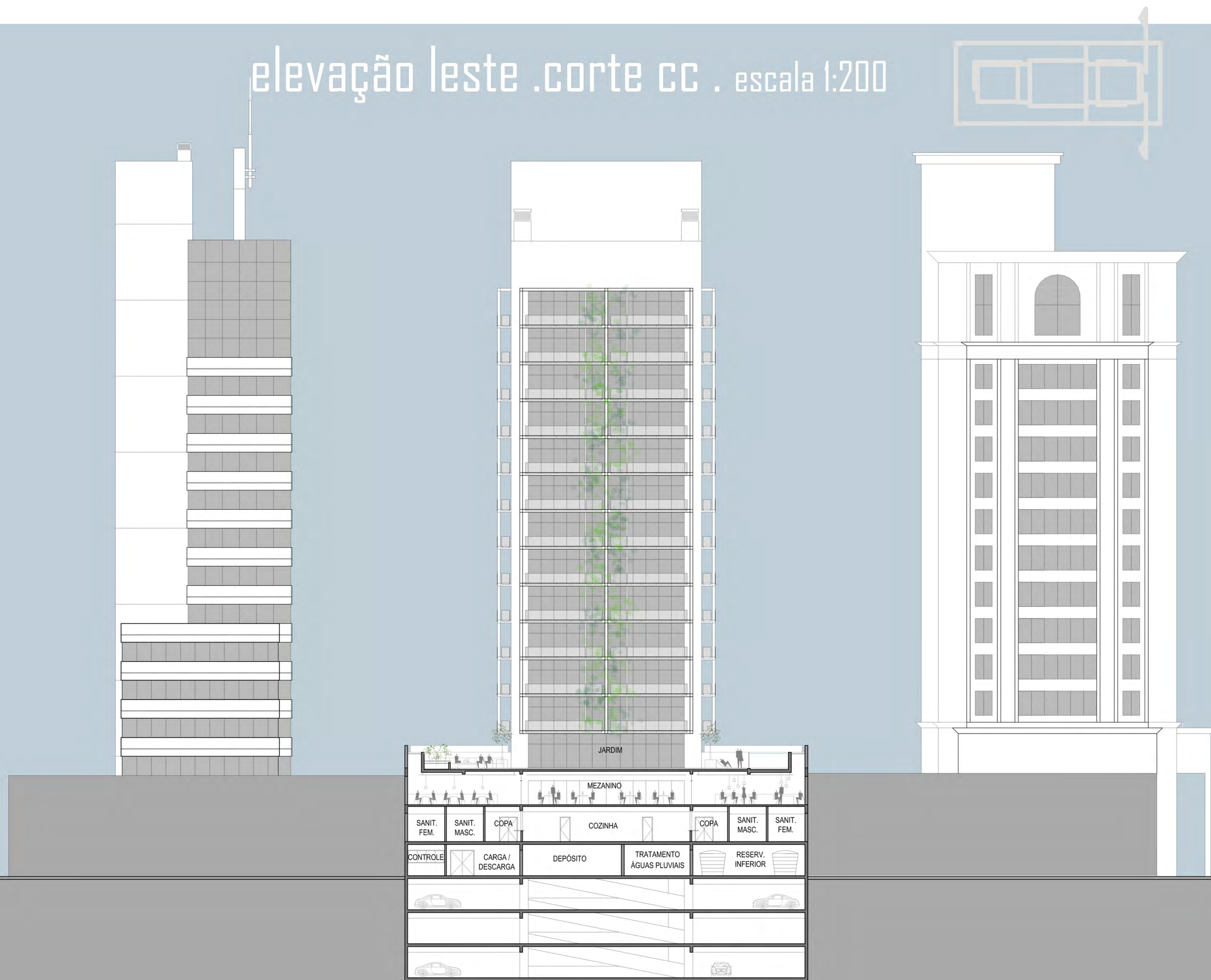
escritório

planta 3º pavimento . escala 1:200

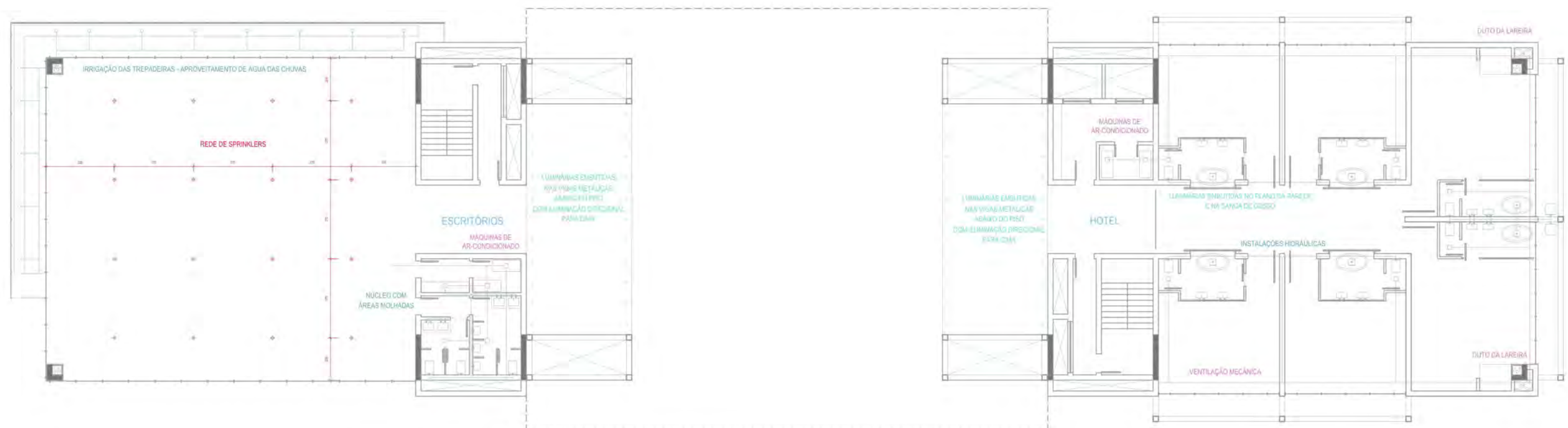


quarto hotel

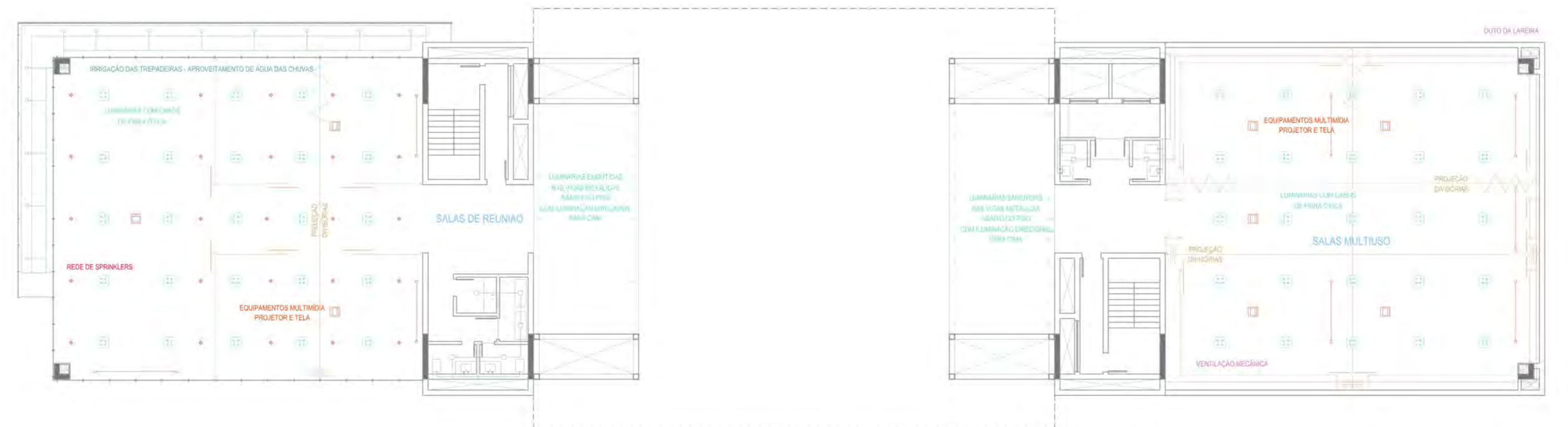
elevação leste . corte cc . escala 1:200





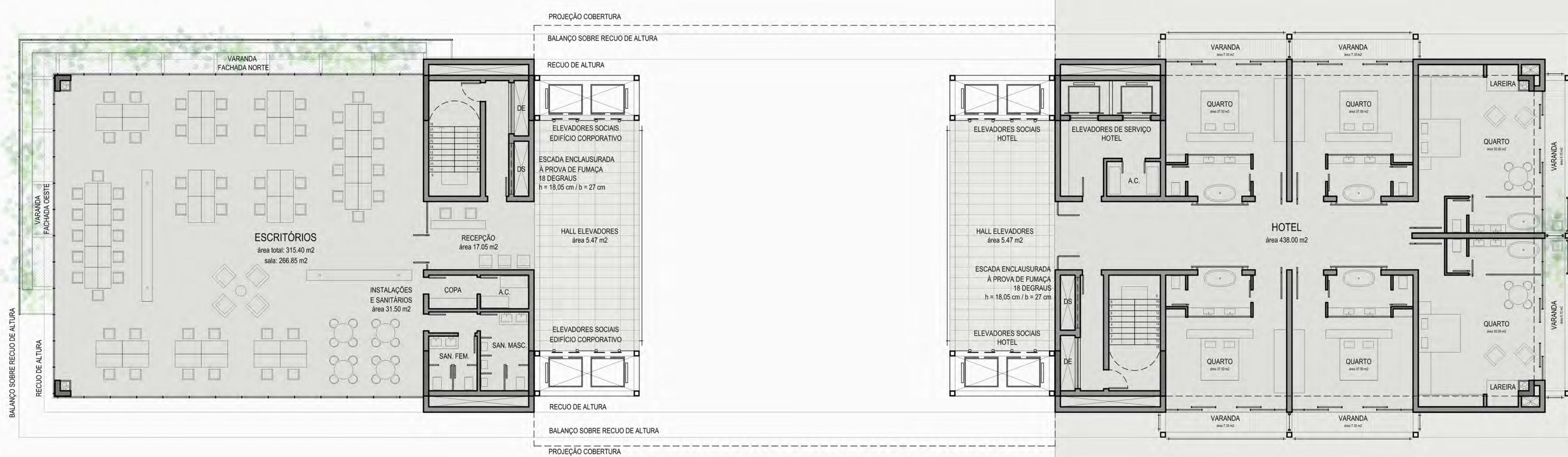
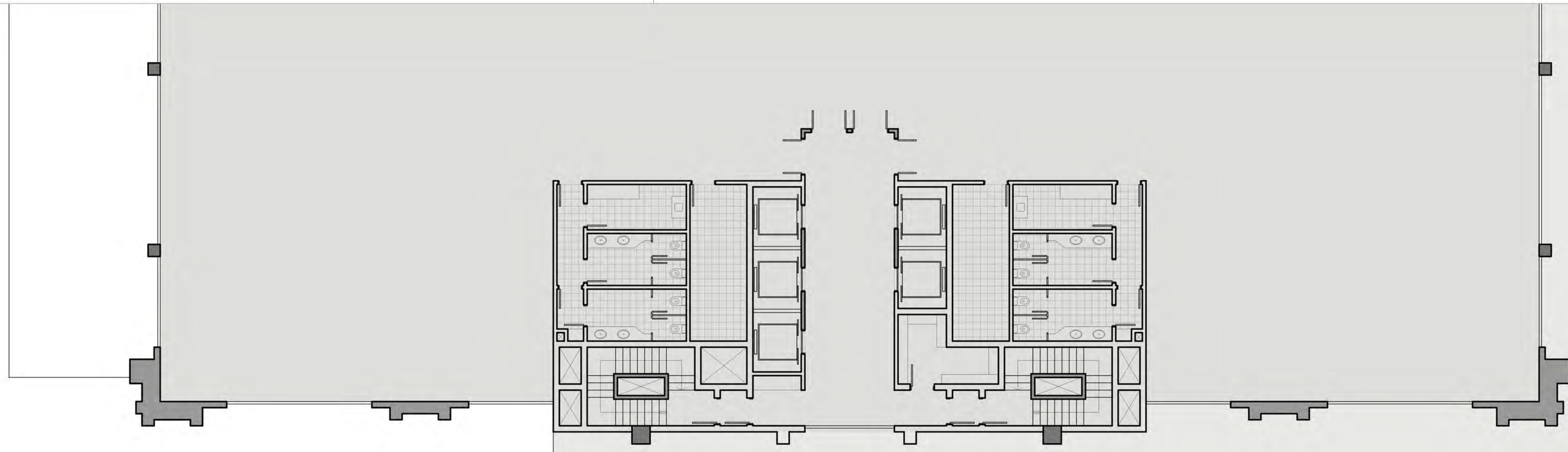


esquema instalações pavimento tipo



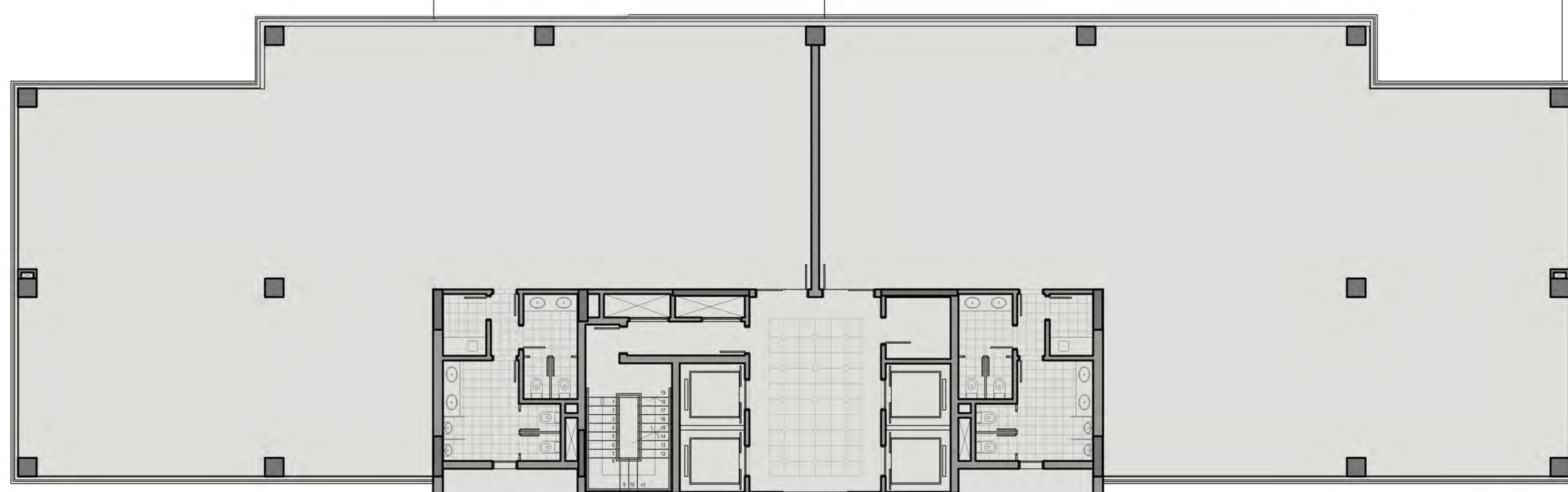
esquema instalações cobertura

carlos gomes 222

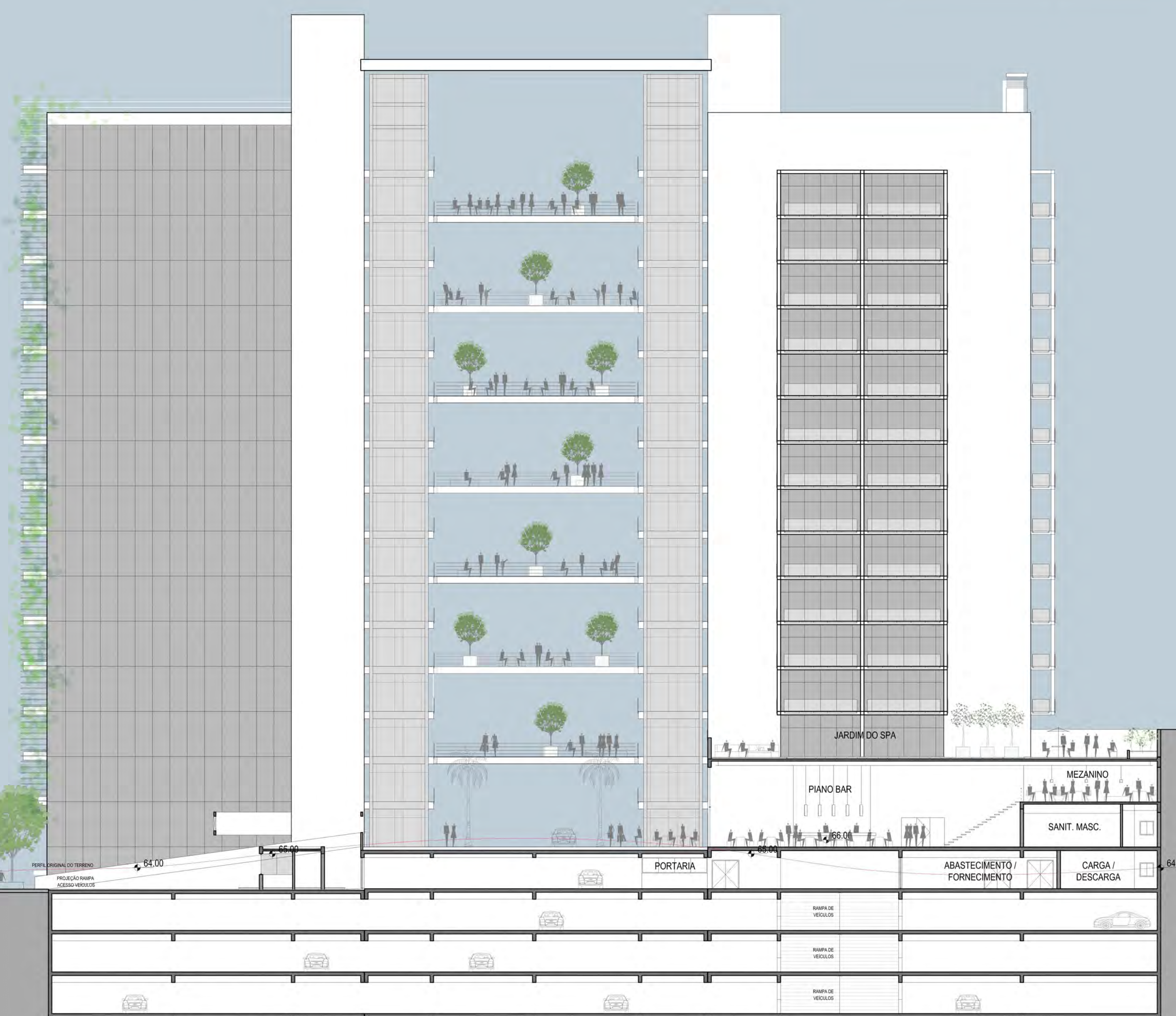
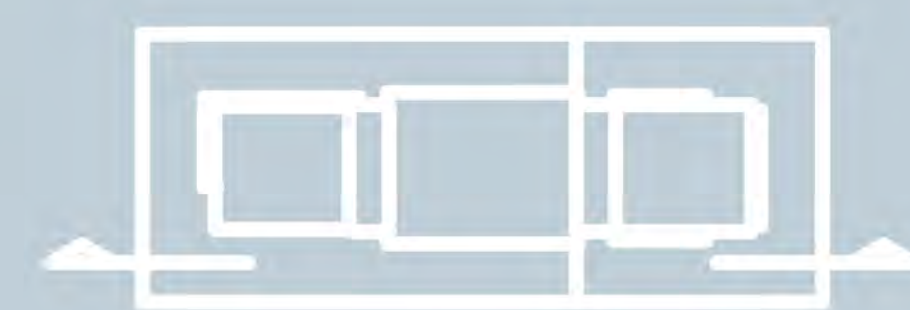


NORTE ↗

carlos gomes 300



elevação sul . corte dd . escala 1:200

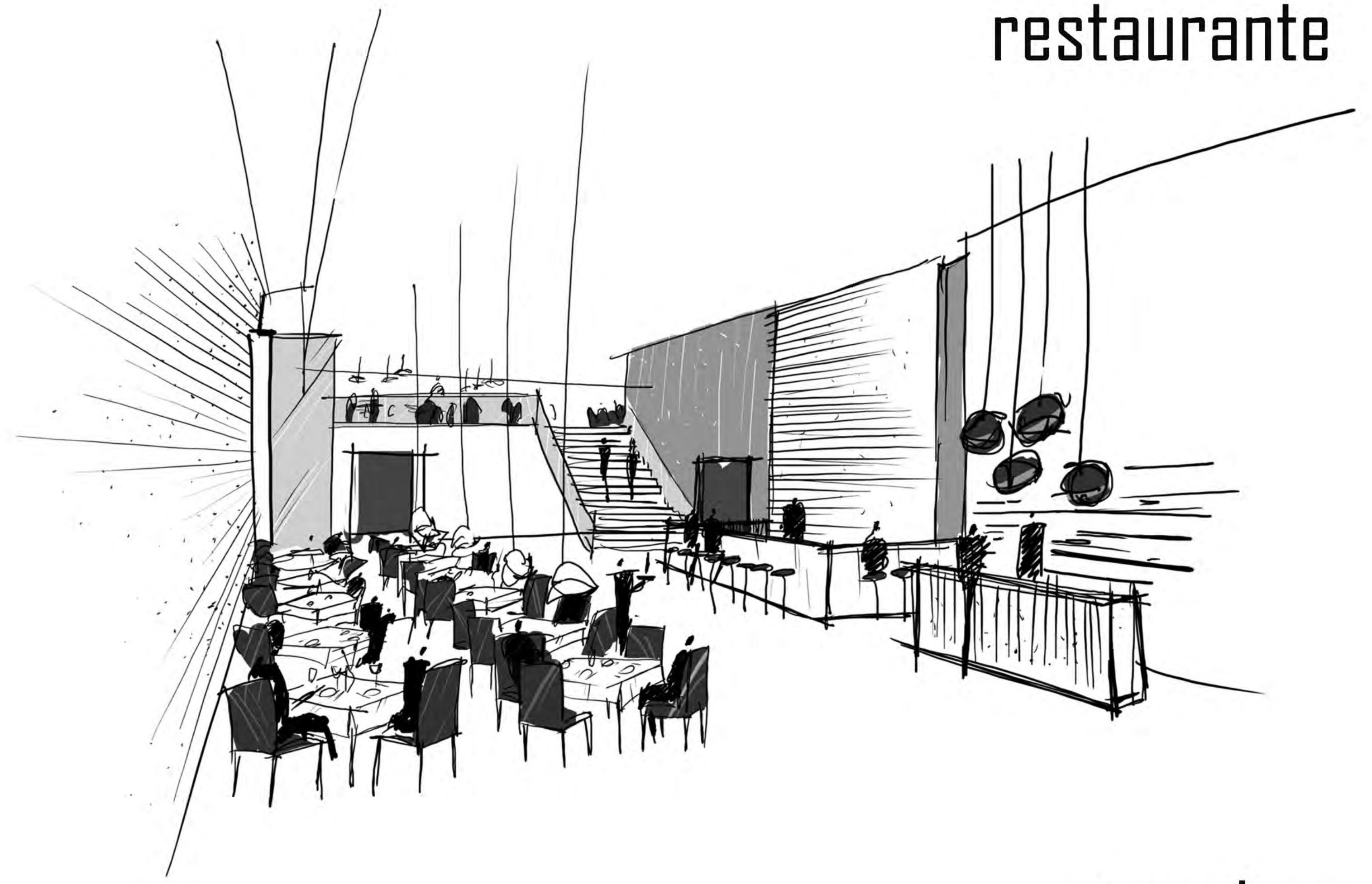




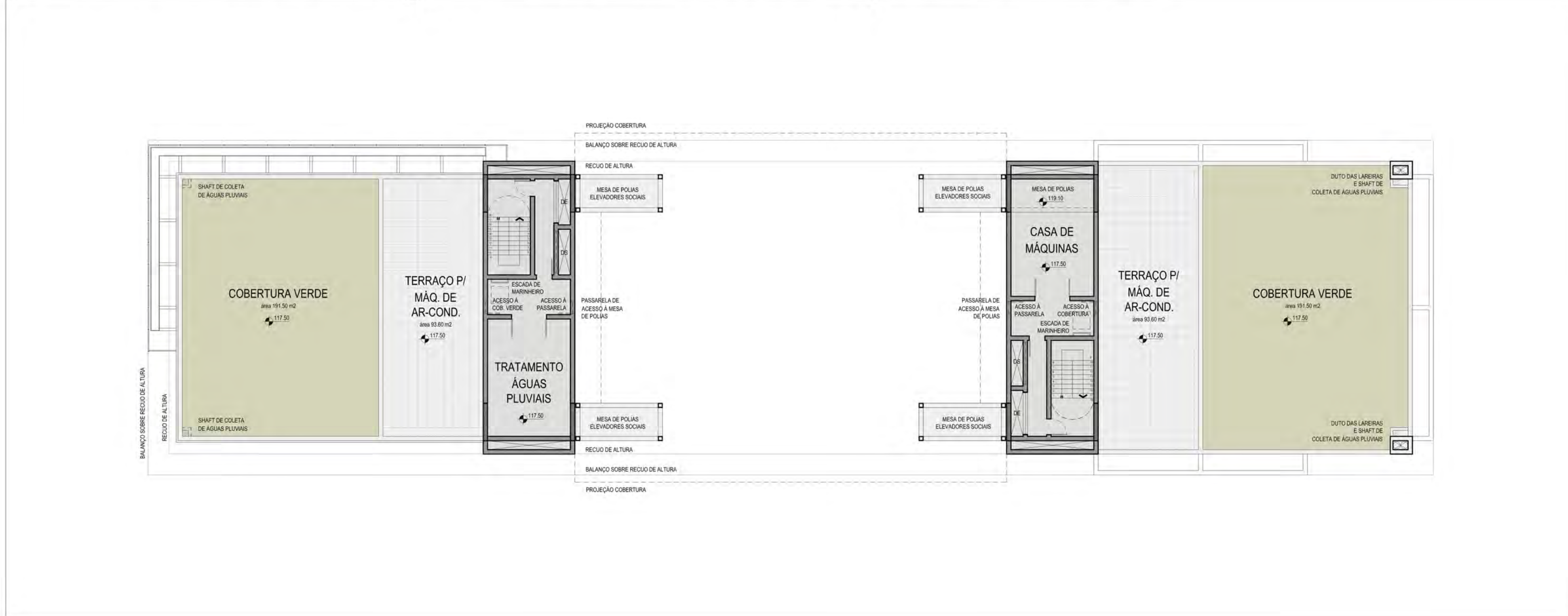
planta cobertura . escala 1:200



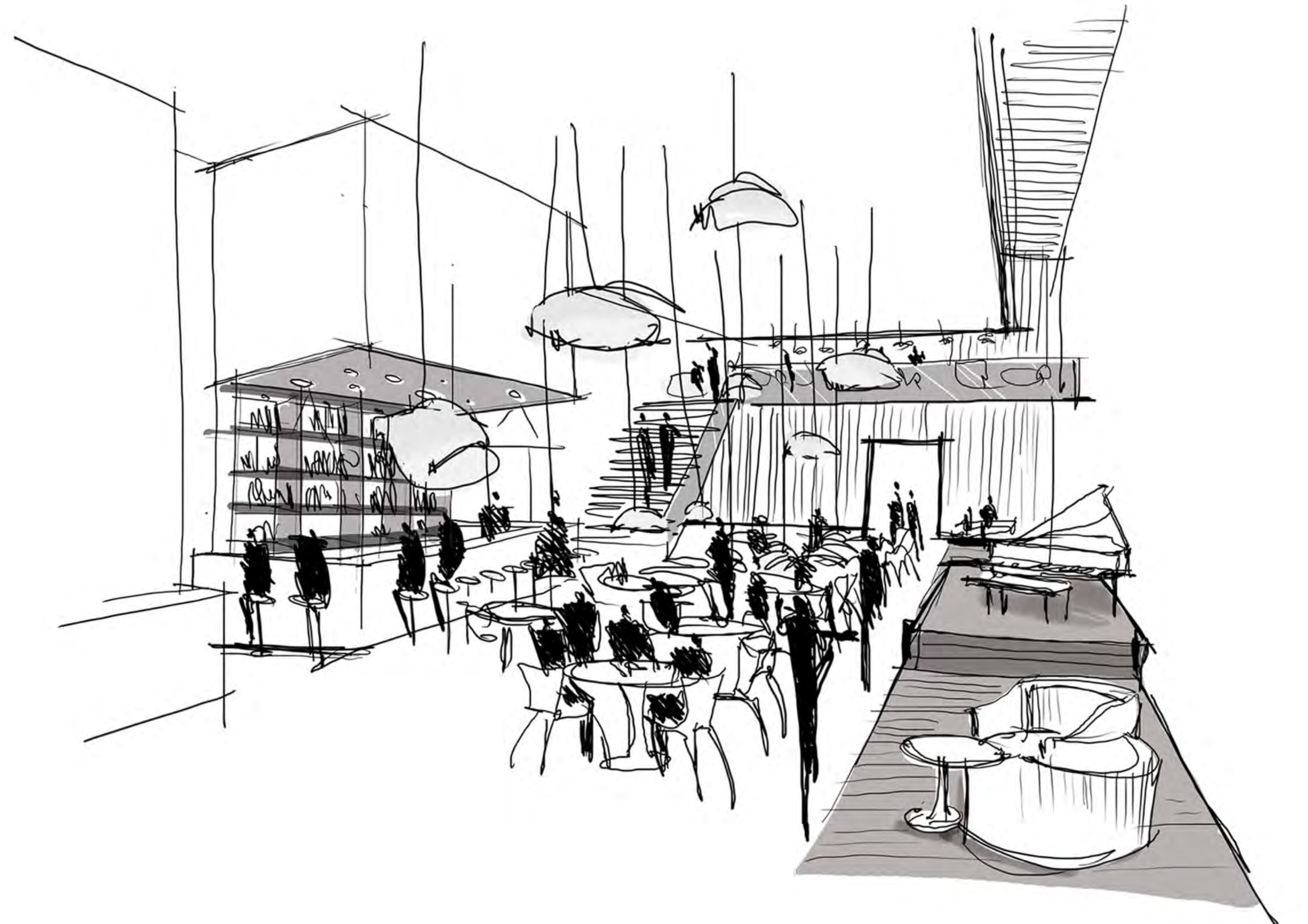
restaurante



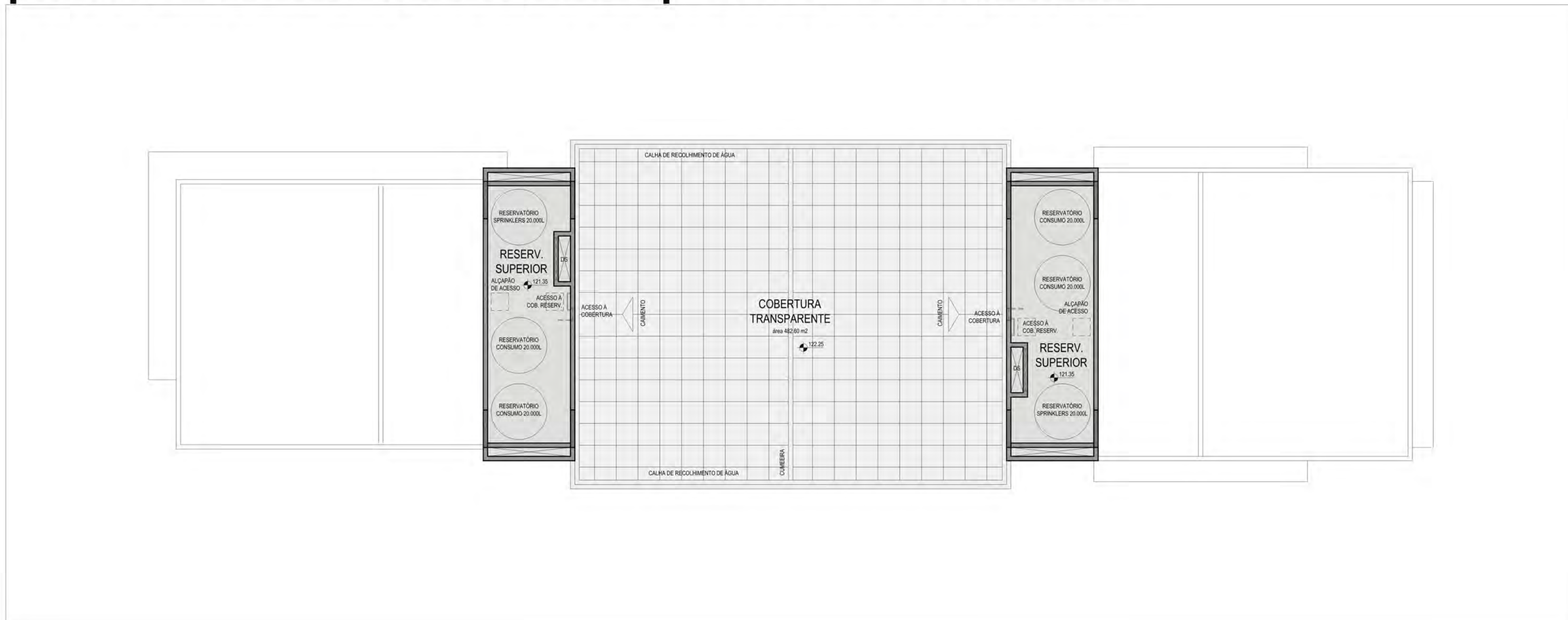
planta instalações e casa máq . escala 1:200



piano bar



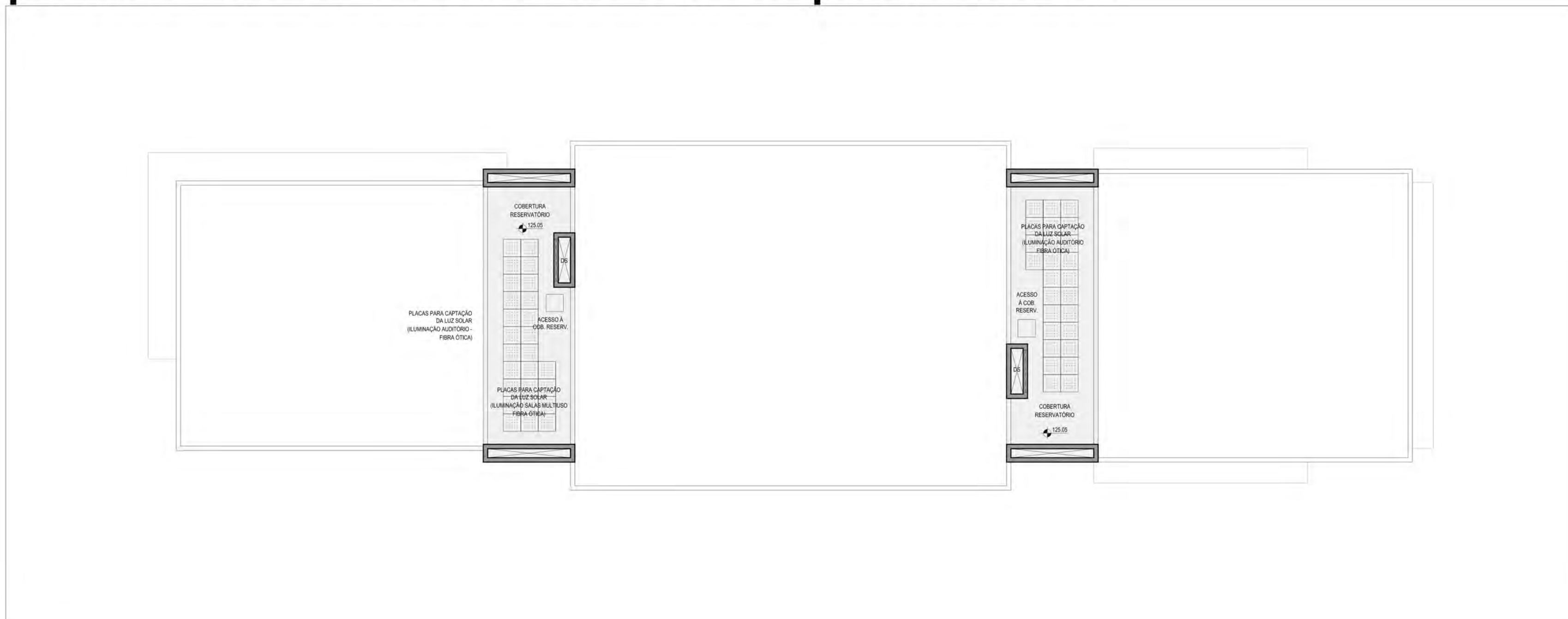
planta reservatório superior . escala 1:200



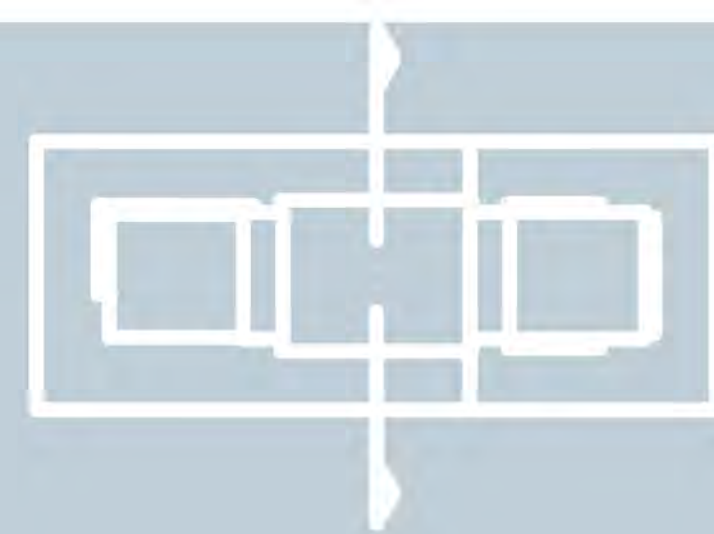
piscina



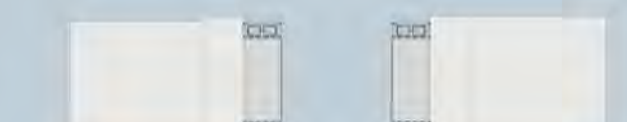
planta cobertura reserv. sup. escala 1:200



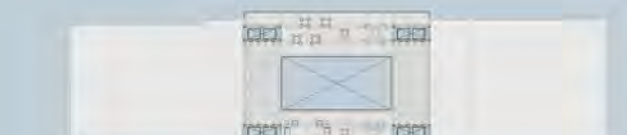
átrio . corte ee . escala 1:200



pavimentos pares



3º pavimento



5º pavimento



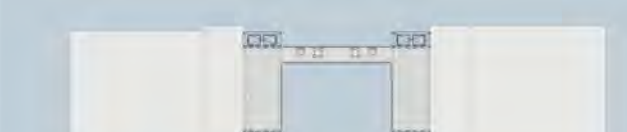
7º pavimento



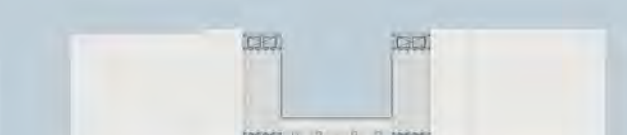
9º pavimento



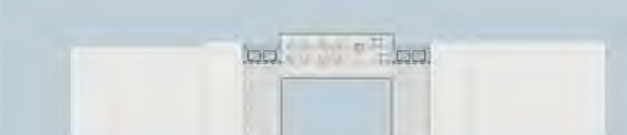
11º pavimento



13º pavimento



15º pavimento



105.40	ALtura FINAL
100.00	CUB. RESERV.
122.25	CUB. ÁTRIO
121.00	RESERV. SUP.
118.10	CASA DE MÁQ.
117.30	INSTALAÇÕES
RESERVA (MÁX.)	
114.00	COBERTURA
107.75	15º PAV.
104.25	14º PAV.
101.25	13º PAV.
98.00	12º PAV.
94.75	11º PAV.
91.50	10º PAV.
88.25	9º PAV.
85.00	8º PAV.
81.75	7º PAV.
78.50	6º PAV.
75.25	5º PAV.
72.00	4º PAV.
68.75	3º PAV.
65.50	LOBBY
62.50	TERRAÇO-LDJA
59.50	SLB 1
56.50	SLB 2
53.50	SLB 3

configuração das passarelas



UFRGS . FACULDADE DE ARQUITETURA  
TRABALHO FINAL GRADUAÇÃO

acadêmica  
orientador

marina guizzo zampieri  
eduardo lisboa galvão de freitas

2009.01

