

Intervenção em Pré-existência: Edifício Inconcluso Galeria Rio Branco

Tema:

O projeto de intervenção no Edifício Inconcluso Galeria Rio Branco, situado em Santa Maria (RS), tem como objetivo transformar a edificação em um espaço multifuncional que contempla áreas de habitação, trabalho e lazer. O presente trabalho busca levantar todas as informações necessárias para viabilizar a requalificação do edifício, permitindo sua adaptação e integração com o entorno. A proposta visa, além de recuperar o edifício, criar novas relações entre a edificação e a cidade, promovendo o uso dinâmico e acessível do espaço e oferecendo uma nova perspectiva para o local.

Justificativa:

No ano de 2022, especificamente no mês de agosto um laudo técnico do edifício foi concluído, afirmando que a estrutura pode ser recuperada. O prédio se encontra em desuso há mais de 50 anos. A inconclusão faz com que a edificação seja vetor de várias pragas urbanas, e traga uma maior desvalorização para a região aonde ele se encontra, tanto pelos agentes patológicos que possui, tanto pela falta de segurança pública que o local propicia. Há quem não se importe com a construção, mas há um grande público na cidade que deseja ver o prédio tomar um rumo positivo. Surge também nesse ano, um grande movimento na região central de Santa Maria, que planeja revitalizar e valorizar o Centro Histórico da cidade por meio do estímulo ao uso. O chamado "Distrito Criativo Centro-Gare", tem a intenção de tornar o ambiente favorável para a população em geral, tanto moradores, quanto visitantes, turistas, etc.

Público projetual:

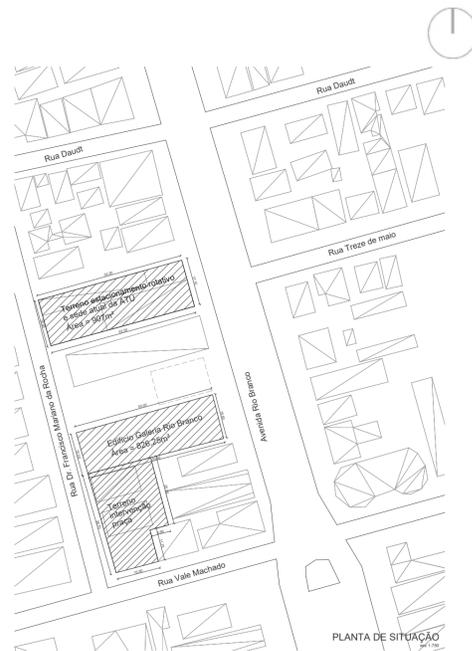
Tendo como justificativa trazer novas perspectivas para o espaço, o público projetual, se faz diferente da sua proposta original, aonde o edifício foi projetado para ser um edifício de alto padrão. O novo olhar para a edificação tem como intenção um público de menor poder aquisitivo, sendo eles famílias jovens, estudantes, pessoas que dividem apartamentos. Assim visando um olhar mais social em relação ao espaço. Esse novo olhar se deve a grande metragem quadrada que os apartamentos possuem, considerando redistribuir esses apartamentos para abrigar mais pessoas, e consequentemente gerar uma maior usabilidade para a edificação, e uma maior circulação de pessoas em seu entorno. Para permitir a escolha de tipologias e suas interfaces foi necessário avaliar o local e definir as personas alvos da edificação. A escolha deste público alvo tem como característica uma grande diversidade, visto que um dos objetivos do projeto é gerar integração e interação entre diferentes perfis de moradores e vizinhanças, buscando evitar segregações. Sendo assim o público se define como: pessoas de espírito jovem.

Objetivo geral:

Tem como objetivo geral trazer um novo uso para o edifício inconcluso Galeria Rio Branco, trazendo usabilidade no âmbito de moradia, trabalho e lazer.

Diretrizes projetuais

1. Investigar a edificação, com o intuito de reabilitar
2. Comprovar que edificação necessita de intervenção para a utilização do espaço;
3. Identificar as necessidades do espaço
4. Contribuir no aumento da segurança pública
5. Valorizar a história da cidade e do patrimônio histórico edificado.
6. Integração com o espaço público da cidade;
7. Trazer novas condições e eixos de circulação para a galeria e para a edificação
8. Trazer o uso misto, variando os pavimentos em diversas tipologias de moradia, trabalho e lazer.
9. Integrar a ATU (Associação dos Transportadores Urbanos de Passageiros de Santa Maria), para dentro do edifício como princípio norteador para criação de um novo ponto de circulação de pessoas.



Sobre o galeria Rio Branco:

O edifício está localizado no Centro histórico (zona 02), na Cidade de Santa Maria (RS), e faz parte de um quarteirão circundado pela Avenida Rio Branco, a Rua Dr. Francisco Mariano da Rocha, Rua João Daudt e Rua Vale Machado. O lote possui 15.50m de frente por 53,50cm de extensão, totalizando 829,25m2. Tem acesso pela Francisco Mariano e pela Avenida Rio Branco, voltada para a fachada principal do edifício.

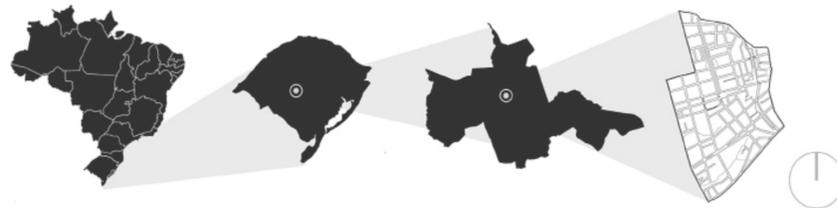


Figura 01: Mapa da Avenida Rio Branco demarcada em Santa Maria, e Santa Maria demarcada no Rio Grande Sul e no Brasil

O Edifício Galeria Rio Branco teve sua obra iniciada no ano de 1964, e tem características da arquitetura modernista. Ainda sobre o motivo da inconclusão o edifício foi abandonado em função da falta de recursos dos proprietários, a obra foi paralisada em junho de 1970. Na testada da Avenida Rio Branco estão construídos 17 andares, conforme a previsão do projeto original: subsolo, térreo, sobreloja e 14 pavimentos para moradia, além de um terraço, tendo cerca de 90% da alvenaria de vedação realizada. O bloco com frente à Rua Dr. Francisco Mariano da Rocha tem seus pavimentos, parcialmente construídos, com 3 andares além do térreo. As lojas do térreo chegaram a ter funcionamento durante alguns anos, tendo inclusive o habite-se. (BART; SILVA, 2008)

Galeria Rio Branco:

Cronologia:

1965	1969	2011	2012	2015	2018	2019	2022
1965 - Início da construção. Em 1964 a edificação teve o início da sua construção tendo interrompendo as obras quatro anos.	1969 - Paralisação total da obra. Obra paralisada por motivos financeiros	2011 - Laudo estrutural no edifício: A Prefeitura de Santa Maria solicitou uma vistoria e foi apresentado laudo técnico, afirmando que a torre da Avenida Rio Branco está em condições de ser revitalizada.	2012 - Passa a ser guardado pela prefeitura: Em março de 2012, através de Decreto Executivo Nº34 o Edifício passou a ser guardado pelo município.	2015 - Ocupado por movimentos de luta a moradia: Em julho de 2015, o Galeria Rio Branco foi ocupado como forma de reivindicação ao direito à habitação.	2018 - Passa a ser oficialmente de posse da Prefeitura de Santa Maria: Somente em março de 2018 que o imóvel passou a ser oficialmente da Prefeitura de Santa Maria.	2019 - Início da tramitação o processo de permuta por área construída. Através da análise da cronologia que pode ser observada no gráfico acima, todos os laudos apontam que a edificação tem possibilidades construtivas a nível	2022 - Novo laudo estrutural: Um novo laudo técnico que avalia a segurança da edificação. Realizado pela empresa Sarkis Engenharia Estrutural Ltda.

Intervenção em Pré-existência: Edifício Inconcluso Galeria Rio Branco

Sobre Santa Maria (RS):

A cidade de Santa Maria, fica localizada no estado do Rio Grande do Sul no Brasil. O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística estimou que a cidade tinha 285.159 habitantes em 2021. Por seu tamanho, a cidade é considerada uma cidade de médio porte com grande influência na região central do estado. A cidade que possui crescimento devido às linhas ferroviárias, possui grande acervo de edificações históricas.

A região central de Santa Maria possui grande acervo arquitetônico como a Vila Belga, Sociedade União dos Caixeiros Viajantes (SUCV), Catedral Diocesana, Cine Independência, Estação Ferroviária, Teatro 13 de maio, Câmara de vereadores dentre outros edifícios que se encontram nas mais diversas situações de preservação ou funcionamento.

Santa Maria destaca-se como centro estudantil, militar, comercial e de prestação de serviços, a cidade ainda é conhecida como "cidade cultura, pelo fato de abrigar diversas feiras nacionais e internacionais, como o Festival Internacional de Balonismo, a Feira do Livro, considerada a maior do interior do estado, o Festival de Inverno, Santa Maria em Dança, Santa Maria Vídeo e Cinema. Santa Maria também é conhecida por ser polo estudantil, devido à presença de redes de educação e ensino superior instaladas na cidade, constituída por muitas universidades tanto presenciais quanto a distância.

Sobre a Avenida Rio Branco:

Av. Rio Branco, uma das principais ruas do centro de Santa Maria. É também uma das mais antigas, com registros de que já era ponto de passagem para a cidade em 1819. A cidade se expandiu em direção à Avenida Rio Branco devido ao desenvolvimento. Fornecido pela ferrovia, dessa forma, devido ao grande número de viajantes que chegam a Santa Maria pela Via Férrea começaram as instalações de restaurantes, hotéis e lojas. Os principais edifícios ali instalados são o edifício Mauá, o Hotel Jantzen e o edifício Galeria Rio, objeto de estudo deste trabalho.

A avenida está diretamente ligada surgimento da cidade, que se expandiu nesse eixo devido ao desenvolvimento fornecido pela ferrovia, que se mostrou essencial para estimular a economia local e facilitar as atividades cotidianas na região. Como consequência, nesse período começaram as instalações de restaurantes, hotéis e lojas.

Atualmente esse cenário está em mudança, mas esse eixo central ainda se define por ter uma grande oferta de comércio e serviços está em crescente principalmente pela relação do distrito com a região, que traz novos olhares e melhorias para a região como polo de investimento.

Sobre a edificação:

O edifício encontra-se inacabado sendo constituído por 2 blocos separados por uma junta de dilatação, construídos em concreto armado com estruturas tradicionais, pilares, vigas e lajes. O último laudo atesta que a torre de 17 pavimentos voltado para a Avenida Rio Branco não apresenta danos estruturais e encontra-se em condições satisfatórias de durabilidade e resistência. Isso sugere que, uma vez localizado o dano descoberto e não afetando a capacidade do componente estrutural, sendo assim ele pode ser restaurado.

O subsolo, embora se encontre há muito tempo em condições de proteção erosiva, a conservação dos pilares é relativamente boa, alguns pilares apenas parcialmente danificados, e apenas um com situação de corrosão acentuada, entretanto possui condições de ser recuperado.

A torre da Rua Dr. Mariano da Rocha possui 3 pavimentos inacabados que se deterioraram mais por falta de proteção contra intempéries e também por deficiências estruturais agravadas como concretagem insuficiente de componentes estruturais, formação de ninhos de concreto e cobertura insuficiente, o que acelerou ainda mais a processo de corrosão do aço, afetando inúmeras vigas e lajes no piso do bloco. Embora o edifício tenha potencial para restaurado, todas essas patologias e deformações construtivas devem ser tratadas para posterior intervenção.

Sobre o estado atual de conservação da edificação:

As imagens a seguir tem a intenção de deixar em evidência somente a fachada mencionada, sendo assim: A torre acabada fica voltada para o lado leste da cidade (Figura 02). Também é nessas fachadas a visualização para Avenida Rio Branco e também aonde ficam os acessos principais. Atualmente esses acessos se encontram completamente fechados por muros criados em alvenaria, que não permitem o acesso interno a edificação. Essa fachada sofre com e patologias em suas alvenarias, e especificamente com pichações. Já na fachada norte (Figura 03) é possível visualizar a torre concluída e também a caixa de escadas, quem vem desde o subsolo até o terraço.

A torre inconclusa (voltada para a Rua Dr. Francisco Mariano da Rocha) possui orientação solar oeste (Figura 04). É possível observar as paredes que não foram vedadas e parte das caixarias dos elevadores. É nessa fachada que está localizado também o acesso ao estacionamento subsolo. Nessa mesma fachada esta a torre inconclusa que no projeto original deveria receber a mesma disposição da torre concluída.

Já na fachada sul (Fig. 05) fica ainda mais fácil a percepção e observação da torre principal e a relação com o vão dos elevadores, que vem desde o subsolo e vai até o terraço, possuindo um volume de manutenção no terraço. Uma questão importante relacionada as condições de conforto ambiental, é que a edificação possui boa insolação nos pavimentos superiores, mas deixa a desejar nos pavimentos mais baixos, devido a menos quantidade de janelas. Já em relação aos ventos dominante para a edificação, ela recebe grande parte de ventilação natural vindo do sentido leste (33% de predominância), isso faz com que a edificação possua boa ventilação natural no térreo e sobreloja, mas pouca incidência solar durante o dia.



Figura 2- Fachada leste
Fonte: Autor (2022)



Figura 03 - Fachada norte
Fonte: Autor (2022)



Figura 04- Fachada Oeste
Fonte: Autor (2022)



Figura 05 - Fachada Sul
Fonte: Autor (2022)