COMPLEXO USINA

GUILHERME NERES CERBARO · ARQ PROF ME. ERINTON. R. DE MORAES · ARQ PROF ME. DORIS BALDESSERA · TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO II · 06.12.2023

TEMA
Requalificação de área industrial subutilizada

DELIMITAÇÃO DO TEMA
Complexo Multiuso

OBJETIVO GERAL
Fomentar um projeto arquitetônico proporcionando espaços adequados para cada dos **serviços e tecnologias**, preservando e **requalificando** a **pré-existência** presente na área de envoltória.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. **Fomentar** e incentivar a instalação de empresas do setor tecnológico em uma área adjacente ao futuro equipamento cultural a nível da cidade (MAESA).
2. **Valorizar** a arquitetura pré existente (Antiga Usina Eberle) como atrator ao público, e promotora de vitalidade do espaço, garantindo visibilidade e atraindo diferentes públicos.
3. **Ressignificar** a memória do lugar, por meio do uso associado antigamente a área, por meio da perspectiva atual do setor.
4. **Oferecer** espaços públicos e de residência que conectem-se aos existentes e promovam a vitalidade do espaço.
5. **Promover** empreendedorismo e estimular a economia local.

PROBLEMÁTICA

ÁREA INDUSTRIAL SUBUTILIZADA · DEGRADAÇÃO E CAPACIDADE OCIOSA · PATRIMÔNIO INDUSTRIAL · REQUALIFICAÇÃO ARQUITETÔNICA

PROCESSO DE DESINDUSTRIALIZAÇÃO DO CENTRO DA CIDADE · VANDALISMO · ABANDONO · INSEGURANÇA URBANA · ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA · MEMÓRIA DA CIDADE PERDIDA · MEMÓRIA DO LUGAR

JUSTIFICATIVA

SUSTENTABILIDADE
RECURSOS EXISTENTES NÃO UTILIZADOS

RESSIGNIFICAR ESPAÇOS
RESGATAR A MEMÓRIA DO LUGAR

DESENVOLVIMENTO
PRIORIZAR O DESENVOLVIMENTO PRÓPRIO, ATRAVÉS DO ESTÍMULO DE PROGRAMAS E FOMENTAR A VITALIZAÇÃO DO ESPAÇO

OCUPAÇÃO DO ESPAÇO
DIVERSIDADE NOS USOS
USO EM DIFERENTES HORAS DO DIA

VITALIDADE URBANA

PÚBLICO ALVO

Empresas, startups e outros setores do ecossistema tecnológico, além de todo a população que se beneficiará do aquecimento das áreas de uso público.

CONSTRUÇÃO DO PROGRAMA

O programa foi construído a partir do seguinte método

Memória do lugar
Levantamento de antigas atividades e memória da cidade e do usuário para essa área.

Demanda do lugar
A partir do mapeamento, análise, pontos fortes e fracos da área, e possível demanda para a revitalização do lugar.

Análise Referencial Projetos análogos
Por meio de projetos referenciais, compilar o programa, ainda a fim de dar apoio da demanda do mesmo.

DEMANDA DO LUGAR

INOVAÇÃO E TECNOLOGIA · ESTILO DE CONSUMO · MORADIA

VIABILIDADE DA PROPOSTA

Parceria público-privado

INDUCAMAIS

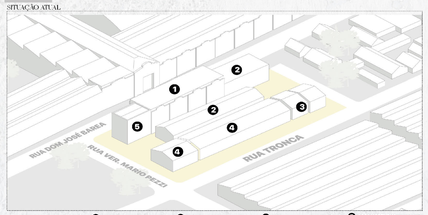
lançado em 2022 Programa Municipal que tem como objetivo incentivar a inovação, o Empreendedorismo Inovador e o Desenvolvimento de Startups e Setores Estratégicos em Caxias do Sul

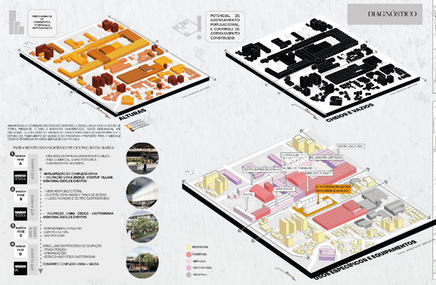
LEGISLAÇÃO E NORMAS

Plano Diretor
Código de Obras
ABNT NBR9077: saídas de emergência em edifícios
ABNT NBR 9050: acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos

O LOTE

SITUAÇÃO ATUAL





DIAGNÓSTICO

PROGRESSÃO DA OCUPAÇÃO TERRITORIAL
PICTURES
POTENCIAL DE ADENSAMENTO POPULACIONAL E ÁREAS DE ADENSAMENTO CONSTRUÍDO
ORIGINAL VIEWS
MAPA DE ZONEAMENTO DO PLANO DIRETOR DE CAXIAS DO SUL
ÁREA DE ADENSAMENTO PREFERENCIAL
ÁREA DE ADENSAMENTO RESTRITO
ÁREA DE ADENSAMENTO ESPECIAL
ÁREA DE ADENSAMENTO ESPECIAL
ÁREA DE ADENSAMENTO ESPECIAL