Márcio Ricardo de Souza Campelo

POLYTHEAMA: Anteprojeto de Complexo de uso misto. Boa Vista, Recife-PE.

Trabalho final de graduação apresentado ao curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pernambuco, como requisito parcial para obtenção do título de Arquiteto e Urbanista.

Orientadora: Maria de Jesus de Britto Leite

Coorientadora: Renata Maria Vieira Caldas

Recife
2023

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor,
através do programa de geração automática do SIB/UFPE

Campelo, Márcio Ricardo de Souza.
POLYTHEAMA: Anteprojeto de Complexo de uso misto. Boa Vista, Recife-PE. / Márcio Ricardo de Souza Campelo. - Recife, 2023.
113 : il., tab.

Orientador(a): Maria de Jesus de Britto Leite
Cooorientador(a): Renata Maria Vieira Caldas
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade Federal de Pernambuco, Centro de Artes e Comunicação, Arquitetura e Urbanismo - Bacharelado, 2023.
Inclui referências, apêndices.

1. Uso misto. 2. Boa Vista, Recife. 3. Térreos . 4. Comunidade. 5. Espaço urbano. I. Leite, Maria de Jesus de Britto . (Orientação). II. Caldas, Renata Maria Vieira. (Coorientação). III. Título.

720 CDD (22.ed.)

Resumo

Embora nos últimos anos tenha havido uma tendência ao individualismo, com muitas unidades residenciais separadas umas das outras e da rua, nem sempre foi assim. De fato, muitas cidades perderam sua vida urbana e senso de comunidade devido ao isolamento dos edifícios da rua e uns dos outros. Isso se deve em parte à rápida urbanização e ao aumento das taxas de criminalidade em muitas cidades. No entanto, algumas cidades, como São Paulo e Recife têm adotado medidas para estimular uma maior interação entre os edifícios e a rua e diversificar os usos dos edifícios para estimular um maior aproveitamento do espaço urbano. É importante criar bons lugares que unam arquitetura e cidade, pois este é o habitat natural do homem urbano. O ambiente construído, os espaços abertos, a vegetação e as pessoas são elementos que compõem o espaço urbano e contribuem para uma experiência multissensorial fundamental para a experiência humana. Um aspecto importante da vida na cidade é a necessidade de interação social e um sentimento de pertencimento. Portanto, qualquer intervenção arquitetônica deve levar em consideração a sociabilidade dos seres humanos, a relação entre os usuários e o ambiente natural e construído. Isso pode contribuir para a formação de um senso de lugar e comunidade. Para tanto, esse trabalho propôs um complexo de uso misto que conta com espaços comerciais e de serviços no térreo, com uma torre residencial e uma torre com espaços comerciais, buscando estimular a interação entre o edifício e a cidade, bem como as relações interpessoais, formando espaços públicos que se conectam com o entorno.

Abstract

Although in recent years there has been a trend toward individualism, with many residential units separated from each other and from the street, this has not always been the case. In fact, many cities have lost their urban life and sense of community due to the isolation of buildings from the street and each other. This is due in part to rapid urbanization and rising crime rates in many cities. However, some cities such as São Paulo and Recife have taken measures to encourage more interaction between buildings and the street and diversify the uses of buildings to encourage greater use of urban space. It is important to create good places that unite architecture and city, because this is the natural habitat of the urban man. The built environment, open spaces, vegetation, and people are all elements that make up urban space and contribute to a multisensory experience that is fundamental to the human experience. An important aspect of city life is the need for social interaction and a sense of belonging. Therefore, any architectural intervention must take into account the sociability of human beings,

the relationship between users and the natural and built environment. This can contribute to the formation of a sense of place and community. Therefore, this work proposes a mixed-use complex that has commercial and service spaces on the first floor, with a residential tower and a tower with commercial spaces, seeking to stimulate the interaction between the building and the city, as well as interpersonal relationships, forming public spaces that connect with the surroundings.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Contraste, fachada ativa e edifício longe da calçada em Itaim Bibi – SP 11
Figura 2 - Terreno localizado na Rua Barão de São Borja, no bairro da Boa Vista – Recife, PE 12
Figura 3 - Fórum Romano 16
Figura 4 - Fórum romano. Pintura “O martírio de Santa Inês, de Joseph Désiré Court, 1864 16
Figura 5 - Representação de um insulae 17
Figura 6 - Farmácia da igreja Santa Maria Novella 18
Figura 7 - Ilustração de cidade medieval 19
Figura 8 - Woolworth Building 20
Figura 9 - Entrada Woolworth Building, por Michelle Young 21
Figura 10 - Monadnock Building 22
Figura 11 - Price Tower 23
Figura 12 - Rockefeller Center 24
Figura 13 - Rockfeller Center 2021 25
Figura 14 - Unite d'Habitation 26
Figura 15 - Unite d'Habitation 27
Figura 16 - Térreo Livre. Unite d'Habitation 28
Figura 17 - Térreo Livre. Unite d'Habitation 29
Figura 18 - Diversidade do zoneamento CCTV 31
Figura 19 - CCTV 32
Figura 20 - Edifício De Rotterdam 33
Figura 21 - Esquema de zoneamento, De Rotterdam 34
Figura 22 - Fachada com lojas 36
Figura 23 - Arranha céu - Hong Kong 37
Figura 24 - Rua Ana Camelo da Silva. Boa Viagem, Recife 37
Figura 25 - Wonderwood. MVSA Architects 38
Figura 26 - Empresarial uso misto. Paris, França 39
Figura 27 - Via Verde - Nova York 40
Figura 28 - Teatro nacional. Londres 41
Figura 29 - Rua Velha, Boa Vista - Recife 42
Figura 30 - Antiga Ponte da Boa Vista, em madeira 43
Figura 31 - Ponte da Boa Vista, após reforma 44

Figura 32 - Hotel central, e anúncio de inauguração 45
Figura 33 - Teatro do Parque 45
Figura 34 - Margem do Rio até a Rua do Hospício 46
Figura 35 - Consolidação do Bairro da Boa Vista, no século XX 47
Figura 36 - Identificação de vazios no interior de quadras 48
Figura 37 - Beco do Fotógrafo 49
Figura 38 - Praça do Sebo 50
Figura 39 - Lançamentos 2020 - 2023 52
Figura 40 - Tabela de lançamentos. Data base Fev/23 52
Figura 41 - Haus Smart living 53
Figura 42 - Palácio Boa Vista 54
Figura 43 - Rooftop Agamenon 55
Figura 44 - Max Derby 56
Figura 45 - Mapa das áreas centrais do Recife 58
Figura 46 – Manchete despropriação 58
Figura 47 - Localização do Óasis Boa Vista, com pontos de interesses 59
Figura 48 - Fachada ativa, em projeto do Óasis 60
Figura 49 - Imagem Preliminar, Óasis Boa Vista 60
Figura 50 - Perspectiva isométrica 63
Figura 51 - Pátio interno 64
Figura 52 - Fachada 65
Figura 53 - Circulação 66
Figura 54 - Espaço de trabalho externo 67
Figura 55 - Fachada frontal 68
Figura 56 - Praça pública em um dos pátios 69
Figura 57 - Pátio interno privativo 70
Figura 58 - Circulação 70
Figura 59 - Esquema de vivência na fachada 71
Figura 60 - Piscina privativa dos apartamentos 72
Figura 61 - Fachada com acesso 73
Figura 62 - Imagem aproximada, fachada 74
Figura 63 - Pavimento térreo 75
Figura 64 - Mapa de Recife 76
Figura 65 - Área de intervenção 77

Figura 66 - Vista da área, a partir da esquina 77
Figura 67 - Vista da área a partir da R. José de Alencar 78
Figura 68 - Vista da área a partir da R. Barão de São Borja 79
Figura 69 - Mapa de acesso macro viário 80
Figura 70 - Mapa de acesso micro viário 81
Figura 71 - Mapa Noli e pontos de interesse 82
Figura 72 - Mapa de altimetria 83
Figura 73 - Diretrizes iniciais 84
Figura 74 - Diretrizes volumétricas 01 85
Figura 75 - Diretrizes volumétricas 02 86
Figura 76 - Diretrizes volumétricas 03 87
Figura 77 - Zoneamento do edifício 88
Figura 78 - Perspectiva Rua Barão de São Borja 89
Figura 79 - Perspectiva esquina 90
Figura 80 - Perspectiva acesso pátio interno 91
Figura 81 - Perspectiva Fachada interna 92
Figura 82 - Perspectiva Pátio interno 02 93
Figura 83 - Perspectiva cobertura 94
Figura 84 - Perspectiva terraço, torre comercial 95

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Dados do terreno.....79
Tabela 2 - Áreas.....88

SUMÁRIO

1 Introdução 10

1.1 Delimitação do tema 11

1.2 Justificativa 13

1.3 Objetivo geral 13

1.4 Objetivos específicos 13

2 Referencial teórico 14

2.1 A importância da Arquitetura de uso misto 14

2.1.1 Breve história da Arquitetura de uso misto 15

2.1.2 Arquitetura de uso misto no século XX 21

2.1.3 Arquitetura de uso misto no século XXI 30

2.2 Os térreos e a gentileza urbana 35

2.3 Bairro da Boa Vista 41

2.3.1 Configuração de quadras 46

2.3.2 Incentivo legal para habitação 50

3 Referências projetuais 62

3.1 Saint Vincent De Paul 62

3.2 Coliving Madrid, Keizer Koopmans 68

3.3 Casa de estudantes, RMDM 72

4 Análise da área 76

4.1 Localização 76

4.2 Dados do terreno 79

4.3 Macrorregião 80

4.4 Microrregião 81

4.5 Cheios e vazios e pontos de interesse 81

4.6 Mapa de altimetria 83

4.7 O projeto 84

5 Conclusão 96

Referências 97

Apêndice A – Pranchas do Projeto 99

1 Introdução

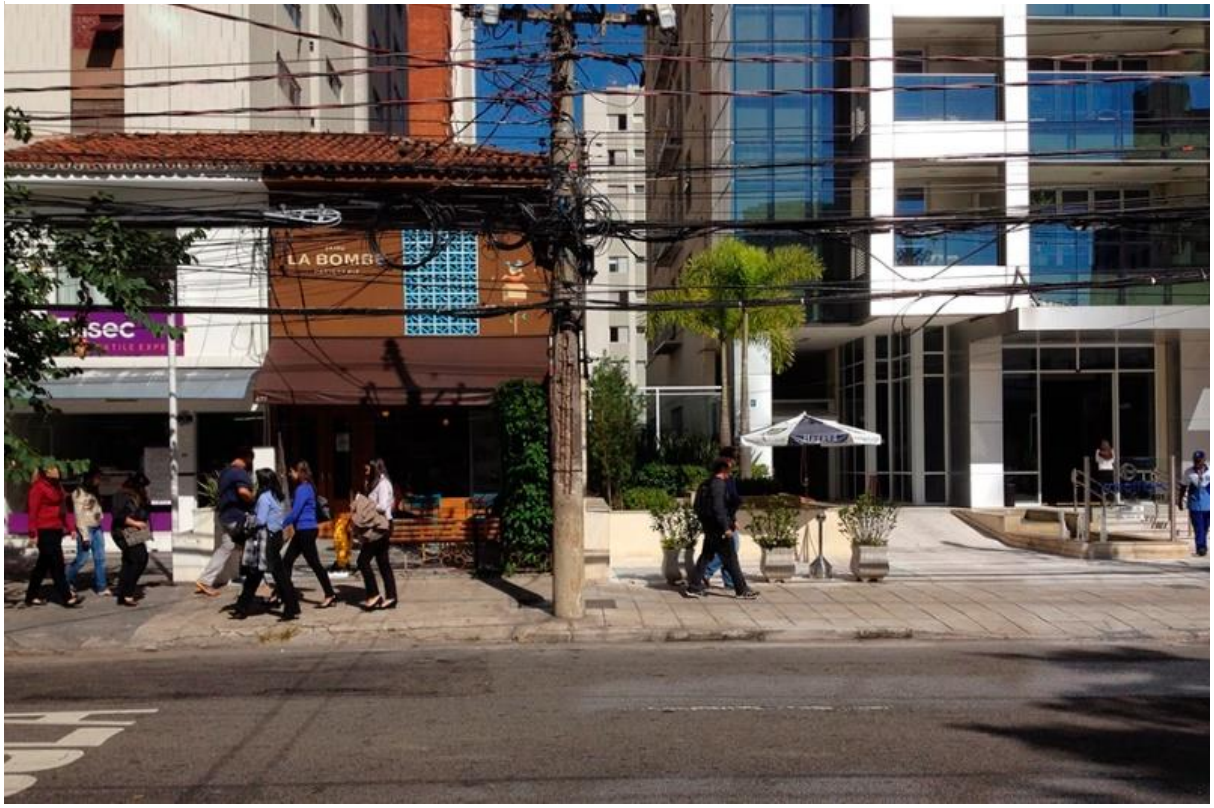
O compartilhamento e o “viver em comunidade” sempre fizeram parte da nossa história, pois a relação comunitária tem uma relevante importância para a nossa espécie e, além disso, ao longo da história, sempre procuramos lugares para nos abrigar, criando novos lares, e evoluindo cada vez mais a habitação ao longo do tempo.

Nos últimos anos, a habitação evoluiu de tal maneira, que houve uma tendência ao individualismo, existindo quase sempre separações bem íntimas (ou intimidadoras) entre unidades residenciais, e entre a edificação e a rua. Um dos motivos é que grande parte das cidades brasileiras cresceram urbanisticamente de forma desordenada, e os crescentes índices de criminalidade contribuíram para alguns isolamentos nas cidades, tentando resolver o problema, muitas vezes de formas precipitadas.

Dessa forma, com o passar do tempo, algumas cidades brasileiras foram perdendo a “vida” urbana, até mesmo nas áreas centrais. Na maioria das vezes, o afastamento do edifício para a rua, é apenas uma forma de respeitar a legislação local, que em alguns momentos, também não formam um bom incentivo da vivência urbana. Em algumas cidades, o plano diretor (RECIFE, 2021) já traz alguns incentivos para mudar esse cenário, como em São Paulo e, recentemente, em Recife.

> Com edifícios longe das calçadas e uns dos outros é muito difícil viabilizar atividades comerciais no térreo, comum em outros países pelo fato do térreo ter um valor comercial mais alto que o residencial. Mas esse valor comercial só se torna realmente atraente quando há continuidade das lojas na calçada e uma proximidade delas do pedestre, facilitando o acesso e a leitura das vitrines (LING, 2014).

Figura 1 - Contraste, fachada ativa e edifício longe da calçada em Itaim Bibi – SP



Fonte: https://caosplanejado.com/cidades-brasileiras-a-pior-verticalizacao-do-mundo/

Em alguns municípios, como Recife, os centros concentram usos prioritariamente comerciais. Uso, que isolado, dificulta a movimentação e a urbanidade local. Dessa forma, é preferível que as cidades diversifiquem os usos de suas edificações, para que tenham maiores interações e usos do espaço urbano, independente do dia e horário, tornando-as até mesmo mais seguras. Além disso, faz-se necessário a "criação" de bons lugares, unindo o que quase nunca deveria se separar, a arquitetura e a cidade.

1.1 Delimitação do tema

O "Habitat" natural do ser-humano urbano, é a cidade. Com isso, tem-se uma interação multissensorial com vários aspectos que compõem o ambiente em que vive. O espaço construído, os vazios, a vegetação e as pessoas, são alguns deles, que juntos constroem o espaço urbano. Além disso, um atributo fundamental para essa vivência, é o espaço público, que deve se conceber, juntamente com todas as interações ao seu redor. "Os espaços públicos excepcionais não existem sós; têm surgido com e desde a arquitetura" (GHIONE, 2013).

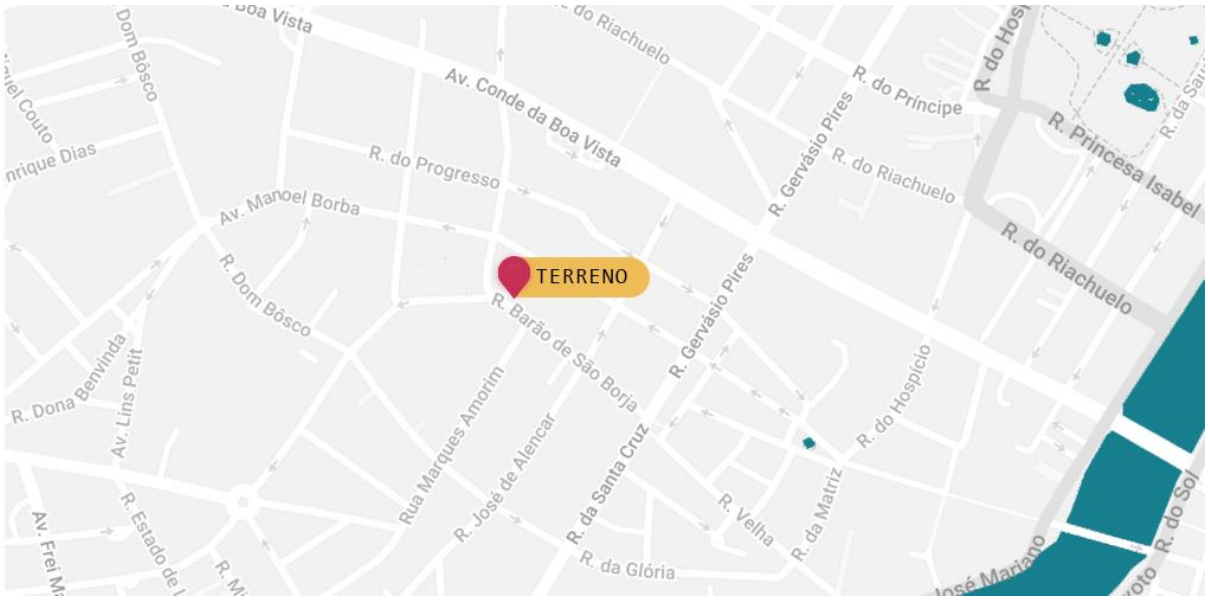
Um comportamento comum na sociedade urbana, é a necessidade humana das interações sociais e o sentimento de pertencimento a um lugar, uma cultura.

> Termos como senso de lugar ou ligado a um lugar aludem à complexa relação entre os seres humanos e seu ambiente. Esse tipo de relação inclui tanto o impacto do ambiente natural sobre os seres humanos quanto o desenvolvimento que as atividades humanas colocaram no ambiente circundante. Costuma-se dizer que os lugares dizem quem você é porque um lugar cresce em você [...] (QAZIMI, 2014 - Tradução livre).

Dessa forma, faz-se necessário que uma intervenção arquitetônica leve em consideração a sociabilidade humana, a relação entre os usuários, o ambiente natural e o ambiente construído, para poder contribuir consideravelmente para a formação de um senso de lugar e um senso de comunidade.

Sendo assim, o presente trabalho busca propor um complexo de uso misto, em um terreno localizado na Rua Barão de São Borja, no bairro da Boa Vista – Recife, PE. Para isso, apresentando comércio e serviços no pavimento térreo, "devolvendo-o" para a rua, contará com uma torre residencial e uma torre com salas comerciais, fomentando as relações entre o edifício e a cidade e as relações interpessoais, formando espaços públicos que se conectam com o entorno.

Figura 2 - Terreno localizado na Rua Barão de São Borja, no bairro da Boa Vista – Recife, PE



Fonte: Autoria própria

1.2 Justificativa

Com a percepção da importância da variedade de usos em uma região e em suas edificações, os edifícios de uso misto tem sido uma crescente tendência nas cidades, para se ter uma maior interação e vivência urbanística, retomando a vida principalmente nas áreas centrais, tendo até mesmo incentivos legais, como estabelece o Plano Diretor do Recife (RECIFE, 2021):

> Art. 51. São diretrizes definidas para Zona Centro:
> VII - estimular a implantação de edificações de uso misto com fachada ativa no térreo e de uso habitacional nos pavimentos superiores para todas as faixas de renda.

Além disso, o local para a implantação do edifício respalda a necessidade da formação de um senso de comunidade, de lugar. O Bairro da Boa Vista, como um centro histórico da cidade, pode trazer um senso de pertencimento, ao remeter uma memória do passado. O patrimônio é responsável pela continuidade histórica de um povo, de sua identidade cultural. Além disso, cria personalidades únicas para cada cidade e favorece a orientação e a apreensão do espaço urbano (PAIÃO, 2010), mas a maior concentração de pessoas é o comércio que está concentrado na Avenida Conde Da Boa Vista que liga a outros bairros da região, sendo necessário que no interior do bairro também aconteçam grandes interações, trazendo "vida urbana" também para outros núcleos, no bairro. Além disso, a Rua Barão de São Borja, carece do uso habitacional, como parte da rua histórica, necessita do dinamismo residencial.

1.3 Objetivo geral

O presente trabalho tem como objetivo o desenvolvimento de um anteprojeto de uma edificação de uso misto, com interações de fachada ativa, torre residencial e torre comercial, no bairro da Boa Vista, Recife – PE.

1.4 Objetivos específicos

- Elaborar uma breve pesquisa sobre moradias coletivas multifamiliar no Bairro da Boa Vista;
- Elaborar uma breve pesquisa sobre a importância do uso misto nas cidades;
- Propor um edifício de uso misto, com estética contemporânea que tenha interação com o entorno e proponha uma melhor interação entre os indivíduos.

2 Referencial teórico

2.1 A importância da Arquitetura de uso misto

O arquiteto Jan Gehl (2013, p. 120), especialista em design urbano e qualidade de vida nas cidades, afirma que a mistura de usos é essencial para uma cidade vibrante e saudável. Segundo ele, "independentemente do propósito, uma caminhada pelo espaço urbano é uma espécie de "fórum" para as atividades sociais que acontecem durante o percurso", e as edificações de uso misto ajudam a criar um ambiente urbano mais amigável para os pedestres, visto que estimulam a caminhada e a interação social.

Além disso, esse tipo de edificação pode contribuir para a redução do tráfego de automóveis nas cidades, visto que muitas atividades podem ser realizadas em um mesmo lugar. Isso não só melhora a qualidade de vida dos habitantes, mas também ajuda a preservar o meio ambiente. Como afirma Gehl (2013, p. 174), "para que o convite para caminhar e pedalar nas cidades seja sincero, [...] o microclima ao nível dos olhos deve ser o melhor possível".

Outra vantagem das edificações de uso misto é a sua capacidade de gerar atividade econômica em diferentes horários do dia. Enquanto um edifício residencial pode ficar vazio durante o dia, um edifício de uso misto pode abrigar comércio e serviços que funcionem durante todo o dia e a noite. Isso ajuda a manter a cidade movimentada e ativa em diferentes horários.

A presença dessas edificações contribui para uma diversidade arquitetônica da cidade. Em vez de ter apenas prédios residenciais ou comerciais, a cidade passa a contar com construções que misturam diferentes funções e estilos arquitetônicos, construídos ao longo do tempo. Isso ajuda a criar uma cidade mais interessante e rica visualmente, que convida as pessoas a explorar e descobrir novos lugares.

O arquiteto finlandês Juhani Pallasmaa (2011, p. 38) destaca a importância da vivência urbana em seu livro "Os olhos da pele", afirmando que " eu me experimento na cidade; a cidade existe por meio de minha experiência corporal.". As edificações de uso misto podem contribuir para a criação de uma cidade mais acolhedora, onde as pessoas se sintam à vontade para interagir e se relacionar.

2.1.1 Breve história da Arquitetura de uso misto

As edificações de uso misto são uma tendência cada vez mais presente nas cidades. Esse tipo de construção é caracterizado pela combinação de diferentes funções em um mesmo espaço, como por exemplo, comércio, serviços e moradia. Essas edificações desempenham um papel fundamental na promoção de uma cidade mais diversa e vibrante, além de proporcionar uma experiência urbana mais completa para seus habitantes.

Segundo Robert Venturi e Denise Scott Brown (1985), a mistura de funções em um mesmo edifício pode ser vista como um reflexo da complexidade das cidades. Em seu livro "A View from the Campidoglio: Selected Essays 1953-1984", argumentam que as cidades são compostas por uma variedade de atividades que se sobrepõem e se misturam, criando um tecido urbano denso e diversificado.

Porém, o uso misto não é uma especificidade do nosso século. Desde a antiguidade, as cidades têm sido locais de convergência de atividades comerciais, religiosas, residenciais e governamentais. Com isso, a combinação de funções em um mesmo edifício pode ser observada em diversas épocas da história da arquitetura.

Um exemplo de edificação de uso misto na antiguidade é o Fórum Romano. Este espaço abrigava funções políticas, religiosas e comerciais, além de ser um local de encontro para a população.

Figura 3 - Fórum Romano

Fonte: www.brasilnaitalia.net

Figura 4 - Fórum romano. Pintura "O martírio de Santa Inês, de Joseph Désiré Court, 1864

Fonte: https://arteculturas.com/

Este espaço central tornou-se o coração da cidade, refletindo o papel de Roma como o centro político e econômico do império. Além do Fórum, as termas romanas são outro exemplo da arquitetura de uso misto. As termas combinavam áreas de banho, espaços de lazer, bibliotecas e ginásios, servindo como centros de atividades sociais e culturais.

Um exemplo de arquitetura de uso misto, mais próximo da atualidade, na Roma Antiga, são os edifícios chamados de "insulae", que eram construções com alguns pavimentos destinados a moradias. Esses edifícios também possuíam espaços comerciais no térreo, como lojas e tabernas, que eram alugadas para gerar renda. Além disso, algumas “insulae” também possuíam espaços públicos, como banhos termais e áreas de convívio.

Figura 5 - Representação de um insulae

Fonte: https://aventurasnahistoria.uol.com.br/media/stories/as-insulas-da-roma-antiga/ .

A combinação de funções em um mesmo edifício foi uma forma comum de maximizar o uso do espaço em cidades densamente povoadas ao longo da história da arquitetura e do urbanismo. Durante a Idade Média e o Renascimento, muitas cidades na Europa se expandiram rapidamente e precisaram se adaptar a uma população em crescimento. Uma das soluções encontradas foi combinar funções em edifícios para economizar espaço e recursos.

Nesse período, as edificações religiosas muitas vezes combinavam funções como igreja, escola e hospital. Um exemplo é a Igreja de Santa Maria Novella, em Florença, Itália. Construída no século XIII, com fachada do renascentista Leon Battista Alberti, a igreja também abrigava uma biblioteca e uma farmácia, a "Officina Profumo-Farmaceutica di Santa Maria Novella" que ainda se encontra em funcionamento, como uma das farmácias mais antigas do mundo.

Figura 6 - Farmácia da igreja Santa Maria Novella

Fonte: https://www.italyperfect.com/

Nas cidades medievais, também era comum que as casas dos comerciantes e artesãos tivessem uma loja ou oficina em seu andar térreo e uma residência no andar de cima, se assemelhando a configurações de comunidades, espalhadas pelo Brasil. Além disso, as cidades medievais frequentemente tinham espaços públicos, como praças e mercados, que combinavam diferentes funções sociais e comerciais.

Figura 7 - Ilustração de cidade medieval

Fonte: https://solpereira7.wixsite.com/beijojequi/post/2017/09/08/uma-velha-pendenga-comerciantes-x-ambulantes

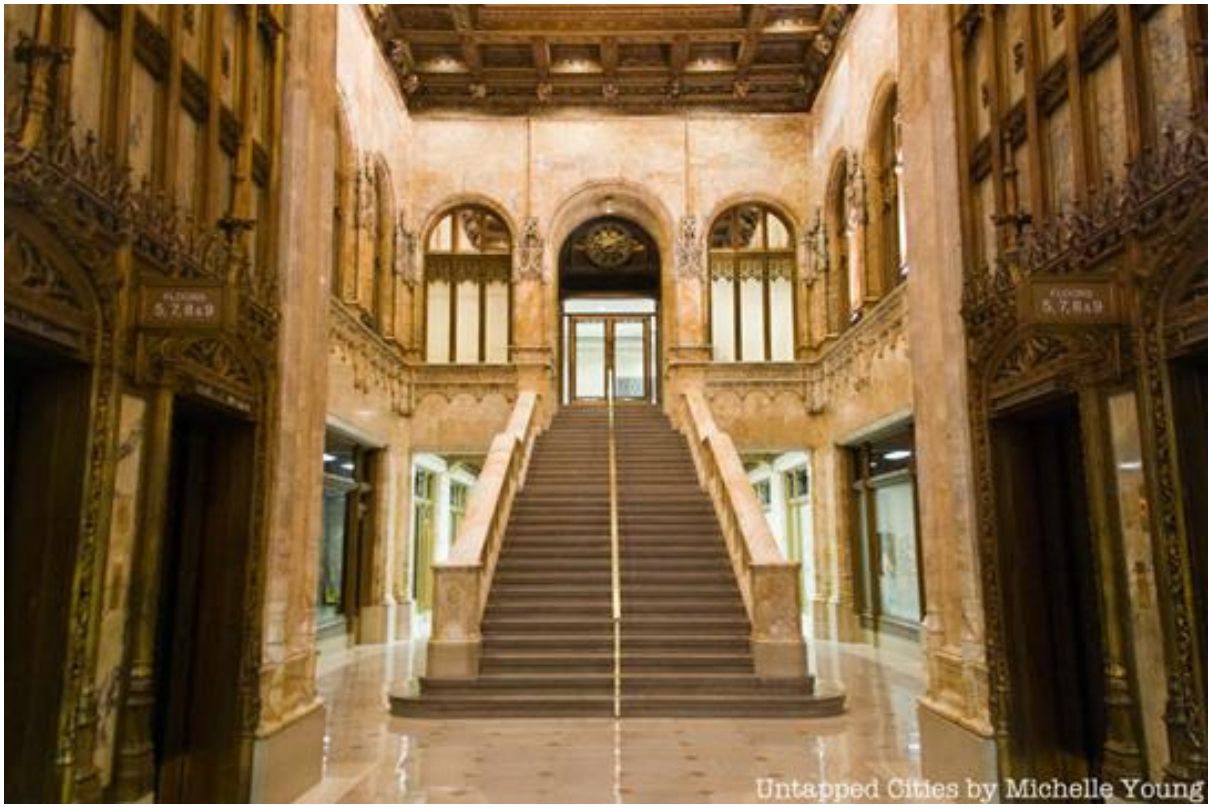
Já durante a Revolução Industrial, com o crescente desenvolvimento das cidades, e o êxodo rural, a necessidade de utilizar o espaço de forma mais eficiente continuava. Junto com o início da verticalização, durante o período industrial, a prática do uso misto se tornou ainda mais importante, especialmente com a preocupação crescente com a sustentabilidade e a eficiência energética.

Um exemplo notável de arquitetura de uso misto na época da Revolução Industrial é o Woolworth Building, construído em Nova York em 1913.

Figura 8 - Woolworth Building

Fonte: https://www.archdaily.com/477187/ad-classics-woolworth-building-cass-gilbert

Figura 9 - Entrada Woolworth Building, por Michelle Young



Fonte: https://untappedcities.com/2018/08/22/5-places-to-spot-the-woolworth-buildings-innovative-fireproofing-methods/

2.1.2 Arquitetura de uso misto no século XX

A arquitetura de uso misto teve um papel importante na história da arquitetura durante a primeira metade do século XX. Esse tipo de edifício, que combina diferentes funções em um único espaço, surgiu como uma resposta às mudanças sociais e econômicas da época, que exigiam soluções mais eficientes e flexíveis para a organização do espaço urbano.

Um dos primeiros exemplos de edifício de uso misto foi o Monadnock Building, projetado por John Root e Daniel Burnham em Chicago, nos Estados Unidos, em 1891. Esse edifício combinava escritórios e lojas em um único espaço, em um momento em que a cidade estava passando por uma grande expansão e necessitava de soluções mais eficientes para a organização do espaço urbano.

Durante as primeiras décadas do século XX, vários arquitetos começaram a explorar as possibilidades da arquitetura de uso misto. Frank Lloyd Wright, por exemplo, projetou a torre de uso misto chamado Price Tower, em Oklahoma, nos Estados Unidos.

Figura 10 - Monadnock Building

Fonte: https://chicagology.com/goldenage/goldenage131/

Figura 11 - Price Tower

Fonte: https://www.archdaily.com.br

Outro exemplo importante foi o projeto do Rockefeller Center, em Nova York, projetado por Raymond Hood e Wallace Harrison em 1931. Esse complexo combinava escritórios, lojas, restaurantes e áreas de lazer em um único espaço, em uma tentativa de criar uma nova forma de vida urbana baseada na integração das atividades comerciais e de lazer.

Figura 12 - Rockefeller Center

Fonte: https://www.archdaily.com.br

Figura 13 - Rockfeller Center 2021

Fonte: https://www.archdaily.com.br

A arquitetura de uso misto também foi um tema na arquitetura moderna europeia, com alguns projetos, porém, de forma extremamente sutil, visto que Le Corbusier, por exemplo, propôs uma nova forma de organização do espaço urbano, que ficou conhecida como "Carta de Atenas". Esse plano se baseava na separação das atividades da cidade em zonas especializadas, de forma a garantir a eficiência e a racionalidade da cidade.

Nesse plano, a cidade seria dividida em três zonas principais: uma zona residencial, uma zona de trabalho e uma zona de circulação. Essas zonas seriam separadas umas das outras, de forma a evitar o conflito entre as diferentes atividades urbanas e a garantir a qualidade de vida dos habitantes da cidade. Le Corbusier projetou o que chamava de “Cidade Radiante”, projeto não construído, de uma nova cidade a partir de uma tábula rasa com marcantes segregações.

No entanto, apesar da separação das atividades, Le Corbusier é autor de um grande complexo que abriga diversos usos, o Unite d' Habitation, em Marselha, França. O projeto do edifício tinha um foco de vida comunitária, um lugar para fazer compras, divertir-se, viver e socializar, uma "cidade-jardim vertical" (KROLL, 2016).

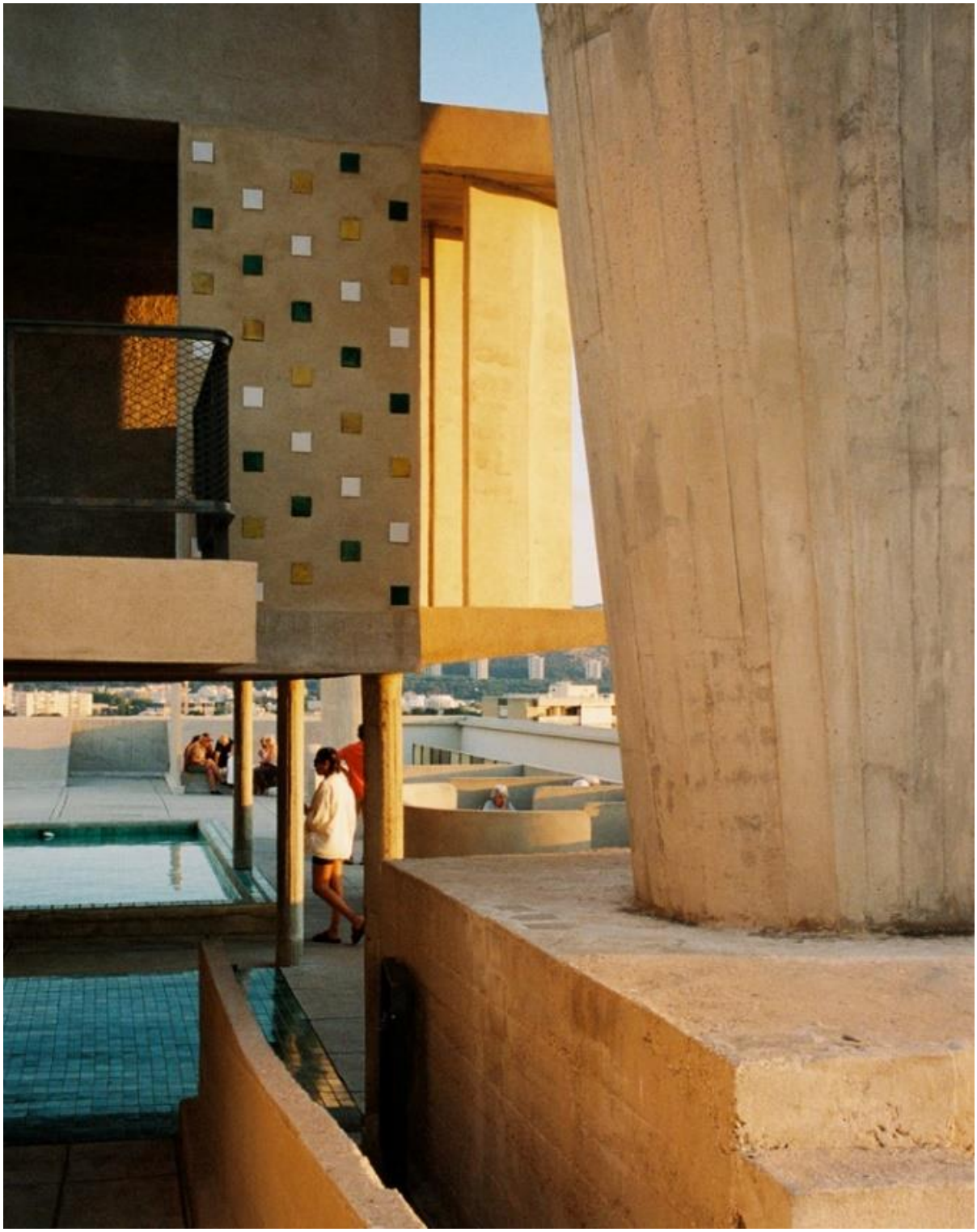
Esse edifício abriga 337 apartamentos, além de uma escola, um hotel, uma loja e outros espaços comuns. O Unite d'Habitation foi projetado de forma a garantir a integração das

diferentes funções, por meio de espaços comuns como o telhado-jardim e o corredor central, que permite a circulação dos moradores e o acesso aos diferentes serviços disponíveis no edifício.

Figura 14 - Unite d'Habitation

Fonte: https://www.archdaily.com.br/br/783522/classicos-da-arquitetura-unidade-de-habitacao-le-corbusier

Figura 15 - Unite d'Habitation



Fonte: https://www.archdaily.com.br/br/783522/classicos-da-arquitetura-unidade-de-habitacao-le-corbusier

A ideia de Le Corbusier era trazer a vida para a edificação, permitindo ter espaços privativos fora das residências em que as pessoas podiam fazer compras, se reunir, exercitar-se

e terem seus momentos de lazer. Desse modo, ainda que de forma sutil e sem a devida importância para os térreos, o uso misto foi tratado nas obras de Le Corbusier.

Figura 16 - Térreo Livre. Unite d'Habitation

Fonte: https://www.archdaily.com.br/br/783522/classicos-da-arquitetura-unidade-de-habitacao-le-corbusier

Figura 17 - Térreo Livre. Unite d'Habitation

Fonte: https://www.archdaily.com.br/br/783522/classicos-da-arquitetura-unidade-de-habitacao-le-corbusier

2.1.3 Arquitetura de uso misto no século XXI

A arquitetura de uso misto, volta a ganhar espaço, e tem se tornado cada vez mais presente no século XXI. Essa tendência, influenciada pelas ideias pós-modernistas de diversidade e mistura de estilos, busca criar espaços multifuncionais que integrem, por exemplo, áreas residenciais, comerciais e de escritórios.

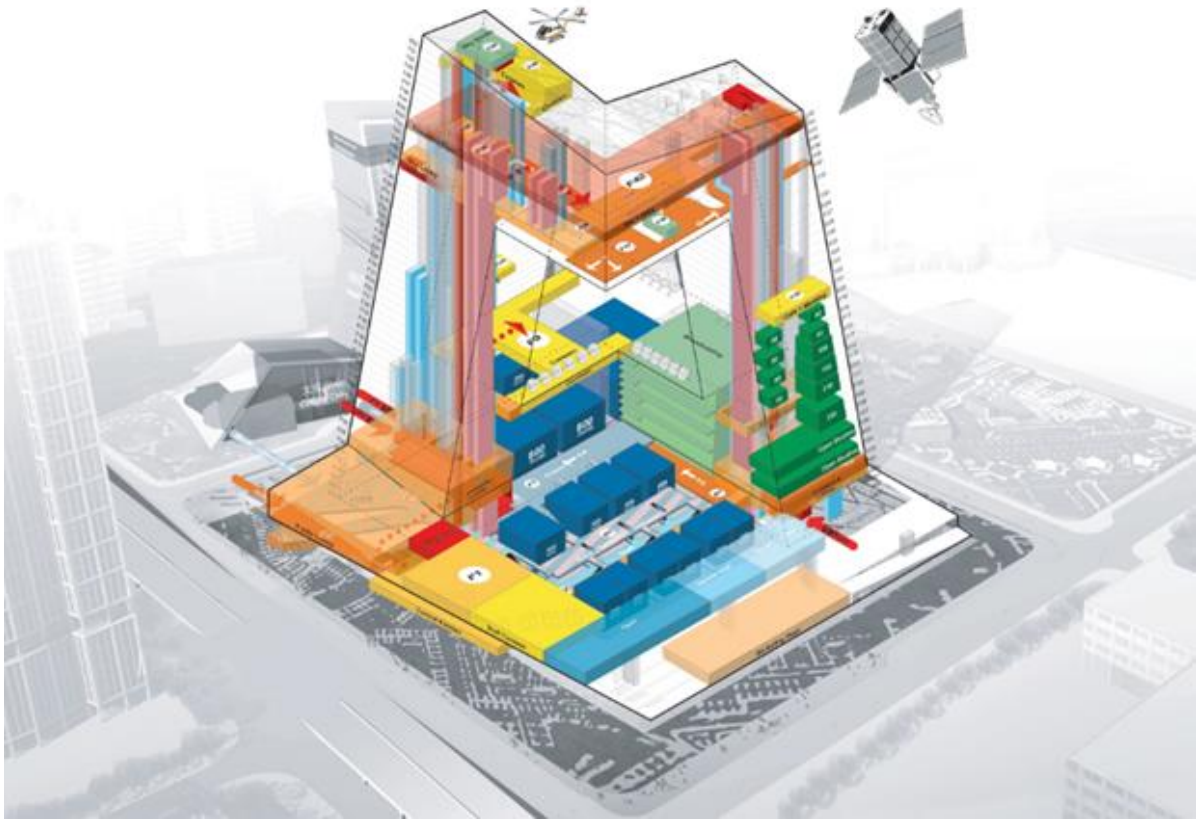
A influência do pensamento pós-modernista pode ser observada com clareza, nas edificações de uso misto. Conforme observado pelo arquiteto e crítico Charles Jencks (2002, p. 15), “o pós-modernismo promove a ideia de que diversidade, hibridismo e fragmentação são características desejáveis na arquitetura, e os edifícios de uso misto refletem essas ideias ao combinar diferentes funções e estilos arquitetônicos”.

Entre os exemplos mais emblemáticos da arquitetura de uso misto estão os chamados “arranha-céus verticais”, que são edifícios que contam com diferentes funções distribuídas em andares distintos. Além disso, também há uma tendência crescente de se integrar espaços verdes e áreas de convívio público em edifícios de uso misto, criando uma nova relação entre a cidade e a arquitetura.

Rem Koolhaas é um dos arquitetos mais reconhecidos na construção de arranha-céus de uso misto, e seu trabalho tem sido influenciado pelo pensamento pós-modernista. Em seu livro "Delirious New York: A Retroactive Manifesto for Manhattan", Koolhaas (1997) argumenta que os arranha-céus são uma expressão da cultura urbana moderna, e que a diversidade de funções dentro desses edifícios pode ser uma forma de incorporar a diversidade urbana no espaço construído.

Um exemplo notável do trabalho de Koolhaas na construção de arranha-céus de uso misto é a Torre CCTV em Pequim, China. Este edifício combina espaços para escritórios, estúdios de televisão e um hotel em um único arranha-céu de 54 andares. Sua forma incomum e inovadora tem sido elogiada por sua habilidade de incorporar diferentes funções em um mesmo espaço e criar um novo ícone arquitetônico na paisagem urbana (LYNCH, 2016).

Figura 18 - Diversidade do zoneamento CCTV



Fonte: https://www.archdaily.com.br/br/01-49870/sede-cctv-oma/49870_49885?next_project=no

Figura 19 - CCTV

Fonte: archdaily.com.br/br/01-49870/sede-cctv-oma/49870_49885?next_project=no

Outro exemplo importante da abordagem de Koolhaas à arquitetura de arranha-céus de uso misto é o edifício De Rotterdam em Roterdã, Holanda. Este arranha-céu de 44 andares

combina espaços para escritórios, apartamentos e hotéis em uma estrutura impressionante e complexa. Sua forma vertical se assemelha a uma “cidade vertical” e reflete a abordagem de Koolhaas em relação à diversidade de funções e estilos em um mesmo edifício (LYNCH, 2016).

Figura 20 - Edifício De Rotterdam

Fonte: https://www.archdaily.com.br/br/01-155919/de-rotterdam-slash-oma

Figura 21 - Esquema de zoneamento, De Rotterdam

Fonte: https://www.archdaily.com.br/br/01-155919/de-rotterdam-slash-oma/528faeb8e8e44ece58000210-de-rotterdam-oma-program-isometry?next_project=no

A arquitetura de uso misto também é influenciada por questões ambientais e de sustentabilidade, visto que a combinação de diferentes funções em um mesmo edifício permite uma utilização mais eficiente dos recursos e uma redução na necessidade de deslocamentos.

Dentre as principais referências teóricas da arquitetura de uso misto, no século XXI. estão os estudos sobre o espaço público e a relação entre arquitetura e cidade, além das abordagens pós-modernistas que valorizam a diversidade e a mistura de estilos, como vislumbrados anteriormente. Entre os arquitetos, além de Koolhaas, que têm se destacado na

produção de edifícios de uso misto estão Bjarke Ingels, Norman Foster e Renzo Piano, que têm desenvolvido projetos inovadores e icônicos em diversas cidades do mundo.

2.2 Os térreos e a gentileza urbana

O pavimento térreo é uma parte fundamental do desenho urbano e tem um papel importante na formação da identidade e da vitalidade das cidades. Ele é o primeiro contato que as pessoas têm com os edifícios e a rua, e é onde acontecem muitas das atividades que animam a vida urbana.

Em termos urbanos, o pavimento térreo é o espaço que se encontra no nível da rua e que é ocupado pelos edifícios. Ele é a conexão física entre os espaços privados e públicos e é onde ocorrem as interações sociais mais intensas. No pavimento térreo, é comum encontrar lojas, restaurantes, cafés, bares, salões de beleza, entre outros negócios. Esses estabelecimentos são importantes para o desenvolvimento econômico das cidades, pois geram empregos e atraem investimentos.

Além disso, o pavimento térreo também tem um papel importante na segurança urbana. O uso ativo do espaço por pedestres e comerciantes pode ajudar a prevenir crimes e aumentar a sensação de segurança na cidade. Isso acontece porque o uso intenso do espaço público cria uma sensação de vigilância natural, onde as pessoas estão sempre de olho umas nas outras, inibindo ações criminosas.

> Ao contrário do que se pensa, a segurança das ruas depende menos da polícia do que da presença de pessoas comuns. Para essa presença ser efetiva, as pessoas devem estar em grande número e devem ter razões para estarem presentes além de meramente estar lá. [...] As lojas de rua, por exemplo, são necessárias não apenas para comércio, mas também por seus 'olhos na rua': elas aumentam a vigilância da rua e os encontros pessoais entre vizinhos e conhecidos. A interação social entre pessoas que usam a rua é um dos mais antigos mecanismos de segurança que a humanidade já inventou (JACOBS, 1961, p. 34-35).

Outro aspecto importante do pavimento térreo é a sua relação com o espaço público. Um pavimento térreo bem desenhado pode ajudar a melhorar a qualidade do espaço público ao redor. Por exemplo, lojas com vitrines amplas e jardins na entrada podem tornar a rua mais agradável e acolhedora. Por outro lado, edifícios com entradas fechadas ou estacionamentos na frente criam barreiras para o espaço público, dificultando o acesso e reduzindo a qualidade do espaço.

Figura 22 - Fachada com lojas

Fonte: https://www.archdaily.com.br/br/973216/no-nivel-do-solo-a-importancia-da-tipologia-de-uso-misto/61aa2873f91c81eee100005d-ground-level-the-mixed-use-typology-photo?next_project=no

Nos dias de hoje é comum que os arranha-céus tenham uma grande diversidade de usos, com habitação, escritórios e varejo em uma única estrutura, influenciados pela evolução tecnológica e os ideais pós-modernistas, como explanado no capítulo anterior. Essas estruturas imponentes são frequentemente vistas como símbolos de poder e progresso nas grandes cidades. No entanto, apesar de sua grandiosidade, muitas vezes esses edifícios são negligenciados em sua contribuição ao nível do solo, tornando-se monólitos que isolam em vez de integrar. Essa falta de integração e comunidade é especialmente sentida nos grandes centros urbanos, onde a gentileza urbana e a interação social são fundamentais para uma cidade mais humana e acolhedora.

Figura 23 - Arranha céu - Hong Kong

Fonte: https://incrivel.club/inspiracao-historias/veja-como-sao-por-dentro-os-apartamentos-de-hong-kong-conhecidos-como-formigueiros-1036060/

Figura 24 - Rua Ana Camelo da Silva. Boa Viagem, Recife

Fonte: Google Maps

Os térreos dos edifícios são fundamentais para promover a gentileza urbana e criar espaços públicos vibrantes e inclusivos. Eles podem abrigar uma variedade de usos, como lojas, restaurantes, galerias de arte, espaços de *coworking* e áreas verdes, entre outros. Quando bem planejados, esses espaços podem atrair as pessoas para a rua, promover a interação social e criar um senso de comunidade. Os espaços públicos também são importantes porque permitem que as pessoas se conectem com o ambiente urbano e participem ativamente da vida da cidade.

Figura 25 - Wonderwood. MVSA Architects

Fonte: https://www.vdberk.com/projects/wonderwoods-utrecht/.

Figura 26 - Empresarial uso misto. Paris, França

Fonte: https://www.archdaily.com/967976/kengo-kuma-to-revitalise-abandoned-site-in-paris

Outro aspecto importante do pavimento térreo é a sua relação com o espaço público. Um pavimento térreo bem desenhado pode ajudar a melhorar a qualidade do espaço público ao redor. Por exemplo, lojas com vitrines amplas e jardins na entrada podem tornar a rua mais agradável e acolhedora. Por outro lado, edifícios com entradas fechadas ou estacionamentos na frente criam barreiras para o espaço público, dificultando o acesso e reduzindo a qualidade do espaço.

Sendo assim, a gentileza urbana é essencial para criar espaços públicos acessíveis e inclusivos. No entanto, a criação de espaços públicos inclusivos e acolhedores não é uma tarefa fácil. Requer planejamento cuidadoso, design sensível e engajamento ativo da comunidade. A

criação de espaços públicos bem-sucedidos exige uma abordagem colaborativa que envolve governos, arquitetos, urbanistas, líderes comunitários e os próprios cidadãos.

Figura 27 - Via Verde - Nova York

Fonte: https://www.archdaily.com.br/br/01-181999/via-verde-slash-dattner-architects-plus-grimshaw-architects/52dc0cd9e8e44efb2400017a-via-verde-dattner-architects-grimshaw-architects-photo?next_project=no

Figura 28 - Teatro nacional. Londres

Fonte: https://www.archdaily.com.br/br/973216/no-nivel-do-solo-a-importancia-da-tipologia-de-uso-misto/61aa2684f91c817b2900002b-ground-level-the-mixed-use-typology-photo?next_project=no

2.3 Bairro da Boa Vista

O Bairro da Boa Vista, situado na cidade de Recife, é um espaço plural que carrega a marca de diferentes épocas responsáveis por sua constituição. Com mais de 300 anos de existência, o bairro é um dos resultados mais expressivos do processo de transformação vivenciado pela cidade, que se desejava implantar de forma mais intensa a partir do final da primeira metade do século XX, sob o advento do urbanismo moderno.

O bairro da Boa Vista é considerado um dos bairros históricos mais importantes para a cidade do Recife, uma vez que as diferentes épocas que o constituíram deixaram suas marcas por meio dos diversos estilos arquitetônicos e traçados urbanos que o caracterizam atualmente. Dessa forma, edificações de vários estilos arquitetônicos e épocas construtivas distintas convivem harmoniosamente, como casarios mais antigo com seus sobrados magros e altos, o traçado antigo da cidade com suas vielas, becos e ruas estreitas, e o novo, com largas avenidas e espaços abertos.

Figura 29 - Rua Velha, Boa Vista - Recife

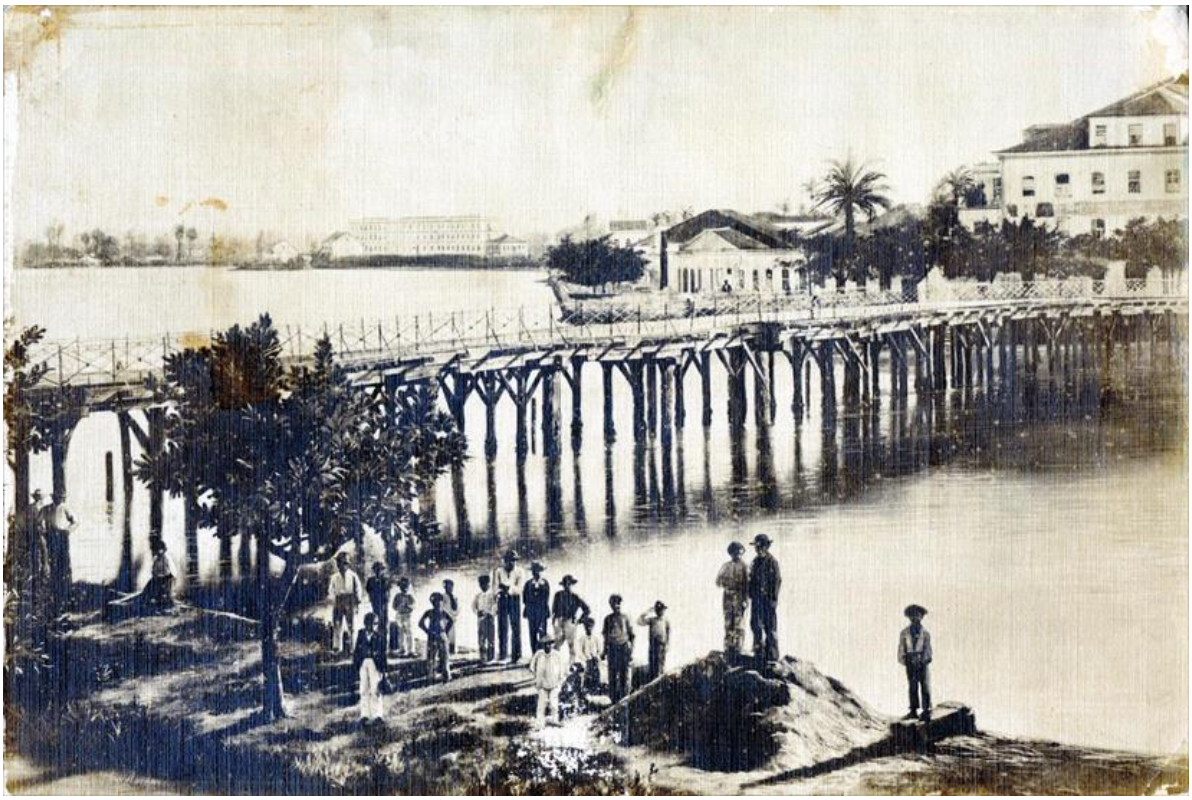
Fonte: Foto de Cláudio Maranhão

Durante parte da urbanização do Bairro da Boa Vista, no século XIX, foram realizados aterros em algumas áreas para permitir a criação de novas ruas e edificações. A região apresentava um solo pantanoso, o que dificultava a construção de vias de circulação e edifícios. Com os aterros, foi possível criar uma infraestrutura viária mais adequada, que favoreceu o desenvolvimento econômico e social da região.

Um dos marcos mais importantes na história da urbanização do Bairro da Boa Vista foi a construção da primeira ponte de Recife, a Ponte da Boa Vista, construída inicialmente em

1640, por Maurício de Nassau, e reconstruída em 1874. A ponte foi restaurada em 1967, após enchentes que atingiram Recife, nos anos de 1965 e 1966.

Figura 30 - Antiga Ponte da Boa Vista, em madeira



Fonte: Fundação Joaquim Nabuco (CINEMATECA PERNAMBUCANA, 2018)

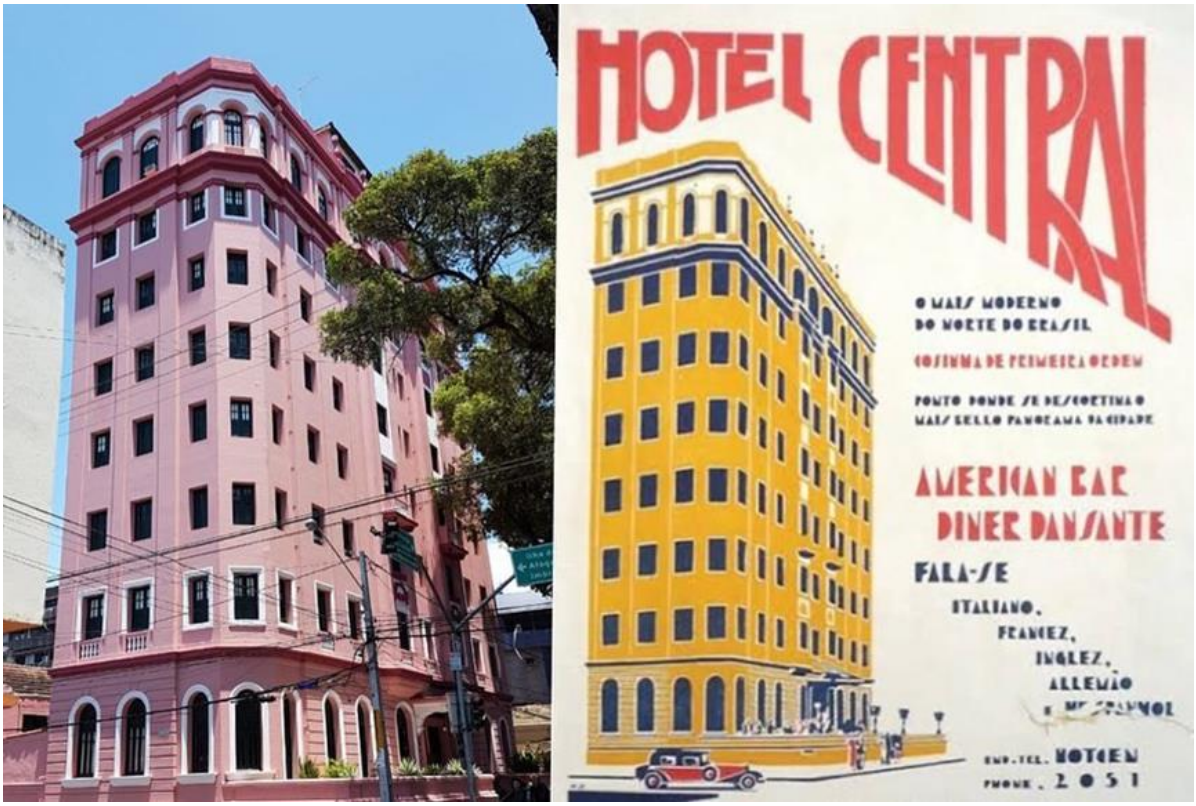
Figura 31 - Ponte da Boa Vista, após reforma

Fonte: Foto de Glaucio d'Almeida

Ao longo dos anos, o Bairro da Boa Vista se consolidou como um importante centro político, cultural e econômico de Recife. Além da Ponte da Boa Vista, o bairro abriga diversos outros monumentos históricos, como o Hotel Central, a Igreja de Nossa Senhora da Soledade, Teatro do Parque, além de ter em seu perímetro, parte de um dos cartões postais mais famosos de Recife, a Rua da Aurora.

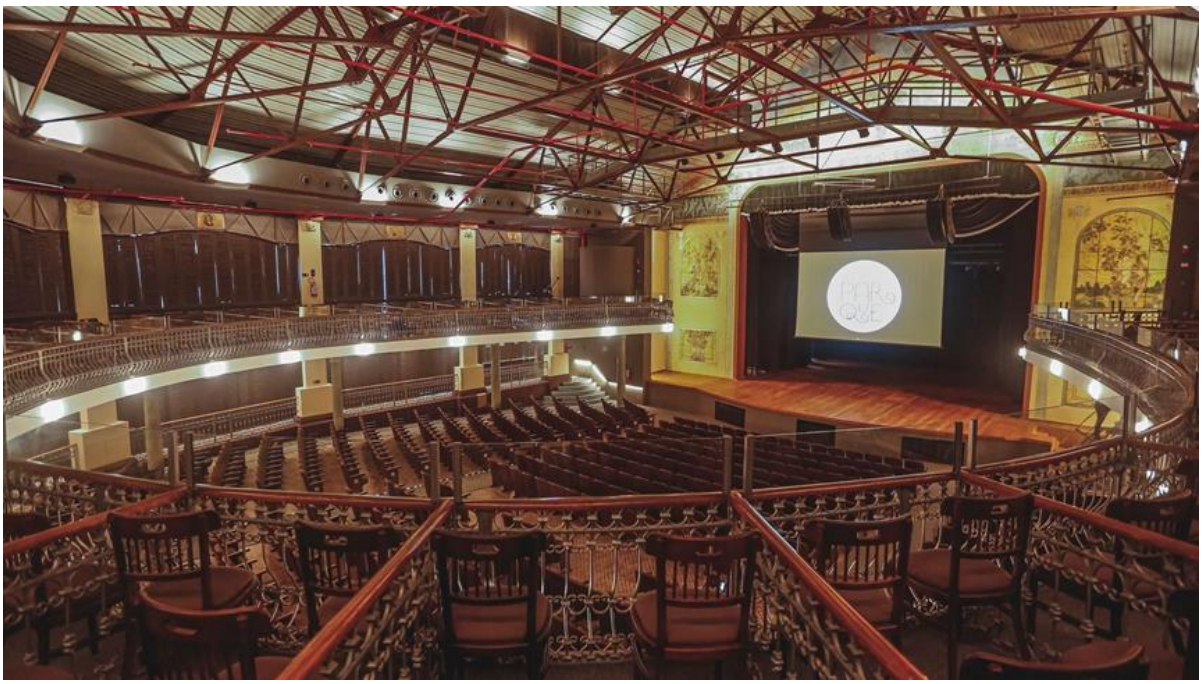
O Bairro da Boa Vista é também um importante polo educacional, abrigando diversas instituições de ensino superior, como a Faculdade de Direito de Recife (UFPE) e outras instituições privadas. Além de escolas de música, teatro e dança. Isso faz com que o bairro seja um polo de conhecimento e cultura na cidade.

Figura 32 - Hotel central, e anúncio de inauguração



Fonte: Recife Ordinário

Figura 33 - Teatro do Parque

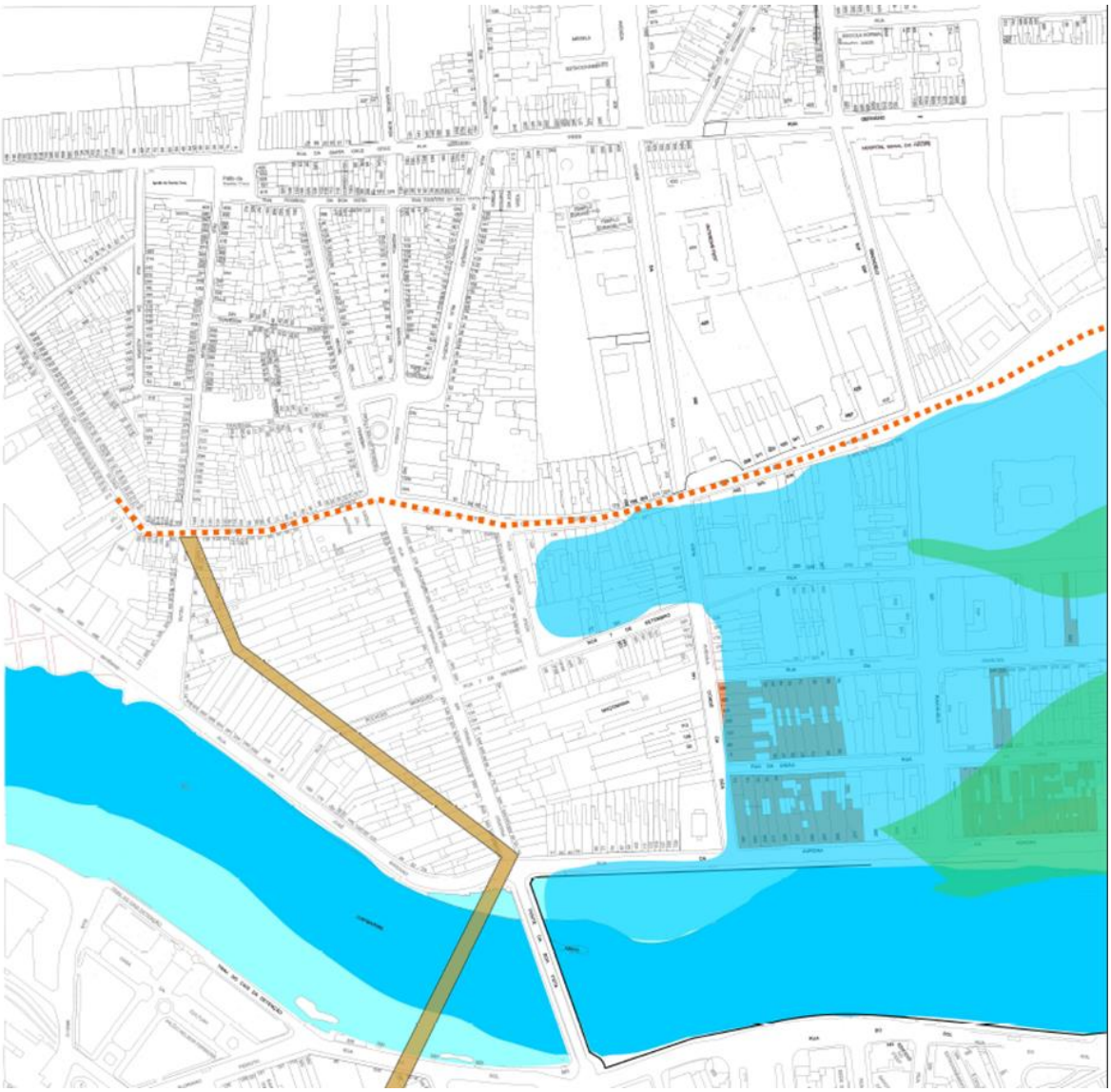


Fonte: Prefeitura do Município de Recife (RECIFE, 2020)

2.3.1 Configuração de quadras

A ocupação da Boa Vista se deu em momentos diferentes ao longo da história, iniciando sua primeira ocupação às margens do Rio Capibaribe, que iam em seu limite até onde hoje se localiza a Rua do Hospício, ocupação essa que seria habitada possivelmente por pescadores (MENEZES, 1988).

Figura 34 - Margem do Rio até a Rua do Hospício



Fonte: Atlas Histórico e Cartográfico do Recife (MENEZES, 1988)

Em meados do século XVIII, com um crescente número de aterros, foram-se criando novas ruas e novas ocupações. Formando civilizações na Rua do Aterro, Rua da Imperatriz, seguindo para a Praça Maciel Pinheiro, se direcionando para o Pátio de Santa Cruz.

Ao longo do século, a expansão da Boa Vista vai tomando proporções maiores, em momentos diferentes. Primeiramente, um crescimento mais a norte até chegar a abertura da Avenida Conde da Boa Vista, antiga Rua Formosa. A segunda fase de expansão vai até onde hoje se localiza a Rua do Riachuelo. E a terceira fase, segue até a Avenida Norte.

No início do século XX a abertura da Conde da Boa Vista, ao longo do Bairro até chegar ao Bairro do Derby, ampliou a margem de crescimento da Boa Vista. Se consolidando ao longo do século.

Figura 35 - Consolidação do Bairro da Boa Vista, no século XX

Fonte: Atlas histórico e cartográfico do Recife (MENEZES, 1988)

Na Boa Vista, uma configuração de ocupação da parte frontal dos lotes, liberando o interior das quadras, pode ser observada em alguns lugares do Bairro. As configurações de um "miolo de quadra", comumente utilizados como quintais dos sobrados, podem ser observadas

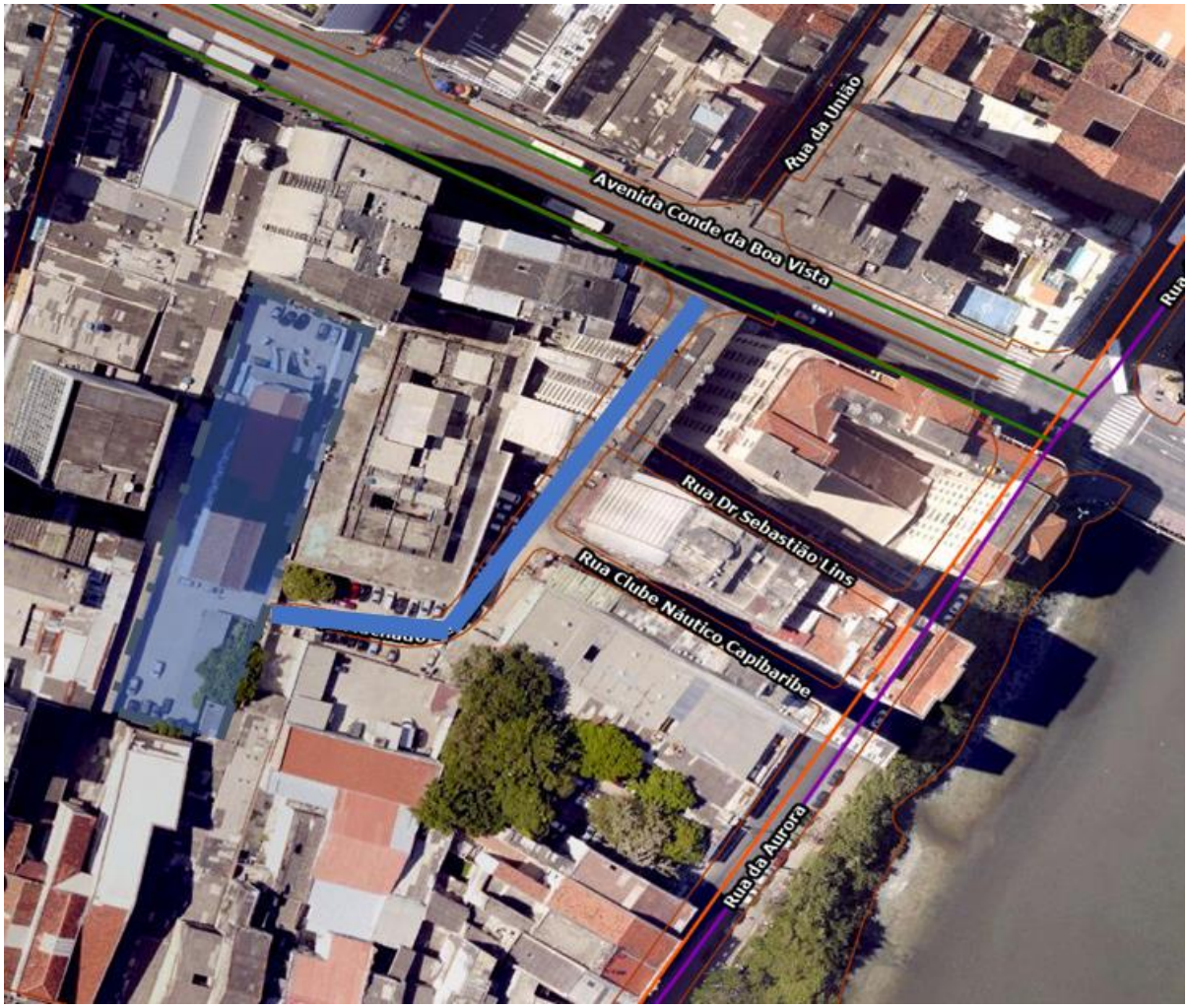
desde o princípio das ocupações, especialmente em quadras próximas à Praça Maciel Pinheiro e ao Pátio de Santa Cruz.

Figura 36 - Identificação de vazios no interior de quadras

Fonte: Atlas histórico e cartográfico do Recife (MENEZES, 1988)

Porém, esse tipo de configuração, a partir da verticalização das edificações, pode facilmente ser aberta ao público. Liberando o térreo para as pessoas, criando um pátio interno, no interior das quadras, as tornando abertas. Ocupações semelhantes a essas, também se encontram na Boa Vista, e em bairros vizinhos. Como exemplo, temos o beco do fotógrafo, na Boa Vista e a Praça do Sebo, no Bairro de Santo Antônio.

Figura 37 - Beco do Fotógrafo



Fonte: ESIG

Figura 38 - Praça do Sebo

Fonte: ESIG

Dessa forma, os vazios internos e as quadras ficam possibilitados de se tornarem uma rica experiência urbana para os usuários. As quadras abertas e os miolos de quadra são elementos que podem influenciar significativamente a qualidade de vida da população urbana (PIERINI, 2014).

2.3.2 Incentivo legal para habitação

A cidade de Recife, assim como muitas outras cidades do país, tem passado por um processo de revitalização urbana, com o objetivo de requalificar as áreas centrais e incentivar a habitação no centro da cidade. Para isso, a legislação municipal tem implementado diversas medidas e programas que visam estimular a construção e a requalificação de edifícios residenciais nessa região.

Uma das principais leis municipais que incentivam a habitação no centro de Recife é o Plano Diretor, que teve sua revisão aprovada em 2020. O novo Plano Diretor (RECIFE, 2021) traz algumas diretrizes para habitação, na tentativa de uma retomada habitacional nos bairros centrais. Além de diretrizes nos objetivos iniciais da Lei, há os incentivos relativos à soma de

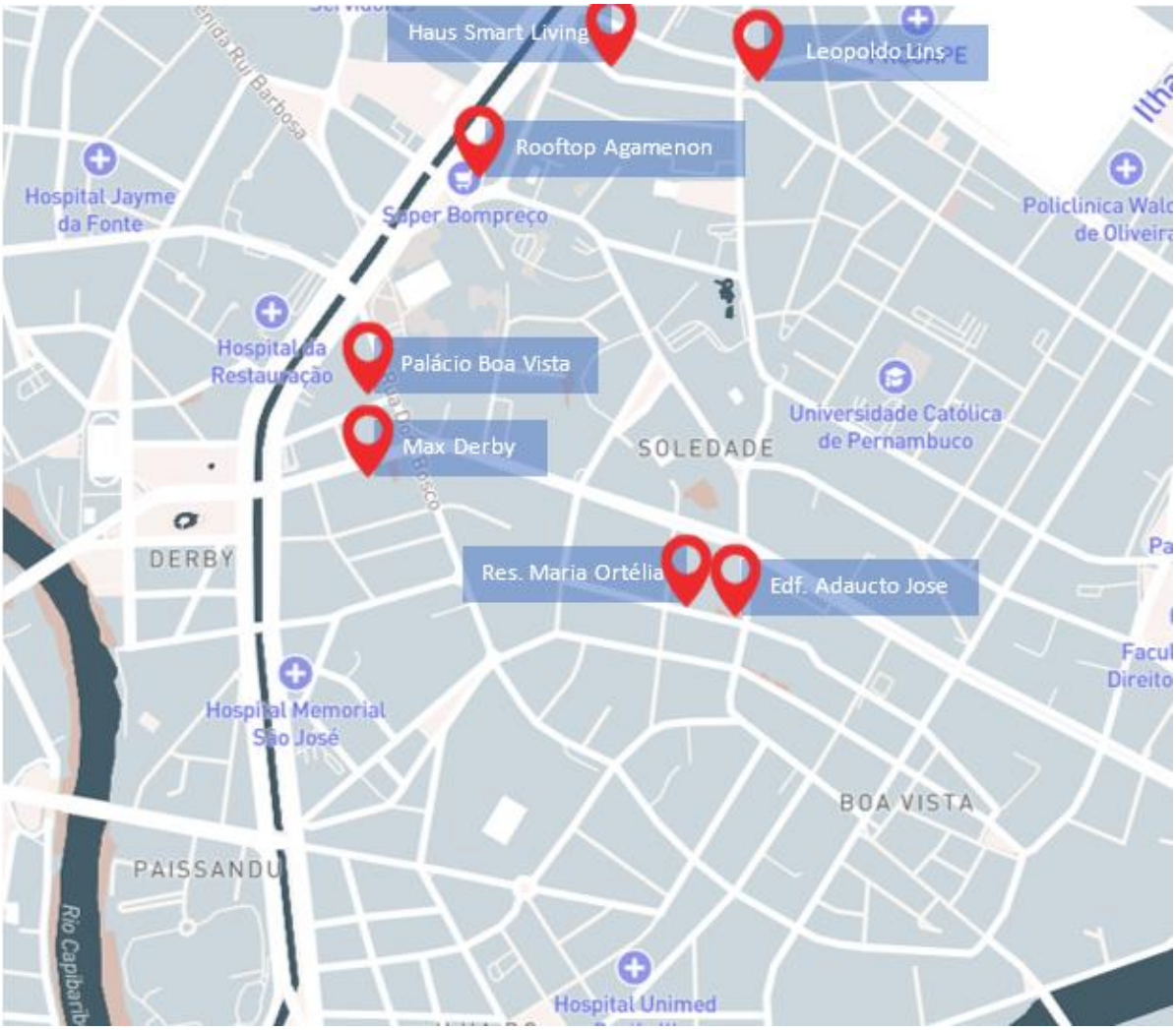
área possível de venda, sendo aumentado o coeficiente de utilização para cinco, em boa parte do centro.

Além da moradia no centro, o novo plano diretor traz algumas diretrizes para o estímulo do uso misto e das fachadas ativas. Esses incentivos, dispostos nas diretrizes do Plano, está presente em diversos parágrafos da lei, como:

> Art. 20. A estruturação espacial do Recife tem por objetivo:
> [...]
> XII - estimular a implantação de usos habitacional, comercial e de serviços ao longo dos corredores de transporte e nas áreas de centro e centralidades;
> XIII - promover a caminhabilidade e a qualificação dos espaços na escala do pedestre, ampliar as calçadas, incentivar as fachadas ativas e sua interface com o espaço público, assim como estimular a fruição pública para pedestres no interior de grandes quadras;
> Art. 50. A Zona Centro (ZC) tem por objetivo promover um desenvolvimento urbano que priorize o pedestre e a ocupação de áreas vazias ou subutilizadas de seu parque edificado, em consonância com suas características ambientais, culturais e disponibilidade de infraestrutura instalada (RECIFE, 2021).

Além desses, diversos parágrafos tratam sobre diretrizes de estimulação da moradia no centro e os usos mistos com fachadas ativas. Com isso, acontece no centro do Recife, uma movimentação de novos lançamentos imobiliários e investimentos na região.

Figura 39 - Lançamentos 2020 - 2023



Fonte: Mapa

Figura 40 - Tabela de lançamentos. Data base Fev/23

Empreendimento	Tipologia	Lançamento	Nº unidades	Vendidas
Haus Smart Living	01 quarto	abr/22	114	53
Leopoldo Lins	03 quartos	set/20	66	46
Rooftop Agamenon	01 quarto	dez/21	144	116
Palácio Boa Vista	01 a 03 quartos	out/21	202	155
Max Derby	01 e 02 quartos	jun/20	154	154
Residêncial Maria Ortélia	01 e 02 quartos	ago/20	80	59
Edifício Adaucto José	02 quartos	nov/22	68	28
Total			828	611

Fonte: Geobrain e Corretores

Figura 41 - Haus Smart living

Fonte: GP Imóveis

Figura 42 - Palácio Boa Vista

Fonte: Imobiliária Eduardo Feitosa

Figura 43 - Rooftop Agamenon

Fonte: Pernambuco Construtora

Figura 44 - Max Derby

Fonte: Max Plural

Com isso, fica claro a movimentação do mercado com um olhar especial para o centro. Porém, os novos lançamentos continuam apresentando projetos que inibem as relações entre a edificação e a rua, sem dar a devida qualificação de espaços a nível do pedestre. Por parte, apesar das diretrizes claras, no plano diretor, faltam incentivos reais para aderirem a esse tipo de projeto (RECIFE, 2021).

O único incentivo técnico/legal no Plano Diretor de Recife (RECIFE, 2021) para a inserção de fachadas ativas é a não obrigação do ajardinamento em projetos com esses usos:

Art. 205 [...]

> § 1º Em imóveis de uso habitacional multifamiliar e de uso não habitacional será exigida área de ajardinamento localizada no afastamento frontal e serão admitidos elementos divisórios voltados para o logradouro com altura máxima de até 3 (três) metros e, pelo menos, 70% (setenta por cento) de sua superfície vazada, permitindo integração visual entre o interior do imóvel e o logradouro.
> [...]
> § 4º Ficam desobrigadas da apresentação de ajardinamento frontal a área equivalente aos trechos das testadas em que o pavimento térreo da edificação apresentar fachada ativa, ou seja, uso não habitacional de comércio ou serviços com acesso público direto a partir do logradouro.

Sendo assim, apesar das diretrizes estabelecidas, temos dificuldades de visualizar a implementação desses artifícios. Porém, com a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, vigente desde 1997 (RECIFE, 1996), pode ser que sejam criados novos incentivos, e veremos a absorção desses atributos nos projetos, diante de que, também, é uma diretriz incorporar incentivos na revisão da Lei.

> Art. 122 [...]
> IV - a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo deverá estabelecer incentivos de áreas não computáveis para empreendimentos que contribuam com a mobilidade urbana sustentável, como o alargamento de calçadas, de modo a garantir acessibilidade e a adoção da fruição pública para facilitar a circulação de pedestres, a fachada ativa, a arborização urbana, os espaços ajardinados e usos mistos para estímulo à dinamização do espaço público e maior segurança aos pedestres (RECIFE, 2021).

Além dos novos lançamentos imobiliários, alguns projetos vislumbrados para o centro do Recife marcam o investimento público e a vinda do mercado imobiliário para a região. Novas construções de residenciais previstos para área, movimentação de diretrizes para terrenos e projetos em fase de licenciamento, projetam um longo caminho de incentivos para as áreas centrais do Recife, nos próximos anos.

Figura 45 - Mapa das áreas centrais do Recife

Fonte: Autoria própria

Figura 46 – Manchete despropriação

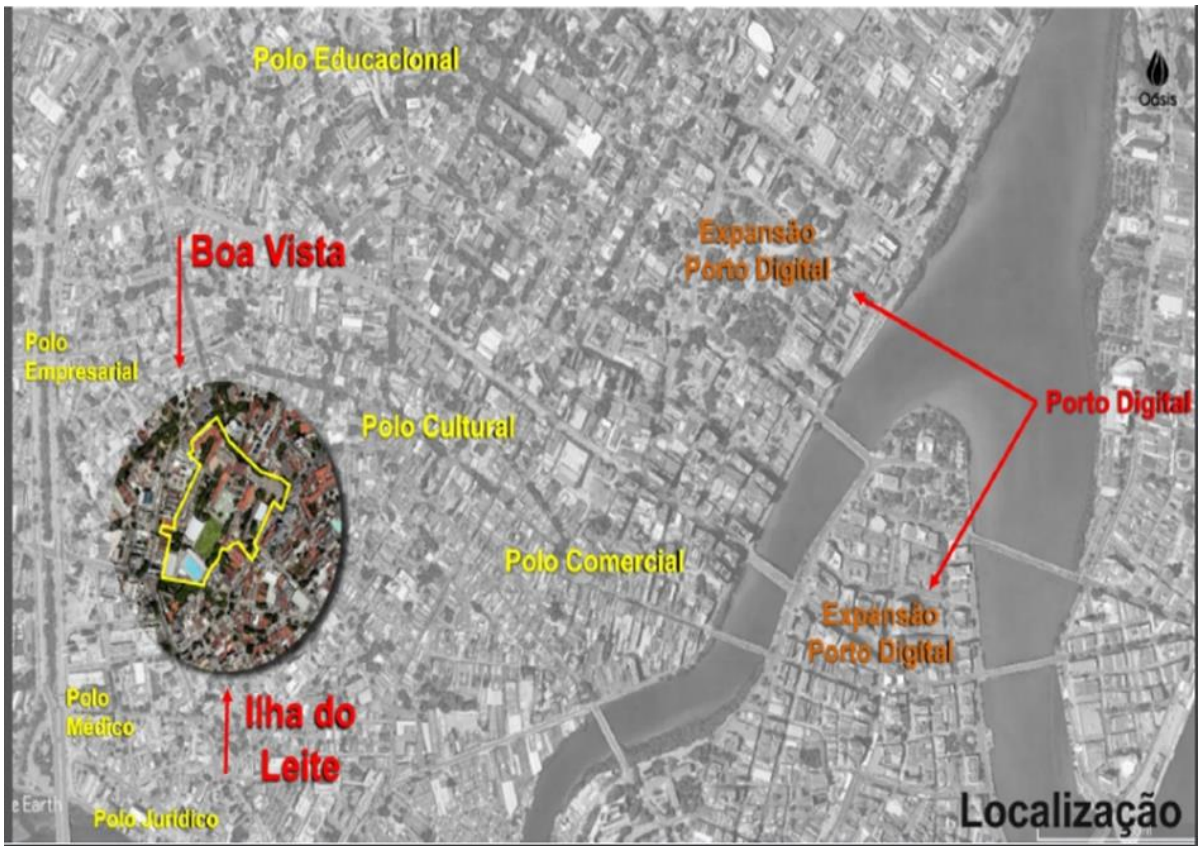
Governo desapropria terreno do Colégio Americano Batista para construção de complexo escolar no Recife

Imóvel, localizado na área central do Recife, foi declarado como área de interesse público. Prédio estava prestes a ser leiloado.

Fonte: G1, 2023

Um outro projeto, que está em fase de licenciamento, é um grande complexo que une usos residenciais, comerciais e empresariais, onde se localiza o Colégio Salesiano.

Figura 47 - Localização do Óasis Boa Vista, com pontos de interesses



Fonte: Prefeitura do Município de Recife (RECIFE, 2020)

Figura 48 - Fachada ativa, em projeto do Óasis

Fonte: Prefeitura do Município de Recife (RECIFE, 2020)

Figura 49 - Imagem Preliminar, Óasis Boa Vista

Fonte: Prefeitura do Município de Recife (RECIFE, 2020)

Dessa forma, é nítido o investimento público e privado, nas áreas centrais do Recife. Portanto, como visto anteriormente, ainda é necessário incentivos e projetos que vislumbrem de fato a urbanidade na região, trazendo a vivência urbana em projetos de uso misto e dando a devida importância aos pavimentos térreos, agregando valor e identidade, transformando a cidade para os seus usuários principais, as pessoas.

3 Referências projetuais

Escolhidas sob o âmbito da análise de diferentes aspectos. As indagações levantadas são diversas, e buscam compreender as possíveis posturas projetuais e processos de conceituação que podem ser aplicados na criação de edifícios de uso misto. Questões que são importantes para a compreensão da complexidade do processo de projeto e intervenção urbana.

A pesquisa se deu em função de dois principais pensamentos. O primeiro deles, sobre a relação urbana que as referências demonstram, principalmente em seus pavimentos térreos e, em segundo, algumas relações e indicações de pátios internos, onde a edificação "abraça" esse espaço.

Ressaltando, que, em todos os cenários foram levados em conta, também, aspectos estéticos e estruturais, que de forma direta ou indireta, tiveram suas contribuições para a linha de pensamento do presente trabalho, e projeto apresentado posteriormente.

3.1 Saint Vincent De Paul

O projeto de arquitetura Saint Vincent De Paul, em Paris, desenvolvido pelos escritórios de arquitetura Kuehn Malvezzi Projects GmbH, Nicolas Dorval-Bory e Plan Común, é um exemplo de como é possível integrar novas construções em áreas urbanas já estabelecidas, mantendo a harmonia e a funcionalidade do espaço.

Localizado em uma zona de renovação urbana, o projeto tem como objetivo a construção de um edifício residencial com 186 unidades habitacionais, além de espaços comerciais e áreas de lazer. A preocupação dos arquitetos foi criar um projeto que se integrasse de forma harmônica com as construções já existentes, mantendo a identidade do local.

O projeto é composto por cinco volumes, separados por pequenas "frechas" verticais, formadas pela circulação vertical. Conta ainda com espaços semi-privativos no interior da quadra. Em cima de pilotis, tem uma porosidade visual no térreo.

Figura 50 - Perspectiva isométrica

Fonte: Nicolas Dorval

Figura 51 - Pátio interno

Fonte: Foto de Jeudi Wang

Figura 52 - Fachada

Fonte: Foto de Jeudi Wang

Figura 53 - Circulação

Fonte: Foto de Jeudi Wang

Figura 54 - Espaço de trabalho externo

Fonte: Nicolas Dorval

3.2 Coliving Madrid, Keizer Koopmans

Um projeto de reestruturação de um antigo espaço industrial no leste de Madri, na Espanha, foi desenvolvido pelo escritório de arquitetura Keizer Koopmans. O plano adotou um conceito de convivência, o qual consiste em reunir diferentes funções em vários edifícios que foram organizados em torno de dois novos pátios. Com essa estratégia, foi possível criar um ambiente próprio e delimitado para o local.

O projeto em questão foi desenvolvido para acomodar uma grande variedade de programas públicos, praças, acessibilidade pública e diferentes tipos de habitações. Essa ampla diversidade foi pensada em uma escala que transita da cidade industrial para um ambiente mais humano e acolhedor, tendo em vista que se trata de uma transição em escala local.

O Coliving contempla uma ampla variedade de funções em seus edifícios, tais como habitação, coworking, funções compartilhadas e lojas. Cada uma dessas funções possui características únicas quando se trata de aplicação de fachadas e acessibilidade, o que foi considerado no processo de concepção do projeto.

Figura 55 - Fachada frontal

Fonte: archello.com

Figura 56 - Praça pública em um dos pátios

Fonte: archello.com

O projeto urbanístico foi concebido de forma a criar uma praça pública na frente e um pátio interno mais reservado para habitações na parte de trás. Todas as funções foram distribuídas de maneira a estabelecer uma conexão ideal com o espaço ao redor. A fim de promover a atividade e a convivência no espaço público, as funções públicas foram dispostas na frente da rua e na praça pública no térreo. O terraço compartilhado, situado ao longo da praça, é visualmente integrado ao espaço público, mas é acessível apenas aos residentes.

Figura 57 - Pátio interno privativo

Fonte: archello.com

Figura 58 - Circulação

Fonte: archello.com

Figura 59 - Esquema de vivência na fachada

Fonte: archello.com

Figura 60 - Piscina privativa dos apartamentos

Fonte: archello.com

3.3 Casa de estudantes, RMDM

Com um terreno estreito e dois pequenos acessos distintos, uma das soluções foi agregar uma praça pública para o acesso residencial, que ao se deparar com um contexto complexo, que envolvia diversos desafios, como restrições ambientais e urbanísticas, os arquitetos precisaram encontrar uma maneira de equilibrar as necessidades do projeto com o limitado espaço disponível. Sendo assim, foram respeitados os seus limites, minimizando ao máximo o impacto no ambiente já construído.

Ao propor áreas comuns para os residentes do edifício, os arquitetos buscam criar um ambiente de convívio e compartilhamento, fomentando a integração e a socialização entre os moradores. Essas áreas comuns estão presentes tanto no térreo, quanto nos terraços, e englobam diferentes tipos de espaços, desde funcionais até de lazer.

Figura 61 - Fachada com acesso

Fonte: RMDM

Figura 62 - Imagem aproximada, fachada

Fonte: RMDM

Figura 63 - Pavimento térreo

Fonte: RMDM

4 Análise da área

4.1 Localização

Figura 64 - Mapa de Recife

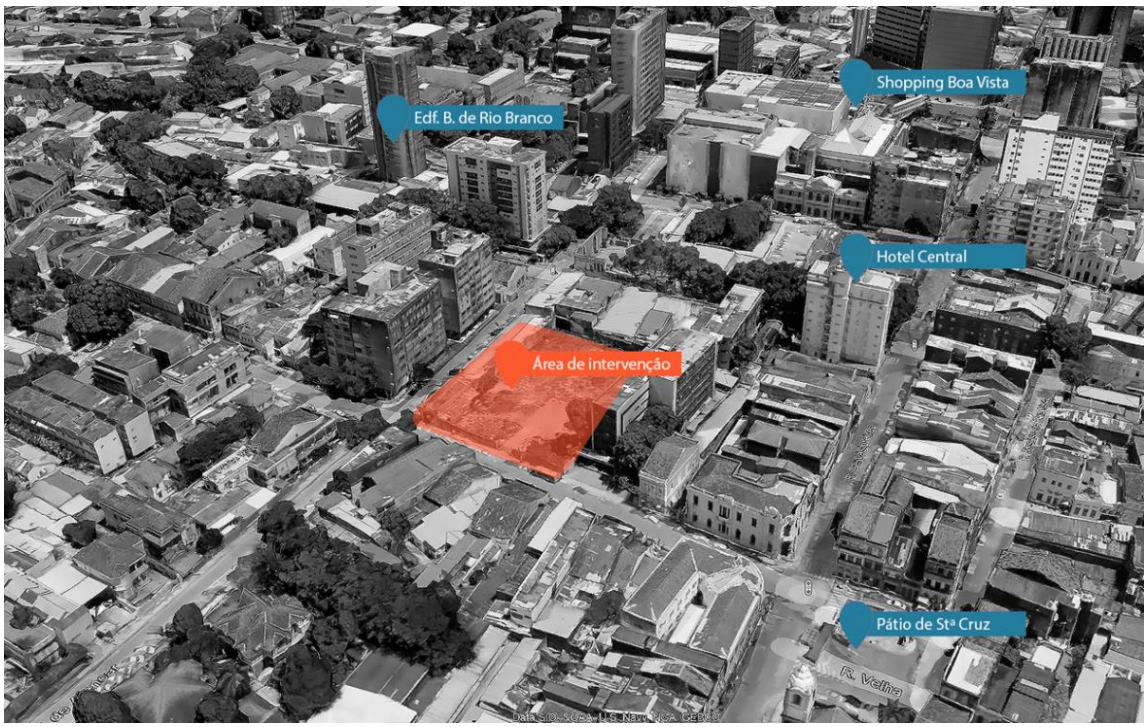
Fonte: researchgate.net

A área de intervenção se localiza na Rua Barão de São Borja, esquina com a Rua José de Alencar, no Bairro da Boa Vista, Recife - PE. A área da proposta compreende os lotes nº 305, 116 e o lote nº 108, este último, terreno onde existiu o Cinema Polytheama – inaugurado em 1911, um dos primeiros cinemas do Recife, que se instalou na cidade junto com a imigração judaica do bairro da Boa Vista. Cinema que em conjunto com o entorno imediato e o Pátio de Santa Cruz, fez parte da vida dos recifenses que moravam na Boa Vista, em meados do século XX (LISKER, 2013).

> Quando o Recife era o Recife da minha infância, o Cine Politeama (ou Polytheama) era muita coisa importante para nós. [...] Aqueles que voltavam para casa, no caminho

tomavam no Largo da Santa Cruz no ‘Bar do Olavo’ um caldo de cana com gelo com um pão doce, noitada mais que completa (LISKER, 2013).

Figura 65 - Área de intervenção



Fonte: Autoria própria

Figura 66 - Vista da área, a partir da esquina

Fonte: Google Street View

Figura 67 - Vista da área a partir da R. José de Alencar

Fonte: Google Street View

Figura 68 - Vista da área a partir da R. Barão de São Borja

Fonte: Google Street View

4.2 Dados do terreno

Tabela 1 - Dados do terreno

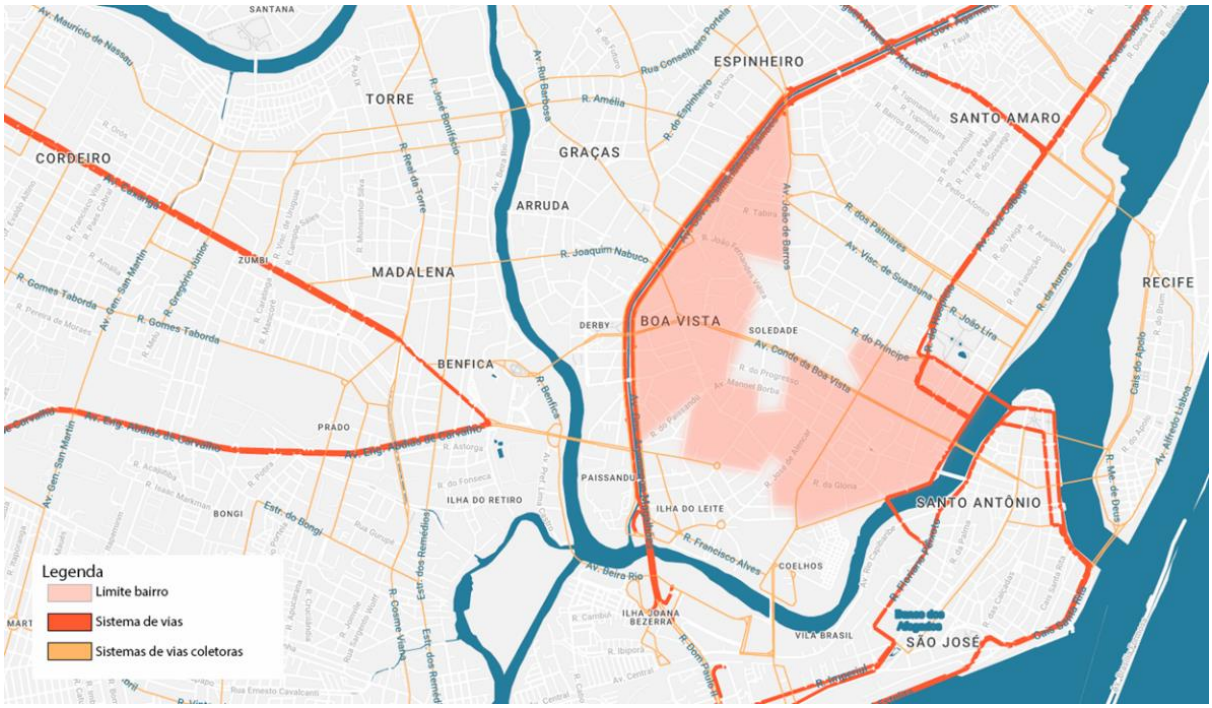
Lote	Área (m²)
305	360,80
116	148,20
108	2.640,00
TOTAL	3.149,00

Fonte: Autoria própria.

4.3 Macrorregião

Localizado na região central, do Recife, o acesso ao Bairro da Boa Vista se dá a partir de alguns eixos que formam o sistema viário arterial da cidade em conjunto com o sistema coletor. Mais especificamente pela Av. Caxangá e Av. Eng. Abdias de Carvalho, para chegar pela Zona Oeste. E acessos pela Zona Sul e Zona Norte, pela Av. Agamenon Magalhães, e/ou pela Avenida Cruz Cabugá. Dessa forma, caracterizando o bairro como um local de fácil acesso.

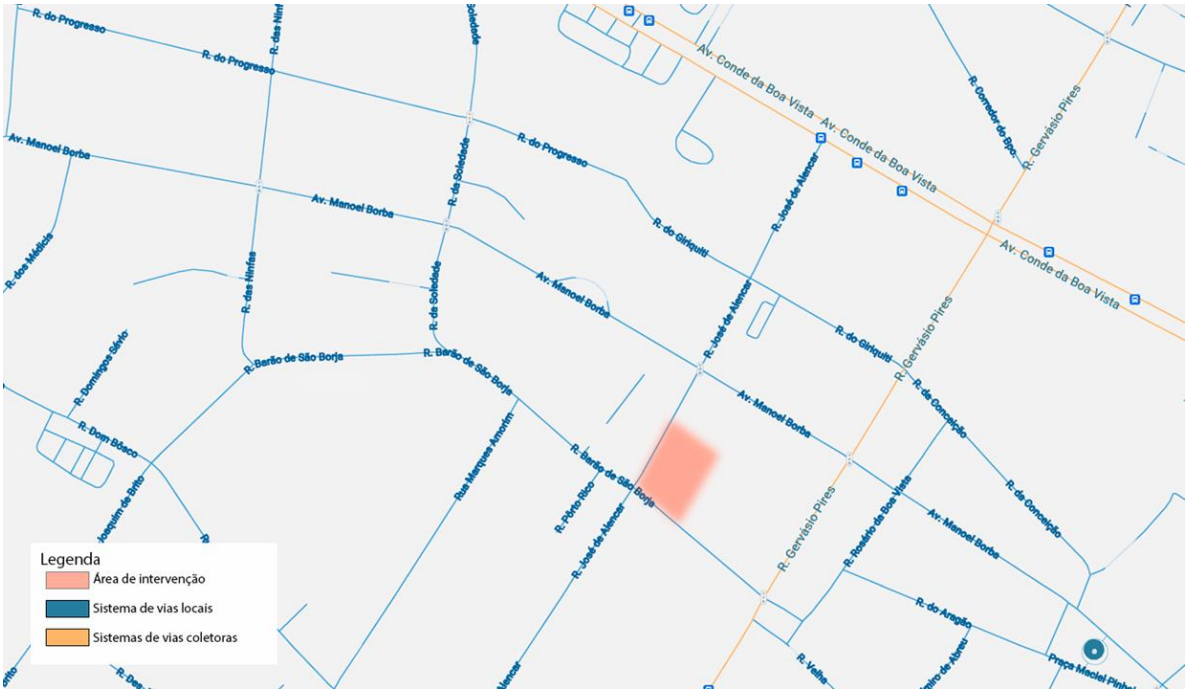
Figura 69 - Mapa de acesso macro viário



Fonte: Autoria própria

4.4 Microrregião

Figura 70 - Mapa de acesso micro viário



Fonte: Autoria própria

4.5 Cheios e vazios e pontos de interesse

No mapa de cheios e vazios, apresentado abaixo, demonstra algumas configurações atuais, nas quadras do Bairro da Boa Vista, em que permanecem os vazios no interior dos quarteirões. Dessa forma, fortalecendo a ideia de incorporar pátios internos ao projeto.

Além dos cheios e vazios, o mapa apresenta alguns pontos de interesse próximo ao terreno, consolidando a escolha da área como uma área com uma taxa elevada de "caminhabilidade", que é um índice que mede o grau de adequação aos deslocamentos a pé. De acordo com o *WalkScore* (2023), plataforma que mede o índice nas cidades, a Rua Barão de São Borja se enquadra com uma nota 98 de 100, colocando-a em uma posição privilegiada para o deslocamento a pé.

Figura 71 - Mapa Noli e pontos de interesse

Fonte: Autoria própria

4.6 Mapa de altimetria

Figura 72 - Mapa de altimetria

Fonte: Autoria própria

No entorno imediato, da área de intervenção, a maioria das edificações tem altura de até quatro pavimentos. Porém, é possível observar edificações que atingem um gabarito entre cinco e oito pavimentos, como o Hotel Central, e os edifícios modernistas na Rua José de Alencar, além do prédio vizinho ao terreno, que atinge um gabarito de sete pavimentos.

Além do entorno mais próximo, encontra-se ao longo do bairro alguns edifícios que atingem altura superior aos outros pavimentos, principalmente os edifícios modernistas da Conde da Boa Vista e um edifício mais próximo, o Barão de Rio Branco.

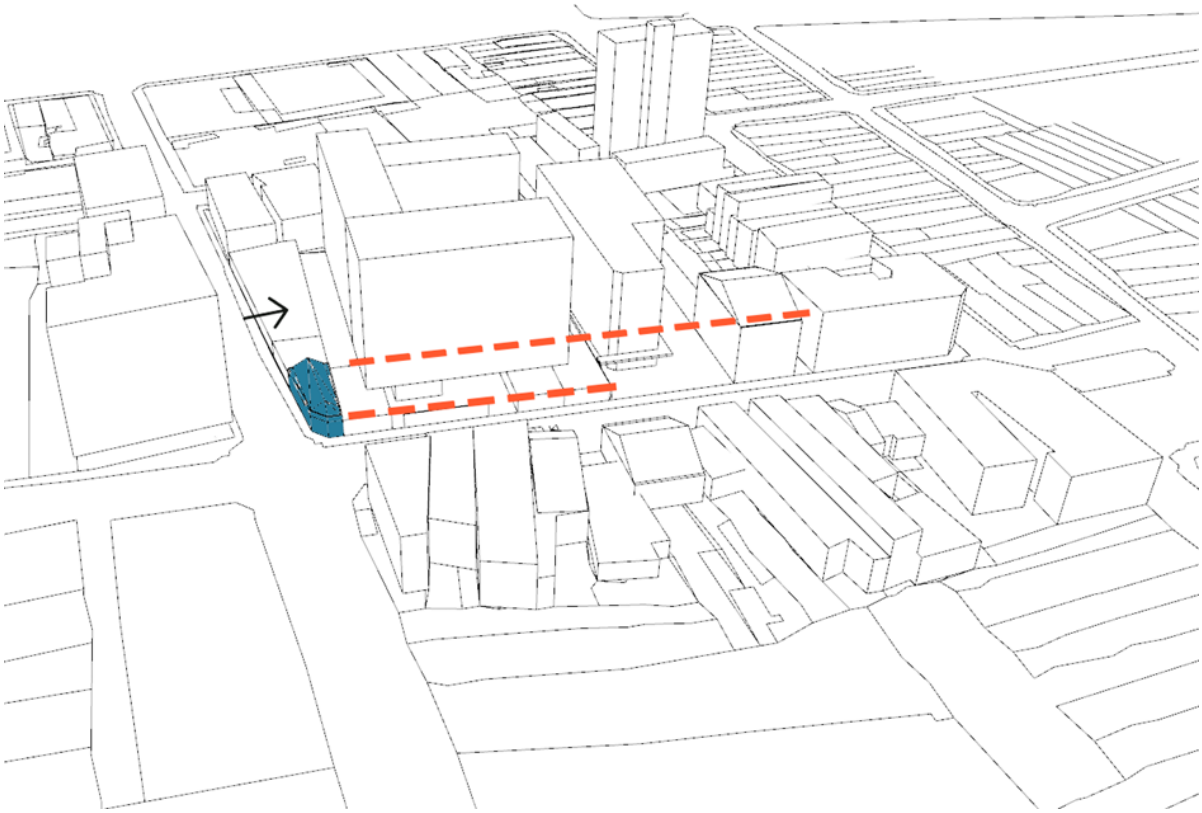
4.7 O projeto

Figura 73 - Diretrizes iniciais

Fonte: Autoria própria

Diante das análises iniciais, as primeiras diretrizes estabelecidas foram em torno da criação de um pátio interno. Dessa forma, observadas as edificações existentes, uma das decisões foi recuar os dois restaurantes existentes e criar uma praça de chegada que de alguma forma tivesse acesso ao pátio interno. Em azul, a edificação que mantém uma empena conservada, que seria mantida com a evolução da proposta. Uma outra diretriz inicial é o fortalecimento de uma fachada ativa nas duas faces do terreno.

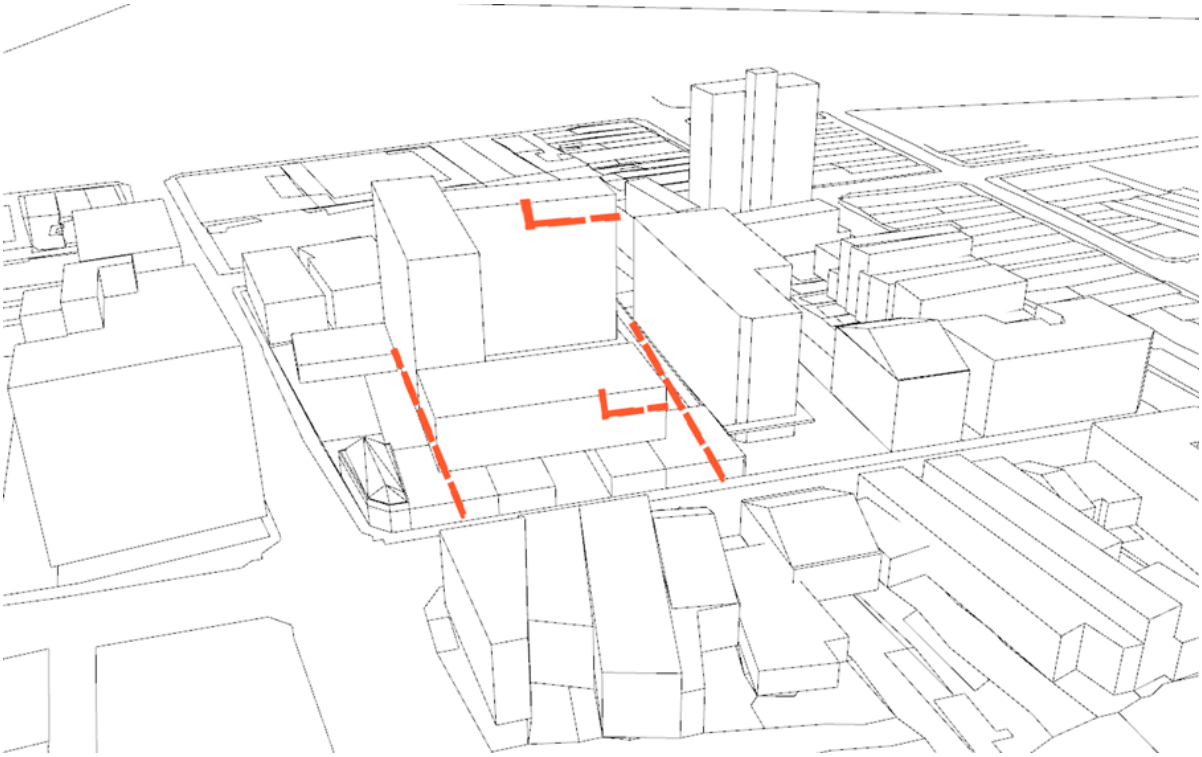
Figura 74 - Diretrizes volumétricas 01



Fonte: Autoria própria

A primeira ideia volumétrica foi uma edificação em formato de “U”, de forma que abrace o pátio interno a ser criado. Alguns direcionamentos do entorno, embasou os cortes no volume bruto, como a linha de fachada de uma edificação do período colonial na Rua Barão de São Borja.

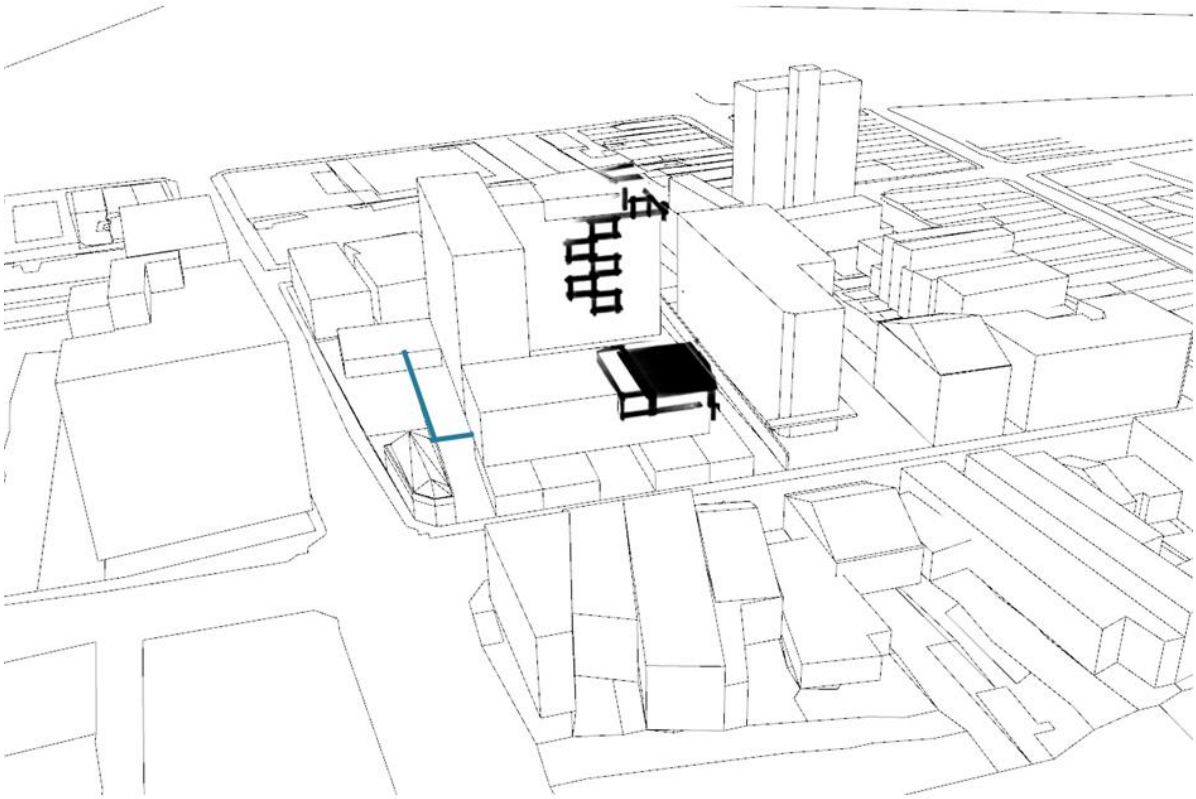
Figura 75 - Diretrizes volumétricas 02



Fonte: Autoria própria

Em um segundo momento, para criar alguns “respiros” entre a edificação a ser preservada, devido a sua empena característica, e ao terreno vizinho de lado oposto, a diretriz seguida é criar esses dois vazios. E para “quebrar” a brutalidade do volume, foram criadas duas reentrâncias no final da torre menor, na Rua Barão de São Borja, e da torre maior, aos fundos do terreno.

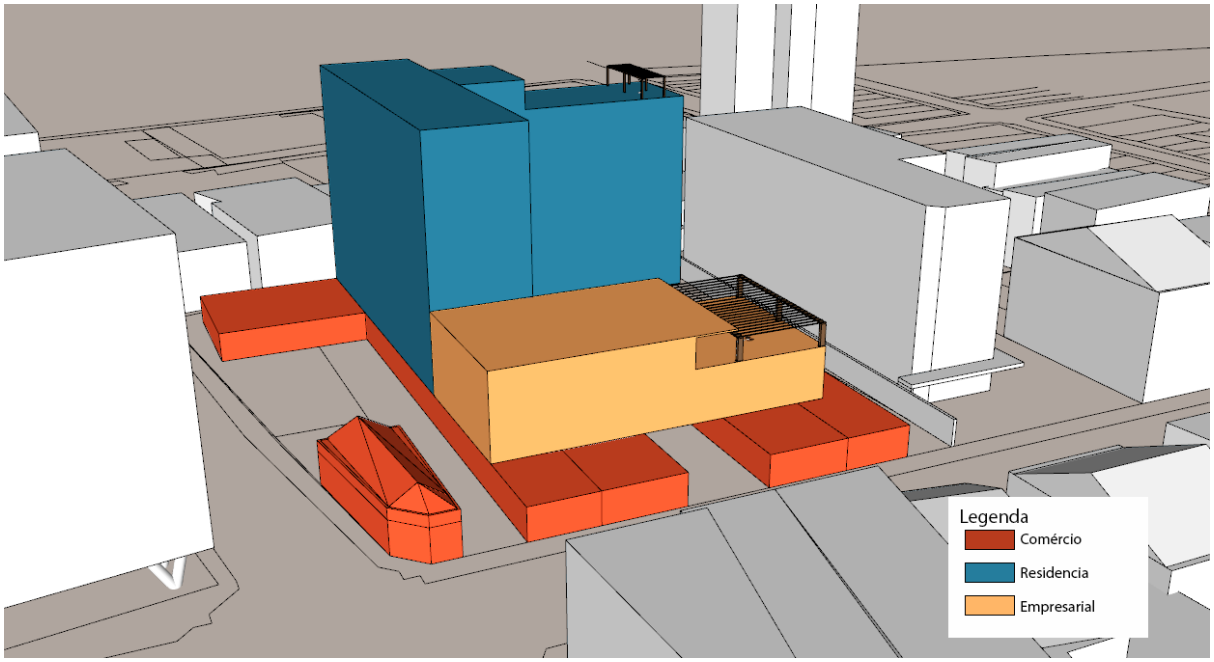
Figura 76 - Diretrizes volumétricas 03



Fonte: Autoria própria

Por fim, após criadas as reentrâncias, a diretriz é de usar os terraços criados de alguma forma, porém, sem a continuidade da laje. Além de alguns saques a serem realizados ao longo da fachada frontal ao pátio interno. E no pavimento térreo, criar uma marquise que “amarre” a edificação ao longo da Rua José de Alencar, com a edificação da Rua Barão de São Borja e a edificação preservada, na esquina das duas ruas.

Figura 77 - Zoneamento do edifício



Fonte: Autoria própria

Tabela 2 - Áreas

TABELA DE ÁREAS - POLYTHEAMA	
Área do terreno	3.189,70m²
Nº de unidades 2 quartos (Aprox. 60m²)	12
Nº de unidades Stúdio (Aprox. 30m²)	51
Área privativa residencial	2.497,31m²
Área privativa empresarial	581,93m²
Área bruta locável	1187,20m²
Área total de venda	4.266,44m²
Área total construída	6379,00m²
Coeficiente do projeto	2,00
Eficiência Área Privativa/área construída	68%

Fonte: Autoria própria

Figura 78 - Perspectiva Rua Barão de São Borja

Fonte: Autoria própria

Figura 79 - Perspectiva esquina

Fonte: Autoria própria

Figura 80 - Perspectiva acesso pátio interno

Fonte: Autoria própria

Figura 81 - Perspectiva Fachada interna

Fonte: Autoria própria

Figura 82 - Perspectiva Pátio interno 02

Fonte: Autoria própria

Figura 83 - Perspectiva cobertura

Fonte: Autoria própria

Figura 84 - Perspectiva terraço, torre comercial

Fonte: Autoria própria

5 Conclusão

Enquanto novas edificações são erguidas sem ao menos uma breve cortesia para com a cidade, percebe-se, ainda que preliminar, uma preocupação governamental para mudar esse cenário no centro da cidade do Recife. O que, historicamente, contribuiu para uma cidade mais afastada de sua essência, com prédios isolados e sem uma dinamicidade urbana, merecida ao nível do pedestre, pode estar prestes a mudar e é notável que as edificações de uso misto com suas fachadas ativas, têm um papel importante nessa mudança.

Diante da investigação histórica da importância dessas edificações para a cidade, uma análise morfológica da evolução de implantação do bairro e uma breve análise tipológica e altimétrica do entorno imediato, foi possível identificar diretrizes projetuais que se debruçaram em uma narrativa arquitetônica que embora contrastando, em partes, com fachadas vizinhas, trazem linhas que remetem a historicidade edificada, porém em um tom contemporâneo.

Dessa forma, enxergando as deficiências citadas anteriormente, em novos empreendimentos, no bairro da Boa Vista, buscou-se implementar o uso misto, para demonstrar a possibilidade de reincorporar a dinâmica urbana, através de novas edificações, sem perder a sua essência histórica e um dos primordiais objetivos de uma cidade, ser para as pessoas.

Sendo assim, diante do exercício projetual, espera-se a reflexão de que é possível "fazer" uma cidade de forma responsável e atrativa para quem vai usá-la, utilizando de seus espaços potenciais, vazios e edificados para promover uma melhoria na dinamicidade urbana.

Referências

CINEMATECA PERNAMBUCANA. Linha do tempo 1896-2018. **Fundação Joaquim Nabuco**, 2018. Disponível em: http://cinematecapernambucana.com.br/cinemateca/linha-do-tempo/. Acesso em: 08 abr. 2023.

G1. **Governo desapropria terreno do Colégio Americano Batista para construção de complexo escolar no Recife**. 04 fev. 2023. Disponível em: https://g1.globo.com/pe/pernambuco/noticia/2023/02/04/raquel-lyra-desapropria-terreno-do-colegio-americano-batista-para-construcao-de-complexo-escolar-no-recife.ghtml. Acesso em: 08 abr. 2023.

GEHL, J. **Cidades Para Pessoas**. Anita Di Marco (trad.). 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 2013.

GHIONE, R. O arquiteto e a cidade - Projetos de Rogelio Salmona em Bogotá. **Vitruvius**, v. 7, 2013. Disponível em: https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquiteturismo/07.082/5004. Acesso em: 08 abr. 2023.

JACOBS, J. **Morte e vida nas grandes cidades**. São Paulo: Coleção a, 1961.

JENCKS, C. **The New Paradigm in Architecture** – The Language of Post–Modernism. Londres: Yale University Press, 2002.

KOOLHAAS, R. **Delirious New York**: A Retroactive Manifesto for Manhattan. Londres: Monacelli Press, 1997.

LING, A. Cidades brasileiras: a pior verticalização do mundo. **Caos Planejado**, 2014. Disponível em: https://caosplanejado.com/cidades-brasileiras-a-pior-verticalizacao-do-mundo/. Acesso em: 08 abr. 2023.

LISKER, P. Cinema Polyteama da minha infancia no Recife: Lembranças do Recife Matuto (anos 40 do seculo XX). Blog: **Estorias do Cotidiano - Paulo Lisker**, 29 jul. 2013. Disponível em: http://zipora70.blogspot.com/2013/07/cinema-polyteama-da-minha-infancia-no.html. Acesso em: 08 abr. 2023.

LYNCH, P. Em foco: Rem Koolhaas. **Archdaily**, 17 nov. 2016. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/01-153678/feliz-aniversario-rem-koolhaas. Acesso em: 08 abr. 2023.

MENEZES, J. L. M. **Atlas Histórico e Cartográfico do Recife**. Recife: Massangana, 1988.

PALLASMAA, J. **Os olhos da pele**: a arquitetura e os sentidos. Alexandre Salvaterra (trad.). Porto Alegre: Bookman, 2011.

PIERINI, A. C. **A qualidade ambiental de quadras abertas em áreas urbanas**: um estudo comparativo em duas cidades brasileiras. Dissertação de mestrado, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2014.

QAZIMI, S. Sense of Place and Place Identity. **European Journal of Social Sciences Education and Research**, v. 1, n. 1, 2014. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/318535258_Sense_of_Place_and_Place_Identity. Acesso em: 08 abr. 2023.

RECIFE. **Apresentação Oásis Parte 2**. Prefeitura da cidade do Recife , 2020. Disponível em: https://licenciamento.recife.pe.gov.br/sites/default/files/Apresenta%C3%A7%C3%A3o%20O%C3%A1sis%20Parte%202.pdf. Acesso em: 08 abr. 2023.

RECIFE. **Lei complementar nº 2, de 23 de abril de 2021**. Institui o Plano Diretor do Município do Recife, revogando a Lei Municipal nº 17.511, de 29 de dezembro de 2008. Disponível em: https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-recife-pe. Acesso em: 08 abr. 2023.

RECIFE. **Lei nº 16.176, de 1996**. Estabelece a Lei de uso e ocupação do solo da cidade do Recife. Leis municipais de Recife, 1996. Disponível em: https://leismunicipais.com.br/plano-de-zoneamento-uso-e-ocupacao-do-solo-recife-pe. Acesso em: 08 abr. 2023.

VENTURI, R.; BROWN, D. S. **A View from the Campidoglio**: Selected Essays 1953-1984. Rio de Janeiro: Icon, 1985.

WALK SCORE. **Rua Barão de São Borja**. 2023. Disponível em: https://www.walkscore.com/score/rua-bar%C3%A3o-de-s%C3%A3o-borja-recife-pe-brazil. Acesso em: 08 abr. 2023.

Apêndice A – Pranchas do Projeto

Prancha 01 – Situação e Coberta
Prancha 02 – Térreo
Prancha 03 – 2º Pavimento
Prancha 04 – 3º Pavimento
Prancha 05 – 4º Pavimento
Prancha 06 – 5º e 7º Pavimento
Prancha 07 – 6º Pavimento
Prancha 08 – 8º Pavimento
Prancha 09 – Corte AA
Prancha 10 – Corte BB
Prancha 11 – Corte CC
Prancha 12 – Fachada Rua Barão de São Borja
Prancha 13 – Fachada Rua José de Alencar