CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [•] / [•]

CONCESSÃO PARA A REFORMA, OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E EXPLORAÇÃO DO MERCADO MUNICIPAL "GERMANO KURT FREISSLER"

ANEXO V – PLANO DE OCUPACÃO REFERENCIAL

Este produto é composto pelo seguinte APÊNDICE, que lhe é parte integrante e indissociável:

APÊNDICE I – PRANCHAS ARQUITETÔNICAS

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO 3

CAPÍTULO I - DESENVOLVIMENTO DO PROJETO E ESTUDOS DE INTEGRAÇÃO URBANA E AMBIENTAL 4

CAPÍTULO II - DIRETRIZES ARQUITETÔNICAS – DESENVOLVIMENTO DO PROJETO 9

1. RESULTADOS – IMAGENS 14

INTRODUÇÃO

O presente anexo é composto por dois capítulos que apresentam os resultados da pesquisa e análises da modelagem de arquitetura realizadas pelo Grupo MarktPlatz. O Capítulo I apresenta o desenvolvimento do projeto e estudos de integração urbana e ambiental, apresentando as diretrizes e a solução para o desenvolvimento do empreendimento. O Capítulo II sistematiza as diretrizes arquitetônicas propostas, apresentando a estratégia de implantação do projeto de modernização e a integração necessária para a adequação do mercado. Ainda, o capítulo traz as imagens de resultado da modelagem 3D do projeto.

CAPÍTULO I - DESENVOLVIMENTO DO PROJETO E ESTUDOS DE INTEGRAÇÃO URBANA E AMBIENTAL

Este capítulo apresenta as diretrizes e a solução para o desenvolvimento do empreendimento, considerando o melhor aproveitamento comercial, a demanda atual e futura e as eventuais melhorias necessárias, sob aspectos de eficiência e maximização do retorno esperado do projeto.

Além disso, com foco especial na análise ambiental, urbanística e de trânsito, o capítulo destaca a integração do mercado com o entorno, especialmente com o Rio Cachoeira. Também apresenta a análise do potencial para expansão e a possível construção de um novo edifício, em conformidade com as ações previstas no plano de negócios. Cabe destacar que o detalhamento das diretrizes para o projeto arquitetônico está apresentado no apêndice intitulado "Apêndice I - Pranchas Arquitetônicas".

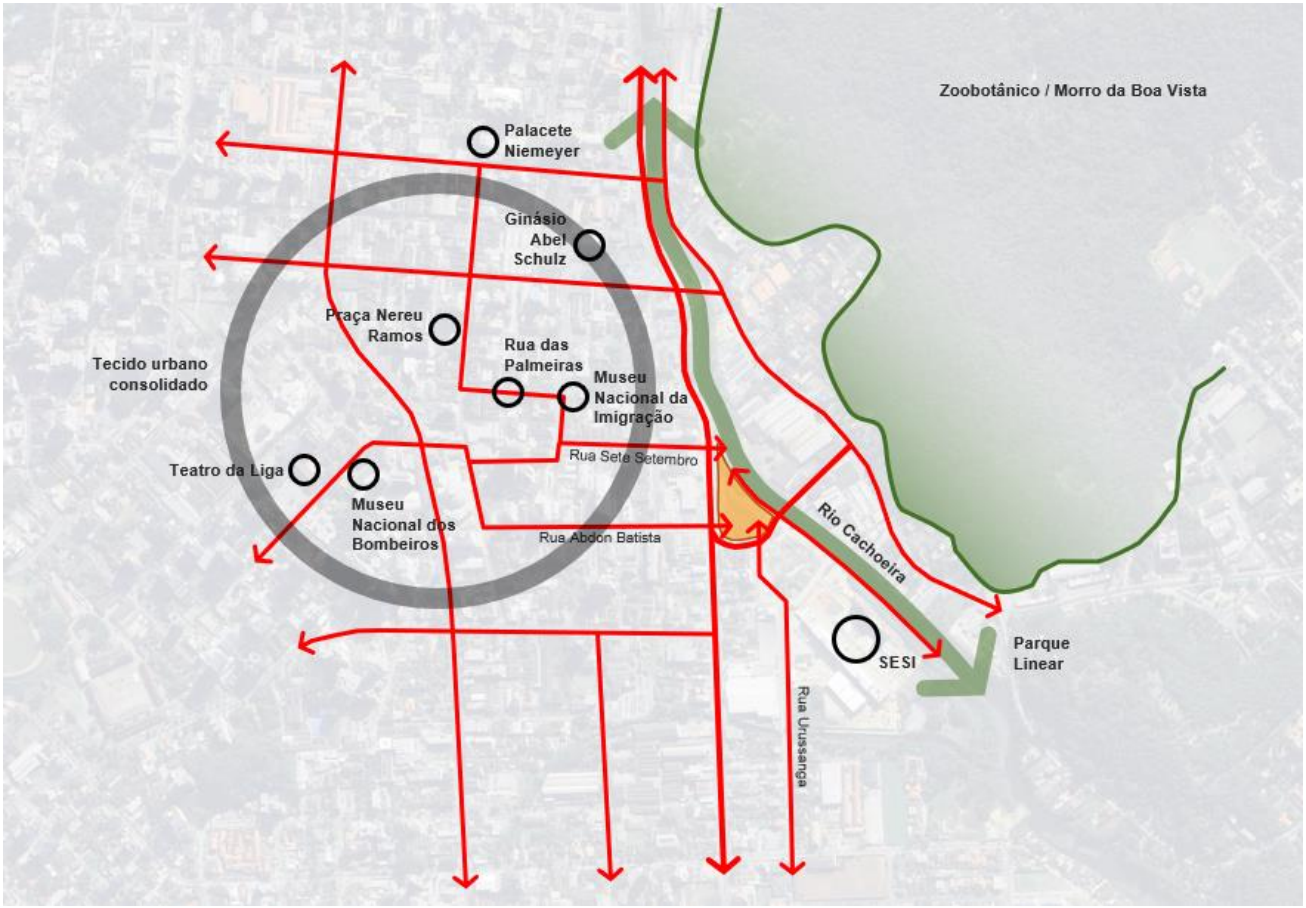
Um aspecto fundamental para o projeto é a adoção de soluções sustentáveis. Destaca-se as iniciativas e tecnologias que promovem a eficiência energética e hídrica, além da redução na geração de resíduos sólidos e sua destinação correta. A descrição detalhada das intervenções obrigatórias à concessionária, demonstrando o compromisso do Mercado Municipal de Joinville com a sustentabilidade, estão elencadas no Caderno de Encargos da Concessionária.

A modelagem do projeto referencial de arquitetura para o Mercado Municipal de Joinville parte da compreensão da inserção urbana do terreno objeto de intervenção. Localizado às margens do Rio Cachoeira, corpo hídrico de grande relevância no processo de urbanização de Joinville, o terreno está posicionado na interface entre a área central, a oeste, região com maior grau de consolidação, e as áreas urbanizadas a leste do Rio Cachoeira – extensos bairros, caracterizados pelo tecido urbano com trechos de descontinuidade viária, em especial por conta da presença de grandes áreas de interesse ambiental.

O uso intensivo do solo verificado na área central é um grande atrativo para o projeto. A trama viária regular que se estende a partir das Ruas Abdon Batista e Sete de Setembro – vetores importantes para acesso ao terreno do Mercado – conecta a área comercial e articula um conjunto rico de equipamentos e usos referenciais para a cidade, como o Museu Nacional de Imigração e Colonização, a Praça Nereu Ramos, o Ginásio Abel Schulz, o Teatro da Liga, dentre outros.

Por sua vez, na porção leste, além do Rio Cachoeira e do futuro Projeto do Parque Linear Porto Cachoeira - Setor Cais Conde D'Eu previsto, destacam-se as áreas preservadas no Morro da Boa Vista, que também abriga o Zoobotânico. Embora as serras e áreas verdes não estejam diretamente vinculadas ao terreno do projeto, são ativos ambientais significativos no desenho da paisagem urbana na qual o Mercado Municipal está inserido, configurando um enquadramento de grande interesse paisagístico.

Figura 1 - Inserção urbana



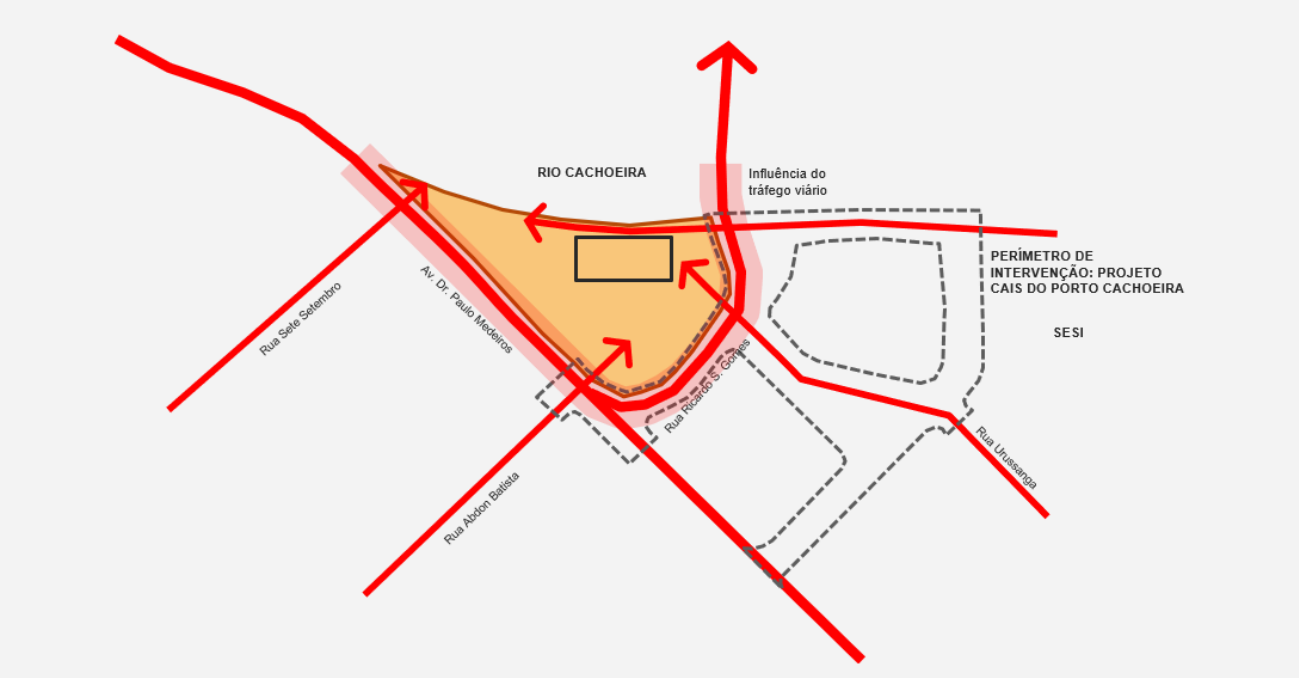
Fonte: Elaboração própria.

Figura 2 – Paisagem urbana

Fonte: Google Street View.

Portanto, a interface configurada pela localização do Mercado, entre o tecido urbano consolidado da região central e a paisagem urbana e ambiental que se estende desde as margens do Rio Cachoeira, revela que uma das potencialidades da área objeto de projeto consiste em **atrair a dinâmica da área central e, simultaneamente, ofertar uma ambiência em franco diálogo com os atributos ambientais existentes no entorno**, a saber: o rio, o futuro parque e as visuais para os morros que se projetam a oeste.

Figura 3 - Sistema viário adjacente à área de projeto



Fonte: Elaboração própria.

A possível atração das dinâmicas urbanas do entorno passa, sobretudo, pela compreensão dos diferentes eixos viários adjacentes e de sua integração com a área de estudo. Sabe-se que a Av. Dr. Paulo Medeiros faz parte de uma sequência de vias estruturais que organizam o fluxo viário norte-sul do município. Esse perfil funcional se estende também para a Rua Ricardo S. Gomes, que contorna o terreno do Mercado, dando acesso à ponte sobre o Rio Cachoeira e à Rua Aubé, via que estabelece a conexão dos bairros a leste. Esse contorno viário configura uma área de influência que gera grande movimentação de tráfego de passagem no entorno, mas que dificulta a acomodação de usos junto aos limites do terreno.

Além das Ruas Sete de Setembro e Abdon Batista, que articulam a área central, também merecem destaque as Ruas Cairu, Urussanga e Cais Conde d'Eu, que estabelecem importantes conexões com grandes equipamentos de referência para o Mercado, em especial a unidade do SESI. Parte dessas vias e da Rua Ricardo S. Gomes são englobadas no perímetro do Projeto do Parque Linear Porto Cachoeira - Setor Cais Conde D'Eu,

em desenvolvimento pela Prefeitura de Joinville, e que contemplará melhorias nos passeios públicos e no sistema viário, qualificando as quadras adjacentes ao terreno do Mercado Municipal.

Por meio da observação desse conjunto de vias no entorno do Mercado, é possível identificar vetores em diferentes direções, que demarcam pontos estratégicos de continuidade dos fluxos rumo ao interior do terreno, seja mediante acesso direto de pedestres e ciclistas, ou então de visuais.

A identificação desses possíveis vetores de continuidade do entorno leva a uma primeira consideração sobre o projeto para o novo Mercado Municipal: **o projeto não deve se limitar no edifício que acomodará o programa do Mercado, mas deve pensar todo o lote, incluindo as áreas livres, e suas relações com o entorno**.

Essa observação é coerente com a necessidade de transformação das condições de funcionamento do Mercado Municipal atualmente. Seja pela disposição dos boxes e das circulações, mas também pela localização dos pontos de acesso e carga/descarga, o resultado é um edifício com pouca relação com as áreas externas, em especial com o Rio Cachoeira.

Por outro lado, conforme identificado nas visitas técnicas, **a ambiência com maior potencial de atração de público consiste justamente na abertura do edifício para a praça existente, com a extensão do programa – sobretudo dos bares e restaurantes – para mesas dispostas nas áreas livres**. Trata-se da situação de maior qualidade urbanística e que deve fortalecida pelo projeto.

Figura 4 - Sistema viário adjacente à área de projeto

Fonte: Elaboração própria.

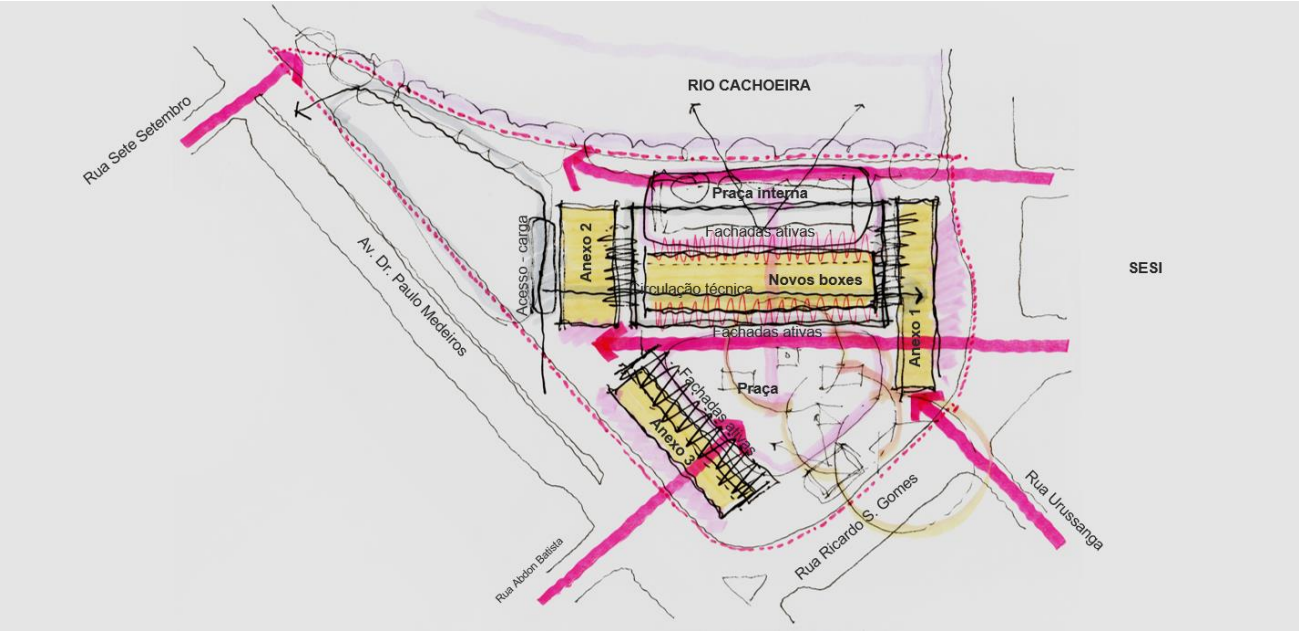
Considerando o potencial de exploração dessa relação entre as áreas internas e externas do Mercado, bem como a possível continuidade do tecido urbano de fora para dentro do terreno, adota-se como **premissa da modelagem arquitetônica e urbanística a necessidade de considerar o lote do Mercado em sua**

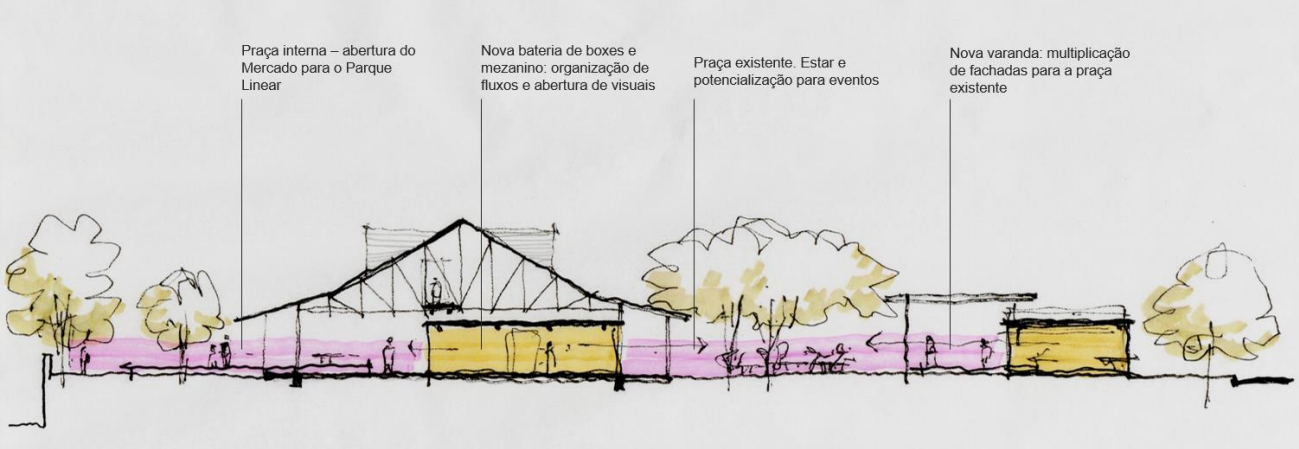
totalidade, de forma a explorar a relação entre o programa e as áreas livres. Nessa perspectiva, o novo edifício do Mercado deixa de ser um objeto isolado e passa a priorizar a integração com o entorno.

CAPÍTULO II - DIRETRIZES ARQUITETÔNICAS – DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

Em função dos estudos de integração urbana e ambiental, a estratégia de implantação do projeto considerou como ponto fundamental o fortalecimento das relações entre os usos ampliados do novo Mercado Municipal e as áreas livres, de maneira a construir continuidades com o entorno. Para tanto, **o projeto parte da disposição do programa em diferentes edifícios, de modo a multiplicar as fachadas ativas e intensificar as relações entre áreas internas e externas**.

Figura 5 - Croqui dos estudos de implantação – planta e corte





Fonte: Elaboração própria.

Como demonstrado nos croquis, a alternância entre praças e boxes busca ampliar o uso do Mercado para todo o lote, uma vez que as novas praças se tornam **potenciais expansões do programa** comercial, como

áreas de estar associadas aos restaurantes, bares e cafés. Busca-se, dessa forma, que o terreno seja compreendido como uma extensão das ruas vizinhas e do futuro parque do Rio Cachoeira.

Para conformar as praças, são sugeridas duas ações complementares:

(i) A permanência da macroestrutura do Mercado atual, com interior totalmente remodelado, e

(ii) A implantação de 3 edifícios anexos, posicionados nas extremidades do atual Mercado (Anexos 1 e 2) e na borda do terreno (Anexo 3), junto à Av. Dr. Paulo Medeiros.

Essa disposição dos edifícios anexos e sua relação com o pavilhão do Mercado permite alcançar as seguintes metas:

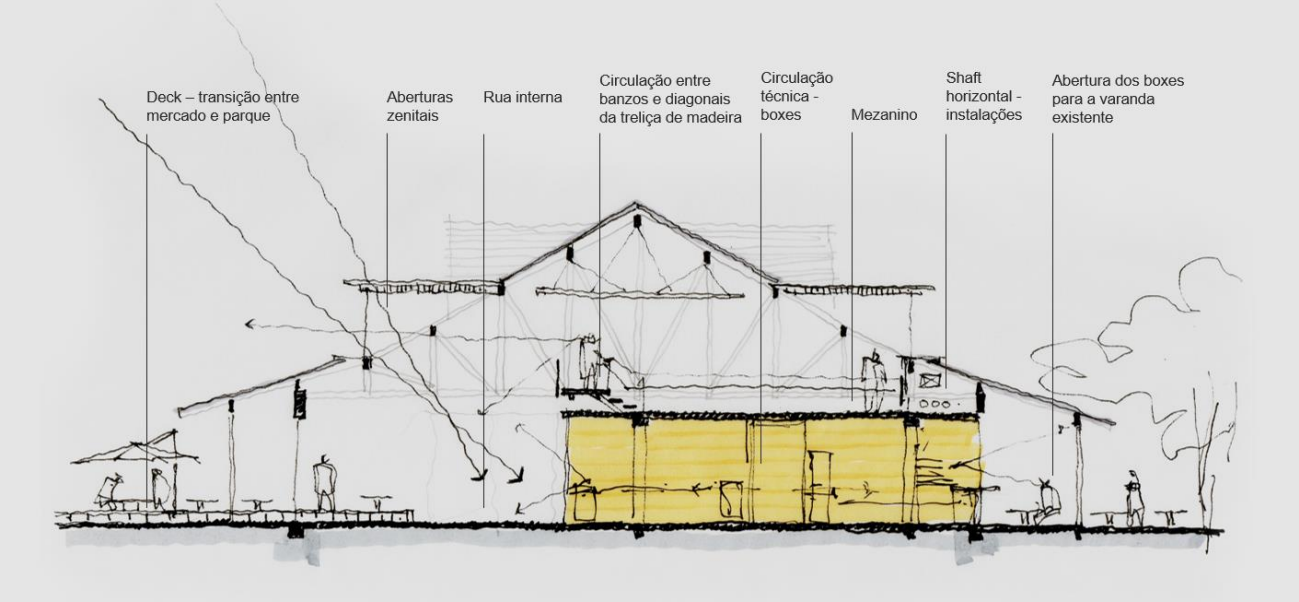
- ampliar o programa do Mercado, ofertando mais áreas para boxes e infraestrutura de apoio;
- garantir flexibilidade na expansão do programa sem desativação total dos usos no edifício atual, permitindo uma ampliação gradual e faseada;
- implantar uma praça entre o atual mercado e o Rio Cachoeira, de maneira a criar uma frente para o futuro Projeto do Parque Linear Porto Cachoeira - Setor Cais Conde D'Eu;
- multiplicar as fachadas ativas voltadas para as praças, estendendo os usos do mercado para as áreas livres;
- reconhecer e manter o uso na praça existente, mantendo as árvores de grande porte que hoje oferecem qualidade ambiental e conforto térmico;
- o Anexo 3 ocupa a esquina junto da Av. Dr. Paulo Medeiros, área hoje pouco utilizada e impactada pelo tráfego de veículos. Cria-se, desta forma, uma nova fachada para a praça existente;
- os Anexos 1 e 2 se articulam ao pavilhão do Mercado, dispondo de áreas de apoio e programas complementares.

Sobre a permanência da macroestrutura do pavilhão existente, avaliou-se que as tesouras em madeira estão em bom estado de conservação e apresentam qualidade arquitetônica, ainda que na disposição atual sejam pouco visíveis. A independência estrutural das tesouras em relação aos boxes existentes permite remoção integral do programa instalado, facilitando a abertura de passagens e áreas de estar. As intervenções sugeridas no pavilhão englobam:

- implantação de uma nova bateria de boxes, em estrutura independente, localizada em uma das extremidades do pavilhão, garantindo abertura de fachadas para a praça existente e para o Rio Cachoeira;

- definição de uma rua interna e de áreas para alimentação e eventos;
- extensão de um deck entre a área interna e externa do pavilhão, definindo uma continuidade com o futuro parque do Rio Cachoeira;
- substituição integral da cobertura por telhas metálicas com isolamento termoacústico;
- criação de novas aberturas zenitais e novo sistema de iluminação cênica que valorize a estrutura em madeira;
- a implantação dos boxes permite a utilização das lajes de cobertura como mezaninos, acessados por circulação horizontal longitudinal posicionada entre os banzos e diagonais das treliças. Trata-se de uma oportunidade de multiplicação das áreas a serem exploradas, mas de implantação não obrigatória, a ser avaliado pela concessionária.

Figura 6 - Croqui dos estudos de implantação – planta e corte



Fonte: Elaboração própria.

Como apresentado nas pranchas anexas (ver “Apêndice I - Pranchas Arquitetônicas”), a distribuição do programa permitiu ampliar a área disponível para boxes e restaurantes, bem como transferir os usos de apoio (sanitários, depósitos, áreas técnicas e administrativas) para os edifícios anexos, liberando espaços no pavilhão principal. O novo programa foi organizado da seguinte forma:

- Concentração de área administrativa, depósitos, segurança e vestiários para funcionários no Anexo 1;
- Previsão de travessia pública no Anexo 1, com áreas comerciais adjacentes, conectando a Rua Ricardo S. Gomes à praça;

- Transferência da peixaria para o Anexo 2, em dimensão equivalente à atual, conectado com a nova área de carga e descarga;
- Mistura de usos, com boxes comerciais, restaurantes e bares no Anexo 3, abertos para o Deck elevado e para a praça;
- Abertura com passagem pública no Anexo 3, permitindo continuidade visual da Rua Abdon Batista;
- Distribuição de sanitários públicos nos três edifícios anexos;
- Implantação dos boxes e restaurantes no pavilhão principal, com aberturas para a rua interna e para a varanda na praça;
- Definição de uma rua interna, que atravessa o pavilhão principal e os Anexos 1 e 2, possibilitando travessia pública nos horários de funcionamento do Mercado;
- Definição de uma circulação técnica entre os boxes do pavilhão principal e nos Anexos e 1 e 2, separando o fluxo de funcionários e estoque do fluxo de usuários;
- Definição de passagens públicas transversais, entre a bateria de boxes do pavilhão principal, de modo a conectar a praça existente e o deck elevado, que se integra ao parque do Rio Cachoeira.

A implantação dos anexos, por sua vez, resultou em ajustes e melhorias nas áreas livres. Além da manutenção dos indivíduos arbóreos de grande porte, novos canteiros foram incluídos, com previsão de incremento da arborização.

Como os anexos impactam as vagas dos automóveis atuais, um novo desenho de estacionamento foi previsto, com um total de 29 vagas, garantido percentual para pessoas com deficiência, conforme previsto em norma. A redução de vagas decorre da priorização de expansão de área construída em anexos térreos, de custo mais reduzido. Outras soluções poderão ser estudadas pela concessionária.

Ademais, as alterações das áreas livres levam à necessidade de melhoria da pavimentação e adequação de guias e sarjetas, sobretudo no trecho do estacionamento. Também deverá ser prevista padronização do mobiliário externo e interno, composto por mesas, cadeiras, bancos, sofás (nos decks elevados) e ombrelones.

A implantação sugerida, considerando a transformação do pavilhão existente e os edifícios anexos, resultou em uma área igual a **3.890,34m²**, sendo aproximadamente 48% voltados para as áreas comerciais (boxes, restaurantes, bares e cafés); 24% para áreas de lazer e convívio; 9% para áreas técnicas, administrativas e de apoio; e 19% para circulações.

A tabela a seguir apresenta a relação do programa de necessidades proposto referencialmente para o projeto.

Tabela 1 – Programa de Necessidades

PROGRAMA DE NECESSIDADES - USOS PROPOSTOS	%	ÁREA M²
COMÉRCIO/SERVIÇOS		
Boxes		659,91
Restaurantes		328,53
Bar/cafés		102,63
Praça interna alimentação - Térreo		477,59
Praça interna alimentação - 1º Pavimento		317,46
SUBTOTAL COMÉRCIO/SEVIÇOS	**48%**	**1.886,12**
LAZER/CONVÍVIO		
Praça Alimentação - Térreo		321,75
Área para Eventos/Praça Externa		614,52
SUBTOTAL LAZER/CONVÍVIO	**24%**	**936,27**
ADMINISTRATIVO/APOIO		
Salas administrativas/técnica		47,12
Depósitos		46,56
Depósito Limpeza		13,78
Câmara Fria		17,11
Sanitários		145,41
Vestiários		73,66
SUBTOTAL ADMINISTRATIVO/APOIO	**9%**	**343,64**
CIRCULAÇÃO		
Circulação - Térreo		638,84
Circulação - Mezanino		85,47
Vagas estacionamento necessárias (1/50 m^2)		
Vagas carga e descarga (1 + 1/1000m^2)		
SUBTOTAL CIRCULAÇÃO	**19%**	**724,31**
TOTAL		**3.890,34**

Ressalta-se que a implantação e a ocupação sugeridas são de caráter referencial e que novas possibilidades de acomodação dos anexos são possíveis, desde que garantida a qualidade básica sugerida para o novo Mercado: a integração entre áreas internas e externas e a articulação com o entorno.

1. RESULTADOS – IMAGENS

Figura 7 – Perspectiva da fachada posterior com o Rio Cachoeira

Fonte: Elaboração própria.

Figura 8 - Perspectiva da fachada posterior com o Rio Cachoeira

Fonte: Elaboração própria.

Figura 9 - Perspectiva noturna da praça externa com ampliação do Mercado

Fonte: Elaboração própria.

Figura 10 - Perspectiva diurna da praça externa com ampliação do Mercado

Fonte: Elaboração própria.

Figura 11 - Perspectiva da praça externa com vista para os novos boxes

Fonte: Elaboração própria.

Figura 12 - Perspectiva da praça externa com vista para os novos boxes

Fonte: Elaboração própria.

Figura 13 – Vista da praça externa do Mercado pela rua Ricardo Stamm Gomes

Fonte: Elaboração própria.

Figura 14 - Vista da praça externa do Mercado pela rua Ricardo Stamm Gomes

Fonte: Elaboração própria.

Figura 15 - Vista da praça externa do Mercado pela rua Ricardo Stamm Gomes

Fonte: Elaboração própria.

Figura 16 – Vista para a praça externa e fachada frontal do Mercado desde o palco

Fonte: Elaboração própria.

Figura 17 – Perspectiva mostrando os novos boxes, palco e fachada frontal do Mercado com a praça externa

Fonte: Elaboração própria.

Figura 18 – Novos boxes

Fonte: Elaboração própria.

Figura 19 – Novos boxes

Fonte: Elaboração própria.

Figura 20 – Vista dentro dos novos boxes

Fonte: Elaboração própria.

Documento assinado digitalmente
JULIANA SOARES GRIJO
Data: 16/09/2025 14:04:30-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Documento assinado digitalmente
ALICEIA ANDRESA CORREA RANNO
Data: 19/10/2026 09:24:57-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br