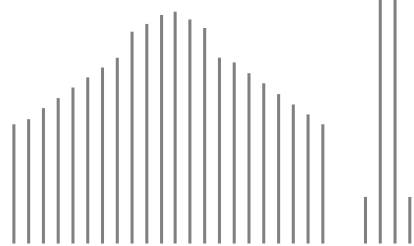


ARMANI

Hotel Porto Alegre



UM MUNDO DE BELEZA E SOFISTICAÇÃO  
FIQUE COM ARMANI

## 1. ASPECTOS RELATIVOS AO TEMA

### 1.1 JUSTIFICATIVA DA TEMÁTICA ESCOLHIDA

O mundo têm vivenciado, nos últimos anos, uma profunda mudança na forma de se relacionar comercialmente. Pode-se perceber que, mesmo com a crise econômica de 2008, o mercado de luxo encontra-se em crescimento. Prova disso é que apenas no Brasil em 2013 o mercado de luxo girou R\$ 23.5 bilhões. Notou-se também uma mudança de comportamento dos turistas; uma mudança no modo de viajar. De acordo com o artigo “doze tendências que darão forma ao futuro das viagens”, de Ludo Verhgggen, existem doze pilares que construirão o futuro do setor turístico. Este trabalho terá como objetivo focar em duas tendências, a primeira e a Segunda.

A primeira tendência refere-se a um consumidor mais exigente, que busca a personalização. Dentro desta tendência, visualizam-se dois tipos de mudanças estruturais de consumidores:

1. Uma nova classe média em mercados emergentes, como América Latina e Oriente Médio, com mais recursos disponíveis e em busca de novas experiências;

2. Novo segmento de viajantes: aposentados que possuem recursos financeiros e tempo para viajar.

Os mercados emergentes trazem à tona consumidores com valores diferenciados, que buscam experiências inovadoras e únicas. Isto implica na segunda tendência – produtos com ciclos de vida mais curtos e uma necessidade de personalização dos serviços oferecidos a este público. Ainda, de acordo com o artigo, estes consumidores dividem-se em:

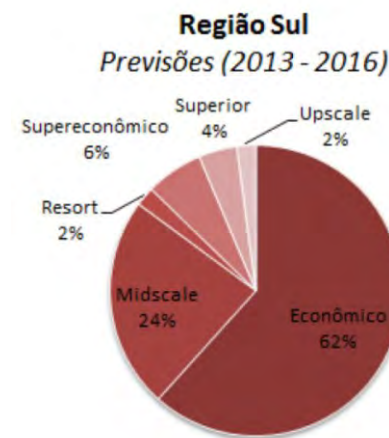
“*Nouveau Niche*, que é mais personalizado e quer pertencer a grupos ou clubes pequenos e exclusivos; O *Statusphere*, que sempre buscou reconhecimento ou “status”, conceito que agora não trata de luxo, mas sim de adquirir habilidades, contribuir com a sociedade e ampliar a conectividade; O *Newism*, para quem o “novo” está na moda, já que representa inovação, progresso e entusiasmo, levando a um desejo de compartilhar experiências interessantes e únicas; E o *Infolust*, consumidores que se tornaram viciados em acesso instantâneo a todo tipo de informação útil e relevante na internet, o que faz com que se sintam mais capacitados.”

Fonte: Associação Brasileira de Empresas de Eventos – ABEOC  
<http://www.abeoc.org.br/2014/02/12-tendencias-que-darao-forma-ao-futuro-das-viagens/#sthash.KRdJUfoL.dpuf>

Com o crescimento econômico do país, o Brasil começou a atrair eventos importantes (Copa do Mundo de 2014 e Olimpíadas de 2016), e conseqüentemente o número de turistas aumentou. Entretanto, os gastos dos brasileiros no exterior ainda superam os gastos dos turistas estrangeiros dentro de nosso país. Segundo a ABEOC, os brasileiros gastaram US\$ 25,3 Bilhões no exterior em 2013, quatro vezes mais que os US\$ 6,7 Bilhões que os estrangeiros deixaram no país no mesmo período. A pesquisa mostra ainda que o turista estrangeiro está diminuindo a sua participação no mercado brasileiro: em 2008, os estrangeiros chegaram a 47% da ocupação dos resorts; em 2012 e 2013 magros 10%, o que demonstra a necessidade de uma reinvenção no mercado de turismo nacional.

Como pode-se notar no gráfico a seguir, previsão da abertura de hotéis na Região Sul até 2016, a categoria de hotéis luxo (indicado no gráfico como upscale), representa apenas 2% do total de investimentos na área de hotelaria na Região Sul. Dessa forma, com a abertura de um hotel de alto luxo em Porto Alegre, busca-se atrair uma parcela maior de visitantes com maior poder aquisitivo, movimentando ainda mais a economia da cidade.

Gráfico 1 – Previsão da abertura de hotéis na Região Sul, por segmento:



Fonte: Relatório de Investimentos no Brasil em 2013 – BSH Internacional

## 1.2 PROGRAMA x SÍTIO x TECIDO URBANO DE SUPORTE

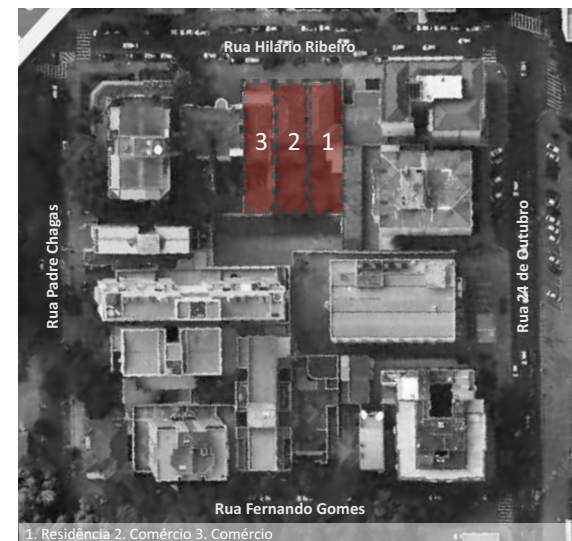
Porto Alegre é uma das maiores capitais do país e está se tornando protagonista por vários fatores, como ser a capital do Mercosul, ter sido sede do Fórum Social Mundial, receber diversos shows internacionais e também jogos da Copa do Mundo FIFA 2014. Com uma população de aproximadamente 1,5 Milhão de habitantes (IBGE, 2013) é um importante polo econômico do país, possuindo diversas empresas importantes em seu território e nas cidades de sua região metropolitana, como Gerdau, General Motors, entre outras. Além disso, procura desenvolver cada vez mais o turismo da região, atraindo pessoas que procuram os climas mais amenos de nosso estado. A união destes fatores (importância econômica e turística), constitui um forte pilar de atração de visitantes com poder aquisitivo elevado e que buscam experiências diferenciadas na cidade.

A escolha do Bairro Moinhos de Ventos, um dos mais charmosos de Porto Alegre, parte do princípio de que ele possui um misto de sossego e agitação, sendo possível para o hóspede escolher caminhar pelas ruas arborizadas e pelo Parcão ou ainda fazer uma refeição em um dos badalados restaurantes das Ruas Padre Chagas e Fernando Gomes.

Localizado na Rua Hilário Ribeiro, entre a Avenida 24 de Outubro e a Rua Padre Chagas, o local escolhido para a proposta desse projeto foi a união de três terrenos, hoje com ocupações provisórias e com pouco aproveitamento do potencial construtivo. Atualmente esses lotes abrigam uma residência (1), uma casa reformada para atender lojas e escritórios (2) e uma loja de roupas femininas (3). A escolha pela junção desses três terrenos foi feita com o intuito de ocupação de um resíduo urbano.

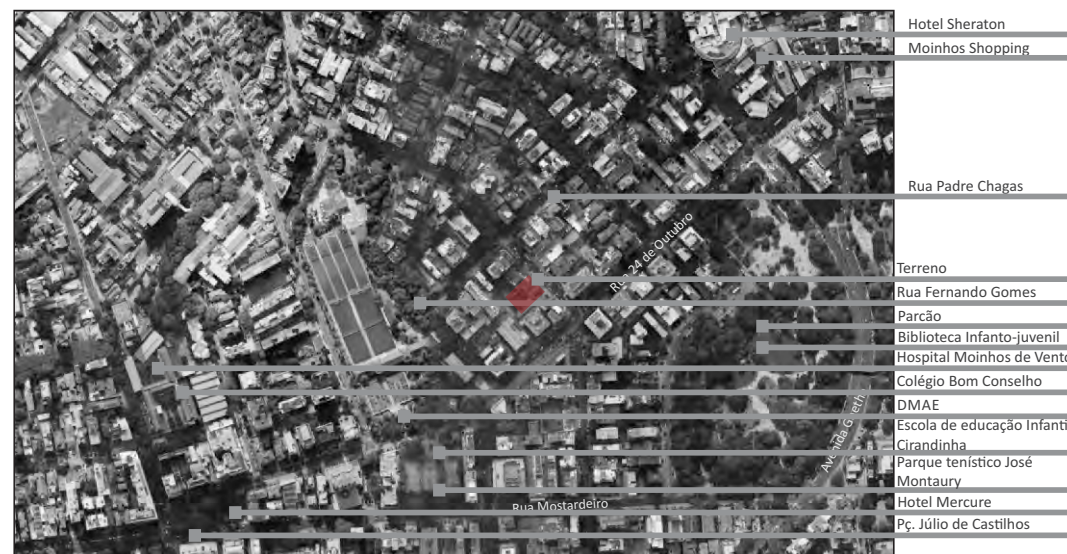
A região escolhida, hoje, se apresenta como um núcleo comercial, gastronômico e hoteleiro de luxo e o reforço dessa vocação com a inserção de um hotel de alto padrão, com espaço para eventos, restaurantes e lojas, agregará ainda mais força a essa polarização.

O local escolhido também conta com uma facilidade de acesso pois está localizado perto de vias de grande e médio fluxo, tais como a Rua Mostardeiro, Rua 24 de Outubro e Avenida Goethe.



1. Residência 2. Comércio 3. Comércio

Lotes escolhidos



Pontos de interesses próximos

- Hotel Sheraton
- Moinhos Shopping
- Rua Padre Chagas
- Terreno
- Rua Fernando Gomes
- Parcão
- Biblioteca Infanto-juvenil
- Hospital Moinhos de Vento
- Colégio Bom Conselho
- DMAE
- Escola de educação Infantil
- Cirandinha
- Parque tenístico José Montauray
- Hotel Mercure
- Pç. Júlio de Castilhos

## 1.3 OBJETIVOS DA PROPOSTA

A proposta do Hotel Armani para Porto Alegre é aumentar a oferta na cidade para o turismo de luxo, visto que o segmento se encontra carente de opções para o visitante, que hoje teria que escolher entre os apenas três hotéis desta categoria existentes na cidade, sendo eles: Sheraton, que possui um luxo diferenciado porém é mais convencional, o Plaza São Rafael, que hoje encontra-se em decadência e o Deville Aeroporto, que se oferece como tal porém não se apresenta como concorrente por estar localizado em um ponto bastante degradado da cidade.

Para o Bairro Moinhos de Vento, o hotel vem com a intenção de incentivar a vocação da região para o mercado de luxo, pois é um equipamento de atração para pessoas de alto poder aquisitivo que, ao se encontrar perto do comércio e dos restaurantes mais refinados da cidade, estimulará ainda mais a economia do bairro.

Aos hóspedes, a proposta é tanto servir de estadia para turistas e empresários que visitam a cidade quanto ser ele mesmo uma atração com seus centros de eventos, spas e restaurantes. Da maneira que, sendo qual for o motivo da viagem, o cliente tenha uma experiência única.

## 2. ASPECTOS RELATIVOS AO DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

### 2.1 NÍVEIS E PADRÕES DE DESENVOLVIMENTO PRETENDIDOS

O nível de desenvolvimento pretendido é o de anteprojeto. Para isso, serão englobadas várias etapas, tais como pesquisa, levantamento, programa de necessidades, inserção do volume no terreno – contextualizado com os edifícios adjacentes–, anteprojeto e detalhamento geral do edifício, visando, dessa forma, o entendimento total do projeto.

Para atingir esse nível de desenvolvimento, serão apresentados:

- Referências;
- Diagramas;
- Planta de Situação;
- Planta de Localização;
- Plantas baixas;
- Cortes;
- Elevações;
- Detalhamentos construtivos;
- Perspectivas externas e internas;
- Maquete;
- Planilhas.

### 2.2 METODOLOGIA E INSTRUMENTOS DE TRABALHO

O trabalho será desenvolvido em três etapas, constituídas por pesquisa, painel intermediário e painel final. Na pesquisa, é abordada a proposta do trabalho, realizando-se a análise de documentos relevantes, análise do entorno do terreno escolhido e a definição do tema a ser trabalhado.

Na etapa seguinte, será apresentado o anteprojeto realizado com base nos dados da pesquisa, em fase de desenvolvimento em que se possa ter um entendimento geral do projeto para que se possa discutir as propostas adotadas e fazer críticas e sugestões caso necessário.

A terceira, e última, etapa consiste na compilação final de todas as informações do projeto, considerando-se as colocações da segunda etapa, assim como o aprofundamento em algumas questões, tais como detalhes construtivos e cortes de pele.

### 3. ASPECTOS RELATIVOS ÀS DEFINIÇÕES GERAIS

#### 3.1 AGENTES DE INTERVENÇÃO E SEUS OBJETIVOS

Como o projeto é de iniciativa privada, o investimento partirá da rede hoteleira Armani Hotels & Resorts, que se estabelecerá no local. A empresa oferecerá os serviços de aluguel de quartos para estadias na cidade, locação de espaços para festas e eventos além do spa, das lojas e dos restaurantes localizados em seu interior.

Toda a verba necessária para a construção do empreendimento será proveniente da empresa que o promoverá, assim como toda a renda gerada pelos serviços oferecidos serão destinados ao lucro da empresa.

#### 3.2 CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO-ALVO

A população alvo da proposta é constituída por pessoas de alto poder aquisitivo. O hotel busca o foco principalmente nos visitantes de outros estados e países que chegam aqui para conhecer o turismo de luxo de Porto Alegre – ainda em crescimento –, aqueles que vem especificamente conhecer o hotel, suas lojas e restaurantes, o convidado que vem para algum evento no hotel e lá se hospeda e também o viajante de negócios, categoria que, além de possuir a maior demanda em Porto Alegre, é a que mais gasta em hospedagem e compras.

Além dos turistas, o hotel disponibilizará de lojas e restaurantes que atenderão a população local e também trabalhará com a locação de espaços para festas e eventos, que poderá ser utilizado para promoção de festas, jantares, palestras de empresas e eventos particulares.

#### 3.3 ASPECTOS TEMPORAIS

O anteprojeto, com os levantamentos e análise de dados, estudos relativos ao terreno e ao entorno, proposição de programa de necessidades, plantas, cortes, elevações, detalhamentos construtivos e especificações será realizado em 5 meses. Para a continuidade do projeto, essa documentação deve ser encaminhada à Prefeitura Municipal de Porto Alegre para análise. Após aprovada, a obra pode ser iniciada com uma previsão de término de 24 meses, não prevendo atrasos e com a utilização de estrutura pré-moldada.

#### 3.4 ASPECTOS ECONÔMICOS

Para estimar o custo do empreendimento é preciso avaliar, primeiramente, o valor do terreno em que a edificação será implantada. Para isso foi feita uma consulta a um corretor de imóveis para uma avaliação mais precisa. Por método comparativo do mercado em torno do terreno, chegou-se ao valor de, em média, R\$ 5.500,00 /m<sup>2</sup>, portanto, o custo do terreno seria de R\$ 6.600.000,00 (1.200m<sup>2</sup> x R\$5.500,00/m<sup>2</sup>). Fonte: Fael Imóveis – Corretor: Rafael Timm

Para estimar o valor da construção, foi usado o valor do CUB fev/2014, que é R\$ 1.694,96 /m<sup>2</sup>

Valor total da obra utilizando índice de aproveitamento máximo (3,0):

- Área do terreno: 1.200m<sup>2</sup>
- Área adensável: 1.200 x 3 = 3.600m<sup>2</sup>
- Área total: 3.600m<sup>2</sup> + 2000m<sup>2</sup> = 5.600m<sup>2</sup>
- Custo estimado da construção: R\$ 9.491.776,00
- Custo estimado total: R\$ 16.091.776,00

Como já dito anteriormente, toda a verba necessária para a construção do empreendimento será proveniente da empresa que o promoverá, sendo construído totalmente de capital privado.

## 4. ASPECTOS RELATIVOS À DEFINIÇÃO DO PROGRAMA

### 4.1 DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES

Área de Hospedagem: Corresponde aos apartamentos, com no mínimo sete tipologias, sendo elas:

- Armani Deluxe Rooms;
- Armani Première Rooms;
- Armani Classic Suites;
- Armani Executive Suites;
- Armani Ambassador Suites;
- Armani Signature Suites;
- Armani Presidential Suites.

Áreas Públicas e Sociais: Correspondem ao acesso principal, ao estacionamento, lobby, lojas, restaurantes, foyer e salas de eventos.

Áreas Administrativas: Conjunto de espaços necessários para gerenciar o hotel, recepcionar e atender os hóspedes e visitantes.

Áreas de Serviço: São áreas de acesso e instalações a funcionários e a manutenção dos equipamentos.

Áreas de Alimentos e Bebidas: São os conjuntos de recebimento, triagem, armazenamento de mantimentos e as cozinhas.

Áreas de Equipamentos: São todos os sistemas e instalações

Áreas Recreativas: São amenidades para os hóspedes do hotel, tais como spa, academia, sauna, etc.

### 4.2 DESCRIÇÃO DA POPULAÇÃO FIXA E VARIÁVEL

Área de Hospedagem:

- Fixa: Funcionários do hotel
- Variável: Hóspedes

Áreas Públicas e Sociais:

- Fixa: Funcionários
- Variável: Hóspedes e visitantes

Áreas Administrativas:

- Fixa: Funcionários
- Variável: Hóspedes e Prestadores de serviços

Áreas de Serviço:

- Fixa: Funcionários
- Variável: Manutenção e Prestadores de serviços

Áreas de Alimentos e Bebidas:

- Fixa: Funcionários
- Variável: Fornecedores, Manutenção

Áreas de Equipamentos:

- Fixa: Funcionários
- Variável: Manutenção

Áreas Recreativas:

- Fixa: Funcionários
- Variável: Hóspedes

#### 4.3 TABULAÇÃO DOS REQUERIMENTOS

NÚ-CLEO	ATIVIDADE	QUANTIDADE	FUNÇÃO	USUÁRIOS	EQUIPAMENTOS	POP. FIXA	POP. VARIÁVEL	ÁREA
PÚBLICO	Lobby	1	Entrada e acolhimento do público	Público em geral	Sofás, mesas de centro, revisteiros	2 Seguranças	100	200m <sup>2</sup>
	Concierge	1	Informações	Hóspedes	Mesa, cadeiras e armário	2 Funcionários	-	10m <sup>2</sup>
	Recepção	1	Primeiro contato com os hóspedes, instruções quanto ao funcionamento do hotel, entrega das chaves, pagamento	Hóspedes	Balcão de atendimento, computadores e cadeiras	5 Funcionários	-	15m <sup>2</sup>
	Sala de Apoio	1	Armazenamento de dinheiro e equipamentos necessários à recepção	Funcionários do hotel	Cofres, armários	-	2	5m <sup>2</sup>
	Armazenamento de bagagens	1	Guardar bagagens de hóspedes que ainda não fizeram check-in ou que já fizeram check-out	Funcionários do hotel	Estantes	-	1	10m <sup>2</sup>
	Sala da Gerência	1	Coordenação dos funcionários e resolução de eventuais problemas com hóspedes	Funcionários do hotel	Mesa, cadeira, armário e computador	1 Gerente	-	10m <sup>2</sup>
	Bar/Café	1	Serviço de cafeteria durante o dia e de bar à noite	Público em geral	Balcão, mesas, cadeiras, cafeteiras, armários, geladeira	3 Atendentes, 2 Auxiliares e 1 Gerente	50	100m <sup>2</sup>
	Sanitários	2	Higiene	Público em geral	Bacias sanitárias, tampos e cubas	-	5	10m <sup>2</sup>



#### 4.3 TABULAÇÃO DOS REQUERIMENTOS

NÚ-CLEO	ATIVIDADE	QUANTIDADE	FUNÇÃO	USUÁRIOS	EQUIPAMENTOS	POP. FIXA	POP. VARIÁVEL	ÁREA
ADM	Segurança	1	Controlar fluxos e eventuais problemas ocasionados no hotel	Funcionários do hotel	Bancadas, monitores e cadeiras	2 Funcionários	-	10m <sup>2</sup>
	Comercial	1	Controle e gestão comercial	Funcionários do hotel	Mesas, cadeiras, armários e computadores	3 Funcionários	-	20m <sup>2</sup>
	Financeiro	1	Controle e gestão financeira	Funcionários do hotel	Mesas, cadeiras, armários e computadores	3 Funcionários	-	20m <sup>2</sup>
	Recursos Humanos	1	Controle e gestão do quadro de funcionários, deveres e benefícios	Funcionários do hotel	Mesas, cadeiras, armários e computadores	2 Funcionários	-	15m <sup>2</sup>
	Contabilidade	1	Controle e gestão contábil	Funcionários do hotel	Mesas, cadeiras, armários e computadores	2 Funcionários	-	15m <sup>2</sup>
	Comunicação	1	Controle e gestão de eventos e assessoria de imprensa	Funcionários do hotel	Mesas, cadeiras, armários e computadores	3 Funcionários	-	20m <sup>2</sup>
	Reservas	1	Controle e gestão das reservas	Funcionários do hotel	Mesas, cadeiras, armários e computadores	6 Funcionários	-	30m <sup>2</sup>
	Compras	1	Responsável pelas compras	Funcionários do hotel	Mesas, cadeiras, armários e computadores	3 Funcionários	-	20m <sup>2</sup>
	Processamento de dados	1	Suporte e gestão dos procedimentos de informática	Funcionários do hotel	Mesas, cadeiras, armários e computadores	3 Funcionários	-	20m <sup>2</sup>
	Gerência operacional	1	Responsável por reparos, manutenções e novos empreendimentos no hotel	Funcionários do hotel	Mesas, cadeiras, armários e computadores	1 Funcionário	-	10m <sup>2</sup>
	Gerência geral	1	Coordena as ações a serem executadas	Funcionários do hotel	Mesas, cadeiras, armários e computadores	1 Funcionário	-	10m <sup>2</sup>
	Diretoria	1	Delibera sobre a execução da gestão	Funcionários do hotel	Mesas, cadeiras, armários e computadores	1 Funcionário	-	15m <sup>2</sup>
Presidência	1	Tomada de decisões	Funcionários do hotel	Mesas, cadeiras, armários e computadores	1 Funcionário	-	20m <sup>2</sup>	

#### 4.3 TABULAÇÃO DOS REQUERIMENTOS

NÚ- CLEO	ATIVIDADE	QUANTIDADE	FUNÇÃO	USUÁRIOS	EQUIPAMENTOS	POP. FIXA	POP. VARIÁVEL	ÁREA
SERVIÇO	Vestiário funcionários	2	Troca de roupa e higiene	Funcionários do hotel	Armários, bancos, bacias, tampos, cubas, chuveiros	-	15	40m <sup>2</sup>
	Depósitos	5	Armazenamento de equipamento como camas extras, berços, sofás...	Funcionários do hotel	-	-	-	30m <sup>2</sup>
	Estacionamento	1	Local para carga/descarga de materiais e estacionamento para os hóspedes - 100 vagas	Funcionários do hotel	Controle	2 Manobristas	-	2000m <sup>2</sup>
	Recepção estacionamento	1	Local onde o hóspede deixa o carro para o manobrista ou espera a chegada dele	Hóspedes	Mesa de centro, sofás	-	-	20m <sup>2</sup>
	Câmaras frias	3	Armazenamento de carnes, frutos do mar, laticínios que conforme a necessidade são passados ao restaurante	Funcionários do hotel	Estantes	-	-	5m <sup>2</sup>
	Lixeira	1	Armazenamento de resíduos	Funcionários do hotel	Container	-	-	20m <sup>2</sup>
	Almoxarifado	3	Armazenamento de materiais	Funcionários do hotel	Estantes	-	-	10m <sup>2</sup>
	Sala de máquinas	1	Controle do consumo energético	Funcionários do hotel	-	-	-	50m <sup>2</sup>
	Lavanderia	1	Higienização de utensílios do hotel e de roupas dos hóspedes	Funcionários do hotel	Máquina de lavar e secar industrial, mesas de passar	5 Funcionários	-	50m <sup>2</sup>
	Reservatório superior	1	Armazenamento e distribuição de água	Funcionários do hotel	-	-	-	10m <sup>2</sup>
Reservatório inferior	1	Armazenamento da água que chega do sistema e bombeamento para o reserv. superior	Funcionários do hotel	-	-	-	10m <sup>2</sup>	

#### 4.3 TABULAÇÃO DOS REQUERIMENTOS

NÚ- CLEO	ATIVIDADE	QUANTIDADE	FUNÇÃO	USUÁRIOS	EQUIPAMENTOS	POP. FIXA	POP. VARIÁVEL	ÁREA
Circulação	Elevadores sociais	2	Circulação vertical de hóspedes	Hóspedes	-	-	-	3,5m <sup>2</sup>
	Elevador de serviço	1	Circulação vertical de funcionários e equipamentos	Funcionários do hotel	-	-	-	3,5m <sup>2</sup>
	Escadas	1	Circulação vertical de emergência	Funcionários e hóspedes	-	-	200	30m <sup>2</sup>
Restaurante 01	Salão principal	1	Espaço onde são realizadas as refeições	Público em geral	Mesas, cadeiras, balcão	4 garçons, 1 maître, 1 hostess, 1 chefe de fila, 3 commis 1 sommelier	100	200m <sup>2</sup>
	Cozinha industrial	1	Preparo de alimentos e armazenamento de mantimentos	Funcionários do restaurante	Fogão industrial, tampo, pia, mesas, coifa	1 chef, 1 souschef, 1 saucier, 1 rôtisseur, 1 gardemanger, 1 pâtissier, 1 chef de garde, 1 tournant, 1 aboyeur mais 5 cozinheiros e 5 ajudantes	-	100m <sup>2</sup>
	Despensa	1	Armazenamento de mantimentos	Funcionários do restaurante	Armários	-	-	10m <sup>2</sup>
	Câmara fria	1	Armazenamento de alimentos	Funcionários do restaurante	Armários	-	-	10m <sup>2</sup>
	Sanitários	2	Higiene	Público em geral	Tampos, cubas e bacias sanitárias	-	4	10m <sup>2</sup>
Restaurante 02	Salão principal	1	Espaço onde são realizadas as refeições	Público em geral	Mesas, cadeiras, balcão	4 garçons, 1 maître, 1 hostess, 1 chefe de fila, 3 commis 1 sommelier	100	200m <sup>2</sup>
	Cozinha industrial	1	Preparo de alimentos e armazenamento de mantimentos	Funcionários do restaurante	Fogão industrial, tampo, pia, mesas, coifa	1 chef, 1 souschef, 1 saucier, 1 rôtisseur, 1 gardemanger, 1 pâtissier, 1 chef de garde, 1 tournant, 1 aboyeur mais 5 cozinheiros e 5 ajudantes	-	100m <sup>2</sup>
	Despensa	1	Armazenamento de mantimentos	Funcionários do restaurante	Armários	-	-	10m <sup>2</sup>
	Câmara fria	1	Armazenamento de alimentos	Funcionários do restaurante	Armários	-	-	10m <sup>2</sup>
	Sanitários	2	Higiene	Público em geral	Tampos, cubas e bacias sanitárias	-	4	10m <sup>2</sup>

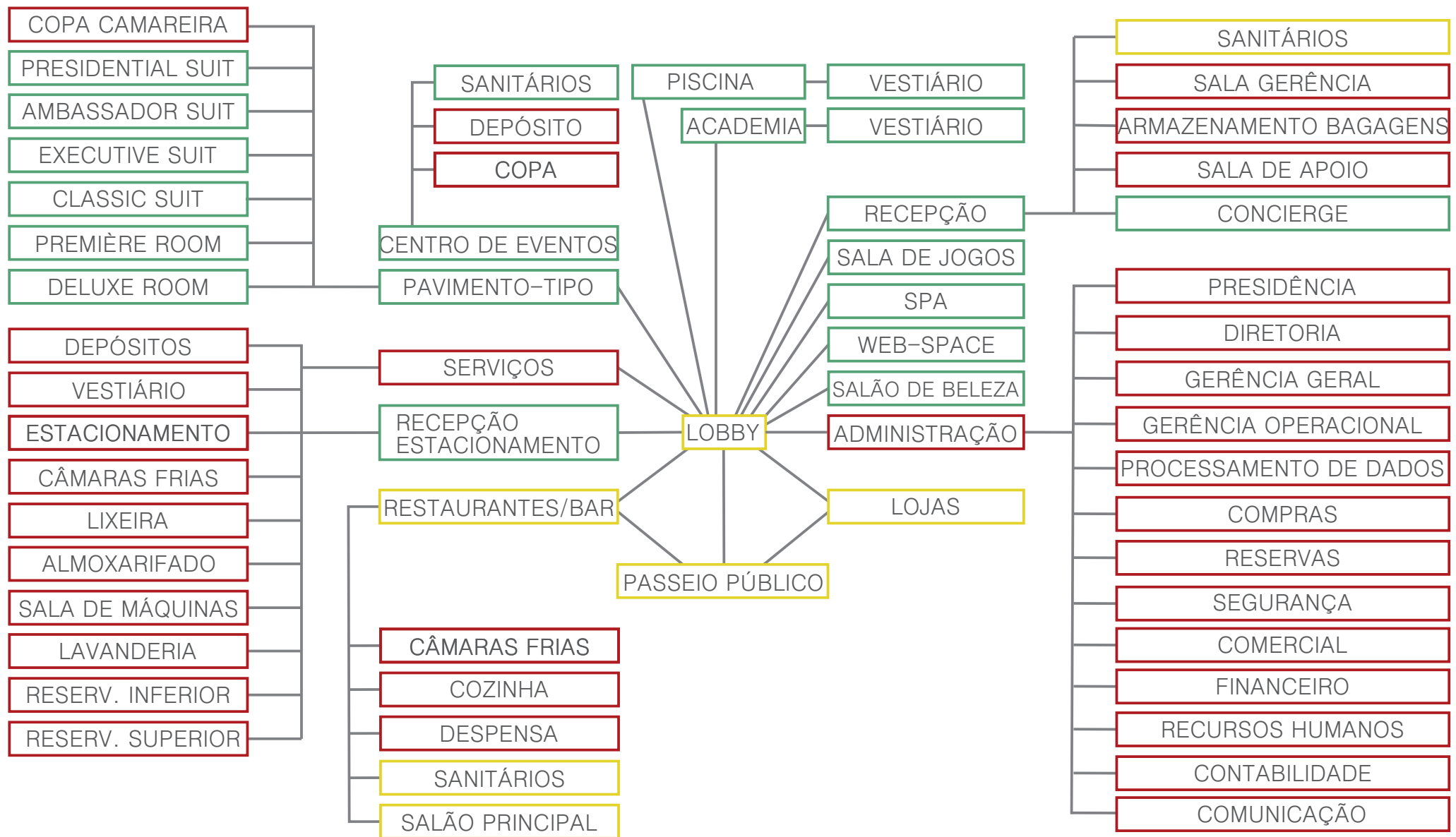
#### 4.3 TABULAÇÃO DOS REQUERIMENTOS

NÚ-CLEO	ATIVIDADE	QUANTIDADE	FUNÇÃO	USUÁRIOS	EQUIPAMENTOS	POP. FIXA	POP. VARIÁVEL	ÁREA
Centro de eventos	Hall	1	Recepção de convidados	Convidados	Bancada	1 Hostess	50	30m <sup>2</sup>
	Salão principal	1	Espaço para a realização do evento	Convidados	Variável de acordo com o evento	-	200	300m <sup>2</sup>
	Copa	1	Organização de alimentos e bebidas a serem servidos	Funcionários do buffet	Fogão, geladeira, freezer, bancada, pia, forno, microondas, armários	-	10	30m <sup>2</sup>
	Depósito	1	Armazenamento de mobiliário	Funcionários do hotel	Mesas, cadeiras (estocadas)	-	-	50m <sup>2</sup>
	Sanitários	2	Higiene	Convidados	Tampos, cubas e bacias sanitárias	-	10	15m <sup>2</sup>
Atividades disponíveis aos hóspedes	Academia	1	Prática de exercícios físicos	Hóspedes	Esteira, bicicleta ergométrica e outros equipamentos	1 professor	20	100m <sup>2</sup>
	Vestiário	4	Troca de roupa e higiene	Hóspedes	Tampos, cubas, bacias sanitárias, armários, box	-	4	30m <sup>2</sup>
	Webpace	1	Acesso à internet	Hóspedes	Computadores, bancadas, cadeiras e sofás	-	20	40m <sup>2</sup>
	Sala de jogos	1	Entretenimento	Hóspedes	Mesa de sinuca, pebolim, tênis de mesa, jogos de carta	-	20	60m <sup>2</sup>
	Spa	1	Relaxamento	Hóspedes	Mesas de massagem, ofurôs, etc.	5 Funcionárias	10	100m <sup>2</sup>
	Salão de beleza	1	Embelezamento	Público em geral	Cadeiras para lavagem, bancada, cadeira de manicure	14 Funcionárias	30	100m <sup>2</sup>
	Piscina	1	Entretenimento	Hóspedes	Espreguiçadeiras, mesas, bar	1 salva vidas 2 garçons	20	100m <sup>2</sup>

#### 4.3 TABULAÇÃO DOS REQUERIMENTOS

NÚ-CLEO	ATIVIDADE	QUANTIDADE	FUNÇÃO	USUÁRIOS	EQUIPAMENTOS	POP. FIXA	POP. VARIÁVEL	ÁREA
Pavimento tipo	Deluxe Rooms	24	Descanso, higiene a armazenamento aos hóspedes	Hóspedes	Camas, criado mudo, armários, televisão, mesa, cadeiras, chuveiro, bacia sanitária	-	2	45m <sup>2</sup>
	Première Rooms	40	Descanso, higiene a armazenamento aos hóspedes	Hóspedes	Idem Deluxe Room mais bar e escritório	-	3	55m <sup>2</sup>
	Classic Suites	19	Descanso, higiene a armazenamento aos hóspedes	Hóspedes	Idem Première Room mais closet	-	3	70m <sup>2</sup>
	Executive Suites	6	Descanso, higiene a armazenamento aos hóspedes	Hóspedes	Idem Classic Suite mais lavabo	-	4	95m <sup>2</sup>
	Amassador Suites	2	Descanso, higiene a armazenamento aos hóspedes	Hóspedes	Idem Executive Suite mais sala de jantar e sala de banho	-	4	110m <sup>2</sup>
	Presidential Suites	2	Descanso, higiene a armazenamento aos hóspedes	Hóspedes	Idem Ambassador Suite mais cozinha, escritório e terraço	-	6	200m <sup>2</sup>
	Signature Suites	2	Descanso, higiene a armazenamento aos hóspedes	Hóspedes	Idem Presidential Suite mais academia privativa	-	6	210m <sup>2</sup>
	Copa Camareira	1	Armazenamento do carrinho	Funcionários do hotel	Estantes	-	2	10m <sup>2</sup>
Comércio	Loja Armani	1	Comércio	Público em geral	Estantes, balcões, sofás, provadores, depósito	2 Atendentes	-	75m <sup>2</sup>
	Floricultura	1	Comércio	Público em geral	Bancadas, pias, estantes, balcões	1 Atendente 2 Floristas	-	50m <sup>2</sup>

#### 4.4 ORGANIZAÇÃO DOS DIFERENTES FLUXOS



■ ACESSO RESTRITO A FUNCIONÁRIOS   
 ■ ÁREAS PARA HÓSPEDES   
 ■ ACESSO PÚBLICO

## 5. LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

### 5.1 POTENCIAIS E LIMITAÇÕES DA ÁREA

#### Potenciais:

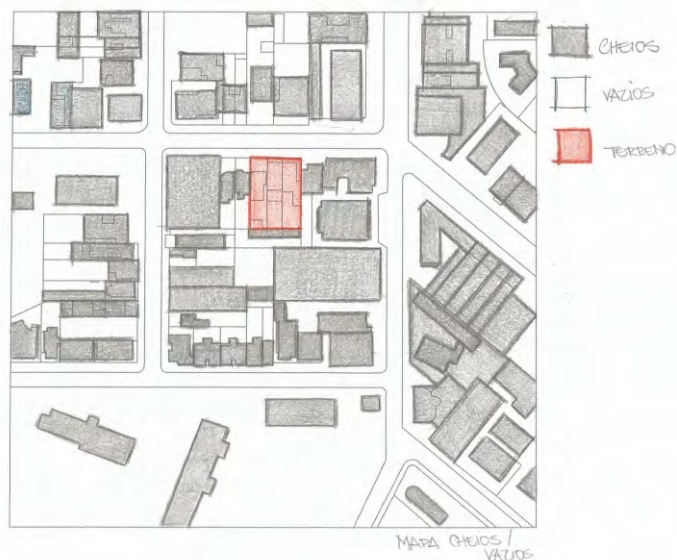
- Região de fácil mobilidade;
- Terreno sem grande declividade;
- Vizinhos imediatos consolidados;
- Proximidades com praças, shoppings, hospital e equipamentos como lojas e restaurantes;
- Localização conhecida por ser um bairro nobre de Porto Alegre;
- Disponibilidade de vagas de estacionamento no entorno.

#### Limitações:

- Tráfego de veículos intenso em horários de pico;
- Terreno com pouca profundidade;
- Observar compatibilização com edificações vizinhas.

### 5.2 MORFOLOGIA URBANA E RELAÇÕES FUNCIONAIS

A área de estudo faz parte da Cidade Radiocêntrica e é um corredor de centralidade, ou seja, possui uma grande variedade de usos (comercial, de serviços e residencial), de forma que seja possível atender as necessidades da população sem que ela precise de grandes deslocamentos.



### 5.3 USO DO SOLO E ATIVIDADES EXISTENTES

Através dos mapas é possível perceber a diversificação das atividades na região e também a variedade de alturas encontrada ali, visto que este é um bairro já consolidado sofrendo de uma atual verticalização. Nas laterais do terreno em estudo estão: um edifício residencial, de aproximadamente 39m de altura e uma edificação inventariada de estruturação, aproximadamente 12m de altura.



## 5.4 CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS

A característica diferenciada do local, que contribui para a vocação da região, é a concentração de vários equipamentos como lojas e restaurantes nobres, que concentram um público diferenciado. É uma área consagrada por oferecer esses serviços e procurada por quem está atrás de uma experiência única. As lojas e restaurantes se concentram, principalmente nas Ruas Padre Chagas e Fernando Gomes, adjacentes à quadra em que o terreno do projeto está localizado.



No terreno da proposta existem atualmente 3 casas, uma com uso residencial e as outras duas exercem função de comércio/serviços. Nenhuma das edificações possui relevância arquitetônica e portanto não serão mantidas. No local há poucas árvores, todas de médio porte, e nenhuma está imune ao corte.





## 5.5 SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO

Em relação ao fluxo de veículos pode-se perceber um tráfego mais intenso na Rua 24 de Outubro durante o dia todo, na Rua Hilário Ribeiro há congestionamento na quadra do terreno nos horários de pico e na Rua Padre Chagas, tem-se um maior movimento de carros principalmente à noite. As ruas ao redor do terreno possuem vagas para estacionamento, mas ainda assim a demanda por estacionamento da proposta não será suprida, sendo necessária a existência de vagas no empreendimento. O transporte coletivo passa pela Rua 24 de Outubro, indo em direção ao centro e lotações fazem também rotas entre bairros. Há uma parada de ônibus há 150m de distância do hotel, na Rua 24 de Outubro.

O fluxo peatonal tem uma intensidade média, pois é uma zona que, além de residências, concentra um grande número de comércios e serviços, trazendo um maior número de pedestres ao bairro, o que de certa forma, aumenta a segurança no local. À noite, é um dos lugares mais tranquilos para se caminhar em Porto Alegre, devido à sua agitada vida noturna.



CIRCULAÇÃO

- TERRENO
- ↑ MAIOR FLUXO DE VEÍCULOS E SENTIDO DAS VIAS
- PARADA DE ÔNIBUS
- - - FLUXO DE TRANSPORTE COLETIVO

## 5.6 REDES DE INFRAESTRUTURA

Por já ser uma zona urbanizada, o terreno possui toda a infraestrutura básica: coleta de água pluvial, esgoto cloacal, redes de energia elétrica e iluminação pública. As instalações de energia elétrica entretanto, ainda são aéreas acabam poluindo a rua.

## 5.7 ASPECTOS QUALITATIVOS E QUANTITATIVOS DA POPULAÇÃO RESIDENTE

O Moinhos de Vento é reconhecido como um dos bairros mais tradicionais e elegantes da cidade, inicialmente em razão das mansões que abrigavam ali as famílias mais abastadas da cidade e hoje devido à sua ampla área arborizada, suas ruas que agregam vários estilos arquitetônicos e seu misto de requinte e informalidade, sossego e agitação.

### Dados Censo 2000:

- Área: 82 hectares
- População 2000: 8.067 habitantes
- População 2010: 7.264 habitantes
- População Homens 2000: 3.469 habitantes
- População Mulheres 2000: 4.598 habitantes
- Taxa de Crescimento 1991/2000: -0.2% aa
- Domicílios 2000: 3.127
- Densidade: 98 hab/hectare
- Rendimento médio mensal dos responsáveis pelo domicílio/2000: 29.33 salários mínimos

## 5.8 LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



VISTA 02



VISTA 01

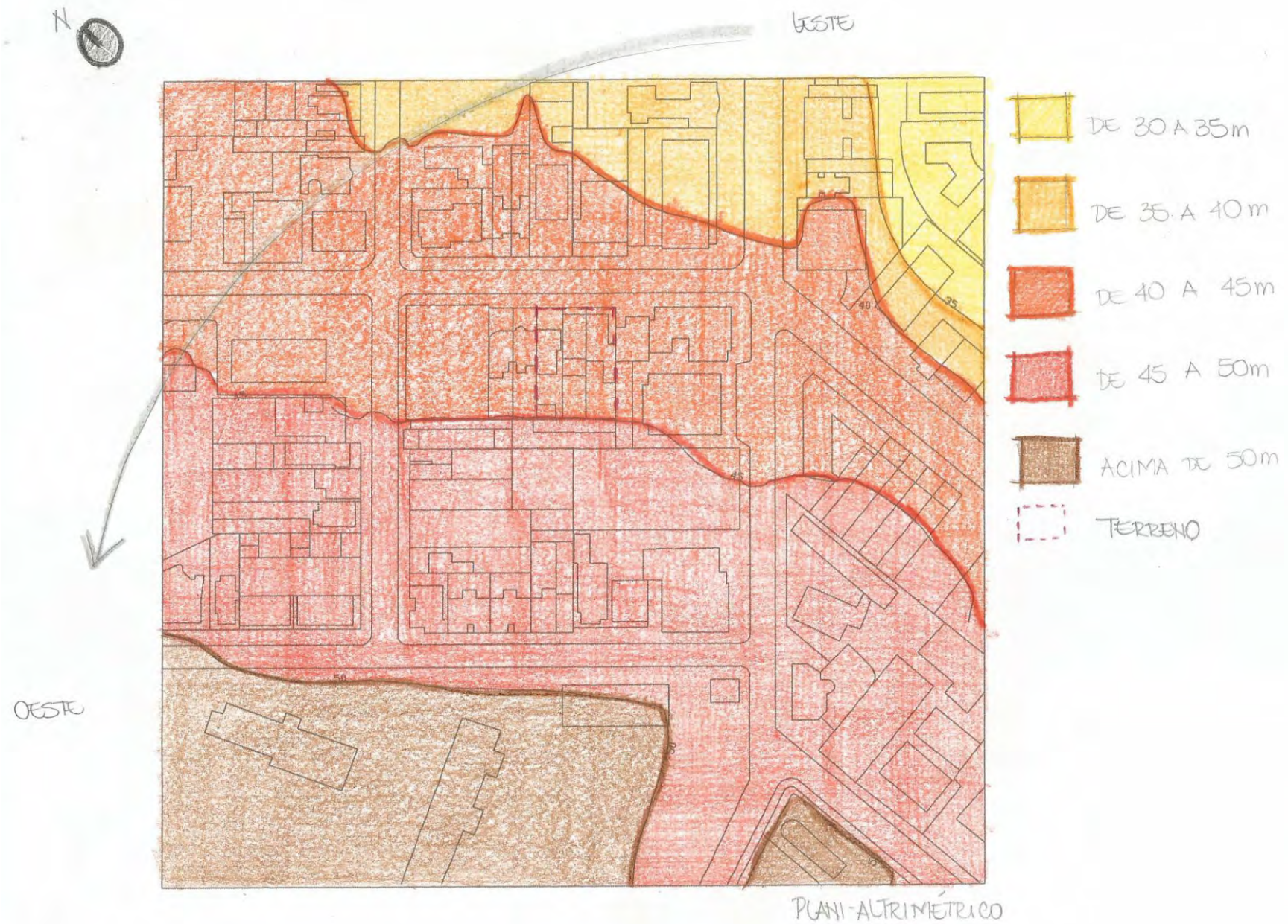


VISTA 04



VISTA 03

## 5.9 LEVANTAMENTO PLANI-ALTRIMÉTRICO



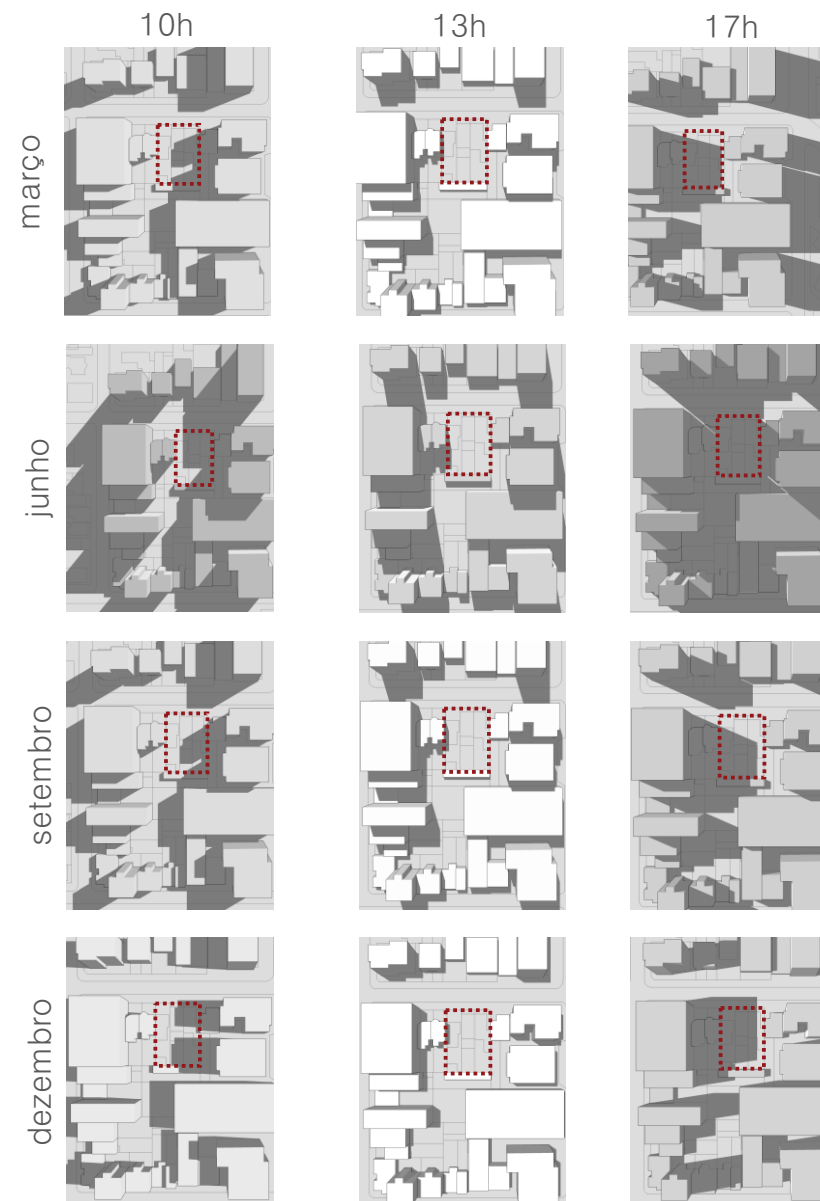
## 5.10 ESTRUTURA E CARACTERÍSTICA DO SOLO

Segundo o diagnóstico ambiental de Porto Alegre, a região de estudo tem como seus principais elementos geológicos o Granito e granófiros e seu solo é constituído por um grupo indiferenciado de argissolos vermelhos e argissolos vermelho-amarelos. O terreno em questão está localizado próximo de um poço artesiano e seu escoamento superficial encontra-se entre 85 e 90%.

## 5.11 MICRO-CLIMA

O terreno em que o projeto será desenvolvido está localizada próximo à Rua 24 de Outubro, que possui alto nível de ruído urbano por se tratar de uma rua muito movimentada. Quanto ao calor, por estar próximo de áreas de grande concentração de verdes, temos ali uma ilha de frescor. Como Porto Alegre tem seus ventos predominantes vindo do sudeste, este poderá ser barrado pela altura dos prédios vizinhos. A vegetação predominante no bairro é o Jacarandá, árvore nativa, de crescimento rápido ótima para sombreamento dos passeios.

## 5.11.1 ESTUDO INSOLAÇÃO



## 6. CONDICIONANTES LEGAIS

### 6.1 PDDUA E CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

#### 6.1.1 PDDUA

##### Consulta ao alinhamento Predial:

- Alinhamento: 4,30m do meio-fio
- Largura do logradouro: 17,60m

##### Anexo 10.1: Guarda de veículos

Para hotéis, necessita-se de uma vaga (1) para 5 unidades de alojamento e para centro de eventos 1 vaga para 4 lugares. Os prédios constituídos de economia única que utilizarem o disposto no parágrafo 5 do Art. 116, para fins de cálculo de área, deverão crescer em 30% o padrão estabelecido para guarda de veículos.

#### DENSIDADE BRUTA

CÓDIGO	ZONA	SOLO PRIVADO		SOLO CRIADO		TOTAL	
		HAB/HA	ECON/HA	HAB/HA	ECON/HA	HAB/HA	ECON/HA
17	CORREDOR DE CENTRALIDADE E URBANIDADE	385	110	105	30	490	140

#### ATIVIDADE

CÓDIGO	ZONAS DE USO
05	MISTA 02, CENTRO HISTÓRICO

#### ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

CÓDIGO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	QUOTA IDEAL
17	1,9	3,0	75m <sup>2</sup>

#### VOLUMETRIA

CÓDIGO	ALTURA MÁXIMA (m)	ALTURA DIVISA (m)	ALTURA BASE (m)	TAXA DE OCUPAÇÃO
09	42	12,5 e 18,0 <sup>(2)</sup>	4,0 e 9,0 <sup>(2)</sup>	75 e 90% <sup>(2)</sup>

(2): Os terrenos com frente para as vias constantes no Anexo 7.2 e na área central terão altura na divisa de 18m e na base de 9m, e taxa de ocupação de 90% na base e 75% no corpo.

#### 6.1.2 CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

O Código de Edificações de Porto Alegre indica para hotéis ter vestíbulo com local, um local para guarda de bagagens, área de mínima dos dormitórios de 9m<sup>2</sup> (sem sanitário), possuir fácil acesso a portadores de necessidades especiais aos locais comuns do hotel ou, no mínimo, 2% das unidades adaptadas.

## 6.2 NORMAS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Para atividade hoteleira, o código de proteção contra incêndio de Porto Alegre indica a faixa B-1 e tipo IV, por ter mais de 30m de altura sendo, desse modo, considerado de risco médio. Por possuir área superior a 750m<sup>2</sup> e altura maior que 30m, deve-se providenciar as seguintes medidas de segurança contra incêndio:

- Acesso de viatura na edificação;
- Segurança estrutural;
- Compartimentação horizontal (áreas);
- Compartimentação vertical\*;
- Controle de materiais de acabamento;
- Saídas de emergência;
- Brigada de incêndio;
- Iluminação de emergência;
- Detecção de incêndio;
- Alarme de incêndio\*\*;
- Sinalização de emergência;
- Extintores;
- Hidrante;
- Chuveiros automáticos.

(\*) Pode ser substituído por sistema de controle de fumaça, detecção de incêndio e chuveiros automáticos até 60m de altura, exceto para as compartimentações das fachadas e selagens dos shafts e dutos de instalações.

(\*\*) Os acionadores manuais devem ser instalados nas áreas de circulação.

## 6.3 NORMAS DE ACESSIBILIDADE UNIVERSAL

A ABNT NBR 9050 traz recomendações e dimensões mínimas que devem ser respeitadas nos projetos de arquitetura, dentre as quais, determina que hotéis devem ter no mínimo 5% dos dormitórios acessíveis, distribuídos em toda a edificação e localizados em rota acessível. Além disso, recomenda-se que 10% dos quartos sejam adaptáveis para a acessibilidade.

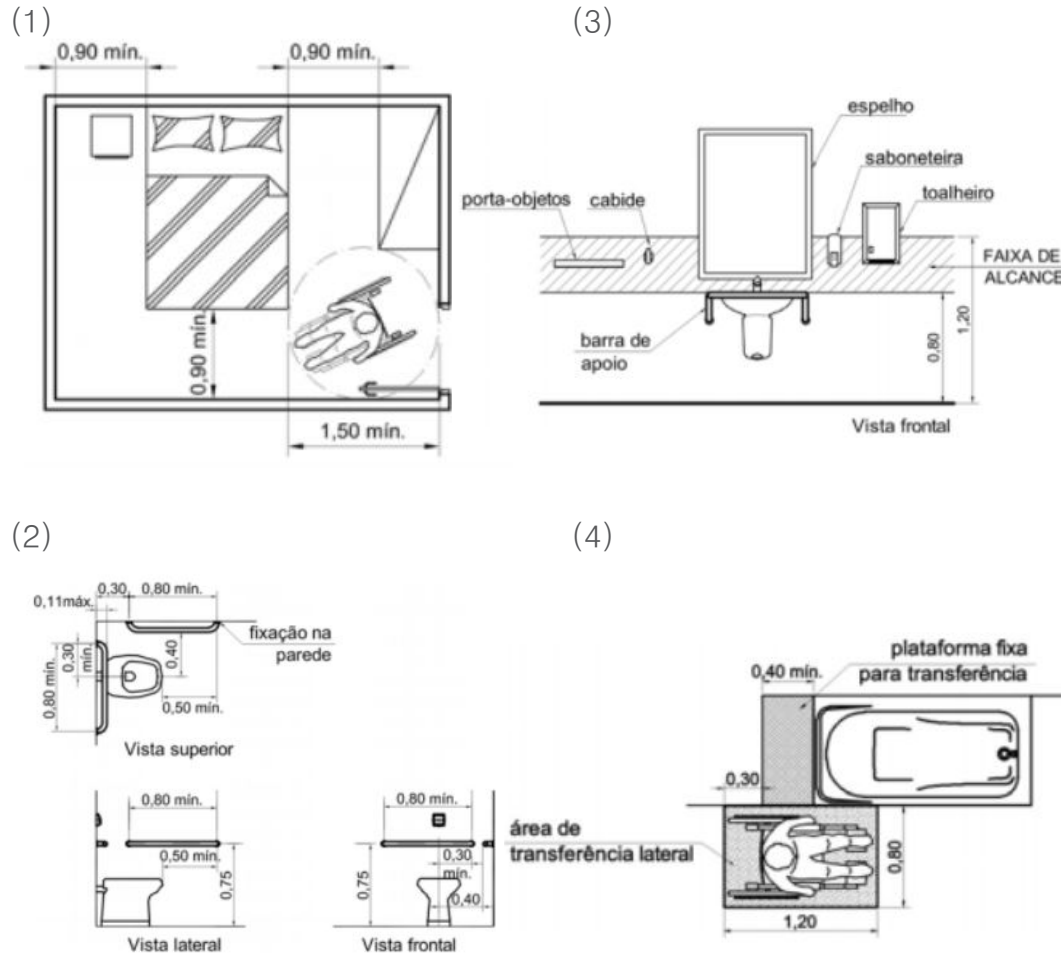
As dimensões dos mobiliários dos dormitórios devem atender às condições de alcance manual e visual e serem dispostos de forma a não obstruir uma faixa livre mínima de circulação de 0,90m de largura, prevendo área de manobras para o acesso ao sanitário, camas e armários. (1)

A altura de utilização de armários deve estar entre 0,40m e 1,20m do piso acabado. Os cabides devem ficar entre 0,80m e 1,20m do chão. A projeção de abertura das portas dos armários não deve interferir na área de circulação mínima de 0,90m.

A norma determina também dimensões mínimas para sanitários adaptados, que devem ter barras de apoio (2) áreas para manobra, equipamentos em ângulos especiais (3), como espelhos e plataforma de apoio em banheiras (4).

Não serão anexadas as figuras com todas as dimensões a serem seguidas devido à extensão do documento, contudo, todas podem ser encontradas na seção 7.3 da ABNT NBR 9050.

## IMAGENS



## 7. FONTES DE INFORMAÇÃO 7.1 BIBLIOGRAFIA, REFERÊNCIAS

### NORMAS:

ABNT NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.  
Código de Edificações de Porto Alegre.  
Código de Proteção contra incêndio de Porto Alegre.

### WEBSITES:

#### IBGE:

<http://cidades.ibge.gov.br/painel/painel.php?codmun=431490>

#### Prefeitura de Porto Alegre:

[http://www2.portoalegre.rs.gov.br/porta/pmpa\\_novo/](http://www2.portoalegre.rs.gov.br/porta/pmpa_novo/)

#### Associação Brasileira da Indústria de Hotéis do RS:

<http://www.abihrs.org.br/rs>

#### SindPOA:

[www.shrbs-rs.org.br](http://www.shrbs-rs.org.br)

#### EdificaPOA:

<http://www.dmweb.procempa.com.br/>

### ARTIGOS:

#### Diagnóstico ambiental de Porto Alegre:

[http://www.ecologia.ufrgs.br/labgeo/arquivos/Publicacoes/Livros\\_ou\\_capitulos/diagnostico\\_ambiental\\_de\\_Porto\\_Alegre.pdf](http://www.ecologia.ufrgs.br/labgeo/arquivos/Publicacoes/Livros_ou_capitulos/diagnostico_ambiental_de_Porto_Alegre.pdf)

#### Relatório dos Investimentos no Brasil em 2013:

<http://www.bshinternational.com/do/Home>

#### 12 tendências que darão forma ao futuro das viagens:

<http://www.abeoc.org.br/2014/02/12-tendencias-que-darao-forma-ao-futuro-das-viagens/#sthash.KRdJUfoL.dpuf>



## REFERÊNCIAS DE PROJETO



Richard Meier  
Fukoku Mutual Life Building Competition



Mies Van der Rohe  
Seagram Building

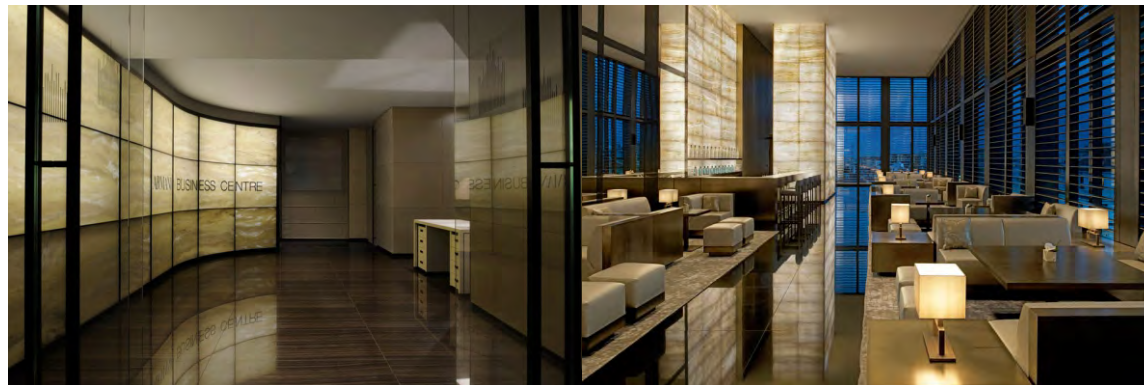


Mies Van der Rohe  
Seagram Building



Philippe Starck  
Hotel Fasano

Hotel Armani Milano:



Hotel Armani Dubai:

