



# SUMÁRIO

## 1. TEMA

JUSTIFICATIVA, PROGRAMA, ESTRUTURA URBANA, REGIÃO, SÍTIO

## 2. DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

NÍVEIS DE DESENVOLVIMENTO, INSTRUMENTOS, METODOLOGIA

## 3. DEFINIÇÕES GERAIS

AGENTES ENVOLVIDOS, PARAMETROS DE CONTROLE, APECTOS TEMPORAIS E ECONOMICOS

## 4. PROGRAMA

USOS, ATIVIDADES E REQUERIMENTOS

## 5. LEVANTAMENTO

INSERÇÃO URBANA, MORFOLOGIA, FUNCIONALIDADE, GEOGRAFIA, ANTECEDENTES HISTORICOS, PERSPECTIVAS E LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.

## 6. CONDICIONANTES LEGAIS

LEGISLAÇÃO E PROJETOS PARA A ÁREA.

## 7. FONTES DE INFORMAÇÃO

SITES, DOCUMENTOS E MANUAIS, BIBLIOGRAFIA, LEGISLAÇÃO, VISITAS TÉCNICAS/ ENTREVISTAS.

## 8. ANEXOS

HISTÓRICO ESCOLAR E PORTFOLIO ACADÊMICO

# TEMA

## JUSTIFICATIVA

Planejar a cidade é produzir, estruturar e apropriar-se do espaço urbano. Cada vez mais em voga, o planejamento urbano vem se tornando mais perceptível aos olhos atentos, não só de especialistas, mas também de grande parcela da população.

Habitação, saneamento, urbanização, áreas de lazer, dentre outras temáticas, estão cada vez mais sendo requeridas pela sociedade, na busca pelo direito à cidade.

Em Porto Alegre não é diferente. É perceptível o número de ações, projetos e obras na cidade. Incentivados pela Copa do Mundo FIFA de Futebol 2014, pelo PAC – Programa de Aceleração do Crescimento, e por programas habitacionais como o Minha Casa, Minha Vida e programas de Habitação de Interesse Social, mais pessoas estão atentas às transformações da cidade.

Porém, muitas áreas aparentemente já consolidadas ficam ao descaso. É o caso da área que tem como perímetro as Avenidas Ipiranga, Salvador França, Bento Gonçalves e a rua Guilherme Alves.

Antiga chácara do Sanatório São Pedro (Hoje, HPSP- Hospital Psiquiátrico São Pedro), a área foi degradando-se com o descaso e a ação do tempo.

Estabelecido como área especial para saúde mental, em funcionamento em terras do governo do estado desde 1857, o HPSP teve diversas fases, tendo inclusive o prédio centenário de seu complexo tombado pelo IPHAE e pela EPHAC; mas, com a mudança nas políticas de promoção do auxílio psiquiátrico, o hospital necessita

ser remodelado e seus usos repensados.

Em paralelo, no decorrer dos anos, surgiram ocupações irregulares ou até mesmo cedidas (em troca de contrapartida, etc.) na área do hospital, consolidando e criando verdadeiras comunidades.

É interessante verificar a heterogeneidade da área. A oeste, no perímetro com a Guilherme Alves, há uma consolidada faixa de habitação, com edificações em bom estado de conservação; a norte e leste, encontram-se dois loteamentos irregulares de população de baixa renda: Vila São Pedro e Vila Salvador França, respectivamente; ao sul, o hospital e outros prédios institucionais de menor porte.

Caminhando pela área, é possível verificar estes contrastes. Em uma área central da cidade, onde convergem importantes vias e conformam-se eixos, urge a necessidade de reativação. Há necessidade de readequação espacial do lote em relação ao seu entorno, criação de espaços públicos verdes. Os assentamentos irregulares, cada vez mais populosos, necessitam de áreas urbanizadas com habitação de qualidade. O hospital necessita ser revitalizado e a edificação tombada restaurada e ocupada novamente. É preciso investir em cultura e habitação.

Esta área de 33,6 hectares, onde por muito tempo a loucura foi um estigma, clama por uma requalificação digna de sua história e os habitantes e transeuntes precisam de espaços públicos e privados de qualidade.

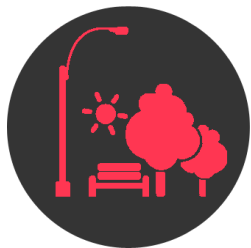


# TEMA

## PROGRAMA

Tendo em vista os aspectos sociais, históricos e urbanísticos da área, bem como as características do entorno e a relação da área com a cidade, o programa caminha em direção à (Re)habilitação do da área do antigo Hospício São Pedro. Para tal, três eixos de desenvolvimento mostram-se fundamentais:

### Reurbanização do território e seu entorno imediato



Revisão do zoneamento atual e revitalização dos espaços degradados da área. Urbanização das áreas irregulares e potencialização de áreas verdes, equipamentos urbanos de qualidade, etc.

### Preservação e revitalização da Área de Interesse cultural



Área correspondente ao Hospital Psiquiátrico São Pedro (HPSP) e suas adjacências, potencializando o seu uso por parte do público e moradores do entorno, através da definição de limites e usos e da transformação do Edifício Tombado em Centro e Museu da Saúde e local de Ensino e Oficinas de Saúde e Artes, com oferta de terapias que se utilizam da arte.

### Habitação de Interesse social para as Áreas Especiais de Interesse Social



Urbanização das vilas São Pedro e Salvador França, definindo vias, lotes e a habitação de interesse social destinada aos moradores destas comunidades, visando a recuperação da autoestima desses indivíduos.



Representação indicativa do Norte geográfico nos mapas.

## ESTRUTURA URBANA

BRASIL



RIO GRANDE DO SUL



PORTO ALEGRE



### DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO



 Bairro Partenon

 Área de intervenção

 Centro Histórico



## REGIÃO CIRCUNDANTE

### O BAIRRO PARTENON



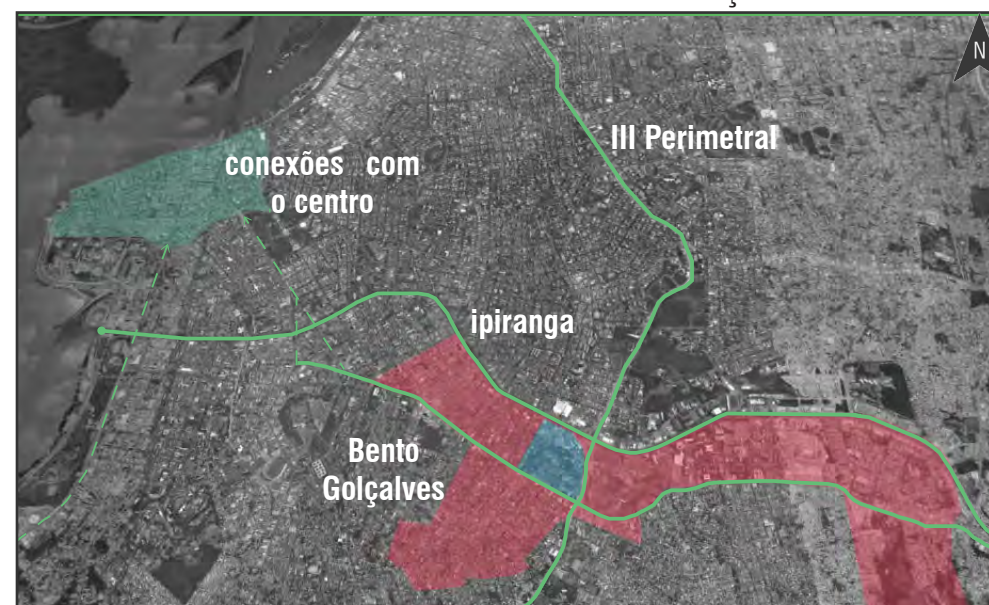
Região de Orçamento Participativo 7/Partenon  
 Área 6,25 km<sup>2</sup> - 1,31% da área do município  
 Densidade demográfica de 7.588,80 habitantes p/ km<sup>2</sup>.  
 47.430 habitantes - 3,49% da população do município.  
 Média de 2,84 habitantes por domicílio  
 Taxa de analfabetismo 3,6 %  
 Analfabetismo funcional 11,50%.  
 Rendimento médio dos responsáveis por domicílio de 4,14 salários mínimos.

### RELAÇÃO ENTRE BAIRRO E CENTRO DE PORTO ALEGRE



- Bairro Partenon
- Area de intervenção
- Centro Histórico

### PRINCIPAIS EIXOS CONECTORES DA ÁREA DE INTERVENÇÃO



- Bairro Partenon
- Area de intervenção
- Centro Histórico

# SÍTIO

## ÁREA DE INTERVENÇÃO



Área do Terreno de intervenção: 33,62 ha.  
Área pertencente ao Hospital São Pedro: 19,2 ha.  
Número atual de internos (não recebem novos): 240  
Área Loteamento irregular Vila São Pedro: 2,6 ha.  
Famílias residentes na Vila São Pedro: 300, aprox.  
Área Loteamento Vila Salvador França 2,6 ha.  
Famílias residentes na Vila Salvador França: 176, aprox.

## PERÍMETRO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO



 Área de intervenção

 Entorno

## PROGRAMA X ÁREA DE INTERVENÇÃO



 Área de intervenção

 Entorno



# DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

## NÍVEIS DE DESENVOLVIMENTO PRETENDIDOS

O projeto aqui apresentado possui três objetivos chave, definindo assim os níveis de desenvolvimento pretendidos:

1. Planejamento Urbano para a área de intervenção, através da definição de vias, loteamento de glebas, espaços públicos, equipamentos urbanos, etc.
2. Reabilitação da área do Hospital Psiquiátrico São Pedro, através do restauro (já em andamento) do edifício histórico do hospital, bem como da renovação do entorno e da definição de usos.
3. Habitação de Interesse Social para as vilas São Pedro e Vila Salvador França, bem como infraestrutura para estes territórios.

A intenção é requalificar a área, de maneira sustentável, através de ações integradas que gerem conforto ambiental, espaços públicos de qualidade, equipamentos de uso comunitário, histórico, artístico, educacional e cultural, além de habitação de qualidade. Assim, potencializando o uso da área e garantido um espaço atrativo, que potencialize o uso desta área central da cidade.

## INSTRUMENTOS

- Textos e planilhas explicativos;
- Diagramas conceituais;
- Normas e regulamentos para área;
- Mapas de Localização;
- Planta de situação, com a inserção do projeto em seu entorno;
- Planta baixa de paisagismo, para as áreas de intervenção urbana;
- Plantas baixas das unidades habitacionais de interesse social;
- Cortes e Elevações;
- Detalhamento de áreas específicas;
- Perspectivas, imagens, fotomontagens;
- Maquetes

*\*Escala determinadas posteriormente, considerando particularidades de cada item.*

## METODOLOGIA

O Trabalho de Conclusão de Curso é dividido em 3 etapas:

1. **Diagnóstico**, que consiste na presente publicação, estruturada a partir de análises bibliográficas, diagnóstico do estado atual da área, observação e registro do local, entre outras ferramentas que auxiliem no levantamento de dados com informações relevantes sobre a área de intervenção.

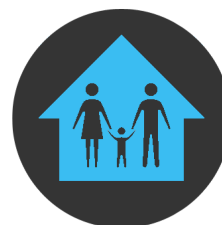
As investigações para o desenvolvimento do Diagnóstico partem de análises históricas, sociais e econômicas; consideram, também, projetos futuros para o local, visitas de campo para observação e compreensão da área de intervenção; além de interpretação da legislação vigente aplicável para a área e entorno. O estudo das fortalezas, fraquezas, oportunidades e ameaças pretende identificar o tratamento e o nível de detalhamento mais adequado a ser adotado no projeto.

2. No **Anteprojeto**, será proposto o zoneamento da área de intervenção, visando compreender as relações entre as partes. Além disso, a definição das áreas de intervenção e o nível de detalhamento serão explicitados.

Como resultado, o anteprojeto da área - traçado urbano, identificação de edificações, seus usos e tipologias (representados através do lançamento dos projetos arquitetônico, urbano e paisagístico.) - clarificará as estratégias e o

3. Por fim, na Proposta Final, as intervenções sugeridas serão apresentadas através de esquemas, desenhos, imagens, diagramas e textos, bem como através de plantas baixas, cortes, elevações, etc.

Diferentes níveis de detalhamento serão adotados, de acordo com as necessidades de cada um dos objetivos chave, visando o entendimento global do projeto.



# DEFINIÇÕES GERAIS

## AGENTES ENVOLVIDOS

Quando inaugurado o hospital Psiquiátrico São Pedro, em 1884, a área de intervenção pertencia, em sua totalidade, à instituição, portanto, ao governo estadual.

Com o passar dos anos, o parcelamento do solo foi acontecendo. Por vezes, esse parcelamento aconteceu de forma legal, através de acordos (trocas de terra, acordos, etc.), como nos casos da Igreja São Jorge, inaugurada em 1925, e da AMRIGS – Associação Médica do Rio Grande do Sul, de 1990.

Porém, grande parte da ocupação atual não ocorreu de forma legal e, ainda hoje, existem áreas irregulares: as vilas São Pedro e Salvador França. Estas áreas estão atualmente em processo de regularização fundiária, segundo a SEHABS RS – Secretaria de Habitação e Saneamento do Estado do Rio Grande do Sul. Portanto, fica claro que o governo estadual é um agente fundamental no processo de regularização desta área.

O governo municipal, através do PMHIS – Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - e de suas responsabilidades em relação à infraestrutura urbana, apresenta-se como outro agente fundamental.

No âmbito federal, o Ministério das Cidades e a Secretaria Nacional de Habitação, através do PlanHab – Plano Nacional de Habitação, são agentes públicos essenciais para o processo, tendo em vista os subsídios distribuídos através do Pacto Nacional pela Moradia Digna.

Levando em consideração o tombamento da edificação histórica do Hospital Psiquiátrico São Pedro e seu entorno pelo IPHAE e pelo EPHAC, estes dois órgãos devem ser consultados quando se fizer necessária alguma intervenção nestes espaços específicos.

Além dos agentes públicos, o CREARS e a AMRIGS são instituições que podem colaborar neste processo, tendo em vista que estão localizadas na área, bem como que projetos de revitalização e reurbanização lhes agregarão valor.

Devido ao fato de existirem edificações privadas na área e um crescente interesse

de instituições e empresas na promoção de cultura e desenvolvimento social, é possível estabelecer estratégias que formem PPPs - Parcerias Público-Privadas, com a gestão dos agentes públicos e o dinamismo da iniciativa privada.

É importante ressaltar que, como dito anteriormente, esta área já é de interesse do governo do Estado; constata-se este fato através do recente início do processo de restauração do prédio centenário do Hospital Psiquiátrico São Pedro e do interesse na regularização fundiária das Vilas São Pedro e Salvador França, por parte de SEHABS RS e das comunidades.

## PARÂMETROS DE CONTROLE

A **População Alvo** deste projeto pode ser dividida em três grupos, beneficiando-se em diferentes escalas:

A população residente nas vilas irregulares, através de regularização fundiária, habitação de interesse social;

Aliando-se ao primeiro grupo, os demais habitantes e usuários da área, através de ações de (re)urbanização e melhorias para a área de intervenção;

A população em geral será beneficiada através da criação de espaços públicos de qualidade, sendo estes abertos (vias, praças, etc.) ou edificados (HPSP).



### POPULAÇÃO

47.430 habitantes - 3,49% da população do município.  
Média de 2,84 habitantes por domicílio  
Densidade demográfica de 7.588,80 habitantes por km<sup>2</sup>.



### RENDA

1 Salário mínimo: 17,30% da população  
2 Salários mínimos: 43,33% da população  
Mais de 10 salários: 7,06% da população

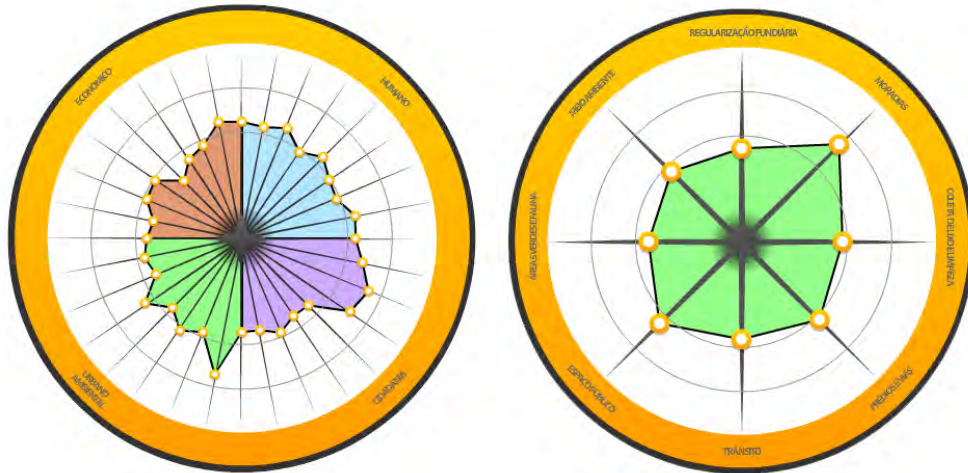




### FAIXA ETÁRIA MÉDIA DA POPULAÇÃO

Adultos: 39,21%  
Adolescentes: 12,10%  
Crianças: 17,80%  
Idosos: 12,57%

Como é possível verificar nos dados a seguir, através da Bússola do Desenvolvimento de Porto Alegre, a população do bairro carece de espaços urbanos e ambientes construídos de qualidade, ficando evidente a necessidade de espaços verdes e da regularização dos assentamentos irregulares.



Quanto à infraestrutura, é possível verificar que há demanda para a maioria total da população, o que facilita a implementação de ações em nível urbanístico.



### INFRAESTRUTURA E SANEAMENTO:

Energia Elétrica:  
99,57% de domicílios atendidos  
Água :  
99,14% de domicílios atendidos  
Esgoto:  
98,31% de domicílios atendidos

## ASPECTOS TEMPORAIS

Tendo em vista as diversas ações que devem ser tomadas e as diversas entidades que devem ser articuladas em nível municipal, estadual e federal, a questão temporal torna-se complexa. Certo é que para a execução destas obras faz-se necessário trabalhar em etapas, com responsabilidades claramente atribuídas aos responsáveis.

Articular as diferentes frentes de trabalho - habitação, ações urbanísticas, restauração - a fim de criar um projeto integrado, é fundamental.

Para tanto, o projeto pode ser organizado em três macroetapas: (1) criar um plano urbanístico integrado, seguido de um (2) estudo de viabilidade global para área. A partir deste estudo, a (3) execução das três frentes de trabalho pode acontecer em paralelo, respeitando as particularidades de cada um dos projetos (URBANIZAÇÃO, RESTAURO E REVITALIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL DO HPSP, HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL), seguindo cronogramas e etapas específicas e levando em consideração os projetos já existentes (como, por exemplo, o processo de restauração do prédio centenário do HPSP, já em execução), bem como os impactos que geram nas demais ações.

## ASPECTOS ECONÔMICOS

Como dito anteriormente, diversos agentes estariam envolvidos no processo projetual desta área.

Em relação aos assentamentos irregulares, cabe ao Governo do estado (proprietário da área) viabilizar a regularização; em relação à habitação de interesse social, o PlanHab do governo federal mostra-se como uma grande oportunidade de recursos. Para os anos de 2012 à 2015 está planejado um investimento de 324,2 bilhões de reais em habitação. O PlanHab, planeja um investimento ainda maior para os anos que seguem, chegando à quantia de 393,9 bilhões entre 2020 e 2023. Considerando o PlanHab e suas metas e os assentamentos irregulares, constata-se que ambos os assentamentos encontram-se no Grupo 1, como demonstrado a seguir.

## Metas de Atendimento do PlanHab (2008-2023)

	G1	G2	G3	G4
Característica	Subsídio a famílias que não acessam financiamento habitacional	Subsídio parcial (complemento e/ou equilíbrio, financiamento com subsídio)	SFH	Mercado
Fontes de recursos	Recursos públicos	OGU/ FGTS	FGTS/ SBPE	SBPE faixa livre/ SFH, financiamento c/ construtoras e recursos próprios
Cesta de Produtos Habitacionais	Unidade Pronta, Cesta de Materiais de Construção, Lote + Cesta de Materiais de Construção	Unidade Pronta, Cesta de Materiais de Construção, Lote Urbanizado, Lote + Cesta de Materiais de Construção	Unidade Pronta, Cesta de Materiais de Construção, Lote + Cesta de Materiais de Construção	Unidade Pronta
Valores médios de financiamento/ subsídio	Subsídio: R\$22.800 (entre R\$13.000 a R\$52.000)	Subsídio complemento: R\$10.000/ equilíbrio: R\$2.000 Financiamento: R\$19.500 a R\$45.000	Financiamento: R\$90.000 a R\$120.000 (FGTS/ SBPE)	Financiamento: R\$350.000 (SBPE)
Estimativa das necessidades habitacionais deficit (2007) + demanda futura (2008-2023)	Domicílios			
Metas de Atendimento	16,9 milhões	12,4 milhões	1,8 milhões	0,2 milhões
	8,4 milhões	12,4 milhões	1,8 milhões	0,2 milhões
<b>Assentamentos Precários</b>				
No caso de Assentamentos Precários, considera-se os domicílios atendidos com obras de urbanização. A Meta de Atendimento corresponde a 100% (3,2 milhões de domicílios/ Fonte: CEM/ Cebrap, 2007), com estimativa de 1/3 de atendimento com novas unidades habitacionais ( 1,1 milhões de domicílios).				
Fontes de recursos	OGU, cerca de 10% financiado pelo FGTS (Pró-Moradia), e cerca de 30% de contrapartida dos estados e municípios			
<b>Rural</b>				
As necessidades habitacionais rurais foram distribuídas nos Grupos de Atendimento e o produto habitacional para cálculo de seu atendimento corresponde à cesta de materiais para unidade de 40m2				

Em se tratando das melhorias urbanísticas, como a área é pública, os investimentos necessários proviriam dos cofres públicos, principalmente municipais. Outra fonte de investimento - para mobiliário urbano, por exemplo - poderia vir da iniciativa privada, que utilizaria estes equipamentos para fins publicitários, isentando o município destes custos.

Em execução desde março de 2013, as obras de restauração do edifício centenário do HPSp, receberam recursos do governo estadual. Parcerias publico privadas potencializariam esta obra, bem como a revitalização do seu entorno e de outras edificações públicas da área, como as dependências atuais do hospital, a edificação onde localiza-se a UERGS, etc.



VILA SÃO PEDRO



ÁREA



HPSp

# PROGRAMA

## USOS, ATIVIDADES E REQUERIMENTOS

Para definir diretrizes a serem aplicadas na área de intervenção é preciso atentar para os aspectos característicos do sítio e para os potenciais e deficiências que a área possui para, assim, convergir para um resultado satisfatório que concilie necessidades e vocações.

As normas que incidem sobre a área também foram consideradas: o PDDUA – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, as diretrizes referentes ao bem tombado pelo IPHAE e EPHAC, entre outros.

A partir desta análise, elaborou-se um programa básico de atividades a serem implantadas na área:

### **Reurbanização do território e seu entorno imediato**

*Revisão do zoneamento atual e revitalização dos espaços degradados.*

Tendo em vista o atual cenário urbano da área de intervenção, suas características e relação com o entorno, propõe-se a (re)urbanização da área em questão, considerando aspectos práticos, como deslocamento de pedestres, sistema viário atual e relações entre áreas e entorno. O intuito é criar um local agradável, propício ao convívio social de moradores e transeuntes e integrar uma área complexa e desconexa ao seu entorno, potencializando, assim, o uso e a animação deste local em diferentes horários.

#### PROGRAMA BÁSICO:

Pavimentação

Acessibilidade universal

Paisagismo

Definição de vias (veículos e pedestres) e rotas

Ciclovia

Mobiliário urbano

Equipamentos especiais (banheiros, aluguel de bicicletas)

Etc.



### **Habitação e Regularização das Áreas Especiais de Interesse Social**

*Urbanização das vilas São Pedro e Salvador França*

Transformar estas áreas em ambientes agradáveis para os moradores. Regularizar lotes e vias tendo em vista o uso residencial. Basear o planejamento destas áreas do PMHIS – Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, no PlanHab – Plano Nacional de Habitação e nas diretrizes da Secretaria Estadual de Habitação. Possibilitar a reabilitação destas áreas colaborará para o desenvolvimento sustentável destas comunidades, reativando a autoconfiança e bem-estar na população ali residente.

#### PROGRAMA BÁSICO:

Regularização fundiária / loteamento

Definição de vias e fluxos

Espaços abertos

Equipamentos especiais/ institucionais

Projeto Arquitetônico para as habitações de Interesse Social (unidades uni/multifamiliares)

Acessibilidade Universal

Etc.





## Preservação e revitalização da Área de Interesse cultural

Área correspondente Hospital Psiquiátrico São Pedro e suas adjacências.

Readequar esta área de acordo com seus usos. Sabendo da mudança em relação ao sistema psiquiátrico e da proibição de internações permanentes, a área deve ser readaptada. Levando em consideração, também, a presença de outras entidades (creche, UERGS) no atual terreno da área de interesse cultural (AIC), reciclar o espaço físico destas edificações e (re)definir a área para uso adequado destas atividades.

Considerando os atuais projetos existentes para o prédio Centenário do HPSP - Hospital Psiquiátrico São Pedro, considerar o uso de cunho cultural e educacional na edificação e propor, também, a revitalização e readequação dos espaços abertos em torno desta edificação, bem como no perímetro da AIC. Estas ações visam entregar para a cidade uma nova área cultural e social, com ênfase em educação para as artes e saúde, preservando a história e características do local.

### PROGRAMA BÁSICO

Análise das edificações existentes (valor e uso do imóvel)  
Zoneamento e delimitação das áreas  
Definição de usos das edificações  
Relações público-privado  
Relações com o entorno  
Equipamentos especiais (banheiros, quiosques, etc.)  
Mobiliário urbano  
Paisagismo  
Etc.





# LEVANTAMENTO



## INSERÇÃO URBANA

Quando instalado nesta área, o então Hospício São Pedro era um sítio que compreendia a área correspondente ao seu quarteirão atual e ao CTG 35. Esta área, afastada da cidade devido ao seu uso, teve como primeira grande conexão urbana com o centro de Porto Alegre em 1895, uma linha de bondes de tração animal que ia da Andradas até o HPSP.

Com a expansão da cidade e a ocupação das áreas do entorno e da própria área do HPSP, hoje este território é considerado um dos principais eixos da cidade, devido à sua centralidade em relação à área densificada da cidade de Porto Alegre; às grandes vias arteriais que delimitam este espaço; à boa oferta de transporte público no local; e, também, à expansão da cidade, que transformou a antiga fazenda em uma área consolidada, la-deada por bairros e equipamentos de grande porte.



## MORFOLOGIA

A área em estudo possui características morfológicas próprias, tendo em vista seu entorno. No perímetro oeste, há uma malha regular de características tipicamente residenciais com alguns usos mistos e, menos ainda, comerciais; há uma grande faixa de edificações de pequeno porte (prédios de 4 pavimentos, casas, estabelecimentos de pequeno e médio porte) inserida na área de estudo que fazem frente para este perímetro, podendo ser considerada uma área de transição entre uma malha regular e a irregularidade da área a ser trabalhada. Na demais faces, o grande porte das vias acaba prejudicando a continuidade da leitura da cidade como uma espaço de continuidade. Ao norte, onde o Arroio Dilúvio corta a av. Ipiranga, encontram-se estabelecimentos de pequeno e médio porte e loteamentos irregulares, contrastando com o shopping center e edifícios institucionais no outro lado do arroio; ao leste, a terceira perimetral divide a área em estudo (também com assentamento irregular) de uma grande zona militar; por fim, ao sul, encontra-se o contrastante caso de uma quadra praticamente dominada pelo hospital psiquiátrico fazendo frente a uma grande avenida e sua malha quase totalmente regular.



Levantamento da vegetação existente



## FUNCIONALIDADE E ANIMAÇÃO

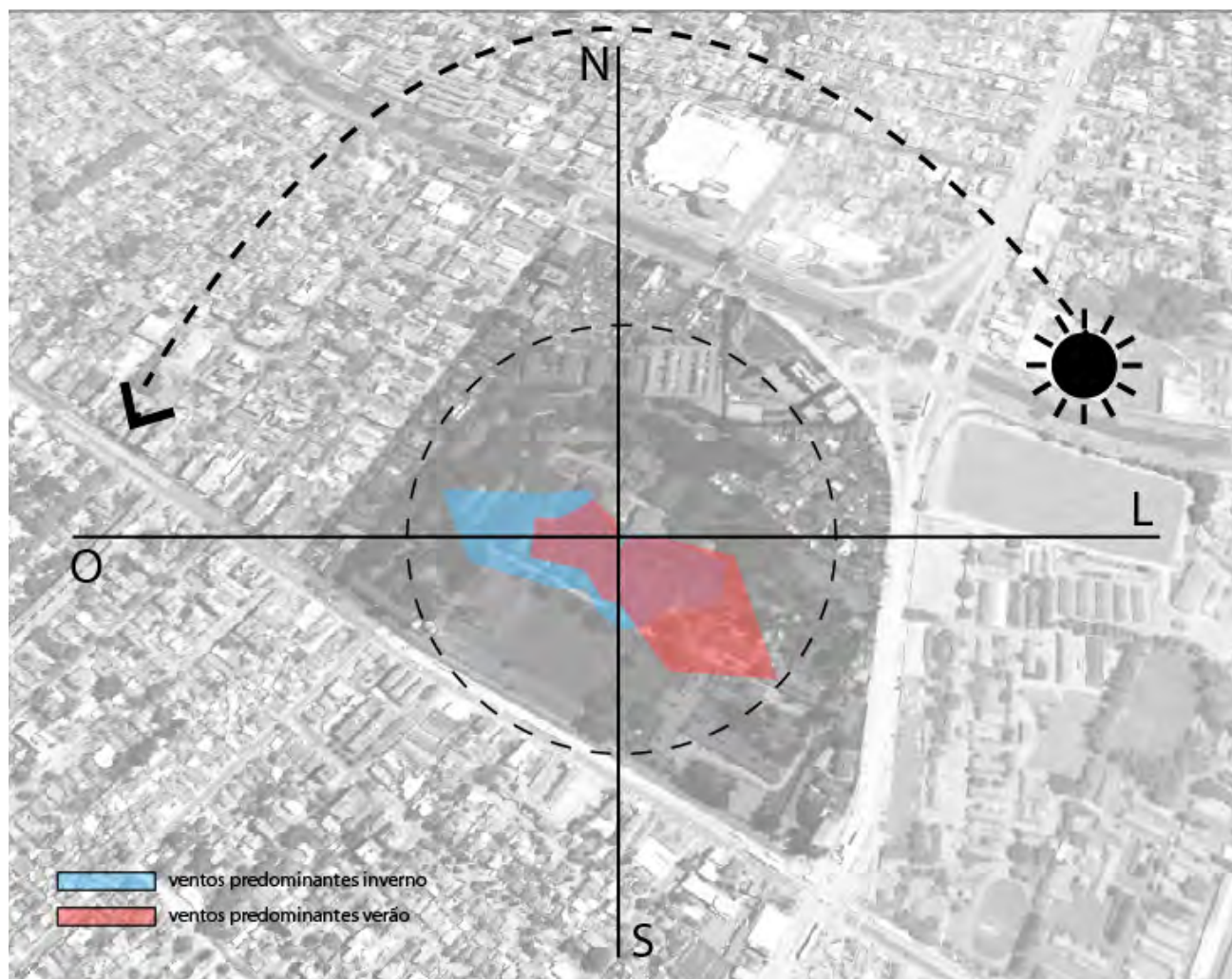
Como fica claro no decorrer da leitura, um dos grande pontos de atração desta área é o emblemático HPSP - Hospital Psiquiátrico São Pedro. Há, diariamente, um grande fluxo de pessoas em suas dependências, bem como na Av. Bento Gonçalves (com estrutura de comércio e serviços), de frente para o hospital. Em direção oposta à do hospital, encontra-se a Av. Ipiranga, onde há um grande e constante fluxo, atividades comerciais e, também, um grande polo de atração: o shopping Bourbon. Tendo em vista que norte e sul são as áreas de maior animação e que o Shopping Bourbon e o HPSP os grandes atraentes de pessoas para a área, pode-se dizer que o maior fluxo é em turno diurno. Ainda nessas vias, é possível considerar a UERGS, a Igreja São Jorge (Bento) e a sede da AMRIGS (Ipiranga) como outros pontos de interesse, mesmo que em escala reduzida. A Rua Guilherme Alves, apesar de ter menor porte e maioria de edificações residenciais, é mais agradável e movimentada que a Av. Salvador França (ocupação irregular), devido à presença de alguns comércios e da sede do CREARS.



Pontos de referencia e de atração.

## GEOGRAFIA

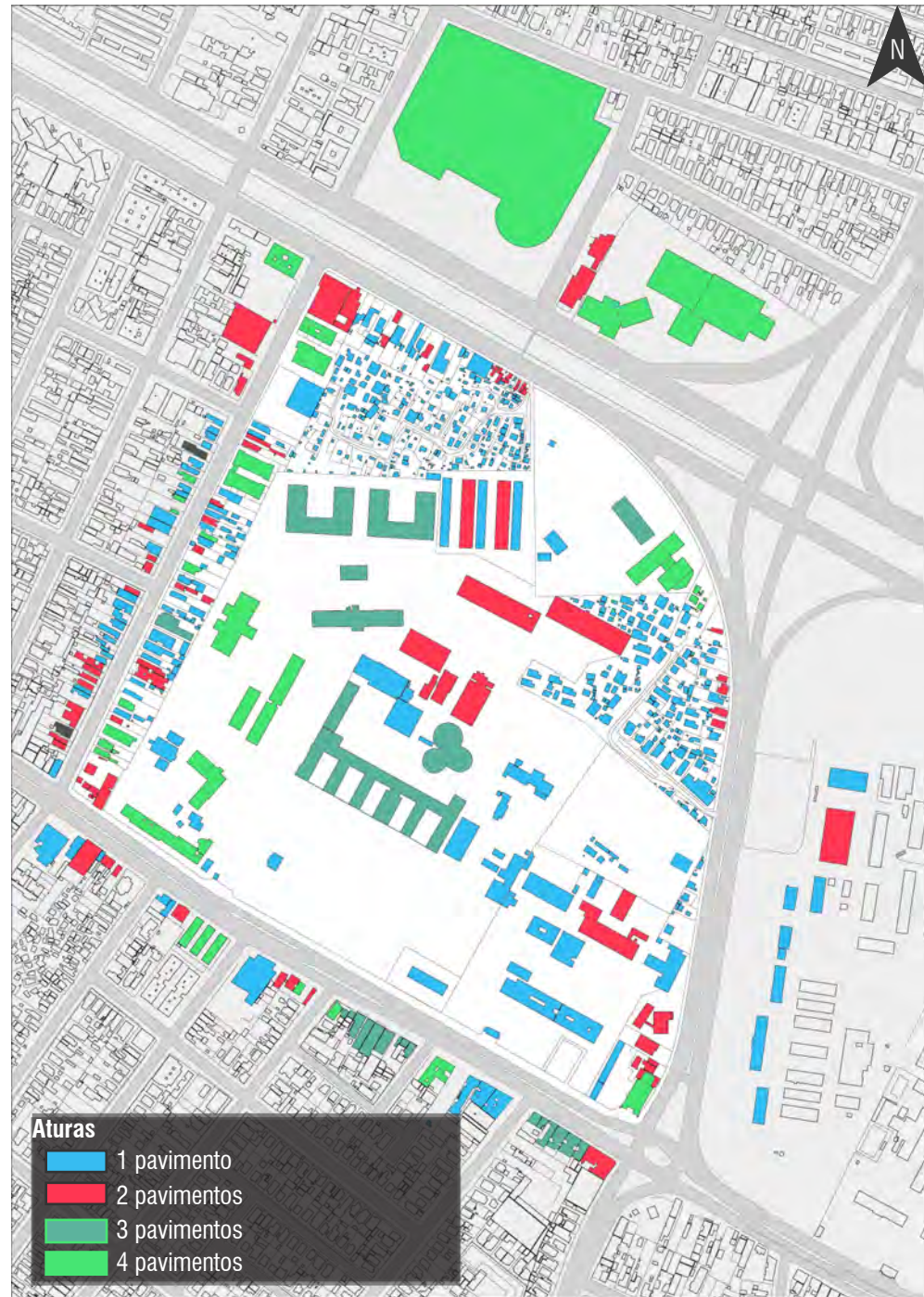
O terreno apresenta pouco desnível em seu perímetro. Porém, internamente, mais especificamente na área que corresponde ao Hospital Psiquiátrico São Pedro, há um considerável desnível, diluído em sua imensa área. Uma das peculiaridades é a presença do Arroio Dilúvio no perímetro norte, um emblemático canal que corta a cidade, em um das avenidas mais movimentadas de Porto Alegre, a Av. Ipiranga. Na área, inserida no município de Porto Alegre, o clima é temperado subtropical úmido e o solo é do tipo hidromórfico.

















## ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Como é possível observar na linha do tempo, a evolução da área de estudo está diretamente ligada à história do HPSP, desde a área em si, até as ocupações que foram surgindo ao longo dos anos. São estas ocupações, regulares ou irregulares, e a evolução no tratamento de doenças mentais que ditaram a dinâmica da área durante estes 156 anos. Inserida no bairro Partenon, a área atrai cada vez mais a atenção dos moradores, devido não só a presença do hospital e outras instituições, mas das vilas irregulares. Há tempos estas Vilas passam por processo de regularização, que se mostra cada vez mais urgente. Por alguns estigmatizada como perigosa (devido às constantes manchetes sobre brigas e violência nas vilas) e assustadora (devido às histórias e mitos que permeiam as instalações do HPSP), a área representa um grande marco para a história da cidade e da saúde pública no estado. Encrustada em um território central e com diversas articulações, com intenções de melhoria em nível urbano, habitacional e de preservação do patrimônio, há um grande potencial ainda inexplorado, especialmente pela falta de um trabalho integrado, que articule todas as frentes e que potencialize o uso e animação no local.





# PERSPECTIVAS

## DEMANDAS:

Reorganização espacial  
Regularização fundiária  
Habitação  
Equipamentos de ensino, arte e cultura  
Preservação e Revitalização do Patrimônio  
Áreas públicas e espaços verdes de qualidade e acessíveis

## TENDÊNCIAS:

Revitalização do Patrimônio  
Regularização fundiária  
Reloteamento de moradores para outras áreas  
Fortalecimento de vias com trânsito rápido, foco no carro  
Aumento da altura das edificações, sem considerar o entorno.

## DEFICITS:

Segurança  
Regularização fundiária  
Habitação  
Preservação do Patrimônio  
Áreas verdes  
Equipamentos públicos (parques, praças, centro cultural, centro de formação)

## POTENCIAIS:

Polo de cultura e lazer  
Revitalização do Patrimônio, potencializando o uso para ensino, arte e cultura.  
(Re)urbanização, visando os usos da área  
Áreas públicas/ verdes acessíveis e com qualidade.  
Habitação Interesse Social de qualidade, modelo de desenvolvimento social.



# LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

AV BENTO GONÇALVES



AV SALVADOR FRANÇA





## AV IPIRANGA



## AV GUILHERME ALVES



# CONDICIONANTES LEGAIS

## PDDUA

### REGIME URBANÍSTICO:

Divisão Territorial 1078, dentre as quais:  
duas AEIS – Área Especial de Interesse Social  
uma AIC – Área de Interesse Cultural, com regimes próprios  
demais subunidades sem regime especial.

### DENSIDADE: Intensiva

Para as área que se encaixam no Regime Urbanístico da Divisão Territorial 1078, subunidades sem regime especial, estas encaixam-se na zona CORREDOR DE CENTRALIDADE DE URBANIDADE, com DENSIDADE de 385 hab/ha.

Para a AIC, zona ESPECIAL DE INTERESSE INSTITUCIONAL, a DENSIDADE deve seguir as CONFORMIDADES DO PROJETO ESPECÍFICO.

Para as AEIS, legislação específica (ver Observações sobre AIES)

### ATIVIDADES:

Subunidades sem regime especial: ZONA DE USO MISTA 2

Proibidos: Comércio Atacadista e serviços com Interferência ambiental nível 3  
Limite de 500m<sup>2</sup> para: comércio atacadista com interferência ambiental nível 2, para serviços de reparação e conservação com interferência ambiental nível 1 e para serviços tipo oficina, com interferência ambiental nível 2.

### AIC – Área de Interesse Cultural:

Atividades de interesse institucional, com regime de atividades definido por legislação específica.

Para as AEIS, legislação específica (ver Observações sobre AIES)

### ÍNDICE DE APROVEITAMENTO:

Subunidades sem regime especial: Corredor de Centralidade e Urbanidade

### OBSERVAÇÕES SOBRE AIC:

Segundo a Lei Complementar nº 646, publicada no Diário Oficial de Porto Alegre em 29 de julho de 2010:

Um Comitê Gestor terá função de reavaliar, alterar limites e regimes urbanísticos das Áreas de Interesse Cultural no Município de Porto Alegre- AEICs, de forma complementar ao disposto no artigo 92, § 1º. da Lei Complementar 434, de 1º de dezembro de 1999.

Este Comitê Gestor estabelecerá, ainda, critérios a serem utilizados nas rotinas administrativas da Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento - CAUGE, Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural - COMPAHC e Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental - CMDUA, até a data de promulgação do Projeto de Lei Complementar 8/07, dissolvendo-se este Comitê Gestor. Fica revogada a Portaria 281, de 14.12.07. Através da Portaria 59, de 23.04.08.

### OBSERVAÇÕES SOBRE AIES:

Segundo a Lei Complementar nº 434, de primeiro de dezembro de 1999; em Parte 2 – Do sistema de Planejamento, Título IV – Dos Instrumentos de Regulação para Intervenção no Solo, Subseção I – Das Áreas Especiais de Interesse Social:

Art. 76 - As Áreas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas à produção e à manutenção de Habitação de Interesse Social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações: I - AEIS I - assentamentos autoproduzidos por população de baixa renda em áreas públicas ou privadas, aplicando-se as Leis Complementares nºs 242, de 10 de janeiro de 1991, e 251, de 26 de julho de 1991, que dispõem sobre a Concessão de Direito Real de Uso - CRDU -, nos termos da Lei Orgânica do Município, art. 1º do Ato das Disposições Orgânicas, Gerais e Transitórias, quando se tratar de bens públicos municipais;

§ 1º As áreas instituídas como AEIS I e II integrarão os programas de regularização fundiária e urbanística, com o objetivo da manutenção de Habitação de Interesse Social, sem a remoção dos moradores, exceção feita às moradias em situação de risco e em casos de excedentes populacionais.



§ 5º Consideram-se condições de habitabilidade o atendimento a padrões de qualidade de vida e o equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança, conforme regulamentação específica.

§ 7º A regularização fundiária de núcleos habitacionais em áreas de propriedade municipal, de suas autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista dar-se-á pela instituição de AEIS I, mediante concessão de Direito Real de Uso, atendidas as condições e requisitos da Lei Complementar nº 242, de 10 de janeiro de 1991, e alterações posteriores.

Art. 77 -As áreas caracterizadas como bens de uso comum do povo atingidas por AEIS I e II somente serão objeto de processo de desafetação se:

I - o índice de área verde por habitante, na respectiva Região de Gestão do Planejamento, for e mantiver-se, após a desafetação, igual ou acima dos parâmetros desejados, conforme laudo técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e pela Secretaria do Planejamento Municipal;

II - a população da respectiva região for consultada e aprovar a medida.

§ 1º Se as condições locais não permitirem o cumprimento do disposto no inciso I, a desafetação somente poderá ocorrer após a desapropriação, ou imissão na posse, de gleba de igual área, situada na mesma região, com a mesma finalidade e destinação.

§ 2º Excluem-se do disposto neste artigo as áreas que nesta data integram o Programa de Regularização Fundiária.

Art. 78 -As AEIS serão definidas através de um processo gradativo e permanente de instituição, observando-se os seguintes procedimentos:

I - as AEIS I e II serão instituídas por decreto do Poder Executivo e as AEIS III mediante lei ordinária;

II - a definição de regime urbanístico será por decreto quando a sua alteração restringir-se ao uso e outros indicadores - não modificando índices de aproveitamento e densificação em relação ao entorno - e por lei ordinária quando as alterações modificarem índices de aproveitamento e densificação;

§ 2º O proprietário de imóvel que pretenda construir Habitação de Interesse Social poderá solicitar ao Poder Executivo a instituição mediante Estudo de Viabilidade Urbanística, o qual deverá conter:

I - padrões específicos do parcelamento do solo e/ou edificações;

II - formas de participação da iniciativa privada, proprietários de terrenos, empreendedores imobiliários ou associações e cooperativas de moradores.

§ 3º Será garantida, na forma a ser definida em lei, a participação dos moradores diretamente, através de suas entidades representativas e através das Regiões de Gestão do Planejamento, no processo de identificação, delimitação e detalhamento das AEIS.

§ 4º As AEIS I e II terão como padrões aqueles estabelecidos nos respectivos cadastros.

§ 5º Incluem-se no cadastro referido no parágrafo anterior as edificações existentes destinadas a práticas religiosas, equiparando-se à habitação para efeito de regularização ou remoção.

EPHAC

Nome: EDIFICAÇÕES CENTENÁRIAS DO HOSPITAL PSIQUIÁTRICO SÃO PEDRO

Endereço: Bento Gonçalves, 2440

Cidade PORTO ALEGRE

Proprietário Atual: Governo do Estado do Rio Grande do Sul

Estado de Conservação: Ruim

Uso Atual: Secretaria da Saúde do Estado, ¼ do Prédio Uso Hospitalar

Portaria:13/90 de 21.08.90

Número do Processo:644-08.04-CODEC-1990

Número de Inscrição do Livro Tombo:63 - Livro Tombo Histórico

Data de inscrição no Livro Tombo: 21/12/1992

Data de Publicação em D.O. 26/09/1990

COD. OBRAS

Para as edificações:

-Cada unidade autônoma será constituída por compartimentos principais, um sanitário, uma cozinha, uma lavanderia, cujas áreas úteis somadas determinarão a área mínima útil da unidade.

-Compartimentos principais com pé-direito mínimo de 2,60m; sanitários 2,20m e cozinhas com 2,40m;

## PROJETOS PARA A ÁREA

-Quando mais de 16 unidade por edificação, é preciso apartamento para zelador  
-Materiais e elementos de construção; circulação condominial; iluminação e ventilação o e instalações e equipamentos com especificações nos seus anexos.

Acessibilidade Universal: NBR-9050

Princípios para o desenho projetual: uso equitativo, uso flexível, uso fácil e intuitivo, informação de fácil percepção, tolerância ao erro (segurança), esforço físico mínimo e dimensionamento de espaços para acesso e uso abrangente.

Para unidades habitacionais: flexibilização dos ambientes das unidades residenciais, desníveis mínimos (pisos contínuos e livres de obstáculos), área de manobra (cadeirante), portas com largura livre mínima de 80 cm e circulação e passagem internas (faixa livre de circulação de no mínimo 90 cm de largura em corredores e passagens com extensão superior a 40 cm).

Norma de proteção Contra incêndio.

Considerar norma conforme o uso, definindo o grau de risco.  
Para uso residencial, grau de risco 01 (pequeno).

Licenciamento Ambiental:

CONAMA nº 412, de 13 de maio de 2009 E

Art. 7- No licenciamento ambiental simplificado para novos empreendimentos habitacionais de interesse social deverão ser atendidos, no mínimo, os seguintes critérios e diretrizes:

I - implantação, de sistemas de abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto sanitário, nos locais não dotados de sistema público de esgotamento sanitário e destinação adequada;

II - a coleta e disposição adequada de resíduos sólidos e manejo de águas pluviais que contemple a retenção, captação, infiltração e lançamento adequados dessas águas;

Viaduto Terceira Perimetral: Av. Bento Gonçalves com Av. Salvador França.  
Obra Pública, através de Licitação

Custo: R\$ 69.673.748,39

Início das Obras: Agosto/ 2012

Previsão de Conclusão: Abril/ 2014

Complexo AMRIGS:

Obra Privada, parceria AMRIGS e BMARKET.

Sem informações sobre custos e prazos.

Ainda não iniciado.

Restauração do pavilhão 1 do Hospital Psiquiátrico São Pedro:

Obra Pública, licitada pelo governo do estado

Custo: R\$ 2.234.800,00

Início das Obras: Março/2013

Previsão de Conclusão: Março/2014

Regularização Fundiária e Habitação de Interesse Social Vila São Pedro:

Obra Pública, a ser licitada pelo governo do estado

Custo: R\$ 23 milhões (sendo R\$13 mil por família para infraestrutura, R\$64 mil por unidade habitacional, min 2,5% do valor da obra investido em trabalho social e até 5% do valor da obra para recuperação de áreas degradadas).

Início das Obras: N.I.

Previsão de Conclusão: N.I.



# FONTES DE INFORMAÇÃO

## SITES

Observa POA, acessado em agosto de 2013. <http://www.observapoa.palegre.com.br>

Bússola do Desenvolvimento Local, acessado em agosto de 2013. <http://ehles.com/bussola/>

Ministério das Cidades, em agosto de 2013. <http://www.cidades.gov.br>, acessado em agosto de 2013.

SEHAB RS, acessado em agosto de 2013. <http://www.sehabs.rs.gov.br/>, acessado em agosto de 2013.

Blog Porto Imagem, acessado em agosto de 2013. <http://portoimagem.wordpress.com/>, acessado em agosto de 2013.

Blog Grupo Hospitalar Estadual, acessado em agosto de 2013. <http://grupohospitalarestadual.blogspot.com.br/>

WINDFINDER, acessado em agosto de 2013. [http://pt.windfinder.com/windstats/windstatistic\\_porto\\_alegre.htm](http://pt.windfinder.com/windstats/windstatistic_porto_alegre.htm)

IPHAE RS, acessado em agosto de 2013. <http://www.iphae.rs.gov.br/>

EPHAC - PMPA, acessado em agosto de 2013. [http://www2.portoalegre.rs.gov.br/smc/default.php?reg=1&p\\_secao=87](http://www2.portoalegre.rs.gov.br/smc/default.php?reg=1&p_secao=87)

Porto Alegre em Análise, acessado em agosto de 2013. <http://portoalegreemanalise.procempa.com.br/>

## DOCUMENTOS E MANUAIS

PMHIS – Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, DEMHAB - Prefeitura Municipal de Porto Alegre

PlanHab – Plano Nacional de Habitação, Secretaria Nacional de Habitação – Ministério das Cidades – Governo Federal

Programa Estadual de Regularização Fundiária e Reassentamento, Secretaria de Habitação, Saneamento e Desenvolvimento Urbano – Governo do estado do Rio Grande do Sul.

Censo Demográfico 2010, IBGE-Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

COQualidade da Habitação. LNEC, 1995.

## BIBLIOGRAFIA

CORREIA, Telma de Barros. A Construção do Habitat Moderno no Brasil – 1870-1950. RiMa, 2004.

CABRITA, Antonio M. Reis. O Homem e a Casa – Definição Individual e Social da Qualidade da Habitação. LNEC, 1995.

## LEGISLAÇÃO

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, NBR 9050:2004: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, Rio de Janeiro, 2004.

Código de Proteção Contra Incêndio de Porto Alegre - Lei Complementar No 420, Porto Alegre, 2001.

Código de Edificações de Porto Alegre - Lei Complementar No 284, Porto Alegre, 2001.

SECRETARIA DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental - Lei Complementar No 434, Porto Alegre, 2009

## VISITAS TÉCNICAS/ ENTREVISTAS

Serviço de Restauração Patrimonial do Hospital Psiquiátrico São Pedro, em agosto e setembro de 2013.

Departamento de Regularização Fundiária e Reassentamento – SEHAB RS, em agosto e setembro de 2013.



# HISTÓRICO ESCOLAR





