

# CONJUNTO REPÚBLICA:

## FLAT, COMÉRCIO E SERVIÇO

# SUMÁRIO

<b>1- Aspectos relativos ao tema</b>			
1.1 justificativa da temática escolhida	01	5.4 mapa de bens listados EPAHC	17
1.2 relações programa, sítio e tecido urbano	03	5.4 mapa de alturas e usos	18
1.3 objetivos da proposta	03	5.5 orientação solar, ventos, mobilidade	19
<b>2- Aspectos relativos ao desenvolvimento do projeto</b>		5.6 infraestrutura	20
2.1 níveis e padrões de projeto	04	5.7 população residente e usuária	20
2.2 metodologias e instrumentos de trabalho	04	5.8 levantamento fotográfico	21
<b>3 – Aspectos relativos às definições gerais</b>		5.9 levantamento planialtimétrico, alinhamentos.	
3.1 agentes de intervenção e seus objetivos	05	fontes de poluição	23
3.2 população alvo	05	<b>6 – Condicionantes Legais</b>	
3.3 estimativa de prazos/etapas de execução	05	6.1 código de obras	24
3.4 aspectos econômicos	06	6.2 plano diretor	25
<b>4 – Aspectos relativos às definições do programa</b>		6.3 código de incêndio	25
4.1 descrição das atividades	07	6.4 NBR9050 – acessibilidade	26
4.2 tabulação do programa de necessidades	08	6.5 inventário do patrimônio cultural de bens	
4.3 organização dos fluxos	12	Do município	26
<b>5 – Levantamento da área de intervenção</b>		<b>7 – Fontes de informação</b>	
5.1 apresentação do terreno	13	7.1 referências bibliográficas	27
5.2 centralidade do local	14	7.2 referências projetuais	28
5.3 potencialidades da área	15	<b>8 - Portfólio</b>	29
5.4 morfologia urbana – mapa figura e fundo	16		

# 1. ASPECTOS RELATIVOS AO TEMA

## 1.1 Justificativa da temática escolhida

Atualmente, a rotina das pessoas está muito dinâmica, fazendo com se tenha menos tempo para tarefas cotidianas. O tema proposto busca facilitar esse dia a dia, oferecendo um local de moradia ou estadia temporária que contenha os serviços que normalmente encontramos em hotéis, mas com mais conforto e comodidade.

A fim de proporcionar tanto aos moradores que optem por este tipo de residência, quanto turistas e pessoas a trabalho chegados à capital possam desfrutar de um espaço de estadia qualificado e de fácil acesso, o tema escolhido para o presente trabalho consta da construção de uma nova edificação que abrigará um Flat, a requalificação das edificações já existentes que ficam localizadas na rua da República, além de uma área de comércio junto da entrada da rua José do patrocínio, criando uma nova dinâmica entre as duas ruas e ocupando um miolo de quarteirão com grande potencial atrativo, que atualmente está subutilizado por área de estacionamento.



Localização do bairro na cidade

Fonte imagem: Google Earth

# 1. ASPECTOS RELATIVOS AO TEMA

## 1.1 Justificativa da temática escolhida

Ainda, segundo dados do IBGE, a média de moradores por domicílio no bairro fica em torno de 1,86 por domicílio, o que mostra que a proposta de habitação a ser implantada está bastante de acordo com a população do local. Os flats a serem propostos terão área compacta, semelhante apartamentos jk que encontramos na região e que comportam 1-2 pessoas.

As edificações (uma de 1924 e outra de 1950) que já existem no terreno junto à rua da República estão na lista da EPAHC como bens Inventariados de Estruturação. Segundo a Secretaria Municipal de Cultura, bens de estruturação *“São aquelas que, tomadas individualmente ou integrando conjuntos, se constituem em elementos significativos ou representativos para a preservação da paisagem cultural do Município. São as edificações que devem ser preservadas, não podem ser destruídas ou descaracterizadas”*. Ainda segundo a secretaria: *“Os imóveis integrantes do Inventário poderão ter ampliada sua área edificada,*

*condicionada à disponibilidade de terreno, à adequação volumétrica e atendimento de demais condicionantes legais”*.

Baseado nesta premissa de manter a paisagem cultural da cidade e a volumetria das edificações, a proposta é que elas sejam reabilitadas tendo novamente um uso, e além disso a construção de um anexo junto para abrigar as atividades que foram propostas para o local.

*“Art. 10. As edificações Inventariadas de Estruturação não podem ser destruídas, mutiladas ou demolidas, sendo dever do proprietário sua preservação e conservação.*

*“Parágrafo único. Poderá ser autorizada, mediante estudo prévio junto ao órgão técnico competente, a demolição parcial, a reciclagem de uso ou o acréscimo de área construída, desde que se mantenham preservados os elementos históricos e culturais que determinaram sua inclusão no Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município.”*

# 1. ASPECTOS RELATIVOS AO TEMA

## 1.2 Análise das relações entre programa, sítio e tecido urbano de suporte

O terreno, por estar localizado entre duas importantes ruas do bairro Cidade Baixa – General Lima e Silva e José do Patrocínio – possuindo uma saída para esta última, está perto de todo o movimento e agito que caracterizam este local. É um local de fácil acesso e também de fácil deslocamento para outros pontos da cidade. Na frente que fica junto à rua da República há duas edificações já existentes, que atualmente estão fechadas e totalmente deterioradas no interior, sendo utilizado somente um pequeno espaço para o funcionário do estacionamento que atualmente funciona no local. Segundo ele, há uma tentativa por parte dos donos em transformar o local em um edifício garagem. Mesmo havendo uma grande demanda de vagas para estacionar nas cidades, seria um grande desperdício de oportunidade de utilizar um terreno que está em uma área bastante privilegiada da cidade.

Já na frente que se localiza junto à José do Patrocínio, há um depósito do DEP, o que também é uma perda da exploração do potencial do terreno levando em conta a sua localização.

## 1.3 Objetivos da Proposta

A proposta para o local escolhido visa qualificar um espaço de grande potencial, atualmente subutilizado, criando um espaço de moradia e estadia de qualidade para que quem opte por morar ou se hospedar em um Flat desfrute de um bairro bastante característico da cidade. A fim de que o fluxo proposto neste novo caminho entre as ruas exista e seja de qualidade, serão propostas atividades secundárias que constam de um espaço cultural e também uma área de comércio, além de estacionamento, fazendo com que o local esteja sempre movimentado na cidade.

# 2. ASPECTOS RELATIVOS AO DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

## 2.1 – definição dos níveis e padrões de desenvolvimento pretendidos.

O projeto a ser feito busca trabalhar a área das edificações que serão implantadas, além do tratamento da área aberta que serão inseridas. Como documentação de trabalho serão feitos:

- Pesquisa sobre local e tema
- Diagramas de uso
- Planta de situação e localização
- Planta de implantação e cobertura
- Plantas baixas das edificações
- Cortes
- Fachadas
- Detalhamentos construtivos
- Perspectivas
- Maquete física

As escalas de apresentação serão definidas ao longo do trabalho

## 2.2 Metodologias e instrumentos de trabalho

O trabalho será desenvolvido em três etapas:

**Primeira etapa:** pesquisa sobre local e tema pretendidos, análise do entorno imediato do terreno, além de consulta das normas e diretrizes para o desenvolvimento do trabalho

**Segunda etapa:** apresentação do partido e soluções tomadas tanto para as áreas de edificações quanto para o espaço aberto que compõe o local.

**Terceira etapa:** etapa final do trabalho, que visa mostrar de forma clara aspectos relacionados às soluções que foram escolhidas e apresentação geral do que foi desenvolvido ao longo do semestre

# 3. ASPECTOS RELATIVOS ÀS DEFINIÇÕES GERAIS

## 3.1 – agentes de intervenção e seus objetivos

O projeto contará com a iniciativa privada para a captação dos recursos necessários, podendo ser o atual dono do terreno o investidor, ou uma incorporadora/construtora que pretenda adquirir o terreno para explorar todo o potencial construtivo do local. Ainda se leva em consideração o fato que edifícios de flats possuem uma maior rentabilidade de aluguel do que habitações convencionais, já que tanto o proprietário quanto o inquilino estão isentos da lei do inquilinato, já que estes edifícios são regidos pelas normas de hotelaria. Além desta rentabilidade, o investidor ainda terá toda uma área de comércio e serviço, garantindo o retorno do investimento inicial.

## 3.2 – caracterização da população alvo

O público alvo que o projeto tem por objetivo atingir é:

**-população fixa:** que morará nos flats projetados, e acredita-se que esta será composta em sua maioria por jovens, que optam pela praticidade e flexibilidade que esta moradia oferece, além dos funcionários que trabalharão nas atividades secundárias que serão implantadas.

**-população variável:** moradores do entorno, cliente das lojas e serviços inseridos ao conjunto.

## 3.3 – estimativa de prazos e/ou etapas de execução

O prazo exato de execução da obra é bastante difícil de mensurar, mas baseado em alguns edifícios de mesmo porte que é pretendido, levando em consideração que há um subsolo a ser executado, especula-se em torno de 36-48 meses.

# 3. ASPECTOS RELATIVOS ÀS DEFINIÇÕES GERAIS

## 3.4 – aspectos econômicos, informando fontes de recursos, custos estimados e participação dos agentes

Para fazer o levantamento dos aspectos econômicos referentes ao empreendimento, será tomado como base a estimativa de áreas feita para o projeto, e o CUB referente ao mês de JULHO/2014.

Área do terreno:  $5.119\text{m}^2$

Área de projeto estimada: 8252

CUB (R-8 – padrão alto) = 1.436,05 R\$

Valor do empreendimento =  $8252 \times 1.436,05$

**Total: 11.850.284,60 R\$**



# 4. ASPECTOS RELATIVOS ÀS DEFINIÇÕES DO PROGRAMA

## 4.1 – descrição das atividades, organizadas por grupamentos e unidades espaciais

O programa do projeto consiste em cinco unidades, sendo elas:

-Edifício de Flats: Edifício que irá abrigar os flats, área de serviço e infraestrutura necessárias para o seu funcionamento.

-Edificações preexistentes: edificações que serão reabilitadas, mantendo suas características de fachada e volumetria, e que receberá um edifício anexo para abrigar um programa de caráter mais cultural, contendo salas de aula de música/dança, uma pequena biblioteca com acervo sobre os temas, além de local para café/bar

-Comércio junto a rua José do Patrocínio: espaço de locação para lojas, criando um encaminhamento para o espaço ao interior do lote

-Área interna aberta: espaço criado entre as edificações, proporcionando tanto aos moradores quanto aos visitantes um espaço aberto de qualidade, que, em alguns dias da semana poderá receber feiras e pequenos eventos para a comunidade do entorno.

-Estacionamento: estacionamento no subsolo do terreno, composto por vagas para os moradores do edifício, além de vagas rotativas para os usuários dos espaços criados.

# 4. ASPECTOS RELATIVOS ÀS DEFINIÇÕES DO PROGRAMA

## 4.2 – definição da população fixa e variável por atividade e unidade espacial

ATIVIDADE FLAT	QUANT	DESCRIÇÃO	POP. FIXA	POP. VARIÁVEL	EQUIP.	ÁREA UNIT.(m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL(m <sup>2</sup> )
Recepção	1	Atendimento clientes	2	3	Balcão atendimento, armário, cadeira	15	15
Maleiro	1	Armazenamento de bagagens	-	-	prateleiras	5	5
restaurante	1	Local para café da manhã e refeições	9	160	Mesas e cadeiras, buffet, cozinha	300	300
Apartamentos JK	40	Apartamentos tipo jk	-	60	projeto	45	1800
Lofts	30	Apartamentos com maior área e mezanino	-	50	projeto	60	1800
academia	1	Espaço de uso dos moradores/hóspedes para atividades físicas	-	8	Esteira, bicicleta, halteres	30	30
Salão de festas	1	Espaço de lazer, exclusivo de hóspedes/moradores	-	80	Cozinha, sanitários, mesas e cadeiras	100	100
Sala reuniões	1	Espaço para reuniões de gerência ou hóspedes/moradores	-	8	Mesa, cadeira	20	20
Gerência	1	Sala gerente do flat	2	4	Mesa, cadeira, armários	10	10

# 4. ASPECTOS RELATIVOS ÀS DEFINIÇÕES DO PROGRAMA

## 4.2 – tabulação do programa de necessidades (população fixa/variável e unidades espaciais)

ATIVIDADE FLAT	QUANT	DESCRIÇÃO	POP. FIXA	POP. VARIÁVEL	EQUIP.	ÁREA UNIT.(m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL(m <sup>2</sup> )
Segurança	1	Sala para fiscalização de entrada e saída	1	2	Mesa, cadeira, computador	6	6
Vestiário funcionários	2	Espaço para a troca de uniforme	-	6	Armários, bancos	15	30
Copa funcionários	1	Espaço de refeição para funcionários	-	6	Pia, geladeira, armários, mesas, cadeiras	20	20
Estar funcionários	1	Espaço de descanso e intervalo dos funcionários	-	6	Mesas e cadeiras, sofá, armário	15	15
Área de serviço	1	Local para uso das camareiras do flat	-	1	Mesa, cadeira, carrinho para arrumação	30	30
Depósito lixo	1	Local para destinação de lixo seco e orgânico	-	-	Lixeiras para separação lixo	10	10
Almoxarifado	1	Depósito de materiais do flat	-	-	Prateleiras, armários	10	10
Reservatórios	1	Incêndio, inferior e superior	-	-	-	120	120

# 4. ASPECTOS RELATIVOS ÀS DEFINIÇÕES DO PROGRAMA

## 4.2 – definição da população fixa e variável por atividade e unidade espacial

ATIVIDADE FLAT	QUANT	DESCRIÇÃO	POP. FIXA	POP. VARIÁVEL	EQUIP.	ÁREA UNIT.(m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL(m <sup>2</sup> )
Ar condicionado	1	Local para máquinas do ar condicionado	-	-	-	35	35
Subestação	1	Local para geradores	-	-	gerador	15	15
Medidores	1	Painel de medidores	-	-	Medidores	15	15
ATIVIDADE COMÉRCIO	QUANT	DESCRIÇÃO	POP. FIXA	POP. VARIÁVEL	EQUIP.	ÁREA UNIT.(m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL(m <sup>2</sup> )
Lojas/bares	12	Espaço para locação comercial	2	15	Sanitários. Restante conforme uso	75	900
ATIVIDADE ESPAÇO CULTURAL- PREEXISTÊNCIA	QUANT	DESCRIÇÃO	POP. FIXA	POP. VARIÁVEL	EQUIP.	ÁREA UNIT.(m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL(m <sup>2</sup> )
Salas de aula	8	Local para aulas de dança, música e outras atividades relacionadas	-	30	Variável conforme uso	35	280

# 4. ASPECTOS RELATIVOS ÀS DEFINIÇÕES DO PROGRAMA

## 4.2 – definição da população fixa e variável por atividade e unidade espacial

ATIVIDADE ESPAÇO CULTURAL- PREEXISTÊNCIA	QUANT	DESCRIÇÃO	POP. FIXA	POP. VARIÁVEL	EQUIP.	ÁREA UNIT.(m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL(m <sup>2</sup> )
Biblioteca	1	Espaço de acervo de material relacionado com as atividades do local	-	10	Mesas, cadeiras, poltronas, estantes	100	100
Café	1	Espaço de café, para uso dos estudantes e comunidade	4	25	Mesas, cadeiras, balcão atendimento	80	80

ATIVIDADE ESTACIONAMENTO	QUANT	DESCRIÇÃO	POP. FIXA	POP. VARIÁVEL	EQUIP.	ÁREA UNIT.(m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL(m <sup>2</sup> )
Guarita	1	Local para controle de acesso	1	2	Mesa, cadeira, computador	6	6
Vagas	200	estacionamento	-	100	-	12,5	2500

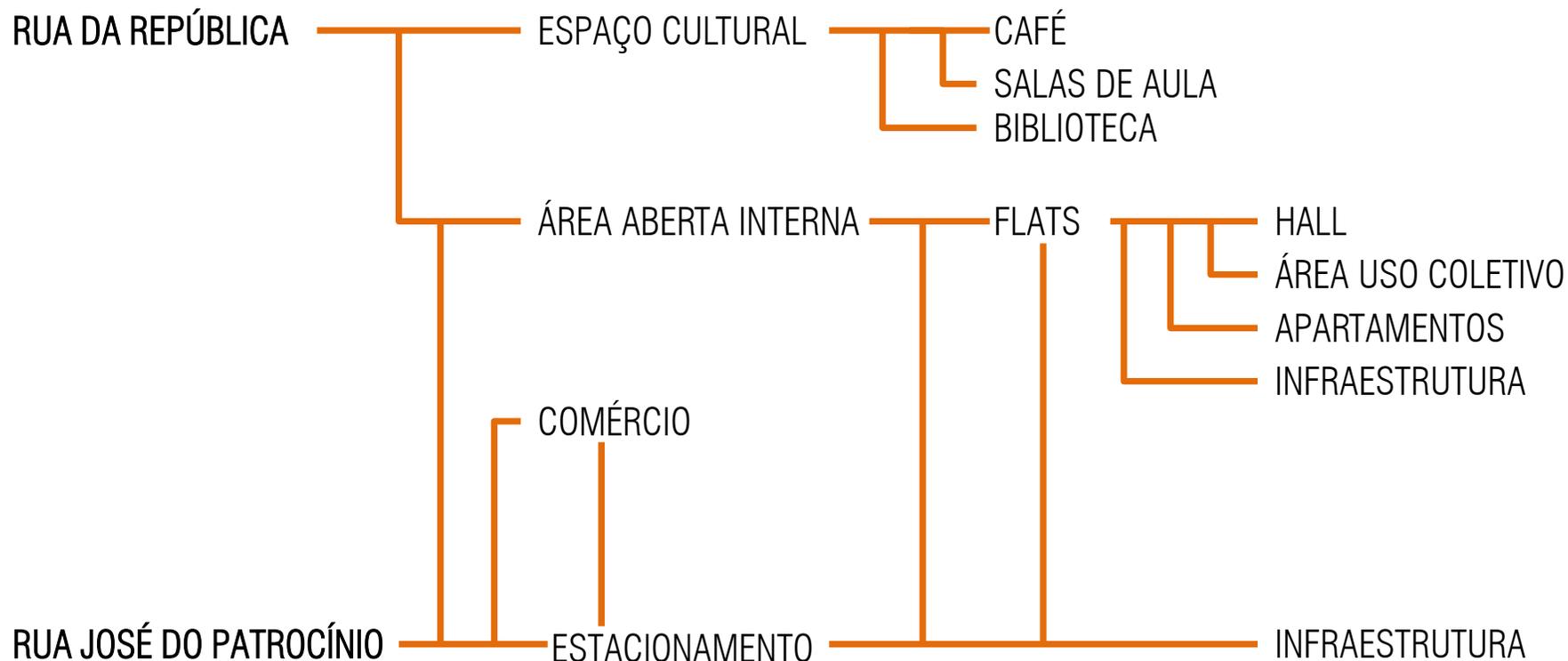
**ÁREA TOTALCONSTRUÍDA**

**8.252m<sup>2</sup>**

\* Áreas e quantidades podem sofrer mudança ao longo do projeto

# 4. ASPECTOS RELATIVOS ÀS DEFINIÇÕES DO PROGRAMA

## 4.3 – organização dos diferentes fluxos



# 5. LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

## 5.1 – apresentação do terreno

O terreno escolhido fica localizado na Cidade Baixa, bairro com grande concentração de jovens e idosos em sua população fixa, o que deixa o bairro movimentado em diferentes horários do dia. Aliada a essa característica, há grande concentração de bares/restaurantes, além da diversidade cultural que fazem do bairro um dos mais característicos da cidade. A localização do bairro dentro da cidade também é bastante privilegiada, estando em uma área próxima ao centro da cidade, da orla do lago Guaíba, e também do bairro Moinhos de Vento.

Não só a localização do bairro na cidade é boa, como também a do terreno no bairro, estando este próximo a comércio e serviços que são necessário no dia-a-dia

O sítio do projeto conta ainda com duas frentes, uma junto a rua da República, e outra saída junto a rua José do Patrocínio, permitindo que o pedestre possa diminuir o trajeto entre as duas ruas.



Localização do terreno no bairro

Fonte Imagem: Google Earth



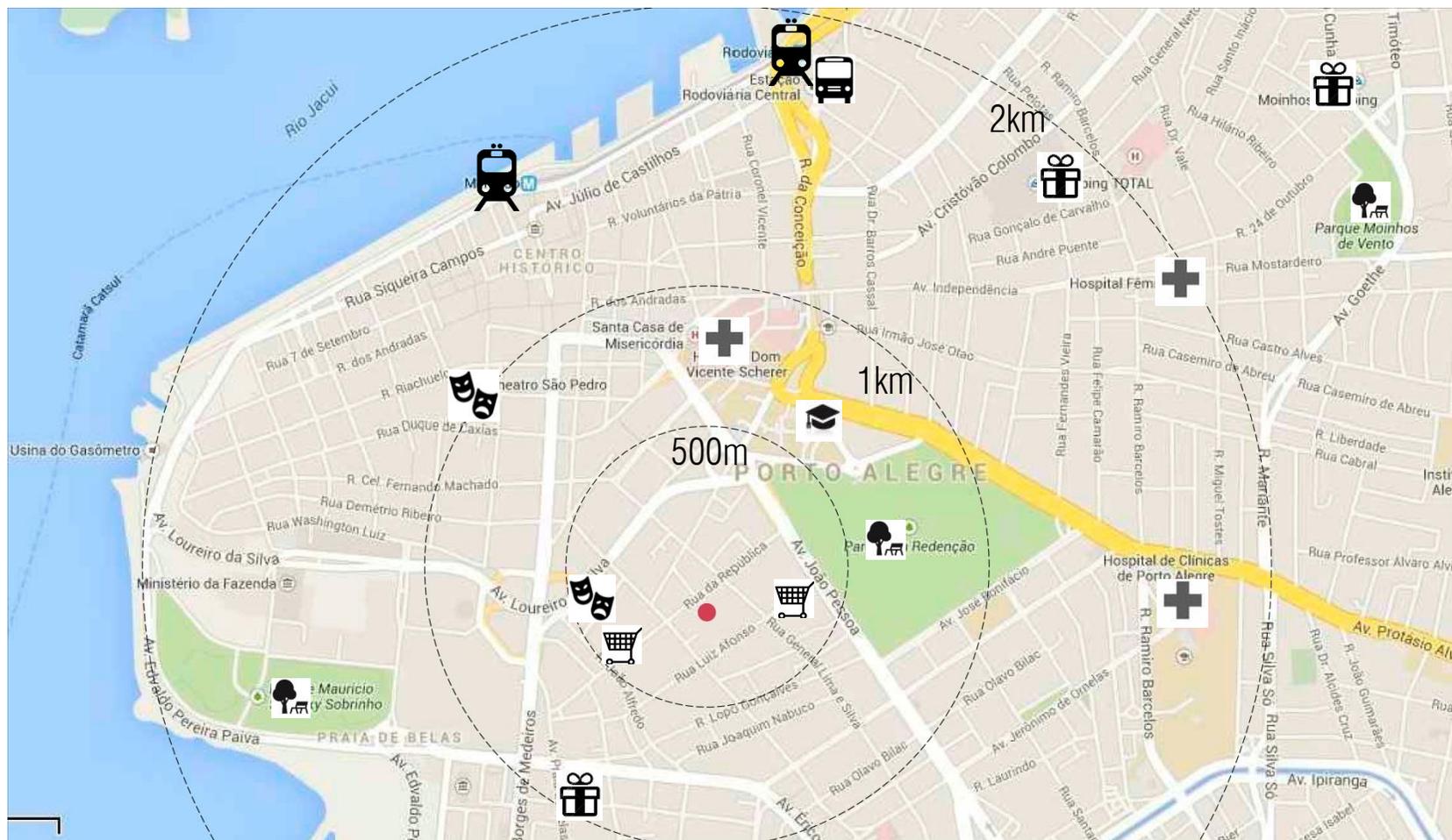
Localização do terreno na quadra

Fonte Imagem: Google Earth



# 5. LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

## 5.2 – centralidade do local



Estação de trem



hospital



supermercado



teatro



Estação rodoviária



parque



shopping



universidade



Fonte imagem: Google Earth

# 5. LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

## 5.3 – potencialidades da área



- farmácia
- academias
- lavanderia
- agência bancária
- supermercado
- bares/restaurantes/café



# 5. LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

## 5.4 – morfologia urbana e relações funcionais locais, urbanas e regionais – mapa de figura e fundo

No mapa de figura e fundo, é possível perceber que os lotes tanto da quadra onde está inserido o terreno como das quadras adjacentes são bastante estreitos e profundos. Além disso, os terrenos desta região tem suas construções junto ao alinhamento, e, devido a estas características, os lotes acabam por ficarem mais desocupados ao fundo, deixando o miolo da quadra desocupado.



# 5. LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

## 5.4 – morfologia urbana – mapa de bens listados pela EPAHC

No mapa de ao lado, estão demarcadas as edificações que estão inventariadas como bens de compatibilização e de estruturação. Junto às duas edificações que pertencem ao local de estudo há um pequeno conjunto de edificações listadas como bem de estruturação, assim como as do terreno. Partindo desta análise, além do fato de que não podem ser demolidas, propõem-se que elas sejam mantidas.



-  Inventariados de estruturação
-  Inventariados de compatibilização

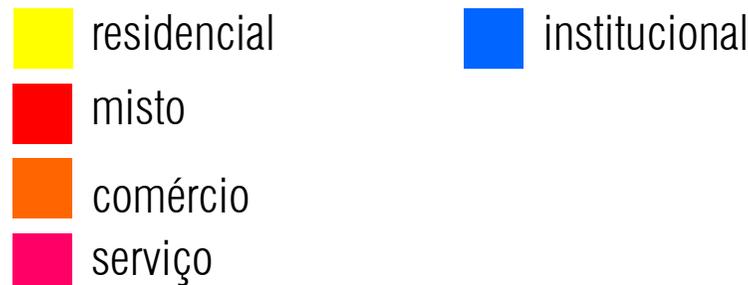
# 5. LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

## 5.4 – morfologia urbana e relações funcionais locais, urbanas e regionais

Mapa de alturas



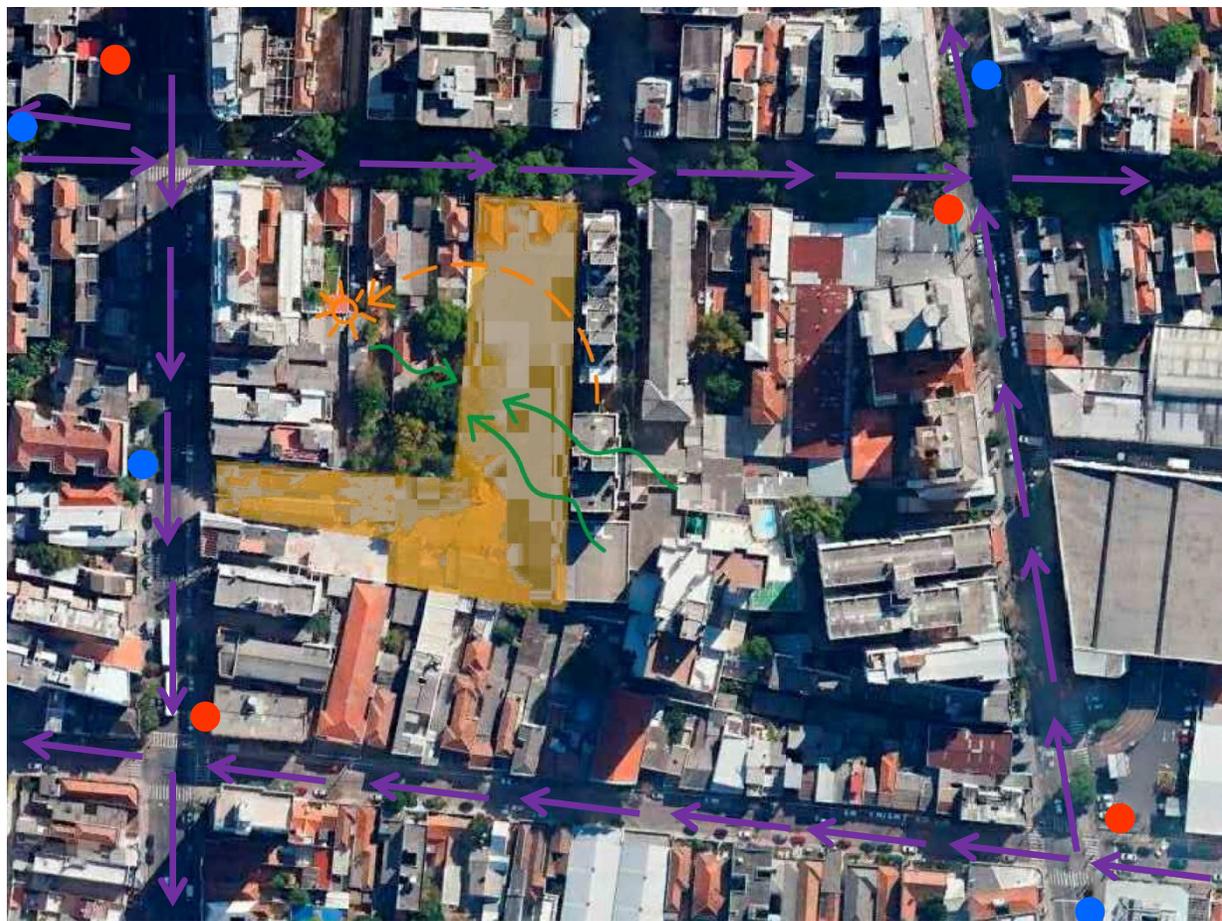
Mapa de usos do solo



# 5. LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

## 5.5 – orientação solar, ventos, mobilidade

A orientação solar do terreno é noroeste, fazendo com que receba mais sol na parte da tarde até o fim do dia. Este fator é determinante para que haja um cuidado de como serão feitas as proteções solares no edifício, a fim de garantir uma boa habitabilidade a que for usufruir dele. Ainda na imagem, podemos ver que a quadra que está inserido o lote em estudo é bem servida de pontos de ônibus e também de táxi, o que facilita o deslocamento do usuário do local para outros pontos da cidade com maior facilidade.



- Pontos de táxi
- Pontos de ônibus

- Trajeto do sol
- Predominância de ventos
- Indicação do fluxo da via



# 5. LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

## 5.6 – infraestrutura

O bairro possui total infraestrutura necessária para a implantação de um novo empreendimento na região. O abastecimento de água é feito pelo DMAE e é distribuído através da Estação de Tratamento Moinhos de Vento. A rede de esgoto do local também é de responsabilidade do DMAE e é pertencente ao SES Ponta da Cadeia. O esgoto pluvial, de responsabilidade do DEP (departamento de esgotos pluviais), e está incluso na bacia do Arroio Tamandaré. A distribuição de energia elétrica na região também é total e de responsabilidade da CEEE.

Rendimento médio dos responsáveis pelo domicílio: 5,48 salários mínimos

O bairro é composto em sua maioria por jovens, adultos e idosos, sendo a população adulta a de predominância, seguido pelos jovens e idosos.

## 5.7 – aspectos qualitativos e quantitativos da população

Área do bairro: 0,93km<sup>2</sup>

Densidade demográfica: 19.838,71 hab/km<sup>2</sup>

População do bairro: 18.450 habitantes

Mulheres: 10.516

Homens: 7.934

# 5. LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

## 5.8 – levantamento fotográfico



# 5. LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

## 5.8 – levantamento fotográfico



INTERIOR DE UMA DAS EDIFICAÇÕES

# 5. LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

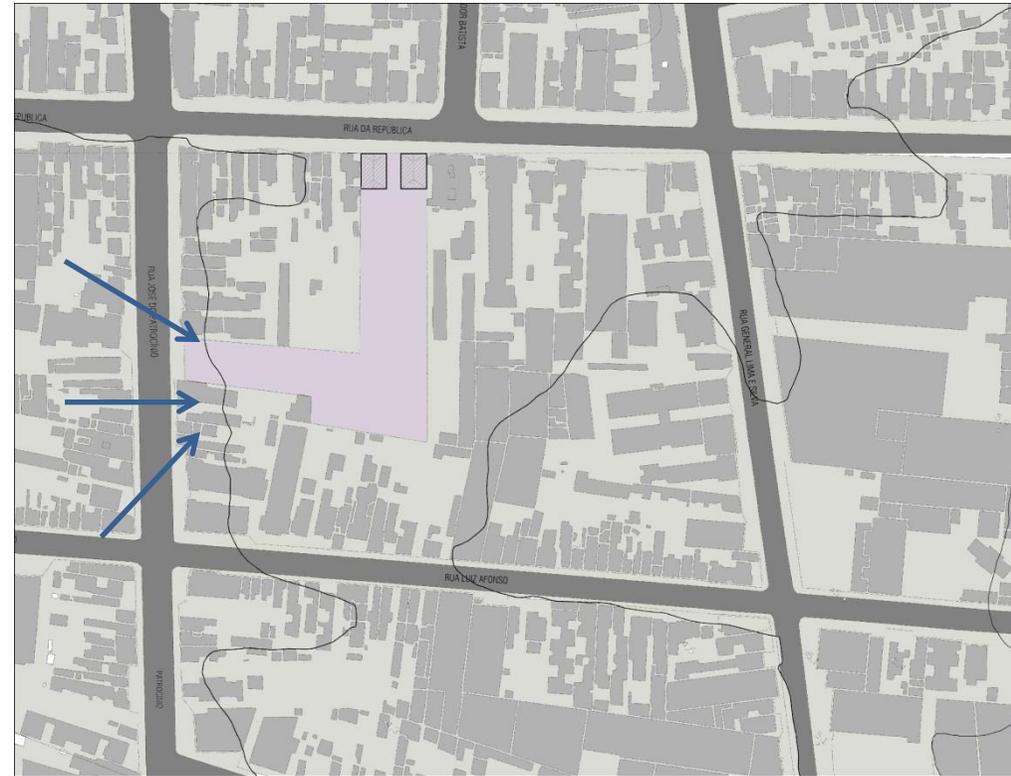
## 5.9 – levantamento planialtimétrico, alinhamento, solo, fontes de poluição

O terreno está localizado em uma área plana da cidade, ficando toda a sua área dentro de uma mesma cota de nível.

Ainda, segundo o Atlas Ambiental de Porto Alegre, a região do terreno tem baixa vulnerabilidade à ocupação urbana, tendo ótimos declives para a construção de edifícios e com suscetibilidade baixa ou praticamente nula à erosão laminar.

Mediante às análises feitas do local, ficou constatado que a fonte de poluição do ar, e também sonora que possa interferir os usuários, principalmente do flat, vem da rua José do Patrocínio, devido a maior quantidade de fluxo de automóveis nesta via, além da presença de ônibus circulando.

Tendo isso como uma das diretrizes para o projeto, a fim da melhor qualidade para os usuários o edifício de flats será posicionado mais ao fundo do lote em relação às duas entradas existentes.



→ Fonte de poluição do ar e sonora



# 6.CONDICIONANTES LEGAIS

## 6.1 – código de edificações

### LOJAS

**Art. 135** – As lojas são edificações destinadas, basicamente, ao comércio e prestação de serviços, I – instalações sanitárias separadas por sexo, na proporção de um conjunto de vaso, lavatório (e mictório quando masculino), calculados na razão de um sanitário para cada 20 pessoas ou fração, sendo o número de pessoas calculado à razão de uma pessoa para cada 15,00m<sup>2</sup> de área de piso de salão;

II – instalações sanitárias para uso público, separadas por sexo, nas lojas de médio e grande porte, na razão de um conjunto de vaso e lavatório para cada 600,00m<sup>2</sup> de área de piso de salão, localizadas junto às circulações verticais ou em área de fácil acesso.

**Parágrafo único** – Será exigido apenas um sanitário nas lojas que não ultrapassem 75,00m<sup>2</sup>.

**HOTÉIS:** segundo o código de obras, edifícios de flats, devem seguir as normas estabelecidas para hotéis

I – ter vestíbulo com local para instalação de portaria;

II – ter local para guarda de bagagens;

III – ter elevador quando com mais de 3 pavimentos;

IV – ter os compartimentos destinados a alojamento atendendo:

a) quando na forma de apartamentos, ao prescrito no artigo 116;

b) quando na forma de dormitórios isolados, área mínima de 9,00m<sup>2</sup>;

V – ter em cada pavimento, instalações sanitárias separadas por sexo, na proporção de um vaso sanitário, um local para chuveiro e um lavatório,

no mínimo, para cada grupo de 3 dormitórios que não possuam sanitários privativos;

VI – ter vestiários e instalações sanitárias de serviço, separadas por sexo, compostas de, no mínimo, vaso sanitário, lavatório e local para chuveiro;

VII – garantir fácil acesso para portadores de deficiência física às dependências de uso coletivo e previsão de 2% dos alojamentos e sanitários, com

no mínimo de um, quando com mais de 20 unidades.

# 6.CONDICIONANTES LEGAIS

## 6.2 – Plano Diretor – Rua da República e Rua José do Patrocínio

**DENSIDADE BRUTA: 19**

**Área de Ocupação:** Intensiva | **Cód:** 19 | **Zona:** Predom. Residencial, Mistas, Centro Histórico, Corredor de Urbanidade e de Centralidade | **Solo Privado:** 525 Hab/Ha 150 Econ./Ha | **Solo Criado:** -- | **Total:** 525 Hab/Ha 150 Econ./Ha

**ATIVIDADE: 05**

Mista 02, Centro Histórico - Segundo anexo 5.3 – Restrições quanto à Implantação, nenhuma das atividades propostas são proibidas

**APROVEITAMENTO: 19**

**Área de Ocupação:** Intensiva | **Cód:** 19 | **I.A:** 2,4 | **Solo Criado:** Sim\* | **TPC:** Sim | **I.A máximo:** 3,0 | **Quota Ideal:** 75m<sup>2</sup>

\* Somente em áreas de interesse cultural, conforme disposto no Artigo 92 § 7º, INCISO II.

**VOLUMETRIA: 09**

**Área de Ocupação:** Intensiva | **Cód:** 09 | **Altura máxima:** 42m | **Altura na divisa:** 12,50m e 18,00m\* | **Altura na base:** 4,00m e 9,00m\* | **Taxa de ocupação:** 75% e 90%\*

\* 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.

## 6.3 – código de incêndio de porto alegre

**Grau de risco de incêndio:** Lojas: Grau 4 (risco pequeno) | Flat:: Grau 6 (risco médio)

Segundo a tabela de exigências de proteção contra incêndio por tipo de edificação, **para o edifício de flats**, se faz necessária a instalação de extintores, sinalização de saída, iluminação de emergência, hidrante, alarme escada enclausurada.

**Para as lojas:** extintores, hidrantes, saída alternativa

# 6.CONDICIONANTES LEGAIS

## 6.4 – NBR9050 –acessibilidade universal

### 8.1 Bens tombados

8.1.1 Todos os projetos de adaptação para acessibilidade de bens tombados devem obedecer às condições descritas nesta Norma, porém atendendo aos critérios específicos a serem aprovados pelos órgãos do patrimônio histórico e cultural competentes.

8.1.2 Nos casos de áreas ou elementos onde não seja possível promover a adaptação do imóvel para torná-lo acessível ou visitável, deve-se garantir o acesso por meio de informação visual, auditiva ou tátil das áreas ou dos elementos cuja adaptação seja impraticável.

8.1.3 No caso de sítios considerados inacessíveis ou com visitação restrita, devem ser oferecidos mapas, maquetes, peças de acervo originais ou suas cópias, sempre proporcionando a possibilidade de serem tocados para compreensão tátil.

### 8.3 Locais de hospedagem

Em hotéis, motéis, pousadas e similares, os auditórios, salas de convenções, salas de ginástica, piscinas, entre outros, devem ser acessíveis.

8.3.1.1 Pelo menos 5%, com no mínimo um do total de dormitórios com sanitário, devem ser acessíveis. Estes dormitórios não devem estar isolados dos demais, mas distribuídos em toda a edificação, por todos os níveis de serviços e localizados em rota acessível. Recomenda-se, além disso, que outros 10% do total de dormitórios sejam adaptáveis para acessibilidade.

## 6.5 – Inventário do patrimônio cultural de bens do município

Lei Complementar nº 601, de 23 de outubro de 2008.

**Art. 10.** As edificações Inventariadas de Estruturação não podem ser destruídas, mutiladas ou demolidas, sendo dever do proprietário sua preservação e conservação.

**Parágrafo único.** Poderá ser autorizada, mediante estudo prévio junto ao órgão técnico competente, a demolição parcial, a reciclagem de uso ou o acréscimo de área construída, desde que se mantenham preservados os elementos históricos e culturais que determinaram sua inclusão no Inventário do Patrimônio Cultural de Bens Imóveis do Município.

**Art. 12.** Para as edificações Inventariadas de Estruturação, a aplicação da legislação referente à acessibilidade e à proteção contra incêndio deverá estar devidamente compatibilizada com as características arquitetônicas, históricas e culturais do imóvel.

**Art. 13.** A atividade proposta para as edificações Inventariadas de Estruturação deverá ser compatível com os critérios de preservação determinados pelo órgão municipal competente.

# 7. FONTES DE INFORMAÇÃO

## 7.1 – Referências bibliográficas

- Atlas Ambiental de Porto Alegre
- Código de Edificações de Porto Alegre
- Plano Diretor de Porto Alegre
- Código de Incêndio de Porto Alegre
- NBR 9050
- [www.observapoa.com.br](http://www.observapoa.com.br)
- [www2.portoalegre.rs.gov.br/smc](http://www2.portoalegre.rs.gov.br/smc)
- [www.sinduscon-rs.com.br](http://www.sinduscon-rs.com.br)
- [www.archdaily.com](http://www.archdaily.com)
- <http://www.welshmajor.com/>
- <http://www.planarquitectura.com/>
- <http://www.brasilarquitectura.com/>

# 7. FONTES DE INFORMAÇÃO

## 7.2 – Referências projetuais



Rocks police station – Welsh + Major



Praça das artes – Brasil Arquitetura



Click Clack Hotel – Plan B 28

# 8. PORTFÓLIO



## PROJETO ARQUITETÔNICO I

PROF: Andréa Soler Machado

SEMESTRE: 2010/01

TEMA: Museu do Cais do Porto, localizado na orla do Guaíba. Espaço de exposição, teatro, salas de aula e café.



## PROJETO ARQUITETÔNICO II

PROF: Andréa Soler Machado e

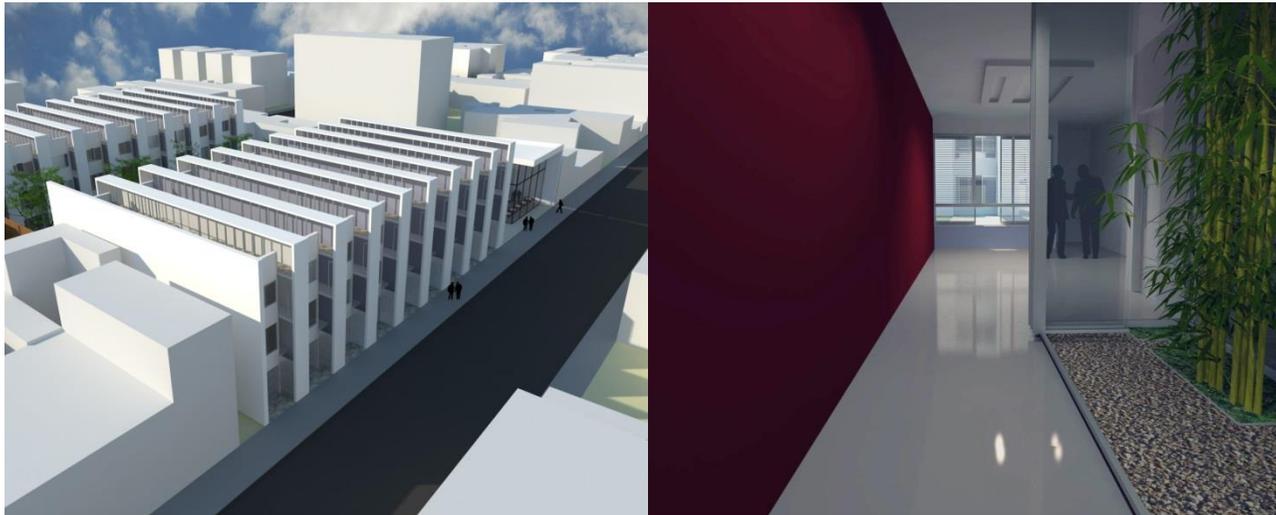
Sílvia Morel Correa

SEMESTRE: 2010/02

TEMA: Biblioteca Benjamim Constant.

Biblioteca localizada na Av. Benjamim Constant

# 8. PORTFÓLIO



## PROJETO ARQUITETÔNICO III

PROF: Cláudia Cabral e Luiz Stahl

SEMESTRE: 2011/01

TEMA: Habitação e Trabalho.

Conjunto de residências localizado na Rua Joaquim Nabuco. O objetivo era de unir habitação e trabalho em um mesmo edifício.



## PROJETO ARQUITETÔNICO IV

PROF: Ana Carolina Santos Pellegrini

SEMESTRE: 2012/01

TEMA: Reciclagem de uso de edificação

na Ramiro Barcelos e reforma de apartamento localizado na rua Mostardeiro.

# 8. PORTFÓLIO



## PROJETO ARQUITETÔNICO V

PROFS: Betina Martau, Luis Macchi,  
Sérgio Marques

SEMESTRE: 2013/01

TEMA: Metrô Rua da Praia.

Estação de metrô localizada na Av.  
Borges de Medeiros, e BRT na Av.  
Salgado Filho.



## PROJETO ARQUITETÔNICO VI

PROFS: Cláudio Calovi, Glênio Bohrer,  
Silvio Abreu

SEMESTRE: 2013/02

DUPLA: Thayse Schirmer

TEMA: Edifício localizado na Av. Júlio  
de Castilhos. O programa do edifício  
contava com biblioteca, educacional,  
incubadora além de restaurante.

# 8. PORTFÓLIO



## URBANISMO I

PROFS: Carlos Furtado, Cláudia Dalligna

SEMESTRE: 2011/01

DUPLA: Cláudia Dassoler

TEMA: A proposta do semestre foi pegar um trecho da Av. Independência e fazer tratamento de piso, além da inclusão de uma praça.



## URBANISMO II

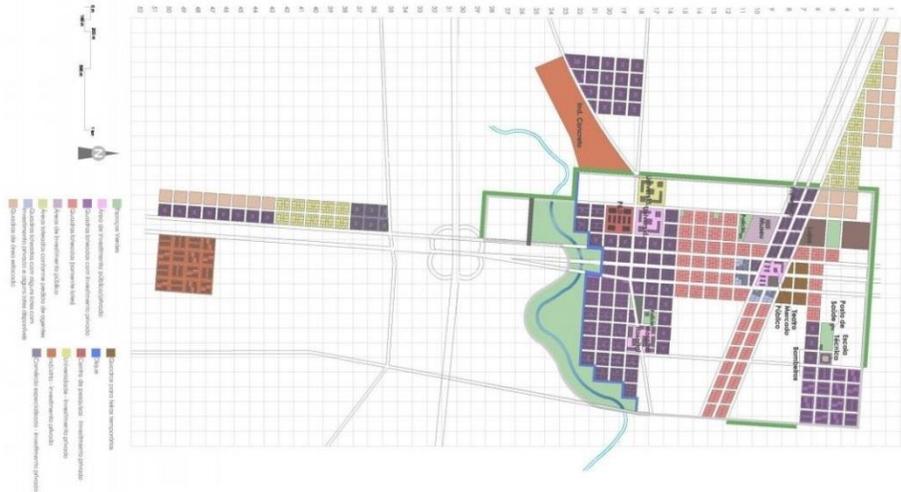
PROF: Clarice Maraschin, Iára Castello

SEMESTRE: 2012/01

GRUPO: Cláudia Dassoler, Gláucia Carniel

TEMA: Criação de um loteamento localizado no terreno do Country Club.

# 8. PORTFÓLIO



## URBANISMO III

PROFS: Rômulo Krafta

SEMESTRE: 2012/02

GRUPO: Cláudia Dassoler, Camila Klein, Rubia Mansan

TEMA: Planejamento de uma nova cidade, localizada entre Porto Alegre e Canoas, sempre contando com a intervenção de investidores.



## URBANISMO IV

PROF: Gilberto Cabral, Heleniza Campos

SEMESTRE: 2014/01

GRUPO: Gláucia Carniel, Mariel Fabris, Michele Reolão

TEMA: Intervenção urbanística na orla do Guaíba.