



NEM CASA SEM GENTE
NEM GENTE SEM CASA

MORAR NO CENTRO, VIVER NA CIDADE:

HABITAÇÃO, MISTURA SOCIAL E FUNCIONAL

Adriana Luz Sabadi

orientador prof. Dr. João Farias Rovati



“No princípio,
a casa foi sagrada
isto é, habitada
não só por homens vivos
como também por mortos e deuses.”

Sophia de Mello Breyner

ÍNDICE

1. ASPECTOS RELATIVOS AO TEMA	04
1.1 Justificativa da temática escolhida	04
1.2 Justificativa com o quadro cultural contemporâneo	05
1.3 Análise das relações entre sítio, tema, programas possíveis, estrutura urbana de suporte e região circundante	05
2. ASPECTOS RELATIVOS AO DESENVOLVIMENTO DO PROJETO	07
2.1 Definição dos níveis de desenvolvimento pretendidos	07
2.2 Metodologia e instrumentos	07
3. ASPECTOS RELATIVOS ÀS DEFINIÇÕES GERAIS	08
3.1 Identificação dos agentes públicos e privados e seus objetivos	08
3.2 Parâmetros de controle: população urbana e suas taxas de crescimento, população alvo, demanda por espaço construído e equipamentos	09
3.3 Aspectos temporais: prioridades, prazos e etapas de implementação	10
3.4 Aspectos econômicos: fontes de financiamento, viabilidade econômica da proposta	10
4. ASPECTOS RELATIVOS À DEFINIÇÃO DO PROGRAMA	11
4.1 Descrição das atividades, organizadas por grupamentos e unidades espaciais	11
4.2 Definição da população fixa e variável por atividade e unidade espacial + 4.3 Tabulação dos requerimentos funcionais, ambientais e dimensionais, da infraestrutura, dos equipamentos e do mobiliário específico por unidade	12
4.4 Organização dos diferentes fluxos de pessoas, veículos e materiais, internos e externos	13
5. DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA: LEVANTAMENTO BÁSICO	14
5.1 Potenciais e limitações da área, identificação de sua dinâmica de transformação, situação atual, demandas, tendências de desenvolvimento, planos e projetos incidentes	14
5.2 Morfologia urbana e relações funcionais locais, urbanas e regionais	16
5.3 Uso do solo e atividades existentes	18
5.4 Características especiais de edificações, espaços abertos e vegetação existentes	20
5.5 Sistema de circulação veicular e peatonal, hierarquia, capacidade e demanda por estacionamento	20
5.6 Redes de infraestrutura: água, drenagem, esgoto, energia e iluminação	22
5.7 Aspectos qualitativos e quantitativos da população residente e usuária	22
5.8 Levantamento Fotográfico	23
5.9 Levantamento plani-altimétrico, orientação solar, alinhamento, loteamento e cadastro, levantamentos aero-fotogramétricos e outros documentos históricos. Levantamento arquitetônico de edificações a serem recicladas	28
5.10 Estrutura e drenagem do solo, acidentes naturais, galerias subterrâneas	30
5.11 Micro-clima: umidade, insolação, ventos, acústica, fontes de poluição.	30
6. CONDICIONANTES LEGAIS E INSTITUCIONAIS	31
6.1 Código de edificações e plano diretor municipal	31
6.2 Normas de proteção contra incêndio	33
6.3 Normas de acessibilidade universal aos espaços de uso	33
6.4 Normas de proteção do ambiente natural e patrimônio histórico e cultural	33
6.5 Normas de provedores de serviço de eletricidade, telefone, água, etc.	33
6.6 Normas de uso do espaço aéreo, áreas de marinha, da saúde, turismo, etc.	33
7. HISTÓRICO ESCOLAR	34
8. PORTFOLIO ACADÊMICO	36
9. BIBLIOGRAFIA	40



1. ASPECTOS RELATIVOS AO TEMA

1.1 Justificativa da temática escolhida

Muito se fala em “revitalização” do Centro Histórico de Porto Alegre, partindo-se do pressuposto do seu “esvaziamento”. Contudo, como moradora e frequentadora da área, testemunho cotidianamente que a área não perdeu sua vitalidade. Diariamente, milhares de pessoas circulam por suas principais ruas e avenidas. Entretanto, o intenso movimento na região, inclusive em fins de semana, contrasta com o abandono de muitos edifícios que, vazios, subutilizados ou em franco estado de deterioração, hoje fazem parte da sua paisagem. Estes edifícios de alguma forma indicam também que a área perdeu “centralidade” para parte da população mais abastada da cidade.

Segundo o Departamento Municipal de Habitação (DEM HAB), o déficit habitacional de Porto Alegre, em 2009, era de 53 mil unidades. Estimativas mais recentes indicam que este número chega a 75 mil (Centro de Desenvolvimento Econômico e Social/2016). Por outro lado, segundo o Censo do IBGE de 2010, há cerca de 40 mil imóveis em estado de abandono em Porto Alegre, sendo aproximadamente um quarto destes localizados próximos ao centro, no 4º Distrito. Usando as palavras do movimento espanhol *Corralas*, parece-me inadmissível que exista em Porto Alegre “tanta gente sem casa e tantas casas sem gente”.

Através da observação direta, por meio de algumas caminhadas pelo Centro Histórico, pude identificar a existência de pelo menos 30 edificações em estado de abandono na área – isso sem contar os imóveis vazios ou subutilizados, como edifícios inteiros oferecidos para aluguel ou convertidos em estacionamentos, mesmo apresentando boas condições para moradia. Mas o número de imóveis existentes no Centro, nestas condições, certamente é maior. Ao entrevistar a Arquiteta Briane Bicca (Programa Monumenta), pude constatar que, além das edificações que levantei, existem muitas outras em estado de abandono, algumas inclusive inventariadas como “de interesse histórico” – são imóveis que, devido à falta de investimentos ou de interesse de seus proprietários, estão condenados à ruína.

Embora o Direito à Cidade conste do *Estatuto da Cidade*, este é um direito que está apenas no papel. O mesmo acontece com os princípios constitucionais do “direito à moradia” e da “função social da propriedade”. Também por isso as áreas centrais das grandes metrópoles brasileiras, por exemplo, nunca foram objeto efetivo das políticas de habitação de interesse social:

“A questão da habitação social nunca foi, no Brasil, objeto central dos projetos de reabilitação de centros históricos. Tradicionalmente, as intervenções têm desconsiderado esse tema, sendo predominante a visão de que o lugar dos pobres é nas periferias e que a recuperação dos núcleos históricos deveria estar voltada prioritariamente para o turismo e as atividades culturais.” (BONDUKI, 2010, p. 316).

Como mostram muitos pesquisadores, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) resultou na oferta de novas moradias sobretudo nas periferias, o que, somado ao emprego de materiais de baixa qualidade, tem agravado o processo de marginalização e segregação da população de baixa renda. Para Raquel ROLNIK (2015), os programas habitacionais têm negligenciado a habitabilidade da moradia; além das casas serem mal localizadas, são muito pequenas ou construídas com materiais de péssima qualidade e limitadas possibilidades de melhorias. A partir deste quadro, meu trabalho de TCC propõe uma reflexão projetual sobre o potencial de ocupação dos imóveis vazios, subutilizados ou abandonados existentes no Centro Histórico de Porto Alegre.

Iniciativas como o “*Viva o Centro*” (cujo objetivo era a implementação de um plano estratégico para a região central, levando em consideração sua importância para a cidade) e o *Programa Monumenta* (que visava a recuperação do Patrimônio Artístico, Cultural e Arquitetônico do Centro Histórico), reforçam a pertinência de minha proposta e a importância da reflexão sobre o tema.

Tomou, pois, como ponto de partida a ideia de que o Centro não necessita de uma “revitalização”; simplesmente ser “democratizado” e “melhor ocupado”, porque seu valor, “não está neste ou naquele lugar ou edifício, neste ou naquele ‘estilo’, mas na sua densidade socioespacial.” (ROVATI, 2015, p. 185).

Minha proposta é repensar o centro justamente a partir de sua *densidade socioespacial*. Com exceção de algumas poucas ruas, há no Centro grande diversidade funcional e mesmo social. A partir dessa diretriz fundamental, isto é, da **valorização da mistura social e da diversidade de usos**, o objetivo geral do trabalho é pensar formas de ocupação dos imóveis vazios, subutilizados e abandonados.

Para tanto, supõe-se a existência de uma política para a área central que aponte nesta direção e que, além disso, valorize a *caminhabilidade*, o uso da bicicleta e o transporte coletivo. Desta forma, pretende-se projetar um *morar no centro* ainda melhor.

1.2 Justificativa com o quadro cultural contemporâneo

Através de uma análise da política habitacional vigente no Brasil que, no momento, está suspensa o PMCMV, percebe-se que a questão habitacional não está sendo bem resolvida. Ao contrário; como resultados dessas políticas (por exemplo, ao instalar os conjuntos habitacionais às margens da cidade), constata-se o aumento da segregação social e dos problemas de mobilidade. Nem mesmo a propriedade das unidades garante a plena ocupação desses conjuntos - vide alguns exemplos, onde o narcotráfico afastou muitos beneficiários do programa, deixando vários imóveis vazios.

Por outro lado, embora devam priorizá-las, as políticas de habitação social não deveriam ser direcionadas apenas à população de baixa renda. As habitações produzidas pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão nas décadas de 30 a 60 comprovam: “Embora esteja evidente que a intervenção estatal não foi capaz de estruturar uma verdadeira política social, não resta dúvida de que ela gerou um ciclo de projetos urbanísticos e habitacionais de grande qualidade que, mesmo sem dar uma resposta efetiva ao problema da moradia, ofereceu soluções e propostas urbanísticas de grande impacto e que são, até hoje, referências para se pensar o tema da habitação em nosso país.” (BONDUKI, 2014).

Na Europa, e em países como a Holanda, onde há um grande percentual de habitação social (ROLNIK, 2015), esta coexiste com a produção habitacional de alta qualidade arquitetônica, como mostra, através das *Woningcorporaties*, sua política de aluguel social. No Brasil, há diretrizes propostas pela Política Nacional de Habitação (2004) e pelo Plano Nacional de Habitação (2009) visando a implementação de locação social em unidades habitacionais localizadas nos centros históricos ou em outras áreas urbanas consolidadas. Há também os planos de reabilitação de edifícios para moradia social do Programa Monumenta propostos em diversas cidades do país. Contudo, hoje não há instrumentos de apoio financeiro e político para que se efetivem tais propostas. Especificamente com relação aos centros históricos, segundo BONDUKI (2010), “só se pode alcançar a escala necessária para reverter o quadro de esvaziamento populacional nas áreas centrais e núcleos históricos por meio de uma forte articulação com a política habitacional e urbana – e, em consequência, com as fontes de recursos destinadas à moradia de interesse social e com os instrumentos urbanísticos introduzidos pelo Estatuto da Cidade.” - o que poderia criar um sentimento de pertencimento a estas áreas, mais segurança devido à circulação de pessoas em diversos horários, atrelada à diversidade funcional e a garantia do Direito à Cidade para todos, independentemente de classe social.

1.3 Análise das relações entre sítio, tema, programas possíveis, estrutura urbana de suporte e região circundante

A pesquisa referente aos vazios urbanos presentes no Centro Histórico de Porto Alegre explorou três caminhos principais: a) observação direta, com caminhadas pelo bairro e levantamento fotográfico; b) entrevista com a Arquiteta Briane Bicca, do Programa Monumenta, que gentilmente forneceu informações sobre alguns prédios de interesse patrimonial que atualmente encontram-se subutilizados; c) consultas ao Relatório do Plano Estratégico de Reabilitação do Centro Histórico, do Projeto Viva o Centro (2006), da Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

No método de observação direta, os critérios utilizados foram a ausência de ocupação formal, a presença de elementos de bloqueio nas fachadas, o estado de conservação das fachadas e a presença de faixas ou placas de “aluga-se” em um número considerável de pavimentos, no caso de prédios. Reunindo os dados do Programa Monumenta e de observação direta, pôde-se fazer uma breve comparação com os dados do Projeto Viva o Centro, que se encontram um tanto desatualizados.

Ao percorrer uma região do centro, contabilizei um número de 49 imóveis que não exercem sua função social, estando ora subutilizados ou desocupados, com a construção parada pela metade ou até mesmo parcialmente destruídos, onde apenas as fachadas estão em parcial degradação (em muitos casos, com o restante dos terrenos utilizados como estacionamentos). Há também um caso de um terreno totalmente desocupado, em que também não há qualquer indício de futura construção.

Levantamento da área de estudo com edifícios

Levantamento realizado com base na entrevista com a arq. Briane Bicca e através de observação direta
Centro Histórico de Porto Alegre | Escala 1:5000

Legenda

- área analisada
- imóveis subutilizados
- imóveis desocupados
- imóveis em construção
- imóveis parcialmente destruídos



2. ASPECTOS RELATIVOS AO DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

2.1 Definição dos níveis de desenvolvimento pretendidos

O desenvolvimento do projeto tem como objetivo a reflexão a respeito da cidade e o direito à moradia digna, através da demonstração de um plano de melhoramentos para o Centro Histórico de Porto Alegre em algumas tipologias de implementação em diferentes objetos de estudo, sendo mostrados em três diferentes níveis e escalas:

- Como *plano*, na escala do Centro Histórico;
- Como *plano volumétrico*, com exemplificação e demonstração de viabilidade, na escala de um setor do Centro Histórico;
- Como *anteprojeto arquitetônico*, na escala de uma edificação (uma intervenção exemplar).

Tendo em mente estas três escalas e níveis de ação, também faz-se necessário levar em consideração as imediações e sua relação com as intervenções propostas, principalmente no âmbito do anteprojeto arquitetônico (suas relações internas e com o espaço público), partindo da premissa de que trata-se de uma intervenção sobre um tecido urbano consolidado. Neste último caso, o material gráfico a ser produzido tem como objetivo tornar claras todas as intenções e relações implicadas no anteprojeto, tanto bidimensionalmente quanto tridimensionalmente, e devendo incluir:

- Planta de localização;
- Planta de situação aproximada das áreas de intervenção;
- Diagramas conceituais, funcionais e de fluxos dos objetos de estudo;
- Implantação com entorno imediato dos objetos de estudo;
- Plantas baixas esquemáticas dos objetos de estudo;
- Implantação com entorno imediato da intervenção exemplar;
- Plantas baixas da intervenção exemplar;
- Cortes;
- Cortes setoriais;
- Perspectivas internas e externas;
- Maquete volumétrica com entorno de setor selecionado;
- Planilhas de áreas.

2.2 Metodologia e instrumentos

Referente à metodologia de trabalho, o primeiro e principal passo está na *abordagem urbana* do projeto, através da análise *in loco* do Centro Histórico e de suas edificações, do seu papel e importância para a cidade de Porto Alegre, bem como a partir de extensa bibliografia a respeito da temática habitacional. Após esta aproximação, levando-se em consideração as potencialidades e fraquezas da região, busca-se a reflexão a respeito do significado do *morar no centro* e sobre como tornar esta experiência ainda melhor. A partir desta premissa, com uma abordagem mais ampla, em forma de um plano de conjunto para o Centro, serão propostas diretrizes para sua execução, bem como, através de estudos volumétricos, será estudada a viabilidade de algumas intervenções propostas (protótipos).

Ao manter diferentes níveis de aproximação ao Centro Histórico, pode-se ainda ter uma noção do impacto que os objetos arquitetônicos podem exercer na escala urbana, sendo o plano pensado para ser executado em etapas e à longo prazo. Serão realizados estudos de viabilidade de diferentes tipos, conforme o estado de conservação dos edifícios selecionados com programas de necessidades diversos, adaptáveis a cada tipo de situação. O próximo passo será o aprofundamento em um objeto arquitetônico, com uma abordagem projetual, portanto, mais detalhada. Desta forma, com a elaboração de um partido arquitetônico, estratégias de integração entre os espaços tanto internos quanto com o exterior são traçadas, para então, adentrar em um nível mais aprofundado de detalhamento.

3. ASPECTOS RELATIVOS ÀS DEFINIÇÕES GERAIS

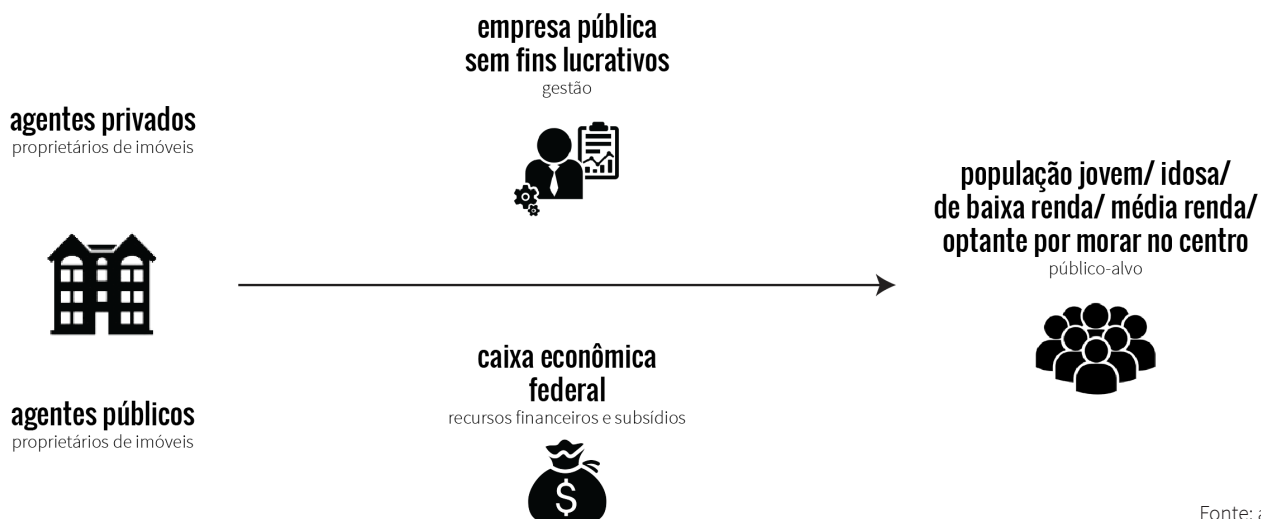
3.1 Identificação dos agentes públicos e privados e seus objetivos

Para a eficiente execução da nova política habitacional de aluguel social, supõe-se uma parceria entre entes privados, a prefeitura (DEMHAB) e o Ministério das Cidades, através de financiamentos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), por meio da Caixa Econômica Federal, para a reabilitação dos imóveis e adaptação para habitação e serviços e posterior implantação da política de aluguel social. Para efeitos de comparação, de acordo com o Plano Nacional de Habitação:

“Visa constituir-se numa alternativa de acesso à moradia que permite mobilidade espacial dos beneficiários que necessitam mudar os locais de residência ou que, por sua condição de vulnerabilidade social, não podem se responsabilizar pela propriedade de um imóvel. [...] Os contratos de locação social serão firmados entre os proprietários de imóveis, e os beneficiários finais avaliados periodicamente para verificação dos requisitos necessários para acesso aos aluguéis subsidiados.” (PLANHAB 2010, p. 156-157)

Neste caso, o principal agente gestor seria o Ministério das Cidades, bem como a Caixa Econômica Federal o principal agente operador e financeiro e os governos estaduais e municipais e seus órgãos destinados à habitação. Para a proposta em questão, esta política incluiria parcerias público-privadas (PPP) e a criação de uma empresa municipal responsável pela gestão das habitações, tal qual ocorre satisfatoriamente em outros países como a Áustria, França e Holanda. No caso de imóveis públicos, o poder público entraria com os imóveis a serem reabilitados e a gestão através desta empresa pública municipal sem fins lucrativos e o financiamento através da Caixa Econômica Federal, com retornos previstos por meio do pagamento dos aluguéis. Para os imóveis privados, não haveria desapropriação e sim a proposição de um Termo de Concessão de Uso, em que os proprietários concedem os imóveis para uso com fins de habitação e serviços para que suas dívidas sobre a multa da não utilização dos imóveis sejam quitadas. A empresa municipal seria responsável pela elaboração deste Termo de Uso e da gestão dos imóveis e recursos e a Caixa Econômica Federal pelo financiamento. Após a reabilitação, os proprietários dos imóveis têm a possibilidade de obter retorno financeiro através dos pagamentos de aluguel social, que serão subsidiados pelo governo. Os projetos arquitetônicos para a recuperação das edificações seriam realizados através de concursos de arquitetura, visando a boa qualidade estético-funcional e de habitabilidade; em caso de edificações patrimoniais equipes especializadas seriam encarregadas da execução. Os pagamentos de honorários são de responsabilidade da empresa gestora, que receberá recursos do principal agente financiador.

O público-alvo desta política de aluguel social para o Centro não limita-se apenas à população de baixa renda. Ela seria dirigida também a setores da classe média, especialmente jovens que ingressam no mercado de trabalho. Finalmente, esta política tem como um de seus principais objetivos a mistura social, buscando frear a segregação social que ocorre no Centro.



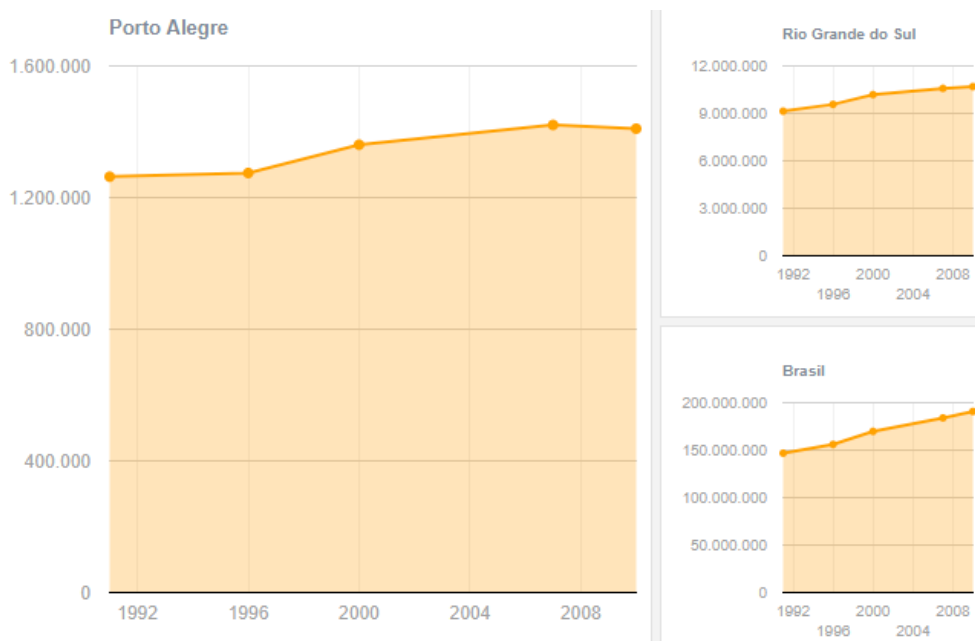
Fonte: autora

3.2 Parâmetros de controle: população urbana e suas taxas de crescimento, população alvo, demanda por espaço construído e equipamentos

Segundo análise comparada dos dados entre os censos do IBGE de 2000 e 2006, percebe-se que a população do Centro Histórico cresceu, bem como a população da cidade de Porto Alegre em si; porém este crescimento não se deu de forma muito expressiva. Além disso, a principal queixa entre os moradores do bairro refere-se à segurança. Segundo o site “Onde fui roubado”, onde há um mapeamento dos roubos na cidade, o Centro Histórico está em primeiro lugar no número de registros de furtos cometidos. Apesar disso, em diversos meios, o Centro é sempre apontado como um dos melhores bairros para morar em Porto Alegre e também tem sido preferência de uma população mais jovem, tendo em vista as facilidades, proximidade à universidade, comércio e serviços. Também em relação à pirâmide etária, percebe-se um aumento da população adulta e a prevalência de mulheres em relação a homens. Para análise dos dados especificamente referentes ao Centro, ver item 5.7.

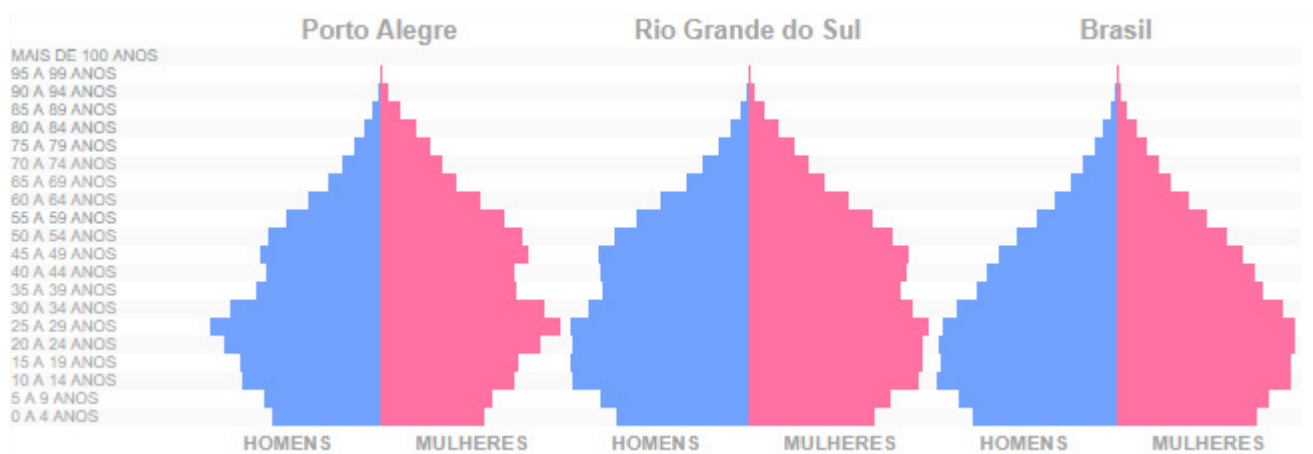
Evolução populacional comparada de Porto Alegre

Fonte: IBGE, censo de 2010



Pirâmide etária comparada de Porto Alegre

Fonte: IBGE, censo de 2010



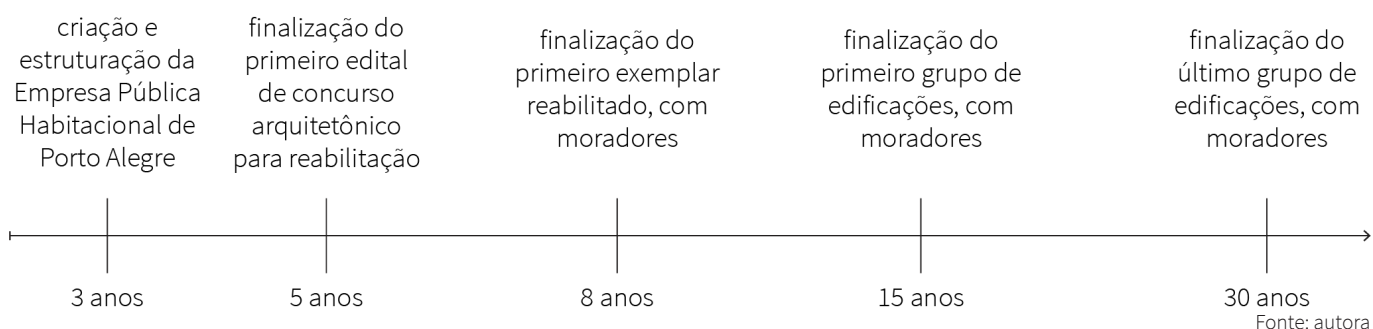
Tendo estes dados apresentados em mente e a realidade da cidade, urge a necessidade da criação de uma política não apenas para a população de baixa renda, bem como para as pessoas que estão em início de carreira, recém-formados, jovens casais ou casais idosos que necessitam de uma moradia com qualidade e boa possibilidade de acesso aos principais serviços sem a utilização do automóvel ou de transporte público, sendo, assim, mais sustentável para a cidade.

3.3 Aspectos temporais: prioridades, prazos e etapas de implementação

Para a implementação deste Plano para o Centro, é necessário ter em mente a criação de uma empresa pública por parte da prefeitura, responsável pela gestão de bens e recursos. Como parte do plano, seriam escolhidas edificações exemplo, como as exibidas posteriormente, no item 4.1 desta pesquisa para realizar as reabilitações e adequações necessárias. As edificações seriam reunidas em agrupamentos estratégicos, conforme suas necessidades de readequação e alocação em relação a seu contexto de inserção. Além disso, também faz-se necessário mensurar o tempo para abertura de editais para concursos direcionados aos projetos das reabilitações.

Abaixo apresento uma estimativa média em um total de 30 anos, desde a criação da conjuntura necessária, visto que já estão amparadas por leis - o que torna o processo mais rápido - passando pela aplicação em um primeiro grupo de edificações, até atingir um número razoável de aproximadamente, 40 imóveis reabilitados através deste plano. Importante lembrar que são apenas estimativas, sem base de pesquisa científica.

Para o exemplo estudado, primeiro é necessário uma análise estrutural completa para assim realizar as adequações necessárias, seja demolição ou construção de alvenaria.



3.4 Aspectos econômicos: fontes de financiamento, viabilidade econômica da proposta

Como já explanado anteriormente no item 3.1, o financiamento para a reabilitação dos imóveis seria através da concessão de recursos reembolsáveis a longo prazo pela Caixa Econômica Federal, que viria a ter retorno através do repasse dos valores de aluguel bem como os proprietários dos imóveis atualmente subutilizados. Seguem abaixo os valores referentes a dois diferentes exemplos, para ter uma base da implementação de um grupo, ainda que não seja possível maior nível de precisão.

Edificação 1: Reabilitação de edifício de interesse patrimonial - Retrofit

Residência Multifamiliar padrão alto (R 8-A)	$21.159,5\text{m}^2 \times \text{R}\$ 1.751,14 = \text{R}\$ 37.053.246,83$
Salas comerciais e lojas padrão alto (CSL 8-A)	$758,4\text{m}^2 \times \text{R}\$ 1.618,38 = \text{R}\$ 1.227.379,39$

Edificação 2: Reabilitação de edifício sem interesse patrimonial

Residência Multifamiliar padrão médio (R 8-N)	$6.600,5 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 1.425,11 = 9.406.438,55$
Salas comerciais e lojas padrão normal (CSL 8-N)	$1.726,5 \text{ m}^2 \times \text{R}\$ 1.407,45 = 2.429.962,42$

Projetos e aprovações (2%): $\text{R}\$ 765.612,52 + \text{R}\$ 236.728,02 = 1.002.340,54$

Total: $\text{R}\$ 39.046.237,91 + \text{R}\$ 12.073.128,99 = \text{R}\$ 51.119.366,90$

Fonte: Tabela SINDUSCON, valores referentes a agosto/2017.

Comparando os custos desta tabela do Sinduscon para o mesmo edifício (neste caso, o que será objeto do anteprojeto), pude perceber claras discrepâncias referentes a valores de custo de obra:

Padrão Médio

Edificação 1: Reabilitação de edifício de interesse patrimonial - Retrofit

Residência Multifamiliar padrão médio (R 8-A) $21.159,5\text{m}^2 \times \text{R}\$ 1.425,11 = \text{R}\$ 30.154.615,04$

Salas comerciais e lojas padrão médio (CSL 8-A) $758,4\text{m}^2 \times \text{R}\$ 1.407,45 = \text{R}\$ 1.067.410,08$

Projetos e aprovações (2%): R\$ 624.440,50

Total: R\$ 31.846.465,62

Padrão Projeto de Interesse Social (PIS)

Edificação 1: Reabilitação de edifício de interesse patrimonial - Retrofit

Residência Projeto de Interesse Social $21.159,5\text{m}^2 \times \text{R}\$ 967,09 = \text{R}\$ 20.463.140,85$

Salas comerciais e lojas padrão normal (CSL 8-A) $758,4\text{m}^2 \times \text{R}\$ 1.407,45 = \text{R}\$ 1.067.410,08$

Projetos e aprovações (2%): R\$ 430.611,02

Total: R\$ 21.961.161,95

Padrão Residência Popular (RP1Q)

Edificação 1: Reabilitação de edifício de interesse patrimonial - Retrofit

Residência Multifamiliar padrão médio (R 8-A) $21.159,5\text{m}^2 \times \text{R}\$ 1.441,58 = \text{R}\$ 30.503.112,01$

Salas comerciais e lojas padrão médio (CSL 8-A) $758,4\text{m}^2 \times \text{R}\$ 1.407,45 = \text{R}\$ 1.067.410,08$

Projetos e aprovações (2%): R\$ 631.410,44

Total: R\$ 32.201.932,53

Através da análise de projeto e execução de um edifício no Centro de São Paulo, ROSSETTO NETTO (2017) relata que o impeditivo, em sua maior parte, para a execução deste tipo de projeto (reforma ou *retrofit*) não é o conhecimento técnico ou a falta deste, e sim a propriedade do imóvel. Em um estudo de caso, que tratava-se da reforma de um edifício no Centro de São Paulo, em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). Foram viabilizadas 72 Unidades Habitacionais, distribuídas em 14 pavimentos, com apartamentos de áreas entre 30 e aproximadamente 50m². Para tanto, contou-se com recursos do PMCMV, correspondentes a R\$76 mil/UH e aporte do Governo do Estado de São Paulo através do Programa Casa Paulista (em torno de R\$10 mil/UH). Levando-se em conta imprevistos, a obra sofreu uma alteração no orçamento e precisou de maior aporte de recursos, que vieram do Programa Casa Paulistana (em torno de R\$7.8mil/UH). Somando estes aportes, tem-se a noção de que esta obra custou algo em torno de R\$100mil/UH.

No caso do orçamento realizado conforme a tabela do Sinduscon, ao aferir um total de 25 UH e dois pavimentos de salas comerciais - excetuando-se a parte das salas comerciais, tem-se uma soma de aproximadamente R\$1.480.000,00/UH (para alto padrão, levando-se em consideração ser um *retrofit*). Considerando um padrão médio de obra, obtém-se um valor aproximado de R\$ 1.200.000,00/UH. Para o padrão de Projeto de Interesse Social e Residência Popular encontra-se os seguintes valores: em torno de R\$ 820mil/UH e R\$1.220.000,00, respectivamente. Percebe-se, portanto, grande discrepância entre valores reais de projeto, mesmo tratando-se de um *retrofit* e os valores de tabela apresentados pelo Sinduscon.

4. ASPECTOS RELATIVOS À DEFINIÇÃO DO PROGRAMA

4.1 Descrição das atividades, organizadas por grupamentos e unidades espaciais

As atividades a serem realizadas nos edifícios contemplados pelo Plano de Reabilitação serão diversas e integradas, de modo a estimular a diversificação funcional, aplicando esta mistura tão cara ao bairro em que se localiza, à menor escala. Para a edificação exemplar a ser trabalhada mais detalhadamente, as atividades estarão separadas em três principais grupos:

- Área Habitacional: Composta por unidades habitacionais de 1 a 2 dormitórios e quitinetes, com possível área para trabalho, direcionadas a um público diverso, de diferentes poderes aquisitivos. Estas unidades também contarão com cozinha, espaço de lazer, lavanderia e horta comunitários.

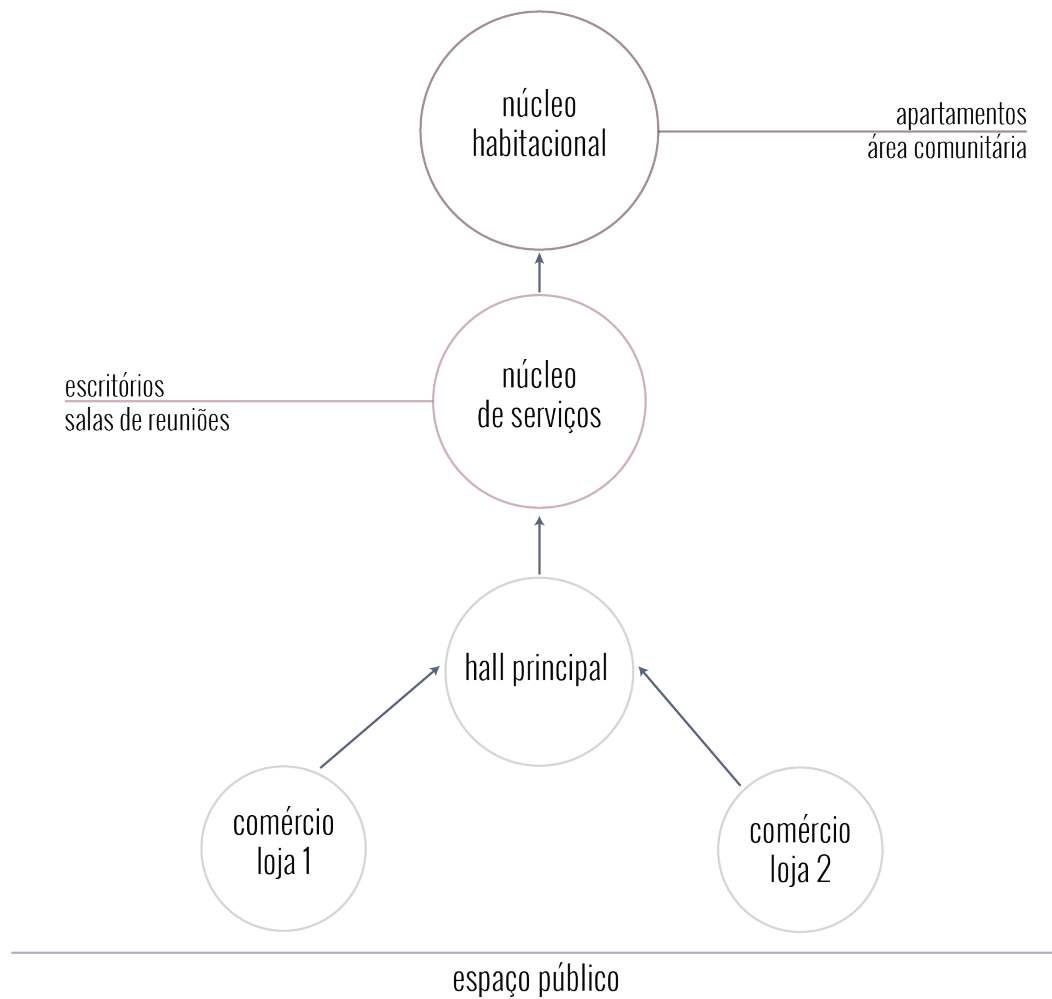
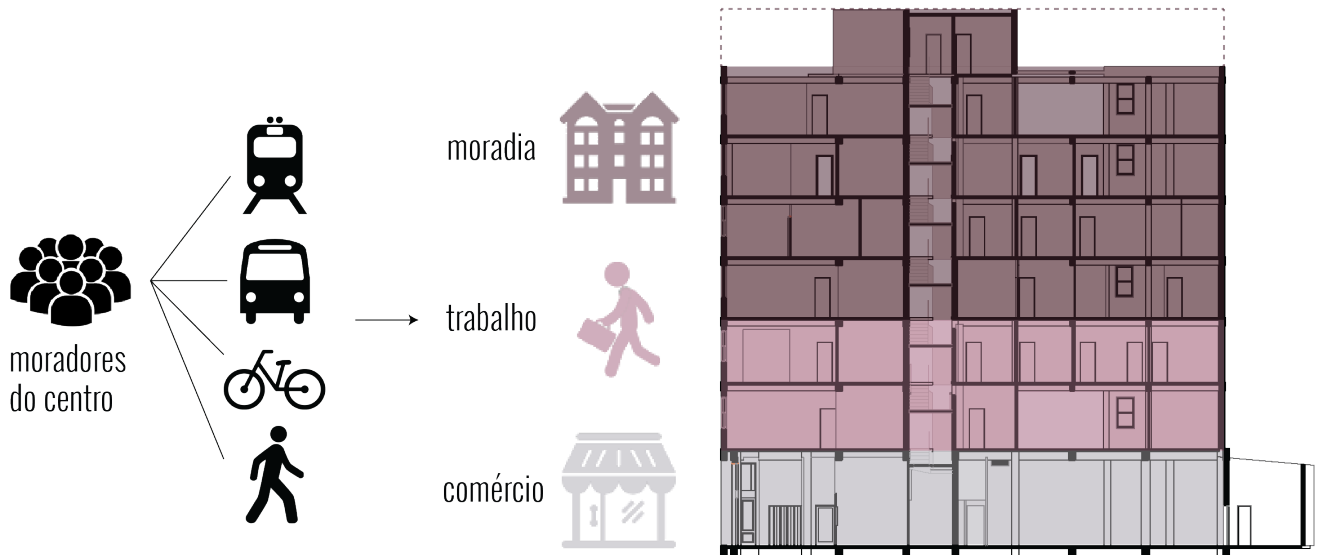
- Área de Serviços: Composta por um ou dois pavimentos da edificação, contará com amplos espaços para trabalhos conjuntos e algumas salas para reuniões, para aluguel de profissionais liberais.

- Área Comercial: Composta pela área térrea da edificação, contará com duas lojas: uma delas, já existente, será mantida no local, a Casa da Economia Solidária e outra a definir.

4.2 Definição da população fixa e variável por atividade e unidade espacial + 4.3 Tabulação dos requerimentos funcionais, ambientais e dimensionais, da infraestrutura, dos equipamentos e do mobiliário específico por unidade

Grupo	Atividade	Pop. Fixa	Pop. Variável	Descrição	Requerimentos	Unit.	A _{parcial}	A _{Total}
Apartamentos	Dormitórios	1-4	-	dormitórios moradores	cama, armário	35	10m ²	350m ²
	Sanitário	1-4	-	sanitários das habitações	vaso sanitário, lavatório, box	25	5m ²	125m ²
	Sala	1-4	-	área de estar das habitações	sofá, estante, mesa, cadeiras	25	10m ²	250m ²
	Cozinha	1-4	-	cozinha das habitações	fogão, geladeira, armário, pia	25	10m ²	250m ²
Social comum	Lavanderia	20-80	-	lavanderia comunitária	máq. lavar, tanques, balcão	2	20m ²	40m ²
	Área Comunitária	20-80	-	espaço para confraternização	mesas, cadeiras, bancada	1	30m ²	30m ²
	Hall	20-80	-	hall e circulação	área de circulação	-	23m ²	207m ²
	Circulação vertical	20-80	-	elevadores, escadas	elevadores, escadas	9	14,6m ²	131,4m ²
	Reservatórios	-	-	armaz. água	caixas d'água, manut.	1	15m ²	15m ²
	Gás	-	-	armaz. botijões	acesso e ventilação	1	15m ²	15m ²
	Lixo	-	-	armaz. lixo	acesso int., ext., vent.	1	5m ²	5m ²
	Casa máquinas	-	-	maq. elevadores	acesso interno, vent.	2	15m ²	30m ²
	Bicicletário	-	-	armaz. bicicletas	acesso ext., int.	1	15m ²	15m ²
Escritórios	Escritórios	1-10	-	salas prest. serviços	mesas, cadeiras, arm.	10	30m ²	300m ²
	Salas de Reunião	1-10	-	salas reunião	mesa, cadeiras	3	10m ²	30m ²
	Copa	1-10	-	copa escritórios	bancada, pia	2	5m ²	10m ²
	Sanitários	1-10	-	sanitários escritórios	vaso sanit., lavatório	4	5m ²	20m ²
Lojas	Lojas	1-3	-	espaço comercial	expositores, estantes	2	70m ²	140m ²
	Caixas	2	-	área cobrança	bancada	2	5m ²	10m ²
	Sanitários	1-3	-	sanitários lojas	vaso sanit., lavatório	2	5m ²	10m ²
	Depósitos	-	-	arm. produtos	armários	2	15m ²	30m ²

4.4 Organização dos diferentes fluxos de pessoas, veículos e materiais, internos e externos



5. DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA: LEVANTAMENTO BÁSICO

5.1 Potenciais e limitações da área, identificação de sua dinâmica de transformação, situação atual, demandas, tendências de desenvolvimento, planos e projetos incidentes



Porto Alegre | bairro Centro Histórico



Demarcação dos objetos de estudo

O bairro Centro foi criado e delimitado pela Lei nº 2.022, de 1959 e a alteração de denominação para Centro Histórico pela Lei nº10.364, de 2008. Com cerca de 37 mil habitantes, é o sexto bairro mais populoso de Porto Alegre.

A origem do centro de Porto Alegre confunde-se com a origem e formação da cidade em si, por pertencer ao núcleo inicial da cidade. Através do processo de colonização e o avanço dos bandeirantes paulistas em direção ao sul, deu-se origem à cidade de Porto Alegre.



Entorno imediato da intervenção exemplar | E 1:5000

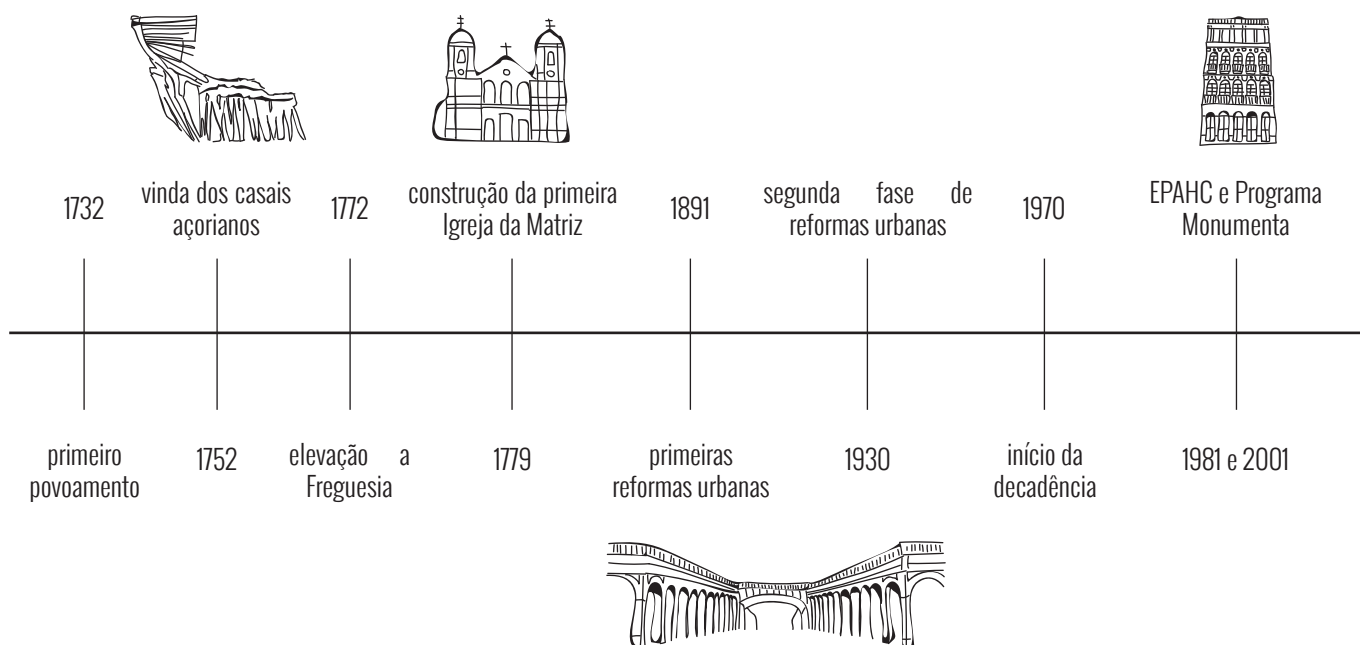
O Centro tem sua origem na antiga Ponta da Cadeia, com as primeiras construções, mais relacionadas às funções públicas, como a Cadeia e Casa da Câmara do Governador. Devido às disputas de territórios entre Portugal e Espanha pela colonização do continente sul americano e a posição geográfica de Porto Alegre, deveras estratégica, o governo português enviou famílias de açorianos para a efetiva colonização e povoamento do local.

Com a vinda dos casais açorianos e conseqüente povoamento, a cidade torna-se rapidamente capital da província e o centro da cidade permanece como núcleo inicial, nas proximidades do porto. As primeiras praças da cidade tomam forma, bem como ocorre a construção dos primeiros hospitais, às margens deste núcleo.

Após a Revolução Farroupilha (1835-45), inicia-se uma política de modernização da cidade - através de ideais positivistas vigentes na época - com a primeira leva de construções de edifícios ecléticos, bem como são também promovidas melhorias referentes à infraestrutura urbana.

Na década de 1930, ocorre a construção de mais prédios ecléticos, carregados de simbologia positivista, bem como podia-se notar forte influência européia nas obras, através do alargamento de ruas, com a consequente demolição de alguns casarões. Na década de 1950, o centro de Porto Alegre atinge o seu ápice, em que a principal rua era a Rua da Praia, sendo uma região de comércio elegante, bares, confeitarias e cafés. Contudo, nas décadas seguintes, com o início da construção de arranha-céus e consequente demolição de inúmeras edificações antigas, a área passa a descaracterizar-se e entra em declínio. Com a saída da elite cultural e financeira do centro da cidade e a instalação de camelôs, além do declínio do setor industrial e descentralização dos investimentos e aumento da criminalidade, o centro passa a perder muito sua função residencial, principalmente de uso misto. A área adquiriu máxima acessibilidade com os terminais de ônibus, tanto municipal quanto metropolitano, por onde até hoje circula grande número de pessoas - moradores e trabalhadores da região.

Uma breve história do centro



Fonte: autora

Com o “esvaziamento” do centro, ou seja, a população mais abastada deslocada entre as regiões mais altas como Moinhos de Vento ou a zona sul, a população de menor renda passa a ocupar o centro, e sua principal função passa a ser comercial, em sua maior parte, direcionada a este público. A partir de então, o centro adquire um estigma que o persegue até hoje, de ser perigoso, hostil, decadente, sem vida e sujo. Estas são as palavras mais comumente utilizadas por pessoas que não habitam ou costumam frequentar as ruas do centro.

Nas últimas décadas, alguns programas de valorização do patrimônio e a instalação de centros culturais através da reabilitação de edifícios antigos tentaram suavizar a aparente decadência do centro, como a criação do EPAHC (Equipe de Patrimônio Histórico e Cultural), pertencente à Secretaria Municipal da Cultura de Porto Alegre e o Programa Monumenta, criado através do IPHAN (Instituto de Patrimônio Histórico Artístico Nacional), órgão federal. Programas como “Viva o Centro” foram criados, para incentivar a população e turistas a conhecer melhor a cidade e sua história, através de percursos pelo centro. Vários edifícios foram recuperados e, com isso, a cidade ganhou alguns de seus museus e centros culturais mais utilizados pela população local.

<p>Forças</p> <p>proximidade com a orla variedade de atividades culturais variedade de atividades de lazer próximo a parques e praças próximo à universidade fácil acesso a mobilidade urbana</p>	<p>Oportunidades</p> <p>alto fluxo de pessoas variedade de serviços economia popular interação social - mistura social peatonalidade</p>
<p>Fraquezas</p> <p>lixo espalhado mendicância - segregação social imóveis vazios e deteriorados escassez de áreas verdes falta de iluminação pública bloqueio visual com o Guaíba</p>	<p>Ameaças</p> <p>violência e criminalidade vandalismo prostituição e drogas insegurança poluição sonora e do ar má conservação do espaço público</p>

Diagrama de Matriz F.O.F.A. do Centro Histórico | Fonte: autora

A proposta tem como principal objetivo enfatizar as potencialidades acima descritas, como a facilidade de acesso a atividades culturais e serviços, bem como a maximização das oportunidades, como maior incentivo à mistura social e a peatonalidade - uma característica muito marcante do centro. Também busca-se, através do aumento do fluxo de pessoas, a redução do sentimento de insegurança dos moradores e transeuntes do centro, o que também traz mais incentivos para a valorização e melhor conservação do espaço público. Por meio da reabilitação de imóveis vazios e subutilizados, busca-se também um melhoramento da paisagem urbana, além de promover a educação patrimonial e o incentivo à preservação do patrimônio edificado.

5.2 Morfologia urbana e relações funcionais locais, urbanas e regionais

O centro possui uma morfologia muito variada e peculiar, diferenciada em certas regiões: em áreas mais antigas, pertencentes ao núcleo inicial, o parcelamento dos lotes era medido em palmos craveiros - unidade de medida muito utilizada em Portugal, correspondente a 24,5 cm. Nesta área, pode-se perceber a presença de muitos lotes com testadas de tamanho reduzido e bastante profundidade; ao passo que nas áreas mais recentes do centro os lotes possuem testadas maiores e menor profundidade. Em geral, a morfologia é bem diversa, causada pelo regimento de diferentes planos diretores - inclusive atualmente a legislação do centro é especial para cada área. Na área do projeto exemplar, ainda há resquícios deste parcelamento do solo, bem como a presença de edificações antigas.

Quanto às alturas das edificações, o centro possui predominantemente um gabarito baixo, de até 4 edificações. Com o advento do Modernismo, a partir da década de 30, passou a se construir edifícios de maiores alturas, ultrapassando 10 pavimentos. Pode-se a presença de zonas em que as edificações possuem maiores alturas, porém são poucas as edificações que ultrapassam 15 pavimentos.

Também no centro há grande presença de edificações tombadas ou inventariadas pela EPAHC, de interesse histórico. As edificações listadas de estruturação possuem valor arquitetônico e constituem-se como elemento significativo na estruturação de seu entorno e não podem ser destruídas. Os bens de compatibilização são aqueles que preservam o entorno e a ambiência das edificações classificadas como de estruturação; estas podem ser substituídas por outras novas de volumetria adequada às edificações vizinhas. No caso do edifício de estudo exemplar, este é um imóvel listado de estruturação, pela EPAHC.



Mapa de figura e fundo do Centro Histórico



sem escala



Mapa de alturas das edificações do mapeamento

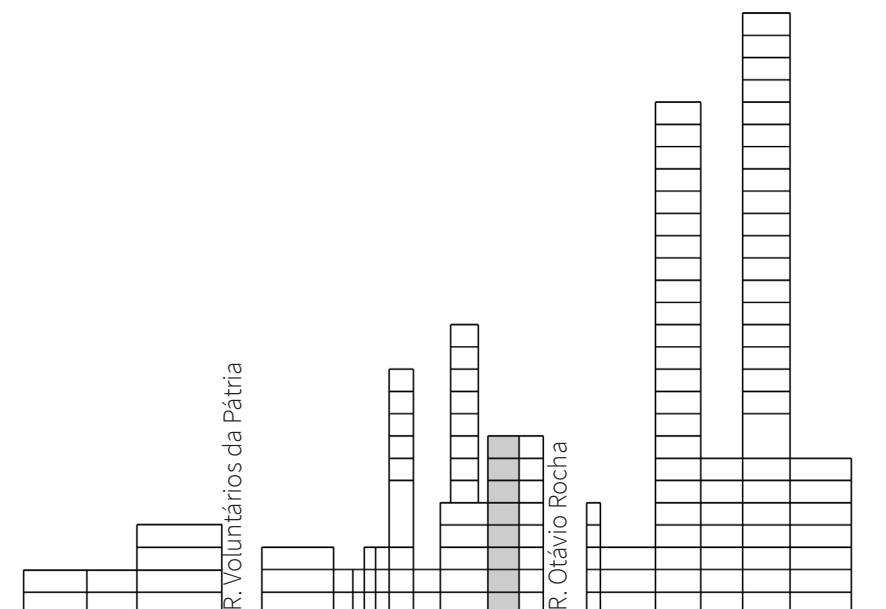
sem escala

Legenda

-  área analisada
-  1 a 4 pavimentos
-  5 a 7 pavimentos
-  8 a 14 pavimentos
-  15 pavimentos ou mais

Perfil de alturas de trecho da Rua Vigário José
Ignácio

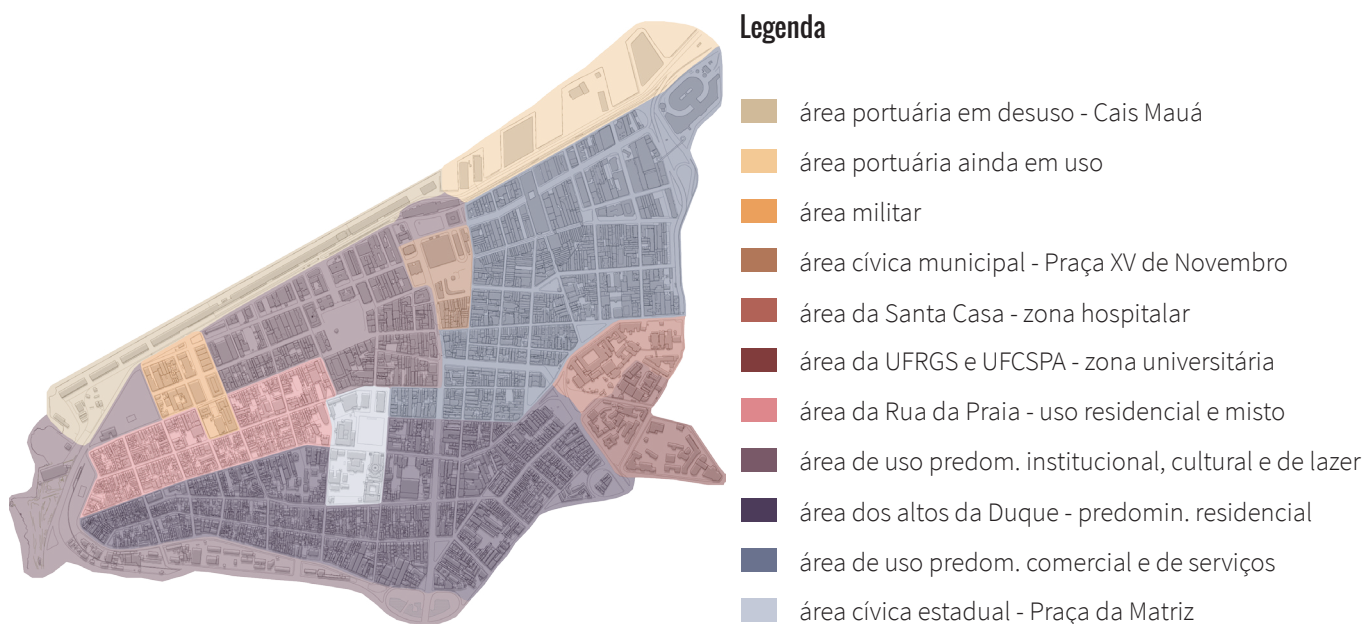
sem escala



5.3 Uso do solo e atividades existentes

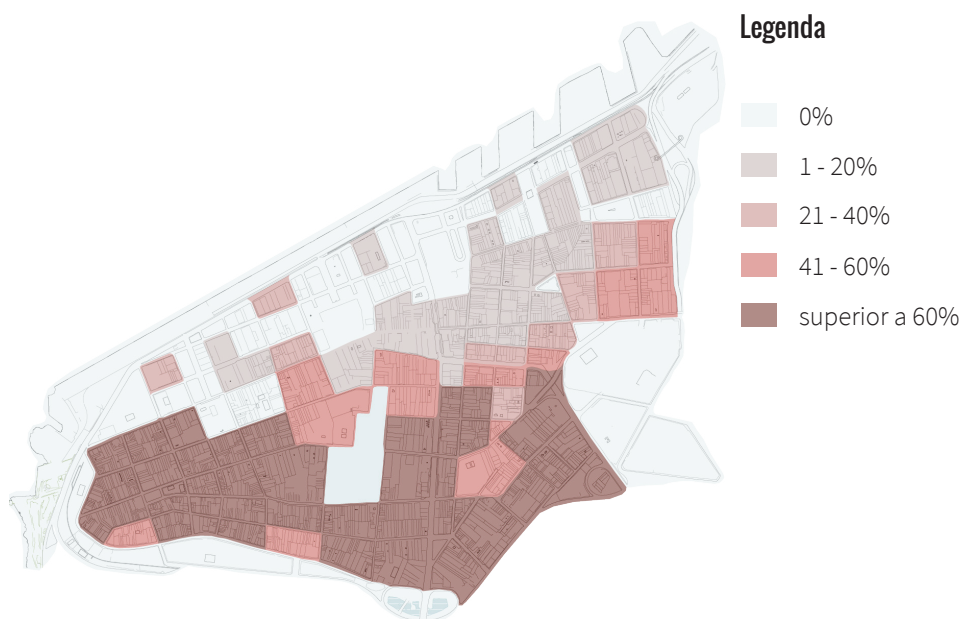
O centro histórico de Porto Alegre possui notável mistura funcional e, além disso, é onde há a maior concentração de bens tombados da cidade. Isto que contrasta com o alto número de edificações subutilizadas ou em estado de abandono - algumas inclusive com interesse histórico.

O plano proposto para o centro visa o aumento desta diversificação funcional, ao perceber que apesar de diverso, o centro é, majoritariamente, setorizado em suas funções principais. Muitos dos edifícios subutilizados localizam-se na área comercial e, em sua boa parte, apenas o térreo é utilizado (quando utilizado, caso da edificação proposta como projeto exemplar).



Mapa de usos predominantes do Centro Histórico de Porto Alegre

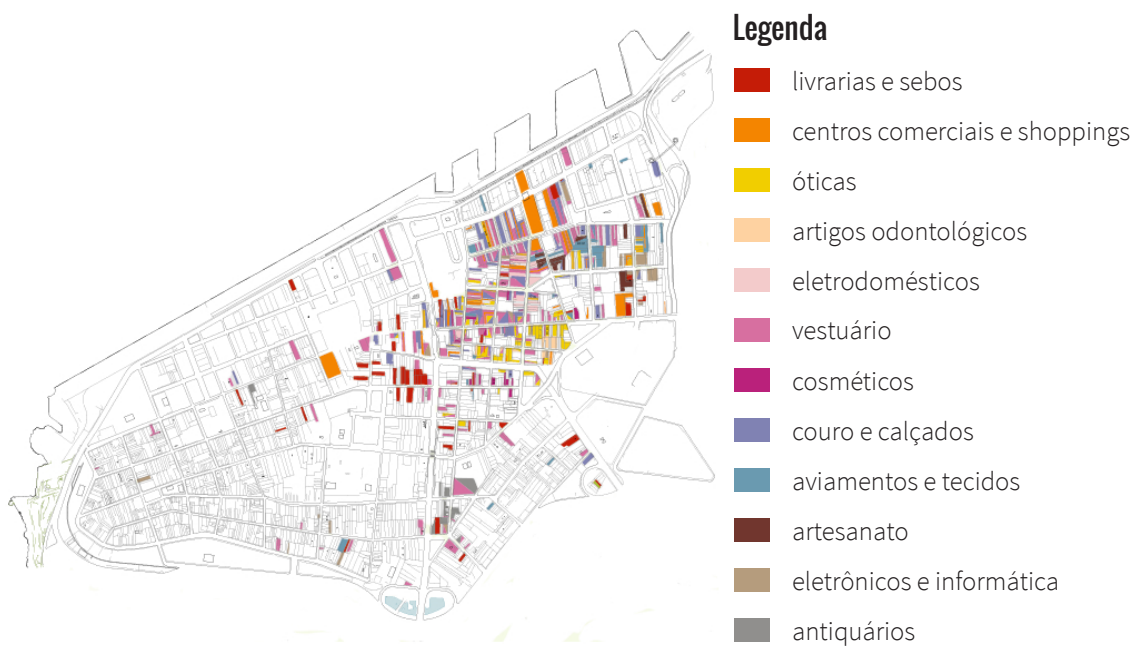
sem escala



Mapa de proporções entre habitações e comércio

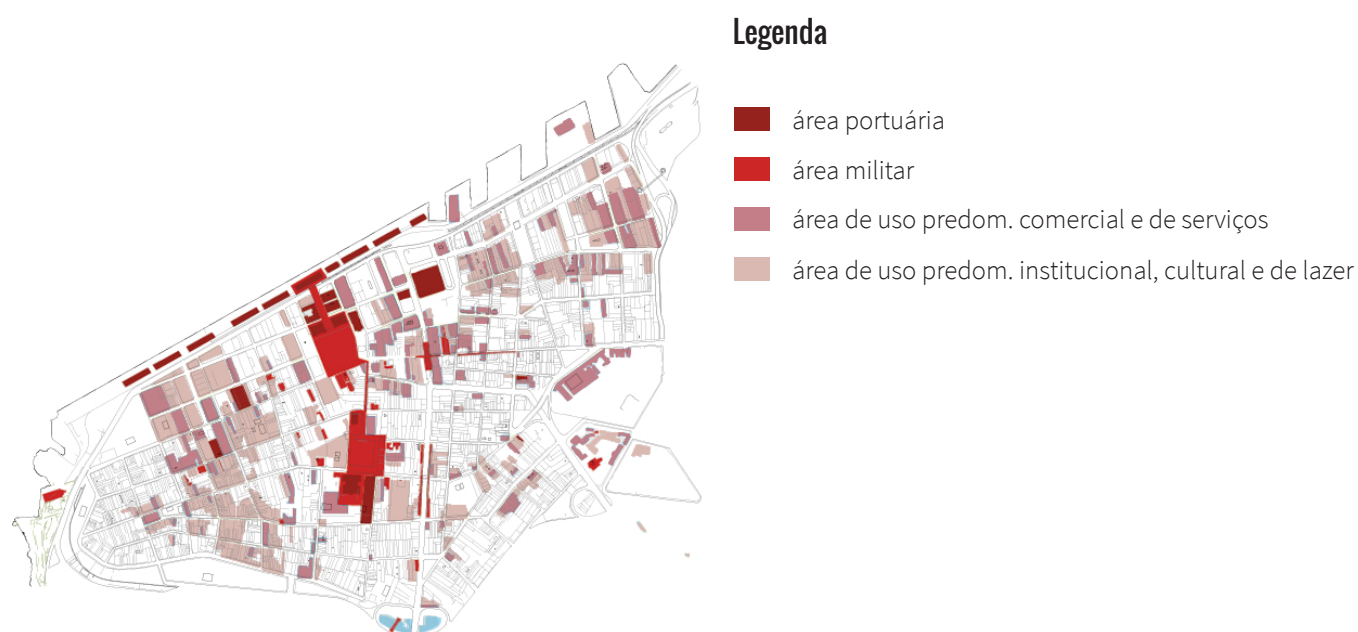
sem escala | adaptado - Fonte: Secretaria de Planejamento Municipal

É notável, através do mapa de porcentagem de habitação por setor, que há determinados setores do centro que poderiam abrigar habitações, incentivando, assim, a mistura funcional, o que é proposto por mim neste presente trabalho. Enquanto isso, há também, outros setores com boa porcentagem de habitações, sendo de uso primordialmente habitacional, e outros setores, mais específicos como os cívicos e portuário, que não abrigam nem necessitam abrigar habitações. Para que se possa atingir um nível harmônico da presença de moradias no centro histórico e, com isso, aumentar a sensação de segurança através da mistura social - que em parte já existe, porém de forma ainda setorizada. Nos mapas abaixo, percebe-se a alta concentração de usos comerciais diversos na área predominantemente comercial, cuja maior movimentação se dá predominantemente em horários ditos comerciais. Nos fins de semana, a movimentação é maior nos parques da cidade, no centro em especial a Praça Brigadeiro Sampaio e proximidades da orla e Usina do Gasômetro.



Mapa de Comércio e Serviços do Centro Histórico

Fonte: Projeto Viva o Centro | Secretaria de Planejamento Municipal



Mapa de edificações tombadas e de interesse histórico do Centro Histórico

sem escala | Fonte: Projeto Viva o Centro - Secretaria de Planejamento Municipal

5.4 Características especiais de edificações, espaços abertos e vegetação existentes

Como citado anteriormente nos itens 5.2 e 5.3, a morfologia do Centro Histórico é dotada de grande mistura e tem em alguns núcleos certas particularidades, devido tanto aos usos estabelecidos anteriormente quanto às modificações por planos de melhoramentos. Os espaços abertos presentes no Centro Histórico são basicamente as praças, como a Praça da Matriz, Praça da Alfândega, Praça Júlio Mesquita e Praça Brigadeiro Sampaio, com presença de vegetação significativa. Há praças menores, como a Otávio Rocha, Praça XV de Novembro, Oswaldo Cruz, Conde de Porto Alegre e Dom Feliciano que - com exceção da Praça XV de Novembro, que quase não possui vegetação - servem como espaços de “respiro” para áreas de alta densidade e presença de edificações de grande porte.

Ao longo de algumas avenidas e ruas, como a Salgado Filho e Duque de Caxias, por exemplo, há abundância de vegetação. Contudo, na área mais comercial e de grão menor, há pouca presença de vegetação, bem como de espaços abertos amplos.



Mapa de figura e fundo com vegetação do Centro Histórico

sem escala



Mapa de praças do Centro Histórico

sem escala | Fonte: Projeto Viva o Centro - Secretaria de Planejamento Municipal

5.5 Sistema de circulação veicular e peatonal, hierarquia, capacidade e demanda por estacionamento

A região central de Porto Alegre caracteriza-se por possuir grande fluxo de circulação, tanto de automóveis quanto de pessoas durante o dia. Avenidas de grande fluxo de automóveis, como a Mauá, por exemplo, em via de regra, caracterizam-se por menor fluxo de pessoas. Por outro lado, ruas como a Voluntários da Pátria caracteriza-se por intenso fluxo de pedestres, que, por boa parte do dia chegam a invadir a pista dedicada aos ônibus, fazendo com que esta pareça uma via peatonal. Também pode-se notar através do mapa a seguir que os pontos de transporte público estão relativamente bem distribuídos.

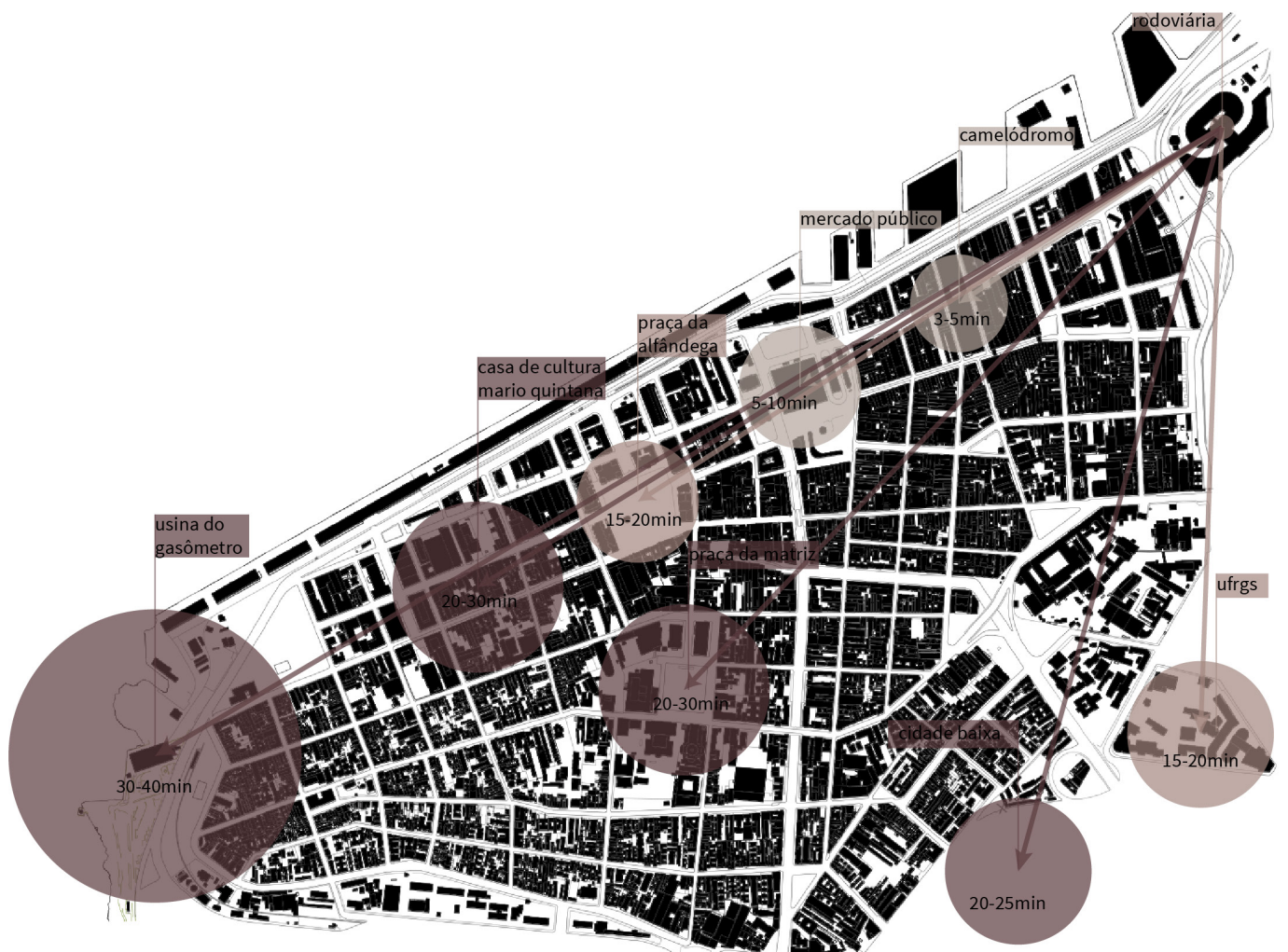
No mapa de caminhabilidade, a seguir, pode-se constatar que o Centro Histórico de Porto Alegre possui distâncias facilmente percorráveis a pé, não excedendo o tempo máximo em 40 minutos de uma ponta a outra. Com este plano de inserir mais habitações, de modo a estimular a mistura funcional no Centro Histórico, proponho o estímulo à caminhabilidade como estilo de vida, além da adoção do transporte público e bicicleta como principais meios de transporte. Sendo assim, promove-se a sustentabilidade - o que significa menos poluição e promoção da saúde dos moradores do Centro.

Mapa de circulação veicular e peatonal do Centro Histórico

sem escala

Legenda

- área peatonal
- via arterial | alto fluxo
- via de conexão | médio fluxo
- via local | baixo fluxo
- via peatonal
- parada de ônibus
- estação de trem
- ciclofaixas

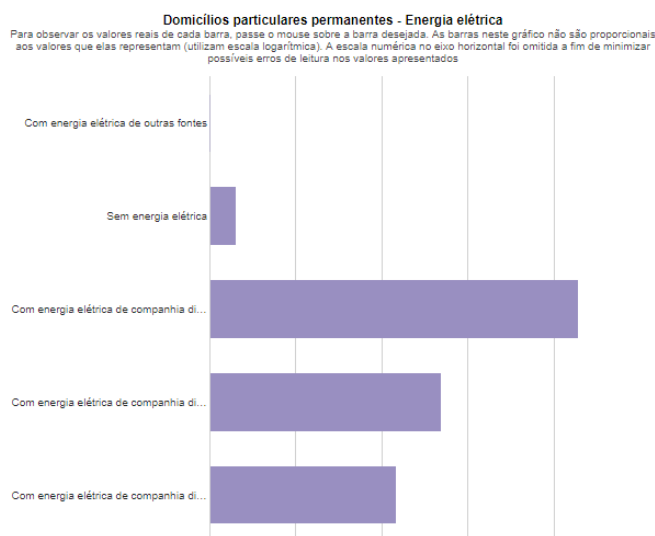


Mapa de caminhabilidade do Centro Histórico

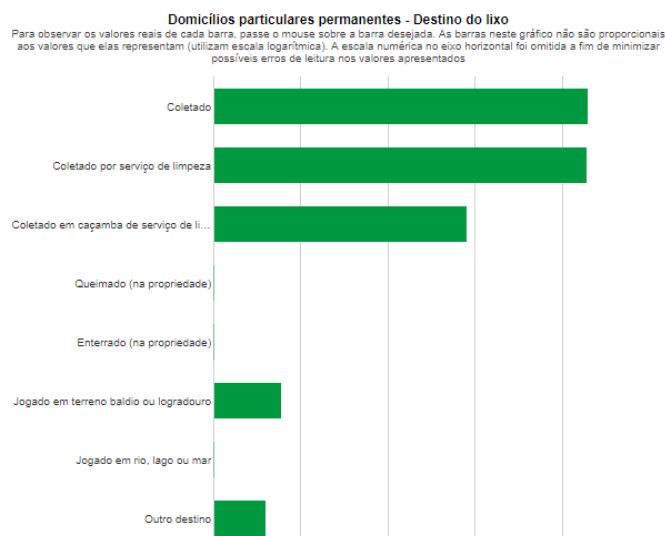
sem escala

5.6 Redes de infraestrutura: água, drenagem, esgoto, energia e iluminação

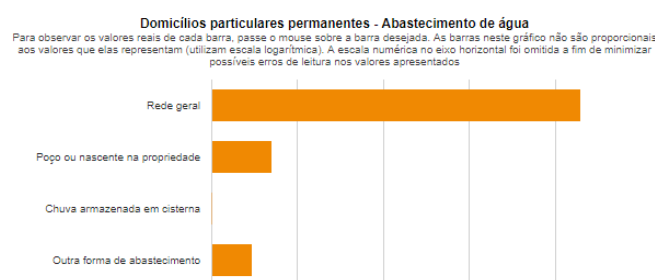
De acordo com o censo de 2010 do IBGE, praticamente todas as edificações do Centro Histórico de Porto Alegre contam com saneamento básico: 99,9% das residências possuem banheiro ou sanitário, ao passo que a grande maioria destas é abastecida pela rede geral de esgotos. Em relação à energia elétrica, pode-se estimar também que a maior parte das residências possui fornecimento, advindo de companhias de geração de energia elétrica. Serviços como coleta de lixo também são realizados em grande parte do centro, contando com a presença de contêineres em boa parte do bairro, para que se realize a coleta seletiva. As redes de telefonia e iluminação também estão presentes em praticamente todos os imóveis e ruas, o que torna ainda mais plausível a densificação e a permanência de pessoas na região.



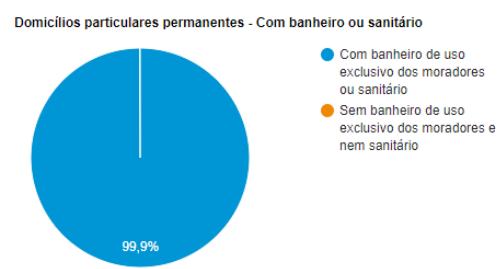
Fonte: IBGE



Fonte: IBGE



Fonte: IBGE



Fonte: IBGE

5.7 Aspectos qualitativos e quantitativos da população residente e usuária

Dados de Porto Alegre:

População (estimada 2017): 1.484.941 (IBGE)

IDHM Porto Alegre: 0,805 (ObservaPOA, 2016)

Dados do Centro Histórico:

População Centro Histórico: 39.154 (IBGE, 2010)

Rendimento médio dos responsáveis por domicílio - Centro Histórico: 6,46 salários mínimos (IBGE, 2010)

Área: 228 hectares (Relatório Viva o Centro, 2006)

Número de praças: 25 - 181,404m² de área verde (Relatório Viva o Centro, 2006)

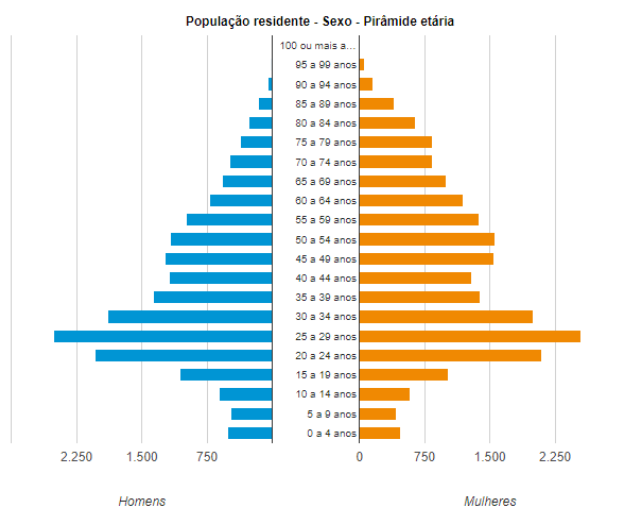
Número de prédios: 2600 - 5.203.497m² de área construída (Relatório Viva o Centro, 2006)

Número de economias residenciais: 23.316 economias com área construída de 1.874.569m² (Relatório Viva o Centro, 2006)

Número de economias comerciais: 16.376 economias com área construída de 3.195.161m² (Relatório Viva o Centro, 2006)

Bens tombados: 50 (Relatório Viva o Centro, 2006)

Bens inventariados de Estruturação (Art. 14 do PDDUA): 242 (Relatório Viva o Centro, 2006)



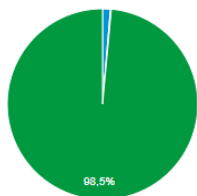
Fonte: IBGE, 2010

Através do gráfico de população residente ao lado, pode-se notar a predominância de mulheres moradoras do Centro Histórico em relação a homens. Também percebe-se apesar da grande presença de idosos, a população jovem, entre 20 a 30 anos é maioria, seguida por pessoas entre 45 a 64 anos.

Nos gráficos abaixo, nota-se que a maioria dos imóveis no Centro Histórico, além de serem apartamentos, são próprios e quitados. O aluguel ainda é recorrente, porém em um número não tão expressivo, ao se levar em consideração os imóveis em processo de compra. Além disso, a taxa de ocupação por imóvel é baixíssima.

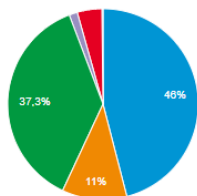
Domicílios particulares permanentes - Tipo

- Casa
- Casa de vila ou em condomínio
- Apartamento



Domicílios particulares permanentes - Condição de ocupação

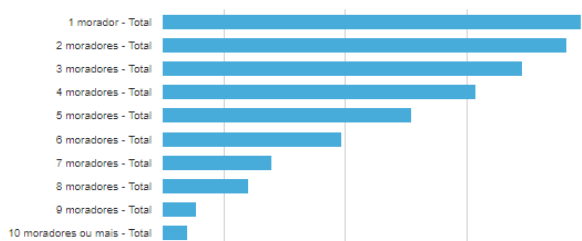
- Próprio e quitado
- Próprio em aquisição
- Alugado
- Cedido por empregador
- Cedido de outra forma
- Outra condição de ocupação



Fonte: IBGE, 2010

Domicílios particulares permanentes - Quantidade de moradores

Para observar os valores reais de cada barra, passe o mouse sobre a barra desejada. As barras neste gráfico não são proporcionais aos valores que elas representam (utilizam escala logarítmica). A escala numérica no eixo horizontal foi omitida a fim de minimizar possíveis erros de leitura nos valores apresentados



Fonte: IBGE, 2010

5.8 Levantamento Fotográfico

Através de caminhadas pelo Centro Histórico de Porto Alegre, realizou-se o levantamento fotográfico e consequente mapeamento das edificações identificadas como subutilizadas, em estado de abandono ou parcialmente destruídas. Dentro deste levantamento, constam 49 edificações, exibidas a seguir conforme alocação em um mapa do Centro Histórico: para melhor visualização, a área de intervenção foi dividida em 4 setores, assim denominados:

- Setor 1: Área baixa, da Rodoviária;
- Setor 2: Área intermediária, do entorno do Mercado Público;
- Setor 3: Área da Praça da Alfândega;
- Setor 4: Área da Ponta do Gasômetro.



Foto: João Rovati



Foto: João Rovati



Foto: João Rovati



Foto: João Rovati



5.8 Levantamento fotográfico da área de estudo com edifícios setor 1 | escala mapa 1:5000

5.8 Levantamento fotográfico da área de estudo com edifícios setor 2 | escala mapa 1:5000



Foto: João Rovati



Foto: João Rovati



Foto: João Rovati



Foto: João Rovati





Foto: João Rovati



Foto: João Rovati



Foto: João Rovati

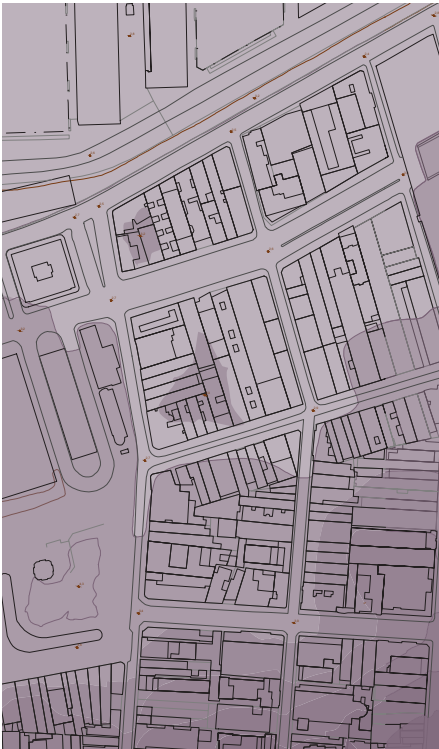


5.8 Levantamento fotográfico da área de estudo com edifícios setor 3 | escala mapa 1:5000



5.8 Levantamento fotográfico da área de estudo com edifícios
setor 4 | escala mapa 1:5000

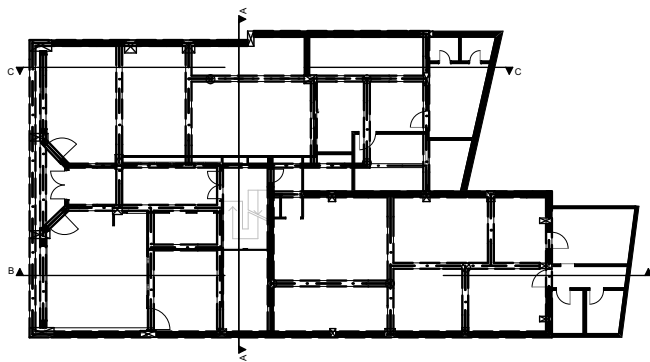
5.9 Levantamento plani-altimétrico, orientação solar, alinhamento, loteamento e cadastro, levantamentos aero-fotogramétricos e outros documentos históricos. Levantamento arquitetônico de edificações a serem recicladas



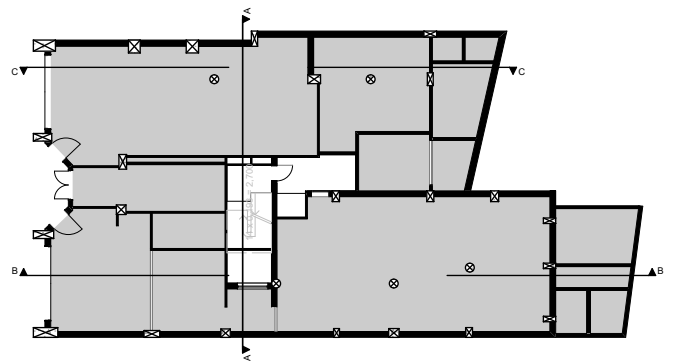
Imediações da edificação escolhida
E 1:5000



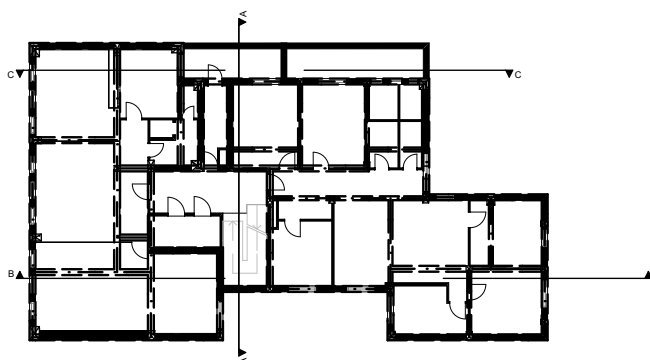
Centro Histórico e sua Topografia
E 1:20000



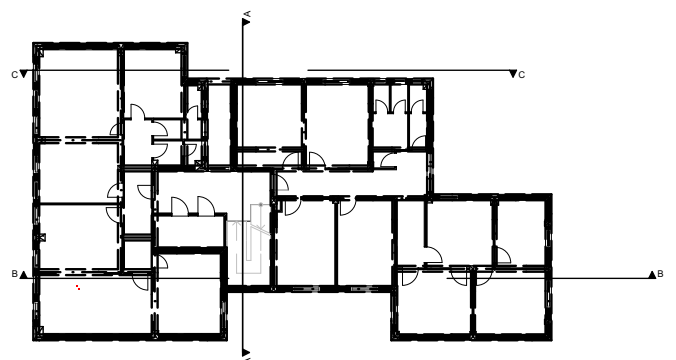
Ed. Poty | Planta Baixa Térreo



Ed. Poty | Planta Baixa Sobreloja

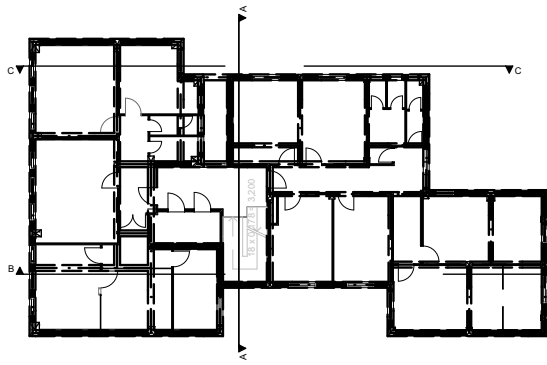


Ed. Poty | Planta Baixa 1º pav.

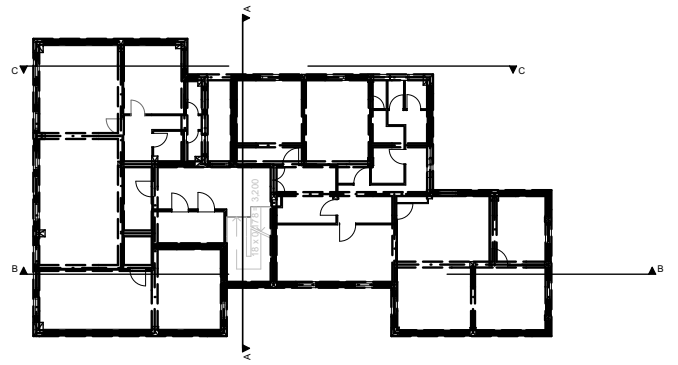


Ed. Poty | Planta Baixa 2º pav.

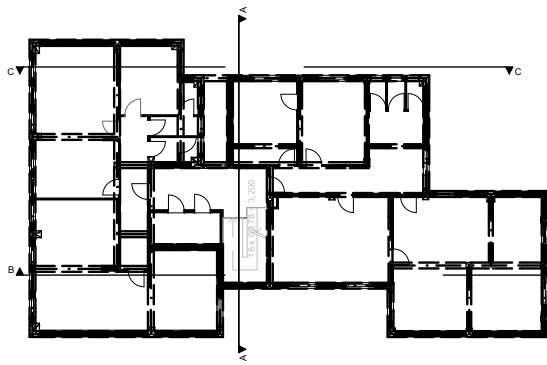
Levantamento gentilmente cedido pelo Coletivo Obra



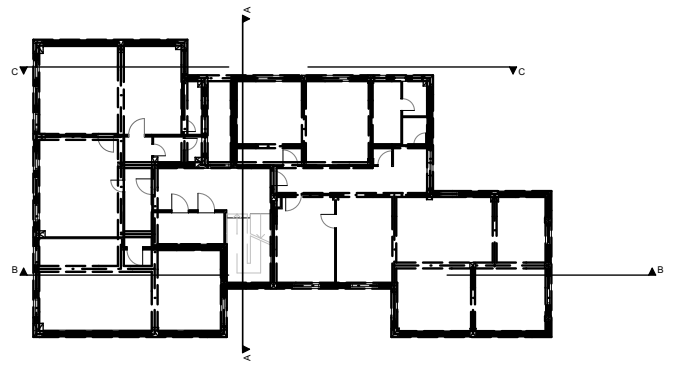
Ed. Poty | Planta Baixa 3º pav.



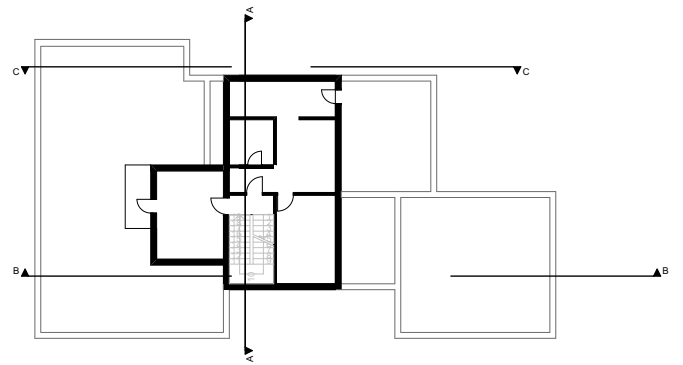
Ed. Poty | Planta Baixa 4º pav.



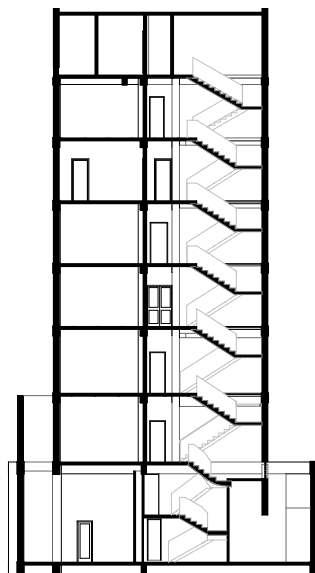
Ed. Poty | Planta Baixa 5º pav.



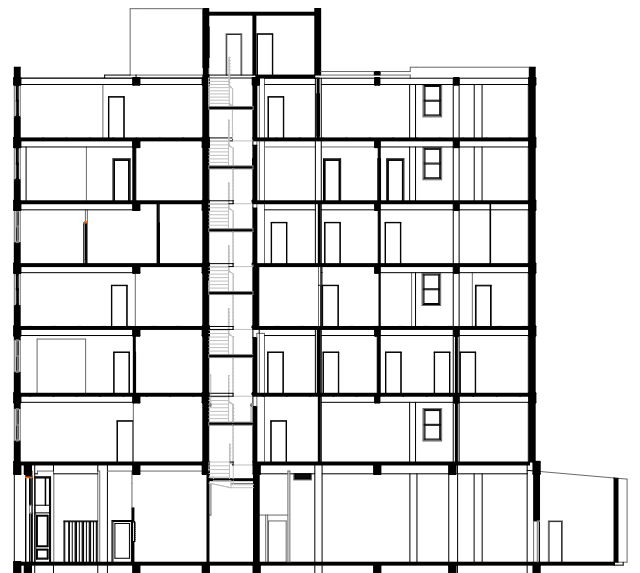
Ed. Poty | Planta Baixa 6º pav.



Ed. Poty | Planta Baixa 7º pav.



Ed. Poty | Corte A



Ed. Poty | Corte B

Levantamento gentilmente cedido pelo Coletivo Obra

5.10 Estrutura e drenagem do solo, acidentes naturais, galerias subterrâneas

De acordo com o Diagnóstico Ambiental de Porto Alegre (2008), o Centro Histórico de Porto Alegre possui escoamento superficial entre 80 e 100%, sendo a principal fonte de água a subterrânea, devido à impermeabilização por edificações e presença de pavimentação. Também de acordo com o Manual de Drenagem Urbana de Porto Alegre (2009), apenas a região do Centro Histórico não possui uma parte de sua área dentro da zona de inundação ribeirinhas, sendo o Centro Histórico considerado Área de Revitalização (art. 83) pelo PDDUA. Ainda assim, a área é considerada de baixa vulnerabilidade, propícia para a ocupação e construção de edificações e inundável protegida.

5.11 Micro-clima: umidade, insolação, ventos, acústica, fontes de poluição.

O clima de Porto Alegre classifica-se como subtropical úmido, sendo uma característica marcante grande amplitude térmica. A temperatura média anual é de 19,5°C, sendo a máxima absoluta 40,6°C e a mínima absoluta -0,2°C. A presença e proximidade do Lago Guaíba interfere bastante na taxa de umidade da cidade, em especial do Centro Histórico, devido à proximidade. A verticalização e presença de muita área construída, aliada à escassez de vegetação e a alta circulação de automóveis provoca alterações no microclima do Centro Histórico, contribuindo para que haja forte acréscimo de calor.

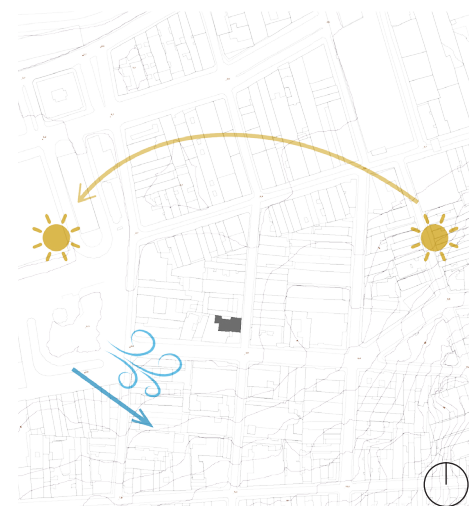
De acordo com o Atlas Ambiental de Porto Alegre, o nível de ruído do Centro Histórico é classificado como classe 1 (entre 68,2 e 82,6 dB). Fatores que contribuem para o nível de ruído é a forte presença de ônibus na região, além da circulação de automóveis. A região sofre influência dos ventos de leste e sudeste, predominantemente.

A edificação para o projeto exemplar localiza-se em uma região plana, de cota +3,9 metros. A fachada principal está voltada para leste, estando as outras fachadas relativamente protegidas pela presença das edificações adjacentes. Devido à altura do edifício, sendo um dos de maior altura da quadra em que se localiza, há relativa boa circulação de ar nos pavimentos, devido também à presença de recortes da planta, criando poços de luz.



Diagrama de insolação e ventos do Centro Histórico

sem escala



Levantamento altimétrico e diagrama solar da área da edificação

sem escala

6. CONDICIONANTES LEGAIS E INSTITUCIONAIS

6.1 Código de edificações e plano diretor municipal

De acordo com o artigo 29 do capítulo II do PDDUA, o Centro Histórico está inserido na “Macrozona 1 - Cidade Radiocêntrica, que engloba o território compreendido entre o Centro Histórico e sua extensão até a III Perimetral, constituindo a área mais estruturada do Município, com incentivo à miscigenação e proteção e proteção ao patrimônio cultural”.

Referente à implantação da Política de Produção Habitacional pela Mistura Funcional e Social através do Sistema de Aluguel por mim proposto, pude encontrar respaldo no PDDUA. Segundo artigo 21, do Capítulo VI do PDDUA:

VIII – do incentivo da promoção da *retomada da função habitacional do Centro Histórico*, por parte do Município, ou por meio de oportunidades empresariais, visando ao *atendimento da demanda de interesse social*. (NR) (Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

IV – *Programa de Incentivos à Habitação para baixa e média renda* que, através de parcerias entre o poder público e a iniciativa privada, com a adoção de incentivos fiscais, financiamentos especiais e oferta de Solo Criado, dentre outros, busque a criação de procedimentos simplificados no exame e aprovação de projetos de edificação e parcelamento do solo direcionados à população de baixa e média renda; e

V – *Programa de Incentivo à Recuperação de Prédios Ociosos do Centro Histórico*, buscando procedimentos alternativos para a *adequação dessas edificações às atuais exigências de habitabilidade*, visando ao atendimento da demanda de HIS. (Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

Quanto à reabilitação das edificações ociosas e possíveis modificações aplicáveis, segundo o artigo 113 do Capítulo II:

§ 1º Nos prédios existentes, regularizados na data de vigência desta Lei, *serão permitidas ampliações e modificações no último pavimento da edificação*, aplicados os recuos previstos por esta Lei, em relação ao pavimento anterior.

§ 2º ATO na Área de Ocupação Intensiva poderá ser aumentada:

II – para *até 75%* (setenta e cinco por cento), quando se tratar de terreno com área entre 150m² (cento e cinquenta metros quadrados) e 300m² (trezentos metros quadrados); (Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

IV – mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar, quando a edificação for Inventariada, Tombada, de Ambiência Cultural ou de Interesse Cultural. (Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

A respeito da necessidade ou não de vagas de estacionamento para as edificações a serem modificadas, em especial ao imóvel exemplar:

Art. 132. Mediante Projeto Especial de Impacto Urbano, nos termos do Capítulo V do Título IV da Parte II desta Lei Complementar, *poderá ser reduzida ou suprimida a exigência de vagas obrigatórias para guarda de veículos*, prevista no Anexo 10 desta Lei Complementar, quando se tratar de: (Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

I – *reciclagem de uso de prédio existente*; (Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

II – *edificação Inventariada de Estruturação* ou Tombada; (Alterado pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

III – *implantação de programa habitacional classificado como Demanda Habitacional Prioritária* (Habitação Popular); ou (Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

IV – *imóvel situado em zona de acentuada concentração urbana*, desde que não ocorra prejuízo à funcionalidade da atividade. (NR) (Incluído pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010).

Regime urbanístico: Rua Vigário José Ignácio, 299 - 303
MZ 01 | UEU 26 | Subunidade 36
Área de interesse cultural (deve apresentar EVU) e de ocupação intensiva
Via localizada em zona de construção facultativa de garagens. Vias nas imediações com proibição de acesso a garagens.

Logradouros com uso vedado para bancos e postos de abastecimentos nas imediações.

Densidades brutas (19)

- ocupação intensiva
- 525 hab/ha
- 150 econ./ha

Atividades (15,5)

- área de interesse cultural (Mista 02)
- habitação (sem limite)
- comércio varejista sem limite
- serviços inócuos sem limite

Índices de aproveitamento (19)

- I.A. $2,4 + 0,6 = 3,0$
- Área total aproximada: 400m^2 - I.A.: $400 \times 3,0 = 1200\text{m}^2$

Volume (15)

- altura máxima: 33,0m
- altura divisa: 12,5m
- altura base: 4,00m
- Taxa Ocupação (TO): 75%
- Área total aproximada: 400m^2 - T.O.: $400 \times 75\% = 300\text{m}^2$

Quanto à readaptação de usos, as edificações escolhidas contarão com programas de uso misto, por isso serão seguidos às seguintes recomendações retiradas do Código de Obras de Porto Alegre (LC 284/92):

Habitações Multifamiliares (A2):

- Instalações sanitárias de serviço compostas de, no mínimo, vaso sanitário, lavatório e local para chuveiro;
- Dependência de zelador, com área mínima útil de 45m^2 ou equivalente à menor unidade autônoma, quando o prédio possuir mais de 16 apartamentos;
- No pavimento de acesso, caixa receptora de correspondência conforme as normas da EBCT;
- * Os prédios mistos, nos quais uma das atividades for residencial deverão ter: acessos e circulações totalmente independentes;
- Os compartimentos principais deverão ter pé-direito mínimo de 2,60m;
- Os sanitários deverão ter, no mínimo, pé-direito de 2,20m; dimensões tais que permitam a instalação dos aparelhos, garantindo acesso aos mesmos, com largura não inferior a 0,60m, afastamento de 0,15m entre os mesmos e afastamento de 0,20m entre a lateral dos aparelhos e as paredes;
- As cozinhas deverão ter, no mínimo, pé-direito de 2,40m, dimensões que permitam a instalação de um refrigerador, um fogão e um balcão para pia, garantindo acesso aos mesmos com largura não inferior a 0,80m.
- As unidades autônomas de até dois compartimentos principais estão isentas de previsão de espaço para máquina de lavar roupas;
- A lavanderia poderá ser substituída por espaço integrado à cozinha, que comporte o total de aparelhos exigidos;
- A cozinha poderá ser substituída por kitchenette, que deverá ter ventilação própria, junto ao fogão, não sendo admitida a ventilação natural por dutos, aceitando-se o processo mecânico.

Comércio de Pequeno Porte (C1):

- Pé-direito mínimo de 2,60m e 3,00m no pavimento térreo quando houver obrigatoriedade de marquises;

- Ter instalações sanitárias separadas por sexo, na proporção de conjunto de vaso, lavatório e mictório (quando masculino), calculados na razão de um sanitário para cada 20 pessoas ou fração, na razão de uma pessoa para cada 15,00m² de área de piso de salão.

Edifícios de Escritórios - Prestação de Serviços Profissionais (D1):

- Ter portaria quando a edificação contar com mais de 20 salas ou conjuntos;
- Ter, no mínimo, um compartimento principal com área de 9,00m² por unidade autônoma;
- Ter em cada pavimento sanitário separado por sexo, sendo o número total calculado na proporção de um conjunto de vaso, lavatório e mictório (quando masculino) para cada grupo de 20 pessoas ou fração, na razão de uma pessoa para cada 7,5m² de área de sala.
- Será exigido apenas um sanitário, quando privativo, nos conjuntos ou unidades autônomas com área máxima de 75m².

6.2 Normas de proteção contra incêndio

De acordo com o Código de Proteção Contra Incêndio de Porto Alegre (LC 420/98), Título II, Capítulo I - Exigências em edificações de ocupação mista:

- Habitação multifamiliar (A2): grau de risco 1, pequeno;
- Comércio de pequeno porte (C1): grau de risco 6, médio;
- Escritórios de prestação de serviços profissionais (D1): grau de risco 3, pequeno.

Tabela 5 - itens necessários: extintores, saída alternativa, sinalização de saída, iluminação de emergência, escada não enclausurada.

6.3 Normas de acessibilidade universal aos espaços de uso

O anteprojeto a ser realizado deverá obedecer às normas de acessibilidade, sinalizações e utilizações de espaços para portadores de necessidades especiais contidas na NBR 9050/2015, para que os espaços já existentes adaptem-se às exigências de acessibilidade universal, considerando os vãos mínimos para passagem, elevadores e de acesso aos cômodos.

6.4 Normas de proteção do ambiente natural e patrimônio histórico e cultural

Conforme já citado anteriormente, no item 6.1, a edificação escolhida para a intervenção exemplar está alocada em área de interesse cultural e, além disso, é considerada bem de estruturação. Toda e qualquer intervenção necessita de aprovação do IPHAN ou IPHAE; cuidados com a paisagem e questões culturais devem ser tomados.

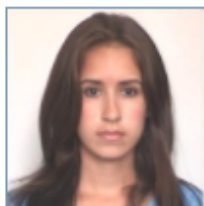
6.5 Normas de provedores de serviço de eletricidade, telefone, água, etc.

Tratando-se de área de ocupação intensiva e consolidada, a região e a edificação a ser trabalhada já possui instalações elétricas, regidas pela empresa CEEE; de telefonia, pelas empresas Vivo, Oi e NET; água pela empresa DMAE e esgoto pela empresa DMLU.

6.6 Normas de uso do espaço aéreo, áreas de marinha, da saúde, turismo, etc.

Não há aplicação para a edificação a ser trabalhada.

7. HISTÓRICO ESCOLAR



Cartão
00186293

Nome
ADRIANA LUZ SABADI

Data de Nascimento
07/02/1992

HISTÓRICO ESCOLAR

Lista das atividades de ensino de graduação cursadas pelo aluno na UFRGS

Ano Semestre	Atividade de Ensino	Turma	Conceito	Situação	Créditos
2017/2	TÓPICOS ESPECIAIS EM PROJETO ARQUITETÔNICO I-B	U	-	Matriculado	4
2017/1	CLIMATIZAÇÃO ARTIFICIAL - ARQUITETURA	U	B	Aprovado	2
2017/1	URBANISMO IV	C	A	Aprovado	7
2017/1	PROJETO ARQUITETÔNICO VII	B	C	Aprovado	10
2017/1	PERCEPÇÃO AMBIENTAL E URBANISMO	U	A	Aprovado	4
2017/1	ARTE E LITERATURA	U	A	Aprovado	4
2016/2	ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO B	U	C	Aprovado	4
2016/2	PROJETO ARQUITETÔNICO VI	C	B	Aprovado	10
2016/2	PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA	A	A	Aprovado	4
2016/2	LEGISLAÇÃO E EXERCÍCIO PROFISSIONAL NA ARQUITETURA	U	A	Aprovado	2
2016/2	TÉCNICAS RETROSPECTIVAS	A	A	Aprovado	4
2016/2	PRÁTICAS EM OBRA	B1	A	Aprovado	4
2016/1	ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO A	U	C	Aprovado	4
2016/1	PROJETO ARQUITETÔNICO V	B	C	Aprovado	10
2016/1	URBANISMO III	C	B	Aprovado	7
2016/1	ECONOMIA E GESTÃO DA EDIFICAÇÃO	A	A	Aprovado	4
2015/2	MORFOLOGIA E INFRAESTRUTURA URBANA	B	B	Aprovado	4
2015/2	EVOLUÇÃO URBANA NO BRASIL	U	A	Aprovado	3
2015/2	CIRCULAÇÃO E TRANSPORTES URBANOS	U	A	Aprovado	4
2015/2	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO C	A	C	Aprovado	4
2015/2	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS PREDIAIS A	U	A	Aprovado	4
2015/2	URBANISMO I	B	A	Aprovado	6
2015/2	TEORIA E ESTÉTICA DA ARQUITETURA II	B	B	Aprovado	2
2015/2	ACÚSTICA APLICADA	A	B	Aprovado	2
2013/2	ESTRUTURAS DE AÇO E DE MADEIRA A	U	B	Aprovado	4
2013/2	TEORIAS SOBRE O ESPAÇO URBANO	B	B	Aprovado	4
2013/2	HABITABILIDADE DAS EDIFICAÇÕES	B	A	Aprovado	4
2013/2	PROJETO ARQUITETÔNICO IV	C	A	Aprovado	10
2013/1	ANÁLISE DOS SISTEMAS ESTRUTURAIS	U	B	Aprovado	4
2013/1	ESTABILIDADE DAS EDIFICAÇÕES	U	C	Aprovado	4
2013/1	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO B	U	C	Aprovado	4
2013/1	PROJETO ARQUITETÔNICO III	A	C	Aprovado	10
2013/1	TÓPICOS ESPECIAIS EM HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE II - B1	U	A	Aprovado	4
2012/2	EVOLUÇÃO URBANA	A	A	Aprovado	6

2012/2	RESISTÊNCIA DOS MATERIAIS PARA ARQUITETOS	A	C	Aprovado	4
2012/2	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO A	U	B	Aprovado	4
2012/2	PROJETO ARQUITETÔNICO II	C	A	Aprovado	10
2012/2	DESENHO ARQUITETÔNICO III	D	C	Aprovado	3
2012/2	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS PREDIAIS A	B	B	Aprovado	2
2012/2	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS PREDIAIS B	A	B	Aprovado	2
2012/1	MECÂNICA PARA ARQUITETOS	A	B	Aprovado	4
2012/1	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE III	A	A	Aprovado	2
2012/1	ARQUITETURA NO BRASIL	U	A	Aprovado	4
2012/1	TEORIA E ESTÉTICA DA ARQUITETURA I	A	A	Aprovado	2
2012/1	PROJETO ARQUITETÔNICO I	A	C	Aprovado	10
2012/1	DESENHO ARQUITETÔNICO II	C	B	Aprovado	3
2012/1	INFORMÁTICA APLICADA À ARQUITETURA II	C	A	Aprovado	3
2011/2	CÁLCULO E GEOMETRIA ANALÍTICA PARA ARQUITETOS	U	C	Aprovado	6
2011/2	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE II	B	B	Aprovado	2
2011/2	LINGUAGENS GRÁFICAS II	B	B	Aprovado	3
2011/2	DESENHO ARQUITETÔNICO I	D	A	Aprovado	3
2011/2	INFORMÁTICA APLICADA À ARQUITETURA I	C	C	Aprovado	3
2011/2	INTRODUÇÃO AO PROJETO ARQUITETÔNICO II	D	A	Aprovado	9
2011/2	PRÁTICAS SOCIAIS NA ARQUITETURA E NO URBANISMO	B	A	Aprovado	2
2011/1	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE I	B	B	Aprovado	2
2011/1	LINGUAGENS GRÁFICAS I	C	B	Aprovado	3
2011/1	GEOMETRIA DESCRITIVA APLICADA À ARQUITETURA	A	C	Aprovado	4
2011/1	MAQUETES	D	B	Aprovado	3
2011/1	TÉCNICAS DE REPRESENTAÇÃO ARQUITETÔNICA	D	B	Aprovado	3
2011/1	INTRODUÇÃO AO PROJETO ARQUITETÔNICO I	B	A	Aprovado	9

TRABALHO DE CONCLUSÃO

Atividade de Ensino: TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO	
Área de Atuação: ARQUITETURA E URBANISMO	
Título: Morar no centro, viver na cidade: habitação, mistura social e funcional.	
Período Letivo de Início: 2017/2	Período Letivo de Fim: 2017/2
Data de Início: 28/08/2017	Data de Fim: 27/01/2018
Tipo de Trabalho: Trabalho de Diplomação	Data Apresentação: 27/01/2018
Conceito: -	

ATIVIDADES LIBERADAS

Ano Semestre	Atividade de Ensino	Considera Créditos	Créditos
2015/2	URBANISMO II (ARQ02003)	Sim	7

8. PORTFOLIO ACADÊMICO



Introdução ao Projeto Arquitetônico I

Intervenção espacial: Largo Correio do Povo
Prof. Dra. Eliane Constantinou e Prof. Silvana Jung Stumpfs

2011.1

Trabalho desenvolvido em grupo com Franciele da Rosa, Janaine Timm, Júlia Osório e Pedro Pupe.



Introdução ao Projeto Arquitetônico II

Um novo terraço para a maison Ozenfant
Prof. Dr. Rogério Castro Oliveira

2011.2

Proposta de adição e adaptação de novo programa à pré-existência, sendo esta a casa de um artista em Paris.



Projeto Arquitetônico I

Centro Comunitário Santa Maria Goretti
Prof. Dr. Edson da Cunha Mahfuz e Prof. Dra. Sílvia Leão

2012.1

Proposta de projeto arquitetônico para Centro Comunitário em um bairro na zona norte de Porto Alegre



Projeto Arquitetônico II

Infinity Hotel Design

Prof. Dra. Andrea Soler Machado e Prof. Dra. Angelica Ponzio

2012.2

Trabalho desenvolvido em dupla com Franciele da Rosa.

Proposta de hotel design para Itapuã.



Projeto Arquitetônico III

Morar e trabalhar na Cidade Baixa

Prof. Dra. Cláudia Cabral e Prof. Dra. Maria Luiza Sanvitto

2013.1

Trabalho desenvolvido em dupla com Greice Machado.

Proposta de núcleos habitacionais com áreas para trabalho no bairro Cidade Baixa, em Porto Alegre.



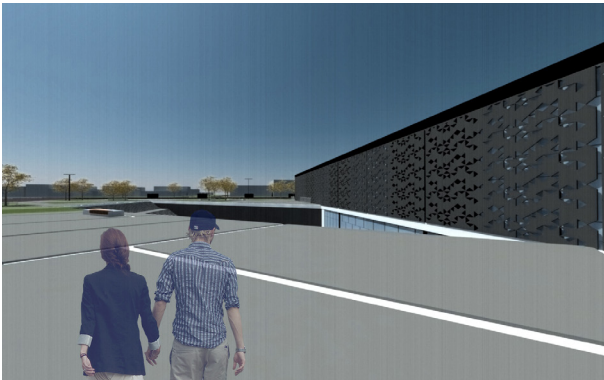
Projeto Arquitetônico IV

Hotel 24

Prof. Mauro Defferrari

2013.2

Proposta de adequação de uma pré-existência a um hotel de alto padrão em Porto Alegre.

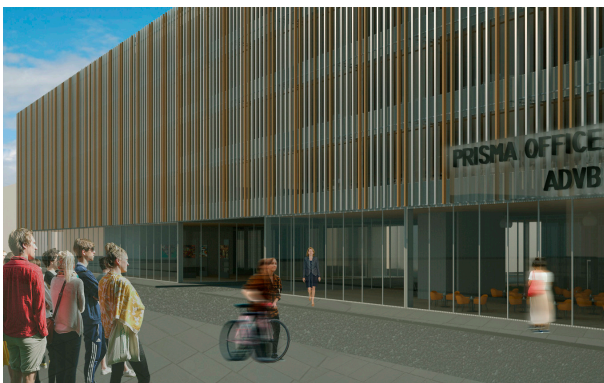


Projeto Arquitetônico V

Estação Sarandi

Prof. Dra. Betina Martau, Prof. Dr. Carlos Bahima, Prof. Dr. Luis Carlos Macchi, Prof. Dr. Sérgio Marques
2016.1

Proposta de projeto arquitetônico para a futura estação de metrô no bairro Sarandi, em Porto Alegre.



Projeto Arquitetônico VI

Sede ADVB

Prof. Dr. Cláudio Calovi, Prof. Glênio Bohrer, Prof. Dr. Sílvio Abreu
2016.2

Trabalho desenvolvido em dupla com Júlia Osório.
Proposta de projeto arquitetônico para a nova sede da ADVB, localizada no bairro Praia de Belas, em Porto Alegre.



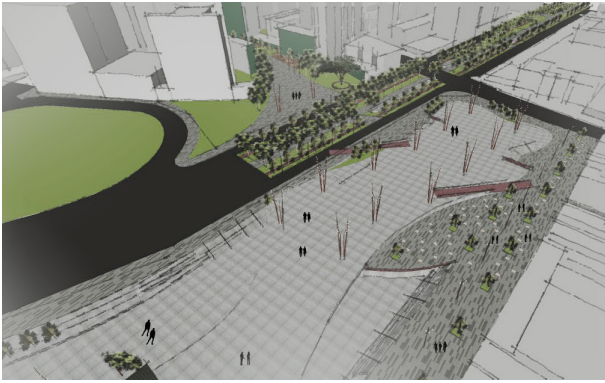
Projeto Arquitetônico VII

Casa Monóculo

Prof. Dr. Carlos Bahima, Prof. Dr. Nicolás Palermo, Prof. Dra. Silvia Morel Correa
2017.1

Trabalho desenvolvido em trio com Diana Seibel e Mariana Schwanck Dutra.

Proposta de projeto arquitetônico para uma casa autossustentável, aos moldes do concurso *Solar Decathlon* em condomínio fechado localizado em Eldorado do Sul.



Urbanismo I

Intervenção urbanística no Largo Zumbi dos Palmares
Prof. Dr. Paulo Belo Reyes

2015.2

Trabalho desenvolvido em grupo com Andressa Lopes Ribeiro, Bianca Bodanese e Guilherme Hartmann.



Urbanismo III

Intervenção urbana em Tapes

Prof. Dr. João Farias Rovati e Prof. Dr. Leandro Andrade
2016.1

Trabalho desenvolvido em trio com Franciele da Rosa e Júnia Neumann.



Urbanismo IV

Intervenção Urbana no entorno da Rodoviária de Porto Alegre

Prof. Dr. Gilberto Flores Cabral, Prof. Dra. Heleniza Campos e Prof. Dra. Martina Lersch

2017.1

Trabalho desenvolvido em grupo com Gabriela Soska, Jamile Penteado, Mariana Schwanck Dutra e Nathana Parise.



B3 Projekt: Stadt und Landschaftsplanung

Dürener Siedlung

Prof. Dr. Eng. Klaus Seele, Prof. Fee Thissen

2014.2

Trabalho desenvolvido em grupo com Joana Freitas, Maram Al-Baluchi e Sara Butrago.

Proposta de intervenção urbanística e ocupação de uma gleba ao norte da cidade de Düren, Alemanha.

Projeto desenvolvido durante intercâmbio acadêmico na universidade RWTH Aachen, Alemanha.

9. BIBLIOGRAFIA

Livros

ROLNIK, Raquel. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças - 1. ed. - São Paulo: Boitempo, 2015.

BONDUKI, Nabil. Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos - Brasília, DF: Iphan / Programa Monumenta, 2010.

BONDUKI, Nabil. Os pioneiros da habitação social no Brasil: volume 01 - 1. ed. - São Paulo: editora Unesp: Edições Sesc, 2014.

MENEGAT, Rualdo coord. Atlas Ambiental de Porto Alegre / Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais - Porto Alegre: Editora da UFRGS, 1999

HASENACK, Heinrich coord. Diagnóstico Ambiental de Porto Alegre: Geologia, Solos, Drenagem, Vegetação/Ocupação e Paisagem - Porto Alegre: Secretaria Municipal do Meio Ambiente, 2008.

VIGLIECCA & ASSOCIADOS. O Terceiro Território: habitação coletiva e cidade. São Paulo: Arquiteto Héctor Vigliecca e Associados, 2014

JACOBS, Jane. Morte e Vida de Grandes Cidades - 3ª ed. - São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011 - (Coleção Cidades)

Dissertações

BUONFIGLIO, Leda Velloso. O Resgate do Centro de Porto Alegre: A luta dos sem-teto pelo direito à moradia. Brasília, 2007. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós Graduação em Geografia, Departamento de Geografia, Instituto de Ciências Humanas, Universidade de Brasília, UnB.

ROSSETTO NETTO, Adelcke. Habitação Central. Produção Habitacional no Centro de São Paulo, no âmbito do Minha Casa Minha Vida - Faixa 1. São Paulo, 2017. Dissertação (Mestrado) - FAUUSP, Área de Concentração: Habitat.

MAHER JUNIOR, James Patrick. Instrumentos de Financiamento a Programas Habitacionais de Locação Social: Desafios e Oportunidades. Rio de Janeiro, 2015. Dissertação (Mestrado) – Programa de Engenharia Urbana, Escola Politécnica, Universidade Federal do Rio de Janeiro.

Trabalhos de Conclusão de Curso

TAVARES, Bruna Bergamaschi. Transformação do Espaço Construído: Requalificação do edifício Phenix (“esqueleto”).

HOMRICH, Daisy Magoga. Casarão das Dores.

Artigos

ROVATI, João Farias. Buenos Aires: tão perto, tão longe. Coleção Ensaio Brasileiros Contemporâneos - Cidades. ROLNIK, Raquel. FERNANDES, Ana. Rio de Janeiro: Funarte, 2016.

CARDOSO, Simone. CARVALHO, Eder dos Santos. Centro histórico de Porto Alegre – uma relação entre arquitetura, mídia e história. Revista Latino-Americana de História. Vol. 2, nº. 7 – Setembro de 2013 - Edição Especial. PPGH Unisinos.

SANCHES, Nanashara D'Ávila. SOARES, Paulo Roberto Rodrigues. Políticas de Habitação Popular no centro de Porto Alegre/RS: entre o Estado e a organização social. Sessão temática. XVII Enanpur. São Paulo, 2017.

Entrevistas

Entrevista com a arquiteta Briane Bicca, coordenadora do Programa Monumenta em Porto Alegre.

Coletivos

Levantamento do Ed. Poty gentilmente cedido pelo Coletivo Obra.

Sites

<http://www.extraclasse.org.br/exclusivoweb/2016/02/deficit-de-moradias-na-capital-atinge-quase-meio-milhao/> - visitado em 04.09.2017

http://www.rtp.pt/noticias/mundo/as-corrals-em-espanha-nem-gente-sem-casa-nem-casa-sem-gente_a882213 - visitado em 04.09.2017

http://www2.portoalegre.rs.gov.br/vivaocentro/default.php?p_secao=16 - visitado em 04.09.2017

http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/porto-alegre_rs - visitado em 10.09.2017

http://observapoa.com.br/default.php?p_secao=4 - visitado em 10.09.2017

<http://www.ondefuiroubado.com.br/porto-alegre/RS/estatisticas> - visitado em 10.09.2017

Legislação

Plano Nacional de Habitação - Ministério das Cidades, 2009.

Relatório Síntese do Plano Estratégico de Reabilitação da Área Central de Porto Alegre - Projeto Viva o Centro, 2006.

Tabela SINDUSCOM Preços e Custos da Construção Agosto/2017: <http://www.sinduscon-rs.com.br/wp-content/uploads/2017/08/Pre%C3%A7o-e-Custos-da-Constru%C3%A7%C3%A3o-1-SETEMBRO-2017.pdf> - visitado em 10.09.2017

PPDUA Porto Alegre

Código de Edificações de Porto Alegre

Código de Proteção ao Incêndio de Porto Alegre