



---

Trabalho Final de Graduação  
Albergue Independente em Porto Alegre  
Academica: Joana Goulart  
Orientador: Gilberto Cabral  
UFRGS 2008/02



1. Aspectos relativos ao tema.....01	6. Condicionantes legais.....14
Apresentação da temática	Código de edificações e plano diretor municipal
Justificativa da temática escolhida	Normas de proteção contra incêndio
Objetivos da proposta	Normas de acessibilidade universal aos espaços de uso
Análise das relações entre programa, sítio e tecido urbano de suporte	
2. Aspectos relativos ao desenvolvimento do projeto .....04	7. Fontes de informações.....15
Definição dos níveis e padrões de desenvolvimento pretendidos	Bibliografia, legislação, sites da internet, etc
Metodologia e instrumentos de trabalho	
3. Aspectos relativos à definições gerais.....05	8. Portifólio.....16
Agentes de intervenção e seus objetivos	
Caracterização da população alvo	
Aspectos temporais, com estimativa de prazo e/ou etapas de execução	
Aspectos econômicos, informando fontes de recursos e estimativas geral de custos de terreno e construção	
4. Aspectos relativos à definição do programa.....06	9. Histórico Acadêmico.....21
Decrição das atividades, organizadas em grupamentos e unidades espaciais	
Definição da população fixa e variável por atividade e unidade espacial	
Tabulação dos requerimentos funcionais, ambientais e dimensionais, da infraestrutura, dos equipamentos e do mobiliário específico por unidade espacial	
5. Levantamentos da área de intervenção.....09	
Potenciais e limitações da área, identificação de sua dinâmica de transformação, situação atual, demandas, tendências de desenvolvimento, planos e projetos incidentes	
Morfologia urbana e relações funcionais locais, urbanas e regionais	
Uso do solo e atividades existentes	
Características especiais de edificações, espaços abertos e vegetação existentes	
Sistema de circulação veicular e peatonal, hierarquia, capacidade e demanda por estacionamento	
Aspectos qualitativos e quantitativos da população residente e usuária	
Levantamento fotográfico	
Levantamento plani-altimétrico, orientação solar, alinhamentos	



## Apresentação do Tema

O tema escolhido para o Trabalho Final de Graduação é de um albergue independente, ou seja, aquele que não possui afiliação a nenhuma rede. Defini-se por albergue um meio de hospedagem econômica, com cômodos coletivos, e com grandes áreas de uso comum, proporcionando aos viajantes uma oportunidade de conhecer novas pessoas. Faz parte do programa também um pequeno centro comercial na base, a fim de disponibilizar toda infraestrutura e serviços necessários e úteis para os viajantes, servindo também de apoio a população local. Além disso, a edificação contaria com uma academia de ginástica e um restaurante, podendo estes serem frequentados tanto pelos aluguistas, como pelo público em geral.

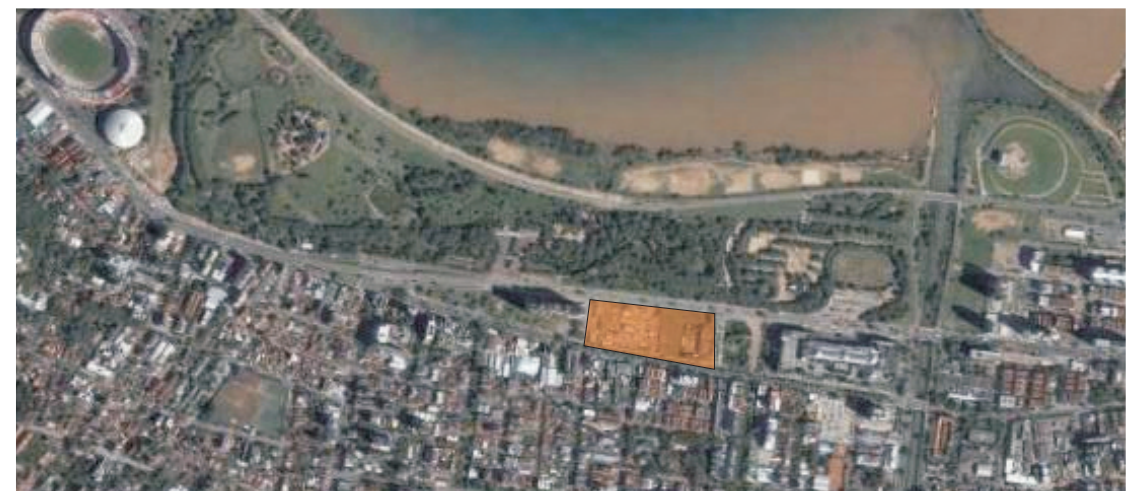
## Apresentação do Sítio

O sítio escolhido para o empreendimento, encontra-se na cidade de Porto Alegre, no Bairro Praia de Belas, um bairro relativamente novo, que foi oficializado em 1960, quando foram concluídas as obras para o aterro do Rio Guaíba. Relativamente pequeno, se comparado à outros bairros da cidade, sua população, segundo o censo de 2000, não ultrapassava os dois mil moradores.

Ainda em desenvolvimento, o bairro que começou a se configurar por volta de 1840, quando começa o interesse populacional em construir um bairro que usufruísse a beleza do rio, é cercado ao sul pelo bairro Cristal, ao leste pelo bairro Menino Deus, e ao oeste, seu limite é o Rio Guaíba. Embora não tenha muito para onde crescer, o bairro apresenta um grande potencial, instalado numa das áreas mais nobres da cidade, pois mesmo pequeno, o bairro abriga importantes equipamentos da cidade: muitos prédios públicos, parques como o Parque Marinha do Brasil, o Estádio Beira-Rio e o Gigantinho, o Shopping Praia de Belas, além de contar com os equipamentos do seu entorno, como o Hospital Mãe de Deus.

O terreno escolhido encontra-se numa quadra quase vazia, onde costumava ter um Parque de Diversões. A quadra abriga a Fundação para Desenvolvimento em Recursos Humanos (FDRH) e um Terminal de Transporte Coletivo, mas todo o resto está abandonado, por exceção de uma pequena área que funciona um estacionamento pago. Segundo informações obtidas no local com um funcionário do estacionamento, o terreno pertence ao Grupo Zaffari, mas não se sabe o que planejam para a área.

Na página ao lado: foto superior onde estão destacados os principais equipamentos do entorno imediato e próximo. No sentido-horário, a começar pelo Estádio do Beiro-Rio, Parque Marinha do Brasil, Shopping Praia de Belas, Anfiteatro Pôr-do-Sol, Parque Maurício Sirotsky, Usina do Gasômetro, Parque Farroupilha e finalizando com o Estádio Olímpico do Grêmio. Em laranja, marcação da quadra, ampliada na foto inferior.





## Justificativa da Temática

Porto Alegre, cidade com população de 1,5 milhões, e capital do Rio Grande do Sul, é a sexta porta de entrada de visitantes estrangeiros no país, que ganhou reconhecimento internacional por ter sediado o Fórum Social Mundial 4 vezes (2001, 2002, 2003 e 2005), além de ser um dos principais centros de negócios do Mercosul.

Somado a isso, Porto Alegre é uma das cidades brasileiras com possibilidade de sediar alguns dos jogos da Copa do Mundo de 2014, o que foi fator determinante para a escolha do tema, pois para que Porto Alegre seja escolhida, terá que obedecer uma lista de exigências feita pela Fifa, como melhorias da infra-estrutura esportiva, de acomodações turísticas, de transportes, etc, preparando-se para receber uma quantidade enorme de turistas, impulsionando assim sua imagem tanto no país, como no exterior e, principalmente, provocando uma verdadeira revolução urbanística na capital.

E foi pensando nestes turistas, que virão de todas as partes do mundo, que surgiu a idéia de projetar um Albergue Independente, proporcionando uma hospedagem mais econômica do que nos meios de hospedagens convencionais (hotéis, pousadas, etc), e que propiciasse aos hóspedes estar em um lugar descontraído e com gente descolada de todos os cantos do mundo, pois além de conhecer o lugar, o mochileiro tem como objetivo também conhecer pessoas, pois muitos deles viajam sozinhos.

Pesquisando sobre o tema, percebeu-se uma carência da cidade em relação a este tipo de acomodação, o que ajudou na consistência do tema, pois embora seja considerado do segmento hoteleiro, albergues diferem-se de hotéis em diversos aspectos, como a maneira de acomodar os hóspedes e o fato de ter como objetivo também promover a integração dos mesmos, dando uma maior ênfase para as áreas de uso comum (área para TV, jogos, internet, cozinha, lavadeira, etc), do que para a acomodação propriamente dita.

Outro dado que viabiliza a idéia do Albergue é o atual crescimento da indústria do Turismo em Porto Alegre (atividade do setor terciário que mais cresce no Brasil e no mundo), seguido da expansão do segmento da hotelaria (cresceu 100% na última década, e tem previsão de expansão de 50 a 70% até 2014). Porto Alegre hoje conta com 13.570 leitos.



Shopping Praia de Belas e Praça Itália



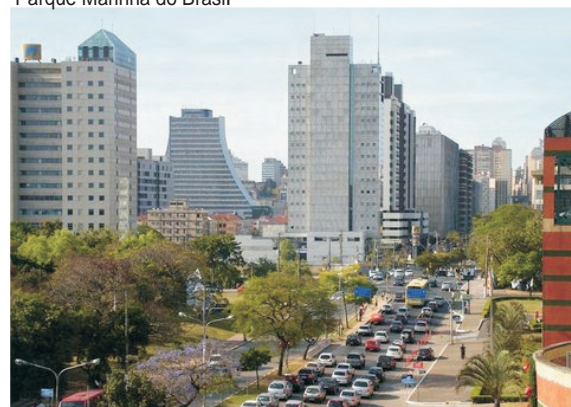
Estádio Beira-Rio



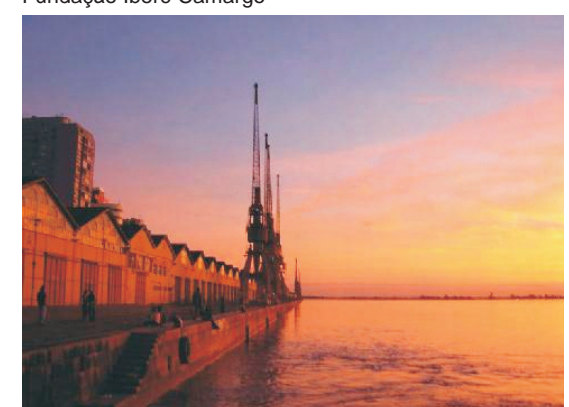
Parque Marinha do Brasil



Fundação Iberê Camargo



Av. Borges de Medeiros



Cais e pôr-do-sol do Guaíba

As fotos ao lado mostram o entorno próximo e imediato do sítio escolhido para alocar o empreendimento.



## Objetivos

Quanto a escolha do sítio, esta foi feita apoiando-se em duas idéias: a primeira e mais importante a atual expansão da cidade em direção à zona sul. Já é notório um aumento no número de novos empreendimentos de grande porte em Porto Alegre, tanto culturais, comerciais e residenciais, o que tem ocorrido de forma mais intensa na zona sul, definindo um novo eixo de desenvolvimento para a cidade. Num espaço de poucos quilômetros, temos equipamentos como a Fundação Iberê Camargo, primeira edificação do arquiteto português Álvaro Siza no Brasil, já concluída e em funcionamento, o Barra Shopping Sul, no Bairro Cristal, com previsão de investimento de 300 milhões, deve ser concluído ainda este ano, e conta também com prédios de escritórios, torres residenciais e um hotel

Fundamental citar também o projeto de modernização do Estádio Beira Rio, único vistoriado pela Fifa no RS, e que apresenta grandes chances de ser uma das arenas da Copa do Mundo de 2014, sendo este o segundo fator relevante para escolha do sítio. O projeto prevê também transformação das áreas ociosas da orla do Guaíba em espaços públicos, com atividades comerciais, gastronômicas e culturais.

Dado esses fatos, e a expansão da cidade em direção a zona sul, porém, não esquecendo que trata-se de um albergue, voltado para o turista que prefere não gastar em táxi, e que, na maioria das vezes, depende do transporte público para locomoção, procurou-se uma área que pudesse atender os dois pontos citados acima, sendo então o terreno escolhido nas mediações do Shopping Praia de Belas, por onde passam diversas linhas de ônibus, bem como lotações, facilitando o deslocamento tanto para o centro da cidade, como para a zona sul, com testada para a Av. Borges de Medeiros, considerado pelo PDDUA Corredor de Urbanidade e Centralidade, e limite do Parque Marinha do Brasil, um dos maiores e mais bem equipados da cidade, procurado por grande número de pessoas, principalmente nos fins de semana.

Existem ainda algumas obras previstas para o entorno, como o Pontal do Estaleiro, que pretende dar um destino para o Estaleiro Só e uma nova cara à zona sul de Porto Alegre, a duplicação da Av. Beira Rio, bem como a idéia de transformar as Avs. Borges de Medeiros e Praia de Belas em avenidas de sentido único. Sem deixar de citar a tão esperada Linha 2 do metrô, que prevê uma estação nas esquinas das av. Borges de Medeiros e Ipiranga, mas que infelizmente que ainda aguardam sair do papel.



Imagens ilustrativas dos projetos: Barra Shopping Sul, reforma urbana nos arredores do Estádio Beira-Rio e Complexo proposto para o Estaleiro Só

O projeto tem dois objetivos principais:

O primeiro deles, seria colaborar e incentivar o crescimento da cidade no sentido zona sul, incentivando também a revitalização da orla do Guaíba, de uma maneira correta, que trouxesse apenas benefícios para a cidade como um todo, e tentando desafogar um pouco o centro, transferindo um público que normalmente se estabelece na cidade baixa para uma área com uma das vistas mais nobres da cidade. É fato que um estabelecimento deste porte estimula a produção e o consumo de produtos regionais, de forma que a atividade turística seja propulsora da economia local; agregaria mais valor a região, trazendo benefícios econômicos ao comércio local, gerando empregos, e maior qualidade de vida para a população local, com uma academia e um restaurante abertos ao público, bem como uma galeria com comércio de utilidades em geral: farmácia, posto do correio, caixas eletrônicos, etc. Ou seja, embora seja considerada uma área nobre da cidade, podemos dizer que está sub-aproveitada, pois apresenta um grande vazio central (uma superquadra entre as Av. Borges de Medeiros e Av. Bela Vista está sendo tomada pela vegetação e abriga alguns carros em um estacionamento), o que ajuda para a insegurança da área, ainda mais por estar na frente de um parque, deveria ter uma atividade que aumentasse o movimento peatonal, incentivando também a ida de outros empreendimentos para a área, como a melhoria dos meios de transportes e as condições de tráfego;

Como segundo objetivo, tem-se a idéia de proporcionar ao turista que vier a Porto Alegre uma hospedagem diferente, como não há hoje ainda na cidade, onde pudessem, além de desfrutar dos serviços disponíveis no empreendimento, pudessem também contemplar o que a cidade oferece de melhor, a vista do Rio Guaíba, e outros pontos que são cartões postais da cidade (mostrados anteriormente), pois devemos dar o que temos de melhor aos turistas, pois eles levarão para muitas pessoas a imagem que tiveram de nossa cidade, e, quando se trata de investir no turismo, todos ganham.

E finalizando, o projeto tem como objetivo uma arquitetura mais sustentável, minimizando os desperdícios, e pela conservação de energia e água, educando tanto o turista quanto a população sobre a conservação do meio ambiente.



## Relação entre programa, sítio e tecido urbano



Quanto ao tecido urbano, temos três situações bem diferentes entre si, visto isso, a intenção, com o sítio escolhido, é de criar uma zona de transição entre as áreas adjacentes ao terreno, não só no sentido de desenho urbano, mas também como uma mudança de uso, tentando aproximar essas áreas, que embora próximas, parecem ter pouca ou nenhuma relação entre si.

Quanto ao programa, o entorno satisfaz as condições necessárias para abrigar um meio de hospedagem. O sítio está muito próximo de uma das maiores avenidas da cidade, a Ipiranga, por onde passa uma grande frota de transporte coletivo, com variadas opções de rota. Pontos de táxi também se fazem presente, em pelo menos dois pontos muito próximos ao sítio. O entorno oferece também um comércio local, são vários os restaurantes, e o próprio programa proposto traz outras atividades que, além de suprir as necessidades do alberguista, beneficiará também a população local, com serviço (alguns deles funcionarão 24hs), um equipamento para diversão, como um bar, que será integrado ao albergue, mas terá acesso independente, agregando uma opção de lazer para os vizinhos, encontram-se carentes por esse tipo de atividade no entorno, bem como equipamentos como a academia e o restaurante, ajudando a melhorar a qualidade de vida do entorno como um todo.

A idéia é que o empreendimento sirva como uma zona de conexão, sendo o lote no sentido transversal da quadra, tendo as menores dimensões no sentido das vias principais do tecido viário imediato, a Av. Borges de Medeiros e Av. Praia de Belas. A idéia de escolher o terreno nesse disposição, é para que ele interfira o menos possível na vista dos moradores, permitindo uma maior permeabilidade em relação ao terreno, e possibilita o acesso pelas duas vias, podendo oferecer uma passagem de pedestres também.

Embora o entorno apresente uma área verde considerável, a falta de equipamentos e atividades nas mesmas as tornam-as ociosas. O projeto pretende criar relações entre espaços público e semi-público, garantindo um maior fluxo de pessoas na área, o que deverá atrair e incentivar o surgimento de outras atividades no entorno.

## Níveis e padrões de desenvolvimento

Sendo um trabalho de final de curso, o projeto busca englobar todos os aspectos relativos a uma edificação: contextualização, viabilidade, forma, função. A adequação do tema ao sítio, e todas as relações que se fazem pertinente ao trabalho. Deverá atender a legislação municipal quanto ao sítio (PDDUA), e quanto a edificação (Código de Edificações de Porto Alegre), bem como as normas de Acessibilidade Universal, e as normas de proteção contra incêndio.

No que diz respeito ao projeto em si, serão apresentadas todas as informações que forem necessárias para que possibilitem, de uma maneira clara e precisa, o entendimento do projeto. Desde a relação do edifício com o contexto urbano inserido, das relações entre áreas abertas e edifício, e áreas abertas entre si e entorno, até a solução formal, funcional, técnico, e construtiva da edificação. Abaixo o material gráfico a ser apresentado. Quanto as escalas, estas serão adequadas ao desenho, de maneira que proporcione o total entendimento.

- Breve memorial descritivo
- Diagramas explicativos
- Planta de localização
- Planta de situação
- Planta baixa de todos os pavimentos
- Planta baixa de cobertura
- Fachadas
- Cortes
- Detalhes construtivos
- Perspectiva externa e interna
- Maquete

## Metodologia e instrumento de trabalho

Num primeiro momento, serão definidas as diretrizes do projeto, levando em conta todos os limitante e características do entorno (alturas, usos, legislação, etc), do terreno (posição solar, acessos, vistas, etc) e do programa (definição de áreas para as atividades propostas). Num segundo momento será lançado um pré-estudo, com as soluções encontradas para as problemáticas envolvidas, e para finalizar, num terceiro momento, onde todas as informações pertinentes ao projeto serão apresentadas através dos documentos acima citados.



## Agentes de intervenção

É sabido que o turismo funciona como um instrumento de crescimento econômico, geração de empregos e melhoria da qualidade de vida da população, beneficiando também o desenvolvimento econômico da região. Sendo assim, é de interesse da sociedade como um todo investir num empreendimento que dê suporte, e incentive o turismo, como é o caso de um albergue. Para tal, seria necessária uma ação integrada de dois principais atores, sendo eles:

A iniciativa privada, sejam corporações, empresa ou organizações, atuariam como agente empreendedor. Um bom exemplo disso é a Accor, uma das maiores redes de hotelaria do mundo, vem investindo, e com bons resultados em albergues na Nova Zelândia e Austrália. É importante lembrar que somente poderão explorar ou administrar Meios de Hospedagem de Turismo empresas ou entidades registradas na Empresa Brasileira de Turismo - EMBRATUR.

Sendo um empreendimento turístico, o governo funcionaria como agente financiador. O Banco estatal do Rio Grande do Sul (Banrisul), por exemplo, possibilita linhas de crédito e financiamentos, incentivando e apoiando a implantação e a modernização de empreendimentos turísticos. E existe também o BNDES, órgão vinculado ao Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior do Brasil, que tem como objetivo apoiar empreendimentos que contribuam para o desenvolvimento do país.

Os turistas também iriam atuar, mas como agentes “passivos”, a medida que também contribuiriam para a manutenção do empreendimento, além dos serviços tercearizados, como a academia, o restaurante e a galera com salas comerciais e de prestação de serviços.

## Público Alvo

A população alvo desse empreendimento são os mochileiros, ou “cidadãos do mundo” como são definidas pessoas interessadas em explorar o mundo, no sentido positivo da palavra. Não querem apenas conhecer os lugares por onde passam, querem além disso, querem viver os lugares. Não precisam de quartos espaçosos. Precisam apenas de um lugar para dormir, comer, deixar seus pertences, querem conhecer novas pessoas, outros turistas, mas acima de tudo, querem trocar experiências. De acordo com pesquisa em revista do segmento, a média de idade do turista com esse perfil é de 28 anos, e a maior parte (70%), é precedente da Europa.

Além de esse público mais efêmero, o empreendimento pretende atingir um público que tenha uma estada mais longa em Porto Alegre, um tempo curto para que se pense em alugar um apartamento, porém longo se tiver que pagar diárias em uma hospedagem convencional. O albergue contará com unidades que poderão ser locadas por um período maior, com o preço reduzido, para pessoas que vem à capital para fazer cursos, por exemplo, podendo a estada variar de dias a meses.

## Aspectos temporais

Ao que diz respeito ao tempo de construção (obra de fato), pelo seu porte, poderíamos estimar um período de 18 meses, mas não considerando aspectos burocráticos, como a aprovação pela Prefeitura Municipal, nem aspectos financeiros, como a captação de recursos para o investimento.

## Aspectos financeiros

Valor do terreno – não foi possível obter essa informação

Área do terreno: 6.000m<sup>2</sup>

Área construída: 4.900m<sup>2</sup> x 1.5Cubs = R\$ 7.629.300,00

Área estacionamento: 1.200m<sup>2</sup> x 0.6 Cub = R\$ 747.360,00

**Custo Total: R\$ 8.376.660,00**

Cub/agosto= R\$ 1.038,00

Neste valor está incluído todos os gastos pertinentes ao empreendimento, desde o projeto até a acabamento da edificação.



## Definição das áreas

Como atividade principal do programa está o albergue, foi a partir deste que foram definidas as áreas para o resto do programa, sempre de acordo com as áreas mínimas exigidas pelo código de edificações municipais para as atividades pertinentes. Considerando a proposta do albergue, onde a integração dos hóspedes tem maior relevância do que a acomodação em si, as áreas de uso comum da edificação ganham espaços maiores, procurando sempre a integração das atividades semelhantes, bem como o isolamento das áreas que se fazem necessárias. As acomodações tem tamanho adequado para proporcionar uma estada confortável, mas sem desperdício de áreas.

Áreas de uso comum	Área	Mobiliário	Usuários	Observações
Recepção	30	mesa, cadeiras, bancada	alberguista	área centralizada
sala de TV/DVD	80	Tv, Dvds, sofás, puffs	alberguista	boa iluminação/ventilação natural
sala de estar / jogos	100	mesa de sinuca, sofás	alberguista	boa iluminação/ventilação natural
bar / espaço para dançar	200	bar, bancos, mesas, cadeiras	alberguista	boa iluminação/ventilação natural
sala de computadores	30	bancadas e cadeiras	alberguista	boa iluminação/ventilação natural
área externa	200		alberguista	boa iluminação/ventilação natural
guarda-volume	20	estantes	alberguista	boa iluminação/ventilação natural
sanitários	50	vasos, mictórios, pias	alberguista	boa iluminação/ventilação natural
cozinha	80	mesa, cadeira, equipamentos	alberguista	boa iluminação/ventilação natural
lavanderia	40	equipamentos	alberguista	boa iluminação/ventilação natural
	800+ 30% circulação = 1040 m <sup>2</sup>			

Habitações	Quantidade	Área/ unidade	Área total	Mobiliário	Usuários	Observações
Dormitório Casal	12	12	144	cama casal, armário, mesa, cadeira	alberguista	boa iluminação/ventilação natural
Suíte Casal	12	15	180	cama casal, armário, mesa, cadeira	alberguista	boa iluminação/ventilação natural
Dormitório 2 leitos	12	12	144	camas, armário, cadeira	alberguista	boa iluminação/ventilação natural
Dormitório 4 leitos	24	18	432	beliches, armário, cadeiras	alberguista	boa iluminação/ventilação natural
Dormitório 10 leitos	6	30	180	beliches, armários individuais	alberguista	boa iluminação/ventilação natural
Dormitório 12 leitos	6	38	228	beliches, armários individuais	alberguista	boa iluminação/ventilação natural
Dormitório Família	12	20	40	cama casal, beliche	alberguista	boa iluminação/ventilação natural
Sanitários	12	30	240	chuveiros, vasos, mictórios, pias	alberguista	boa iluminação/ventilação natural
Depósito	6	6	36	armários	funcionários	
			1624 + 30% circulação = 2110 m <sup>2</sup>			





Academia	Área	Mobiliário	Usuários	Observações
Recepção	30	mesa, cadeiras, bancada	alber./ público externo	área centralizada
sala de ginástica	100	armários	alber./ público externo	boa iluminação/ventilação natural
sala equipamentos	220	aparelhos musc/along, armários	alber./ público externo	boa iluminação/ventilação natural
sanitários / vestiário	50	vasos, mictórios, chuveiros	alber./ público externo	boa iluminação/ventilação natural
Administração	10	mesa, cadeira	funcionários	boa iluminação/ventilação natural
Vestiários	11	armários, cadeiras	funcionários	boa iluminação/ventilação natural
Copa	9	pia, armário, mesa, cadeira	funcionários	boa iluminação/ventilação natural
	430+ 30% circulação = 560 m²			
Restaurante	Área	Mobiliário	Usuários	Observações
Recepção / espera	45	balcão, mesa, cadeiras	alber./ público externo	área centralizada
salão de mesas	250	mesas, cadeiras	alber./ público externo	boa iluminação/ventilação natural
sanitários	40	vasos, mictórios, chuveiros	alber./ público externo	boa iluminação/ventilação natural
cozinha	50	pias, refrigeradores, bancadas	funcionários	boa iluminação/ventilação natural
despensa	20	armários	funcionários	
sanitários / vestiários	15	vasos, pia, armários	funcionários	boa iluminação/ventilação natural
administração	10	mesa, cadeira, armários	funcionários	boa iluminação/ventilação natural
	430+ 30% circulação = 560 m²			
Centro Comercial	Área	Mobiliário	Usuários	Observações
loja de câmbio	20	balcão, mesa, cadeiras, cofre	alber./ público externo/ func.	boa iluminação/ventilação natural
agência de turismo	20	balcão, mesa, cadeiras	alber./ público externo/ func.	boa iluminação/ventilação natural
aluguel de carro / motos	20	balcão, cadeiras	alber./ público externo/ func.	boa iluminação/ventilação natural
aluguel de bicicletas	40	balcão, cadeiras, bicicletas	alber./ público externo/ func.	boa iluminação/ventilação natural
loja de souvenirs	20	armários	alber./ público externo/ func.	boa iluminação/ventilação natural
farmácia	20		alber./ público externo/ func.	boa iluminação/ventilação natural
mini-mercado	30	mesa, cadeira, armários	alber./ público externo/ func.	boa iluminação/ventilação natural
cafeteria	100		alber./ público externo/ func.	boa iluminação/ventilação natural
agência do correio	20		alber./ público externo/ func.	boa iluminação/ventilação natural
caixas eletrônicos	10		alber./ público externo/ func.	boa iluminação/ventilação natural
	300 + 30% circulação = 390 m²			



## Definição das áreas

Área de apoio	Área	Mobiliário	Usuários	Observações
administração	30	mesas, cadeiras, armários	funcionários	boa iluminação/ventilação natural
almoxarifado	15	armários	funcionários	
copa / estar	15	sofá, armários	funcionários	boa iluminação/ventilação natural
sanitários	20	vasos, mictórios, pias	funcionários	boa iluminação/ventilação natural
rouparia	15	armários	funcionários	boa iluminação/ventilação natural
lavanderia	20	equipamentos	funcionários	boa iluminação/ventilação natural
depósito	10	armários	funcionários	
	85 + 30% circulação = 120 m <sup>2</sup>			
Infraestrutura	Área	Mobiliário	Usuários	Observações
reservatório superior	10	tanque 15.000 l	funcionários	boa iluminação/ventilação natural
reservatório inferior	30	tanque 40.000 l	funcionários	boa iluminação/ventilação natural
reservatório coletor pluvial	10	tanque 10.000 l	funcionários	boa iluminação/ventilação natural
central de GLP	10	conforme legislação	funcionários	iluminação/ventilação natural
Lixo	15	conforme legislação	funcionários	próximo ao acesso de serviço
transformadores/medidores	10	conforme legislação	funcionários	próximo à rua
	125 + 30% circulação = 160 m <sup>2</sup>			

Quanto às áreas de apoio e infra-estruturas, estas foram calculadas de acordo com as normas da legislação municipal.

Para as demais atividades, as áreas foram calculadas levando em consideração que serão utilizadas não apenas pelos alberguistas, mas também pelo público local, pois buscou-se agregar ao programa atividades que mantivessem o movimento no empreendimento independente da ocupação do albergue.

Considerando que é um albergue independente, não segue nenhum padrão pré- estabelecido, como exemplo de Albergues da Juventude, que devem estar de acordo com as normas da instituição. As áreas foram definidas para que pudessem atender a sua função de forma satisfatória

O albergue teria capacidade para 300 acomodações, junto com a academia, com capacidade para 70 pessoas, e o restaurante, que poderia servir até 150 pessoas. Esse cálculo foi feito para que se tenha uma idéia do volume de pessoas que o empreendimento comportaria, mais ainda podem variar conforme desenvolvimento do projeto. O projeto então poderia atender a uma demanda de 520 pessoas, sem contar funcionários.



## Terreno e tecido urbano de suporte

Conforme citado anteriormente, o grande atrativo da área é a proximidade que ela se encontra dos vários pontos turísticos de Porto Alegre, estando equidistante do antigo centro, onde encontram-se diversos prédios históricos, museus, bem como dos novos empreendimentos da cidade, como a Fundação Iberê Camargo, que lançou Porto Alegre no mundo arquitetônico, além de estar num eixo de urbanidade que vem ganhando força ao longo dos anos. Não podendo deixar de mencionar a vista, de fazer qualquer turista querer voltar.

Quanto ao tecido urbano, temos três situações bem definidas: uma malha mais orgânica, e de uso rarefeito, onde fica o Parque Marinha, uma faixa de transição, com super quadras irregulares, onde fica o sítio escolhido, com poucos e grandes equipamentos, e a área do resto do entorno, com quadras menores e ortogonais, mais densificadas. Ou seja, apresenta uma morfologia bem diversificada, o que acaba se refletindo nos usos. As quadras maiores, são de ocupação mista, com edificações residenciais, com comércio na base, enquanto que as quadras menores são predominantemente residenciais. Já na faixa de transição, onde se insere o sítio, as quadras tem usos peculiares: uma delas abriga o Shopping Praia de Belas, e atualmente está em construção um edifício de escritórios integrado ao shopping. Na outra quadra temos a Praça Itália, subutilizada, pois suas ruas adjacentes ou são de tráfego rápido (Av. Borges de Medeiros e Av. Praia de Belas), ou são terminais de ônibus e pontos de táxi, ou seja, acabou ficando uma zona de passagem simplesmente.

A quadra onde está o lote escolhido para abrigar o albergue, está na maior quadra da área de transição, que comporta um pequeno conjunto de edificações, onde fica a sede da FDRH (Fundação para o Desenvolvimento de Recursos Humanos), e uma edificação de apoio ao terminal da Carris (Empresa de Transporte Coletivo). O resto da área é de total abandono, ficando a mercê do crescimento da vegetação, e de alguns outdoors de propaganda, além de um pequeno estacionamento, que não ocupa nem 1/6 do terreno. Sem contar que toda essa área esta cercada por um muro de mais de dois metros de altura, não havendo relação nenhuma com o espaço público, que está bem degradado também. Mesmo com toda essa área vazia, as calçadas são estreitas (principalmente a da Av. Borges de Medeiros), e os equipamentos urbanos (apresenta uma parada de ônibus), não apresentam as condições devidas.

Outros dois empreendimentos (um flat e duas torres residenciais) também fazem parte da área, mas parecem não dialogar muito com o entorno, principalmente pela altura (as três edificações apresentam 19 pavimentos), enquanto que no entorno imediato a maioria das edificações não ultrapassa os 5 pavimentos.



Foto do entorno: Av. Praia De Belas. Observa-se a pouca altura da maioria das edificações. Pela foto, pode-se ver a interface entre o terreno em questão e a avenida. Abaixo, foto das edificações da quadra ao sul do terreno. Ao lado, foto da edificação existente na quadra, cuja lateral fará limite com o terreno escolhido.

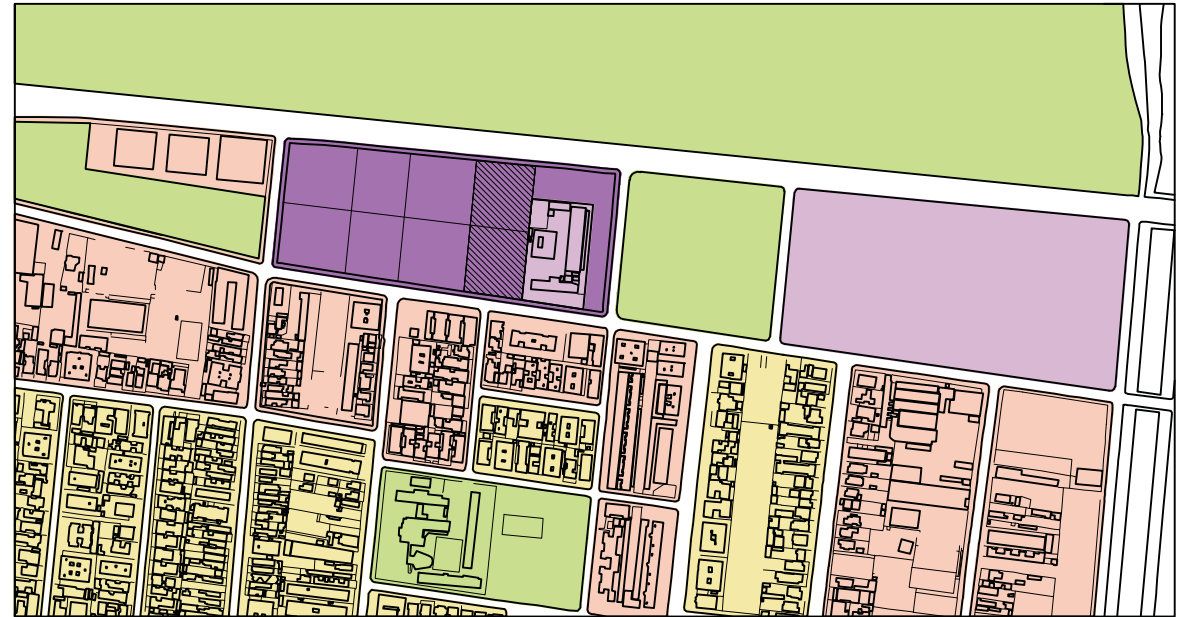




Finalizando a análise da morfologia do entorno, com o Parque Marinha do Brasil. É notável que este, embora apresente uma variedade de equipamentos, é subutilizado também, a não ser nos finais de semana, quando uma boa parte da população se desloca para o parque afim de desfrutar o rio. O que conclui-se a partir dessas informações, é que a área apresenta um grande potencial a ser explorado por estar tão próxima da orla do Guaíba, que embora ainda esteja longe de ser exemplo urbano adequado, ainda assim contribui para a beleza da cidade.

Portanto, a idéia básico do projeto nas suas relações, é de complementar esse tecido. Buscando estabelecer equilíbrio com o entorno, no que diz respeito à altura, não deverá ultrapassar os 10 pavimentos. Terá estacionamento subterrâneo, tanto para o público interno, como externo, local de estacionamento também para ônibus e vãs, pois o programa tem capacidade para hospedar turmas de excursões (serão 300 leitos ao total).

É intenção criar espaços públicos, abertos cobertos, para possíveis exposições, podendo também servir para um comércio mais informal, claro que de maneira organizada, como por exemplos para os hyppies mostrarem seu trabalho. O estrangeiro tem um apreço especial por coisas locais. E demais espaços



## Quanto aos usos

- uso misto (corpo residencial/base comercial)
- predominantemente residencial
- áreas verdes
- exclusivamente comercial/serviço
- vazio urbano (quadra)

- lote usado para o projeto em questão

## Quanto a morfologia

- malha orgânica, de ocupação rarefeita
- quadras irregulares, de baixa ocupação (zona de transição)
- quadras regulares, ocupação mais densa)

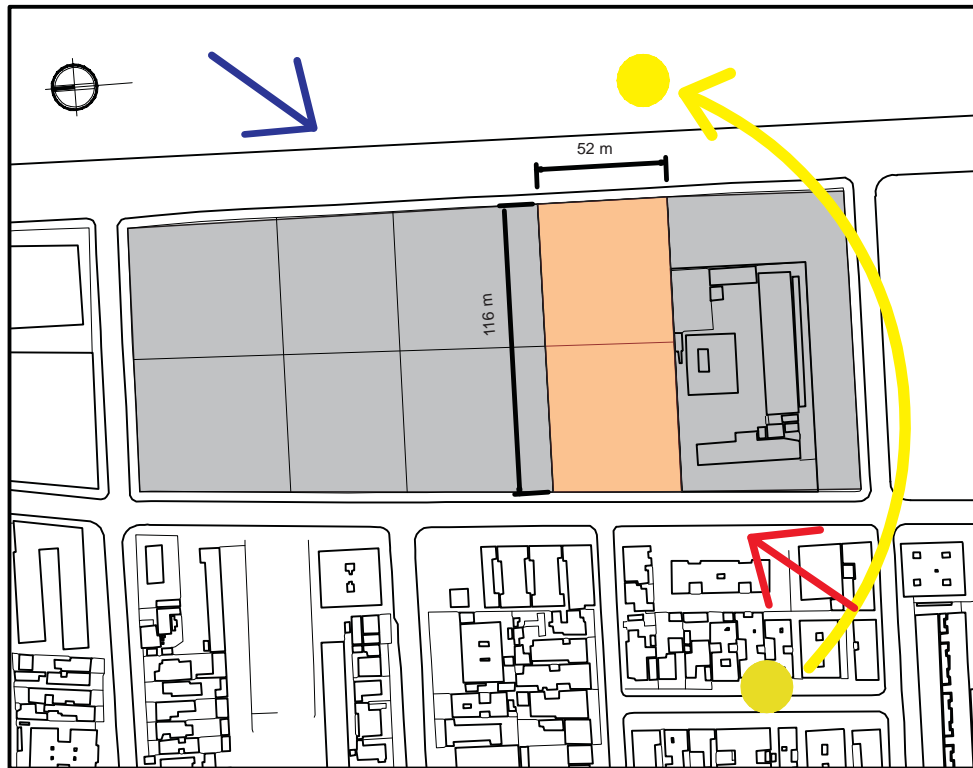
## Quanto aos fluxos



- vias de fluxo intenso de carros e ônibus, porém com baixo fluxo de pedestres
- vias com médio fluxo, tanto de carro como de pedestres
- vias com baixo fluxo de carros.





## Análises do terreno



 Vento Sudoeste - Inverno
  Vento Nordeste - Verão

O terreno escolhido trata-se da união de dois lotes quadras (50 x 50m, aproximadamente), formando então um terreno de forma retangular, com dimensões de 50 metros de frente, por pouco mais de 100 metros de profundidade. A escolha se deu desta maneira para possibilitar o acesso à edificação pelos dois lados da edificação, facilitando assim os acessos para as diferentes funções. Ainda sobre a escolha da posição do lote na quadra, essa foi pensada para que houvesse uma maior permeabilidade no quarteirão, já que é super quadra, podendo facilitar a passagem dos pedestres, que hoje precisam percorrer metade do perímetro da quadra para atravessá-la. Possui como único vizinho um conjunto com duas edificações de baixa altura, não interferindo no terreno quanto a insolação ou outros condicionantes térmicos. Se tratando da posição da edificação junto ao lote, está será respeitando os recuos definidos para a área de acordo com o PDDUA, de maneira que possa explorar ao máximos as vistas do entorno, levando em consideração, é claro, os condicionantes naturais do terreno proposto, bem como orientação solar, ventos dominantes, etc. O terreno não apresenta nenhuma vegetação considerável, e é praticamente plano.

Aspectos qualitativos e quantitativos da população residente:

População/2000: 1869 moradores

Homens: 856

Mulheres: 1013

Área: 204 ha

Densidade: 9 hab/ha

Taxa de crescimento 91/2000: (-)0,3% aa

Número de domicílios: 745

Rendimento médio mensal dos responsáveis pelo domicílio/2000: 12,30 salários mínimos

Quanto às questões de saneamento básico, como abastecimento de água e energia elétrica, bem como rede de esgoto e coleta de lixo, o empreendimento se utilizará da infra-estrutura da rede pública.



Foto da edificação adjacente ao terreno proposto.





Esquina Av. Borges de Medeiros com a Rua Peri Machado



Esquina Av. Praia de Belas com a Rua Peri Machado



Esquina Av. Borges de Medeiros com a Rua Dr. Alter de Oliveira





Calçada Av. Borges de Medeiros



Calçada Av. Praia de Belas



Calçada Rua Peri Machado







## PDDUA

De acordo com o PDDUA, o lote em questão situa-se no Corredor de Centralidade e Urbanidade (Anexo 4), numa área de ocupação intensiva, classificada como ZONA de USO MISTO 02 (Anexo 5), apresentando restrições apenas para atividades com interferência ambiental de nível 3, o que não é o caso, já que um hotel teria interferência ambiental de nível 1. Quanto ao índice de aproveitamento,  $IA=1,9$  (Anexo 6), estabelecendo a metragem quadrada máxima de área construída no total em relação ao tamanho do terreno:

$$\text{Terreno} = 6.000\text{m}^2 \times IA = 11.400\text{m}^2 - \text{área máxima construída}$$

E por último, fica estabelecido no Regime Urbanístico (Anexo 7), que a Taxa de Ocupação do terreno é de T.O.=90% na base, e T.O.=75% no corpo. As alturas máximas edificáveis de 52,00m, sendo 18,00m na divisa e 9,00m de base.

## Código de Proteção contra incêndio

O projeto é classificado quanto a:

**Tabela 1:** ocupação e uso:

B1 - Hotéis e assemelhados GR: 4

C1 - Comércio em geral, de pequeno porte GR: 6

F3 - Centros Esportivos (academia) GR: 5

F6 - Clubes sociais GR: 8

F7 - Locais para refeições GR: 8

Tabela 3: características construtivas das edificações:

Y - edificação com mediana resistência ao fogo.

Sendo assim, a definição dos equipamentos, quantidades e localização, serão feitas de acordo com as regras estabelecidas pelo Código, baseando-se nas tabelas 5 e 6.

## Código de Edificações de Porto Alegre

### Hotéis:

É necessário um vestíbulo para a instalação da recepção, bem como um espaço para guardar bagagens. Os dormitórios isolados, deverão ter área mínima de 9,00m<sup>2</sup>, e os demais calculado a razão de uma pessoa para cada 4m<sup>2</sup> de área de dormitório. Deverá ter em cada pavimento, instalações sanitárias separadas por sexo. Os albergues que não possuírem sanitário privativo nos dormitórios, deverão possuir vestiários e instalações sanitárias de serviço contendo, 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.

Os portadores de deficiência física, além de fácil acesso aos espaços de uso coletivo, deverão ter garantidos para seu uso 2% dos alojamentos e sanitários.

### Galeria Comercial / Lojas:

Deverão possuir instalações sanitárias separadas por sexo, com um vaso, lavatório e mictório (masculino) calculado para cada 20 pessoas, sendo o número de pessoas calculado à razão de 1 pessoa por cada 15m<sup>2</sup> de área de piso de salão. As lojas com menos de 75m<sup>2</sup> precisarão somente de 1 sanitário.

### Locais para Refeição:

Deverão possuir cozinha, copa e depósito, além de instalações sanitárias para uso público e de serviço. As de uso público deverão ser separadas por sexo e possuir fácil acesso; as de serviço deverão ser constituídas de, no mínimo, um conjunto de vaso, lavatório e local para chuveiro. Esses locais deverão, ainda, possuir uma central de gás quando fizerem o uso de aparelhos de gás.

### Locais destinados à prática de esportes:

Para a academia, se faz necessário ter instalações sanitárias separadas por sexo, e de fácil acesso, e ter vestiários.

### Clubes e locais de Diversão:

Destinadas à atividades de dança, os locais de diversão devem possuir instalações sanitárias separadas por sexo, e atender a legislação estadual de saúde, impacto ambiental, e promover nos ambientes a renovação mecânica de ar.



PDDUA (Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental) Porto Alegre

Código de Edificações de Porto Alegre

Código de Proteção Contra Incêndio de Porto Alegre

Sites:

WIKIPEDIA. Porto Alegre.

[Http://pt.wikipedia.org/wiki/Porto\\_Alegre](http://pt.wikipedia.org/wiki/Porto_Alegre)

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE.

[Http://www.portoalegre.rs.gov.br/](http://www.portoalegre.rs.gov.br/)

HOSTELLING INTERNATIONAL

[Http://www.hihostels.com](http://www.hihostels.com)

HOTÉIS ACCOR

[http://www.accorhotels.com.br/destinos/Porto%20Alegre\\_pt.asp](http://www.accorhotels.com.br/destinos/Porto%20Alegre_pt.asp)

EMBRATUR

[http://200.189.169.141/site/br/dados\\_fatos/conteudo/lista.php?in\\_secao=311](http://200.189.169.141/site/br/dados_fatos/conteudo/lista.php?in_secao=311)

SITES DE HOSTEL EM GERAL

<http://www.hostels.com>

<http://www.hostelbookers.com/>

<http://www.hostel.com.br/>

SITES SOBRE TURISMO EM GERAL

<http://www2.portoalegre.rs.gov.br/turismo/>

<http://www.poasite.com/>

<http://www.portoalegre.tur.br/>