

UM OUTRO OLHAR À FIATECI:

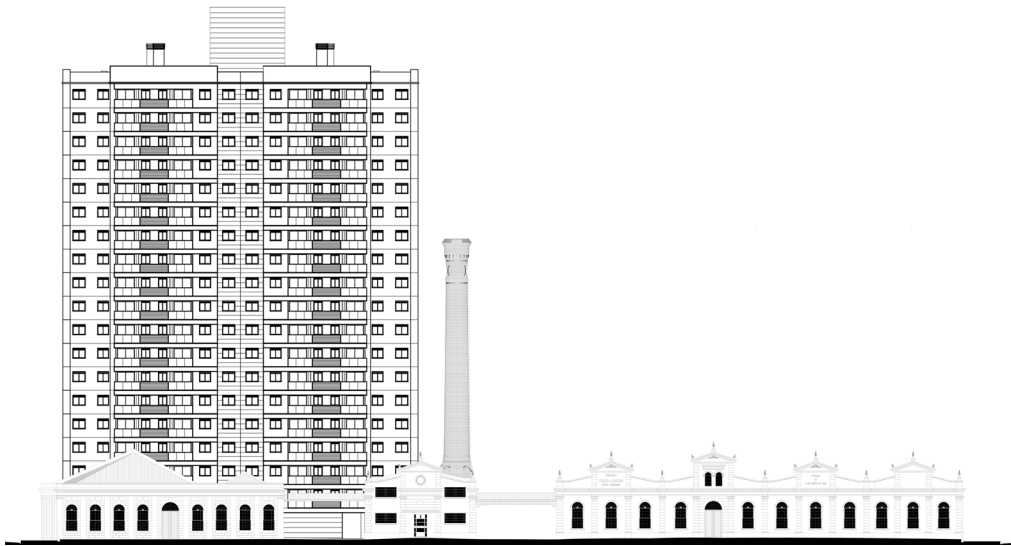
Refletindo a ocupação do 4º Distrito



TCC - ARQUITETURA E URBANISMO



UFRGS - 2017/2
Acadêmico Rafael Puig
Prof. Orientador Rômulo Giralte



Sumário

1. Proposta

- 1.1. Temática e justificativa
- 1.2. Objeto de estudo
- 1.3. Objetivos gerais e específicos

2. Desenvolvimento

- 2.1. Níveis e padrões pretendidos
- 2.2. Metodologia

3. Definições gerais

- 3.1. Agentes de intervenção
- 3.2. População alvo
- 3.3. Aspectos temporais
- 3.4. Aspectos econômicos

4. Programa de necessidades

5. Levantamentos Básicos

- 5.1. Dinâmica e transformação
- 5.2. Situação Atual
- 5.3. Demandas
- 5.4. Regimes do PDDUA
- 5.5. Uso do solo
- 5.6. Altura das edificações
- 5.7. Análise espacial (edificado x não-edificado)
- 5.8. Mobilidade
 - 5.8.1. Hierarquia de vias
 - 5.8.2. Transporte público
- 5.9. Cadastro, Loteamento e Alinhamentos

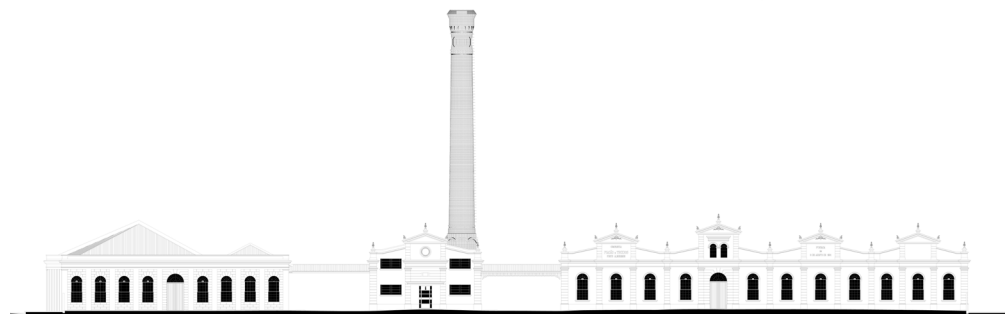
6. Levantamentos Complementares

- 6.1. Edificações a demolir/construir
- 6.2. Cadastro da rede hidráulica
- 6.3. Cadastro da rede pluvial
- 6.4. Fachada modificada da FIATECI
- 6.5. Levantamento fotográfico e material ilustrativo

7. Condicionantes legais

- 7.1. PDDUA
 - 7.1.1. Áreas de interesse cultural
 - 7.1.2. Vagas obrigatórias para estacionamento

8. Bibliografia



1. Proposta

1.1. Temática e justificativa

A revitalização do 4º distrito (4D) é uma oportunidade para Porto Alegre promover a reconversão econômica de antiga área industrial, hoje marcada pela criminalidade e prostituição, próxima ao centro da cidade e dos principais equipamentos de mobilidade – como a rodoviária, o tremurb e o aeroporto.



Representação do 4º Distrito de Porto Alegre entre os séculos XIX-XX.

Para isso, se faz necessário que o poder público planeje o seu desenvolvimento com a participação de toda a sociedade, e objetive a qualificação e criação de espaços públicos, o resgate do patrimônio histórico e o reforço do senso de comunidade e identidade local.

Enquanto o plano diretor específico é estudado, a ocupação do 4º distrito já começa a acontecer através de grupos organizados com interesses e visões distintos para a região.

Nesse contexto cultural, por um lado destacam-se movimentos de moradores e empreendedores locais – como o Polo Distrito Criativo, o Vila Flores e o Refloresta – que buscam a revitalização do 4D promovendo projetos voltados à economia e indústria criativas, roteiros artísticos e culturais e o resgate de

edificações patrimoniadas.

Essas ações prosperam principalmente pela colaboração entre si, fortalecendo uma cultura de valorização das iniciativas locais, além de criar e fortalecer laços afetivos entre as pessoas que moram e trabalham no local. Esse movimento traz consigo novos significados para o lugar, que é valorizado aos olhos da sociedade.



Foto do complexo arquitetônico Vila Flores.

Por outro lado, as incorporadoras promovem seus empreendimentos arquitetônicos de maior escala motivados por essa mudança de perfil da região, promovem o adensamento populacional da região.



Imagem foto-realista do empreendimento Rossi-Fiategi.

Entende-se que, para prosperar, esses modelos precisam desenhar seus projetos de forma a satisfazer as necessidades de seu mercado-alvo e conquistar a confiança do consumidor, conceitos de “place-

marketing” e “placemaking”. Assim, o programa de necessidades é estandardizado por um padrão de consumo e precisa ser acompanhado de uma campanha publicitária que qualifique a sua localidade e garanta identidade ao empreendimento.

Contudo, esse planejamento, necessário para a viabilidade financeira do projeto, muitas vezes não se preocupa a equilibrar as necessidades de marketing com a qualidade arquitetônica. O resultado é uma padronização das edificações, sem identidade, e sem uma relação fundamental com o contexto local, carecendo de atrativos.



Imagem foto-realista de empreendimento imobiliário em Fortaleza

O patrimônio histórico, por sua vez, acaba sendo bem visto por tais empreendimentos por ser entendido como um “diferencial” para os projetos, suprimindo assim uma falta de apelo das edificações. Em contrapartida, é restaurado e revitalizado. Contudo, não se pode perder de vista a função social desses espaços de transmitir seus valores históricos e culturais às presentes e futuras gerações, algo que requer um planejamento diferente do usualmente praticado pelos empreendimentos imobiliários convencionais.

Por fim, o sucesso da revitalização do 4º Distrito, no longo prazo, depende fundamentalmente de iniciativas que apresentem uma arquitetura de qualidade, integrada ao contexto urbano e social e que faça uma correta interpretação da vocação e legado do patrimônio histórico.

1.2. Objeto de estudo



Situação do empreendimento, localizado no Bairro São Geraldo.

O objeto desse estudo é o empreendimento Rossi-Fiateci, localizado no 4º Distrito, em quadra configurada pelo polígono formado entre as avenidas Polônia e São Pedro e as ruas Santos Dumont e Voluntários da Pátria.

A proposta do referido empreendimento é tornar-se um polo atrativo capaz de, como numa “acupuntura urbana”, irradiar desenvolvimento para a região. Para tal, foi construído um conjunto plurifuncional incluindo moradia, trabalho e comércio, afim de reunir facilidades aos seus usuários.

O complexo Rossi-Fiateci é formado por 3 torres residenciais com área condominial, 1 torre comercial, shopping-center, memorial e estacionamentos.



Perspectiva Foto-realista do Rossi-Fiateci

O Rossi-Fiateci foi veiculado pela incorporadora como um “marco-zero” para a revitalização do quarto distrito e considerado pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre um projeto estratégico no desenvolvimento da região, recebendo incentivos como a liberação de um limite maior de altura para o espaço construído.

Pode-se dizer, por esses fatos, que o projeto é simbólico como modelo de negócios e estratégia de ocupação do 4D na visão do poder público, que adota a parceria público-privada pra promover empreendimentos na região.

Contudo, após a sua finalização, não demorou para que o potencial revitalizador do projeto fosse

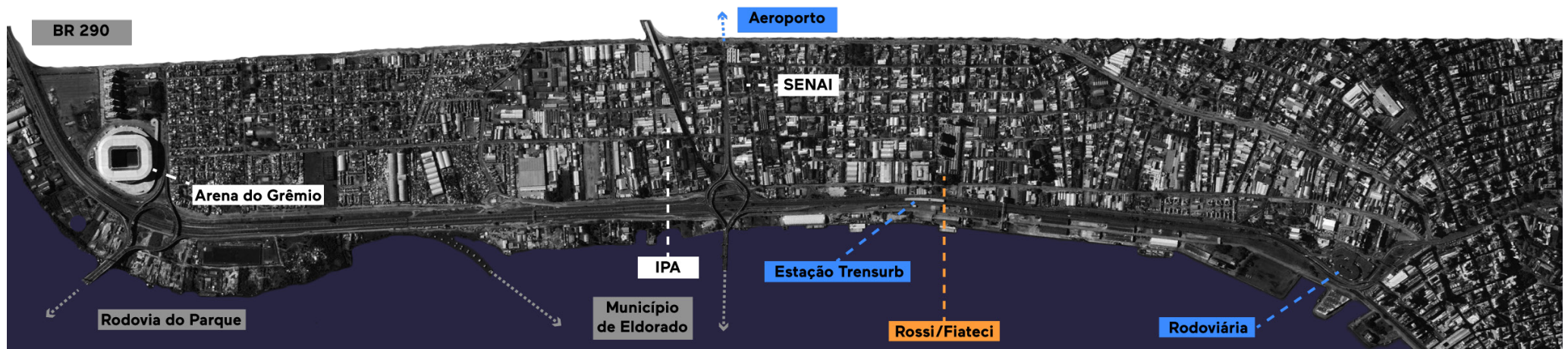
questionado. PROCHNOW (2005) diz o seguinte:

“(...)parte fundamental nesse processo é a criação, qualificação ou requalificação do espaço público como elemento articulador da vida nas cidades. Nesse ponto, o projeto Rossi Fiateci não responde ao apelo das novas cidades propostas pelos conceitos de urbanismo tratados internacionalmente.”

A justificativa, segundo a autora, é que...

“quando cruzamos o projeto de reuso com a cidade existente fica clara a falta de conexão entre as edificações tanto a nível arquitetônico quanto ao nível de fluxo de pessoas. A permeabilidade do projeto para com as ruas adjacentes e da implantação como um todo também é frágil. As partes não se comunicam – residencial, comercial e de serviços. Os pontos de acesso são restritos – as fachadas contínuas como a da Av. São Pedro não contemplam as premissas de uma cidade pensada para as pessoas.”.

Assim, levanta-se o questionamento acerca da qualidade dos projetos executados nesse modelo de ocupação, e possíveis formas de qualificá-lo, que possam, inclusive, se transfigurar como normativas para a região.



2. Desenvolvimento

1.3. Objetivos gerais e específicos

Motivado pela revitalização do 4º Distrito e sob os princípios da consolidação de um planejamento centrado no sentido de comunidade e da identidade, qualificador da arquitetura, do espaço público e das relações desses com a sociedade, esse trabalho de conclusão de curso propõe, como objetivo geral, a reflexão a cerca do modelo de ocupação promovido pelas incorporadoras tradicionais da cidade, na figura do empreendimento "Rossi-Fiategi".

Para tal, é proposto um projeto alternativo a esse complexo - a ilustração de uma outra Fiategi, perdida durante esse processo, e que - justamente por só ser possível na ficção - tenha vocação de suscitar a relevância dos princípios aqui ponderados no planejamento do 4D.

São propostos, também, os seguintes objetivos específicos:

- Utilização de programa e densidades similares ao empreendimento, afim de estabelecer uma comparação mais direta - ainda que interpretados e distribuídos de formas diferentes.
- Criação de um espaço público que integre o tecido urbano ao conjunto e que comporte atividades integradoras para a comunidade, ao passo que qualifica os usos circundantes.
- Restauração da antiga fábrica da Fiategi, reutilizando-a com usos e atividades compatíveis com as iniciativas que hoje figuram como atrativos para o 4D, fortalecendo a economia local.
- Análise de desempenho e cálculos de consumo energético do conjunto visando o conforto ambiental e a eficiência energética.

2.1. Níveis e padrões pretendidos

O nível de desenvolvimento pretendido deverá se nortear pelo objetivo da proposta - a comparação entre empreendimento construído e o projeto hipotético aqui proposto. Assim, 3 tópicos qualitativos orientarão as escalas de trabalho. São eles:

1) Urbano e ambiental: De escala mais abrangente, trata da qualidade do conjunto relativa ao espaço urbano ao qual se insere e sua relação com o ambiente.

2) Compositivo: De escala intermediária, trata da qualidade compositiva do conjunto arquitetônico e distribuição de usos e atividades.

3) Material: De escala mais aproximada, trata da qualidade da solução arquitetônica em termos de materialidade e tecnologia construtiva empregados no projeto.

Para atingir os níveis de desenvolvimento comentados, é previsto a produção do seguinte material:

- Memorial descritivo
- Diagramas conceituais
- Planta de localização
- Planta de situação
- Implantação com entorno imediato
- Plantas baixas das edificações
- Cortes
- Cortes Setoriais
- Elevações
- Perspectivas
- Maquete da proposta
- Planilhas informativas
- Gráficos de performance ambiental

2.2. Metodologia de trabalho

Em primeira instância será feita uma análise do projeto atual do Rossi-Fiategi, observando aspectos urbanísticos e arquitetônicos.

Após essa prospecção inicial, é elaborado um partido arquitetônico, definindo diretrizes para a distribuição do programa, fluxos e relação com o espaço público.

O mesmo é então analisado em termos de desempenho, afim de alcançar maior eficiência energética e menor consumo de energia.

Em seguida, é definida a tecnologia construtiva e são propostos os layouts das edificações, de acordo com usos e atividades.

Durante esse processo, as diversas escalas do projeto são retomadas como método de conferência das soluções propostas.

Por fim, uma vez que estas relações chegam em um nível satisfatório, parte-se para a etapa de anteprojeto, onde a solução tecnológica empregada será refinada, exigindo detalhamento das mesmas em escalas mais aproximadas do projeto.

3. Definições gerais

3.1. Agentes de intervenção

O projeto aqui proposto pretende, ainda que superficialmente, apresentar-se como alternativa viável em termos econômicos. Sendo assim, os agentes ideais para a intervenção seriam as próprias incorporadoras, em parceria com o poder público, mas com solução diferente do usualmente praticado.

Contudo, é importante ressaltar que diferentes modelos de negócios poderiam ser considerados de forma a alcançar objetivos paralelos como trazer mais competitividade ao setor da construção civil, beneficiando incorporadoras e construtoras de menor porte ou então diversificar os interesses envolvidos na operação, envolvendo um maior número de agentes como em um consórcio.

3.2. População alvo

O projeto irá divergir da proposta feita pela Rossi, buscando maior diversidade de tipologias de apartamentos residenciais promovendo diversidade de renda e de configuração familiar.

Assim, pretende-se contemplar unidades que atraiam variados perfis e promova uma ambiência de confraternização entre as diferenças socio-culturais, algo que já fez parte intrínseca ao 4º distrito na época em que, em uma mesma quadra, conviviam imigrantes de diversas etnias.

Contudo, o enfoque do projeto ainda terá peso maior para um perfil mais jovem, dado o caráter dos atrativos do 4D que vem se tornando inclusive pontos turísticos, como as micro-cervejarias. Outro motivador para essa escolha é a proximidade do empreendimento com estabelecimentos de ensino, como a faculdade do IPA e o SENAI e a facilidade de acesso para as instituições de ensino que se encontram na área central da cidade, a exemplo da UFRGS.

3.3. Aspectos temporais

O empreendimento Rossi-Fiategi começou a ser construído em fevereiro de 2012 e foi concluído em março de 2015, totalizando 3 anos de tempo de construção. Essa estimativa pretende ser mantida, senão superada, e apenas será mensurada após lançamento do partido arquitetônico.

3.4. Aspectos econômicos

O custo total do empreendimento foi de 80 milhões, dessa forma a previsão orçamentária para o projeto de trabalho de conclusão deverá ser compatível com esses valores, visando se aproximar a uma proposta mais factível e trazendo questionamentos a respeito da comparação entre os orçamentos, se possível.

4. Definição do programa

O programa do projeto usará como base o proposto pelo Rossi-Fiategi, propondo alterações. Segue o programa vigente do empreendimento:

Térreo de uso comum:

Salão de festas, salas de cinema e jogos, portaria e quiosque com churrasqueira totalizando 1.059,17m².

Edif. Garagem:

Capacidade de 364 vagas, totalizando 7.400m².

Edif. Residencial:

Apartamentos de 3 e 2 dormitórios, com e sem suíte, totalizando 40.270,20m².

Edif. Salas Comerciais:

Térreo com hall de serviço e 160 salas comerciais de 35m², totalizando 7.270m².

Centro comercial:

Loja e supermercado com estacionamento coberto e descoberto, totalizando 18.600m².

Open mall:

Contendo lojas e equipamentos totalizando 660m².

Novo Programa:

O novo programa pretende excluir o "Open mall" distribuindo as lojas no térreo das edificações habitacionais e comercial.

A edificação de garagem deverá também ser extinguida, com proposta de reinterpretação das leis vigentes que definem a quantidade de estacionamentos necessária e adição de bicicletários e compartilhamento de bicicletas e automóveis.

O uso da edificação da antiga fábrica da FIATECI será adaptado para serviços, incluindo usos como Microcervejaria, bistrô e oficinas voltadas ao artesanato e produção cultural.

A edificação residencial deverá conter uma maior amplitude de tipologias, afim de atingir maior diversidade sócio-cultural.

A cobertura das edificações pretende ser utilizada como área comum, incluindo áreas de recreação e hortas coletivas. No caso da edificação comercial, será estudada a possibilidade da implantação de um restaurante.

Será também proposta uma praça pública capaz de trazer permeabilidade à quadra e área compartilhada a todos os usos, servindo de elemento integrador. Também será dimensionada de forma a comportar atividades diversas.

O jardim de frente à voluntários será requalificado e a intenção é incluir no mesmo área voltada à recreação infantil.

A intenção das alterações é qualificar a arquitetura trazendo uma escala mais humana ao projeto e uma maior dinâmica, animação e integração ao espaço urbano.

5. Levantamento da área de intervenção

5.1. Dinâmica de transformação



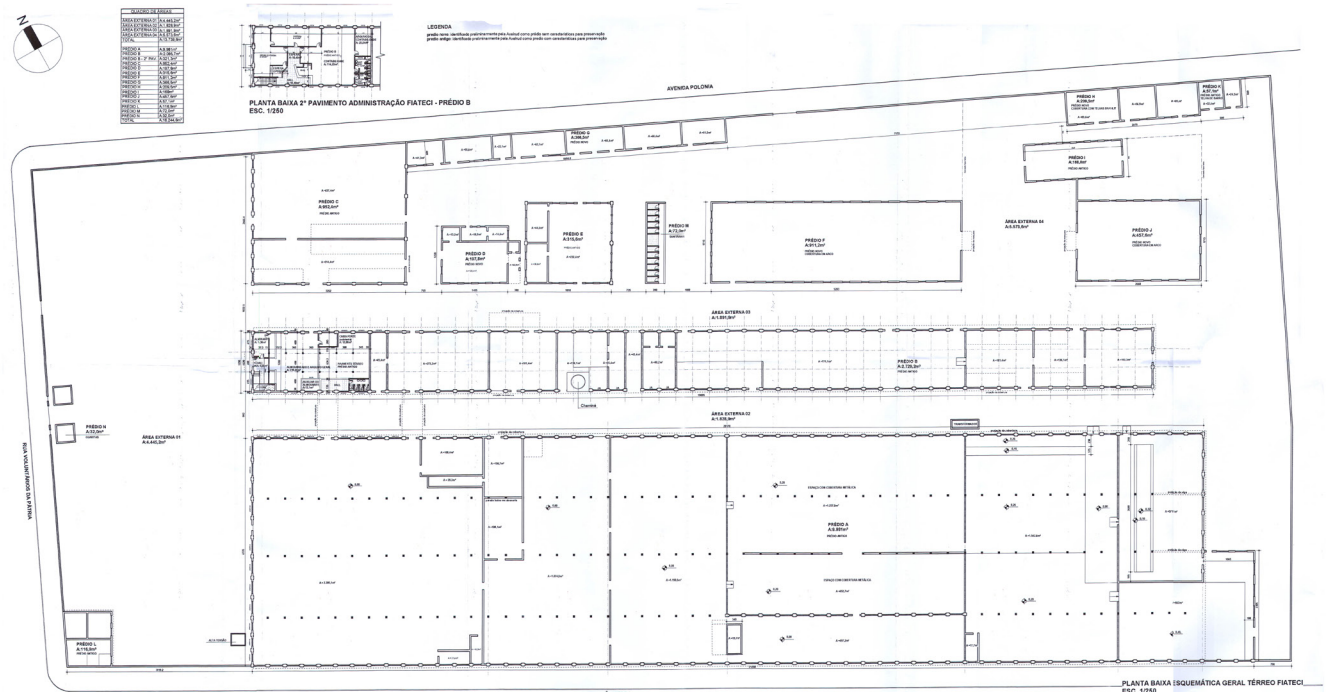
Funcionários em frente à fábrica da FIATECI, meados de 1920.



lado externo da fábrica, meados de 1920

O ramo da tecelagem foi muito importante na industrialização da capital, assim como aconteceu em outras partes do mundo, concentrando os maiores capitais e, portanto, o maior contingente de trabalhadores em relação às outras fábricas na época.

A FIATECI foi fundada em 1891 na Rua Voluntários da Pátria entre a Av. Polônia e a Av. São Pedro, implantada estrategicamente de frente ao Guaíba e à estrada de ferro para o embarque e desembarque de mercadorias.



Planta Têrrea da antiga Fábrica

Por sua edificação, ambiências e localização estratégica, constitui um importante elemento organizador do contexto urbano circundante e um dos marcos mais significativos desta área. As três principais forças organizadoras desse projeto são o rio, a estrada e a rua.

A Área construída em 1895 era de 8.702m², em um terreno de 20.000m², distribuída em 9 sessões de produção de fio e tecidos de lã e outros 3 pavilhões voltados a fiação e tecelagem. O seu padrão compositivo é de pavilhões longos com modulação rígida, cobertura em lanternins e uma chaminé, com seus blocos especializados integrados por passarelas.

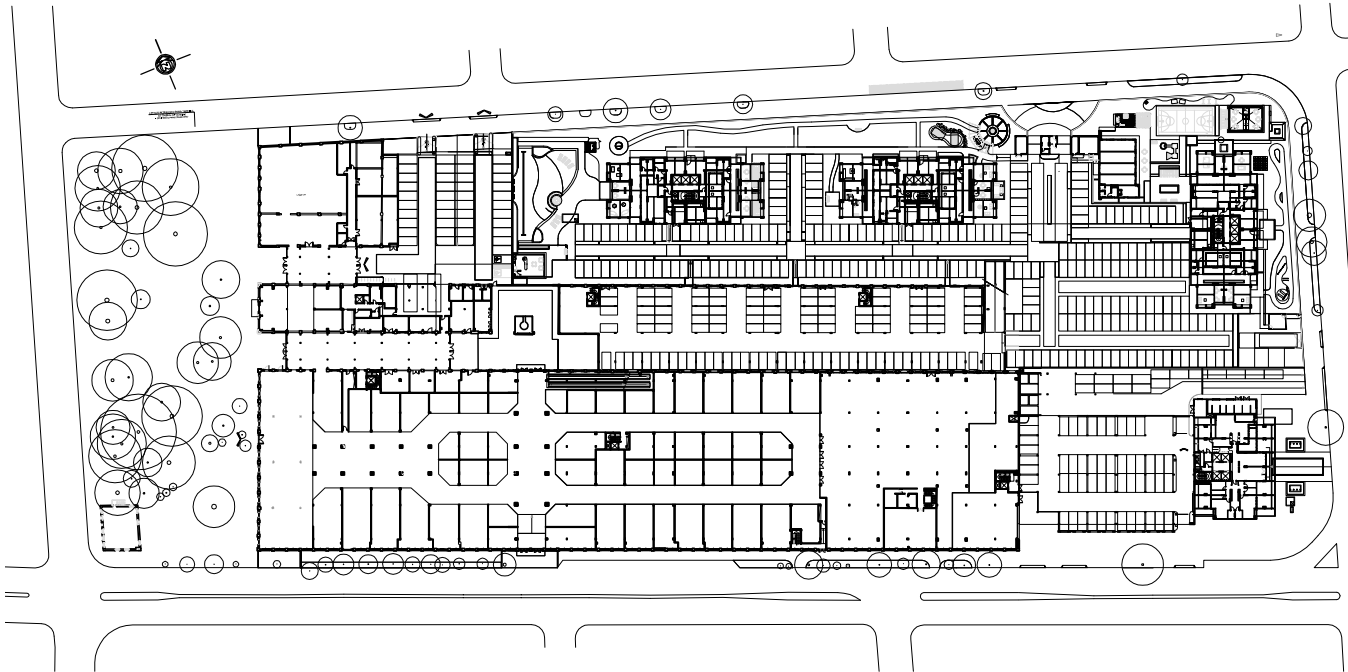
Segundo Costa (1922), em "Completo Estudo sobre o Estado", chamava a atenção a qualidade das instalações da FIATECI e o zelo que havia com seus trabalhadores, tanto em questão do jardim de descanso, atípico para as tipologias fabris, como na

qualidade das casas construídas na Vila Operária.

A empresa funcionou até 2010, quando se transferiu para a cidade de Canoas, fato ocorrido muito em conta do planejamento da prefeitura para a região, que, segundo Sebben (1999), previa um projeto capaz de torná-la um pólo para o desenvolvimento na região.

Em 2011, foi anunciado o projeto Rossi-Fiateci, reunindo também como parceiro a empresa Vompar, dona dos outros terrenos que compunham a quadra.

No ano de 2012 foi iniciada sua construção, concluída no ano de 2015.



Planta Térrea atual Esc. 1:2000

5.2. Situação atual

Ainda é cedo para mensurar o impacto do empreendimento construído no seu entorno. Porém, algumas considerações importantes foram feitas por Prochnow (2015) nos seguintes aspectos:

A) Relação das edificações entre si:

As edificações não estabelecem uma conexão entre si - tanto em termos arquitetônicos como em termos de fluxos - perdendo o sentido de unidade e conformação de um conjunto.

B) Relação das edificações com o entorno:

A quadra é pouco permeável e seus usos não interagem entre si. Os acessos também são restritos com muita metragem de fachadas inativas, como na fachada voltada para a Av. São Pedro e a falta de uma fachada para a Av. Polônia.

Além das questões trazidas pela autora, foram iden-

tificadas outras questões pertinentes ao presente projeto como:

C) Túnel verde Av. Polônia e tratamento Av. S. Pedro:

O projeto não considera o túnel verde existente na Av. Polônia, protegido por lei, e que poderia ter sido integrado ao mesmo. Também desconsidera reformulação para o trecho da Av. São Pedro, que tem calçadas estreitas e pouca atratividade peatonal.

D) Alteração da fachada original da Fiateci:

Como solução para fornecer numerosas vagas de estacionamento ao centro comercial estabelecido para a Fiateci, foi construído um segundo pavimento para esse uso, descaracterizando a fachada original do projeto e o caráter do interior da edificação, que no piso dos estacionamentos não transparece de qualquer forma ser uma edificação histórica.

E) Altura excessiva das edificações:

As edificações tem altura desproporcional ao conjunto da FIATECI, sem exercer compatibilização.



Vista da torre comercial "Rossi Corporate"



Vista das torres residenciais localizadas na Av. Polônia

5.3. Demandas

Tendo em vista o diagnóstico realizado no item anterior, estabelecem-se as seguintes demandas:

- A) Integrar compositivamente o conjunto da Fiateci com as demais edificações propostas na quadra.
- B) Promover a permeabilidade do miolo da quadra e a conectividade entre os usos.
- C) Preservar o túnel verde da Av. Polônia, talvez o maior túnel verde de POA, sendo o mesmo ponto relevante a influenciar o exercício compositivo.
- D) O estacionamento em pavimento superior da Fiateci será completamente desconsiderado, trazendo outras propostas para suprir a questão das vagas.
- E) Distribuir a densidade das edificações com uma maior ocupação do terreno mas preservando o índice construtivo com uma menor altura.



Túnel verde da Av. Polônia



Alteração da fachada original da fábrica da FIATECI para comportar estacionamento: último pavimento foi elevado com estrutura pré-moldada.

5.4. Regimes do PDDUA

A quadra se encontra em área de interesse cultural da cidade, com os seguintes dispostos pelo PDDUA:

Aproveitamento: O IA da quadra é de 1.0, com possibilidade de solo criado e transferência de potencial construtivo. O IA máximo é de 1.5 e a quota ideal é de 150m²

Regime volumétrico: Altura máxima de 12,5m, com altura máxima de tipologias construídas nas dividas de 9m. A taxa de ocupação é de 75%. A altitude máxima para edificações é de 49m.

Atividades: São proibidas as atividades de comércio atacadista e serviços com interferência ambiental de nível 3. Comércio atacadista com interferência ambiental de nível 2 tem restrição até 1500m² e 500m² para serviços com interferência ambiental nível 2.

Recúos: R. Voluntários e Av. Polônia tem réuço previsto de 4m. As demais estão isentas.

5.5. Uso do solo

A região do entorno da FIATECI ainda demonstra resquício muito forte da antiga vocação industrial, com a maioria das suas tipologias de uso industrial. Apesar de predominantes, ainda nota-se uma mistura de usos contendo edificações comerciais, de serviços, institucionais e residenciais.

Essa misturas de usos enriquece a região, entretanto, a qualidade arquitetônica é que define se os mesmos contribuirão de forma positiva com a animidade do entorno. Nesse quesito nota-se a falta de fachadas ativas, normalmente associadas a tipologias de habitação ou comércio construídas na testada dos lotes. Esse fator pode ser um complicador para a segurança da região, uma vez que diminui a propensão da comunidade de se autovigiar, como sugeria Jane Jacobs.

LEGENDA

- Habitação
- Comércio
- Serviço
- Industria
- Serviço Público
- Cultural
- Sem uso
- Estacionamento



5.6. Altura das edificações

Legenda

Altura das edificações

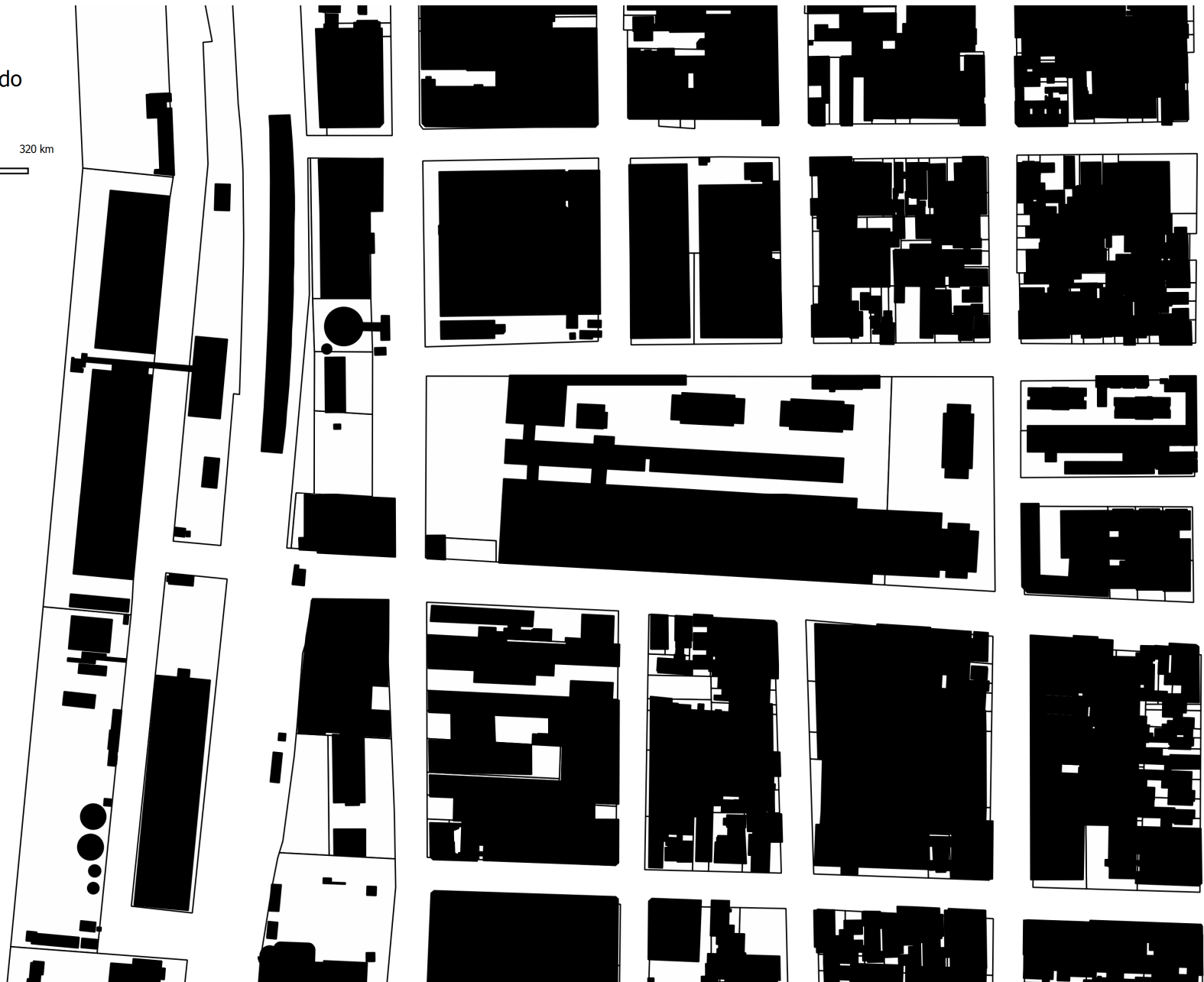
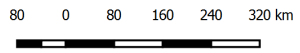
- 0
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 17
- 18
- 19
- lotes



5.7. Análise espacial

Legenda

- Figura e fundo
- lotes



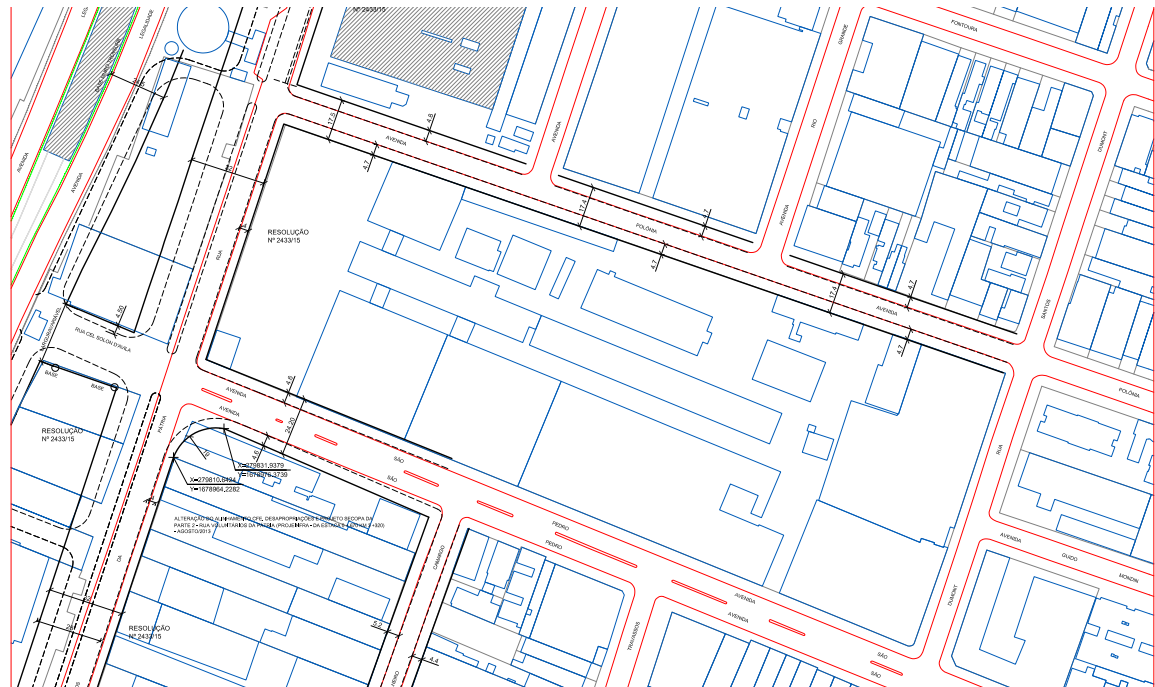
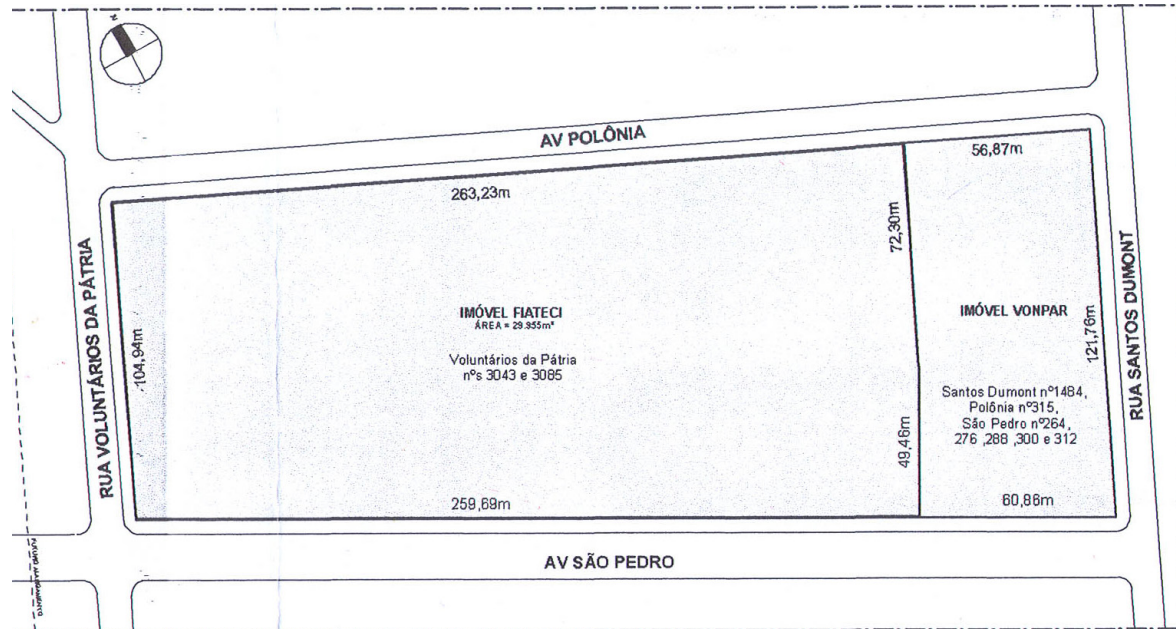
5.8.1. Hierarquia de vias



5.8.2. Transporte Público



5.9. Cadastro, Loteamento e Alinhamento



6.1. Edificações a demolir/construir



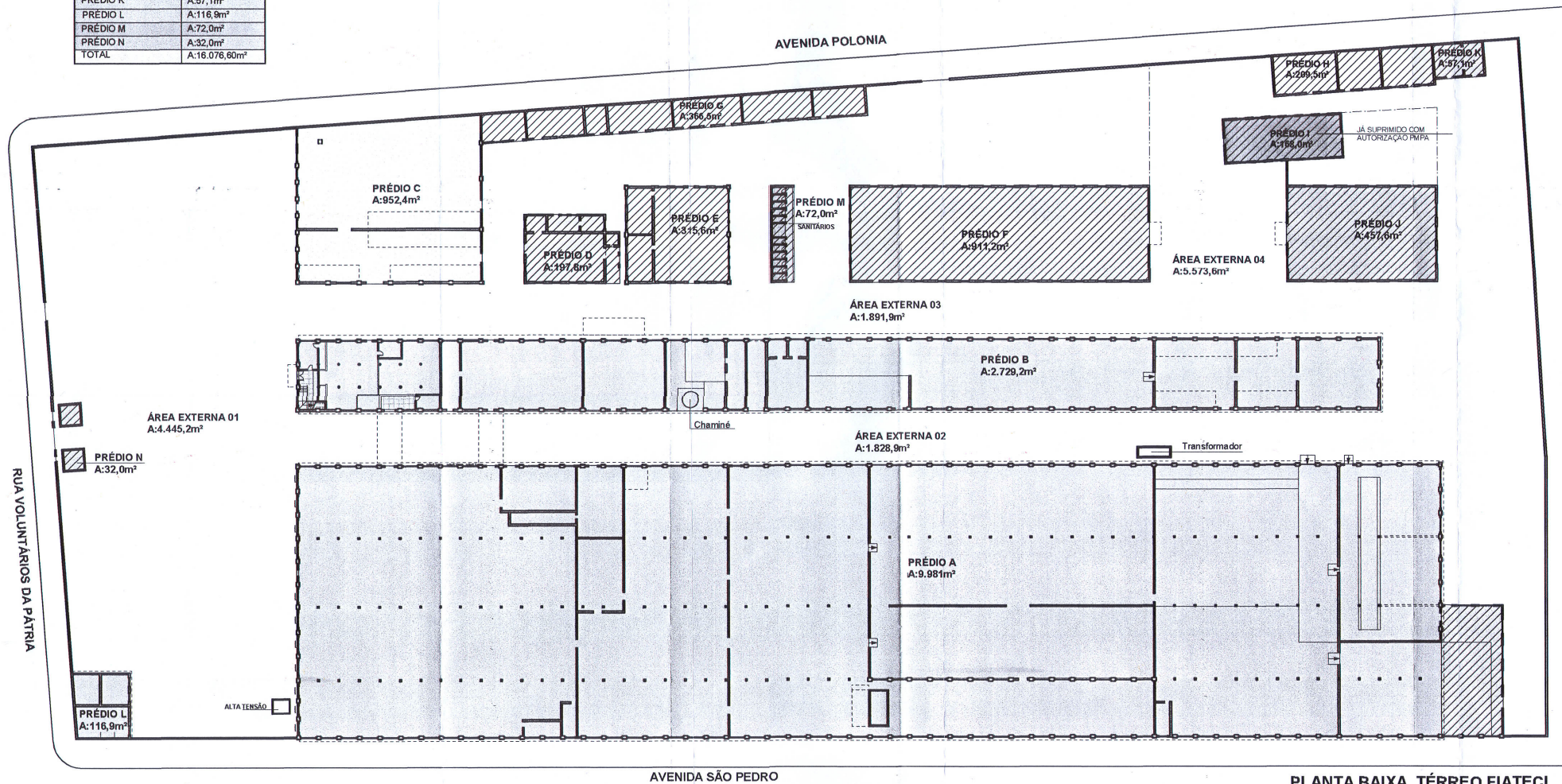
PRÉDIOS EXISTENTES QUADRO DE ÁREAS	
PRÉDIO A	A:9.981m ²
PRÉDIO B	A:2.085,7m ²
PRÉDIO B - 2º PAV.	A:321,3m ²
PRÉDIO C	A:952,4m ²
PRÉDIO D	A:197,8m ²
PRÉDIO E	A:315,6m ²
PRÉDIO F	A:911,2m ²
PRÉDIO G	A:366,5m ²
PRÉDIO H	A:209,5m ²
PRÉDIO I <small>(legenda de licenciamento PMPA)</small>	A:198,6m ²
PRÉDIO J	A:457,6m ²
PRÉDIO K	A:57,1m ²
PRÉDIO L	A:116,9m ²
PRÉDIO M	A:72,0m ²
PRÉDIO N	A:32,0m ²
TOTAL	A:16.076,80m ²

PRÉDIOS RESTAURADOS	
PRÉDIO A	A:9.735,52m ²
PRÉDIO B	A:2.085,7m ²
PRÉDIO B - 2º PAV.	A:321,3m ²
PRÉDIO C	A:952,4m ²
PRÉDIO L	A:116,9m ²
TOTAL	A:13.211,82m ²

PRÉDIOS SUPRESSÃO PROPOSTA <small>(licenciados após 1962)</small>	
PRÉDIO A <small>(ampliação 1985)</small>	A:245,48m ²
PRÉDIO F	A:911,2m ²
PRÉDIO J	A:457,6m ²
PRÉDIO N	A:32,0m ²
TOTAL	A:1.646,28m ²

PRÉDIOS SUPRESSÃO PROPOSTA <small>(outros)</small>	
PRÉDIO D	A:197,8m ²
PRÉDIO E	A:315,6m ²
PRÉDIO G	A:366,5m ²
PRÉDIO H	A:209,5m ²
PRÉDIO K	A:57,1m ²
PRÉDIO M	A:72,0m ²
TOTAL	A:1.218,50m ²

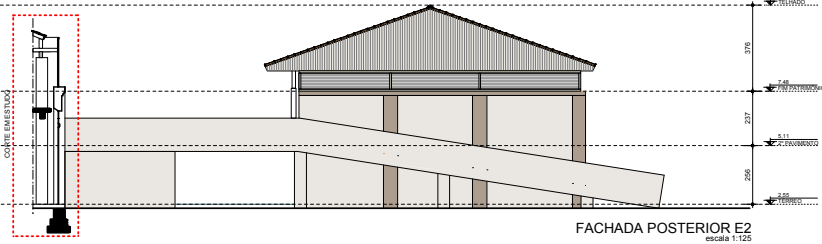
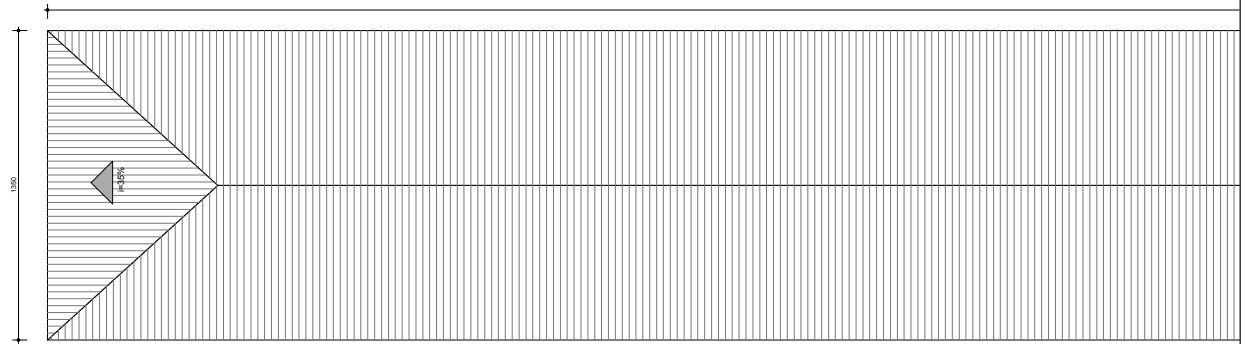
PRÉDIOS A SEREM SUPRIMIDOS



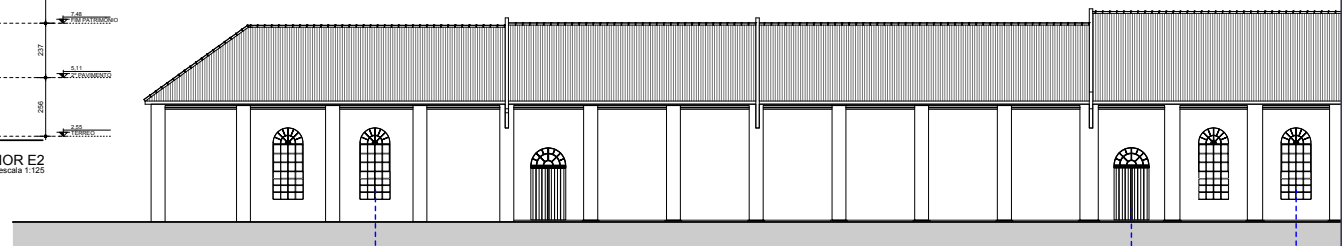
SITUAÇÃO EXISTENTE

PLANTA BAIXA TÉRREO FIATECI
ESC. 1/500

6.4. Modificações da fachada da FIATECI



FACHADA POSTERIOR E2
escala 1:125



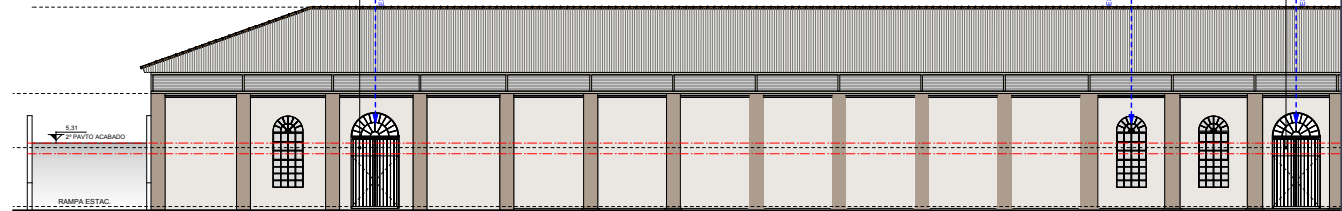
PORTAS EXISTENTES
RELOCADAS (FACHADA E2E PARA ACESSO)
ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL
** ESPERA VALIDAÇÃO DO EPANIC **

AMBIENTE PARA
COLUNAÇÃO

ESQUADRIA RELOCADA
PARA COLUNAÇÃO

PORTAS EXISTENTES
RELOCADAS (FACHADA E2E PARA ACESSO)
ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL
** ESPERA VALIDAÇÃO DO EPANIC **

AMBIENTE PARA
COLUNAÇÃO

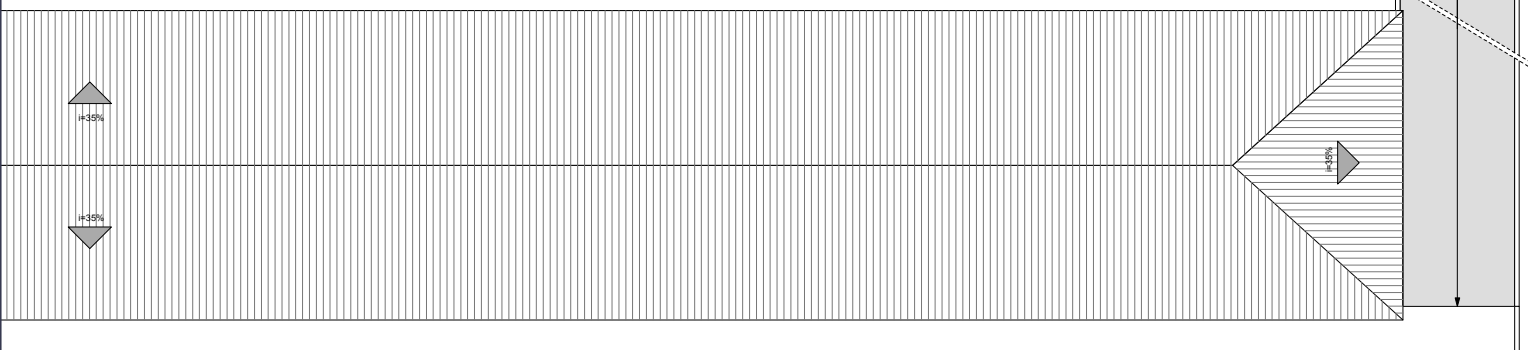


5.31

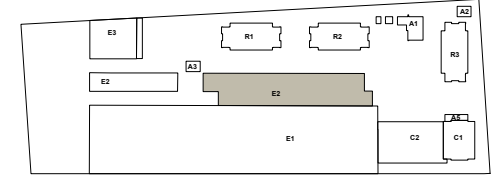
2º PAVTO ACABADO

RAMPAS ESTAC.

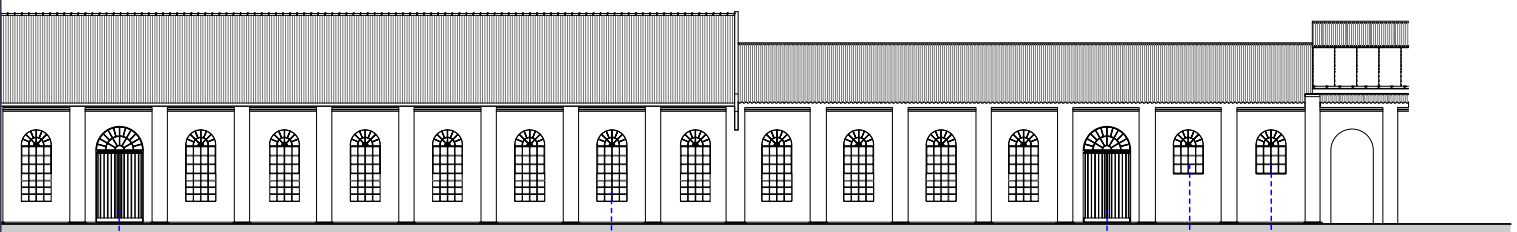
11327/B



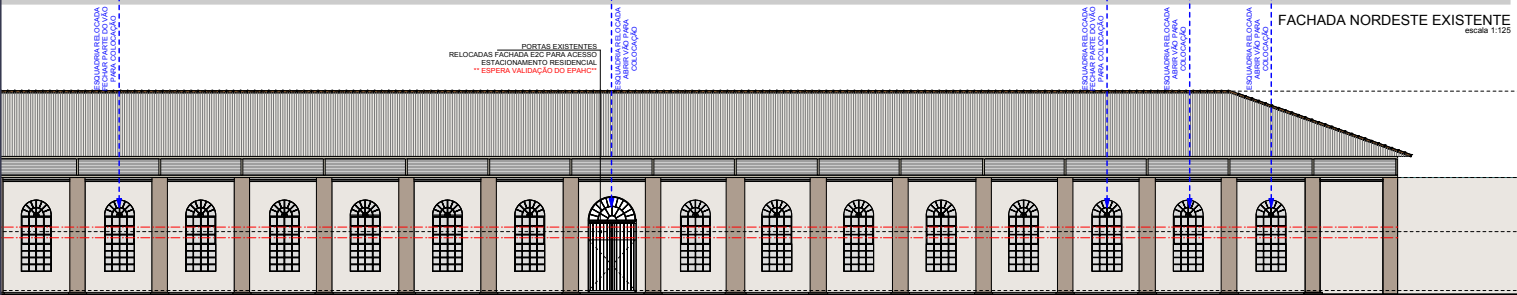
PLANTA DE COBERTURA
escala 1:125



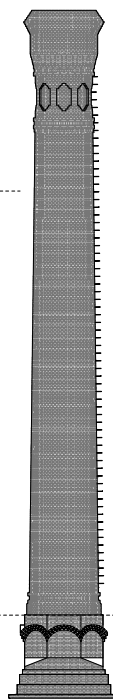
MAPA DE LOCALIZAÇÃO



FACHADA NORDESTE EXISTENTE
escala 1:125



FACHADA NORDESTE
escala 1:125



ESTRUTURA:	3208 EST EX.7003.FTR.RE
	3208 EST EX.7004.FTR.RE
	3208 EST EX.7005.F2P.RE
	3208 EST EX.7006.F2P.RE
RESTITUIÇÃO:	3208 RES.PE.0001.FBGR.RD
	3208 RES.PE.0009.E2A.RD
	3208 RES.PE.0010.E2B.RD
TELHADO:	3208 MET EX.0003.COB.RF

ARQUIVOS DE REFERÊNCIA

C	22.05.14	COMPATIBILIZAÇÃO TELHADO	P.Z.
B	13.06.12	INSERIR TACAS EXISTENTE PRESERVA	P.Z.
A	16.05.12	AJUSTE PORTAS FACHADA PRINCIPAL	P.Z.
D	28.02.12	EMISSÃO INICIAL	P.Z.

NOTA: MEDIDAS EM CENTÍMETROS

PROJETA: **Ronald Rezende**
Rua Felipe Melo, nº 111
Porto Alegre-RS - CEP 91040-100
Fone/Fax: 511 3322-9000
e-mail: ronald@ronaldrezende.com.br

CLIENTE: **ROSSI**

OBJETO: **FIATECI**
TÍTULO: **FACHADAS SETOR 1 E 2**
E2

PROJETO: **ARQUITETURA**

NOME DO ARQUIVO: **3208.ARQ.EX.0021.FE2.RC** REV. **C**

ESCALA: **COORDENADOR DA CONTRATADA: ARQ. RENATA NAVARRO**
1:125

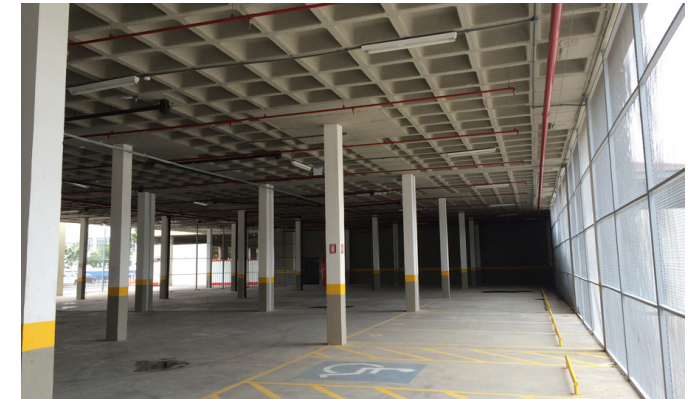
6.5. Levantamento fotográfico e material ilustrativo



Imagem foto-realista que compõe o material promocional do projeto Rossi-Fiateci



Vista das torres residenciais a partir do estacionamento residencial



Vista do interior do estacionamento alocado na FIATECI



Imagem foto-realista que compõe o material promocional do projeto Rossi-Fiateci



Imagem foto-realista que compõe o material promocional do projeto Rossi-Fiateci



Vista da FIATECI a partir do estacionamento residencial



Foto panorâmica com visão da cobertura da FIATECI em primeiro plano e porção sul do 4D de fundo.



Foto panorâmica com vista do alto das edificações residenciais voltadas a porção norte do 4D.



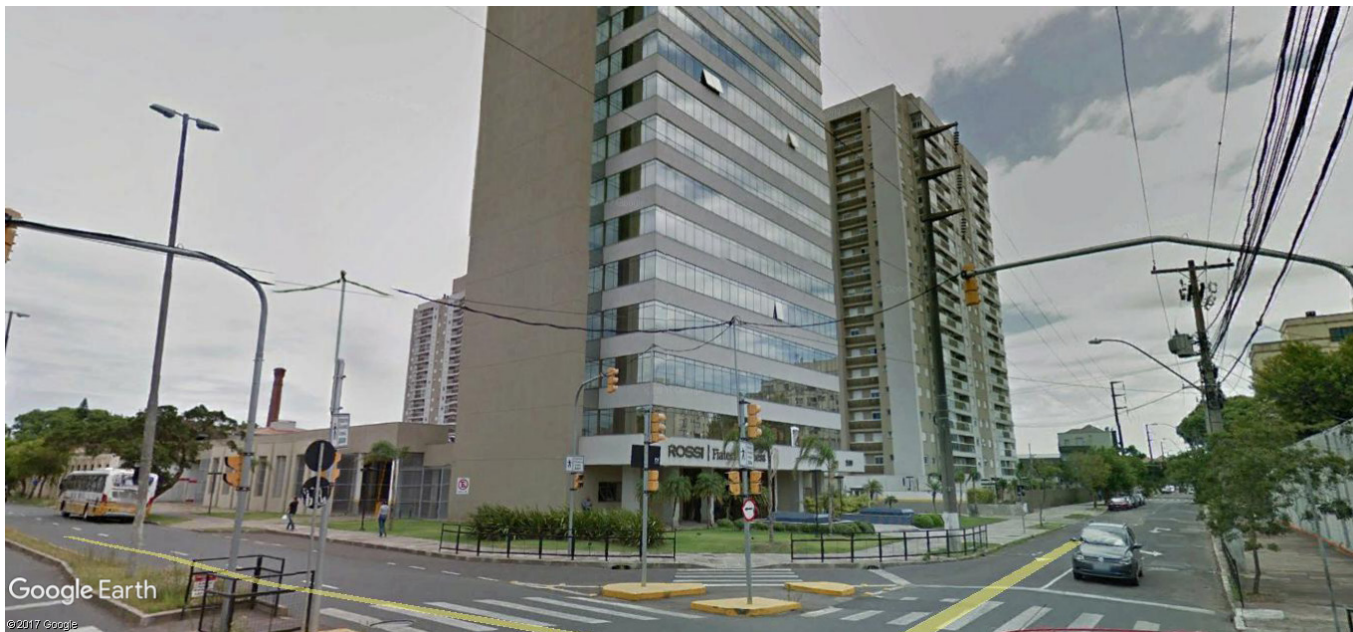
Vista do conjunto a partir da esquina entre a R. Voluntários da Pátria e Av. Polônia



Vista do conjunto a partir da esquina entre a R. Voluntários da Pátria e Av. São Pedro

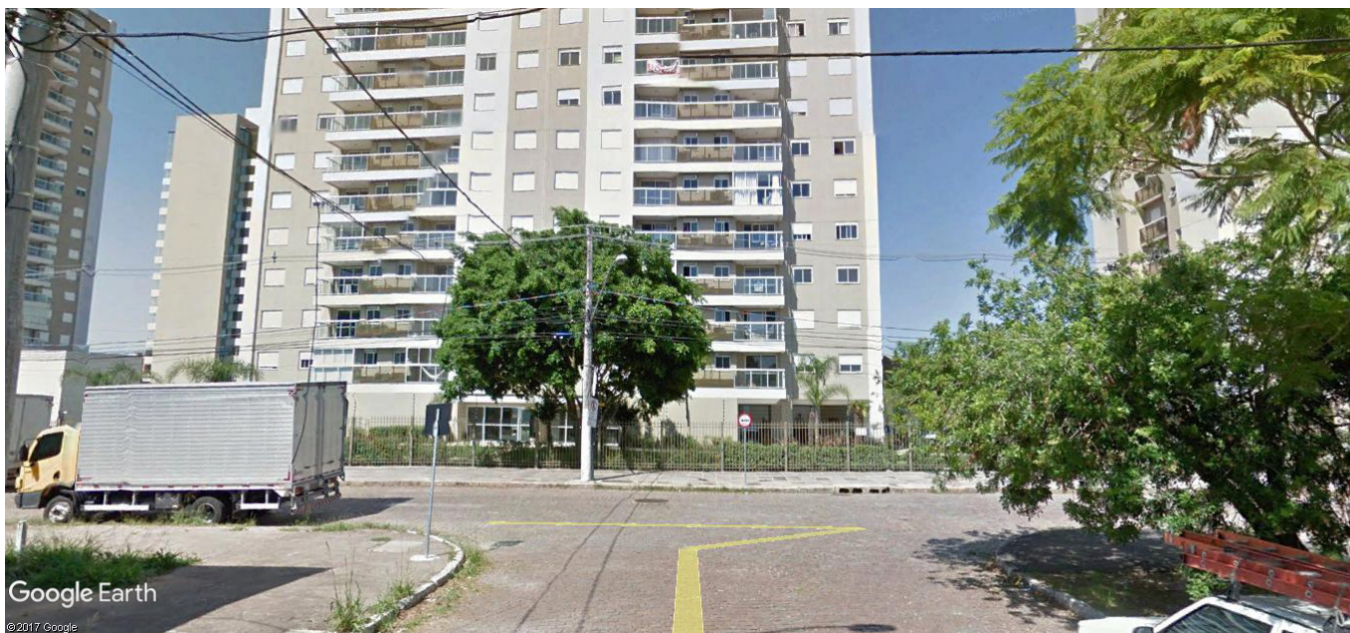


Vista do conjunto a partir da esquina entre a R. Santos Dummont e Av. Polônia



Vista do conjunto a partir da esquina entre a R. Santos Dummont e Av. São Pedro





Vista do conjunto a partir da Av. Rio Grande



Vista do conjunto a partir da Av. das Missões



Vista do conjunto a partir da R. Conselheiro Travassos



Vista do conjunto a partir da R. Conselheiro Camargo



7. Condicionantes legais

7.1. PDDUA

7.1.1. Áreas de interesse Cultural

O presente projeto, para todos os efeitos, se valerá do item 5 disposto na lei das áreas de interesse cultural:

§ 5º Lei específica regulamentará o Inventário do Patrimônio Cultural, estabelecendo conceitos, conteúdos, critérios de seleção, características, vigência, formas de proteção e de incentivo.

Dessa forma quaisquer alterações propostas em relação ao regulamento geral do PDDUA sobre a região de estudo será aqui justificada explicando de qual forma se tal medida se enquadra como um mecanismo de proteção ou incentivo para a preservação do patrimônio cultural.

7.1.2. Vagas obrigatórias de Estacionamento

Se valendo da afirmação do item anterior, esse estudo propõe a utilização da condição de área de interesse cultural do objeto de estudo para se valer da supressão da restrição de número de vagas mínimas de estacionamentos para o projeto.

Tendo em vista a concepção de quebra de restrições de altura feitas ao empreendimento construído, uma hipotética quebra de pré-requisito de vagas de estacionamento foi considerado tanto plausível para esse exercício como uma prática oportuna para empreendimentos de mesma natureza para que possam qualificar a sua arquitetura e espaço urbano de forma a preservar uma ambiência mais digna ao patrimônio em questão.

8. Bibliografia

Adriana Ecker Miranda - A evolução do Edifício Industrial em Porto Alegre 1870 a 1950 (2003)

Ana Clara Fernandes - Cemitérios Industriais: contribuição para a análise espacial da metrópole de Porto Alegre (2014)

Leila Nesralla Mattar - A Modernidade de Porto Alegre: Arquitetura e espaços plurifuncionais em área do 4º distrito (2010)

Lineu Castello - Repensando o Lugar no Projeto Urbano: Variações na percepção de lugar na virada do milênio (1985-2004)

Pedro Toscan Contassot - Transformações no Padrão de Habitação do 4º Distrito de Porto Alegre (2014)

Simone Bach Prochnow - Heterocronia na Arquitetura: O projeto como viabilizador do patrimônio (2015)

Websites

Artigo da revista Vitruvius: A cidade dos centros excêntricos - Autor: Lineu Castelo - Publicado em 2016
www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.193/6108

Artigo publicado na revista Vitruvius: "Vila Flores: Um processo arquitetônico: resignificação, coletividade e aprendizado"
www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/16.184/6015

Reportagem do grupo ClicRBS: "Moradores e empresarios se unem para revigorar o bairro floresta"
gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/noticia/2014/05/Moradores-e-empresarios-se-unem-para-revigorar-o-bairro-Floresta

Reportagem da Revista Digital: "Nasce um vilarejo criativo em Porto Alegre"
www.revistadigital.com.br/2014/10/nasce-um-vilarejo-criativo-em-porto-alegre/

Reportagem publicada pela Prefeitura de Porto Alegre: "Empreendimento revitaliza o 4º Distrito"
www2.portoalegre.rs.gov.br/portal_pmpa_empreendedor/default.php?p_noticia=132509

Reportagem publicada na revista Zap Imóveis - "Vereadores de Porto Alegre aprovam lei dos túneis verdes na cidade"
revista.zapimoveis.com.br/vereadores-de-porto-alegre-aprovam-lei-dos-tuneis-verdes-na-cidade-3775780-sc/

Site oficial do Vila Flores
vilaflores.wordpress.com/about/

Site oficial do empreendimento Rossi-Fiategi
www.rossiresidencial.com.br/imoveis-a-venda/rio-grande-do-sul/porto-alegre/quarto-distrito/rossi-fiategi/331

Empreendimento Aquarela da Imobiliária Viva Real
www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-damas-bairros-fortaleza-com-garagem-75m2-venda

