



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE ARQUITETURA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
2012/02

REVITALIZAÇÃO DO ANTIGO CASARÃO DO GINÁSIO DAS DORES
COWORKING+ HOTEL BOUTIQUE
CENTRO DE PORTO ALEGRE - RS

ACADÊMICA : JOANA NUNES
ORIENTADORA: LUISA DURÁN ROCCA

1. tema	
1.1 apresentação e justificativa do tema	03
1.2 objetivos da proposta	03
1.3 apresentação dos conceitos de Coworking e Hotel Boutique	05
1.4 relação entre programa, sítio e entorno	06
2. desenvolvimento do projeto	
2.1 níveis e padrões de desenvolvimento pretendido	07
2.2 metodologia e instrumento de trabalho	06
3. definições gerais	
3.1 agentes de intervenção e seus objetivos	08
3.2 caracterização da população alvo	09
3.3 aspectos temporais: prazos e etapas de execução	10
3.4 aspectos econômicos: fontes de recursos e estimativas gerais de custos de terreno e construções	xx
4. programa de necessidades	
4.1 descrição das atividades organizadas em agrupamentos e unidades espaciais	xx
4.2 definição da população fixa e variável por atividades e unidade espacial	xx
4.3 tabulação dos requerimentos funcionais, ambientais e dimensionais, da infraestrutura, dos equipamentos e do mobiliário específico por unidade espacial	xx
4.4 organograma funcional	xx
4.4.1 organograma funcional Casarão (Coworking)	xx
4.4.2 organograma funcional Hotel Boutique	xx
5. Intervenção (terreno e tecido urbano de suporte)	
5.1 potencialidades e limitações da área	xx
5.2 volumetria	xx
5.3 uso do solo e atividades existente	xx
5.4 morfologia urbana e relações funcionais	xx
5.5 rede de infraestrutura: água, esgoto, energia e iluminação	xx
5.6 aspectos qualitativos e quantitativos da população residente e usuária	xx
5.7 sistema de circulação peatonal e veicular; hierarquia; capacidade e demanda por estacionamento	xx
5.8 dados sobre a estrutura e drenagem do solo, acidentes naturais e galerias subterrâneas	xx
5.9 micro clima: umidade, insolação, ventos, acústica e fontes de poluição sonora	xx
5.10 levantamento arquitetônico da edificação a ser restaurada	xx
5.11 levantamento fotográfico	xx
5.12 ficha projetual de restauro	xx
5.13 diagnóstico das patologias	xx
5.14 levantamento das aberturas	xx
5.15 projeto executivo edificação a ser restaurada	xx
6. Condicionantes legais	
6.1 plano diretor	xx
6.2 código de edificações municipal	xx
6.3 código de proteção contra incêndio	xx
6.4 normas de acessibilidade universal	xx
6.5 normas de provedores de serviços de eletricidade, energia, água, internet, etc.	xx
6.6 normas de proteção do ambiente natural e patrimônio histórico cultural	xx
6.7 normas de uso do espaço aéreo, área da marinha, da saúde, do turismo, etc.	xx
7. fontes de informação	xx
8. histórico escolar	xx
9. Portfólio Acadêmico	xx

1.1 apresentação e justificativa do tema

O Centro Histórico é caracterizado pela diversidade de atividades comerciais, de serviços, institucionais e culturais. Consolidar este espaço plural, fortalecendo as atividades existentes fortalecerá o turismo, atraindo novos usuários e moradores.

Infelizmente o centro histórico de Porto Alegre é visto pela maioria da população apenas como um **local de deslocamento entre casa / trabalho**. Isso se deve principalmente ao estado de **degradação e abandono** em que alguns pontos da região central se encontram e também, ao sentimento de insegurança gerado por essa situação. Outro problema constatado na região central é a frequente **subutilização de lotes** em determinados quarteirões.

Em decorrência dessa realidade cada vez mais o **conceito de sustentabilidade** vem a tona, expandindo-se também à arquitetura, através de **requalificação de áreas e revitalização de edificações em desuso**, tendo a importante função – através da renovação - de trazer vida à áreas antes abandonadas e em desuso.

Assim, diante dessas constatações, a proposta para o Trabalho de Conclusão do Curso de Arquitetura e Urbanismo gira em torno dessa temática, e consiste na Revitalização de um lote no centro histórico de Porto Alegre que abriga o antigo casarão do Colégio Nossa Senhora das Dores - de propriedade da Sociedade Porvir Científico, mantenedora da Rede de colégios La Salle; em harmonia com uma nova proposta de edificação no espaço adjacente, também pertencente ao colégio.

O trabalho contará com dois programas predominantes: **como projeto de restauro**, implantação de um espaço de trabalho compartilhado - *Coworking*, aproveitando-se da estrutura e das amplas instalações existentes e mantendo-se a estrutura original da edificação. A escolha desse tema fundamenta-se em uma experiência de estágio de revitalização de um espaço em uma edificação histórica, onde foi desenvolvido o levantamento métrico, o projeto de interiores e acompanhamento de obra dos projeto complementares.

Como **proposta de uma nova edificação** – um *Hotel Boutique*, atendendo tanto aos profissionais usuários do espaço compartilhado de trabalho que precisem de hospedagem a noite, como também a estudantes e turistas que optem por uma estadia mais introspectiva e diferenciada. No pavimento térreo dessa edificação, será proposta uma 'rua comercial interna', composta por lojas que propiciarão serviços básicos aos usuários e também a população local, que conectará a via pública aos fundos do terreno, onde será desenvolvido um espaço aberto externo de convivência.

1.2 objetivos da proposta

- Atender a uma demanda importante para o centro de Porto Alegre oferecendo um novo conceito de "espaço de trabalho" (*Coworking*) - implantado na preexistência histórica; agregado ao espaço adjacente um conceito diferenciado de hospedagem (*Hotel Boutique*), proposta da nova construção, que oferece em seu pavimento térreo uma galeria comercial não apenas para os usuários do hotel, mas também usuários do *coworking* e população em geral, principalmente usuários diários do centro.

- Revitalização de uma edificação de importância histórica dando uma nova função a preexistência, que hoje encontra-se abandonada, degradada, subutilizada e atualmente abriga um estacionamento na parte externa e no pavimento térreo, além de servir de moradia para desabrigados nos pavimentos superiores, sofrendo inclusive uma ação de despejo.

- Obter um resultado harmônico entre a preexistência do antigo casarão do Ginásio das Dores (espaço *Coworking*) com a nova edificação proposta (*Hotel Boutique*), respeitando alinhamentos, alturas e as questões normativas da edificação histórica.

- Revitalização de um lote respondendo de forma qualificada às necessidades da população.

- Será utilizado também a ideia "rua interna de serviços" somente para pedestres; com comércio variado situado no pavimento térreo do *Hotel Boutique*. Essa galeria comercial oferecerá serviços como café, lavanderia, aluguel de carro/bicicletas, salão de beleza, pequena banca e livraria, entre outros.



Imagem Imóveis Subutilizados- Centro de Porto Alegre

Fonte: relatório Viva o Centro – <http://lproweb.procempa.com.br>

Segundo estudo realizado pela Prefeitura de Porto Alegre, para reanimar a área central da cidade será necessário a "renovação de uso desses lotes e edificações subutilizadas, tornando-se capazes de gerar conectividade e integração com as áreas adjacentes".

1.3 apresentação dos conceitos de CoWorking e Hotel Boutique

COWORKING

O termo *CoWorking* foi criado por Bernie DeKoven em 1999 e em 2005 usado por Brad Neuberg para descrever um espaço físico, primeiramente chamado de "9 to 5 Group", um apartamento onde trabalhavam 3 profissionais de tecnologia e que abria suas portas durante o dia para profissionais autônomos que sentiam falta da dinâmica de trabalho em grupos e que se consideravam "isolados", necessitando de um lugar para trabalhar e compartilhar experiências.

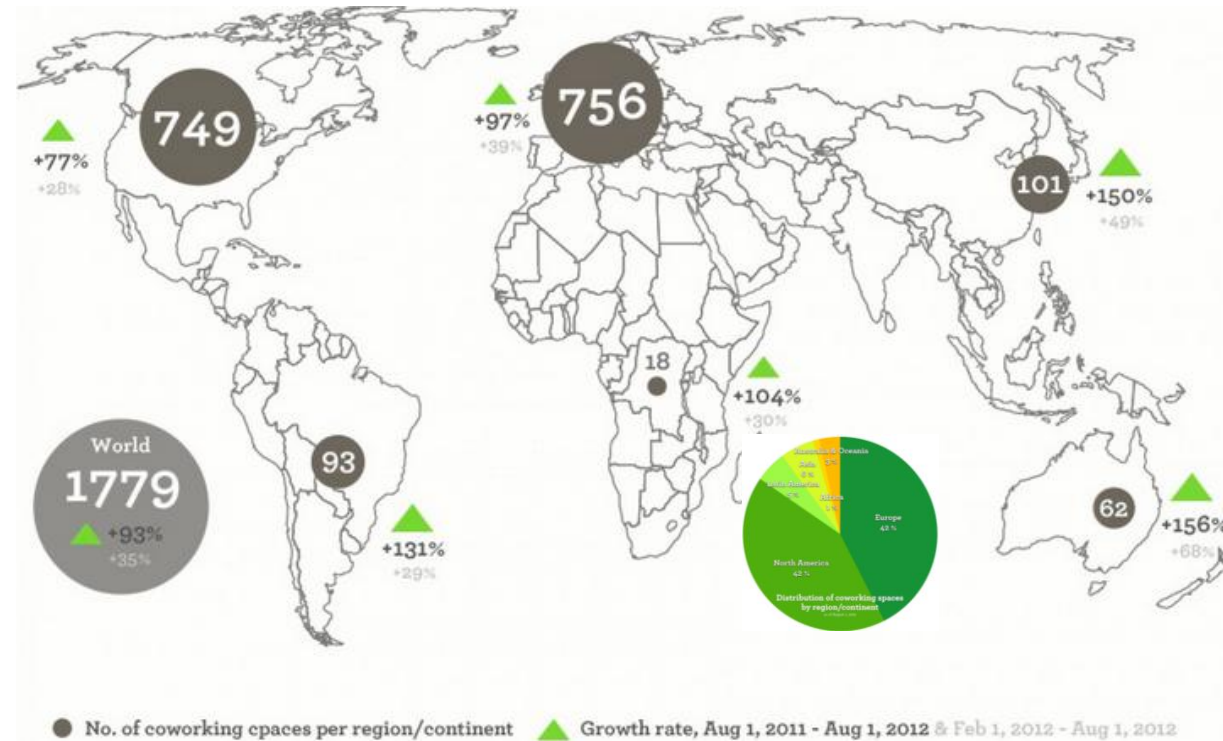
Criou-se então o conceito do Coworking, uma tendência mundial para um novo padrão de trabalho que abriga profissionais autônomos; que trabalham em casa e ainda, os que viajam muito. O Coworking nada mais é do que "o ato de trabalhar junto" - e ao mesmo tempo - de forma independente; com a intenção de compartilhar recursos, ferramentas, normas, diretrizes, de formas diversas. Isso pode se dar em espaços comuns ou não, virtuais ou off-line.

A maior parte dos espaços de Coworking foi fundada por empreendedores "nômades" de tecnologia, que buscavam locais de trabalho alternativos aos cafés e às suas próprias casas e que agregassem valores sociais e colaborativos, informalmente.

Atualmente existem escritórios compartilhados nas principais capitais brasileiras, sendo que cada um tem o seu preço e seus planos. Em Porto Alegre existem quatro espaços de Coworking .



Espaços de Coworking. Fonte site Deskmag: www.deskmag.com



Número de espaços Coworking pelo mundo e seu percentual de crescimento.

Fonte site Deskmag: www.deskmag.com

- Entre as principais vantagens do escritório compartilhado pode-se citar:
- Evitar os elevados custos com a manutenção de um escritório particular: móveis, equipamentos, taxas de condomínio, limpeza, internet, energia elétrica, frigobar, etc.
 - Facilidade para ter mais de um escritório;
 - Flexibilidade de horários;
 - Interação e troca de ideias e conhecimento.
 - Crescimento econômico e social de determinadas empresas e indivíduos ;
 - Acesso à informação crítica e divisão um senso de interesse comum.

1.3 apresentação dos conceitos de CoWorking e Hotel Boutique

HOTEL BOUTIQUE

Semelhante ao conceito de um pequeno hotel mas com uma ênfase maior nos elementos de arte, individualidade e interatividade, ou seja com uma infraestrutura diferenciada. Nesse tipo de hotel, deve-se ter poucos apartamentos, normalmente entre 5 e 50, mas uma completa infraestrutura de lazer e serviços que um hotel maior oferece, além de priorizar o tratamento individualizado do cliente.

Também é imprescindível que um hotel boutique tenha instalações consideradas charmosas, com um projeto arquitetônico diferenciado. Deve haver um elemento criativo e individual a respeito da propriedade e dos serviços oferecidos.

Outro elemento desejável nesse conceito de hospedagem é a interatividade entre hóspedes e proprietários, ou de hóspedes com a propriedade. Desta interatividade surge um elemento contextual que aumenta a experiência do hóspede, transformando a estadia em uma experiência. Um exemplo de interatividade são os livros de sugestões e mensagens existentes em alguns hotéis boutique, que são utilizados pelos proprietários com o objetivo de qualificar o seus empreendimentos.

Imagens Craft Hotel Boutique – Buenos Aires /AR Fonte site craft.com.ar.

1.4 relação entre programa, sítio e entorno

Segundo o PDDUA, o centro de Porto Alegre é definido como de **Área Mista 02**, caracterizada por ser uma zona de maior diversidade urbana em relação às áreas predominantemente residenciais, onde é estimulado, principalmente, o comércio varejista, a prestação de serviços e demais atividades compatíveis, que servem de apoio à atividade habitacional e ao fortalecimento de centralidades.

O centro caracteriza-se por intensa diversidade e superposição de funções: comércio, residências e cultura. É considerado o centro histórico cultural e de gestão da cidade.

A valorização crescente do centro histórico de Porto Alegre foi reforçada pela lei municipal nº10.634, de 2008, que oficializou a denominação de Centro Histórico para a área central da cidade, com o intuito de valorizar sua história e cultura.

Possui grande diversidade funcional, o que gera vida à área, porém, em apenas um período do dia. Muitas vezes o centro de Porto Alegre se torna um local perigoso, onde as pessoas evitam circular à noite, por exemplo. Isso poderia ser diferente se para essa região fosse pensado diferentes usos e horários de funcionamento, que atingisse diferentes grupos de pessoas e interesses. Além disso, a região possui outros pontos de conflitos como alto trânsito e convergência de pessoas, galpões subutilizados; prostituição, marginalidade, violência e tráfico de drogas.

O sítio escolhido para a implantação do projeto localiza-se na Rua dos Andradas - número 769, de propriedade da Sociedade Porvir Científico, mantenedora da rede de colégios La Salle.

O projeto tem o objetivo de mesclar um conceito diferenciado de hospedagem – através de um Hotel Boutique - com um inovador espaço de trabalho – o Coworking - aproveitando-se do forte potencial comercial e do fato de ser uma área de interesse cultural. A implantação desse novo conceito de hospedagem se justifica pois a cidade de Porto Alegre não conta com opções diferenciadas e principalmente que priorizem a individualidade de cada hóspede.

Ainda vale destacar que, implantado na região central de Porto Alegre, o projeto garante a fácil interação do visitante com a cidade, que ele possa conhecer os principais pontos turísticos a pé, que tenha fácil acesso aos meios de locomoção e serviços, exatamente o que centro histórico oferece.

A região central de Porto Alegre concentra a maior parte dos marcos históricos da Capital como a Praça da Matriz, Cais do Porto, Prefeitura, Palácio Piratini, Assembleia Legislativa, Biblioteca Pública, Teatro São Pedro, Catedral Metropolitana, Casa de Cultura Mário Quintana.



Imagens 'Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre' Fonte: relatório Viva o Centro – <http://proweb.procempa.com.br>

2.1 níveis e padrões de desenvolvimento

O presente trabalho englobará todos os níveis de projetos relativos à edificação desde a sua inserção, a conexão com o entorno imediato, soluções formais funcionais e técnicas.

Trata-se de um trabalho dividido em duas ações principais. A primeira parte será a restauração do Casarão das Dores, em nível de diretrizes, seguindo as normas das instituições do patrimônio histórico. Essa preexistência – o antigo Ginásio das Dores – será restaurada e revitalizada, recebendo um novo uso e mantendo-se as características arquitetônicas originais.

A segunda parte, é a nova edificação a qual será dada maior ênfase construtiva através de soluções para espaços internos e externos, técnicas construtivas, materiais empregados, questões de acessibilidade, entre outras. Além disso, o projeto deverá solucionar a relação entre a nova edificação com a preexistente.

O espaço aberto deverá ser tratado de forma que conecte harmoniosamente a preexistência histórica com a nova arquitetura proposta.

Para isso serão entregues os seguintes elementos gráficos:

PAINEL INTERMEDIÁRIO

- Diagramas conceituais
- Diagramas conceituais com área de intervenção e entorno
- Diagramas de composição e zoneamento das atividades
- Diagramas estruturais
- Planta de situação esc. 1/1000
- Planta de localização esc. 1/500
- Planta baixa pavimento térreo com entorno imediato esc. 1/200
- Planta dos demais pavimentos esc. 1/200
- Cortes transversais e longitudinais esc. 1/200
- Elevações esc. 1/200
- Perspectivas (sem escala)
- Maquete volumétrica com entorno esc. 1/500

2.2 metodologia e instrumentos de trabalho

1. PESQUISA

- Recolhimento e análise de dados do sítio
- Consulta as instituições do patrimônio histórico (IPHAN- EPAHC - Arquivo Público)
- Consulta na SMOV
- Desenvolvimento do tema com base nas análises
- Lançamento do programa de necessidades a partir de projetos afins e das necessidades levantadas

2. ANTEPROJETO

- Desenvolvimento do programa
- Conceituação do projeto – desenvolvimento do partido arquitetônico com estratégias gerais
- Consultas as normas técnicas, profissionais e bibliografia

3. DESENVOLVIMENTO FINAL

- Correções e ajustes a partir das críticas recebidas no painel intermediário e no decorrer do semestre
- Solução do projeto para as questões levantadas durante o processo

PAINEL FINAL

- Diagramas conceituais
- Diagramas conceituais com área de intervenção e entorno
- Diagramas de composição e zoneamento das atividades
- Diagramas estruturais
- Planta de situação esc. 1/1000
- Planta de localização esc. 1/500
- Planta baixa pavimento térreo com entorno imediato esc. 1/200
- Planta dos demais pavimentos esc. 1/200
- Cortes transversais e longitudinais esc. 1/200
- Elevações esc. 1/200
- Ampliações relevantes da planta esc. 1/100 e/ou 1/50
- Detalhes construtivos esc. 1/20 e/ou 1/10
- Perspectivas (sem escala)
- Maquete volumétrica com entorno esc. 1/500

3.1 agentes de intervenção e seus objetivos

Os agentes considerados no projeto de restauração seriam a Prefeitura Municipal de Porto Alegre e suas Instituições do Patrimônio Cultural – EPHAÉ e IPHAN; o proprietário do terreno, a sociedade Porvir Científico, mantenedora da Rede de colégio La Salle; o Ministério da Cultura – MinC, através do Programa Monumenta, com recursos do Orçamento da União e financiamento do BID / BNDES, com a cooperação da UNESCO e da Caixa Federal e com contrapartidas do município.

O Monumenta tem por objetivo atuar nos sítios históricos urbanos brasileiros, não apenas como um programa de recuperação física de monumentos, mas visando criar referenciais para prática da gestão sustentada do patrimônio cultural. Envolve 27 Centros Históricos tombados em nível federal em todo o território nacional.

No terceiro edital de imóveis privados lançado pelo Projeto Monumenta em 2008, foram selecionados dez imóveis. Dois dos proprietários desistiram do financiamento. Os processos tramitam na Caixa Econômica Federal, estando também em andamento a elaboração dos respectivos projetos arquitetônicos de restauração. A edificação em estudo foi selecionada nesse edital, com um valor de financiamento requerido:

- Colégio Nossa Senhora das Dores, rua dos Andradas, 769; R\$ 1.388.157,89.
- Antigo pórtico de entrada do Colégio das Dores, na rua da Praia, a ser restaurado pelo Monumenta.

No caso da nova construção – definido para o programa de um Hotel Boutique - poderá ser considerado um investidor do setor privado, que tenha interesse por essa proposta de ocupação da área, ou ainda, considerando o setor pública, a secretaria de turismo, aproveitando-se também - além da população em trânsito em Porto Alegre - da demanda de hotéis para a Copa de 2014.

São marcantes a concentração de monumentos, edificações e logradouros de valor histórico-cultural, assim como o arruamento nos moldes tradicionais, definindo o centro histórico de Porto Alegre. Parte dele foi tombada pelo IPHAN em 1999.

Reunindo as sedes do executivo, do legislativo e do judiciário estaduais, templos e uma dezena de casas de cultura, teatros, museus, memoriais, bibliotecas, arquivos e praças históricas, somados a uma variedade de edificações privadas de valor cultural, constitui-se no lugar que define a personalidade da cidade e conforma sua imagem. O centro possui três pontos focais: a praça XV de Novembro, com o mercado e a prefeitura, a praça da Alfândega e a praça da Matriz. A Igreja Nossa Senhora das Dores é um bem patrimonial protegido pelo Eram desde 1938, constando da primeira lista de bens nacionais a serem preservados.

A área de projeto e sua vizinhança passaram por processos intensos de adensamento e verticalização, mas mesmo assim apresentam regiões claramente diferenciadas, conforme as atividades ali desenvolvidas,



Imagens Área do Projeto Monumenta Centro Histórico.

Fonte: site Monumenta: <http://www.monumenta.gov.br/site/>

3.2 caracterização do público alvo

Segundo a descrição do Plano de Gestão de Metas: *“o centro histórico é um território com identidade peculiar em relação à cidade por seu papel na história, pela quantidade de edifícios e espaços de interesse cultural, pela diversidade, vitalidade e importância das atividades nele instaladas. Pode-se dizer que é um dos territórios mais democráticos da cidade, pela multiplicidade de grupos sociais que moram, trabalham ou dele se utilizam.”*



É possível afirmar ainda que o eixo cultural consolidado da Rua dos Andradas e do centro histórico já possui um público característico, são as pessoas que frequentam os museus, a casa de Cultura Mario Quintana, os centros culturais, o Teatro São Pedro, os sebos da Rua Riachuelo e a Feira do Livro, mais adiante o Gasômetro e a Orla do Guaíba, além dos trabalhadores que se deslocam pela área diariamente. Determinou-se esse público alvo para a proposta de projeto do presente trabalho.

Para o escritório compartilhado, o Coworking - localizado no Antigo Casarão restaurado - determinou-se um público alvo de profissionais autônomos que sentem falta da dinâmica de trabalho em grupos; jovens recém formados que estão se estabelecendo no mercado; profissionais em viagem de trabalho ou ainda aqueles que trabalham casa. Esses profissionais poderão realizar exposições, eventos, palestras, workshops, dentro desse espaço compartilhado, com toda infraestrutura necessária.

Já o público alvo para a nova construção - programa de um hotel boutique - estabeleceu-se um público alvo formado por jovens e/ou adultos que procuram uma hospedagem diferenciada, de poucos quartos e ambientes mais introspectivos; além de um atendimento individualizado; turistas e também os mesmo profissionais que usufruem do Coworking e que precisam permanecer na cidade por questões de trabalho. Esses profissionais, executivos de nível intermediário, que viajam a negócios e que preferem (ou podem apenas) pagar tarifas mais econômicas, mas com o mesmo conforto e sofisticação das instalações e serviços hoteleiros, além de uma hospedagem e atendimento diferenciados, em um ambiente personalizado.

Ambos os programas buscam atender às expectativas de toda a população de Porto Alegre, com foco nos empresários e trabalhadores; locais ou turistas.

3.3 aspectos temporais: prazos e etapas de execução

Quanto aos aspectos temporais da execução das obras, determinam-se com primeiras medidas a serem tomadas a disponibilização dos recursos – público e privado - (viabilidade econômica) e a aprovação junto à Prefeitura de Porto Alegre e também aos organismos de proteção ao

Aspectos Econômicos: Fontes de Recursos e Custos de Terreno e Construção

O empreendimento dependerá da Prefeitura Municipal e será buscado aporte de outras instâncias do poder público, Estado e Governo Federal, além de parcerias com a

Custo do Terreno: uma vez que o terreno já pertence a não haverá custo.

Custo da Construção:

Necessidades especiais do mobiliário, condicionamento queridos para a conservação dos acervos, assim como o externa; estima-se um custo de 2,5CUB/m² para a edificação. Já para a readequação do Castelinho, estima-se B/m². Ou seja:

(a ser construída) x 2,5 CUB = R\$ 11.265.611,25

+

(Castelinho) x 0,5 CUB = R\$ 487.931,83

(estacionamento) x 0,6 CUB = R\$ 3.043.738,80

(áreas abertas - paisagismo) x 0,3CUB = R\$ 453.322,80

Construção: R\$15.250.604,68

de 2009 = R\$1.079,34

AN e estadual,

estimado para s. Esse período preparação do m o projeto de consideração a Porto Alegre - sito intenso de ue dificultará o

restauração do para abrigar a va edificação; onsáveis pela ia e a nova ridos cuidados e existência no

3.4 aspectos econômicos: fontes de recursos e estimativas gerais de custos de terreno e construções

Estimativa de Custos do Terreno: o terreno é de propriedade da Sociedade Porvir Científico, mantenedora da Rede La Salle. Após consulta constatou-se que o valor comercial do m² na região é de aproximadamente R\$ 700.

- Área do terreno: 1110,00m² x 700,00=R\$777.000,00

Estimativas de Custos da Construção:

Obra de restauração: realizada pelo Programa Monumenta, com um valor de financiamento requerido de:

- Colégio Nossa Senhora das Dores (rua dos Andradas, 769 com área de 663,70m²): R\$ 1.388.157,89.

Obs.: Antigo pórtico de entrada do Colégio das Dores, na rua da Praia, a ser restaurado pelo Monumenta.

Obra nova edificação: após pesquisa no Sinduscon-Rs, utilizou-se como base o CUB /Janeiro de 2012.

Projeto de Edificação Comercial CAL-8N
(Comercial Andar Livres, padrão de acabamento normal)

Área a ser construída: 2,5 CUB

Área externa e paisagismo: 0,3 CUB

Estacionamento (32 vagas): 0,5 CUB

+

Projeto restauração: R\$ 1.388.157,89

Total custo da Construção: R\$

*CUB jan/2012: 1.116,46

**Adotar 2,5CUB para a nova edificação.

4.1 descrição das atividades organizadas em grupamentos e unidades espaciais

O programa será dividido em 5 partes: escritórios compartilhados- *Coworking; Hotel Boutique, rua interna comercial; infraestrutura e administração.*

O térreo contará com um café, livraria, aluguel de carro e de bicicletas, lavanderia entre outros serviços na chamada 'rua interna'. Para o Hotel Boutique serão valorizadas as áreas de estar e convívio, incentivando o intercambio cultural além de priorizar a individualidade e as necessidades dos seus hóspedes.

Aproveitando-se das amplas instalações da preexistência, o Coworking contará com grandes espaços de trabalho compartilhado, com algumas salas menores e mais reservadas para reuniões. Além disso, contará com espaços definidos para empresas e profissionais de caráter permanente, como também espaços de aluguel por hora.

4.2 definição da população fixa e variável por atividades e unidade espacial

4.3 tabulação dos requerimentos funcionais, ambientais e dimensionais, da infraestrutura, dos equipamentos e do mobiliário específico por unidade espacial:

4.4 organograma funcional.

4.4.1 organograma funcional Casarão (Coworking)

4.4.2 organograma funcional Hotel Boutique

5.1 potenciais e limitações da área

A prefeitura de Porto Alegre, com apoio do Ministério das Cidades, formulou o Plano de Reabilitação do Centro Histórico de Porto Alegre, cujo objetivo é dar suporte à reabilitação espacial, social, econômica e ambiental à área central de Porto Alegre. Segundo a prefeitura municipal, isso se dará através da formulação de um Plano Diretor que estabelecerá as diretrizes de projetos e intervenções.

As estratégias do Plano Diretor, estarão voltadas para reordenar e qualificar a ocupação do espaço público; compatibilizar o sistema de transporte coletivo com o ambiente urbano; valorizar a paisagem urbana através da legibilidade dos espaços abertos; valorizar o patrimônio cultural; valorizar o potencial turístico e de lazer do centro; garantir a permanência da população residente atual e atrair novos moradores; minimizar conflito entre circulação de pedestres e veículos; qualificar as condições do trabalhador em situação informal, entre outras.

LIMITANTES

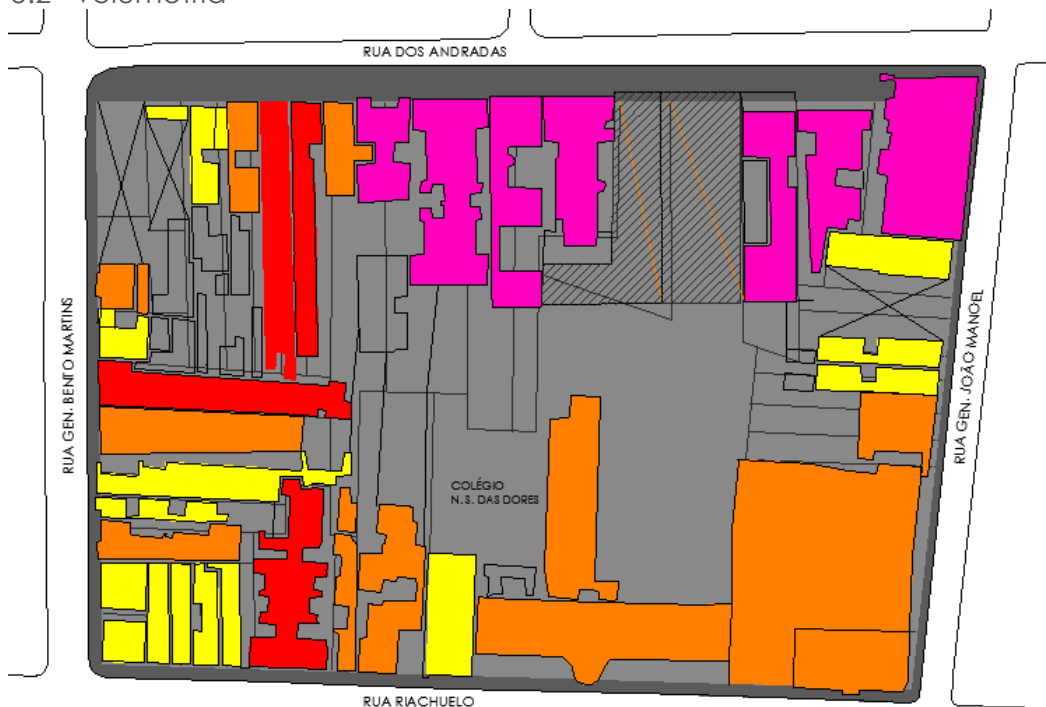
- Segurança: Vandalismo, sensação de insegurança.
- Condições do Espaço Público: Poluição ambiental, conservação e manutenção dos passeios ineficiente, falta de iluminação, acúmulo de terminais de transporte coletivo, bloqueio visual do Lago Guaíba, barreiras físicas (mobiliário urbano, ambulantes...);
- Mobilidade Urbana: Mobilidade do pedestre comprometida pela má conservação do espaço público, deficiência no embarque e desembarque do transporte coletivo, linhas circulares ineficientes;
- Presença de Comércio informal: Concorrência com o comércio formal;
- Segregação Econômica e Social: Comércio informal, mendigos e moradores de rua.



POTENCIALIDADES

- Patrimônio Cultural: Prédios e praças históricos, atividades culturais, pontos turísticos de lazer;
- Diversidade Econômica e Social: Diversidade de atividades (cultura, lazer e comércio), concentração de serviços, economia popular, interação das camadas sociais, população residente, potencial turístico;
- Facilidade de Acesso: Opções e regularidade de horários do Transporte Coletivo, opção de estacionamento rotativo (Área Azul), deslocamentos a pé;
- Patrimônio Ambiental: proximidade do Lago Guaíba, praças, parques e arborização no espaço público.

5.2 volumetria



Análise da Volumetria. Fonte: Programa Viva o Centro

CONVENÇÕES - Nº DE PAVIMENTOS

- 0
- 1-2
- 3-4
- 5-10
- 11-20
- 20 OU MAIS



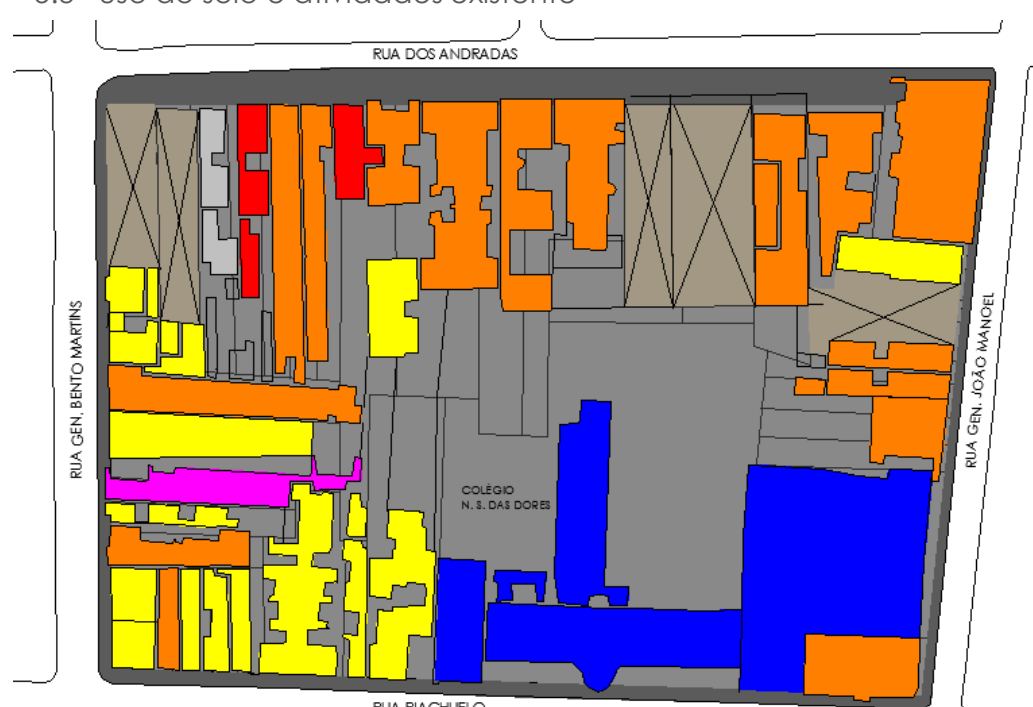
O entorno adjacente ao terreno escolhido apresenta, em sua maioria, edificações construídas no alinhamento da via pública e no alinhamento de divisa lateral, conformando construções estreitas e compridas.

Nota-se também uma ocupação intensa na periferia do quarteirão, e em seu miolo, uma ocupação rarefeita, criando pátios internos.

O terreno definido para o projeto, assim como o seu entorno, caracteriza-se por ser profundo e estreito, circundado por edificações de altura entre 11-20 pavimentos, criando um “buraco” em meio a verticalidade do entorno.

Ao longo da Rua dos Andradas, nota-se que as alturas das edificações variam desde as mais baixas – edificações antigas de 2-4 pavimentos, às edificações de uso residencial que chegam a ter até 22 pavimentos. Na rua Gen. João Manoel, o perfil é mais constante, com edificações antigas de 1-4 pavimentos e outras, além de algumas edificações que variam de 5-10 pavimentos.

5.3 uso do solo e atividades existente



Análise das atividades. Fonte: Programa Viva o Centro

CONVENÇÕES - ATIVIDADES

- RESIDENCIAL
- COMERCIAL / SERVIÇOS
- MISTO - TERREO COMERCIAL + RESIDENCIAL
- INSTITUCIONAL
- CULTURAL
- EDUCAÇÃO
- ESTACIONAMENTO
- SEM USO



O Centro Histórico é caracterizado pela grande concentração de atividades comerciais, de serviços e culturais, com um fluxo intenso de pedestres.

Na Rua dos Andradas, observa-se predomínio de edifícios de uso misto, cujo os primeiros pavimentos são salas comerciais e os demais, apartamentos residenciais.

No entorno, foram encontrados uma diversidade grande de serviços como: banca de jornal, banca de frutas, escolas (Mauá, Nossa Senhora das Dores) farmácia, óticas, restaurantes, cafés, padarias, escolas de idiomas, salões de beleza, lojas de vestuário, Igreja Nossa Senhora das Dores, Museu Hipólito da Costa, Casa de Cultura Mário Quintana, Shopping Rua da Praia, sindicatos, gráficas, entre outros .

5.3 Levantamento quantitativo de hotéis no entorno



Imagem "Hospedagem- Centro de Porto Alegre"

Fonte: relatório Viva o Centro – <http://lproweb.procempa.com.br>

LEVANTAMENTO HOTÉIS NO ENTORNO DO TERRENO DE ESTUDO

- 3 - Grande Hotel Express
- 7 - Porto Alegre City Hotel Grande Hotel Express -
- 12 - Hotel Açores
- 23 - Hotel Metrô
- 27 - Hotel Praça da Matriz
- 29 - Lido Hotel
- 37- Arvoredo Residence
- 41- Harmonia Residence
- 42- Hotel Lar Residence

PREÇO MÉDIO DIÁRIA- TIPOLOGIA- ANO DE CONSTRUÇÃO

5.4 denominação para edificações de interesse histórico



As edificações de interesse histórico que integram o patrimônio cultural são identificadas como Tombadas e Inventariadas de Estruturação ou de Compatibilização.

As de estruturação são aquelas que por seus valores atribuem identidade ao espaço, constituindo elemento significativo na estruturação da paisagem onde se localiza.

As de Compatibilização são aquelas que expressam relação significativa com a de Estruturação e seu entorno, cuja volumetria e outros elementos de composição requerem tratamento especial.

O terreno escolhido para o projeto da nova construção é considerado de compatibilização, adjacente ao terreno do projeto de restauro, considerado de estruturação.

5.5 rede de infraestrutura: água, esgoto, energia e iluminação

Todas as vias são pavimentadas com asfalto, com infraestrutura de água, esgoto e comunicações em rede subterrâneas e energia elétrica com posteamento e rede aérea. As luminárias características da Rua da Praia merecem ser destacadas e valorizadas no projeto.

A Rua dos Andradas ainda conta com uma rede de fibras ótica, Infovia, da Procempa, que permite transmitir dados, imagens, sons e garante acesso à internet com uma velocidade centenas de vezes maior que a praticada no mercado. Pretende-se com isso, atrair setores que necessitam enviar e receber arquivos com maior facilidade e segurança.

A área apresenta rede de esgoto cloacal separada do pluvial, no entanto, este esgoto é despejado no lago Guaíba sem tratamento em Estação de Tratamento de Esgotos.

5.6 aspectos qualitativos e quantitativos da população residente e usuária

Dados

- População: 36.862 habitantes
- Densidade: 162 hab/ha
- Área: 228 hectares
- Número de praças: 25 – 181.404m² de área verde
- Número de prédios: 2600 – 5.203.497m² de área construída
- Bens tombados: 50
- Bens Inventariados de Estruturação (Art. 14 do PDDUA): 242
- Hotéis: 47
- Atividades Culturais:
 - 11 bibliotecas;
 - 10 salas de cinema;
 - 5 Centros Culturais;
 - 16 museus;
 - 9 teatros.
- Motivo do deslocamento dos usuários ao centro:
 - Trabalho: 55,15%
 - Estudo: 2,42%
 - Lazer: 13,95%
 - Compras: 12,12%
 - Serviços: 8,48%
 - Residência: 7,88%

5.7 sistema de circulação peatonal e veicular; hierarquia; capacidade e demanda por estacionamento

A zona central de Porto Alegre é intensamente frequentada por pedestres e automóveis, mas a relação entre seus fluxos é um tanto problemática. São bastante indefinidos os limites entre ambos e raramente os passeios comportam a quantidade de pessoas que circulam na região. A situação é agravada pelos veículos de transporte público, que ocupam grande parte das ruas e tornam ainda mais inseguro o tráfego dos pedestres, já que estes muitas vezes são obrigados a utilizar locais destinados aos veículos.

As alternativas de estacionamento público necessitam complementação para absorver a demanda do Centro Histórico. A ocupação subterrânea do espaço público é a forma preferencial para instalação destes equipamentos, especialmente junto às áreas de uso mais intenso, como no entorno da Usina do Gasômetro. O projeto pretende oferecer vagas de estacionamento para os usuários do coworking e também do hotel. Além disso, haverá vagas destinadas aos usuários temporários.



Imagem Sistema Viário Centro de Porto Alegre.

Fonte: Site Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

Segundo o plano estratégico do Programa Viva o Centro “uma política de estacionamentos deve ser capaz de minimizar os conflitos gerados pela maioria dos estacionamentos privados, instalados em terrenos baldios, em imóveis subutilizados ou deteriorados, que contribuem para a degradação do espaço urbano”.

5. Intervenção - terreno e tecido urbano de suporte

5.8 dados sobre a estrutura e drenagem do solo, acidentes naturais e galerias subterrâneas

A área em estudo possui duas grandes características distintas: a parte mais antiga e elevada, formada por um sistema viário originário do período colonial, onde as ruas são mais estreitas e irregulares e a parte mais baixa cujo sistema viário foi construído sobre área originária de sucessivos aterramentos, com largas avenidas. O traçado viário pode ser considerado do tipo xadrez, com algumas descontinuidades.

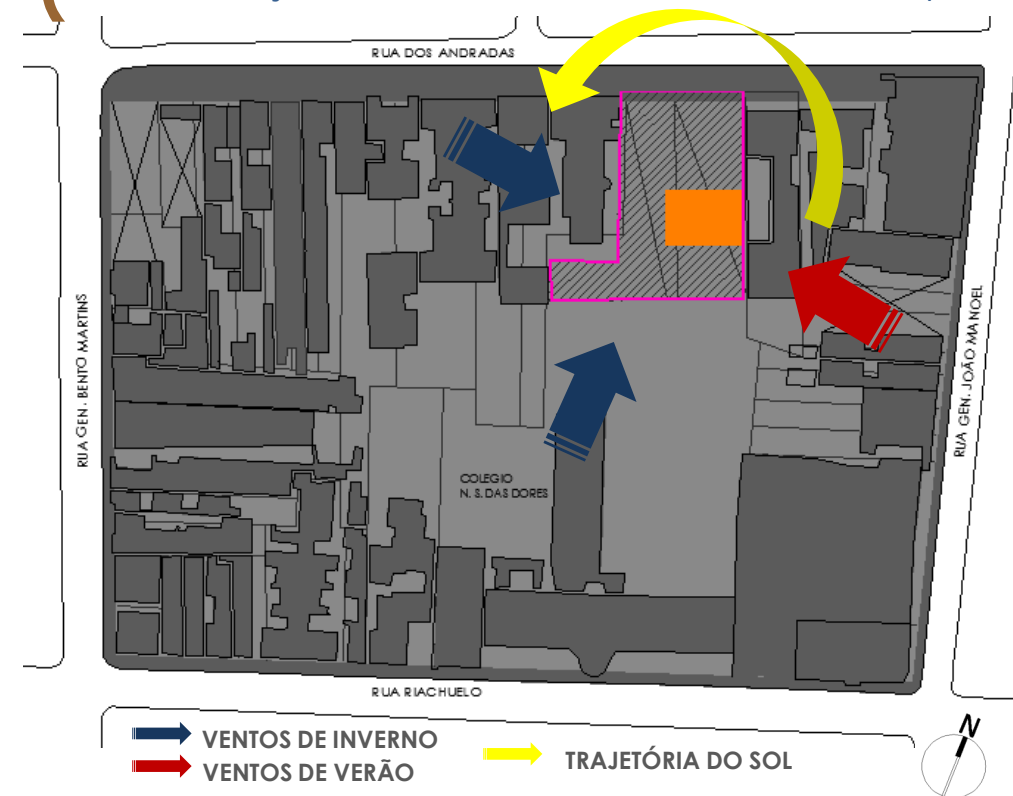
O Centro possui uma alta impermeabilização da superfície com materiais que refletem o calor, como o concreto, vidro e asfalto, apresentando dificuldade na drenagem e um aumento local de temperatura.

O solo da região é classificado pelo mapa geotécnico dos solos como raso, com maior risco de contaminação por aquíferos. Em relação à vulnerabilidade do solo é definido como de categoria 2, caracterizando-se por ser um solo com boa capacidade de carga e substrato rochoso próximo à superfície. Esse tipo de solo apresenta, na maioria dos terrenos, as melhores condições para ocupação urbana.

5.9 micro clima: umidade, insolação, ventos, acústica e fontes de poluição sonora

O clima do centro pode ser classificado como *Clima de Superfície Edificada*, pois a densidade de edificações e a falta de vegetação originam ilhas de calor. As construções criam grandes barreiras para o vento sul-norte, e a circulação de ar no local torna-se extremamente prejudicada. As brisas provindas da superfície do lago, principalmente à noite, podem amenizar o calor gerado em dias ensolarados.

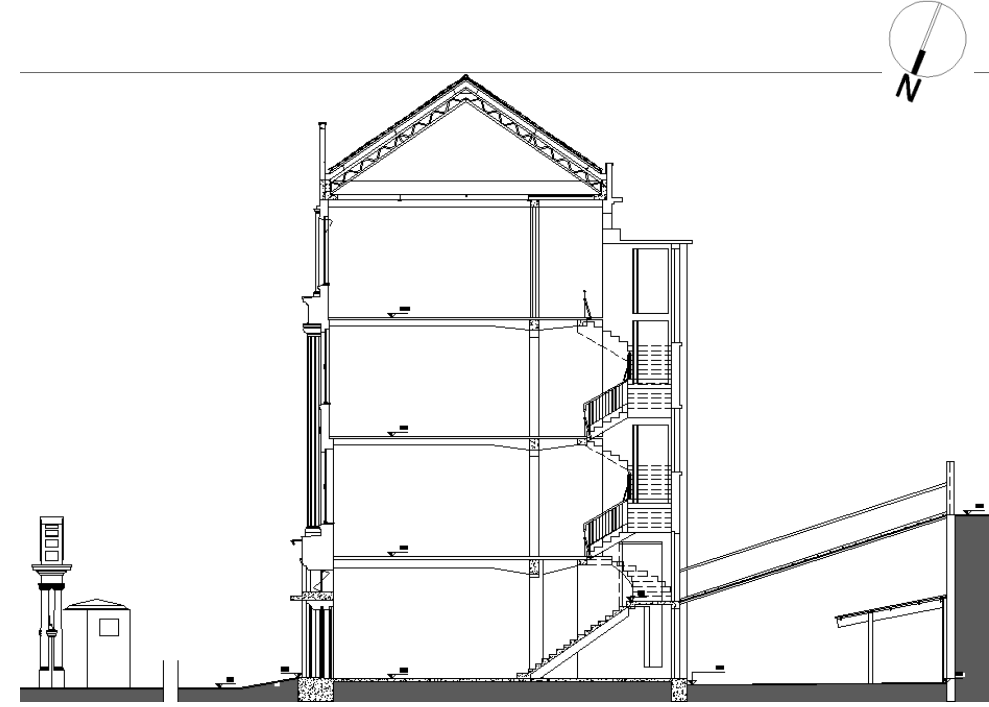
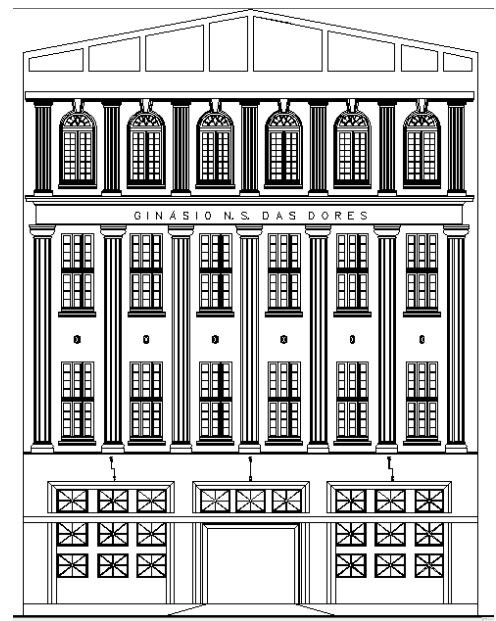
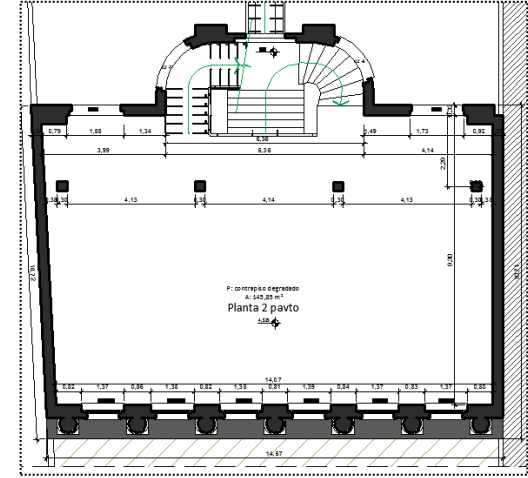
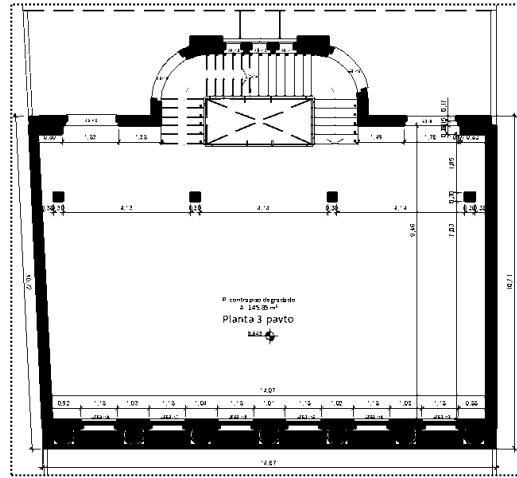
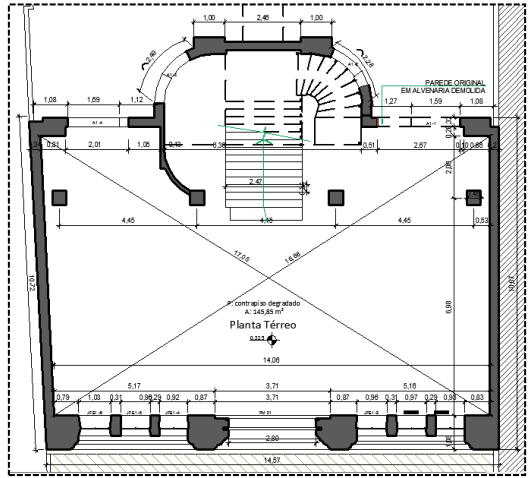
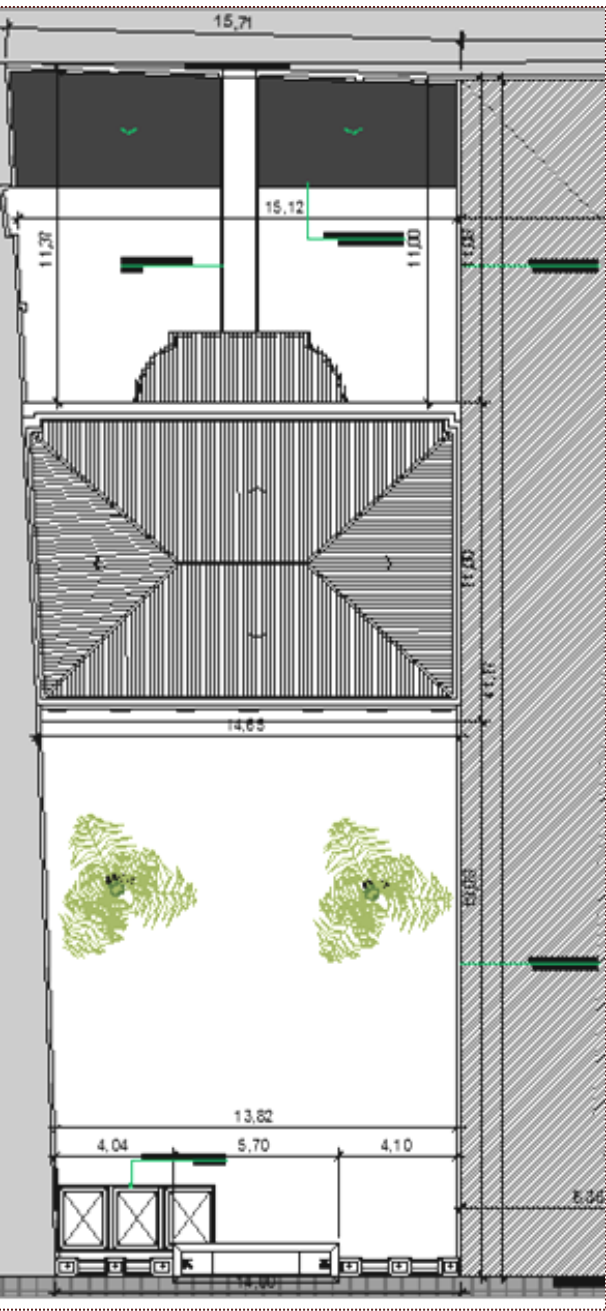
Os ventos provenientes do quadrante leste são predominantes em Porto Alegre. Durante o inverno incidem ventos frios e secos provenientes dos quadrantes oeste e sul. A morfologia do quarteirão, com a periferia densa e o interior rarefeito, gera a existência de microclimas no seu interior, uma vez que, as ruas, atuam como canais de vento que impedem a entrada no miolo da quadra. Apesar do edifício de 12 pavimentos ao lado leste do terreno e de edificações altas nos fundos do lote, a sul, insolação no seu interior é boa. Já que nos quadrantes norte e oeste as edificações são baixas, com no máximo 6 pavimentos, não impedindo assim, a incidência solar no miolo do quarteirão.



A vegetação da área é muito escassa e se reduz a poucas ruas que não estão na parte mais central. As avenidas junto ao Largo Edgar Koetz, possuem alto índice de poluição pelo seu intenso tráfego decorrente da proximidade da Estação Rodoviária, da transição entre diferentes áreas de Porto Alegre e de um dos acessos à cidade.

O centro histórico, segundo o Atlas Ambiental de Porto Alegre, possui um alto potencial de acúmulo de poluentes, devido ao fato de estar situado ao longo da trajetória dos ventos predominantes e condutores da poluição emitida em avenidas e ruas que convergem ao centro da cidade. Além disso, a superfície muito edificada dessa região dificulta a passagem dos ventos fracos e moderados, o que impede a dispersão dos poluentes. Os gases presentes na região são: SO, NO, CO e MP. Quanto a poluição sonora, de acordo com o atlas, o centro da cidade na tabela de classificação de ruído por bairro é classificado como CLASSE 1, que corresponde a 68,2 a 82,6 dB(A), considerado um dos bairros mais atingidos por ruídos.

5.10 levantamento arquitetônico da edificação a ser restaurada



* Material de Levantamento métrico da preexistência cedido pela Arq. Maria Lúcia Duarte Fuentefria.

5.11 levantamento fotográfico

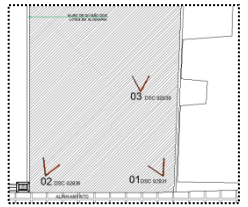
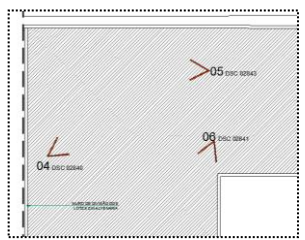


IMAGEM01 - dsc 02831



IMAGEM03 - dsc 02839



IMAGEM04 - dsc 02840



IMAGEM05 - dsc 02843



IMAGEM06 - dsc 02846



IMAGEM02 - dsc 02836



IMAGEM 07 - dsc 02832



IMAGEM08 - dsc 02835

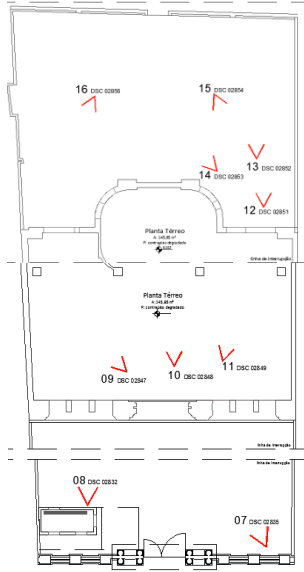


IMAGEM 09 - dsc 02847



IMAGEM 10 - dsc 02848



IMAGEM 11 - dsc 02849



DESCRIÇÃO: REVITALIZAÇÃO CASARÃO GINÁSIO DAS DORES

- Levantamento fotográfico realizado em 10 de Agosto de 2012, no terreno localizado na Rua dos Andradas, 769 de propriedade de Sociedade Porvir Científico - Rede La Salle.
 - Imagens externas do terreno, que atualmente abriga uma garagem de estacionamentos.

5.12 ficha projetual de restauro

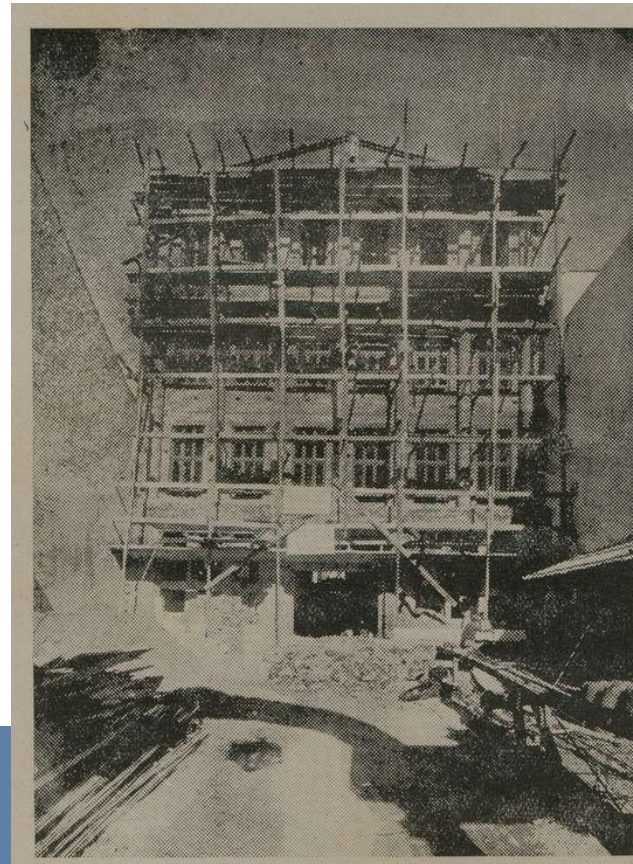
HISTÓRICO DO CASARÃO

O casarão se encontra na Rua dos Andradas - em frente a Casa de Cultura Mário Quintana - abrigava o antigo Ginásio das Dores, com um jardim na frente onde se destacava uma escultura de João Batista de La Salle, em homenagem ao fundador da congregação dos Irmãos La Salle.

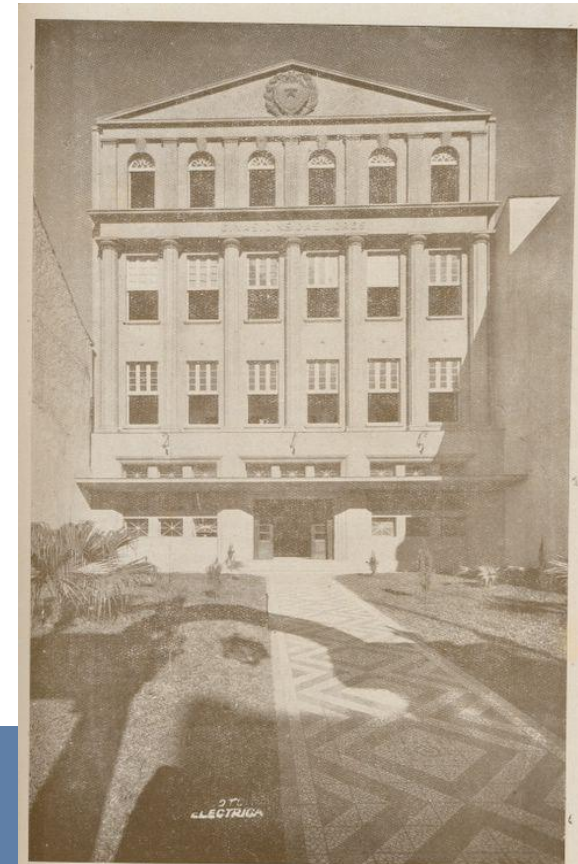
O estabelecimento, ainda na primeira metade do século, passou a funcionar em um prédio moderno na Rua Riachuelo, nos fundos das instalações iniciais, e sob a denominação de Colégio Nossa Sra. das Dores, pois já oferecia, além dos cursos primário e ginásial, também o colegial. O antigo edifício ficou, então, sem uso, e assim se encontra atualmente, deteriorado, servindo para diversos propósitos.

O MONUMENTO

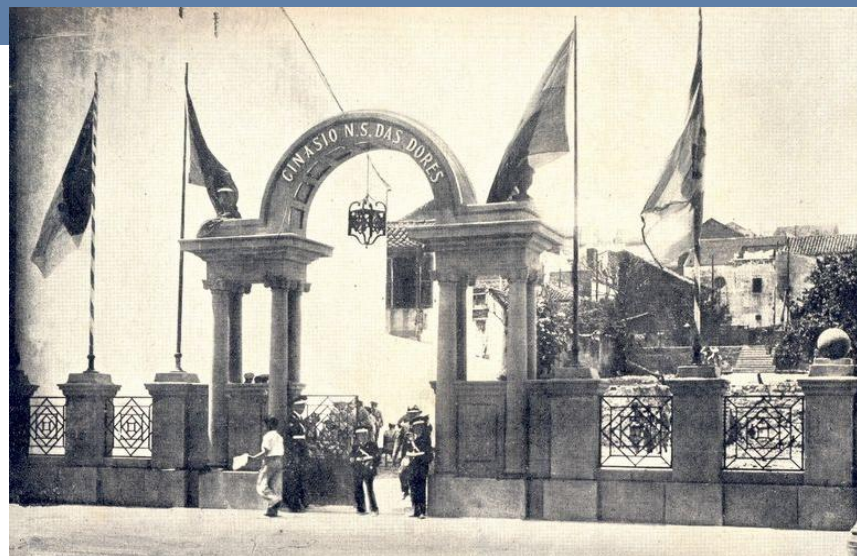
- Proprietário: Sociedade Porvir Científico, mantenedora da rede de Colégios La Salle.
- Arquiteto: José Lutzenberger.
- Construção: 1926 – 1937.



Prédio novo em construção. Maio de 1936



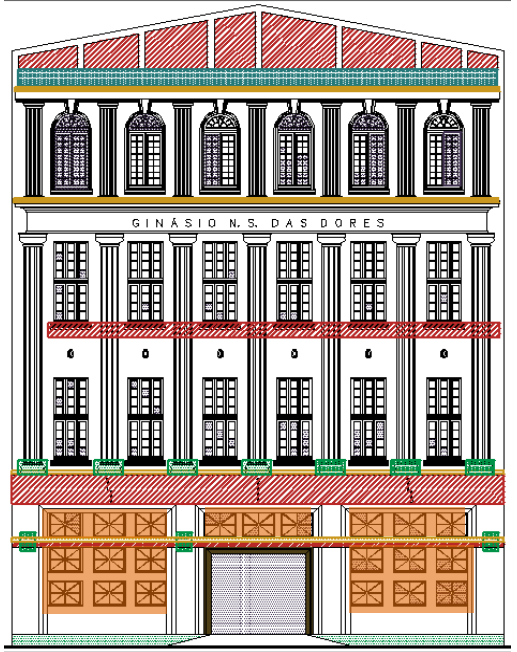
Fachada do Ginásio com sua majestosa entrada



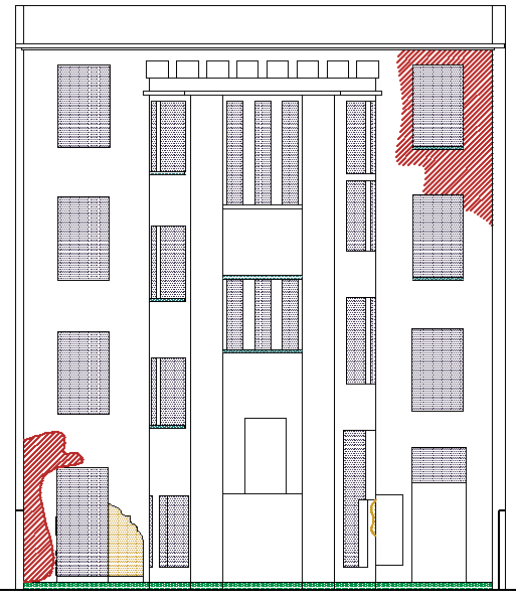
5.13 diagnóstico das patologias

A edificação a ser restaurada passará por intervenções para correção de patologias causadas por infiltrações, ataque de insetos xilófagos (cupim) e falta de conservação. No projeto de restauração, além da eliminação das patologias, serão necessários cuidados adicionais de proteção dos elementos decorativos.

Sistemas e técnicas construtivas foram preservados. Para tal, foram feitas análises dos rebocos para a restauração das argamassas com o mesmo traço, granulometria e composição, e a cal foi queimada no próprio local. Houve intervenção nas coberturas, em calhas, condutores, sistema de drenagem e impermeabilizações. Foram recuperados rebocos e feitas correções no dreno existente junto à fachada externa.



FACHADA NORTE s/esc

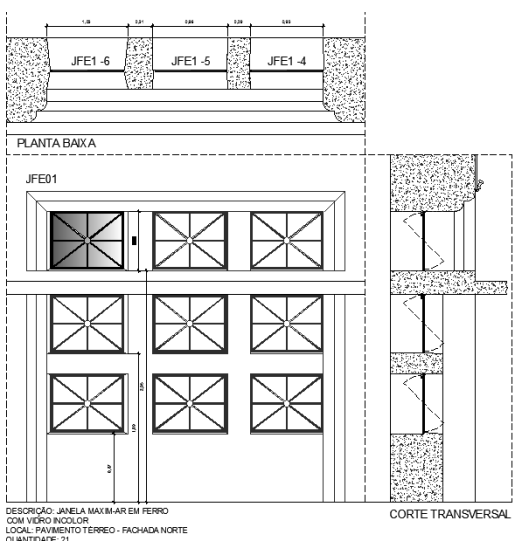


FACHADA SUL s/esc

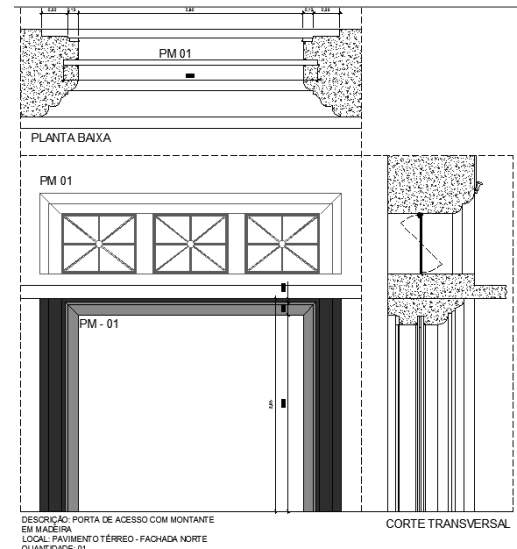
CONVENÇÕES

AÇÃO DA ÁGUA	LESÕES	ALTERAÇÕES	DEGRADAÇÃO DOS MATERIAIS
AÇÃO DA ÁGUA - INFILTRAÇÕES	DESCOLAMENTO DO REBOCO	ELEMENTO QUEBRADO	CORROSÃO
BIODETERIORIZAÇÃO	RACHADURAS	ELEMENTO FALTANTE - LACUNAS	MADEIRA DEGRADADA
FLORA INVASIVA	FISSURAS		
ABRIGO DE POMBAS			

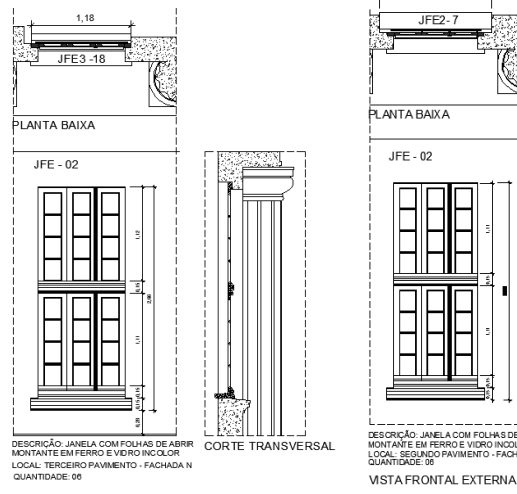
5.14 levantamento das aberturas



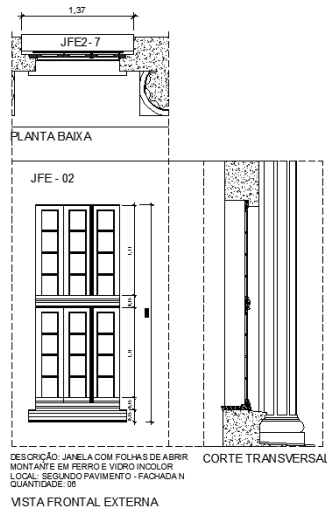
ESQUADRIA DO TÉRREO



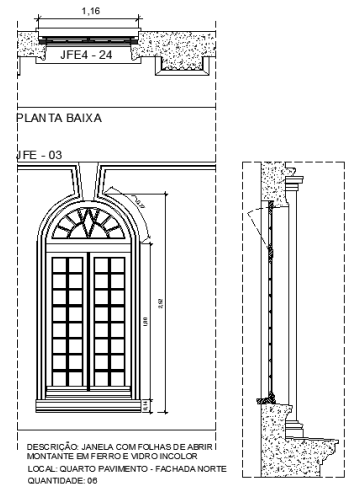
PORTA DE ENTRADA TÉRREO



ESQUADRIA DO 2 PVTO



ESQUADRIA DO 3PVTO



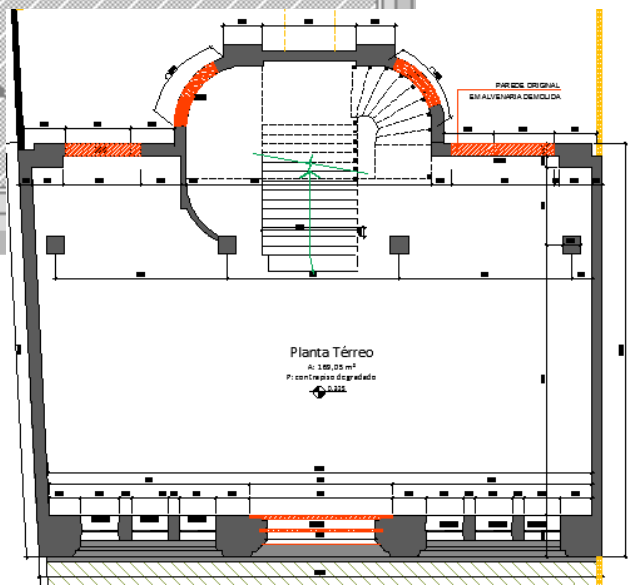
ESQUADRIA DO 4 PVTO

* O diagnóstico da edificação foi realizado in loco, nos dias 10/Agosto e 05/Setembro.

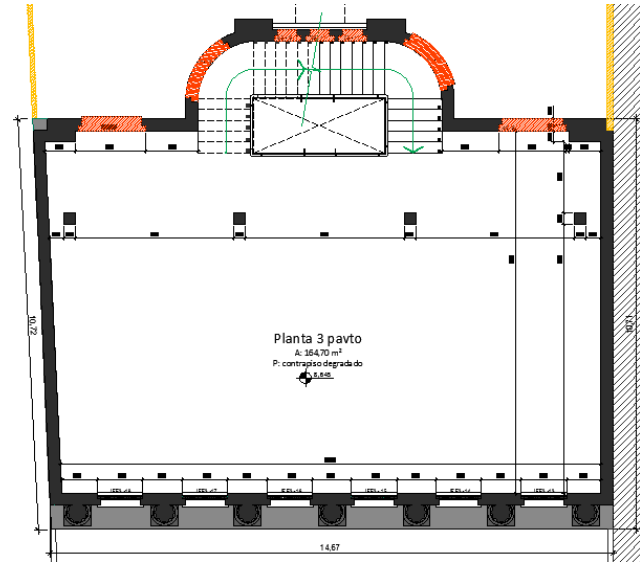
* O projeto executivo foi realizado por mim, seguindo as normativas das Instituições do Patrimônio.



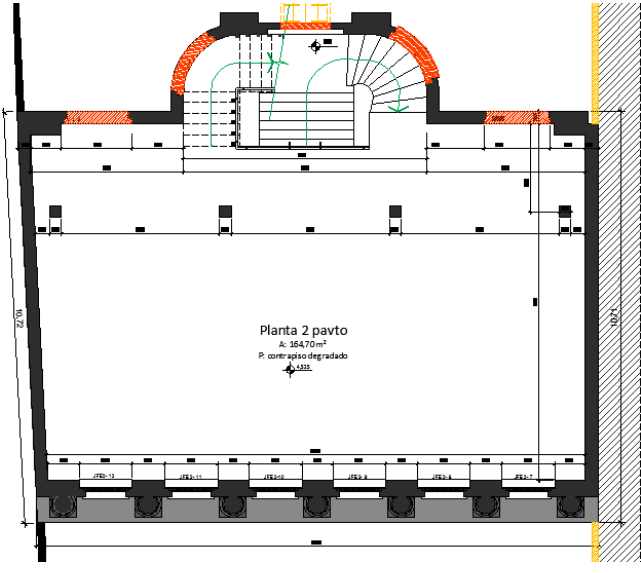
PLANTA DE COBERTURA



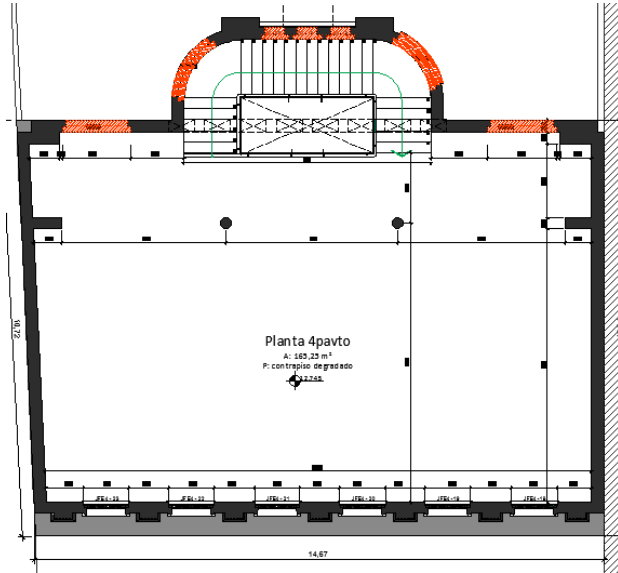
PLANTA DO TÉRREO



PLANTA DO 3PVTO



PI ANTA DO 2PVTO



PLANTA DO 4PVTO



6.1 Plano Diretor

A partir do logradouro Rua dos Andradas, 769 obteve-se os seguintes resultados para o regime urbanístico:

MZ: 1 / UEU: 26 / QUARTEIRÃO: 167

Subunidade: 25

Densidade: 15

Atividade: 15.5

Aproveitamento: 19

Volumetria: 15

Limite Inicial: 659

Limite Final: 815

Observações:

- INCIDE SOBRE O IMÓVEL DELIMITAÇÃO DE ENTORNO DE BEM TOMBADO ESTADUAL. PARA QUALQUER INTERVENÇÃO, DEVERÁ SER ANEXADA APROVAÇÃO PRÉVIA DO IPHAE.

- LOGRADOUROS COM USO VEDADO PARA BANCOS E POSTOS DE ABASTECIMENTO.

- ISENTO DE RECUO DE JARDIM.

- ÁREA ESPECIAL DE INTERESSE CULTURAL.

DENSIDADE BRUTA (anexo 4): Código 15

Área de ocupação intensiva, Predominantemente residencial, Mistas 1 a 11, Predominantemente produtiva.

GRUPAMENTO DE ATIVIDADE (anexo 5): Código 15.5

Anexo 5.1: área de interesse cultural - Mista 02

Anexo 5.2: Classifica as seguintes atividades como:

Hospedagem: Serviços com interferência ambiental de nível 1

Escritórios Profissionais: Serviços – Serviços Inócuos

Centro Comercial: comércio varejista de Interferência Ambiental de Nível 01.

Anexo 5.3: De acordo com o anexo 5.3 as atividades caracterizadas como *Serviços inócuos*, *Serviços com interferência ambiental de nível 01* e *comércio varejista de Interferência ambiental de nível 01* não apresentam restrições quanto a implantação de atividades na área de ocupação intensiva.

Anexo 5.4: A zona mista 02 não possui restrições quanto aos limites de porte para a atividade descrita a como *Serviço Inócuo* e *comércio varejista de Interferência ambiental de nível 01*; e para a atividade de *Interferência Ambiental de nível 1* define a restrição de 1.500m².

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (anexo 6): Código 19

I.A: 2.4/ Solo C: sim/ TPC: sim/ I.A máximo: 3.0/ Quota ideal: 75m²

REGIME VOLUMÉTRICO (anexo 7): Código 15- Mista 2 (Centro Histórico)

Altura máxima (m): 33,00

Altura na divisa (m): 12,50 e 18,00*

Altura na base (m): 4,00 e 9,00*

Taxa de Ocupação: 75 e 90%*

* Os terrenos com frente para as vias constantes no Anexo 7.2 e na Área Central terão altura na divisa de 18m e na base de 9m, e taxa de ocupação de 90% na base e 75% no corpo.

Área Adensável Total: 3.0 x 1.050,00m²: 3.150,00m²

Taxa de Ocupação: 75% - 75% x 1.050,00m²: 787,50m²

6.2 código de edificações

Tipos Edifícios e Atividades

Art. 109 – Para efeito das disposições desta Lei Complementar, as edificações e/ou atividades atenderão os requisitos para os tipos edifícios aos quais estejam relacionados, no Anexo 1.1.

§ 1º – O projeto de uma edificação será examinado em função da utilização lógica da mesma e não apenas pela sua denominação.

§ 2º – As atividades não residenciais relacionadas com o tipo *edifício CASA* estão previstas na tabela do anexo 1.1 somente com vistas à reciclagem de uso.

Art. 14 – Nas obras de reforma, reconstrução, acréscimo ou regularização, nas edificações existentes, os projetos serão apresentados com indicações precisas e convencionadas, de maneira a possibilitar a identificação das partes a conservar, demolir, crescer ou a regularizar.

Edificações Não Residenciais**SEÇÃO I****Condições Gerais**

Art. 127 – São edificações não residenciais, aquelas destinadas à instalação de atividades comerciais, de prestação de serviços, industriais e institucionais.

Art. 128 – As edificações não residenciais deverão ter:

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

II – estrutura e entresijos resistentes ao fogo (exceto prédios de uma unidade autônoma, para atividades que não causem prejuízos ao entorno, a critério do município);

III – materiais e elementos de construção de acordo com o título VIII (exceto o capítulo II para prédios de uma unidade autônoma, para atividades que não causem prejuízos ao entorno, a critério do município);

IV – instalações e equipamentos atendendo ao título XII;

V – circulações de acordo com o título IX;

VI – iluminação e ventilação de acordo com título X;

VI – chaminés, quando houver, de acordo com título VIII;

VIII – quando com mais de uma unidade autônoma e acesso comum: a) as mesmas, numeradas adotando-se para o primeiro pavimento os números 101 a 199; para o segundo pavimento, 201 a 299 e assim sucessivamente; para o primeiro subsolo, de 9001 a 9099; para o segundo subsolo de 8001 a 8099, e assim sucessivamente;

b) instalações sanitárias de uso público, no pavimento de acesso, compostas de, no mínimo, vaso sanitário e lavatório dimensionadas de acordo com artigo 131, exceto quanto ao acesso aos aparelhos que deverá ser de 80cm;

c) vestiário com local para chuveiro;

d) refeitório ou local destinado à alimentação do empregado ou prestadora de serviços em área privativa para essa finalidade;

e) caixa receptora de correspondência de acordo com as normas da EBCT, localizada no pavimento de acesso.

Art. 131 – Os sanitários deverão ter, no mínimo, o seguinte:

I – pé-direito de 2,20m;

II – paredes até a altura de 1,50m e pisos revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente;

III – vaso sanitário e lavatório;

IV – quando coletivos, um conjunto de acordo com a norma NB-833 (NBR9050/85);

V – incomunicabilidade direta com cozinhas;

VI – dimensões tais que permitam a instalação dos aparelhos, garantindo:

a) acesso aos mesmos, com largura não inferior a 60cm;

b) afastamento de 15cm entre os mesmos;

c) afastamento de 20cm entre a lateral dos aparelhos e as

paredes.

Parágrafo único – Para fins do dimensionamento dos sanitários serão consideradas as seguintes medidas mínimas:

lavatório – 50cm x 40cm

vaso e bidê – 40cm x 60cm

Local para chuveiro – área mínima de 0,63m² e largura tal que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 70cm.

Art. 132 – Refeitórios, cozinhas, copas, depósitos de gêneros alimentícios (despensas), lavanderias e ambulatórios deverão:

I – ser dimensionados conforme equipamento específico;

II – ter piso e paredes até a altura mínima de 2,00m, revestidos com material liso, lavável, impermeável e resistente.

SEÇÃO II**Edifícios de Escritórios**

Art. 134 – Os edifícios de escritórios, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão:

I – ter portaria quando a edificação contar com mais de 20 salas ou conjuntos;

II – ter, no mínimo, um compartimento principal com área de 9,00m² por unidade autônoma;

III – 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. Parágrafo único – Será exigido apenas um sanitário, quando privativo, nos conjuntos ou unidades autônomas com área máxima de 75,00m².

SEÇÃO V**Hotéis**

Art. 139 – As edificações destinadas a hotéis e congêneres, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão:

I – ter vestíbulo com local para instalação de portaria;

II – ter local para guarda de bagagens;

III – ter elevador quando com mais de 3 pavimentos;

IV – ter os compartimentos destinados a alojamento atendendo:

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

b) quando na forma de dormitórios isolados, área mínima de 9,00m²;

V – ter em cada pavimento, instalações sanitárias separadas por sexo, na proporção de um vaso sanitário, um local para chuveiro e um lavatório, no mínimo, para cada grupo de 3 dormitórios que não possuam sanitários privativos;

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

VII – garantir fácil acesso para portadores de deficiência física às dependências de uso coletivo e previsão de 2% dos alojamentos e sanitários, com no mínimo de um, quando com mais de 20 unidades.

Parágrafo único – Os dormitórios que não dispuserem de instalações sanitárias privativas deverão possuir lavatório.

Art. 140 – As pensões e similares poderão ter a área dos dormitórios reduzida para 7,00m² e o número de sanitários separados por sexo, calculado na proporção de um conjunto para cada 5 dormitórios.

SEÇÃO V

Galerias e Centros Comerciais.

Art. 137 – As galerias e centros comerciais são classificados de acordo com sua área construída comercial conforme disposto no anexo 8.

§ 1º – Poderá ser considerado, também como galeria comercial, o conjunto de lojas pelo excessivo dimensionamento da área comercial ou do corredor de acesso.

§ 2º – Os centros comerciais, deverão contar com refeitório destinado aos empregados.

§ 3º – Os centros comerciais, deverão contar com área destinada à creche para os filhos dos empregados.

Art. 138 – As galerias e centros comerciais, além das disposições da seção I deste Capítulo, deverão ter sanitários de serviço e uso público, privativos ou coletivos, na proporção estabelecida no artigo 136, incisos I e II.

Locais para Refeições

Art. 170 – Os locais para refeições, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão ter:

I – cozinha, copa, despensa e depósito;

II – instalações sanitárias para uso público, separadas por sexo, com fácil acesso;

III – instalação sanitária de serviço, constituída, no mínimo, de um conjunto de vaso, lavatório e local para chuveiro;

IV – central de gás quando tiverem aparelhos consumidores de gás.

6.3 código de proteção contra incêndio de Porto Alegre

SEÇÃO I

Objetivos

Art. 1– Ficam obrigatórios a instalação de equipamentos e o atendimento de medidas de proteção contra incêndio em todas as edificações e estabelecimentos existentes, em construção e a construir no Município de Porto Alegre, de acordo com as disposições deste Código.

§ 2– Este Código se aplica às edificações existentes, inclusive, quando forem reformadas, aumentadas ou tiverem sua ocupação mudada, de acordo com o estabelecido no Capítulo III do Título V.

Tabela 1: Classificação das edificações quanto à sua ocupação/uso:

A-3: Hotéis e assemelhados: grau de risco 4

C-2: Centros Comerciais: grau de risco 7

D-1: Locais para prestação de serviços profissionais ou condução de negócios.

F-7: Locais para refeição: grau de risco 8

G-2: Garagem com acesso de público e sem abastecimento: grau de risco 5

Tabela 3: Classificação das edificações quanto às suas características físicas:

Código Y- Edificações com mediana resistência ao fogo.

Art. 13 – Qualquer edificação dotada de estrutura resistente ao fogo é classificada como de tipo Y (mediana resistência ao fogo) se, em qualquer ponto da edificação, houver qualquer uma das seguintes condições de risco:

I – aberturas entre pavimentos, que permitam a fácil propagação vertical do incêndio, tais como escadas abertas, vazios, dutos desprotegidos, e assemelhados;

II – inexistência de distância satisfatória entre aberturas de pavimentos, prédios com paredes-cortina, “pele de vidro”, peitoris muito baixos e assemelhados;

III – vãos de iluminação e ventilação, voltados para pátios internos que não atendam às condições de espaço livre exterior;

IV – existência, em edificações de ocupação não residencial, de compartimentos com área superior a 125m², sem divisões ou utilizando divisórias não resistentes ao fogo.

Tabela 5: Exigências de Proteção contra Incêndio

A-3: código 533 / C-2: código 454 / F-7: código 450 / G-2: código 339
 Código 533 : nenhuma observação

Código 454: Exigido sinalização de saídas e iluminação de emergência somente em locais com acesso de público com mais de 800 m² de área.

Hidrantes: em depósitos de GLP acima de 520 Kg e em depósito de líquidos combustíveis e inflamáveis consultar o artigo 204.

Código 339: nenhuma observação

Código 450: Exigido sinalização de saídas e iluminação de emergência somente em locais com acesso de público com mais de 800 m² de área,

6.4 normas de acessibilidade universal

A legislação não possui normas específicas para acessibilidade universal, sendo necessária a consulta as NB.

6.5 normas de provedores de serviços de eletricidade, energia, água, internet, etc.

Todas as instalações devem obedecer a Lei 3017/97, as normas da empresa concessionária, as NB e as especificações dos fabricantes dos materiais utilizados na edificação.

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

Instalações em geral

7.1. Instalações Hidráulicas: Será obrigatória a instalação do reservatório de água em toda edificação com áreas igual ou superior a 50m², sendo a capacidade calculada da seguinte forma:

6.6 normas de proteção do ambiente natural e patrimônio histórico cultural:

Não há nenhum tipo de legislação específica para a área de intervenção no caráter ambiental e/ou histórico. A edificação em estudo é considerada de estruturação, que por seus valores atribuem identidade ao espaço, constituindo elemento significativo na estruturação da paisagem e sua preservação deve seguir as normativas dos organismos do Patrimônio Histórico – IPHAN e IPHAE. Quanto a vegetação existente, deverá ser preservada e diante da necessidade de remoção, o órgão responsável pela sua aprovação é a Secretaria Municipal do Meio Ambiente, SMAN.

6.7 normas de uso do espaço aéreo, área da marinha, da saúde, do turismo, etc.

Não há nenhuma legislação específica sobre a área de intervenção.

