

ESPAÇO LOUREIRO

Núcleo de Apoio à
Comunidade Acadêmica

SUMÁRIO

01	ASPECTOS RELATIVOS AO TEMA	01.1 JUSTIFICATIVA DA TEMÁTICA	02
		01.1.1 APRESENTAÇÃO DO CONCEITO DE CO-WORKING UNIVERSITÁRIO	
		01.1.2 APRESENTAÇÃO DO CONCEITO DE HOSPEDAGEM POR UNIDADE DE HABITAÇÃO E MODELO DE ADMISSÃO	
		01.2 ANÁLISE DAS RELAÇÕES ENTRE PROGRAMA, SÍTIO E TECIDO URBANO DE SUPORTE	04
		01.3 OBJETIVOS DA PROPOSTA	05
02	ASPECTOS RELATIVOS AO DESENVOLVIMENTO DO PROJETO	02.1 DEFINIÇÃO DOS NÍVEIS E PADRÕES DE DESENVOLVIMENTOS PRETENDIDOS	05
		02.2 METODOLOGIA E INSTRUMENTOS DE TRABALHO	05
03	ASPECTOS RELATIVOS ÀS DEFINIÇÕES GERAIS	03.1 AGENTES DE INTERVENÇÃO E SEUS OBJETIVOS	06
		03.2 CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO ALVO	06
		03.3 ASPECTOS TEMPORAIS, COM ESTIMATIVA DE PRAZO E/OU ETAPAS DE EXECUÇÃO	06
		03.4 ASPECTOS ECONÔMICOS, FONTES DE RECURSOS, CUSTOS E AGENTES	06
04	ASPECTOS RELATIVOS À DEFINIÇÃO DO PROGRAMA	04.1 DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES, ORGANIZADAS POR GRUPAMENTOS E UNIDADES ESPACIAIS	07
		04.2 DESCRIÇÃO DAS POPULAÇÕES FIXA E VARIÁVEL POR ATIVIDADE E UNIDADE ESPACIAL	07
		04.3 TABULAÇÃO DOS REQUERIMENTOS FUNCIONAIS, AMBIENTAIS E DIMENSIONAIS, INFRAESTRUTURA, EQUIPAMENTOS E DO MOBILIÁRIO	07
		04.4 ORGANIZAÇÃO DOS DIFERENTES FLUXOS DE PESSOAS, VEÍCULOS E MATERIAIS, INTERNOS E EXTERNOS	09
05	LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO (TERRENO E TECIDO URBANO DE SUPORTE)	05.1 POTENCIAIS E LIMITAÇÕES, DINÂMICA DE TRANSFORMAÇÃO, SITUAÇÃO ATUAL, DEMANADAS, TENDÊNCIAS, PLANOS E PROJETOS.	10
		05.2 MORFOLOGIA URBANA E RELAÇÕES FUNCIONAIS LOCAIS, URBANAS E REGIONAIS	11
		05.3 USO DO SOLO E EDIFICAÇÕES EXISTENTES	11
		05.4 CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS DE EDIFICAÇÕES, ESPAÇOS ABERTOS E VEGETAÇÃO EXISTENTES	12
		05.5 SISTEMA DE CIRCULAÇÃO VEICULAR E PEATONAL, HIERARQUIA, CAPACIDADE E DEMANADA POR ESTACIONAMENTO	13
		05.6 ASPECTOS QUALITATIVOS E QUANTITATIVOS DA POPULAÇÃO RESIDENTE E USUÁRIA	14
		05.7 LEVANTAMENTO PLANI-ALTIMÉTRICO E AERO-FOTOGRAFÉTRICO, ORIENTAÇÃO SOLAR E ALINHAMENTO	14
		05.8 MICRO-CLIMA E INFRAESTRUTURA	14
		05.9 LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	15
06	CONDICIONANTES LEGAIS	06.1 CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES	18
		06.2 PLANO DIRETOR MUNICIPAL	20
		06.3 NORMAS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO	21
		06.4 NORMAS DE ACESSIBILIDADE UNIVERSAL AOS ESPAÇOS DE USO	21
		06.5 NORMAS DE PROVEDORES DE SERVIÇO DE ELETRICIDADE, TELEFONE, ÁGUA, ETC	21
07	REFERÊNCIAS DE PROJETO		22
08	FONTES DE INFORMAÇÕES		23

Nossa sociedade passa por desafios e avanços extraordinários: as tecnologias estão transformando o mundo em que vivemos, os mercados enfrentam grandes mudanças e os campos de ensino e pesquisa não param de crescer. A velocidade da mudança é mais rápida do que nunca. Os desafios são enormes, mas eles também oferecem o conjunto certo de circunstâncias para olharmos para velhos problemas de novas maneiras. Estas condições oferecem a oportunidade certa para a inovação emergir. Inovação gera inovação.

Unir o universo acadêmico tradicional com novas abordagens de ensino e trabalho em busca de um mundo solidário com o espírito empreendedor, de assumir riscos, de pioneirismo em territórios desconhecidos é um futuro promissor. Isso requer educação, empreendedorismo e uma rede de espaços de trabalho criativos que estimulem novas formas de trabalhar. A criatividade brota em lugares inesperados.

(baseado em "Coworking manifesto" - texto completo disponível em: <http://socialinnovation.ca/innovation>)

JUSTIFICATIVA DA TEMÁTICA

O Espaço Loureiro Núcleo de Apoio à Comunidade Acadêmica tem como objetivo abrir um novo horizonte para a comunidade acadêmica da UFRGS. A criação do co-working irá proporcionar um ambiente plural, que potencialize a criatividade e catalise a transferência de conhecimento entre diferentes áreas, explorando métodos contemporâneos de trabalho. Será agregado a este espaço um sistema de hospedagem de curto a médio prazo em um sistema de unidade de habitação mais autônoma.

O projeto se propõe a complementar a formação teórica e prática dada nas salas de aula com uma experiência de trabalho colaborativo, de modo a estimular nos alunos o potencial espírito empreendedor e dar-lhes hábitos de trabalho e de colaboração com pessoas com outras capacidades e vivências. Neste aspecto, é muito importante que o espaço esteja aberto a quem quer que seja e tenha a presença de pessoas oriundas de outras universidades ou que já estão no mercado de trabalho, passando, assim, a existir uma harmonização cruzada que poderá permitir que boas ideias se transformem em projetos concretos. A interação sinérgica da comunidade acadêmica, num mesmo espaço físico, é comprovadamente uma fórmula de sucesso na promoção da inovação.

A UFRGS reúne uma extensa rede de alunos de graduação e pós-graduação, técnicos de laboratório, docentes e visitantes (segundos dados do site da universidade, são cerca de 14 mil pessoas envolvidas em atividades de pesquisa científica e tecnológica). A universidade é a maior do estado e se mantém como referência na criação de cursos de pós-graduação em nível de especialização e mestrado profissional. A instituição se posiciona pela meta de "estar à frente do seu tempo" e esta realização se dá pelo estímulo à criatividade, disciplina científica, mente aberta e flexível para a compreensão da evolução do saber e o impacto que ele tem sobre o próprio ser humano. É principalmente através dos grupos de pesquisa e sua produção do saber que se estabelece a interação da universidade com a sociedade.

Toda essa movimentação atrai estudantes e profissionais de diversas cidades do Brasil - e até mesmo de outros países - em atividades de prazo variável. Público este que pode muito se beneficiar com os novos espaços de co-working e de hospedagem.

Observando a evolução das formas de ensino e apoiando-se nesse caráter inovador e investigativo da universidade, é que se propõe uma nova edificação de apoio para a UFRGS, ampliando as perspectivas e suprimindo parte da carência de infraestrutura já explicitada.



APRESENTAÇÃO DO CONCEITO DE CO-WORKING UNIVERSITÁRIO

O sistema de co-working aliado à universidade tem como objetivo inicial prover um espaço em que se processem vetores de ensino/formação, investigação/desenvolvimento e inovação/transferência do saber, em ambiente qualificado e motivador. Além disso, esse cenário será complementado com funções urbanas de lazer que permitam o aparecimento e desenvolvimento de sinergias que contribuam para o reforço da sua dinâmica e sucesso do seu crescimento. A proposta é pensada de forma a encorajar a formação e o crescimento de equipes, times e empresas baseadas no conhecimento adquirido na academia.

Os alunos da instituição equilibram oportunidades para a criatividade e reconhecimento, juntamente com as necessidades diárias de suas aulas e obrigações. A vivência da faculdade é importante, e a experiência em si oferece oportunidades para *networking*, aquisições de mentores e aprendizagem por observação. Alunos ousados e criativos podem sentir-se desmotivados pelas horas a fio gastas remoendo aulas que não são garantia do tipo de emprego desejado após a graduação.

Muitos alunos, após o seu percurso de formação, não conseguem colocação e não têm conhecimento, espírito de iniciativa e capacidade de viabilizar os seus próprios negócios. Alguns deles aproveitam oportunidades de prestação de serviços, em regime mais ou menos precário, mas que não têm escala suficiente para justificar a criação de uma empresa e fazer face aos custos de uma nova empresa. Para estes, a solução pode passar pela partilha de espaços de escritório com antigos colegas, embora existam dificuldades de estruturar processos de gestão comercial e de responder a oportunidades de prestação de serviços que lhes permitam ganhar visibilidade profissional.

O site KSouthAT lista, em uma publicação de dezembro de 2013, quatro razões para alunos universitários participarem de espaços de co-working:

1. *a familiaridade de bairros locais*: compreender o mercado e a dinâmica social do seu entorno imediato pode funcionar como um catalisador para uma maior mudança social, crescimento econômico e ganho empresarial.

Espaços como estes proporcionam a oportunidade de sair dos seus campi, tornar-se parte da comunidade e impactar aqueles que precisam de suas habilidades ao máximo (ao exemplo do EMAY - Escritório Modelo Albano Volkmer - da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e o SAJU - Serviço de Assessoria Jurídica Universitária - da Faculdade de Direito);

2. *uma rede de empreendedores e líderes*: espaços de coworking são compostos por indivíduos diferentes e talentosos, e funcionam como um eixo catalisador para a criatividade, negócios, impacto social e trabalho em equipe;

3. *uma fuga das bibliotecas*: os espaços de coworking são lugares movimentados com engenho e criatividade onde as possibilidades são infinitas. É possível ter contatos com diferentes perfis de profissionais ou simplesmente atender *freelancers*, artistas ou outras pessoas interessantes que estão construindo carreiras fora do cubículo;

4. *estágio e oportunidade de emprego*: estudantes universitários estão sempre em busca de experiência profissional no mundo real, na forma de estágios e empregos de meio turno. Ao considerar a cultura empreendedora e o imenso alcance das redes que existem em espaços de coworking, muitas oportunidades se apresentam dependendo das habilidades de cada um. A abundância de indivíduos atrai a procura por estudantes talentosos e entusiasmados.

(texto completo disponível em: http://ksouthatl.com/2013/12/19/why_college_students_should_join_local_coworking_spaces/)

Para este grupo de jovens adultos é possível identificar uma série de necessidades: local para trabalhar a custos reduzidos; possibilidade de acesso fora de hora (ideal de 24h por dia, todos os dias da semana); *networking* com outros profissionais de áreas complementares que lhes permitam responder a oportunidades de prestação de serviços, ou desenvolver ideias e projetos que poderão culminar na criação de empresas ou estruturação de novos serviços; visibilidade em face de potenciais clientes; visibilidade em face de

prestadores de serviços que, não tendo capacidade para dar emprego permanente, necessitam de colaboradores qualificados para fazer em face de um trabalho, encomenda ou serviço e que constituem oportunidades para os recém-licenciados mostrarem capacidade e competência; ambiente com ar profissional para os recém formados prestarem atendimento a clientes.

APRESENTAÇÃO DO CONCEITO DE HOSPEDAGEM POR UNIDADE DE HABITAÇÃO E MODELO DE ADMISSÃO

Dentre os meios de hospedagem considerados, foi escolhido um modelo de unidade de habitação mais autônomo, que consiste em um cômodo com banheiro e copa privativos. Essa alternativa se adapta bem ao empreendimento, tendo em vista que proporciona maior comodidade ao usuário, sem a formalidade característica de um hotel e menores tarifas diárias. O modelo se adapta bem aos diversos perfis de usuários (estes descritos no item 3.2).

O modelo de admissão sugerido baseia-se no padrão estabelecido na *Maison Du Brésil*, na *Cité Internationale Universitaire de Paris*. As admissões serão concedidas em função de critérios estabelecidos pelos estatutos gerais da UFRGS e também das políticas de admissão específicas do empreendimento.

Serão admitidas três categorias distintas de residentes: estudantes (graduação e pós-graduação), pesquisadores (pós-doutorandos ou pesquisadores sênior) e professores convidados por curtas temporadas, dependendo da disponibilidade de vagas. As tarifas serão diferenciadas segundo as categorias de residentes: estudantes pagam a Tarifa 1, pesquisadores e professores pagam a Tarifa 2. Os custos também poderão ser provenientes dos recursos de programas da UFRGS ou de outras instituições que mantêm vínculo com a mesma.

O tempo de admissão será limitado em até um ano, sendo possível prolongar a estadia através de um pedido de readmissão. Serão disponibilizados quartos individuais e coletivos. Caso venham acompanhados de seus cônjuges, os residentes serão alojados durante todo o período de residência em apartamentos para casal.

ANÁLISE DAS REALÇÕES ENTRE PROGRAMA, SÍTIO E TECIDO URBANO DE SUPORTE

Acessibilidade / posição estratégica:

Foram analisados terrenos próximos do campus central da universidade, tendo em vista o fácil acesso aos demais prédios da instituição e a maior praticidade para os órgãos de administração. A área é relativamente próxima da rodoviária e do Trensurb e é bem abastecida pelo transporte público municipal, que conecta a zona com toda a cidade e a região metropolitana.

O local selecionado oferece excelentes oportunidades a curto e médio prazo. Dotado de boa acessibilidade, não necessita para o seu desenvolvimento de grandes investimentos em infraestruturas de base.

Situação atual:

O terreno escolhido está inserido no bairro Cidade Baixa, no limite com o bairro Centro. Sua face principal está voltada para a Av. Loureiro da Silva, entre a Rua Sarmento Leite e a Rua General Lima e Silva. Atualmente, parte da área encontra-se desocupada e é eventualmente invadida por moradores de rua; a outra parcela é um estacionamento a céu aberto, de estrutura precária. Optou-se por somar a esta área um terreno já edificado que hoje é um extenso edifício-garagem de pré-moldados de 4 andares acessado pela Rua Sarmento Leite. O programa irá abarcar essa função de estacionamento e a verba gerada ajudará a custear a manutenção do empreendimento.

Gentileza Urbana:

Apesar de o bairro ser bastante movimentado, o trecho da Av. Loureiro da Silva está desocupado e gera uma situação de insegurança constante para os transeuntes. O tráfego de veículos é muito mais significativo. Além disso, o terreno está próximo do Viaduto Imperatriz Leopoldina (Av. João Pessoa) - outro ponto perigoso, principalmente à noite e nos finais de semana. Qualificar a área com esse empreendimento em específico atrairá movimento em diferentes horários, gesto que caracteriza uma forma de revitalizar e trazer novos olhos e usuários, contribuindo para a segurança e o desenvolvimento local.

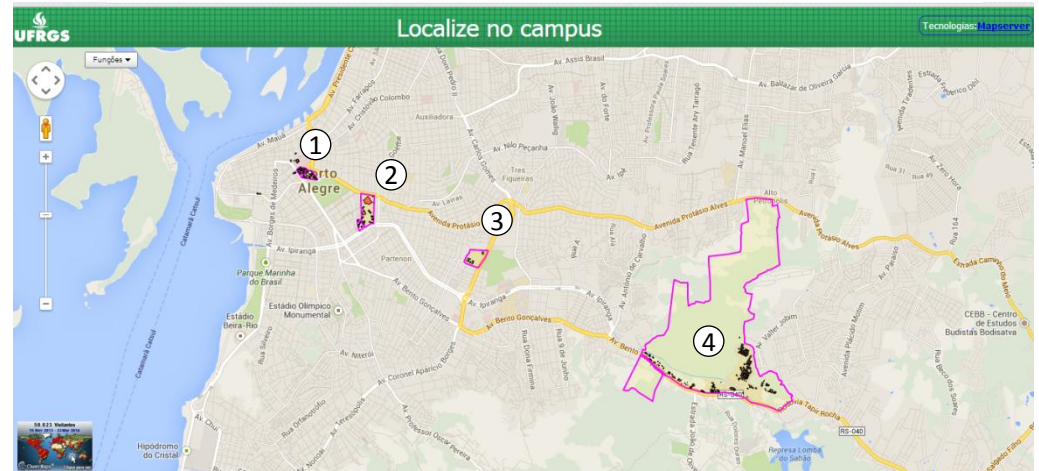


FIG. 01 - Localização dos campi da UFRGS em Porto Alegre



FIG. 02 - Zoom campus central

Legenda: 1 - Campus Central, 2 - Campus da Saúde, 3 - Campus Olímpico, 4 - Campus do vale, 5 - Terreno escolhido.

OBJETIVOS DA PROPOSTA

O Projeto tem por objetivo:

1. desenvolver um ambiente favorável à inovação, ampliando as possibilidades de interação da comunidade acadêmica, apoiando a exploração de maneiras alternativas e contemporâneas de aprendizado;
2. atender uma demanda importante do público, cada vez maior, de alunos e professores que a universidade atrai durante o ano;
3. projetar um espaço de integração da comunidade acadêmica com os usuários do bairro que contribua para a qualificação de seu entorno imediato (será proposta uma pequena galeria comercial aberta ao público com serviços como lavanderia, cafeteria, livraria e banca de revistas, correio, entre outros que complementar os serviços já disponíveis no bairro);
4. estabelecer uma "costura" entre o grão edificado da Cidade Baixa e as edificações mais proeminentes da Primeira Perimetral;
5. atrair movimento e vida à área e consequente segurança.

DEFINIÇÃO DOS NÍVEIS E PADRÕES DE DESENVOLVIMENTO PRETENDIDOS

O projeto será desenvolvido desde a escala mais ampla com a inserção da edificação no terreno - e a relação deste com o contexto urbano -, até o nível de detalhamento arquitetônico mais refinado para sua completa compreensão. Será observada a relação entre contexto urbano, programa, viabilidade, técnicas construtivas, forma e função.

Serão apresentadas todas as informações e registros gráficos necessários para que se torne possível assimilar o projeto de uma maneira clara e precisa.

METODOLOGIA E INSTRUMENTOS DE TRABALHO

O projeto será elaborado com a supervisão da professora orientadora, através de encontros frequentes. Nesta *primeira etapa* de pesquisa foi elaborado um dossiê com a justificativa do tema, os primeiros dados sobre a área (levantamento fotográfico, mapeamento e análise perceptiva) e o programa inicial (baseado em projetos existentes e publicações atuais), juntamente com uma análise sobre a legislação pertinente ao sítio e ao programa.

A *segunda etapa* deve apresentar um esquema de solução geral para o empreendimento, com o mínimo de elementos necessários para uma ideia global da proposta. Na *terceira etapa*, o nível de definição e detalhamento se aprofunda até o ponto necessário para a completa compreensão do projeto que deve atingir as diretrizes e ambições já descritas.

A partir da articulação de todos esses elementos, o resultado deve ser um projeto adequado à realidade econômica e às expectativas do público alvo e dos moradores da área.

AGENTES DE INTERVENÇÃO E SEUS OBJETIVOS

Os agentes envolvidos nesse projeto incluem, primeiramente, a comunidade acadêmica: os administradores e responsáveis competentes ficam na posição de captadores e gerenciadores de novas oportunidades; e os alunos, pesquisadores, professores e visitantes como beneficiados diretos. Ambos os grupos têm interesse na ampliação de oportunidades para a universidade, que complementará a formação teórica e prática dada em sala de aula e contribuirá para a visibilidade da instituição. Essa exposição pode auxiliar na captação de novos recursos e servir como modelo de teste para novas iniciativas na própria UFRGS ou em outras universidades.

A verba necessária para a construção deve partir da verba federal destinada à UFRGS - portanto envolvendo esferas do governo, como o Ministério da Educação e programas de fomento ao crescimento e Emendas Parlamentares. Já os recursos para a manutenção dos serviços será uma mescla entre dinheiro público e a arrecadação das áreas comerciais alugadas a terceiros - envolvendo assim a iniciativa privada.

Numa esfera mais ampla, pode-se dizer que o projeto irá beneficiar toda a comunidade, tanto pelos novos serviços oferecidos, quanto pelo apoio à educação.

CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO ALVO

O bairro Cidade Baixa já é conhecido como um dos bairros boêmios da capital e sua proximidade com o campus central da UFRGS favorece a concentração de estudantes, intelectuais e artistas.

O novo projeto também tem a vocação de atrair essa parcela da população que já reside ou frequenta o bairro. São esperados todos os participantes da comunidade acadêmica: graduandos em formação, pós-graduandos, docentes e visitantes.

O empreendimento também irá abrir as portas para jovens profissionais autônomos e pessoas externas à universidade, mediante a disponibilidade de vagas. A inclusão de estacionamento aberto ao público e de uma

pequena galeria de comércio e serviços vai beneficiar os frequentadores da edificação e os moradores dos arredores.

ASPECTOS TEMPORAIS, COM ESTIMATIVA DE PRAZOS E/OU ETAPAS DE EXECUÇÃO

A estimativa de prazo parte da necessidade de captação de recursos para viabilizar financeiramente o projeto, aquisição dos terrenos e solicitação de unificação. Assim que a nova matrícula for expedida pode-se encaminhar o projeto para a aprovação junto à prefeitura municipal.

A partir da aprovação, considera-se que as etapas de preparação do terreno, execução e acabamentos devem durar cerca de 24 meses - leva-se em consideração que a zona é bastante movimentada, podendo solicitar logística mais delicada em algumas etapas do processo. Espera-se que a área de estacionamento e comércio seja liberada possível para começar a render fundos para o empreendimento o quanto antes.

Como se trata de um anexo universitário público, será preciso realizar licitação antes da contratação das empresas especializadas.

ASPECTOS ECONÔMICOS, INFORMANDO FONTES DE RECURSOS, CUSTOS ESTIMADOS E PARTICIPAÇÃO DOS AGENTES

O projeto irá se basear nas verbas da universidade provenientes, primeiramente, das agências de fomento Capes, CNPq e FAPERGS e também no programa Reuni e em Emendas Parlamentares.

A Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (Capes) é uma fundação do Ministério da Educação (MEC) que desempenha papel fundamental na expansão e consolidação da pós-graduação em todo Brasil. Suas atividades incluem investimentos na formação de recursos de alto nível no país e exterior e promoção da cooperação científica internacional. A Capes tem sido decisiva para os êxitos alcançados pelo sistema nacional de pós-graduação, tanto no que diz respeito à consolidação do quadro atual, quanto na construção das mudanças que o

avanço do conhecimento e as demandas da sociedade exigem.

O Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) é um órgão ligado ao Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação (MCTI) de incentivo à pesquisa. O conselho participa na formulação, execução, acompanhamento, avaliação e difusão da Política Nacional de Ciência e Tecnologia. Dentre suas atividades podem-se citar o fomento ao desenvolvimento, a manutenção da pesquisa científica e tecnológica, a realização de acordos, protocolos, convênios, programas e projetos de intercâmbio e transferência de tecnologia entre entidades públicas e privadas, nacionais e internacionais.

Já a Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Sul (FAPERGS) é estadual e tem a finalidade de promover a inovação tecnológica do setor produtivo, o intercâmbio e a divulgação científica, tecnológica e cultural, estimular a formação de recursos humanos e o fortalecimento e expansão da infraestrutura de pesquisa no Estado.

O Ministério da Educação tem se empenhado em melhorar a qualidade da educação. Nesse sentido, o compromisso do MEC com o aprimoramento da educação apresenta-se no conjunto de programas que integram o Plano de Desenvolvimento da Educação (PDE), para os quais podem ser apresentadas Emendas Parlamentares.

Também é possível se basear nas verbas oriundas do Programa de Apoio a Planos de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais, o Reuni. O programa foi instituído pelo Decreto nº 6.096, de 24 de abril de 2007, e também faz parte do PDE. Seu principal objetivo é ampliar o acesso e a permanência na educação superior. O governo federal adotou uma série de medidas para retomar o crescimento do ensino superior público, criando condições para que as universidades promovam a expansão física, acadêmica e pedagógica. Além da ampliação do número de vagas, as ações do programa contemplam a promoção de inovações pedagógicas e o combate à evasão, entre outras metas que têm o propósito de diminuir as desigualdades sociais no país.

A área estimada do empreendimento é de 8.358,00m². Considerando o valor do CUB (Custo Unitário Básico) divulgado pelo Sinduscon/RS em fevereiro de 2014 como de 1.297,40 reais p/m² chega-se à estimativa de orçamento de 10.843.669,00 reais.

grupamento		unidade espacial	descrição das atividades	estimativa de área	equipamentos	população fixa	população variável
comércio	serviços	guarda-volumes	lockers com cadeados	1 ambiente de 12,5m ²	ármarios com cadeados, bancadas	2	x
		correio	agência de correio	1 ambiente de 15m ²	balcão de atendimento, armários, prateleiras, mesas, cadeira, computadores, balanças	6	x
		lavanderia	auto-serviço de lavanderia	1 ambiente de 25m ²	máquinas de lavar e secar, mesas para passar, balcão de atendimento, cestos de separação, poltronas de espera	4	x
		sanitários	sanitários de uso público feminino/masc/ppne	2 módulos de 15m ² cada (total 30m ²)	vasos, lavatórios, espelhos, equip. de higiene, acessórios ppne	x	x
		café/revistaria	espaço de comércio, alimentação e convívio	1 ambiente de 50m ²	mesas, cadeiras, balcão atendimento, prateleiras revistaria, cozinha e sanitários	6	20
		restaurante	espaço de comércio, alimentação e convívio	1 ambiente de 100m ²	mesas, cadeiras, balcão atendimento, prateleiras revistaria, cozinha e sanitários		40

somatório de áreas **282,50m²**
área total (+ 20% de circulação e alvenarias) **339,00 m²**

co-working	recepção	balcão de recepção	espaço de recepção e espera, espaço de estar/bar	1 ambiente de 40m ²	balcão recepção, mesas, cadeiras, computadores, impressora, sofá	6	x
		guarda-volumes					
		lounge					
	ambiente multi-uso	área de convivência	área de uso comum para socialização, descanso e contemplação	1 ambiente de 100m ²	bancos, pufes, poltronas, máquina de comida e bebidas	x	x
		ambiente computadores	espaço com estações de trabalho fixas com computadores/internet para uso temporário (planos por hora, diária, mensal)	450m ²	mesas, cadeiras, computadores, internet, lockers	3	150
		ambiente flexível	espaço com layout flexível e fragmentável em diversas sub-unidades com mobiliário que possibilite diferentes configurações (planos por hora, diária, mensal)	900m ²	mobiliário que possibilite diferentes configurações (mesa, cadeiras, divisórias), lockers fixos	5	300
		salas de reunião	salas para atender clientes ou reuniões privadas	10 módulos de 12,5m ² cada (total 125m ²)	mesas, cadeiras, impressora, aparelhos multimídia	x	100
sanitários	sanitários	sanitários de uso público feminino/masc/ppne	4 módulos de 30m ² cada (total 120m ²)	vasos, lavatórios, espelhos, equip. de higiene, acessórios ppne	x	x	

somatório de áreas **1735,00m²**
área total (+ 20% de circulação e alvenarias) **2082,00 m²**

hotel	recepção	balcão de recepção	espaço de recepção e espera ao hóspede, espaço de estar/bar, espaço para café-da-manhã	1 ambiente de 40m ²	balcão recepção, mesas, cadeiras, computadores, impressora, sofá	6	x
		guarda-volumes					
		lobby					
	administração	administração	espaço de trabalho dos funcionários da administração do hotel	1 ambiente de 25m ²	estações de trabalho, armários, computadores,	4	x
		almojarifado	área de armazenamento	1 ambiente de 25m ²	arquivos e armários	x	x
		copa/estar funcionários	área de apoio para funcionários	1 ambiente de 10m ²	equipamentos cozinha, mesa, cadeiras	6	x
		central segurança	controle e segurança do hotel	1 ambiente de 10m ²	estações de trabalho, armários, computadores, internet, monitores	2	x
	unidades habitacionais	unid. habit. tipo A (1 pessoa)	dormitório individual com banheiro privado e copa	48 unidades de 15m ² cada (total 720m ²)	cama, escrivaninha, cadeira, armário, TV a cabo, micro-ondas, geladeira, ar- condicionado, <i>wireless</i>	x	48
		unid. habit. tipo B (2 pessoas)	dormitório para até 2 pessoas com banheiro privado e copa	16 unidades de 18m ² cada (total 288m ²)	camas, escrivaninha, cadeira, armário, TV a cabo, micro-ondas, geladeira, ar- condicionado,	x	32
		unid. habit. tipo C (4 pessoas)	dormitório para até 4 pessoas com banheiro privado e copa	16 unidades de 30m ² cada (total 480m ²)	camas, escrivaninha, cadeira, armário, TV a cabo, micro-ondas, geladeira, ar- condicionado, <i>wireless</i>	x	64

somatório de áreas **1598,00m²**
área total (+ 20% de circulação e alvenarias) **1917,60 m²**

infraestrutura	geradores	área com contato direto com o exterior	10m ²	equipamentos técnicos específicos
	subestação	área com contato direto com o exterior	10m ²	equipamentos técnicos específicos
	lixo	armazenamento de lixo	15m ²	containers
	ar-condicionado	área com contato direto com o exterior	30m ²	equipamentos técnicos específicos
	casa de máquina elevadores	motor elevador	10m ²	equipamentos técnicos específicos
	reservatórios	reservatórios de consumo e incêndio	25m ²	equipamentos técnicos específicos

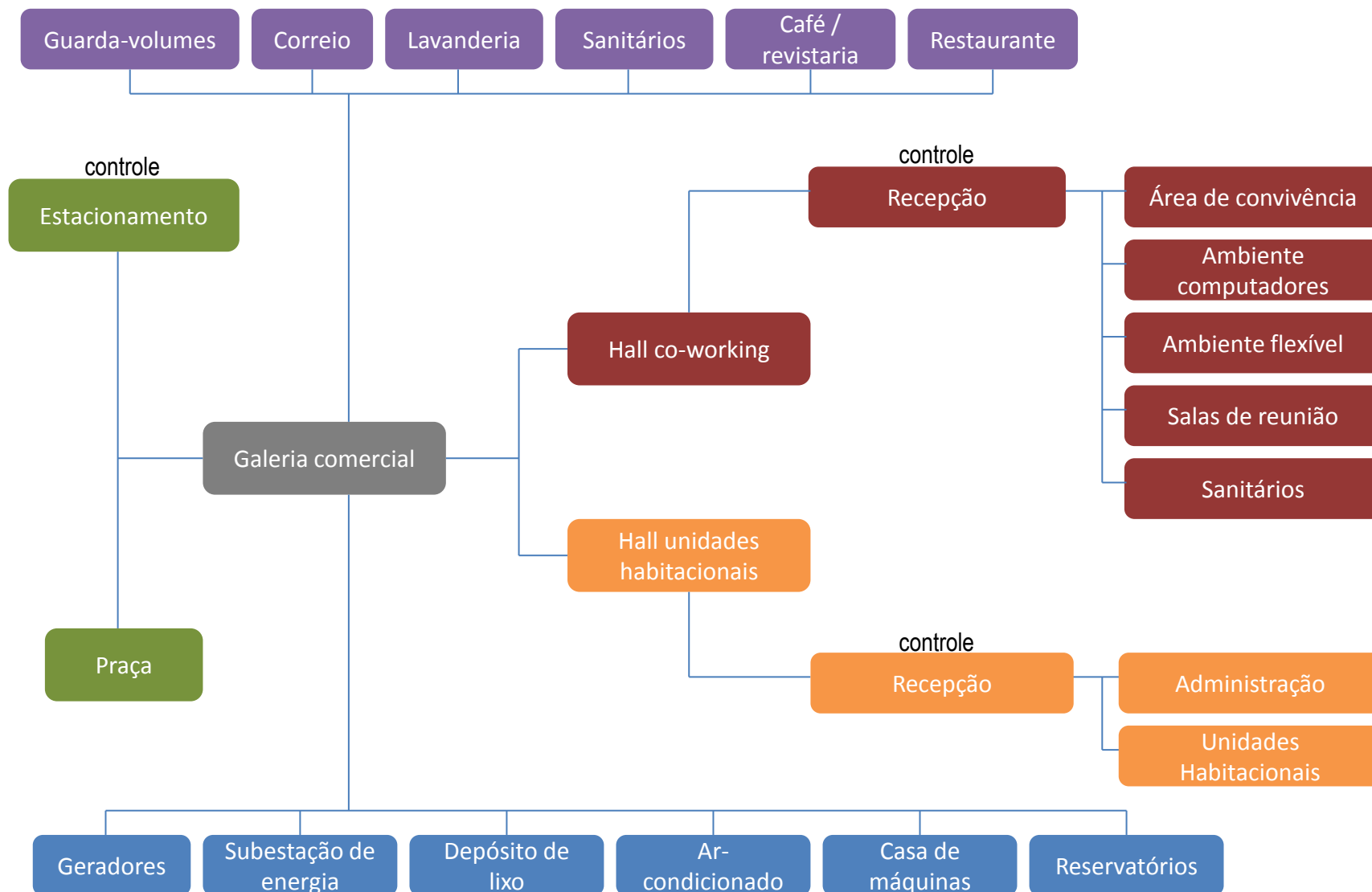
somatório de áreas **100,00m²**
área total (+ 20% de circulação e alvenarias) **120,0 m²**

estacionamento	vagas exclusivas adm	30 vagas
	vagas público geral	165 vagas

ESTIMATIVA TOTAL DE ÁREA

8.358,00m²

área total **3.900,00m²**



POTENCIAIS E LIMITAÇÕES DA ÁREA, IDENTIFICAÇÃO DE SUA DINÂMICA DE TRANSFORMAÇÃO, SITUAÇÃO ATUAL, DEMANDAS, TENDÊNCIAS DE DESENVOLVIMENTO, PLANOS E PROJETOS INCIDENTES.

O terreno selecionado tem duas frentes, uma acessada pela Av. Loureiro da Silva e outra secundária acessada pela Rua Sarmiento Leite. O quarteirão também é limitado pela Rua General Lima e Silva.

A Av. Loureiro da Silva, faz parte da 1ª Perimetral e foi aberta em meio a uma malha urbana com grande número de desapropriações. As antigas ruas estreitas deram lugar a uma ampla avenida, onde eram previstas edificações modernas, dotadas do melhor padrão de insolação e ventilação, com um amplo passeio no térreo delimitado por galerias em uma área sob os pilotis. As datas de aprovação dos prédios que ali se instalaram são posteriores ao ano de 1979, quando então já estava em vigência o 1º PPDU (Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano) e outras que já estavam sob a orientação do 1º PDDUA (Primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de 1999, em vigência até os dias atuais). Neste trecho há prédios construídos com galerias sob pilotis no térreo, uniformidade das alturas dos pavimentos e os recuos dos blocos superiores em relação à base do prédio.

Atualmente, parte do terreno encontra-se desocupada e é utilizada apenas por moradores de rua e a outra parcela é um precário estacionamento a céu aberto. Optou-se por somar a esta área um terreno já edificado que hoje é um extenso edifício-garagem de pré-moldados de 4 andares.

Apesar de o bairro ser bastante movimentado, uma série de questões contribuem para a falta de circulação de pedestres nesse quarteirão em específico: proximidade com a insegurança e falta de iluminação do Viaduto Imperatriz Leopoldina (Av. João Pessoa), proximidade com o extenso muro que circunda o Mosteiro Nossa Senhora do Carmo e proximidade com dois empreendimentos em construção - que até serem concluídos e ocupados representam longas calçadas sem movimentação.

A zona está passando por modificações com a anexação de novos empreendimentos de diversos usos. A expectativa é que a inclusão do projeto nessas mudanças contribua de forma significativa e positiva para o desenvolvimento regional.



FIG. 03: Terreno e entorno imediato (fonte: Google Maps).



FIG. 04: Vista do terreno a partir do cruzamento da Av. Loureiro da Silva e da Rua General Lima e Silva (fonte: Google Street View).



FIG. 05: Vista do terreno a partir do cruzamento da Rua Sarmiento Leite e da Rua General Lima e Silva (fonte: Google Street View).

MORFOLOGIA URBANA, RELAÇÕES FUNCIONAIS LOCAIS, URBANAS E REGIONAIS, USO DO SOLO E EDIFICAÇÕES EXISTENTES

O terreno está inserido em um ambiente bastante diversificado, tanto no quesito usos quanto nas alturas edificadas.

É possível encontrar prédios até 4 pavimentos de uso misto, com comércio no pavimento térreo e residência nos andares seguintes. Também é notável a presença de alguns hotéis de grande porte, principalmente na Av. Loureiro da Silva, que se projetam sobre as calçadas apoiados em pilotis formando galerias.

Alguns lotes ainda guardam uma característica mais antiga de parcelamento de solo com testadas estreitas, sem recuos laterais profundidade considerável. Alguns empreendimentos mais recentes estão alocados sob unificação de terrenos e já apresentam recuos - essa condição é verificada em muitos dos terrenos de esquina.

No quarteirão em que o terreno está inserido é possível identificar um perfil edificado mais baixo na Rua Sarmiento Leite e um mais alto na Av. Loureiro da Silva. É importante salientar essas características para adaptar o novo projeto de forma harmônica na área.



FIG. 06: Mapa figura e fundo zona.



FIG. 07: Mapa figura e fundo entorno imediato.

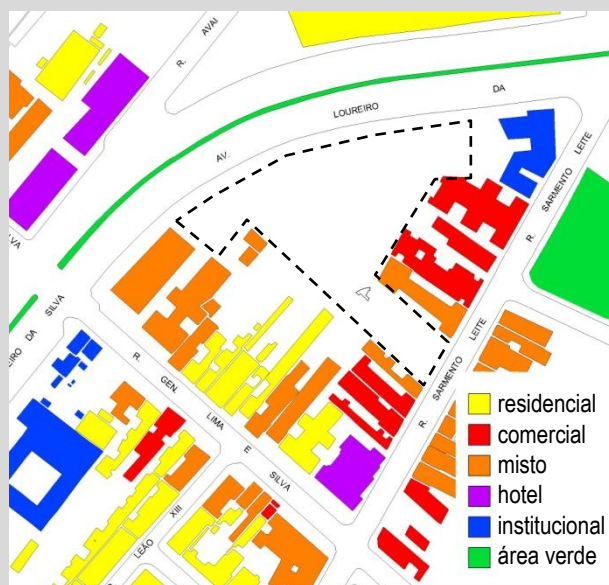


FIG. 08: Mapa uso do solo.

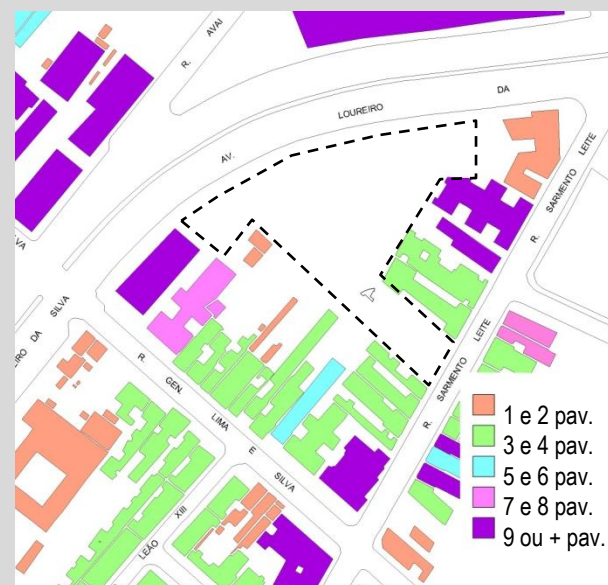


FIG. 09: Mapa alturas das edificações existentes.

CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS DE EDIFICAÇÕES

Como já foi mencionado, optou-se por incluir no terreno de projeto um lote já edificado. Hoje ele abriga um edifício garagem de estrutura pré moldada. O acesso é feito através da Rua Sarmento Leite (ver FIG.10).

Dois empreendimentos estão sendo construídos nas redondezas do terreno.

Um deles está localizado no encontro da Av. Loureiro da Silva com a Rua General Lima e Silva e conta com 9 andares. O projeto já está na fase dos acabamentos e será concluído em breve, ao que tudo indica será de uso misto.

O outro está locado exatamente em frente ao terreno do projeto e será uma edificação corporativa de grande porte. Essa obra está em fase mais inicial, com a construção das fundações



FIG. 10: Ed. Garagem vista da Rua Sarmento Leite.



FIG. 11: Ed. Garagem vista da Av. Loureiro da Silva



FIG. 12: Construção na esquina da Av. Loureiro da Silva com a Rua G.al Lima e Silva.



FIG. 13: Novo empreendimento entre a Av. Loureiro da Silva e a Rua Havaí.

ESPAÇOS ABERTOS E VEGETAÇÃO EXISTENTE

A área apresenta uma arborização considerável, representada principalmente pelo Parque da Redenção (vegetação tipo “Bosque” segundo o Diagnóstico Ambiental de Porto Alegre) e a Praça Professor Saint-Pastous.

A Av. Loureiro da Silva conta com um canteiro central com árvores de médio porte espaçadas. A Rua General Lima e Silva também tem algumas árvores no passeio público mas em quantidade reduzida. Já a Rua Sarmento Leite não apresenta canteiros e vegetação pois suas calçadas são estreitas e as edificações não possuem recuo de jardim.



FIG. 14: Massas vegetais (fonte: Google Maps).

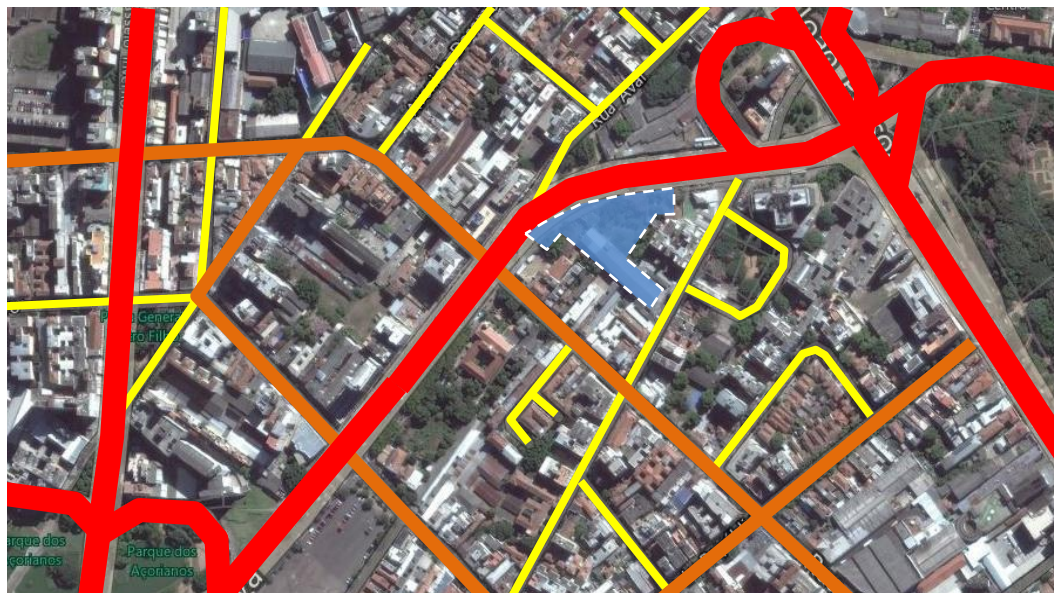


FIG. 15: Mapa hierarquia viária. ■ via primária ■ via secundária ■ via local

O problema viário era uma das maiores preocupações dos técnicos municipais que elaboraram o Plano Diretor de 1959, especialmente o tráfego do centro da cidade. A Av. Perimetral foi projetada para ser uma via coletora do trânsito oriundo da área central, de forma a distribuir o fluxo para as radiais. Ainda serviria para distribuir os passageiros oriundos dos municípios ao norte de Porto Alegre que viessem de trem pela Avenida Dique, fazendo a conexão de meio de transporte, passando ao rodoviário, a fim de ir aos bairros da capital sem a necessidade de penetrar no centro.

Entre o traçado do projeto e o que se consolidou há algumas diferenças. A mais significativa é a parte correspondente ao trecho que passa ao lado do Parque Farroupilha, onde se encontra o campus central da UFRGS. Nesse trecho o traçado previsto passava por sobre o campus, entretanto essa rota não se consolidou. O que se realizou foi a ligação da Av. Loureiro da Silva até a R. da Conceição através das Av. Eng. Luiz Englert e Paulo Gama, contornando a UFRGS. Esse trecho é um ponto de afunilamento nos horários de maior fluxo, já que estas avenidas não foram construídas de forma compatível com o restante do sistema de vias da 1ª Perimetral.

(baseado em "Imagens Modernistas no Urbanismo de Porto Alegre 1950/1960")

SISTEMAS DE CIRCULAÇÃO VEICULAR E PEATONAL, HIERARQUIA, CAPACIDADE E DEMANDA POR ESTACIONAMENTO

O quarteirão em que o terreno está inserido é circundado por três importantes vias arteriais da capital, são elas: Av. Borges de Medeiros, Av. João Pessoa e Av. Loureiro da Silva. Essas avenidas possuem alto fluxo de veículos - incluindo lotações e ônibus - e estabelecem as principais conexões da área com a cidade. A Av. Loureiro da Silva faz parte da Primeira Perimetral (ver quadro abaixo).

As ruas José do Patrocínio, República e General Lima e Silva recebem um movimento constante de pedestres em diversos horários do dia. Durante a noite o movimento na região se intensifica devido a presença de bares, restaurantes e casas noturnas - principalmente nos finais de semana.

Boa parte dos usuários do bairro se deslocam em veículo próprio e as ruas estreitas são suficientes para suprir a demanda por estacionamentos. É comum encontrarmos edifícios garagem ou terrenos que servem para o mesmo uso e que cobram preços abusivos pelo serviço. O terreno escolhido engloba um desses edifícios e o programa pretende abranger a função de atender o público atraído pela Cidade Baixa.

PRIMEIRA PERIMETRAL



FIG. 16: Mapa traçado viário para a 1ª Perimetral no Plano Diretor de 1959 (fonte: PMPA - Plano Diretor - 1954/1964).

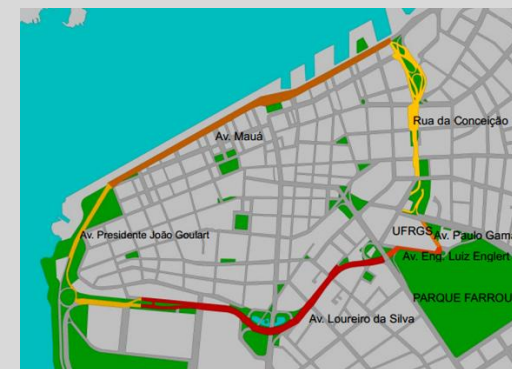


FIG. 17: Mapa traçado atual da 1ª Perimetral (fonte: Imagens Modernistas no Urbanismo de Porto Alegre 1950/1960)

ASPECTOS QUALITATIVOS E QUANTITATIVOS DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA ÁREA

Os bairros Centro Histórico e Cidade Baixa pertence à Região de Orçamento Participativo 16/Centro.

Dados Bairro Centro Histórico:

- 39.154 habitantes, representando 2,78% da população do município;
- área de 2,39 km², representa 0,50% da área do município;
- densidade demográfica de 16.382,43 habitantes por km²;
- taxa de analfabetismo é de 0,34%;
- rendimento médio dos responsáveis por domicílio é de 6,02 salários mínimos.

Dados Bairro Cidade Baixa:

- 18.450 habitantes, representando 1,31% da população do município;
- área de 0,93 km², representa 0,20% da área do município;
- densidade demográfica de 19.838,71 habitantes por km²;
- taxa de analfabetismo é de 0,36 % ;
- rendimento médio dos responsáveis por domicílio é de 5,48 salários mínimos.

(fonte: PMPA e IBGE- Censo 2010)

MICRO-CLIMA E INFRAESTRUTURA

Porto Alegre está situada na região subtropical e tem clima subtropical úmido, caracterizado pela grande variação de temperatura no verão e inverno, com chuvas bem distribuídas.

O terreno está inserido em uma área densamente edificada, onde há grandes extensões pavimentadas e asfaltadas, colaborando para a elevação da temperatura e a formação das chamadas ilhas de calor. No entanto, a proximidade com o grande Parque da Redenção ameniza essa situação pois ele conta com extensa área arborizada e terreno permeável.

A Av. Loureiro da Silva e Av. João Pessoa são vias com grande fluxo de veículos, o que acaba por contribuir com ruídos altos e consequente poluição sonora.

O bairro possui infraestrutura completa de água potável, esgoto, energia elétrica, telefonia e iluminação pública.

LEVANTAMENTO PLANI-ALTIMÉTRICO E AERO-FOTOGRAMÉTRICO, ORIENTAÇÃO E ALINHAMENTO

O terreno engloba três cotas de nível; 6m, 7m e 8m. Considerando a grande extensão da área o caimento é suave.

O alinhamento do terreno configura uma forma irregular de 5.211,00m². A testada da Rua Sarmiento Leite é a mais estreita e tem 21,40m, a testada da Av. Loureiro da Silva tem 123,50.

Como já foi mencionado no início do trabalho o terreno será composto da unificação de três matrículas existentes.

Na Rua Sarmiento Leite o terreno está matriculado sob o número 823 e é isento de recuo de jardim. Na Av. Loureiro da Silva o terreno está matriculado sob os números 1845 e 1873, ambos isentos de recuo de jardim.

Todas as matrículas estão sob condições similares no regime urbanístico municipal. A porção voltada para a Av. Perimetral está voltada para Norte.

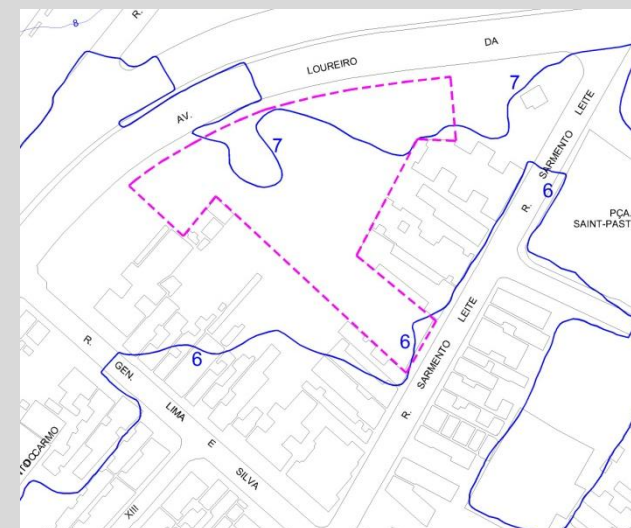


FIG. 18: Mapa plani-altimétrico.

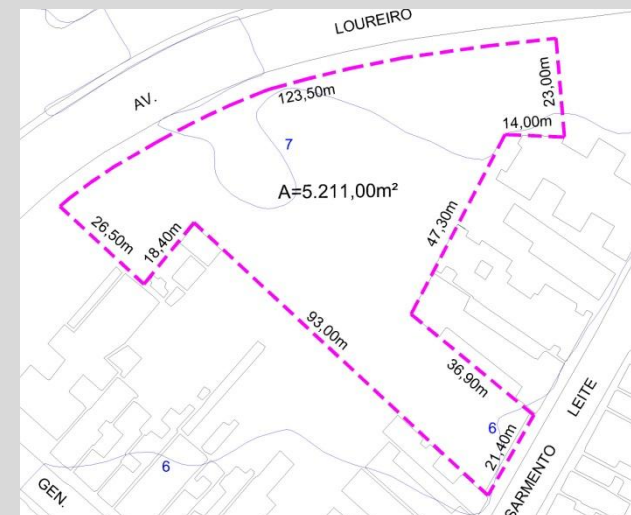


FIG. 19: Mapa limites do terreno e alinhamento.



FIG. 20: Foto aérea a partir de sul (fonte: Google Maps).



FIG. 22: Foto aérea a partir de norte (fonte: Google Maps).



FIG. 21: Empreendimento em construção entre a Av. Loureiro da Silva e a Rua Havaí



FIG. 23: Empreendimento em construção no encontro da Av. Loureiro da Silva e a Rua General Lima e Silva.



FIG. 24: Foto Rua Sarmento Leite



FIG. 25: Foto Av. Loureiro da Silva



FIG. 26: Foto Esquina R. Sarmento Leite e Av. Loureiro da Silva



FIG. 27: Foto Av. Imperatriz Leopoldina



FIG. 28: Foto estacionamento da Rua Sarmento Leite



FIG. 29: Foto fundos do estacionamento



FIG. 30: Foto Terreno a partir da Av. Loureiro da Silva



FIG. 31: Foto Moradores de rua no terreno



FIG. 32: Foto Estacionamento no terreno



FIG. 33: Foto Terreno e Av. Loureiro da Silva



FIG. 34: Foto passeio e ciclovia na Av. Loureiro da Silva



FIG. 35: Foto Terreno, passeio e ciclovia na Av. Loureiro da Silva

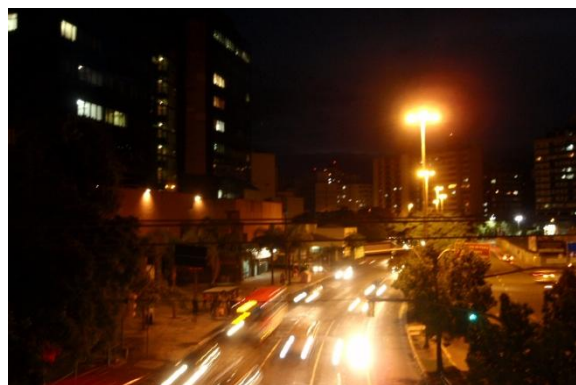


FIG. 36: Foto Noturna a partir do viaduto



FIG. 37: Foto Vista da praça e Av. Loureiro da Silva



FIG. 38: Foto -Montagem Terreno a partir da Av. Loureiro da Silva



FIG. 39: Foto -Montagem a partir do encontro Av. Loureiro da Silva e da Rua General Lima e Silva

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES

TÍTULO III

Classificação das Edificações

Art. 5º – Para efeito deste Código é adotada a classificação de edificações quanto a sua ocupação e uso, constante das tabelas do Anexo 1.1.

§ 1º – Toda edificação será classificada pela sua ocupação e uso predominante.

§ 2º – As edificações de uso misto são classificadas de acordo com todas as ocupações predominantes, devendo obedecer às exigências deste Código para cada uma delas.

TÍTULO XI

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.

SEÇÃO I

Edificações Não Residenciais**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 entrespos 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 (despesas), 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.

Art. 133 – As áreas de estacionamento descobertas em centros comerciais, supermercados, pavilhões, ginásios e estádios deverão:

I – ser arborizadas;

II – ter piso com material absorvente de águas pluviais, quando pavimentado.

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 IV**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, com a definição constante do anexo 8, deverão contar com refeitório destinado aos empregados.

§ 3º – Os centros comerciais, com a definição constante do anexo 8, 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.

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 XIV**Garagens Não Comerciais**

Art. 159 – São consideradas garagens não comerciais as que forem construídas no lote, em subsolo ou em um ou mais pavimentos de edifícios de uso residencial e não residencial.

Art. 160 – As edificações destinadas a garagens não comerciais, além das disposições do presente Código que lhes forem aplicáveis, deverão ter:

I – pé-direito mínimo de 2,20m com passagem livre mínima de 2,10m;

II – vão de entrada com largura mínima de 2,20m e, no mínimo, dois vãos quando comportar mais de 50 locais para estacionamento;

III – os locais de estacionamento para cada carro, largura mínima de 2,30m, e comprimento mínimo de 4,60m, numerados sequencialmente;

IV – ter vãos de ventilação permanente de acordo com anexo 4.

§ 1º – Os locais de estacionamento para cada carro, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista, deverão permitir a entrada e saída independente para cada veículo.

§ 2º – O corredor de circulação deverá ter largura mínima de 3,00m, 3,50m, 4,00m ou 5,00m quando os

locais de estacionamento formarem em relação aos mesmos, ângulos de até 30°, 45°, 60° ou 90° respectivamente.

§ 3º – Não serão permitidas quaisquer instalações de abastecimento, lubrificação ou reparos em garagens não comerciais.

§ 4º – O rebaixamento dos meios-fios de passeios para os acessos de veículos, não poderá exceder a extensão de 7,00m para cada vão de entrada da garagem, nem ultrapassar a extensão de 50% da testada do lote, com afastamento mínimo, entre eles, de 1,00m.

§ 5º – Os locais de estacionamento quando delimitados por paredes deverão ter largura mínima de 2,50m.

SEÇÃO XX**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.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

ANEXO 5.2:

Classifica as seguintes atividades como:
 hospedagem: *serviços com interferência ambiental nível 1*
 escritórios profissionais: *serviços - serviços inócuos*
 centro comercial: *comércio varejista de Interferência Ambiental Nível 1*

ANEXO 5.3:

De acordo com este anexo as atividades caracterizadas como *serviços inócuos, serviços com interferência ambiental de nível 1 e comércio varejista de interferência ambiental nível 1* 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 como: *serviço inócuo e comércio varejista de interferência ambiental nível 1*. Para a atividade de *serviços de interferência ambiental de nível 1 (hospedagem)* define a restrição de 1.500m².

ANÁLISE DO TERRENO

MZ 1, UEU 28, Quarteirão 137
 alinhamento predial atualizado até 11/03/2014

limite inicial: 1835 / limite final: 1995
 alinhamento: 4,00m do meio-fio
 gabarito: 30,00m SUP / *isento de recuo de jardim

área do terreno: 5.211,00m²
 I.A.: 2,4 + índice de ajuste / Quota Ideal: 75m²

altura máxima: 42m
 altura na divisa: 12,50 e 18,00
 altura na base: 4,00 e 9,00
 taxa de ocupação: 75% e 90%

área adensável total: 5.221,00m² x 2,4 = 12.506,00m²
 taxa de ocupação: 5.221,00m² x 75% = 3915,75m²

PDDUA		DENSIDADES BRUTAS					ANEXO 4	
ÁREA DE OCUPAÇÃO	CÓDIGO	ZONA	DENSIDADE BRUTA - 85% DE CONSOLIDAÇÃO					
			SOLO PRIVADO		SOLO CRIADO		TOTAL	
			hab/ha (moradore + empregados)	econ./ha	hab/ha	econ./ha	hab/ha	econ./ha
INTENSIVA	01	Predom. Residencial, Mist.	140	40	-	-	140	40
	03	Predom. Residencial, Mist., Predom. Produtiva	140	40	-	-	140	40
	05	Predom. Residencial, Mist., Predom. Produtiva	280	80	70	20	350	100
	07	Predom. Residencial, Mist., Predom. Produtiva	280	80	70	20	350	100
	09	Corredor de Centralidade e de Urbanidade	280	80	105	30	385	110
	11	Predom. Residencial, Mist., Predom. Produtiva	315	90	70	20	385	110
	13	Corredor de Centralidade e de Urbanidade	315	90	105	30	420	120
	15	Predom. Residencial, Mist. 1 a 11, Predom. Produtiva	385	110	70	20	455	130
	17	Corredor de Centralidade e de Urbanidade	385	110	105	30	490	140
	19	Predom. Residencial, Mist., Centro Histórico, Corredor de Urbanidade e de Centralidade	525	150	-	-	525	150
21	Man. Especial	350	100	105	30	455	130	
23	Área Especial de Interesse Institucional	conforme projeto específico						
25	Área Especial	conforme projeto específico						

PDDUA	GRUPAMENTO DE ATIVIDADES	ANEXO 5.1
CÓDIGO	ZONAS DE USO	
01	Predominantemente Residencial	
03	Mista 01	
05	Mista 02	
07	Mista 03	
09	Mista 04	
11	Mista 05	
13	Área Predominantemente Produtiva	
15	Área de Interesse Cultural 15.1 - Parques Urbanos 15.2 - Interesse Cultural	
17	Área de Interesse Institucional	
19	Área de Proteção do Ambiente Natural 19.1 - Proteção do Ambiente Natural 19.2 - Parques Naturais 19.3 - Reserva Biológica	

PDDUA		ÍNDICES DE APROVEITAMENTO			ANEXO 6 (NR)	
ÁREA DE OCUPAÇÃO	CÓDIGO	ÍNDICES DE APROVEITAMENTO (IA)		IA máxima por terreno (índice de aprov. = índice alienável adens.) (IA = IA _{max})	Quota Ideal (QI)	
		ZONA	IA			
INTENSIVA	01 (1)	Predominantemente Residencial, Mist.	1,0	1,0 + índice de ajuste (5)	75m ² (4)	
	03 (1)	Predom. Residencial, Mist., Predom. Produtiva	1,3	1,3 + índice de ajuste (5)	75m ² (4)	
	05 (1)	Predom. Residencial, Mist., Predom. Produtiva	1,3	2,0 + índice de ajuste	75m ² (4)	
	07 (1)	Predom. Residencial, Mist., Predom. Produtiva	1,3	3,0 + índice de ajuste	75m ² (4)	
	09 (1)	Corredor de Centralidade e de Urbanidade	1,3	3,0 + índice de ajuste	75m ² (4)	
	11 (1)	Predom. Residencial, Mist., Predom. Produtiva	1,6	3,0 + índice de ajuste	75m ² (4)	
	13 (1)	Corredor de Centralidade e de Urbanidade	1,6	3,0 + índice de ajuste	75m ² (4)	
	15 (1)	Predom. Residencial, Mist., Predom. Produtiva	1,9	3,0 + índice de ajuste	75m ² (4)	
	17 (1)	Corredor de Centralidade e de Urbanidade	1,9	3,0 + índice de ajuste	75m ² (4)	
	19 (1)	Predom. Residencial, Centro Histórico, Corredor de Urbanidade e de Centralidade	2,4	2,4 + índice de ajuste (5)	75m ² (4)	
	21 (1)	Man. Especial	0,65	2,0 + índice de ajuste	-	
	23 (1)	Área Especial de Interesse Institucional	(2) regime urbanístico próprio a critério do SMGP			
	25 (1)	Área Especial	(2) regime urbanístico próprio			
RAREFEITA	31	Área de Produção Primária	0,1	-	20.000,00 m ²	
	33	Área de Proteção do Ambiente Natural	0,1	-	5.000,00 m ²	
	35	Área de Desenvolvimento Diversificado	0,2 (3)	-	2.000,00 m ²	
	37	Corredor Agro-industrial	0,5	-	-	
	39	Área Especial	regime urbanístico próprio			
INT / RAR	41	Área Especial	regime urbanístico próprio definido por Lei Específica			

- (4) Observado o disposto no artigo 109.
- (5) Não possui estoque de índices alienáveis adensáveis (IAA)

PDDUA		REGIME VOLUMÉTRICO EM FUNÇÃO DAS UEUs			ANEXO 7.1	
ÁREA DE OCUPAÇÃO	CÓDIGO	USOS	ALTURAS			TAXA DE OCUPAÇÃO
			MAXIMA (m)	DIVISA(m)	BASE(m)	
INTENSIVA	01	Predominantemente Residencial	9,00	9,00	-	66,6%
	03	Eixo Estruturador	12,50	12,50	-	75%
	05 (1)	Predom. Residencial, Mist.	18,00	12,50	4,00	75%
	07	Predominantemente Produtiva	18,00	18,00	-	75%
	09 (2)	Predom. Residencial, Mist., Corredor de Centralidade	42,00	12,50 e 18,00 (2)	4,00 e 9,00 (2)	75% e 90% (2)
	11 (2)	Predom. Residencial / Mist.	52,00	12,50 e 18,00 (2)	4,00 e 9,00 (2)	75% e 90% (2)
	13	Corredor de Centralidade e Urb.	52,00	18,00	6,00 e 9,00 (2)	75% e 90% (2)
	15	Predom. Resid. / mistas / cor. Centr.	33,00	12,50 e 18,00 (2)	4,00 e 9,00 (2)	75% e 90% (2)
	17	Corredor de Centralidade - Mist.	27,00	12,50 e 18,00 (2)	4,00 e 9,00 (2)	75% e 90% (2)
	19 (3)	Mista 2 (Centro Histórico)	(3)	(3)	9,00	75% e 90% (2)

- (2) Os imóveis com frente para os eixos constantes no Anexo 7.2 e na Área Central terão altura na divisa de 18,00 m, base de 9 m e taxa de ocupação de 90% na base e 75% no corpo.

*os terrenos consultados não estão incluídos no anexo 7.2

INTRUÇÃO NORMATIVA 001/2014

ANEXO A

Requisitos e procedimentos técnicos de prevenção e proteção contra incêndio

Art. 1º - São fixados os requisitos e procedimentos técnicos indispensáveis à prevenção e proteção contra incêndio das edificações e áreas de risco de incêndio nos Municípios do Estado do Rio Grande do Sul, levando-se em consideração a proteção à vida e ao patrimônio observada a Lei Complementar nº 14.376, de 26 de dezembro de 2013.

Art. 2º - Para os fins do disposto nesta Instrução Normativa, aplicam-se os conceitos dispostos pelo Art. 6º da Lei Complementar nº 14.376, de 26 de dezembro de 2013.

Art. 5º - A classificação das edificações e áreas de risco de incêndio quanto à ocupação, área, altura e grau de risco será conforme a Lei Complementar nº 14.376, de 26 de dezembro de 2013.

LEI COMPLEMENTAR Nº 14.376, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2013

Estabelece normas sobre Segurança, Prevenção e Proteção contra Incêndios nas edificações e áreas de risco de incêndio no Estado do Rio Grande do Sul e da outras providencias.

Capítulo VIII

Dos critérios de classificação das edificações

Art. 28. As edificações e áreas de risco de incêndio serão classificadas considerando as seguintes características, conforme critérios constantes nas Tabelas dos Anexos A (Classificação) e B (Exigências):

- I - altura;
- II - área total construída;
- III - ocupação e uso;
- IV - capacidade de lotação;
- V - carga de incêndio.

TABELA 1 – Classificação das edificações e áreas de risco quanto à ocupação:

GRUPO B – Serviço de hospedagem – Divisão B1 – Hotel e assemelhado

GRUPO C – Comercial – Divisão C2 – Comércio com média e alta carga de incêndio

GRUPO D – Serviço Profissional – Divisão D1 – Local para prestação de serviço profissional ou condução de negócio

GRUPO G – Serviço automotivo e assemelhados – Divisão G2 – Garagem com acesso de público sem abastecimento

TABELA 2 – Classificação das edificações quanto à altura (observação: ainda não é possível determinar a altura final da edificação mas estima-se que ela permaneça dentre as opções abaixo)

TIPO III – 6,00m<H<12,00m

TIPOIV – 12,00m<H<23,00m

TIPO V – 23,00M<H<30,00m

TABELA 3.1 - Classificação das edificações e áreas de risco quanto à carga de incêndio específicas por ocupação:

Ocupação/Usos -> Descrição -> Divisão -> Carga de Incêndio (qfi) em MJ/m²

Serviços de Hospedagem -> Hotéis -> B1 -> 500

Comercial varejista, Loja -> Lojas de departamento ou centro de compras (shoppings) -> C2 -> 800

Serviços profissionais, pessoais e técnicos -> Escritórios -> D1 -> 700

Locais de reunião de Público -> Restaurantes -> F8 -> 300

Serviços automotivos e assemelhados -> Estacionamentos -> G2 -> 200

Os anexos das tabelas 6B, 6C, 6D, 6F e 6G também serão analisados assim que se definir em projeto a altura da edificação.

NORMAS DE ACESSIBILIDADE UNIVERSAL

Serão observadas as normas para correto dimensionamento, sinalização e utilização dos espaços conforme NBR9050 e NBR9077.

NORMAS DE PROVEDORES DE SERVIÇOS DE ELETRICIDADE, TELEFONE, ÁGUA, ETC

Todas as instalações devem obedecer as normas da empresa concessionária, as normas brasileiras (NB) e as especificações dos fabricantes dos materiais utilizados na edificação.

Maison du Brésil – Paris
(referência de acomodação)



Gästehaus der TU – Dresden
(referência de acomodação)



Google e Airbnb Dublin Office
(referências espaços co-working)



4 Reasons College Students Should Join Coworking Spaces.

Disponível em:

<http://ksouthatl.com/2013/12/19/why_college_students_should_join_local_coworking_spaces/#sthash.fYsXhLr3.uvms>

Acesso em: 16/02/2014.

ARIEFF, Allison. Beyond the Cubicle.

Disponível em: <http://opinionator.blogs.nytimes.com/2011/07/18/beyond-the-cubicle/?_php=true&_type=blogs&_r=0>

Acesso em: 16/02/2014.

OPOFABLAB espaço de co-working

Disponível em:

<<http://www.ismai.pt/MDE/Internet/PT/Superior/Escolas/ISMAI/Noticias/ISMAIeOPOfablab.htm>>

Acesso em: 16/02/2014

Iguassu espaço de co-working

Disponível em: <<http://www.iguassucoworking.com.br/>>

acesso em: 17/02/2014

Casa do Professor Sinpros/RS

Disponível em: <<http://www.sinprors.org.br/casadoprofessor/index.asp>>

acesso em 26/02/2014

Maison Du Brésil, Cité Universitale de Paris

Disponível em: <http://www.maisondubresil.org/Residence/conditions_admission.php>

acesso em: 10/02/2014

Uma Visão sobre Alojamentos Universitários no Brasil

Adalberto José Vilela Júnior (mozz@unb.br) , FAU - UnB

docomomo 5, seminários

Disponível em: <<http://www.docomomo.org.br/seminario%205%20pdfs/003R.pdf>>

SOUZA, C.F; MÜLLER, D.M. Porto Alegre e sua evolução urbana. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2007.

PMPA (Prefeitura Municipal de Porto Alegre). Porto Alegre – Plano Diretor 1954-1964.

Porto Alegre: PMPA, 1964.

Disponível em: <<http://reuni.mec.gov.br/>>

Acesso em: 17/03/2014.

Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior

Disponível em: <<http://www.capes.gov.br/>>

Acesso em: 20/03/2014.

Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico

Disponível em: <<http://www.cnpq.br/>>

Acesso em: 20/03/2014.

Fundação de Amparo à Pesquisa do Rio Grande do Sul

Disponível em: <<http://www.fapergs.rs.gov.br/>>

Acesso em: 20/03/2014.

Emendas de parlamentares ao orçamento influem na alocação de recursos públicos

Disponível em: <<http://www12.senado.gov.br/noticias/entenda-o-assunto/emendas-ao-orcamento/>>

Acesso em: 20/03/2014.

Normas, Códigos e Planos

Lei Complementar nº284/1992 - Código de Edificações de Porto Alegre.

Lei Complementar nº 14.376/2013 - Segurança, Prevenção e Proteção contra Incêndios nas edificações e áreas de risco de incêndio no Estado do Rio Grande do Sul e da outras providências.

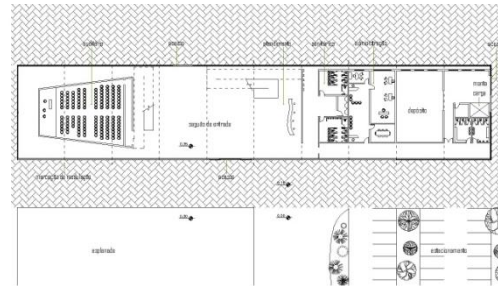
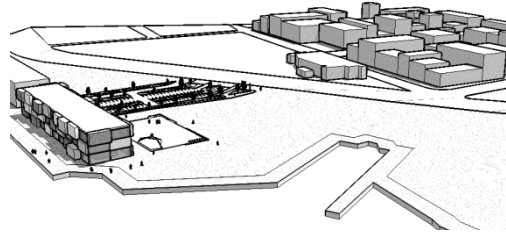
NBR 9050/2004 - *Acessibilidade a edificações, mobiliários, espaços e equipamentos urbanos.*

NBR 9077/1993 - *Saídas de Emergência de Edifícios*

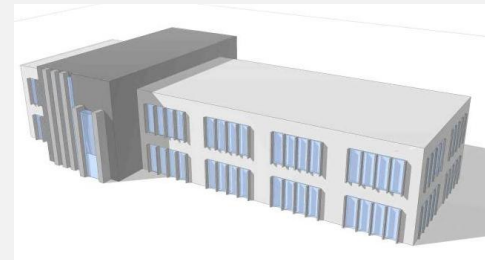
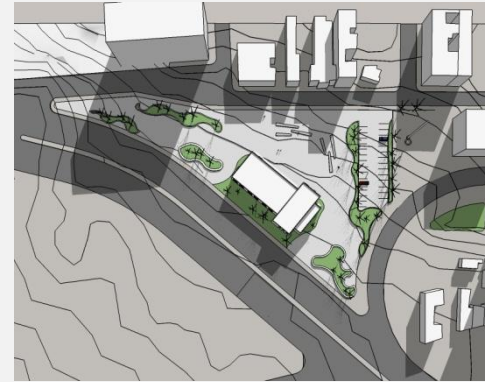
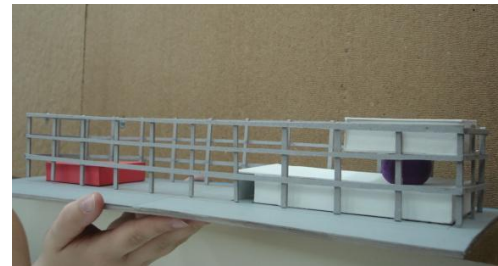
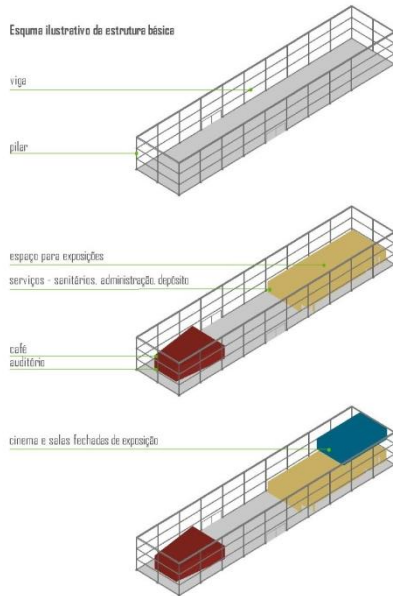
PROJETO ARQUITETÔNICO I

Galeria de Arte no Cais do Porto

Equipe Docente:
Andréa Soler Machado



Esquema ilustrativo de estrutura básica

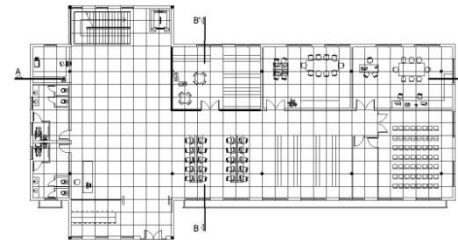


PROJETO ARQUITETÔNICO II

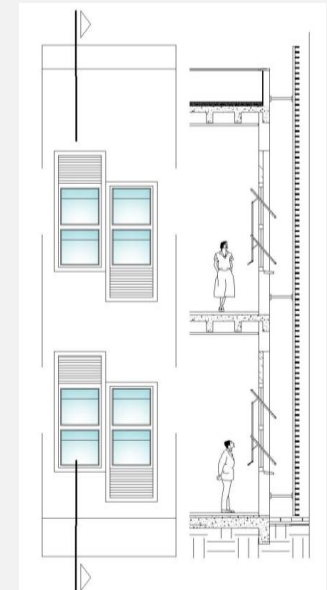
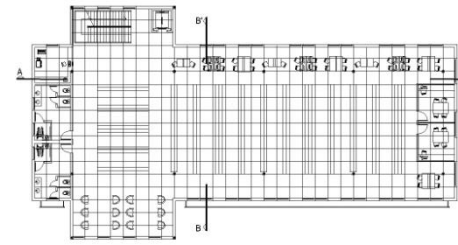
Biblioteca Pública,
junto à Av. Loureiro da Silva

Equipe Docente:
Luiz Stahl
Sílvia Morel Correa

.Primeiro pavimento - planta baixa. (1:100)



.Segundo pavimento - planta baixa. (1:100)

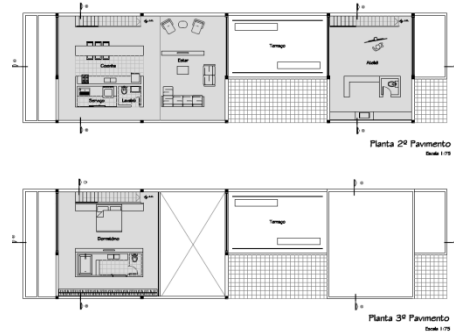


PROJETO ARQUITETÔNICO III

Casa-Ateliê

Equipe Docente:
Cláudia Cabral
Pedro Fendt
Rogério Oliveira

Equipe Discente:
Ana Lilian Brock
Luiza Carolina Moron



PROJETO ARQUITETÔNICO IV

Reforma Apartamento
do Ed. Armênia
(ênfase em projeto de interiores
e detalhamento de mobiliário)

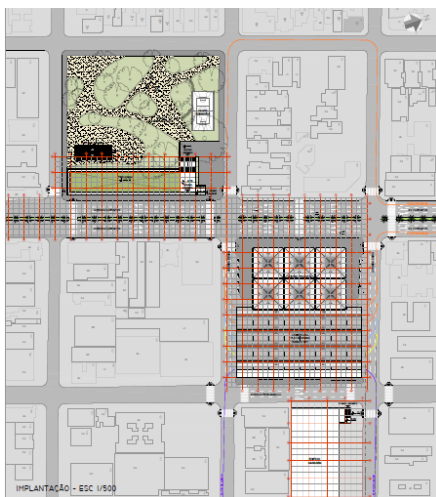
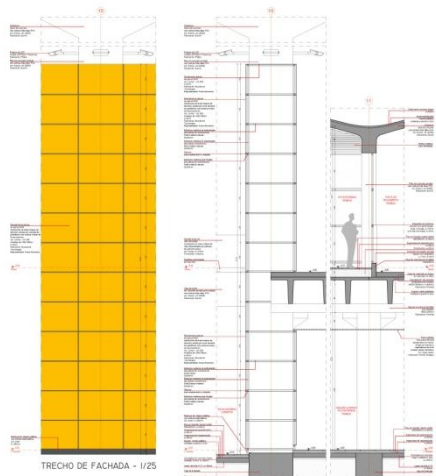
Equipe Docente:
Marta Peixoto



PROJETO ARQUITETÔNICO V

Terminal Intermodal Cairú

Equipe Docente:
Betina Martau
Luis Carlos Macchi
Sérgio Marques



PROJETO ARQUITETÔNICO VI

Complexo Multiuso – Office,
Apart Hotel e Open Mall

Equipe Docente:
Cláudio Calovi
Glênio Bohrer
Sílvia Abreu

Equipe Discentes:
Laura de Marco F. Andrade
Luiza Carolina Moron

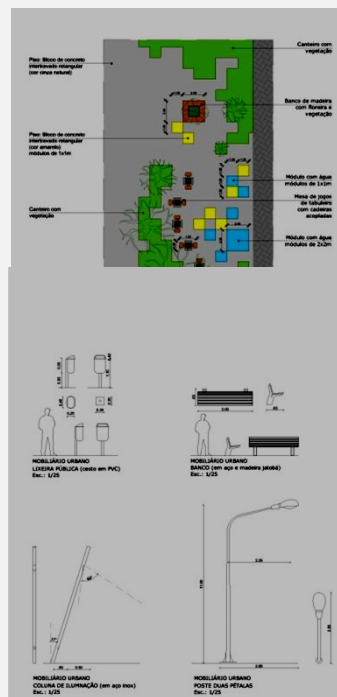
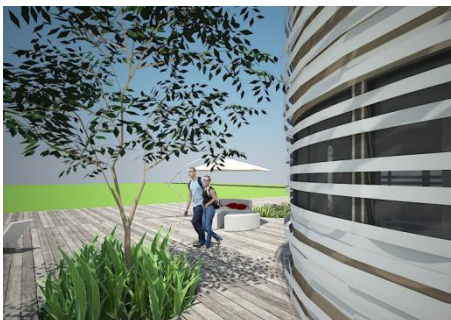


PROJETO ARQUITETÔNICO VII

Casa Célula
(casa conceito com foco em alta tecnologia pra fim auto-sustentável)

Equipe Docente:
Benamy Turkienicz
Silvia Corrêa

Equipe Discente:
Luiza Carolina Moron
Priscilla Biassi



URBANISMO I

Revitalização da orla do Guaíba
e Parque Marinha do Brasil
(proposta geral desenvolvida
em grupo e detalhamento
individual)

Equipe Docente:
Cláudia Dall'Ignea
Carlos Furtado

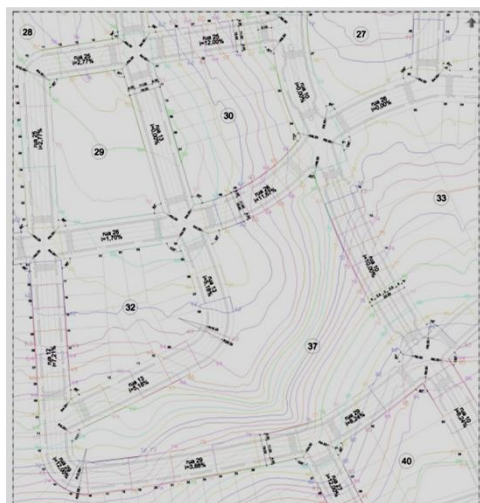
Equipe Discente:
Lígia Saraiva Soares
Luiza Carolina Moron

URBANISMO II

Loteamento no
Bairro Itu-Sabará

Equipe Docente:
Décio Rigatti

Equipe Docente:
Luiza Carolina Moron
Tahina Mattos



<p>TIPOLOGIA 1 UNIFAMILIAR</p> <p>Tipologia Unifamiliar</p> <p>Área do Lote: 250m² (Módulo de hab: 3) Quota: 200/1 = 43,20hab/m²</p> <p>Recursos utilizados na tipologia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frente = 10m - Fundo = 7,5m - Lateral = 2m <p>Índices:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 pavimentos 	<p>TIPOLOGIA 2 MULTIFAMILIAR</p> <p>Tipologia Multifamiliar</p> <p>Área do Lote: 900m² (Módulo de hab: 3) Quota: 300/1 = 18,00hab/m²</p> <p>Recursos utilizados na tipologia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frente = 10m - Fundo = 6m - Lateral = 6m <p>Índices:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AV 1500m² = 1,51 - TQ = 2400m² = 27,78% - 2 pavimentos - 4 apartamentos/casas/corredor = 48 apartamentos - 3 hab/dorm = 18 hab/dorm/m² 	<p>TIPOLOGIA 3 MULTIFAMILIAR</p> <p>Tipologia Multifamiliar</p> <p>Área do Lote: 875m² (Módulo de hab: 3) Quota: 300/1 = 34,29hab/m²</p> <p>Recursos utilizados na tipologia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Frente = 10m - Fundo = 6m - Lateral = 4,5m <p>Índices:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AV 2800m² = 3,20 - TQ = 2800m² = 32,0% - 10 pavimentos - 4 apartamentos/casas/corredor = 40 apartamentos - 3 hab/dorm = 120 hab/dorm/m²
--	---	--



URBANISMO IV

Revitalização
da Orla do Guaíba

(proposta geral desenvolvida em
grupo e detalhamento em duplas)

Equipe Docente:
Gilberto Cabral
Heleniza Campos

Equipe Docente:
Daiane Melo
Diogo Giacomolli
Luiza Carolina Moron
Mateus Gabe
Priscilla Biassi