

# HOTEL AVENIDA NILO PEÇANHA



Universidade Federal do Rio Grande do Sul\_Faculdade de Arquitetura e Urbanismo  
Trabalho de Conclusão de Curso\_2012/1  
Acadêmica: Renata Pereira Silveira Martins  
Orientador: Luis Carlos Macchi

## **1\_ASPECTOS RELATIVOS AO TEMA**

- 1.1\_justificativa da temática escolhida;
- 1.2\_análise das relações entre programa, sítio e tecido urbano de suporte;
- 1.3\_objetivos da proposta;

## **2\_ASPECTOS RELATIVOS AO DESENVOLVIMENTO DO PROJETO**

- 2.1\_Definição dos níveis e padrões de desenvolvimento pretendidos;
- 2.2\_Metodologia e instrumentos de trabalho;

## **3\_ASPECTOS RELATIVOS ÀS DEFINIÇÕES GERAIS**

- 3.1\_Agentes de intervenção e seus objetivos;
- 3.2\_Caracterização da população alvo;
- 3.3\_Aspectos temporais;
- 3.4\_Aspectos econômicos;

## **4\_ASPECTOS RELATIVOS À DEFINIÇÃO DO PROGRAMA**

- 4.1\_Descrição das atividades;
- 4.2\_Definição da população fixa e variável;
- 4.3\_Tabulação dos requerimentos funcionais;
- 4.4\_organização dos diferentes fluxos;

## **5\_LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO**

- 5.1\_Potenciais e limitações da área;
- 5.2\_Morfologia urbana e relações;
- 5.3\_Uso do solo e atividades existentes;
- 5.4\_Características especiais de edificações, espaços abertos e vegetação existentes;
- 5.5\_Sistema de circulação;
- 5.6\_Redes de infraestrutura;
- 5.7\_Aspectos qualitativos e quantitativos da população residente e usuária;
- 5.8\_Levantamento fotográfico;
- 5.9\_Levantamento plani-altimétrico;
- 5.10\_Estrutura e drenagem do solo;
- 5.11\_Micro-clima;

## **6\_CONDICIONANTES LEGAIS**

- 6.1\_Código de edificações e plano diretor municipal;

## **7\_BIBLIOGRAFIA**

## **8\_ANEXOS**

- 8.1\_Histórico Escolar
- 8.2\_Portifolio Acadêmico

## 1.1\_Justificativa da temática escolhida;

O Turismo em Porto Alegre começou a ganhar importância nas últimas décadas, isso se deve principalmente ao grande número de eventos que a cidade vem recebendo, hoje é um dos principais destinos turístico de eventos e negócios no país, segundo a ABEOC (Associação Brasileira de Empresas de Eventos). Anualmente são sediados eventos nacionais e internacionais, sendo que em sua história o evento mais famoso realizado foi o Fórum Social Mundial que trouxe para a cidade cerca de 100 mil turistas simultaneamente.

Segundo estudo de Demanda Turística Internacional entre 2004 e 2010, feito pelo Ministério do Turismo, lidera em Porto Alegre o Turismo por motivação de eventos, negócios e convenções assim também como no Estudo de Perfil de Turista Nacional em Porto Alegre, realizado em 2010 pela Prefeitura da Cidade, 42% dos turistas tem por motivação negócios ou trabalhos e estudos ou cursos e eventos, seguido pela motivação de Lazer e Visita a Parentes. Ambos estudos traçam perfis dos turistas, relacionando, por exemplo, Motivação, Tipo de hospedagem, tempo de estadia e gastos.

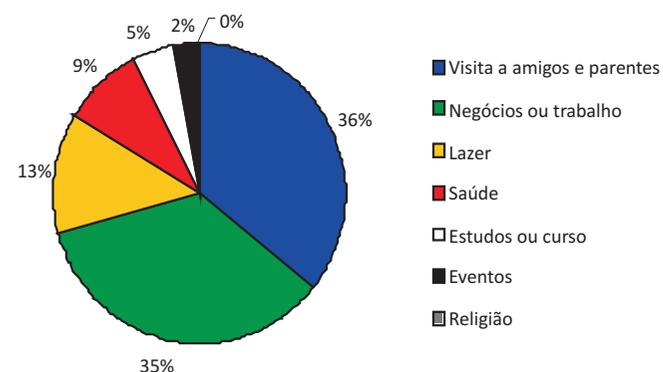
Porto Alegre hoje possui 90 estabelecimentos hoteleiros cadastrados na ABIH-RS, totalizando 13.738 leitos ofertados. Estudo

## Motivo da Viagem do Turista Inteacional

Motivo da viagem	(%)						
Lazer	10,5	9,3	13,1	5,1	6,6	12,6	10,6
Negócios, eventos e convenções	52,1	67,8	37,2	54,4	46,2	41,5	38,9
Outros motivos	37,4	22,9	49,7	40,5	47,2	45,9	50,5

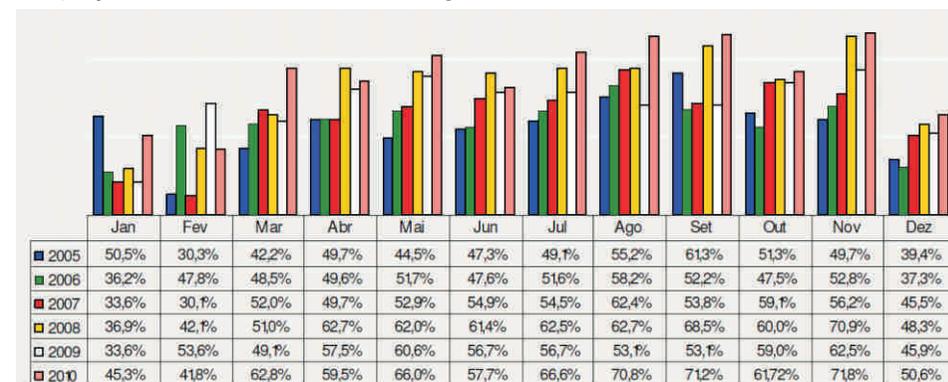
Ministério do Turismo

## Motivo da Viagem do Turista Nacional



Secretaria do Turismo de Porto Alegre

## Ocupação Hoteleira em Porto Alegre



SINDIPOA - Sindicato da Hotelaria e Gastronomia de Porto Alegre

# 1\_ASPECTOS RELATIVOS AO TEMA

realizado pelo SINDIPOA aponta crescimento significativo na ocupação hoteleira da cidade entre os anos e 2005 e 2010 em quase todos os meses, mantendo uma média anual de aproximadamente 60% de ocupação.

A projeção da ABEOC (Associação Brasileira de Empresas de Eventos) é que no próximos anos Porto Alegre se torne o 3º maior destino de Turismo de Negócios e eventos no país o que exigirá maior número de leitos disponíveis.

A proposta do trabalho final de Graduação é o Projeto de um Estabelecimento Hoteleiro que atenda a atual demanda turística de Porto Alegre, voltada para Negócios e Eventos.

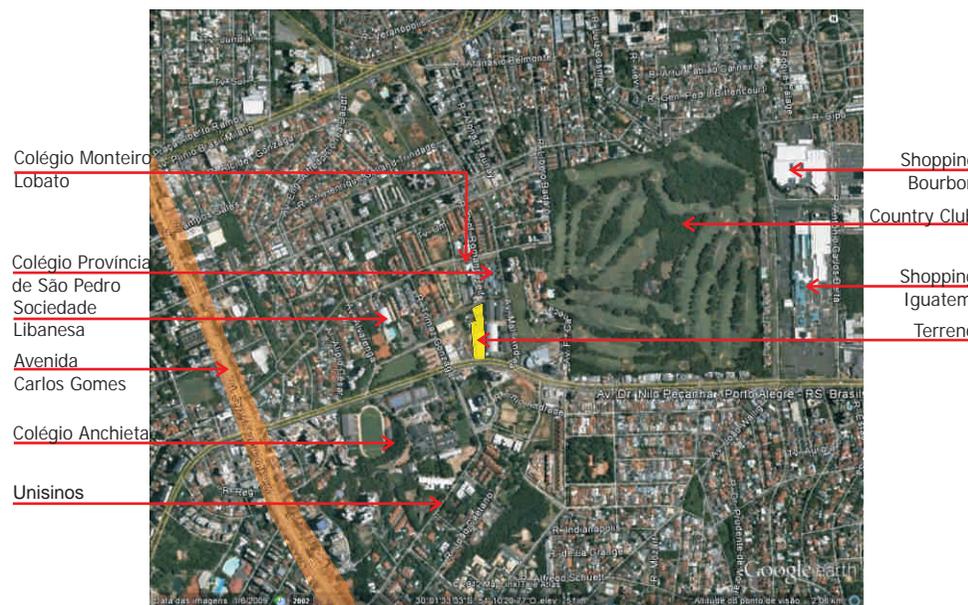
## 1.2\_Análise das relações entre programa, sítio e tecido urbano de suporte;

Porto Alegre teve sua expansão de maneira radial a partir de sua península, dessa maneira o centro é ligado à várias regiões da cidade por meio de vias radiais, enquanto as Zonas Norte e Sul são ligadas por vias perimetrais.

A Avenida Nilo Peçanha é uma via radial que divide 8 bairros de Porto Alegre, num trecho de aproximadamente 4,5Km que vai dos bairros Bela Vista e Petrópolis, passando por Boa Vista, Três Figueiras, Chácara das Pedras até os bairros Vila Jardim e Vila Ipiranga. Ela atravessa perpendicularmente a Terceira Perimetral, no trecho da



→ Eixos de Integração Metropolitana



Avenida Carlos Gomes, sendo esta uma importante ligação entre a Zona Sul e extrema Zona Norte da Cidade, proporcionando um dos principais acessos ao aeroporto.

O bairro Boa Vista consagrou-se como bairro residencial a partir dos anos 60 do século XX, quando loteamentos planejados foram ali implantados, e os terrenos permitiam a construção de amplas casas. O Plano diretor de Porto Alegre (lei 434/99) causou um boom imobiliário e com isso parte dessas amplas casas deram lugar à altos edifícios.

O sítio escolhido se localiza na Avenida Nilo Peçanha no trecho do bairro Boa Vista fazendo frente imediata para o bairro Três Figueiras, esta entre centros comerciais como o Shopping Iguatemi e Bourbon Country e a Avenida Carlos Gomes que se trata de um importante Centro de Negócios de Porto Alegre, ao longo de sua extensão estão sediadas diversas Empresas e Escritórios.

### 1.3\_Objetivos da proposta;

Apesar da forte tendência de densificação e verticalização da região, o trecho da Avenida da Nilo Peçanha que vai da Avenida Carlos gomes até o bairro Vila Jardim não se encontra consolidado. Há muitas terrenos baldios ou construções que possivelmente darão lugar à outras.

A proposta tem por objetivo desenvolver o projeto de um Hotel

com Centro de Convenções integrado ao mall existente no terreno vizinho, de maneira à diversificar o uso e a população circulante do entorno imediato, bem como promover atividades que não estejam ligadas ao horário comercial. A integração com o mall visa aumentar o público que irá utilizar seu comércio e proporcionar fácil acesso dos hóspedes à ele, assim valorizando mutuamente os dois empreendimentos.

O desenvolvimento da proposta levará em consideração a consolidação futura das tendências de desenvolvimento e densificação do entorno e a necessidade de um caráter forte para a edificação.

O hotel será de padrão luxo (5 estrelas) pois além da localização ser apropriada, em entrevista com o Sr. Carlos Reinaldo Ritter (Diretor da ABIH/RS - Associação Brasileira da Indústria Hoteleira) o mesmo relatou a existência de mercado para esse gênero de hotel, uma vez que porto Alegre possui apenas 3 desse tipo : Sheraton, Plaza São Rafael e Deville Aeroporto.

### 2.1\_Definição dos níveis de desenvolvimento pretendidos;

O projeto será desenvolvido e apresentado por meio dos seguintes itens:

- Introdução do tema e intenções projetuais;
- Diagramas (Zoneamentos, circulações, instalações..);
- Planta de Situação;
- Implantação com entorno imediato;
- Plantas baixas;
- Cortes;
- Elevações;
- Detalhamentos construtivos;
- Perspectivas externas e internas;
- Maquete da Edificação com entorno imediato;
- Planilha de Áreas;

### 2.2\_Metodologia e instrumentos de trabalho;

O desenvolvimento do trabalho será feito por meio da análise dos itens apresentados na etapa de pesquisa, estudos de caso e projeção das tendências do entorno, serão utilizados instrumentos como maquetes físicas e eletrônicas de estudo para melhor entendimento tridimensional da área e sua relação com o programa. As decisões projetuais serão debatidas semanalmente em assessoramento com o professor orientador.

A metodologia utilizada seguirá o roteiro estabelecido pelo Plano de Ensino do Trabalho de Conclusão do Curso:

Primeira Etapa: Pesquisa com apresentação do tema, localização e caracterização do terreno e justificativa das decisões.

Segunda Etapa: Apresentação das soluções arquitetônicas e urbanísticas da proposta.

Terceira Etapa: Apresentação do projeto final, com desenvolvimento das soluções gerais, com maior grau de detalhamento e com possíveis alterações conforme apresentação da segunda etapa.

## 3.1\_Agentes de intervenção e seus objetivos;

A obra será custeada pela iniciativa privada. A área poderá ser alugada para exploração de rede hoteleira por determinado espaço de tempo que se acorde como lucrativo, permanecendo terreno e construção em posse do atual proprietário da área .

## 3.2\_Caracterização da população alvo;

A população alvo da proposta é constituída por turistas e visitantes.

O hotel busca o foco principalmente no turismo de negócios e eventos, uma vez que além desse ser o tipo de turismo de maior demanda na cidade de Porto Alegre, este turista que o compõe é o que mais gasta com hospedagem e compras.

O turismo de Negócios e Eventos abriga em sua maioria homens na faixa etária de 36 à 45 anos que viajam sozinhos ou com colegas de trabalho e permanecem em média de uma à duas noites na cidade quando turista nacional e de 7 à 8 noites quando turista internacional, segundo Estudos de Demanda realizados pela Prefeitura de Porto Alegre e pela Embratur.

O hotel poderá também receber visitantes que desejem utilizar outros serviços além da hospedagem, como restaurante e bar.

O Centro de Eventos do hotel poderá receber hóspedes bem

como visitantes externos que estejam participando ou realizando eventos e congressos.

### Principais Emissores

CIDADES BR.	freq.	% do total
São Paulo	39	14%
Rio de Janeiro	12	4%
Curitiba	11	4%
Brasília	10	4%
Florianópolis	8	3%
Campinas	7	3%
Criciúma	7	3%

Secretaria do Turismo de Porto Alegre

	2008	2009	2010
<b>Pais de residência</b>			
Argentina	13,6	24,2	19,3
Estados Unidos	18,5	15,0	16,9
Uruguai	8,3	10,6	11,6
Alemanha	11,2	6,4	5,9
Espanha	4,1	5,1	4,4
Itália	3,5	4,6	4,4
Portugal	3,1	2,7	4,1
França	4,0	3,6	3,5
Chile	6,3	4,2	3,3
Canadá	1,5	1,3	1,8

Ministério do Turismo

## 3.3\_Aspectos temporais;

Para uma empreendimento desse porte seriam necessários aproximadamente 24 meses, utilizando-se estrutura pré-moldada.

## 3.4\_Aspectos Econômicos;

Cub 2008 corrigido pelo INCC Valor de Fev/ 2012 = R\$ 1299,81

Área Terreno: 7442m<sup>2</sup>

Valor total da obra utilizando índice aproveitamento máximo:

Índice de Aproveitamento do Terreno = 1,3

Área Adensável = 9674,6m<sup>2</sup>

Área Total=Área Adensável + 30% = 12576,98m<sup>2</sup>

Custo Estmado da Edificação = R\$ 16.347.684,37

### 4.1\_Descrição das atividades;

- **Área de Hospedagem:** Corresponde ao edifício de apartamentos, com no mínimo duas tipologias.

-**Áreas públicas e Sociais:** Correspondem ao acesso principal, ao estacionamento, lobby, comércio e serviços, restaurante, foyer e salas de eventos do centro de convenções.

- **Áreas Administrativas:** Conjunto de espaços necessários para gerenciar o hotel e recepcionar e atender os hóspedes e visitantes do hotel e centro de convenções.

- **Áreas de Serviço:** São as áreas de acesso e instalações para funcionários e de manutenção dos equipamentos.

- **Áreas de Alimentos e Bebidas:** São os conjuntos de recebimento e triagem e armazenamento de mantimentos bem como as cozinhas.

- **Áreas de Equipamentos:** São todos os sistemas e instalações.

- **Áreas Recreativas:** São amenidades para os hóspedes do hotel.

### 4.2\_Definição da população fixa e variável;

#### - **Área de Hospedagem:**

Fixa: Funcionários do hotel

Variável: Hóspedes

#### -**Áreas públicas e Sociais:**

Fixa: Funcionários

Variável: Hóspedes e Visitantes

#### - **Áreas Administrativas:**

Fixa: Funcionários

Variável: Hóspedes e Prestadores de Serviço.

#### - **Áreas de Serviço:**

Fixa: Funcionários

Variável: Manutenção e Prestadores de Serviço.

#### - **Áreas de Alimentos e Bebidas:**

Fixa: Funcionários

Variável: Fornecedores, Manutenção.

#### - **Áreas de Equipamentos:**

Fixa: Funcionários

Variável: Manutenção.

#### - **Áreas Recreativas:**

Fixa: Funcionários

Variável: Hóspedes

## 4.3\_Tabulação dos requerimentos funcionais;

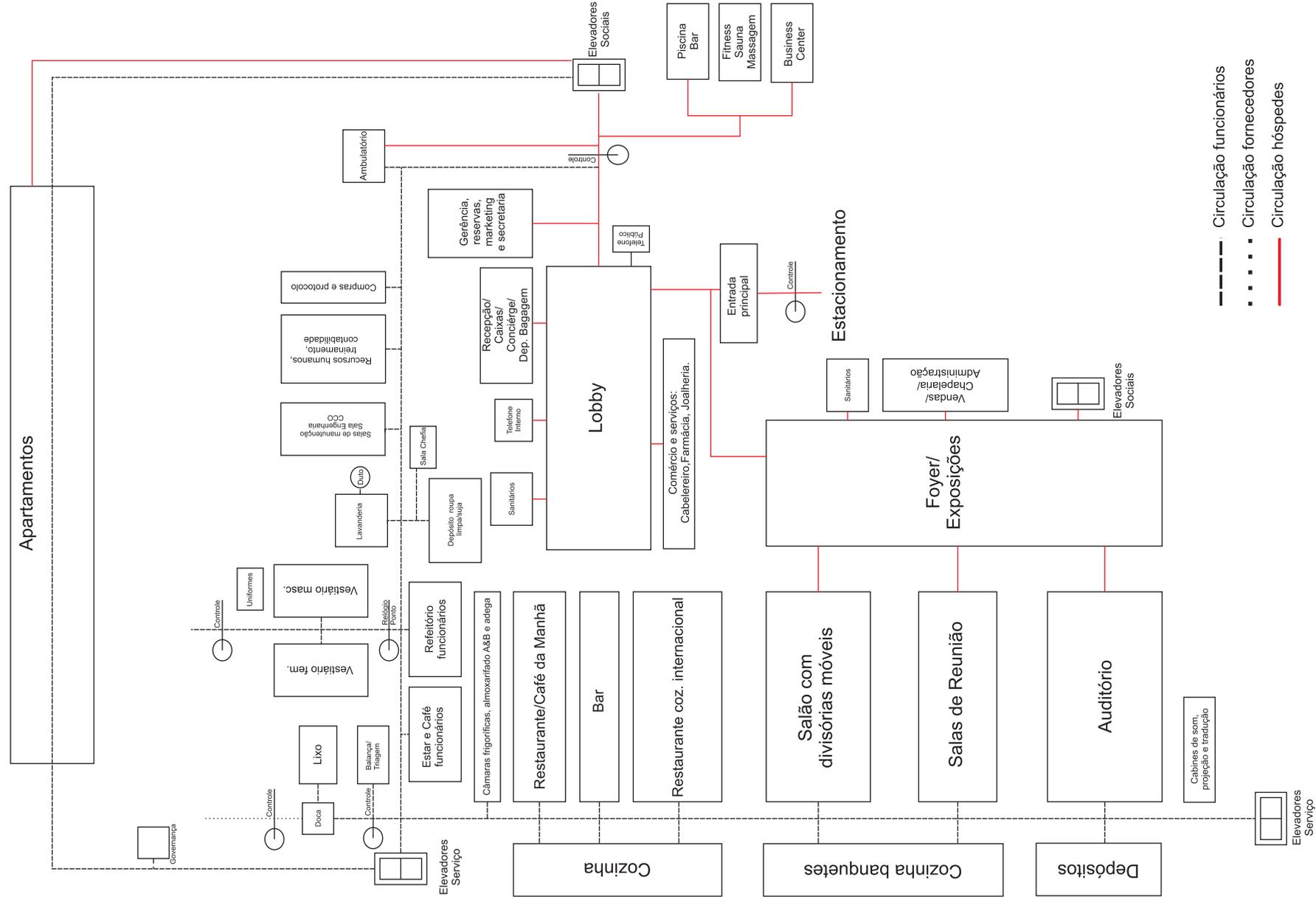
Descrição	Área	Observações
Área de Hospedagem - Pavimento Tipo		
Aproximadamente 180 Apartamentos	de 25 à 100m <sup>2</sup> cada unidade	Apartamento Tipo com cama de casal, bancada para trabalho, sanitários com banheiras, suites com áreas de estar, suíte Presidencial.
Núcleo Elevadores Sociais	x	No mínimo dois elevadores
Núcleo Elevadores Serviço	x	Um ou dois elevadores
Escadas	x	No mínimo duas e conforme código de incêndio
Rouparia e WC serviço	8m <sup>2</sup>	Espaço para Camareira com mesa de trabalho, espaço para carrinhos de roupa e de arrumação e duto de roupa suja
Áreas Públicas e Sociais		
Port-cochére	x	Em frente ao Lobby para chegada de veículos
Guarita	6m <sup>2</sup>	Controle de Acesso de Veículos
Lobby	270m <sup>2</sup>	Com ambiente de Espera e pé direito duplo
Sanitários Sociais	10m <sup>2</sup>	Para o público em Geral - Masculino e Feminino
Telefones públicos	9m <sup>2</sup>	Cabines de uso público
Comércio e Serviços	60m <sup>2</sup>	No mínimo 6 para hotéis 5 estrelas conforme exigência da Embratur: Loja de conveniências, farmácia, reserva de espetáculos, venda de jornais e revistas, cabelereiro, joalheria...
Piano Bar	75m <sup>2</sup>	
Salão Café da Manhã	100m <sup>2</sup>	Considera-se, segundo o Senac, o uso simultâneo de 1/3 da população de hóspedes, levando em conta uma taxa de ocupação de 70% do hotel
Restaurante Cozinha Internacional	170m <sup>2</sup>	a Embratur exige que se possa atender simultaneamente 50% dos hóspedes
Área Administrativa e de Serviço		
Recepção/Caixas/Conciérge	25m <sup>2</sup>	Balcão com computadores e várias posições de atendimento ao cliente
Depósito de Bagagens	30m <sup>2</sup>	

Descrição	Área	Observações
Gerência	65m <sup>2</sup>	Secretaria, espera, salas de Gerências de Reservas, Marketing, alimentos e bebidas..
Setor de Compras e Protocolo	30m <sup>2</sup>	Sala com bancada, computadores e arquivos, sala para receber fornecedores
Contabilidade e Recursos Humanos	65	Salas com bancadas, computadores e arquivos, sala para entrevistas.
Ambulatório	20m <sup>2</sup>	Prestação de serviços emergenciais à hóspedes e funcionários
Governança	75m <sup>2</sup>	Pequena Lavanderia pois esse serviço será terceirizado, sala da chefia, depósito de roupas sujas, depósito de roupas limpas.
Controle de Funcionários	110m <sup>2</sup>	Sala de controle, sala de recebimento de uniformes, vestiários Masc. E feminino com armários, relógio ponto.
Refeitório Funcionários	45m <sup>2</sup>	Atende à 60% dos empregados
Sala de Descanso e Lazer Funcionários	45m <sup>2</sup>	Espaço equipado com cadeiras, poltronas, mesas de jogos...
Depósitos	55m <sup>2</sup>	Depósitos em Geral
Salas de Manutenção	50m <sup>2</sup>	Central de Controle de Operações, Salas de manutenção
Gerador	x	Estruturas de Infra-estrutura que serão dimensionadas conforme normas técnicas e cálculos de demanda
Subestação transformadora	x	
Ar Condicionado	x	
Gerador de Água Quente	x	
Central Telefônica	x	
Reservatório Superior	x	
Reservatório Inferior	x	
Central de Gás	x	
Áreas recreativas		
Piscina	x	Áreas que serão dimensionadas no andar do projeto
Sauna	x	
Massagem	x	
Fitness	x	
Sala de Jogos	x	
Business Center	30	Mesas com computadores, impressoras e máquina de café.
Área de Alimentos e Bebidas		
Carga e Descarga/Controle Docas	108m <sup>2</sup>	Compreende 3 vagas de serviço de (3X9m) e uma plataforma de aprox. 9m <sup>2</sup>

## 4\_ASPECTOS RELATIVOS À DEFINIÇÃO DO PROGRAMA

Descrição	Área	Observações
Área de Balança e Triagem	16,5m <sup>2</sup>	Produtos que chegam no hotel passam pela balança, controle e sala de triagem
Cozinha Bar/Restaurante	100m <sup>2</sup>	
Cozinha Banquetes	115m <sup>2</sup>	
Centro de Convenções		
Foyer/exposições	450m <sup>2</sup>	
Administração	60m <sup>2</sup>	Área de vendas, gerência, chapelaria
Áreas de Apoio	30m <sup>2</sup>	Cabines de projeção, som e tradução simultânea
Salas de Reuniões	150m <sup>2</sup>	Salas equipadas com aparelhos de projeção e mesas de reuniões.
Salão de Eventos	200m <sup>2</sup>	Grande Salão com divisórias móveis que possibilitem haver várias salas moduláveis
Auditório	220m <sup>2</sup>	
Depósitos	60m <sup>2</sup>	De móveis e equipamentos
Estacionamento	220 Vagas	

## 4.4\_ Organização dos diferentes fluxos;



## 5.1\_Potenciais e limitações da área.

### Potenciais:

- Região de fácil mobilidade, está ligada a vias que atravessam a cidade em todos os sentidos e que possibilitam também a rápida saída para outras cidades.
- Fácil acesso ao Aeroporto.
- Terreno sem grande declividade.
- Há uma rua projetada que passa nos fundos do lote e que será explorada no projeto.
- Vizinhos imediatos consolidados e baixos
- Visual livre para o Country Club, situação que não deve ser modificada.
- Proximidade com Clubes, Instituições de Ensino e Centro Empresarial da Carlos Gomes que são fonte de possíveis usuários do Hotel e Centro de Convenções.
- Possibilidade de Integração com Mall existente e que será ampliado.

### Limitações:

- Vagas de estacionamento no entorno ficam distantes do terreno.
- Terreno muito longo.
- Edificações vizinhas pertencentes ao INSS possuem caráter diferente das tendências da região.

- Devido à possível densificação da Avenida Nilo Peçanha poderão surgir problemas devido:

- Aumento do tráfego de Veículos
- Aumento da demanda de Infra-Estrutura

## 5.2\_Morfologia Urbana e relações funcionais locais, urbanas e regionais.

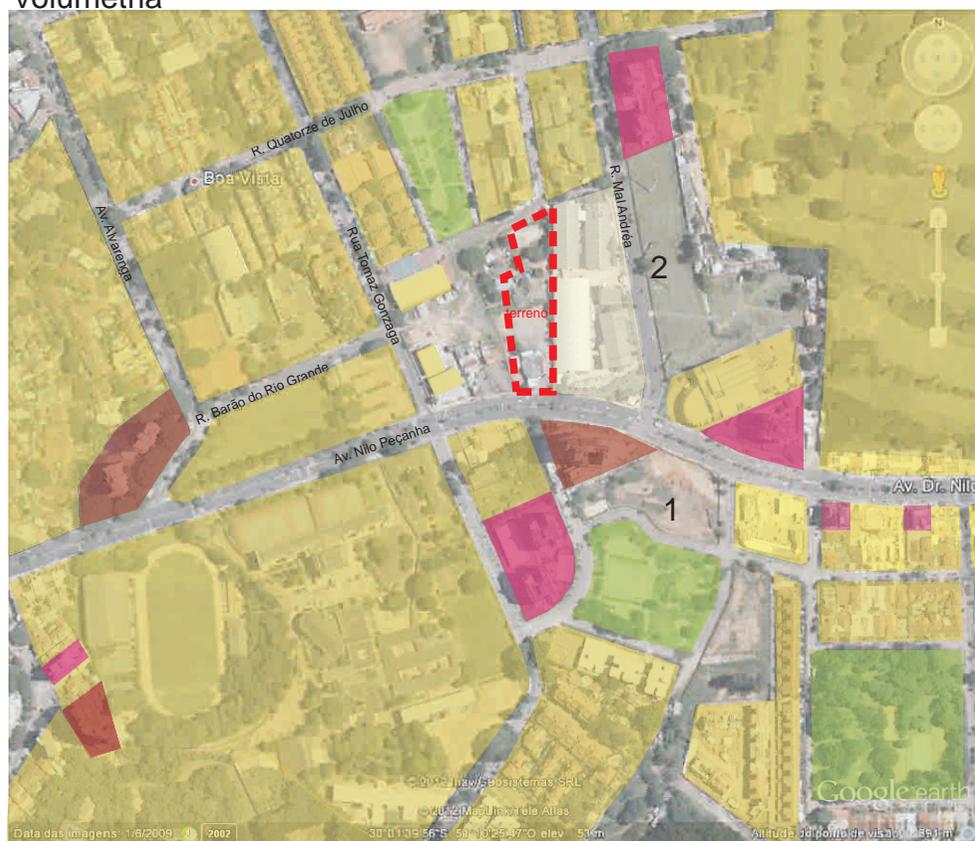
A área de estudo faz parte da Cidade Xadrez, denominação dada pela tendência do padrão ortogonal da malha viária estruturadora.

Com a implantação do Shopping Iguatemi na década de 1980 houve uma grande transformação na paisagem local, através da densificação por prédios de habitação coletiva e intensificação de usos, principalmente ao longo do eixo Nilo Peçanha e imediações do Country Club. Ainda há predominância do uso residencial, porém o PDDUA classifica a área como Corredor de Centralidade, ou seja, região onde há o incentivo para a criação de centros de bairros com diversidade de usos que visem atender a população residente de bens, serviços e empregos.

## 5.3\_Uso do Solo e atividades existentes.

Através dos mapas é possível se perceber o grande predomínio do uso residencial de até 4 pavimentos. As edificações de maior altura são as construídas mais recentemente e que se encontram na Avenida Nilo Peçanha. Existem 3 escolas particulares, uma Universidade (Unisinos) e 3 praças. Há também duas grandes áreas vazias:

### Volumetria

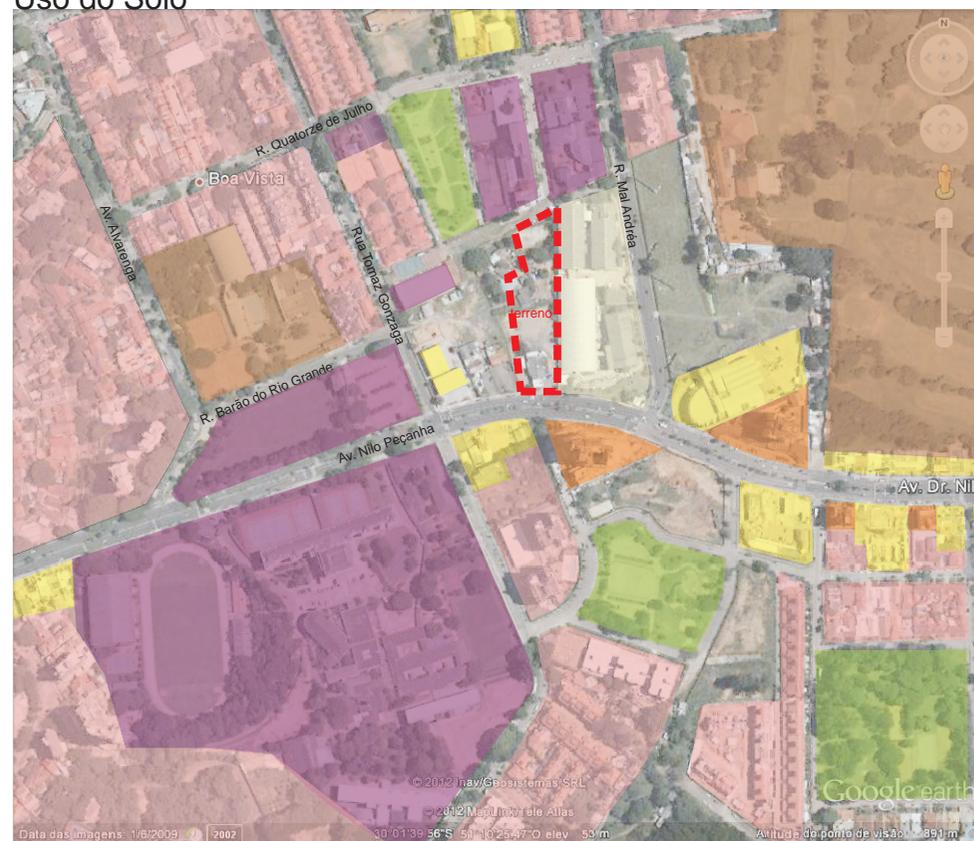


- Até 4 Pavimentos
- De 5 à 10 Pavimentos
- 16 à 17 Pavimentos

1-Terreno do Grupo Isdra e 2- Terreno do Grupo Zaffari .

Nas faces do terreno de estudo estão: um conjunto de edifícios de aproximadamente 9m de altura pertencente ao INSS, os colégios Monteiro Lobato e Província de São Pedro, a praça Ephraim Pinheiro Cabral, um ginásio de esportes (onde será construído um condomínio de casas) e um conjunto de casas que dará lugar à ampliação do mall que se situa na esquina da Av. Nilo Peçanha com R. Tomaz Gonzaga.

### Uso do Solo



- |  |  |   |
|--|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f08080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Uso Residencial | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #9b59b6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Escolas e Universidades | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #d35400; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> INSS |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Uso Misto       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Praças                  |   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Uso Comercial   | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Sociedades/Clubes       |   |

5.4\_Características especiais de edificações, espaços abertos e vegetação existentes.

Terreno da Proposta: Há duas casas, uma está sem uso e na outra há o restaurante Riversides, nos fundos do terreno encontra-se a casa do caseiro. Nenhuma das edificações possui relevância arquitetônica e portanto não serão mantidas. No local há muitas árvores e espécies arbustivas, porém apenas um Maricá é imune ao corte.



### Legenda:

➔ Rua Projetada: passa nos fundos do terreno, atualmente esta área é utilizada pela área recreativa do colégio Província de São Pedro.



Future Construction of Cond. Residencial Multifamiliar will be at the back of the study area and for the Mall, will face the projected street and for Praça Ephraim Pinheiro Cabral.



Future Expansion of the existing Mall will be executed on the land next to the TCC proposal site.



① In Praça Ephraim Pinheiro Cabral there are many plant species that form a longitudinal axis, it has leisure equipment, recreation, gymnastics and an amphitheater.



② The INSS is composed of industrial character buildings, they are double or triple height galvanized steel roofs.



③ Mixed building with commercial base and residential body, reaching 52m in height, allowed in the depth of 60m inside the lots in the perimeter of Av. Nilo Peçanha.



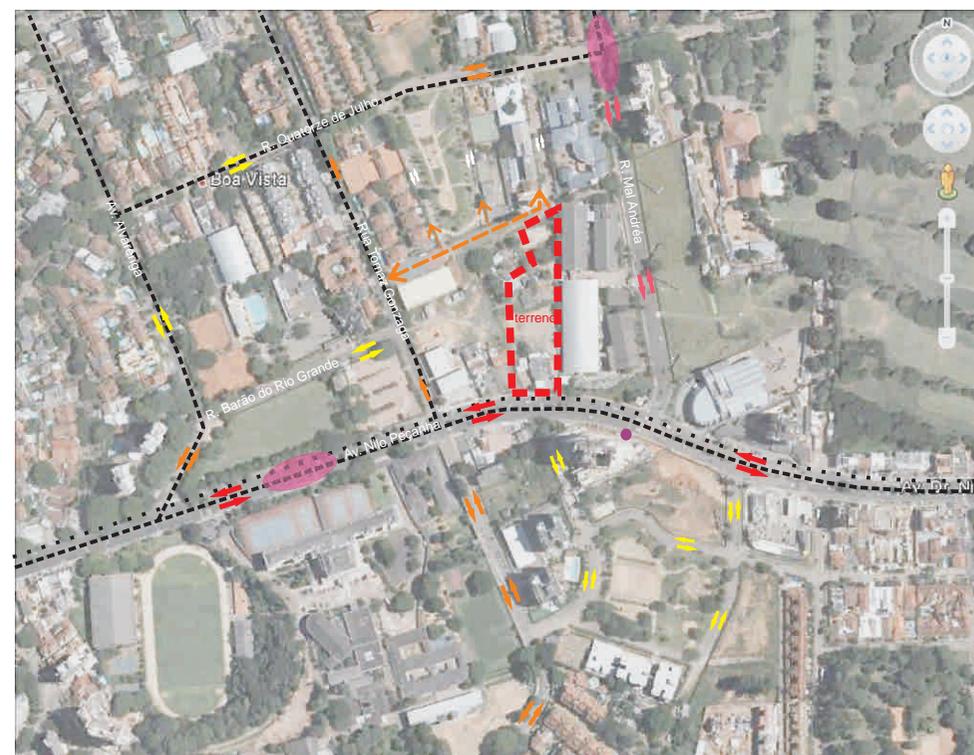
## 5.5\_Sistema de circulação;

Em relação ao fluxo de veículos pode se perceber fluxo mais intenso na Avenida Nilo Peçanha (limite de vel. de 60Km/h) seguido pela Avenida Marechal Andrea e Rua Tomaz Gonzaga. A maior parte das ruas ao redor do terreno de estudo possui velocidade máxima permitida de 30 Km/h e possibilita o estacionamento de veículos, mesmo assim a demanda por estacionamento da proposta não será suprida por estas vagas, pois devido à grande dimensão do quarteirão elas se encontram muito distantes do terreno que possui frente para Av. Nilo Peçanha, onde não é permitido estacionar. O transporte coletivo passa pela Av. Nilo Peçanha ou pelas vias perpendiculares à ela, fazendo ligação com a Rua Anita Garibaldi. Há parada de ônibus quase em frente ao terreno. Os locais de maior congestionamento são em frente aos colégios, nos horários de saída e entrada das crianças, início da manhã, meio dia e a tardinha.

A Rua projetada faz fundos para o terreno escolhido e para fins de projeto ela será aberta. Isso possibilitará que as crianças dos colégios Monteiro Lobato e Província de São Pedro saiam e entrem por ela, já que será uma via local de menor velocidade e assim menos perigosa, desafogando o tráfego da Av. Marechal Andrea que fica cheia de carros de pais parados ou em velocidade muito baixa esperando ou largando seus filhos nas escolas. A abertura desta via possibilitará para

a proposta uma entrada de serviços.

O fluxo peatonal não é muito intenso na região, o que de certa forma causa insegurança. Há maior intensidade de pessoas passando na Av. Nilo Peçanha fazendo caminhadas, corridas, andando de bicicleta, mas esse fluxo se concentra apenas no início da manhã e final de tarde.



- Maior fluxo de veículos e sentido das vias
- Fluxo de pessoas fazendo esportes
- Locais de congestionamento
- Passagem de transporte coletivo
- Fluxo de pessoas fazendo esportes
- Rua projetada
- Parada de ônibus

### 5.6\_Redes de Infraestrutura;

O terreno possui toda a infra-estrutura básica: coleta de água pluvial, esgoto cloacal, redes de energia elétrica e iluminação pública. As instalações de energia entretanto, ainda são aéreas e acabam poluindo visualmente a avenida.

### 5.7\_Aspectos qualitativos e quantitativos da população residente;

População/2010 do Bairro Boa Vista: 8.750 moradores

Área: 160 ha

Taxa de crescimento 91/2000: 0,70% aa

Densidade: 54 hab/ha

Domicílios: 3.034

Rendimento médio mensal dos responsáveis pelo domicílio/2000:

25,76 salários mínimos bem acima da média da capital que é de

9,75sm/mês.

## 5.8\_Levantamento fotográfico.

Mall existente que será ampliado

Área de ampliação do Mall existente

Área da proposta



Vista do Terreno - Av. Nilo Peçanha



Vista do quarteirão em frente ao terreno - Av. Nilo Peçanha



Edifício Misto



Rua Projetada



Ginásio de Esportes que dará lugar à Cond. Residencial



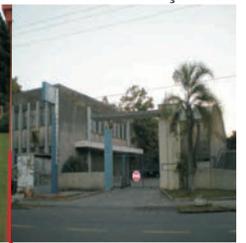
Mall Existente



Rua projetada vista em direção à Av. Marechal Andréa



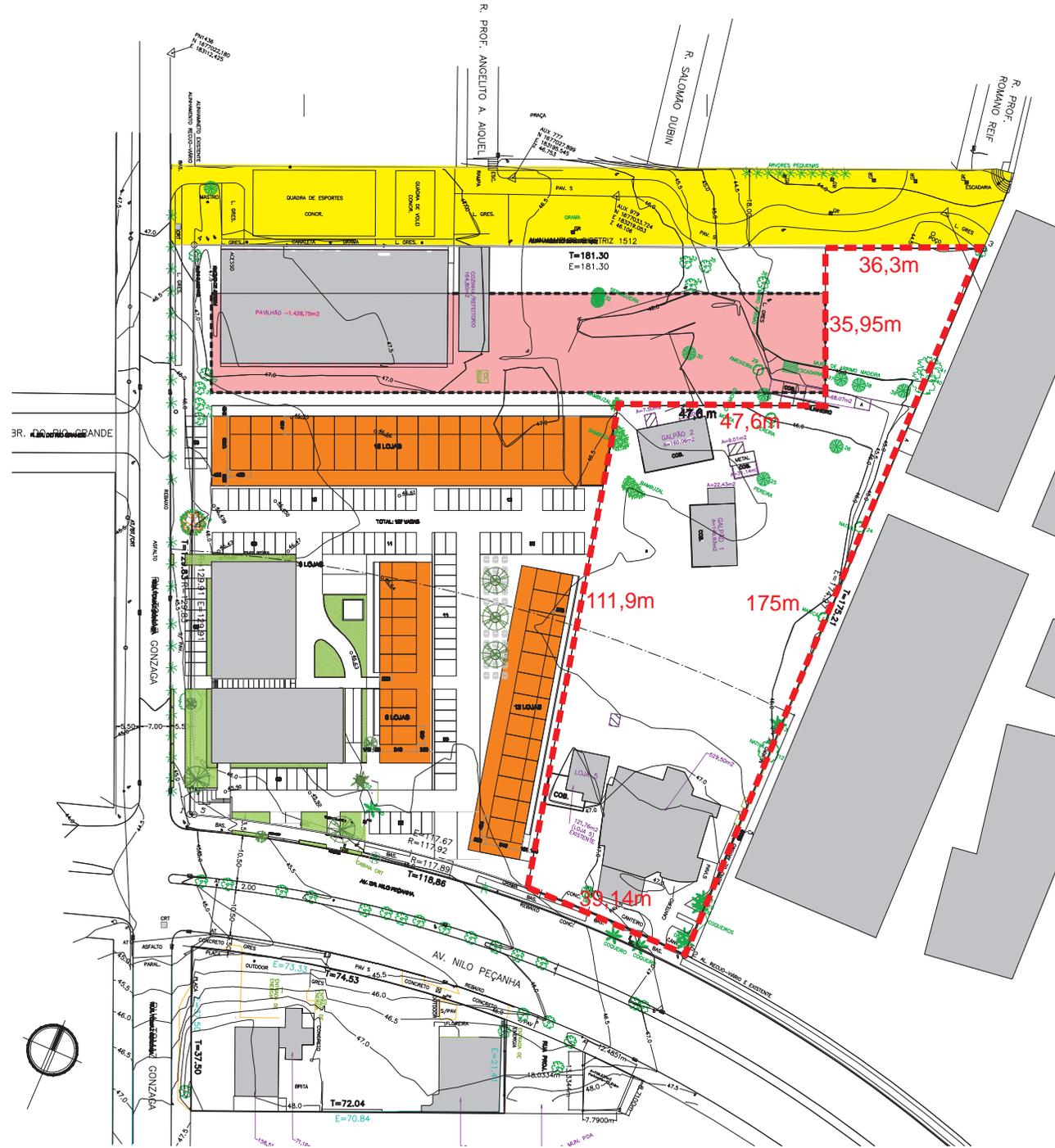
Rua projetada vista em direção à R. Tomaz Gonzaga



INSS

## 5.9\_Levantamento Plani-altimétrico

- Via Projetada
- Projeto de Condomínio Residencial voltado para Via projetada
- Projeto de ampliação do Mall
- Edificações Existentes
- Terreno da proposta



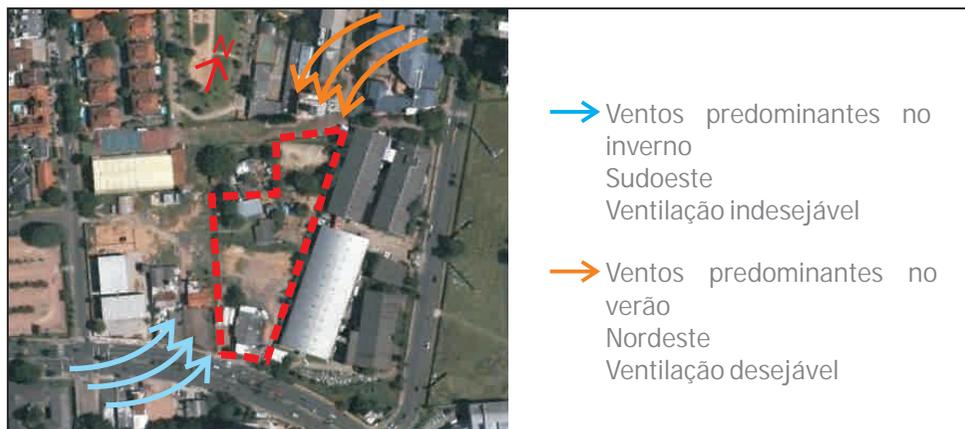
## 5.10\_Estrutura e drenagem do solo;

O terreno se encontra em um dos pontos mais altos do seu entorno imediato, está na cota 47 e em todos os quatro lados essa cota vai sendo reduzida portanto o escoamento das águas será naturalmente para os outros terrenos, ocorrendo principalmente na Nilo Peçanha em direção à Carlos Gomes e em direção ao Iguatemi, dessa maneira pode ser considerado como um divisor de águas.

## 5.11\_Micro-clima;

O Terreno possui boa insolação e ventilação, pois as edificações lindeiras à ele são baixas, chegando no máximo à 9m de altura, o que exigirá estudo de fechamento e proteção solar principalmente na face oeste da edificação à ser projetada.

Por se tratar de uma avenida muito movimentada a Nilo Peçanha possui alto nível de poluição sonora.



## Estudo de Insolação



## 6.1\_Código de edificações e plano diretor municipal.

### **PDDUA**

#### Consulta ao Regime Urbanístico

Logradouro: Av. Nilo Peçanha, 1740

Limites da Face: Inicial: 1482 - Final: 1760

MZ: 3 UEU: 90 Quarteirão: 47

Prédios relacionados na face: não

Regime Urbanístico (Atualizado até 23/3/2012)

Subunidade:2/ Densidade:9/Atividade:5/ Aproveitamento:9/ Volumetria:11

Observação: Vale o regime urbanístico até a profundidade de 60m paralelo ao alinhamento previsto, a partir deste limite vale o regime da subunidade 1. Os imóveis com frente para esta via devem atender o item 2 do anexo 7.1.

#### Consulta ao alinhamento predial

Alinhamento: 5m do meio-fio

Gabarito: 30m

#### Anexo 4 - Densidades brutas

Área de ocupação intensiva - Corredor de centralidade e urbanidade

Solo privado: hab/ha(moradores+empregados):280 - economia/ha:80

Solo criado: hab/ha(moradores+empregados):105 - economia/ha:30

Total: hab/ha(moradores+empregados):385 - economia/ha:110

#### Anexo 6 - Índice de aproveitamento

IA: 1,3

Soma IA + Solo criado = 3

Quota ideal = 75m<sup>2</sup>

#### Anexo 7 - Volumetria

Altura total: 52m

Conforme Consulta ao Anexo 7.1, verifica-se que os imóveis com frente para a Avenida Nilo Peçanha podem ter altura na divisa de 18m, base de 9m.

Taxa de Ocupação base: 90%

Taxa de Ocupação corpo: 75%

#### Art. 106. Índice de Aproveitamento

§ 5º Em se tratando de prédio constituído de economia única, será permitido o acréscimo de 30% (trinta por cento) sobre a área computável como equivalência às áreas de uso comum dos prédios condominiais referidas nos incs. I e II do § 2º deste artigo.

(Redação do § 5º modificada pela L.C. n° 646, de 22 de julho de 2010.)

§ 2º São consideradas áreas construídas não adensáveis as destinadas a:

II – uso comum, tais como portarias, circulações, acessos, zeladoria, áreas de lazer, áreas de esporte e serviço;

III – sacadas, varandas ou balcões em prédios residenciais, desde que vinculadas à área social da unidade privativa e que não ultrapassem em 20% (vinte por cento) a área adensável da unidade, e até o limite de 2,50m (dois vírgula cinquenta metros) de profundidade em relação à face externa do peitoril, somente podendo ser objeto de fechamento nos trechos em que não estiverem em balanço sobre os recuos de altura, nas fachadas laterais e de fundos;

#### Anexo 10.1 - Guarda de veículos

Hotel= 1 vaga / 5 unidades de alojamento

Centro de eventos = 1 vaga/4 lugares

- Área de acumulação para garagens comerciais ou condominiais: 5% do número total de vagas.

- Os prédios constituídos de economia única que utilizarem o disposto no parágrafo 5º do Art.116 para fins de cálculo de área, deverão crescer em 30% o padrão estabelecido para guarda de veículos. Exemplo: 1/75 m<sup>2</sup> = 1/100 m<sup>2</sup> de área construída.

#### **Código de Edificações**

##### Seção V – Hotéis

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 9,00m<sup>2</sup>;

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.

### Seção VIII – Cinemas, Teatros, Auditórios e Assemelhados

Art. 146 – As edificações destinadas a cinemas, teatros, auditórios e assemelhados, além das disposições da Seção I deste Capítulo, deverão:

I – ter instalações sanitárias separadas por sexo, com fácil acesso, atendendo as seguintes proporções mínimas, nas quais “L” representa a lotação:

Vasos L/600

Homens Lavatórios L/500

Mictórios L/700

Vasos L/500

Mulheres Lavatórios L/500

II – ter instalação sanitária de serviço composta, no mínimo, de vaso, lavatório e local para chuveiro;

III – ter os corredores completa independência, relativamente às economias contíguas e superpostas;

IV – ter sala de espera contígua e de fácil acesso à sala de espetáculos com área mínima de 0,20m<sup>2</sup> por pessoa, calculada sobre a capacidade total;

V – ser equipados, no mínimo, com renovação mecânica de ar;

VI – ter instalação de energia elétrica de emergência;

VII – ter isolamento acústico;

VIII – ter acessibilidade em 2% das acomodações e dos sanitários para portadores de deficiência física.

### Seção XX – Locais para Refeições

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;

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.

## NORMAS:

- PDDUA - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre
- Código de Edificações
- Código de Proteção Contra Incêndio de Porto Alegre
- Manual de Classificação de Hotéis da Embratur

## WEBSITES:

- [www.portoalegre.rs.gov.br](http://www.portoalegre.rs.gov.br)
- [www.skyscrapercity.com](http://www.skyscrapercity.com)
- [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)
- [www.sinduscon.com.br](http://www.sinduscon.com.br)
- <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/observatorio/default.php>
- [www.turismo.gov.br](http://www.turismo.gov.br)
- [www.abihrs.com.br](http://www.abihrs.com.br)
- 

## PERIÓDICOS E LIVROS:

- Revista Summa
- Nelson Andrade, Hotel: Planejamento e Projeto, Editora Senac

## ENTREVISTAS:

- Reinaldo Ritter - Diretor da ABIH(Associação Brasileira da Indústria Hoteleira) e proprietário dos Hotéis Ritter.

Arquiteta Carolina Souza Pinto (obino.souza.pinto\_arquitetura) - Diretora do escritório que projetou o Mall na Av. Nilo Peçanha esquina com Tomaz Gonzaga.

# HISTÓRICO ESCOLAR



**RENATA PEREIRA SILVEIRA MARTINS**

**141728**

Vínculo em 2012/1

**Curso:** ARQUITETURA E URBANISMO  
**Habilitação:** ARQUITETURA E URBANISMO  
**Curriculo:** ARQUITETURA E URBANISMO

Ano Semestre	Atividade de Ensino	Turma	Conceito	Situação	Créditos
2011/2	ECONOMIA DA CONSTRUÇÃO - ESPECIFICAÇÕES E CUSTOS	U	B	Aprovado	4
2011/2	PROJETO ARQUITETÔNICO VII	A	B	Aprovado	10
2011/2	PLANO DIRETOR - CONTEÚDO E TENDÊNCIAS	U	B	Aprovado	2
2011/1	TÉCNICAS RETROSPECTIVAS	U	B	Aprovado	2
2011/1	CLIMATIZAÇÃO ARTIFICIAL - ARQUITETURA	A	A	Aprovado	2
2011/1	URBANISMO IV	A	A	Aprovado	7
2011/1	TÓPICOS ESPECIAIS EM PROJETO ARQUITETÔNICO II-A	U	B	Aprovado	6
2010/2	ESTUDO DA VEGETAÇÃO	A	A	Aprovado	3
2010/2	ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO B	U	C	Aprovado	4
2010/2	URBANISMO III	A	A	Aprovado	7
2010/2	PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA	A	B	Aprovado	4
2010/1	ESTÁGIO SUPERVISIONADO EM OBRA II	A	A	Aprovado	2
2010/1	PROJETO ARQUITETÔNICO VI	A	B	Aprovado	10
2010/1	LEGISLAÇÃO E EXERCÍCIO PROFISSIONAL NA ARQUITETURA	U	B	Aprovado	2
2010/1	PAISAGISMO E MEIO AMBIENTE	U	A	Aprovado	2
2009/2	ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO A	U	C	Aprovado	4
2009/2	PROJETO ARQUITETÔNICO V	C	A	Aprovado	10
2009/1	PROJETO ARQUITETÔNICO V	A	FF	Reprovado	10
2009/1	ESTÁGIO SUPERVISIONADO EM OBRA I	B	B	Aprovado	2
2009/1	URBANISMO II	A	C	Aprovado	7
2008/2	TEORIA E ESTÉTICA DA ARQUITETURA II	A	B	Aprovado	2
2008/2	ACÚSTICA APLICADA	A	A	Aprovado	2
2008/1	ESTRUTURAS DE AÇO E DE MADEIRA A	U	B	Aprovado	4
2008/1	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO C	U	A	Aprovado	4
2008/1	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS PREDIAIS A	U	B	Aprovado	4
2008/1	PROJETO ARQUITETÔNICO IV	A	B	Aprovado	10
2007/2	MORFOLOGIA E INFRAESTRUTURA URBANA	A	B	Aprovado	4
2007/2	ANÁLISE DOS SISTEMAS ESTRUTURAIS	U	C	Aprovado	4
2007/2	URBANISMO I	B	B	Aprovado	6
2007/1	ESTABILIDADE DAS EDIFICAÇÕES	U	C	Aprovado	4

Ano Semestre	Atividade de Ensino	Turma	Conceito	Situação	Créditos
2007/1	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO B	U	A	Aprovado	4
2007/1	PROJETO ARQUITETÔNICO III	B	C	Aprovado	10
2007/1	TEORIAS SOBRE O ESPAÇO URBANO	A	B	Aprovado	4
2007/1	HABITABILIDADE DAS EDIFICAÇÕES	A	B	Aprovado	4
2006/2	EVOLUÇÃO URBANA	A	A	Aprovado	6
2006/2	RESISTÊNCIA DOS MATERIAIS PARA ARQUITETOS	A	C	Aprovado	4
2006/2	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO A	U	C	Aprovado	4
2006/2	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS PREDIAIS	A	B	Aprovado	4
2006/2	PROJETO ARQUITETÔNICO II	A	A	Aprovado	10
2006/2	DESENHO ARQUITETÔNICO III	A	B	Aprovado	3
2006/1	MECÂNICA PARA ARQUITETOS	B	B	Aprovado	4
2006/1	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE III	B	B	Aprovado	2
2006/1	ARQUITETURA NO BRASIL	U	A	Aprovado	4
2006/1	TEORIA E ESTÉTICA DA ARQUITETURA I	A	A	Aprovado	2
2006/1	PROJETO ARQUITETÔNICO I	B	A	Aprovado	10
2006/1	DESENHO ARQUITETÔNICO II	B	B	Aprovado	3
2006/1	INFORMÁTICA APLICADA À ARQUITETURA II	B	A	Aprovado	3
2005/2	CÁLCULO E GEOMETRIA ANALÍTICA PARA ARQUITETOS	U	B	Aprovado	6
2005/2	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE II	B	A	Aprovado	2
2005/2	LINGUAGENS GRÁFICAS II	F	B	Aprovado	3
2005/2	DESENHO ARQUITETÔNICO I	B	B	Aprovado	3
2005/2	INFORMÁTICA APLICADA À ARQUITETURA I	C	B	Aprovado	3
2005/2	INTRODUÇÃO AO PROJETO ARQUITETÔNICO II	BB	A	Aprovado	9
2005/2	PRÁTICAS SOCIAIS NA ARQUITETURA E NO URBANISMO	B	A	Aprovado	2
2005/1	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE I	A	B	Aprovado	2
2005/1	LINGUAGENS GRÁFICAS I	B	B	Aprovado	3
2005/1	GEOMETRIA DESCRITIVA APLICADA À ARQUITETURA	A	B	Aprovado	4
2005/1	MAQUETES	A	B	Aprovado	3
2005/1	TÉCNICAS DE REPRESENTAÇÃO ARQUITETÔNICA	A	B	Aprovado	3
2005/1	INTRODUÇÃO AO PROJETO ARQUITETÔNICO I	A	B	Aprovado	9

# 8\_PORTIFÓLIO

## Projeto I - Edificação Corporativa

Equipe docente: Luís Henrique Luccas



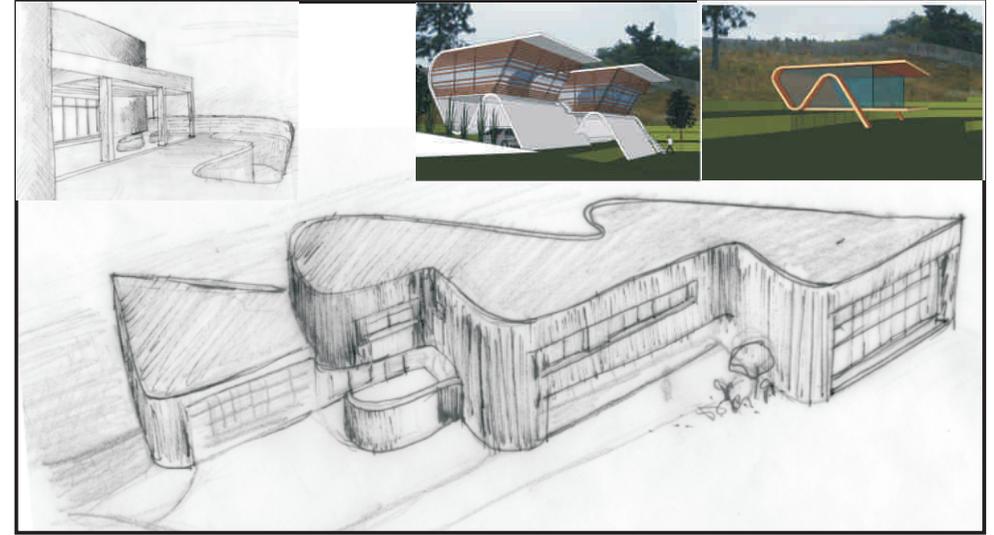
## Projeto II - Centro de Integração da Carris

Equipe docente: Eduardo Comas



## Projeto III - Lonely living e Residência no Morro São Caetano

Equipe docente: Benamy Turkienicz e Eduardo Westphal



## Projeto IV - Ampliação e Interiores do Bar da Faculdade de Arquitetura

Equipe docente: Martha Peixoto



# 8\_PORTIFÓLIO

## Projeto V - Edifício Residencial

Equipe docente: César Dorfman e Cristiane Finklenstein



## Projeto VI - Câmara dos dirigentes lojistas de Poro Alegre

Equipe docente: Glênio Bohrer, Cláudio Calovi, Heitor da Costa Silva  
Coautoria: Renata Monteiro Zen



## Projeto VII - Edificação Mista.

Equipe docente: Eduardo Lisboa Galvão.



# 8\_PORTIFÓLIO

## Urbano I - Intervenção Urbana

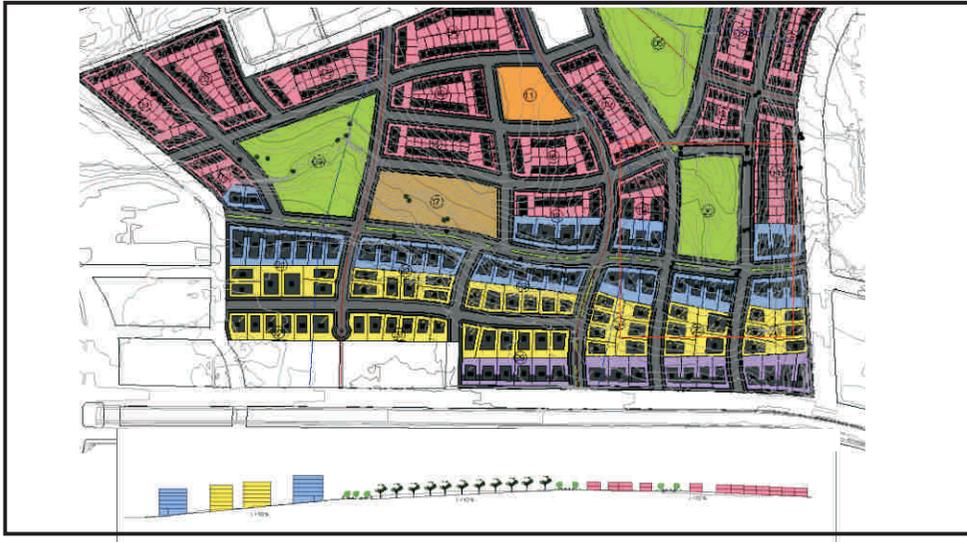
Coautoria: Daiana Rieth



## Urbano II - Reurbanização do Jardim do Salso

Equipe docente: Décio Rigatti, Iara Castello e Karla Coelho

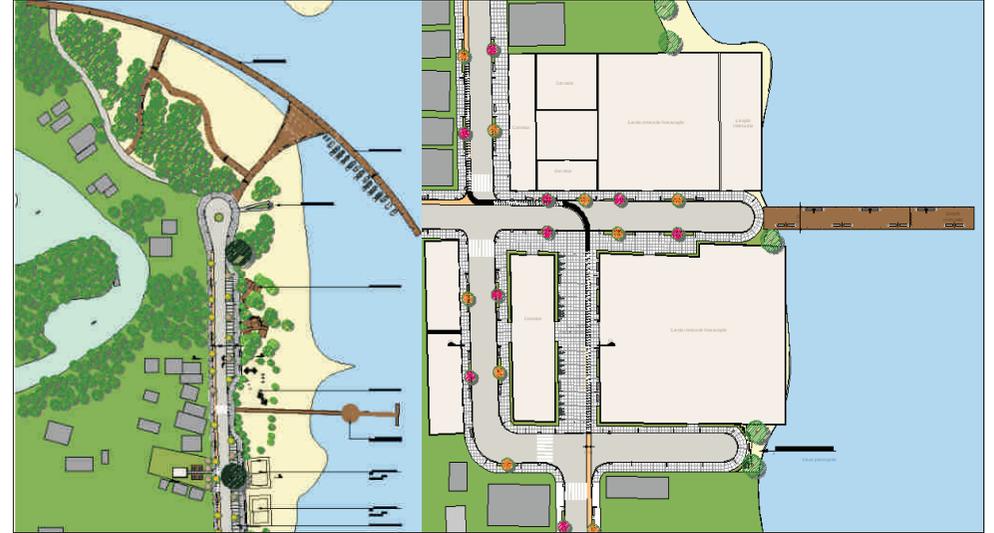
Coautoria: Amanda Cruz e Clarissa Pierry



## Urbano III - Barra do Ribeiro

Equipe docente: João Rovati, Leandro Andrade e Júlio Vargas.

Coautoria: Diego Moura e Laura de Marco



## Urbano 4 - Revitalização Urbanística da Orla do Guaíba

Equipe docente: Gilberto Cabral, Cláudia Dall Igna, Júlio Vargas.

Coautoria: Bruna Gadea, Fernanda Oliveira, Robson Amaral e Simone Unanue.

