



**UNIVERSIDADE FEDERAL
DO RIO GRANDE DO SUL**

FACULDADE DE ARQUITETURA
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO
PRIMEIRA ETAPA

PROPOSTA CORPORATIVA PARA A RUA FURRIEL LUIZ ANTÔNIO DE VARGAS

Lara Silva Smidt | Orientador: Luis Carlos Macchi Silva | Coordenação: Maria Luiza Sanvitto



01. Índice

1. Aspectos relativos ao tema;		6. Condicionantes legais	
1.1 Justificativa da temática escolhida;	02	6.1 PDDUA	20
1.2 Relações entre programa, sítio e tecido urbano;	02	6.2 Código de Edificações de Porto Alegre	21
1.3 Objetivos da proposta;	03	6.3 Código de Proteção contra Incêndio	23
2.Aspectos relativos ao desenvolvimento do projeto;		6.4 Normas de acessibilidade universal	23
2.1 Níveis e padrões de desenvolvimento pretendidos;	03	7. Fontes de informação	25
2.2 Metodologia;	03	8. Anexos - Portfólio	26
3. Aspectos relativos às definições gerais;		9 - Histórico Escolar	31
3.1 Agentes de intervenção e seus objetivos;	04		
3.2 Aspectos temporais: prazos e etapas de execução;	04		
3.3 Aspectos econômicos;	04		
4. Aspectos relativos à definição do programa;			
4.1 descrição atividades, população, requerimento;	05		
4.2 organograma de fluxos;	11		
5. Levantamento da área de intervenção;			
5.1 Potenciais e limitações da área;	12		
5.2 Situação atual, demandas, tendências	12		
5.3 Morfologia urbana;	13		
5.4 Características especiais;	13		
5.5 Morfologia urbana - alturas;	14		
5.6 Morfologia urbana - usos do solo;	14		
5.7 Sistemas de circulação;	15		
5.8 Redes de infraestrutura;	16		
5.9 Aspectos da população residente e usuária;	16		
5.10 Levantamento fotográfico;	17		
5.11 Levantamento plani-altimétrico e orientação solar;	18		
5.12 Alinhamentos e recuos;	18		
5.13 Loteamento e cadastro;	18		
5.14 Levantamento aerofotogramétrico;	18		
5.15 Estrutura e drenagem do solo;	19		
5.16 Micro-clima e aspectos climáticos;	19		

02. Aspectos Relativos ao Tema

Justificativa da Temática Escolhida

O comércio é o responsável histórico pelas formas mais antigas de oferta hoteleira. As rotas comerciais da Antiguidade, na Ásia, na Europa e na África, geraram núcleos e centros de hospedagem para o atendimento aos viajantes. Na Idade Média, a hospedagem era feita em mosteiros e abadias. Nessa época, atender aos viajantes era uma obrigação moral e espiritual.

Mais tarde, com o advento das monarquias nacionais, a hospedagem era exercida pelo próprio Estado, nos palácios da nobreza ou nas instalações militares e administrativas. Os viajantes que não contavam com o beneplácito do Estado eram atendidos, precariamente, em albergues e estalagens.

Posteriormente, com a Revolução Industrial e a expansão do capitalismo, a hospedagem passou a ser tratada como uma atividade estritamente econômica a ser explorada comercialmente. Os hotéis com *staff* padronizado, formado por gerentes e recepcionistas, aparecem somente no início do século XIX.

Na atualidade, cada vez mais têm surgido uma crescente diversificação nas acomodações, variando de resorts exóticos e complexos hotéis urbanos a unidades de baixo custo, cada qual planejada a servir mercados específicos.

De acordo com os dados do CadasTUR e do Ministério do Turismo, Porto Alegre possui 250 meios de hospedagem, entre hotéis, flats, motéis e hostels. De acordo com estudos realizados pela Prefeitura de Porto Alegre no ano de 2010, 40% dos turistas nacionais em Porto Alegre se hospedam em hotéis ou flats, e 35% do número total visita a cidade a negócios ou trabalho.

Na maioria dos países, um 'hotel' é definido como um estabelecimento público que oferece a viajantes e visitantes temporários, mediante pagamento, dois serviços básicos: acomodações e refeições. No entanto, a evolução da hotelaria, a espinha dorsal do turismo, está levando o sistema hoteleiro a trabalhar a demanda de forma a canalizá-la e moldá-la gradualmente a seus interesses. E assim surgem nos últimos anos projetos que atendem alguns ou diversos segmentos de mercado ao mesmo tempo e potencializam a chance de sucesso do empreendimento,

agrupando funções e atividades realizadas por um mesmo segmento, como o recém inaugurado The Shard, em Londres, do Arquiteto Renzo Piano, que reúne em uma única torre 27 pavimentos de escritórios, 13 residenciais, 19 hoteleiros e 10 referentes a outras atividades. Em Porto Alegre exemplos começaram a surgir nos últimos anos, como o Hotel Sheraton, que é vinculado ao Moinhos Shopping, e o Novotel, que possui o nível térreo em comum com o Hospital Mãe de Deus Center.

Análise das Relações entre Programa, Sítio e Tecido Urbano de Suporte

Inserido no quarteirão entre as Avenidas Nilo Peçanha e Carlos Gomes, junto a Terceira Perimetral, que possibilita fácil acesso da Zona Sul ao Aeroporto, o terreno de intervenção está próximo ao novo pólo de desenvolvimento econômico e comercial que se formou nos últimos anos em Porto Alegre: a Avenida Carlos Gomes.

Com o rápido processo de densificação que se observou ao longo da Avenida desde a implantação da Perimetral, poucos terrenos ainda estão vagos, e é possível observar que o crescimento está se espalhando para as ruas do entorno.

As novas edificações substituem as antigas residências e edifícios comerciais de baixo porte que eram característicos da região, e constituem, na maior parte, edifícios de escritórios. Em alguns casos estão presentes comércio e serviços no andar térreo.

O rápido crescimento não foi acompanhado de um estudo urbano criterioso. E dois problemas passam a refletir na região: o grande número e a tendência de aumento das atividades restritas ao horário comercial criam situações de insegurança em horários não comerciais, com a ausência de circulação de pessoas em momentos variados do dia, e a falta de preocupação com o entorno presente nas edificações: o excesso de estilos arquitetônicos presentes não cria unidade. O projeto buscará investigar e propor melhorias nestas e em outras questões.

03.

Objetivos da Proposta

A criação de um empreendimento misto de Hotel 5 estrelas, Centro de Escritórios e *Apart-Hotel*, não busca ser bem sucedido para um ou mais investidores, mas se tornar um bom projeto para a cidade de Porto Alegre. Para isto buscará se adequar e melhorar o seu entorno, minimizando carências da região, como falta de amplos espaços verdes, pouca circulação de pedestres fora do horário comercial e ausência de um conjunto arquitetônico harmônico. Para isto, buscará interpretar a arquitetura da cidade e das edificações vizinhas além de vislumbrar a futura tendência de densificação, com o objetivo de realizar um projeto que se torne interessante tanto para os investidores e futuros usuários quanto para a cidade e seus cidadãos.

O Hotel buscará ser adaptável projetualmente a outros usos. A mudança das circunstâncias econômicas pode causar grande impacto em um empreendimento deste porte, e os efeitos de períodos cíclicos de investimentos crescentes seguidos pelas dificuldades de uma recessão podem ser minimizados com a venda de parte do empreendimento para outros usos.

Aspectos Relativos ao Desenvolvimento do Projeto

Níveis e Padrões de Desenvolvimento Pretendidos

O nível de desenvolvimento pretendido para o trabalho prevê desde a comunicação das soluções relativas à implantação, distribuição do programa e sua relação com o entorno imediato até a apresentação das soluções de detalhes construtivos importantes para a configuração final do edifício. Para tanto, serão apresentados:

- Diagramas explicativos e de partido (sem escala)
- Planta de situação e localização (escala 1:1000)
- Implantação com entorno imediato (escala 1:500)
- Planta baixa dos pavimentos (escala 1:150)
- Planta de cobertura (escala 1:250)
- Cortes (escala 1:150)
- Elevações (escala 1:150)
- Detalhes construtivos (escala 1:20, 1:10)
- Diagramas de fluxos, sistemas, estrutura
- Axonométricas
- Perspectivas externas
- Perspectivas internas
- Fotomontagens
- Maquete do conjunto

Ao longo do desenvolvimento do projeto, novos desenhos ou mudanças de escala podem se fazer necessários para melhor apresentação ou compreensão do projeto.

Metodologia

O desenvolvimento do trabalho ocorrerá em três etapas. A primeira etapa, sintetizada neste documento, é a proposta de trabalho, com o levantamento de dados necessários para o desenvolvimento do projeto. A segunda etapa será o anteprojeto, apresentando a solução geral proposta para a edificação. Por fim, a terceira etapa consistirá na descrição da solução adotada e no detalhamento construtivo da proposta, apresentando os elementos citados acima.

04. Aspectos Relativos às Definições Gerais

Agentes de Intervenção e seus Objetivos

Os empreendimentos hoteleiros envolvem altos investimentos com a maior parte do capital nos ativos fixos comprometidos a longo prazo. Os faturamentos são ditados por condições externas e as margens de lucro, afetadas pelas despesas operacionais. Em empreendimentos comerciais a situação é contrária. Quando bem sucedidos as unidades são vendidas ao longo da construção e logo após a finalização da obra, cobrindo rapidamente os custos e gerando lucro.

Uma incorporadora ou construtora edificará o projeto, e será função dos corretores imobiliários comercializar para um ou mais investidores ou clientes diretos

Aspectos Temporais: Prazo e Etapas de Execução

Após a aprovação pela Prefeitura de Porto Alegre dos projetos arquitetônicos e complementares e captação de recursos a obra começa. O tempo de execução depende de diversas variáveis, inclusive da quantidade de recursos investidos e captados e das tecnologias empregadas.

Por serem empreendimentos que podem funcionar de maneira distinta, podem ser construídos tanto em paralelo quando em momentos diferentes. Caso a incorporadora fosse a mesma nos dois empreendimentos e o investidor também, poderia funcionar da seguinte maneira: A incorporadora contrataria e financiaria o projeto arquitetônico, e buscaria algum investidor para financiar a construção. Este compraria o projeto ou cederia parte dos aluguéis para a incorporadora. Com o passar do tempo este investidor poderia abrir espaço para franqueados que tivessem o interesse de investir. O retorno dos lucros do hotel seria a longo prazo, no entanto o do centro de escritórios já começaria no lançamento do projeto com a venda das unidades.

Aspectos Econômicos

Foi utilizado para o cálculo o CUB de agosto de 2012 para edifício comercial (salas e lojas) de padrão alto.

CUB agosto/2012 : R\$: 1.124,67

Para o custo total da obra, obtêm-se utilizando o índice de aproveitamento máximo do terreno:

Índice de aproveitamento máximo: 3

Área Adensável: $3 \times 11.128,57 = 33.385,71 \text{ m}^2$

Área Não Adensável (máx 50% da AA): $33.385,71 / 2 = 16.692,85$

Área Total Máxima do Empreendimento: 50.078,56

Custo Estimado da Edificação: 56.321.854,10

A fonte de recursos será a iniciativa privada, provavelmente uma incorporadora ou construtora, através de recursos próprios obtidos com os investidores ou empréstimos nos bancos.

05. Aspectos Relativos à Definição do Programa

HOTEL + APART-HOTEL							
GRUPO	ATIVIDADE	POPULAÇÃO		DESCRIÇÃO	REQUERIMENTOS	QTD.	ÁREA EST.
		FIXA	VAR.				
áreas de hospedagem: andar-tipo de hospedagem x 12	área serviço	4	16	manutenção, limpeza, estoque e distribuição	hall, elevadores, rouparia, WC, duto roupas sujas	1	18,75 m ²
	apartamentos simples	1	3	conforto para até dois adultos com cama de apoio para criança;	banheiro, área trabalho, área estar e área dormitório	10	37,5 m ²
	apartamentos especiais	1	3	conforto para até dois adultos com cama de apoio para criança; ajustável para portador de necessidades especiais	banheiro, área trabalho, área estar e área dormitório	2	75 m ²
	circulação hóspedes	12	36	ampla área com visual para o jardim, estar e iluminação natural	hall, elevadores, escadas, estar	1	160 m ²

O pavimento 'apart-hotel' será o primeiro dos pavimentos-tipo. Terá a mesma configuração do 'apartamento especial'

GRUPO	ATIVIDADE	POPULAÇÃO		DESCRIÇÃO	REQUERIMENTOS	QTD.	ÁREA EST.
		FIXA	VAR.				
áreas sociais: <i>lobby</i>	portaria	4	12	controle, manobrista, atendimento, mensageiro, correio, telefones públicos, chamadas internas	balcão, assentos, acesso garagem, comunicação	1	187,5 m ²
	área aberta circulação	-	144	amplo espaço com pé direito diferenciado que unifica e distribui atividades	iluminação natural, fácil circulação	1	
	sanitários	-	8	separados por sexo, capacidade 4 pessoas cada	aparelhos sanitários; previsão portador necessidades especiais	2	
	estar	-	12	estar, leitura, TV, pequenas exposições	assentos e mesas, iluminação natural, visual circulação	1	
	balcão de recepção	4	12	conciêrge, caixas, cofres de segurança, depósito de bagagem, área de apoio, mensageiros, controle	visual para todos acessos e lobby, assentos, balcão, armários, cofres	1	
	sala do gerente de recepção	1	2	controle atividades recepção, gerenciamento e comunicação com administração	área de trabalho e de atendimento	1	
	sala do gerente de crédito	1	2	controle pagamentos	área de trabalho e de atendimento	1	
	sala de espera e secretária	1	5	encaminhamento para área administrativa, apoio <i>front office</i>	área de trabalho e poltronas para espera	1	

06.

GRUPO	ATIVIDADE	POPULAÇÃO		DESCRIÇÃO	REQUERIMENTOS	QTD.	ÁREA EST.
		FIXA	VAR.				
restaurantes e bares	restaurantes	5	77	a EMBRATUR exige que 50% dos hóspedes possam ser atendidos simultaneamente; um dos restaurantes servirá café da manhã aos hóspedes	cozinha terminal, área serviço, área alimentação	2	337,5 m²
	cafeteria	1	5	de pequeno porte, atendimento imediato, junto ao lobby, funcionamento 24h	cinco assentos junto a balcão, atendimento, caixa, cozinha terminal	1	
	piano-bar	3	30	bar para maior tempo de permanência; funcionamento noturno	cozinha terminal, área serviço, área alimentação, espaço e instalações para músicos e instrumentos	1	

GRUPO	ATIVIDADE	POPULAÇÃO		DESCRIÇÃO	REQUERIMENTOS	QTD.	ÁREA EST.
		FIXA	VAR.				
área de eventos	foyer	-	50	amplo, iluminação natural	chapelaria, sanitários, área de exposições	1	750 m²
	salão principal	-	300	grande porte, com serviço da cozinha principal	palco, cabine de som e projeção, mobiliário, ligação com cozinha principal	1	
	salão de festas	-	150	divisórias móveis permitem aumento do espaço	palco, cabine de som e projeção, mobiliário, ligação com cozinha principal	3	

GRUPO	ATIVIDADE	POPULAÇÃO		DESCRIÇÃO	REQUERIMENTOS	QTD.	ÁREA EST.
		FIXA	VAR.				
administração	área da gerência	10	12	gerência geral, contabilidade, compras, reunião, secretaria, sanitários	área de trabalho e de reuniões	1	262,5 m²
	sala de segurança	2	3	controle central dos acessos e bens e comunicação com os demais pontos de controle	comunicação, acesso câmeras área de trabalho	1	
	departamento de pessoal	2	20	recrutamento e seleção pessoal, treinamento pessoal	área de trabalho e de reuniões	1	
	vendas, marketing e reservas	6	18	departamento destinado a fornecer informações e serviços ao público externo	área de trabalho e comunicação com público externo	1	
	ambulatório médico	1	3	atendimento médico a funcionários e hóspedes	atendimento de primeiros socorros; maca	1	

07.

GRUPO	ATIVIDADE	POPULAÇÃO		DESCRIÇÃO	REQUERIMENTOS	QTD.	ÁREA EST.
		FIXA	VAR.				
preparo de alimentos	área de pré-preparo de alimentos	-	20	câmara frigorífica para carnes, peixes, congelados, frutas e verduras, laticínios; bancada de trabalho	adequadas condições de armazenamento e higiene	1	262,5 m ²
	cozinha principal	-	20	preparo e montagem pratos, higienização, controle serviço de quarto, área distribuição, sanitários, ligação com cozinhas terminais; depósito louças	fritadeiras, fornos, área lavagem, montagem, depósito, secretária etc.	1	
	almoxarifado/ controle	1	5	controle, panos, pratarias, louças, cristais, material de limpeza, consumo dos hóspedes	área trabalho, armários	1	

GRUPO	ATIVIDADE	POPULAÇÃO		DESCRIÇÃO	REQUERIMENTOS	QTD.	ÁREA EST.
		FIXA	VAR.				
recebimento e armazenamento	armazenamento	-	10	almoxarifado de alimentos, bebidas e adega climatizada	adequadas condições de armazenamento e higiene; acesso preparo de alimentos	1	187,5 m ²
	recebimento	-	10	doca de carga e descarga, controle de recebimento, área de triagem, balança, depósito de vasilhames, depósito de lixo seco, câmara frigorífica de lixo úmido	adequadas condições de armazenamento e higiene	1	

GRUPO	ATIVIDADE	POPULAÇÃO		DESCRIÇÃO	REQUERIMENTOS	QTD.	ÁREA EST.
		FIXA	VAR.				
área de serviços	portaria de serviço	1	2	controle de funcionários, relógio de ponto, segurança	área de trabalho e de controle	1	187,5 m ²
	vestiário e sanitário masculino	-	5	rouparia dos funcionários, higiene	armários, mobiliário sanitário, armazenamento roupas e pertences	1	
	vestiário e sanitário feminino	-	5	rouparia dos funcionários, higiene	armários, mobiliário sanitário, armazenamento roupas e pertences	1	
	sala de descanso	-	10	área de estar e convívio dos funcionários	sofás, mesas, TV	1	
	refeitório dos funcionários	-	40	área de alimentação; serão servidas todas as refeições	mesas, cadeiras	1	

GRUPO	ATIVIDADE	POPULAÇÃO		DESCRIÇÃO	REQUERIMENTOS	QTD.	ÁREA EST.
		FIXA	VAR.				
lavanderia e governança	lavanderia	-	10	lavadoras, secadoras, máquinas de passar e de costura, estacionamento carrinhos, depósito roupa limpa, equipamento de vácuo e ar comprimido	ambiente arejado e de fácil acesso e circulação	1	262,5 m ²
	governança	-	5	Sala do chefe de governança, depósito de material de limpeza	ambiente arejado e de fácil acesso e circulação	1	

08.

GRUPO	ATIVIDADE	POPULAÇÃO		DESCRIÇÃO	REQUERIMENTOS	QTD.	ÁREA EST.
		FIXA	VAR.				
engenharia e manutenção	manutenção	-	10	chefe de manutenção, almoxarifado de manutenção, refrigeração, hidráulica, elétrica, marcenaria, estofados, jardinagem, funilaria, pintura, reparos	adequadas condições de armazenamento e higiene	1	337,5 m ²
	sistema de água	-	5	reservatório inferior, poço profundo, casa de bombas, reservatório superior, estação de tratamento de águas e de águas da piscina	adequadas condições de armazenamento e higiene	1	
	sistema de esgoto	-	5	estação de tratamento de esgotos; estação elevatória de esgotos	adequadas condições de armazenamento e higiene	1	
	sistemas eletrônicos	5	15	central telefônica, sala das telefonistas, central de som, sanitário e sala de descanso, circuito fechado de TV	área trabalho, armários	1	
	caldeiras	-	5	baixa pressão, alta pressão, água quente	adequadas condições de armazenamento e higiene	1	
	sistema de ar-cond.	-	5	central de água gelada, torres de resfriamento, condicionadores de ar, exaustores	adequadas condições de armazenamento e higiene	1	
	combustíveis	-	5	tanques de óleo diesel, central de gás, tanque de gasolina	adequadas condições de armazenamento e higiene	1	
	gerador de emergência	-	5	gerador	adequadas condições de armazenamento e higiene	1	
GRUPO	ATIVIDADE	POPULAÇÃO		DESCRIÇÃO	REQUERIMENTOS	QTD.	ÁREA EST.
outras áreas sociais	piscina	-	10	vestiários e sanitários; controle e rouparia	ambiente arejado e de fácil acesso e circulação	1	712,5 m ²
	lojas	6	36	floricultura, jornais e revistas, joalheria, artigos femininos, masculinos e infantis, artigos regionais	ambiente arejado e de fácil acesso e circulação	6	

09.

CENTRO DE ESCRITÓRIOS

GRUPO	ATIVIDADE	POPULAÇÃO		DESCRIÇÃO	REQUERIMENTOS	QTD. ÁREA EST.	
		FIXA	VAR.				
áreas sociais: <i>lobby</i>	portaria	4	12	controle, manobrista, atendimento, mensageiro, correio, telefones públicos, chamadas internas	balcão, assentos, acesso garagem, comunicação	1	150 m ²
	área aberta circulação	-	144	amplo espaço com pé direito diferenciado que unifica e distribui atividades	iluminação natural, fácil circulação	1	
	sanitários	-	8	separados por sexo, capacidade 4 pessoas cada	aparelhos sanitários; previsão portador necessidades especiais	2	
	estar	-	12	estar	assentos e mesas, iluminação natural, visual circulação	1	
	balcão de recepção	4	12	controle e atendimento	visual para todos acessos e lobby, assentos, balcão, armários	1	
pavimentos tipo x 12	escritório tipo 1	-	5	lavabo, área do escritório	espera para ar-condicionado	5	75 m ²
	escritório tipo 2	-	10	lavabo, área do escritório	espera para ar-condicionado	2	150 m ²
área de eventos	foyer	-	50	amplo e com iluminação natural	área de exposições	1	150 m ²
	sala reuniões	-	10	ampla e com iluminação natural; funcionará mediante reserva	mesa com 10 cadeiras para reuniões	1	
	salão pequenas conferências	-	70	ampla e com iluminação natural; funcionará mediante reserva	palco, cabine de som e projeção, mobiliário.	1	
administração	área da gerência	10	12	gerência geral, contabilidade, compras, reunião, secretaria, sanitários	área de trabalho e de reuniões	1	75 m ²
	sala de segurança	2	3	controle central dos acessos e bens e comunicação com os demais pontos de controle	comunicação, acesso câmeras área de trabalho	1	
	departamento de pessoal	2	20	recrutamento e seleção pessoal, treinamento pessoal	área de trabalho e de reuniões	1	

10.

GRUPO	ATIVIDADE	POPULAÇÃO		DESCRIÇÃO	REQUERIMENTOS	QTD.	ÁREA EST.
		FIXA	VAR.				
engenharia e manutenção	manutenção	-	10	chefe de manutenção, almoxarifado de manutenção, refrigeração, hidráulica, elétrica,	adequadas condições de armazenamento e higiene	1	222 m ²
	sistema de água	-	5	reservatório inferior, poço profundo, casa de bombas, reservatório superior, estação de tratamento de águas	adequadas condições de armazenamento e higiene	1	
	sistema de esgoto	-	5	estação de tratamento de esgotos; estação elevatória de esgotos	adequadas condições de armazenamento e higiene	1	
	sistemas eletrônicos	5	15	central telefônica, central de som, sanitário e sala de descanso, circuito fechado de TV	área trabalho, armários	1	
	sistema de ar-cond.	-	5	central de água gelada, torres de resfriamento, condicionadores de ar, exaustores	adequadas condições de armazenamento e higiene	1	
área de serviços	vestiário e sanitário masculino	-	5	rouparia dos funcionários, higiene	armários, mobiliário sanitário, armazenamento roupas e pertences	1	150 m ²
	vestiário e sanitário feminino	-	5	rouparia dos funcionários, higiene	armários, mobiliário sanitário, armazenamento roupas e pertences	1	
	sala de descanso	-	10	área de estar e convívio dos funcionários	sofás, mesas, TV	1	
	refeitório dos funcionários	-	40	área de alimentação; refeições fabricadas por terceirizada	mesas, cadeiras	1	

Área terreno x IA = 11.128,57 m² x 1,6 = 17.804,80 m²

Área terreno x IAmáx = 11.128,57 x 3 = 33.385,71 m²

Área Estimada Construída Hotel + apart-hotel = 10.012,5 m²

+ estimativa circulação, shafts, salas ar-condicionado, divisórias e vedações (+ 33%) = 3.304,12

TOTAL = 13.316,625

Área Estimada Construída Centro Escritórios = 8.847 m²

+ estimativa circulação, shafts, salas ar-condicionado, divisórias e vedações (+ 33%) = 2.919,51

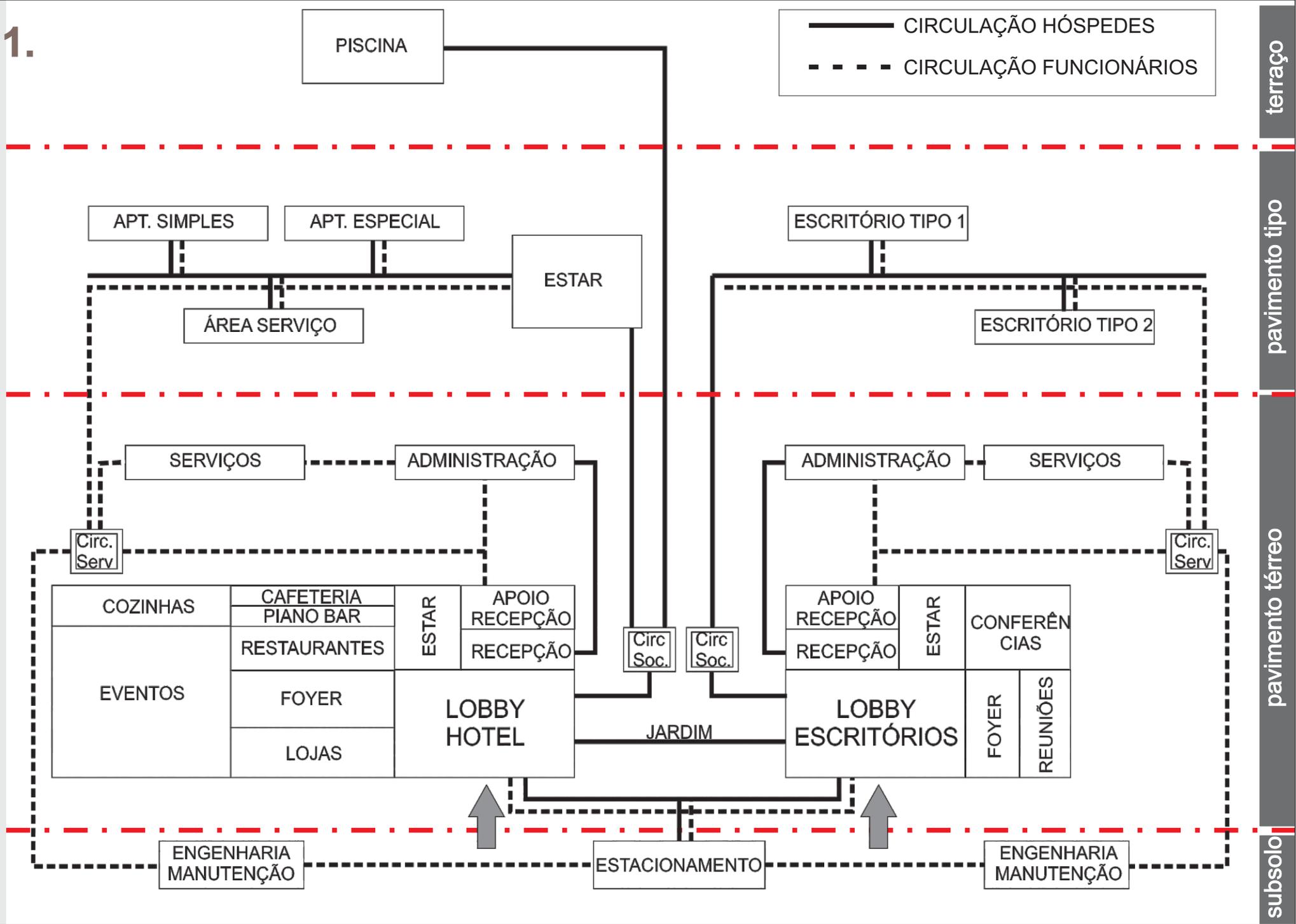
TOTAL = 11.766,51

Estacionamentos: 'Padrões para Guarda de Veículos PDDUA':

30 vagas para hotel ; 12 vagas para apart-hotel e 84 vagas + 20 rotativas para centro escritórios = 1825 m² + circ. (30%) = 2372,5 m²

OBS.: Com o decorrer do projeto estas áreas poderão ser modificadas, principalmente a quantidade de unidades em cada empreendimento. Como este terreno é muito oneroso, o investidor provavelmente se interessará em utilizar o IAmáximo, no entanto se buscará a melhor solução que beneficie o investidor, o comprador e a cidade.

11.



terraço

pavimento tipo

pavimento térreo

subsolo

12. Levantamento da Área de Intervenção

Potenciais e Limitações da Área

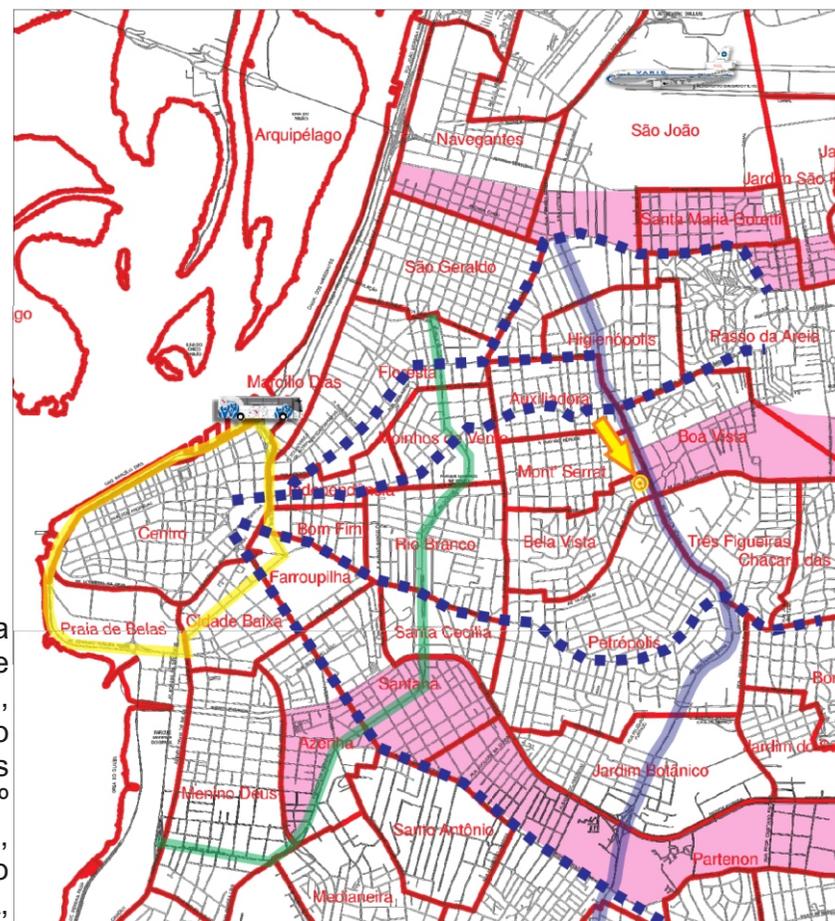
A área de intervenção se localiza em um ponto estratégico da cidade de Porto Alegre, no quarteirão entre o cruzamento das Avenidas Nilo Peçanha e Carlos Gomes, junto à Terceira Perimetral, que possibilita acesso fácil, porém com alguns horários de tráfego lento, da Zona Sul até as imediações do Aeroporto Salgado Filho, que tende a se tornar, porém, mais rápido nos próximos anos, com a proposta da Prefeitura de Porto Alegre de construir cinco túneis, dois viadutos e três passagens de nível ao longo da avenida que liga o Norte ao Sul da Capital.

A Avenida Carlos Gomes destaca-se como o principal endereço econômico-financeiro e empresarial de Porto Alegre, com grande concentração de agências bancárias e salas de escritórios, apresentando-se como um dos principais endereços das grandes empresas financeiras nacionais e internacionais.

O terreno se insere no limite entre os bairros Bela Vista, Mont´Serrat, Boa Vista, Três Figueiras e Petrópolis, na esquina entre a Rua Furriel Luiz Antônio Vargas e uma nova rua - ainda sem nome - que liga esta à Avenida Nilo Peçanha. O grande número de possibilidades de acesso é complementado pela Rua Carvalho Monteiro, que possibilita a entrada pelo perímetro sul do terreno.

Situação Atual, Demandas, Tendências de Desenvolvimento

Em Porto Alegre, a estrutura viária é reflexo do padrão de ocupação urbana radiocêntrica e limitada pela existência do Guaíba, portanto o traçado principal da cidade é resultado dos antigos caminhos que ligavam o núcleo histórico às regiões interiores, que foram sendo ocupadas de maneira espontânea. O processo urbano provocou, com o passar do tempo, a criação de vias transversais, alimentando com maior volume os eixos principais de acesso à zona central da cidade, e na década de 70, com a formulação do 1º PDDUA, inicia-se processo de estímulo para o crescimento descentralizado, desafogando a área central. No entanto, da década de 80 em diante, com o crescimento da frota veicular e como consequência do modelo estruturador proposto pelo PDDUA, acentuaram-se os deslocamentos transversais, priorizando-se então a construção das vias perimetrais com o 2º PDDUA para facilitar a mobilidade urbana e criar 'Corredores de Centralidade, Urbanidade, Desenvolvimento de Produção', cuja área apresenta tendência de se transformar em área de interesse econômico. E é esta a tendência: ao longo da 3ª Perimetral, por exemplo, observa-se um contínuo e rápido desenvolvimento urbano, que ao chegar próximo da saturação, está criando pólos de desenvolvimento nos cruzamentos com as vias locais e coletoras, como a Rua Furriel Luiz Antônio Vargas. Assim, o crescimento vai se espalhando no entorno da Avenida Carlos Gomes, propiciando aos moradores independência do Central Histórico para ter acesso ao comércio.



13. Morfologia Urbana

Analisando a morfologia do entorno do terreno, percebe-se que a área não está completamente consolidada; observando a região ao longo da última década percebe-se que esta está em contínuo processo de densificação.

Ao longo da Avenida Carlos Gomes e de seu entorno imediato observa-se um recente processo de transformação da área, com residências unifamiliares substituídas por edifícios de escritório de grande altura. Ao nos afastarmos da avenida principal existe ainda o caráter de bairros residenciais,

O lote está inserido no Bairro Bela Vista, fazendo limite com o Bairro Mont´ Serrat, e junto aos bairros Petrópolis e Boa Vista. Os lotes destes bairros são, em geral, regulares, exceto em situações de acidentes topográficos ou em encontros entre malhas díspares.

O terreno de intervenção, contudo, não guarda relação direta com o parcelamento devido a sua elevada área e relação direta com três vias.

Características Especiais de Edificações, Espaços Abertos e Vegetação Existentes

Ao longo da área analisada, especialmente na Avenida Carlos Gomes, percebe-se grande variedade de estilos arquitetônicos empregados, principalmente, nos novos edifícios - do *high tech* ao neoclássico. Esta falta de uniformidade de estilo e de relação com o entorno deverá ser considerada no projeto, que ainda deverá prever a tendência de desenvolvimento no trecho da Carlos Gomes entre a Rua Furriel L.A. de Vargas e a Avenida Nilo Peçanha, cuja tendência é continuar se verticalizando.

Uma grande deficiência da área é a ausência de expressiva área verde pública. Quando necessário, a população se desloca para praças próximas, ou nos finais de semana utiliza o corredor de ônibus da Terceira Perimetral para práticas esportivas. Dentro de alguns lotes, como o do terreno de intervenção, observa-se considerável quantidade vegetativa.

O mobiliário urbano, como paradas de ônibus, orelhões, postes de luz, semáforos e guarda-corpos aparece em maior quantidade nas Avenidas Carlos Gomes e Nilo Peçanha. Nas ruas próximas, como a Furriel L.A. Vargas, ainda precisa se desenvolver.



- Edificações
- Vazios
- Área de intervenção

14. Morfologia Urbana - Alturas



■ Vazio	■ 8 a 12 pavimentos
■ Até 3 pavimentos	■ 13 a 15 pavimentos
■ 4 a 7 pavimentos	■ 16 ou mais pavimentos

Morfologia Urbana - Usos do Solo



■ Vazio	■ Térreo Comercial + Escritórios	■ Institucional
■ Residencial	■ Hotel	■ Escritórios
■ Comercial		

15. Sistemas de Circulação

A Rua Furriel L.A. Vargas recebe médio fluxo de veículos. Além do tráfego local, ou seja, da população que utiliza a área, observa-se grande movimento de veículos que se deslocam a partir das vias locais e secundárias e a utilizam para acessar as Avenidas Carlos Gomes, pertencente a Terceira Perimetral, e a Avenida Nilo Peçanha.

A demanda por estacionamento na área é grande, visto que, nem todos os edifícios comerciais do entorno disponibilizam número suficiente de garagens para os clientes e funcionários. O excesso de veículos estacionados durante o dia nos dois sentidos dificulta o tráfego ao invalidar duas faixas, embora a largura da via comporte quatro veículos ao mesmo tempo - dois em movimento, dois estacionados. Uma pequena parcela da área de intervenção está sendo utilizada como estacionamento pago.

A região recebe grande fluxo de veículos de transporte coletivo, como ônibus e lotações, especialmente nas Avenidas Carlos Gomes - que apresenta corredor próprio - e na Avenida Nilo Peçanha.

A rua abriga ponto de táxi, posicionado junto ao Hotel Holliday Inn, na esquina com a Avenida Carlos Gomes. Outros pontos estão próximos, como os da Avenida Carlos Gomes e da Rua Anita Garibaldi.

A circulação de pedestres é satisfatória, através de ruas com bom calçamento e, na maior parte, com faixa de pedestres. A presença de residências também proporciona movimento noturno a rua, embora reduzido.



16. Redes de Infraestrutura

A área é servida por redes de esgoto, água potável, energia elétrica, iluminação pública e rede telefônica. As instalações de energia poluem visualmente as ruas da região.

Com o processo de verticalização e densificação da área, o solo está se tornando mais impermeável, o que afeta o escoamento de águas pluviais e favorece a ocorrência de enchentes em período de chuva.

Aspectos da População Residente e Usuária

Bairro: Bela Vista

Área: 92 ha

Densidade: 104,6 hab/ha

População/2000: 9.621 habitantes

Mulheres: 5.206 habitantes

Homens: 4.415 habitantes

População/2010: 10.097 habitantes

Taxa de Crescimento 91/2000: 2,64%

Domicílios: 3.353

Rendimento médio mensal dos responsáveis pelo domicílio/2000: 34,5 salários mínimos

Escolaridade média: 12,07 a 13,97 anos de estudos

Pesquisa do Perfil do Turista Nacional em Porto Alegre (PMPA - 2010)

	RODOV. INTERMUNICIPAL		RODOV. INTERESTADUAL		AEROPORTO		TOTAL	
	F	%	F	%	F	%	F	%
EM TRÂNSITO	62	15%	28	21%	201	46%	300	28%
MORADOR	188	44%	39	30%	87	20%	347	33%
TURISTA	100	23%	49	37%	108	25%	272	26%
EXCURSIONISTA	76	18%	15	11%	23	5%	119	11%
ESTRANGEIRO	0	0%	1	1%	19	4%	20	2%
TOTAL	426	100%	131	100%	438	100%	1058	100%

DOS ENTREVISTADOS:

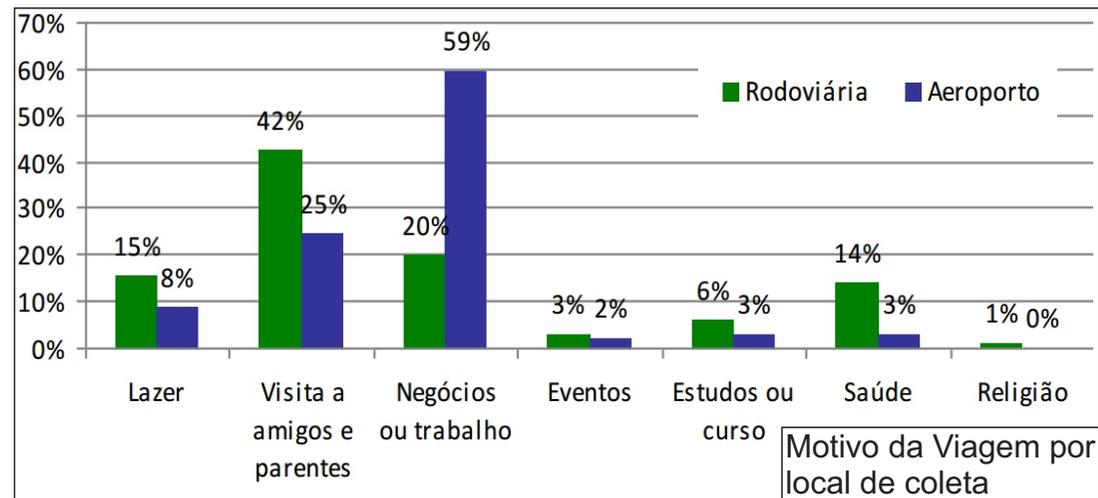
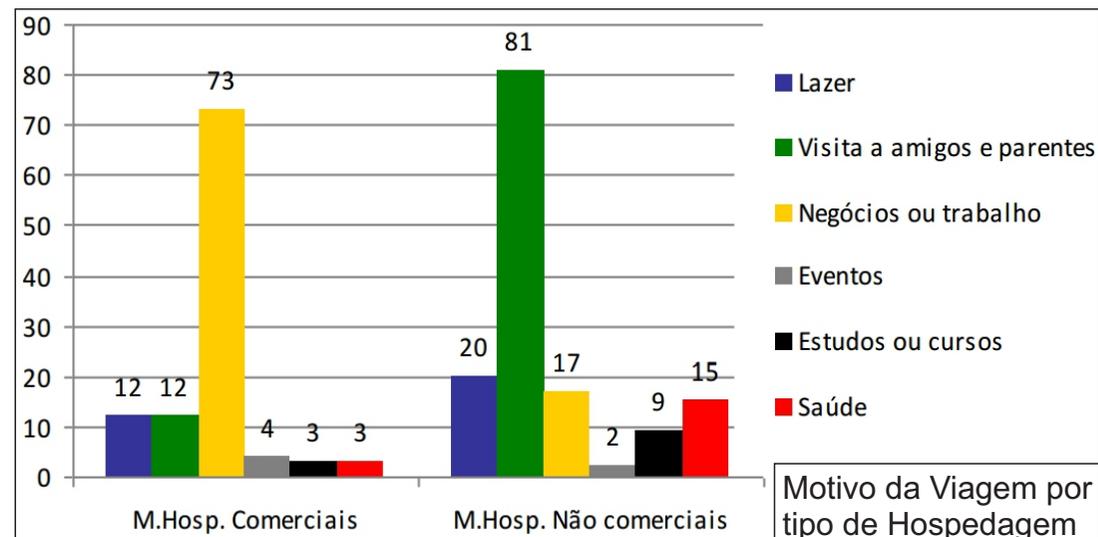
PROCEDÊNCIA : 61% Sul ; 29% Sudeste ; 5% Nordeste ; 5% Centro-Oeste

MEIOS DE HOSPEDAGEM UTILIZADOS: 52% Casa de amigos ou parentes; 40% Hotel ou Flat; 6% Casa própria ou alugada; 2% Pousada ou pensão

MOTIVO DA VIAGEM: 36% Visita a amigos e parentes; 35% Negócios ou trabalho; 13% Lazer; 9% Saúde; 5% Estudos ou curso; 2% Eventos

ACOMPANHANTE NA VIAGEM: 72% Só; 14% Grupo familiar; 6% Casal sem filhos; 5% Colegas de trabalho; 3% Amigos

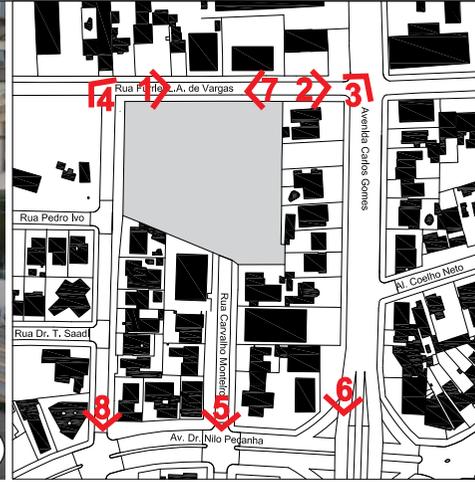
PRINCIPAIS MEIOS DE TRANSPORTE: 32% Táxi; 31% Transporte Público; 27% Carro próprio ou emprestado; 6% Carro alugado; 4% a pé



17. Levantamento Fotográfico



8



3



1



7



4



2

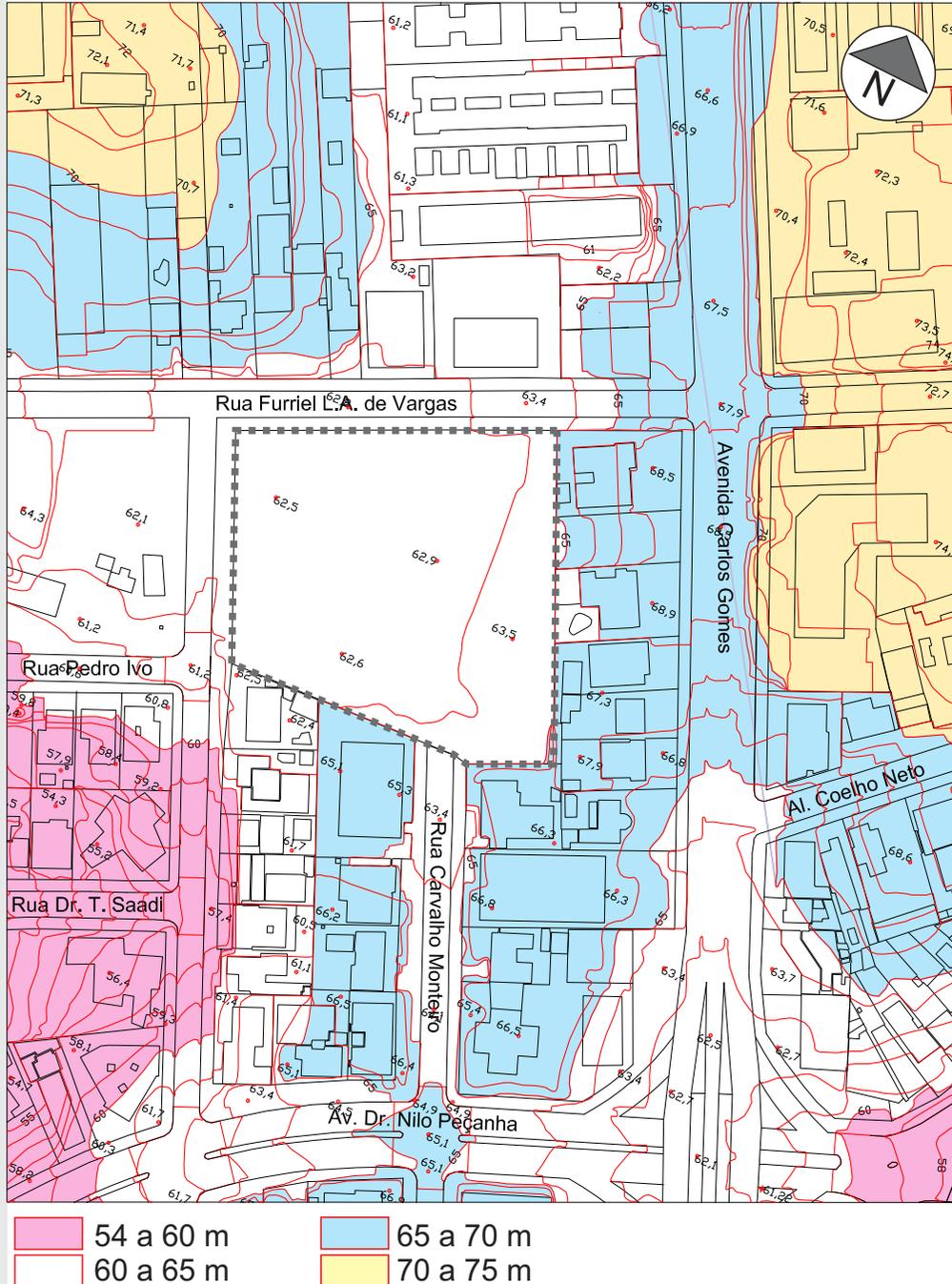


6



5

18. Levantamento Plani-Altimétrico e Orientação Solar



Alinhamentos e Recuos

O alinhamento projetado está a 4,30m do meio-fio e as edificações devem respeitar o recuo de jardim de 4,00 m a partir do alinhamento.

O artigo 113 do PDDUA de Porto Alegre prevê um recuo de frente, lateral e fundos de 7,56 m (18% da altura total da edificação - previsão de 42 m de altura) caso os prédios ultrapassem o limite máximo de altura na divisa (anexo 7.1)

Loteamento e Cadastro

Endereço: Rua Furriel Luiz Antônio de Vargas, nº 239 e nº 293
Registro de Imóveis 1ª Zona

Levantamento Aero-Fotogramétrico



19. Estrutura e Drenagem do Solo, Acidentes Naturais, Galerias Subterrâneas

Pode-se observar pelo mapa do Atlas Ambiental, que o solo presente no terreno é o Argissolo, considerado com drenagem moderada e baixa, no entanto não deve-se generalizar isto, pois dependendo do perfil do terreno e da composição e textura dos horizontes A e B o comportamento do solo pode ser diferente.

As ruas, de maneira geral, acompanham o desnível natural do terreno, que é bastante plano, e o entorno imediato não apresenta declividades muito acentuadas. A densificação da área faz com que o solo se torne mais impermeável, o que afeta o escoamento de águas pluviais.

Micro-clima: Umidade, Insolação, Ventos, Acústica, Fontes de Poluição.

Micro-clima: O entorno da área de intervenção é de média densidade construída, porém está se densificando. Além disso, a impermeabilização do solo é alta. Estes fatores contribuem para acréscimo de calor, influenciando no micro-clima.

Umidade: No nível micro-climático a influência da umidade, na edificação, é influenciada quase que isoladamente pelo movimento do ar associado ao teor de umidade do ar de renovação dos ambientes. Logo, se buscará a melhor alternativa de projeto.

Insolação: Além dos edifícios altos no entorno, que projetam sombras sobre o terreno, o projeto deverá se preocupar com a tendência de os edifícios baixos aumentarem em altura. Será necessário um estudo criterioso no decorrer do projeto para encontrar a melhor solução de aproveitamento da iluminação natural.

Ventos: É importante observar a implantação mais adequada do edifício para estes não barrarem os ventos. Os recuos de altura no entorno favorecem a circulação dos ventos.

Acústica e Fontes de Poluição: Entre outros fatores, a proximidade às Avenidas Carlos Gomes e Nilo Peçanha condiciona à poluição sonora e do ar. No decorrer do projeto se buscarão alternativas



20. Condicionantes Legais

Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA)

Logradouro: Rua Furriel Luiz Antonio de Vargas; Imóveis: 239 e 293
Regime Urbanístico : Macrozona: 1 UEU:40 Subunidades: 1 e 2

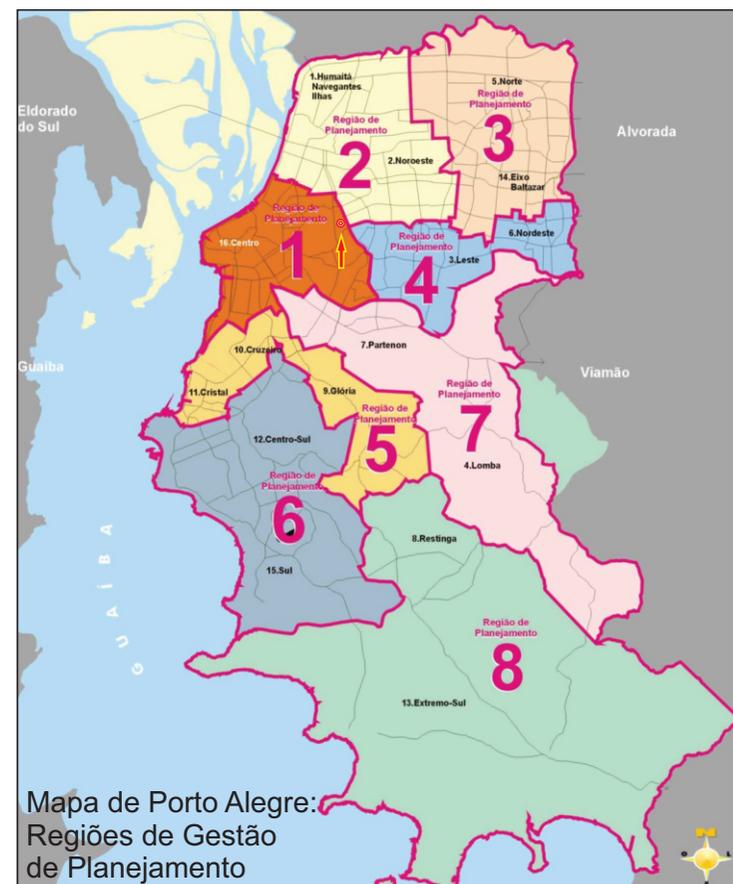
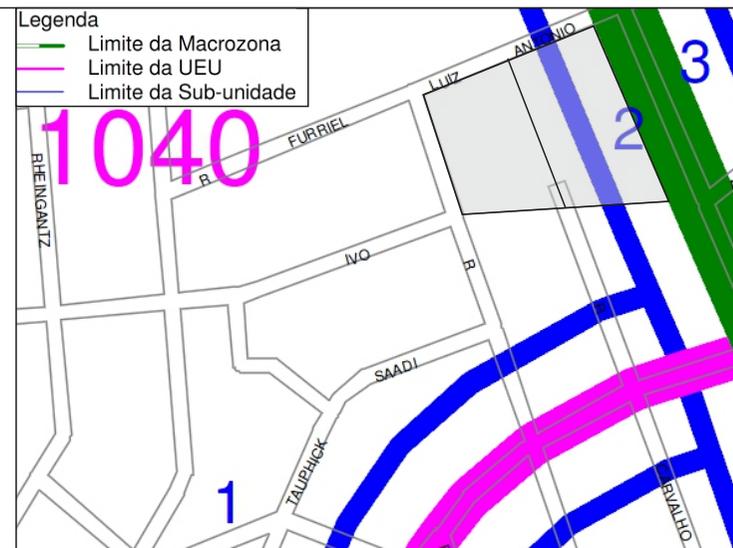
Densidade		anexo 4						
Área de Ocupação	Código	Zona	Densidade Bruta - 85 % de consolidação					
			Solo Privado		Solo Criado		Total	
			hab/ha moradores + emp.	econ./ ha	hab./ ha	econ./ ha	hab./ ha	econ./ ha
Intensiva	13	Corredor de Centralidade e de Urbanidade	315	90	105	30	420	120
	17		385	110	105	30	490	140

Grupamento de Atividades		anexo 5.1	
Código	Zonas de Uso		
05	Mista 02		

- *item 2.1.3.2 : centro comercial - serviço com interferência ambiental nível 2;
 - *item 3.1.12 : escritórios profissionais - serviço inócuo;
 - *item 3.2.14 : hotel - serviço com interferência ambiental nível 1;
- Sem restrição quanto à implantação de atividades na área de ocupação intensiva.

Índices de Aproveitamento		anexo 6				
Ocupação	Código	Índice de Aproveitamento				Quota Ideal
		IA	SC	TPC	IA máximo	
intensiva	13	1,6	Sim	Sim	3,0	75 m ²

Regime Volumétrico em Função das UEUs		anexo 7.1			
Ocupação	Código	Altura			Taxa de Ocupação
		Máxima (m)	Divisa (m)	Base (m)	
intensiva	09	42,00	12,50 e 18,00	4,00 e 9,00	75% e 90%



21. Código de Edificações de Porto Alegre

O projeto atenderá, além das normas específicas listadas abaixo, outras recomendações gerais presentes no Código de Edificações, relativas a dimensões de portas, ventilação, iluminação, instalações, dimensões de escadas e rampas, etc.

Edificações Não Residenciais - SEÇÃO I - Condições Gerais

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

Art. 128 - As edificações não residenciais deverão ter:

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

II - estrutura e entrepisos 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 os 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 o título X;

VII - chaminés, quando houver, de acordo com o 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 o artigo 131, exceto quanto ao acesso aos aparelhos que deverá ser de 80 cm;

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 (Alínea "d" reordenada para "e" p/LC. nº 429/99).

§ 1º - Não serão autorizadas as construções nas condições de excepcionalidade previstas nos incisos II e III, quando se tratar de locais dotados de abastecimento de combustível (G-3) e de reunião de público, exceto quando destinados a templos, sedes de associações tradicionalistas e clubes com área construída superior a 300,00 m².

§ 2º - Serão dispensadas da exigência do inciso VI as edificações dotadas de instalação central de ar-condicionado, com gerador elétrico próprio e iluminação artificial conveniente, exceto aquelas previstas nos grupamentos E-1, E-4, E-5, H-2, H-3 e H-5 na tabela de Classificação das Atividades por Ocupação e Uso no anexo 1.1

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

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 40 cm

vaso e bisê - 40cm x 60cm

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

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

1 - 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;

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

Locais para Refeições - SEÇÃO XX

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.

Edifícios de Escritórios - SEÇÃO II

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 9,00 m² 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 7,5 m² de área de sala.

Parágrafo único - será exigido apenas um sanitário, quando privativo, nos conjuntos ou unidades autônomas com área máxima de 75 m²

Lojas - SEÇÃO III

Art. 135 - As lojas são edificações destinadas, basicamente, ao comércio e prestação de serviços, sendo classificadas conforme anexo 8.

Art. 136 - As lojas, além das demais disposições da Seção I deste Capítulo, deverão ter:

I - instalações sanitárias separadas por sexo, na proporção de um conjunto de vaso, lavatório (e mictório quando masculino), calculados na razão de um sanitário para cada 20 pessoas ou fração, sendo o número de pessoas calculado à razão de uma pessoa para cada 15m² de área de piso de salão;

II - instalações sanitárias para uso público, separadas por sexo, nas lojas de médio e grande porte, na razão de um conjunto de vaso e lavatório para cada 600m² de área de piso de salão, localizadas junto às circulações verticais ou áreas de fácil acesso.

Parágrafo único - será exigido apenas um sanitário nas lojas que não ultrapassem 75 m²

Hotéis - SEÇÃO V

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 na 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 9m²

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 os 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 7m² e o número de sanitários, separados por sexo, calculado na proporção de um conjunto para cada 5 dormitórios.

Garagens não comerciais - SEÇÃO IV

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 - pré-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 seqüencialmente;

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 a saída independente para cada veículo.

§ 2º - O corredor de circulação deverá ter largura mínima de 3m, 3,5m, 4m ou 5m, quando os locais de estacionamento formarem em relação aos mesmos ângulos de até 30º, 45º, 60º ou 90º 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 7m para cada vão de entrada da garagem, nem ultrapassar a extensão de 50% da testada do lote, com afastamento mínimo, entre eles, de 1m

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

*Demais definições carecem de maior evolução do projeto arquitetônico.

23. Código de Proteção Contra Incêndio

Classificação das Edificações quanto à sua Ocupação/Usu (tabela 1)				
Ocupação/Usu	Div	Descrição	Exemplos	Grau de Risco
Residencial	A2	Habitações Multifamiliares	Edifícios de Apartamentos em Geral	1 (pequeno)
Serviços de Hospedagem	B1	Hotéis e Assemelhados	Hotéis	4 (pequeno)
	B2	Hotéis Residenciais	Hotéis com cozinha própria no apt.	4 (pequeno)
Comércio Varejista	C2	Comércio de Grande e Médio Porte	Galerias Comerciais	7 (médio)
Serviços Pessoais, Profissionais e Técnicos	D1	Locais para Prestação de Serviços Profissionais ou Condução de Negócios	Escritórios administrativos ou técnicos, consultórios, instituições financeiras, clínicas sem internação, centros profissionais e assemelhados	3 (pequeno)
Locais para Refeições	F7	Locais para Refeições	Restaurantes, Cafés e assemelhados	8 (médio)

Classificação das Edificações quanto às suas Características Construtivas (tabela 3)			
Código	Tipo	Especificação	Exemplos
Y	Mediana Resistência ao Fogo	Edificações com estrutura resistente ao fogo, mas com fácil propagação entre os pavimentos	Edificações com paredes cortinas de vidro; com aberturas entre pavimentos
Z	Propagação do fogo é difícil	Edificações com estrutura resistente ao fogo e isolamento entre pavimentos	Edificações com estrutura calculada para resistir ao fogo; divisórias incombustíveis

Tabela 6: Código das Exigências de Proteção contra Incêndio - Área Total > 1600m² ; Área do Maior Pavimento > 800m² ; Altura > 30m

*A2 - Código 832 - Extintores de Incêndio, Iluminação de Emergência, Instalações Hidráulicas sob Comando, Alarme Acústico; Mínimo de duas escadas enclausuradas à prova de fumaça; Admite-se saída única quando não houver mais de quatro unidades autônomas por pavimento

*C2 - Código 854 - Extintores de Incêndio, Sinalização de Saídas, Iluminação de Emergência, Instalações Hidráulicas sob Comando, Alarme Acústico, Instalações de Sprinklers, Alarme Acústico; Mínimo de duas escadas enclausuradas à prova de fumaça;

*B1, B2, D1, F7 - Código 852 - Extintores de Incêndio, Sinalização de Saídas, Iluminação de Emergência, Instalações Hidráulicas sob Comando, Alarme Acústico, Instalações de Sprinklers, Alarme Acústico; Mínimo de duas escadas enclausuradas à prova de fumaça;

Demais definições carecem de maior evolução do projeto arquitetônico

Normas de Acessibilidade Universal

O projeto atenderá, além das normas específicas da NBR 9050, listadas a seguir, outras recomendações presentes na norma que possibilitem a condição de alcance, percepção e entendimento para a utilização com segurança e autonomia de edificações, espaço, mobiliário, equipamento urbano e elementos.

8.3 Locais de Hospedagem

8.3.1.1 - Pelo menos 5%, com no mínimo um do total de dormitórios com sanitário, devem ser acessíveis. Este dormitórios não devem ser isolados dos demais, mas distribuídos em toda a edificação, por todos os níveis de serviços e localizados em rota acessível. Recomenda-se, além disso, que outros 10% do total de dormitórios sejam adaptáveis para acessibilidade.

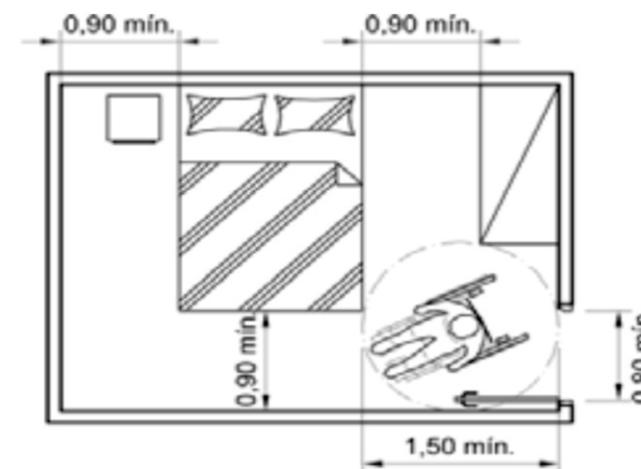
24.

8.3.1.2 - As dimensões do mobiliário dos dormitórios acessíveis devem atender às condições de alcance manual e visual previstos na seção 4 e ser dispostos de forma a não obstruírem uma faixa livre mínima de circulação interna de 0,90m de largura, prevendo área de manobras para o acesso ao sanitário, camas e armários. Os armários devem atender a 7.4.2. Deve haver pelo menos uma área com diâmetro de no mínimo 1,50m que possibilite um giro de 360°, conforme figura (circulação mínima dos dormitórios). A altura das camas deve ser de 0,46m.

6.1.1 Pisos - (...). Admite-se inclinação transversal da superfície até 2% para pisos internos e 3% para pisos externos e inclinação longitudinal máxima de 5%. Inclinações superiores a 5% são consideradas rampas e, portanto, devem atender a 6.4. Recomenda-se evitar a utilização de padronagem na superfície do piso que possa causar sensação de insegurança (por exemplo, impressão de tridimensionalidade).

6.1.4 Desníveis - Desníveis de qualquer natureza devem ser evitados em rotas acessíveis. Eventuais desníveis no piso de até 5 mm não demandam tratamento especial. Desníveis superiores a 5 mm até 15 mm devem ser tratados em forma de rampa, com inclinação máxima de 1:2 (50%). Desníveis superiores a 15 mm devem ser considerados como degraus.

*Demais definições carecem de maior evolução do projeto arquitetônico



25. Fontes de Informação



Bibliografia

1. Hotel - Planejamento e Projeto
Nelson Andrade, Paulo de Brito, Wilson Jorge
Editora Senac, 2000
2. Hotéis & Resorts - Planejamento, projeto e reforma
Fred Lawson
Editora Bookman, 2003
3. Neufert - arte de projetar em arquitetura
Ernst Neufert
Editorial Gustavo Gili

Legislação

1. Código de Edificações de Porto Alegre
2. PDDUA - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Porto Alegre
3. Código de Proteção contra Incêndio de Porto Alegre
4. NBR 9050:2004 - Lei de acessibilidade para portadores de necessidades especiais

Manuais técnicos

1. Matrizes de Classificação de Meios de Hospedagem
Ministério do Turismo
Portaria Ministerial Mtur Nº 100/2011

Entrevistas

1. José Reinaldo Ritter
Presidente da ABIH (Associação Brasileira da Indústria Hoteleira) e proprietário dos Hotéis Ritter