



Hostel em Porto Alegre

1. Aspectos Relativos ao Tema

1.1 Justificativa da temática escolhida.....	01
1.2. Análise das relações entre programa, sítio e tecido urbano.....	03
1.3. Objetivo da Proposta.....	04

2. Aspectos Relativos ao Desenvolvimento do Projeto

2.1. Definições dos níveis e padrões de desenvolvimentos pretendidos....	04
2.2. Metodologias e Instrumentos de Trabalho.....	04

3. Aspectos Relativos às Definições Gerais

3.1. Agentes de Intervenção e seus Objetivos.....	05
3.2. Caracterização da População Alvo.....	05
3.3. Aspectos Temporais, com Estimativa de prazo.....	06
3.4. Aspectos Econômicos.....	06

4. Aspectos Relativos às Definições do Programa

4.1. Descrição das Atividades, Organizadas por Agrupamentos e Unidades Espaciais.....	06
4.2. Definição da População Fixa e Variável.....	07
4.3. Tabulação dos Requerimento Funcionais.....	07

5. Levantamento da Área de Intervenção

5.1. Potenciais e Limitações da área.....	10
5.2. Morfologia Urbana e Relações Funcionais Locais, Urbanas e Regionais.....	11

5.3. Uso Do Solo e Atividade Existente.....	12
5.4. Características Especiais.....	13
5.5. Sistema de Circulação.....	13
5.6. Redes de Infraestrutura.....	15
5.7. Aspectos qualitativos e quantitativos da população.....	15
5.8. Levantamento Fotográfico.....	15
5.9. Levantamento Plani-altimétrico.....	18
5.10. Estrutura e Drenagem do Solo, Acidente Naturais, Galerias subterrâneas.....	18
5.11. Insolação, ventos.....	18

6. Considerações Gerais

6.1. Código de Edificações e Plano Diretor Municipal.....	20
6.2. Normas de Proteção Contra Incêndio.....	21
6.3. Manual de Abertura e Operação de Albergues da Juventude.....	21

7. Fontes de Informação.....**8. Histórico Escolar.....****9. Portfólio.....**

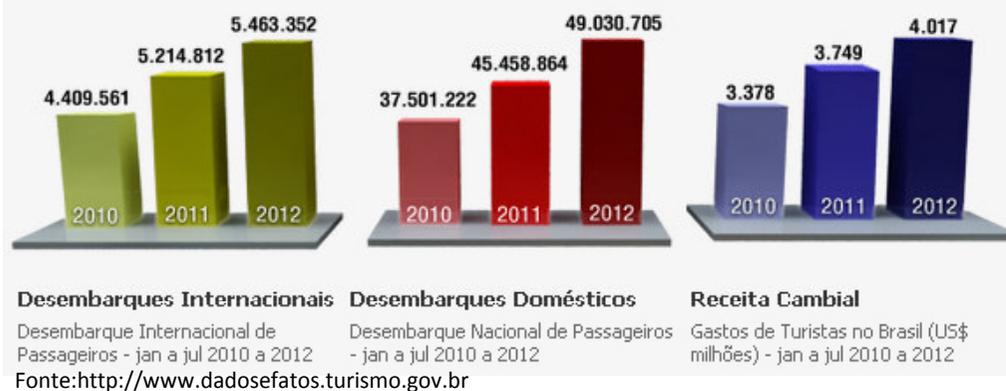
24

1.Aspectos Relativos ao Tema

1.1 Justificativa da temática escolhida

O cenário econômico mundial está muito favorável para o Brasil e o turismo é um setor econômico que vem ganhando importância crescente em todo o país, em virtude do seu papel relevante no desenvolvimento econômico e social, gerando renda e empregos diretos e indiretos. Isso se deve tanto pelo crescimento do poder aquisitivo do brasileiro que, segundo a Infraero o número de desembarques doméstico (voos nacionais) aumentou 7,86% somente no primeiro semestre de 2012, como os turistas estrangeiros estão visitando mais o Brasil, o Ministério do Turismo registrou um aumento de 4,77% de turistas estrangeiros nos 6 primeiros meses de 2011 para 2012. Como se diz: O Brasil está na moda!

estatísticas e indicadores



Turismo de lazer, estudo, negócios e eventos, assim como visita a amigos e parentes são os principais motivos que levam ao desenvolvimento da atividade turística nos mais variados países, estados ou cidades. Segundo a Organização Mundial do Turismo (OMT), esta é uma das indústrias que mais crescem no mundo. Em 2012, a OMT estima que o mundo atingirá, pela

primeira vez, a marca história de 1 bilhão de chegadas internacionais de turistas e que o turismo cresce cerca de 10% nos países do MERCOSUL, enquanto a média mundial é de apenas 4%.

Dentro desse panorama nacional e mundial podemos destacar a cidade de Porto Alegre com um grande potencial turístico. Além de ser um dos principais centros de negócios do MERCOSUL, a cidade é referência em gestão pública, movimentos sociais, economia solidária e transporte urbano. Possui Hospitais e Universidades com reconhecimento internacional como o Hospital de Clínicas, o Hospital Santa Casa e a UFRGS e a PUCRS.

Para quem chega ao Estado, Porto Alegre é a porta de entrada para os principais atrativos turísticos da região e está interligada às rodovias federais BR-290 e BR-116, conectando-se com os demais estados brasileiros, com a Argentina e com o Uruguai. Recentemente passou a oferecer voos internacionais diretos para Lisboa (TAP), Lima (TACA) e Panamá (COPA) revelando-se um ponto de conexão do Brasil para o MERCOSUL e o mundo.

A capital gaúcha é um movimentado pólo de serviços e de infraestrutura de qualidade reconhecidas, base de grandes empresas nacionais e internacionais e um dos principais destinos de eventos internacionais no Brasil: Fórum Social Mundial, Fórum Internacional de Software Livre, Bienal de Artes Visuais do MERCOSUL, a Feira do Livro, congressos e encontros de estudantes e será uma das cidades sedes da Copa do Mundo de Futebol de 2014.

1.Aspectos Relativos ao Tema

O tema deste Trabalho de Conclusão de Curso é o projeto de um Hostel de padrão internacional com serviços de apoio (Livraria, Cafeteria e Aluguel de Bicicletas) localizado no bairro Bom Fim na cidade de Porto Alegre/RS. Hostel é um tipo de hospedagem que se caracteriza pelos preços convidativos e pela socialização dos hóspedes. Pode oferecer quartos e banheiros coletivos, às vezes oferecem a opção de quarto privativo com banheiro. Possuem espaços de convivência e lazer e é comum espaços de serviços como lavanderia, cozinha e sala de internet.

As baixas tarifas não significam baixa qualidade dos serviços e das dependências, deve sim a dispensa de serviços pouco utilizados pelo público alvo. Visto o quadro cultural contemporâneo onde um segmento da sociedade está buscando cada vez mais pelo modo de vida “Low-Cost”¹. Uma pesquisa encomendada pelo Ministério do Turismo revelou que o interesse de turistas estrangeiros no Brasil por campings ou Hostels aumentou de 1,6% em 2004 para 4,3% em 2010.

Considerando todos os atrativos mencionados anteriormente se percebe uma carência, em Porto Alegre, no setor de hospedagens principalmente quando se diz respeito a um serviço de hospedagem acessível e de qualidade. A cidade possui somente 6 hostels com capacidade média de 30 leitos cada um, todos estão instalados em residências antigas adaptadas para um novo uso.

Contudo, é comum não atenderem ao Código de Edificações, às normas de proteção contra incêndio ou às normas de acessibilidade universal. Portanto, se caracterizam mais como pensões do que realmente como um Hostel de padrão internacional o que dificulta a divulgação e credenciamento desses estabelecimentos na FBAJ – Federação Brasileira de Albergues da Juventude – que, por sua vez, é filiada à IYHF – International Youth Hostel Federation. Tendo em vista tais aspectos a viabilidade econômica e cultural desse tipo de empreendimento é bastante viável na cidade, propiciando um espaço não exclusivamente ao turista, mas também para a população local, pois esse trânsito de pessoas pode colaborar com desenvolvimento, além de promover um verdadeiro intercâmbio cultural.



¹Low-cost é um termo que deriva do inglês (baixo custo) e tornou-se uma solução para quem quer pagar menos por um serviço ou produto. Começou a ser utilizado pelas companhias aéreas que oferecem viagens a baixo preço. Hoje em dia, o termo alargou-se a outros setores, como o de Hotelaria. As empresas low-cost apresentam tarifas mais baixas pelos seus serviços extra dispensáveis e elimina o intermediário, como por exemplo as agências de viagens no caso do turismo. Disponível em <<http://www.ruadireita.com/outros/info/low-cost-conceito-em-expansao/#ixzz26ZplZa3j>>. Acesso em 15.set. 2012.

1.Aspectos Relativos ao Tema

1.2. Análise das relações entre programa, sítio e tecido urbano

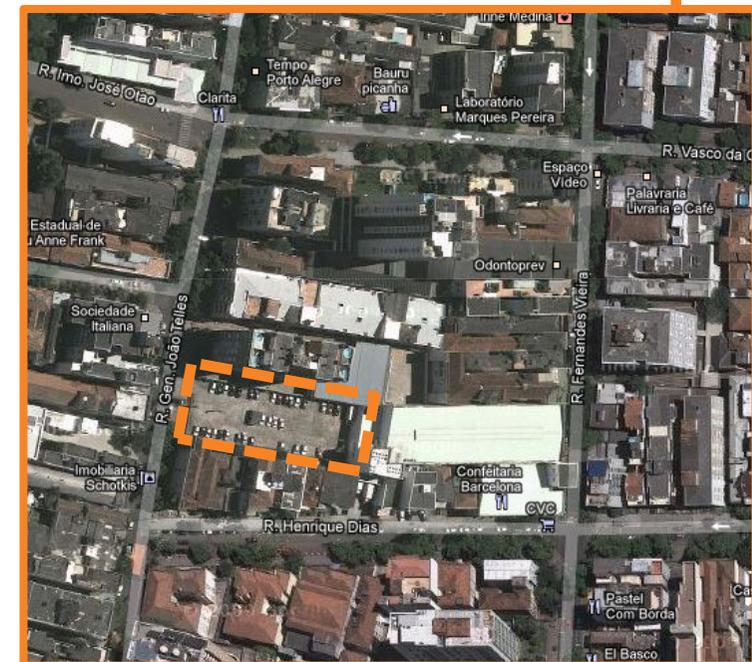
Um hostel deve ser localizado, estrategicamente, em uma região que possa proporcionar aos hóspedes facilidades: de transporte, de serviços, de atrações turísticas e de diversidade no público vizinho, mas ao mesmo tempo garantir um ambiente tranquilo para o descanso dos usuários.

O Bom Fim é um bairro tradicional da Cidade de Porto Alegre, criado em 1959, é o mais povoado da cidade com 299 hab/ha. O local é de fácil acesso, inclusive utilizando se transporte público, está próximo do Centro Histórico, da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (campus centro e saúde), dos Principais Hospitais do estado (HPS e HCPA), do Revitalizado Auditório Araújo Viana, e de um dos mais belos parques de Porto Alegre: do Parque da Redenção ou Farroupilha. Além disso, diversas linhas de ônibus servem a região, possibilitando o deslocamento dos visitantes para qualquer ponto da cidade, inclusive para estádio Beira-Rio, que sediará jogos na Copa de 2014. Aos sábados e domingos é um bairro bucólico, com ares de interior. Durante a semana, é um bairro nervoso e rápido em sua larga e extensa Avenida Oswaldo Aranha. Frequentado por trabalhadores, intelectuais e integrantes de movimentos alternativos e de contracultura, a atmosfera do bairro é efervescente e diversificada.

Possui, predominantemente, edifício residenciais com térreo comercial que abrigam as mais variadas atividades como sebos, cafés, restaurantes, pubs boêmios, atrai um alto fluxo de pessoas em todos os turnos, facilitando a integração e comunicação cultural. O sítio escolhido se localiza na Rua General João Telles que possui grande potencial para o comércio e atividades de lazer devido a sua ótima localização, porém atualmente o lote está subutilizados servindo como garagem.



- 1- Centro Histórico;
- 2-Mercado Público;
- 3-Complexo Hospitalar Santa Casa;
- 4-UFRGS, Campus Centro;
- 5-Parque Farroupilha e Auditório Araújo Viana;
- 6-Hospital Pronto Socorro
- 7-Hospital de Clínicas e UFRGS Campus Saúde.



2.Aspectos Relativos ao Desenvolvimento do Projeto

1.3. Objetivo da Proposta

- Fortalecer o turismo na Cidade e no Estado com um tipo de Hospedagem acessível e de qualidade, capaz de atrair um turista diferenciado;
- Requalificar um lote subutilizado numa área nobre da cidade criando um equipamento urbano que sirva tanto para o turista quanto para o cidadãos locais;
- Desenvolver um projeto que atenda os requisitos funcionais, técnicos e ambientais para o bom desempenho de todas as atividades do programa.

O objetivo principal desse trabalho é projetar um local de convivência para turistas e habitantes locais possam interagir cultural, social e intelectualmente.

2.2. Metodologias e Instrumentos de Trabalho

O Trabalho de Conclusão de Curso em questão consiste no desenvolvimento de um projeto de Arquitetura dividido em três etapas: a primeira composta pela pesquisa, a segunda pelo anteprojeto e a terceira pelo desenvolvimento final da proposta.

Na primeira etapa é realizado a análise da temática, levantamento de dados, como o desenvolvimento do programa de necessidades, levando em conta as características do terreno e do entorno.

Na segunda etapa é laçado o partido geral com baseados nos estudos e análises da pesquisa, adequando o programa ao sítio,relacionando o edifício ao contexto urbano.

A terceira e última etapa do trabalho consiste no aprimoramento e elaboração de um projeto arquitetônico e representado pelos desenhos e detalhamentos necessários sendo apresentado através dos elementos citados no item anterior.

2.1. Definições dos níveis e padrões de desenvolvimentos pretendidos

O projeto busca englobar todos os aspectos para a apresentação: do programa no sítio, da relação com o contexto urbano e com o entorno edificado, das soluções formais, funcionais, técnicas e construtivas adotadas para o desenvolvimento do projeto. Para representação e compreensão do projeto serão utilizados os elementos seguintes, em nível de anteprojeto e em escala adequada ao total entendimento de uma forma clara e bem estruturada da proposta:

- Resumo da pesquisa sobre o tema e sua relação com o sítio
- Diagramas explicativos de circulação, usos e composição da forma
- Planta de localização
- Planta de situação
- Planta baixa de todos os pavimentos e cobertura
- Cortes
- Elevações
- Detalhes construtivos
- Perspectivas internas e externas
- Planilha quantitativa
- Maquete

3.Aspectos Relativos às Definições Gerais

3.1. Agentes de Intervenção e seus Objetivos

Como já mencionado nos itens anteriores o turismo é um setor econômico que gera empregos, melhora a qualidade de vida da população e desenvolve a economia da região através da geração de empregos diretos e indiretos. Portanto, é de interesse da sociedade e do poder público investir num empreendimento que dê suporte, e incentive o turismo, como por exemplo um Hostel de Padrão Internacional.

- **Agente empreendedor** – Iniciativa privada – corporações, empresas ou organizações, que através de leasing com a Prefeitura Municipal poderiam arrendar a área.
- **Agente moderador** – Hostelling International – é o responsável pela normatização da Franquia através da FBAJ (Federação Brasileira de Albergues da Juventude)
- **Agente financiador** – Governo do Estado – através de linhas de crédito e financiamento para incentivar a implantação, ampliação e modernização de empreendimentos turísticos. As atividades comerciais e de serviço seriam administradas de forma independente, podendo servir tanto aos alberguistas quanto a Comunidade local.
- **Agente passivo** – Usuários Turistas e Locais – contribuíram para a manutenção do empreendimento além dos serviços de apoio contemplado pelo programa.

3.2. Caracterização da População Alvo

O Público alvo desse empreendimento pode ser dividido em 3 grandes grupos com diferentes culturas e interesses, ideal para gerar diversidade no hostel:

Os chamados backpackers (mochileiros) ou estudantes e intercambistas, o perfil consumidor dos hostels ao redor do mundo, são geralmente jovens com média de idade de 28 anos, que viajam sozinhos e preferem hospedagem acessível e que exista integração com outras pessoas. São pessoas que não querem conhecer apenas os lugares como turistas, querem vivenciar experiências diferentes.

Outro grupo importante para analisar como público alvo são famílias que buscam esse tipo de hospedagem mais econômica, pois um hotel encareceria a viagem. Ou até mesmo pessoas que precisam ficar na cidade para tratamento hospitalar ou acompanhar um familiar hospitalizado.

Além desse hóspede mais efêmero, é possível atingir um público com estada mais longa em Porto Alegre e que não pretenda alugar um apartamento, oferecendo tarifas exclusivas conforme o tempo da estadia.

A diversidade do público alvo tem dois objetivos consistes: Reunir diferentes culturas e interesses para um intercâmbio cultural e atingir níveis de capacidade próximos ao máximo para viabilizar economicamente o investimento.

3.Aspectos Relativos às Definições Gerais

3.3. Aspectos Temporais, com Estimativa de prazo

A construção de um hostel de padrão internacional envolve diversas etapas antes da inicialização da obra efetivamente. Primeiramente devem ser feitas as negociações entre os agentes de intervenção, a captação de recursos e a aprovação do projeto junto à Prefeitura Municipal de Porto Alegre para que a obra possa enfim ser executada.

A partir destas etapas burocráticas, o prazo estimado para execução da obra é de 24 meses, considerando todas as etapas.

3.4. Aspectos Econômicos, informando Fontes de Recurso, Custos Estimados e participação dos agentes

As fontes de recursos poderão ser privadas e/ou provenientes de linhas de financiamento e de crédito específicos para empreendimentos turísticos:

BNDES Pro Copa Turismo - Financia a construção, reforma, ampliação e modernização de hotéis, de forma a aumentar a capacidade e qualidade de hospedagem em função da Copa do Mundo de 2014.

Também é possível obter recursos através do Banco Estatal do Rio Grande do Sul (Barrisul) e da SETUR (Secretaria de Estado do Turismo).

Custos Estimados:

Valor do terreno:

$1.404,24\text{m}^2(\text{Área do terreno}) \times \text{R\$ } 1.500,00/\text{m}^2 = \text{R\$}2.101.860,00$

$\text{Área construída} : 3927\text{m}^2 \times 1\text{CUB}(\text{R\$}1.500,00/\text{m}^2) = \text{R\$}5.890.050,00$

$\text{Área estacionamento} : 1000\text{m}^2 \times \text{R\$}800,00/\text{m}^2 = \text{R\$}800.000$

Custo total: R\$8.791.910,00

4.Aspectos Relativos às Definições do Programa

4.1. Descrição das Atividades, Organizadas por Agrupamentos e Unidades Espaciais

As atividades constituintes do programa serão agrupadas da seguinte forma:

Acesso Principal: Atividades de acesso e hall de público do hostel.

Administração: área destinada a administração e organização do hostel.

Uso Comum: Áreas de uso coletivo exclusiva para uso dos hóspedes.

Habitacional: Setor dividido em dormitório de 6 pessoas, dormitório de 4 pessoas, dormitório Duplo/Casal, dormitório Família, dormitório gerência/funcionário e dormitório motorista/guia totalizando 200 leitos.

Interface pública: Setor de apoio de serviços + praça

Infraestrutura: setor das áreas de apoio ao hostel e estacionamento.

Área do Grupamento	
Acesso Principal	80
Administração	140
Uso Comum Hostel	660
Área Habitacional	1470
Interface Pública	320
Total de Área Adensável	2670
Infraestrutura*	1120
+ 30 % de Circulação*	
Total de Área Construída	4.927 m ²

* Para o IA não são computáveis área de infraestrutura e circulação.

* O programa de necessidades poderá sofrer alterações durante o desenvolvimento do Projeto.

4.Aspectos Relativos à Definição do Programa

Grupamento Funcional	Espaço	Quant.	Equipamentos	Usuários	Pop. Fixa	Pop. Flut.	Área da unidade (m ²)	Área Total (m ²)
Acesso Principal	Recepção	1	balcão, cadeiras, quadro chaves, armários	Funcionário/Hóspede	2	200	30	30
	Espera	1	sofás, mesas, estantes	Hóspede	-	200	20	20
	Guarda Volumes	1	armários, prateleiras, cofre	Funcionário	-	200	10	10
	Sanitários	2	pias, balcões, bacias	Hóspede	-	200	10	20
Total do Grupamento								80

Grupamento Funcional	Espaço	Quant.	Equipamentos	Usuários	Pop. Fixa	Pop. Flut.	Área da unidade (m ²)	Área Total (m ²)
Administração do Hostel	Escritório da Gerência	1	mesas, cadeiras, arquivos, armários	Gerência	1	2	20	20
	Almoxarifado	1	armários, prateleiras	Funcionário	-	2	20	20
	Depósito	1	armários, prateleiras	Funcionário	-	2	10	10
	Rouparia	1	armários, prateleiras	Funcionário	-	2	20	20
	Lavanderia	1	máquina de lavar de secar, tanques, tábuas de passar	Funcionário	-	2	20	20
	Estar/Copa	1	mesas, cadeiras, balcão, pia, fogão, geladeira	Funcionário	-	10	20	20
	Despensa	1	armários, prateleiras	Funcionário	-	10	10	10
	Sanitário/Vestiário	2	pias, balcões, bacias	Funcionário	-	10	10	20
Total do Grupamento								140

4.Aspectos Relativos à Definição do Programa

Grupamento Funcional	Espaço	Quant.	Equipamentos	Usuários	Pop. Fixa	Pop. Flut.	Área da unidade (m ²)	Área Total (m ²)
Uso Comum do Hostel	Refeitório	1	mesas, cadeiras	Hóspede	-	100	150	150
	Cozinha	1	balcão, pia, fogão, geladeira	Hóspede	-	200	40	40
	Lavanderia Self Service	1	máquinas de lavar e secar	Hóspede	-	200	20	20
	Área de estar/Convívio	1/pav.	sofás, mesas, estantes	Hóspede	-	200	-	400
	Espaço Web	1	mesas, cadeiras e computadores	Hóspede	-	200	50	50
Total do Grupamento								660

Grupamento Funcional	Espaço	Quant.	Equipamentos	Usuários	Pop. Fixa	Pop. Flut.	Área da unidade (m ²)	Área Total (m ²)
Área Habitacional do Hostel	Dormitório 6 pessoas	12	beliches, armários, cabideiros	Hóspede	-	72	30	360
	Dormitório 4 pessoas	13	beliches, armários, cabideiros	Hóspede	-	52	20	260
	Dormitório Duplo/casal	16	beliches, armários, cabideiros	Hóspede	-	32	15	240
	Dormitório Família	8	beliches, armários, cabideiros	Hóspede	-	32	30	240
	Dormitório motorista/guia	3	beliches, armários, cabideiros	Hóspede	-	6	20	60
	Dormitório Gerente/Funcionário	3	beliches, armários, cabideiros	Gerente/Funcionário	-	6	20	60
	Sanitários Coletivos	2/pav.	pias, balcões, bacias	Hóspede	-	200	-	250
Total do Grupamento								1470

4.Aspectos Relativos à Definição do Programa

Grupamento Funcional	Espaço	Quant.	Equipamentos	Usuários	Pop. Fixa	Pop. Flut.	Área da unidade (m ²)	Área Total (m ²)
Interface Pública	Café	1	mesas, cadeiras, balcões, equipamentos	Hóspede/ Público	4	80	50	50
	Livraria	1	Prateleiras, balcoes, mesas, cadeiras	Hóspede/ Público	4	80	40	40
	Aluguel de bicicletas	1	Suporte, biciletas, balcão	Hóspede/ Público	2	100	30	30
	Praça	1	bancos, luminárias, paisagismo	Hóspede/ Público	-	200	200	200
Total do Grupamento								320

Grupamento Funcional	Espaço	Quant.	Equipamentos	Usuários	Pop. Fixa	Pop. Flut.	Área da unidade (m ²)	Área Total (m ²)
Infraestrutura	Reservatório de água - Rede Pública		mínimo: (100l x 3dias) x 200 hóspedes = 60.000l	Funcionários	-	-	50	50
	Reservatório de água - Incêndio	1	12.000l	Funcionários	-	-	10	10
	Reservatório de água - coleta pluvial	1	20.000l	Funcionários	-	-	20	20
	Central de Calefação/ Refrigeração artificial	1	Aparelhos de AC	Funcionários	-	-	15	15
	Gás	1	-	Funcionários	-	-	10	10
	Depósito de Lixo Orgânico	1	-	Funcionários	-	-	5	5
	Depósito de Lixo Seco	1	-	Funcionários	-	-	10	10
	Estacionamento	1	30 vagas Subsolo	Público	-	-	1000	1000
Total do Grupamento								1120

5. Levantamento da Área de Intervenção



5.1. Potenciais e Limitações da área

O Bom Fim é um bairro consolidado com redes de serviço e transportes bem estruturadas, essenciais para um programa como um Hostel. Conforme citado anteriormente, os atrativos do sítio são a diversidade da população local sendo uma região culturalmente rica, a proximidade dos vários pontos de interesse da cidade, a segurança gerada pelo fluxo peatonal durante todos os horários do dia, e ao mesmo tempo sendo um local tranquilo.

A av. Osvaldo Aranha é um grande eixo de centralidade urbana que oferece uma diversidade de transportes e serviços sendo uma avenida muito importante para o desenvolvimento da cidade, fora do bairro, no limite está o Parque da Redenção um dos mais bem equipados parques da cidade que atraem pessoas da cidade inteira nos finais de semana.

O terreno escolhido está inserido no quarteirão contido pelas ruas Vasco da Gama, Rua General João Telles, Rua Henrique Dias e Rua Fernandes Vieira. O terreno está subutilizado como estacionamento/lavagem de carros. Esta região é composta em sua maioria por edificações de uso misto, com comércio e serviços no pavimento térreo, predominando edifício de 4 a 5 andares.

Além do alinhamento, o lote faz limitações ao norte com um edifício residencial de 12 andares, afastado 6,40m da divisa, ao leste com os fundos do supermercado Zaffari da Rua Fernandes Vieira e ao sul com edifícios residenciais de no máximo 6 andares.

5. Levantamento da Área de Intervenção

5.2. Morfologia Urbana e Relações Funcionais Locais, Urbanas e Regionais

A região do Bom fim é caracterizada por uma ocupação de uso misto, com edificações residenciais de alta densidade. A predominância é de edifício de 4 a 6 andares, tendo algumas exceções de até 15 andares, principalmente na Avenida Osvaldo Aranha e na rua Vasco da Gama. Por se uma área histórica de ocupação em Porto Alegre, apresenta muitos lotes estreitos e profundo, influenciando diretamente no partido geral da maioria das construções da área, com 4 a 6 andares, colados em suas divisas e poço de iluminação e ventilação.



Av. Osvaldo Aranha

Mapa Figura e Fundo do entorno Imediato



5. Levantamento da Área de Intervenção

5.3. Uso Do Solo e Atividade Existente

A predominância é residencial ou misto. Esse entorno imediato representa bem toda região do bairro, que oferece uma grande variedade de serviços e opções de cafés e restaurantes que atraem pessoas de toda a redondeza.

Mapa Alturas do entorno imediato



LEGENDA DE USOS

- Residencial
- Misto
- Comercial
- Institucional
- Garagem

LEGENDA DE ATIVIDADES

- 1 Sociedade Italiana
- 2 Sociedade Israelita
- 3 Memorial da Justiça do Trabalho do RS
- 4 Centro Israelita Brasileiro
- 5 Academia
- 6 Restaurante e Farmácia
- 7 Padaria e Confeitaria
- 8 Supermercado Zaffari
- 9 Café
- 10 Videolocadora
- 11 Laboratório
- 12 Lanchonete, Lavanderia e Petshop
- 13 Centro Comercial
- 14 Escola Est. Anne Frank

5. Levantamento da Área de Intervenção

5.4. Características Especiais

O Bom Fim Possui uma densidade populacional bem elevada e não possui dentro da sua malha urbana nenhuma praça local. Contudo possui ruas bem arborizadas e a população local utiliza o Parque da Redenção, que também atrai público de toda a cidade. O grande diferencial do bairro Bom Fim em relação ao clima de Porto Alegre é o Parque Farroupilha que melhora o microclima local, atenuando a temperatura e tornando-a mais agradável.



Parque Farroupilha



Ruas Arborizadas

5.5. Sistema de Circulação

Hierarquia das ruas



Legenda:

Via Principal Via Secundária Via Local Terreno

Fluxo Veículos



Legendas

Via Sentido Duplo Via Sentido Único Terreno

5. Levantamento da Área de Intervenção

Fluxo de Pedestres

Legenda:

Fluxo Intenso Fluxo Moderado Fluxo Baixo Terreno



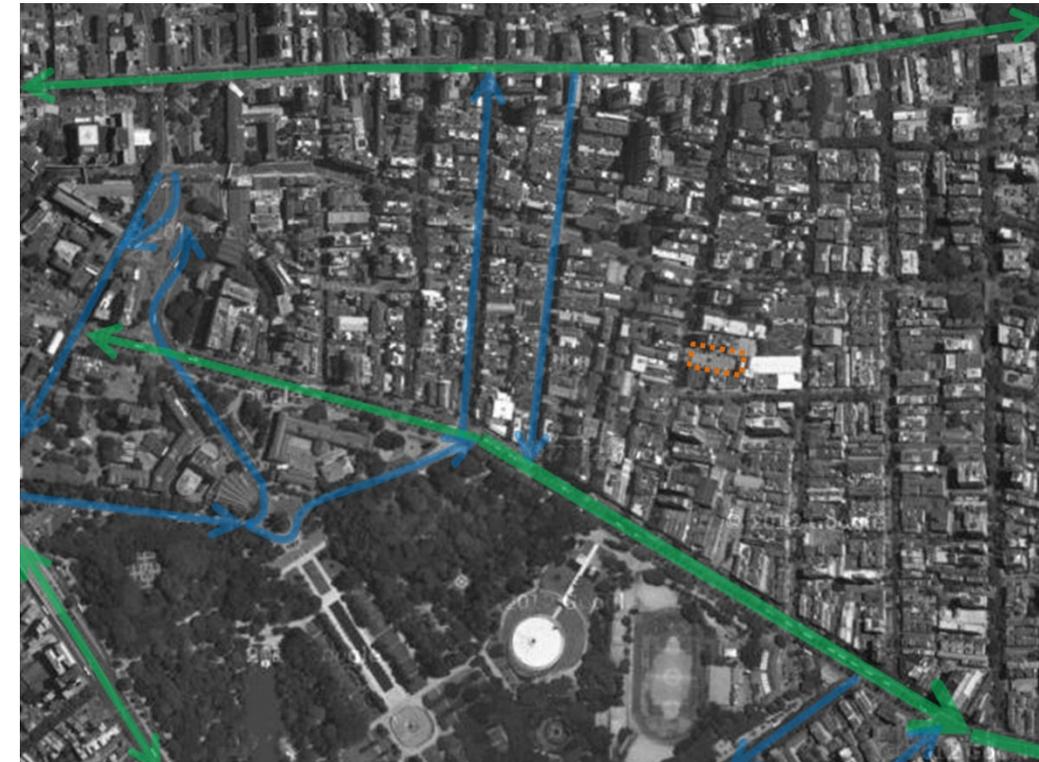
A região do projeto encontra-se entre dois corredores de circulação de veículos muito importante na malha viária de Porto Alegre, a Av. Osvaldo Aranha e a Av. Independência que comportam grande parte do fluxo de veículos que entram ou saem do centro, tornando-as importantes eixos de ligação.

A Av. Osvaldo Aranha possui um corredor de ônibus que comporta grande parte das linhas de ônibus que ligam o centro à zona norte, leste e região metropolitana. Outra rua importante para o bairro é a Rua Vasco da Gama que forma um binário com a Av. Independência, que só possui mão dupla para transporte público. O bairro ainda é contado por linhas

Fluxo Ônibus

Legendas

Via Sentido Duplo Via Sentido Único Terreno



transversais, fazendo a ligação com as outras avenidas radiais de Porto Alegre. A rua Fernandes Vieira, Rua Garibaldi e rua santo Antonio e rua Ramiro Barcelos são muito importantes na ligação no sentido norte-sul.

O fluxo de pedestres é maior nas av. Osvaldo Aranha e no Parque da Redenção, nas transversais o fluxo de pedestres é um pouco menor e a medida que o relevo vai ficando mais acidentado o fluxo vai diminuindo até voltar a ser intenso na Av. Independência. A demanda por estacionamento é elevada, mas existe grande oferta de edifícios garagens no entorno imediato do sítio.

5. Levantamento da Área de Intervenção

5.6. Redes de Infraestrutura

A área é bem atendida pelas redes pública de infraestrutura: fornecimento de água potável, redes de recolhimento de esgoto cloacal e pluvial e serviços de dados (telefonia, TV a cabo e internet de alta velocidade). O calçamento é regular apesar possuir pouco infraestrutura de acessibilidade universal. A iluminação satisfatória para os veículos nas principais avenidas, mas no interior do bairro e a iluminação específica para pedestres é bem precária.

5.7. Aspectos qualitativos e quantitativos da população

População/2010: 11.630 moradores

Área: 38 ha

Densidade: 299 hab/ha

Taxa de crescimento 91/2000: (-)0,40% aa

Domicílios: 4.961

Apesar da atual diversidade de moradores, o Bom Fim permanece como símbolo da colonização Judaica em porto Alegre. A população representada por famílias, idosos, estudantes e casais jovens todos de classe média, média-alta. Sábados e domingos atrai pessoas de todos os cantos da cidade para o Parque da Redenção.

5.8. Levantamento Fotográfico

Vistas do Levantamento Fotográfico



5. Levantamento da Área de Intervenção

Vista 01



Vista 02



Vista 03



Vista 04

5. Levantamento da Área de Intervenção

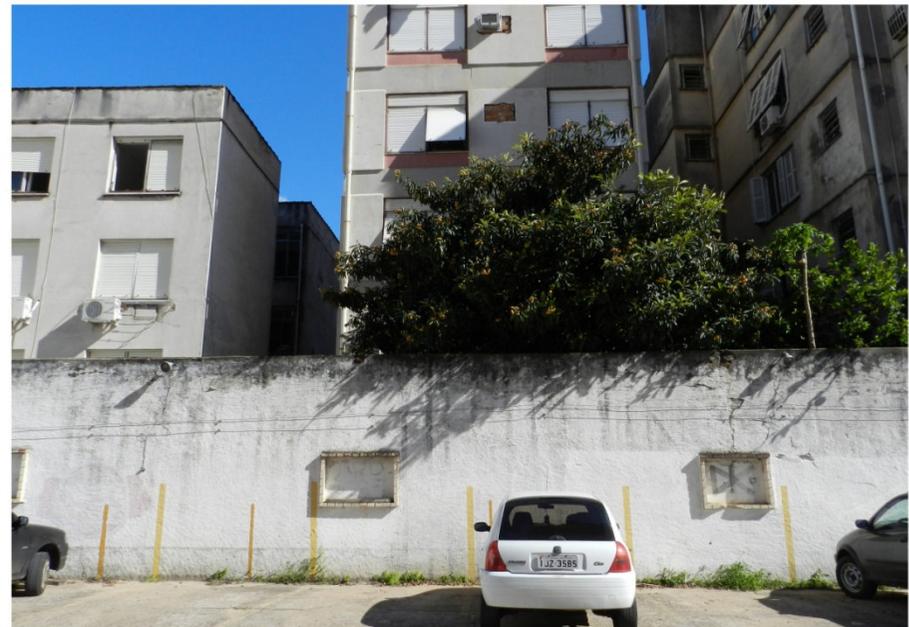
Vista 05



Vista 06



Vista 07



Vista 08

5. Levantamento da Área de Intervenção

5.9. Levantamento Plani-altimétrico

O sítio proposto é localizado em uma área de pouca inclinação, aos pés do morro da independência. Dentro dos limites do terreno existem somente duas curvas de nível. Como mostra o mapa abaixo:

Cota Mínima: 13,70

Cota Máxima: 15,20



Terreno



5.10. Estrutura e Drenagem do Solo, Acidente Naturais, Galerias subterrâneas

A estrutura da rede pública de drenagem do solo é satisfatória e a não possui área de barranco por se tratar de um terreno plano.

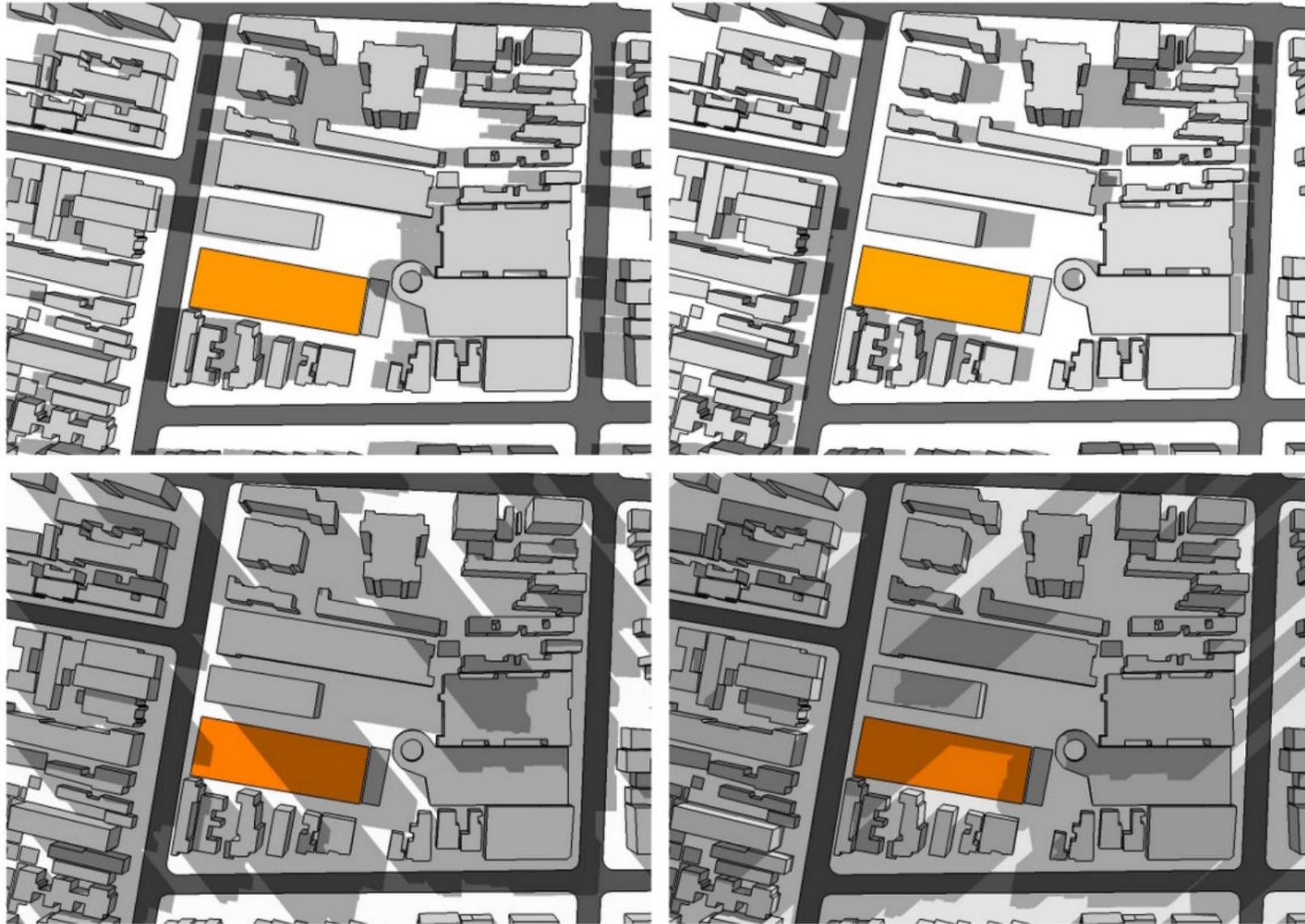
5.11. Insolação, ventos

Os ventos em Porto Alegre são provenientes da direção sudeste no inverno e nordeste no verão, como mostra a figura abaixo.



5. Levantamento da Área de Intervenção

Quanto a insolação a área de projeto escolhida, sua orientação solar está representada na volumetria esquemática abaixo. Podemos verificar um sobreamento maior do edifício vizinho localizado ao norte.



6.1. Código de Edificações e Plano Diretor Municipal

Hotéis

Art.139 - As edificações destinadas a hotéis:

I –ter vestíbulo com local para instalação deportaria;

II – ter local para guarda de bagagens;

III–ter elevador quando com mais de 3pavimentos;

IV–ter os compartimentos destinados a alojamento atendendo, quando na forma de dormitórios isolados, área mínima de 9,00m²;

V–ter em cada pavimento , instalações sanitárias separada 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.

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

Plano Diretor Municipal (PDDUA)

O sítio escolhido está localizado na Rua General João Telles, 350, Bairro Bom Fim. A atividade de hotelaria é classificada como serviço com interferência ambiental de nível um, de zona de uso misto, sem restrição quanto à sua implantação.

MZ 1 UEU 28 QUARTEIRÃO:103 SUB UNIDADE: 1

Densidade: 19

Classifica a zona como Zona residencial, Corredor de Urbanidade e de Centralidade. Permite a densidade bruta 525 hab/ha e até 150 economias por hectar.

Atividade: 05

Classifica a região como ZONA MISTA 02, que veta serviços e comércios atacadistas com nível de interferência ambiental nível 3

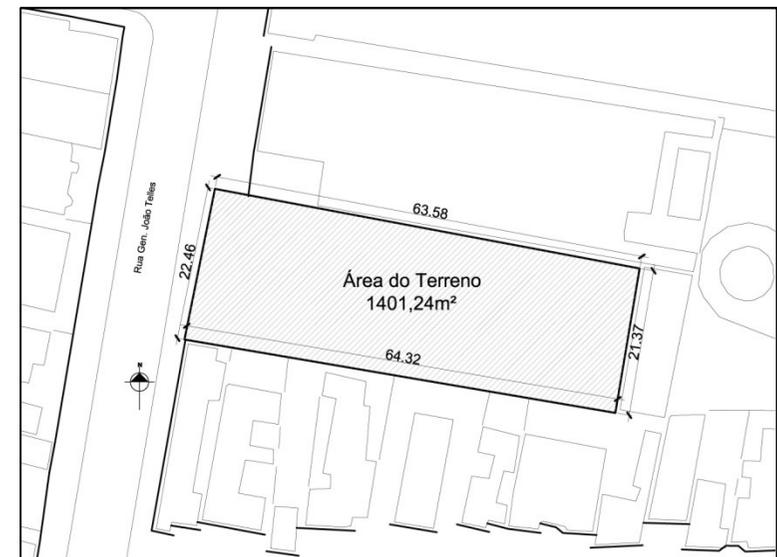
Índice de Aproveitamento:19

Permite um índice de Aproveitamento de 2,4, e transferência de potencial construtivo atingindo o índice máximo de 3,0

Área máxima adensável: 1401,24 m² X 2,4 = 3363 m².

Volume:15

Permite ao edifício ter uma altura máxima de 33m, com taxa de ocupação de 75%.



6.2. Normas de Proteção Contra Incêndio

Hostels são classificados como áreas de baixo risco. A tabela número 6, apresenta o código das exigências de proteção contra incêndio, que determina a existência de extintores de incêndio, saída alternativa, sinalização de saídas, iluminação de emergência, instalações hidráulicas sob comando, alarme acústico e escada enclausurada à prova de fumaça. Para a circulação estabelece-se um mínimo de 1,10m desimpedidos em passagens, corredores e escadas. As escadas, rampas e descargas, serão dimensionadas em função do pavimento de maior população, que também determina as larguras mínimas para os lances.

A distância máxima a ser percorrida no pavimento para atingir local seguro, assim como outras informações, deverá ser definida de acordo com as características construtivas adotadas.

O reservatório de hidrantes de ter capacidade de 12.000 litros por ser considerada edificação de grau de risco 4 (pequeno).

6.3. Manual de Abertura e Operação de Albergues da Juventude

A definição do programa de necessidades para o projeto do Hostel de padrão internacional seguiu recomendações do manual específico.

7. Fontes de Informação

Sites

Prefeitura de Porto Alegre: www.portoalegre.rs.gov.br

Hostelling International: www.hihostels.com

Ministério do Turismo: www.turismo.gov.br/dadosefatos/

Federação Brasileira dos Albergues da Juventude (HI Brasil):
www.hostel.org.br

EMBRATUR: www.turismo.gov.br

SETUR: www.turismo.rs.gov.br

BNDES: www.bndes.gov.br

Sinduscon RS: www.sinduscon-rs.com.br

Normas

Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre
(PDDUA)

Lei Complementar nº434/99.

Código de Edificações de Porto Alegre

Lei Complementar nº284

Código de Proteção Contra Incêndio de Porto Alegre

Lei Complementar nº420

Manual de Abertura e Operação de Albergues da Juventude. São Paulo,
2000

Federação Brasileira de Albergues da Juventude

Outros

NEUFERT: A Arte de Projetar em Arquitetura

Análise da Viabilidade Financeira Abertura de um Hostel em Porto Alegre:

TCC de Mariana Wiltgen – Escola de Administração da UFRGS

8. Histórico Escolar



Acadêmica: Simone Freitas
Matrícula: 151068

Ano Semestre	Atividade de Ensino	Turma	Conceito	Situação	Créditos
2012/1	ECONOMIA DA CONSTRUÇÃO - ESPECIFICAÇÕES E CUSTOS	U	A	Aprovado	4
2012/1	CLIMATIZAÇÃO ARTIFICIAL - ARQUITETURA	U	A	Aprovado	2
2012/1	URBANISMO IV	A	B	Aprovado	7
2012/1	PROJETO ARQUITETÔNICO VII	C	B	Aprovado	10
2011/2	PROJETO ARQUITETÔNICO VI	B	B	Aprovado	10
2011/2	URBANISMO III	C	B	Aprovado	7
2011/2	PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA	A	C	Aprovado	4
2011/2	TÉCNICAS RETROSPECTIVAS	U	A	Aprovado	2
2011/1	ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO B	U	C	Aprovado	4
2011/1	TEORIA E ESTÉTICA DA ARQUITETURA II	A	C	Aprovado	2
2011/1	URBANISMO II	B	B	Aprovado	7
2011/1	ESTÁGIO SUPERVISIONADO EM OBRA II	A	B	Aprovado	2
2011/1	LEGISLAÇÃO E EXERCÍCIO PROFISSIONAL NA ARQUITETURA	U	A	Aprovado	2
2010/2	ESTRUTURAS DE AÇO E DE MADEIRA A	U	C	Aprovado	4
2010/2	ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO A	U	C	Aprovado	4
2010/2	PROJETO ARQUITETÔNICO V	C	C	Aprovado	10
2010/2	ESTÁGIO SUPERVISIONADO EM OBRA I	A	A	Aprovado	2
2010/1	CIRCULAÇÃO E TRANSPORTES URBANOS	U	A	Aprovado	4
2010/1	ANÁLISE DOS SISTEMAS ESTRUTURAIS	U	C	Aprovado	4
2010/1	ESTABILIDADE DAS EDIFICAÇÕES	U	B	Aprovado	4
2010/1	PROJETO ARQUITETÔNICO IV	A	B	Aprovado	10
2010/1	ACÚSTICA APLICADA	A	C	Aprovado	2
2010/1	TÓPICOS ESPECIAIS EM PROJETO ARQUITETÔNICO II-B	U	A	Aprovado	4
2009/2	MORFOLOGIA E INFRAESTRUTURA URBANA	A	C	Aprovado	4
2009/2	ESTABILIDADE DAS EDIFICAÇÕES	U	D	Reprovado	4
2009/2	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO C	U	B	Aprovado	4

2009/2	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS PREDIAIS A	U	B	Aprovado	4
2009/2	URBANISMO I	A	B	Aprovado	6
2009/1	RESISTÊNCIA DOS MATERIAIS PARA ARQUITETOS	A	C	Aprovado	4
2009/1	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO B	U	C	Aprovado	4
2009/1	PROJETO ARQUITETÔNICO III	A	A	Aprovado	10
2009/1	TEORIAS SOBRE O ESPAÇO URBANO	A	A	Aprovado	4
2009/1	HABITABILIDADE DAS EDIFICAÇÕES	B	C	Aprovado	4
2008/2	EVOLUÇÃO URBANA	A	B	Aprovado	6
2008/2	MECÂNICA PARA ARQUITETOS	B	B	Aprovado	4
2008/2	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO A	U	C	Aprovado	4
2008/2	PROJETO ARQUITETÔNICO II	C	A	Aprovado	10
2008/2	DESENHO ARQUITETÔNICO III	C	C	Aprovado	3
2008/2	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS PREDIAIS A	A	C	Aprovado	2
2008/2	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS PREDIAIS B	A	C	Aprovado	2
2008/1	MECÂNICA PARA ARQUITETOS	B	D	Reprovado	4
2008/1	ARQUITETURA NO BRASIL	U	A	Aprovado	4
2008/1	TEORIA E ESTÉTICA DA ARQUITETURA I	B	C	Aprovado	2
2008/1	PROJETO ARQUITETÔNICO I	B	B	Aprovado	10
2008/1	DESENHO ARQUITETÔNICO II	C	B	Aprovado	3
2008/1	INFORMÁTICA APLICADA À ARQUITETURA II	E	A	Aprovado	3
2007/2	ESTUDO DA VEGETAÇÃO	U	C	Aprovado	3
2007/2	CÁLCULO E GEOMETRIA ANALÍTICA PARA ARQUITETOS	U	C	Aprovado	6
2007/2	DESENHO ARQUITETÔNICO I	C	B	Aprovado	3
2007/2	INFORMÁTICA APLICADA À ARQUITETURA I	C	A	Aprovado	3
2007/2	INTRODUÇÃO AO PROJETO ARQUITETÔNICO II	D	A	Aprovado	9
2007/2	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE III	A	C	Aprovado	2
2007/1	CÁLCULO E GEOMETRIA ANALÍTICA PARA ARQUITETOS	U	D	Reprovado	6
2007/1	GEOMETRIA DESCRITIVA APLICADA À ARQUITETURA	AA	A	Aprovado	4
2007/1	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE II	A	A	Aprovado	2
2007/1	LINGUAGENS GRÁFICAS II	F	C	Aprovado	3
2007/1	PRÁTICAS SOCIAIS NA ARQUITETURA E NO URBANISMO	A	B	Aprovado	2
2006/2	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE I	A	B	Aprovado	2
2006/2	LINGUAGENS GRÁFICAS I	C	C	Aprovado	3
2006/2	GEOMETRIA DESCRITIVA APLICADA À ARQUITETURA	AA	D	Reprovado	4
2006/2	MAQUETES	AA	B	Aprovado	3
2006/2	TÉCNICAS DE REPRESENTAÇÃO ARQUITETÔNICA	AA	C	Aprovado	3
2006/2	INTRODUÇÃO AO PROJETO ARQUITETÔNICO I	AA	B	Aprovado	9



PROJETO ARQUITETÔNICO I

Professor Luccas Hass

Projeto de Edifício Comercial em Porto Alegre

PROJETO ARQUITETÔNICO II

Professores: Luiz A. Stahl e Silvia Corrêa

Projeto de Escola Municipal em Porto Alegre.





PROJETO ARQUITETÔNICO III

Professores: Luiz A. Stahl e Roberta K. Edevweiss

Projeto de Edifício Misto na cidade de Porto Alegre.

PROJETO ARQUITETÔNICO IV

Professor: Fernando Fuão

Projeto de arquitetura de interiores, conceitual sobre a Cabana de Heidegger. Desenvolvimento do projeto arquitetônico e ênfase no mobiliário.





PROJETO ARQUITETÔNICO V

Professor: Heitor C. Silva

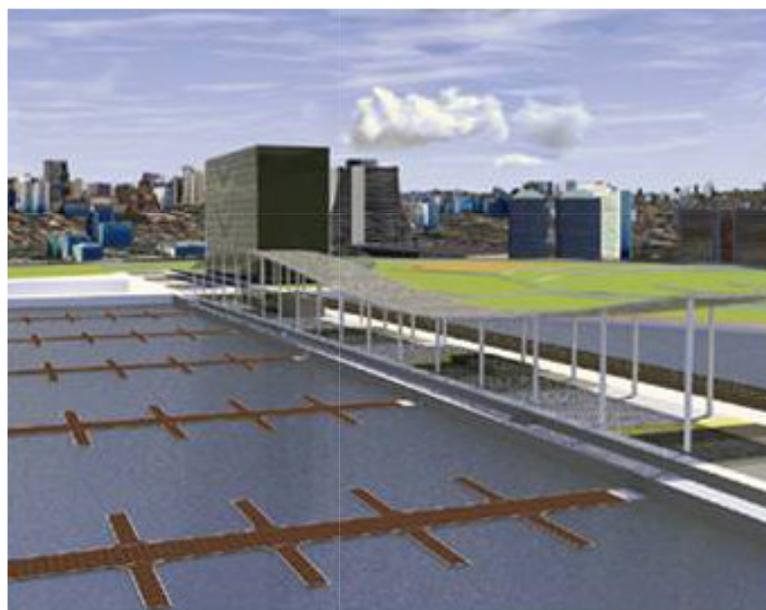
Proposta de edifício Hotel, com estudo de demanda energética (PROCEL) aplicado à edificação.

PROJETO ARQUITETÔNICO VI

Profes.: Glênio Bohrer, Cláudio Calovi e Heitor C. Silva

Ocupação na orla de Porto Alegre,
próximo ao Anfiteatro Por do Sol.

Projeto realizado em dupla com Maurício Dall'igna.





PROJETO ARQUITETÔNICO VII

Professores: Julio Cruz e Silvia Corrêa

Proposta de escola politécnica de ensino médio, na cidade de Caxias do Sul.

Projeto realizado em dupla com Maurício Dall'igna.

URBANISMO I

Profs.: Carlos R. Furtados e Maria S. Almeida

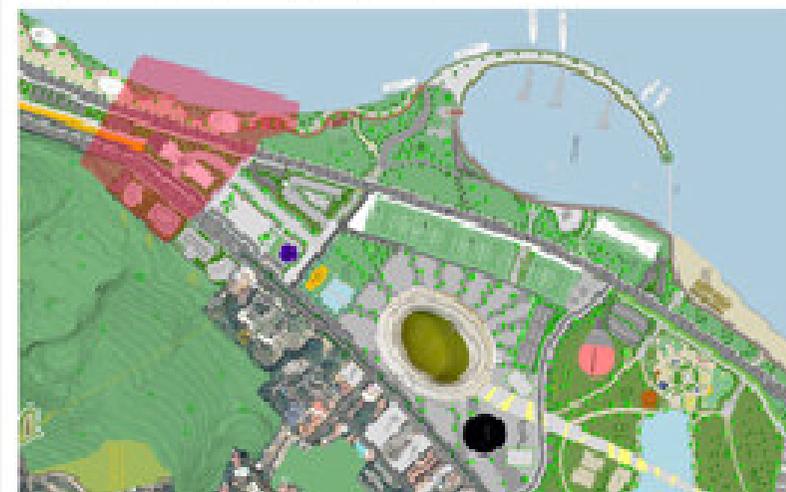
Tratamento da área no entorno do estádio Beira Rio, em Porto Alegre.

Individual e em dupla, com Maurício Dall'igna.



ANÁLISE DE INTERFERÊNCIAS

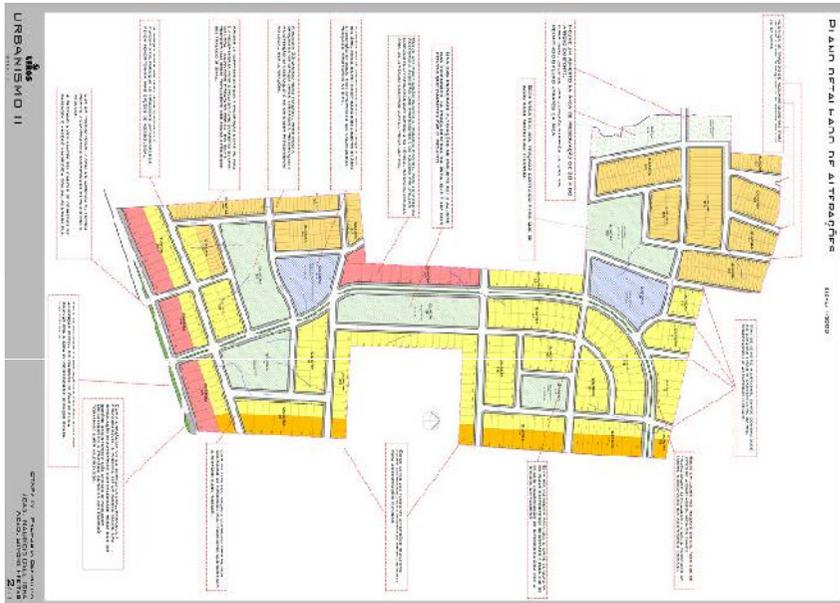
O estudo de interferência para a região prevê uma ocupação e qualificação do site do Quilés, além como a disposição de equipamentos urbanos e transporte (corredor de ônibus, tremão e VLT).



URBANISMO II

Professores: Clarice Maraschin, Cláudia Dall Igna e Iara R. Castello

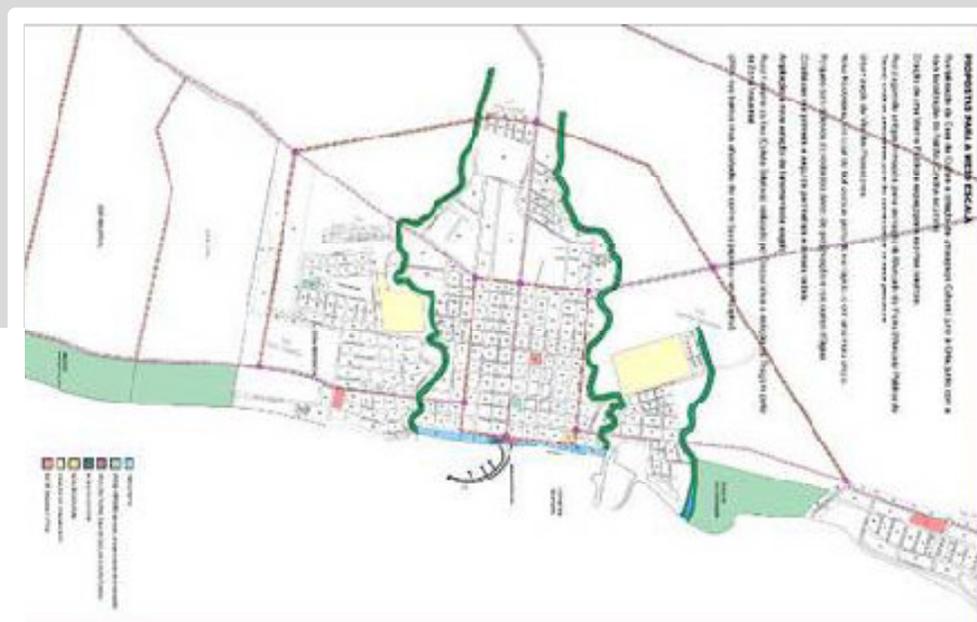
Loteamento no bairro Itu – Jardim Sabará, em Porto Alegre.
Trabalho realizado em grupo com Maurício Dall'igna.

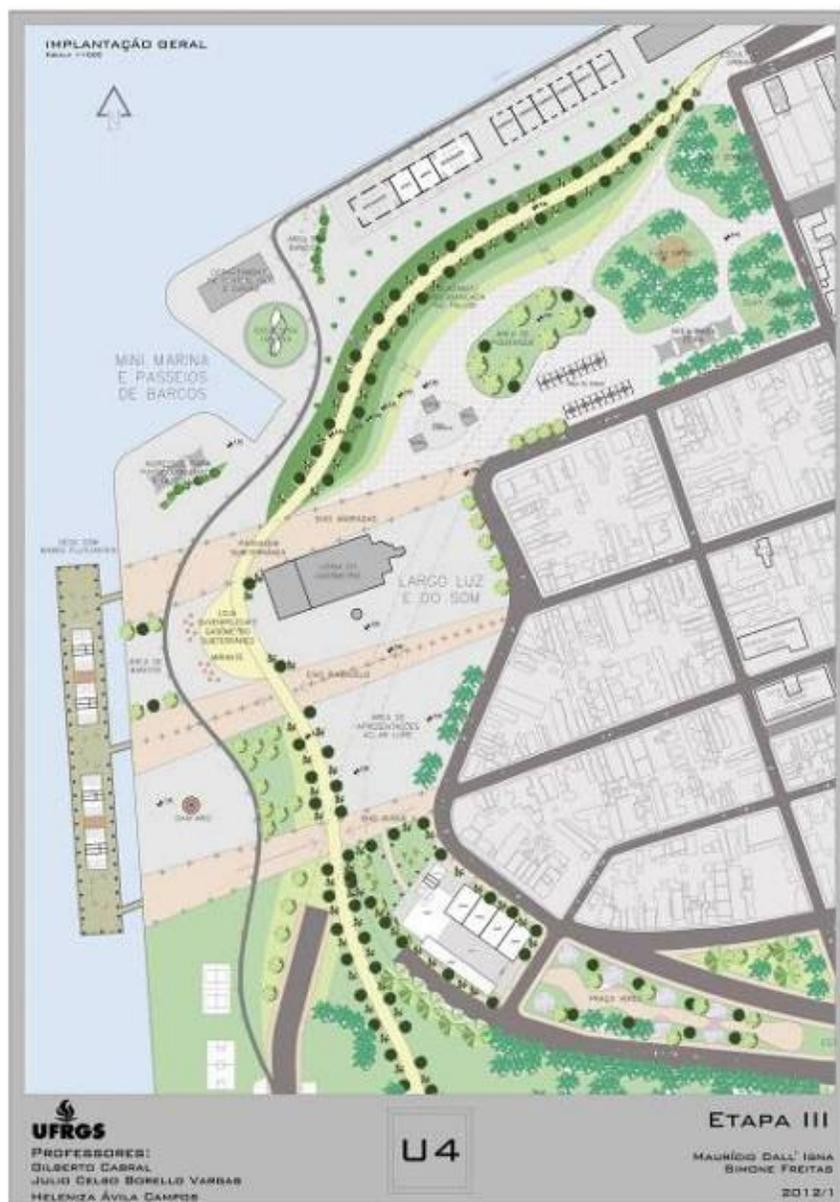


URBANISMO III

Professores: João Rovatti e Leandro Andrade

Proposta urbanística para a orla da cidade de Tapes – RS.
Trabalho em grupo com Maurício Dall'igna e Antônia Hemesath Godinho.





URBANISMO IV

URBANISMO 4

Professores: Gilberto Cabral, Julio Vargas e Heleniza A. Campos
Revitalização de setor da Orla de Porto Alegre – Trabalho em grupo com Simone Freitas, Mariana Woffenbuttel e Isabela S. Santos.

