

PRAÇA DA VÁRZEA

CONJUNTO DE USO MISTO

**UFRGS | FACULDADE DE ARQUITETURA
TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO 2018/1
ACADÊMICO ELEAZAR SANTINI COMORETO
ORIENTADOR DOUGLAS VIEIRA DE AGUIAR**

1-TEMA

1.1- JUSTIFICATIVA03
 1.2- PROGRAMA, SITIO E TECIDO URBANO04
 1.3- OBJETIVOS DA PROPOSTA05

2-PROJETO

2.1- DESENVOLVIMENTO - NÍVEIS E PADRÕES06
 2.2- METODOLOGIA06

3-DEFINIÇÕES GERAIS

3.1- AGENTES07
 3.2- POPULAÇÃO ALVO08
 3.3- ETAPAS DE IMPLEMENTAÇÃO09
 3.4- ASPECTOS ECONÔMICOS09

4-DEFINIÇÃO DO PROGRAMA

4.1- ATIVIDADES10
 4.2- DIAGRAMA DE FLUXO DE USUÁRIOS11

5-ÁREA DE INTERVENÇÃO

5.1- CONTEXTO URBANO E PERSPECTIVAS12
 5.2- DADOS GEOGRÁFICOS13
 5.3- DADOS URBANOS14
 5.4- POPULAÇÃO ALVO E INFRAESTRUTURA15
 5.5- LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO16

6-CONDICIONANTES LEGAIS

6.1- PDDUA (PLANO DIRETOR DE PORTO ALEGRE)19
 6.2- PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO20
 6.3- ACESSIBILIDADE20
 6.4- MEIO AMBIENTE20

7-FONTES

7.1- BIBLIOGRAFIA E WEBSITES21

8-ANEXOS

8.1- PORTFÓLIO22
 8.2- HISTÓRICO26

1.1-JUSTIFICATIVA

O primeiro ponto para a escolha desse tema - uso misto - é pessoal. Acredito que essa mistura de programas em um mesmo conjunto seja benéfico e positivo tanto para a cidade como para as pessoas.

Houve um tempo em que a idéia predominante na arquitetura e no urbanismo era a separação estrita de funções dentro de um tecido urbano: zona de comércio, zona de moradia, zona de lazer e zona de trabalho e produção. Uma cidade como uma máquina: setores e funções definidas, como apregoou Le Corbusier na Carta de Atenas, em 1933.

Tomando Brasília como exemplo prático dessa ideia, hoje sabemos que essa não é a melhor opção para uma cidade viva e eficiente.

Levando em conta o cenário urbano atual brasileiro, mais especialmente Porto Alegre, vemos uma crescente reivindicação popular pela ocupação dos espaços urbanos, desde as calçadas, que atuam como uma extensão dos bares e cafés ao qual estão diretamente conectados, até praças e parques ocupados com mais diversas atividades. Ao mesmo tempo, ocorre o esvaziamento das ruas como consequência da onda de violência.

O uso misto aqui proposto, pretende conciliar as funções de comércio, serviço, moradia e praça pública em um único conjunto, a fim de atender algumas dessas demandas além de favorecer o convívio, qualificar o espaço com ruas vivas e calçadas ativas, por meio de uma maior interação entre os usuários da cidade.

Do ponto de vista geográfico, a escolha do lote se deu primeiramente pela localização, uma região conectada e com boa oferta de infraestrutura urbana. Segundo ponto importante, esse terreno funciona como estacionamento há aproximadamente dez anos. Uma função urbana necessária, porém menor, no contexto que se encontra.

Me valho aqui de uma definição de Salvador Rueda, catalão, diretor da Agência de Ecologia Urbana de Barcelona para corroborar tais decisões:

“Espaço público: a multiplicação das funções e dos usos do espaço público ao nível da rua faz com que as pessoas sintam que pertencem à cidade e eleva o pedestre ao status de cidadão. Para alcançar esse objetivo, algumas áreas destinadas a estacionamento e trânsito devem ser liberadas de seus usos sem perturbar a funcionalidade do sistema urbana.”

O projeto aqui proposto poderá maximizar exponencialmente o aproveitamento desse lote, além de contribuir para a vivacidade urbana dessa região da cidade e oferecer um espaço público que incentive as pessoas no sentido de apropriação e pertencimento da vida urbana.

Ainda, segundo Rueda, “a sociedade da informação e do conhecimento, na qual vivemos hoje, é principalmente articulada em um modelo de complexidade urbana, onde a proximidade entre os usos e as funções favorece a coesão e eficiência social.”

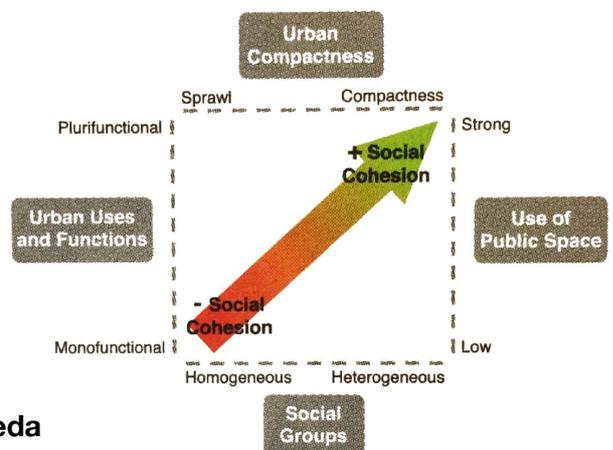


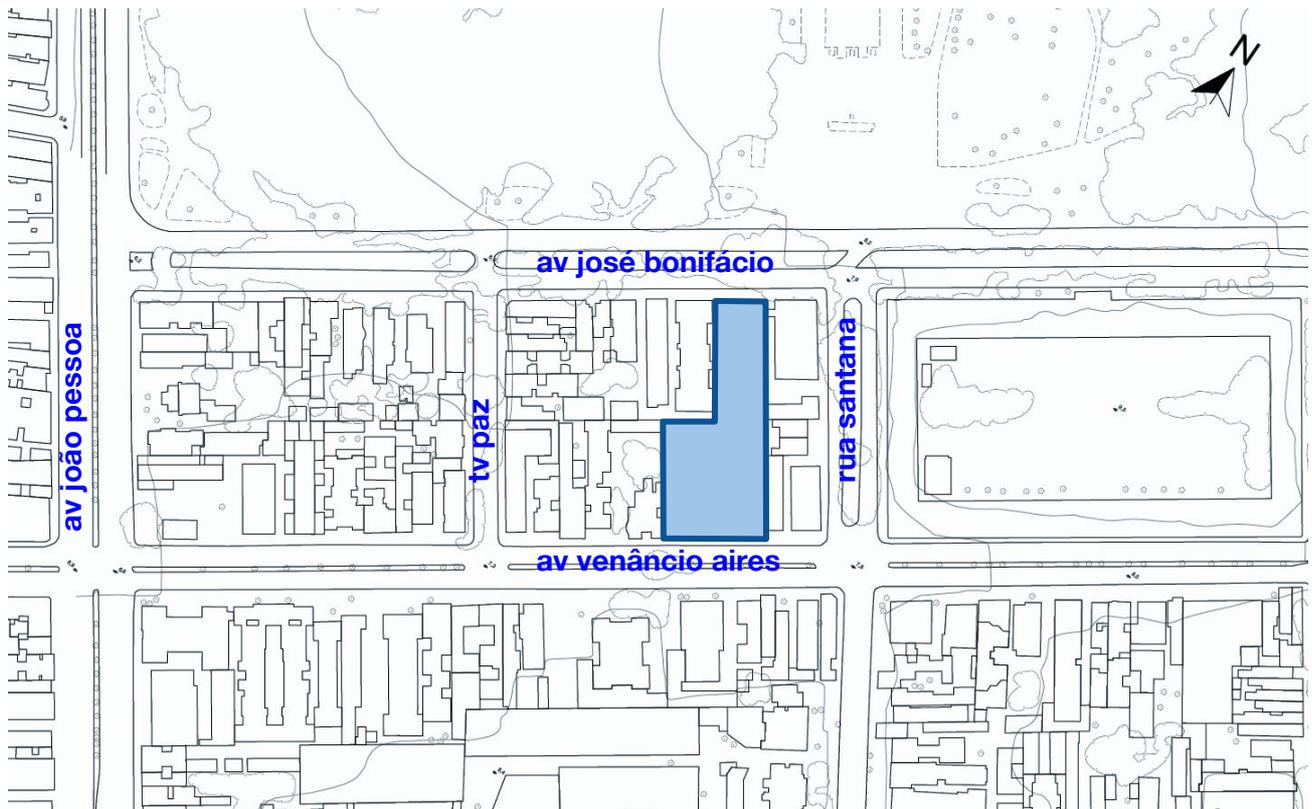
Diagrama de Coesão Social, Rueda

1.2-PROGRAMA, SITIO E TECIDO URBANO

O terreno no qual o projeto será desenvolvido é composto por dois lotes, um com frente para a Avenida José Bonifácio e outro com frente para a Avenida Venâncio Aires. Atualmente são utilizados como estacionamento, um para uso público e outro para uso do edifício corporativo vizinho. Estacionamento em uma cidade como Porto Alegre, é uma função primordial e fundamental, porém, dentro do contexto urbano ao qual está inserido esse terreno, seu potencial está muito subutilizado.

Essa parcela que forma o contexto do terreno é uma das mais bem conectadas e servidas da cidade. Grandes avenidas de tráfego intenso e importante da cidade margeiam essa área, direcionando o fluxo de quem chega e de quem sai da cidade, além de fazer a conexão da cidade com o centro histórico. Essas vias podem ser acessadas a alguns minutos de caminhada, a partir do terreno, o que viabiliza e reforça as atividades escolhidas para serem implementadas pelo projeto.

Grandes e importantes equipamentos públicos estão ao redor desse terreno: Hospital de Clínicas, Colégio Militar, Instituto de Educação Flores da Cunha, Campus central da UFRGS e Campus Saúde da UFRGS. Esses equipamentos atraem diferentes tipos de público, o que traz dinamicidade à área e reforça a idéia de multiplicidade de usos pretendida pelo projeto.

Aerofotogramétrico, sem escala

1.2-PROGRAMA, SITIO E TECIDO URBANO

Finalmente, o Parque da Redenção, a Feira Ecológica(1) aos sábados e o Brique da Redenção(2) - esse, patrimônio da cultura da cidade, sempre aos domingos -, se destacam como principais destaques da localização desse projeto. Tirando partido da força de atração desse conjunto é que foram definidas as atividades públicas do projeto. Num círculo virtuoso, as atividades propostas no projeto se alimentam do movimento das atividades aos finais de semana e durante a semana, as funções propostas mantêm a circulação e a atração de pessoas para aquela área, estendendo o movimento para além do final do dia.



1



2

1.3-OBJETIVOS DA PROPOSTA

Considerando as análises sobre a localização e o sítio, juntamente com as justificativas para a escolha do tema, os principais objetivos do projeto são:

1) dar um uso adequado ao terreno e condizente com a área, com maior aproveitamento tanto de área, quanto de atividades, com funções complementares e afins;

2) promover o fluxo intenso e permanente durante as horas do dia, por meio da conexão das duas grandes avenidas que limitam o terreno e dar suporte às atividades de uso público;

3) levantar uma investigação prática sobre o desenvolvimento de projetos de múltiplas funções compartilhando o mesmo conjunto e edifício;

4) criar um atrator de público de serviço e comércio para a área;

5) incentivar o uso da calçada, dos equipamentos públicos, da rua e da cidade pelas pessoas que circulam e vivem ao redor.

2.1-DESENVOLVIMENTO - NÍVEIS E PADRÕES

A proposta será apresentada em nível de detalhamento de anteprojeto, com escalas e material gráfico adequados ao entendimento do que está sendo proposto.

O norte do desenvolvimento do projeto final será a requalificação e reintegração ao cotidiano da população uma parcela da cidade, com funções diversificadas, contidas em uma mesma edificação que vai oferecer comércio, serviços e lazer , além de atender às demandas de habitação da região na qual está inserida.

Assim, a proposta contará com os seguintes elementos de apresentação:

- Breve memorial descritivo;
- Diagramas conceituais;
- Plantas de localização e situação;
- Implantação e entorno imediato;
- Plantas baixas de cada uma das atividades;
- Cortes;
- Elevações;
- Cortes setoriais;
- Detalhes construtivos pertinentes;
- Perspectivas e fotomontagens;
- Maquete do conjunto;
- Tabelas e planilhas necessárias para o entendimento do projeto.

2.2-METODOLOGIA

O presente será dividido em três etapas, tendo como guia o Plano de Ensino do Trabalho de Conclusão de Curso. Serão:

Primeira etapa

Proposta de trabalho e seu objetivo; apresentação do programa de necessidades; levantamento do contexto urbano e levantamento do terreno.

Segunda etapa

Apresentação de um lançamento inicial que contemple o programa de necessidades previamente apresentado, contido em um partido arquitetônico adequado e coerente, que responda aos condicionantes projetuais.

Terceira etapa

Apresentação final do projeto, com maior grau de detalhamento de soluções arquitetônicas e urbanísticas; definição de materialidade; relação clara e funcional com o entorno; adequação ao programa e ao tema proposto; maquete física final inserida em maquete do entorno, que permita a clara identificação da relação da intervenção com seu entorno imediato.

Esse modelo de imobiliário de uso misto de atividades seria empreendido por uma incorporadora que está atenta às mudanças dos hábitos e comportamentos das pessoas que vivem nas grandes cidades.

O Brasil está em um processo de modificação de diversos conceitos e estruturas socioeconômicas e espaciais. Nisso se inclui reivindicação dos espaços públicos, o direito à fruição desses espaços e o incentivo à apropriação.

Nesse contexto, o agente privado financiador dessa proposta estaria identificado com os anseios dessa população em transformação, atenta ao modo de viver atual, com mais qualidade de espaços para a comunhão de atividades, menos uso de transporte privado, mais pessoas circulando. Empresas que estariam preocupadas em se inserir no mercado imobiliário com um produto diferente do que se produz atualmente, porém atendendo às demandas com arquitetura de qualidade e exclusiva para cada empreendimento.

Empresas como Smart, de Porto Alegre, Vitacon e Idea! Zarvos, de São Paulo, são exemplos de agentes que se enquadram no perfil descrito. Essa última vem investindo massivamente na cidade de São Paulo em empreendimentos assinados por grandes nomes da arquitetura nacional, como Isay Weinfeld e o escritório Andrade Morettin.

“Encurtar as distâncias e reduzir o tempo no trânsito. Simplificar o dia a dia por meio do design, da tecnologia e da economia compartilhada. Deixar a vida mais leve e humana. Esse é o nosso desafio.”

Vitacon - Reinvente a cidade



Artsy, Smart Arquitetura, Maiojama Incorporadora



Vertical Itaim, studioMK27
Arquitetura, Vitacon Incorporadora

Localizado em uma região central da cidade e atratora de movimento, o projeto pretende se valer disso para ser um catalisador de desenvolvimento e incentivo de vida urbana.

O setor habitacional do projeto será focado em núcleos familiares pequenos, desde pessoas solteiras, até casais com um filho, passando por pessoas que simplesmente dividem uma moradia durante o período de um curso acadêmico, situação bastante comum nessa região da cidade, que concentra dois polos educacionais importantes para o estado.

A parte comercial e de serviços atenderá esse público residente, indo ao encontro das necessidades cotidianas, além de se configurar como um complemento à rede de serviços e comércio locais. Cabe destacar nesse ponto a importância de um mercado voltado ao comércio dos produtos orgânicos oferecidos durante a Feira Ecológica que acontece aos sábados na Avenida José Bonifácio.

Esse mercado pretende ser uma âncora do setor comercial projetado que vai abastecer os consumidores da tradicional feira durante a semana, além de oferecer refeições produzidas com os alimentos ofertados no mercado. Pretende-se que esse mercado funcione com um *pool* de feirantes da Feira Ecológica que irá fornecer os produtos durante a semana. Esse mercado tem como referência a rede *EATALY*, que no Brasil está localizado em São Paulo.

A praça aberta no interior do terreno pretende ser um aglutinador dos diversos tipos de público que vivem, frequentam e simplesmente cruzam o espaço para ir de um lado a outro da quadra. Em contraponto ao grande parque Farroupilha, a praça terá uma escala humana, interiorizada no miolo do quarteirão, bem servida de comércio e serviços ao redor.



Eataly São Paulo, localizado em um grande pavilhão com três pavimentos e mezaninos



Eataly Tokyo, localizado em uma loja no subsolo da Tokyo Station

3.3-ETAPAS DE IMPLEMENTAÇÃO

Como foi citado anteriormente, esse projeto estaria enquadrado dentro de um espectro de investimento de uma incorporadora imobiliária, com capital privado.

Desse modo, o processo de implementação cumpriria os mesmos ritos de qualquer outro empreendimento de mesmo porte que se realiza em Porto Alegre, tais como:

1ª FASE - DESENVOLVIMENTO - Projetos

- Preliminares
- Anteprojeto
- Complementares (hidráulico, elétrico, lógica, spda, ppci)
- Fundações
- Executivos

2ª FASE - LEGAL - Aprovação de projetos e licenças

- SMOV (liberação para construção)
- Movimentação de terras (escavação de subsolos e contenções)
- Ambiental (SMAM)

3ª FASE - EXECUÇÃO - Obras

- Implantação de canteiro
- Limpeza e preparação do terreno
- Escavação e contenção
- Execução de fundações
- Execução de estrutura
- Execução de vedações e esquadrias
- Acabamento
- Paisagismo e mobiliário urbano

4ª FASE - CONCLUSÃO - Comercialização das unidades

- Residenciais
- Comerciais

3.4-ASPECTOS ECONÔMICOS

Novamente, como se trataria de um investimento privado, usualmente o financiamento da incorporação se dá por meio de agente financeiro, instituições bancárias públicas ou privadas.

Tal financiamento seria arcado por meio da comercialização das unidades, tanto residenciais como comerciais.

O índice máximo de aproveitamento deste terreno é 3,0 - será abordado adiante. Levando-se em conta todo esse potencial construtivo, a área total construída seria de aproximadamente, 8.100m². De acordo com o Sinduscon, o CUB médio no mês de fevereiro de 2018 é de R\$1.408,09 para residência multifamiliar padrão normal, e de R\$1.914,59 para salas e lojas comerciais padrão normal.

Utilizando a média desses dois valores - R\$1.661,34 - e o total de potencial construtivo, se obtém um valor aproximado total de custo de R\$13.456.854,00.

4-DEFINIÇÃO DO PROGRAMA

4.1-ATIVIDADES

O projeto pretende trabalhar em três principais eixos de programa: uso público, uso comercial e uso privado.

O uso público caracterizado pela praça interna ao lote no qual será implantada a edificação, uso privado serão as unidades habitacionais na torre de apartamentos e uso comercial serão as lojas e salas comerciais, que poderão ser escritórios individuais ou do tipo *coworking*.

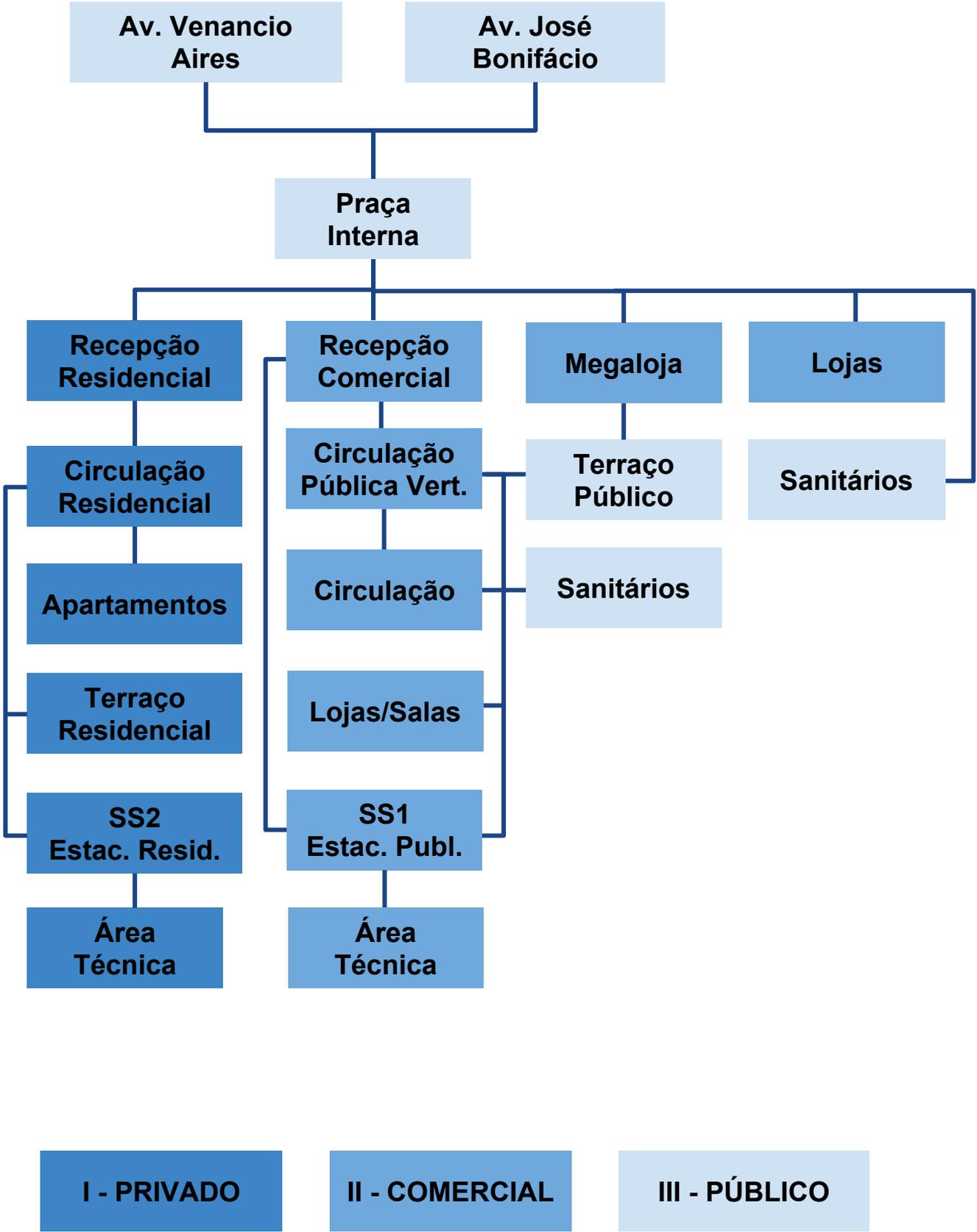
I - PÚBLICO: a praça gerada pelo vazio do térreo será o grande hall de todo o conjunto. Os acessos às demais atividades do programa estarão todos voltadas para a praça, que concentrará todos os que chegam, os que saem e os que cruzam aquele espaço, em direção ao parque Farroupilha ou em direção à Avenida Venâncio Aires. Essa praça pretende ser um espaço de convivência e concentração de atividades distintas durante vários períodos do ano, podendo até servindo até de extensão ou complemento dos acontecimentos como o Brick da Redenção ou Feira ecológica da Avenida José Bonifácio.

II - COMERCIAL: a parte comercial de todo esse conjunto será formada por uma grande loja “âncora” junto à Avenida José Bonifácio, ocupando mais de um pavimento, com acesso pelo térreo; diversas unidades comerciais ao longo do eixo de circulação de pessoas, no nível térreo e algumas unidades nos pavimentos superiores, além de espaços para escritórios e *coworkings*. O conjunto contará também com sanitários de uso público, que atenderá aos usuários das lojas e dos espaços comerciais.

III - PRIVADO: os apartamentos com diferentes tipologias buscam atender à diversidade e a demanda de pessoas dessa região da cidade, ao mesmo tempo que leva em conta o tamanho e as características das famílias, de acordo com os levantamentos socioeconômicos, apresentados adiante - item 5.4 deste dossiê. O terraço sobre a base de todo esse conjunto será o local onde a torre de apartamentos será “pousada”, o que vai conformar um térreo elevado para uso dos moradores, com os serviços complementares do condomínio e até mesmo para lazer dos moradores.

	PROGRAMA	QTD.	EQUIPAMENTO	POP. FIXA	POP. VARIÁV. (máx.)	ÁREA (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
I	PRAÇA	-	mobiliário urbano	0	150	indefinida	indefinida
	SANITÁRIO PÚBLICO	1	lavatório, bacia, mictórios	0	10	25	25
II	LOJA ÂNCORA	1	bancas, gôndolas, balcões	15	100	680	680
	LOJAS	20	específico de cada uso	3	10	40	800
	SALAS / COWORK	20	específico de cada uso	3	10	50	1000
	RESERVATORIO	1	caixas d'água, bombas	0	2	30	30
	SUBESTAÇÃO	1	medidores de energia, geradores	0	2	20	20
	LIXEIRA	1	cestos de lixo, baias de separação	0	2	10	10
	ESTACIONAMENTO	70	elevador e escada de acesso	0	70	12,5	875
							0
III	AP 1 DORMIT.	16	01 quarto, estar, cozinha, banheiro, lavanderia	1	2	45	720
	AP 2 DORMIT.	16	02 quartos, estar, cozinha, banheiro, lavanderia	1	3	60	960
	QUITINETE	8	quartos-sala, cozinha, banheiro, lavanderia	1	2	35	280
	CIRCULAÇÃO	8	corredores, escadas de incêndio, elevadores	-	-	100	800
	HALL	1	ambiente de portaria, sanitário	1	5	40	40
	SUBESTAÇÃO	1	medidores de energia, geradores	0	2	20	20
	LIXEIRA	1	cestos de lixo, baias de separação	0	2	10	10
	RESERVATORIO	1	caixas d'água, bombas	0	1	45	45
	CENTRAL DE GÁS	1	botijões p45, medidores	0	1	10	10
	SALÃO DE FESTAS	1	mesas, cadeiras, cozinha, sanitário, sofás	0	50	100	100
	TERRAÇO	1	mobiliário de uso externo	0	100	750	750
	ESTACIONAMENTO	70	elevador e escada de acesso	0	70	12,5	875

4.2-DIAGRAMA DE FLUXO DE USUÁRIOS



5-ÁREA DE INTERVENÇÃO

5.1-CONTEXTO URBANO E PERSPECTIVAS



A parcela urbana na qual o lote está inserido é uma das regiões da cidade com maior conectividade, oferecimento de serviços, diversidade de comércio e infraestrutura. No que tange ao serviço público de transporte, algumas linhas de ônibus utilizam as vias que fazem frente com o terreno como trajeto, além de dois dos principais corredores de transporte da cidade estarem há poucos minutos de caminhada do lote escolhido para o desenvolvimento do projeto.

Estão inseridas nessa área também dois campi da Universidade Federal do Rio Grande do Sul - campus Saúde e campus Central -, que são grandes atratores de público; dois dos principais hospitais da cidade, Hospital de Pronto Socorro e Hospital de Clínicas.

Em uma das frentes do terreno, encontra-se o Parque Farroupilha, maior área verde de cidade, que além de ser um grande amenizador climático, atrai um grande público, principalmente nas tardes de verão e durante os finais de semana durante todo o ano. A avenida José Bonifácio, junto ao parque, é palco do Brique da Redenção - patrimônio imaterial da cidade - aos domingos e a Feira Ecológica aos sábados.

A Avenida José Bonifácio e a Avenida Venâncio Aires são eixos de conexão entre o Bonfim e a Cidade Baixa, dois bairros tradicionais e atratores de público com atividades diversas que ocorrem ao longo de todo o dia. Essa localização geográfica torna o terreno um ponto extremamente irrigado de tráfego tanto de pedestres como de automóveis.

5-ÁREA DE INTERVENÇÃO

5.2-DADOS GEOGRÁFICOS

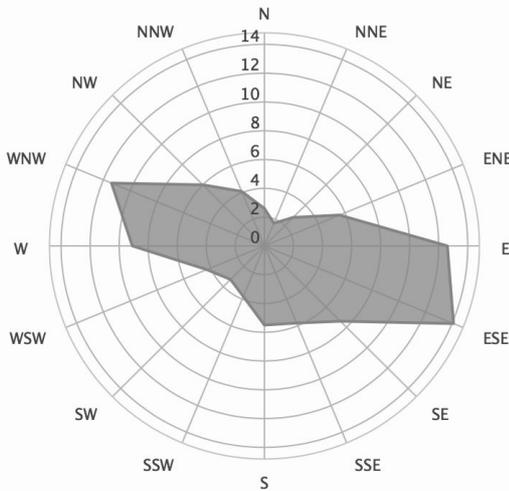
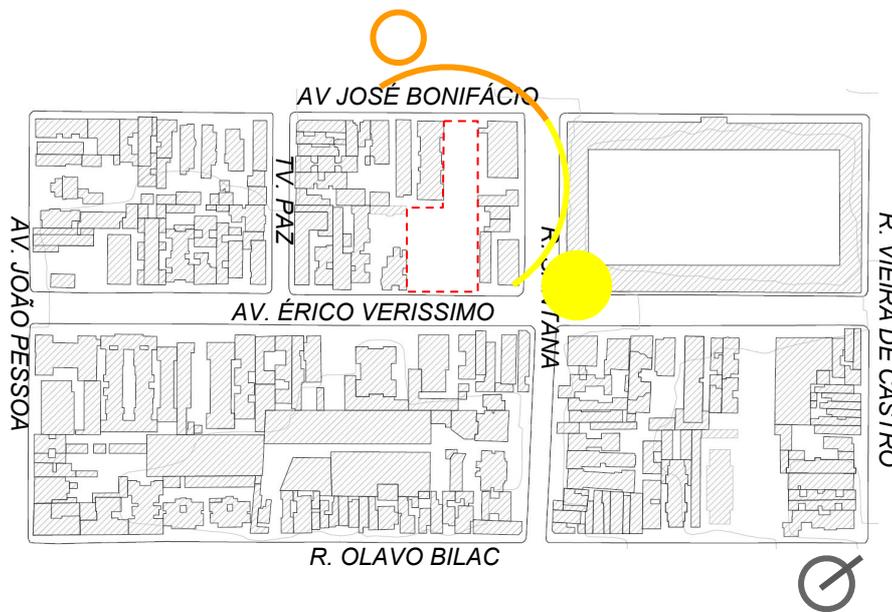


Gráfico de distribuição dos ventos ao longo do ano em Porto Alegre

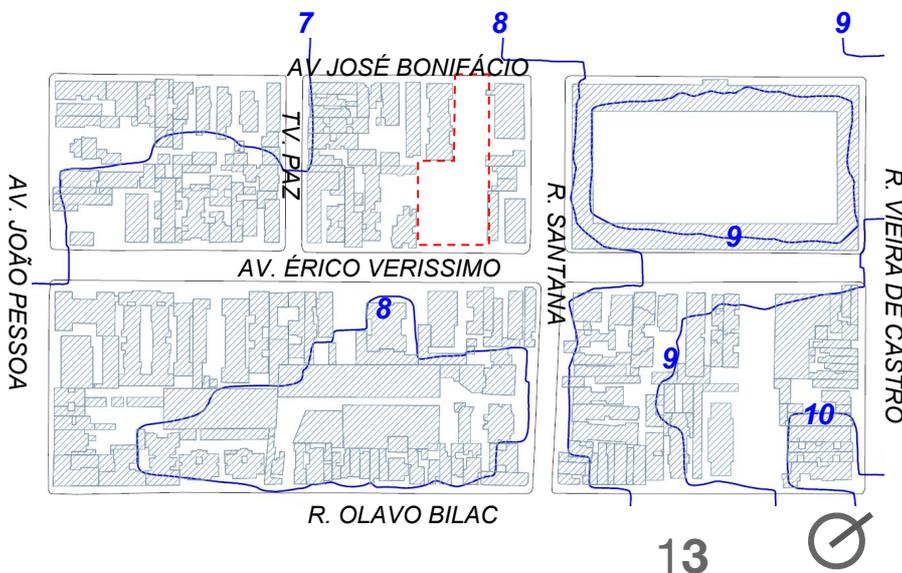
Porto Alegre apresenta clima subtropical úmido, caracterizado pela grande variação de temperatura no verão e inverno, com chuvas bem distribuídas. O microclima da região é bastante afetado pelo parque Farroupilha que é considerado um amenizador climático da região.

Por ter uma fachada em uma avenida movimentada como a Venâncio Aires, o conforto acústico é bastante afetado em certas horas do dia, já a fachada voltada a noroeste não apresenta tal problema, visto que a Av. José Bonifácio apresenta fluxo pesado de veículos em momentos muito restritos do dia, além de possuir uma massa verde no canteiro central que ameniza o ruído proveniente do tráfego.



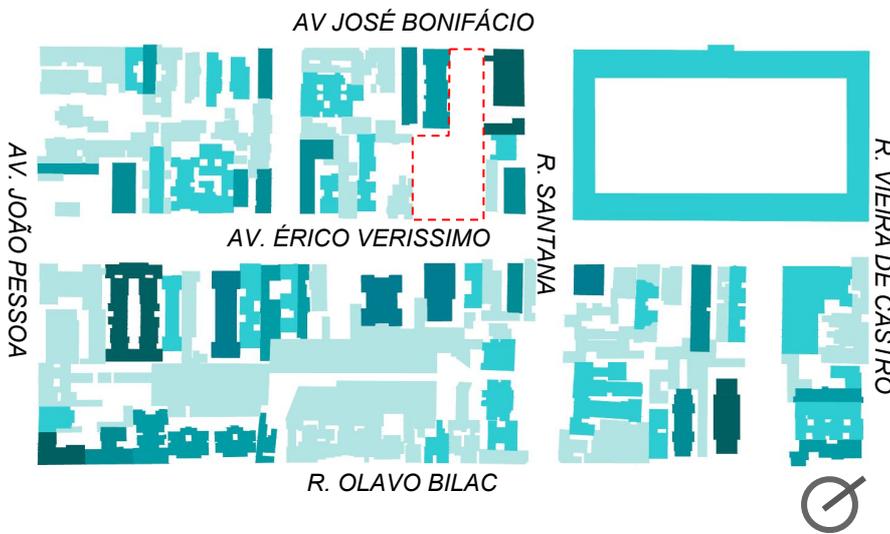
INSOLAÇÃO

A fachada voltada para a Avenida Venâncio Aires tem orientação solar sudeste, já a fachada da Avenida José Bonifácio está voltada a noroeste. Apesar de ter vizinhos próximos às empenas, o lote apresenta boa iluminação solar.



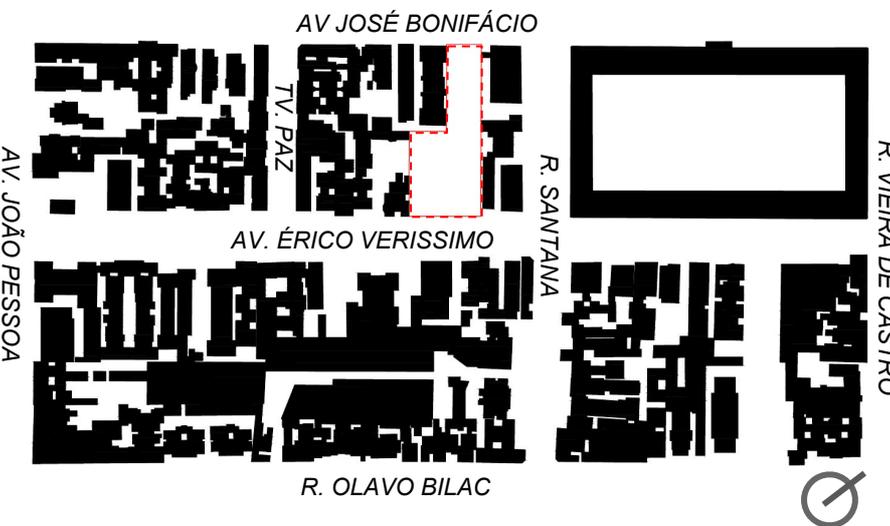
PLANIALTIMETRIA

O terreno se localiza numa área bastante plana da cidade, com curvas de metro em metro representadas no diagrama. A área é classificada como Planície Aluvial de Baixo Relevo pelo Atlas Ambiental de Porto Alegre. O lote não apresenta desnível significativo, portanto será considerado plano na elaboração deste projeto, já que o relevo não configura um condicionante neste caso.



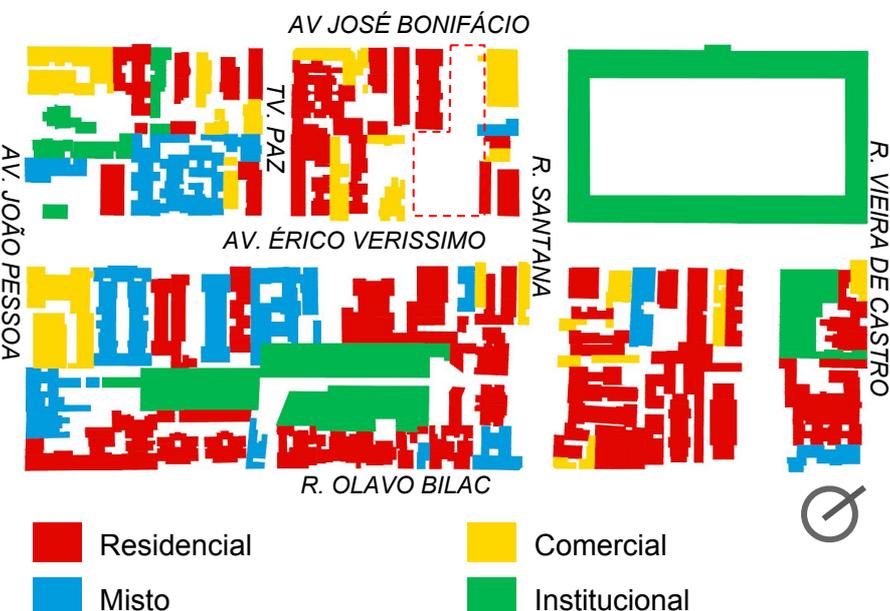
VOLUMETRIA

Observa-se aqui o aumento de densidade junto à Av. Venâncio Aires, se comparado à Av. José Bonifácio. É parte de um processo de densificação que decorre das revisões do plano diretor, que permite maior altura e ocupação dos lotes. Isso pode ser tomado como uma diretriz para a implementação do projeto que será apresentado nas próximas etapas.



MORFOLOGIA

A diferença mais notável na análise do mapa de figura e fundo é a diferença de tamanho do grão presente na Av. José Bonifácio e na Av. Venâncio Aires. Na primeira, os grãos menores representam edificações antigas, geralmente casas unifamiliares ou pequenos comércios, enquanto na segunda, já ocorreu o início de um processo de substituição de edificações menores por edifícios multifamiliares. Isso se evidencia na observação dos espaços abertos



USOS DO SOLO

A região apresenta um uso bastante diversificado, com predominância do uso residencial, seguido pelos pontos comerciais, sejam exclusivos, ou no térreo de edificações de moradia. Essa diversidade de usos colabora para a animação das ruas. Os pequenos comércios corroboram a força e a necessidade desse tipo de serviço para a vitalidade e o atendimento de determinadas necessidades da população ao redor.

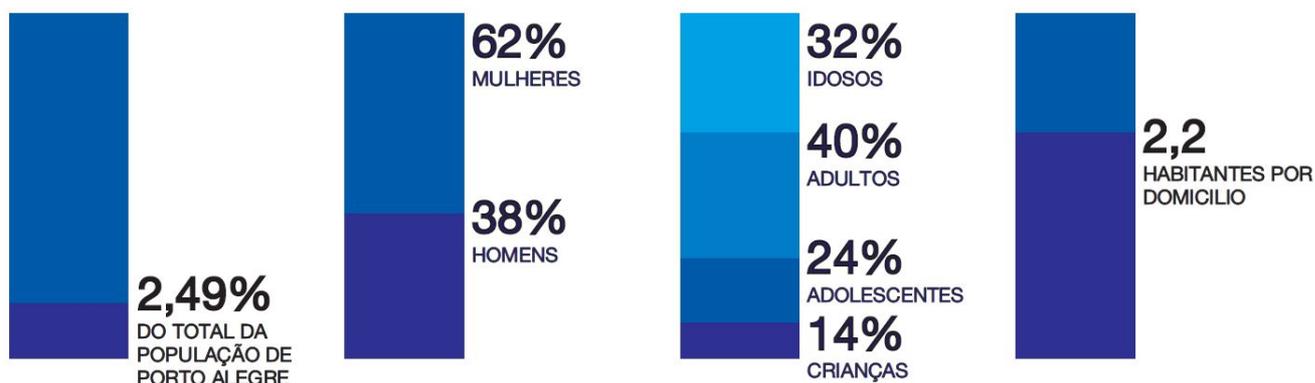
5.4-POPULAÇÃO E INFRAESTRUTURA

De acordo com os dados extraídos do portal ObservaPoA, da Prefeitura de Porto Alegre, com base no Censo demográfico do IBGE do ano de 2010, o bairro Farroupilha é o terceiro bairro menos populoso da cidade. A geografia do bairro demonstra uma das razões, é composto basicamente pelo Parque que dá nome ao bairro e cinco quarteirões delimitados pelas avenidas José Bonifácio, Venâncio Aires, Osvaldo Aranha e João Pessoa. Para efeito de estimativa de população para esse trabalho, foram analisados os três bairros imediatamente vizinhos à área residencial do bairro Farroupilha, como demonstrado no gráfico abaixo, extraído do mapa de bairros da Prefeitura de Porto Alegre.



Juntas, a população dos bairros analisados se conforma da seguinte maneira:

- 35.049 habitantes (2,49% da população da cidade)
- R\$ 7.440,00 renda média por domicílio - classe média a média alta
- 0,58% é a taxa de analfabetismo
- 62% da população é feminina, contra 38% masculina
- 32% idosos, 40% adultos, 24% adolescentes e 14% crianças
- 2,2 moradores por domicílio
- 100% dos domicílios abastecidos por rede pública de água e energia elétrica



5-ÁREA DE INTERVENÇÃO

5.5-LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Frente Avenida Venâncio Aires



5-ÁREA DE INTERVENÇÃO

5.5-LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Vistas internas do lote com acesso pela Avenida **Venâncio Aires**



sudoeste



sudeste



norte-noroeste



nordeste

5-ÁREA DE INTERVENÇÃO

5.5-LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Frente Avenida José Bonifácio



6.1-PDDUA (PLANO DIRETOR DE PORTO ALEGRE)

Logradouro

Avenida Venâncio Aires, nº 614

Divisão territorial

Limite inicial:	532
Limite final:	650
Macrozona:	1
UEU:	28
Quarteirão:	133

Logradouro

Avenida José Bonifácio, nº 213

Divisão territorial

Limite inicial:	151
Limite final:	251
Macrozona:	1
UEU:	28
Quarteirão:	133

Regime Urbanístico

Os dois lotes estão sob o mesmo regime urbanístico, de acordo com a DM extraída do site dmweb.prefpoa.com.br. Confrontando os índices informados com os anexos do PDDUA, tem-se:

Densidade bruta 15

Ocupação intensiva
Predominantemente residencial

Atividades 15.5

Área de interesse cultural - mista 02 - restrição quanto à
implantação de comércio varejista e atacadista de interferência ambiental
nível 3

Aproveitamento 15

I.A.: 1,9
I.A. máx.: 3,0

Volumetria 09 (isento de recuo de jardim)

H máx: 42,00m
H divisa: 18,00m
H base: 9,00m

Alinhamento predial

Av. José Bonifácio 4,40m
Av. Venâncio Aires 6,50m

6.2-PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO

Para fins de previsão de previsão e prevenção contra incêndio, serão observadas as seguintes diretrizes:

- **Resolução Técnica CBMRS Nº 11**, versa sobre o dimensionamento de saídas de emergências e distanciamento entre as aberturas. Devem seguir as normas descritas na RESOLUÇÃO TÉCNICA DE TRANSIÇÃO 2015, disponíveis no website do Corpo de Bombeiros Militar do RS.
- **Lei complementar 420/98** - Código de Proteção Contra Incêndio de Porto Alegre.
- **NBR 5.419/01** – Proteção de estruturas contra descargas atmosféricas.

6.3-ACESSIBILIDADE

Serão observadas as seguintes diretrizes para fins de atendimento às pessoas com dificuldade de locomoção, portadores de deficiência física e motora, usuários de equipamentos ortopédicos e afins:

- **NBR 9.050/15** – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

Banheiros e rampas de acesso também deverão seguir a referida norma para fins de dimensionamento.

6.4-MEIO AMBIENTE

Num levantamento preliminar, não existe a previsão de remoção de nenhuma espécime vegetal para a elaboração do projeto, porém, caso haja surja a necessidade de tal ato, deverá ser observado as seguintes determinações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Porto Alegre:

- **DECRETO Nº 17.232 DE AGOSTO DE 2011** - dispõe sobre os procedimentos para a supressão, transplante ou podas de espécimes vegetais e dá outras providências.

Ainda, deverá ser observado o seguinte decreto, que versa sobre a drenagem das águas pluviais em lotes urbanos:

- **DECRETO Nº 18.611 DE ABRIL DE 2014** - regulamenta o controle da drenagem urbana, afim de prevenir inundações devido à impermeabilização do solo e a canalização de arroios naturais.

7.1-BIBLIOGRAFIA E WEBSITES

RUEDA, Salvador. Uma visão holística do fenômeno urbano. In MOSTAFAVI, Mohsen; DOHERTY, Gareth (org.). Urbanismo Ecológico. São Paulo: Editora Gustavo Gili, 2014. p. 364-367.

GEHL, Jan. Cidades para pessoas. São Paulo: Editora Perspectiva, 2015.

JACOBS, Jane. Morte e vida de grandes cidades. 3ª ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2015.

SOUZA, Célia Ferraz de. Plano Geral de Melhoramentos de Porto Alegre: o plano que orientou a modernização da cidade. Porto Alegre: Editora Armazém Digital, 2010.

PDDUA - L.C. 434/99, atualizada e compilada até a L.C. 667/11, incluindo a L.C. 646/10.- PMPA

CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES DE PORTO ALEGRE, L.C. 284/99. Editora CORAG, 2004

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT, NBR 9050:2015: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços, e equipamentos urbanos. Rio de Janeiro, 2001

Observa POA, PMPA. < <http://http://portoalegreemanalise.procempa.com.br/regioes> >

DM web, PMPA. < <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/dm/> >

8.1-PORTFÓLIO



PI

RESIDÊNCIA NA VILA ASSUNÇÃO

Professor
Luis Herinque Hass Luccas

Casa para um casal de meia idade e espaço para moradia do caseiro.



PII

ESPAÇO DE CONVIVÊNCIA E MIRADOR

Professor
Fernando Delfino de Freitas Fuão

Intervenção no parque das Serpentes Encantadas em Morro Reuter



PIII

MORADIA E SERVIÇOS NA PERIMETRAL

Professor
Douglas Vieira de Aguiar

Torre de apartamentos sobre um complexo de comércio e serviços recepcionados por uma praça.

8.1-PORTFÓLIO



PIV

HOTEL

Professor
Mauro Deferrari

Elaboração do projeto de interiores de um hotel, compreendendo lobby, restaurante, bar e unidades de dormitórios.



PV

ESTAÇÃO DE METRÔ

Professores
Luis Carlos Macchi Silva
Sérgio Moacir Marques
Betina Tschiedel Martau

Estação Sarandi do metrô de Porto Alegre e conexão com um terminal rodoviário.



PVI

NOVA SEDE ADVB

Professores
Silvio Belmonte Abreu Filho
Cláudio Calovi Pereira
Glenio Vianna Bohrer

Dois blocos de edifícios contendo espaços de auditório, exposições, salas comerciais e o novo espaço para a ADVB.

Equipe: Ana Luisa Wulfig



PVII

CASA PROA

Professores
Silvia Regina Morel Corrêa
Nicolas Sica Palermo
Carlos Fernando Silva Bahima

Protótipo de casa sustentável aos
moldes do concurso internacional Solar
Decathlon.

Equipe: Estela Salvagni Tomazel, Fernando Almeida



URANISMO I

EIXO RUA OTÁVIO ROCHA

Professores
Livia Teresinha Salomão Piccinini
Paulo Edison Belo Reyes
Inês Martina Lersch

Remodelação do entorno do chalé da
Praça XV no centro de Porto Alegre.

Equipe: Waleska Avozani, Vanessa Geremias, Cila da Costa Brum



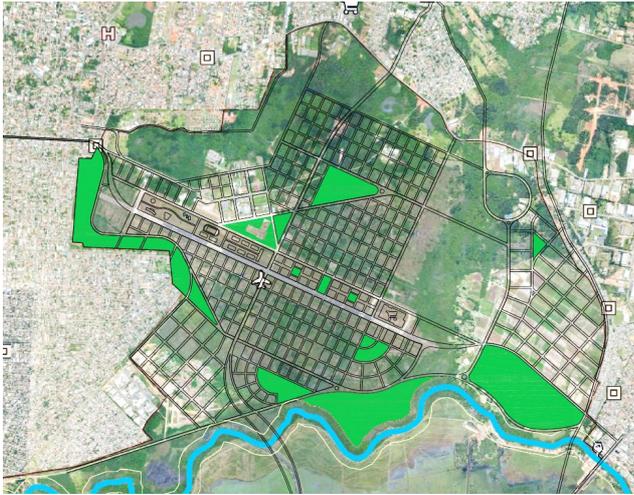
URBANISMO II

LOTEAMENTO COUNTRY CLUB

Professores
Clarice Maraschin
Inês Martina Lersch
Clarice Misoczky de Oliveira

Parcelamento do solo com projeto de vias,
áreas públicas e de preservação de cursos
d'água.

Equipe: Taísa de Andrade, Graziela Schneider Venzon, Heloísa Marchetti



Equipe: Bruna Matos

URBANISMO III

CIDADE METROPOLITANA

Professor
Rômulo Krafta

Elaboração de um *masterplan* de uma futura cidade localizada entre a zona norte de Porto Alegre e a área da Base Aérea de Canoas.



Equipe: Estela Salvagni Tomazel, Franciele Priestch Oliveira, Flávia Pedrosa Tonietto, Flávia Olicheski de Marchi

URANISMO IV

REVITALIZAÇÃO AV VOLUNTÁRIOS

Professores
Gilberto Flores Cabral
Heleniza Àvila Campos
Inês Martina Lersch

Reestruturação do entorno da Estação Rodoviária de Porto Alegre e conexão com a orla do Guaíba.



ELEAZAR SANTINI COMORETO
Cartão 180441

Vínculo em 2018/1

Curso: ARQUITETURA E URBANISMO
Habilitação: ARQUITETURA E URBANISMO
Currículo: ARQUITETURA E URBANISMO

HISTÓRICO ESCOLAR

Lista das atividades de ensino de graduação cursadas pelo aluno na UFRGS

Ano Semestre	Atividade de Ensino	Turma	Conceito	Situação	Créditos
2017/2	PROJETO ARQUITETÔNICO VII	A	B	Aprovado	10
2017/1	ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO B	U	C	Aprovado	4
2017/1	TÉCNICAS RETROSPECTIVAS	B	A	Aprovado	4
2017/1	CLIMATIZAÇÃO ARTIFICIAL - ARQUITETURA	U	B	Aprovado	2
2017/1	URBANISMO IV	C	B	Aprovado	7
2016/2	ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO B	U	D	Reprovado	4
2016/2	PROJETO ARQUITETÔNICO VI	C	A	Aprovado	10
2016/2	PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA	A	A	Aprovado	4
2016/2	LEGISLAÇÃO E EXERCÍCIO PROFISSIONAL NA ARQUITETURA	U	A	Aprovado	2
2016/1	ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO A	U	C	Aprovado	4
2016/1	PROJETO ARQUITETÔNICO V	A	C	Aprovado	10
2016/1	ACÚSTICA APLICADA	A	C	Aprovado	2
2016/1	ECONOMIA E GESTÃO DA EDIFICAÇÃO	A	B	Aprovado	4
2015/2	ESTRUTURAS DE AÇO E DE MADEIRA A	U	C	Aprovado	4
2015/2	URBANISMO III	C	A	Aprovado	7
2015/1	ANÁLISE DOS SISTEMAS ESTRUTURAIS	U	B	Aprovado	4
2015/1	ESTABILIDADE DAS EDIFICAÇÕES	U	C	Aprovado	4
2015/1	HABITABILIDADE DAS EDIFICAÇÕES	B	B	Aprovado	4
2015/1	TEORIA E ESTÉTICA DA ARQUITETURA II	A	B	Aprovado	2
2015/1	PRÁTICAS EM OBRA	Q1	A	Aprovado	4
2014/2	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO C	A	B	Aprovado	4
2014/2	PROJETO ARQUITETÔNICO IV	C	B	Aprovado	10
2014/2	URBANISMO II	C	C	Aprovado	7
2014/2	PLANO DIRETOR - CONTEÚDO E TENDÊNCIAS	U	A	Aprovado	2
2014/1	MORFOLOGIA E INFRAESTRUTURA URBANA	A	C	Aprovado	4
2014/1	CIRCULAÇÃO E TRANSPORTES URBANOS	U	A	Aprovado	4
2014/1	RESISTÊNCIA DOS MATERIAIS PARA ARQUITETOS	B	C	Aprovado	4
2014/1	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS PREDIAIS A	U	A	Aprovado	4
2014/1	URBANISMO I	C	C	Aprovado	6

2013/2	RESISTÊNCIA DOS MATERIAIS PARA ARQUITETOS	A	FF	Reprovado	4
2013/2	PROJETO ARQUITETÔNICO III	B	A	Aprovado	10
2013/2	GERENCIAMENTO DA DRENAGEM URBANA	U	A	Aprovado	4
2013/1	MECÂNICA PARA ARQUITETOS	B	C	Aprovado	4
2013/1	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO B	U	C	Aprovado	4
2013/1	TEORIAS SOBRE O ESPAÇO URBANO	B	A	Aprovado	4
2013/1	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS PREDIAIS A	A	C	Aprovado	2
2012/2	EVOLUÇÃO URBANA	B	B	Aprovado	6
2012/2	MECÂNICA PARA ARQUITETOS	B	D	Reprovado	4
2012/2	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO A	U	B	Aprovado	4
2012/2	PROJETO ARQUITETÔNICO II	D	A	Aprovado	10
2012/2	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS PREDIAIS A	B	D	Reprovado	2
2012/2	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS PREDIAIS B	A	B	Aprovado	2
2012/1	MECÂNICA PARA ARQUITETOS	B	FF	Reprovado	4
2012/1	ESTUDOS DE SOCIOLOGIA URBANA	U	A	Aprovado	4
2012/1	PROJETO ARQUITETÔNICO I	B	B	Aprovado	10
2011/2	CÁLCULO E GEOMETRIA ANALÍTICA PARA ARQUITETOS	U	C	Aprovado	6
2011/1	CÁLCULO E GEOMETRIA ANALÍTICA PARA ARQUITETOS	U	D	Reprovado	6
2011/1	DESENHO ARQUITETÔNICO III	B	B	Aprovado	3
2010/2	CÁLCULO E GEOMETRIA ANALÍTICA PARA ARQUITETOS	U	FF	Reprovado	6
2010/2	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE III	B	B	Aprovado	2
2010/2	ARQUITETURA NO BRASIL	U	A	Aprovado	4
2010/2	TEORIA E ESTÉTICA DA ARQUITETURA I	A	B	Aprovado	2
2010/2	DESENHO ARQUITETÔNICO II	C	B	Aprovado	3
2010/2	INFORMÁTICA APLICADA À ARQUITETURA II	D	B	Aprovado	3
2010/1	CÁLCULO E GEOMETRIA ANALÍTICA PARA ARQUITETOS	U	FF	Reprovado	6
2010/1	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE II	B	A	Aprovado	2
2010/1	LINGUAGENS GRÁFICAS II	A	C	Aprovado	3
2010/1	DESENHO ARQUITETÔNICO I	A	A	Aprovado	3
2010/1	INFORMÁTICA APLICADA À ARQUITETURA I	A	A	Aprovado	3
2010/1	INTRODUÇÃO AO PROJETO ARQUITETÔNICO II	B	B	Aprovado	9
2010/1	PRÁTICAS SOCIAIS NA ARQUITETURA E NO URBANISMO	B	B	Aprovado	2
2009/2	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE I	B	A	Aprovado	2
2009/2	LINGUAGENS GRÁFICAS I	C	B	Aprovado	3
2009/2	GEOMETRIA DESCRITIVA APLICADA À ARQUITETURA	C	B	Aprovado	4
2009/2	MAQUETES	C	B	Aprovado	3
2009/2	TÉCNICAS DE REPRESENTAÇÃO ARQUITETÔNICA	C	C	Aprovado	3
2009/2	INTRODUÇÃO AO PROJETO ARQUITETÔNICO I	A	A	Aprovado	9