

UNIVERSIDADE FEEVALE

DANIELA PREIS COUTINHO

PESQUISA DO TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO
CENTRO DE NEGÓCIOS E LAZER

Novo Hamburgo

2012

DANIELA PREIS COUTINHO

PESQUISA DO TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO
CENTRO DE NEGÓCIOS E LAZER

Instituto de Ciências Exatas e Tecnológicas
Curso de Arquitetura e Urbanismo
Pesquisa do Trabalho Final de Graduação

Professores da disciplina: Prof^a. Alessandra Migliori do Amaral Brito
Prof^o. Bruno Cesar Euphrasio de Mello
Prof^a. Caroline Kehl

Professor orientador: Prof^o. Rinaldo Barbosa

Novo Hamburgo, junho de 2012.

Dedicatória

Dedico este trabalho primeiramente a Deus, pois sem Ele, nada seria possível, nem mesmo a oportunidade do desfrute de momentos, como este, que nos são tão importantes.

Aos meus pais, Valda e Carlos, pelo esforço e dedicação em todos os momentos desta e de outras caminhadas da minha vida. Ao meu namorado, minhas irmãs e cunhados pela compreensão em momentos de dificuldade e apoio infindo ao longo deste caminho em busca da graduação, e também em todos os outros momentos.

E finalmente, em especial à minha avó, que hoje infelizmente não pode estar presente, mas que ajudou, torceu e rezou junto comigo ao longo de quase toda a jornada acadêmica. Vó, meu muito obrigado.

“Um dia aprendi que sonhos existem para tornar-se realidade. E, desde aquele dia, já não durmo para descansar. Simplesmente durmo para sonhar”.

Walt Disney

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	8
1. O TEMA.....	9
1.1 DEFINIÇÃO.....	9
1.2 JUSTIFICATIVA.....	9
1.3 CLASSIFICAÇÃO	11
1.3.1 Centro de Negócios.....	11
1.3.2 Restaurante.....	12
1.3.3 Pub.....	12
1.3.4 Lavanderia	13
1.3.5 Locadora de filmes.....	13
1.3.6 Pet Shop	13
1.3.7 Farmácia	14
1.3.8 Salão de Beleza	14
1.3.9 Loja de Conveniência.....	15
2. LOCAL DE IMPLANTAÇÃO E CONTEXTO URBANO.....	16
2.1 MUNICÍPIO E ZONA DE IMPLANTAÇÃO DO PROJETO.....	16
2.2 ANÁLISE DO ENTORNO.....	22
2.3 O LOTE E LEGISLAÇÃO MUNICIPAL	31
2.4 CONDICIONANTES CLIMÁTICOS.....	33
3. MÉTODO DE PESQUISA.....	35
3.1 PESQUISA BIBLIOGRÁFICA	35
3.1.1 Centro de Porto Alegre	35
3.1.2 Empreendimento Rossi Fiaterci	39
3.2 PESQUISA DE CAMPO.....	42
3.2.1 Empreendimento Trend City Center	42

3.2.2 Empreendimento Neo 360°.....	49
4. CENTRO DE NEGÓCIOS E LAZER	53
4.1 PROJETO PRETENDIDO.....	53
4.2 REFERENCIAIS FORMAIS	54
4.2.1 Biblioteca e Câmara Municipal de La Malbaie.....	54
4.2.2 Museu do Pão	57
4.3 PROJETOS ANÁLOGOS.....	60
4.3.1 La Défense	60
4.3.2 Potsdamer Platz.....	62
4.4 PROGRAMA DE NECESSIDADES	65
4.5 LEGISLAÇÕES PERTINENTES AO PROJETO ARQUITETÔNICO ..	70
4.5.1 NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário e equipamentos urbanos. 70	
4.5.2 NBR 10152: Níveis de ruído para conforto acústico.....	78
4.5.3 NBR 9077: Saídas de emergência em edifícios.....	78
CONCLUSÃO.....	80
REFERÊNCIAS.....	81

INTRODUÇÃO

O trabalho tem como objetivo apresentar a pesquisa realizada para a disciplina de Pesquisa do Trabalho Final de Graduação do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Feevale, cujo tema escolhido é um Centro de Negócios e Lazer.

A criação de centros empresariais com amplo programa de necessidades agregado está em desenvolvimento no Brasil, e no mundo. A evolução de empreendimentos deste setor decorre da necessidade de alocar em proximidades os serviços necessários para atender a um centro empresarial, facilitando assim a vida dos usuários e o rendimento do trabalho.

Apesar de a atividade preventiva ainda não ser considerada uma prioridade para os brasileiros como para a população mundial (BARROS, 2009), os brasileiros estão cada vez mais conscientes das conseqüências que a rotina acelerada acompanhada pelos maus hábitos pode trazer a saúde. Desta forma, cada vez mais torna-se importante o desenvolvimento de ambientes de trabalho agradáveis que favoreçam a rotina. E devido a este ritmo acelerado da rotina diária, que geram stress e maus hábitos alimentares, torna-se fundamental que trabalhadores tenham acesso a bons restaurantes próximos ao seu local de trabalho, além de serviços que facilitem a sua rotina.

Diante desta realidade, a presente Pesquisa do Trabalho Final de Graduação, do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Feevale, tem por objetivo apresentar um estudo de fundamentos para o projeto de um Centro de Negócios e Lazer, o qual se desenvolverá na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul.

A análise desenvolverá estudos referentes ao tema proposto, tendências e análises de mercado para verificação da viabilidade da proposta, estudos das potencialidades da área de implantação e análises do lote, acompanhado de verificação das legislações pertinentes. Desenvolverá ainda estudos de projetos análogos e formais e descreverá a proposta pretendida para o projeto a ser desenvolvido no semestre posterior.

1. O TEMA

1.1 DEFINIÇÃO

Neste trabalho, entende-se por Centro de Negócios e Lazer, um empreendimento de mediano porte, o qual abrigará usos diversos, que unificados garantem a sua real funcionalidade e objetivo que é proporcionar praticidade e qualidade de vida aos usuários. Estes usos definem-se em centro de negócios, abrigando salas de escritórios, centro de convenções e ainda ambientes de locação eventual, como salas espelho e salas de reuniões. Aliado a este programa de necessidades voltado ao mercado de trabalho, conectam-se espaços de serviços, proporcionando a praticidade aos usufrutuários. E ainda, no âmbito da qualidade de vida, o projeto propõe espaços de lazer com restaurante e pub, além de espaços de recanto e lazer junto à área externa do complexo.

Lembra-se que projetos que abrangem programas de necessidades similares ao proposto, estão em expansão no mercado imobiliário, e sendo a cada dia mais valorizados devido a sua funcionalidade.

1.2 JUSTIFICATIVA

A rotina acelerada no mundo dos negócios brasileiro, e também mundial, o trânsito caótico nas capitais, e também nas grandes cidades brasileiras, conduzem as pessoas a um nível de estresse elevado, prejudicando a saúde humana em diversos aspectos. Dados revelam que o estresse, considerado atualmente o mal do século, tem se tornado cada vez mais comum entre os brasileiros. Segundo dados da Associação Americana de Psicologia, um terço dos profissionais (36%) dizem se sentir tensos ou estressados durante o dia e quase metade (49%) confirmam que os baixos salários colaboram para aumentar seus níveis de estresse. A falta de oportunidades é também um grande fator estressante. Do total de pesquisados, 25% admitem que os problemas gerados no ambiente profissional interferem em sua vida familiar (ALBERTT E URURAHY, 2005). No Brasil, estima-se que os custos gerados pelo estresse cheguem a 3,5% do PIB, ou 9cerca de US\$ 42 bilhões. De acordo com

a Organização Internacional do Trabalho (OIT), na União Européia, o custo com problemas de saúde mental relacionados ao trabalho supera 3% do PIB.

A evolução da tecnologia facilitou a vida profissional, em função de que através de celulares, *tablets* e *notebooks*, é possível estar conectado ao trabalho a qualquer momento, independentemente da ocasião e local. Porém este benefício fica apenas na área profissional, visto que a dificuldade de se desconectar do trabalho eleva o estresse, em função de diminuir as horas de lazer dos empresários que necessitam desta conectividade excessiva ao trabalho. Um estudo elaborado pela Isma-BR¹ aponta dados que o estresse foi responsável por um aumento de 140% nos gastos trabalhistas das empresas nas últimas décadas.

Devido destes fatos, espaços onde a ligação entre lazer e negócios seja direta, se tornam muito importantes e necessários para a realidade em que vivemos. Esta agitada rotina no mundo dos negócios conduz aqueles que trabalham em um determinado local a não terem possibilidade de se deslocar até algum qualificado restaurante para almoçar, ou ainda a um bar para realizar um happy hour após o expediente.

O conceito de happy-hour surgiu nos Estados Unidos, com o objetivo de aliviar o estresse e com política de entrosamento. Pode acontecer, para Meirelles (1999), num bar, restaurante, ou na própria empresa, objetivando a otimização de relacionamentos. Estes ambientes destinados a encontros casuais entre trabalhadores, empresários ou amigos são procurados não apenas para descontração, mas também para reuniões que exigem um ambiente descontraído, diferentemente de uma sala de reuniões convencionais.

Assim como bares de encontros casuais, reuniões-almoço tem-se tornado habituais no mundo dos negócios, pois além de otimizarem o tempo, conduzem a uma reunião com a mesma atmosfera de um happy-hour. Ainda com objetivo de integração no meio profissional, existem os eventos denominados de *brunch*, que se caracterizam por ser um café da manhã-almoço, que deve ser servido preferencialmente em estilo *buffet*.

Portanto, diante desta realidade, este trabalho tem o propósito de apresentar as bases necessárias para o desenvolvimento do projeto que busca integrar negócios e lazer, proporcionando assim àqueles que ali trabalham momentos de

¹International Stress Management Association no Brasil

descanso e descontração junto à rotina de trabalho. Esta integração entre negócios e lazer sugerida pelo empreendimento, além de facilitar o dia-a-dia dos trabalhadores, proporciona bem estar e lazer, fazendo com que estes trabalhem mais dispostos e animados, pois possuirão uma qualidade de vida melhor, reduzindo assim consideravelmente os níveis de estresse. Essa integração de usos proporcionará a área sua utilização dia e noite, abrangendo ainda diversas faixas etárias, além de oportunizar aos usuários espaços adequados para as duas funções sugeridas pelo empreendimento, além de criar um espaço adequado para estes usos.

“Há muito tempo, os responsáveis pela reurbanização observam os moradores da cidade passando o tempo em esquinas movimentadas, parando em bares e confeitarias e bebendo refrigerante junto à porta de casa, e já deram um veredicto que em essência é: Que coisa mais deplorável! Se essas pessoas tivessem um lar decente ou um lugar mais próprio e arborizado, não estariam na rua!” (JACOBS, 2000, p:59)

1.3 CLASSIFICAÇÃO

Atualmente a possibilidade de integração entre negócios e lazer pode-se dar através da junção de diversos usos e serviços. No projeto pretendido o uso escolhido para a realização desta conexão se dará através dos serviços abaixo classificados:

1.3.1 Centro de Negócios

Estes complexos têm por objetivo suprir as necessidades no âmbito dos negócios, oferecendo os serviços e apoios necessários para que empresas se solidifiquem nos empreendimentos. O público pode ser definido como fixos e

temporários, onde os fixos são empresas que permanecem na edificação por tempo indeterminado, desenvolvendo ali suas atividades diariamente. Já os usuários temporários são aqueles que farão locações eventuais de salas de reuniões, salas de espelho para pesquisas de consumidor, salas de convenções entre outros.

Estes empreendimentos contam com segurança de alta tecnologia, com cadastro de todos os usuários no seu acesso à edificação, garantindo assim a tranquilidade das empresas e trabalhadores. Centros de Negócios costumam funcionar em edifícios.

1.3.2 Restaurante

Restaurantes podem ser definidos como estabelecimentos comerciais onde se oferece refeições, podendo ser de inúmeras variações de culinárias, além de variar no modo de serviço. Para restaurantes que servem refeições ao meio dia durante a semana, o mais comum de se encontrar são com serviço do tipo buffet, pois agiliza o andamento do atendimento, atendo a um número maior de pessoas. Já restaurantes para jantares, ou ainda para momentos de descontração, a grande maioria funciona a la carte.

Estes empreendimentos necessitam de uma cozinha ampla, com equipamentos industriais, e fundamentalmente com uma funcionalidade excelente, favorecendo o trabalho daqueles que ali cozinham ou servem.

1.3.3 Pub

A palavra pub deriva do nome formal inglês “publichouse”, e possui suas origens em países e regiões de influência britânica. Caracteriza-se por um local licenciado para servir bebidas alcoólicas. Pubs são culturalmente e socialmente diferentes de cafés, bares ou choperias, por exemplo. Oferecem ampla carta de bebidas, principalmente se tratando de cervejas.

Pubs são caracterizados por ambientes fechados, com música, podendo ser ambiente ou na maioria das vezes ao vivo, além de contar quase sempre com uma decoração temática, podendo envolver como tema música, cultura britânica, entre outros. São escolhidos preferencialmente para realização de happy-hour.

1.3.4 Lavanderia

Lavanderias são lojas especializadas no tratamento de roupas, através de sistemas profissionais para limpeza a seco e a água, utilizando equipamentos e produtos de alta tecnologia. Contam também com serviço de costureira, para ajustes e concertos de roupas.

Estes estabelecimentos necessitam de espaço para atendimento e para serviço, com instalações de máquinas de grande porte, além de espaço de estocagem de roupas recebidas e prontas para entrega ao cliente. Para o espaço de costura é necessário espaço privado onde o cliente possa provar suas roupas para a execução de medições, e local para instalação de máquinas de costura e ampla mesa para corte das roupas.

1.3.5 Locadora de filmes

Os estabelecimentos comerciais destinados a locação de filmes oferecem vasto espaço de exposição de filmes, além de espaço de estoque, porém menor, visto que a grande maioria de títulos disponíveis sempre encontram-se expostos. Nestes ambientes é necessária uma excelente organização e programação visual para facilitar a busca do cliente, que comumente se faz através de gêneros.

1.3.6 Pet Shop

As pet shops caracterizam-se por lojas especializadas em comercialização de animais de estimação, além de alimentos, medicações e acessórios. Além da comercialização, as lojas oferecem um serviço de embelezamento para o bicho, contando com banho, tosa e perfumaria. Os animais mais comuns para venda nestes estabelecimentos são cachorros, gatos, pássaros, roedores como o hamster, entre outros.

Além do espaço de loja e comercialização, estes negócios exigem espaço para a área de banho e tosa dos animais, com amplos lavatórios, bancada para fazer a secagem, tosa ou penteado dos animais, além de espaço para que os animais que já foram atendidos, ou estão aguardando, fiquem na espera de forma confortável e segura.

1.3.7 Farmácia

Farmácia é o local onde se adquire medicamentos e correlatos², além de também poderem ser manipulados medicamentos mediante prescrição médica. O termo drogaria, comumente utilizado como sinônimo de farmácia corresponde ao estabelecimento que comercializa medicamentos e correlatos, porém não executa atividades de manipulação.

Para atender as necessidades de uma farmácia é necessário espaço de loja, para exposição de produtos do cliente, balcões de atendimento com fácil acesso ao estoque dos medicamentos que não podem ficar no acesso dos clientes, e ainda espaço para a manipulação de medicações.

1.3.8 Salão de Beleza

² Correlatos são outros materiais, além dos medicamentos, necessários para cuidar da saúde.

São locais que oferecem tratamentos cosméticos que aprimoram a aparência das pessoas. Estes serviços podem ser ligados a diversos trabalhos estéticos, envolvendo corpo, cabelo, entre outros.

Salão de beleza é um ambiente com um público freqüentador predominantemente feminino, visto que os serviços oferecidos são muito mais atraentes as mulheres, e já para os homens a maior freqüência ao salão é para cortes de cabelo.

Por oferecerem diversos serviços, é um local que necessita de espaços diferenciados, para atender a todos, como por exemplo, para cabeleireiros é necessário lavatório de cabelos e cadeiras com espelhos grandes. Já para manicures o espaço é mais limitado, necessitando de uma pequena bancada e cadeiras. Para massagens, depilação e outros tratamentos estéticos é importante salas, não muito grandes, mas que garantam a privacidade do cliente. Além de estoque de materiais que é necessário para todas as especialidades.

1.3.9 Loja de Conveniência

Loja de conveniência é um pequeno estabelecimento comercial, que funciona na maioria das vezes em regime de franquia, que busca facilitar a vida dos clientes oferecendo produtos variados de primeiras necessidades. Esses diversos produtos variam em alimentação rápida, como lanches, servidos na própria loja, bebidas variadas, alimentos, além de produtos de limpeza e higiene, porém estes produtos são sempre oferecidos em pequena gama de opções de marcas e modelos.

Estas lojas necessitam de espaço de expositores, mesas para o cliente tomar um café e fazer um lanche, além de no balcão possuir espaço para o preparo ou aquecimento de produtos que seja oferecido pela rede, como por exemplo cafés, sanduíches, pizzas e folhados.

2. LOCAL DE IMPLANTAÇÃO E CONTEXTO URBANO

2.1 MUNICÍPIO E ZONA DE IMPLANTAÇÃO DO PROJETO

Para a implantação do Centro de Negócios e Lazer a primeira decisão após a definição dos usos agregados ao complexo foi a cidade de implantação do projeto. Esta escolha foi realizada através pesquisas referentes a estudos de mercado, onde se podem verificar as características que o local deve possuir para que o empreendimento atinja o sucesso desejado. Estes estudos apontam que este tipo de programa deve ser idealizado para uma região metropolitana devido a sua mescla de usos, além de que grandes centros de negócios estão sempre situados em grandes cidades.

A partir desta constatação, a cidade escolhida para a implantação da proposta foi a capital do Rio Grande do Sul, Porto Alegre.

A cidade de Porto Alegre possui uma área de 497 quilômetros quadrados onde distribui uma população de 1.409.351 pessoas (FEE7, 2010), segundo prefeitura municipal da cidade. Foi fundada em 26 de março de 1772, quando com a criação da freguesia de São Francisco do Porto dos Casais. O povoamento iniciou-se no ano de 1752 com a vinda de sessenta casais portugueses açorianos trazidos por meio do Tratado de Madri. Em 24 de julho de 1773, Porto Alegre tornou-se a capital da capitania, com a instalação oficial do governo de José Marcelino de Figueiredo. A partir de 1824 começou a receber imigrantes de todo o mundo, em particular, alemães, italianos, espanhóis africanos, poloneses, judeus e libaneses.

A evolução urbana iniciou-se no atual bairro Centro Histórico, e esta divide-se em 5 períodos, segundo Souza, conforme pode ser visto a seguir:

1º Período (1680 – 1772): É o início do desenvolvimento com a chegada dos colonos açorianos, por volta de 1750.

2º Período (1772 – 1820): É marcado pela exploração, através do porto, do trigo plantado na região pelos colonos açorianos. Neste período a capital da Província de São Pedro é transferida a capital.

3º Período (1820 – 1890): É o período que se dá as imigrações de colonos alemães e italianos. Destaque ao desenvolvimento comercial que se seguiu à

Guerra dos Farrapos. A cidade consolidou suas funções portuária, comercial, administrativa e militar.

4º Período (1890 – 1945): Segue o desenvolvimento industrial, decorrente do crescimento do comércio, favorecido pela produção agrícola.

5º Período (1945 – atualidade): Marcada pela metropolização da região em torno de Porto Alegre.

Já a evolução da urbanização urbana da cidade pode ser vista na figura 1.

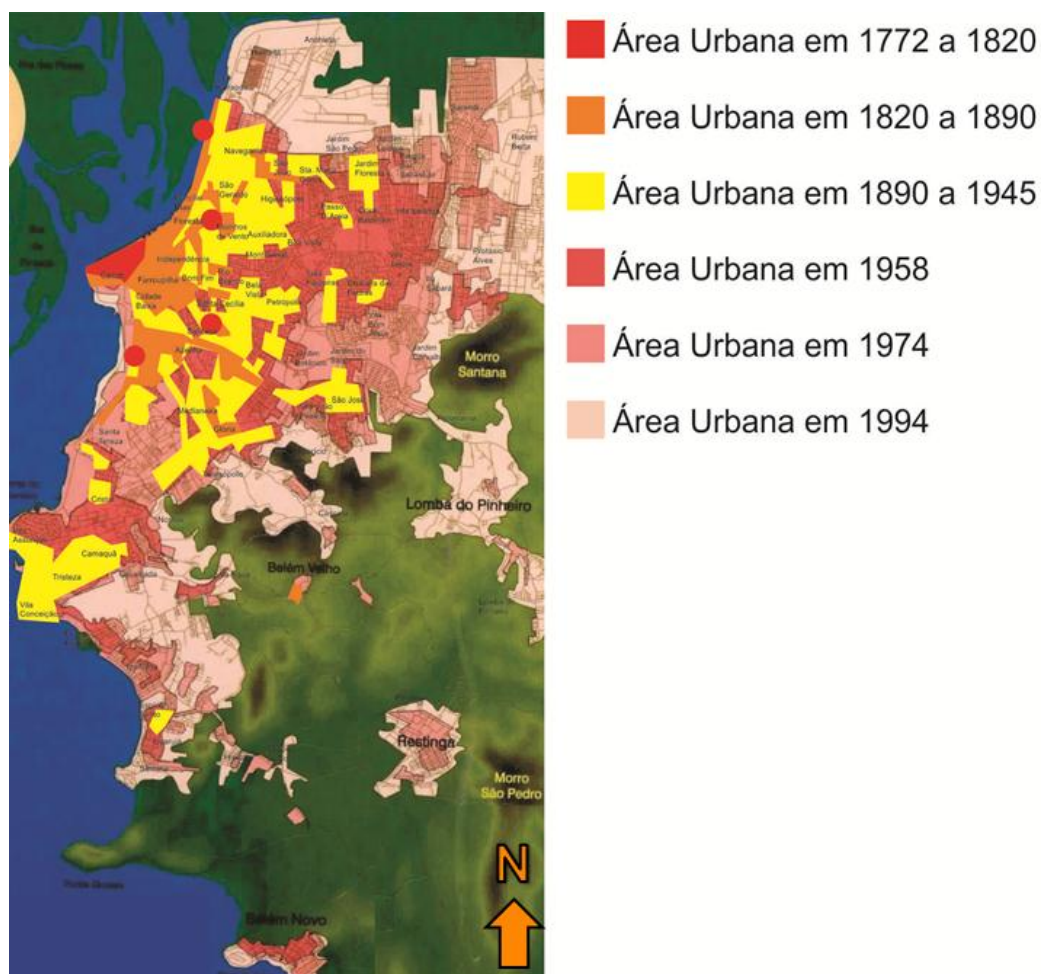


Figura 1 Análise da Evolução Urbana de Porto Alegre

Fonte: SOUZA, 1997.

De acordo com os dados fornecidos pelo site da Prefeitura Municipal de Porto Alegre, a capital possui os melhores índices de longevidade, educação e renda do Brasil, além de uma população alfabetizada de 96,55% e expectativa de vida de 71,59 anos. Dispõe ainda de 100% de atendimento ao abastecimento de água, 87% de coleta de esgoto e 99,8% de provimento de energia elétrica. Porto

Alegre é referencia nacional na coleta seletiva de lixo, com 100% de recolhimento e é a primeira cidade da América Latina a possuir um Plano Diretor de Drenagem Urbana.

Um dos fatores decisivos para a escolha da cidade de Porto Alegre a valorização que o Plano Diretor da cidade propõe para a área econômica, citando, por exemplo, redefinição do perfil de competitividade no Mercosul, estímulo ao crescimento e à desconcentração econômica, fomento à organização e à autopromoção de iniciativas empreendedoras (PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE). Além destes fatores, avaliaram-se também as belezas naturais identificadas na cidade, estas que são principalmente proporcionadas pela orla do Guaíba (região de implantação do projeto) e arborização da cidade, que segundo prefeitura municipal, está entre as cidades mais arborizadas do mundo, com mais de um milhão e meio de árvores, 582 praças, reserva biológica, nove parques urbanos e maior concentração de pássaros do país, características sempre bem vindas a um empreendimento que busca proporcionar qualidade de vida a seus usuários.

Após a escolha da cidade partiu-se para um próximo condicionante de extrema importância para o sucesso e retorno financeiro do empreendimento, a procura da zona ideal de implantação do projeto.

Para isto iniciou-se um diagnóstico da cidade completa, como pode ser visto na figura 1, onde podemos verificar uma análise da cidade de Porto Alegre e suas limitações com as cidades vizinhas. Além disso, foi avaliada a posição do principal centro da cidade, o Centro Histórico, relacionado com os centros secundários e a ligação com os principais acessos, estradas e grandes vias urbanas com a ligação destes centros. Esta análise é de grande importância para a avaliação da viabilidade da zona a ser implantado o empreendimento em função dos deslocamentos viários dentro da cidade.



Figura 2 Análise de Porto Alegre

Fonte: ADAPTADA DE GOOGLE MAPS, 2012.

Foi ainda desenvolvida uma análise de localização de principais centros noturnos, sendo estes caracterizados concentrações de pubs, bares e casas noturnas e ainda hotéis. Em relação a centros noturnos é importante a avaliação de suas posições na cidade, pois identifica onde encontram-se centros similares ao existente no projeto proposto. E ainda a levantamento de redes hoteleiras é de grande valência para o projeto, pois abrigará empresários que circularão pelo empreendimento proposto.



Figura 3 Análise de centros noturnos e hotéis.

Fonte: ADAPTADA DE GOOGLE MAPS, 2012.

A partir da análise da cidade e considerando os estudos anteriores foi encontrada no Bairro Centro Histórico de Porto Alegre uma zona de imenso potencial para a implantação da proposta por se tratar de uma área de expansão e onde se incentiva uma "mistura" de atividades (miscigenação) (PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 2012). Além disto, o Centro Histórico possui grande viabilidade de circulação, pois possui fácil acesso por veículos através de grandes vias urbanas e ainda a facilidade de transportes públicos a diversos pontos do bairro.

Ainda como pôde ser visto na análise de centros noturnos e hotéis, percebe-se no Centro Histórico grande potencial para desenvolvimento do projeto, visto que neste local não se encontram concentrações de bares e pubs, no padrão dos propostos pelo empreendimento. Em controvérsia conta com grande número de hotéis de médio e alto padrão, os quais servirão aos empresários que circularão pelo complexo.

Além das viabilidades já avaliadas, se destaca o Projeto Viva o Centro desenvolvido pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre, com o objetivo de articular as ações realizadas no Centro Histórico objetivando reforçar e qualificar sua atratividade, além de prever reverter a imagem negativa gerada pela degradação do ambiente urbano, à falta de segurança e à marginalização social, recuperando, fortalecendo e difundindo a identidade histórica, social e cultural do setor e ainda revitalizar as atividades econômicas, turísticas, culturais e residenciais, fortalecendo o Centro Histórico como o bairro da diversidade econômica e social. (PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 2012).

O local escolhido para a intervenção consiste em uma área privada que conta com 16.415 metros quadrados (figura 3), localizada entre a Avenida Presidente João Goulart e a Rua Washington Luiz, próximo ao Gasômetro e às margens do Rio Guaíba.



Figura 4 Imagem de satélite com marcação do lote.

Fonte: ADAPTADA DE GOOGLE MAPS, 2012.

2.2 ANÁLISE DO ENTORNO

Segundo o Projeto Viva o Centro, o Centro Histórico, região de implantação do projeto, pode ser definido como um local de diversidade, com inúmeras potencialidades, capaz de assimilar as mudanças necessárias aos novos estágios de desenvolvimento da cidade.



CARACTERÍSTICAS

- Área aproximada – 228 Ha (2,28 km²)
- População – 36. 862 habitantes
- Densidade (hab/Ha) – 162
- Forma aproximada: alongada

LEGENDA:

- Orla
- Sistema Viário Estruturador (Limítrofe)
- Sistema Viário Estruturador (Interno)

Figura 5 Análise Centro Histórico de Porto Alegre

Fonte: ADAPTADA DE GOOGLE MAPS, 2012.

No Centro Histórico, localizam-se importantes pontos da cidade, podendo ser citados no âmbito da cultura a Casa de Cultura Mário Quintana, Museu de Arte do Rio Grande do Sul Ado Malagoli (MARGS), Santander Cultural, Theatro São Pedro e Usina do Gasômetro.

Além do grande valor no campo cultural com importantes edificações, o Centro Histórico se destaca pela realização de importantes feiras e eventos na cidade, como podem ser vistos na figura 6.



Figura 6 Feiras e Eventos no Centro Histórico de Porto Alegre.

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 2012.

Na figura 5 encontram-se localizados os seguintes eventos permanentes ou com periodicidade: 1. Caminho dos Antiquários, 3. Feira do Gibi, 4. Feira do Vinil, 5. Feira Mercado do Produtor Praia de Belas, 6. Feira Modelo da Epatur, 7. Viva o Centro a Pé e Viva o Centro a Pé eventos anuais 8. Feira de Economia Solidária de Natal, 9. Feira de Economia Solidária do Dia das Mães, 10. Feira do Livro, 11. Feira do Material Escolar, 12. Bienal do Mercosul, 13. Feira do Peixe e 14. Feira Latino Americana de Artesanato.

Para a definição do lote houve forte influência uma importante área do Centro Histórico de Porto Alegre, onde delimita a área administrativa da cidade³ e uma região caracterizada fortemente por residências e algumas edificações comerciais. Esta linha limítrofe entre duas grandes diferentes áreas é de extrema importância para a implantação do empreendimento, pois faz a união dos diferentes usos da edificação. Em questão ao Centro de Negócios, este fica intensamente ligado a zona administrativa da cidade por oportunizar a empresas que são

³ Área Administrativa de Porto Alegre onde se concentra Câmara Municipal de Porto Alegre, Ministério da Fazenda, Gerência Regional de Administração no Rio Grande do Sul, Serpro, Turma Regional de Uniformização dos JEFs da 4ª Região e Juizados Especiais Federais.

servidoras de serviços da administração da cidade. Em relação à zona residencial da região, esta oportuniza importantes usuários para a zona comercial e boêmia do complexo. Estas conexões de usos trazem fortes justificativas econômicas à escolha do local para o desenvolvimento do empreendimento, pois tem em seu entorno seus principais usuários.

O lote definido localiza-se entre as ruas Ge. Vasco Alves e Washington Luiz e a Av. Pres. João Goulart, caracterizado como uma zona descrita anteriormente.

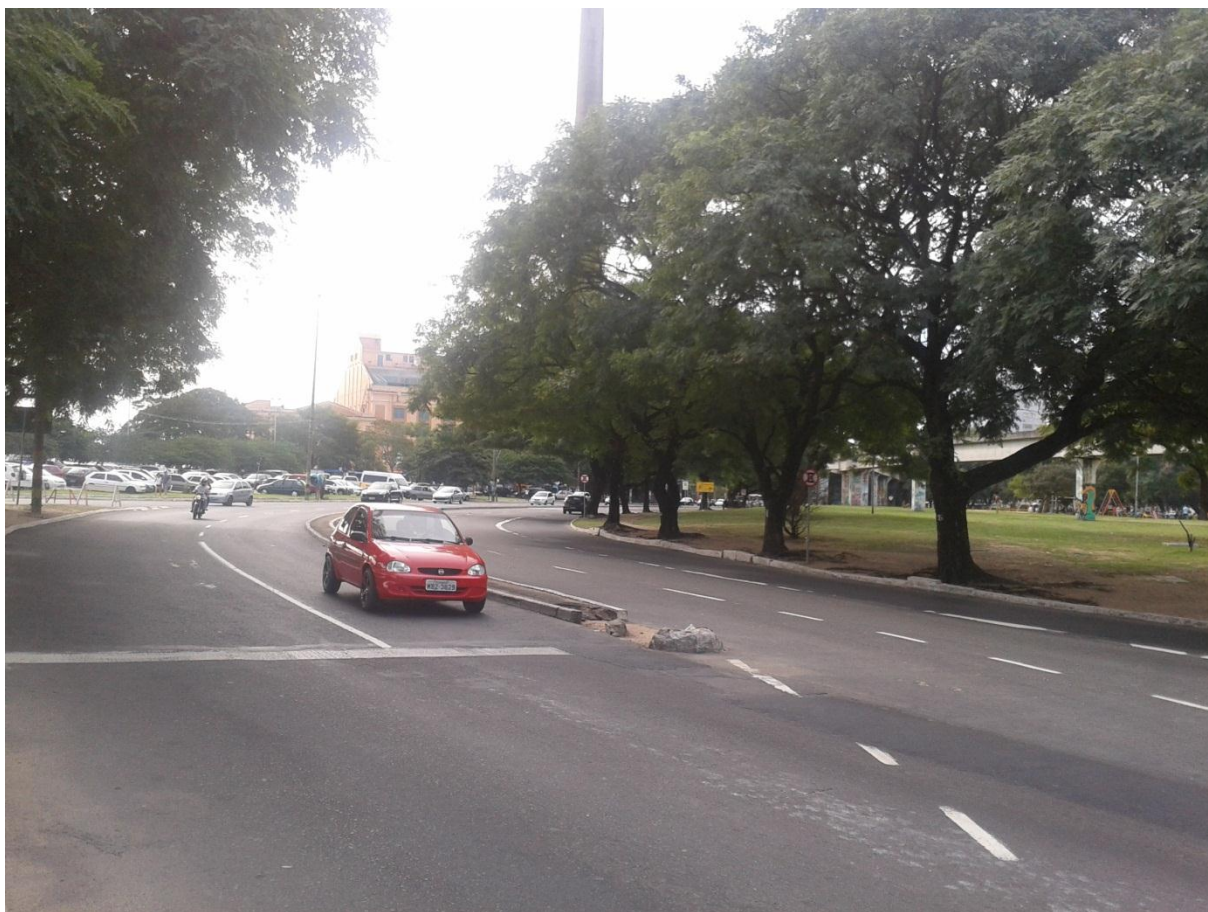


Figura 7 Av. Pres. João Goulart

Fonte: AUTORA, 2012.

Em relação às edificações do seu entorno próximo, nas ruas Gen. Vasco Alves e Washington Luiz, em sua grande maioria se caracterizam por edificações de baixo e médio gabarito possuindo uma verticalização de um a seis pavimentos e tendo apenas um edifício de uso residencial com altura destoante do restante, com quinze pavimentos. Quanto aos usos do entorno predomina o residencial, com alguns pequenos comércios locais.



Figura 8 Rua Washington Luiz com gabarito mediano

Fonte: AUTORA, 2012.



Figura 9 Edificação com quinze pavimentos na Rua Washington Luiz

Fonte: AUTORA, 2012.

Ainda em seu entorno, muito próximo ao lote, encontra-se a Usina do Gasômetro que é um importante ponto turístico em Porto Alegre. Atualmente é administrada pela Prefeitura Municipal e hoje é ocupada com um grande Centro Cultural contando com espaços para exposições, feiras e eventos, a primeira sala de cinema municipal, memorial da Usina, entre outros espaços. É atualmente um dos mais tradicionais locais para ver o famoso pôr-do-sol da cidade, às margens do Lago Guaíba.



Figura 10 Usina do Gasômetro

Fonte: CASTILHOS, 2007.

Atualmente o lote encontra-se totalmente murado, o que gera muita insegurança na Rua Washington Luiz. “O principal atributo de um distrito urbano próspero é que as pessoas se sintam seguras e protegidas na rua em meio a tantos desconhecidos” (JACOBS, 2000, p. 30). Para solucionar este problema, o projeto criará a permeabilidade do terreno, proporcionando a segurança vinda através dos olhos da cidade, como Jane Jacobs já dizia, a segurança dos espaços urbanos é favorecida pelos 'olhos da rua', ou seja, pela quantidade de pessoas que nela circulam.



Figura 11 Rua Washington Luiz totalmente murada

Fonte: AUTORA, 2012.

A área escolhida encontra-se em muito próxima a projetos que estão em desenvolvimento pela Prefeitura Municipal de Porto Alegre, como a rótula no encontro das Avenidas Loureiro da Silva, João Goulart e Edvaldo Pereira Paiva, como pode ser visto na figura abaixo, retirada a partir do levantamento da Prefeitura Municipal.

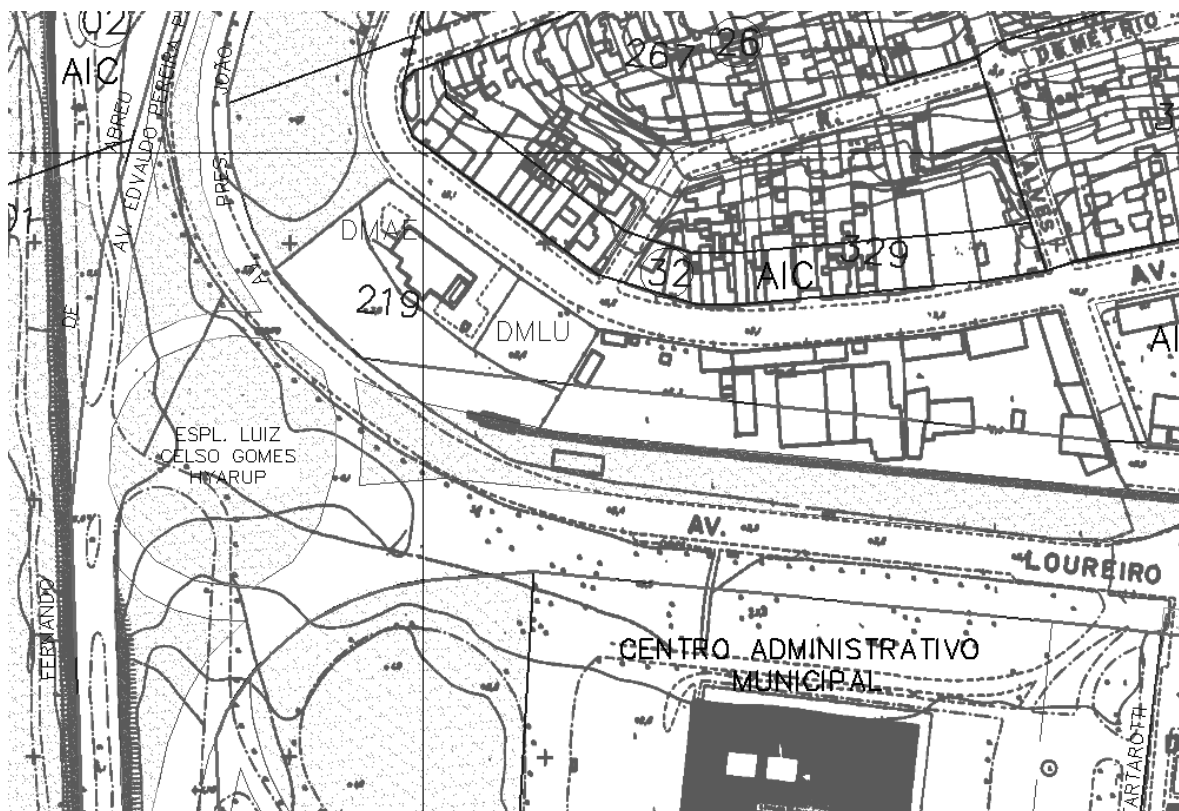


Figura 12 Levantamento Cadastral da zona do lote com a rótula prevista.

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 2012.

A extremidade oeste do lote é ligada a Praça Júlio Mesquita, o que proporciona ao projeto uma ampla área verde, a qual será valorizada buscando a integração com o empreendimento proposto.



Figura 13 Praça Júlio Mesquita.

Fonte:AUTORA, 2012.

2.3 O LOTE E LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

De acordo com análise ao PDDUA de Porto Alegre, constatou-se que o lote em análise encontra-se em Área Especial de Interesse Institucional que são aquelas onde estão implantados equipamentos urbanos ou que são objeto de projetos governamentais e que, por suas características, não são passíveis de enquadramento no regime urbanístico estabelecido pela Lei. Segundo o Plano Diretor estas áreas são ainda caracterizadas por lugares da cidade onde existem equipamentos de atendimento à população como o aeroporto, centro administrativo, universidades, hospitais, quartéis, clubes e hidráulicas, dentre outros.

O lote é de poder público, e atualmente é ocupado por um depósito de tubos de concreto do DMAE⁴. Devido a esta ocupação que desvaloriza uma área extremamente importante da cidade, encontrou-se neste lote um importante ponto para o desenvolvimento do empreendimento proposto. As edificações existentes estão degradadas, e por não possuírem valor arquitetônico, serão desconsideradas no projeto. E a ocupação de um lote público mesmo que com serviços privados trará retornos financeiros para a Prefeitura Municipal.

Quanto à topografia, o terreno em análise apresenta não possui desnível, conforme pode ser verificado na figura 14 do levantamento planialtimétrico que não possui curvas de nível no lote.

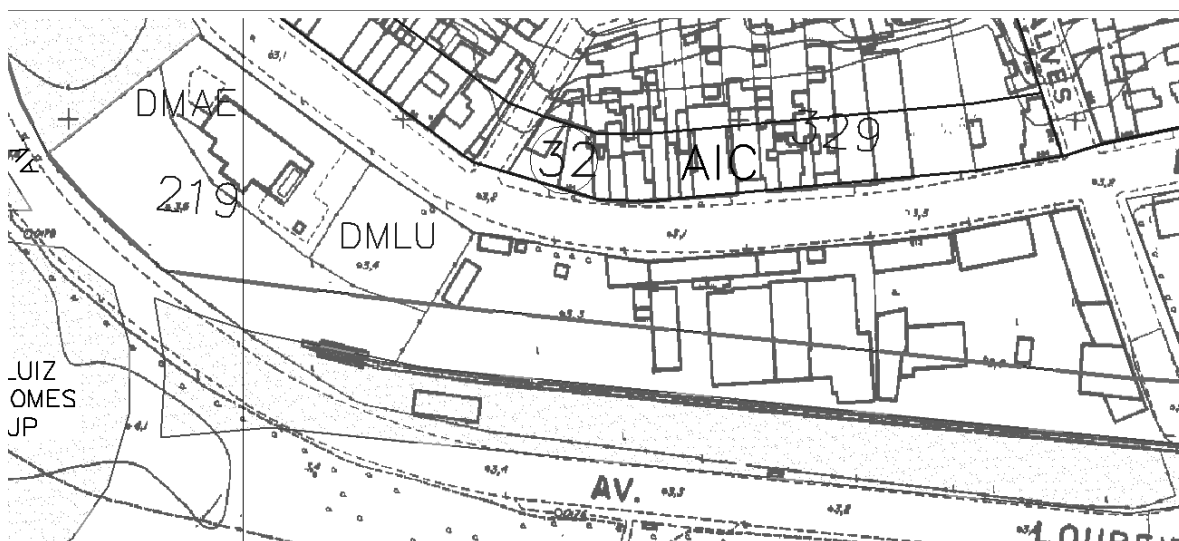


Figura 14 Levantamento Planialtimétrico do lote.

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 2012.

O lote em estudo, não possui vegetações consideráveis que necessitem serem mantida no projeto a ser desenvolvido.

Devido às grandes dimensões do lote, verificadas em sua área, o mesmo apresenta uma área de grande extensão, onde serão desenvolvidos espaços abertos de acesso à população, além do projeto em questão.

⁴ DMAE – Departamento Municipal de Água e Esgoto.



Figura 15 Lote com a Av. Pres. João Goulart.

Fonte: AUTORA, 2012.

2.4 CONDICIONANTES CLIMÁTICOS

Em relação à insolação do lote, por se tratar de um espaço amplo, limitado em três extremidades por vias e na quarta ladeia uma praça, faz com que as edificações vizinhas que são de gabarito médio, o mesmo receberá incidência solar em todos os horários do dia. Seus limites longínquos, limitados pela Avenida Presidente João Goulart e a Rua Washington Luiz, possuem orientação Sul e Norte, respectivamente. A divisa onde o lote se limita pela Praça Júlio Mesquita possui orientação solar Oeste com visão privilegiada para o Rio Guaíba. O limite Leste do lote se dá através da Rua General Vasco Alves. Este fato acarretará em uma necessidade de proteção das fachadas contra a incidência solar, garantindo a eficiência energética da edificação.

Segundo Windfinder, a cidade de Porto Alegre possui um vento predominantemente sudeste, o que incidirá transversalmente no lote em questão. Porém por localizar-se próximo ao Rio Guaíba, o lote pode ser afetado por ventos de diferentes direções e de fortes incidências



Figura 16 Incidência de ventos e insolação.

Fonte: ADAPTADA DE GOOGLE MAPS, 2012.

3. MÉTODO DE PESQUISA

3.1 PESQUISA BIBLIOGRÁFICA

3.1.1 Centro de Porto Alegre

Para desenvolvimento do tema de projeto foi desenvolvida uma pesquisa referente à história do Centro de Porto Alegre, para a verificação de como iniciou o seu desenvolvimento.

No crescimento inicial da cidade o Centro delimitava toda a cidade de Porto Alegre, com seu povoamento iniciado em meados de 1732. Durante a Revolução Farroupilha o Centro foi cercado de fortificações, mas a despeito do aumento populacional a malha urbana só voltaria a crescer em 1845, com o fim da Revolução e a derrubada das linhas de defesa. Neste período desenvolveram-se diversas melhorias nos equipamentos públicos, como a construção de fontes para abastecimento de água, modernização da iluminação pública, ruas estendidas, novos cemitérios, nova cadeia, asilos e uma nova Câmara, uma grande casa de ópera (o Theatro São Pedro), ampliação do mercado público e estruturação do atendimento médico e consolidação da Santa Casa de Misericórdia e da Beneficência Portuguesa.

Após este período houve um surto no crescimento industrial e populacional, além de uma grande modernização da cidade. Na década de 1950 foi o auge do Centro, e já se encontrava densamente edificado e possuía a Rua da Praia como principal passarela da elite, devido à transformação de zona dos atacadistas para zona do comércio. Neste período a Rua da Praia era elegante e atraía a instalação de inúmeros cafés, confeitarias, cinemas e restaurantes. Era também o local preferido para a reunião popular em eventos cívicos e manifestações políticas, que em algumas vezes testemunhavam cenas de violência coletiva. Nesta época se consagrou o papel da Rua da Praia, definido como principal linha de circulação, centro aglutinador e irradiador de tendências e cultura.



Figura 17 Rua da Praia na década de 1950.

Fonte: CANAZARO, 2012.

A decadência do Centro iniciou-se a partir da liberação de atuação de camelôs. Em seguida um grande número de comerciantes informais se instalou no local. A situação beirou ao caos quando o atual prefeito dos anos 80, Alceu Collares, expediu alvarás reconhecendo a atividade de camelôs. Devido a isto, diversas importantes e conceituadas lojas encerram suas atividades no Centro.

O Centro continuou a se desvitalizar devido declínio do antigo distrito industrial, a formulação de um novo padrão de zoneamento urbano, o qual não valorização a habitação, o aumento da criminalidade, a descentralização de investimentos e a construção de diversos grandes centros comerciais em outros bairros e ainda a deslocamento de diversos órgãos administrativos e municipais para outros locais da cidade.



Figura 18 Camelôs na Praça XV, centro do Porto Alegre.

Fonte: WIKIPEDIA, 2008.

Com a preocupação de revitalização do Centro, e de outras áreas de Porto Alegre, criou-se em 1981 a Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural. Então se iniciou um processo de estudo e resgate dos bens culturais de propriedade do Município de especial interesse histórico, social e arquitetônico, sistematizando os tombamentos, que haviam iniciado poucos anos antes, em 1979. Também se reconheceu finalmente a existência do "Centro Histórico" como um núcleo urbano de interesse social e cultural específico, propondo-se medidas de conservação e desenvolvimento sustentável.

Em 2009, na tentativa de pacificar a questão dos camelôs, a prefeitura inaugurou um grande camelódromo, denominado de Shopping do Porto, com espaços alugados aos comerciantes. Este projeto proporcionou ainda a reorganização e revitalização da importante e tradicional praça central da cidade, a Praça XV.



Figura 19 Shopping do Porto, camelódromo de Porto Alegre.

Fonte: CHAVES, 2010.

Em relação às habitações, as pesquisas são animadoras, segundo a Prefeitura, a tendência recente da população é aumentar: entre 2000 e 2010 passou-se de 36.862 para 39.154 moradores, habitando 17.254 domicílios. Uma pesquisa de opinião apontou em 2006 que embora a população ainda tivesse certas ressalvas a respeito da segurança, higiene e outras questões, o tema do Centro Histórico despertava grande engajamento nos entrevistados em respostas entusiasmadas e cheias de variados comentários espontâneos, principalmente sobre a rica história do local.

Em fevereiro de 2011 o jornal Zero Hora publicou uma matéria sobre a volta do Centro Histórico como um local atraente para residir e empreender. Conforme a notícia, isso se deve, sobretudo, aos grandes investimentos em restaurações de prédios e ao maior controle do comércio informal. Para os novos moradores, muitos

deles designers, arquitetos, publicitários e artistas interessados em apartamentos que lembram o glamour dos áureos anos 40 e 50.

Após esta pesquisa, é possível avaliar que o Centro Histórico está atualmente sob os olhares da administração pública, com o intuito de sua requalificação e resgate de sua história, onde resgata seu período glamoroso. Estes fatos são de grande valência para a implantação do projeto, pois indica que a região encontra-se em grande ascensão.

Além disso, ainda que em um novo local, o projeto irá resgatar a ideia de um local luxuoso com grande concentração de bares e cafeterias, porém em menor escala, como se encontrava na Rua da Praia na década de 1950.

3.1.2 Empreendimento Rossi Fiategi

Realizou-se uma pesquisa bibliográfica do empreendimento Rossi Fiategi, da Incorporadora Rossi. Segundo pesquisa, este projeto se propõe em ser o ponto inicial da Revitalização do 4º Distrito, e proporciona a conveniência de ter tudo no mesmo lugar: apartamentos residenciais, salas comerciais e lojas. Considerado um lugar onde você pode morar, trabalhar e se divertir, tudo isso a pé com segurança.



Figura 20 Implantação Rossi Fiategi.

Fonte: ROSSI, 2012.

A localização privilegiada proporciona fácil mobilidade na cidade, e também a outras cidades, por estar muito próximo a Av. Castelo Branco, a qual se liga as estradas BR 290 e BR 116. Dentro de Porto Alegre, possui a facilidade de estar localizada entre a rodoviária e o bairro Humaitá, como o prolongamento e duplicação da Av. Voluntários da Pátria e o Viaduto Leonel Brizola. Devido a esta privilegiada localização, o Rossi Fiateci deve atrair mais jovens casais com filhos e também empresários.

Até 2013, afirma o prefeito, a maioria das obras de revitalização deverá estar concluída, incluindo parte do projeto da Rossi, que prevê a entrega das primeiras unidades residenciais neste período. (ZERO HORA, 2010.)



Figura 21 Empreendimento Rossi Fiateci

Fonte: ROSSI, 2012.

A torre residencial possui inúmeras opções de diversão e lazer para os moradores, como salão de festas, fitness, playground, churrasqueira com forno pizza, pub, redário, spa, piscina, churrasqueiras, espaço zen, bicicletário, lavanderia, quadra esportiva, pet agility, fogo de chão, xadrez gigante, área de jogos, além de muitos outros espaços.



Figura 22 Opções de plantas dos apartamentos residenciais.

Fonte: ROSSI, 2012.

Os escritórios possuem planta livre, possibilitando assim aos usuários desenvolverem a melhor divisão interna, favorecendo assim o seu uso do espaço.



Figura 23 Planta Baixa Rossi Business

Fonte: ROSSI, 2012.

As lojas comerciais estão previstas nos pavilhões da antiga fábrica de tecidos Fiateci, os quais serão totalmente revitalizados.



Figura 24 Lojas comerciais em pavilhões revitalizados.

Fonte: ROSSI, 2012.

3.2 PESQUISA DE CAMPO

3.2.1 Empreendimento Trend City Center

Em visita realizada ao plantão de vendas do empreendimento Trend City Center buscou-se informações referentes ao empreendimento que se encontra em construção em Porto Alegre da Incorporadora Maiojama.

Como divulgado pela corretora de imóveis, o conceito do empreendimento a incorporadora aposta em multifuncionalidade, visto que o projeto é composto por duas torres comerciais e uma residencial, além de um “mall boutique”, que se caracteriza por um shopping composto por mais de trinta operações, estacionamento com capacidade superior a mil vagas para veículos e um mix de serviços exclusivos.



Figura 25 Trend City Center.

Fonte: MAIOJAMA, 2012.

Quanto à localização do empreendimento na cidade, segundo informações da incorporadora, ele irá ocupar uma das áreas mais nobres da região que promete se transformar no novo ponto de referência da capital gaúcha. Região esta que conta com atrativos como o Parque Marinha do Brasil, o Shopping Praia de Belas e a orla do Guaíba. E que ainda já demonstrou sua vocação múltipla para o lazer, os negócios, o comércio, os serviços e a moradia. O Trend City Center será implantado em um terreno de 12,8 mil m², na convergência das avenidas Borges de Medeiros e Ipiranga, endereço que garante facilidade na mobilidade na cidade.

O empreendimento busca agregar sustentabilidade ao projeto através de uso inteligente de recursos, como elevadores com energia regenerativa, fachadas com vidros duplos e reflexivos (condicionamento térmico adequado) que deixam passar a luz e refletem o calor diminuindo o consumo de energia para melhor climatização, sistema de ar-condicionado tipo split system para economia de energia (acionamento por setor), piscina com aquecimento solar, torneiras com fechamento automático nas áreas comuns, bacias sanitárias com sistema dual flush para maior economia de água, acionamento automático de luzes através de sensores nas áreas comuns, medição individual de água e gás na torre residencial, uso de madeira certificada, sala para coleta seletiva de lixo.



Figura 26 Implantação do Empreendimento Trend City Center.

Fonte: MAIOJAMA, 2012.

O Trend Corporate e Trend Office, áreas destinadas ao serviço comercial, segundo informações da corretora, possui espaço multimídia com auditório reversível em duas salas de reuniões, entregues decoradas e equipadas. Lobbys entregues decorados e equipados.

O empreendimento Trend Corporate conta com completa segurança através de TV com câmeras localizadas em todos os pontos de circulação de pessoas. Controle de acesso e fluxo através de catracas automatizadas localizadas no térreo das torres, com identificação por foto. Interfonia entre todas as salas, recepção, segurança e administração. E ainda alarme de incêndio – sistema de detecção de incêndio. Na área da tecnologia, o edifício oferece infraestrutura para cabeamento estruturado para automação e transmissão de dados e acesso à Internet Wireless nas áreas comuns. E ainda infra-estrutura completa para ar-condicionado tipo Split e gerador de energia.

Os conjuntos do Trend Corporate possuem área de 127,1 m² com possibilidade de junções totalizando até 538,3 m² e são destinados a abrigar empresas. A planta pode ser vista na figura abaixo.



Figura 27 Planta Baixa Trend Corporate.

Fonte: MAIOJAMA, 2012.

Já o Trend Office possui conjuntos de 30 a 53m² com possibilidade de junções até 510m² e busca atender ao público de pequenos escritórios, consultórios, etc.



Figura 28 Plantas Baixas Trend Office.

Fonte: MAIOJAMA, 2012.

A Torre Residencial do Trend City Center adota um conceito contemporâneo de moradia: a estrutura do prédio foi concebida para facilitar o cotidiano dos

moradores e proporcionar total funcionalidade. Segundo a corretora de imóveis, os apartamentos do edifício residencial buscam a conexão entre conforto e praticidade. Devido aos diversos atrativos e diferenciais que os apartamentos se configuram também em excelentes opções de investimento.

Os apartamentos se configuram através em studios e duplex com áreas de 38 a 73m² com diversas opções de plantas, como pode ser visto abaixo.



Figura 29 Plantas baixas apartamentos.

Fonte: MAIOJAMA, 2012.



Figura 30 Plantas baixas apartamentos.

Fonte: MAIOJAMA, 2012.

3.2.2 Empreendimento Neo 360°

Em visita ao plantão de vendas do empreendimento, denominado de Neo 360°, que se encontra em lançamento na capital rio-grandense, Porto Alegre, buscou-se por informações referentes ao seu conceito, que se caracteriza pela integração entre residencial e comercial, e obtém como principal objetivo proporcionar a facilidade no cotidiano dos usuários.



Figura 26 Neo 360°

Fonte: ARQUISUL, 2012.

“Trabalho, casa, lazer e serviços. Tudo no mesmo lugar. Tudo muito prático. Essa é a tendência mundial de Mixed Use que a Arquisul também traz a Porto Alegre. Imagine a tranquilidade de morar perto do trabalho ou trabalhar perto de casa, sem trânsito, sem estresse, sem correrias. É isso que acontece quando escritórios e apartamentos ficam lado a lado. Afinal, morando próximo ao trabalho, você ganha mais tempo e qualidade de vida, porque utiliza menos o carro e gera menos co2, isto é sustentabilidade. Por

tudo isso, o NEO 360° é perfeito para investir, ótimo para morar e ainda melhor para trabalhar.” (ARQUISUL, 2012.)

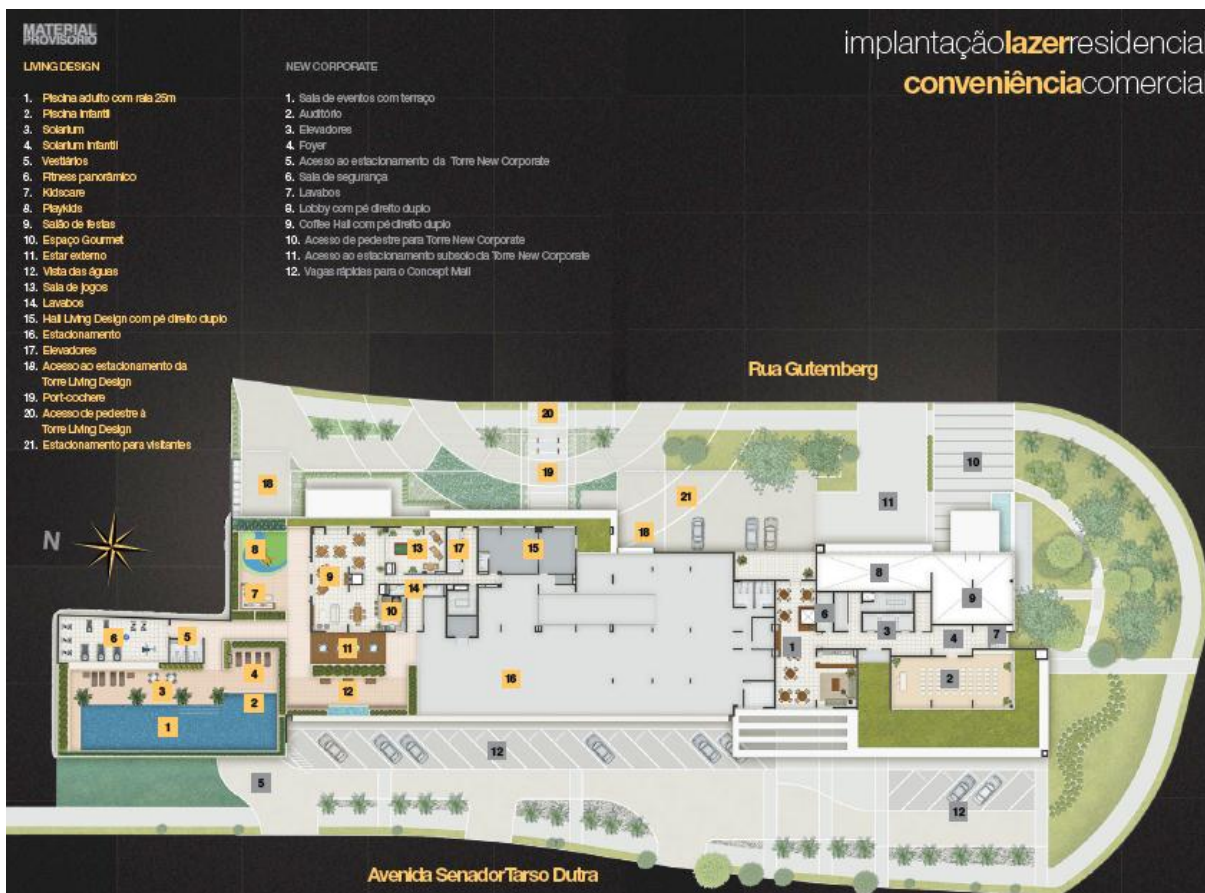


Figura 31 Implantação Neo 360°.

Fonte: ARQUISUL, 2012.

Segundo a incorporadora, o empreendimento possui como objetivo ousar em um projeto arquitetônico totêmico, que busca virar uma referência de design contemporâneo na cidade com linhas que se sobressaem proporcionando às pessoas uma vista inspiradora de Porto Alegre.

Localizado no bairro Petrópolis, importante e conceituado local da capital, na principal via de acesso que une Zona Sul e Zona Norte em um ponto estratégico para o deslocamento urbano.

Segundo o corretor de imóveis, o empreendimento referencia como diferencial a segurança, pois possui um circuito interno de TV, que monitora os acessos nas áreas de circulação térrea. Além disso, possui sistema de luzes de emergência, gerador de energia para escadas e elevadores e aparelhos de comunicação que interligam todas as unidades com a portaria e a administração. A

segurança está por todos os lados e reforçada em cada detalhe. A Torre New Corporate ainda conta com controle de acesso biométrico que permite o acompanhamento de proprietários, fornecedores e visitantes.

A torre residencial, denominada de Living Design, proporciona aos moradores um clube de morar, fornecendo áreas comuns com piscinas, academia, sala de brinquedos para crianças, salão de festas, espaço gourmet, sala de jogos adultos, além de outros ambientes que buscam o estar e lazer dos usuários.



Figura 32 Sacada da torre residencial.

Fonte: ARQUISUL, 2012.

Os apartamentos possuem um padrão diferenciado, pois oferecem plantas com amplas áreas, acima dos padrões encontrados no mercado imobiliário, segundo o corretor de imóveis.



Figura 33 Plantas baixas apartamentos Neo 360°

Fonte: ARQUISUL, 2012.

Já a torre comercial, denominada de Torre New Corporate, possui uma planta baixa versátil, segundo o corretor de imóveis, pois proporciona a possibilidade de integração de salas, gerando assim salas de metragens variadas, as quais atendem a qualquer porte de empresa.



Figura 34 Planta baixa salas comerciais.

Fonte: ARQUISUL, 2012.

4. CENTRO DE NEGÓCIOS E LAZER

4.1 PROJETO PRETENDIDO

O projeto pretendido, denominado de Centro de Negócios e Lazer, tem por objetivo a implantação em Porto Alegre de um empreendimento que atenda a um variado público. O objetivo do empreendimento é de durante o dia atender ao público do âmbito dos negócios e à noite acolher o público da boemia em restaurante, pub e bar.

O objetivo é proporcionar aos usuários, no âmbito dos negócios, salas comerciais, salas de convenções para locações, além de salas de reuniões e espelhos para eventuais locações, onde o usuário necessita do espaço apenas por algumas horas ou dias, e ainda uma área comercial. As salas de convenções e de reuniões atenderão ao público permanente e temporário do empreendimento, podendo assim ser reduzido o espaço dos escritórios em áreas de eventual uso. A área destinada aos usuários eventuais busca atender ao público que não possui um espaço comercial, visto que hoje os home-offices tornaram-se tendência mundial. E ainda salas espelho, onde atende ao público que realiza pesquisas de mercado com um grupo seletivo, e tem necessidade de um ambiente diferenciado para a concretização deste trabalho. A área comercial do empreendimento contará com uma área comercial, esta que busca facilitar a rotina dos trabalhadores, oferecendo serviços de usos rotineiros, que serão descritos posteriormente neste trabalho.

Já em caráter de lazer, o empreendimento abriga restaurante, para refeições ao meio dia e à noite, bar para realização de encontros mais despojados e também noturnos e pub, além de espaço ao ar livre para relaxamento e descanso nos intervalos dos frequentadores. Esta união de usos noturnos criará uma nova célula de boemia em Porto Alegre, visto que a boemia se descentralizou e se espalhou nesta cidade (ALMEIDA, 2012).

Além destes ambientes edificados, o projeto prevê um espaço aberto, com praça e ambientes de descanso e encontro, promovendo a qualidade de vida aos frequentadores do complexo.

Esta ligação de atividades no empreendimento torna dinâmica a integração das duas categorias de usos do espaço: formal e informal, onde a dinâmica formal está ligada aos compromissos formais de trabalho, vida pública, etc. os quais devem seguir uma rotina predominantemente específica e previsível.

4.2 REFERENCIAIS FORMAIS

Para demonstrar as intenções projetuais para o futuro Centro de Negócios e Lazer, foram selecionados três projetos que demonstram, estes mostram alternativas relativas à forma, tipologia, acessos, fechamentos do lote e materiais empregados, afim de que estas e auxiliem nas tomadas de decisões do projeto proposto.

4.2.1 Biblioteca e Câmara Municipal de La Malbaie

O projeto de biblioteca e câmara municipal está localizado às margens do rio St. Lawrence, na cidade La Malbaie, Quebec – Canadá. O projeto foi inaugurado no ano de 2011 e conta com um espaço físico edificado de 2.040 m², com um custo de construção estimado em \$ 6,5 milhões.



Figura 35 Edificação

Fonte: CONAN LIBRARY AND CITY HALL OF VILLE DE LA MALBAIE, 2012.

O projeto enfatizou a busca de oferecer arquitetura contemporânea ligada ao local, pois simboliza a reconciliação entre a cidade presente e a paisagem histórica local intimamente ligada ao rio. A concepção arquitetônica do projeto é baseada no diálogo e contraste entre: cidade / rio, madeira / pedra, e opacidade / transparência. A abordagem de arquitetura integra diversos eco-responsáveis, como a idéia básica de compacidade, economia de energia e o uso de recursos locais.

A edificação se distribui em dois pavimentos, onde no primeiro localiza-se acesso, recepção, escritórios sala de reuniões, sala do prefeito e arquivos. Já no segundo pavimento encontra-se a área administrativa, sala de exposições e escritórios.



Figura 36 Acesso principal.

Fonte: CONAN LIBRARY AND CITY HALL OF VILLE DE LA MALBAIE, 2012.

No projeto foi privilegiado estares para leitura e descanso próximo às margens do rio, proporcionando aos usuários um belíssimo visual. Como neste caso, o projeto proposto irá valorizar espaços com este intuito de descanso e relaxamento, junto à praça e áreas abertas.



Figura 37 Estares nas margens do rio.

Fonte: CONAN LIBRARY AND CITY HALL OF VILLE DE LA MALBAIE, 2012.

Este projeto apresenta-se como referência formal ao projeto proposto afim de mostrar as intenções de horizontalidade volumétrica e o uso de diferentes materiais demarcando estas linhas. No projeto em análise foram utilizadas madeira e pedra, com o intuito de integrar a história local com um projeto contemporâneo. E também, busca-se de referencia neste projeto a valorização do visual da natureza, que no caso do projeto analisado, valorizou-se a vista para o rio.



Figura 38 Fachadas com este intuito de descanso e relaxamento, junto à praça e áreas abertas.

Fonte: CONAN LIBRARY AND CITY HALL OF VILLE DE LA MALBAIE, 2012.

4.2.2 Museu do Pão

Para valorizar a história e cultura dos moinhos na região da Serra Gaúcha, foi criado em 2003 uma rota denominada de Caminho dos Moinhos, com o intuito de valorizar a história e cultura dos antigos moinhos desta região. Para isto o projeto previu a requalificação de seis moinhos⁵. O primeiro moinho a ser requalificado foi o Moinho Colognese, que recebeu um museu, denominado “Museu do Pão” e uma Escola de Padeiros.

⁵Moinho Castasman, Moinho Colognese, Moinho Dallé, Moinho Fachinetto, Moinho Marca e Moinho Vicenzi fazem parte da Rota dos Moinhos na região do Alto do Vale do Taquari, no Rio Grande do Sul.



Figura 39 Fachada lateral.

Fonte: NELSON KON, 2012.

O projeto é de autoria do escritório Brasil Arquitetura, de Marcelo Ferraz e Francisco Fanucci, e conta com 660 m² de área construída e 1000 m² de terreno. O projeto foi desenvolvido no ano de 2007, para a cidade de Ilópolis, no Rio Grande do Sul, Brasil



Figura 40 Ligação entre blocos.

Fonte: NELSON KON, 2012.

Para os novos usos foram criadas edificações contemporâneas, que consistem em dois blocos de concreto e vidro que dialogam com a madeira do velho moinho. No museu, para proteção solar, utilizou-se placas móveis em madeira, funcionando como *brise-soleil*.



Figura 41 Detalhe brise-soleil.

Fonte: NELSON KON, 2012.

Este projeto é considerado importante para avaliação como referência formal na finalidade de materiais e implantação. No âmbito de materiais, contribui para o projeto proposto a mescla de madeira, concreto e vidro, formando uma harmonia visual. Já em questões formais, o projeto adota linhas retas, as mesmas que serão buscadas no projeto. Já em questão de implantação, o Museu do Pão e Escola de Padeiros se torna referência na agregação de volumes, porém em escala reduzida ao projeto proposto, este que buscará, assim como o projeto apresentado, blocos interligados. O projeto apresentado é, portanto importante referência, pois por suas

características de linhas e materiais empregados, resultam em um estilo contemporâneo.

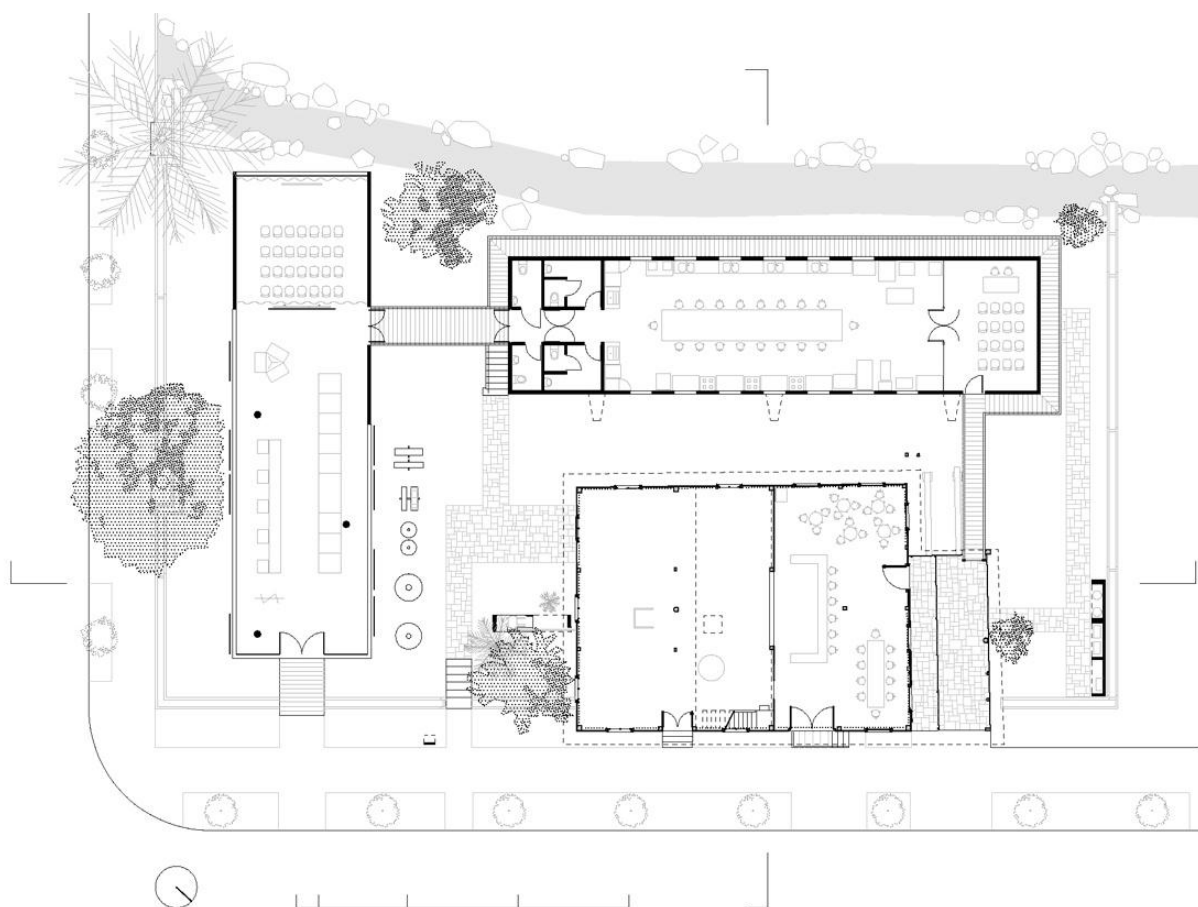


Figura 42 Planta Baixa.

Fonte: ARCHDAILY, 2012.

4.3 PROJETOS ANÁLOGOS

4.3.1 La Défense

La Défense nasceu do desejo de se criar, na zona Oeste de Paris, na continuidade do eixo histórico que vai do Louvre ao Sena, um Nanterre, um bairro dedicado aos negócios. Seu objetivo consiste em criar um pólo de forte atração a

partir de orientações estratégicas de urbanismo definidas pelo Governo federal, criando uma grande concentração de escritórios e serviços.

Atualmente é o maior centro financeiro situado na zona oeste da cidade de Paris, e conta com 72 edifícios de vidro e aço, onde 14 deles são arranha-céus acima de 150 metros, com 150.000 trabalhadores diários e 3,5 milhões de metros quadrados de espaços de escritórios.



Figura 43 Complexo La Défense.

Fonte: WIKIPEDIA, 2012.

O projeto consiste na revitalização de edifícios comerciais obsoletos em função das novas normas para escritórios e um aumento da área em 150.000 m², construção de 300.000 m² de escritórios novos e de 100.000 m² de moradias em La Défense e um desenvolvimento acelerado da região em todos os setores, implantação de uma política de desenvolvimento sustentável, tanto para edifícios comerciais quanto para moradias com, principalmente, a criação de eco-bairros e reforços dos transportes coletivos.



Figura 44 Complexo La Défense.

Fonte: MAZZYG, 2006.

Na foto acima é possível visualizar o diferencial entre a cidade tradicional de Paris e a região de La Défense. Um dos motivos da implantação do projeto ser deslocada do centro histórico era justamente para não mesclar arquiteturas diversas, tendo assim as regiões bem demarcadas.

A análise deste complexo é importante para o projeto proposto, mesmo que em escalas muito diversas, pela agregação de serviços e negócios em um mesmo local, comprovando assim a importância deste programa de necessidades.

4.3.2 Potsdamer Platz

Potsdamer Platz é uma importante praça e intersecção de tráfego localizada no centro de Berlim, Alemanha. Foi uma das praças mais movimentadas da Europa,

e devido a isto, recebeu o primeiro semáforo da Europa. Após a segunda guerra mundial foi completamente destruída, e após a Guerra o muro cortava a praça bem ao centro, local este que hoje está marcado no piso com paralelepípedos. Atualmente a Postdamer Platz é considerada um dos principais centros de comerciais e de lazer da cidade.



Figura 45 Postdamer Platz.

Fonte: MUHS, 2012.

O Masterplan adota uma estrutura regular para desenvolver uma rede viária adequada. As vias internas são destinadas ao transporte público e ao pedestre, sendo assim, o carro perde a sua prioridade. Essa estrutura urbana proposta se fundamenta no forte envolvimento dos transportes públicos, que foram desenvolvidos a partir de um grande complexo na estação de Potsdamer Platz. As edificações têm como características o uso diversificado, sendo assim, os empreendimentos contam com áreas para negócios, comércio, lazer, hospedagem e habitação.



Figura 46 Postdamer Platz.

Fonte: BEISHEIM CENTER, 2012

Este complexo é um importante referencial análogo para o projeto proposto, pois se caracteriza em uma grande condensação de programas de necessidades, que buscam a integração de negócios e lazer, e ainda outros temas, e encontra uma harmonia arquitetônica moderna, além da grande funcionalidade analisada. Outro ponto importante a ser considerado neste empreendimento é o privilégio ao pedestre e transporte público, deixando assim os carros em segundo plano. Este será um item a ser buscado na proposta do projeto Centro de Negócios e Lazer.



Figura 47 Edificações na Postdamer Platz.

Fonte: MICHAEL J. ZIRBS, 2012

4.4 PROGRAMA DE NECESSIDADES

O programa de necessidades pertinente ao projeto proposto foi desenvolvido com base nos estudos realizados no decorrer desta pesquisa sobre o tema Centro de Negócios e Lazer. Este estudo provém de pesquisas bibliográficas e referências análogas, que esclarecem os principais serviços necessários e utilizados pelo público alvo de estabelecimentos que envolvam os dois temas abordados no projeto, além de buscar por outras atividades que podem ser implementadas no programa, agregando ao funcionamento do empreendimento.

Como poderão ser analisados no programa de necessidades, usos diversos foram unificados em um único complexo com o intuito de criar um estabelecimento completo, concentrando diversas atividades e usos ao local, e sendo assim, seu

público economiza tempo em meio a rotina profissional, e ainda agrega qualidade de vida aos usuários.

Além do estudo realizado para a área construída, ainda será desenvolvido no projeto áreas externas, estas que receberão estares e recantos que proporcionem espaços para relaxamento ou encontro de pessoas. Estes espaços serão contemplados com áreas verdes de pequeno e grande porte. Estes espaços não serão dimensionados no programa de necessidades, pois suas dimensões serão estabelecidas de acordo com a implantação que será definida no próximo semestre, no Trabalho final de Graduação.

Devido a esta unificação de usos, criou-se o nome ao projeto a ser desenvolvido: “Centro de Negócios e Lazer”, cujo programa de necessidades pode ser visualizado a seguir:

TABELA RESUMO DO PROGRAMA DE NECESSIDADES

Ambiente	Descrição/Função	Número de funcionários	Número de ambientes	Número de usuários	Área unidade	Área Total
Administrativo						
Sala gerência	Sala dos proprietários/diretores, com ante-sala para secretária.	3	1	0	20 m ²	20 m ²
Sala de reuniões	Sala para reuniões coletivas do setor	0	1	0	25 m ²	25 m ²
Lavabo	Lavabo unisex para gerência	0	1	0	2,5 m ²	2,5 m ²
Sala Departamento pessoal	Setor de suporte à gerência com função de recrutamento de funcionários, RH e demais questões burocráticas do empreendimento.	4	1	0	25 m ²	25 m ²
Lavabo	Lavabo unisex para Dep. Pessoal	0	1	0	2,5 m ²	2,5 m ²
Copa	Copa para Dep. Pessoal	0	1	0	5 m ²	5 m ²
QUANTITATIVOS TOTAIS		7	6	0	-	80 m²

Negócios						
Recepção e sala de espera	Atendimento e informações	2	1	0	25 m ²	25 m ²
Lavabo	Lavabo masculino para atender a recepção	0	1	0	2,5 m ²	2,5m ²
Lavabo	Lavabo feminino para atender a recepção	0	1	0	2,5 m ²	2,5m ²
Sala comercial A	Sala comercial padrão A	0	10	50	30 m ²	300 m ²
Sala comercial B	Sala comercial padrão B	0	10	100	60 m ²	600 m ²
Sala comercial C	Sala comercial padrão C	0	10	150	90 m ²	900 m ²
Sala de convenções	Sala de convenções para 250 pessoas	0	1	250	500 m ²	500 m ²
Lavabo	Lavabo masculino para atender a sala de convenções	0	1	0	15m ²	15m ²
Lavabo	Lavabo feminino para atender a sala de convenções(0	1	0	15 m ²	15m ²
Sala de reuniões	Sala de reuniões para locação	0	5	25	30 m ²	150m ²
Lavabo	Lavabo masculino para atender a sala de reuniões	0	5	0	2,5 m ²	12,5m ²
Lavabo	Lavabo feminino para atender a sala de reuniões	0	5	0	2,5 m ²	12,5m ²
Sala de Espelho	Salas espelho para desenvolvimento de pesquisa de consumidor, para locação	0	5	40	50 m ²	250 m ²
Lavabo	Lavabo masculino para atender a sala de espelho	0	5	0	2,5 m ²	12,5m ²
Lavabo	Lavabo feminino para atender a sala de espelho	0	5	0	2,5 m ²	12,5m ²
Depósito e limpeza	Ambiente para armazenamento de produtos de limpeza, com tanque.	2	1	2	10 m ²	10 m ²
QUANTITATIVOS TOTAIS		4	67	617	-	2820 m²

Lazer						
Restaurante - refeitório	Restaurante com capacidade para servir 500 refeições/dia (50% da área total)	5	1	40	85 m ²	85 m ²
Administração e estocagem - Restaurante	Espaço destinado a administração e estocagem (15% da área total)	1	1	0	25 m ²	25 m ²
Cozinha - Restaurante	Espaço destinado a cozinha do restaurante (35% da área total)	5	1	0	60 m ²	60 m ²
Sanitário	Sanitário masculino para atender ao restaurante	0	1	0	25 m ²	25 m ²
Sanitário	Sanitário feminino para atender ao restaurante	0	1	0	25 m ²	25 m ²
Café/Bistrô- refeitório	Área destinada a atendimento, mesas, cadeiras e expositores	8	2	40	40 m ²	80 m ²
Depósito - Café/Bistrô	Espaço destinado a estocagem	0	2	0	4 m ²	8 m ²
Sanitário	Sanitário masculino para atender ao Café/Bistrô	0	2	0	10 m ²	20 m ²
Sanitário	Sanitário feminino para atender ao Café/Bistrô	0	2	0	10 m ²	20 m ²
Pub	Ambiente com petiscos e bebidas, aberto fim de tarde e a noite	6	2	30	60 m ²	120 m ²
Depósito - Pub	Espaço destinado a estocagem	0	2	0	6 m ²	12 m ²
Sanitário	Sanitário masculino para atender ao Pub	0	2	0	15 m ²	30 m ²
Sanitário	Sanitário feminino para atender ao Pub	0	2	0	15 m ²	30 m ²
QUANTITATIVOS TOTAIS		21	13	90	-	540 m²
SERVIÇOS						

Lavanderia	Lavanderia comercial com serviço de costureira	4	1	1	30 m ²	30 m ²
Locadora de filmes	-	2	1	1	30 m ²	30 m ²
Pet Shop	Loja com produtos e banho e tosa	4	2	1	30 m ²	30 m ²
Farmácia	-	3	2	1	30 m ²	30 m ²
Salão de Beleza	Cabelereiro, manicure, pedicure e depilação	6	4	6	60 m ²	60 m ²
Loja de conveniência	Loja de conveniência e tabacaria	2	1	1	30 m ²	30 m ²
QUANTITATIVOS TOTAIS		21	11	11	-	210 m²

INFRA-ESTRUTURA NEGÓCIOS E SERVIÇOS						
Reservatórios	Dimensionado para 111 pessoas	0	1	0	5 m ²	5 m ²
Gerador	-	0	1	0	6 m ²	6 m ²
Copa e refeitório funcionários	Para funcionários de serviços gerais.	0	1	0	20 m ²	20 m ²
Vestiário feminino funcionários	Para funcionários de serviços gerais.	0	1	0	30 m ²	30 m ²
Vestiário masculino funcionários	Para funcionários de serviços gerais.	0	1	0	30 m ²	30 m ²
Ar condicionado	Máquinas externas	0	1	0	20 m ²	20 m ²
QUANTITATIVOS TOTAIS		0	6	6	-	111 m²

INFRA-ESTRUTURA LAZER						
Reservatórios	Dimensionado para 660 pessoas	0	1	0	30 m ²	30 m ²
Gerador	-	0	1	0	6 m ²	6 m ²
Copa e refeitório funcionários	Para funcionários de serviços gerais.	0	1	0	20 m ²	20 m ²
Vestiário feminino funcionários	Para funcionários de serviços gerais.	0	1	0	30 m ²	30 m ²
Vestiário masculino funcionários	Para funcionários de serviços gerais.	0	1	0	30 m ²	30 m ²
Ar condicionado	Máquinas externas	0	1	0	20 m ²	20 m ²
QUANTITATIVOS TOTAIS		0	6	6	-	136 m²

ESTACIONAMENTO						
-----------------------	--	--	--	--	--	--

Vagas para Administrativo		0	2	0	12,5 m ²	25 m ²
Vagas para Centro de Negócios	-	0	172	0	12,5 m ²	2150 m ²
Vagas para Lazer	Para funcionários de serviços gerais.	0	8	0	12,5 m ²	100 m ²
Vagas para Serviços	Dimensionado para 6 lojas	0	12	0	12,5 m ²	150 m ²
QUANTITATIVOS TOTAIS		0	194	194	-	2425 m²

QUANTITATIVOS TOTAIS DO PROJETO (sem estacionamento)	49	103	724	-	3897 m²
	Metragem total + 25% de circulações				4872 m²
<p>FONTES DE CONSULTA: O mobiliário e equipamento necessário em cada ambiente foram levantados de acordo com as pesquisas de campo e referenciais formais. RESERVATORIOS: Espaço dimensionado a partir do cálculo $CP=CD \times \text{Número de pessoas}$, onde $CP=80 \times 759=60.720,00$ litros/dia.</p>					

Tabela 01: Programa de necessidades.

Fonte: AUTORA, 2012

4.5 LEGISLAÇÕES PERTINENTES AO PROJETO ARQUITETÔNICO

O projeto do Centro de Negócios e Lazer atenderá a todas as normas técnicas pertinentes ao tema. Para isto, nos itens abaixo serão descritos as principais legislações a serem respeitadas na proposta de projeto.

Conforme informações obtidas através de pesquisas bibliográficas, não existem normas específicas no assunto. Para a análise de acessibilidade será utilizada a NBR 9050. Já para análise acústica, que deverá ser considerada na sala de convenções, será considerada a NBR 10152. Será ainda avaliada a NBR 9077 para considerações referentes a saídas de emergência em edifícios.

4.5.1 NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário e equipamentos urbanos.

O objetivo da NBR 9050 é proporcionar à maior quantidade possível de pessoas, sendo estas de todas as estaturas, faixas etárias, limitações de mobilidade ou percepção a utilização de maneira independente a utilização de edificações, mobiliário, equipamentos urbanos e elementos, segundo a própria norma.

Após análise da norma, seguem abaixo os itens de maior relevância para serem considerados no desenvolvimento do projeto arquitetônico. Mesmo que algumas questões da norma não estejam aqui descritas, as mesmas serão atendidas integralmente no projeto proposto.

Circulações

Segundo a norma, para a determinação das dimensões referenciais, foram consideradas as medidas entre 5% a 95% da população brasileira, ou seja, os extremos correspondentes a mulheres de baixa estatura e homens de estatura elevada.

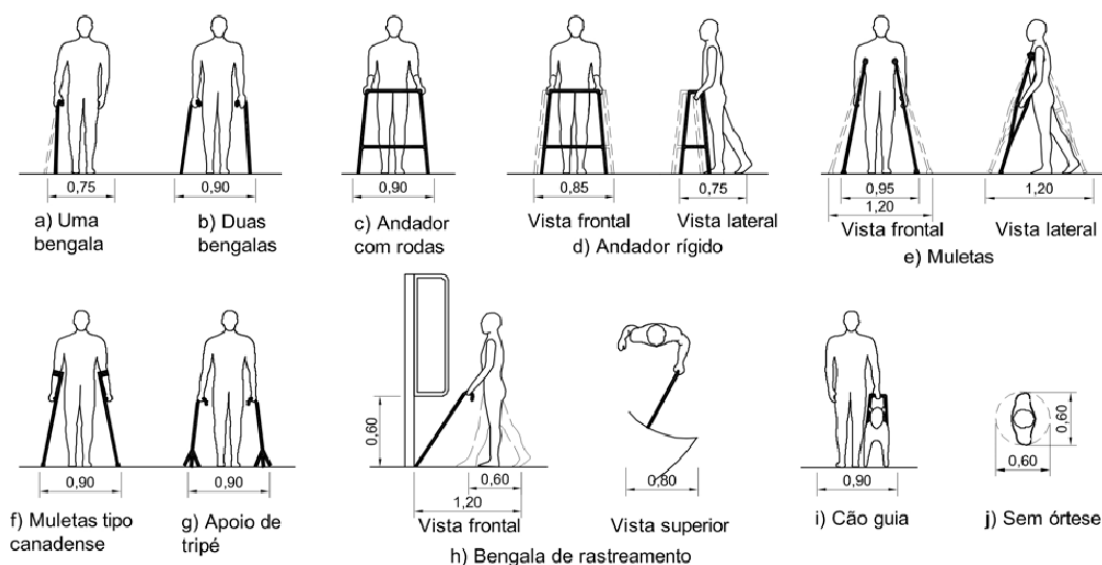


Figura 48 Dimensões referenciais para deslocamento de pessoas em pé.

Fonte: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS-NBR 9050, 2004.

A NBR 9050 estabelece algumas dimensões mínimas para a circulação confortável de cadeirantes, estas que podem ser observadas na imagem abaixo.

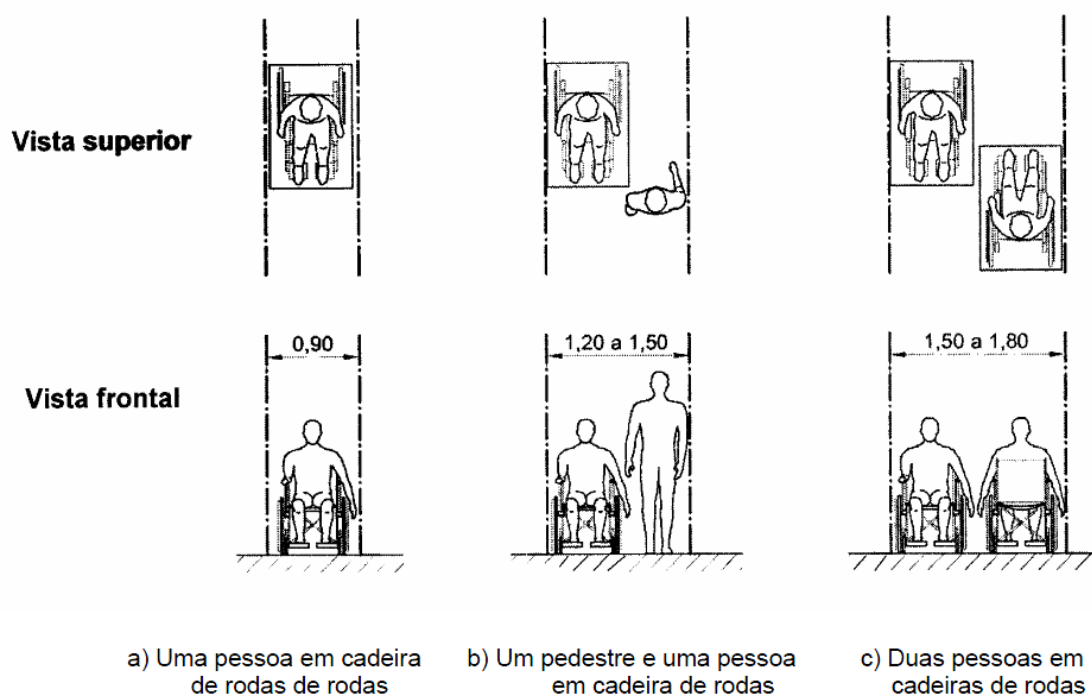


Figura 49 Dimensões para deslocamento em linha reta.

Fonte: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS-NBR 9050, 2004.

4.3.3 Área para manobra de cadeiras de rodas sem deslocamento

As medidas necessárias para a manobra de cadeira de rodas sem deslocamento, conforme a figura 6, são:

- a) para rotação de 90° = 1,20 m x 1,20 m;
- b) para rotação de 180° = 1,50 m x 1,20 m;
- c) para rotação de 360° = diâmetro de 1,50 m.

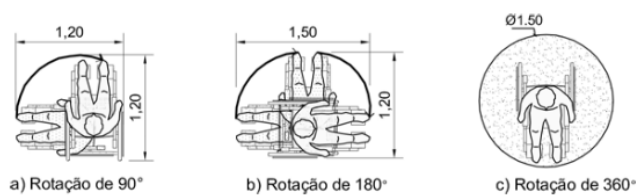


Figura 50 Dimensões para áreas de manobra.

Fonte: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS-NBR 9050, 2004.

Rampas

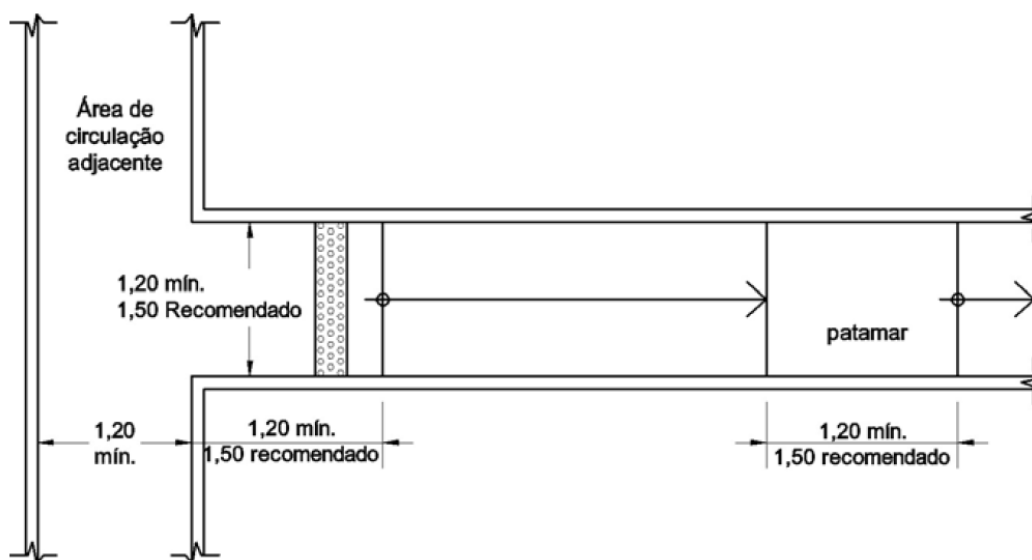
O projeto proposto tem a intenção de se estabelecer em diferentes volumes, podendo haver a presença de desníveis, os quais podem ser solucionados com o

uso de rampas para atender a acessibilidade dos usuários. Para atendimento da acessibilidade aos pavimentos superiores, será utilizado elevador ou esteira rolante tornado toda a edificação completamente acessível.

A NBR 9050 fixa normas de inclinações de 6,25% e 8,33% para rampas com previsões de áreas de descanso nos patamares a cada 50 metros de percurso.

Patamares das rampas

No início e no término das rampas devem ser previstos patamares. Estes devem possuir dimensão longitudinal mínima de 1,50 metros, sendo o mínimo admissível 1,20 metros, além da área de circulação adjacente, conforme pode ser visualizado na imagem 81.



Vista superior

Figura 51 Patamares das rampas.

Fonte: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS-NBR 9050, 2004.

Corredores

O dimensionamento dos corredores varia de acordo com o fluxo de pessoas estimado para o local. Na imagem abaixo podemos observar o dimensionamento indicado pela NBR 9050:

- a) 0,90 m para corredores de uso comum com extensão até 4,00 m;
- b) 1,20 m para corredores de uso comum com extensão até 10,00 m; e 1,50 m para corredores com extensão superior a 10,00 m;
- c) 1,50 m para corredores de uso público;
- d) maior que 1,50 m para grandes fluxos de pessoas, conforme aplicação da fórmula apresentada em 6.10.8.

Imagem 1: Dimensões dos corredores.

Fonte: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS-NBR 9050, 2004.

Portas

Segundo NBR 9050, todas as portas da edificação, inclusive as de elevadores, devem possuir vão livre de 80 cm de largura e maçanetas tipo alavanca instalada na medida de 90 cm a 110 cm do piso.

Sanitários

Os sanitários adaptados para cadeirantes devem prever as áreas de transferências para bacia sanitária conforme imagem 83. Na presença do boxe para bacia sanitária, suas dimensões mínimas devem ser estabelecidas e a disposição dos equipamentos devem observar as áreas de transferência para a bacia sanitária, conforme apresentado nas imagens abaixo.

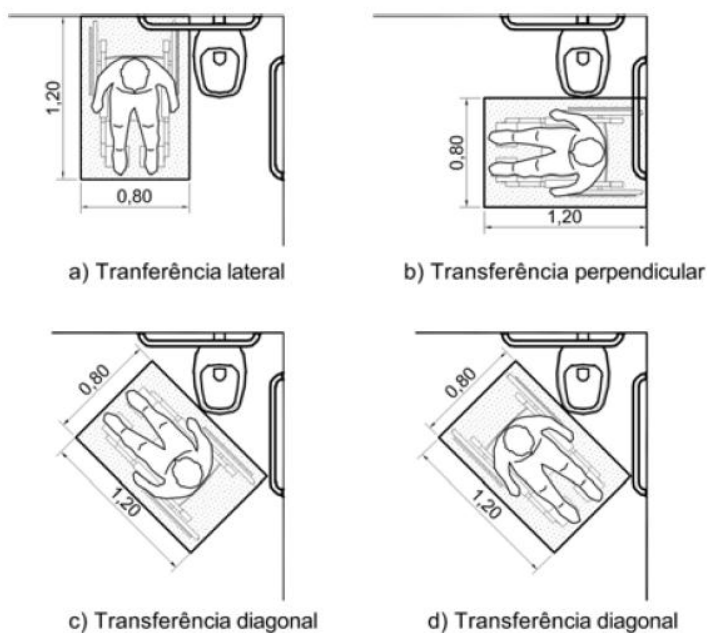


Figura 52 Área de transferência para bacia sanitária.

Fonte: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS-NBR 9050, 2004.

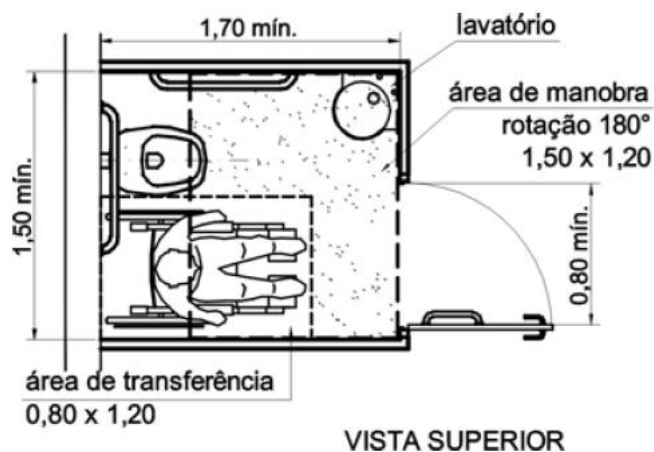


Figura 53 Boxe para bacia sanitária.

Fonte: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS-NBR 9050, 2004.

Além dos cuidados mencionados acima, devem ser devidamente posicionados, conforme especificações presentes na legislação, as barras laterais de apoio, bancadas de pia, papeleiras, cabides, porta objetos e espelhos.

Locais de reunião

Segundo a norma, os cinemas, teatros, auditórios e similares devem possuir, na área destinada ao público, espaços reservados para P.C.R., assentos para P.M.R. e assentos para P.O. No caso do projeto proposto esta norma atende às salas de reuniões e salas de convenções. Abaixo imagem da norma determinando as condições:

- a) estar localizados em uma rota acessível vinculada a uma rota de fuga;
- b) estar distribuídos pelo recinto, recomendando-se que seja nos diferentes setores e com as mesmas condições de serviços;
- c) estar localizados junto de assento para acompanhante, sendo no mínimo um assento e recomendável dois assentos de acompanhante;
- d) garantir conforto, segurança, boa visibilidade e acústica;
- e) estar instalados em local de piso plano horizontal;
- f) ser identificados por sinalização no local e na bilheteria, conforme 5.4.1;
- g) estar preferencialmente instalados ao lado de cadeiras removíveis e articuladas para permitir ampliação da área de uso por acompanhantes ou outros usuários (P.C.R. ou P.M.R.)

NOTA Em edifícios existentes, os espaços para P.C.R. e os assentos para P.M.R. podem ser agrupados, quando for impraticável a sua distribuição por todo o recinto. Sempre que possível os espaços devem ser projetados de forma a permitir a acomodação de P.P.D com no mínimo um acompanhante.

Imagem 2: Condições para assentos para P.C.R, P.M.R. e P.O.

Fonte: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS-NBR 9050, 2004.

Para determinar a quantidade de espaços para P.C.R e assentos destinados a P.M.R. e P.O, utiliza-se a tabela da norma, representada na imagem abaixo:

Capacidade total de assentos	Espaços para P.C.R	Assento para P.M.R	Assento P.O.
Até 25	1	1	1
De 26 a 50	2	1	1
De 51 a 100	3	1	1
De 101 a 200	4	1	1
De 201 a 500	2% do total	1%	1%
De 501 a 1 000	10 espaços, mais 1% do que exceder 500	1%	1%
Acima de 1 000	15 espaços, mais 0,1% do que exceder 1 000	10 assentos mais 0,1% do que exceder 1 000	10 assentos mais 0,1% do que exceder 1 000

Figura 54 Espaços para pessoa em cadeira de rodas e assentos para P.M.R. e P.O.

Fonte: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS-NBR 9050, 2004.

As dimensões dos espaços destinados a P.C.R deve ser no mínimo de 0,80 m por 1,20 m, acrescido de uma faixa de no mínimo 0,30 m em relação a cadeira na

frente, atrás ou em ambas as posições. Abaixo imagem com as considerações necessárias nas localizações dos espaços:

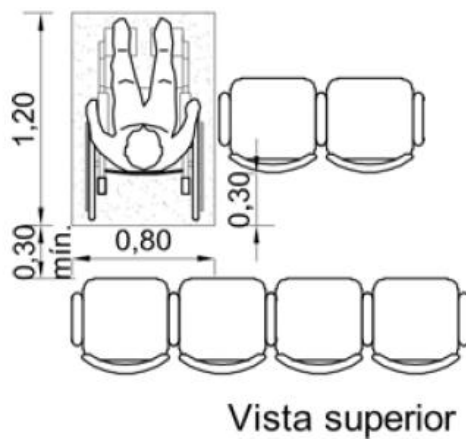


Figura 55 Espaços para P.C.R. na primeira fileira.

Fonte: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS-NBR 9050, 2004.

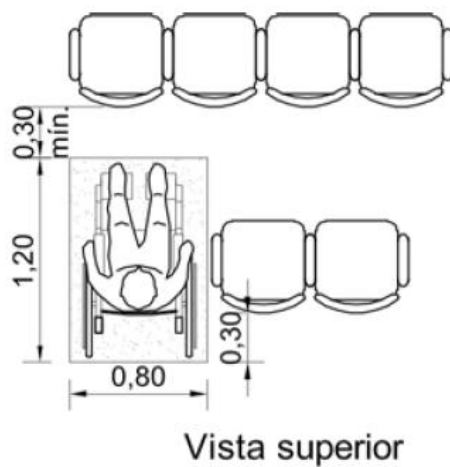


Figura 56 Espaços para P.C.R. na última fileira.

Fonte: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS-NBR 9050, 2004.

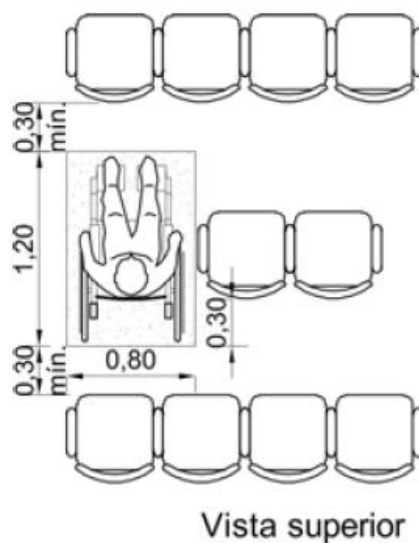


Figura 57 Espaços para P.C.R. em fileira intermediária.

Fonte: ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS-NBR 9050, 2004.

4.5.2 NBR 10152: Níveis de ruído para conforto acústico

O objetivo desta norma é fixar os níveis de ruído compatíveis com o conforto acústico em ambientes diversos. Para o caso do projeto proposto, estes níveis deverão ser avaliados nas salas de escritórios, de reuniões, de convenções e no restaurante. Estes dados, especificados pela norma, podem ser vistos abaixo:

Locais	dB(A)	NC
Salas de convenções	35 - 45	30 - 35
Salas de reunião	30 - 40	25 - 35
Salas de gerência e de administração	35 - 45	30 - 40
Restaurantes	40 - 50	35 - 45

4.5.3 NBR 9077: Saídas de emergência em edifícios

O objetivo desta norma é estabelecer parâmetros afins de que a população possa abandonar o edifício, em caso de incêndio, garantindo sua completa

integridade física além de permitir o fácil acesso dos bombeiros para retirada da população e combate ao fogo.

Saídas de emergência

A largura das saídas deve ser dimensionada em função do número de pessoas que por elas transitem. Os acessos são dimensionados em função dos pavimentos que servirem á população. As escadas, rampas e descarga são dimensionadas em função do pavimento de maior população. A largura das saídas é dada pela fórmula $N=P/C$, onde:

N=Número de unidades de passagem, P= População, conforme coeficiente da Tabela 5, C= Capacidade da unidade de passagem, tabela 5. A largura mínima em qualquer caso deve ser de 1,10m, para ocupações em geral.

O número exigido de saídas para os diversos tipos de ocupação é estipulado em função das dimensões em planta, altura e características construtivas de cada edificação. Após a coleta destes dados, deve-se fazer uma consulta na Tabela 7 da norma, a qual estipulará a quantidade de saídas.

A norma também estipula a distância máxima a ser percorrida pelo usuário até a saída de emergência. Esta varia de acordo com a presença de uma ou mais saídas de emergência e as características construtivas da edificação. A partir do levantamento destes dados, deve-se consultar as tabelas 4 e 6 da norma.

As portas devem abrir sempre no sentido do trânsito de saída e possuir as dimensões de vão luz de: 0,80 m (uma folha e uma unidade de passagem), 1,00m (uma folha e duas unidades de passagem), 1,50m (duas folhas e três unidades de passagem).

CONCLUSÃO

Com o intuito de criar um projeto diferenciado e ao mesmo tempo atual, foi escolhido como tema um Centro de Negócios e Lazer. Como mencionado nesta Pesquisa do Trabalho Final de Graduação, a área de negócios vem se desenvolvendo cada vez mais e o setor de lazer segue paralelamente neste mesmo ritmo.

Após o estudo desenvolvido para este trabalho, pode-se concluir que a implementação de um Centro de Negócios e Lazer, que alie atividades relacionadas a áreas comerciais e de lazer, é uma proposta completamente viável para o município de Porto Alegre, já que se trata de uma capital com mercado econômico altamente aquecido e desenvolvido. Este fato acarreta em uma população economicamente ativa que conseqüentemente destinam pelo menos oito horas diárias ao trabalho, e ainda algumas horas ao lazer.

A proposta tratada neste trabalho vem para beneficiar este público, que se encontra em expansão na capital Rio-grandense, através da agregação de serviços, facilitando a dinâmica diária dos usuários devido à facilidade de acesso a usos variados. Ainda salienta-se a importância de encontrar-se bem localizado na cidade, pois facilita o acesso ao empreendimento.

Projetos que ajuntem usos ainda encontram-se em fase embrionária no Brasil, porém são grande tendência e rotineiramente encontram-se lançamentos do gênero. Atualmente na cidade de Porto Alegre não há a presença de nenhum empreendimento idêntico, apenas similares, que normalmente agregam a centros de negócios edificações residenciais.

Baseado em todos os fatos analisados no transcorrer da presente pesquisa, acredita-se que o retorno financeiro do investimento seja satisfatório e lucrativo, devido a carência de ofertas de Centros de Negócios e Lazer, com estrutura semelhante à proposta.

REFERÊNCIAS

ALBERT, Éric; URURAHY, Gilberto. **O cérebro emocional: As emoções e o estresse do cotidiano**. Rio de Janeiro: Rocco, 2005.

ALMEIDA, Kamila. Notícia. **Zero Hora**, Porto Alegre, 31 mar. 2012. Disponível em: < <http://zerohora.clicrbs.com.br/rs/noticia/2012/03/fechamento-de-bares-na-cidade-baixa-e-lei-seca-modificam-o-perfil-da-boemia-da-capital-3713067.html>>. Acesso em: 30 abr. 2012.

ARCHDAILY. Conan Library and City Hall of Ville de La Malbaie. Disponível em: <<http://www.archdaily.com/219585/conan-library-and-city-hall-of-ville-de-la-malbaie-acdf/>>. Acesso em: 11 abr. 2012.

ARQUISUL. NEO 360º: Torre Living Design / Torre New Corporate / Concept Mall. Disponível em: < NEO 360º: Torre Living Design / Torre New Corporate / Concept Mall>. Acesso em: 16 jun 2012.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS-NBR 10152. Níveis de ruído para conforto acústico. 2001. Disponível em: <http://www.cabreuva.sp.gov.br/pdf/NBR_10152-1987.pdf>. Acesso em: 01 maio 2012.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS-NBR 9050. Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. 2004. Disponível em: <http://www.mpdft.gov.br/sicorde/NBR9050-31052004.pdf>. Acesso em: 19 abr. 2012.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS-NBR 9077. Saídas de emergência em edifícios. 2001. Disponível em: <<http://www.maragabrilli.com.br/files/90772001.pdf>>. Acesso em: 01 maio 2012.

CHIMENTHI, Beatriz Arq. Prof.Ms. **O jardim sensorial e suas principais características**. Disponível em <<http://www.forumdaconstrucao.com.br/conteudo.php?a=16&Cod=130>>. Acesso em: 21 abr 2012.

CORAJOURD, Michel. **Lesneufconduites nécessaires d'une propédeutique pour un apprentissage du projet sur le paysage**. In: AA.VV. Jardins Insurgés, architecture du paysage en Europe. Catalogue de la II Biennale Européenne du Paysage, Barcelona, 2001. p. 119-132.

GOOGLE MAPS. Disponível em: <<https://maps.google.com.br/>>. Acesso em: 27 maio 2012.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

MAIOJAMA. Empreendimento Trend. Disponível em: <http://www.maiojama.com.br/trend/index_trend.html>. Acesso em: 12 jun 2012.

MEIRELLES, Gilda Fleury. **Tudo sobre eventos**. São Paulo: STS, 1999.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. Planejamento. Disponível em: <<http://www2.portoalegre.rs.gov.br/spm/>>. Acesso em: 25 abr. 2012.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. Viva o Centro. Disponível em: < <http://www2.portoalegre.rs.gov.br/vivaocentro>>. Acesso em: 27 maio 2012.

ROSSI. Rossi Fiategi. Disponível em: <<http://rossifiategi.com.br/>> . Acesso em: 16 jun 2012.

SANTOS, Milton. **METAMORFOSES DO ESPAÇO HABITADO, fundamentos Teórico e metodológico da geografia**. Disponível em: <<http://pt.scribd.com/zenonada/d/6945561-Metamorfose-Do-Espaco-Habitado-Milton-Santos>>. Acesso em: 15 abr 2012.

SOUZA, Celia Ferraz De. **Porto Alegre e sua evolução urbana**. 1. ed. Porto Alegre: UFRGS, 1997.

WIKIPEDIA. La Défense. Disponível em <http://pt.wikipedia.org/wiki/La_D%C3%A9fense>. Acessado em: 15 abr 2012.

WIKIPEDIA. Centro Histórico de Porto Alegre. Disponível em <http://pt.wikipedia.org/wiki/Centro_Hist%C3%B3rico_de_Porto_Alegre>. Acessado em: 09 jun 2012.

WINDFINDER. Estatísticas de vento e condições atmosféricas de Porto Alegre. Disponível em :<http://pt.windfinder.com/windstats/windstatisc_porto_alegre.html >. Acesso em: 28 maio 2012.

ZERO HORA. Obras na capital. Disponível em <<http://rossifiateci.com.br/noticia01.pdf>>. Acesso em: 16 jun 2012.