

UFRGS | Universidade Federal do Rio Grande Do Sul
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo | 2013/01
Trabalho de Conclusão de Curso | ETAPA 01

Acad. Ana Goulart Guimarães
Orientador Cláudio Fischer

Xangri-lá

Condomínio Integrado

ÍNDICE:

1. Aspectos relativos ao tema	
1.1 Justificativa da temática escolhida	03
1.2 Relações entre programa, sítio e tecido urbano de suporte	04
1.3 Objetivos da proposta	04
2. Aspectos relativos ao desenvolvimento do projeto	
2.1 Definição dos níveis e padrões de desenvolvimento pretendidos	05
2.2 Metodologia e instrumentos de trabalho	05
3. Aspectos relativos às definições gerais	
3.1 Agentes de intervenção e seus objetivos	05
3.2 Caracterização da população alvo	06
3.3 Aspectos temporais	06
3.4 Aspectos econômicos	06
4. Aspectos relativos à definição do programa	
4.1 Descrição das atividades	07
4.2 Definição da população fixa e variável	08
4.3 Tabulação dos requerimentos funcionais, ambientais e dimensionais, da infraestrutura, dos equipamentos e do mobiliário específico por unidade	08
4.4 Organização dos diferentes fluxos	12
5. Levantamento da área de intervenção	
5.1 Potenciais e limitações da área, identificação de sua dinâmica de transformação, situação atual, demandas, tendências de desenvolvimento, planos e projetos incidentes	13
5.2 Morfologia urbana e relações funcionais locais, urbanas e regionais	14
5.3 Uso do solo e atividades existentes	14
5.4 Características especiais de edificações, espaços abertos e vegetação existentes	15
5.5 Sistema de circulação veicular e peatonal	15
5.6 Redes de infraestrutura: água, drenagem, esgoto, energia e iluminação	16
5.7 Aspectos qualitativos e quantitativos da população residente e usuária	16
5.8 Levantamento fotográfico	17
5.9 Levantamento plani-altimétrico, orientação solar, alinhamento, loteamento e cadastro, levantamentos aerofotogramétricos e outros documentos históricos.....	19
5.10 Estrutura e drenagem do solo, acidentes naturais, galerias subterrâneas	20
5.11 Microclima.	20
6. Condicionantes legais	
6.1 Código de edificações e plano diretor municipal	21
6.2 Normas de proteção contra incêndio	22
6.3 Normas de acessibilidade universal aos espaços de uso	23
6.4 Normas de proteção do ambiente natural e patrimônio histórico e cultural	23
6.5 Norma de provedores de serviços	23
6.5 Normas de uso do espaço aéreo, áreas de marinha, da saúde, turismo, etc.	23
7. Fontes de informação	
bibliografia, legislação, manuais técnicos, entrevistas, etc.....	24
8. Portfólio Acadêmico	25
9. Histórico Escolar	29

1.1 JUSTIFICATIVA DA TEMÁTICA ESCOLHIDA:

O Litoral Norte do Rio Grande do Sul vem crescendo e se desenvolvendo muito rápido. Nos últimos vinte anos a região recebeu um grande fluxo de migrantes e foi uma das regiões gaúchas de maior crescimento demográfico. Em 2000, a taxa de crescimento da população segundo pesquisa realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) da região foi de 2,84%, bastante superior à média do crescimento do estado (1,23%). Em 2010 pesquisas realizadas pela mesma instituição demonstraram essa mesma tendência, nesse ano, o município de Xangri-lá apresentou uma taxa de crescimento de 4,23%, ficando entre os quatro municípios gaúchos com maior acréscimo populacional.

A emancipação da região ampliou a demanda por bens e serviço. Aproveitando a oportunidade, o setor imobiliário investiu e tem investido fortemente na região promovendo loteamentos e condomínios horizontais para um mercado de média e alta renda para fins de lazer e recreação durante todo o ano.

Na praia de Xangri-lá, o fenômeno é tão expressivo que o município intitula-se como a “Capital dos Condomínios”. A implantação de condomínios horizontais, em setores adjacentes a estrada do Mar (BR- 389) e a lagoa dos Quadros torna a organização *intra-urbana* do município mais complexa, projetando novos espaços de segregação social. Os condomínios, voltados para seu interior, prometem aos exclusivos moradores muitas vantagens e infraestrutura, enquanto a cidade atrás de seus muros carece de segurança e vitalidade.

A grande parte dos condomínios surgidos em Xangri-lá são fechados por questões de segurança. Entretanto, essa tipologia que sugere as moradias voltadas para dentro do empreendimento e tem perímetro todo cercado, provoca diversos malefícios para cidade.

Nessa tipologia mantem-se a classe alta isolada em condomínios inacessíveis gerando pobreza nas relações sociais e segregação urbana, uma vez que os moradores só convivem com seus “iguais” em locais isolados. Os espaços públicos no entorno também ficam empobrecidos, já que os muros que garantem a segurança também impedem a relação entre os ambientes públicos e privados. A diminuição da permeabilidade da cidade também é outro malefício gerado pelos grandes condomínios. Esses empreendimentos chegam a ocupar grandes quadras, impedindo a acessibilidade da cidade já que os fluxos de carros e pedestres são obrigados a contornar as grandes áreas dos condomínios. Alguns condomínio na praia de Xangri-lá chegam ocupar extensões que vão da beira da praia até a av. Paraguassu, cerca de 450 metros, gerando uma grande barreira visual e de acessibilidade a beira da praia.

A localização de alguns condomínios geralmente próximos a estradas obriga seus moradores dependerem de carros para acessá-los e se locomover até outras facilidades do município, inclusive a beira da praia. Um público mais idoso e que abdica muitas vezes do uso de carros, ficaria totalmente segregado dentro de um estabelecimento assim.

Nesse contexto, apresento uma proposta de condomínio residencial no município de Xangri-lá que permita a integração de população residente, população vizinha com a cidade e a praia, contrapondo as tendências dos condomínios do entorno que voltam-se para si mesmos, excluindo a cidade a sua volta.

O condomínio será adequado a aqueles que querem estar num ambiente tranquilo, mas não isolado ou descontextualizado da praia.

A acessibilidade será a característica priorizada na proposta. A acessibilidade do condomínio não se dará apenas na condição de permitir que pessoas com deficiências ou mobilidade reduzida usufruam e acessem os espaços do condomínio. Ela refere-se também a permissão da população não residente em acessar controladamente a infraestrutura do condomínio, fazendo também a integração com os moradores do entorno.



Evolução implantação de condomínio fechados no município de Xangri-lá em 8 anos. Fonte: Google Earth

1.2 RELAÇÕES ENTRE PROGRAMA, SÍTIO E TECIDO URBANO SUPORTE:

O terreno proposto para a inserção do condomínio fica no mesmo terreno onde se encontrava o Hotel Termas de Xangri-lá, no cruzamento das ruas Rio Forqueta e Rio Carrero com a Rua Rio dos Sinos. A área de entorno foi onde ocorreram os primeiros povoamentos do município, inicialmente de veranistas.

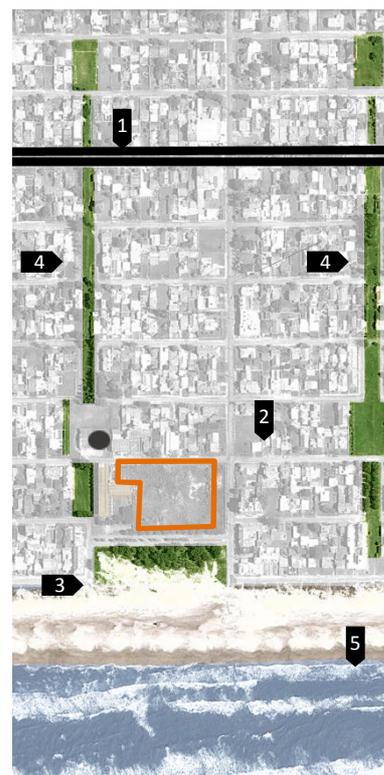
O hotel foi construído em 1955 para atender o fluxo de veranistas que foi intensificando após a construção da estrada RS-030 em 1940. Em 2006 ele foi demolido por motivo de falência. Nenhum outro equipamento se instalou naquele espaço até então.

O hotel no seu auge de funcionamento (1955 até 1996), além de ser muito procurado por turistas, era um ponto de encontro dos moradores do entorno. Possuía uma piscina de águas termais onde se oferecia a talassoterapia (tratamento terapêutico milenar que se baseia na utilização de água marinha) que podia ser disfrutada pelos hóspedes e pelo público externo mediante a pagamento de um taxa. O hotel também oferecia um grande restaurante que podia ser usufruído pelo público externo e que atraía muitos veranistas e moradores principalmente nos almoços.

Assim, a demolição desse empreendimento, prejudicou os moradores e veranistas das imediações que perderam a infraestrutura oferecida pelo hotel. O entorno carece de serviços e comércio local, que se concentram na av. Paraguassu (principal avenida do município).

A inserção de um novo equipamento nesse espaço resgatará a animação que o hotel oferecia para o público externo e atrairá a instalação de pontos de comércio e serviço locais, retomando a vitalidade dessa área.

O local foi proposto por estar inserido na área central do município, apresentando-se próximo a praia (5), a av. Paraguassu (1), as residências iniciais (2) e a praça próximo a beira (3). Nas mediações do terreno existem ainda duas alamedas (4), que no traçado urbano de Xangri-lá, foram projetadas como áreas verdes para trânsito exclusivo de pedestres desde as primeiras ruas até a praia. Essas alamedas permitem o fluxo tranquilo dos moradores que optam por se locomover a pé. Assim, o condomínio se encontra inserido na cidade, permitindo que o morador ao sair do estabelecimento encontre um ambiente vivo a sua volta.



1.3 OBJETIVO DA PROPOSTA:

Criar um complexo de condomínio residencial seguro na praia de Xangri-lá que ao mesmo tempo não segregue o morador, permitindo sua interação com a cidade e os habitantes do entorno.

Revitalizar o núcleo inicial do município de Xangri-lá, devolvendo a animação que existia no entorno do antigo Hotel Termas de Xangri-lá, hoje demolido, devolvendo também a infraestrutura que o hotel disponibilizava como a talassoterapia e o restaurante aberto ao público.

Oferecer uma opção para aqueles que não querem estar próximos a áreas tão agitadas, densas, com e comércio excessivo e trânsito conturbado, como ocorre no centro do município vizinho de Capão da Canoa, mas ao mesmo tempo não querem estar isolados e afastadas da praia em condomínios fechados.

A proposta assim proporcionará uma alternativa para aqueles que querem estar num ambiente tranquilo, agradável, junto ao mar, e ao mesmo tempo estar inserido no núcleo da cidade, perto de facilidades diárias, permitindo o deslocamento a pé dos moradores.

Disponibilizar no condomínio residencial ambientes que atendam as normas de acessibilidade universal a fim proporcionar também um alternativa para o público de idade mais avançada que deseja um ambiente animado e tranquilo ao mesmo tempo.

Criar uma edificação com interfaces amigáveis que valorize o entorno, melhore o espaço público aberto, valorizando a paisagem da praia e atraindo mais um público no seu entorno.

ASPECTOS RELATIVOS AO DESENVOLVIMENTO DO PROJETO

2.1 DEFINIÇÃO DOS NÍVEIS E PADRÕES DE DESENVOLVIMENTO PRETENDIDOS:

O projeto deverá responder a todos os aspectos relativos ao tema com contextualização, viabilidade, forma e função. Seu desenvolvimento abrangerá desde a inserção da edificação no contexto urbano, a fim de amarrar os diferentes equipamentos e funções para num segundo momento, detalhar em nível de anteprojeto as edificações específicas. Serão escolhidos setores parciais mais relevantes para detalhamento e identificação de materiais e técnicas construtivas. O projeto será apresentado através dos seguintes elementos:

- Diagramas e esquemas volumétrico (zoneamentos, circulação, etc);
- Planta de situação 1:500 *;
- Implantação da área de intervenção 1:250 *;
- Planta de cobertura 1:100/ 1:250;
- Plantas baixas 1:100/ 1:250;
- Cortes 1:100/ 1:250;
- Elevações 1:100/ 1:250;
- Detalhes construtivos 1:20 *;
- Perspectivas internas e externas;
- Maquete 1:500 *

** A escala pretendida pode variar posteriormente, de acordo com a necessidade de entendimento e formato de apresentação dos desenhos.*

2.2 METODOLOGIA E INSTRUMENTOS DE TRABALHO:

O trabalho será desenvolvido em três etapas. A primeira será composta pelo presente dossiê explicativo onde são justificadas as intenções de projeto através de uma compilação de dados sobre a área de intervenção, caracterização do sítio e onde é desenvolvido o programa de necessidades através de estudos, diagramas e justificativas. Assim, pretende-se entender o panorama geral em que a proposta será inserida observando as implicações no entorno. A segunda etapa constituirá em um painel intermediário onde será exposto o desenvolvimento de um comprometimento com uma conceituação arquitetônica, através da elaboração de um anteprojeto que responda as problemáticas observadas na primeira etapa, apresentando uma solução geral para os problemas do tema e local. A terceira etapa constituirá na apresentação final de uma proposta de projeto de uma forma mais consolidada e detalhada. Essa última etapa deverá possuir uma visão clara, completa e definitiva do trabalho.

Os instrumentos de trabalho serão: visitas no local, pesquisas em bibliografia específica; estudos em 3D das soluções adotadas; análise de fotos, dados do terreno e entorno; busca de projetos de referência que ajudem no desenvolvimento da proposta e assessoramento semanal com professor orientador.

ASPECTOS RELATIVOS A DEFINIÇÕES GERAIS

3.1 AGENTES DE INTERVENÇÃO E SEUS OBJETIVOS:

A emancipação do município de Xangri-lá ampliou a procura de condomínios que ofereçam segurança e entretenimento para os moradores e veranistas da região. Aproveitando a oportunidade, empresa do mercado imobiliário, como construtoras e incorporadoras, que já investem há bastante tempo na região, estão aptas a promover esse tipo de empreendimento proposto com o intuito de comercialização das unidades oferecidas.

A manutenção e administração da edificação, assim como normalmente ocorre na maioria dos condomínios, ficaria sob responsabilidade de uma empresa de administração condominial que obtém lucro através dos alugueis pagos mensalmente pelos proprietários das habitações. O custo do aluguel que cobre a manutenção e administração do empreendimento seria abatido parte pelas taxas recebidas do público externo ao usufruir os equipamentos oferecidos pelo condomínio, permitindo que o valor desse taxa condominial não chegue a valores tão altos.

Seria possível também uma negociação com a Prefeitura Municipal de Xangri-lá a fim de o projeto abranger a revitalização da praça a frente ao terreno e a cidade. Por sua vez, o município poderá gerar incentivos através de instrumentos legais, tal como isenção de taxas de IPTU, diminuindo os custos de implantação do projeto.

ASPECTOS RELATIVOS A DEFINIÇÕES GERAIS

3.2 CARACTERIZAÇÃO DA POPULAÇÃO ALVO:

O projeto como um todo tem como objetivo atingir toda população de Xangri-Lá: moradores, veranistas e turistas. O empreendimento estará apto para receber famílias, casais e principalmente idosos, que terão garantia de acessibilidade universal nos espaços internos e externos do empreendimento.

A proposta também tem o objetivo de atender a população que habita veraneia no entorno da edificação através da oferta de estrutura de lazer e atividades de serviços locais.

Numa escala mais ampla, o projeto atenderá uma população de moradores através da estrutura de apoio gerada para ser usufruída o ano inteiro e pela geração de empregos e recursos, principalmente durante a alta temporada.

3.3 ASPECTOS TEMPORAIS:

Para prever um tempo aproximado de execução foram considerados os tempos de aprovação de projeto na prefeitura e aprovação de estudo de viabilidade na câmara de vereadores, já que o terreno proposto se encontra em área onde é sugerida a elaboração de um projeto de lei específica (detalhado no capítulo 6.1, pág 21). O tempo de aprovação pode variar bastante conforme a administração vigente na prefeitura.

ESTUDO DE VIABILIDADE / APROVAÇÃO CÂMERA VEREADORES: 12 meses

APROVAÇÕES PREFEITURA: 12 meses

OBRA: 18 meses

VALOR TOTAL ESTIMADO TOTAL : 42 meses

3.3 ASPECTOS ECONÔMICOS:

A fim de se estimar aproximadamente o valor global do investimento necessário, foi utilizado como base de cálculo o valor do CUB/RS referente a março de 2013, baseado em estudos de mercado, foram aplicadas taxas de majoração e minoração para o mesmo. Além disso, foram estipulados percentuais para os custos não inclusos no valor do CUB (projeto, aprovação e etc.), conforme listado abaixo:

*Cub março 2013 / R16 –A,
Residência Multifamiliar, padrão alto =1.298,86*

ESPAÇOS ABERTO (praças, horta, jardins..)
0,5 CUB X 6.842 m² = R\$ 4.443.400

CONSTRUÇÃO ESPAÇOS GERAIS (apartamentos, áreas comuns..)
1,5 CUB x 7.288 m²= R\$ 14.199.137

CONSTRUÇÃO ESPECIAIS (spa talassoterapia, piscina)
2,0 CUB x 781 m²= R\$ 2.028.819

VALOR OBRA CIVIL

R\$ 20.671.356,00

PROJETO E APROVAÇÕES (2% valor obra)

R\$ 413.427,00

CONTRAPARTIDAS, MEDIDAS MITIGATÓRIAS (1% valor obra)

R\$ 206.713,00

VALOR ESTIMADO DO TERRENO

R\$ 3.368.295,00

VALOR TOTAL ESTIMADO: 45.331.167,00 m²

4.1 DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES:

HABITAÇÃO

35 apartamentos de 2 dormitórios com capacidade para até 4 pessoas. 35 apartamentos de 3 dormitórios com capacidade para até 6 pessoas. 10 apartamentos térreos com espaços adaptados para público idoso.

Áreas de lazer, serviços e infraestrutura acessíveis tanto aos moradores do condomínio como para os moradores do entorno. Espaços que buscam promover a interação dos habitantes do condomínio com o público vizinho.

TALASSOTERAPIA SPA: Spa, de propriedade do condomínio, com atividades de talassoterapia, massagens e tratamento especiais que será gerido de forma independente por uma empresa no formato de economato. Os serviços também serão oferecidos ao público externo.

SALAS COMÉRCIO E SERVIÇOS: espaços comerciais destinados à instalação de comércio e serviço de caráter locais, tais como padaria, mercados, lojas, que darão suporte para o entorno residencial.

ÁREA INTEGRAÇÃO PÚBLICO EXTERNO

RESTAURANTE: espaço gastronômico com capacidade para 120 pessoas aberto não só aos moradores do condomínio mas também aos público externo e vizinhos . Conveniente principalmente para a população que durante o verão passa longos períodos na beira da praia e que não gosta de voltar a sua residência para fazer refeições.

ESTRUTURA ABERTA EXTERNA: Espaços de lazer público como cancha de vôlei de praia, bocha, parquinho para crianças inserido num amplo espaço de praça de convívio da comunidade.

ACESSO A PRAIA: acessos reformulados a beira da praia através de passarelas adequadas ao ambiente, que respeitem as dunas, permitindo a utilização de todos os moradores ao maior potencial da o município de Xangri-lá , a praia.

LAZER CONDOMÍNIO

Áreas de lazer do condomínio compartilhadas pelos moradores do condomínio, seus convidado e hóspedes. O condomínio contará com quadra de tênis, esporte mais jogado na região, piscina aquecida externa, ideal para utilização em dias de ventos fortes na praia, academia, salão de festas e horta comunitária, onde os moradores poderam cultivar hortaliças de maneira orgânica.

Setor destinado às áreas de serviço e e equipamentos de suporte do condomínio, como estacionamento, áreas técnicas, etc.

APARTAMENTO ZELADOR: moradia destinada ao profissional responsável por zelar o andamento das atividades no condomínio. Importante principalmente durante o inverno onde a população da região diminui.

INFRAESTRUTURA CONDOMÍNIO

ESTACIONAMENTOS: 2 vagas de carros destinadas a cada residência. 5 vagas destinadas aos visitantes. Vagas de parada rápida serão destinadas para o comércio e serviços proposto.

RECEPÇÃO: Ambiente que contará com balcão de atendimento e recepção 24h onde estarão profissionais responsáveis por assistir os moradores em qualquer pedido que estes tenham. Contará com um estar e café para espera e socialização de moradores, usuários e convidados.

ADMINISTRAÇÃO: área destinada às atividades de gerenciamento do complexo, composta por estações de trabalho, sala de reuniões, arquivo, local para convivência/copa .

LAVANDERIA: área destinada lavagem de roupa fornecida pelo condomínio, tais como toalhas para piscina e academia. Será também disponibilizadas ao moradores do condomínio e público externo que quiserem pagar por serviços de lavanderia profissionais.

ASPECTOS RELATIVOS AP PROGRAMA

ATIVIDADE	QNTD	EQUIPAMENTOS	POP. FIXA	POP. VARIAV.	ÁREA
APARTAMENTO 2 DORM.					ÁREA TOTAL= 62,6 m²
DORMITÓRIO	2	cama, armário	-	2	12 m ²
ÁREA SOCIAL	1	sofá, mesa jantar, poltronas	-	5	14 m ²
COZINHA /ÁREA SERVIÇO	1	Pia, tanque, geladeira, fogão	-	2	8 m ²
BANHEIRO	2	Pia. Bacia sanitária, chuveiro	-	1	3 m ²
CIRCULAÇÃO	1	-	-	5	8,6 m ² (16%)
APARTAMENTO 3 DORM.					ÁREA TOTAL= 98,6 m²
DORMITÓRIO	3	cama, armário	-	2	12 m ²
ÁREA SOCIAL	1	sofá, mesa jantar, poltronas	-	5	26 m ²
COZINHA /ÁREA SERVIÇO	1	Pia, tanque, geladeira, fogão	-	2	15 m ²
BANHEIRO	2	Pia. Bacia sanitária, chuveiro	-	1	3 m ²
LAVABO	1	Pia, bacia sanitária	-	1	2 m ²
CIRCULAÇÃO	1	-	-	5	13,6m ² (16%)
APARTAMENTO 2 DORM. TERREO ACESSSÍVEL					ÁREA TOTAL= 71,2 m²
DORMITÓRIO	2	cama, armário	-	2	12 m ²
ÁREA SOCIAL	1	sofá, mesa jantar, poltronas	-	5	20 m ²
COZINHA /ÁREA SERVIÇO	1	Pia, tanque, geladeira, fogão	-	2	10 m ²
BANHEIRO	1	Pia. Bacia sanitária, chuveiro, barras	-	1	5,3 m ²
CIRCULAÇÃO	1	-	-	5	11,8 m ² (20%)
QUADRA DE TÊNIS					ÁREA TOTAL= 346,4 m²
QUADRA	1	piso sibro, rede	-	4	342,4 m ²
GASEBO DESCANSO	1	Bancos, mesa apoio,	-	4	4 m ²
PISCINA EXTERNA					ÁREA TOTAL= 250 m²
PISCINA EXTERNA	1	piscina, motor	-	4	150 m ²
ÁREA DECK	1	Chuveiros, espreguiçadeiras, guarda-sóis	-	50	100 m ²
ACADEMIA					AREA TOTAL= 38 m²
SALA EQUIPAMENTOS	1	Espelho, esteira, equipamentos musculação, bebedouro, balança	-	8	30 m ²
VESTIÁRIO FEM / MASC	2	Pia, bacia sanitária, banco	-	2	4 m ²
ÁREA ALONGAMENTO	1	Espelho, barras apoio	-	2	4 m ²
SANITÁRIO DE APOIO ÁREA LAZER					ÁREA TOTAL= 24 m²
VESTIÁRIO FEM / MASC	2	Pia, bacia sanitária, banco	-	4	12 m ²
HORTA					ÁREA TOTAL= 12 m²
ÁREA DE CULTIVO	1	Floreiras com terra	-	10	12 m ²

HABITAÇÃO

ÁREAS LAZER CONDOMÍNIO

ASPECTOS RELATIVOS AP PROGRAMA

ATIVIDADE	QNTD	EQUIPAMENTOS	POP. FIXA	POP. VARIAV.	ÁREA
SALÃO DE FESTAS					ÁREA TOTAL= 83 m²
SALÃO	1	Mesas , cadeiras, sofá	-	30	70 m ²
LAVABO	2	Pia, bacia sanitária			2 m ²
BAR / COZINHA	1	Balcão , pia, forno, geladeira, churrasqueira			10 m ²
TALASSOTERAPIA SPA					ÁREA TOTAL= 531 m²
PISCINA ÁGUAS TERMAIS	1	Piscina com rampas adaptadas, cadeiras apoio, toalheiros	1 func.	65	320 m ²
VESTIÁRIO FEM / MASC.	2	Pia. Bacia sanitária, chuveiro, lockers	-	6	16 m ²
SALAS DE TRATAMENTOS	3	Mesa massagista, armário apoio	-	2	8 m ²
SALAS DE MASSAGEM	3	Mesa massagista, armário apoio	-	2	8 m ²
BANHEIRO FUNCIONÁRIOS	2	Pia. Bacia sanitária	-	4	4 m ²
RECEPÇÃO	1	Balcão atendimento, armários, computadores	3 func.	8	25 m ²
ADMINISTRAÇÃO	1	Mesa 4 pess, estação trabalho, arquivos, armários, computadores	2 func.	4	25 m ²
CIRCULAÇÃO	1	-	-	-	66 m ² (16%)
ÁREA MANUTENÇÃO TÉCNICA	1				4 m ²
DEPÓSITO MATERIAL LIPEZA	1	pia, armario			3 m ²
SALA COMERCIAIS / SERVIÇOS					ÁREA TOTAL= 25 m²
AMBIENTE EXPOSITIVO	1	Equipamentos para atividade específica (farmácia, mercado, padaria, revistaria, loja.)	2 func.	7	20 m ²
SANITÁRIO / COPA	1	Pia. Bacia sanitária, frigobar	-	5	5 m ²
RESTAURANTE					ÁREA TOTAL= 284 m²
SALÃO PRINCIPAL	1	mesas 4 a 8 pessoas , cadeiras, área espera	6 garçons 1 caixa	120	184 m ²
COZINHA	1	mesa preparo, pia, armários, geladeira fogão industrial, coifa	6 func.	1	70 m ²
DISPENSA	1	Armário, prateleiras	-	2	8 m ²
SANIT. FEM , MASC, FUNC.	4	Lavatórios e sanitários	-	4	20 m ²
INFRAESTRUTURA EXTERNA ABERTA					ÁREA TOTAL= 4.359 m²
CANCHA DE BOXA	1	Proteção chuva, bochas	-	10	67 m ²
QUADRA DE VÔLEI PRAIA	1	Suporte rede, areia	-	10	162 m ²
PLAYGROUND	1	Balanço, gangorra, gira-gira...	-	10	30 m ²
PRAÇA	1	Áreas verdes, recantos, bancos	-	50	4.000 m ²
ACESSO Á PRAIA	1	Rampa s adaptadas	-	20	100 m ²

LAZER CONDOM.

ÁREA INTEGRAÇÃO PÚBLICO EXTERNO

ASPECTOS RELATIVOS AP PROGRAMA

INFRAESTRUTURA CONDOMÍNIO

ATIVIDADE	QNTD	EQUIPAMENTOS	POP. FIXA	POP. VARIÁV.	ÁREA
ADMINISTRAÇÃO					ÁREA TOTAL= 116 m²
SALA GERÊNCIA	1	Estações de trabalho, computadores	3 func.	8	30 m ²
SALA REUNIÃO	1	Mesa 8 pessoas, projetor, tv	-	8	20 m ²
VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS	2	Pia, bacia sanitária, chuveiros, lockers	-	6	24 m ²
COPA / ESTAR FUNCIONÁRIOS	1	Pia, geladeira, mesa refeições, armário, sofás	-	10	30 m ²
SANITÁRIO GERÊNCIA	1	Pia, bacia sanitária	-	1	4 m ²
SALA SEGURANÇA CFTV	1	Estação de trabalho, monitores de vídeo	2 func.	3	8 m ²
RECEPÇÃO					ÁREA TOTAL= 48 m²
SAGUÃO / ESTAR	1	Poltronas, sofás	-	16	30 m ²
RECEPÇÃO	1	Balcão, armários, computador	2 func.	4	15 m ²
LAVABO FUNC.	1	Pia, bacia sanitária	-	1	3 m ²
LAVANDEIRA					ÁREA TOTAL= 100 m²
ÁREA LAVAGEM	1	Lavadora, secadora, varal móvel, cuba, mesa de deposição, calandras	3 func.	5	90 m ²
ÁREA ARMAZENAMENTO	1	Balcão, armários, computador	-	3	10 m ²
APARTAMENTO ZELADOR					ÁREA TOTAL= 62,6 m²
DORMITÓRIO	2	cama, armário	-	2	12 m ²
ÁREA SOCIAL	1	sofá, mesa jantar, poltronas	-	5	16 m ²
COZINHA /ÁREA SERVIÇO	1	Pia, tanque, geladeira, fogão	-	2	8 m ²
BANHEIRO	2	Pia. Bacia sanitária, chuveiro	-	1	3 m ²
CIRCULAÇÃO	1	-	-	5	8,6 m ² (16%)
ESTACIONAMENTO					ÁREA TOTAL= 2.125 m²
ESTACIONAMENTO HABITAÇÕES	2 vagas por habitação	(2 x 12,5 m ² x 80 habitações)	-	-	2.000 m ²
ESTACIONAMENTO VISITANTES	5 vagas	(5 x 12,5 m ²)	-	-	62,5 m ²
ESTACIONAMENTO PARADA RÁPIDA	5 vagas	(5 x 12,5 m ²)	-	-	62,5 m ²
ÁREAS TÉCNICAS					ÁREA TOTAL= 116 m²
RESERVATÓRIOS	1	Reservatório de água superior e inferior	-	-	45 m ²
RESERVATÓRIO ARMAZENAGEM ÁGUA CHUVAS	1	Reservatório para reuso de águas da chuva	-	-	8 m ²
DEPÓSITO LIXO	1	Lixeiras resíduos orgânico, lixeiras resíduos reciclável	-	-	15 m ²
MEDIDORES	1	Medidores individuais de água	-	-	10 m ²
GERADOR	1	Gerador elétrico	-	-	20 m ²
CENTRAL DE GÁS	1	Central de gás	-	-	8 m ²
SUBESTAÇÃO	1	Equipam. elétrico	-	-	10 m ²

ASPECTOS RELATIVOS AP PROGRAMA

	AMBIENTE	QUANTIDADE	ÁREAS UNIDADE	ÁREA TOTAL
ÁREAS TOTAIS	APARTAMENTO 2 DORM.	35	62,6 m ²	2.191 m ²
	APARTAMENTO 3 DORM.	35	98,6 m ²	712 m ²
	APARTAMENTO 2 DORM. ACESSÍVEL	10	71,2m ²	3.451 m ²
	QUADRA TÊNIS	1	346,6 m ²	346,6 m ²
	PISCINA EXTERNA	1	250 m ²	250 m ²
	ACADEMIA	1	38 m ²	38 m ²
	SANITÁRIO APOIO LAZER	1	24 m ²	24 m ²
	HORTA	1	12 m ²	12 m ²
	SALÃO DE FESTAS	1	83 m ²	83 m ²
	TALASSOTERAPIA SPA	1	479 m ²	531 m ²
	SALAS COMERCIO / SERVIÇO	1	25 m ²	125 m ²
	RESTAURANTE	1	284 m ²	284 m ²
	INFRAESTRUTURA EXTERNA ABERTA	1	4.329 m ²	4.329 m ²
	ADMINISTRAÇÃO	1	116 m ²	116 m ²
	RECEPÇÃO	1	48m ²	48m ²
	LAVANDERIA	1	100 m ²	100 m ²
	APARTAMENTO ZELADOR	1	62,6 m ²	62,6 m ²
	ESTACIONAMENTO	1	2.125 m ²	2.125 m ²
	ÁREAS TÉCNICAS	1	116 m ²	116 m ²

ÁREA TOTAL: 14.974,2 m²

4.1 DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES:



- fluxo público
- Fluxo moradores e convidados mediante a autorização proprietário
- Fluxo moradores e convidados e funcionários
- Fluxo funcionários condomínio

LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

5.1 POTENCIAIS E LIMITAÇÕES DA ÁREA:



O Município de Xangri-lá faz parte da região do Litoral Norte do Rio Grande do Sul. Está localizado a 140 km de distância da capital do estado, Porto Alegre. O município é delimitado geograficamente pelas cidades de Capão da Canoa a norte e Osório a sul. Os três principais acessos rodoviários ao município são: BR 101, RS 389 (Estrada do Mar) e RS786 (Estrada Interp्राias, Av. Paraguassu).

O terreno proposto tem localização privilegiada. O lote situa-se em trecho de quarteirão formado pelos cruzamentos da rua Rio Carreiro e rua Rio Forqueta com a a rua Rio dos Sinos. Ele está inserido junto ao centro do município próximo a Av. Paraguassu onde possui uma vasta oferta de serviços e facilidades em seu entorno. A localização também tem grande qualidades paisagísticas. Próximo a mar, o terreno apresenta grande visuais da praia e das dunas que compõem a paisagem característica da região litorânea. Ainda, há um espaço a frente do lote proposto com a área verde que permite um distanciamento confortável da praia, evitando o vento e areia excessiva característico das proximidades com o mar.



LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

5.2 MORFOLOGIA URBANA:

RESIDÊNCIAS
1 PAVIMENTO

RESIDÊNCIAS NOVAS
2 E 3 PAVIMENTOS

ED. RESIDENCIAL
5 PAVIMENTOS

CONDOMÍNIO
RESIDENCIAL

A área de intervenção localiza-se em um tecido composto predominantemente por edificações residenciais baixas de pequeno porte (até 2 pavimentos), podendo possuir ou não recuos laterais. Todas as edificações apresentam recuo de jardim. A edificação mais alta do entorno apresenta 5 pavimentos.

O entrono é composto por edificações novas e antigas. Encontram-se muitos condomínios horizontais de casas geminadas. A edificação vizinha ao lote destaca-se na morfologia do entorno pela sua dimensão maior, altura (3 pavimentos) e arquitetura modernista da época de 1950.

ED. RESIDENCIAL 3 PAVIMENTOS
DÉC 60, CONSTRUÍDO POUCO APÓS A CONSTRUÇÃO DO ANTIGO HOTEL.

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
DÉC 90

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
DÉC 2000

RESIDÊNCIA
DÉC 60/70

5.3 USO DO SOLO E ATIVIDADES EXISTENTES



LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

5.3 USO DO SOLO E ATIVIDADES EXISTENTES:



A área de intervenção é predominantemente residencial, com maior concentração de atividades comerciais e de serviços na Av. Paraguassu. Essa avenida principal fica distante aproximadamente 400 metros do terreno proposto, o que equivale a uma caminhada de menos de 10 minutos, pela alameda de pedestre. Encontra-se muitos serviços e comércio ligados a construção civil, já que esse setor cresceu muito no município devido a rápida expansão da região.

5.4 CARACTERÍSTICAS ESPECIAIS ESPAÇO ABERTO E VEGETAÇÃO :

Uma das características especiais que deve ser ressaltada no entorno do terreno é a presença de uma área verde de cerca de 8.500 m² que é utilizada como acesso a praia junto as dunas.

A vegetação encontrada na área do projeto, na área verde a frente e nas alameda a no entorno, é predominantemente rasteira, com algumas espécies de árvores resistentes ao forte vento nordeste/ maral. Dentro as espécies predominantes destacam-se as Casuarinas, Jambolão e Pinheiros.



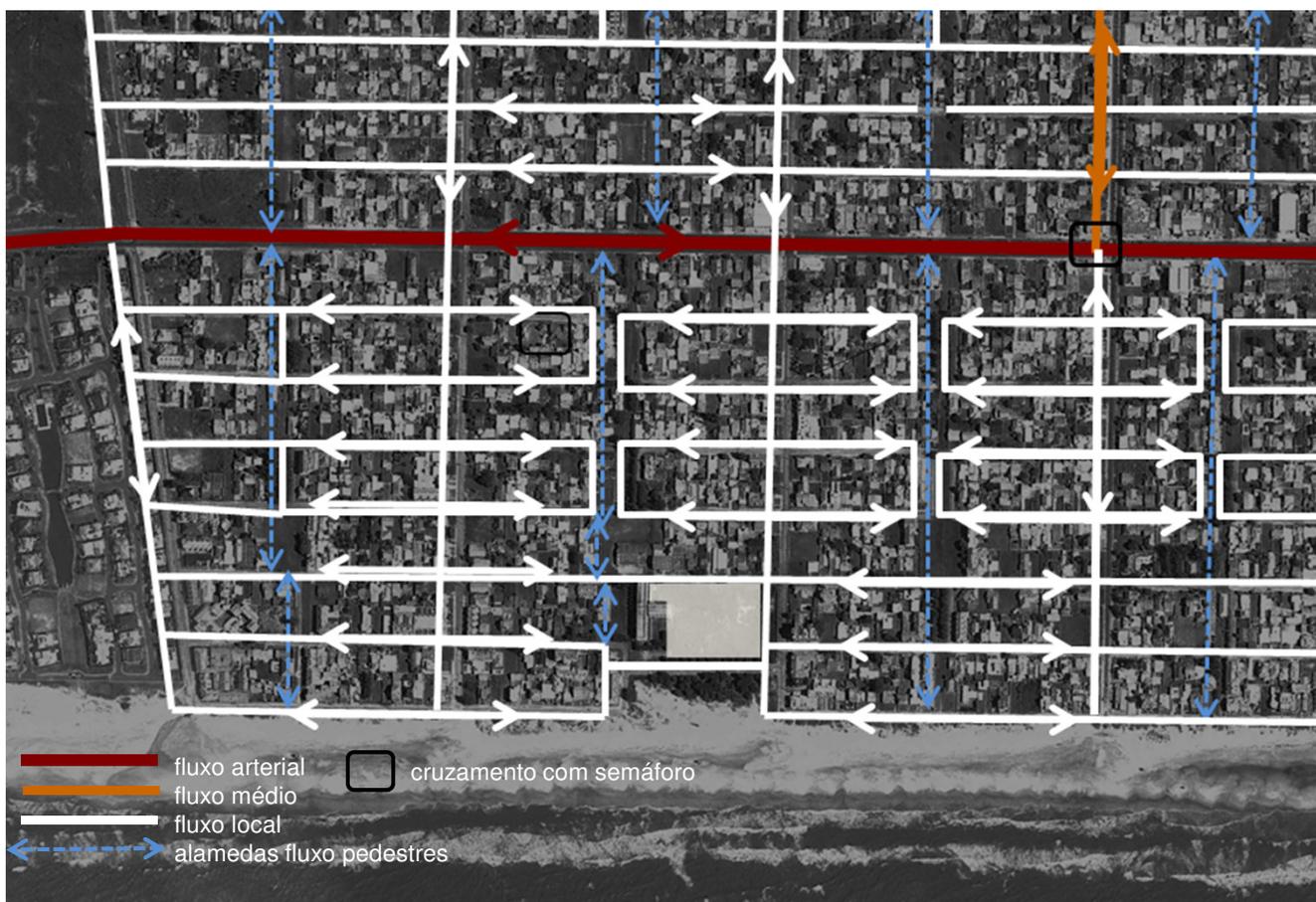
5.5 SISTEMA DE CIRCULAÇÃO VEICULAR E PEATONAL:

A estrutura do município de Xangri-lá é composto em sua maioria por vias de acesso local de baixo fluxo de carros. A única via expressa da região é a avenida Paraguassu que permite o deslocamento entre praias no sentido norte-sul. Essa avenida é atendida por transporte público, ainda que pouco.

O município também é composto por alamedas para fluxo de pedestres no sentido leste-oeste cruzam a malha viária e permitem o livre deslocamento peatonal dos moradores até a praia. As alamedas impedem o fluxo contínuo dos veículos no sentido norte-sul (função exercida pela av. Paraguassu), deixando as zonas residenciais mais calmas.

O lote situado em uma zona com as características de Xangri-lá citadas anteriormente. Ele é cercado por vias locais e próximo e próximo as alamedas.

5.5 SISTEMA DE CIRCULAÇÃO VEICULAR E PEATONAL:



5.6 REDES DE INFRAESTRUTURA: ÁGUA, DRENAGEM, ESGOTO, ENERGIA E ILUMINAÇÃO:

O Município dispõe de rede de água, energia elétrica, telefonia, tv a cabo e internet porém não há rede de esgoto na maior parte do município (usam-se fossas sépticas e sumidouros).

Em 2007, com o surgimento dos novos condomínios na região foi aprovado também a ampliação de rede de esgoto que atenderia esses novos empreendimentos, entretanto as obra de ampliação de 12,6 Km de rede ainda não iniciaram.

A drenagem de águas pluviais é feita pelo seu direcionamento até a mar através das vias . A maior parte das águas acumuladas são absorvidas por solo drenante. O sistema, entretanto, não é sempre eficaz. Em dias de chuvas intensas, as ruas do entorno ficam frequentemente empoçadas.

5.7 ASPECTOS QUALITATIVOS E QUANTITATIVOS DA POPULAÇÃO:

O município de Xangri-lá, nos meses de janeiro e fevereiro, apresenta uma população flutuante de cerca de 100.000 habitantes. A região de intervenção apresenta uma população predominantemente de classe média e média alta de veranista, que habitam o município durante o verão de dezembro a março. O perfil da população do entorno é bem heterogêneo, formado por famílias com crianças, adolescentes, idosos.

Pop. Total (2011)	12.641 hab	Coef. Mortalidade infantil (2000)	5,75 por mil nascidos vivos
cresc. pop (últimos 10 anos)	51,32%	Taxa de analfab. acima 15 anos (2010)	3,31 %
Área	61 km²	Expectativa de vida (2000)	74 anos
Densidade	207,04 hab/km²	Taxa pop. aposentando (2005)	9,23 %
Pop. Masculina (2011)	6.296	<small>(STROHAECKER e TOLDO JR., 2007)</small>	
Pop. Feminina (2011)	6.345	Pop. imigrante (2000)	1.766
Pop. acima 60 anos (2011)	1.369	<small>(STROHAECKER e TOLDO JR., 2007)</small>	

LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

5.8 LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:

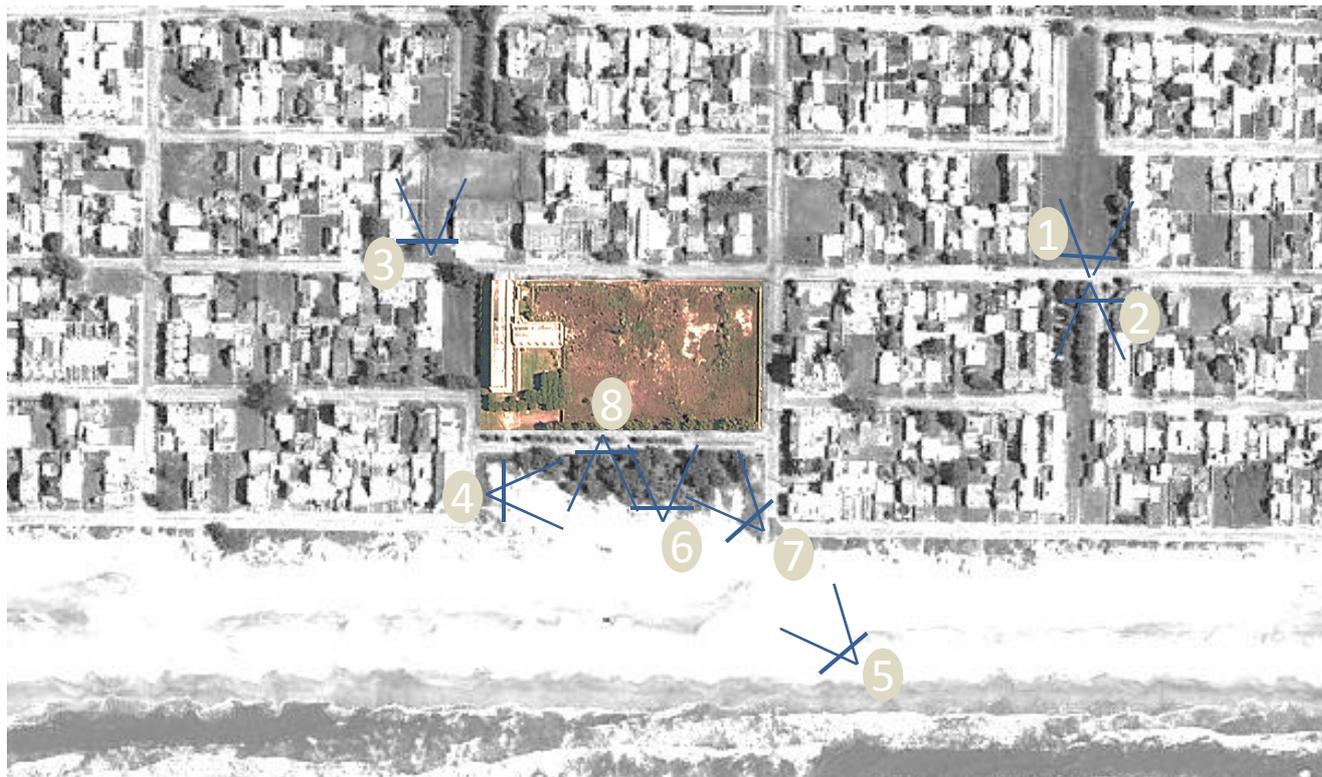


Xangri-lá

Condomínio Integrado

LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

5.8 LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO:



LEVANTAMENTO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

5.9 LEVANTAMENTO PLANI-ALTIMÉTRICO, ORIENTAÇÃO SOLAR:



5.9 DOCUMENTOS HISTÓRICOS:

Abaixo, registros de imagens do antigo Hotel Termas de Xangri-lá (datas desconhecidas). Ao lado, publicação no Jornal Zero Hora republicando reportagem de 1961 sobre o concurso Garota Verão realizado no Hotel.



5.10 ESTRUTURA E DRENAGEM DO SOLO, ACIDENTES NATURAIS:

Os solos argilosos compreende o substrato da área mais urbanizada do município, caracterizado pela baixa permeabilidade e lençol freático superficial. A pequena declividade dificulta o escoamento das águas superficiais, principalmente durante o verão quando as chuvas são mais intensas.

As áreas localizadas a oeste da av. Paraguassu apresentam de terrenos de substratos arenosos que apresentam boa permeabilidade e capacidade de autodepuração das águas subterrâneas .

As dunas costeiras da praia formaram-se durante os últimos 5000 anos pela interação entre o mar, o vento, a areia e a vegetação. A areia acumulada, trazida pelas correntes marítimas, é transportada pelos ventos dominantes para áreas mais elevadas da praia. Esse complexo ecossistema estende-se por 600 Km no litoral gaúcho, desde o arroio Chuí, até o rio Mampituba, formando o maior sistema de praias arenosas do mundo. As dunas ainda servem como barreira natural à invasão da água do mar e da areia em áreas interiores e balneários. Também protegem o lençol de água doce evitando a entrada de água do mar.



5.11 MICROCLIMA:

A região de Xangri-lá apresenta um clima Subtropical úmido com temperatura média anual de 20°C com estações do ano bem definidas. A maritimidade, proximidade com o oceano, age como um regulador da temperatura, amenizando a variação térmica. A amplitude térmica da região fica e torno de 9,4°C. No Inverno as temperaturas são mais baixas, mas raramente chegam a 0°C. Junho é o mês que apresenta as menores temperaturas. No verão a temperatura é amena se comparada ao interior do estado. O mês mais quente é fevereiro.

A região apresenta chuvas bem distribuídas ao longo do ano. No inverno, as chuvas são do tipo frontal, prolongadas e menos intensas. No verão, as chuvas são do tipo convectivo, intensas e de pouco duração

O nível de ruídos da área é baixo inclusive na alta temporada por ter um afastamento da avenida principal, Paraguassú, e estar envolta por residências unifamiliares de 2 pavimentos. As vias de acesso no entorno do terreno não suportam muito tráfego reduzindo a velocidade dos veículos.

CONDICIONANTES LEGAIS

6.1 PLANO DIRETOR MUNICIPAL:

Segundo diretrizes do Plano Diretor de Xangri-lá, Lei nº 1111, de 06 de junho de 2008, se destacam as diretrizes do plano que compactuam com as intenções de projeto do Condomínio Integrado.:

Art. 36 - São ações estratégicas relativas à Segurança Urbana:

IV - colaborar para a segurança dos usuários dos espaços públicos municipais;

V - estimular a diversidade de atividades;

VI - estimular as interações entre o espaço público, semi-público e privado;

VII - priorizar a circulação de pedestres;

VIII - ampliar e qualificar a iluminação pública;

Art. 51 - São objetivos da Estratégia de Estruturação Urbana

promover a estruturação dos espaços não consolidados na cidade, os setores de expansão urbana e os vazios urbanos, valorizando os espaços públicos, coletivos e a sustentabilidade ambiental urbana, através das seguintes estratégias:

II - evitar a ocupação residencial, ao longo de rodovias;

III - evitar a segregação de usos promovendo a diversificação e mesclagem de usos compatíveis de modo a reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na Cidade;

IV - promover a distribuição de usos e a intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação à infraestrutura, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar sua ociosidade ou sobrecarga e otimizar os investimentos coletivos;

VIII - possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos;

IX - a promoção de adensamento construtivo e populacional em áreas de urbanização em desenvolvimento com capacidade de suporte da infraestrutura instalada;

X - a criação de condições de novas centralidades e espaços públicos em áreas de urbanização não consolidada ou precária;

Art. 114 - São diretrizes da política de Circulação Viária e de Transportes:

V - ampliar e melhorar as condições de circulação de pedestres e de grupos específicos, como idosos, portadores de deficiência especial e crianças;

XI - assegurar o livre e franco acesso às praias, em qualquer direção e sentido, ressalvado os trechos considerados de interesse de segurança nacional ou incluídos em áreas protegidas por legislação específica, nos termos do art. 10 da Lei Federal nº 7661, de 16 de maio de 1988.

III - disciplinar a oferta de locais de estacionamento, em áreas públicas e privadas, de modo compatível com as propostas de uso e ocupação do solo, sistema viário e as condições ambientais, facilitando o estacionamento de veículos junto à beira da praia;

A área do projeto, segundo o artigo 16 do plano diretor, se encontra na Zona 1 (faixa de dinâmica ambiental muito intensa, que consiste na interface entre o oceano e o continente, limitada por dunas frontais), onde são feitas as seguintes ressalvas:

a) Metas - Compatibilizar os usos de lazer, recreação, turismo e esportes com preservação da paisagem e das características da Zona 1.

b) Restrições - Preservar ou recuperar as dunas frontais através de um plano de manejo; Manter as drenagens naturais principais; Proibir o tráfego de caminhões e veículos pesados na faixa de praia; Permitir a implantação de estabelecimentos comerciais do tipo quiosque, somente com base em um plano municipal, de acordo com os critérios técnicos da FEPAM; **Não permitir edificações na faixa de 60 m contados da praia para o interior a partir da base da primeira duna frontal junto à praia.**

A área escolhida para o projeto é tratada com distinção pelo plano diretor, promovendo-a de forma a atrair investidores. As diretrizes para o terreno do antigo Hotel Termas Xangri-lá, foram aprovadas pela emenda de 18 de janeiro de 2010, Lei 1282:

Art. 7º - Ficam criados no Município de Xangri-Lá mediante Projeto de Lei, os Setores para Empreendimentos Especiais (SEE) com a proposta dos seguintes condicionantes:

a) 01 terreno: $20 \times 30 = 600 \text{ m}^2$

$600 \text{ m}^2 \times 0,7 \times 3 \text{ pavimentos} = 1.260 \text{ m}^2$

Área possível = 1.260 m^2 ...

b) 02 terrenos: $1.260 \text{ m}^2 \times 2 = 2.520,00 \text{ m}^2$ ($1.200,00 \text{ m}^2$)

Possibilitar acréscimo de 01 pavimento.

Em vez de $2.250,00 \text{ m}^2 - 3 = 840,00 \text{ m}^2$

Por pavimento passar para $2.520,00 \text{ m}^2 - 4 = 630,00 \text{ m}^2$.

Passando a ocupação de 0,7 para 0,525 (...)

***Todos condicionados a altura máxima de 21 metros.

Para a área do antigo Hotel Xangri-Lá (SHE) é proposta emenda com as mesmas taxas de ocupação descritas acima sempre condicionadas a Projeto de Lei.

CONDICIONANTES LEGAIS

Sendo assim, a teor do disposto no artigo sétimo da Lei 1282, é proposto um projeto de lei específica para a área do antigo Hotel de Xangri-lá que permita a viabilidade de empreendimento e que coaduna com as normas gerais e princípios do plano diretor do município de Xangri-lá.

O projeto que será inserido no terreno, aproveitando o potencial da região, compactuará com a dinâmica do entorno e com as necessidades dos residentes, resgatando a vitalidade ao ambiente que ficou degradado após remoção do equipamento do antigo hotel.

Se propõem a permissão de uso residencial unifamiliar (RU), residencial multifamiliar (RM), comércio e serviços vinculados à residência (CSV) e comércio e serviço de apoio ao turismo (CSAT) com o objetivo promover a diversificação e mesclagem de usos compatíveis de modo a reduzir os deslocamentos da população, valorizar a área e atrair a animação existente na época de atividade do antigo Hotel Termas de Xangri-lá.

Os terrenos do entorno ao lote do antigo hotel fazem parte do Setor Residencial 4 (SR4). Conforme o anexo 2.2.4 do Plano Diretor, se prevê para os terrenos adjacentes a construção de edificações com altura máxima de sete metros (equivalente a dois pavimentos) e taxa de ocupação de 60%. Assim, o índice de aproveitamento para o entorno, induzido pelos dados contidos no anexo referido, é de 1,2.

Posto isso, para que a área do antigo Hotel de Xangri-lá respeite e harmonize com o tecido urbano do entorno, se propõem a permissão de construção de edificações de até 4 pavimentos (altura considerada harmônica com as edificações vizinhas e compatível a viabilidade do empreendimento) seguindo o uso de índice de aproveitamento de 1,2 conforme a norma do entorno.

6.1 CÓDIGO DE EDIFICAÇÕES :

O município de Xangri-lá não possui Código de Edificações próprio e portanto , usa o Código de Obras do Município de Capão da Canoa, lei nº 1645 de 27 de novembro de 1978, como referência.

Assim, serão respeitadas as disposições gerais para as atividades citadas a seguir, de acordo com o Código de Edificações de Capão da Canoa, no que se refere aos seguintes itens: paredes, pisos e entrelpis, fachadas, sacadas e corpos avançados, marquises, portas, escadas, chaminé, condições relativas a compartimentos, vãos de iluminação e ventilação, poços de ventilação, prédios de apartamento, piscinas e locais de banho e natação, garagens particulares e coletivas, instalações hidráulicas, instalações sanitárias, instalações elétricas e instalações de telefone.

6.2 NORMAS DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO:

O município de Xangri-lá não possui Código de Proteção Contra Incêndio. No Código de Obras do Município de Capão da Canoa, cita-se no Art. 181 a necessidade de prédios de apartamentos possuírem instalação preventiva contra incêndio de acordo com o que dispuser a norma ABNT.

Também serão seguidas como referência diretrizes do Plano de Proteção Contra incêndio de Porto Alegre que referencia:

- Residencial: A-2 | grau de risco 01 (pequeno); tabela 5: 302
- Serviços: D-1 | grau de risco 03 (pequeno); tabela 5: 101
- Comercial: C-1 | grau de risco 06 (médio); tabela 5: 132
- Locais para refeições: F-7 | grau de risco 08 (médio); tabela 5: 106
- Centros Esportivos F-3 | grau de risco 05 (médio); tabela 5: 304

De acordo com os códigos da tabela 05, encontra-se na tabela 06 as exigências de proteção contra incêndio. Teremos no geral: Extintor, Sinalização de saída; Iluminação de emergência; Saída ou rota de saída, saída alternativa. De acordo com as características construtivas a princípio todas serão do tipo Y (resistência mediana ao fogo).

7. BIBLIOGRAFIA:

- XANGRI-LÁ. Lei Nº 1.111, de 06 de junho de 2008. Institui o Plano Diretor de desenvolvimento Municipal e o sistema de Planejamento e Gestão. Xangri-lá, 2008.
- PREFEITURA municipal de Xangri-lá. Institucional: Disponível em: <http://www.xangrila.rs.gov.br>
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística: dados populacionais RS e Xangri-lá Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/>
- NEUFERT, Ernst. Arte de Projetar em Arquitetura. 6.ed. São Paulo: Gustavo Gili do Brasil, 1976.
- PORTO ALEGRE. lei complementar no 420, código de incêndio do Porto Alegre, 2001
- CAPÃO DA CANOA, Lei 001/1993, O código de obras do município de capão da canoa
- NORMA ABNT 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos
- STROHAECKER, Tânia. A urbanização no Litoral do Estado do Rio Grande do Sul: Contribuição para a Gestão Ambiental do Município de Capão da Canoa. Porto Alegre, 2007
- PIONER, Renata. A Atividade Turística no Litoral do Rio Grande do Sul Estudo de Caso da Praia de Xangri-lá. Novo Hamburgo, 2005
- Entrevista com a Sra. Cláudia Casaccia , arquiteta e moradora da região, proprietária de imóvel no Condomínio Porto Coronado em Atlantida.
- Entrevista com a Sra. Marília Calessio, arquiteta, veranista da região desde 1960, proprietária de imóvel no Condomínio Pacific em Xangri-lá .
- Entrevista com Arq. Roberto Cé, especialista em planejamento urbano da prefeitura Municipal de Porto Alegre.

PORTFÓLIO ACADÊMICO

PROJETO ARQUITETÔNICO I

CENTRO COMUNITÁRIO CHÁCARA DAS PEDRAS
PROF.: EDSON MAHFUZ
2008/01

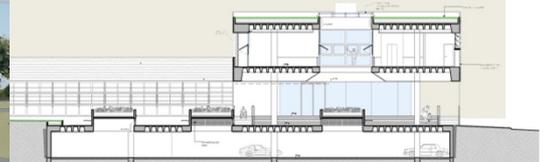
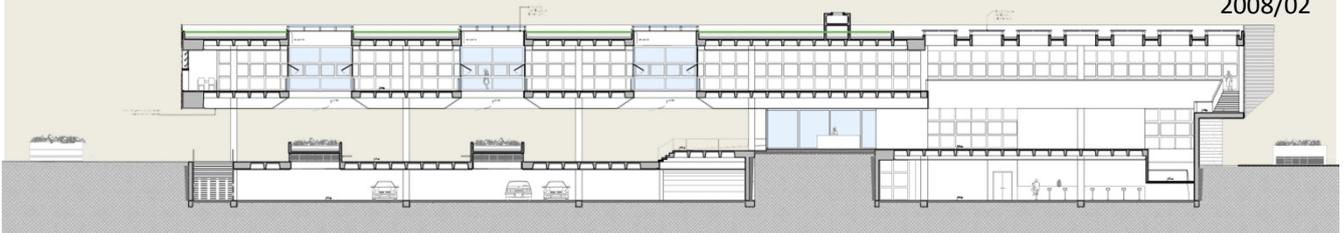
Edifício em 2 pavimentos que abriga programa de uma biblioteca, uma cafeteria e uma sala para eventos diversos. A edificação recebe uma rasgo por onde se conecta a praça no bairro chácara das pedras onde está implantando. O projeto respeita conceitos de modulação rígida.



Edificação em 2 pavimentos com formato em I com a quina arredondada. O volume da escada se destaca na face arredondada do prédio. Parte em pilotis dá permeabilidade para a praça onde o edifício é situado.

PROJETO ARQUITETÔNICO II

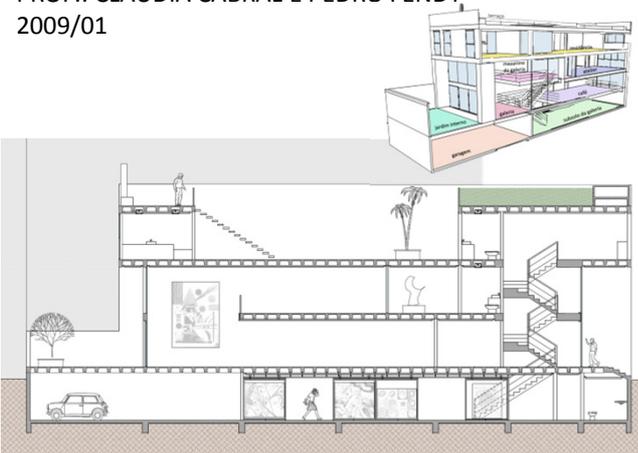
BIBLIOTECA PÚBLICA
PROF.: PAULO ALMEIDA
2008/02



PROJETO ARQUITETÔNICO III

CASA ATELIER
PROF.: CLÁUDIA CABRAL E PEDRO FENDT
2009/01

Programa que mescla habitação com galeria de arte. Projeto propõem a valorização dos espaços internos através da integração vertical dos ambientes distribuídos em 4 pavimentos.



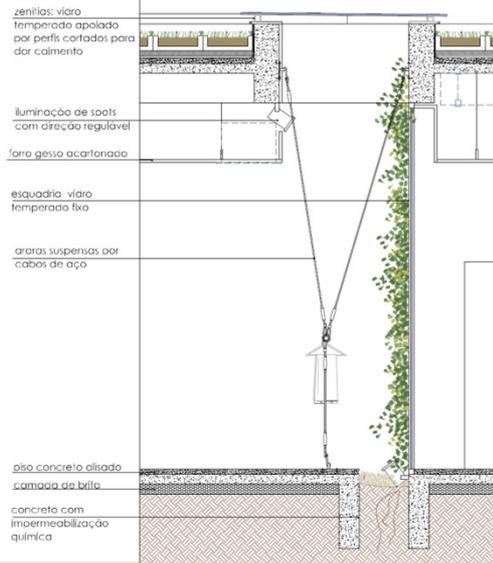
Xangri-lá

Condomínio Integrado

PORTFÓLIO ACADÊMICO

PROJETO ARQUITETÔNICO IV

LOJA ORGÂNICA
 PROF.: RUFINO BECKER
 2010/01



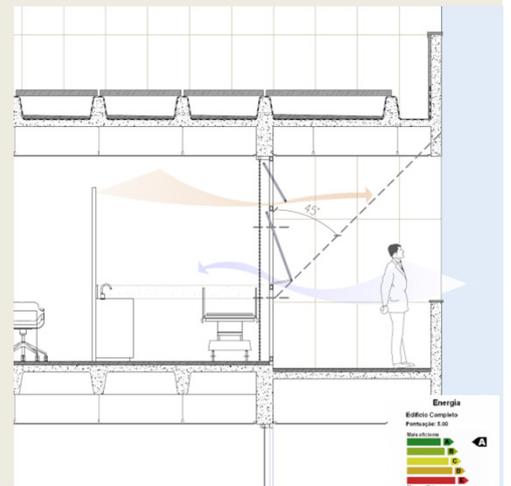
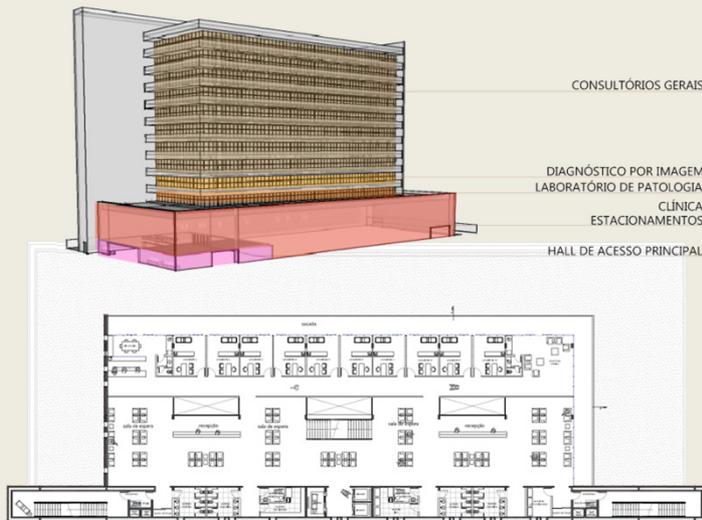
Desenvolvimento de projeto de arquitetura de interior que compactue com os conceitos orgânicos propostos pela loja, respeitando o lugar e compatibilizando aspectos físicos, funcionais, estéticos, psicológicos...



Projeto de centro clínico desenvolvido a partir de implantação proposta na cadeira de p7 de 2009/2. E proposta uma envoltória que tenha um desempenho térmico eficiente. O projeto foi calculado para atingir exigência para o recebimento do selo procel

PROJETO ARQUITETÔNICO V

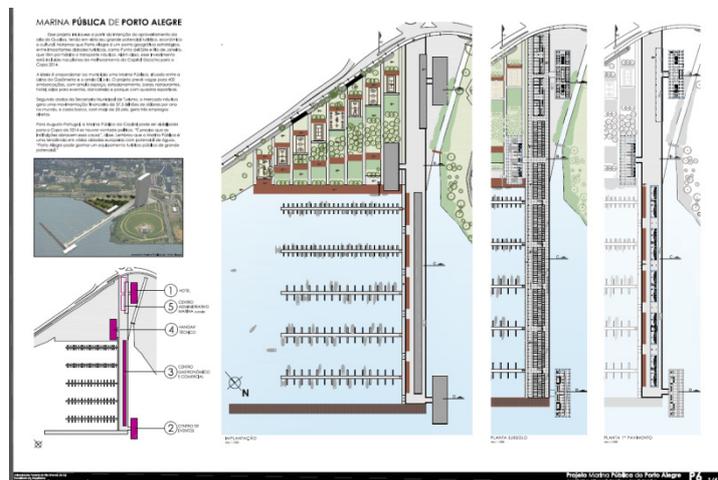
CENTRO CLÍNICO
 PROF.: HEITOR DA COSTA SILVA
 20010/02



PROJETO ARQUITETÔNICO VI

MARINA PÚBLICA
 PROF.: GLÊNIO BOHRER, CLÁUDIO CALOVI
 E HEITOR DA COSTA E SILVA

Projeto de marina pública onde são acrescentados os programas de hotel, centro gastronômico e comercial, centro de eventos e praça ao complexo.



PORTFÓLIO ACADÊMICO

PROJETO ARQUITETÔNICO VII

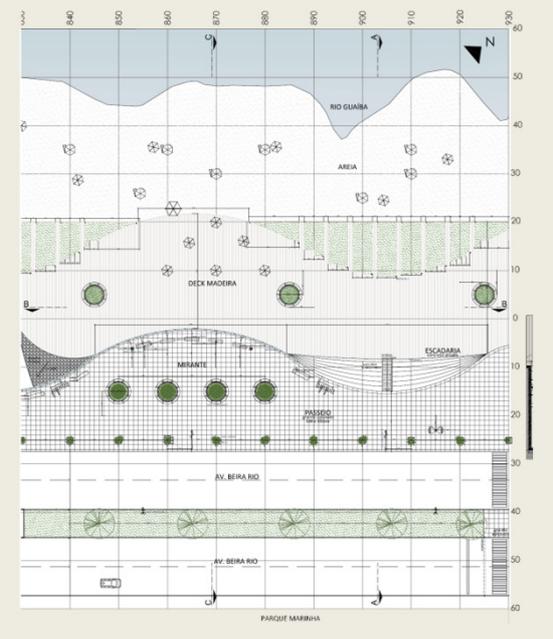
HABITAÇÃO COMÉRCIO E SERVIÇOS
 PROF.: EDURADO GALVÃO
 2012/02



Projeto para a orla do Guíba, do Parque Marinha à Usina do Gasômetros desenvolvido ao longo de 5 etapas partindo de uma escala maior até chegar ao detalhamento de setor específico escolhido.

URBANISMO I

REFORMULAÇÃO ORLA PORTO ALEGRE
 PROF.: LÍVIA PICCININI
 2010/01



URBANISMO II

LOTEAMENTO
 PROF.: DÉCIO RIGATTI
 2011/01

Plano de loteamento de uma região, junto à Avenida Protásio Alves, correspondente a antiga área da Gaucha Cross. Trabalho consistiu no desenvolvendo todas as plantas de levantamento do local, como topografia, sistema viário do entorno e etc., pesquisa de referências de implantação em locais semelhantes no mundo, e proposta de projeto realizado em duplas.

TOPOGRAFIA
 A escolha de um terreno adequado para o desenvolvimento de um projeto urbano depende de uma série de fatores, como a topografia, a infraestrutura existente e a localização em relação às áreas centrais da cidade.

TOPOGRAFIA E MORFOLOGIA
 A morfologia urbana é o resultado da interação entre a topografia e a infraestrutura existente, influenciando a forma e a organização do espaço urbano.

TRAÇADO VIÁRIO, QUARTERÕES
 O traçado viário é o conjunto de ruas e avenidas que compõem a malha urbana, influenciando a circulação e a organização do espaço urbano.

LOTES, TIPOLOGIAS
 Os lotes são as unidades básicas de organização do espaço urbano, influenciando a forma e a organização do espaço urbano.

QUARTERÕES, LOTES E TIPOLOGIAS
 Os quarterões são as unidades básicas de organização do espaço urbano, influenciando a forma e a organização do espaço urbano.

VEGETAÇÃO E MOBILIÁRIO
 A vegetação e o mobiliário urbano são elementos essenciais para a criação de um espaço urbano agradável e funcional.

ELEMENTOS MARCANTE
 Os elementos marcantes são os pontos de referência que ajudam a orientar e a organizar o espaço urbano.

TRABALHO EM DUPLAS
 O trabalho em duplas é uma forma de organização do trabalho que promove a troca de ideias e a aprendizagem mútua.

PORTFÓLIO ACADÊMICO

Projeto de requalificação a orla da cidade de Tapes. Trabalho consistiu em visita ao local para conhecimento da região e elaboração de trabalhos expondo o levantamento do local. A etapa final foi desenvolvida em trios e consiste no desenvolvimento de projeto para requalificação em sector específico da orla

URBANISMO III

PLANO URBANÍSTICO TAPES
 PROF.: LEANDRO ANDRADE, JOÃO ROVATTI
 20010/01



URBANISMO IV

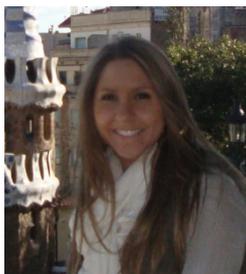
PLANO URBANÍSTICO ORLA,
 CENTRO E PARQUE MAURÍCIO SIROTSKY
 PROF.: GILBERTO CABRAL, JÚLIO VARGAS
 E HELENIZA AVILA
 2011/01

Projeto de requalificação de uma grande área da cidade de Porto Alegre. Criando equipamentos como potencial gerador de uma ocupação melhor adequada criando eixos, caminhos, praças e parques a fim de proporcionar um melhor uso e integração da cidade com o Lago Guaíba. Trabalho foi desenvolvido em 4 etapas.



Xangri-lá
 Condomínio Integrado

ANA GOULART GUIMARÃES
Cartão 161211



Vínculo em 2013/1

Curso: ARQUITETURA E URBANISMO
Habilitação: ARQUITETURA E URBANISMO
Curriculo: 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
2012/2	ECONOMIA DA CONSTRUÇÃO - ESPECIFICAÇÕES E CUSTOS	U	A	Aprovado	4
2012/2	PROJETO ARQUITETÔNICO VII	A	A	Aprovado	10
2012/2	PLANO DIRETOR - CONTEÚDO E TENDÊNCIAS	U	A	Aprovado	2
2012/1	TÉCNICAS RETROSPECTIVAS	U	A	Aprovado	4
2012/1	CLIMATIZAÇÃO ARTIFICIAL - ARQUITETURA	U	A	Aprovado	2
2012/1	URBANISMO IV	A	A	Aprovado	7
2012/1	LUMINOTÉCNICA APLICADA À ARQUITETURA	A	A	Aprovado	4
2011/2	ESTÁGIO SUPERVISIONADO EM OBRA II	B	B	Aprovado	2
2011/2	PROJETO ARQUITETÔNICO VI	A	B	Aprovado	10
2011/2	URBANISMO III	B	A	Aprovado	7
2011/2	PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA	A	B	Aprovado	4
2011/1	ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO B	U	B	Aprovado	4
2011/1	TEORIA E ESTÉTICA DA ARQUITETURA II	A	B	Aprovado	2
2011/1	ESTÁGIO SUPERVISIONADO EM OBRA I	B	A	Aprovado	2
2011/1	URBANISMO II	A	A	Aprovado	7
2011/1	ACÚSTICA APLICADA	A	B	Aprovado	2
2011/1	LEGISLAÇÃO E EXERCÍCIO PROFISSIONAL NA ARQUITETURA	U	A	Aprovado	2
2010/2	MORFOLOGIA E INFRAESTRUTURA URBANA	A	A	Aprovado	4
2010/2	ESTRUTURA DE CONCRETO ARMADO A	U	B	Aprovado	4
2010/2	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS PREDIAIS A	U	B	Aprovado	4
2010/2	PROJETO ARQUITETÔNICO V	C	A	Aprovado	10
2010/1	ESTRUTURAS DE AÇO E DE MADEIRA A	U	C	Aprovado	4
2010/1	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO C	U	B	Aprovado	4
2010/1	PROJETO ARQUITETÔNICO IV	C	A	Aprovado	10
2010/1	URBANISMO I	B	A	Aprovado	6
2009/1	ANÁLISE DOS SISTEMAS ESTRUTURAIS	U	A	Aprovado	4
2009/1	ESTABILIDADE DAS EDIFICAÇÕES	U	B	Aprovado	4
2009/1	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO B	U	B	Aprovado	4
2009/1	TEORIAS SOBRE O ESPAÇO URBANO	A	A	Aprovado	4
2009/1	HABITABILIDADE DAS EDIFICAÇÕES	B	B	Aprovado	4
2009/1	PAISAGISMO E MEIO AMBIENTE	U	A	Aprovado	2
2008/2	EVOLUÇÃO URBANA	B	A	Aprovado	6
2008/2	RESISTÊNCIA DOS MATERIAIS PARA ARQUITETOS	B	A	Aprovado	4
2008/2	TÉCNICAS DE EDIFICAÇÃO A	U	B	Aprovado	4
2008/2	PROJETO ARQUITETÔNICO II	B	A	Aprovado	10
2008/2	DESENHO ARQUITETÔNICO III	C	A	Aprovado	3
2008/2	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS PREDIAIS A	A	A	Aprovado	2
2008/2	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS PREDIAIS B	B	B	Aprovado	2
2008/1	MECÂNICA PARA ARQUITETOS	A	A	Aprovado	4
2008/1	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE III	B	A	Aprovado	2
2008/1	ARQUITETURA NO BRASIL	U	A	Aprovado	4
2008/1	TEORIA E ESTÉTICA DA ARQUITETURA I	B	B	Aprovado	2
2008/1	PROJETO ARQUITETÔNICO I	A	B	Aprovado	10
2008/1	DESENHO ARQUITETÔNICO II	A	A	Aprovado	3
2008/1	INFORMÁTICA APLICADA À ARQUITETURA II	A	A	Aprovado	3
2007/2	INTRODUÇÃO ECOLOGIA	U	A	Aprovado	2
2007/2	CÁLCULO E GEOMETRIA ANALÍTICA PARA ARQUITETOS	U	C	Aprovado	6
2007/2	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE II	A	A	Aprovado	2
2007/2	LINGUAGENS GRÁFICAS II	C	A	Aprovado	3
2007/2	DESENHO ARQUITETÔNICO I	A	B	Aprovado	3
2007/2	INFORMÁTICA APLICADA À ARQUITETURA I	E	A	Aprovado	3
2007/2	INTRODUÇÃO AO PROJETO ARQUITETÔNICO II	C	A	Aprovado	9
2007/2	PRÁTICAS SOCIAIS NA ARQUITETURA E NO URBANISMO	B	A	Aprovado	2
2007/1	HISTÓRIA DA ARQUITETURA E DA ARTE I	B	A	Aprovado	2
2007/1	LINGUAGENS GRÁFICAS I	D	B	Aprovado	3
2007/1	GEOMETRIA DESCRITIVA APLICADA À ARQUITETURA	B	A	Aprovado	4
2007/1	MAQUETES	A	A	Aprovado	3
2007/1	TÉCNICAS DE REPRESENTAÇÃO ARQUITETÔNICA	B	C	Aprovado	3
2007/1	INTRODUÇÃO AO PROJETO ARQUITETÔNICO I	BB	A	Aprovado	9