

O lugar

O terreno está localizado no bairro São Geraldo, no **4º Distrito**, região que abrigou a zona industrial de Porto Alegre, e que após **desindustrialização** tornou-se bastante degradada..

A região possui fácil acesso à região metropolitana e interior do estado. A área tem **fácil acesso ao sistema de transporte**, às vias Farrapos e Benjamin Constant, a estação rodoviária, aeroporto, atual terminal Cairú de ônibus. Ficam próximos o Shopping Total, Moinhos Shopping, Bourbon Hipermercado, Hospital Moinhos de Vento, complexo da Arena do Grêmio (em construção). Fácil acesso à 3ª perimetral. Também o **metrô** deve ser construído nos próximos anos, e um de seus principais terminais (que funcionará também como ponto de conexão com ônibus de outros municípios da RM) fica a 4 quadras do terreno deste projeto.

A região do 4º distrito é considerada degradada, porém recentes investimentos na região estão começando a mudar essa característica: no setor residencial destaca-se o **residencial Fiatecci** e **Portal do Guaíba**. No empreendimento da **Arena do Grêmio** (Humaitá) está previsto um complexo residencial e hotel.

O bairro **São Geraldo** possui terrenos de custo baixo em relação aos bairros mais centrais, existência de terrenos baldios ou subutilizados proporcionando renovação na ocupação.

Atualmente, o bairro São Geraldo é considerado um bairro que mescla características residenciais e comerciais e a **Av. São Pedro** tem se tornado nos últimos anos um polo de material de iluminação.

Terreno

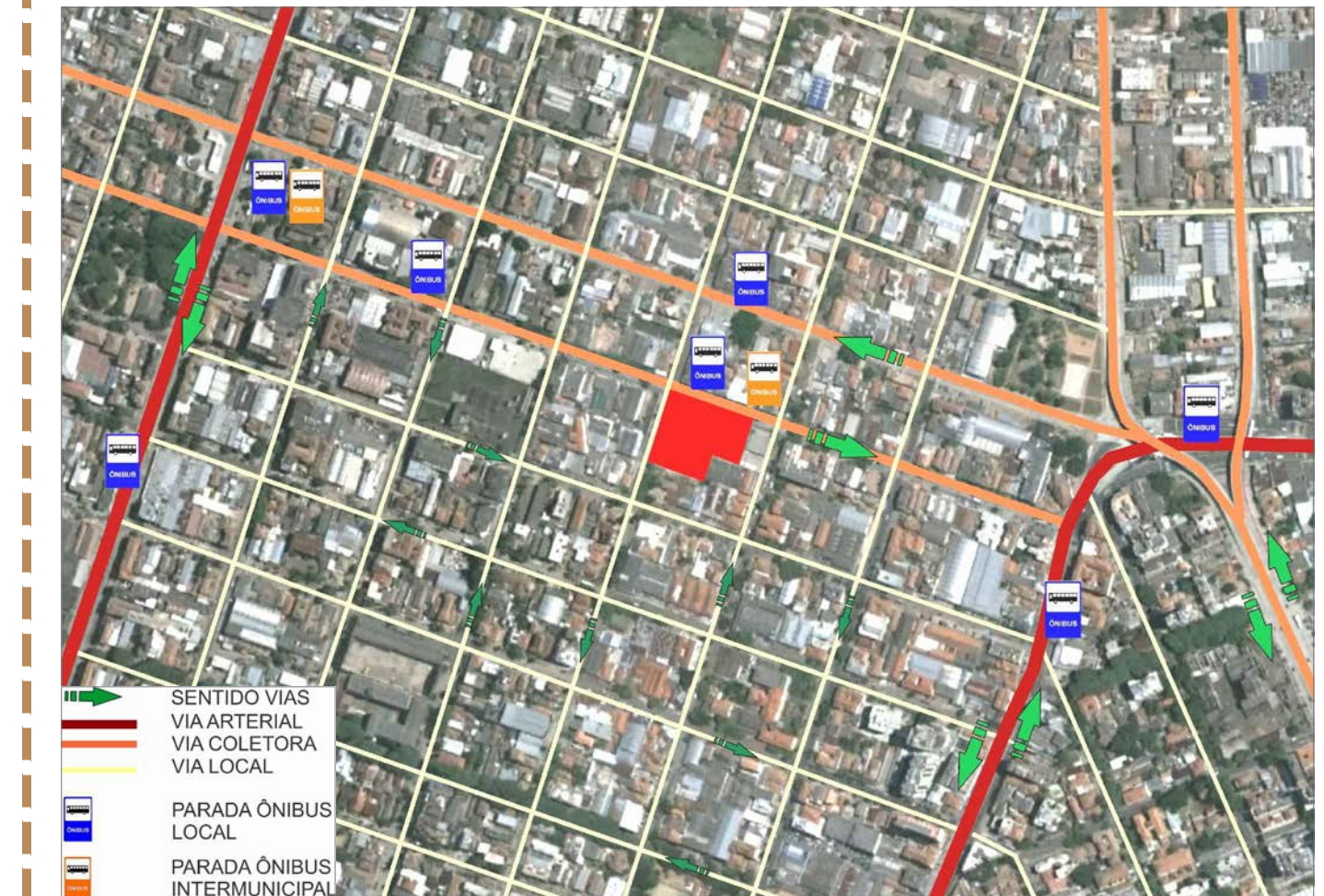


Uso atual:
 - Terreno 1: antiga fábrica Aluminio Royal (ruínas)
 - Terreno 2: prestadora de serviços construção civil (edifício 2 pavimentos em precário estado)

ANTIGA FÁBRICA ALUMÍNIO ROYAL
 Inserida na lista do município como bem de interesse cultural a preservar. Listada como reestruturação. Resta somente a fachada desta fabrica.



Sistema Viário



A **Av. Farrapos** conecta o bairro ao Centro enquanto que a **Av. Ceará** faz a ligação com a Av. Sertório.

A **Av. Benjamin Constant/Assis Brasil** liga à Zona Norte da Cidade. O aeroporto pode ser acessado através de várias vias da área.

No entorno do terreno as vias mais movimentadas são a própria **Av. Brasil** e a **Av. Cairú**, vias coletoras, importantes por fazerem a ligação com as avenidas Benjamin Constant e Farrapos, respectivamente.

As outras vias que circundam a quadra (Avenidas **Paraná, Amazonas e da Pátria**) são vias secundárias e apresentam menor fluxo.

Usos e alturas



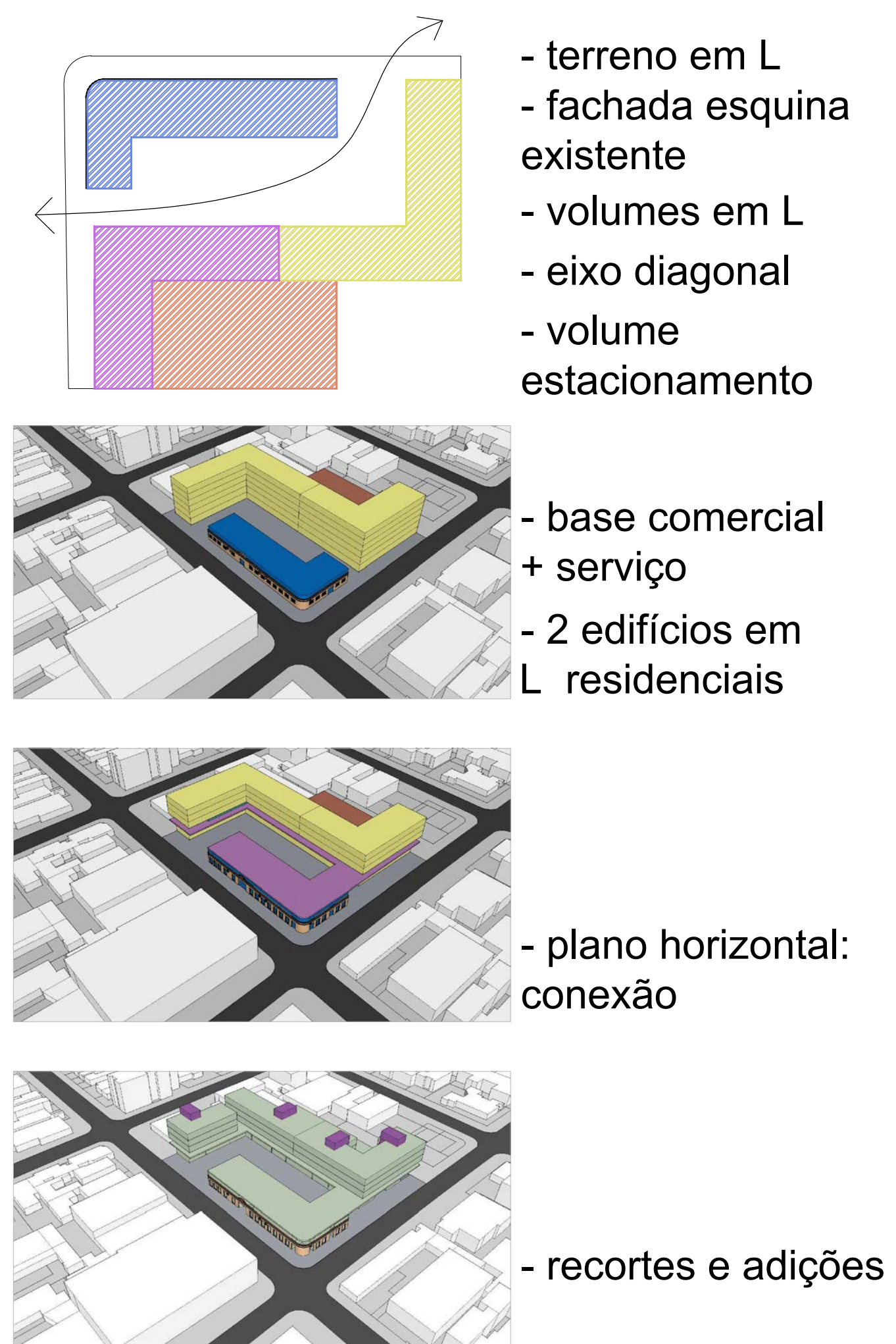
COMPLEXO ROYAL

HABITAÇÃO+COMÉRCIO+SERVIÇOS

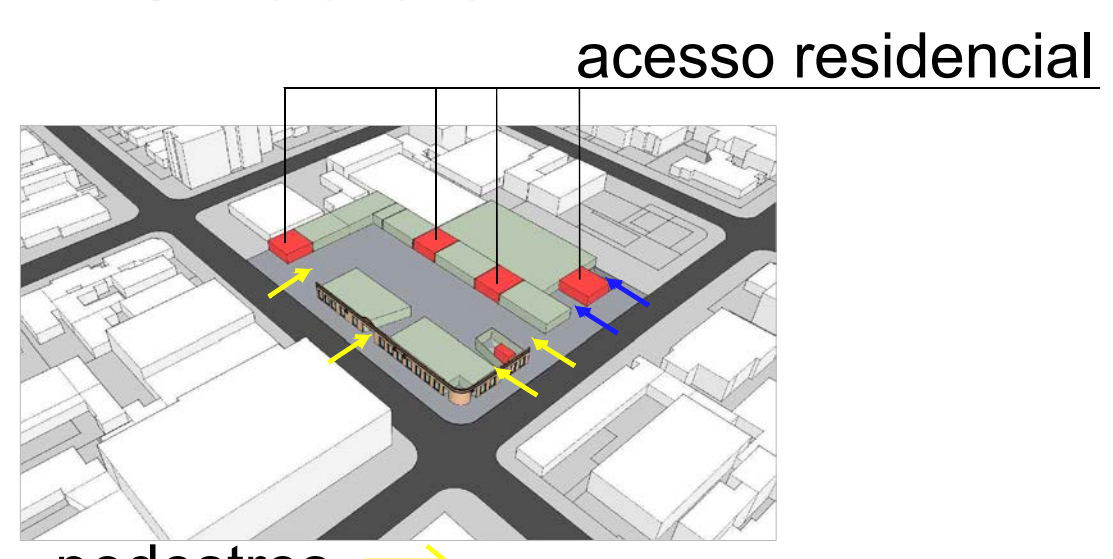




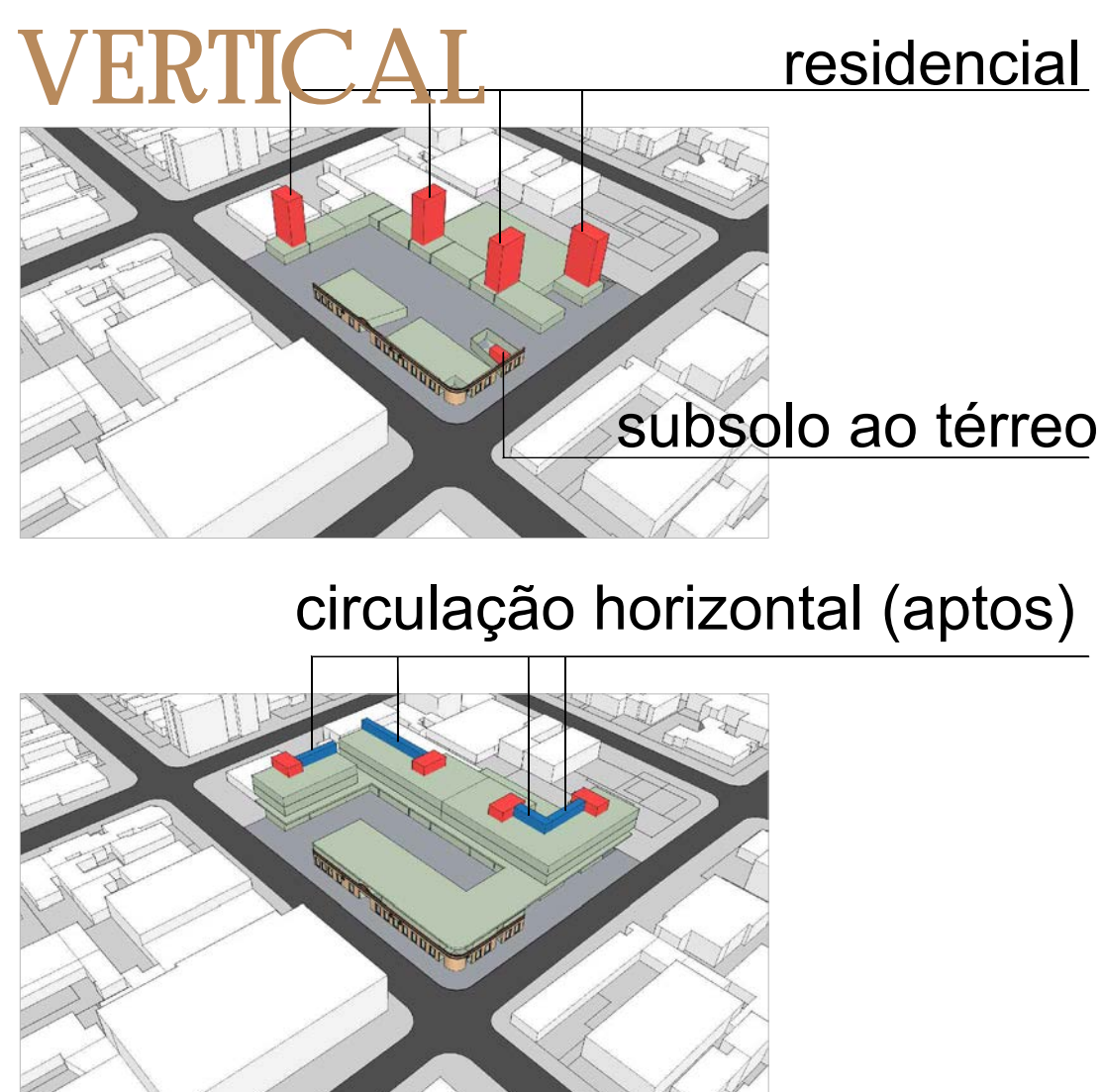
7 C A D C G u È C



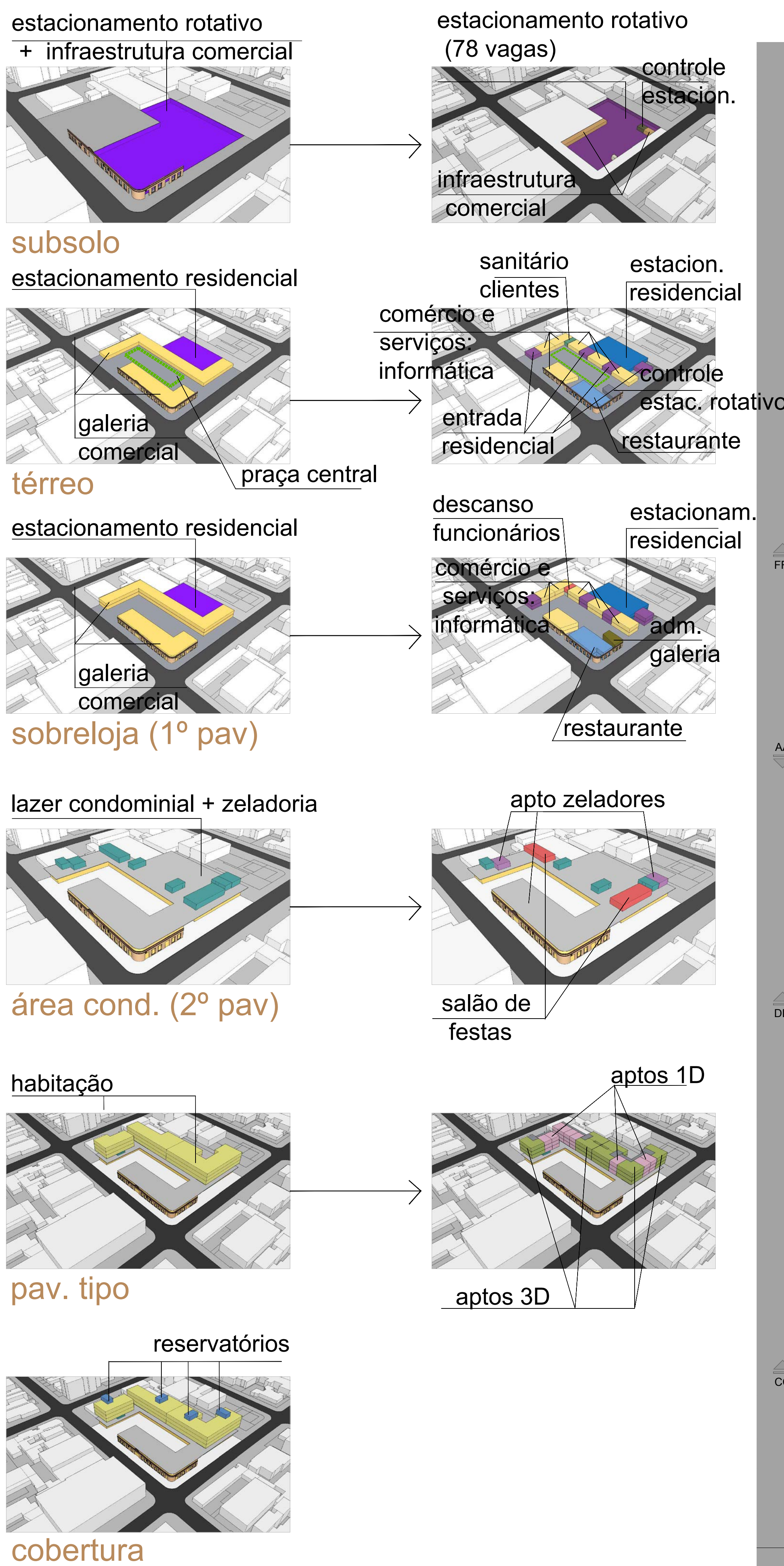
ACESSOS

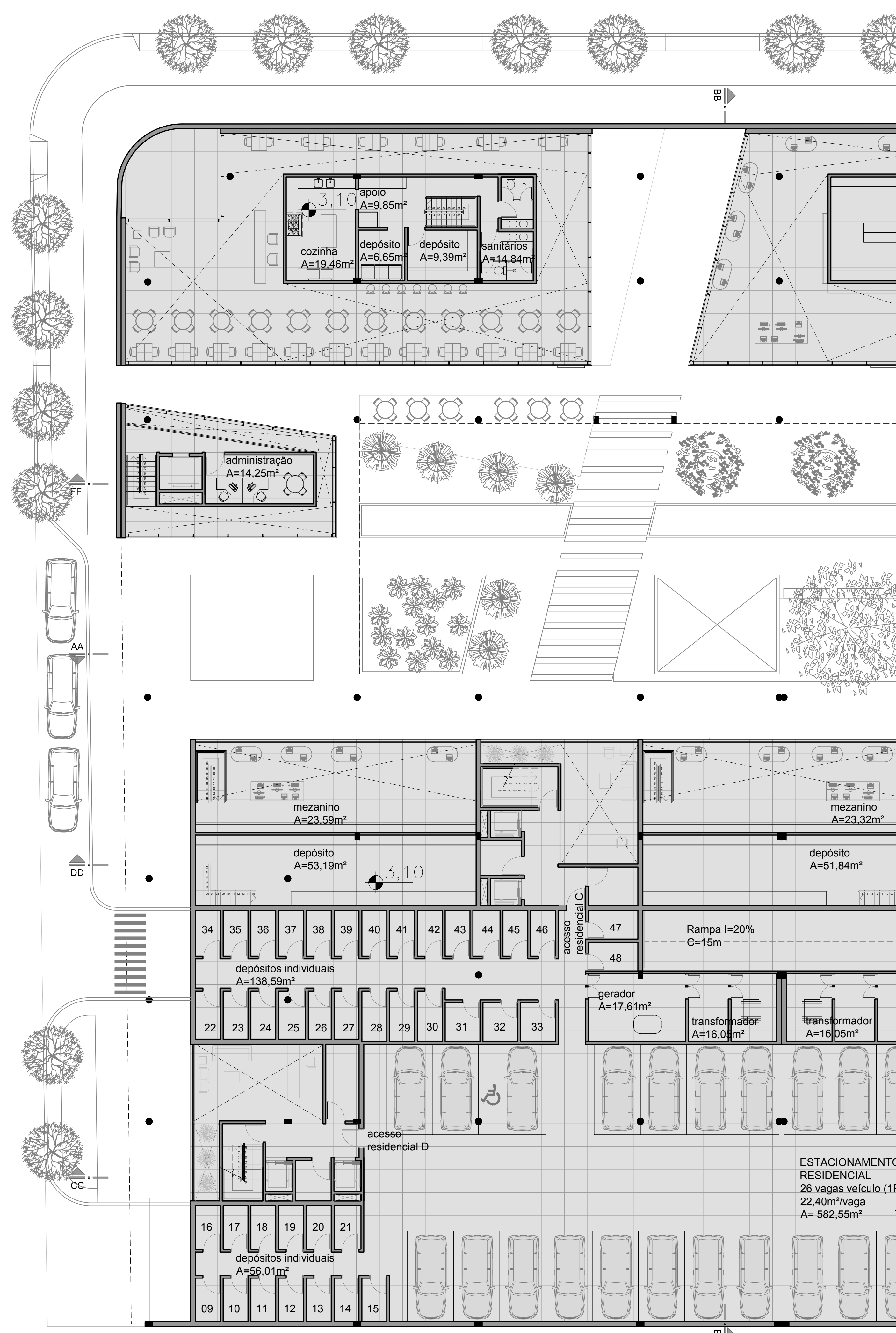


7 F 7 I @ u È C VERTICAL



USOS

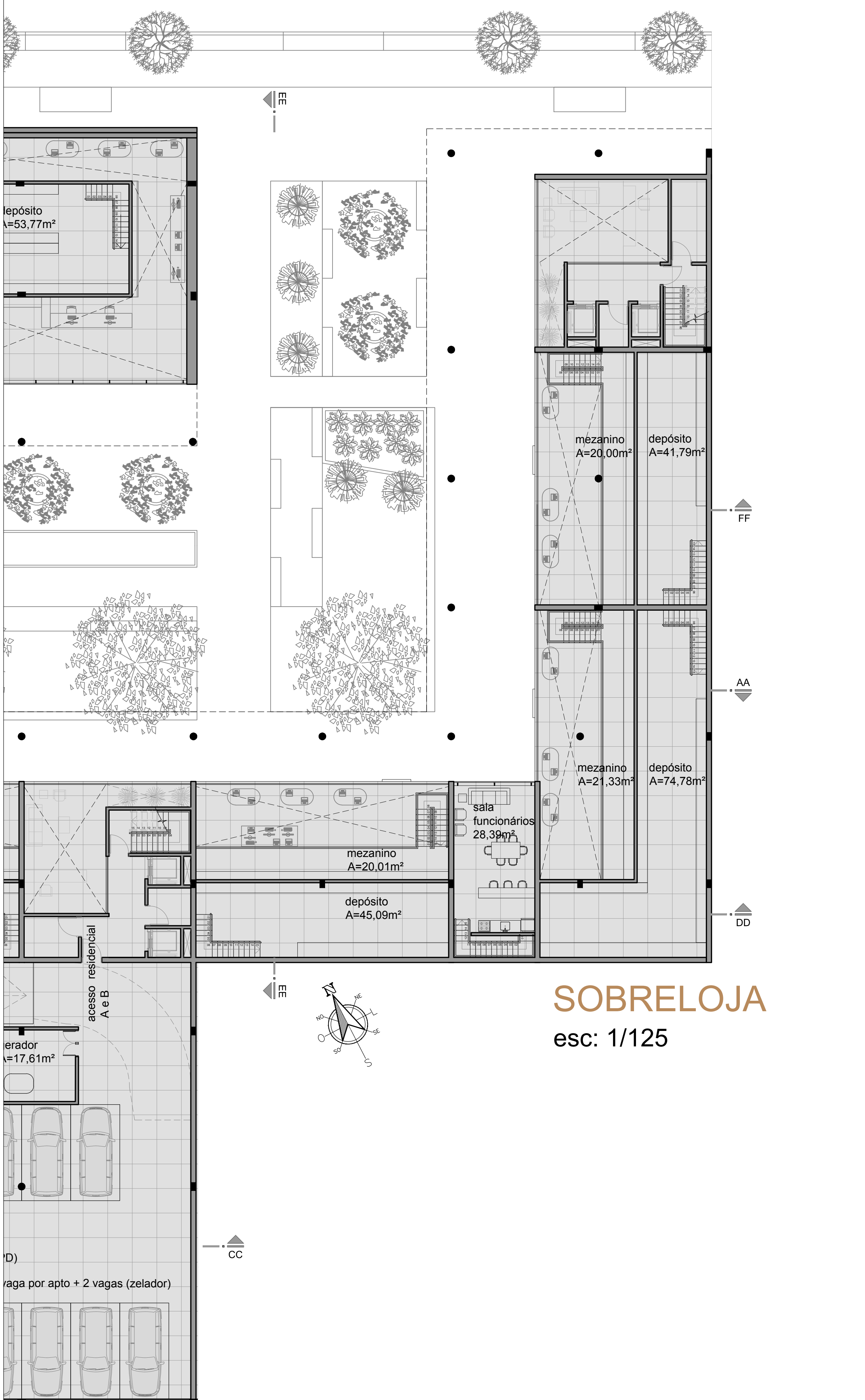
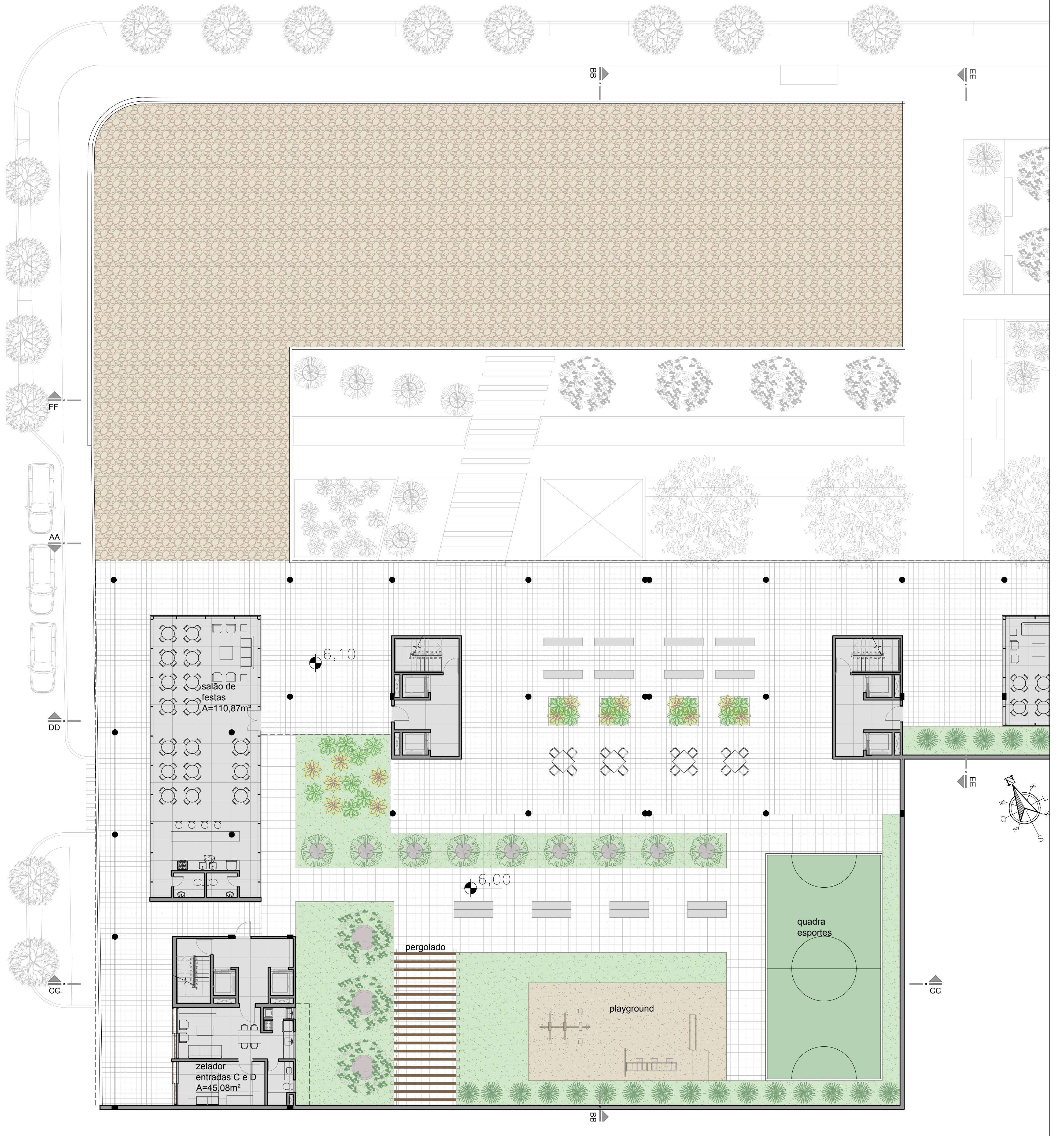




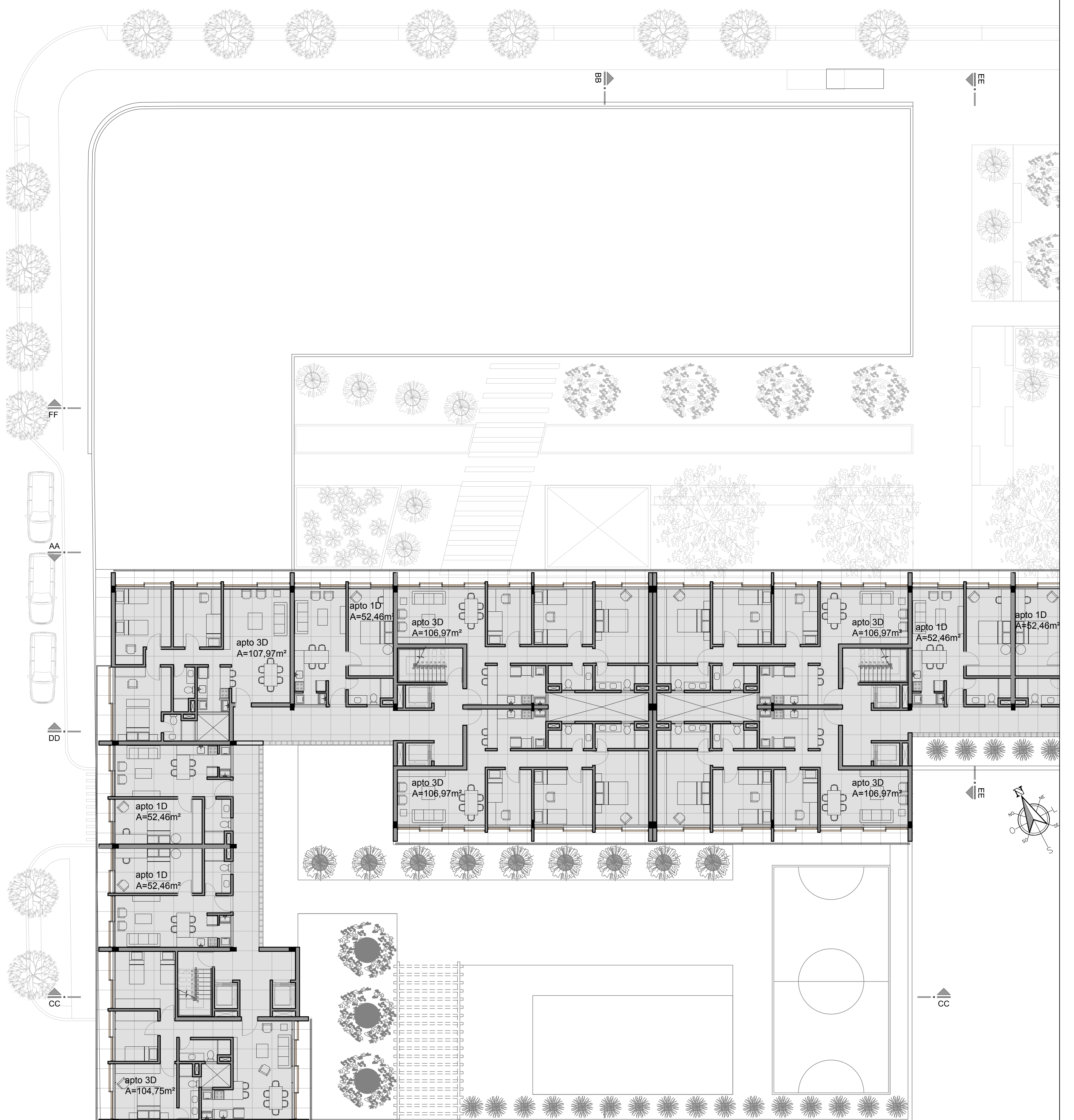
7. BRASIL

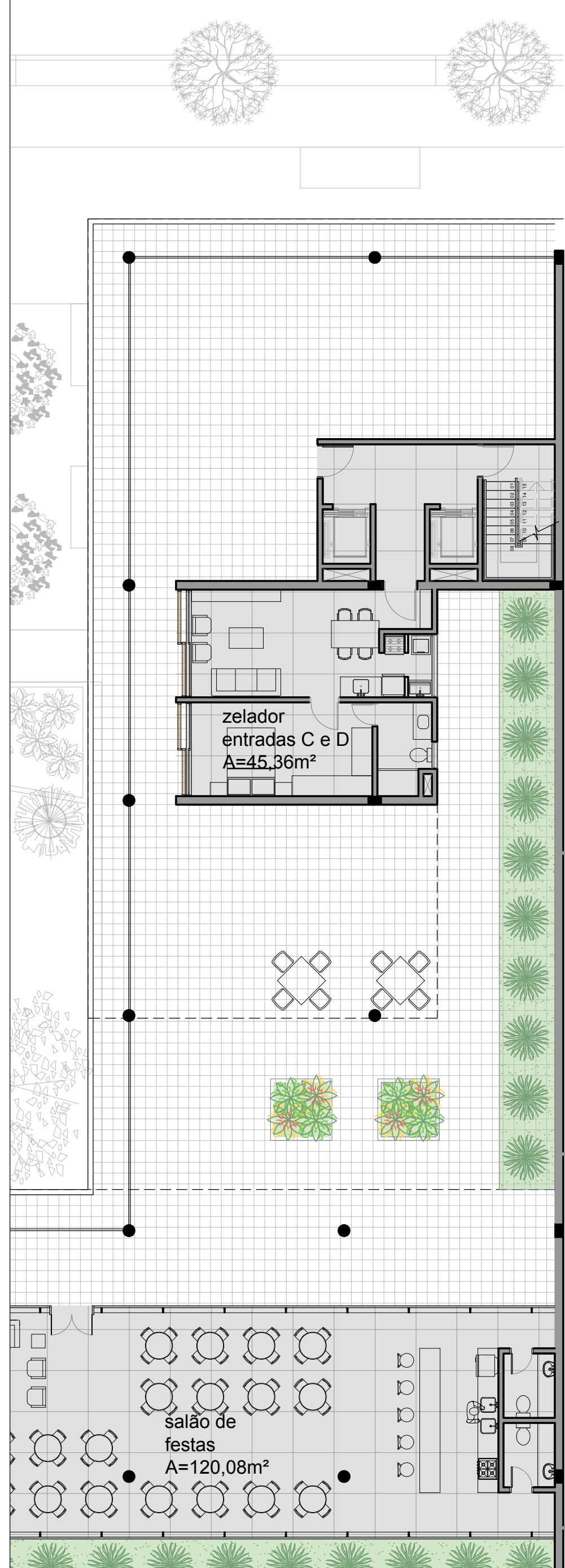


TÉRREO
esc: 1/125



SOBRELOJA
esc: 1/125





CONDOMINIAL(1ºPAV)
esc: 1/125

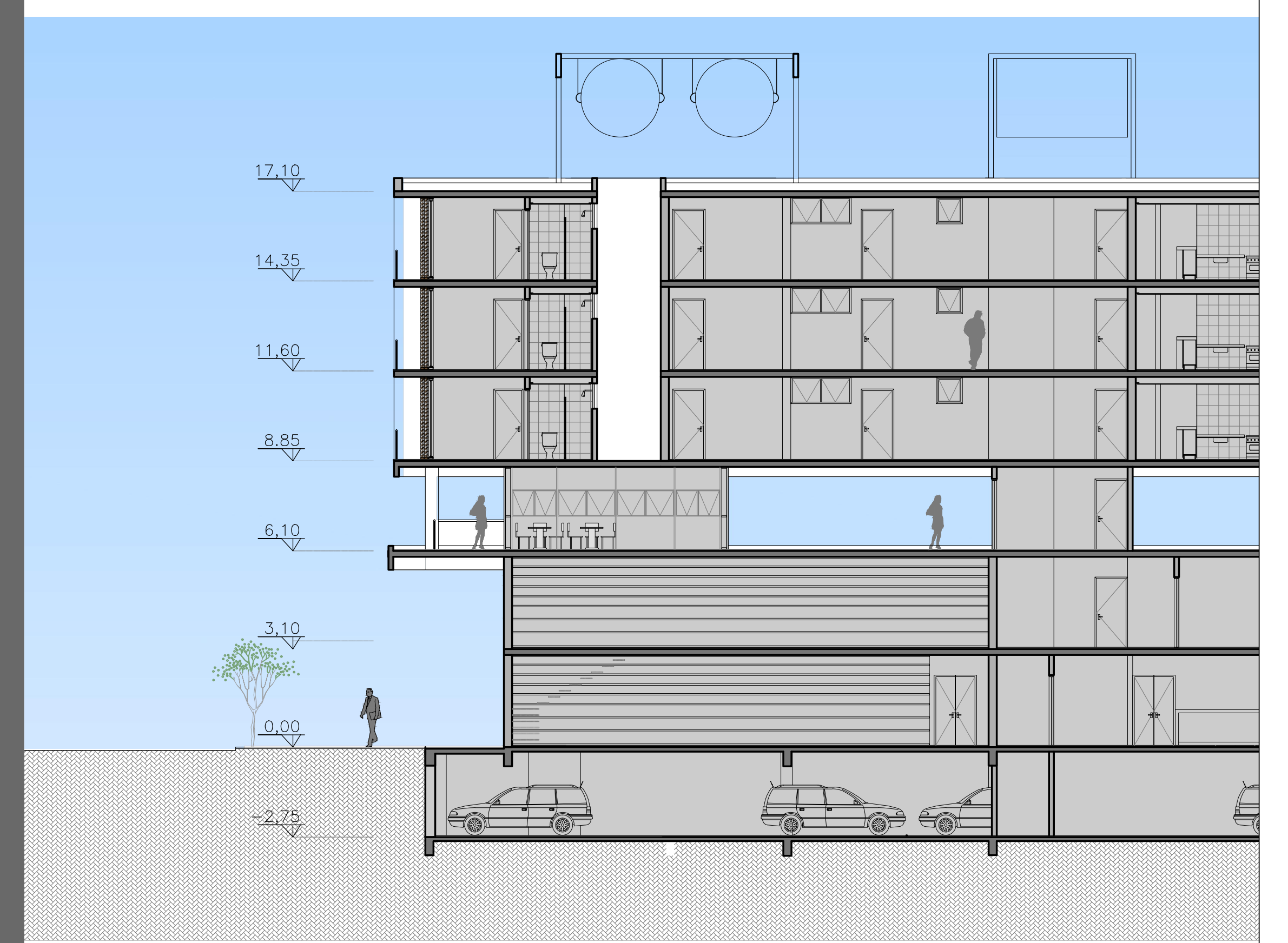
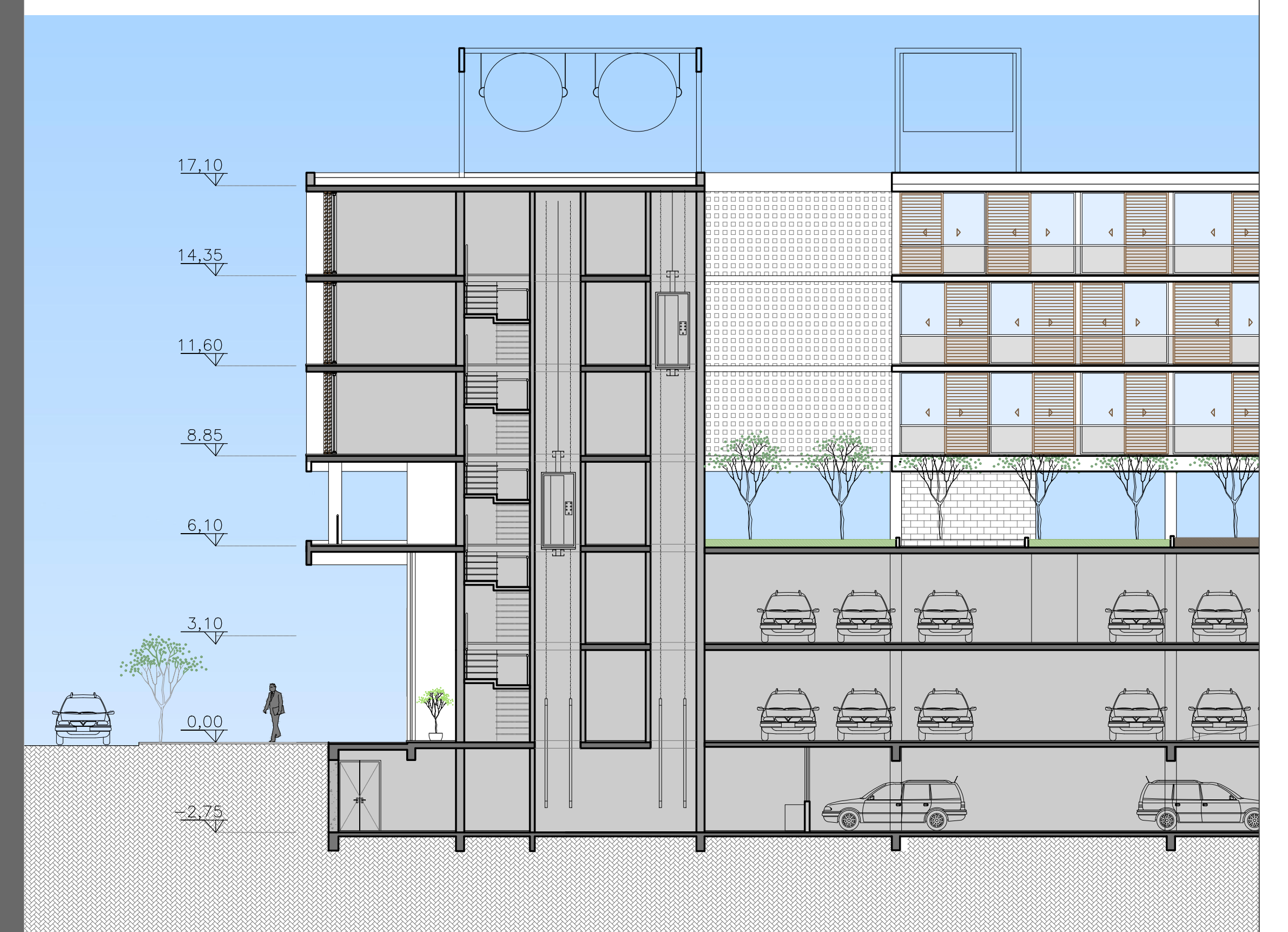
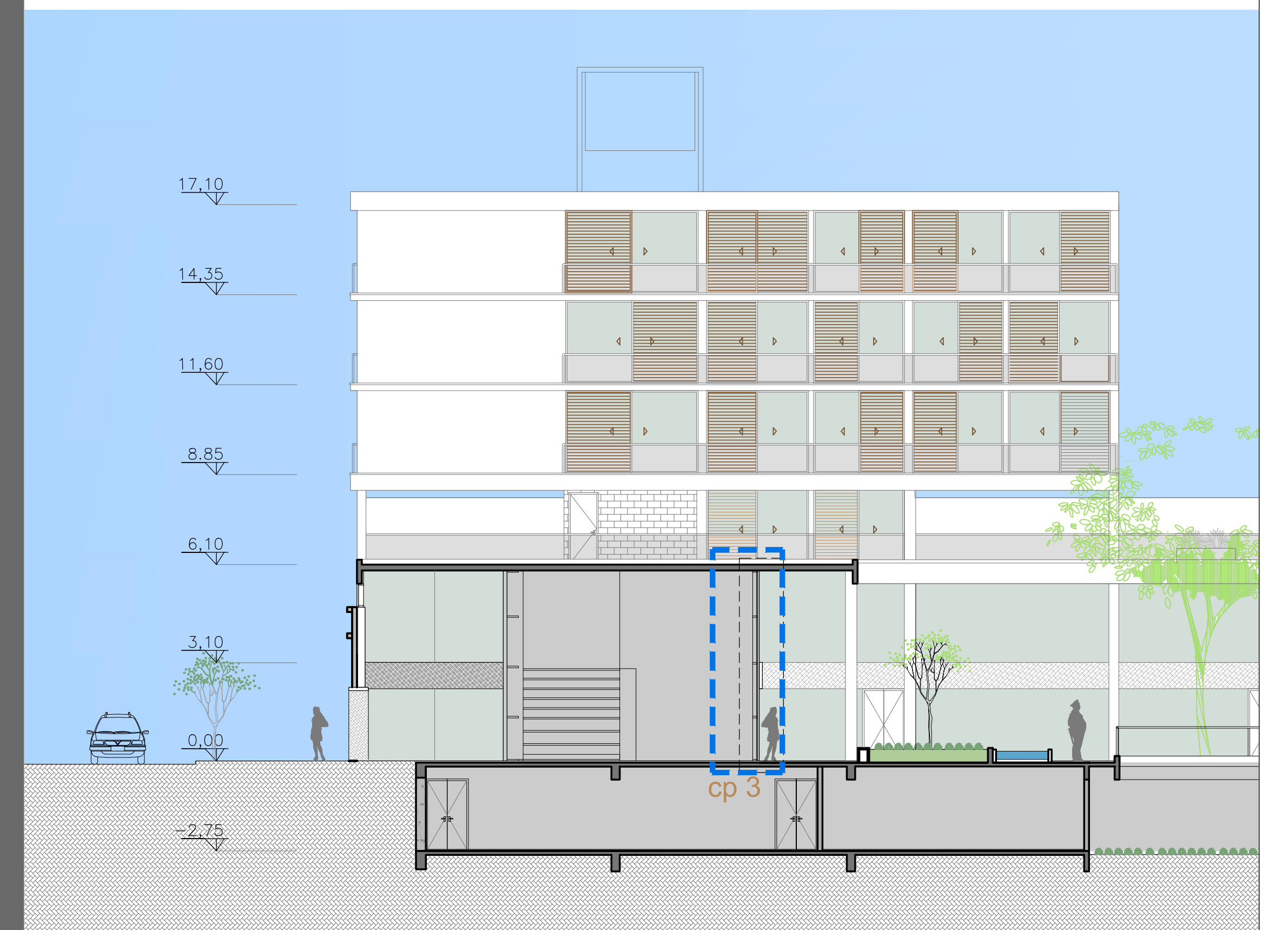
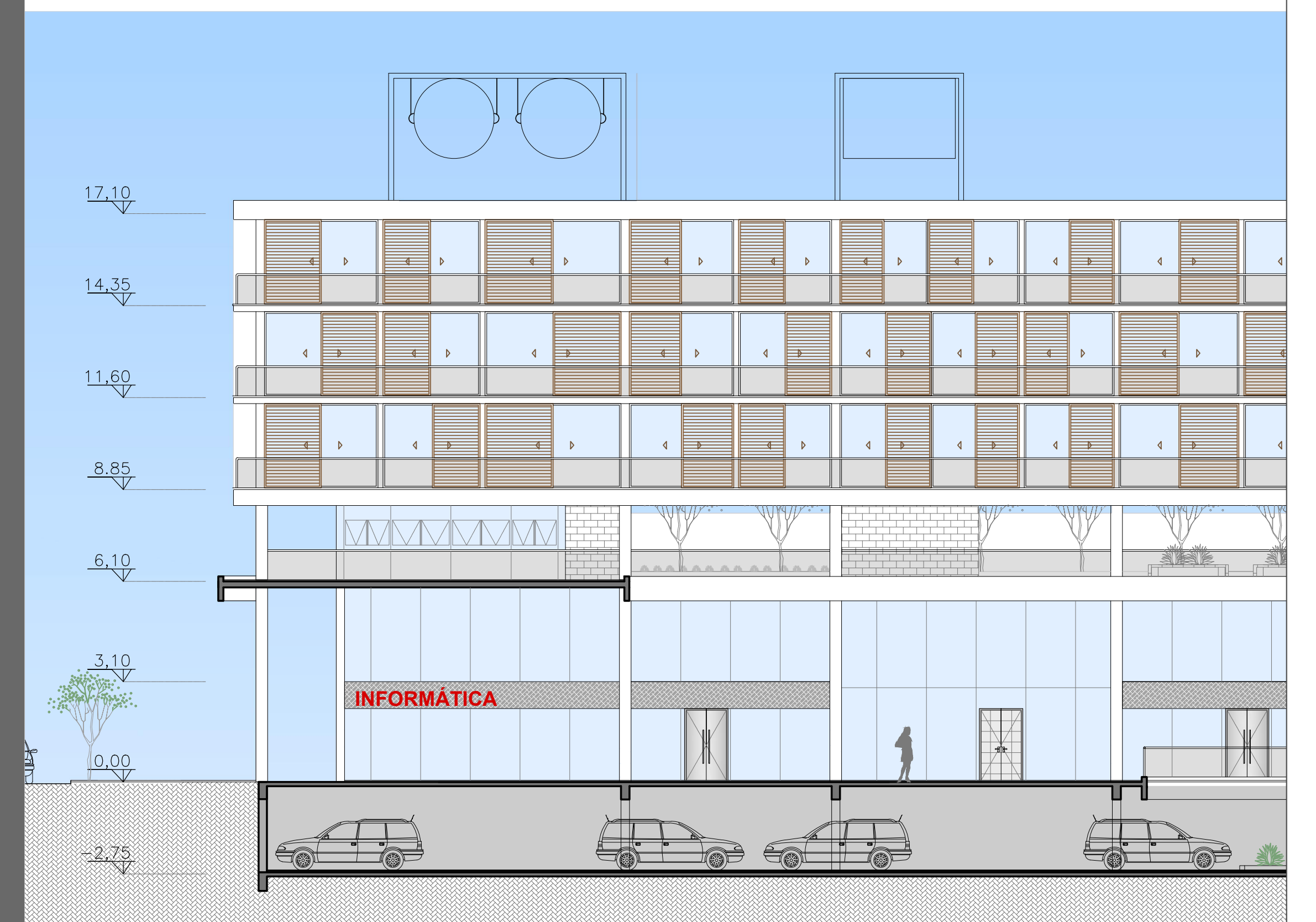
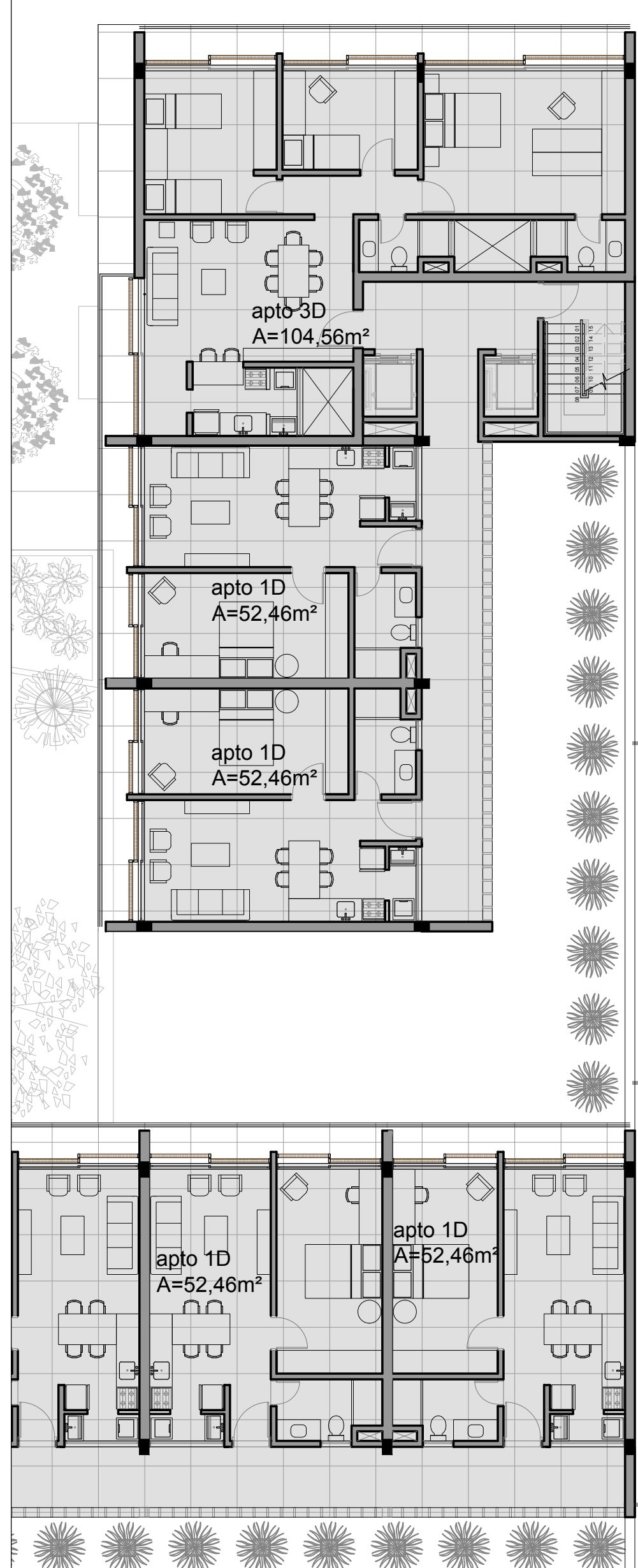
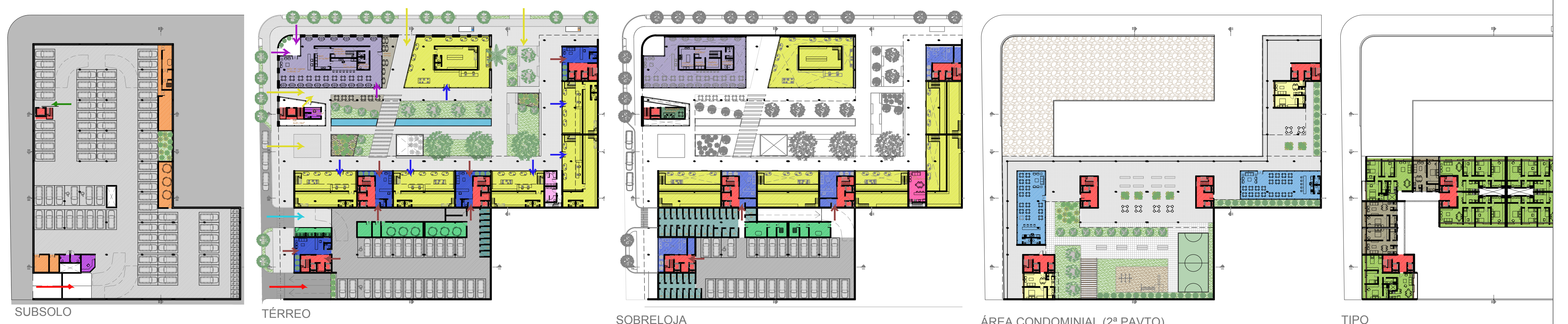


DIAGRAMA
USOS E ACESSOS

- estacionamento rotativo
- infraestrutura comercial
- comercio e serviços -informática
- apartamentos 3D
- estacionamento residencial
- infraestrutura residencial
- restaurante
- apartamentos 1D
- controle estacionamento
- salão de festas condominial
- sanitário clientes
- apartamento zelador
- área residencial acesso
- descanso funcionários galeria
- administração galeria comercial
- depósitos individuais -aptos

- acesso estacionamento rotativo (subsolo)
- acesso praça central
- acesso estacionamento resid. (térreo e sobreloja)
- acesso restaurante
- acesso ao térreo
- acesso lojas
- acesso habitação

TIPO
esc: 1/125



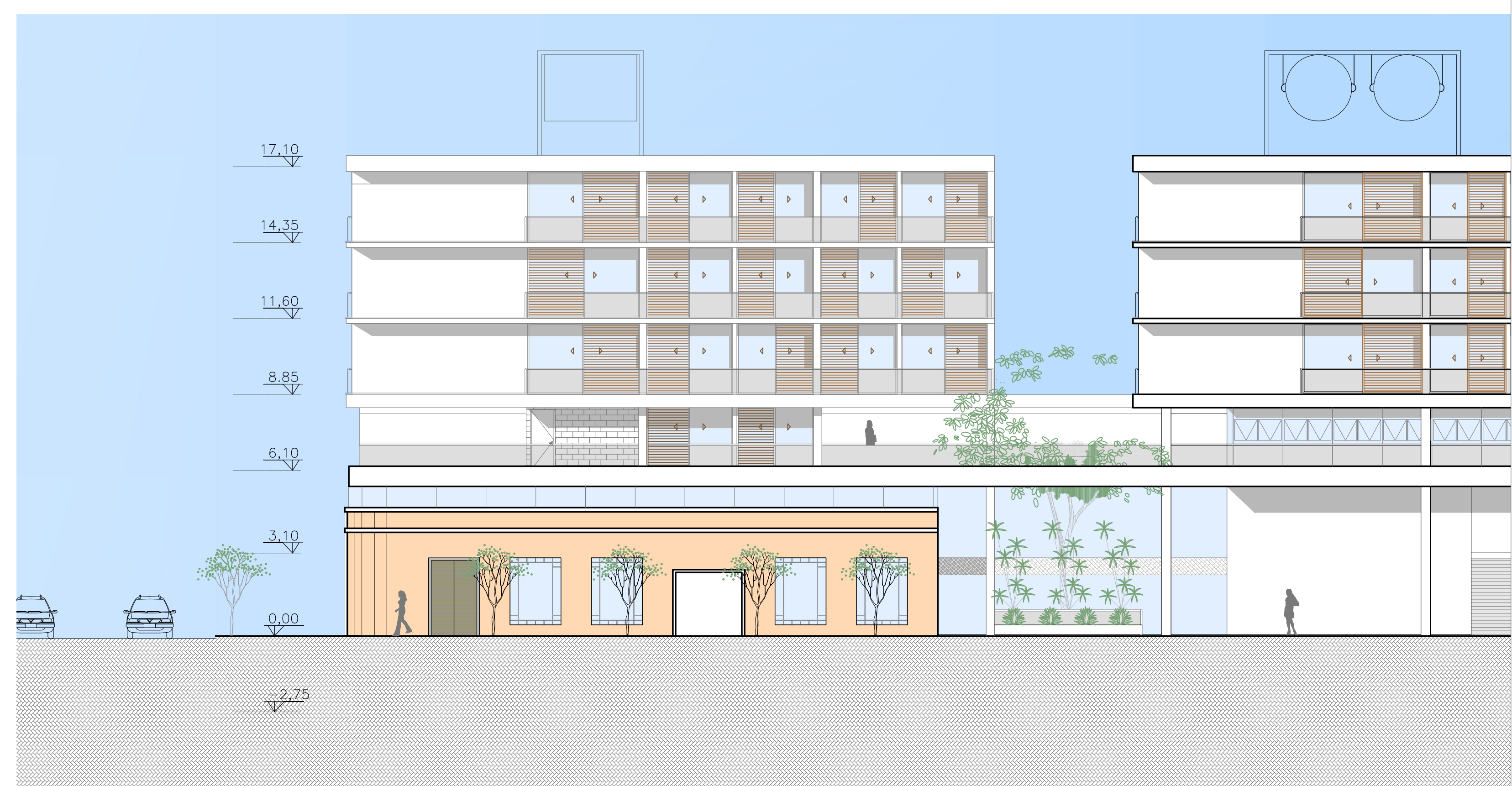
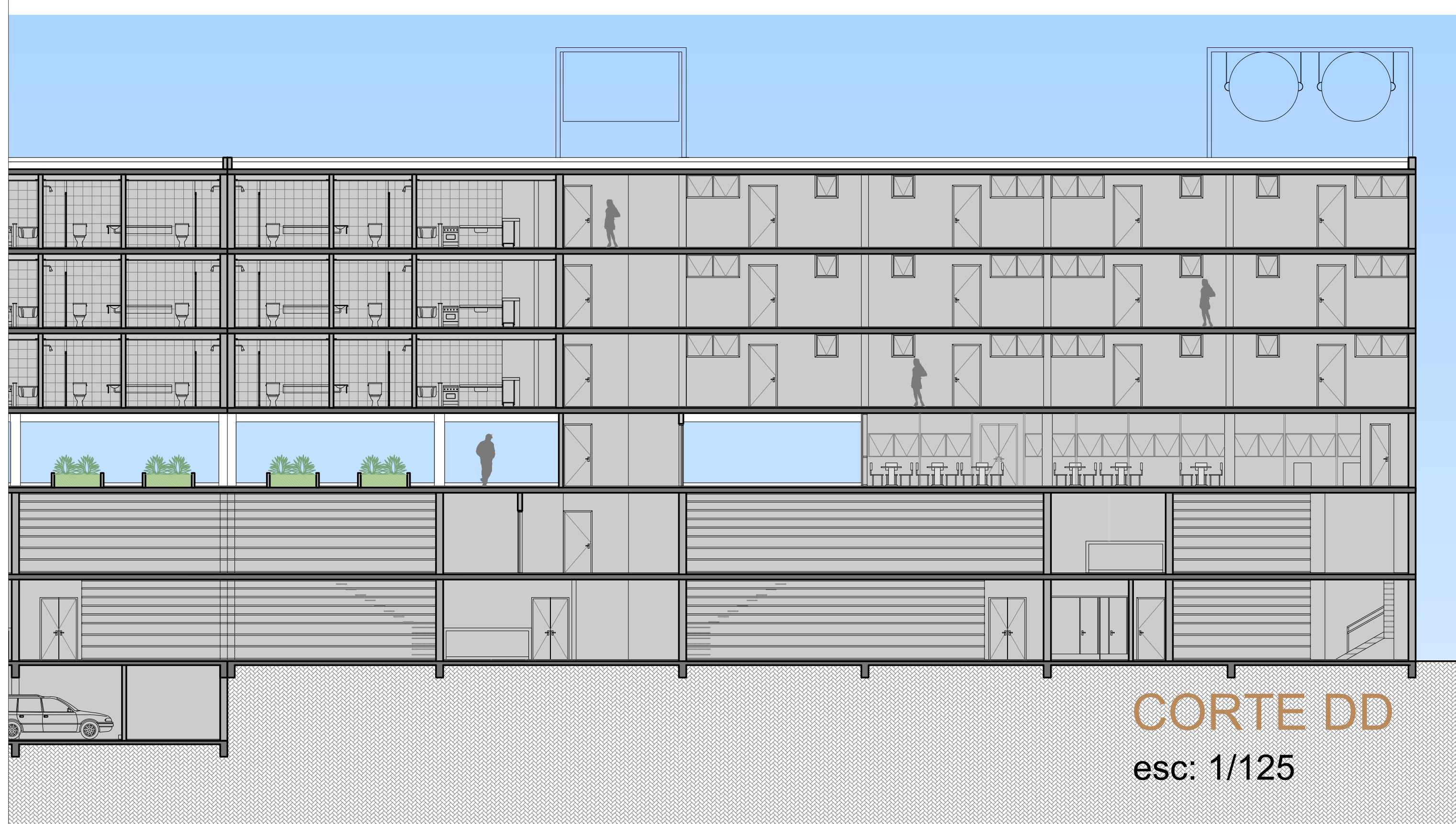
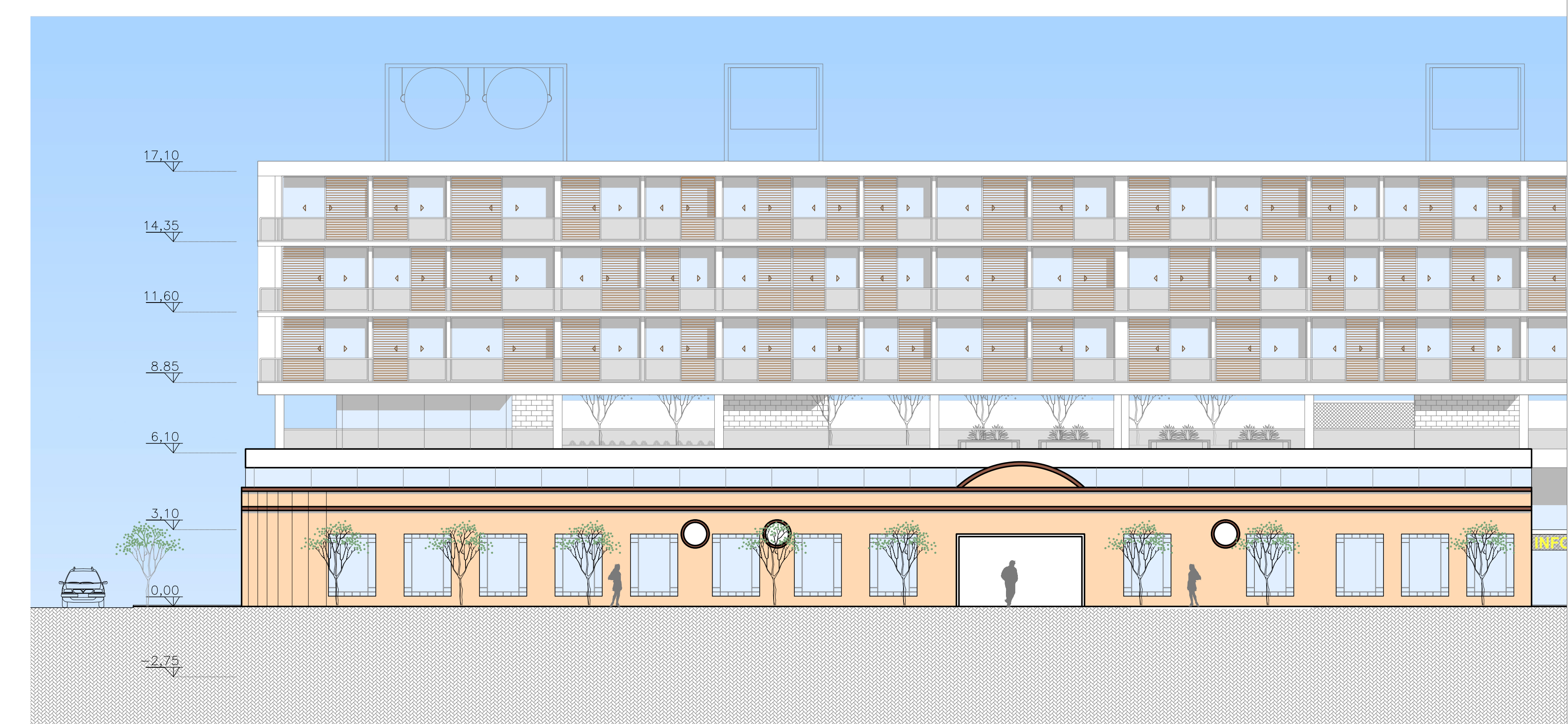
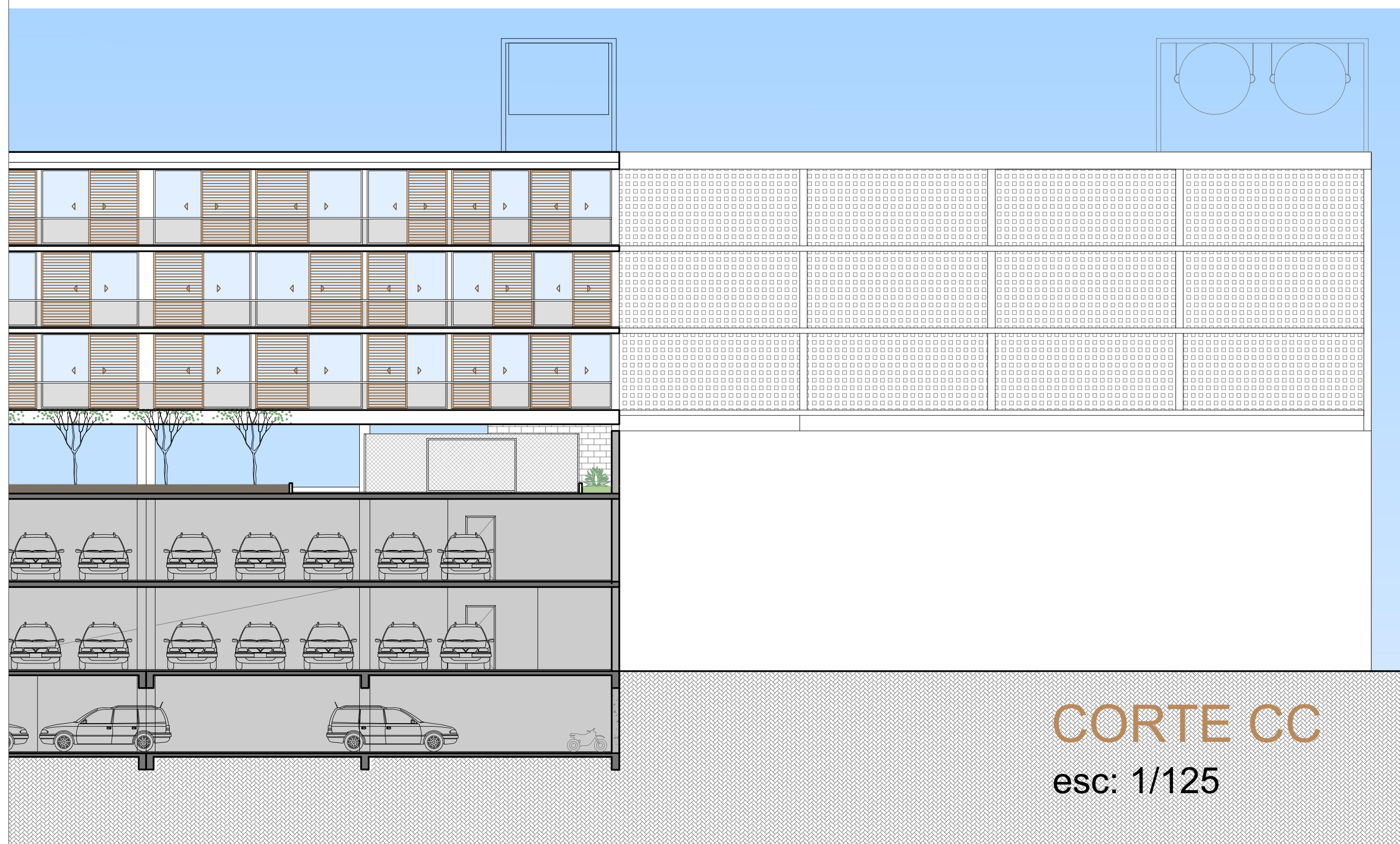
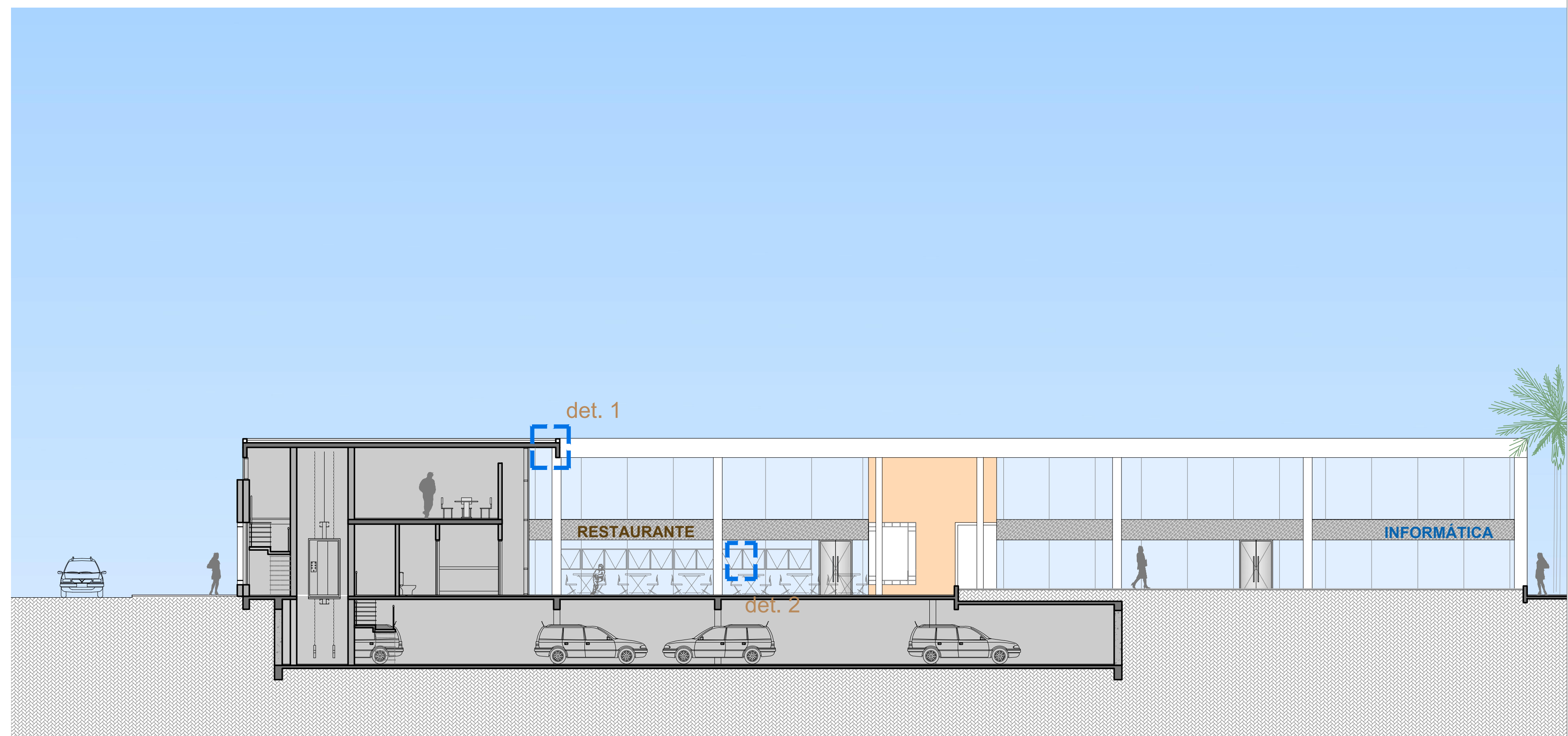
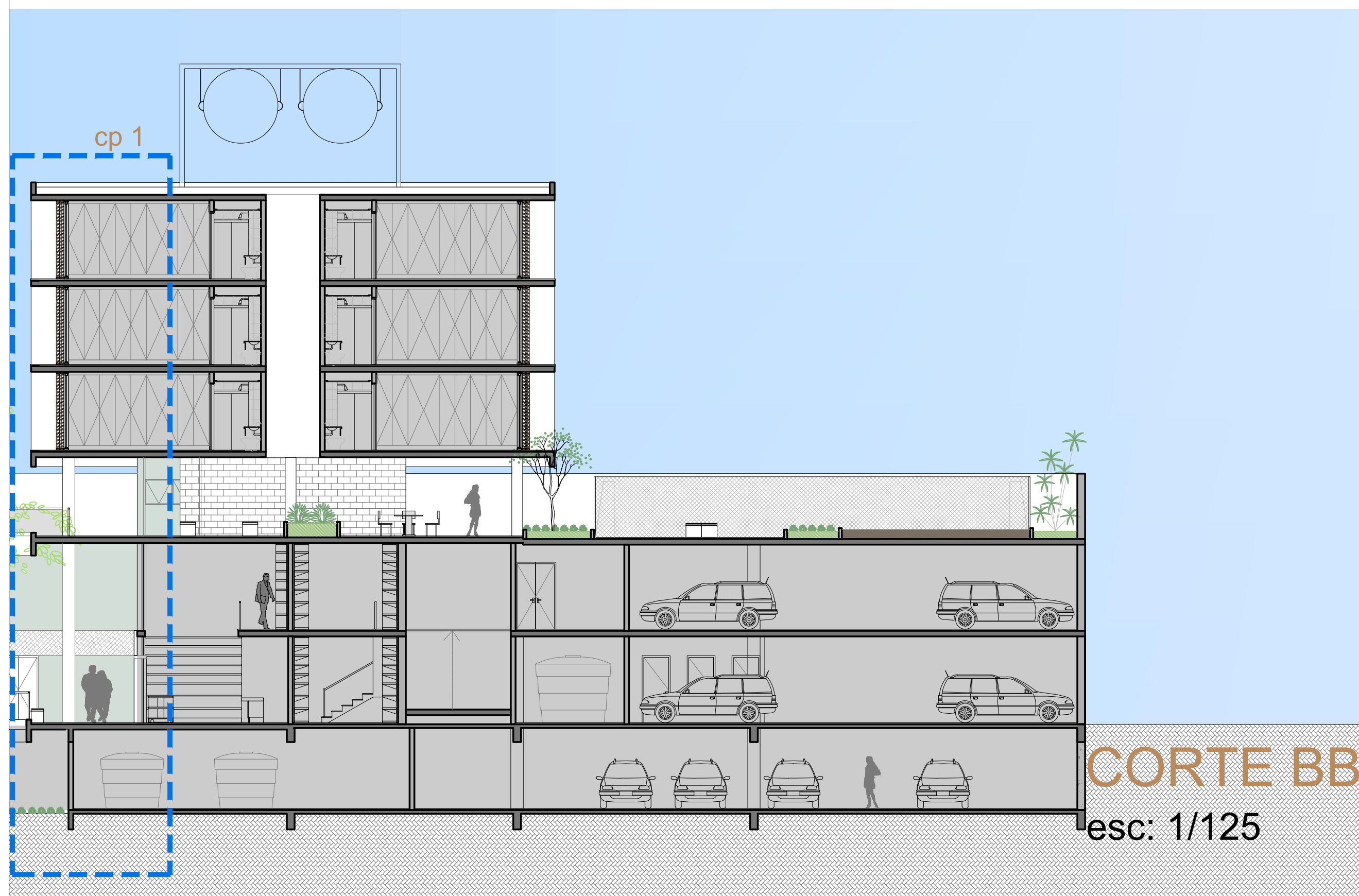
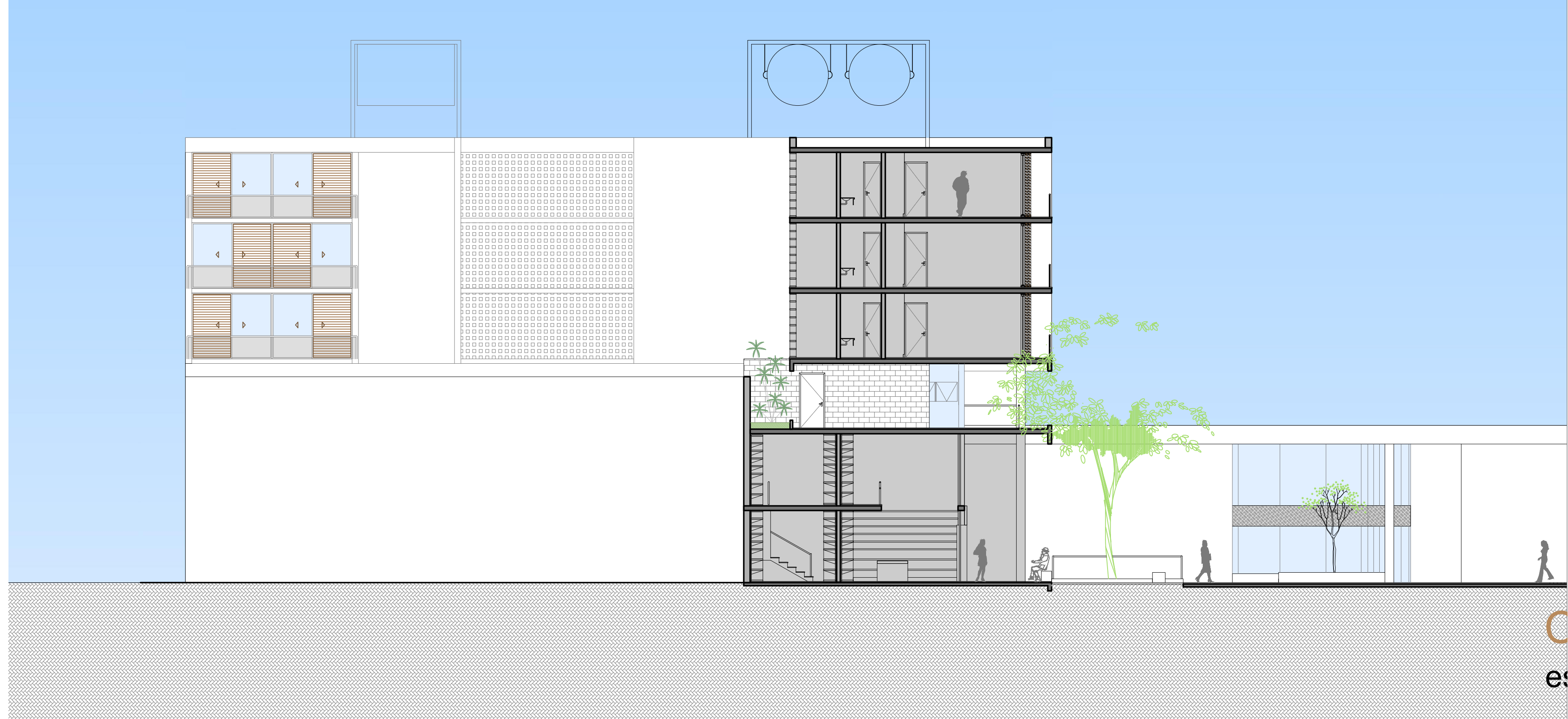
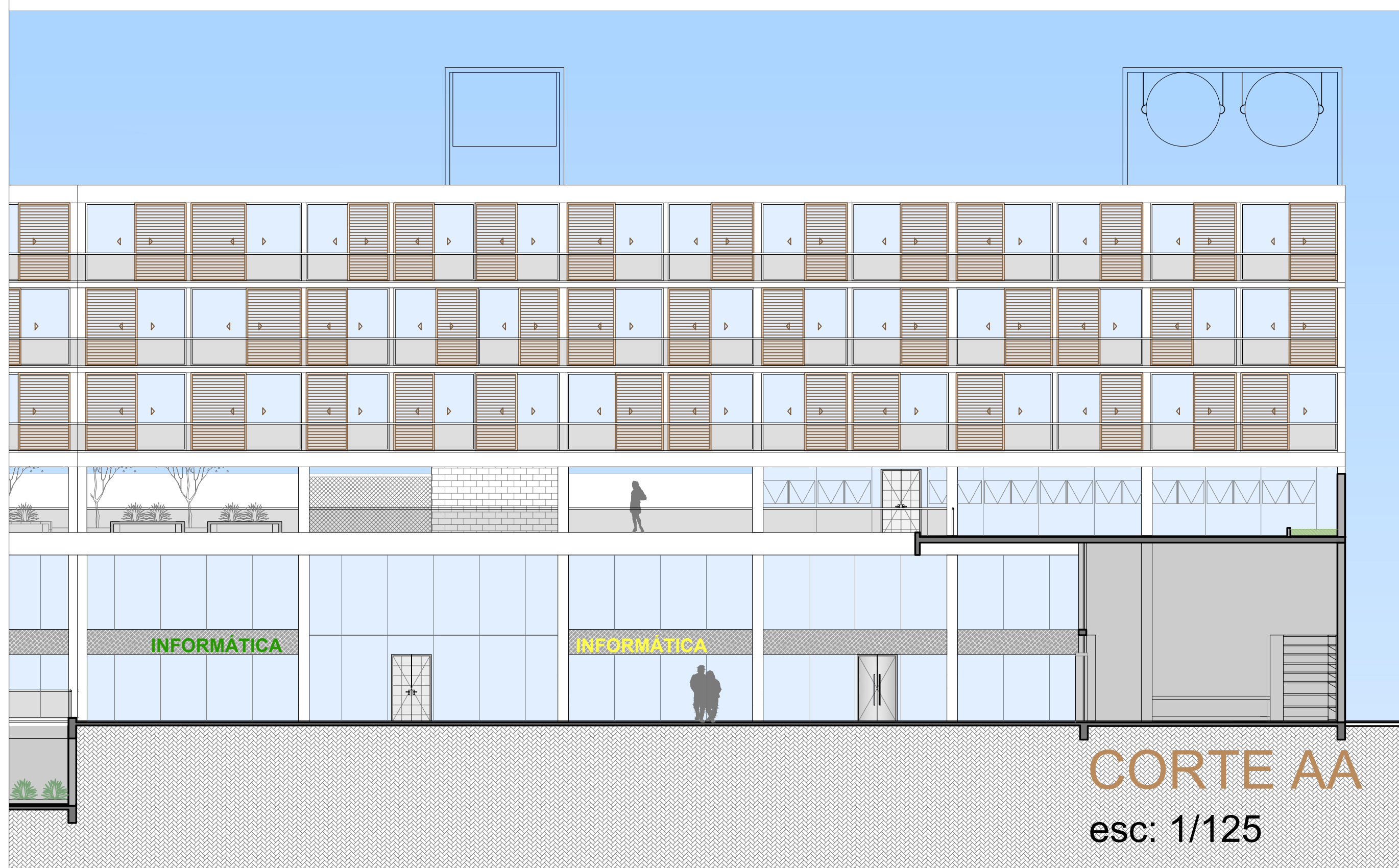
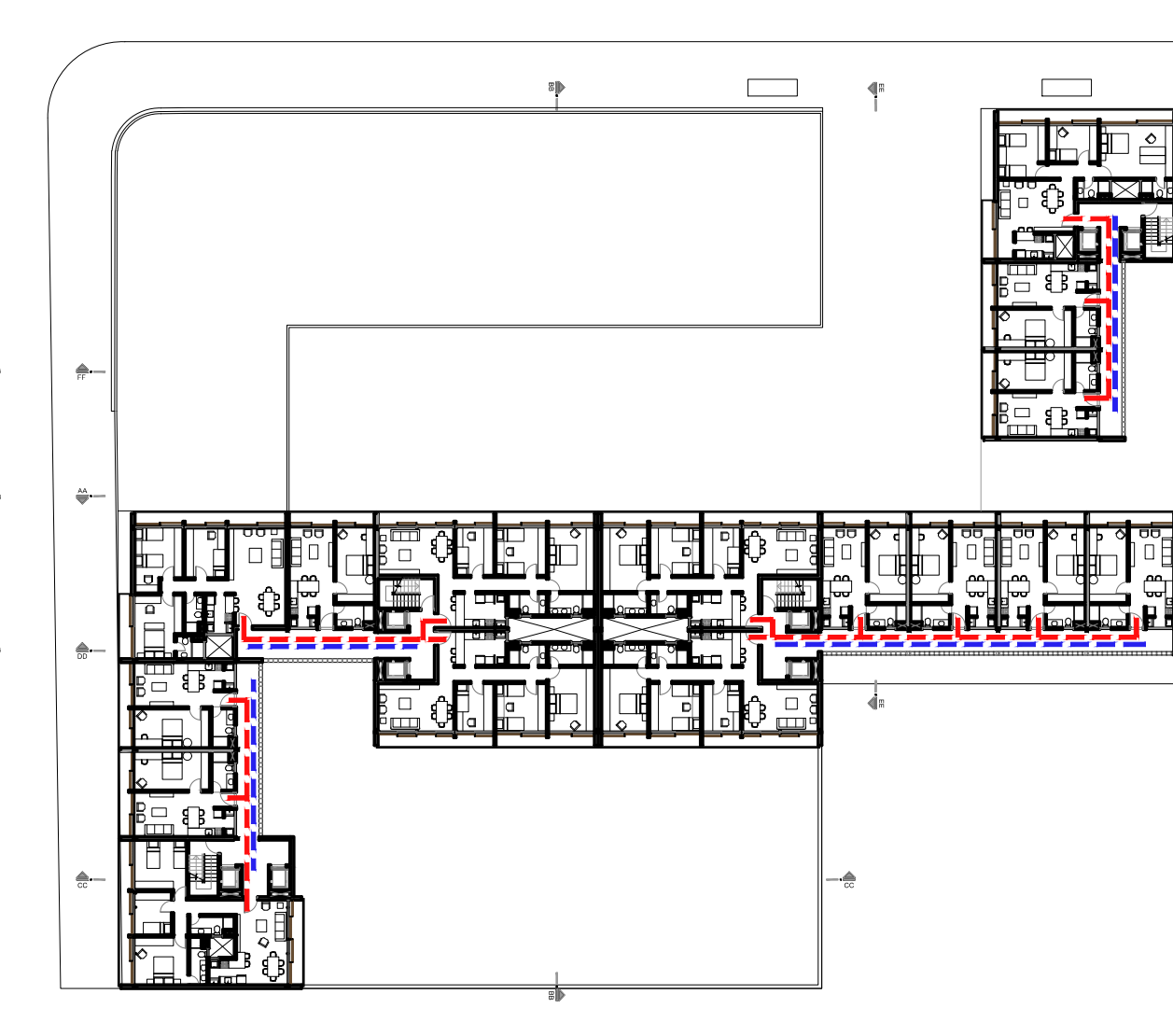
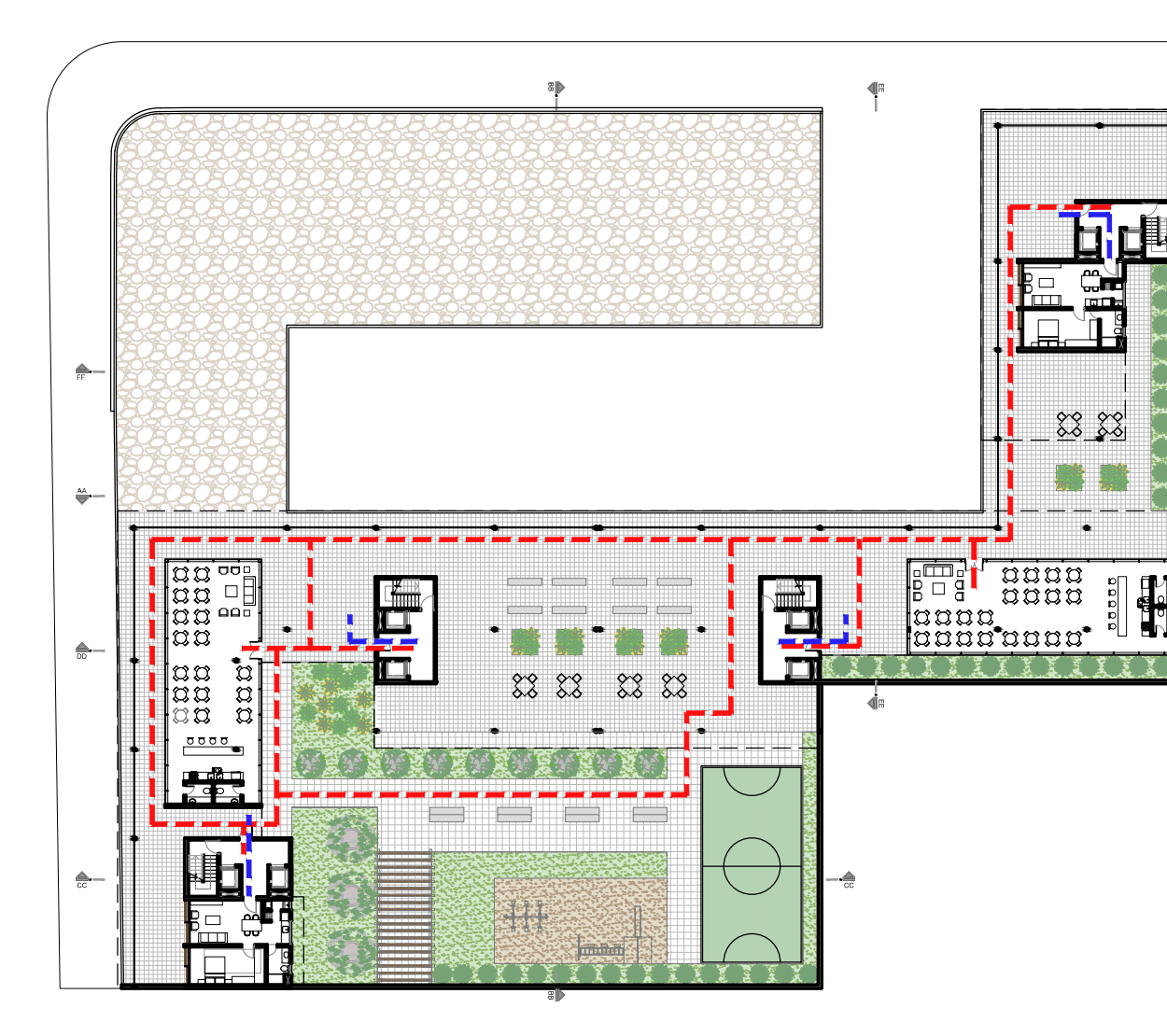
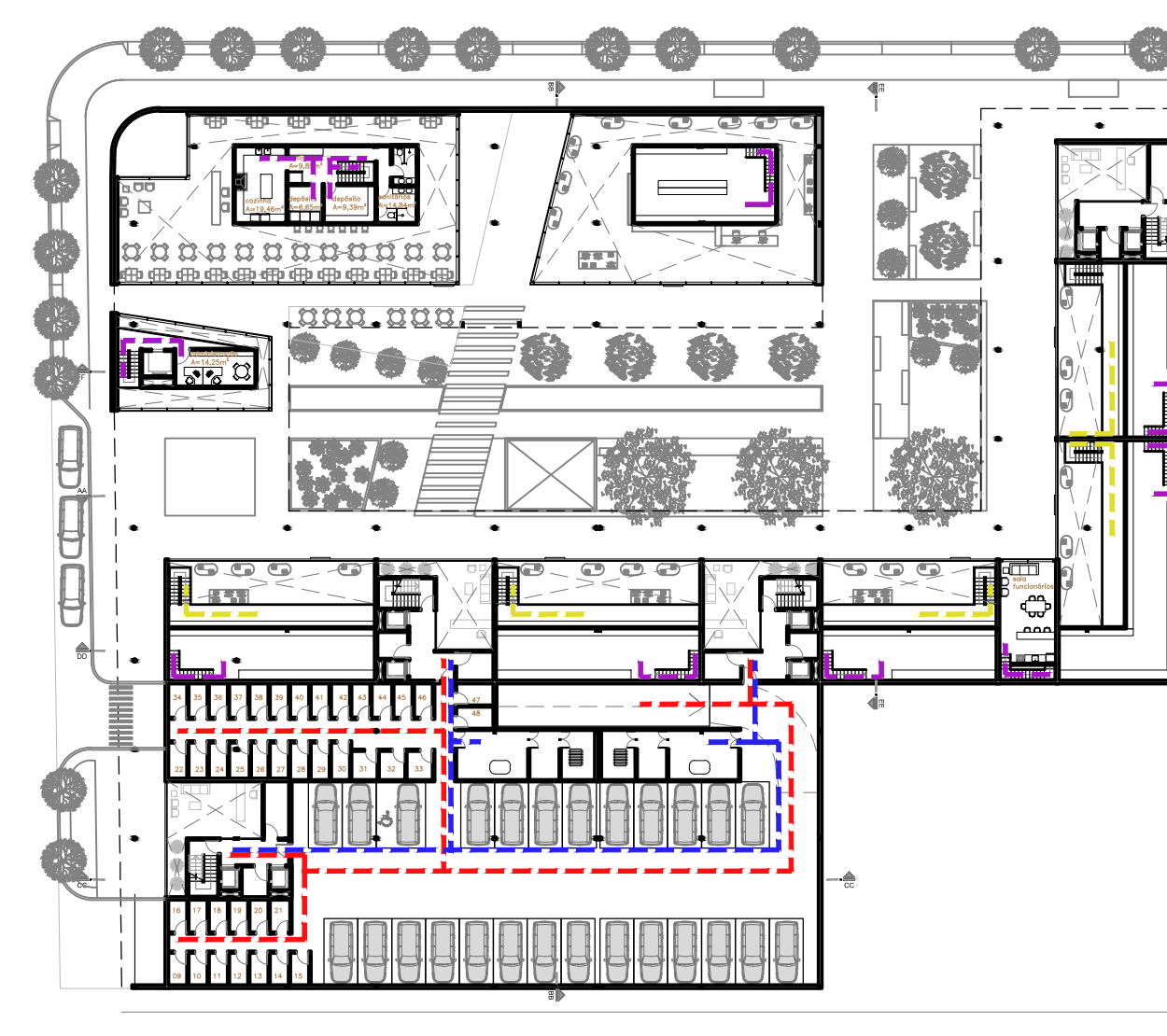
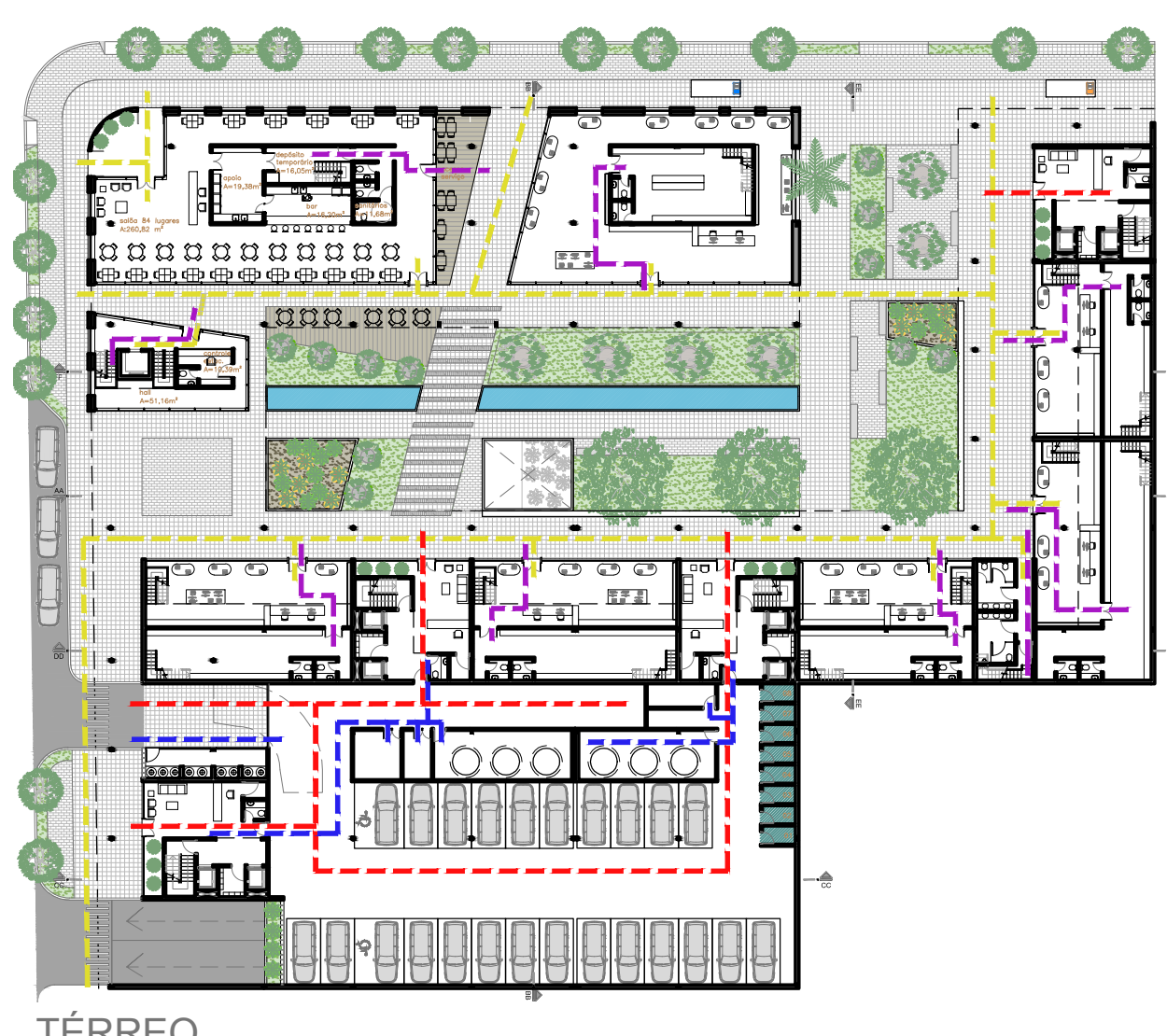
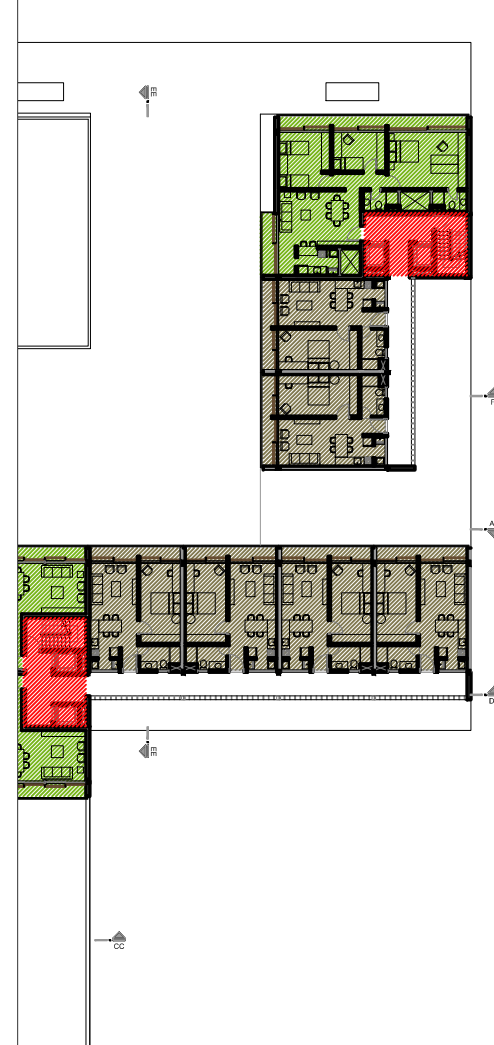
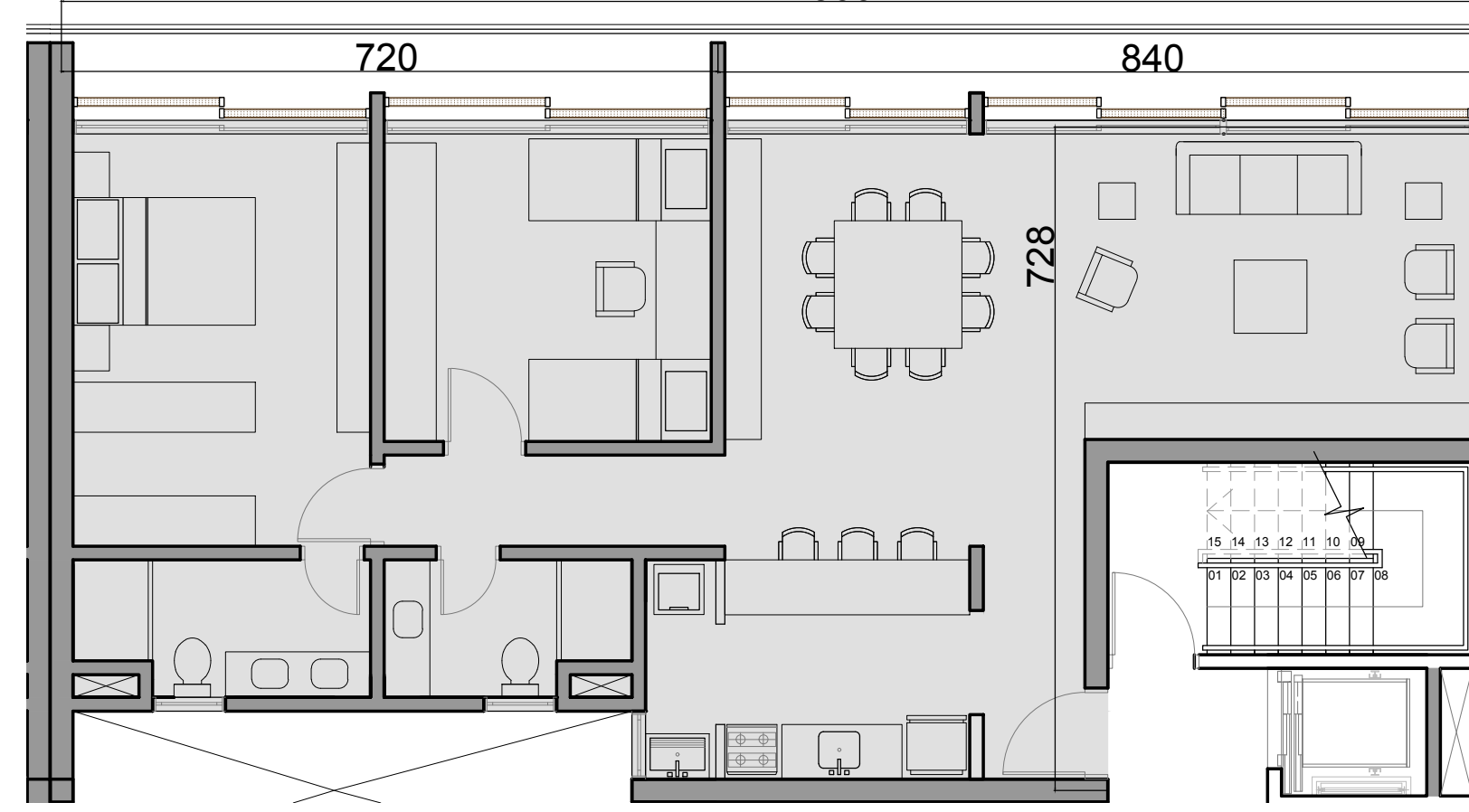
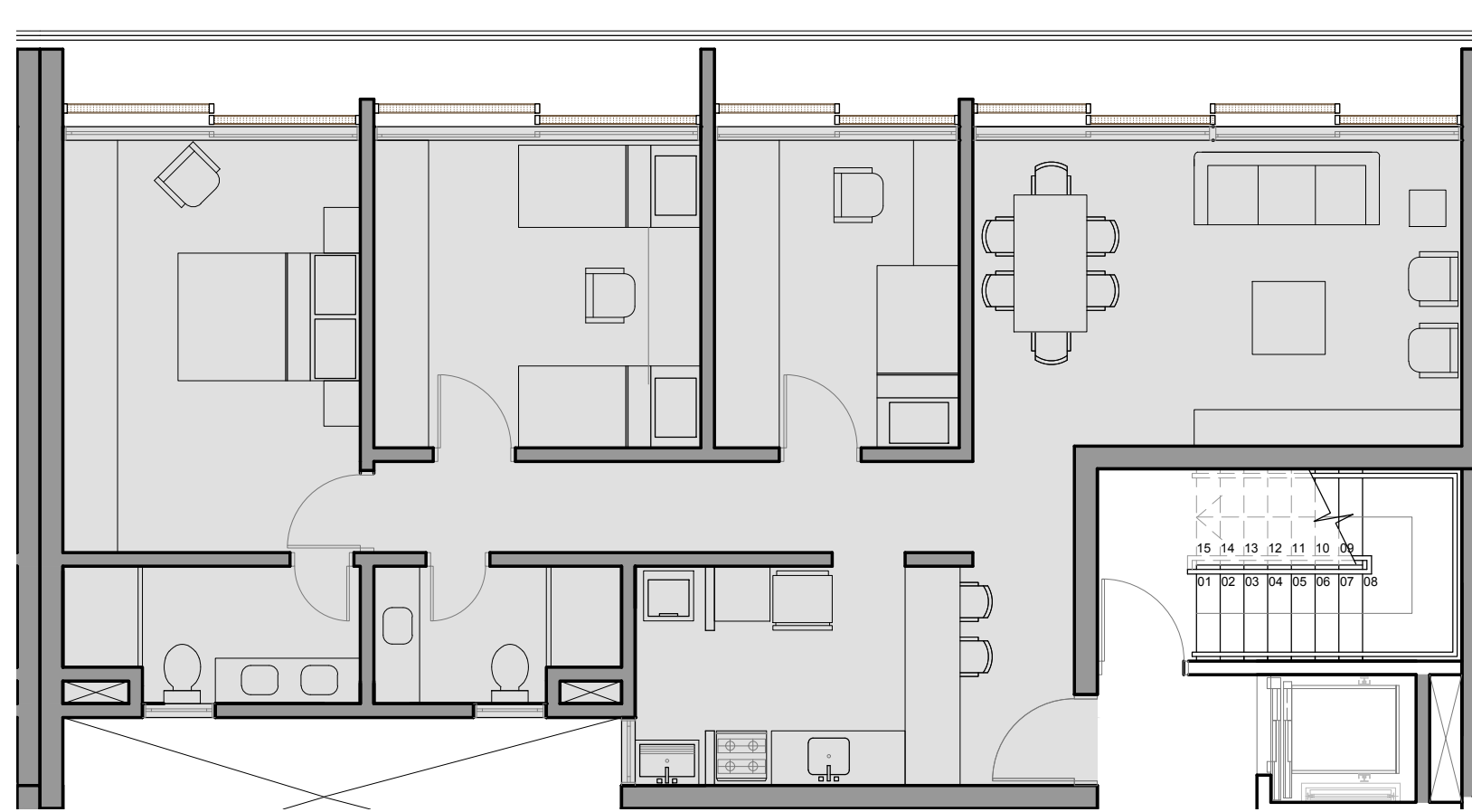
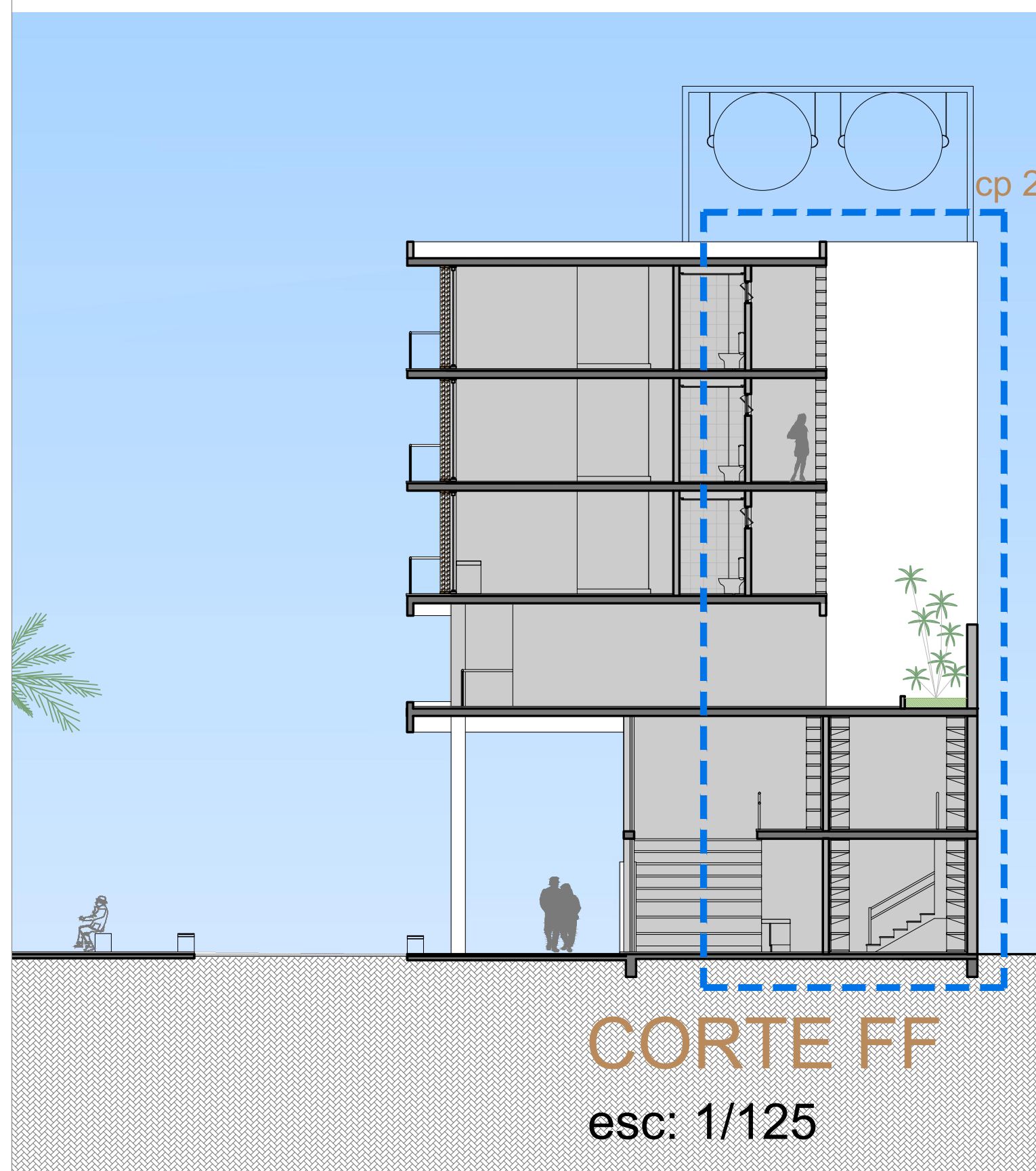
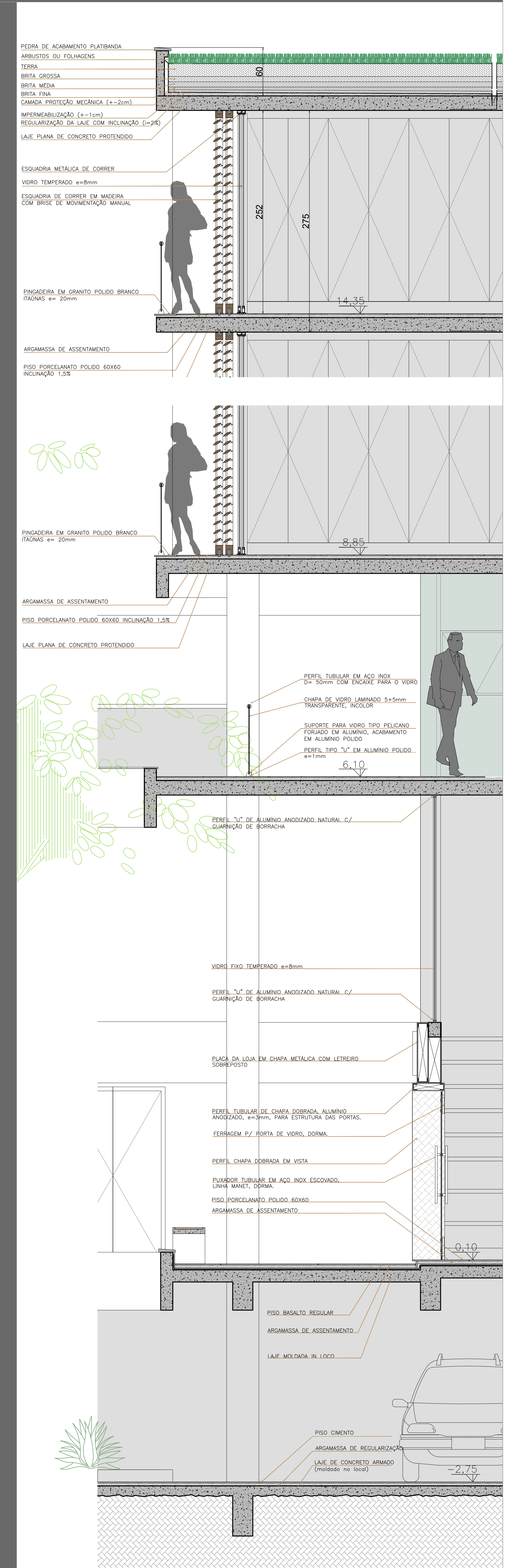
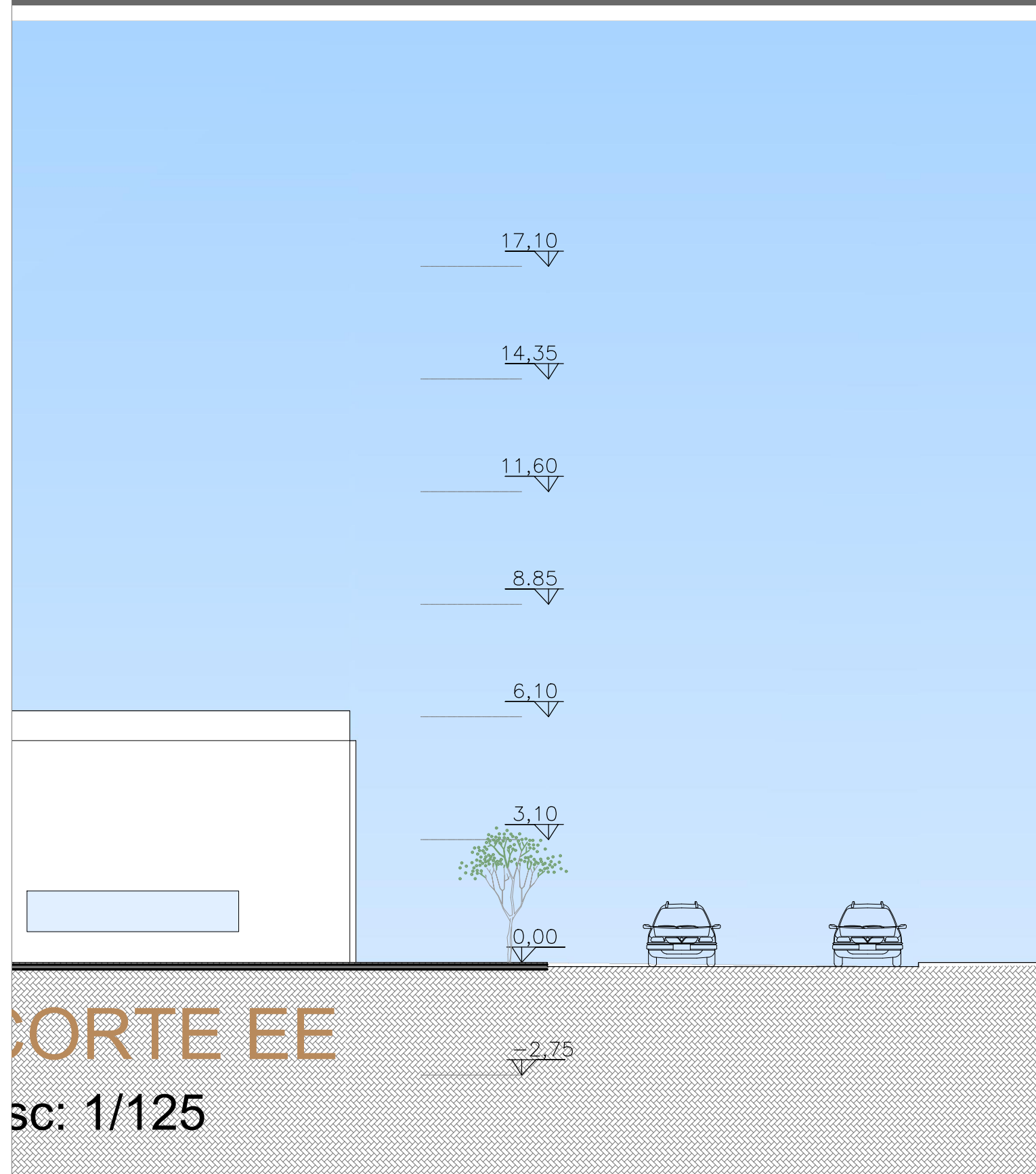


DIAGRAMA FLUXOS

- moradores
- público em geral
- funcionários da galeria
- funcionários manutenção condomínio

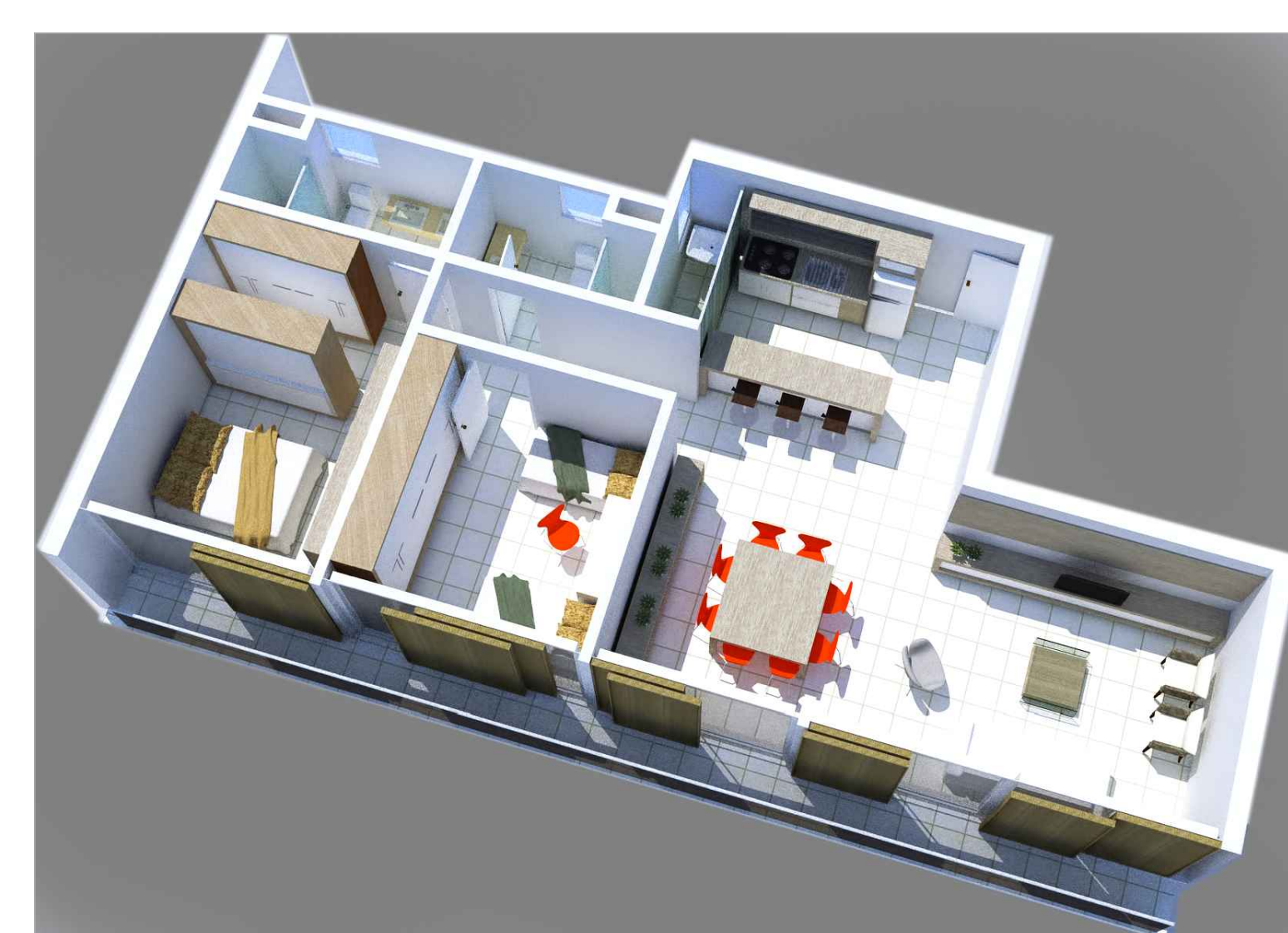
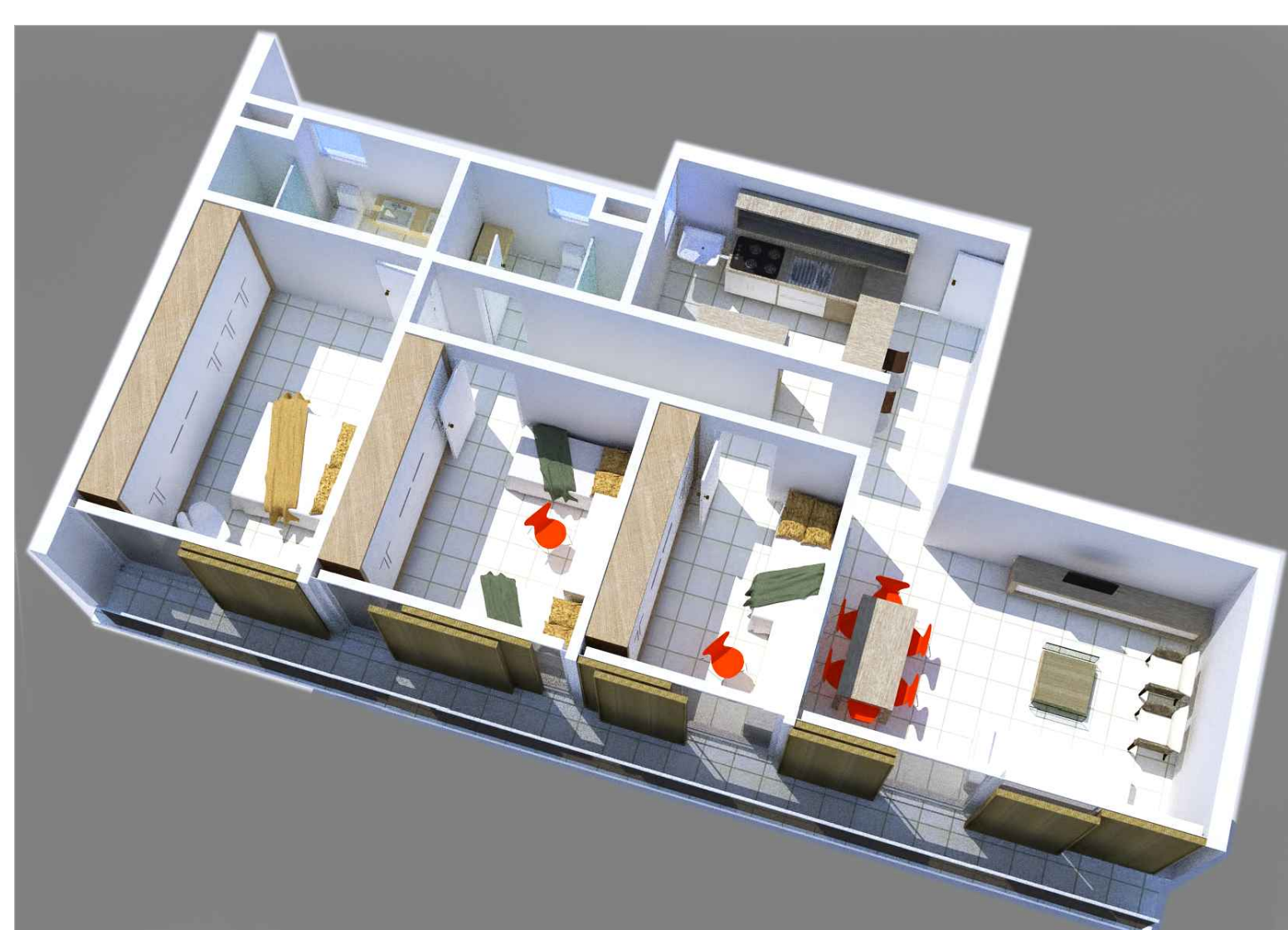
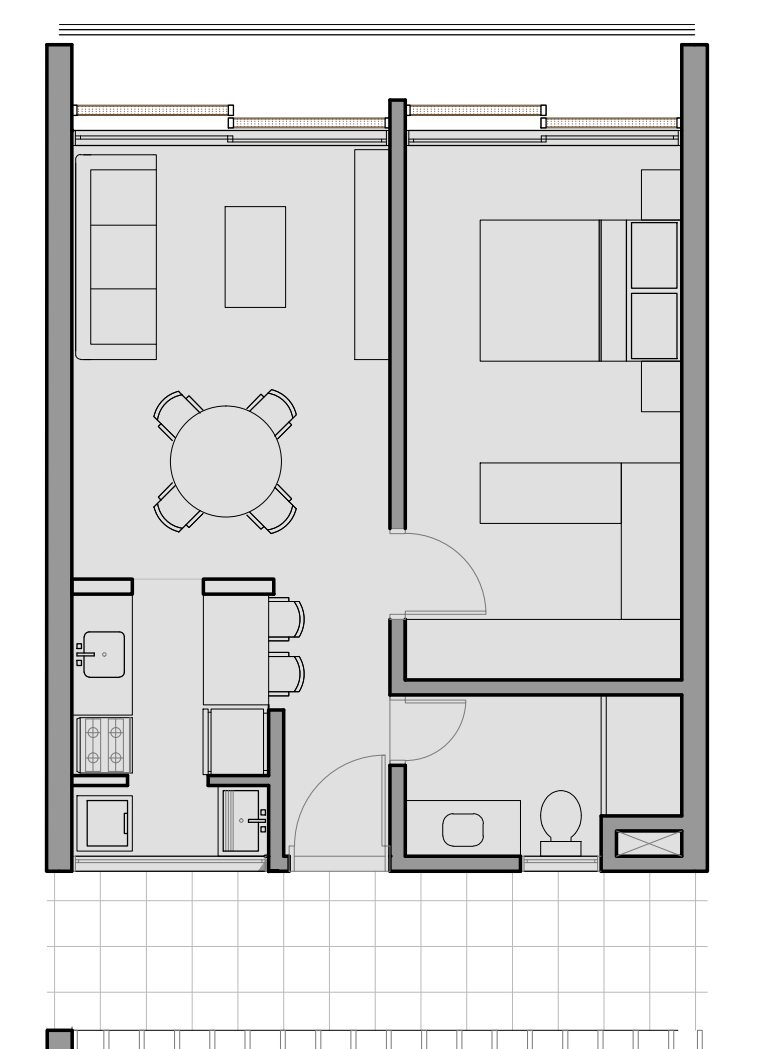
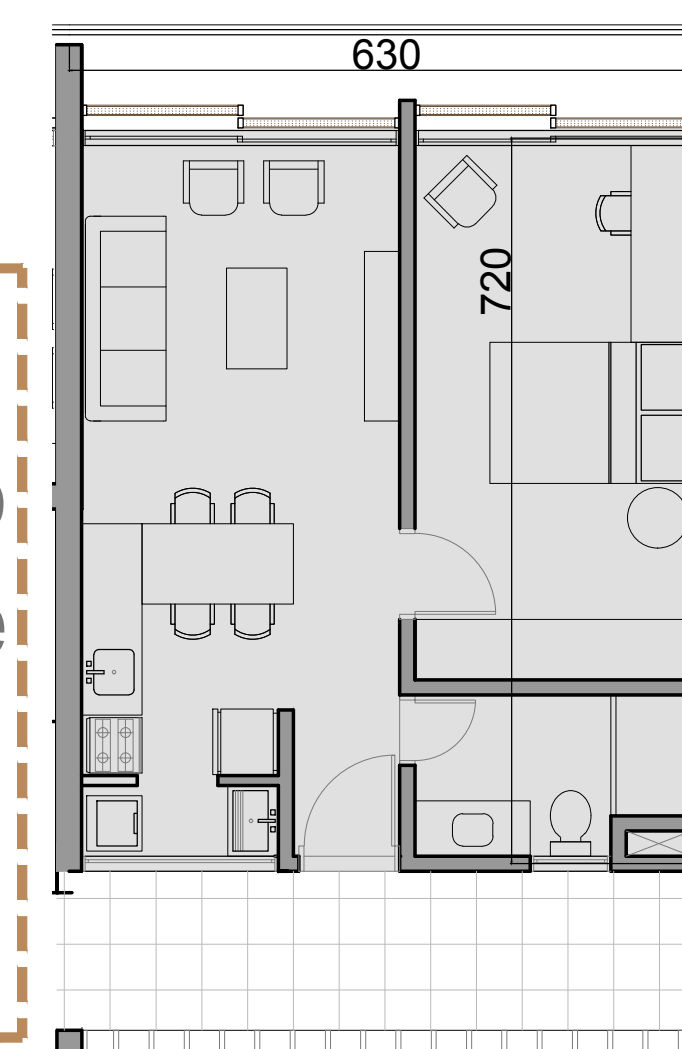


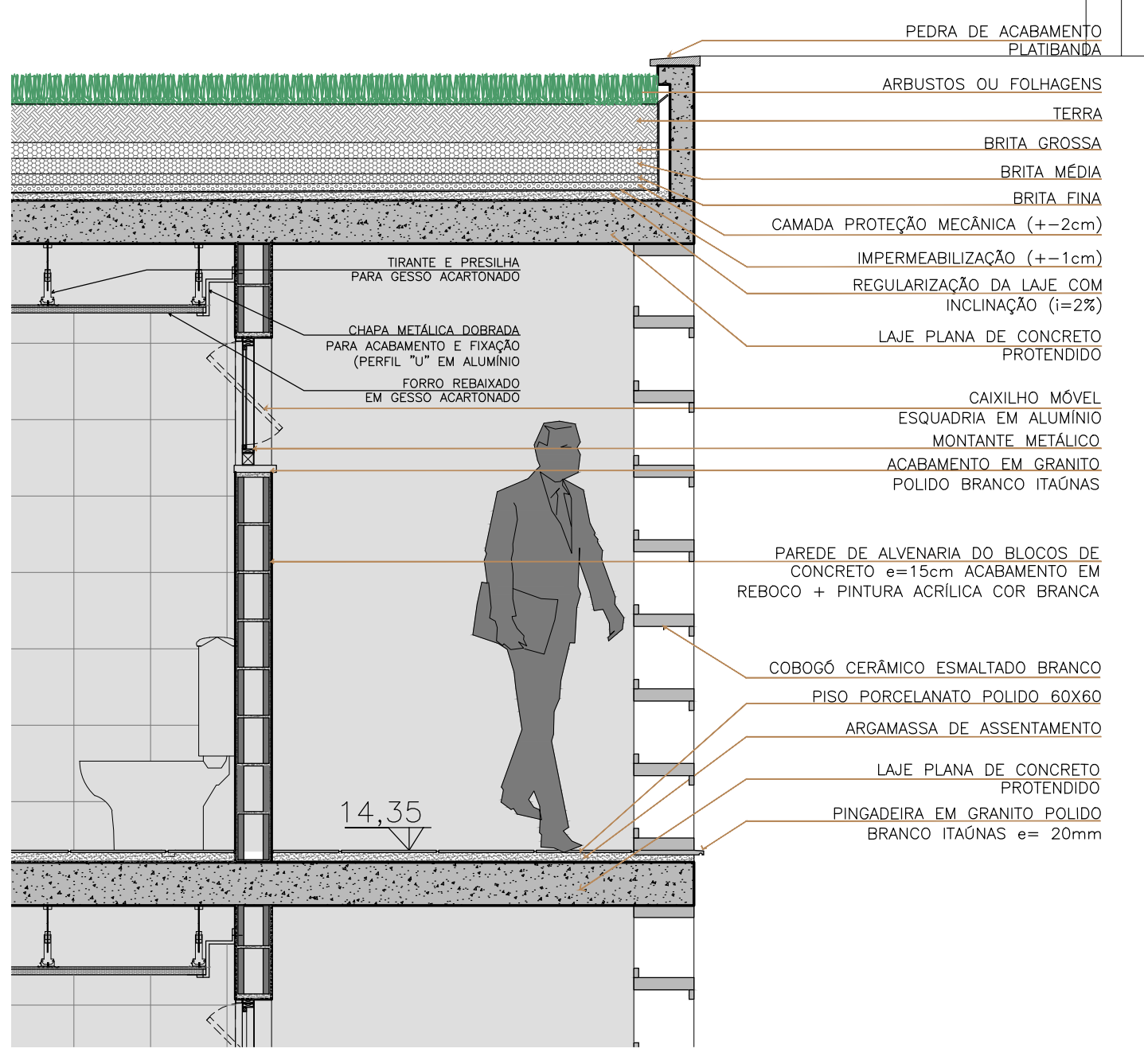


OPÇÕES DE PLANTAS

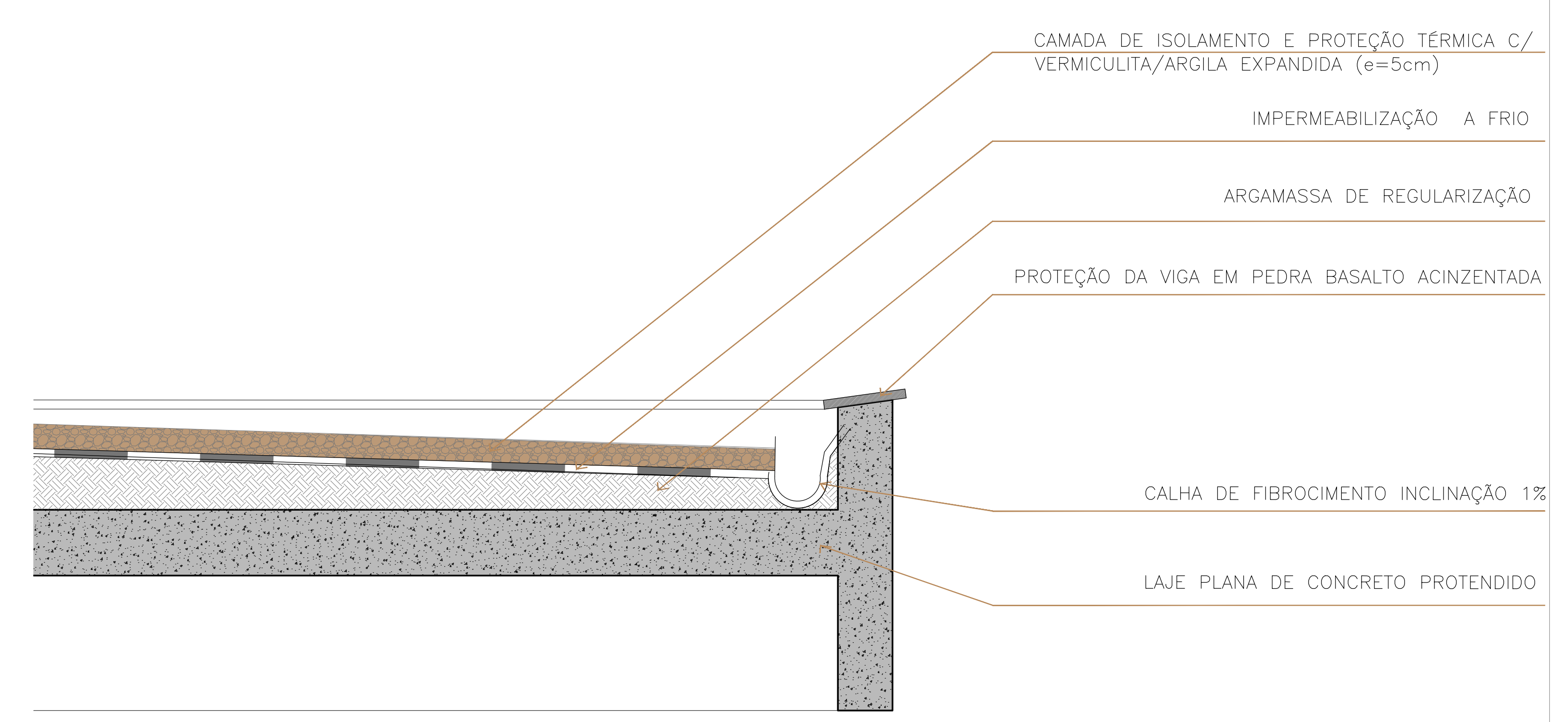
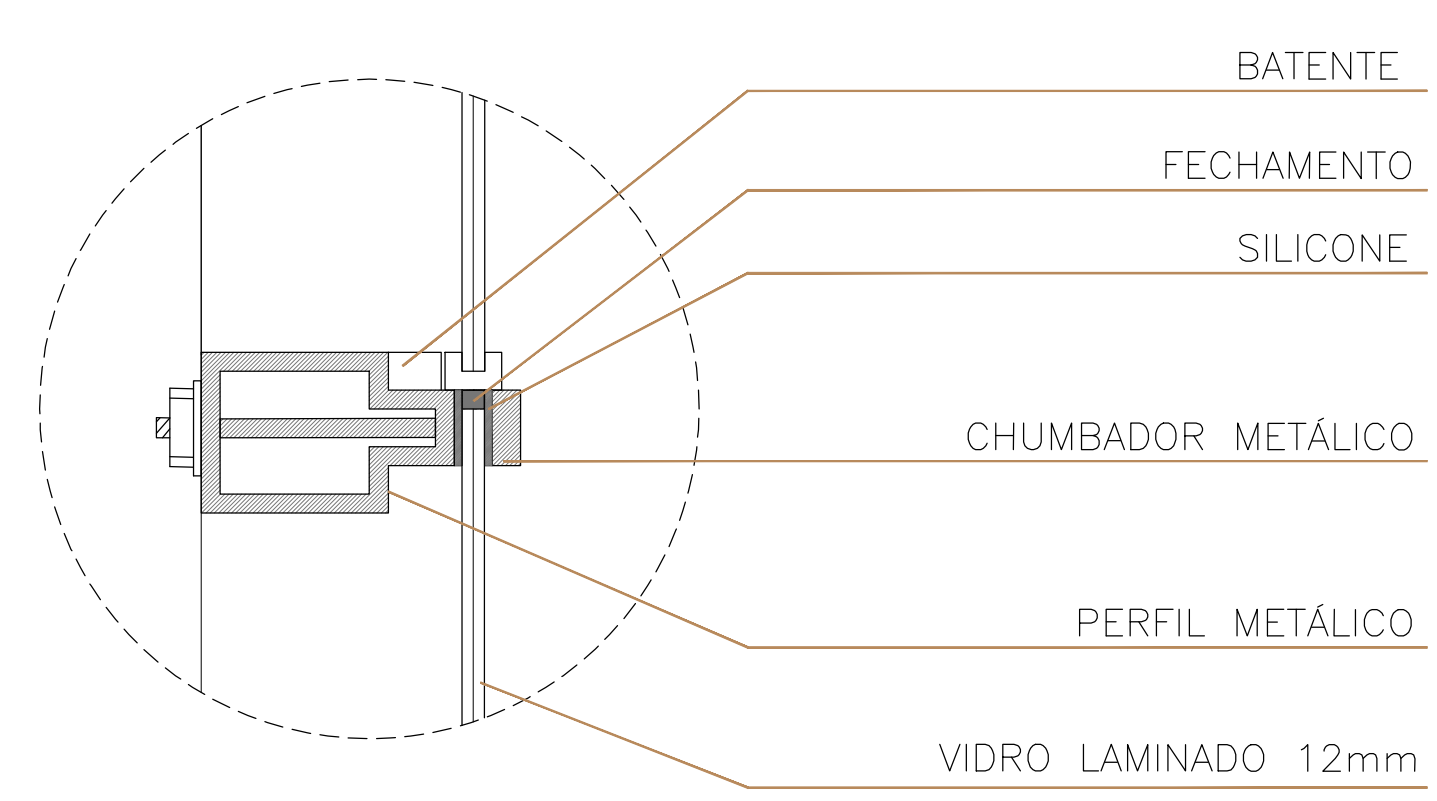
APTO CENTRAL - padrão e opção com living e closet.

APTO 1D - padrão e opção com closet e cozinha independente

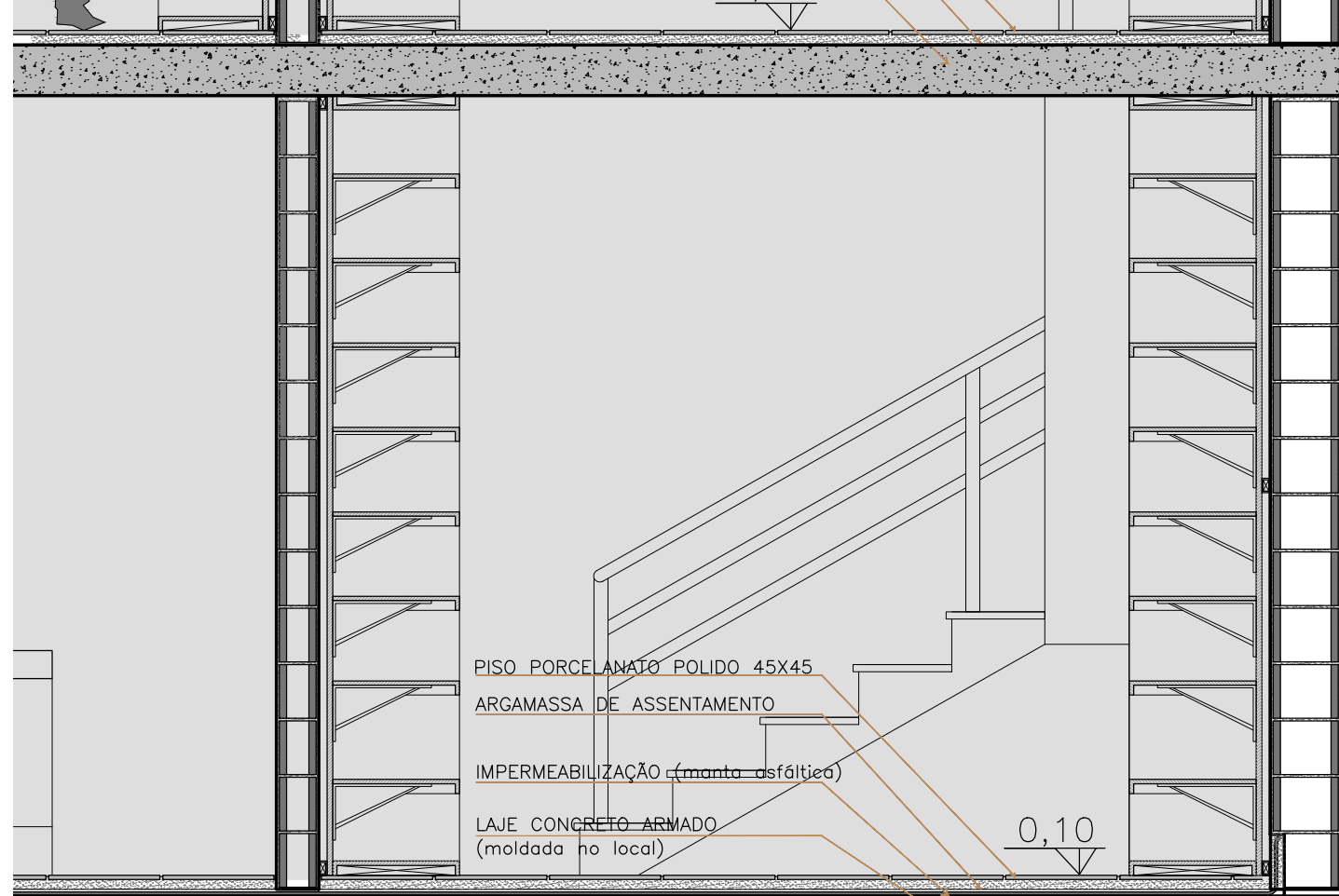
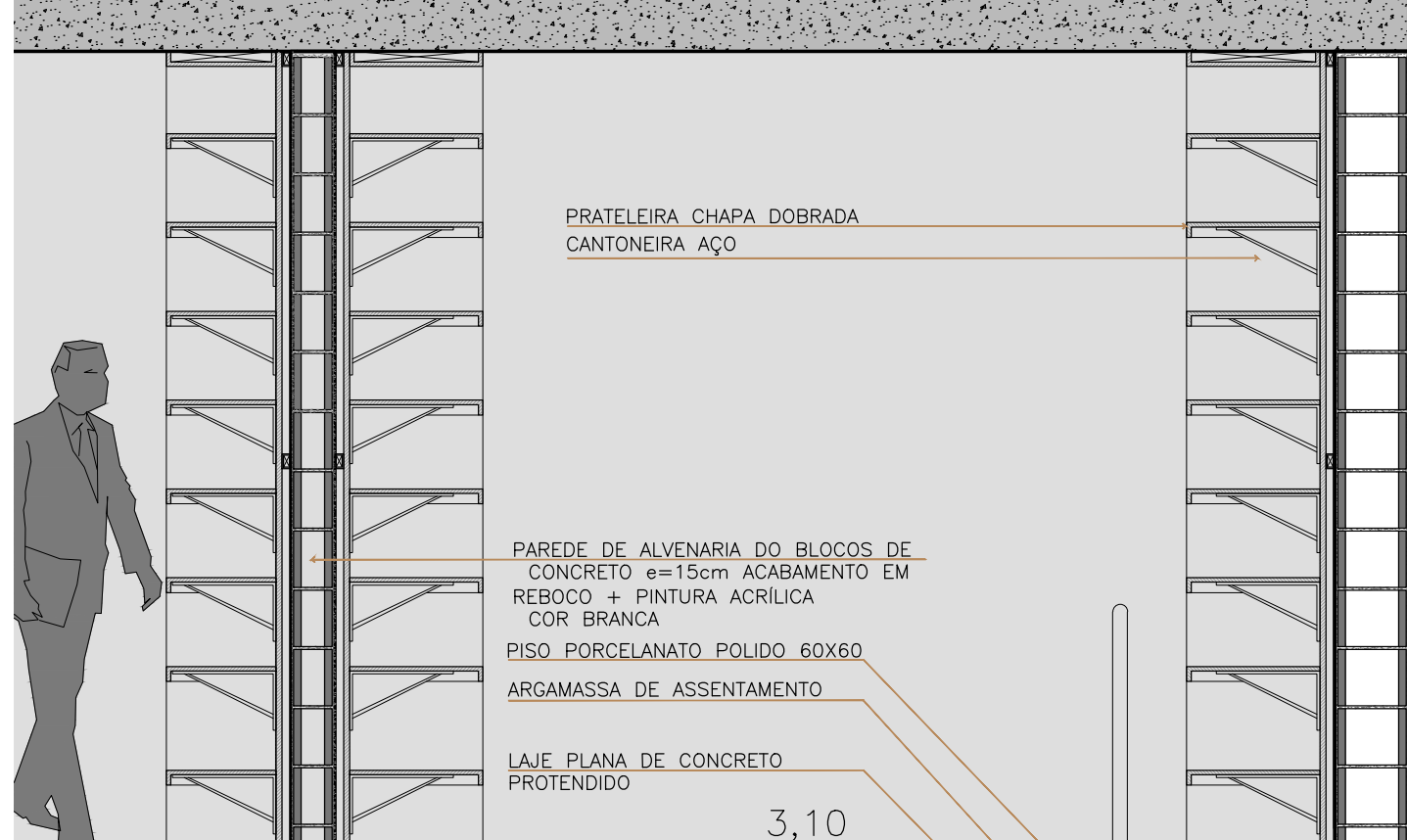
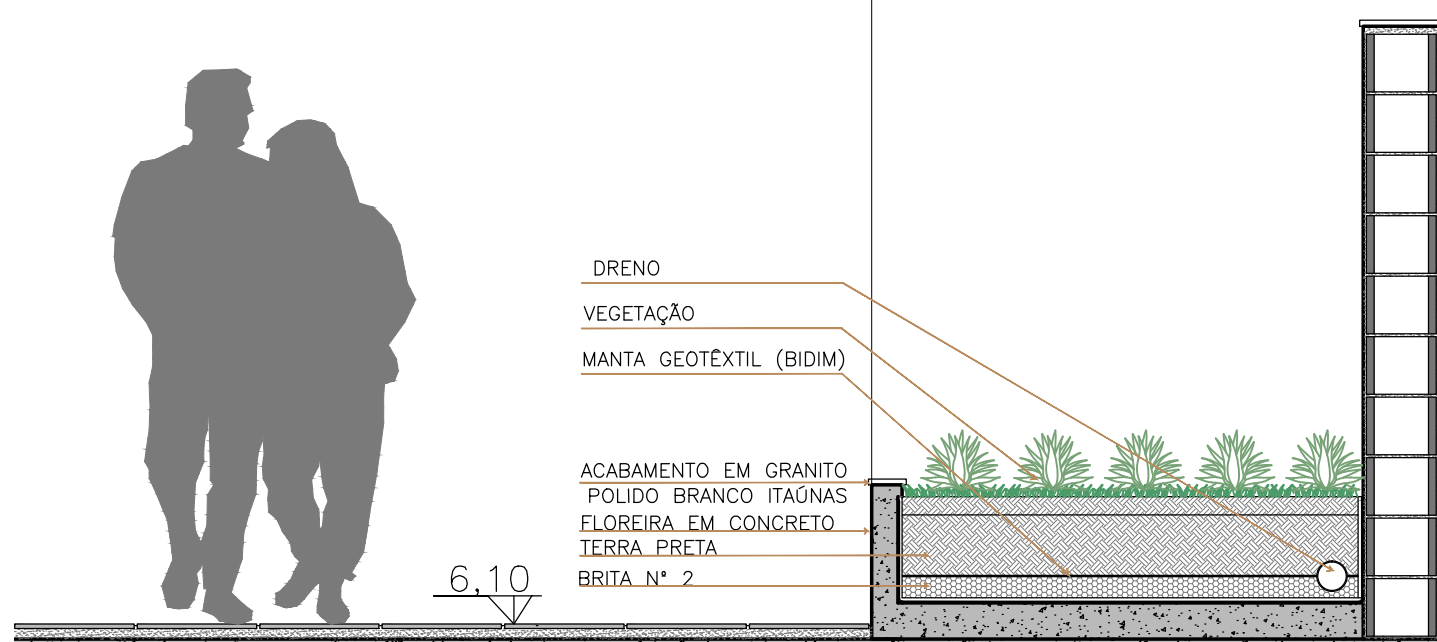
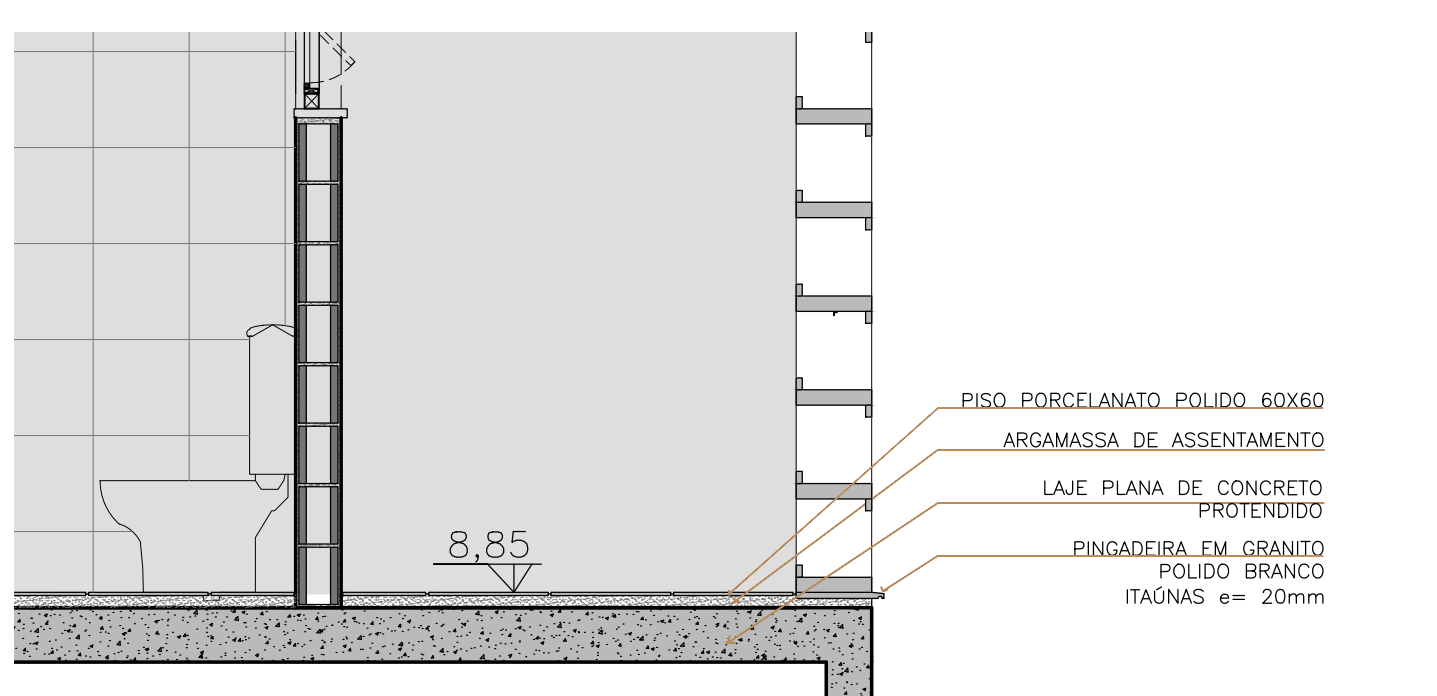




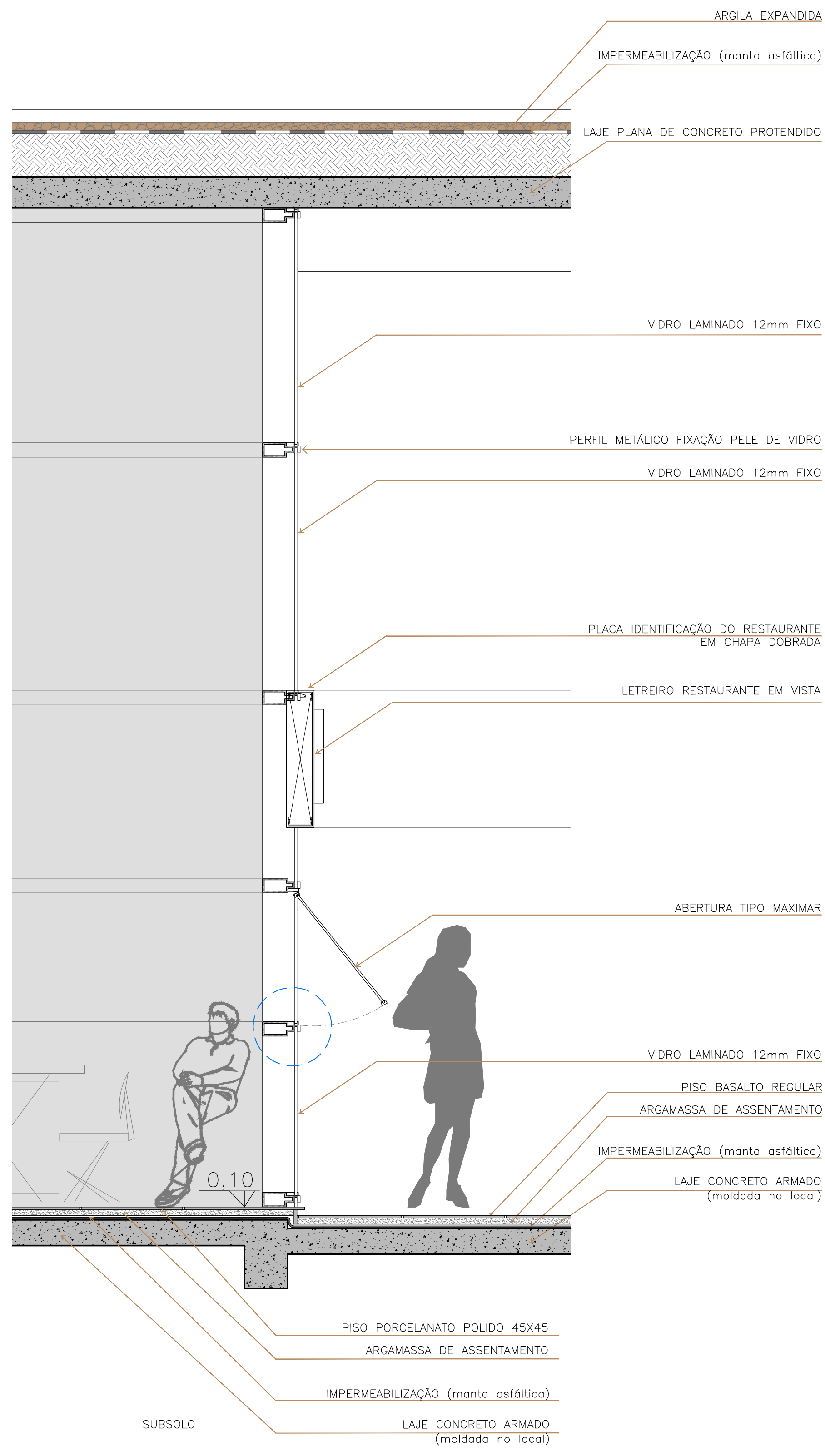
DETALHE 2 - ESQUADRIA
esc: 1/10



DETALHE 1 - COBERTURA LOJAS: CALHA
esc: 1/10

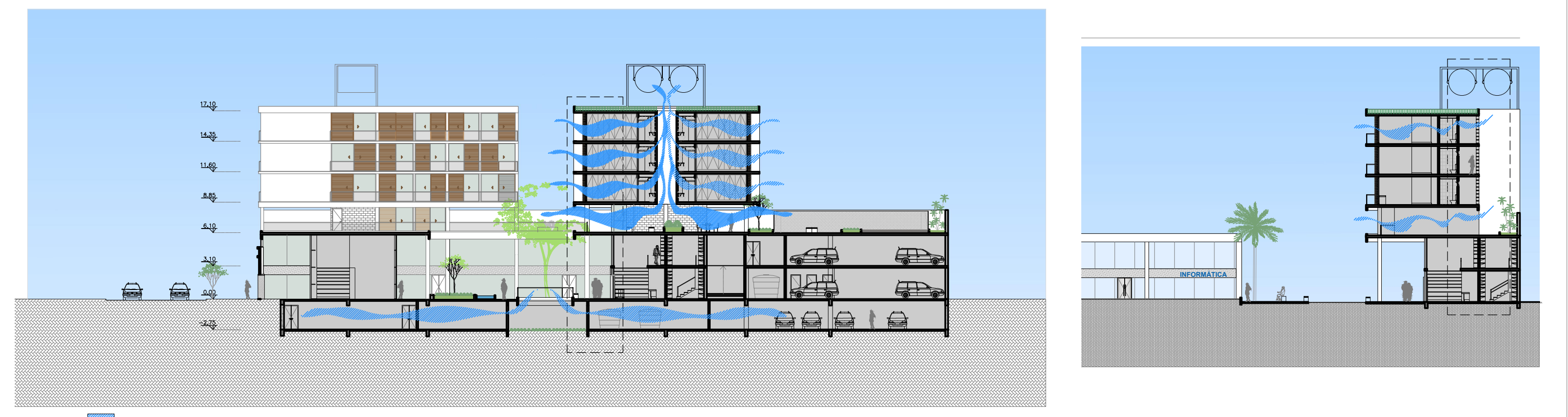


CORTE DE PELE 2
esc: 1/25

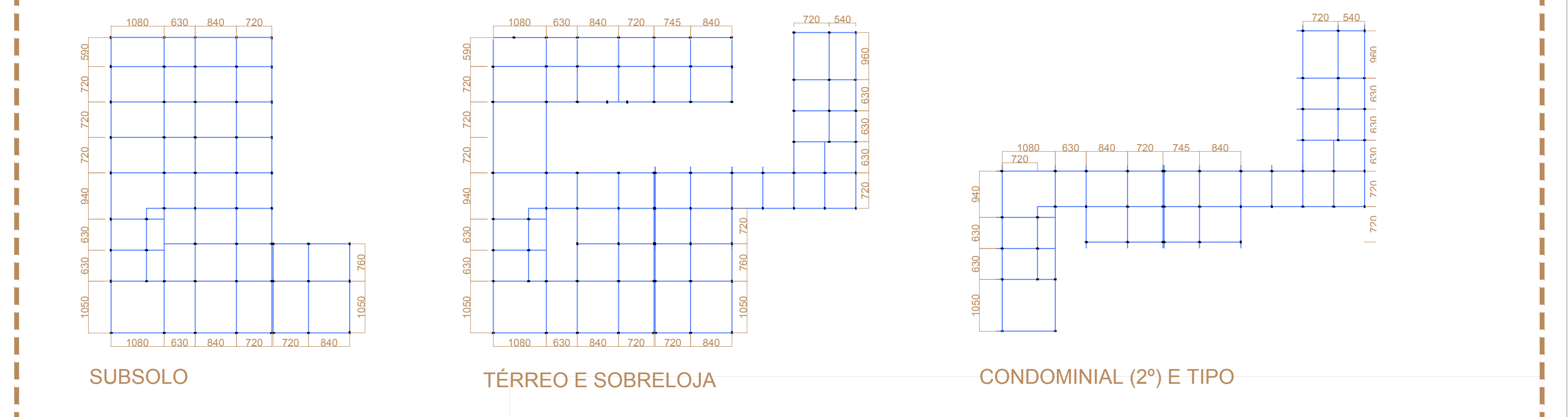


CORTE DE PELE 3
esc: 1/20

VENTILAÇÃO NATURAL



ESTRUTURA



PLANILHA ÁREAS

TÉRREO				
Área total	4110,25 m ²			
Atividades	Área (m ²)	Índice	Índice	Índice
Estacionamento	2.102,47			2.102,47
Estacionamento reserva (78 vagas)	1.381,45			1.381,45
Estacionamento residencial (52 vagas; 48 moradores)	523,17			523,17
Docubox individuais (48 unidades)	3.710,09			3.710,09
Infraestrutura	155,09		155,09	
Infraestrutura edifício 1	143,85		143,85	
Infraestrutura edifício 2	111,25		111,25	
Infraestrutura pública comercial	409,97		409,97	
Galeria comercial - comércio a serviços	1349,09		1349,09	
Lojas informática	322,47		322,47	
Restaurante	35,44		35,44	
administração	47,85		47,85	
Associação/Quartais	1754,85		1707	47,85
Habitáculos	1365,24		1365,24	121,18
Apartamentos 1D (27 unidades)	2280,48		2380,48	153,79
Apartamentos 3D	1852,06		1852,06	1852,06
Circulação/uso social festas	115,20		115,20	115,20
reservatório autocor/casas máquinas	5462,88		3745,72	2712,23
TOTAL	11.832,86		5452,72	3.710,09
GRUPO 11.31	5.313,32		2.871,86	1866,1
GRUPO 11.32	6.462,72	109,40	2.580,86	3.710,09

