

INTERVENÇÃO NO 4º. DISTRITO



PRÉDIO COMERCIAL/INCUBADORAS



PRÉDIO RESIDENCIAL



HOTEL/LONG STAY



CONJUNTO



ACESSOS E ESPAÇOS COMERCIAIS



PRAÇA REBAIXADA LOJAS/ACESSO METRO



ESPAÇO PARA FEIRAS



SUGESTÃO VOLUMÉTRICA PLANO DIRETOR



planta de situação
esc 1/500

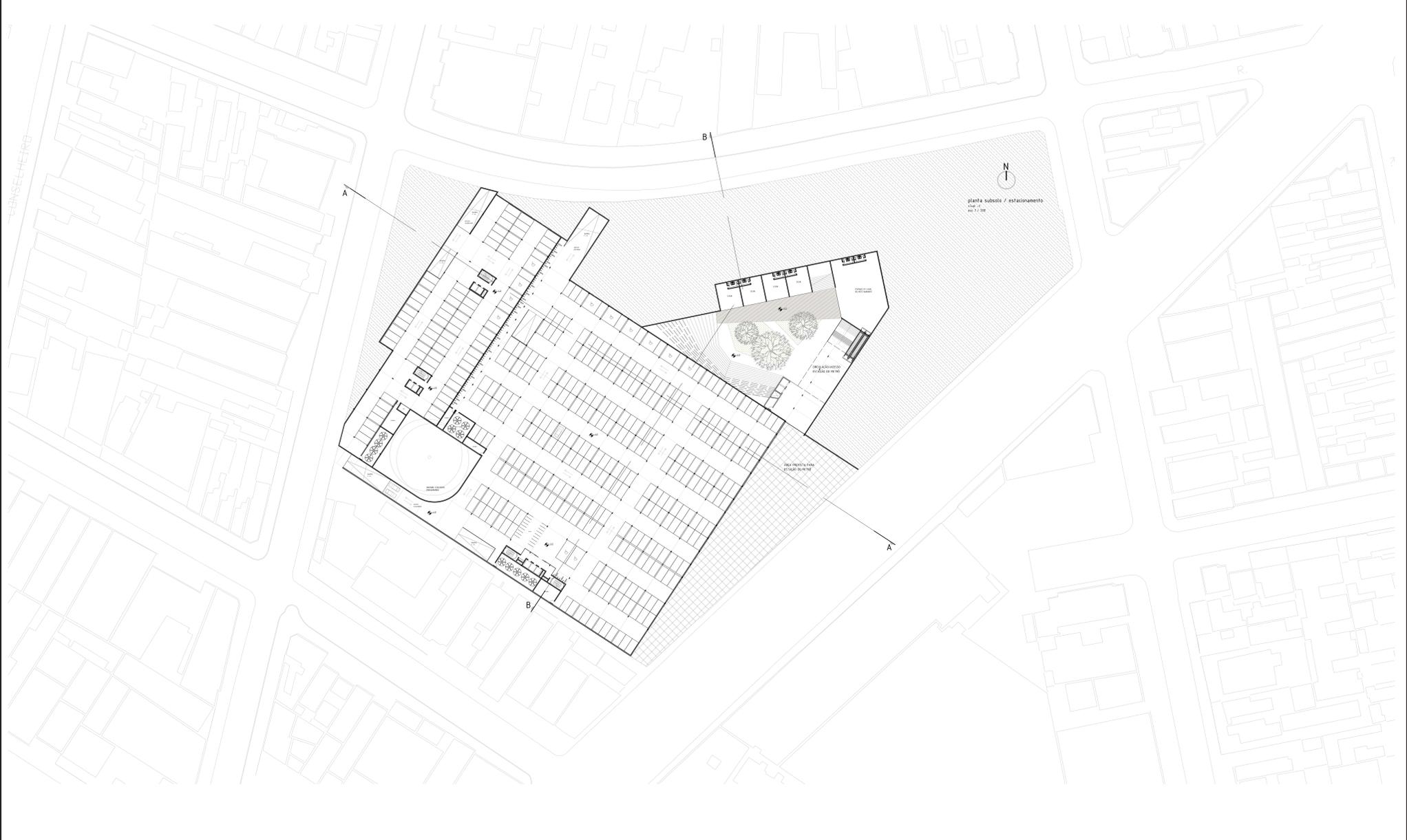
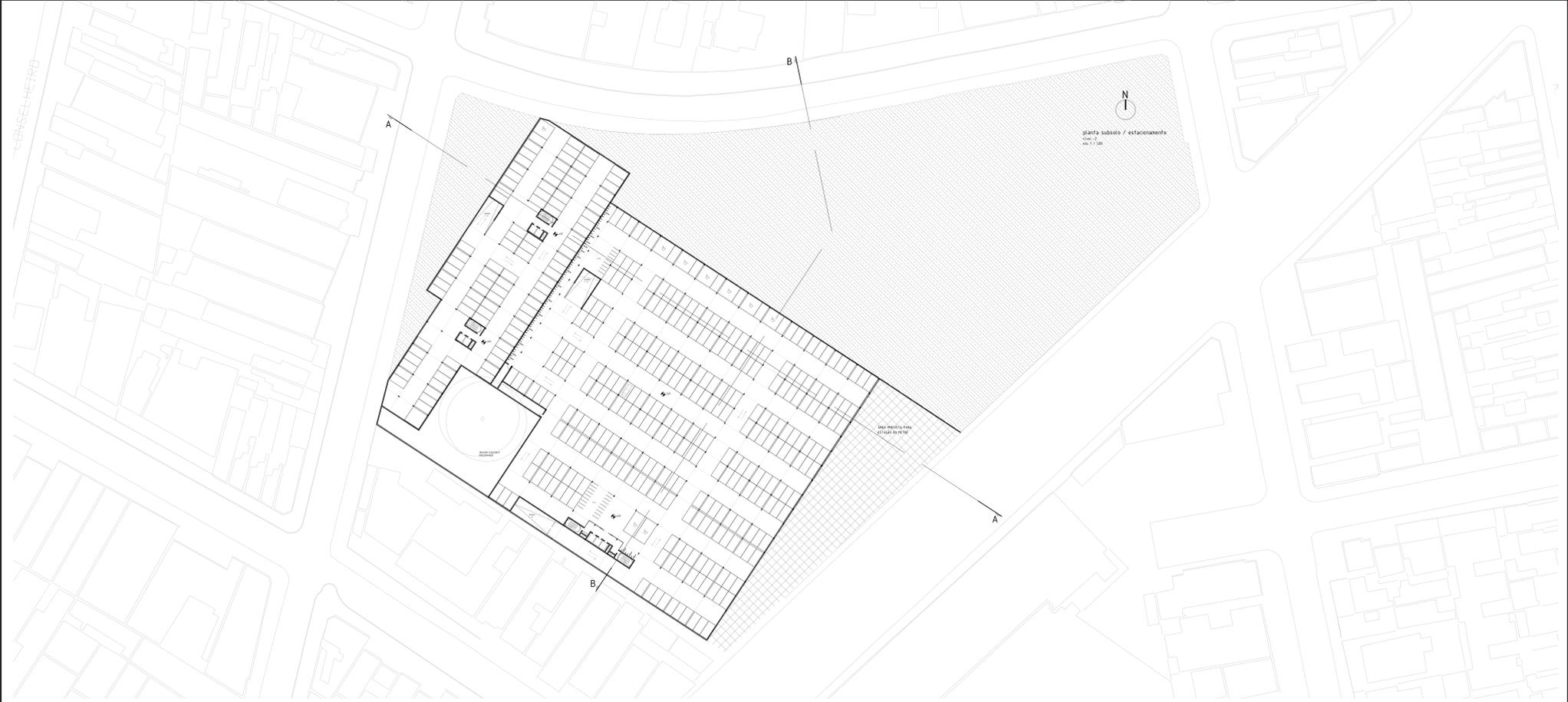
• Apresentação do tema

A temática proposta é a implantação de um conjunto de edificações de uso misto e de espaço aberto público, em terreno situado no bairro Floresta em Porto Alegre, no logradouro 1850 da Av. Farrapos, tendo frente e estande delimitado também pelas ruas Santos Dumont e Almirante Tamandaré. Atualmente no local funcionam instalações de trabalho da metalúrgica Gerdaus, sendo que o terreno é de propriedade da mesma. A zona pertence ao chamado 4º. Distrito de Porto Alegre, região que é foco de discussão há muitos anos pelo seu enorme potencial subutilizado. Entende-se que o terreno é um símbolo ainda vivo do que vem acontecendo desde a segunda metade do último século nesta zona: a substituição e abandono de instalações, provocada pela saída de indústrias e instituições comerciais, que na época em que foram implantadas trouxeram um grande desenvolvimento e valorização para estes bairros centrais da cidade. Apesar de o terreno escolhido abrigar instalações de trabalho que estão em funcionamento, fica clara que o aproveitamento de seu potencial é muito baixo, assim como é extremamente negativa a sua relação com o contexto urbano que o cerca, oferecendo à cidade somente muros cegos quase que na totalidade de seu perímetro.

O 4º. Distrito tem um grupo de trabalho especial na Secretaria de Planejamento Municipal da Prefeitura de Porto Alegre, sendo que o terreno escolhido pertence à zona 1 do distrito, delimitada pela Estação Rodoviária e Avenidas Voluntários da Pátria, Sertório e Farrapos. Esta zona é a zona de prioridade inicial do plano de reestruturação e revitalização urbana geral do distrito. Existem ali ações públicas como a duplicação da Rua Voluntários da Pátria, a construção do Viaduto Leonel Briclha e a realização do conduto forçado da Rua Álvaro Chaves, que veio para ajudar a solucionar as frequentes inundações, um dos problemas pelos quais também ocorreu um esvaziamento populacional da região. Também houve a manutenção da altura máxima de 52 metros para as edificações pelo PDUIA, assim como benefícios recentemente alguns construídos para incentivar os investimentos na região. A zona conta com incentivos públicos à habitação, sendo parte do Projeto Integrado Entrada da Cidade (PIEC), assim como benefícios recentemente alguns empreendimentos imobiliários privados, como o Rossi Fiatco que está construindo torres residenciais e comerciais junto à antiga fábrica de tecidos, que foi restaurada e faz parte do empreendimento. Além disso, existem outros empreendimentos residenciais da própria Rossi, Construtora Cáliz e Construtora Espaço Novo, além da Arena do Grêmio, já em funcionamento e com previsão de construção de prédios comerciais e residências em seu entorno, além de um Shopping Center. Todos estes empreendimentos ajudam na revitalização da região e na vida de pessoas e interesses, além de valorizar o bairro, mas são concebidos em base à especulação imobiliária e de lucros que domina a cidade atualmente, e em pouco respeito ao passado e a morfologia predominantemente industrial dos bairros em que estão, além disso, raramente constroem interfaces interessantes à circulação de pedestres em seu entorno. A morfologia, a história e o contexto existentes devem ser respeitados e levados em conta na concepção de qualquer tipo de projeto, seja residencial, comercial, industrial, etc. Este é o desafio a seguir nesta proposta.

Relações entre Programa, sítio e tecido urbano.

A Avenida Farrapos é definida pela Prefeitura como "eixo estruturador com alto grau de consolidação", sendo que entre os projetos estratégicos previstos pela mesma está o tratamento das interfaces, a requalificação ambiental pensada através da pintura das fachadas, arborização, iluminação, pavimentação dos passeios e sinalização pública. A zona 1 do 4º distrito conta também com uma intenção de plano de ciclovias que integrariam com o resto da cidade também neste importantíssimo aspecto de mobilidade, além de que a mesma apresenta condições topográficas ideais para o ciclista, por se tratar de uma zona gradualmente plana em quase toda sua extensão. A localização do terreno e da zona como um todo é estratégica: junto ao centro histórico da cidade, entre este e o aeroporto, junto aos bairros Independência e Moínos de Vento, que são certamente alguns dos bairros que mais funcionam e tem uma vida urbana constante na cidade. Além disso, está prevista também a construção da linha 2 do metrô, provavelmente sob o curso da Av. Farrapos, sendo que o terreno encontra-se em localização estratégica também para a implantação de uma estação de trem subterrânea. O tecido urbano que delimita o terreno conta com quarteirões irregulares em seu entorno imediato, mas apresenta áreas de traçado ortogonal em algumas zonas junto ao "cinturão" dos quarteirões que o rodeiam. As edificações no bairro são predominantemente galpões industriais ou fábricas, não pensados para a relação com o pedestre e a calçada e sim para a entrada e saída de máquinas, carros e caminhões. Há também presença de edificações baixas entrelaçadas com estes pavilhões, sejam casas ou pequenos comércios em uma conformação completamente desorganizada. A presença de muitas empresas na região, assim como o crescimento da cidade de Porto Alegre como centro de eventos importantes tanto a nível nacional como internacional sugerem a implantação de edifício) de função comercial/ empresarial flexível, sendo apontada também como uma função importante e de grande relevância atualmente a formação de incubadoras empresariais.



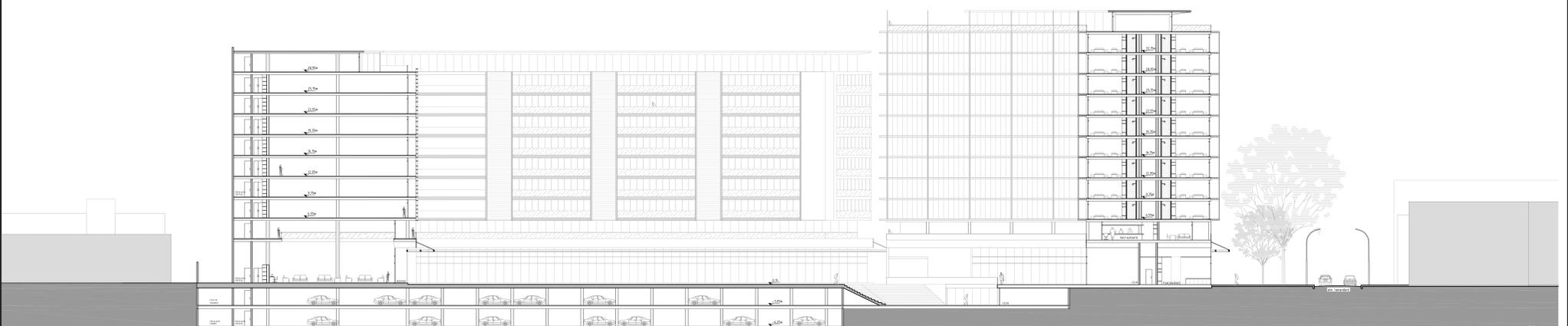


implantação geral
esc 1/250



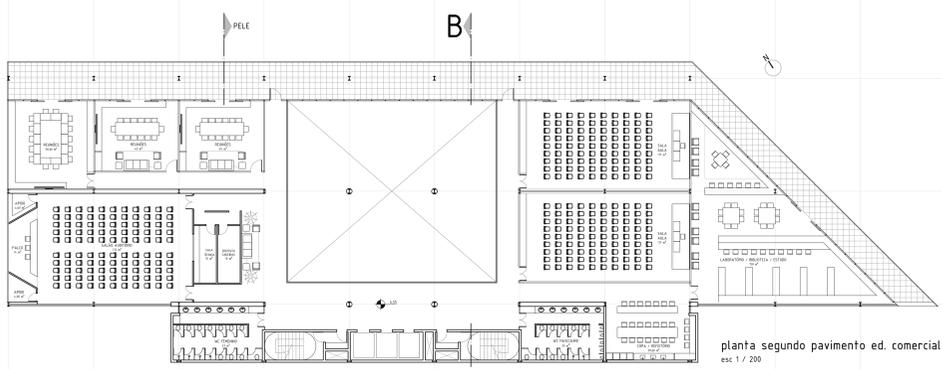


vista aérea do conjunto

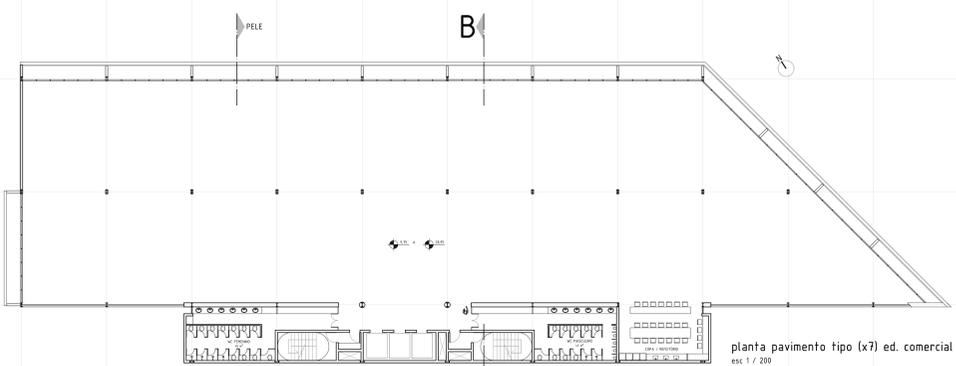


Corte BB
nº 17 / 20

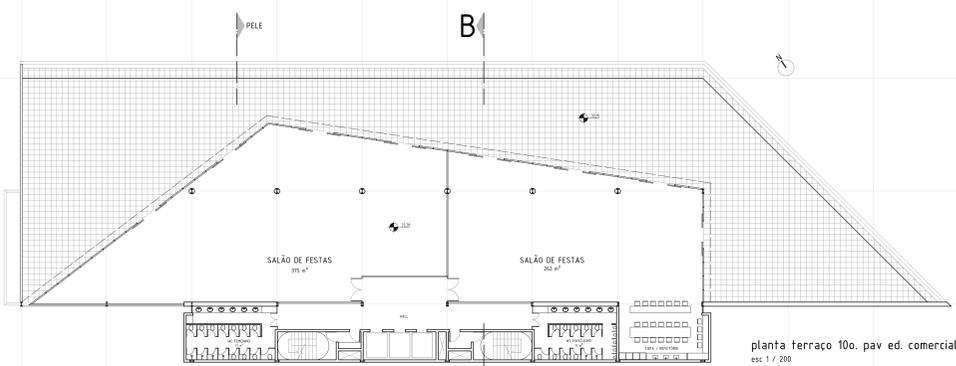




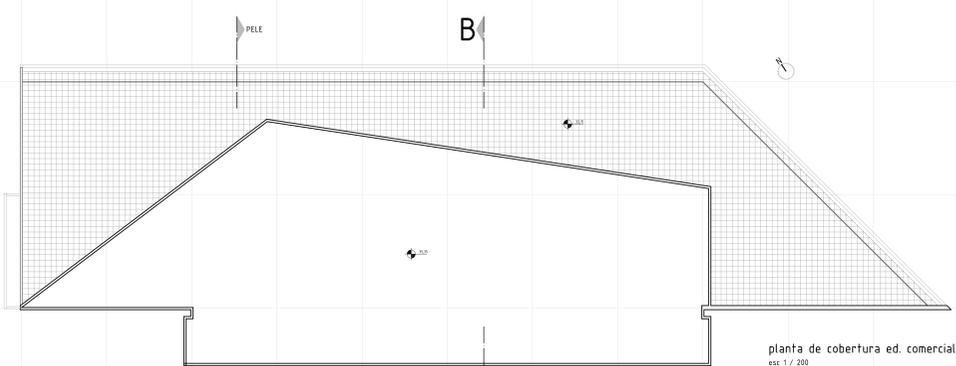
planta segundo pavimento ed. comercial
esc 1 / 200



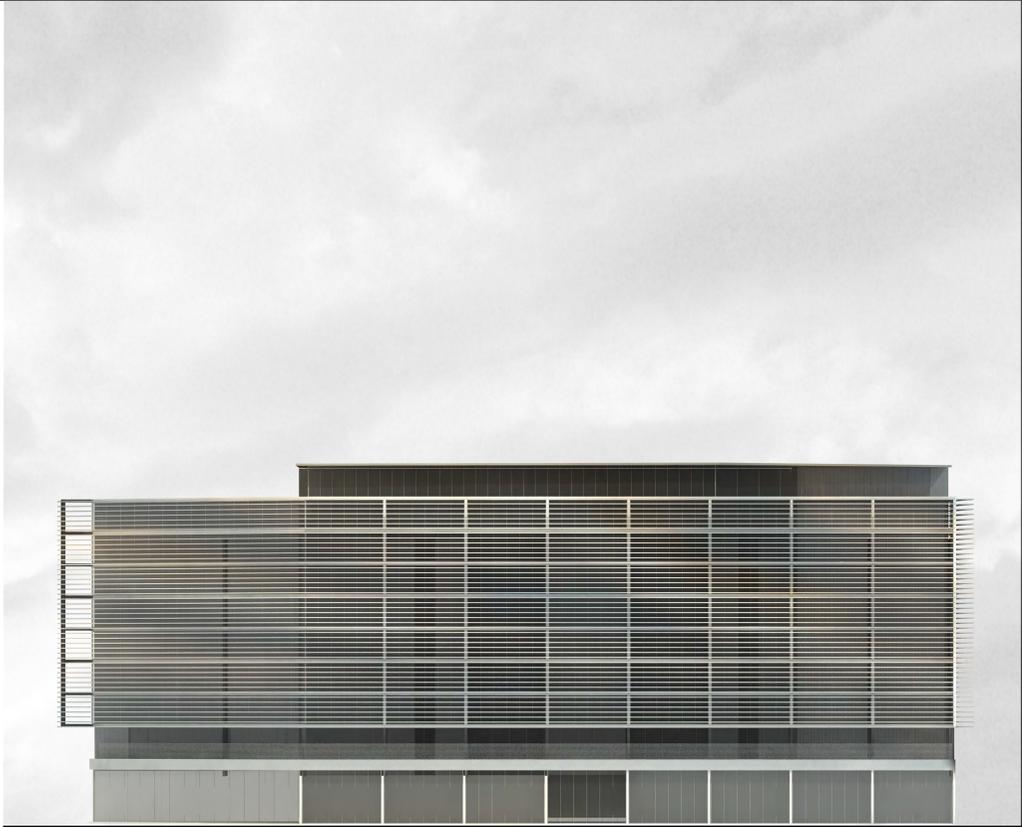
planta pavimento tipo (x7) ed. comercial
esc 1 / 200



planta terraço 10o. pav ed. comercial
esc 1 / 200



planta de cobertura ed. comercial
esc 1 / 200



FACHADA NORDESTE ED. COMERCIAL



FACHADA SUDOESTE ED. COMERCIAL



FACHADA NOROESTE ED. COMERCIAL



FACHADA SUDESTE ED. COMERCIAL

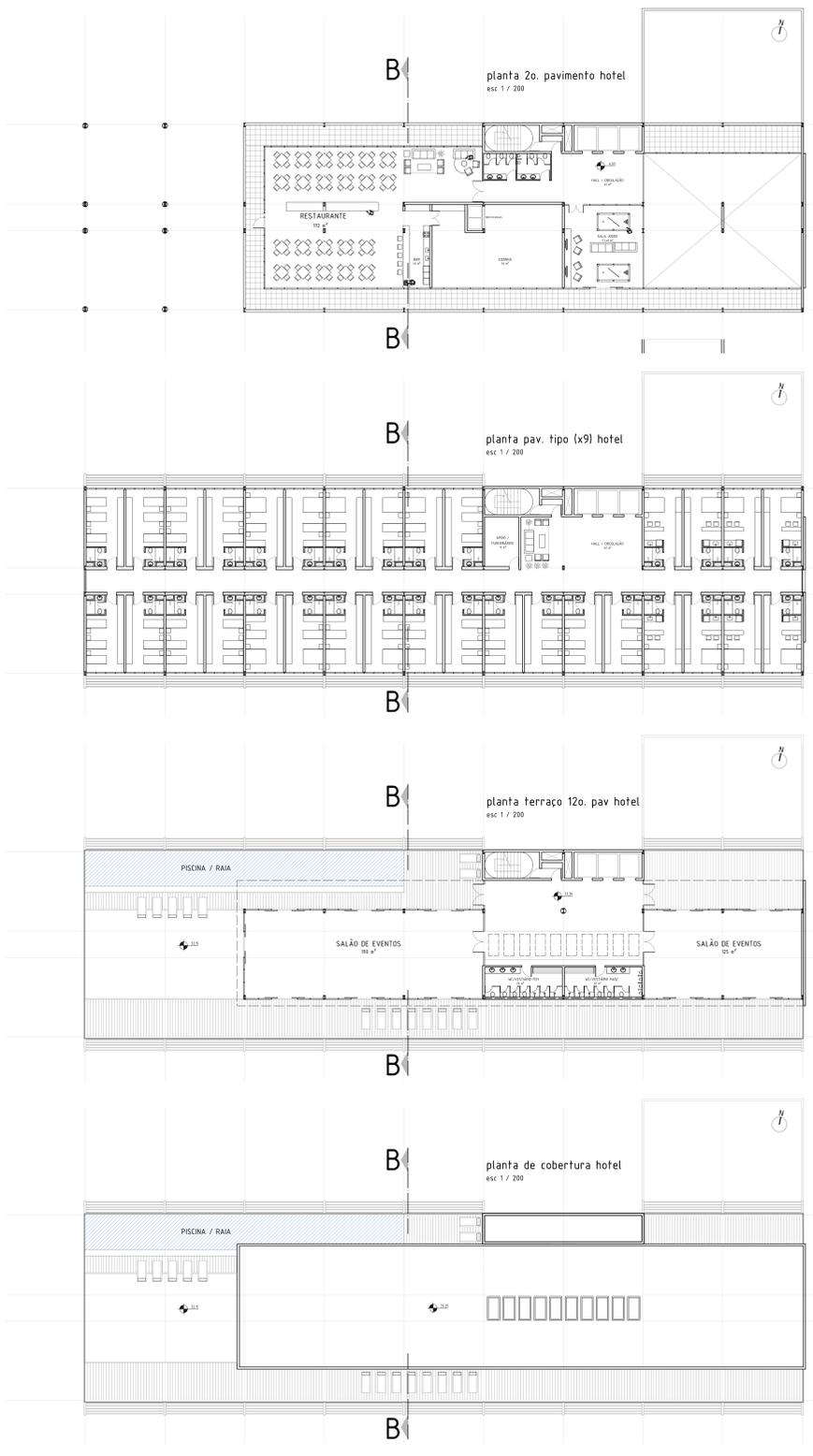
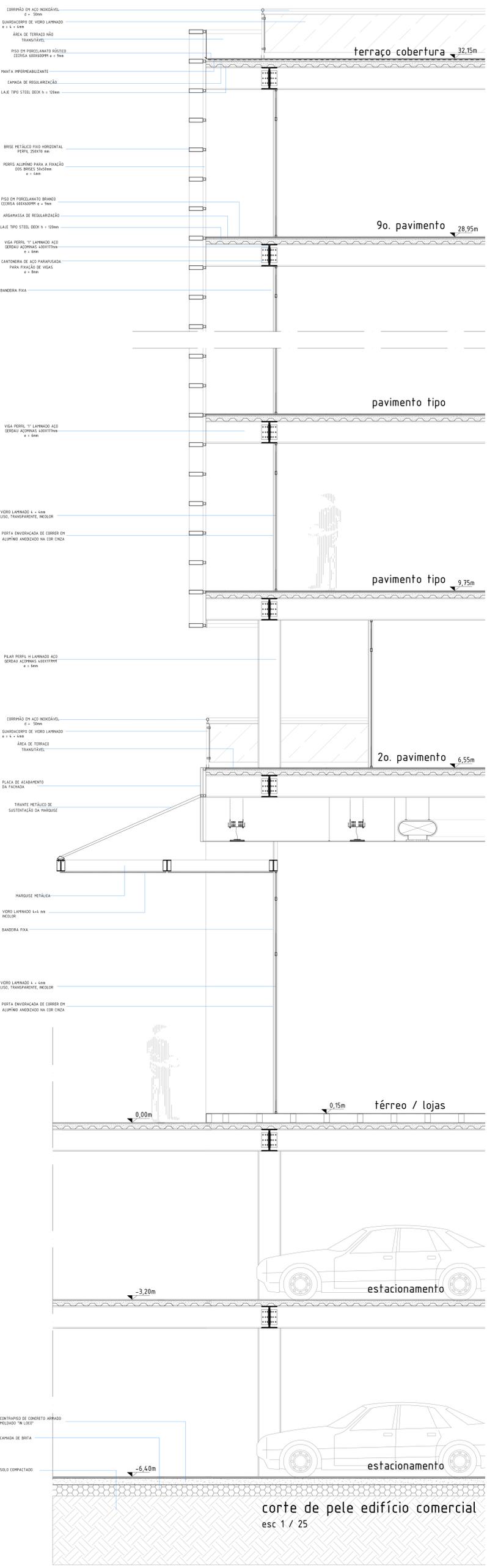


vista av. Farrapos Baixo / centro

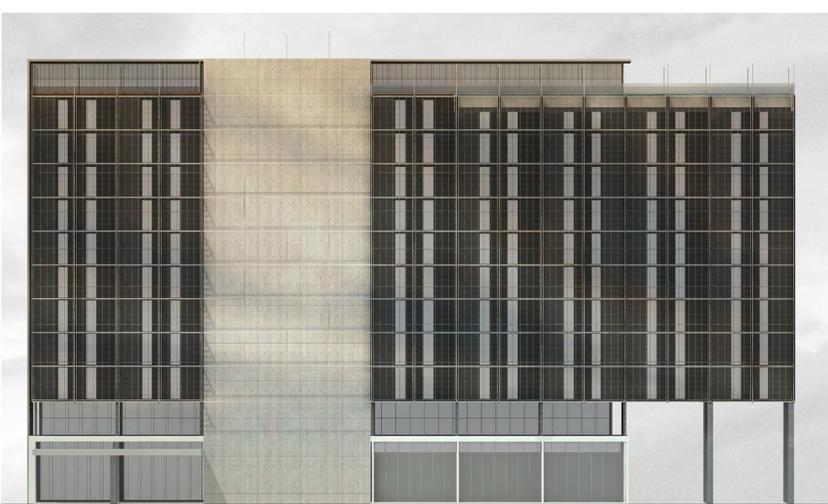


vista av. Farrapos centro / bairro





FACHADA OESTE HOTEL



FACHADA NORTE HOTEL

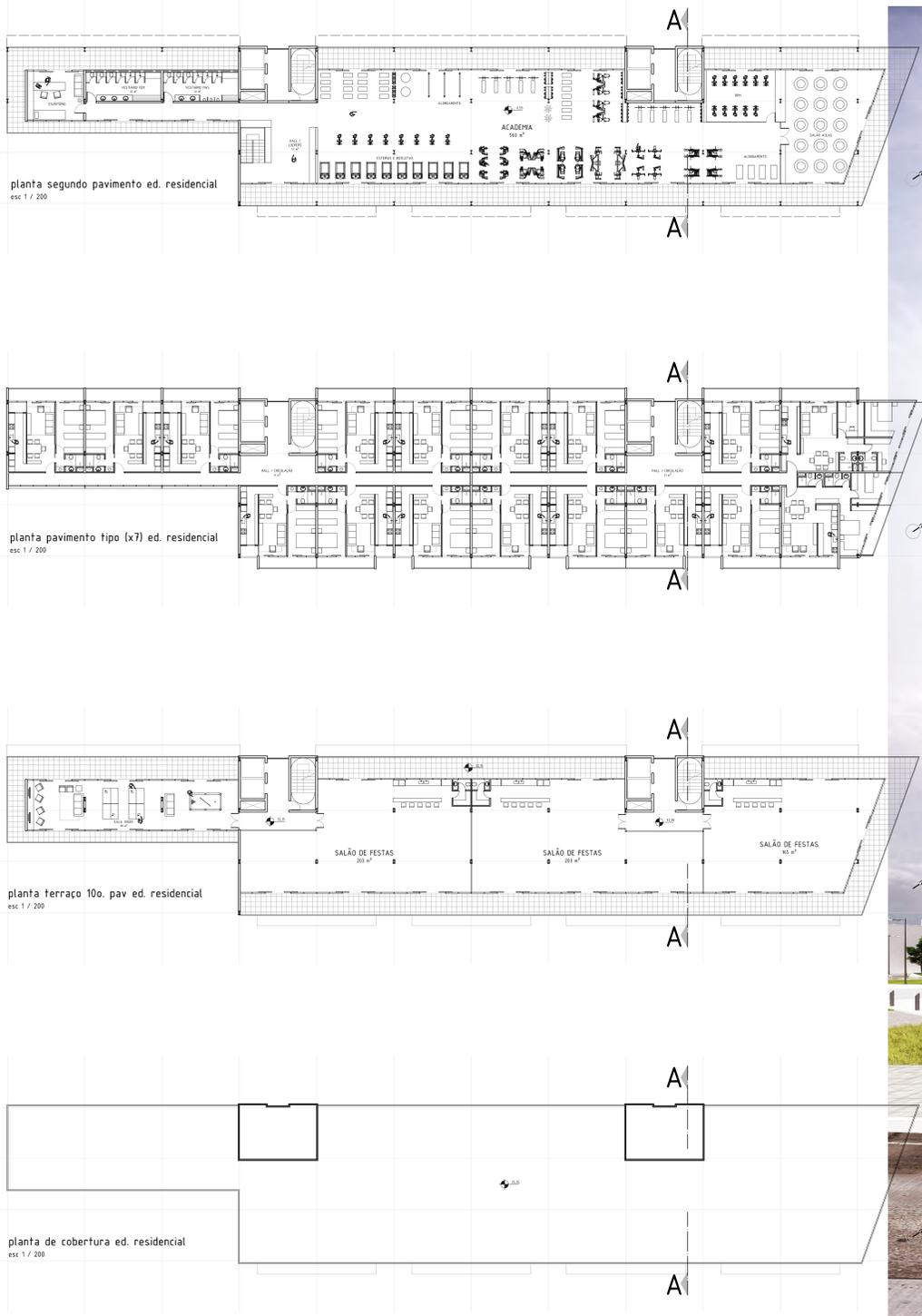


FACHADA SUL HOTEL



FACHADA LESTE HOTEL





vista da rua almirante ramandará



FACHADA NOROESTE ED. RESIDENCIAL



FACHADA SUDESTE ED. RESIDENCIAL



FACHADA SUDOESTE ED. RESIDENCIAL



FACHADA SUDESTE ED. RESIDENCIAL





CONDIÇÕES ATUAIS



PLANILHAS DE ÁREAS E LEGISLAÇÃO

PLANO DIRETOR

ÁREA DO TERRENO = 20.000 m²

ÁREA OCUPADA POR EDIFICAÇÕES = 4560 m²

TAXA DE OCUPAÇÃO LEGAL = 75% na base / 90% no topo

TAXA OBTIDA NO PROJETO = 22,8%

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO LEGAL 1,9 X 20.000 = 38.000 m²

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA EM EDIFICAÇÕES: 38.572 m²

ÁREA ADENSÁVEL = 29.739m²

ÁREA NÃO ADENSÁVEL = 9373m²

ÁREAS POR EDIFICAÇÃO

HOTEL ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = 15.379 m²
 ADENSÁVEL = 11.312 m²
 NÃO ADENSÁVEL = 4.067 m²

278 dormitórios

ED. COMERCIAL ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = 13.266 m²
 ADENSÁVEL = 10.731 m²
 NÃO ADENSÁVEL = 2535 m²

ED. RESIDENCIAL ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = 10.107 m²
 ADENSÁVEL = 7336 m²
 NÃO ADENSÁVEL = 2771 m²

105 unidades de 1 dormitório
 14 unidades de 2 dormitórios

ESTACIONAMENTOS

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = 22.300 m²
 NÚMERO DE VAGAS = 815 (27,36m²/VAGA)

