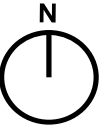


**OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO
ED. FLORA**

LOCALIZAÇÃO





ZONEAMENTO – ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA



Área dotada de infraestrutura urbana e que tem como um dos objetivos implementar instrumentos de indução do uso e ocupação do solo;

PARÂMETROS

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	2,5
TAXA DE PERMEABILIDADE	30%
TAXA DE OCUPAÇÃO DA LÂMINA	60%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO	60%
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	72 m

RECUOS*

NORTE (FRENTE)	9,50 m
OESTE (LATERAL)	8,00 m
LESTE (LATERAL)	8,00 m
SUL (FUNDOS)	8,00 m

* Para o prédio de 72 m - com 24 pavimentos, conforme permitido na zona

DEFESA PROJECTUAL DA OUTORGA

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DO PROJETO

PARÂMETROS	LPUOS	PROPOSTA DO PROJETO
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	2,5	5,45
TAXA DE PERMEABILIDADE	30%	30%
TAXA DE OCUPAÇÃO DA LÂMINA	60%	24%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO	60%	70%
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	72 m	119,34 m

RECUOS LPUOS/2017*	PROPOSTA DO PROJETO	
NORTE (FRENTE)	9,50 m	9,61m
OESTE (LATERAL)	8,00 m	8,98 m
LESTE (LATERAL)	8,00 m	10,28 m
SUL (FUNDOS)	8,00 m	15,80 m

* Para o prédio de 72 m – com 24 pavimentos, conforme permitido na zona

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO



- Maior adensamento → Mais sustentabilidade
- Cócó - Densidade de 63 hab/ha* - está entre os menos densos de Fortaleza.
- Densidade de outros bairros de Fortaleza: Varjota 145 hab/ha – Papicu 96 hab/ha – Fátima 81 hab/ha*
- Densidade em bairros de outras cidades: Copacabana 358 hab/ha**
- Condições de infraestrutura do entorno suportam a possibilidade de acréscimo de famílias que está sendo proposto no empreendimento.
- A contrapartida financeira proporciona a recuperação do investimento público já realizado na área.

*Fonte: IBGE – Censo 2010

**<https://www1.folha.uol.com.br/folha/turismo/noticias/ult338u550330.shtml> – base de dados IBGE 2000

Visão do pedestre

- A verticalização, a partir de certa altura, não impacta potencialmente na visão do observador.

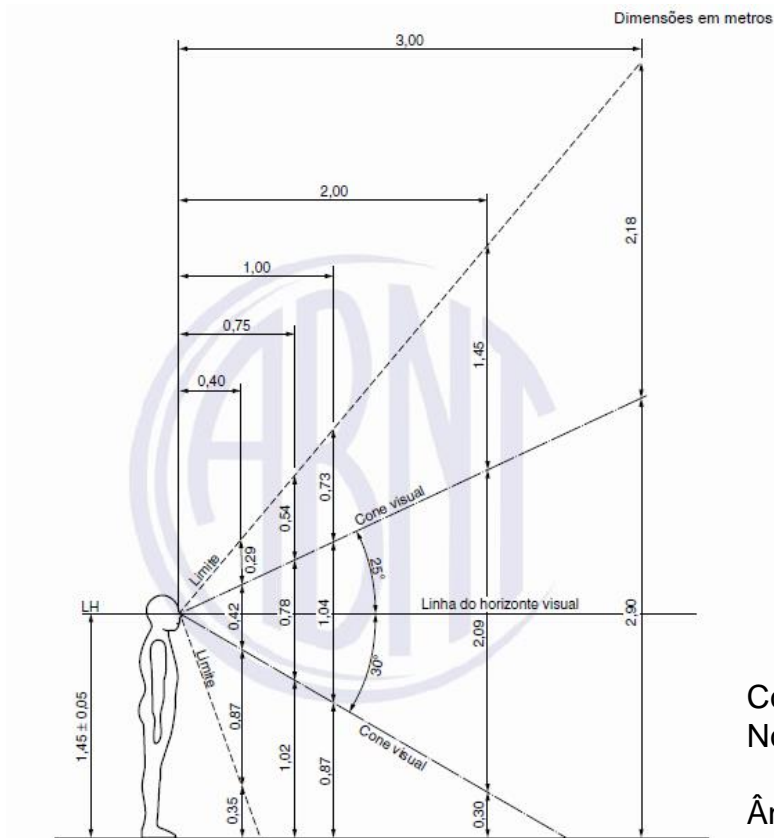
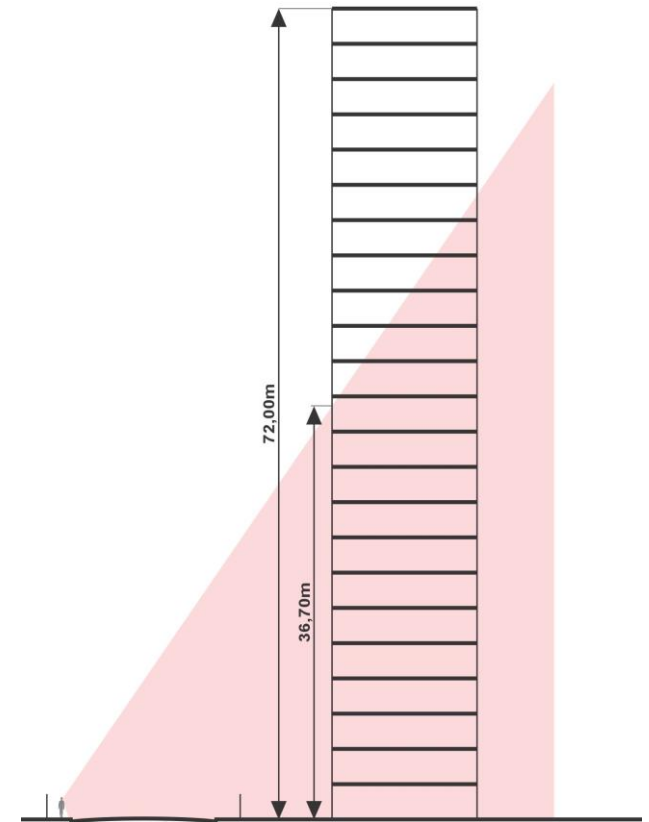


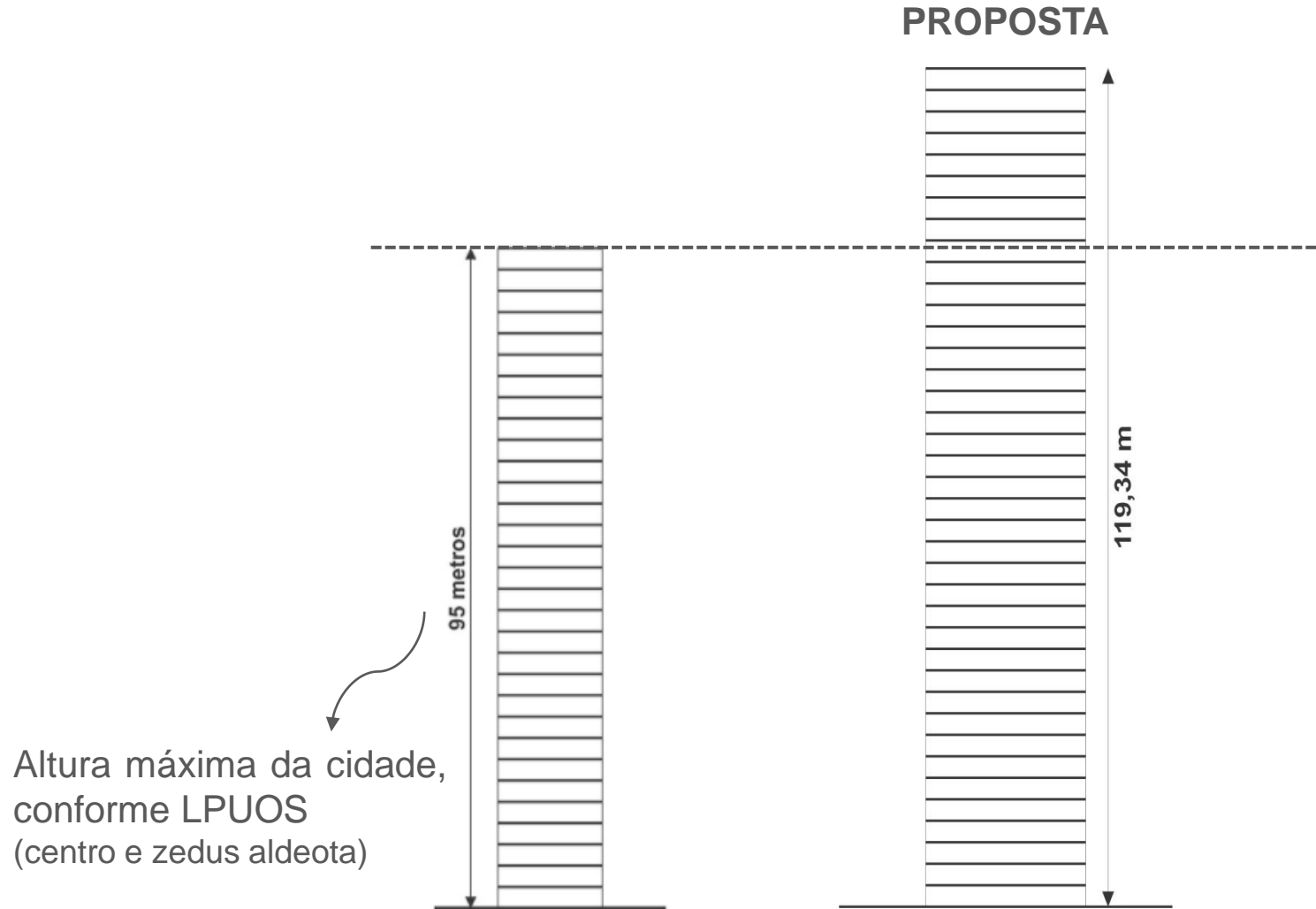
Figura 30 – Cones visuais da pessoa em pé – Exemplo

Cones Visuais conforme
Norma Técnica ABNT – 9050

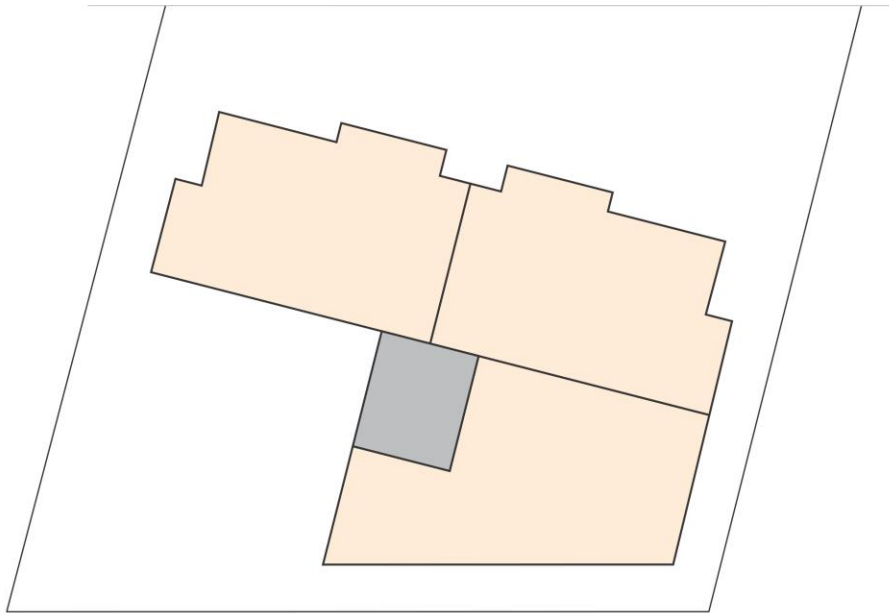
Ângulo de 55°



Relação com altura máxima da cidade



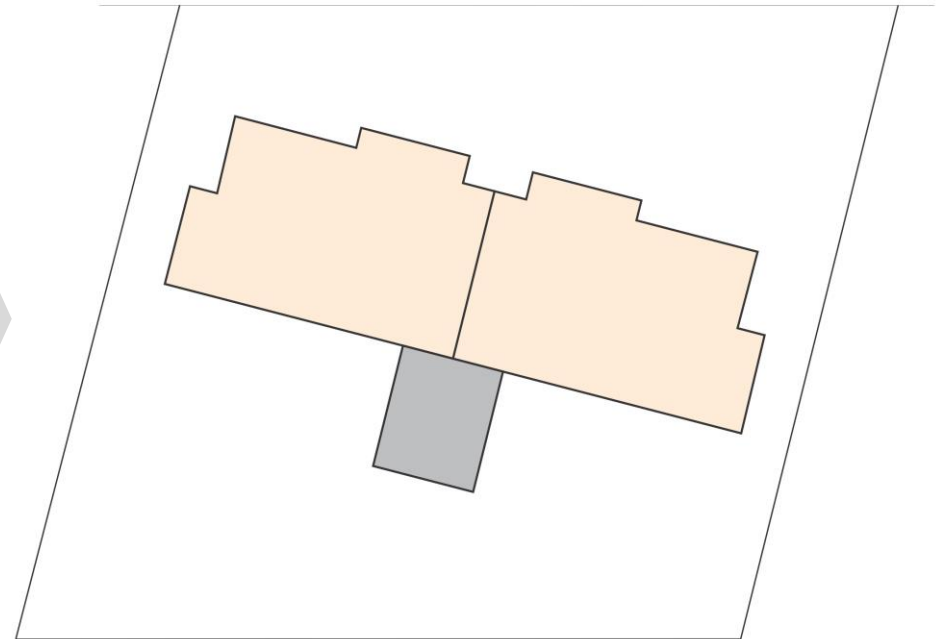
RUA BENTO ALBUQUERQUE



Implantação demonstrativa sem outorga



RUA BENTO ALBUQUERQUE

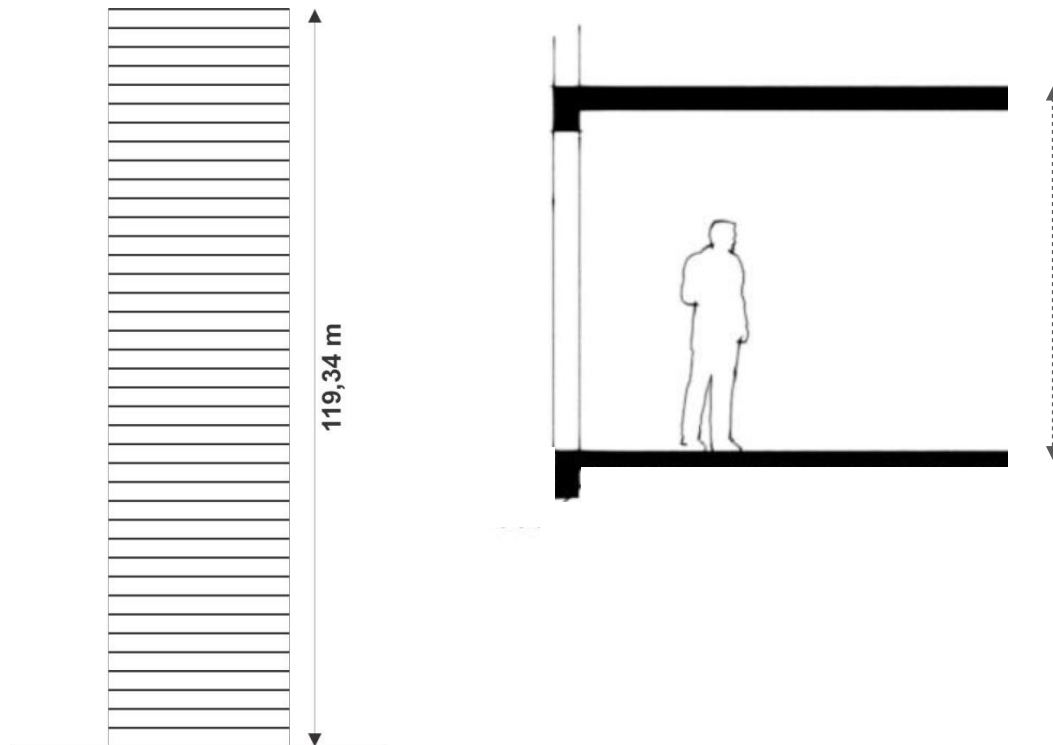


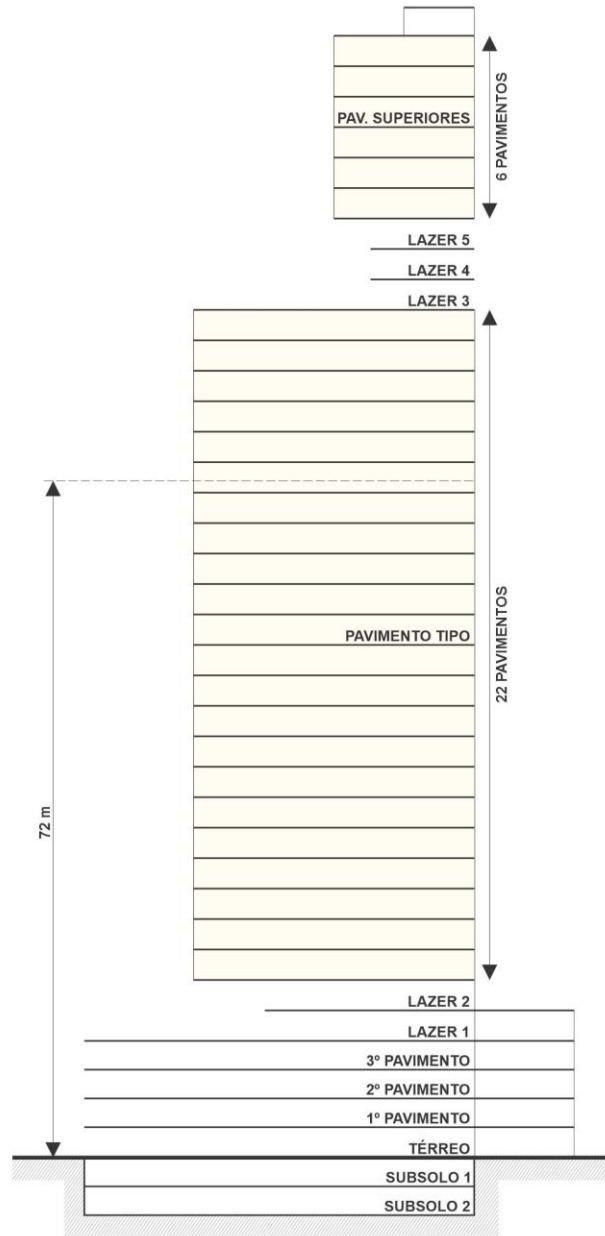
Implantação proposta com outorga

Melhora nas condições de ocupação e ventilação

Enquadramento na Norma de Desempenho

- Com a verticalização, proporciona-se melhor enquadramento da norma de desempenho, devido ao aumento do pé-direito das unidades.





TORRE 2 (1 por andar)

RECUOS TORRE 2 (1 por andar)		
RECUO	PROJETO	LPOUS
NORTE (frente)	12,02 m	13,25 m
OESTE (lateral)	12,02 m	11,25 m
LESTE (lateral)	13,16 m	11,25 m
SUL (fundos)	15,27 m	11,25 m

TORRE 1 (2 por andar)

RECUOS TORRE 1 (2 por andar)		
RECUO	PROJETO	LPOUS
NORTE (frente)	11,43 m	11,00 m
OESTE (lateral)	10,14 m	9,00 m
LESTE (lateral)	9,74 m	9,00 m
SUL (fundos)	15,80 m	9,00 m

EMBASAMENTO

RECUOS EMBASAMENTO		
RECUO	PROJETO	LPOUS
NORTE (frente)	5,00 m	5,00 m
OESTE (lateral)	3,00 m	3,00 m
LESTE (lateral)	3,00 m	3,00 m
SUL (fundos)	3,00 m	3,00 m

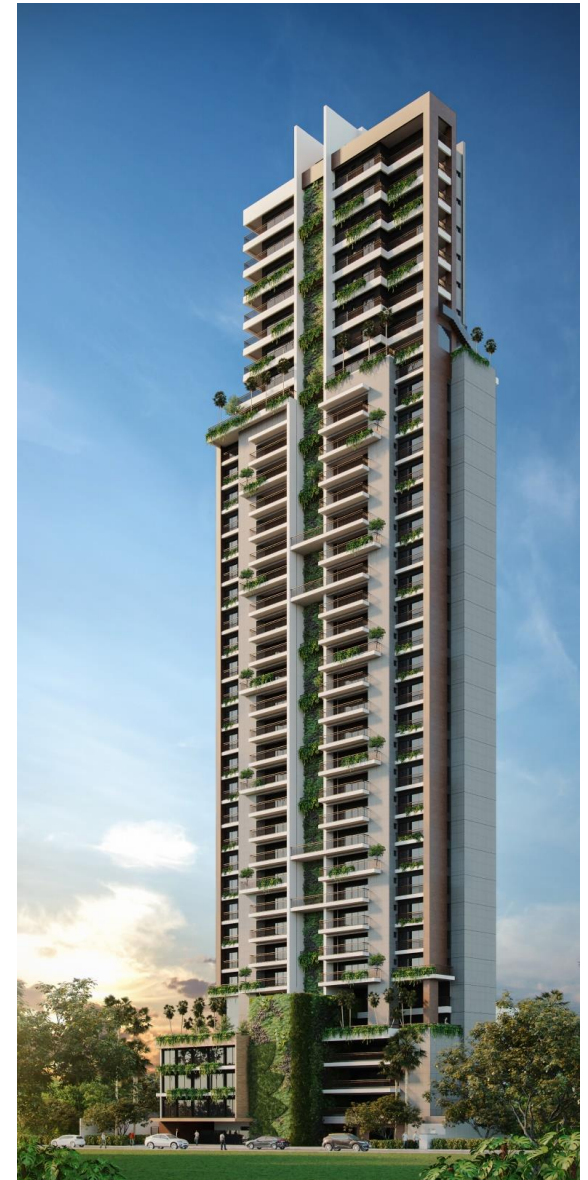
O PROJETO

IMPLANTAÇÃO

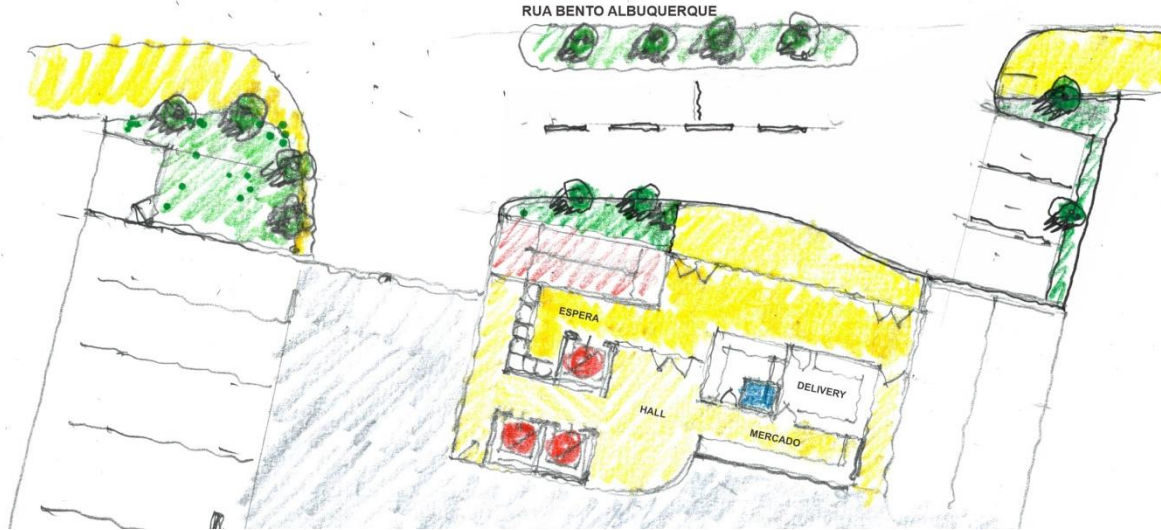


- 44 apartamentos de 190 m² de área privativa
- 06 apartamentos de 250 m² de área privativa

Total de 50 apartamentos



RELAÇÃO COM A CIDADE



- Acesso de carros de forma a minimizar o impacto na Bento Albuquerque
- Embasamento que se relaciona com a cidade (estúdios)
- Sem muros



OBRIGADO!