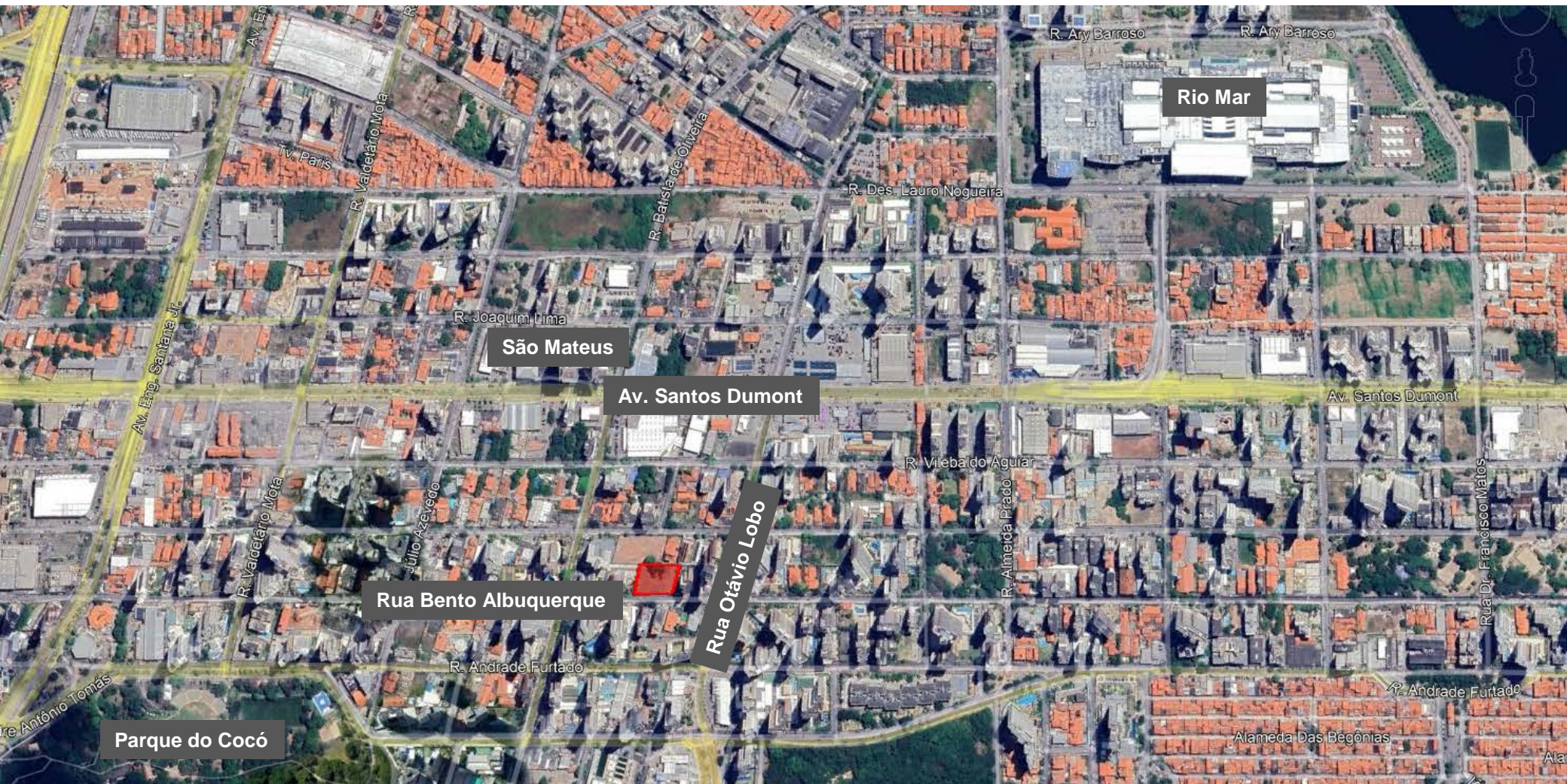


OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO  
**EDIFÍCIO BENTO ALBUQUERQUE**

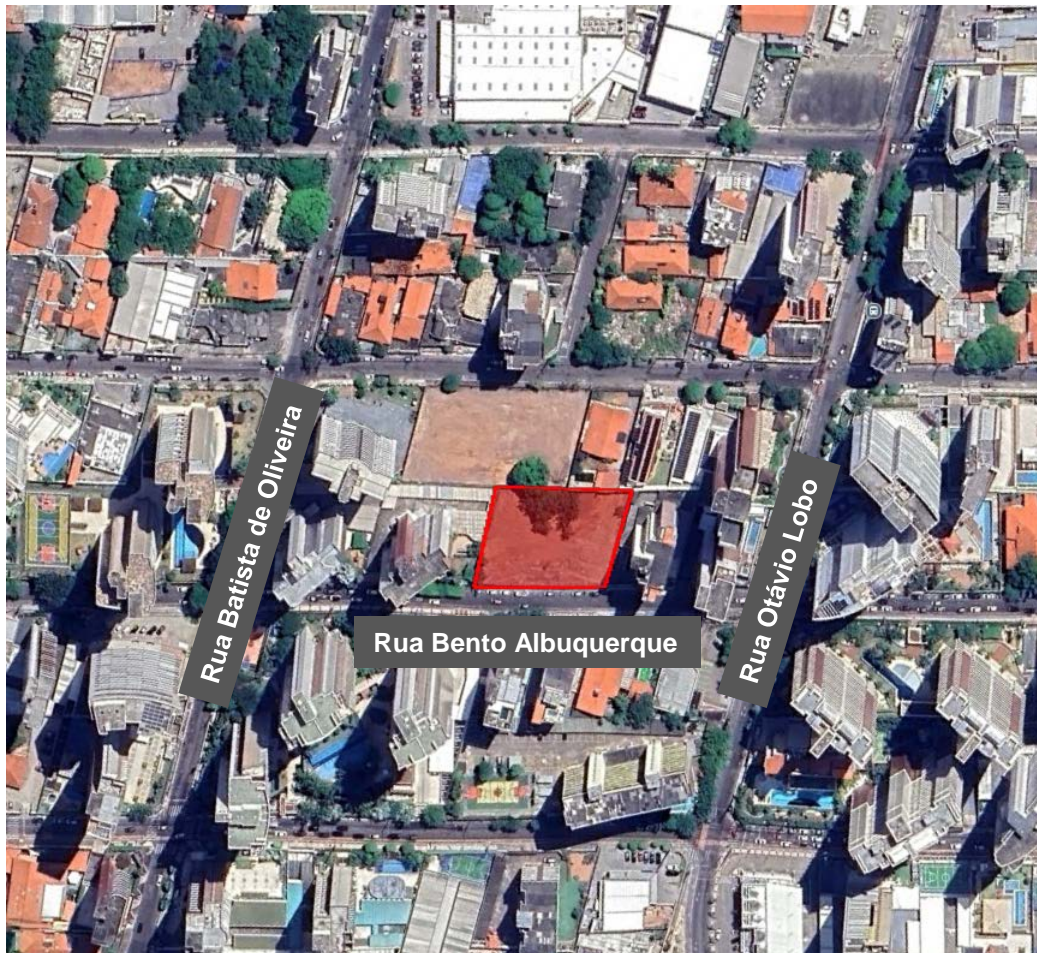
**Zona de Ocupação Consolidada**  
Plano Diretor de Fortaleza





## **Zona de Ocupação Consolidada**

Plano Diretor de Fortaleza



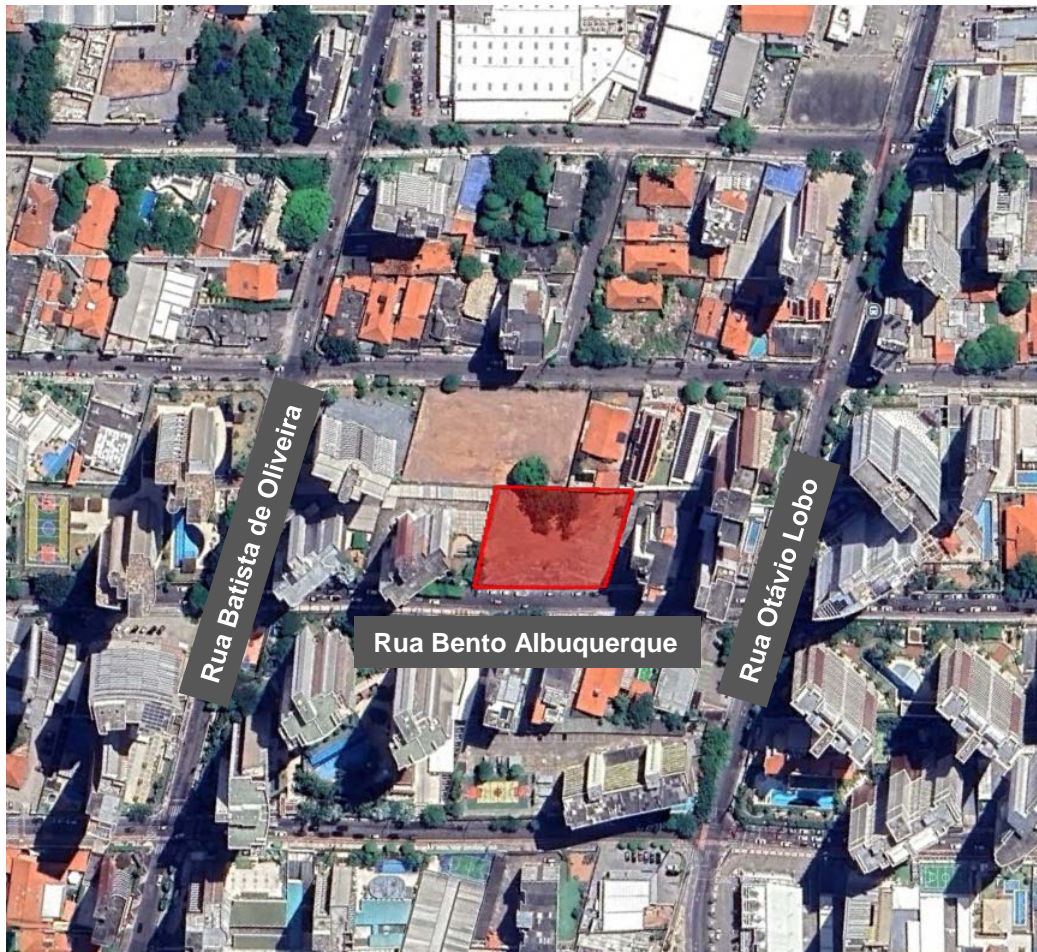
A zona tem como um dos objetivos:

*“implementar instrumentos de indução do uso e ocupação do solo”*

*“recuperar, para a coletividade, a valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos”*

# DEFESA

## ÍNDICE DE APROVEITAMENTO



- Maior adensamento → Mais sustentabilidade
- Cocó - 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.

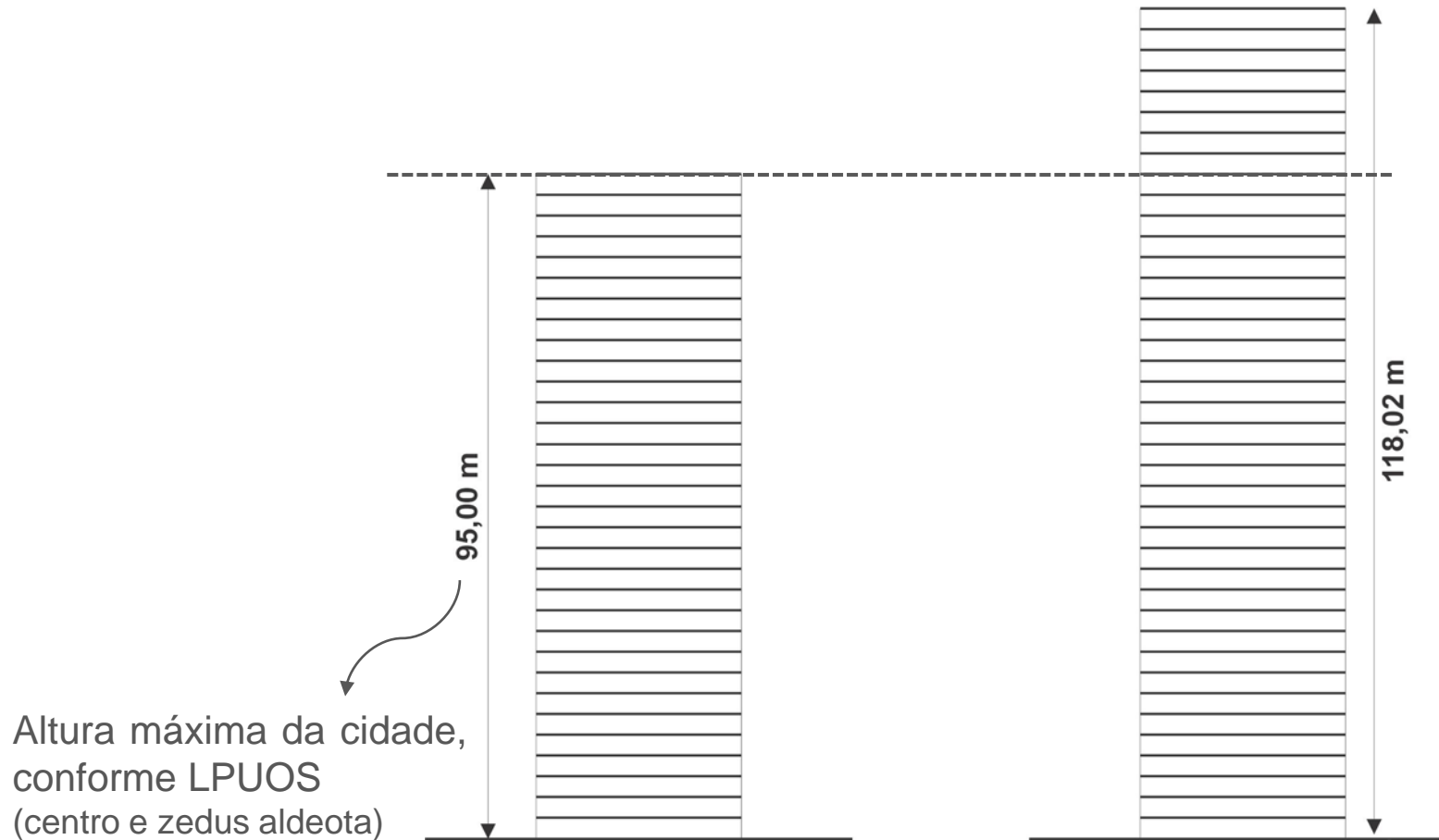
\*Fonte: IBGE – Censo 2010

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



## Relação com altura máxima da cidade

### PROPOSTA



# VERTICALIZAÇÃO

A verticalização, a partir de certa altura (36,70 metros), já não impacta potencialmente na visão do observador.

Por isso, a importância da base das edificações e sua interação com o espaço público para favorecer o espaço urbano.

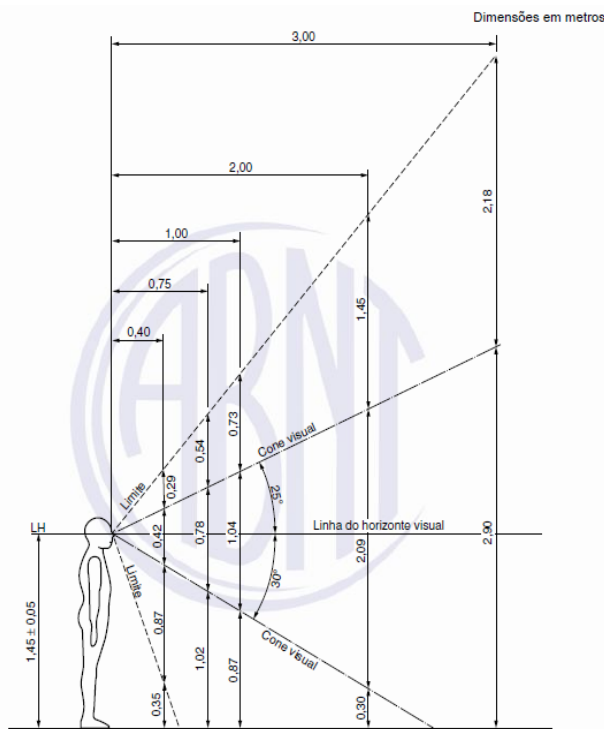
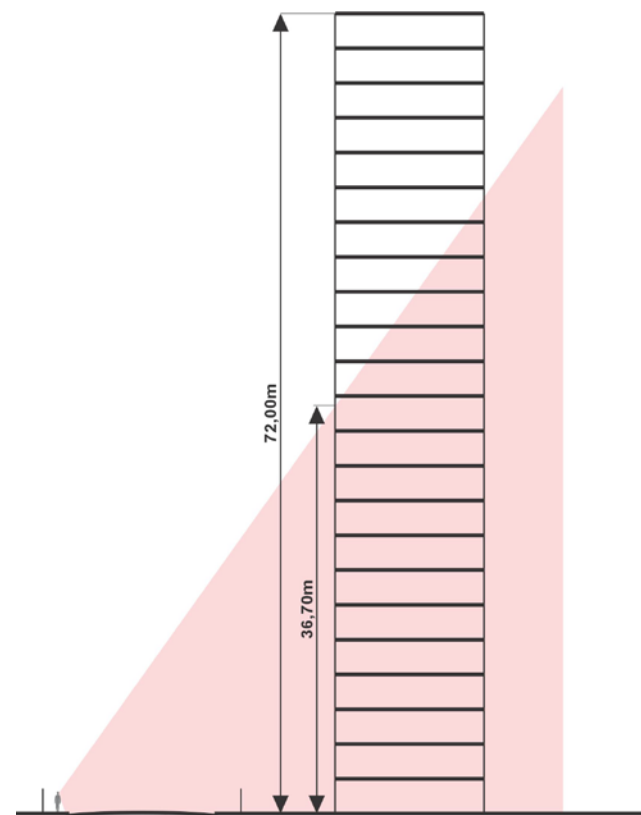


Figura 30 – Cones visuais da pessoa em pé – Exemplo

Cones Visuais conforme  
Norma Técnica ABNT – 9050

Ângulo de 55°



# VERTICALIZAÇÃO

Assunto: Deliberação Favorável do COMAER para Processo de implantação de Objeto Projetado no Espaço Aéreo nº 67614.900752/2024-19.

1. A fim de que seja apresentado aos órgãos públicos responsáveis pelo licenciamento do projeto, incumbiu-me o Senhor Comandante deste Centro, por delegação de competência, conforme a Portaria CINDACTA III nº 88/ARH, de 16 de abril de 2024, publicada no Bol. Int. Ost. nº 74, de 18 de abril de 2024, do GAP-RF, de informar que o Comando da Aeronáutica, por meio do CINDACTA III, no uso de suas atribuições legais relacionadas à segurança e à regularidade das operações aéreas, com fundamento no Art. 12 do Código Brasileiro de Aeronáutica, Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986, e no intuito de comprovar o atendimento ao disposto no Capítulo 10 da ICA 11-408/2020, **DELIBERA FAVORAVELMENTE** à implantação da EDIFICAÇÃO denominada KIC - FORTALEZA 7 CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA., localizada na Rua Bento Albuquerque, nº 971 a 999, CEP 60192-055, Fortaleza-CE, caracterizada abaixo:

Id	Latitude	Longitude	Altura (m)	Topo (m)
1	3° 44' 40,43" S	38° 28' 48,37" W	132,00	153,41
2	3° 44' 40,40" S	38° 28' 48,11" W	132,00	153,41
3	3° 44' 40,21" S	38° 28' 47,88" W	132,00	153,41
4	3° 44' 40,37" S	38° 28' 47,38" W	132,00	153,41
5	3° 44' 40,11" S	38° 28' 47,08" W	132,00	153,41
6	3° 44' 40,30" S	38° 28' 46,92" W	132,00	153,41
7	3° 44' 40,65" S	38° 28' 47,28" W	132,00	153,41
8	3° 44' 40,89" S	38° 28' 47,33" W	132,00	153,41
9	3° 44' 40,78" S	38° 28' 48,24" W	132,00	153,41
10	3° 44' 40,67" S	38° 28' 48,43" W	132,00	153,41

# DEFESA

## TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO

**TAXA DE OCUPAÇÃO CONFORME LPUOS= 60%**

**TAXA DE OCUPAÇÃO COM OUTORGA= 72,70%**



- Ocupação do subsolo mais eficiente, possibilitando menos “verticalização de vagas”, ou seja, pavimentos de sobressolo.
- Quando a ocupação do subsolo é mais eficiente, também é possível escavar menos.
- Nenhum agravamento para a taxa de permeabilidade definida pela legislação



# TÉRREO



# TÉRREO



Google Earth



## O PROJETO



# PAVIMENTO TIPO



- 32 pavimentos tipos
- 32 unidades de 118 m<sup>2</sup>
- 64 unidades entre 145 e 147 m<sup>2</sup>

# TÉRREO



# SOBRESSOLOS





# LAZER





**OBRIGADO!**