

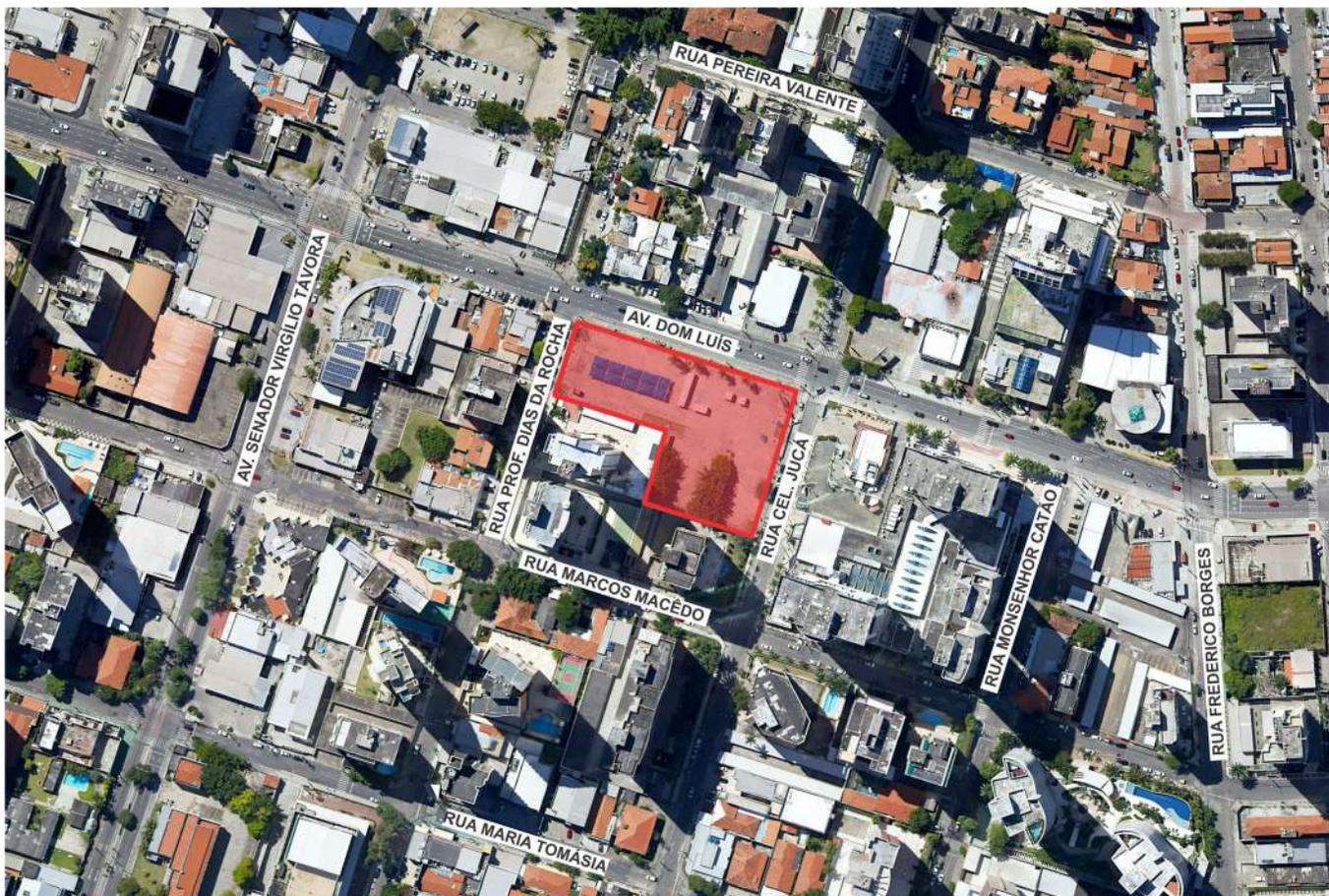


OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

APLICAÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANA NO TERRENO

LPOUS - AGOSTO/2017

LOCALIZAÇÃO – ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA



PARÂMETROS

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	4,0
TAXA DE PERMEABILIDADE	30%
TAXA DE OCUPAÇÃO DA LÂMINA	60%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO	60%
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	72 m

↓

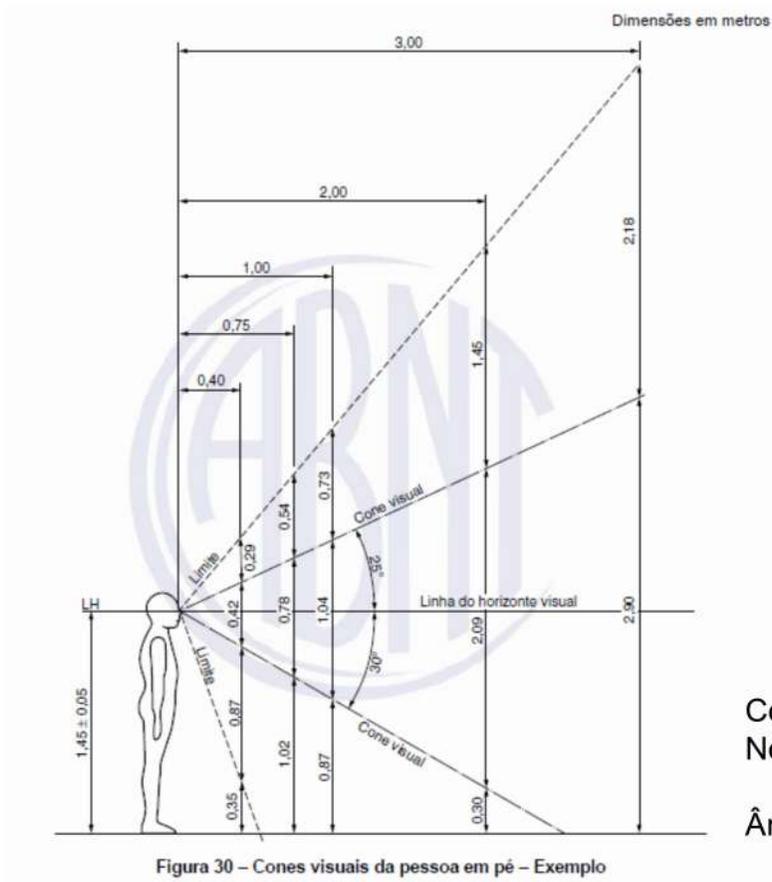
Área dotada de infraestrutura urbana e que tem como um dos objetivos implementar instrumentos de indução do uso e ocupação do solo;

DEFESA PROJECTUAL DA OUTORGA

VERTICALIZAÇÃO

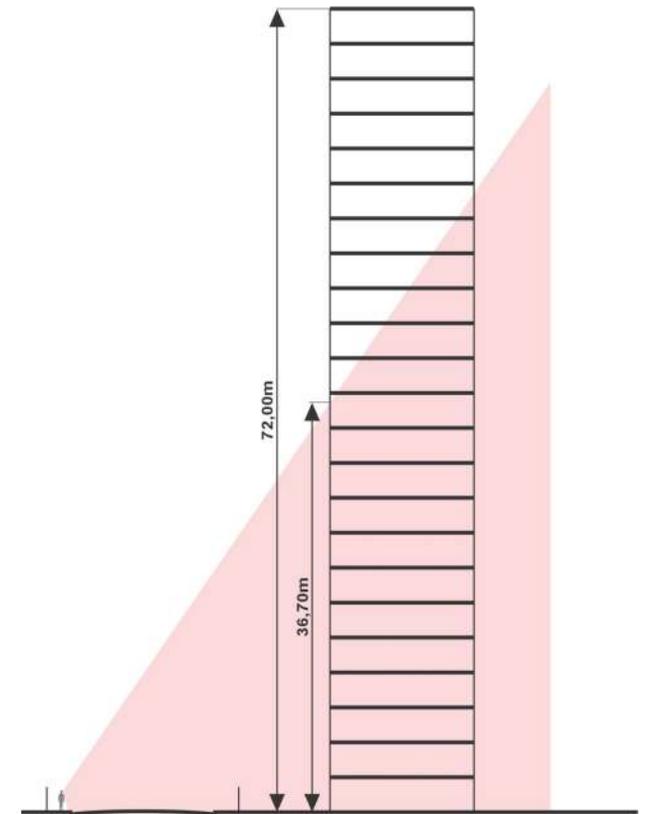
Visão do pedestre

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



Cones Visuais conforme
Norma Técnica ABNT – 9050

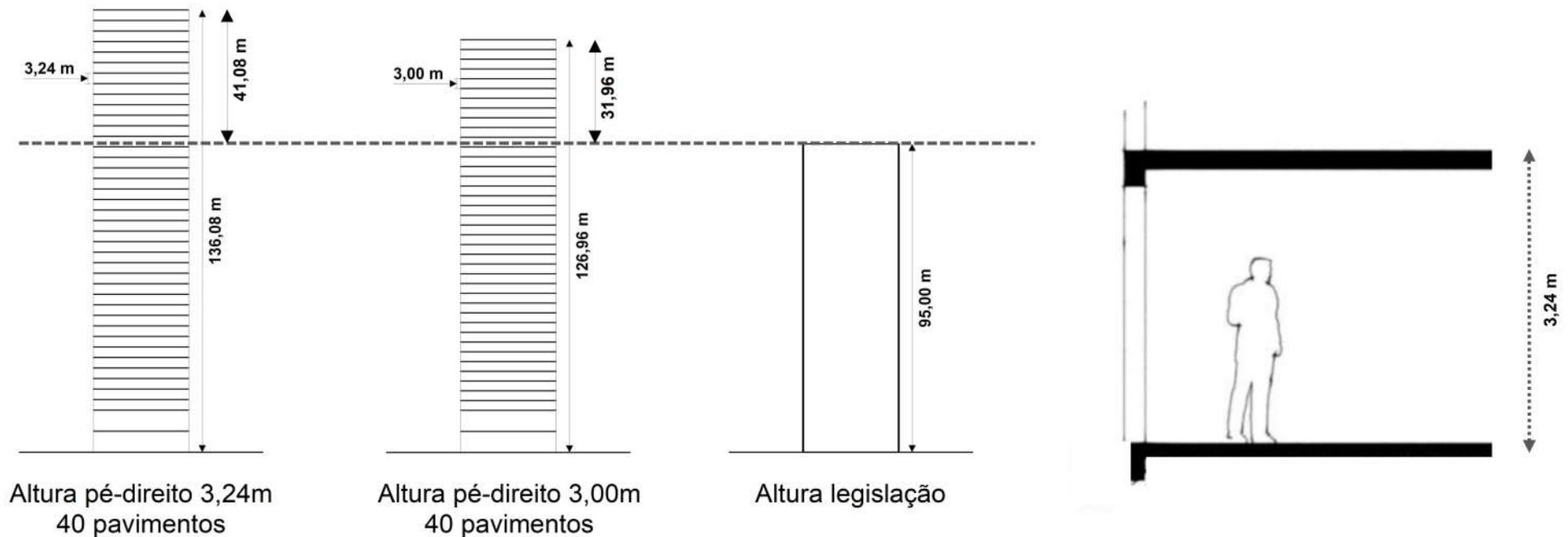
Ângulo de 55°



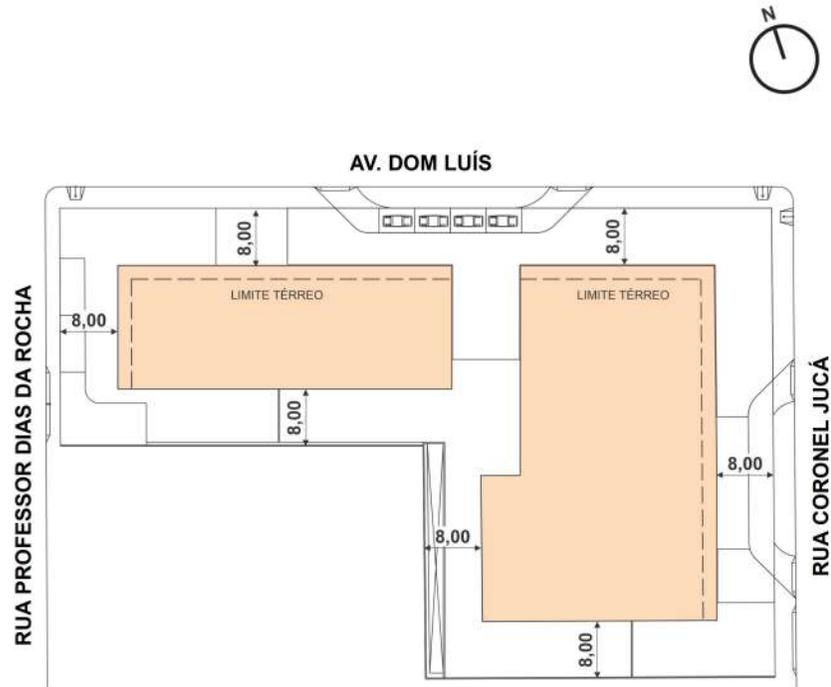
VERTICALIZAÇÃO

Enquadramento na Norma de Desempenho

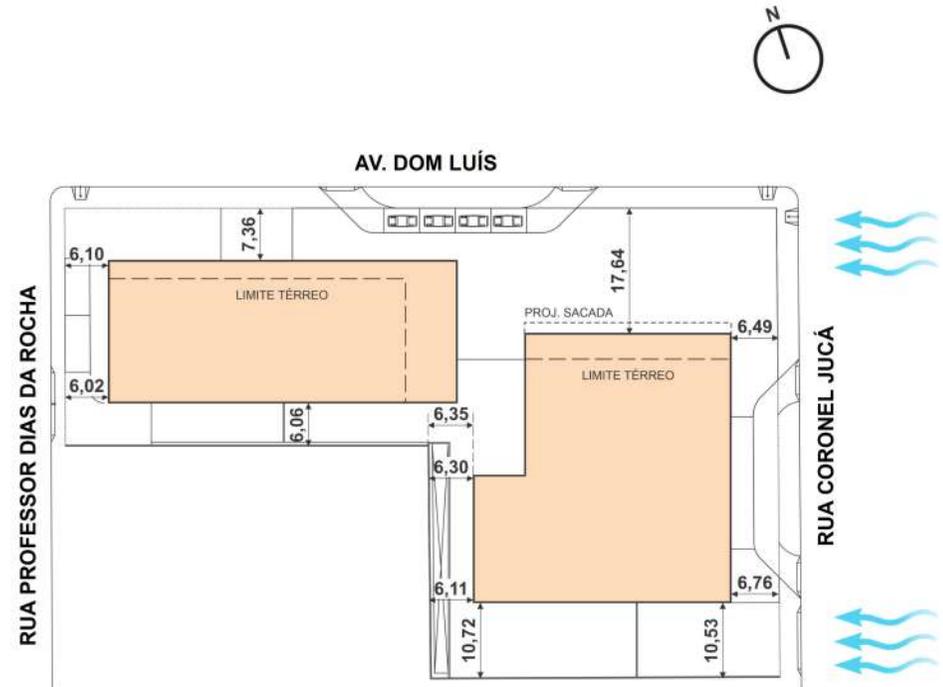
- Com a verticalização, proporciona-se melhor enquadramento da norma de desempenho, devido ao aumento do pé-direito das unidades.



VERTICALIZAÇÃO / VENTILAÇÃO



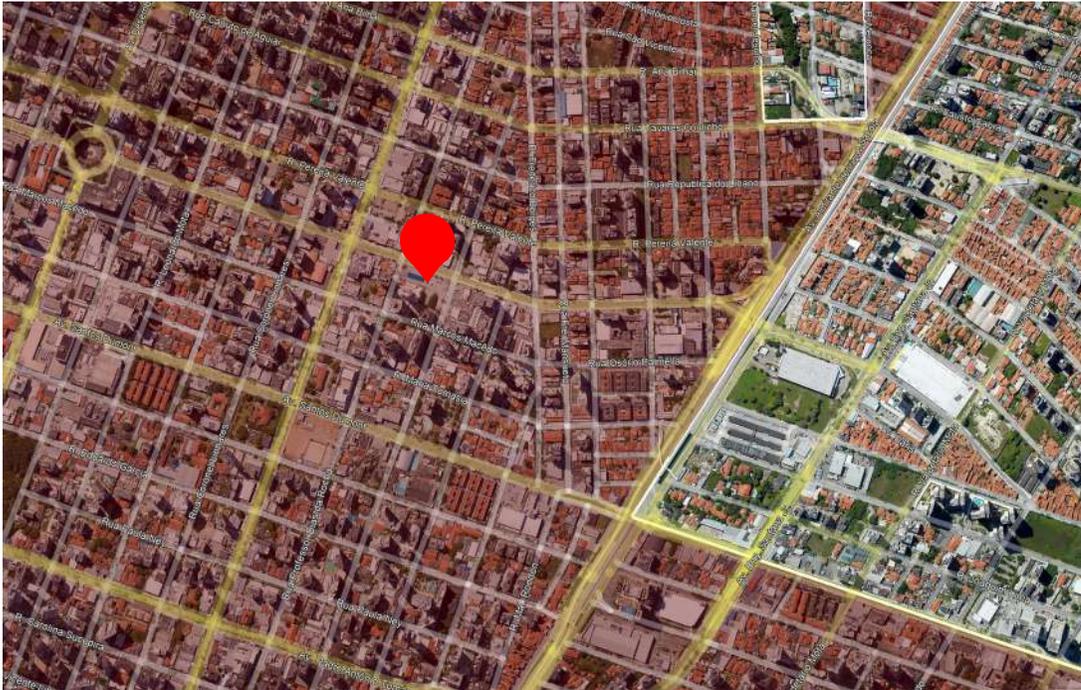
Afastamentos Legislação (sem outorga)



Afastamentos Legislação (com outorga)

- Afastamentos mínimos:
Frente – 5 metros
Lateral – 3 metros
Fundos – 3 metros

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO



- Aldeota - Densidade de 117 hab/ha*
- Meireles - Densidade de 142 hab/ha*
- 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.

Maior adensamento → Mais sustentabilidade

“Evidências apontam que aumentos da densidade urbana estão ligados à queda de emissões de carbono e consumo de energia locais e per capita.

O adensamento populacional, se bem planejado, por sua vez, tende a criar áreas mais resilientes, eficientes, diversas e prósperas, tanto em termos socioeconômicos quanto ambientais, conforme indicam as evidências.”

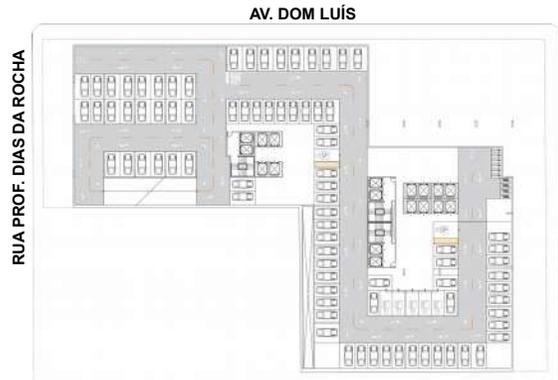
Autor: Vitor Meira França

*Fonte: IBGE – Censo 2010

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

O PROJETO

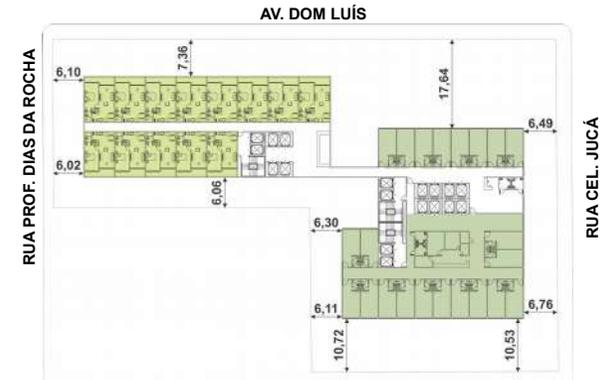
PRÉDIO MULTIUSO



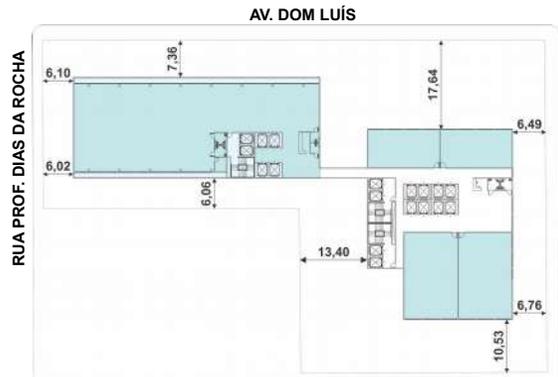
- SUBSOLOS



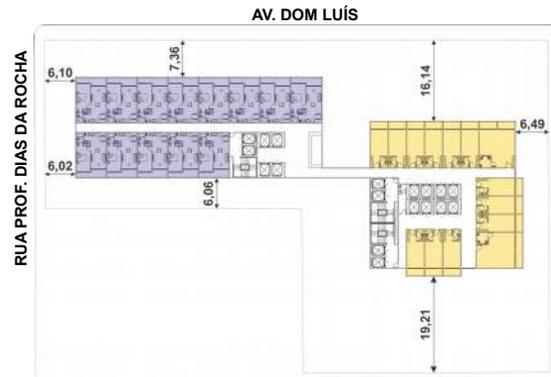
- TÉRREO E 2º PAVTO.



- 4º AO 23º PAVTO.

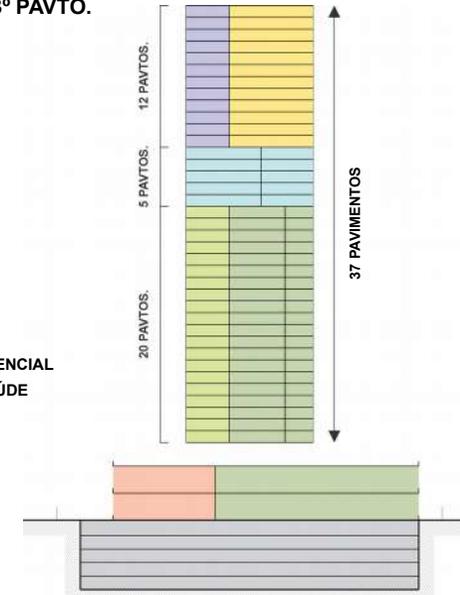


- 24º AO 28º PAVTO.



- 29º AO 40º PAVTO.

- LEGENDA:**
- COMERCIAL
 - HOSPITAL
 - SAÚDE RESIDENCIAL
 - SERVIÇOS SAÚDE
 - RESIDENCIAL
 - HOTELARIA



- CORTE ESQUEMÁTICO

VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO – PRAÇA / FACHADA ATIVA





OBRIGADO!