

OUTORGA ONEROSA

REQUERENTE: CONSTRUTORA MONTEPLAN ENGENHARIA

ARQUI+DECOR

Gerardo Pessoa de Araújo
ARQUITETO CAU 23477-0

PERSPECTIVAS



O EMPREENDIMENTO

ARQUI+DECOR
Gerardo Pessoa de Araújo
ARQUITETO CAU 23477-0

○ EMPREENDIMENTO

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DO EDIFÍCIO

• ÁREA CONSTUÍDA: 6.128,24m²

USO: HOTEL RESIDÊNCIA

PORTE: PGV1 (PROJETO ESPECIAL)

1 subsolo

• 25 pavimentos, sendo:

- 1 Pavto. térreo (garagens + recepção / administração);
- 2 Pavtos. elevados (garagens)
- 20 pavimentos tipos, contendo:
 - 6 unidades TIPO - 25,36 m²

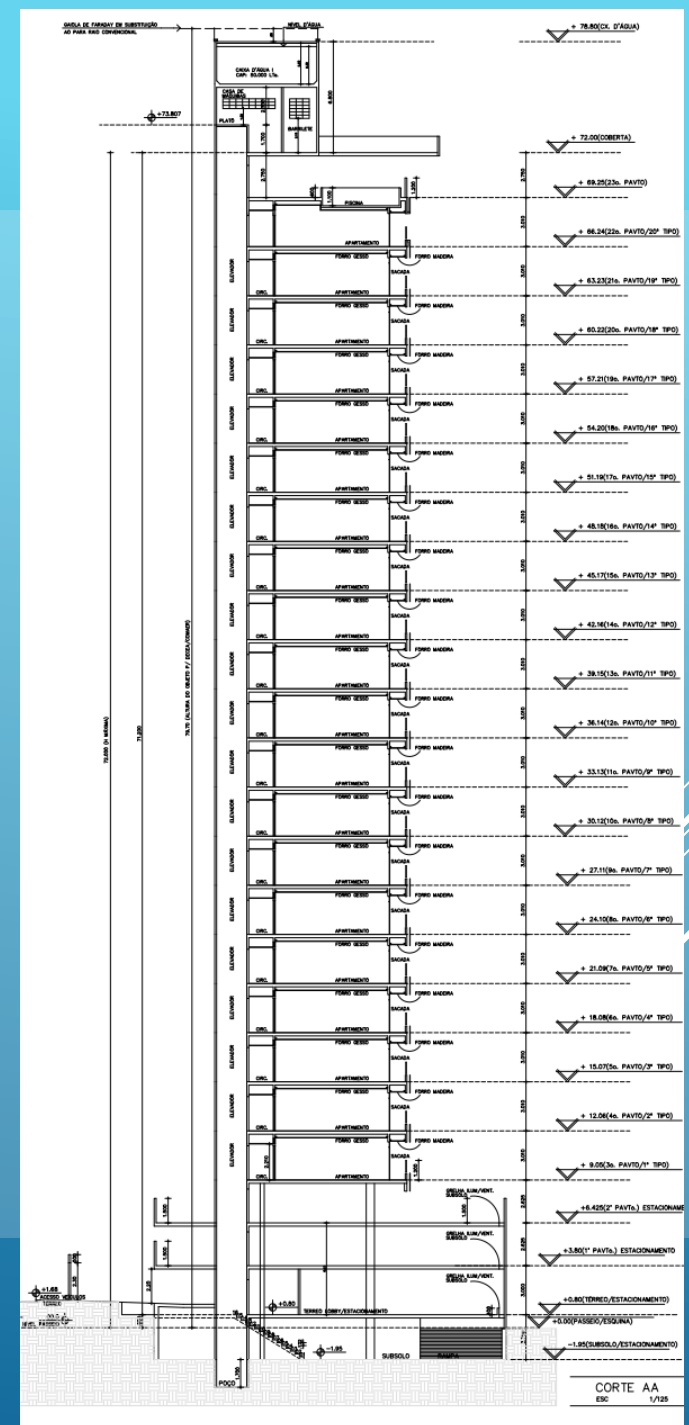
▶ Totalizando 120 unidades

▶ • 1 pavimento Rooftop (área de lazer);

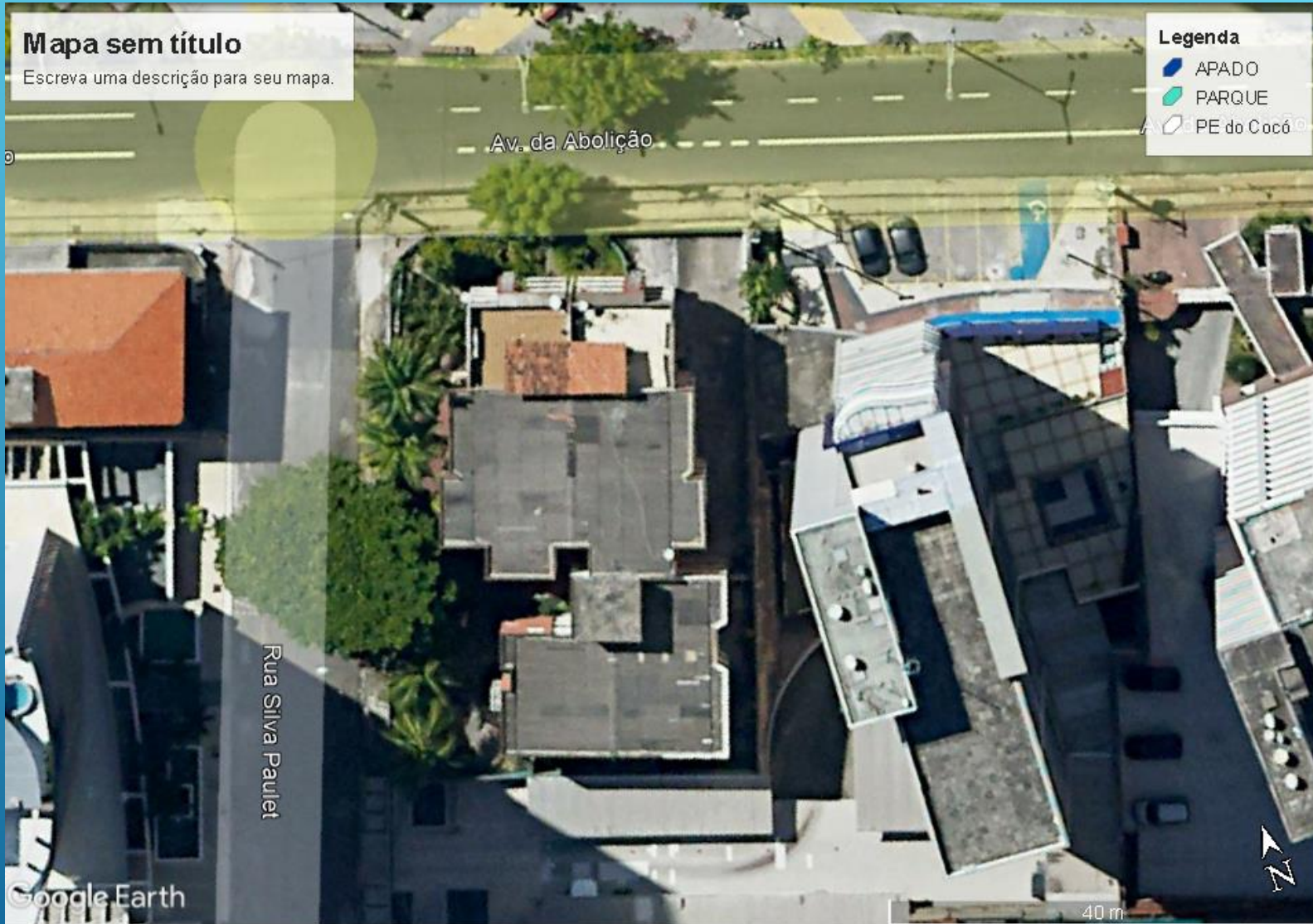
▶ • 1 pavimento coberta



Gerardo Pessoa de Araújo
ARQUITETO CAU 23477-0



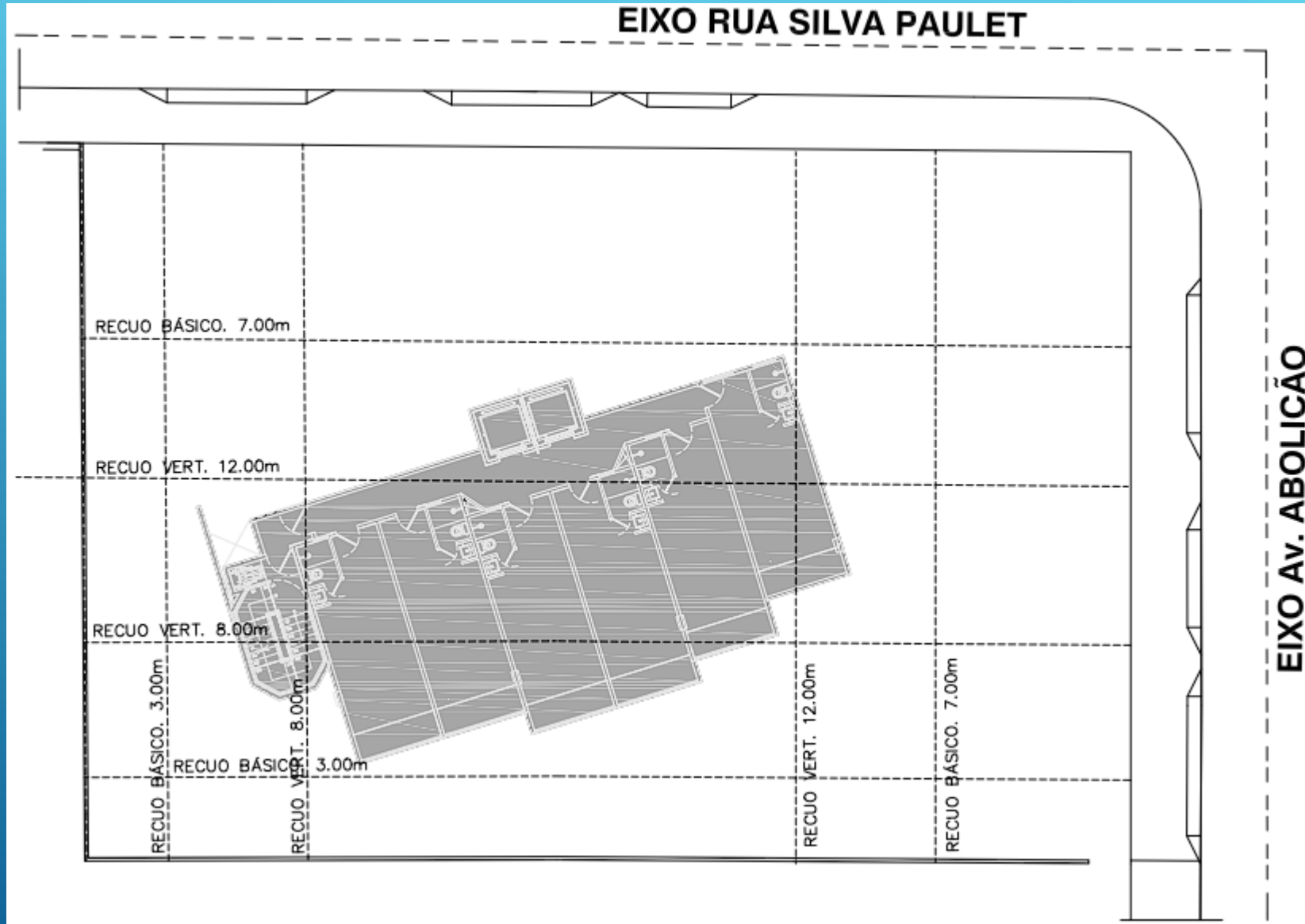
PRÉDIO ANTERIOR



ARQUI+DECOR

Gerardo Pessoa de Araújo
ARQUITETO CAU 23477-0

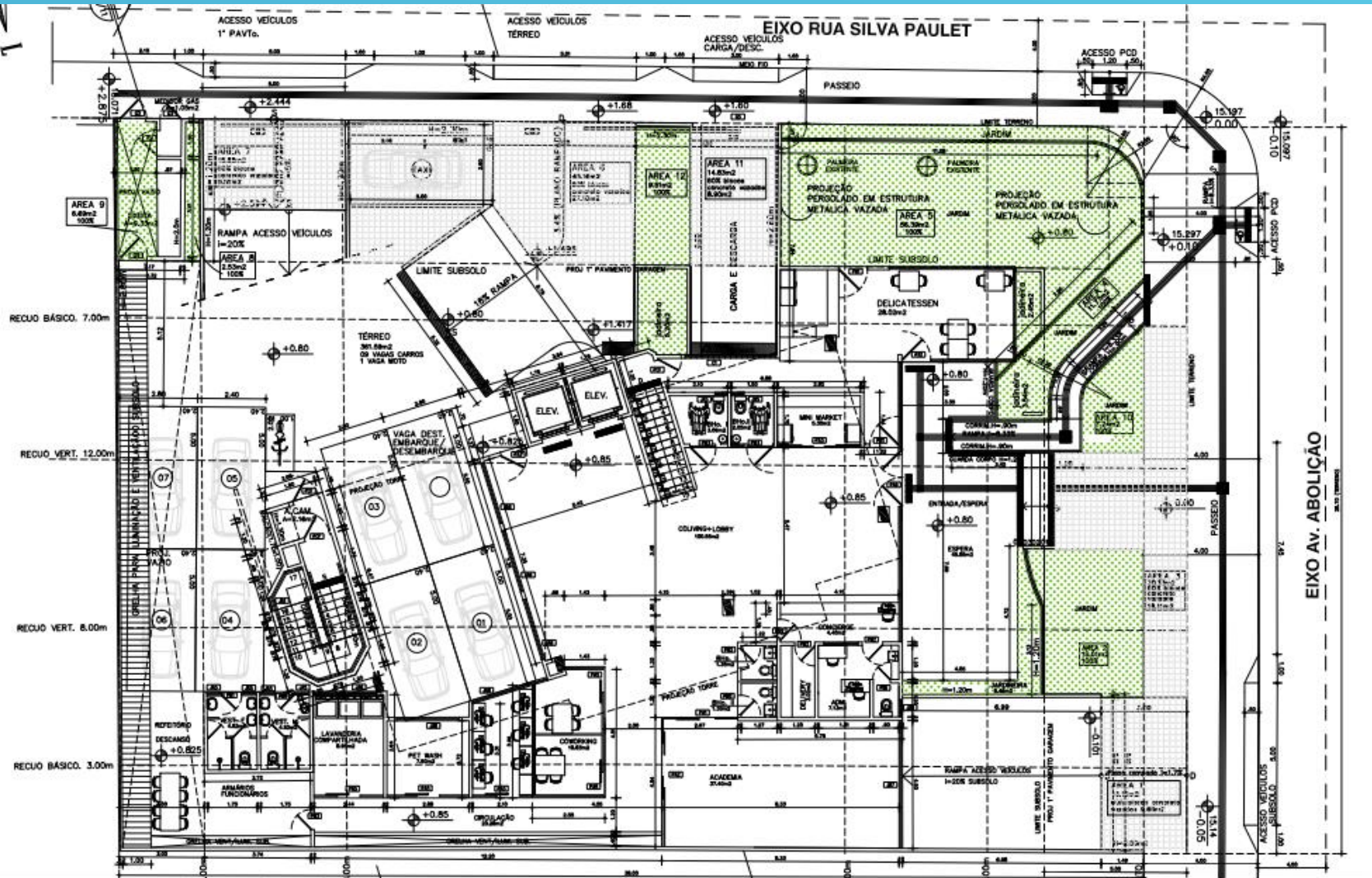
PLANTA DA SITUAÇÃO



ARQUI-DECOR

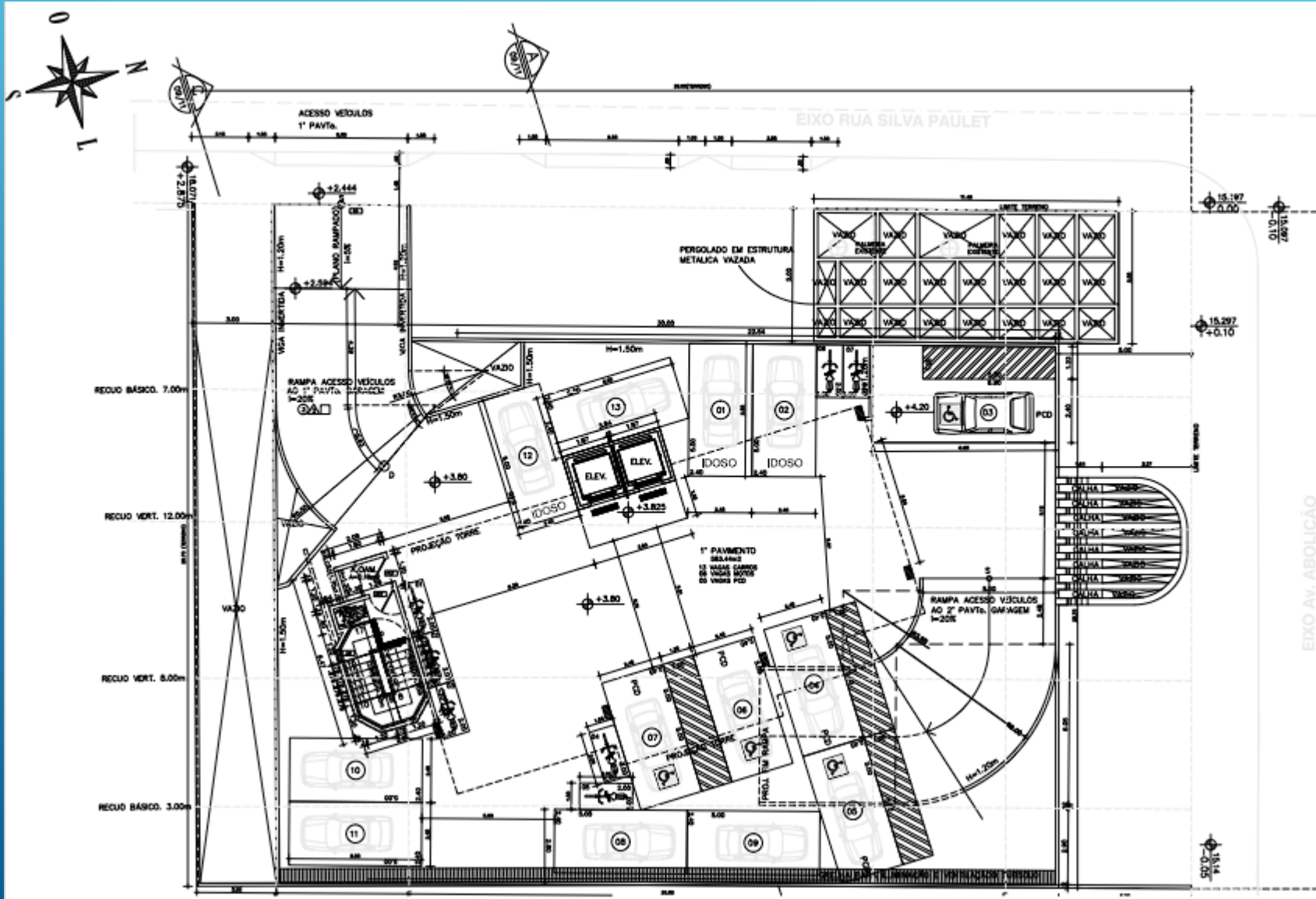
Gerardo Pessoa de Araújo
ARQUITETO CAU 23477-0

PLANTA BAIXA TÉRREO



1º. PAVIMENTO GARAGEM

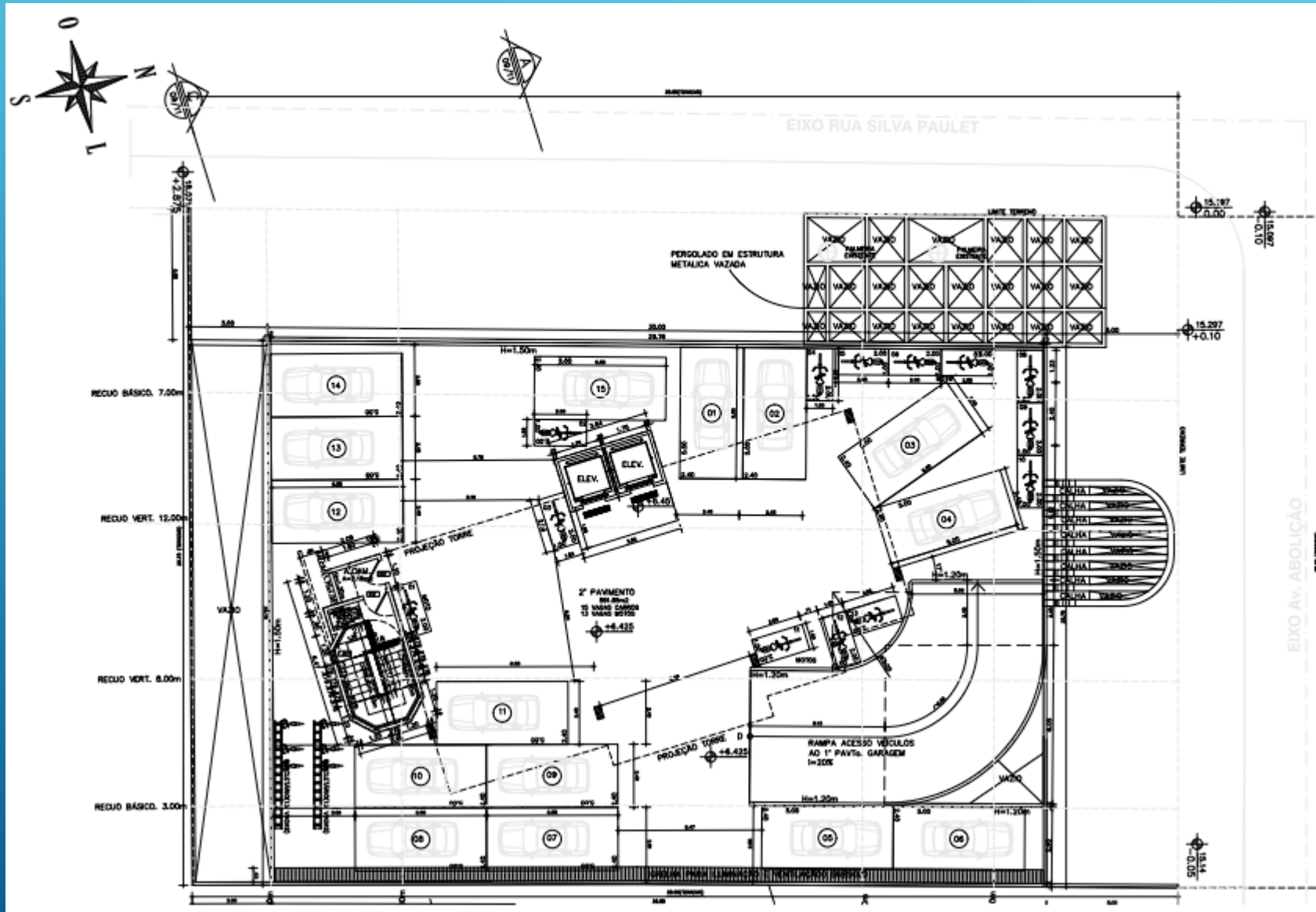
PLANTA BAIXA 1º. PAVIMENTO GARAGEM



ARQUI-DECOR
Gerardo Pessoa de Araújo
ARQUITETO CAU 23477-0

2º. PAVIMENTO GARAGEM

PLANTA BAIXA 2º. PAVIMENTO GARAGEM

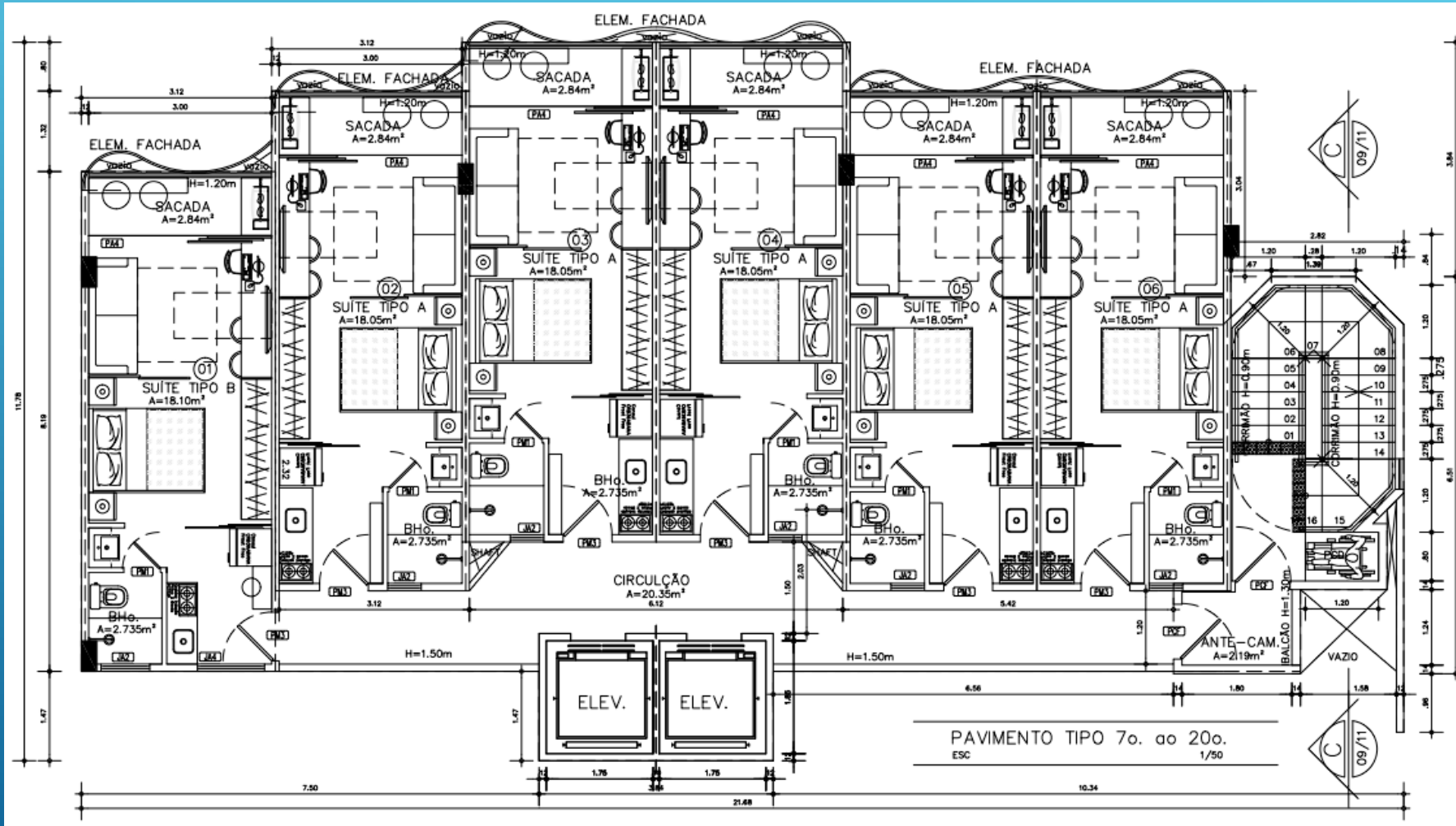


ARQUI-DECOR

Gerardo Pessoa de Araújo

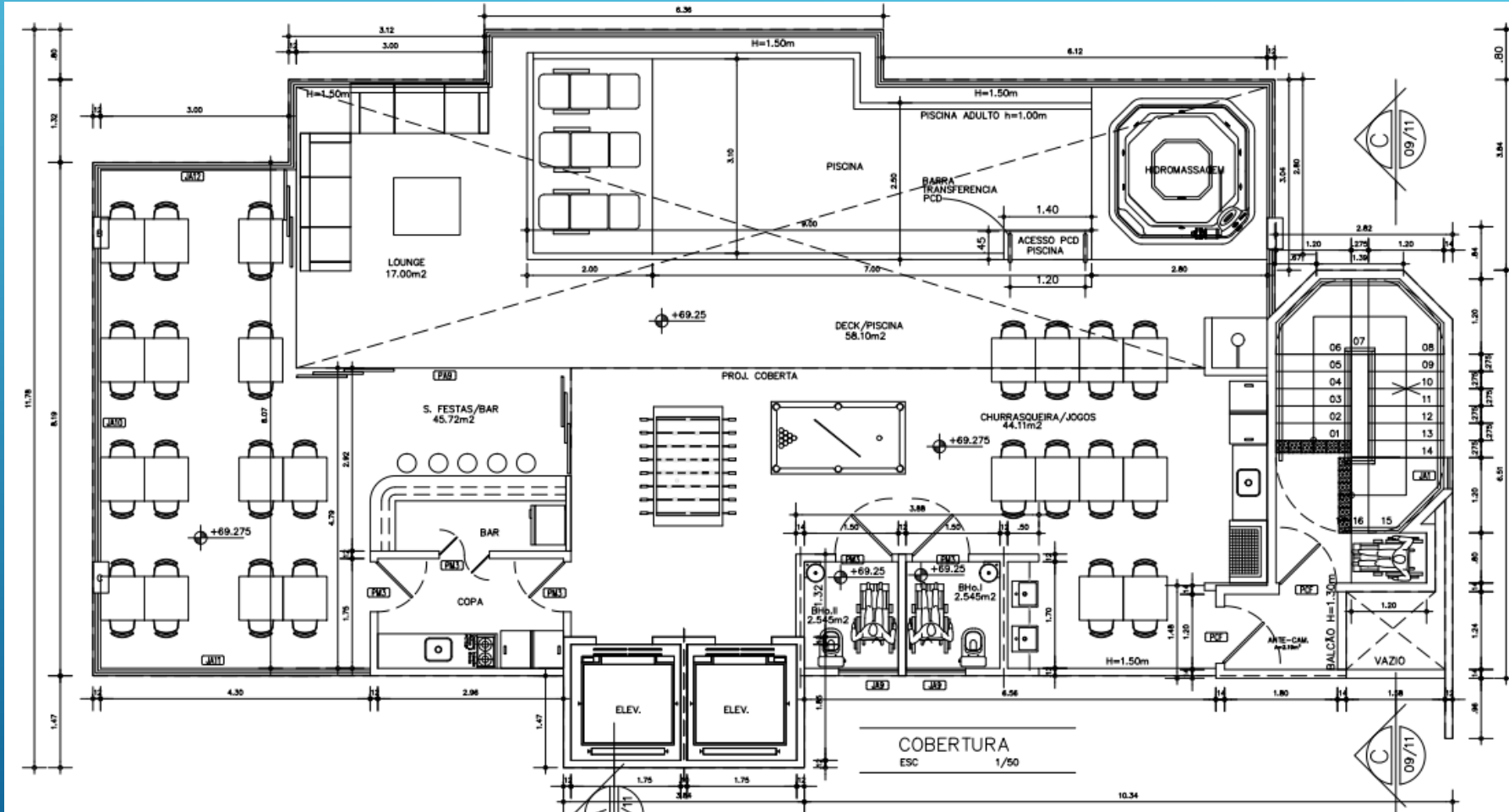
ARQUITETO CAU 23477-0

PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO

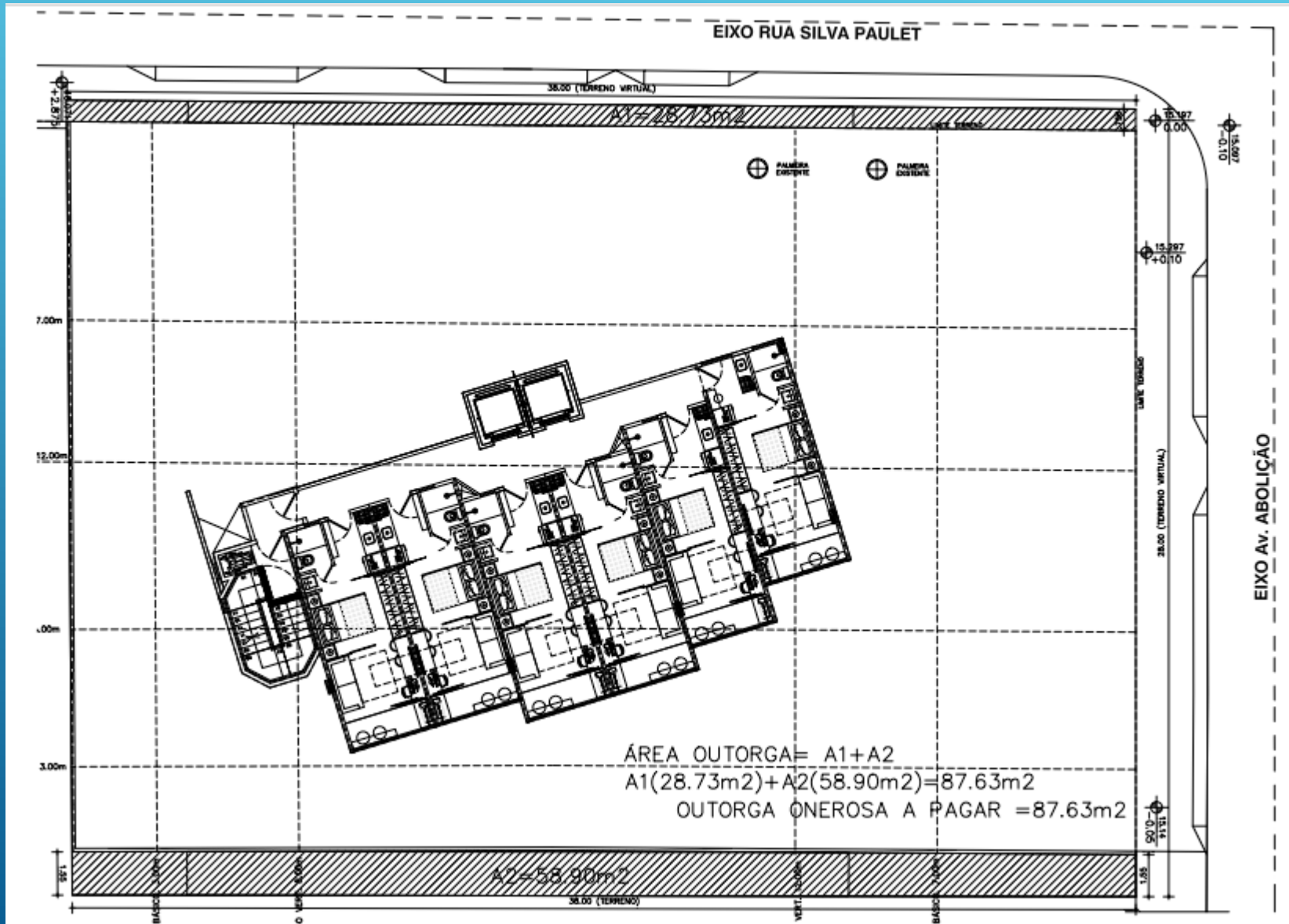


PAVIMENTO ROOFTOP LAZER

PLANTA BAIXA PAVIMENTO ROOFTOP



PLANTA BAIXA TERRENO VIRTUAL



ARQUI-DECOR

Gerardo Pessoa de Araújo
ARQUITETO CAU 23477-0

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS - LUOS, Lei no 236/2017				
PARÂMETROS		ZONA:	PROPOSTO	OUTORGANDO
		ZOC		
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,2	2,73	0,23 QUE ULTRAPASSA O IA MÁXIMO, A OUTORGAR
	BÁSICO	2,5		
	MÁXIMO	2,5		
TAXA DE PERMEABILIDADE		>= 30%	21,05%+8.95%(COMPL.)	ADEQUADO
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		<= 60%	59,74%	ADEQUADO
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		<= 60%	59,94%	ADEQUADO
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		72,00 m	72,00	ADEQUADO
Nº DE VAGAS		RIST	59	ADEQUADO
QUANTO AOS RECUOS - LUOS, Lei no 7987/1996				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
RECUOS SOLO	FRENTE(N) Av.Abolição	>12.00m	13,87m	ADEQUADO
	FRENTE(O) S. PAULET	>12.00m	11,24m	87,63m ² (OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO)
	LATERAL(L)	>8.00m	6,45m	
	FUNDOS(S)	>8.00m	9,47m	ADEQUADO

ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

- ▶ LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI Nº 236/2017)
- ▶ Anexo 6 - Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo:
 - Grupo Serviço e Subgrupo Hospedagem (H), código 55.13.12
 - Atividade Hotel Residência, Classe PGV 1
- ▶ Anexo 7 – Adequação dos Subgrupos por classe às zonas:
 - ZOC (ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA /PDP) - ADEQUADO
- ▶ Anexo 8 – Adequação das Atividades ao Sistema Viário:
 - Av. Abolição – VIA ARTERIAL I / Rua Silva Paulet (local)- ADEQUADO
 - Recuos mínimos obrigatórios: 7m, 3m, 3m
 - Com acréscimo da verticalização:(Art.91/)12m, 8m, 8m.



Gerardo Pessoa de Araújo

ARQUITETO CAU 23477-0

ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

- ▶ LEIS DAS OUTORGAS ONEROSAS DE ALTERAÇÃO DE USO (LEIS Nº 10.335/2015 E 10.431/2015)
- ▶ Em conformidade com as leis que dispõem sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso:

Art. 2º - A outorga onerosa de alteração de uso, prevista no art. 222 da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo (PDP), e no art. 163 da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 2006, Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), constitui-se em pagamento de valor monetário para os imóveis enquadrados nas seguintes situações:

- a) os empreendimentos públicos ou privados de que tratam os arts. 170 e 171 da LUOS;
- b) as atividades de que trata o anexo 5 da LUOS.

ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

- ▶ LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI Nº 236/2017)
- ▶ Art. 170. Para os efeitos desta Lei são considerados projetos Especiais os empreendimentos públicos ou privados, que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto a sua implantação no território do Município.

Parágrafo 1º. . São considerados também como Projetos Especiais (PE) os pólos geradores de viagens (PGV)

Parágrafo 2º. As atividades enquadradas como projetos especiais (PE) e como pólos geradores de viagens (são indicadas no ANEXO 5)

Os Polos Geradores de viagens – PGV, são locais ou instalações de distintas naturezas que têm em comum o desenvolvimento de atividades em porte e escalas capazes de exercer grande atratividade sobre a população, produzir um contingente significativo de viagens, necessitar de grandes espaços para estacionamento, carga e descarga e embarque e desembarque, promovendo, conseqüentemente, potenciais impactos, incluindo modos não motorizados.

Esta definição engloba o conceito de pólo gerador de tráfego (PGT) adotado pela lei No. 062/2009 -PDP

Análise e deliberação da CPPD quanto à aplicação do instrumento de Outorga Onerosa para compensação das deficiências de recuos e índice de aproveitamento.