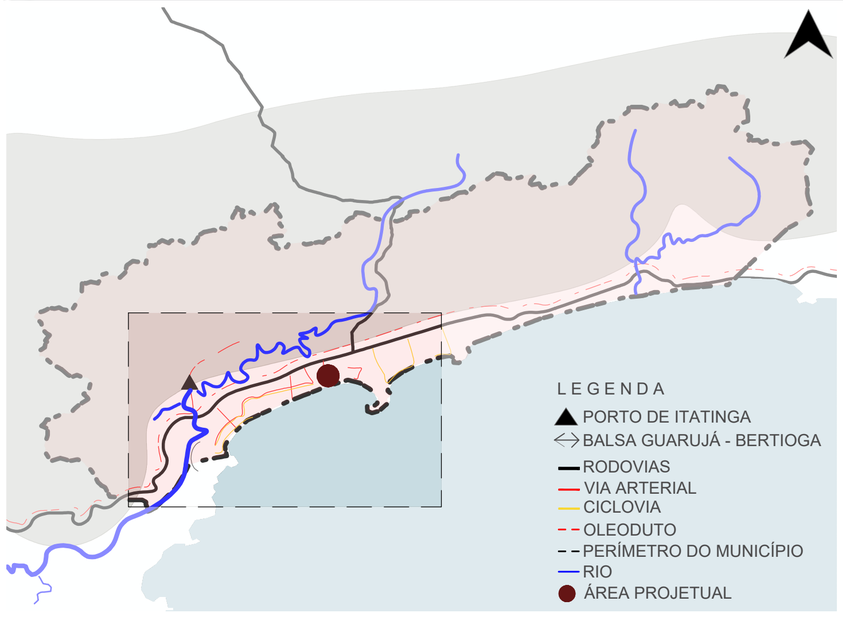
BERTIOGA

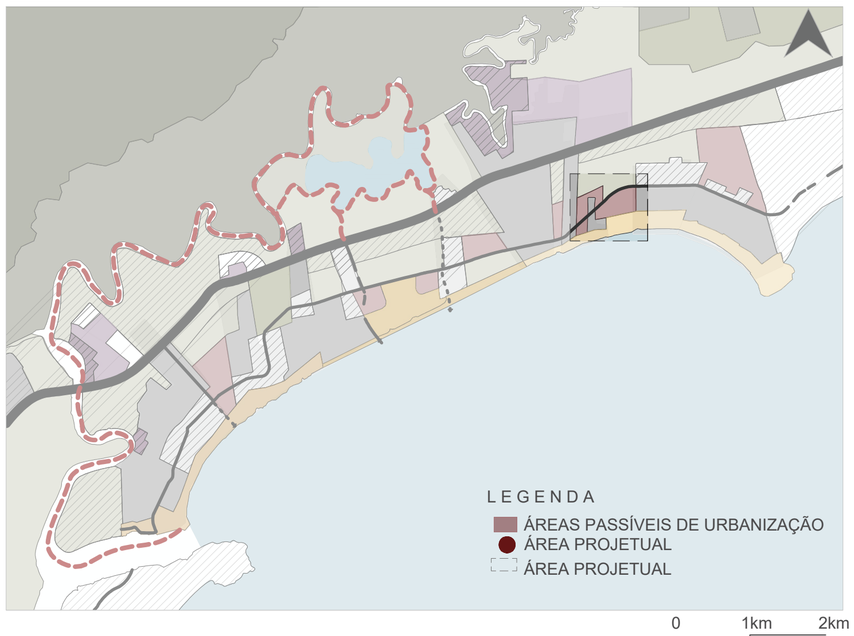
novo padrão de urbanização

gleba de indaiá

inserção municipal



inserção regional



O projeto de um novo padrão de urbanização visa transformar a área lindeira à orla maritíma, por meio da **ampliação de áreas verdes** com predominância de maciços vegetais.

Para tanto, é proposta entre a área urbanizada e a faixa de areia, a reconstituição ambiental através de parques e corredor verde. O objetivo é promover a criação de espaços de lazer públicos e requalificação urbana.

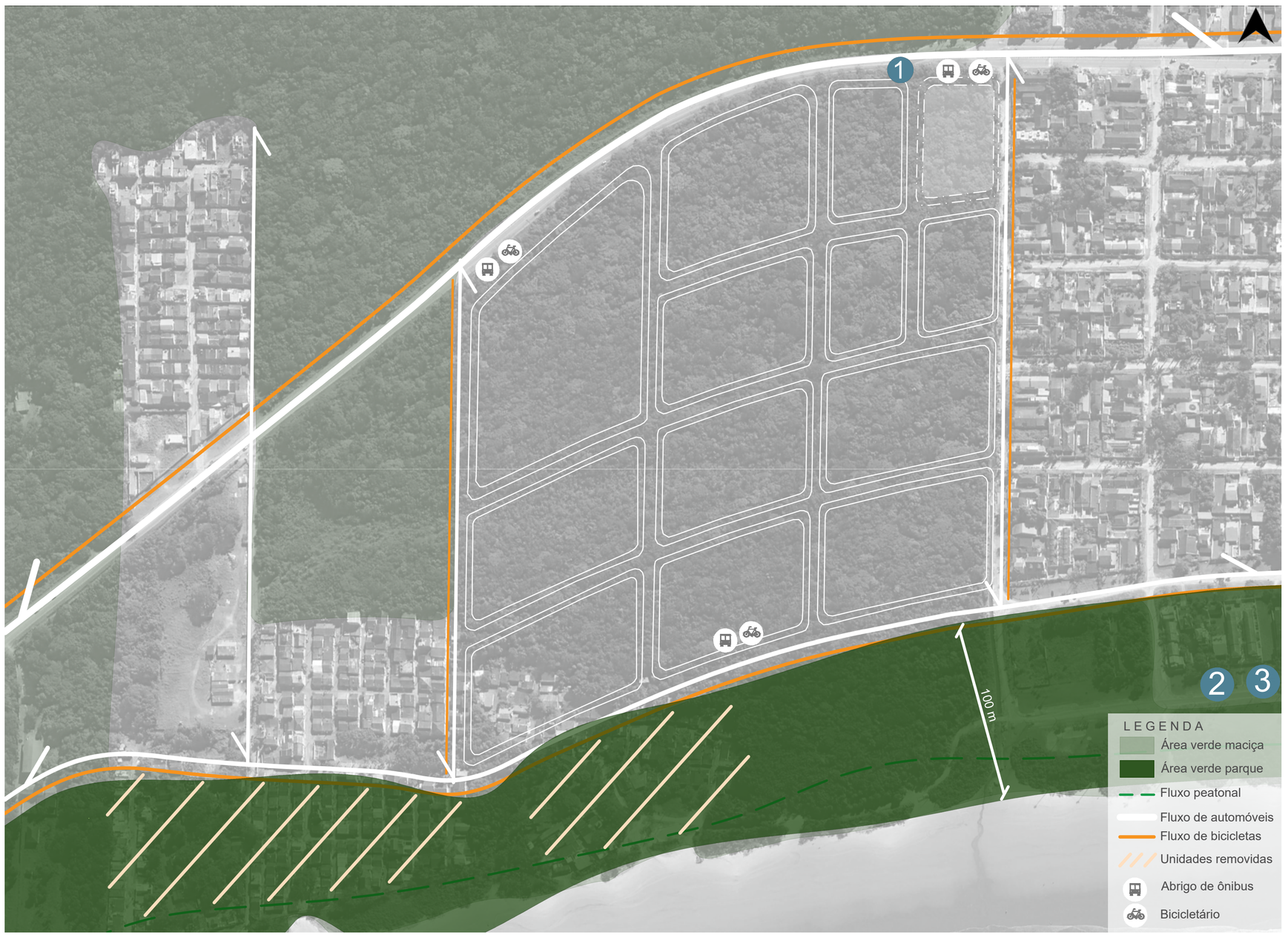
Considerando os efeitos das mudanças climáticas, o projeto propoem **ampliar a área livre de edificações para além da faixa marítima**.

De acordo com as novas diretrizes urbanísticas, os projetos de urbanização deverão aderir a um modelo padrão em que estabelece.

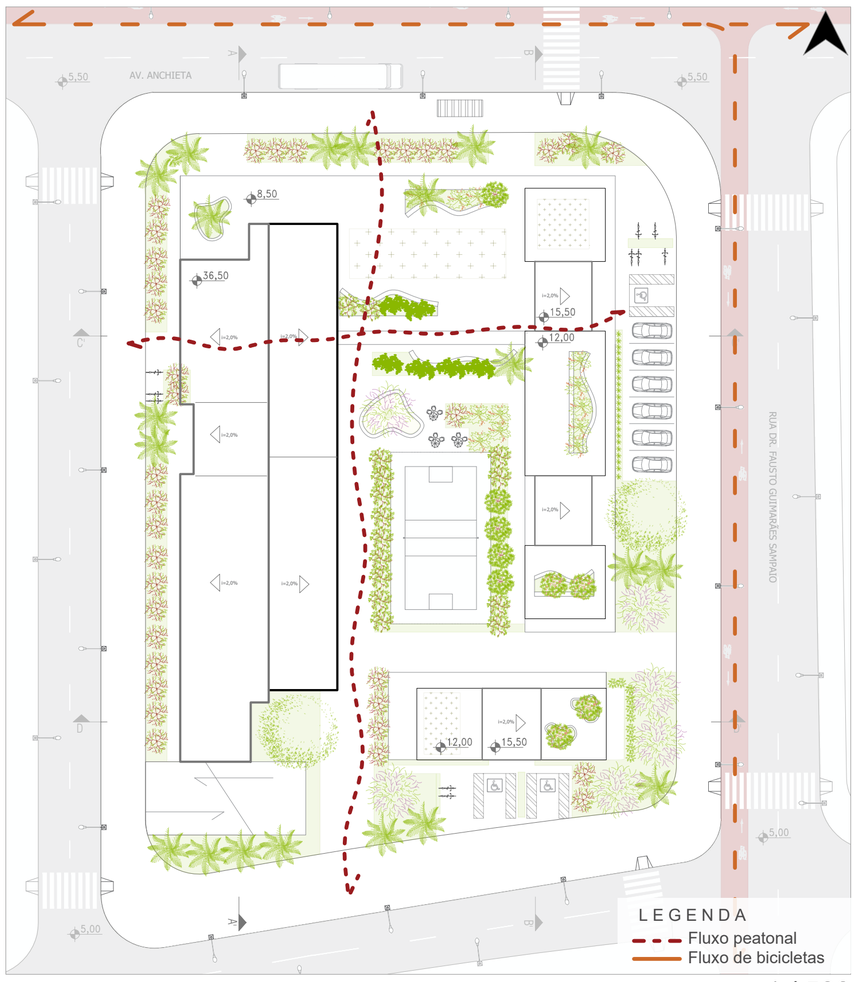
Novo padrão de urbanização:

- 100% - área do terreno
  - 60% - área permeável total (mínimo)
    - 50% área verde maciça
    - 50% área permeável
  - 40% taxa de ocupação

plano local



fluxograma



1 / 500

setorização

1 / 500

A remoção de imóveis na faixa de 100m para a implantação do corredor verde, contará com a remoção de:

-60 Imóveis de Médio/Alto Padrão;
-24 Imóveis de Alto Padrão;

Realocação: As famílias que residem nos imóveis que serão removidos poderão ser realocadas para novas áreas destinadas à habitação no parcelamento proposto como novo padrão.

Além dessas familias, o plano incluirá principalmente, familias que residem em áreas de risco, especialmente aquelas que residem a norte da rodovia Rio-Santos.

O objetivo do uso do solo é promover uma menor taxa de ocupação, compensado por um **aumento no coeficiente de aproveitamento das áreas urbanizadas.** Com o aumento do coeficiente de aproveitamento, o projeto se apropria da verticalização com o intuito de maximizar a infraestrutura urbana.

Essa estratégia é relevante para adensar a área próxima à Avenida Anchieta, onde o plano prevê o adensamento.

Ao restringir o adensamento e a verticalização nas proximidades da praia, a proposta assegura que as áreas costeiras mantenham e reconstituam seu caráter natural, promovendo um equilíbrio entre desenvolvimento urbano e preservação ambiental.

BERTIOGA

novo padrão de urbanização

gleba de indaiá

térreo

1 / 250

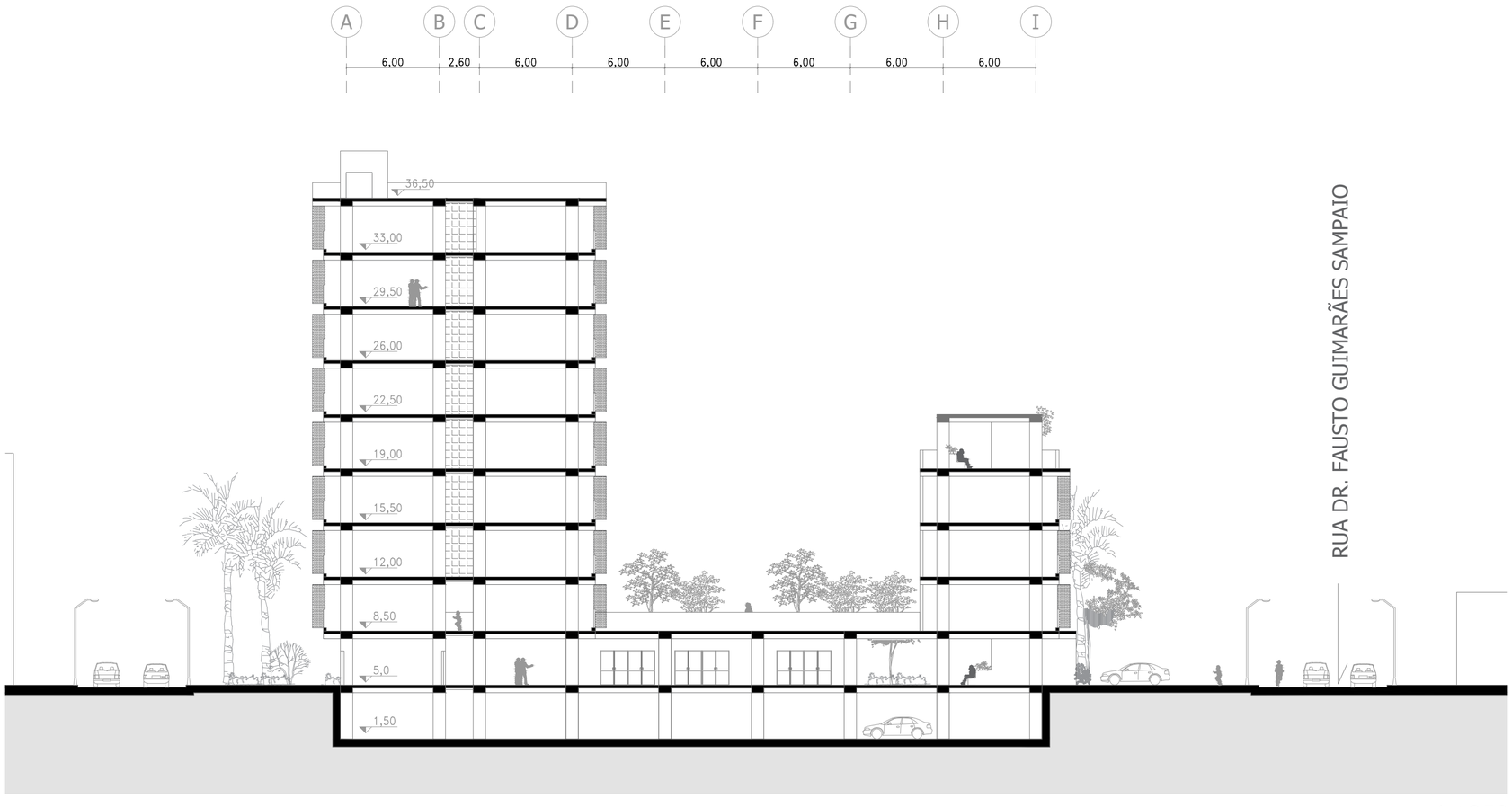
subsolo

1 / 500

1º pavimento

1 / 500

corte CC'



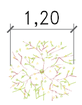
1 / 250

paisagismo

forração

Lambari Roxo
Tradescantia zebrina

arbustiva

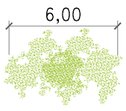


Alamanda
Allamanda cathartica

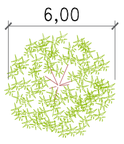
Loureiro
Laurus nobilisa

arbórea-frutífera

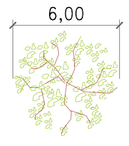
Goiabeira
Psidium guajava



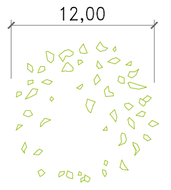
Jamelão
Syzygium cumini



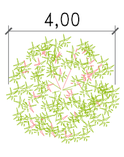
Pitangueira
Eugenia uniflora



Jaboticabeira
Plinia cauliflora

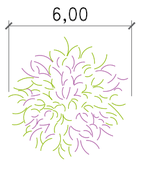


Mangueira
Mangifera indica

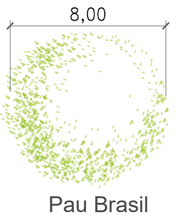


Aceloreira
Malpighia glabra

arbórea



Resedá Gigante
Lagerstroemia speciosa



Pau Brasil
Paubrasilia echinata

palmeira

Palmeira Juçara
Euterpe edulis

BERTIOGA

novo padrão de urbanização

gleba de indaiá

pavimento tipo (2º ao 8º)

1 / 250

parâmetros urbanísticos

Gleba de Indaiá

100% - área do terreno =4.529,067 m²

- 60 % - área permeável total = 2.555,44m²
  - 50% área verde maciça
  - 50% área permeável
- 40 % taxa de ocupação = 1.703,63 m²

Gleba de Indaiá

- **Área construída: 10.857 m²**
- **Taxa de ocupação (TO):0,40**
- **Coeficiente de aproveitamento (CA):2,3**

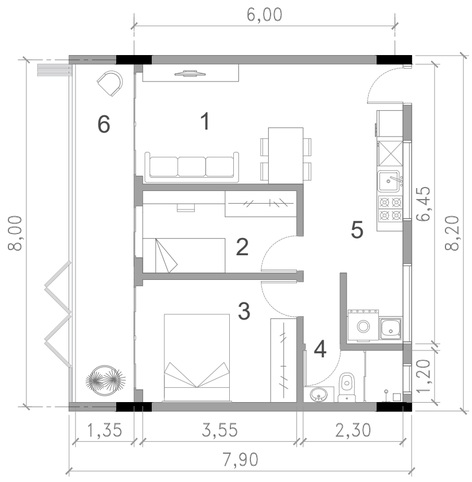
9 2 unidades habitacionais

- 68 — 2 dormitórios
- 24 — 3 dormitórios

88 vagas de estacionamento
4 vagas para PCD

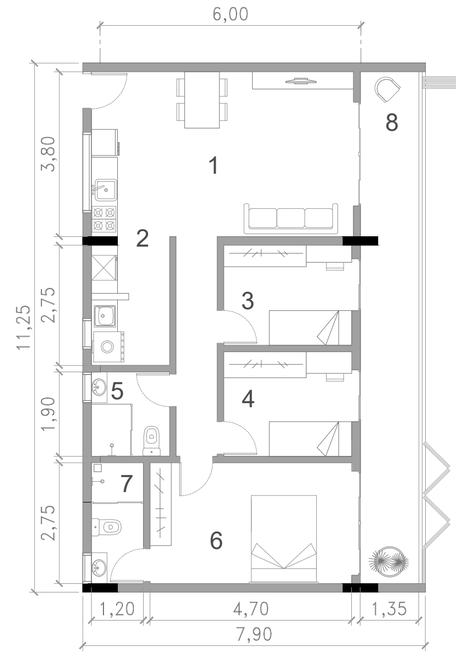
0,89 vaga para 1 unidade

A = 64,70 m² — 1 / 100



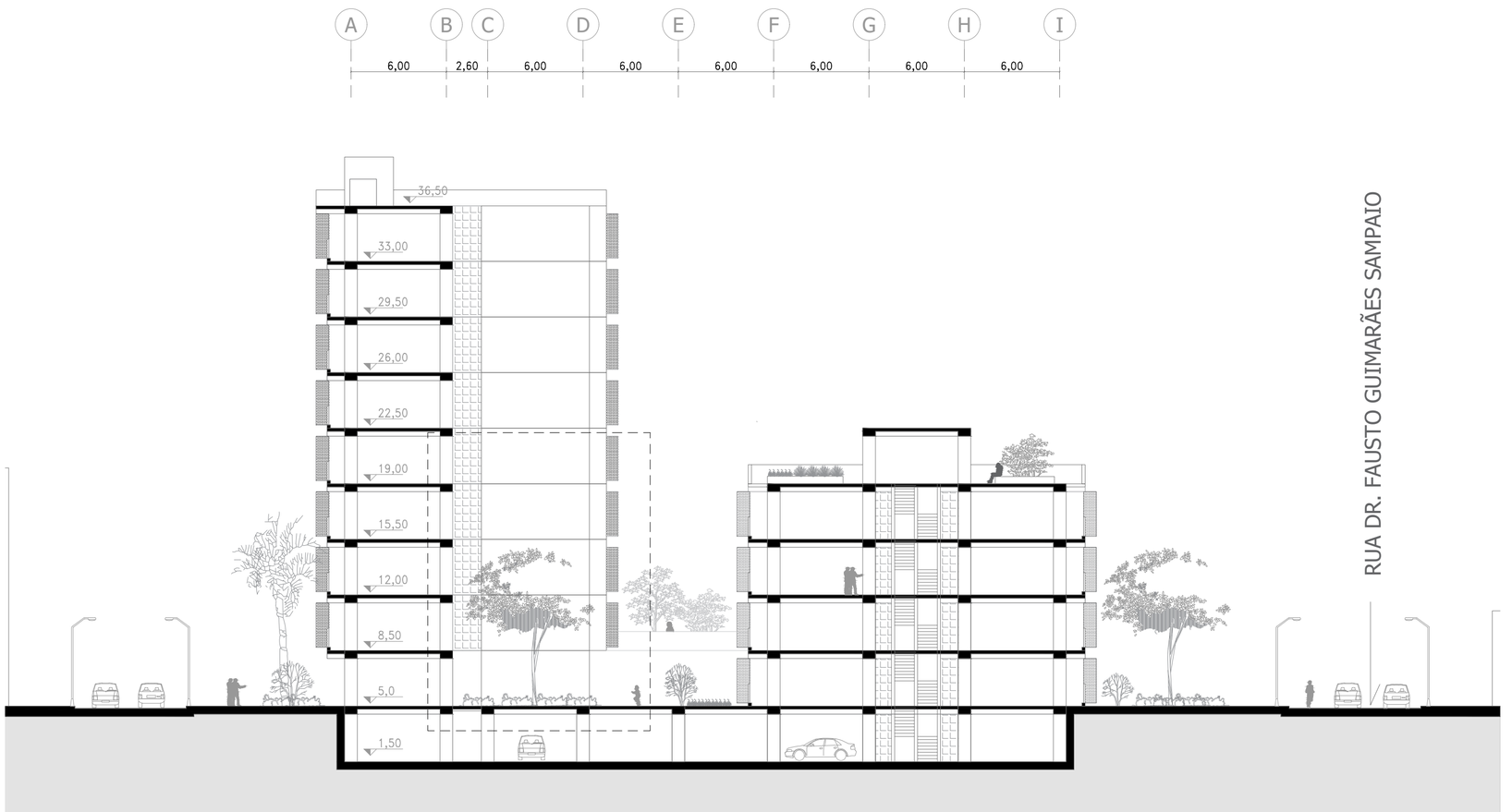
1 - sala de estar e jantar: A=10,40 m²
2 - dormitório 1: A=6,75m²
3 - dormitório 2: A=10,0m²
4 - banheiro: A=2,76m²
5 - área de serviço e cozinha: A=14,8m²
6 - sacada: A=10,5m²

A = 88,85 m² — 1 / 100



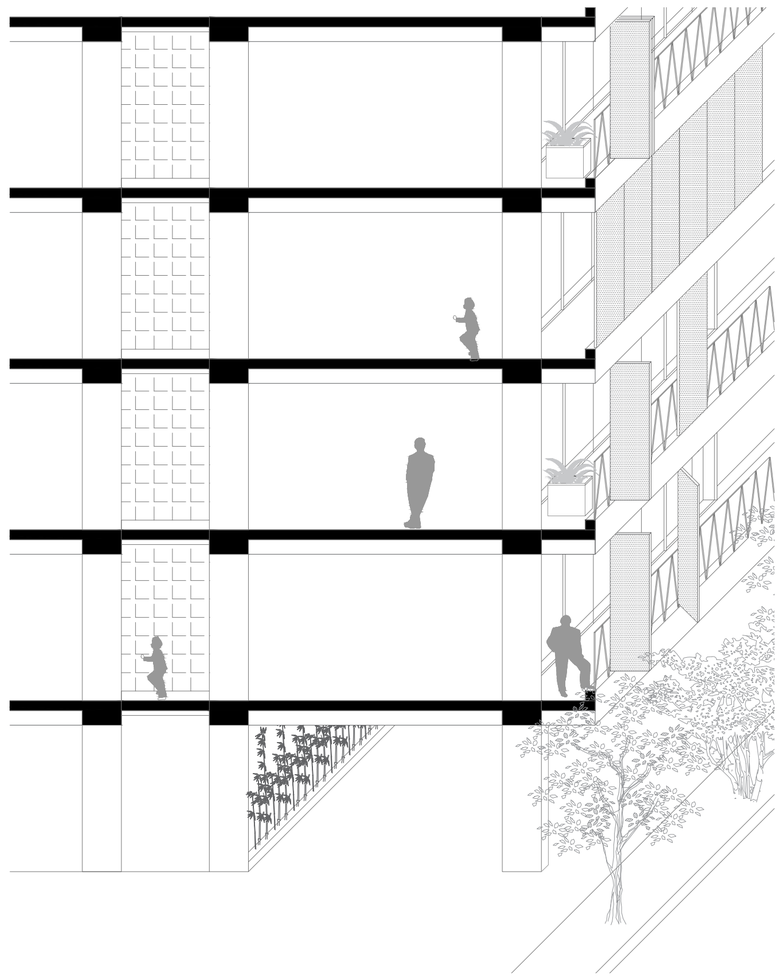
1 - sala de estar e jantar: A=16,10 m²
2 - área de serviço e cozinha: A=12,20m²
3 - dormitório 1: A=6,80m²
4 - dormitório 2: A=7,10m²
5 - banheiro: A=3,50m²
6 - dormitório 3: A=12,95²
7 - banheiro: A=3,35m²
8 - sacada: A=15,90m²

corte DD'

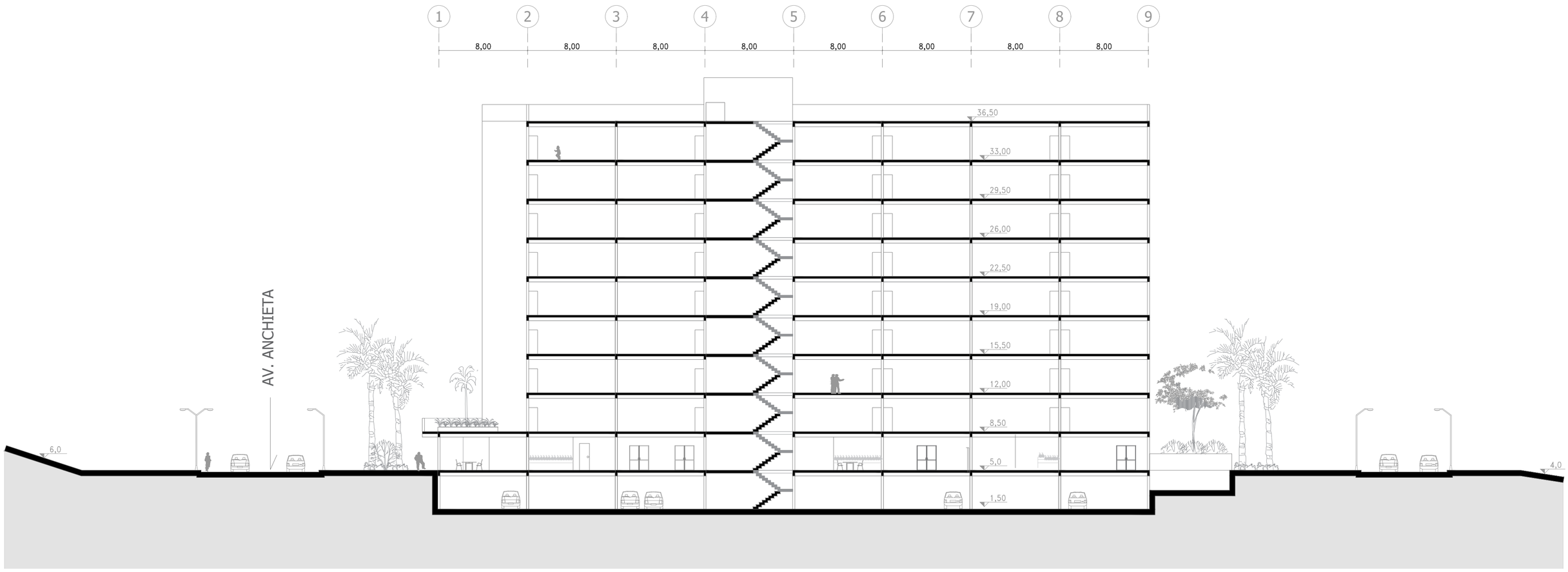


1 / 250

corte perspectivado DD'

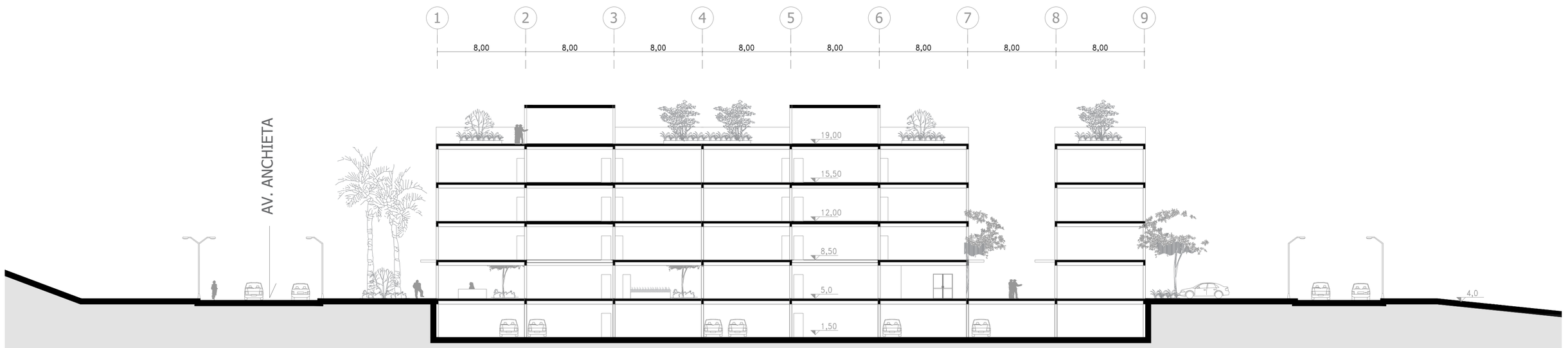


corte AA'



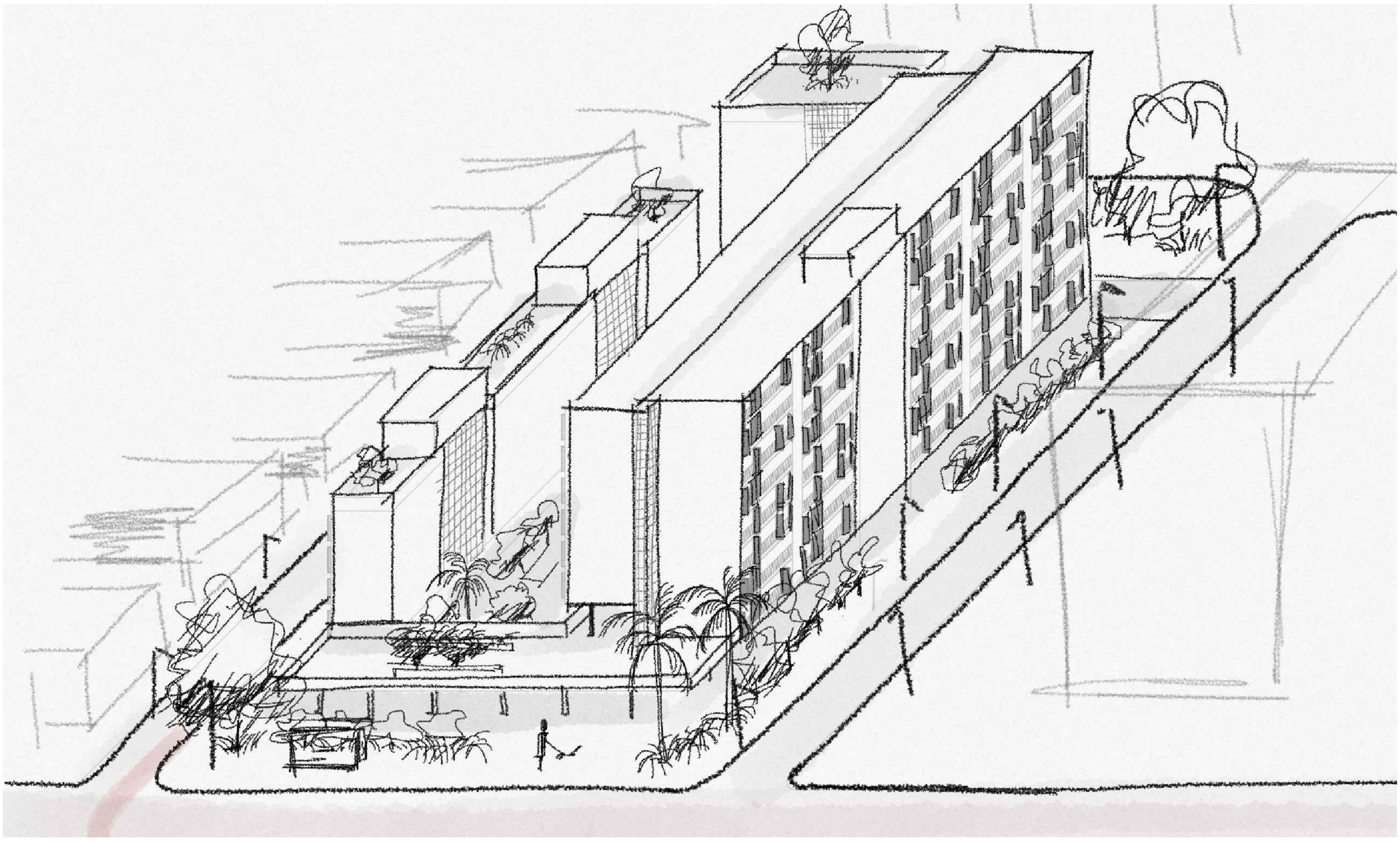
1 / 250

corte BB'



1 / 250

volumetria



BERTIOGA

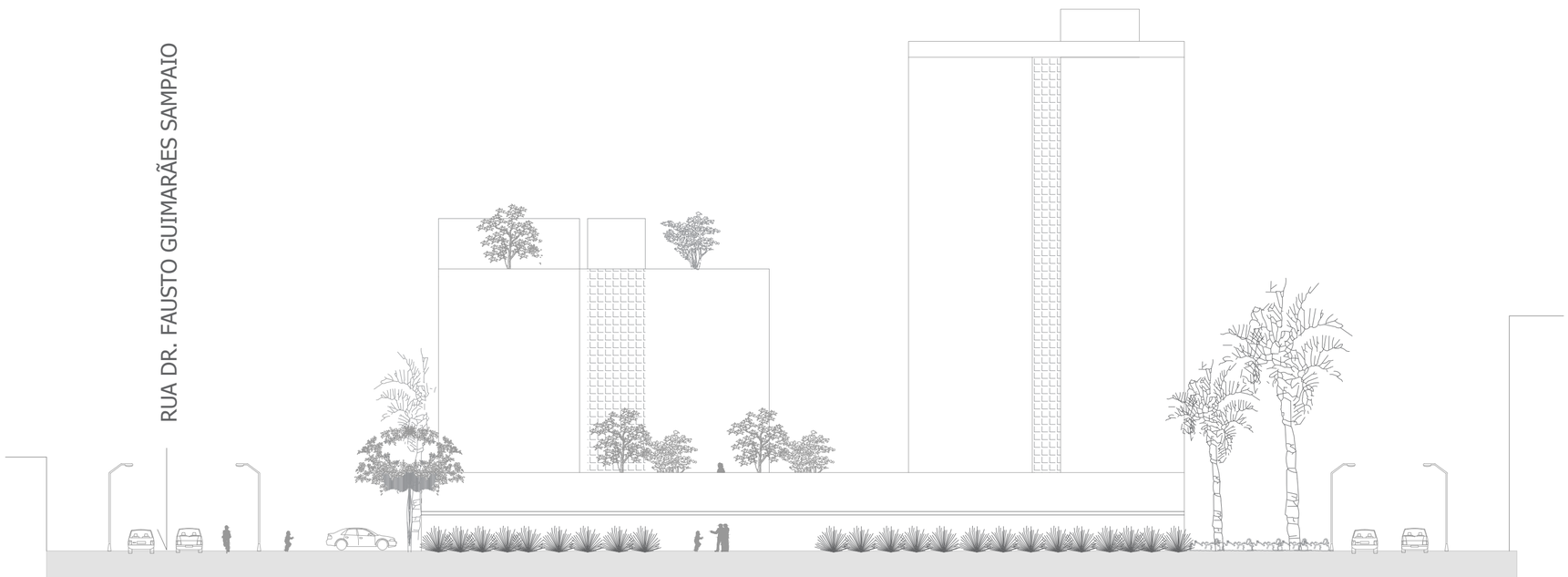
novo padrão de urbanização

gleba de indaiá

elevação leste

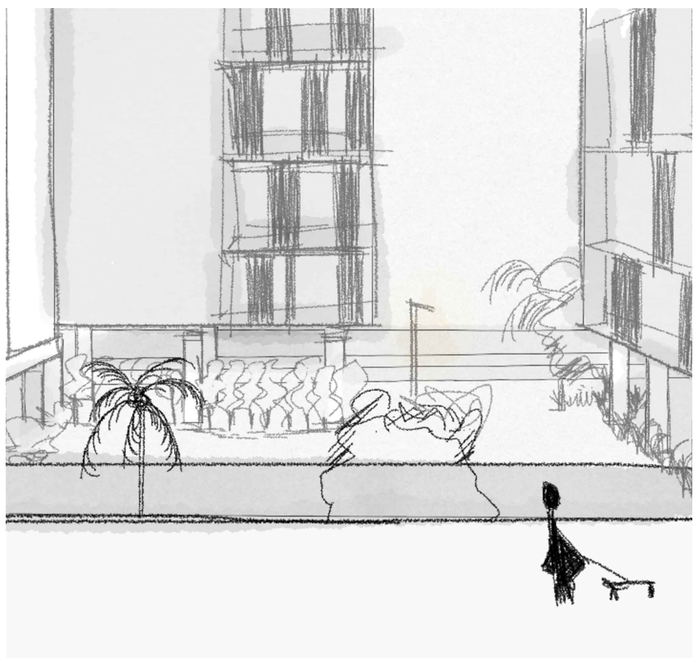
1 / 250

elevação norte

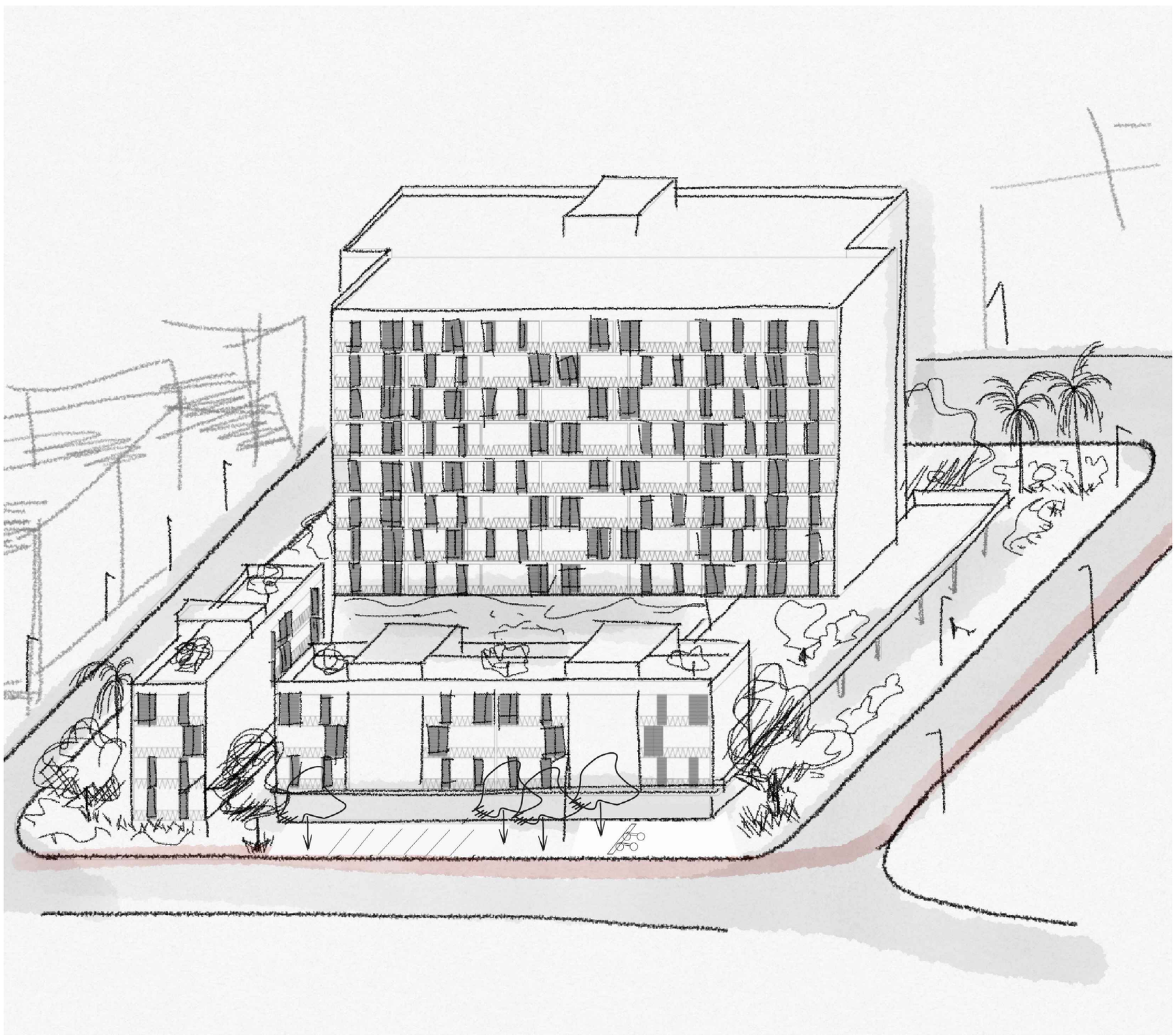


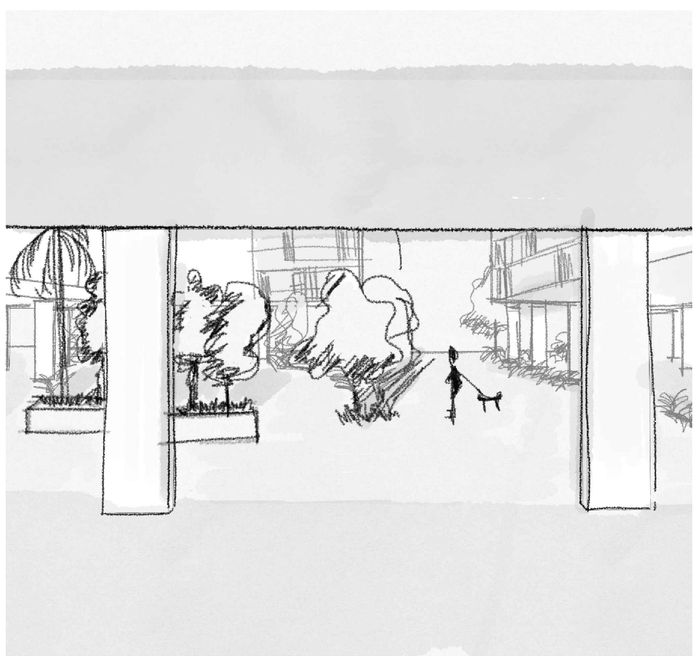
1 / 250

vista 3



volumetria



vista 2

vista 1