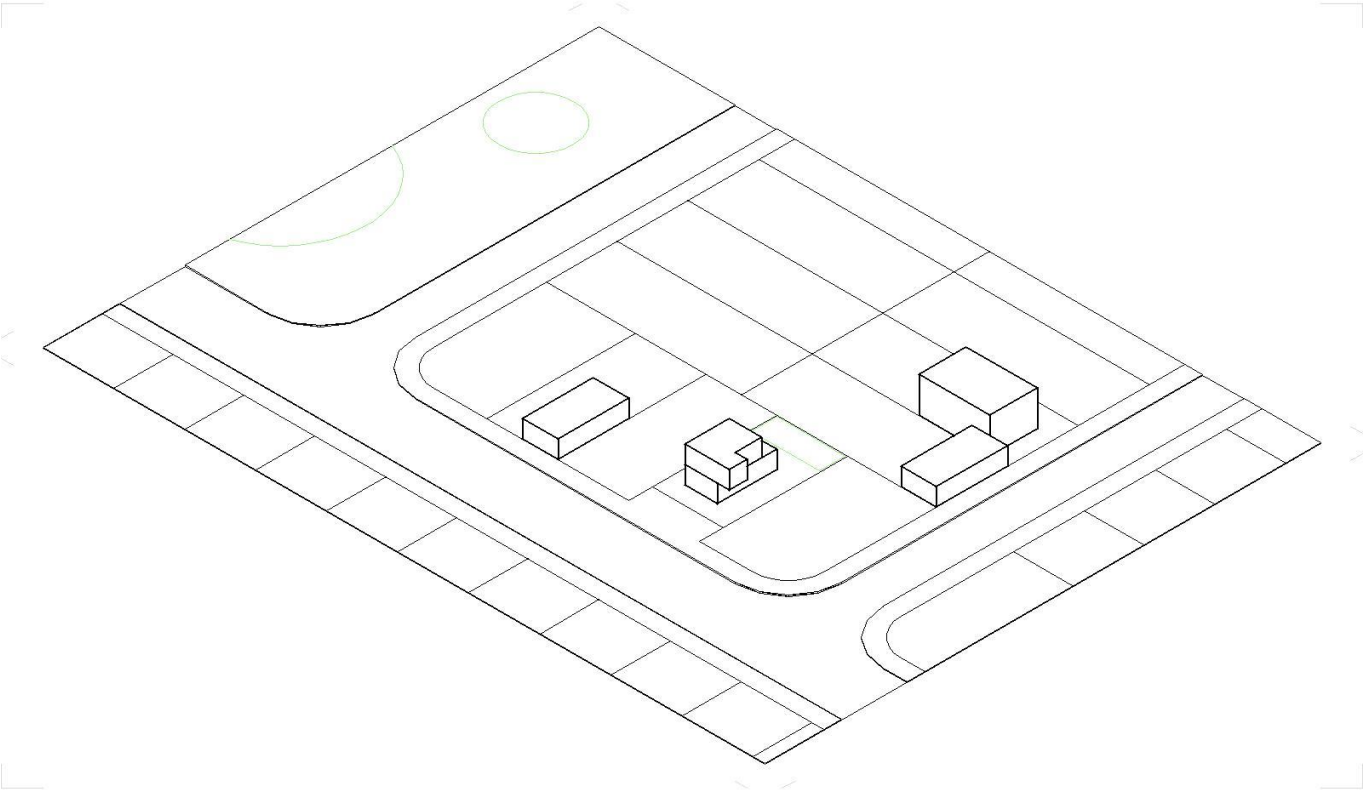
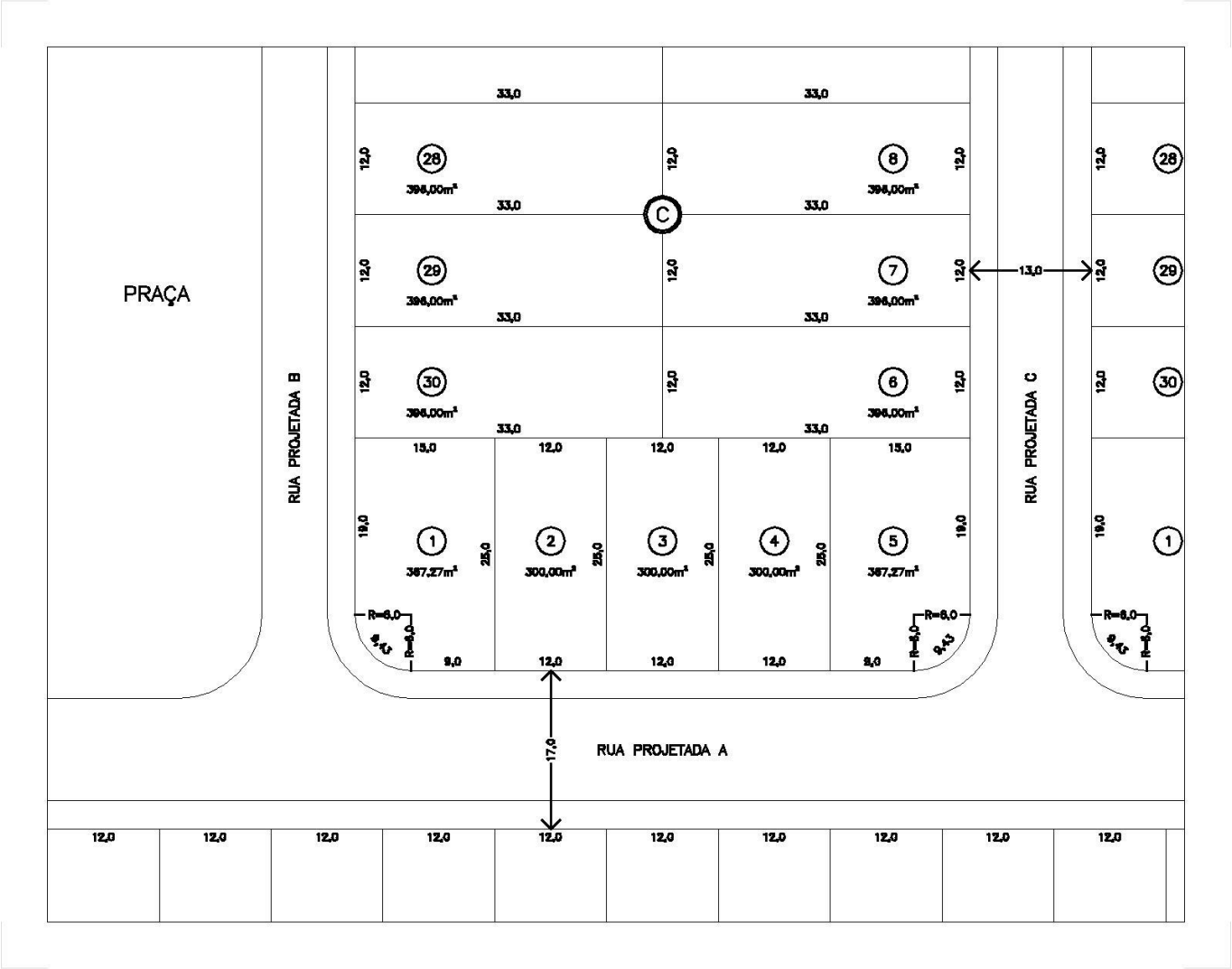
AI-1 – 2017-1

Pequeno Glossário
e
Parâmetros Urbanísticos



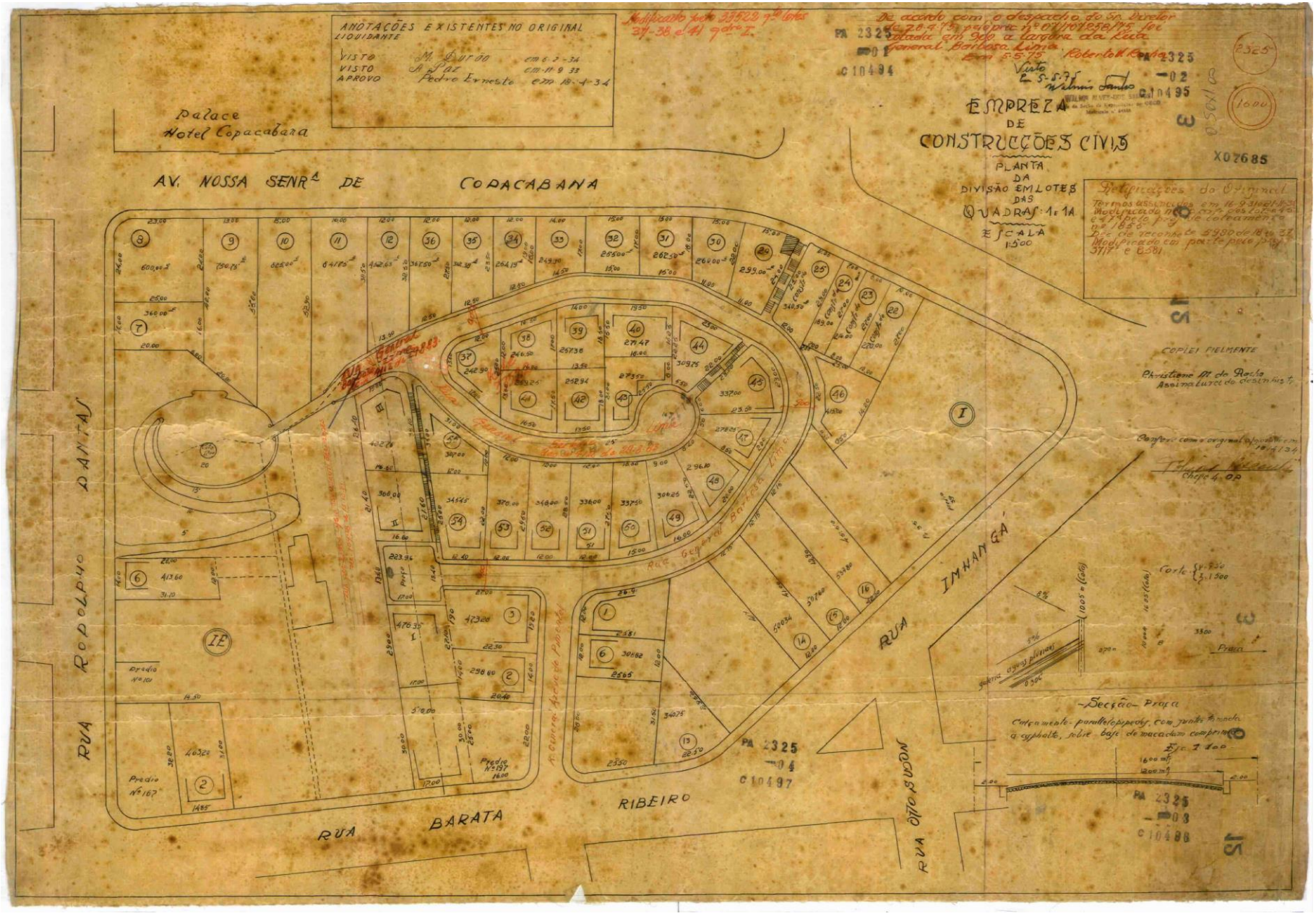
Um pedaço da cidade

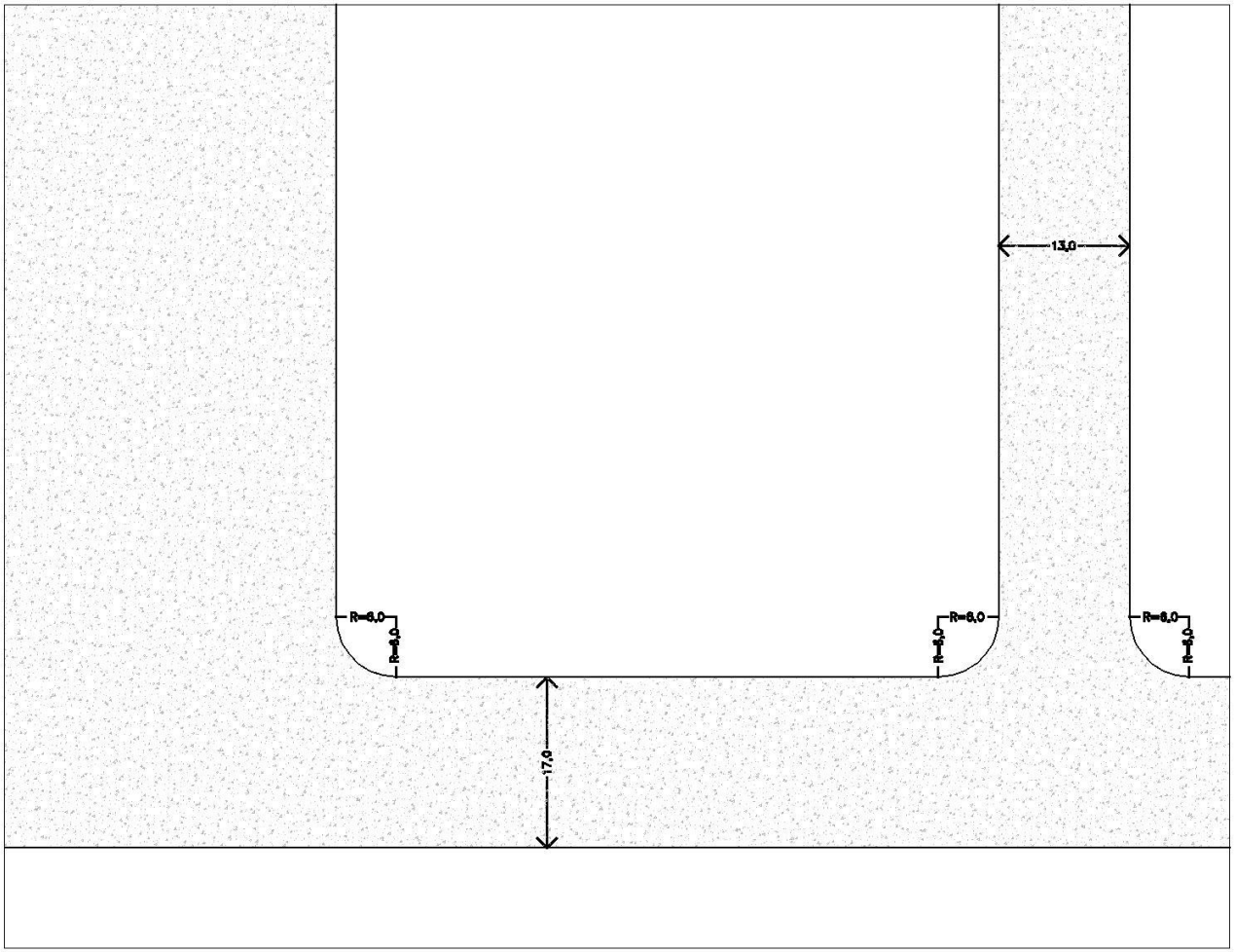
Um pedaço da cidade, antes de ser cidade



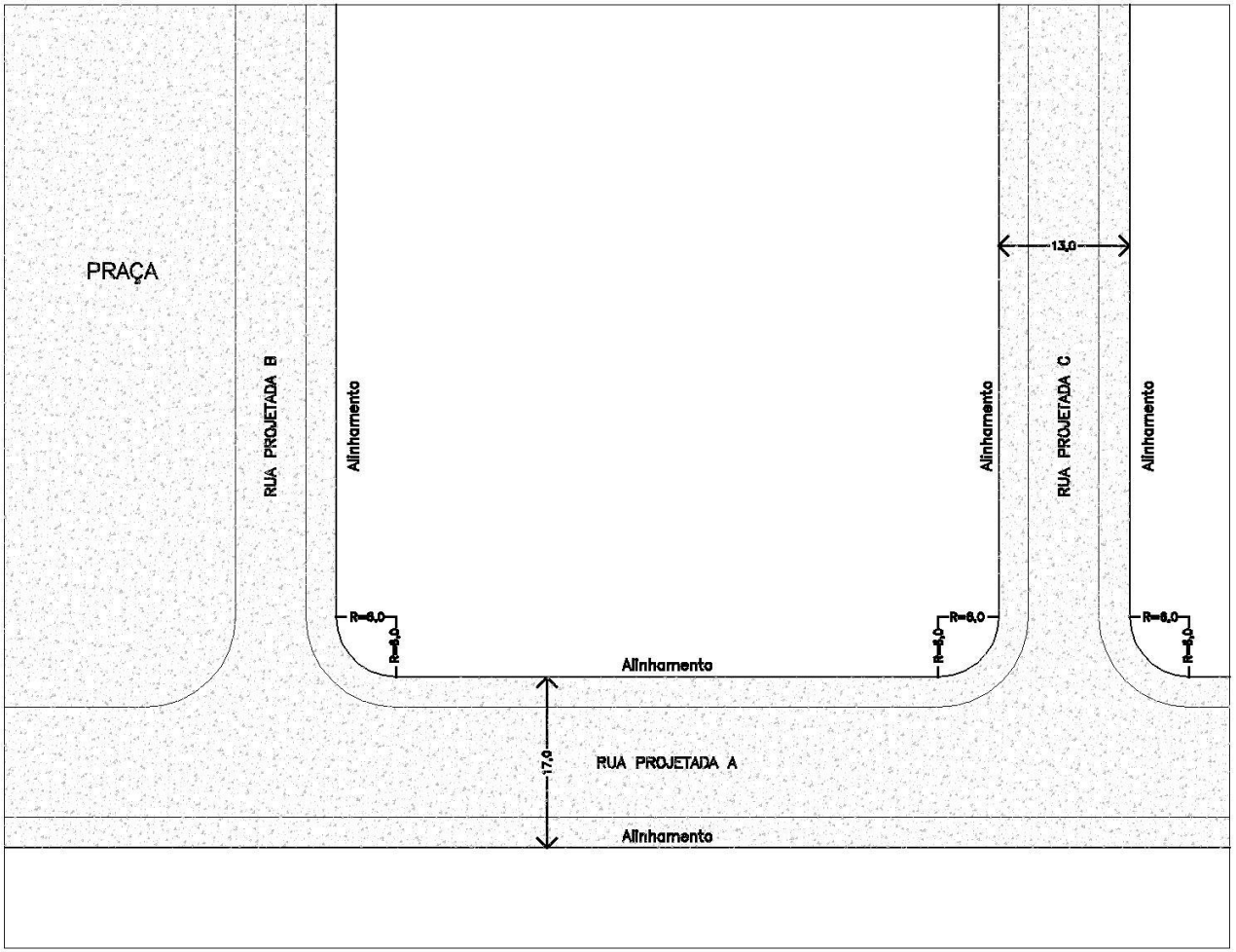
Projeto de loteamento

PAL - Projeto Aprovado de Loteamento

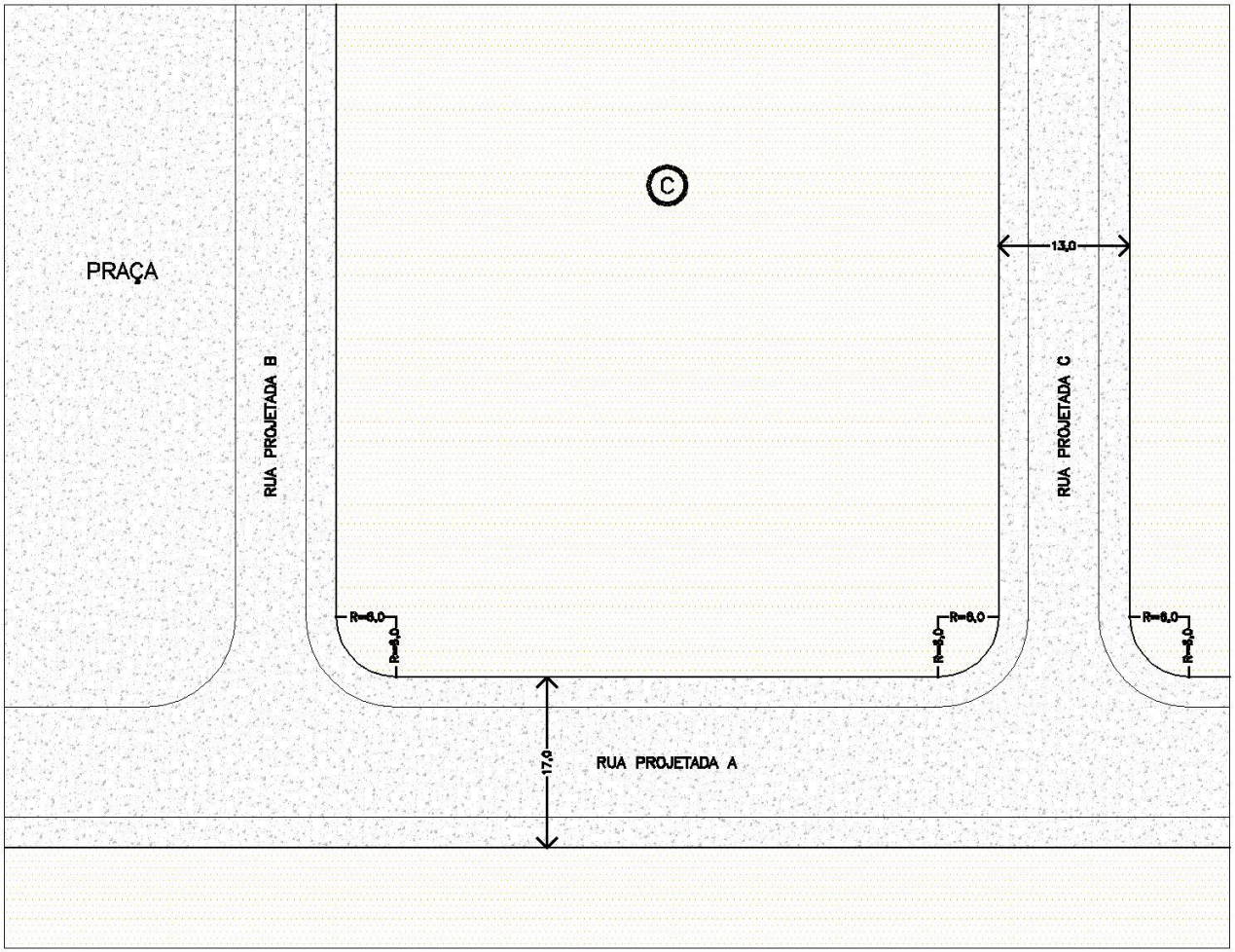

ANOTAÇÕES EXISTENTES NO ORIGINAL
LIQUIDANTE
VISTO M. Durão em 6-2-34
VISTO A. Paz em 11-9-33
APROVO Pedro Ernesto em 18-4-34
Modificado pelo 33522 q.to lotes 37-38 e 41 q.dro I.
De acordo com o despacho do Sr. Diretor de 28-4-75 pelo proc. nº 07/1707258/75 foi citada em 900 a largura da Rua General Barbosa Lima. Em 5-5-75 Roberto M. Rocha
Visto 5-5-75 Wilmin Santos
WILMIN ALVES SANTOS
PA 2325 -01 C 10494
PA 2325 -02 C 10495
PA 2325 -03 C 10496
PA 2325 -04 C 10497
2325
1600
X07685
EMPREZA DE CONSTRUCÇÕES CIVIS
PLANTA DA DIVISÃO EM LOTES DAS QUADRAS: 1 e 1A
ESCALA 1:500
Retificações do Original
Termos assinados em 16-9-31 e 21-11-35
Modificado no corpo dos lotes 45 e 47 pelo proj. de loteamento nº 1855
Dec. de reconhecimento 5990 de 18 a 37
Modificado em parte pelo proj. 3717 e 8581
COPIEI FIELMENTE
Christiano M. da Rocha
Assinatura do desenhista
Confere com o original approvado em 18/4/34
Chefe 4 OP
Palace Hotel Copacabana
AV. NOSSA SENR.ª DE COPACABANA
RUA RODOLPHO DANTAS
RUA BARATA RIBEIRO
RUA IMHANGÁ
RUA OTTO SUDAN
Rua General Barbosa Lima
Rua General Barbosa Lima
Rua General Barbosa Lima
Rua General Arcos de Pimentel
Predio Nº 101
Predio Nº 167
Predio Nº 197
Corte
Praça
Secção Praça
Calçamento parallelopipedos, com junta tomada a asphalto, sobre base de macadam comprimido
Esc. 1:100
1600 mfs
1200 mfs
2.00
2.00



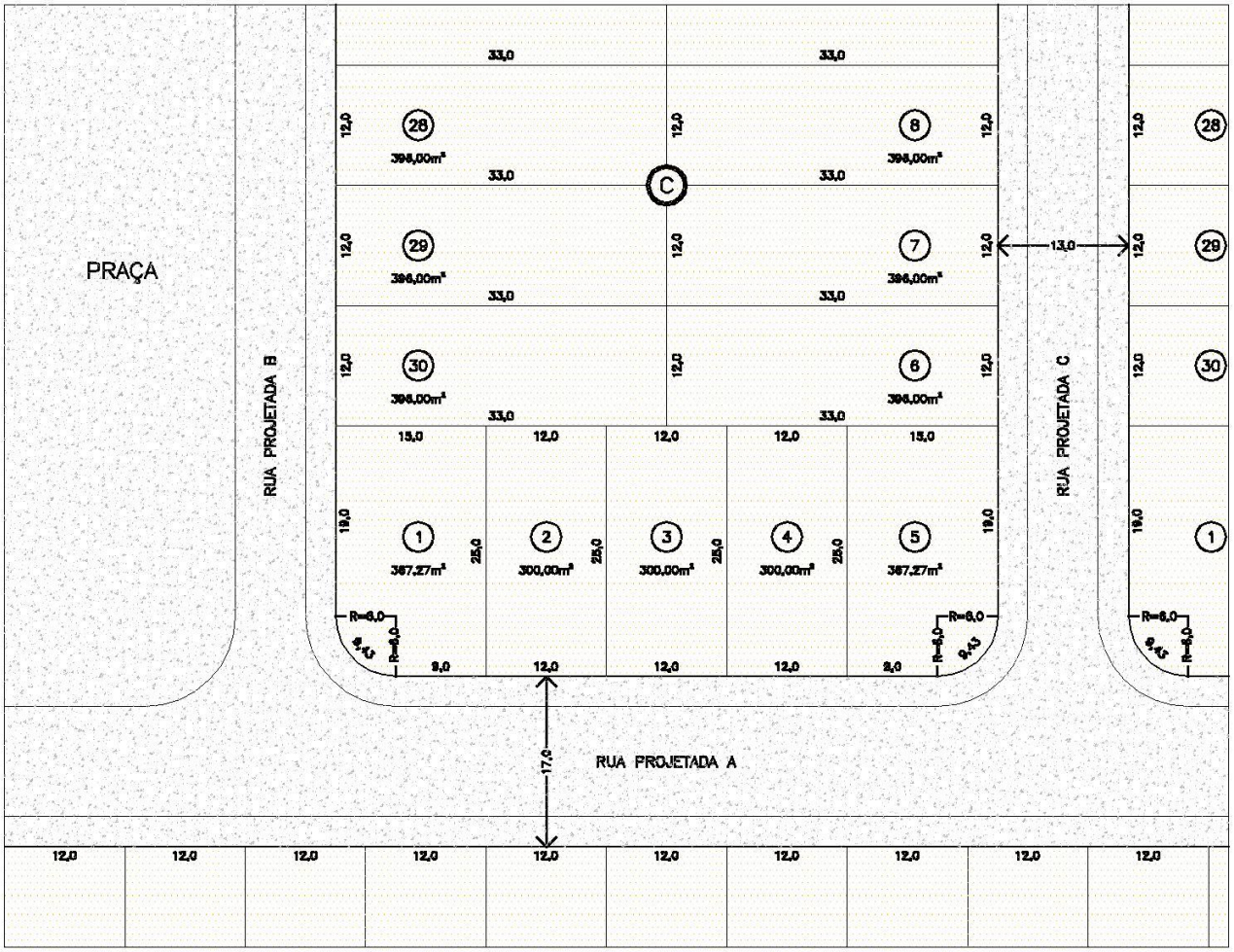
ALINHAMENTO: linha limítrofe entre a área pública (logradouros) e a privada (quadras e lotes)



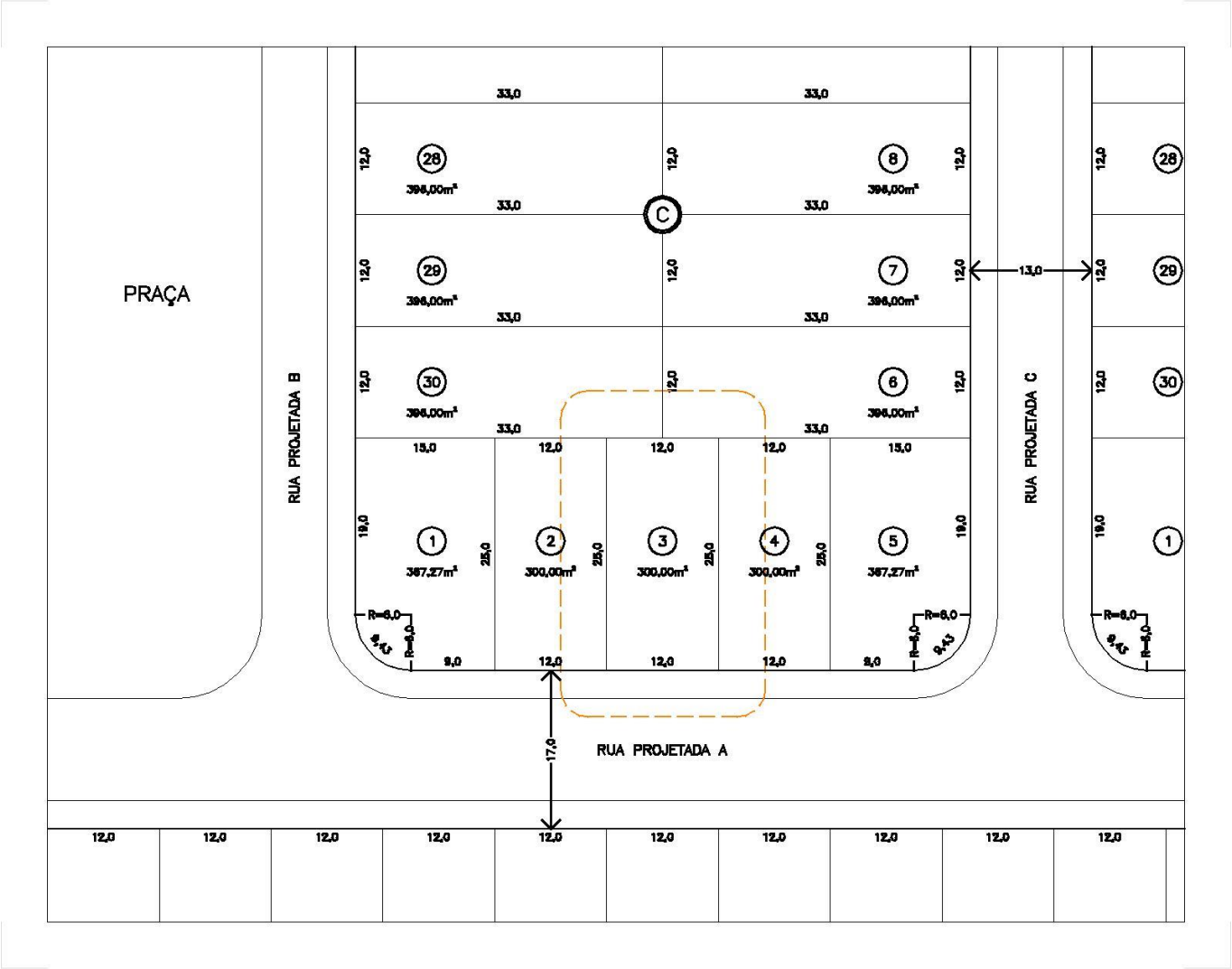
LOGRADOUROS



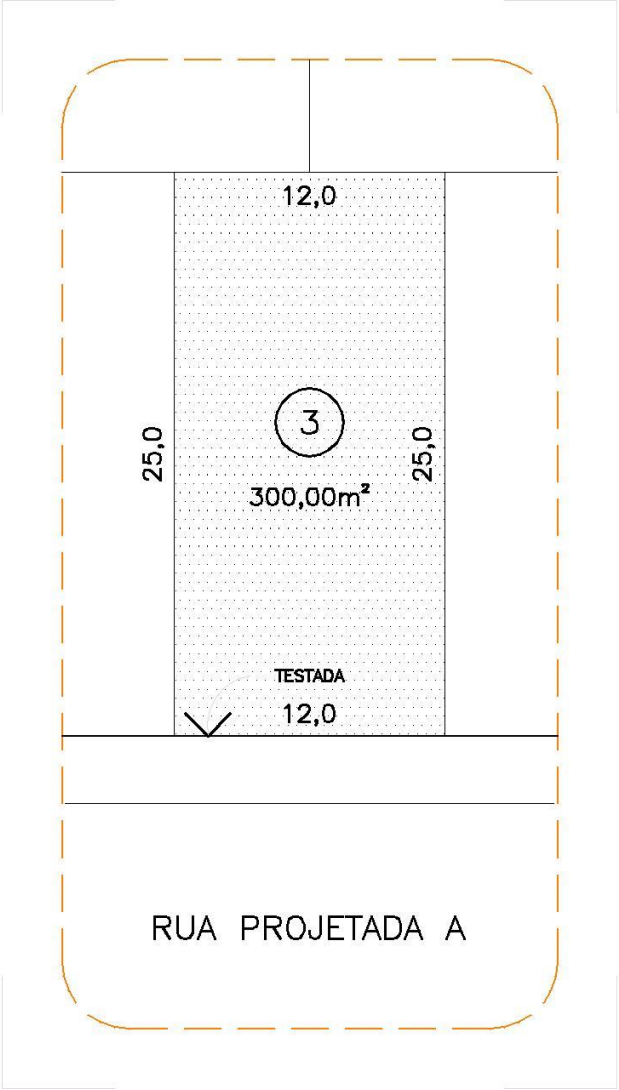
LOGRADOUROS + QUADRAS



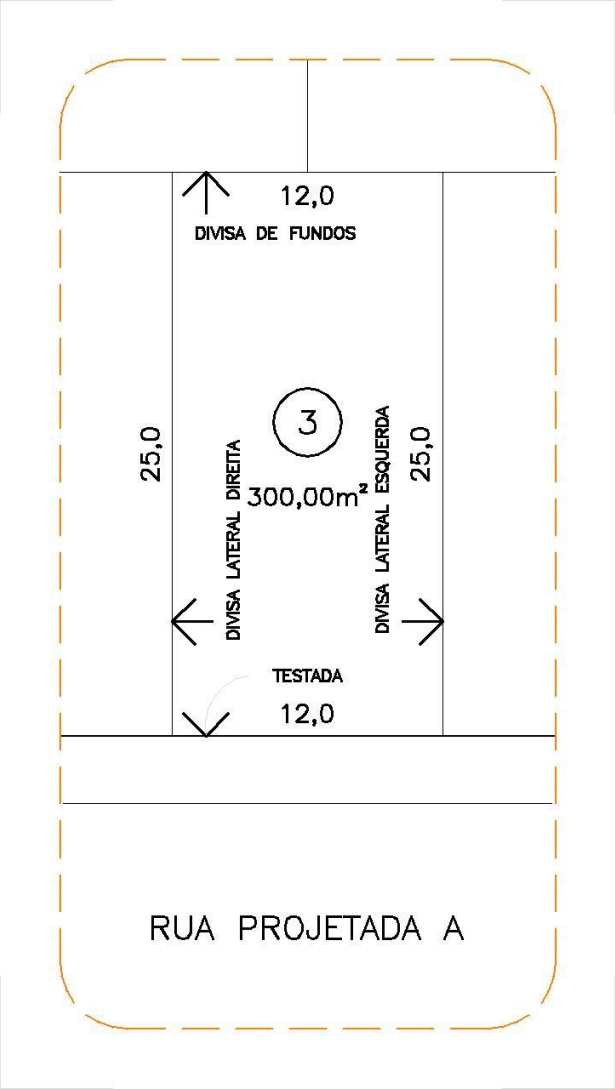
LOGRADOUROS + QUADRAS + LOTES



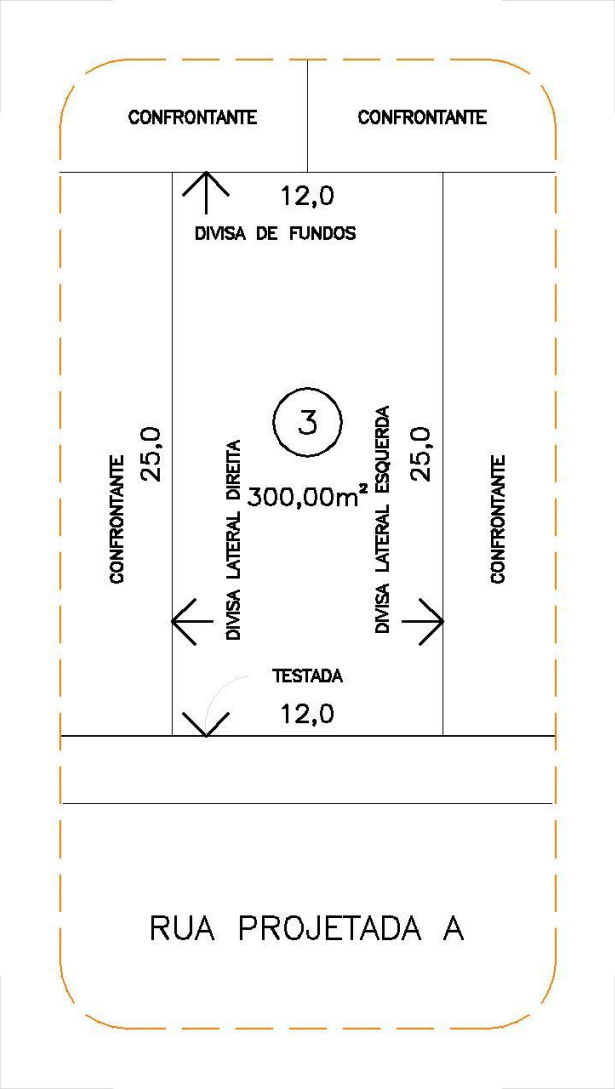
Destaque para um lote



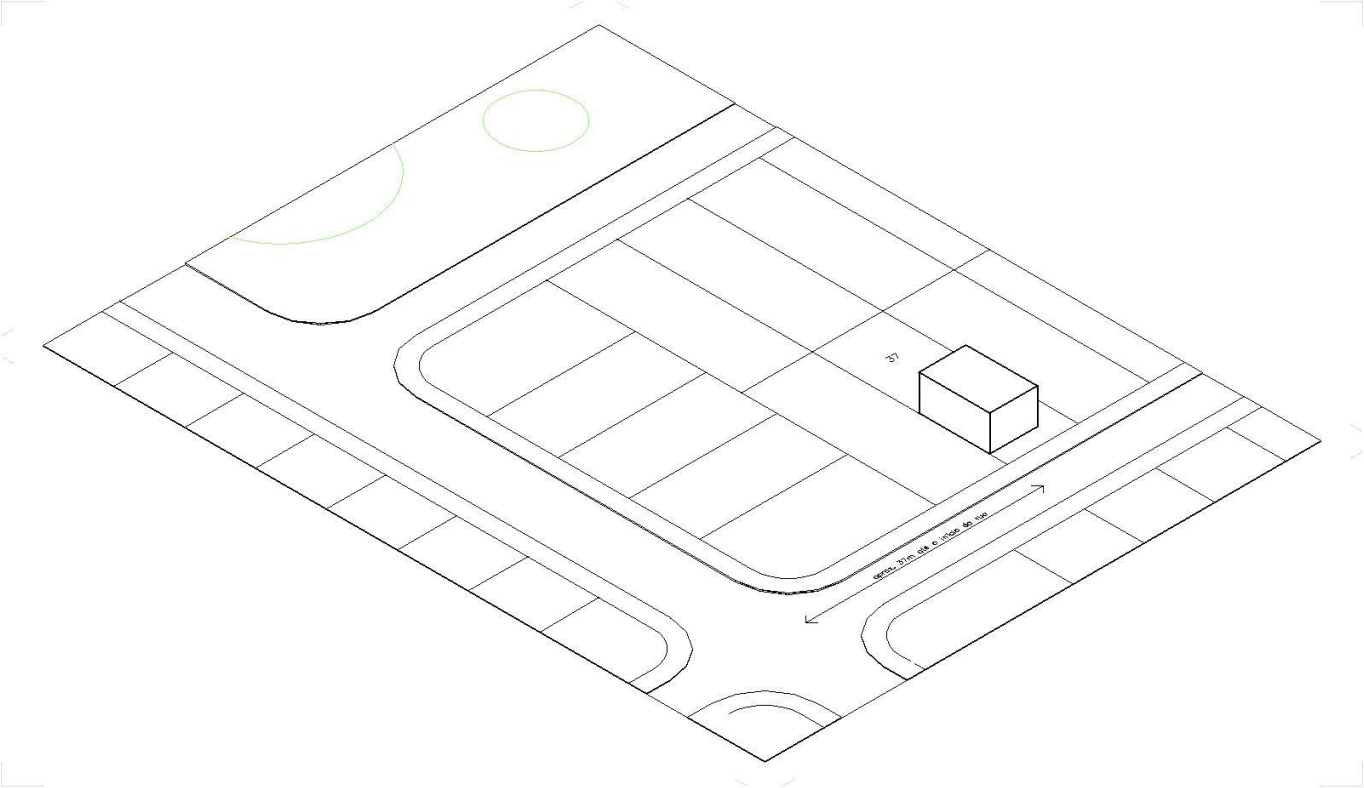
TESTADA: segmento do alinhamento correspondente a UM lote; frente do lote.



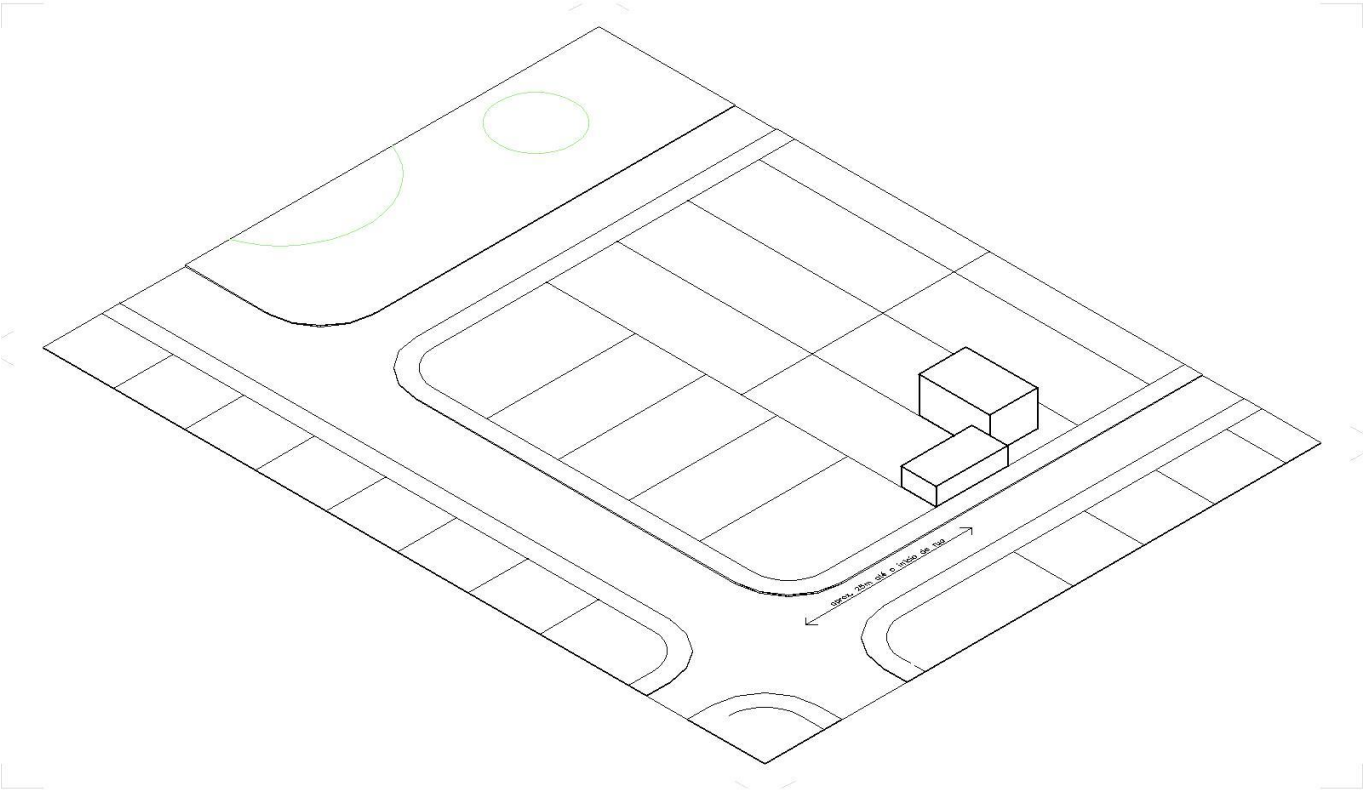
DIVISAS: linhas limítrofes entre lotes



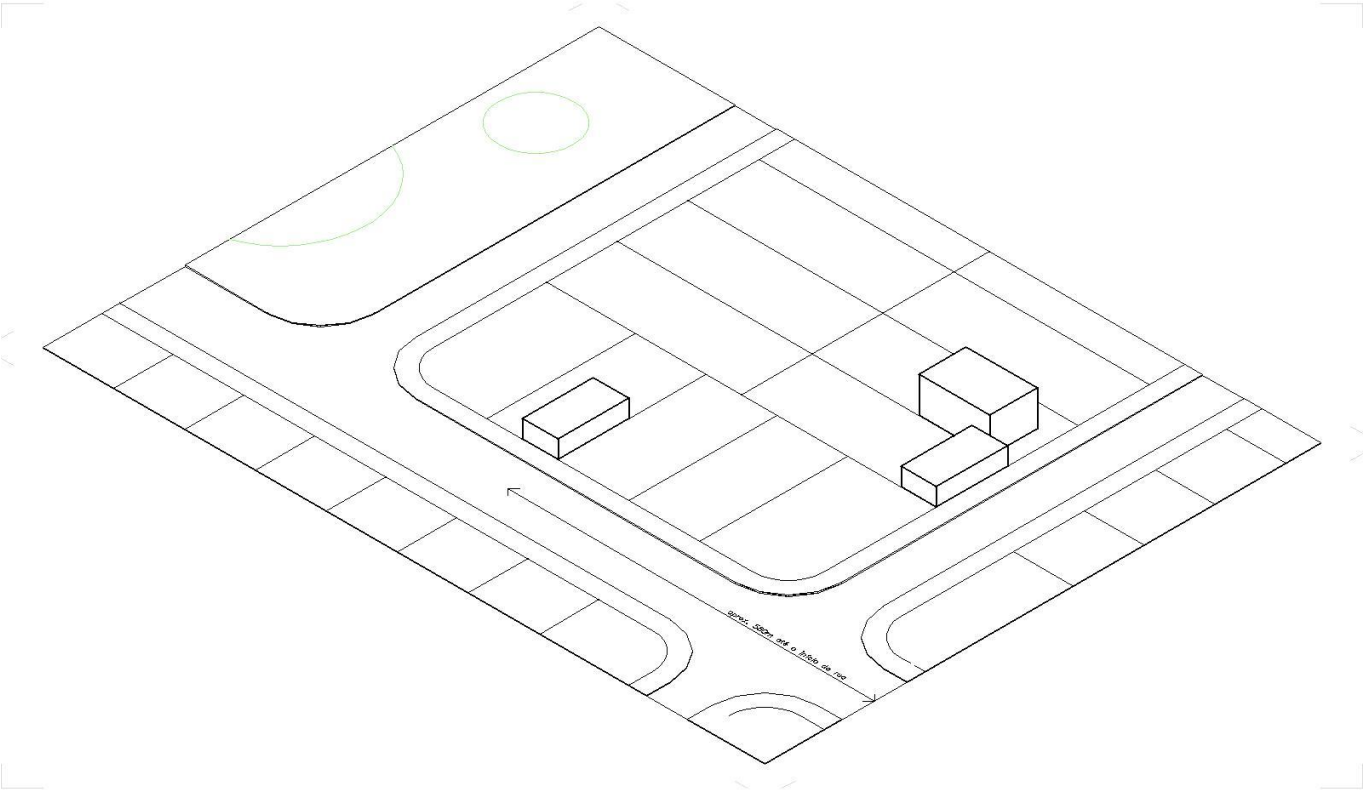
CONFRONTANTES: vizinhos



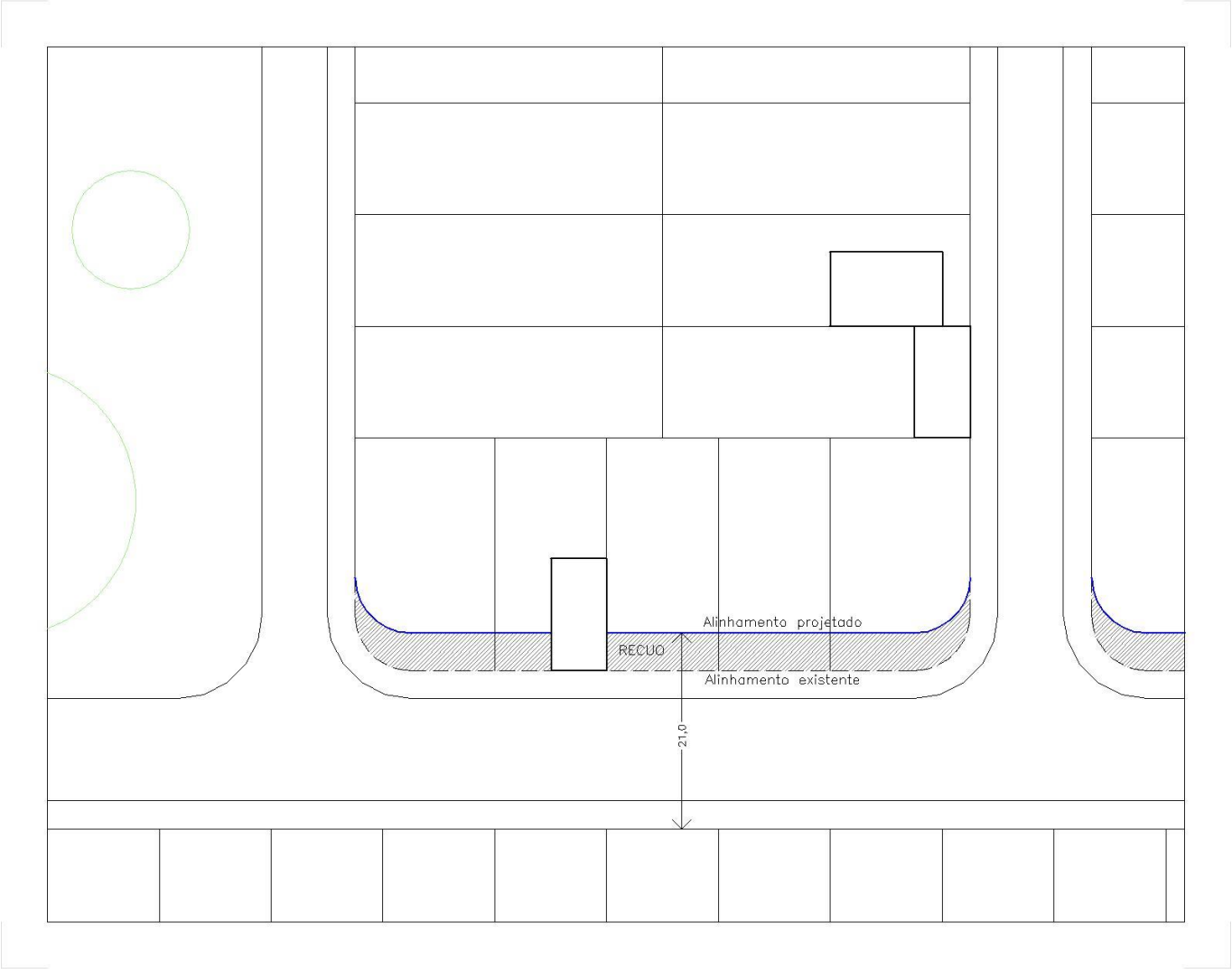
EDIFICAÇÃO, NUMERAÇÃO (1)



EDIFICAÇÃO, NUMERAÇÃO (2)

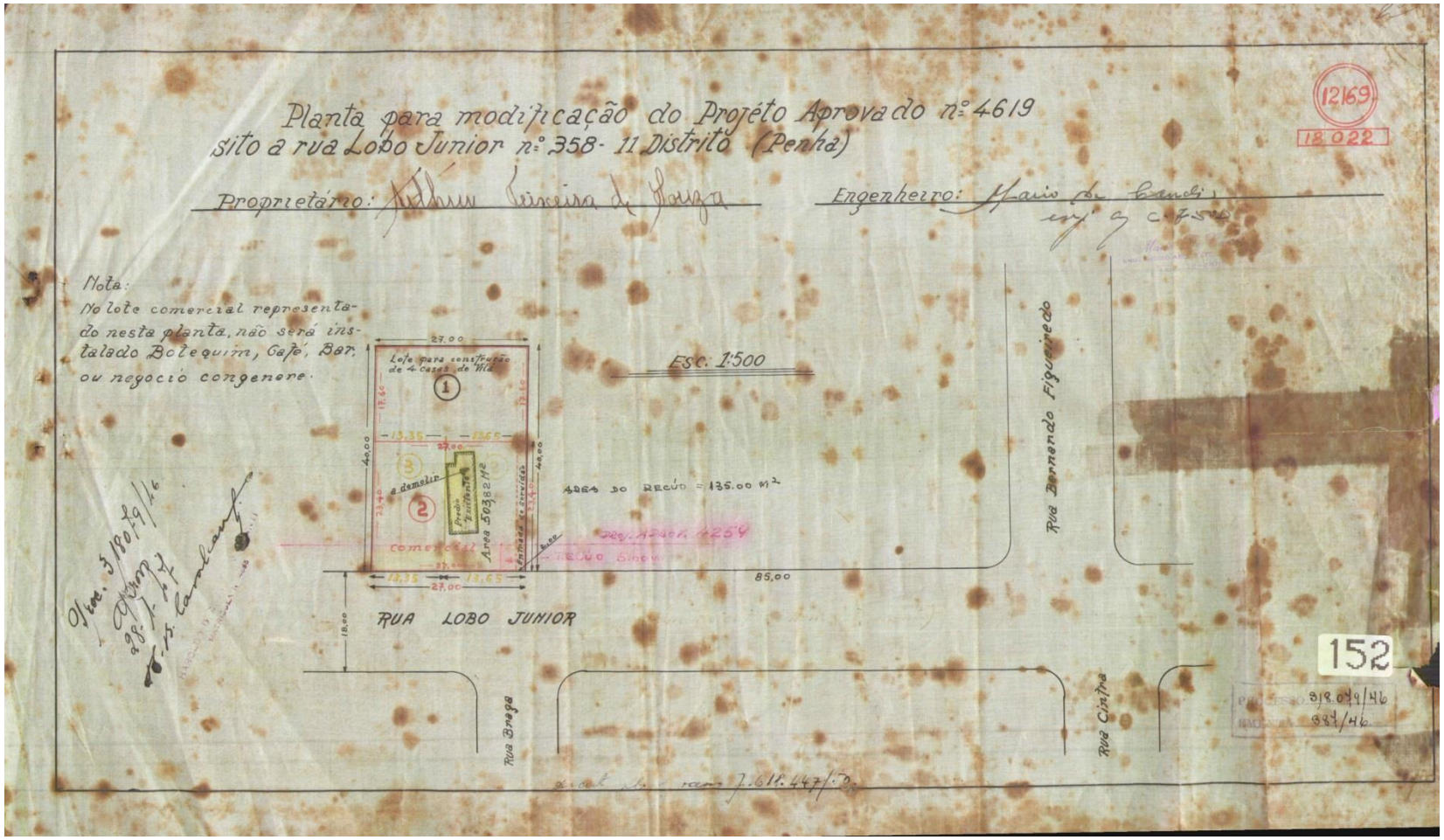


EDIFICAÇÃO, NUMERAÇÃO (3, 4, ... N)

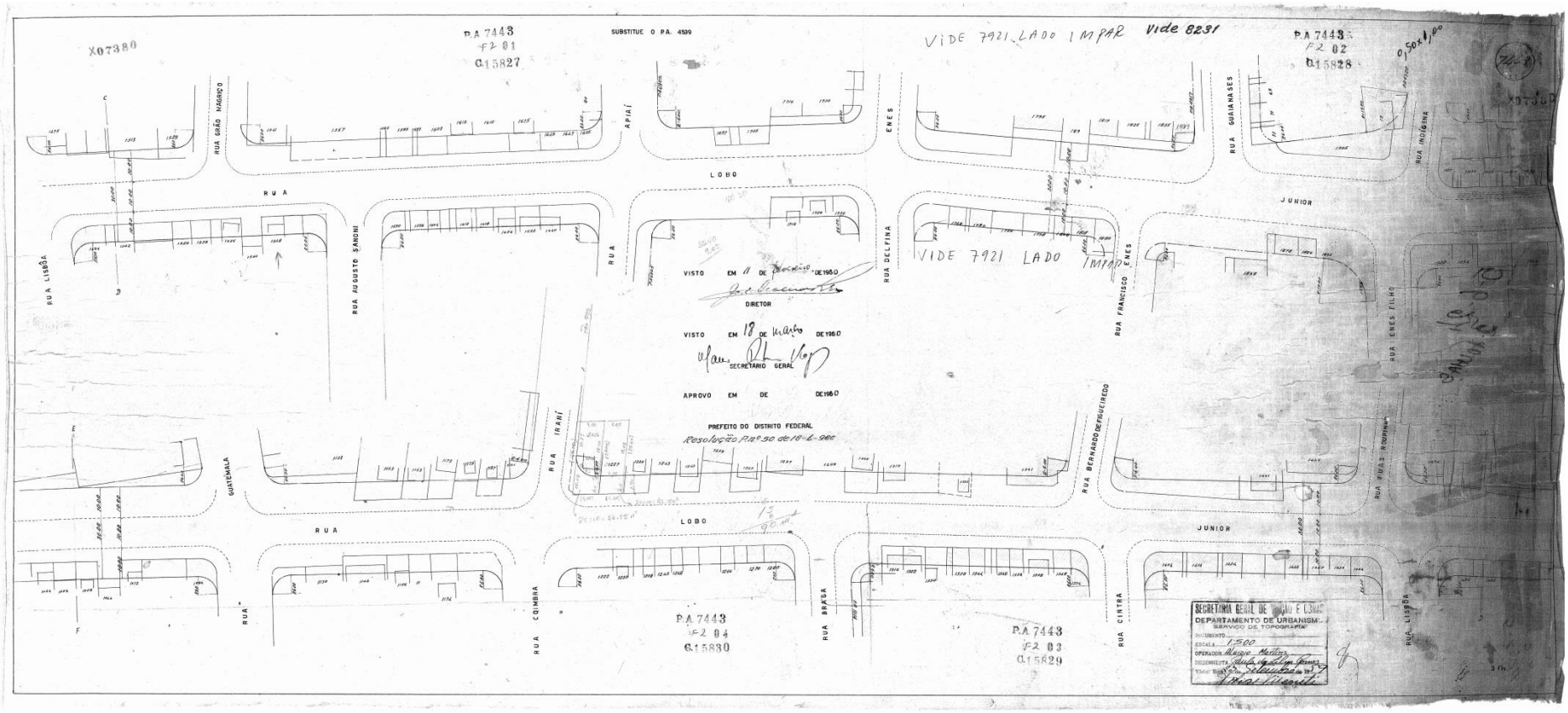


NOVO ALINHAMENTO

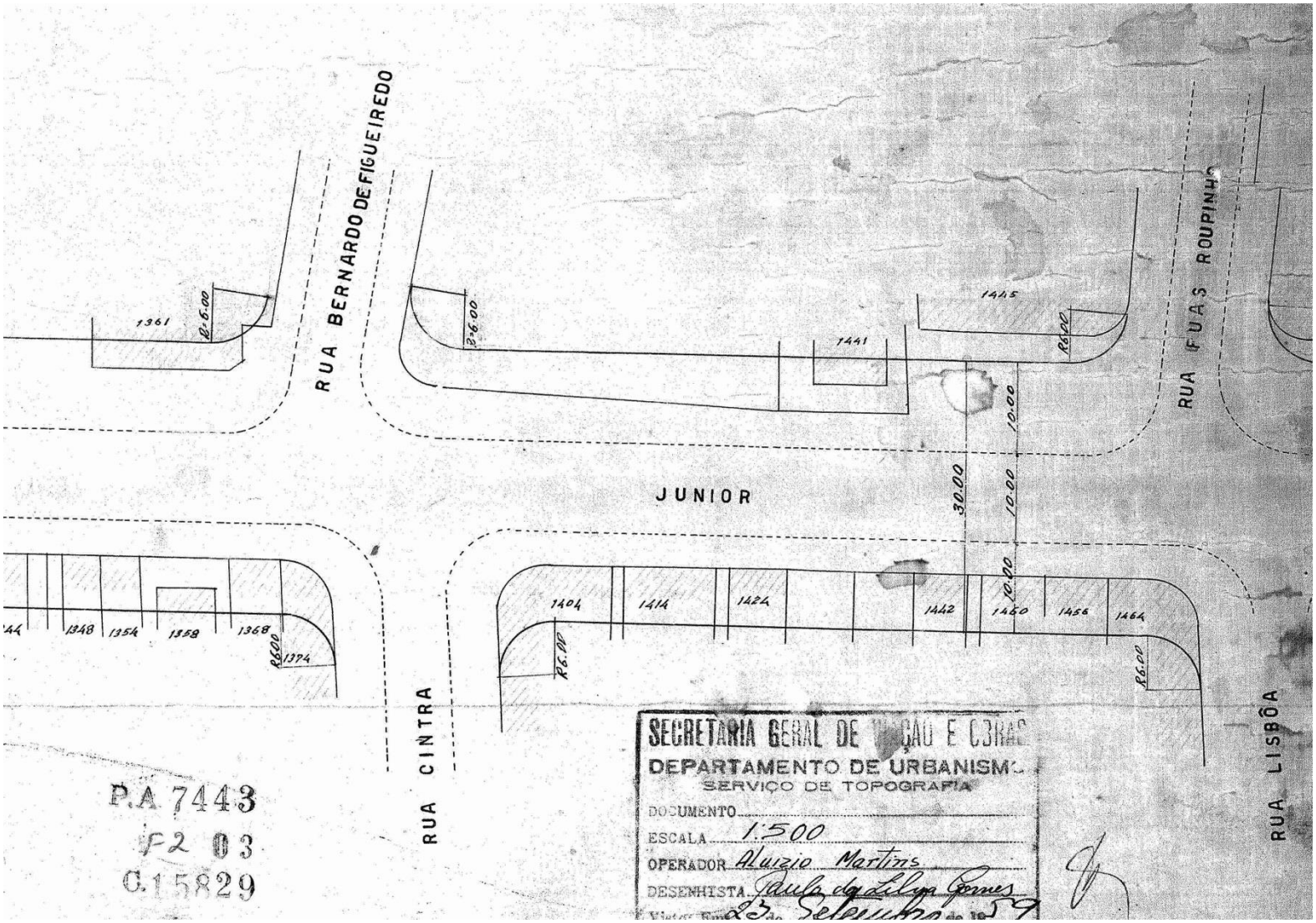
PAA – Projeto Aprovado de Alinhamento



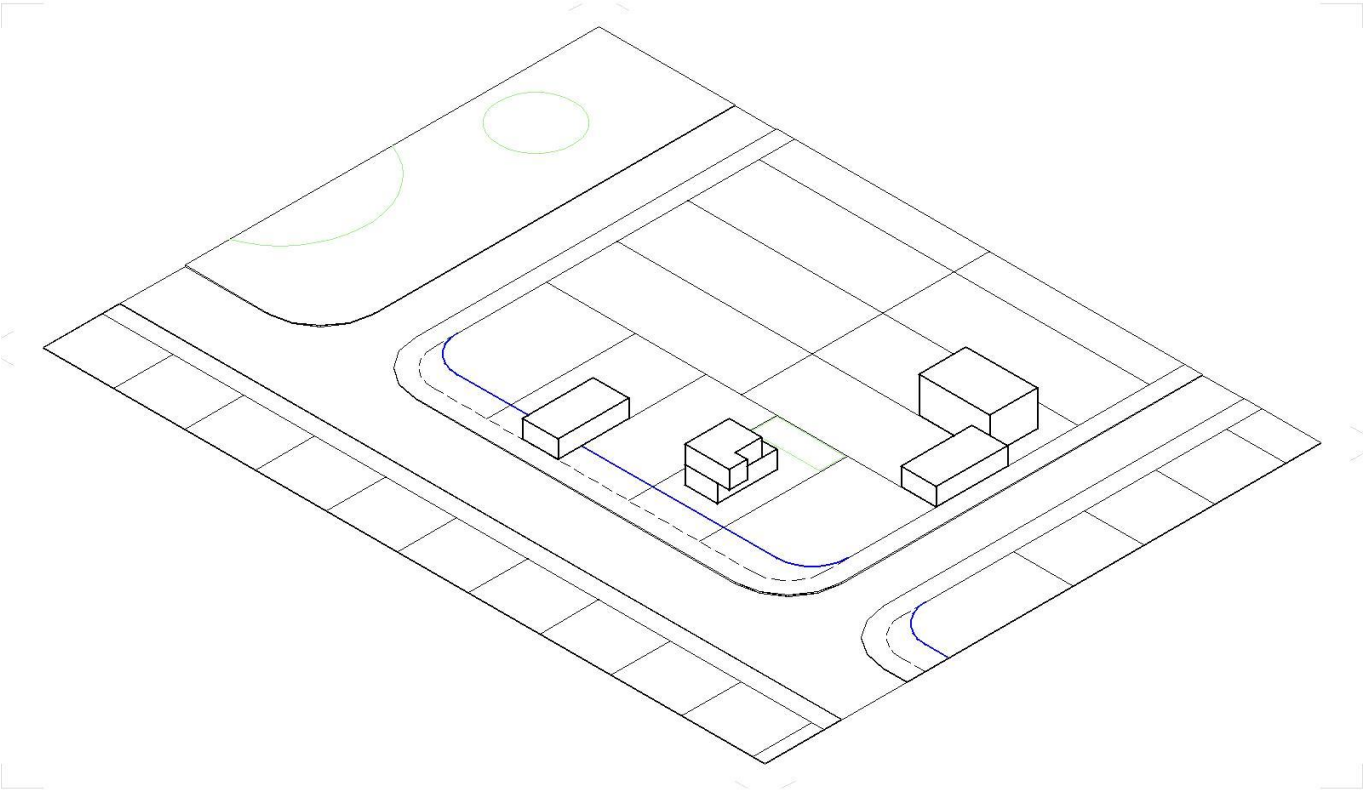
PAL 18022 (28-jan-1947)



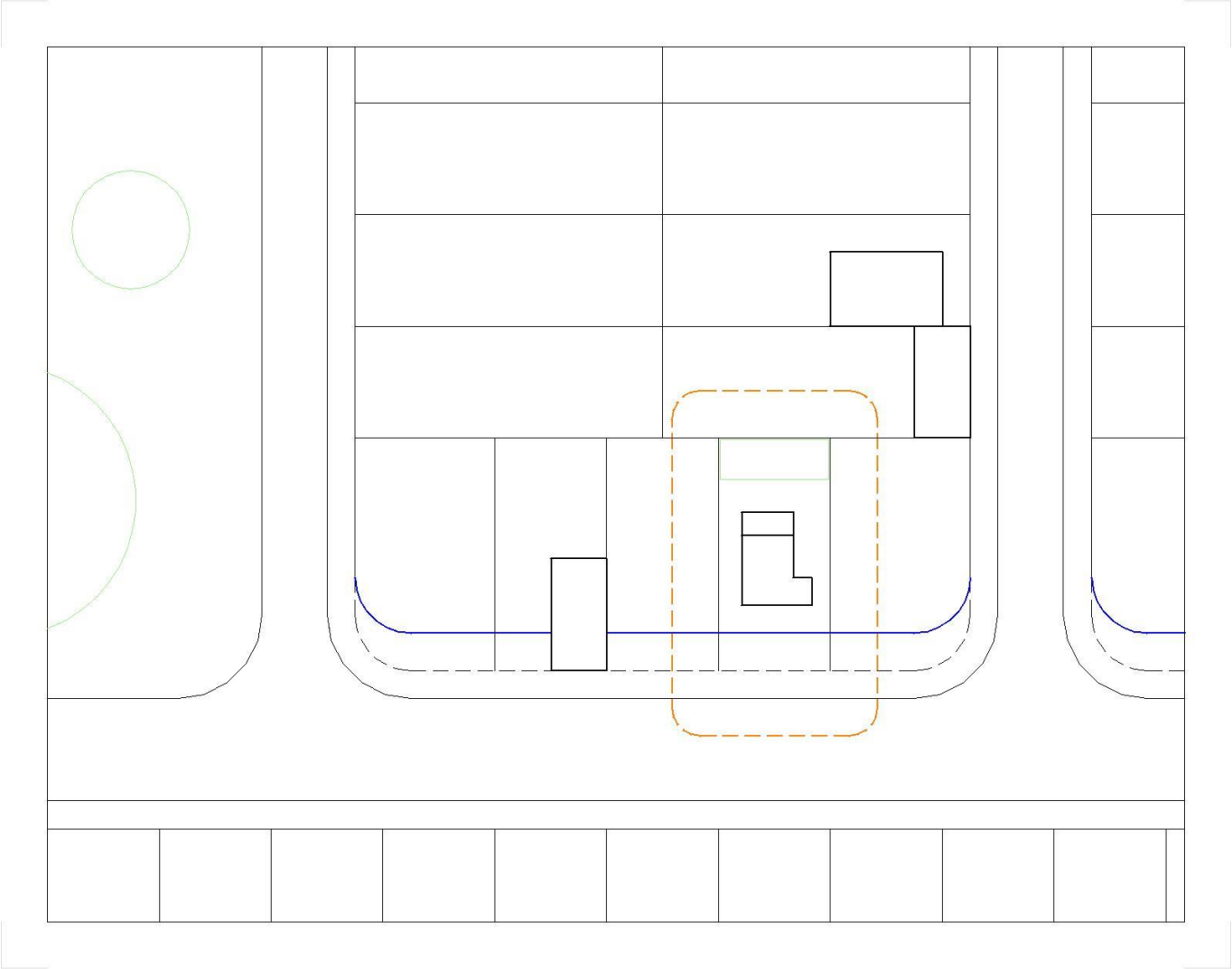
PAA 7443 (18-abr-1960)



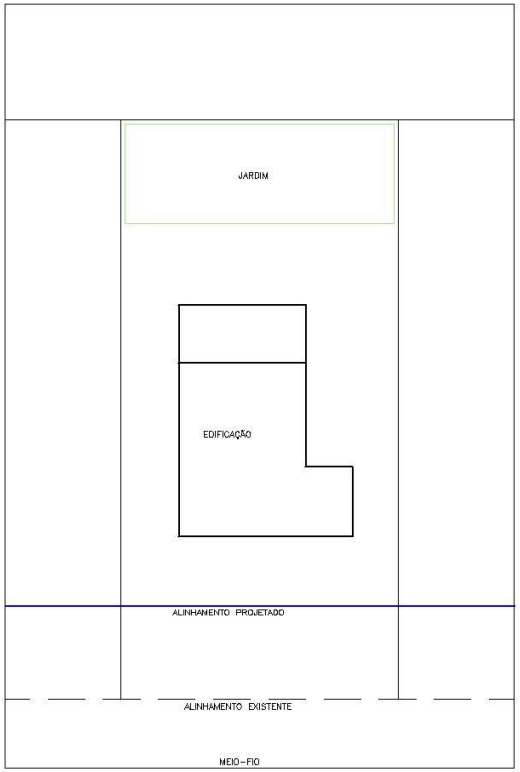
PAA 7443 (18-abr-1960) - trecho



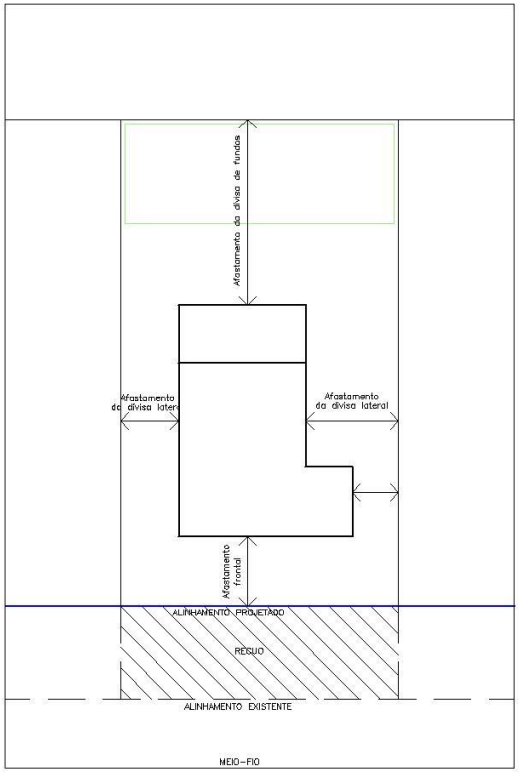
EDIFICAÇÃO N + 1, +2, +3 .....



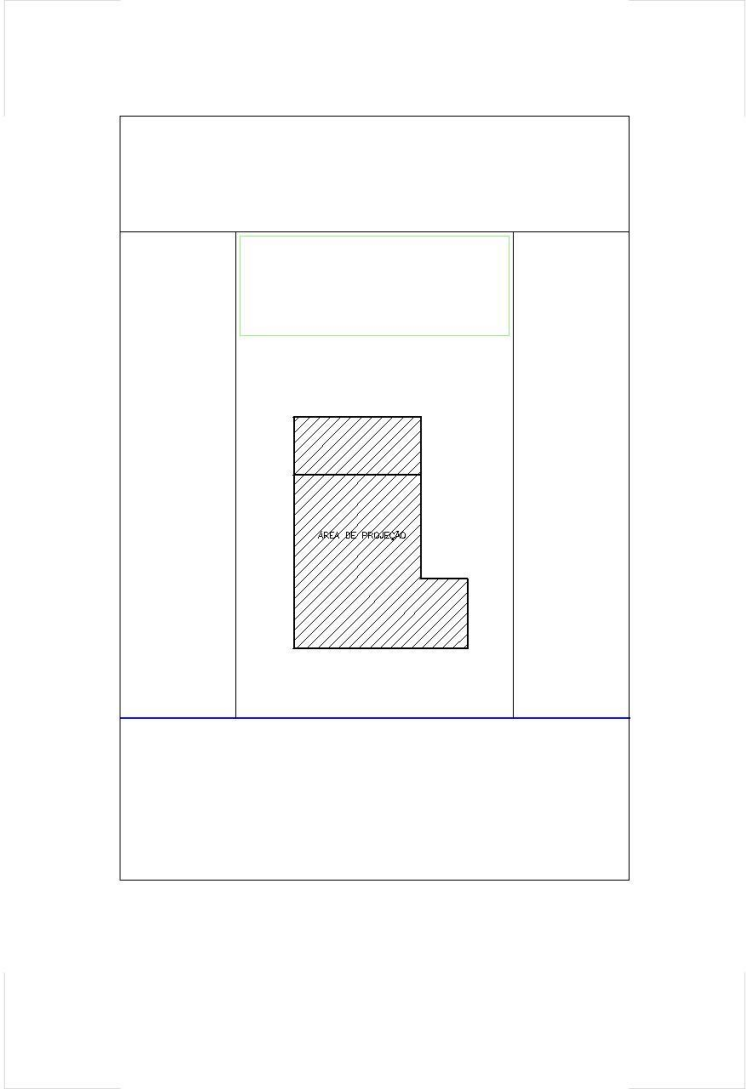
Destaque para a nova edificação



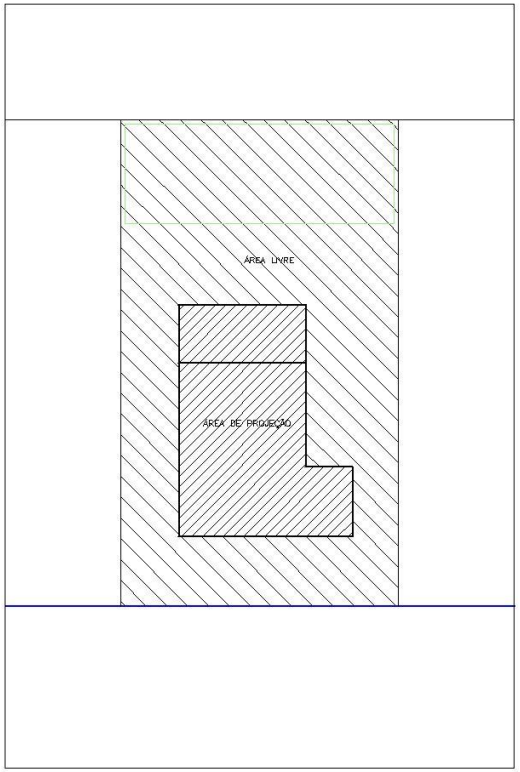
Edificação no lote



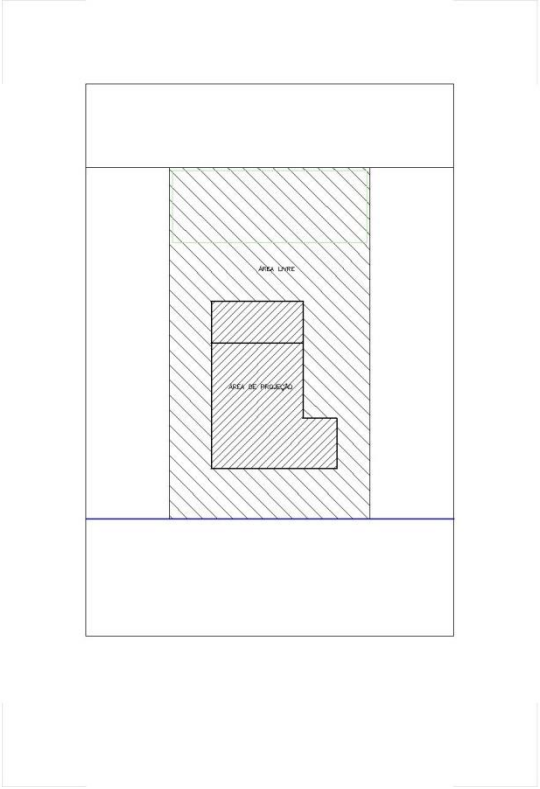
RECUO ; AFASTAMENTOS



ÁREA DE PROJEÇÃO



ÁREA DE PROJEÇÃO + ÁREA LIVRE



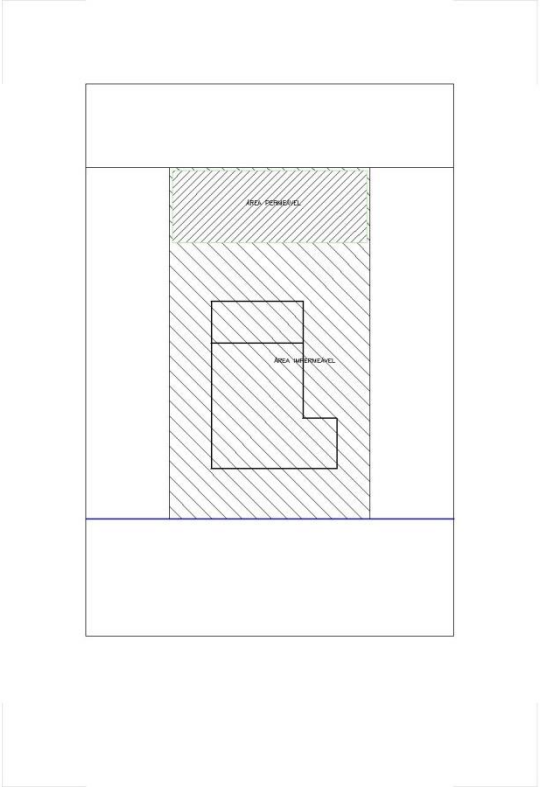
TAXA DE OCUPAÇÃO = (Área de projeção / Área do lote) x 100 %

Exemplo (neste caso):

Área do lote: 300,00m²

Área de projeção: 61,00m²

Taxa de ocupação = (61,00 / 300,00) x 100 % = 20,33%



ÁREA PERMEÁVEL

TAXA DE PERMEABILIDADE – TP =

(Área permeável / Área do lote) x 100 %

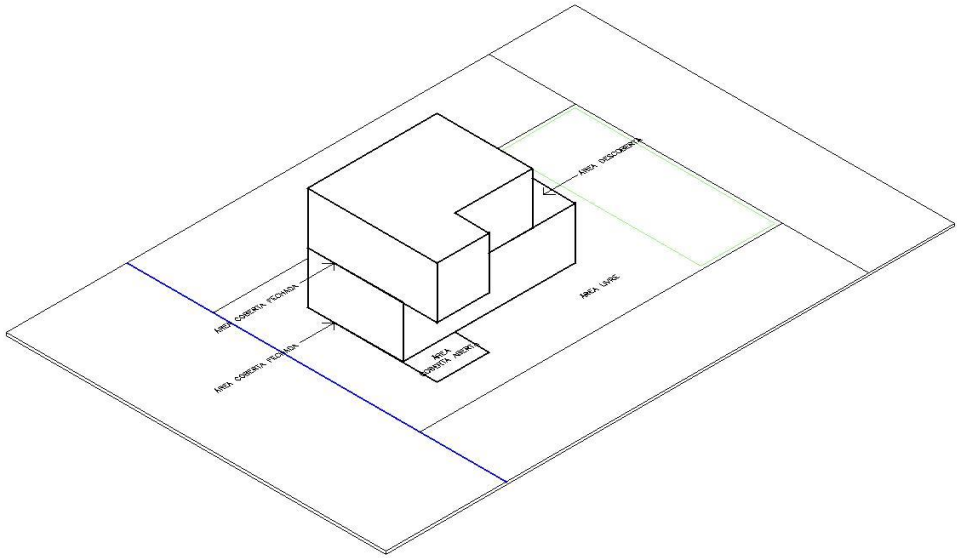
Exemplo (neste caso):

Área do lote: 300,00m²

Área permeável: 50,00m²

Taxa de permeabilidade =

(50,00 / 300,00) x 100 % = 16,7%



ÁREA COBERTA FECHADA
ÁREA COBERTA ABERTA
ÁREA DESCOBERTA
ÁREA LIVRE

Parâmetros para AI-1, 2017-1

ATE(Área Total Edificada)	S x IAT
IAT	2
Taxa de Ocupação	60% (máximo); 50% térreo (máximo)
Gabarito	23 m (incluindo caixa d'água)

Unidades residenciais e unidades habitação-trabalho	20 unidades de aproximadamente 60 m2
Espaços de acesso público	Lojas, cafeteria e espaço para coworking/reuniões
Subsolo	Estacionamento. 1 vaga por unidade.
Cobertura	Priorizar áreas coletivas, terraços, infraestrutura verde.
Circulações Comuns	O comprimento não pode exceder 35 m desde o acesso da escada até o centro da porta de acesso das unidades
Rampas para pedestres	i= 8,33% Lmin=1,50m
Escadas	$63 \geq 2E+P \leq 65$ L_{min}= 0,70m (internas às unidades) L_{min}= 1,25m (uso comum) Escadas de incêndio para edificações acima de 4 pav.
PVI (Prisma de Ventilação Interno)	1/4H - Lados serão maiores ou iguais a um quarto da altura da edificação. Dimensões menores, desde que atendam a legislação municipal vigente serão tolerados, mas não terão sua área abatida no cálculo da ATE

IAT - ATE

IAT = Índice de Aproveitamento do Terreno

ATE = Área Total da Edificação
ATE = Área do lote x IAT

A ATE inclui exclusivamente
todas as áreas de uso fim, cobertas fechadas.

No AI-1, 2017-1, IAT = 2,0

IAT - ATE

Exemplo (para o lote apresentado antes):

Área do lote = 300,00m²
IAT = 2,0

ATE = 300,00 x 2,0 = 600m²

Outros parâmetros definidores da volumetria (1)

Taxa de Ocupação máxima – TO máx

No AI-1, 2017-1, TO máx = 60%

Exemplo, para o lote apresentado antes:
Cálculo do número de pavimentos para TO máx:

Área do lote: 300,00m²
TO máx = 60%
Área de projeção máxima = 0,6 x 300,00 = 180,00m²

Logo, o menor número de pavimentos será
ATE / Área de Projeção =
600,00 / 180,00 = 3,33 pavimentos =
3 pavimentos inteiros + 1/3 de pavimento

Mas, pode ser diferente...

Outros parâmetros definidores da volumetria (2)

Altura máxima

No AI-1, 2017-1, Altura máxima = 23m

(inclui qualquer elemento construído)

Consequência:
Estimando-se a altura das caixas d'água superiores e da casa de máquinas de elevadores em 5m, a altura útil máxima é de 23,0 – 5,0 = 18,0m (equivalente a 6 pavimentos com pé-direito de 3,0m)

Exemplo, para o lote apresentado antes:
Cálculo da Taxa do Ocupação para o maior número de pavimentos:
ATE máx = 600m²
Número máximo de pavimentos: 6
Logo, a área do pavimento será
ATE máx / N° de pavimentos =
600,00 / 6 = 100,00m²

Portanto, TO = (100,00 / 300,00) x 100 % = 33,33%

Mas, pode ser diferente...

Outros parâmetros definidores da volumetria (3)

Afastamentos
frontal, das divisas e entre edificações dentro do lote

No AI-1, 2017-1,

Afastamento frontal:
3,0m

Afastamento das divisas:
1/4 da altura dos pavimentos a serem ventilados (> 2,5m)

Afastamento entre edificações dentro do lote:
1/4 da soma da altura das edificações (>5,0m)

Mas, pode ser diferente...

Outros parâmetros definidores da volumetria (4)

Mas, pode ser diferente...

Os pavimentos podem ter áreas diferentes
As alturas podem variar na mesma edificação

Mas,
Há uma coisa que não pode mudar:

A ATE será a máxima permitida pelo IAT