



OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

LOCALIZAÇÃO: ZOC - ALDEOTA



Área dotada de infraestrutura urbana tais como: serviços públicos de água, esgoto, telefonia, etc., transportes públicos, equipamentos de serviços, de lazer, etc.

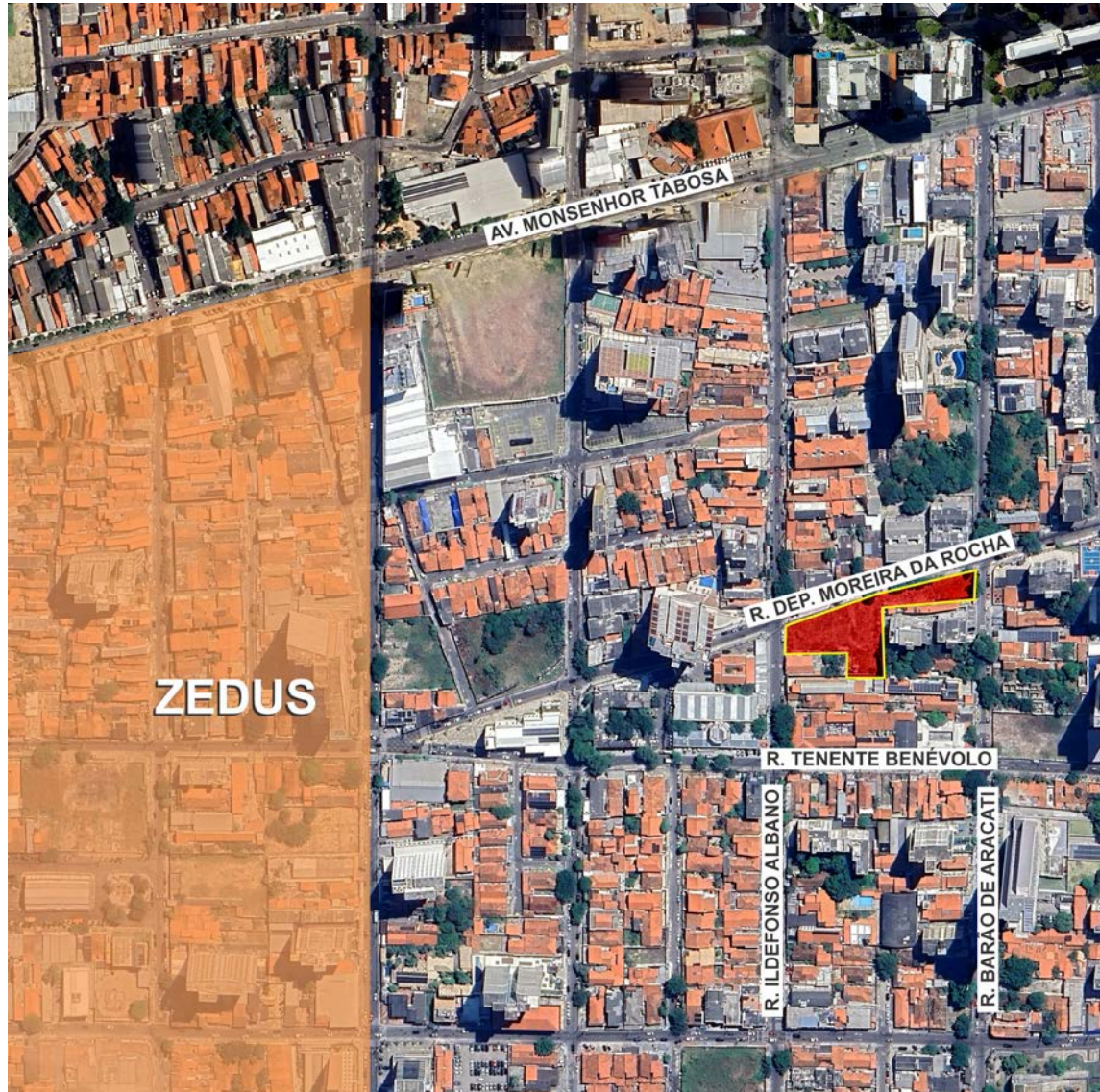
PARÂMETROS DA ZOC X PROJETO

	ZOC	PROJETO
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	2,5	3,97
TAXA DE PERMEABILIDADE	30%	30%
TAXA DE OCUPAÇÃO DA LÂMINA	60%	41,90%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO	60%	68,81%
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	72 m	124,20 m



DEFESA PROJECTUAL DA OUTORGA

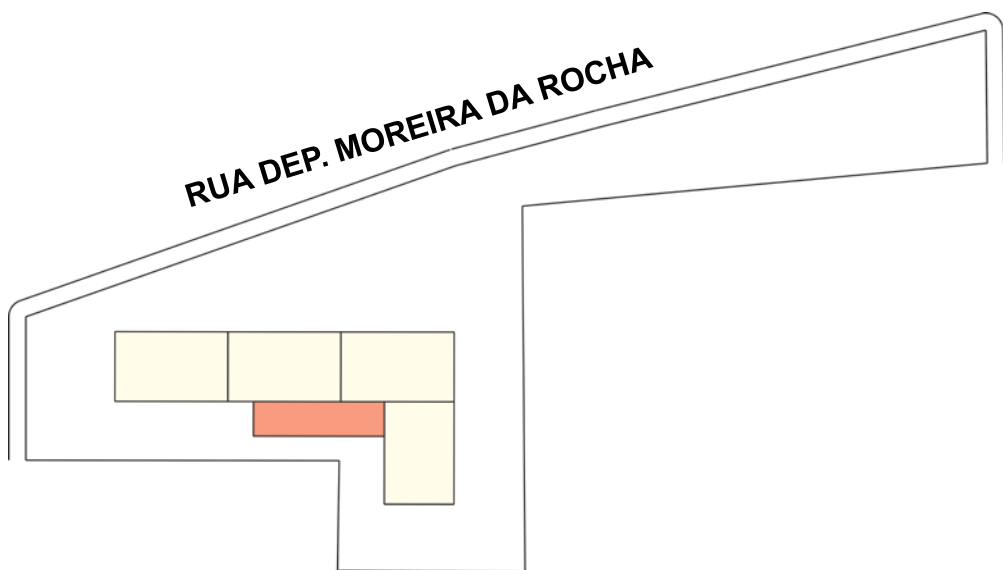
LOCALIZAÇÃO: ZOC - ALDEOTA



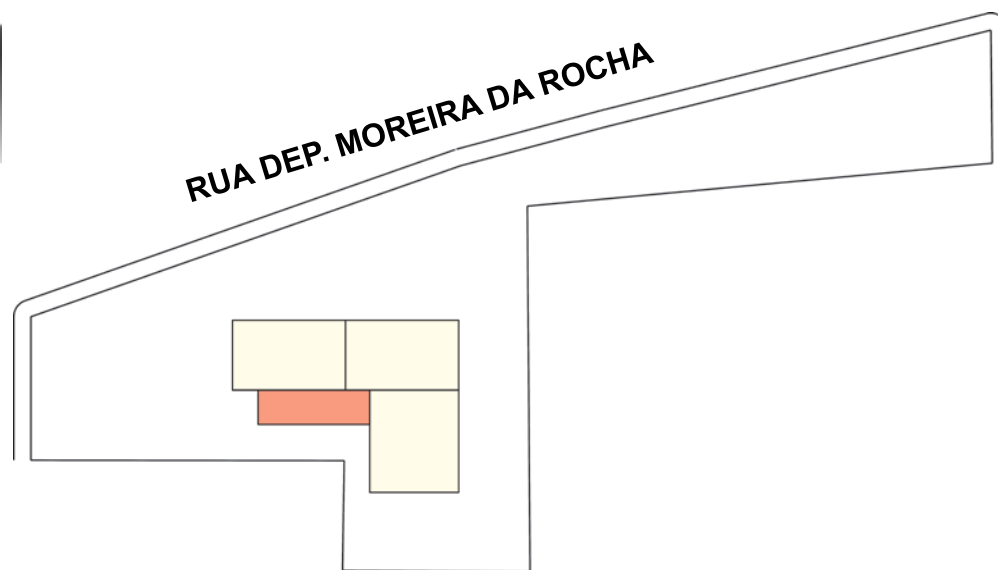
**ÍNDICE DE APROVEITAMENTO UTILIZADO
NO EMPREENDIMENTO:
3.97**

- 250 metros da Zedus Centro
- Meireles - Densidade de 14.600 hab/km²
- Densidade em outros bairros e cidades :
 - Copacabana 35.800 hab/km² (Fonte: IBGE)
 - Manhattan 27.345 hab/km² (Fonte:GOV.USA)
- 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.

IMPLANTAÇÃO



Sem aplicação da outorga

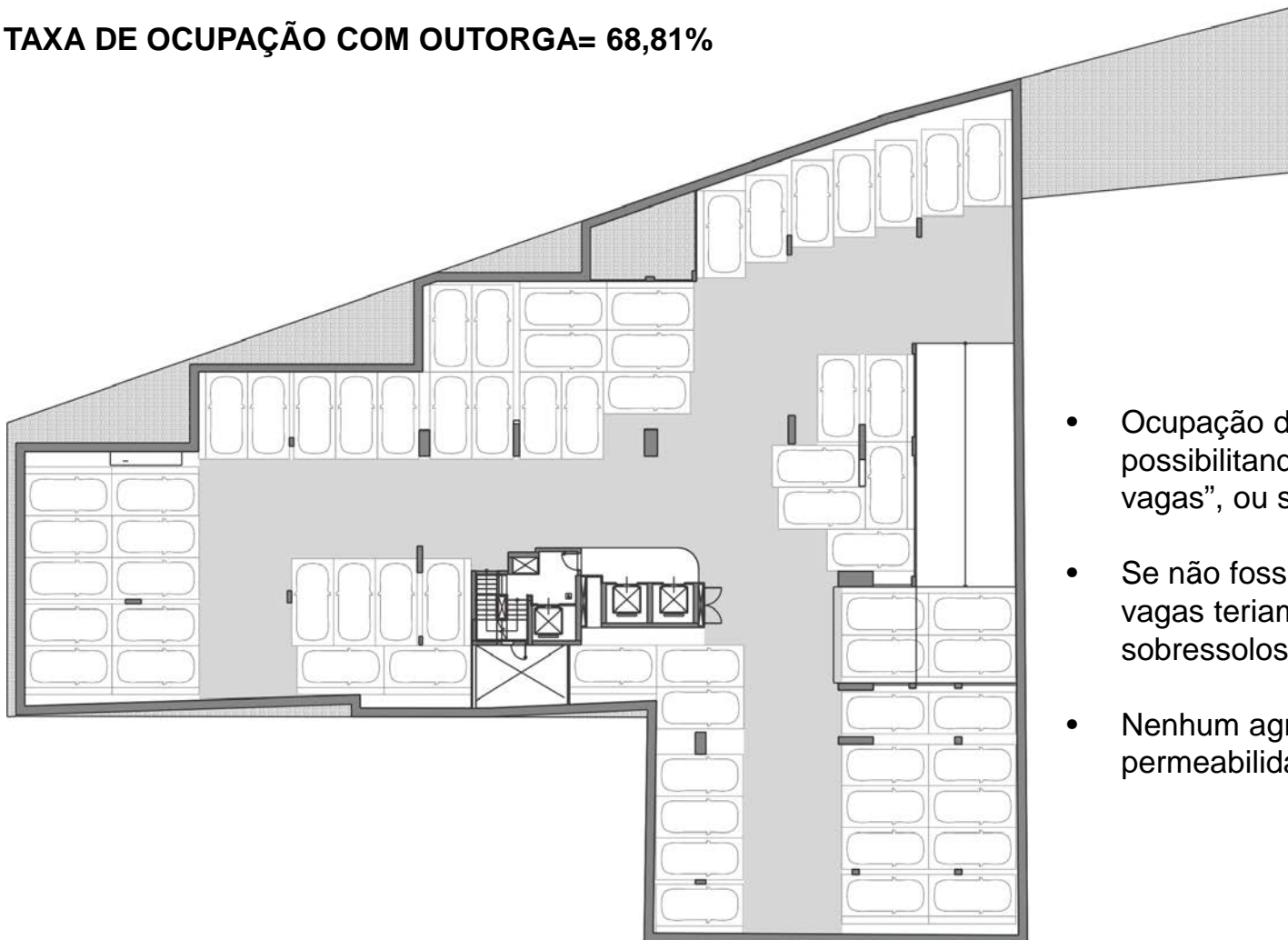


Com aplicação da outorga

TAXA DE OCUPAÇÃO SUBSOLO

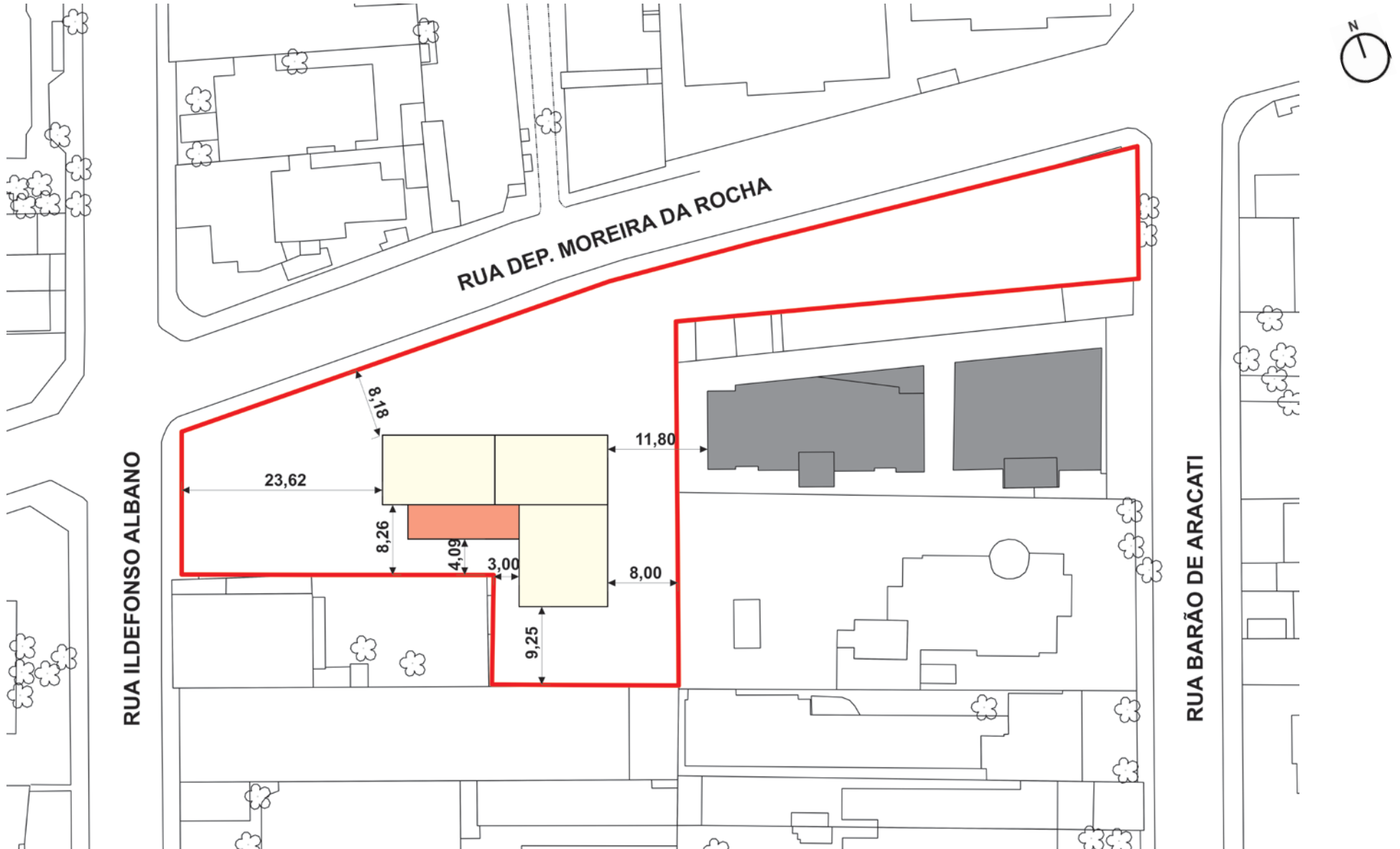
TAXA DE OCUPAÇÃO CONFORME LPUOS= 60%

TAXA DE OCUPAÇÃO COM OUTORGA= 68,81%

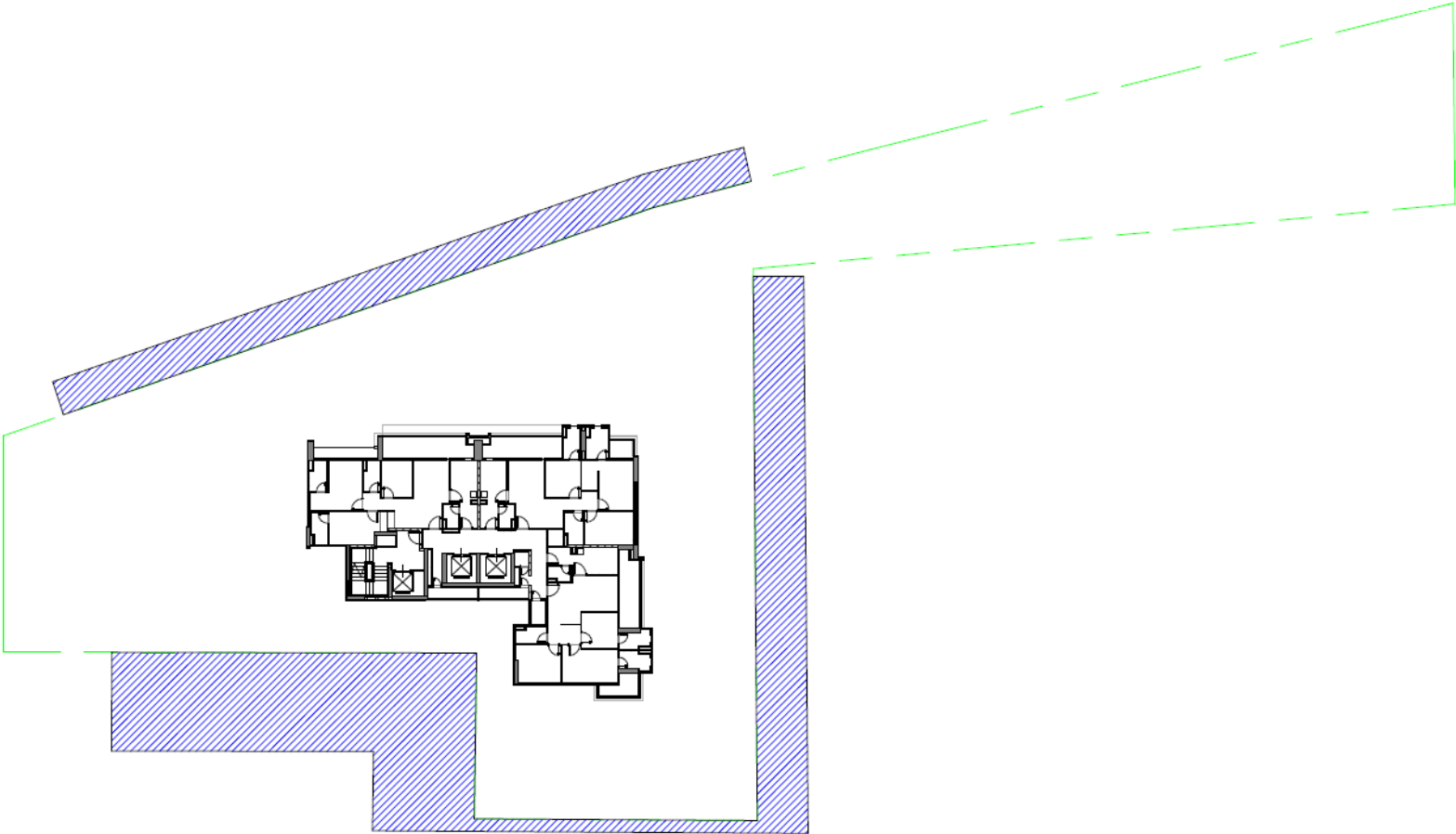


- Ocupação do subsolo mais eficiente, possibilitando menos “verticalização de vagas”, ou seja, pavimentos de sobressolo.
- Se não fosse possível outorga, cerca de 60 vagas teriam que ser acomodadas em sobressolos.
- Nenhum agravamento para a taxa de permeabilidade definida pela legislação

DEMONSTRATIVO DE AFASTAMENTOS



DEMONSTRATIVO DE AFASTAMENTOS

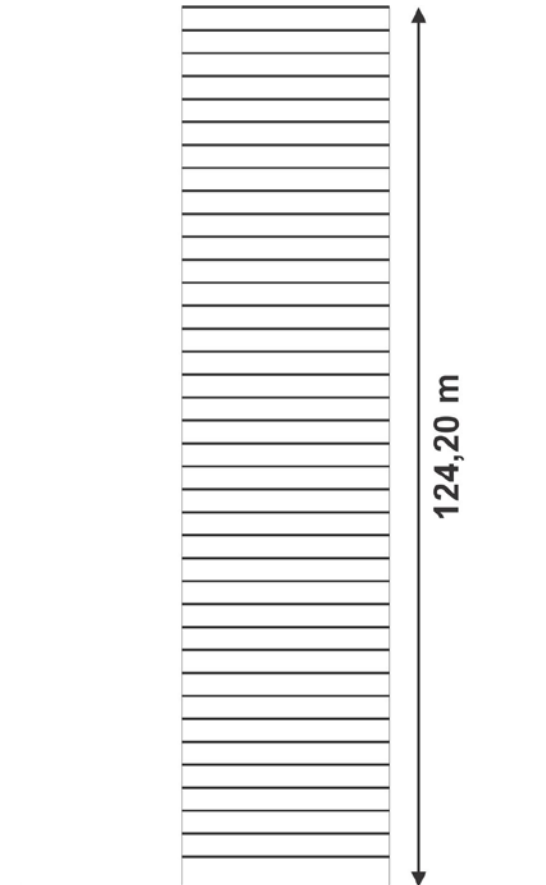
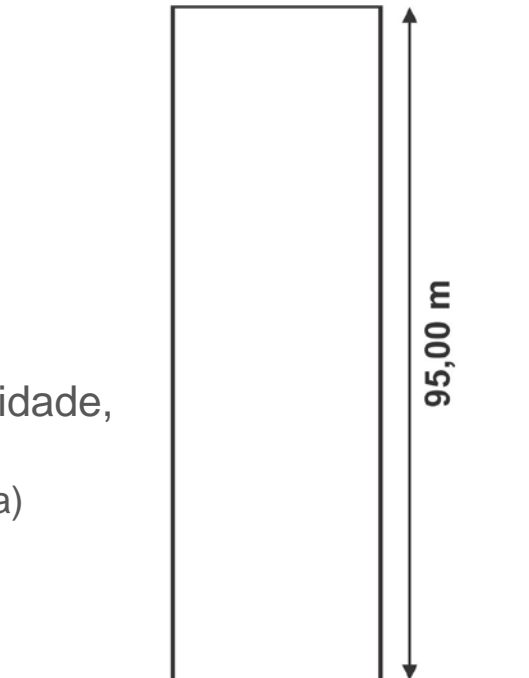


VERTICALIZAÇÃO

Relação com altura máxima da cidade

PROPOSTA

Altura máxima da cidade,
conforme LPUOS
(centro e zedus aldeota)



VERTICALIZAÇÃO

A verticalização, a partir de certa altura, 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.

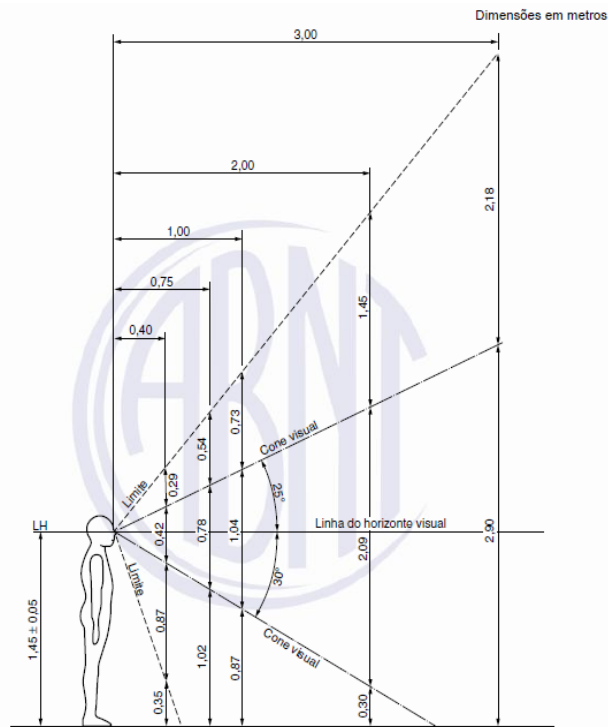
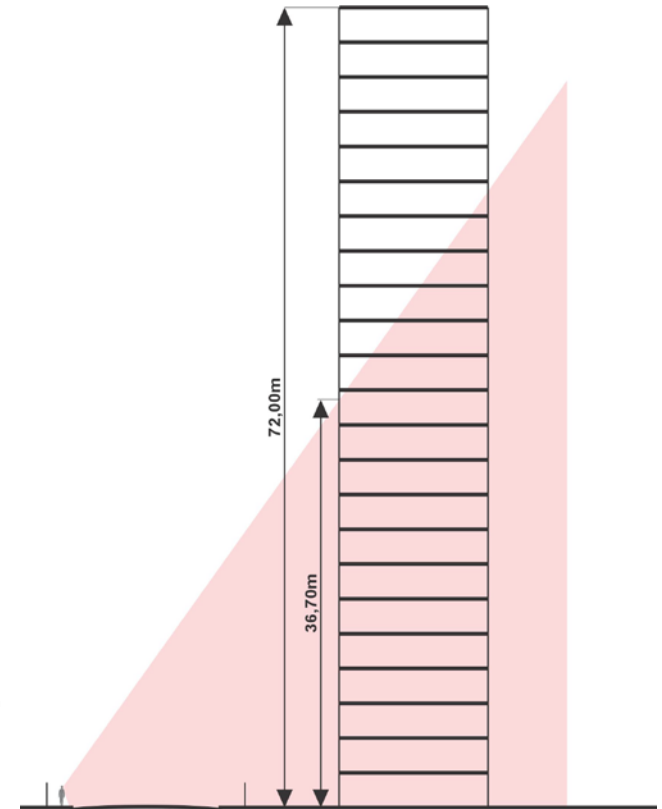


Figura 30 – Cones visuais da pessoa em pé – Exemplo

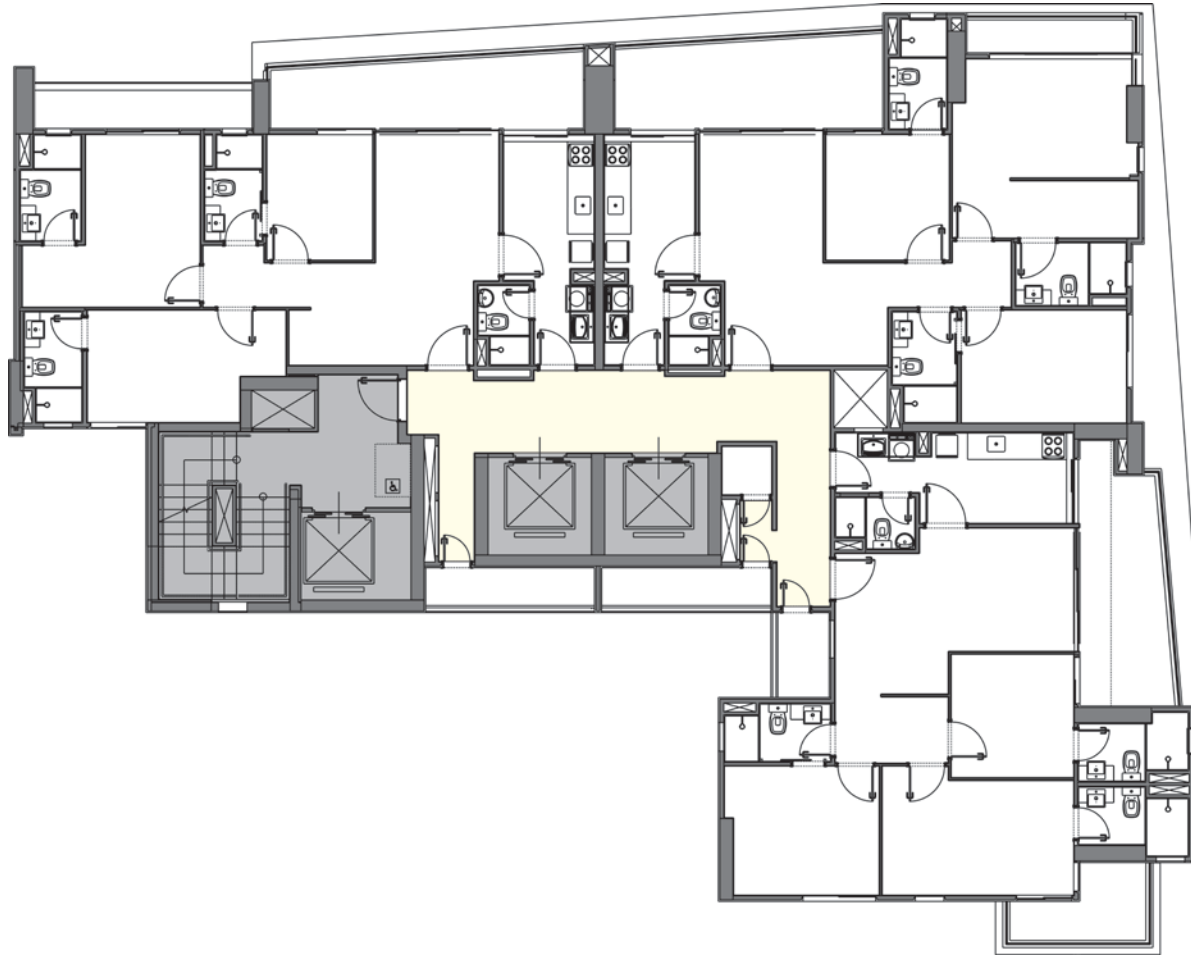
Cones Visuais conforme
Norma Técnica ABNT – 9050

Ângulo de 55°

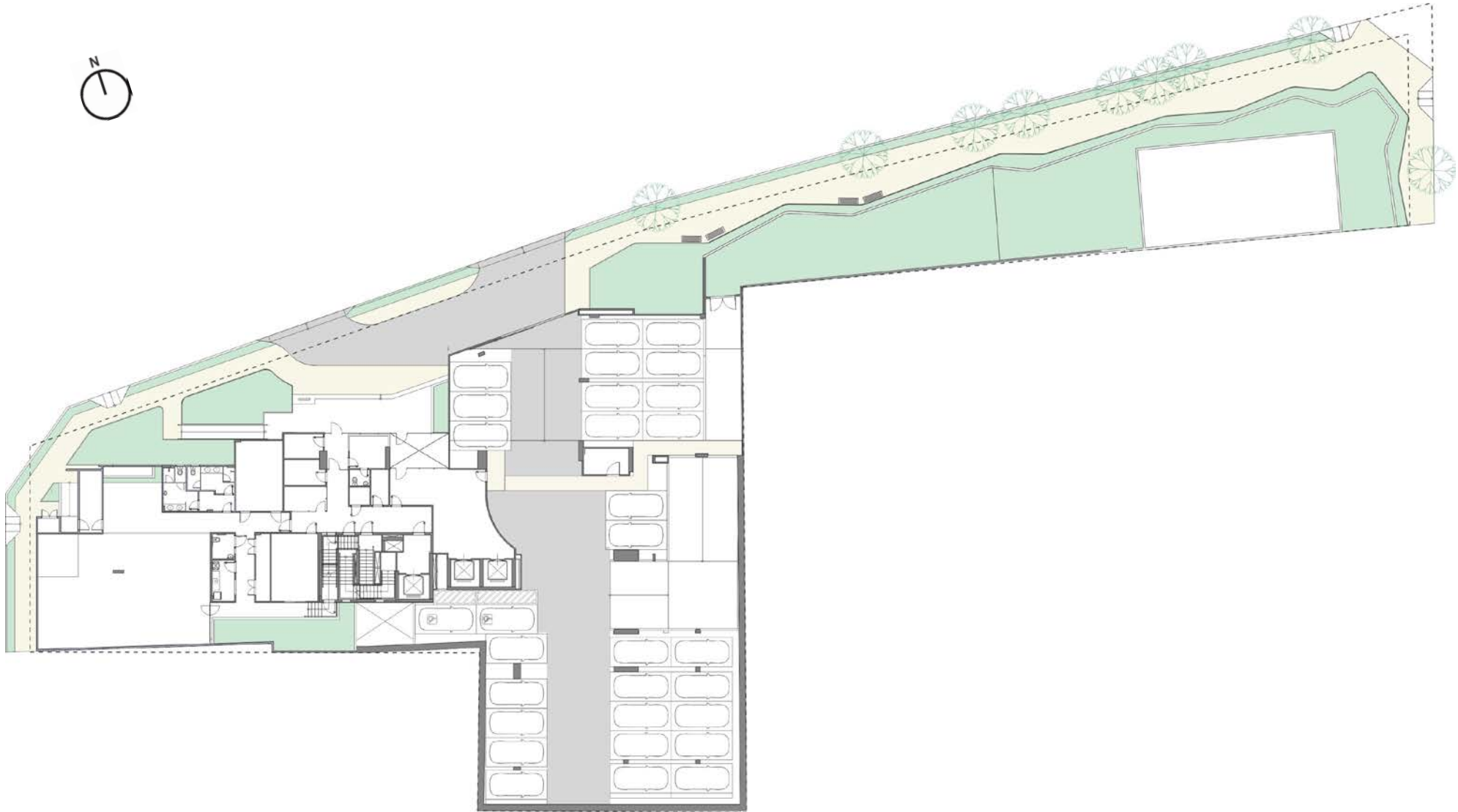


O PROJETO

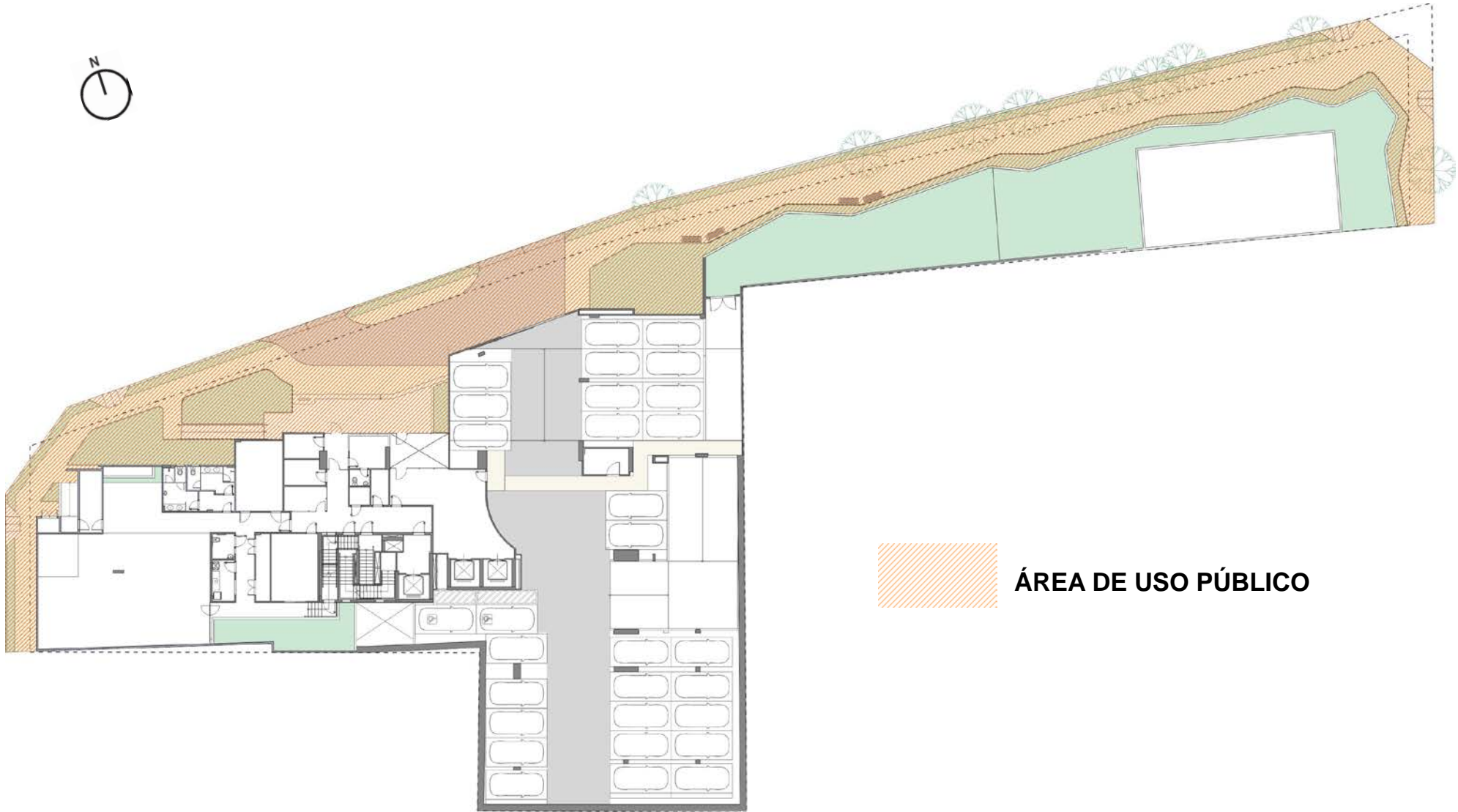
PAVIMENTO TIPO



TÉRREO



TÉRREO



ÁREA DE USO PÚBLICO

329 R. Deputado Moreira da Rocha



Sair do Street View



© 2024 Google

Google Earth

Info: em um problema

3°43'35.68"S 38°30'37.74"O elev. 31 m altitude do ponto de visão 30 m





OBRIGADO!