



2022 - 2042

# Plano Diretor Sustentável

## Caderno de Ilustrações - ANEXO II

# NOVA ODESSA



# N.º 01 - Coeficiente de Aproveitamento

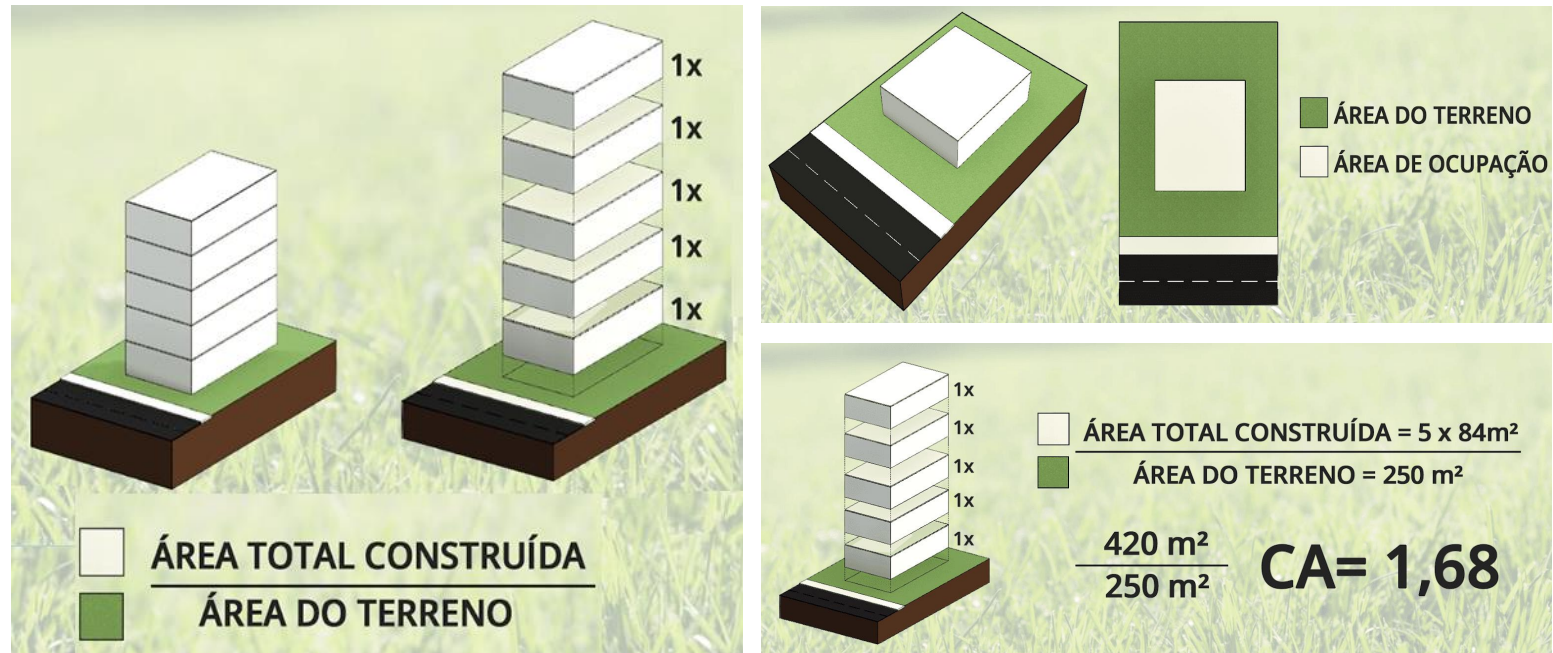
O CA é a relação entre a área construída computável e a área do terreno.

É também conhecido como o “potencial construtivo” do terreno.

O Coeficiente de Aproveitamento é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote, somando-se as áreas de todos os pavimentos.

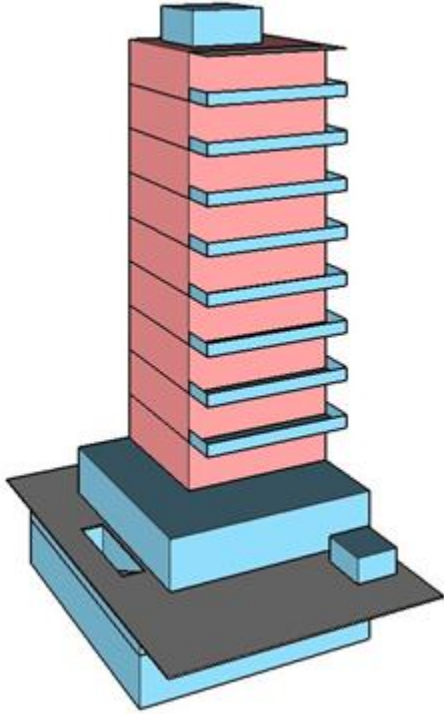
## APLICAÇÃO DO CA

Considere um terreno com área total de 25 x 10 metros, que resulta em 250 m<sup>2</sup>. Neste mesmo terreno temos uma edificação com as dimensões de 5 x 12 metros para cada um dos seus 5 pavimentos. Desta forma cada pavimento tem 84 m<sup>2</sup>, que multiplicado pelos 5 pavimentos nós temos uma área total de 420 m<sup>2</sup>. Para identificar o coeficiente de aproveitamento, devemos dividir a área total construída, 420 m<sup>2</sup> pela área do terreno, 250 m<sup>2</sup>, obtendo o coeficiente de aproveitamento de 1,68.



# N.º 01 - Coeficiente de Aproveitamento

## Área computável



**Área Construída Total =**  
**áreas computáveis +**  
**áreas não computáveis**

Uma vez que o CA delimita apenas a área computável de projeto, vamos à sua conceituação:

Em projetos de uso residencial, são as áreas cobertas das seguintes naturezas:

- As áreas privativas (sejam apartamentos ou depósitos) em qualquer pavimento, exceto os terraços - que são considerados não computáveis desde que limitados a 5% da área do terreno;
- Circulações comuns horizontais e verticais dos pavimentos - exceto térreo, garagens e ático - se terreno localizado na MAURB - Macrozona Urbana (nas demais zonas a circulação não computa se limitada a 20% da área coberta do pavimento)
- Áreas de uso comum de apoio ao uso da edificação se fora do térreo e do(s) pavimento(s) de garagem;

Em projetos de uso não residencial, são as áreas cobertas das seguintes naturezas:

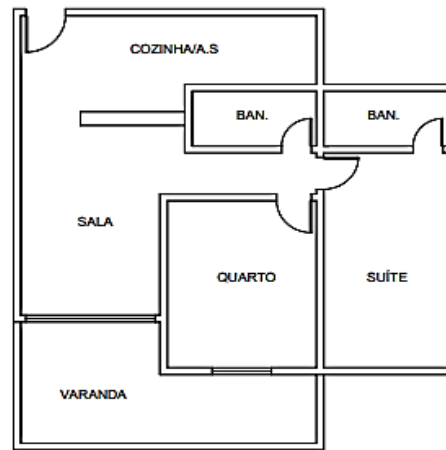
- As áreas privativas (inclusive depósitos) em qualquer pavimento, exceto os terraços - que são considerados não computáveis desde que limitados a 5% da área do terreno;
- Circulações comuns horizontais dos pavimentos, exceto térreo, garagens e ático;
- Áreas de uso comum de apoio ao uso da edificação, se fora do térreo e do(s) pavimento(s) de estacionamento de veículos;

Lembrando que o pavimento térreo para que não seja computável, deve ser aberto sem vedações laterais - também chamado de “pilotis”, sendo admitido o fechamento somente do controle de acesso, caixas de escada e compartimentos de apoio, com área total limitada a 30% da área coberta do pavimento.

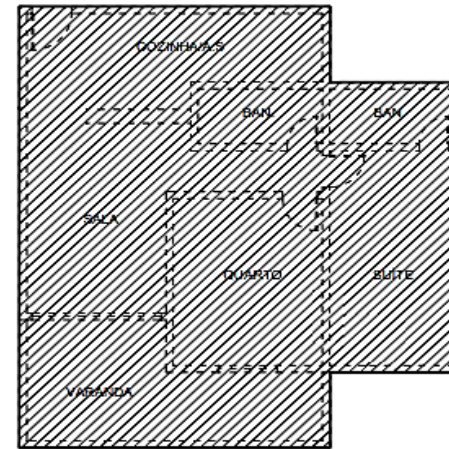
Para qualquer dos dois usos, atenção para áreas de lazer, estacionamento, obras complementares (como portaria e passagens de pedestre cobertas), saliências (como marquises, beiral e elementos arquitetônicos como floreiras e brises) e mobiliários (como guaritas, churrasqueiras e pergolados): a princípio são áreas não computáveis, desde que respeitados os limites de dimensão, área e localização especificados na legislação.

# N.º 01 - Coeficiente de Aproveitamento

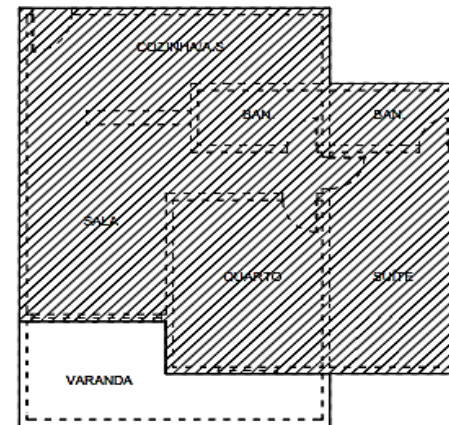
Área Construída: áreas computáveis + áreas não computáveis



PLANTA-BAIXA



ÁREA CONSTRUÍDA  
A HACHURA REPRESENTA ÁREA CONSTRUÍDA

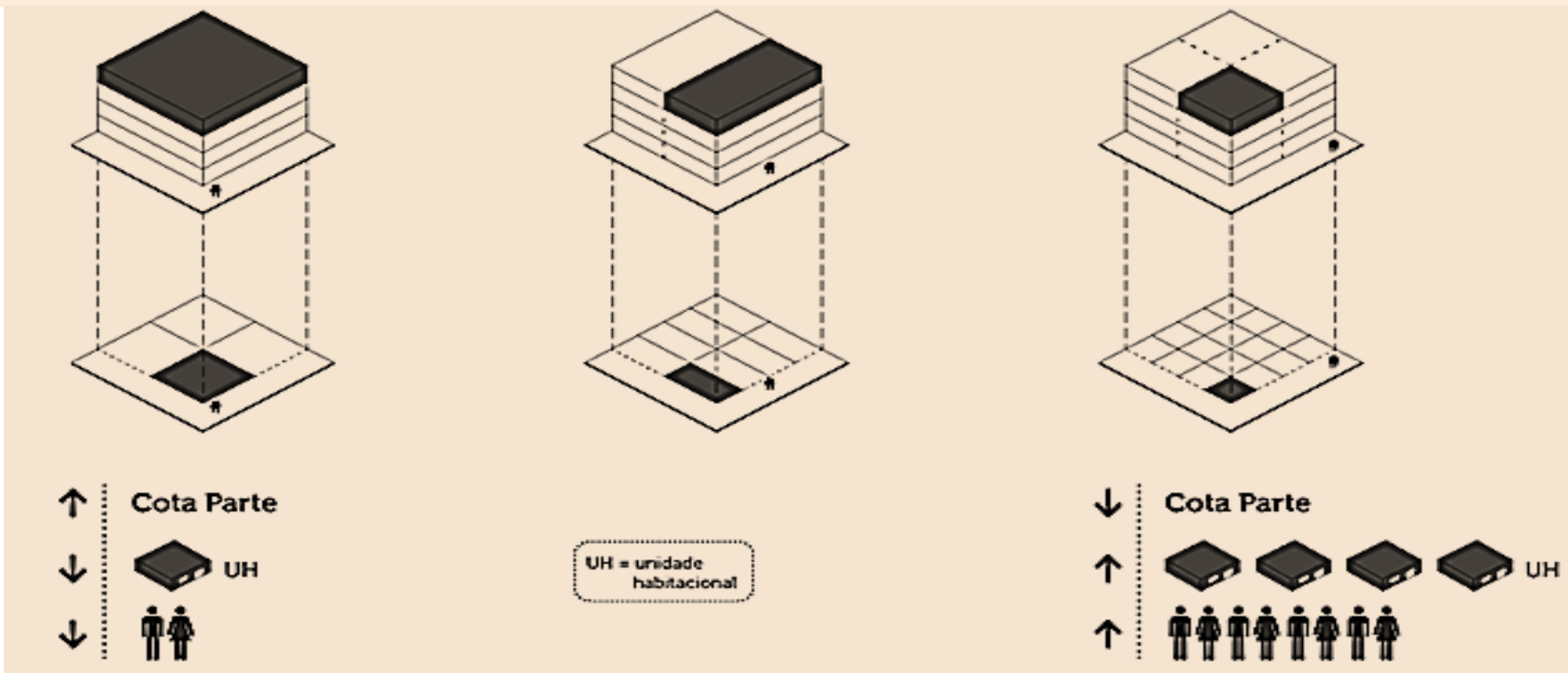


ÁREA DA UNIDADE (COMPUTÁVEL)  
A HACHURA REPRESENTA ÁREA COMPUTÁVEL DA UNIDADE

\* OBS.: A VARANDA NÃO SERÁ COMPUTÁVEL SE RESPEITADO O LIMITE DE ÁREA ESTEBELECIDO

**Área Construída Total =**  
**áreas computáveis +**  
**não computáveis**

# N.º 02 - Cota-parte máxima do terreno

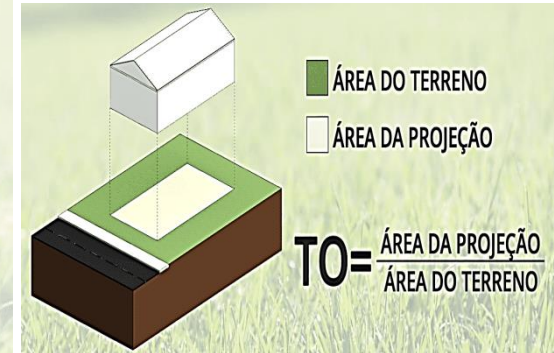
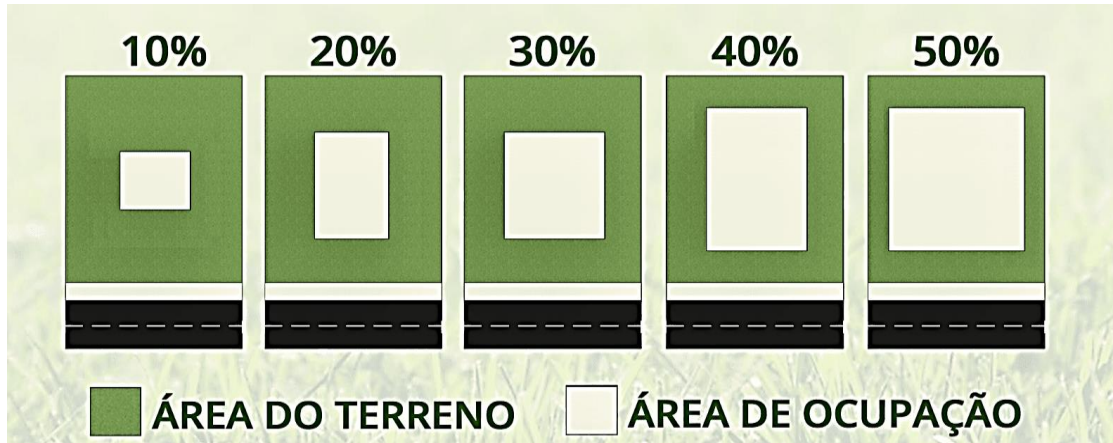


Cota parte de terreno corresponde à quantidade de unidades habitacionais segundo unidade de área do terreno. Define a densidade habitacional a partir da relação entre o número de unidades habitacionais a serem idealmente produzidas e a área total do terreno. A cota parte máxima estabelece, de maneira explícita, um estímulo ao adensamento nessas regiões, ou seja, determina que os terrenos situados nos eixos devem comportar um número de unidades habitacionais elevado.

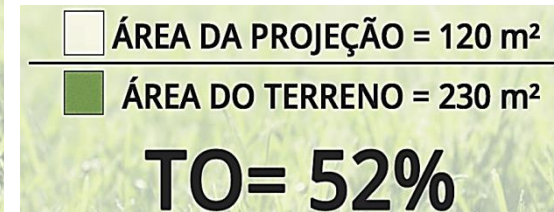
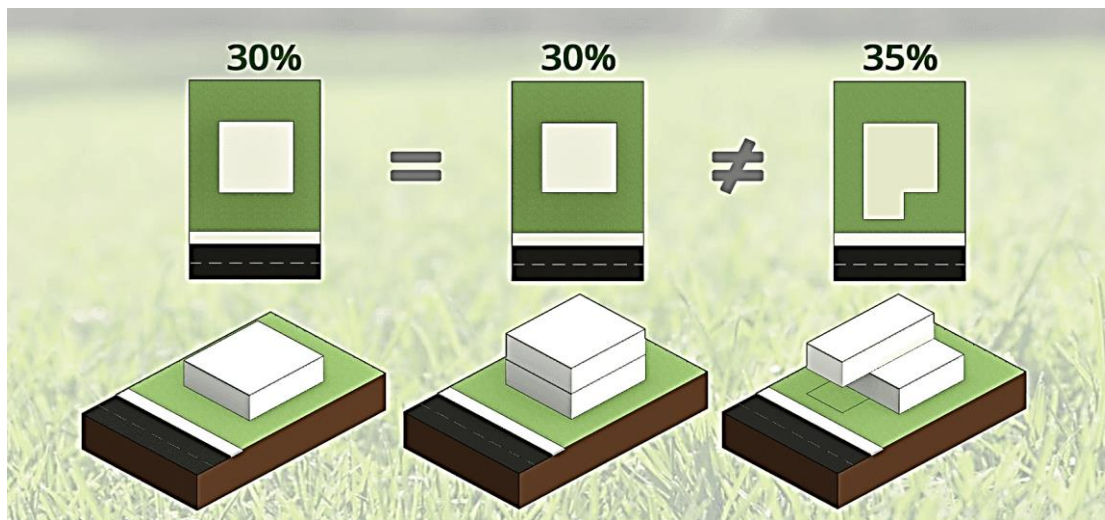
# N.º 3 - Taxa de Ocupação

A TO é a relação percentual entre a projeção da edificação e a área do terreno. Ou seja, ela representa a porcentagem do terreno sobre o qual há edificação.

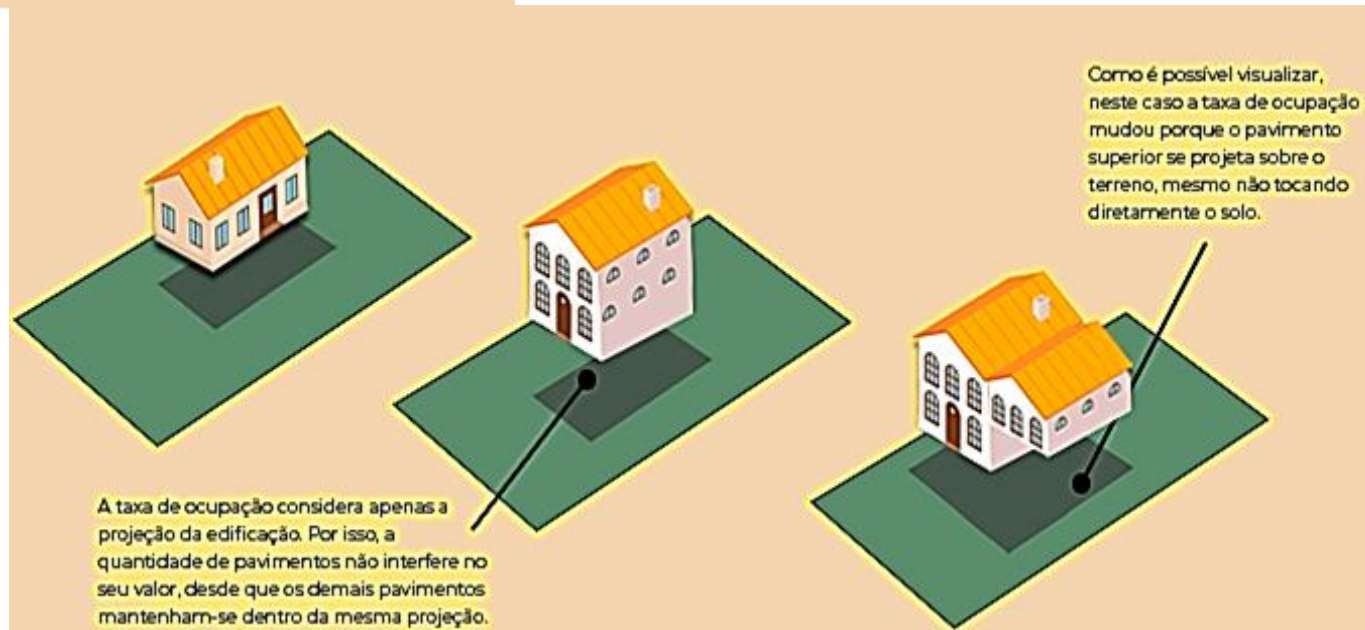
**Taxa de ocupação estabelece um limite de ocupação dos terrenos de cada área da cidade ao longo dos anos, limitando o quanto poderá ser construído em cada lote.**



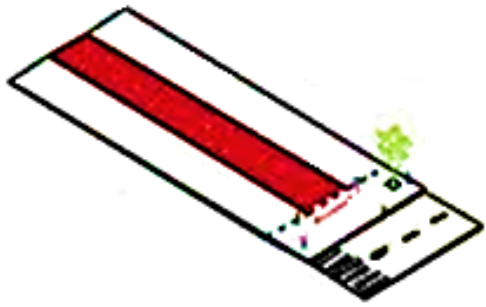
Vamos para um exemplo prático. Considere uma edificação com uma área projetada de 120 m<sup>2</sup> e um terreno com área total de 230 m<sup>2</sup>. Ao dividir o valor de 120 m<sup>2</sup> por 230 m<sup>2</sup>, temos como resultado 0,52, que ao ser expresso em porcentagem, resulta em 52%.



# N.º 3 - Taxa de Ocupação



# N.º 4 - Lote Mínimo e Área Mínima

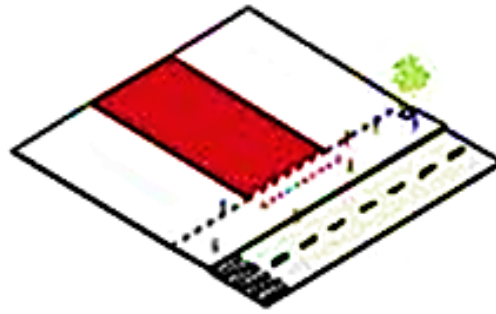


Frente mínima:

8,00m

Lote Mínimo:

160,00m<sup>2</sup>

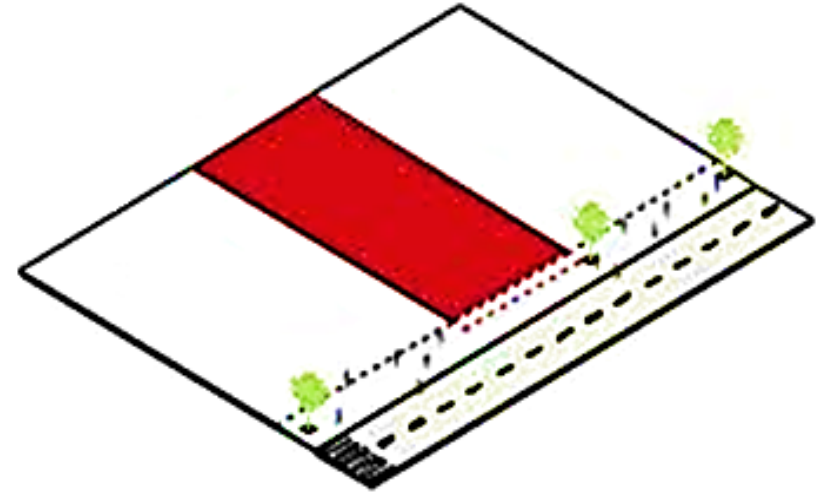


Frente mínima:

10,00m

Lote Mínimo:

250,00m<sup>2</sup>



Frente mínima:

15,00m

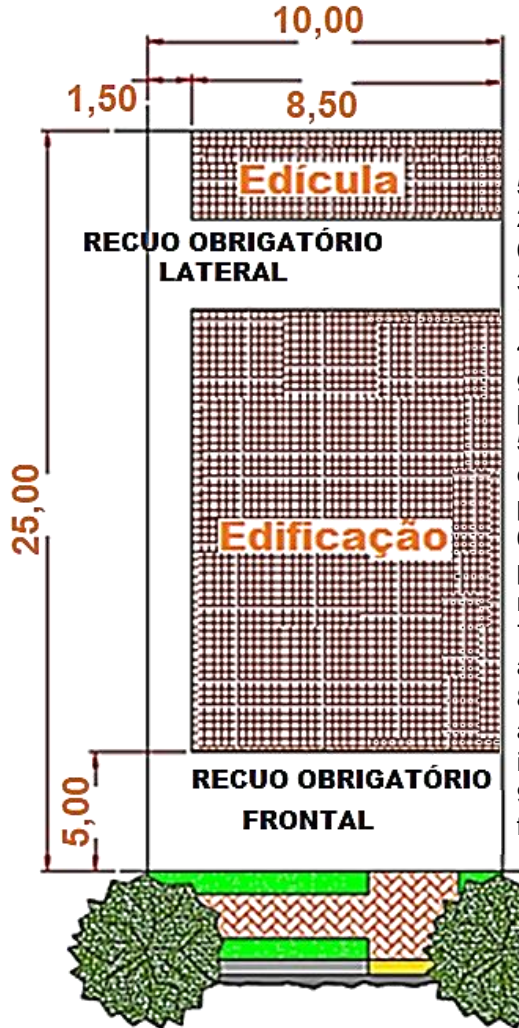
Lote Mínimo:

500,00m<sup>2</sup>



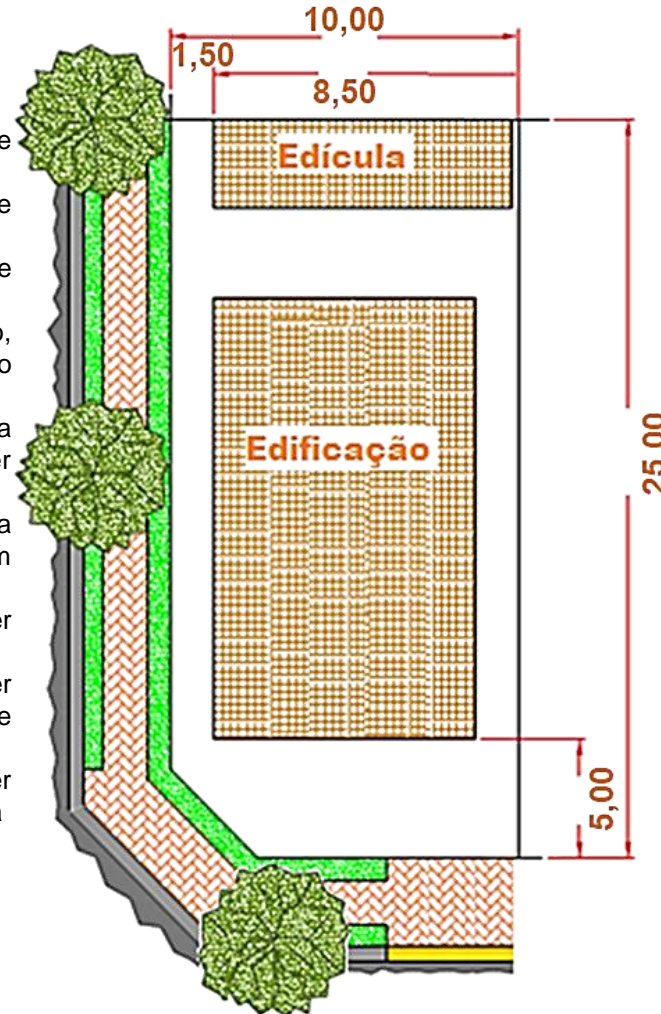
# N.º 4 - Lotes Padrões

## MEIO DE QUADRA



1. Recuo Frontal Mínimo de 5,00m
2. Recuo de Fundos Mínimo de 0,00m
3. Recuo Lateral Mínimo de 1,50m, de um dos lados
4. Fechamento do lote (muro, grade etc.) deve fazer parte do projeto da edificação
5. A adequação da calçada para entrada de veículos deve fazer parte do projeto da edificação
6. A calçada será executada pelo proprietário do lote com modelo de acordo com a lei
7. A arborização deverá ser alinhada com a divisa do lote
8. O posteamento deverá ser alinhado com a divisa do lote e intercalado com a arborização
9. Se houver lixeira deve ser fixada na faixa verde da calçada

## ESQUINA

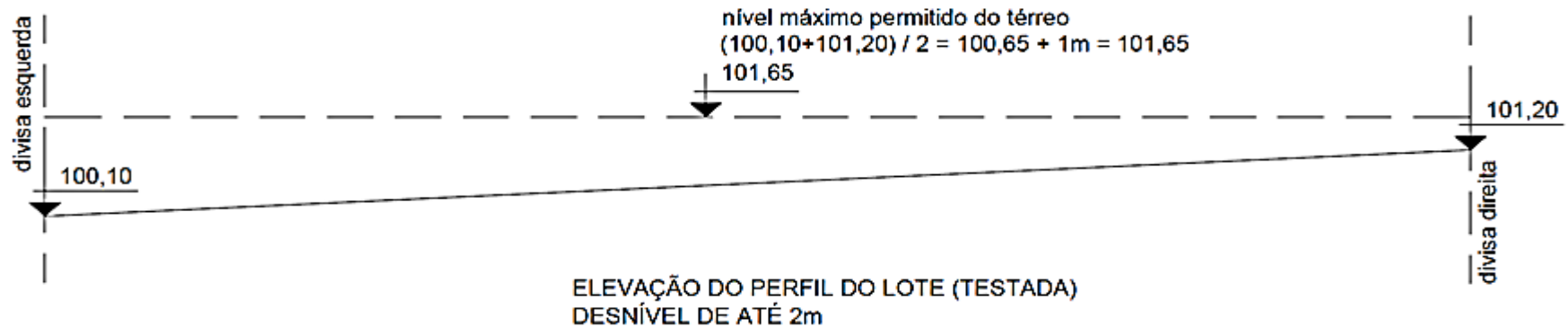


1. Recuo Frontal Mínimo de 5,00m
2. Recuo de Fundos Mínimo de 0,00m
3. Recuo Lateral Mínimo de 1,50m
4. Fechamento do lote (muro, grade etc.) deve fazer parte do projeto da edificação
5. A adequação da calçada para entrada de veículos deve fazer parte do projeto da edificação
6. A calçada será executada pelo proprietário do lote com modelo de acordo com a lei
7. Na calçada lateral, acrescentar um espécie arbóreo distanciando 8,00m da divisa do lote
8. A arborização deverá ser alinhada com a divisa do lote
9. O posteamento deverá ser alinhado com a divisa do lote e intercalado com a arborização
10. Se houver lixeira deve ser fixada na faixa verde da calçada

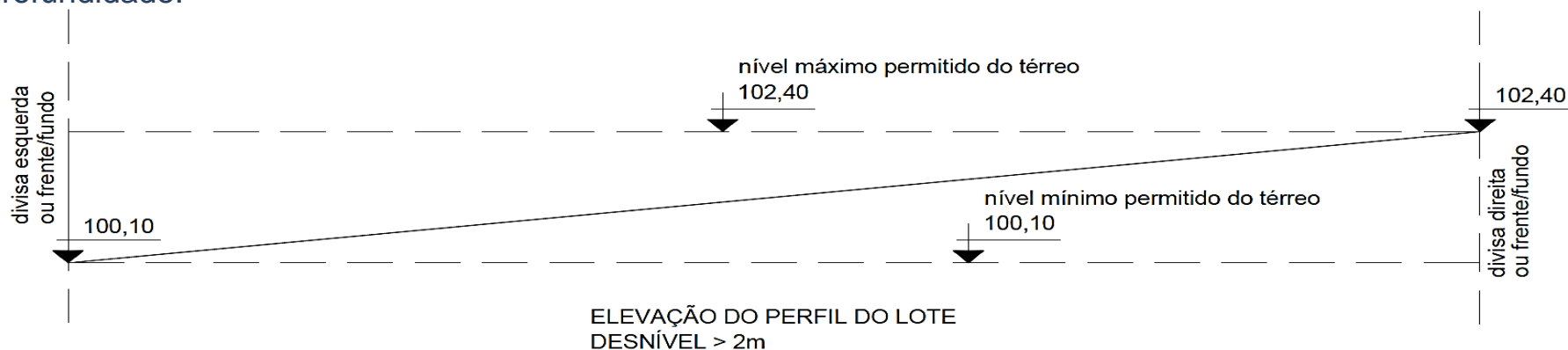
# N.º 4 -

## Definição e nível de térreo nas edificações

**Térreo ao nível da rua:** excetuadas essas situações, o pavimento térreo fica ao nível da rua e deve seguir às seguintes condições: estar a, no máximo, 1,00m acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote, quando o desnível for de até 2,00m.



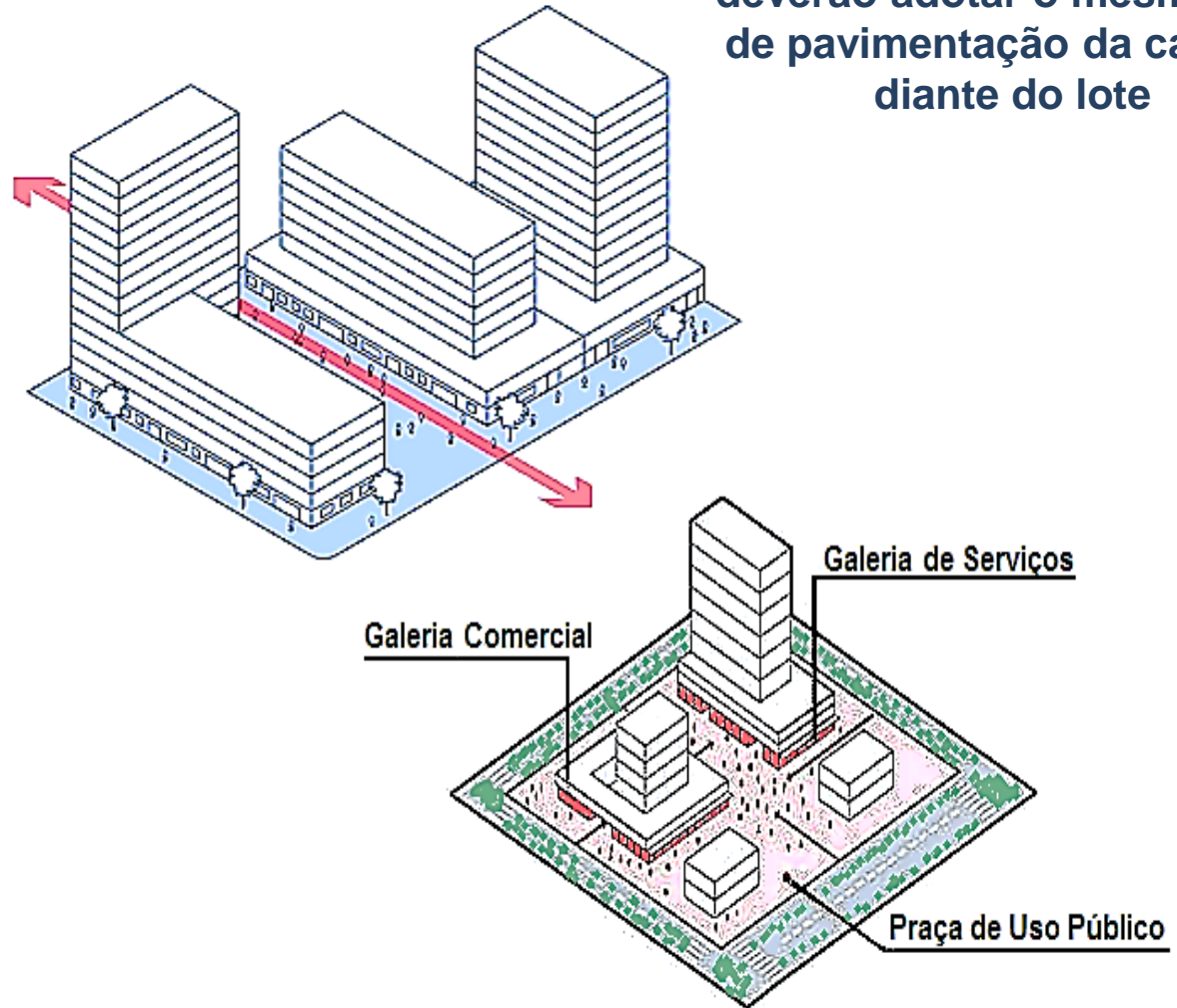
Quando for superior a 2,00m, o térreo pode estar situado em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevado e mais baixo. Neste caso o desnível de 2,00m também é considerado no sentido da profundidade.



# N.º 05 - Fruição Pública

Corresponde à área livre externa ou interna às edificações, localizada nos pavimentos de acesso direto ao logradouro público, com conexão em nível ao logradouro e demais espaços públicos sempre que o lote tiver frente para mais de um logradouro público, destinada à circulação de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores.

As áreas de fruição pública deverão adotar o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote



# N.º 06 - Fachada Ativa

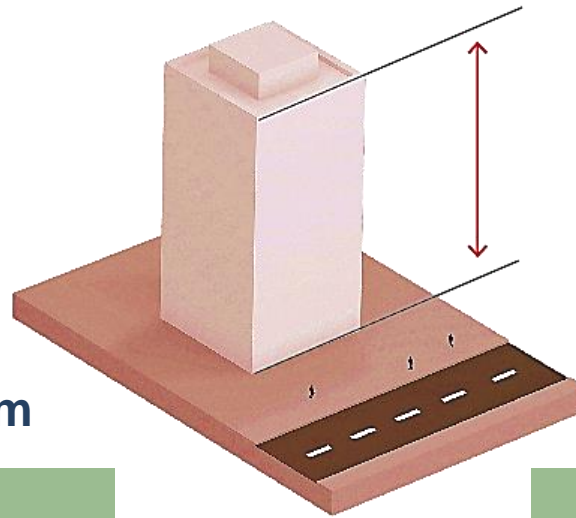
Corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos.

**É classificada como uma área não computável, portanto não consome do CA e não contabiliza no total máximo permitido de área não computável no projeto, tratando-se de um benefício “adicional” de área construída.**



N.º 7

# Gabarito - É a altura máxima das edificações



Gabarito de altura de 28,00m

Sem limitação de gabarito

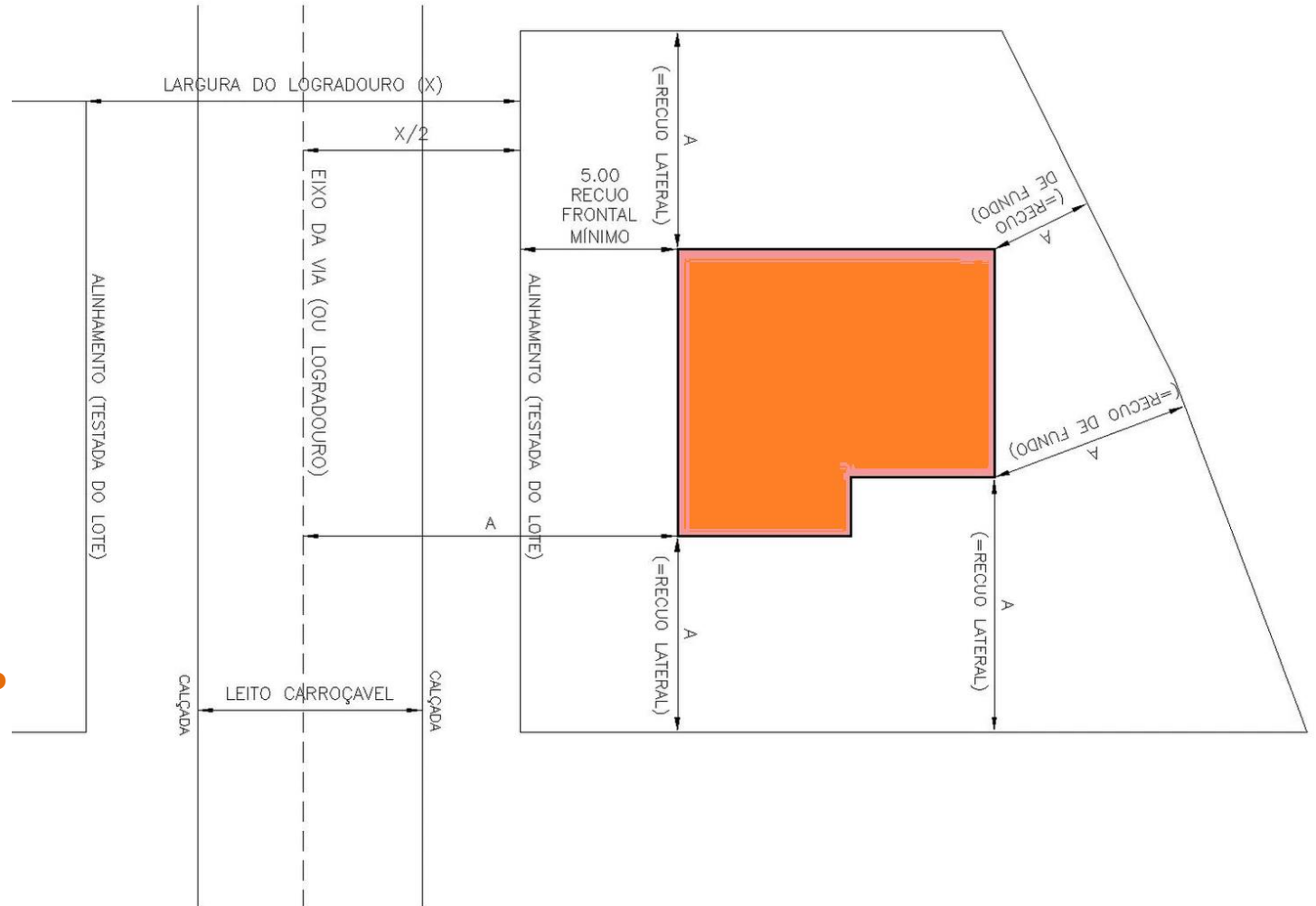


# N.º 8 - Recuos

**Recuos são as espaços livres obrigatórios ao redor da edificação, dentro do lote.**

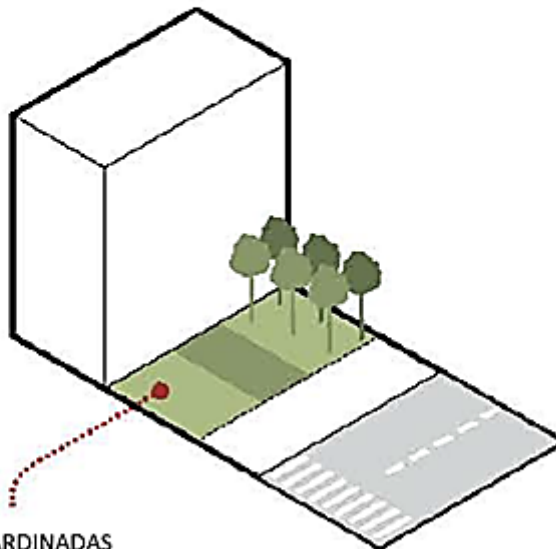
**A distância obrigatória deve ser aplicada em todo o perímetro da edificação, sendo medida nos vértices perpendicularmente às divisas do lote, no caso das laterais e fundo.**

**No caso do frontal, o Recuo deve ser aplicado perpendicularmente podendo chegar até o eixo da via, e o Recuo até o alinhamento ("divisa frontal") do lote.**



# N.º 9 - Taxa de Permeabilidade

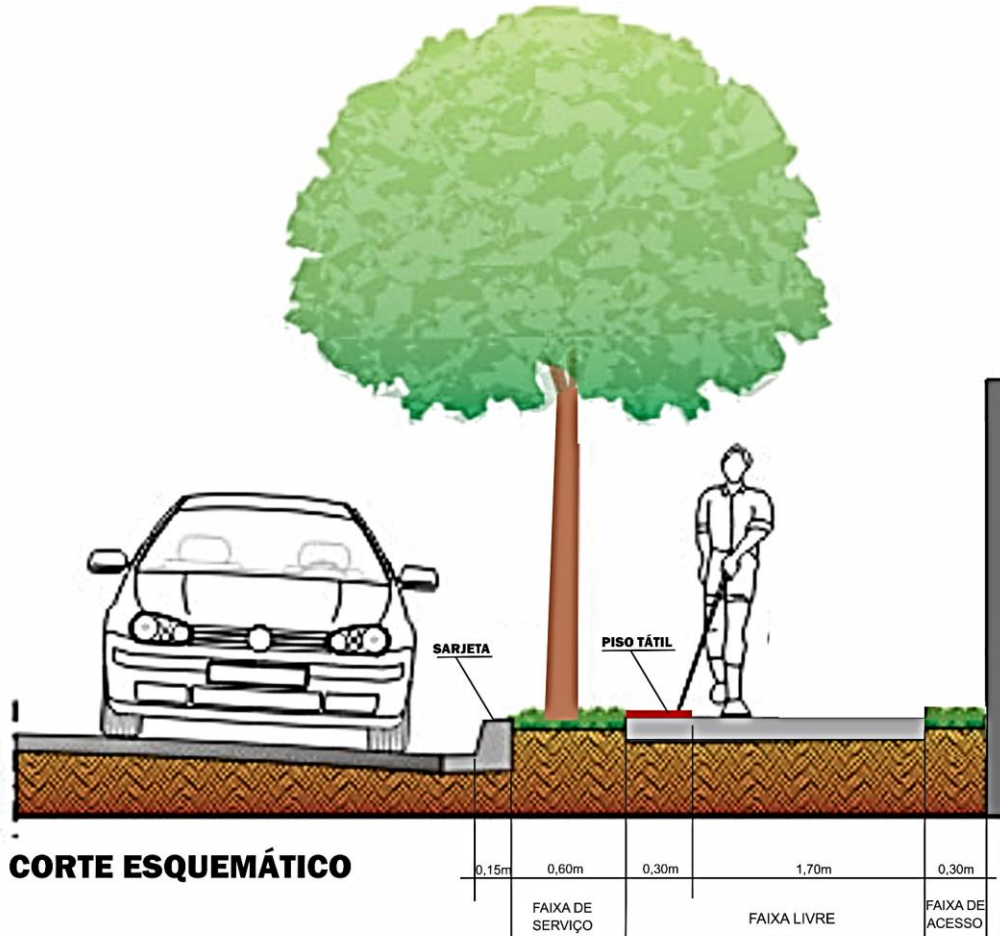
**TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)**  
É A RELAÇÃO ENTRE A PARTE  
PERMEÁVEL QUE PERMITE  
A INFILTRAÇÃO DE ÁGUA NO SOLO E  
A ÁREA DO LOTE



ÁREAS AJARDINADAS  
SOBRE SOLO NATURAL

# N.º 10 - Calçada Cidadã e Ecológica

As calçadas cidadãs e ecológicas são padronizadas e devem conter: obstáculos sinalizados por piso podotátil e rampas de acesso a cadeirantes, oferecendo a todos um percurso mais seguro. Devem preservar uma faixa verde que não prejudique o fluxo de pedestres, mas que ajudem a permeabilização do solo.



①

**Faixa de serviço** - Destinada à colocação de árvores, rampas de acesso para veículos ou portadores de deficiências, postes de iluminação, sinalização de trânsito e mobiliário urbano como bancos, floreiras, telefones, caixas de correio e lixeiras.

②

**Faixa livre** - Área do passeio ou calçada destinada exclusivamente à circulação de pedestres.

③

**Faixa de acesso** - Área em frente ao imóvel ou terreno, onde pode haver vegetação, rampas e floreiras desde que não impeçam o acesso ao imóvel

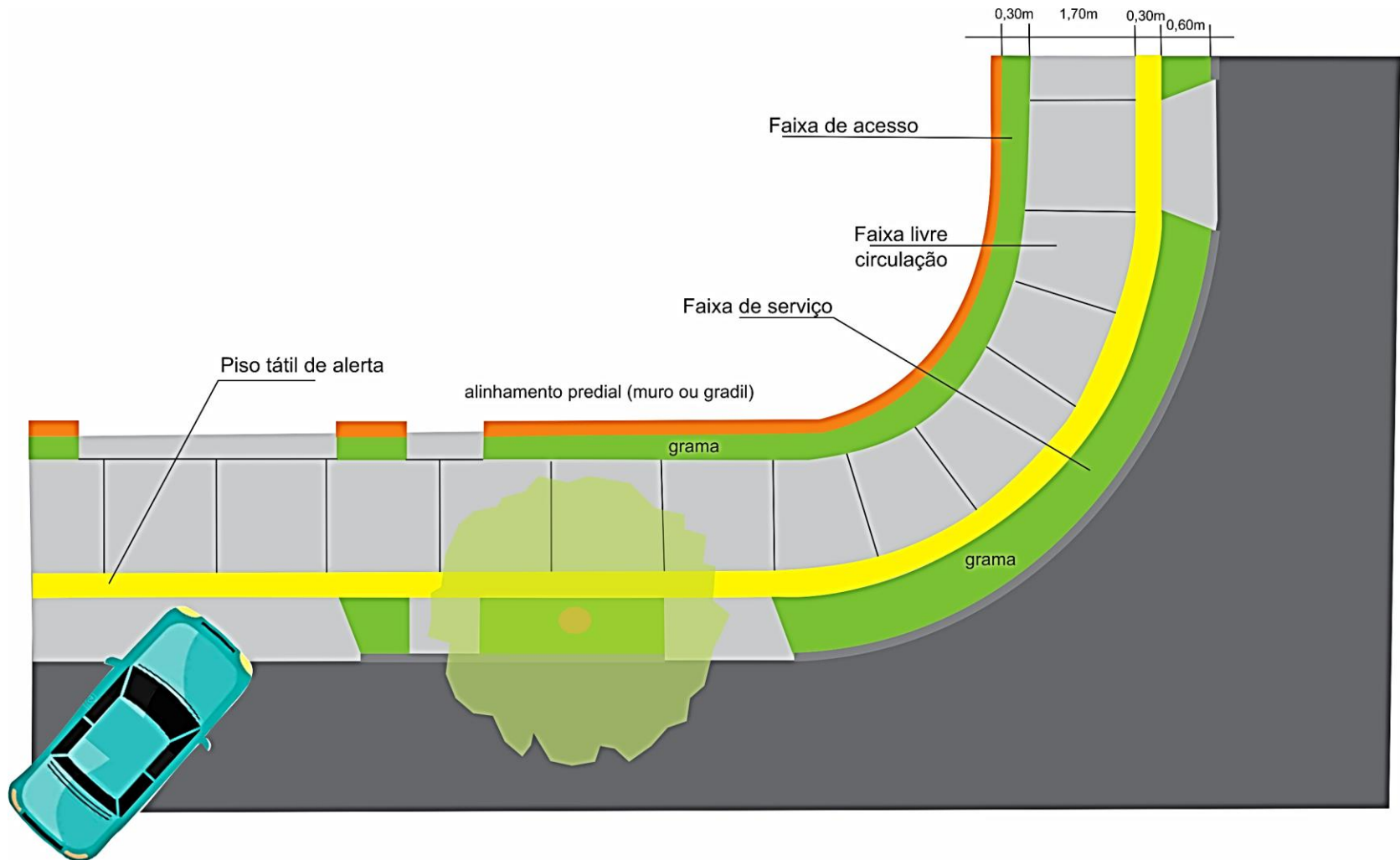
①

②

③



# N.º 10 - Calçada Cidadã e Ecológica



**IMPLANTAÇÃO**

# N.º 10 - Calçada Cidadã e Ecológica

## Acesso à garagem

As rampas devem localizar-se fora da faixa livre de circulação mínima, entende-se que a faixa livre mínima considere o fluxo de pedestres. As rampas podem ocupar a faixa de serviço, garantindo a continuidade da faixa de circulação de pedestres em frente aos diferentes lotes ou terrenos.

