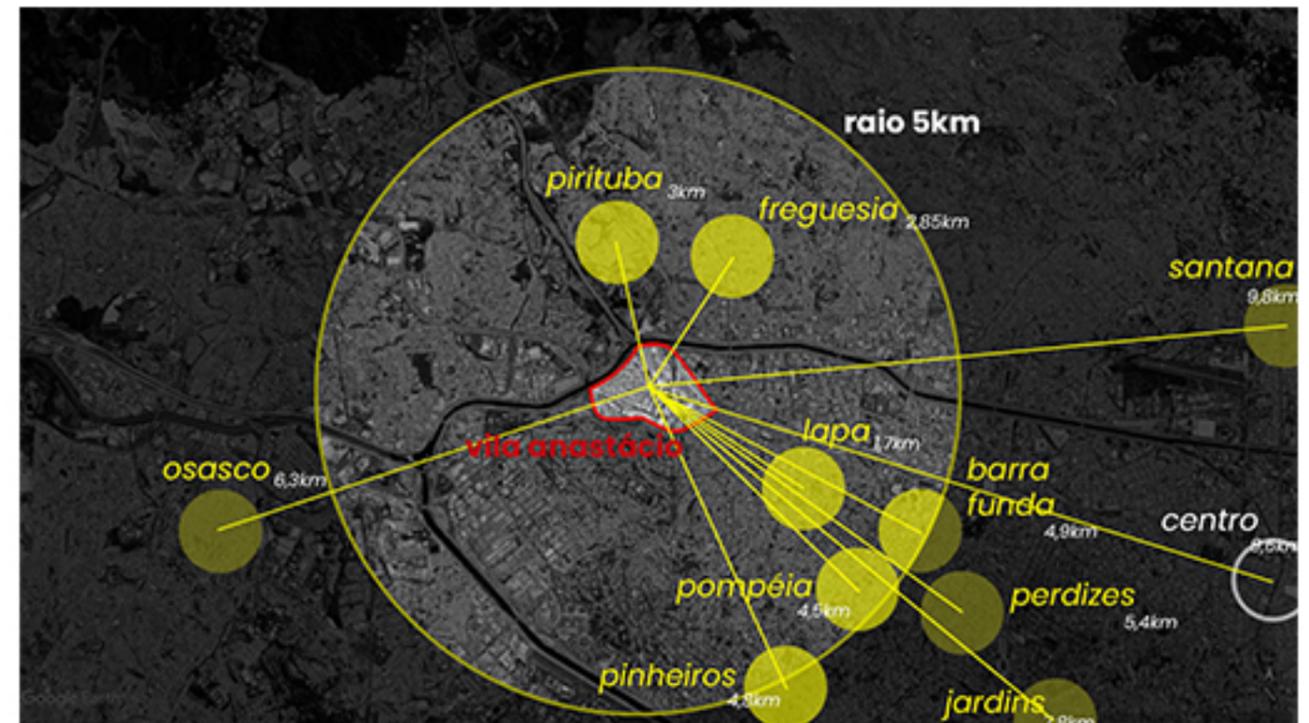
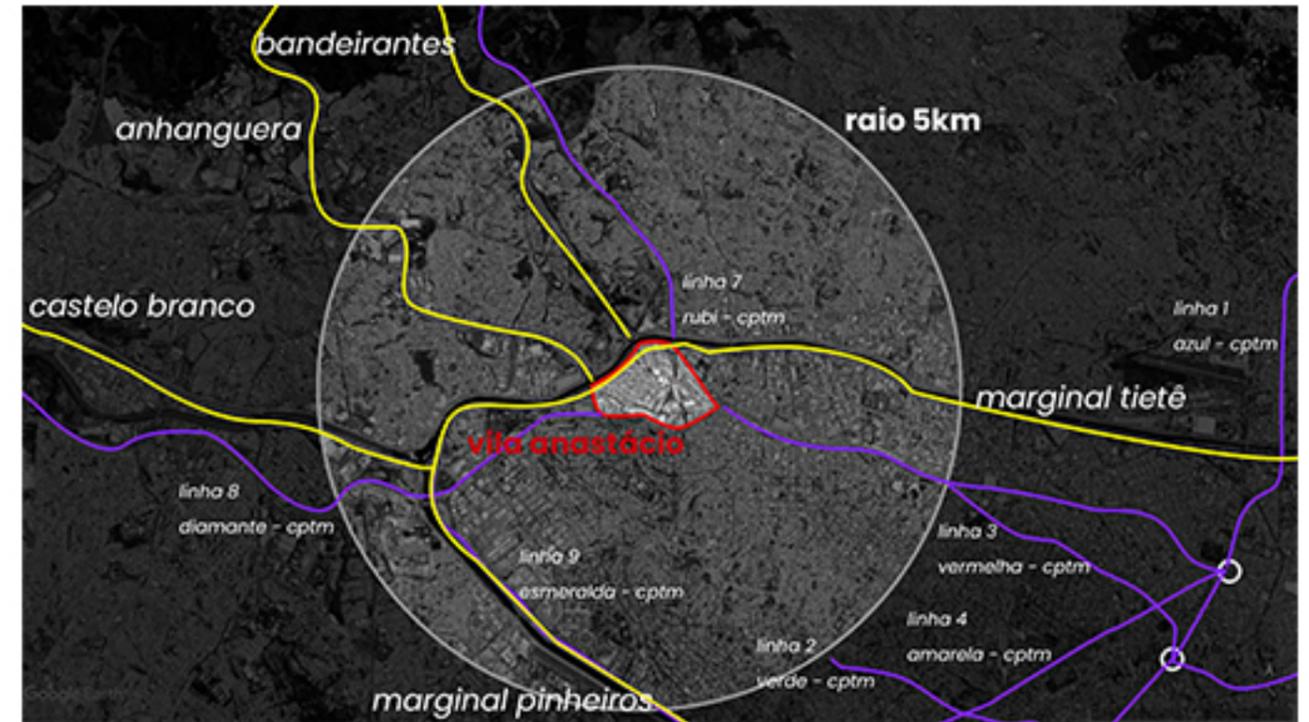
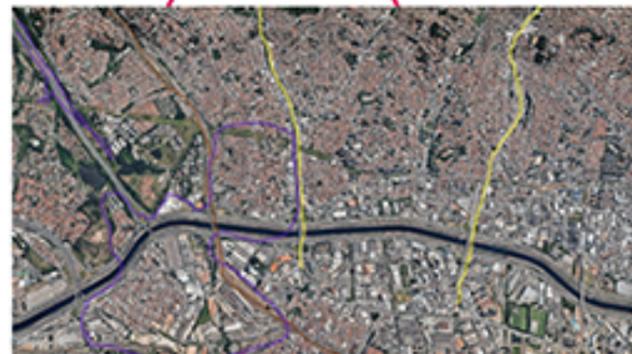
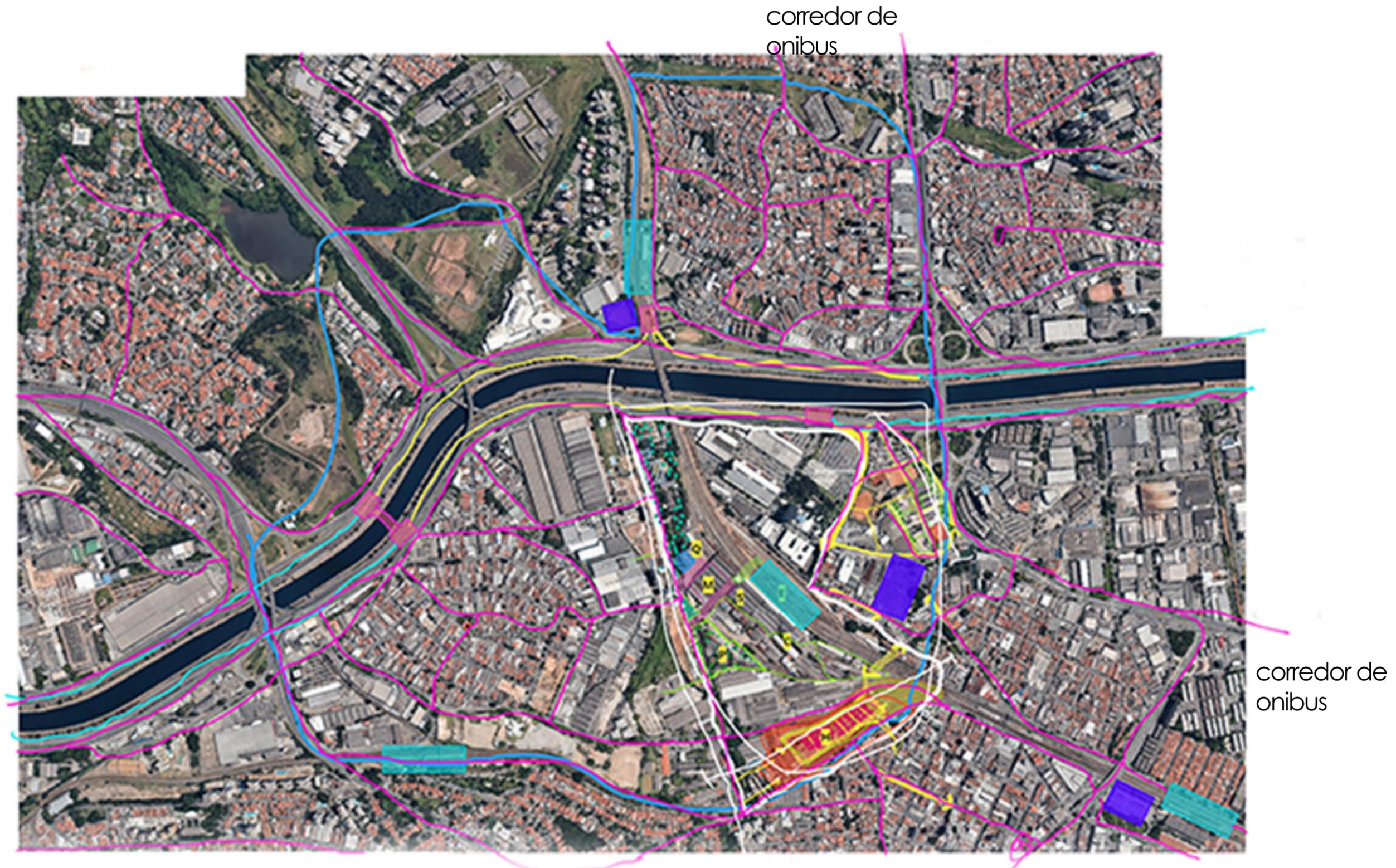


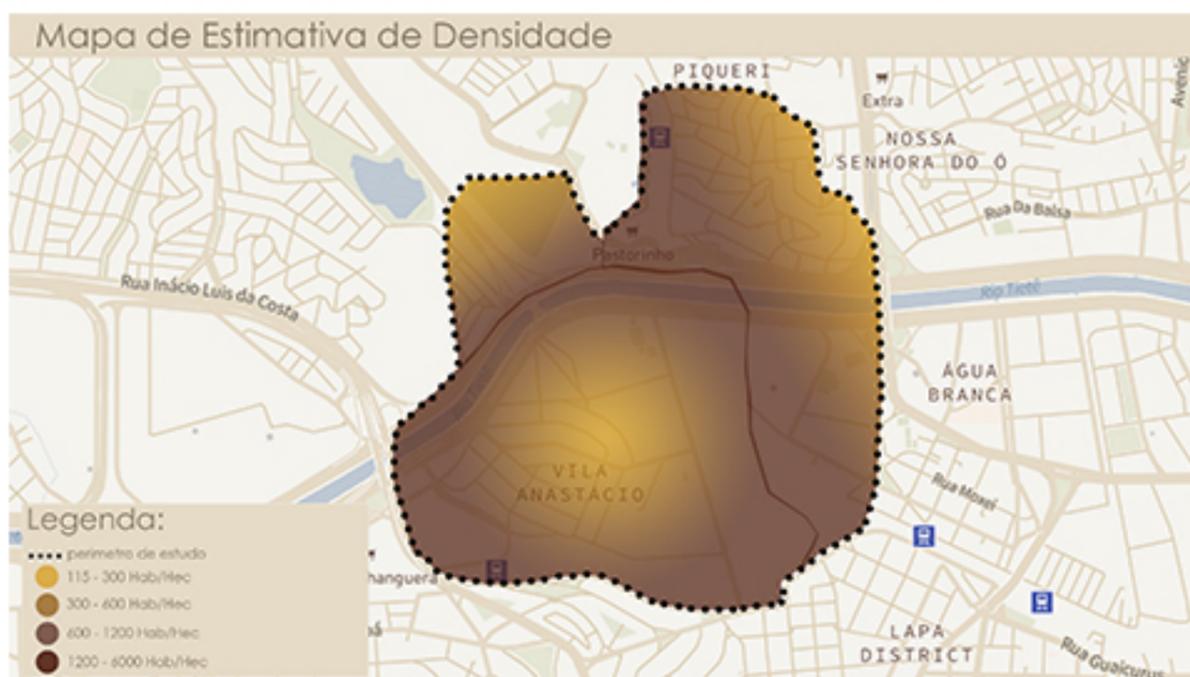
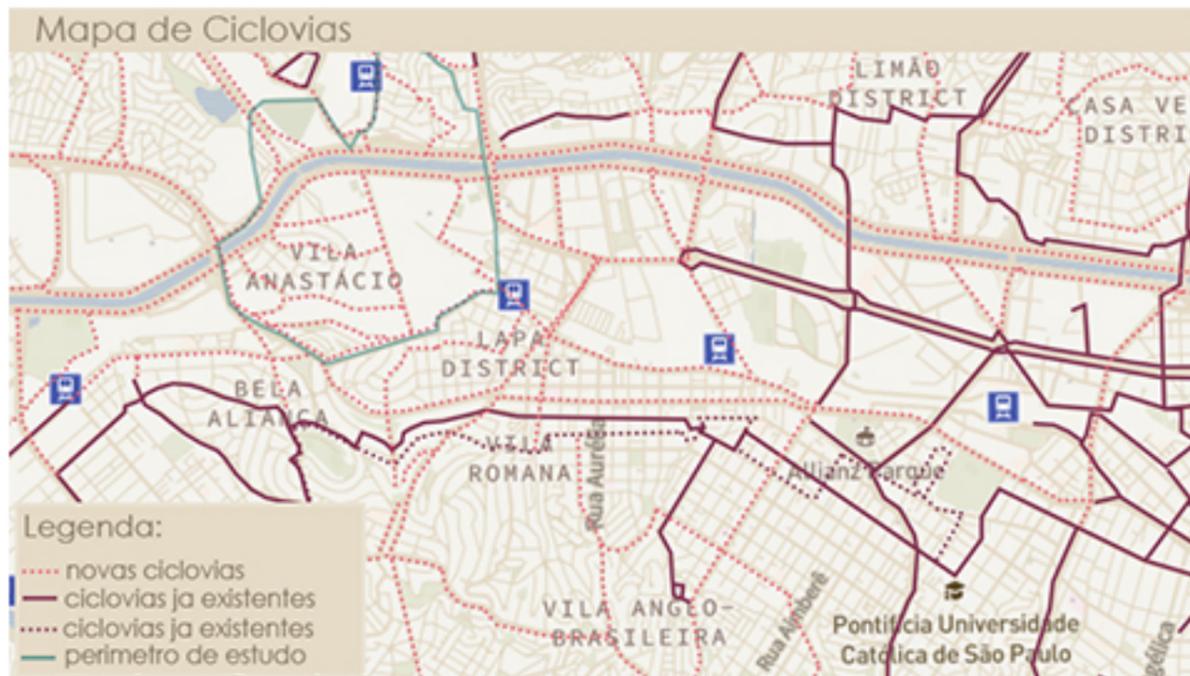
localização e situação atual



indicação de escolhas de projeto



propostas/ leitura/ diretrizes



Índices urbanísticos

Coefficiente de aproveitamento

$1 < CA < 3$

Com flexibilidade para aumento da área construída caso retorne em qualidade para o bairro

Parâmetros para conseguir um aumento no coeficiente:

Caso o dono deixe o recuo frontal maior que 5m, e em caso de terreno livre público existe a possibilidade de aumento em até 0,3.

Caso retenha até 3000 m³ de água da chuva para ajuda na captação, aumento em 0,2

Em caso de destinação de 10% da área construída, e em caso de porcentagens maiores existe a possibilidade de aumento no aproveitamento da área com limite de aumento em 0,4.

Em caso de 75m² do terreno destinado a área verde e permeável, ganha um aumento de 0,1 e com o aumento dela onde chegar a um ganho de 0,3

Taxa de ocupação

A taxa de ocupação varia de acordo com o gabarito da casa

Edificações até 2 andares 90% de ocupação

Edificações entre 2 e 5 andares 85%

Edificações maiores que 5 80%

Gabarito:

Número de pavimentos varia de 1 a 20 andares em toda a região

Taxa de permeabilidade:

- Base 30%,
- Sendo 15% de piso permeável, e 15% de cobertura vegetal.

E em caso de aumento da taxa de permeabilidade por parte do proprietário, existe a possibilidade de aumento no C.A como dito e também na redução de IPTU.

Parido: Criar uma cidade que seja de fácil acesso para toda a "cidade"(população)

A partir dos modais de locomoção facilitar a mobilidade das pessoas pela cidade

Integrar os locais a partir dos eixos de locomoção

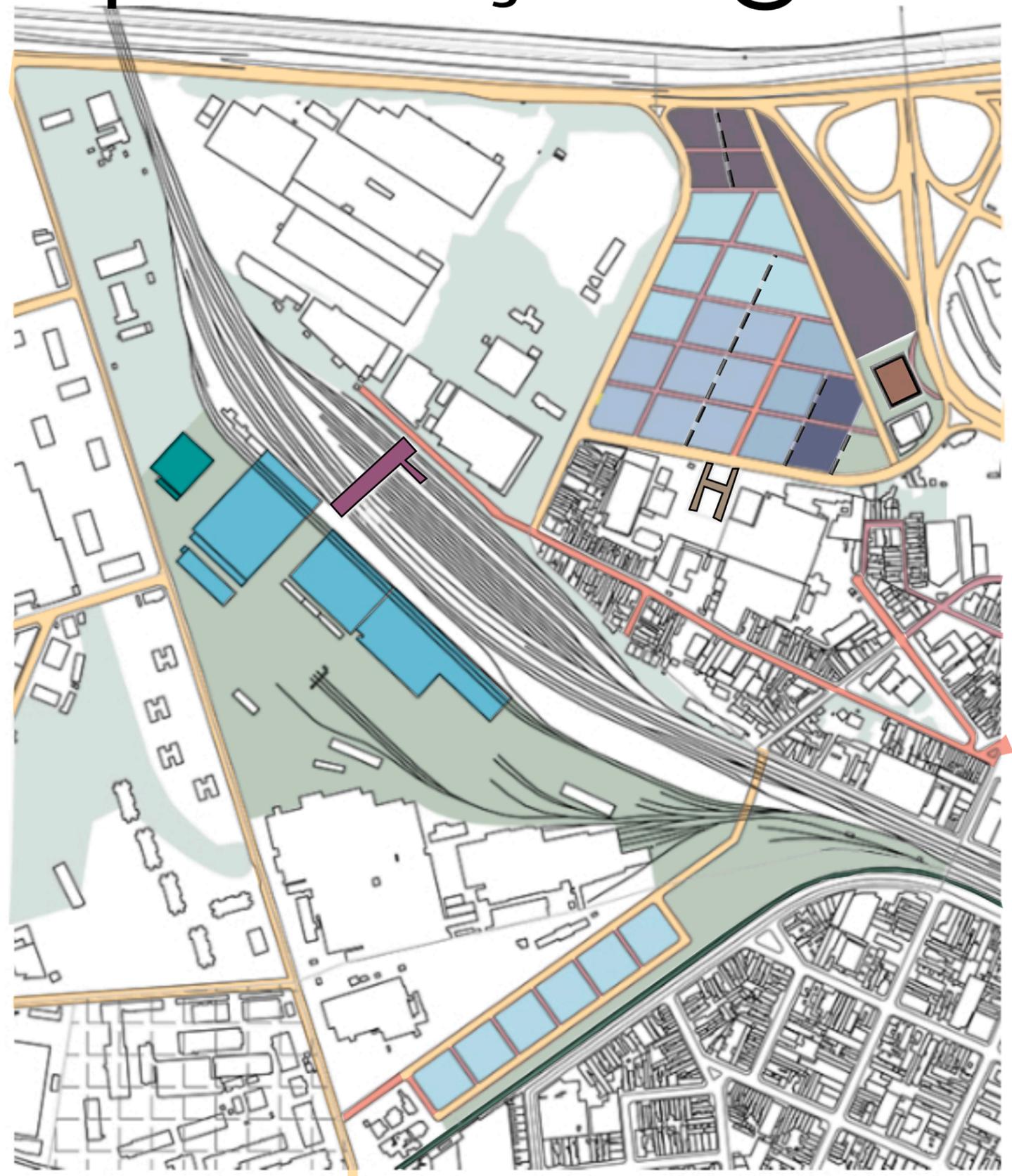
Integrar eixos já desenvolvidos com trechos com potencial desenvolvimento



diagrama da Implantação geral

Legenda:

- Ruas de 9m
- Ruas de 7m
- Ruas de 5m
- Nova Estação Vila Anastácio
- Áreas comerciais
- Área de gabarito até 20 pav
- Área de gabarito até 12 pav
- Área de gabarito até 3 a 6 pav
- Área Cultural e de Entreterimento
- Quadra de esportes
- Áreas verdes pré - existentes
- Áreas verdes inclusas
- Muro verde de contenção sonora
- Prédio do Hospital
- Estação de ônibus
- Divisão de lotes



Áreas a serem demolidas



Legenda:

■ Demolido

■ Área de intervenção

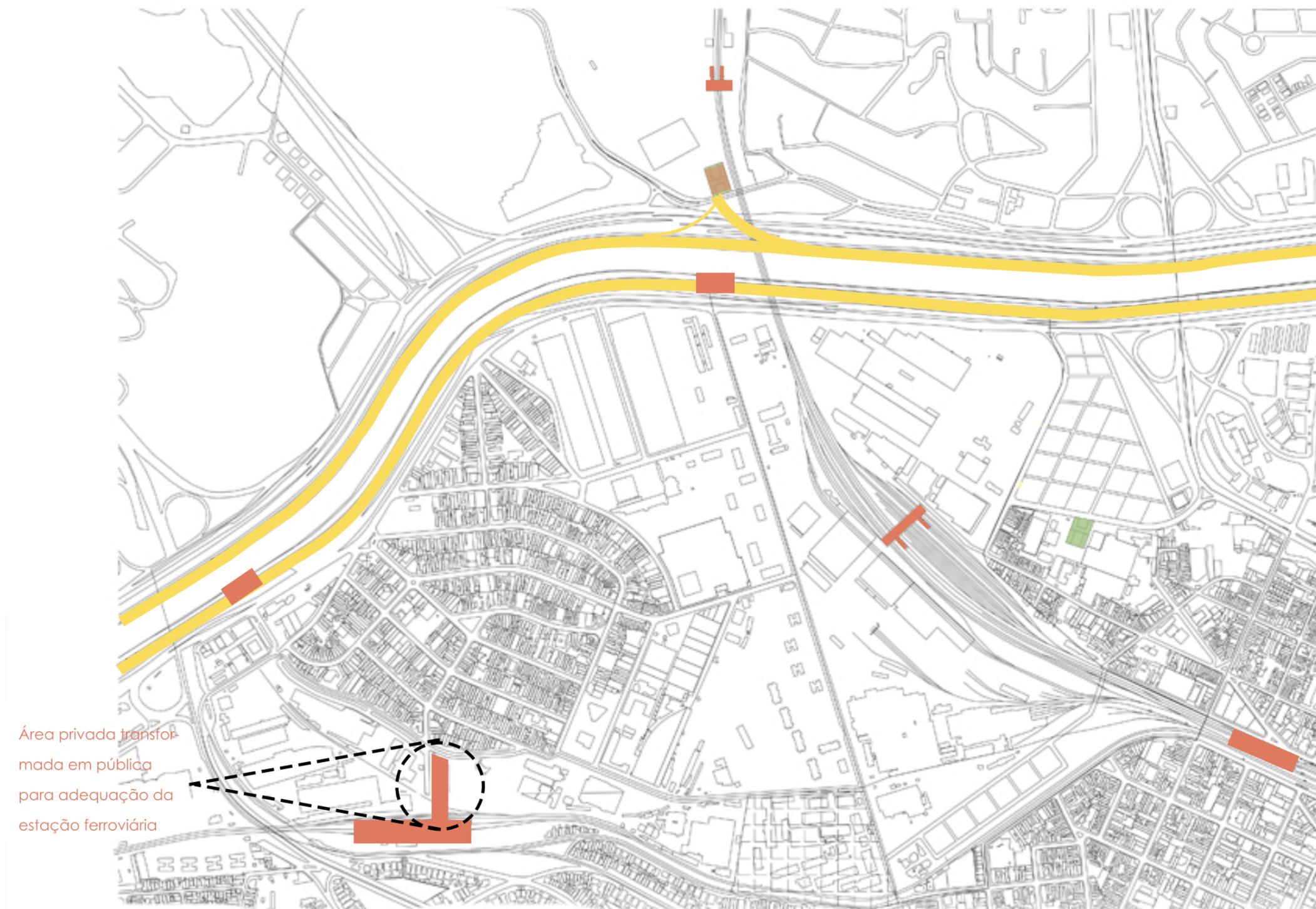
diagrama de areas verdes



Legenda:

- Áreas verdes pré - existentes
- Áreas verdes inclusas
- Muro verde de contenção sonora

Transporte e modais



Legenda

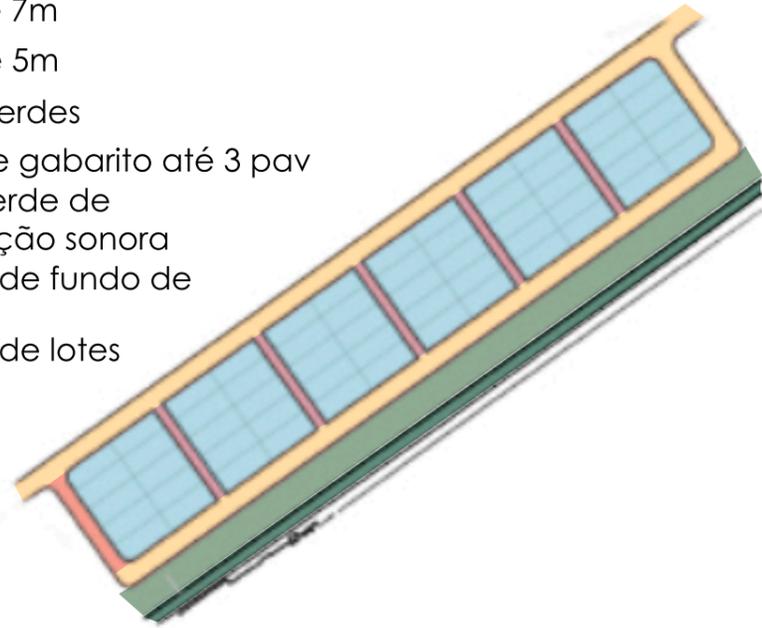
- Estações ferroviárias
- Terminais de ônibus
- Linha criada

diagrama de ruas e gabaritos

com divisão de lotes

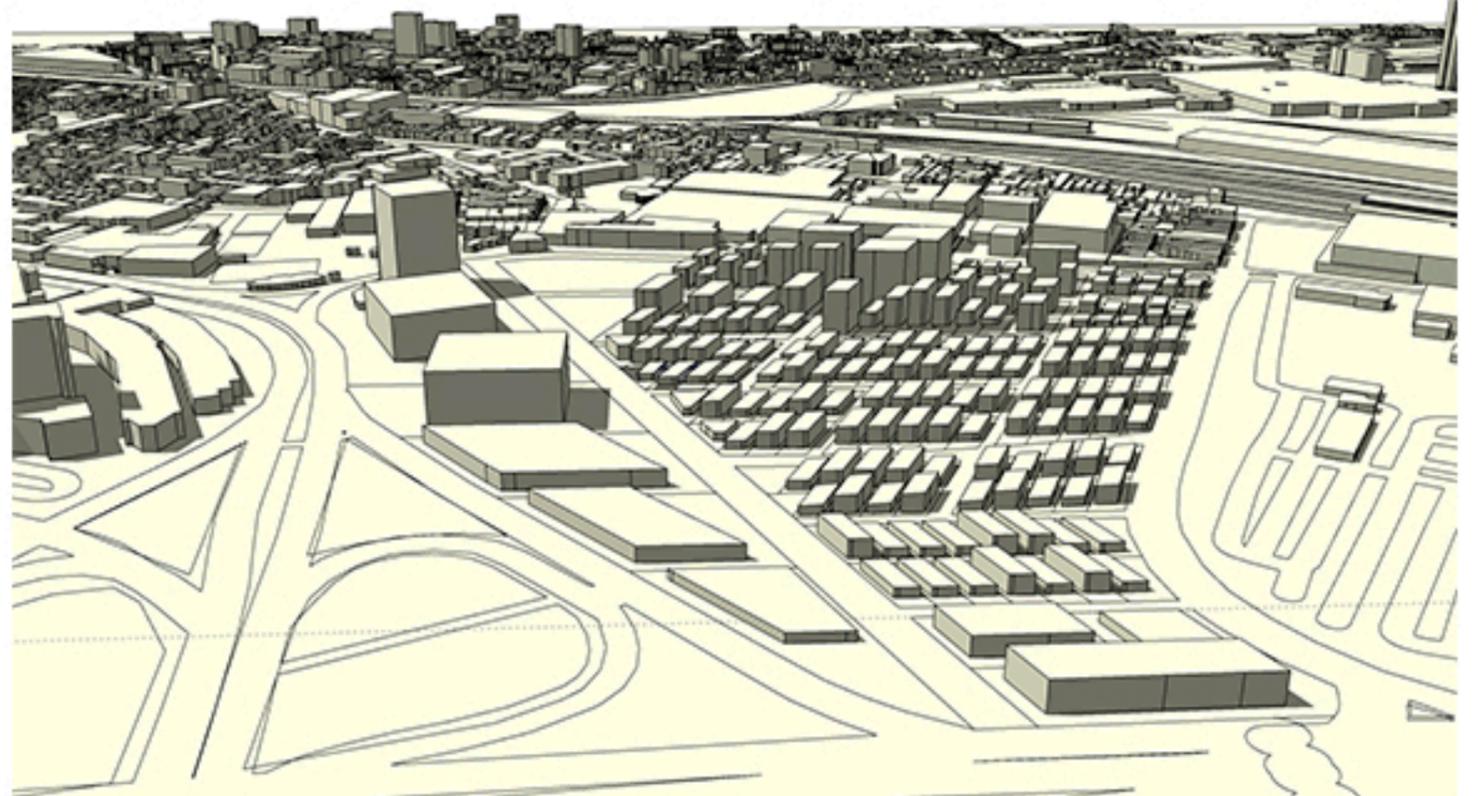
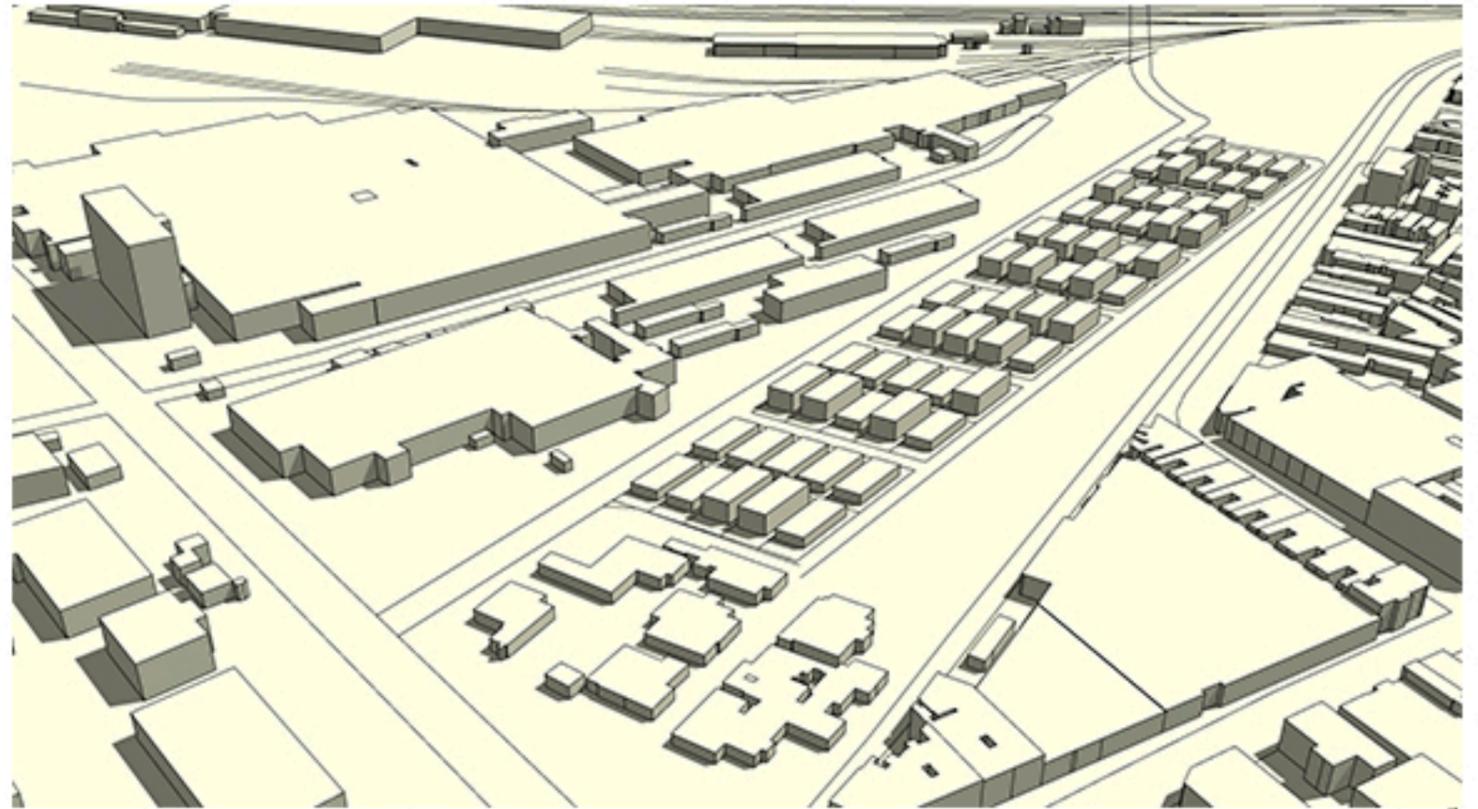
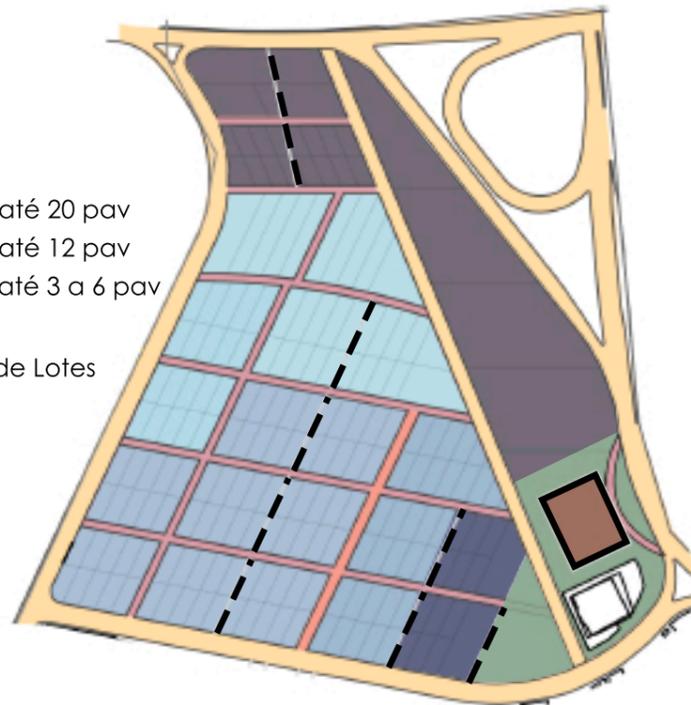
Legenda:

- Ruas de 9m
- Ruas de 7m
- Ruas de 5m
- Áreas verdes
- Área de gabarito até 3 pav
- Muro verde de contenção sonora
- Divisão de fundo de lotes
- Divisão de lotes

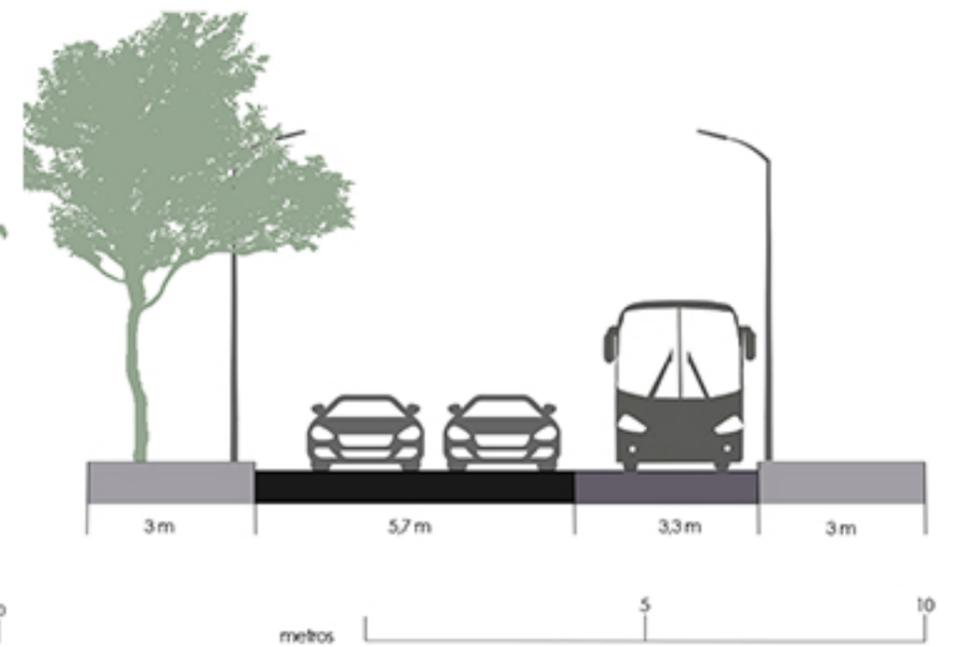
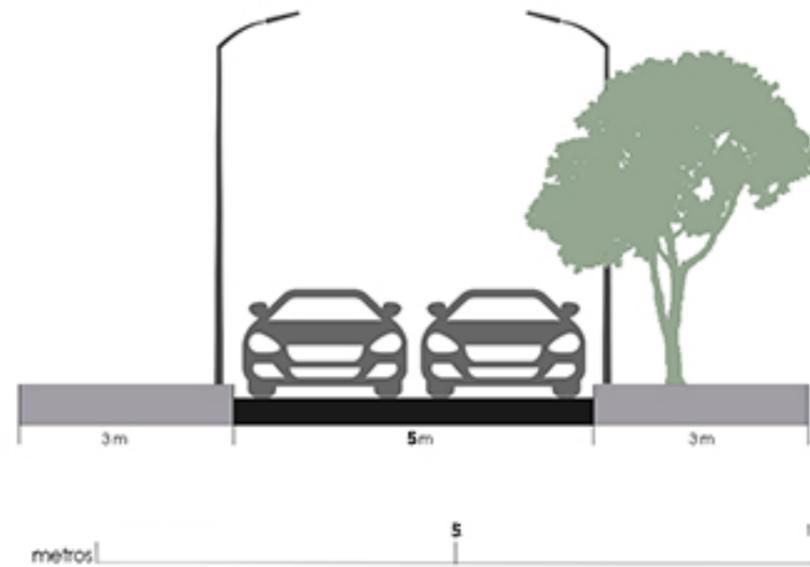
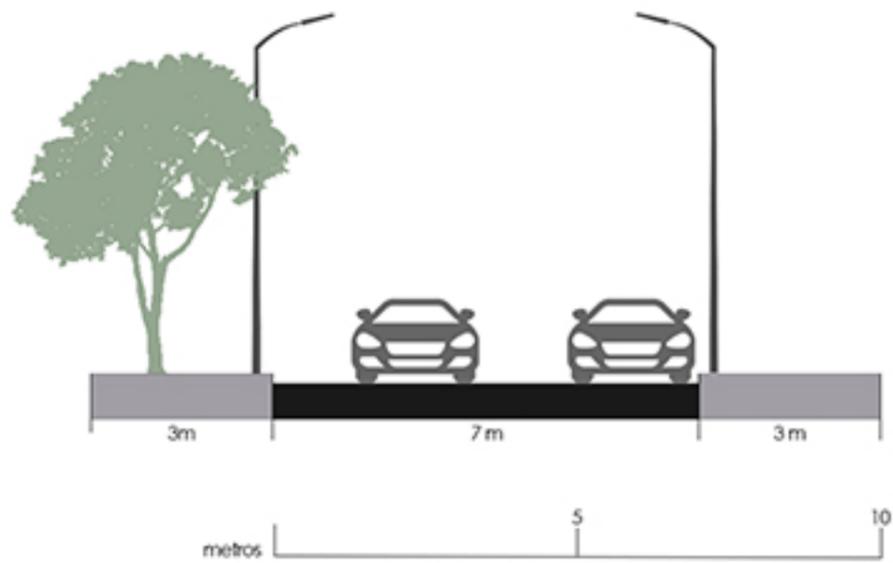
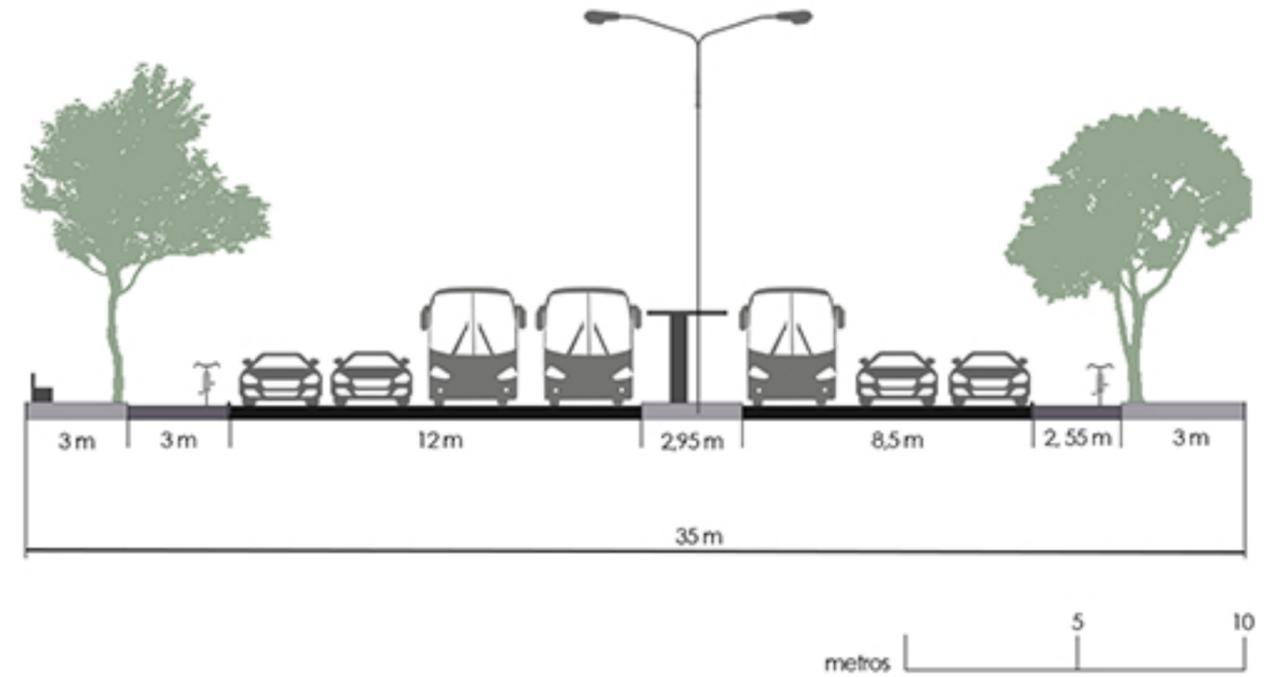
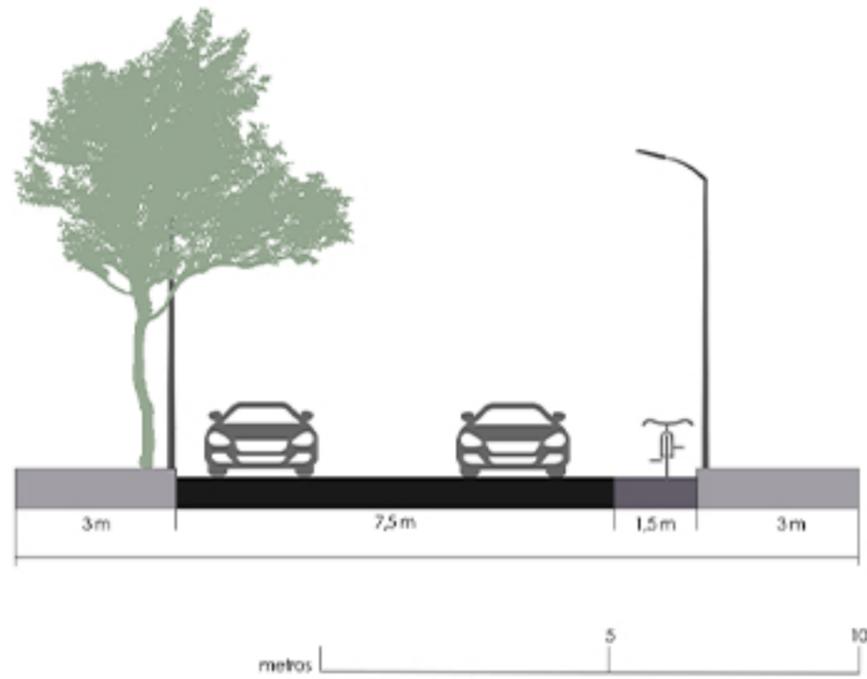


Legenda:

- Ruas de 9m
- Ruas de 7m
- Ruas de 5m
- Áreas verdes
- Áreas comerciais
- Área de gabarito até 20 pav
- Área de gabarito até 12 pav
- Área de gabarito até 3 a 6 pav
- Prédio do Hospital
- Divisão de Fundo de Lotes
- Divisão de lotes



tipologias de ruas



Plano de massas

Vistas



Vista norte



Vista leste



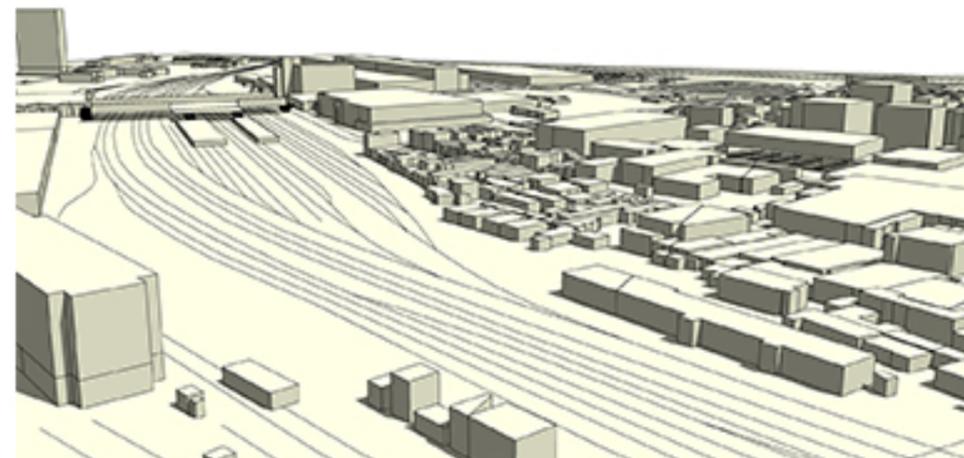
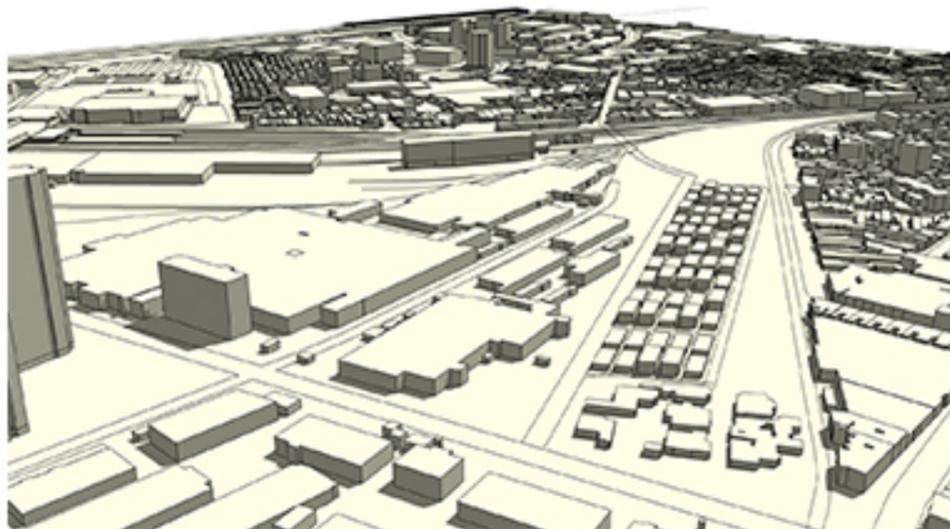
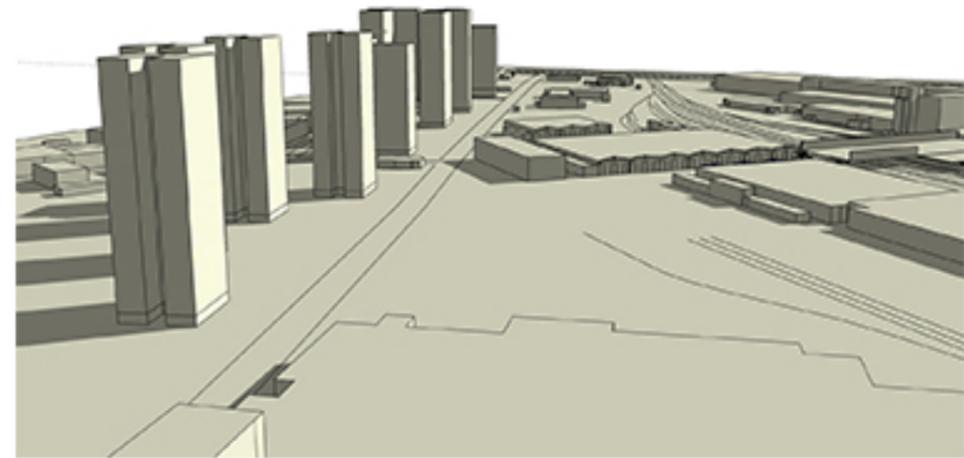
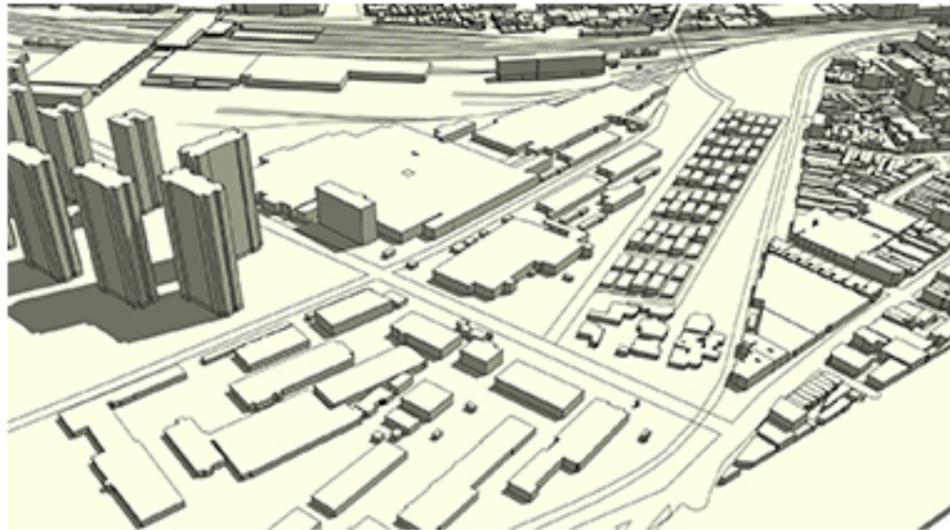
Vista sul



Vista oeste

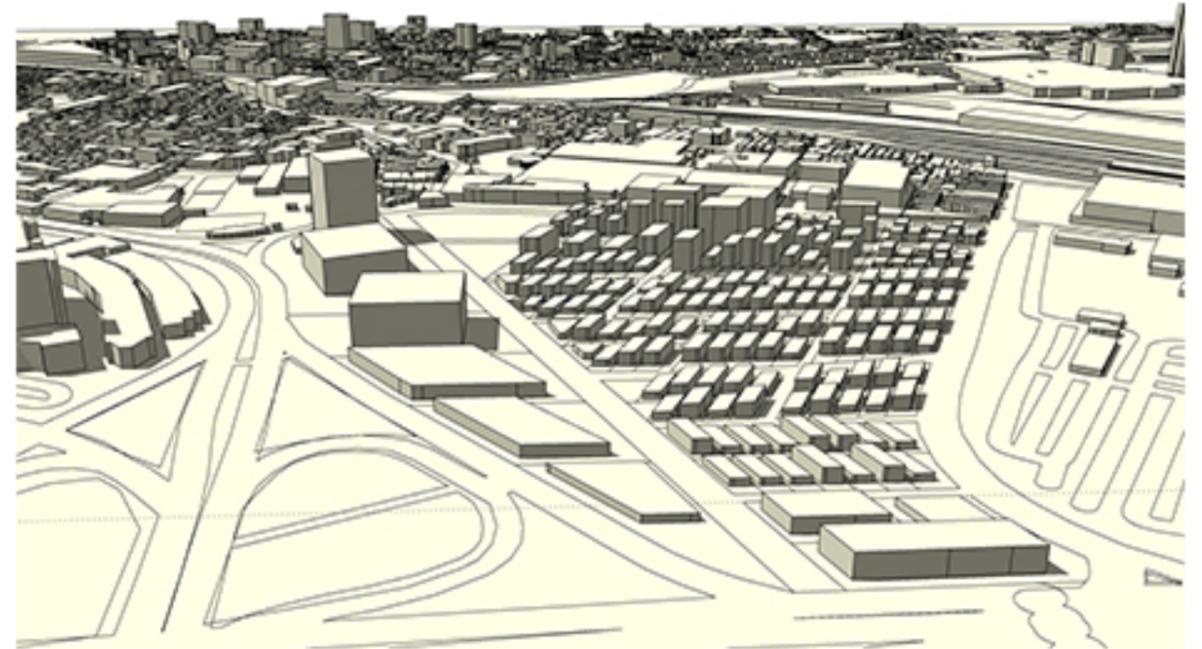
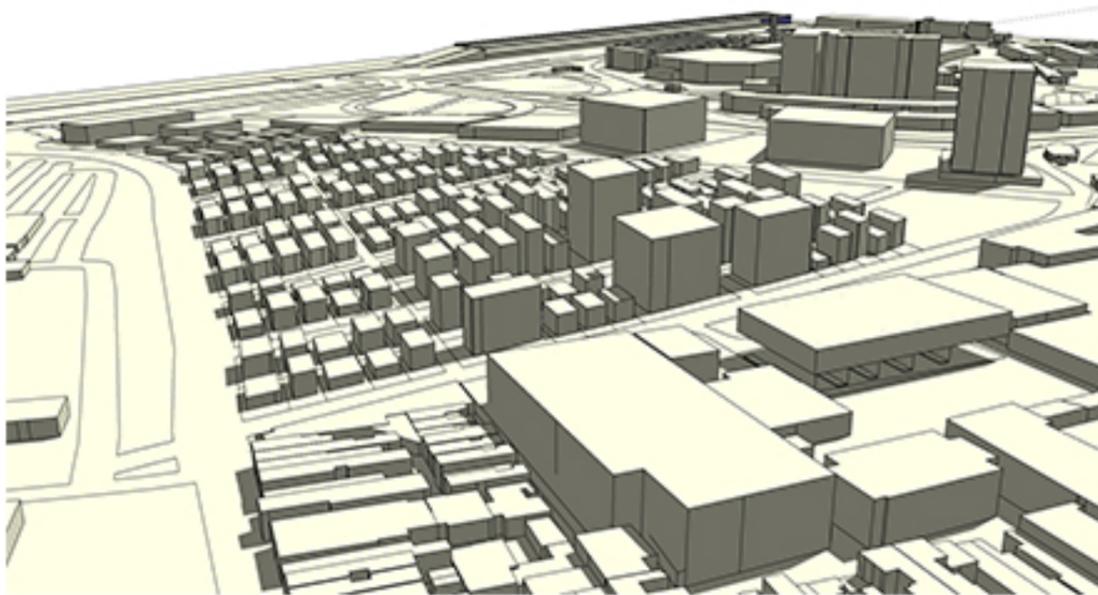
Implantação / Plano de massas

Loteamento, na área do antigo pátio da Iapa



Implantação / Plano de massas

Loteamento a norte, próximo a marginal





AA

BB

DD

DD

CC

CC

AA

BB

Cortes Urbanos / Plano de massas



Corte AA

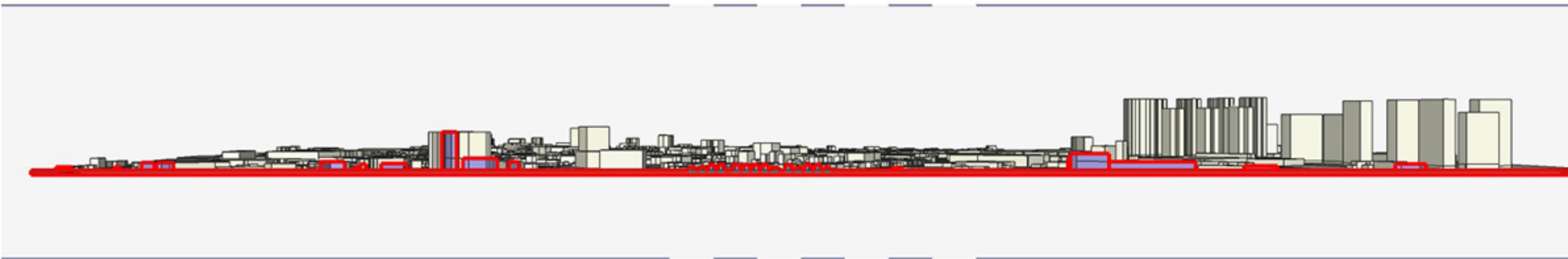


Corte BB

Cortes Urbanos / Plano de massas



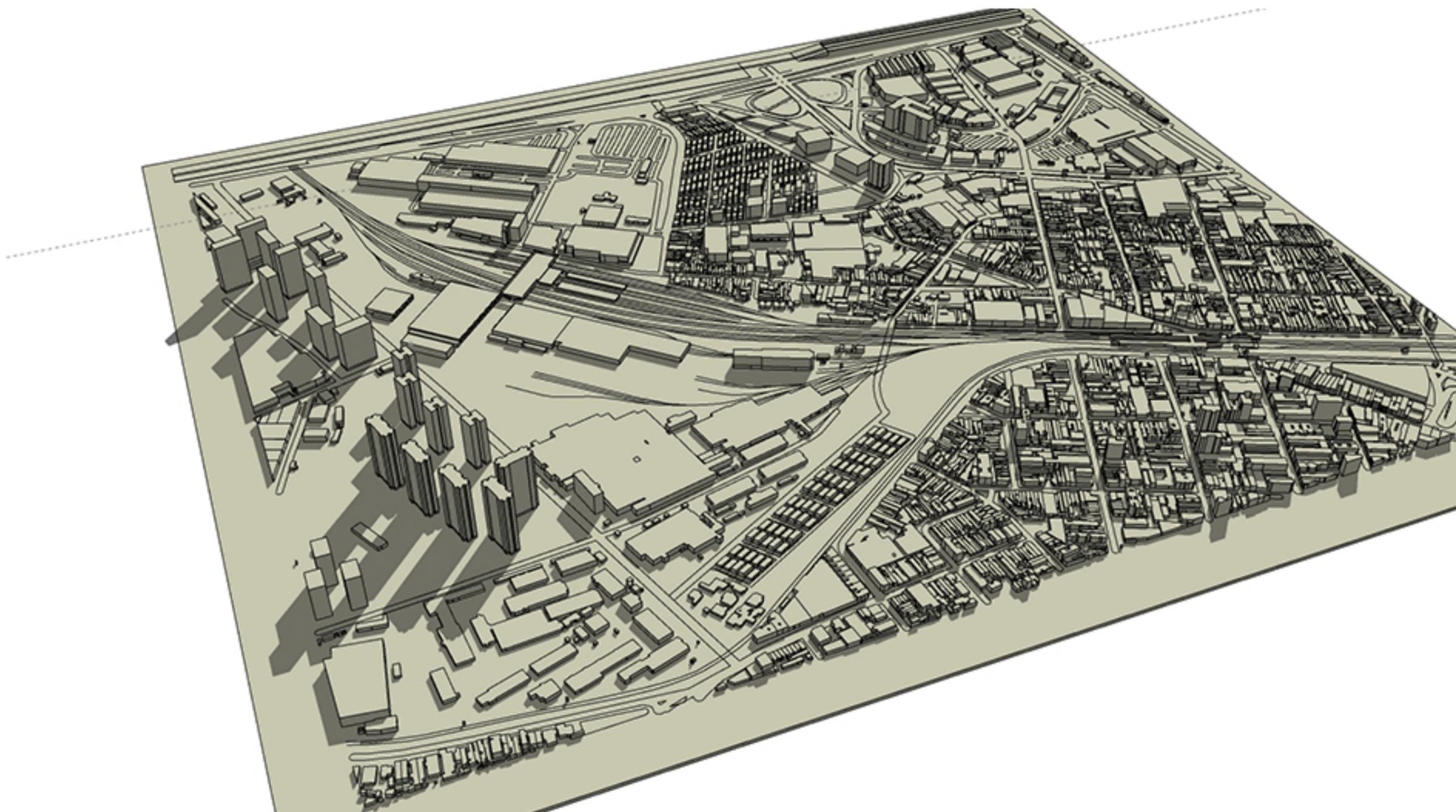
Corte CC



Corte DD

Estudos de insolação

Solstício de inverno



Estudos de insolação

Solstício de verão

