

RHUMB Infraestrutura Urbana			RT.: Alba Rodrigues Grilo CAU: A75909-0	
ESTUDO PRELIMINAR DE URBANISMO				
EP-MDE		REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SANTA MARIA RA XIII NOME: MEIRELES MRV MATRÍCULA: 42.477 5º Ofício de Reg. de Imóveis do DF		
FOLHA: 1/36	PROJETO:	REVISÃO ou ANÁLISE:	VISTO:	APROVO:
DATA: NOVEMBRO/ 2020	Autor	Analista	Coordenador(a)	Chefe Unidade

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento foi elaborado para apresentar a proposta de ocupação urbana para o parcelamento **MEIRELES MRV**, a ser realizado na gleba denominada Quinhão 13. Essa gleba com área de matrícula de 9,13 hectares e área topográfica = 9,12 ha (kr: 1.0006654), se localiza no Setor Habitacional Meireles, na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII, na porção sudoeste do Distrito Federal, conforme Figura 1.

1.1. Croqui de Situação

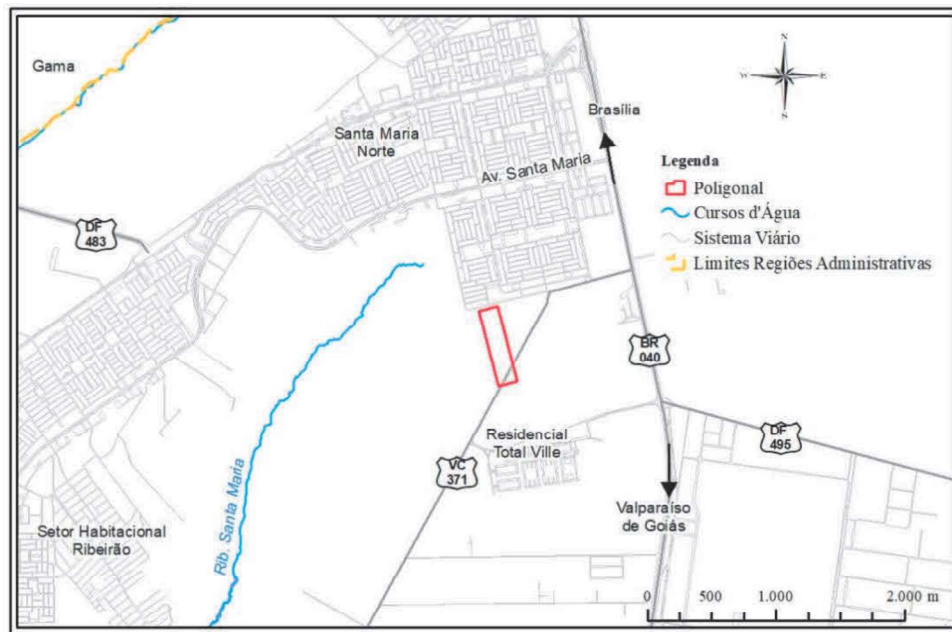


Figura 1: Situação. Fonte: Ecotech Engenharia Tecnologia Ambiental e Consultoria.

1.2. Croqui de localização



Figura 2: Localização. Fonte: Ecotech Engenharia Tecnologia Ambiental e Consultoria.

Limita-se a norte com área pública que compõe a via pública que dá acesso à parte da quadra QR 516 de Santa Maria, a leste, a sul e a oeste seus limites confrontam com propriedades particulares, em zona urbana e ainda não parceladas. A VC-371 cruza a gleba a sul, conforme Figura 2.

1.3. Objetivos do projeto

Esse memorial compõe o Estudo Preliminar de urbanismo de parcelamento do empreendimento Meireles MRV. Trata-se de um loteamento que objetiva a criação de lotes residenciais multifamiliares – UOS RE 3, lotes mistos, do tipo: comercial, industrial e institucional – UOS CSII 1, e destina áreas à Espaço Livre de Uso Público – ELUP.

2. LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

2.1. Urbanística

- **Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações** – Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;
- **Lei Federal nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999**, que altera a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano;
- **Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)** – Regulamenta os Artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana;
- **Lei Orgânica do Distrito Federal, de 08 de junho de 1993** – Estabelece no título VII, Artigo 314, diretrizes para a Política de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal;
- **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009** – Aprova e altera a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT;
- **Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012** – Altera a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT;
- **Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995** – Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;
- **Decreto nº 28.864, de 17 de março de 2008 e suas alterações** – Regulamenta a lei nº 992/ 1995, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto nº 37.966, de 20 de janeiro de 2017** – Aprova a Tabela de Classificação de Usos e Atividades Urbanas e Rurais do Distrito Federal;
- **Decreto nº 27.365, de 01 de novembro de 2006** – Altera o Sistema Rodoviário do

Distrito Federal e dá outras providências, dentre as quais atualiza as faixas de domínio das rodovias do Distrito Federal;

- **Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009** – Dispõe sobre a criação do Sistema Ciclovitário no âmbito do Distrito Federal;
- **Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017** – Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;
- **Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010** – Aprovou a alteração do referencial geodésico do projeto do sistema cartográfico do Distrito Federal- SICAD para SIRGAS;
- **Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017** – Regulamenta o art. 20, da lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos;
- **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019** – Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal;
- **Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016** – Aprova a Nota Técnica nº 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH que trata de Diretrizes para Sistema Viário de Novos Parcelamentos;
- **Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2020** – Trata da acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;
- **Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018** – Institui o Código de Obras de Edificações do Distrito Federal – COE;
- **Decreto nº 39.272 de 02 de agosto de 2018** - Regulamenta a Lei nº 6.138 de 26 de abril de 2018 que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF;
- **Lei Complementar Nº 958, de 20 de dezembro de 2019** – Define os limites Físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Distrital nº 5.022, de 04 de fevereiro de 2013** – Dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV;
- **Lei Distrital nº 35.706, de 05 de agosto de 2014** – Regulamenta aspectos relacionados ao Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV.
- **DIUR 06/2016** – Trata das Diretrizes aplicáveis ao Setor Habitacional Meireles, na Região Administrativas Santa Maria – RA XIII;
- **DIUPE 11/2017** – Estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento de solo com fins urbanos da Gleba do Quinhão 13, Fazenda Santa Maria.

2.2. Ambiental

- **Lei Federal nº 12.651, 25 de maio de 2012** – Aprova o Código Florestal Brasileiro;
- **Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981** – Institui a Política Nacional de Meio Ambiente e suas alterações;
- **Lei n.º 041, de 13 de setembro de 1989** – Dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal, estabelecendo a necessidade de licenciamento ambiental para parcelamentos urbanos no DF;
- **Decreto n.º 12.960, de 28 de dezembro de 1990** – Aprova o regulamento da Lei n.º 041/89;
- **Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000** – Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, regulamentado pelo Decreto nº 4.340/2002;
- **Decreto nº 4.340, de 22 de agosto de 2007** – Regulamenta a Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000;
- **Portaria nº 28, de 17 de abril de 2015** – Aprova o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental (APA) Planalto Central /DF;
- **Lei Distrital 6.269, de janeiro de 2019** – Institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF.

3. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

3.1. Situação fundiária

O imóvel de propriedade particular, de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A, com sede em Belo Horizonte - MG, inscrita sob CNPJ nº08.343.492/0001-20, é um LOTE URBANO, caracterizado como “um terreno com área de 91.321,35m², Santa Maria - Distrito Federal”, devidamente registrado sob o número de matrícula nº 42.477, do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

3.2. Companhia Imobiliária do Distrito Federal - TERRACAP

- **Número do Processo:** 00390-00004011/2018-31
- **Número do Documento:** Ofício Nº 269/2020 -TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM - Doc. SEI/GDF – 41184437
- **Data de emissão:** 02/06/2020
- **Informações Atualizadas:** Em atenção ao Ofício SEI-GDF Nº 150/2020-SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (Doc. 40589829), que encaminhou a nova poligonal apresentada pelo interessado, da área denominada "Quinhão 13 - Trans. 9462 - Anderson Cavalcante Coelho", conforme pdf. Doc. 40457312 e dwg. Doc. 40457142, referente a área de 09ha 13a 21ca, localizada no Setor Habitacional Meireles, na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII e tendo sido certificado que a área caracterizada

no projeto (Doc. 40457312) está respeitando as coordenadas da declaração de anuência de confrontação (11888448), é proferida a atual manifestação, com acolhimento do Despacho SEI Nº 0854/2020-NUANF (Doc. 40682666), de 25/05/2020, informando-se, dessa maneira, que a situação fundiária é a descrita a seguir: Imóvel: SANTA MARIA
Situação: **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**

3.3. Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

- **Número do Processo:** 00112-00022129/2019-57
- **Número do Documento:** Despacho nº 25742541 NOVACAP/ DU/ DEINFRA/ DIPROJ/ SEAU - Doc. SEI/GDF - 25742541
- **Data de emissão:** 25/07/2019
- **Informações Atualizadas:** **Não existe interferência** de rede pública de águas pluviais implantadas ou projetadas na poligonal demarcada.

- **Número do Processo:** 00112-00022129/2019-57
- **Número do Documento:** Despacho nº 25924666 NOVACAP/ PRES/DU/ DEINFRA/ DIPROJ - Doc. SEI/GDF- 25924666
- **Data de emissão:** 31/07/2019
- **Informações Atualizadas:** A NOVACAP **não possui projeto e capacidade de atendimento para área em questão**. Informou também que o empreendedor deverá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade, de acordo com o Termo de Referência elaborado e aprovado pela companhia.

Quando a elaboração do projeto de drenagem acima citado, deverá ser utilizado estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento. Informam ainda que no projeto de urbanismo **deverá ser reservada área para instalação dessa estrutura**.

- **Soluções de Projeto:**

De acordo com a empresa RHUMB, responsável pelo desenvolvimento dos projetos de infraestrutura, o sistema de drenagem para o empreendimento Meireles (MRV) foi concebido de acordo com recomendações e diretrizes previstas na resolução nº 9 da ADASA (2011), lei complementar 929 (2017) assim como o termo de referência da Novacap para projetos de drenagem urbana (2019).

O sistema previsto contará com reservatórios de amortecimento individuais em cada lote com área superior a 600m², uma bacia de detenção (qualidade e quantidade) ao final da rede proposta e no ponto mais baixo do empreendimento, na ELUP (região noroeste). Essas duas medidas serão responsáveis por conter as vazões de lançamento tanto dos lotes na rede quanto do empreendimento para o seu lançamento final.

Após os escoamentos gerados serem amortecidos pelo sistema proposto, seu lançamento final se dará em uma rede existente da Novacap, responsável pela gestão da macrodrenagem da região. A implantação dos dispositivos mencionados é necessária para promover um retardo no lançamento das vazões geradas pelo empreendimento no sistema da Novacap, assim como melhor distribuir essas vazões ao longo do tempo gerando o menor impacto possível no sistema existente. A Figura 3 abaixo ilustra essa proposta.



Figura 3: Sistema de Drenagem Proposto. Fonte: Empresa RHUMB.

3.4. Companhia energética de Brasília - CEB

- **Número do Processo:** 00310-00000724/2020-39
- **Número do Documento:** Carta nº 56/2020 – CEB-D/DD/DC/GCA - Doc. SEI/GDF 34516969
- **Data de emissão:** 24/01/2020
- **Informações Atualizadas:** Há **viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento**, desde que o responsável satisfaça as condições regulatórias estabelecidas pela companhia, como: 1. Submeter projeto elétrico para aprovação da distribuidora; 2. Implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, destacando que **os investimentos relacionados são de responsabilidade do empreendedor**; 3. Atender as distancias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas e ainda observe espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência à Lei de Acessibilidade.

- **Número do Processo:** 00310-00000724/2020-39
- **Número do Documento:** Laudo Técnico nº 34419717 - Doc. SEI/GDF 34419717
- **Data de emissão:** 22/01/2020
- **Informações Atualizadas:** Em relação à existência de interferências, o Laudo Técnico emitido pela CEB declara que **existe Interferência em Rede Aérea**. Indica que havendo interesse na eliminação da(s) interferência(s) sinalizada(s), torna-se necessário formalizar a solicitação de orçamento junto à CEB-D ou contratar empresa legalmente habilitada, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2020 – ANEEL. Estabelecem que o laudo é válido até 28/07/2020.
- **Soluções de Projeto:**
Considerando a necessidade de remanejamento, será encaminhado um projeto à Superintendência de Engenharia para a elaboração do orçamento de retirada das interferências para o atendimento de novas cargas do empreendimento.

3.5. Companhia de saneamento ambiental de Brasília - CAESB

- **Número do Processo:** 00390-00004011/2018-31
- **Número do Documento:** Carta nº 566/2018 – ESET/ESSE/DE - Doc. SEI/GDF 12387668
- **Data de emissão:** 24/09/2018
- **Informações Atualizadas:** Em resposta ao Ofício SEI-GDF Nº 149/2018 - SEGETH/CAP/GIURB (Doc. SEI/GDF11806705), encaminharam a carta 34 (Doc. SEI/GDF 13017371) e seus anexos informando que **não há interferência das redes de água e esgotos** com a poligonal da área em estudo.
- **Número do Processo:** 00390-00004011/2018-31
- **Número do Documento:** Despacho SEI-GDF CAESB/DE/EPR - Doc. SEI/GDF 13385347
- **Data de emissão:** 02/10/2018
- **Informações Atualizadas:** Quanto ao atendimento da demanda do empreendimento foi respondido na Carta nº 082/2018 - Gedoc 27475/18 (20/06/2018).
 - **Não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento.**
 - **Será viável o atendimento do empreendimento** com sistema de abastecimento de água da CAESB somente após o **início de operação do Sistema Produtor Corumbá**, ainda em fase de contratação.
 - Para viabilizar o atendimento anterior, **será necessário que o empreendedor opte por uma solução independente de abastecimento.**
- **Soluções de projeto:**

De acordo com a empresa RHUMB, responsável pelo desenvolvimento dos projetos de infraestrutura, para o Sistema de Abastecimento de Água propõem-se derivação direta da rede de Santa Maria. Entretanto, a CAESB apenas autorizará essa derivação quando o Sistema Produtor Corumbá estiver em operação. Caso o sistema ainda não esteja em operação na fase de implementação, propõe-se o abastecimento por poço tubular profundo, sendo a água armazenada em um Centro de Reservação e distribuída a partir deste. A localização proposta para o Centro de Reservação é no lote de Espaço Livre de Uso Público (ELUP), na porção sudeste do empreendimento. A Figura 4 ilustra essas alternativas.

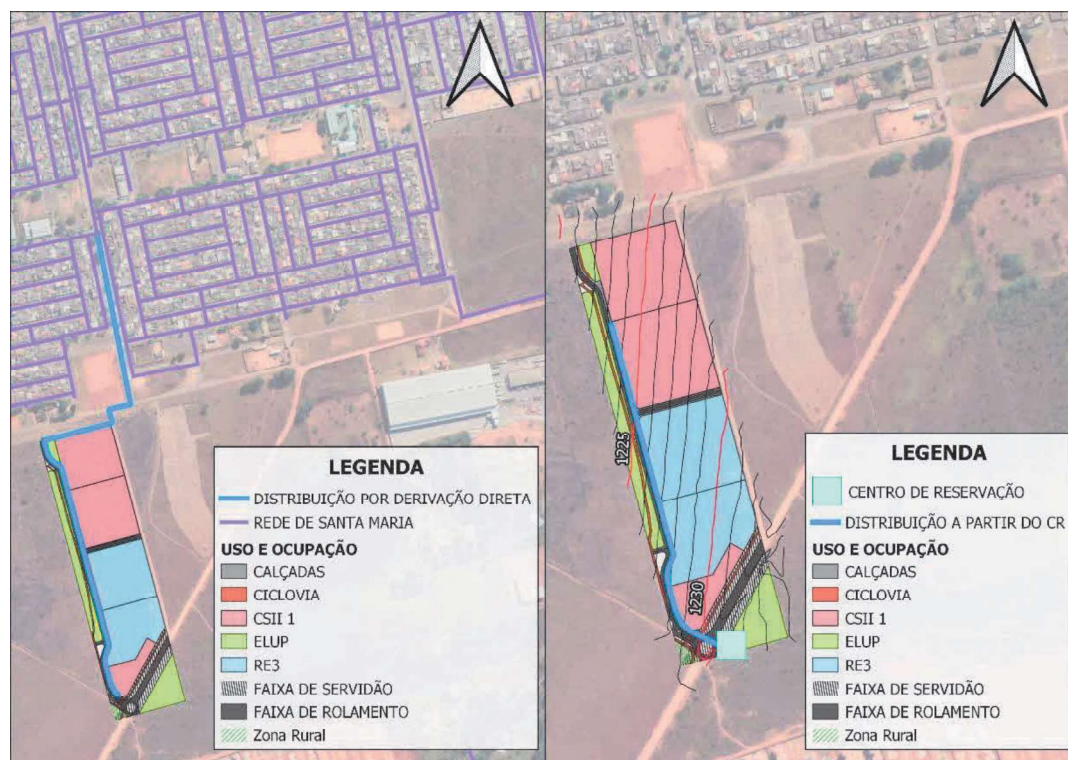


Figura 4: Proposta de distribuição direta (esquerda) e a partir de centro de reservação (direita). Fonte: RHUMB.

O manancial subterrâneo tem capacidade para abastecer apenas 20% do empreendimento. Assim, caso essa alternativa for adotada, será necessária a complementação futura pelo Sistema Produtor Corumbá quando a demanda de água atingir essa cota. Para isso, é necessário que o referido sistema produtor esteja em operação.

Para determinar a locação do poço na gleba, caso necessário, deverão ser feitos testes de perfuração dentro da poligonal para verificar qual o ponto mais adequado para extrair água do manancial subterrâneo.

Uma vez que o Sistema Produtor Corumbá estiver funcionando, ele poderá abastecer todo o empreendimento, podendo ser desativado o poço tubular profundo, caso haja.

Em relação ao Sistema de Esgotamento Sanitário, de acordo com a RHUMB, empresa responsável pelas soluções de infraestrutura, a rede coletora do empreendimento foi concebida passando pela calçada a oeste dos lotes do empreendimento. Uma vez que a topografia é decrescente no sentido noroeste, essa solução torna-se favorável, pois a rede operará

inteiramente por gravidade, tanto para receber o efluente dos lotes como para levá-lo até o final do empreendimento. A Figura 5 ilustra a rede proposta.



Figura 5: Rede coletora proposta. Fonte: RHUMB.

Para a ELUP na porção sudeste da gleba, a vazão prevista é muito pequena (apenas 1% da vazão média total). Dessa forma, não compensaria estender a rede até esse ponto, elevando os custos de tubulação, escavação, manutenção e operação para atender uma vazão tão baixa. Considerou-se então que sua vazão será lançada na rede juntamente com a do lote comercial localizado ao norte do lote, sendo essa ligação feita pelos ramais condominiais de cada lote.

Com relação a destinação final do efluente, no final do empreendimento a rede coletora chegará a um emissário. Esse emissário irá levar o esgoto para um interceptor existente da CAESB, o qual chega a ETE Santa Maria. Essa proposta está ilustrada na Figura 6 a seguir:

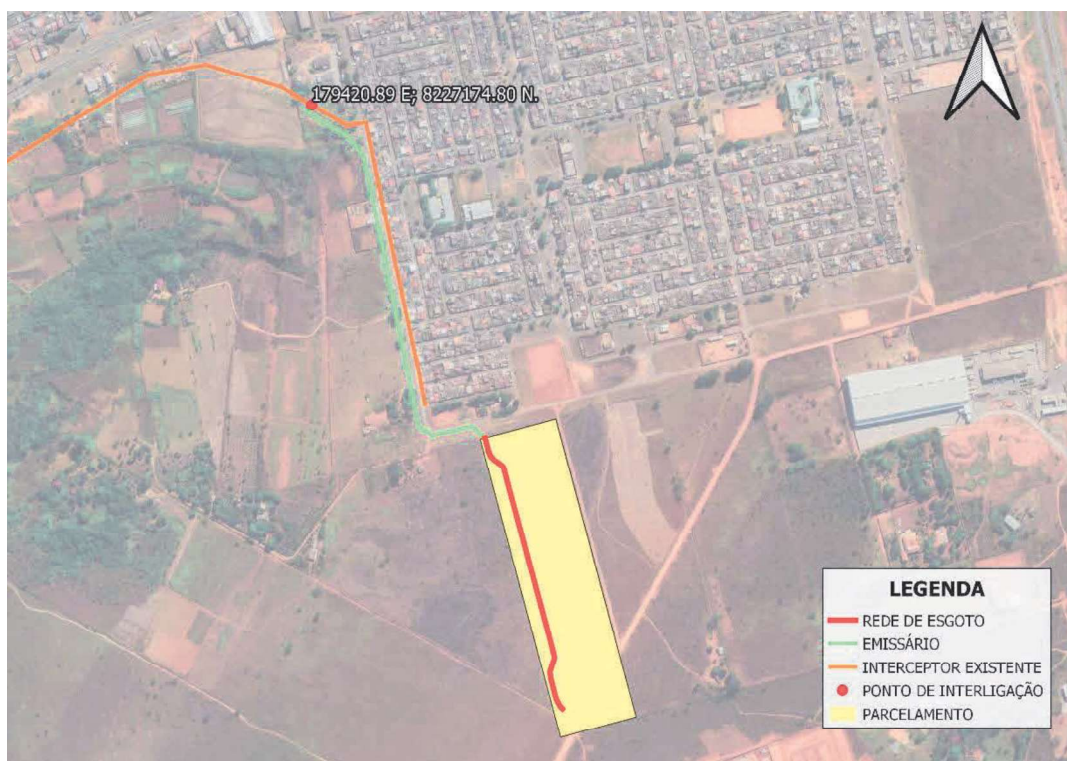


Figura 6: Proposta de Lançamento do Efluente. Fonte: RHUMB.

3.6. Serviço de Limpeza Urbana – SLU

- **Número do Processo:** 00094-00000203/2020-10
- **Número do Documento:** Despacho - SLU/PRESI/DILUR - Doc. SEI/GDF 33961178
- **Data de emissão:** 13/01/2020
- **Informações Atualizadas:** O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento de solo urbano do Quinhão 13 da Fazenda Santa Maria, situado no Setor Meireles, localizado na Região Administrativa de Santa Maria/DF.

Não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite 120 (cento e vinte) litros por dia.

Ressalta-se que resíduos acima dessa capacidade - grandes geradores, poderá ser efetuada, mediante pagamento, conforme preço público estabelecido pela ADASA na Resolução ADASA nº 14/2016, no Aterro Sanitário de Brasília.

- **Número do Processo:** 00094-00000203/2020-10
- **Número do Documento:** Despacho SLU/PRESI/DITEC Doc. SEI/GDF 33976480
- **Data de emissão:** 14/01/2020
- **Informações Atualizadas:** O SLU elencou as seguintes informações:

- Em projeto de habitação, a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nos edificações do novo setor habitacional, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observando as normativas existentes.

- A INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 114, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2016, dispõe sobre a padronização de procedimentos operacionais e dos equipamentos visando à redução dos ruídos gerados durante a coleta pública de resíduos sólidos domiciliares e a estes equiparados e, orienta a população quanto ao correto acondicionamento de resíduos sólidos urbanos.

- Os resíduos sólidos domiciliares (lixo) deverão ser armazenados dentro dos estabelecimentos geradores e retirados nos dias e horários definidos para cada tipo de coleta, ou seja, a separação e armazenamento provisório do lixo gerado, junto ao planejamento para isso, são de responsabilidade do gerador.

- O SLU fornece orientação mínima sobre o tipo de cestos coletores (lixeira/contêiner/recipientes) de resíduos em calçadas e passeios públicos, sempre em consonância com os padrões a serem adotados no DF.

- **Soluções de Projeto:**

Nos projetos de arquitetura serão previstas áreas para acondicionamento correto dos resíduos sólidos e caso o volume exceda a categoria de resíduos domiciliares, será contratado o serviço conforme estabelecido pelo SLU.

3.7. Departamento de Estradas e Rodagem – DER

- **Número do Processo:** 00113-00000773/2020-80
- **Número do Documento:** Despacho-DER-DF/DG/SUTEC/DIREP/GETOP Doc. SEI/GDF 35757119
- **Data de emissão:** 17/02/2020
- **Informações Atualizadas:** Constatou-se que o imóvel rural denominado “Matrícula no 42.477 do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal”, localizado às margens da VC-371, **INTERFERE com a Faixa de Domínio da Rodovia** citada (largura de 40 metros, divididos simetricamente em relação aos eixos dos canteiros centrais), estipulada no Decreto no 27.365 de 2006, como verificado na Planta (35752653).

O vértice "M4" do Imóvel encontra-se dentro da Faixa de Domínio da Rodovia VC-371, de modo que a Rodovia possui trecho dentro da propriedade. Posto isso, recomendamos a retificação dos limites do Imóvel de acordo com a Linha estipulada para Faixa de Domínio

com base no Decreto acima mencionado, de modo que sejam respeitadas as Coordenadas da Planta (35752653), bem como a área destinada à Faixa de Domínio da Rodovia.



Figura 7: Interferência com a Faixa de Domínio da VC-371. Fonte: DER

- **Soluções de Projeto:**

No ato de registro do parcelamento serão retificados os limites da propriedade, conforme projeto de urbanismo, destacando a área da Faixa de Domínio de acordo com a planta e as coordenadas estabelecidas pelo DER.

4. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

4.1. Unidades de Conservação – APA do Planalto Central

Conforme a Figura 8, parte de gleba encontra-se inserida na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central.

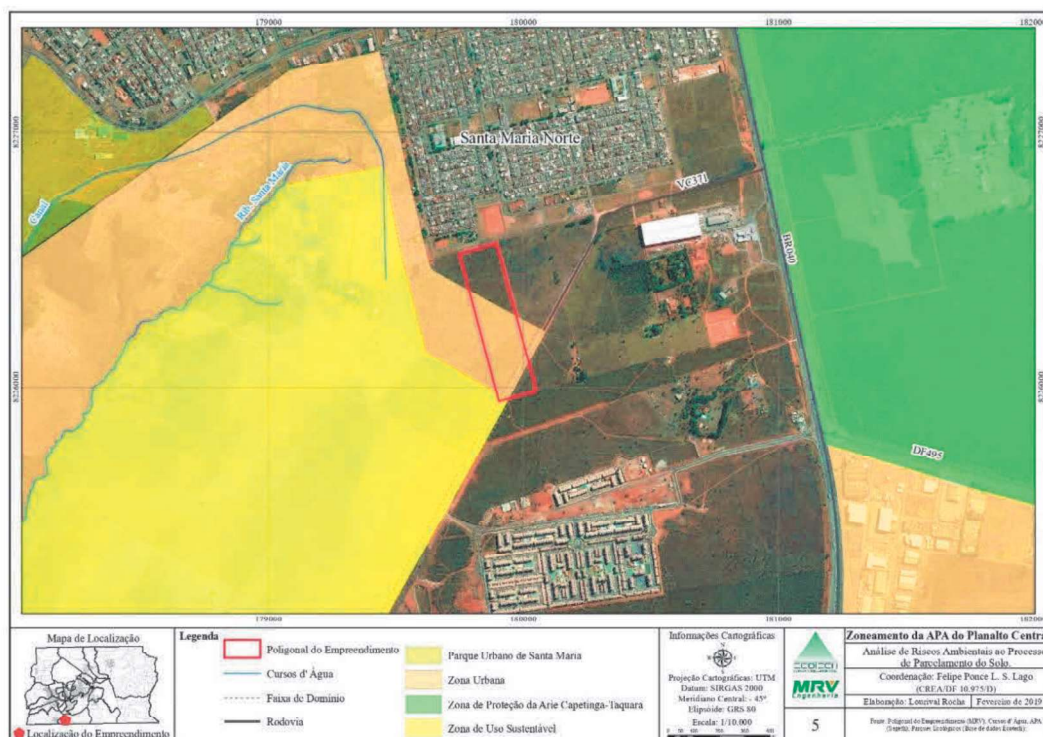


Figura 8: APA do Planalto Central. Fonte: Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por Ecotech Tecnologia Ambiental e Consultoria.

De acordo com o Plano de Manejo da APA do Planalto Central, a gleba encontra-se inserida em Zona Urbana (ZU). A Zona Urbana – ZU é definida por “zona de manejo que engloba as áreas urbanas consolidadas e em processo de regularização” e tem o objetivo de “contribuir com a promoção do uso sustentável da cidade, com a melhoria da qualidade ambiental urbana”.

Os parâmetros para esta zona são definidos pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal.

Uma pequena parte, que também se sobrepõe à faixa de domínio da vicinal VC-371, está inserido em Zona de Uso Sustentável (ZUS). Para as áreas inseridas na ZUS, o Plano de Manejo estabelece que:

- A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento;
- Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;
- As atividades e empreendimento urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;
- Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários (Portaria nº 28/2015).

4.2. Zoneamento Ecológico Econômico

De acordo com o Art. 11 do Zoneamento Ecológico-Econômico do DF (ZEE-DF), aprovado pela Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o território do Distrito Federal fica organizado em Zonas Ecológico-Econômicas, definidas com base nas unidades hidrográficas, nos corredores ecológicos, nos riscos ambientais e nas dinâmicas sociais e econômicas.

O empreendimento situa-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

Esta Zona está dividida em Subzonas, sendo o parcelamento incidente na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, definida como área “destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas; à qualificação urbana (...)” (ZEE-DF), conforme Figura 9:

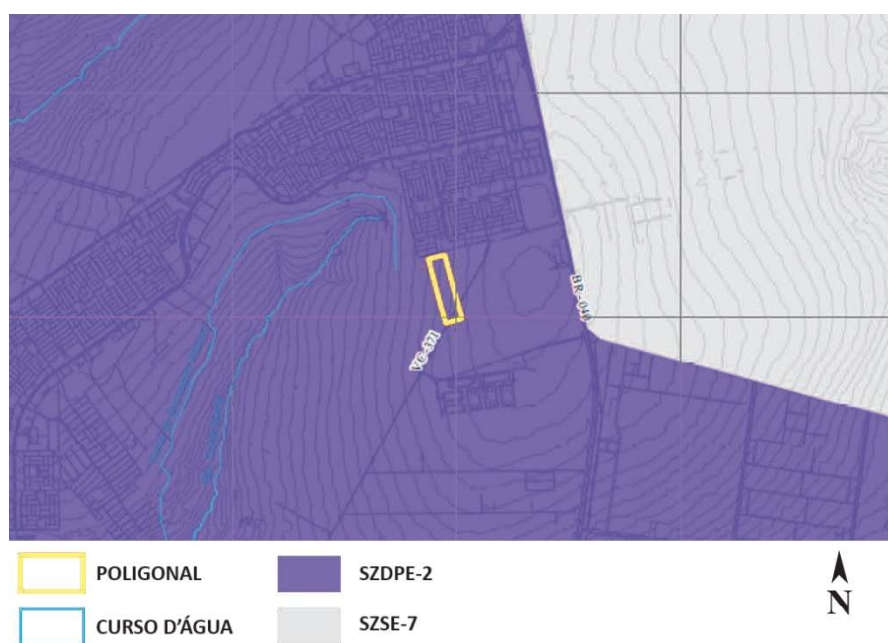


Figura 9: Subzonas ZEE-DF. Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC projeto e planejamento.

4.3. Declividade

A poligonal desse plano de ocupação apresenta baixa declividade, com inclinação entre 0% e 5%, conforme Figura 10.



Figura 10: Declividade. Fonte: Ecotech Tecnologia Ambiental e Consultoria.

5. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

5.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 e Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, a poligonal do projeto se encontra inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ZUEQ) e pequena área na Zona Rural de Uso Controlado (ZRUC), conforme a Figura 11.

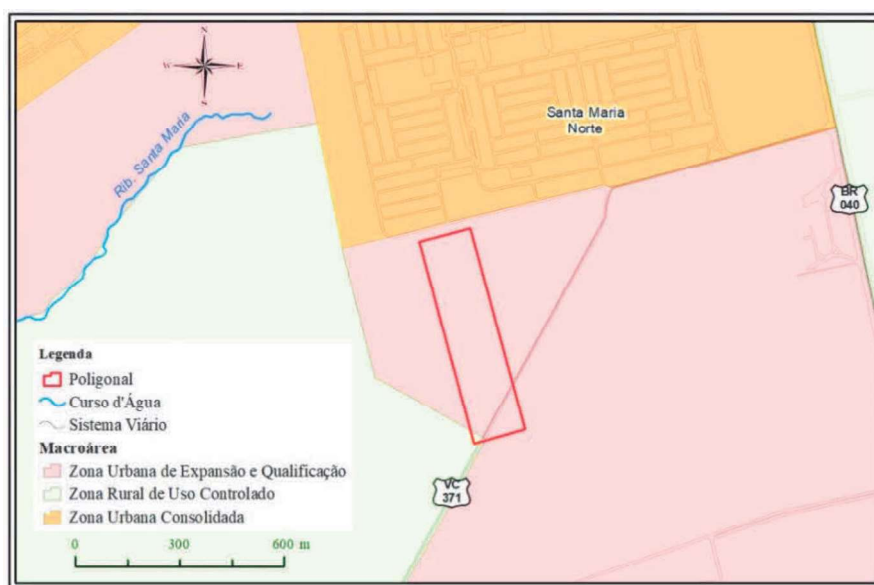


Figura 11: Zoneamento do PDOT. Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por Ecotech Engenharia Tecnologia Ambiental e Consultoria.

A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é “composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, (...)” (PDOT, 2009).

“Art. 75. Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

I – estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;

II – aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;

III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;

IV- constituir áreas para atender às demandas habitacionais; (...)” (PDOT, 2009)

A pequena parte da propriedade inserida na Zona Rural de Uso Controlado é tratada como área não parcelável, e, portanto, descontada do percentual relativo à área urbana parcelada desse projeto.

A Zona Rural de Uso Controlado é “*composta, predominantemente, por áreas de atividades agropastoris, de subsistência e comerciais, sujeitas às restrições e condicionantes impostos pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados à captação de água para abastecimento público.*” (PDOT, 2009).

As densidades populacionais foram estabelecidas pelo PDOT/2009 em seu Art. 39, que define como densidade demográfica o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais, ficando definidos os seguintes valores de referência:

“I – Densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;

II – Densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;

III – Densidade média: valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;

IV – Densidade alta: valores superiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.” (PDOT, 2009)

Conforme o Anexo III, Mapa 5 do PDOT/2009, que dispõe sobre as Densidades Demográficas, a poligonal do parcelamento está inserida em zona de média densidade (50 a 150 habitantes por hectare), de acordo com Figura 12.

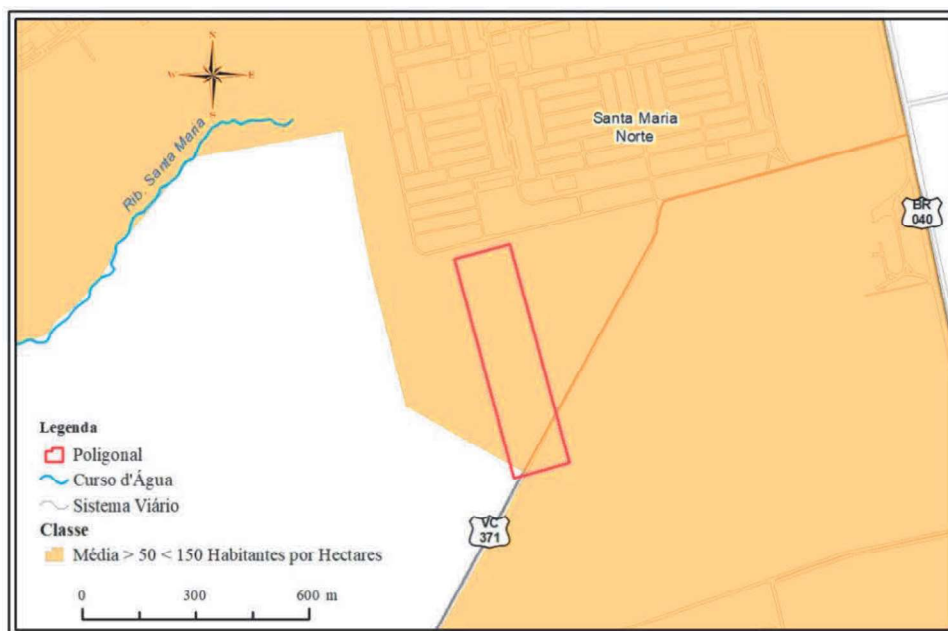


Figura 12: Densidade Populacional do PDOT. Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por Ecotech Engenharia Tecnologia Ambiental e Consultoria.

5.2. Diretrizes Urbanísticas – DIUR 06/2016

As Diretrizes Urbanísticas são emitidas para orientar a elaboração dos projetos de novos parcelamentos, em conformidade com a Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e com o PDOT/2009. As Diretrizes Urbanísticas do Setor Meireles – DIUR 06/2016 englobam a poligonal da gleba, que está inserida na Zona C e Área C, conforme Figura 13.

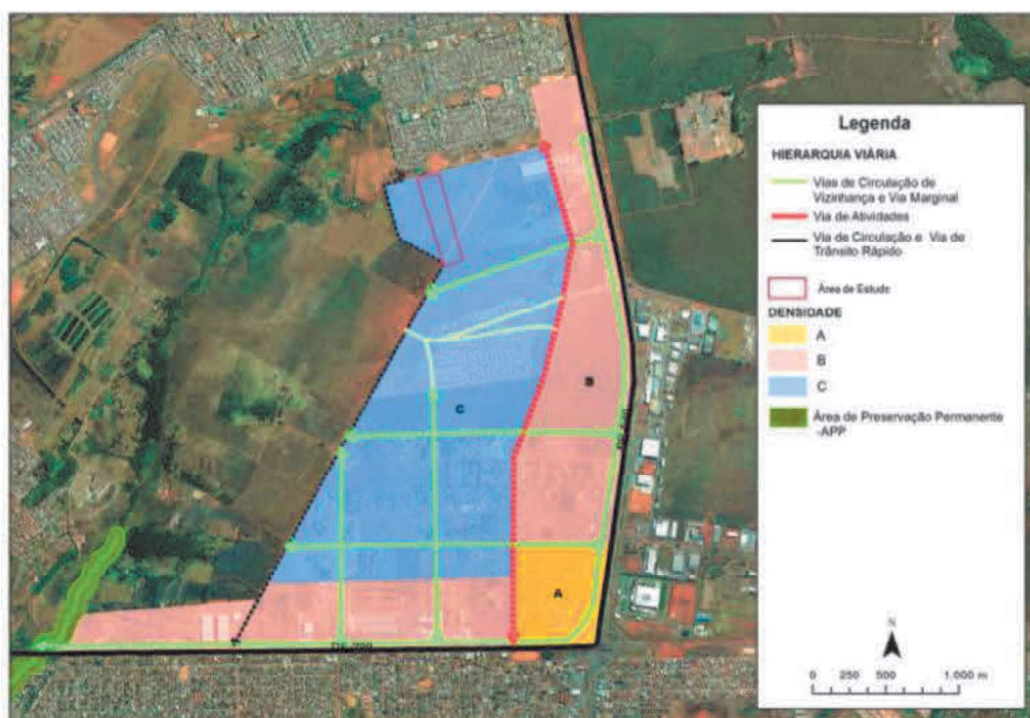


Figura 13: Diretrizes do Uso e Ocupação e Sistema Viário DIUPE 11/2017. Fonte: Ecotech Engenharia Tecnologia Ambiental e Consultoria.

De acordo com as Diretrizes Urbanísticas, as áreas onde incidem a Zona C os usos projetados deverão ser relacionados ao uso habitacional e de baixo nível de incomodidade, sendo indicados usos menos intensivos no consumo de água.

Os usos e atividades admitidas assim como os parâmetros urbanísticos aplicáveis na Zona C são apresentados na Tabela 1.

Tabela 1: Usos e atividades admitidas. Fonte: DIUR 06/2016.

ZONA	USO	Coef. Básico	Coef. Máximo	Altura (m)	Taxa de permeabilidade
C	Residencial – habitação multifamiliar	1	4	24	20%
	Residencial – habitação unifamiliar	1	2	9	--
	Comércio de Bens e Prestação e Serviços	1	4	24	10%
	Institucional e Comunitário	1	4	24	10%
	Industrial de baixa incomodidade	1	2	24	10%

A DIUR 06/2016 buscando a promoção do desenvolvimento do potencial urbano do Setor Meireles propôs variações de densidade, baseada no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, Art. 39 Parágrafo único, que estabeleceu que a densidade demográfica pode variar dentro de uma mesma porção territorial, desde que preservado, como média, o valor de referência estipulado pelo Plano Diretor e que sejam observadas as condicionantes ambientais.

Dessa maneira a densidade demográfica nessa porção territorial poderá variar conforme estabelecida na Tabela 2 (Tabela II da DIUR 06/2016). O projeto encontra-se na Área C.

Tabela 2: Variação de densidade para o Setor Meireles. Fonte: DIUR 06/2016.

PORÇÃO TERRITORIAL SETOR MEIRELES	ÁREAS (ha)	DENSIDADE DEMOGRÁFICA Habitantes/ha	POPULAÇÃO MÁXIMA ADMITIDA	UNIDADES HABITACIONAIS MÁXIMAS (população/3,3 hab por domicílio Censo 2010)
ÁREA A	43,958	100	4.396	1.332
ÁREA B	281,44	49,5	13.931	4.222
ÁREA C (incluindo parcelamento existente)	258,304	240	81.306	24.638
SETOR MEIRELES Total	664,173	150	99.633	30.192

5.3. Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 11/ 2017

A DIUPE 11/2017 complementa a DIUR 06/2016 com diretrizes urbanísticas específicas para o sistema viário, uso do solo, densidade populacional e áreas públicas incidentes na gleba a ser parcelada.

No Anexo I da DIUPE 11/2017, conforme Figura 14 e Figura 15, são indicados o sistema viário estruturante e o zoneamento incidente na gleba.

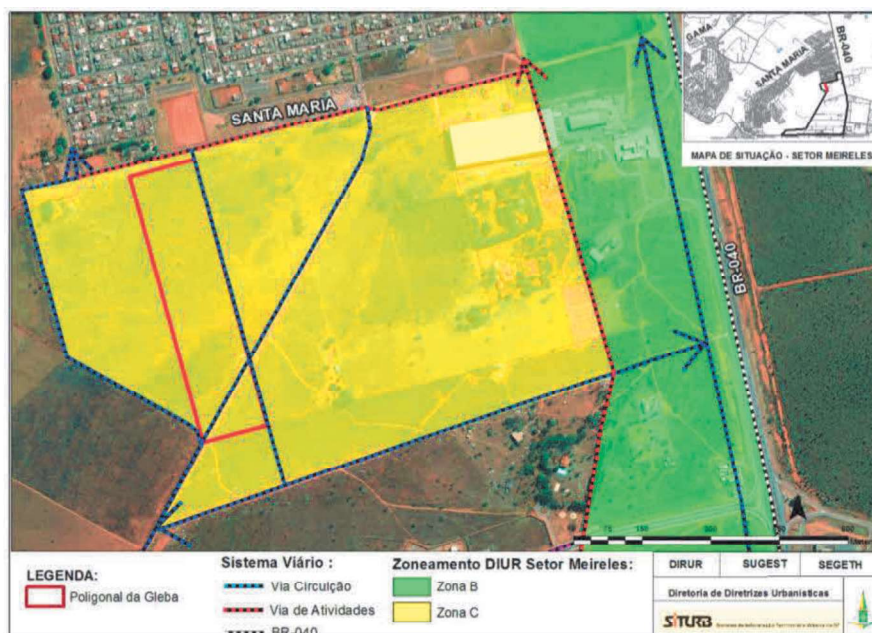


Figura 14: Interferência do Sistema Viário com a gleba e Zoneamento – Fonte: Anexo I DIUPE 11/2017.

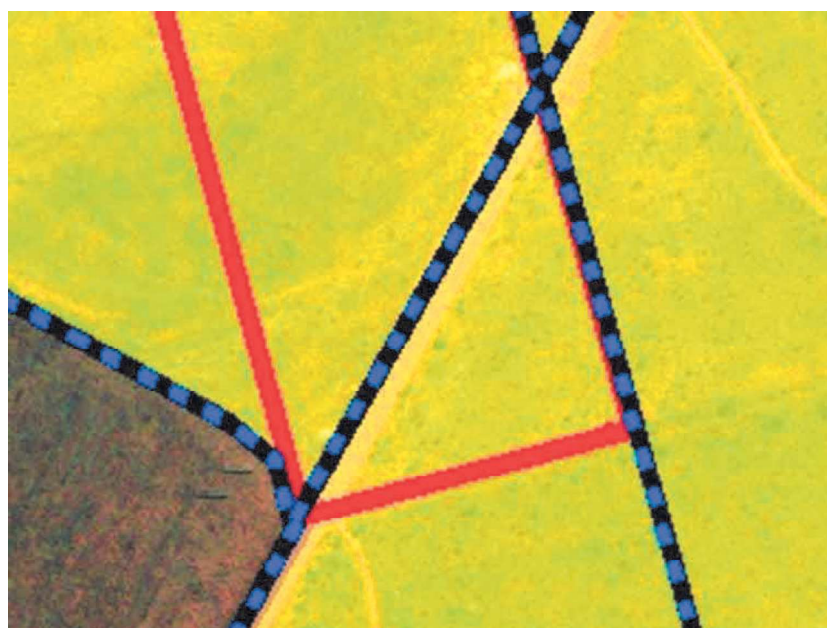


Figura 15: Detalhe da Interferência das Diretrizes de sistema viário com a gleba – Fonte: Editado do Anexo I DIUPE 11/2017.

De acordo com a DIUPE 11/2017 são diretrizes para o Sistema Viário:

- A gleba é delimitada em seu limite norte por uma via de atividades, que deve estruturar toda a região proporcionando acessibilidade e concentração de atividades de comércio, serviços, cultura e lazer além de privilegiar o tráfego de transporte coletivo, pedestres e ciclistas. Nessa via não é permitido o acesso direto de lotes do tipo residencial unifamiliar.
- Destaca-se na diretriz que a gleba é cortada por uma via asfaltada existente e essa via está classificada como via de circulação.

Entretanto, essa via de circulação, indicada na DIUPE e que cruza a propriedade, não possui nenhum tipo de pavimentação e coincide com eixo da VC-371.

- A DIUPE indica uma complementação do sistema viário da região com uma Via de Circulação que conecta a gleba às porções norte e sul do território da região, que se situa no limite leste da gleba;

Essa via, no entanto, não está no limite interno da gleba, mas na gleba vizinha com a qual faz confrontação.

- As Vias de Circulação têm o objetivo de integrar os diversos parcelamentos, através de uma articulação interna do tecido urbano e o acesso às diversas áreas.
- O Projeto de Urbanismo deverá considerar o sistema viário proposto nos projetos de glebas vizinhas aprovados ou que possuam pedido de parcelamento do solo protocolado.

Não foram identificados outros processos de parcelamento nas áreas vizinhas.

- Orienta que os desenhos das vias são indicativos e poderão sofrer ajustes durante a elaboração do Projeto de Urbanismo, mas devem ser garantidas suas continuidades e conexões com vias existentes indicadas
- Estabelece que as vias indicadas nas diretrizes deverão ser públicas e livres de qualquer obstrução.
- E em relação ao sistema viário devem ser observadas as diretrizes contidas na Nota Técnica nº 02/2015 DAUrb/SUAT e Guia de Urbanização da SEGET.

Em relação ao sistema viário proposto na DIUPE foi solicitado e analisado no âmbito do Comitê Intersetorial Urbanístico – SEDUH, na 2ª reunião ordinária, o deslocamento da via de circulação indicada inicialmente no limite Leste do parcelamento, para o limite oeste do parcelamento. De acordo com Ata da reunião, esse deslocamento foi aceito pela comissão.

São diretrizes para uso e ocupação do solo:

- O projeto deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo, definidos pela DIUR 06/2016 - emitidas para o Setor Meireles, para a Zona C, onde está inserido.
- O Anexo II desta DIUPE estabeleceu a localização do uso comercial no limite com a via de atividades e Equipamentos e ELUP na parte sul da VC-371, conforme Anexo II, e Figura 16 a seguir.

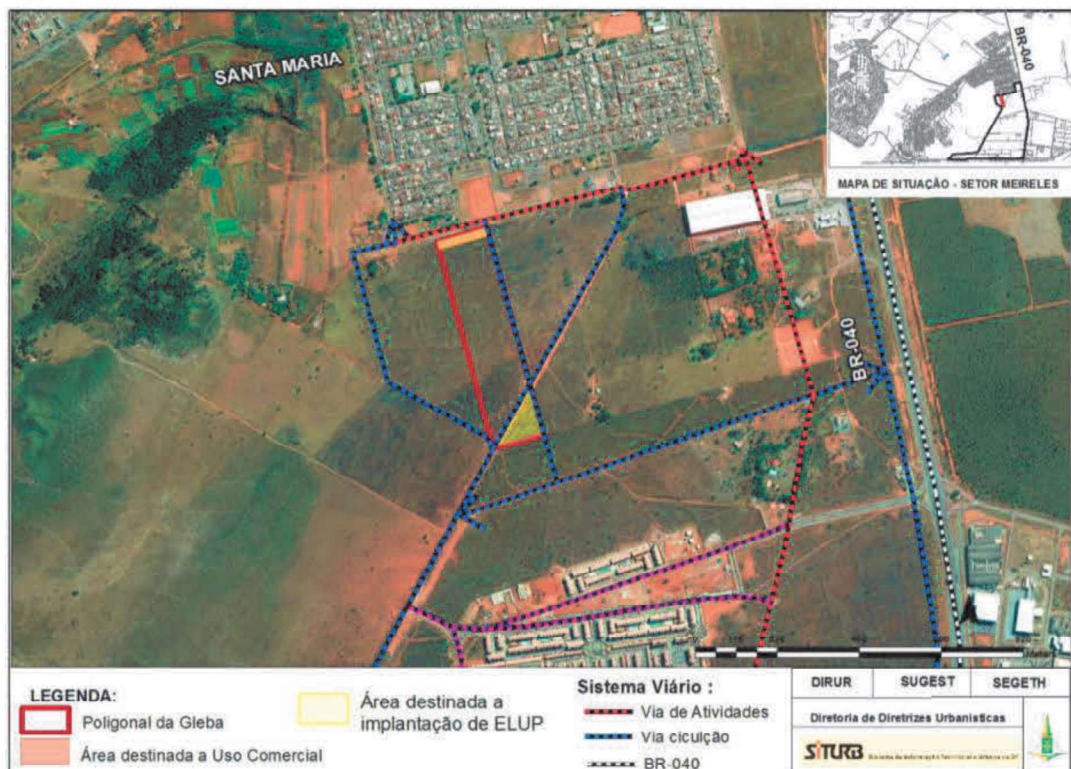


Figura 16: Área do parcelamento destinada à implantação ELUP
Fonte: Anexo II, DIUPE 11/2017.

São diretrizes para Áreas Públicas:

- Pelo menos 15% da área da gleba deve ser destinada a Equipamentos Públicos e ELUP;
- Os Equipamentos Públicos e ELUP devem ser integradas ao tecido urbano por meio das vias, calçadas, ciclovias/ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso à população dessas áreas;
- Os ELUP devem constituir espaços públicos qualificados de lazer e recreação para a população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, incentivando a sua apropriação pela população e incorporando áreas de vegetação nativa existente, quando possível;
- No entorno dos ELUPs, a destinação dos lotes deve buscar a diversidade e complementaridade de usos, dando preferência ao uso misto, a fim de contribuir para a vitalidade do espaço e para a segurança da população nas diferentes horas do dia;
- Os Equipamentos Públicos e ELUP devem estar localizados em áreas de franco acesso a fim de garantir seu uso pela população. Dessa forma, não podem ser localizados no interior das áreas do condomínio urbanístico ou loteamentos fechados no parcelamento;
- Os Equipamentos Públicos e ELUP, quando localizados dentro de condomínio urbanístico ou loteamento fechado não serão computados como áreas públicas;
- Não são considerados ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros.

- A DIUPE define os percentuais mínimos de Equipamentos Públicos e ELUP na tabela 3:

Tabela 3: Percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas da DIUPE 11/2017.

Tipos de Áreas	Percentual Mínimo
Equipamento Público Comunitário (EPC)	-
Equipamento Público Urbano (EPU)	-
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%

Quanto a densidade para o cálculo do total de unidades previstas para a gleba deverá ser considerado 3,3 habitantes por domicílio de acordo com o CENSO de 2010 para o Distrito Federal e respeitado o zoneamento de densidade previsto na DIUR 06/2016. Fica estabelecido para esse parcelamento o seguinte número de unidades:

Tabela 4: Número de unidades de acordo com a DIUPE 11/2017.

DENSIDADE	ÁREA	HABITANTES	UNIDADES HABITACIONAIS
240 hab./ha	9,13 ha	Máximo: 2.191	Máximo: 663

6. DESCRIÇÃO DO PROJETO

6.1. Informações Gerais e Croqui do parcelamento

A gleba objeto desse Estudo Preliminar de Urbanismo localiza-se entre a área urbana consolidada de Santa Maria, a Zona Urbana de Expansão e Qualificação e a Zona Rural. A área urbanizada próxima à gleba é ocupada predominantemente por habitações unifamiliares, possui alguns equipamentos públicos como escolas e espaços públicos destinados ao lazer. A estrada VC-371, ainda sem pavimentação atravessa a gleba e conecta à BR-040 a cerca de 1500m.

Esse parcelamento tem o objetivo de ofertar lotes destinados à habitação, do tipo residencial multifamiliar, que atenderão parte da demanda habitacional do Distrito Federal, áreas comerciais e de prestação de serviço, que contribuirão para dinamização da região e áreas destinadas a Espaços Livres de Uso Público que qualificarão o espaço urbano.

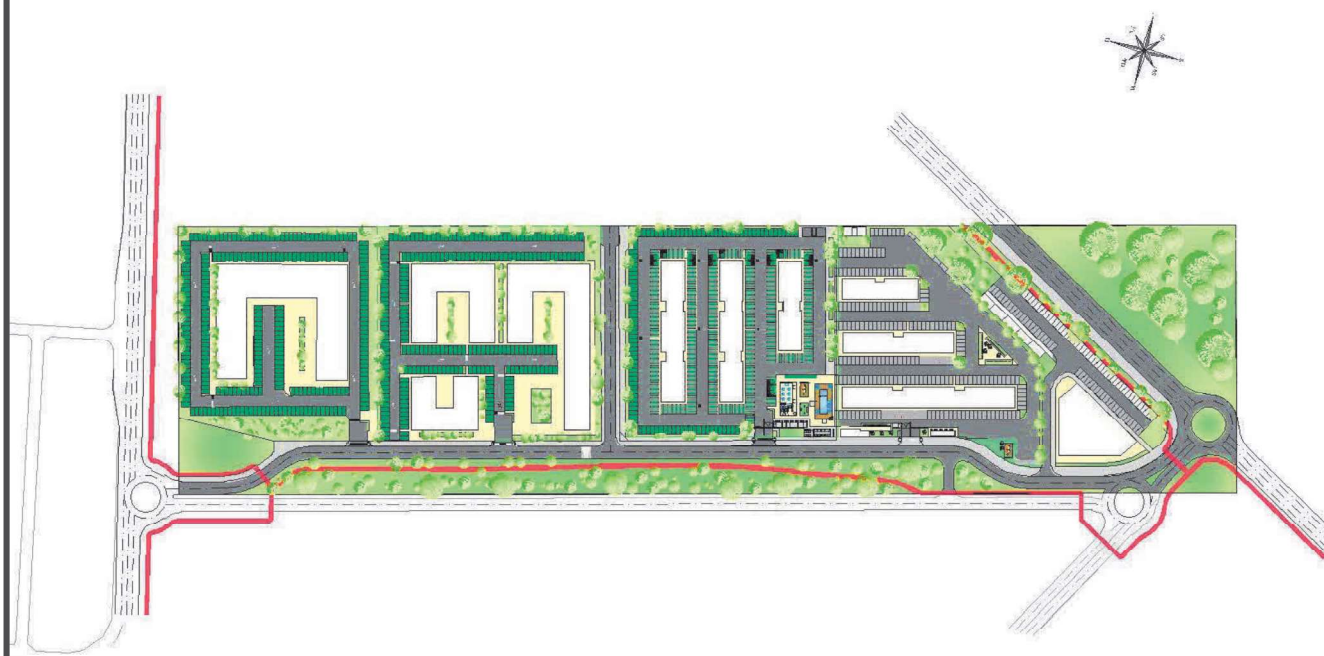


Figura 17: Croqui do parcelamento.

6.2. Usos e ocupação propostos para o projeto

Conforme a Figura 18, o uso residencial multifamiliar – **RE 3** constitui-se por dois lotes, com área de 14.956,60m² e 12.517,41m², onde se prevê a implantação de um total de 663 unidades domiciliares, distribuídas em 2 unidades imobiliárias de residencial multifamiliar, lotes 3 e 4.

O uso comercial – **CSII 1** é composto por três lotes com áreas de 13.521,34m², 15.443,45m² e 4.660,80m², lotes 1, 2 e 5 respectivamente, e serão destinados a oferta de comércio e prestação de serviços, de baixa incomodidade conforme estabelecido pela DIUR 06/2016. Um dos lotes está localizado no limite norte onde se estabelecerá a via de atividades, outro logo ao lado dele, e o outro a sul, à margem da VC-371 (via de circulação estabelecida na DIUPE), usufruindo da facilidade de escoamento viário e dinamizando as vias estruturantes que se relacionam com o projeto.

Os Espaços Livres de Uso Público – **ELUP** serão descritos em item próprio.

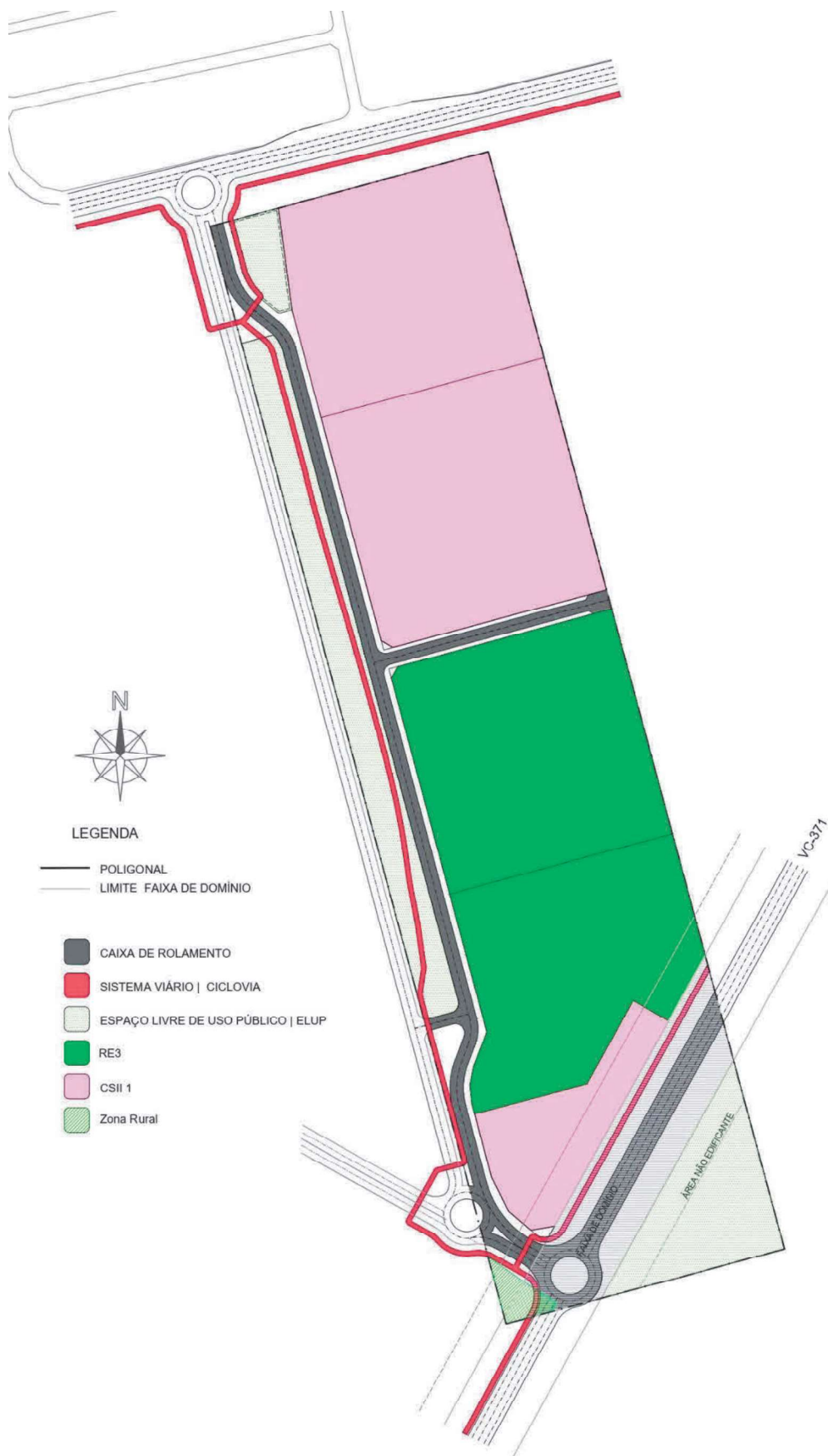


Figura 18: Uso do Solo.

6.3. Diretrizes básicas de endereçamento

O endereçamento baseou-se na numeração crescente dos lotes, a partir da área urbana consolidada de Santa Maria, ao longo da via de circulação, denominada Luzia Póvoa, conforme Figura 19.

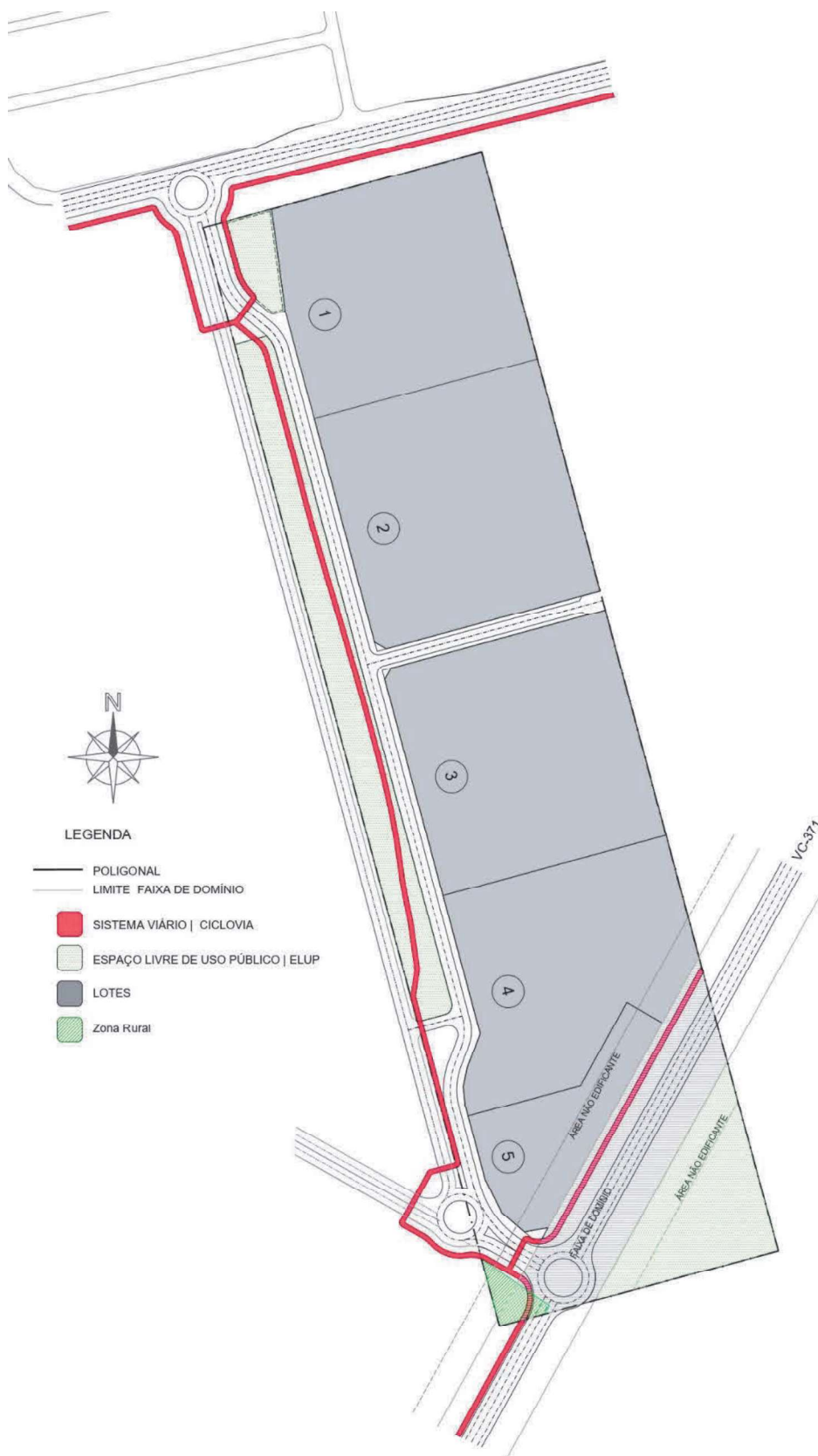


Figura 19: Endereçamento Proposto.

Vale ressaltar que esta proposta será analisada em conjunto com a equipe técnica da COSIT/SEDUH.

6.4. Diretrizes do sistema viário

O parcelamento da gleba será beneficiado pela articulação com a malha viária implantada e prevista pela DIUR e DIUPE do Setor.

Neste Estudo Preliminar de Urbanismo é proposta a implantação de parte da via de circulação a oeste da gleba. Essa via prevista inicialmente na DIUPE no limite leste teve o deslocamento para o limite oeste anuído na Ata da 2ª reunião ordinária do Comitê Intersectorial Urbanístico.

À oeste dessa via se propõe a ELUP que amortecerá parte das águas pluviais do empreendimento e marcará a paisagem do parcelamento com uma praça linear, permitindo o deslocamento dos pedestres e ciclistas por esse espaço verde arborizado, conforme Figura 19.

O projeto prevê também uma via de circulação de vizinhança que subdivide os quarteirões, com intuito de melhorar as futuras conexões urbanas e promover a mobilidade.

Os aspectos relativos à hierarquia e os perfis viários estão descritos no item relativo à concepção do sistema viário.

6.5. Quadro síntese de unidades imobiliárias e de áreas públicas

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	91.199,94	100
II. Área não Passível de Parcelamento	7.585,68	8,32
a. Área de Proteção Permanente - APP	-	-
b. Área Rural	242,89	0,27
c. Faixa de Domínio de Rodovia	7.342,79	8,05
III. Área Passível de Parcelamento: I – (II a + II b + II c)	83.614,26	91,68

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		83.614,26	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. RE 3	2	27.474,01	32,86
b. CSII 1	3	33.625,59	40,22
Total	5	61.099,60	73,07
2. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		13.685,01	16,37

3. Sistema de Circulação	8.829,68	10,56
ELUP+Circulação ¹ : 2 + 3	22.514,66	26,93

⁽¹⁾ Conceito de Área Pública conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

6.6. Equipamentos

Foram propostos dois Espaços livres de Uso Público – ELUP no parcelamento. A ELUP localizada na parte sul da gleba, conforme a DIUPE 11/2017, será destinada à implantação de um centro de Reservação que atenderá o empreendimento. A ELUP localizada ao longo da via de circulação que cruza o terreno de norte a sul, tem como objetivo a criação de um parque linear ao longo do empreendimento.

Essas duas ELUPs totalizam uma área de 13.685,01m², correspondentes a 16,37% da área parcelável e 15,01% da gleba.

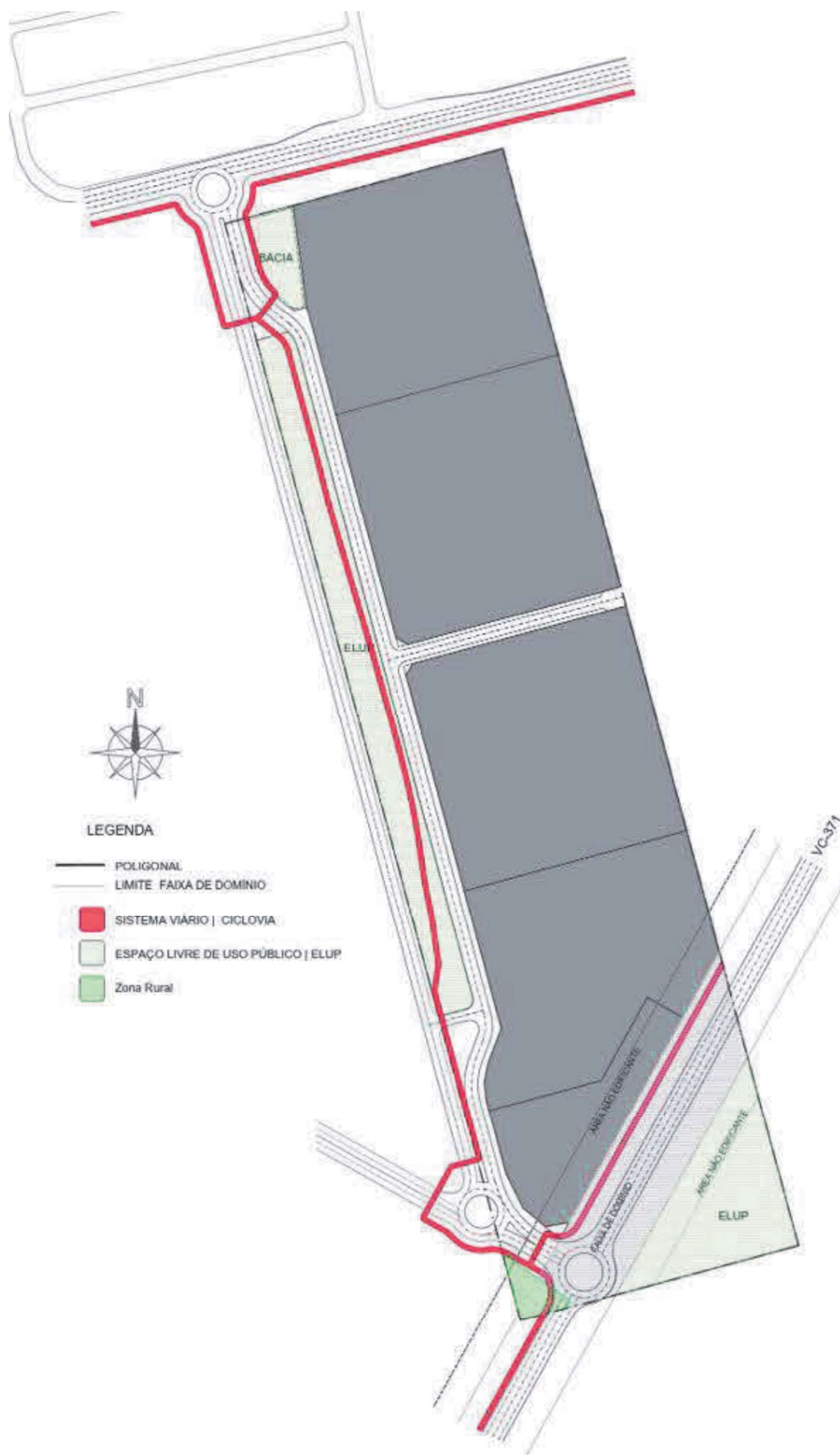


Figura 20: ELUP.

6.7. Densidade

O número de unidades domiciliares estimados para este parcelamento considerou o cálculo definido pela DIUPE 11/2017 e estabelecido na DIUR 06/2016.

Tabela 5: Cálculo de densidade.

9,3 ha X 240 hab. = POPULAÇÃO MÁXIMA ADMITIDA = 2.191 habitantes (DIUPE 11/2017)			
USO	Nº DE LOTES	Nº DE DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO
a. RE 3	2	663	2.191
População TOTAL PREVISTA = 2.191 HABITANTES (População = nº de domicílios x 3, 30)			

6.8. Permeabilidade

De acordo com o Plano de Manejo da APA do Planalto Central, a gleba encontra-se inserida em Zona Urbana (ZU) e os parâmetros para esta zona são definidos pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, o qual indica o seguinte:

Art. 131. Na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, é considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, devendo ser considerado o seguinte:

(...)

V – O percentual mínimo de permeabilidade deverá ser definido após estudos ambientais para o Setor Habitacional ou para a Área de Regularização.

A pequena parte que corresponde a Zona de Uso Sustentável – ZUS incide sobre a Zona Rural e a faixa de domínio da VC-371, área não parcelável onde está proposto uma área verde.

Tabela 6: Quadro de Permeabilidade do Parcelamento.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	TAXA DE PERM. (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Total da Gleba	91.199,94	-	-	100
a. RE 3	27.474,01	20	5.494,80	6,03%
b. CSII 1 lotes 1 e 2	28.964,79	10	2.896,48	3,18%
c. CSII 1 lote 5	4.660,80	20	932,16	1,02%
d. ELUP	13.685,01	70	9.579,51	10,50%
e. Área Rural	242,89	100	242,89	0,27%
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL	-	-	19.145,84	20,99%

NOTA: A permeabilidade dos canteiros presentes no sistema viário não foi considerada no cálculo geral.

6.9. Concepção do sistema viário

Ao Norte, na área urbana consolidada de Santa Maria, o empreendimento faz limite com a área pública que compõe a via de atividades proposta da DIUR 06/2016. Esta via terá importância no acesso à região, pois fará a ligação direta com a rodovia BR-040 e com outras áreas urbanas da região. A via de atividades também dará acesso a um dos lotes comerciais propostos no empreendimento.

A via de circulação (Rua Luzia Póvoa) servirá de ligação entre a via de atividades e a via de circulação vicinal (VC-371). Essa via, que atravessa longitudinalmente a gleba, foi definida considerando aspectos funcionais relacionados às redes de infraestrutura que darão viabilidade ao empreendimento e servirá de acesso aos lotes residenciais multifamiliares e lotes comerciais. A completa implantação da faixa duplicada dessa via se dará com a futura urbanização da gleba vizinha.

A VC-371, proposta como via de circulação pela DIUPE, dará acesso a um dos Espaço Livre de Uso Público – ELUP e será um eixo de ligação com outras áreas e parcelamentos da região. As dimensões da via VC-371 consideradas no projeto, estão de acordo com o projeto de pavimentação aprovado e licitado pelo DER.

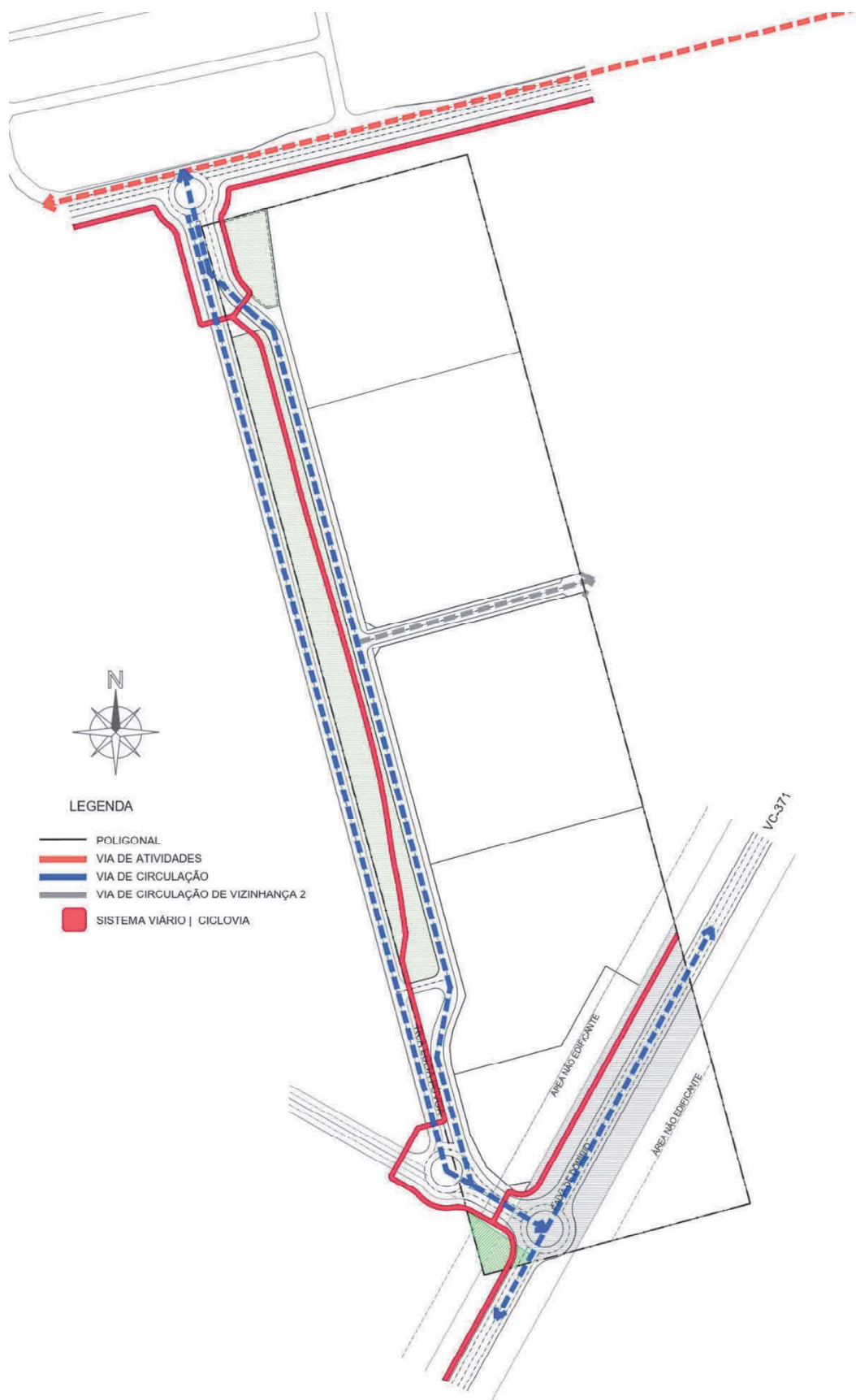


Figura 21: Hierarquia viária.

De acordo com a política de transporte do Distrito Federal estão previstas calçadas arborizadas e ciclovias que ligam as áreas do parcelamento com objetivo de incentivar e facilitar a utilização de meios de transporte não motorizados.

Os perfis viários adotados obedeceram às dimensões estabelecidas pelo Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, pela NBR 9050/2015 e pela Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016 que aprova a Nota Técnica nº 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH, conforme Figura 22 e Figura 23.

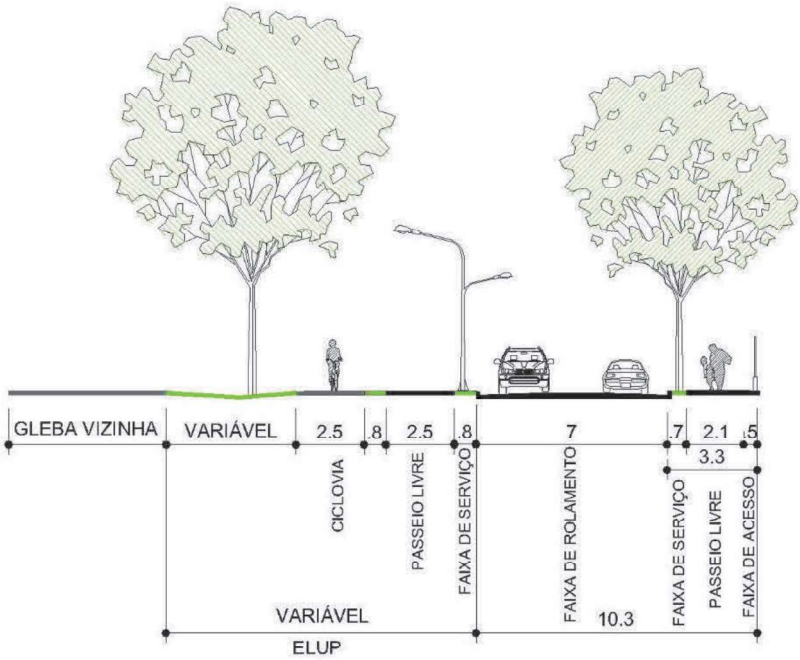


Figura 22: Perfil da via de Circulação | Rua Luzia Póvoa.

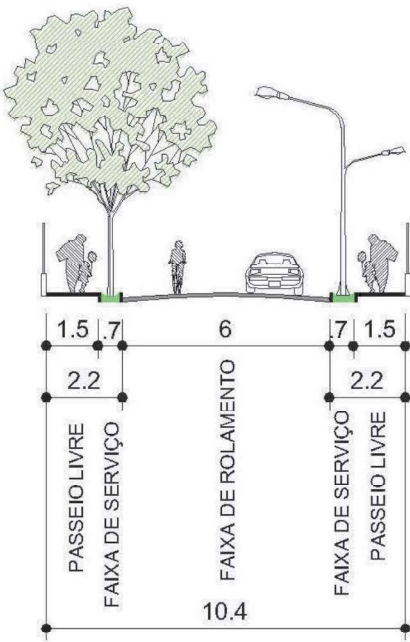


Figura 23: Perfil da via de Circulação de Vizinhança 2 | Via Local.

6.10. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Os usos propostos para este parcelamento urbano foram definidos e classificados em conformidade com o art.43 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

Os coeficientes de aproveitamentos básicos e máximos, alturas máximas e taxas de permeabilidade seguiram os índices indicados pelas diretrizes urbanísticas, para a definição das Taxas de Ocupação, aplicou-se o seguinte critério: Taxa de Permeabilidade +10%+ Taxa de Ocupação = 100%. Para os demais parâmetros de uso do solo aplicam-se os critérios estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

Para os afastamentos mínimos devem ser aplicados os critérios previstos no Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

7. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

USO	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
RE 3	12.517 <a<14.957	1	4	70	20	24	-	-	-	-	Proibida	-	Ponto médio da edificação	Permitido Tipo 2
CSII 1	4.660	1	4	70	20	24	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido Tipo 2
CSII 1	4.660 < a >15.444	1	4	80	10	24	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido Tipo 2

LEGENDA

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE	COTA DE SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)

NOTAS

- (1) **MARQUISE:** Marquise de no máximo 2.50m no térreo, respeitada a distância de 0,70m do meio-fio.
- (2) **TX DE OCUP:** Taxa de ocupação exclui a cobertura
- (3) **ALT MAX:** Altura máxima inclui a cobertura.
- (4) **SUBSOLO:** É permitida a construção de subsolo, para garagem e/ou depósito, nos lotes de uso RO1 e CSII R1.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto no art. 24 da LUOS.
- Ver definição do subsolo permitido - tipo 1 e do subsolo permitido - tipo 2 no art. 22.
- Em relação aos afastamentos mínimos obrigatórios devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigência de vagas respeitar os arts. 25 a 32.

8. EQUIPE TÉCNICA

ESTUDO PRELIMINAR DE URBANISMO			
NOME	FORMA DE PARTICIPAÇÃO	CATEGORIA PROFISSIONAL	CAU ou RG
Alba Rodrigues Grilo	Projeto	Arquiteta e Urbanista	A75909-0
Camila Coimbra Machado Reinaux da Cunha	Projeto	Arquiteta e Urbanista	A106839-3

