



# **BAIRRO CRIXÁ**

## **REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SÃO SEBASTIÃO – RA XIV**

**PROJETO DE URBANISMO – ABRIL 2017**

## LOCALIZAÇÃO

Situado na Região Administrativa de São Sebastião – RA XIV, ao sul da cidade de São Sebastião, com acesso pela **DF 473**. Esta rodovia (e a correspondente 463) liga a **EPCT/DF-001** à **BR 251**, oferecendo opções de ligação com o Plano Piloto de Brasília e entorno do DF.

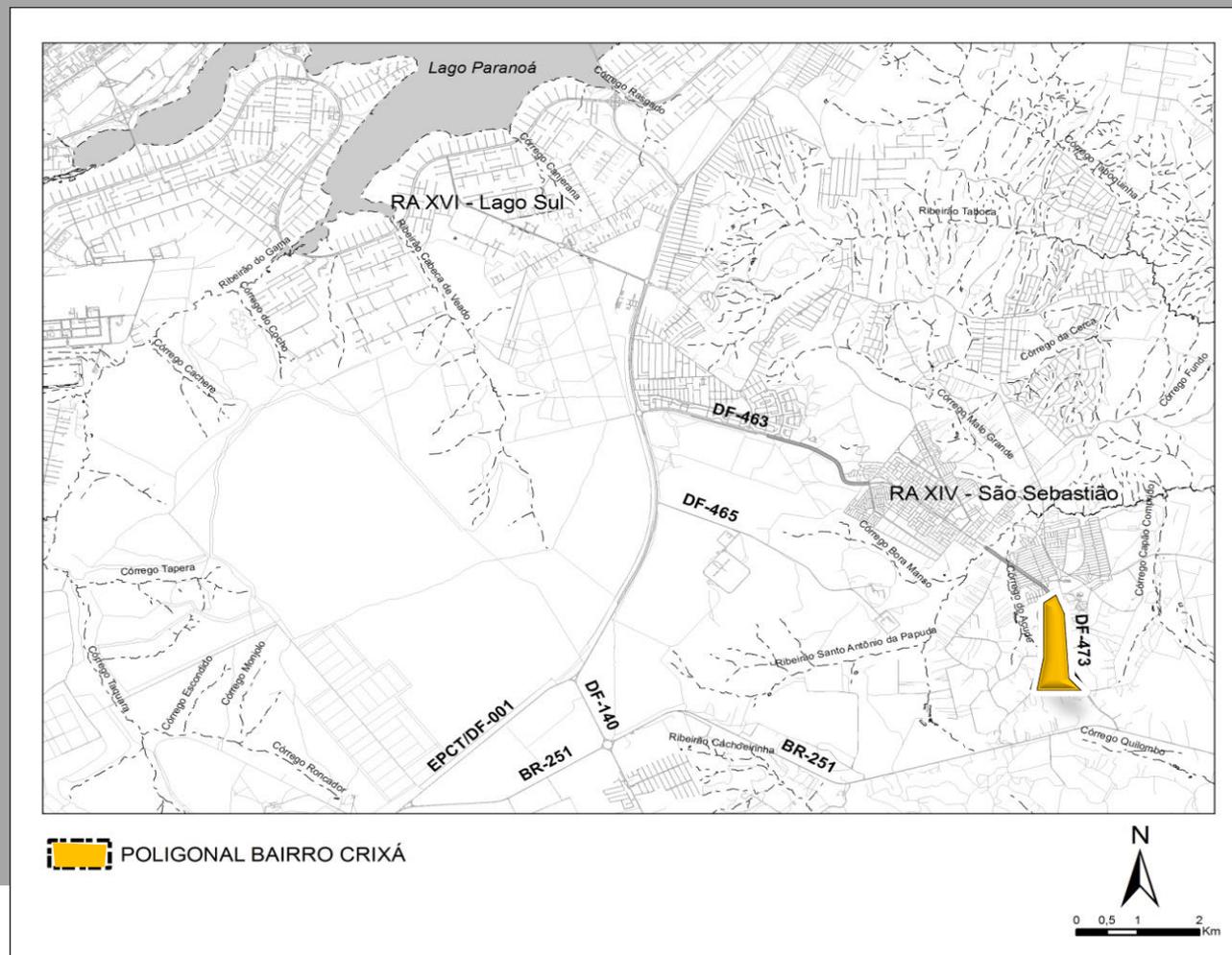


FIGURA 1 : CROQUI DE SITUAÇÃO DO BAIRRO CRIXÁ. FONTE: TOPOCART



## LOCALIZAÇÃO

Localiza-se ao sul dos bairros São Francisco e São José, da cidade de São Sebastião, é área limdeira à DF 473 (à leste) e confronta ao sul, leste e oeste com zonas rurais (setor de chácaras Morro da Cruz ao sul e oeste, núcleo rural Capão Comprido, à oeste, após a DF 473) e entre os córregos do Açude e Capão Comprido.

FIGURA 2 : CROQUI DE LOCAÇÃO DO BAIRRO CRIXÁ. FONTE: TOPOCART

PROJETO DE URBANISMO – ABRIL 2017

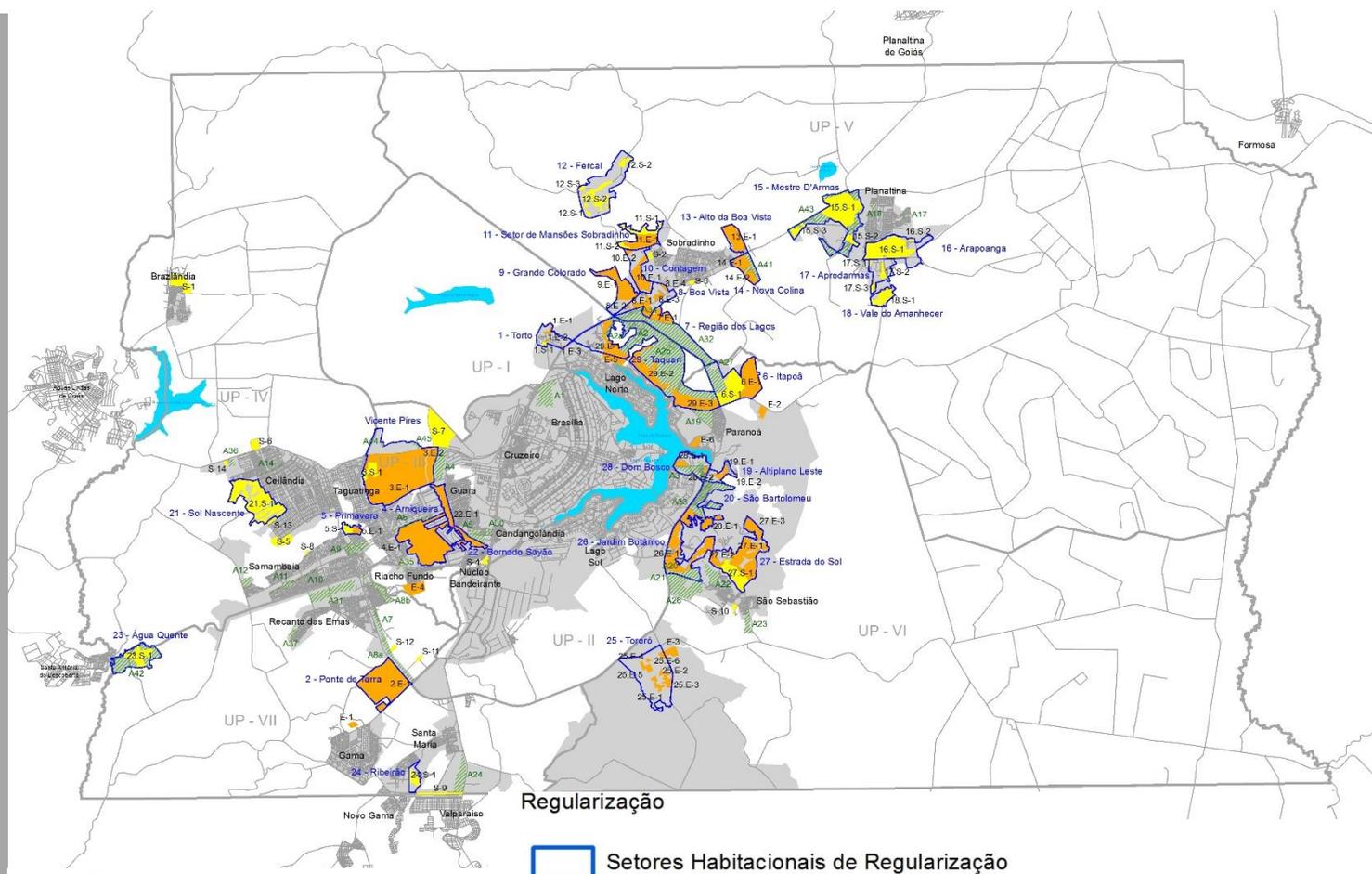
## HISTÓRICO

Criação: Lei Complementar nº 401, 2001.

Área: 89,62 hectares.

Sua existência é confirmada em 2009, quando o PDOT (PDOT/2009/Lei Complementar nº 803, atualizado pela Lei Complementar nº 854 de 2012) fez a sua previsão no art. 135, inciso XXIII, inserindo-o na Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, segundo o seu Anexo II, Mapa 2 e Tabela 2D, linha A23 e qualificando-a como Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

## HISTÓRICO



### Estratégias

Oferta de Áreas Habitacionais

Setores Habitacionais de Regularização

Área de Regularização de Interesse Social

Sistema Viário

Área de Regularização de Interesse Específico

Lagos

Unidades de Planejamento Territorial

Macrozona Urbana

FIGURA 3 : ESTRATÉGIAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.  
 FONTE: PDOT 2009/2012

## O PROJETO

O projeto de parcelamento em pauta (**82,2136 hectares**) **propõe a criação de 65/sessenta e cinco lotes** destinados a **habitação multifamiliar, comércio, prestação de serviços, uso institucional, uso industrial e equipamentos públicos.**

Diretrizes:

- atender a demanda por habitação para população de baixa renda;
- criar uma trama urbana integrada ao tecido urbano de São Sebastião;
- ampliar a diversidade de usos e formas de ocupação do solo, com critérios de projeto que garantam boas condições de sustentabilidade.

## O PROJETO

O Bairro Crixá já passou por diversas propostas e estudos preliminares (2009 / 2012 / 2014).

Em 2013 a CODHAB lançou o Edital de Chamamento nº 02/2013, com o objetivo de receber propostas para a produção de unidades habitacionais de interesse social, a partir de um Plano de Ocupação e de um Estudo Urbanístico previamente formatados. Teve como vencedora a empresa Direcional Engenharia.

**A proposta de parcelamento em pauta, portanto, obedece a insumos prévios de usos e formas de ocupação fornecidos pela SEGETH na sua proposta de 2012.**

## PLANO DE OCUPAÇÃO / ESTUDO URBANÍSTICO 2012 - SEDHAB

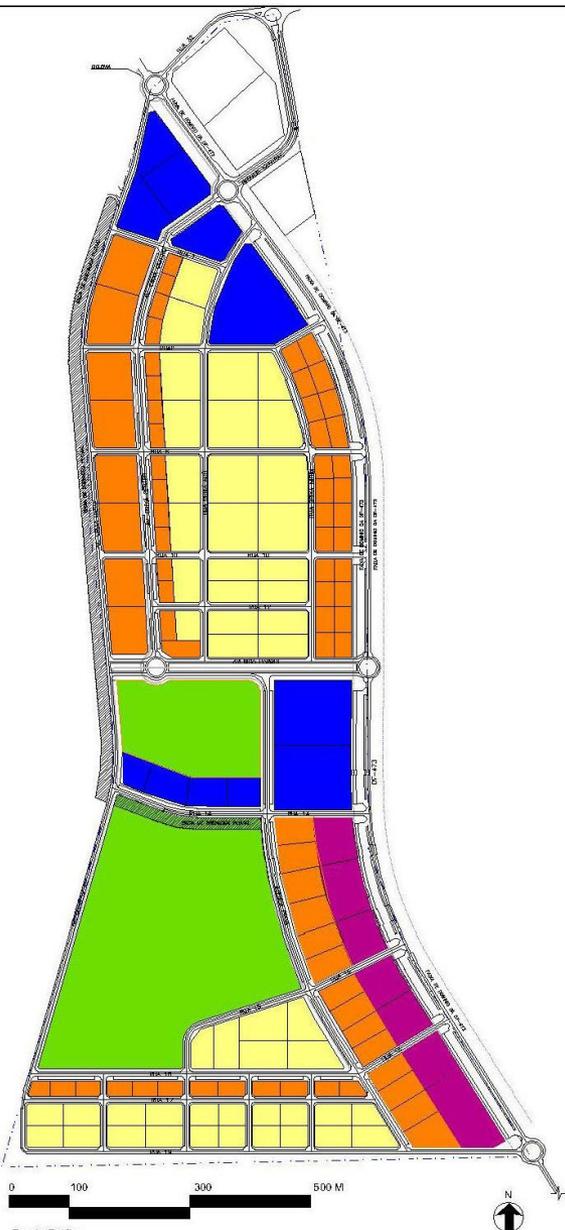
### LEGENDA

-  TIPO 1, 2 E 3 – USO MISTO (Habitação multifamiliar e comércio de bens e serviços obrigatórios)
-  TIPO 4 – USO RESIDENCIAL (Habitação Multifamiliar)
-  TIPO 5 – USO INSTITUCIONAL (EPC)
-  TIPO 6 – USO MISTO (Comércio de bens e serviços e industrial)
-  PARQUE
-  POLIGONAL DO SETOR

\* Os lotes institucionais contidos no Tipo 6, de acordo com a NGB, foram incorporados ao Tipo 5.

FIGURA 4: PROPOSTA DE MODIFICAÇÃO DO ANTEPROJETO URBANÍSTICO – SETOR HABITACIONAL CRIXÁ. FONTE: ESTUDO URBANÍSTICO 03/2012 – GETER/ SUPLAN/ SEDHAB

PROJETO DE URBANISMO – ABRIL 2017



## O PROJETO

O projeto conciliou uma série de condicionantes ambientais, exigências, restrições/limitações, intenções e expectativas sociais.

A fonte de análise dos condicionantes ambientais foi o Estudo de Impacto Ambiental e Relatório – EIA-RIMA – elaborado pela empresa Ecotech Tecnologia Ambiental e Consultoria Ltda, aprovado pelo IBRAM através da emissão da Licença Prévia nº 001/2017.

Os dados foram organizados a partir dos seguintes itens:

- meio ambiente fisiográfico
- meio ambiente biótico,
- meio ambiente antrópico; e
- gestão do meio ambiente.

## MEIO AMBIENTE FISIAGRÁFICO

### Condiciones levantadas

**Geología:** A unidade aflorante (Grupo Canastra / MNPCf / Meso-Neoproterozóico carbonos filitados) não representa riscos endógenos à área destinada ao parcelamento do solo.

**Pedologia:** A existência de latossolos e cambissolos não inviabiliza a implantação de obras de infra-estrutura e edificações, não existindo risco geotécnico na área, desde que tomados os cuidados pertinentes com relação à erodibilidade e colapsabilidade.

**Geomorfologia:** O sítio apresenta relevo ondulado em quase toda a sua extensão, com declividades predominantes de 0 a 10% e minoritariamente de 10 a 20% no trecho do comércio / área mista e de equipamentos, entre as ruas 3 e 4. A declividade é portanto, favorável ao parcelamento urbano. No trecho de maior declividade projetos arquitetônicos adequados viabilizarão a sua ocupação (vide Mapa Síntese).

## MEIO AMBIENTE FISIAGRÁFICO

**Hidrologia:** Não foram identificados corpos de água superficiais na área. Com relação aos recursos hídricos subterrâneos, a importância hidrogeológica do domínio raso / poroso é negligenciável, enquanto que o domínio profundo / fraturado vai ser importante para o abastecimento na primeira etapa de implantação.

Da superposição dos dados e informações referentes a pedologia, geomorfologia e hidrologia deduz-se que inexistem riscos de inundações e/ou alagamentos.

**Vegetação / Flora:** Cabe destacar a existência de 02/duas manchas de cerrado em bom estado de preservação (vide Mapa Síntese). Na proposta essas áreas serão não só preservadas mas ampliadas e conectadas.

## MEIO AMBIENTE ANTRÓPICO

Mais da metade de gleba apresenta áreas antropizadas e degradadas, bem como, áreas ocupadas por chácaras, em situação fundiária ilegal.



IMAGENS: DIRECIONAL ENGENHARIA

PROJETO DE URBANISMO – ABRIL 2017

## MEIO AMBIENTE ANTRÓPICO

Mais da metade de gleba apresenta áreas antropizadas e degradadas, bem como, chácaras em situação fundiária ilegal.



IMAGENS: DIRECIONAL ENGENHARIA

PROJETO DE URBANISMO – ABRIL 2017

## MEIO AMBIENTE ANTRÓPICO

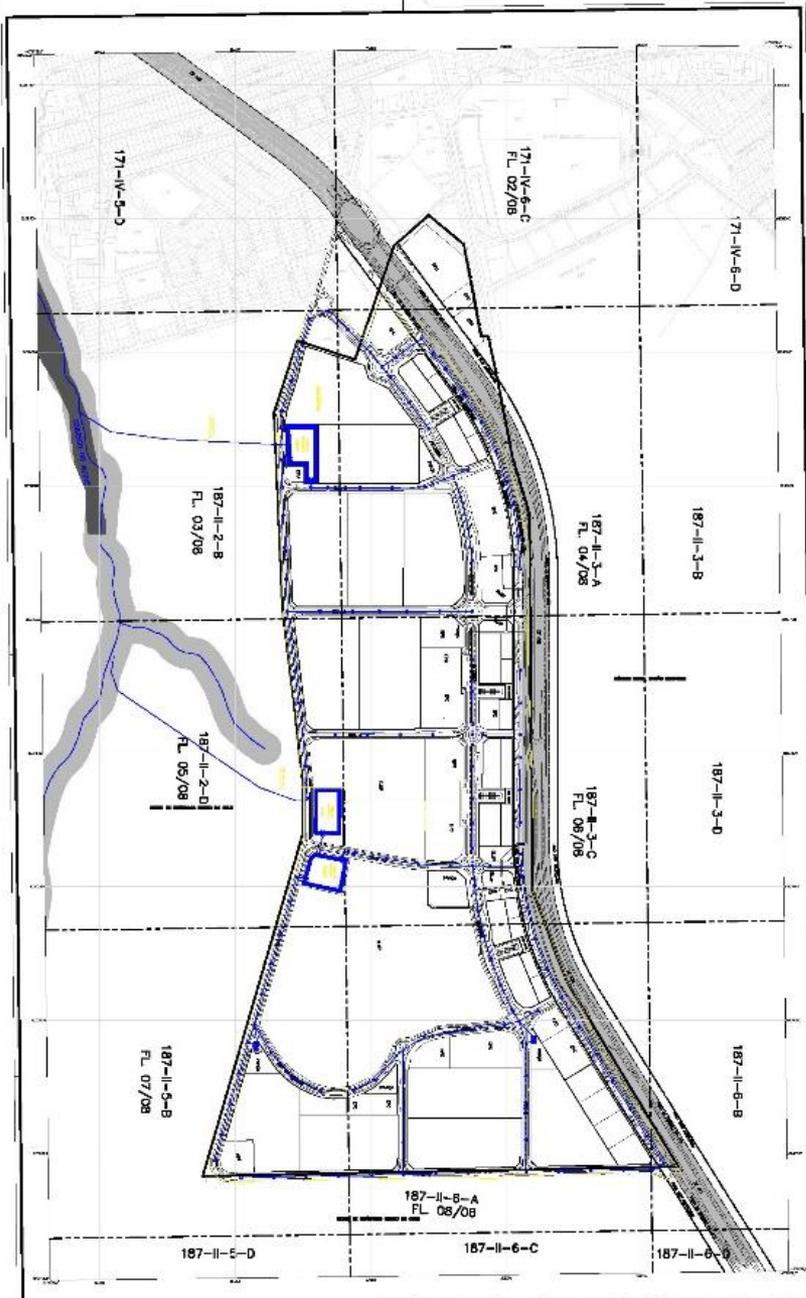
### Das infraestruturas:

- **CAESB - água:** Informou que não existem interferências, mas tampouco condições de abastecimento a partir de redes implantadas próximas.

**Solução proposta:** perfuração de poços profundos com bombeamento da água para um reservatório central e unidade de tratamento em um lote proposto no extremo sudoeste do parcelamento, entre as cotas 983 e 988, com área de 3.557,30 metros quadrados.

- **CAESB – esgoto:** Informou que não existem interferências mas tampouco condições de esgotamento a partir de redes implantadas próximas.

**Solução proposta:** Criação de uma estação elevatória + linha de recalque até a ETE da cidade de São Sebastião e ampliação da ETE. O correspondente lote está previsto entre as Ruas 1 e 2.



## INFRAESTRUTURAS

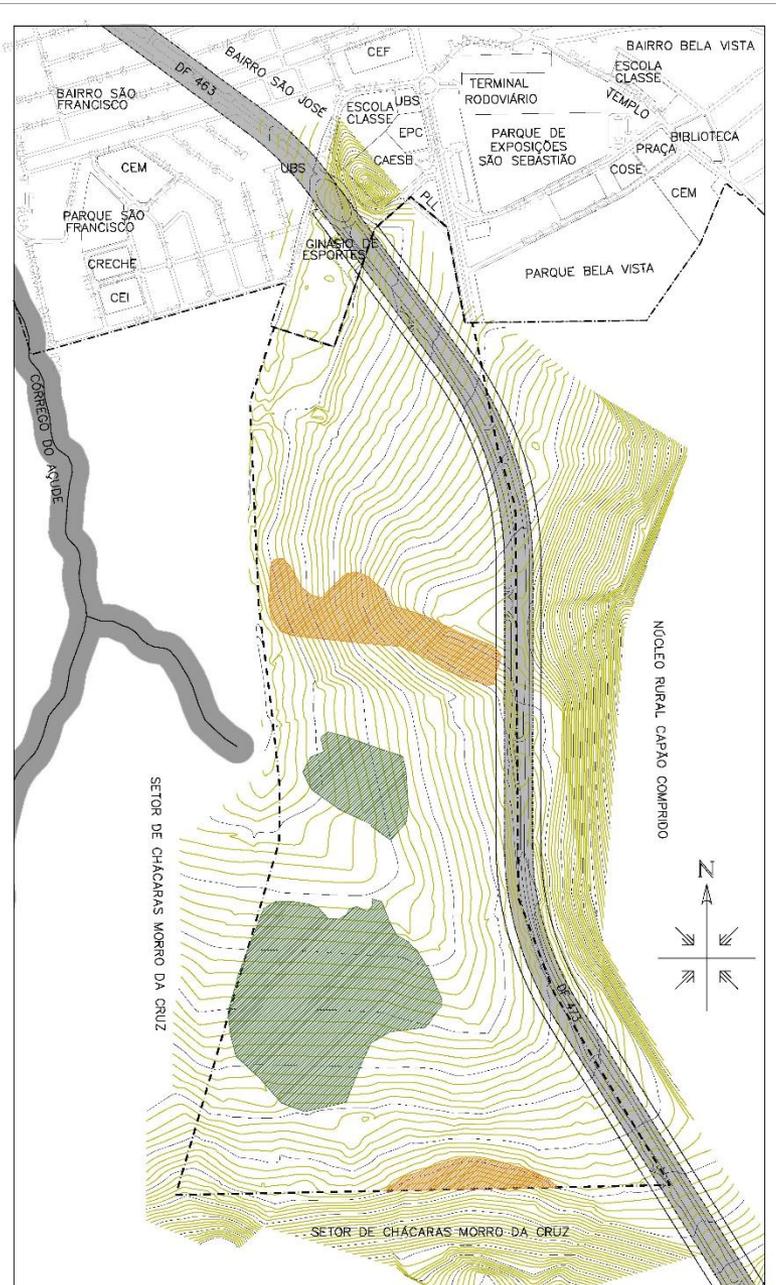
- **NOVACAP:** Informou que não existem interferências mas que a drenagem pluvial deve ser resolvida em projeto específico.

**Solução proposta:** No projeto foram consideradas 02/duas bacias de contribuição e o lançamento no córrego Açude. Na proposta foram previstos 03/três lotes para a implantação dos reservatórios de retenção e retenção; a concepção de drenagem prevê as correspondentes tubulações para lançamentos finais assim como os dissipadores visando reduzir velocidades antes do lançamento.

**FIGURA 5: CONCEPÇÃO DE DRENAGEM. FONTE: J. MARCELO L. SIQUEIRA  
PROJETO DE URBANISMO – ABRIL 2017**

## MEIO AMBIENTE ANTRÓPICO

- **Serviço de Limpeza Urbana:** No projeto foi proposta uma unidade imobiliária destinada às instalações do SLU, junto ao limite nordeste do parcelamento (atendimento de indicações do PDRS-DF).
- **CEB:** Informou que possui condições técnicas para fornecer energia elétrica.
- **DETRAN:** Favorável à implantação do empreendimento, após análise do RIT.
- **DF-TRANS:** Favorável à implantação do empreendimento.
- **DER:** Anuência para a solução dos acessos propostos, após análise do RIT.
- **IPHAN:** Informou que a proposta atende satisfatoriamente os itens exigidos pela instituição.
- **SLU:** Informou existirem condições para atender as novas demandas.



## MAPA SÍNTESE DE CONDICIONANTES

O Mapa Síntese registra os 02/dois condicionantes apontados no resumo feito a partir do EIA / RIMA / Ecotech Tecnologia Ambiental (2017), que não se apresentam como impedimentos mas como itens que requerem especial atenção:

- o trecho com **declividades** maiores, e
- o trecho com existência de **cerradão** bem preservado.

### LEGENDA

- CERRADO
- DECLIVIDADE >20%
- FAIXA DE DOMÍNIO DF 473
- APP

**FIGURA 6: MAPA SÍNTESE DE CONDICIONANTES. FONTE: TOPOCART**  
**PROJETO DE URBANISMO – ABRIL 2017**

## GESTÃO

### Do arcabouço legal

- Da legislação geral:
  - de parcelamento e uso do solo
  - do meio ambiente
  - do sistema viário
  - da mobilidade e da acessibilidade
- Da legislação específica:

### - do PDOT 2009/2012

No zoneamento definido no PDOT o setor em pauta encontra-se inserido na Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, que visa “compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos”.

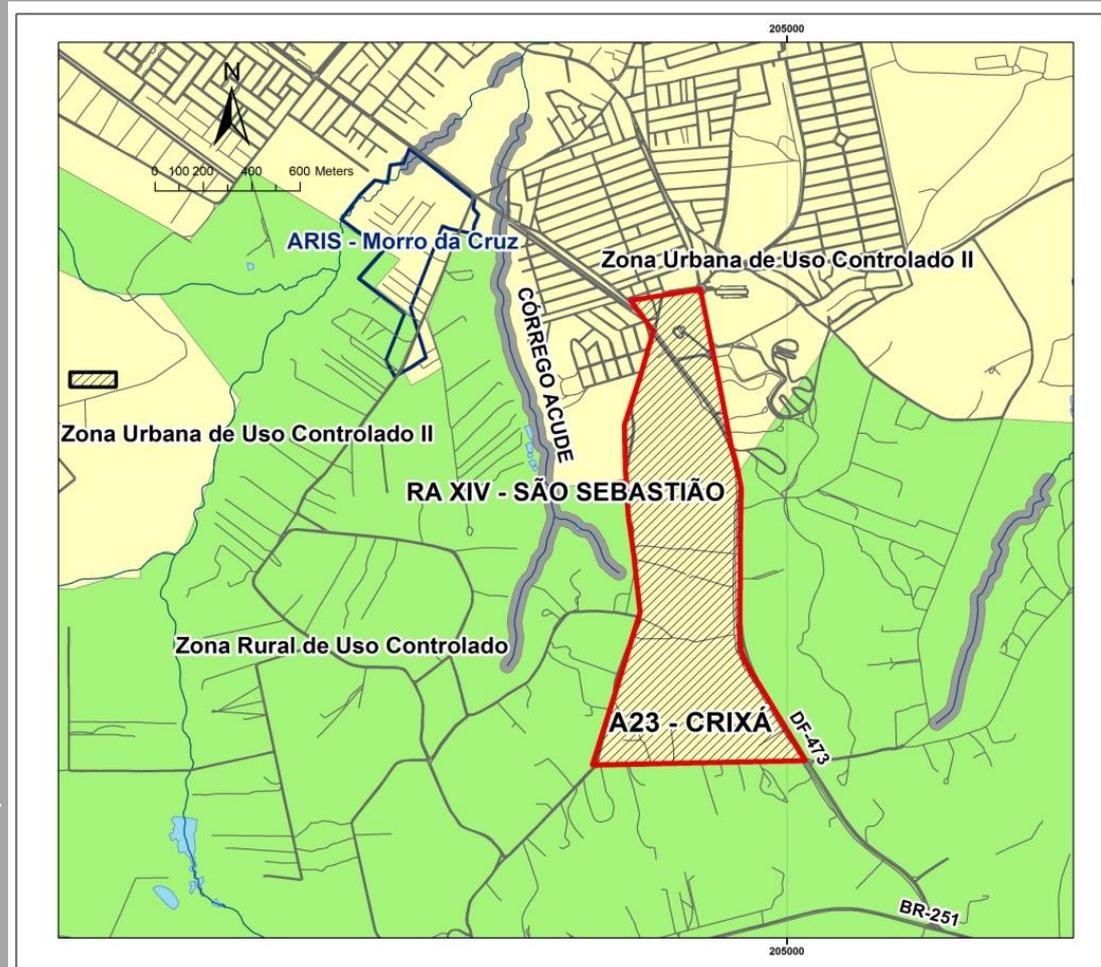


FIGURA 7: ZONEAMENTO PDOT. FONTE: TOPOCART

## GESTÃO

### Diretrizes Urbanísticas 06/2014

Preveem papéis de centralidade (usos comerciais, prestação de serviços, institucionais e comunitários) no bairro em pauta, visando promover e complementar estas atividades numa área desprovida das mesmas. Nesse sentido, alertam para uma possível contradição entre estes papéis e as limitações impostas pela baixa densidade demográfica e pela inserção em ZUUC II pelo PDOT.

#### ZONEAMENTO DE USOS

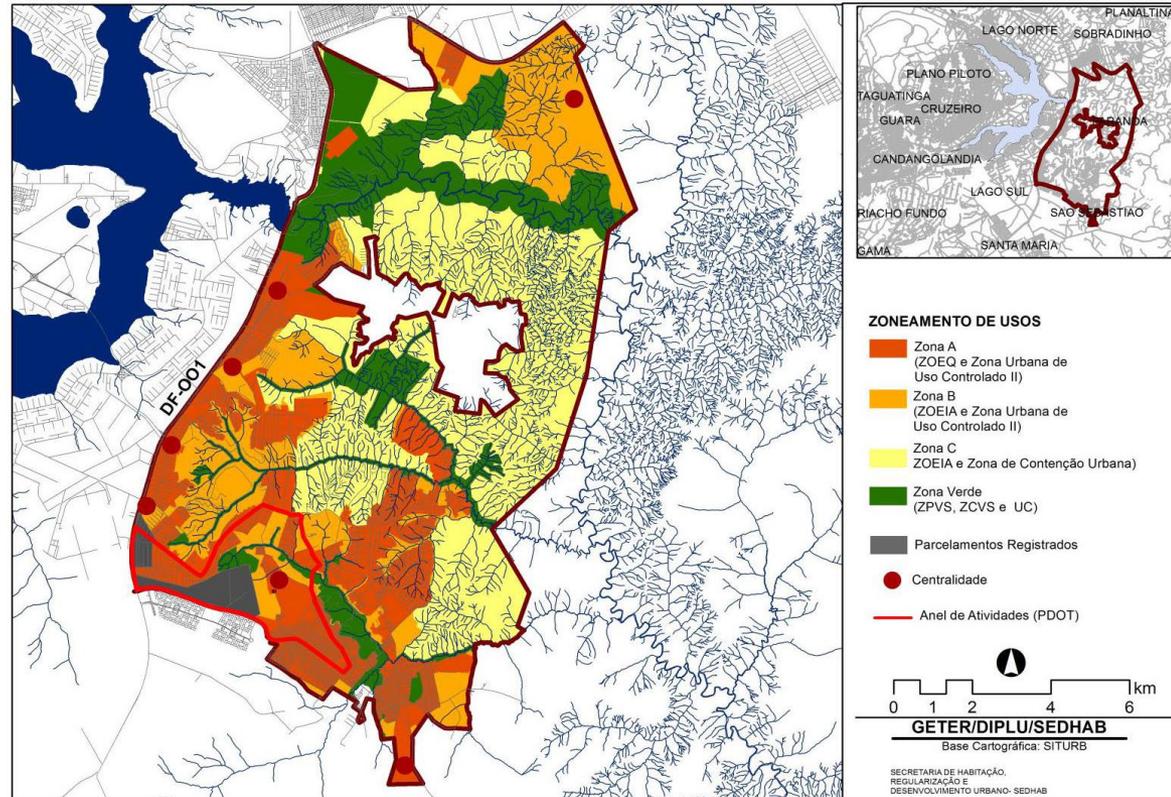


FIGURA 8:MAPA 4 – DIUR 06/2014 (GETER/ SUPLAN/ SEDHAB)

## DA GESTÃO

Esta centralidade deve ocorrer a partir de uma maior densidade de ocupação, se necessário a correspondente verticalização, para funcionarem como elemento de referência na paisagem urbana.

Com este objetivo as DIUr 06/2014 inserem o bairro em pauta na Zona A e de Centralidade e definem os correspondentes parâmetros.

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DOS LOTES							
	Uso/Atividade	Coefficiente de Aproveitamento básico (*)	Coefficiente de Aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo cota superior a 980m	Altura máxima (m) Cota superior a 980m	Nº de pavimentos máximo Cota inferior a 980m	Altura máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (% mínimo) (***) (***)
CENTRALIDADE	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	3,5	4	16	6	23	--
	Institucional ou Comunitário	1	3,5	4	16	6	23	10
	Misto (demais usos com o uso residencial)	1	3,5	4	16	6	23	10
	Residencial – habitação coletiva (apartamentos)	1	1,5	4	16	6	23	15
	Industrial conforme manifestação do órgão ambiental (observado inciso IX do art. 5º da Lei nº 5.344/2014).	1	3,5	4	16	6	23	10
ZONA A	Residencial – habitação unifamiliar e coletiva (casas)	1	1,2	--	10	6	23	10
	Residencial – habitação coletiva (apartamentos)	1	1,5	4	16	6	23	15
	Misto (demais usos com o uso residencial)	1	1,5	4	16	6	23	15
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2,0	4	16	6	23	15
	Institucional ou Comunitário	1	2,0	4	16	6	23	15
	Industrial conforme manifestação do órgão ambiental (observado inciso IX do art. 5º da Lei nº 5.344/2014).	1	2,0	4	16	6	23	15

## ZONEAMENTO AMBIENTAL / DAS ÁREAS PROTEGIDAS

### - Do zoneamento ambiental / das áreas protegidas

Na gleba não existem quaisquer tipos de Área de Proteção Permanente – APPs. Existem 03/ três Unidades dentro do raio de 03/três km da área.

- APA da Bacia do Rio São Bartolomeu

A gleba encontra-se inserida na Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ, cujos objetivos são qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais.

- Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE – do Córrego Mato Grande

Criada com os objetivos de preservar os ecossistemas naturais existentes, garantir a diversidade biológica das espécies, regulamentar os usos admissíveis, recuperar e proteger as APPs do córrego Mato Grande e ribeirão Santo Antônio da Papuda. A interferência não é direta, porém deve ser observada esta categorização quando da utilização como corpo receptor das águas pluviais.

- Parque Ecológico São Sebastião

Área protegida em função da existência de uma mata mesofítica de interesse ambiental.

## ZONEAMENTO AMBIENTAL / DAS ÁREAS PROTEGIDAS

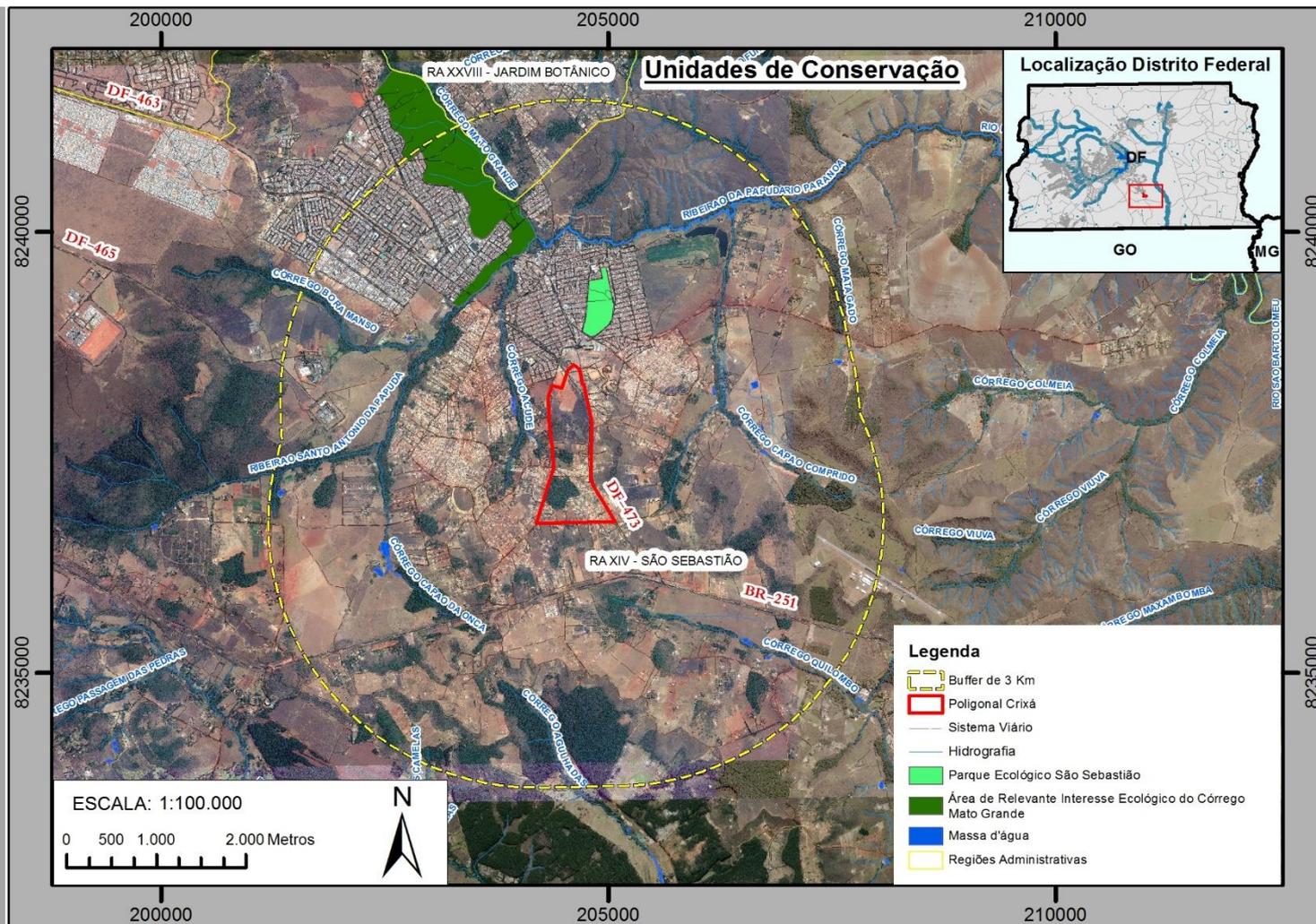


FIGURA 11 :ZONEAMENTO AMBIENTAL . FONTE: TOPOCART

PROJETO DE URBANISMO – ABRIL 2017

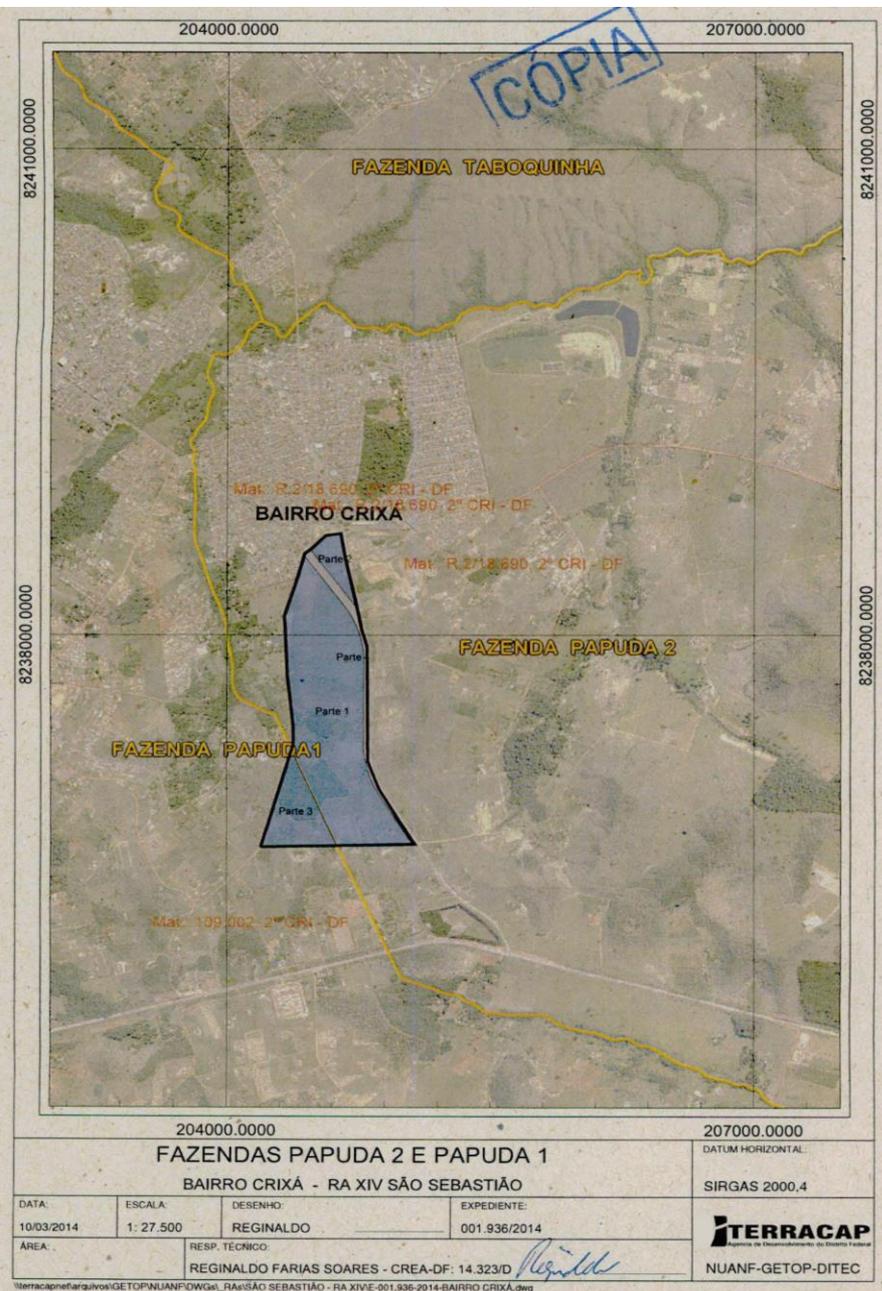
## SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

A **TERRACAP** informou que a situação fundiária da área em pauta é a seguinte:

- Parte 1: Imóvel Papuda 2, pertencente ao patrimônio da TERRACAP.
- Parte 2: Imóvel Papuda 2, pertencente ao patrimônio da TERRACAP.
- Parte 3: Imóvel Papuda 1, pertencente ao patrimônio da TERRACAP.
- Parte 4: Imóvel Papuda 2, pertencente ao patrimônio da TERRACAP, cedido para faixa de domínio da rodovia.

O empreendimento conta com um **Termo de Cessão de Uso a Título Precário** feito entre a TERRACAP e a SEDHAB.

**FIGURA 12: SITUAÇÃO FUNDIÁRIA. FONTE: TERRACAP**  
**PROJETO DE URBANISMO – ABRIL 2017**



## PROPOSTA DE PARCELAMENTO

A proposta de parcelamento descrita a seguir foi desenvolvida a partir do estudo preliminar de 2014, do estudo urbanístico nº 03/2012 da SEDHAB, anexado ao Edital, das diretrizes urbanísticas DIUr 06/2014, dos **condicionantes e restrições** elencados até agora assim como de uma série de **intenções e expectativas** (citadas acima, inicialmente) sintetizadas no *savoir – faire* urbanístico.

Estas intenções e expectativas podem e devem ser elencadas na forma de programa e/ou de diretrizes, nas diferentes dimensões possíveis (funcionais, bioclimáticas, copresenciais, topoceptivas, expressivo-simbólicas, econômico-financeiras, etc.). Neste momento, cabe destacar àquelas vinculadas aos equipamentos esperados, nos termos que se seguem.

Quadro de equipamentos solicitados:

## DEMANDA DE ÁREAS PARA EQUIPAMENTOS PÚBLICOS - BAIRRO CRIXÁ

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS - EPC			
Secretaria Setorial	Tipo de equipamento	Demanda Total	Área do lote (m <sup>2</sup> )
SEDEST	CRAS	01	2.000,00
Educação	Centro de Educação Infantil – CEI	02	3.500,00
	CRECHE	02	3.000,00
	Escola Classe	01	8.000,00
	Centro de Ensino Fundamental	02	8.500,00
	Centro Educacional	01	9.500,00
Saúde	SAPS	01	4.800,00
	CEO	01	2.500,00
	CAPS II	01	2.500,00
Criança	UAMA	01	600,00
	Conselho Tutelar	01	600,00
Idoso	CCI	01	700,00
Cultura	CEU	01	7.000,00
Esportes	Centro Olímpico	01	30.500,00
Segurança	Unidade segurança integrada - USI	01	15.000,00
Subtotal de EPC:		18	113.700,00
EQUIPAMENTOS URBANOS - EPU			
SANEAMENTO BÁSICO / CAESB	Estação Elevatória de Esgoto - EEE	01	900,00
	Unidade de Tratamento de água Simplificada - UTS	01	3.600,00
DRENAGEM PLUVIAL/ NOVACAP	Bacia de retenção -drenagem	03	01 8.000m <sup>2</sup> + 01 5.500m <sup>2</sup> aprox.
Subtotal de EPU		05	18.000,00
TOTAL DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS SOLICITADOS		23	131.700,00

## PROPOSTA DE PARCELAMENTO

Em função da malha rodoviária existente e do formato alongado da gleba, da existência de áreas rurais ao sul e oeste, do córrego do Açude à oeste, com certa proximidade e de manchas com vegetação nativa em locais à oeste da área, a proposta urbanística foi organizada a partir da DF-473, com densidades maiores e usos mistos e comerciais entre ela e a via estruturante do parcelamento – a Avenida Crixá - paralela à rodovia e densidades de ocupação decrescentes em direção oeste.

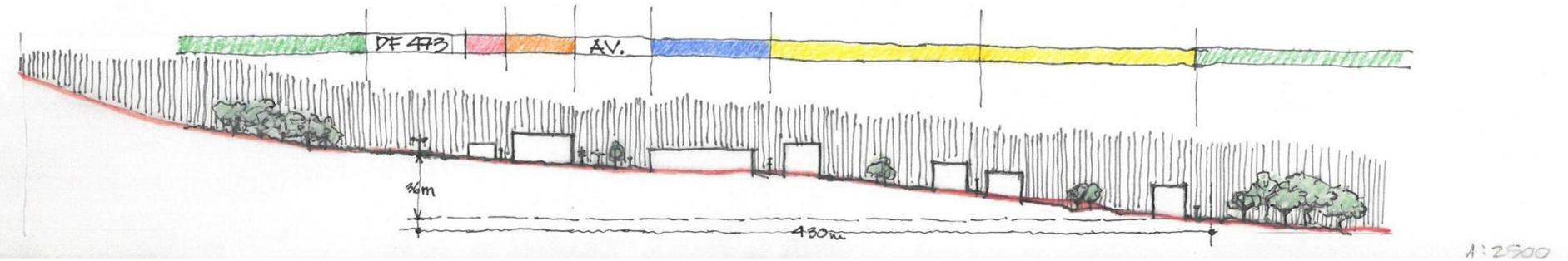
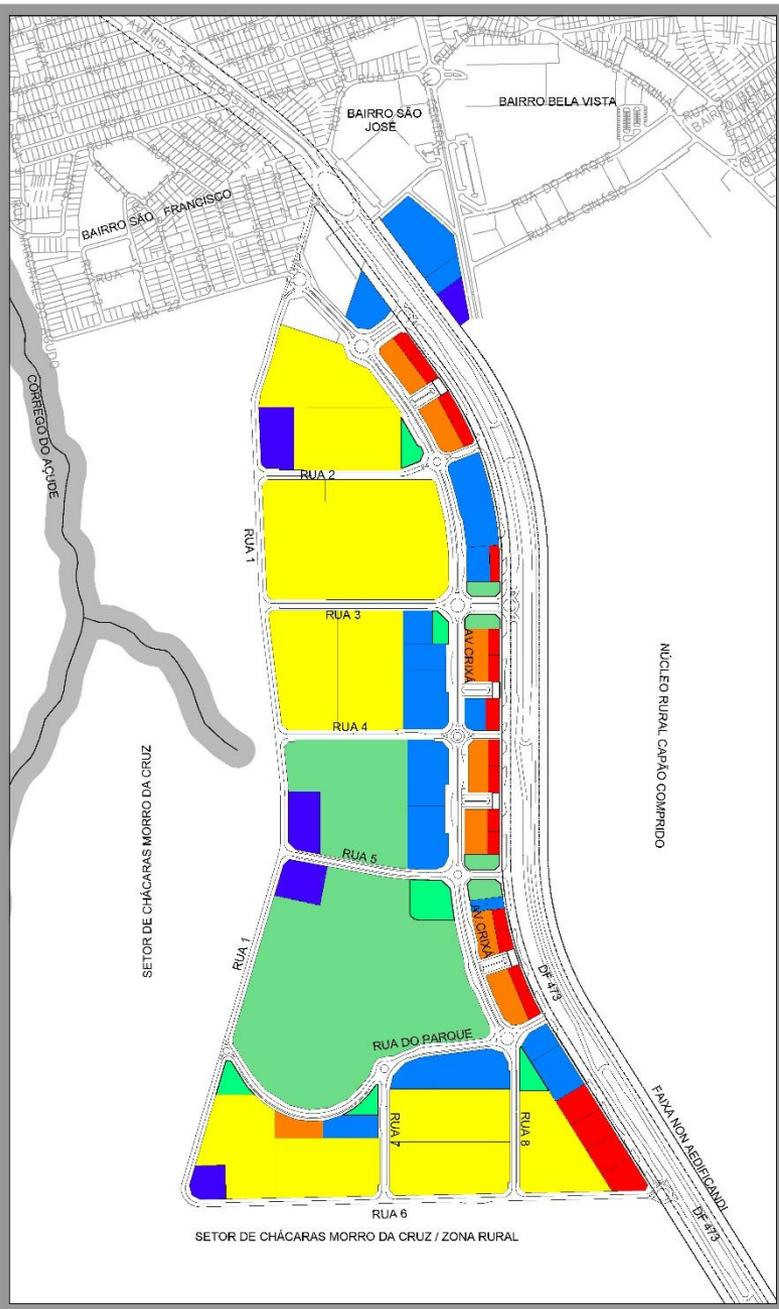


FIGURA 13: CORTE ESQUEMÁTICO. FONTE: TOPOCART

## PROPOSTA DE PARCELAMENTO

### Usos do Solo Propostos



-  RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
-  MISTO
-  COMERCIAL
-  EPU
-  EPC
-  PRAÇA
-  ELUP



FIGURA 14: USOS PROPOSTOS. FONTE: TOPOCART

PROJETO DE URBANISMO – ABRIL 2017

## PROPOSTA DE PARCELAMENTO

- A avenida estruturante do bairro – Avenida Crixá - é proposta com um traçado paralelo à DF 473, a uma distância de 100/cem metros. Com isso foi possível propor quadras de uso misto e comercial entre ambas, em lotes ora voltados para a marginal da DF 473, ora voltados para a Avenida Crixá.
- Os acessos à Avenida Crixá, a partir da DF 473 em 03/três pontos e da marginal à DF 473 em outros 04/quatro pontos, organiza este trecho em quadras com comprimentos entre 200/duzentos e 250/duzentos e cinquenta metros.
- Estes acessos são os geradores das ruas transversais que organizam o bairro no sentido oeste/leste, a partir de vias que passam a receber a denominação de Rua 2, Rua 3, Rua 4, Rua 5, Rua do Parque e Rua 6, de norte para sul, complementada por uma Rua 1 no limite oeste do bairro, e Ruas 7 e 8 no seu extremo meridional.
- Um outro acesso no extremo norte, será habilitado por uma intervenção que inclui alargamento da Rua 22 do Bairro São Francisco e inserção de rótula entre esse bairro e o Bairro São José.



## PROPOSTA DE PARCELAMENTO

- Os Equipamentos Públicos Comunitários - EPCs propostos, que respondem à demanda relatada, se organizam ao longo da área mista e ao longo da Avenida Crixá, entre as Ruas 3 e 5, por considerar este trecho o mais central do bairro. Chama-se a atenção para esta hierarquia com a proposta de ELUPs nos acessos a partir da DF e correspondente marginal, sinalizando que essas entradas tem algum significado especial.
- O acesso que corresponde à Rua 3 aglutina vários equipamentos públicos comunitários e uma praça. Ao longo da Avenida Crixá se alinham outros equipamentos, até chegar ao acesso que corresponde à Rua 5 que, a imagem e semelhança do da Rua 3, aglutina três EPCs e uma praça.
- Uma outra concentração de equipamentos ocorre em torno da rótula gerada no encontro da Avenida Crixá, Rua 8 e Rua do Parque, onde se encontram propostos seis EPCs e uma praça.
- Uma terceira concentração, ocorre nas proximidades da rótula de “chegada” ao bairro desde o Norte, pela DF 473, com três equipamentos, complementando equipamentos já existentes neste trecho, externos à poligonal do projeto.



## PROPOSTA DE PARCELAMENTO

- Os Equipamentos Públicos Urbanos – EPU, se concentram, não por acaso, junto a Rua 1, com exceção de um, localizado na rótula de “chegada”, citada acima. São propostos EPU para um reservatório de detenção e uma EEE no entroncamento das Ruas 1 e 2, mais outros dois reservatórios de detenção no entroncamento das Ruas 1 e 5, e uma UTS no encontro das Ruas 1 e 6, no canto sudoeste do bairro.
- São preservadas e ampliadas as 02/duas manchas de cerradão já citadas no diagnóstico do meio ambiente biótico, que passaram a ser caracterizadas como ELUPs, a primeira entre as Ruas 1, 4 e 5, a segunda entre a Avenida Crixá e Ruas 1, 5 e do Parque. Plano de Manejo das mesmas deverá distinguir os trechos a serem preservados com certo rigor e aqueles que poderiam funcionar como parques urbanos, aproveitando a acessibilidade das ruas periféricas.



## PROPOSTA DE PARCELAMENTO

### Do uso Residencial

- Habitação multifamiliar em apartamentos;
- 12 lotes com área entre 18.940m<sup>2</sup> e 24.075m<sup>2</sup>;
- Cada lote comporta entre 14 e 18 blocos, sendo 16 apartamentos / bloco, ou seja, de 224 a 288 UH / lote.

USO RESIDENCIAL - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO			
Coeficiente de Aproveitamento		1,5	
Taxa de Permeabilidade		15%	
Taxa de Ocupação		75%	
Número de Pavimentos		4	
Altura da Edificação		16,0m	
Afastamentos mínimos	Frontal	Lateral	Fundo
	3,0m	3,0m	3,0m



## PROPOSTA DE PARCELAMENTO

### Do uso Misto

- Habitação multifamiliar em apartamentos;
- 12 lotes com área entre 18.940m<sup>2</sup> e 24.075m<sup>2</sup>;
- Cada lote comporta entre 14 e 18 blocos, sendo 16 apartamentos / bloco, ou seja, de 224 a 288 UH / lote.

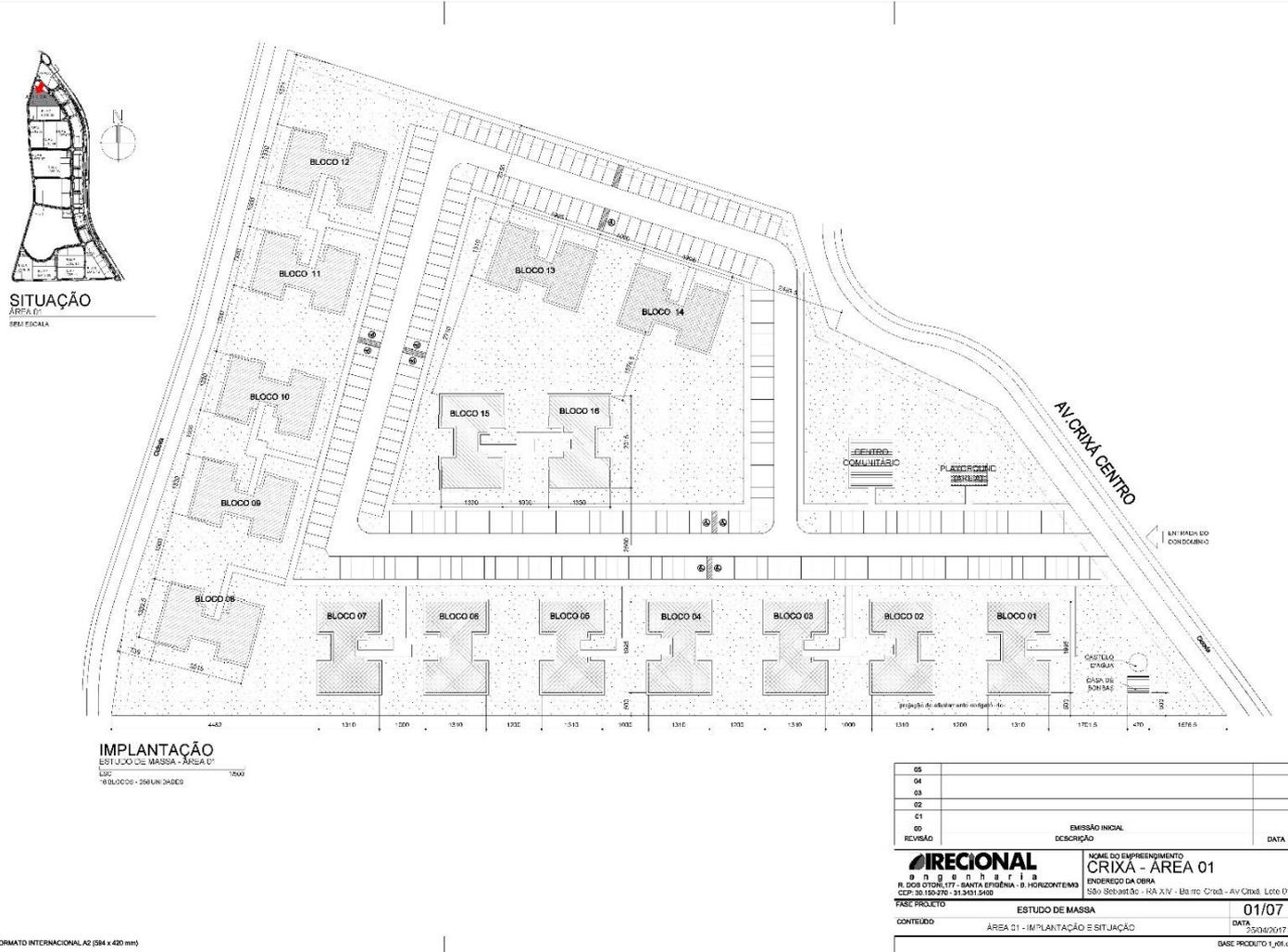


FIGURA 15: EXEMPLO DE IMPLANTAÇÃO – LOTE RESIDENCIAL. FONTE: DIRECIONAL ENGENHARIA.

## PROPOSTA DE PARCELAMENTO

- Do uso Residencial
- Exemplo de implantação em lote com 17 blocos (272 UH).

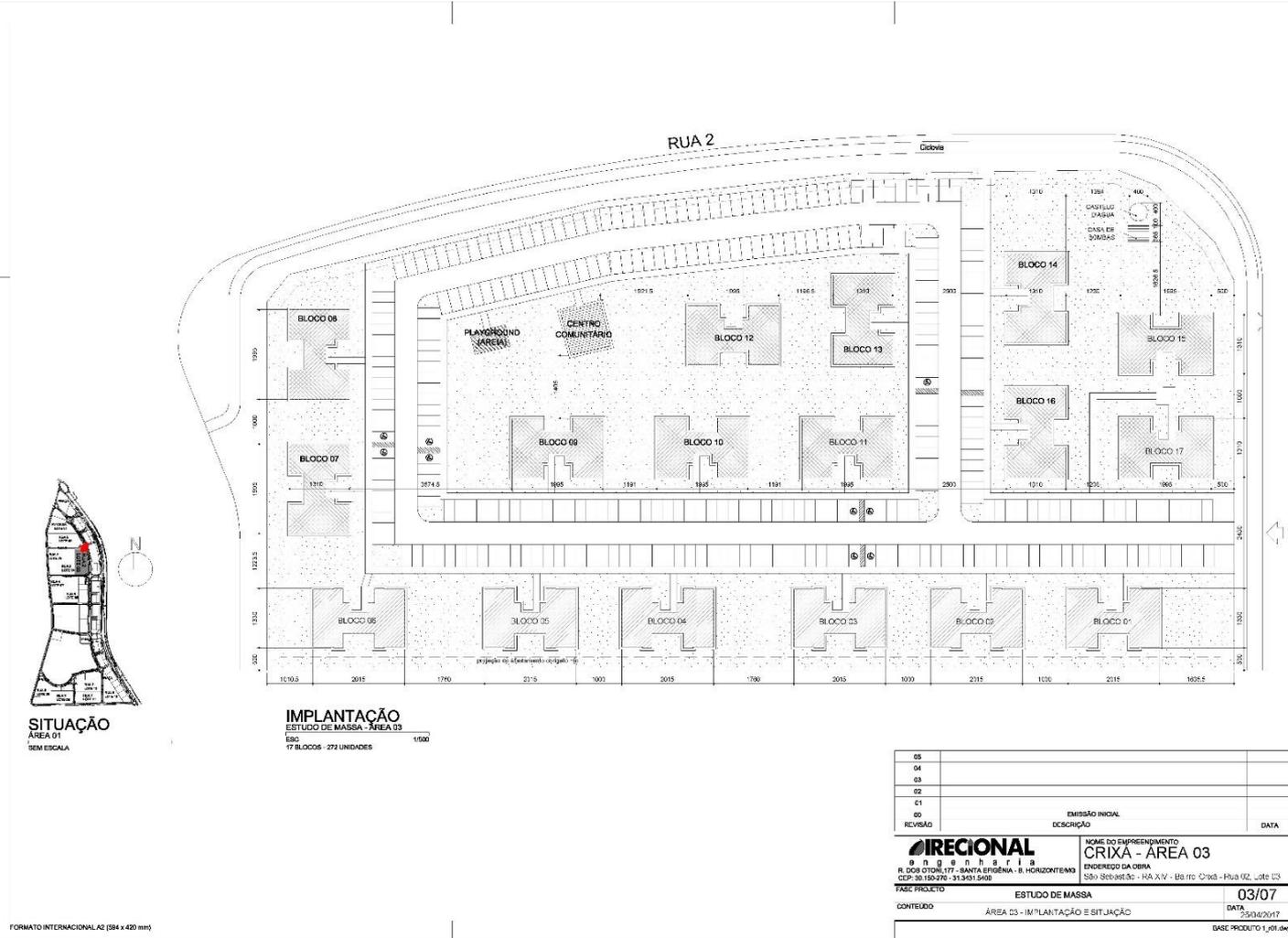


FIGURA 16: EXEMPLO DE IMPLANTAÇÃO – LOTE RESIDENCIAL. FONTE: DIRECIONAL ENGENHARIA.

## PROPOSTA DE PARCELAMENTO

- Do uso Residencial
- Exemplo de implantação em lote com 17 blocos.

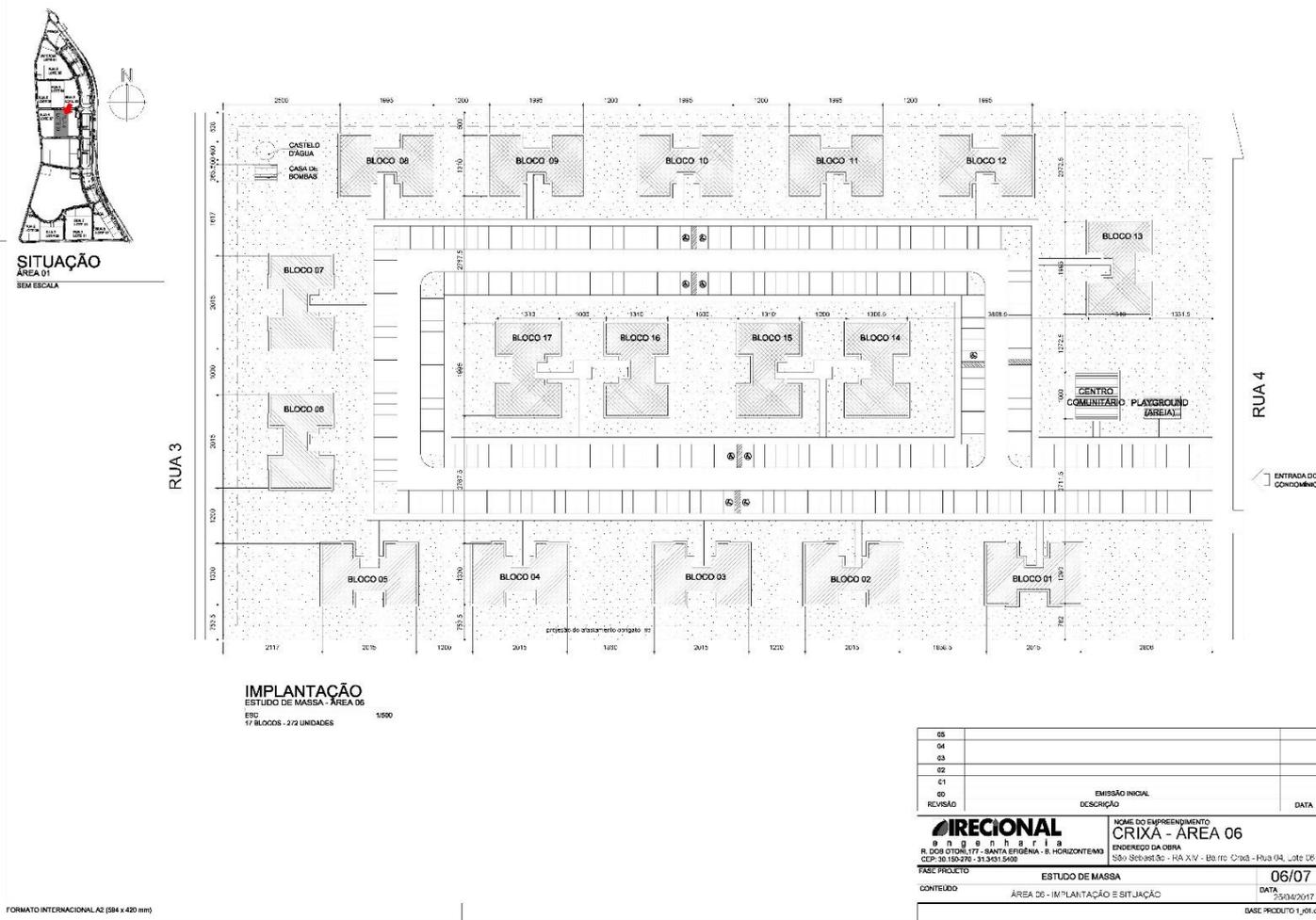


FIGURA 17: EXEMPLO DE IMPLANTAÇÃO – LOTE RESIDENCIAL. FONTE: DIRECIONAL ENGENHARIA.

## PROPOSTA DE PARCELAMENTO

- Do uso Misto
- 08 lotes com área entre 2.857m<sup>2</sup> e 3.919m<sup>2</sup>;
- Usos permitidos: Residencial, comercial, serviços e institucional;
- Obrigatório atividade não residencial no nível da calçada;
- Habitação multifamiliar nos pavimentos superiores.



USO MISTO - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO			
Coeficiente de Aproveitamento		CAB	CAM
	Avenida Crixá	1,0	3,0
	Rua do Parque - Lote 02		1,5
Taxa de Permeabilidade	Avenida Crixá	10%	
	Rua do Parque - Lote 02	15%	
Taxa de Ocupação		85%	
Número de Pavimentos		4	
Altura da Edificação		16,0m	
Afastamentos mínimos	Frontal	Lateral	Fundo
Avenida Crixá	vedado	-	5,0m
Rua do Parque – L. 02		2,5m	3,0m

## PROPOSTA DE PARCELAMENTO

- Do uso Comercial, de Prestação de Serviços, Institucional e Industrial

- Localizado ao longo da via marginal Oeste da DF-473;
- 20/ vinte lotes com área entre 830 e 2.992m<sup>2</sup>;
- Permitido remembramento.

USO COMERCIAL - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO			
Coeficiente de Aproveitamento	CAB		CAM
	1,0		1,8
Taxa de Permeabilidade			10%
Taxa de Ocupação			85%
Número de Pavimentos			3
Altura da Edificação			12,0m
Afastamentos mínimos	Frontal	Lateral	Fundo
	vedado	0,0m	Até 1.000m <sup>2</sup> : 3,0m Acima de 1.000m <sup>2</sup> : 3,50m



## PROPOSTA DE PARCELAMENTO

- Do uso Institucional
- 06/ seis EPUs localizados conforme demandas de infraestrutura;
- 19/ dezenove EPCs com áreas entre 600m<sup>2</sup> e 10.000m<sup>2</sup>;
- Permitido remembramento.



## USO INSTITUCIONAL - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Coeficiente de Aproveitamento	CAB		CAM	
	1,0		2,0	
Taxa de Permeabilidade	Av. Crixá		10%	
	demais		15%	
Taxa de Ocupação	Av. Crixá e vias marginais da DF 473		85%	
	EPU		90%	
	demais		80%	
Número de Pavimentos				2
Altura da Edificação				16,0m
Afastamentos mínimos	Área do lote	Frontal	Lateral	Fundo
	≤ 3.500m <sup>2</sup>	-	2,0m	3,0m
	>3.500m <sup>2</sup>	3,0	2,5m	3,50m

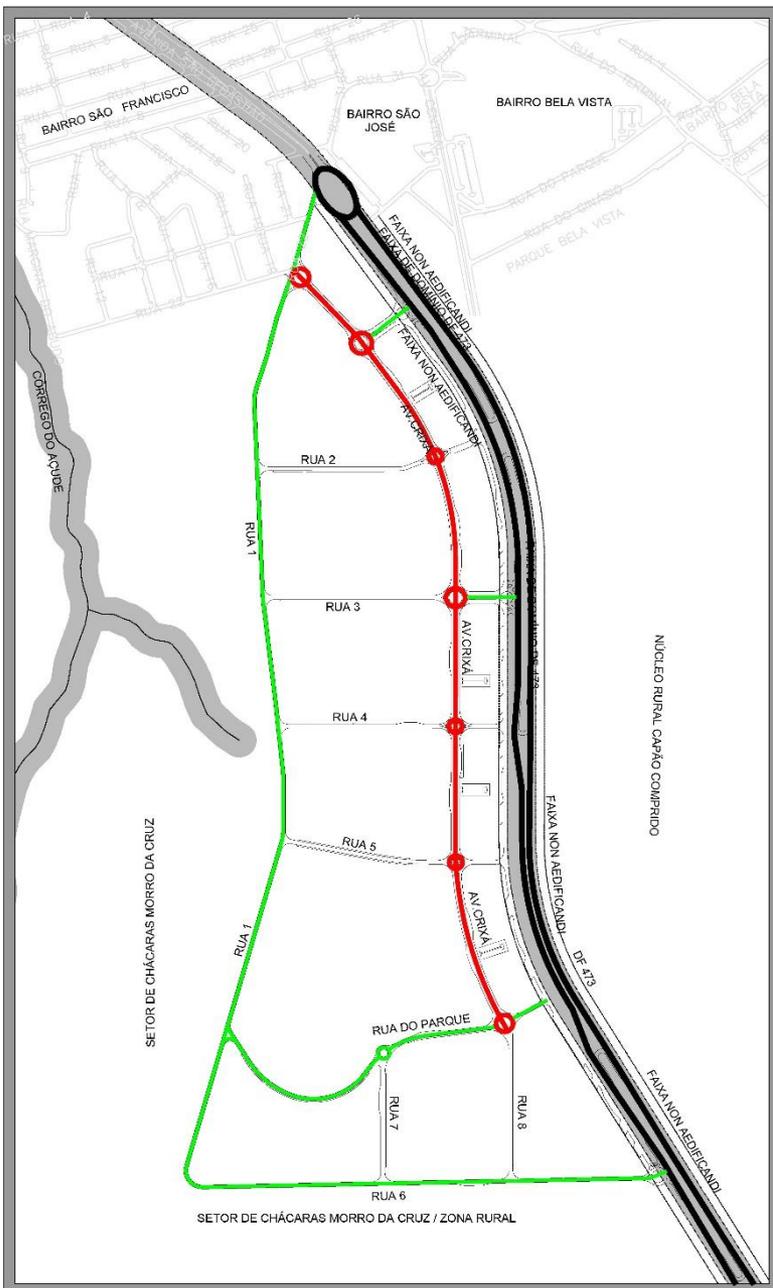
## PROPOSTA DE PARCELAMENTO

- Das áreas verdes
- 02/ duas grandes áreas de mata preservadas e ampliadas, totalizando 15,7 hectares;
- 06/ seis praças próximas de EPCs e de áreas residenciais;
- 08/ oito ELUPs e áreas verdes menores junto aos lotes mistos e comerciais.


 PRAÇA


 ELUP E ÁREA VERDE


FIGURA 18: ÁREAS VERDES PROPOSTAS. FONTE: TOPOCART



## SISTEMA VIÁRIO PROPOSTO

- Da hierarquia viária do parcelamento

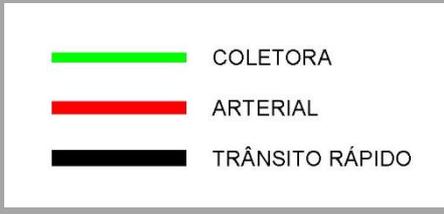


FIGURA 20: SISTEMA VIÁRIO PROPOSTO. FONTE: TOPOCART  
 PROJETO DE URBANISMO – ABRIL 2017

## PROPOSTA

- Do dimensionamento das vias
- Previsão de redes de infraestrutura e de arborização viária.
- Na Avenida Crixá o estacionamento será em bolsões entre as áreas mistas.

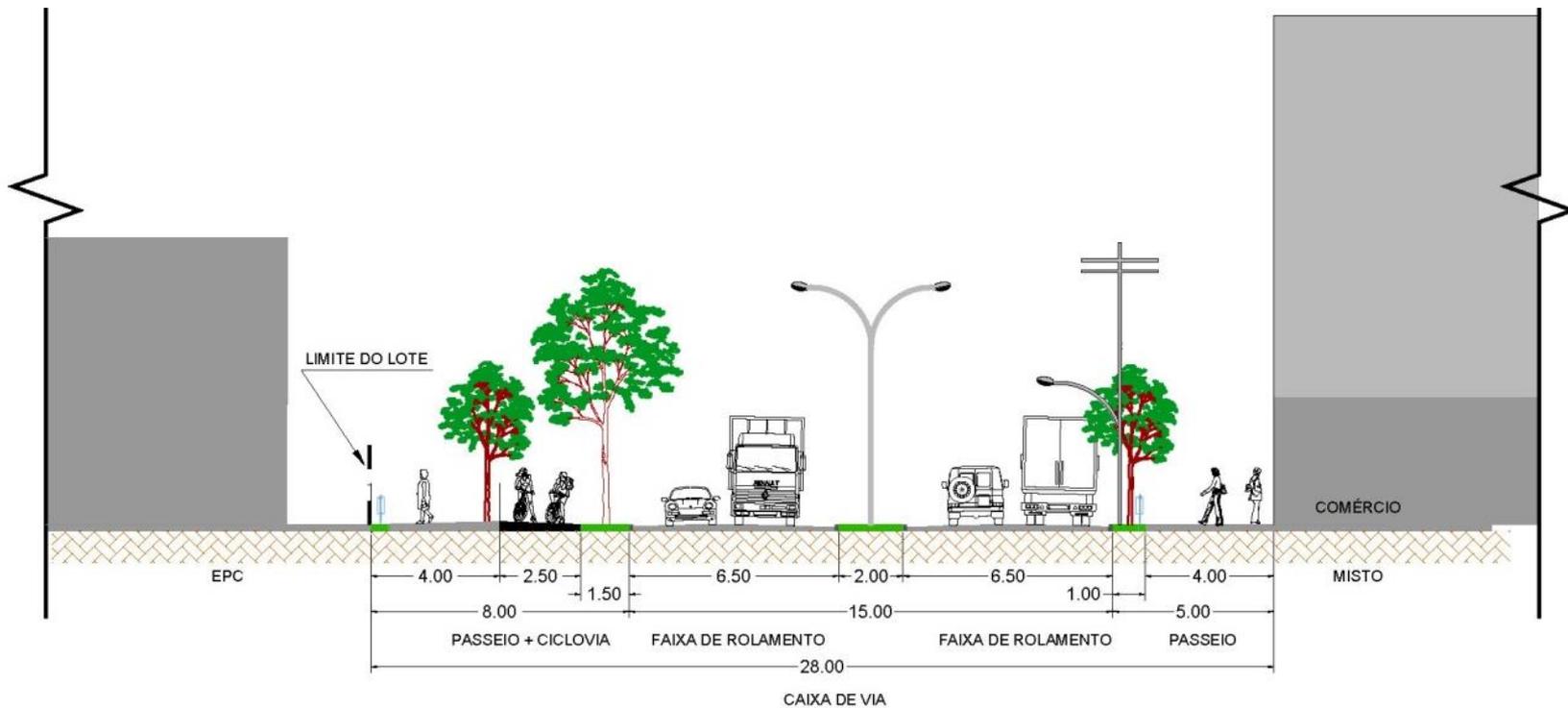


FIGURA 21: CORTE ESQUEMÁTICO DA AVENIDA CRIXÁ. FONTE: TOPOCART

## PROPOSTA

- Vias coletoras com ciclovia bidirecional e estacionamento em baliza.

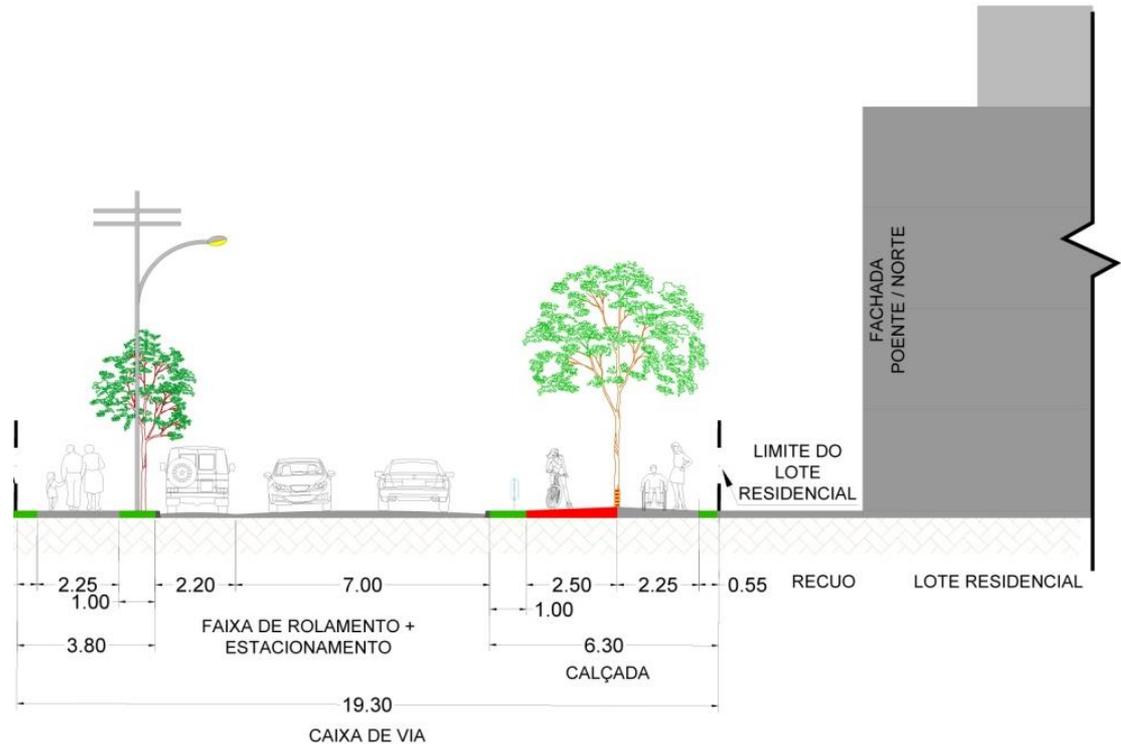


FIGURA 22: CORTE ESQUEMÁTICO DE VIA COLETORA. FONTE: TOPOCART

## PROPOSTA DE PARCELAMENTO

- Vias locais com estacionamento em baliza.
- Faixas de serviço ampliadas para possibilitar arborização.

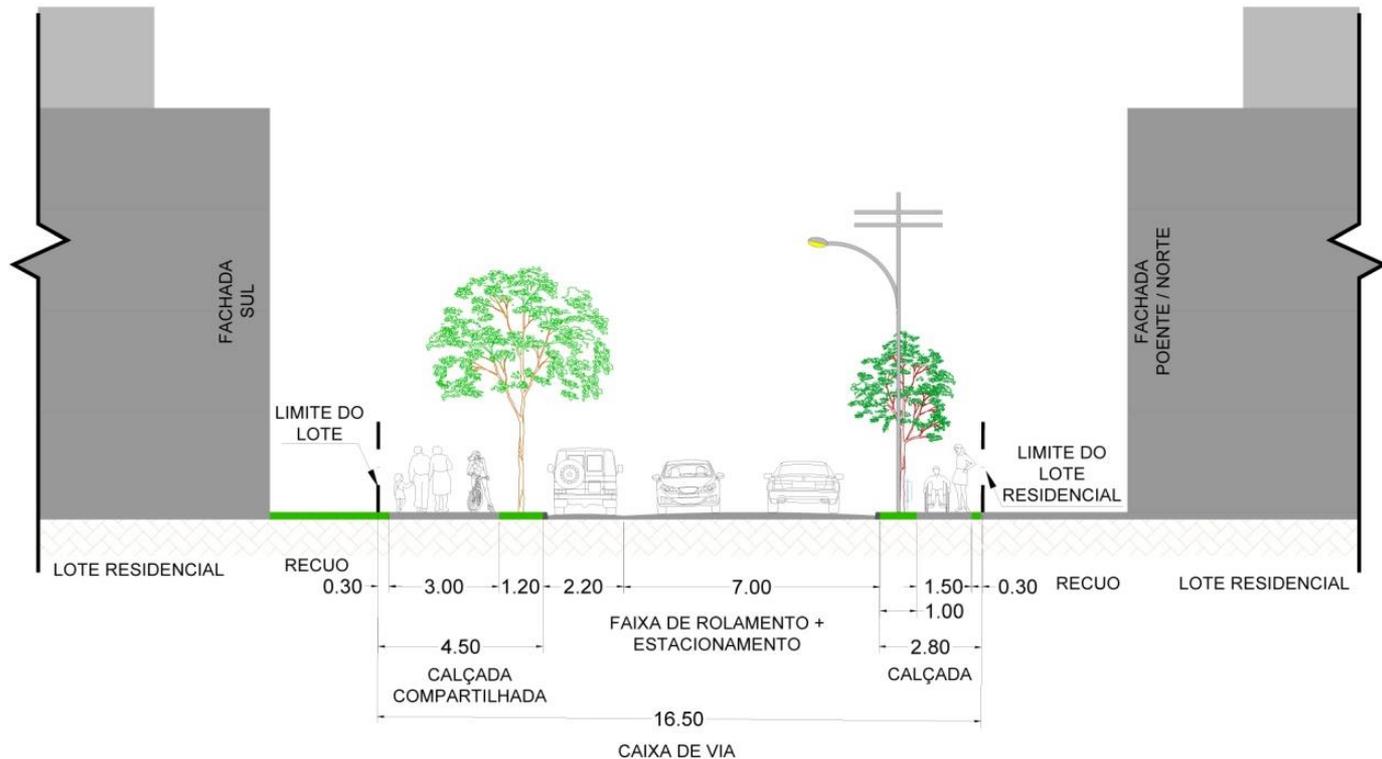


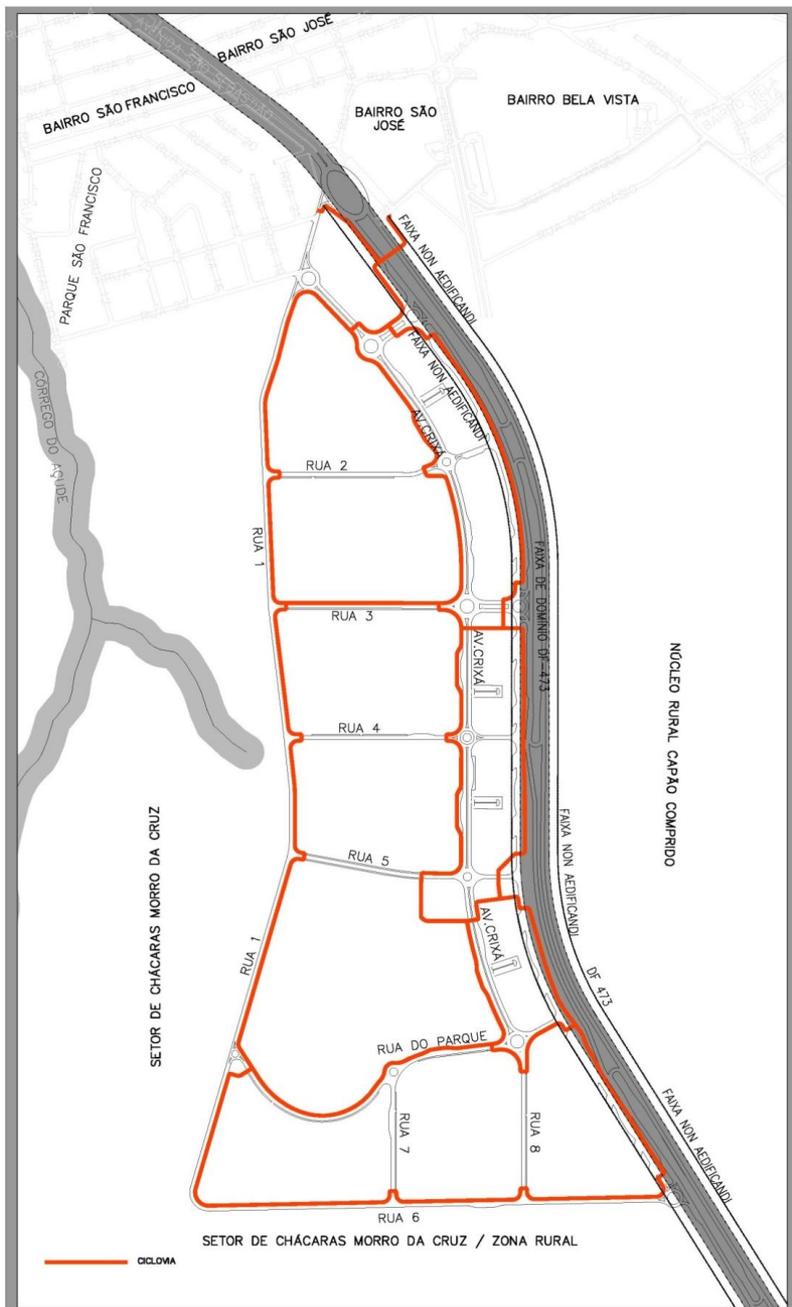
FIGURA 23: CORTE ESQUEMÁTICO DE VIA LOCAL. FONTE: TOPOCART

## PROPOSTA

- Sistema cicloviário:
  - Ciclovía existente na DF-473
  - Ciclovía bidirecional na Avenida Crixá e em vias coletoras e via parque
  - Passeio compartilhado em vias locais
  - Paraciclos em praças (paisagismo)

**FIGURA 24:** SISTEMA CICLOVIÁRIO PROPOSTO. FONTE: TOPOCART

**PROJETO DE URBANISMO – ABRIL 2017**





## PROJETO EXECUTIVO

## Quadro de áreas do parcelamento

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	822.135,730	100,00
II. Área não Passível de Parcelamento		
a. Faixa de domínio de rodovia	53.288,34	6,48
III. Área Passível de Parcelamento: I – (II a)	768.847,39	

## PROPOSTA

### Quadro Síntese das Unidades Imobiliárias e das Áreas Públicas

DESTINAÇÃO	LOTES	ÁREA	PERCENTUAL
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a. Residencial unifamiliar	00	00,00	00,00
b. Residencial Coletivo (Multifamiliar)	12	254511,690	33,10
c. Comercial	20	28.288,028	3,68
d. Uso Misto	8	27.145,219	3,53
e. Uso Coletivo (Institucional)	00	0,00	0,00
f. Industrial	00	0,00	0,00
g. Equipamento público comunitário - EPC	19	84.973,684	11,05
h. Equipamento público urbano - EPU	6	23174,511	3,01
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>418.093,132</b>	<b>54,38</b>
<b>2. Espaços Livres de Uso Público – ELUP</b>			
a. Praças		14.445,502	1,88
b. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		165.407,131	21,51
<b>3. Área Verde Pública</b>		<b>1.552,493</b>	<b>0,20</b>
<b>4. Sistema de Circulação</b>		<b>169.349,135</b>	<b>22,03</b>
<b>ÁREA PARCELADA</b>		<b>768.847,393</b>	<b>100</b>

## PROPOSTA

### Quadro dos Equipamentos Públicos

ITEM	ENDEREÇOS	ÁREA - m <sup>2</sup>	USO
1	Bairro Crixá, via marginal Leste DF473, AE-01	10.000,363	EPC
2	Bairro Crixá, via marginal Leste DF473, AE-02	2.179,320	EPC
3	Bairro Crixá, via marginal Leste DF473, AE-03	2.500,000	EPU
4	Bairro Crixá, via marginal Oeste DF473, AE-01	600,000	EPC
5	Bairro Crixá, via marginal Oeste DF473, AE-02	2.500,567	EPC
6	Bairro Crixá, via marginal Oeste DF473, AE-03	4.800,054	EPC
7	Bairro Crixá, Avenida Crixá, AE-01	3.500,069	EPC
8	Bairro Crixá, Avenida Crixá, AE-02	4.549,171	EPC
9	Bairro Crixá, Avenida Crixá, AE-03	8.000,000	EPC
10	Bairro Crixá, Avenida Crixá, AE-04	9.500,915	EPC
11	Bairro Crixá, Avenida Crixá, AE-05	8.000,644	EPC
12	Bairro Crixá, Avenida Crixá, AE-06	2.500,667	EPC
13	Bairro Crixá, Avenida Crixá, AE-07	7.541,966	EPC
14	Bairro Crixá, Avenida Crixá, AE-08	2.000,001	EPC
15	Bairro Crixá, Avenida Crixá, AE-10	600,000	EPC
16	Bairro Crixá, Rua 2, AE-01 (Res. de detenção)	6.044,519	EPU
17	Bairro Crixá, Rua 2, AE-03 (EEE)	929,927	EPU
18	Bairro Crixá, Rua 3, AE-02	3.000,030	EPC
19	Bairro Crixá, Rua 5, AE-01 (Res. de detenção)	5.296,699	EPU
20	Bairro Crixá, Rua 5, AE-02 (Res. de detenção)	4.845,398	EPU
21	Bairro Crixá, Rua 6, AE-01 (UTS)	3.557,301	EPU
22	Bairro Crixá, Rua 7, AE-01	3.000,013	EPC
23	Bairro Crixá, Rua do Parque, AE-02	8.500,140	EPC
24	Bairro Crixá, Rua do Parque, AE-04	3.500,000	EPC
25	Bairro Crixá, Rua do Parque, AE-06	700,431	EPC
25	TOTAL	108.148,195	

PROJETO DE URBANISMO – ABRIL 2017

## EQUIPE TÉCNICA / PROJETO DE URBANISMO

### COURB/ SEGETH

Arq. Tereza da Costa F. Lodder  
Arq. Eliana Ferreira Bermúdez  
Arq. Alessandra Leite Marques

### DIRECIONAL ENGENHARIA

Danilo Pereira Aucélio  
Arq. Ana Maria Montandon Chaer

### TOPOCART

Eng. Plínio Fragassi Mendonça  
Arq. Gunter R. Kohlsdorf Spiller  
Arq. Geanina Picado Maykall  
Clayton Aparecido Alves