CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL CONPLAN

PROCESSO SEI Nº 000030-006812/1995

Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária do Parcelamento Vivendas Beija Flor

INTERESSADO: Urbanizadora Paranoazinho UP

APRESENTAÇÃO

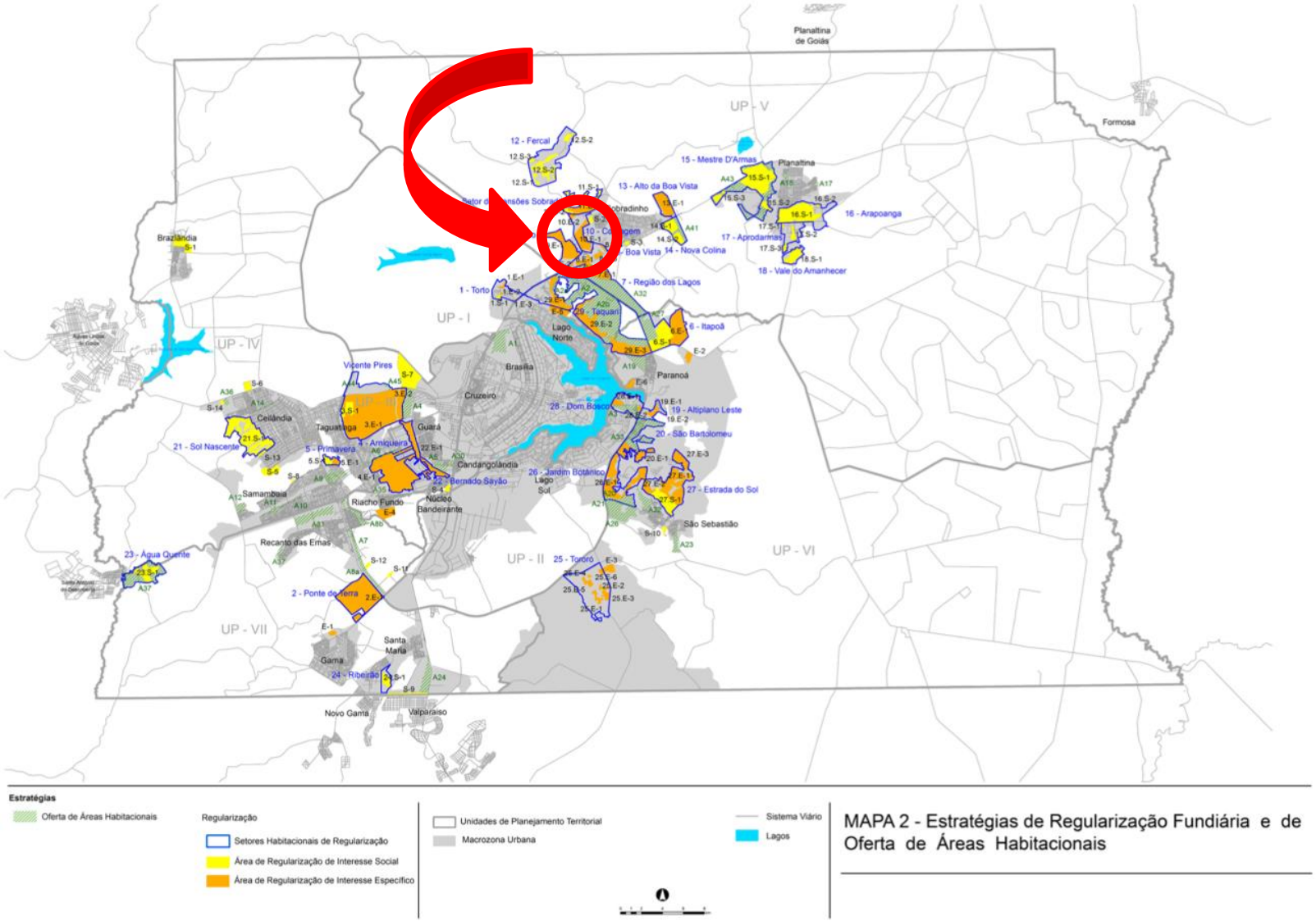
Conforme prevê o artigo nº 117 do PDOT /2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012 que prevê :

A estratégia de regularização fundiária, nos termos da Lei federal nº 11.977, de 7 de Julho de 2009 visa a adequação de assentamentos : informais consolidados, por meio de ações prioritárias nas áreas de regularização indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2 A , 2B e 2C, desta lei Complementar, de modo a garantir o direito a moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da prioridade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado .

PDOT - LEI COMPLEMENTAR Nº 854, DE 15 DE OUTUBRO DE 2012

ANEXO II – ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ANEXO II- MAPA 2 - ESTRATÉGIAS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DE OFERTA DE ÁREAS HABITACIONAIS



MAPA 2 - Estratégias de Regularização Fundiária e de Oferta de Áreas Habitacionais

Histórico

A Fazenda Paranoazinho é uma área de aproximadamente 1.600 hectares vizinha à cidade de Sobradinho, no DF, originalmente matriculada sob número 545 do 7º ofício de registro de imóveis do Distrito Federal.

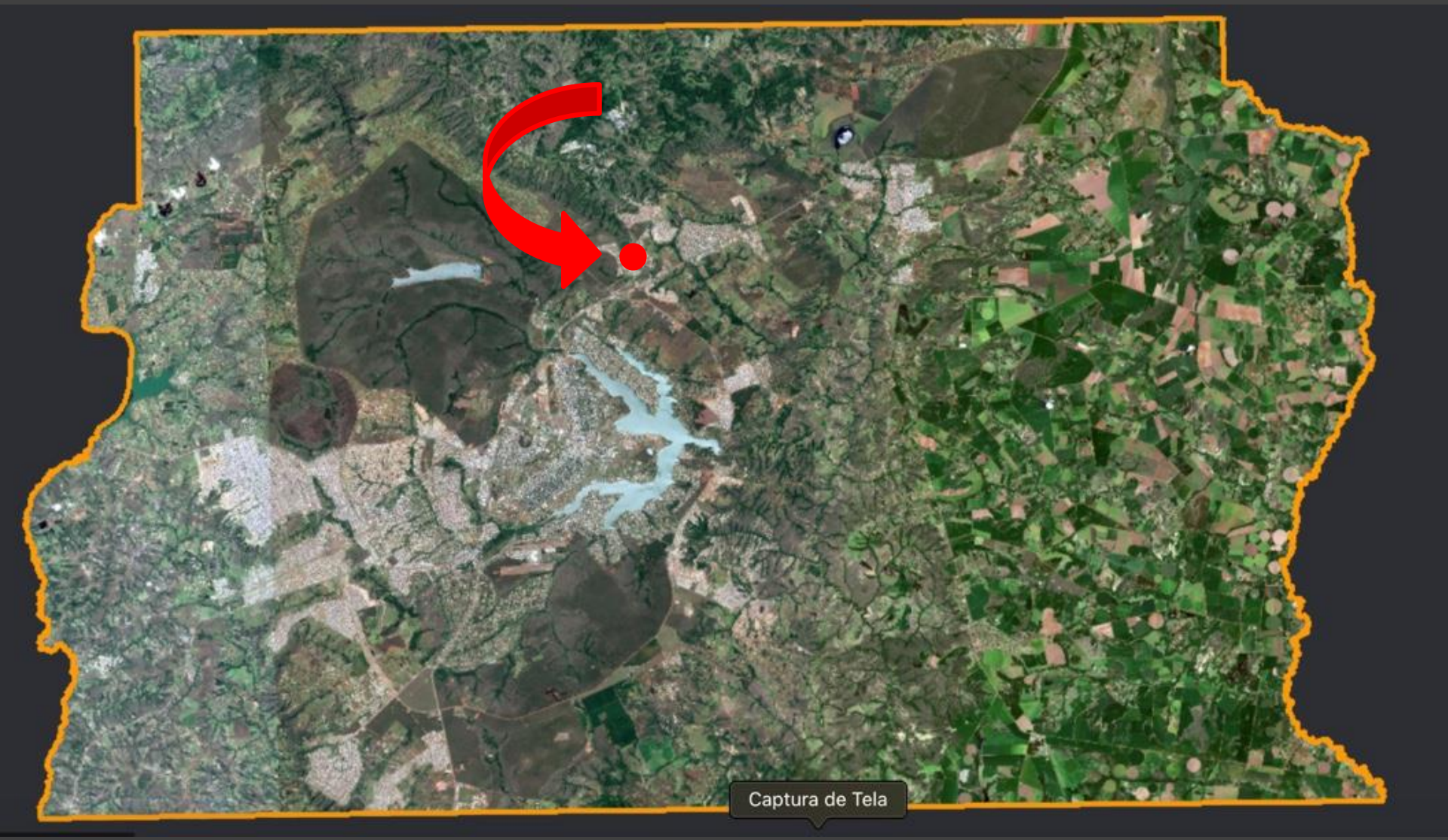
A maior parte das áreas integrantes da antiga fazenda foi adquirida pela UPSA entre 2007 e 2008 do espólio de José Cândido de Souza, com exceção de algumas glebas que já haviam sido destacadas por sentença de usucapião à época, das rodovias BR-020, DF-440, DF-150 e da avenida DF 425, já afetadas ao Poder Público e do Setor E da Paranoazinho, uma gleba pequena que permaneceu na propriedade dos herdeiros.

Histórico

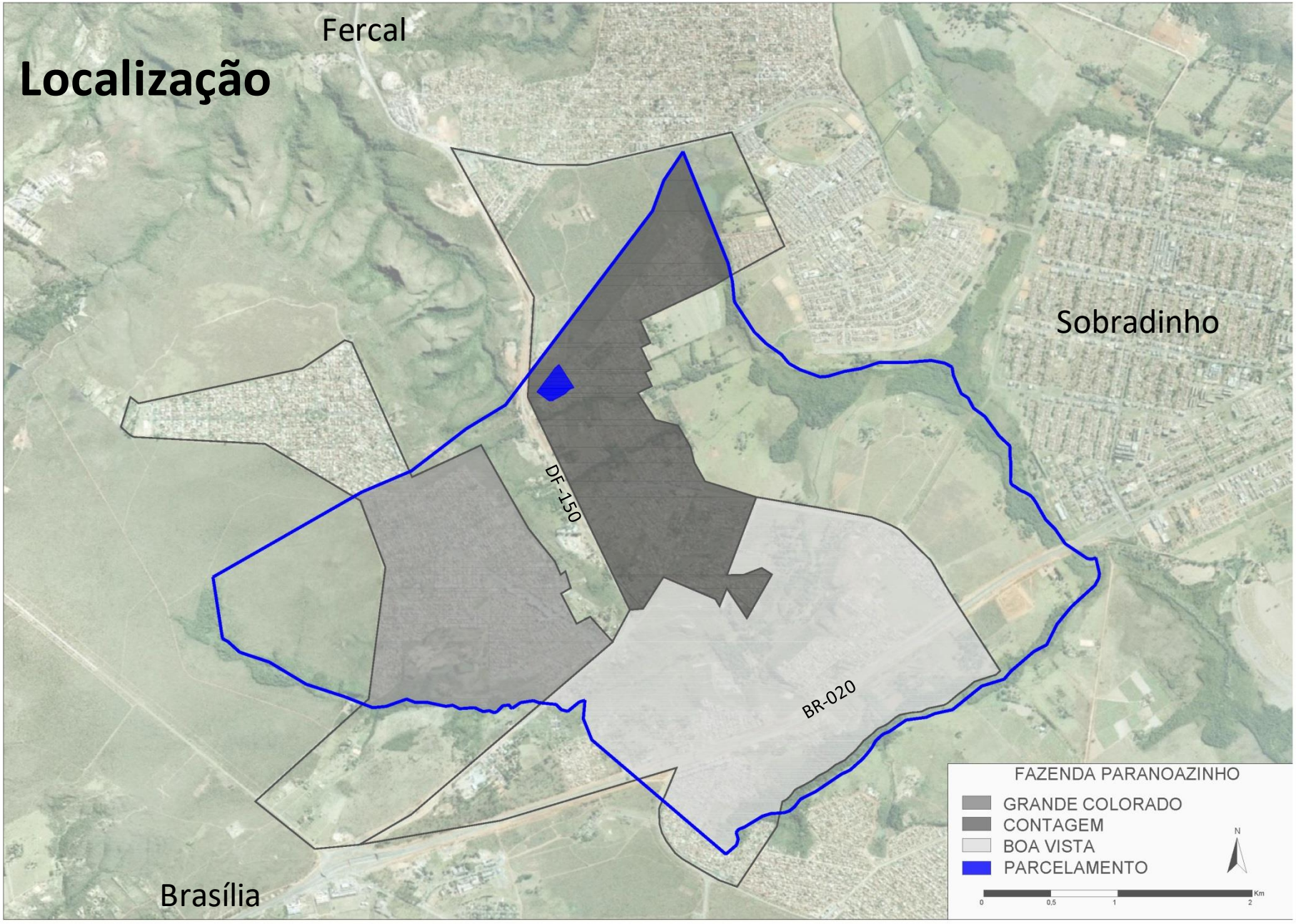
A UPSA detém o domínio desta área e é uma empresa de propósito específico cujo objeto social da consiste, exclusivamente, em seu desenvolvimento urbano.

Os Parcelamento Irregulares da Fazenda Paranoazinho estão em Área de Regularização de Interesse Específico (ARINE), de acordo com o PDOT, e estão sendo regularizados de acordo com as diretrizes da legislação federal e local associadas ao tema.

LOCALIZAÇÃO



Localização



Localização

Situação

O Parcelamento Vivendas Beija-Flor encontra-se implantado com situação fática consolidada conforme imagem .

Imagem aérea parcelamento Vivendas Beija Flor

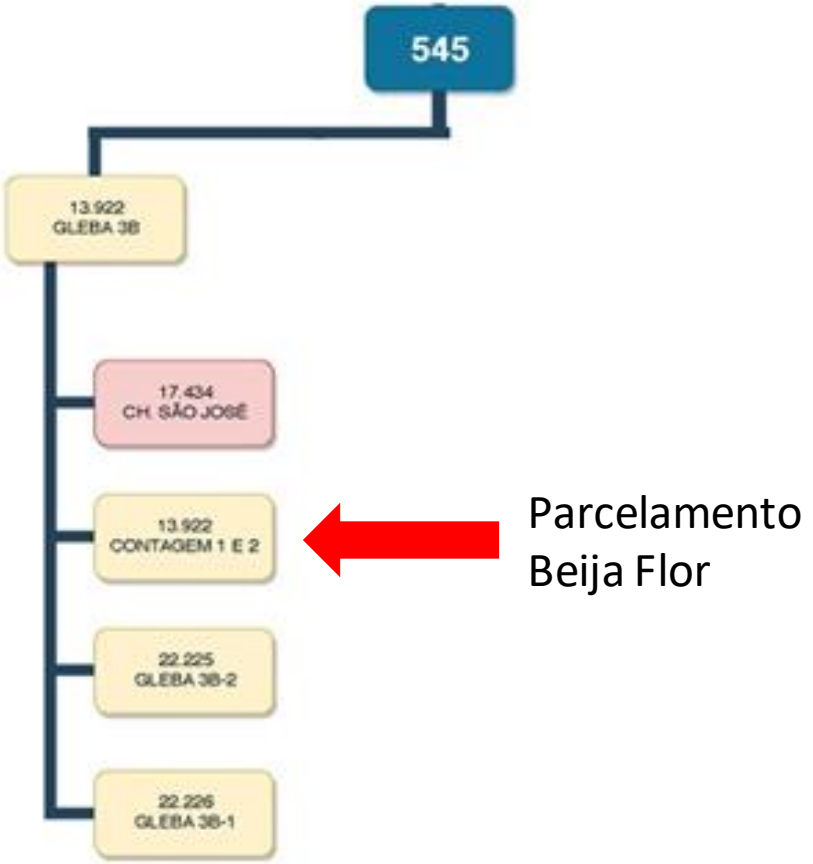
Situação Fundiária

O Parcelamento Vivendas Beija-Flor encontra-se inserido na Matrícula nº 13922 de propriedade da Urbanizadora Paranoazinho conforme certidão de ônus emitida pelo 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Recentemente a Terracap respondeu a consulta elaborada no âmbito deste projeto confirmando esta área não é terra pública.

O fluxograma ao lado demonstra a sequência das matrículas.

Fluxograma de matrículas



Consultas as Concessionárias

NOVACAP

Com vistas a atender o ofício nº 80/2019 SEDUH/SUPAR/ULINF /COINT, Em 30 de abril de 2019 a NOVACAP através do despacho (21636571) constante no processo SEI 00390-00002314/2019-09, foi solicitada a realização de vistoria das obras de infraestrutura nos sistemas viários e de drenagem, no parcelamento Vivendas Beija Flor.

Em 20 de maio de 2019, foi realizada vistoria e emitido laudo SEI -GDF nº 22542536/2019 que constatou-se a existência de componentes de infraestrutura: pavimentação viária, meios fio de concreto , passeios públicos e rede drenagem pluvial.

O relatório não atesta a regularidade das obras vistoriadas, cabendo a elaboração de projetos executivos , execução, correção e adequação das obras já implantadas, conforme cronograma físico e financeiro para as obras de infra estrutura ,que será executada pelo proprietário.

Consultas as Concessionárias

CEB: Fornecimento de Energia Elétrica

A CEB em 03 de junho de 2019, encaminhou a Secretaria de desenvolvimento Urbanos e Habitação do Distrito Federal SEDUH , Laudo Técnico nº 755 em resposta a solicitação de existência de interferências no parcelamento Vivendas Beija Flor.

O laudo supra citado não constatou a interferência lote a lote entretanto, determinou condicionantes para caracterizar as interferência quando apontadas e determinou também, que havendo a identificação, a Urbanizadora Paranoazinho UP deverá formalizar solicitação de orçamento junto a CEB-D ou contratar empresa legalmente habilitada, sempre observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010 ANEEL.

Estas interferências deverão ser sanadas conforme execução pelo proprietário das obras de infraestrutura previstas para o parcelamento, e deverão ser contempladas em cronograma físico financeiro com prazo de execução máximo de 4 anos, a partir da emissão da Licença de Execução de Obras de Infraestrutura – LEOBI portaria SEDUH Nº 141 DE 20 de setembro de 2019.

Consultas as Concessionárias

CAESB: Sistema de Abastecimento de Água

A CAESB a fim de atender a solicitação, emitiu despacho em 29 de Janeiro de 2020 à Diretoria de Engenharia, e posteriormente emitiu Análise de Viabilidade Caesb Relatório Técnico EPRC 20-003 (34741641).

O relatório emitido, que engloba todo o Setor Habitacional Contagem– Grupo Contagem 2, atesta um total geral de 876 ligações, das quais 817 encontram-se ativas e são abastecidas pelo Sistema Produtor Paranoá Norte.

O atendimento das áreas que atualmente não estão ligadas ao Sistema de abastecimento da CAESB, será viável somente após a conclusão das obras de ampliação do Sistema Produtor Paranoá Norte, prevista para 2024.

Com relação ao parcelamento Vivendas Beija-flor, conforme Relatório Técnico EPRC - 20/003 - Análise de Viabilidade da CAESB – (34741641) , página 2/5 – figura 2 – Situação das Ligações de Água, todas as unidades são atualmente atendidas.

Consultas as Concessionárias

CAESB: Sistema de Esgotamento Sanitário

Quanto à coleta de esgotos a CAESB em seu Relatório Técnico EPRC 20-003 (34741641) , indica que o Setor Habitacional Contagem é atendido pelo Sistema de Esgotamento da ETE Sobradinho. Apresenta cerca de 876 ligações, porém somente 147 encontram-se ativas.

A CAESB informa também no mesmo relatório que o projeto de implantação do sistema de esgotamento sanitário da região do Setor Habitacional Contagem, (onde está inserido o parcelamento Vivendas Beija-flor), corresponde à 2ª Etapa da região do Grande Colorado e afirma que apesar de já possuir redes implantadas em quase todos os lotes, não está totalmente conectada ao projeto do SES devido a problemas fundiários que impossibilitaram a implantação de alguns trechos e que a ligação das áreas remanescentes está prevista para o ano de 2020.

Todo o esgoto gerado na localidade será encaminhado para a Estação de Tratamento de Esgotos – ETE Sobradinho. Segundo a CAESB no mesmo relatório o Parcelamento Residencial Vivendas Beija-Flor possui redes condominiais implantadas.

Consultas as Concessionárias

SLU: Serviço de Limpeza Urbana

O SLU em 29 de abril de 2019 encaminhou ofício SEI-GDF Nº 81/2019 – SEDUH/SUPAR/ULINF/COINT (21567335), com despacho da diretoria de limpeza urbana a respeito da coleta de resíduos, nele é destacado que o SLU realiza coletas domiciliares e comerciais nas proximidades do Setor Contagem, na região administrativa de Sobradinho II – RA XXVI Contagem 02, de interesse da Urbanizadora Paranoazinho. Por essa razão afirma também que não haverá impacto significativo quanto a 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.

Vistoria

Em 20 de maio de 2019, foi realizada vistoria e emitido laudo SEI -GDF nº 22542536/2019 que constatou-se a existência de componentes de infraestrutura: pavimentação viária, meios fio de concreto , passeios públicos e rede drenagem pluvial, conforme imagens .

Foto 2: Vista da entrada do Condomínio Vivendas Beija Flor

Foto 3: Vista da entrada do Condomínio Residencial Vivendas Beija Flor

Foto 5: Vista do meio fio do Condomínio Vivendas Beija Flor

Calçadas

Termo de Compromisso

O Termo de Compromisso pela Regularização Fundiária (TC) é um instrumento jurídico proposto pela UPSA ao GDF em 2012, como forma de viabilizar a regularização fundiária dos mais de cinquenta Parcelamentos irregulares da Fazenda Paranoazinho.

O objetivo do Termo de Compromisso é preencher vazios legais decorrente do fato de que a legislação não é capaz de abordar todas as particularidades do processo de regularização. A lei de parcelamento do solo urbano, por exemplo, foi feita pensando em novos parcelamentos e não na regularização de ocupações consolidadas.

São três os principais elementos tratados no Termo de Compromisso, a saber:

i) a execução de obras de infraestrutura macro, atendendo a todo o Setor Habitacional e integrando as redes internas de cada parcelamento;

ii) a realocação das populações em áreas de ocupação vetada cujos lotes, justamente por serem vetados, não integram os projetos de regularização; e

iii) a viabilização da destinação de áreas à criação de equipamentos públicos para suprir o déficit causado pela insuficiência de áreas desta natureza no interior dos parcelamentos regularizados.

Termo de Compromisso

O TC é fundamental para os processos de regularização, dando coerência aos projetos de cada parcelamento que, limitados às suas poligonais, não têm como solucionar questões "extra-muros".

É similar à estratégia adotada no licenciamento ambiental da atividade de regularização, em que optou-se por requerer Licenças de Instalação para grupos de parcelamentos e não para cada projeto individualmente.

Para cada um dos grupos de licenciamento e regularização, portanto, foi assinado um Termo de Compromisso.

Termo de Compromisso

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

Secretaria de Estado de Regularização de Condomínios

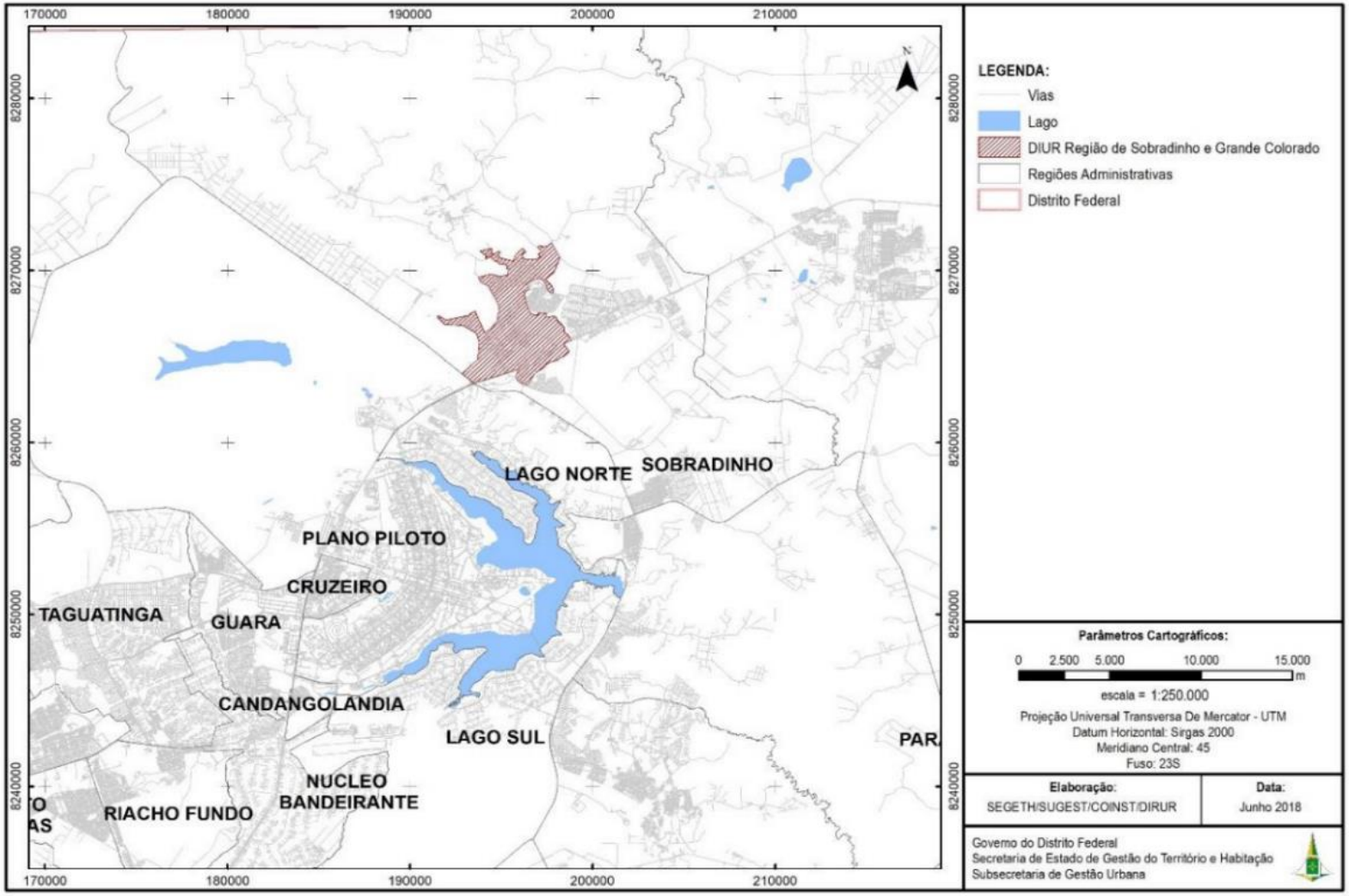
TERMO DE COMPROMISSO PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO GRUPO DE LOTEAMENTOS IRREGULARES "GRUPO CONTAGEM 02" DA FAZENDA PARANOAZINHO" QUE ENTRE SI CELEBRAM O DISTRITO FEDERAL E A URBANIZADORA PARANOAZINHO S/A.

Processos Administrativos nºs 030.011.337/90 (Vivendas Alvorada), 030.017.338/92 (Vila Rica); 030.006.812/95 (Vivendas Beija Flor), 030.017.343/92 (Residencial Planalto), 111.009.157/93 (Residencial Serra Dourada), 390.000.707/09 (Jardim Vitória), 390.000.707/09 (Chácara São José), 390.000.707/09 (Residencial Sobradinho), 390.000.707/09 (Serra Dourada I), 134.000.535/92 (Mansões Sobradinho II), 390.000.707/09 (Marina).

CONSIDERANDO os princípios constitucionais do direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente

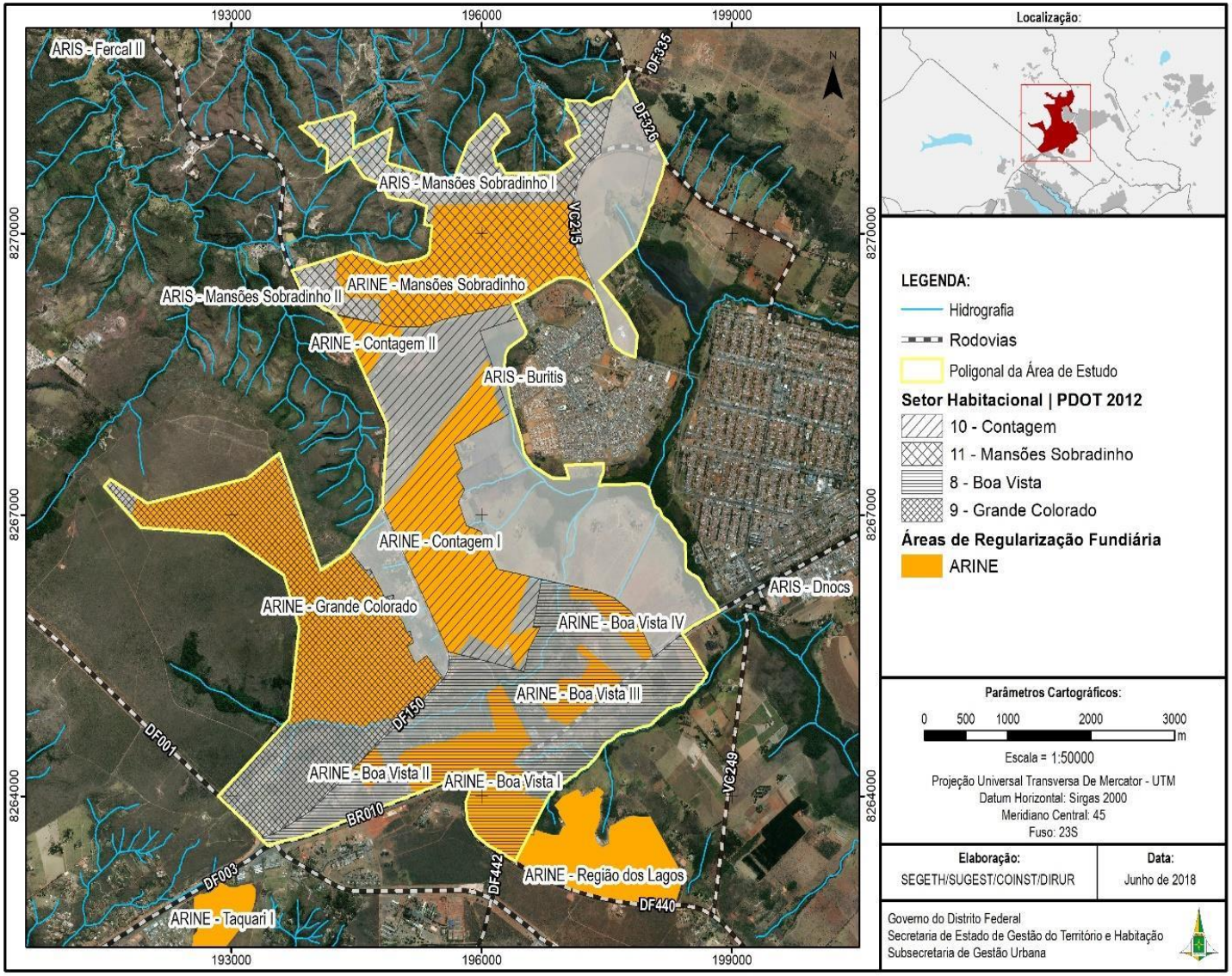
DIUR 08/2018

A DIUR 08/2018 emitida pela SEDUH abrange porção territorial de 2.593,00ha, situada entre a Reserva Biológica da Contagem e os núcleos urbanos de Sobradinho I e Sobradinho II. O acesso à região se faz pelas rodovias BR-020, na porção sul, e pela DF-150, que adentra a região e contorna parte do seu limite oeste, conforme demonstrado na figura:



DIUR 08/2018

Conforme a DIUR e o PDOT o Parcelamento Vivendas Beija Flor se insere em área classificada como Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE Contagem I conforme figura (Anexo II - Mapa 2 e Tabela 2B - linha 10.E-1).



Parâmetros de ocupação do solo

TABELA IV - Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização inseridas em Setores Habitacionais – Anexo VI/01 PDOT

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOÃ, **CONTAGEM, MANSÕES SOBRADINHO** E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		**USOS**								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤450m²	R>450m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Específico – ARINE (1.E-1;1.E-2;1.E-3;5.E-1;6.E-1;10.E-1; 10.E-2;11.E-1;27.E-1;27.E-2,27.E-3)	1.000	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2
			R≤300m²	R>300m²							
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (1.S-1;5.S-1;6.S-1;11.S-1;11.S-2;27.S-1)	650	88	1	0,8	1	1	1	2	2	2	2

OBS:
01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.
02 – Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m² e com testada mínima de 5m.

Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público

Parâmetros urbanísticos adotados

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DE ÁREAS PÚBLICAS

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		3,8752	100%
II. Área não Passível de Parcelamento		0	0,00%
III. Área Passível de Parcelamento (*):		**3,8752**	**100,00%**
DESTINAÇÃO	**LOTES (unid.)**	**ÁREA (ha)**	**PERCENTUAL (%)**
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobliárias			
a. Residencial Unifamiliar - RO1	60	2,8537	65,83%
d. Uso Misto – CSIIR1 NO	17	0,3037	0,00%
Subtotal	**77**	**3,1574**	**65,83%**
2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP			
a. Praças / Áreas Verdes		0	0,00%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		0,2862	7,39%
3. Sistema de Circulação		**0,4316**	**11,14%**
Total		**3,8752**	**100,00%**
Área Pública (**) : 2a +2b + 3		**0,7178**	**18,52%**
ELUP(***) : 2b		**0,2862**	**7,39%**

Déficit de Equipamentos Públicos

Por se tratar de projeto de regularização fundiária, neste parcelamento não foi possível criar novas áreas para Equipamentos Comunitários ou Urbanosmas tão somente a área de ELUP prevista no projeto (0,2862 ha).

Para o atendimento deste percentual exigido pelo PDOT, o déficit de 0,1013 ha da área parcelável do Vivendas Beija-Flor será atendido nas áreas de Projeto Vinculado.

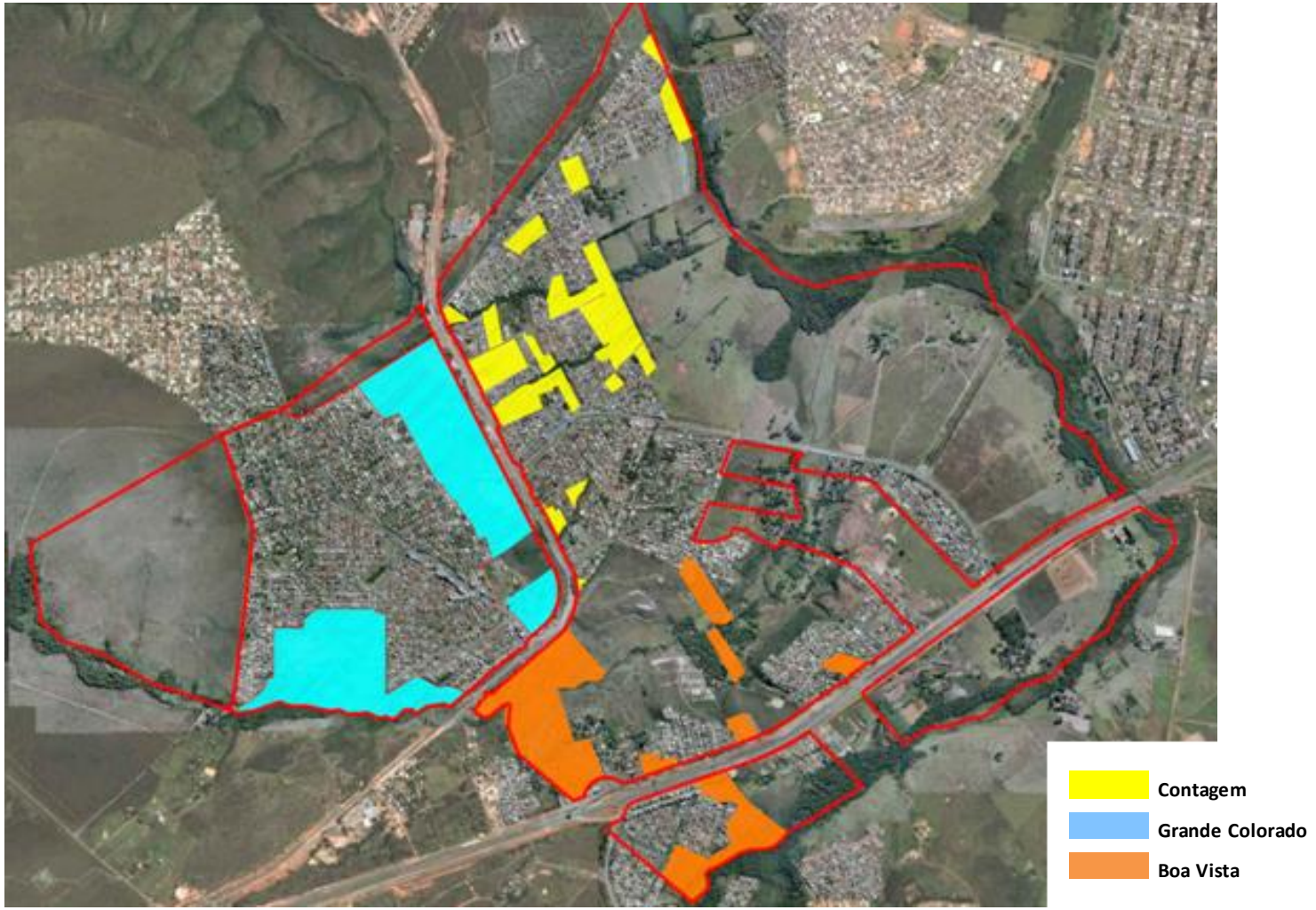
PARCELAMENTO	População total	Área poligonal (ha)	Área parcelável	Interferências	Densidade calculada (hab/ha)	Equipamento exigido	Equipamento existente	Déficit (h a)
Vivendas da Alvorada	656,70	14,8533	14,8533	0,0000	44,2124	1,4853	1,4236	0,0617
Vivendas Beija-Flor	422,40	3,8752	3,8752	0,0000	109,0008	0,3875	0,2862	0,1013
Vila Rica	85,80	1,7102	1,7102	0,0000	50,1696	0,1710	0,0000	0,1710
Residencial Planalto	273,90	4,2205	4,2205	0,0000	64,8975	0,4221	0,0974	0,3247
Residencial Serra Dourada II	438,90	5,6232	5,6232	0,0000	78,0516	0,5623	0,2339	0,3284
Jardim Vitória	171,60	2,0858	2,0858	0,0000	82,2706	0,2086	0,0000	0,2086
Chácara São José	204,60	2,0314	2,0188	0,0126	100,7187	0,2019	0,0573	0,1446
Residencial Sobradinho	191,40	2,3249	2,3249	0,0000	82,3261	0,2325	0,0000	0,2325
Serra Dourada I	211,20	2,4217	2,4217	0,0000	87,2115	0,2422	0,0000	0,2422
Mansões Sobradinho II	171,60	1,9394	1,9394	0,0000	88,4810	0,1939	0,0000	0,1939
Marina	41,60	1,1704	1,1704	0,0000	35,5434	0,1170	0,0000	0,1170
TOTAL CTG 2	2.869,7000	42,2560	42,2434	0,0126	67,9122	4,2243	2,0984	2,1259

Supressão de Déficit em Projetos Lindeiros Vinculados

Serão elaborados e aprovados projetos urbanísticos que contemplem as áreas necessárias ao suprimento do Déficit de Áreas Públicas, causado pela indisponibilidade destas áreas no interior das poligonais dos Loteamentos Irregulares integrantes do Setor Habitacional.

O Termo de Compromisso define que o Déficit de Áreas Públicas deverá ser suprido no prazo de 04 anos contados a partir do registro em cartório de cada Loteamento Irregular, com a criação de unidades imobiliárias destinadas a Equipamento Público Urbano (EPU), Equipamento Público Comunitário (EPC) bem como, Espaços Livres de Uso Público (ELUP), por meio do projeto vinculado a ser elaborado dentro da poligonal do Setor Habitacional Contagem.

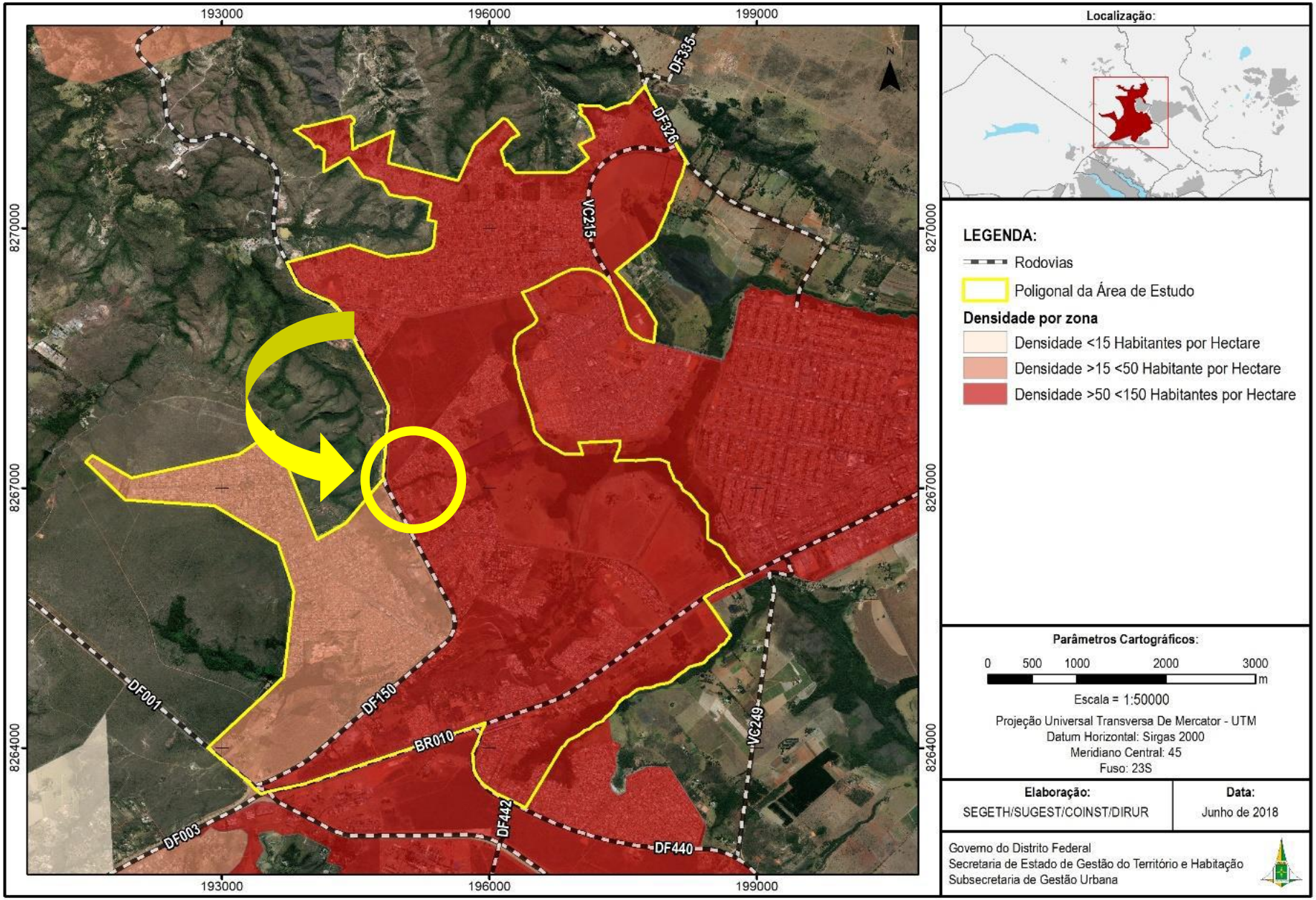
Supressão de Déficit em Projetos Lindeiros Vinculados



Áreas Lindeiras Vinculadas dentro da Paranoazinho

	ÁREAS LINDEIRAS VINCULADAS DISPONÍVEIS		
CONTAGEM	442.077	44,21	hecteres
GRANDE COLORADO	980.125	98,01	hectares
BOA VISTA	645.122	64,51	hectares

Densidade Setor Contagem



Densidade Parcelamento Vivendas Beija Flor

PARCELAMENTO	Lotes RO1	Habitantes por unidade em RO1 (3,3 hab/ha)	Lotes CSIIR 1 NO	Unidades em CSIIR 1 NO (*)	Habitantes por unidade (3,3 hab/ha)	População total	Área poligonal (ha)	Densidade calculada (hab/ha)
Vivendas da Alvorada	199,00	656,70	0,00	0,00	0,00	656,70	14,8533	44,2124
Vivendas Beija-Flor	60,00	198,00	17,00	68,00	224,40	422,40	3,8752	109,0008
Vila Rica	26,00	85,80	0,00	0,00	0,00	85,80	1,7102	50,1696
Residencial Planalto	83,00	273,90	0,00	0,00	0,00	273,90	4,2205	64,8975
Residencial Serra Dourada II	121,00	399,30	3,00	12,00	39,60	438,90	5,6232	78,0516
Jardim Vitória	52,00	171,60	0,00	0,00	0,00	171,60	2,0858	82,2706
Chácara São José	46,00	151,80	4,00	16,00	52,80	204,60	2,0314	100,7187
Residencial Sobradinho	58,00	191,40	0,00	0,00	0,00	191,40	2,3249	82,3261
Serra Dourada I	64,00	211,20	0,00	0,00	0,00	211,20	2,4217	87,2115
Mansões Sobradinho II	52,00	171,60	0,00	0,00	0,00	171,60	1,9394	88,4810
Marina	12,00	39,60	0,00	0,00	0,00	41,60	1,1704	35,5434
TOTAL CTG 2	**773,00**	**2.550,90**	**24,00**	**96,00**	**316,80**	**2.869,7000**	**42,2560**	**67,9122**

O presente projeto é constituído por:

- 60 lotes de uso residencial obrigatório (RO1) x 3,3 hab/UH = 198
- 17 áreas (CSIIRNO1) com 68 UH x 3,3 hab/UH = 224,4
- TOTAL = 422,4 habitantes
- Área total = 3,8752 hectares
- Densidade = 422,4/3,8752 = 109,008 hab/ha

Abaixo do limite estabelecido no PDOT (de 50 a 150 habitantes por hectare)

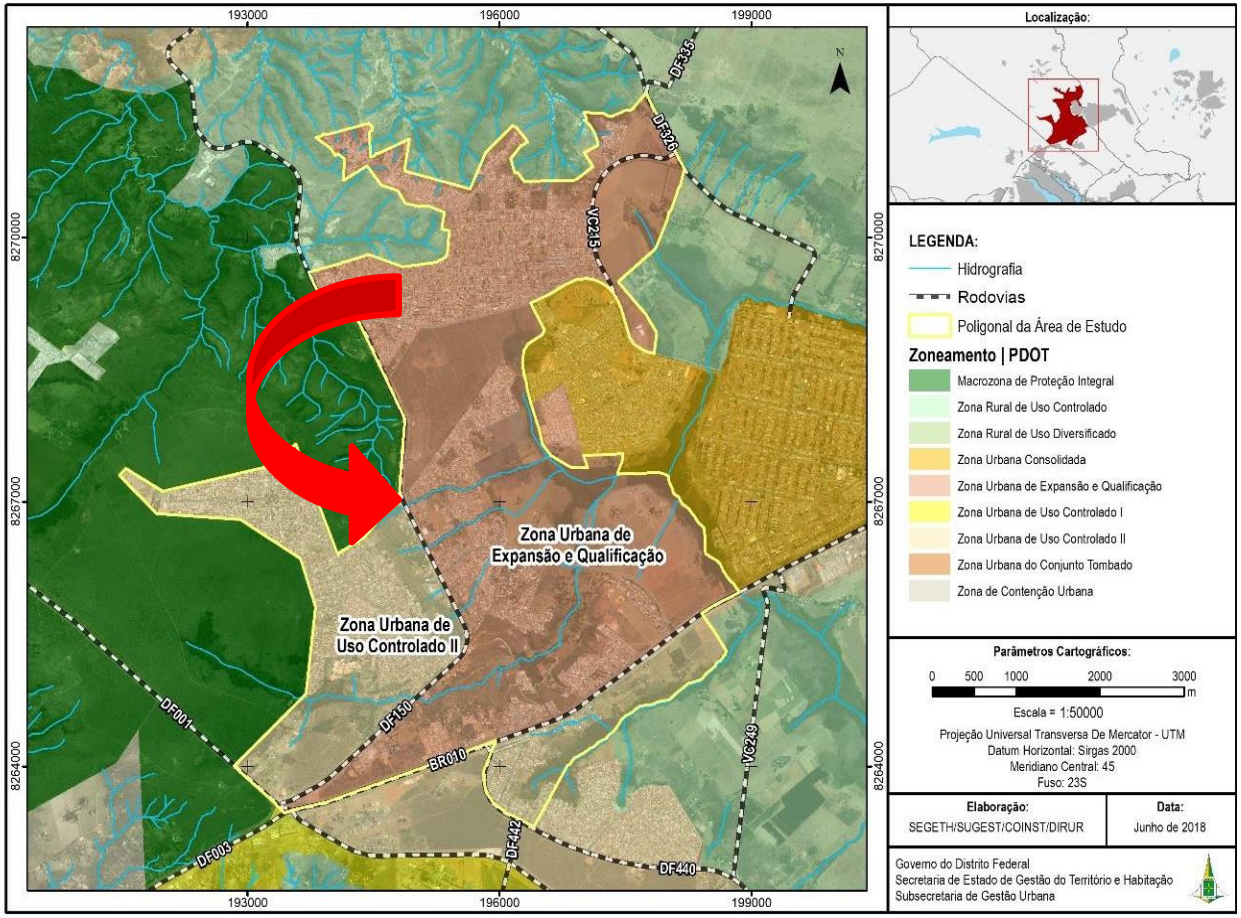
QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DE ÁREAS PÚBLICAS

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		3,8752	100%
II. Área não Passível de Parcelamento		0	0,00%
III. Área Passível de Parcelamento (*):		**3,8752**	**100,00%**
DESTINAÇÃO	**LOTES (unid.)**	**AREA (ha)**	**PERCENTUAL (%)**
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobliárias			
a. Residencial Unifamiliar - RO1	60	2,8537	65,83%
d. Uso Misto – CSIIR1 NO	17	0,3037	0,00%
Subtotal	**77**	**3,1574**	**65,83%**
2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP			
a. Praças / Áreas Verdes		0	0,00%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		0,2862	7,39%
3. Sistema de Circulação		**0,4316**	**11,14%**
Total		**3,8752**	**100,00%**
Área Pública (**) : 2a +2b + 3		**0,7178**	**18,52%**
ELUP(***) : 2b		**0,2862**	**7,39%**

Condicionantes urbanísticas

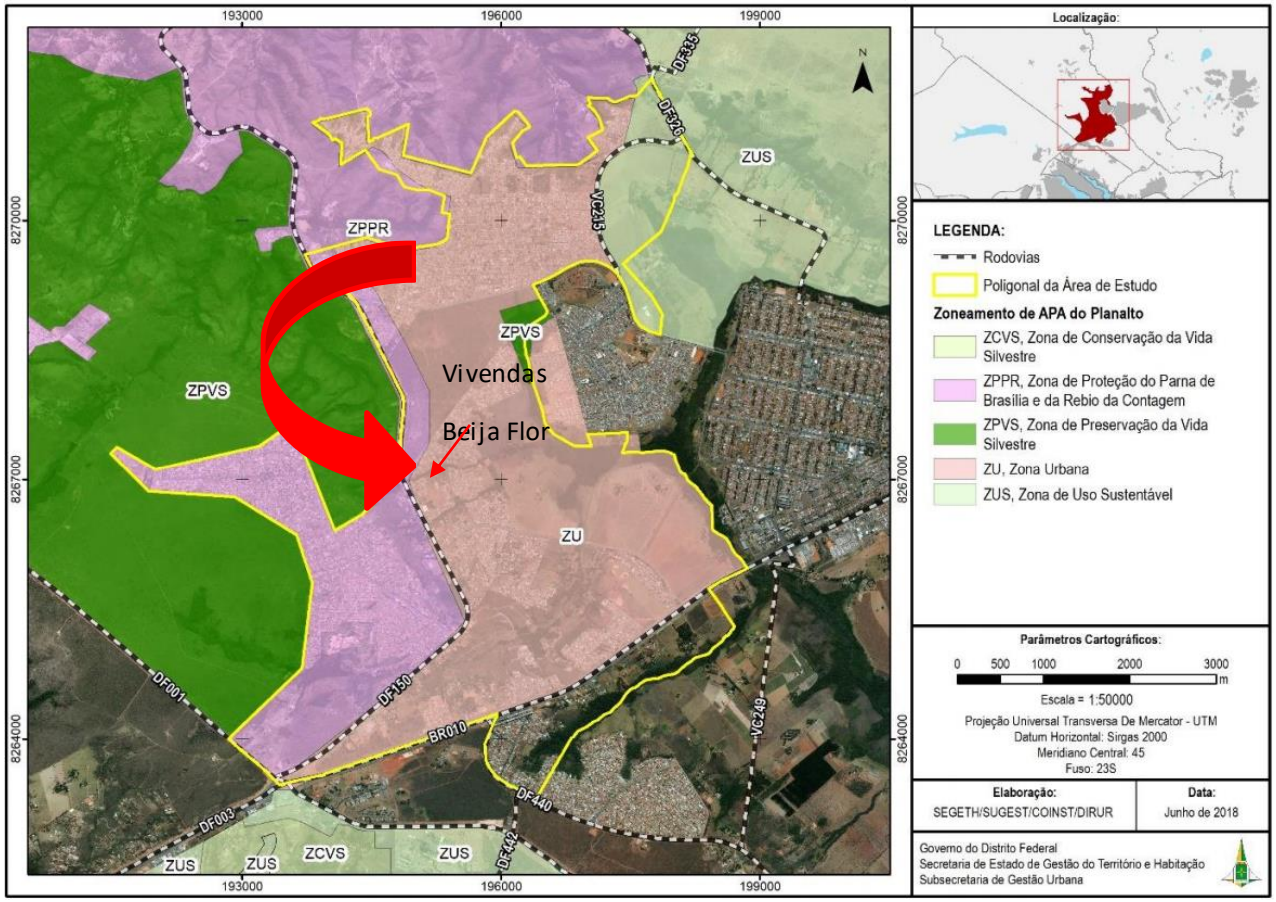
O PDOT, em seu art. 8º, inciso XV, tem como objetivo a valorização da ordem urbanística e fundiária como função pública, e propõe integração dos assentamentos informais passíveis de regularização à cidade legal.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT o Parcelamento Vivendas Beija-Flor, inserido no Setor Habitacional Contagem, está totalmente inserido em Zona Urbana de Expansão e Qualificação, conforme demonstrado na figura ao lado.



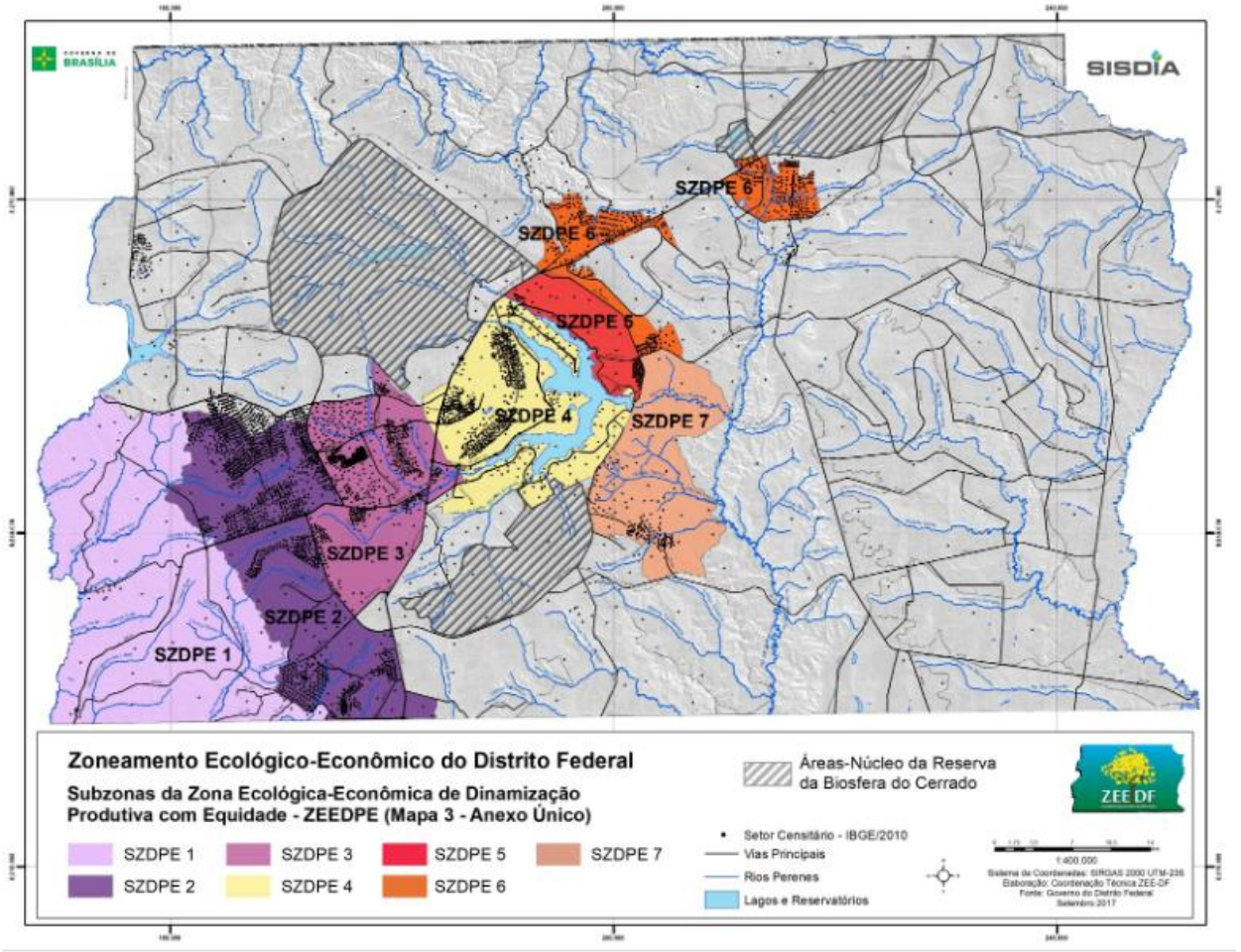
Incidência do Parcelamento em Unidades de Conservação e sobre Zoneamento de eventuais Áreas de Proteção Permanente

Conforme zoneamento da Unidade de Conservação, a área do projeto URB 085/2009 se insere em Zona Urbana – ZU .



Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF

Conforme o Art. 2º da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que institui o ZEE-DF, o parcelamento irregular Vivendas Beija Flor está inserido na Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – ZEEDPE 6 (inciso III, Mapa 3 do ZEE-DF) Todos os parcelamentos do setor Contagem encontram-se inseridos Na zona SZDPE 6



Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF

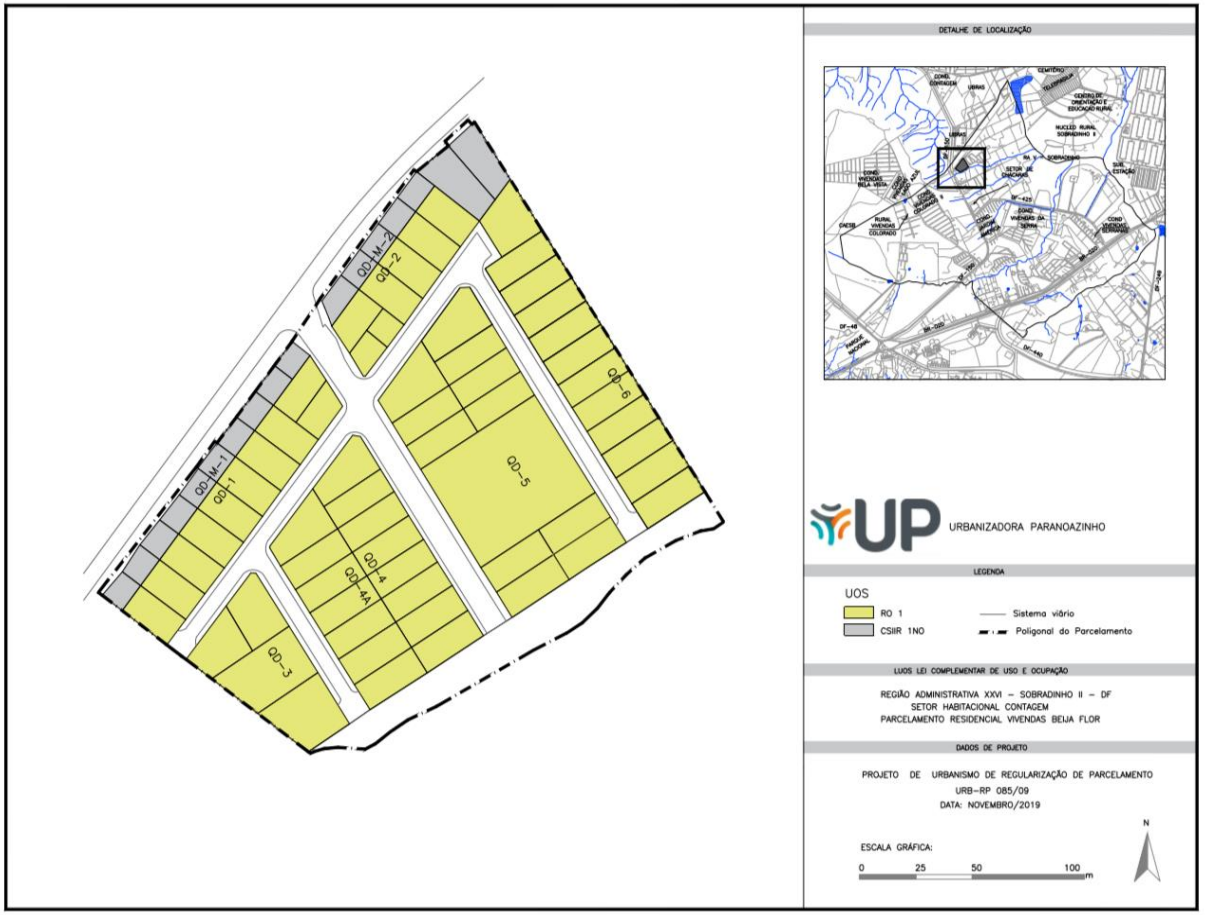
	RISCO ECOLÓGICO			
Parcelamento	**Perda de Área de Recarga de Aquífero**	**Perda de Solo por Erosão**	**Contaminação do Subsolo**	**Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo**
Vivendas Beija Flor	3 - Médio	2 - Baixo	4 - Alto	2 - Baixo

Licenciamento Ambiental

O parcelamento irregular Vivendas Beija-Flor faz parte do grupo “Setor Contagem” no processo de licenciamento de aprovado pelo Instituto do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos do Distrito Federal – Brasília Ambiental – IBRAM/DF (**processo nº 00391.000.17706/2017-74**, para o qual foi emitida a **Licença de Instalação corretiva nº 21/2019 (SEI nº 21833515), na data 6/05/2019 para a atividade de Parcelamento de Solo Urbano (Regularização) do Grupo Contagem 2**, localizado no interior da poligonal da Fazenda Paranoazinho, **com validade de 6(seis) anos.**

LUOS – Lei de uso e ocupação do solo

Os usos do solo e parâmetros de ocupação das unidades imobiliária do parcelamento em tela, foram classificados de acordo com a Lei de Uso de Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948/2019 conforme tabela de parâmetros ao lado



LUOS – Lei de uso e ocupação do solo

Quadro nº1 - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sobradinho II / Parcelamento Vivendas Beija Flor															
CÓDIGO	UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
	RO 1	125≤a<450	1,00	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	RO 1	450≤a≤3500	0,80	2,00	80	10,00	10,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
	CSIIR 1 NO	125≤a≤3500	1,00	2,00	80	10,00	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	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 MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16 da Lei Complementar 948/2019)

NOTAS / Setor ARINE Contagem I Parcelamento Vivendas Beija Flor :

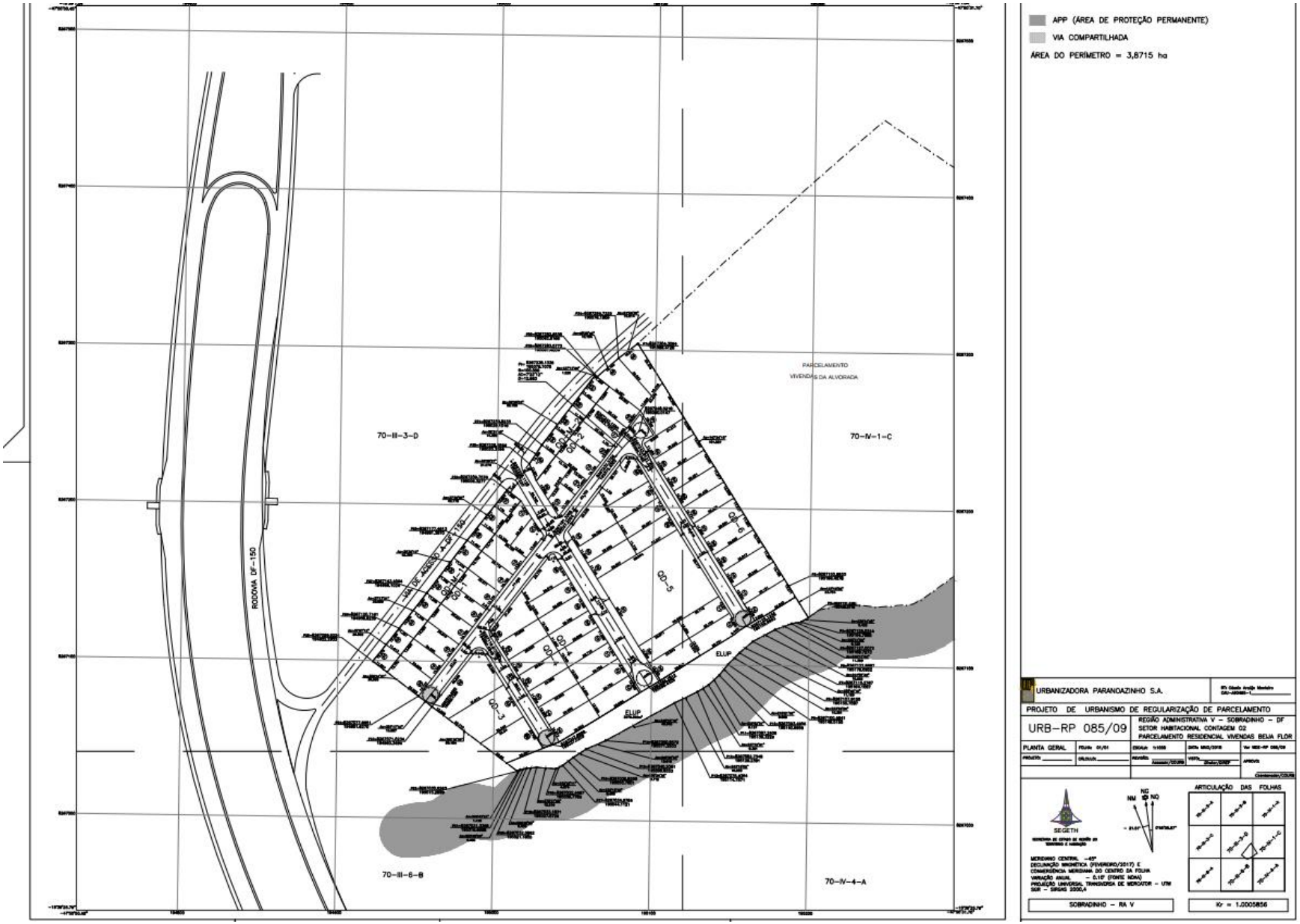
(1) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a for construída marquise sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei Complementar 948/2019.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.

Quadro resumo LUOS

Projeto Urbanístico



Colaboradores

Equipe Técnica

Coordenação		
Ricardo Birmann	Físico	Diretor
Luís Antônio Reis	Arquiteto Urbanista	Diretor
Arquitetura e Urbanismo		
Cássio Araújo Monteiro	Arquiteto Urbanista	
Phayna Cristina	Arquiteta Urbanista	
Lahys Miranda	Arquiteta Urbanista	
Luisa Sabino	Arquiteta Urbanista	
Meio Ambiente		
Mirella Glajchman	Bióloga	
Marcos Rosetti	Cientista Ambiental	
Jurídica		
Manoel Walter	Advogado	
Maria Eugênia Cabral	Advogado	
Comunicação		
Marcio Caetano	Jornalista	
Fernando Santana	Programador Visual	
Lucas Dantas	Jornalista	
Letícia Ziemann	Jornalista	