

URBANIZADORA PARANOAZINHO

**Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária do
Parcelamento Residencial Serra Dourada II
Processo 00390-00005128/2019-13**

Conplan

**Conselho de
Planejamento
Territorial e
Urbano do Distrito
Federal**

PROCESSO SEI Nº 00390-00005128/2019-13

**Projeto Urbanístico de Regularização Fundiária do
Parcelamento irregular Residencial Serra Dourada II**

**Interessado:
Urbanizadora Paranoazinho S/A**

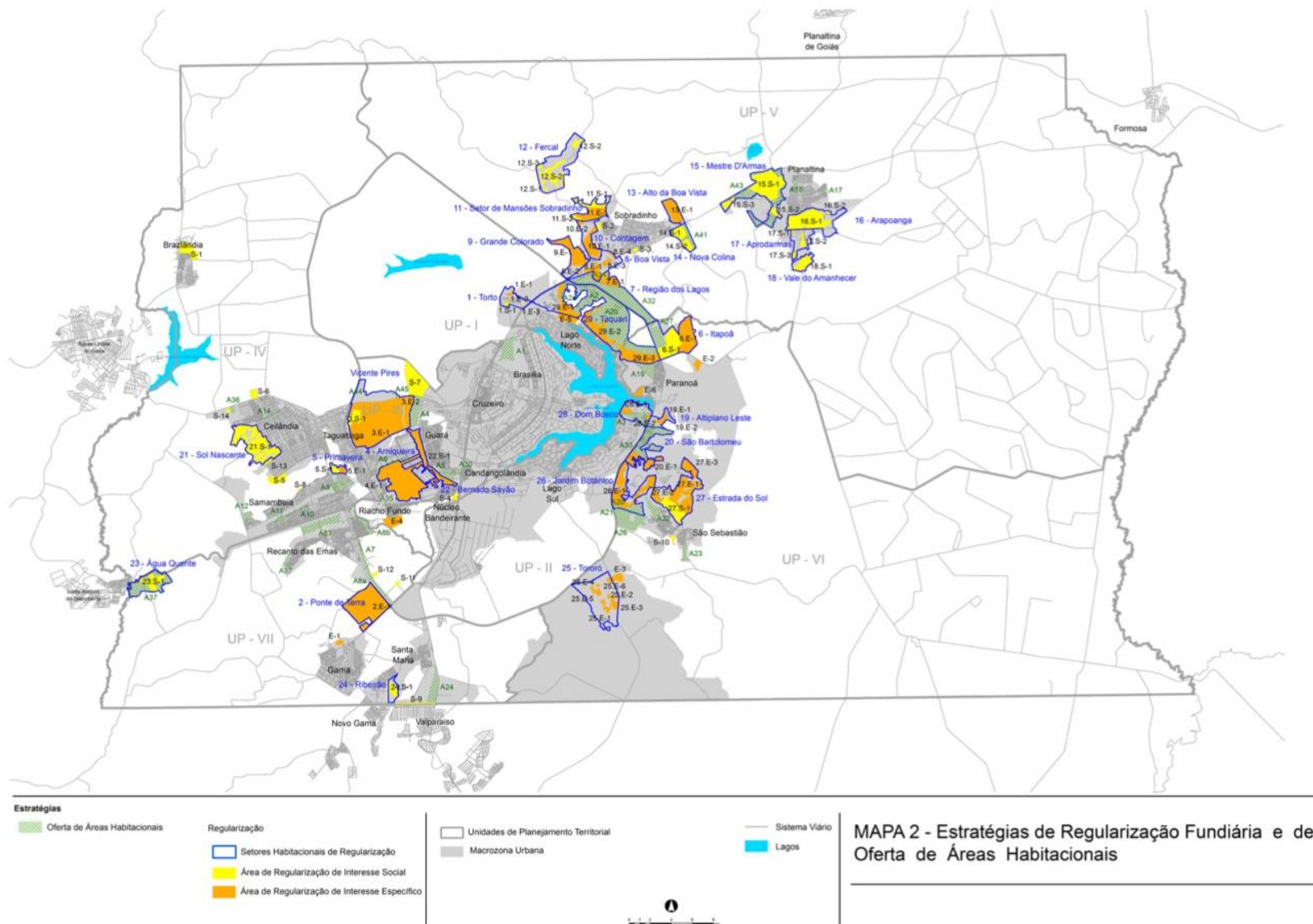
APRESENTAÇÃO

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 .

ANEXO II – ESTRATÉGIAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

ANEXO II- 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.

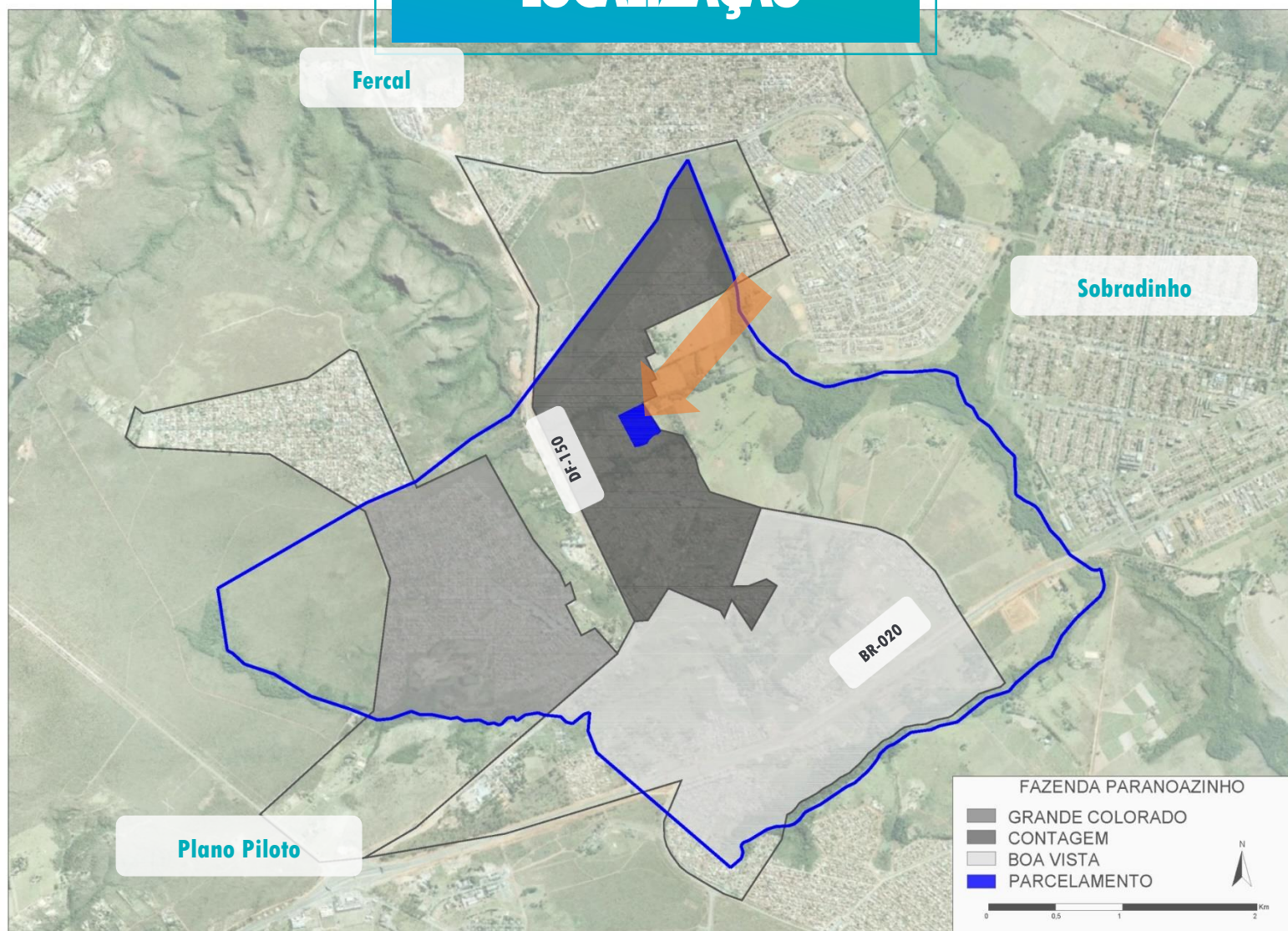
LOCALIZAÇÃO

Residencial Serra
Dourada II

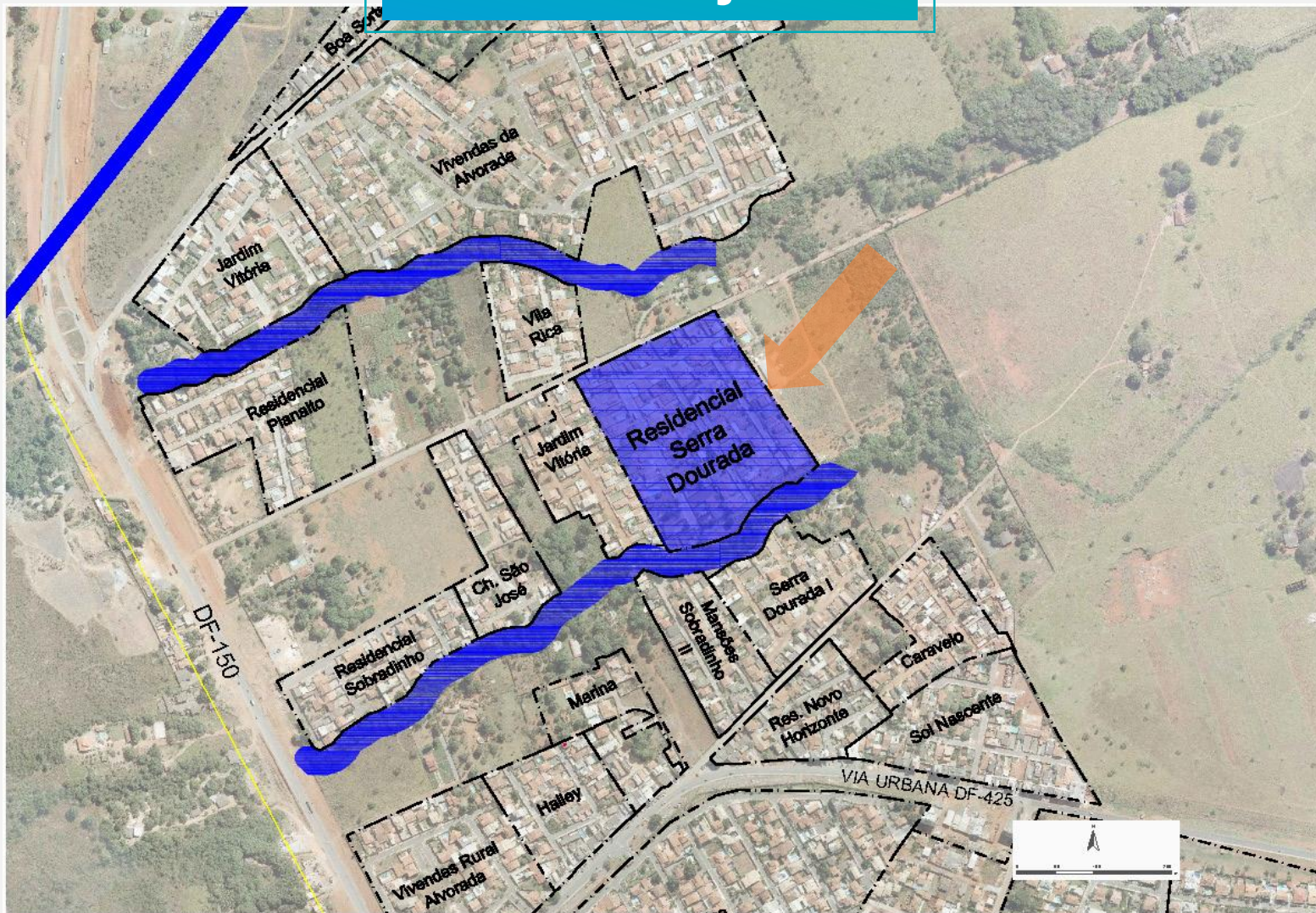


Captura de Tela

LOCALIZAÇÃO



LOCALIZAÇÃO



SITUAÇÃO



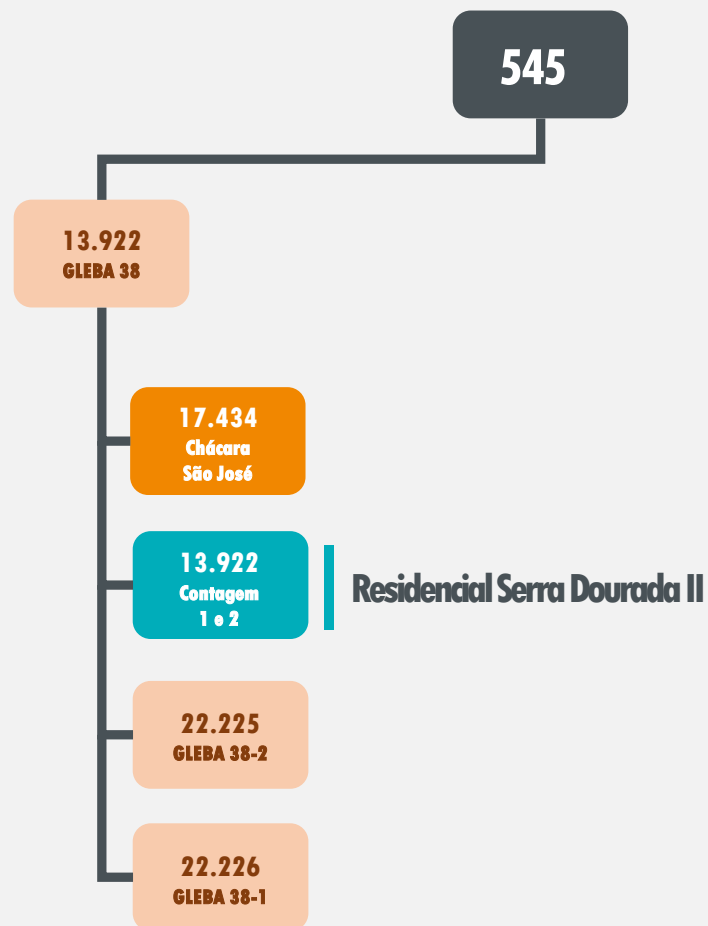
O Parcelamento Vivendas Serra Dourada II encontra-se implantado com situação fática consolidada conforme imagem acima.

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DO PARCELAMENTO Residencial Serra Dourada II

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.

Fluxograma de matrículas



Consultas às concessionárias

NOVACAP

Com vistas a atender o ofício nº 80/2019 SEDUH/SUPAR/ULINF /COINT, Em 17 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 Residencial Serra Dourada II.

Em 13 de maio de 2019, foi realizada vistoria e emitido Relatório de Vistoria e Infraestrutura (22697423) que constatou-se a existência de componentes de infraestrutura: Pavimentação viária, meios fio de concreto, passeios públicos , sinalização vertical com os nomes das ruas e rede de drenagem pluvial feitas através de bocas de lobo e lançamento na Grota próximo ao Condomínio .

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. cronograma físico e financeiro para as obras de infra estrutura, que será executada pelo proprietário proprietário.

Consultas às 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 (22184542) em resposta a solicitação de existência de interferências no parcelamento Residencial Serra Dourada II.

O laudo supra citado não levantou 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 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 às concessionárias

CAESB

Sistema de
Abastecimento
de Água

A CAESB a fim de atender 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 Residencial Serra Dourada II, 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 às 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 Serra Dourada II), 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 Serra Dourada II possui redes condominiais implantadas.

Consultas às concessionárias

SLU

Serviço de
Limpeza
Urbana

O SLU em 29 de abril de 2019 encaminhou ofício SEI-GDF N° 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

De acordo com o Relatório de Vistoria e Infraestrutura – NOVACAP (22697423), emitido em 13 de maio de 2019, foi constatada a existência de componentes de infraestrutura tais como: pavimentação viária , meio fio de concreto , passeios públicos, sinalização vertical com os nomes das ruas e rede de drenagem pluvial feitas através de bocas de lobo e lançamento irregular na Grota próximo ao Condomínio conforme imagem 11 do relatório..

De acordo com o projeto de macrodrenagem pluvial, o lançamento final do parcelamento será regularizado por meio da captação , amortização dos deflúvios, e lançamento final em ponto devidamente outorgado , cujo a responsabilidade é da UP.



Foto 2: Vista da entrada do Condomínio Serra Dourada II



Foto 5: Vista de rua do Condomínio Serra Dourada II

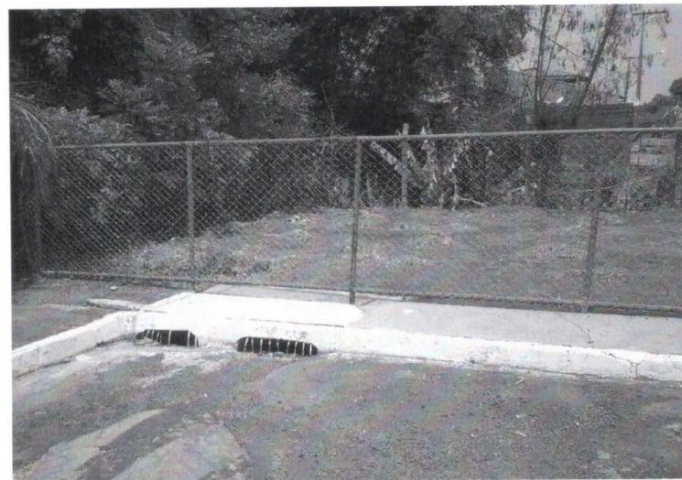


Foto 11: Vista de meio fio vazado no Condomínio Serra Dourada II

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:

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

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

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.**

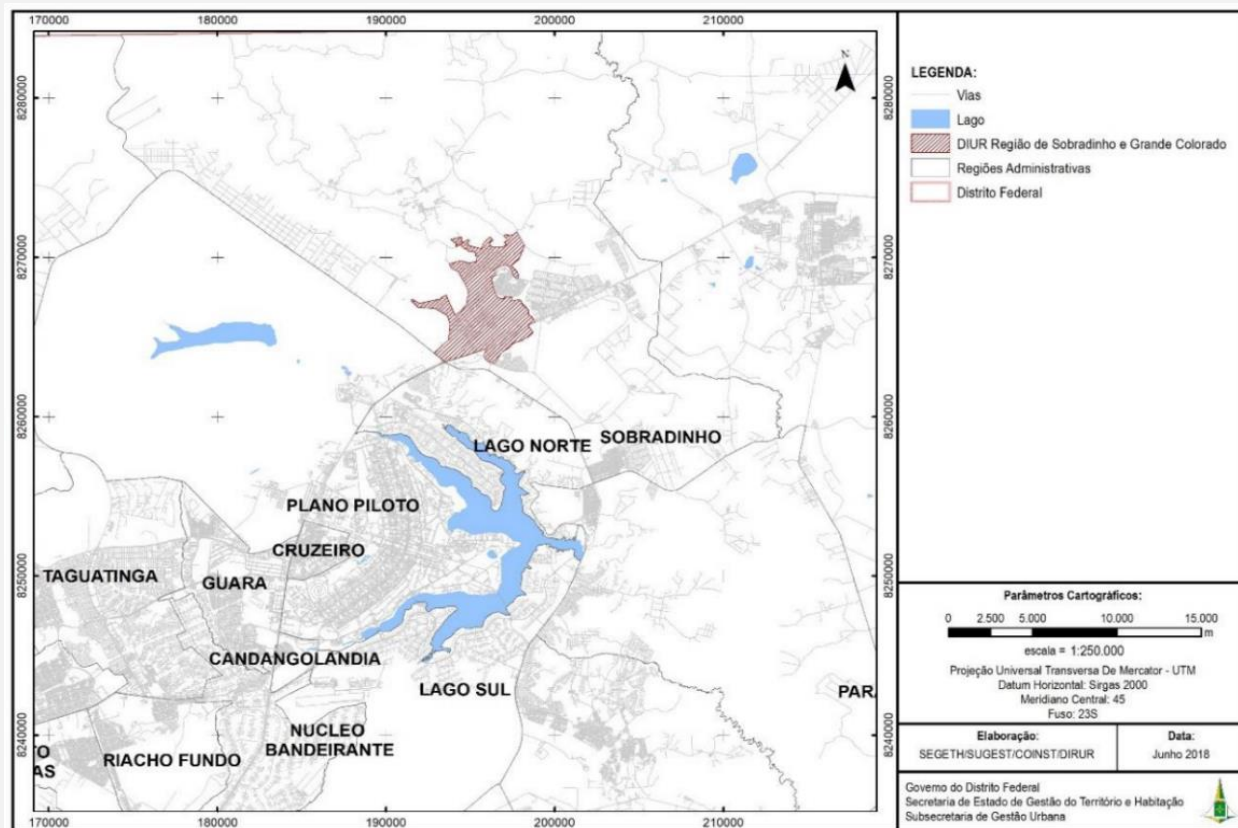
Processos Administrativos nºs 030.011.337/90 (Vivendas Alvorada), 030.017.338/92 (Vila Rica); 030.006.812/95 (Vivendas Beija Flor), 030.017.343/92 (Residencial Planalto), 111.009.157/93 (Residencial Serra Dourada), 390.000.707/09 (Jardim Vitória), 390.000.707/09 (Chácara São José), 390.000.707/09 (Residencial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

O Parcelamento Residencial Serra Dourada II fazia parte do processo 390.000.707/09 , quando da assinatura do Termo de Compromisso de Regularização Fundiária da Fazenda Paranoazinho, A partir da digitalização dos processos para integração ao Sistema Eletrônico de Informações SEI, foi adotado par o processo o número SEI 00390-00005128/2019-13

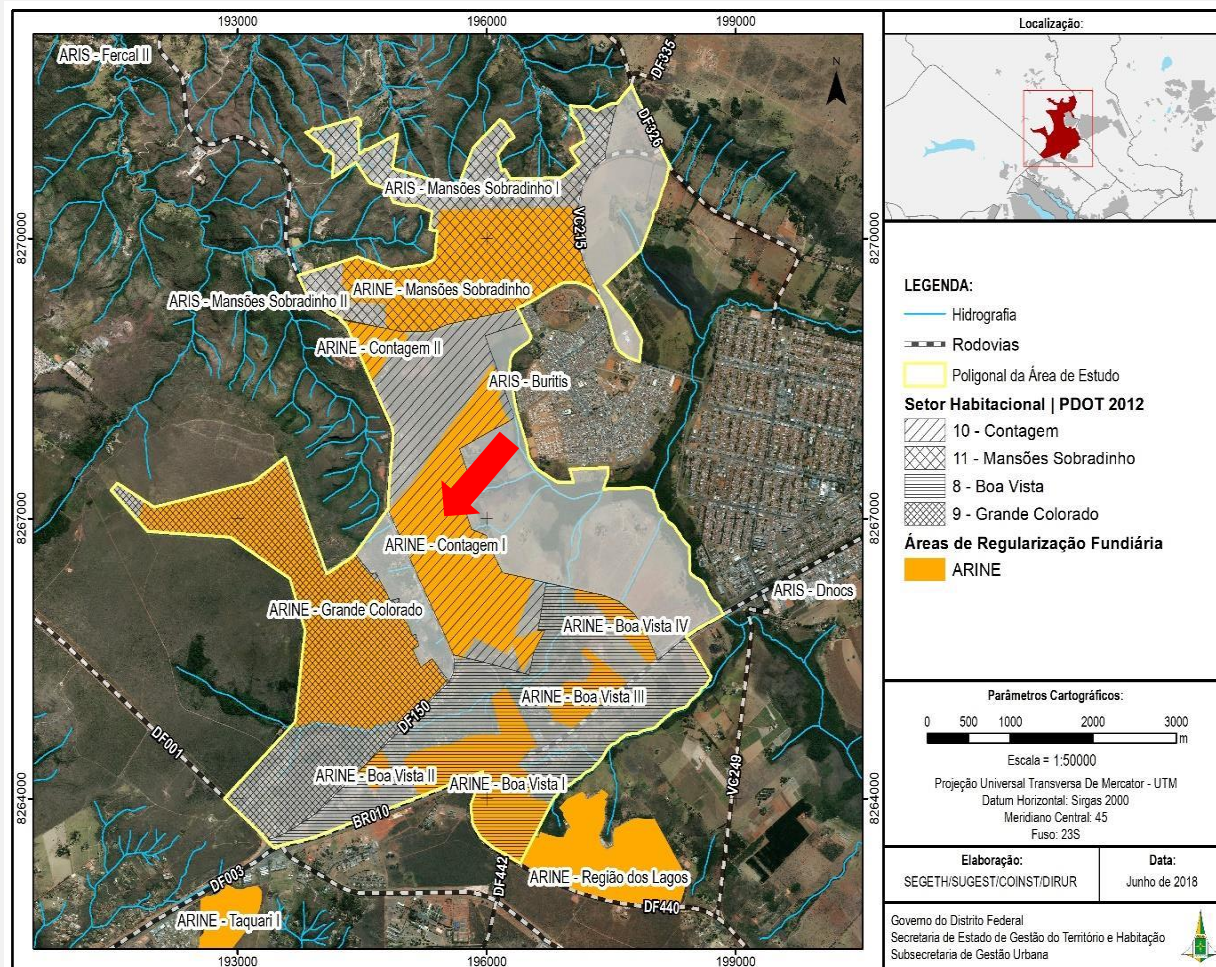
DIUR 08/2018

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 Serra Dourada II 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 áreas públicas

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		5,6232	100%
II. Área não Passível de Parcelamento		0	0,00%
III. Área Passível de Parcelamento (*):		5,6232	100,00%
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobiliárias			
a. Residencial Unifamiliar - RO1	122	4,1607	73,99%
d. Uso Misto - CSIIR NO	3	0,08663	1,54%
Subtotal	125	4,24733	75,53%
2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP			
a. Praças / Áreas Verdes		0	0,00%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		0,2339	4,16%
3. Sistema de Circulação		1,14197	20,31%
Total		5,6232	100,00%
Área Pública (**): (1g + 1h) + 2a + 2b + 3		1,37587	24,47%
EPC+EPU+ELUP(***): (1g + 1h) + 2b		0,2339	4,16%

Déficit de equipamentos públicos

Por se tratar de projeto de regularização fundiária, neste parcelamento não foi possível criar novas áreas para Equipamentos Comunitários ou Urbanos, mas tão somente a área de ELUP prevista no projeto (0,2339 ha).

Para o atendimento deste percentual exigido pelo PDOT, o déficit de 0,3284 ha da área parcelável do Residencial Serra Dourada II 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 (ha)
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	1,7444	1,7444	0,0000	49,1860	0,1744	0,0000	0,1744
Residencial Planalto	273,90	4,2205	4,2205	0,0000	64,8975	0,4221	0,0974	0,3247
Residencial Serra Dourada II	442,20	5,6232	5,6232	0,0000	78,6385	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	2.873,0000	42,2902	42,2776	0,0126	67,9354	4,2278	2,0984	2,1294

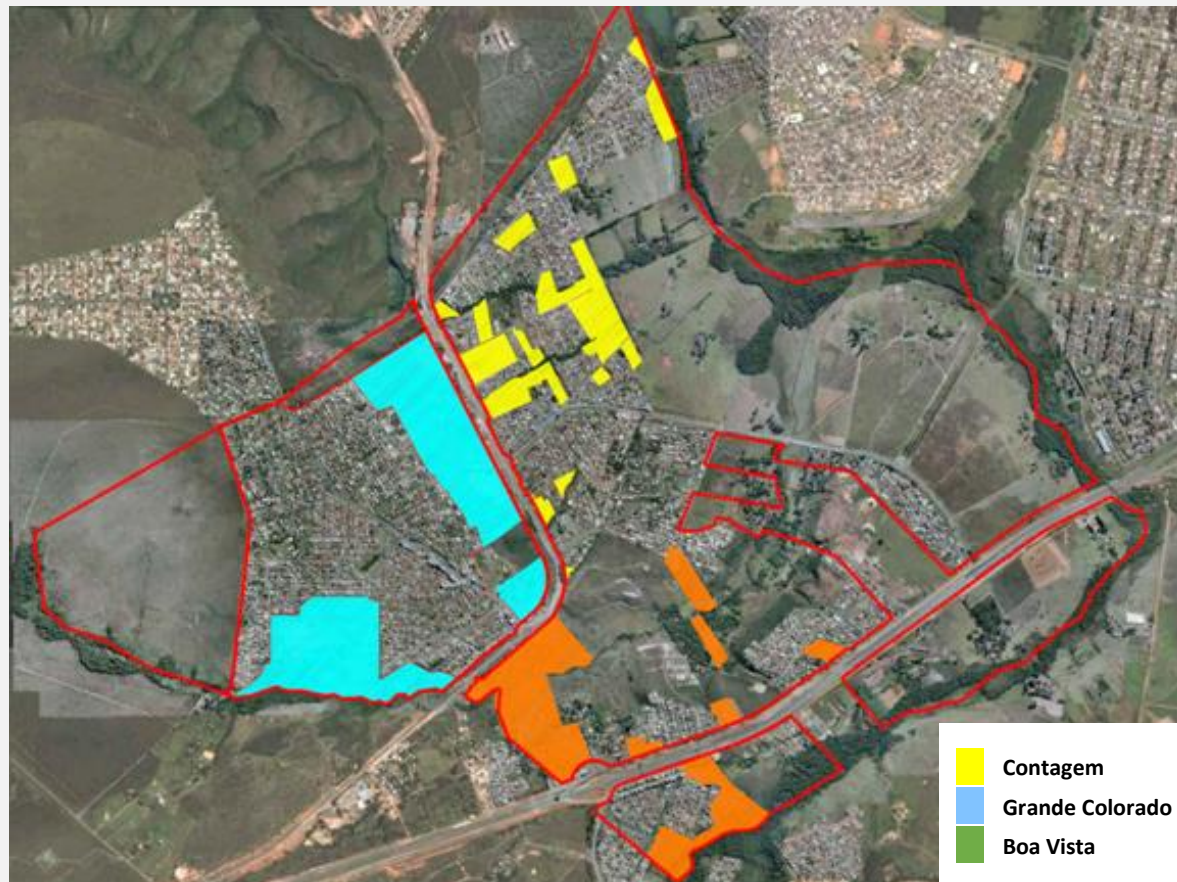
Supressão de Déficit em Projetos Lindeiros Vinculados

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.

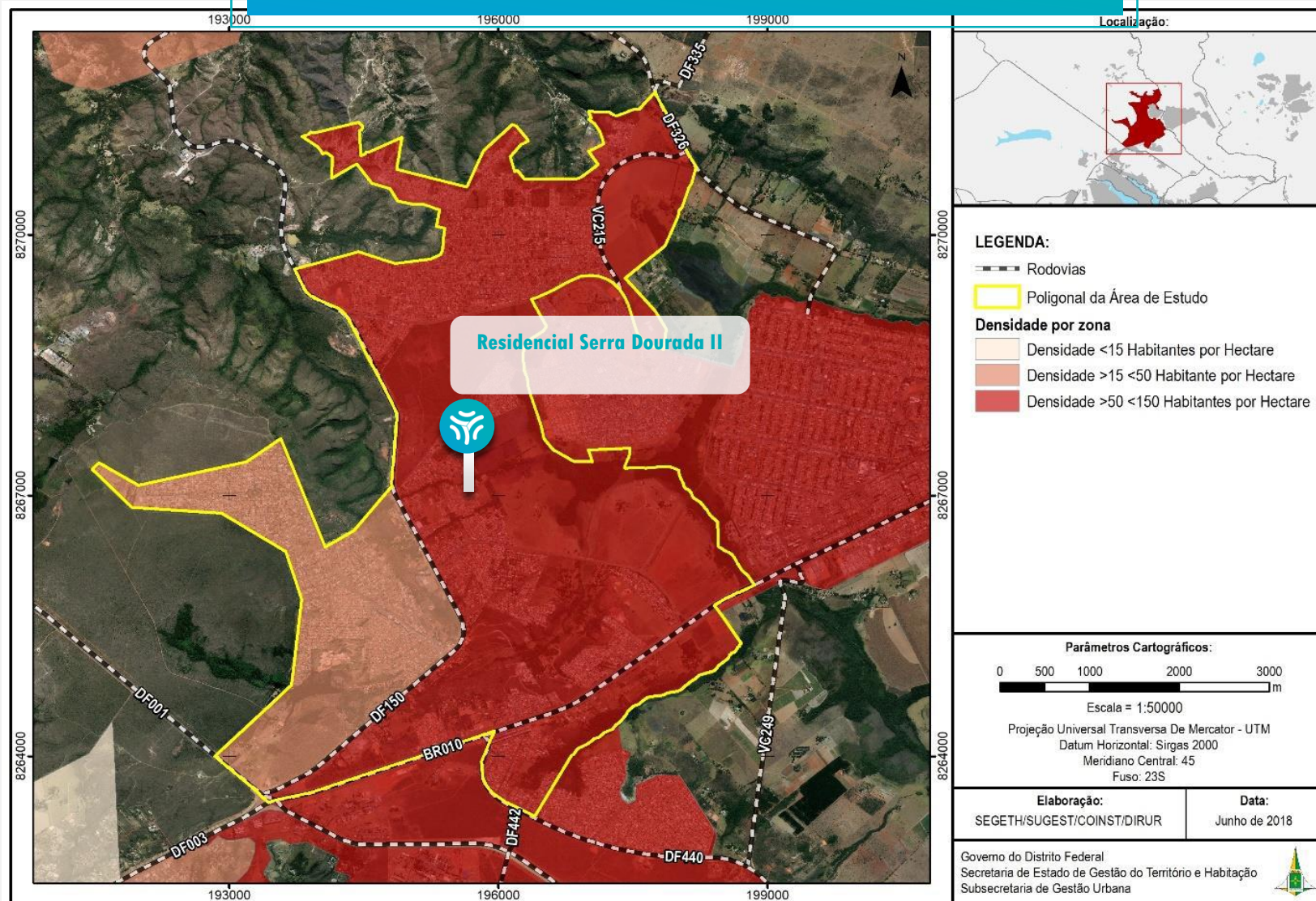
Supressão de Déficit em Projetos Lindeiros Vinculados

Áreas Lindeiras Vinculadas dentro da Paranoazinho



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

Densidade do Setor Contagem



Densidade do Parcelamento

PARCELAMENTO	Lotes RO1	Habitantes por unidade em RO1 (3,3 hab/ha)	Lotes CSIIR 1 NO	Unidades em CSIIR 1 NO (*)	Lotes CSIIR 1 NO	Unidades em CSIIR 1 NO (*)	Habitantes por unidade em M (3,3 hab/ha)	População total	Área poligonal (ha)	Densidade calculada (hab/ha)
Residencial Serra Dourada II	122,00	402,60	0,00	0,00	3,00	12,00	39,60	442,20	5,6232	78,6385

■ O presente projeto é constituído por:

122 lotes de uso residencial obrigatório (RO1) x 3,3 hab/UH = 402,60

3 áreas (CSIIRNO1) com 4 UH x 3,3 hab/UH = 39,60

TOTAL = 442,20 habitantes

Área total = 5,6232 hectares

Densidade = $442,20 / 5,6232 = 78,6385$ hab/ha

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

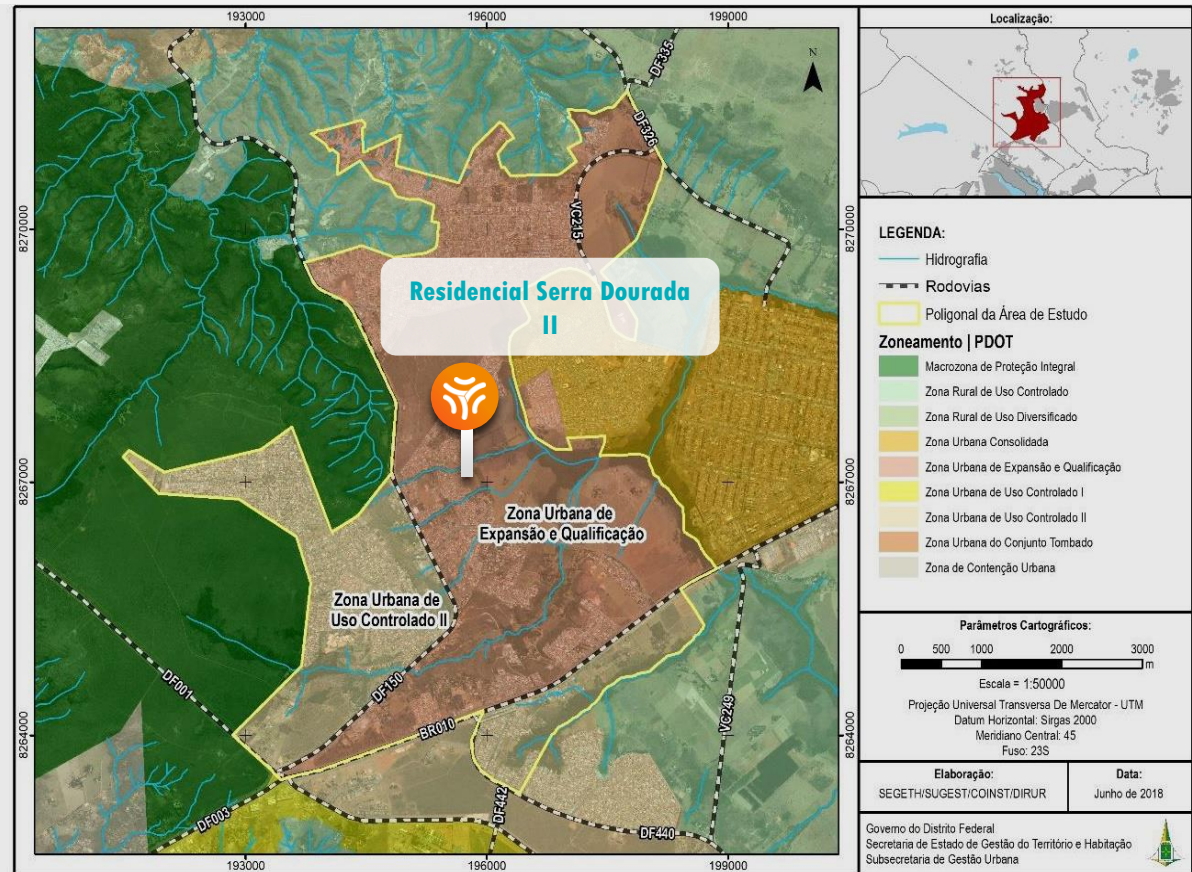
Quadro síntese de unidades imobiliárias e áreas públicas

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		5,6232	100%
II. Área não Passível de Parcelamento		0	0,00%
III. Área Passível de Parcelamento (*):		5,6232	100,00%
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (ha)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobiliárias			
a. Residencial Unifamiliar - RO1	122	4,1607	73,99%
d. Uso Misto - CSIIR NO	3	0,08663	1,54%
Subtotal	125	4,24733	75,53%
2. Espaço Livre de Uso Público - ELUP			
a. Praças / Áreas Verdes		0	0,00%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		0,2339	4,16%
3. Sistema de Circulação		1,14197	20,31%
Total		5,6232	100,00%
Área Pública (**): $(1g + 1h) + 2a + 2b + 3$		1,37587	24,47%
EPC+EPU+ELUP(***) : $(1g + 1h) + 2b$		0,2339	4,16%

Condicionantes Urbanísticas

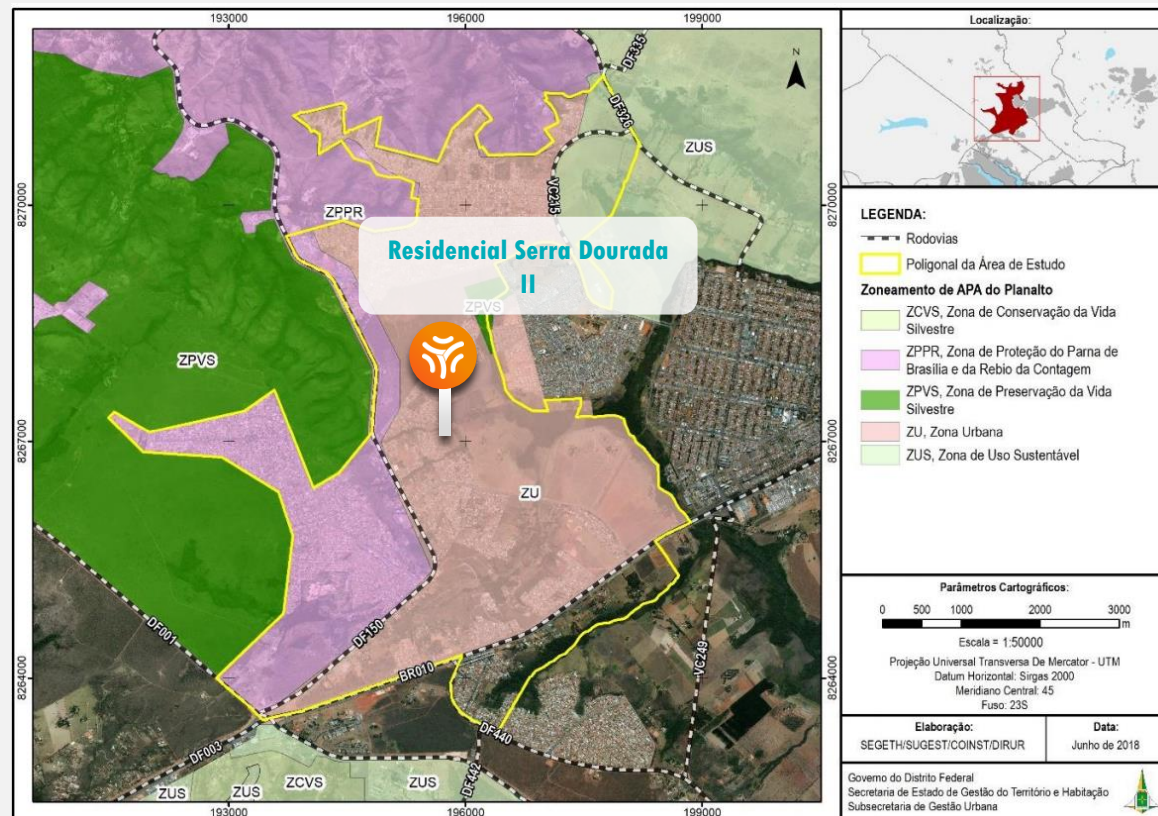
O PDOT, em seu art. 8º, inciso XV, tem como objetivo a valorização da ordem urbanística e fundiária como função pública, e propõe integração dos assentamentos informais passíveis de regularização à cidade legal.

Segundo o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT o Parcelamento Residencial Serra Dourada II, inserido no Setor Habitacional Contagem, está totalmente inserido em Zona Urbana de Expansão e Qualificação, conforme demonstrado na figura ao lado.



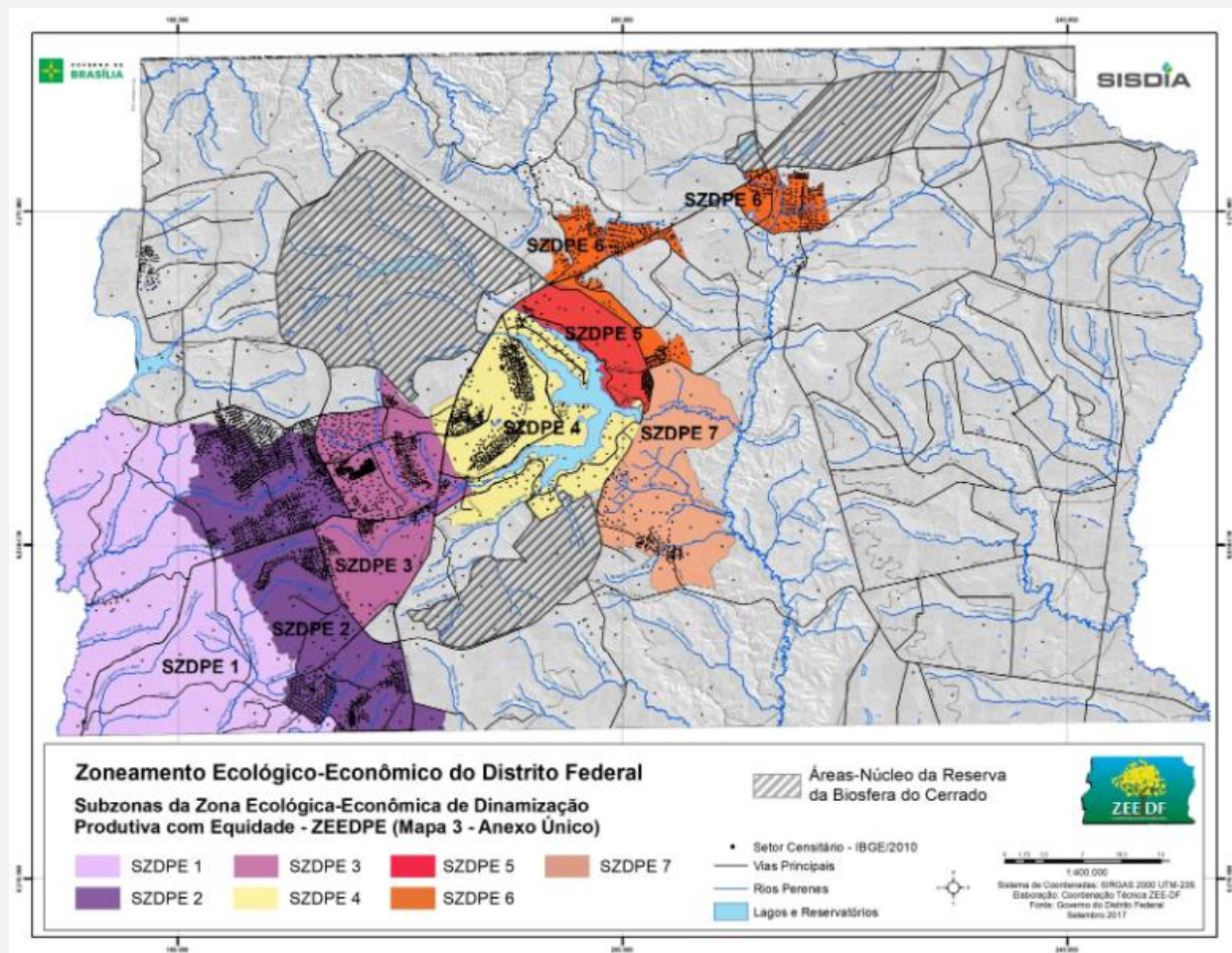
Não existe incidência do Parcelamento em Unidades de Conservação sobre Zoneamento de eventuais Áreas de Proteção Permanente

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 Residencial Serra Dourada II, 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

Parcelamento	RISCO ECOLÓGICO			
	Perda de Área de Recarga de Aquífero	Perda de Solo por Erosão	Contaminação do Subsolo	Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo
Residencial Serra Dourada II	3 - Médio	2 - Baixo	4 - Alto	2 - Baixo

Licenciamento ambiental

O parcelamento irregular Vivendas Serra Dourada II 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.



OBRA LICENCIADA PELO IBRAM LICENÇA AMBIENTAL Nº 12/2019

SETOR HABITACIONAL CONTAGEM - GRUPO 2

CPF/CNPJ: 09.615.218/0001-25

ATIVIDADE: Implantação de Macro drenagem Pluvial Urbana e Regularização dos parcelamentos de solo Vivendas da Alvorada, Vivendas Bela Flor, Vila Rica, Residencial Planalto, Residencial Serra Dourada, Jardim Vitória, Chácara São José, Residencial Sobradinho, Serra Dourada I, Mansões Sobradinho II e Marina.

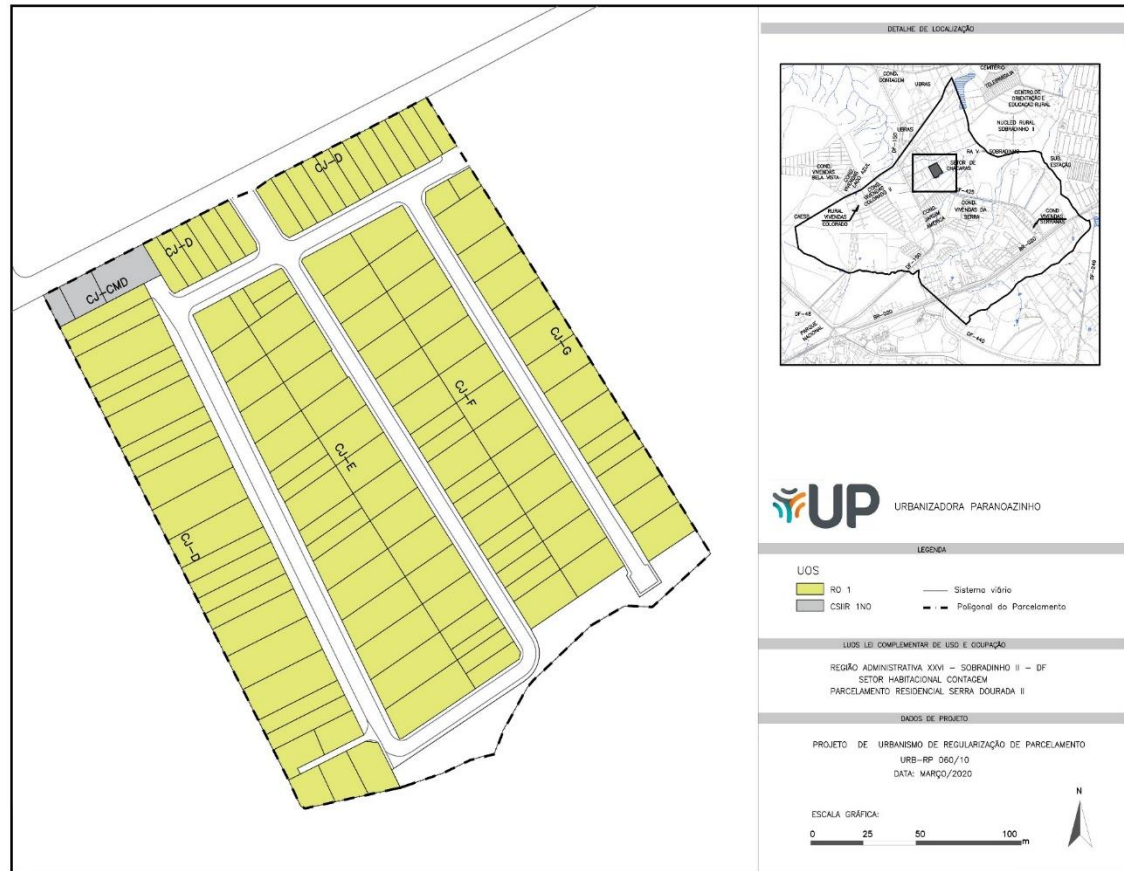
VÁLIDA ATÉ: 06/05/2025

PROCESSO IBRAM Nº 00391-00017706/2017-74

DISQUE OUVIDORIA
156

Lei de Uso e Ocupação do Solo LUOS

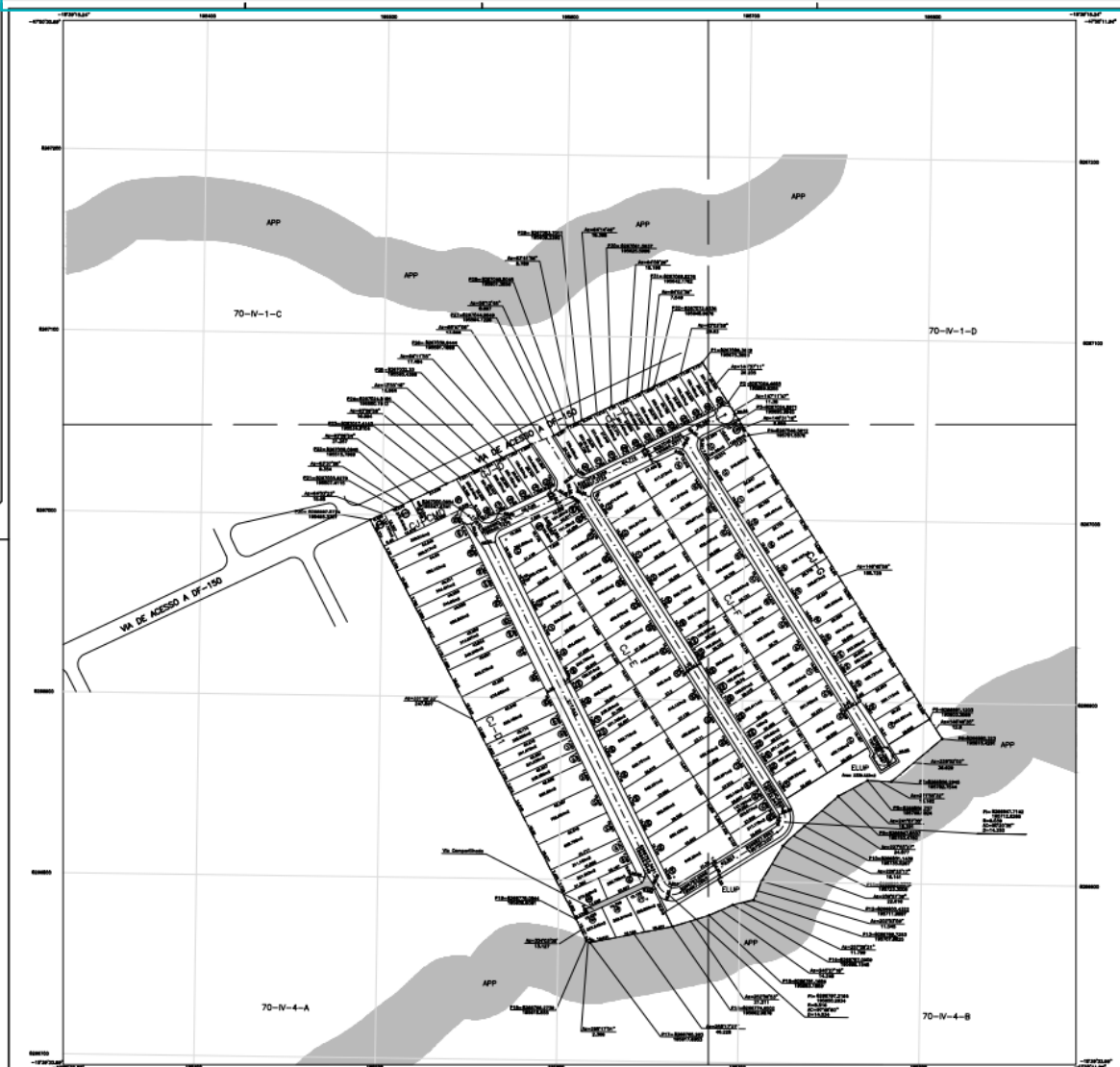
Os usos do solo e parâmetros de ocupação das unidades imobiliária do parcelamento em tela, foram classificados de acordo com a Lei de Uso de Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948/2019 conforme tabela de parâmetros ao lado



Quadro resumo - LUOS

Quadro nº1 - Parâmetros de Ocupação do Solo / Sobradinho II / Parcelamento Residencial Serra Dourada II															
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	0,80	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								
-		NÃO EXIGIDO					AFR								
CFA B		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO					AFU								
CFA M		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO					AF LAT								
TX OCUP		TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA					AF OBS								
TX PERM		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA					COTA SOLEIRA								
NOTAS / Setor ARINE Contagem I Parcelamento Residencial Serra Dourada II :															
(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.															

Projeto Urbanístico



URBANIZADORA PARAINGAÇÓ		08/04/2016 09/04/2016																	
PROJETO DE URBANISMO DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAAMENTO																			
URB-RP 060/10		REGIO ADMINISTRATIVA XXIV – SOBRADINHO I – 1ª FASE																	
PARCELAAMENTO COMPLEXO																			
PARCELAAMENTO SEMIN. SOBRADINHO I																			
PLANTA GERAL	FOLHA: 00/01	AUTOR: SENEZ	DATA: 04/04/2016																
PROPOSTA	REVISÃO:	DATA:	APROVADA:																
Escala: 1:500		Data de Entrega: 04/04/2016																	
ATUALIZAÇÃO DAS FOLHAS																			
 SEDUH SECRETARIA DE URBANISMO E DESENVOLVIMENTO URBANO	 N NE E SE S SW W NW O	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td>01</td> <td>02</td> <td>03</td> <td>04</td> </tr> <tr> <td>05</td> <td>06</td> <td>07</td> <td>08</td> </tr> <tr> <td>09</td> <td>10</td> <td>11</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>14</td> <td>15</td> <td>16</td> </tr> </table>		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16
01	02	03	04																
05	06	07	08																
09	10	11	12																
13	14	15	16																
SERVIÇO DE CONSULTORIA: DR. JOÃO CARLOS DE SOUZA END: RUA JOSE DE SOUZA, 100 - JARDIM JOSE DE SOUZA - FLORESTA - RECIFE - PE FONE: (071) 3222-1111 - FAX: (071) 3222-1112		ESCRITÓRIO: 102 - RUA JOSE DE SOUZA, 100 - JARDIM JOSE DE SOUZA - FLORESTA - RECIFE - PE FONE: (071) 3222-1111 - FAX: (071) 3222-1112																	
SOBRADINHO – RA XXIV		Nº = 1.000.000.000																	

Colaboradores Equipe Técnica

Coordenação

Ricardo Birmann Físico Diretor Diretor
Luis Antonio Reis Arquiteto Urbanista Diretor

Arquitetura e Urbanismo

Cássio Araújo Monteiro Arquiteto Urbanista
Phayna Cristina Arquiteto Urbanista
Lahys Miranda Arquiteto Urbanista
Luisa Sabino Arquiteto Urbanista
Thaynã Reis Arquiteta Urbanista

Meio Ambiente

Mirella Glajchman Bióloga
Marcos Rosetti Cientista Ambiental

Jurídico

Manoel Walter Veras Advogado
Maria Eugênia Cabral Advogada

Comunicação

Márcio Caetano Setúbal Alves Jornalista
Lucas Dantas Jornalista
Letícia Ziemann Leonardi Jornalista
Fernando Santana Comunicador Visual