

Parcelamento Urbano

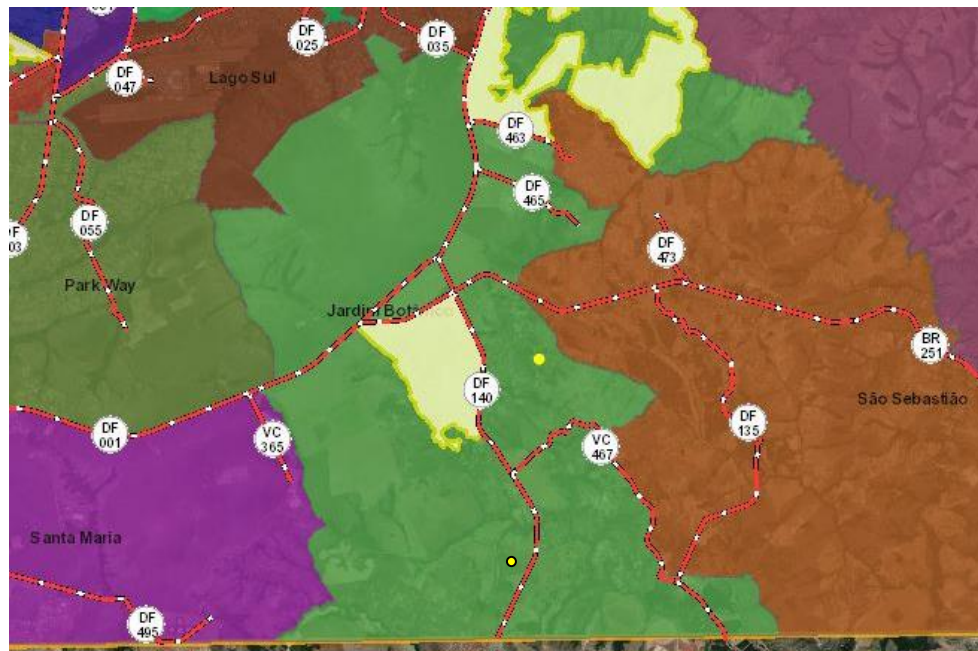
Âncora 01

Jardim Botânico – RA XXVII



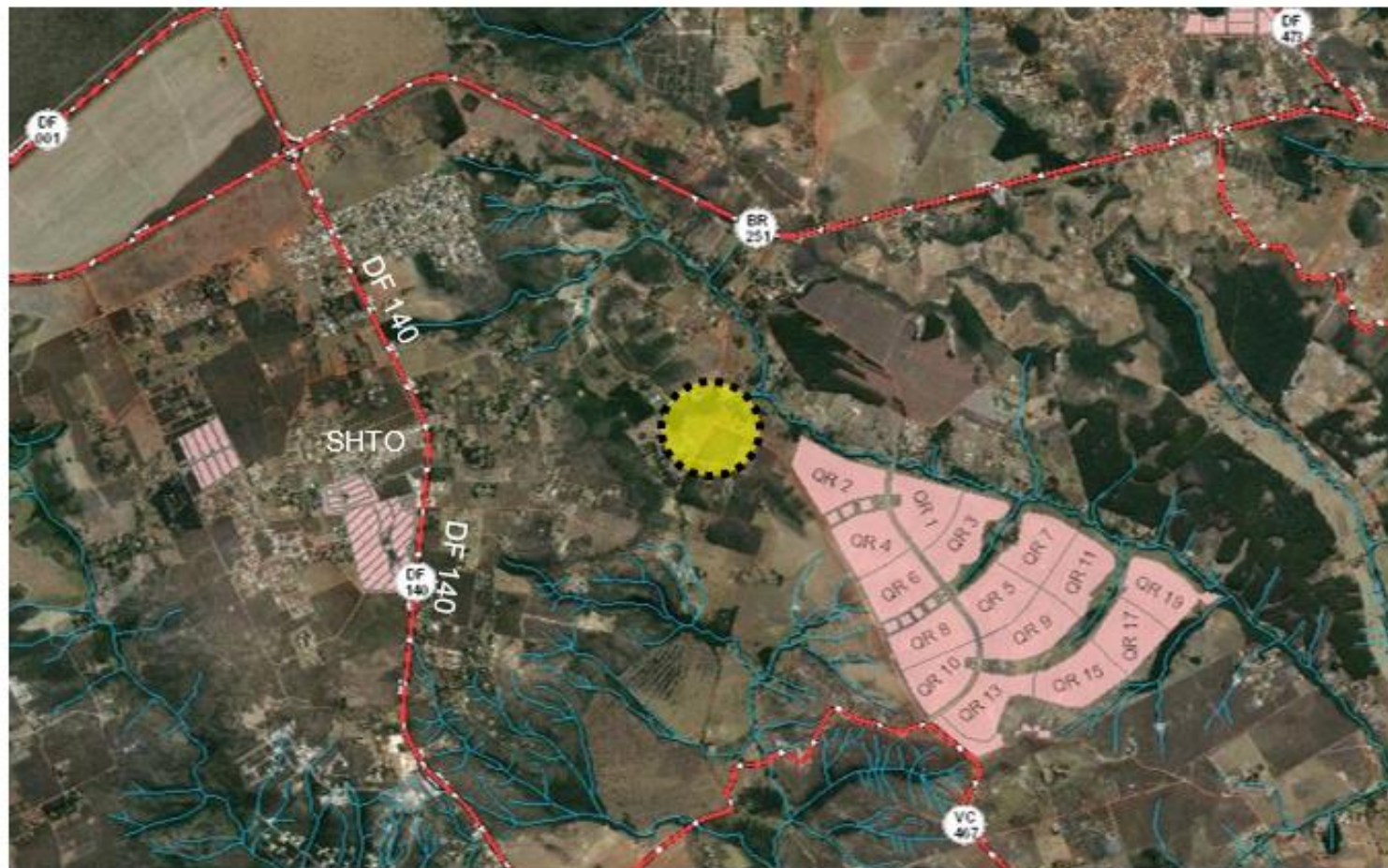
GEO LÓGICA
consultoria ambiental

Brasília, 06 de fevereiro de 2022



● Parcelamento Urbano Âncora 1

O presente estudo preliminar se refere ao parcelamento da gleba denominada Âncora, Etapa 01, com área de 94.628,46m² ou 9,4628ha, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.



 Parcelamento Urbano Âncora 1

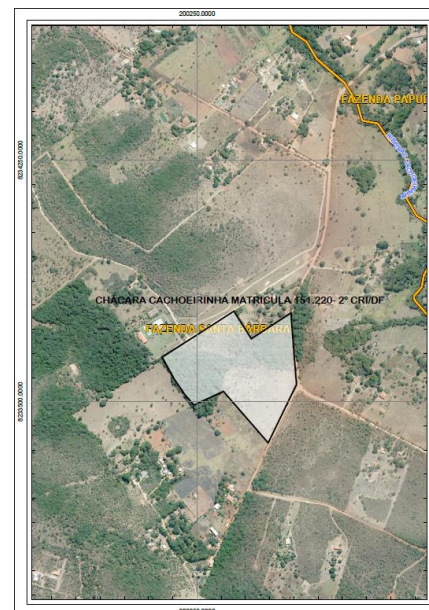
Objetivo do Projeto

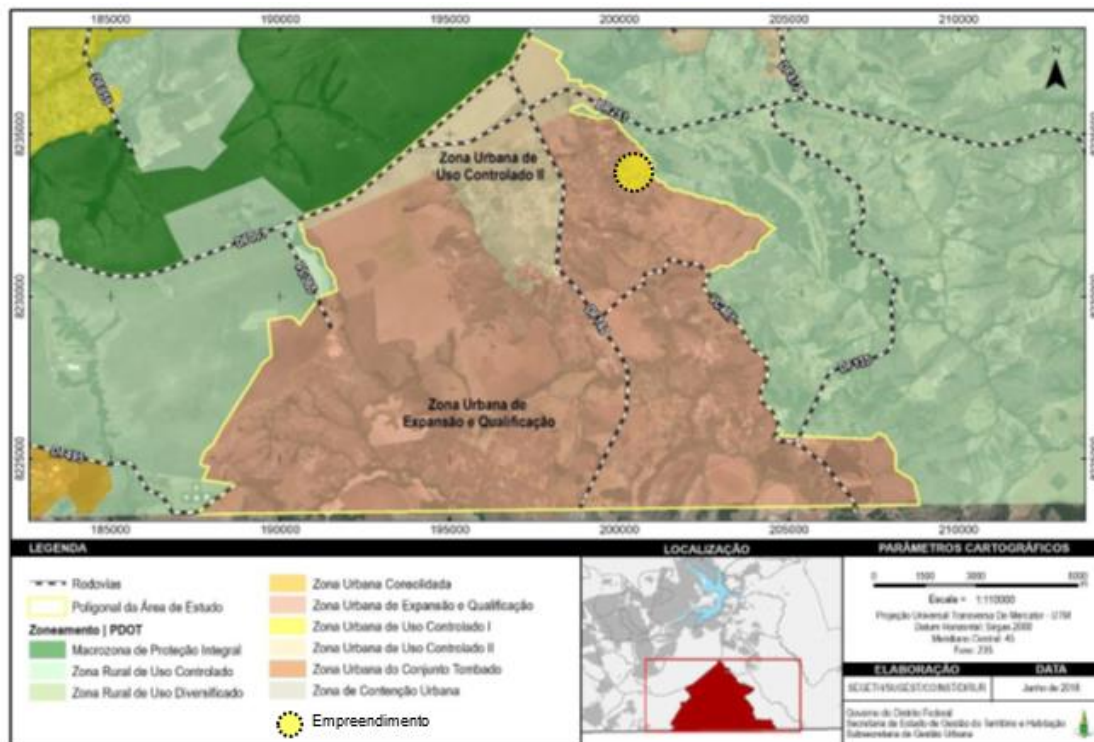
O parcelamento urbano em questão tem como configuração urbana a formação de 02 condomínios urbanísticos destinados ao UOS RE 2 - Residencial Exclusivo (na categoria habitação multifamiliar em tipologia de casas).

O empreendimento ainda apresenta 02 lotes destinados ao UOS CSIIR 2 – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial; e 06 lotes destinados ao UOS CSII 2 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial.

Situação Fundiária

Através do Despacho 0693/2018 – TERRACAP/DITEC/GETOP/NUANF, de 17 de maio de 2018, que a área em questão denominada "Chácara Cachoeirinha Matrícula 151.220- 2º CRI/DF " não pertence ao patrimônio da Terracap.

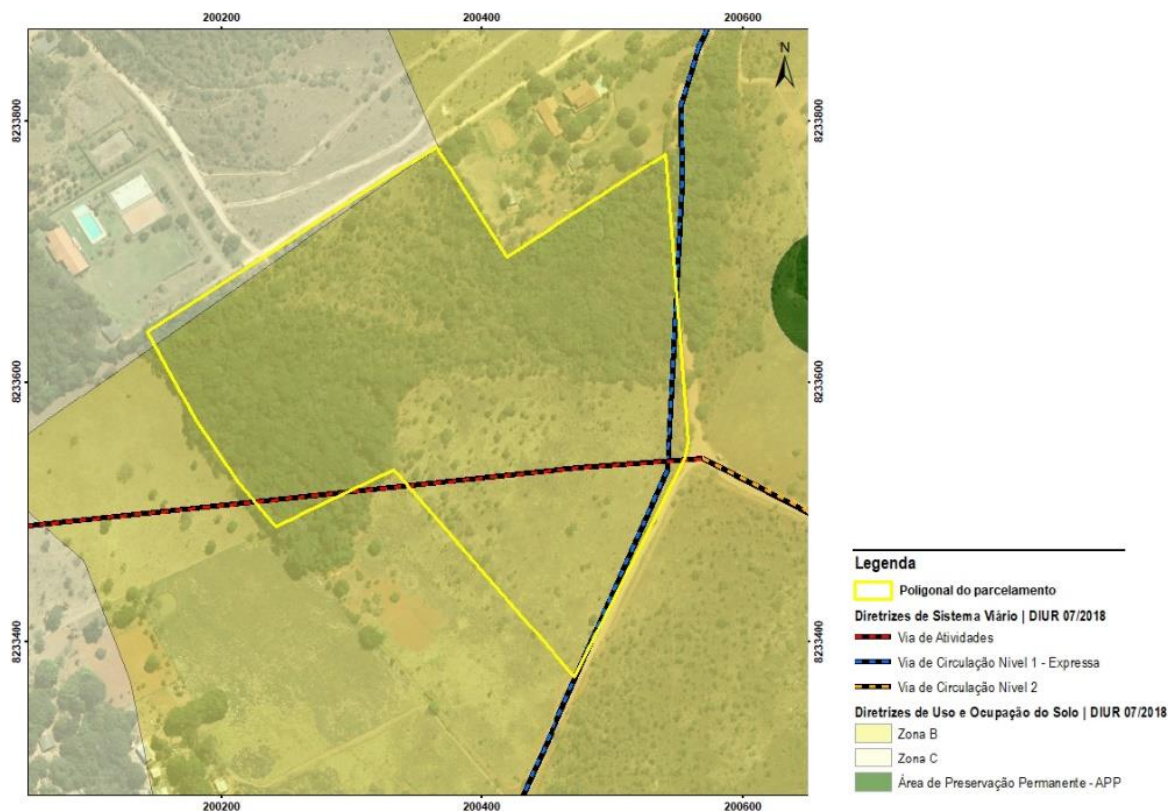




A área está inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ, a qual tem por objetivo ser planejada e ordenada para o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

A Zona Urbana de Expansão e Qualificação abrange áreas vocacionadas para ocupação urbana por possuírem relação direta com núcleos já implantados ou por estarem situadas ao longo de corredores de transporte ou de eixos conexão entre núcleos urbanos.

A área da proposta urbanística está contemplada na Diretriz Urbanística Sul/Sudeste (DF-140), sendo em parte na Zona B, Zona C, Zona de ocupação na Via de Atividades e Zona de ocupação na Via de Circulação nível 1.



	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; comércio de bens; prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial; Misto; EPC, EPU, ELUP.	• Permitir o comércio local compatível com a escala residencial; • Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; • Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; • Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e • Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo – DIUPE.

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA C	Residencial – habitação unifamiliar; Residencial – habitação coletiva; Comércio de bens, compatível com o uso residencial; Prestação de serviços, compatível com o uso residencial; Industrial de baixa incomodidade compatível com o uso residencial; Institucional ou Comunitário; Misto, com atividades de comércio, serviços e industrial de pequeno porte compatíveis com a escala residencial; EPC, ELUP, EPU.	• Baixa densidade demográfica associada a menor intensidade de ocupação do solo; • Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; • Fortalecer Estratégia de Conectores Ambientais (PDOT) com a criação de áreas verdes e outras ELUP, parques lineares ao longo dos conectores Santana e Cachoeirinha; e • Delimitar, sempre que possível, as áreas de maior sensibilidade ambiental com vias parques.

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
VIA DE ATIVIDADES	Comércio de bens e prestação de serviços (ver exceções ¹¹);	• Destinar proporção da área para uso comercial/serviços/institucional/industrial de baixa incomodidade em torno de 30%; • Proibir uso residencial exclusivo; • Associar os usos previstos para a zona a uma ocupação mais densa e verticalizada, compatível com a maior densidade demográfica conferida para a área;
	Institucional ou Comunitário;	• Incentivar fachadas integradas ao ambiente urbano mediante usos comerciais no térreo com acessos direto pela calçada; • Garantir a constituição das vias por meio da abertura das fachadas das edificações para esses espaços;
	Misto (não é admitido habitação no pavimento térreo e sobreloja). (ver exceções ¹¹);	• Restringir as fachadas cegas (muros, cercas ou paredes sem janelas) bem como acessos de garagens, que desqualifiquem ou depreciem os espaços públicos; • Admitir uso misto com comércio e serviços no mínimo nos dois primeiros pavimentos; • Qualificar os espaços públicos e os espaços abertos voltados para via;
	Industrial de baixa incomodidade;	• Aplicar instrumentos urbanísticos para recuperação da valorização imobiliária.
	EPC,ELUP, EPU.	• Proibir o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos (casas); e • Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão (*) em torno de 40.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE.

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
VIA DE CIRCULAÇÃO NÍVEL 1 E DF-140	Comércio de bens e prestação de serviços;	• Destinar preferencialmente ao comércio/serviços/instituições de porte regional às áreas ao longo da DF-140; • Admitir áreas de serviços e comércio de apoio ao tráfego rodoviário regional ao longo da DF-140; • Proibir o uso residencial – habitação unifamiliar ao longo da DF-140; • Proibir acesso direto dos lotes à DF-140; • Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte;
	Institucional ou Comunitário;	• Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico ao longo das Vias de Circulação Nível 1 e DF-140;
	Residencial – habitação coletiva;	• Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo - DIUPE; e • Aplicar instrumentos urbanísticos para recuperação da valorização imobiliária.
	Residencial – habitação unifamiliar;	
	Industrial;	
	EPC,ELUP, EPU.	

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

A DIUPE 001/2019, seguindo os parâmetros estabelecidos no PDOT, estabelece que o percentual mínimo de áreas públicas (15%) seja distribuído da seguinte forma:

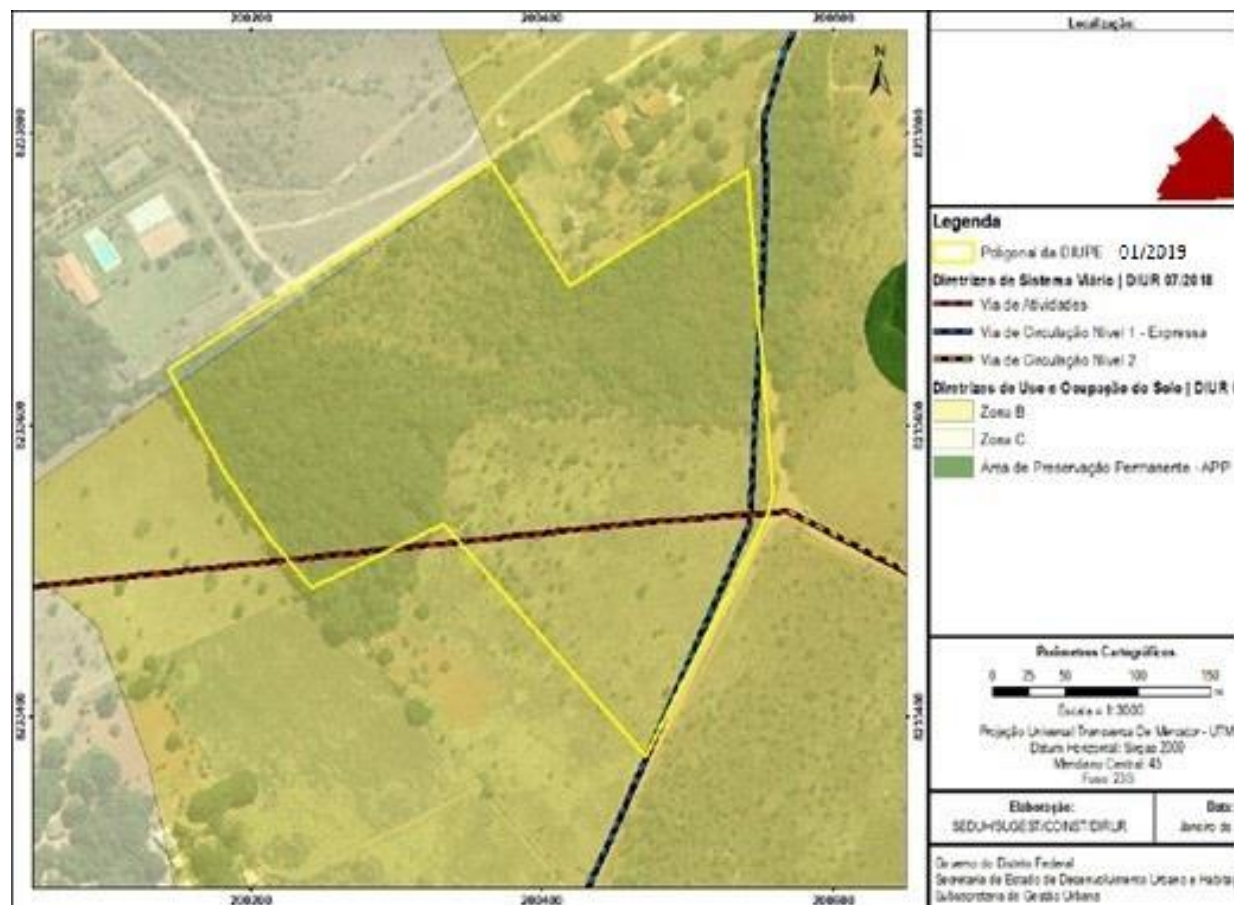
ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO**
Equipamento Público Comunitário (EPC)	0%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Percentual remanescente	5%*
Total mínimo exigido	15%

(*) o percentual remanescente poderá ser distribuído entre EPC, EPU ou ELUP.

(**) Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela Central de Aprovação de Projetos - CAP, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

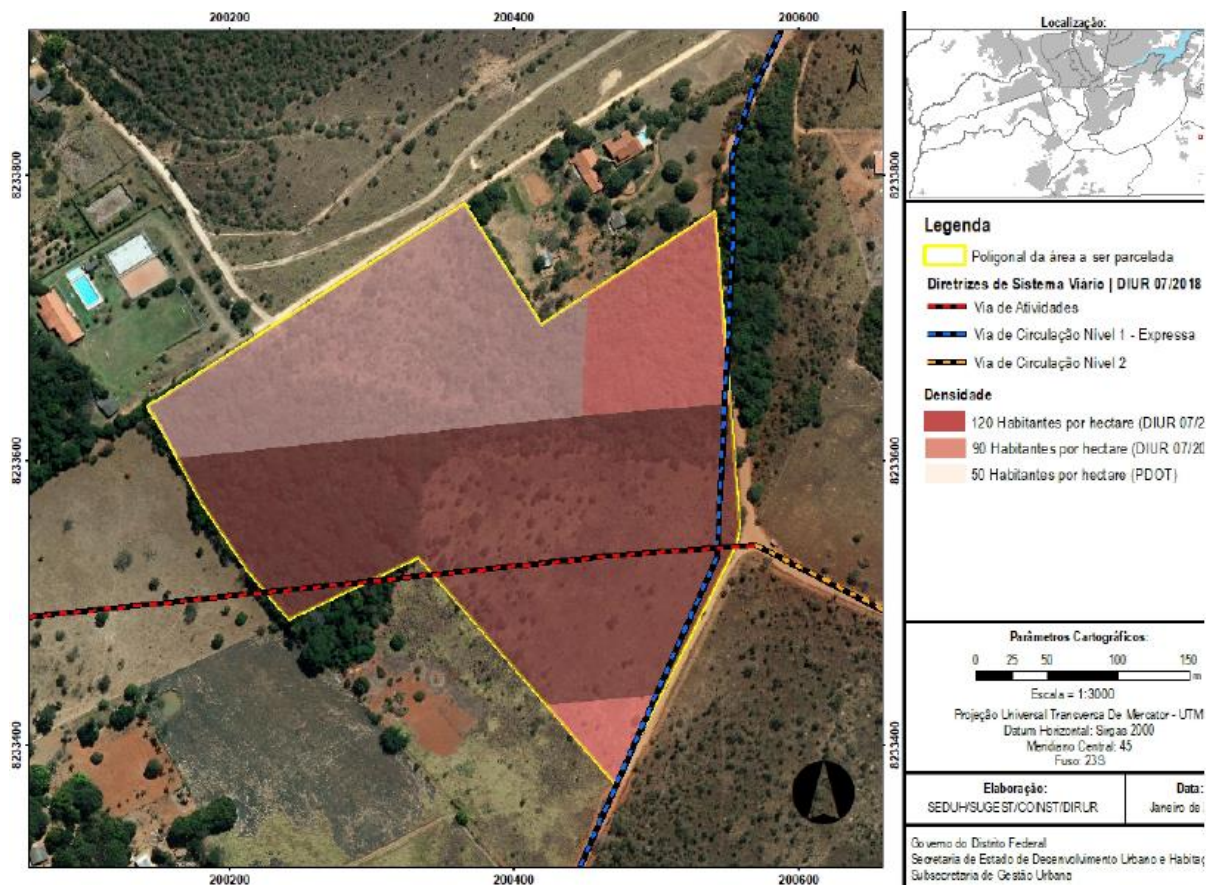
Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

O sistema viário do parcelamento adota os parâmetros e dimensões apresentadas na DIUPE 01/2019, conforme identificado na imagem abaixo:



Diretrizes de Densidade Populacional

Conforme a DIUPE 001/2019, considerando que a gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de Baixa Densidade (de 15 a 50 hab/ha), na Zona de Influência da Via de Circulação (90 hab/ha) e Zona de Influência da Via de Atividades (120 hab/ha).



Licenciamento Ambiental

O parcelamento dispõe da Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 14/2021 - IBRAM/PRESI.

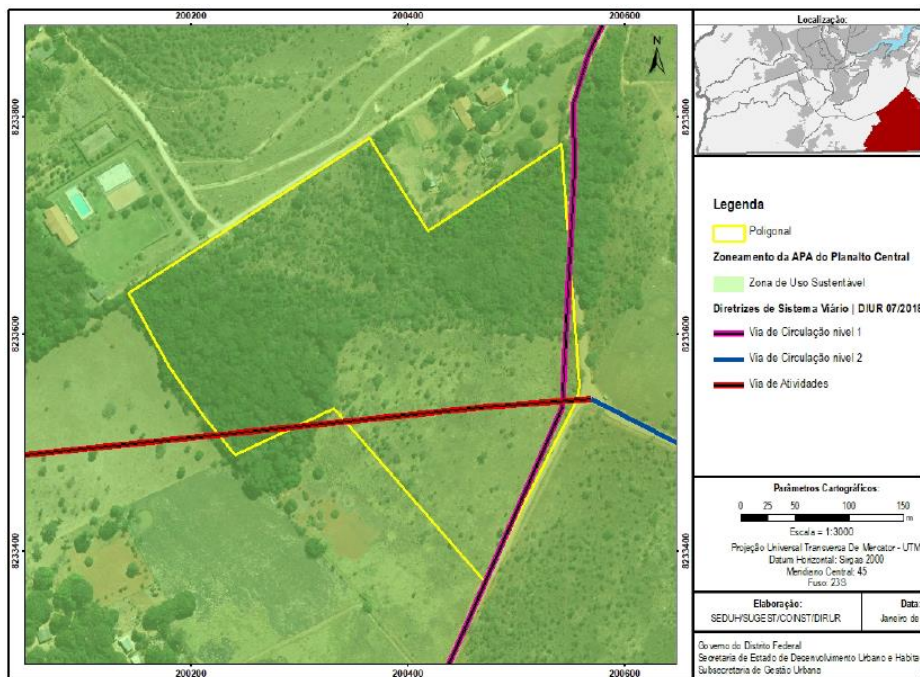
Licenciamento Ambiental

O parcelamento dispõe da Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 14/2021 - IBRAM/PRESI.

APA do Planalto Central

A área de estudo se encontra na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central, unidade de conservação de uso sustentável criada pelo Decreto s/ nº de 10 de janeiro de 2002.

De acordo com o referido Plano, o empreendimento está situado em Zona de Uso Sustentável (ZUS).

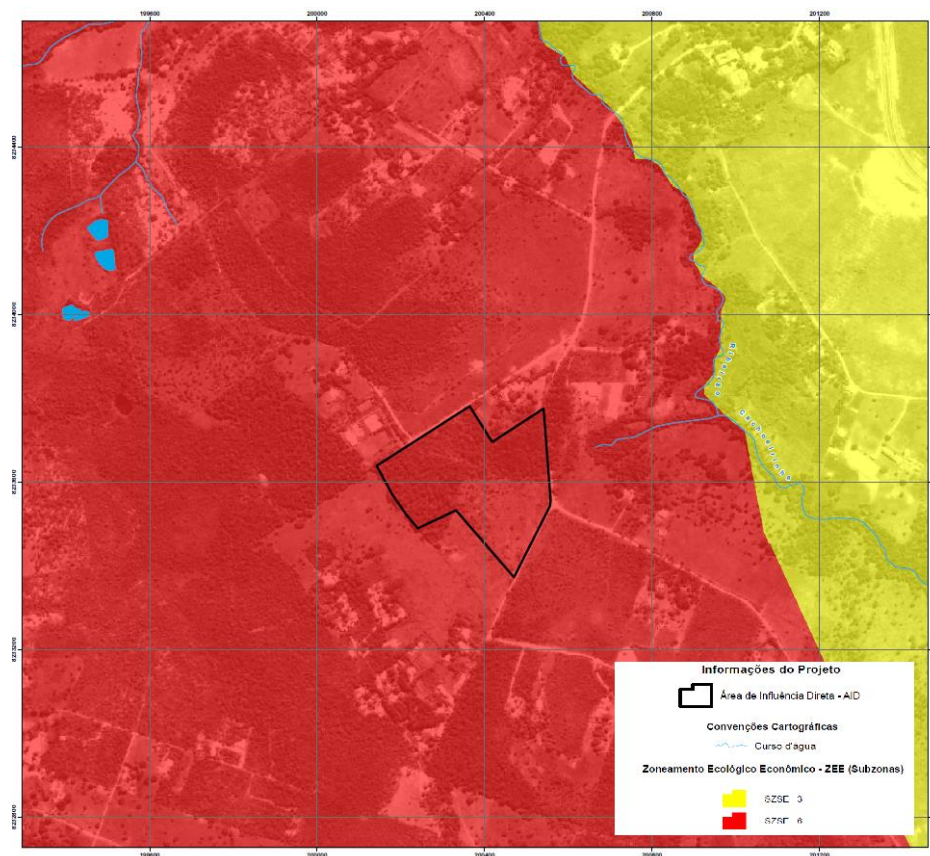


- A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.
- Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.
- As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer 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.

Zoneamento Econômico-Ecológico – ZEE/DF

O parcelamento insere-se em Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos - ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico.

A ZEEDPSE está subdividida em subzonas, e o empreendimento em questão está inserido na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 6 - SZSE 6, destinada à proteção da integridade da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, corredores ecológicos e conectores ambientais, por meio do controle da impermeabilização do solo,.



Consultas

CEB

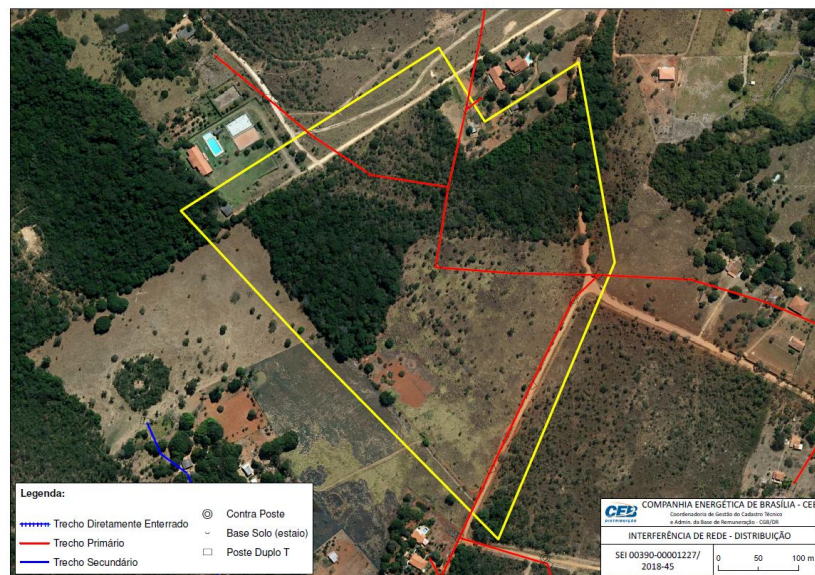
Informações atualizadas:

A CEB-D informou que poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento, desde que atendidas às condições de fornecimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico que será elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado.

Conforme Laudo Técnico SEI-GDF - CEB-D/DD/DR/CGB n.302, a CEB informou que existem diversos trechos de rede aérea dentro do polígono que envolve a área, porém não foi possível o levantamento de interferência para cada lote, via ou edificação existente dentro da área de projeto com as seguintes condicionantes para a caracterização de interferência.

Soluções de Projeto:

Informa-se que, o empreendedor irá cumprir com o remanejamento e com o formato de projeto, licenças e estudos técnicos exigidos pela referida companhia.



Caesb

Informações atualizadas:

A Caesb informou que constam interferências com rede de distribuição de PVC - 60 mm com a poligonal da área, conforme pode ser constatado na planta.

O Termo de Viabilidade de Atendimento EPR – TVA nº 19/026 informa que não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento e quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES) não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento.

Soluções de projeto:

Para viabilizar o atendimento, o empreendedor opte por solução independente de abastecimento. (poço tubular profundo) para o qual já obteve outorga prévia emitida pela ADASA (Outorga Prévia SEI-GDF n.º 263/2019 - ADASA/SGE, processo SEI nº 00197-00002005/2019-26).

Quanto ao esgotamento sanitário será atendido por meio de fossas sépticas e sumidouros.

No que tange a interferência da poligonal com a rede de distribuição, a rede não precisará ser remanejada, pois está localizada sobre o eixo central da Via de Circulação, não interferindo sobre as unidades imobiliárias propostas.



Novacap**Informações atualizadas:**

A Novacap informou que não existe interferência com rede pública de águas pluviais implantada e ou projetada.

Quanto à possibilidade de atendimento, a Novacap informou que para realização do atendimento, será necessária a elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, sendo de inteira responsabilidade do empreendedor a elaboração deste projeto.

A Novacap instruiu ainda que não deverá ser reservada área para instalação dessa estrutura no parcelamento.

Soluções de projeto:

O projeto previu, dentro da poligonal do parcelamento, duas áreas para a instalação de bacias de retenção nos Espaços Livres de Uso Público, tendo o objetivo de realizar o amortecimento de vazão, respeitando os parâmetros previstos na Resolução n.09/2011 – ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

Novacap

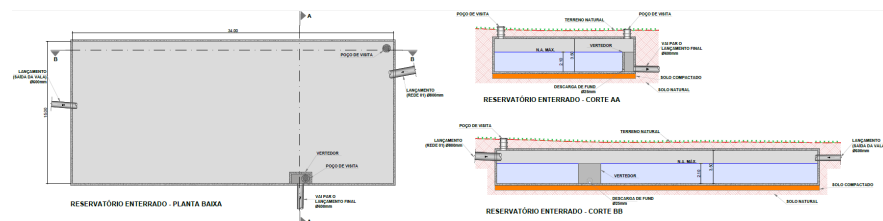
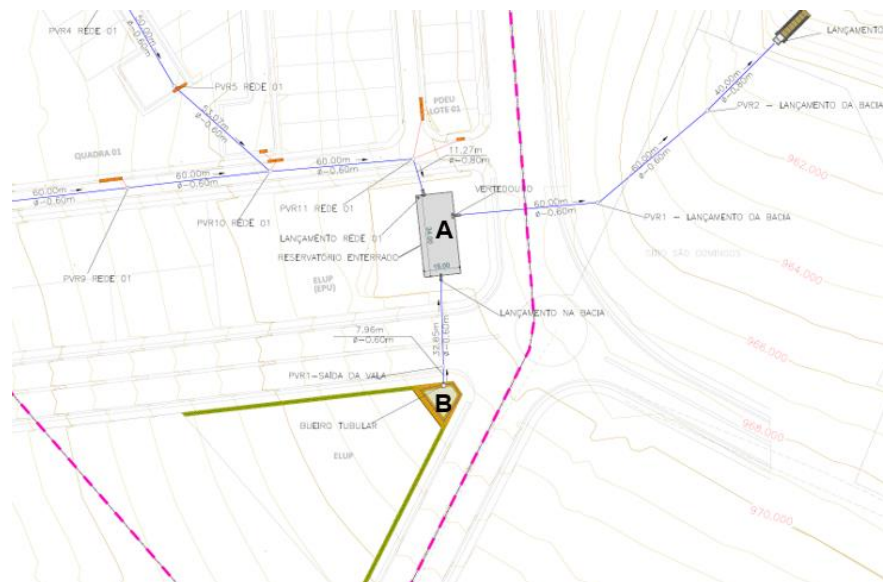
Soluções de projeto:

As bacias serão desenvolvidas, em sua totalidade, em Espaços Livres de Uso Público – ELUPs, sendo:

- ❑ Bacia de retenção enterrada (A) que ficará abaixo do nível do solo 100 centímetros, possibilitando o desenvolvimento de um projeto paisagístico integrado.

- ❑ O referido projeto de paisagismo – PSG de todas as áreas públicas estão sendo desenvolvidos e serão aprovados concomitantemente o presente projeto de urbanismo – URB.

- ❑ Valos de drenagem (B) que funcionam como bacia de infiltração integrada com a paisagem.



Novacap**Soluções de projeto:**

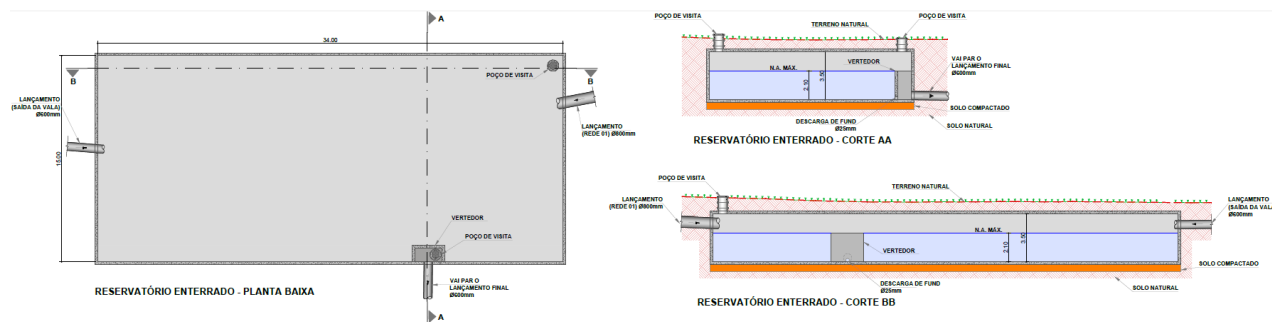
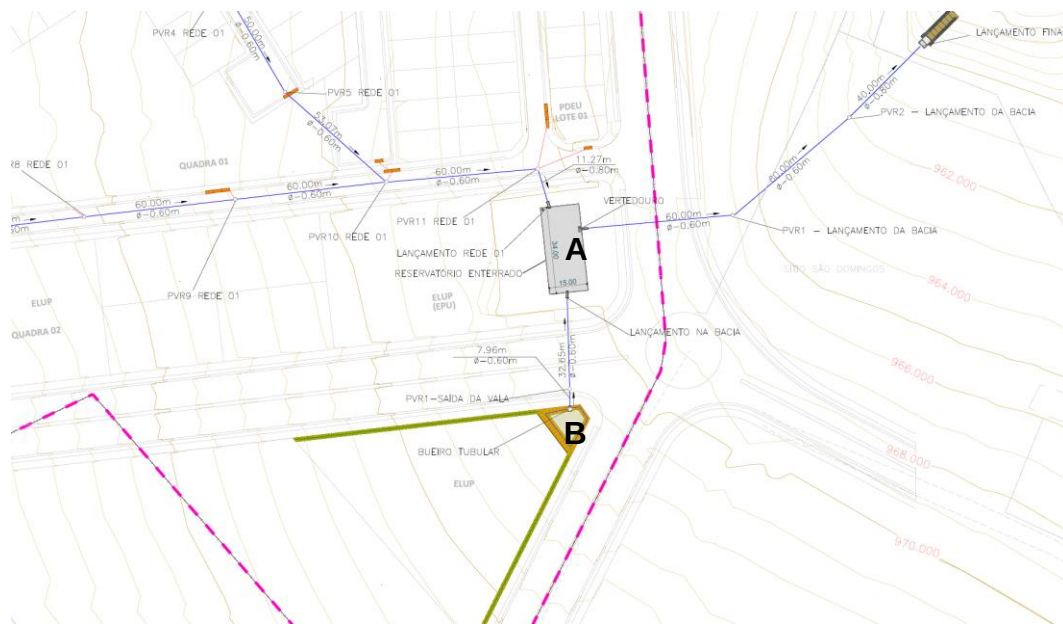
As bacias serão desenvolvidas, em sua totalidade, em Espaços Livres de Uso Público – ELUPs, sendo:

- ☐ Bacia de retenção enterrada (A) que ficará abaixo do nível do solo 100 centímetros, possibilitando o desenvolvimento de um projeto paisagístico integrado.
- ☐ O referido projeto de paisagismo – PSG de todas as áreas públicas estão sendo desenvolvidos e serão aprovados concomitantemente o presente projeto de urbanismo – URB.
- ☐ Valos de drenagem (B) que funcionam como bacia de infiltração integrada com a paisagem.

Importante mencionar que o parcelamento já possui a Outorga Prévia SEI-GDF n.º 205/2019 - ADASA/SRH/COOUT para lançamento de águas pluviais no corpo receptor ribeirão Cachoeirinha, processo SEI nº 00197-00002883/2019-41.

Novacap**Soluções de projeto:**

- ☐ Bacia de retenção enterrada (A) e Valos de drenagem (B)



SLU

O SLU informou que a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbano, (lixo) gerados nas edificações do Sistema, deverá se limitar a que favoreça a realização contínua das coletas domiciliares 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.

DER

O DER informou que a área em questão não compõe o SRDF, a rodovia mais próxima seria a BR-251, que não é de responsabilidade do DER/DF.

DNIT

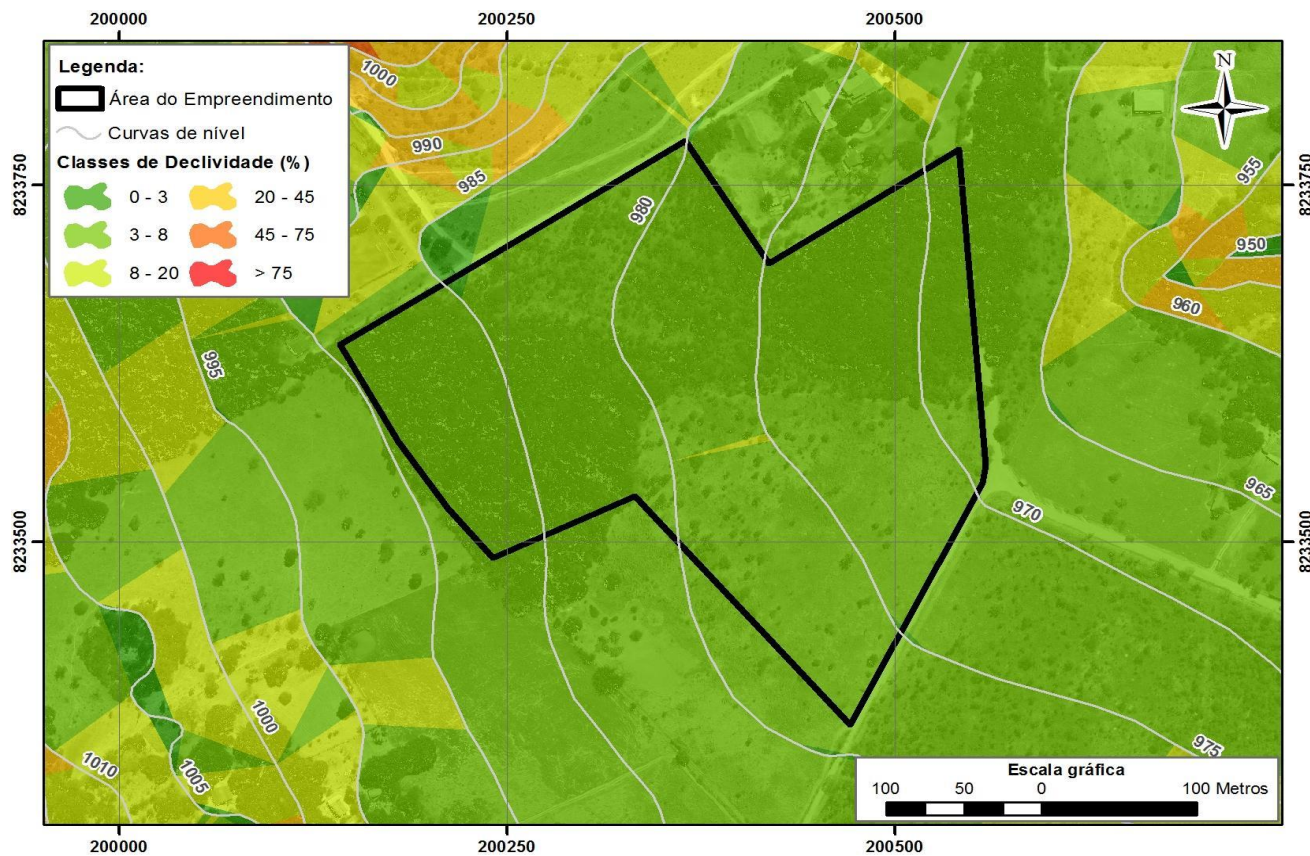
O DNIT informou que não existe intervenção prevista ou planejada constante na base de dados desta Autarquia, e que o eixo principal da BR-251/DF passa próximo à citada área, mas não a intercepta, bem como não há rodovias planejadas no local.

ADASA

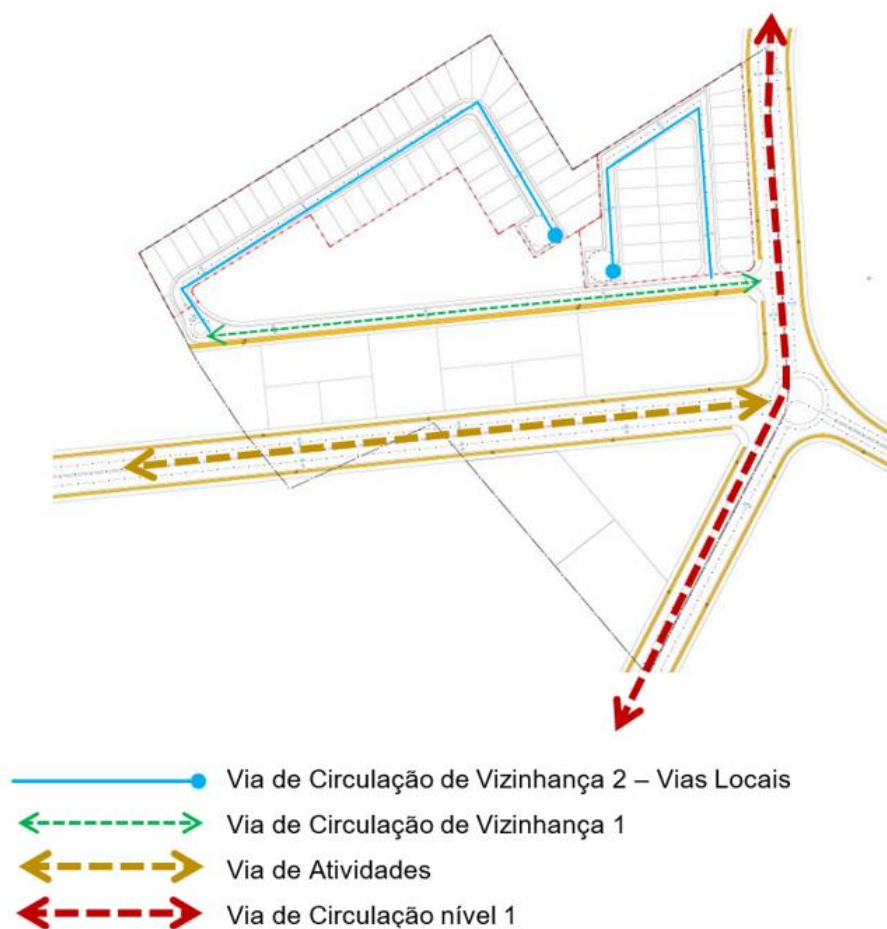
A ADASA informou que emite outorga prévia para reservar o direito de uso de água subterrânea a Âncora Participações Empresariais S/A, mediante a perfuração de 04 (quatro) poços tubulares, para fins de abastecimento humano, localizado na Área desmembrada da Fazenda Santa Bárbara, São Sebastião - Distrito Federal, tendo as seguintes características:

Ponto de Captação	Bacia Hidrográfica	Unidade Hidrográfica	Coordenadas do Ponto de Captação (SIRGAS 2000)	
			Latitude	Longitude
Poço 01	São Bartolomeu	Ribeirão Cachoeirinha	- 15.958775	- 47.800150
Poço 02	São Bartolomeu	Ribeirão Cachoeirinha	- 15.958703	- 47.799997
Poço 03	São Bartolomeu	Ribeirão Cachoeirinha	- 15.958642	- 47.799882
Poço 04	São Bartolomeu	Ribeirão Cachoeirinha	- 15.958846	- 47.800093

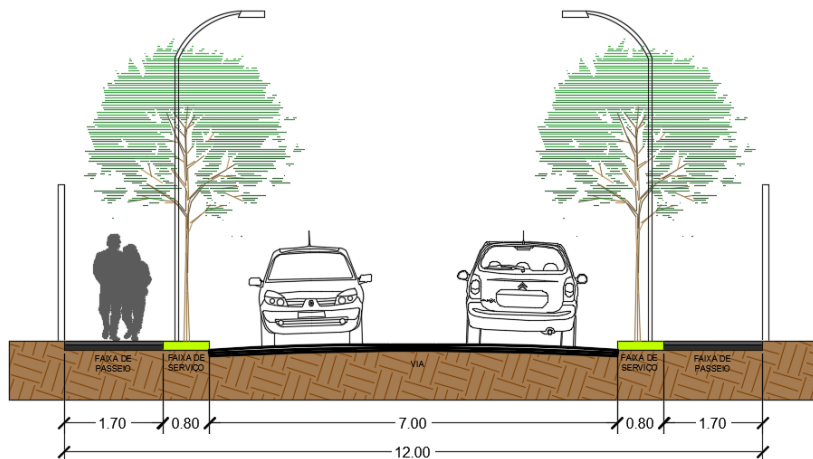
A gleba encontra-se em área de baixa declividade, com variação entre 0% a 3%, conforme mapa abaixo:



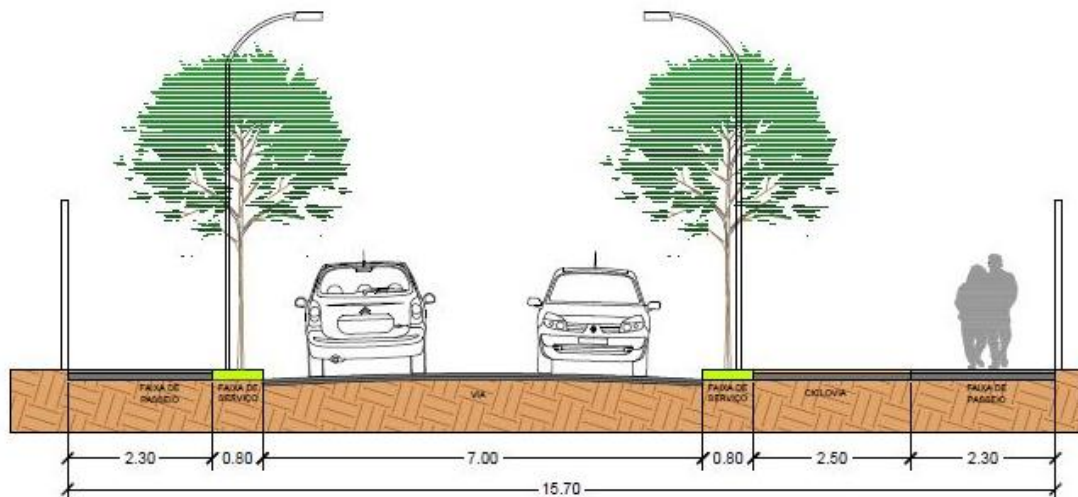
Em conformidade a DIUPE 001/2019, a poligonal da área de parcelamento é delimitada por uma malha viária externa e interna ao condomínio urbanístico, sendo ela distribuída da seguinte forma:



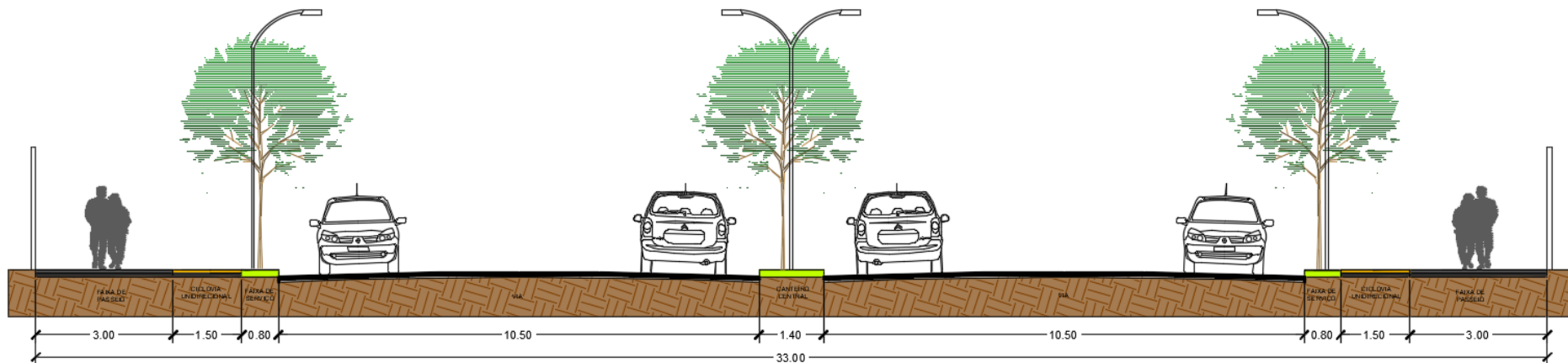
PROJETO URBANÍSTICO – SISTEMA VIÁRIO



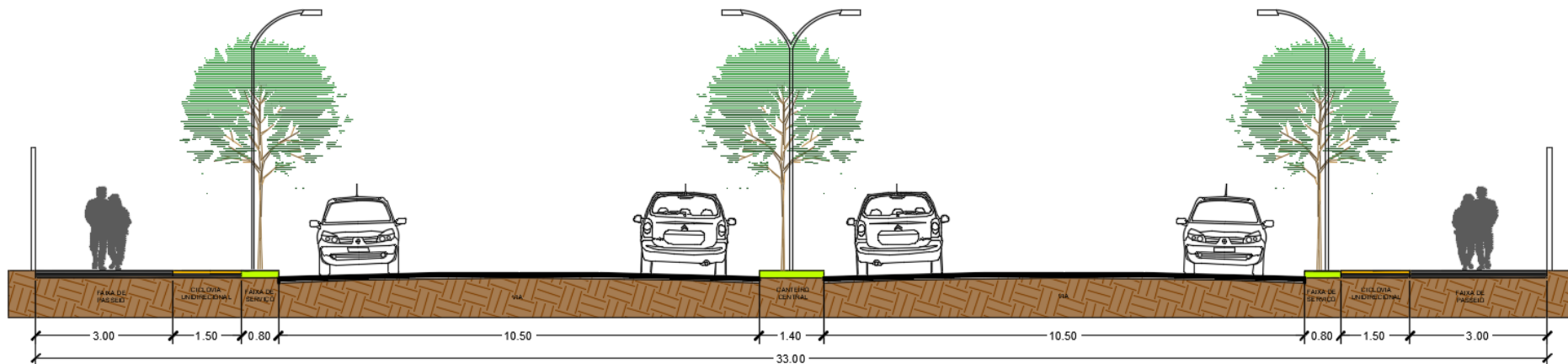
Via de Circulação de Vizinhaça 2 - Via local interna aos condomínios



Via de Circulação de Vizinhaça 01



Via de Atividades



Via de Circulação nível 1

O projeto apresenta a concepção paisagística para as áreas públicas do parcelamento, visando ter um melhor aproveitamento e sinergia entre os Espaços Livres de Uso Público, disposto de uma ciclovia que irá integrar as áreas comerciais e residenciais.

O estudo tem por objetivo preservar o remanescente florestal, além de produzir espaços de interação e convivência entre os moradores e usuários das áreas comerciais, bem como diminuir o impacto visual das bacias de retenção de águas pluviais.

O sistema viário e cicloviário do projeto urbanístico foram desenvolvidos em concordância com o Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017 e na Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT.

- Legenda**
-  Área de lazer e piquenique
 -  Quadra poliesportiva
 -  Quadra tênis, beach tênis e peteca
 -  Anfiteatro
 -  Ciclovia
 -  Playground
 -  Área de contemplação e yoga





QUADRO DE ÁREAS DO PARCELAMENTO

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	ÁREAS (%)
I. ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	94.628,46	100,00%
II. ÁREA NÃO PASSÍVEL DE PARCELAMENTO	0	0,00%
III. ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO: I - II	94.628,46	100,00%

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	ÁREA (%)
ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO		94.628,46	100,00%
1. Unidades Imobiliárias			
a. UOS RE 02 (PDEU)	2	29.324,04	30,99%
b. UOS CSII 2	6	10.197,77	10,78%
c. UOS CSIIR 2	2	4.204,20	4,44%
TOTAL	10	43.726,01	46,21%
2. Áreas Públicas		50.902,45	53,79%
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		27.426,72	28,98%
b. Equipamento Público Urbano - EPU		1.037,19	1,10%
c. Áreas Verdes Pública ³		209,51	0,22%
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		22.229,03	23,49%
ELUP + EPU (1): 2a + 2b		28.463,91	30,08%
ELUP + EPU + Área Verde + Circulação(2): 2a + 2b + 2c + 2d		50.902,45	53,79%

(1). Em atendimento ao disposto no Art. 43, parágrafo I, da Lei Complementar n° 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar n° 854 de 15 de outubro de 2012 (PDOT 2012).

(2). Em atendimento ao disposto no Art.9°, parágrafo II, da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

(3). Áreas Verdes Públicas que não façam parte do Sistema de Circulação, (como faixa de serviço e rotatórias) e/ou não podem ser contabilizadas como ELUP nos termos das Diretrizes Urbanísticas (raio menor que 10 metros)

Em cumprimento ao estabelecido nas diretrizes específicas da DIUPE 001/2019, com relação ao percentual de áreas não impermeabilizadas, o presente projeto propõe 50,06%, distribuídos conforme tabela abaixo.

O parcelamento atende a Taxa de Permeabilidade de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento), conforme disposto para ZUS da APA do Planalto Central.

QUADRO DE PERMEABILIDADE (Parcelamento)

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m²)	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	ÁREA (%)
ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	94.628,46			100,00%
a. Área Verde + Faixa de Serviço	2.219,14	90%	1.997,23	2,11%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	27.426,72	90%	24.684,05	26,09%
c. Equipamento Público Urbano - EPU	1.037,19	90%	933,47	0,99%
d. CSIIR 02	4.204,20	55%	2.312,31	2,44%
e. CSII 02	10.197,77	56%	5.710,75	6,03%
f. RE 02	29.324,04	40%	11.729,62	12,40%
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL			47.367,42	50,06%

QUADRO DE PERMEABILIDADE - (SOMATÓRIO DOS LOTES - PDEU)

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m²)	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	ÁREA (%)
ÁREA TOTAL DOS LOTES 01 E 02 (PDEU)	29.324,04		11.729,62	40,00%
f.1. RE 02 (unidades autônomas)	21.092,30	50%	10.546,15	35,96%
f.2. RE 02 (faixa de serviço)	988,76	92,3282%	912,90	3,11%
f.3. RE 02 (área de lazer)	222,40	100%	222,40	0,76%
f.4. RE 02 (área livre comum)	48,17	100%	48,17	0,16%

Zona	Densidade Máxima	Área (ha)	População
	Hab/ha		Máxima
Zona de Influência da Via de Circulação	90 hab/ha	1,32	118
Zona de Influência da Via de Atividades	Máxima de 120 hab/ha	5,15	617
Zona fora da área de Influência das Vias de Circulação e Atividades	50 hab/ha	2,98	149

Considerando a densidade máxima permitida, o projeto apresenta a seguinte memória de cálculo:

- **Zona de influência da Via de Circulação**

26 unidades habitacionais (Quadra 01, Lote 01 - PDEU).

26 unidades x 3,3 (ÍNDICE DE DOMICILIADADE) = 85 habitantes.

- **Zona de influência da Via de Atividades**

186 unidades habitacionais distribuídos uniformemente sob os lotes de uso CSIR2 – residencial multifamiliar (Quadra 02 - Lote 03 e Lote 06) , ou seja, sendo até 93 unidades para cada lote.

186 unidades x 3,3 (ÍNDICE DE DOMICILIADADE) = 613 habitantes.

- **Zona fora da área de influência das Vias de Circulação e Atividades**

44 unidades habitacionais (Quadra 01, Lote 02 - PDEU).

44 unidades x 3,3 (ÍNDICE DE DOMICILIADADE) = 145 habitantes.

Quadro Síntese dos Parâmetros Urbanísticos

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO / JARDIM BOTÂNICO														
UOS	FAIXA ÁREA LOTES (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX (m)	AFR (m)	AFU (m)	AF LAT (m)	AF OBS (m)	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
RE 2 – Âncora	10000<a≤20000	1	1	50	40	9,5	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	-
CSII 2 – Âncora ⁽⁵⁾	900<a<1200	1	3	34	56	30,50	-	1,5	1,5	-	proibida	obrigatória	ponto médio da testada frontal	permitido – tipo 1
CSII 2 – Âncora	2000<a<3500	1	3	34	56	30,50	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido – tipo 1
CSII 2 – Âncora	1800<a<2500	1	2,5	35	55	30,50	1,5	1,5	1,5	-	proibida	-	ponto médio da edificação	permitido – tipo 1

LEGENDA:

a ÁREA

- NÃO EXIGIDO

CFA B COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO

CFA M COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO

TX OCUP TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA

TX PERM TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

(5) GALERIA: Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público.

ALT MAX ALTURA MÁXIMA

AFR AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE

AFU AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO

AF LAT AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL

AF OBS OBSERVAÇÃO DE AFASTAMENTO

COTA SOLEIRA COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16, LUOS)

NOTAS GERAIS

- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.
- Devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 da Lei Complementar 948/2019.
- Para exigências de vagas respeitar os arts.25 ao 32 da Lei Complementar 948/2019.



ESTUDO PRELIMINAR DE URBANISMO		
Nome/Forma e Participação	Categoria Profissional	CAU ou Matrícula
Coordenação: Adriano Bueno Machado	Arquiteto	CAU A44059-0
Equipe Técnica: Adriano Bueno Machado	Arquiteto	CAU A44059-0
Helena Danik Vidigal	Estagiária de Arquitetura	-
Ana Luiza Cardoso Lanat	Estagiária de Arquitetura	-