

CODHAB

Companhia de Desenvolvimento
Habitacional do Distrito Federal

LOCALIZAÇÃO

ARIS PRIMAVERA

ARIS PRIMAVERA



APRESENTAÇÃO

O Projeto Urbanístico contou com a aprovação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, por intermédio da Decisão nº 35/2020, e Decreto nº 42.223, de 27 de junho de 2021.

Visando dar continuidade à regularização da área, em especial a etapa de titulação, com a possível expedição da Certidão de Regularização Fundiária – CRF, foi iniciado o cadastramento e levantamento de dados e documentos dos moradores daquela área.

Foram constatadas algumas divergências entre a situação fática e o projeto urbanístico elaborado, que não respeitam a realidade consolidada e, assim, podem prejudicar e dificultar a etapa de titulação, razão pela qual optou-se pela solicitação de ajustes nos índices urbanísticos em vigor, com base no disposto no §1º do Artigo 131 do PDOT/DF.

Foi encaminhado Estudo Urbanístico-Ambiental à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH, com objetivo de propor o ajuste dos índices urbanísticos a serem utilizados no Projeto de Regularização Fundiária da ARIS Primavera, elaborado pela Diretoria de Regularização de Interesse Social – DIREG da CODHAB/DF, tais como os tamanhos mínimos e máximos dos lotes residenciais, inclusão de usos previstos na LUOS, dentro outros, considerando a situação fática e a realidade consolidada daquela localidade, conforme previsto na lei supracitada.

Após manifestações de subpastas da SEDUH, e pelos motivos destacados acima, foram realizadas as seguintes adequações no projeto urbanístico URB 135/2018 listadas abaixo:

- Alteração de uso previsto na LUOS
- Lotes residenciais com áreas maiores que 650m², estipulado pelo Anexo VI do PDOT, foram caracterizados como Área de Parcelamento Condicionado – APC Urbanística.
- Caracterização de lote como Uso Rural – RRur, conforme Plano de Utilização da Unidade de Produção da SEAGRI

Para os lotes residenciais com áreas acima do permitido pelo PDOT, definidos como Áreas de Parcelamento Condicionado (APC - Urbanística), foi firmado Termo de Compromisso, onde a CODHAB tem por acordo, realizar levantamento socioeconômico e demais estudos e documentos necessários para viabilizar a elaboração e análise do projeto de regularização referente a essas áreas.

APRESENTAÇÃO

Projeto Urbanístico referente a Área de Regularização de Interesse Social – ARIS Primavera, localizada no Setor Habitacional Primavera, na Região Administrativa de Taguatinga – RA III.

Conforme estabelecido pelo art. 126 do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT 2009/2012, aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, o Setor Habitacional Primavera – Chácara 27 e 28 - foi caracterizado como Área de Regularização de Interesse Social – ARIS.

Art. 126. As Áreas de Regularização de Interesse Social, indicadas no Anexo II, Mapa 2 e Tabela 2B, desta Lei Complementar, são consideradas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, nos termos da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e têm como objetivo a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda.

O Setor Habitacional Primavera, onde está inserida a poligonal deste projeto, confronta o Setor de Mansões de Taguatinga a sul, o Setor L Norte a leste, a Avenida Elmo Serejo a norte e Taguatinga Sul a noroeste.

O projeto trata de regularização de lotes de interesse social e criação de lotes de equipamentos públicos, com objetivo de regularizar os assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda.

Com o intuito de englobar áreas que estavam fora da poligonal da ARIS para a criação de Espaço Livre de Uso Público e Equipamentos Públicos, a poligonal de projeto engloba áreas inseridas no Setor Habitacional Primavera, em macrozona urbana, conforme permitido no artigo 125 , §2 do PDOT:

Art. 125. Para fins de regularização fundiária e ordenamento territorial no Distrito Federal, são reconhecidas como Áreas de Regularização:

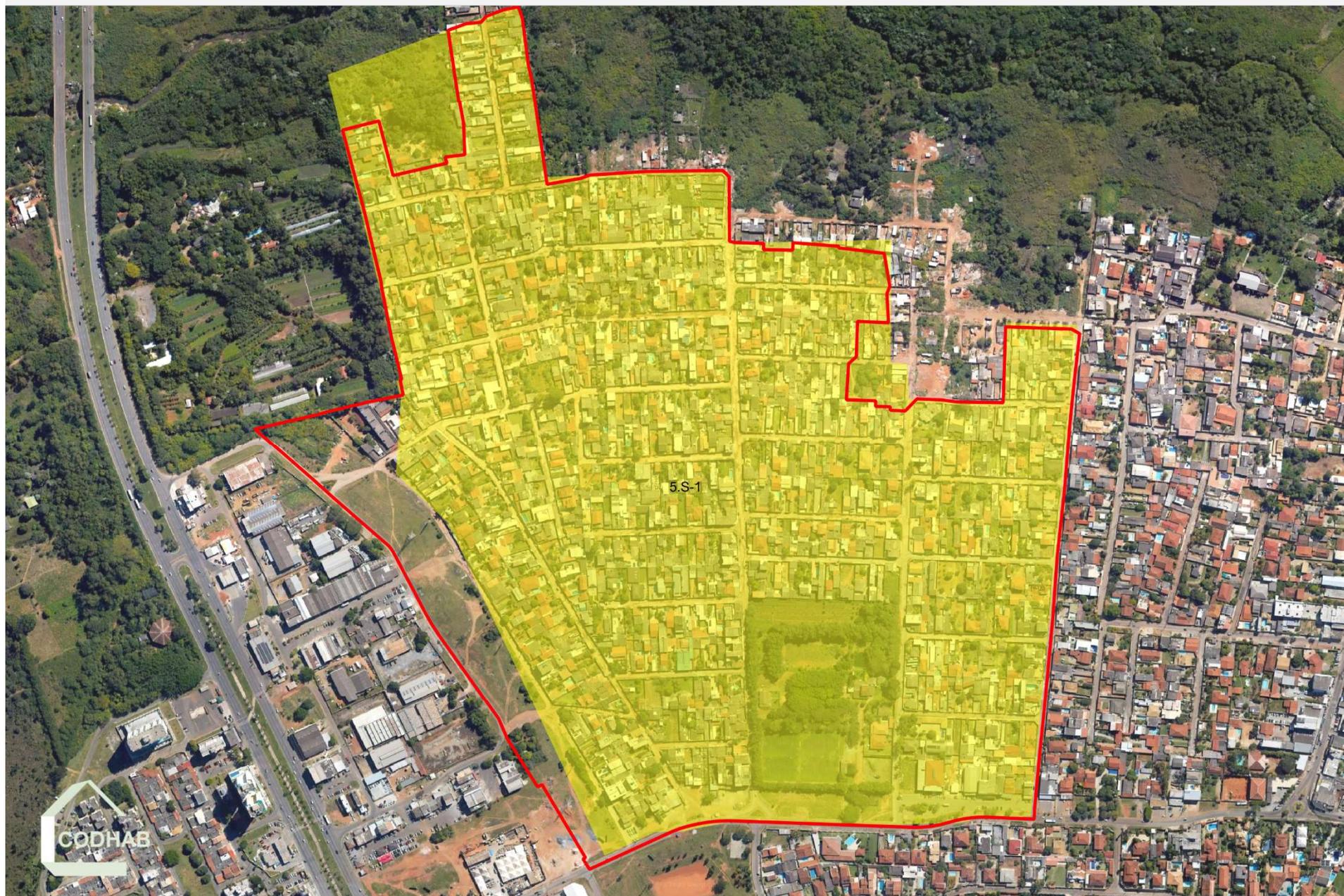
[...]

§ 2º Os polígonos das Áreas de Regularização e dos Setores Habitacionais indicados no Anexo II, Mapa 2 e Tabelas 2A, 2B e 2C, desta Lei Complementar podem ser ajustados quando da elaboração do projeto de regularização fundiária urbana, visando garantir a melhor qualificação do projeto e a observância das restrições socioambientais do território, sendo respeitado o limite de:

I – 20% em relação ao polígono original, quando localizados em ARIS e Parcelamentos Urbanos Isolados – PUI-S;

Também foi traçada a partir dos eixos do sistema viário da via confrontante com a ARINE Primavera, Setor de Mansões de Taguatinga e com a Samambaia Sul, Projeto PR 51/1 e PR 3/1. E de forma que não houvesse espaços ociosos, sem destinação, entre lotes e a poligonal, o desenho da poligonal seguiu os lotes confrontantes, contornando, também, a APP.

DELIMITAÇÃO DA POLIGONAL DE PROJETO

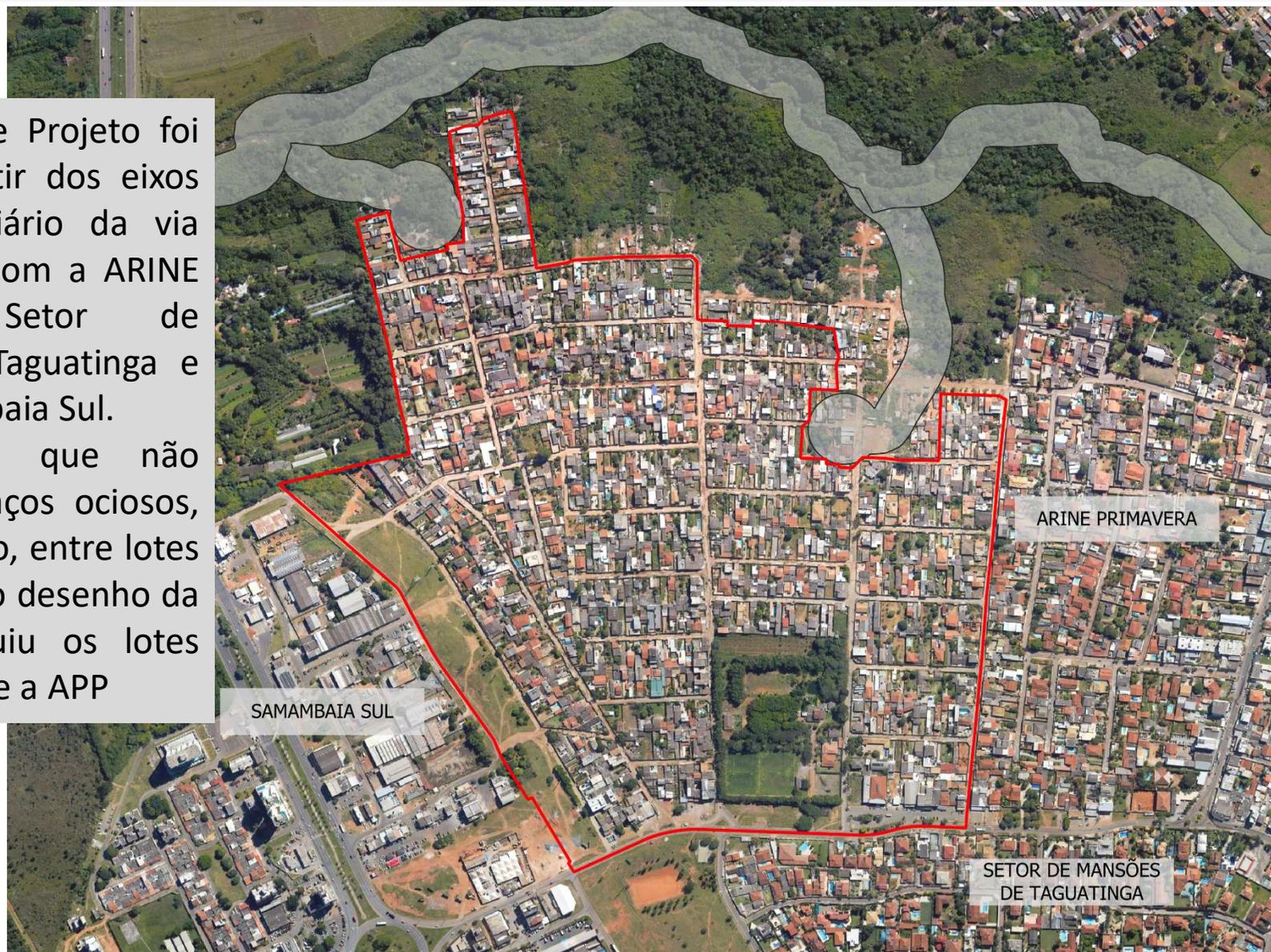


■ ARIS - PRIMAVERA

— POLIGONAL DE PROJETO

DELIMITAÇÃO DA POLIGONAL DE PROJETO

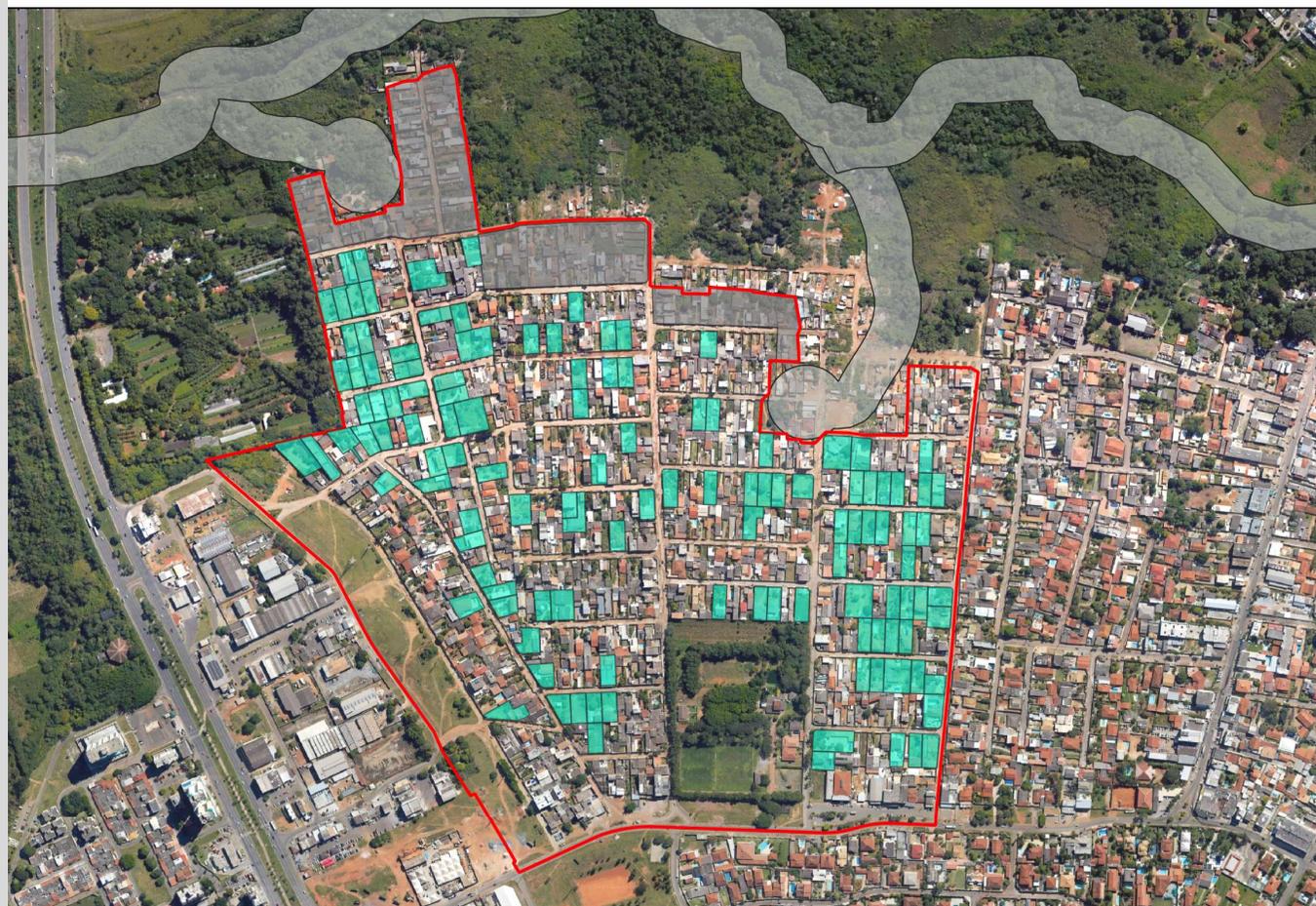
A poligonal de Projeto foi traçada a partir dos eixos do sistema viário da via confrontante com a ARINE Primavera, Setor de Mansões de Taguatinga e com a Samambaia Sul. E de forma que não houvesse espaços ociosos, sem destinação, entre lotes e a poligonal, o desenho da poligonal seguiu os lotes confrontantes e a APP



ÁREA DE PARCELAMENTO CONDICIONADO - APC

Lotes residenciais com áreas maiores que 650m², estipulado pelo Anexo VI do PDOT, foram caracterizados como Área de Parcelamento Condicionado – APC Urbanística

As APCs Urbanísticas foram consideradas como passíveis de parcelamento no projeto, para que tantos os cálculos de densidade, quanto de equipamentos já considerassem a população residente nessas áreas



■ LOTES ACIMA DE 650m² - APC URBANÍSTICA

■ APC - AMBIENTAL

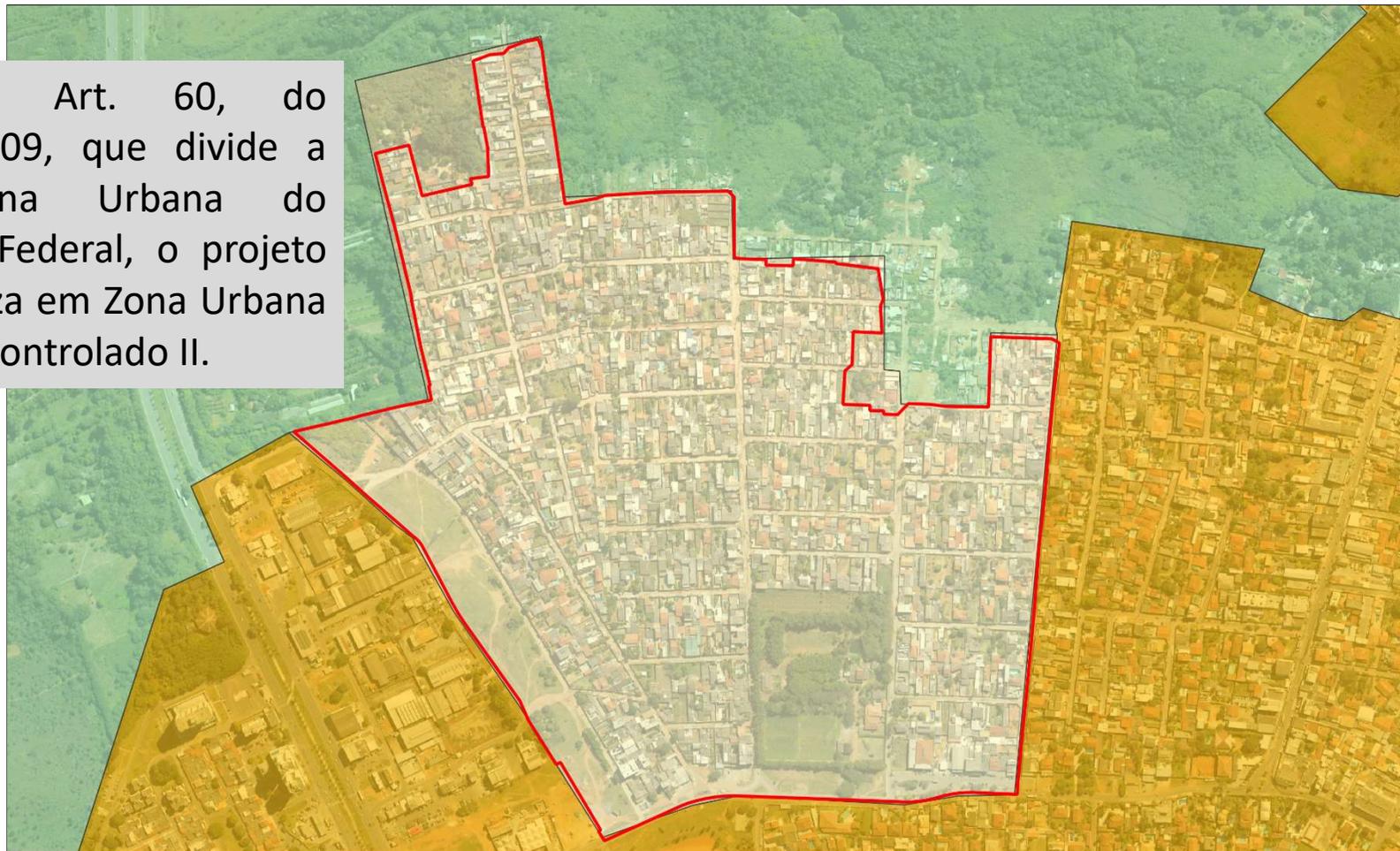
■ APP

— POLIGONAL DE PROJETO



ZONEAMENTO

Segundo Art. 60, do PDOT/2009, que divide a Macrozona Urbana do Distrito Federal, o projeto se localiza em Zona Urbana de Uso Controlado II.



 Zona Rural de Uso Controlado
 Zona Urbana Consolidada

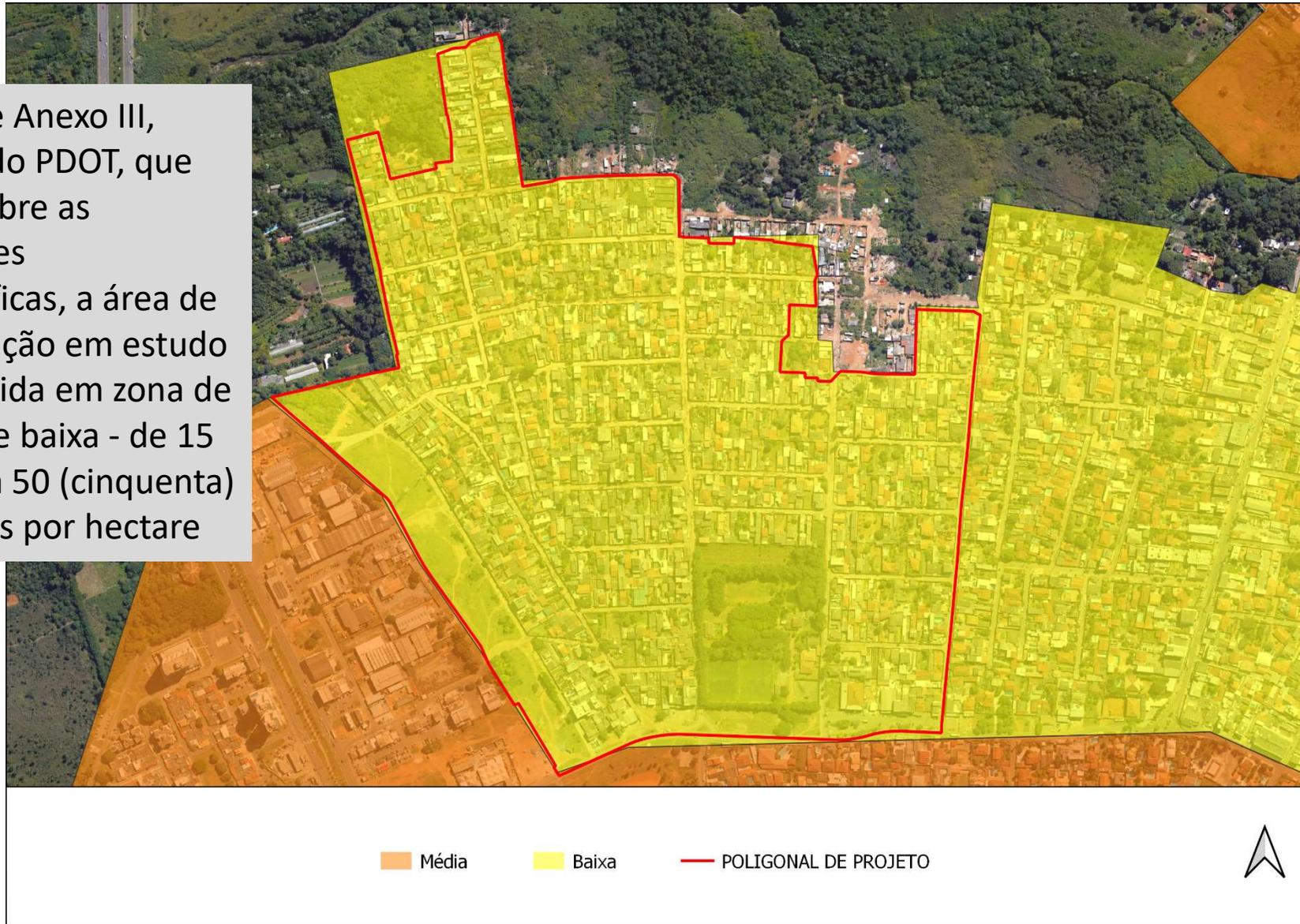
 Zona Urbana de Uso Controlado II

 POLIGONAL DE PROJETO



DENSIDADE

Conforme Anexo III, Mapa 5, do PDOT, que dispõe sobre as densidades demográficas, a área de regularização em estudo está inserida em zona de densidade baixa - de 15 (quinze) a 50 (cinquenta) habitantes por hectare



DENSIDADE

A URB 135/2018 propõe 717 lotes distribuídos entre os usos RO 1, RO 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO e RRur, mais os lotes inseridos em Áreas de Parcelamento Condicionado – APCs Urbanísticas, que totalizam 985 unidades habitacionais.

Tendo em vista a área total da gleba de 588.266,10m², o número de domicílios de 985, estima-se a densidade média de 51,91 hab/ha, calculada conforme tabela a seguir:

USO	Lotes	Quantidade de unidades imobiliárias
RO 1	539	539
RO 2	100	100
CSIIR 1 NO	48	144
CSIIR 2 NO	26	78
RRur	01	01
APC - Urbanística	123	123
TOTAL	837	985

NOTA: O coeficiente utilizado nos Usos RO 1, RO 2, RRur e APC Urbanística = 1. O coeficiente utilizado no Uso CSIIR 1 NO e CSIIR 2 NO = 3.

USO	Quantidade de unidades imobiliárias	Habitantes por Unidade Residencial	População Total (hab)	Área Poligonal (ha)	Densidade (hab/ha)
RO 1	539	3,1	1.670,90	58,82	51,91
RO 2	100		310,00		
CSIIR 1 NO	144		446,40		
CSIIR 2 NO	78		241,80		
RRur	01		3,10		
APC - Urbanística	123		381,30		
TOTAL	985		3.053,50		

DENSIDADE

De acordo com o Parágrafo Único do artigo 39, do PDOT:

Parágrafo único. densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais.

O PDOT define para o Setor Habitacional Primavera uma faixa de densidade populacional baixa - de 15 (quinze) a 50 (cinquenta) habitantes por hectare. Para se atingir a densidade máxima, com uma área de 113,02, a população máxima do Setor Habitacional Primavera deverá ser de 5.651 habitantes, como definido pela DIUR 02/2019.

A URB 135/2018 estima uma população de 3.053,50 habitantes, restando ao setor um índice de 2.597,5 habitantes máximo possível de ser alcançado na ARINE Primavera

SÍNTESE DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO AMBIENTAL

A área de projeto está contemplada no processo de licenciamento ambiental nº 00391-00005329/2019-92.

Foram contratados os seguintes estudos ambientais e aprovados pelo órgão ambiental competente Instituto Brasília Ambiental: Plano de Controle Ambiental (PCA) aprovado por meio do Parecer Técnico SEI-GDF n.º 21/2020 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (45432943) e Programa de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD) aprovado por meio do Parecer Técnico n.º 237/2021 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-I (59393827), onde informa:

Diante disso, considerando que os estudos ambientais e o laudo geotécnico foram satisfatórios; o regramento da Reurb, tanto na esfera federal, quanto na distrital; a difícil reversão da ocupação urbana na ARIS Primavera (tempo de ocupação e natureza das edificações); a manifestação não impeditiva das concessionárias ou permissionárias de serviços públicos; a aprovação pelo CONPLAN do projeto urbanístico URB-135/2018 e MDE-135/2018; o PDOT vigente; a necessidade de recuperação das áreas degradadas e das APPs e o interesse social, não há óbice para a emissão de LIC para a ARIS Primavera desde que atendidas as condicionantes, exigências e restrições presentes neste Parecer.

Tendo por base o Parecer Técnico n.º 237/2021, o Instituto Brasília Ambiental, por meio do Ofício Nº 1117/2021 - IBRAM/PRESI (63396235), emitiu a Licença de Instalação - Corretiva SEI-GDF n.º 3/2021 - IBRAM/PRESI (63372275), válida por 6 (seis) anos.

Destaca-se que, do ponto de vista ambiental, o processo de regularização precisa, necessariamente, trazer melhorias ambientais para população assentada, principalmente no que tange a infraestruturas, em especial drenagem e saneamento básico. Estas melhorias irão promover segurança aos moradores e mitigarão os impactos negativos ao meio ambiente.

Entende-se que a aprovação do Projeto Urbanístico, garantirá o desenvolvimento de soluções a partir de uma base de informações consistente, que será o alicerce para as demais providências necessárias no processo de regularização fundiária.

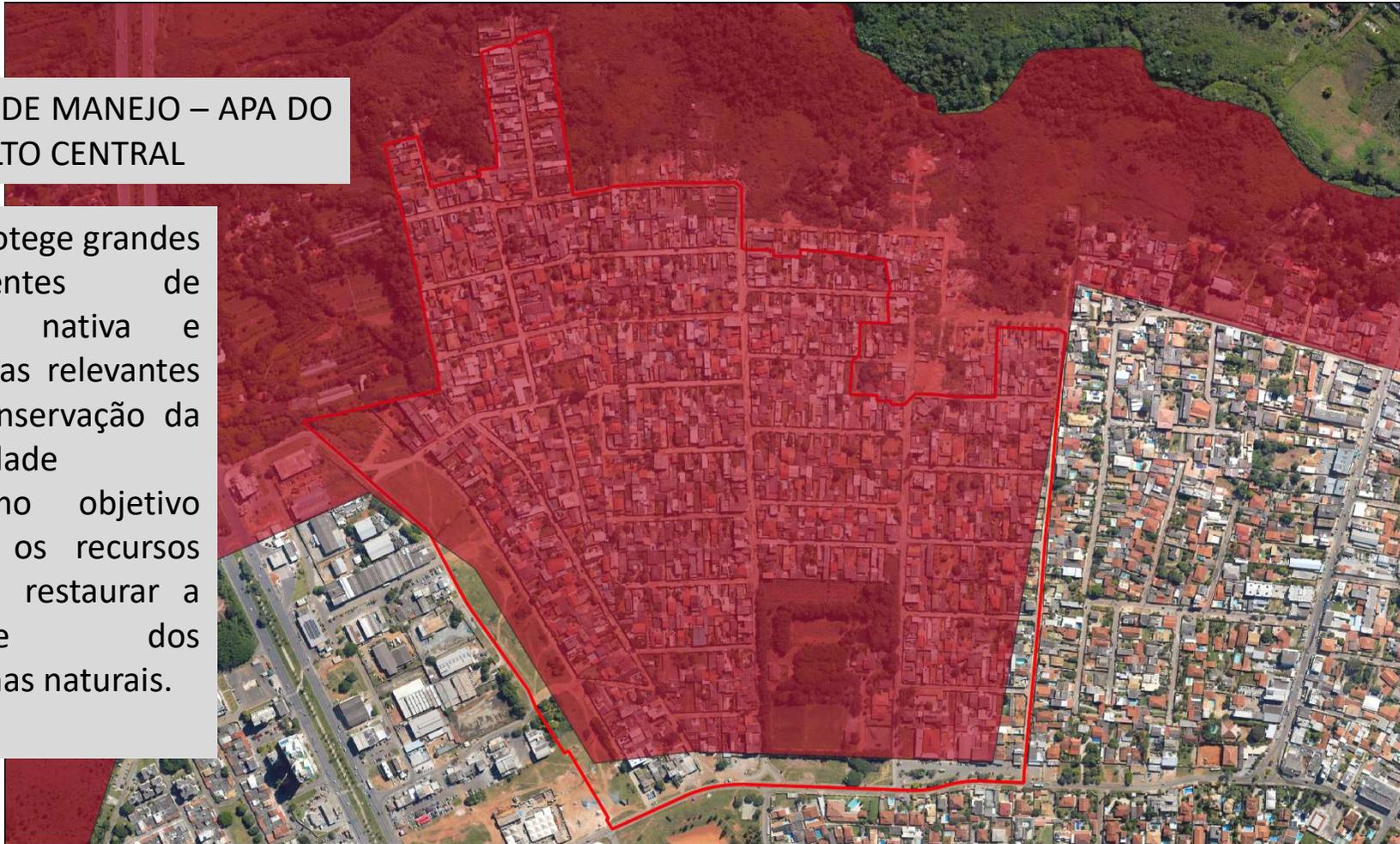
INCIDÊNCIA EM UNIDADE DE CONSERVAÇÃO

O parcelamento da Primavera se encontra parcialmente na Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central, criada pelo Decreto S/N, de 10 de janeiro de 2002. De acordo com o zoneamento do Plano de Manejo da APA do Planalto Central, aprovado pela Portaria nº 28, de 17 de abril de 2015, o Setor Habitacional Primavera está inserido nas Zona de Conservação da Vida Silvestre - ZCVS. Também se encontra parcialmente inserida na ARIE-JK, a qual foi criada pela Lei Distrital nº 1.002 de 02 de janeiro de 1996. Essa UC tem por finalidade prioritária a preservação do ecossistema presente em sua área e tem como finalidades compatíveis recreação e lazer, atividades agropecuárias e verticalização da produção, educação ecológica e ambiental

APA DO PLANALTO CENTRAL

- PLANO DE MANEJO – APA DO PLANALTO CENTRAL

ZCVS – protege grandes remanescentes de vegetação nativa e outras áreas relevantes para a conservação da biodiversidade
Tem como objetivo conservar os recursos naturais e restaurar a integridade dos ecossistemas naturais.



■ Zona de Conservação da Vida Silvestre

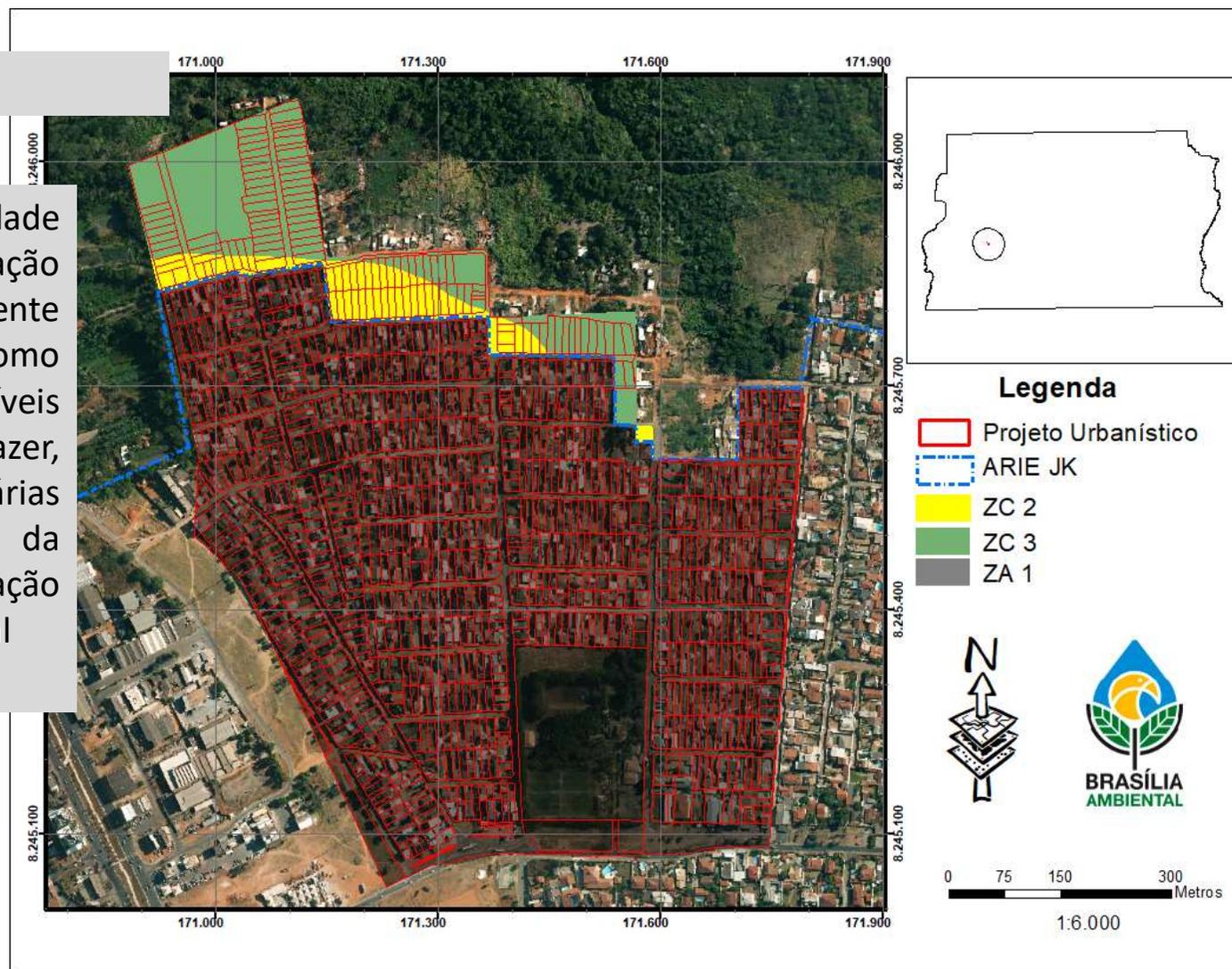
— POLIGONAL DE PROJETO



ARIE JK e APC AMBIENTAL

ARIE JK

Tem como finalidade prioritária a preservação do ecossistema presente em sua área e tem como finalidades compatíveis recreação e lazer, atividades agropecuárias e verticalização da produção, educação ecológica e ambiental



ARIE JK e APC AMBIENTAL

Zoneamento – Plano de Manejo da ARIE JK

ZA 1 - Zona de manejo caracterizada como de produção com ocupação humana de baixa densidade, onde o processo de ocupação deverá ser disciplinado, sendo admitidas moradia, atividades de produção e de suporte à produção, com o incentivo de adoção de boas práticas de conservação do solo e dos recursos hídricos e o uso sustentável dos recursos naturais.

ZC 2 - Zona de manejo destinada a contenção de impactos ambientais negativos sobre a ARIE JK decorrente de atividades ilegais ou desordenadas ou de aspectos ambientais diversos, como invasões de espécies exóticas, lançamento de poluentes; incêndios, e atividades agrícolas não sustentáveis. Tem como objetivo viabilizar práticas agrícolas e agroindustriais sustentáveis, estimular o uso agrícola visando conter o avanço da ocupação urbana, impedir sua transformação em zona urbana, a proteção dos recursos hídricos em termos de qualidade e quantidade, e a conversão gradativa da agricultura tradicional para a agricultura alternativa sustentável.

ZC 3 - Zona de manejo que contempla as faixas de servidão de infra- estruturas, faixas de domínio de vias e rodovias. Tem como objetivo permitir a implantação de infraestruturas de interesse público (saneamento; drenagem; abastecimento de água; estradas e vias de acesso) em conformidade com a legislação ambiental vigente.

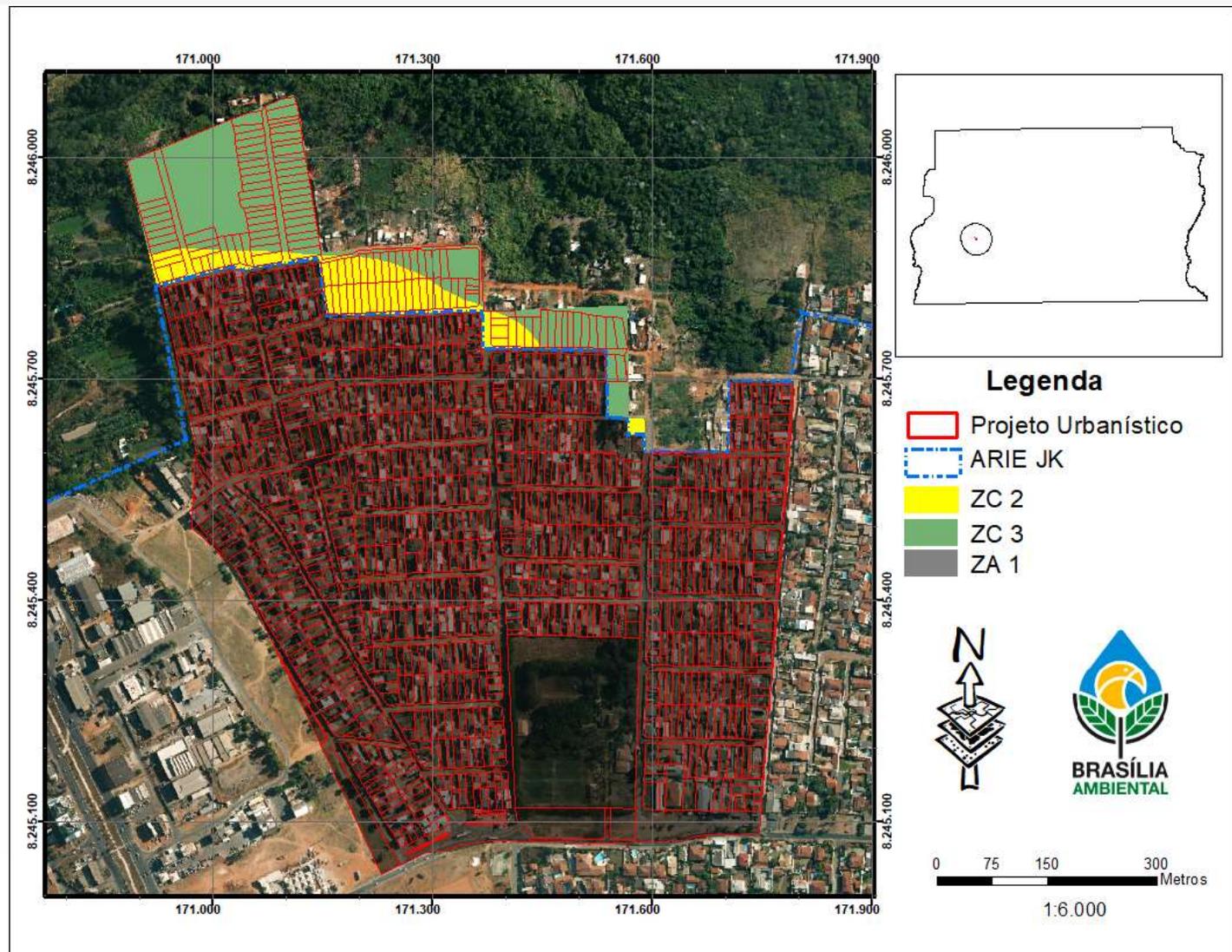
ARIE JK e APC AMBIENTAL

Zona de Manejo	Atividades permitidas	Restrições
ZA 1 - Atividades habitacionais consolidadas	<p>Quadras residenciais unifamiliares de média densidade.</p> <p>Permitido uso institucional com taxa de ocupação menor que 40% do lote.</p>	<p>- Vedada alteração de gabarito por meio de outorga onerosa do direito de construir. Para aplicação de outorga onerosa de alteração de uso deve ser consultado o Conselho Gestor da ARIE e da APA do Planalto Central.</p> <p>- Vedadas atividades de alta e média incomodidade (rever PDLs de Samambaia e Taguatinga)</p>
ZC 2 - Uso Sustentável	<p>- Área de produção agrícola, Chácaras</p> <p>- Áreas rurais</p> <p>- Permitidas atividades de agronegócio de pequeno e médio porte</p> <p>- Conversão para a agricultura alternativa.</p>	<p>- Proibição do uso de agrotóxicos</p> <p>- Vedada a implantação de abatedouros e matadouros</p> <p>- Proibição de usos urbano</p> <p>- Permitido pecuária e criadouro somente com anuência de órgãos gestores e Conselho Gestor</p>
ZC 3 Uso Restrito	<p>- Pesquisa, após anuência dos órgãos gestores e Conselho Gestor</p> <p>- Recuperação de áreas degradadas e reposição da cobertura vegetal</p> <p>- Usos autorizados pelos órgãos gestores/licenciadores, e o Conselho Gestor de acordo com a legislação.</p>	<p>- Proibição de uso diverso ao interesse de preservação nas áreas de APP, declividades acentuadas, solos hidromórficos e arenosos e campos de murundus</p> <p>- Proibição de parcelamento.</p>

Zonas de Manejo da ARIE JK – Plano de Manejo (2006)

ARIE JK e APC AMBIENTAL

- O Projeto interfere com ARIE JK, na Zonas “ZC 2 – Uso Sustentável” e “ZC 3 – Uso Restrito”.
- Por esta razão, verificou a necessidade de definir tal áreas como Área de Parcelamento Condicionado (APC - Ambiental)



APC – áreas de monitoramento definidas pelo Estudo Ambiental, áreas com declividade igual ou superior a 30%, áreas categorizadas como alto risco a erosão e áreas abrangidas por APP de curso d’água após a faixa não edificável de cada lado do córrego.

ARIE JK e APC AMBIENTAL



— ARIE JK

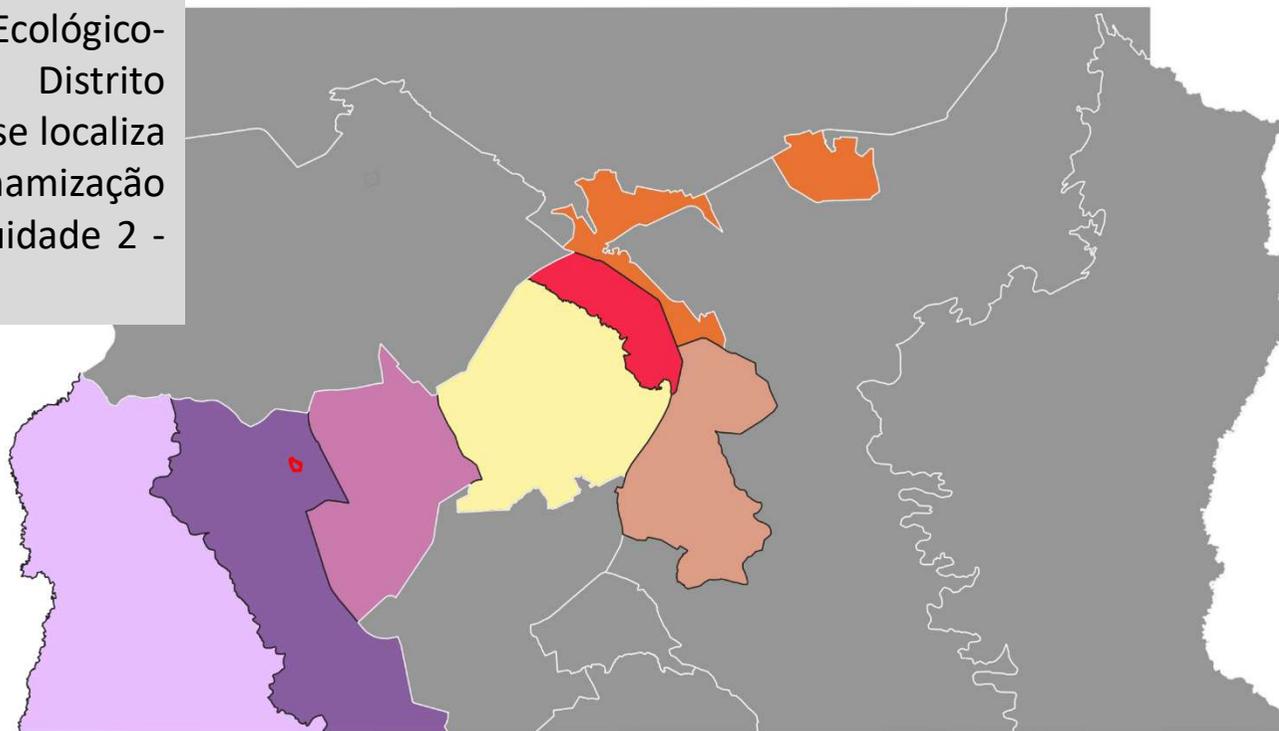
■ APC

— POLIGONAL DE PROJETO



ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO

Segundo art. 13 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal, o projeto se localiza na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2.



■ SZDPE-1 ■ SZDPE-3 ■ SZDPE-5 ■ SZDPE-7 — POLIGONAL DE PROJETO
■ SZDPE-2 ■ SZDPE-4 ■ SZDPE-6



ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO

Em seu inciso II, art. 13, estabelece que:

Art. 13. A ZEEDPE está subdividida nas seguintes subzonas:

(...)

II - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas; à qualificação urbana, asseguradas, prioritariamente, as atividades N3, N4 e N5; e à implantação da ADP II e da ADP III;

A subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, está inserida na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE. Essa zona é destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

RISCOS ECOLÓGICOS - ZEE

A área de estudo será classificada quanto aos seguintes riscos ecológicos, apresentados no ZEE-DF:

- Risco de Perda de Solo por Erosão;
- Risco de Perda de Recarga de Aquífero;
- Risco de contaminação do subsolo;
- Risco de Perda do Cerrado.

RISCOS ECOLÓGICOS - ZEE

RISCO ECOLÓGICO DE PERDA DE SOLO POR EROSÃO

A categoria —Baixo Risco ocorre nas áreas próximas aos corpos hídricos presentes no setor norte. Essa situação deve estar ocorrendo devido à presença de vegetação, mesmo que não nativa, na área.

A categoria —Médio Risco ocorre na área de ocupação urbana em praticamente todo o Setor Habitacional.



RISCOS ECOLÓGICOS - ZEE

RISCO ECOLÓGICO DE PERDA DE RECARGA DE AQUÍFERO

A categoria – Médio Risco ocorre próximo aos corpos hídricos presentes no setor norte

A categoria – Alto Risco ocorre no restante do Setor Habitacional, área onde foi constatada a presença de pavimentação, mesmo que não oficial, em grande parte as vias

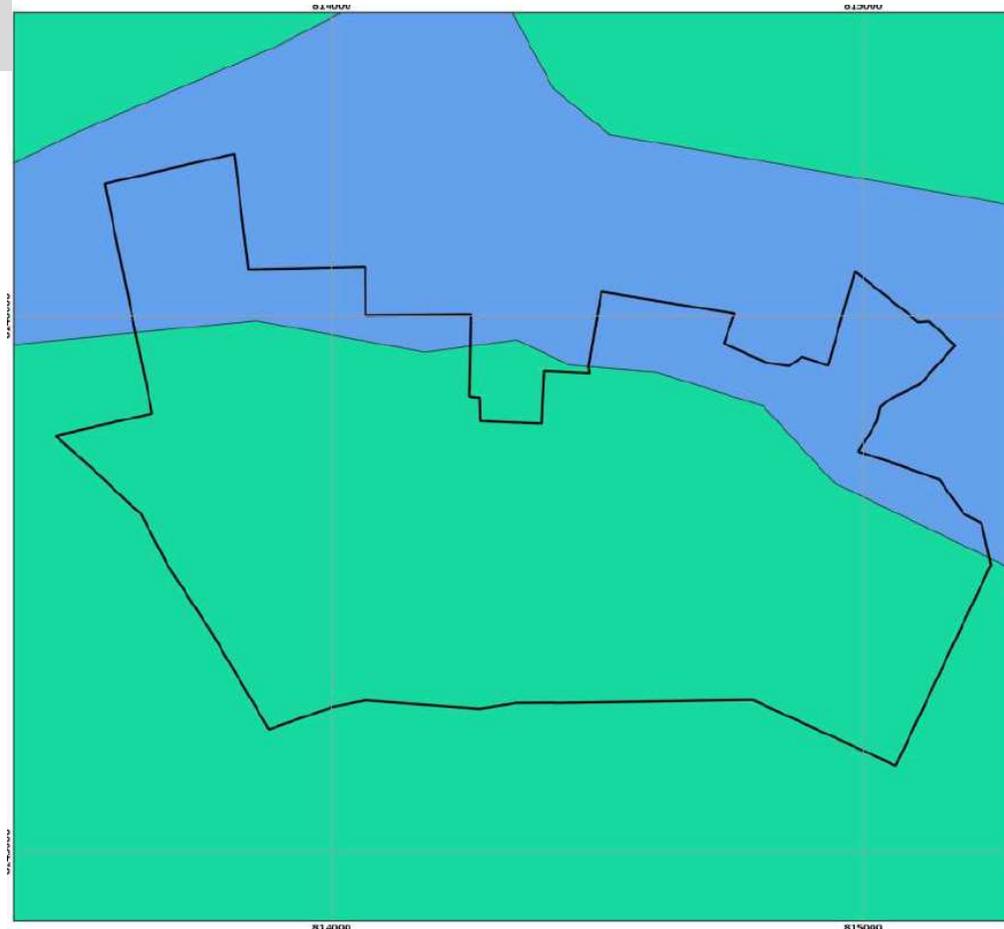


RISCOS ECOLÓGICOS - ZEE

RISCO ECOLÓGICO DE CONTAMINAÇÃO DO SUBSOLO

A categoria – Baixo Risco o baixo, que ocorre próximo aos corpos hídricos presentes no setor norte

A categoria – Alto Risco ocorre no restante do Setor Habitacional, com presença de Latossolos Arenosos e Neossolos Quartzarênicos, com textura arenosa e permeável



Legenda

□ Setor Habitacional Primavera

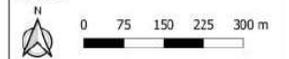
Risco

■ 2 - Baixo

■ 4 - Alto

Fonte: SEDUC, 2019

ZEE-DF, 2019



Sistema de Projeção Transversa de Mercator (UTM 22S)

Projeto: PCA Primavera	
Título: Risco de contaminação do subsolo	
Escala: 1 : 6.000	Tamanho da folha: A3
Data: Ago de 2019	Número:
Desenho: Raoul Dias	Revisão: Vitor Izumi



RISCOS ECOLÓGICOS - ZEE

RISCO ECOLÓGICO DE PERDA DE CERRADO NATIVO

A categoria – Ausência de Cerrado ocorre em quase toda a área do SH Primavera.

A categoria – Risco Muito Alto ocorre na área vegetada que ocupa a porção mais ao norte do Setor Habitacional, próximo aos corpos hídricos que estão ali presentes. A presença dessa categoria de risco nessa área se deve à forte pressão que a ocupação urbana exerce sobre ela.



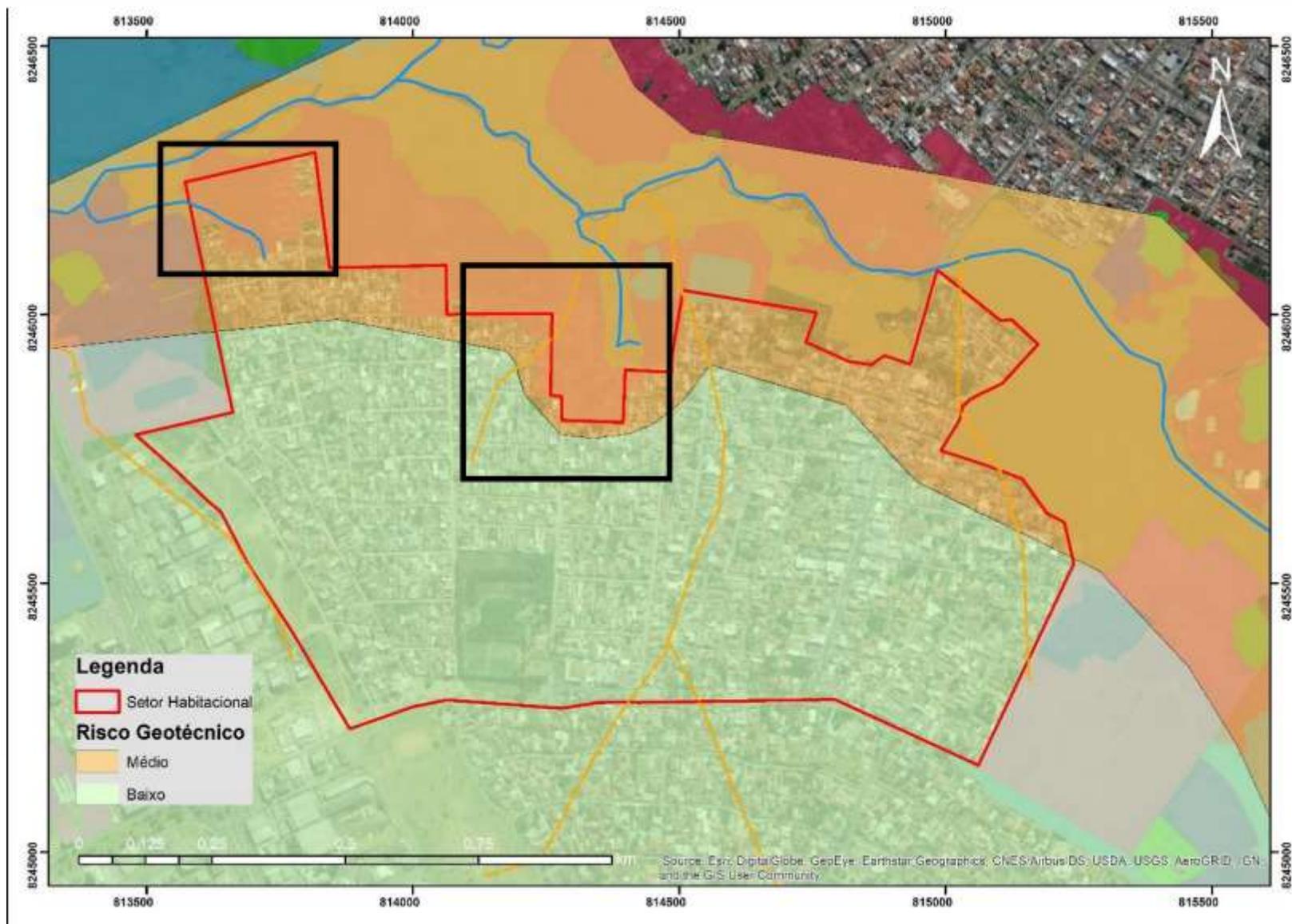
ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO

Devido à crescente impermeabilização do solo e ausência de sistemas de drenagem urbana, os lotes da parte nordeste da ARIS, próximos à zona de transição entre as áreas, podem sofrer com possíveis alagamentos em período de intensa precipitação.

Nos polígonos destacados em preto na figura a seguir, retirada do Estudo Ambiental – PCA, a probabilidade de eventos como alagamento e movimentação de terra é maior que nas outras zonas do Setor Habitacional de forma que a estabilidade de cada terreno e construção ali presente deveria ser testada e comprovada se não pelos órgãos governamentais responsáveis, pelos moradores que ali optaram por realizar suas construções.

A região central do setor e a parte nordeste da ARIS são as áreas com maior susceptibilidade a alagamentos em período de intensa precipitação e a risco geotécnico, merecendo maior atenção das autoridades públicas envolvidas no processo de regularização

ASPECTOS AMBIENTAIS RESTRITIVOS À OCUPAÇÃO



CARTAS CONSULTAS



CAESB – SEI nº 00392-00010982/2018-64

O Setor Habitacional Primavera, Chácara 27 e 28 - Taguatinga - RA III é atendido por sistema de abastecimento de água, porém não é atendido por sistema de esgotamento sanitário, bem como constavam interferências da poligonal com o Interceptor de esgoto.

De acordo com o Relatório de Atividades – CAESB, presente no Processo SEI nº 00392-00005525/2020-72, a interferência foi sanada sem a remoção dos moradores.



SEMOB – SEI nº 00392-00000454/2021-01

Quanto à conectividade e mobilidade da área de projeto com as demais regiões limítrofes, e a possibilidade de implantação de ciclovia, consta no planejamento a SEMOB algumas conexões estruturantes nas imediações, interligando Samambaia à Taguatinga.

Não há previsão orçamentária para a implantação dos referidos trechos e que os projetos cicloviários necessitam de atualização para serem implantados.

CARTAS CONSULTAS



NOVACAP – SEI nº 00392-00005527/2020-61

A NOVACAP informa que no limite da poligonal demarcada está inserido rede pública de águas pluviais, que faz parte do lançamento do Setor de Mansões de Taguatinga. Quanto à pavimentação asfáltica informam sua inexistência.



CEB – SEI nº 00392-00005526/2020-17

A CEB informa que toda a poligonal de projeto é atendida com iluminação pública e não há interferência de redes. E conforme Cadastro Técnico emitido pela CEB, não foram identificadas interferências de redes aéreas

CARTAS CONSULTAS



SLU – SEI nº 00392-00010983/2018-17

O SLU realiza atualmente no Setor Primavera, Chácara 27 e 28, localizado na Região Administrativa Taguatinga - RA III, coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU se encontra equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos não seja acima de 120 (cento e vinte) litros por dia.

USOS



- | | | |
|------------|---------|----------------------|
| CSIIR 1 NO | INST EP | POLIGONAL DE PROJETO |
| RRur | R01 | |
| CSIIR 2 NO | R02 | |



TABELA LUOS

Anexo III – Quadro 23A - Parâmetros de Ocupação do Solo / ARIS Primavera / Taguatinga - RA III

CÓDIGO	UOS	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	FACHADA ATIVA	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
RO 1		a≤300	1,00	2,00	100	-	10,50		-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
RO 1		300<a≤650	0,80	2,00	80	10	10,50		-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
RO 2		a≤300	1,00	2,00	100	-	10,50		-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
RO 2		300<a≤650	1,00	2,00	80	10	10,50		-	-	-	-	proibida	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
CSIIR 1 NO		a≤650	1,00	2,00	100	-	15,50		-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
CSIIR 1 NO		650<a≤4000	1,00	2,00	60	30	22,50		-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 2
CSIIR 2 NO		a≤650	1,00	3,00	100	-	15,50		-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1
CSIIR 2 NO		650<a≤4000	1,00	3,00	70	20	22,50		-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
RRur		a≤45000	2,00	3,00	100	-	15,50		-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 1

LEGENDA:

a

-

CFA B

CFA M

TX OCUP

TX PERM

ÁREA

NÃO EXIGIDO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO

TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

ALT MAX

AFR

AFU

AF LAT

AF OBS

COTA SOLEIRA

ALTURA MÁXIMA

AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE

AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO

AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL

OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO

COTA DE SOLEIRA (ver definição no artigo da lei)

NOTAS DA REGIÃO ADMINISTRATIVA DE TAGUATINGA:

(1) ALT MAX: Altura máxima 15,50m incluindo pilotis obrigatório.

(2) TX OCUP: Taxa de ocupação de 100% é obrigatória.

(3) MARQUISE: Marquise obrigatória de 2,00m no térreo, respeitada a distância de 0,70m do meio-fio.

(4) TX OCUP: Taxa de ocupação exclui a cobertura.

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

NOTA GERAL 1: Nos casos onde não há exigência de marquise é permitida a sua construção em área pública respeitado o disposto no artigo da lei.

NOTA GERAL 2: Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no artigo da lei.

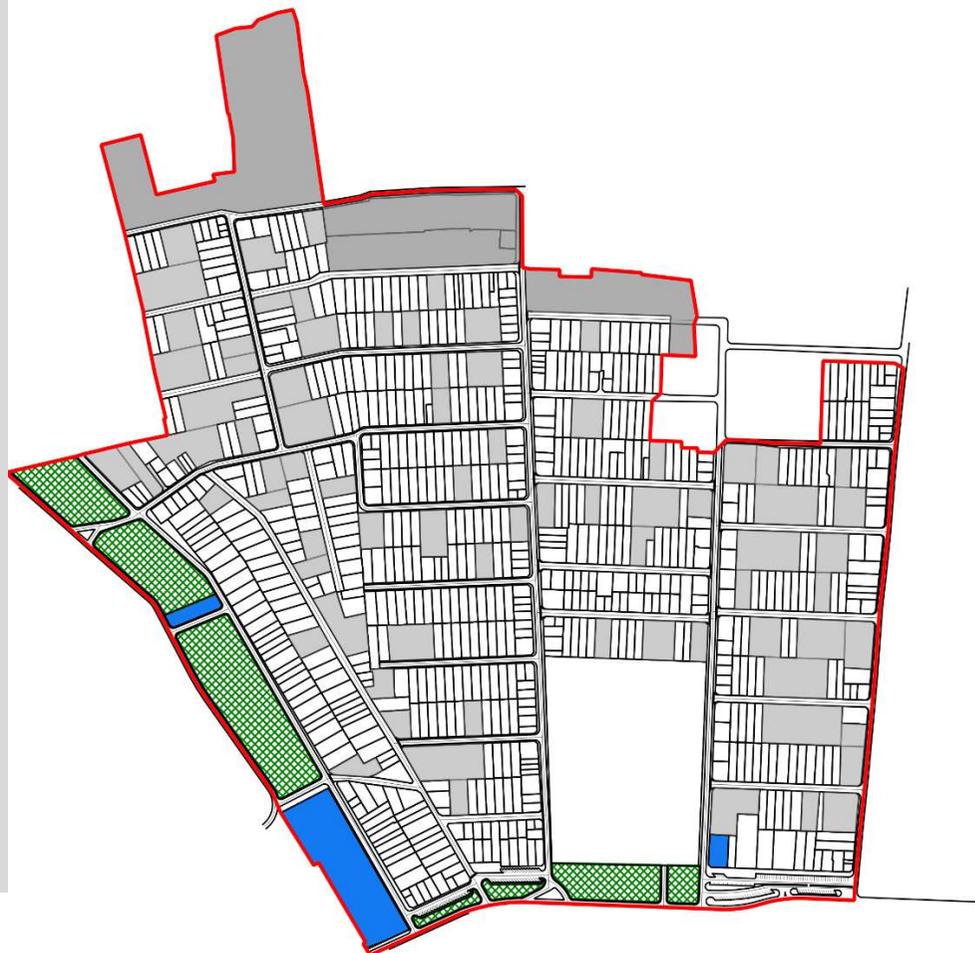
NOTA GERAL 3: Ver afastamentos mínimos exigidos no caso de abertura de vãos ou em lotes com testada maior que 50,00m, conforme descrito na Seção V desta Lei.

NOTA GERAL 4: Para exigências de vagas ver anexos IV, V e VI desta Lei.

LUOS Lei Complementar de
Uso e Ocupação do Solo
do Distrito Federal

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

- Área Poligonal
58,82 ha
- Área Passível
53,36 ha
- Áreas Públicas
4,48 ha
- Percentual de Lotes INST-EP
2,17%
- Percentual de Espaços Livres de Uso Público – ELUP
6,21%
- **Percentual de Áreas Públicas Totais
8,38%**



■ APC - AMBIENTAL

■ APC - URBANÍSTICO

■ INST EP

■ ELUP

— POLIGONAL DE PROJETO



EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS				
Equipamento	Tipo (Uso)	Endereço	Área (m ²)	Órgão
A DESIGNAR	INST EP	Q 1 C J J AE 1	9.768,95	A DESIGNAR
PEV	INST EP	Q 1 C J J AE 2	1.032,82	SLU
A DESIGNAR	INST EP	Q 4 C J A AE 1	780,17	A DESIGNAR
TOTAL			11.581,90	

O Projeto da ARIS tem 533.636,34m² de área parcelável e conta com uma porcentagem de 8,38% de área pública, que corresponde a 44.732,23m², contando com a soma de Equipamentos Públicos e Espaços Livres de Uso Público - ELUP, tendo um déficit de 1,62%, ou seja, 8.631,40m², para alcançar o percentual mínimo.

Como não há a possibilidade de compensação de área dentro do projeto da ARIS Primavera, foi firmado Termo de Compromisso junto à Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP e Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH, a respeito da compensação de áreas públicas no projeto da ARINE Primavera, por meio do Processo 00392-00004871/2021-14.

QUADRO SINTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)	
I. Área Total da Poligonal de Projeto	588.266,10	100	
II. Área não Passível de Parcelamento			
a. Área de Parcelamento Condicionado – APC (Restrições Ambientais)	54.629,76	9,29	
III. Área Passível de Parcelamento: (I - II)	533.636,34	90,71	
DESTINAÇÃO			
	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		533.636,34	100
b. APC (Restrições Urbanísticas)	-	107.448,18	20,14
1. Unidades Imobiliárias			
c. RO 1	539	201.489,15	37,76
d. RO 2	100	29.221,63	5,48
e. CSIIR 1 NO	48	15.380,67	2,88
f. CSIIR 2 NO	26	9.791,52	1,83
g. RRur	1	40.124,57	7,52
h. Inst EP	3	11.581,90	2,17
Subtotal	717	307.589,44	57,64
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		33.150,33	6,21
3. Sistema de Circulação		192.896,57	36,15
Total		533.636,34	100

EQUIPE

Coordenação:

Francisco Claudio de Abrantes	Presidente CODHAB
Leonardo Pierre Firme	Diretor/DIREG Arquiteto e Urbanista

Projeto:

Carolina Santos de Freitas	Arquiteta e Urbanista
Niele Fernandes Pires	Arquiteta e Urbanista
Marcela Zago Vilela	Arquiteta e Urbanista
Wesley Waldemar Paranaíba	Arquiteto e Urbanista
Isabela Naiade N. Gardés	Arquiteta e Urbanista
Silvia Helena Lemos Murici	Arquiteta e Urbanista

Colaboração:

Aline S. Lopes	Engenheira Ambiental
Lucas Vinicius de Andrade	Engenheiro Ambiental