

À Searq,

MINUTA

Tratam os autos do **Ofício Nº XX/2020 - RA-XXIII/GAB (XXXX)**, que tem como objeto **a construção do Restaurante Comunitário do SOL NASCENTE**, para **Quadra 105, Conjunto O, AE 01**. para **2.000 refeições/dia** segundo Ofício Nº 36/2020 - SEDES/GAB/SUAG/COAD (xxxxxx).

Em atenção ao Despacho- NOVACAP/DE/DETEC/DITEC/SEARQ (XXXX) e o Ofício nº XX/2020 - SEDES/GAB/SUAG/COAD (XXXXX), encaminhamos o seguinte Estudo de Implantação:

A. MEMORIAL

O referido lote tem área de 2797,29 m². 57,46 m de frente, 40 de fundo, 94m na lateral direita e 42m na lateral esquerda.

O terreno em questão tem um chanfro acentuado.



Figura 01 – Planta de Locação -Quadra 105, Conjunto O, AE 01.



Figura 03 – Quadra 105, Conjunto O, AE 01



Figura 04 – Quadra 105, Conjunto O, AE 01



Figura 05 – Abastecimento de água no terreno.

| QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|-----------------|---|--|---------|----------|------------------|---|---------|---------|----------|---------|-----|
| LOCALIZAÇÃO: RA IX - CEILÂNDIA - DF SETOR HABITACIONAL SOL NASCENTE TRECHO 02 - QUADRA 105 - CONJUNTO O | | | | REFERÊNCIA: URB 031/2016 PLANTA N°. SIRGAS 133-IV-5-C DATA: FEVEREIRO 2017 | | | |  | | | | | |
| ENDEREÇO | | SUPERFÍCIE (m²) | DIMENSÕES (m) | | | | | CONFRONTAÇÕES | | | | | USO |
| CONJUNTO | LOTE | | FRENTE | FUNDO | LATERAL | | CHANFRO | FRENTE | FUNDO | LATERAL | | CHANFRO | |
| | | | | | DIREITA | ESQUERDA | | | | DIREITA | ESQUERDA | | |
| O | 1 - | 880,00 | 44,000 | 44,000 | 20,000 | 20,000 | - | VP | LT. 3 | LT. 2 | AE-1 - | - | M |
| O | 2 - | 771,00 | 34,000 | 40,000 | 16,500 | 16,500 | 4,243 + 4,243 | VP | LT. 2/3 | VP | VP - | VP+VP - | M |
| O | 3 - | 880,00 | 44,000 | 44,000 | 20,000 | 20,000 | - | VP | LT. 3 | AE-1 | LT. 2 - | - | M |
| O | AE-1 | 2797,29 | 57,465 | 40,000 | 94,263 | 42,438 | 3,033 + 2,006 | VP | LT. 1/3 | VP | VP | VP+VP | EPU |
|  | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAIS | 5 | 5328,29 | LEGENDA E OBSERVAÇÕES: EPC - EQUIP. PUBL. COMUNITÁRIO EPU - EQUIP. PUBL. URBANO RC - RES. COLETIVA RU - RES. UNIFAMILIAR PR - PRAÇA C - COMÉRCIO M - MISTO VP - VIA PÚBLICA EPR - EQUIP. PÚBLICO PRIVADO IND - INDÚSTRIA LT - LOTE AE - ÁREA ESPECIAL ELUP - ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO AUF - ÁREA DE URB. FUTURA | | | | | | | | | | |
| MDE 031/2016/ANEXO 1/FI 20/5 | | | | | | | | | | | | | |

MDE 031/2016/ANEXO 1/FI 20/55

Figura 06 – Quadro demonstrativo da MDE 31/16.

B. PARÂMETROS URBANÍSTICOS:

O terreno não consta na LUOS, tendo classificação de uso EQUIPAMENTO PÚBLICO URBAN00 (EPU) de acordo com a MDE 31/2019.

Figura 05 – Abastecimento de água no terreno.

8.2.7. Altura da edificação

A altura máxima da edificação corresponde ao ponto mais alto da edificação a partir da cota de soleira. No cálculo deste parâmetro não estão incluídas as caixas de escada, caixas d'água, caixa e casas de máquinas de elevadores.

Este parâmetro será aplicado para todas as unidades imobiliárias criadas pelo projeto de urbanismo, conforme estabelecido na tabela abaixo:

| ALTURA DA EDIFICAÇÃO | |
|--|------------|
| TIPOLOGIA DO LOTE | ALTURA (m) |
| Residencial Unifamiliar - RU | 8,0 |
| Misto 1 (Habitação Unifamiliar e Prestação de Bens e de Serviços) – M1 | 16,0 |
| Misto 2 (Habitação Unifamiliar e Prestação de Bens e de Serviços) – M2 | 16,0 |
| Equipamento Público Comunitário – EPC | 16,0 |
| Equipamento Público Urbano – EPU | 12,0 |

Tabela 13 – Alturas máximas

Figura 07 – tabela de Altura máxima da edificação.

8.2.4. Afastamentos mínimos obrigatórios

Para as unidades criadas pelo projeto de urbanismo ficam estabelecidos os afastamentos mínimos obrigatórios conforme tabela abaixo:

| TIPOLOGIA DO LOTE POR USO DO SOLO E TAMANHO | Afastamentos mínimos | | |
|---|----------------------|---------|--------|
| | Frontal | Lateral | Fundos |
| Residencial unifamiliar – RU | - | -(*) | -(*) |
| Misto – M1 | -(**) | -(*) | -(*) |
| Misto – M2 | -(**) | -(*) | -(*) |
| Equipamento público – EPC | - | -(*) | -(*) |
| Equipamento urbano – EPU | - | -(*) | -(*) |

OBS: (*) Quando houver aberturas de portas e ou janelas voltadas para o limite com outra unidade imobiliária em atendimento ao disposto no Código de Edificações do Distrito Federal.

(**) Os módulos G,L,M,N,O,K,Y,Z da quadra 105 e os módulos C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M da quadra 209, deverão alinhar as fachadas a partir do primeiro pavimento ao limite frontal do lote, ficando permitido ter recuos no térreo.

Figura 08 – tabela de afastamentos mínimos.

| TAXA DE PERMEABILIDADE | | |
|---|-------------------|----------|
| TIPOLOGIA DO LOTE | ÁREA DO LOTE (m²) | TAXA (%) |
| Residencial unifamiliar – RU | Até 200m² | - |
| | > 200m² | 10% |
| Misto 1 (Habitação coletiva e Prestação de Bens e de Serviços) – M1 | Até 200m² | - |
| | > 200m² | 10% |
| Misto 2 (Habitação coletiva e Prestação de Bens e de Serviços) – M2 | Até 200m² | - |
| | > 200m² | 10% |
| Equipamento público comunitário – EPC | Até 2.000m² | 10% |
| | > 2.000m² | 20% |
| Equipamento público urbano – EPU | Até 2.000m² | 10% |
| | > 2.000m² | 20% |

Tabela 10 – Taxas de permeabilidade

Figura 09 – tabela de taxas de permeabilidade.

| TAXA DE OCUPAÇÃO | | |
|--|-------------------|-------------------------|
| TIPOLOGIA DO LOTE | ÁREA DO LOTE (m²) | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA |
| Residencial Unifamiliar – RU | - | 80% |
| Misto 1 (Habitação Unifamiliar e Prestação de Bens e de Serviços) – M1 | - | 80% |

MDE - RP 031/16 - Folha 43 de 50

| | | |
|--|-------------|-----|
| Misto 2 (Habitação Unifamiliar e Prestação de Bens e de Serviços) – M2 | - | 80% |
| Equipamento público comunitário – EPC | Até 2.000m² | 80% |
| | > 2.000m² | 70% |
| Equipamento público urbano – EPU | Até 2.000m² | 80% |
| | > 2.000m² | 70% |

Tabela 11 – Taxas de ocupação

Figura 10 – tabela de taxas ocupação.

| FERCAL, MESTRE D'ARMAS, ARAPOANGA, APRODARMAS, VALE DO AMANHECER, SOL NASCENTE, ÁGUA QUENTE E RIBEIRÃO | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|--------|--------------------------------------|-----------|---|---|--------------------------------------|---|---|
| Área de Regularização | Tamanho dos lotes Residenciais (m²) | | USOS | | | | | | |
| | | | Coeficiente de aproveitamento básico | | | | Coeficiente de aproveitamento máximo | | |
| | Máximo | Mínimo | R ≤ 200m² | R > 200m² | C | I | Ind | M | R |
| Área de Reg. Interesse Social - ARIS (12.S-1;12.S-2;12.S-3;15.S-1;15.S-2; 15.S-3;16.S-1;16.S-2;17.S-1;17.S-2; 17.S-3;18.S-1;21.S-1;23.S-1;24.S-1) | 500 | 88 | 1 | 0,8 | 1 | 1 | 1 | 2 | 3 |
| OBS: | | | | | | | | | |
| 01 - Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3. | | | | | | | | | |
| 02 - Podem ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior a estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m² e com lotidade 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 | | | | | | | | | |

Tabela 9 – Coeficientes de aproveitamento (retirada do anexo VI do PDOT)

Figura 11– tabela de coeficiente de aproveitamento.

| | | | | |
|---------|-----|---------|--------------|--|
| MISTO 2 | 105 | B1 e B2 | Todos | ATIVIDADE: Comercial de Bens e de Serviços, Industrial Verificar usos específicos na tabela de Classificação de Usos e Atividades. |
| | 105 | F1 e F2 | Todos | |
| | 105 | G | 01 a 03 e 06 | |
| | 105 | L | 01 a 03 | |
| | 105 | M | 01 a 04 | |
| | 105 | N | Todos | |
| | 105 | O | 01, 02 e 03 | |
| | 105 | P1 e P2 | Todos | |
| | 105 | Q1 e Q2 | Todos | |
| | 105 | V1 e V2 | Todos | |
| | 105 | W1 e W2 | Todos | |
| | 105 | X | 05 e 06 | |
| | 105 | Z | 06 a 10 | |
| | 209 | C | 01 | |
| | 209 | E | 01 | |
| | 209 | I | 01 | |
| | 209 | K | 01 | |
| | 209 | L | 01 | |
| | 209 | M | 01 | |
| | 209 | N | 01, 11 a 15 | |

Tabela 7 – Usos e atividades

Figura 12 – tabela de usos e atividades.

1. Afastamento obrigatório (sem exigência)
2. coeficiente de aproveitamento = 1
3. Taxa de Ocupação Máxima é de 70%; *
4. A Taxa de permeabilidade é de 20%;
5. A Altura máxima da edificação para o local é de 12 m;

C. CONSULTAS:

NOVACAP: Não consta consulta em curso.

CAESB: Não consta consulta em curso.

OI: Não consta consulta em curso.

CEB: Não consta consulta em curso.

DOCUMENTO DE TITULARIDADE: não foi apresentado documento de titularidade (escritura, certidão de onus, registro cartorial etc)

D. PROPOSTA DE IMPLANTAÇÃO

foi usado projeto padrão de restaurante comunitário para 2.500 a 4.000 refeições dia. Sua área é de 1090 m².

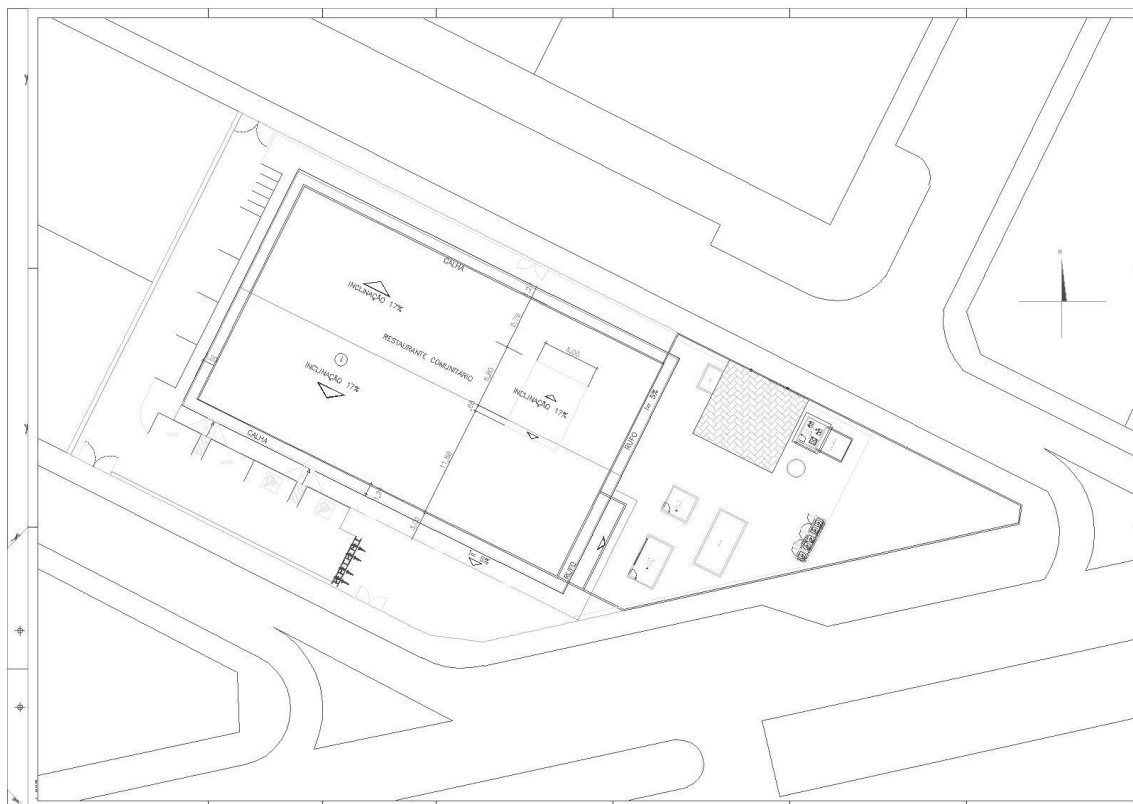


Figura 13 – planta de localização

Por conta do formato do terreno, o estacionamento não atenderá as 22 vagas exigidas pelo COE para essa projeção de construção. A disposição e o tamanho do estacionamento prejudicam manobras dos carros. A proximidade da via principal impede o rearranjo das vagas de modo a ter um fluxo contínuo. A alternativa é se valer dos estacionamentos em área pública com permite a norma.

*Decreto nº 39.272, de 2 de agosto de 2018
Art. 182. Para os equipamentos públicos comunitários localizados até 100 metros de estacionamento público implantado e constante de planta registrada em cartório, o número de vagas exigido pela atividade pode ser complementado em até 50% pelas vagas do estacionamento público. Parágrafo único. A utilização das vagas de estacionamento público de que trata este artigo é de, no máximo, metade da capacidade deste estacionamento.*

Obtendo-se assim 25 vagas, e se enquadrando na norma.

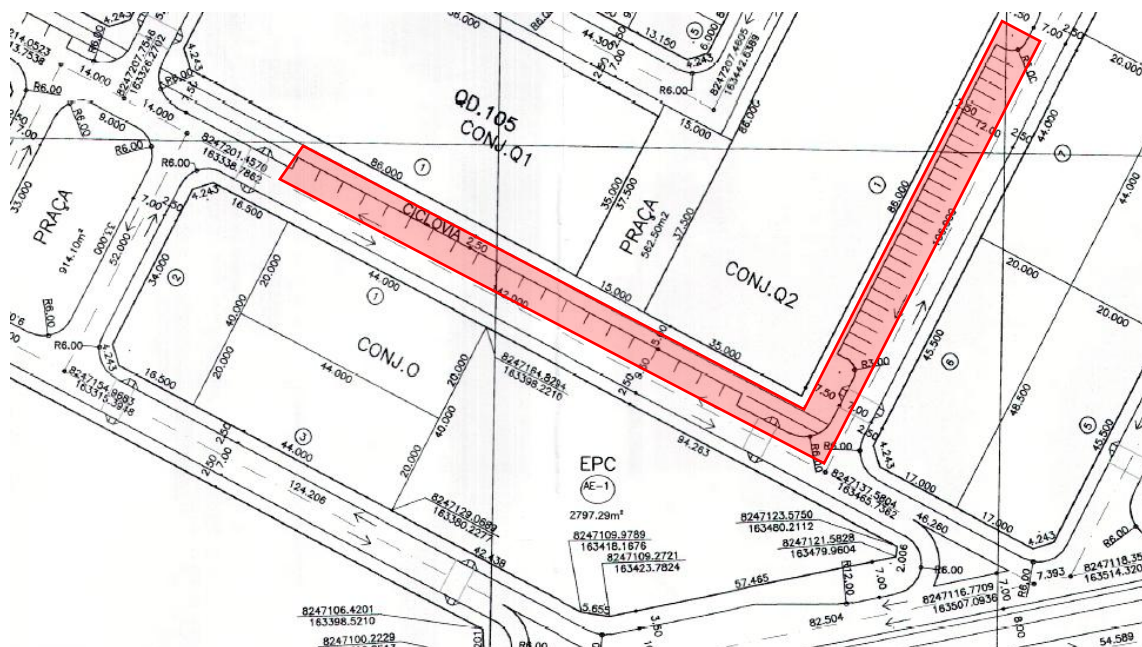


Figura 14 –URB 31/16

| RESTAURANTE SOL NASCENTE | | |
|--------------------------|----------|----------|
| LOTE | 2.797,29 | |
| ÁREA CONSTRUIDA | 1.090 | |
| ÁREA IMPERMEÁVEL | 2.500 | |
| ÁREA ESTACIONAMENTO | 418 | |
| ÁREA PERMEABILIDADE | 10% | min. 20% |
| TAXA DE OCUPAÇÃO | 38% | max. 70% |
| TAXA DE CONSTRUÇÃO* | 0,38 | max. 1 |

*coeficiente de aproveitamento máximo

D. Conclusão:

Dessa maneira, conclui-se que para atender as normas de permeabilidade, será necessário a redução do estacionamento, e contabilizar as vagas dos estacionamentos públicos próximos, sendo viável assim a implantação do Restaurante no AE1, do conjunto O, da quadra 105, do Sol Nascente- DF.

Arqt. Maxwell Martins Ferreira

Matrícula nº 973.472-4

Arquiteto

CAU A141539-5

SEARQ/DETEC/DE/NOVACAP