

Densidade proposta pelo projeto: 31,06 habitantes por hectare.

b) Usos permitidos

Serão permitidos o uso habitacional do tipo unifamiliar nos lotes das Ruas 1 a 13 e A a E – exceto lotes 12 e 14 da Rua 1 que terá uso coletivo do tipo Entidade Associativa, em função do Decreto nº 19.071, de 6 de março de 1998, que aprova a Classificação de Usos e Atividades para o Distrito Federal, conforme descrito abaixo:

USO	ATIVIDADE	Ruas	LOTES
Residencial	Habitação Unifamiliar	1 a 13; e A a E	Todos, exceto lotes 12 e 14 da Rua 1
Coletivo	Entidades Associativas	1	12 e 14

c) Coeficiente de aproveitamento

O Art. 40 do PDOT define que "coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno". Os coeficientes de aproveitamento foram definidos conforme determina essa Lei Complementar, sendo: para os lotes residenciais igual a 0,8 e para lotes de uso comercial igual a 1. Uma vez que não é definido no PDOT o coeficiente de aproveitamento básico para lotes de uso coletivo, foram adotados para este uso os mesmos parâmetros dos lotes de uso comercial.

d) Quantidade máxima de domicílios por unidade imobiliária

01 (um) domicílio por unidade imobiliária.

e) Taxa mínima de permeabilidade das unidades imobiliárias de uso residencial

(Projeção horizontal da área verde ÷ pela área do lote) x 100

TPmin = 40% (vinte por cento) da área do lote, conforme Plano de Ocupação do Setor Habitacional Tororó - aprovado por meio do Decreto nº 30.067 de 18 de fevereiro de 2009.

9.2 Parâmetros específicos

Os parâmetros listados a seguir são complementados pelo Código de Edificações do Distrito Federal. Para os casos omissos e exceções deverão ser consultados o órgão competente da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – SEDUMA e a Administração Regional de São Sebastião.

9.2.1 Específicos para lotes residenciais e de uso coletivo

a) Taxa de ocupação máxima:

(Projeção horizontal da área edificada ÷ pela área do lote) x 100.

TOmax = 60% (sessenta por cento) da área do lote.

b) Número de pavimentos:

Número máximo: 2 (dois pavimentos), sendo: o térreo, que correspondente à cota de soleira fornecida pela Administração Regional de Santa Maria, e mais um pavimento superior.

Será permitida a construção de subsolo, desde que respeitados os afastamentos obrigatórios e observadas as exigências do Código de Edificações do Distrito Federal, sobretudo no tocante às condições mínimas de ventilação e iluminação dos ambientes.

c) Estacionamento e garagem

Deverão ser previstas vagas para estacionamento de veículos no interior dos lotes.

d) Tratamento das divisas

Na divisa frontal do lote, entendendo-se esta como a voltada para o logradouro público que lhe dá acesso, não será permitida a construção de muro com altura superior a 0,80 m, devendo ser mantida a visibilidade mínima de 70%. Caso o lote possua mais frentes, esse coeficiente deverá ser adotado para todas.

Nas demais divisas poderá haver cercamento com muros, cercas vivas, alambrados, devendo ter altura máxima de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros).

As cercas vivas ou os alambrados não poderão estar apoiados sobre base contínua e não poderão obstruir a calçada ou impedir a passagem confortável de pedestres e cadeirantes.

Os muros e cercas não poderão impedir a passagem do fluxo natural das águas.

e) Afastamentos Mínimos Obrigatórios

Serão obrigatórios os seguintes afastamentos:

Frontal: 5,00 m (cinco metros).

Fundo: 5,00 m (cinco metros).

Laterais: 1,5 (um metro e cinquenta centímetros) em uma lateral e 3,00 m (três metros na outra).

Observações:

1. Nas áreas de afastamentos mínimos obrigatórios, serão permitidas rampas de acesso ao subsolo, poços de iluminação e ventilação, churrasqueiras com área inferior a 30 m² e piscinas. As piscinas devem ter afastamento mínimo de 0,50m (cinquenta centímetros) das divisas do lote;

2. Nos lotes menores onde há cul-de-sac será admitido afastamento frontal de 3,00 m (três metros);

3. Em casos de edificações existentes em desacordo com estes afastamentos, a nova edificação a ser construída no lote limítrofe, deverá respeitar os afastamentos de forma a evitar geminamento das edificações e assegurando as condições ideais de ventilação e iluminação;

4. Deverão ser observados todos os afastamentos definidos pelas Concessionárias de Serviços Públicos do DF, para implantação de infra-estrutura, por meio de consulta a Administração Regional.

f) Tratamento das Fachadas

As áreas de serviço, cobertas e descobertas, deverão ser indepassáveis para logradouros públicos e lotes vizinhos.

g) Acessos

Os lotes residenciais terão opção de acesso apenas pela divisa frontal, isto é, pela via local.

O acesso de veículos terá largura mínima de 3,0m(três metros) e máxima 10,0m(dez metros), que deverá corresponder à largura do rebaixamento do meio fio da calçada e, nos lotes de esquina, deverão ser locados de forma a garantir a segurança nas interseções das vias de acesso.

Deverá ser garantida a continuidade da calçada entre entradas e saídas de veículos e entre lotes contíguos, para favorecer a segurança da circulação de pedestres e portadores de necessidades especiais, sendo obrigatória a utilização de rampas para vencer desníveis.

A definição da cota de soleira será fornecida obrigatoriamente pelo Setor competente da Administração Regional, adotando-se como referência o greide da rua ou meio-fio.

É vedada a instalação de poço de visita, grelha ou caixa de inspeção em nível superior ao da calçada.

h) Altura da Edificação:

A altura máxima da edificação será de 9,00 m (nove metros), medida a partir do nível médio do terreno até a última laje ou base do telhado, não se considerando os caimentos, pontos de cumeeira e a torre da caixa d'água.

i) Sistema de circulação

O sistema de circulação do parcelamento obedecerá ao disposto pelo Decreto nº 26.048, de 20 de julho de 2005, que dispõe sobre as normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano, elaboração e modificação de projetos urbanísticos do Distrito Federal.

j) Cobertura

Os avanços dos beirais até 1,00m não contarão como área construída, desde que estejam de acordo com os parâmetros do código de edificações do DF.

Os beirais de cobertura não poderão avançar sobre a faixa do afastamento obrigatório em mais de um terço da largura do afastamento.

No caso de construção de dois pavimentos com terraço, este poderá ser coberto em 60% (sessenta por cento) de sua área, respeitados os limites máximos de altura.

k) Disposições gerais:

As águas pluviais devem ser tratadas individualmente, prevendo nos lotes obras de recarga artificial de aquíferos.

Será obrigatória, para qualquer edificação, a construção de fossa séptica e sumidouro para coleta provisória do esgoto sanitário, exceto em locais onde o solo for do tipo cambissolo, onde a fossa deverá ser totalmente estanque.

Conforme Lei Complementar nº 457, de 08 de janeiro de 2002, havendo incidência de áreas com afloramentos rochosos (quartzitos) dentro do Setor Habitacional Tororó, estas não poderão ser ocupadas por nenhuma atividade.