

# MEMORIAL DESCRITIVO

**MDE XXX/2022**

REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SANTA MARIA –  
RA XIII  
TRIO BR 040  
AC 119, Cj A-3, Lt 01 e AE-01.

DATA: JUN/2022

APROVO / DIRETOR (A):

APROVO / COORDENADOR (A):

RT: ANA MARIA MONTANDON CHAER  
CAU: A 44294-1

APROVO / CHEFE DA UNIDADE:

## 1. APRESENTAÇÃO

O presente memorial vem apresentar o projeto urbanístico de parcelamento do solo denominado TRIO BR 040, com área de 1,00 hectare, com matrícula registrada no Cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal sob o número de matrícula 30.920 e localizado na Região Administrativa de Santa Maria – RA SANT (XIII).

A região é caracterizada por áreas habitacionais e de uso misto sendo, a faixa lindeira à rodovia BR 040 onde situa-se a gleba, ocupada por indústrias e comércio de grande porte. A poligonal do projeto limita-se, à leste, com a rodovia BR 040, à oeste, com a QR 119 e, em seu eixo norte e sul, por áreas ocupadas por comércio de grande porte.

### 1.1. Croqui de Situação



**Figura 01:** Croqui de Situação do parcelamento TRIO BR 040.

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo | Google Earth

## 1.2. Croqui de Localização



**Figura 02:** Croqui de Localização do parcelamento TRIO BR 040.

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo | Google Earth

## 1.3. Objetivos do projeto

O parcelamento do solo TRIO BR 040 tem como objetivo promover o loteamento da gleba acima caracterizada, visando a criação de um lote destinado a um comércio de grande porte. Além deste lote, estão previstas as áreas de uso público, conforme exigido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT 2009.

A implantação de atividades comerciais nesta área é compatível com as diretrizes do PDOT para o desenvolvimento econômico, o qual relata ser necessário *“promover a instalação de empreendimentos de grande porte nos eixos de articulação e de integração com os municípios limítrofes do DF”* (art. 33, inciso VII), bem como gerar empregos próximos às áreas de moradia.

O sistema viário projetado tem como objetivo cumprir as determinações das Diretrizes Urbanísticas que incidem sobre a gleba, efetuando conexão com a vizinhança e proporcionando acesso a uma nova rede de apoio, em um espaço urbano infraestruturaado e planejado.

## 2. LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

### Legislação Federal:

- **Lei n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964** - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;
- **Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979** - Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências;
- **Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999** - Altera a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano;
- **Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2020** - Trata da acessibilidade a edificações, mobiliários espaços e equipamentos urbanos.

### Legislação Federal Ambiental:

- **Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000** - Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências;
- **Decreto nº 4.340 de 22 de agosto de 2002** - Regulamenta artigos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC, e dá outras providências;
- **Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012** - Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências;
- **Decreto s/n de 10 de janeiro de 2002** - Cria a Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, no Distrito Federal e no Estado de Goiás, e dá outras providências.
- **Portaria ICMBio nº 28, de 17 de abril de 2015** - Aprova o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central.

### Legislação Distrital:

- **Lei Orgânica do Distrito Federal, 08 de junho de 1993** - Trata, no título VII, da Política Urbana e Rural, estabelecendo, em seu Artigo 314 para a Política de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, o objetivo de ordenar o pleno

desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes e compreendendo o conjunto de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida, ocupação ordenada dos territórios, uso dos bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos para a população;

- **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009** - Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;
- **Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012** - Atualiza a Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009 que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT) e dá outras providências;
- **Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017** - Regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos e dá outras providências;
- **Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995** - Dispõe sobre o parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto n.º 28.864, de 17 de março de 2008** e suas alterações - Regulamenta a Lei n.º 992, de 28 de dezembro de 1995 e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019** – Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022** - Altera a Lei Complementar nº 948, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei 6.138, de 26 de abril de 2018** – Institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF;
- **Decreto nº 43.056, de 03 de março de 2022** - Regulamenta a Lei nº 6.138 de 26 de abril de 2018 que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF e dá outras providências;
- **Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009** – Dispõe sobre a criação do Sistema Ciclovitário no âmbito do Distrito Federal e dá outras providências;

- **Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019** - Define os limites Físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017** - Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;
- **Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010** - Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal-SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977, e dá outras providências;
- **Decreto nº 27.365, de 1º de novembro de 2006** - Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016** - Aprova a Nota Técnica nº 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH que trata de diretrizes para sistema viário de novos parcelamentos;
- **Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020** – Regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015; e dá outras providências;
- **DIUPE 27/2022**, que estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento de solo em comento, disponível no endereço eletrônico:

[http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-27-2022\\_-Gleba-de-Matricula-no-30.920-RA-XIII.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-27-2022_-Gleba-de-Matricula-no-30.920-RA-XIII.pdf)

#### **Legislação Ambiental Distrital:**

- **Lei n.º 41, de 13 de setembro de 1989** - Dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto n.º 12.960, de 28 de dezembro de 1990** - Aprova o Regulamento da Lei nº 41, de 13 de setembro de 1989 que dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010** - Regulamenta o art. 279, I, III, IV, XIV, XVI, XIX, XXI, XXII, e o art. 281 da Lei Orgânica do Distrito Federal, instituindo o Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC, e dá outras providências;

- **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019** - Institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF em cumprimento ao art. 279 e o art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

## QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

Parcelamento TRIO BR 040 - Regional Administrativa de Santa Maria – RA XIII

Kr = 1,0006664

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO POLIGONAL					
PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P-1	8229090,763	180405,6194			
P-2	8229010,375	180422,6744	82,123	Az=168°01'19"	
P-3	8228985,141	180303,5007	121,735	Az=258°02'41"	
P-4	8229065,339	180286,1941	81,99	Az=347°49'21"	
P-1	8229090,763	180405,6194	122,02	Az=77°58'56"	

Kr = 1,0006664    ÁREA TOPOGRÁFICA = 1.0001 HA OU 10000.788m2



### 3. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

- **Número do Processo:** 00390-00007593/2021-11
- **Número do Documento:** Ofício Nº 786/2021 – TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM.
- **Data de emissão:** 07 de outubro de 2021.
- **Informações Atualizadas:**

*“Após análise, o Núcleo de Análise Fundiária desta Empresa apresentou os esclarecimentos por meio do seu Despacho nº 2069/2021-NUANF (71167192), apontando que área em questão não pertencente ao patrimônio da Terracap.”*



<b>FAZENDA SAIA VELHA</b>				DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000,4
Projeto de Parcelamento do Solo - Matrícula 30920 - RA XIII SANTA MARIA				IMAGEM AEROFOTOGRAMÉTRICA: AGOSTO/2015
DATA: 01/10/2021	ESCALA: 1: 2.500	DESENHO: FELIPE	SEI: 00390-00007593/2021-11	<b>TERRACAP</b> <small>Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal</small>
ÁREA:	RESP. TÉCNICO: FELIPE DIAS CUNHA - CREA-SP: 5063665256			

**Figura 03:** Mapa TERRACAP - Situação Fundiária do parcelamento.

Fonte: TERRACAP

#### 4. CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

Foi autuado o processo eletrônico SEI-GDF N° 00390-00007593/2021-11, para tratar exclusivamente das consultas junto às concessionárias e órgãos prestadores de serviços públicos, com interesse nesta área de parcelamento, obtendo-se as seguintes respostas:

##### 4.1. Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

- Número do Documento: Ofício N° 924/2022 – NOVACAP/PRES/SECRE.
- Data de emissão: 22 de fevereiro de 2022.
- Informações Atualizadas: A NOVACAP informa que, de acordo com os dados constantes em seu arquivo técnico, não existe interferência com rede pública implantada ou projetada na poligonal em estudo. Quanto à possibilidade de atendimento, informam não haver capacidade em seu sistema, sendo necessária a elaboração de um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo, a elaboração deste, de inteira responsabilidade do empreendedor.

*(...) quando da elaboração do projeto de drenagem acima citado, deverá ser utilizada estrutura de amortecimento de vazão dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução n° 09, da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha (...).*

- Soluções de Projeto: As águas pluviais serão captadas e direcionadas às estruturas de amortecimento que seguirão as determinações da ADASA e normas da NOVACAP. Para o lote comercial, está prevista uma estrutura rasa, com projeção de 750 m<sup>2</sup>, localizada dentro do próprio lote. Já para o lote Inst-EP a estrutura de amortecimento de águas pluviais ficará na ELUP existente ao lado, onde foram disponibilizados 100 m<sup>2</sup> para esse atendimento (Concepção estudada pela empresa de engenharia Rhumb).



**Figura 04:** Croqui indicativo da bacia de amortecimento para águas pluviais.

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo | Concepção de projeto - Empresa Rhumb

#### 4.2. Companhia Energética de Brasília – CEB -IPES

- Número do Documento: Carta SEI-GDF nº 133/2021 – CEB-IPES/DIP/GIP/CIPIP.
- Data de emissão: 07 de outubro de 2021.
- Informações Atualizadas: A CEB informa que não há interferências de redes de Iluminação Pública e de elétrica com a região em comento.
- Soluções de Projeto: As obras de infraestrutura de Iluminação Pública deverão obedecer às recomendações das Normas: NBR 5101 - NTD 3.38 - NTD 3.09 e NTIP 1.01, disponíveis na internet e no site da CEB Distribuição. <http://www.ceb.com.br/index.php/informacoes-ceb-separator/iluminacao-publica>.

#### 4.3. Neoenergia Distribuição Brasília - NEOENERGIA

- Número do Documento: Carta nº 155/2021 – GRGC.
- Data de emissão: 26 de outubro de 2021.

- **Informações Atualizadas:** A NEOENERGIA informa que poderá fornecer energia elétrica ao empreendimento, desde que atendidas às condições de fornecimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico. O estudo técnico avaliará a capacidade de atendimento da rede existente e poderá indicar a necessidade de expansão e reforços do sistema de distribuição.
- **Soluções de Projeto:** O empreendedor receberá energia da NEOENERGIA cumprindo todas as condições regulatórias como aprovação do projeto elétrico e implantação da infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica, de acordo com as normas de segurança e acessibilidade.

#### **4.4. Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - CAESB**

- **Número do Documento:** Carta n.º 14/2022 - CAESB/DE/EPR e Termo de Viabilidade Técnica nº 091/2021.
- **Data de emissão:** 01 de fevereiro de 2022.
- **Informações Atualizadas:** A CAESB informa que a gleba em comento não interfere com as redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário da região. Existem redes implantadas nas imediações, sendo necessárias medidas de proteção para evitar possíveis danos.

Quanto à viabilidade, a CAESB informa que a Região é abastecida pelo Sistema Produtor Rio Descoberto e que existem redes de abastecimento de água implantadas nas proximidades, sendo, portanto, possível o atendimento da demanda informada.



**Figura 05:** Derivação do ponto de abastecimento de água existente.

Fonte: Termo de Viabilidade Técnica - TVT nº 091/2021.

No entanto, para a viabilidade imediata do esgotamento sanitário, será necessário que o empreendedor opte por solução independente até que seja possível o atendimento por esta Companhia.

- Soluções de Projeto: Para atendimento de água, será feita a conexão do sistema existente ao empreendimento. Para o esgotamento sanitário, será executado um trecho de tubulação que opera por gravidade, encaminhando o efluente a um ponto de lançamento a ser indicado pela CAESB (Concepção estudada pela empresa de engenharia Rhumb).

#### **4.5. Serviço de Limpeza Urbana - SLU**

- Número do Documento: Ofício n.º 431/2021 - SLU/PRESI/SECEX.
- Data de emissão: 29 de setembro de 2021.
- Informações Atualizadas: O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento proposto. 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. Entretanto, outros tipos de coletas devem ser destacados para a área em questão como, por exemplo, coleta de grandes fontes geradoras.

Porém, essas coletas não estão no escopo dos serviços oferecidos pelo SLU e são de responsabilidade do gerador de resíduos.

- Soluções de Projeto: empreendedor do lote comercial, após a definição de seu uso, deverá se atentar para a lei nº 5.610, de 16 de fevereiro de 2016, que dispõe sobre a responsabilidade dos grandes geradores de resíduos sólidos, e seguir suas recomendações.

#### 4.6. Departamento de Estradas e Rodagem – DER

- Número do Documento: Ofício Nº 1194/2021 – DER-DF/DG/CHGAB/NUADM.
- Data de emissão: 27 de outubro de 2021.
- Informações Atualizadas: O DER informa que a gleba caracterizada pelo interessado não interfere nas faixas de domínio da DF-140.

*“(...) chegou-se à conclusão de que o imóvel em questão NÃO CONFRONTA E NEM INTERFERE com a Faixa de Domínio de nenhuma Rodovia do Sistema Rodoviário do Distrito Federal.”.*



**Figura 06:** Croqui das faixas de domínio e não edificante em frente à gleba

Fonte: Imagem concedida pela Concessionária Via 040.

## 5. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

A poligonal, objeto deste parcelamento, não se encontra inserida em nenhuma Unidade de Conservação (UC), especialmente em Área de Preservação Ambiental (APA).

Quanto ao seu zoneamento ambiental, a gleba está classificada conforme informado nos itens que se seguem.

### 5.1. Zoneamento Ecológico-Econômico do DF (ZEE-DF)

O ZEE trabalhou o território do Distrito Federal considerando duas grandes zonas, Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos (ZEEDPSE) e Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade (ZEEDPE). A área de estudo encontra-se na ZEEDPE, que tem suas diretrizes definidas no artigo 23 da Lei Distrital nº 6.269/2019:

“Art. 23. São diretrizes para a ZEEDPE:

I – a observância na legislação e nos instrumentos de ordenamento territorial:

a) de formas de expansão e desenvolvimento urbano compatíveis com o risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, de forma a garantir a disponibilidade hídrica em quantidade e qualidade;

b) da manutenção de atividades N1 e N2 inseridas na macrozona urbana situada nesta Zona;

(...)

X – o estímulo à adoção de novas tecnologias edilícias e arquitetônicas que promovam a eficiência energética, o reuso de água e o gerenciamento e tratamento de resíduos sólidos;

XI – a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, como parte da estratégia de manutenção da permeabilidade do solo, infiltração, recarga, manejo de águas pluviais e melhoria do microclima urbano, inclusive com práticas agroecológicas e de fins comunitários, atendendo às especificidades de cada subzona, conforme o disposto no art. 49, VI;

XII – o reforço do monitoramento, controle e fiscalização do parcelamento irregular do solo nesta Zona, especialmente em áreas de contribuição de reservatórios para abastecimento público e em APM, unidade de conservação e corredor ecológico, conforme o disposto nos art. 47 e 48, II;

XIII – a implantação do Módulo de Monitoramento de Qualidade do Ar – Impacto à Saúde Humana, conforme estabelecido no art. 50, V.

XIV – o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, a disponibilidade hídrica e os padrões e intensidade de ocupação humana;

XV – o controle e monitoramento das estratégias e infraestruturas de drenagem pluvial para assegurar a manutenção da quantidade e qualidade das águas nos corpos hídricos;

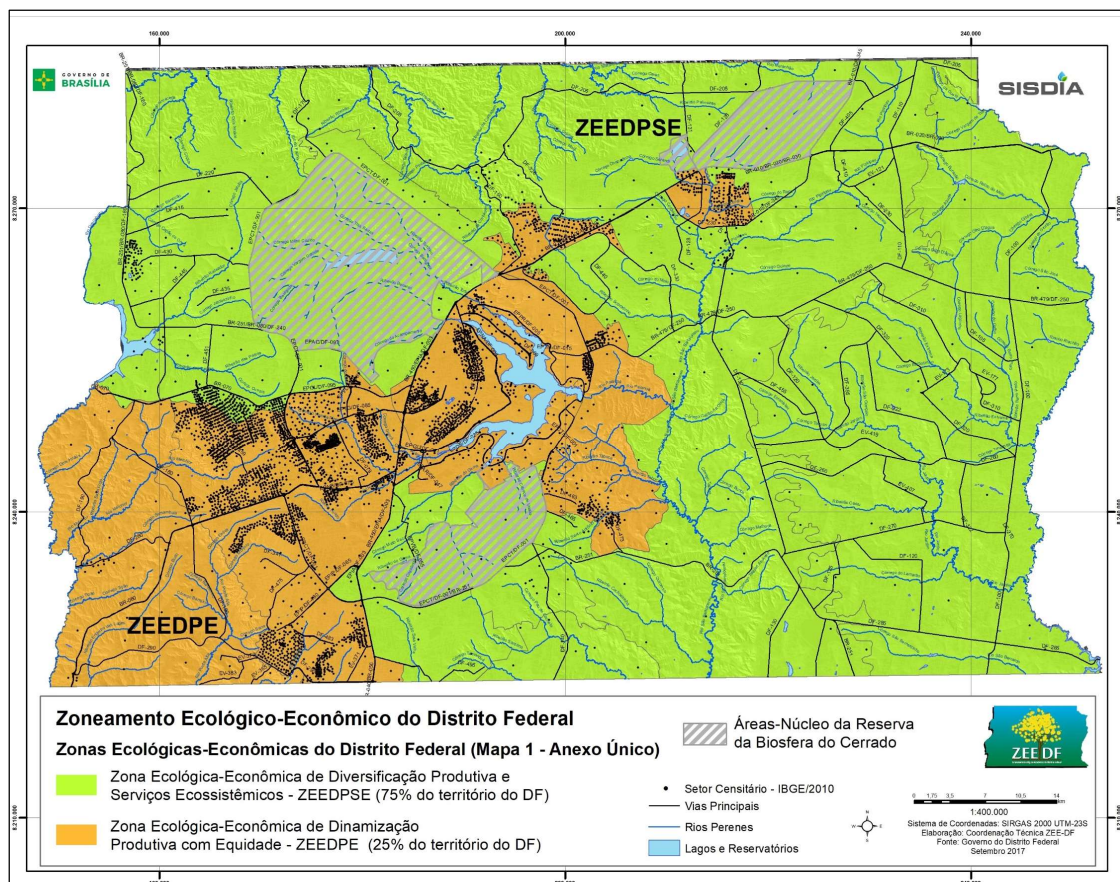
XVI – o estabelecimento de estratégias e infraestrutura para logística reversa, com vistas à correta destinação final;

XVII – a regulamentação da captação de águas da chuva, por instrumento próprio, ouvido o CRH/DF, como medida para o enfrentamento da escassez hídrica;



(...)

Parágrafo único. O percentual de permeabilidade do solo em parcelamentos urbanos nas áreas com alto risco de perda de recarga de aquíferos é definido por metodologia específica estabelecida em regulamentação própria, ouvido o CRH/DF.



**Figura 07:** Zoneamento Ecológico Econômico do DF. \*Localização do empreendimento

Fonte: ZEE-DF.

Por sua vez, cada Zona foi subdividida em Subzonas, com base nos elementos preponderantes da capacidade de suporte e integridade ecológica para assegurar a resiliência assim como no seu potencial de desenvolvimento de atividades econômicas. A área em estudo está localizada na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 (SZDPE 2). Segundo a Lei Distrital nº 6.269/2019:

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;



**Figura 08:** Localização da área em estudo sobre a SZDPE 2

Fonte: ZEE-DF.

O artigo 25 define diretrizes para a SZDPE 2, as quais são transcritas abaixo:

- I – a implantação das ADP II e ADP III, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;
- II – a dinamização econômica de atividades N2, N3, N4 e N5;
- III – a instituição de programas de capacitação e qualificação profissional de mão de obra, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social;
- IV – a requalificação urbana, particularmente das áreas centrais dos núcleos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana que levem à existência de cidades compactas e à otimização da infraestrutura;
- V – a interligação dos núcleos urbanos de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Recanto das Emas, Riacho Fundo II, Gama e Santa Maria, por meio da implantação de infraestrutura de transporte de alta e média capacidade;
- VI – a qualificação do Arco Sul do Anel Rodoviário do Distrito Federal de forma a assegurar o escoamento da produção e a mobilidade no sentido Leste-Oeste;
- VII – a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com destaque para a proteção e implementação das unidades de conservação e a consolidação dos conectores ambientais, conforme disposto no art. 49, VI;
- VIII – a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de área de recarga de aquífero;
- IX – a priorização da implantação do módulo do Programa de Monitoramento da Qualidade do Ar previsto no art. 50, V;
- X – a manutenção das atividades N1 e N2, de forma a assegurar a prestação de serviços ecossistêmicos das áreas com características rurais em zonas urbanas;
- XI – a redução das perdas físicas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, reforçando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

XII – a coibição do parcelamento irregular do solo e do reparcelamento de chácaras, especialmente nas áreas de contribuição do reservatório do Corumbá e áreas prioritárias de recarga de aquíferos.”

Com relação às atividades produtivas, para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território, o ZEE-DF estabeleceu uma classificação, conforme natureza e descrição das atividades. No caso do artigo 25 são citadas no inciso II as atividades N2, N3, N4 e N5.

Natureza da Atividade Produtiva	Descrição
Atividades Produtivas de Natureza 1 (N1)	atividades que promovam a Economia da Conservação
Atividades Produtivas de Natureza 2 (N2)	atividades do setor primário da economia
Atividades Produtivas de Natureza 3 (N3)	atividades do setor terciário da economia e secundário de pequeno porte, não-segregadas dos demais usos
Atividades Produtivas de Natureza 4 (N4)	atividades do setor terciário da economia e secundário de pequeno porte nas extremidades da malha urbana e contíguas às rodovias
Atividades Produtivas de Natureza 5 (N5)	atividades do setor secundário da economia, na forma de pólos ou distritos, podendo demandar a implantação de infraestrutura, e atividades complementares do setor terciário da economia

**Tabela 01:** Natureza e Descrição das Atividades Produtivas

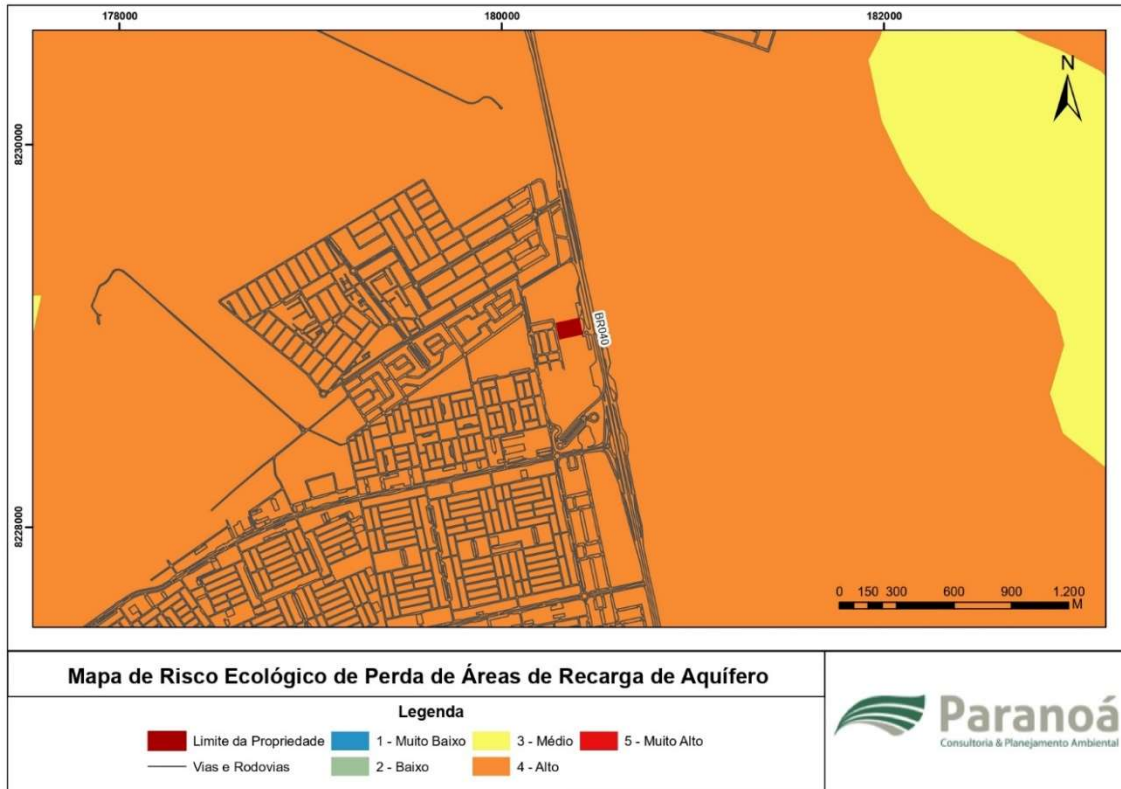
Fonte: ZEE-DF.

### 5.1.1. Riscos Ecológicos

Com relação aos Riscos Ecológicos indicados no Caderno Técnico da Matriz Ecológica do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a seguinte classificação, conforme tabela e figuras abaixo:

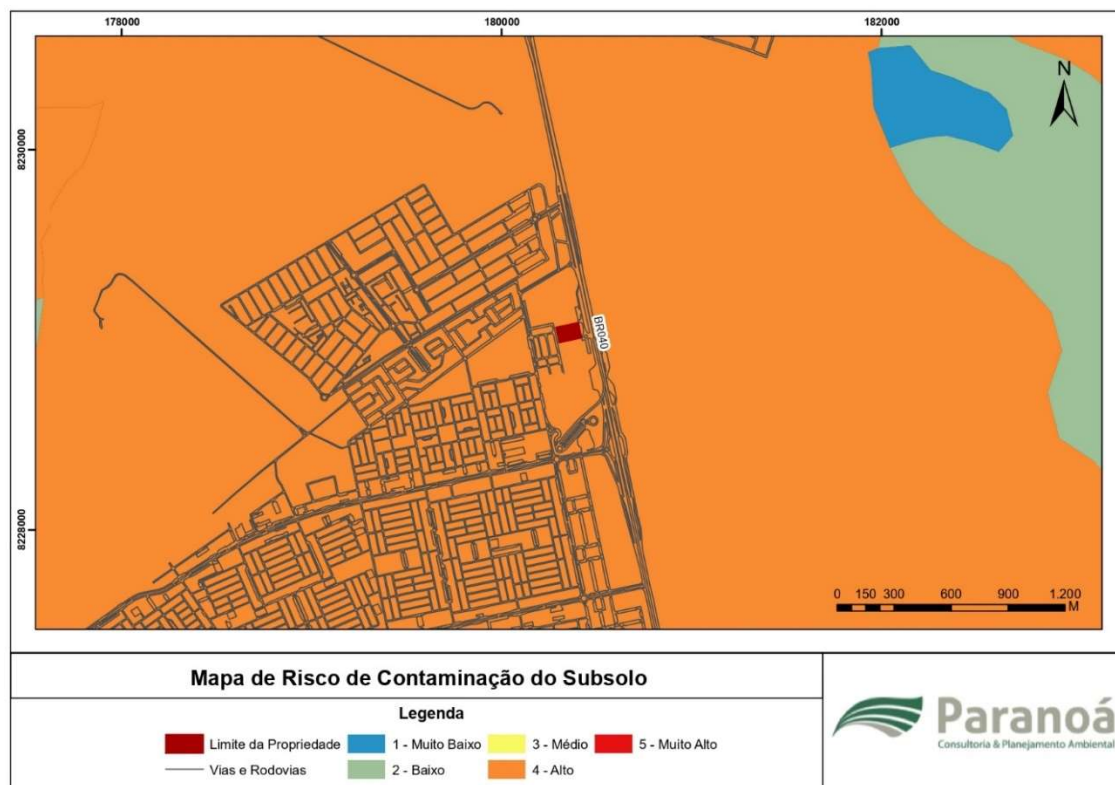
Perda de Área de Recarga de Aquífero	Contaminação do Subsolo	Perda de Solo por Erosão	Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo
4 - Alto	4 - Alto	2 - Baixo	0 - Ausência de Cerrado Nativo

**Tabela 02:** Tabela de Risco Ecológico da área do parcelamento.



**Figura 09:** Mapa de Risco Ecológico de Perda de Áreas de Recarga de Aquífero.

Fonte: Base de dados: ZEE- DF



**Figura 10:** Mapa de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo.

Fonte: Base de dados: ZEE- DF



**Figura 11:** Mapa de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão.

Fonte: Base de dados: ZEE- DF



**Figura 12:** Mapa de Risco Ecológico de Perda de Áreas de Remanescentes de Cerrado Nativo.

Fonte: Base de dados: ZEE- DF



## 6. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

### 6.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT /2009

Conforme definido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, a poligonal em pauta encontra-se totalmente inserida na Macrozona Urbana, no zoneamento Zona Urbana Consolidada (ZUC). Segundo a legislação:

*“Art. 72. A Zona Urbana Consolidada é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários.*

*Parágrafo único. Integram esta Zona, conforme Anexo I, Mapa 1A:*

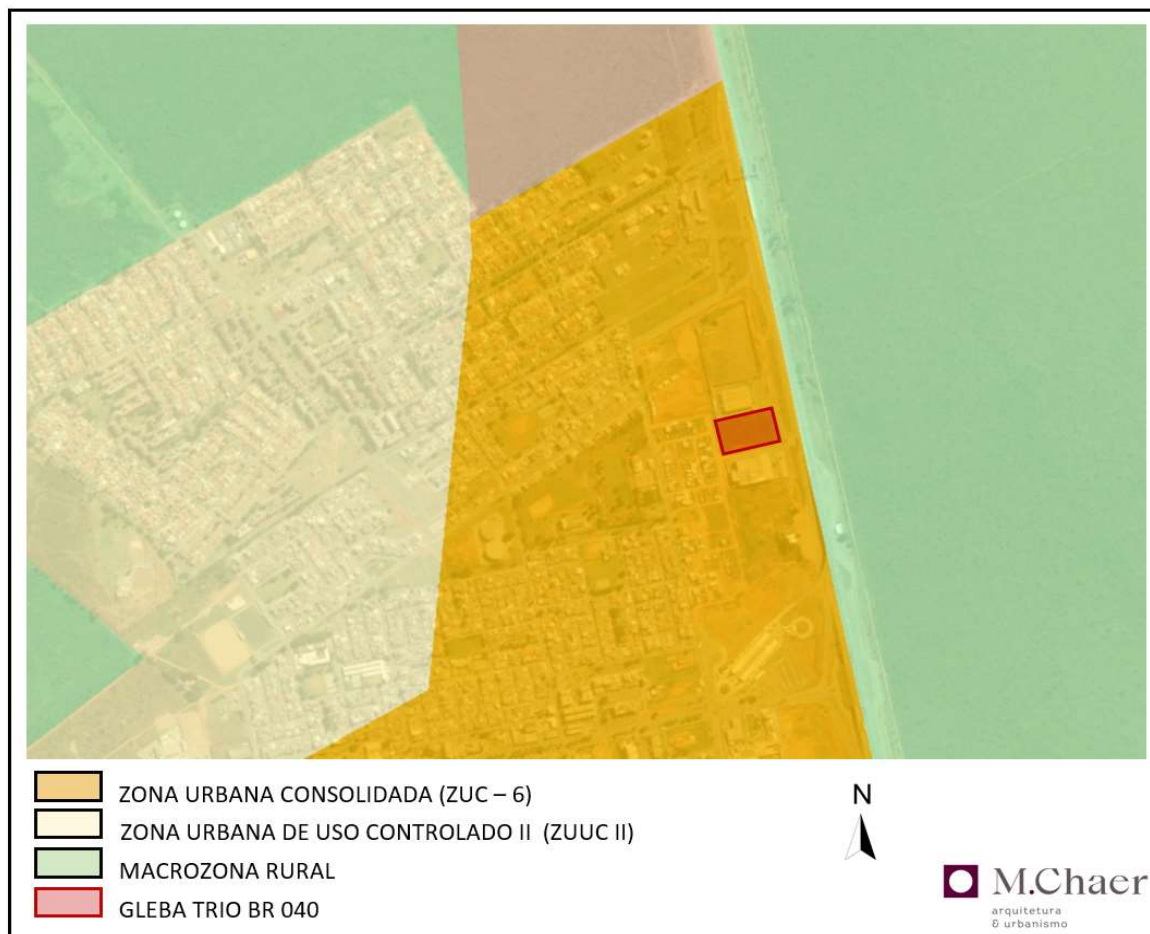
*(...)*

*IV – áreas urbanas de Santa Maria, incluído o Polo JK;(…)*

*Art. 73. Na Zona Urbana Consolidada, devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas, respeitadas as seguintes diretrizes:*

*I – promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos;*

*II – otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos; (...)*”



**Figura 14:** Zoneamento definido pelo PDOT 2009.

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo | Informações: Geoportal

<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/>

A gleba também está inserida na Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos – ADE, D05 – Polo JK, conforme art. 106 a 109 do PDOT 2009.

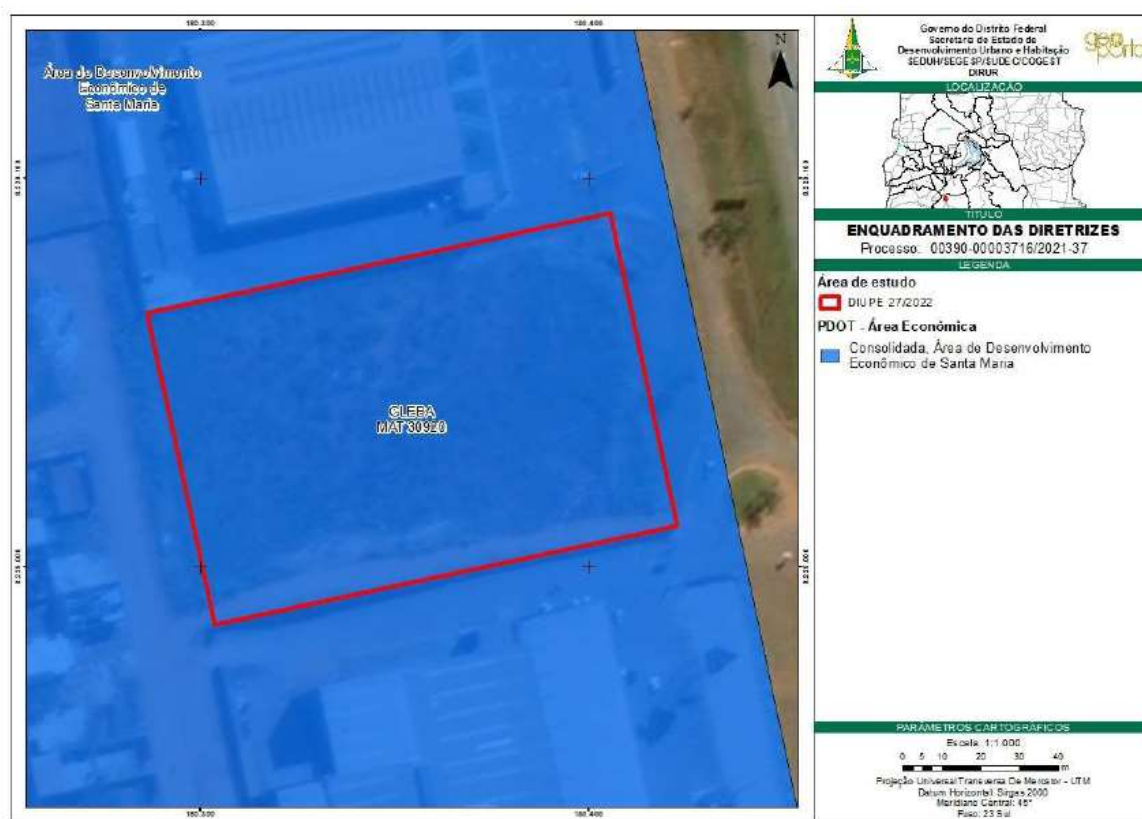
*“Art. 106. A estratégia de dinamização está voltada à configuração de novas centralidades, promovendo o desenvolvimento urbano, econômico e social e a indução do crescimento local e regional, mediante a diversificação do uso do solo, a implantação de centros de trabalho e renda e a melhoria dos padrões de mobilidade e acessibilidade, observada a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território.*

(...)

*Art. 109. A estratégia de dinamização, conforme indicado no Anexo II, Mapa 3, Tabela 3C, desta Lei Complementar, deverá ser adotada prioritariamente nas seguintes áreas:*

(...)

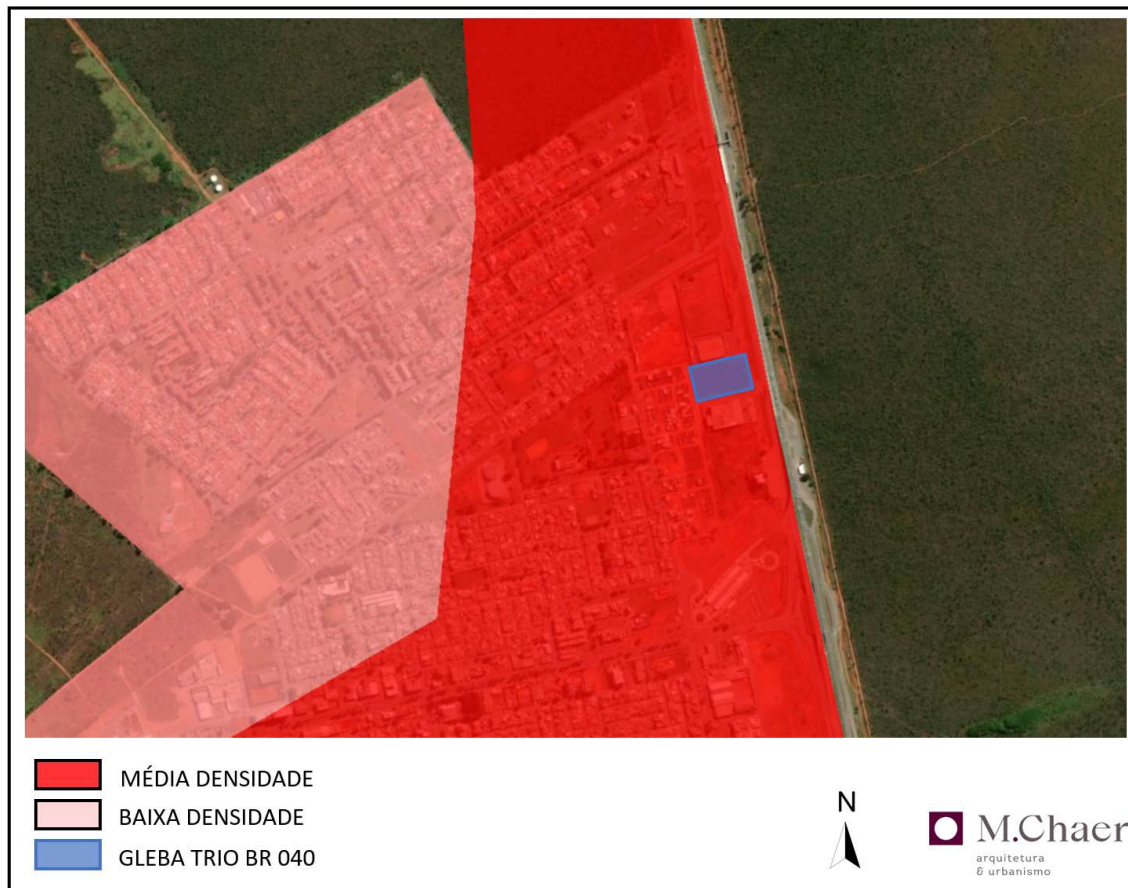
*V – Polo JK, que compreende o Polo de Desenvolvimento Juscelino Kubitschek, a Estação Aduaneira Interior – EAD, a Área de Desenvolvimento Econômico de Santa Maria e o Setor Meireles;”*



**Figura 15:** Localização da gleba em relação as Área de Desenvolvimento Econômico de Santa Maria (PDOT)  
Fonte: PDOT 2009 - DIUPE 27/2022

A densidade populacional também é definida no PDOT/2009 e orientam as políticas públicas do Distrito Federal como um todo, sendo especificada, para a região onde está inserido o parcelamento TRIO BR 040, uma densidade demográfica média com valores entre 50 a 150 habitantes por hectare.





**Figura 16:** Densidade Populacional - PDOT 2009

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo | Informações: Geoportal

<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/>

O PDOT/2009 ainda estabelece, em seu art. 43, a destinação de 15% da área total da gleba para implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários e Espaços Livres de Uso Público para os novos parcelamentos:

*“ Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:*

*I – percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo Órgão Gestor do Desenvolvimento Territorial e Urbano do Distrito Federal; (...)”.*

## 6.2. Diretriz Específicas – DIUPE 27/2022

As DIUPE 27/2022 apresentam diretrizes específicas para a gleba quanto ao Sistema Viário e Circulação, Uso e Ocupação do Solo, Densidade Populacional e Áreas Públicas.

### 6.2.1. Sistema Viário e Circulação

Conforme a figura abaixo, o parcelamento TRIO BR 040 deverá ser acessado por Vias de Circulação de Vizinhança situadas nos eixos longitudinais principais que circundam a poligonal. Além destas vias, é também proposto pelas Diretrizes a abertura de uma via auxiliar transversal que efetua a ligação entre as outras duas.

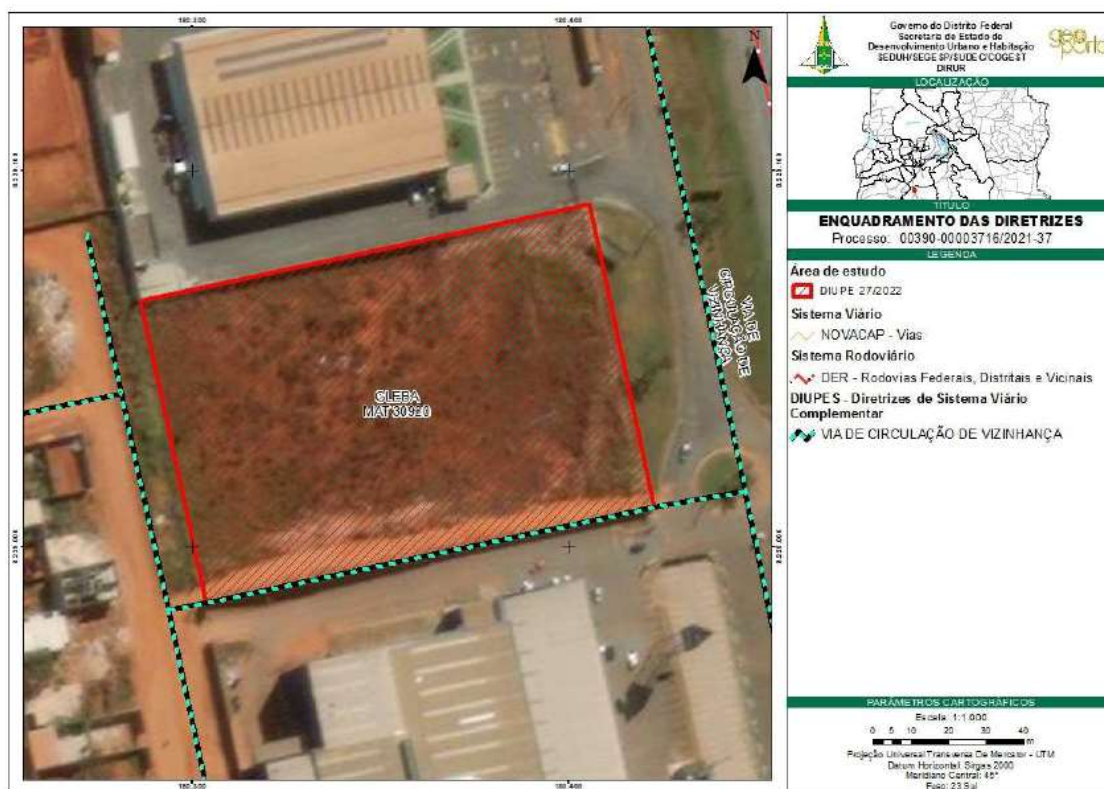


Figura 17: Diretrizes do Sistema Viário

Fonte: Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 27/2020

*“4.1.1.1. A Rodovia BR 040 (EPIA) é uma Via de Circulação Expressa e visa a integração do Sistema rodoviário;*

*4.1.1.2. A Via Marginal à rodovia BR-040 (classificada como Via de Circulação de Vizinhança) visa distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança, voltada à conectividade interna da região com as áreas lindeiras à rodovia;*

*4.1.1.3. As Vias de Circulação de Vizinhança constituem o sistema complementar de acesso interno aos usos comercial e serviços, em que sua configuração garante prioridade aos pedestres e ciclistas, comportam vias de menor porte, e visam distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança.”*

O traçado viário proposto deverá garantir a continuidade do sistema viário, ciclo viário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização. As vias existentes adjacentes à gléba devem ser readequadas de maneira a receber o mesmo tratamento urbanístico que as novas vias do parcelamento.

## 6.2.2. Uso e Ocupação do Solo

Conforme apresentado na figura 15, a gleba está inserida na área de Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos direcionando a ocupação do solo para atividades de produção e desenvolvimento econômico da região. Segundo a DIUPE 27/2022, são diretrizes de intervenção para o Polo JK:

- “5.2.1.1. Objetivo: estimular o desenvolvimento econômico da região;  
5.2.1.2. Usos: centros comerciais e de distribuição, centro de apoio rodoviário, habitação, comércio e serviços de apoio;  
5.2.1.3. Atividades âncora: plataforma logística.”*

Os usos permitidos para este parcelamento estão definidos na tabela abaixo:

UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (% Mínima)
CSII 3	1,40	2,00	19,00	30
CSIIInd 2	1,00	2,40	22,50	30
Inst	1,40	2,00	19,00	30
Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

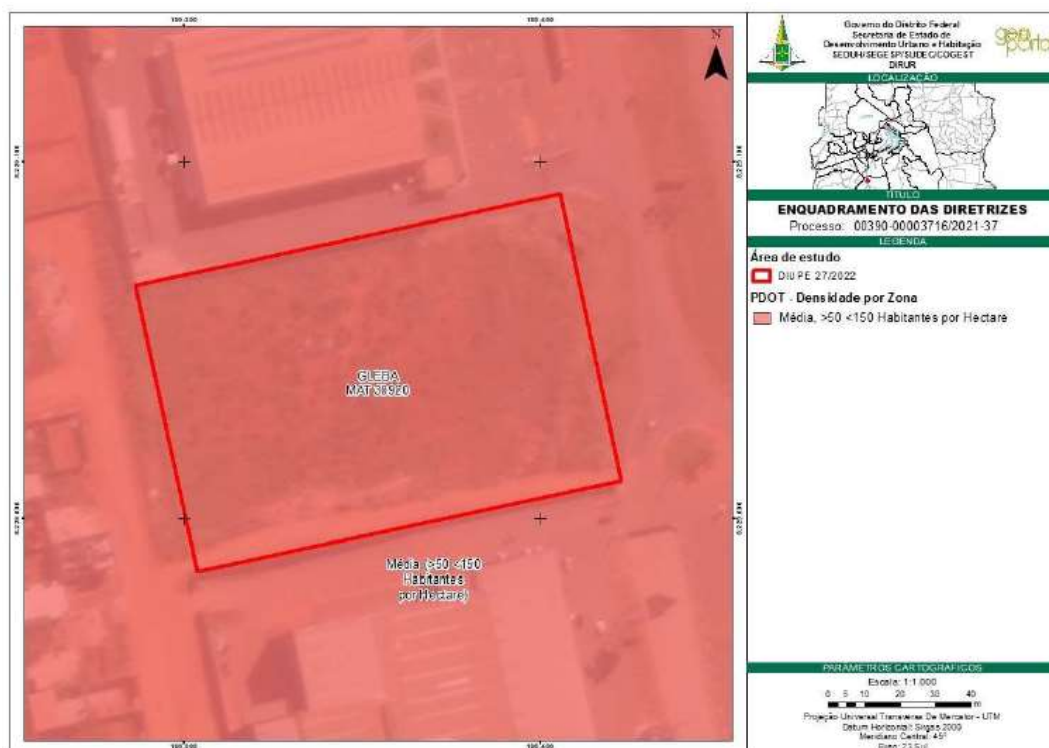
1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria UOS Inst EP a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento) para lotes com área superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
4. Para a **UOS CSII 3** é obrigatório que o parcelador preveja a via se serviços;
5. A área mínima dos lotes é de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
6. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados);
7. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
8. Os valores definidos para Coeficiente de Aproveitamento Básico (CFA B), Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CFA M), Altura Máxima (m) e Taxa de Permeabilidade (% Mínima) na Tabela 1 correspondem à maior Faixa de Área (m<sup>2</sup>) referente à cada UOS do “Quadro 11A – Parâmetros de Ocupação do Solo / Santa Maria” da LUOS, podendo ser redefinidos para valores inferiores em decorrência da variação da Faixa de Área (m<sup>2</sup>), desde que observados os parâmetros constantes na LUOS ([Lei Complementar N° 948, de 16 de janeiro de 2019](#), e sua atualização, [Lei Complementar n° 1.007, de 28 de abril de 2022](#));
9. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

**Tabela 03:** Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo da DIUPE 27/2022

A configuração do parcelamento deve considerar as ocupações e traçados existentes no entorno a fim de se constituir um tecido urbano integrado. Deve, ainda, prever o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50% para áreas voltadas para o logradouro público.

### 6.2.3. Densidade Populacional

A gleba está totalmente inserida na Zona de Densidade – Média do PDOT 2009.



**Figura 18:** Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT 2009.

Fonte: DIUPE 27/2022.

A área da gleba, a faixa de densidade e a população mínima e máxima, estão descritas na tabela a seguir:

Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
1,00	50 a 150	50	150
<b>Total:</b>		<b>50</b>	<b>150</b>

**Tabela 04:** Densidade aplicável à gleba, objeto de estudo desta DIUPE.

Fonte: DIUPE 27/2022.

### 6.2.4. Áreas Públicas

Da área parcelável, 15% deve ser destinado a áreas públicas, conforme definido pelo PDOT/2009. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na tabela abaixo:

<b>ÁREAS PÚBLICAS</b>	<b>PERCENTUAL MÍNIMO*</b>
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	10%
<b>Total mínimo exigido:</b>	<b>15%</b>

(\*) Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela SUPAR, 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% (quinze por cento) de áreas públicas.

**Tabela 05:** Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas.

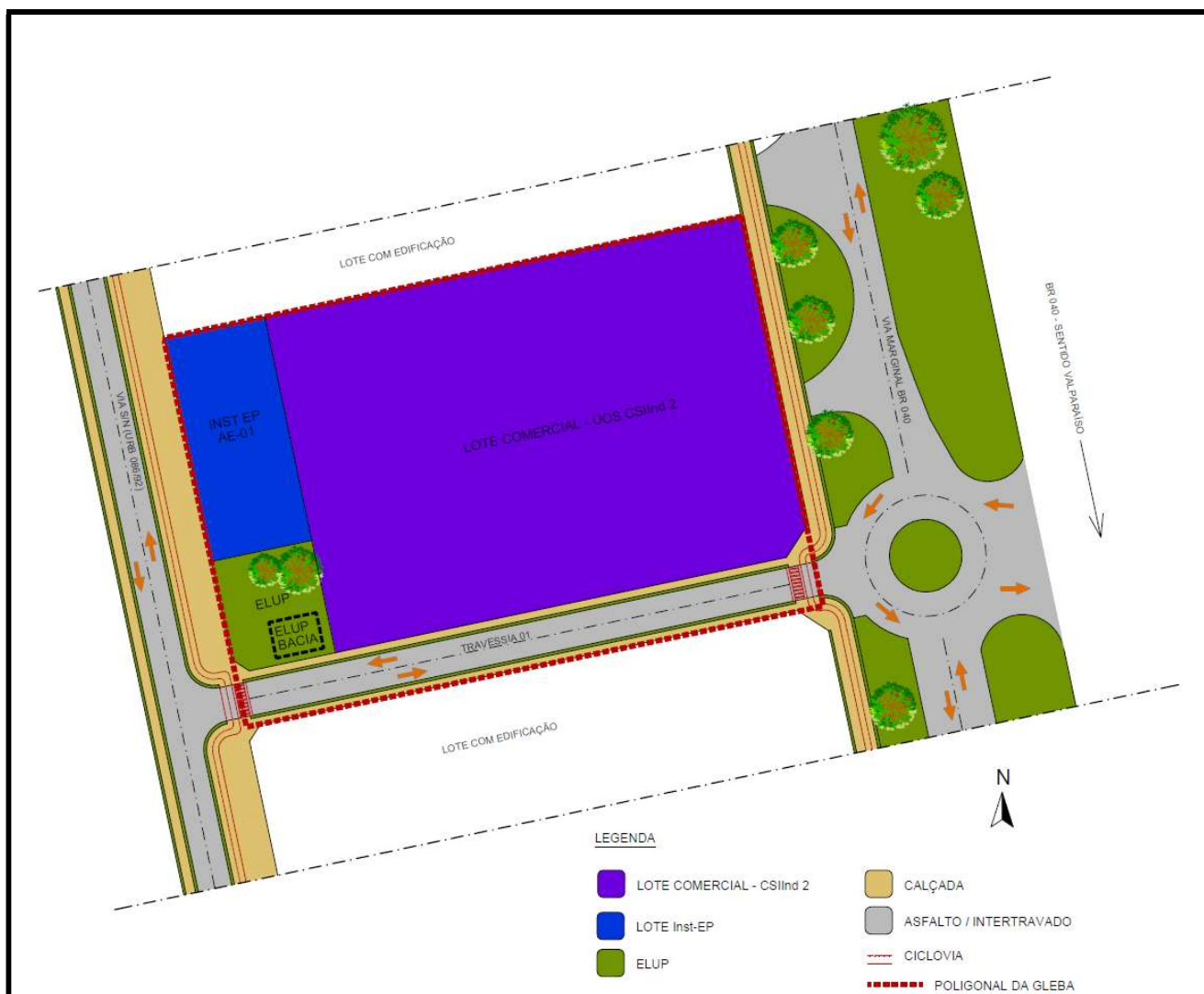
Os EPC e ELUP devem ser integrados ao tecido urbanos por meio de vias, calçadas, ciclovias e estar localizados em áreas de franco acesso a fim de garantir seu uso pela população.

## **7. DESCRIÇÃO DO PROJETO**

### **7.1. Informações Gerais**

O parcelamento TRIO BR 040 é composto por 02 lotes, sendo 01 deles destinado à criação de um comércio de grande porte e o outro destinado a uma área institucional pública (Inst-EP). Também foi previsto o Espaço Livre de Uso Público (ELUP) do parcelamento, localizado estrategicamente ao fundo da gleba, voltado para a área de vizinhança residencial ali existente.

A área se conecta facilmente à rodovia BR 040 e à malha viária existente no local, através das vias de circulação que circundam o empreendimento.



**Figura 19:** Uso do solo proposto

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

## 7.2. Usos e ocupação propostos para o projeto

Por se localizar ao longo da BR 040, a área caracteriza-se pela grande acessibilidade a outros núcleos urbanos, em razão de sua proximidade com o BRT Expresso Sul. Desta forma, o parcelamento deve ser destinado, preferencialmente, a atividades econômicas de grande e médio porte.

O projeto recebeu apenas as seguintes Unidades de Uso e Ocupação do Solo - UOS:

### UOS CSIIInd 2

O projeto apresenta 01 lote com área de 7.109,57 m<sup>2</sup>, destinado ao uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial.

A UOS CSIIInd ainda apresenta subcategorias a qual foi disponibilizada, pelas DIUPE 27/2022, a de número “2”. Segundo a LUOS DF (Lei Complementar Nº 948), o uso CSIIInd 2 é destinado a áreas inseridas nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, separada das áreas habitacionais, e abriga atividades com maior incomodidade ao uso residencial.

### **UOS Inst EP**

O projeto apresenta 01 lote com área de 1.002,59 m<sup>2</sup>, destinado ao uso Institucional Equipamento Público – Inst EP, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público, que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

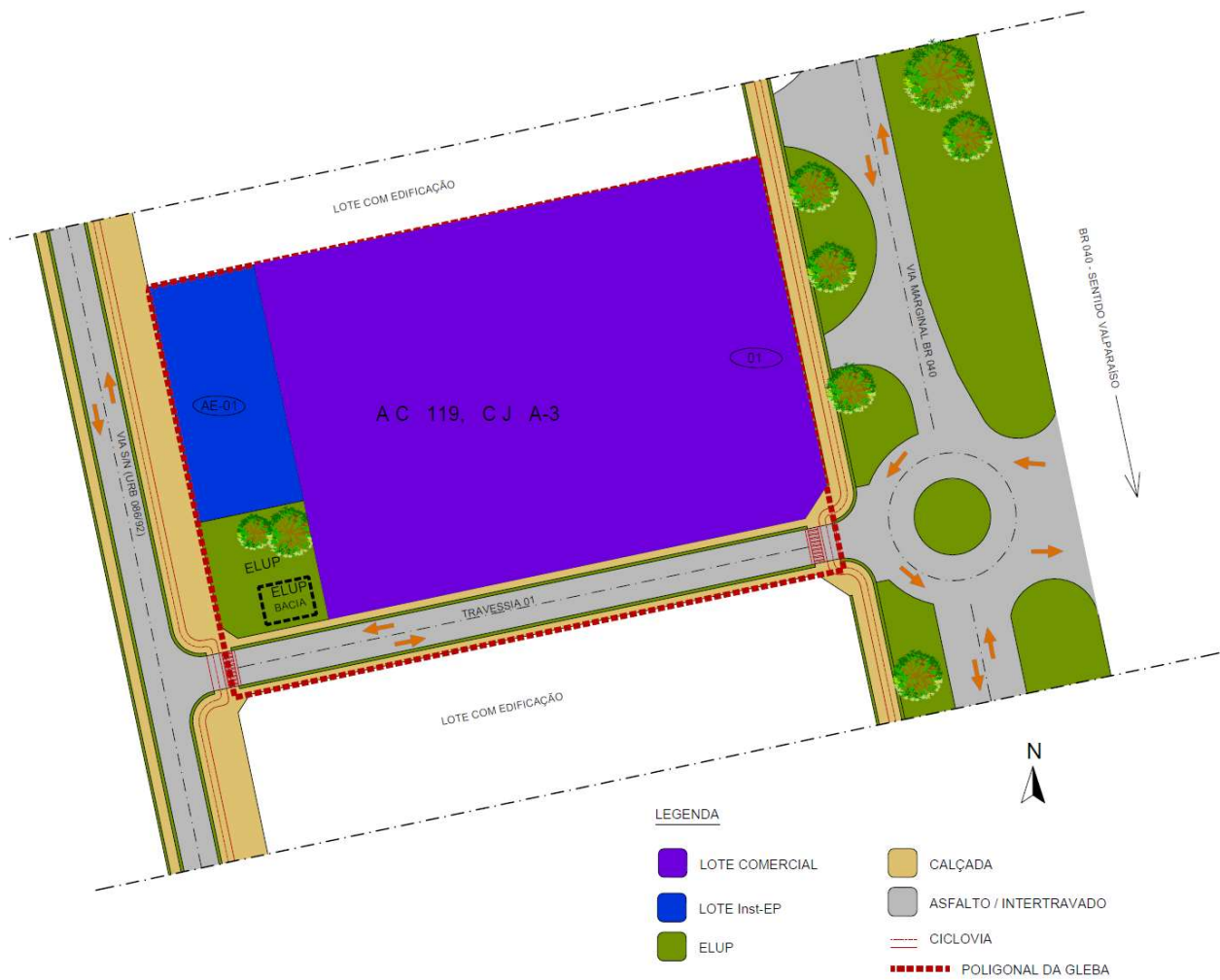
### **7.3. Endereçamento**

Para a definição do endereçamento deste parcelamento, tomou-se como base as áreas vizinhas existentes. Desta forma, obteve-se como parâmetro o endereçamento definido pelo Projeto Urbanístico 086 de 1992, que possui seus lotes implantados e consolidados.

O parcelamento TRIO BR 040 é composto por 01 lote comercial identificado como “Lote 01” e 01 lote Inst-EP identificado como “AE-01” (Área Especial 01). Portanto, seus endereçamentos são:

- Lote comercial: AC 119, Cj A-3, Lt 01.
- Lote institucional: AC 119, Cj A-3, AE-01.

\*AC = Área Complementar (conforme definido pelo MDE 086/92)



**Figura 20:** Endereçamento proposto

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

#### 7.4. Densidade

A densidade máxima aplicável na gleba está demonstrada no quadro abaixo, conforme PDOT em seu Art. 39, mapa 5, anexo III.

QUADRO DEMONSTRATIVO - DENSIDADE DEMOGRÁFICA DA GLEBA	
Área da gleba	1,00
Habitantes por hectare estabelecido	150,00
Número máximo de habitantes na gleba	150,00

No entanto, o parcelamento TRIO BR 040 não prevê o uso residencial ou misto, uma vez que as propostas de uso do solo CSIInd 2 e Inst-EP não permitem esta categoria.



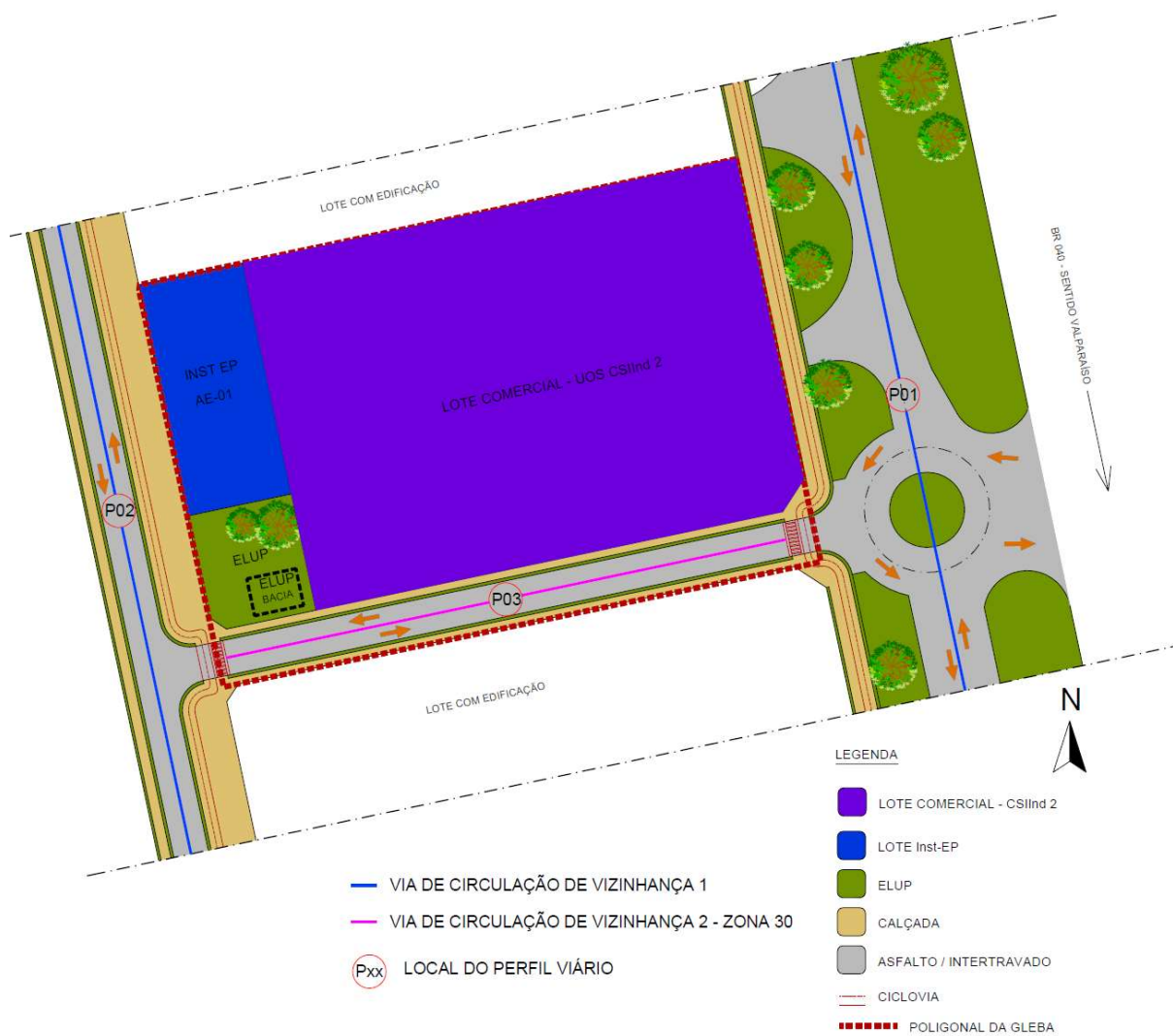
## 7.5. Concepção do Sistema Viário

O sistema viário público do parcelamento TRIO BR 040 é composto por Vias de Circulação de Vizinhança, conforme previsto nas DIUPE 27/2022.

A Marginal da BR 040 permite o acesso ao parcelamento pelo lado leste, enquanto que o parcelamento existente à oeste (Projeto Urbanístico 086/92) já permite este outro acesso através de uma via planejada, mas ainda não pavimentada. Para ambas as vias, foi necessário prever a complementação e continuidade do sistema viário, como as calçadas, com todas as suas faixas, e as ciclovias. Ambas foram classificadas como Via de Circulação de Vizinhança 1.

Além dessas duas vias, foi prevista uma Via de Circulação de Vizinhança 2 – Zona 30, onde bicicletas e carros compartilham o leito viário, cuja velocidade é limitada a 30 km/h. Esta via recebeu o nome de Travessia 01 e faz a ligação entre as duas perpendiculares, permitindo o acesso aos dois lados do parcelamento.

A rotatória existente hoje na Marginal, em frente a gleba, foi redimensionada também para auxiliar melhor o fluxo, o cruzamento e a entrada e saída de veículos da rodovia. A figura abaixo apresenta o traçado viário do parcelamento, hierarquia e perfis:

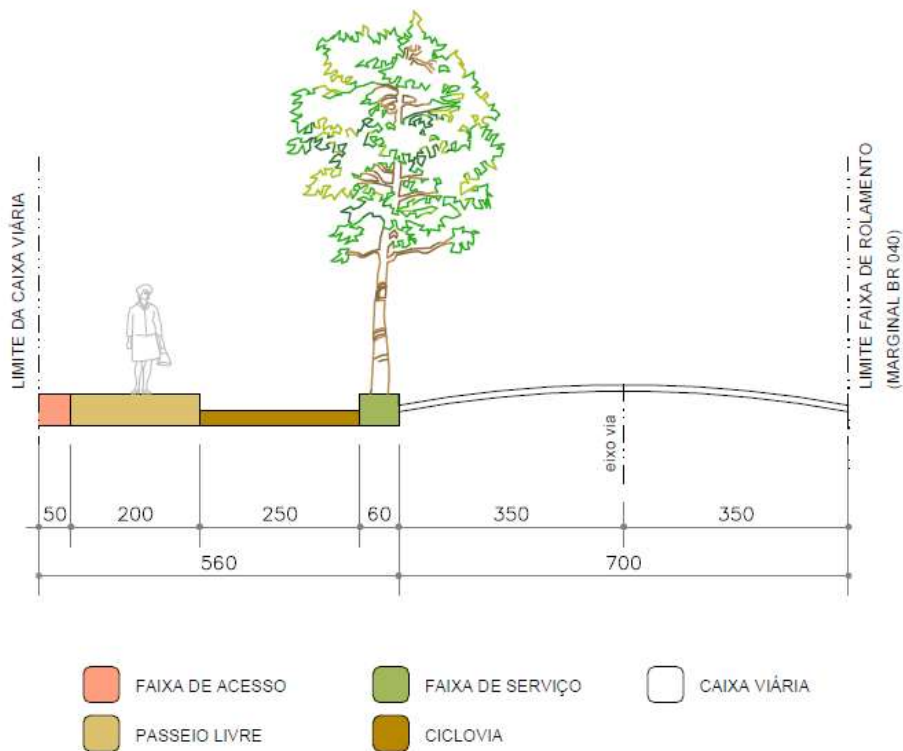


**Figura 21:** Croqui de hierarquia do sistema viário do parcelamento.

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

Os perfis das vias podem ser identificados da seguinte forma:

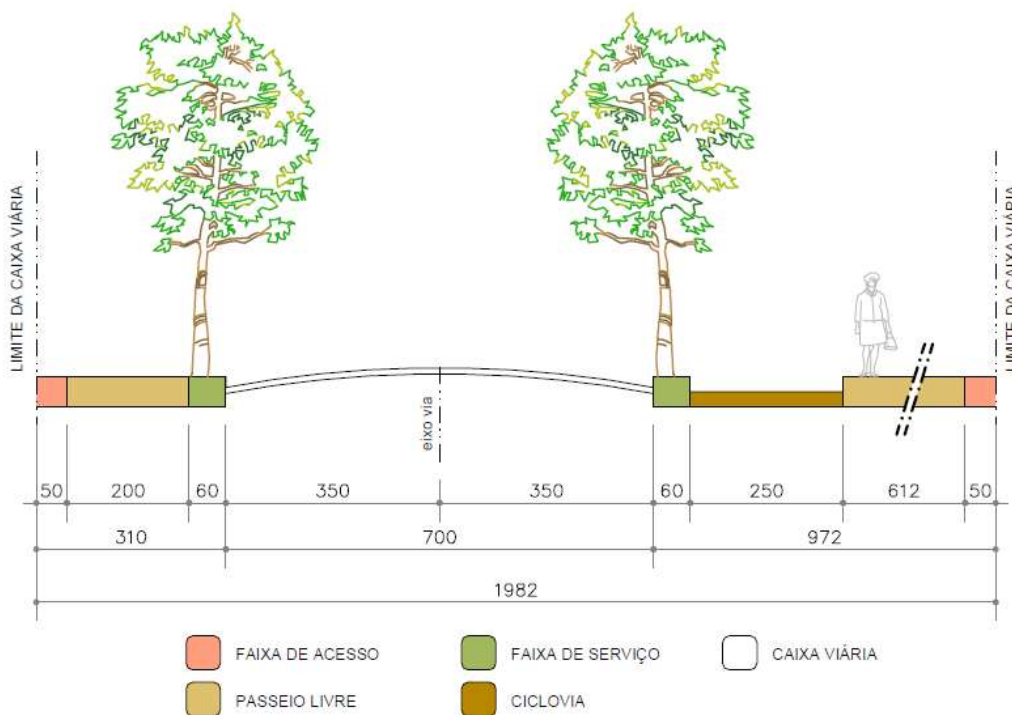
**P01 - Via Marginal:** Faixa de acesso ao lote com 0,50m, passeio com 2,0m, ciclovia com 2,5m e faixa de serviço com 0,60m. A largura do leito de rolamento existente ali é variável, mas prevê-se o mínimo de 7 metros em duas faixas de duplo sentido.



**Figura 22:** Perfil 01 - Via de Circulação de Vizinhança 1 – Via Marginal

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

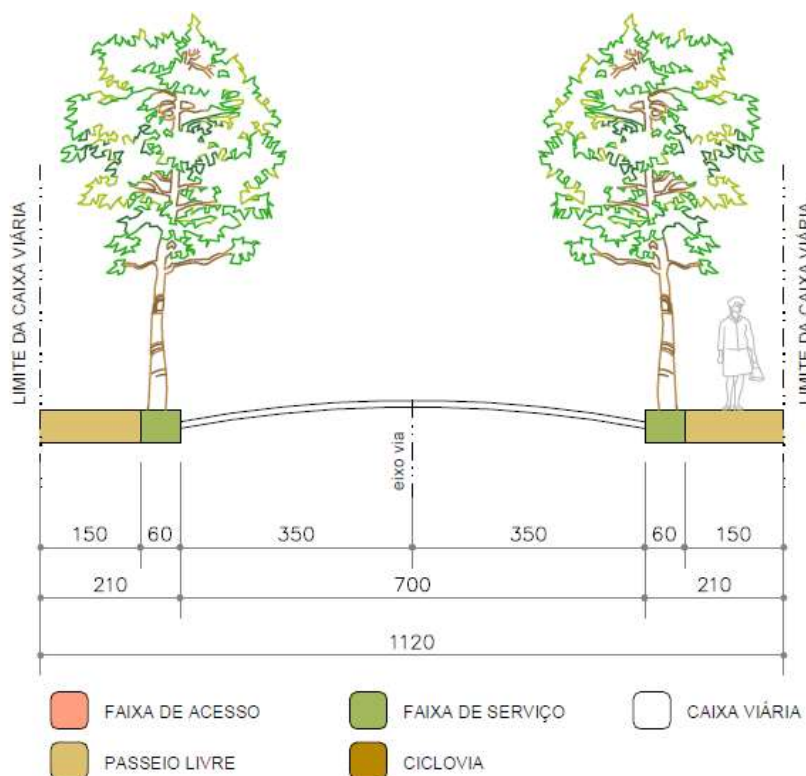
**P02 - Via S/N:** Faixa de acesso ao lote com 0,50m, passeio com 6,12m, ciclovia com 2,5m, faixa de serviço com 0,60m e pista com 02 faixas de rolamento de 3,5m por sentido.



**Figura 23:** Perfil 02 - Via de Circulação de Vizinhança 1 – Via S/N

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

**P03 - Via Travessia 01:** Passeio com 1,5m, faixa de serviço de 0,60m e pista com 02 faixas de rolamento de 3,5m por sentido.



**Figura 24:** Perfil 03 - Via de Circulação de Vizinhança 2 – Via Travessia 01

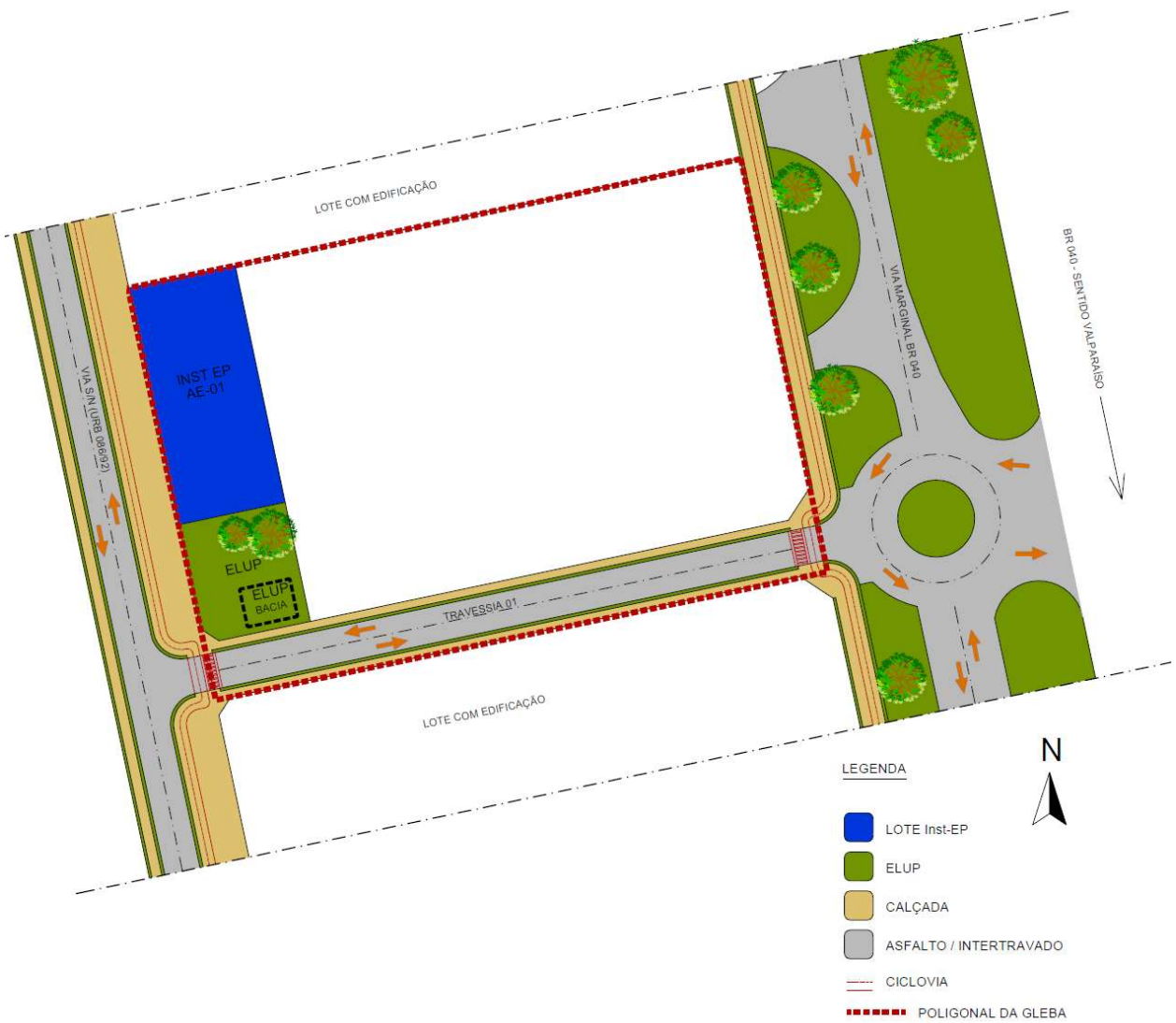
Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

## 7.6. Áreas públicas

Neste parcelamento, foi destinado um percentual de 15,03% da área total parcelável da gleba à implantação de equipamentos e áreas livres de uso público, cumprindo o mínimo de 15% conforme exigido pelo PDOT/2009.

A localização das áreas destinadas ao uso público foi definida de forma a facilitar o acesso às mesmas, tanto pelas concessionárias interessadas como pela população. O lote institucional AE-01 foi disponibilizado voltado para a área vizinha de característica residencial e de uso misto, atendendo a população voltada para a Regional Administrativa de Santa Maria, sem deixar de atender, pela proximidade com a BR 040, a população que por ali transita.

O lote institucional AE-01 possui área de 1.002,59 m<sup>2</sup> e está adjacente ao Espaço Livre de Uso Público – ELUP do parcelamento, que possui área de 500,10 m<sup>2</sup>. Parte da ELUP ali receberá o amortecimento das águas pluviais recebidas pelo lote Inst-EP. Para esta função foram reservados 100 m<sup>2</sup>.



**Figura 25:** Croqui das áreas públicas

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

QUADRO DEMONSTRATIVO - ÁREAS PÚBLICAS		
ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
<b>I. Área Passível do Parcelamento</b>	<b>10.000,00</b>	<b>100</b>
a. Inst-EP	1.002,59	10,03%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	400,10	4,00%
c. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (BACIA)	100,00	1,00%
<b>Total da Área Pública</b>	<b>1.502,69</b>	<b>15,03%</b>

## 7.7. Quadro síntese de unidades imobiliárias a áreas públicas

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		10.000,00	100,00
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a. CSIInd 2	1	7.109,57	71,10
b. Inst EP	1	1.002,59	10,03
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>8.112,16</b>	<b>81,12</b>
<b>2. Áreas Públicas</b>			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		400,10	4,00
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (BACIA)		100,00	1,00
c. Sistema de Circulação		1.387,74	13,88
<b>TOTAL</b>		<b>1.887,84</b>	<b>18,88</b>
<b>Área Pública <sup>(1)</sup>: 1.b + 2a+ 2b</b>		<b>1.502,69</b>	<b>15,03</b>
<b>Área Pública <sup>(2)</sup>: 1.b + 2a + 2b + 2c</b>		<b>2.890,43</b>	<b>28,90</b>

(1) Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar nº 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar nº 854 (PDOT 2012).

(2) Conceito de Área Pública conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Kr aplicado na área da gleba: 1.0006664

## 7.8. Permeabilidade

Em todas as áreas do projeto foram previstos percentuais de permeabilidade mínima que configuram a porcentagem geral de permeabilidade alcançada pelo parcelamento. O quadro abaixo demonstra esses percentuais e o resultado final.

ÁREAS CONSIDERADAS - GERAL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
<b>I. Área Total da Poligonal de Projeto</b>	<b>10.000,00</b>			<b>100%</b>
a. CSIInd 2	7.109,57	30,00	2.132,87	21,33
b. Inst EP	1.002,59	20,00	200,52	2,01
c. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	400,10	100,00	400,10	4,00
d. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (BACIA)	100,00	100,00	100,00	1,00
<b>Total</b>	<b>8.612,26</b>		<b>2.833,49</b>	<b>28,33</b>

## 8. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
Cs IInd 2	7000<a<8000	1,00	2,40	60	30	22,50	-	-	-	-	proibida	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 2

### LEGENDA

- a
- ÁREA NÃO EXIGIDO
  - CFA B COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
  - CFA M COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
  - TX PERM TAXA DE PERMEABILIDADE
  - ALT MAX ALTURA MÁXIMA
  - TX OCUP TAXA DE OCUPAÇÃO
  - AFR AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
  - AFU AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
  - AF LAT AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
  - AF OBS OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
  - COTA DE SOLEIRA (ver definição)
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº1.007 de 28 de abril de 2022 e seus anexos;
- Os afastamentos devem respeitar o mínimo estabelecido nos arts. 19 e 20 da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº1.007 de 28 de abril de 2022 e seus anexos;
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32 da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº1.007 de 28 de abril de 2022 e seus anexos;

### NOTAS GERAIS:

- Para uso Inst EP, aplicam-se os arts. 5o e 11o da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº1.007 de 28 de abril de 2022 e seus anexos; e o anexo VI da LE complementar nº803,25 de outubro de 2012 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT).
- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24, da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº1.007 de 28 de abril de 2022 e seus anexos;

## 9. EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO

PROJETO: MDE, URB, NGB			Data:
Nome	Categoria Profissional	Registro Profissional	Assinatura Digital
Ana Maria Montandon Chaer	Arquiteta e Urbanista (principal)	CAU Nº A44294-1	
Wanessa Santos Botelho de Andrade	Arquiteta e Urbanista (assistente)	CAU Nº A132818-2	

## 10. EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional	Assinatura Digital
Arq. Alessandra Leite Marques	UPAR / COPAR	Coordenadora	CAU 25068-6	
Arq. Marcélia Souza	SUPAR / UPAR	Assessora	CAU 53356-4	
Arq. Tassiana Casagrande	SUPAR / UPAR	Assessora	CAU 53060-3	

### **IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR**

Governador do Distrito Federal

### **MATHEUS LEANDRO DE OLIVEIRA**

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

### **MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA**

Secretário Executivo de Licenciamento e Regularização Fundiária – SELIC

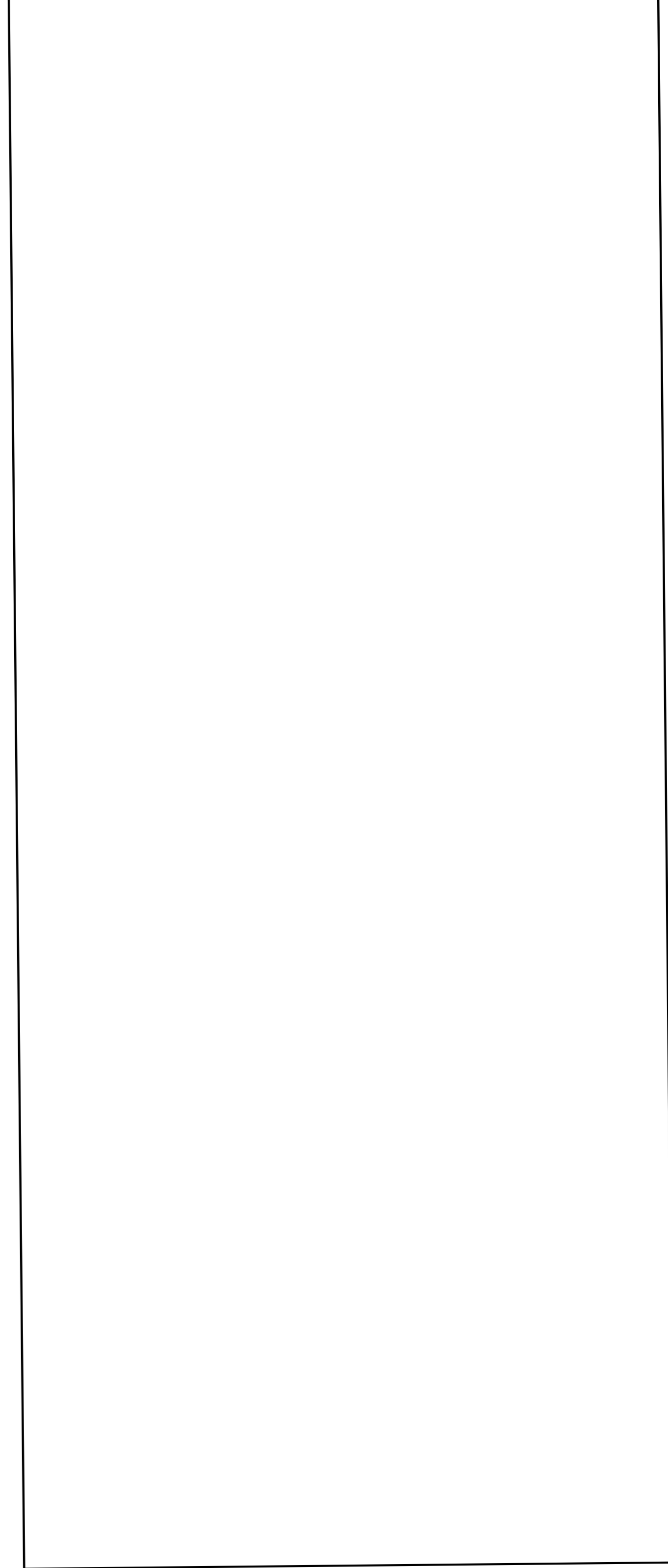
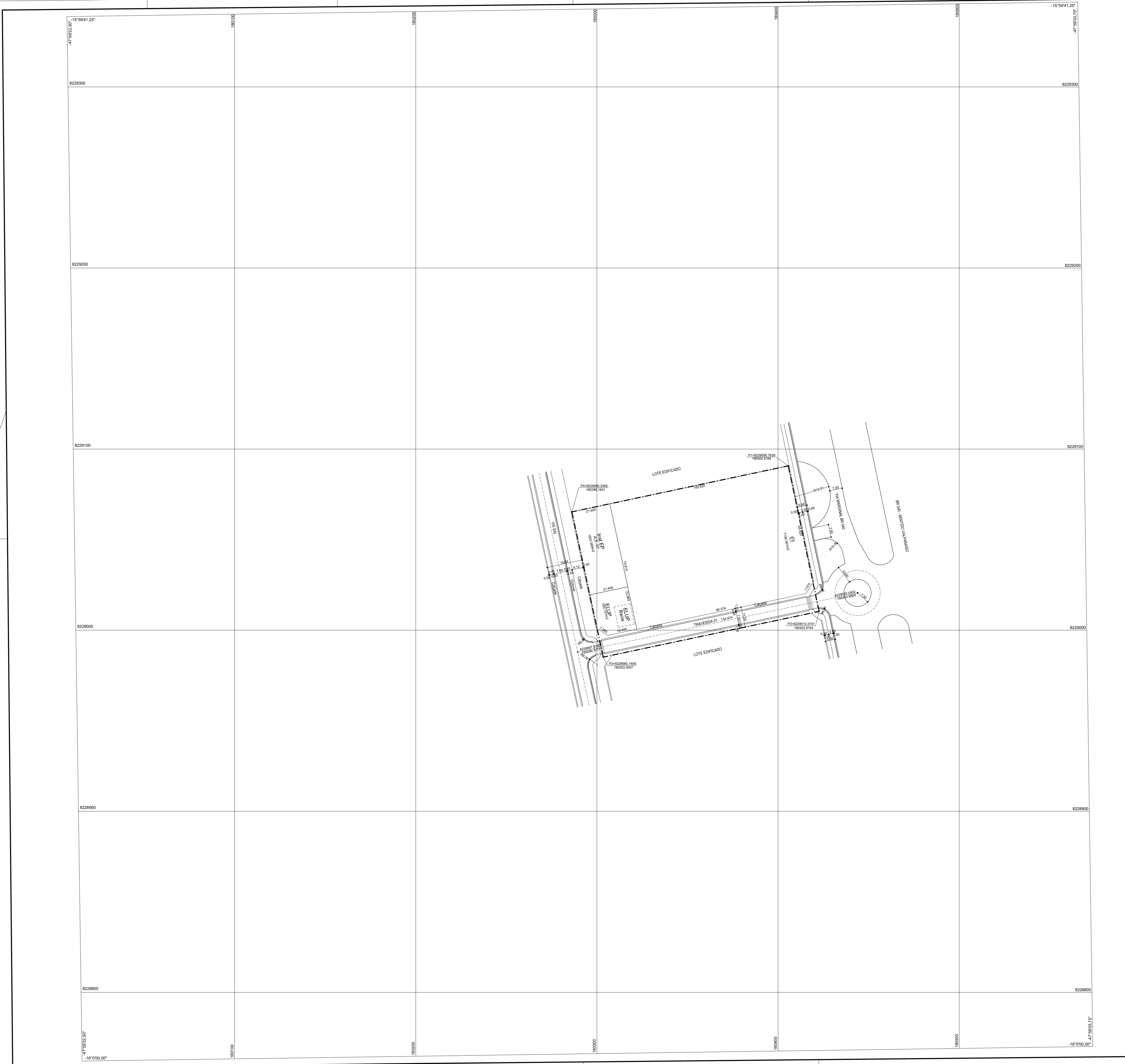
### **DANIELLE BORGES SIQUEIRA RODRIGUES**

Subsecretária de Parcelamento e Regularização Fundiária – SUPAR

### **TEREZA LODDER**

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR





**PROJETO DE URBANISMO**

**URB 000/2022**      REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SANTA MARIA – RA XIII  
 TRIO      AC 119, Cj A-3, L1 01 e AE-01.      FOLHA: 1/1

PLANTA GERAL	DATA: 22/06/2022	ASSESSOR (A) - APROVO:	COORDENADOR (A) - APROVO:
ESCALA: 1:1000	SIRGAS2000		

Esta planta foi baseada nos projetos indicados no MDE 000/22

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Ana Maria Montandon Chaer CAU: A44264-1	CHEFE DA UNIDADE - APROVO:
---	----------------------------

(ÁREA PARA ASSINATURA DIGITAL  
 APAGAR ESTE TEXTO ANTES DE INSERIR A ASSINATURA)

