

M E M O R I A L D E S C R I T I V O

MDE XXX/XXXX

REGIÃO ADMINISTRATIVA: Jardim Botânico – RA XXVII-DF
Setor Habitacional Jardim Botânico, Villa Borghese, Avenida do Sol 1 a 6, Avenida Luna 7 a 9 e 13 a 15, Via Veneto 10 a 12 e Via Condotti 16 a 18

DATA: MAR/2023

APROVO / ASSESSOR (A):

APROVO / COORDENADOR (A):

RT.:
CAU:

**JOSE RENATO
DE OLIVEIRA
GOMES:333083
65120**

Assinado de forma digital por JOSE RENATO DE OLIVEIRA GOMES:33308365120
Dados: 2023.05.03 18:15:49 -03'00'

APROVO / CHEFE DE UNIDADE:

1. APRESENTAÇÃO

Trata-se do Estudo Preliminar do projeto de urbanismo de parcelamento do solo denominado Villa Borghese Residencial & Resorts, a ser realizado em gleba objeto da matrícula número 91.904, do 2º Cartório de Registro de Imóveis, com área registrada de 38 hectares, situada à Estrada do Sol, KM 7, Quinhão 11, no Setor Habitacional Jardim Botânico na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, Brasília DF.

A gleba limita-se ao norte com a Estrada do Sol, a leste com o Condomínio Quintas Interlagos, ao sul com o Córrego Mato Grande e a oeste com o Condomínio Quintas do Sol, conforme itens 1.1 – Croqui de situação e item 1.2 – Croqui de localização.

1.1. CROQUI DE SITUAÇÃO



Figura 1: Croquis de Situação Fonte: Geoportal, disponível em: www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

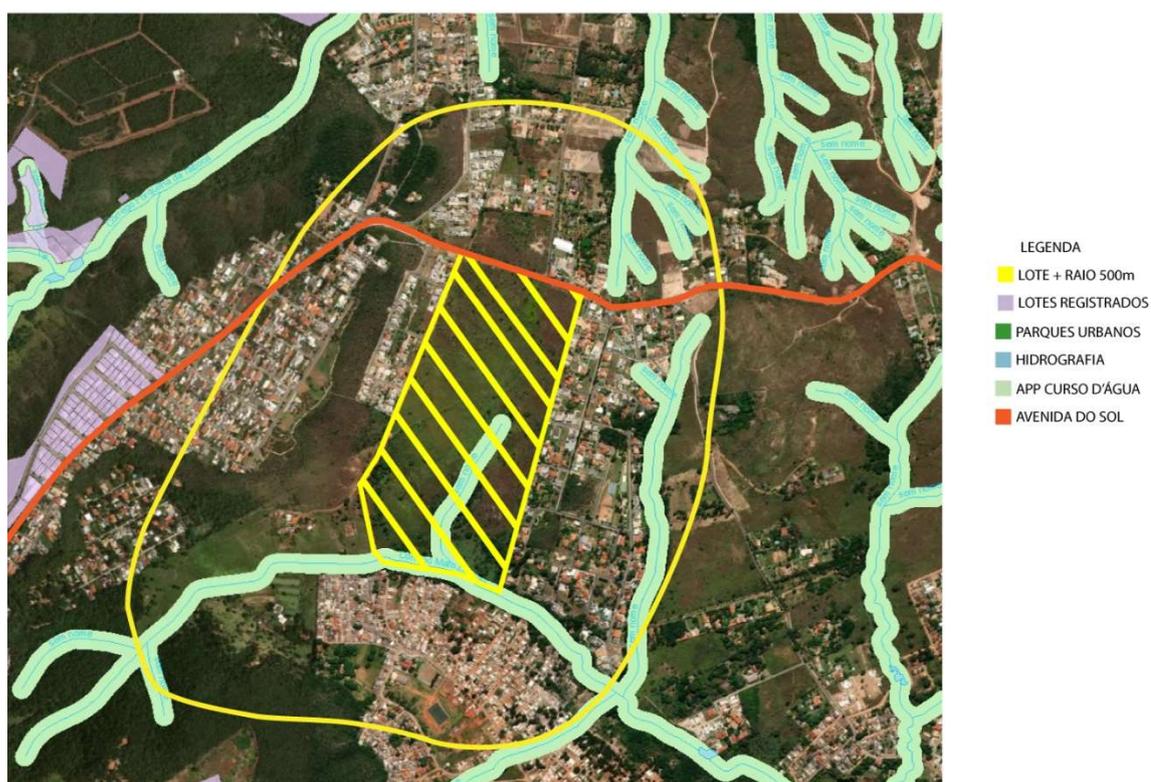


Figura 2: Croquis de Localização Fonte: Geoportal, disponível em: www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal/

1.3. OBJETIVOS DO PROJETO

O parcelamento do solo proposto tem por objetivo promover o loteamento da gleba acima caracterizada, com a abertura de novas vias de circulação e a criação de lotes destinados aos usos: misto comercial/residencial multifamiliar, lotes para condomínio residencial multifamiliar (PDEU) com habitações unifamiliares em tipologia casa, lotes mistos, do tipo comercial, industrial e institucional, bem como áreas públicas classificadas como Espaços Livres de Uso Público – ELUP e Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários.

O sistema viário projetado tem por objetivo cumprir as determinações das Diretrizes Urbanísticas de planejamento urbano, as quais buscam promover a articulação do tecido urbano, a partir da conexão da Avenida do Sol à via de atividades a oeste da gleba, com duas vias que entrecruzam a gleba.

O presente projeto apresenta tanto o parcelamento, quanto o projeto de divisão interna dos condomínios PDEU, ou seja, a aprovação do parcelamento será realizada em conjunto com a aprovação das unidades autônomas dos condomínios.

Os PDEUs são regidos pela Lei Complementar nº 710, de 6 de setembro de 2005, que trata de Projeto com Diretrizes Especiais de Urbanismo – PDEU, regulamentada pelo Decreto nº 27.437, de 27 de novembro de 2006.

2. LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

LEGISLAÇÃO FEDERAL:

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

LEGISLAÇÃO DISTRITAL:

- **Lei Orgânica do Distrito Federal**, de 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 de 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 de Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 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;
- **Lei Complementar nº 992**, de 28 de dezembro de 1995 – Dispõe sobre o parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal;
 - **Decreto nº 28.864**, de 17 de março de 2008 e alterações – Regulamenta a Lei nº 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 artigos 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, de 16 de janeiro de 2019, 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 Complementar nº 958**, de 20 de dezembro de 2019 – Define os limites físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 710**, de 06 de setembro de 2005 – Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas (PDEU);
 - **Decreto nº 27.437**, de 27 de novembro de 2006 – Regulamenta a Lei Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005, que “Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU 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 4.397**, de 27 de agosto de 2009 – Dispõe sobre a criação do Sistema Cicloviário no âmbito do Distrito Federal 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;
- **Decreto nº 38.247**, de 01 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;
- **Lei nº 6.138**, de 26 de abril de 2018 – Institui o Código de Obras de Edificações do Distrito Federal – COE;
 - **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 Edificações do Distrito Federal – COE/DF, 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;
- **DIUR 01/2019**, que trata das Diretrizes para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião;
- **DIUPE 26/2020**, que estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento de solo em comento.

LEGISLAÇÃO AMBIENTAL:

FEDERAL:

- **Lei nº 12.651**, de 25 de maio de 2012 – Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 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 nº 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;
- **Lei Federal nº 9.985**, de 18 de julho de 2000 – Regulamenta o art. 225 § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, inclui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências.
 - **Decreto Federal nº 4.340/2022** – 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.
- **Decreto nº 88.940**, de 7 de novembro de 1983 – Dispõe sobre a criação das Áreas de Proteção Ambiental das Bacias dos Rios São Bartolomeu e Descoberto, e dá outras providências;

DISTRITAL:

- **Lei nº 41**, de 13 de setembro de 1989 – Dispõe sobre a política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto nº 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 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 ao art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica 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 5.344**, de 19 de maio de 2014 – Dispõe sobre o Rezoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu.

3. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

A área em questão é objeto da matrícula número 91.904, do 2º Cartório de Registro de Imóveis. A Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap se manifestou quanto à dominialidade da poligonal do projeto através do Despacho nº 0581/2019 – NUAF no qual consta que o **IMÓVEL NÃO PERTENCE AO PATRIMÔNIO da TERRACAP**, conforme croqui abaixo.



Figura 3: Croqui Terracap

4. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

4.1. Companhia urbanizadora da nova capital do Brasil - NOVACAP;

Número do Documento: Ofício SEI-GDF nº 372/2019 – NOVACAP/PRES/DU

Data de emissão: 04 de abril de 2019

Informações Atualizadas: A Novacap informa que **NÃO EXISTE** interferência com rede pública implantada e/ ou projetada.

Quanto à possibilidade de atendimento informa ser necessária a elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, sendo de inteira responsabilidade do empreendedor a elaboração. Observa ainda que deverá ser utilizada estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 09, da ADASA, de 08 de abril de 2011, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

Soluções de Projeto: Será elaborado o projeto de drenagem para o empreendimento, conforme citado acima, tendo sido reservadas áreas no projeto de urbanismo para instalação da estrutura de amortecimento.



Figura 4: Áreas reservadas para instalação das estruturas de amortecimento.

4.2. Companhia energética de Brasília – CEB;

Número de Documento: Carta SEI-GDF nº 544/2019 – CEB-D/DD/DC/GCAC

Data de emissão: 22 de abril de 2019

Informações Atualizadas: A CEB informa que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, desde que o responsável pelo empreendimento satisfaça as condições regulatórias abaixo transcritas:

- Submeter projeto elétrico para aprovação da distribuidora;
- Implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, destacando que os investimentos relacionados são de responsabilidade do empreendedor;
- Atender as distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas (para as redes de 15kV esse afastamento deve ser de no mínimo 1,5 metros a contar do último condutor da rede) e ainda observar espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência a Lei de Acessibilidade.

Soluções de Projeto: Serão atendidas as condições regulatórias.

Número de Documento: Laudo Técnico Nº 723 SEI-GDF – CEB-D/DD/DR/SGB

Data de emissão: 10 de abril de 2019

Informações Atualizadas: A CEB informa que há **SIM** interferência com rede Aérea Existente. Diz que existem diversos trechos de rede aérea dentro do polígono que envolve a área e que não é possível o levantamento de interferência para cada lote, via ou edificação existente dentro da área do projeto e elenca as condicionantes para a caracterização de interferências.

Soluções de Projeto: O traçado do projeto foi definido de modo a garantir que as redes aéreas existentes coincidissem com canteiros centrais de vias, ou faixas de serviço.

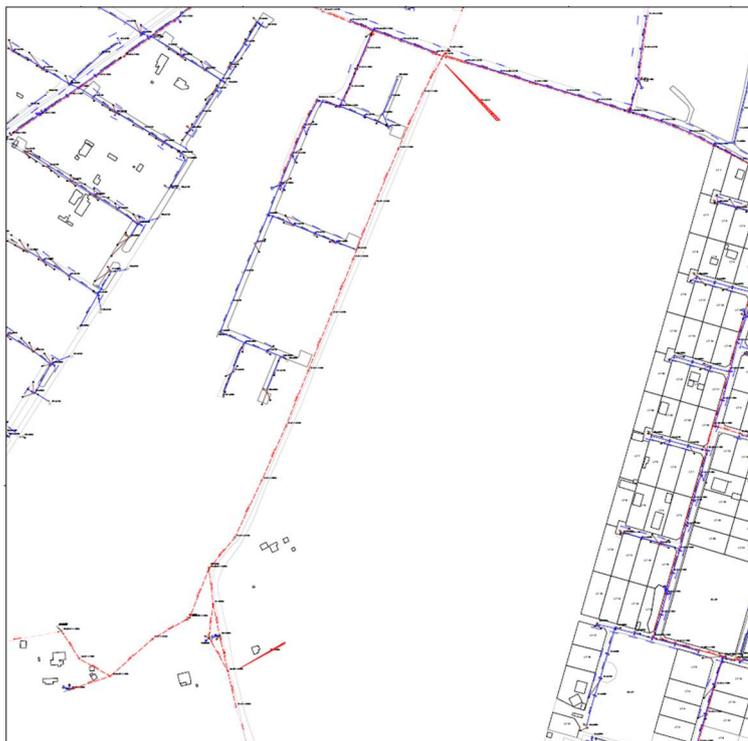


Figura 5: Croqui do Cadastro de Redes Elétricas CEB-D

4.3. Companhia de saneamento ambiental de Brasília – CAESB

Número do Documento: Carta nº 221/2019 – CAESB/ESET/ESE/DE

Data de emissão: 17 de abril de 2019

Informações Atualizadas: A CAESB informa que existem rede(s) nas imediações, sendo necessárias medidas de proteção para evitar possíveis danos.

Soluções de Projeto: As redes se encontram fora do perímetro do loteamento. A rede de esgoto aos limites com a Via de Atividades e com a Via de Circulação. O projeto de urbanismo não irá interferir com as mesmas.

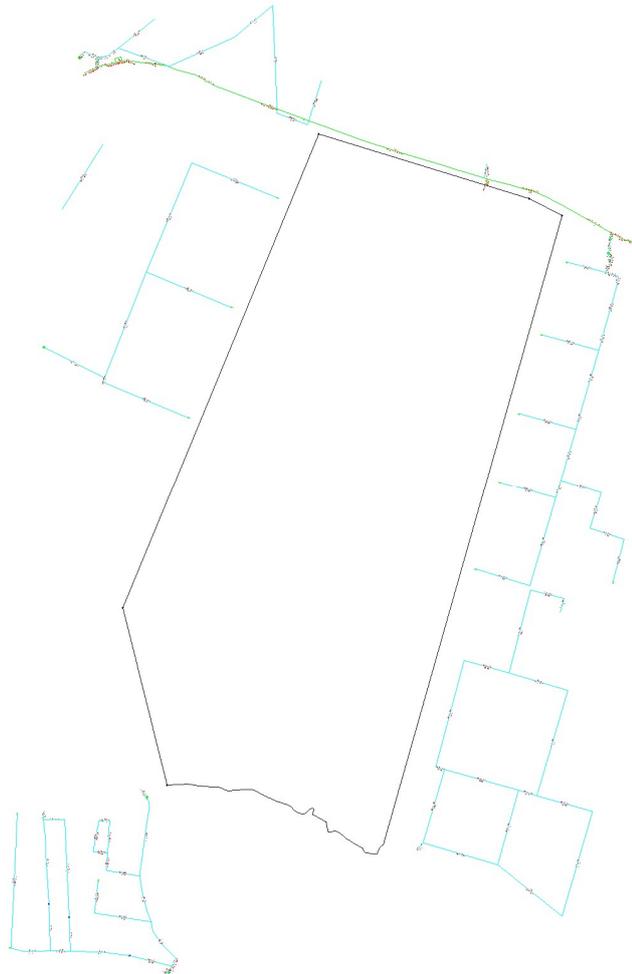


Figura 6: Croqui do Redes de Água CAESB



Figura 7: Croqui do Redes de Esgoto CAESB

Número do Documento: TVA nº 20/064 – Despacho – CAESB/DE/EPR/EPRC

Data de emissão: 15 de abril de 2020

Informações Atualizadas quanto ao sistema de abastecimento de água (S.A.A): A CAESB informa que não há abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento ao empreendimento e que será viável o atendimento do empreendimento com sistema de abastecimento de água da CAESB somente após a conclusão das obras de ampliação do Sistema Produtor Paranoá Sul. Para viabilizar o atendimento antes da entrada em operação da ampliação do Sistema Produtor Paranoá Sul, será necessária solução independente de abastecimento.

Soluções de Projeto para o S.A.A: Será adotada solução independente de abastecimento com sistema de poços tubulares profundos.

Informações Atualizadas quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES): A CAESB informa que a região na qual localiza-se o empreendimento está inserida na Bacia de atendimento da ETE São Sebastião e que não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento, embora existam redes nas proximidades. Informa, ainda, que não existe previsão a curto/ médio prazo para implantação de sistema de esgotamento sanitário para a região em questão. Para viabilizar o atendimento imediato, será necessária solução independente de esgotamento sanitário.

Soluções de Projeto para o SES: Será executada uma ETE para atender todo o empreendimento.



Figura 8: Áreas reservadas para instalação da ETE e reservação de água.

4.4. Serviço de limpeza urbana – SLU

Número do Documento: Ofício SEI-GDF nº 588/2019 – SLU/PRESI

Data de emissão: 03 de abril de 2019

Informações Atualizadas: O SLU informa que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados.

Soluções de Projeto: Não é necessária solução em projeto.

5. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

5.1. APA do São Bartolomeu e Plano de Manejo da APA do São Bartolomeu

A Área de Proteção Ambiental (APA) da Bacia do Rio São Bartolomeu (BRBSB) teve seu zoneamento ambiental realizado em 1994, em 1996 houve o rezoneamento (Lei nº 1.149/96) e, em 2014, foi realizada a revisão do rezoneamento (Lei nº 5344/14).

Segundo este instrumento legal, a área do parcelamento em questão situa-se na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA). Esta zona tem o objetivo de disciplinar a ocupação de áreas contíguas às Zona de Preservação da Vida Silvestre (ZPVS) e a Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS), a fim de evitar as atividades que ameacem ou comprometam efetiva ou potencialmente a preservação dos ecossistemas e dos demais recursos naturais.

Para a ZOEIA, são estabelecidas as seguintes normas (Art. 13º, Lei nº 5344/14):

I – as normas de uso e gabarito de projetos de parcelamento urbano devem ser condizentes com os objetivos definidos para a ZOEIA;

II – as atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;

III – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

IV – os novos parcelamentos urbanos devem utilizar infraestrutura de drenagem difusa e tratamento de esgoto a nível terciário para fins de reuso de água e devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

V – a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50 por cento da área total da gleba parcelada;

VI – as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80 por cento de área com remanescentes do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental;

VII – no licenciamento ambiental, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;

VIII – as atividades e empreendimentos urbanos devem executar projetos de contenção de encostas, drenagem de águas pluviais, sistema de coleta e tratamento de águas servidas, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, recomposição da cobertura vegetal nativa, pavimentação dos acessos, coleta de lixo e destinação adequada dos resíduos sólidos;

IX – a implantação de parcelamentos urbanos é permitida mediante a aprovação do projeto urbanístico pelo órgão competente, que deve priorizar os conceitos do planejamento urbano e da sustentabilidade ambiental;

X – os projetos de expansão, duplicação ou construção de novas rodovias devem prever a instalação de dispositivos de passagem de fauna, inclusive para grandes mamíferos;

XI – as áreas com remanescentes de cerrado devem ser mantidas no parcelamento do solo e destinadas à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural, a serem mantidas e geridas pelo empreendedor ou condomínio, se for o caso.”

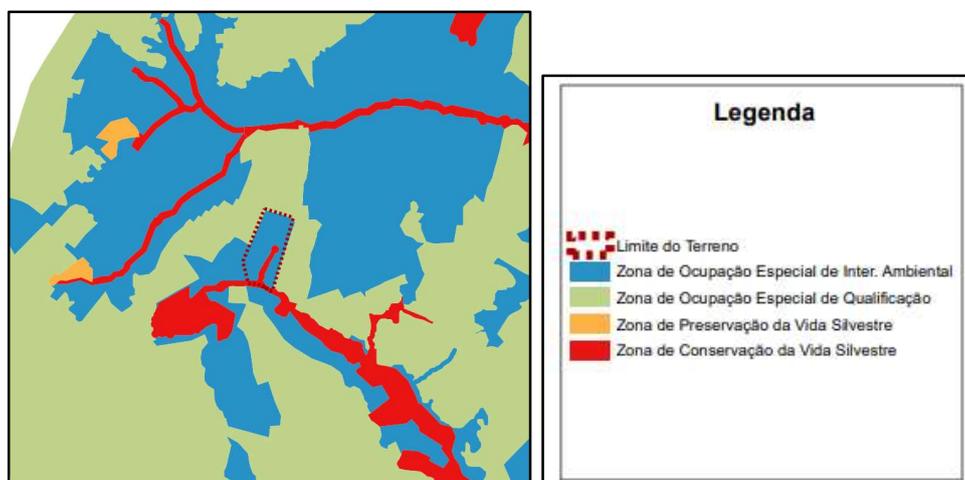


Figura 9: Mapa da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu

5.2. Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE

A área em questão foi avaliada segundo o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF (Lei Distrital nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019), no qual está localizado na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, mais especificamente na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 (SZDPE 7).

O Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE-DF é um instrumento estratégico de planejamento e gestão territorial, cujas diretrizes e critérios passam a orientar as políticas públicas distritais voltadas ao desenvolvimento socioeconômico sustentável e à melhoria da qualidade de vida da população, fazendo-se cumprir o que está expresso na Lei Orgânica do Distrito Federal. Além disso, o ZEE-DF é um zoneamento de riscos, tanto ecológico quanto socioeconômico, a ser considerado de forma obrigatória nas definições de zoneamentos de usos, no âmbito do planejamento e gestão territorial do Distrito Federal.

Com isso, segundo as características ambientais intrínsecas dessas zonas e subzonas na sua forma geral e, de forma específica, são propostas as seguintes normas, conforme o ZEE-DF:

“Art. 11. O território do Distrito Federal fica organizado em Zonas Ecológico-Econômicas com características ambientais, sociais e econômicas próprias, definidas a partir das unidades hidrográficas, dos corredores ecológicos, dos riscos ambientais e das dinâmicas sociais e econômicas a elas inerentes, conforme o Mapa 1 do Anexo Único, da seguinte forma:

I – Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos – ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico;

II – Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

(...)

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

(...)

VII – Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 – SZDPE 7, destinada à qualificação urbana e ao aporte de infraestrutura, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3 e a garantia da gestão do alto risco de erosão e de assoreamento do Rio São Bartolomeu.”

No que tange as diretrizes gerais das zonas e as específicas das subzonas, as mesmas servem de alicerce e como fator orientador para a elaboração e implantação de políticas, programas, projetos, obras e investimentos públicos e privados no Distrito Federal. As diretrizes enquadradas para a área estão dispostas nos seguintes artigos:

“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 reúso 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, nas seguintes localidades:

a) Ceilândia, Gama, Guará e Asa Sul;

b) extensão da Estrada Parque Indústria e Abastecimento – EPIA, do Eixo Rodoviário de Brasília e das rodovias DF-075, DF-085 e DF-095;

c) Águas Claras, Arnieiras, Asa Norte e Taguatinga;

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.

(...)

Art. 30. São diretrizes para a SZDPE 7:

I – o incentivo à implantação de atividades N1 e N3;

II – o fortalecimento do monitoramento, controle e fiscalização dos parcelamentos irregulares do solo nas áreas de nascentes do Rio São Bartolomeu e de seus tributários, especialmente no entorno do núcleo urbano de São Sebastião, com vistas à garantia do potencial futuro de abastecimento público, de acordo com a Política Integrada de Controle e Fiscalização no Distrito Federal;

III – a compatibilização no estabelecimento e regularização de empreendimentos nesta Subzona dos níveis de permeabilidade do solo com os riscos ecológicos indicados no Mapa 4 do Anexo Único, harmonizando os com os elementos da paisagem na qual se inserem;

IV – a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com uso preferencial de espécies nativas do Cerrado, conforme o disposto no art. 49, VI;

V – a proteção e recuperação dos córregos e tributários do Rio São Bartolomeu;

VI – o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, os padrões e intensidade de ocupação humana e a capacidade de suporte ambiental dos recursos hídricos.”

Relacionado às atividades produtivas para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território, foi estabelecido uma classificação no artigo 9º do ZEE-DF, as quais ficam classificadas como:

I – Atividades Produtivas de Natureza 1 – N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas;

II – Atividades Produtivas de Natureza 2 – N2: atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária;

III – Atividades Produtivas de Natureza 3 – N3: atividades em ambientes que não dependam diretamente da manutenção do Cerrado relacionadas a comércio e serviços como educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo;”

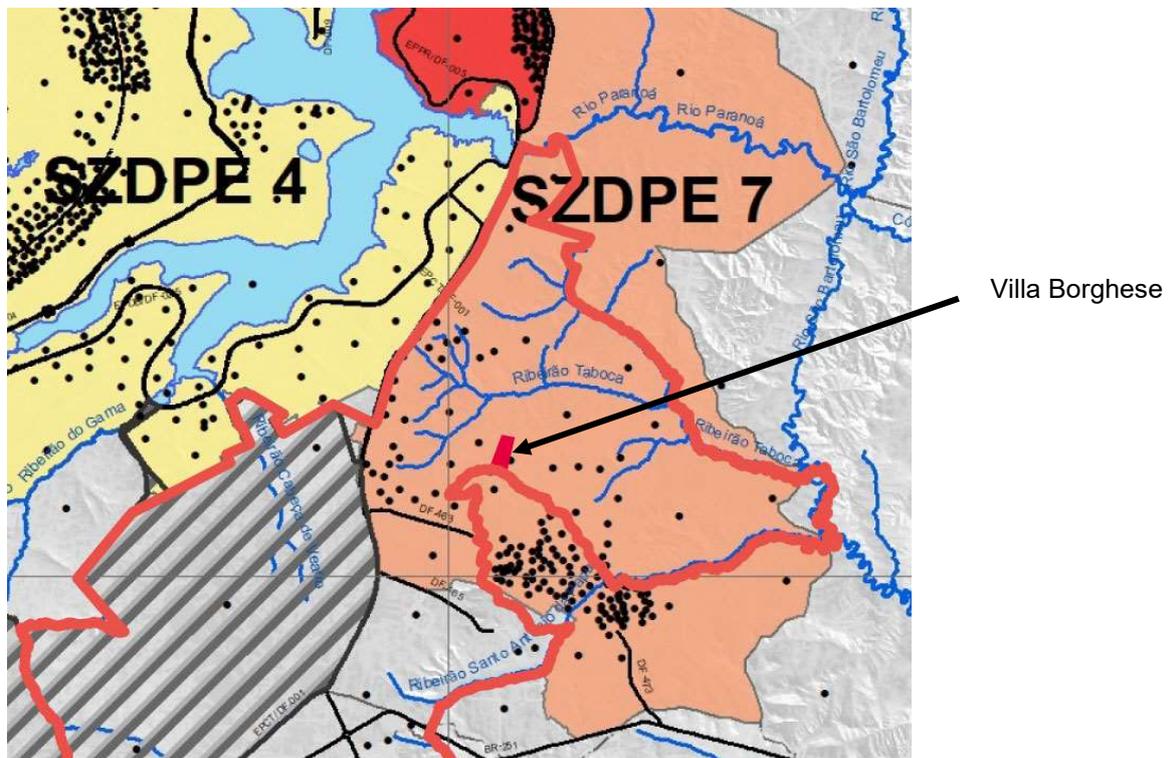


Figura 10: Localização da gleba no zoneamento do ZEE – ZEE/ ZEEDPE/ Mapa 3 – Anexo Único.

Ainda no âmbito do ZEE, considerando os mapas de riscos ecológicos, a área objeto de estudo está situada, grande parte, em área de Muito baixo Risco de Contaminação do Subsolo, Muito Baixo

Risco de Perda de Recarga de Aquífero, Muito Alto Risco de Perda do Solo por Erosão e Baixo Risco de Perda de Área de Cerrado Nativo;

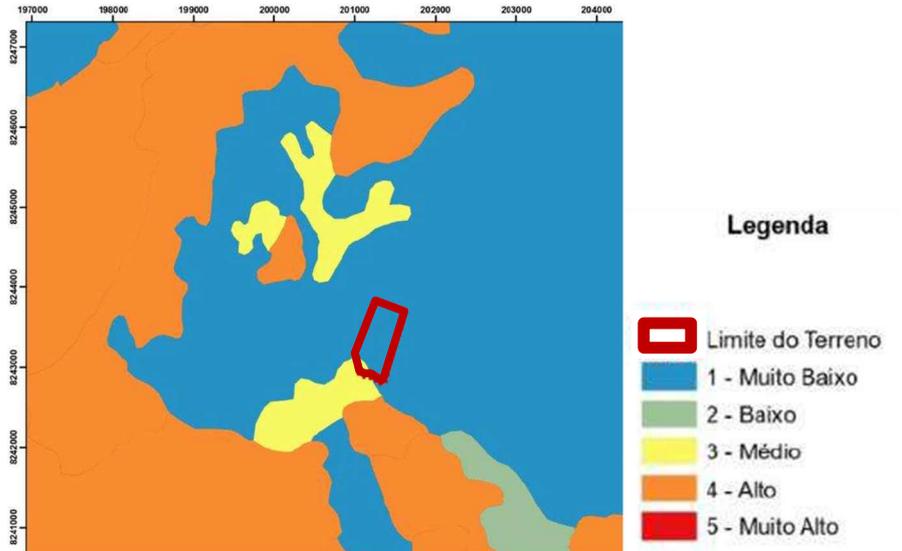


Figura 11: Localização da gleba no Mapa de Risco de Contaminação do Subsolo

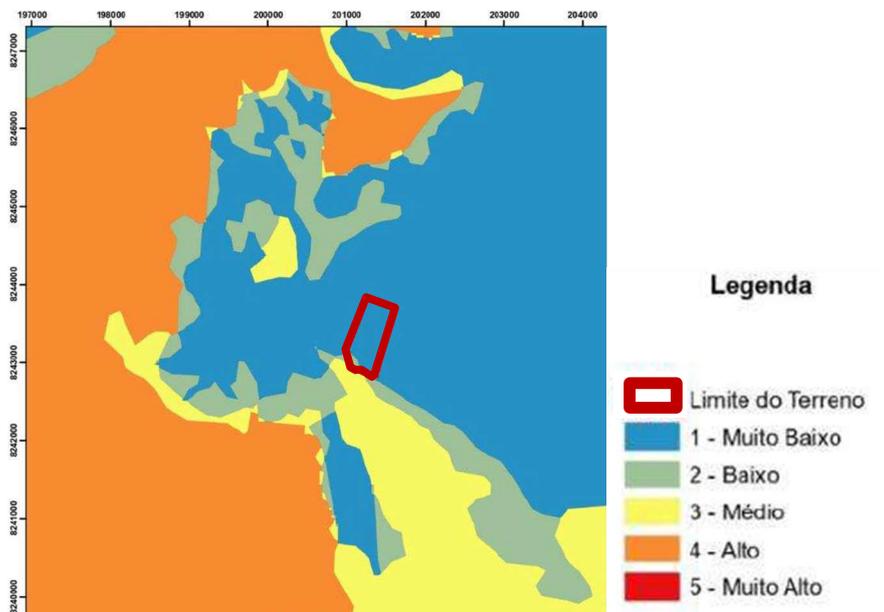


Figura 12: Localização da gleba no Mapa de Risco de Perda de Área de Recarga do Aquífero

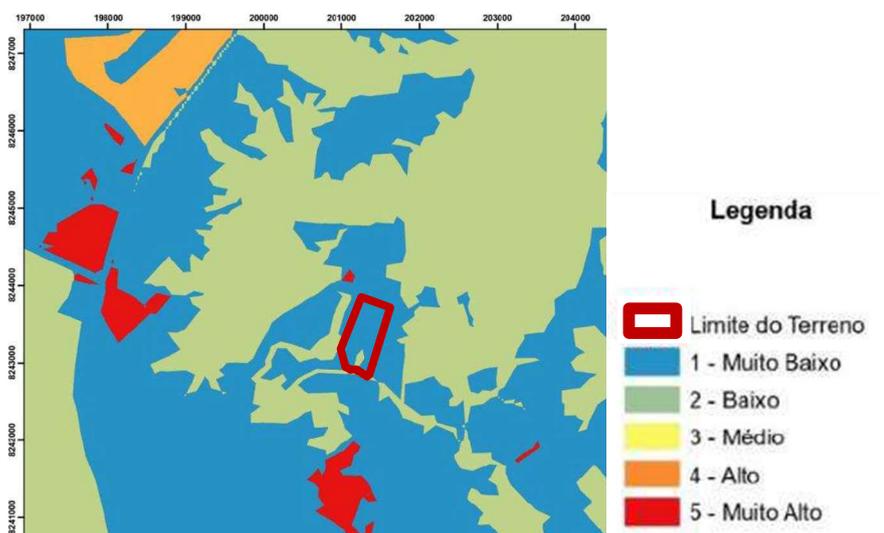


Figura 13: Localização da gleba no Mapa de Risco de Perda de Áreas de Cerrado Nativo

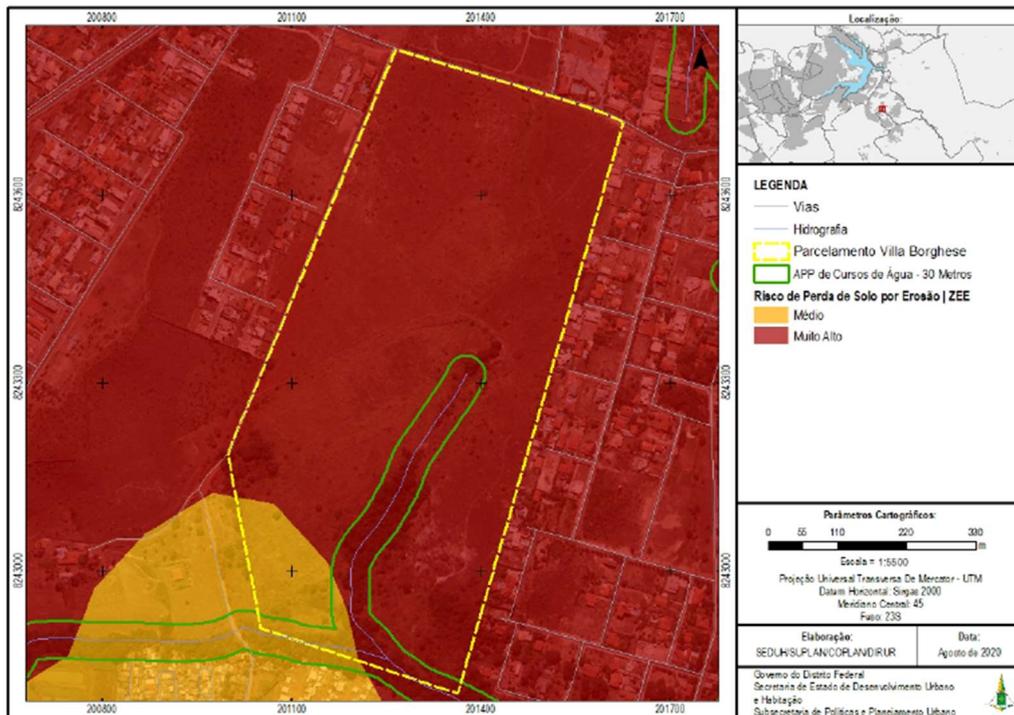


Figura 14: Localização da gleba no Mapa de Risco de Perda de Solo por Erosão / ZEE – DIUPE 36/2020

5.3. Declividade

A avaliação da restrição à ocupação devido à declividade da propriedade foi realizada a partir de dados de elevação obtidos a partir de levantamento topográfico realizado na área, na qual foi possível constatar a presença de 7 cotas de curva de nível, variando entre 930 a 990 metros de altitude. As classes de declividade encontradas foram: de 5 a 15%, e 2 a 10° (na maior parte do empreendimento) e perto do curso d'água as classes de 15 a 35%, e 10 a 20°. Ante ao exposto, é possível afirmar que o relevo do empreendimento pode ser classificado como plano a suave ondulado. Não foram encontradas pelo mapeamento declividades acima de 30° na área do empreendimento, não havendo assim impedimentos à ocupação de área conforme regramentos impostos pelas Lei nº 6.766/79 e Lei 12.651/2012

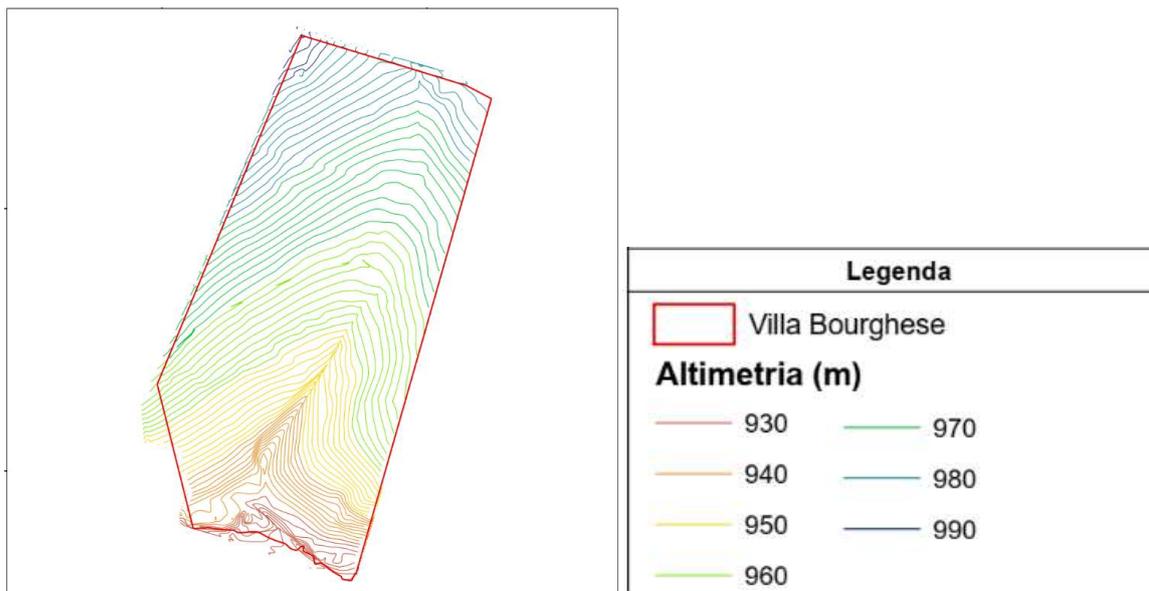


Figura 15: Mapa altimétrico da gleba.

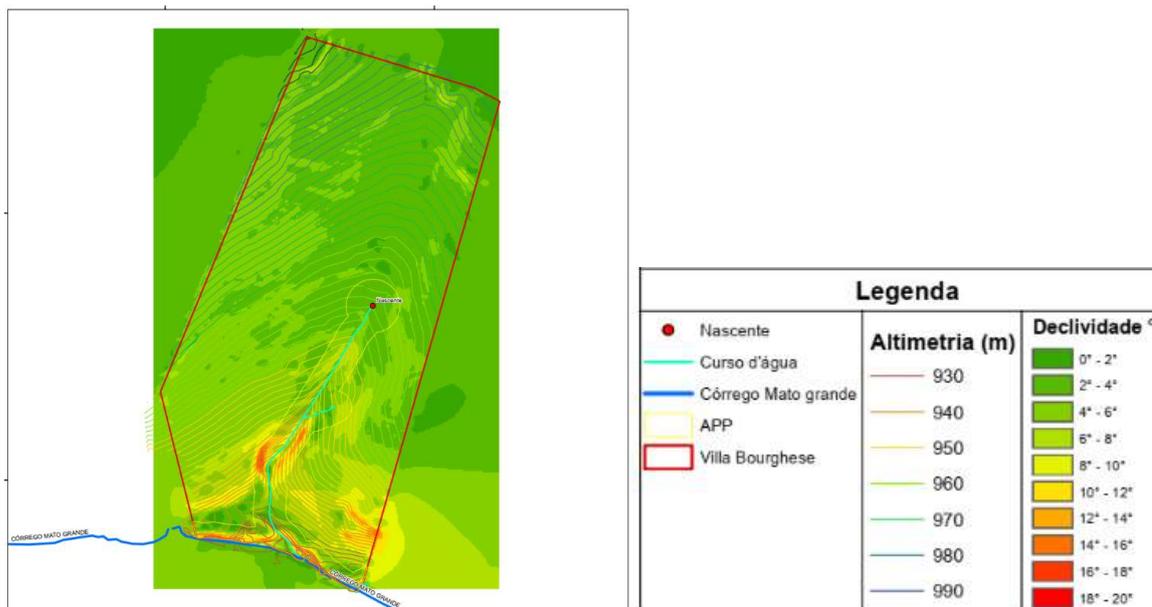


Figura 16: Mapa declividade em graus.

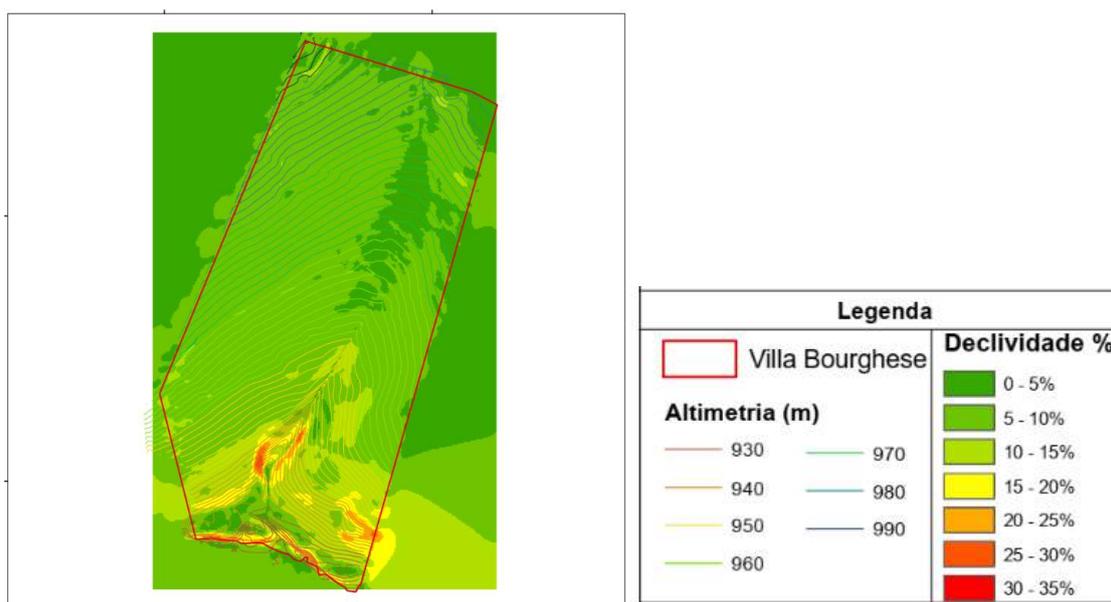


Figura 17: Mapa declividade em porcentagem.

5.4. Área de Proteção Permanente – APP

As Áreas de Preservação Permanente são ambientes de grande importância quanto à biodiversidade, à proteção dos corpos d'água e, também, no que diz respeito à manutenção da fauna silvestre.

De acordo com o novo Código Florestal Brasileiro (2012), Áreas de Preservação Permanente (APP) são "... áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas".

Na vistoria realizada na propriedade, foram percorridas as faixas de APP registradas. A saber, na propriedade foram registradas duas categorias de APP's relacionadas aos recursos hídricos, sendo as seguintes:

- APP do Córrego Mato Grande limítrofe à propriedade e uma pequena porção do Córrego no interior da propriedade (faixa de 30 metros);
- APP referente à nascente/olho d'água registrado (faixa de 50 metros).

Em relação às APPs de cursos d'água, essas foram definidas em função do Córrego Mato Grande e de uma pequena porção do Córrego no interior da propriedade. Uma vez que esses córregos possuem largura inferior a 10 metros, a APP projetada foi definida em 30 metros. Na ocasião da vistoria, constatou-se que, em termos gerais, a APP interna à propriedade encontra-se com parte do terreno sem vegetação nativa, cuja vegetação original (Mata de Galeria) foi praticamente toda removida e substituída por outros usos do solo alternativos.

Em relação à nascente/olho d'água, e sua respectiva APP, verificou-se que essa também está em mau estado de conservação, com ausência quase total de vegetação nativa, com ocorrência de espécies exóticas invasoras (ex. braquiária). Portanto, necessita de medidas de isolamento por meio de cercas e restauração da vegetação na APP.

A propriedade ora avaliada possui 4,75 hectares caracterizados como APP, na qual encontra-se na Macrozona Urbana. Considerando todo o cômputo de APP na propriedade, verificou-se que aproximadamente 2,21 hectares desta se encontram degradada, desprovidas de vegetação nativa, e com ocorrência de erosões das margens em alguns pontos.

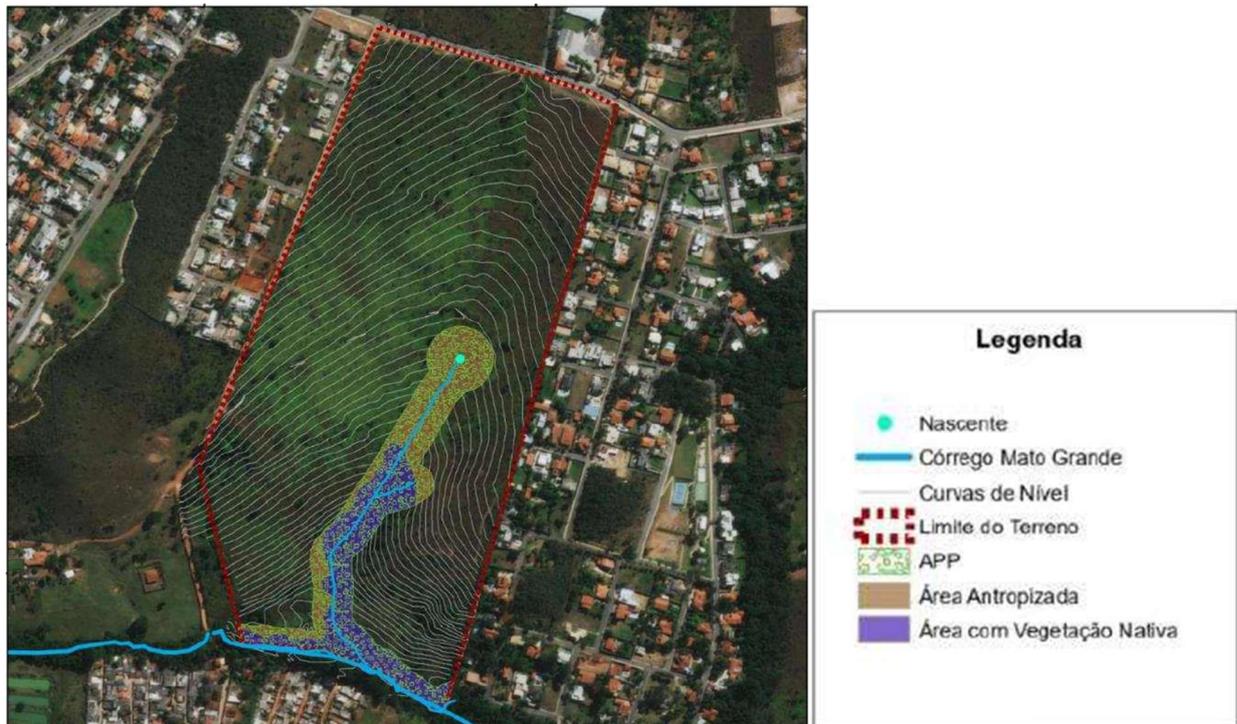


Figura 18: Mapa da Área de Preservação Permanente – APP da propriedade.

6. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

6.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/ 2009

De acordo com a **Lei Complementar n.º 803**, de 25 de abril de 2009 que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e atualizada pela **Lei Complementar n.º 854**, de 15 de outubro de 2012, o zoneamento do projeto em questão encontra-se na Zona Urbana de Uso Controlado II onde suas principais características são, de acordo com os Art. 70 e Art. 71, a baixa e média densidade demográfica e a preservação dos recursos naturais.

As diretrizes para a Zona Urbana de Uso Controlado II, de acordo com o Art. 71, são:

“I – permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;”

“II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;”

“III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, seção IV do Capítulo IV desta Lei Complementar, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edilícia e fundiária;”

“IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;”

“V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;”

“VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.”

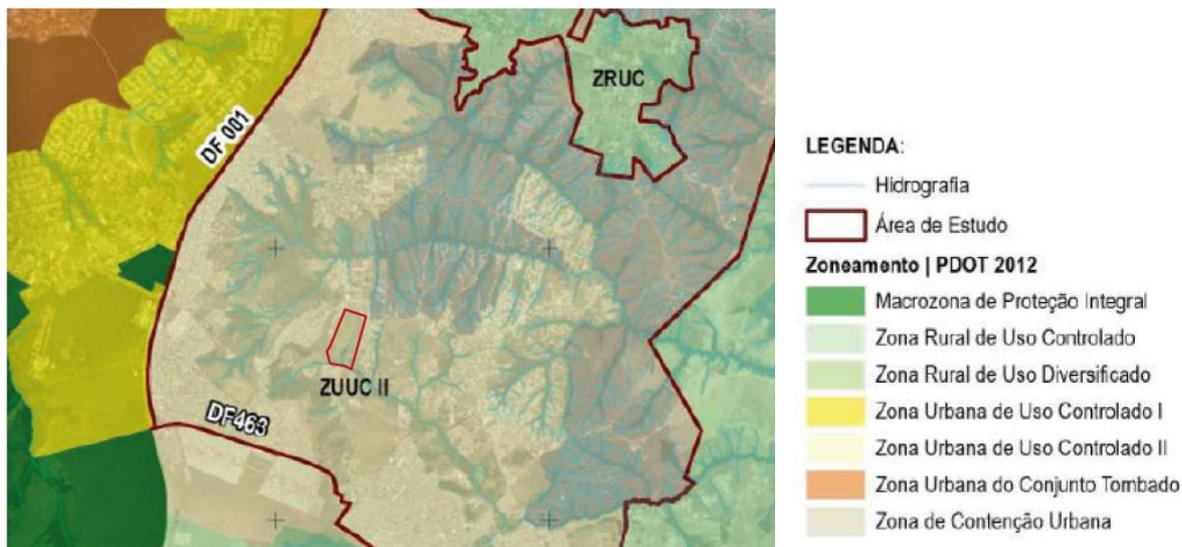


Figura 19: Mapa – Zoneamento da área do projeto – PDOT/2009.

Conforme o Anexo III, Mapa 5, o parcelamento se encontra na faixa de densidade baixa. No Art. 39, inciso II, do PDOT os valores de referência da faixa de baixa densidade é de “valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare”.

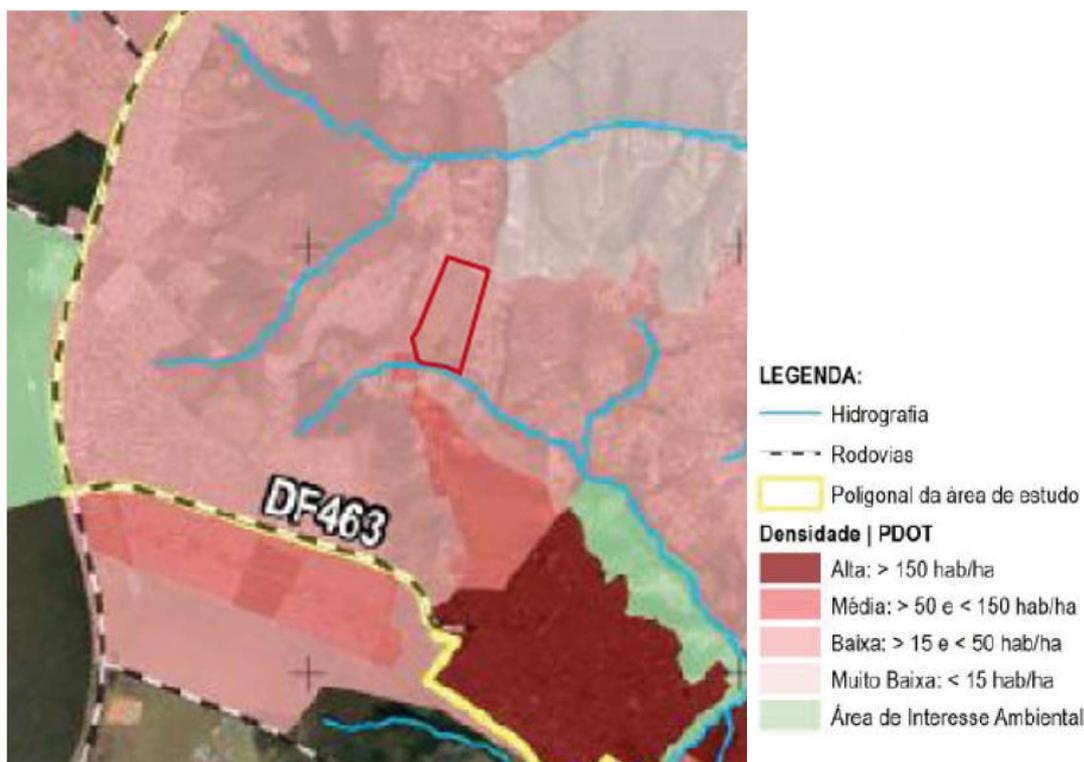


Figura 20: Mapa – Faixas de Densidade Demográfica – PDOT/2009

O PDOT ainda define no Art. 43 sobre novos parcelamentos “l- percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público [...]”, bem como no Art. 45 “§ 2º A área mínima da unidade autônoma será de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a frente mínima será de 5m (cinco metros)[...]”.

6.2. Diretriz Urbanística da Região São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião – DIUR 01/2019

Como diretrizes de Uso e Ocupação do solo, reitera serem embasadas no PDOT - Plano Diretor de Ordenamento Territorial-LC nº 803/2009 e na LUOS-Lei de Uso e Ocupação do Solo-LC nº 948, de 16/jan/2019 e ainda o zoneamento ambiental da área de proteção ambiental - APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, lei nº 5.344/2014.

Estas diretrizes classificam o terreno, conforme Zoneamento de Usos como Zona B e Zona Verde.

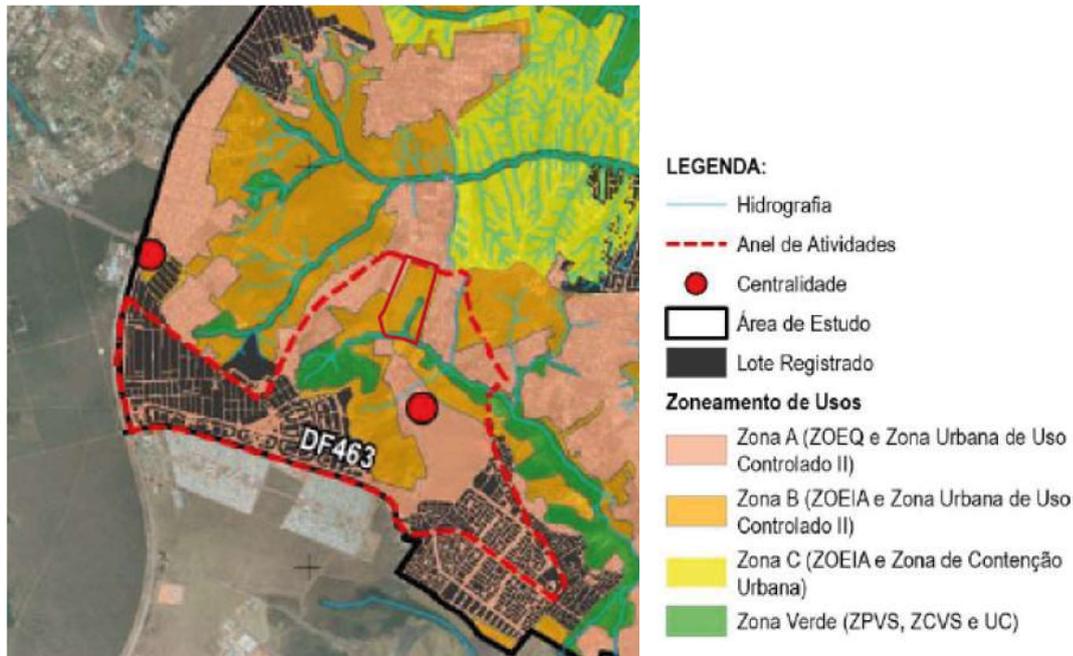


Figura 21: Mapa – Zoneamento de Usos – DIUR 01/2019.

A Zona B corresponde a sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT com a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

A Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II é composta de áreas sujeitas a restrições impostas pela sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água (art. 70, PDOT/2009).

ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	RO 1	<ul style="list-style-type: none"> Destinar prioritariamente ao uso residencial. Destinar, em porções inseridas nos Setores Habitacionais de Regularização, áreas para equipamentos comunitários, com o intuito de também atender a população residente nos parcelamentos informais; Manter não impermeabilizada 50% da gleba parcelada, sendo que: 80% da área não impermeabilizada deverão ser de vegetação de cerrado, existente ou recuperada, destinados à conservação e preservação; e os 20% restantes de áreas verdes públicas permeáveis, sendo que essas poderão ser computadas em espaços públicos no parcelamento do solo (inciso VI e VII, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014). Apresentar o inventário florestal da gleba a ser parcelada, por ocasião da solicitação de Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, com a finalidade de subsidiar a indicação das áreas a serem mantidas com cobertura vegetal nativa, em atendimento ao inciso VI, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014, na forma orientada pelo órgão responsável pela gestão da APA da bacia do rio São Bartolomeu. Observar, no estabelecimento das áreas não impermeabilizadas, a contiguidade dos remanescentes de cerrado, sempre que possível. Incluir nas porções não impermeabilizadas da gleba parcelada as áreas de preservação permanente e de declividade superior a 30%. Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento do uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu. Considerar a sensibilidade ambiental da região das cabeceiras do córrego Taboca para a instalação de dispositivos de amortecimento e retenção de drenagem pluvial, e para a manutenção de áreas de recarga e de áreas de vegetação nativa. Implementar medidas de proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP e áreas de declividade maior de 30%.
	RO 2	
	RE 2	
	CSIIR 1	
	CSIIR 1 NO	
	CSIIR 2	
	CSIIR 2 NO	
	CSII 1	
	CSII 2	
	INST	
INST EP		

* Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

Figura 22: Tabela de Usos e Atividades da Zona B – DIUR 01/2019.

Quanto aos parâmetros de ocupação, destacam-se:

“A ocupação do solo indicada nestas diretrizes para a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião envolve os seguintes parâmetros: percentual de área pública a ser destinada nos parcelamentos; conjunto de parâmetros a que estão sujeitas as edificações nos lotes; subsolo; tratamento de divisas; e densidade demográfica.”

“Para as Zonas B e C, deve-se observar as disposições do zoneamento ambiental para a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA, quanto aos limites definidos para a impermeabilização do solo de 50% da área total da gleba parcelada. E ainda que, as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80% de área com remanescentes do cerrado, vindo a constituir Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental.”

“Em observância à norma, em área inserida em ZOEIA, 80% dos 50% do total da gleba parcelada, que não deve ser impermeabilizado, deverá ser mantido com cobertura vegetal nativa do cerrado. Nos casos em que não houver essa cobertura vegetal nativa preservada na totalidade ou em parte da gleba, deverão ser adotadas medidas de recomposição da vegetação.”

“Para novos parcelamentos, como parâmetros complementares, estas diretrizes definem coeficientes de aproveitamento básico e máximo. Os parâmetros nº máximo de pavimentos, altura máxima e a taxa de permeabilidade, definidos nestas diretrizes, se aplicam para novos parcelamentos e Áreas de Regularização, conforme especificados na Tabela V.”

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DOS LOTES					
	Uso/Atividade	Coefficiente de Aproveitamento básico (*)	Coefficiente de Aproveitamento máximo	Altura máxima (m) Cota superior a 980m	Altura máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (% mínimo) (**) (***)
ZONA B	RO 1	1	1,2	9,5	9,5	15
	RO 2					
	RE 2					
	CSIIR 1	1	1,5	15,5	22,5	15
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2					
	CSIIR 2 NO	1	2,0	15,5	22,5	15
	CSII 1					
	CSII 2					
	INST	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS				
	INST EP					

(*) para lotes com área superior a 10.000m², o coeficiente básico é de 0,7.

(**) ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.

(***) lotes com área até 150m² não terão taxa de permeabilidade mínima.

Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, não sendo excluídos do cômputo da altura: caixas d'água e casas de máquinas. Somente podem ser excluídos antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.
- Admite-se a variação de 10m em relação a cota de 980m, a fim de que os projetos urbanísticos possam acomodar as edificações no sítio.
- Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior a máxima estabelecida nessa tabela, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros.

Figura 23: Tabela V: Parâmetros de Ocupação dos Lotes – DIUR 01/2019.

A Zona Verde corresponde às áreas da poligonal de abrangência destas diretrizes sobre as quais incide Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE do Mato Grande, Zona de Preservação da Vida Silvestre – ZPVS e Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS, definidas no Zoneamento Ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, Lei nº 5.344/2014. Sobre essas áreas incidem normas de uso e ocupação próprias referentes à legislação ambiental.

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA VERDE	Atividades previstas no zoneamento ambiental da APA da bacia do rio São Bartolomeu e nos Planos de Manejo de unidades de conservação inseridas na região.	<ul style="list-style-type: none"> As edificações não poderão ultrapassar 10m (dez metros) de altura e dois pavimentos. Não reduzir a permeabilidade ecológica de um grupo de permeabilidade para outro.

Figura 24: Quadro de Diretrizes da Zona Verde – DIUR 01/2019.

Quanto aos espaços verdes, recomenda:

“A manutenção e criação de espaços verdes na região visam: atendimento às exigências do zoneamento ambiental da APA da Bacia do rio São Bartolomeu; o fortalecimento da estratégia de conectores ambientais do PDOT; manutenção de permeabilidade do solo para recarga dos aquíferos; proteção de encostas; e a conciliação do desenvolvimento urbano com a conservação dos recursos naturais e a qualidade de vida.”

“Nas divisas de unidades imobiliárias voltadas para vias e outros logradouros públicos, deve ser garantida a permeabilidade visual mínima de 70% (setenta por cento), de forma a promover a integração, a visibilidade, a qualidade estética e a segurança do espaço público. O cercamento murado (sem permeabilidade visual) será admitido apenas nas divisas entre lotes, devendo respeitar altura máxima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros). Não deve ser admitido cercamento em lotes com 100% (cem por cento) de ocupação ou projeção. Os acessos para pedestres às unidades imobiliárias lindeiras a espaços abertos – como ruas, praças e outros espaços livres de uso público – devem ser dispostos nas divisas voltadas para esses espaços, tendo em vista sua animação e a maior segurança dos usuários.”

Quanto às diretrizes do sistema viário, tem como princípio norteador a “distribuição equilibrada de áreas de comércio e serviço” bem como “melhoria da mobilidade urbana” por meio de abertura de novas vias, conforme proposta de sistema viário estruturante:

“O Anel de Atividades Jardim Botânico/São Sebastião, da Estratégia de Estruturação Viária do PDOT, é classificado como Via de Atividades, eixo predominantemente de comércio, serviços e instituições, que gera centralidade e possibilita acesso da população às atividades lindeiras. Embora, em face da consolidação da ocupação estritamente residencial em segmentos do Anel de Atividades possa comprometer, no momento, sua qualificação inteiramente como via de atividades, firma-se a perspectiva de transformação dos espaços lindeiros a via com usos comerciais e de serviços, ao longo do tempo.” (esta Via de Atividades é o limite norte do terreno- atual Avenida do Sol)

“As demais vias principais propostas visam promover ligações internas e de articulação dos diversos parcelamentos existentes e a serem implantados na região, de modo a possibilitar alternativas de deslocamento para a população residente e conectividades aos pontos de centralidades (subcentros locais). Essas vias são indicadas como Vias de Circulação, conforme classificação de acordo com o contexto urbano. No entanto, considera-se a possibilidade de que venham a ser identificadas nos projetos urbanísticos, em trechos específicos, como Vias Parque, na perspectiva de virem a cumprir esse papel no parcelamento” (temos uma Via de Circulação projetada a oeste do terreno).

Também se define o seguinte para as demais vias projetadas no terreno:

“Além das vias estruturantes, os projetos urbanísticos deverão prever sistema viário complementar. As vias planejadas deverão contribuir para conferir permeabilidade viária ao tecido urbano, garantindo acesso, circulação e mobilidade para a população.”

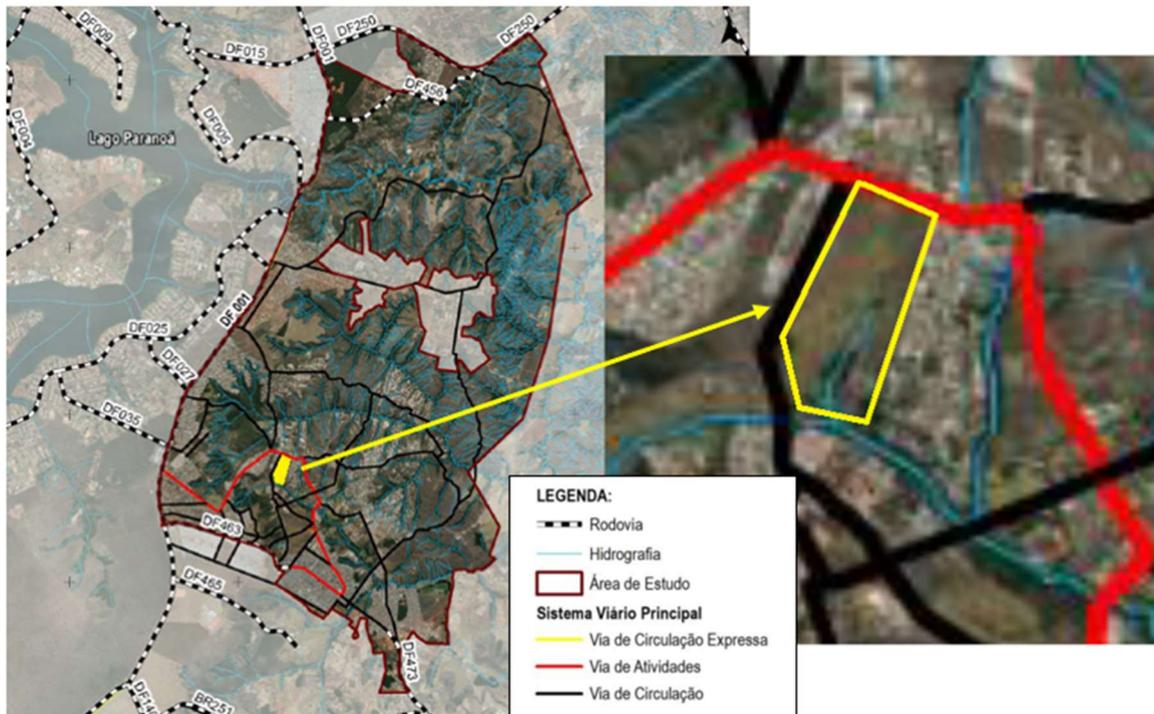


Figura 25: Mapa – Sistema Viário Estruturante – DIUR 01/2019.

O modelo esquemático de transporte coletivo indica linha circular na Via de Atividades (Avenida do Sol) ao longo do limite norte do terreno. Não se trata de zona de centralidade; a mais próxima é a do Alto Mangueiral, a Sudeste do terreno.

6.3. DIUPE

A DIUPE 36/2020 define diretrizes específicas para o parcelamento em questão no que tange ao sistema viário, densidade populacional e áreas públicas e o uso e ocupação do solo nos termos do Art. 5º da LUOS.

“Art. 5º O uso do solo nos lotes e nas projeções abrangidos por esta Lei Complementar é indicado por unidades de uso e ocupação do solo - UOS no Anexo II.”

Além das diretrizes definidas pela DIUPE 36/2020, no projeto urbanístico podem ser definidos parâmetros complementares de uso e ocupação do solo, como: taxa de ocupação, afastamentos, faixas livres, entre outros, de modo a garantir a qualidade do espaço público.

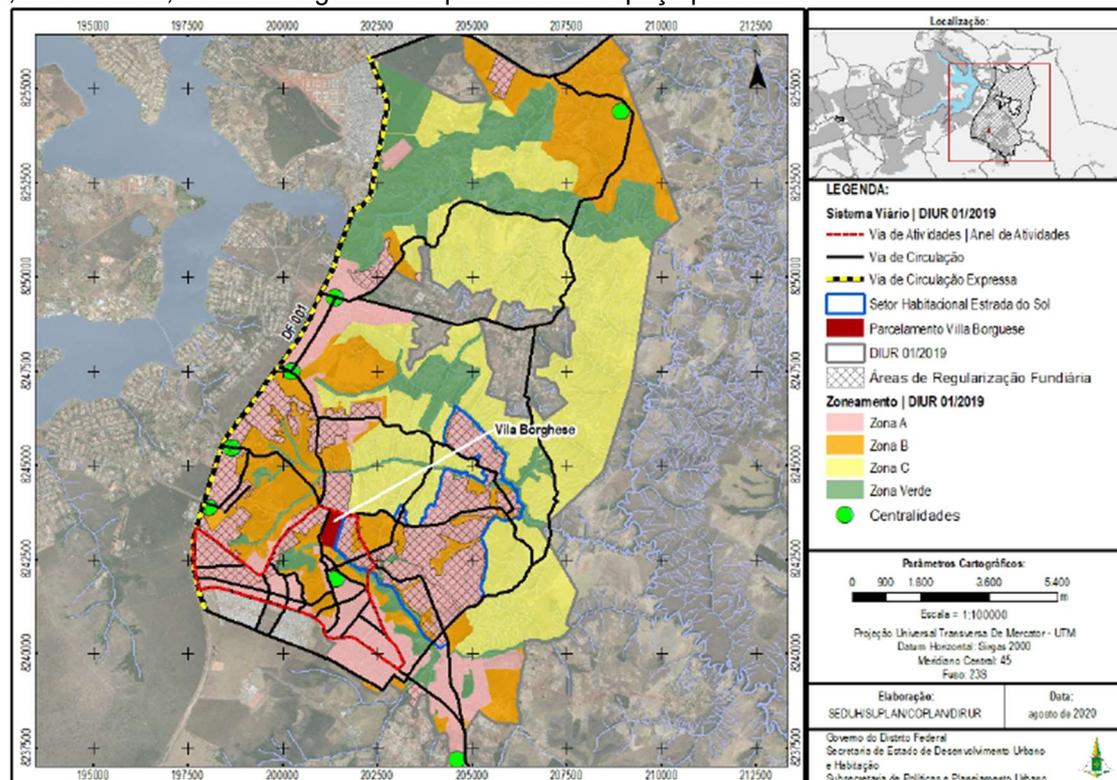


Figura 26: Localização do parcelamento no mapa das Diretrizes do Uso e Ocupação e do Sistema Viário da DIUR 01/2019 – DIUPE 36/2020

- **Diretrizes de sistema viário e Circulação**

A área do parcelamento deve ser integrada ao sistema viário da região por meio da Via de Circulação e da Via de Atividades, estabelecidas pelo sistema viário estruturante da DIUR 01/2019. As Vias de Circulação visam à articulação intraurbana de setores ou bairros, conferindo também conectividade às centralidades, podendo se constituir como continuidade de uma via de atividades, enquanto a Via de Atividades é um eixo predominantemente de comércio, serviços e instituições, que gera centralidade e possibilita o acesso da população às atividades lindeiras.

O traçado viário proposto deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres. As vias indicadas na DIUPE 26/2020 são públicas e não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população.

Além dessas vias, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano. O sistema viário deve seguir o disposto no Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017 e na Nota Técnica nº 02/2015-DAurb/SUAT, além das orientações constantes no Guia de Urbanização.

A caixa das vias limítrofes à gleba deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada ou com o eixo de via existente.

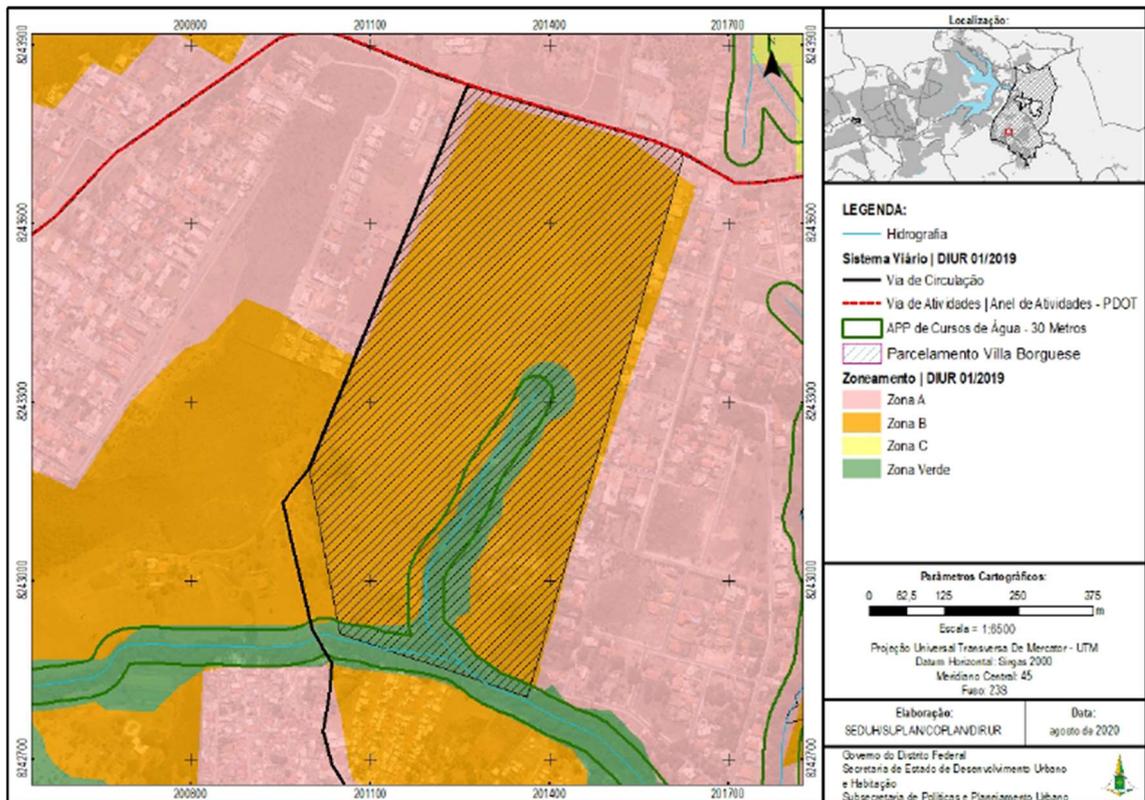


Figura 27: Localização do parcelamento em relação às das Diretrizes do Uso e Ocupação do Solo da DIUR 01/2019 e às diretrizes de Sistema Viário – DIUPE 36/2020

- **Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo**

O parcelamento está localizado na Zona B e Zona Verde da DIUR 01/2019.

A Zona B deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo definido na Tabela 1 da DIUPE 36/2020 e deve ser destinada prioritariamente ao uso residencial. Nos lotes voltados para a Via de Atividade devem ocorrer, preferencialmente, as UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DOS LOTES					
	Uso/Atividade	Coefficiente de Aproveitamento básico ⁽¹⁾	Coefficiente de Aproveitamento máximo	Altura máxima (m) Cota superior a 980m	Altura máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (% mínimo) ⁽²⁾ ⁽³⁾
ZONA B	RO 1	1	1,2	9,5	9,5	15
	RO 2					
	RE 2					
	CSIIR 1	1	1,5	15,5	22,5	15
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2					
	CSIIR 2 NO					
	CSII 1	1	2,0	15,5	22,5	15
	CSII 2					
	INST					
	INST EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS				

¹: Para lotes com área superior a 10.000m², o coeficiente básico é de 0,7.

²: Ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.

³: Lotes com área até 150m² não terão taxa de permeabilidade mínima.

Figura 28: Tabela 1: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo – DIUPE 36/2020

Outras Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, não sendo excluídos do cálculo da altura: caixas d'água e casas de máquinas. Somente podem ser excluídos antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.
- Admite-se a variação de 10m em relação a cota de 980m, a fim de que os projetos urbanísticos possam acomodar as edificações no sítio.
- Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior a máxima estabelecida nessa tabela, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros.

Ainda na Zona B, 50% da área parcelada deve ser permeável, sendo que 80% dessa área permeável deve ser de vegetação de cerrado, existente ou recuperada, destinado à conservação e preservação e os outros 20% devem ser áreas verdes públicas permeáveis, não podendo ser computadas em espaços públicos no parcelamento do solo.

A Zona Verde corresponde às áreas sobre as quais incidem as zonas definidas no Zoneamento Ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, Lei nº 5.344/2014, a saber: ARIE do Mato Grande, ZPVS e ZCVS. Sobre essas áreas incidem normas de uso e ocupação próprias referentes à legislação ambiental.

- **Diretrizes de Áreas Públicas**

Pelo menos 15% da área parcelável deve ser destinada a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, estando os percentuais mínimos de cada definidos na Tabela 2 da DIUPE 36/2020.

Os EPC e ELUP devem estar integrados ao tecido urbano por meio das vias, calçadas e ciclovias e localizados em áreas de franco acesso, não podendo ser localizados nas áreas privadas do parcelamento.

Nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00m não são considerados ELUP.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO *
Equipamento Público Comunitário (EPC)	3,5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	11,5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	-
Total mínimo exigido	15%

(*) 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% de áreas públicas.

Figura 29: Tabela 2: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas – DIUPE 36/2020

- **Diretrizes de Densidade Populacional**

A área do parcelamento está localizada na Porção Territorial de Baixa Densidade (de 15 a 50 hb/ha). Como a gleba possui aproximadamente 38 ha, a população máxima a ser atingida é de 1900 habitantes. Considerando a média de 3,3 moradores por domicílio no DF (IBGE 2010), o parcelamento poderá ter no máximo 575 unidades habitacionais.

7. DESCRIÇÃO DO PROJETO

7.1. Informações Gerais

Este é um projeto para um novo parcelamento de solo para a área de terreno de 38 ha, 380.000,00 m², que respeita todas as condicionantes físicas e ambientais, em especial a permeabilidade de 50% de sua área total, as áreas verdes e de reserva ambiental, concentradas principalmente no trecho sul/sudeste da gleba.

Buscou-se um Projeto Urbanístico que não tivesse lotes no seu perímetro, evitando fachadas cegas, que incentivasse a permeabilidade de circulação de pedestres, ciclistas e veículos, e com a melhor qualidade possível do espaço urbano.

Não optamos por um uso estritamente residencial, buscando atender a necessidade de serviços não apenas dos futuros moradores mas também dos moradores de condomínios no entorno, e ainda valorizar a Avenida do Sol como importante eixo de Atividades na região.

Assim, os usos foram naturalmente zoneados conforme a vocação dos trechos de gleba:

Ao norte, ao longo da Av. do Sol teremos os usos predominantes comercial/serviços e institucional (sem uso residencial) – CSII 2.

A oeste, ao longo da via de circulação que interliga a Av. do Sol ao Alto Manguelral, teremos usos mistos comercial, serviços, institucional, residencial – CSIIR 2 NO.

A sul, teremos os lotes institucionais para equipamento público – INST EP.

Ao centro, teremos lotes para condomínios residenciais multifamiliares na tipologia casas (PDEU) – CSIIR 1-NO, e lote de serviços institucionais de convivência dos moradores dos condomínios, com serviços de clube, restaurantes, lanchonetes, salões de festas, etc. – CSII 1.

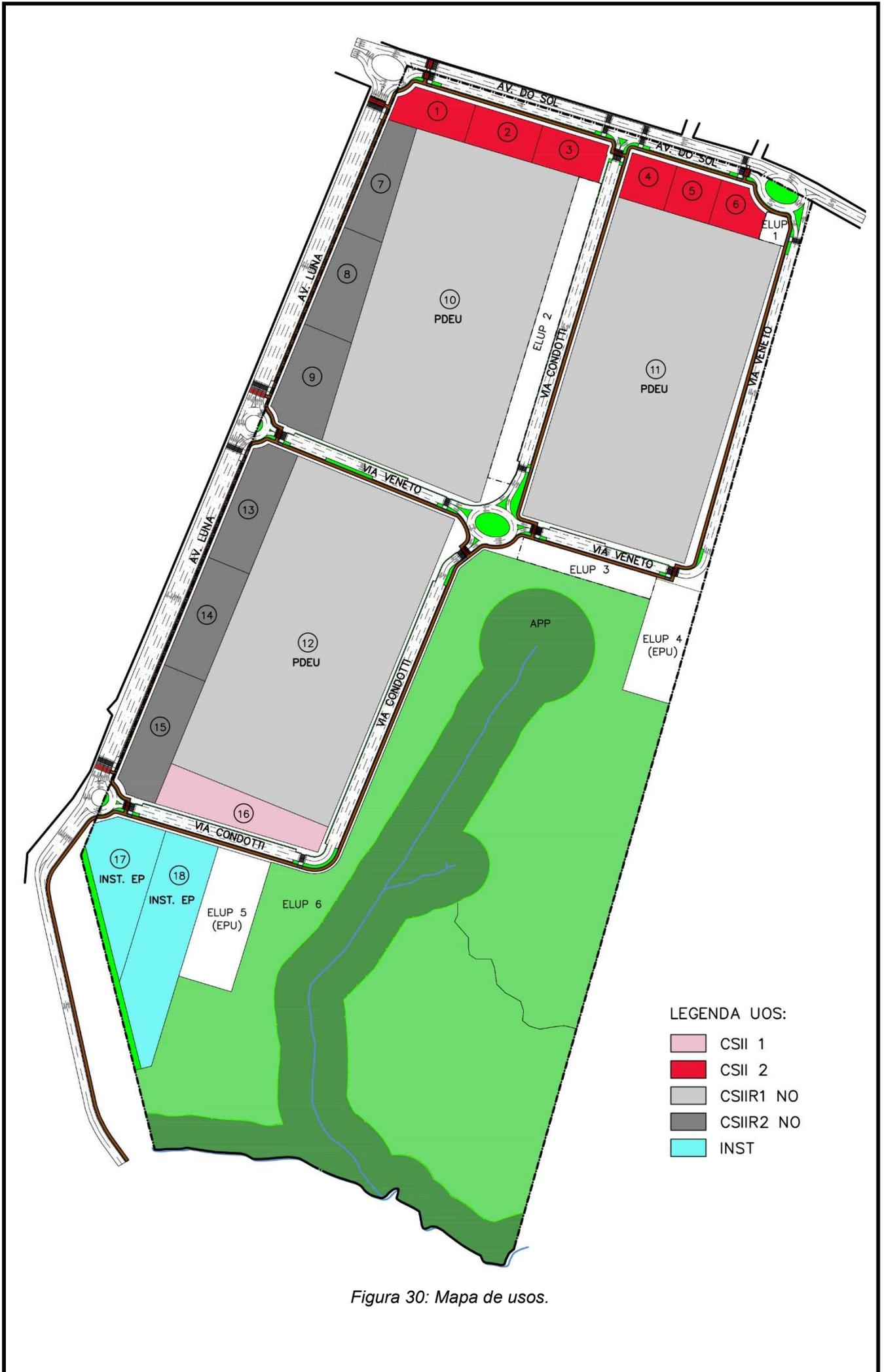


Figura 30: Mapa de usos.

7.2. Usos e ocupação propostos para o projeto

UOS CSII2

O projeto apresenta seis lotes (lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6) destinados ao uso comercial CSII2 (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial; localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros) com área entre 1.553,62 m² e 2.157,62 m², localizados na porção norte do parcelamento.

UOS CSII1

O projeto apresenta um lote (lote 16) destinado ao uso comercial CSII1 (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial; localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local) com 4.411,10 m² na porção central a sudoeste do parcelamento.

UOS CSIIR 2 NO

O projeto apresenta seis lotes (lotes 7, 8, 9 e 13, 14, 15) destinados ao uso misto CSIIR2 NO (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos; localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros) com área entre 3.039,70 m² e 4.268,39 m², localizados na porção oeste do parcelamento.

UOS INST EP

O projeto apresenta dois lotes (lote 17 e lote 18) destinados ao uso institucional INST EP (Institucional Equipamento Público, 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) com área de 8.209,42 m² e 5.105,86m², localizados na porção sudoeste do parcelamento.

UOS CSIIR 1 NO

O projeto apresenta três lotes (lotes 10, 11, 12) destinados a condomínios PDEU, com UOS CSIIR 1 NO (Residencial Multifamiliar em tipologia de casas; localiza-se em áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local) com área de 41.498,26 m², 41.542,50 m² e 41.737,38 m², localizados na porção central do parcelamento.

7.3. Endereçamento

O projeto terá o endereçamento a partir do setor onde se localiza, o nome do parcelamento, a via de acesso frontal e o número do lote:

Setor Habitacional Jardim Botânico, Villa Borghese, Avenida do Sol, lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6;
Setor Habitacional Jardim Botânico, Villa Borghese, Avenida Luna, lotes 7, 8, 9, 13, 14, 15;
Setor Habitacional Jardim Botânico, Villa Borghese, Via Veneto, lotes 10, 11, 12;
Setor Habitacional Jardim Botânico, Villa Borghese, Via Condotti, lotes 16, 17, 18.

Para as unidades autônomas dos condomínios PDEU, será acrescentado o número da casa depois do número do lote:

Setor Habitacional Jardim Botânico, Villa Borghese, Via Veneto, lote 10, casa 1, 2, 3, etc.



Figura 31: Croqui de endereçamento.

7.4. Densidade

Conforme a DIUPE SEI-GDF n.º 36/2020:

“6.1. A gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de Baixa Densidade (de 15 a 50 hab/ha);

6.2. Considerando que a gleba a ser parcelada possui, aproximadamente, 38 ha, a população máxima a ser atingida na gleba é de 1.900 habitantes. E considerando que o senso de 2010 do IBGE define como referência a média de 3,3 moradores por domicílio para o DF, a área poderá chegar no máximo a 575 unidades habitacionais;”

De acordo com o a Lei Complementar n.º 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012, o projeto em questão encontra-se em trecho de baixa densidade demográfica, conforme PDOT – Mapa 5 – Densidades Demográficas:

“Art. 39. Considera-se como densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, ficando definidos os seguintes valores de referência:

II – densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare.”

Memória de Cálculo, conforme estabelecido pela SEI-GDF n.º 36/2020:

- População: área gleba 38 ha x 50 hab/ha= 1.900 habitantes;
- Domicílios: 1.900 habitantes / 3,3 hab/domicílio => 575,75 ou seja, 575 domicílios.

Os 575 domicílios no projeto urbanístico estão distribuídas da seguinte forma:

- lotes 10, 11 e 12: 3 lotes X 67 domicílios = 201 domicílios;
- lotes 7, 8, 9 e 14: 4 lotes X 62 domicílios = 248 domicílios;
- lotes 13 e 15: 2 lotes X 63 domicílios = 126 domicílios.

7.5. Concepção do Sistema Viário

A diretriz do sistema viário é valorizar as vias existentes no perímetro da gleba e criar permeabilidade viária passando pela gleba e acessando os lotes do parcelamento. O sistema viário do parcelamento é composto por:

- uma Via de Atividades: Avenida do Sol, ao longo do limite norte da gleba (uma rotatória alinhada com início da gleba ao noroeste, outra alinhada ao final da gleba a nordeste); será do tipo bidirecional, com duas faixas em cada sentido, com canteiro central que acolherá postes de redes de alta tensão existentes; ao longo da Av. do Sol, voltam-se as frentes dos lotes comerciais de maior porte;
- uma Via de Circulação: Avenida Luna, ao longo do limite oeste do parcelamento, desde interseção (rotatória) a noroeste com a Av. do Sol (via de atividades) até a parte sul, que interligará com o Alto Manguelral; será do tipo bidirecional, com duas faixas em cada sentido, sem canteiro central; ao longo da Av. Luna voltam-se as frentes dos lotes de uso misto comercial/ residencial;
- Duas vias de Circulação Vizinhança 1, que permearão toda a área:
 - Via Veneto: a partir de interseção (rotatória) a oeste com Av. Luna, seguindo para leste passando por interseção (rotatória) com Via Condotti (eixo de circulação sul-norte); margeia as áreas verdes a sudeste do parcelamento; encerra-se na interseção (rotatória) a nordeste com da Av. do Sol; será do tipo bidirecional com uma faixa em cada sentido; ao longo da Via Veneto abrem-se laterais de lotes de uso misto comercial/ residencial e frente/laterais dos lotes PDEU;
 - Via Condotti: a partir de interseção (rotatória) a sudoeste com Av. Luna (próximo ao limite sudoeste da gleba), seguindo para leste; passando ao sentido sul-norte; margeia as áreas verdes a sudeste do parcelamento; passando por interseção (rotatória) com Via Veneto (eixo de circulação oeste-leste); encerra-se em interseção em “T” com pista sentido oeste-leste da Av. do Sol; será do tipo bidirecional com uma faixa em cada sentido; na Via Condotti temos a frente dos lotes Institucionais-EP, lote uso misto comercial/institucional e laterais de lotes PDEU;
- Vias Locais: Vias internas dos condomínios PDEU; serão do tipo unidirecional, com duas faixas;
- Estacionamento público: ao longo de todas as vias, do tipo baliza, contemplando vagas comuns, vagas PCD, vagas idoso, bicicletários;
- Faixa de serviço; ao longo de todas as vias, entre as vagas e as ciclovias, ou entre as vagas e as calçadas;
- Calçadas: entre as ciclovias e os lotes, ou entre as vias e os lotes, garantindo acessibilidade e circulação de pedestres facilitada ao longo de todas as vias;
- Ciclovias: presentes em paralelo a todo sistema viário, ao longo da Av. do Sol, Av. Luna, Via Veneto e Via Condotti.

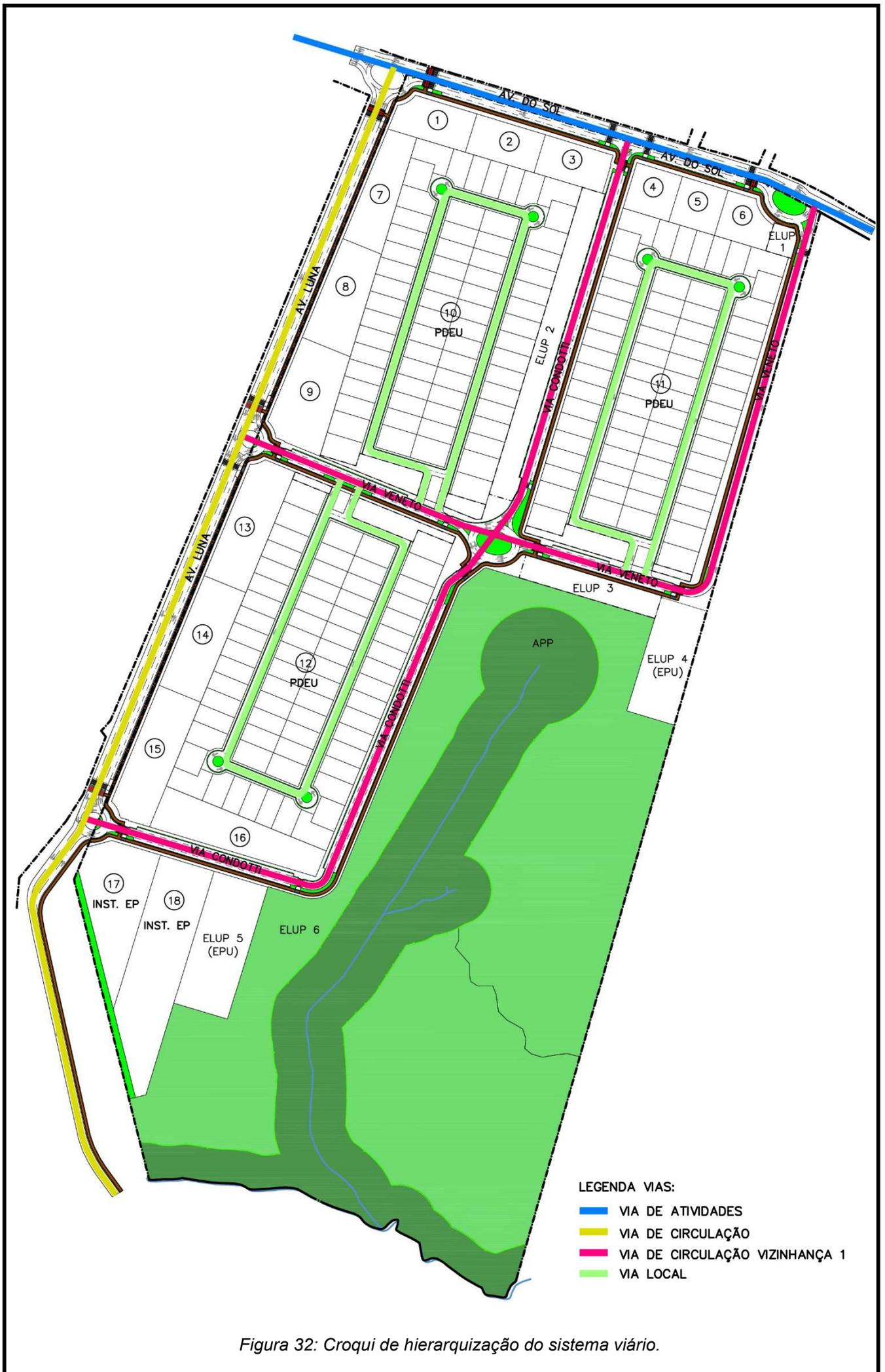


Figura 32: Croqui de hierarquização do sistema viário.

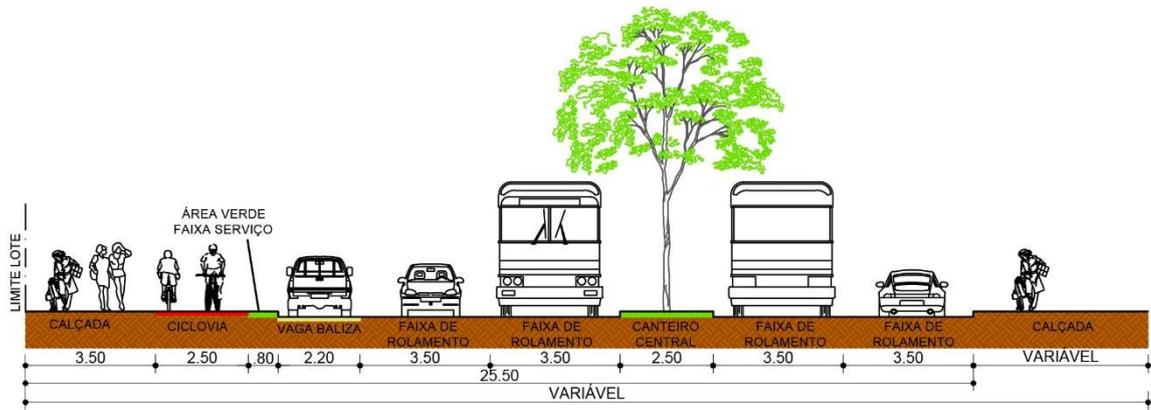


Figura 33: Avenida do Sol – Perfil da Via

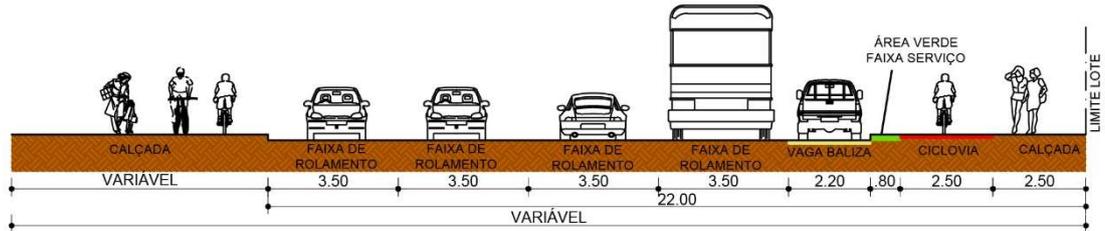


Figura 34: Avenida Luna – Perfil da Via

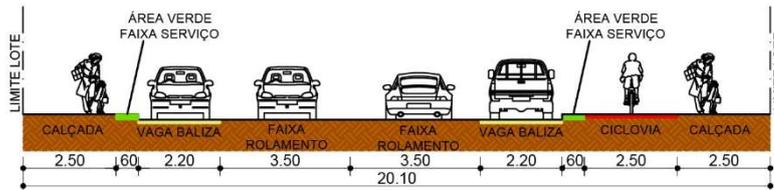


Figura 35: Via Veneto – Perfil da Via

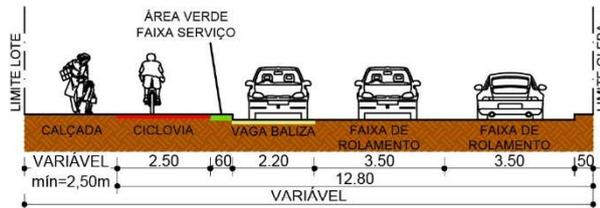


Figura 36: Via Veneto (trecho entre lote 11 e vizinho) – Perfil da Via

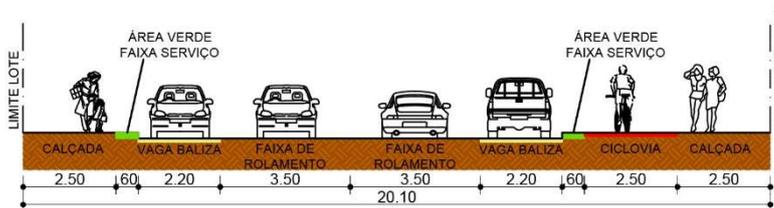


Figura 37: Via Condotti – Perfil da Via

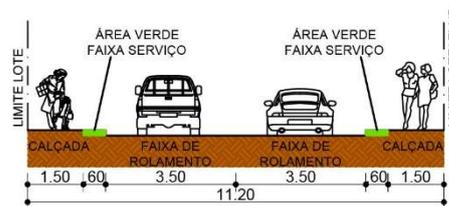


Figura 38: Vias Locais (PDEU)

7.6. Áreas Públicas

A localização de equipamentos públicos comunitários – EPC e de espaços livres de uso público – ELUP foi estratégica, para melhor qualidade do espaço como um todo.

Não foram criadas unidades imobiliárias para equipamento público urbano – EPU, considerando que estes podem ocorrer nos espaços livres de uso público – ELUP.

Para atendimento do percentual de 3,50% da área total da gleba para equipamentos públicos comunitários – EPC, foram criados dois lotes localizados na extremidade sudoeste do parcelamento, facilitando o acesso público, na interseção (rotatória) entre a Av. Luna (via de circulação perimetral) com a Via Condotti (via de circulação vizinhança 1), com faixa verde livre ao fundo e vizinho a ELUP 5, onde podemos ter equipamento público urbano – EPU.

Os espaços livres de uso público – ELUP foram determinados para qualidade de espaço público e apoio urbano nos seguintes locais:

- ELUP 1 – praça na esquina da interseção (rotatória) entre Av. do Sol (via de atividades ao longo do limite norte do parcelamento) e a Via Veneto (via de circulação vizinhança 1/ ligação entre Av. Luna e Av. do Sol);
- ELUP 2 – praça no trecho norte da Via Condotti, entre as interseções com Av. do Sol e Via Veneto, para espaço público de qualidade entre lotes PDEU;
- ELUP 3 – praça a norte das áreas de preservação verdes, ao longo da Via Veneto para contemplação das áreas verdes localizadas em nível topográfico inferior e equipamentos de lazer para usuários principalmente dos lotes PDEU;
- ELUP 4 – a nordeste das áreas de preservação verdes, ao longo da Via Veneto, para utilização como equipamento público urbano – EPU; nesta ELUP será localizado um dos dispositivos de controle de vazão, solicitado pela NOVACAP em consulta específica e a reservação de água;
- ELUP 5 – a sudoeste das áreas de preservação verdes, ao longo da Via Veneto, vizinho aos lotes UOS INST EP para utilização como equipamento público urbano – EPU; nesta ELUP será localizado um dispositivo de controle de vazão, solicitada pela NOVACAP em consulta específica e a ETE.
- ELUP 6 – a sudeste do parcelamento, contornando toda a Área de Preservação Permanente-APP, temos uma área de preservação e contemplação, com uso sustentável, garantindo também qualidade para o microclima do parcelamento. Serão permitidas atividades de pesquisas científicas e visitação com objetivos turísticos, recreativos e educacionais, conforme será previsto no seu plano de manejo.

Temos ainda áreas verdes em canteiros, rotatórias, faixa de serviço etc, para permitir plantio de gramíneas e árvores, garantindo qualidade de espaço urbano e sustentabilidade.



Figura 39: Mapa áreas públicas.

7.7. QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	380.000,00	100%
II. Área não Parcelável	47.501,27	12,50
a. Área de Proteção Ambiental – APP	47.501,27	12,50
III. Área Passível de Parcelamento: I- II	332.498,73	87,50

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		332.498,73	87,50
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSII 2	6	10.230,85	2,96%
b. CSII 1	1	4.411,10	1,16%
c. CSII R1 NO	3	124.778,14	32,84%
d. CSII R2 NO	6	22.759,21	5,99%
e. Inst. EP (EPC)	2	13.315,28	3,50%
Total	18	176.494,58	46,45%
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		106.625,66	28,06%
b. EPU*		9.588,96	2,52%
c. Áreas Verdes Públicas ³		1.074,89	0,28%
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		38.714,64	10,19%
Inst. EP+ ELUP + EPU ¹ = 1e + 2 ^a + 2b		129.529,90	34,09%
Inst. EP+ ELUP+ EPU + Área Verde Pública+ Circulação ² = 1e + 2 ^a + 2b + 2c + 2d		169.319,43	44,56%

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

² Em atendimento ao disposto no Art. 9º, parágrafo 2º, inciso III da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

³ Área Verde que não faça parte do sistema de circulação, como faixa de serviço e rotatória, caso houver, e/ou não podem ser contabilizadas como ELUP nos termos das Diretrizes Urbanísticas (raio menor que 10 metros)

7.8. PROJETOS URBANÍSTICOS COM DIRETRIZES ESPECIAIS PARA UNIDADES AUTÔNOMAS – PDEU

QUADRO RESUMO – PDEU

SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO, VILLA BORGHESE, LOTE 10



1. Uso previsto	Uso Residencial Multifamiliar (casas)	
	Área (m ²)	Percentual (%)
2. Área do lote condominial	41.737,38	100,00%
3. Área total real de uso exclusivo	32.644,50	78,21%
4. Áreas condominiais	9.092,88	21,79%
a. Áreas verdes livres (AV)	1.343,74	3,22%
b. Áreas edificadas (área comum: guarita, administração, lazer)	1.198,94	2,87%
c. Sistema de circulação (via)	4.740,57	11,36%
d. Sistema de circulação (calçada)	1.809,63	4,34%
5. Taxa de permeabilidade	13.981,43	33,50%
6. Taxa de ocupação	24.050,09	57,62%
7. Quantidade de unidades autônomas Tipologia: edificação unifamiliar	67	-
8. Índice (habitantes/ unid. hab.)	3,3	-
9. População Estimada	221	-

Observações:

Item 5: Representa o percentual de permeabilidade do PDEU (inclui 60% de permeabilidade das vias internas em pavigrama).

Item 6: Representa o percentual de ocupação do PDEU.

QUADRO DE CAMINHAMENTO – PDEU

SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO, VILLA BORGHESE, LOTE 10

Vértices	N	E	Azimute	Distância
V1	8.243.449,9458	201.339,2133		
			266°22'0,1"	4,441
V2	8.243.449,6642	201.334,7784		
			292°12'36,4"	141,469
V3	8.243.503,1689	201.203,7351		
			16°47'46,7"	281,00
V4	8.243.772,3220	201.284,9782		
			106°47'43,4"	145,00
V5	8.243.743,2147	201.420,7181		
			196°47'46,7"	292,799
V1	8.243.448,8973	201.339,2133		

SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO, VILLA BORGHESE, LOTE 11



1. Uso previsto	Uso Residencial Multifamiliar (casas)	
	Área (m ²)	Percentual (%)
2. Área do lote condominial	41.498,26	100,00%
3. Área total real de uso exclusivo	32.644,50	78,66%
4. Áreas condominiais	8.853,76	21,34%
e. Áreas verdes livres	1.289,61	3,11%
f. Áreas edificadas (área comum: guarita, administração, lazer)	1.073,25	2,59%
g. Sistema de circulação (via)	4.681,27	11,28%
h. Sistema de circulação (calçada)	1.809,63	4,36%
5. Taxa de permeabilidade	13.891,72	33,47%
6. Taxa de ocupação	23.924,40	57,65%
7. Quantidade de unidades autônomas Tipologia: edificação unifamiliar	67	-
8. Índice (habitantes/ unid. hab.)	3,3	-
9. População Estimada	221	-

Observações:

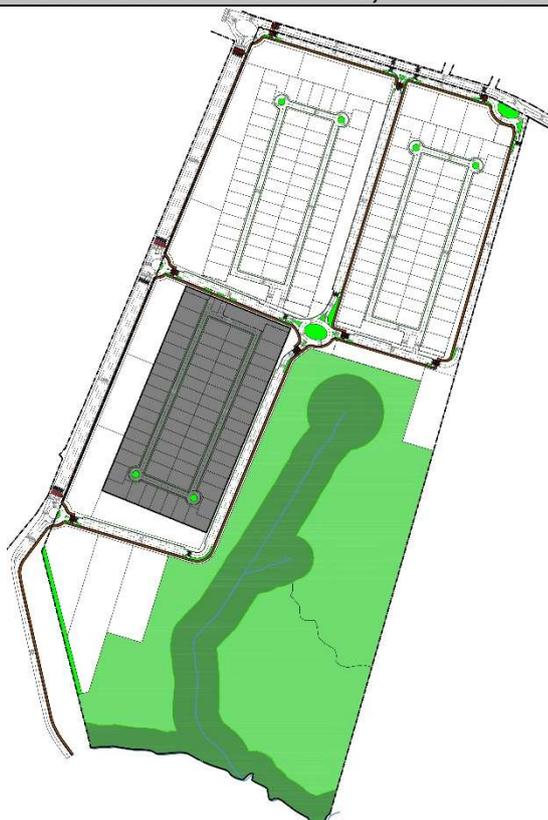
Item 5: Representa o percentual de permeabilidade do PDEU (inclui 60% de permeabilidade das vias internas em pavigrama).

Item 6: Representa o percentual de ocupação do PDEU.

**QUADRO DE CAMINHAMENTO – PDEU
SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO, VILLA BORGHESE, LOTE 11**

Vértices	N	E	Azimute	Distância
V1	8.243.396,8756	201.514,0345		
			284°8'51,4"	0,728
V2	8.243.397,0537	201.513,3281		
			286°47'46,7"	143,773
V3	8.243.438,6221	201.375,6146		
			331°47'46,7"	0,707
V4	8.243.439,2456	201.375,2803		
			16°47'46,7"	285,696
V5	8.243.712,9009	201.457,8824		
			106°47'46,7"	145,00
V6	8.243.670,9777	201.596,7713		
			196°47'46,7"	286,162
V1	8.243.396,8756	201.514,0345		

SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO, VILLA BORGHESE, LOTE 12



1. Uso previsto	Uso Residencial Multifamiliar (casas)	
	Área (m ²)	Percentual (%)
2. Área do lote condominial	41.542,50	100,00%
3. Área total real de uso exclusivo	32.644,50	78,58%
4. Áreas condominiais	8.898,00	21,42%
i. Áreas verdes livres	1.300,40	3,13%
j. Áreas edificadas (área comum: guarita, administração, lazer)	1.101,25	2,65%
k. Sistema de circulação (via)	4.686,72	11,28%
l. Sistema de circulação (calçada)	1.809,63	4,36%
5. Taxa de permeabilidade	13.905,78	33,47%
6. Taxa de ocupação	23.952,40	57,66%
7. Quantidade de unidades autônomas Tipologia: edificação unifamiliar	67	-
8. Índice (habitantes/ unid. hab.)	3,3	-
9. População Estimada	221	-

Observações:

Item 5: Representa o percentual de permeabilidade do PDEU (inclui 60% de permeabilidade das vias internas em pavigrama).

Item 6: Representa o percentual de ocupação do PDEU.

**QUADRO DE CAMINHAMENTO – PDEU
SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO, VILLA BORGHESE, LOTE 12**

Vértices	N	E	Azimute	Distância
V1	8.243.489,8233	201.183,2182		
			112° 12' 36,4"	145,00
V2	8.243.434,9832	201.317,5324		
			202° 12' 36,4"	286,500
V3	8.243.169,5969	201.209,1759		
			292° 12' 36,4"	145,000
V4	8.243.224,4370	201.074,8617		
			22° 12' 36,4"	286,500
V1	8.243.489,8233	201.183,2182		

7.9. PERMEABILIDADE

QUADRO DE PERMEABILIDADE (Parcelamento)

Áreas Consideradas	Área (m ²)	Taxa de Perm.	Área Permeável (m ²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	380.000,00			100,00%
a. UOS CSII 2	11.230,85	30%	3.369,26	0,89%
b. UOS CSII 1	4.411,10	30%	1.323,33	0,35%
c. UOS CSIIR 1 NO	124.778,14	33,48%	41.778,93	10,99%
d. UOS CSIIR 2 NO	22.759,21	30%	6.827,76	1,80%
e. Áreas Verdes Públicas ¹	1.074,89	90%	967,40	0,25%
f. INST EP (EPC)	13.315,28	20%	2.663,06	0,70%
g. ELUP	106.625,66	90%	95.963,09	25,25%
h. ELUP-EPU	9.588,96	30%	2.876,69	0,76%
i. APP	47.501,27	100%	47.501,27	12,50%
Total da Área Permeável			203.270,79	53,49%

¹ Área Verde que não faça parte do sistema de circulação, como faixa de serviço e rotatória, caso houver, e/ou não podem ser contabilizadas como ELUP nos termos das Diretrizes Urbanísticas (raio menor que 10 metros);

² Conforme art. 11 da LUOS;

QUADRO DE PERMEABILIDADE (Lote 10 - PDEU)

Áreas Consideradas	Área (m ²)	Taxa de Perm.	Área Permeável (m ²)	Percentual (%)
Área Total do Lote	41.737,38			100,00%
c.1. UOS CSIIR 1 NO (unidades autônomas)	32.644,50	30%	9.793,35	23,47%
c.2. UOS CSIIR 1 NO (faixa de serviço/ rotatórias)	829,91	100%	829,91	1,99%
c.2. UOS CSIIR 1 NO (áreas comuns)	1.712,77	30%	513,83	1,23%
c.3 UOS CSIIR 1 NO (vias em pavigrama)	4.740,57	60%	2.844,34	6,81%
Total da Área Permeável			13.981,43	33,50%

QUADRO DE PERMEABILIDADE (Lote 11 - PDEU)

Áreas Consideradas	Área (m ²)	Taxa de Perm.	Área Permeável (m ²)	Percentual (%)
Área Total do Lote	41.498,26			100,00%
c.1. UOS CSIIR 1 NO (unidades autônomas)	32.644,50	30%	9.793,35	23,60%
c.2. UOS CSIIR 1 NO (faixa de serviço/ rotatórias)	829,65	100%	829,65	2,00%
c.2. UOS CSIIR 1 NO (áreas comuns)	1.533,21	30%	459,96	1,10%
c.3 UOS CSIIR 1 NO (vias em pavigrama)	4.681,27	60%	2.808,76	6,77%
Total da Área Permeável			13.891,72	33,47%

QUADRO DE PERMEABILIDADE (Lote 12 - PDEU)

Áreas Consideradas	Área (m²)	Taxa de Perm.	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total do Lote	41.542,50			100,00%
c.1. UOS CSIIR 1 NO (unidades autônomas)	32.644,50	30%	9.793,35	23,57%
c.2. UOS CSIIR 1 NO (faixa de serviço/ rotatórias)	828,44	100%	828,44	1,99%
c.2. UOS CSIIR 1 NO (áreas comuns)	1.573,21	30%	471,96	1,14%
c.3 UOS CSIIR 1 NO (vias em pavigrama)	4.686,72	60%	2.812,03	6,77%
Total da Área Permeável			13.905,78	33,47%

8. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Parâmetros urbanísticos para lotes comerciais CSII 1 e CSII 2, lote de uso misto CSIIR 2 NO e para lotes PDEU CSIIR 1 NO ficaram definidos conforme quadro abaixo:

ANEXO III - QUADRO 6A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Jardim Botânico														
UOS	FAIXA ÁREA (m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSII 1 – Villa Borghese	3.000<a≤5.000	1,00	2,00	60	30	22,50	-	-	-	-	não exigida	-	Ponto médio da testada frontal	Permit.- tipo2
CSII 2 – Villa Borghese	1.000<a≤3.000	1,00	2,00	60	30	22,50	-	-	-	-	não exigida	-	Ponto médio da testada frontal	Permit.- tipo2
CSIIR 1 NO – Villa Borghese	40.000<a≤45.000	1,00	1,50	60	30	9,50	-	-	-	-	não exigida	-	Ponto médio da testada frontal	-
CSIIR 2 NO – Villa Borghese	3.000<a≤5.000	1,00	1,50	60	30	22,50	-	-	-	-	não exigida	-	Ponto médio da testada frontal	Permit.- tipo2

Parâmetros urbanísticos internos para os lotes PDEU CSIIR 1 NO ficaram definidos conforme quadros abaixo:

Lote 10 - PDEU

ANEXO III - QUADRO 6A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Jardim Botânico														
UOS	FAIXA ÁREA (m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 1 NO – Unidades Autônomas	400<a≤700	1,00	1,50	60	30	9,50	-	-	-	-	não exigida	-	Ponto médio da testada frontal	-
CSIIR 1 NO – Áreas Comuns	1.000<a≤10.000	0,11	0,28	11,30	46,06	9,50	-	-	-	-	não exigida	-	Ponto médio da testada frontal	-

Lote 11 - PDEU

ANEXO III - QUADRO 6A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Jardim Botânico														
UOS	FAIXA ÁREA (m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 1 NO – Unidades Autônomas	400<a≤700	1,00	1,50	60	30	9,50	-	-	-	-	não exigida	-	Ponto médio da testada frontal	-
CSIIR 1 NO – Áreas Comuns	1.000<a≤10.000	0,10	0,26	10,39	46,29	9,50	-	-	-	-	não exigida	-	Ponto médio da testada frontal	-

Lote 12 - PDEU

ANEXO III - QUADRO 6A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Jardim Botânico														
UOS	FAIXA ÁREA (m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 1 NO – Unidades Autônomas	400<a≤700	1,00	1,50	60	30	9,50	-	-	-	-	não exigida	-	Ponto médio da testada frontal	-
CSIIR 1 NO – Áreas Comuns	1.000<a≤10.000	0,11	0,27	10,61	46,22	9,50	-	-	-	-	não exigida	-	Ponto médio da testada frontal	-

LEGENDA:

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art 16 da Lei Complementar 948/2019)

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei Complementar 948/2019.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 da Lei Complementar 948/2019.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32 da Lei Complementar 948/2019.
- Nas UOS CSIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15 da Lei Complementar 948/2019.

9. EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO

PROJETO: MDE, URB			Data: abril/2023	
Nome	Categoria Profissional	Registro Profissional	Assinatura Digital	
José Renato de Oliveira Gomes	Arquiteto	A141968-4	JOSE RENATO DE OLIVEIRA GOMES:33308365120	Assinado de forma digital por JOSE RENATO DE OLIVEIRA GOMES:33308365120 Dados: 2023.05.03 18:15:14 -03'00'
Karla Figueiredo de Oliveira Gomes	Arquiteta	A143242-7	KARLA FIGUEIREDO DE OLIVEIRA GOMES:42823331115	Assinado de forma digital por KARLA FIGUEIREDO DE OLIVEIRA GOMES:42823331115 Dados: 2023.05.03 18:17:45 -03'00'
Renata Ramalho Villares Coelho	Arquiteto	A49421-6	RENATA RAMALHO VILLARES COELHO:71920323104	Assinado de forma digital por RENATA RAMALHO VILLARES COELHO:71920323104 Dados: 2023.05.03 17:08:58 -03'00'
Valdir Antonio Lopes Cardoso	Arquiteto	A88775-7	VALDIR ANTONIO LOPES CARDOSO:03044250102	Assinado de forma digital por VALDIR ANTONIO LOPES CARDOSO:03044250102 Dados: 2023.05.03 18:06:07 -03'00'
Izis Gabrielly Cavini	Arquiteta	A53223-1	IZIS GABRIELLY CAVINI:07177524614	Assinado de forma digital por IZIS GABRIELLY CAVINI:07177524614 Dados: 2023.05.03 17:55:47 -03'00'

10. EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional	Assinatura Digital

IBANEIS ROCHA
Governador do Distrito Federal

MATEUS 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 B. SIQUEIRA RODRIGUES
Subsecretário de Parcelamento e Regularização Fundiária –SUPAR

TEREZA LODDER
Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR

ANEXO I
QUADRO DEMONSTRATIVO DAS UNIDADES AUTONOMAS

QUADRO RESUMO DE ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS								
JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII - SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO, VILLA BORGHESE, LOTE 10 - BRASÍLIA-DF								março-23
DESIGNAÇÃO DA UNIDADE	ÁREAS REAIS DE USO EXCLUSIVO			ÁREAS COMUNS CONDOMINIAIS				COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE
	ÁREA PASSÍVEL DE OCUPAÇÃO (m²)	ÁREA PERMEÁVEL, NÃO PASSÍVEL DE OCUPAÇÃO (m²) - 30%	ÁREA TOTAL DA UNIDADE (m²) (B+C)	ÁREAS LIVRES	ÁREAS EDIFICADAS	SISTEMA DE CIRCULAÇÃO (M²)	TOTAL (m²) (E+F+G)	
A	B	C	D	E	F	G	H	I
Unidade 01	438,20	187,80	626,00	9,85	22,99	141,52	174,37	0,019176
Unidade 02	420,00	180,00	600,00	9,44	22,04	135,65	167,13	0,018380
Unidade 03	438,20	187,80	626,00	9,85	22,99	141,52	174,37	0,019176
Unidade 04	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 05	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 06	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 07	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 08	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 09	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 10	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 11	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 12	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 13	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 14	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 15	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 16	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 17	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 18	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 19	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 20	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 21	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 22	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 23	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 24	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 25	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 26	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 27	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 28	394,80	169,20	564,00	8,88	20,71	127,51	157,10	0,017277
Unidade 29	389,98	167,13	557,11	8,77	20,46	125,95	155,18	0,017066
Unidade 30	353,37	151,44	504,81	7,95	18,54	114,12	140,61	0,015464
Unidade 31	453,01	194,15	647,15	10,19	23,77	146,30	180,26	0,019824
Unidade 32	341,73	146,45	488,18	7,68	17,93	110,37	135,98	0,014954
Unidade 33	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 34	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 35	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 36	341,73	146,45	488,18	7,68	17,93	110,37	135,98	0,014954
Unidade 37	453,01	194,15	647,15	10,19	23,77	146,30	180,26	0,019824
Unidade 38	353,37	151,44	504,81	7,95	18,54	114,12	140,61	0,015464
Unidade 39	389,98	167,13	557,11	8,77	20,46	125,95	155,18	0,017066
Unidade 40	394,80	169,20	564,00	8,88	20,71	127,51	157,10	0,017277
Unidade 41	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 42	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 43	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 44	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 45	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 46	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 47	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 48	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 49	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 50	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 51	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 52	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 53	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 54	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 55	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 56	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 57	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 58	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 59	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 60	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 61	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 62	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 63	328,65	140,85	469,50	7,39	17,24	106,14	130,78	0,014382
Unidade 64	315,00	135,00	450,00	7,08	16,53	101,73	125,34	0,013785
Unidade 65	438,20	187,80	626,00	9,85	22,99	141,52	174,37	0,019176
Unidade 66	420,00	180,00	600,00	9,44	22,04	135,65	167,13	0,018380
Unidade 67	438,20	187,80	626,00	9,85	22,99	141,52	174,37	0,019176
TOTAL	22.851,15	9.793,35	32.644,50	513,83	1.198,94	7.380,11	9.092,88	1,000000

Notas: a coluna "C" corresponde à área permeável da unidade autônoma, não passível de ocupação em nenhuma hipótese; a coluna "F" contabiliza as áreas edificadas (guarita, administração e lazer); a coluna "G" "Sistema de Circulação" contabiliza ruas e calçadas (incluindo faixa de serviço e passeio).

QUADRO RESUMO DE ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS								
JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII - SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO, VILLA BORGHESE, LOTE 11 - BRASÍLIA-DF								março-23
DESIGNAÇÃO DA UNIDADE	ÁREAS REAIS DE USO EXCLUSIVO			ÁREAS COMUNS CONDOMINIAIS				COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE
	ÁREA PASSÍVEL DE OCUPAÇÃO (m²)	ÁREA PERMEÁVEL, NÃO PASSÍVEL DE OCUPAÇÃO (m²) - 30%	ÁREA TOTAL DA UNIDADE (m²) (B+C)	ÁREAS LIVRES	ÁREAS EDIFICADAS	SISTEMA DE CIRCULAÇÃO (M²)	TOTAL (m²) (E+F+G)	
A	B	C	D	E	F	G	H	I
Unidade 01	438,20	187,80	626,00	8,82	20,58	140,38	169,78	0,019176
Unidade 02	420,00	180,00	600,00	8,45	19,73	134,55	162,73	0,018380
Unidade 03	438,20	187,80	626,00	8,82	20,58	140,38	169,78	0,019176
Unidade 04	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 05	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 06	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 07	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 08	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 09	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 10	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 11	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 12	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 13	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 14	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 15	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 16	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 17	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 18	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 19	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 20	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 21	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 22	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 23	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 24	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 25	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 26	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 27	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 28	394,80	169,20	564,00	7,95	18,54	126,48	152,97	0,017277
Unidade 29	389,98	167,13	557,11	7,85	18,32	124,93	151,10	0,017066
Unidade 30	353,37	151,44	504,81	7,11	16,60	113,20	136,91	0,015464
Unidade 31	453,01	194,15	647,15	9,12	21,28	145,12	175,52	0,019824
Unidade 32	341,73	146,45	488,18	6,88	16,05	109,47	132,40	0,014954
Unidade 33	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 34	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 35	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 36	341,73	146,45	488,18	6,88	16,05	109,47	132,40	0,014954
Unidade 37	453,01	194,15	647,15	9,12	21,28	145,12	175,52	0,019824
Unidade 38	353,37	151,44	504,81	7,11	16,60	113,20	136,91	0,015464
Unidade 39	389,98	167,13	557,11	7,85	18,32	124,93	151,10	0,017066
Unidade 40	394,80	169,20	564,00	7,95	18,54	126,48	152,97	0,017277
Unidade 41	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 42	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 43	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 44	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 45	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 46	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 47	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 48	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 49	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 50	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 51	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 52	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 53	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 54	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 55	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 56	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 57	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 58	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 59	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 60	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 61	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 62	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 63	328,65	140,85	469,50	6,62	15,44	105,29	127,34	0,014382
Unidade 64	315,00	135,00	450,00	6,34	14,79	100,91	122,05	0,013785
Unidade 65	438,20	187,80	626,00	8,82	20,58	140,38	169,78	0,019176
Unidade 66	420,00	180,00	600,00	8,45	19,73	134,55	162,73	0,018380
Unidade 67	438,20	187,80	626,00	8,82	20,58	140,38	169,78	0,019176
TOTAL	22.851,15	9.793,35	32.644,50	459,96	1.073,25	7.320,55	8.853,76	1,000000

Notas: a coluna "C" corresponde à área permeável da unidade autônoma, não passível de ocupação em nenhuma hipótese; a coluna "F" contabiliza as áreas edificadas (guarita, administração e lazer); a coluna "G" "Sistema de Circulação" contabiliza ruas e calçadas (incluindo faixa de serviço e passeio).

QUADRO RESUMO DE ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS								
JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII - SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO, VILLA BORGHESE, LOTE 12 - BRASÍLIA-DF								março-23
DESIGNAÇÃO DA UNIDADE	ÁREAS REAIS DE USO EXCLUSIVO			ÁREAS COMUNS CONDOMINIAIS				COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE
	ÁREA PASSÍVEL DE OCUPAÇÃO (m²)	ÁREA PERMEÁVEL, NÃO PASSÍVEL DE OCUPAÇÃO (m²) - 30%	ÁREA TOTAL DA UNIDADE (m²) (B+C)	ÁREAS LIVRES	ÁREAS EDIFICADAS	SISTEMA DE CIRCULAÇÃO (M²)	TOTAL (m²) (E+F+G)	
A	B	C	D	E	F	G	H	I
Unidade 01	438,20	187,80	626,00	9,05	21,12	140,46	170,63	0,019176
Unidade 02	420,00	180,00	600,00	8,67	20,24	134,63	163,54	0,018380
Unidade 03	438,20	187,80	626,00	9,05	21,12	140,46	170,63	0,019176
Unidade 04	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 05	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 06	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 07	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 08	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 09	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 10	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 11	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 12	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 13	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 14	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 15	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 16	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 17	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 18	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 19	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 20	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 21	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 22	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 23	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 24	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 25	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 26	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 27	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 28	394,80	169,20	564,00	8,15	19,03	126,55	153,73	0,017277
Unidade 29	389,98	167,13	557,11	8,05	18,79	125,00	151,85	0,017066
Unidade 30	353,37	151,44	504,81	7,30	17,03	113,27	137,60	0,015464
Unidade 31	453,01	194,15	647,15	9,36	21,83	145,21	176,40	0,019824
Unidade 32	341,73	146,45	488,18	7,06	16,47	109,54	133,06	0,014954
Unidade 33	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 34	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 35	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 36	341,73	146,45	488,18	7,06	16,47	109,54	133,06	0,014954
Unidade 37	453,01	194,15	647,15	9,36	21,83	145,21	176,40	0,019824
Unidade 38	353,37	151,44	504,81	7,30	17,03	113,27	137,60	0,015464
Unidade 39	389,98	167,13	557,11	8,05	18,79	125,00	151,85	0,017066
Unidade 40	394,80	169,20	564,00	8,15	19,03	126,55	153,73	0,017277
Unidade 41	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 42	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 43	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 44	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 45	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 46	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 47	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 48	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 49	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 50	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 51	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 52	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 53	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 54	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 55	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 56	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 57	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 58	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 59	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 60	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 61	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 62	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 63	328,65	140,85	469,50	6,79	15,84	105,35	127,97	0,014382
Unidade 64	315,00	135,00	450,00	6,51	15,18	100,97	122,66	0,013785
Unidade 65	438,20	187,80	626,00	9,05	21,12	140,46	170,63	0,019176
Unidade 66	420,00	180,00	600,00	8,67	20,24	134,63	163,54	0,018380
Unidade 67	438,20	187,80	626,00	9,05	21,12	140,46	170,63	0,019176
TOTAL	22.851,15	9.793,35	32.644,50	471,96	1.101,25	7.324,79	8.898,00	1,000000

Notas: a coluna "C" corresponde a área permeável da unidade autônoma, não passível de ocupação em nenhuma hipótese; a coluna "F" contabiliza as áreas edificadas (guarita, administração e lazer); a coluna "G" "Sistema de Circulação" contabiliza ruas e calçadas (incluindo faixa de serviço e passeio).