

TT ENGENHARIA, ARQUITETURA E CONSULTORIA AMBIENTAL		RT.: Ana Karolina Leite CAU.: 266134-9		
MEMORIAL DESCRITIVO - ESTUDO PRELIMINAR				
MDE - 237/2022		JARDIM BOTÂNICO – RA XXVII RESIDENCIAL RESERVA DAS OLIVEIRAS, LOTE 01		
FOLHA: 01/48	PROJETO:	REVISÃO ou ANÁLISE	VISTO:	APROVO:
DATA: JULHO/2023	TT ENGENHARIA	Assessor (a)	Coordenador (a)	Chefe de Unidade

1. APRESENTAÇÃO

Trata-se do Estudo Preliminar do projeto de urbanismo do parcelamento do solo denominado **Residencial Reserva das Oliveiras**, a ser realizado na gleba objeto da **matrícula número 12.213**, do 2º Cartório de Registro de Imóveis, com **área da matrícula = 3,4781ha (kr: 1.0005900)**, e na gleba objeto da matrícula número **12.397**, do 2º Cartório de Registro de Imóveis, com **área da matrícula = 3,0260ha (kr: 1.0005900)**, totalizando em **6,5041ha de área da matrícula**. Ambas as áreas estão localizadas na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XX VII, na porção sul do Distrito Federal.

A gleba limita-se ao norte com duas vias previstas pela DIUPE 06/2022, sendo uma Via Atividades e a outra Via Parque, ao sul limita-se com uma área densa de vegetação e com o Córrego Pau de Cacheta, e por fim, a leste e oeste seus limites confrontam com propriedades particulares em zona urbana não parceladas, conforme itens 1.1 – Croqui de situação e item 1.2 – Croqui de localização. O parcelamento encontra-se próximo ao Condomínio Reserva Santa Mônica e a principal rodovia de acesso mais próxima da área é a DF-140.

1.1. CROQUI DE SITUAÇÃO

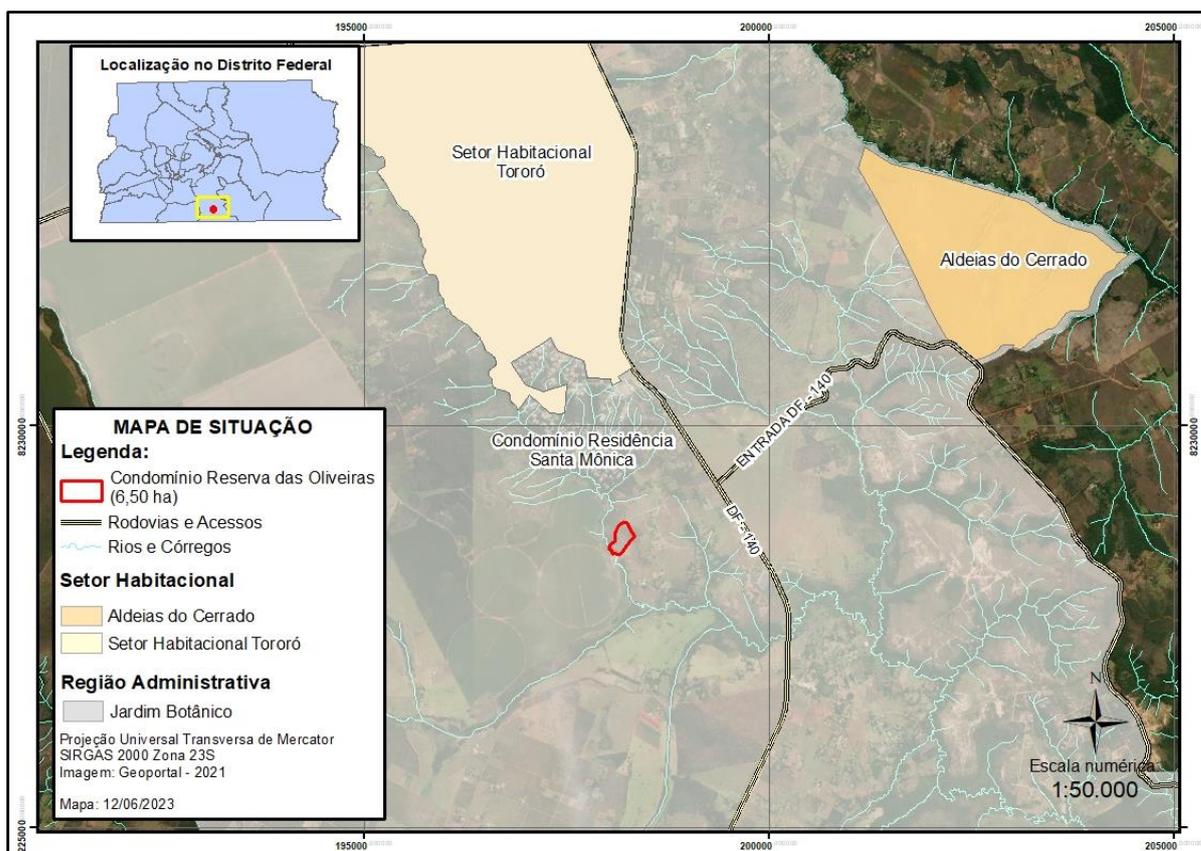


Figura 1: Mapa de Situação

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br> , adaptado por TT Engenharia

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

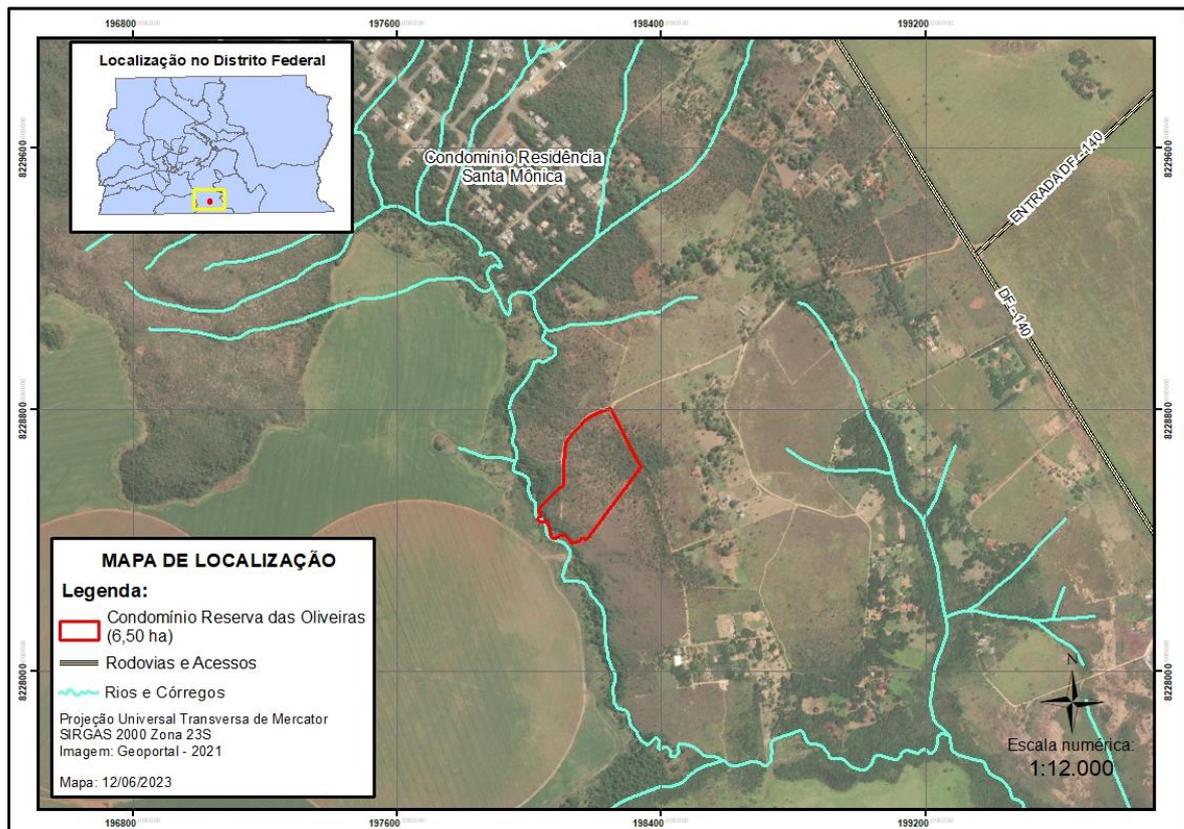


Figura 2: Mapa de Localização

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

1.3. OBJETIVOS DO PROJETO

O parcelamento do solo denominado Residencial Reserva das Oliveiras tem por objetivo promover o loteamento da gleba acima caracterizada, com a abertura de novas vias de circulação, a criação de um lote condominial do tipo **Projeto Urbanístico com Diretrizes especiais - PDEU**, nos termos da Lei Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005, regulamentada pelo Decreto nº 27.437, de 27 de novembro de 2006, além da destinação de espaços de área pública, classificada como Espaços Livres de Uso Público – ELUP. O sistema viário projetado tem por objetivo cumprir as determinações das Diretrizes Urbanísticas de planejamento urbano.

2. LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

LEGISLAÇÃO FEDERAL

- **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:** Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências;
- **Lei 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 às edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

LEGISLAÇÃO DISTRITAL

- **Lei Orgânica do Distrito Federal, 08 de junho de 1993:** Trata, no título VII, da Política Urbana e Rural, estabelecendo, em seu Artigo 314 para a Política de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes e compreendendo o conjunto de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida, ocupação ordenada dos territórios, uso dos bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos para a

população;

- **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009:** Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;
- **Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017:** Regulamenta o artigo 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que diz respeito às normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano para planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos, 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 958, de 20 de dezembro de 2019:** Define os limites físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal 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 710, de 06 de setembro de 2005:** Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas e dá outras providências;
- **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”;
- **Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995:** Dispõe sobre o parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal, e dá outras providências;
- **Decreto 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 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;
- **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;
- **Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010:** Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito federal – SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977, e dá outras providências;
- **Decreto nº 27.365, de 1º de novembro de 2006:** Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto nº 38.247, de 01 de junho de 2017:** Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;

- **Nota Técnica nº 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH:** Estabelece Diretrizes para Sistema Viário de Novos Parcelamentos;
- **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 06 de outubro de 2015, e dá outras providências;
- **DIUR 07/2018 – Portaria Nº 105, de agosto de 2018:** Estabelece as diretrizes urbanísticas para a Região Sul / Sudeste, Jardim Botânico. Disponível no endereço eletrônico: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-07_2018_REGI%c3%83O-SUL_SUDESTE_DF140.pdf
- **DIUPE 06/2022:** Estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento do solo em comento, disponível no endereço eletrônico: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE_06_2022_Gleba_12397_12213_RA_Jardim_Botanico.pdf

LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

FEDERAL

- **Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012:** Dispões sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, Lei nº 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, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências;
- **Decreto de s/n 10 de janeiro de 2002:** Cria a Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, no Distrito Federal e no Estado de Goiás, e dá outras providências;
- **Portaria 28, de 14 de abril de 2015:** Aprova o plano de manejo da APA do Planalto Central;

DISTRITAL

- **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 41, de 13 de setembro de 1989:** Dispõe sobre a política Ambiental do Distrito Federal, e dá outras providências;
- **Decreto nº 12.960, de 20 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;

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

Parcelamento Residencial Reserva das Oliveiras
Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII
Kr = 1,0005900

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P01	8228405.1004	198172.3662			Área Topográfica = 65.401,01 m ² 6,5041ha
			274.790	36°54'1,8"	
P02	8228624.9739	198337.4546			
			29.283	330°24'20.5"	
P03	8228650.4516	198322.9846			
			71.304	333°4'48.4"	
P04	8228714.0668	198290.6829			
			100.462	333°24'18.7"	
P05	8228803.9527	198245.6817			
			7.580	257°50'50.3"	
P06	8228802.3561	198238.2673			
			14.695	253°24'25.6"	
P07	8228798.1571	198224.1757			
			18.097	249°52'0.50"	
P08	8228791.9245	198207.1748			
			25.709	242°9'10.8"	
P09	8228779.9086	198184.4299			
			19.082	232°1'32.9"	
P10	8228768.1601	198169.3786			
			17.011	220°26'31.6"	
P11	8228755.2061	198158.3375			
			21.180	221°29'45.6"	
P12	8228739.3332	198144.2963			
			15.821	225°4'48.4"	
P13	8228728.1549	198133.0867			
			10.664	226°57'45.4"	
P14	8228720.8728	198125.2878			

			5.514	221°50'4.2"	Área Topográfica =65.041,01 m² 6,5041ha
P15	8228716.7620	198121.6078			
			11.146	213°52'31.4"	
P16	8228707.5027	198115.3916			
			10.424	204°5'10.3"	
P17	8228697.9805	198111.1348			
			4.637	195°27'53.3"	
P18	8228693.5087	198109.8977			
			13.547	191°41'47.0"	
P19	8228680.2353	198107.1497			
			1.859	188°17'31.2"	
P20	8228678.3945	198106.8814			
			18.332	184°27'57.6"	
P21	8228660.1076	198105.4532			
			18.608	183°10'52.7"	
P22	8228641.5178	198104.4199			
			20.079	182°58'27.1"	
P23	8228621.4539	198103.3775			
			19.717	181°8'33.7"	
P24	8228601.7293	198102.9840			
			18.678	180°56'21.5"	
P25	8228583.0423	198102.6776			
			12.917	180°42'23.4"	
P26	8228570.1188	198102.5183			
			0,190	180°0'00.0"	
P27	8228569.9301	198102.5197			
			12.151	226°27'4.3"	
P28	8228561.5537	198093.7078			
			15.641	226°54'59.0"	
P29	8228550.8634	198082.2774			
			11.237	226°59'48.8"	
P30	8228543.1947	198074.0545			
			13.693	226°1'53.8"	

3. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Através do Despacho 2562/2021 - NUANF expedido no dia 2 de dezembro de 2021, a TERRACAP informou que a gleba onde está situada a poligonal denominada **Residencial Reserva das Oliveiras**, não pertence ao patrimônio da TERRACAP.

Matrícula 12213 - 2 CRI

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: **SANTA BÁRBARA**

Situação: **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**

Matrícula 12397 - 2 CRI

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: **SANTA BÁRBARA**

Situação: **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**

Segue abaixo em anexo, o croqui feito pela TERRACAP:

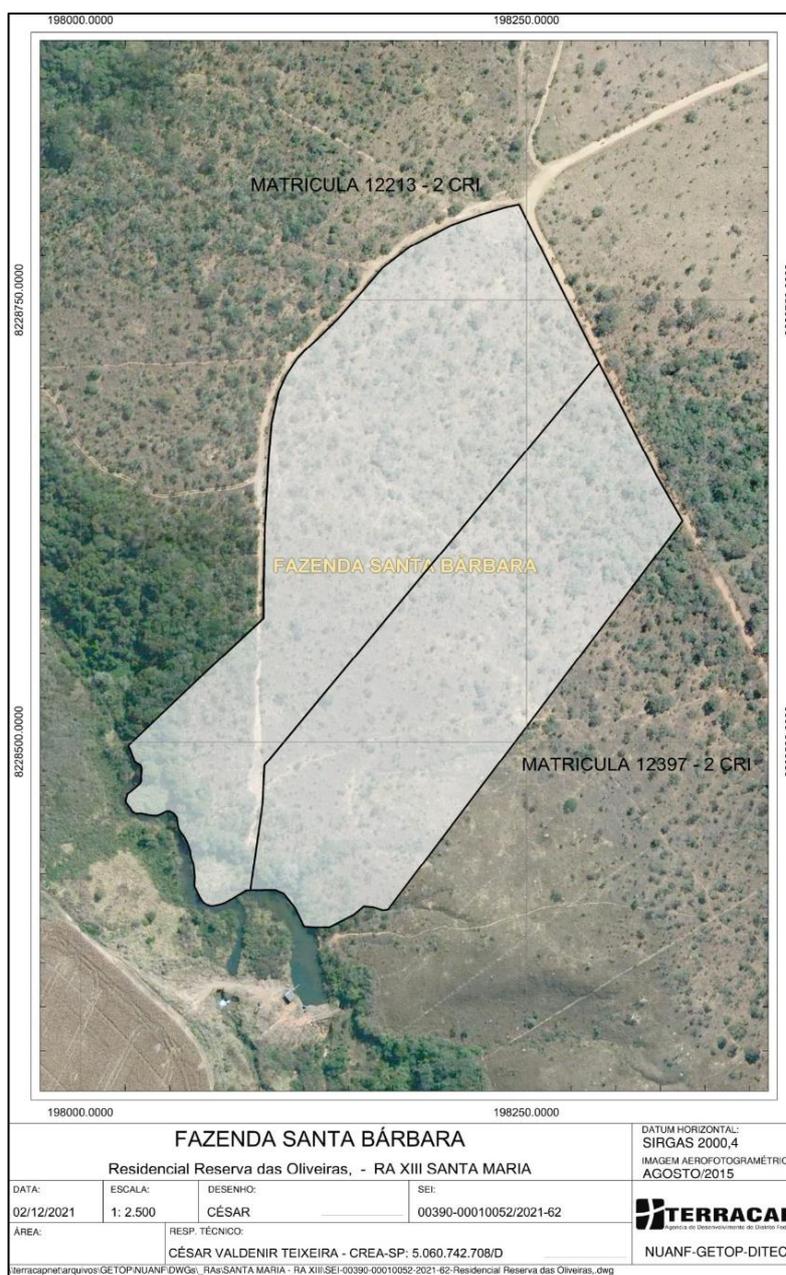


Figura 3: Croqui de situação - TERRACAP
Fonte: TERRACAP

4. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

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

Número do Documento: **Despacho – NOVACAP / PRES / DU**

Data de emissão: **12/04/2022**

Informações Atualizadas:

No **Despacho - NOVACAP / PRES / DU**, a respectiva concessionária informou que, de acordo com os dados constatados do arquivo técnico da concessionária, **NÃO EXISTE interferência** com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo, e **não existe** capacidade de atendimento para a região.

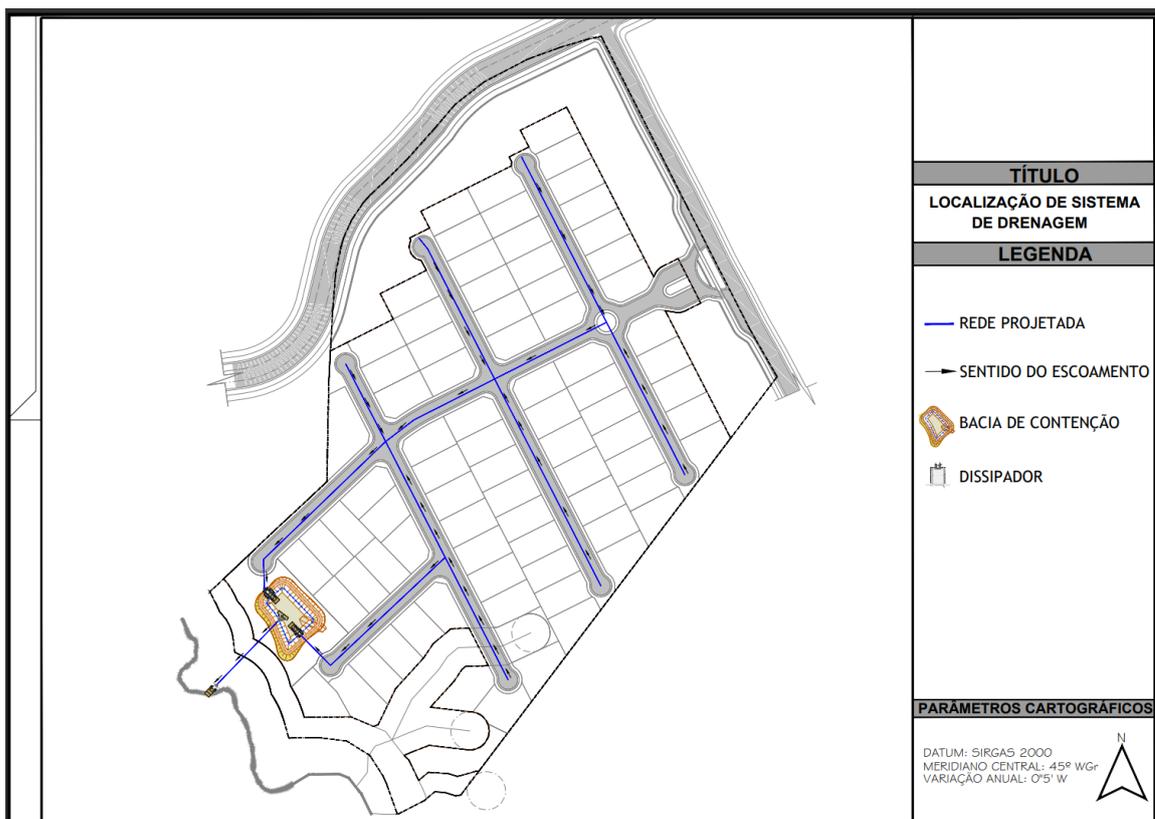


Figura 4: Croqui do Sistema de Amortecimento de Vazão
Fonte: TT Engenharia

Soluções de Projeto:

É informado nesse mesmo despacho que empreendedor deverá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade de acordo com o Termo de Referência da NOVACAP abril/2019. Com isso, será utilizado sistema de amortecimento de vazão dentro do parcelamento e definido em projeto urbanístico, a fim de respeitar a Resolução nº 09/2011 da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

4.2. Companhia Energética de Brasília - CEB - IPES;

Número do Documento: Relatório Técnico - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP

Data de emissão: **10/12/2021**

Informações Atualizadas:

No **relatório técnico - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP**, a respectiva concessionária informou que a região de análise denominada **Residencial Reserva das Oliveiras**, é **atendida com iluminação pública e não há interferências de redes para a localidade**.

“Informamos que toda a localidade é **atendida com Iluminação Pública** (IP) nos padrões normativos dessa Companhia, conforme Planta Geral disponibilizada a esta Companhia, **não há interferências de redes de IP para a localidade.**”

4.3. NEOENERGIA BRASÍLIA;

Número do Documento: Laudo Técnico nº 00072/2021

Data de emissão: 20/12/2021

Informações Atualizadas:

Através do Laudo Técnico nº 00072/2021, a Neoenergia de Brasília informou que existem interferências com a rede aérea existente.

“Existe Interferência: SIM

Ressaltamos a necessidade do cumprimento das NORMAS TÉCNICAS DE SEGURANÇA DO TRABALHO para a colocação de andaimes, equipamentos ou infraestruturas próximas às redes aéreas da NEOENERGIA BRASÍLIA de modo a preservar a integridade física do trabalhador.

Advertimos, ainda, a necessidade de que sejam tomados cuidados especiais na construção ou escavação em locais próximos de redes elétricas, com vistas a garantir sua preservação e correto funcionamento, sendo necessário o ressarcimento de eventuais danos à NEOENERGIA BRASÍLIA.

Havendo interesse na eliminação da (s) interferência (s) sinalizada (s), torna-se necessário formalizar solicitação de orçamento junto a NEOENERGIA BRASÍLIA ou contratar empresa legalmente habilitada, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010- Informação conforme Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF (LC 803/2009 de 25 de abril de 2009), Decreto 29.590 de 09/10/2008, informações e normas técnicas presentes no site da NEOENERGIA BRASÍLIA (NTDs), além de visitas técnicas in-loco e consultas aos arquivos digitais da NEOENERGIA BRASÍLIA.”

A NEOENERGIA, neste mesmo parecer, reitera sobre a importância de levar em consideração as condicionantes apresentadas quanto as redes aéreas e subterrâneas que interferem no projeto:

“Existem diversos trechos de rede aérea e/ou rede subterrânea dentro do polígono que envolve a área. Entretanto, elencam-se nos parágrafos seguintes as condicionantes para a caracterização de interferência.

Para redes aéreas de média e baixa tensão, é necessário levar em conta dois aspectos. O primeiro diz respeito à locação final de postes em relação às vias e áreas pavimentadas. As normas da NEOENERGIA BRASÍLIA estabelecem uma distância horizontal mínima de 0,2 m entre o início da calçada (meio-fio) e a face do poste. Qualquer poste

que não respeite tais parâmetros deve ser alvo de remanejamento. [...]

O segundo aspecto a ser considerado volta-se aos cuidados necessários durante a execução de obras no local. Caso, na fase executiva, seja necessário qualquer tipo de escavação em profundidade superior a 0,5 m, deve-se considerar como afastamento horizontal de segurança a distância de 2 metros. Essa medida visa garantir a estabilidade mecânica dos postes da NEOENERGIA BRASÍLIA.”

Soluções de Projeto:

Informa-se que, caso haja alguma interferência da rede de energia elétrica com os lotes criados, o empreendedor irá cumprir com o remanejamento e com o formato de projeto, licenças e estudos técnicos exigidos pela referida companhia.

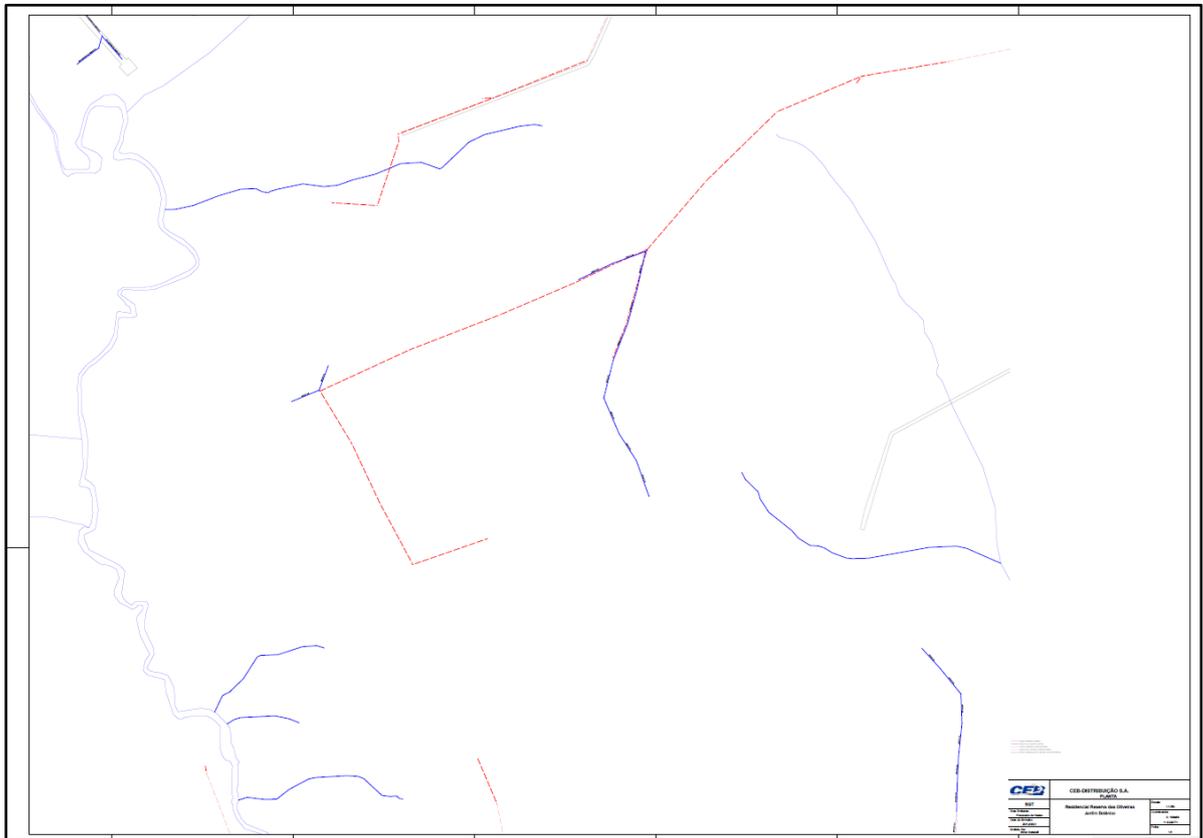


Figura 5: Croqui de Interferências - CEB
Fonte: CEB

Número do Documento: Carta nº 252/2021 - GRGC

Data de emissão: 27/12/2021

Informações Atualizadas:

Através da **Carta nº 252/2021 – GRGC**, a Neoenergia informou que existe viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, objeto de consulta, desde que o responsável pelo empreendimento satisfaça as condições regulatórias estabelecidas pela respectiva concessionária, transcritas na Carta nº 252/2021-GRGC, estabelecidas pela respectiva concessionária.

4.4. Companhia de saneamento ambiental de Brasília – CAESB

Número do Documento: Carta nº 122/2021 -CAESB/DE/EPR e TVT 102_2021

Data de emissão: 13/12/2021

Informações Atualizadas:

No **Termo de Viabilidade Técnica (TVT) 102/2021**, a CAESB informa sobre a situação da gleba em relação ao abastecimento de água e tratamento de esgoto para o empreendimento, e sugere alternativas de soluções para o empreendimento a ser implantado.

Em relação ao **Sistema de Abastecimento de Água (SAA)**, a CAESB informou que **não existem interferências com redes implantadas, e não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento**. E complementa que **será viável o atendimento** do empreendimento com sistema de abastecimento de água da Caesb somente **após o início de operação do Sistema Paranoá Sul**. E para viabilizar o atendimento, antes da entrada em operação do Sistema Paranoá Sul, será necessário que o empreendedor opte por **solução independente de abastecimento**.

Quanto ao **Sistema de Esgotamento Sanitário (SES)**, a CAESB informou que **não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento**, no entanto, alternativas de atendimento coletivo para essa região vêm sendo estudadas. E **para viabilizar o atendimento imediato, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de esgotamento sanitário**.

Soluções de Projeto:

Em relação as **soluções de projeto**, especificamente ao **sistema de abastecimento de água**, o empreendimento opta por adotar como solução a utilização de **poços tubulares profundos**. Com essa intenção, foi enviada a solicitação outorga prévia a ser emitida pela **ADASA**, sendo que o sistema a ser implantado deverá prever a interligação ao futuro sistema da Caesb, **conforme o TVT 053/2021**.

Cabe ressaltar que a outorga dos poços profundos foi autorizada pela devida concessionária.

Já no que diz respeito as **soluções de projeto** quanto ao **sistema de esgotamento sanitário**, será utilizado de sistemas individuais de tratamento e disposições dos efluentes de esgoto, sendo assim, o empreendimento deverá adotar do **sistema de esgotamento sanitário** através de **fossas sépticas e sumidouros**.

4.5. Serviço de limpeza urbana - SLU

Número do Documento: **Despacho - SLU/PRESI/DILUR**

Data de emissão: **02/12/2021**

Informações Atualizadas:

Através do **Despacho - SLU / PRESI / DILUR**, o **Serviço de Limpeza Urbana (SLU)** do Distrito Federal informou que **realiza coletas de resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades da área de análise**, e por essa razão **não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados**.

É complementado que o gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta, as vias e logradouros públicos devem ter dimensões adequadas para a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observar as normativas existentes. Além disso, a Lei nº 5.610 de 16 de fevereiro de 2016, regulamentado pelo decreto nº 37.568/2016, e alterada pelo decreto nº 38.021/2017, determina que o gerenciamento dos resíduos sólidos domiciliares seja limitado por unidade autônoma, ao volume diário limitado de 120 litros de resíduos sólidos indiferenciados.

4.6. Departamento de Estradas e Rodagem - DER

Número do Documento: **Despacho - DER-DF / DG / SUTEC / DIREP**

Data de emissão: **28 de dezembro de 2021**

Informações Atualizadas:

Através do Despacho, o DER informou que o imóvel em questão **não confronta e nem interfere** com a faixa de domínio de nenhuma Rodovia do sistema rodoviário do Distrito Federal, estando a uma distância de cerca de 3275,21 metros da DF-001, e a uma distância de cerca de 1051,89 metros da Rodovia DF-140.

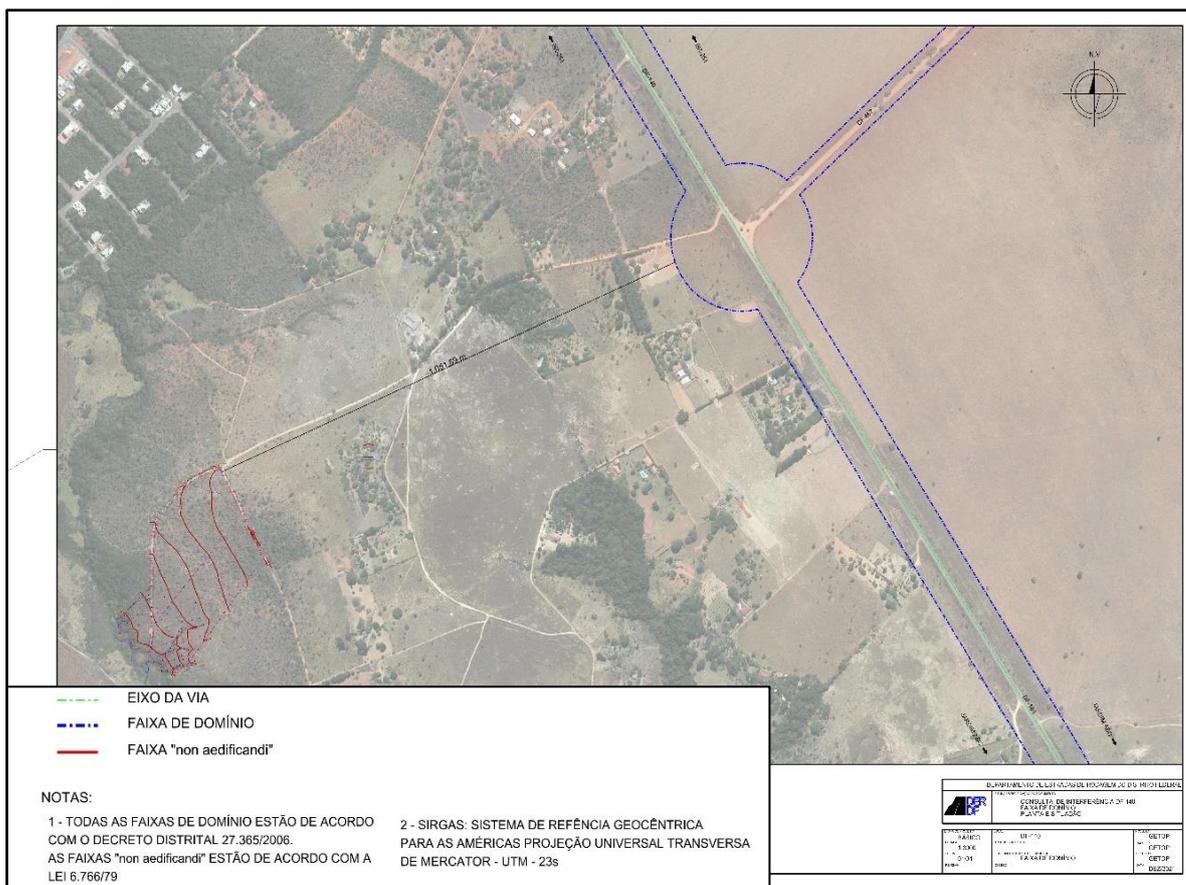


Figura 6: Croqui de Interferências

Fonte: DER

4.7. Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento do Distrito Federal - ADASA

Número do Documento: **Outorga Prévia nº 247/2022-ADASA/SGE**

Data de Emissão: **24 de outubro de 2022**

Informações Atualizadas:

A Outorga Prévia n.º 247/2022 - ADASA/SGE, publicada no Diário Oficial nº 204 de 31 de outubro de 2022, reserva o direito de uso de água subterrânea ao DF Imóveis & Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ n.º 13.189.525/0001-69, mediante a perfuração de 1 (um) poço tubular, para fins de abastecimento humano, tendo validade de 3 (três) anos, podendo ser renovada mediante solicitação do outorgado, ou prorrogada, observada a legislação vigente.

Ponto de Captação	Bacia Hidrográfica	Unidade Hidrográfica	Coordenadas do Ponto de Captação (SIRGAS 2000)	
			Latitude	Longitude
Poço 1	Rio São Bartolomeu	Ribeirão Santana	-16.003467	-47.818729

Tabela 1 – Ponto de captação
Outorga Prévia nº 247/2022 – ADASA/SGE

Limites outorgados		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Q Max	(L/h)	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850
	(m ³ /h)	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85
T. max. (h/dia)		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
V. max. dia (m ³ /dia)		35,10	35,10	35,10	35,10	35,10	35,10	35,10	35,10	35,10	35,10	35,10	35,10
P. (dias/mês)		31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31
V. max. mês (m ³ /mês)		1.088,10	982,80	1.088,10	1.053,00	1.088,10	1.053,00	1.088,10	1.088,10	1.053,00	1.088,10	1.053,00	1.088,10

Q. max: Vazão máxima em litros por hora e em metros cúbicos por hora;

T. max: Tempo máximo de captação em horas por dia;

V. max. dia: Volume máximo em metros cúbicos por dia;

P: Dias de captação por mês; e

V. max. mês: Volume máximo em metros cúbicos por mês.

* 1 m³ (um metro cúbico) corresponde a 1.000 L (mil litros)

Tabela 2 - Limites Outorgados
Outorga Prévia nº 247/2022 – ADASA/SGE

5. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

5.1. Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central

A área denominada **Residencial Reserva das Oliveiras** localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico, está inserida integralmente na **Zona de Uso Sustentável (ZUS)** da **APA do Planalto Central**.

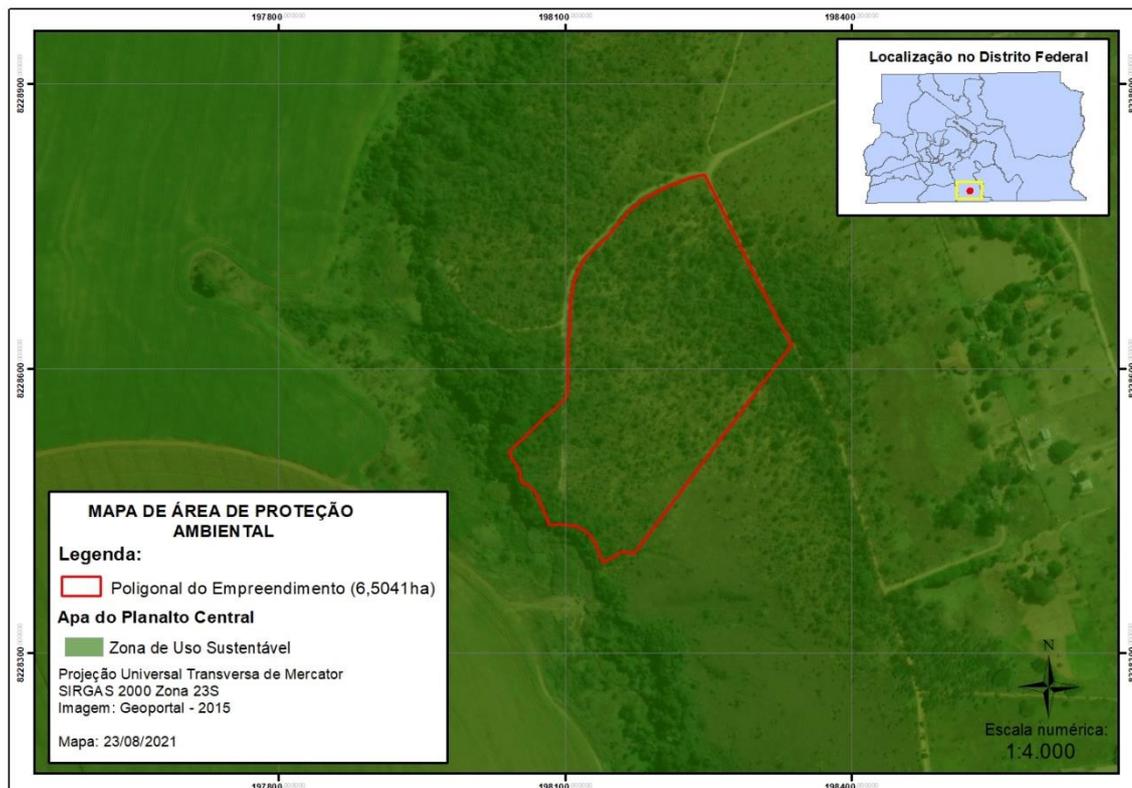


Figura 7: Mapa de Área de Proteção Ambiental

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

O item 1.2.6 do Plano de manejo informa o seguinte sobre o Uso e Ocupação do solo para a Zona de Uso Sustentável:

Definição: são áreas com matrizes de ocupação do solo com predominância de produção rural, mas que contém importância especial para a conservação dos solos e da água.

Objetivos: Disciplinar o uso do solo, por meio de diretrizes de uso e de ocupação do solo, no que tange aos princípios do desenvolvimento sustentável.

Descrição: Esta zona consiste nas áreas onde predominam as atividades produtivas sobre matrizes de paisagens antropizadas. Predomina nas bacias do rio Preto, São Bartolomeu (jusante), Descoberto, ao longo do limite entre o Distrito Federal e os municípios de Padre Bernardo e Planaltina e no extremo nordeste da APA em Goiás. Ocorre ainda em polígonos relativamente isolados, nas microbacias do Riacho Fundo, córrego do Guará e Vicente Pires e nas regiões da Fercal e Taquari.

ZUS Urbana - Para as áreas urbanas inseridas nesta zona:

- **A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.**

- Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.

- As atividades e empreendimento urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.

- Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.

De acordo com as informações apresentadas, é observado que, é permitido o parcelamento do solo na **Zona de Uso Sustentável (ZUS)** desde que seja respeitada as diretrizes impostas para a área.

5.2. Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE

O **Zoneamento Ecológico-Econômico do DF (ZEE-DF)** instituído pela **Lei nº6.269, de 29 de janeiro de 2019**, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF nº 21, suplemento B de 30 de janeiro de 2019, é um instrumento estratégico de planejamento e gestão territorial voltadas ao desenvolvimento socioeconômico sustentável e à melhoria da qualidade de vida da população.

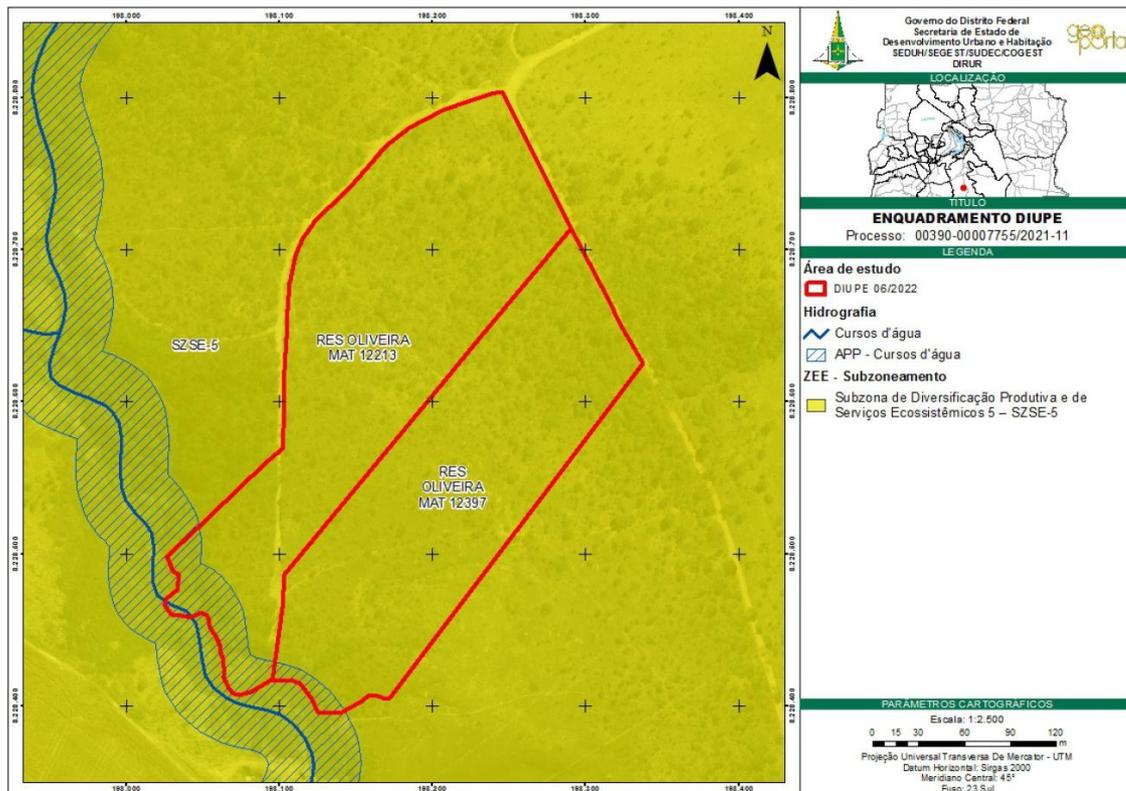


Figura 8: Localização da gleba em relação às Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE do ZEE-DF
Fonte: DIUPE 06/2022.

A área denominada **Residencial Reserva das Oliveiras** está inserida na **Subzonas da Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos - ZEEDP SE**, precisamente na **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 - SZSE 5**, conforme os art. 11 e 12 da **Lei nº 6.269**, de 29 de janeiro de 2019.

O item V do Art.12. da **Lei de Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE DF (Lei nº 6.269/2019)**, classifica a **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5**.

“V - Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 – SZSE 5, destinada à proteção de vegetação nativa e dos corpos hídricos, por meio da compatibilização da produção de serviços ecossistêmicos com um padrão de ocupação do solo que promova a resiliência, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3;” (Lei 6.269/2019)

O **Art. 20.** da **Lei de Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE (Lei 6.269/2019)** informa as diretrizes para a Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 – SZSE 5.

“Art. 20. São diretrizes para a SZSE 5:

I - A manutenção de áreas de Cerrado nativo, nascentes e infraestrutura natural de drenagem nos parcelamentos, nas áreas públicas e nas áreas não edificadas para a viabilidade dos corredores ecológicos;

II - O incentivo à implantação de atividades N1, N2 e N3 visando assegurar a geração de emprego e renda compatíveis com a destinação desta Subzona;

III - A observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de solos por erosão, garantindo as conexões ecológicas com as SZSE 6 e 7;

IV - A observância na implantação de empreendimentos de padrões urbanos que favoreçam a resiliência do meio ambiente;

V - A aporte de infraestrutura de esgotamento sanitário individualizada, compatível com os riscos ecológicos, a capacidade de suporte ecológica dos recursos hídricos e os padrões e intensidade de ocupação humana;

VI - A implantação do eixo Leste-Oeste de transportes, observadas a capacidade de suporte ecológica, a manutenção do Cerrado nativo e os cuidados com a zona-tampão da Reserva da Biosfera do Cerrado.” (Lei 6.269/2019)

Quanto ao **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquíferos**, segundo a **Figura 9** retirada da **DIUPE 06/2022**, a área denominada Residencial Reserva das Oliveiras está situada entre 2 zonas de perda de área de recarga de aquíferos, sendo elas uma de risco muito baixo situada ao norte da gleba e outra de risco médio que compõe a maioria da área da gleba.

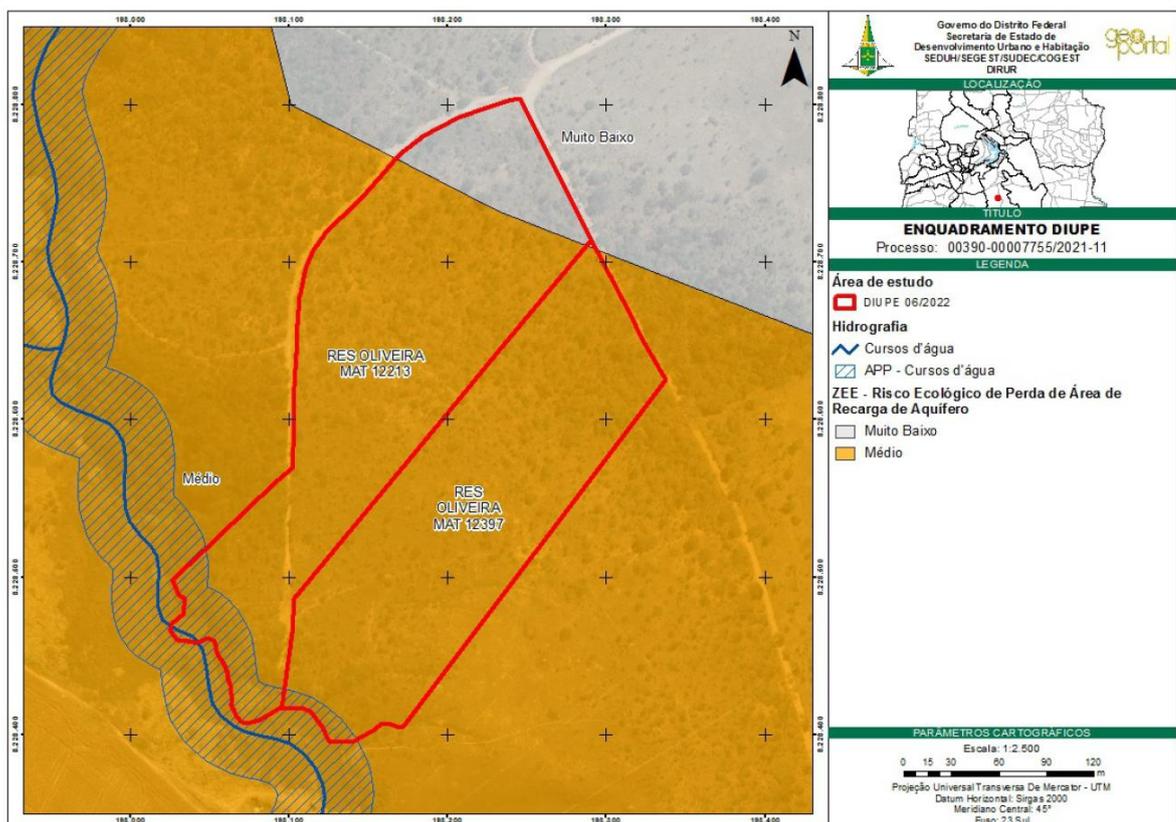


Figura 9: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero.
Fonte: DIUPE 06/2022.

Em relação **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquíferos** Médio e Muito Baixo, o **item 2.6.3** da **DIUPE 06/2022** informa que deve ser seguido as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do Planalto Central referente a Zona de Uso Sustentável Urbano, no tocante a

favorecer a recarga de aquíferos natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos.

A DIUPE 06/2022 também informa que a adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial, podem ser utilizadas desde que observado também a finalidade de qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, devendo ser observados os critérios dispostos no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito**.

Quanto ao **Risco Ecológico de Perda do Solo por Erosão**, segundo a **Figura 10** retirada da **DIUPE 06/2022**, a área denominada Residencial Reserva das Oliveiras está situada entre duas zonas de Risco Ecológico de Perda do Solo por Erosão, sendo elas uma de risco muito alto situada ao norte da gleba e outra de risco baixo que compõe a maioria da área da gleba.

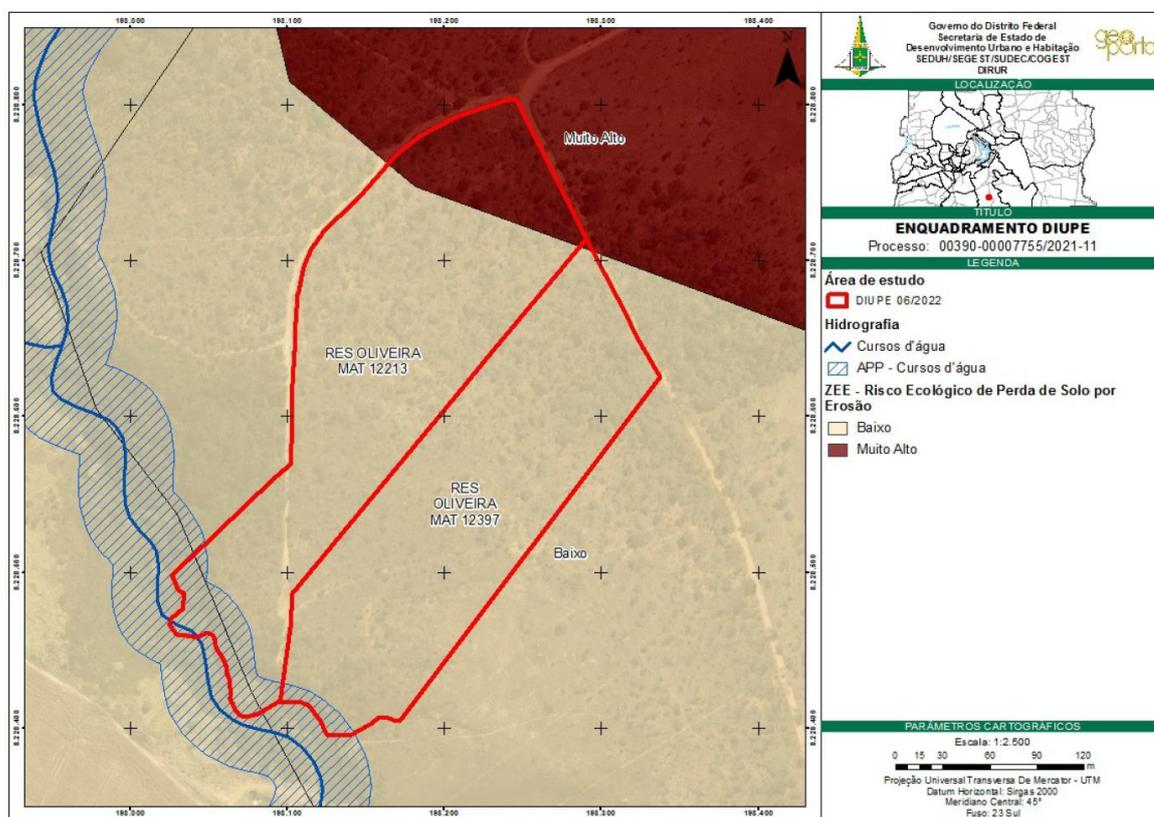


Figura 10: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão

Fonte: DIUPE 06/2022

De acordo com a DIUPE 06/2022, em relação as áreas de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Solo por Erosão** Médio e Muito Baixo, é informado que deve ser seguido as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do Planalto Central referente a Zona de Uso Sustentável Urbano, no tocante a adoção medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.

Quanto as **soluções de projeto** adotadas para a **Perda de Área de Recarga de Aquíferos e Perda de Área de Recarga de Solo por Erosão**, o Residencial Reserva das Oliveiras conta com a uma permeabilidade adequada do solo para a região, sendo de **52,05% da área total da gleba de área permeável**, e também sistemas de drenagem pluvial através de infiltração, utilizando de trincheiras e bacia de drenagem.

Quanto ao **Risco Ecológico Co-Localizado**, segundo a **Figura 11** retirada da **DIUPE 06/2022**, a área denominada Residencial Reserva das Oliveiras está situada em sua totalidade na zona 1 de risco alta ou muito alta.

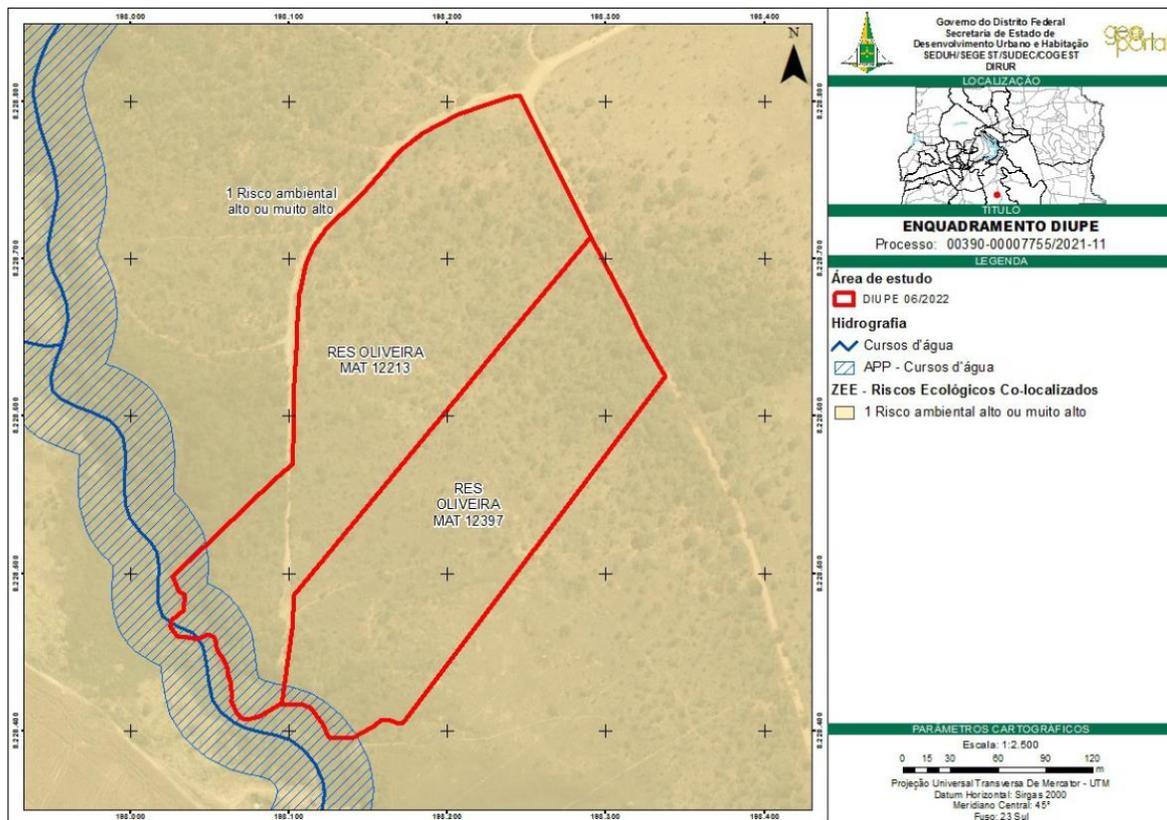


Figura 11: Localização da gleba em relação ao risco ecológico co-localizado

Fonte: DIUPE 06/2022

De acordo com a DIUPE 06/2022, em relação as áreas de **Risco Ecológico Co-Localizado Alto e Muito Alto**, deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser observado a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero.

Em relação ao **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo**, segundo a **Figura 12** retirada da **DIUPE 06/2022**, a área denominada Residencial Reserva das Oliveiras está situada entre duas zonas de influência, a primeira de risco **Muito Baixo** situada ao norte da gleba, enquanto a de risco **Alto** compõe a maior parte do terreno.

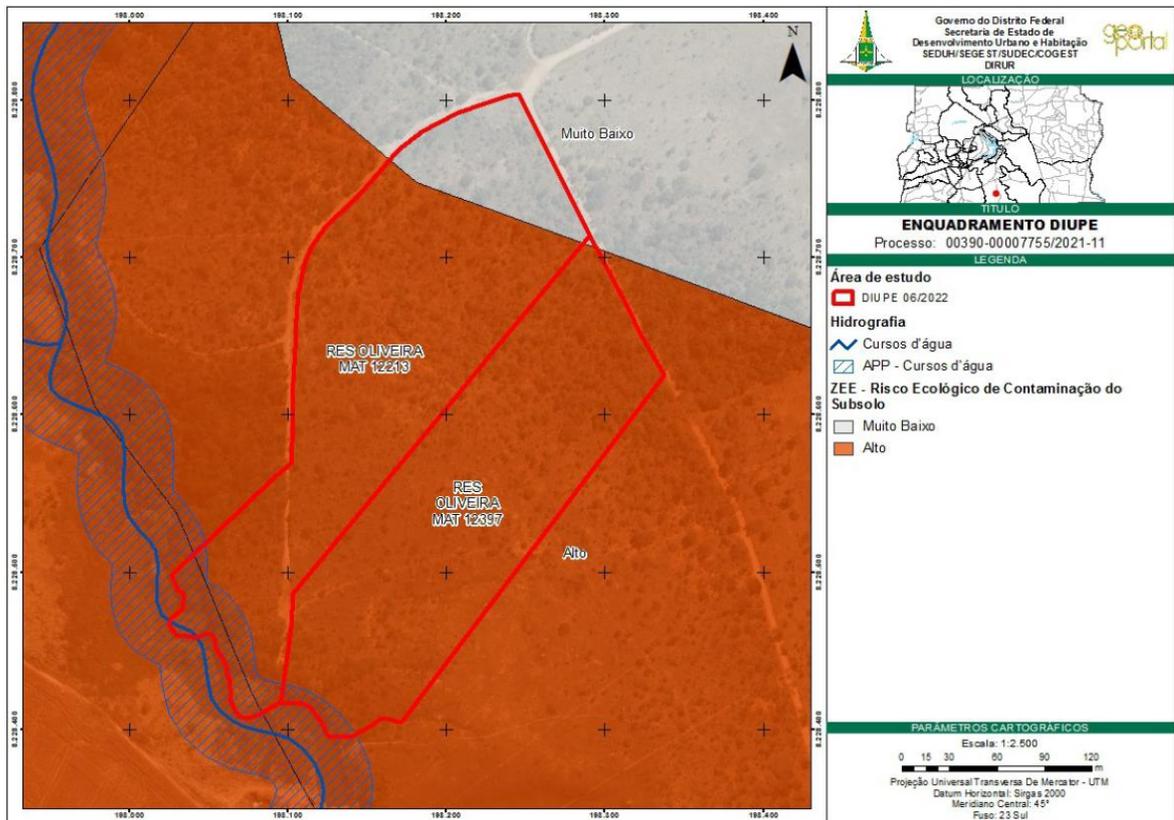


Figura 12: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo
Fonte: DIUPE 06/2022

De acordo com a DIUPE 06/2022, em relação as áreas de **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo Alto**, não deve ser implementada atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração. É ressaltado ainda que caso sejam implementadas tais medidas, deve ser observado o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo a ser atendido os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

Por fim, quanto ao **Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes do Cerrado Nativo**, segundo a **Figura 13** retirada da **DIUPE 06/2022**, a área denominada Residencial Reserva das Oliveiras possui **Ausência de Cerrado Nativo** em sua gleba.

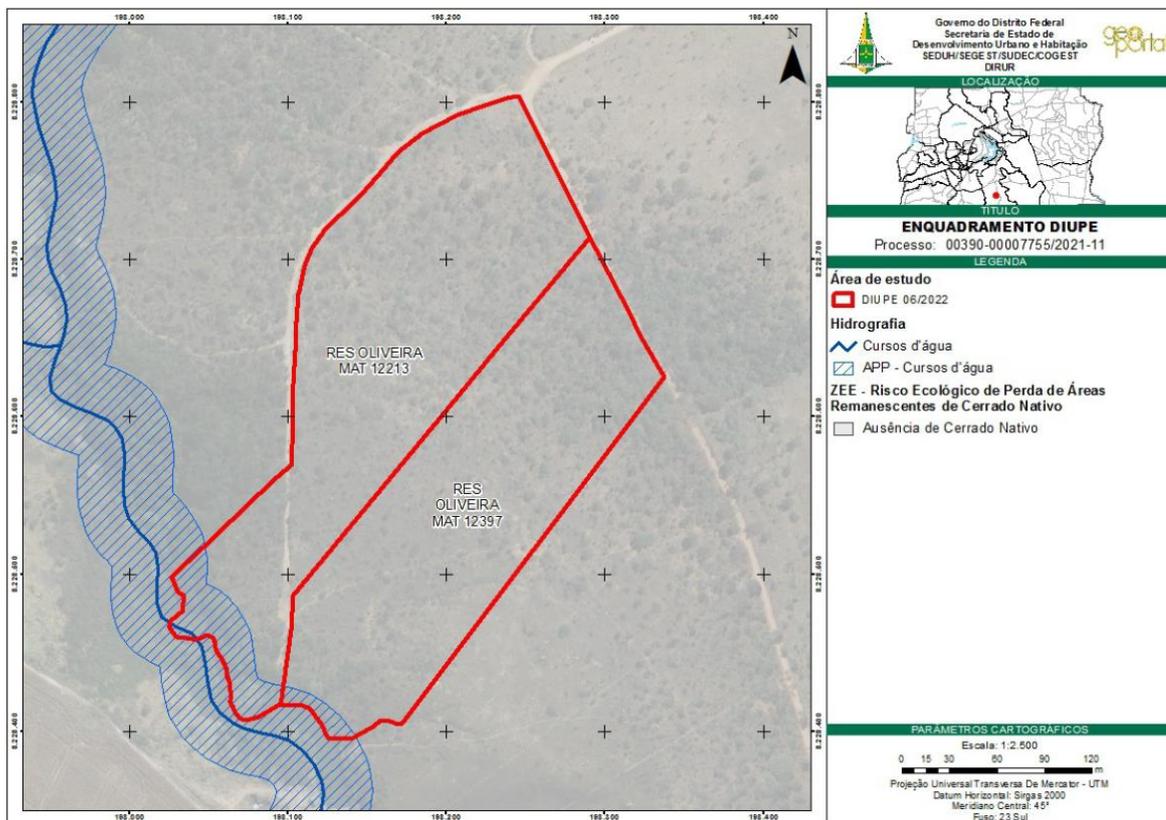


Figura 13: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo

Fonte: DIUPE 06/2022

5.3. Declividade

Conforme o Parágrafo Único do Art. 3º da **Lei Federal 6.766/79** fica proibido o parcelamento do solo:

“Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.”

Da mesma forma o **item 3.2 da DIUR 07/2018** da Região Sul e Sudeste-DF140, informa e classifica a sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo como:

- **Muito alta sensibilidade ao parcelamento - áreas**

com restrições legais à ocupação, inclui as APP, declividade igual ou superior a 30% e solos hidromórficos, veredas.

- **Alta sensibilidade ao parcelamento** - áreas com muito alta ou alta sensibilidade do solo à erosão e situadas em rampa íngreme;
- **Média sensibilidade ao parcelamento** - áreas com média sensibilidade do solo à erosão e situadas no vale dissecado do São Bartolomeu;
- **Baixa sensibilidade ao parcelamento** - áreas com baixa sensibilidade do solo à erosão e situadas no plano elevado.

Levando em consideração as informações apresentadas acima, fazendo a análise do **Mapa de Declividade (Figura 14)**, notamos que a área de estudo possui restrições ao parcelamento urbano no que diz respeito a declividade do terreno. Ao sul do terreno próximo as áreas de APP e faixas de proteção das grotas, existem trechos com declividade superior a 30%, sendo assim, proibido o parcelamento do solo nestes trechos.

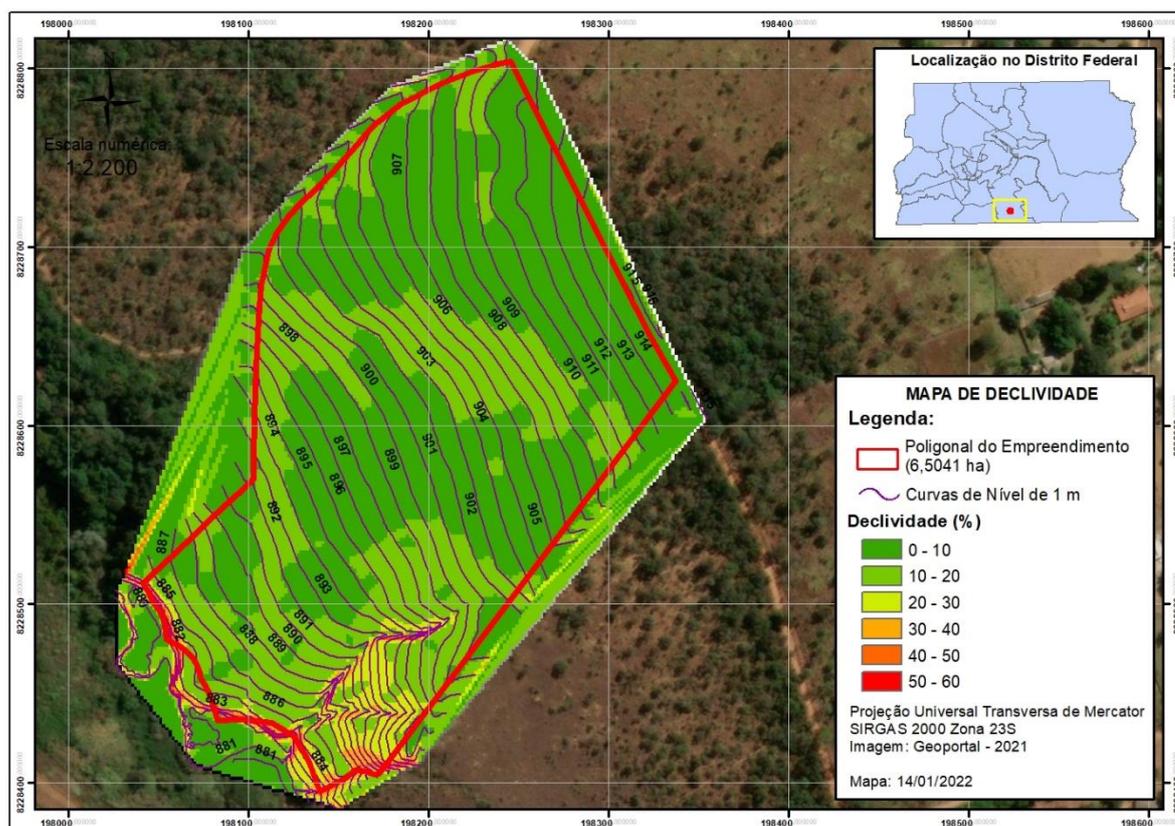


Figura 14: Mapa de Declividade.

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

5.4. Área de Preservação Permanente - APP

Conforme apresentado no mapa de APP (**Figura 15**), a poligonal da área denominada Residencial Reserva das Oliveiras está ao lado da Área de Preservação Permanente (APP) de córregos, especificamente as do Córrego Pau De Cacheta, localizado aos fundos da área na parte sul do terreno. A área considerada como APP presente dentro da poligonal de análise é de **5.536,100 m²**, ou seja, **8,082%** da área total da gleba é caracterizada como **Área de Preservação Permanente (APP)**.

O Código Florestal Brasileiro (Lei Federal nº 12.651/2012) define, para os córregos com largura inferior a 10m, um buffer de 30m de área de proteção onde não é permitido o parcelamento do solo.

Com base nas informações apresentadas foi elaborado o projeto urbanístico respeitando as normas referentes as APPs.

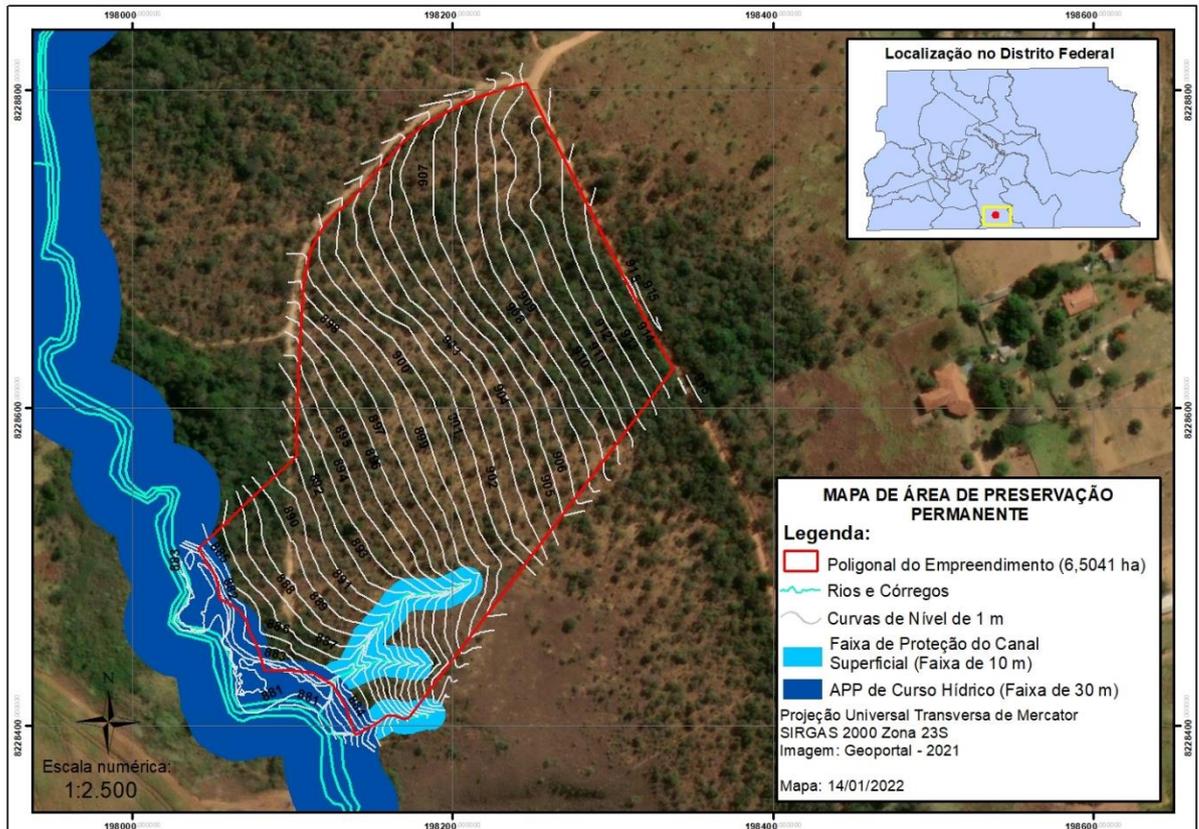


Figura 15: Mapa de Área de Preservação permanente (APP).

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

6. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

6.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/ 2009

Como representado através do **mapa de zoneamento (Figura 16)**, a área denominada **Residencial Reserva das Oliveiras** encontra-se integralmente dentro da **Zona Urbana de Expansão e Qualificação**.

O art. 74 do PDOT, define a **Zona Urbana de Expansão e Qualificação** como:

*“Art. 74. A **Zona Urbana de Expansão e Qualificação** é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, com densidades demográficas indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.*

Art. 75. Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

I – estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar

e conectar as localidades existentes;

II – Aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;

III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;

IV – Constituir áreas para atender às demandas habitacionais;

V – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.) 38

VI – (Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.) 39

VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.”

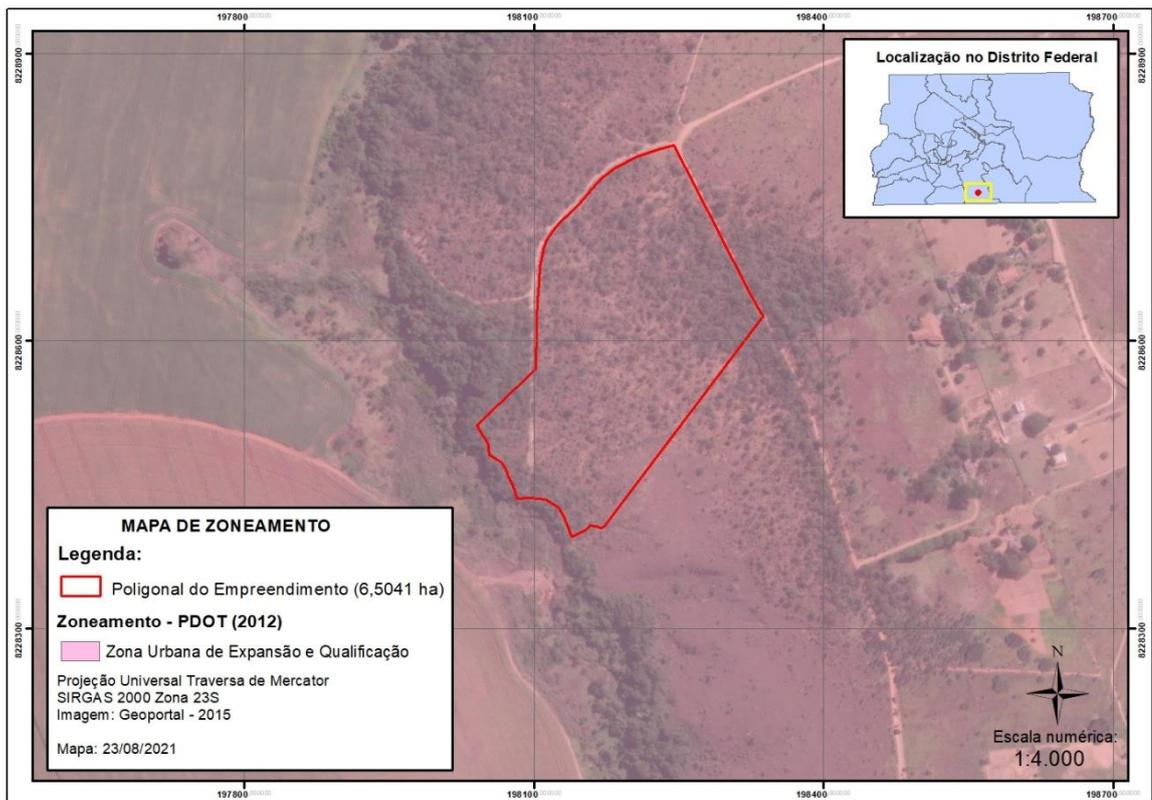


Figura 16: Mapa de Zoneamento do PDOT.

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

6.1.1. Densidade Populacional

Considera-se como densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais.

Estão definidas no Art. 39 do PDOT 2012 os seguintes valores de referência:

I – Densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;

II – Densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;

III – Densidade média: valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;

IV – Densidade alta: valores superiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

O mesmo artigo, em seu parágrafo Único, dispõe que:

“a densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial Página 26 de 53 e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais.”

Conforme o Anexo III, Mapa 5 do PDOT 2009, foi especificada para a gleba, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico– RA XXVII, a Densidade Demográfica Baixa com valores maiores que 15 (quinze) até 50 (cinquenta) habitantes por hectare (Figura 17).

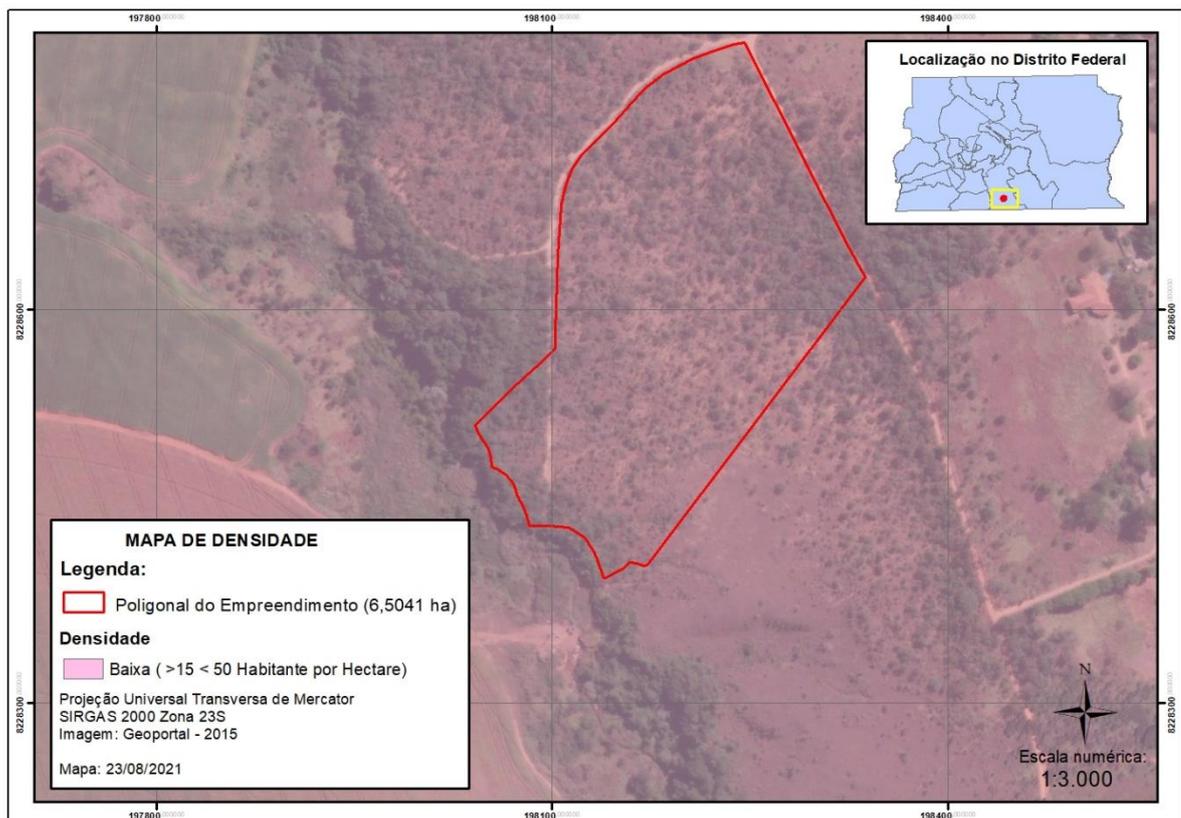


Figura 17: Mapa de Densidade do PDOT.

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

6.2. Diretrizes Urbanísticas Sul/Sudeste (DF 140) - DIUR 07/2018

O **Mapa de Diretrizes Urbanísticas (Figura 18)**, informa que área denominada **Residencial Reserva das Oliveiras** está inserida em 2 zonas diferentes da **DIUR 07/2018**, sendo que a maior parte da área se encontra na **ZONA B** e uma pequena fração na da área localizada a norte da gleba está dentro da **ZONA C**.

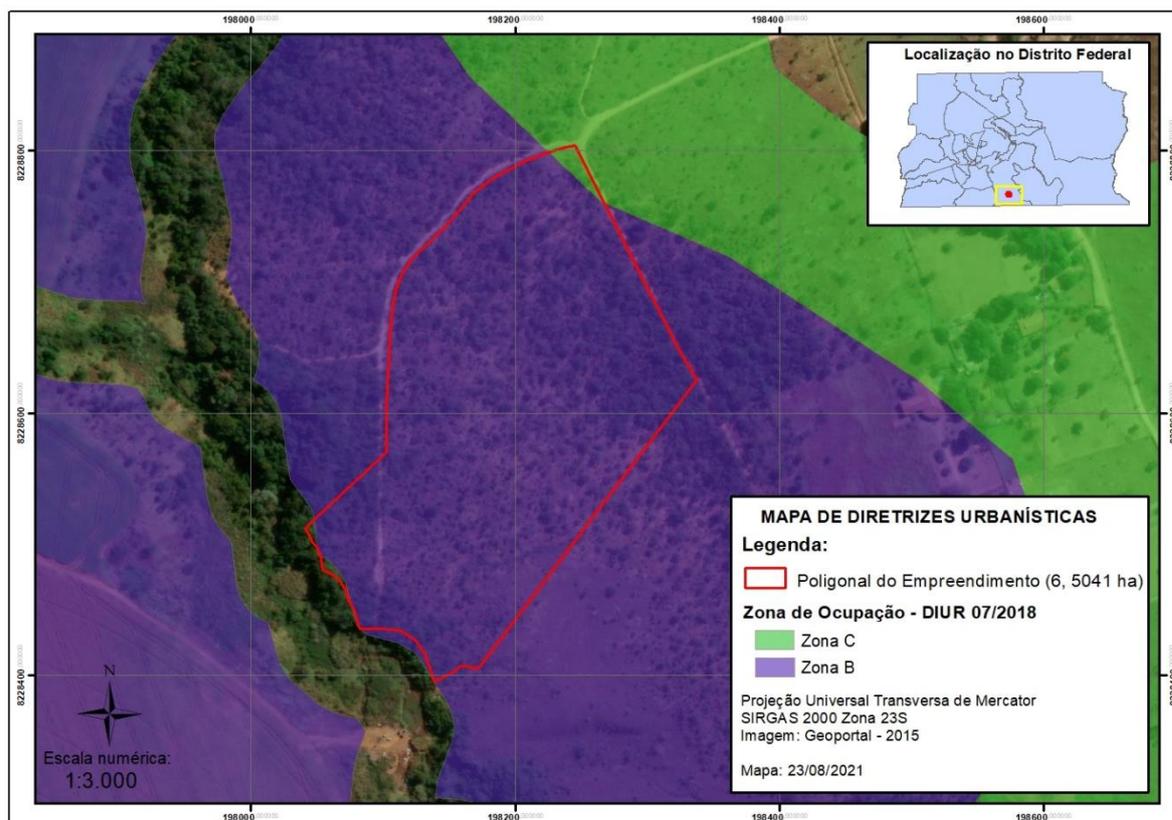


Figura 18: Mapa de Zoneamento - Diretrizes Urbanísticas.

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

De acordo com a **DIUR 07/2018**, a **Zona B** corresponde às maiores extensões de área na região, onde ocorre baixa ou média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo. Na **Zona B** estão previstos uso residencial (unifamiliar e multifamiliar), institucional, bem como de comércio, serviços e industrial.

Segundo a **DIUR 07/2018** na **Zona B** admite-se também a oferta de áreas para abrigar a implantação de atividades econômicas de médio e grande porte, com o intuito de garantir a geração de emprego na região, e assim possibilitar sua maior autonomia em relação ao Plano Piloto, evitando-se a produção de uma cidade dormitório. Contudo, o planejamento dessas áreas deve ser efetuado de forma a não suscitar conflitos com uso residencial.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; comércio de bens; prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial; Misto; EPC, EPU, ELUP.	<ul style="list-style-type: none"> • Permitir o comércio local compatível com a escala residencial; • Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; • Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; • Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e • Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo – DIUPE.

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

Quanto a **Zona C**, a **DIUR 07/2018** informa que ela é constituída das áreas que contornam ou estão nas proximidades dos espaços ambientalmente protegidos - encostas e APP - e inclui áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo, com risco de erosão, onde o uso e ocupação deverão ser compatíveis com a proteção do meio ambiente e em especial do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do procedimento do licenciamento ambiental.

Segundo a **DIUR 07/2018**, aplicam-se a **Zona C** as Diretrizes definidas para o Sistema de Espaços Verdes no que tange aos espaços públicos, conforme apresentado na tabela abaixo retirada da DIUR 07/2018.

Tabela 1 – Usos / Atividades Admitidos - Diretrizes Específicas - DIUR 07/2018

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA C	Residencial – habitação unifamiliar; Residencial – habitação coletiva; Comércio de bens, compatível com o uso residencial; Prestação de serviços, compatível com o uso residencial; Industrial de baixa incomodidade compatível com o uso residencial; Institucional ou Comunitário; Misto, com atividades de comércio, serviços e industrial de pequeno porte compatíveis com a escala residencial; EPC, ELUP, EPU.	<ul style="list-style-type: none"> • Baixa densidade demográfica associada a menor intensidade de ocupação do solo; • Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; • Fortalecer Estratégia de Conectores Ambientais (PDOT) com a criação de áreas verdes e outras ELUP, parques lineares ao longo dos conectores Santana e Cachoeirinha; e • Delimitar, sempre que possível, as áreas de maior sensibilidade ambiental com vias parques.

(*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

Segundo a **DIUR 07/2018**, os parâmetros de uso e atividade do solo a serem aplicados as unidades imobiliárias (lotes) de novos parcelamentos situados da Região Sul/Sudeste estão apresentados na Tabela 3 retirada da DIUR 07/2018, para as diferentes zonas constantes do zoneamento de uso.

Tabela 3 – DIUR 07/2018 – Parâmetro de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias

ZONA B	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1	--	10
	Residencial – habitação coletiva	1	1,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	8	30,5
	Institucional ou Comunitário				
	Misto				
	Indústria	1	2	--	30,5
ZONA C	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1	--	10
	Residencial – habitação coletiva	1	1	4	16
	Comércio Bens/Prestação de Serviços				
	Institucional ou Comunitário				
	Misto	1	1	--	16
	Indústria				

Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m², o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;
- Diretrizes Urbanísticas nº 07/2018 – Região Sul/Sudeste (DF 140) - SEGETH/SUGEST/COINST/DIUR 45|61 à área de utilização exclusiva do condômino; e as áreas específicas destinadas as edificações comuns, como guaritas, administração, lazer e esportes.
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela; e
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

Quanto as diretrizes de Áreas Públicas, a **DIUR 07/2018** estabelece, no mínimo 15%, para a destinação de **EPC, EPU e ELUP**, sendo que o cálculo do percentual mínimo deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba, ou seja, excluindo as áreas de APP, faixas de domínio da rodovia e redes de infraestrutura.

Ainda de acordo com a **DIUR 07/2018**, o parcelamento encontra-se diretamente ligado ao sistema viário estruturante, através da **Via de Atividades** que margeia o terreno pelo lado esquerdo. Essa hierarquia de via se caracteriza como eixos de comércio, serviços e instituições que compõem o tecido urbano no sentido perpendicular à DF-140. O objetivo principal é incentivar as atividades a se direcionarem para o interior da região, de forma a atender a toda a população residente, garantindo o acesso das pessoas a essas áreas de sensibilidade ambiental valorizando-as como elemento de paisagem urbana e limite visível entre o ambiente público e privado.

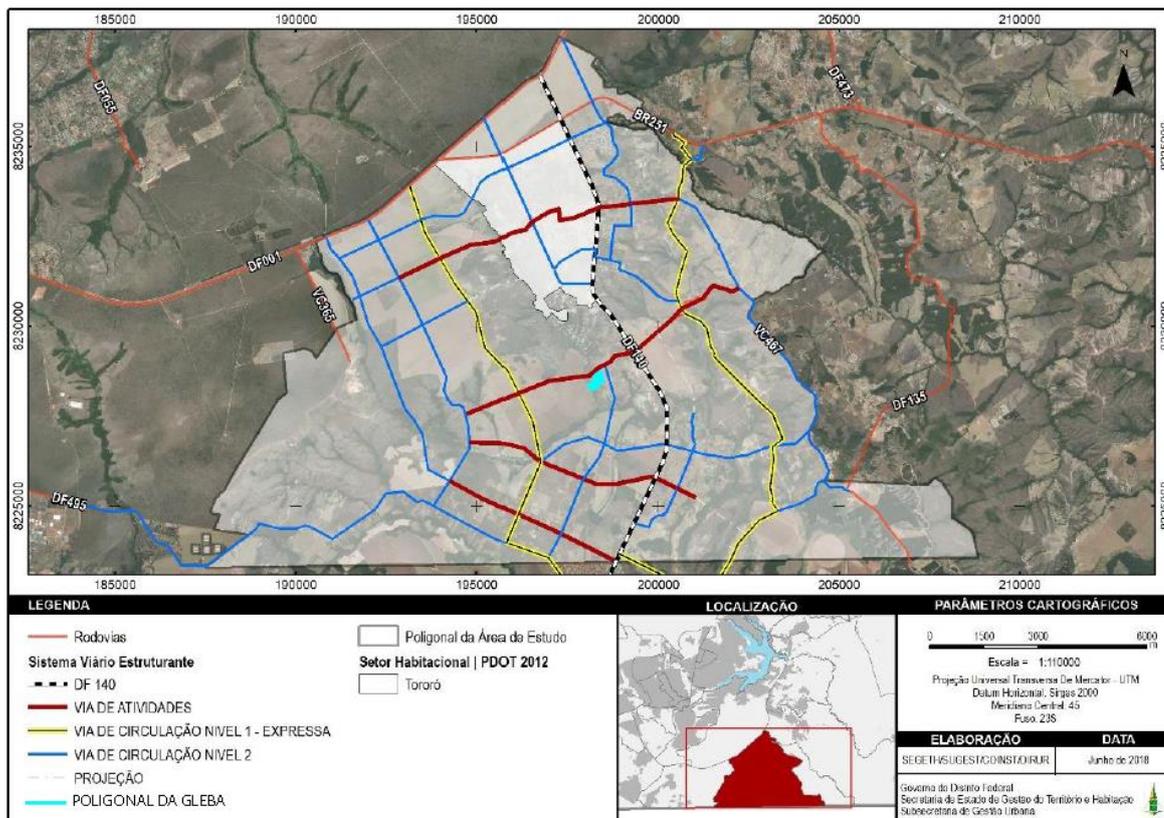


Figura 19: Sistema Viário Estruturante
Fonte: DIUR 07/2018

6.3. DIUPE 06/2022

Em relação ao Sistema Viário e Circulação, conforme ilustrado no mapa de Diretrizes para o Sistema Viário retirada da **DIUPE 06/2022**, é informado que a poligonal da área pode ser acessada tanto pela via de atividade quanto pela via parque.

A **DIUPE 06/2022** informa que a Via Parque e a Via de Atividade são um sistema viário de contorno de espaços livres de uso público, parques urbanos e áreas protegidas, constituindo acesso e elemento de delimitação desses espaços e de sua integração ao contexto urbano.

6.3.1. Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

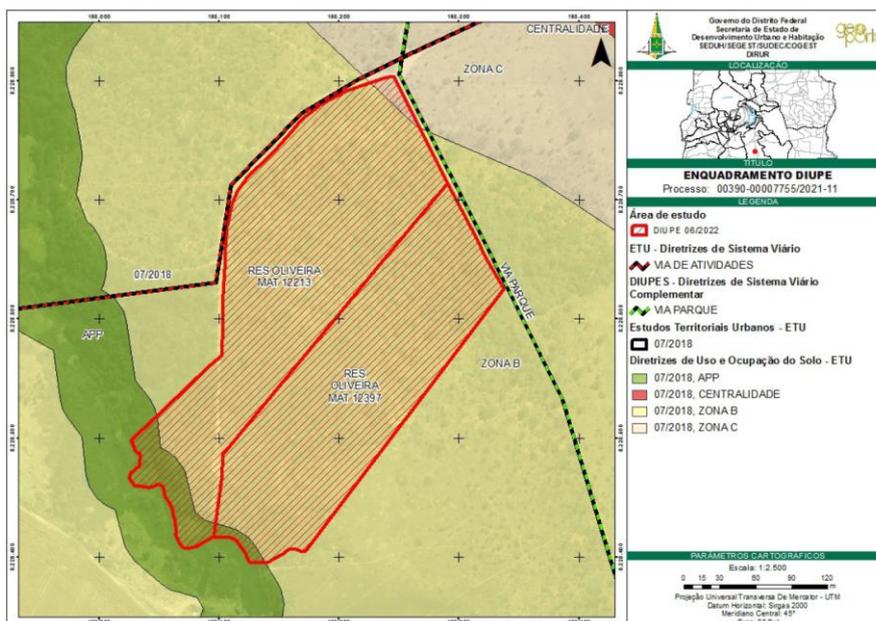


Figura 20: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo
Fonte: DIUPE 06/2022

A **DIUPE 06/2022** informa que devem ser implantadas ciclovias/ciclofaixa/via compartilhada, ao longo de todo o sistema viário relativo ao projeto de parcelamento, existente ou projetado, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

6.3.2. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

A DIUPE 06/2022 informa também que a gleba está inserida tanto na Zona C quanto na Zona B da DIUR 07/2018, a qual corresponde as maiores extensões de área na região, onde ocorre baixa ou média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo. Por conseguinte, foi preferível utilizar as diretrizes específicas para a Zona B como requisito para análise neste documento.

Na Zona B os usos/atividades admitidos são: **RO 1, RO 2, CSII 1, CSII 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, Inst. e Inst. EP**, e os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo a serem utilizados, são os da **Tabela 1** apresentada abaixo, retirada da **DIUPE 06/2022**.

Tabela 1: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por zona.

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
ZONA B	RO 1 RO 2	1	1	9,50	30
	CSII 1 CSII 2	1	2	15,50	20
	CSIIR 1 CSIIR 2				
	CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1	1,5	19,00	20
	Inst	1	2	25,00	30
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m², o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;
3. Na categoria UOS Inst. EP a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% para lotes com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
4. A área mínima dos lotes é de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
5. As UOS **CSIIR 2 NO, CSII 2 e CSIIR 2**, somente podem ocorrer de forma lindeira a Via de Atividades, e com a frente do lote volta para a via citada;
6. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 correspondem à maior Faixa de Área (m²) referente à cada UOS da LUOS, podendo ser redefinidos para valores inferiores em decorrência da variação da Faixa de Área (m²), desde que observados os parâmetros constantes na LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019).

A **DIUPE 06/2022** também informa que a configuração do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que podem resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros. O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltadas para o logradouro público e são obrigatórios nos tratamentos de divisas de lotes voltadas ao logradouro público o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50%.

6.3.3. Diretrizes de Densidade populacional

Quanto as Diretrizes de Densidade populacional a **DIUPE 06/2022** informa que a gleba se encontra totalmente inserida dentro da zona de densidade Baixa do PDOT/2009, apresentados no Mapa de Densidade Populacional (**Figura 21**), retirada da **DIUPE 06/2022**.

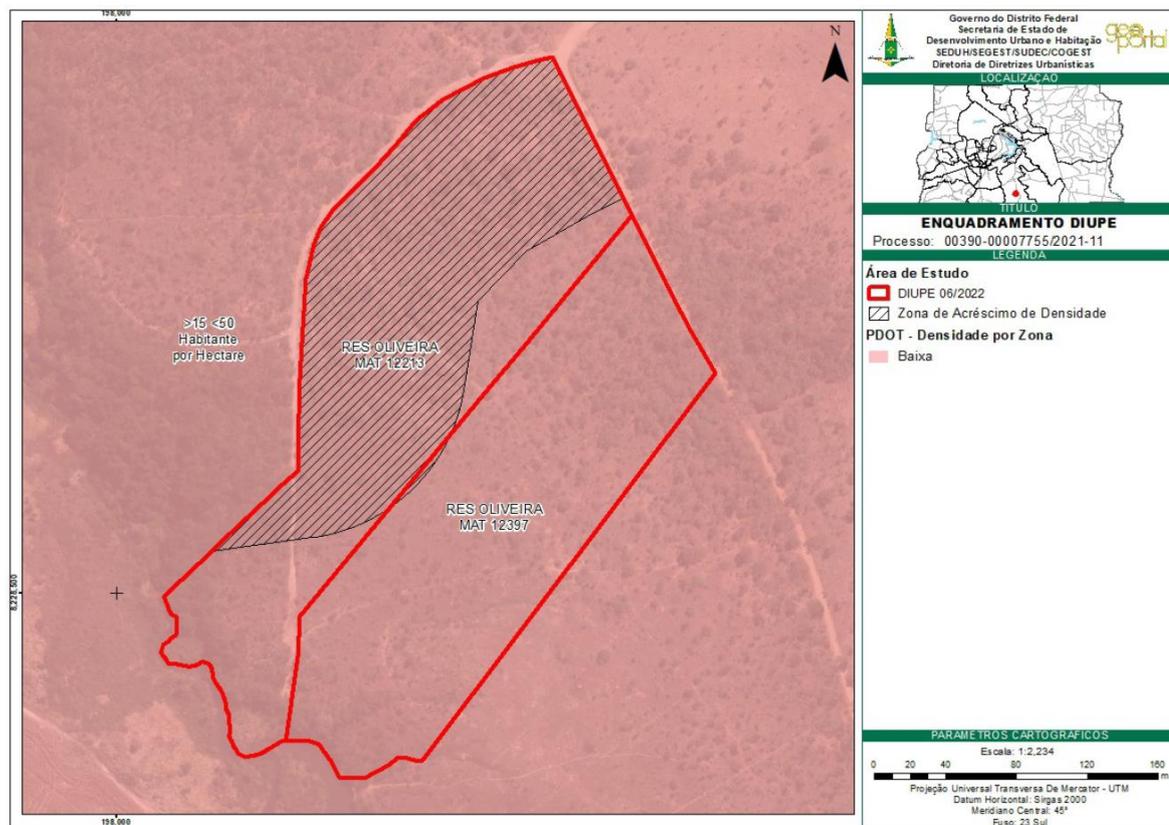


Figura 21: Diretrizes de Densidade Populacional
Fonte: DIUPE 06/2022

A **DIUPE 06/2022** informa também que a área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, são descritas na tabela a seguir (**Tabela 2**) retirada da **DIUPE 06/2022 (Tabela 2)**:

Tabela 2: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE.

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida	População mínima	População máxima
Zona B da DIUR 07/2018	6,35	15 a 50 hab/ha	92	317
APP da DIUR 07/2018 + Restrição de Declividade	0,50	-	-	-
Total:			92	317

A **DIUPE 06/2022** também informa que a gleba está sob a **faixa de acréscimo de densidade** em virtude da Via de Atividades que ocorre de forma lindeira ao limite da gleba. Dessa forma, a **Tabela 3** apresenta a densidade que pode ser aplicável somente na área delimitada na **Figura 21**.

Tabela 3: Acréscimo de densidade aplicável a área de atividades

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida	População mínima	População máxima
Via de Atividades em ZUEQ*	2,65	120 hab/ha	-	354
Total:				

* Faixa de 200m ao longo da via, sendo 100 m de cada lado da via (Item 3.2.5. pág. 49 da DIUR 07/2018)

A **DIUPE 06/2022** informa que não há obrigação quanto à utilização dessa densidade, o projeto de urbanismo poderá prever nessas áreas usos exclusivamente de atividades econômicas sem residência.

6.3.4. Diretrizes de Áreas Públicas

Em relação as **Diretrizes de Áreas Públicas** a **DIUPE 06/2022** informa que da área parcelável 15% devem ser destinados a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, conforme o art. 43 da Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009.

Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na tabela abaixo (**Tabela 4**) retirada da **DIUPE 06/2022**.

Tabela 4: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	0%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	15%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
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**.

Quanto aos **Espaços Livres de Uso Público - ELUP** a **DIUPE 06/2022** informa que estes espaços devem ser integrados ao tecido urbano por meio das vias, calçadas ciclovias / ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso à população dessas áreas.

A **DIUPE 06/2022** diz que os **ELUPs** devem constituir espaços públicos qualificados de lazer e recreação para a população, incentivando a sua apropriação pela população e incorporando áreas de vegetação nativa existente quando possível. E não são considerados ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

A **DIUPE 06/2022** recomenda que os ELUP devem estar localizados, preferencialmente, nas proximidades da APP a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental.

7. DESCRIÇÃO DO PROJETO

7.1. Informações Gerais

De acordo com o **Mapa de Usos (Figura 22)**, podemos notar que o projeto urbanístico denominado Residencial Reserva das Oliveiras possui em seu programa: Áreas verdes, Espaços Livres de Uso Público – ELUP, 1 lote de uso CSIIR 1 NO destinado a Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas - PDEU, faixas de proteção de grotas e Áreas de Proteção Permanente



Figura 22: Mapa de Usos.

Fonte: TT Engenharia

7.2. Usos e ocupação propostos para o projeto

UOS CSIR 1 NO

O projeto apresenta 1 lote destinado a UOS CSIR 1 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, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos.** A subcategoria 1 localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local em formato de Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais – PDEU, com área total de **47.897,11 m²** destinados a este uso e composto por **80** unidades autônomas e áreas de uso comum, com média de **400m²** por unidade autônoma.

A **Figura 23** ilustra como será distribuído as unidades autônomas internas ao Lote PDEU de **UOS CSIR 1 NO**.

7.3. Endereçamento

O parcelamento denominado **Residencial Reserva das Oliveiras** contém 1 lote condominial – PDEU composto por **80** unidades autônomas destinadas a uso residencial unifamiliar.

O **Mapa PDEU (Figura 23)** ilustra como será locada a poligonal dentro do parcelamento.

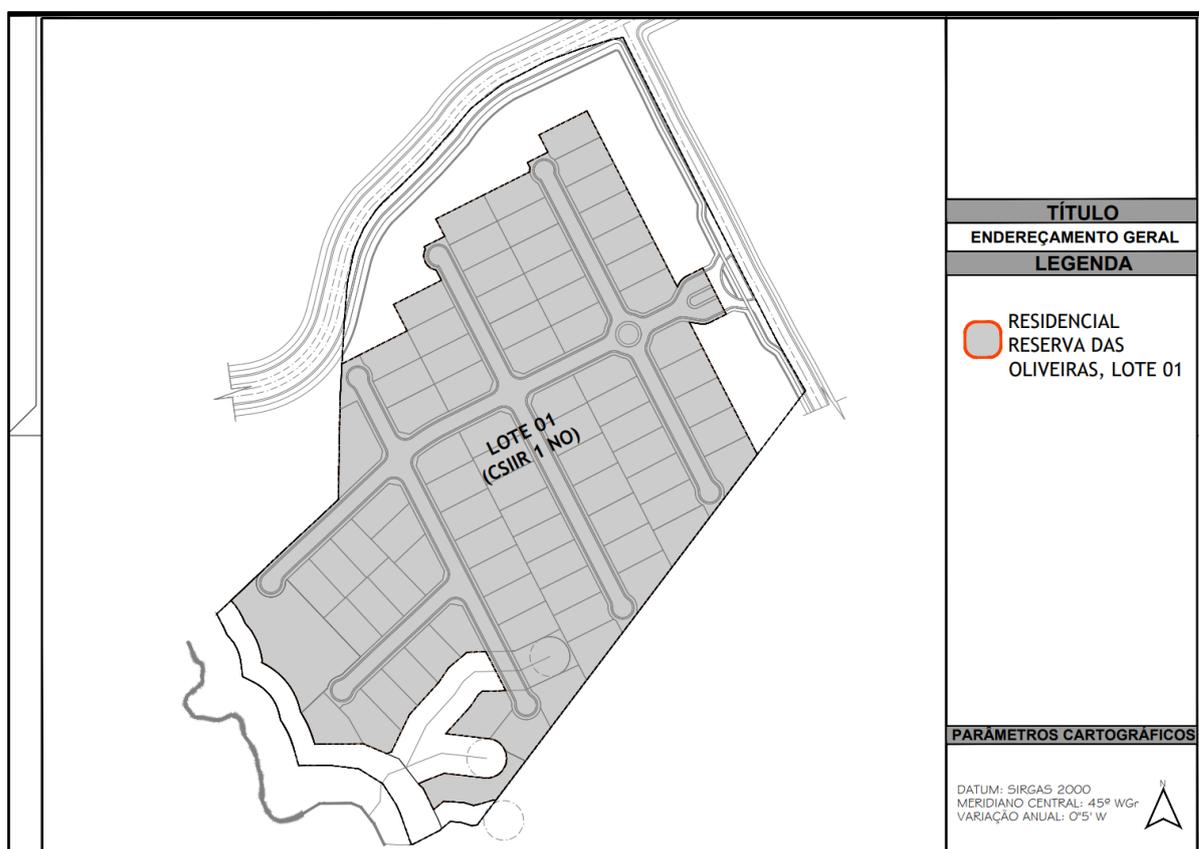


Figura 23: Mapa PDEU.
Fonte: TT Engenharia

Em relação ao endereçamento, para a organização interna do Lote Condominial – PDEU, foi proposto a seguinte nomenclatura: **Residencial Reserva das Oliveiras, Lote 01**. Quanto ao **endereçamento interno** ao lote condominial PDEU, é sugerido a seguinte nomenclatura: **Residencial Reserva das Oliveiras, lote 01, conjunto 01, casa 01**.

O Mapa de endereçamento (Figura 24), ilustra como será disposto os conjuntos dentro do parcelamento.



Figura 24: Mapa de Endereçamento Interno
Fonte: TT Engenharia

7.4. Densidade

Com base nos dados apresentados no item 5 da DIUPE 06/2022, notamos que a gleba possui 2 faixas de zona de densidade sendo 1 delas maior, devido a via de atividade existente que passa ao lado do terreno. Partindo dessas informações, para efeito de cálculo optou-se por utilizar apenas da zona de densidade da DIUR 07/2018, que é de 15 a 50hab/ha.

O cálculo feito foi o seguinte:

1º. Área Passível de Parcelamento (**6,056271 ha**) x Zona de densidade da DIUR 07/2018 (**50 hab./ha**) = Total de habitantes permitidos (**302 hab.**)

2º. Total de habitantes permitidos na Zona de densidade 1 (**302 hab.**) / Habitantes por domicílio Distrito Federal - IBGE, censo de 2010 (**3,3 hab/uh**) = Total de Unidade Habitacionais (**91**).

A tabela 1 abaixo informa a densidade máxima para a respectiva zona de densidade, o número de habitantes máximos permitidos, e apresenta também o número de unidades habitacionais permitidas para a gleba de análise.

Tabela 1 - Densidade populacional e unidades habitacionais.

TABELA DE DENSIDADE COM ACRÉSCIMO				
Área Topográfica Parcelável (Hectare)	Zona de densidade (DIUR 07/2018)	Total Habitantes permitidos	Hab. per. Unidade	Total Unidades Habitacionais permitidas
6,056271	50	302	3,3	91
				91

A área admite uma população máxima de **302 habitantes**. Considerando o índice de **3,3 habitantes por unidade imobiliária** (IBGE – censo de 2010), e será possível ter no máximo **91 Unidades Habitacionais**. Com base nas informações aferidas optou-se pela utilização do acréscimo de densidade para a elaboração do projeto urbanístico para o parcelamento.

Dessa forma, o projeto proposto possui de **1 lote PDEU** constituído por **80 unidades autônomas**, totalizando em **264 habitantes**, e gerando uma densidade total de **43,59 hab/ha** para o parcelamento e densidade PDEU igual a **55,12 hab/ha**, conforme o memorial de cálculo abaixo.

1º. Número de Unidades Autônomas Propostas (**80**) x habitantes por domicílio Distrito Federal - IBGE, censo de 2010 (**3,3 hab/un**) = Número de Habitantes (**264**)

2º. Número de Habitantes (**264**) / área topográfica parcelável (**6,056271 ha**) = Densidade (**43,59 hab/ha**)

3º. Número de habitantes (**264**) / área PDEU (**4,789711 ha**) = Densidade PDEU (**55,12 hab/ha**)

Sendo assim, o projeto apresentado respeita a densidade imposta para a gleba e é compatível com o uso e densidade permitida na área.

7.5. Concepção do Sistema Viário

Baseado nas diretrizes viárias propostas na DIUPE 06/2022, o parcelamento integra-se ao sistema viário da região por meio de duas vias principais: a **Via Parque** e a **Via de Atividade**.

Conforme ilustrado no **Mapa de Sistema Viário (Figura 25)**, a Via de Circulação de Vizinhança 2 está inserida no projeto apresentado para o parcelamento do solo denominado **Residencial Reserva das Oliveiras**, onde consiste em: uma via central de acesso que se ramifica em outras (vias). Essa configuração divide o parcelamento em conjuntos e possibilita o acesso facilitado para todos os lotes do parcelamento.

O sistema viário como um todo foi dimensionado de forma a atender aos parâmetros trazidos pelo Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, e permitir a fluidez do tráfego local.

É importante ressaltar que o sistema viário e sistema cicloviário do projeto urbanístico foram desenvolvidos em concordância com o Decreto n.º 38.047, de 09 de março de 2017 e na Nota Técnica n.º 02/2015-DAUrb/SUAT.

Quanto à **interferência viária na faixa de Proteção do Canal Superficial**, o IBRAM, através do Ofício nº 400/2023 – IBRAM/PRESI/SULAM, classificou a implantação do sistema viário do parcelamento em questão como **utilidade pública** (em conformidade com o Art. 7º, Decreto 30.315/2009 e Art. 8º, Lei 12.651/2012).

Portanto, segundo o IBRAM:

[...]

5. Assim, não vemos óbice, do ponto de vista das interferências do sistema viário com Área de Preservação Permanente (APP) e/ou faixas marginais de proteção de canal de escoamento superficial de água de precipitação pluviométrica, à aprovação do Estudo Preliminar de Urbanismo.

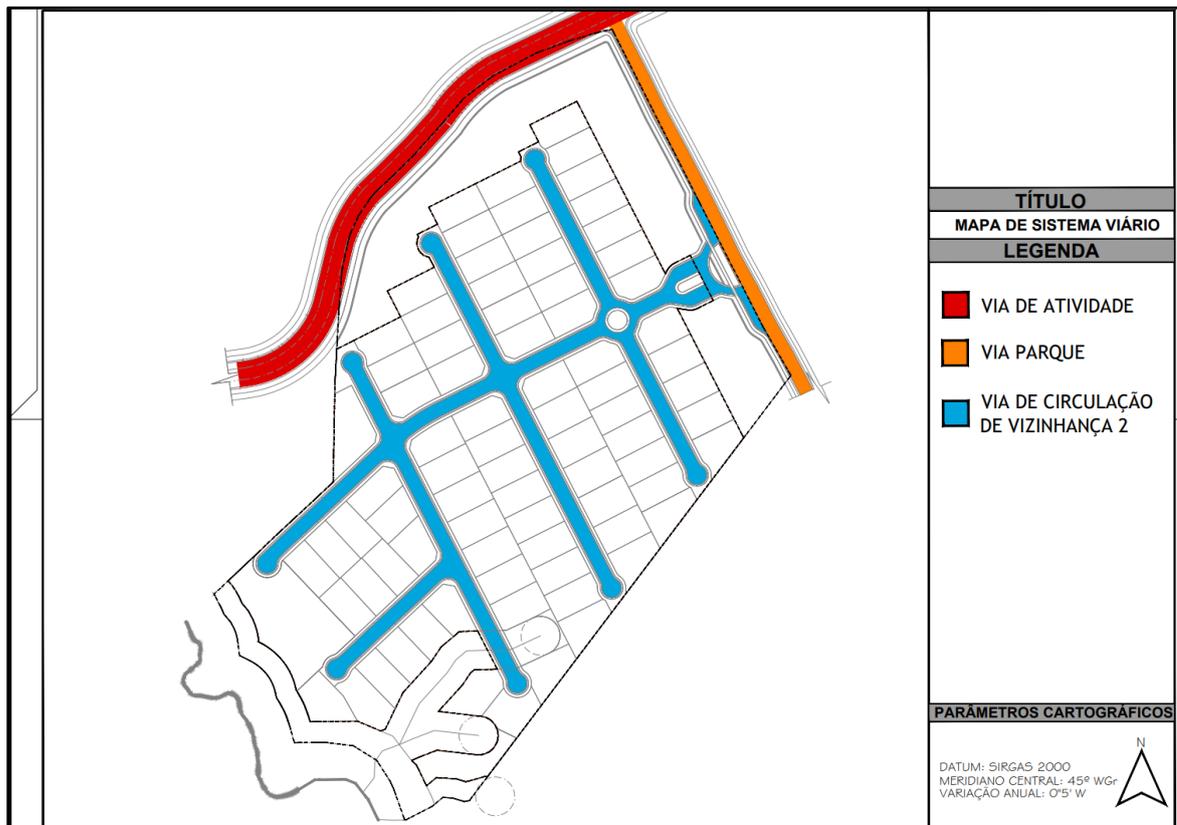


Figura 25: Mapa de Sistema Viário
Fonte: TT Engenharia

Conforme ilustrado nas **Figuras 27, 28 e 29** notamos que, no que abrange o projeto de urbanismo feito para o parcelamento do solo denominado Residencial Reserva das Oliveiras, existem 3 perfis de vias diferentes. Elas são organizadas de forma simples e eficaz, cuja classificação se enquadra como Via de Atividade, Via Parque e Via de Circulação de Vizinhaça 2.

Quanto ao **Sistema Cicloviário**, o Art 26 do decreto 38.047 de 9 de março de 2017, diz que na elaboração de novos projetos urbanísticos é obrigatória a definição de infraestrutura cicloviária nas vias arteriais, coletoras e locais.

De acordo com a Nota Técnica Nº 02/2015 DAUrb/SUAT, a implementação da faixa compartilhada pode ocorrer caso a via seja considerada Zona 30 pelo órgão de trânsito competente e dentro dos parâmetros especificados nessa mesma norma. Para ser considerada Zona 30, deve ser seguido o que diz o Artigo 2º, Inciso II do Decreto nº 39.230 de 10 de julho de 2018:

“Art. 2 Para efeitos deste Decreto, considera-se:
II - Zona 30: área, devidamente delimitada e sinalizada em vias locais, em que a velocidade dos veículos fica limitada a 30 Km/h, com prioridade para o transporte não motorizado.”

De acordo com o Mapa de Sistema cicloviário (**Figura 26**) foi utilizado 2 tipos de estratégias de sistema cicloviário: o uso da **ciclovía, nos dois lados das caixas da Via de Atividade e Via Parque**, e a **faixa compartilhada nas vias de circulação de vizinhaça 2**.

Nas vias caracterizadas como locais dentro do parcelamento, por se caracterizarem como Zona 30, conforme o **Decreto 39.230 de 10 de Julho de 2018**, foi proposto o uso da **faixa**

compartilhada, enquanto que na Via Parque, que margeia o terreno de norte a sul, localizada a leste da poligonal, e na Via de Atividades, que se conecta com a Via Parque pelo nordeste e margeia paralelamente o terreno, foi implementado o uso da **ciclovia**. O intuito dessa configuração é promover a continuidade do passeio de ciclistas e pedestres e incentivar o uso da bicicleta como meio de locomoção predominante. Cabe ressaltar que a escolha dessa implantação ocorreu devido a hierarquia das vias de maior circulação e servir como um incentivo ao transporte alternativo na região.

Todas estas estratégias foram elaboradas e alocadas respeitando a **Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009**, e seguindo o **Guia de Urbanização de 2017** elaborado pela SEDUH.

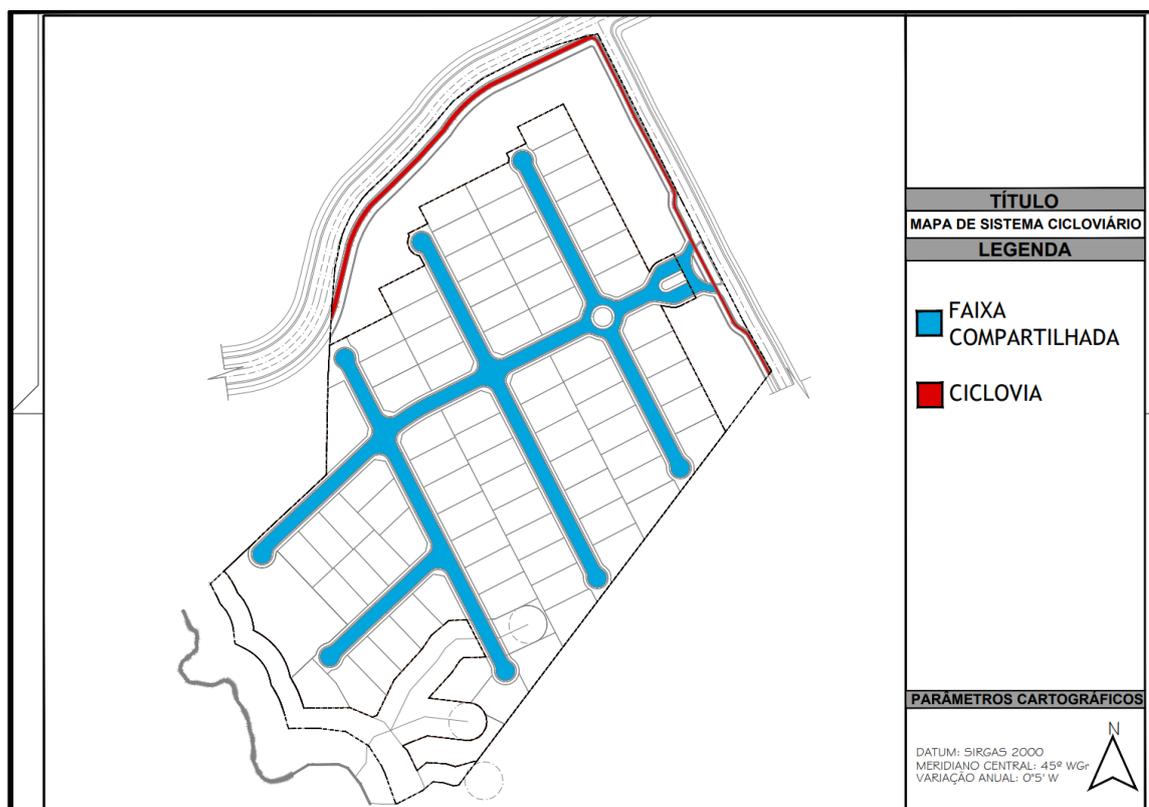


Figura 26: Mapa de Sistema Cicloviário
Fonte: TT Engenharia

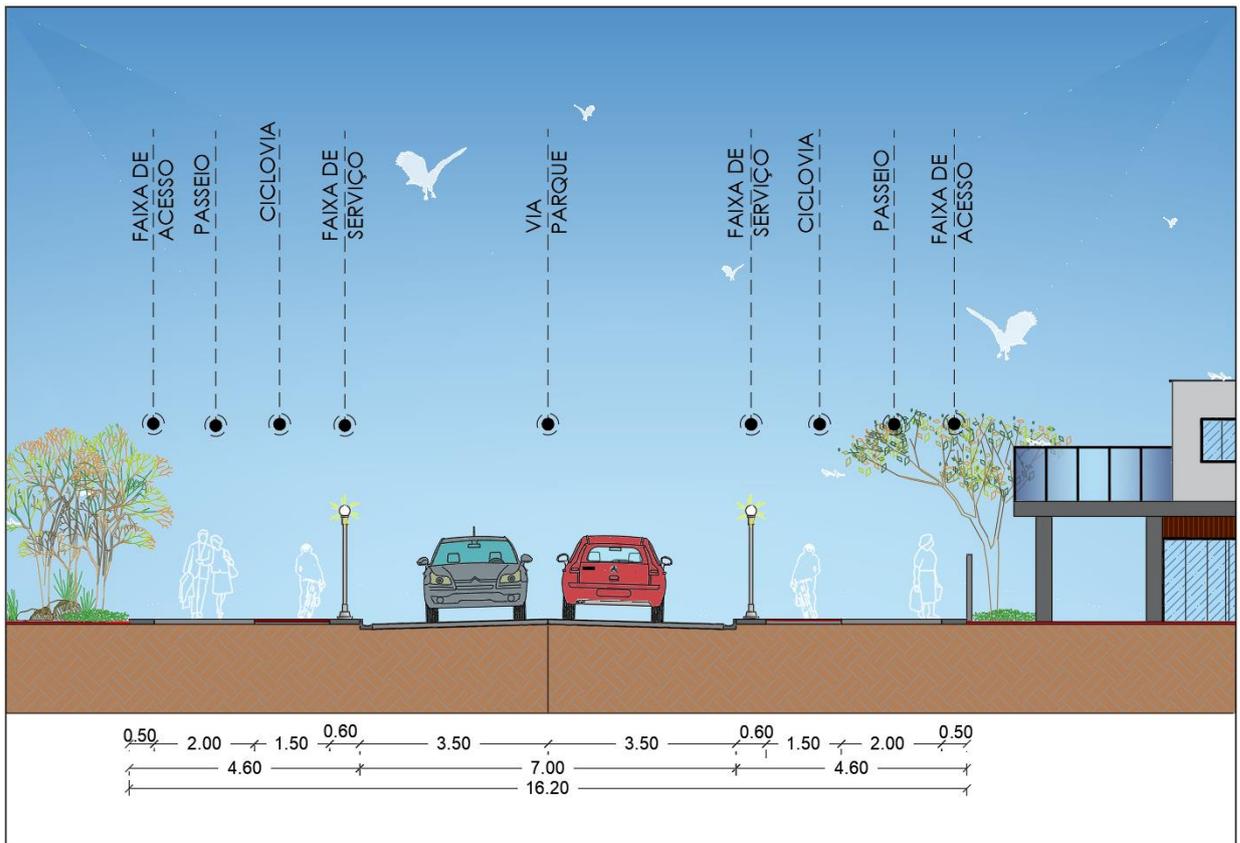


Figura 27: P1 - Perfil Via Parque
Fonte: TT Engenharia

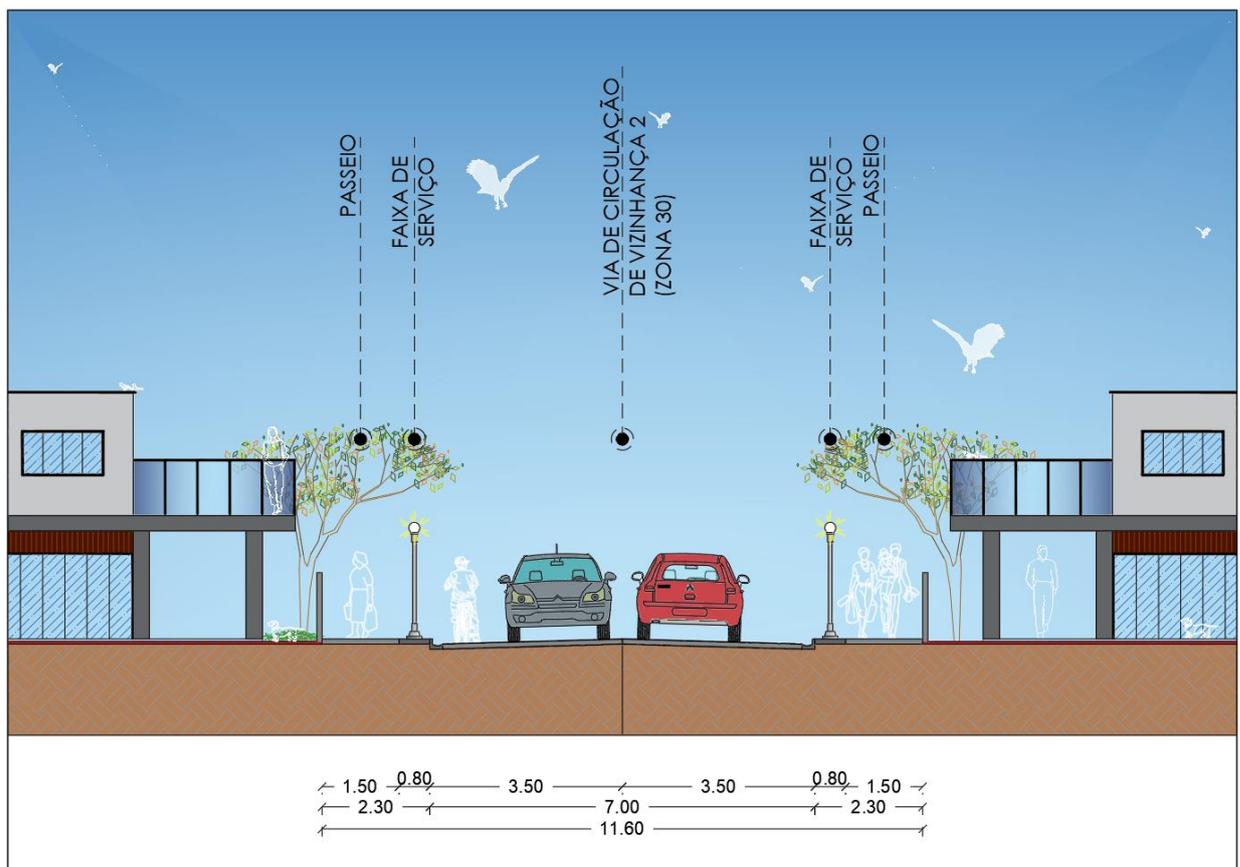


Figura 28: P2 - Perfil Via de Circulação de Vizinhança 2
Fonte: TT Engenharia

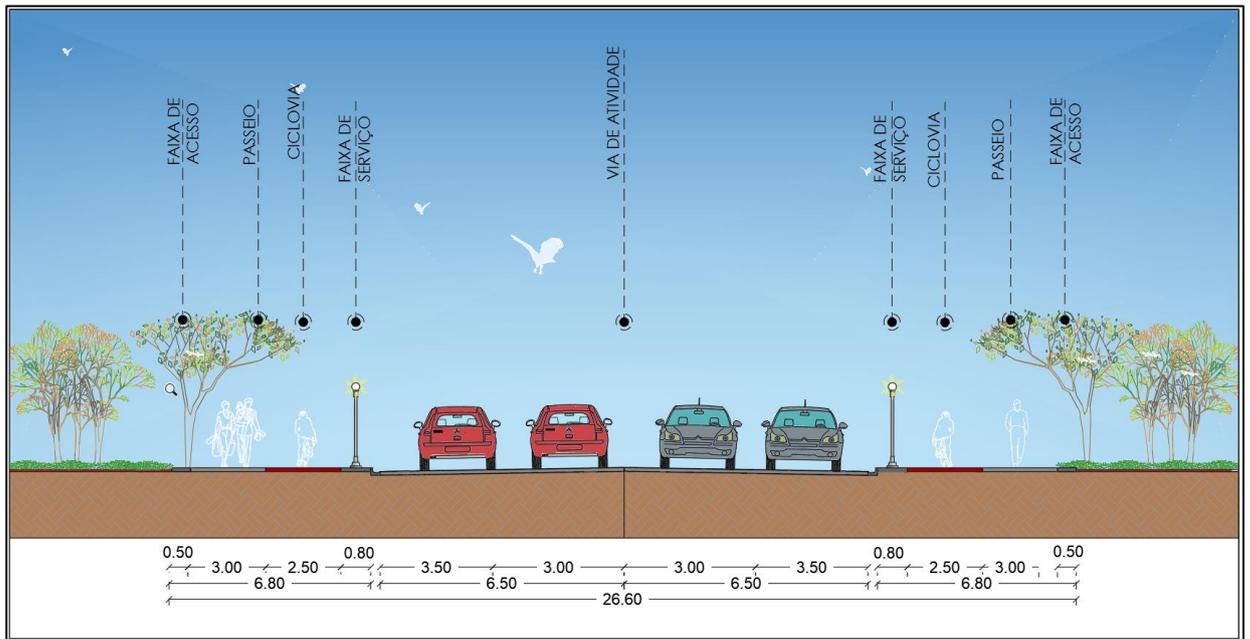


Figura 29: P3 - Perfil Via de Atividades
 Fonte: TT Engenharia

7.6. Áreas Públicas

Considerando as informações apresentadas, foi elaborada uma proposta de urbanismo preliminar, impondo parâmetros de uso e permeabilidade no solo. Conforme as Diretrizes Urbanísticas Específicas - **DIUPE 06/2022**, no mínimo **15% da área parcelável deve ser destinada a Áreas Públicas**. Essa mesma norma também estabelece que o percentual mínimo para cada área é de 15% para **Espaços Livres de Uso Público - ELUP**.

Foi atingido o valor de **9.102,52m² (15,03% da Área parcelável)**, inteiramente destinado a **Espaços Livres de Uso Público – ELUP**. Sendo assim, o parcelamento proposto está respeitando o mínimo exigido de 15% para áreas públicas.

O parcelamento contém um dispositivo de vazão exclusivo para o condomínio, dentro da área da polygonal do PDEU. Portanto, o mesmo não se enquadra como equipamento público e sua manutenção é de inteira responsabilidade do condomínio.

A **Figura 30, Mapa de Áreas Públicas**, ilustra como seria distribuído a permeabilidade do solo e setorização das áreas públicas para atender as diretrizes impostas:



Figura 30: Mapa de Áreas Públicas
Fonte: TT Engenharia

7.7. QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	65041,01	100,00
II. Área não parcelável	4.478,30	6,89
a. Área de Proteção Ambiental - APP	2.081,77	3,20
b. Faixa de Proteção - Grotta	2.396,53	3,69
III. Área Passível de Parcelamento: I- (II a + II b + II c)	60.562,71	93,11

(Obs.: Em caso de inexistência de área não parcelável, o quadro acima é desnecessário)

- Conforme informado pela concessionária.

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		60.562,71	100,00
1. Unidades Imobiliárias			
a. Lote Condominial (PDEU)	01	47.897,11	79,09
Total	01	47.897,11	79,09
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		9.102,52	15,03
b. Sistema de Circulação (vias, ciclovias, calçadas com todos seus componentes e rotatória)		3.563,08	5,88
ELUP = 2a		9.102,52	15,03
ELUP + Área Verde Pública + Sistema de Circulação³ = 2a + 2b		12.665,60	20,91

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. PERMEABILIDADE

Segundo as informações apresentadas neste MDE, a área denominada Residencial Reserva das Oliveiras encontra-se dentro da **Zona de Uso Sustentável** da APA do Planalto central, onde a **impermeabilização máxima do solo nesta região fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento**. O projeto proposto indica parâmetros para a permeabilidade do solo de acordo com seus respectivos usos, respeitando as diretrizes impostas para a região.

Conforme o **Mapa de Permeabilidade Geral (Figura 31)** abaixo, visualizamos melhor a permeabilidade proposta para cada respectivo uso do solo:

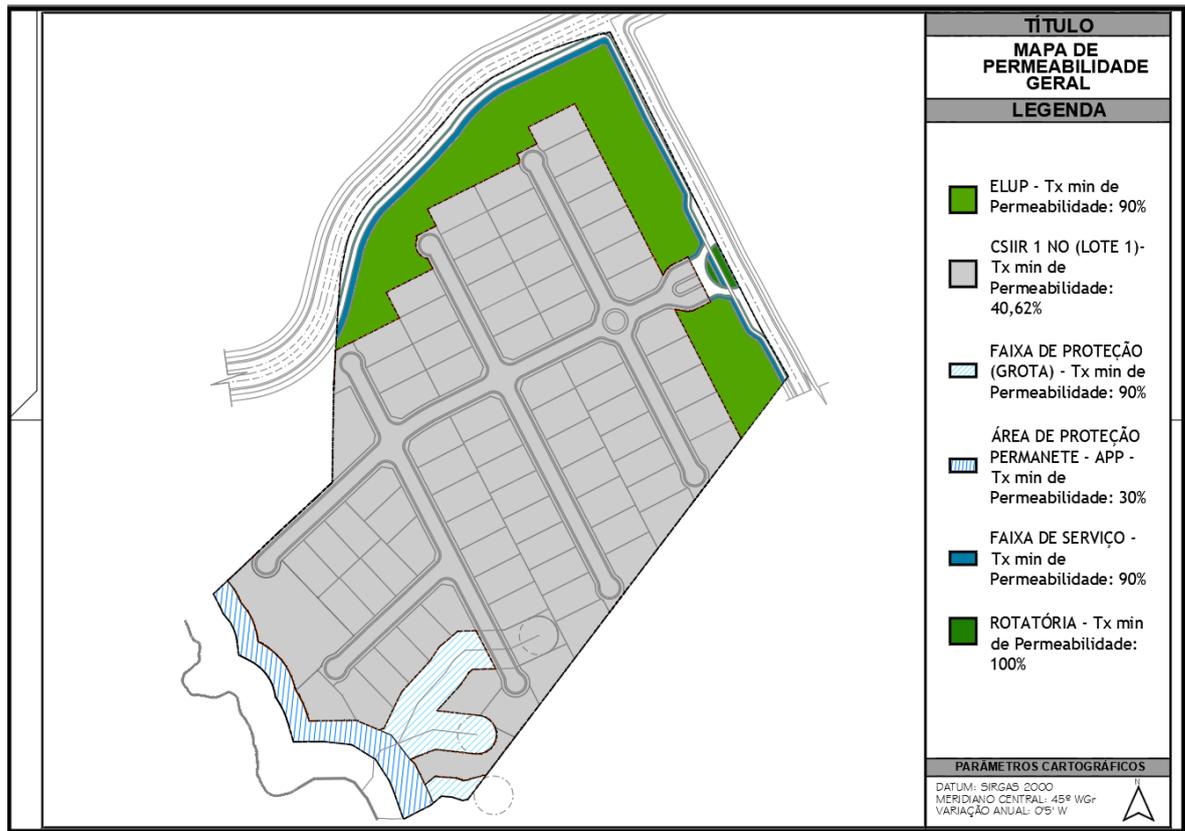


Figura 31: Mapa de Permeabilidade Geral
Fonte: TT Engenharia

Quadro de Permeabilidade do Parcelamento				
Áreas Consideradas	Área (m ²)	Taxa de Perm min.	Área Permeável (m ²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	65.041,01			100,00
a. UOS CSIIR 1 NO (PDEU)	47.897,11	40,61	19.456,46	29,91
b. Espaço Livre de Uso Público - ELUP	9.102,52	90	8.192,27	12,60
c. Rotatória	106,94	100	106,94	0,16
d. Faixa de Serviço	329,91	90	296,83	0,46
e. Faixa de Proteção da Grotá	2.396,53	100	2.396,53	3,68
f. Área de Proteção Ambiental - APP	2.081,77	100	2081,77	3,20
Total da Área Permeável			32.530,80	50,01

(Considerar no cálculo de permeabilidade dos lotes, o somatório mínimo: % permeabilidade + % ocupação + 10% (ex: calçadas do entorno da edificação, acessos, etc.) = 100%)

De acordo com o quadro de permeabilidade do parcelamento apresentado acima, o projeto possui **50,01% de área permeável**, ou seja, o projeto proposto está respeitando o **mínimo** de permeabilidade proposto para a região que é de **50% para Zona de uso Sustentável - ZUS**.

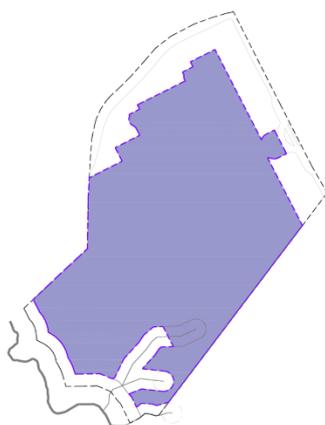
O projeto de pavimentação interno do PDEU está sendo desenvolvido em pavimento permeável, com no mínimo 60% de permeabilidade.

Quadro de Permeabilidade PDEU				
Áreas Consideradas	Área Total (m ²)	Taxa de Permeabilidade	Área Permeável	Área (%)
Área Total do Lote	47.897,11			100
Unidades Autônomas	33.125,60	33	10.931,45	22,82
Vias	6.853,23	60	4.111,94	8,58
Faixa de serviço	1.462,71	90	1.316,44	2,75
Rotatória	78,45	100	78,45	0,16
Área Verde	695,70	100	695,70	1,45
Área <i>Non Aedificandi</i> (Grotá)	478,36	100	478,36	1,00
Área para Bacia de Drenagem	2.049,03	90	1.844,13	3,85
Total da Área Permeável			19.456,46	40,618

Conforme padrão adotado pela LUOS, a permeabilidade das unidades autônomas é dada pelo somatório mínimo a seguir: **% Permeabilidade + % Ocupação + 10% (calçadas do entorno da edificação, acessos, etc.) = 100%**, conforme exemplifica o quadro abaixo:

QUADRO RESUMO PDEU

Residencial Reserva das Oliveiras, Lote 01



 LOTE 01- PDEU
 POLIGONAL PDEU

1. USO PREVISTO		Tipologia
a. Uso Predominante	CSIIR 1 NO	Residencial
	Área (m²)	Percentual (%)
2 Área do Lote Condominial	47.897,11	100
2.1 Área Total de Unidades Autônomas	33.125,60	69,16
2.2 Áreas Comuns Condominiais	Área (m²)	Percentual (%)
a. Áreas comum edificada (Guarita)	59,79	0,12
b. Áreas Livres de uso comum (Área Verde)	695,70	1,45
c. Sistema de Circulação	11.486,93	23,98
d. Área <i>Non Aedicandi</i> (Faixa de Proteção - Grota)	478,36	1,00
e. Área para Bacia de Drenagem	2.049,03	4,28
Subtotal	14.769,81	30,83
3. Coeficiente de Aproveitamento do lote condominial (Básico e Máximo)	0,70	1,04
4. Taxa de Ocupação ¹	39,55%	
5. Taxa de Permeabilidade ²	40,62%	
6. Quantidade de Unidades Autônomas	80	
7. Índice habitantes/unidades autônomas	3,3 hab/un	
8. População Estimada	264	
9. Densidade (hab/ha)	55,12	
10. Parâmetros de uso do solo das unidades autônomas do PDEU		
a. Coeficiente de Aproveitamento (Básico e Máximo)	1,0	1,5
b. Potencial Construtivo (Básico e Máximo)	33.125,60m ²	49.688,40m ²
c. Taxa de Ocupação	18.881,59m ²	57,00%
d. Taxa de Permeabilidade	10.931,45m ²	33,00%
11. Parâmetros de uso do solo das áreas comuns edificadas do PDEU		
a. Coeficiente de Aproveitamento (Básico e Máximo)	1,0	1,5
b. Potencial Construtivo (Básico e Máximo)	59,79m ²	89,68m ²
c. Taxa de Ocupação	59,79m ²	100,00%
d. Taxa de Permeabilidade	0,00m ²	0,00%

[1]. Projeção da unidade autônoma + Projeção da unidade comum de acordo com o COE-DF / Área do Lote

[2]. Área não pavimentada / Área do Lote

8. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Residencial Reserva das Oliveiras– Parâmetros de Ocupação do Solo														
USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 1 NO	20000<a≤50000	0,69	1,04	39,55	40,62	19,00	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 1

LEGENDA

a	ÁREA
-	NÃO EXIGIDO
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE
ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
COTA DE SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição)

* Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 do COE/DF.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da LC nº 948, de 16 de janeiro de 2019.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da LC nº 948, de 16 de janeiro de 2019.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 da LC nº 948, de 16 de janeiro de 2019.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32 da LC nº 948, de 16 de janeiro de 2019.

9. EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO

PROJETO: MDE, URB, NGB		
Nome	Categoria Profissional:	Registro Profissional
Ana Karolina Leite	Arquiteta e Urbanista	CAU – A266134 - 9
Vinicius Gomes Lopes	Arquiteto e Urbanista	CAU – A266996-0
Lorena Moura Modesta de Araújo	Arquiteta e Urbanista	CAU – A261865-6
Thales Thiago Sousa Silva	Engenheiro Civil, Ambiental e Sanitarista	CREA – 22706/D-DF
Felipe Nascimento Gomes	Engenheiro Civil	CREA – 29388/D-DF

10. EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional
Arq. Alessandra Marques	UPAR/COPAR	Coordenadora	CAU A25068-6
Arq. Priscila Miti Yajima de Moraes	UPAR/SUPAR	Assessora	CAU A124915-0

IBANEIS ROCHA

Governador do Distrito Federal - GDF

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitacional - SEDUH

JANAINA DOMINGOS VIEIRA

Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitacional - SEADUH

DIEGO SANTOS PORTO

Subsecretário de Parcelamento e Regularização Fundiária - SUPAR

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR