

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

**MDE - 000/2023**

REGIÃO ADMINISTRATIVA JARDIM BOTÂNICO – RA XXVII  
Setor Santa Bárbara, Avenida das Azaleias, Lote 3925,  
Condomínio Residencial Gêneseis.

DATA: ABRIL/2024

APROVO / ASSESSOR (A):

APROVO / COORDENADOR (A):

RT.: MARINA ASSIS FONSECA DE A. E CASTRO  
CAU: A52622-3

APROVO / CHEFE DE UNIDADE:



\_\_\_\_\_

# 1. APRESENTAÇÃO

O presente Memorial Descritivo apresenta o estudo preliminar de urbanismo para parcelamento do solo denominado Condomínio Residencial Gênese, a ser realizado em gleba objeto da matrícula número 12.008 do 2º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal (2º CRI), com área de 2,073874 hectares (2ha 07a 38,74ca), localizado na Região Administrativa de Jardim Botânico – RA XXVII.

A gleba limita-se a oeste com via de terra, a norte pela via de atividades da URB 679/2022 a ser implantada, a sul e a leste com glebas não parceladas.

## 1.1. CROQUI DE SITUAÇÃO

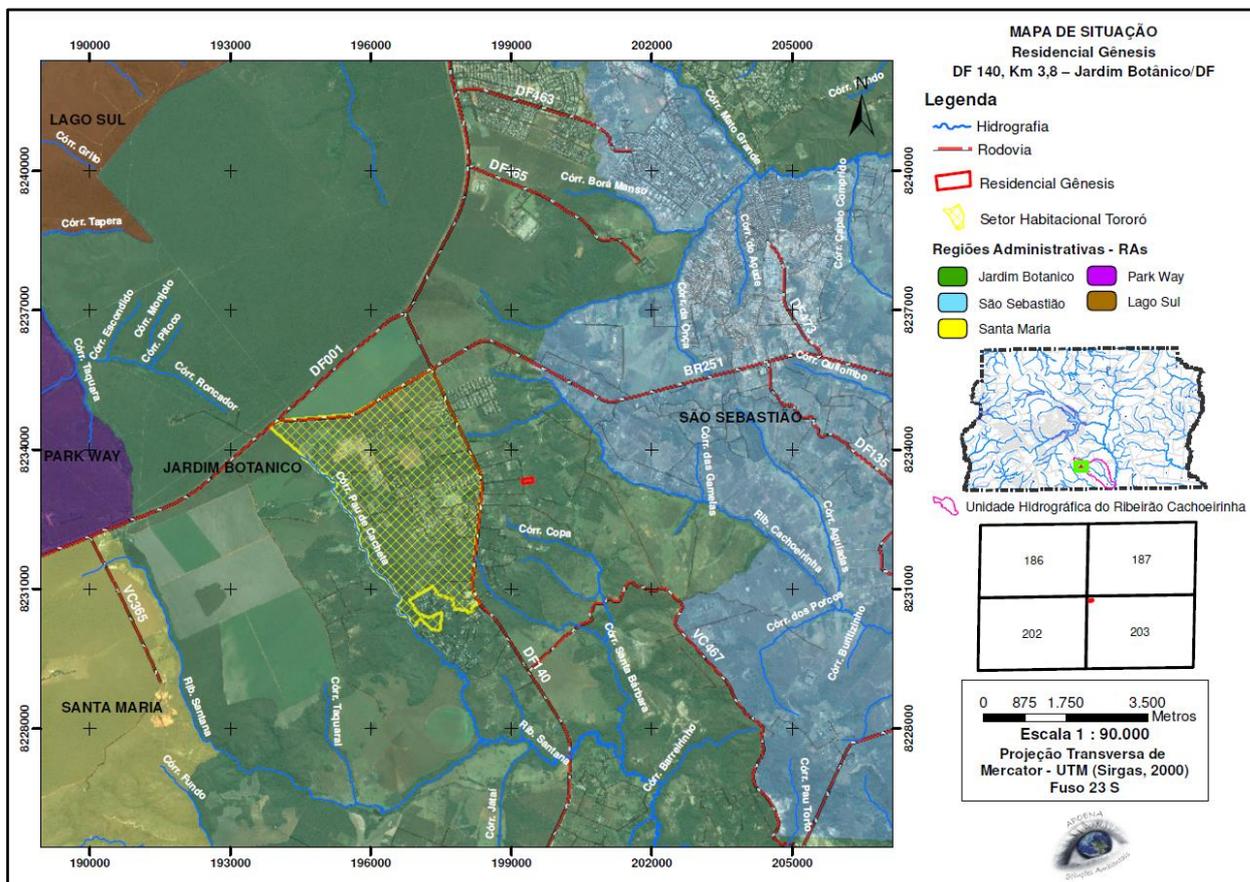


Figura 1: Mapa da situação.

Fonte: MDE 00/2023.

## 1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

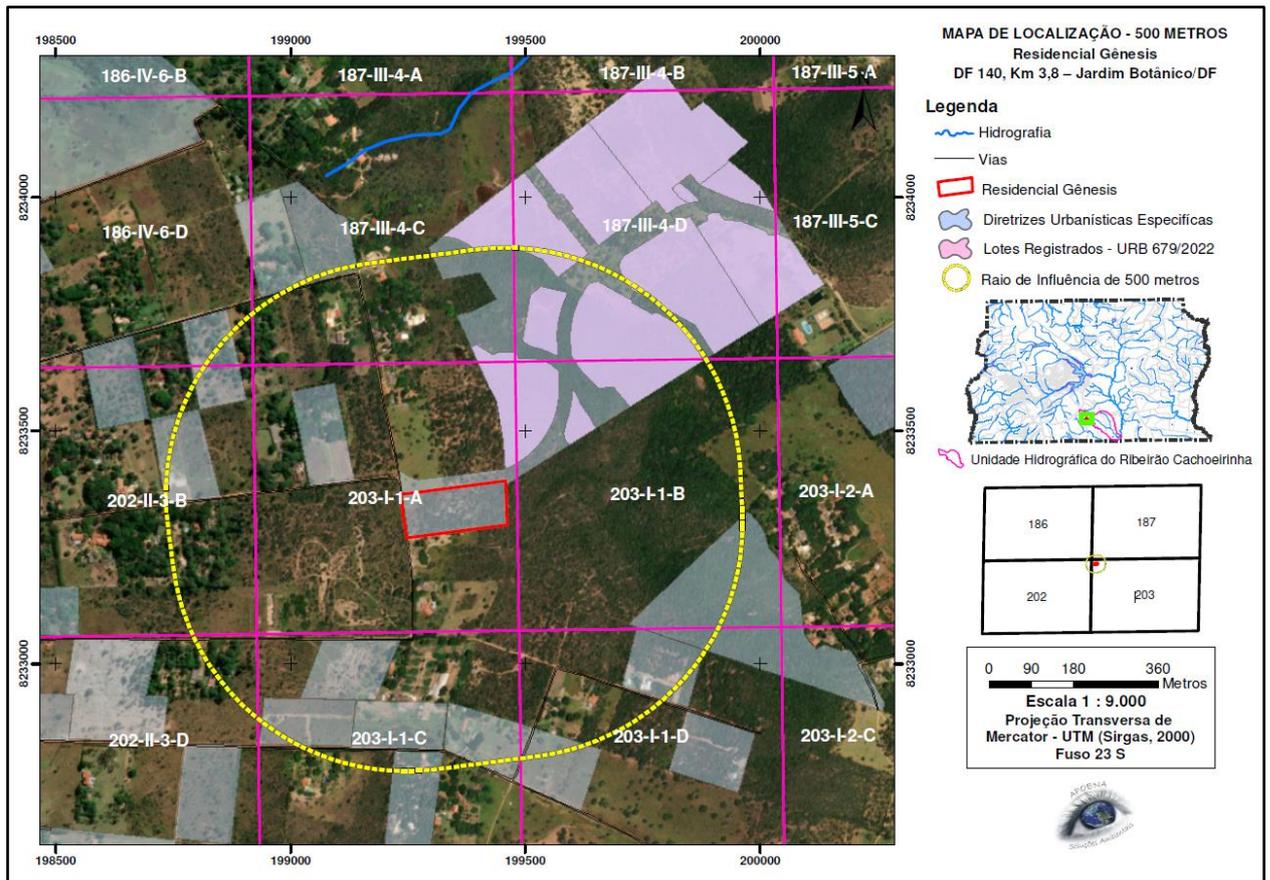


Figura 2: Mapa da Localização do parcelamento – Raio 500 metros.

Fonte MDE 00/2023.

## 1.3. OBJETIVOS DO PROJETO

O parcelamento do solo proposto tem por objetivo promover o loteamento da gleba acima caracterizada, com a criação da área pública classificada como Espaço Livre de Uso Público – ELUP e um lote destinado a Condomínio de Lotes, nos termos da Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências.

Neste sentido o objetivo do presente projeto é a implantação de condomínio urbanístico destinado ao uso residencial multifamiliar na tipologia de casas (UOS CSIIR 1NO). Para tanto o projeto de parcelamento do solo será apresentado em conjunto com o plano de ocupação do condomínio com a divisão do lote em unidades autônomas e áreas comuns.

## 2. LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

### 2.1. LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA FEDERAL

- Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;
- Lei nº 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências;
- Norma Brasileira ABNT NBR 9050 de 08/2020. Trata da acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

### 2.2. LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA 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 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;
- 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;
- 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/2009) 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 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 1.027, de 28 de novembro de 2023. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências;
- Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009. Dispõe sobre a criação do Sistema Ciclovitário no âmbito do Distrito Federal;
- 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 27.365, de 1º de novembro de 2006. Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal 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 38.247, de 01 de junho de 2017. Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;
- 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;
- 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;
- DIUR 07/2018 – Região Sul/Sudeste (DF-140), ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020,

republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, disponível em: [https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-07\\_2018\\_REGI%c3%83O-SUL\\_SUDESTE\\_DF140.pdf](https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-07_2018_REGI%c3%83O-SUL_SUDESTE_DF140.pdf);

- DIUPE nº 51/2023, com vistas à SUPAR, aplicáveis à Gleba objeto da matrícula nº 12.008, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, com área de 2ha 07a 38,74ca, desmembrada de área maior da Fazenda Santa Bárbara, localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA-XXVII. cuja a poligonal foi obtida através do Processo SEI 00390-00007758/2023-17, em especial o Parecer Técnico 532 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR (124710651), bem como a Nota Técnica n.º 99/2023 - SEDUH/COSIT/DICAT (124179945) constante do Processo SEI 00390-00007978/2023-32 que trata da aprovação do Levantamento Topográfico da área, disponível em: [https://seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-51-2023\\_Gleba-de-Mat.-no-12.008-2o-ORI-na-RA-JB.pdf](https://seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-51-2023_Gleba-de-Mat.-no-12.008-2o-ORI-na-RA-JB.pdf) .

### **2.3. 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 nº 9.985, de 18 de julho de 2000. Institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC, regulamentado pelo Decreto nº 4.340/2002;
- Decreto nº 4.340/2002 - Regulamenta artigos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispões sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, e dá outras providências;
- Decreto s/n, de 10 de janeiro de 2002. Trata da criação da Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, no Distrito Federal e no Estado de Goiás, e dá outras providências;
- Portaria ICMBio nº 28, de 17 de abril de 2015, que aprova o Plano de Manejo da Área de proteção Ambiental (APA) do Planalto Central/DF.

### **2.4. LEGISLAÇÃO AMBIENTAL 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, estabelecendo a necessidade de licenciamento ambiental para parcelamentos urbanos no DF;
- Decreto nº 12.960, de 28 de dezembro de 1990. Aprova o regulamento da Lei nº 041, 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.



#### 4. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

A TERRACAP através do Ofício nº 1156/2023 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM, de 27 de outubro de 2023, informa que a área denominada “gleba matrícula nº 12008 (2º CRI-DF) TARG PÁRTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA”, possui a seguinte situação fundiária:

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: **SANTA BÁRBARA**

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



Figura 3: Croqui Fundiário.

Fonte: Ofício Nº 1156/2023 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM

## 5. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

Foram realizadas consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos, no âmbito do Processo SEI-GDF nº 00390-00008358/2023-11.

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

Número do Documento: Ofício nº 5167/2023 - NOVACAP/PRES/SECRE, que encaminha Despacho - NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU e Despacho - NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ.

Data da Emissão: 13 de novembro de 2023, 03 de novembro de 2023 e 08 de novembro de 2023.

Informações Atualizadas:

O Ofício nº 5167/2023 - NOVACAP/PRES/SECRE, de 13 de novembro de 2023, encaminha as respostas fornecidas por esta concessionária a solicitação de manifestação encaminhada pela SEDUH.

Conforme o Despacho - NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU, de 03 de novembro de 2023, de acordo com os dados constantes no arquivo técnico da NOVACAP (SEAU) e com base na planta com a poligonal da matrícula nº 86.147 (2º ORI), apresentada pelo interessado, não existe interferência de rede pública de águas pluviais implantada e/ou projetada com a poligonal em questão.

Em relação a capacidade de atendimento, conforme Despacho - NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ, de 08 de novembro de 2023, a NOVACAP informa que não tem capacidade de atendimento para o empreendimento.

Ainda, de acordo com o Despacho NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ, o empreendedor deverá elaborar o projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade de acordo com o Termo de Referência aprovado pela NOVACAP.

Deverá ser utilizado estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 09, da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

### Soluções de Projeto:

Será utilizado sistema de amortecimento de vazão, localizado dentro da poligonal do parcelamento, custeado pelo interessado, em acordo com as exigências da NOVACAP.

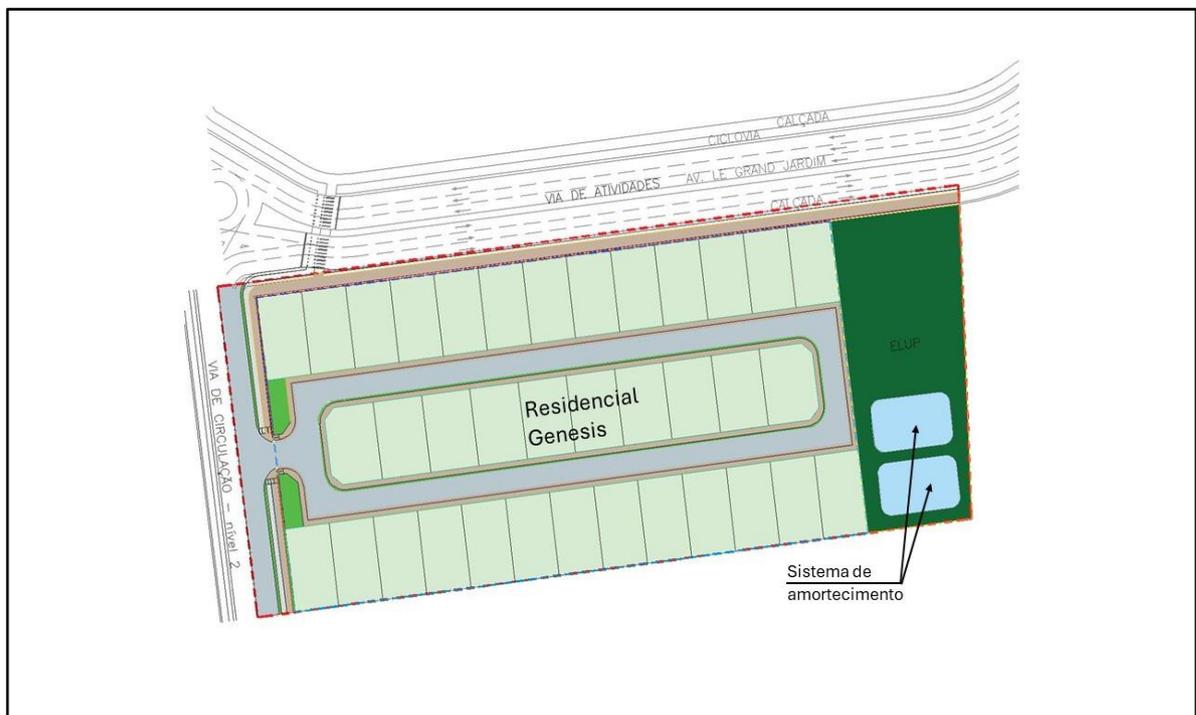


Figura 4: Croqui do sistema de amortecimento.

Fonte: MDE 000/2023.

**b. Companhia Energética de Brasília, Iluminação Pública e Serviços – CEB - IPES**

Número do Documento: Relatório Técnico – CEB-IPES/DO/GPI

Data da Emissão: 03 de dezembro de 2023

Informações Atualizadas:

Conforme consta no Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI, não há Ativos de Iluminação Pública no local, portanto não há interferência de rede de iluminação pública para a região em comento.

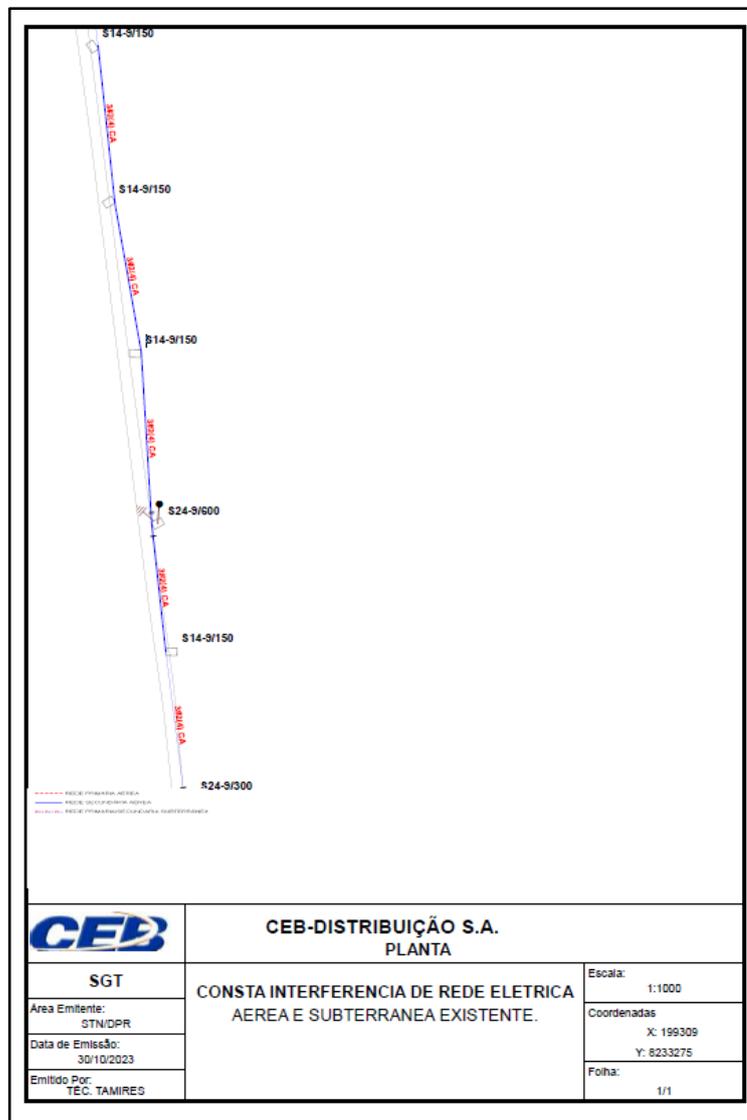
**c. Distribuição Energética de Brasília – CEB/NEOENERGIA**

Número do Documento: Laudo Técnico nº 77493557 e Carta nº 079/2024 – DGR

Data da Emissão: 13 março de 2024 e 21 de março de 2024

Informações Atualizadas:

O Laudo Técnico nº 77493557 informa sobre a existência de interferência com Rede Elétrica Subterrânea, conforme croquis abaixo, e ressalta a importância do cumprimento das normas técnicas de segurança do trabalho ao colocar andaimes, equipamentos ou infraestruturas próximas às redes aéreas da NEOENERGIA BRASÍLIA, visando proteger a integridade física dos trabalhadores. Alerta-se sobre os cuidados necessários na construção ou escavação próximas às redes elétricas para garantir sua preservação e funcionamento adequado, com possível ressarcimento de danos à NEOENERGIA BRASÍLIA.



Croquis: Fonte STN/DPR CEB DISTRIBUIÇÃO S/A.

Caso seja necessário a eliminação das interferências sinalizadas, faz-se necessário formalizar a solicitação de orçamento junto à NEOENERGIA BRASÍLIA ou contratar empresa legalmente habilitada, seguindo as diretrizes da Resolução 414/2010-ANEEL. As informações são baseadas no Plano Diretor de

Ordenamento Territorial do DF, Decreto 29.590 de 09/10/2008, normas técnicas da NEOENERGIA BRASÍLIA (NTDs), além de visitas técnicas e consultas aos arquivos digitais da empresa.

Quanto à existência dos sistemas de distribuição de energia elétrica, informa a Carta nº 079/2024 – DGR que há viabilidade técnica para fornecimento de energia elétrica ao empreendimento objeto da consulta, desde que o responsável pelo empreendimento atenda às condições regulatórias seguintes:

1. Submissão do projeto elétrico para aprovação da distribuidora;
2. Implantação da infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com os investimentos relacionados sendo responsabilidade do empreendedor;
3. Cumprimento das distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas, sendo necessário um afastamento mínimo de 1,5 metros a partir do último condutor da rede para redes de 15 kV, além da observância de espaços suficientes para a implantação das redes em conformidade com a Lei de Acessibilidade.

#### **d. Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB**

Número do Documento: Ofício Nº 45/2023 - CAESB/DE/ESE/ESET e Termo de Viabilidade Estratégica - TVE 019/23

Data da Emissão: 25 de outubro de 2023 e 17 de novembro de 2023

Informações Atualizadas:

Conforme o Ofício nº 45/2023 - CAESB/DE/ESE/ESET, de 25 de outubro de 2023, não existe interferência da gleba com redes implantadas de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Não existe sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário implantado nas adjacências do empreendimento. As alternativas de viabilidade de atendimento para o parcelamento somente poderão ser definidas para o empreendimento em específico após a apresentação do Estudo Preliminar de urbanismo aprovado pela Seduh. Para tanto, deverá ser feita consulta de viabilidade de atendimento junto à Caesb, por meio do preenchimento de formulário específico, quando poderá ser emitido o Termo de Viabilidade Técnica (TVT).

#### **e. Serviço de Limpeza Urbana – SLU**

Número do Documento: Ofício nº 965/2023 – SLU/PRESI/AEXEC, que encaminha o Despacho – SLU/PRESI/DITEC e Despacho – SLU/PRESI/DILUR

Data da Emissão: 25 de outubro de 2023

Informações Atualizadas:

O Despacho SLU/PRESI/DILUR, de 25 de outubro de 2023, encaminhado pelo Ofício nº 965/2023 – SLU/PRESI/AEXEC, informa que o SLU/DF realiza coleta dos resíduos domiciliares e equiparados nas proximidades na região da gleba objeto deste projeto, motivo pelo qual afirma que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados.

O Despacho SLU/PRESI/DILUR informa que o SLU se encontra equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos seja classificado como domiciliar ou equiparado, ou seja volume limitado a 120 litros/dia por unidade autônoma.

Conforme o Despacho SLU/PRESI/DILUR é necessário informar a autarquia o momento de início das coletas, para que esta possa planejar a ação dentro do itinerário existente, bem como para comunicar à população os horários definidos de coletas.

Ressalta ainda que de acordo com o Decreto nº 35.972/2014 e Resolução ADASA nº 21/2016, o SLU/DF é a entidade responsável pela coleta de resíduos de limpeza urbana e resíduos sólidos domiciliares (resíduos gerados em unidades residenciais), não compreendendo a coleta e destinação de resíduos sólidos especiais, como resíduos de grandes geradores, resíduos industriais, resíduos de serviços de saúde e resíduos perigosos.

Informa também que caso esta área de parcelamento de solo compreenda unidades comerciais e que gerem resíduos em volume superior ao limite legalmente definido, estas devem assumir a responsabilidade integral pelo gerenciamento ambientalmente adequado dos seus resíduos, arcando com ônus decorrente destas etapas de gerenciamento.

O Despacho SLU/PRESI/DILUR traz também informações relacionadas às orientações relativas à gestão de resíduos sólidos para a população.

O SLU informa que é responsabilidade do usuário dos serviços públicos, realizar a segregação dos resíduos em secos (recicláveis) e úmidos (orgânicos e não recicláveis), acondicionando-os separadamente e disponibilizando para coleta nos dias e horários estabelecidos para coleta seletiva e convencional, respectivamente. Conforme Resolução nº 21/2016 - ADASA, *in verbis*:

*"Art. 15. É responsabilidade dos usuários:*

*I - separar e acondicionar adequadamente os resíduos sólidos;*

*II - disponibilizar adequadamente os resíduos sólidos separados para coleta na forma prevista nesta Resolução, nas demais normas pertinentes e conforme orientações do prestador de serviços públicos;*

*III - disponibilizar resíduos da logística reversa nos locais definidos pelos responsáveis pela implantação do sistema;*

*IV - dar destinação adequada aos pequenos volumes de resíduos da construção civil e resíduos volumosos, podendo encaminhá-los para os PEVs mantidos pelo prestador de serviços públicos; e*

*V - assegurar o bom estado de funcionamento, conservação e higiene dos contêineres e outros dispositivos de acondicionamento sob sua responsabilidade.*

*(...)*

*Art. 20. Os resíduos domiciliares, obrigatoriamente, deverão ser acondicionados em recipientes que atendam às normas técnicas, legais, regulamentares e aos padrões estabelecidos pelo prestador de serviços públicos.*

*§ 1º Os materiais cortantes, pontiagudos, contundentes e perfurantes deverão ser devidamente embalados antes do seu acondicionamento e disponibilização para coleta, a fim de evitar lesões e acidentes aos coletores.*

*§ 2º Antes do acondicionamento e disponibilização para coleta dos resíduos domiciliares, os usuários deverão eliminar os líquidos eventualmente presentes que possam ser lançados na rede de esgoto.*

*(...)*

*Art. 21. Correrá por conta dos usuários a aquisição de recipientes adequados e em quantidade suficiente para acondicionamento dos resíduos sólidos gerados.*

*(...)*

*Art. 24. É vedado:*

*I - o depósito a granel de resíduos em contêineres;*

*II - o depósito de resíduos de tipo diferente daquele a que se destina o contêiner;*

*III - a catação ou extração de qualquer parte do conteúdo dos resíduos sólidos colocado em logradouro público para fins de coleta pública domiciliar;*

*IV - a disponibilização de resíduos sólidos especiais para coleta pública;*

*V - a disponibilização de resíduos sólidos da logística reversa para coleta pública, salvo quando previsto em contratos celebrados entre o prestador de serviços públicos e os responsáveis pela implantação do sistema;*

*VI - o despejo de quaisquer resíduos nas vias ou outros espaços públicos, bem como nos sistemas de drenagem de águas pluviais e de esgotamento sanitário, incluindo as sarjetas e sumidouros;*

*VII - colocar resíduos volumosos, da construção civil e resíduos de podas de árvores nos contêineres destinados aos resíduos domiciliares;*

*VIII - a disposição de animais mortos para a coleta pública domiciliar; e*

*IX - a disposição de resíduos que excedam a capacidade de armazenamento dos contêineres."*

Conforme o Despacho SLU/PRESI/DILUR, tendo em vista a Resolução nº 21/2016 ADASA, o gerador de resíduos domiciliares deve providenciar, por conta própria, os recipientes necessários para o acondicionamento adequado dos resíduos sólidos gerados, observando as características dos resíduos e seus quantitativos. Ressalta-se que materiais cortantes e pontiagudos deverão ser devidamente embalados, a fim de se evitar lesões e acidentes aos coletores. Além disso, os usuários deverão eliminar líquidos eventualmente presentes, que possam ser lançados na rede de esgoto.

Os contêineres deverão possuir tampa, dispositivo para redução de ruídos, identificação do proprietário e do tipo de resíduo a que se destina, cores distintas para cada tipo de resíduo sólido, sendo na cor verde para o resíduo reciclável seco e, na cor cinza ou marrom, para os resíduos úmidos/indiferenciados.

## f. Departamento de Estradas e Rodagem – DER

Número do Documento: Ofício nº 1513/2023 – DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM e Despacho–DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOM

Data da Emissão: 27 de outubro de 2023

Informações Atualizadas:

Conforme Despacho DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOM, de 27 de outubro de 2023, a poligonal da consulta não interfere com o SRDF.

## 6. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

### 6.1. ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO PLANALTO CENTRAL

A gleba está inserida na Zona de Uso Sustentável – ZUS da APA do Planalto Central, criada através do Decreto de 10 de janeiro de 2002.

O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a Zona de Uso Sustentável - ZUS da APA do Planalto Central, onde ela está inserida, de acordo com o Plano de Manejo da APA do Planalto Central, aprovado pela Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015.

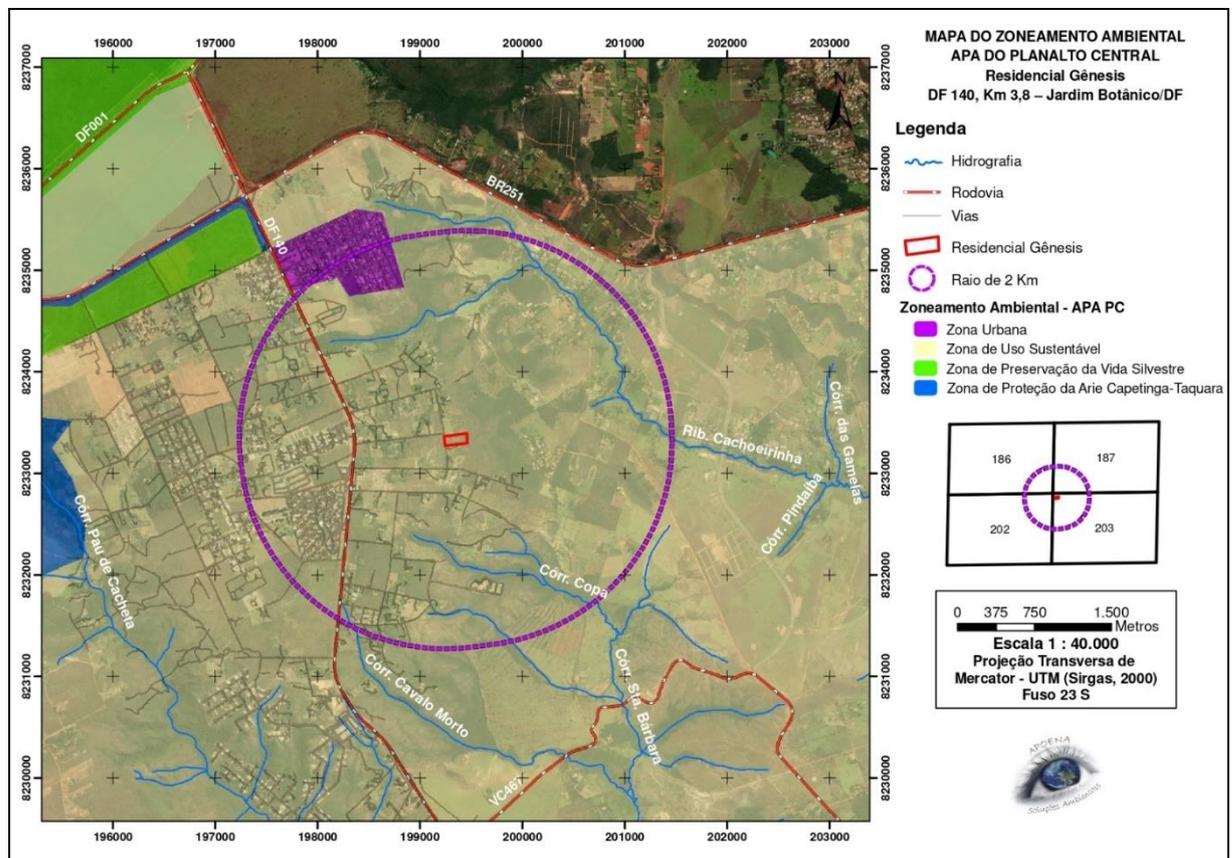


Figura 5: Localização da gleba em relação à APA do Planalto Central.

Fonte: MDE 000/2023.

Desta forma, de acordo com o plano de Manejo, para a ZUS – Zona de Uso Sustentável deve-se observar que:

- 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 os empreendimentos 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

## 6.2. ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO – ZEE

De acordo com a Lei Distrital nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que instituiu o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE/DF, o Condomínio Residencial Gênesis está inserido na Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE.

O artigo 15 da Lei Distrital nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, estabelece as diretrizes para a ZEEDPSE, que devem ser seguidas pelo parcelamento proposto. Tais diretrizes são:

*I - a geração de emprego e renda de acordo com a vocação desta Zona, particularmente em 3 ADP, identificadas no Mapa 14 e na Tabela Única do Anexo Único;*

*II - a compatibilização dos níveis de permeabilidade do solo com a prestação dos serviços ecosistêmicos;*

*III - a manutenção e conservação do Cerrado, conforme legislação específica, priorizando as espécies nativas na sua recuperação e restauração;*

*IV - o monitoramento, o controle e a fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo nesta Zona, especialmente em áreas de contribuição de reservatórios para abastecimento público, Áreas de Proteção de Mananciais - APM, unidades de conservação e corredores ecológicos, conforme o disposto no art. 48, II;*

*V - o estabelecimento de estratégias e de infraestrutura para logística reversa de embalagens de agrotóxicos, com vistas à correta destinação;*

*VI - a eficiência na condução e distribuição de água e no uso para a agricultura;*

*VII - a expansão e qualificação das infraestruturas do sistema de mobilidade com a criação de áreas e lotes institucionais;*

*VIII - a compatibilização dos empreendimentos com os riscos ecológicos indicados nos Mapas 4 a 9C do Anexo Único;*

*IX - a integridade e conectividade das subzonas SZSE 1, SZSE 2, SZSE 3 e SZSE 5 na ZEEDPSE, de modo a resguardar e promover a conexão das 3 áreas-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado.”*

Conforme o artigo 12 da referida Lei, a Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos foi dividida em sete subzonas, sendo que o parcelamento de solo em questão está inserido dentro da subzona 06, denominada Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 - SZSE 6, conforme se pode observar na ilustração a seguir.

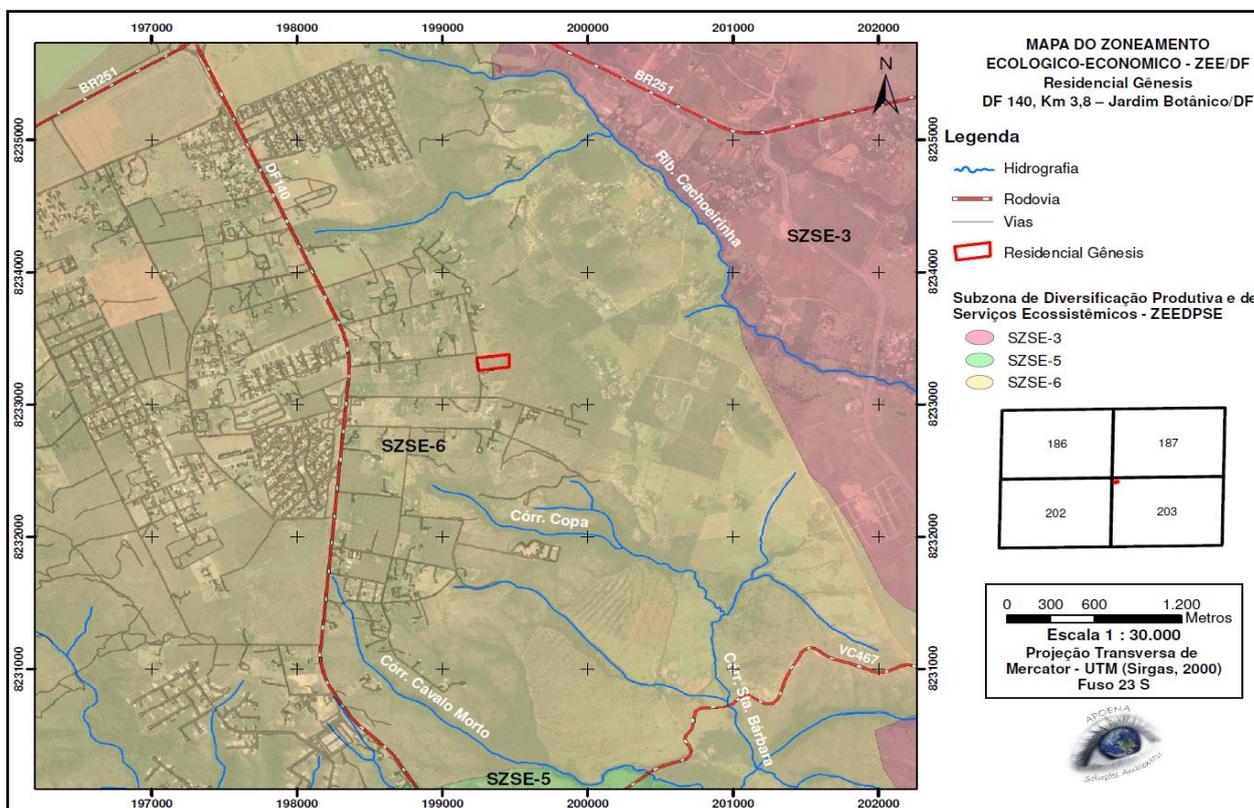


Figura 1: Croqui de localização da gleba nas Subzonas da ZEEDPSE – ZEE/DF.

Fonte: MDE 000/2023.

De acordo com o art. 12 do ZEE-DF, a Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 - SZSE 6, é destinada à proteção da integridade da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, corredores ecológicos e conectores ambientais, por meio do controle da impermeabilização do solo, assegurando, prioritariamente, as atividades N1 e N2 e usos compatíveis com os riscos ecológicos altos e colocalizados

De acordo com o Artigo 21 da mesma Lei, a Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 - SZSE 6 tem as seguintes diretrizes:

*Art. 21. São diretrizes para a SZSE 6:*

*I - a implantação de corredores e conexões ecológicas, particularmente com as SZSE 3 e 7, sobretudo na zona-tampão da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, mantendo áreas de Cerrado nativo inclusive nas áreas livres de uso público dos parcelamentos;*

*II - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os altos riscos ecológicos, especialmente os riscos de perda de área de recarga de aquífero, de contaminação do subsolo e de perda de áreas remanescentes de Cerrado nativo;*

*III - a garantia de níveis de permeabilidade do solo compatíveis com a prestação de serviços ecosistêmicos;*

*IV - o incentivo à implantação de atividades N1 e N2 visando assegurar práticas sustentáveis, com baixo impacto ambiental e emissão de carbono, e a geração de emprego e renda compatíveis com a destinação desta Subzona;*

*V - a definição de estratégias de mobilidade e infraestrutura viária nos processos de regularização fundiária, devendo-se respeitar as poligonais e zoneamento das unidades de conservação, particularmente de proteção integral;*

*VI - o reforço ao monitoramento, ao controle e à fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo.*

Isto posto, observa-se que o plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE e Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE 6 (Figura acima), conforme os art. 15 e 21 da Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019.

O plano de ocupação deve seguir, também, o Art. 14 que define as diretrizes gerais para o zoneamento e o Art. 9º da Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que dispõe sobre a natureza das atividades econômicas do ZEE.

Conforme o artigo 9º da Lei Distrital nº 6.26, as atividades produtivas de natureza - N1 e N2 listadas no inciso IV do art. 21 da lei, são definidas e classificadas como:

*"I - Atividades Produtivas de Natureza 1 - N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecosistêmicos 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;"*

Em relação aos riscos ecológicos, a gleba está classificada como:

- (1) Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Muito Baixo, Baixo, Alto e (Figura 6);
- (2) Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito alto risco e Baixo (Figura 7);
- (3) Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Muito Baixo e Alto (Figura 8);
- (4) Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo e Alto (Figura 9).
- (5) Risco Ecológico Co-Localizados – Alto ou muito alto riscos (Figura 4)

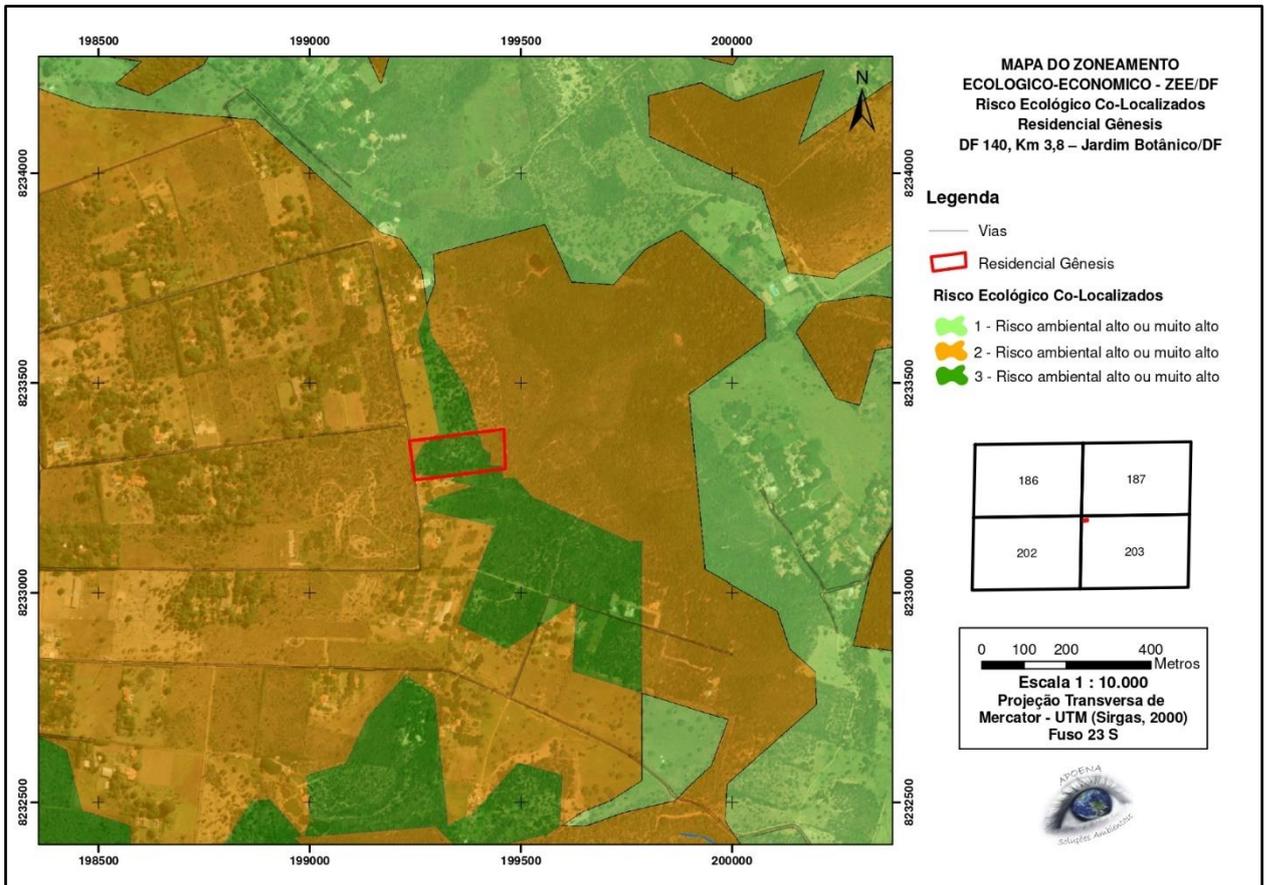


Figura 7: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF.  
 Fonte: MDE 000/2023.

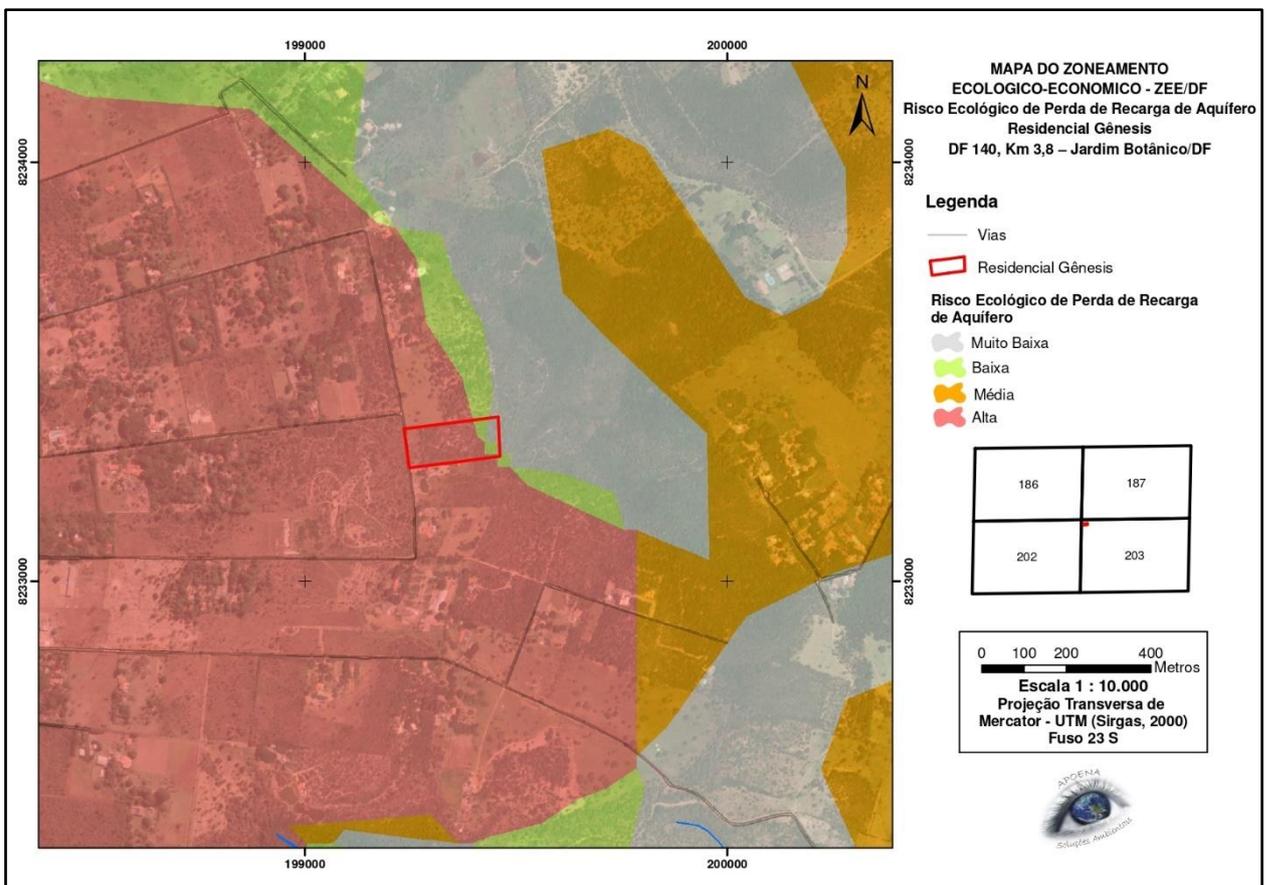


Figura 8: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF.  
 Fonte: MDE 000/2023.

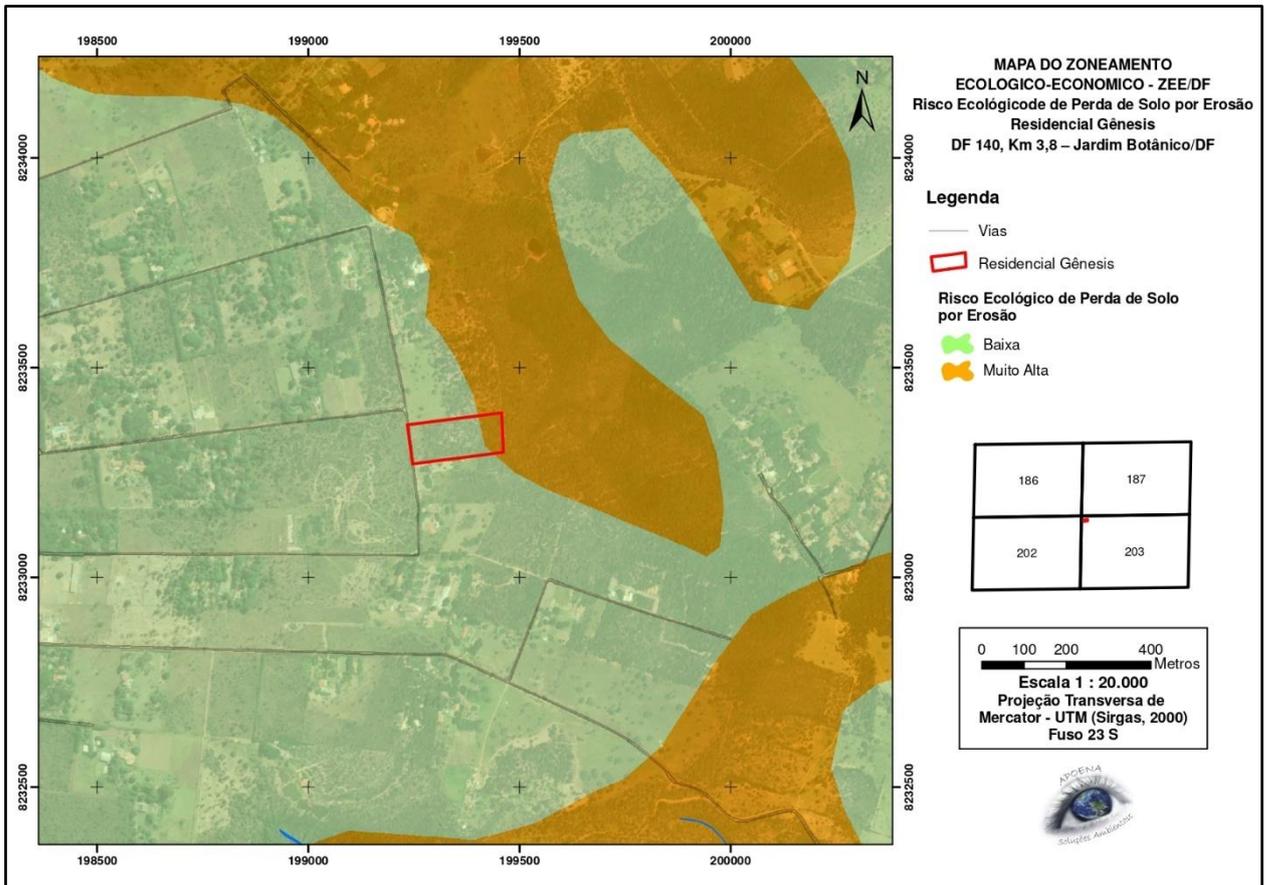


Figura 9: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF.  
 Fonte: MDE 000/2023.

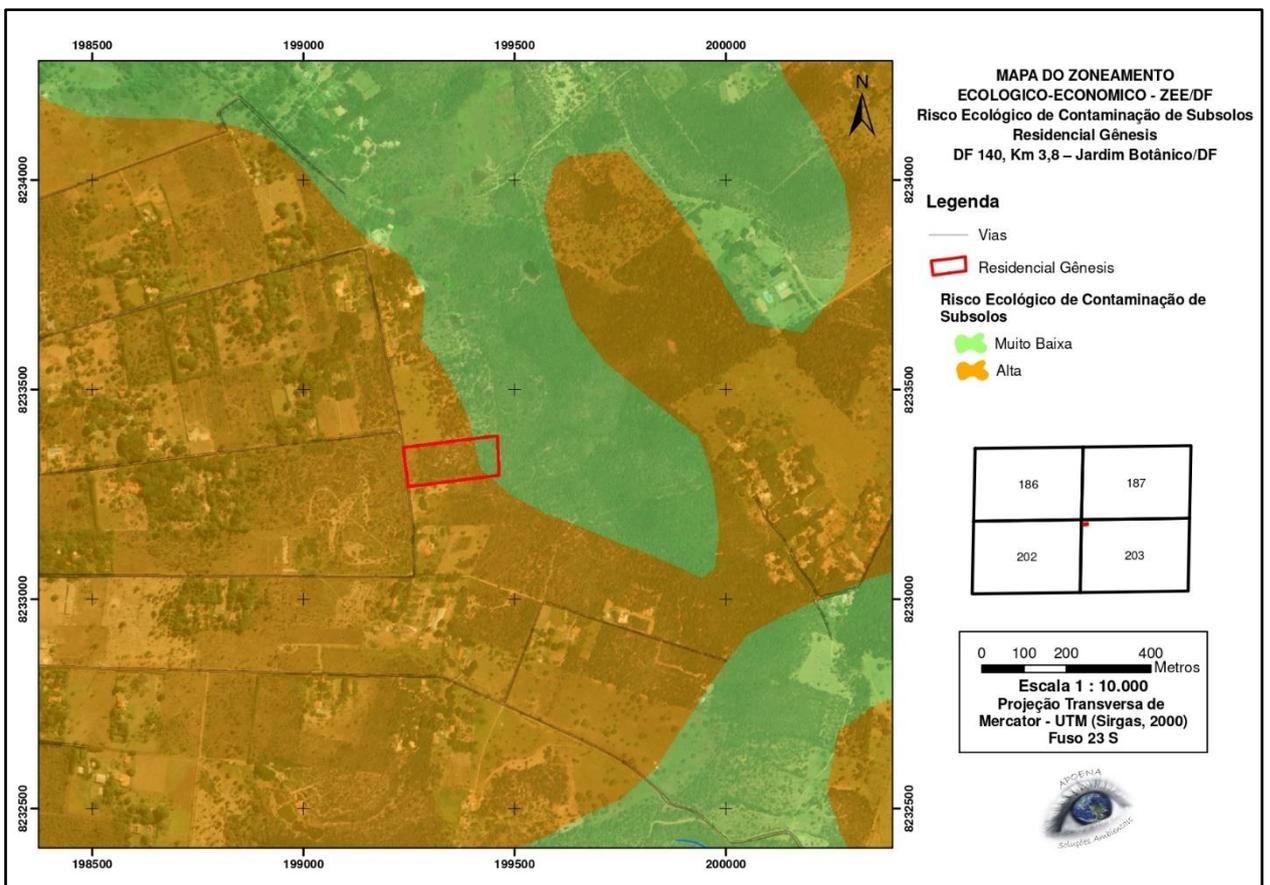


Figura 10: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF.  
 Fonte: MDE 000/2023.

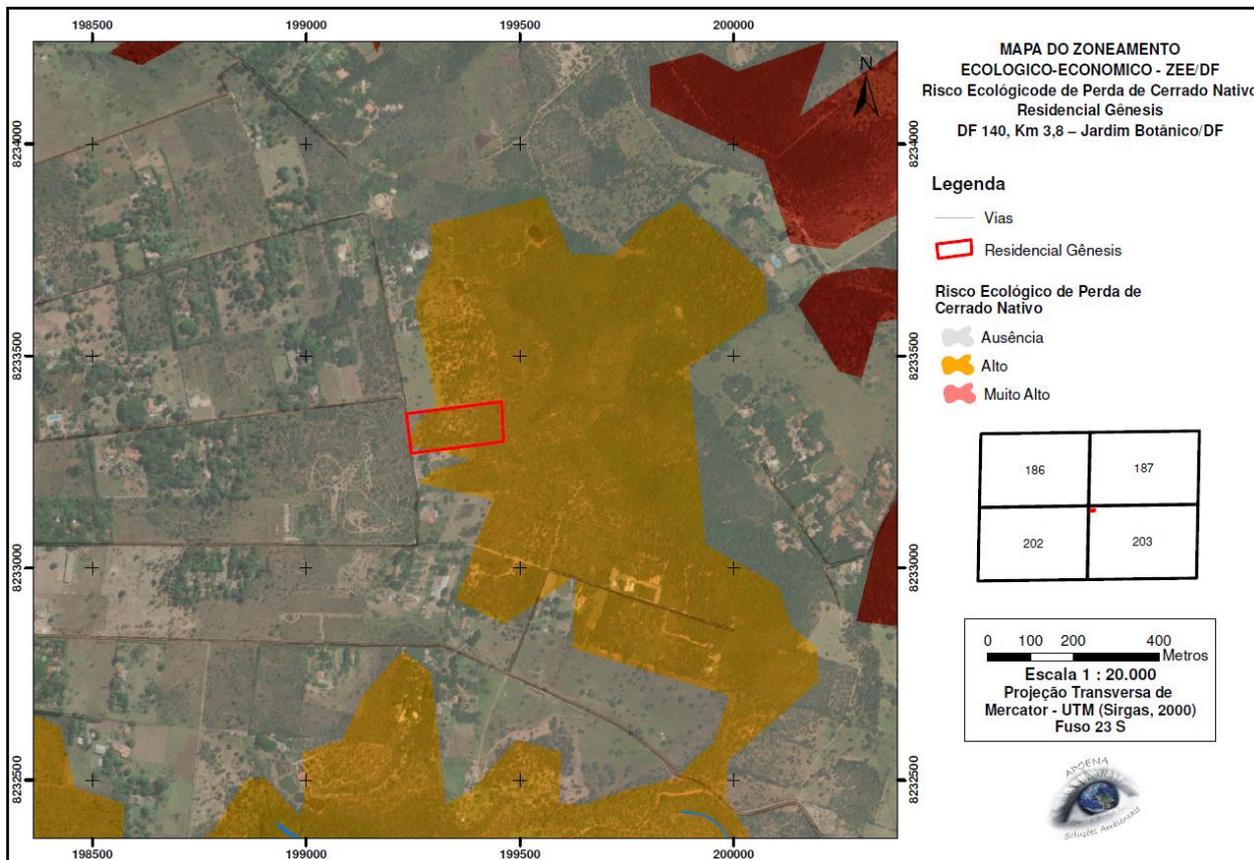


Figura 11: Mapa de Risco de Perda de Cerrado Nativo.

Fonte: MDE 000/2023.

Ressalta-se que as classificações de risco não são imutáveis, de modo que, as áreas de muito baixo, baixo e médio risco podem vir a ter sua classe alterada para alto e muito alto risco, em virtude das ações antrópicas, podendo causar sérios prejuízos ambientais a longo prazo.

Para a ocupação na área de Riscos Ecológicos Co-localizados, recomenda-se:

- As soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos Riscos sobrepostos;
- Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser escolhida 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;
- Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, reforçamos que devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura, a manutenção periódica e as condições geotécnicas do terreno, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais.

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero - Muito Baixo, Baixo, Médio, Alto e Muito Alto, recomenda-se:

- A aplicação de estratégias de recuperação de vegetação, especialmente nas áreas verdes, com o objetivo de garantir a infiltração da água no solo, associadas às estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;
- Devem ser observadas as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do Planalto Central referentes à Zona de Uso Sustentável, de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos;
- Deve ser previsto, sempre que possível, a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, sendo essa uma estratégia de recarga natural dos aquíferos;
- A adoção de estratégias de recarga natural e artificial deverá observar a sua finalidade, a qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança,

observados também os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;

- A adoção de estratégias de recarga natural e artificial devem ocorrer preferencialmente em áreas com baixas declividades, não devendo ocorrer em áreas com declividades superiores a 30% (trinta por cento);
- Na implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5% (cinco por cento), especialmente nas áreas verdes, deverão ser adotadas estratégias de recuperação de vegetação para garantir a infiltração da água nos solos, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;
- Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para garantir maiores percentagens de área permeável. As áreas não impermeabilizadas devem ser preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração.

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Baixo, Baixo, Médio, Alto e Muito Alto, recomenda-se:

- A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial deve ocorrer, quando necessário, somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente em época de seca. Em período de chuvas, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;
- As obras relativas à implantação de empreendimentos, tais como, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ocorrer antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos, devido a interação entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em qualquer período do ano, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;
- Lotes de menores dimensões não devem ser totalmente impermeabilizados visando reduzir o escoamento superficial.

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Muito Baixo, Baixo, Médio, Alto e Muito Alto, recomenda-se:

- Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujos solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração;
- Observar o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;
- Observar as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;
- Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies.

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo, Médio, Alto e Muito Alto, recomenda-se:

- Novas ocupações e implementação de empreendimentos deverão ser objetos de análise a ser solicitada pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida;
- As análises ambientais apresentadas nestas diretrizes não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;
- Estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes.

## 6.1. DECLIVIDADE

Conforme a Lei Federal 6766/79, ART 3º, restou consignado que somente é admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal, não sendo permitido parcelamento em:

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

(...)

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

A área deste projeto possui uma declividade média entre 0,00% e 20,00%, atendendo ao dispositivo legal, conforme ilustrado pelo croqui de declividade abaixo.

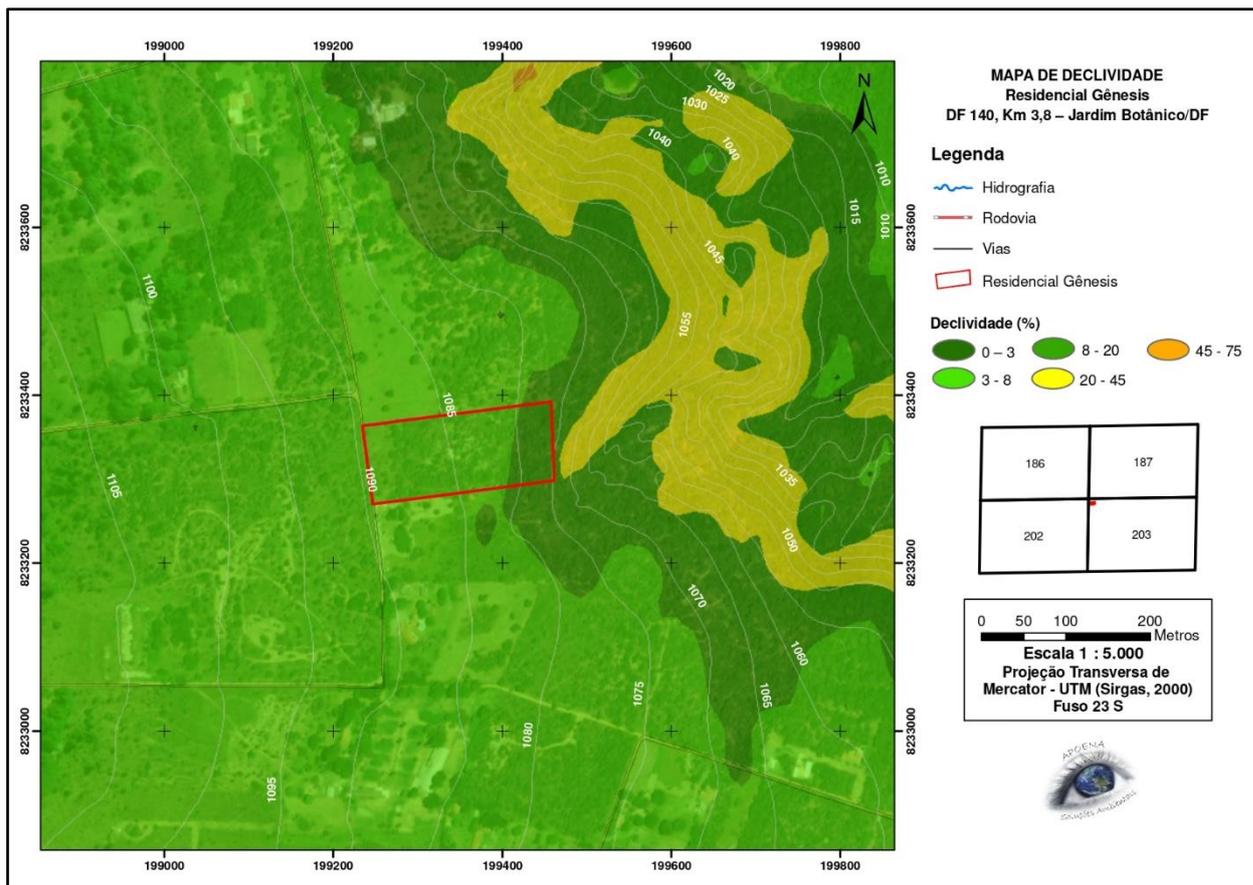


Figura 12: Mapa de declividade.

Fonte: MDE 000/2023.

## 7. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

### 7.1. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT/2009

A gleba está inserida na Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ZUEQ), definida através do art. 74 do PDOT (Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009), retiradas do art. 75 do PDOT/2009.

Gleba inserida em área de baixa densidade demográfica, ou seja, 15 a 50 habitantes por hectare.

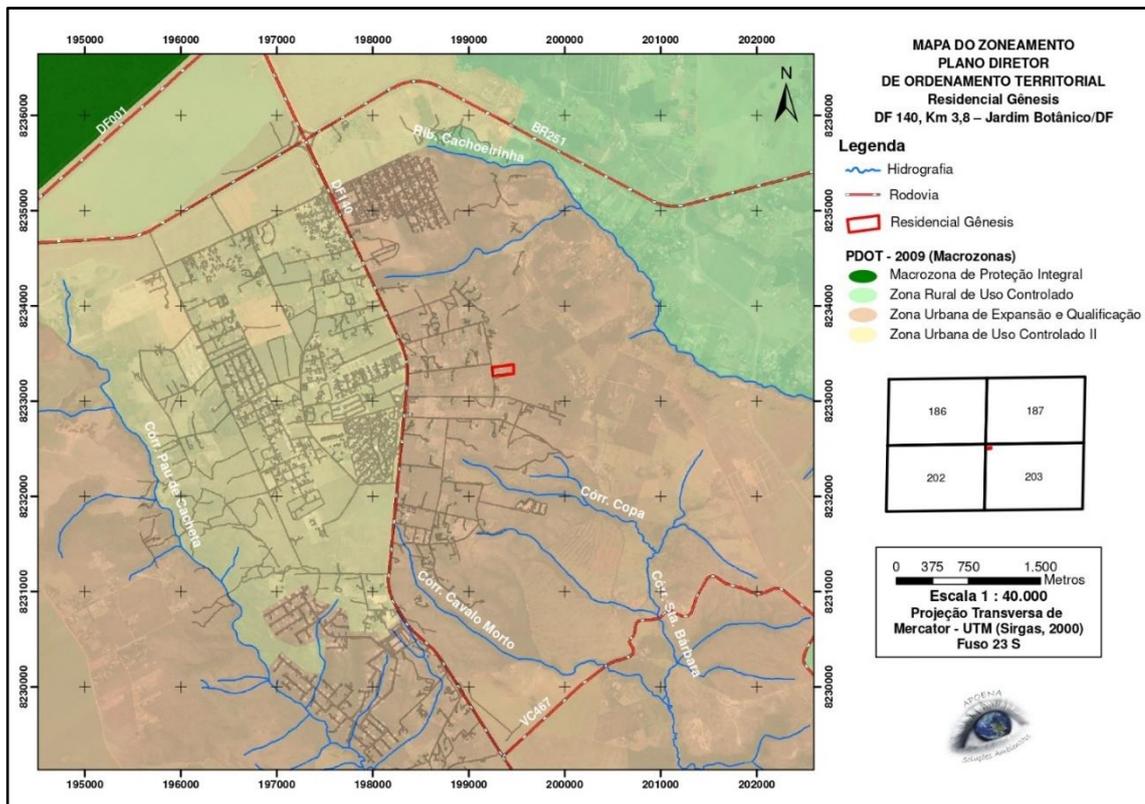


Figura13: Localização da gleba em relação à Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT.  
Fonte: MDE 000/2023.

Deverão ser observadas as orientações e diretrizes previstas para a Zona Urbana de Expansão e Qualificação constantes no PDOT, das quais destaca-se que são diretrizes para as ZUEQ:

- estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;
- aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;
- qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;
- constituir áreas para atender às demandas habitacionais; e
- 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.

Conforme o art. 43 do PDOT, os novos parcelamentos do solo devem destinar 15% da área da gleba para implantação de áreas públicas (equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público).

## 7.2. DIRETRIZES URBANÍSTICAS DA REGIÃO SUL/SUDESTE – DIUR 07/2018

A área do projeto preliminar de urbanismo pertence à Região da DF 140, para a qual se aplicam as Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste - DIUR 07/2018, aprovadas por meio da Portaria nº 05 de 14 de abril de 2018.

De acordo com o zoneamento definido na DIUR 07/2018, a poligonal do parcelamento está localizada parte na Zona B, parte na Zona C e parte em Zona da Via de Atividades.

A Zona B corresponde às maiores extensões de área na região, onde ocorre baixa ou média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo. Na Zona estão previstos uso residencial (unifamiliar e multifamiliar), institucional, bem como de comércio, serviços e industrial.

Ainda, em relação à Zona B, as diretrizes admitem 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.

Os usos do solo permitidos na Zona B e as diretrizes específicas estabelecidas na DIUR 07/2018 estão reproduzidos abaixo:

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ZONA B</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"> <li>• Permitir o comércio local compatível com a escala residencial;</li> <li>• Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte;</li> <li>• Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda;</li> <li>• Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e</li> <li>• Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m<sup>2</sup>. 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.</li> </ul>

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

Figura 14: Tabela de usos e atividades permitidos para a Zona B.

Fonte: DIUR 07/2018.

A Zona C, por sua vez, 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. Aplicam-se a Zona C as Diretrizes definidas para o Sistema de Espaços Verdes no que tange aos espaços públicos.

Os usos do solo permitidos na Zona C e as diretrizes específicas estabelecidas na DIUR 07/2018 estão reproduzidos abaixo:

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ZONA C</b>	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"> <li>• Baixa densidade demográfica associada a menor intensidade de ocupação do solo;</li> <li>• Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico;</li> <li>• 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</li> <li>• Delimitar, sempre que possível, as áreas de maior sensibilidade ambiental com vias parques.</li> </ul>

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

Figura 15: Tabela de usos e atividades permitidos para a Zona C.

Fonte: DIUR 07/2018.

Ainda, em relação ao zoneamento estabelecido na DIUR 07/2018, observa-se que a gleba está parcialmente inserida em Zona de ocupação de via de atividades, que corresponde a faixa de ocupação de 200m (100m para cada lado a partir do eixo da via).

A Zona de ocupação de via de atividades corresponde aos usos e ocupação de lotes lindeiros e voltados para a Via de Atividades. Essas vias se constituem como eixos de comércio e serviços, e visam propiciar a distribuição de atividades na Região Sul/Sudeste, possibilitando a integração e coesão do tecido urbano. De acordo com a DIUR:

*“Esses espaços, também, se caracterizam pela escala gregária, onde deve ser promovida maior diversidade de usos, densidade populacional e de ocupação, e verticalização. No caso de uso misto, é admitido acessos distintos para uso residencial e os demais usos (comércio, serviços, institucional), podendo, o acesso ao uso residencial ser efetuado por vias laterais ou paralelas à Via de Atividades.”*

As diretrizes e usos permitidos para a Zona de Ocupação da Via de Atividades estão expostas na DIUR e reproduzidas abaixo:

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>VIA DE ATIVIDADES</b>	<p>Comércio de bens e prestação de serviços (ver exceções<sup>11</sup>);</p> <p>Institucional ou Comunitário;</p> <p>Misto (não é admitido habitação no pavimento térreo e sobreloja). (ver exceções<sup>11</sup>);</p> <p>Industrial de baixa incomodidade;</p> <p>EPC, ELUP, EPU.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinar proporção da área para uso comercial/serviços/institucional/industrial de baixa incomodidade em torno de 30%.</li> <li>• Proibir uso residencial exclusivo;</li> <li>• Associar os usos previstos para a zona a uma ocupação mais densa e verticalizada, compatível com a maior densidade demográfica conferida para a área;</li> <li>• Incentivar fachadas integradas ao ambiente urbano mediante usos comerciais no térreo com acessos direto pela calçada;</li> <li>• Garantir a constituição das vias por meio da abertura das fachadas das edificações para esses espaços;</li> <li>• Restringir as fachadas cegas (muros, cercas ou paredes sem janelas) bem como acessos de garagens, que desqualifiquem ou depreciem os espaços públicos;</li> <li>• Admitir uso misto com comércio e serviços no mínimo nos dois primeiros pavimentos;</li> <li>• Qualificar os espaços públicos e os espaços abertos voltados para via;</li> <li>• Aplicar instrumentos urbanísticos para recuperação da valorização imobiliária.</li> <li>• Proibir o parcelamento no formato de condomínios urbanísticos (casas); e</li> <li>• Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão (*) em torno de 40.000m<sup>2</sup>. 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.</li> </ul>

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

Figura 16: Tabela de usos e atividades permitidos e diretrizes para a Zona da Via de Atividades.

Fonte: DIUR 07/2018.

Em relação aos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação para as Zonas B e C e para a Zona de Via de Atividades as DIUR 07/2018 estabelecem por meio da tabela 3 que:

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)
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	1	2	--	30,5
	Indústria				
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				
Vias de Atividades	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	3	8	30,5
	Institucional ou Comunitário				
	Indústria de baixa incomodidade				
	Misto				

Figura 17: Tabela de parâmetros de uso e ocupação do solo.

Fonte: DIUR 07/2018.

**Observações:**

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo 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 10.000m<sup>2</sup>, o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;

- No caso de condomínio urbanístico em tipologia de casas, constituído nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 se aplica 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;

- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

Quanto à estruturação da Região, a DIUR 07/2018 propôs um sistema viário estruturante constituído de Vias de Circulação Expressa, Via de Circulação, Via de Atividades e vias parque, sendo que seu traçado e dimensões devem obedecer a Nota Técnica n 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH e adequar-se às necessidades técnicas da região, como por exemplo o transporte coletivo.

Neste tocante, ainda, de acordo com a DIUR 07/2018 os projetos de parcelamento devem priorizar o deslocamento de meios de transporte não motorizados.

Com relação à gleba parcelada, observa-se que a previsão é que a poligonal seja margeada no sentido norte/sul por uma Via de Circulação (nível 2) que realiza a integração na região. Observa-se ainda a proximidade da gleba com Via de atividades.

Quanto aos parâmetros para destinação de áreas públicas, a DIUR 07/2018 reitera ao disposto no Art. 43 do PDOT/2009 que dispõe sobre a destinação de no mínimo 15% da área dos novos parcelamentos para equipamentos e espaços livres de uso e domínio público.

Destaca, ainda, que o cálculo das áreas públicas destinadas a Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários e a Espaços Livres de Uso Público devem ser considerados os seguintes critérios:

- O cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba: área total da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros;
- Não serão computadas como Espaços Livres de Uso Público (praças, jardins públicos, áreas de lazer, recreação e áreas verdes) as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros.

### 7.3. DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 51/2023

A DIUPE 51/2023 detalha a DIUR 07/2018 e se aplica ao parcelamento urbano de propriedade da TARG PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA, (Matrícula nº 12008 - 2º Ofício de Registro de Imóveis), com área de 2ha 07a 38,74ca, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.

Em relação ao sistema viário estruturante a DIUPE 51/2023 prevê a criação de via de circulação de nível dois no limite oeste da Gleba, além de via de atividades localizada no limite norte da gleba e da proximidade da área com via parque (limite leste), conforme croqui reproduzido abaixo:

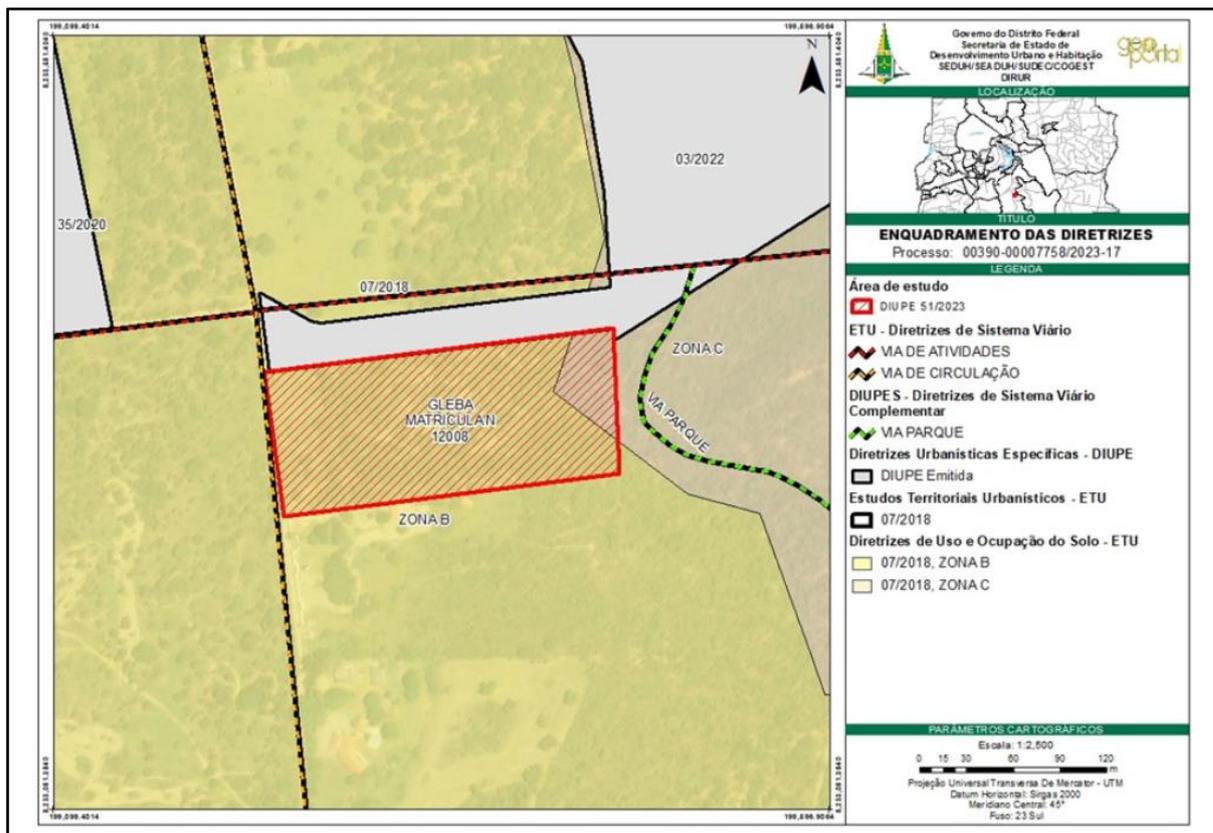


Figura 18: Sistema viário estruturante.

Fonte: DIUPE 51/2023.

A via de Circulação de nível 2 representa o sistema viário estruturante que visa à articulação intraurbana de setores ou bairros, possibilitando alternativas de deslocamento para a população residente e conferindo também conectividade às centralidades (subcentros locais).

A via de atividades, localiza-se na porção superior da área a ser parcelada e são responsáveis por inserir uma parte do parcelamento em Zona de Ocupação da Via de Atividades, que corresponde a uma faixa de ocupação com maior densidade e diversidade em escala regional.



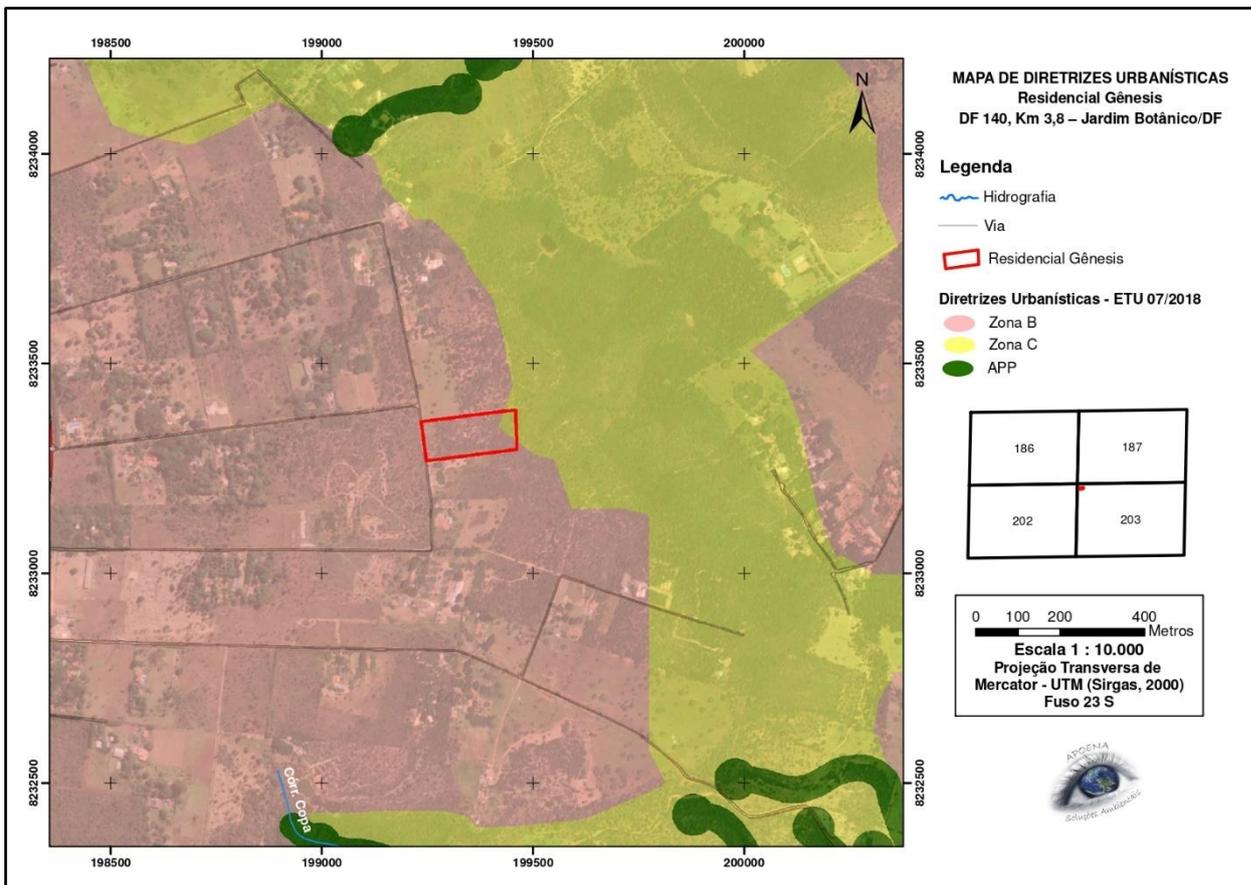


Figura 20: Localização da gleba em relação ao Zoneamento da DIUR 07/2018.

Fonte: MDE 000/2023.

A Zona B as UOS admitidas são: RO 1, RO 2, CSII 1, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, Inst e Inst EP.

A Zona C as UOS admitidas são RO 1, RO 2, CSII 1, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, Inst e Inst EP.

Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para o parcelamento conforme as zonas em que este se encontra estão indicados na tabela a seguir (Tabela 1).

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
VIA DE ATIVIDADES	CSII 1	1	3	30,5	10%
	CSII 2				10%
	CSIIR 1				20%
	CSIIR 2				20%
	CSIIIndR				10%
	CSIIR 1 NO				20%
	CSIIR 2 NO				20%
	Inst				30%
	Inst EP				Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
ZONA B	RO 1	1	1	9,50	20%
	RO 2				
	CSII 1		2	30,5	10%
	CSIIR 1				20%
	CSIIR 1 NO		1,5	30,5	20%
	Inst		2	30,5	30%
	Inst EP		Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.		
ZONA C	RO 1	1	1	9,50	20%
	RO 2				20%
	CSII 1			16	10%
	CSII 2				
	CSIIR 1				
	CRIIR 2				
	CSIIR 1 NO			20%	
	Inst			30%	
	Inst EP			Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.	

Figura 21: Tabela 1: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por Zona.

Fonte: DIUPE 51/2023.

A DIUPE 51/2023 estabelece ainda que:

*I. 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;*

*II. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;*

*III. Na categoria UOS Inst EP a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);*

*IV. A área mínima dos lotes é de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) testada para novos parcelamentos;*

*V. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados);*

*VI. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;*

*VII. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR 07/2018, referentes à cada UOS. O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá priorizar a adequação das Alturas (m) adotadas de acordo com as variações de Faixas de Área (m<sup>2</sup>) constantes no Anexo III da LUOS (Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e sua atualização, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);*

*VIII. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.*

*IX. São Diretrizes Específicas da Zona B da DIUR 07/2018:*

1. *Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda;*
2. *Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico;*
3. *Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão de até 60.000 m<sup>2</sup>.*

X. *São Diretrizes Específicas da Zona C da DIUR 07/2018:*

1. *Baixa densidade demográfica associada a menor intensidade de ocupação do solo;*
2. *Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico;*
3. *Fortalecer Estratégia de Conectores Ambientais (PDOT) com a criação de áreas verdes e ELUP, e parques lineares;*
4. *Delimitar, sempre que possível, as áreas de maior sensibilidade ambiental com vias parques.*

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% (cinquenta por cento), conforme art. 34, § 2º da LUOS (Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e sua atualização, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022).

Em relação a densidade populacional, conforme DIUPE a gleba está inserida em zona de baixa densidade, com valores entre 15 a 50 hab/ha, conforme tabela 2:

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona B e Zona C	2,73	15 a 50	41	136

Figura 22: Tabela 2: Densidade aplicável à área de estudo.

Fonte: DIUPE 51/2023.

Contudo, tendo em vista a Zona de Via de atividades, observa-se acréscimo de densidade de 120 hab/ha, o que corresponde a 166 habitantes. Neste caso deve-se observar que a densidade acrescida se aplica exclusivamente às áreas correspondentes a essas categorias de uso e ocupação, não sendo admitida sua distribuição no restante da gleba.

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População acrescida (hab)
Via de Atividades	1,39	120	166

Figura 23: Tabela 3: Densidade aplicável à área de estudo.

Fonte: DIUPE 51/2023.

A DIUPE 51/2023 estabeleceu por meio da Tabela 4 a reserva do percentual de 15% da área total do parcelamento destinado para espaços livres de uso público (ELUP).

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público - ELUP	15%
UOS Inst-EP	0%
<b>Total mínimo exigido:</b>	<b>15%</b>

Figura 24: Tabela 4: Percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas.

Fonte: DIUPE 51/2023.

Tais equipamentos devem ser integrados ao tecido urbano por meio de vias, ciclovias e calçadas de modo a permitir o amplo acesso e sua utilização.

## 8. DESCRIÇÃO DO PROJETO

### 8.1. INFORMAÇÕES GERAIS

O projeto de parcelamento foi criado para atender a demanda por habitação residencial sob a forma de condomínio urbanístico na região onde está inserido, conforme preceitos do art. 45 do PDOT/2009 e na Lei nº 710/05.

Inserido em poligonal de 2,07 hectares, o projeto propõe a criação de 01 (um) lote destinado a condomínio sob a forma de Condomínio de Lotes, de UOS CSIIR 1NO (área = 15.493,09m<sup>2</sup>), destinado ao uso residencial multifamiliar na tipologia de casas, conforme previsão do art. 5º, inciso IV, da Lei de Uso e Ocupação do solo – LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019).

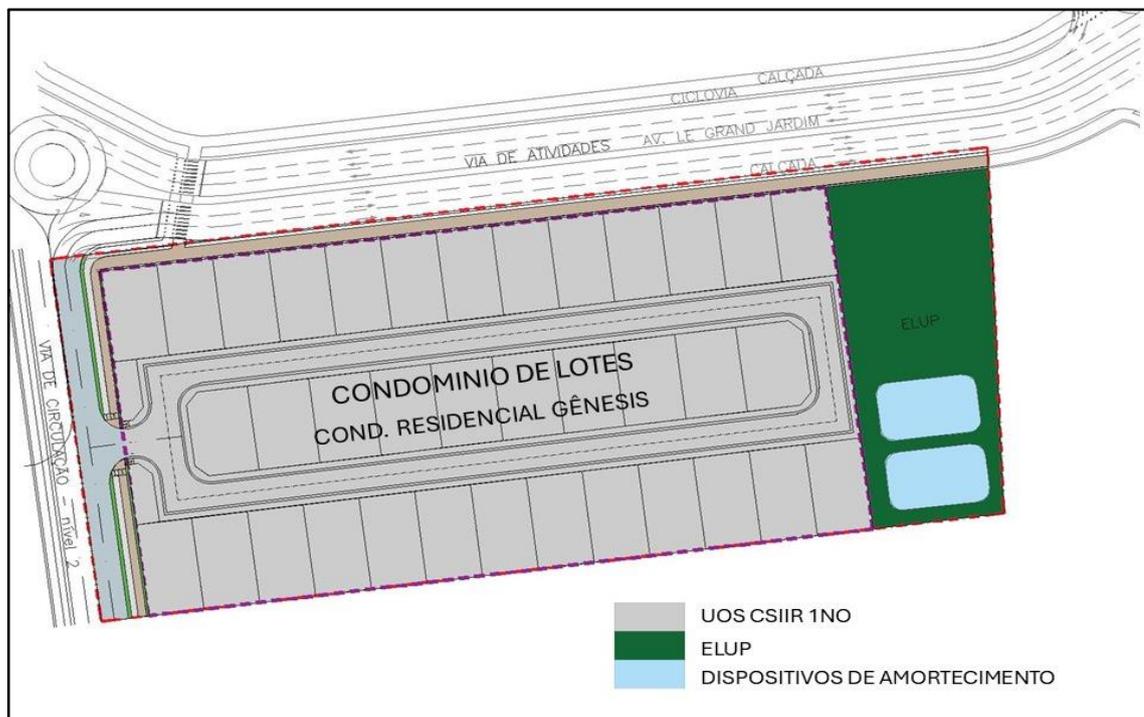


Figura 25: Croqui de parcelamento.

Fonte: MDE 000/2023.

Além do Condomínio de Lotes, o parcelamento previu áreas destinadas ao sistema viário estruturador do Setor e à instituição de uma área destinada a Espaços Livres de Uso Público, uma área destinada a Equipamento Público Urbano – EPU (onde se localizarão as bacias), conforme diretrizes emitidas pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

### 8.2. USOS E OCUPAÇÃO PROPOSTOS PARA O PROJETO

O parcelamento proposto apresenta um lote destinado ao uso comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial não obrigatório – CSIIR 1 NO, onde são permitidos simultaneamente ou não os usos comercial, prestação de serviços institucional e residencial nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologias de casas ou multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos.

Para esse lote com área de 15.493,09m<sup>2</sup> é proposta habitação multifamiliar em tipologia de casas, composto por 36 unidades autônomas, com áreas entre 311,95m<sup>2</sup> a 357,32m<sup>2</sup>, além de áreas de uso comum.

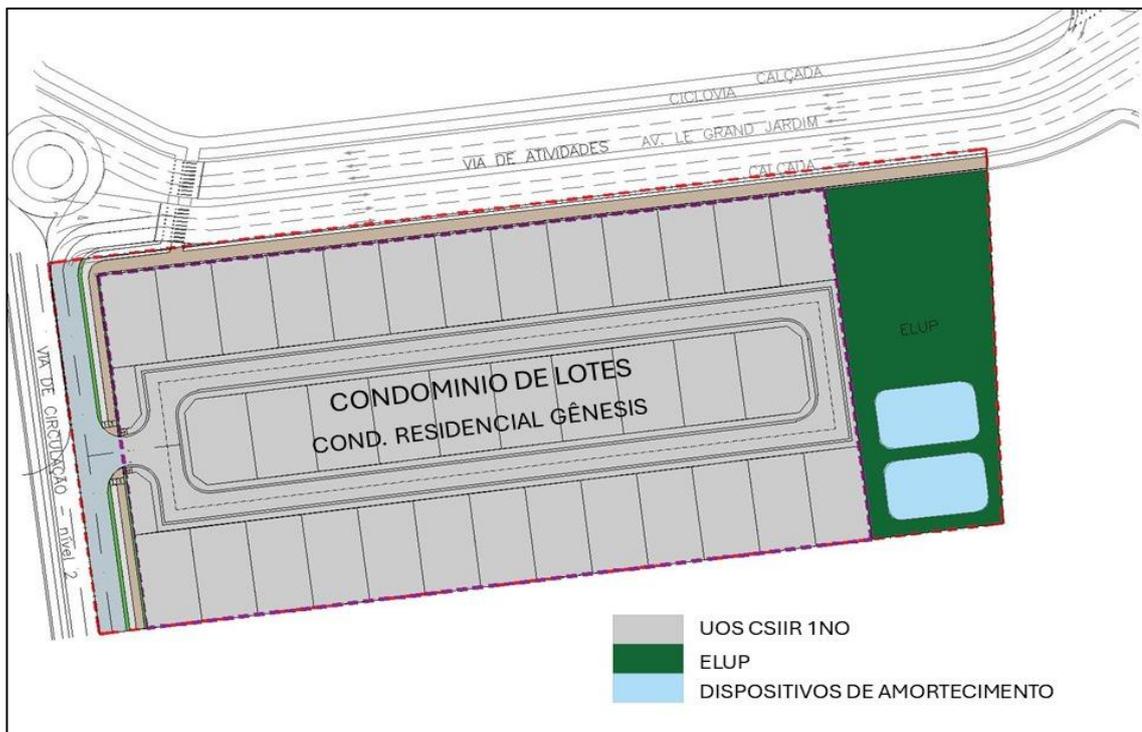


Figura 26: Croqui de Usos e ocupação do parcelamento.

Fonte: MDE 000/2023.

### 8.3. ENDEREÇAMENTO

O endereçamento dos lotes foi realizado com base na normatização de endereçamentos definida pela Coordenação do Sistema de Informação Territorial e Urbano – COSIT/UNTEC/SEDUH.

Para o *Setor* adotamos o Setor Santa Bárbara, para a via de circulação nível 2 adotou-se a nomenclatura de Avenida Azaleia, de forma a dar continuidade à avenida já proposta em estudos em trâmite de aprovação mais avançado na SEDUH, para o lote adotou-se o lote 3925, e para o nome do parcelamento adotou-se Condomínio Residencial Gênesis.

As unidades (autônomas) do condomínio foram distribuídas em dois conjuntos e endereçadas com números a partir da via local em ordem crescente.

Os números ímpares foram localizados a esquerda da via (local) e os pares encontram-se a direita da via.

#### Exemplo

Setor Habitacional Santa Bárbara  
 Av. Azaleia  
 Condomínio Residencial Gênesis  
 Lote 3925  
 RA. Jardim Botânico  
 Distrito Federal – DF

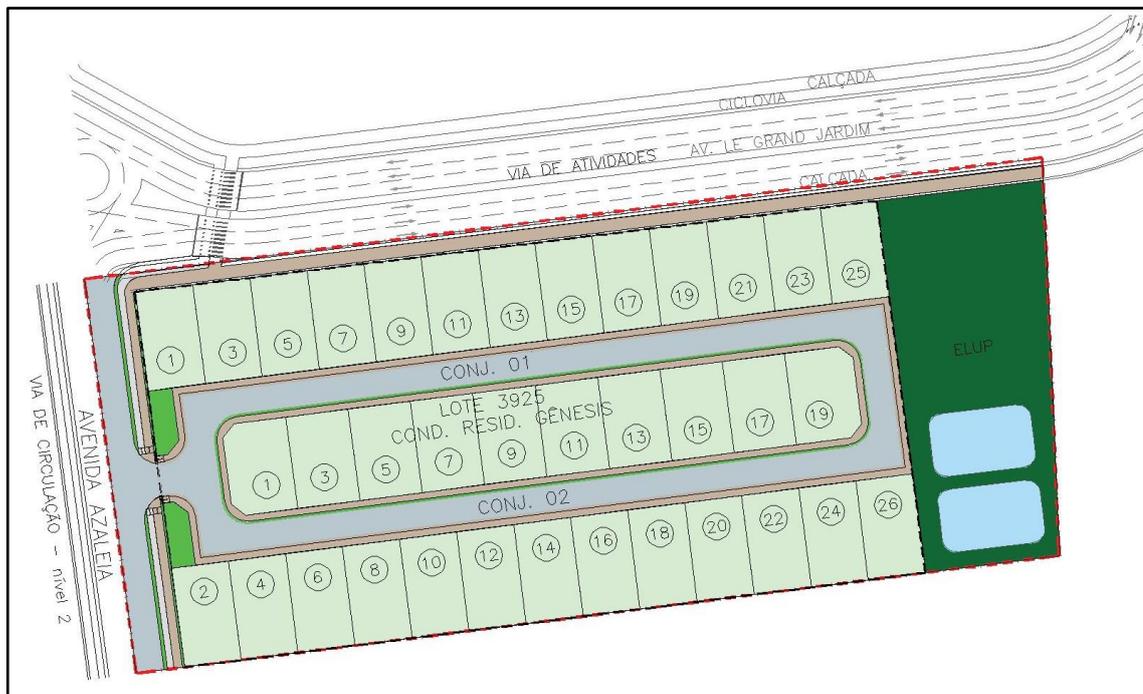


Figura 27: Croqui de Endereçamento.  
Fonte: MDE 00/2023.

#### 8.4. DENSIDADE DO PARCELAMENTO

A gleba está totalmente inserida na zona de densidade Baixa conforme preceitos do PDOT (Figura 21, abaixo).

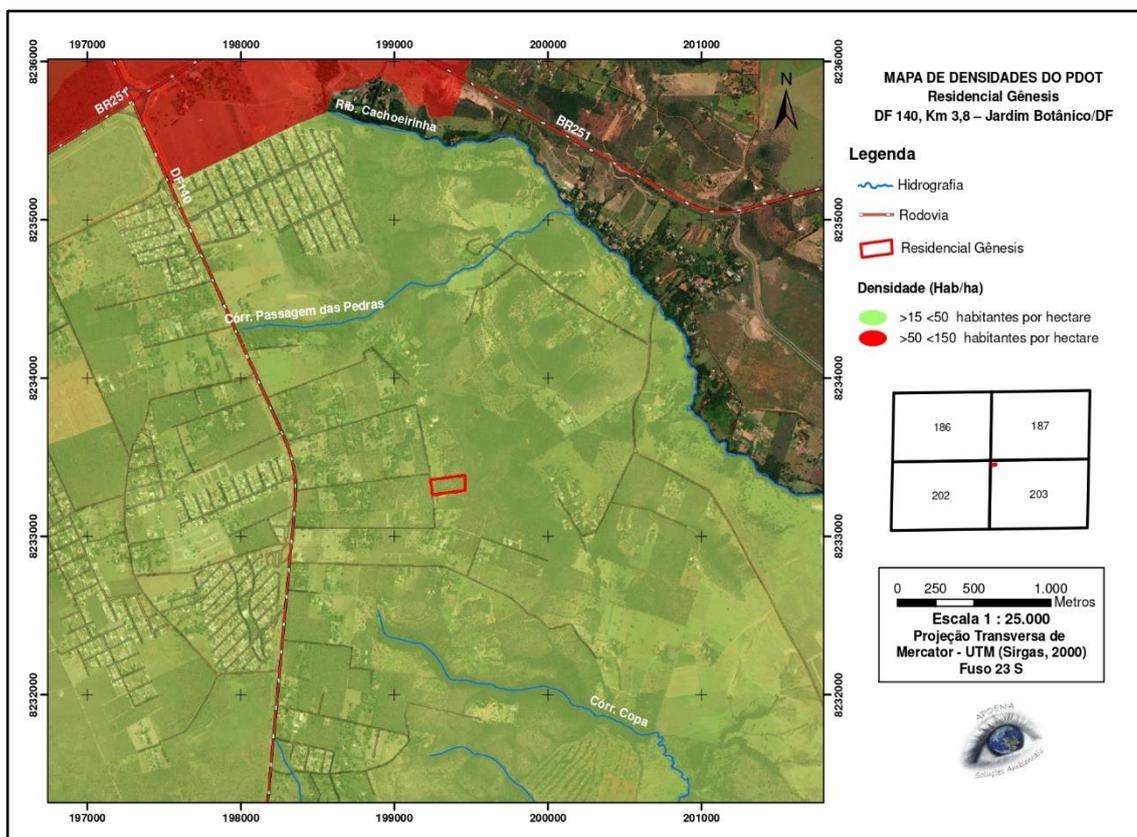


Figura 28: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF  
Fonte: MDE 00/2023.

Para o cálculo de densidade da gleba deve-se observar ainda o disposto na DIUR 07/2018, em especial, no item 3.2.5, que trata da variação de densidade demográfica admitida para a gleba.

O projeto prevê a subdivisão da gleba em 1 lote condominial com área de 1,54ha, composto por 36 unidades autônomas, que resultam em densidade bruta de 57,39 hab/ha que é compatível com as diretrizes da região. Esta densidade foi calculada baseando-se nos parâmetros apresentados abaixo:

- Poligonal do projeto = área de 2,07ha.
- Frações Ideais = 36 unidades.
- População da área de projeto = 118,8 habitantes
- Moradores (hab.) por domicílio (fração) = 3,3 hab.

Em relação ao Condomínio de Lotes (Área = 15493,74m<sup>2</sup>) a densidade calculada é de 77,14 hab/ha.

## 8.5. CONCEPÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

O parcelamento foi projetado com intuito de implementar a hierarquia viária e atender aos dispositivos das diretrizes urbanísticas emitidas para a região DIUR 07/2018 e as diretrizes específicas emitidas pela Secretaria para o parcelamento (DIUPE 51/2023).

A representação do Sistema Viário e Circulação de acordo com a DIUR 07/2018 está na Figura, abaixo.

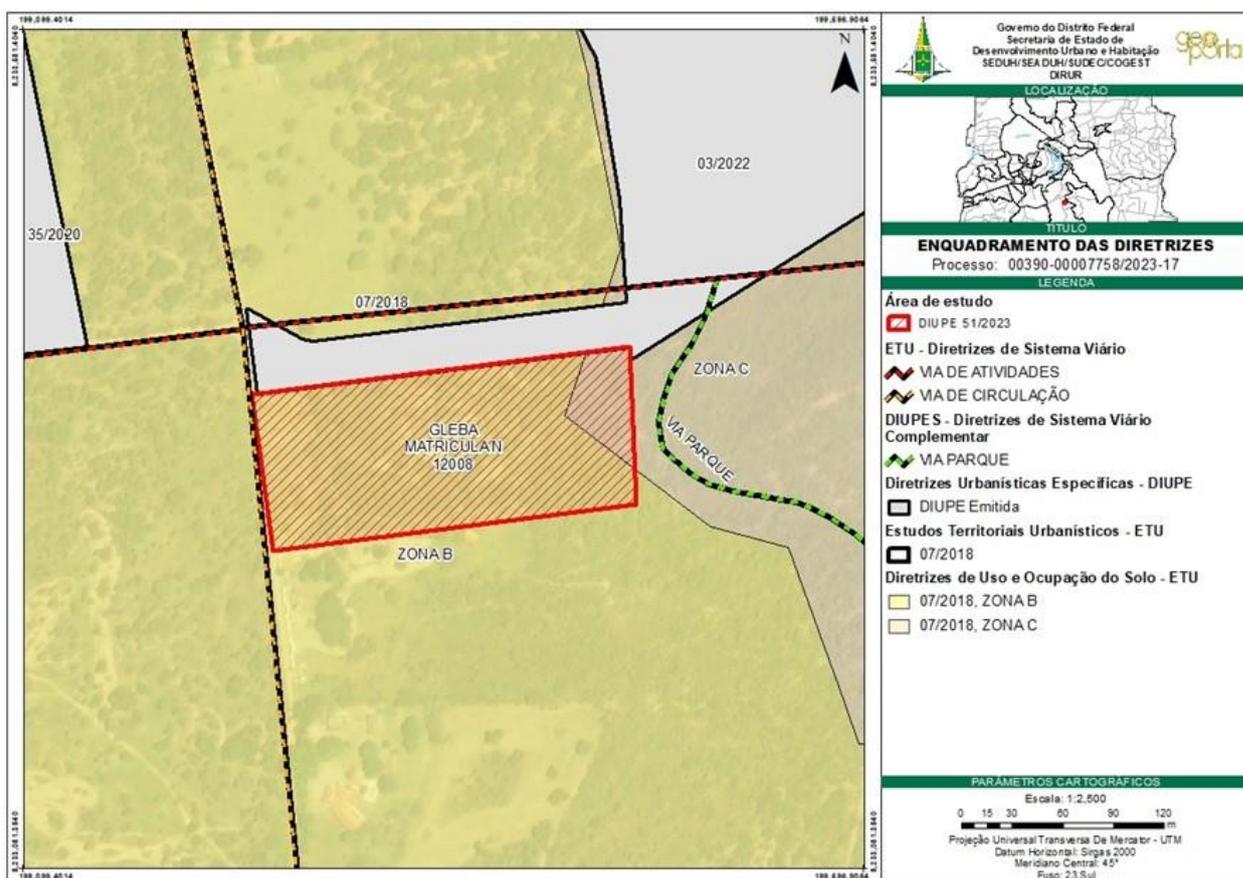


Figura 29: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo  
Fonte DIUPE 51/2023.

Dessa forma, para atender o exposto nas diretrizes, o projeto prevê uma Via de Circulação (Nível 2) na porção oeste do parcelamento em consonância com o projeto do parcelamento Reserva do Bosque, via de atividades na porção norte, conforme aprovado no projeto do parcelamento Le Grand Jardin, e vias locais para acesso ao Condomínio Genesis, conforme o ilustrado no mapa de hierarquia viária (Figura 25) abaixo.

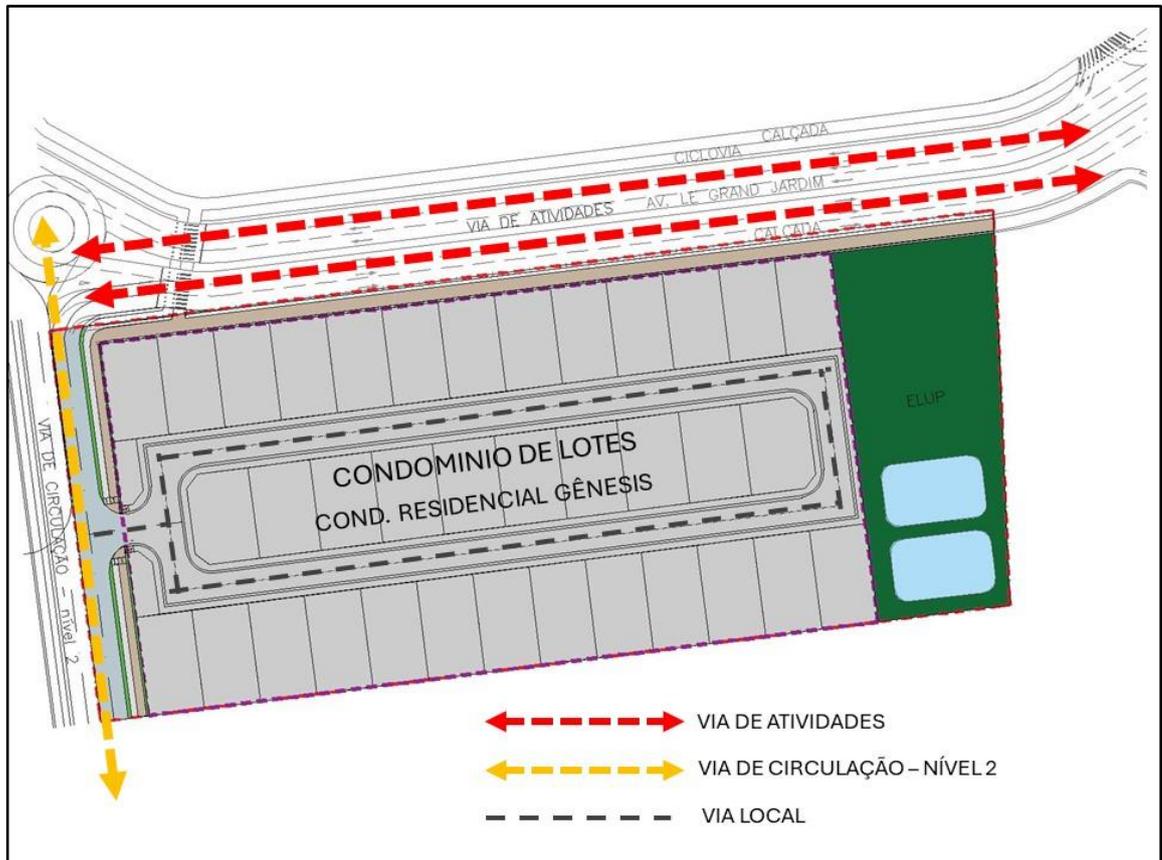


Figura 30: Mapa de hierarquia viária.  
Fonte MDE 000/2024.

A Via de Atividades, denominada Avenida Le Grand Jardin possui caixa de 31,70m. O projeto propõe três faixas de rolamento por sentido, sendo uma para transporte público (caixa viária de 9,3m por sentido). Essas são divididas por canteiro central com 2,00m de largura. Além disso é prevista ciclovia bidirecional na extremidade norte com 2,5m, e calçadas em ambas as laterais das vias com largura de 4,30m.

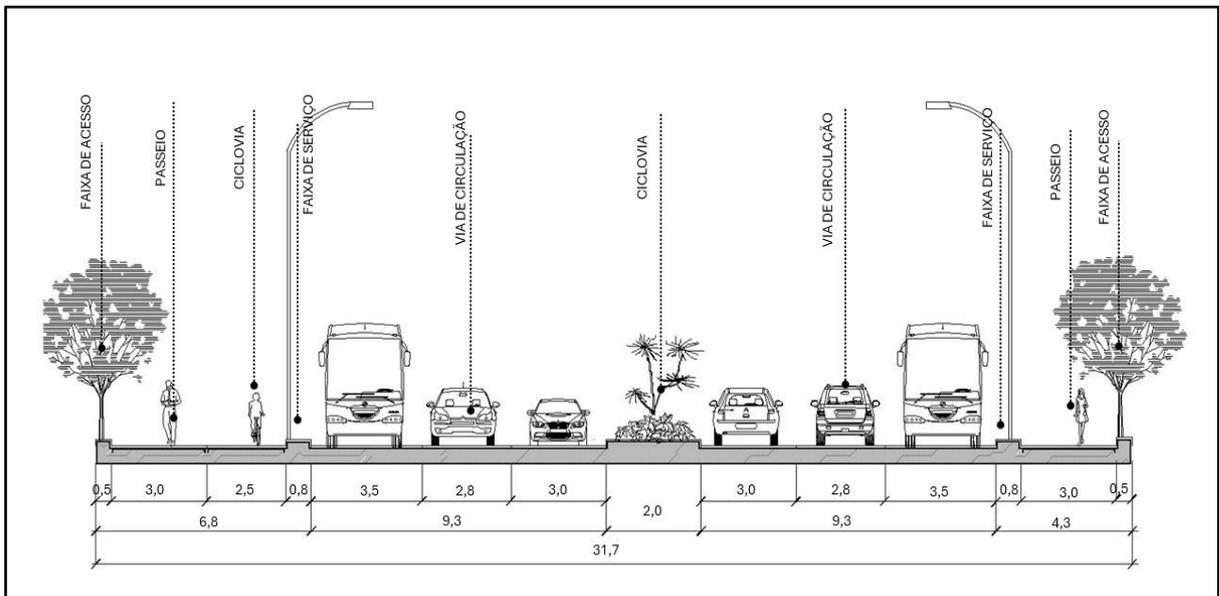


Figura 31: Perfil viário Via de Atividades.  
Fonte MDE 000/2024.

A Via de Circulação – nível 2 possui caixa de 22,60m, que abrange uma caixa de rua com duas faixas de rolamento por sentido (total de 13,00m), ciclovia unidirecionais localizada nas laterais da caixa viária com 1,50m cada e calçadas em ambas as laterais com largura de 3,30m.

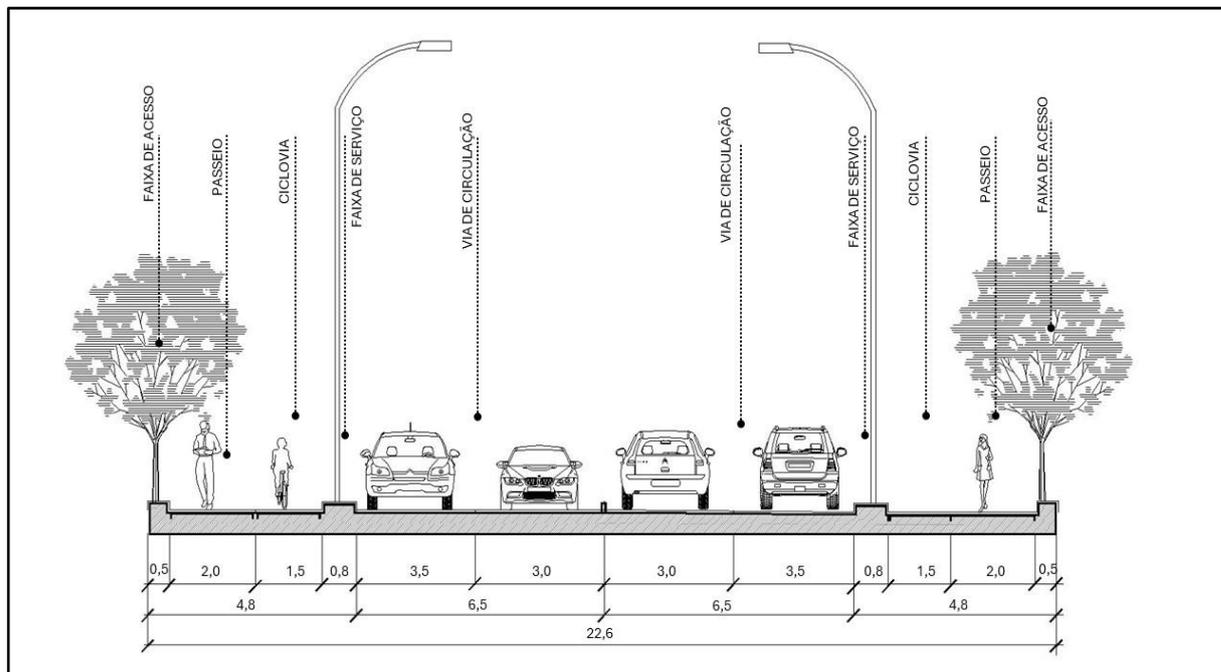


Figura 32: Perfil viário Via de Circulação – NÍVEL 2.  
Fonte MDE 000/2024.

A via de acesso ao parcelamento e as vias internas ao condomínio de lotes foram dimensionadas com 6,00m de largura (3,0m por sentido), e calçadas de 2,10m em ambas as laterais da via.

Para as vias locais o projeto prevê a criação de vias compartilhadas para a circulação de veículos automotores e bicicletas (via local classificada como zona 30). Neste caso a via deverá ter velocidade máxima compatível com o tipo de circulação proposta e identificada por placas horizontais, além de prever a implantação de dispositivos de *traffic calming* (quebra-molas) em toda a sua extensão.

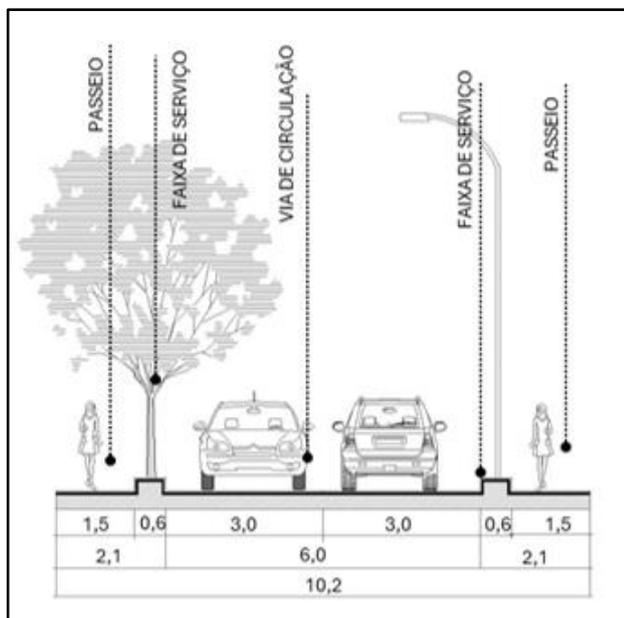


Figura 33: Perfil viário Via local.  
Fonte MDE 000/2024.

## 8.6. ÁREAS PÚBLICAS

A DIUPE 51/2023 estabelece a reserva mínima de 15% (quinze por cento) da área parcelável para ser destinados a Espaços Livres de Uso Público – ELUP, conforme tabela reproduzida abaixo.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público - ELUP	15%
UOS Inst-EP	0%
<b>Total mínimo exigido:</b>	<b>15%</b>

Figura 34: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas.  
Fonte: DIUPE 51/2023.

De modo a atender ao percentual mínimo de 15% de reserva para implantação de áreas públicas, o projeto reservou na porção leste do parcelamento uma área de 3.122,35m<sup>2</sup>, que corresponde a 15,06% da área total da gleba parcelada.

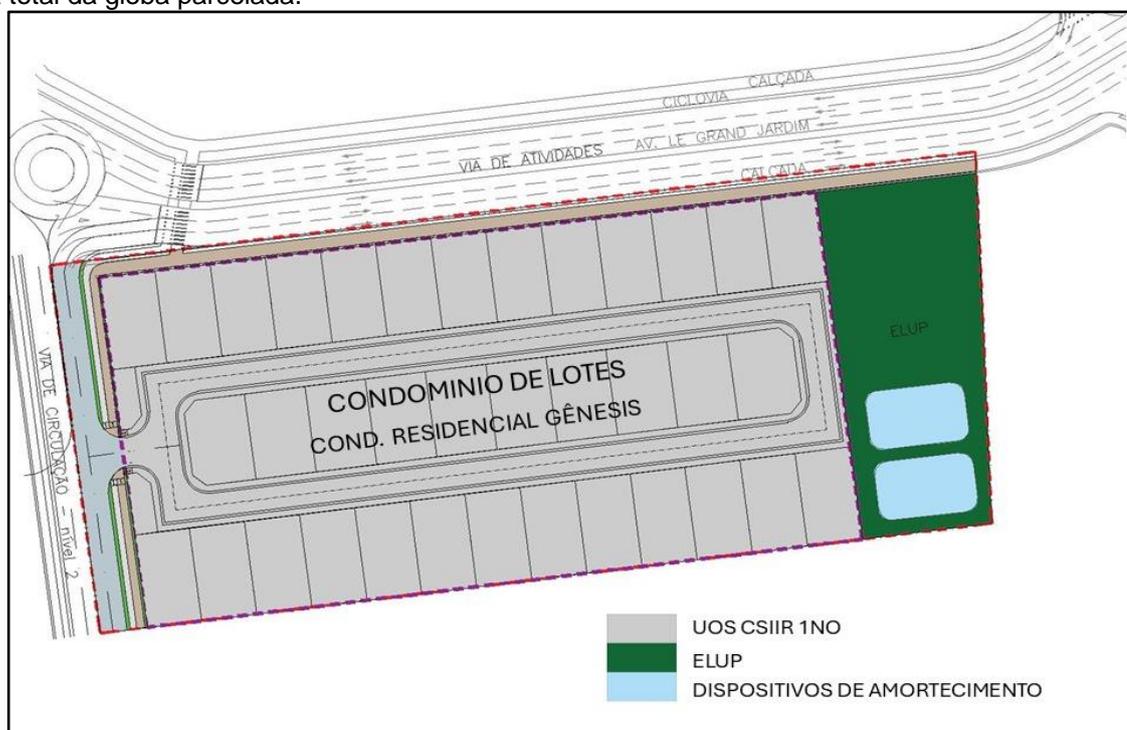


Figura 35: Localização da ELUP.  
Fonte: MDE 00/2023.

A localização da ELUP na porção oeste da gleba baseou-se no zoneamento das diretrizes que inserem a região em Zona C (de maior sensibilidade ambiental), na proximidade do local com a via Parque e também nos condicionantes ambientais que demonstram ser esta a porção da gleba com maior sensibilidade ambiental e de maior importância em relação aos aspectos de conservação.

Ainda, posto a necessidade de criação de dispositivos de drenagem (bacias) no interior da gleba, e diante da análise das curvas de nível do terreno, foi proposta a criação de bacias do tipo ecológica, na porção inferior (Sul) da ELUP, que devem ser mantidas permeáveis e atender aos dispostos legais aplicáveis.

### 8.7. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
<b>Área Passível de Parcelamento</b>		20.738,74	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIIR 1 NO	1	15.493,09	74,70%
Total	1	15.493,09	74,70%
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		3.122,35	15,06%
b. Sistema de Circulação		2.123,30	10,24%
Inst. EP+ ELUP <sup>1</sup> +EPU: 2a + 2b		3.122,35	15,06%
Inst. EP+ ELUP+ Circulação <sup>2</sup> : 2a + 2b + 2c		5.245,65	25,30%

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 2009).

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

### 8.8. PERMEABILIDADE

Áreas Consideradas	Área (m <sup>2</sup> )	Taxa de Perm.	Área Permeável (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	20.738,74			100,00
a. CSIIR 1 NO	15493,09	40,94%	6.343,09	30,59%
b. ELUP	3.122,35	100,00%	3.122,35	15,06%
c. faixa de passeio	822,36	60,00%	493,42	2,38%
d. Faixa de Serviço das Vias	217,65	90,00%	195,89	0,94%
e. Faixa de acesso	146,03	90,00%	131,43	0,63%
f. ciclovia	143,98	60,00%	86,39	0,42%
<b>Total da Área Permeável</b>			10.372,57	50,02%

**Notas:** As áreas de faixas de serviço e faixas de acesso ao longo das vias devem ser mantidas com vegetação e 90% permeáveis. A ELUP deve ser mantida 100% permeável.

#### Quadro de Permeabilidade Condomínio de Lotes

Áreas Consideradas	Área Total (m <sup>2</sup> )	Taxa de Permeabilidade	Área Permeável	Área (%)
<b>Área Total do Lote</b>	15.493,74			
Unidades Autônomas	11.359,26	35,10%	3.987,10	25,73%
Áreas de Lazer	164,60	60,00%	98,76	0,64%
Faixa de serviço	452,32	90,00%	407,09	2,63%
Faixa de passeio	1.197,44	60,00%	718,46	4,64%
Via de circulação	2.319,47	60,00%	1.131,68	7,30%
<b>Total da Área Permeável</b>			6.343,09	40,94%

**Notas:** As áreas de serviço e faixas de acesso ao longo das vias devem ser mantidas com vegetação e 90% permeáveis. As calçadas e ciclovias devem ser executadas em piso permeável do tipo concreto poroso ou asfalto poroso, considerando-se permeabilidade de 60% da área conforme Resolução 9 da ADASA.

## 9. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

QUADRO RESUMO DO CONDOMÍNIO DE LOTES		
Setor Hab. DF 140, Av. Flamboyant, Condomínio Residencial Gênese, Lote 1		
<p>UOS CSIIR 1NO ELUP DISPOSITIVOS DE AMORTECIMENTO</p>		
1. USO PREVISTO		Tipologia
a. Uso Predominante	Habitacional Multifamiliar	Casas
	<b>Área (m²)</b>	<b>Percentual (%)</b>
2. Área do Lote Condominial	15.493,09	100%
2.1. Área total das unidades autônomas	11.359,26	73,32%
2.2. Áreas comuns condominiais	Área (m²)	Percentual (%)
a. áreas livres de uso comum	164,60	1,06%
b. sistema de circulação	3.969,23	25,62%
Total das Áreas Condominiais	<b>4.133,83</b>	<b>26,68%</b>
3. Coeficiente de Aproveitamento	1,13	
4. Taxa de Ocupação <sup>1</sup>	0,50	
5. Taxa de Permeabilidade <sup>2</sup>	40,94%	
6. Quantidade de Unidades autônomas	36	
7. Índice de habitantes por unidades autônomas	3,3 hab/unid	
8. População estimada	118,8 hab.	
9. Densidade	77,14 hab/ha	
10. Parâmetros de ocupação do solo por unidades autônomas do Condomínio de lotes		
a. Coeficiente de aproveitamento	1,5	
b. Potencial construtivo	17.038,89	
c. Taxa de Ocupação	64,9%	7.372,16
d. Taxa de Permeabilidade	35,10%	3.987,10
11. Parâmetros de Ocupação do solo das áreas comuns do condomínio de lotes		
a. Coeficiente de aproveitamento	0,1	
b. Potencial construtivo	413,38	
c. Taxa de Ocupação	10%	413,38
d. Taxa de Permeabilidade	60%	2.480,29

[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

USO	FAIXA ÁREA	CFAB	CFAM	TX OCUP. (%)	TX PERM. (%)	ALT. MÁX	AFR	AFU	AF LAT	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 1 NO	14.000<a<16.000	1,13	1,13	50,00%	40,94%	10,00	1,50	1,50	1,50	-	Ponto médio da edificação	Permitido tipo1

## 10. EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO

PROJETO DE PARCELAMENTO URBANO		
Nome	Categoria Profissional	Registro Profissional
Marina Assis Fonseca de A e Castro	Arquiteta	A 52622-3
João Victor de Queiroz Magalhães	Engenheiro Ambiental	14.338/D-DF

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

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional
Alessandra Marques Leite	UPAR/COPAR	Coordenadora	A 25068-6
Ana Karina Passos	SUPAR/UPAR	Assessora Especial	A 42729-2
Priscila Miti Y. de Moraes	SUPAR/UPAR	Assessora	A 124915-0

### **IBANEIS ROCHA**

Governador do Distrito Federal

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

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

### **JANAÍNA DOMINGOS VIEIRA**

Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEADUH

### **TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER**

Subsecretária de Parcelamento e Regularização Fundiária – SUPAR

### **ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA**

Chefe da unidade de Novos Parcelamentos – UPAR