

MEMORIAL DESCRITIVO

MDE XXX / 2023

REGIÃO ADMINISTRATIVA DO JARDIM BOTÂNICO –
RA XXVII

END: R. ALECRIM AZUL LTS 01 A 14

R. PARQUE DO CERRADO LTS 01,02,03,05 E A.E. 02

R. CAMPO LIMPO LTS 01, 02 E A.E. 01

DATA: SETEMBRO/2023

APROVO / ASSESSOR(A):

APROVO / COORDENADOR (A):

RT.:

FERNANDO TEIXEIRA ARQUITETOS
ASSOCIADOS S/S LTDA - CAU - 8984-2

SÉRGIO MARIA ARQUITETURA E
URBANISMO LTDA - CAU - PJ49803-1

APROVO / CHEFE DE UNIDADE:

1 APRESENTAÇÃO

O presente memorial apresenta o Projeto Urbanístico do parcelamento do solo denominado **Residencial Verde Veredas**, inserido na gleba registrada no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF, sob o número da matrícula 174.824, com área de 59,7308 hectares ou 597.308,00m² (área topográfica de 59,7308 ha – Kr = 1.0005509), desmembrada de área maior, na Fazenda “Barreiros”, denominada Fazenda Santa Fé (Parte Norte) – Parcela A, a qual encontra-se inserida na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, na porção Sul/Sudeste do Distrito Federal.

O acesso ao parcelamento proposto se dá pela rodovia DF-140, próximo ao Km 11. A área é limitada, ao norte, pelo Ribeirão Santana e a faixa de Área de Preservação Permanente ao longo do seu curso, no qual há vegetação nativa do cerrado preservada. A leste, está a Fazenda Barreiros, propriedade privada caracterizada predominantemente por pastagens. Trata-se de área urbana não parcelada. Ao Sul, está outra propriedade particular, também não parcelada, que também faz parte da denominada Fazenda Santa Fé - da qual a gleba de projeto é parte – e caracterizada por pastagens. O limite leste da gleba é marcado pela rodovia DF-140.

1.1 Croqui de Situação

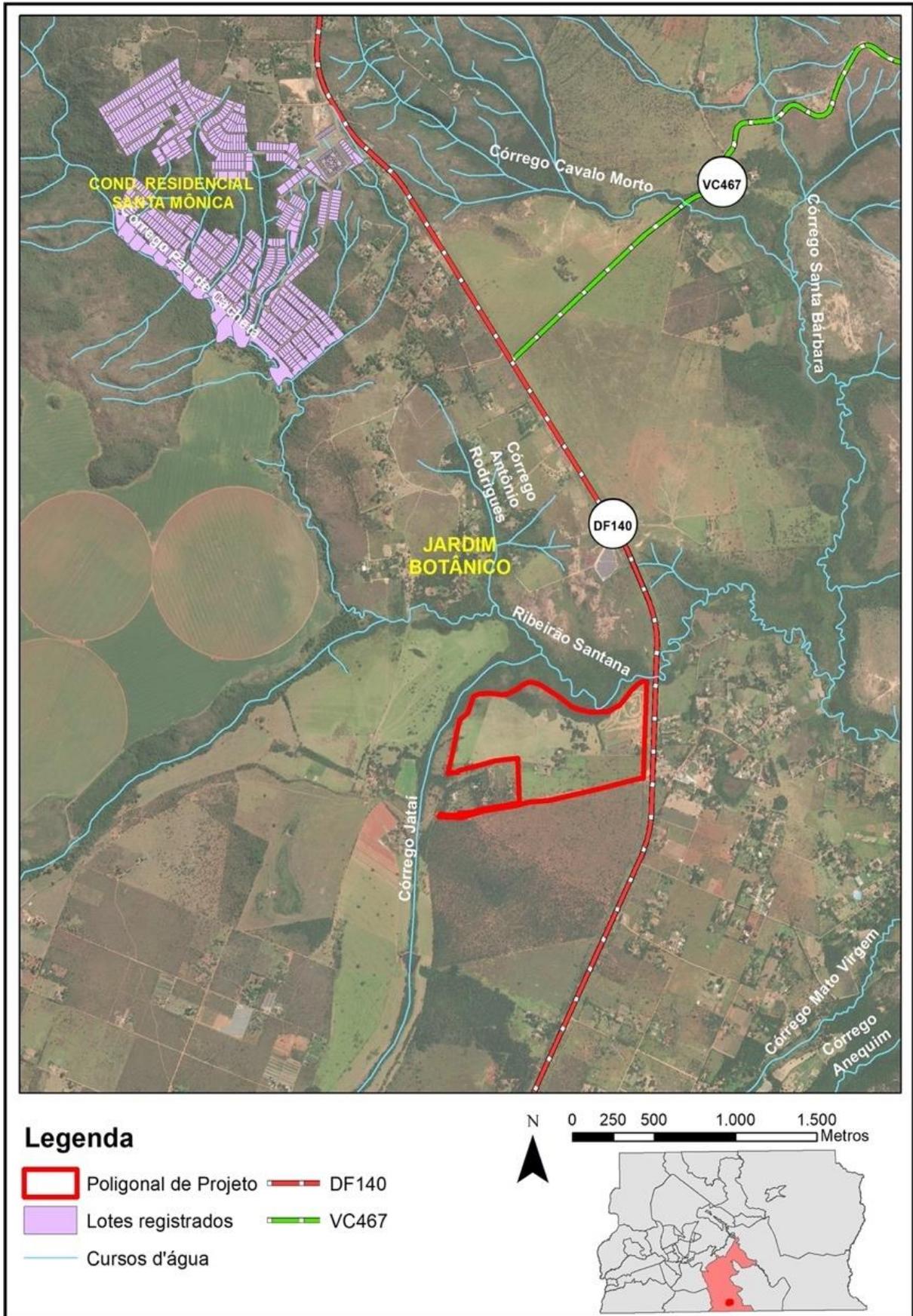


Figura 01: Croqui de Situação do parcelamento Verde Veredas.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo. Fonte: Geoportal

1.2 Croqui de Localização

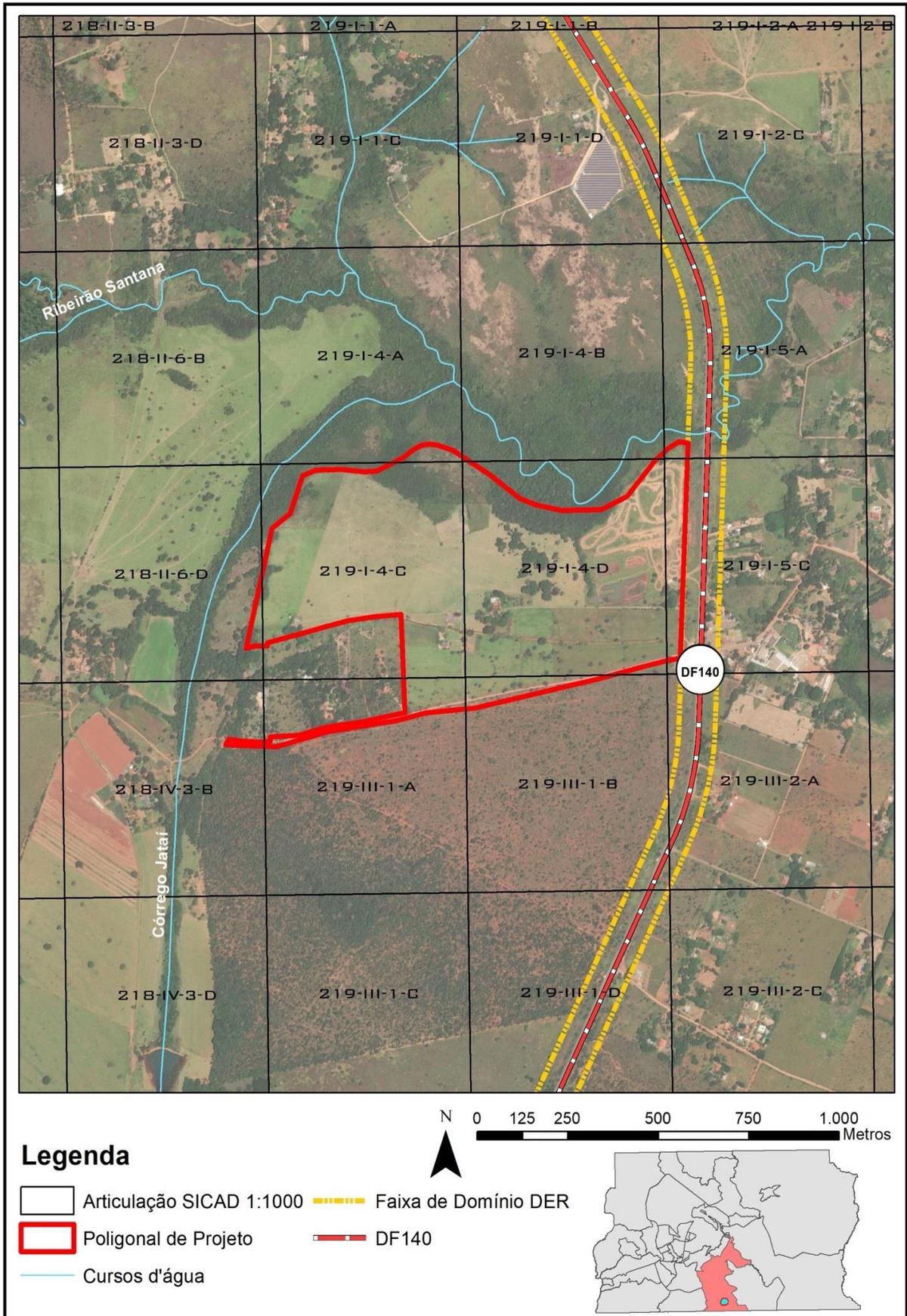


Figura 02: Croqui de Localização do parcelamento Verde Veredas.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo. Fonte: Geoportal

1.3 Objetivo do projeto

O parcelamento do solo **Verde Veredas** tem por objetivo promover o loteamento da gleba acima caracterizada, com a abertura de novas vias de circulação e a criação de 07 (sete) grandes lotes residenciais – que futuramente comportarão Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas (PDEUs); 14 (catorze) lotes de uso misto e 01 (um) lote de uso institucional (privado). Ainda compõem o parcelamento 01 (um) lote para Equipamento Público Comunitário – EPC e as áreas classificadas como Espaços Livres de Uso Público – ELUP.

O sistema viário projetado tem como objetivo promover a permeabilidade e fluidez de trânsito em toda área a partir o acesso da DF-140. Os usos comercial e institucional de equipamento público estão estrategicamente posicionados em pontos de amplo acesso.

O projeto ainda promove a valorização das áreas de preservação e áreas de cerrado nativo buscando permitir uma urbanização sustentável e maior qualidade de vida nas redondezas do empreendimento.

2 LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

2.1. Urbanística

Legislação Federal

- **Lei n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964** - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;
- **Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979** - Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências;
- **Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2020** - Trata da acessibilidade a edificações, mobiliários 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 Capítulo II – Da Política Urbana, Artigo 314, que a política de desenvolvimento urbano do Distrito Federal, tem por objetivo 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 art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito

Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos e dá outras providências;

- **Lei 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 948, de 16 de janeiro de 2019** – Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022** - Altera a Lei Complementar nº 948, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019** - Define os limites Físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal 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 suas alterações - Regulamenta a Lei n.º 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 e Edificações do Distrito Federal – COE/DF;
- **Decreto nº 43.056, de 03 de março de 2022** - Regulamenta a Lei nº 6.138 de 26 de abril de 2018 que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF e dá outras providências;
- **Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017** - Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;
- **Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010** - Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal - SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977, e dá outras providências;
- **Decreto nº 27.365, de 1º de novembro de 2006** - Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016** - Aprova a Nota Técnica nº 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH que trata de diretrizes para sistema viário de novos parcelamentos;
- **Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020** – Regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de

abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015; e dá outras providências;

- **DIUR nº 07/2018**, que trata das Diretrizes para a Região Sul/Sudeste: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-07_2018_REGIÃO-SUL_SUDESTE_DF140.pdf
- **DIUPE nº 12/2023**, que estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento de solo ao qual se refere este MDE: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-12-2023_Gleba-de-Mat.-no-102.806-2o-ORI-denominado-Verde-Veredas-na-RA-JB.pdf

2.2. Ambiental

Legislação Federal

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

Legislação Distrital

- **Lei 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 28 de dezembro de 1990** - Aprova o Regulamento da Lei nº 41, de 13 de setembro de 1989 que dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências;

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

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

Parcelamento Verde Veredas

Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII

Kr = 1.0005509

| PONTOS | COORDENADAS (UTM) | | DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m) | AZIMUTES (UTM) | OBSERVAÇÕES |
|--------|-------------------|-------------|-----------------------------|----------------|--|
| | N | E | | | |
| P-1 | 8227357,9774 | 200162,7186 | | | Kr = 1.0005509 ÁREA TOPOGRÁFICA = 59.7308 HA ou 597308.003 M ² |
| | | | 24,986 | Az=97°22'20" | |
| P-2 | 8227354,7695 | 200187,5119 | | | |
| | | | 29,452 | Az=181°43'03" | |
| P-3 | 8227325,3147 | 200186,6286 | | | |
| | | | 535,331 | Az=182°10'51" | |
| P-4 | 8226790,0770 | 200166,2449 | | | |
| | | | 11,745 | Az=182°49'03" | |
| P-5 | 8226778,3402 | 200165,6673 | | | |
| | | | 32,962 | Az=260°39'50" | |
| P-6 | 8226772,9899 | 200133,1239 | | | |
| | | | 69,961 | Az=255°23'49" | |
| P-7 | 8226755,3413 | 200065,3853 | | | |
| | | | 133,480 | Az=255°43'58" | |
| P-8 | 8226722,4279 | 199935,9505 | | | |
| | | | 345,025 | Az=256°59'23" | |
| P-9 | 8226644,7104 | 199599,5977 | | | |
| | | | 136,259 | Az=264°43'26" | |
| P-10 | 8226632,1740 | 199463,8410 | | | |
| | | | 85,463 | Az=255°36'15" | |

| PONTOS | COORDENADAS (UTM) | | DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m) | AZIMUTES (UTM) | OBSERVAÇÕES |
|--------|-------------------|-------------|-----------------------------|----------------|--|
| | N | E | | | |
| P-11 | 8226610,9145 | 199381,0157 | | | <p style="text-align: center;">Kr = 1.0005509 ÁREA TOPOGRÁFICA = 59.7308 HA ou 597308.003 M²</p> |
| | | | 191,703 | Az=261°15'44" | |
| P-12 | 8226581,7763 | 199191,4330 | | | |
| | | | 147,675 | Az=254°02'02" | |
| P-13 | 8226541,1333 | 199049,3760 | | | |
| | | | 134,412 | Az=273°16'01" | |
| P-14 | 8226548,7975 | 198915,1087 | | | |
| | | | 13,377 | Az=16°25'57" | |
| P-15 | 8226561,6348 | 198918,8949 | | | |
| | | | 16,396 | Az=100°28'01" | |
| P-16 | 8226558,6545 | 198935,0272 | | | |
| | | | 21,474 | Az=98°19'46" | |
| P-17 | 8226555,5419 | 198956,2866 | | | |
| | | | 40,706 | Az=91°48'15" | |
| P-18 | 8226554,2597 | 198996,9948 | | | |
| | | | 36,290 | Az=89°39'08" | |
| P-19 | 8226554,4801 | 199033,3038 | | | |
| | | | 12,705 | Az=358°12'00" | |
| P-20 | 8226567,1863 | 199032,9045 | | | |
| | | | 79,130 | Az=86°39'06" | |
| P-21 | 8226571,8105 | 199111,9433 | | | |
| | | | 3,497 | Az=70°16'36" | |
| P-22 | 8226572,9912 | 199115,2367 | | | |
| | | | 72,222 | Az=73°47'38" | |
| P-23 | 8226593,1590 | 199184,6267 | | | |
| | | | 37,289 | Az=82°01'23" | |

| PONTOS | COORDENADAS (UTM) | | DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m) | AZIMUTES (UTM) | OBSERVAÇÕES |
|--------|-------------------|-------------|-----------------------------|----------------|--|
| | N | E | | | |
| P-24 | 8226598,3365 | 199221,5751 | | | <p style="text-align: center;">Kr = 1.0005509 ÁREA TOPOGRÁFICA = 59.7308 HA ou 597308.003 M²</p> |
| | | | 37,016 | Az=81°22'34" | |
| P-25 | 8226603,8901 | 199258,1930 | | | |
| | | | 36,627 | Az=82°39'12" | |
| P-26 | 8226608,5762 | 199294,5395 | | | |
| | | | 37,145 | Az=76°42'10" | |
| P-27 | 8226617,1244 | 199330,7085 | | | |
| | | | 75,728 | Az=78°44'48" | |
| P-28 | 8226631,9107 | 199405,0218 | | | |
| | | | 263,095 | Az=357°48'59" | |
| P-29 | 8226894,9595 | 199394,9916 | | | |
| | | | 74,689 | Az=265°22'20" | |
| P-30 | 8226888,9301 | 199320,5049 | | | |
| | | | 73,257 | Az=261°41'59" | |
| P-31 | 8226878,3489 | 199247,9757 | | | |
| | | | 75,792 | Az=255°12'37" | |
| P-32 | 8226858,9906 | 199174,6542 | | | |
| | | | 74,835 | Az=255°07'58" | |
| P-33 | 8226839,7792 | 199102,2850 | | | |
| | | | 3,420 | Az=255°14'39" | |
| P-34 | 8226838,9077 | 199098,9762 | | | |
| | | | 76,463 | Az=255°20'49" | |
| P-35 | 8226819,5544 | 199024,9592 | | | |
| | | | 8,902 | Az=178°06'19" | |
| P-36 | 8226810,6523 | 199025,2537 | | | |
| | | | 35,910 | Az=269°31'05" | |

| PONTOS | COORDENADAS (UTM) | | DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m) | AZIMUTES (UTM) | OBSERVAÇÕES |
|--------|-------------------|-------------|-----------------------------|----------------|--|
| | N | E | | | |
| P-37 | 8226810,3501 | 198989,3252 | | | <p style="text-align: center;">Kr = 1.0005509 ÁREA TOPOGRÁFICA = 59.7308 HA ou 597308.003 M²</p> |
| | | | 23,885 | Az=255°32'19" | |
| P-38 | 8226804,3821 | 198966,1842 | | | |
| | | | 329,158 | Az=12°42'20" | |
| P-39 | 8227125,6571 | 199038,6198 | | | |
| | | | 63,169 | Az=51°16'01" | |
| P-40 | 8227165,2035 | 199087,9233 | | | |
| | | | 107,591 | Az=18°54'17" | |
| P-41 | 8227267,0473 | 199122,8013 | | | |
| | | | 37,598 | Az=67°04'51" | |
| P-42 | 8227281,6974 | 199157,4507 | | | |
| | | | 71,370 | Az=88°18'29" | |
| P-43 | 8227283,8058 | 199228,8289 | | | |
| | | | 64,767 | Az=95°56'16" | |
| P-44 | 8227277,1021 | 199293,2838 | | | |
| | | | 34,976 | Az=85°54'41" | |
| P-45 | 8227279,5973 | 199328,1896 | | | |
| | | | 81,131 | Az=63°34'57" | |
| P-46 | 8227315,7133 | 199400,8888 | | | |
| | | | 23,624 | Az=52°00'35" | |
| P-47 | 8227330,2624 | 199419,5174 | | | |
| | | | 19,126 | Az=58°10'02" | |
| P-48 | 8227340,3557 | 199435,7754 | | | |
| | | | 17,584 | Az=62°23'39" | |
| P-49 | 8227348,5085 | 199451,3663 | | | |
| | | | 21,517 | Az=81°22'22" | |

| PONTOS | COORDENADAS (UTM) | | DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m) | AZIMUTES (UTM) | OBSERVAÇÕES |
|--------|-------------------|-------------|-----------------------------|----------------|--|
| | N | E | | | |
| P-50 | 8227351,7380 | 199472,6516 | | | <p style="text-align: center;">Kr = 1.0005509 ÁREA TOPOGRÁFICA = 59.7308 HA ou 597308.003 M²</p> |
| | | | 24,377 | Az=99°21'07" | |
| P-51 | 8227347,7745 | 199496,7180 | | | |
| | | | 43,656 | Az=108°10'29" | |
| P-52 | 8227334,1499 | 199538,2189 | | | |
| | | | 123,372 | Az=122°17'56" | |
| P-53 | 8227268,1911 | 199642,5596 | | | |
| | | | 102,225 | Az=128°07'17" | |
| P-54 | 8227205,0498 | 199723,0252 | | | |
| | | | 47,480 | Az=110°26'46" | |
| P-55 | 8227188,4544 | 199767,5390 | | | |
| | | | 72,335 | Az=102°01'15" | |
| P-56 | 8227173,3811 | 199838,3265 | | | |
| | | | 109,388 | Az=88°55'18" | |
| P-57 | 8227175,4408 | 199947,7556 | | | |
| | | | 80,818 | Az=63°10'46" | |
| P-58 | 8227211,9259 | 200019,9197 | | | |
| | | | 47,525 | Az=38°45'37" | |
| P-59 | 8227249,0049 | 200049,6898 | | | |
| | | | 50,991 | Az=39°13'01" | |
| P-60 | 8227288,5325 | 200081,9473 | | | |
| | | | 19,989 | Az=35°06'05" | |
| P-61 | 8227304,8952 | 200093,4478 | | | |
| | | | 53,834 | Az=48°50'01" | |
| P-62 | 8227340,3505 | 200133,9962 | | | |
| | | | 33,681 | Az=58°27'45" | |
| P-1 | 8227357,9774 | 200162,7186 | | | |

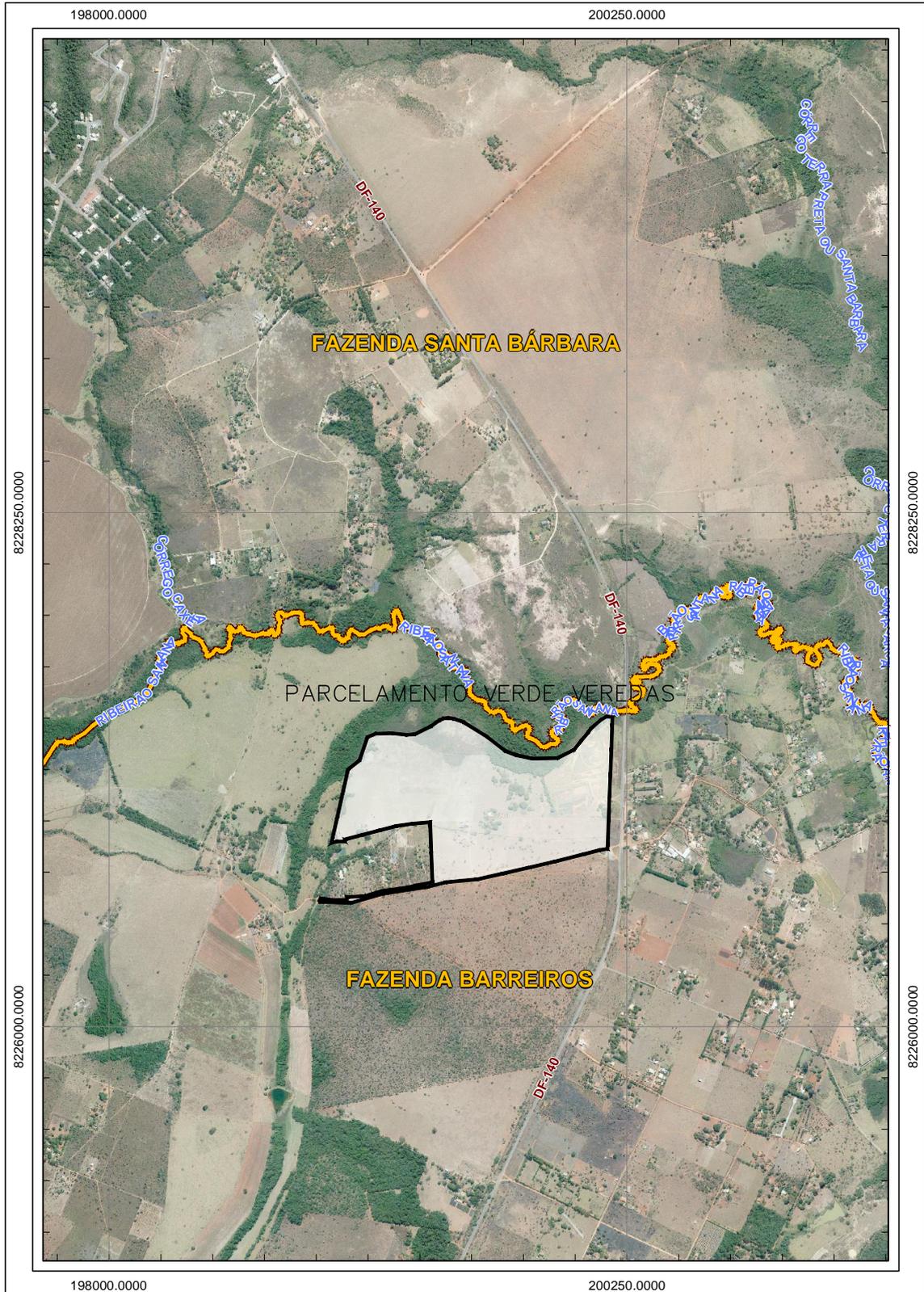
3 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

- Número do Processo SEI: 00390-00002163/2023-67
- Número do Documento: Ofício Nº 202/2023 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM
- Data de emissão: 21 de março de 2023.
- Informações Atualizadas: O documento se refere à manifestação do Núcleo de Análise Fundiária – NUANF, da Gerência de Cartografia, Geoprocessamento e Topografia - GETOP que, no Despacho nº 0469/2023-NUANF, informa o seguinte:

“(…) a área denominada “**Parcelamento Verde Veredas**” ilustrada no croqui 108595746 elaborado por este núcleo, ao verso, possui a seguinte situação fundiária:

(…)

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



| | | | | |
|--|---|--------------------|--------------------------------|--|
| FAZENDA BARREIROS | | | | DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000,4 |
| Parcelamento Verde Veredas - RA XIII SANTA MARIA | | | | IMAGEM AEROFOTOGRAMÉTRICA: AGOSTO/2015 |
| DATA: 20/03/2023 | ESCALA: 1: 22.500 | DESENHO: FELIPE | SEI: 00390-00002163/2023-67 | TERRACAP <small>Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal</small> |
| ÁREA: | RESP. TÉCNICO: FELIPE DIAS CUNHA - CREA-SP: 5063665256 | | | |

\\terracapnet\arquivos\GETOP\NUANF\DWGs_RAs\SANTA MARIA - RA XIII\SEI-00390-00002163-2023-67-Parcelamento Verde Veredas.dwg

Figura 03: Situação fundiária do parcelamento.

Fonte: TERRACAP

4 CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

Foi autuado o processo eletrônico SEI-GDF N° 00390-00002163/2023-67, para tratar exclusivamente das consultas junto às concessionárias e órgãos prestadores de serviços públicos com interesse nesta área de parcelamento, obtendo-se as seguintes respostas:

4.1. Companhia Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP

- Documentos:
 - Ofício nº 1416/2023 - NOVACAP/PRES/SECRE de 29 de março de 2023;
 - Despachos NOVACAP/PRES/DU de 27 e 28 de março de 2023.
- Informações Atualizadas: A NOVACAP apresenta, por meio do Ofício e Despachos supracitados a manifestação técnica da Diretoria de Urbanização da Companhia. Os documentos informam não existir interferência com rede pública implantada ou projetada na poligonal de estudo. Informa também que a NOVACAP não tem capacidade de atendimento.
- Solução de Projeto: O empreendedor é responsável pela elaboração de projeto de drenagem pluvial completo e específico. Este deverá ser desenvolvido de acordo com Termo de Referência e especificações da NOVACAP para elaboração de sistema de drenagem pluvial no Distrito Federal (abril de 2019), bem como aprovado pela NOVACAP.

No projeto, deverá ser utilizada estrutura de amortecimento de vazão dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 09 da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha. No projeto de urbanismo da área em questão, está prevista uma área reservada para instalação dessa estrutura, conforme figura abaixo.

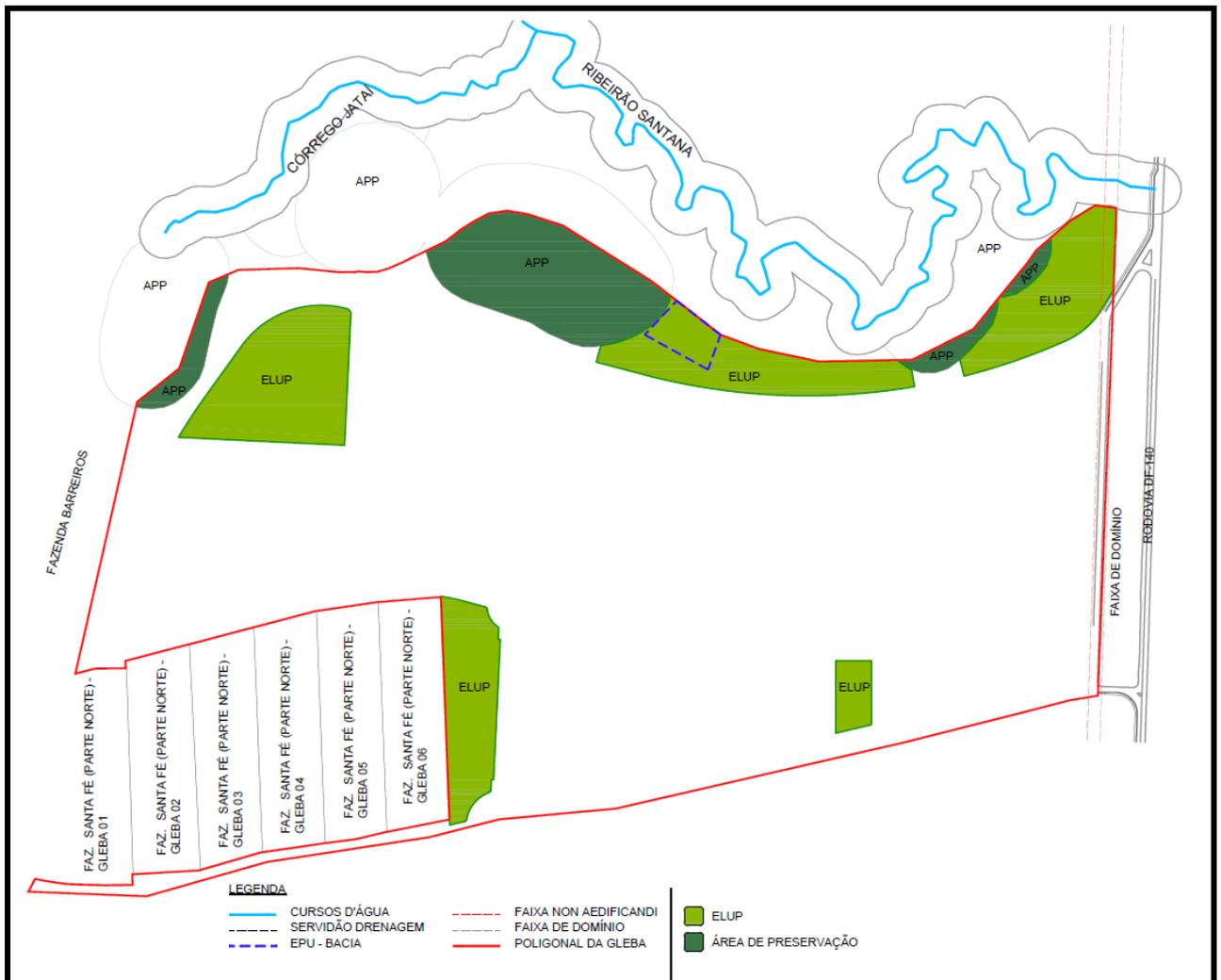


Figura 04: Croqui representando a área destinada à bacia de detenção do parcelamento.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo.

4.2. Companhia Energética de Brasília – CEB - IPES

- Documentos:
 - Carta n.º 112/2023 - CEB-IPES/DO/GPI de 28 de março de 2023.
 - Relatório Técnico – CEP-IPES/DO/GPI
- Informações Atualizadas: A CEB informa que não há ativos de Iluminação Pública no local, portanto não há interferência de rede de iluminação pública para a poligonal em estudo.

4.3. Neenergia Distribuição Brasília - NEONERGIA

- Documentos:
 - Carta n. 099/2023 – CGR de 04 de maio de 2023;
 - Laudo Técnico nº 75046690/2023 de 03 de maio de 2023, e;
 - Croqui.
- Informações Atualizadas: A NEOENERGIA informa na carta supracitada que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, objeto da

consulta, desde seu responsável satisfaça as condições regulatórias a seguir: (i) submissão do projeto elétrico à distribuidora; (ii) implantação da infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, pelo empreendedor; (iii) atendimento as distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas, e ainda observação de espaços necessários para conformidade com a Lei de Acessibilidade.

O Laudo Técnico, por sua vez, indica interferência em Rede de Distribuição Trifásica. O documento informa que há diversos trechos de rede aérea e/ou subterrânea no polígono que envolve a área de projeto e especifica as coordenadas dos pontos de interferência. Havendo interesse na eliminação da(s) interferência(s) sinalizada(s), torna-se necessário formalizar solicitação de orçamento junto a NEOENERGIA BRASÍLIA. Alternativamente, o empreendedor pode contratar empresa legalmente habilitada, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução nº 1.000/2021-ANEEL. Devem ser considerados o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF (LC nº 803/2009), o Decreto nº 29.590/2008, as 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.

- Soluções de Projeto: O empreendedor receberá energia da NEOENERGIA cumprindo todas as condições regulatórias como aprovação do projeto de energia e implantação da infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica, de acordo com as normas de segurança e acessibilidade.

Após análise das condicionantes de caracterização de interferência explicitadas pelo NEOENERGIA, conclui-se que será necessário o remanejamento das redes existentes e, por isso, será encaminhado projeto detalhado à Superintendência de Engenharia da NEOENERGIA BRASÍLIA, de maneira a permitir elaboração de orçamento considerando a retirada das interferências e o atendimento de novas cargas.



Figura 05: Interferência das redes de energia na gleba do parcelamento.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

Fonte: CEB-DISTRIBUIÇÃO S.A.

4.4. Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB

- Documentos:
 - Carta nº 49/2023 – CAESB/DE/EPR de 02 de maio de 2023;
 - Termo de Viabilidade Técnica (TVT) nº 042/2023.
- Informações Atualizadas: Na carta supracitada a CAESB informa que disponibilizou o cadastro técnico e o TVT no processo, para informações sobre capacidade máxima de abastecimento de água e esgotamento sanitário.

O TVT notifica a não interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário. Recomenda, ainda, a utilização do Cadastro Técnico do Sistema de Abastecimento de Água e do Sistema de Esgotamento Sanitário durante o desenvolvimento do projeto para evitar remanejamentos de redes e/ou dispositivos dos Sistemas Caesb.

Quanto ao abastecimento de água, a concessionária informa que não há sistema implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. Este só será viável após o início da operação do Sistema Paranoá Sul, cujos projetos encontram-se em fase de desenvolvimento.

Sobre o esgotamento sanitário, a concessionária informa que também não há sistema

de esgotamento sanitário implantado ou projetado para o empreendimento. Alternativas de atendimento coletivo vêm sendo estudadas.

- Soluções de Projeto: A alternativa para o abastecimento de água deste projeto será um sistema independente de poços tubulares profundos. O empreendedor, nesse caso, é responsável por providenciar as devidas outorgas, licenças e estudos necessários para a execução dos poços que atendam a demanda.

Dentre as alternativas para o esgotamento sanitário, será adotado o sistema com fossas sépticas e sumidouros individuais (em conformidade com as NBRs 7229 e 13969 e as orientações dispostas pela Caesb para implantação desses dispositivos). A implantação do empreendimento deverá contemplar todas as infraestruturas necessárias para interligação ao sistema existente.

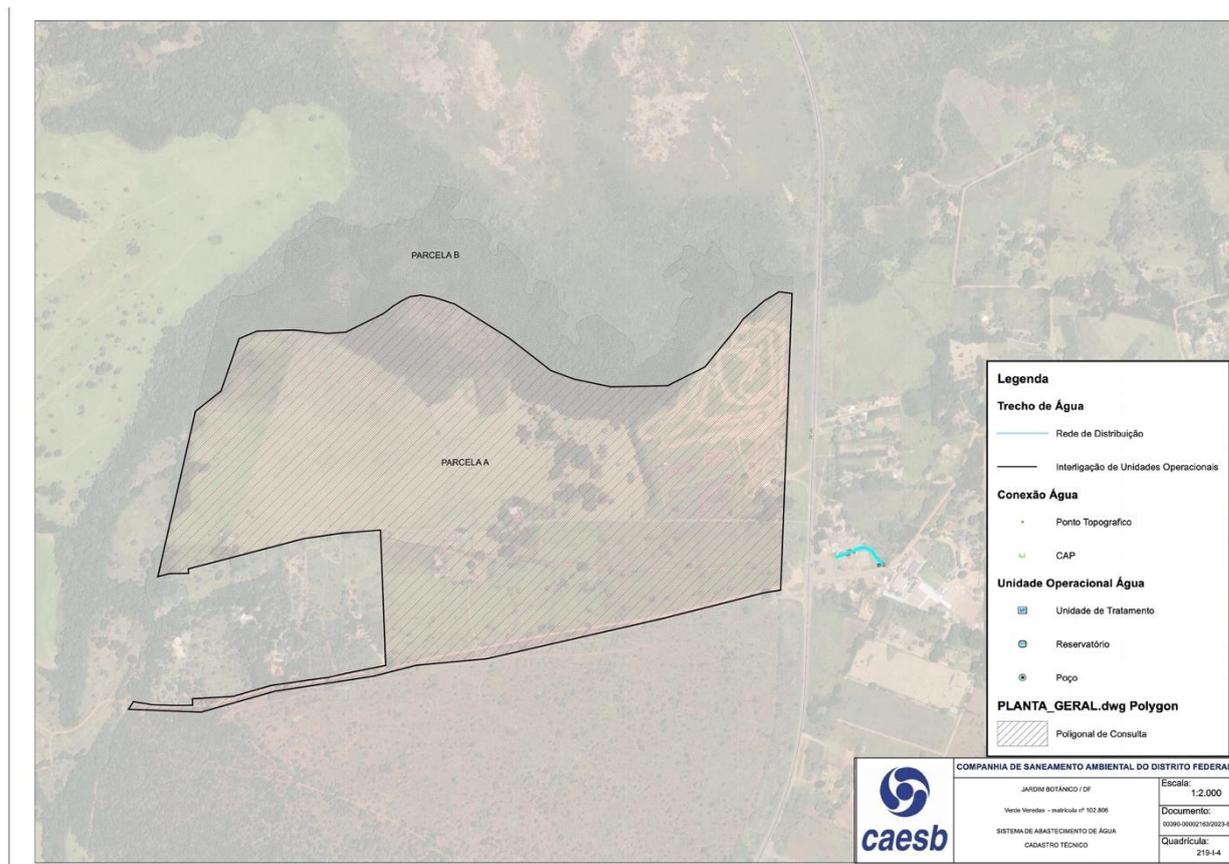


Figura 06: Cadastro Técnico do Sistema de Abastecimento de água na região da gleba de projeto.

Edição: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

Fonte: CAESB

4.5. Serviço de Limpeza Urbana – SLU

- Número do Documento:
 - Ofício nº 228/2023 – SLU/PRESI/AEXEC de 20 de março de 2023;
 - Despacho SLU/PRESI/DITEC de 17 de março de 2023, e;
 - Despacho SLU/PRESI/DILUR de 20 de março de 2023.
- Informações Atualizadas: No Ofício supracitado, a Assessoria Executiva encaminha as

informações prestadas pela Diretoria Técnica e pela Diretoria de Limpeza Urbana nos despachos emitidos.

No Despacho - SLU/PRESI/DITEC, a Diretoria Técnica expõe que a coleta e o transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações de novo setor habitacional, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos, não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21m³). A DITEC ainda informa que outros tipos de coleta poderão ser destacados para os locais em análise, tais como: coleta de resíduos dos serviços de saúde, coleta de entulho (CONAMA nº 307/2002), coletas em grandes fontes geradoras, etc., porém essas coletas não estão no escopo dos serviços oferecidos pelo SLU e são de responsabilidade do gerador de resíduos (Lei dos Crimes Ambientais).

Em adição, o Despacho SLU/PRESI/DILUR informa que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento proposto. Por essa razão, pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e dos resíduos domiciliares gerados.

- Soluções de Projeto: Quanto aos serviços de coleta convencional e seletiva, o gerador providenciará, por meios próprios, os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólido domiciliares e comerciais gerados para a coleta. As orientações fornecidas pelo SLU sobre o tipo de cestos coletores (lixeira/contêiner/recipientes) de resíduos em calçadas e passeios públicos, em consonância com os padrões adotados no DF, deverão ser consideradas.

Cada proprietário que utilize os contêineres, observará a obrigatoriedade das tampas, dos dispositivos para redução de ruídos, da sua própria identificação e do tipo de resíduo a que se destina, seguindo as cores distintas para cada tipo de resíduo sólido. Além disso, os resíduos domiciliares dispostos em contêineres devem ser acondicionados em sacos plásticos, sendo vedada a disposição a granel.

Os proprietários individuais que produzirem resíduos não abarcados pelos critérios das coletas convencional e seletivas, devem observar as respectivas legislações regulatórias, tais quais: Plano Diretor de Resíduos Sólidos do DF – regulamentado pelo Decreto nº 29.399/2018; e Lei nº 5.610/2016 – regulamentada pelo Decreto 37.568/2016 e alterada pelo Decreto 38.021/2017.

4.6. Departamento de Estradas e Rodagem - DER

- Documentos:
 - Ofício Nº 1.025/2023 – DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM de 24 de julho de 2023;
 - Despacho – DER-DF/PRESI/SUOPER de 24 de julho de 2023;
 - Despacho – DER/DF/PRESI/SUTEC/DIREP/GEPRO de 16 de maio de 2023;

- Despacho – DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOM de 20 de março de 2023,
- DESPACHO – DER-DF/PRESI/SUOPER de 17 de março de 2023 e;
- Croqui.
- Informações Atualizadas: O Ofício supracitado encaminha os Despachos da Superintendência de Operações (SUOPER) e da Superintendência Técnica (SUTEC) do DER-DF. O primeiro, emitido pela Diretoria de Faixa de Domínio, informa que a poligonal da consulta não interfere com a faixa de domínio, contudo, confronta com a faixa “non aedificandi”. Esse fato não é óbice ao andamento do processo, porém justificou a consulta à SUTEC.

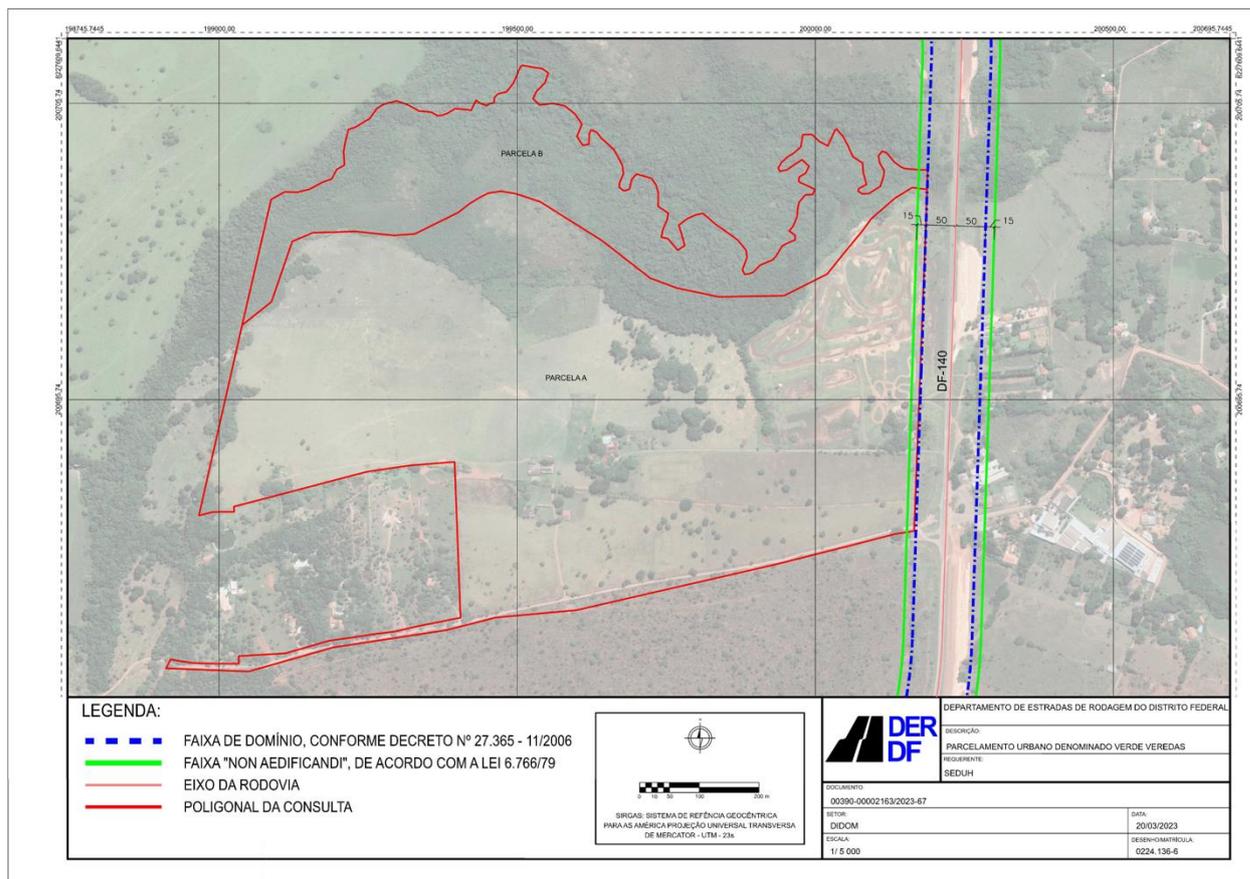


Figura 07: Croqui disponibilizado pelo DER com a representação das faixas citadas e a gleba em questão.

Fonte: DER-DF

A Gerência de Projetos da Diretoria de Estudos e Projetos para Obras Rodoviárias da SUTEC, por sua vez, informou que consta projeto de duplicação e implantação de ciclovia para a DF-140, já em fase de execução. No despacho, encaminharam a figura exposta a seguir.

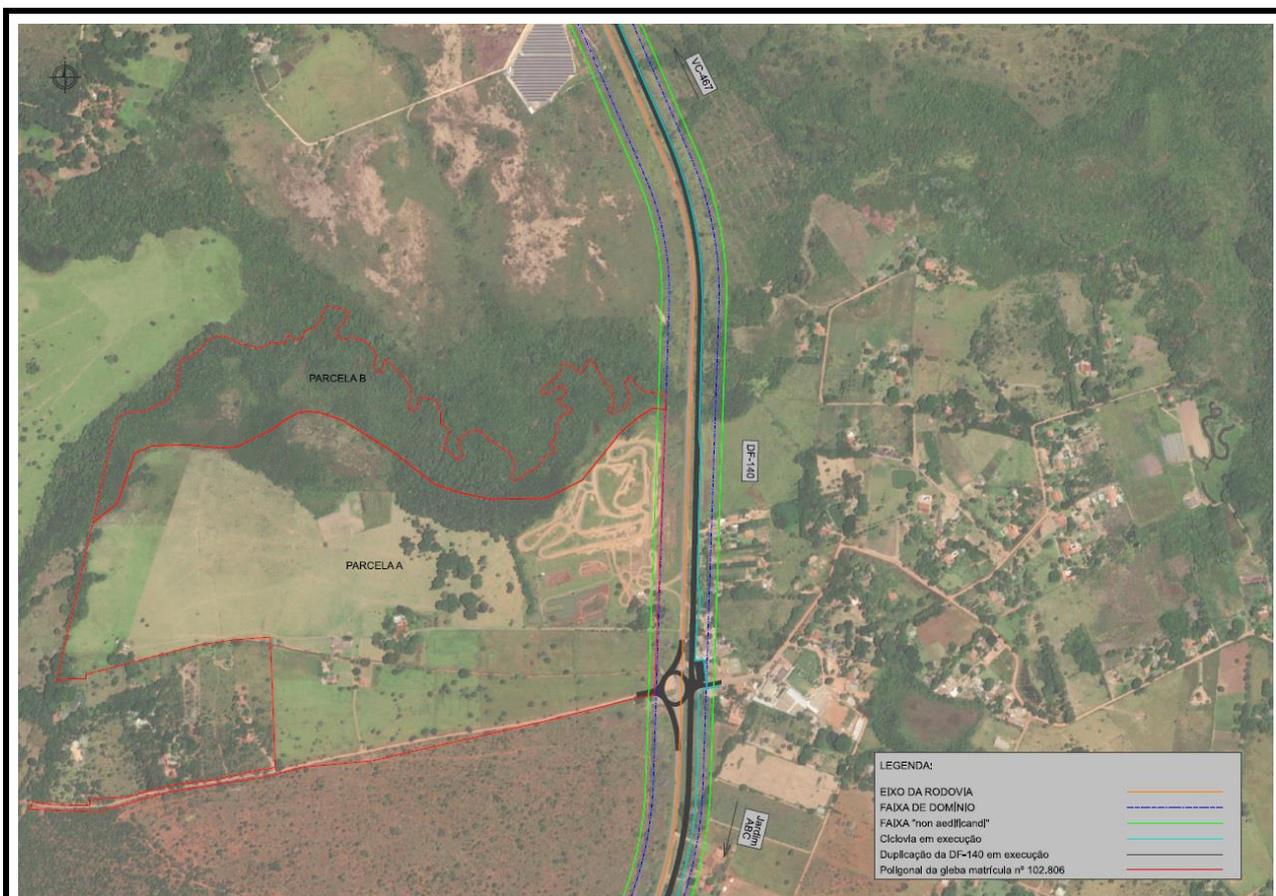


Figura 08: Croqui indicativo de duplicação da rodovia DF-140 e da implantação da ciclovia.

Fonte: DER-DF

- Soluções de Projeto: Será realizado um estudo de impacto de trânsito para que seja feita uma análise sobre os acessos ao parcelamento e possíveis impactos na rodovia DF 140. O projeto urbanístico deverá se atentar para os limites da faixa “*non aedificandi*” dentro da poligonal, de acordo com a Lei Federal nº 6.766/1979, além de evitar interferências com o projeto de duplicação previsto pelo DER.

5 CONDICIONANTES AMBIENTAIS

5.1. APA do Planalto Central

De acordo com o Decreto da Presidência da República de 10 de janeiro de 2002, a gleba em estudo está inserida na Zona Urbana da Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central. O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a Zona de Uso Sustentável – ZUS desta APA, de acordo com o Plano de Manejo aprovado pela Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015. Para as áreas urbanas inseridas na ZUS, o Plano de Manejo (Encarte 3) determina:

- 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 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.

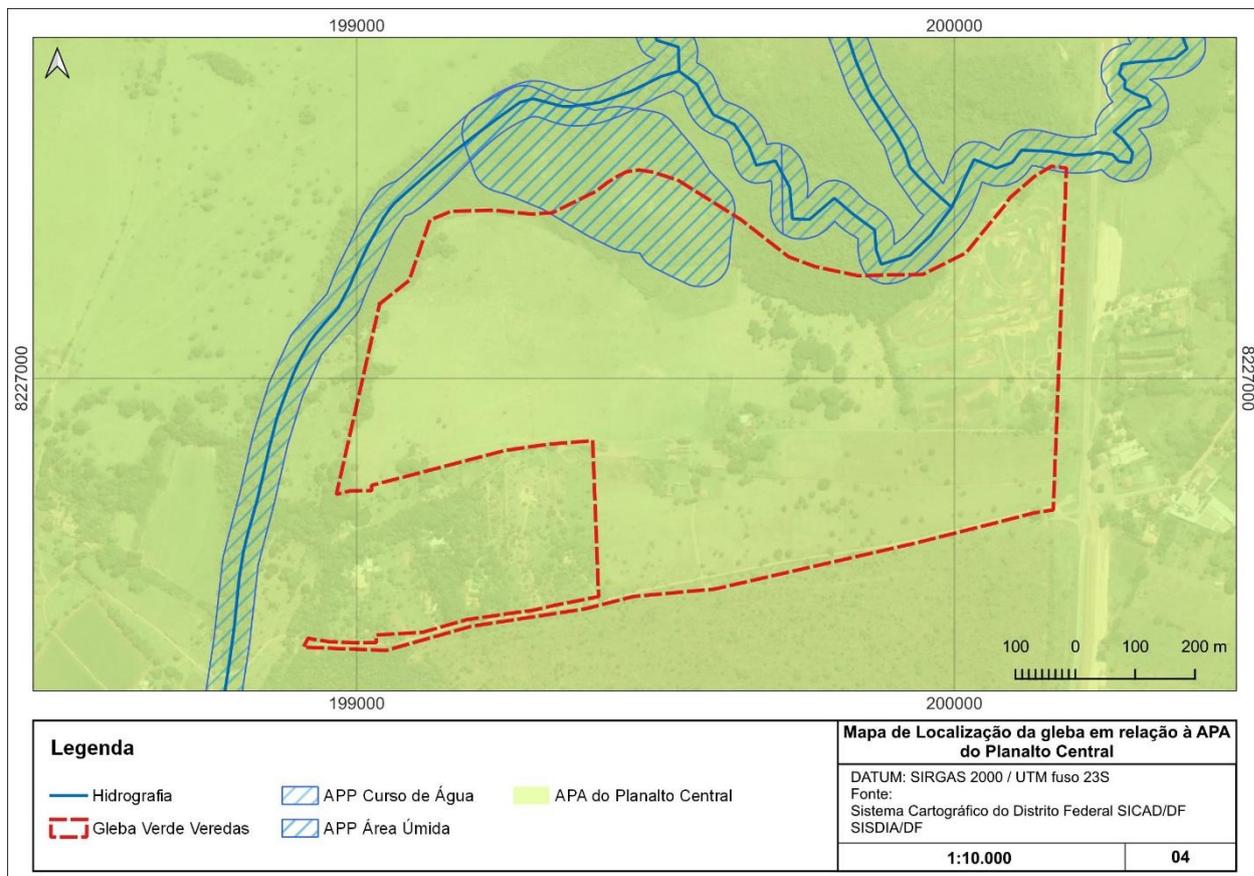


Figura 09: Localização da gleba em relação à APA do Planalto Central – Zona de Uso Sustentável.

Elaboração: Paranoá Consultoria

Fonte: DIUPE nº 12/2023.

5.2. Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE

A Lei Distrital nº 6.269/2019 instituiu o Zoneamento Ecológico Econômico no Distrito Federal (ZEE-DF) que é um instrumento de planejamento e gestão territorial voltado ao desenvolvimento socioeconômico sustentável. Segundo esta lei, a gleba encontra-se na ZEEDPSE – Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos:

Art. 11, I - Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos - ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico;

(...)

Art. 15. São diretrizes para a ZEEDPSE definida no Mapa 1:

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.

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

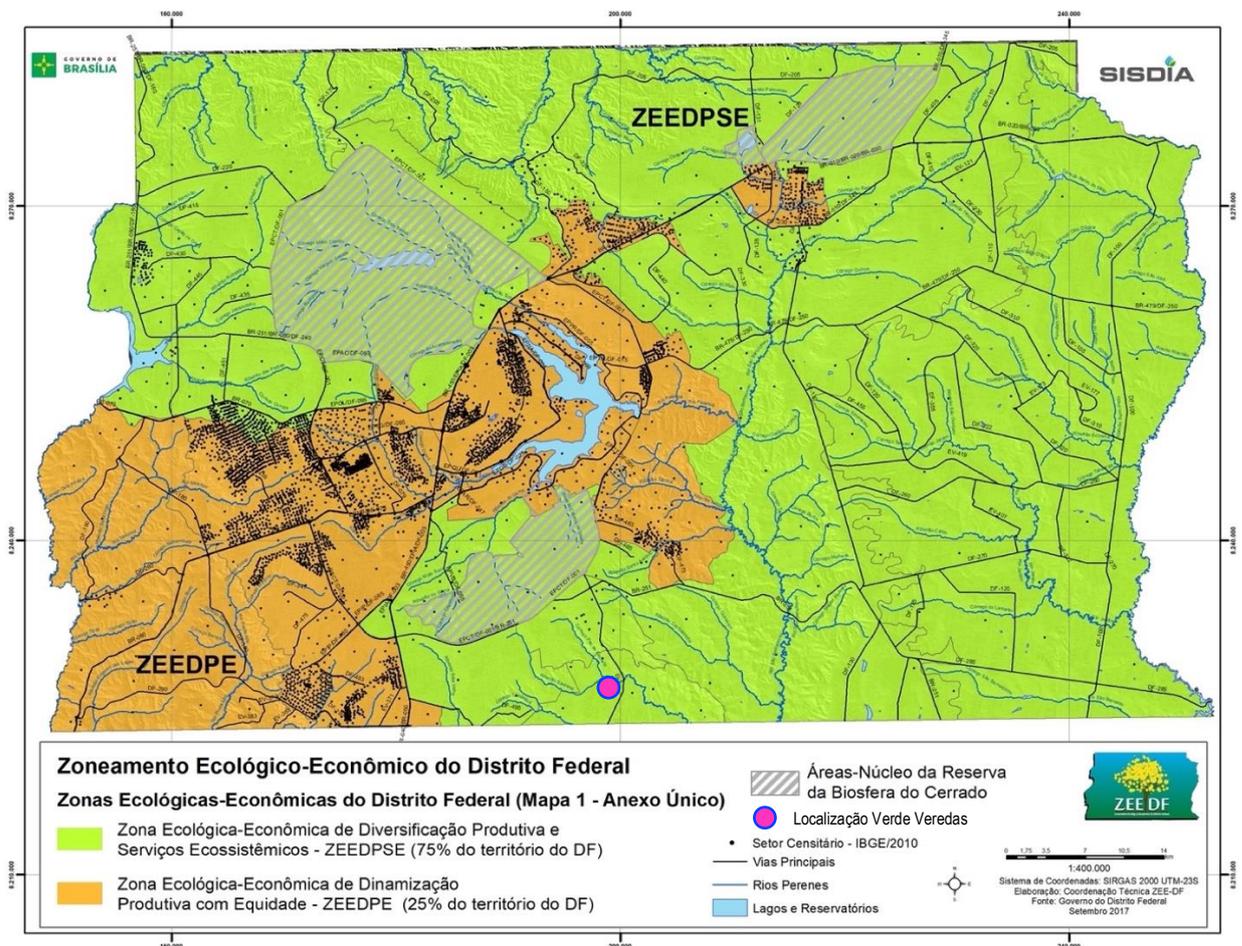


Figura 10: Inserção da Gleba em Zona Ecológica Econômica (ZEE-DF).

Edição: M Chaer Arquitetura e Urbanismo. Fonte: ZEE-DF.

5.2.1. Subzoneamento

A lei nº 6.269/2019 também estabelece um subzoneamento no qual a gleba se encontra

na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 - SZSE 5.

Art. 12, 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 ecosistêmicos com um padrão de ocupação do solo que promova a resiliência, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3;

Com relação às atividades produtivas, para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território, o ZEE-DF estabeleceu uma classificação, conforme natureza e descrição das atividades. As atividades N1, N2 e N3 estão descritas no quadro a seguir:

Quadro 01: Natureza e Descrição das Atividades Produtivas

| Natureza da Atividade Produtiva | Descrição |
|--|---|
| 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; |
| N2 | Atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária; |
| N3 | Atividades em ambientes que não dependam diretamente da manutenção do Cerrado relacionadas a comércio e serviços como educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo. |

Fonte: Lei Distrital nº 6.269/2019 (ZEE-DF)

O artigo 20 define diretrizes para a SZSE 5, as quais são transcritas abaixo:

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 - o 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.

A figura abaixo demonstra o enquadramento na SZSE 5.

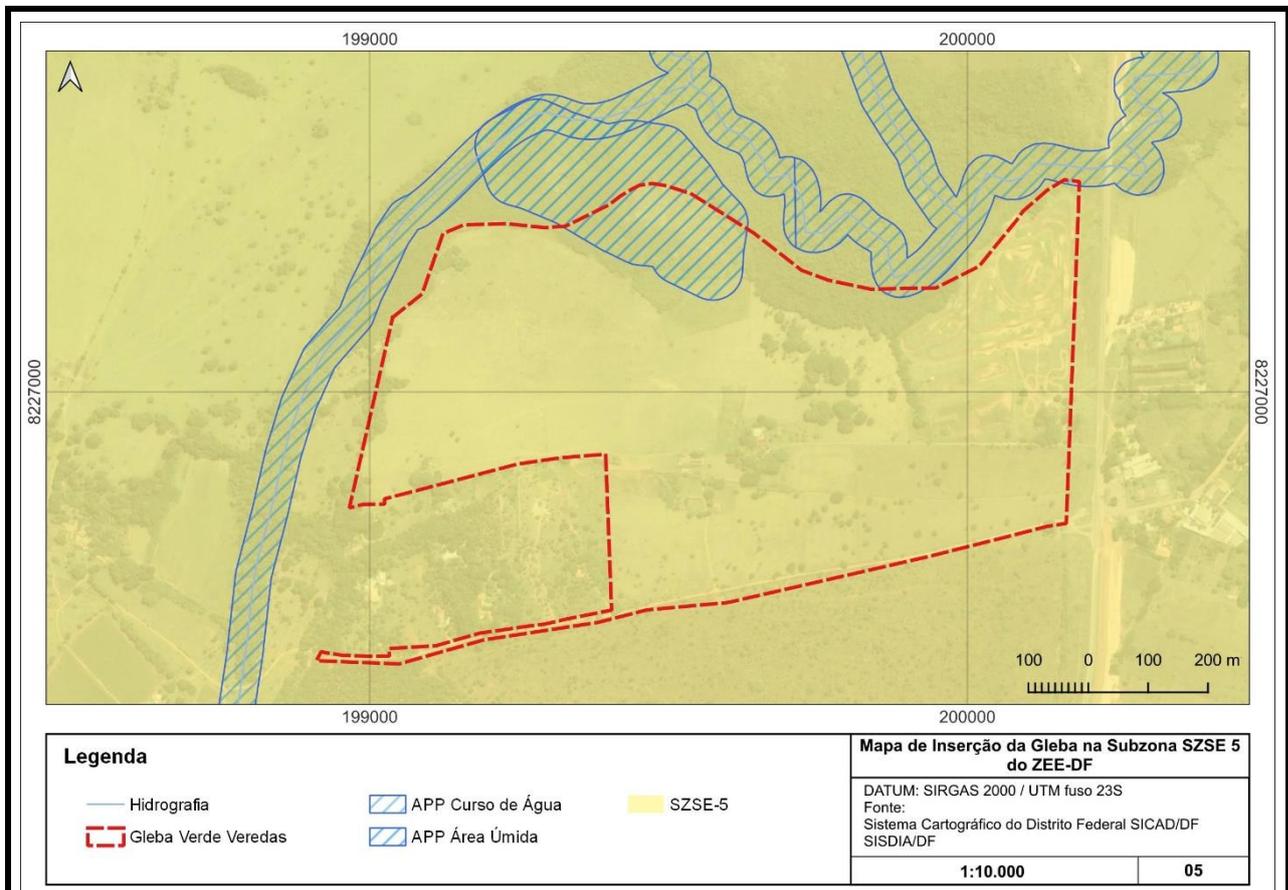


Figura 11: Inserção da Gleba em Subzona SZSE 5.

Elaboração: Paranoá Consultoria

Fonte: DIUPE nº 12/2023.

5.2.2. Unidades Territoriais Básicas do Distrito Federal segundo os riscos ecológicos colocalizados

A DIUPE nº 12/2023 expõe informações sobre a Matriz Ecológica do ZEE na área da gleba deste projeto. Esta tem, na maior parte de sua extensão, 01 tipo de risco ambiental alto ou muito alto encontrado. Há, entretanto, algumas faixas com 02 riscos ambientais alto ou muito alto co-localizados. Observa-se que as soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos riscos sobrepostos. A figura abaixo ilustra a situação levantada.

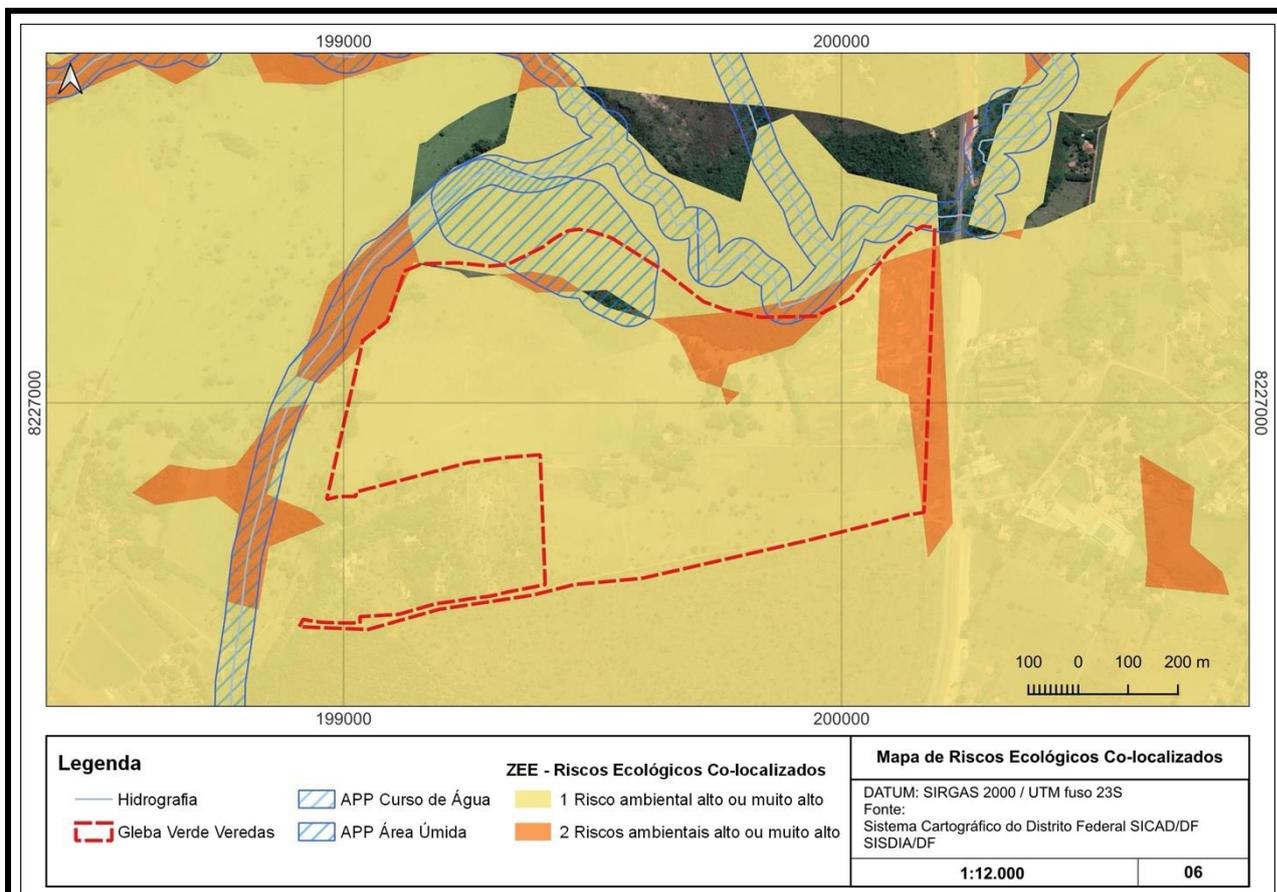


Figura 12: Mapa com os riscos ecológicos co-localizados de acordo com o ZEE-DF.

Elaboração: Paranoá Consultoria

Fonte: DIUPE nº 12/2023.

5.2.3. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero

A recarga de aquíferos trata da infiltração da água através do solo para assegurar o reabastecimento das reservas de águas subterrâneas. Elas envolvem tanto a quantidade quanto a qualidade das águas do sistema de águas subterrâneas.

A área em avaliação situa-se em área com risco baixo e médio para esse componente, conforme expõe a figura na sequência. Nesses casos, 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. Por se tratar de um novo empreendimento, as áreas com declividade inferiores a 5% devem preferencialmente receber essa estratégia de recuperação.

Sempre que possível, deve-se manter as áreas naturais para manutenção da estratégia de recarga natural dos aquíferos. Adverte-se que tanto as estratégias de recarga natural quanto a de recarga artificial devem observar os padrões de qualidade da água, a manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, observados também os critérios do Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do DF, elaborado pela ADASA.

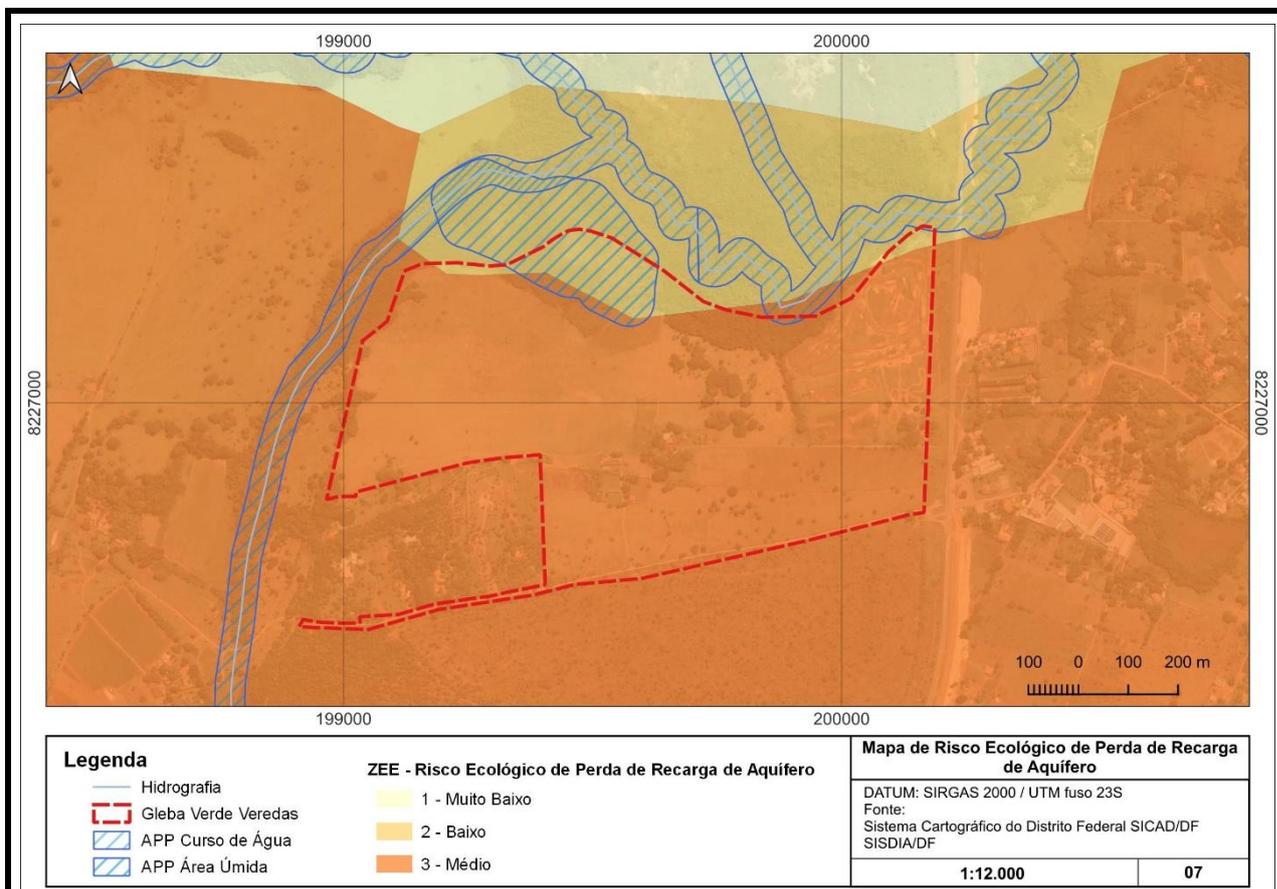


Figura 13: Mapa de Risco de Perda de Recarga de Aquífero

Elaboração: Paranoá Consultoria

Fonte: DIUPE nº 12/2023.

5.2.4. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão

De acordo com a classificação da Lei Distrital nº 6.269/2019, na área em avaliação situam-se trechos de risco muito baixo e baixo de perda do solo por erosão, conforme demonstrado na figura a seguir.

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 erosões.

Recomenda-se também realizar as obras de infraestrutura, tais como obras de pavimentação, de micro e macrodrenagem, esgotamento sanitário e demais intervenções antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca, visando mitigar e/ou evitar o desencadeamento de processos hidroerosivos devido a iteração 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.

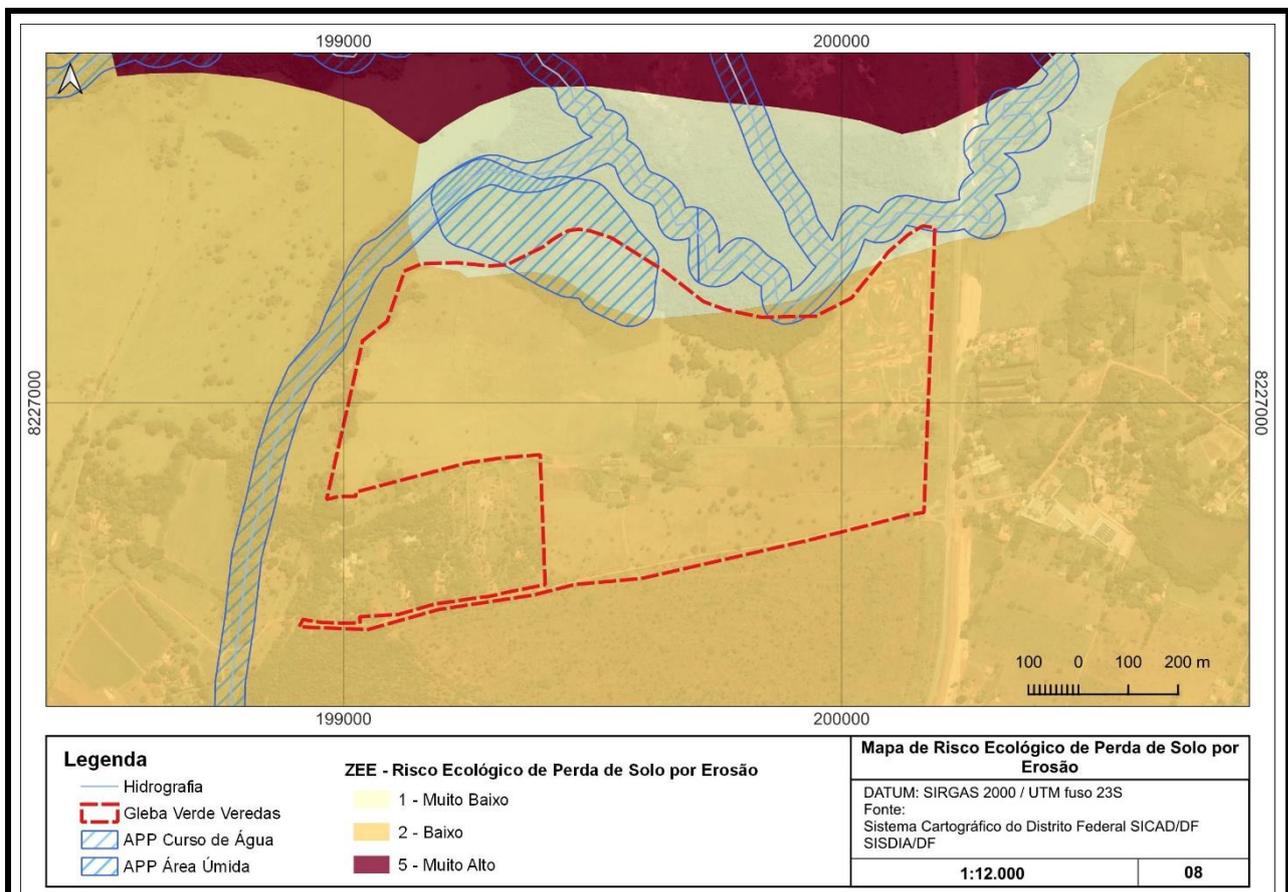


Figura 14: Mapa de Risco de Perda de Solo por Erosão no ZEE-DF.

Elaboração: Paranoá Consultoria

Fonte: DIUPE nº 12/2023.

5.2.5. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo

Conforme está exposto na próxima figura, a maior parte da área em estudo apresenta alto risco de contaminação do subsolo, e há estreita faixa ao norte da gleba, próxima ao Ribeirão Santana, onde o risco de contaminação é considerado baixo.

Recomenda-se, para o empreendimento, não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração.

A resolução do CONAMA nº 420/2009 e o Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA devem ser observados de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes. Ainda se indica o estabelecimento do controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies.

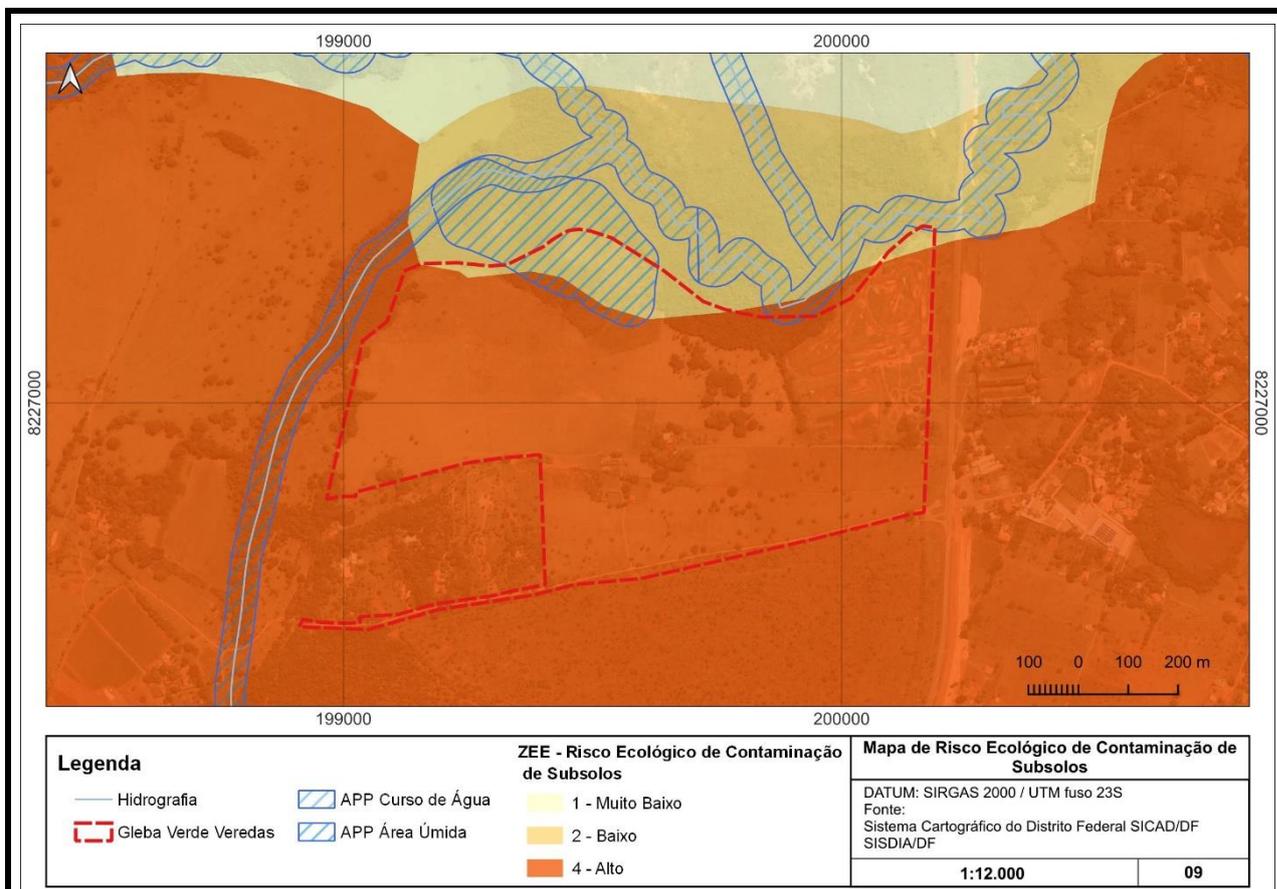


Figura 15: Mapa de Risco de Contaminação do Subsolo no ZEE-DF.

Elaboração: Paranoá Consultoria

Fonte: DIUPE nº 12/2023.

5.2.6. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo

Como pode ser visualizado na figura disposta na sequência, a maior parte da área em apreço é ausente de Vegetação Nativa de Cerrado. Há, ao norte da gleba, bem como no seu limite leste, trechos de risco muito alto de perda de remanescente de cerrado. Um trecho mínimo na ponta sudoeste da área de projeto está enquadrado no Risco Médio.

Em virtude dessa configuração, a DIUPE nº 12/2023 recomenda que novas ocupações e a 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.

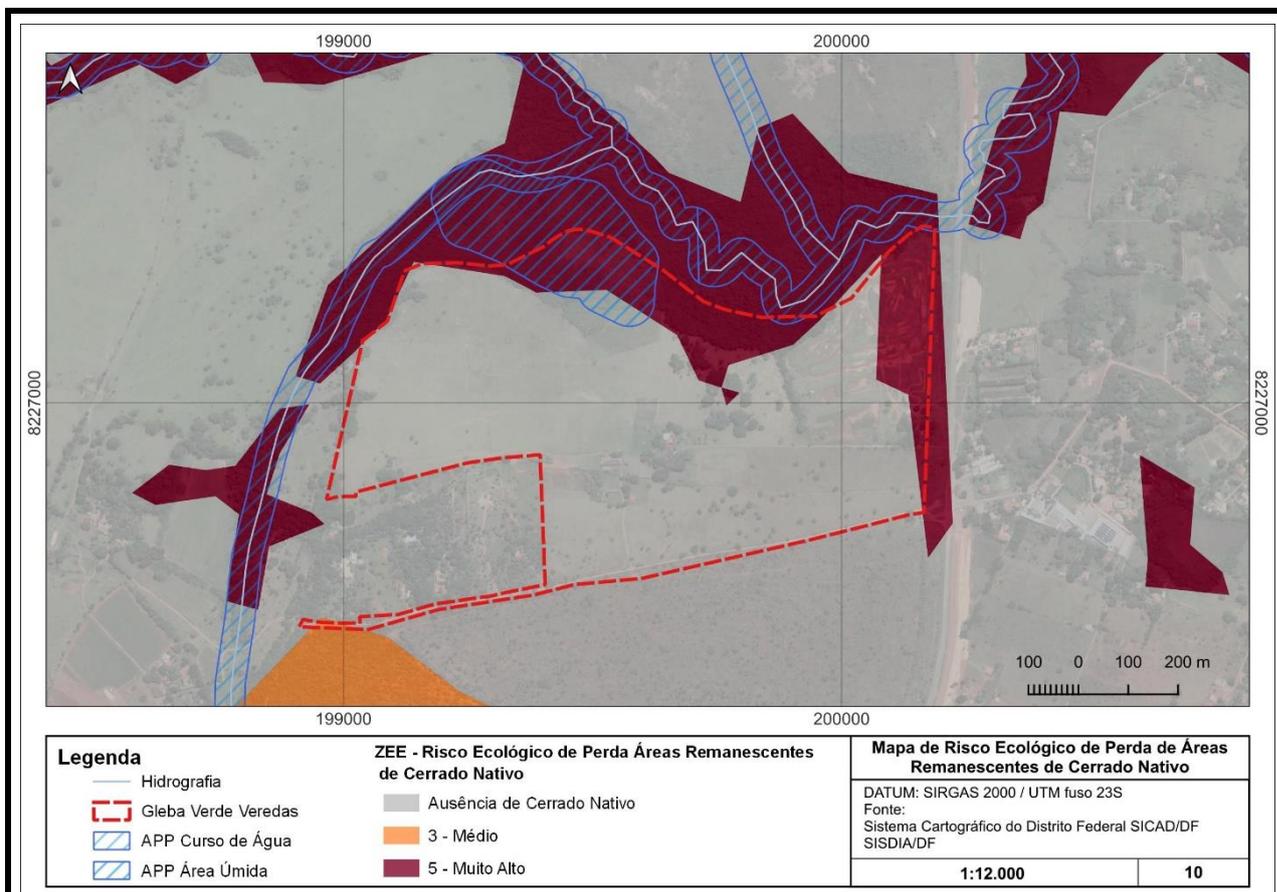


Figura 16: Mapa de Risco de Perda de Áreas Remanescente de Cerrado Nativo.

Elaboração: Paranoá Consultoria

Fonte: DIUPE nº 12/2023.

5.3. Declividade

De acordo com o levantamento realizado no local a área apresenta majoritariamente uma declividade baixa (3 – 8%). Há faixa significativa ao norte da gleba, bem como alguns trechos isolados no terreno, de declividade muito baixa (0-3%), representadas em azul na imagem disposta na sequência. No quadrante nordeste da gleba, há um grande número de manchas de pequenas proporções nas quais a declividade é média (8-20%). As manchas em vermelho, que representam altas declividades (45º-75%), aparecem pontuais nas bordas das bacias e alinhadas ao dreno existente no terreno, decorrente de ação humana para irrigação e abastecimento de atividades agropecuárias no local.

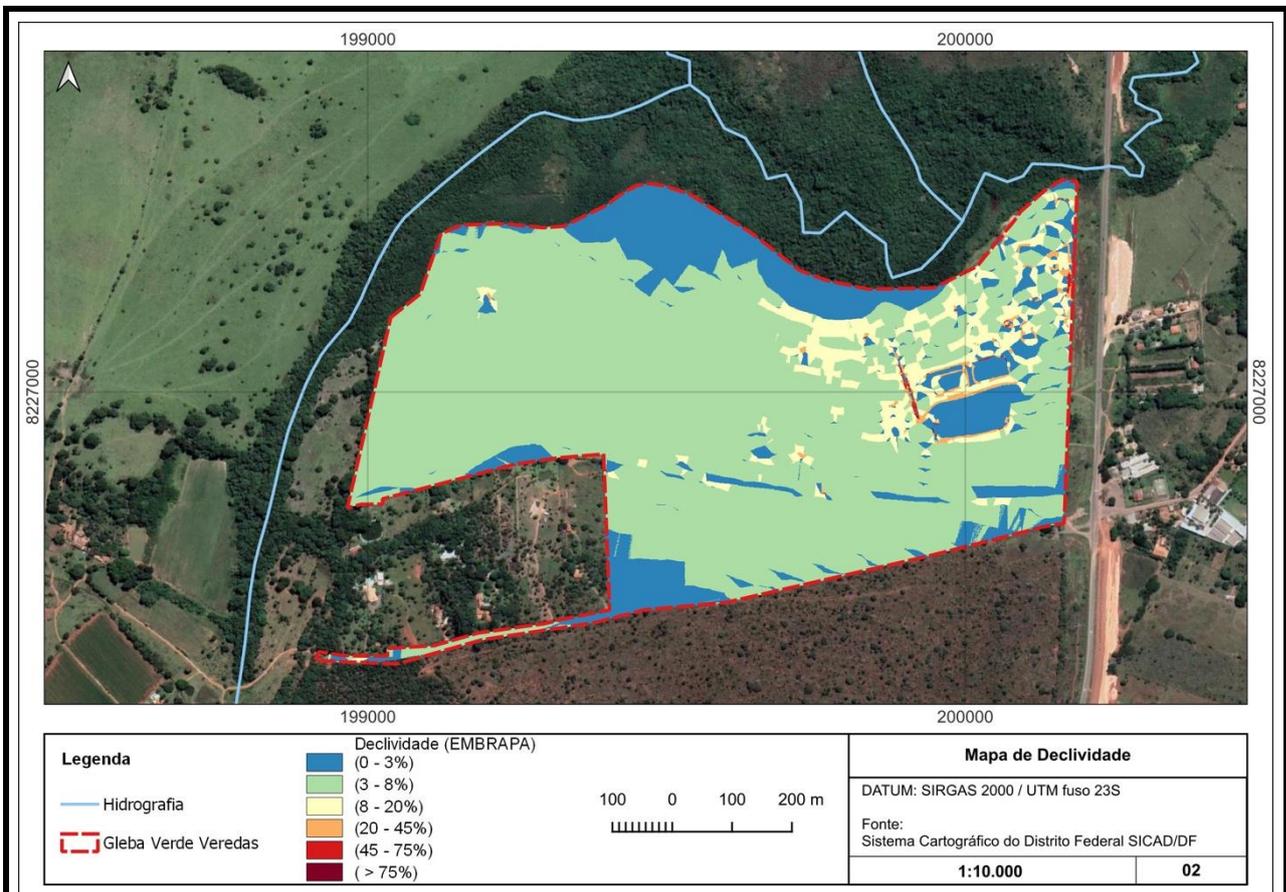


Figura 17: Mapa de declividade.

Elaboração: Paranoá Consultoria

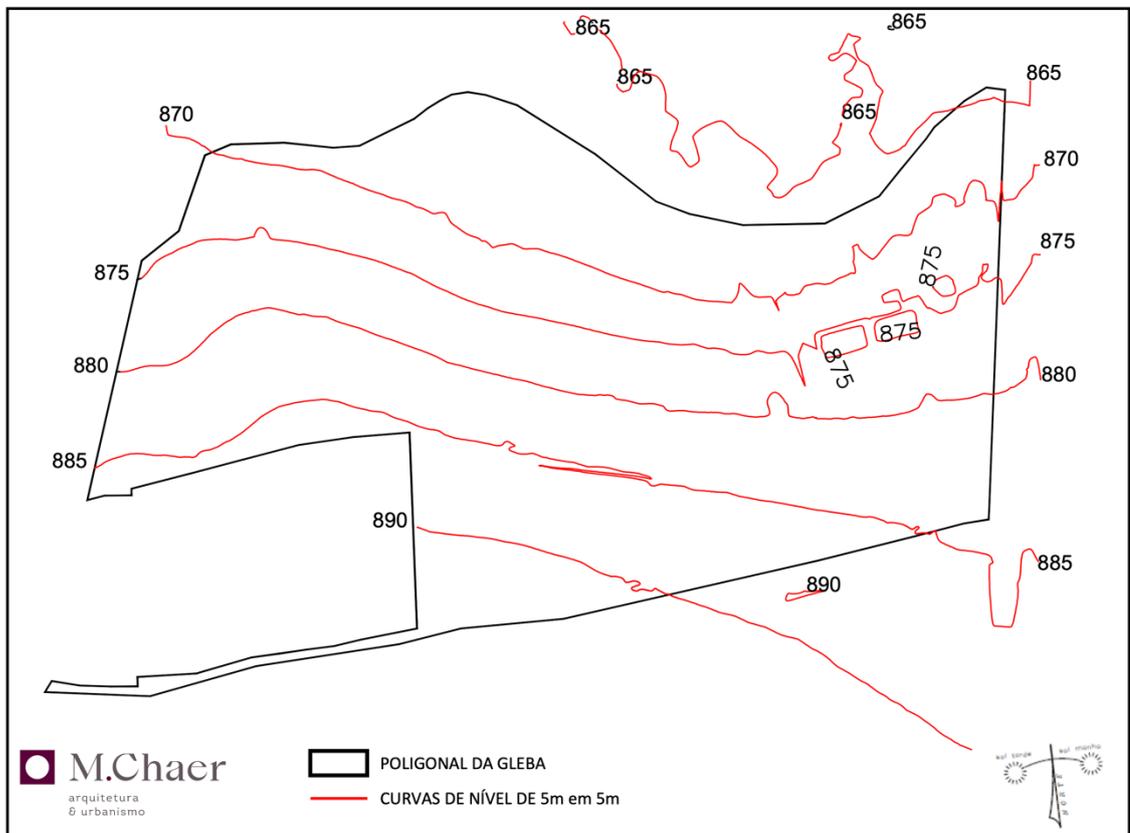


Figura 18: Mapa de declividade com curvas de nível.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

5.4. Área de Proteção Permanente – APP

O diagnóstico ambiental realizado para este parcelamento engloba a área adjacente à divisa norte, até o córrego Jataí e Ribeirão Santana. No desenvolvimento desse Estudo, já foram identificadas e caracterizadas três categorias de APP's: (i) APP do Ribeirão Santana e córrego Jataí (faixa de 30 metros); (ii) APP de Área Úmida; (iii) APP de Murundus, representadas na próxima figura.

A totalidade da APP do Ribeirão Santana e a maior parte das APP's de Área Úmidas estão fora da poligonal de projeto. A APP com maior incidência na área deste projeto é a APP de Murunduns. A situação formal de localização encontra-se ilustrada na figura abaixo. O trecho ambientalmente mais sensível será mantido como Área de Preservação neste projeto, de acordo com a legislação vigente.

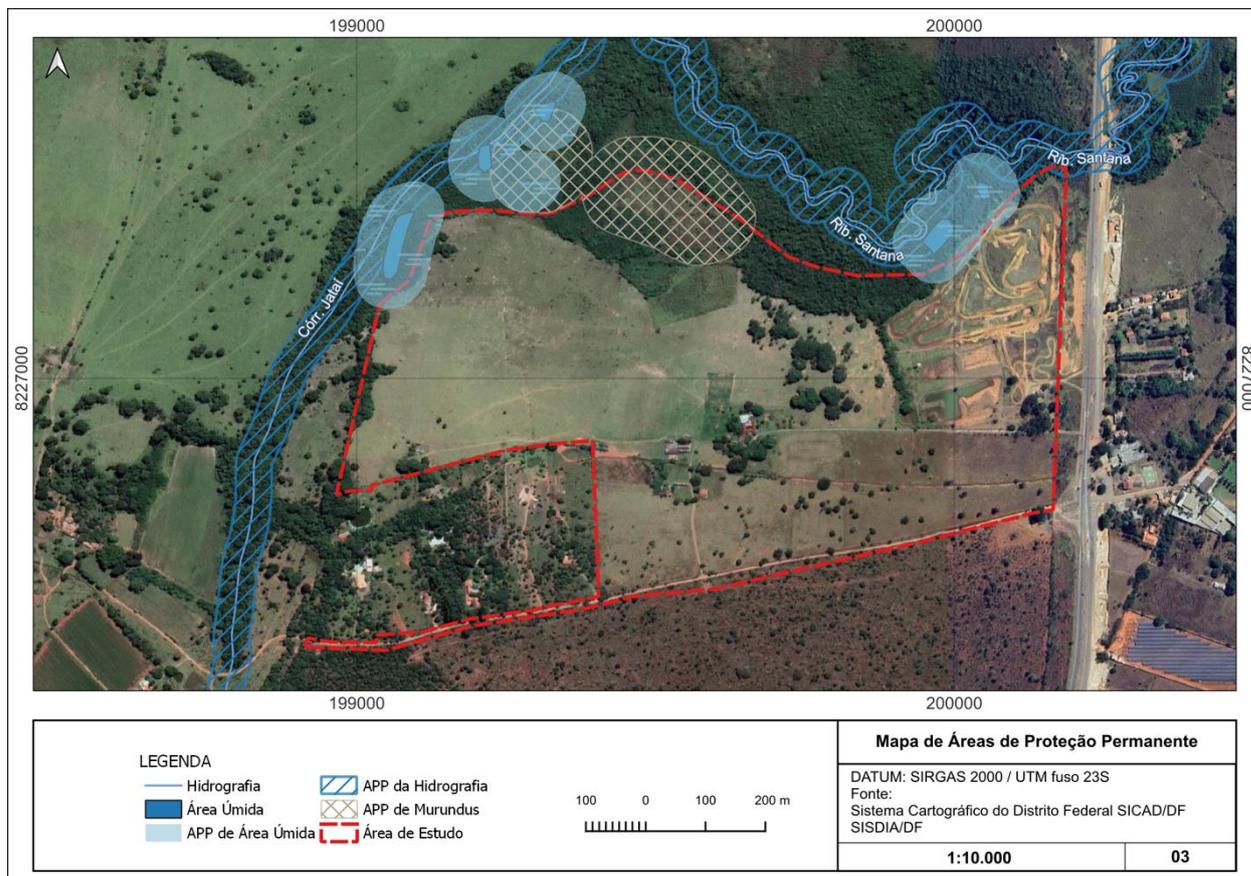


Figura 19: Caracterizações da vegetação e áreas de APP.

Elaboração: Paranoá

De acordo com os Estudos Técnicos Ambientais desenvolvidos pela empresa Paranoá Consultoria Ambiental, as prospecções realizadas indicam uma alteração nos limites da APP e de Área Úmida em relação ao atual cadastro do GeoPortal. Como previsto no item 5.5 da DIUPE nº 12/2023, os dados técnicos do Estudo Ambiental redefinirão as poligonais das áreas protegidas para coerência com a situação fática do local.

6 CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

6.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009

Conforme o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT 2009, a gleba encontra-se em Zona Urbana de Expansão e Qualificação, caracterizadas da seguinte maneira:

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 [...] 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;

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”

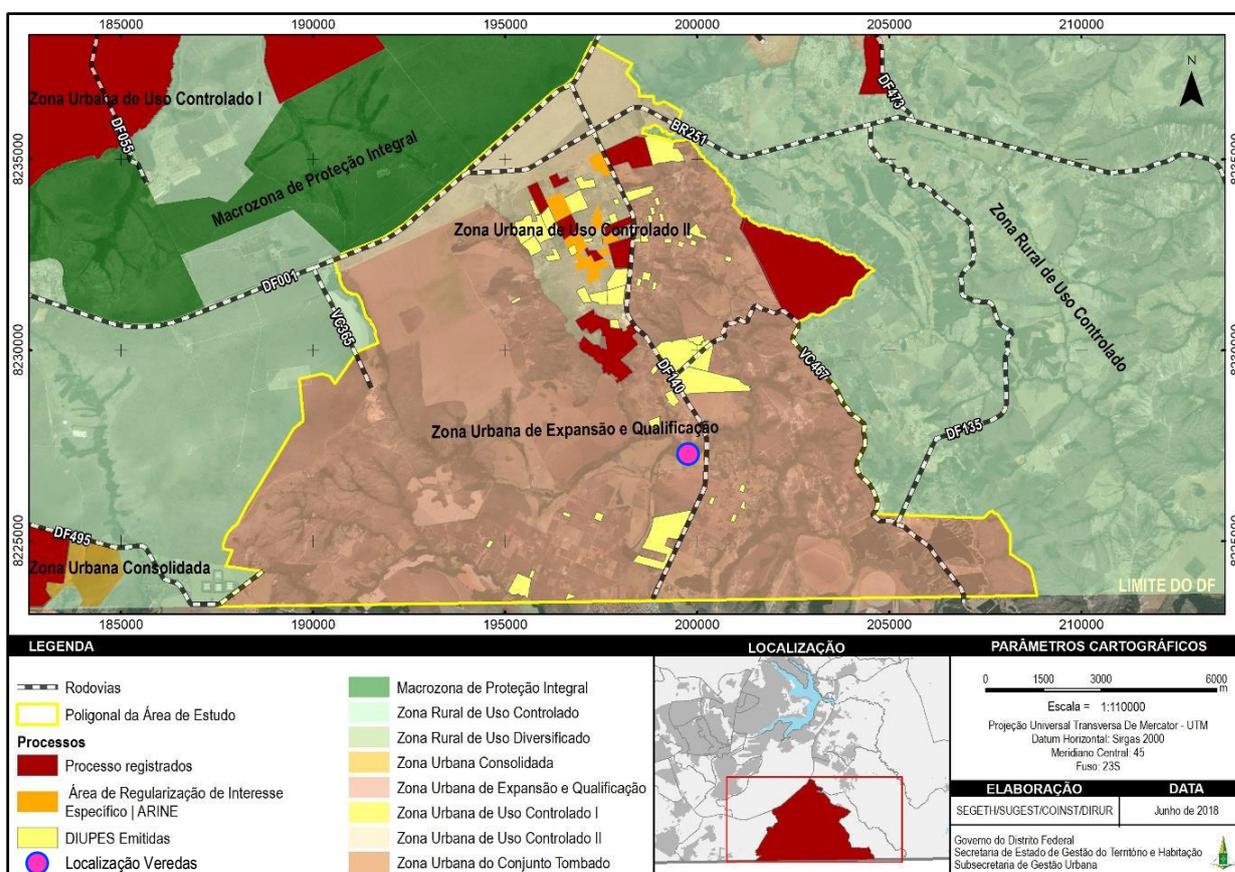


Figura 20: Localização da área em estudo quanto ao zoneamento do PDOT 2009.

Edição: M Chaer Arquitetura e Urbanismo.

Fonte: DIUR nº 07/2018

Os valores das densidades demográficas foram estabelecidos pelo PDOT 2009 em seu Art. 39. De acordo com o mapa 5 do anexo III, a gleba desse projeto está inserida em área de densidade baixa, com valores 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare.

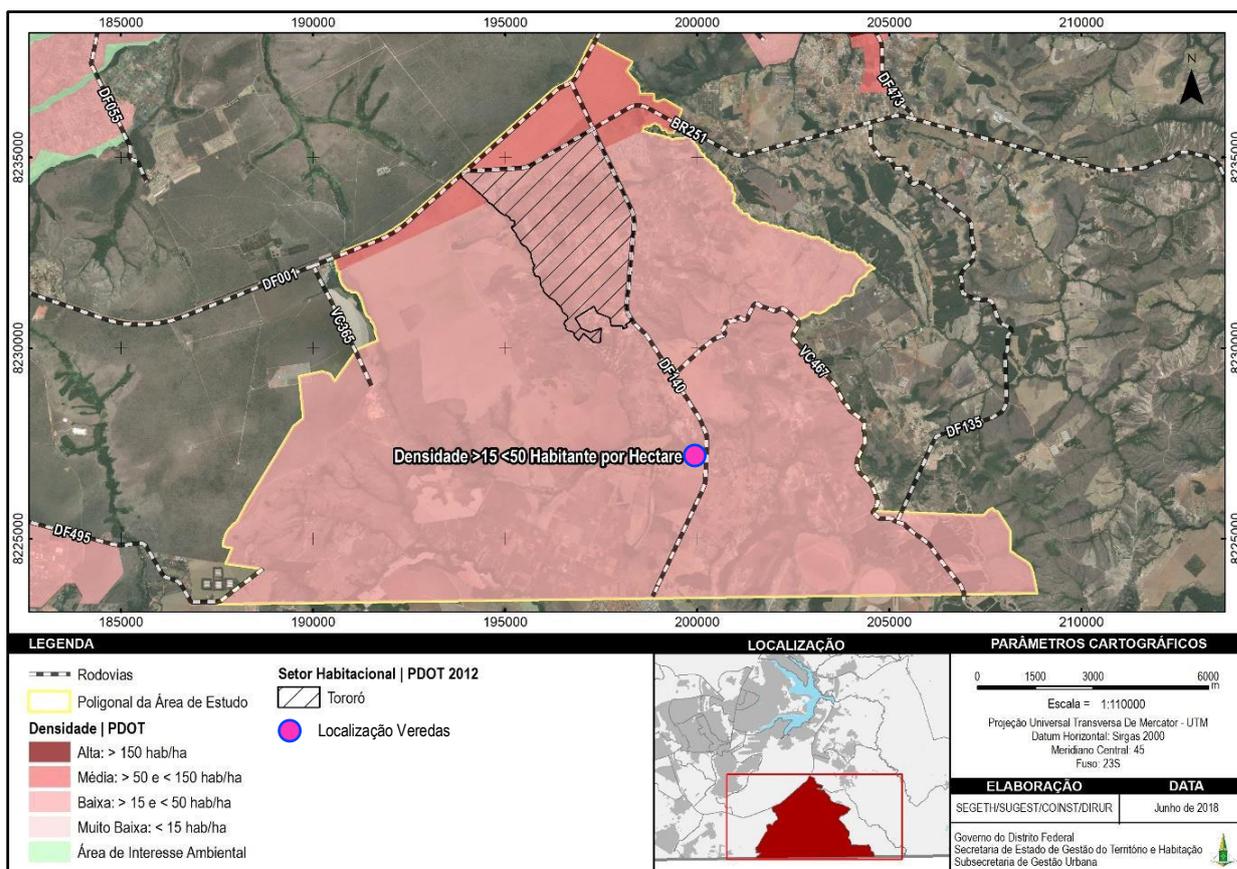


Figura 21: Densidade da gleba segundo enquadramento do PDOT 2009.

Edição: M Chaer Arquitetura e Urbanismo.

Fonte: DIUR nº 07/2018.

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

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

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

6.2. DIUR 07/2018 – Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste

A poligonal deste Plano de Ocupação é regida pela DIUR nº 07/2018 da Região Sul Sudeste que visa a orientar o Poder Público e empreendedores privados sobre o uso e ocupação da área, estabelecendo critérios a serem observados na elaboração dos projetos de parcelamentos do solo.

A Região Sul/Sudeste abrange extensa área destinada à expansão, e tem como premissa

a constituição de uma área urbana completa, com oferta habitacional, comércio, serviços, indústrias e lazer trazendo diversidade e qualidade de vida para a população.

De acordo com o Zoneamento de Uso das diretrizes, a área do parcelamento se encontra inserida na Zona B e, pela proximidade com a Rodovia DF-140, na Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140.

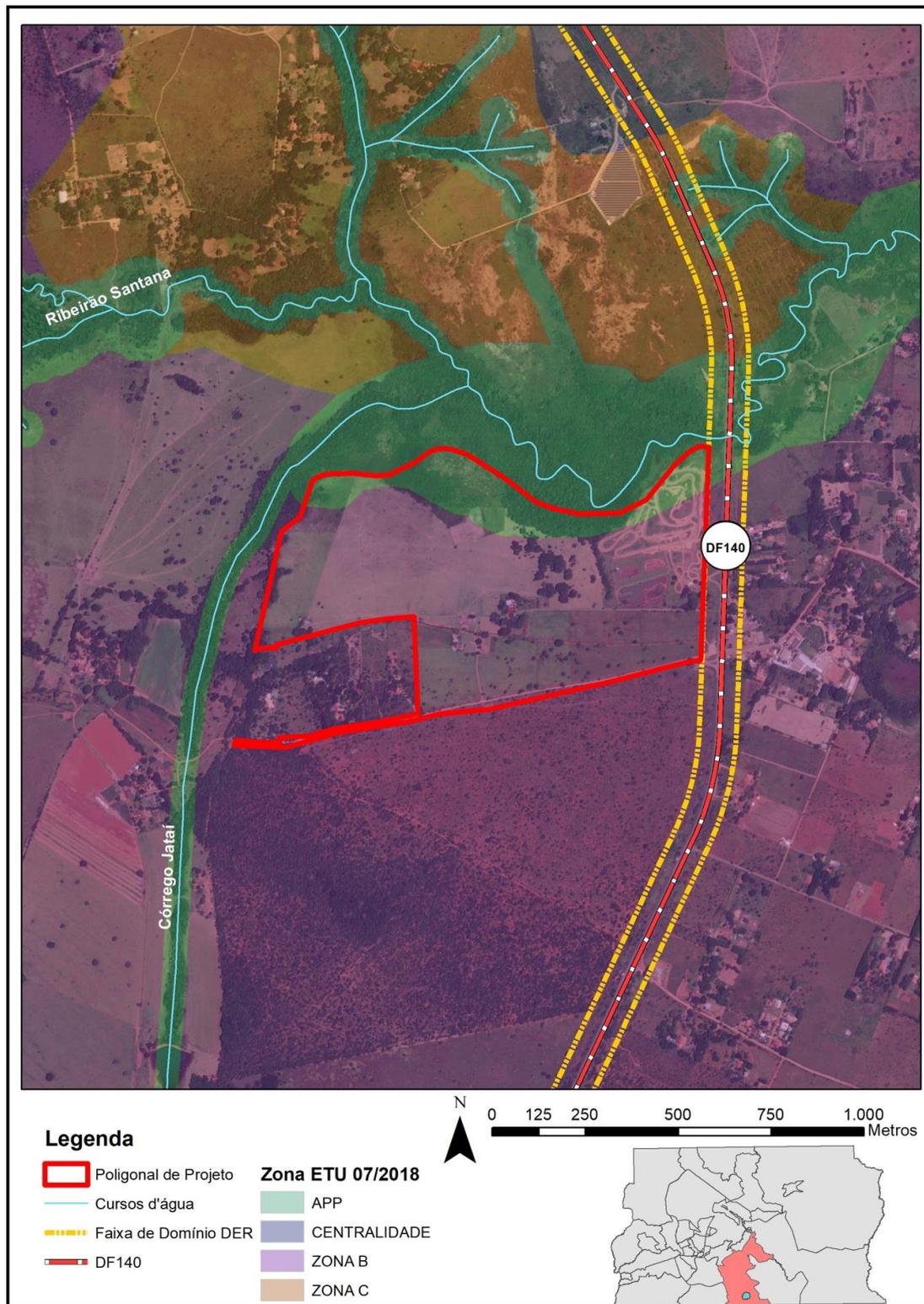


Figura 22: Mapa de Uso e Ocupação do Solo Geral

Edição: M Chaer Arquitetura e Urbanismo.

Fonte: DIUR 07/2018

A **Zona B** é constituída das áreas de baixa e média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo. Ela destina-se a implantação de atividades econômicas de grande e médio porte, reforçando a vocação da região para estimular o desenvolvimento econômico com atividades de comércio de bens e serviços, institucional e indústrias, possibilitando a geração de empregos e autonomia da região em relação ao Plano Piloto. Os usos industrial e misto devem, de acordo com as Diretrizes, ser compartilhados com a escala residencial (unifamiliar e multifamiliar).

A DIUR também ressalta a importância de se mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda na Zona, bem como propiciar a diversidade de tipologias de habitação que componham a paisagem urbana.

Quadro 02: Orientações para a Zona B

| | 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.

Fonte: DIUR nº 07/2018

A DF-140 tem caráter regional, ela é principal ligação do Entorno do DF e da Região Sul/Sudeste com o Plano Piloto de Brasília. **As áreas ao longo da DF-140** devem ser destinadas a grandes comércios, serviços e instituições de abrangência regional, geradoras de emprego. Devem ser previstas, também, áreas para a instalação de atividades de comércio e serviços para atendimento de demanda própria do tráfego regional e rodoviário, tais como postos de combustíveis, oficinas, pequenos comércios e serviços.

As **Vias de Circulação Nível 1** são caracterizadas por permitir maior fluidez ao trânsito, de maneira que as atividades lindeiras devem ser compatíveis com sua capacidade, evitando-se o comércio e serviços de pequeno porte, de abrangência local. Os acessos a lotes residenciais, também, devem ser evitados ao longo dessas vias.

Quadro 03 - Orientações para a Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140

| | USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS | DIRETRIZES ESPECÍFICAS |
|---|--|---|
| VIA DE CIRCULAÇÃO NÍVEL 1 E DF-140 | Comércio de bens e prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; Industrial; EPC,ELUP, EPU. | <ul style="list-style-type: none">• Destinar preferencialmente ao comércio/serviços/instituições de porte regional às áreas ao longo da DF-140;• Admitir áreas de serviços e comércio de apoio ao tráfego rodoviário regional ao longo da DF-140;• Proibir o uso residencial – habitação unifamiliar ao longo da DF-140;• Proibir acesso direto dos lotes à DF-140;• Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte;• Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico ao longo das Vias de Circulação Nível 1 e DF-140;• 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; e• Aplicar instrumentos urbanísticos para recuperação da valorização imobiliária. |

Fonte: DIUR nº 07/2018

Os parâmetros para cada uma das dessas Zonas de interesse neste projeto estão na Tabela 01.

Tabela 01: Parâmetros Urbanísticos para ocupação urbana da Zona B e da Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140

| 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 | | | | |
| | Indústria | 1 | 2 | -- | 30,5 |
| Vias de Circulação Nível 1 e DF-140 | Residencial – habitação unifamiliar | 1 | 1 | -- | 10 |
| | Residencial – habitação coletiva | 1 | 2,5 | 8 | 30,5 |
| | Comércio Bens/Prestação de Serviços | | | | |
| | Institucional ou Comunitário (lote) | | | | |
| | Industrial | | | | |
| | Misto | | | | |

Fonte: DIUR nº 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 10.000m², 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.

As Diretrizes do Sistema Viário, contidas na mesma DIUR nº 07/2018, por sua vez, estabelecem as vias estruturantes para a Região Sul/Sudeste, cujas classificações são justificadas de acordo com sua inserção no contexto urbano – Vias de Circulação (níveis 1 e 2), Via de Atividades e Rodovia. O traçado viário estruturante consiste no conjunto de vias principais propostas, responsáveis pela articulação das diferentes áreas do tecido urbano e por conferir mobilidade satisfatória à população.

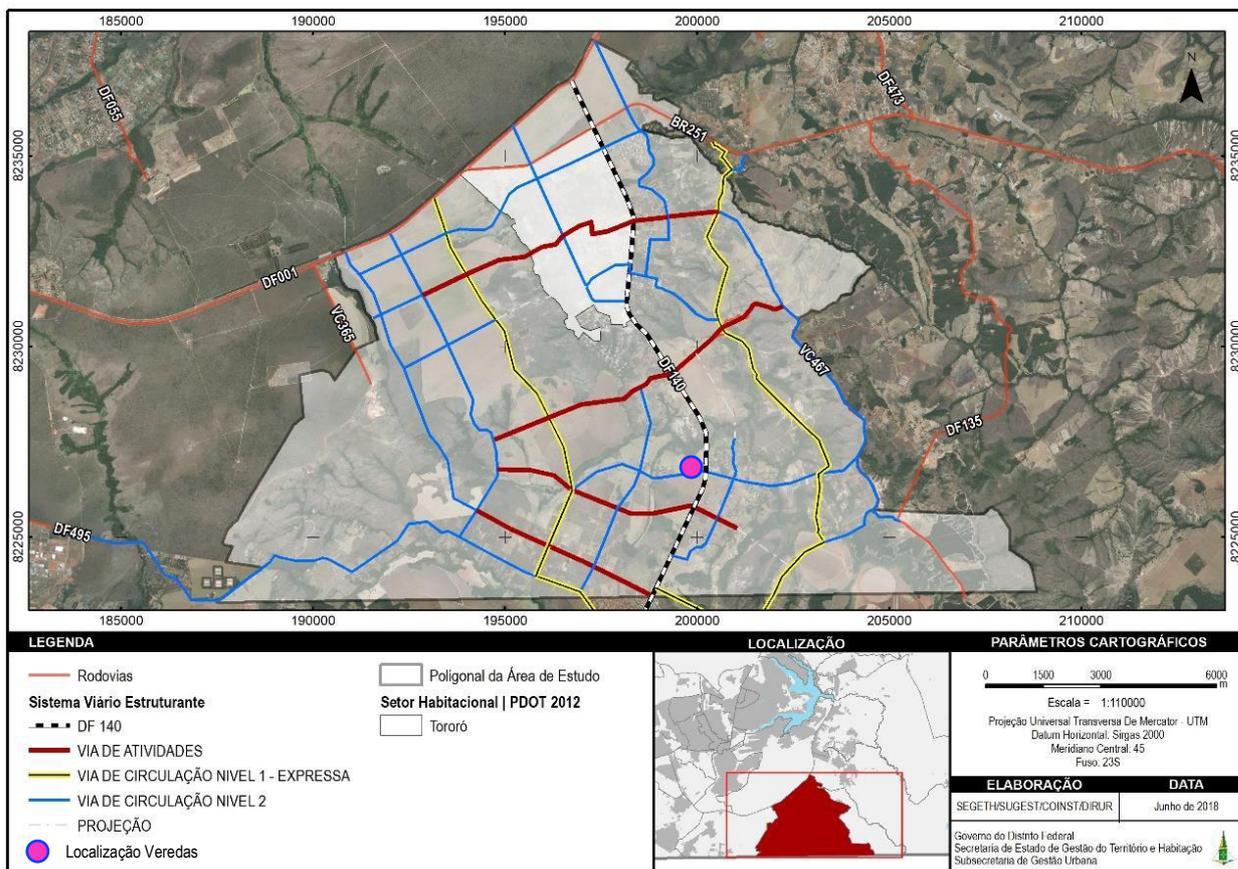


Figura 23: Mapa do Sistema Viário Estruturante

Edição: M Chaer Arquitetura e Urbanismo.

Fonte: DIUR nº 07/2018

Os projetos deverão prever ligações do sistema viário estruturante proposto nessas Diretrizes com as vias do parcelamento, criando Sistema Viário Complementar de acordo com categorias previstas Nota Técnica nº 02/2015 - DAURB/SUAT/SEGETH. As vias planejadas deverão contribuir para conferir permeabilidade viária ao tecido urbano formado à leste e oeste de toda DF-140, garantindo circulação e mobilidade para a população nas ocupações ao longo do eixo da rodovia.

Quanto às Áreas Públicas do parcelamento, elas correspondem ao sistema de circulação, aos Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) e Comunitários (EPC), e aos Espaços Livres de Uso Público – ELUPs. Consideram-se Equipamentos Comunitários aqueles de lazer, cultura, educação, saúde, segurança e similares. Consideram-se Equipamentos Urbanos (também conhecidos como serviços públicos) os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários e para Espaços Livres de Uso Público atendem ao disposto no art. 43 o PDOT quanto ao mínimo de 15% (quinze por cento) da área passível de parcelamento, ou seja, excluindo-se os trechos das APPs e das faixas de domínio de rodovias e de redes de infraestrutura.

De acordo com a DIUR nº 07/2018 a área de projeto, assim como no PDOT 2009, encontra-se em área densidade baixa (15 a 50 hab/ha).

6.3. DIUPE nº 12/2023

A poligonal deste parcelamento é regida pelas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE nº 12/2023, que detalham a DIUR nº 07/2018. Elas definem os Aspectos Ambientais (item 5 deste MDE); as Diretrizes de Sistema Viário e Circulação; as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo; as Diretrizes Densidade Populacional; e as Diretrizes de Áreas Públicas expostas a seguir.

6.3.1 Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

As classificações das vias previstas na região da gleba objeto deste MDE, segundo a DIUPE nº 12/2023, são: Via de Circulação Expressa (DF-140), Via de Circulação (cruza a DF-140) e Via de Circulação de Vizinhança, como a figura abaixo explicita.

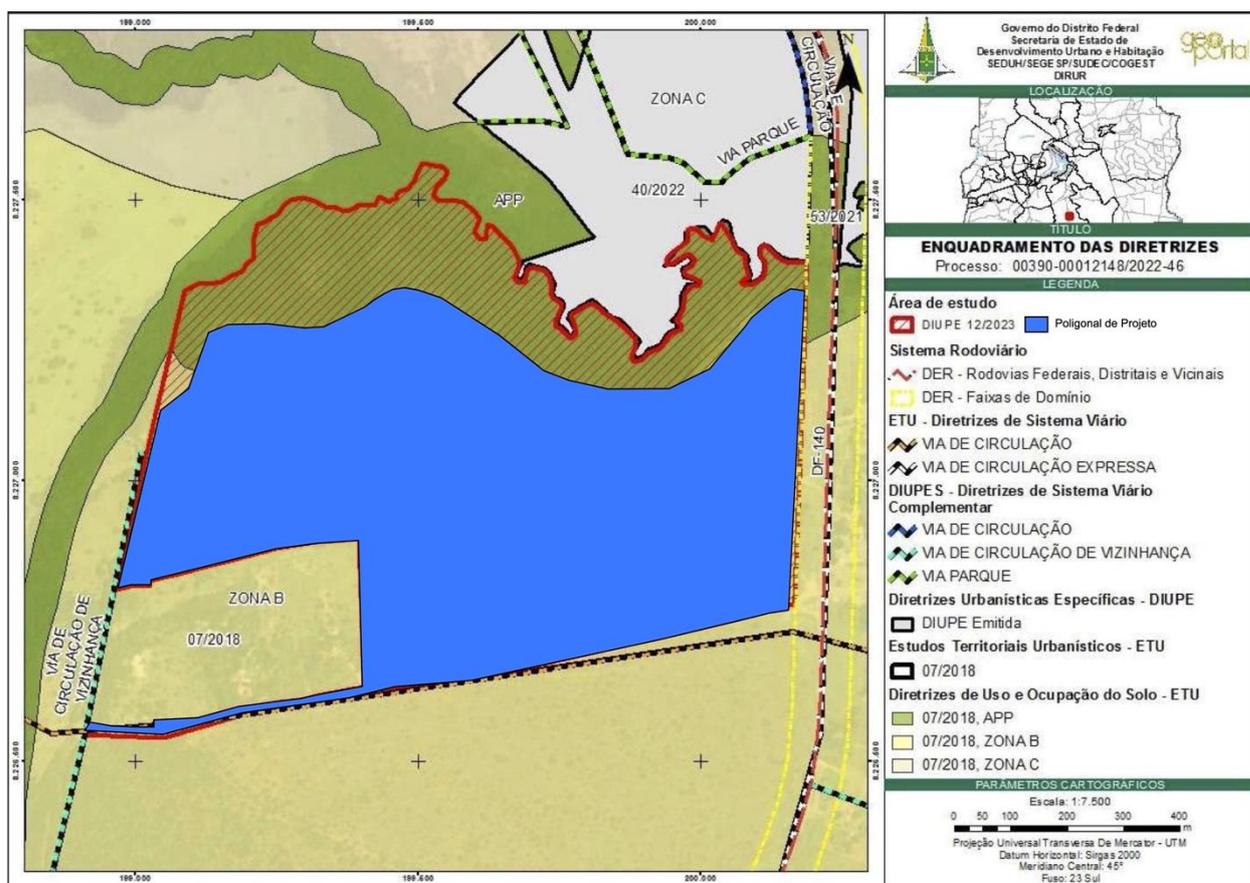


Figura 24: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

Edição: M Chaer Arquitetura e Urbanismo.

Fonte: DIUPE nº 12/2023

A DF-140 visa a integração do sistema rodoviário. As vias de Circulação constituem o sistema viário estruturante que promovem a articulação de setores ou bairros, configurando alternativas de deslocamento para a população residente e visitante e, também, conferindo conectividade às centralidades (subcentros locais).

As Vias de Circulação de Vizinhança, por sua vez, visam a distribuir os fluxos e proporcionar o acesso às esferas da vizinhança. É formado por vias de menor porte, que conectam internamente as áreas predominantemente residenciais. O acesso à gleba, aos lotes ou empreendimentos não poderá ocorrer exclusivamente pela rodovia DF-140 e/ou Via de Atividades.

O traçado deve garantir continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestre, bem como a implantação e mobiliário urbano e arborização. Por isso, deve-se prever vias complementares às sugeridas. Aspectos qualitativos devem integrar o projeto urbanístico tais quais adequada dimensão para todos componentes das vias, de acordo com sua hierarquia, pavimentação apropriada ao tipo de uso e ocupação, iluminação pública, dentre outros.

6.3.2. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

A DIUPE nº 12/2023 explicita a localização da gleba na **Zona B e na Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140** estabelecidas na DIUR nº 07/2018.

A Zona B, corresponde às áreas de baixa ou média sensibilidade ambiental, destina-se a implantação de atividades econômicas de grande e médio porte, reforçando a vocação da região para estimular o desenvolvimento econômico com atividades de comércio de bens e serviços, institucional e indústrias, possibilitando a autonomia da região. Os usos industrial e misto deverão ser compatíveis com a escala residencial. Na Zona B as UOS admitidas são: RO 1, RO 2, CSII 1, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, Inst e Inst EP.

A Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140 corresponde à faixa de ocupação de 200m (100 metros para cada lado do eixo da via), com maior densidade e diversidade em escala regional. Nesta Zona as UOS admitidas são: CSII 1, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 2, CSIIR 2, CSIIR 2 NO, CSII 3, CSIIR 3, Inst e Inst EP.

Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo estão indicados na tabela a seguir.

Tabela 02: 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 | 1,0 | 1,0 | 9,50 | 30 |
| | CSII 1 | 1,0 | 2,0 | 30,5 | 20 |
| | CSIIR 1 | | | | |
| | CSIIR 1 NO | 1,0 | 1,5 | 30,5 | 20 |
| | Inst | 1,0 | 2,0 | 30,5 | 30 |
| | Inst EP | Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS. | | | |
| ZONA DE OCUPAÇÃO NA VIA DE CIRCULAÇÃO NÍVEL 1 E DF-140 | CSII 1 | 1,0 | 2,5 | 30,5 | 20 |
| | CSIIR 1 | | | | |
| | CSIIR 1 NO | | | | |
| | CSII 2 | 1,0 | 2,5 | 30,5 | 20 |
| | CSIIR 2 | | | | |
| | CSIIR 2 NO | | | | |
| | CSII 3 | 1,0 | 2,5 | 30,5 | 20 |
| | CSIIR 3 | | | | |
| | Inst | | | | |
| Inst EP | Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS. | | | | |

Fonte: DIUPE nº 12/2023

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do computo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria **UOS Inst EP** a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
4. Para a **UOS CSII 3** é obrigatório que o parcelador preveja a via se serviços;
5. A área mínima dos lotes é de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
6. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados);
7. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
8. Os valores definidos para 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) constantes no Anexo III da LUOS (LC nº 948/2019, e sua atualização, LC nº 1.007/2022);
9. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

O projeto de infraestrutura (escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar, e vias de circulação) poderá propor soluções que sejam mais adequadas às características do terreno, desde que sejam suficientes para satisfazer os critérios ambientais que garantam a

devida ocupação.

Os projetos urbanísticos deverão considerar para quarteirões, preferencialmente, as medidas máximas de 250m (duzentos e cinquenta metros) lineares em cada lateral ou 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) de área; A impermeabilização máxima do solo de novos empreendimentos urbanos inseridos na Zona de Uso Sustentável (APA do Planalto Central) fica restrita a porcentagem definida no Plano de Manejo da APA do Planalto Central.

É fundamental que haja integração da ocupação existente no entorno com o novo parcelamento, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções.

6.3.3. Diretrizes da Densidade Populacional

De acordo com o PDOT, a gleba está totalmente inserida em uma zona de baixa densidade, como expõe a figura exposta.

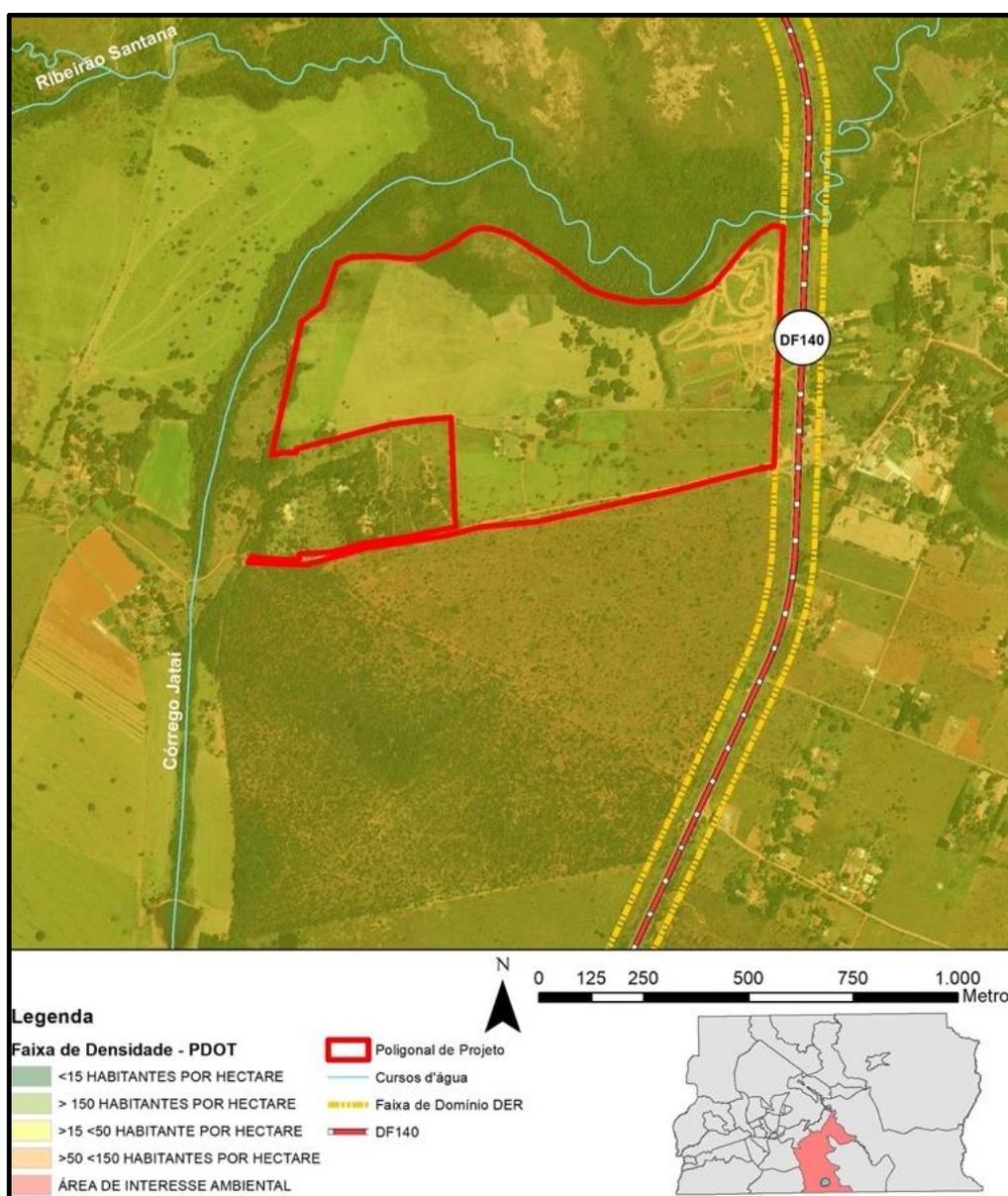


Figura 25: Diretrizes de Densidade Habitacional.

Fonte: DIUPE nº 12/2023

As áreas das zonas de uso e ocupação da gleba, a faixa de densidade admitida, e a população mínima e máxima são descritas na Tabela disposta a seguir.

Tabela 03: Densidade aplicável à área de estudo

| Zona de uso e ocupação | Área (ha) | Densidade Admitida (hab/ha) | População mínima (hab) | População máxima (hab) |
|------------------------|-----------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Zona B** | 68,87 | 15 a 50 | 1.033 | 3.443 |
| APP** | 7,03 | - | - | - |
| Total* | | | 1.033 | 3.443 |

Fonte: DIUPE nº 12/2023.

(*) Foram retiradas do cômputo as áreas em que há proibição de parcelamento e/ou ocupação do solo de acordo com a legislação urbanística e ambiental vigente.

(**) As áreas da Zona B e da APP deste projeto diferem da área do quadro exposto na DIUPE nº 12/2023, pois a gleba (Matrícula 102.806), que foi utilizada na elaboração da DIUPE nº 12/2023, foi desmembrada em duas. Apenas uma das glebas resultantes é objeto do presente projeto.

A DIUPE nº 12/2023 informa que a DIUR nº 07/2018 admite o acréscimo de densidade demográfica nas áreas correspondentes às categorias de uso e ocupação para a Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140 conforme a próxima tabela. Há a intenção de produzir maior potencial de ocupação, a fim de ofertar maior diversidade e concentração de usos nessas áreas.

Tabela 04: Acréscimo de densidade aplicável aos lotes lindeiros da Via de Atividades da DIUPE nº 12/2023

| Zona de uso e ocupação | Área (ha) | Densidade Admitida (hab/ha) | População mínima (hab) | População máxima (hab) |
|--|-----------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Zona de Via de Circulação Nível 1 e DF-140 | 2,87 | 90 | - | 258 |
| Total | | | | 258 |

Fonte: DIUPE nº 12/2023.

Não é admitida a distribuição do potencial adicional ao restante da gleba. Tampouco há obrigação de utilização dessa densidade ou seu acréscimo. O projeto de urbanismo poderá prever nessas áreas usos exclusivamente de atividades econômicas sem residência.

Observa-se também que o Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental poderá redefinir as poligonais das APP, indicando áreas diferentes das apresentadas na DIUPE nº 12/2023.

6.3.4. Áreas Públicas

A DIUPE nº 12/2023 determina a subdivisão do percentual mínimos de área pública de 15% da maneira exposta na tabela a seguir. Há a possibilidade de remanejamento destas proporções pela SUPAR, conforme as necessidades manifestadas pelas consultas às concessionárias de serviços públicos, 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.

Tabela 05: Percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas

| ÁREAS PÚBLICAS | PERCENTUAL MÍNIMO |
|------------------------------------|--------------------------|
| Espaço Livre de Uso Público - ELUP | 10% |
| UOS Inst EP | 5% |
| Total mínimo exigido: | 15% |

Fonte: DIUPE nº 12/2023.

Os EPC e ELUP devem ser integrados ao tecido urbano por meio das vias, calçadas, ciclovias/ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso da população as áreas. Além disso, a localização deve priorizar as proximidades dos demais lotes de empreendimentos vizinhos destinados às Áreas Públicas, tendo em vista o aproveitamento do território. Não podem ser localizados no interior das áreas do condomínio urbanístico ou loteamentos fechados no parcelamento.

Os ELUP devem constituir espaços públicos qualificados de lazer e recreação para a população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, incentivando a sua apropriação pela população e incorporando áreas de vegetação nativa existente quando possível. Além disso, preferencialmente os ELUP devem estar localizados próximos às APP, a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental

No entorno dos ELUP, a destinação dos lotes deve buscar a diversidade e complementaridade de usos, dando preferência ao uso misto, a fim de contribuir para a vitalidade do espaço e para a segurança da população nas diferentes horas do dia.

7 DESCRIÇÃO DO PROJETO

7.1. Informações Gerais

A poligonal do presente Projeto possui um total de 59,73ha (área topográfica). A maior parte dessa área é passível de parcelamento: 56,14ha (93,99%). Os 3,58ha (6,01%) não passíveis de parcelamento, pertencem às Áreas de Preservação Permanente de Murundus ou de Áreas Úmidas. Há expressiva extensão de APPs ao norte, fora da poligonal de projeto, todavia, em reconhecimento a importância e sensibilidade ambiental dessas áreas o parcelamento teve como premissa a preservação dessas adjacências, nas quais está projetado um trecho de Espaços Livres de Uso Público – ELUP, localizado ao norte da gleba.

A área nos quais foram estabelecidos os lotes do empreendimento Verde Veredas, desse modo, é separada da faixa de ELUP por uma via que se estende de leste a oeste margeando as áreas sensíveis. São propostos 07 lotes de uso residencial multifamiliar e 14 lotes de uso misto,

próximos à rodovia DF-140, que comportarão lojas e apartamentos. Nos lotes residenciais, pretende-se implantar Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas (PDEUs) no futuro.

O parcelamento Verde Veredas também conta com 01 lote destinado a Equipamento Público Comunitário e 01 lote institucional de uso privativo. Este está localizado próximo as áreas de APP e de ELUP, ao norte da área de projeto.

O sistema viário foi concebido com a preocupação de distribuir o fluxo de veículos de forma ordenada entre a rodovia e os quarteirões, de proporcionar permeabilidade a toda área e, ainda, de permitir as conexões com parcelamentos futuros. As legislações pertinentes ao projeto viário foram observadas e atendidas.

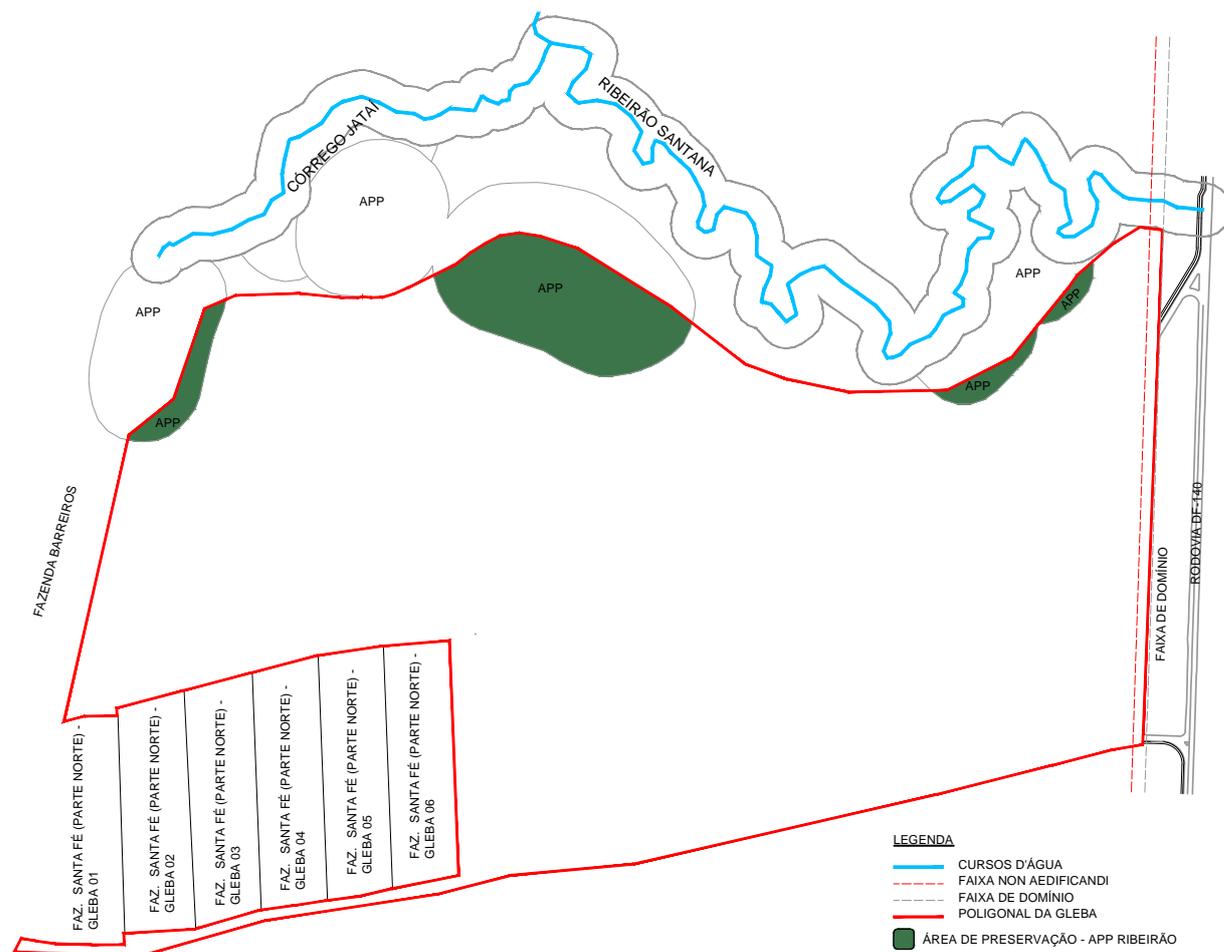


Figura 26: Croqui das áreas excluídas do cálculo de parcelamento.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo.

A concepção geral do parcelamento e usos propostos para cada um dos lotes estão representados na figura exposta a seguir.

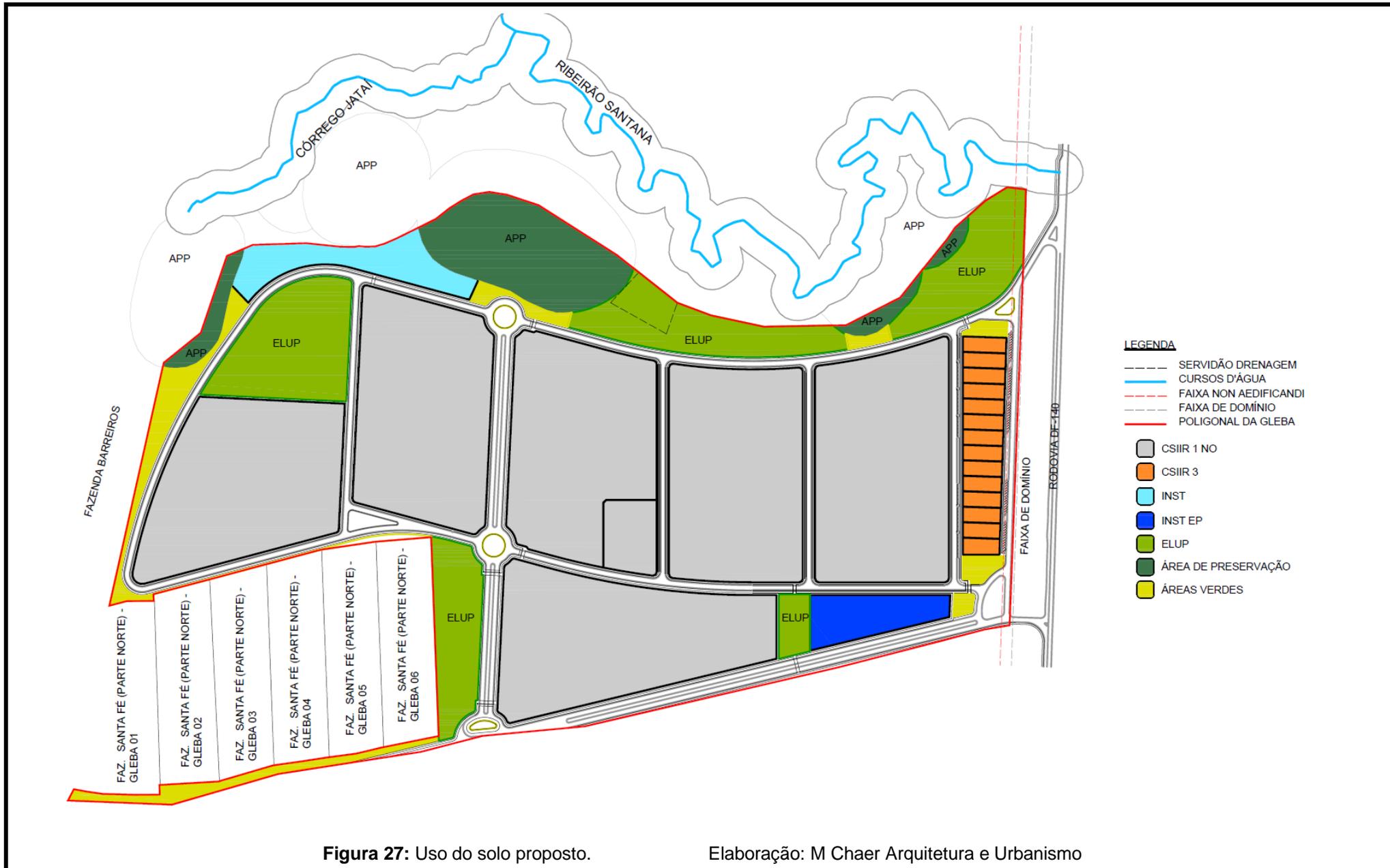


Figura 27: Uso do solo proposto.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

7.2. Usos e ocupação propostos para o projeto

A maior parte do parcelamento será destinada ao uso residencial, que ocorrerá nos grandes sete lotes exclusivamente residenciais e, adicionalmente, nos lotes de uso misto.

Nessa proposta encontram-se as seguintes Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS:

UOS CSIIR 1 NO

A UOS CSIIR 1 NO possibilita o uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. A UOS ainda se divide em subcategorias 1 e 2. No caso deste projeto, foi proposto para esses lotes a subcategoria 1, por se localizarem nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e de abrangência local. Os sete lotes destinados a habitação multifamiliar apresentam as seguintes áreas.

Tabela 05: Lotes de UOS CSIIR 1 NO

| CSIIR NO 1 | | |
|--------------------------------|------------|------------------------|
| ENDEREÇO | NÚM. LOTES | ÁREA (m ²) |
| Rua Parque do Cerrado, Lote 01 | 1 | 53.922,28 |
| Rua Parque do Cerrado, Lote 02 | 1 | 50.237,71 |
| Rua Parque do Cerrado, Lote 03 | 1 | 49.107,02 |
| Rua Parque do Cerrado, Lote 04 | 1 | 50.918,67 |
| Rua Parque do Cerrado, Lote 05 | 1 | 50.197,23 |
| Rua Campo Limpo, Lote 01 | 1 | 52.912,91 |
| Rua Campo Limpo, Lote 02 | 1 | 6.765,73 |
| SUBTOTAL | 7 | 314.061,57 |

UOS CSIIR 3

A UOS CSIIR permite os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres.

Os lotes onde estão previstos este uso ficam localizados na via paralela mais próxima à DF-140 e, por isso, eles foram enquadrados na subcategoria CSIIR 3. A categoria “3” localiza-se

nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais, situada em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional. A área total desses lotes é de 15.329,13m².

Tabela 06: Lotes de UOS CSIIR 3

| CSIIR 3 | | |
|---------------------------|------------|------------------------|
| END. | NÚM. LOTES | ÁREA (m ²) |
| Rua Alecrim-Azul Lote 01 | 1 | 1.180,55 |
| Rua Alecrim-Azul, Lote 02 | 1 | 1.166,79 |
| Rua Alecrim-Azul, Lote 03 | 1 | 1.153,03 |
| Rua Alecrim-Azul, Lote 04 | 1 | 1.139,28 |
| Rua Alecrim-Azul, Lote 05 | 1 | 1.125,52 |
| Rua Alecrim-Azul, Lote 06 | 1 | 1.111,76 |
| Rua Alecrim-Azul, Lote 07 | 1 | 1.098,00 |
| Rua Alecrim-Azul Lote 08 | 1 | 1.084,25 |
| Rua Alecrim-Azul, Lote 09 | 1 | 1.070,49 |
| Rua Alecrim-Azul, Lote 10 | 1 | 1.056,73 |
| Rua Alecrim-Azul, Lote 11 | 1 | 1.042,97 |
| Rua Alecrim-Azul, Lote 12 | 1 | 1.029,22 |
| Rua Alecrim-Azul, Lote 13 | 1 | 1.015,46 |
| Rua Alecrim-Azul, Lote 14 | 1 | 1.055,08 |
| SUBTOTAL | 14 | 15.329,18 |

UOS Inst

O projeto apresenta um lote de 12.971,13m² destinado ao uso Institucional privado, com previsão de implantação de um clube, que atenderá exclusivamente os moradores dos condomínios Verde Veredas.

UOS Inst EP

O projeto apresenta 1 lote destinado ao uso Institucional Equipamento Público, onde estão previstas atividades inerentes às políticas públicas setoriais. A propriedade do lote será transferida ao poder público na consolidação deste parcelamento, e abrigará, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários. A localização desse uso está na

porção sudeste da área de projeto; um ponto privilegiado, no acesso principal do parcelamento pela DF-140. Sua área é de 9.493,99m².

7.3 Endereçamento

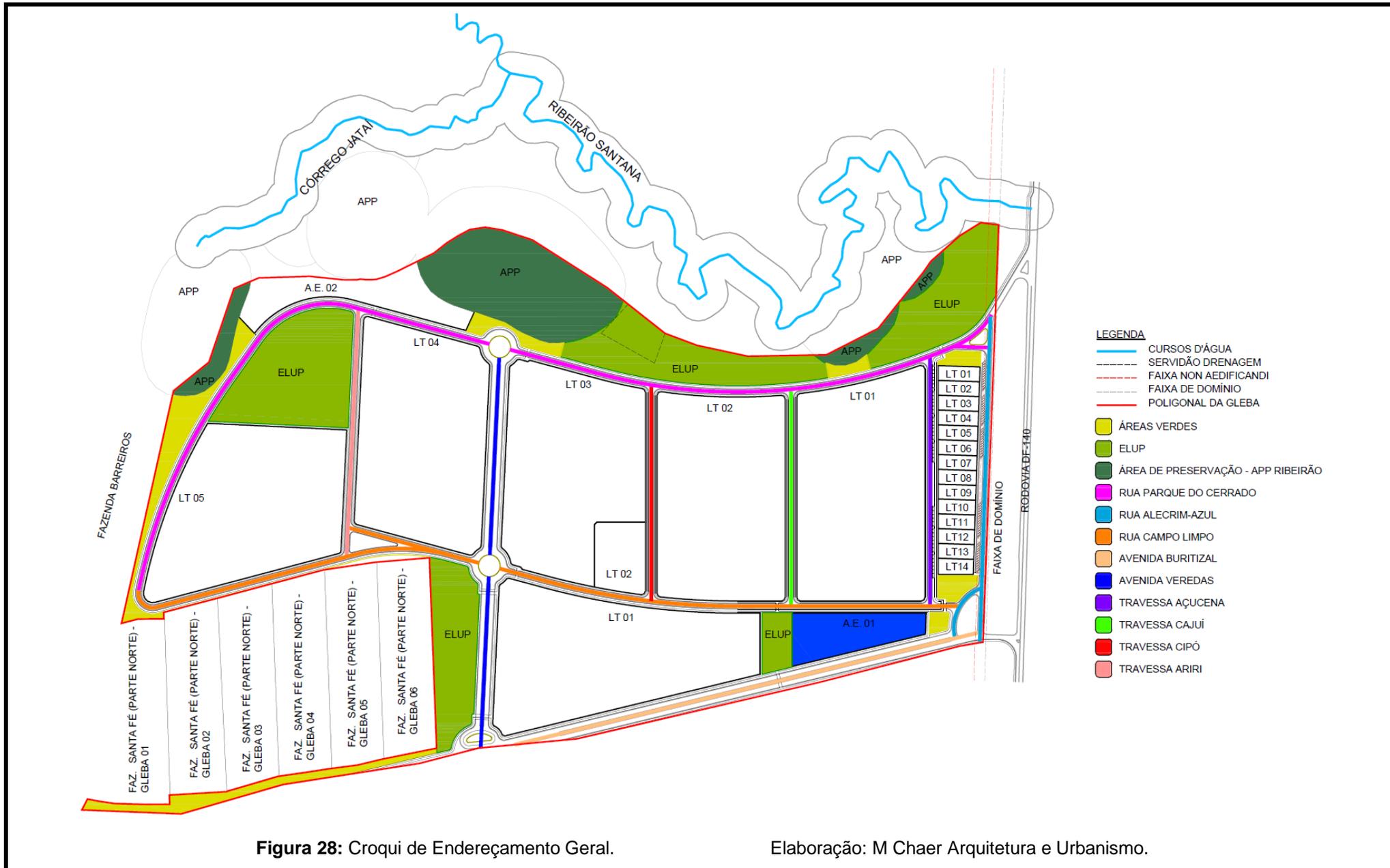
O endereçamento do parcelamento Verde Veredas teve como premissa a nomeação das principais vias em referências a algumas fitofisionomias do cerrado. A principal via que corta o parcelamento no sentido norte-sul, na área central do terreno recebeu o nome Avenida Veredas, também em referência ao nome deste Projeto. Em seguida, foram nomeadas as três vias responsáveis pela distribuição do fluxo de veículos a partir da rodovia DF-140. Do sul para o norte as vias recebem os seguintes nomes: Avenida Buritizal, Rua Campo Limpo e Rua Parque do Cerrado.

As vias de menor porte, fazem remição a espécies de gramíneas do cerrado. A via que margeia a faixa de domínio da rodovia e dá acesso a parte frontal dos lotes comerciais recebeu o nome de Rua Alecrim Azul. Paralelas à esta, e adentrando o parcelamento, as vias foram batizadas de Travessa Açucena, Travessa Cajuí, Travessa Cipó e Travessa Ariri.

Os lotes residenciais do parcelamento foram numerados de forma independente em cada via que está sua respectiva fachada frontal. Os lotes de uso misto, na Rua Alecrim-Azul, receberam os números 01 a 14 de norte para o sul. O lote destinado a Equipamento Público Comunitário foi definido como Área Especial 01 e o lote institucional (clubes), na rua Parque do Cerrado foi chamado de Área Especial 02.

Alguns exemplos do endereçamento neste parcelamento são:

- Residencial Verde Veredas, Rua Parque do Cerrado, Lote 05.
- Residencial Verde Veredas, Rua Campo Limpo, Lote 02.
- Residencial Verde Veredas, Rua Alecrim Azul, Lote 10;
- Residencial Verde Veredas, Rua Alecrim Azul, Lote 13;
- Rua Parque do Cerrado, Área Especial 02;
- Avenida Buritizal, Área Especial 01.



- LEGENDA**
- CURSOS D'ÁGUA
 - - - - - SERVIDÃO DRENAGEM
 - - - - - FAIXA NON AEDIFICANDI
 - - - - - FAIXA DE DOMÍNIO
 - POLIGONAL DA GLEBA
- ÁREAS VERDES
 - ELUP
 - ÁREA DE PRESERVAÇÃO - APP RIBEIRÃO
 - RUA PARQUE DO CERRADO
 - RUA ALECRIM-AZUL
 - RUA CAMPO LIMPO
 - AVENIDA BURITIZAL
 - AVENIDA VEREDAS
 - TRAVESSA AÇUCENA
 - TRAVESSA CAJUI
 - TRAVESSA CIPÓ
 - TRAVESSA ARIRI

7.4 Densidade

Da área total da gleba (59,73ha), foram retiradas do computo do cálculo de densidade as áreas em que há proibição de parcelamento e/ou ocupação do solo (3,58ha), conforme definido no Estudo Ambiental específico do parcelamento Verde Veredas.

Desta forma, considera-se a Área Passível de Parcelamento como área total a ser considerada para o cálculo de densidade (56,14ha). Utilizando o índice máximo de habitantes por hectare permitido, obtém-se um teto de 2.807 habitantes no local.

$$\text{Densidade máxima} = 56,14\text{ha} \times 50 \text{ hab/ha} = 2.807 \text{ habitantes.}$$

De acordo com a DIUR nº 07/2018 (p. 47) dados IBGE/Censo 2010, pode ser previsto uma média de 3,3 moradores por unidade habitacional. Dessa forma, obtém-se um número máximo de 851 unidades habitacionais no parcelamento.

$$\text{Unidades Habitacionais} = 2.807 \text{ habitantes} / 3,3\text{hab/U.H.} = \mathbf{851 \text{ unid. habitacionais}}$$

Observando a disposição da DIUPE nº 12/2023 (Tabela 4), que define 2,87 hectares como Zona de Ocupação da Via de Circulação Nível 1 e DF-140, foi considerada uma densidade maior nos lotes de uso CSIIR 3, por estarem na mencionada Zona. O cálculo da população para estes lotes, se dá da seguinte forma:

Área destinada ao acréscimo: 2,87 hectares.

Densidade acrescida: 40 hab./ha.

$$2,87 \times 40 \text{ hab/ha} = 115 \text{ habitantes}$$

$$115 \text{ habitantes} / 3,3 \text{ hab./UH} = \mathbf{35 \text{ unid. habitacionais}}$$

Ou seja, podem ser projetadas até 35 unidades habitacionais nos lotes de uso misto CSIIR 3, além das 851 unidades habitacionais previstas para o parcelamento como um todo.

Quadro 04: Demonstrativo da Densidade Demográfica da Gleba

| NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES E UNIDADES ESTABELECIDO PARA A GLEBA | |
|--|---------|
| Área da gleba | 56,1433 |
| Habitantes por hectare máximo estabelecido | 50 |
| Número máximo de habitantes na gleba | 2.807 |
| Número máximo de unidades admitida (índice 3,3) | 851 |
| NÚMERO MÁXIMO DE HABITANTES E UNIDADES ESTABELECIDO PARA O ACRÉSCIMO | |
| Área da gleba na Zona de Ocupação da DF-140 | 2,8700 |
| Acréscimo de densidade na Zona de Ocupação da DF-140 | 40 |
| Número de habitantes previsto no acréscimo | 115 |
| Número máximo de unidades admitida (índice 3,3) | 35 |

7.5 Concepção do Sistema Viário

O sistema viário do empreendimento Verde Veredas parte da definição do acesso principal do loteamento, no canto sudeste da área de projeto, a partir da rodovia distrital DF-140, que é uma Via de Circulação Expressa, de caráter regional. A partir do ponto principal de entrada na área, onde há uma rotatória, parte uma via de circulação nível 2, que recebeu o nome de Avenida Buritizal. Ela margeia o limite sul da gleba, promove a chegada ao Equipamento Público Comunitário, localizado próximo ao acesso principal, e tem extensão até a Avenida Veredas, a qual corta a área de projeto no sentido norte-sul; e cuja hierarquia é via de circulação de vizinhança 1. A Avenida Buritizal permitirá acesso a área vizinha que está ao sul, quando for parcelada futuramente. A preocupação com a integração do tecido urbano está expressa na localização e nas proporções desta via.

Do mesmo acesso principal, parte uma segunda via, que é enquadrada na hierarquia de circulação de vizinhança 1, denominada Rua Campo Limpo. Ela atravessa toda a área de projeto no sentido leste-oeste em sua porção central.

Há, nesse projeto, um segundo acesso da DF-140 para a área do parcelamento que ocorre pela via de circulação de vizinhança 1, que recebeu o nome de Rua Parque do Cerrado. Ela se inicia na porção nordeste da área de projeto e segue margeando a área de ELUP e áreas verdes continuamente no sentido leste-oeste até a parte noroeste, onde se direciona para o sul para permitir o acesso a toda extensão do lote 5 (extremidade oeste da gleba).

No parcelamento, além da Avenida Veredas, há outras cinco vias no sentido norte sul. A Rua Alecrim Azul (acesso ao comércio) e a Travessa Açucena são vias de circulação de vizinhança 1. As outras três vias - as Travessas Cajuí, Cipó e Ariri - são vias de circulação de vizinhança 2 (Zona 30) e estão entre lotes residenciais e privilegiam os modos de transporte não motorizados. Dessa forma, configura-se uma malha viária 'quadriculada' que permeia toda a área de maneira organizada, permitindo alternativas variadas na distribuição do tráfego.

A próxima figura representa a distribuição do sistema viário, tal qual a descrição acima.

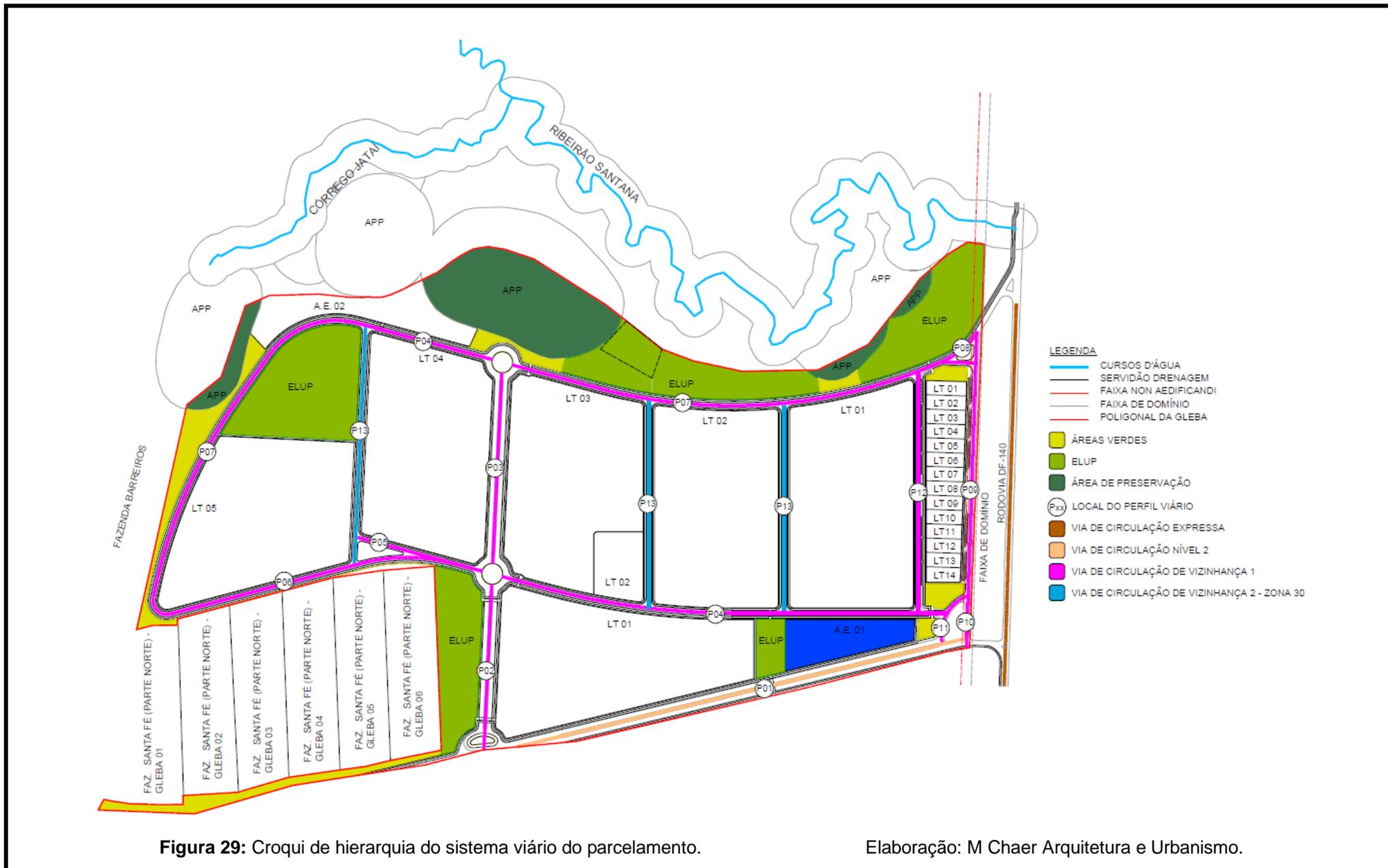


Figura 29: Croqui de hierarquia do sistema viário do parcelamento.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo.

Os perfis viários das vias do parcelamento Verde Veredas estão expostos a seguir.

Perfil 01 – Avenida Buritizal é uma via de circulação com duas pistas que possuem 6,50m de largura cada subdivididas em duas faixas de rolamento. Cada uma das pistas tem circulação em um sentido do tráfego e são separadas por amplo canteiro central de 5m de largura. A calçada de um dos lados tem 3,80m (1,00m de faixa de acesso aos lotes - 2,00m de passeio livre - 0,80m de faixa de serviço); e a calçada do lado oposto é maior, com 6,30m, pois inclui o sistema ciclovitário (0,80m de faixa de serviço – 2,50m de ciclovia bilateral – 2,00m de passeio livre – 1,00m de faixa de acesso aos lotes). A caixa viária totaliza 28,10m de largura.

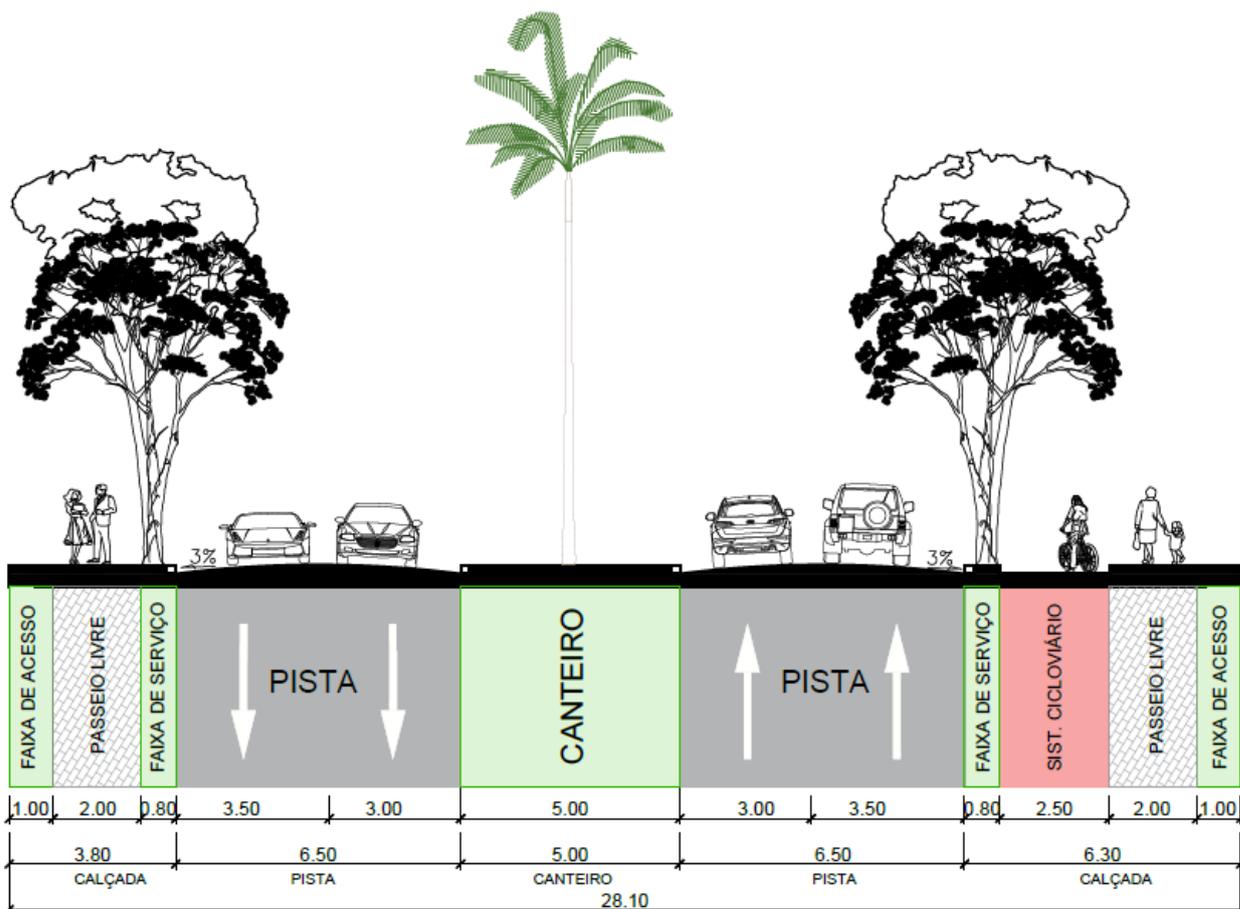


Figura 30: Perfil 01 – Avenida Buritizal (entrada do parcelamento)

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

Perfil 02 – Avenida Veredas (trecho ELUP). Com um total de 26,90m nesse trecho, a Avenida é composta por duas pistas de 6,50m de largura que possuem duas faixas de rolamento. Cada pista tem circulação em um sentido do tráfego. As pistas são separadas por canteiro central de 5m de largura. A calçada do lado do ELUP tem 2,70m de largura (2,00m de passeio livre - 0,70m de faixa de serviço); e a calçada do lado oposto inclui o sistema ciclovitário e, por isso, é mais larga (0,70m de faixa de serviço - 2,50m de ciclovia bilateral – 2,00m de passeio livre – 1,00m de faixa de acesso aos lotes).

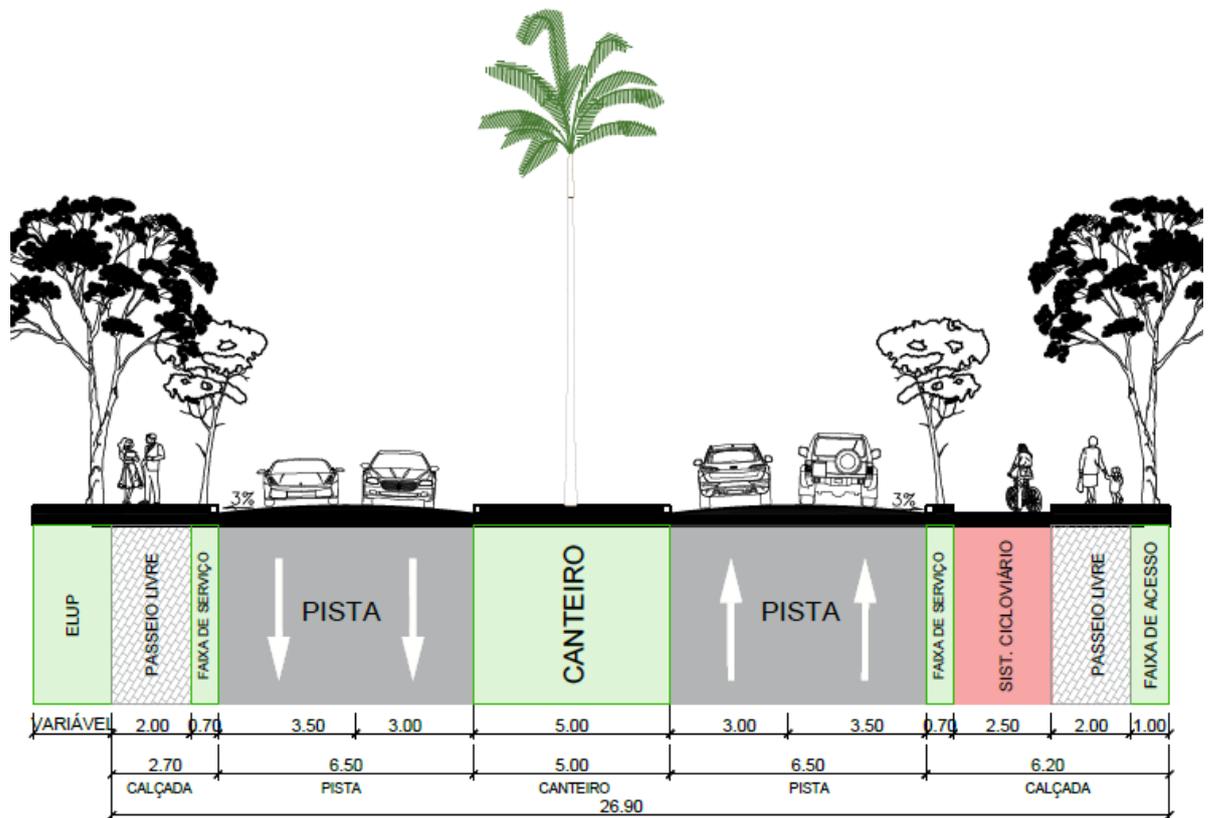


Figura 31: Perfil 02 - Avenida Veredas (Trecho ELUP)

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

Perfil 03 – Avenida Veredas (trecho principal). No trecho representado por este perfil, há apenas diferença na calçada representada aqui do lado esquerdo. Ela passa a ter 3,70m de largura: 1,00m de faixa de acesso aos lotes - 2,00m de passeio livre - 0,70m de faixa de serviço.

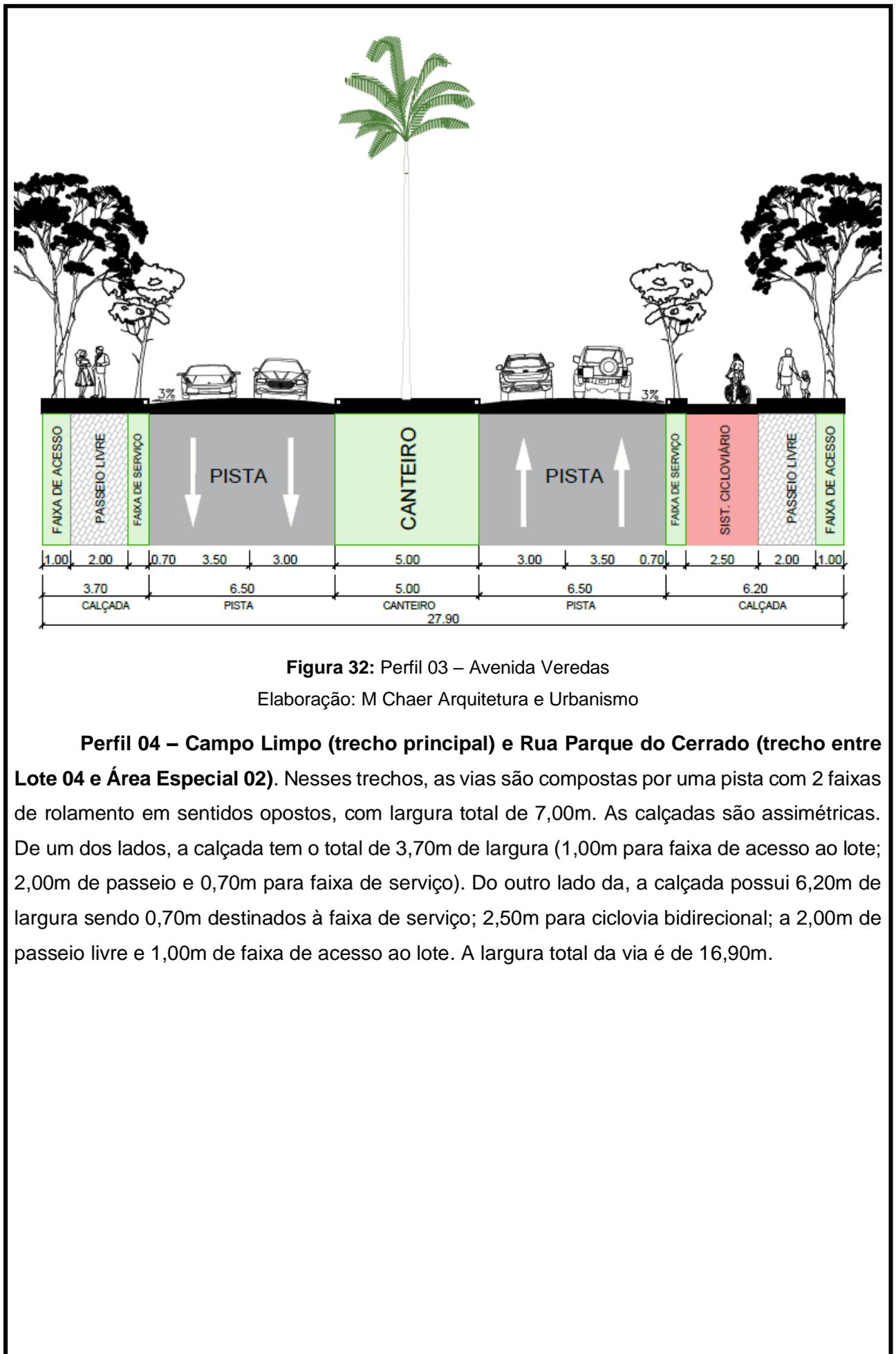


Figura 32: Perfil 03 – Avenida Veredas

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

Perfil 04 – Campo Limpo (trecho principal) e Rua Parque do Cerrado (trecho entre Lote 04 e Área Especial 02). Nesses trechos, as vias são compostas por uma pista com 2 faixas de rolamento em sentidos opostos, com largura total de 7,00m. As calçadas são assimétricas. De um dos lados, a calçada tem o total de 3,70m de largura (1,00m para faixa de acesso ao lote; 2,00m de passeio e 0,70m para faixa de serviço). Do outro lado da, a calçada possui 6,20m de largura sendo 0,70m destinados à faixa de serviço; 2,50m para ciclovia bidirecional; a 2,00m de passeio livre e 1,00m de faixa de acesso ao lote. A largura total da via é de 16,90m.

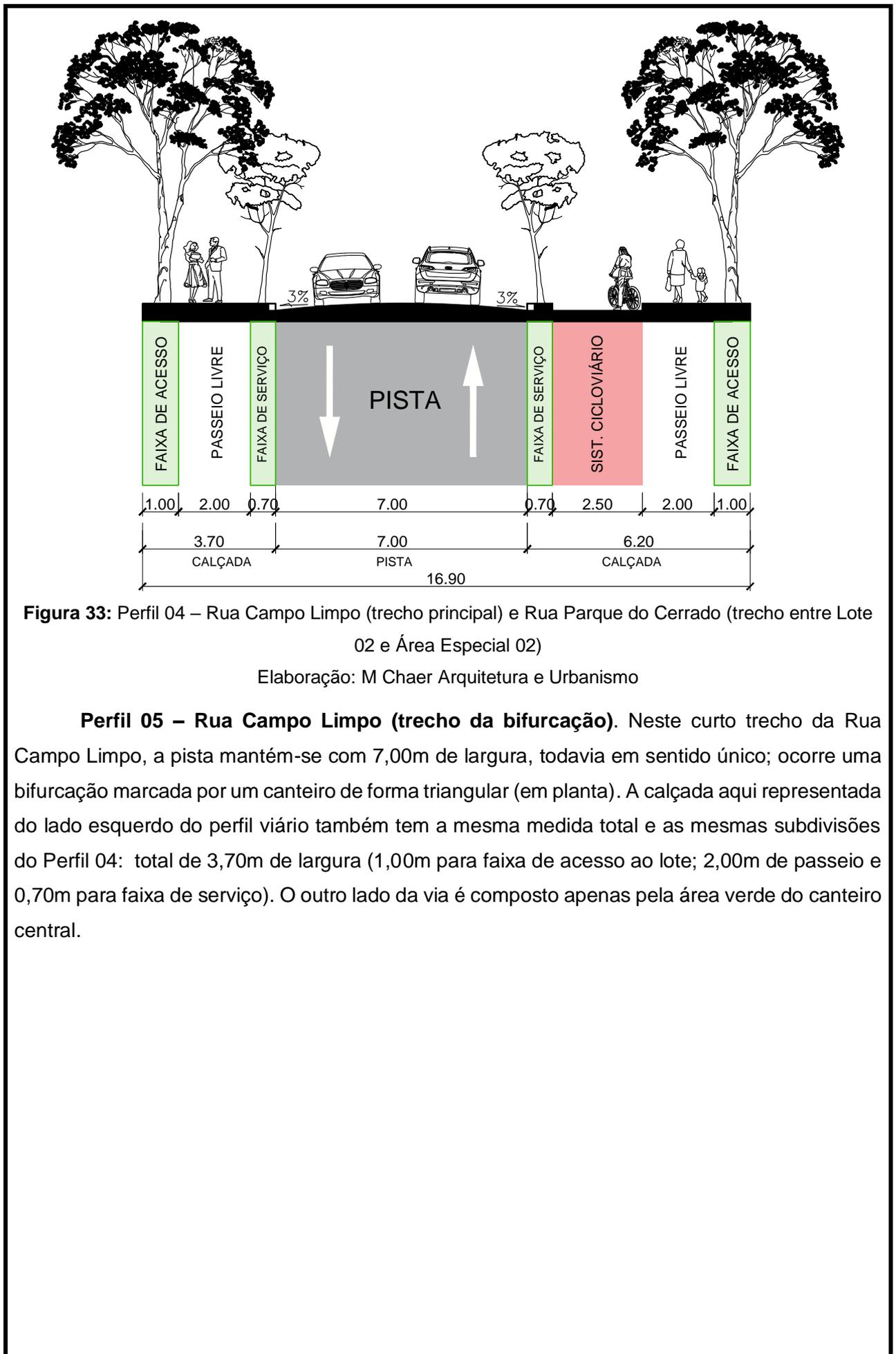


Figura 33: Perfil 04 – Rua Campo Limpo (trecho principal) e Rua Parque do Cerrado (trecho entre Lote 02 e Área Especial 02)

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

Perfil 05 – Rua Campo Limpo (trecho da bifurcação). Neste curto trecho da Rua Campo Limpo, a pista mantém-se com 7,00m de largura, todavia em sentido único; ocorre uma bifurcação marcada por um canteiro de forma triangular (em planta). A calçada aqui representada do lado esquerdo do perfil viário também tem a mesma medida total e as mesmas subdivisões do Perfil 04: total de 3,70m de largura (1,00m para faixa de acesso ao lote; 2,00m de passeio e 0,70m para faixa de serviço). O outro lado da via é composto apenas pela área verde do canteiro central.

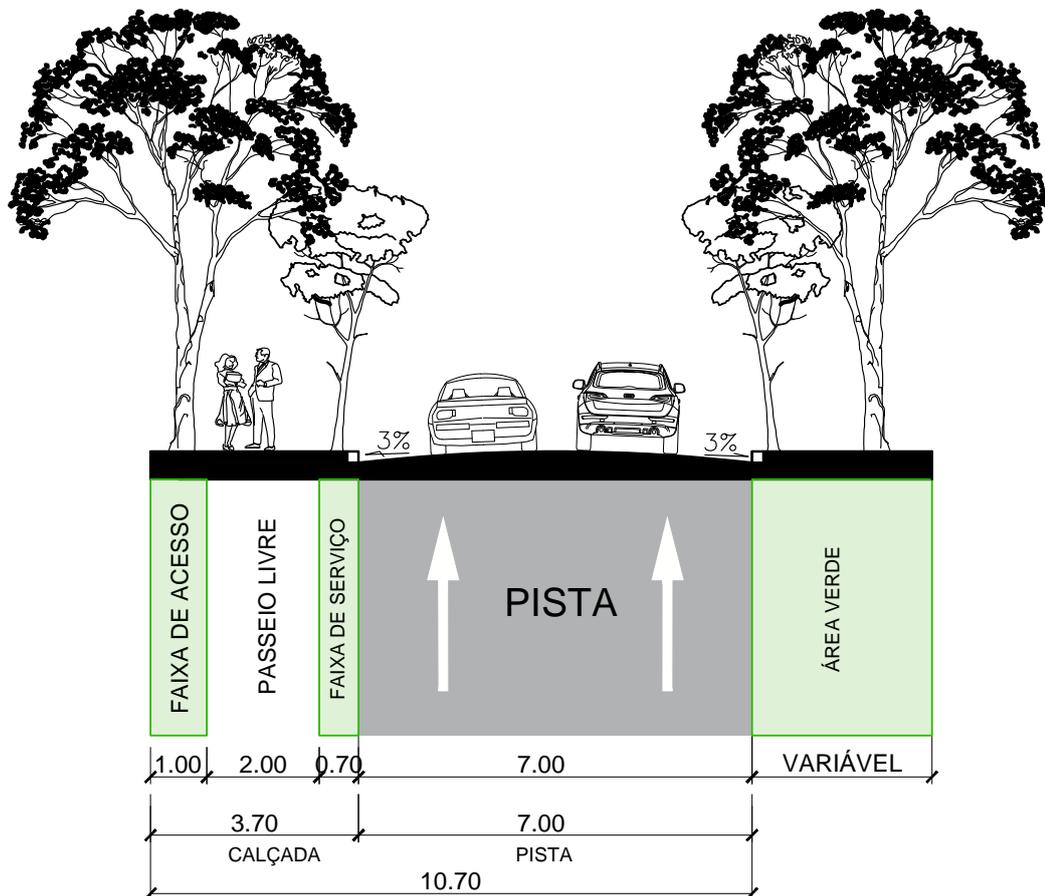


Figura 34: Perfil 05 – Rua Campo Limpo (Trecho da Bifurcação)

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

Perfil 06 – Rua Campo Limpo (trecho oeste). No trecho mais distante da DF-140, a rua Campo Limpo mantém a largura total da pista de 7,00m, em dupla direção, com uma faixa de rolamento em cada sentido. Do lado voltado para as fazendas vizinhas, ao sul, a calçada tem o total de 2,70m de largura (2,00m de passeio – 0,70m para faixa de serviço), em seguida, há faixa de área verde de largura variável. Do lado oposto da rua, a calçada possui 6,20m de largura (0,70m de faixa de serviço – 2,50m para ciclovia bidirecional – 2,00m de passeio livre – 1,00m de faixa de acesso aos lotes).

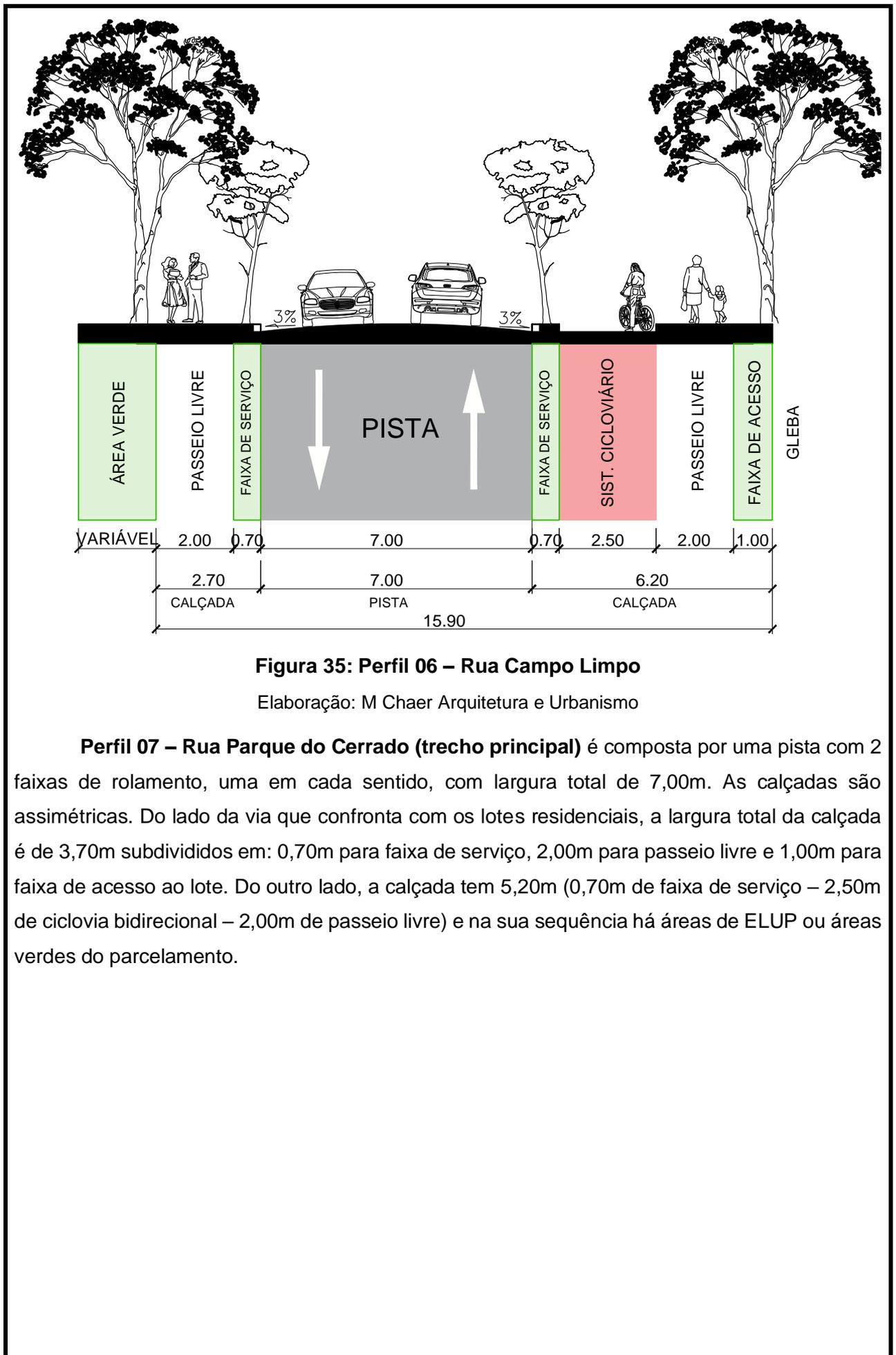


Figura 35: Perfil 06 – Rua Campo Limpo

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

Perfil 07 – Rua Parque do Cerrado (trecho principal) é composta por uma pista com 2 faixas de rolamento, uma em cada sentido, com largura total de 7,00m. As calçadas são assimétricas. Do lado da via que confronta com os lotes residenciais, a largura total da calçada é de 3,70m subdivididos em: 0,70m para faixa de serviço, 2,00m para passeio livre e 1,00m para faixa de acesso ao lote. Do outro lado, a calçada tem 5,20m (0,70m de faixa de serviço – 2,50m de ciclovias bidirecionais – 2,00m de passeio livre) e na sua sequência há áreas de ELUP ou áreas verdes do parcelamento.

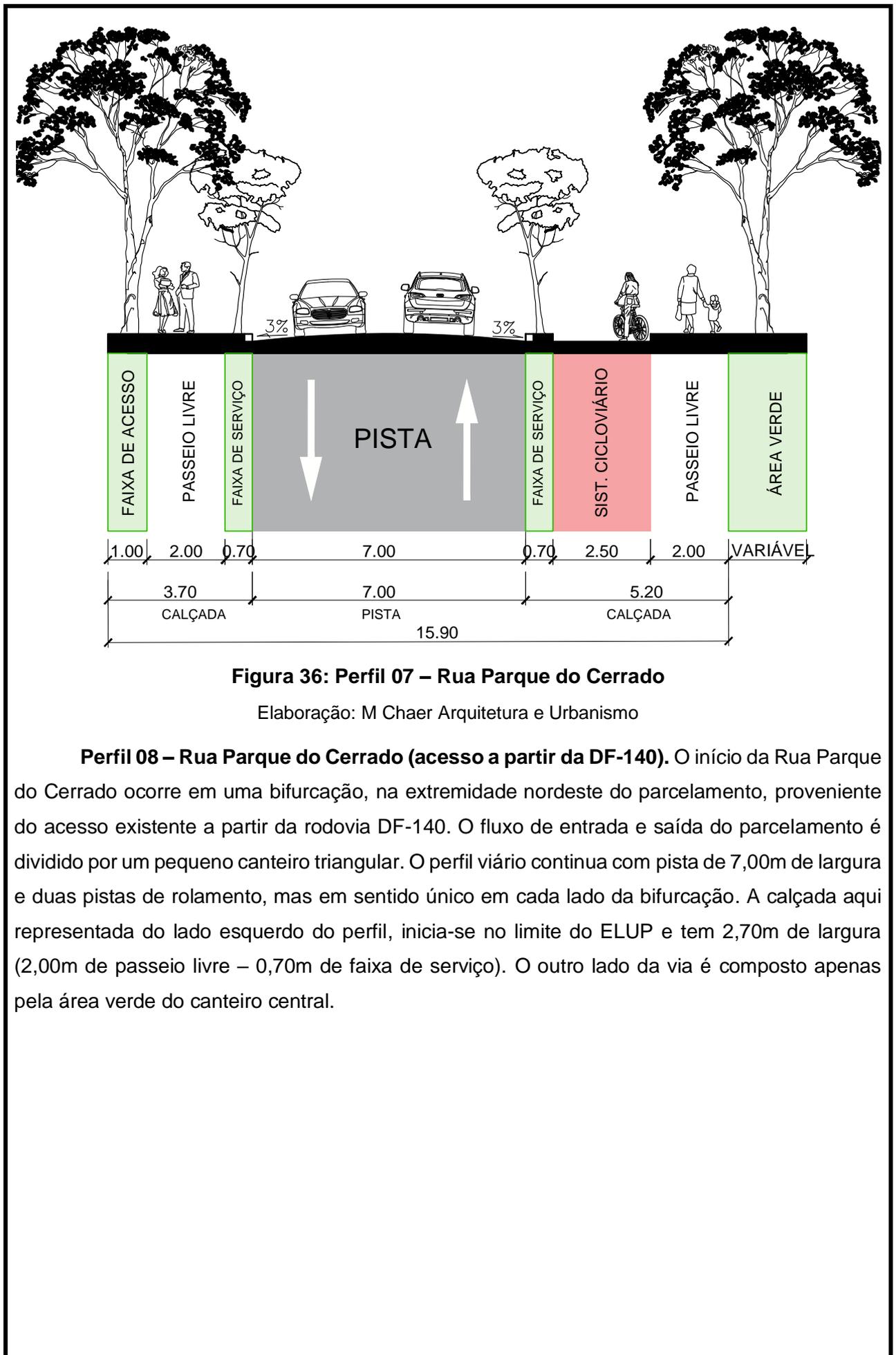


Figura 36: Perfil 07 – Rua Parque do Cerrado

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

Perfil 08 – Rua Parque do Cerrado (acesso a partir da DF-140). O início da Rua Parque do Cerrado ocorre em uma bifurcação, na extremidade nordeste do parcelamento, proveniente do acesso existente a partir da rodovia DF-140. O fluxo de entrada e saída do parcelamento é dividido por um pequeno canteiro triangular. O perfil viário continua com pista de 7,00m de largura e duas pistas de rolamento, mas em sentido único em cada lado da bifurcação. A calçada aqui representada do lado esquerdo do perfil, inicia-se no limite do ELUP e tem 2,70m de largura (2,00m de passeio livre – 0,70m de faixa de serviço). O outro lado da via é composto apenas pela área verde do canteiro central.

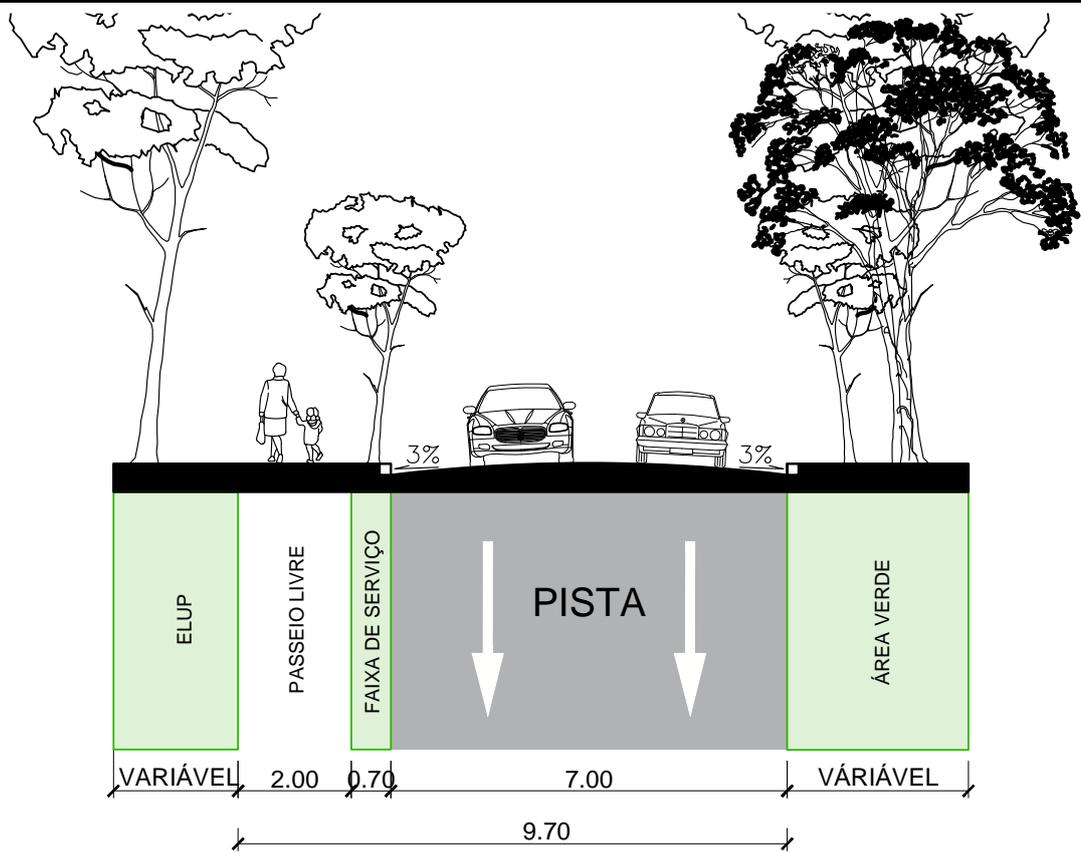


Figura 37: Perfil 08 – Rua Parque do Cerrado (acesso a partir da DF 140)

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

Perfil 09 – Rua Alecrim Azul é a via paralela à rodovia DF-140 que dá acesso aos lotes comerciais localizados na entrada do parcelamento. Do lado dos lotes, a calçada tem 3,20m de largura (0,50m de faixa de acesso aos lotes – 2,00m de passeio livre – 0,70m de faixa de serviço). Na sequência, inicia-se faixa asfaltada de estacionamento a 45º, com 5,50m de largura, seguida de duas faixas de rolamento em sentido único (norte-sul) para o tráfego dos automóveis. Ao fim da pista, há 3,20m de faixa de serviço que faz limite com a faixa de domínio da rodovia.

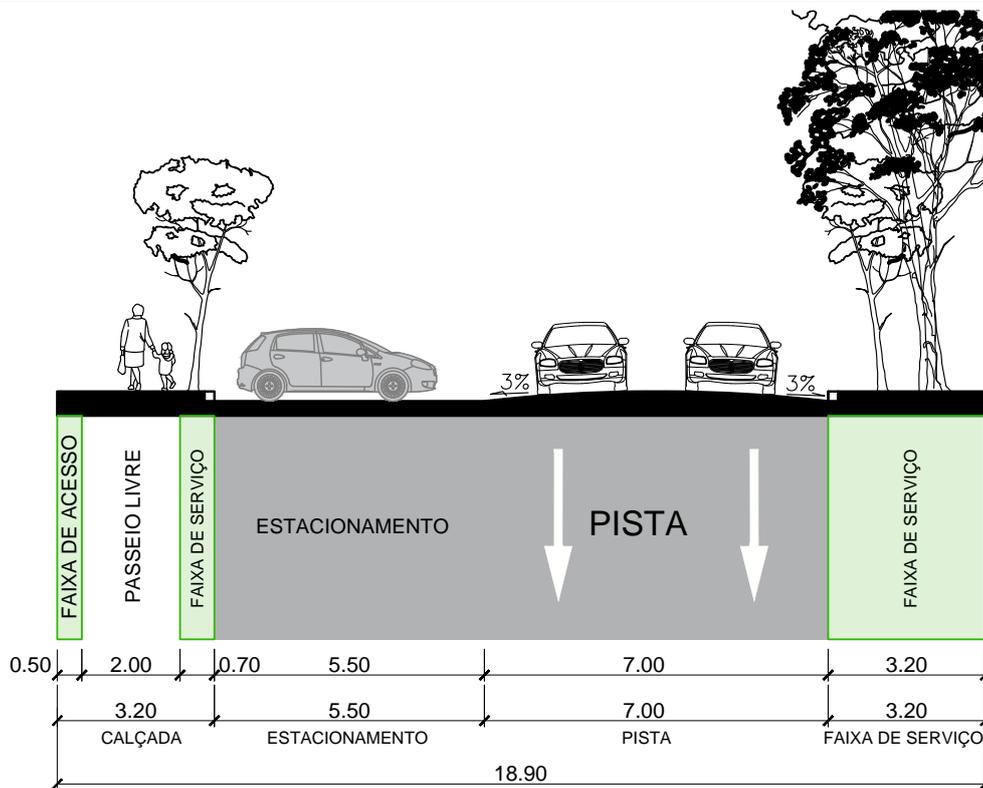


Figura 38: Perfil 09 – Rua Alecrim Azul (trecho principal)

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

Perfil 10 – Rua Alecrim Azul (acesso ao parcelamento). No trecho mais ao sul da rua Alecrim Azul está o acesso principal ao parcelamento. Nesse ponto a via tem uma configuração caracterizada pela ausência das áreas de estacionamento e de calçada. A pista tem duas faixas de rolamento em sentido único e o total de 9m de largura.

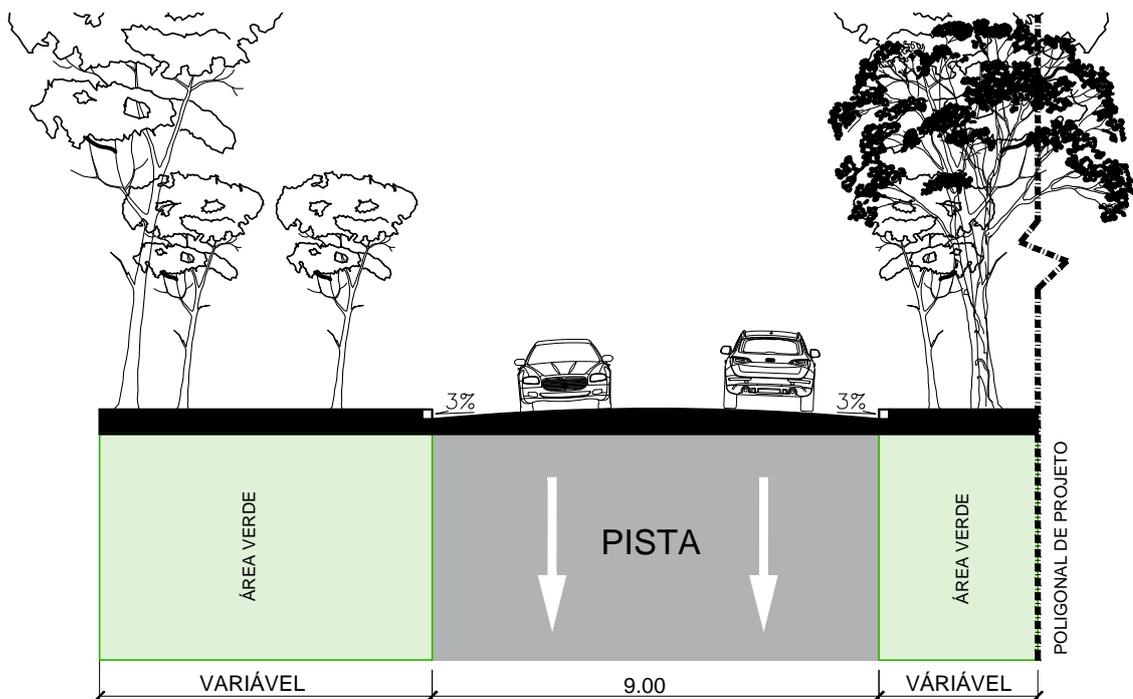


Figura 39: Perfil 10 – Rua Alecrim Azul (acesso ao parcelamento)

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

Perfil 11 – Acesso ao parcelamento. O perfil viário corresponde ao trecho da semi-rotatória proposta no projeto. Ele conta com calçada de 4,50m do lado dos lotes (2,00m de passeio livre – 2,50m de faixa de serviço); 7,00m de pista com duas faixas de rolamento em sentido único; e área verde do canteiro de tamanho variável.

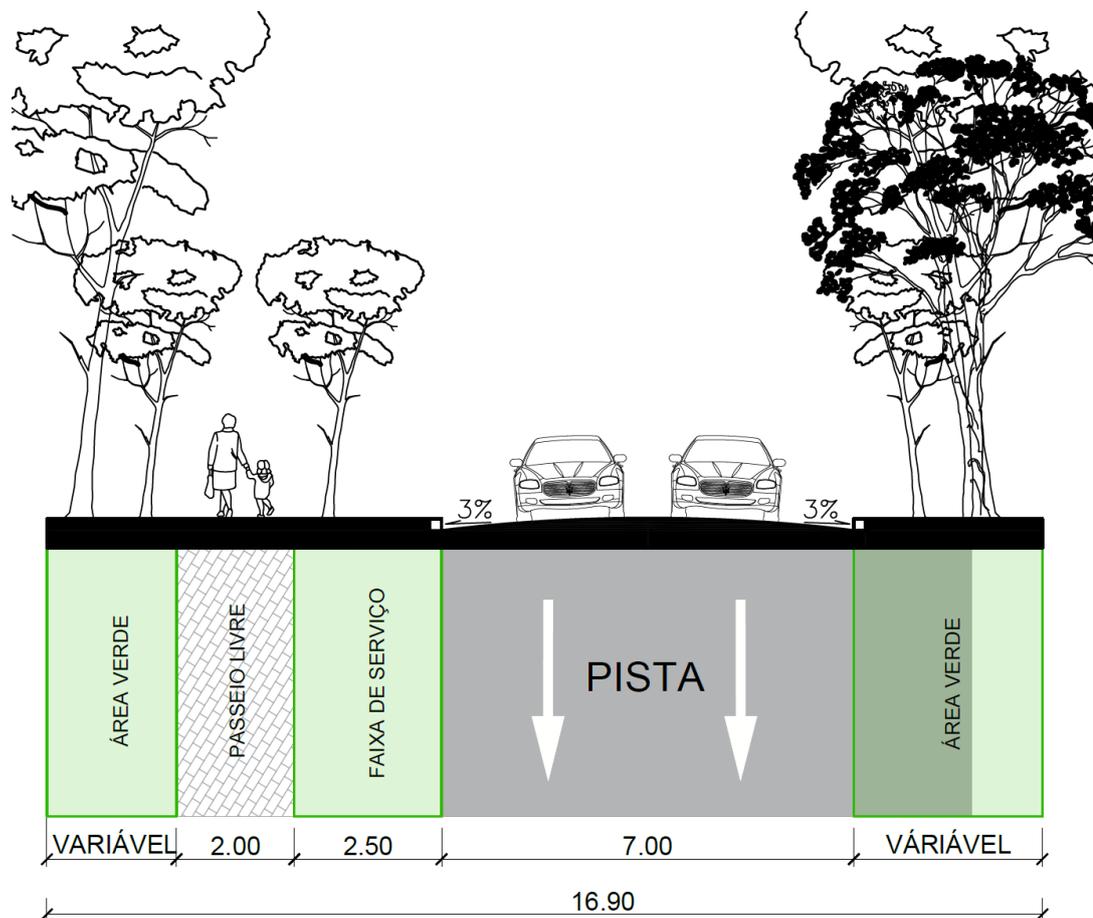


Figura 40: Perfil 11 – Rua Alecrim Azul (acesso ao parcelamento)

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

Perfil 12 – Travessa Açucena é a via que fica imediatamente nos fundos dos lotes comerciais do parcelamento. A calçada voltada para o lote residencial tem o total de 3,70m de largura (1,00m para faixa de acesso aos lotes; 2,00m de passeio e 0,70m para faixa de serviço). A pista asfaltada tem duas faixas de rolamento em sentido duplo que somam 7,00m, e ainda 2,30m destinados a estacionamento paralelo de veículos. Do outro lado da via, a calçada possui 5,70m de largura (0,70m de faixa de serviço – 2,50m de ciclovia bidirecional – 2,00m de passeio livre – 0,50m de faixa de acesso ao lote). A largura total da via é de 18,70m.

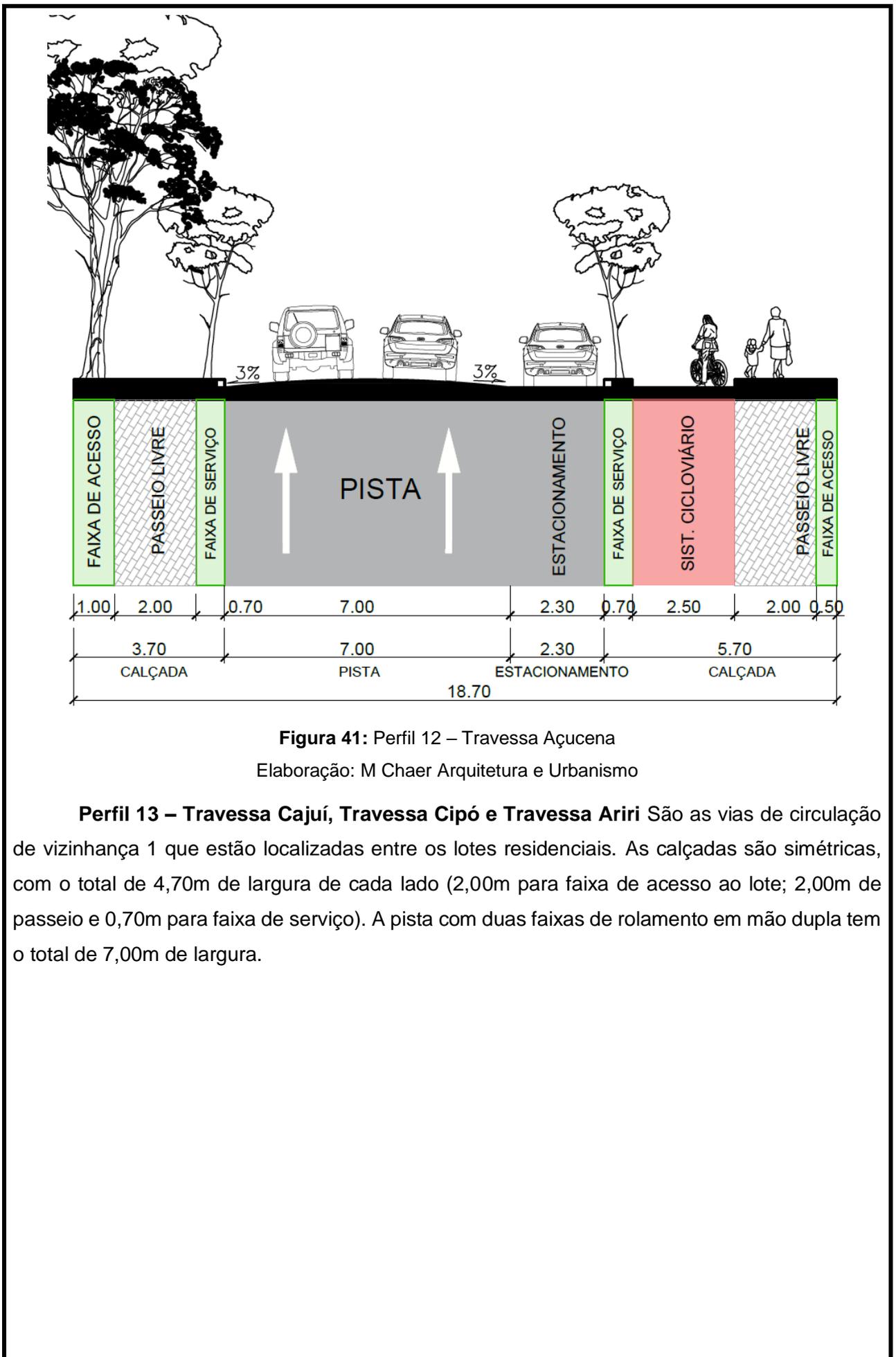


Figura 41: Perfil 12 – Travessa Açucena

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

Perfil 13 – Travessa Cajuí, Travessa Cipó e Travessa Ariri São as vias de circulação de vizinhança 1 que estão localizadas entre os lotes residenciais. As calçadas são simétricas, com o total de 4,70m de largura de cada lado (2,00m para faixa de acesso ao lote; 2,00m de passeio e 0,70m para faixa de serviço). A pista com duas faixas de rolamento em mão dupla tem o total de 7,00m de largura.

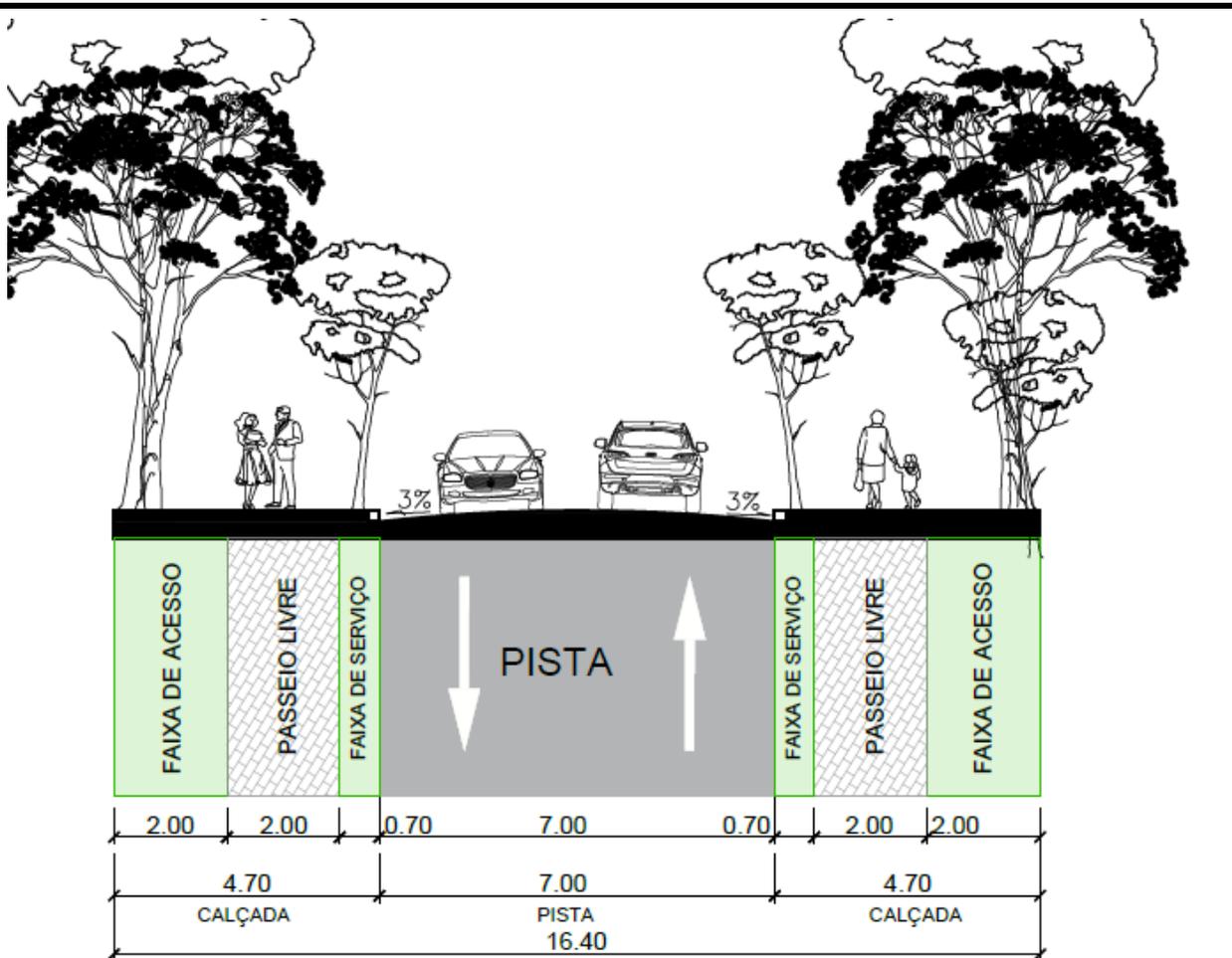


Figura 42: Perfil 13 – Travessas Cajuí, Cipó e Ariri.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

As figuras dos perfis das vias propostas neste parcelamento demonstram que foram considerados os espaços necessários para implantação de vias com todos os seus componentes em acordo com as dimensões mínimas estabelecidas pelas legislações referentes ao Sistema Viário do Distrito Federal.

7.6 Áreas Públicas

Neste parcelamento, foi destinado um percentual de 15,36% da área total parcelável da gleba à implantação de equipamentos e espaços livres de uso público, cumprindo o mínimo de 15% conforme exigido pelo PDOT/2009.

A localização das áreas destinadas ao uso público foi definida de forma a reunir o anseio de preservação e proteção nas proximidades das APPs, manter áreas de maior densidade vegetativa preservadas e, também, de forma a permitir criação de espaços públicos agradáveis, arborizados e aptos a receber usos de baixo impacto tais como: equipamentos públicos de recreação, atividades esportivas, de lazer e contemplativas que potencializem o valor ambiental do sítio. Para isso, áreas de ELUP foram fixadas ao norte, no entorno à Área Proteção Permanente de Murundus e de áreas úmidas e, conseqüentemente, nas proximidades das APP do Ribeirão Santana. Foi reservada uma área de 3.616,85m² para implantação de bacia de

detenção neste ELUP. Há também um amplo trecho de ELUP contíguo ao lote 05, próximo ao lote institucional privado. Adicionalmente, se estabeleceu um ELUP ao longo de um dos quarteirões da Avenida Veredas, que faz limite com área externa à poligonal de parcelamento. E, um último trecho de ELUP está localizado no limite oeste do lote destinado ao Equipamento Público Comunitário (EPC).

Na porção oeste da gleba, há uma estreita faixa de área verde que permanecerá sem uso específico. No entorno dos lotes mistos, há remanescentes de áreas que receberam essa mesma qualificação: área verde.

Observa-se que o EPC foi locado em ponto de grande visibilidade e acessibilidade do parcelamento, próximo a seu acesso principal, e poderá ter as áreas verdes ao seu redor potencializadas por tratamento paisagístico que as integre com o lote institucional.

Abaixo, quadro demonstrativo de áreas públicas e croqui de identificação dessas áreas.

Quadro 05: Demonstrativo das Áreas Públicas

| ÁREAS CONSIDERADAS | ÁREA (m ²) | PERCENTUAL (%) |
|---|------------------------|----------------|
| I. Área Passível do Parcelamento | 561.433,419 | 100,00% |
| a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP | 73.140,011 | 13,03% |
| b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP - (EPU - Bacia) | 3.616,856 | 0,64% |
| c. INST EP | 9.493,996 | 1,69% |
| Total da Área Pública (doação 15%) | 76.756,867 | 15,36% |
| a. Áreas Verdes Públicas | 20.522,929 | 3,66% |
| b. Sistema Viário | 112.297,734 | 20,00% |
| Total da Área Pública | 209.577,530 | 39,02% |

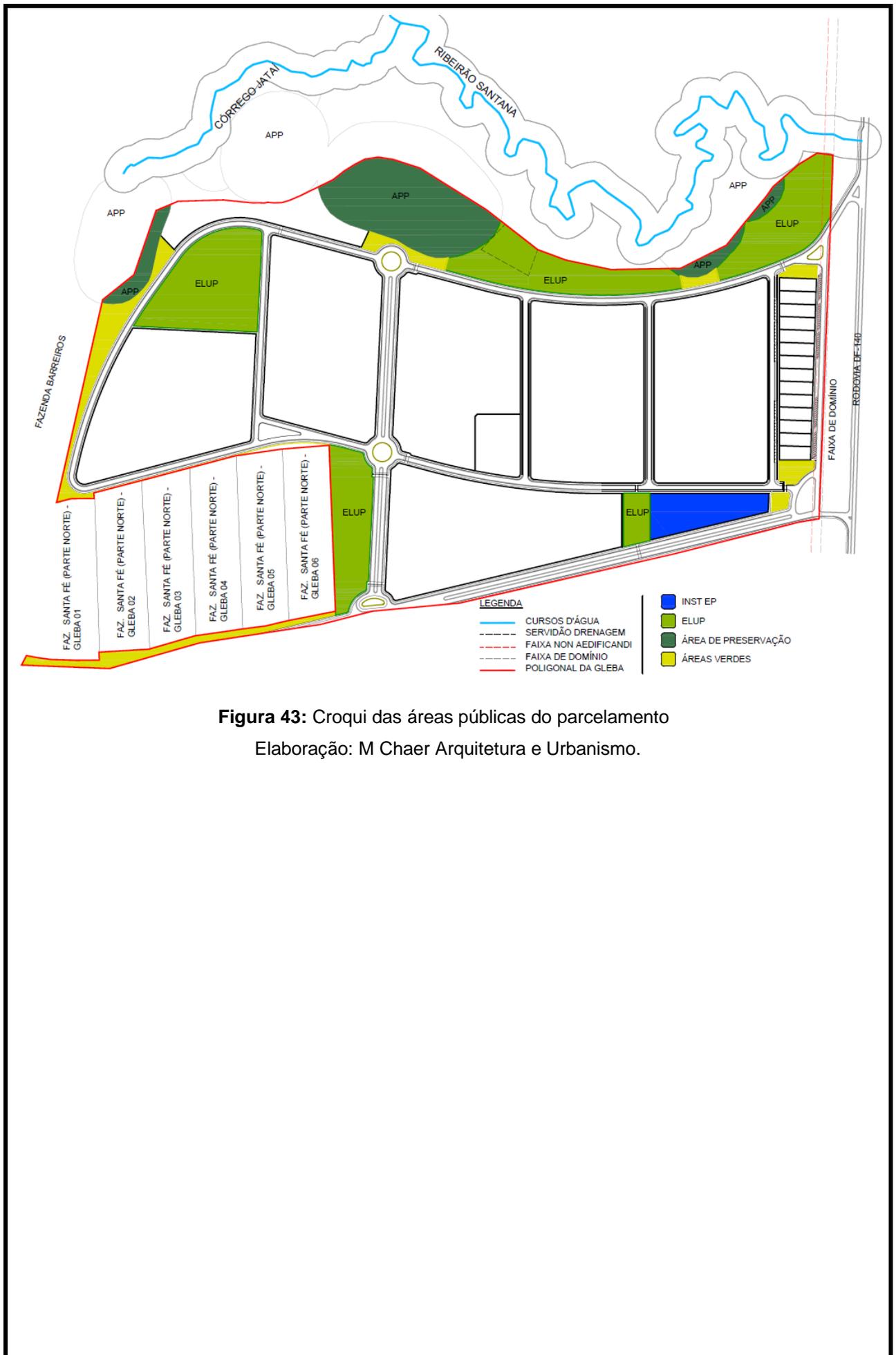


Figura 43: Croqui das áreas públicas do parcelamento
 Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo.

7.7 Quadro de Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

| ÁREAS CONSIDERADAS | ÁREA (m ²) | PERCENTUAL (%) |
|--|------------------------|----------------|
| I. Área Total da Poligonal de Projeto | 597.308,003 | 100,00 |
| II. Área não Passível de Parcelamento | 35.874,584 | 6,01 |
| a. Área Non Aedificandi - Áreas úmidas e de murundus | 35.874,584 | 6,01 |
| III. Área Passível de Parcelamento: I – II | 561.433,419 | 93,99 |

| DESTINAÇÃO | LOTES (unid.) | ÁREA (m ²) | PERCENTUAL (%) |
|---|---------------|------------------------|----------------|
| Área Passível de Parcelamento | | 561.433,419 | 100,00 |
| 1. Unidades Imobiliárias | | | |
| a. CSIR 1 NO | 7 | 314.061,574 | 55,94 |
| b. INST (privado) | 1 | 12.971,132 | 2,31 |
| c. CSIR 3 | 14 | 15.329,187 | 2,73 |
| d. INST EP | 1 | 9.493,996 | 1,69 |
| TOTAL | 23 | 351.855,889 | 62,67 |
| 2. Áreas Públicas | | | |
| a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP | | 73.140,011 | 13,03 |
| b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP - (EPU - Bacia) | | 3.616,856 | 0,64 |
| c. Áreas Verdes Públicas | | 20.522,929 | 3,66 |
| d. Sistema de Circulação | | 112.297,734 | 20,00 |
| TOTAL | | 209.577,530 | 37,33 |
| Área Pública ⁽¹⁾ : 1d + 2a + 2b + 2c | | 97.279,796 | 17,33 |
| Área Pública ⁽²⁾ : 1d + 2a + 2b + 2c + 2d | | 209.577,530 | 37,33 |

(1) Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar n° 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar n° 854 (PDOT 2012).

(2) Conceito de Área Pública conforme Lei Federal n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

(3) Kr aplicado na área da gleba: 1,0005509 | Área topográfica: 597.308,00 m² | Área matrícula: 597.308,00 m²

8 PERMEABILIDADE

As áreas urbanas inseridas na Zona de Uso Sustentável – ZUS da APA do Planalto Central, de acordo com o Plano de Manejo aprovado pela Portaria ICMBIO n° 28, de 17 de abril de 2015, possuem restrição de impermeabilização máxima de 50% da área total da gleba de parcelamento.

Diante desta exigência ambiental, para todas as áreas da gleba foram previstos percentuais de permeabilidade mínimos que configuram a porcentagem geral de permeabilidade alcançada pelo parcelamento. O quadro abaixo demonstra esses percentuais e o resultado final, atendendo o Plano de Manejo da APA do Planalto Central.

Quadro 06: Quadro de áreas permeáveis

| ÁREAS CONSIDERADAS - GERAL | ÁREA (m ²) | PERCENTUAL PERMEÁVEL (%) | ÁREA PERMEÁVEL (m ²) | PERCENTUAL (%) |
|---|------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------|
| I. Área Total da Poligonal de Projeto | 597.308,00 | | | |
| a. Área Non Aedificandi - Áreas úmidas | 35.874,58 | 100,00 | 35.874,58 | 6,01 |
| b. INST EP | 9.494,00 | 20,00 | 1.898,80 | 0,32 |
| c. Espaços Livres de Uso Público - ELUP | 73.140,01 | 90,00 | 65.826,01 | 11,02 |
| d. Espaços Livres de Uso Público - ELUP - (EPU - Bacias) | 3.616,86 | 100,00 | 3.616,86 | 0,61 |
| e. Área Verdes Públicas | 20.522,93 | 100,00 | 20.522,93 | 3,44 |
| f. Residencial - CSIR 1 NO | 314.061,57 | 41,50 | 130.335,55 | 21,82 |
| g. Institucional - INST | 12.971,13 | 50,00 | 6.485,57 | 1,09 |
| h. Misto - CSIR 3 | 15.329,19 | 50,00 | 7.664,59 | 1,28 |
| i. Sistema viário (faixas de serviço, de acesso e outras) | 27.895,07 | 100,00 | 27.895,07 | 4,67 |
| Total da área permeável | | | 300.119,96 | 50,25 |

9 QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

| USO | ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | ALAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA DE SOLEIRA | SUBSOLO |
|------------|---------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|------|--------|-------------|---------|--------------------------------|------------------|
| CSIIR 1 NO | 6000<a<7000 | 1,0 | 1,0 | 48,5 | 41,5 | 30,5 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | Permitido TIPO 2 |
| CSIIR 1 NO | 49000<a<54000 | 1,0 | 1,0 | 48,5 | 41,5 | 30,5 | 3,0 | 3,0 | 3,0 | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | Permitido TIPO 2 |
| CSIIR 3 | 1000<a<2000 | 1,0 | 2,5 | 40 | 50 | 30,5 | - | - | - | - | Obrigatória | - | Ponto médio da testada frontal | Permitido TIPO 1 |
| Inst | 12000<a<13000 | 1,0 | 1,0 | 40 | 50 | 30,5 | - | - | - | - | - | - | Ponto médio da testada frontal | Permitido TIPO 2 |

LEGENDA

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

NOTAS: VERDE VEREDAS

- (1) O cercamento dos limites dos lotes de uso CSIIR 1 NO com logradouros públicos deve atender ao disposto na Lei Complementar no 1007, de 28 de abril de 2022 – LUOS.
- (2) 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.
- (3) COTA DE SOLEIRA: Será calculada para cada edificação a partir do ponto médio da testada frontal da correspondente unidade autônoma.
- (4) Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior à máxima estabelecida no quadro acima, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou por exigência do Corpo de Bombeiros.

NOTAS GERAIS:

Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei complementar nº948 de 16, de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar 1007, de 28 de abril de 2022.

Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei complementar nº948 de 16, de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar 1007, de 28 de abril de 2022.

Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 da Lei complementar nº948 de 16, de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar 1007, de 28 de abril de 2022.

Para exigências de vagas, respeitar os arts. 25 ao 32 da Lei complementar nº948 de 16, de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar 1007, de 28 de abril de 2022.

Para uso Inst EP, aplicam-se os arts. 5º e 11º da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar 1007, de 28 de abril de 2022, e o anexo VI da Lei complementar nº803, de 25 de outubro de 2012 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT).

10 EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO

| PROJETO URBANÍSTICO / PROJETO DE PARCELAMENTO | | |
|--|-------------------------|-----------------------|
| Nome | Categoria Profissional | Registro Profissional |
| Fernando Teixeira Arquitetos Associados S/S Ltda. | Arquitetura e Urbanismo | CAU Nº 8984-2 |
| Sérgio Maria Arquitetura e Urbanismo Ltda. | Arquitetura e Urbanismo | CAU Nº PJ49803-1 |

| MEMORIAL DESCRITIVO E ASSESSORIA | | |
|---|------------------------|-----------------------|
| Nome | Categoria Profissional | Registro Profissional |
| Ana Maria Montandon Chaer | Arquiteta e Urbanista | CAU Nº A44294-1 |
| Clarissa Saporì Avelar | Arquiteta e Urbanista | CAU Nº A70786-4 |

11 EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

| Nome | Órgão Setorial | Função | Registro Profissional |
|-------------------------------|----------------|--------------|-----------------------|
| Arq. Alessandra Leite Marques | UPAR / COPAR | Coordenadora | CAU Nº A25068-6 |

IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR

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

DIEGO SANTOS PORTO

Subsecretário de Parcelamento e Regularização Fundiária –SUPAR

TEREZA LODDER

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR