

Empty space for the main content of the descriptive memorial.

MEMORIAL DESCRITIVO

MDE XXX / 2022

**REGIÃO ADMINISTRATIVA XIII - SANTA MARIA
END: SANTA MARIA II, QUADRAS 01 A 05.**

DATA: JULHO/2023

APROVO / ASSESSOR (A):

APROVO / COORDENADOR (A)

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

APROVO / CHEFE DE UNIDADE:

1 APRESENTAÇÃO

O presente memorial apresenta o Projeto Urbanístico do parcelamento do solo denominado **Santa Maria II**, a ser realizado em parte da gleba registrada no Cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis do DF, sob o número da matrícula 42.569. O trecho a ser parcelado tem área de 43,80 hectares ou 438.050,00 m² (área topográfica de 43,74ha – kr: 1.0007354), sendo parte do Lote Urbano Quinhão 23, localizado na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, na porção Sul do Distrito Federal.

O acesso ao parcelamento proposto se dá pela rodovia DF-290, próximo ao Km 4,0. A área é limitada, ao norte, pelo Condomínio Porto Rico e por zona urbana desocupada. Ao sul, o limite é marcado pela DF-290. Nos demais limites, encontram-se áreas urbanas desocupadas ainda não parceladas, conforme itens 1.1. – Croqui de Situação e 1.2 – Croqui de Localização.

1.1 Croqui de Situação

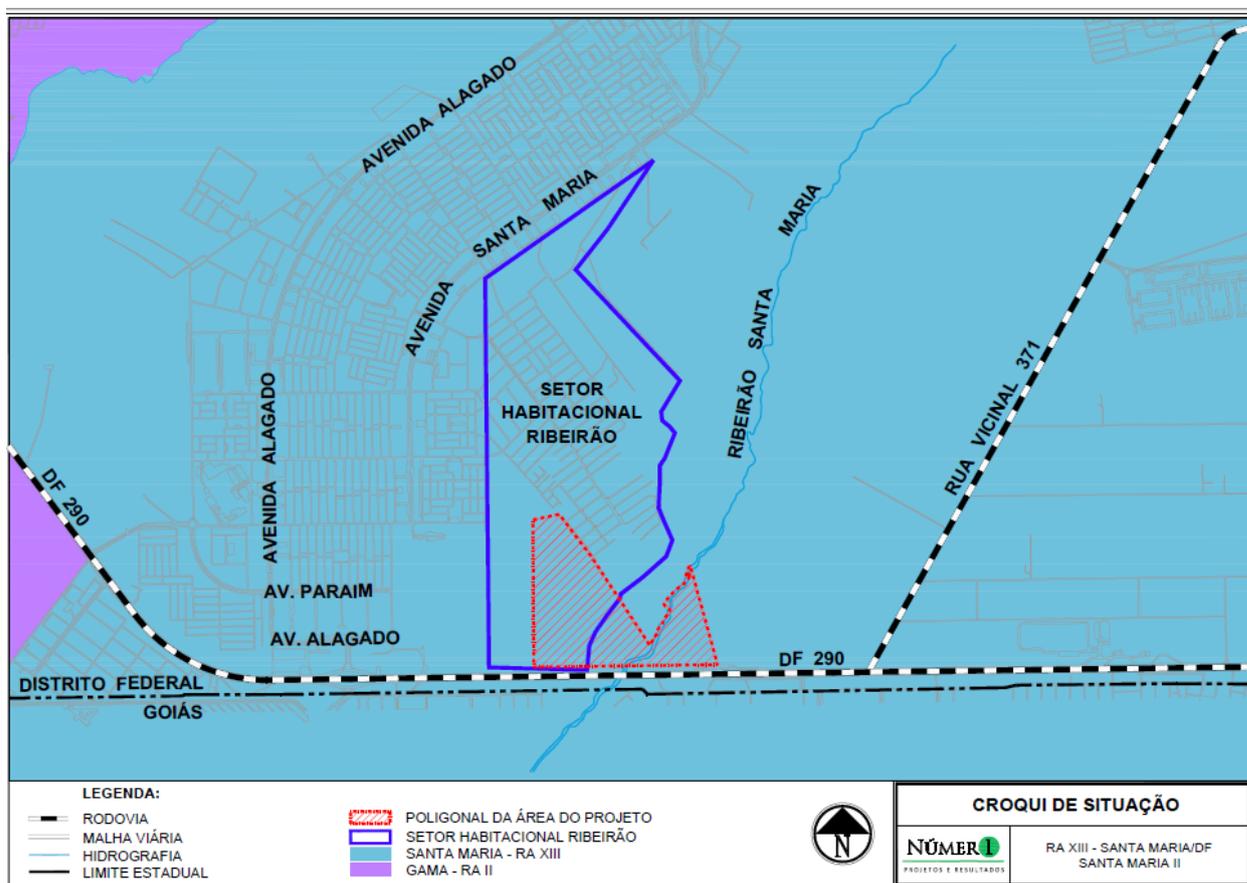


Figura 01: Croqui de Situação do parcelamento Santa Maria II.
Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano. Fonte: Geoportal

1.2 Croqui de Localização

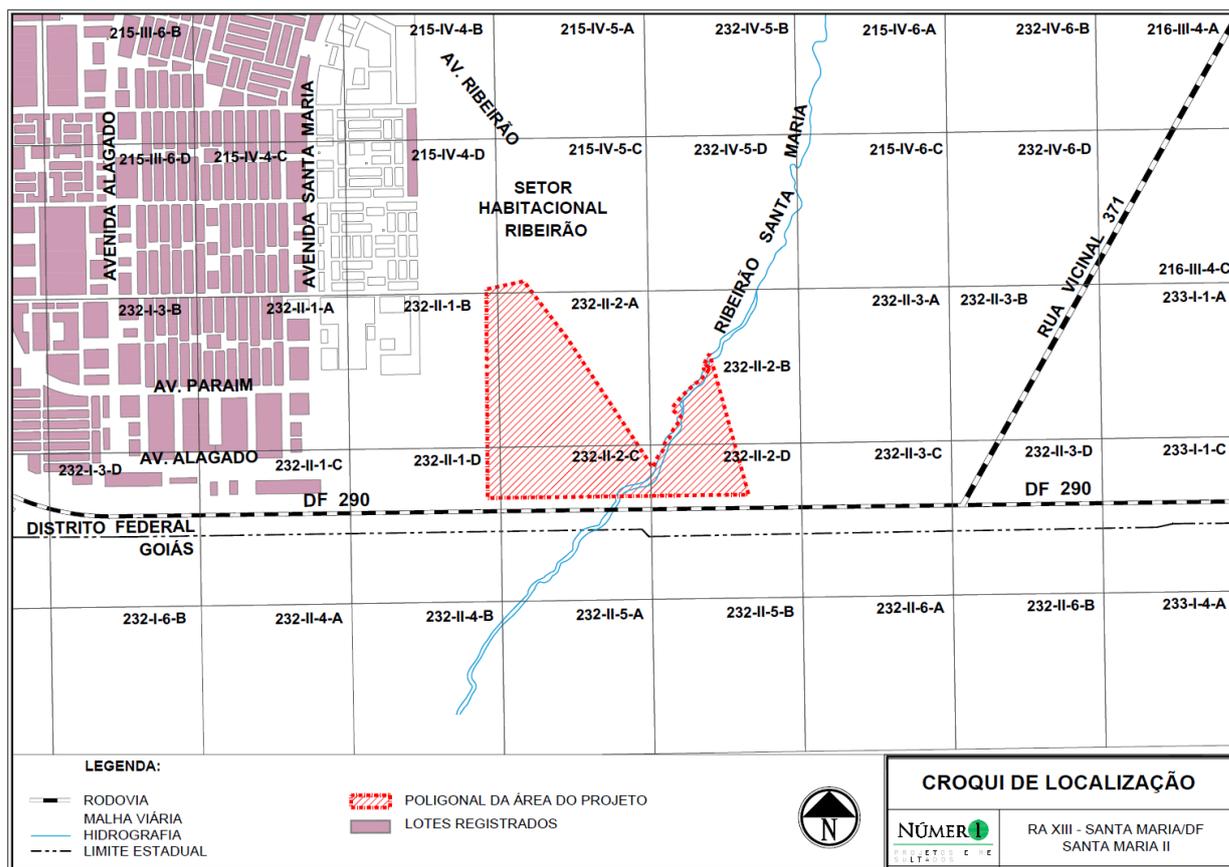


Figura 02: Croqui de Localização do parcelamento Santa Maria II.
Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano. Fonte: Geoportal

1.3 Objetivo do projeto

O parcelamento do solo **Santa Maria II** tem por objetivo promover o loteamento da gleba acima caracterizada, com a abertura de novas vias de circulação e a criação de lotes destinados aos usos residencial, comercial e serviços, bem como áreas públicas classificadas como Espaços Livres de Uso Público – ELUP e Equipamentos Urbanos - Inst EP.

O dimensionamento dos lotes e usos propostas visam a promover a oferta de moradia às famílias com faixa de renda entre 3 e 6 salários mínimos e criação de áreas comerciais que atendam às esferas local e regional. O sistema viário projetado tem por objetivo cumprir as determinações das Diretrizes Urbanísticas de Planejamento Urbano, as quais determinam a promoção da articulação do tecido urbano e a conexão com as áreas adjacentes à gleba.

O projeto ainda contempla a proteção das áreas de preservação e áreas ambientalmente sensíveis buscando potencializar o espaço verde do empreendimento, além de viabilizar a instalação das áreas de infraestrutura previstas.

2 LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

2.1. Urbanística

Legislação Federal

- **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 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 n.º 854, de 15 de outubro de 2012** - Atualiza a Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009 que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT) e dá outras providências;
- **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 n.º 28.864, de 17 de março de 2008** e suas alterações - Regulamenta a Lei n.º 992, de 28 de dezembro de 1995 e dá outras providências;

- **Lei 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 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;
- **ETU nº 01/2020**, que estabelece as diretrizes urbanísticas de Expansão de Santa Maria, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico da mesma área em questão, conforme aponta o Art. 6º da Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020, republicada no DODF nº 103, de 2 de junho de 2020, que regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas;
http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/ETU-01-2020-Expansao-de-Santa-Maria_.pdf
- **DIUPE nº 30/2022**, 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-30-2022_-_Remanescente-2-do-Quinhao-23-da-Fazenda-Santa-Maria-RA-SANT.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;

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 n.º 41, de 13 de setembro de 1989** - Dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto n.º 12.960, de 28 de dezembro de 1990** - Aprova o Regulamento da Lei nº 41, de 13 de setembro de 1989 que dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei 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 Santa Maria II

Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII

Kr = 1.0007354

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (M)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P1	8224143.5000	176832.3000			ÁREA: 43,7408 ha 437408,244 m²
			100,246	143°14'19"	
P2	8224063.1300	176892.3400			
			168,136	142°44'09"	
P3	8223929.2200	176994.2200			
			280,645	146°47'11"	
P4	8223694.2500	177148.0600			
			296,063	146°47'13"	
P5	8223446.3700	177310.3500			
			44,727	24°28'10"	
P6	8223487.1100	177328.8900			
			31,559	39°07'38"	
P7	8223511.6100	177348.8200			
			6,273	18°52'04"	
P8	8223517.5500	177350.8500			
			8,362	351°41'09"	
P9	8223525.8300	177349.6400			
			15,332	23°30'27"	

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (M)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P10	8223539.9000	177355.7600			ÁREA: 43,7408 ha 437408,244 m²
			5,915	34°28'07"	
P11	8223544.7800	177359.1100			
			17,158	49°43'28"	
P12	8223555.8800	177372.2100			
			16,083	19°24'52"	
P13	8223571.0600	177377.5600			
			24,423	26°49'38"	
P14	8223592.8700	177388.5900			
			8,034	29°10'45"	
P15	8223599.8900	177392.5100			
			29,072	41°06'43"	
P16	8223621.8100	177411.6400			
			5,541	10°36'02"	
P17	8223627.2600	177412.6600			
			3,193	10°38'30"	
P18	8223630.4000	177413.2500			
			4,353	35°11'10"	
P19	8223633.9600	177415.7600			
			4,143	350°33'37"	
P20	8223638.0500	177415.0800			
			11,729	314°51'43"	
P21	8223646.3300	177406.7600			
			23,697	299°12'09"	

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (M)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P22	8223657.9000	177386.0600			<p>ÁREA: 43,7408 ha 437408,244 m²</p>
			5,576	340°12'04"	
P23	8223663.1500	177384.1700			
			6,673	02°44'48"	
P24	8223669.8200	177384.4900			
			10,384	25°14'00"	
P25	8223679.2200	177388.9200			
			46,677	40°12'56"	
P26	8223714.8900	177419.0800			
			69,476	46°18'19"	
P27	8223762.9200	177469.3500			
			15,171	66°11'13"	
P28	8223769.0500	177483.2400			
			16,411	38°20'58"	
P29	8223781.9300	177493.4300			
			12,239	53°17'55"	
P30	8223789.2500	177503.2500			
			10,470	36°53'31"	
P31	8223797.6300	177509.5400			
			23,739	26°46'12"	
P32	8223818.8400	177520.2400			
			8,118	321°44'52"	
P33	8223825.2200	177515.2100			
			9,395	303°30'15"	

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (M)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P34	8223830.4100	177507.3700			ÁREA: 43,7408 ha 437408,244 m²
			20,009	198°34'47"	
P35	8223811.4300	177500.9900			
			2,682	244°52'01"	
P36	8223810.2900	177498.5600			
			20,883	07°41'59"	
P37	8223831.0000	177501.3600			
			12,855	15°36'10"	
P38	8223843.3900	177504.8200			
			22,372	26°07'48"	
P39	8223863.4900	177514.6800			
			10,852	37°05'33"	
P40	8223872.1526	177521.2297			
			241,725	164°38'40"	
P41	8223638.8851	177585.2876			
			303,925	164°38'25"	
P42	8223345.6000	177665.8495			
			967,056	269°13'51"	
P43	8223332.6100	176698.1700			
			780,692	359°37'60"	
P44	8224113.8600	176693.1700			
			142,148	77°58'25"	
P01	8224143.5000	176832.3000			

3 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

- Número do Processo SEI: 00390-00003460/2022-49
- Número do Documento: Ofício Nº 360/2022 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM
- Data de emissão: 13 de maio de 2022
- Informações Atualizadas: A consulta à Terracap informa o que se segue:

De fato, a área descrita na Poligonal 85603708 situa-se no Remanescente Nº 2 do Quinhão 23 da Fazenda Santa Maria - Após exclusão das áreas 'a', 'b' e 'c' da Cláusula 5ª do Termo de Ajustamento de Conduta TAC do Setor Habitacional Ribeirão, que, caso efetivado, situar-se-ia em TERRAS NÃO PERTENCENTES ao patrimônio desta Companhia.

No entanto, o referido Termo de Ciência e Concordância foi assinado pelas partes em 14 de outubro de 2020 e encontra-se protocolado nesse processo desde fevereiro de 2021. A consulta será refeita e disponibilizada no processo.

4 CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

Foi autuado o processo eletrônico SEI-GDF Nº 00390-00003460/2022-49, 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

- Número dos Documentos: Ofício nº 4060/2022 – NOVACAP/PRES/SECRE que encaminha Despacho – NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU.
- Data de emissão: 17 de agosto de 2022.
- Informações Atualizadas: Conforme Despacho – NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU, encaminhado pelo supracitado Ofício nº 4060/2022- NOVACAP/PRES/SECRE, a companhia informa que existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas e projetadas no limite da poligonal de estudo, demarcada em plantas disponibilizadas no Processo. Comunica, também, que no caso de criação de sistema viário/estacionamento/ciclovias, a interferência com a drenagem urbana não implica na necessidade de remanejamento, uma vez que as redes são normalmente executadas sob vias e calçadas. O documento ainda informa que as redes de diâmetro até 800mm têm faixas de servidão de 10m, e já as faixas das redes de 1000mm a 1500mm são de 15m. A partir do eixo central das redes, as faixas se estendem por metade da distância total de sua largura.

Quanto à possibilidade de atendimento, afirma não haver capacidade em seu sistema, sendo necessária a elaboração de um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, em acordo com o Termo de Referência da NOVACAP. A elaboração do projeto é de inteira responsabilidade do empreendedor e deve prever

estruturas de amortecimento de vazão dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto pela Concessionária e pela Resolução nº 09 da ADASA, onde se define, como vazão máxima de saída de um empreendimento, o valor de 24,4l/s/ha.

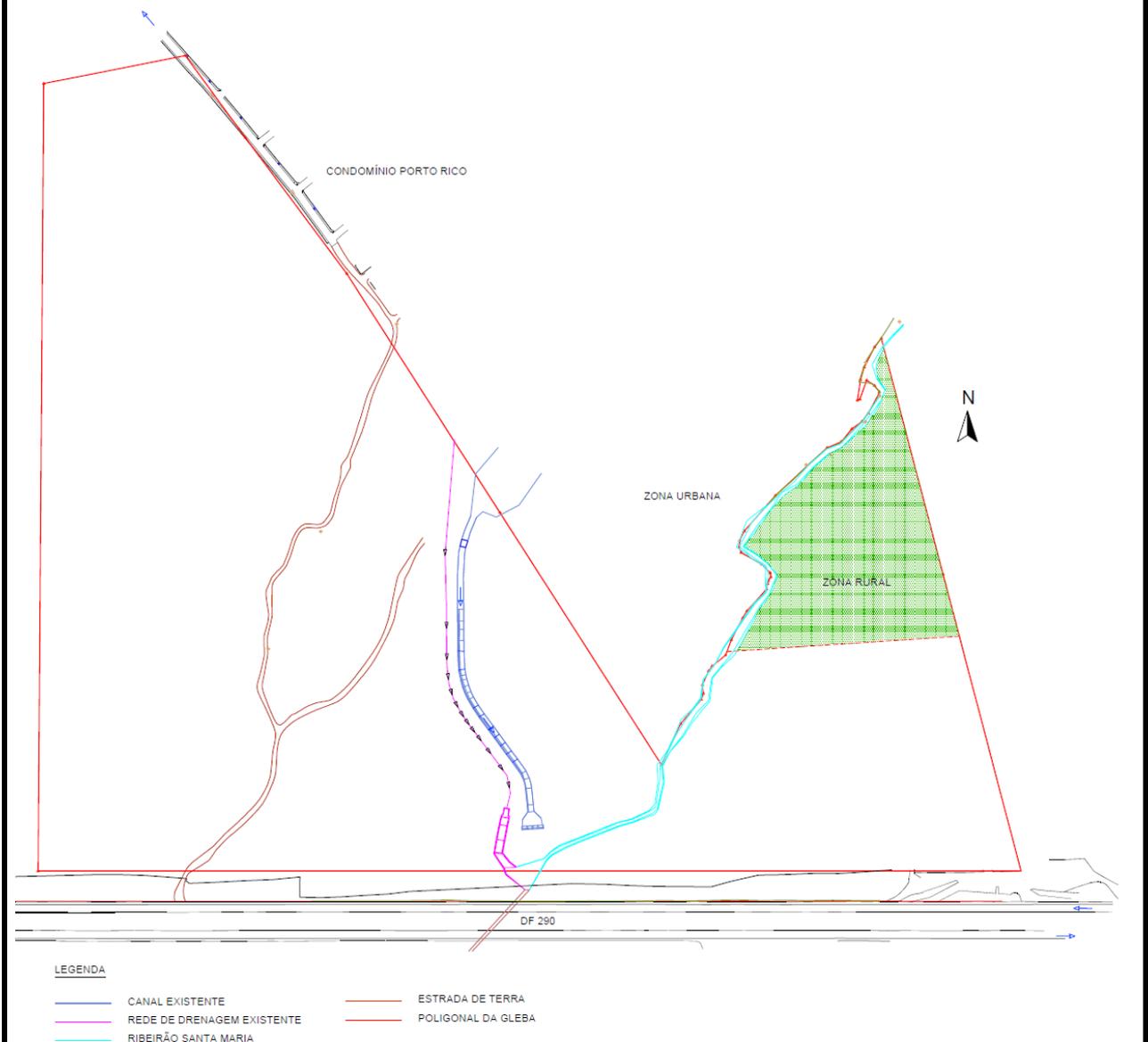


Figura 03: Croqui de interferência da rede pública de drenagem com a gleba.

Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano. Fonte: NOVACAP

- Soluções de Projeto: O projeto preliminar de urbanismo ora apresentado prevê que as águas pluviais recebidas pelo empreendimento serão captadas e direcionadas para as áreas dos ELUP, nas partes mais baixas da gleba, onde contará com essas estruturas para amortecimento das mesmas.

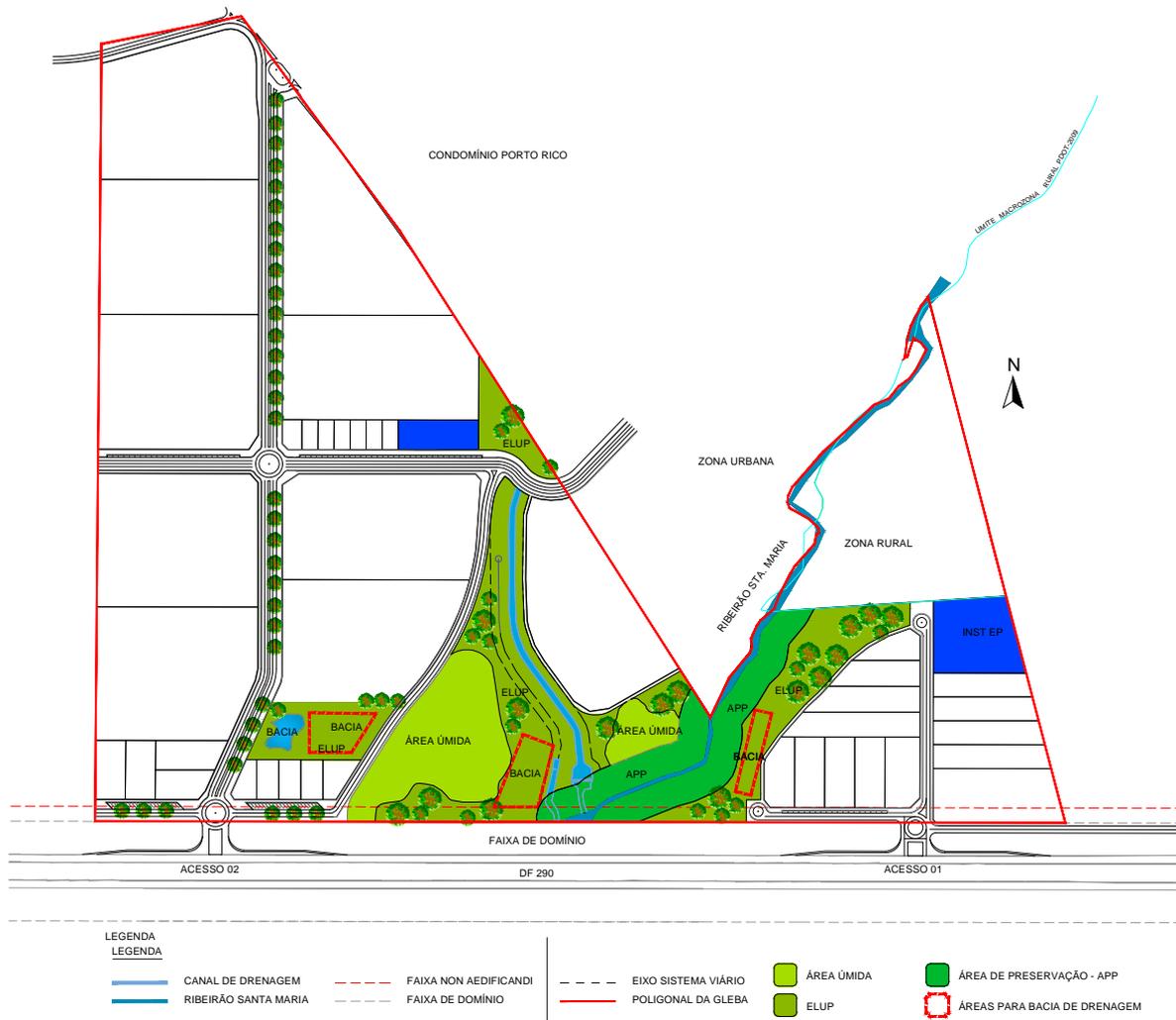


Figura 04: Croqui indicativo da bacia de amortecimento para águas pluviais.
Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

4.2. Companhia Energética de Brasília – CEB - IPES

- Número do Documento: Carta n.º 157/2022 - CEB-IPES/DO/GPI e Relatório Técnico – CEB-IPES/DO/GPI.
- Data de emissão: 08 de setembro de 2022
- Informações Atualizadas: A CEB informa que não há interferência de rede de iluminação pública para a região em comento.
- Soluções de Projeto: No mencionado Relatório Técnico a CEB faz as seguintes observações:
 1. Todo braço de Iluminação Pública é instalado em um poste de rede aérea existente;
 2. Postes de aço de 5 metros são instalados com aproximadamente 20 metros entre si;
 3. Postes de aço de 7,5 metros são instalados com aproximadamente 30 metros entre si;
 4. Postes de aço de 10 metros são instalados com aproximadamente 35 metros entre si;

5. Postes de concreto ou aço de 16 metros são instalados com aproximadamente 40 metros entre si;
6. Todo cabeamento de Iluminação Pública é instalado diretamente ao solo em valas de 0,50m a 0,80m de profundidade;
7. Só há instalação de dutos para Iluminação Pública em travessias de vias, praças e calçadas, bem como a utilização de dutos existentes da Neoenergia Distribuição Brasília como uso mútuo; e
8. Toda a construção das redes de Iluminação pública obedece às recomendações das Normas: NTD 3.38, NTD 3.09 e NTIP 1.01, disponíveis no site da CEB (<https://www.ceb.com.br>) e NBR 5101.

4.3. Neoenergia Distribuição Brasília - NEOENERGIA

- Número do Documento: Carta n. 186/2022 – GRGC; Laudo Técnico nº 249/2022 e croqui.
- Data de emissão: 23 de maio 2022 e 20 de maio de 2022 (laudo).
- Informações Atualizadas: A NEOENERGIA informa na carta supracitada que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica para o parcelamento urbano do solo da área de localização do empreendimento, com as condições de: (i) submissão do projeto elétrico à distribuidora; (ii) implantação, pelo empreendedor, das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública; (iii) atendimento as distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas. O Laudo Técnico, por sua vez, indica interferência em rede aérea existente no local.
- Soluções de Projeto: O empreendedor receberá energia da NEOENERGIA cumprindo todas as condições regulatórias como aprovação do projeto elétrico e implantação da infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica, de acordo com as normas de segurança e acessibilidade.

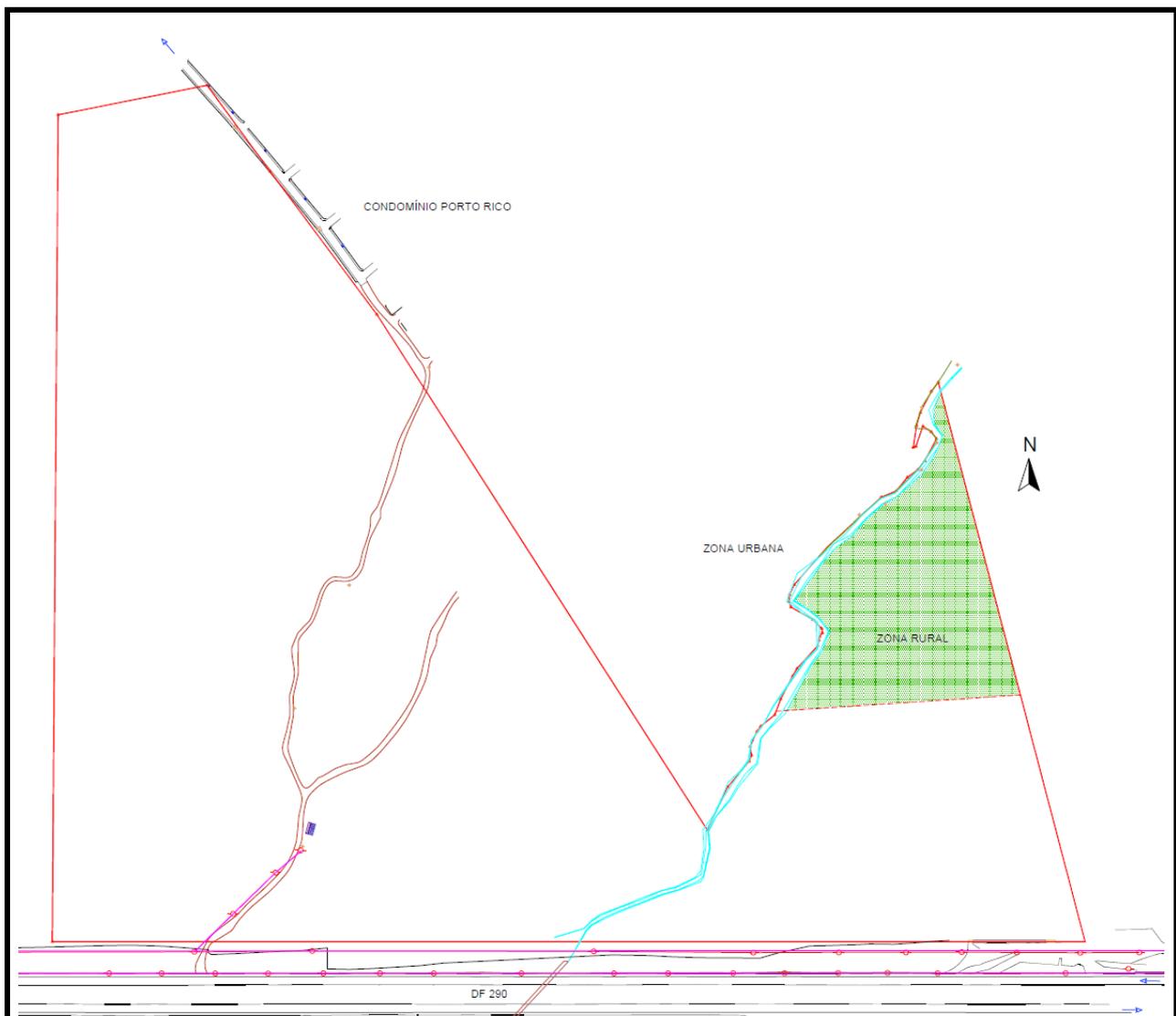


Figura 05: Interferência das redes de energia na gleba do parcelamento.
Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano. Fonte: NEONERGIA

4.4. Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB

- Número do Documento: Carta nº 52/2023 – CAESB/DE/PR que encaminha Termo de Viabilidade Técnica - nº 023/2023.
- Data de emissão: 02 de maio de 2023.
- Informações Atualizadas: A análise de interferências com redes existentes demonstrou que não consta interferências com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário. Todavia, há interferência com redes projetadas de esgotamento sanitário. Recomenda-se a utilização do Cadastro Técnico do Sistema de Abastecimento de Água e do Sistema de Esgotamento Sanitário durante o desenvolvimento do projeto para evitar remanejamento de redes e/ou dispositivos dos Sistemas Caesb.

Quanto ao sistema de abastecimento de água, a concessionária informa que a região em que o empreendimento está situado é abastecida pelo Sistema Produtor Corumbá. Quanto ao sistema de esgotamento sanitário, a concessionária comunica que o empreendimento está localizado na bacia de atendimento das ETEs Santa Maria/Alagado.

- Soluções de Projeto: Para o abastecimento de água ao empreendimento, o interessado deverá implantar redes sob via pública, de acordo com as áreas vizinhas demonstradas na figura a seguir:

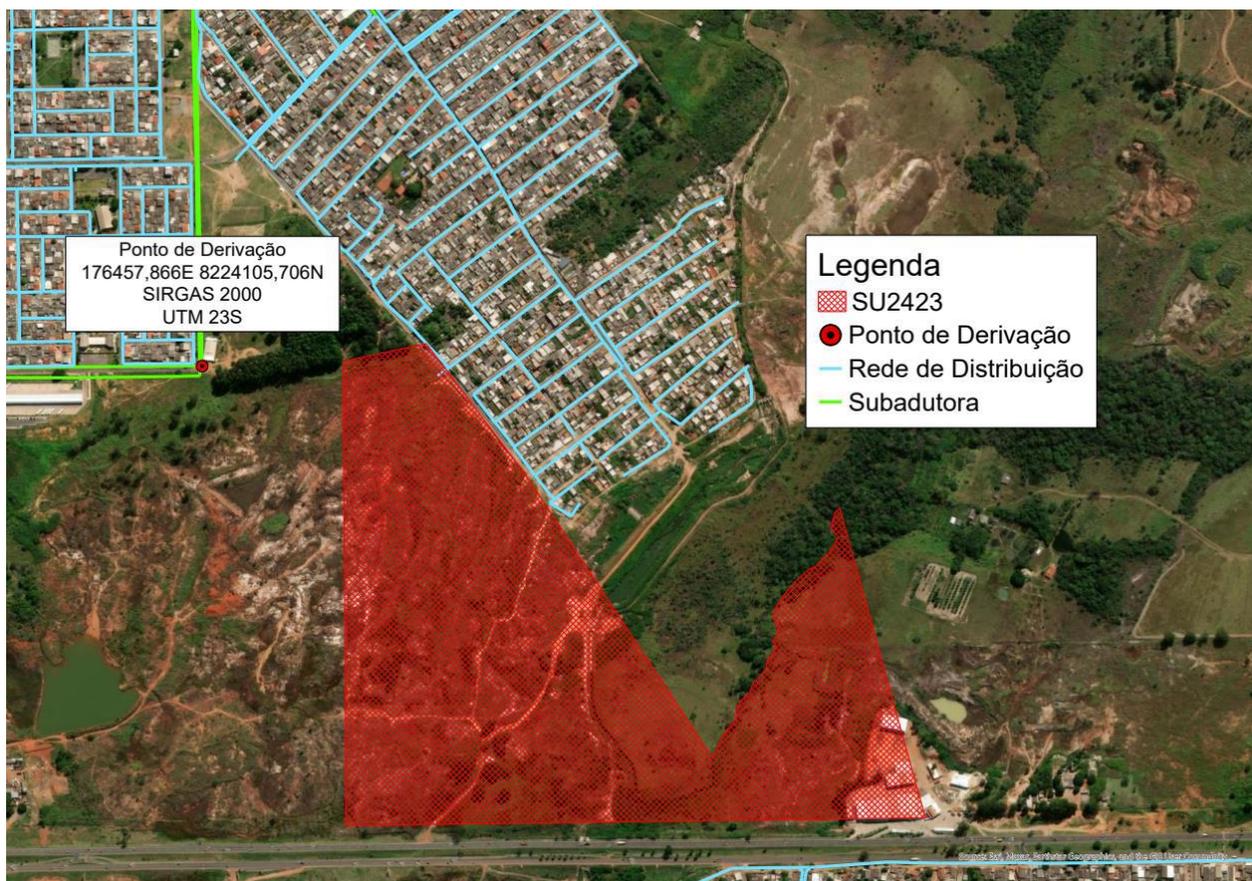


Figura 06: Rede de água a ser implantada e indicação do ponto de derivação da rede de água existente.

Fonte: CAESB

O ponto de derivação é apresentado na Figura acima, (Coordenadas Geográficas: 176457,866E 8224105,706N), e deverá ser feito na SAT.SMA.011 Ø150mm, para atendimento do empreendimento, além das redes de distribuição.

Para redes e adutoras, devem ser utilizados tubos PEAD. Demais materiais (aço, ferro fundido, entre outros) poderão ser utilizados em casos excepcionais, onde não exista classe de tubos em PEAD que suporte a pressão calculada, devidamente justificados. As redes de distribuição secundárias serão duplas, ou seja, em ambos os lados da via, instaladas nas calçadas e dimensionadas em setores de distribuição.

Para receber o serviço de esgotamento sanitário, o interessado deverá implantar redes de esgotamento a serem instaladas em via pública, conforme demonstrado na próxima Figura:

- Implantação interceptor em PEAD 350mm com aproximadamente 325m;
- Implantação interceptor em PEAD 500mm com aproximadamente 1635m;
- Implantação interceptor em PEAD 800mm com aproximadamente 790m;
- Implantação linha de recalque da elevatória (EEB.SHM.001) em PEAD 400mm com aproximadamente 1630m.

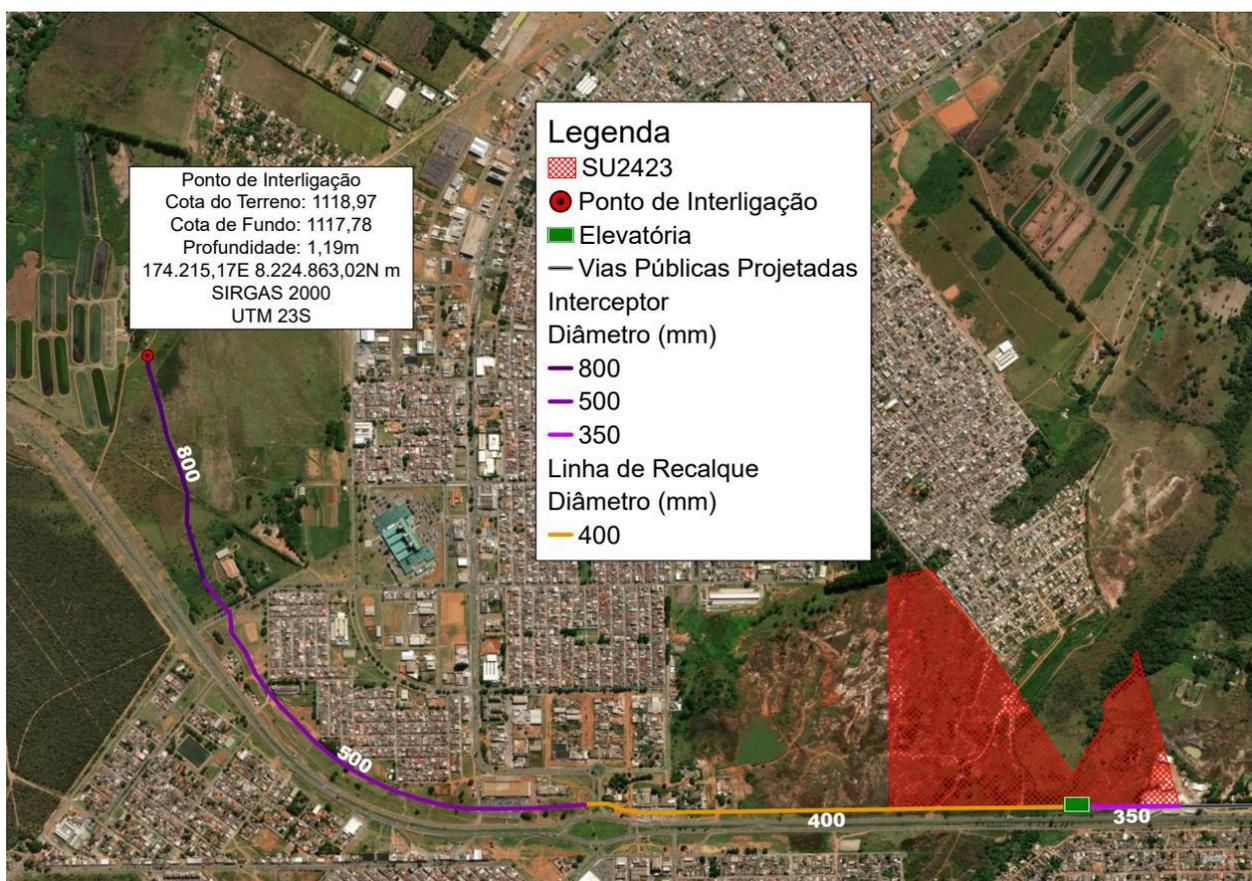


Figura 07: Rede de esgotamento sanitário a ser implantada e indicação do ponto de interligação com PV existente.

Fonte: CAESB

Adicionalmente, deverá implantar a Estação Elevatória de Esgoto Bruto (EEB.SHM.001), conforme demonstrado na Figura acima, com as características a seguir:

- Duas bombas em paralelo, uma bomba e uma reserva (1 + 1r), compatível com modelo EBARA 150DSC4 CC-46145 Ø 354mm 145CV;
- Vazão Recalcada em cada bomba: 80 l/s
- Ligação Bomba – Barrilete: Material: FOFO; Diâmetro: 300mm
- Barrilete: Material: FOFO; Diâmetro: 350mm
- Altura Manométrica: 54,97 mca
- Potência Requerida: 97,43 cv

- Potência do Motor: 145 cv

Cada Bomba da (EEB.SHM.001) deve possuir um poço de sucção cujas dimensões são:

- Comprimento: 3,50 m
- Largura: 3,50 m
- N.A Mínimo: 1102,47 m
- N.A Máximo: 1103,77
- Altura Útil: 1,30 m
- Número de câmaras: 2 unidades
- Volume útil da câmara: 15,92 m³
- Volume útil total: 31,85 m³

Para atendimento ao empreendimento, o interessado deverá realizar a interligação do sistema ao PV de Coordenadas (174.215,17E 8.224.863,02N m), tal como demonstrado na Figura anterior.

O sistema condominial a ser implementado pelo empreendedor, por sua vez, deverá seguir normas e parâmetros recomendados pela Caesb para posterior doação, quando da sua interligação. Todas as infraestruturas necessárias para interligação ao sistema existente (redes, estações elevatórias etc.) devem ser contempladas.

Caso o empreendedor opte pelo sistema coletivo, os projetos de redes públicas e condominiais deverão passar por análise e aprovação da Caesb, sendo de responsabilidade do empreendedor o licenciamento ambiental.

4.5. Serviço de Limpeza Urbana – SLU

- Número do Documento: Ofício nº 60/2022 – SLU/PRESI/AEXEX e Despachos SLU/PRESI/DILUR e SLU/PRESI/DITEC.
- Data de emissão: 09 de maio de 2022.
- Informações Atualizadas: No Despacho SLU/PRESI/DILUR, o SLU informa que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento proposto. Por essa razão, afirma que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite de quantidade não superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade autônoma.

Por sua vez, 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. Observa-se que os resíduos sólidos domiciliares (lixo) deverão ser armazenados dentro dos estabelecimentos geradores e retirados nos dias e horários estabelecidos para cada

tipo de coleta, ou seja, a separação e armazenamento provisório do lixo gerado, junto ao planejamento para isso, são de responsabilidade do gerador. 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).

- Soluções de Projeto: O gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólido domiciliares e comerciais gerados para a coleta. O SLU fornece orientação mínima sobre o tipo de cestos coletores (lixeira/contêiner/recipientes) de resíduos em calçadas e passeios públicos, sempre em consonância com os padrões a serem adotados no DF.

Quanto aos resíduos não abarcados pelos critérios das coletas convencional e seletivas, deve-se 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

- Número do Documento: Ofício Nº 787/2022 – DER-DF/DG/CHGAB/NUADM; despacho DER-DF/DG/SUOPER/DIDOM e croqui.
- Data de emissão: de 12 de maio de 2022.
- Informações Atualizadas: A manifestação faz remissão à CERTIDÃO DE CONFRONTAÇÃO DE LIMITES (DER). Informa que o Croqui comprova que não foram alterados os pontos que ainda confrontam com a faixa de domínio da Rodovia DF-290, porém não interferem nos limites que integram o Sistema Rodoviário do Distrito Federal – SRDF, sob circunscrição do DER-DF. Desse modo, o DER não vê impedimento quanto ao parcelamento.
- Soluções de Projeto: Respeitar limites legais das Faixas de Domínio.

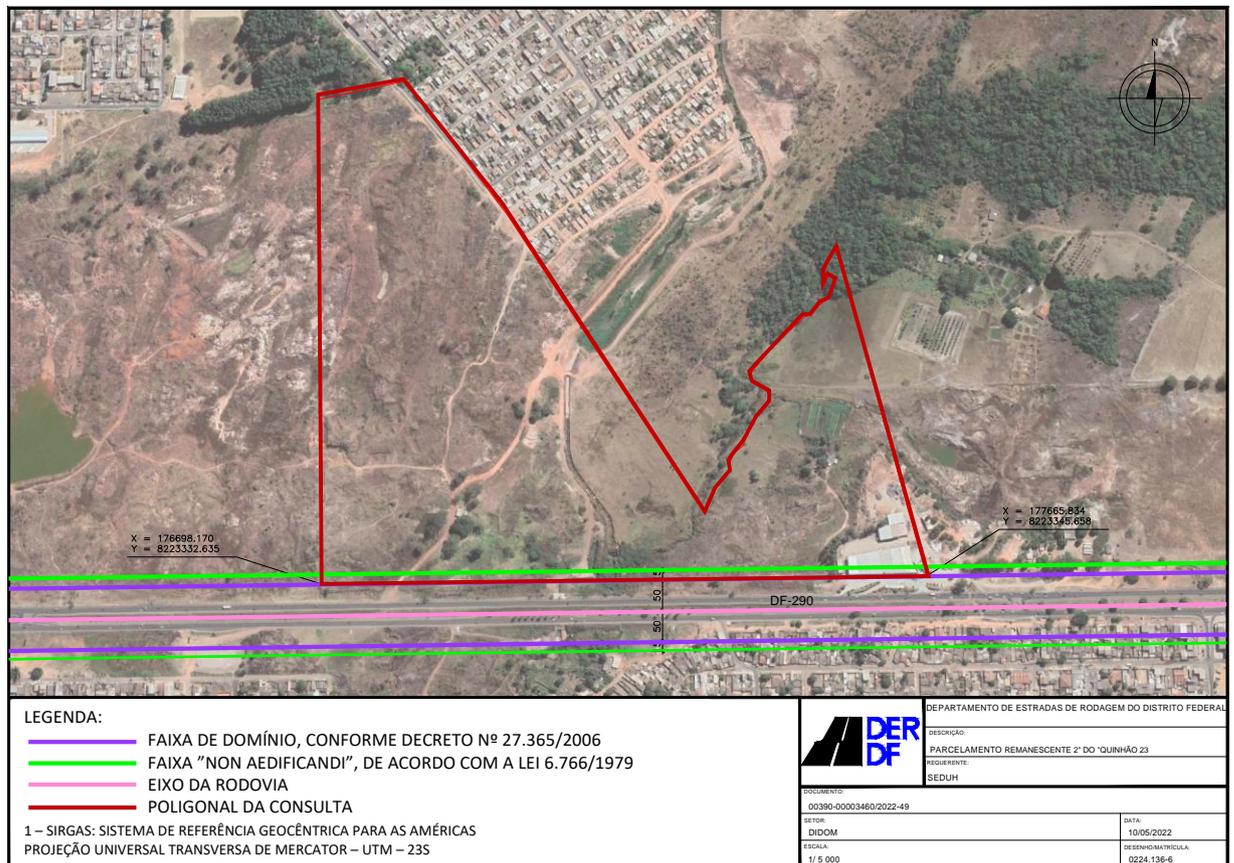


Figura 08: Croqui com faixa de domínio da rodovia DF-290 sobre a gleba.

Fonte: DER DF

Edição: Número 1 Desenvolvimento Urbano

5 CONDICIONANTES AMBIENTAIS

5.1. Unidades de Conservação - APA

Em relação às unidades de conservação, a área parcelável da gleba em estudo não está inserida em APA. Apenas o trecho de Zona Rural, não parcelável, está inserido em parte na APA do Planalto Central.

Considerando os raios de 5 km e 10 km ao redor da gleba são encontrados o Parque Recreativo de Santa Maria, o Parque Distrital do Gama, Parque Ecológico Córrego da Onça, Parque Ecológico Lauro Müller e Parque Ecológico Luiz Cruls, que são Unidades de Conservação de Uso Sustentável, e a Estação Ecológica da Universidade de Brasília (Fazenda Água Limpa) que é uma Unidade de Conservação de Proteção Integral. Não é esperada interferência do empreendimento sobre estas Unidades de Conservação.

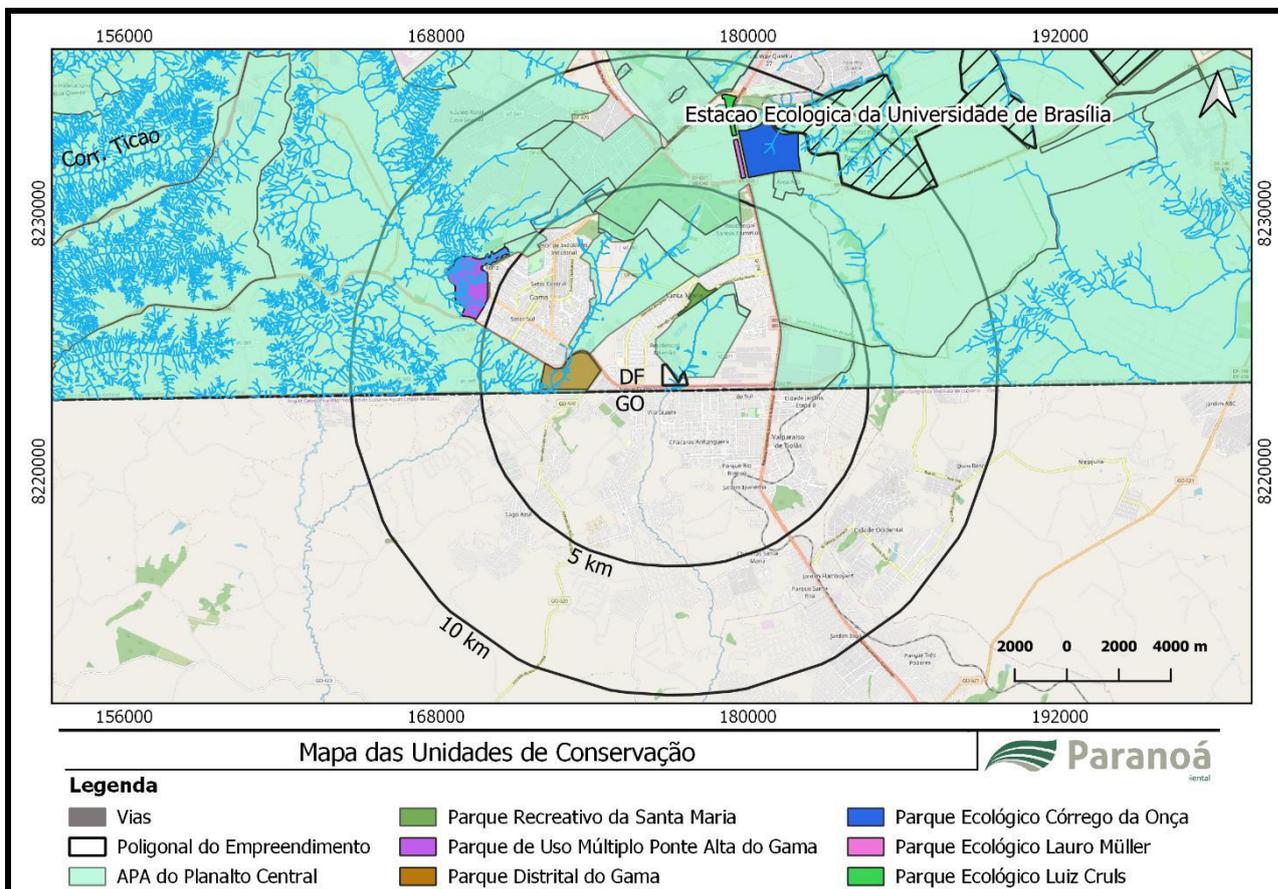


Figura 09: Unidades de Conservação nos raios de 5km e 10km da Gleba SM II.
Elaboração: Paranoá Consultoria. Fonte Geoportal.

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 ZEEDPE – Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade:

Art. 11, II

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

Art. 23. São diretrizes para a ZEEDPE:

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

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

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

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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

(...)

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

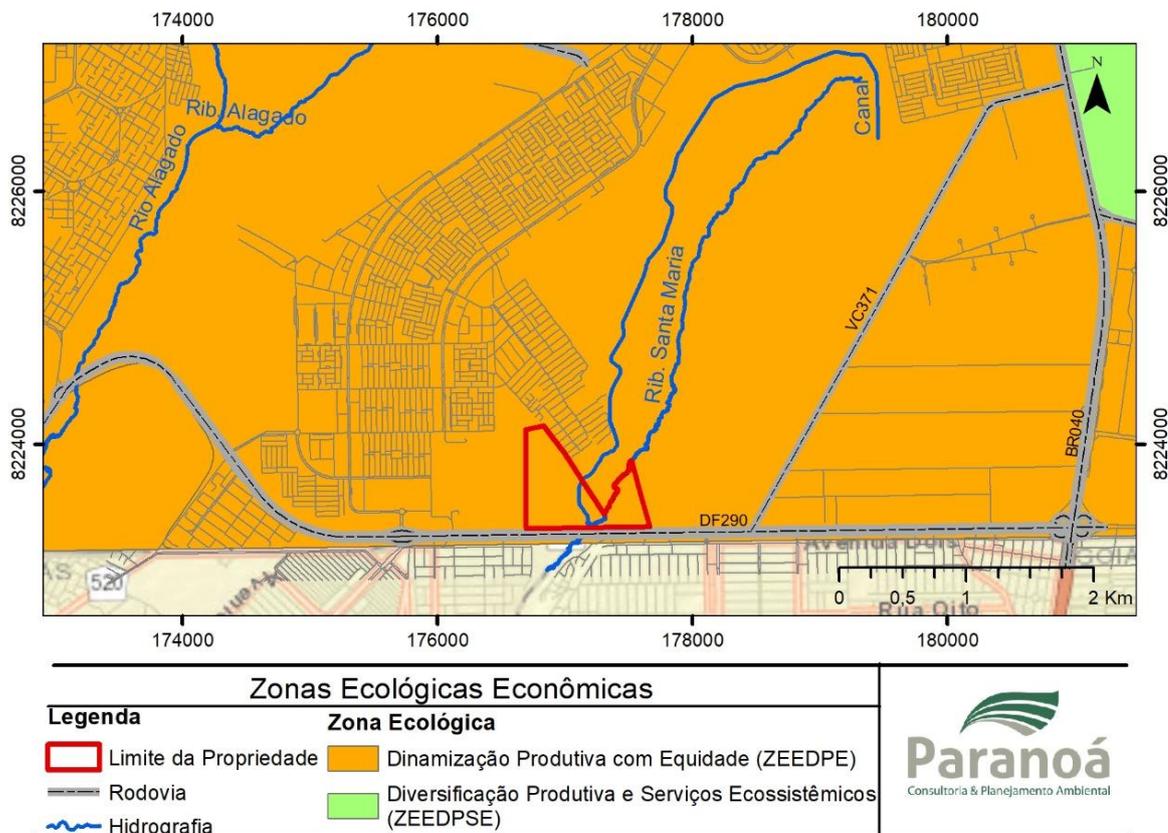


Figura 10: Inserção da Gleba em Zona Ecológica Econômica (ZEE-DF).

Elaboração: Paranoá Consultoria. Fonte Geoportal.

5.2.1 Subzoneamento

A lei 6.269/2019 também estabelece um subzoneamento no qual a gleba se encontra na Subzona de Dinamização Produtiva Com Equidade 2 – SZDPE 2. De acordo com a lei:

Art. 13, II - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2, destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas; à qualificação urbana, asseguradas, prioritariamente, as atividades N3, N4 e N5; e à implantação da ADP II e da ADP III;

As Áreas de Desenvolvimento Produtivo do Distrito Federal I e II, de acordo com a lei são:

Art. 10, II - ADP II - Região Centro-Regional: destinada a fortalecimento da nova centralidade econômica no eixo Ceilândia-Taguatinga-Samambaia, com geração de emprego e renda, principalmente de natureza N3, N4 e N5;

III - ADP III - Região Sul: destinada a diversificação e dinamização das atividades N5 para a geração de emprego e renda na região sul do Distrito Federal;

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 N3, N4 e N5 estão descritas no quadro a seguir:

Quadro 01: Natureza e Descrição das Atividades Produtivas

Natureza da Atividade Produtiva	Descrição
N3	Atividades em ambientes que não dependam diretamente da manutenção do Cerrado relacionadas a comércio e serviços como educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo.
N4	Atividades relacionadas à exploração do potencial logístico do Distrito Federal, tais como armazenagem e transporte, localizadas preferencialmente nas extremidades da malha urbana ou contíguas às rodovias.
N5	Atividades relacionadas à transformação de matérias-primas e preferencialmente associadas a serviços tecnológicos de alto valor agregado, na forma de polos ou distritos, podendo demandar a implantação de infraestrutura.

Fonte: Lei Distrital 6.269/2019 (ZEE-DF)

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

I – a implantação das ADP II e ADP III, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;

II – a dinamização econômica de atividades N2, N3, N4 e N5;

III – a instituição de programas de capacitação e qualificação profissional de mão de obra, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social;

IV – a requalificação urbana, particularmente das áreas centrais dos núcleos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana que levem à existência de cidades compactas e à otimização da infraestrutura;

V – a interligação dos núcleos urbanos de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Recanto das Emas, Riacho Fundo II, Gama e Santa Maria, por meio da implantação de infraestrutura de transporte de alta e média capacidade;

VI – a qualificação do Arco Sul do Anel Rodoviário do Distrito Federal de forma a assegurar o escoamento da produção e a mobilidade no sentido Leste- Oeste;

VII – a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com destaque para a proteção e implementação das unidades de conservação e a consolidação dos conectores ambientais, conforme disposto no art. 49, VI;

VIII – a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de área de recarga de aquífero;

IX – a priorização da implantação do módulo do Programa de Monitoramento da Qualidade do Ar previsto no art. 50, V;

X – a manutenção das atividades N1 e N2, de forma a assegurar a prestação de serviços ecossistêmicos das áreas com características rurais em zonas urbanas;

XI – a redução das perdas físicas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, reforçando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

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

A figura abaixo demonstra o enquadramento na SZDPE 2.

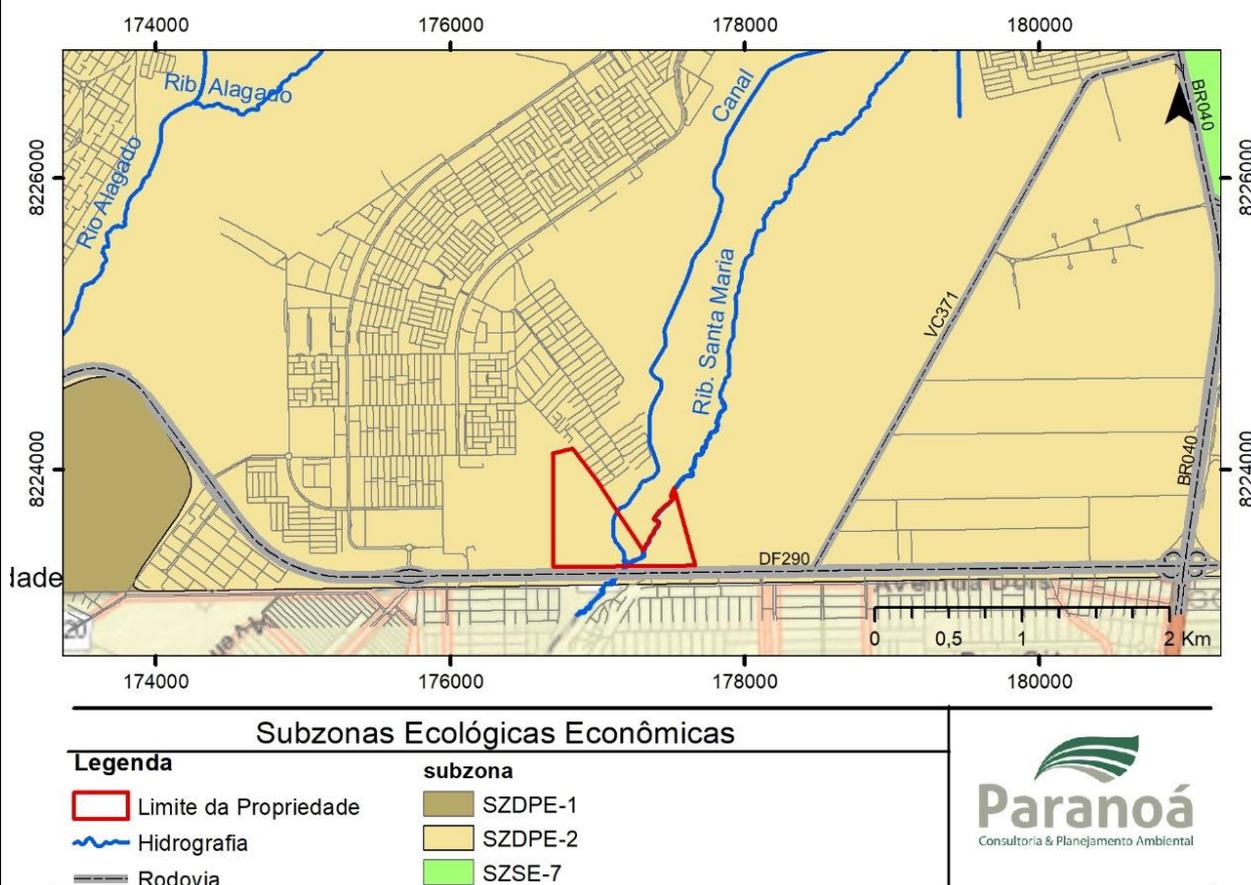


Figura 11: Inserção da Gleba em Subzona SZDPE 2.

Elaboração: Paranoá Consultoria. Fonte Geoportal.

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

Segundo o documento técnico do ZEE, os modelos geoestatísticos foram aplicados para cada um dos quatro tipos de riscos ecológicos separadamente. Posteriormente, foram “sobrepostos” ou “co-localizados”, gerando um mapa único, que representa a coexistência de um, dois, três e quatro riscos em cada porção do território. A figura abaixo mostra que a maior parte da área em estudo encontra-se com dois riscos: Risco de Perda de Áreas de Recarga de Aquífero e Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo.

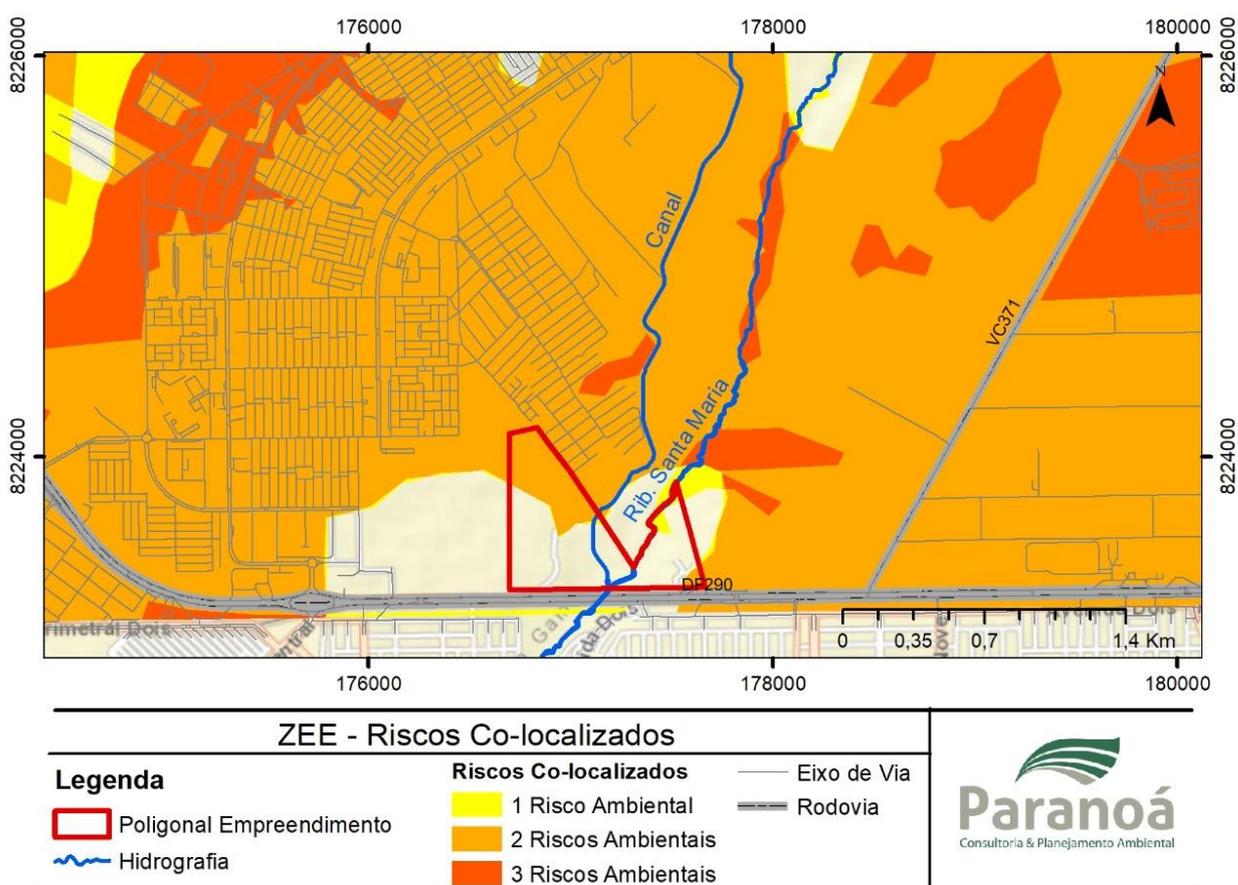


Figura 12: Mapa com os riscos ecológicos co-localizados no ZEE-DF.

Elaboração: Paranoá Consultoria. Fonte: Geoportail.

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. Os pressupostos utilizados pelos estudos no ZEE para a construção do mapa de risco de perda de recarga de aquíferos no DF foram:

- 1) Redução da quantidade da água armazenada, que envolve a questão da recarga e os níveis de produção hídrica dos aquíferos; e
- 2) Modificação da sua qualidade, que está relacionada ao risco de sua contaminação por diferentes fontes poluidoras, sejam elas pontuais ou difusas.

A área em avaliação situa-se em área com risco médio e alto para esse componente, conforme a figura a seguir.

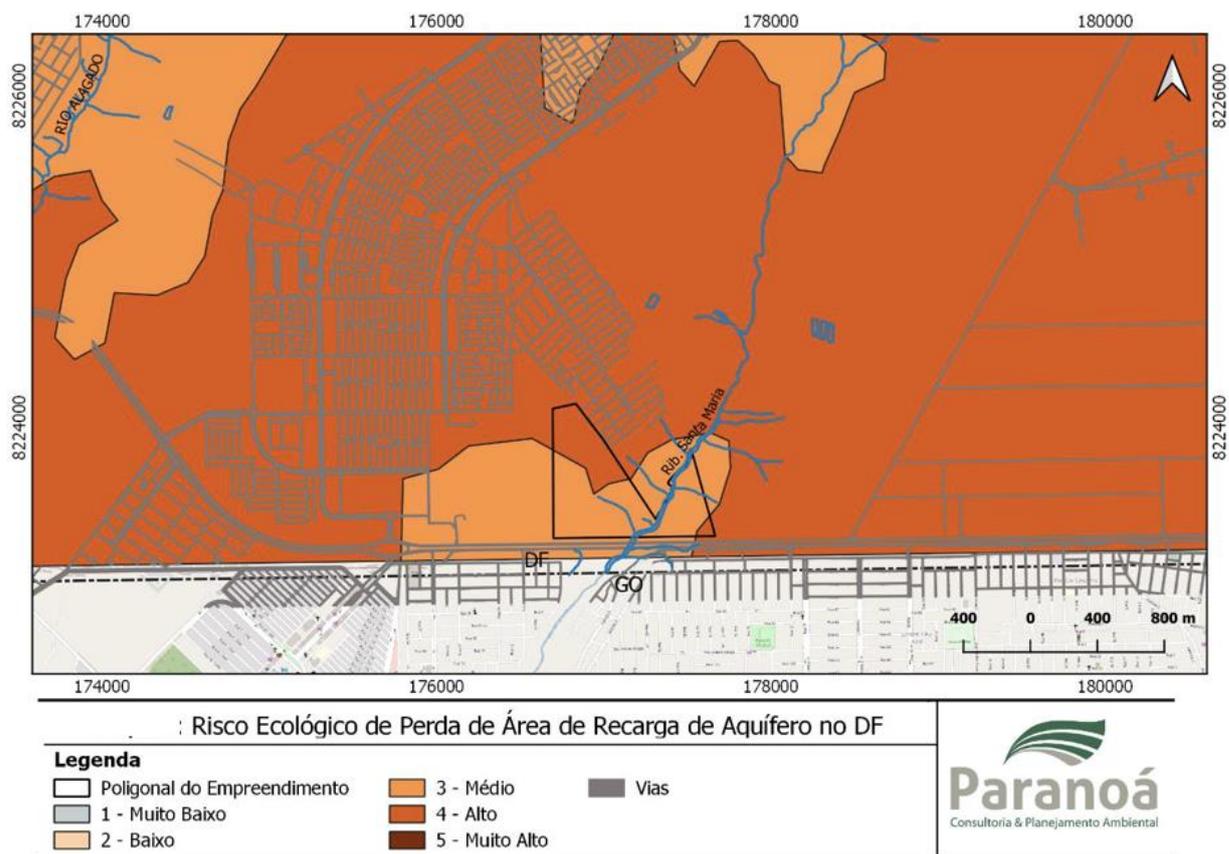


Figura 13: Mapa de Risco de Perda de Recarga de Aquífero
Elaboração: Paranoá Consultoria. Fonte: Geoportal.

5.2.4. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão

De acordo com a classificação da Lei Distrital nº 6.269/2019 a área em avaliação situa-se em área com risco muito baixo, baixo e médio para esse parâmetro, conforme a figura seguinte:

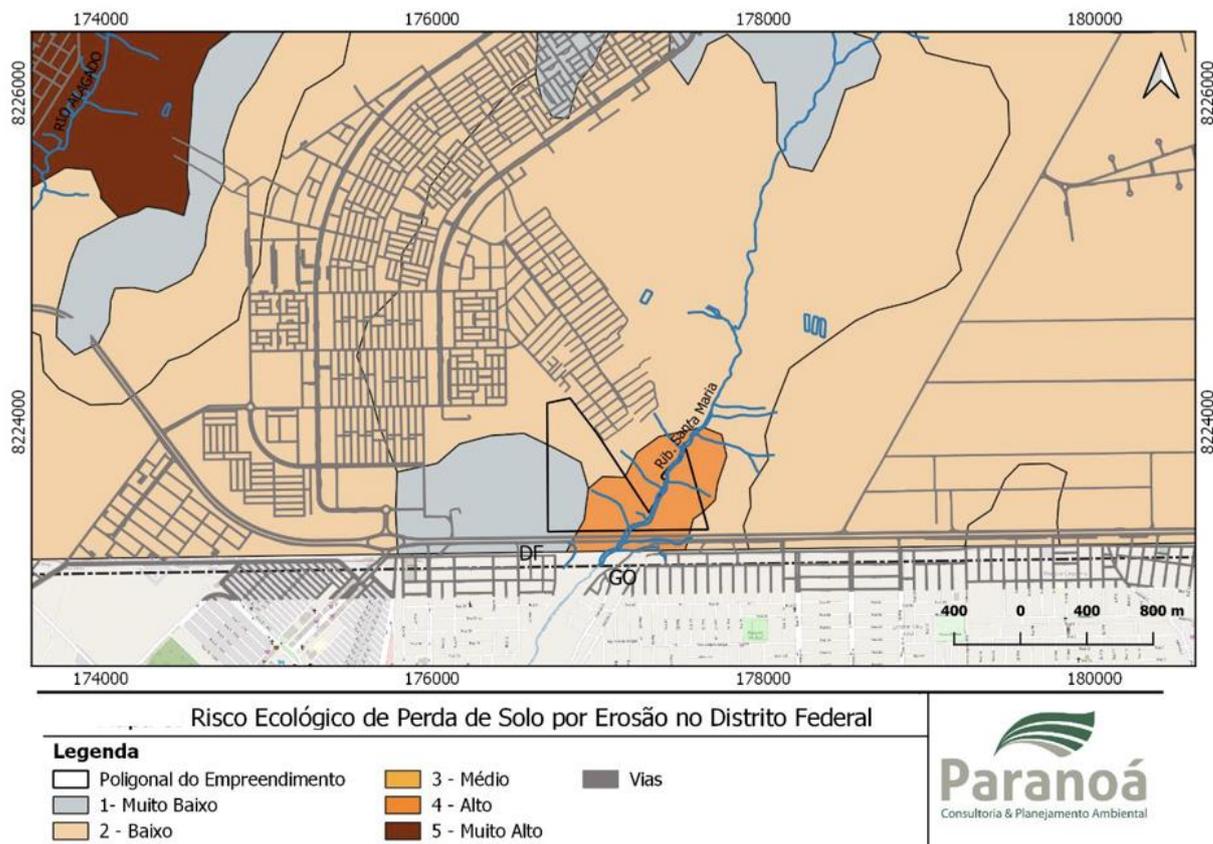


Figura 14: Mapa de Risco de Solos por Erosão no ZEE-DF.
Elaboração: Paranoá Consultoria. Fonte: Geoportail.

5.2.5. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo

No ZEE, o risco de contaminação de aquíferos foi qualificado a partir da classificação dos tipos de aquíferos porosos existentes no DF, que por sua vez foi derivada do mapa de solos com a reclassificação dos atributos de condutividade hidráulica por meio da vazão média de cada solo. Quanto maior a vazão média de cada tipo de solo, maior o risco de contaminação, bem como de perda de recarga de aquífero.

Conforme observa-se na próxima figura, a área em estudo apresenta riscos baixo, médio e alto de contaminação do subsolo.

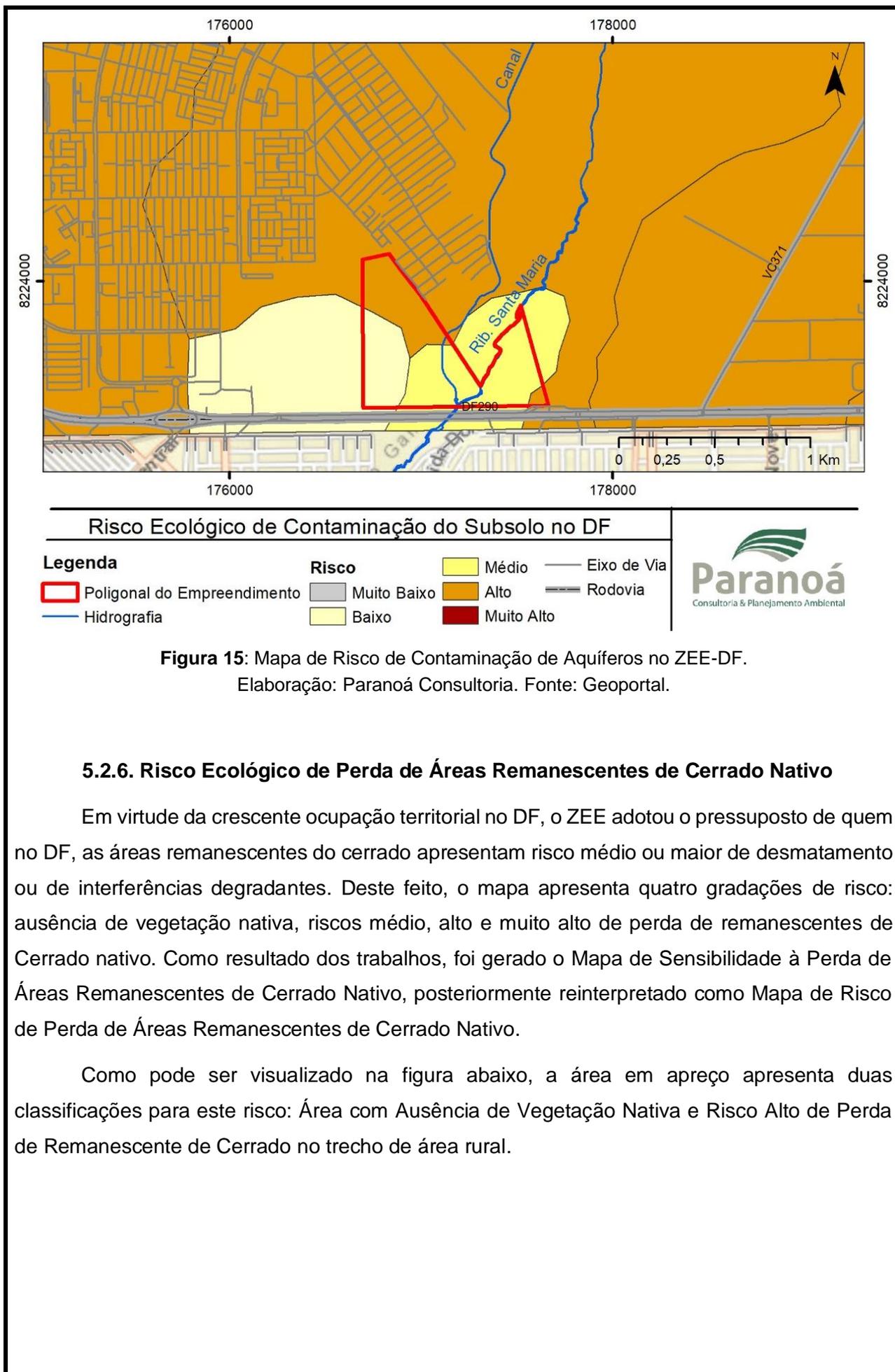


Figura 15: Mapa de Risco de Contaminação de Aquíferos no ZEE-DF.
Elaboração: Paranoá Consultoria. Fonte: Geoportal.

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

Em virtude da crescente ocupação territorial no DF, o ZEE adotou o pressuposto de que no DF, as áreas remanescentes do cerrado apresentam risco médio ou maior de desmatamento ou de interferências degradantes. Deste feito, o mapa apresenta quatro graduações de risco: ausência de vegetação nativa, riscos médio, alto e muito alto de perda de remanescentes de Cerrado nativo. Como resultado dos trabalhos, foi gerado o Mapa de Sensibilidade à Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo, posteriormente reinterpretado como Mapa de Risco de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo.

Como pode ser visualizado na figura abaixo, a área em apreço apresenta duas classificações para este risco: Área com Ausência de Vegetação Nativa e Risco Alto de Perda de Remanescente de Cerrado no trecho de área rural.

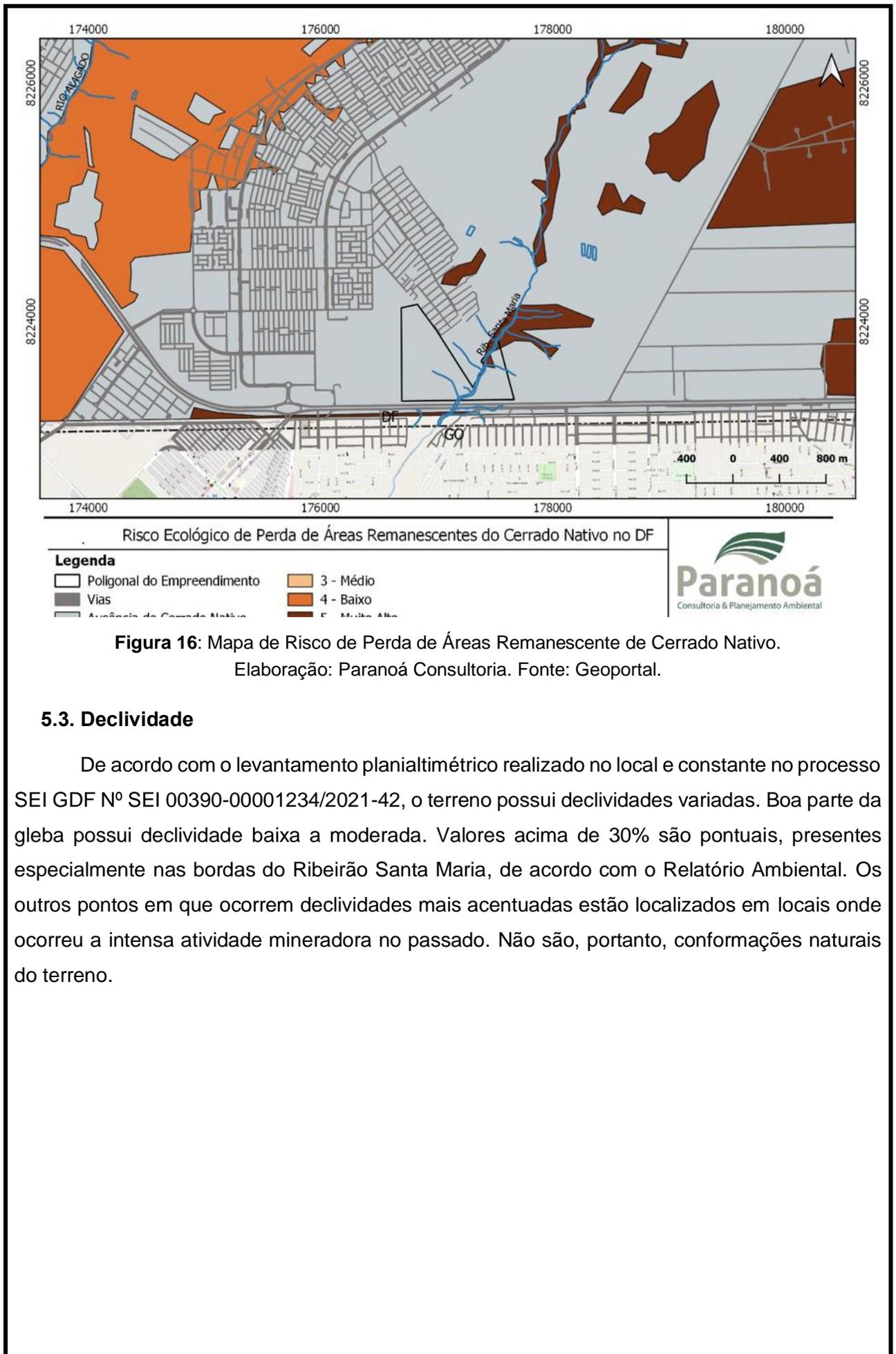
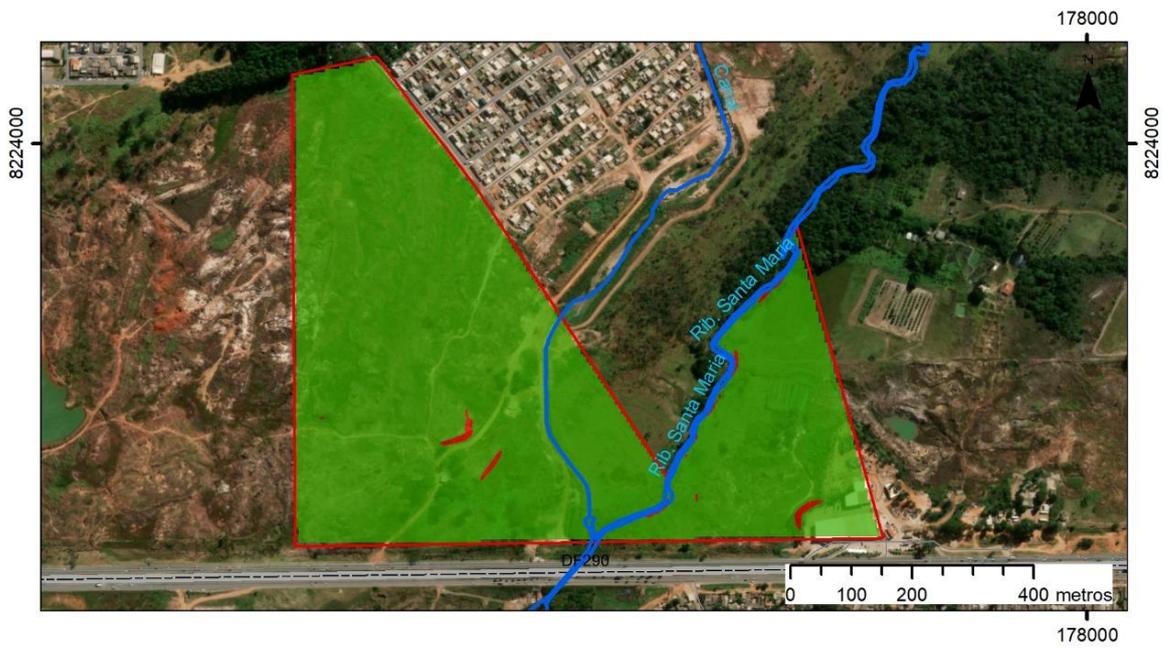


Figura 16: Mapa de Risco de Perda de Áreas Remanescente de Cerrado Nativo.
Elaboração: Paranoá Consultoria. Fonte: Geoportal.

5.3. Declividade

De acordo com o levantamento planialtimétrico realizado no local e constante no processo SEI GDF Nº SEI 00390-00001234/2021-42, o terreno possui declividades variadas. Boa parte da gleba possui declividade baixa a moderada. Valores acima de 30% são pontuais, presentes especialmente nas bordas do Ribeirão Santa Maria, de acordo com o Relatório Ambiental. Os outros pontos em que ocorrem declividades mais acentuadas estão localizados em locais onde ocorreu a intensa atividade mineradora no passado. Não são, portanto, conformações naturais do terreno.



Mapa de Declividade

Legenda

Hidrografia

Poligonal Empreendimento

Declividade

0 - 30%

> 30%

Eixo de Via

Rodovia



Figura 17: Mapa de declividade. | Elaboração: Paranoá Consultoria

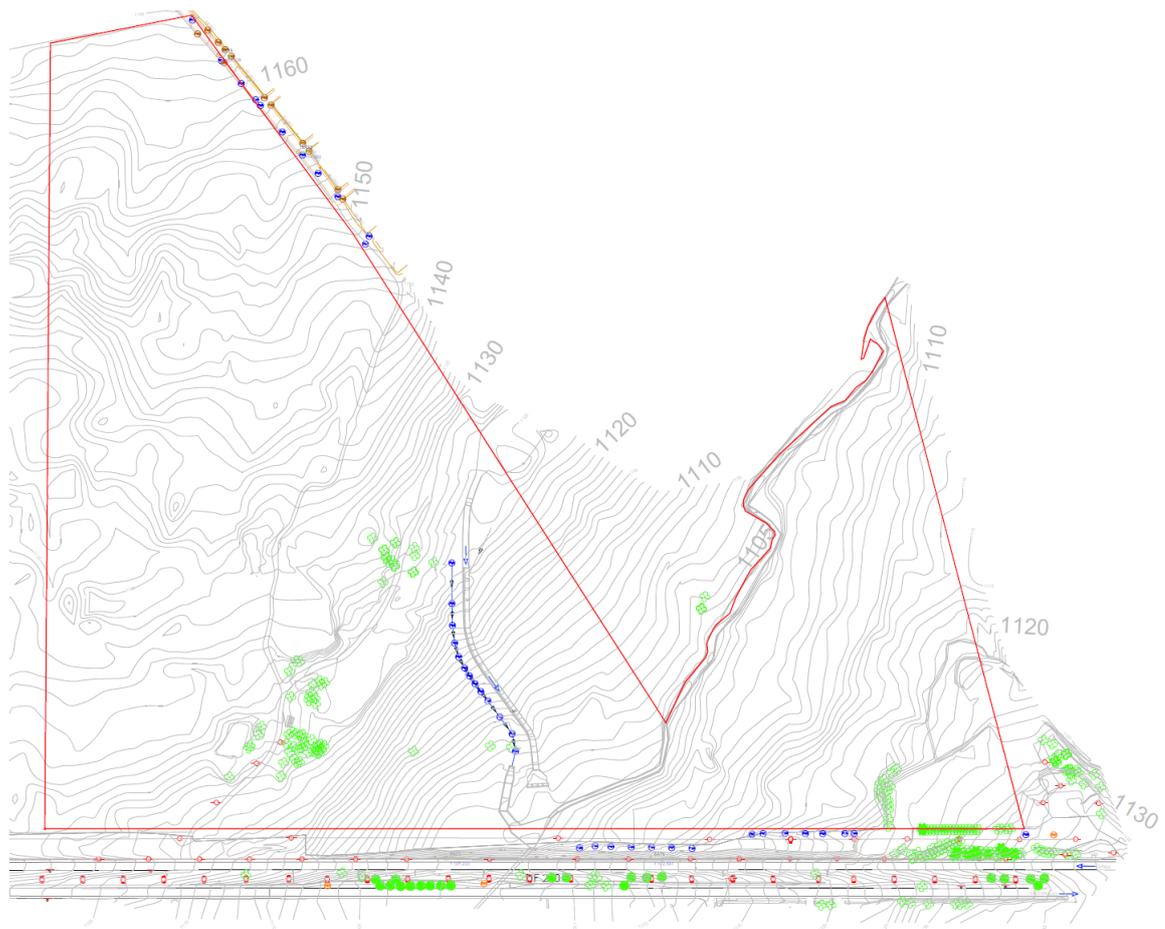


Figura 18: Mapa de declividade. | Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

5.4. Área de Proteção Permanente – APP

A área é cortada pelo Ribeirão Santa Maria, o qual possui APP de 30 metros de extensão ao longo de seu curso, representada na próxima figura. De acordo com os Estudos Técnicos Ambientais realizados na área pela empresa Paranoá Consultoria Ambiental, não foi identificada a formação de canais de escoamento natural ao longo do Ribeirão, que exijam a manutenção de faixa marginal de proteção.

Há trechos do terreno em que o solo apresenta excesso de umidade e não é próprio para ocupação: na área a norte da APP do Ribeirão Santa Maria e à oeste do canal de drenagem que passa pelo terreno. Essas áreas estão identificadas como *non aedificandi* do projeto ora apresentado.

Há presença de dois pontos de acúmulo de água na gleba que, segundo análise técnica ambiental, ocorrem como consequência da exploração mineral desordenada que suprimiu a vegetação, expôs o terreno às intempéries e assim descaracterizou a topografia natural. O escoamento superficial das águas foi alterado, expondo o lençol freático em alguns pontos, os quais refere-se como ‘espelhos d’água’.

O mapa da figura abaixo traz a localização destas áreas citadas.

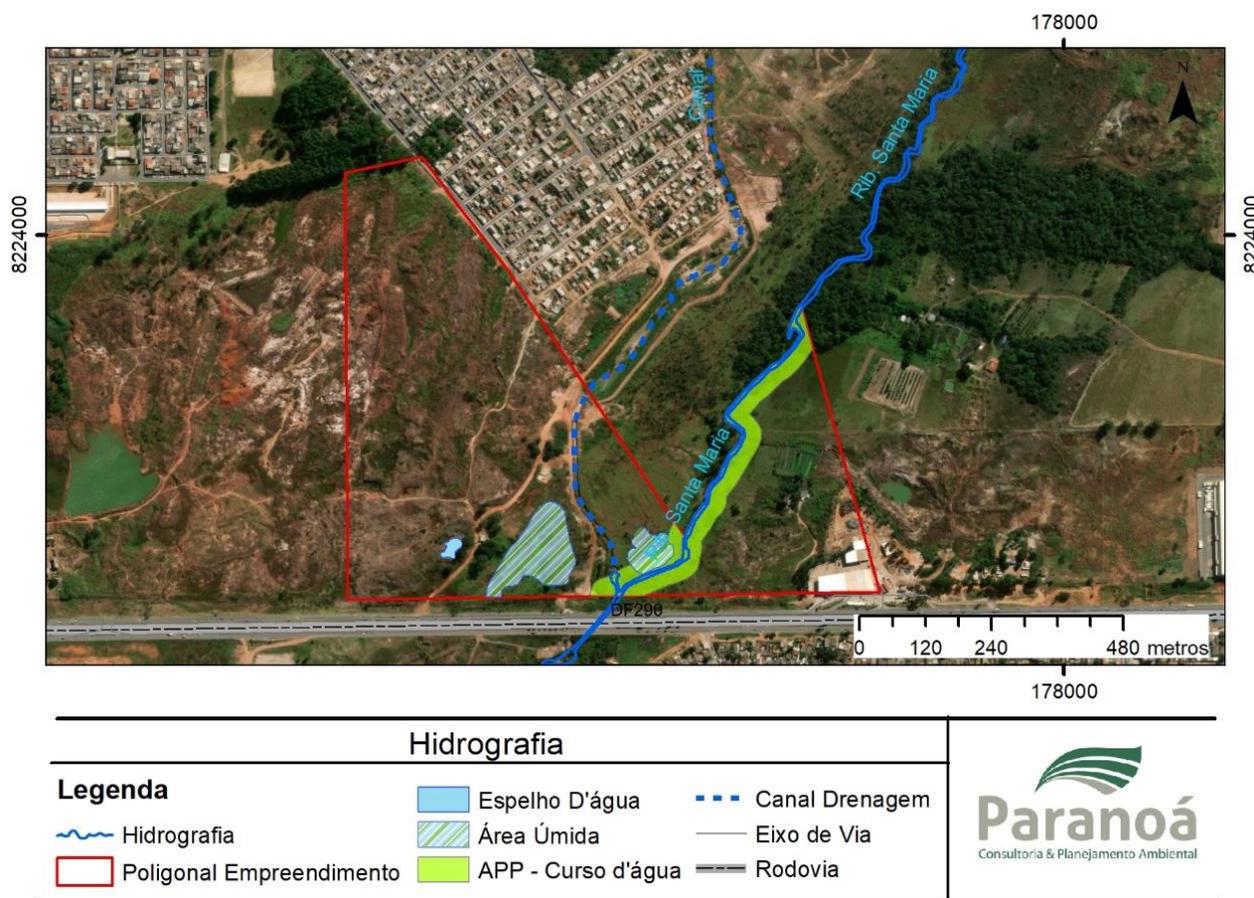


Figura 19: Mapa de restrições ambientais na área.
Elaboração: Paranoá Consultoria.

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 maior parte da poligonal da gleba, 40,19 ha, (91,89%), localiza-se em Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ. A Lei informa:

“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.

Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano. Fonte: Geoportal

Uma parte da gleba, um trecho de 3,54 ha (8,10%), encontra-se na Macrozona Rural, na Zona Rural de Uso Controlado e não será considerada para os fins urbanísticos nesse projeto em análise.

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 média, com valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

No parágrafo único do mesmo artigo, o PDOT 2009 ainda estabelece que “a densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais”.

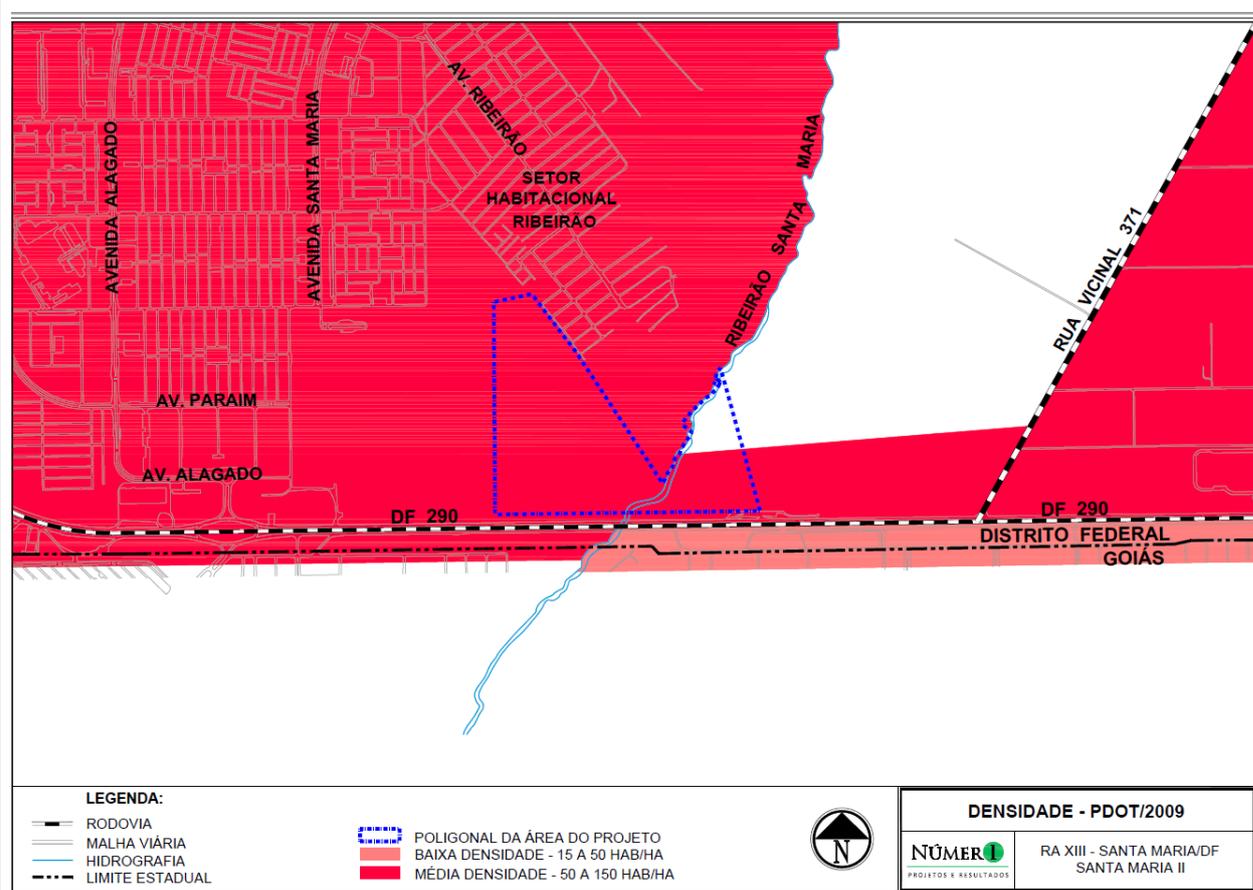


Figura 21: Densidade da gleba segundo enquadramento do PDOT 2009.

Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano. Fonte: Geoport.

De acordo com o PDOT 2009, como pode ser averiguado na figura a seguir, um trecho da gleba faz parte do Setor Habitacional de Regularização 24 – Ribeirão. Há uma área de Regularização de Interesse Social (ARIS) ao norte da gleba, onde está o Condomínio Porto Rico.

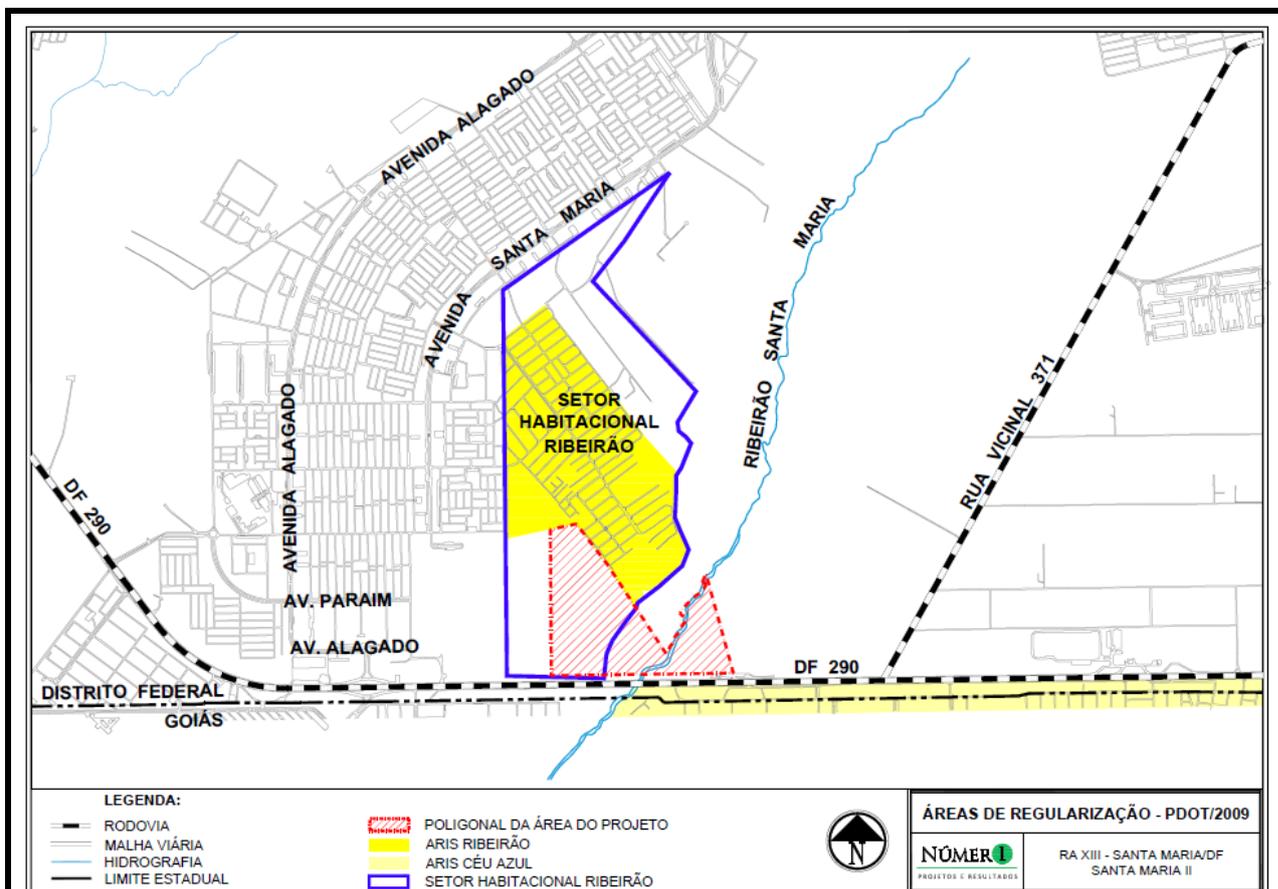


Figura 22: Setor Habitacional de Regularização e ARIS.

Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano. Fonte: Geoportall

6.2. ETU nº 01/2020 – Expansão de Santa Maria

A gleba objeto deste Estudo Preliminar é regida pelo ETU nº 01/2020 – Expansão de Santa Maria, cujo objetivo é de estabelecer as condições para propiciar o desenvolvimento de novas áreas e das áreas integrantes das Estratégias de Regularização Fundiária e de oferta de Áreas Habitacionais, conforme o disposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT. O ETU define os critérios e os parâmetros de uso e ocupação do solo para lotes e projeções localizados na Expansão de Santa Maria observando o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, como mostra a figura a seguir.

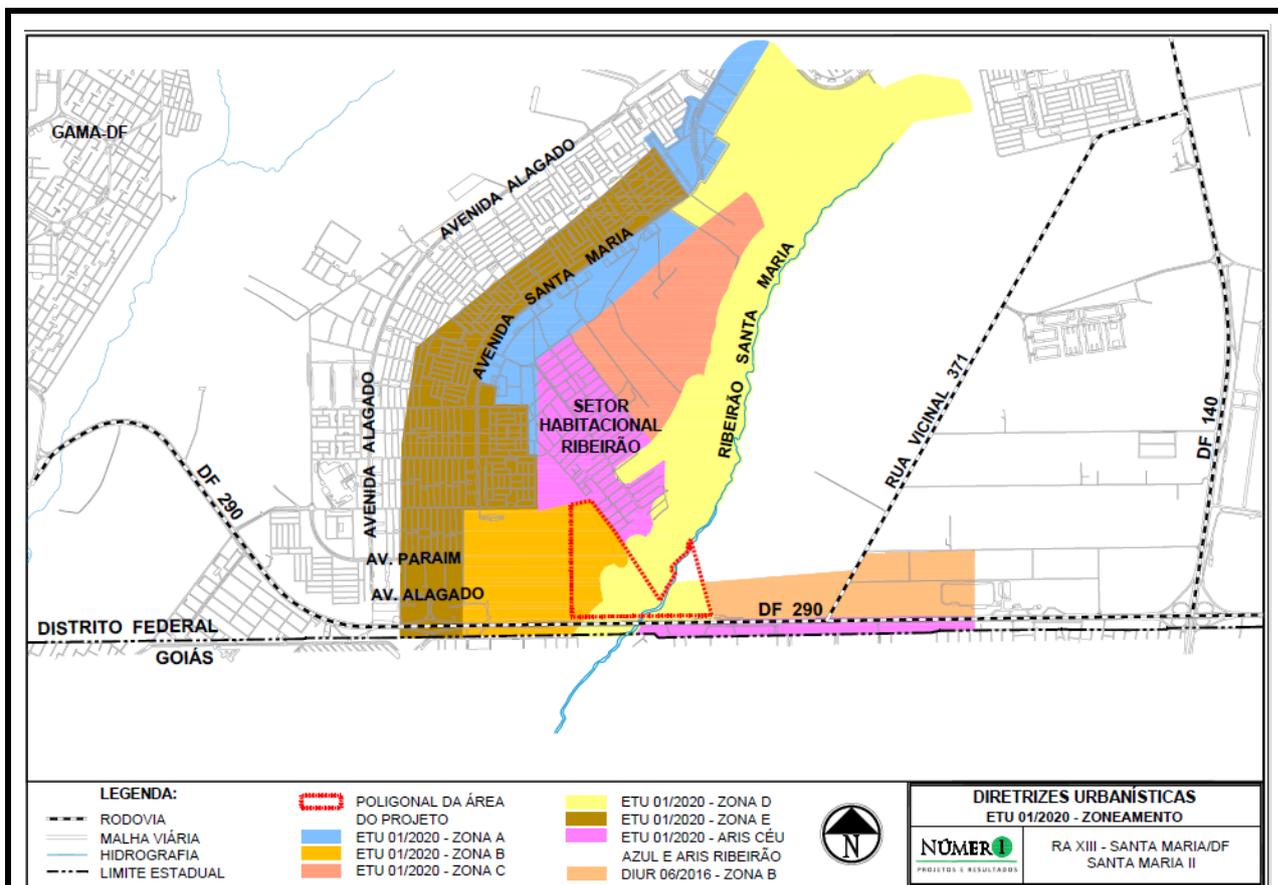


Figura 23: Mapa de Uso e Ocupação do Solo Geral

Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano. Fonte: ETU nº 01/2020

De acordo com as diretrizes, a área do parcelamento se encontra inserida nas **Zonas B e D**.

Na **Zona B** são permitidos os usos: RO1, RO2, CSIIR1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII2, CSII 3, Inst e Inst EP; e deve ser admitida a implantação de atividades econômicas de médio e grande porte geradoras de emprego, em especial ao longo da DF-290. Nas demais áreas, deve ser observada sua compatibilidade com o uso residencial. O quadro 02 apresenta as Diretrizes de Usos para as Zonas B.

Quadro 02: Orientações para a Zona B

Zona B	USOS (Na forma das seguintes UOS (Art. 5º da LUOS))	ORIENTAÇÕES/INSTRUÇÕES ESPECÍFICAS
	RO 1 RO 2 CSIIR 1* CSIIR 2* CSIIR 1 NO* CSIIR 2 NO* CSII 1 CSII 2 CSII 3** Inst Inst EP	<ul style="list-style-type: none"> • Articulação viária com parcelamento existente de Santa Maria. • Restrição às fachadas cegas, voltados para os espaços públicos. • Todas as avenidas, vias ou outras tipologias de sistema viário que venham ser criados, serão de livre acesso. • Admitida a implantação de atividades econômicas de médio e grande porte geradoras de emprego, em especial ao longo da DF-290. Nas demais áreas, deve ser observada sua compatibilidade com o uso residencial. • Admitida a implantação de atividades econômicas, observada sua compatibilidade com o uso residencial. • Caso a área seja utilizada para atividades de lazer ou recreação, deverá ser promovida sua integração ao contexto urbano. • Para a área que corresponde à vertente do Ribeirão Santa Maria: <ul style="list-style-type: none"> ○ Proteção de encostas, APP. ○ Admite-se o uso com parque urbano.

* UOS não é admitida ao longo da DF-290.

** UOS admitida somente ao longo da DF-290.

Fonte: ETU nº 01/2020

A **Zona D**, por sua vez, corresponde a faixa de cerca de 270m de largura ao longo do Ribeirão Santa Maria, que inclui áreas de maior sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo. Na **Zona D**, segundo o ETU nº 01/2020, deve ser criado um parque urbano localizado na vertente do Ribeirão Santa Maria, que se estende dos limites da ARIS Ribeirão até a porção da Zona B de maior sensibilidade ambiental. Nessa área ocorrem declividades mais acentuadas e diversas nascentes. São admitidos os usos: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, Inst e Inst EP. Admite-se o uso residencial multifamiliar e unifamiliar, usos institucionais (especialmente atividades de lazer e esportes), além de comércio e serviços de abrangência local. No quadro 03 estão representadas as Diretrizes de Usos para essa Zona.

O ETU nº 01/2020 também estabelece os parâmetros urbanísticos para ocupação urbana na Expansão de Santa Maria em cada uma das Zonas. As tabelas a seguir, contém os valores de coeficiente de aproveitamento básico e máximo, altura máxima permitida e taxa de permeabilidade mínima estabelecidos para as Zonas B e D.

Quadro 03 - Orientações para a Zona D

Zona D	USOS (Na forma das seguintes UOS (Art. 5º da LUOS))	ORIENTAÇÕES/INSTRUÇÕES ESPECÍFICAS
	RO 1 RO 2 CSIIR 1 CSIIR 2 CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO CSII 1 CSII 2 Inst Inst EP	<ul style="list-style-type: none"> • O uso predominante pode ser residencial ou institucional. • Associar os usos previstos para a zona a menor densidade de ocupação e maior permeabilidade do solo. • Todas as avenidas, vias ou outras tipologias de sistema viário que venham ser criados, serão de livre acesso. • As áreas verdes lineares, parques urbanos deverão ser delimitados por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida. • Sempre que possível, as áreas ambientalmente protegidas (APP) devem ser delimitadas por ciclovias e amplas calçadas bem iluminadas, acessível aos portadores de mobilidade reduzida. • Os empreendimentos imobiliários nas quadras adjacentes às áreas verdes deverão ter sua frente preferencialmente voltada para esses espaços. • As edificações realizadas no interior de áreas verdes, Parques Urbanos e unidades de conservação não poderão ultrapassar 7m de altura e dois pavimentos. • Devem ser observados o potencial ecológico de preservação de algumas áreas, devido a sensibilidade ambiental.

Fonte: ETU nº 01/2020

Tabela 01: Parâmetros Urbanísticos para ocupação urbana da Zona B na Expansão de Santa Maria

Zona	Uso	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)***	Taxa de Permeabilidade Mínima
B****	RO 1	1	2		(***)
	RO 2	1	2		(***)
	CSIIR 1	1	2	29,5	(***)
	CSIIR 2	1	2	29,5	(***)
	CSIIR 1 NO	1	2	29,5	(***)
	CSIIR 2 NO	1	2	29,5	(***)
	CSII 1	1	3	29,5	(***)
	CSII 2	1	3	29,5	(***)
	CSII 3	1	3	15,5	(***)
	Inst	1	2	29,5	(***)
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS			

*** Variável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA

**** Lotes ao longo da DF 290 deverão adotar os seguintes parâmetros: Coeficiente Básico= 0,7; Coeficiente Máximo= 2 (CSII 3); Altura Máxima= 15,5.

Fonte: ETU nº 01/2020

Tabela 02: Parâmetros Urbanísticos para ocupação urbana da Zona D da Expansão de Santa Maria

Zona	Uso	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m) ^{***}	Taxa de Permeabilidade Mínima
D	RO 1	1	2	10,5	30%
	RO 2	1	2		30%
	CSIIR 1	1	2	15,5	30%
	CSIIR 2	1	2	15,5	30%
	CSIIR 1 NO	1	2	15,5	30%
	CSIIR 2 NO	1	2	15,5	30%
	CSII 1	1	2	15,5	30%
	CSII 2	1	2	15,5	30%
	Inst	1	2	19,0	30%
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS			

Fonte: ETU nº 01/2020

Observações:

- Considerando o Princípio do Solo Criado e a Outorga Onerosa do Direito de Construir, constantes na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o parâmetro urbanístico adotado para o Coeficiente Básico de Aproveitamento será de 1,0 e a diferença até o máximo será decorrente da aplicação do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir.
- 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.
- 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 no mesmo ETU nº 01/2020, por sua vez, estabelecem indicativos das conexões necessárias para articulação do tecido urbano.

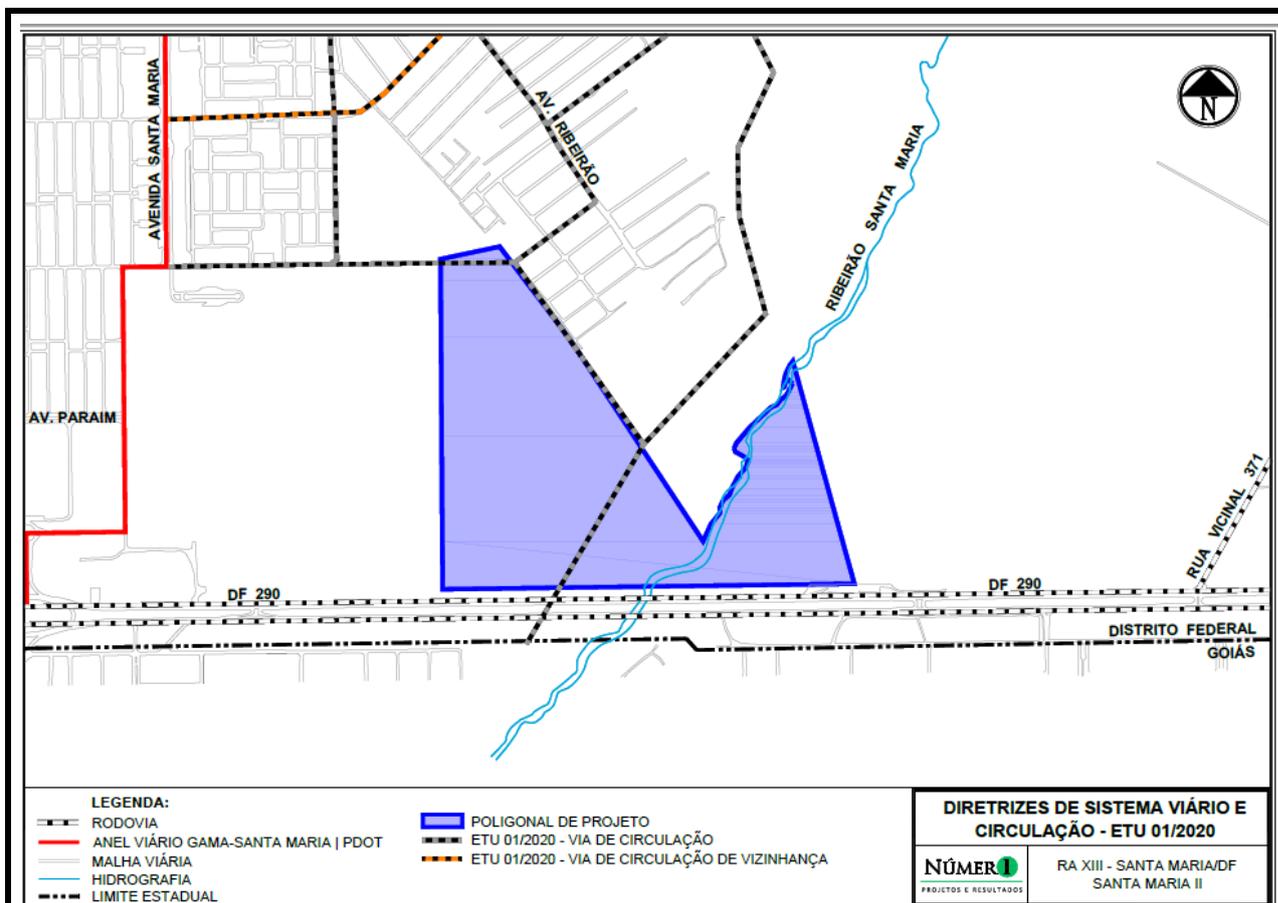


Figura 24: Mapa de Diretrizes para o Sistema Viário

Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano. Fonte: ETU nº 01/2020

Elas não trazem o dimensionamento real, tampouco o traçado definitivo. Há possibilidade para adaptações, desde que garantidas as conexões e a permeabilidade viária. Na gleba, objeto deste MDE, a previsão do ETU se restringe à criação de duas Vias de Circulação. O projeto urbanístico deve apresentar maior detalhamento, como, por exemplo, a implantação de uma rede cicloviária conectada, segura e confortável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana.

Quanto às Áreas Públicas, deve haver reserva de ao menos 15% do total da área parcelável para equipamentos públicos e Espaços Livres de Uso Público – ELUPs. Observa-se que estas áreas públicas devem estar localizadas em vias acessíveis próximos às rotas do transporte coletivo, além de serem integradas ao tecido urbano por meio da rede de calçadas e ciclovias, de modo a favorecer a mobilidade ativa e garantir o franco acesso da população.

O ETU nº 01/2020 estabelece para os novos parcelamentos a densidade média para a área da gleba (50 a 150 hab/ha), mesmo valor estipulado no PDOT 2009, e há o acréscimo de um quadro com Balanço de Densidade estudado para a região. O quadro apresenta um acréscimo de densidade de 44,5 habitantes por hectare para as glebas 1, 2, 5 e 7 do Quinhão 23.

Tabela 03: Estimativa populacional para a Expansão de Santa Maria

Estimativa populacional para a área de estudo da ETU 01/2020				
DENSIDADE (hab/ha)	ÁREA (ha)	POPULAÇÃO Mínima (hab)	POPULAÇÃO Máxima (hab)	
Baixa (de 15 a 50 hab/ha)	31,94	479	1.597	
Média (de 50 a 150 hab/ha)	807,62	40.381	121.143	
TOTAL		40.860	122.740	
Balanco de densidade para a área de estudo da ETU 01/2020				
Referência	DENSIDADE (hab/ha)	ÁREA (ha)	POPULAÇÃO Mínima (hab)	POPULAÇÃO Máxima (hab)
População consolidada (ZONA E)	89 hab/ha	181,89	-	16.188
ARIS Céu Azul	15 hab/ha	31,94	-	479
ARIS Ribeirão	50 hab/ha)	79,87	-	3.993
Densidade adotada para novos parcelamentos	Média (50 a 150 hab/há)	545,86	27.293	81.880
Acréscimo de densidade para as Glebas 1, 2, 5 e 7 do Quinhão 23	44,5 hab/ha	453,81	-	20.200
Total				122.740

Fonte: ETU nº 01/2020

6.3. DIUPE nº 30/2022

A poligonal deste parcelamento é regida pelas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE nº 30/2022, que detalham o ETU nº 01/2020, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico da mesma área em questão. Ela define Diretrizes de Sistema Viário e Circulação; Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo; Diretrizes de Áreas Públicas e Densidade Populacional expostas a seguir.

6.3.1 Diretrizes de Sistema Viário e Circulação

As classificações das vias propostas para a gleba, objeto deste MDE, são: Via de Circulação Expressa (DF-290), Via de Circulação e Via de Circulação de Vizinhança, como mostra a figura abaixo. Como exposto na própria DIUPE nº 30/2022, as diretrizes tratam de um desenho indicativo do sistema viário e podem sofrer ajustes na elaboração do Projeto Urbanístico, desde que garanta sua continuidade no mesmo sentido (norte/sul) e conexão da malha urbana.

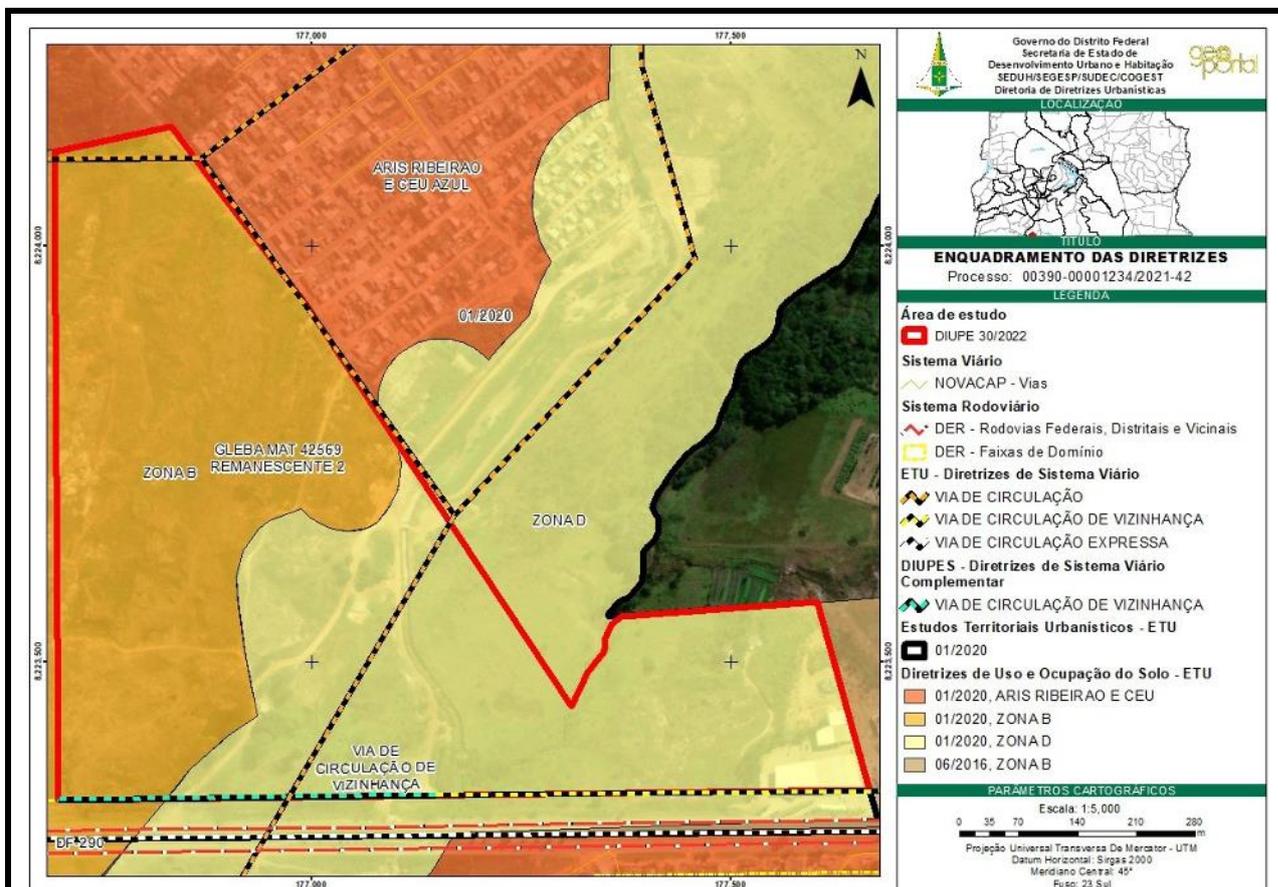


Figura 25: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

Fonte: DIUPE nº 30/2022

Sobretudo, o sistema viário e de circulação devem proporcionar mobilidade à população, se caracterizando por conferir continuidade, permeabilidade, fluidez e integração ao conjunto do espaço urbano da região.

O projeto de parcelamento deve prever o espaço necessário para implantação de caixas da via com todos os seus componentes, considerando as orientações do Guia de Urbanização. As infraestruturas de circulação de pedestres e ciclistas devem obrigatoriamente ser previstas adjacentes às fachadas ativas das edificações, com a exceção das situações onde essas infraestruturas devem ser deslocadas para garantir a continuidade de infraestrutura já existente.

O traçado viário proposto no parcelamento deve garantir a implantação de mobiliário urbano e arborização. É obrigatória a existência de ciclovias, ciclofaixas ou vias compartilhadas em todas as vias. Exceções são aceitas mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal.

Nenhum lote exclusivamente residencial deve ser acessado diretamente pela DF-290, ou seja, os acessos devem ser propostos voltados para as Vias de Circulação de Vizinhança, e ou vias locais, conectadas à Via de Atividades.

6.3.2. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

A DIUPE nº 30/2022 manteve todos os usos previstos nas **Zonas B e D** estabelecidas no ETU nº 01/2020 e acrescentou a altura máxima nos usos RO 1 e RO 2, como é possível ver na Tabela 04.

Tabela 04: 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 (****) DIUR 01/2020	RO 1 RO 2	1	2	10,50	(****)
	CSIIR 1*	1	2	29,5	(****)
	CSIIR 2*	1	2	29,5	(****)
	CSIIR 1 NO*	1	2	29,5	(****)
	CSIIR 2 NO*	1	2	29,5	(****)
	CSII 1	1	3	15,5	(****)
	CSII 2	1	3	15,5	(****)
	CSII 3**		3	15,5	(****)
	Inst	1	2	29,5	(****)
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
Zona D DIUR 01/2020	RO 1 RO 2	1	2	10,50	30
	CSIIR 1	1	2	15,50	30
	CSIIR 2	1	2	15,5	30
	CSIIR 1 NO	1	2	15,5	30
	CSIIR 2 NO	1	2	15,5	30
	CSII 1	1	2	15,5	30
	CSII 2	1	2	15,5	30
	Inst	1	2	19,0	30
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

* UOS não é admitida ao longo da DF-290.

** UOS admitida somente ao longo da DF-290.

**** Variável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA

Fonte: DIUPE nº 30/2022

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. 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. A área mínima dos lotes é de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
5. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;

6. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 correspondem à maior Faixa de Área (m²) referente à cada UOS da LUOS, podendo ser redefinidos para valores inferiores em decorrência da variação da Faixa de Área (m²), desde que observados os parâmetros constantes na LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, e sua atualização, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);
7. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.
8. Considerando o Princípio do Solo Criado e a Outorga Onerosa do Direito de Construir, constantes na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o parâmetro urbanístico adotado para o Coeficiente Básico de Aproveitamento será de 1,0 e a diferença até o máximo será decorrente da aplicação do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir;
9. No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m², o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7.
10. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela.

Os parâmetros devem ser considerados nas definições de usos, e o projeto urbanístico pode estabelecer coeficientes máximos inferiores aos aqui expostos. Os limites máximos de altura indicados na DIUPE nº 30/2022 podem ser ultrapassados apenas pelos EPCs, cujas atividades assim o exigirem. A DIUPE nº 30/2022 também reforça as diretrizes específicas para ocupação das Zonas B e D expostas nos Quadros 02 e 03 deste MDE.

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. 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 média densidade. Para cálculo das densidades máxima e mínima da gleba em estudo foi considerado exclusivamente a área pertencente a Macrozona Urbana que é passível de parcelamento. Dessa área foi excluída a área pertencente à Área de Proteção Permanente.

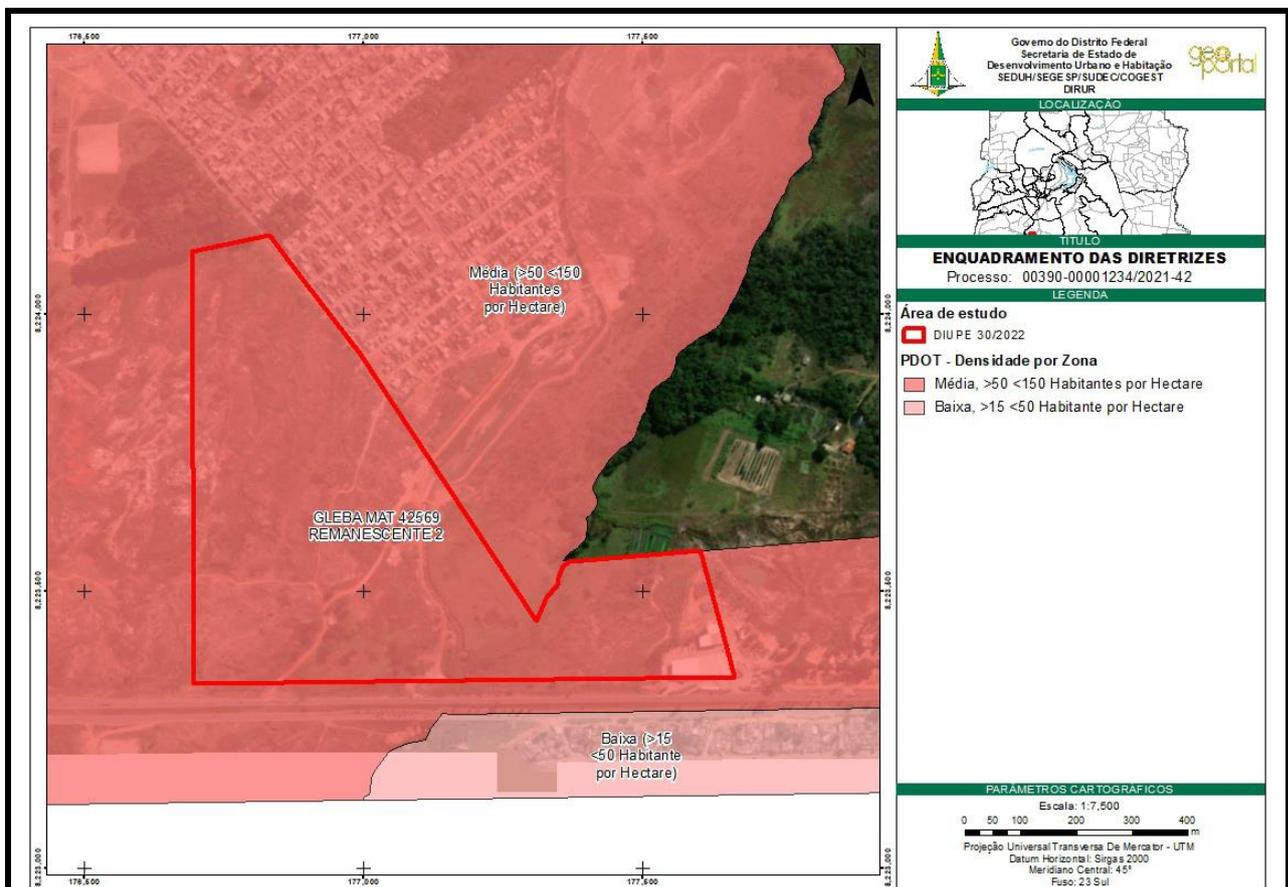


Figura 26: Diretrizes de Densidade

Fonte: DIUPE nº 30/2022

Outro aspecto considerado no cálculo de densidade foi o Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta – TAC, acordado entre o Governo do Distrito Federal, a Terracap e a CODHAB. Nesse documento o balanço de densidade foi feito de forma a garantir a compensação pela cessão de parte da área do Quinhão 23; o que gerou um acréscimo da densidade máxima na gleba, exposto na tabela a seguir.

Tabela 05: Densidade aplicável à área de estudo

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Área Parcelável	35,53	50 a 150	1776	5329
APP	4,72	0	0	0
Acréscimo de densidade a ser utilizado na área parcelada		44,5	-	1581
Total:			1776	6910

(*) 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.

Fonte: DIUPE nº 30/2022.

Observa-se também que o Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental poderá redefinir as poligonais das APP, indicando áreas diferentes das apresentadas nesta DIUPE nº 30/2022.

6.3.4. Áreas Públicas

A DIUPE nº 30/2022 ainda determina os percentuais mínimos de área pública para o parcelamento em estudo, ressaltando a possibilidade de remanejamento destas proporções, 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 06: Percentual mínimo exigido para cada tipo de área pública

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

() Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela SUPAR, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% (quinze por cento) de áreas públicas.*

Fonte: DIUPE nº 30/2022.

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

Conforme o exposto no item 6.1 a poligonal do presente Projeto possui um total de 40,19ha. Nessa área, existem alguns trechos que não são passíveis de parcelamento: 1,69 ha pertencentes a APP do Ribeirão Santa Maria e 1,81ha de áreas úmidas (*non aedificandi*), totalizando 8,73% da poligonal de projeto. Portanto, a área passível de parcelamento tem o total de 36,68ha – 91,27% da poligonal de projeto - como demonstrado na Figura 27 e no Quadro 04.

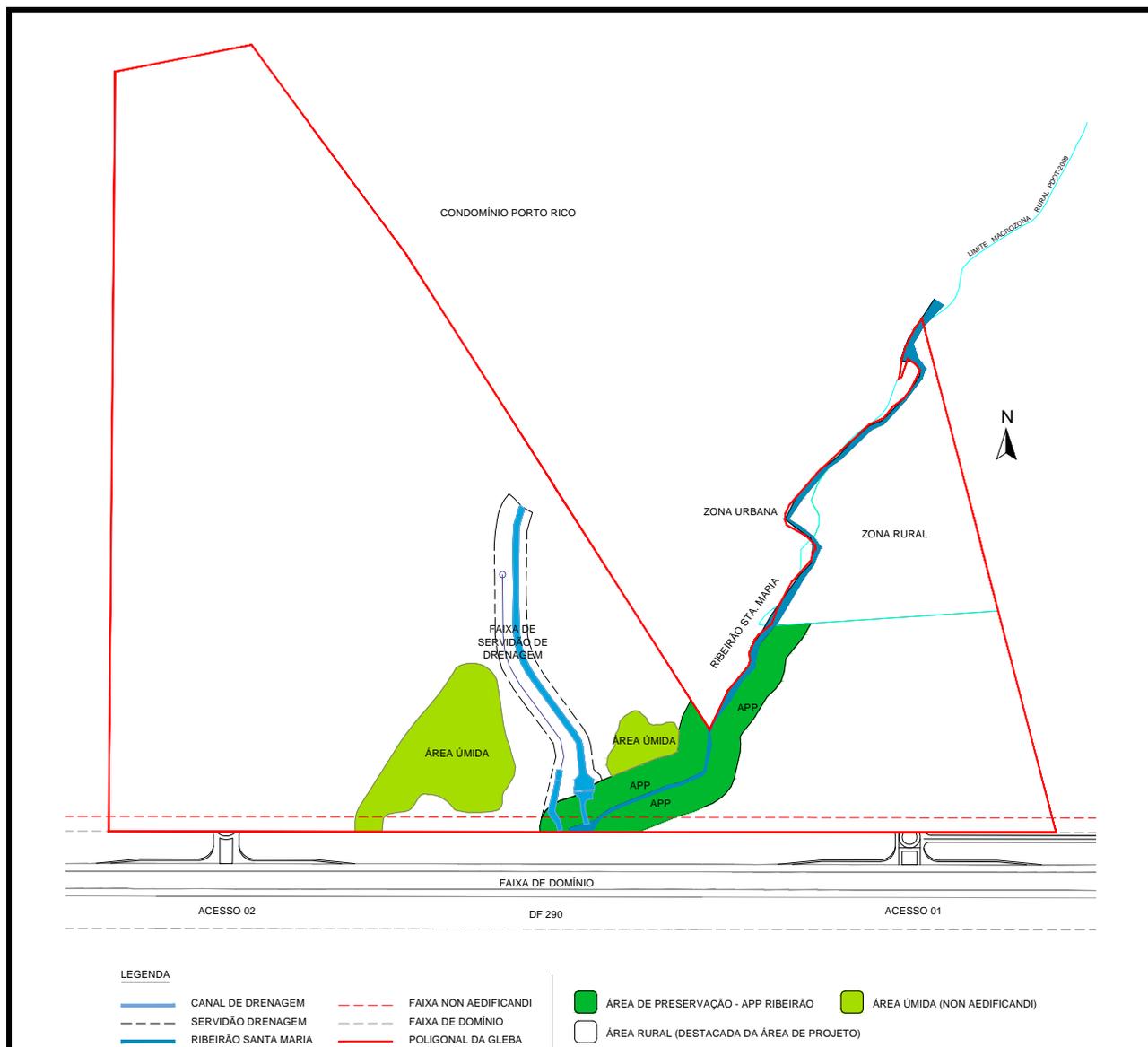


Figura 27: Croqui das áreas excluídas do cômputo de parcelamento.
Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

Quadro 04 – Áreas excluídas do cômputo do parcelamento

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
A. Área Total da Gleba	437.408,24	
B. Área Rural	35.447,12	
I. Área Total da Poligonal de Projeto (A-B)	401.961,13	100,00
II. Área não Passível de Parcelamento	35.075,73	8,73
a. Área de Proteção Permanente - APP (córrego)	16.924,95	4,21
b. Áreas úmidas (non aedificandi)	18.150,78	4,52
III. Área Passível de Parcelamento: I – II	366.885,40	91,27

O empreendimento **Santa Maria II** é composto majoritariamente por áreas residenciais e, adicionalmente, por áreas destinadas a lotes comerciais e equipamentos públicos institucionais.

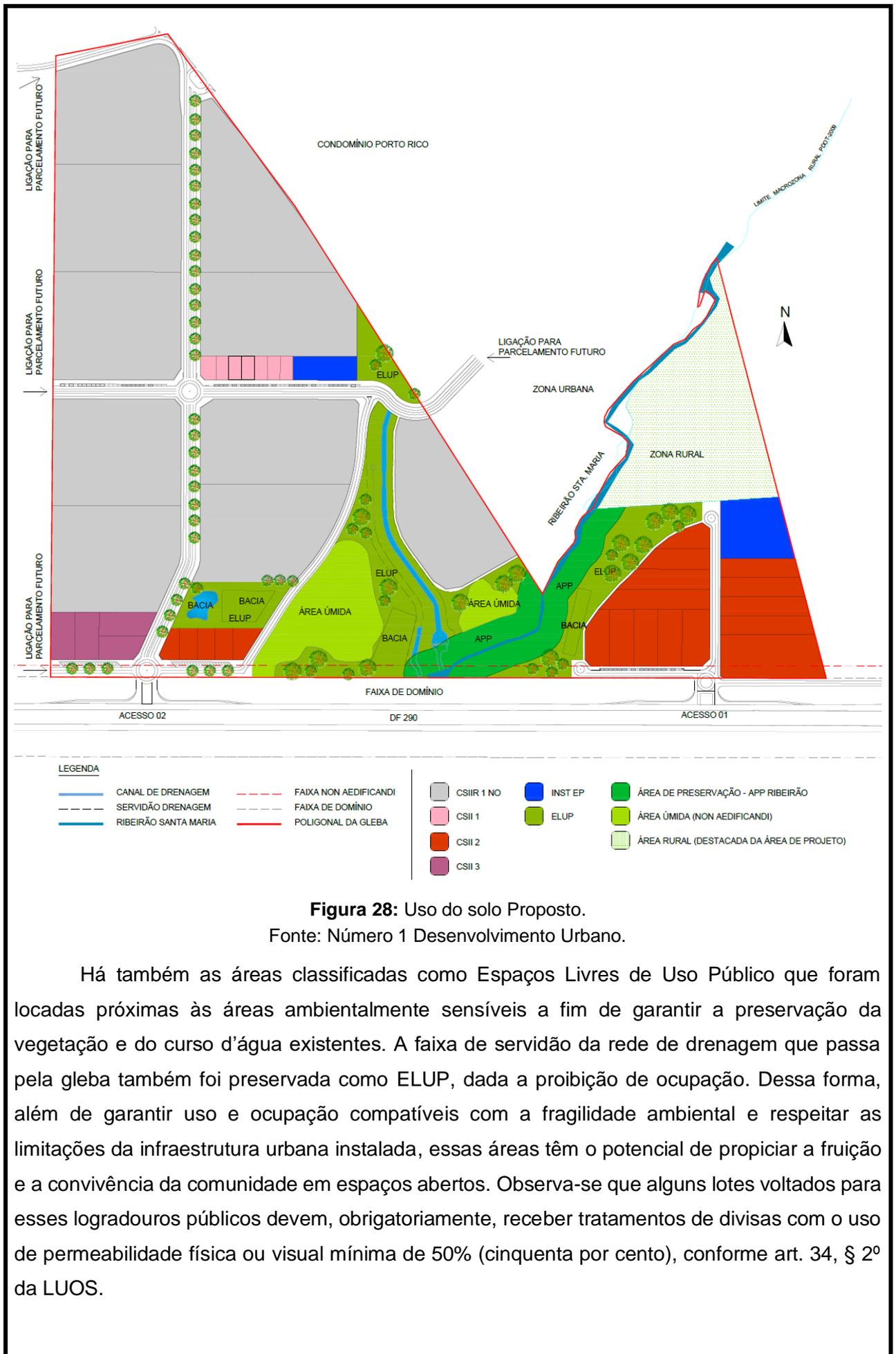


Figura 28: Uso do solo Proposto.
 Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

Há também as áreas classificadas como Espaços Livres de Uso Público que foram locadas próximas às áreas ambientalmente sensíveis a fim de garantir a preservação da vegetação e do curso d'água existentes. A faixa de servidão da rede de drenagem que passa pela gleba também foi preservada como ELUP, dada a proibição de ocupação. Dessa forma, além de garantir uso e ocupação compatíveis com a fragilidade ambiental e respeitar as limitações da infraestrutura urbana instalada, essas áreas têm o potencial de propiciar a fruição e a convivência da comunidade em espaços abertos. Observa-se que alguns lotes voltados para esses logradouros públicos devem, obrigatoriamente, receber tratamentos de divisas com o uso de permeabilidade física ou visual mínima de 50% (cinquenta por cento), conforme art. 34, § 2º da LUOS.

O sistema viário, de uma forma geral, é condizente com a proposta de parcelamento, pois, além de fazer conexões com o entorno e permitir a distribuição do fluxo local, não adentra as áreas de preservação permitindo sua preservação.

7.2. Usos e ocupação propostos para o projeto

A concepção deste Projeto e, conseqüentemente, o uso do solo proposto, foram definidos em função de três fatores: a disposição da gleba em duas áreas distintas, desassociadas pelo Ribeirão Santa Maria; a extensa margem lindeira à DF 290; e a necessidade de conexão entre as áreas vizinhas.

O Ribeirão Santa Maria transpassa a gleba de maneira a dividi-la em duas: uma porção menor, de formato próximo a um triângulo, localizada à leste, onde também está situado o trecho de Zona Rural; e uma porção de maior extensão, à oeste, onde foi concentrada a maior parte dos usos.

Tanto a parte leste quanto a parte oeste receberam acesso próprio pela DF 290, de onde partem as vias que perfazem o Projeto. Na parte leste, encontra-se o lote institucional destinado ao uso público e os demais lotes de uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial. Já na parte oeste estão as quadras em que é permitido, adicionalmente, o uso residencial além de todos os demais que estão presentes na parte leste. Há lotes especialmente destinados aos usos Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial próximos à rodovia DF-290 e na parte central do projeto.

O Projeto recebeu as seguintes Unidades de Uso e Ocupação do Solo – UOS:

UOS CSIIR 1 NO

Foram formadas quadras compostas de lotes maiores, que possibilitam o uso residencial em formato condominial. A destinação UOS CSIIR NO inclui usos: 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 subcategoria CSIIR NO 1, por sua vez, localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próximas a áreas habitacionais, e possui abrangência local. Foram previstos 10 lotes com áreas conforme tabela a seguir:

Tabela 07: Lotes de UOS CSIIR 1 NO

CSIIR 1 NO		
END.	NÚM. LOTES	ÁREA (m2)
QD 601, CJ 03, LT 01	1	19.745,89
QD 601, CJ 03, LT 02	1	20.547,29
QD 601, CJ 04, LT 01	1	21.428,52
QD 601, CJ 04, LT 02	1	20.610,83
QD 602, CJ 02, LT 01	1	21.188,82
QD 602, CJ 02, LT 02	1	21.431,87
QD 602, CJ 02, LT 03	1	21.493,86
QD 602, CJ 03, LT 01	1	20.027,44
QD 602, CJ 03, LT 02	1	20.876,96
QD 603, CJ 01, LT 01	1	19.410,37
SUBTOTAL	10	206.761,84

UOS CSII

As três subcategorias de Unidades Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial estão presentes no Projeto. Nesses lotes são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial.

- **UOS CSII 1** - localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local. Propõe-se um total de 7 lotes com esse uso com as áreas expostas na Tabela seguinte:

Tabela 08: Lotes de UOS CSII 1

CSII 1		
END.	NÚM. LOTES	ÁREA (m2)
QD 602 CJ 01, LT 01	1	480,00
QD 602 CJ 01, LT 02	1	480,00
QD 602 CJ 01, LT 03	1	480,00
QD 602 CJ 01, LT 04	1	480,00
QD 602 CJ 01, LT 05	1	480,00
QD 602 CJ 01, LT 06	1	480,00
QD 602 CJ 01, LT 07	1	565,28
SUBTOTAL	7	3.445,28

- **UOS CSII 2** - localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros. Na porção leste da gleba, próximo ao Acesso 01, foram previstos 14 lotes com essa designação. Já na parte oeste, outros 05 lotes. As áreas dos lotes estão expostas na Tabela a seguir:

Tabela 09: Lotes de UOS CSII 2

CSII 2		
END.	NÚM. LOTES	ÁREA (m2)
QD 604, CJ 01, LT 01	1	6.793,27
QD 604, CJ 01, LT 02	1	2.747,66
QD 604, CJ 01, LT 03	1	2.597,76
QD 604, CJ 01, LT 04	1	2.447,85
QD 604, CJ 01, LT 05	1	2.297,95
QD 604, CJ 02, LT 01	1	1.385,82
QD 604, CJ 02, LT 02	1	2.076,04
QD 604, CJ 02, LT 03	1	2.705,02
QD 604, CJ 02, LT 04	1	3.193,97
QD 604, CJ 02, LT 05	1	2.234,30
QD 604, CJ 02, LT 06	1	2.131,30
QD 604, CJ 02, LT 07	1	2.131,29
QD 604, CJ 02, LT 08	1	2.131,28
QD 604, CJ 02, LT 09	1	1.946,05
QD 601, CJ 01, LT 01	1	1.024,60
QD 601, CJ 01, LT 02	1	880,00
QD 601, CJ 01, LT 03	1	880,00
QD 601, CJ 01, LT 04	1	880,00
QD 601, CJ 01, LT 05	1	764,08
SUBTOTAL	19	41.248,22

- **UOS CSII 3** - localiza-se, principalmente, 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. Dessa forma, os 4 lotes destinados a essa categoria de uso estão localizados próximos à DF-290 e ao Acesso 02. As áreas estão dispostas na próxima Tabela:

Tabela 10: Lotes de UOS CSII 3

CSII 3		
END.	NÚM. LOTES	ÁREA (m2)
QD 601, CJ 02, LT 01	1	1.940,40
QD 601, CJ 02, LT 02	1	1.548,23
QD 601, CJ 02, LT 03	1	1.775,95
QD 601, CJ 02, LT 04	1	1.775,95
SUBTOTAL	4	7.040,52

UOS Inst EP

O Projeto apresenta 2 lotes destinados ao uso Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público, que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários. Um dos lotes está localizado na porção leste da poligonal de projeto e possui 6.196,56m². O outro lote está localizado na parte central do parcelamento, com 2.400,00m².

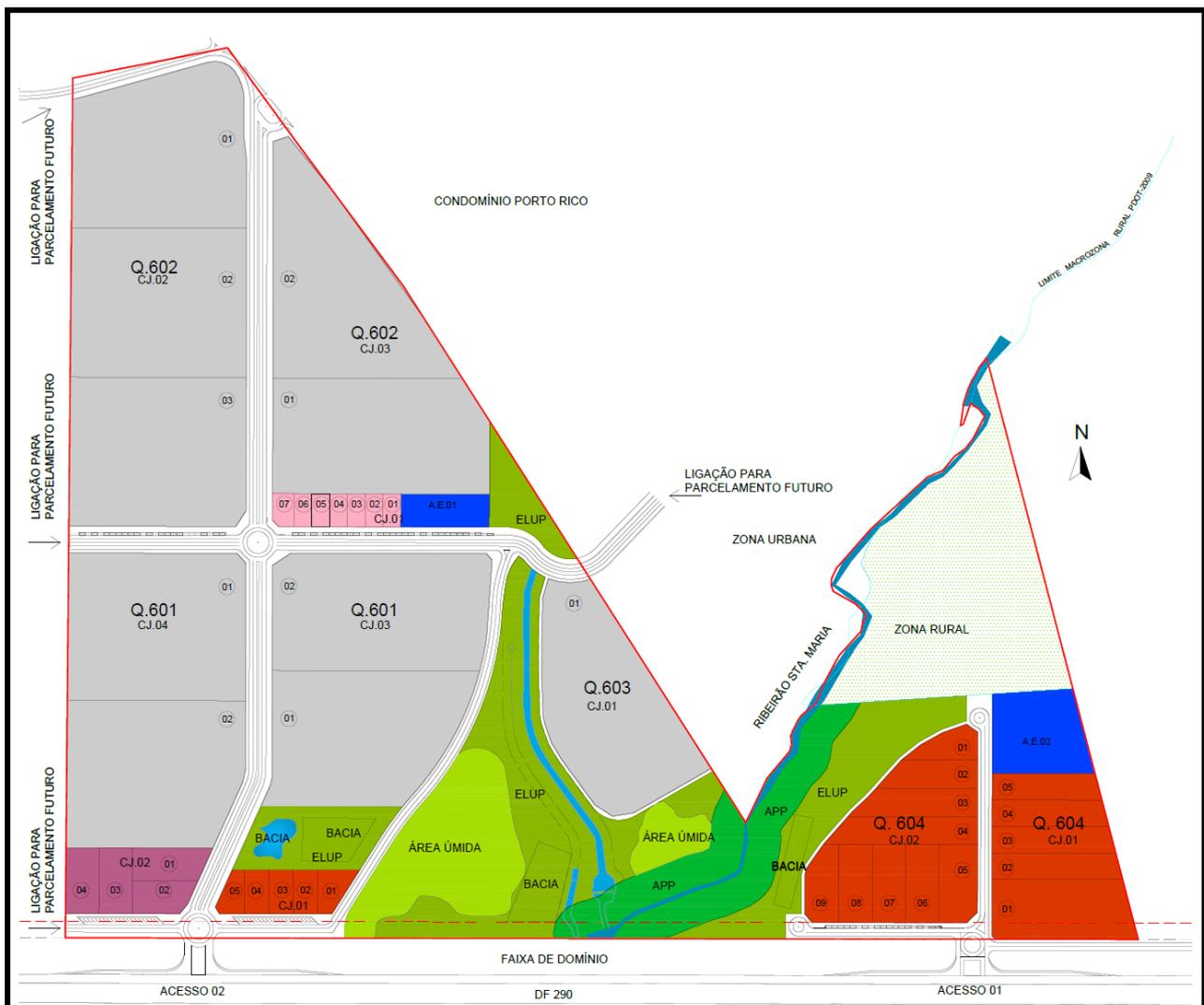
7.3 Endereçamento

O endereçamento proposto para o empreendimento Santa Maria II buscou se aproximar do padrão do parcelamento aprovado URB 011/1992. As quadras são numeradas em ordem crescente de oeste para leste.

O Acesso 01 dá acesso à Quadra 604, subdividida em Conjunto 01, à leste, e Conjunto 02 à oeste, com numeração sequencial dos lotes. O lote de uso Inst. EP, como padrão, foi definido como Área Especial 01 (AE-01).

A partir do Acesso 02, por sua vez, chega-se às Quadras 601, 602 e 603, que foram locadas nessa ordem de sul para norte, mantendo a Quadra 603 à leste desta parte do parcelamento. A numeração dos conjuntos acontece de leste para oeste, tendo a via de circulação principal passando entre Conjuntos das mesmas Quadras. Para os lotes comerciais, foram criados conjuntos distintos dos lotes residenciais. Os conjuntos ainda foram divididos em lotes.

A Quadra 603 é acessada pela extremidade leste da via de circulação que corta, horizontalmente, a via principal do empreendimento. Como a quadra tem um único acesso, ela apresenta apenas 01 conjunto e um único lote.



LEGENDA

CANAL DE DRENAGEM	FAIXA NON AEDIFICANDI	CSII R 1 NO	INST EP	ÁREA DE PRESERVAÇÃO - APP RIBEIRÃO
SERVIDÃO DRENAGEM	FAIXA DE DOMÍNIO	CSII 1	ELUP	ÁREA ÚMIDA (NON AEDIFICANDI)
RIBEIRÃO SANTA MARIA	POLIGONAL DA GLEBA	CSII 2		ÁREA RURAL (DESTACADA DA ÁREA DE PROJETO)
		CSII 3		

Figura 29: Croqui de Endereçamento.
Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

Alguns exemplos do endereçamento são:

- Santa Maria II, Quadra 601, Conj. 04, Lote 02;
- Santa Maria II, Quadra 602, Conj. 03, Lote 02;
- Santa Maria II, Quadra 603, Conj. 01, Lote 01;
- Santa Maria II, Quadra 604, Conj. 01, A.E.01.

7.4 Densidade

Conforme definido pelas DIUPE nº 30/2022, foram retiradas do computo do cálculo de densidade as áreas em que há proibição de parcelamento e/ou ocupação do solo. Desta forma,

considera-se a Área Passível de Parcelamento como área total a ser considerada para o cálculo de densidade.

O índice de habitantes por hectare adotado, 194,50 hab/ha, foi calculado utilizando-se o valor máximo de densidade permitido para a região de acordo com o PDOT e a DIUPE nº 30/2022, 150hab/ha, somado ao acréscimo de 44,5hab/ha previsto no Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta – TAC mencionado no item 6.3.3. Dessa forma, multiplicando-se a Área Passível de Parcelamento pelo índice de 194,50 hab/ha, obtém-se um teto de 7.134 habitantes.

Quadro 05: Demonstrativo da Densidade Demográfica da Poligonal de Projeto

QUADRO DEMONSTRATIVO - DENSIDADE DEMOGRÁFICA DA POLIGONAL DE PROJETO	
Área passível de parcelamento (ha)	36,68
Habitantes por hectare estabelecido*	194,50
Número máximo de habitantes na gleba	7.134
Índice de habitantes por hectare adotado no projeto	194,50

*Referência: DIUPE nº30/2022 - Tabela 2 - Densidade aplicável à área de estudo.

Para viabilizar o controle da densidade populacional aplicou-se o Método de Conversão da Densidade Populacional em Potencial Construtivo para Habitação Coletiva para novos parcelamentos do solo. O método permite associar a densidade populacional ao cálculo do potencial construtivo dos lotes destinados à Habitação Coletiva na modalidade de apartamentos e foi desenvolvido com base em dados do Boletim da Conjuntura Imobiliária de janeiro de 2022, com amostra de dezembro de 2021 e PNAD 2016 para o Distrito Federal.

O cálculo para o projeto do Santa Maria II é apresentado a seguir.

Com o intuito de controlar a densidade populacional no uso residencial multifamiliar, associa-se a população disponível à área computável por habitante. Resume-se a seguir o método de cálculo, que se fundamentou em dados da oferta de imóveis para comercialização no DF do Boletim Imobiliário SECOVI de Janeiro de 2022, com amostra de dezembro de 2021 – Dados, indicativos e informações sobre o setor imobiliário do Distrito Federal e do PNAD 2016 para o Distrito Federal na Síntese de Indicadores Sociais 2016, Domicílios – número médio de pessoas por dormitório, em domicílios particulares, por situação do domicílio total – 1,5 pessoas.

Tabela A - Obtida a distribuição de tipologias de habitação coletiva, extraíndo a amostra das tipologias apartamentos de 1, 2, 3 e 4 dormitórios comercializados no DF

Tipo	Oferta	Porcentagem referente ao total
1 Dormitório	1.781	21,26%
2 Dormitórios	3.109	37,12%
3 Dormitórios	2.307	27,55%
4 Dormitórios	1.178	14,07%
TOTAL	8.375	100,00%

Fonte: SECOVI-DF – Amostra de Dezembro de 2021.

Tabela B – Preço de venda dos imóveis residenciais discriminados no DF, no mês de dezembro/2021

DISTRITO FEDERAL	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 Dormitórios
Preço de venda dos imóveis em dezembro	R\$ 300.000,00	R\$ 290.000,00	R\$ 750.000,00	R\$ 1.890.000,00

Fonte: SECOVI-DF – Amostra de Dezembro de 2021.

Tabela C - Média do preço por metro quadrado dos imóveis residenciais à venda ofertados no período, discriminados por perfil e cidade, em reais

Cidade / Tipo	Apartamentos			
	Número de Dormitórios			
	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 Dormitórios
Asa sul	R\$ 9.405,00	R\$ 9.891,00	R\$ 10.562,00	R\$ 11.151,00
Asa Norte	R\$ 8.750,00	R\$ 10.308,00	R\$ 10.609,00	R\$ 12.118,00
Sudoeste	R\$ 11.200,00	R\$ 11.147,00	R\$ 12.808,00	R\$ 13.632,00
Noroeste	R\$ 13.469,00	R\$ 13.973,00	R\$ 13.592,00	R\$ 13.483,00
Lago Norte	R\$ 9.218,00	R\$ 8.857,00	R\$ 9.556,00	R\$ 9.388,00
Samambaia	R\$ 4.500,00	R\$ 4.255,00	R\$ 4.571,00	R\$ 4.214,00
Ceilândia	R\$ 3.708,00	R\$ 4.230,00	R\$ 3.986,00	-
Taguatinga	R\$ 5.627,00	R\$ 4.230,00	R\$ 4.666,00	R\$ 4.557,00
Águas Claras	R\$ 8.553,00	R\$ 7.755,00	R\$ 7.718,00	R\$ 8.239,00
Sobradinho	R\$ 3.417,00	R\$ 3.785,00	R\$ 3.854,00	R\$ 2.788,00

Tabela C - Fonte: SECOVI-DF – Amostra de Dezembro de 2021.

Tabela D – Média dos preços calculada a partir dos dados do SICOVI-DF.

Média do preço por m ² no DF	Apartamentos			
	Número de Dormitórios			
	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 Dormitórios
	R\$ 7.784,70	R\$ 7.843,10	R\$ 8.192,20	R\$ 8.841,11

Foi dividido o valor dos imóveis do DF da tabela B, pela média do respectivo preço por metro quadrado contido na Tabela D, obtendo-se a área média dos tipos de imóveis residenciais multifamiliares, ver tabela E.

Tabela E – Tamanho médio dos imóveis por tipologia no DF.

DF EM DEZEMBRO/21	1 Dormitório	2 Dormitórios	3 Dormitórios	4 Dormitórios
Valor Venda em dezembro (A)	R\$ 300.000,00	R\$ 290.000,00	R\$ 750.000,00	R\$ 1.890.000,00
Média do valor m ² total região (B)	R\$ 7.784,70	R\$ 7.843,10	R\$ 8.192,20	R\$ 8.841,11
Média do m² UH – (C)	38,54	36,98	91,55	213,77

Da ponderação de Área Média por tipologia e sua respectiva Distribuição no Mercado do DF, obteve-se a contribuição em m² que cada tipologia faz para a Área Média de Unidade Habitacional. O somatório das contribuições por tipologia resulta na Área da Unidade Habitacional que é 80,98 m², conforme apresentado na Tabela F.

Tabela F – Área média da unidade habitacional

	1 Dormitório (C)	2 Dormitórios (D)	3 Dormitórios (E)	4 Dormitórios (F)	Área da UH (C+D+E+F) m ²
Área média m ² (A)	38,54	36,98	91,55	213,77	
% de distribuição (B)	21,26%	37,12%	27,55%	14,07%	
Área m ² de contribuição (A X B)	8,19	7,86	19,47	45,46	80,98

O resultado, da ponderação do número de habitantes por tipologia e sua respectiva Distribuição no Mercado do DF, é a contribuição de habitantes de cada tipologia. O somatório das contribuições de habitantes para cada tipologia resultou na Média de Habitantes por UH na amostra realizada (Tabela G), que foi de 3,51 hab/m²:

Tabela G – Número médio de habitantes por unidade habitacional

	1 Dormitório (C)	2 Dormitórios (D)	3 Dormitórios (E)	4 Dormitórios (F)	Média de Habitantes por UH (C+D+E+F)
% de distribuição (A)	21,27%	37,12%	27,55%	14,07%	
População por apartamento – (B)	1,5	3	4,5	6	
Habitante de contribuição (AxB)	0,32	1,11	1,24	0,84	3,51

A área média da unidade habitacional por habitante, se dá dividindo a Área Média Total de UH (Tabela A) pela Média de Habitantes por UH (Tabela B):

$$80,98\text{m}^2 / 3,51\text{hab} = \mathbf{23,07\text{ m}^2/\text{hab}}$$

A área média obtida considera apenas as áreas internas da UH, restando computar as áreas não privativas computáveis previstas no Código de Edificações do DF. Para isso, foi considerado um percentual de 15% para essas demais áreas não privativas.

$$23,07\text{ m}^2/\text{hab} \times 100 / 85 = \mathbf{27,14\text{ m}^2/\text{hab}}$$

A área construída por habitante em Habitação Coletiva (apartamentos no Distrito Federal) obtida pelo método recém descrito, que é de **27,14m²/hab**, é aplicada para calcular a área máxima a ser construída nos lotes com essa destinação no empreendimento objeto deste MDE, conforme detalhado a seguir.

- a) Calcula-se a área computável máxima que será permitida para o total de habitantes a serem distribuídos nos lotes CSIR 1 NO - Multifamiliar, considerando a Área Computável / Habitante que é de 27,14m²/hab:

Total de habitantes disponíveis X Área Comp./hab = Área Computável máxima disponível:

$$7.134\text{ Habitantes} \times 27,14\text{m}^2/\text{hab} = \mathbf{193.616,76\text{m}^2}$$

(Área Computável disponível para a somatória dos lotes CSIR 1 NO - Multifamiliar)

- b) Considerando que a somatória das áreas de todos os lotes CSIR 1 NO resulta em 206.761,84 m², o coeficiente médio por lote será de 0,93.

$$\mathbf{193.616,76\text{ m}^2 / 206.761,84\text{ m}^2 = 0,93.}$$

A partir do cálculo acima, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo para os lotes CSIR 1 NO do Parcelamento Santa Maria II ficou definido em **0,93**, com o objetivo de limitar a densidade populacional máxima do empreendimento.

7.5 Concepção do Sistema Viário

O sistema viário do parcelamento Santa Maria II foi concebido com as principais premissas de garantir a continuidade do traçado viário no sentido norte-sul e de promover a conexão da malha urbana com as vias existentes e com as futuras ocupações, especialmente na área à oeste da gleba como a figura abaixo procura mostrar. Busca-se, assim, maior eficiência nos acessos, fluidez nos fluxos e integração das áreas vizinhas ao loteamento proposto.



Figura 30: Previsão de conexões da malha viária proposta com as ocupações vizinhas.
Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

A maior parte do parcelamento conta com ciclovias em sentido duplo e largura de 2,50m, além das áreas de calçada. Dessa forma, permite-se o fluxo contínuo e seguro tanto de pedestres quanto de ciclistas nesta área. Os perfis e características de cada uma das vias propostas são descritos na sequência.

Além da análise das vias existentes do entorno, foi realizada consulta à Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR), para verificação da existência de outros projetos em andamento em áreas vizinhas, como forma de garantir a efetivação das premissas estabelecidas. Como consequência, foram propostos ajustes no traçado das vias indicadas no ETU nº 01/2020 e na DIUPE nº 30/2022. Considerou-se, ainda, os componentes físicos do local como o relevo, a divisão da gleba pelo Ribeirão de Santa Maria, as áreas de ELUP e áreas de preservação.

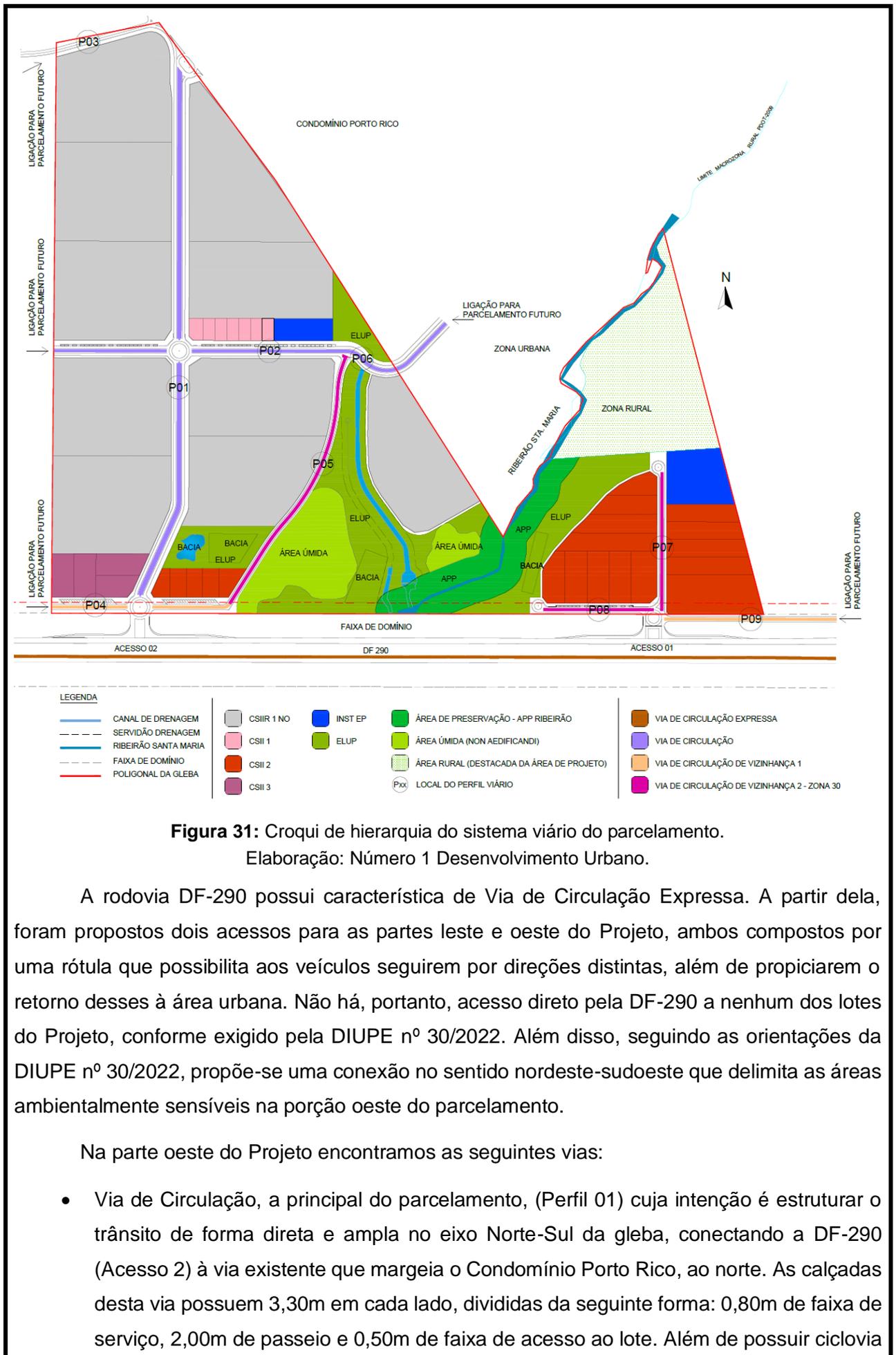


Figura 31: Croqui de hierarquia do sistema viário do parcelamento.

Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

A rodovia DF-290 possui característica de Via de Circulação Expressa. A partir dela, foram propostos dois acessos para as partes leste e oeste do Projeto, ambos compostos por uma rótula que possibilita aos veículos seguirem por direções distintas, além de propiciarem o retorno desses à área urbana. Não há, portanto, acesso direto pela DF-290 a nenhum dos lotes do Projeto, conforme exigido pela DIUPE nº 30/2022. Além disso, seguindo as orientações da DIUPE nº 30/2022, propõe-se uma conexão no sentido nordeste-sudoeste que delimita as áreas ambientalmente sensíveis na porção oeste do parcelamento.

Na parte oeste do Projeto encontramos as seguintes vias:

- Via de Circulação, a principal do parcelamento, (Perfil 01) cuja intenção é estruturar o trânsito de forma direta e ampla no eixo Norte-Sul da gleba, conectando a DF-290 (Acesso 2) à via existente que margeia o Condomínio Porto Rico, ao norte. As calçadas desta via possuem 3,30m em cada lado, divididas da seguinte forma: 0,80m de faixa de serviço, 2,00m de passeio e 0,50m de faixa de acesso ao lote. Além de possuir ciclovia

bidirecional de 2,50m de largura junto a uma das calçadas. Há duas faixas de rolamento, com sentidos opostos, de 6,50m de largura, divididas por um canteiro central de 2,00m.

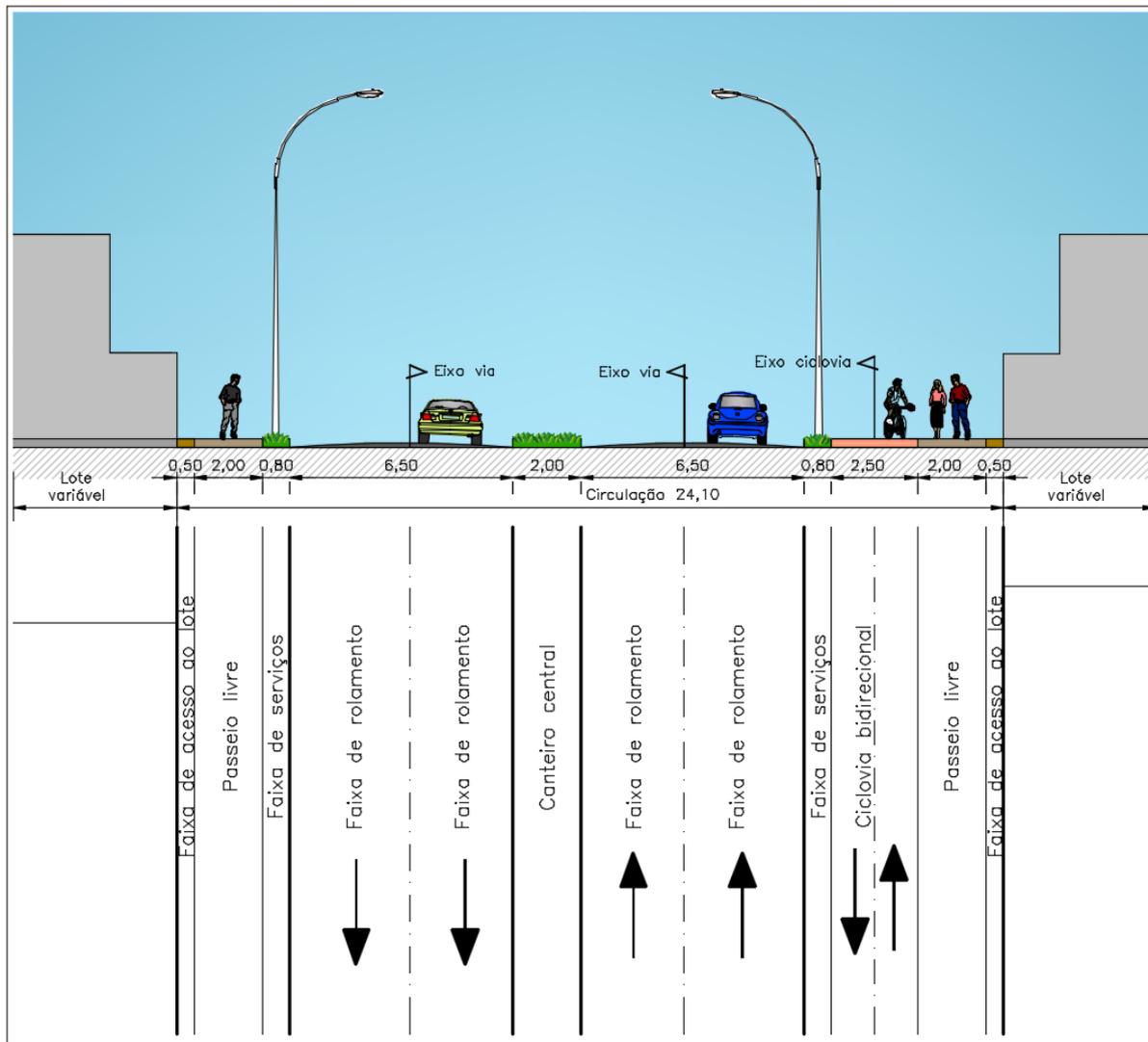


Figura 32: Perfil 01 - Via de Circulação (eixo Norte-Sul)

Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

- A Via de Circulação, entre as Quadras 601 e 602 (Perfil 02), está localizada em área central do parcelamento e inicia-se na extremidade oeste, segue em direção a leste, cruzando com a Via de Circulação principal, terminando em ponto que dá acesso à Quadra 603. Seu perfil é formado por: 3,30m de calçada em um dos lados (0,80m de faixa de serviço, 2,00m de passeio e 0,50m de faixa de acesso ao lote); pista de rolamento de 13,00m (6,50m em cada sentido); 2,20m de faixa de estacionamento paralelo de veículos; calçada e ciclovia com 5,80m de largura (0,80m de faixa de serviço, 2,50m de ciclovia bidirecional, 2,00m de passeio e 0,50m de faixa de acesso ao lote).

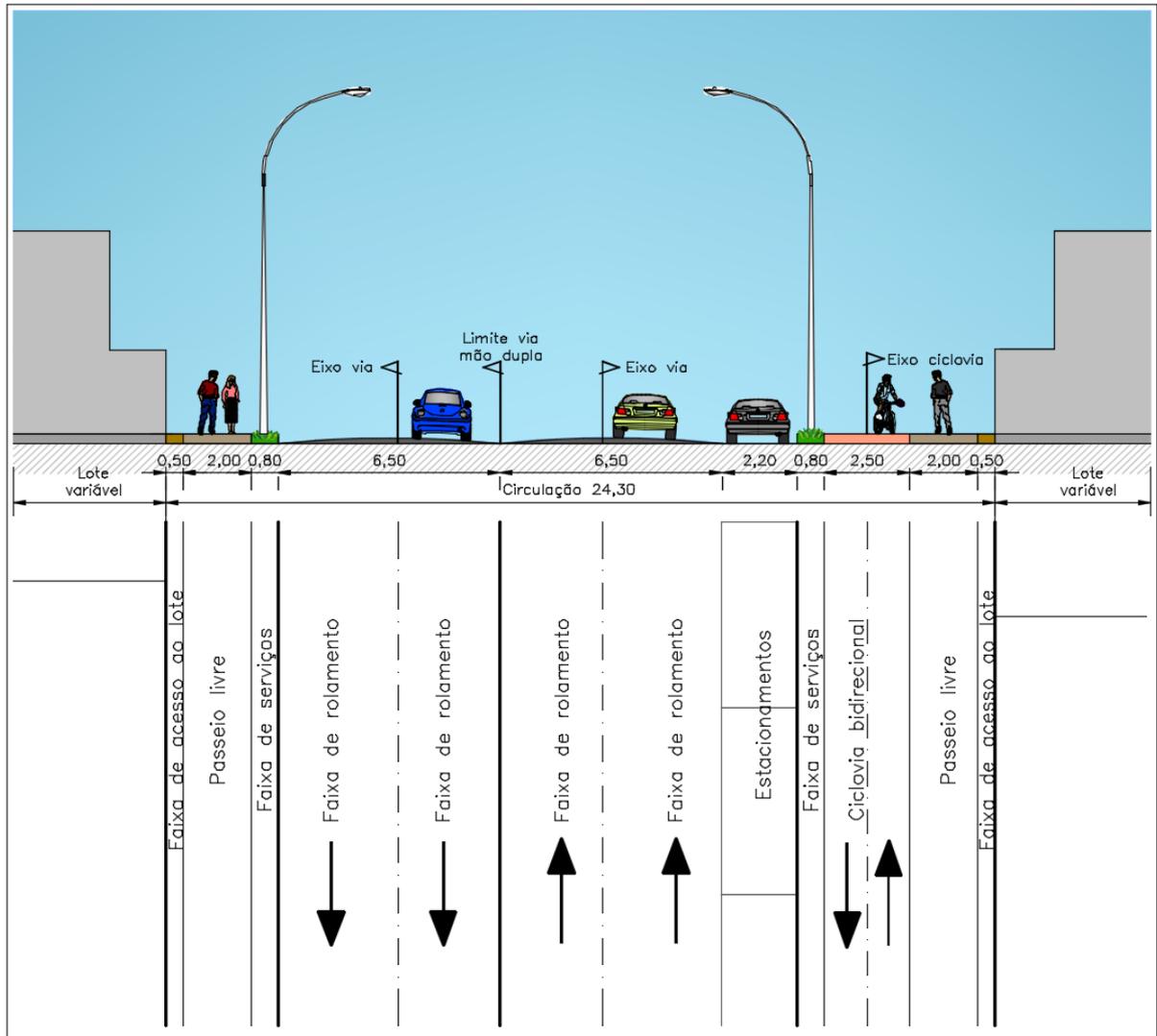


Figura 33: Perfil 02 - Via de Circulação (eixo leste-oeste)

Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

- A Via de Circulação ao norte do Conjunto 01 da Quadra 602 (Perfil 03), por sua vez, tem o seguinte perfil: 6,50m de pista de rolamento em sentido único, 5,80m de calçada e ciclovias subdivididos da seguinte forma: 0,80m de faixa de serviços, 2,50m de ciclovias bidirecionais, 2,00m de passeio e 0,50m de faixa de acesso ao lote. Essa via será uma bifurcação da atual via existente, próxima ao limite norte da gleba.

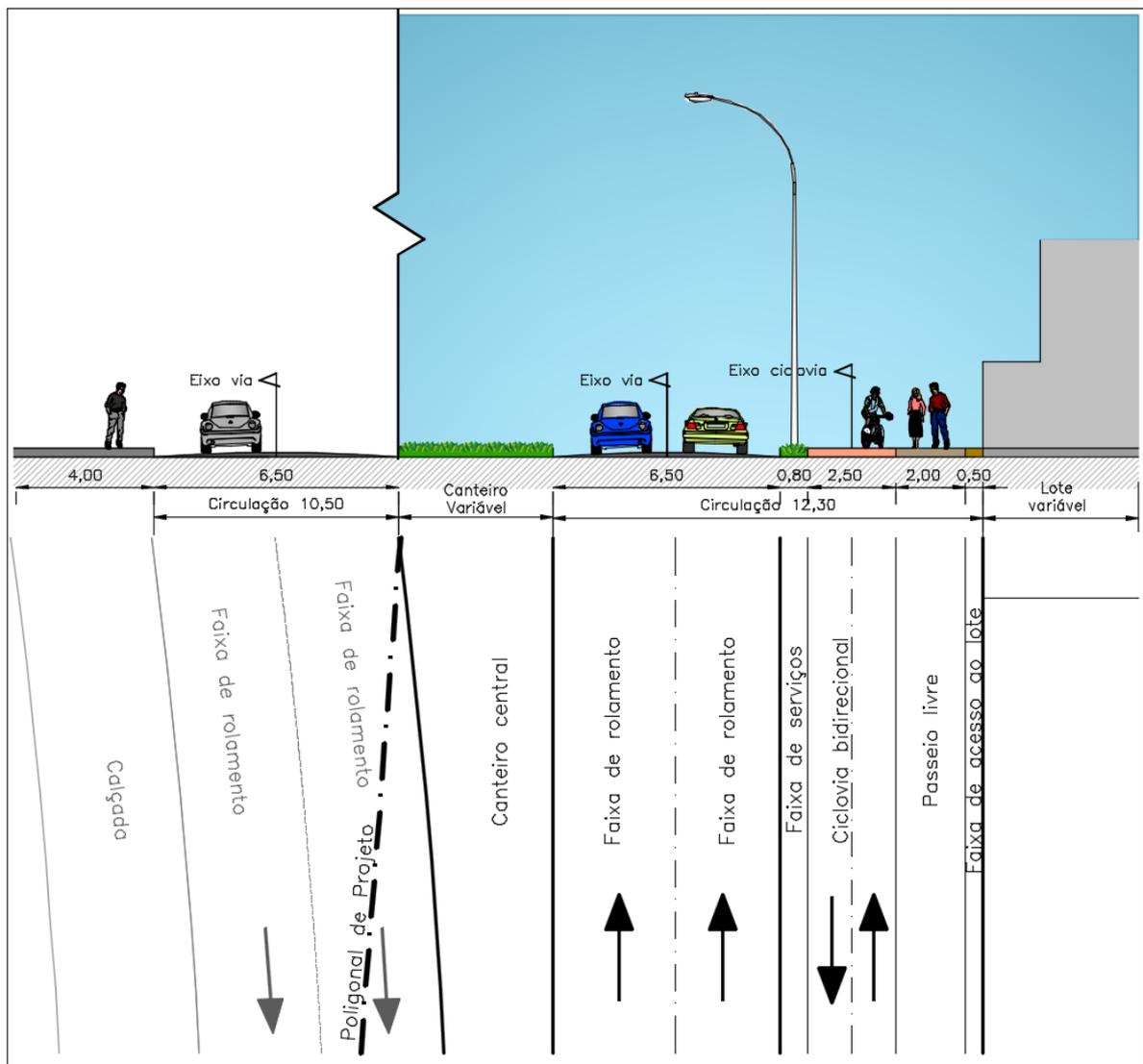


Figura 34: Perfil 03 - Via de Circulação (norte).
Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

Além das Vias de Circulação, o parcelamento conta, na sua porção oeste, com duas Vias de Circulação de Vizinhança para distribuição de fluxos, permeabilidade e acessibilidade.

Uma delas, caracterizada como Via de Circulação de Vizinhança 1, é paralela à Rodovia DF-290 (Perfil 04) e dá acesso aos lotes comerciais presentes na parte sul do Projeto. Essa via possui previsão para ligação a futuros parcelamentos, contribuindo para a importante dinâmica, fluidez e integração dos conjuntos urbanos e está descrita na sequência.

- Perfil 04 - do lado voltado para a faixa de domínio, está a calçada e ciclovia que somam 5,10m de largura (2,00m de passeio; 2,50m de ciclovia; e 0,60m de faixa de serviço). A faixa de rolamento tem o total de 7,00m de largura, em mão dupla e, adicionalmente, há uma faixa de 7,00m para estacionamento público a 45°. A calçada voltada para os lotes comerciais possui 3,10m de largura (0,60m de faixa de serviço, 2,00m de passeio, e 0,50 de faixa de acesso ao lote). Essa via, no futuro, pode ser estendida em direção à oeste, para que ocorra conexão com um futuro parcelamento.

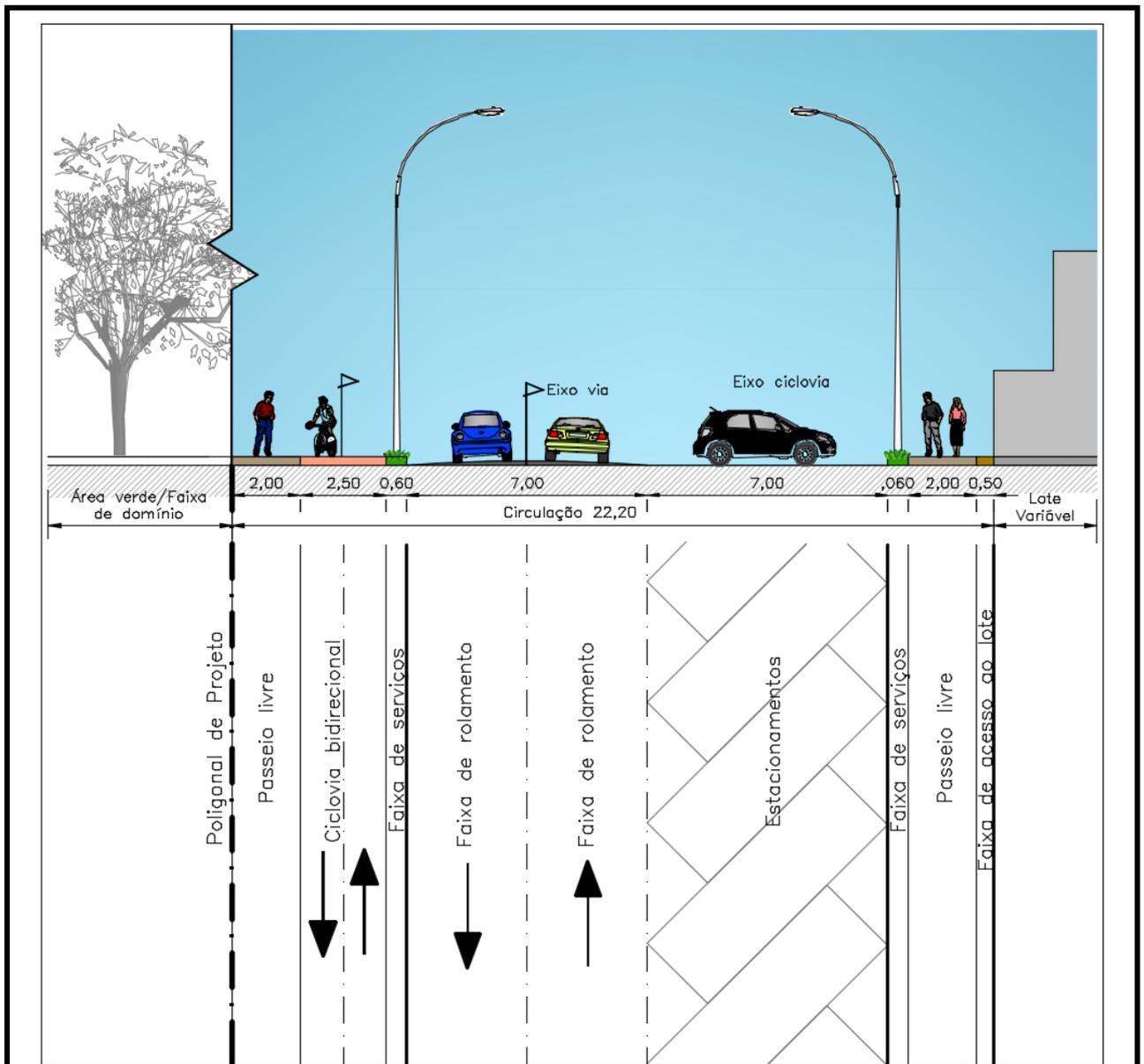


Figura 35: Perfil 04 - Via de Circulação de Vizinhança 1 (paralela à DF-290)
Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

A outra é caracterizada como Via de Circulação de Vizinhança 2 – Zona 30, onde bicicletas e carros compartilham o mesmo leito viário, cuja velocidade máxima é igual a 30 km/h. Essa via margeia e delimita áreas ambientalmente sensíveis (ELUP e Área Úmida) no sentido Sudoeste-Nordeste e faz conexão do trecho sul do parcelamento com a Via de Circulação ao centro do projeto. Para essas vias, são previstas medidas de *Traffic Calm*, como lombadas, faixas de pedestres elevadas e sinalizações verticais e horizontais.

- Perfil 05 – Em um dos lados da via, calçada de 3,10m de largura (0,50 de faixa de acesso ao lote, 2,00m de passeio, e 0,60m de faixa de serviço), faixa de rolamento de 7,00m em mão dupla. A outra calçada, que delimita a área ambientalmente sensível e ELUP, possui largura de 2,10m (0,60 de faixa de serviço e 1,50m de passeio).

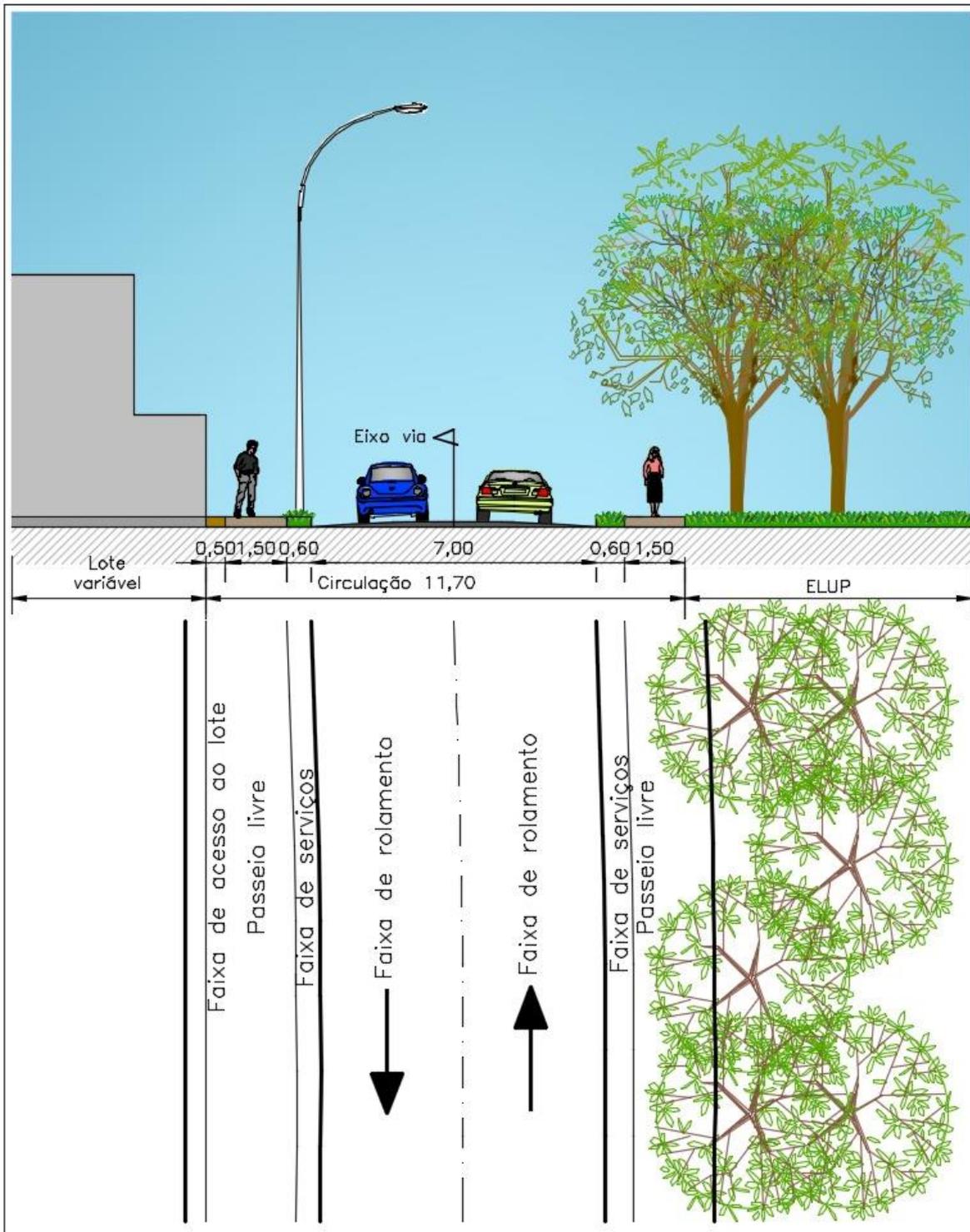


Figura 36: Perfil 05 - Via de Circulação de Vizinhança 2 – Zona 30 (delimitação áreas ambientalmente sensíveis)

Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

O trecho de via ilustrado pelo Perfil 06 indica o trecho da Via de Circulação no sentido leste oeste que fica entre dois ELUPs, e não tem espaço de estacionamento na via pública.

- Perfil 06 – via formada por: 3,30m de calçada em um dos lados (2,50m de passeio e 0,80m de faixa de serviço); pista de rolamento de 13,00m (6,50m em cada sentido);

calçada e ciclovia com 5,30m de largura (0,80m de faixa de serviço, 2,50m de ciclovia bidirecional, 2,00m de passeio).

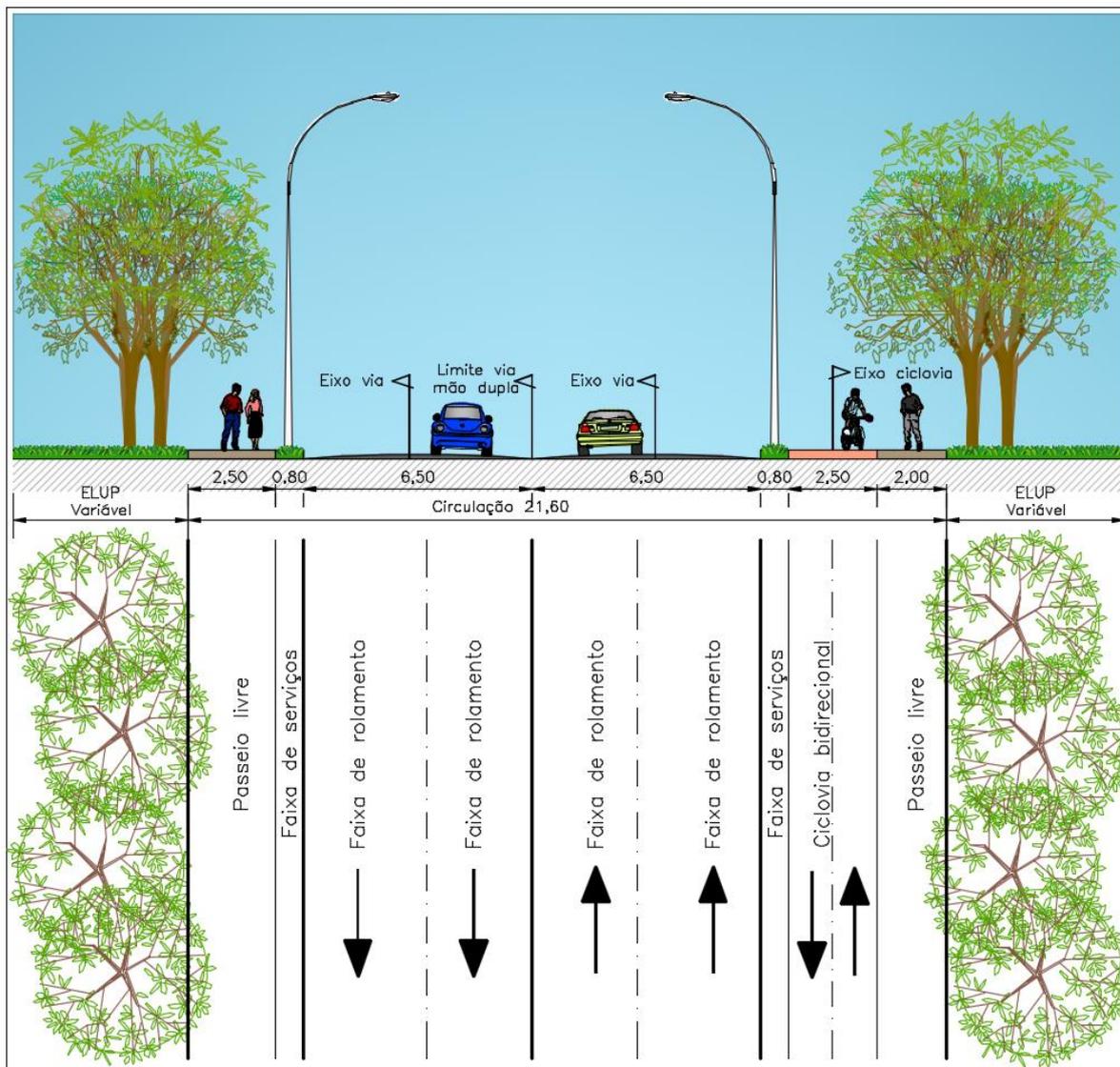


Figura 37: Perfil 06 - Via de Circulação (entre ELUPs)

Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

Há dois perfis de Vias de Circulação de Vizinhança 2 – Zona 30, do lado leste do parcelamento, que são ruas sem saída. A partir do Acesso 01 da DF-290, as vias de Perfis 07 e 08 possibilitam o acesso aos lotes de uso Inst EP e CSII 2.

- O Perfil 07 representa a via perpendicular à rodovia. Há, de cada lado, 3,10m de calçada (0,50m de faixa de acesso ao lote, 2,00 de passeio e 0,60m de faixa de serviço) e pista de rolamento de 7,00m em sentido duplo.

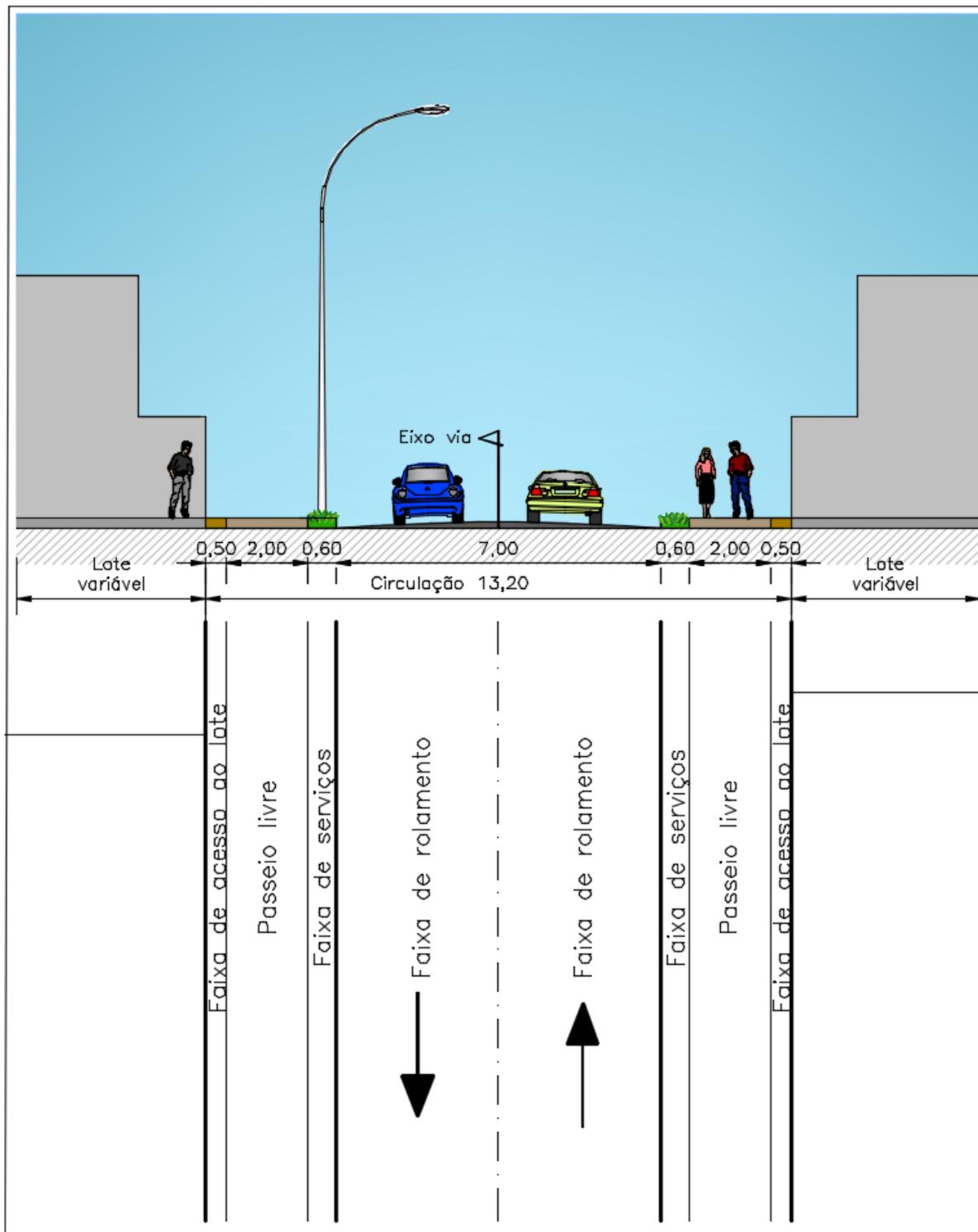


Figura 38: Perfil 07 - Via de Circulação de Vizinhança 2 – Zona 30 (perpendicular à DF 290)
Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

- Perfil 08 - representa a Via de Circulação de Vizinhança 2 – Zona 30 que margeia a rodovia. Há, do lado da faixa de domínio, 2,60m de calçada (2,00 de passeio e 0,60m de faixa de serviço). A pista de rolamento tem 7,00m de largura em sentido duplo e há faixa de estacionamento paralelo de 2,20m. A calçada que dá acesso aos lotes de uso comercial tem 3,10m de largura (0,60m de faixa de serviço; 2,00 de passeio; 0,50m de faixa de acesso ao lote).

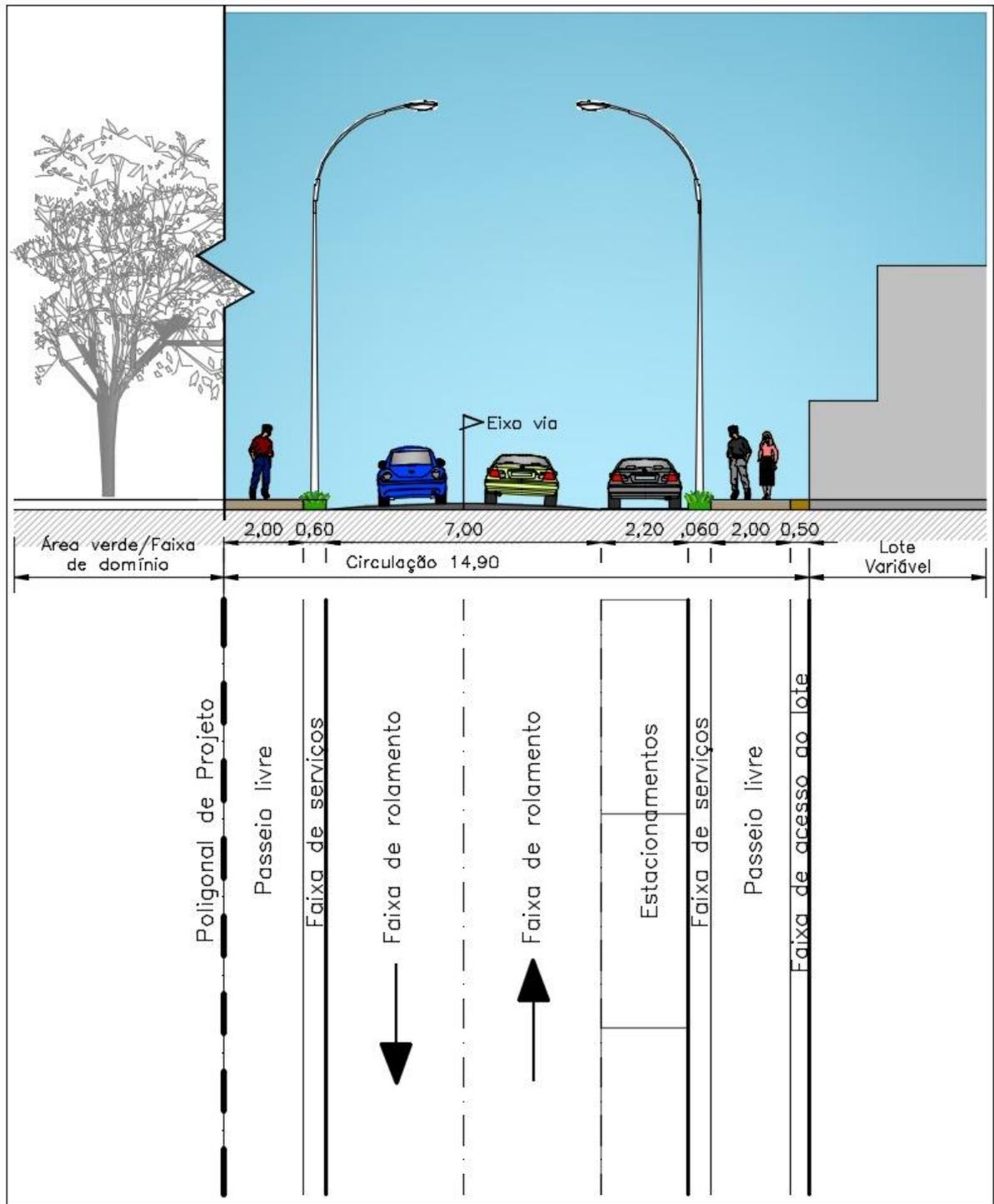


Figura 39: Perfil 08 - Via de Circulação de Vizinhança 2 – Zona 30 (margeia a DF 290)
Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

Por fim, a última via apresentada é Via de Circulação de Vizinhança 1 que será executada sobre a faixa de domínio, de acordo a anuência do DER, exposta neste processo.

- Perfil 09 - Do lado da via voltado para a DF 290, não há previsão de calçada. A faixa de rolamento tem o total de 7,00m de largura, em mão dupla. A calçada voltada para o lote 01, do Conjunto 01 da Quadra 604, possui 3,10m de largura (0,60m de faixa de serviço, 2,00m de passeio, e 0,50 de faixa de acesso ao lote).

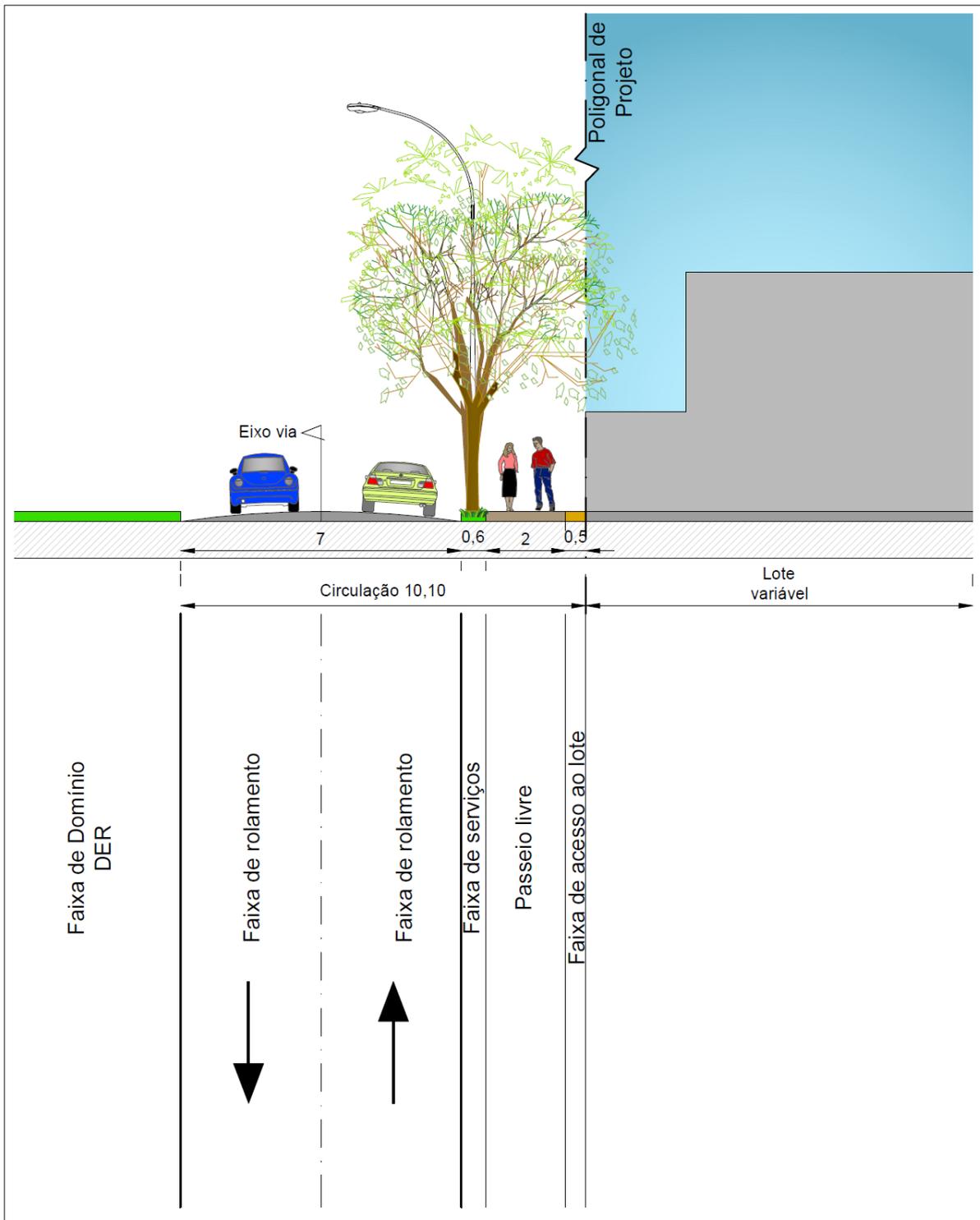


Figura 40: Perfil 09 - Via de Circulação de Vizinhança 1 - margeia a DF 290 sobre a Faixa de Domínio.
Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

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 Projeto do parcelamento Santa Maria II foi destinado um percentual de 15,28% da área total parcelável da gleba à implantação de áreas públicas, cumprindo o mínimo exigido pelo PDOT/2009.

Os Equipamentos Públicos Comunitários - EPC devem ser implementados nos lotes com a Unidade de UOS Inst EP. No projeto há 02 lotes que foram dispostos de forma a suprir a demanda de equipamento urbano e apoio à população local e regional. O maior lote destinado a equipamento público está localizado na parte leste do Projeto. Por se localizar em área de abrangência regional, este lote pode vir a suprir, por exemplo, a carência de espaços físicos para segurança pública ou demandas similares que necessitam de fácil acesso à rodovia.

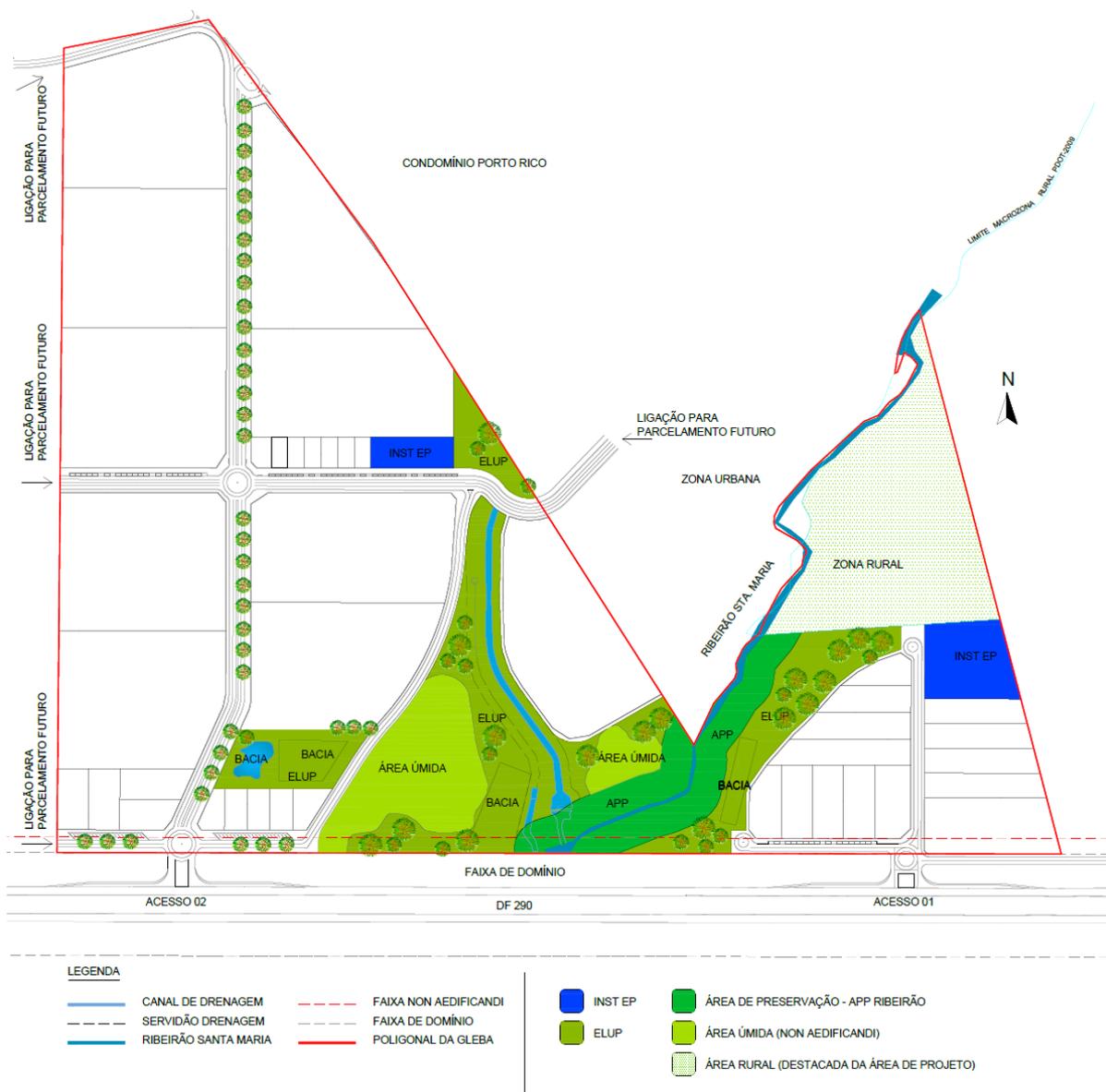


Figura 41: Croqui das áreas públicas do parcelamento

Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

Quadro 06: Demonstrativo das Áreas Públicas

QUADRO DEMONSTRATIVO - ÁREAS PÚBLICAS		
ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Passível do Parcelamento	366.885,40	100
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	40.478,13	11,03%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (BACIA)	7.001,92	1,91%
c. Inst-EP	8.596,56	2,34%
Total da Área Pública	56.076,61	15,28%

As áreas dos lotes de uso Inst EP estão dispostas na Tabela a seguir:

Tabela11: Lotes de UOS Inst EP

INST EP		
END.	NÚM. LOTES	ÁREA (m2)
QD 602, CJ 01, A.E. 01	1	2.400,00
QD 604, CJ 01, A.E. 01	1	6.196,56
SUBTOTAL	2	8.596,56

Às margens do Ribeirão Santa Maria há uma faixa de Área Proteção Permanente de Curso D'água, que tem, conectada a ela, um trecho de terreno caracterizado por intensa umidade, assim como uma área maior à oeste da APP. Essas áreas úmidas foram consideradas *non aedificandi* como foi exposto no item 5.4. Foram criados ELUP nas proximidades dessas áreas, de forma a integrar os espaços verdes, com potencial para receber usos de lazer e contemplação associados ao tratamento paisagístico, contribuindo com esse benefício.

Tabela 12: Áreas dos ELUPs

ELUP		
END.	NÚM. ÁREAS	ÁREA (m2)
QD 601	1	6.869,22
QD 602	1	3.531,66
QD 603	1	23.183,47
QD 603	1	1.362,27
QD 604	1	12.533,43
SUBTOTAL	5	47.480,05

Por fim, dentro das áreas de ELUP, também foram previstas quatro áreas destinadas às bacias de drenagem, localizadas em pontos específicos, de acordo com a necessidade dessa infraestrutura. A primeira delas foi prevista na porção leste da gleba, nos fundos dos lotes do Conj. 02 da Quadra 604. A segunda está entre a APP do Ribeirão Santa Maria e a Área Úmida.

Outras duas áreas de bacia estão localizadas na Quadra 02, a norte do Conj. 01, sendo uma delas de caráter contemplativo - espelho d'água - e a outra no intuito de uso comunitário em épocas de seca. Grande parte dessa quadra então foi estrategicamente projetada como área de convívio público, próximo ao comércio. As áreas dessas bacias são, respectivamente:

Tabela 13: Áreas das bacias nos (ELUPs)

ÁREAS DE BACIAS		
END.	NÚM. ÁREAS	ÁREA (m2)
QD 601	1	882,35
QD 601	1	2.141,03
QD 603	1	2.603,10
QD 604	1	1.375,44
SUBTOTAL	4	7.001,92

7.7 Quadro de Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
A. Área Total da Gleba	437.408,24	
B. Área Rural	35.447,12	
I. Área Total da Poligonal de Projeto (A-B)	401.961,13	100,00
II. Área não Passível de Parcelamento	35.075,73	8,73
a. Área de Proteção Permanente - APP (córrego)	16.924,95	4,21
b. Áreas úmidas (non aedificandi)	18.150,78	4,52
III. Área Passível de Parcelamento: I – II	366.885,40	91,27

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		366.885,40	100,00
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIR 1 NO	10	206.761,84	56,36
b. CSII 1	7	3.445,28	0,94
c. CSII 2	19	41.248,22	11,24
d. CSII 3	4	7.040,52	1,92
e. INST EP	2	8.596,56	2,34
TOTAL	42	267.092,43	72,80
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		40.478,13	11,03
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (EPU - BACIA)		7.001,92	1,91
c. Sistema de Circulação		52.312,92	14,26
Área Pública ⁽¹⁾: 1.e + 2a+ 2b		56.076,61	15,28
Área Pública ⁽²⁾: 1.e + 2a + 2b + 2c		108.389,53	29,54

(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 nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

(3) Kr aplicado na área da gleba: 1,0007354

7.8 Permeabilidade

Com exceção do viário, em todas as áreas do plano foram previstos percentuais de permeabilidade mínima que configuram a porcentagem geral de permeabilidade alcançada pelo parcelamento. O quadro abaixo demonstra esses percentuais e o resultado final.

Quadro 07: Quadro de áreas permeáveis

ÁREAS CONSIDERADAS - GERAL	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	401.961,13			100%
a. Área de Proteção Permanente - APP (córrego)	16.924,95	100,00	16.924,95	4,21
b. Áreas úmidas (non aedificandi)	18.150,78	100,00	18.150,78	4,52
c. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	40.478,13	90,00	36.430,32	9,06
d. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (EPU - BACIA)	7.001,92	100,00	7.001,92	1,74
e. CSII 1 NO (LOTES NA ZONA B)	147.058,30	10,00	14.705,83	3,66
f. CSII 1 NO (LOTES NA ZONA D)	59.703,55	30,00	17.911,06	4,46
g. INST-EP	8.596,56	20,00	1.719,31	0,43
h. CSII 1 (ZONA B)	3.445,28	10,00	344,53	0,09
i. CSII 2 (ZONA D)	41.248,22	30,00	12.374,47	3,08
k. CSII 3 (ZONA B)	7.040,52	10,00	704,05	0,18
Total da área permeável			126.267,22	31,41%

A Figura abaixo indica as Zonas B e D (ETU nº 01/2020), em cada um dos lotes propostos.

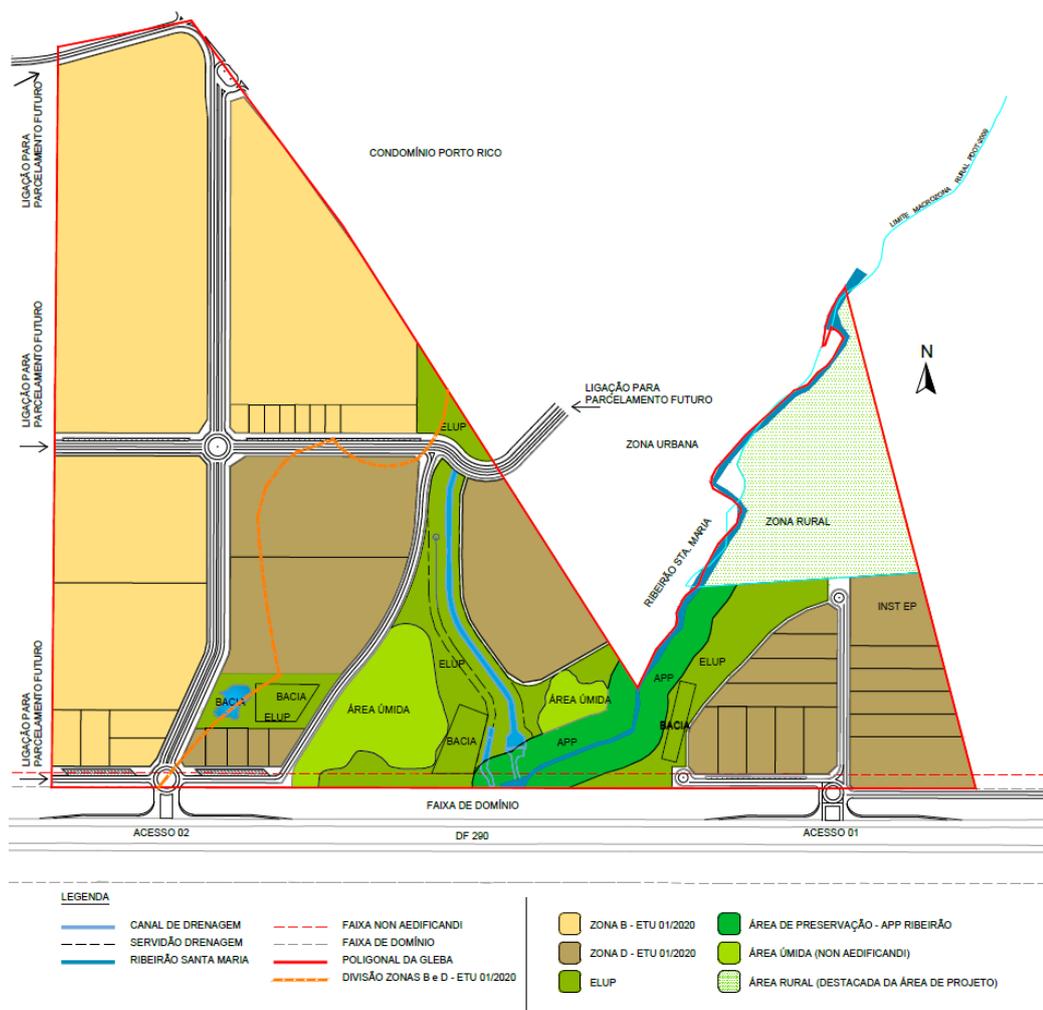


Figura 42: Croqui com indicação das Zonas incidentes na área de projeto (ETU nº 01/2020).
Elaboração: Número 1 Desenvolvimento Urbano.

8 QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

USO	ÁREA(m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 1 NO	20000<a<21000	0,70	0,93	80	10	29,5	3,0	3,0	3,0	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 2
CSIIR 1 NO	19000<a<21000	0,70	0,93	60	30	15,5	3,0	3,0	3,0	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 2
CSII 1	400<a<600	1,00	3,00	80	10	15,5	0,0	-	-	-	obrigatória	facultativa	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 2
CSII 2	700<a<7000	1,00	2,00	60	30	15,5	0,0	-	-	-	-	facultativa	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 2
CSII 3	1500<a<2000	1,00	3,00	80	10	15,5	0,0	-	-	-	-	facultativa	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 SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art 16)
ALT MAX	ALTURA MÁXIMA		
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO		

NOTAS: SANTA MARIA II

(1) Para compreensão da densidade dos lotes CSIIR 1 NO, consultar item 7.4 deste MDE.

(2) Nos lotes de uso CSIIR 1 NO, os elementos em divisa com via pública deverão permitir o mínimo de 70% de permeabilidade visual;

(3) Os cercamentos deverão possuir altura máxima de 2,7m;

(4) 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;

(5) COTA DE SOLEIRA: Será calculada para cada edificação a partir do ponto médio da testada frontal da correspondente unidade autônoma;

(6) 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.

Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.

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

Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.

Nas UOS CSIIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.

9 EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO

PROJETO: MDE, URB, NGB		
Nome	Categoria Profissional	Registro Profissional
Ana Maria Montandon Chaer	Arquiteta e Urbanista	CAU N° A44294-1
Ana Carolina Iemini de Rezende Parca	Arquiteta e Urbanista	CAU N° A30738-6
Marenice Rodrigues da Silva	Arquiteta e Urbanista	CAU N° A116478-3

10 EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional
Arq. Alessandra Leite Marques	UPAR / COPAR	Coordenadora	CAU N° A25068-6
Arq. Ana Karina Passos	UPAR / SUPAR	Assessora	CAU N° A42729-2

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 DA COSTA FERREIRA LODDER

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR