

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

**MDE-EP 55/2023**

**REGIÃO ADMINISTRATIVA SANTA MARIA – RA XIII  
DF LOG, QD 605, Cj 01, lotes 01 a 03; Cj 02, lotes 01  
a 05; Cj 03, Lotes 01 a 04; Cj 04, lotes 01, 02, 03, 05,  
07, 09, AE 01 e AE 02.**

DATA: DEZEMBRO/2023

APROVO / ASSESSOR (A):

APROVO / COORDENADOR (A):

RT.: Ana Carolina Iemini  
CAU: A30738-6

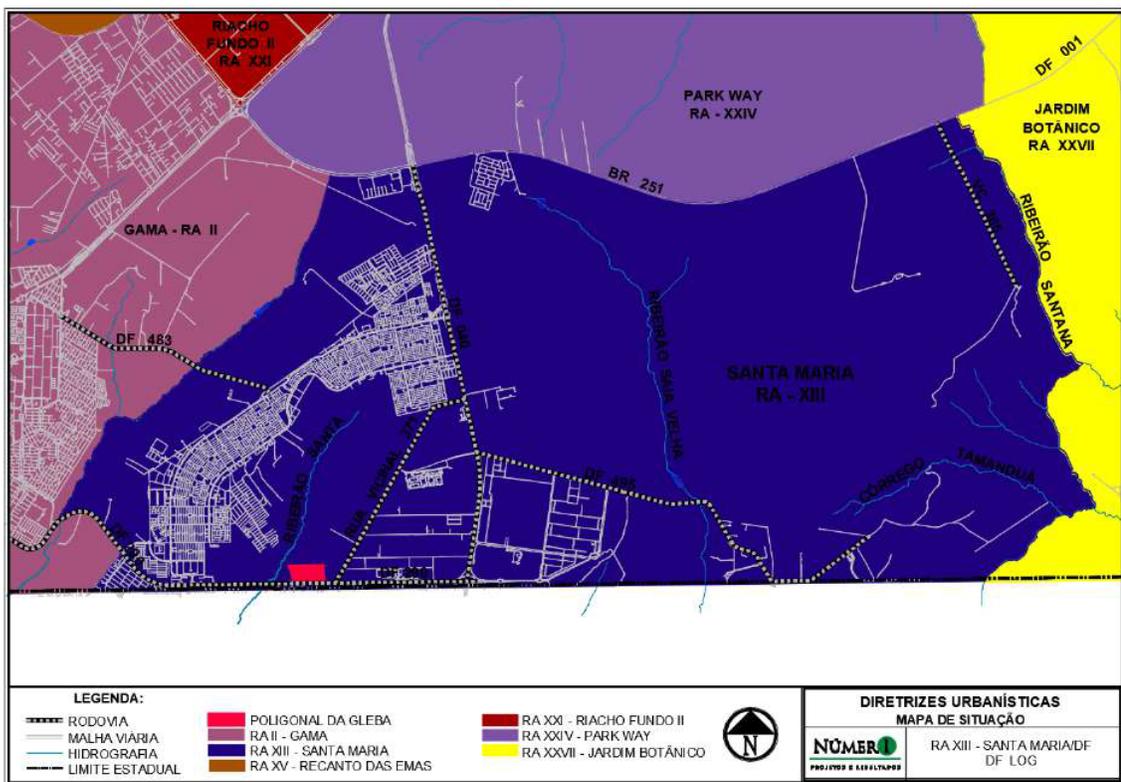
APROVO / CHEFE DE UNIDADE:

# 1 APRESENTAÇÃO

O presente documento foi elaborado para apresentar a proposta de Parcelamento do Solo Urbano denominado **DF LOG**. A Gleba a ser parcelada está situada na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII, e encontra-se registrada no Cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, sob o número de matrícula nº 43.868. A área registrada na matrícula é de 18,3157 hectares, contudo, apenas 15,2369 hectares são classificados como área urbana de acordo com o PDOT/2009. Desse modo, a poligonal de projeto possui 15,2369ha ou 152.369,397m². Foi utilizado o Kr: 1.0007354.

A gleba limita-se a norte com propriedade particular em zona rural, a sul limita-se com a Via DF 290, a leste limita-se com edificação consolidada em área particular, não registrada, e a oeste seus limites confrontam com o quinhão 23 da Fazenda Santa Maria, gleba de propriedade particular. Os acessos ao parcelamento serão feitos pela Via DF 290, próximo ao Km 7,0 e pela Via Vicinal 371.

## 1.1. CROQUI DE SITUAÇÃO



**Figura 1:** Croqui de Situação Matrícula 43.868  
Fonte: Geoportal, adaptado por Número 1 Desenvolvimento Urbano e disponível em:  
<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>



#### **LEGISLAÇÃO DISTRITAL:**

- Lei Orgânica do Distrito Federal, de 08 de junho de 1993 – Trata, no título VII, da Política Urbana e Rural, estabelecendo, em seu Artigo 314 para a Política de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes e compreendendo o conjunto de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida, ocupação ordenada dos territórios, uso dos bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos para a população.
- Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 – Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT e dá outras providências.
- Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017 – Regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos, e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012 – Atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 – Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022 – Altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019 – Define os limites físicos das regiões administrativas do Distrito Federal e dá outras providências.
- Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995 – Dispõe sobre o parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal e dá outras providências.
- Decreto nº 28.864, de 17 de março de 2008 e alterações – Regulamenta a Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995 e dá outras providências.
- Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009 - Dispõe sobre a criação do Sistema Cicloviário no âmbito do Distrito Federal e dá outras providências.
- Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018 – institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE.
- Decreto nº 43.056, de 03 de março de 2022 – Regulamenta a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal - COE/DF, e dá outras providências.
- Decreto nº 27.365, de 1º de novembro de 2006 – Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências.

- Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010 – Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal - SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977, e dá outras providências.
- Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017 – Dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências.
- Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016 – Aprova a Nota Técnica nº 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH que trata de Diretrizes para Sistema Viário de Novos Parcelamentos.
- Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020 – Regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015; e dá outras providências.
- DIUR 06/2016 – Aprovada pela portaria nº114, de 29 de novembro de 2016, trata das Diretrizes Urbanísticas do Setor Habitacional Meireles, Santa Maria – RA XIII, e dá outras providências, disponível no endereço eletrônico [http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/09/diur\\_062016\\_setor\\_meirelles\\_com\\_portaria.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/09/diur_062016_setor_meirelles_com_portaria.pdf).
- DIUPE 59/2022 – Estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento de solo em comento, disponível no endereço eletrônico: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUPE-59-2022\\_Gleba-de-Matricula-no-43.868-localizada-no-Setor-Meireles-RA-SANT.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUPE-59-2022_Gleba-de-Matricula-no-43.868-localizada-no-Setor-Meireles-RA-SANT.pdf)

## **2.2 AMBIENTAL**

### **LEGISLAÇÃO FEDERAL:**

- Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000 – Regulamenta o art. 225, § 1o, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências.
- Decreto 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 Federal nº 12.651, 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 nº 41, de 13 de setembro de 1989 – Dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências.
- Decreto nº 12.960, de 28 de dezembro de 1990 – Aprova o regulamento da Lei nº 041, de 13 de setembro de 1989, que dispõe sobre a política ambiental do Distrito Federal e dá outras providências.
- Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019 – Institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE/DF em cumprimento ao art. 279 e ao art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.



#### 4 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

**Número do Documento:** Ofício nº 816/2022 – TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM e Despacho nº 2356/2022 – TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF

**Data de Emissão:** 19 de outubro de 2022

**Informações Atualizadas:** O Núcleo de Análise Fundiária da TERRACAP informa que o parcelamento urbano em gleba objeto da matrícula nº43.868, registrada no 5º CRI/DF, possui a situação fundiária destacada a seguir:

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: **SANTA MARIA**

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



Figura 3: Croqui de Situação Fundiária  
Fonte: TERRACAP

## 5 CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

Foi autuado o processo SEI GDF nº00390-00010001/2022-11, para tratar exclusivamente das consultas junto às concessionárias e órgãos prestadores de serviços públicos, cujas respostas estão a seguir:

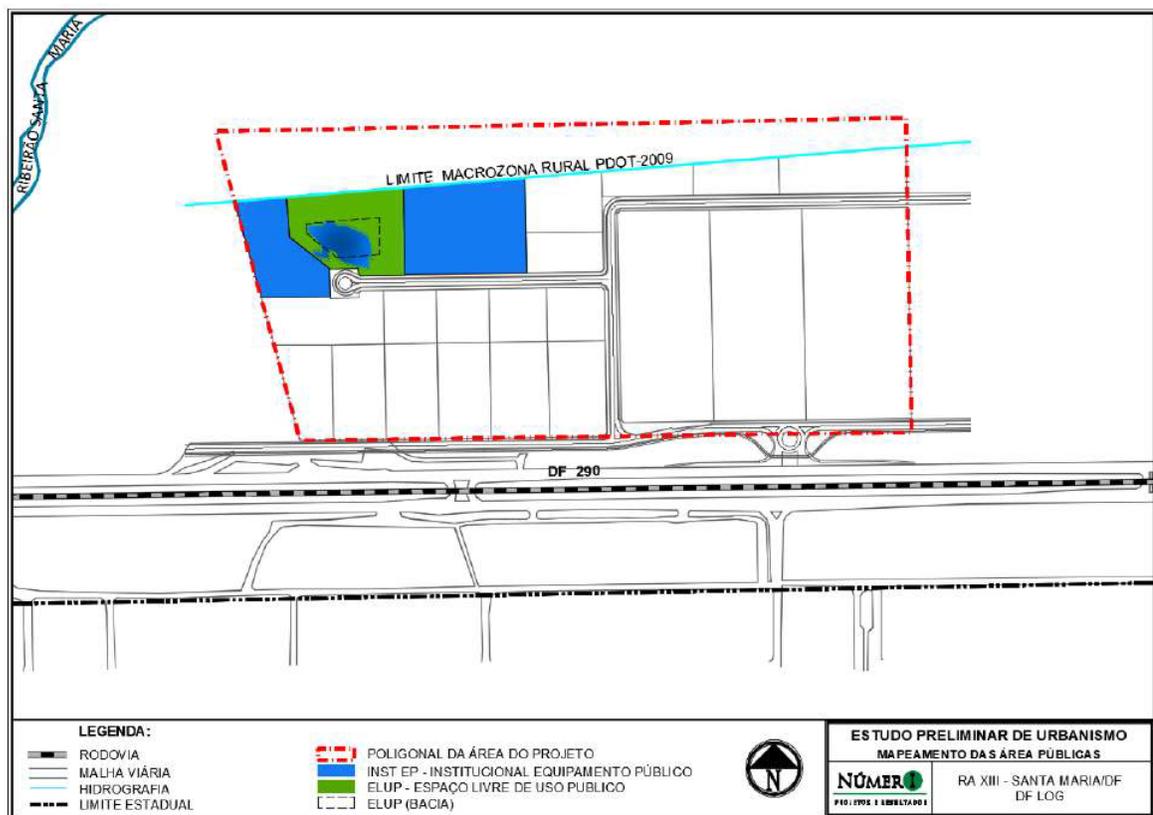
### 5.1. Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

**Número do Documento:** Ofício Nº 20/2023 – NOVACAP/PRES/SECRE, Despacho – NOVACAP/ DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU

**Data de Emissão:** 03 de janeiro de 2023 e 02 de janeiro de 2023.

**Informações Atualizadas:** A Companhia informou que de acordo com dados constantes em seu arquivo técnico, não existe interferência com rede pública de águas pluviais implantadas e/ou projetadas para o parcelamento. Informa ainda, que existe um sistema de rede de águas pluviais implantado nas proximidades da poligonal do parcelamento em tela, contudo o mesmo atende exclusivamente ao empreendimento Total Ville – Santa Maria, desse modo, o empreendedor deverá elaborar o projeto de drenagem pluvial completo para o local.

Por fim, ressalta a necessidade da utilização da estrutura de amortecimento de vazão dentro da poligonal do parcelamento, de modo a atender à resolução nº 09 da ADASA, que define a vazão de 24,4 l/s/ha



**Figura 4 - Croqui do Sistema de Amortecimento de Vazão**  
**Fonte:** Número 1 Desenvolvimento Urbano

**Soluções de projeto:** O sistema proposto se baseia na captação do deflúvio incidente sobre os lotes por meio de bocas de lobo, as quais lançarão a vazão de água pluvial em rede de drenagem a ser construída. A água da chuva escoará na rede por gravidade até uma bacia de retenção, prevista no interior da poligonal do parcelamento.

A bacia de retenção concebida executará o papel de reservatório de qualidade e quantidade, sendo alocada de forma a facilitar a captação do deflúvio de acordo com as características do terreno existente. A contribuição de todos os lotes será amortecida pela bacia, a qual irá lançar as águas pluviais amortecidas, na vazão de pré-desenvolvimento, no Ribeirão Santa Maria.

## **5.2. Companhia Energética de Brasília – CEB - IPÊS**

**Número do Documento:** Carta n.º 270/2022 e Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI

**Data de Emissão:** 21 de novembro de 2022.

**Informações Atualizadas:** a CEB informa que não há interferência com redes de Iluminação Pública na poligonal em estudo por não possuir Ativo de iluminação pública – Redes de IP.

## **5.3. Neoenergia Distribuição Brasília – NEOENERGIA**

**Número do Documento:** Carta n. 442/2022 – CGR e Laudo Técnico nº 818/2022

**Data de Emissão:** 29 de novembro de 2022 e 25 de novembro de 2022.

**Informações Atualizadas:** A NEOENERGIA informa que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento. Desde que o responsável satisfaça as condições regulatórias abaixo transcritas:

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

Além disso, a empresa informa que a apresentação do projeto referente ao empreendimento deverá ser acompanhada pela cópia do projeto aprovado, licenças urbanísticas e ambientais, e memorial descritivo para elaboração do estudo técnico, o qual deve conter as informações descritas na Carta 442/2022. Quanto ao estudo técnico, este irá avaliar a capacidade de atendimento da rede existente e, caso necessário, indicará a necessidade de expansão e reforços do sistema de distribuição. A distribuidora deve se responsabilizar exclusivamente pelas obras de conexão, podendo ser solicitadas em qualquer etapa do processo as informações técnicas e regulatórias.

Através de seu Laudo Técnico nº 818/2022, a empresa informou que não existe interferência com rede aérea existente, conforme ilustrado no croqui abaixo.

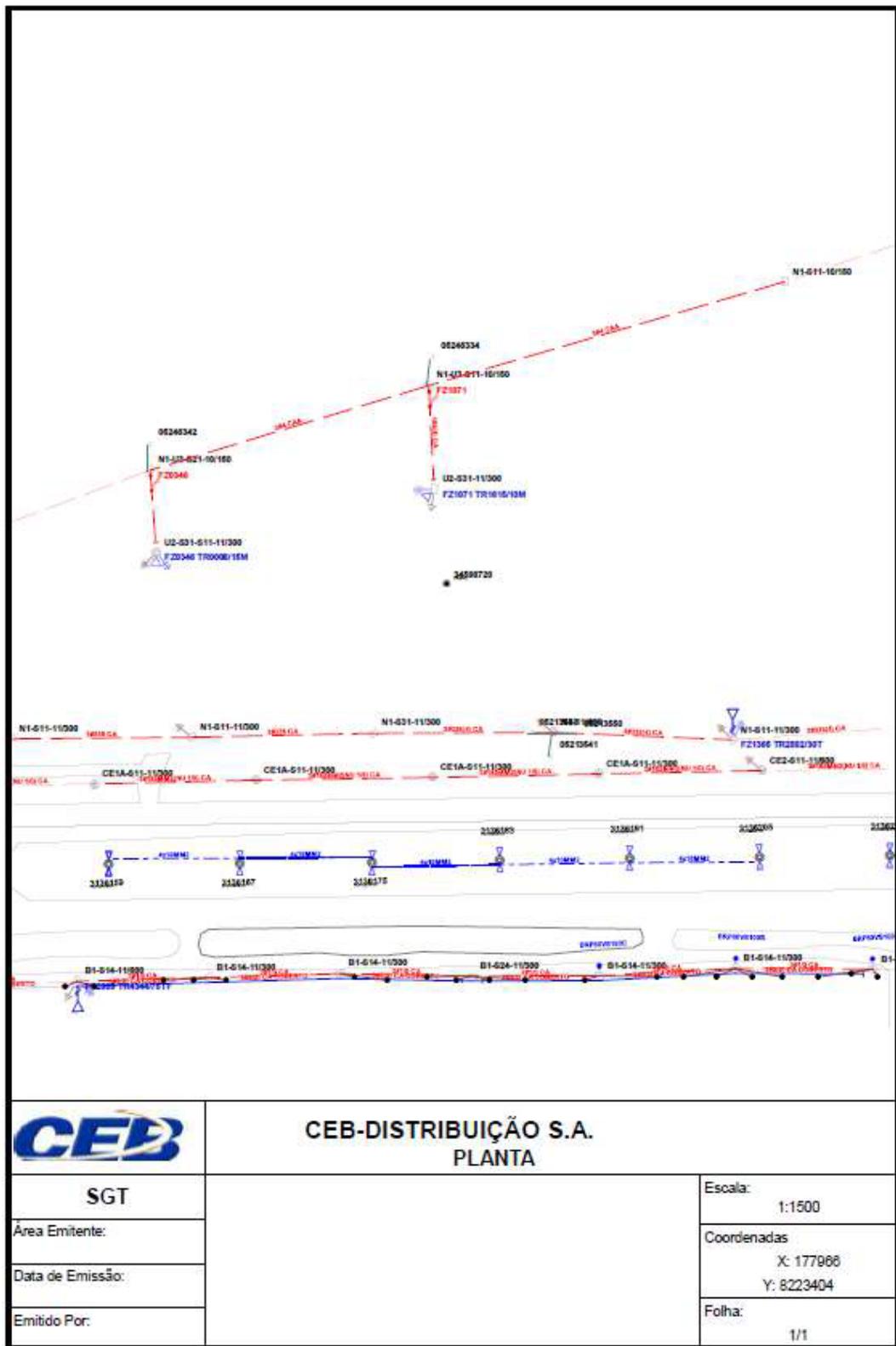


Figura 5 – Croqui de Interferências  
 Fonte: NEOENERGIA

**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.

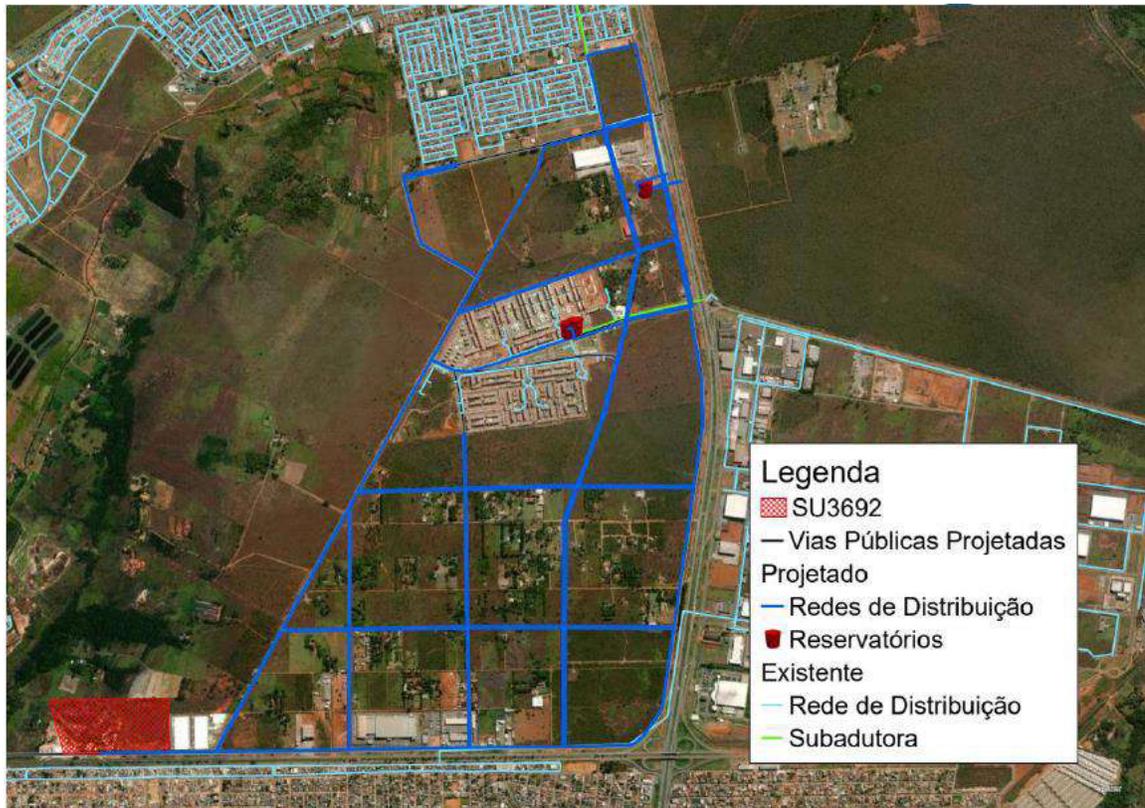
#### 5.4. Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - CAESB

**Número do Documento:** Carta nº 67/2023 – CAESB/DE/EPR e Termo de Viabilidade Técnica – TVT 040/2023.

**Data de Emissão:** 13 de junho de 2023.

**Informações Atualizadas:** A CAESB, através do Termo de Viabilidade Técnica – TVT 040/2023, informa que não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário com a poligonal de projeto, contudo, consta interferência com redes projetadas de abastecimento de água e 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.



**Figura 6** – Croqui de Redes de abastecimento de água projetados

**Fonte:** TVT 040/2023- CAESB



Figura 7 – Croqui de Redes de Esgoto projetadas  
 Fonte: TVT 040/2023 - CAESB

### Sistema de abastecimento de água (SAA)

A região em que se situa o empreendimento é abastecida pelo Sistema Produtor Corumbá. Para o abastecimento de água ao empreendimento, o interessado deverá implantar redes sob via pública, demonstradas na figura a seguir:

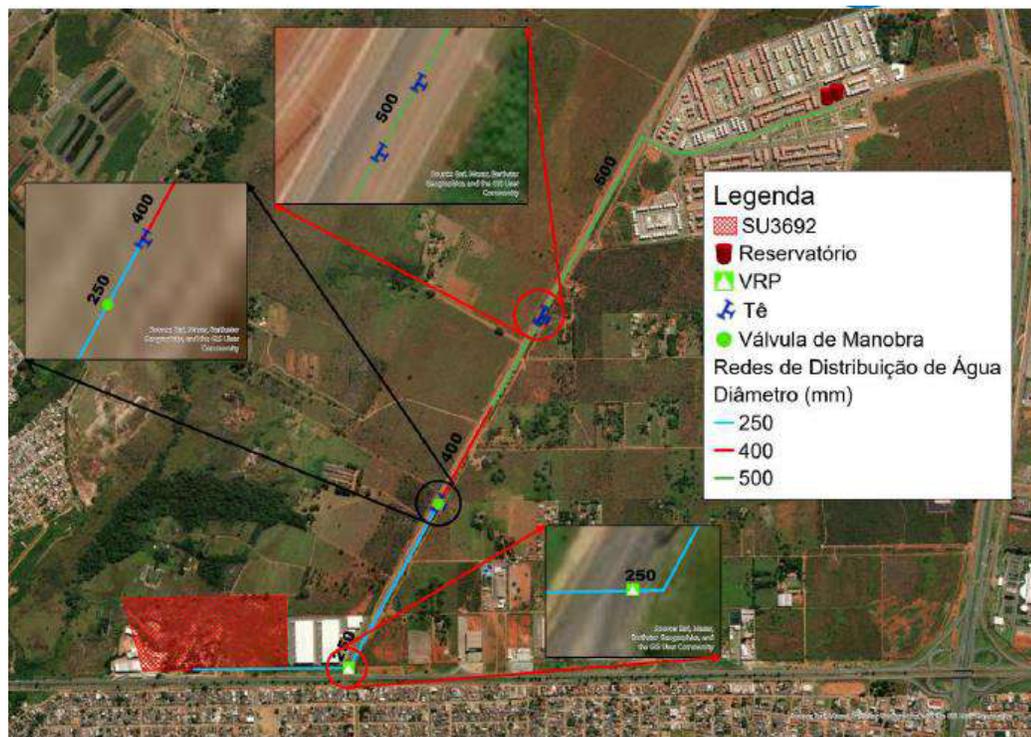


Figura 8 – Rede de água a ser implantada e indicação do ponto de derivação de rede de água existente  
 Fonte: TVT nº040//2023 – CAESB

O ponto de derivação será realizado a partir do RAP a ser instalado (Coordenadas Geográficas: 180.438,01E 8.225.660,47N m), para atendimento do empreendimento, além das redes de distribuição.

Para redes e adutoras, recomenda-se utilizar 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.



Figura 9 – Centro de reservação a ser implantado  
Fonte: TVT nº040/2023 – CAESB

**Soluções de projeto:** Segundo a CAESB, como disposto no TVT 040/2023 deverá ser implantada uma adutora em PEAD. A adutora terá início no RAP.SME.001, percorrerá a Avenida Monumental do Total Ville, descerá pela rua vicinal 371 até a DF-290, onde será desviada para o empreendimento. Nessa tubulação estarão presentes três, válvulas de manobra, reduções e uma válvula redutora de pressão, na entrada do empreendimento. Logo após a VRP será instalada a rede de distribuição do empreendimento que também será em PEAD, passando por todos os lotes do empreendimento e sem ponta seca.

### Sistema de esgotamento sanitário (SES)

O empreendimento localiza-se na bacia de atendimento das ETES Santa Maria/Alagado.

Para atendimento ao empreendimento, o interessado deverá implantar a Estação Elevatória de Esgoto Bruto (EEB.SME.002) 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.SME.002) deve possuir um poço de sucção e depois o empreendedor deverá interligar no PV de Coordenadas (174.215,17E 8.224.863,02N m).

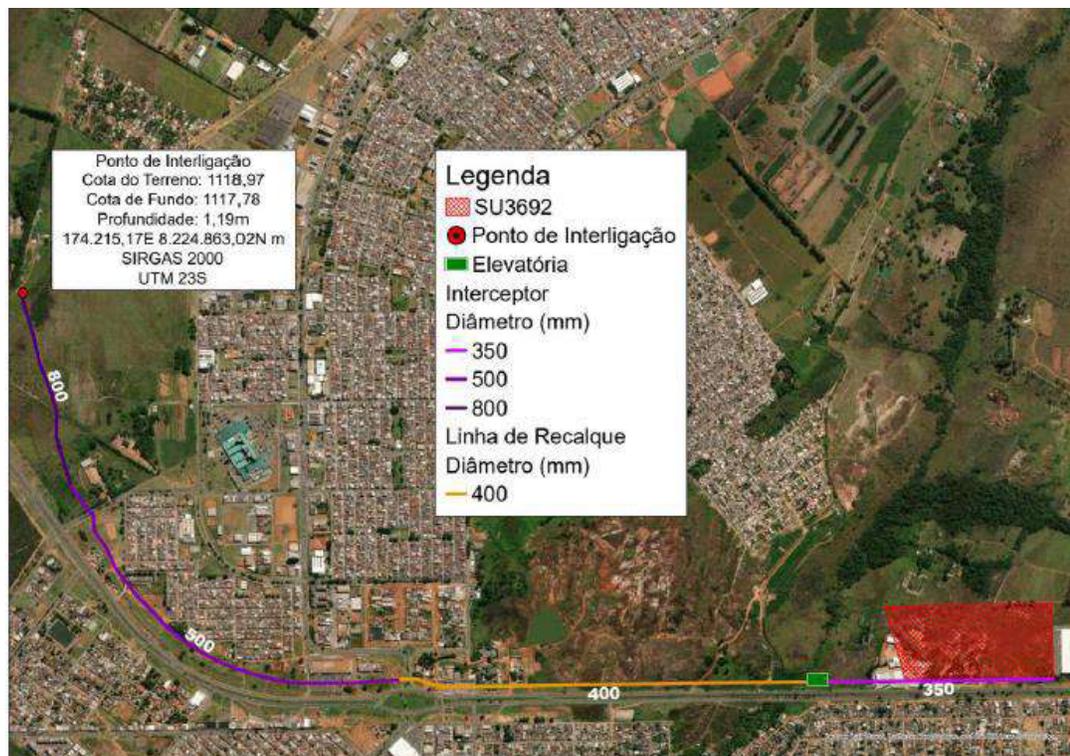


Figura 10 – Indicação do PV para interligação da rede de esgotos.

Fonte: TVT nº040//2023 – CAESB

Quanto às condições gerais, destacamos a seguir algumas recomendações do termo de viabilidade técnica.

10.1. Deverão ser observadas as faixas de servidão e recobrimentos mínimos exigidos para redes de distribuição de água e redes coletoras de esgoto para evitar danos às redes e garantir a execução das manutenções preventivas e corretivas, conforme orientações da Caesb.

(...)

10.6. Poderá ser executada pavimentação sobre as redes da Caesb desde que sejam mantidos os limites mínimos de recobrimentos (a partir da geratriz superior do tubo).

10.7. Quanto à implantação de serviços de Drenagem Pluvial/Tubulação para Central GLP/Cabeamento de Fibra Ótica/Cabeamento subterrâneo de Energia, orientamos que nos cruzamentos com as redes da Caesb, seja observado:

10.7.1. Rede de Abastecimento de Água – a área abaixo poderá ser ocupada, desde que observada a distância mínima a partir da geratriz inferior da tubulação existente:

- tubos com diâmetro menor do que 400mm: 0,30m
- tubos com diâmetro maior ou igual a 400mm: 0,50m

10.7.2. Rede de Esgotamento Sanitário – a área abaixo ou acima desta poderá ser ocupada, desde que a distância mínima entre a geratriz mais próxima dos tubos seja igual a uma vez o diâmetro da rede.

(...)

10.10. A Caesb deverá ser informada durante as obras para acompanhamento e orientações durante a execução.

(...)

**10.12. Para os Estudos de Concepção, o documento a ser apresentado deverá atender ao conteúdo da ND.SEP-015 – Estudos de Concepção, obedecendo integralmente a ordem e itemização apresentada na Norma, inclusive em seus subitens.**

10.12.1. As alternativas a serem apresentadas devem indicar a resolução plena do problema, sendo composta de todas as unidades operacionais e redes necessárias para atendimento pleno da área de projeto em todas as etapas de implantação.

10.12.2. Em todas as alternativas deverão ser apresentados layouts e os memoriais de cálculo de pré-dimensionamento de todas as unidades que as compõem (captação, adução, tratamento, reservação, distribuição, rede coletora, elevatórias, recalque, e disposição final dentre outras que se fizerem necessárias).

10.12.3. Indicando as possíveis interferências com demais infraestruturas e dificuldades construtivas a serem enfrentadas em cada unidade, principalmente aquelas que sejam implantadas em margens de rodovias e travessias.

10.13. Os projetos deverão ser elaborados seguindo a norma de apresentação de documentos técnicos de empreendimentos para arquivamento digital no acervo técnico da Caesb (NR-05-2022).

...

10.36. A conclusão e a aprovação dos projetos não dão o direito de início às obras por parte do empreendedor, o qual deverá solicitar autorização e fiscalização à Caesb.

**Soluções de projeto:** O sistema de esgotamento sanitário tem início na rede interna do empreendimento que terá diâmetro mínimo igual a 150 mm, em PVC. Em seguida o deflúvio seguirá por um interceptor até uma estação elevatória de esgoto bruto no ponto baixo, localizada às margens da DF-290. A tubulação de recalque terá como destino um PV existente indicado pela CAESB na região de Santa Maria. Por fim, o efluente seguirá até a ETE Alagado.

## 5.5. Serviço de Limpeza Urbana - SLU

**Número do Documento:** Ofício Nº 491/2022 - SLU/PRESI/AEXEC, Despacho – SLU/PRESI/DITEC e Despacho – SLU/PRESI/DILUR

**Data de Emissão:** 17 de outubro de 2022.

**Informações Atualizadas:** O SLU informa que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades da área da poligonal do projeto e 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, uma vez que encontra-se equipado e preparado para executar a coleta, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares, por unidade autônoma, esteja dentro do limite de até 120 litros/dia.

De acordo com a Resolução nº 21/2016 - ADASA, o usuário deverá segregar os resíduos em, no mínimo, secos e úmidos, acondicioná-los separadamente e disponibilizar apenas nos dias e horários estabelecidos para a sua coleta.

A gerente de apoio da Diretoria de Limpeza Urbana informa ainda, que o gerador deverá providenciar, por conta própria, os recipientes necessários para o acondicionamento adequado dos resíduos sólidos gerados, sendo observadas as características dos resíduos e seus quantitativos. Ressaltando a importância dos materiais cortantes e pontiagudos estarem devidamente embalados, a fim de se evitar lesões e acidentes aos coletores. Além disso, recomenda aos usuários que eliminem líquidos eventualmente presentes, que possam ser lançados na rede de esgoto.

O SLU através do Despacho – SLU/PRESI/DITEC elenca ainda, diversas informações que visam contribuir com o solicitante na ocasião da elaboração dos projetos, destacamos algumas delas a seguir:

A coleta e 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 (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m<sup>3</sup>) e observando as normativas existentes.

Cabe destacar que a **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 114, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2016**, dispõe sobre a padronização de procedimentos operacionais e dos equipamentos visando à redução dos ruídos gerados durante a coleta pública de resíduos sólidos domiciliares e os a estes equiparados e orienta a população quanto ao correto acondicionamento de resíduos sólidos urbanos.

Ressaltando: 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.

**Soluções de projeto:** Os geradores irão providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólido comerciais gerados para a coleta. O tipo de cestos coletores (lixeira/contêiner/recipientes) estarão em consonância com os padrões e recomendações do SLU.

Quanto aos resíduos não abarcados pelos critérios das coletas convencional e seletivas, o gerador deverá elaborar o Plano Diretor de Resíduos Sólidos da sua empresa de acordo com a regulamentação vigente.

### 5.6. Departamento de Estradas e Rodagem - DER

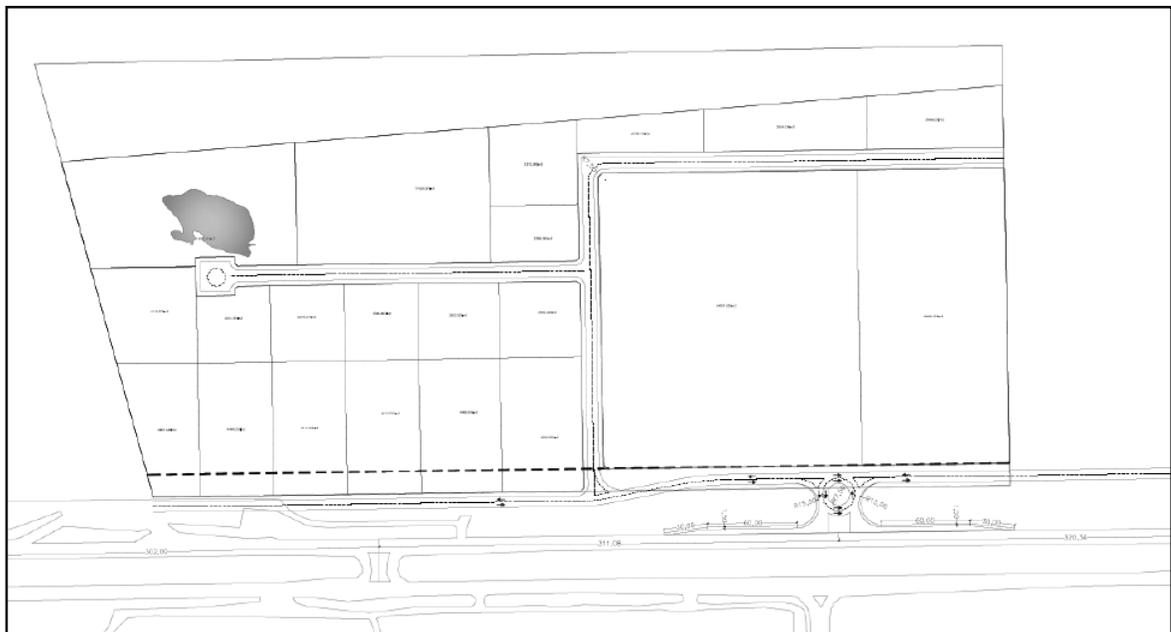
**Número do Documento:** Ofício nº 496/2022 – DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM , Despacho – DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOM e Carta nº 4/2023 - DER-DF/PRESI/SUTEC

**Data de Emissão:** 31 de outubro de 2022, 27 de outubro de 2022 e 02 de junho de 2023.

**Informações Atualizadas:** De acordo com informações prestadas pela Diretoria de Faixa de Domínio, a poligonal do projeto sobrepõe-se à faixa de domínio do SRDF, mas não interfere. Porém foi verificada interferência da área com a faixa non aedificanti, de acordo com a Lei nº 6.766/79.

Diante da existência de interferência com a non aedificanti da faixa de domínio da DF 290, que impedia o projeto da Via de Circulação de Vizinhança prevista na DIUPE 59/2022, os proprietários protocolaram requerimento no DER solicitando colocar o trecho da referida via na faixa de domínio da DF 290.

A Superintendência Técnica do Departamento de Estradas e Rodagens do DF autorizou ... o uso da faixa de domínio para a implantação do trecho da via de circulação exigida na Diretriz Urbanística DIUPE 59/2022, com objetivo de garantir a segurança e fluidez rodoviária..., conforme croqui a seguir.



**Figura 11** – Projeto de acesso e Via de circulação de Vizinhança  
**Fonte:** Protocolo no processo SEI nº 00113-00007766/2023-51

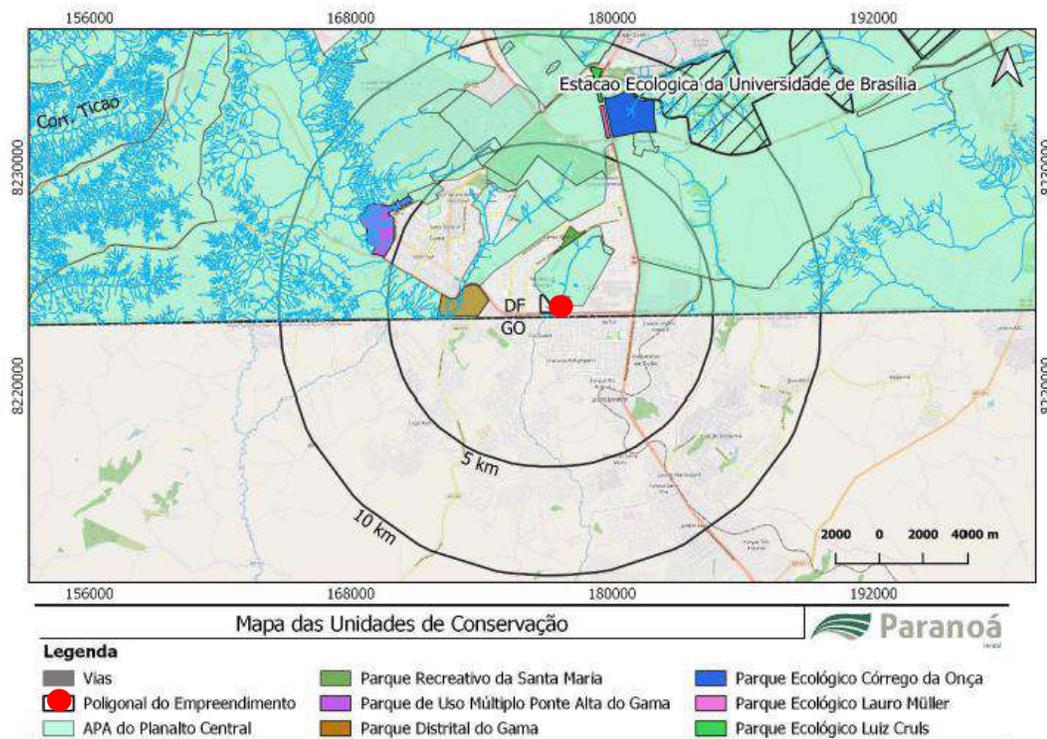
**Soluções de projeto:** Respeitar os limites da faixa *non aedificanti* da DF 290.

## 6 CONDICIONANTES AMBIENTAIS

### 6.1. Unidades de Conservação

Em relação às unidades de conservação, a área parcelável da gleba em estudo não está inserida em APA.

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 12** – Unidades de Conservação nos raios de 5km e 10km da Gleba  
**Fonte:** Elaborado pela Paranoá Consultoria adaptado do Geoportal.

### 6.2. Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE

O Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE-DF, instituído pela Lei nº6.269, de 29 de janeiro de 2019, é um instrumento estratégico de planejamento e gestão territorial voltado ao desenvolvimento socioeconômico sustentável e à melhoria da qualidade de vida da população do Distrito Federal.

O empreendimento encontra-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, e na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2.

O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE e Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2 onde ela está inserida, conforme os art. 23 e 25 da Lei nº 6.269/2019 – ZEE – DF.

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;

c) de estratégias que facilitem o transporte e distribuição de mercadorias em área urbana;

II - a promoção da geração de emprego e renda de acordo com vocação desta Zona, particularmente nas 6 ADP indicadas no Mapa 14 e na Tabela Única do Anexo Único;

III - a promoção da redistribuição das atividades produtivas nos núcleos urbanos consolidados, buscando a geração de emprego e renda para inclusão das populações vulneráveis;

IV - a oferta de lotes institucionais vinculados à expansão do sistema de mobilidade e suas infraestruturas;

V - a promoção de núcleos urbanos compactos, no planejamento de novas ocupações e na revitalização de áreas consolidadas;

VI - a consolidação dos centros e subcentros urbanos e a promoção de novas centralidades e de sua interligação viária, por meio da integração entre os diversos modais de transportes, preferencialmente com a utilização de fontes de energia limpa;

VII - a implantação de sistemas integrados de mobilidade humana e transporte público coletivo que atendam às demandas de diferentes segmentos da sociedade;

VIII - a implantação de infraestrutura que promova:

a) integração do transporte rodoviário, metroviário e ferroviário entre si e com os modais não motorizados;

b) a implantação de estacionamento de veículos próximo às estações de transporte público de alta e média capacidade;

c) a interligação do transporte público de alta e média capacidade entre os municípios do Entorno do Distrito Federal e as novas centralidades distritais, particularmente nas subzonas SZDPE 1 e SZDPE 2;

d) o transporte de média e baixa capacidade para o atendimento das demandas por transporte interno nas subzonas SZDPE 2, SZDPE 3, SZDPE 4, SZDPE 5, SZDPE 6 e SZDPE 7;

IX - a expansão e modernização das infraestruturas e os equipamentos de mobilidade ativa no entorno imediato das estações rodoviárias, metroviárias e ferroviárias;

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

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

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

XIII - a implantação do Módulo de Monitoramento de Qualidade do Ar - Impacto à Saúde Humana, conforme estabelecido no art. 50, V, nas seguintes localidades:

a) Ceilândia, Gama, Guará e Asa Sul;

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

c) Águas Claras, Arniqueiras, Asa Norte e Taguatinga;  
XIV - o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, a disponibilidade hídrica e os padrões e intensidade de ocupação humana;  
XV - o controle e monitoramento das estratégias e infraestruturas de drenagem pluvial para assegurar a manutenção da quantidade e qualidade das águas nos corpos hídricos;  
XVI - o estabelecimento de estratégias e infraestrutura para logística reversa, com vistas à correta destinação final;  
XVII - a regulamentação da captação de águas da chuva, por instrumento próprio, ouvido o CRH/DF, como medida para o enfrentamento da escassez hídrica;  
XVIII - o aumento e diversificação da oferta de infraestrutura de energia visando garantir a consolidação e expansão das atividades produtivas;  
XIX - a recuperação da Bacia Hidrográfica do Lago Paranoá nos moldes definidos no respectivo plano de bacia hidrográfica, assegurando metas anuais de recomposição vegetal em APP;  
XX - a consolidação do sistema de gerenciamento de resíduos sólidos, com vistas a coleta seletiva, reaproveitamento, geração de energia e correta disposição final dos resíduos, com inclusão socioprodutiva e dinamização da cadeia produtiva da reciclagem;  
XXI - a destinação de áreas públicas para organizações de catadores de materiais recicláveis com vistas à implantação de centrais de triagem e reciclagem.  
Parágrafo único. O percentual de permeabilidade do solo em parcelamentos urbanos nas áreas com alto risco de perda de recarga de aquíferos é definido por metodologia específica estabelecida em regulamentação própria, ouvido o CRH/DF.

Art. 25. São diretrizes para a SZDPE 2:

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.

As atividades produtivas são definidas no Art. 9 da mesma Lei, a saber:

Art. 9º Fica criada, no âmbito do ZEE-DF, a classificação de naturezas de atividades produtivas para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território, da seguinte forma:

I - Atividades Produtivas de Natureza 1 - N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno

exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas;

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

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

IV - Atividades Produtivas de Natureza 4 - 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;

V - Atividades Produtivas de Natureza 5 - 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.

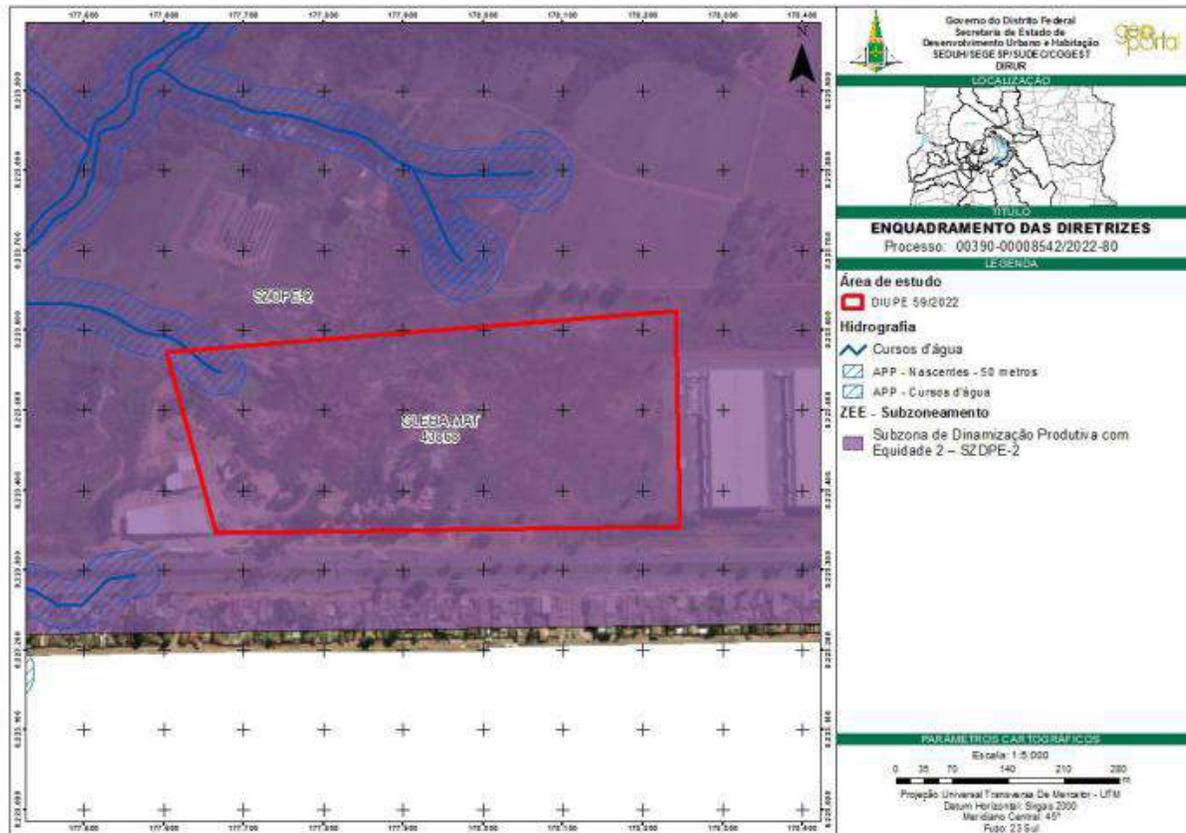


Figura 13 – Mapa Subzonas de Dinamização Produtiva  
Fonte: DIUPE 59/2022

No caso específico, o Zoneamento Ecológico Econômico definiu a área da gleba como:

- Risco Ecológico Co-localizados: Alto ou Muito Alto;
- Risco de Perda de Área de Recarga de Aquífero: Médio e Alto;
- Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão: Baixo e Médio;
- Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo: Médio e Alto;
- Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo: Ausência de Cerrado Nativo.

A gleba relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF está ilustrada nos mapas a seguir:

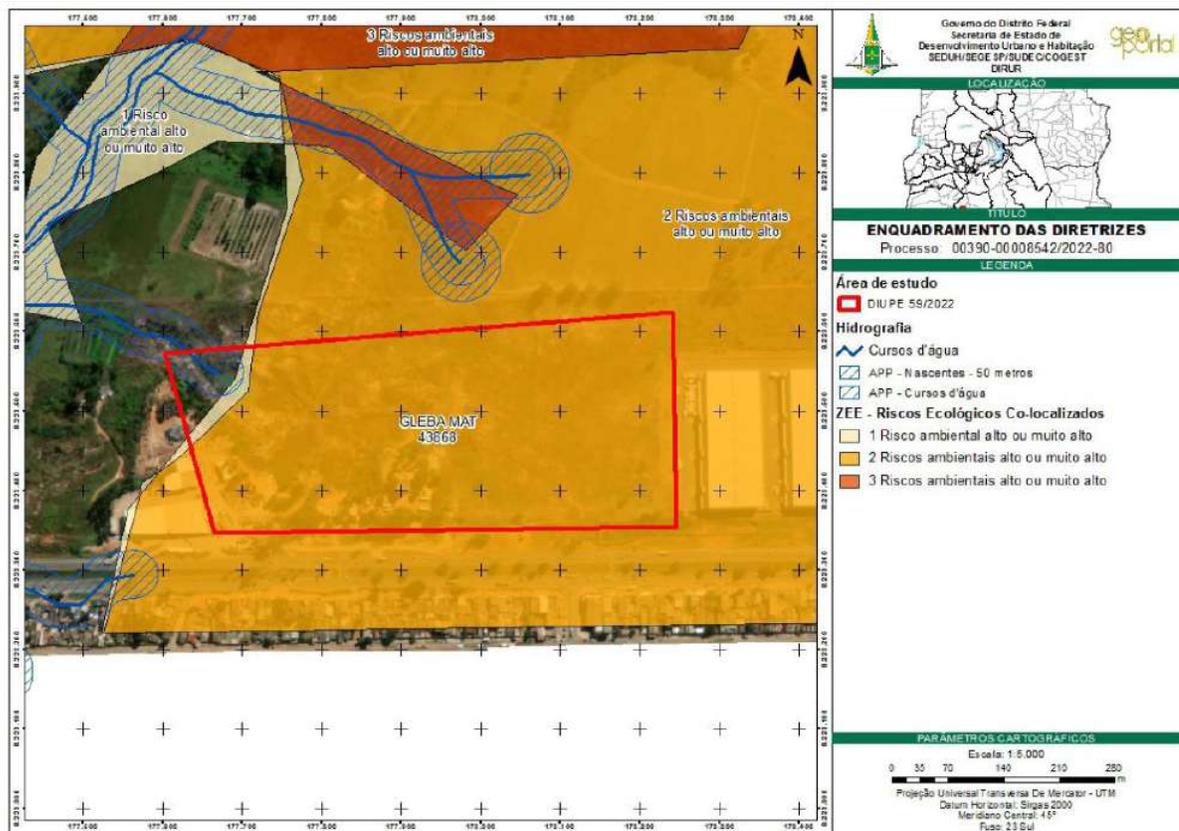


Figura 14 - ZEE - Risco Ecológico Co-localizados  
Fonte: DIUPE 59/2022

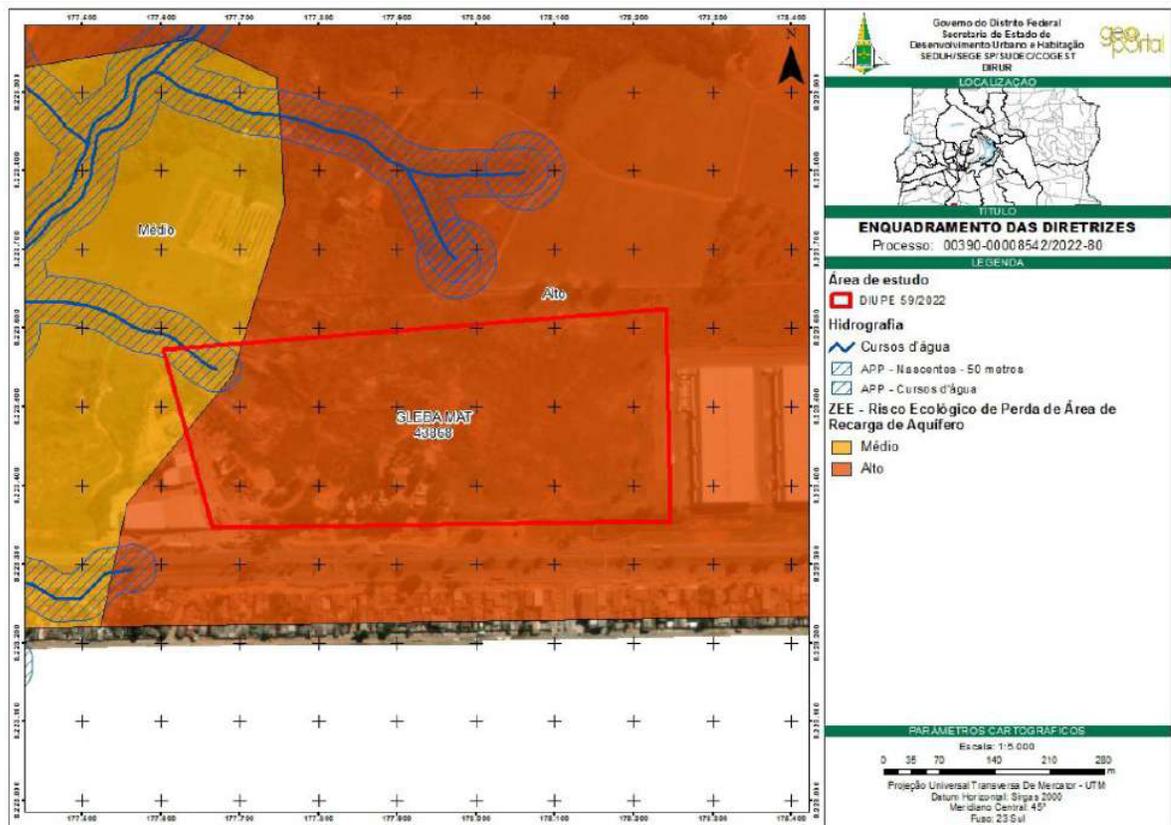
As Recomendações para a ocupação nos diversos tipos de riscos ambientais estão estabelecidas na DIUPE 59/2022, de onde destacamos :

Para a ocupação na área de Risco Ecológico Co-localizados, recomenda-se:

As soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos Riscos sobrepostos;

Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser escolhida a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero;

Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, reforçamos que devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura e a manutenção periódica e as condições geotécnicas do terreno, da mesma, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais.



**Figura 15 - ZEE - Risco de Perda de Área de Recarga de Aquífero**  
**Fonte: DIUPE 59/2022**

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

A aplicação de estratégias de recuperação de vegetação, especialmente nas áreas verdes, com o objetivo de garantir a infiltração da água no solo, associadas às estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

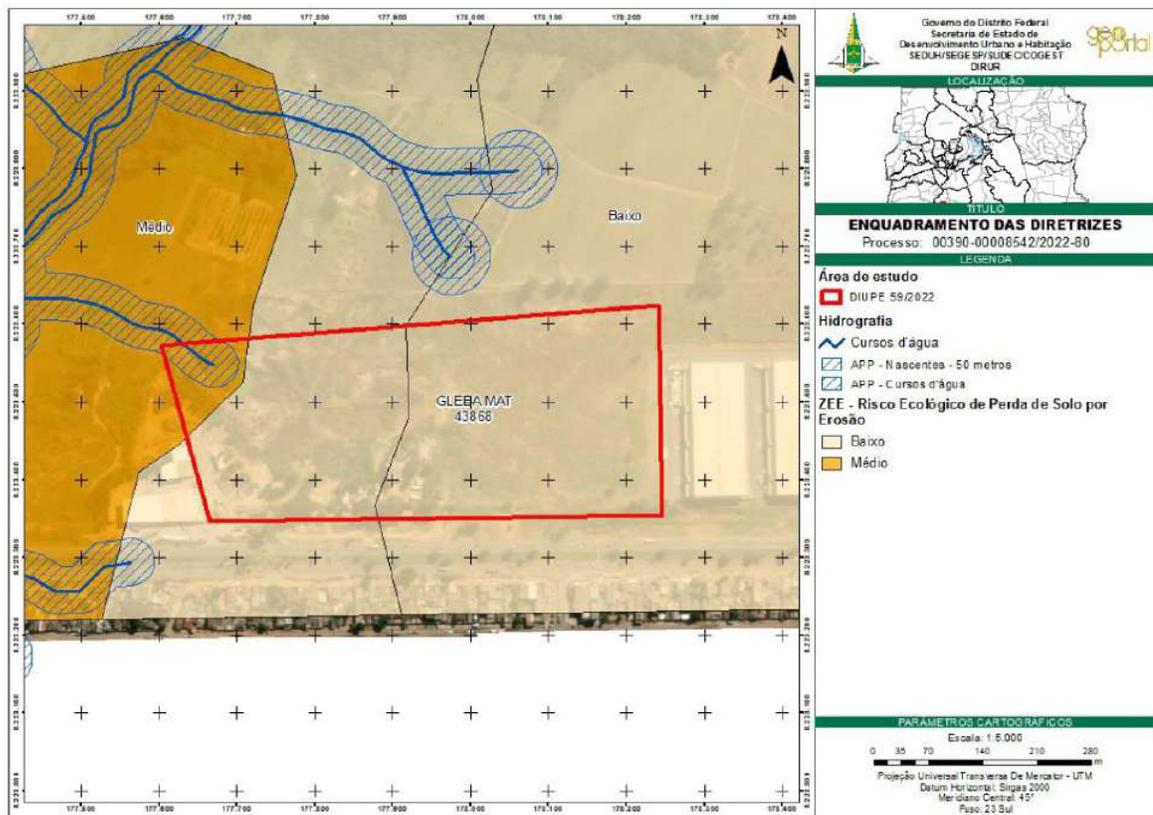
A adoção de estratégias de recarga natural do solo, observadas as orientações presentes no Manual de Drenagem e Manejo de águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;

A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial deverá observar a sua finalidade, a qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, observados também os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;

A adoção de estratégias de recarga natural e artificial devem ocorrer preferencialmente em áreas com baixas declividades, não devendo ocorrer em áreas com declividades superiores a 30% (trinta por cento);

Na implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5% (cinco por cento), especialmente nas áreas verdes, deverão ser adotadas estratégias de recuperação de vegetação para garantir a infiltração da água nos solos, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para garantir maiores percentagens de área permeável, e que as áreas não impermeabilizadas sejam preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração;



**Figura 16 - ZEE - Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão**  
**Fonte: DIUPE 59/2022**

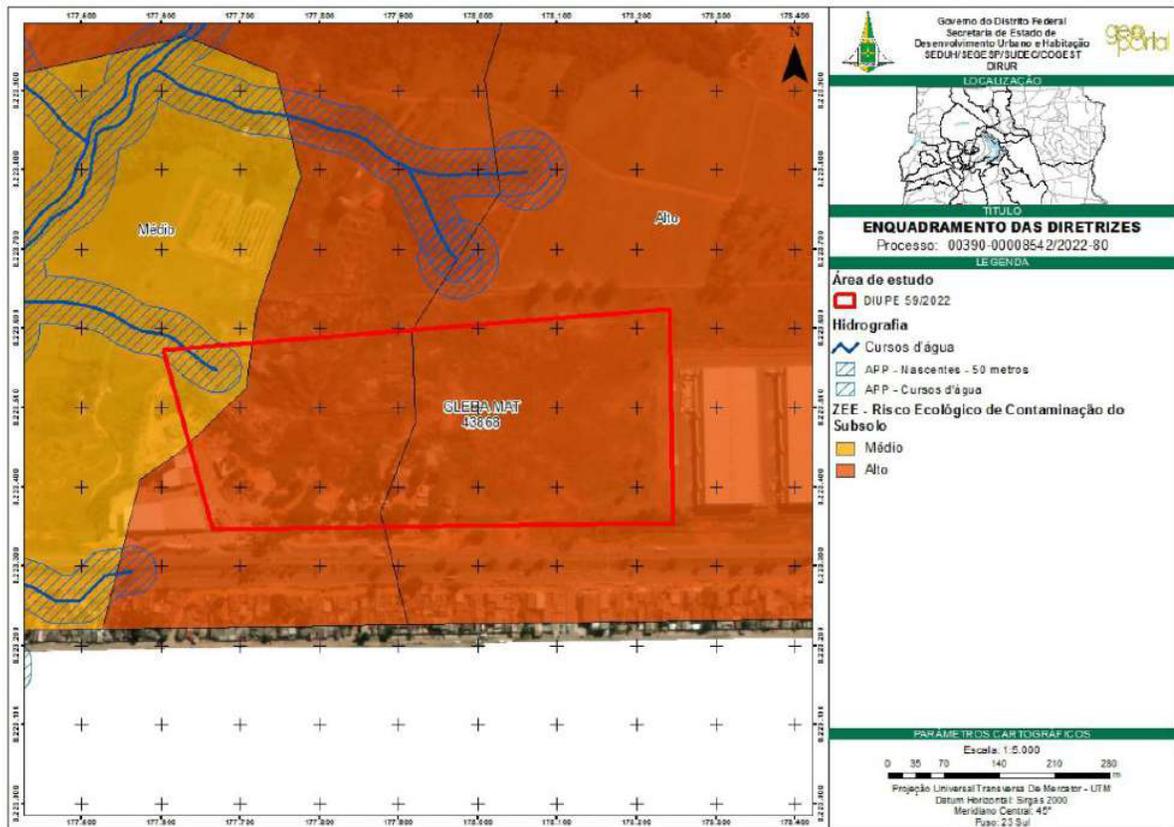
Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo e Médio, recomenda-se:

A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial deve ocorrer, quando necessários, somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente, em época de seca. Em período de chuvas, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

Durante as intervenções relativas à implantação de empreendimentos, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ser adotadas medidas preventivas à deflagração de processos hidro-erosivos;

Realizar as obras de infraestrutura, tais como obras de pavimentação, de micro e macrodrenagem, esgotamento sanitário e demais intervenções antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca, visando mitigar e/ou evitar deflagração de processos hidroerosivos devido a iteração entre escoamento superficial e o solo exposto. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

Lotes de menores dimensões não devem ser totalmente impermeabilizados visando reduzir o escoamento superficial;



**Figura 17 - ZEE - Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo**  
**Fonte: DIUPE 59/2022**

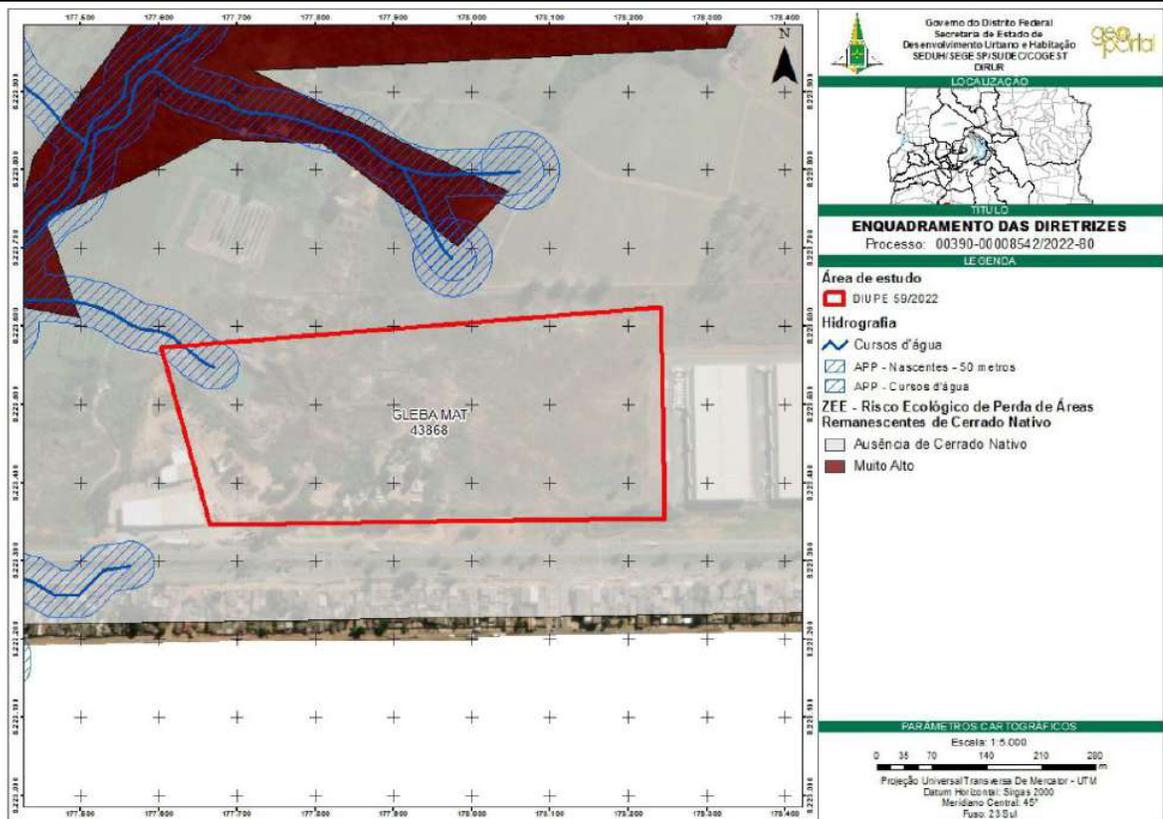
Para a ocupação na área de Médio e Alto Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo recomenda-se:

Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração;

Observar o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

Observar as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA, de modo a atender ao critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies.



**Figura 18 - ZEE - Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescente de Cerrado Nativo**  
**Fonte: DIUPE 59/2022**

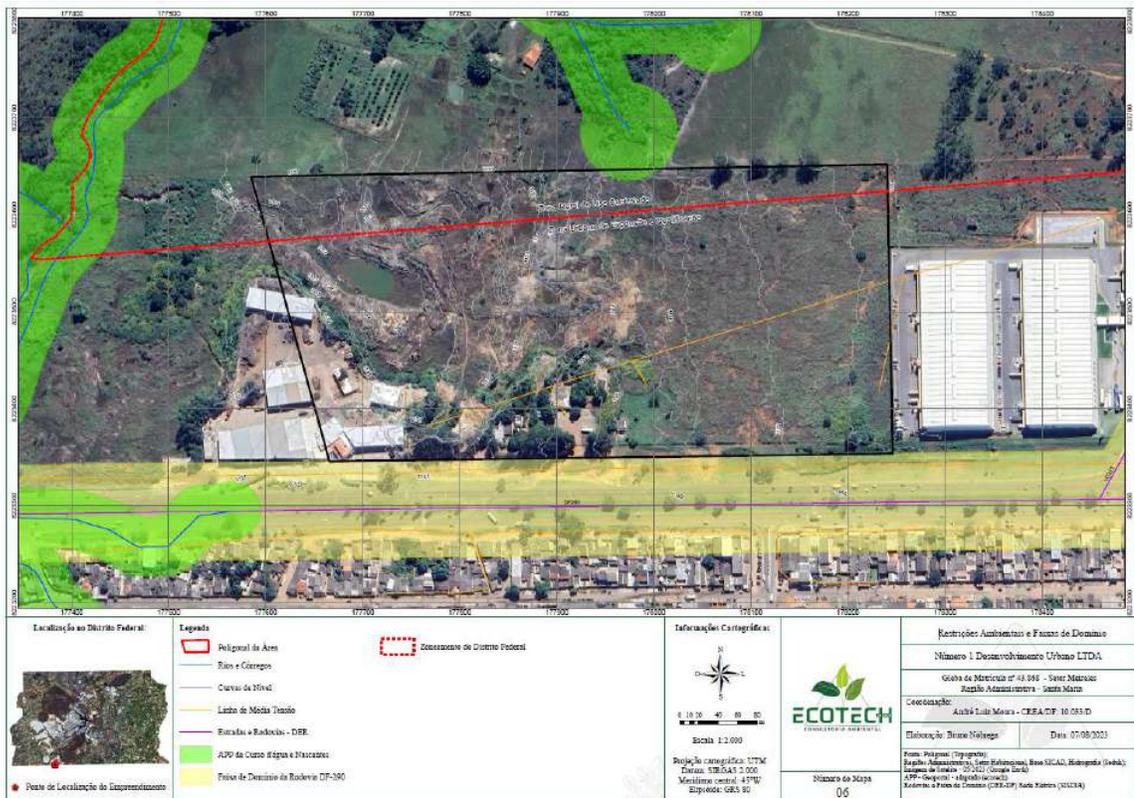
Para a ocupação na área com Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo onde foi constatada a ausência de cerrado nativo, não há recomendações.

### 6.3. Área de Preservação Permanente - APP

Após a avaliação dos aspectos ambientais observados no Relatório de Restrições Ambientais, a propriedade onde será desenvolvido o empreendimento não apresenta Área de Preservação Permanente - APP.

A exploração mineral desordenada que suprimiu a vegetação da área no passado, expôs o terreno e descaracterizou a topografia natural. O espelho d'água localizado na parte noroeste da gleba trata-se do lençol freático que foi exposto com a mineiração, causando um escoamento superficial das águas em direção ao Ribeirão Santa Maria.

A fotogrametria do Geoportal, classificou esse caminho de águas como um braço do ribeirão Santa Maria, mas conforme trabalho desenvolvido em campo pelos técnicos da empresa ECOTECH Consultoria Ambiental, não se trata de corpo hídrico, e sim de um passivo ambiental.

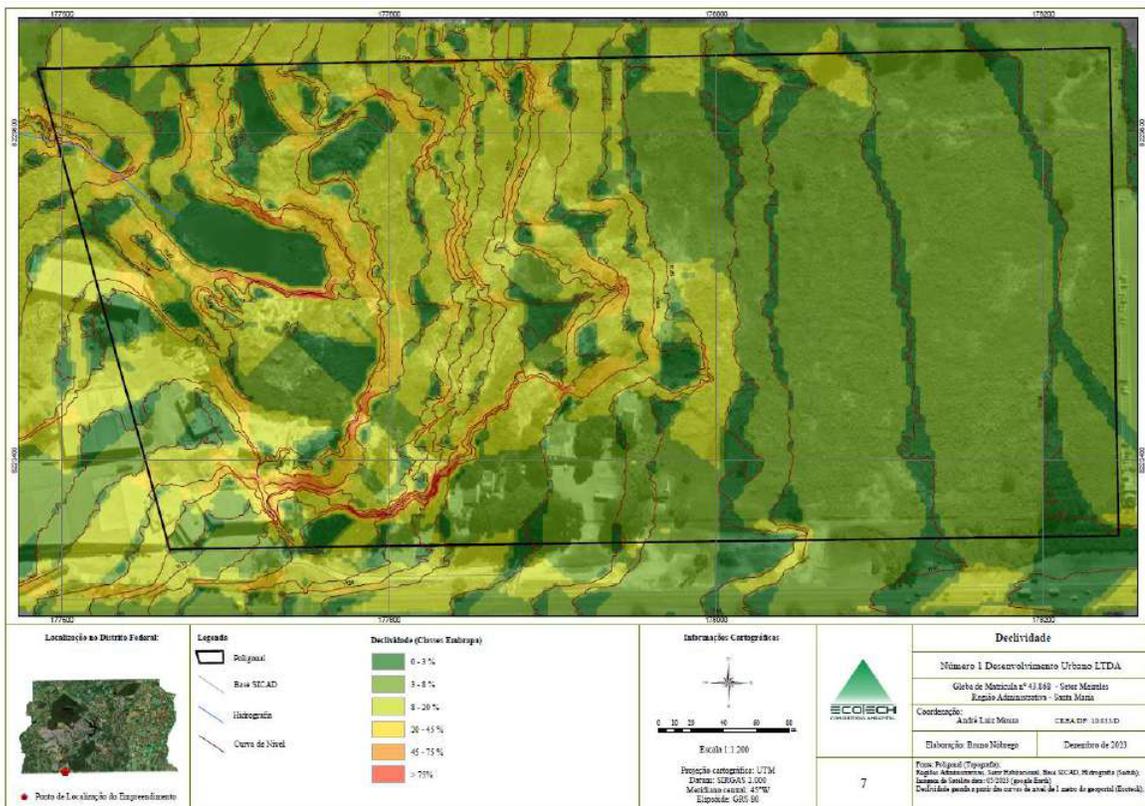


**Figura 19 – Mapa de restrições ambientais**  
**Fonte:** Laudo de Restrições Ambiental – ECOTECH consultoria ambiental

#### 6.4. Declividade

Nos dados de elevação obtidos a partir de levantamento topográfico, processo SEI-GDF n.º 00390-00009294/2022-94, foi possível constatar que o terreno possui declividades variadas. Grande da gleba apresenta declividade de até 8%, seguido dos valores compreendidos entre 8 e 20%.

Valores acima de 30% são pontuais, presentes especialmente nos locais onde ocorreu a atividade mineradora no passado. Vale destacar que, essas áreas não são a conformações naturais do terreno e serão devidamente recuperadas e niveladas no projeto de pavimentação.



**Figura 20 - Mapa de declividade**  
**Fonte:** Laudo de Restrições Ambiental – ECOTECH consultoria ambiental

## 7 CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

### 7.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT 2009

De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, a área objeto do presente estudo preliminar está inserida na sua maior parte em Zona Urbana de Expansão e Qualificação. Vale destacar que 3,0567 hectares da matrícula estão classificados como Macrozona Rural e não serão considerados para os fins urbanísticos deste projeto.

No Art. 74 do PDOT 2009 foi definido que:

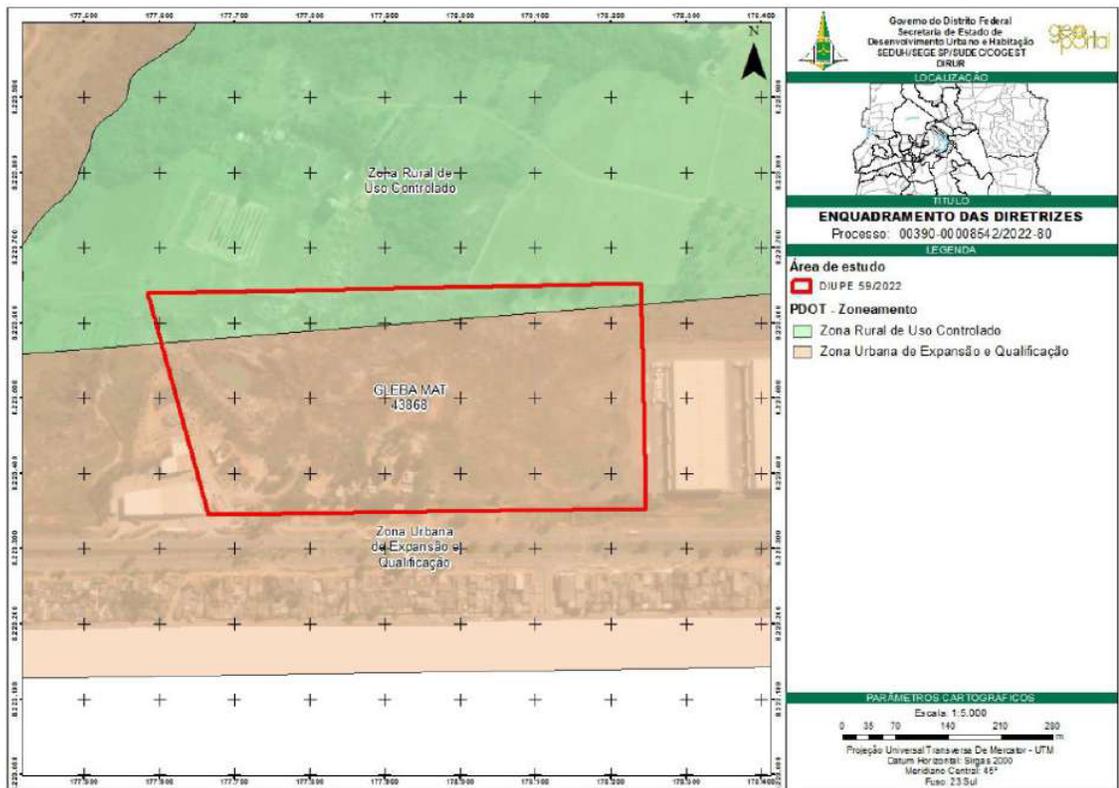
Art. 74. A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas [...] sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.

A Zona Urbana de Expansão e Qualificação deverá:

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 21** - Zoneamento do Parcelamento *DF LOG* definido pelo PDOT 2009  
**Fonte:** DIUPE 59/2022

### 6.1.1 Densidade Populacional

De acordo com o Art. 39 do PDOT/2009 :

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

- I – Densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;
- II – Densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;
- III – Densidade média: valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;
- IV – Densidade alta: valores superiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

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

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

Conforme o Anexo III, Mapa 5 do PDOT 2009, foi especificada para a gleba a densidade demográfica baixa, cujos valores variam entre 50 (cinquenta) e 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.

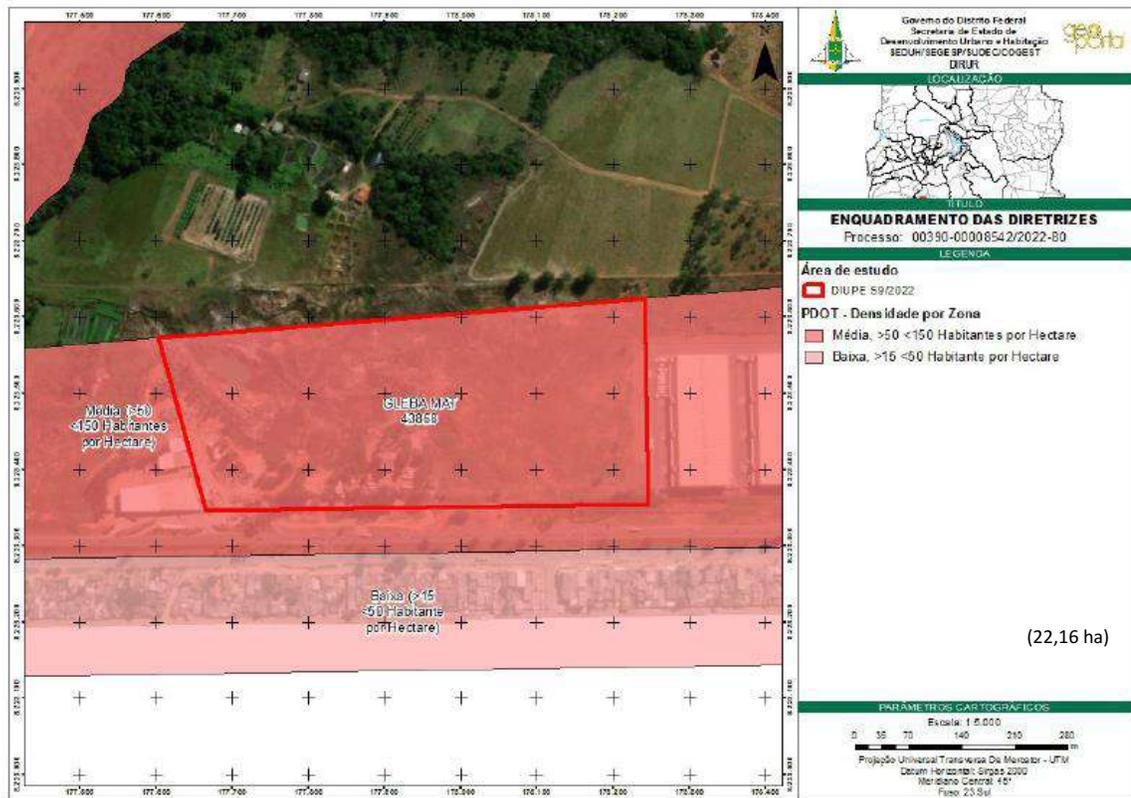
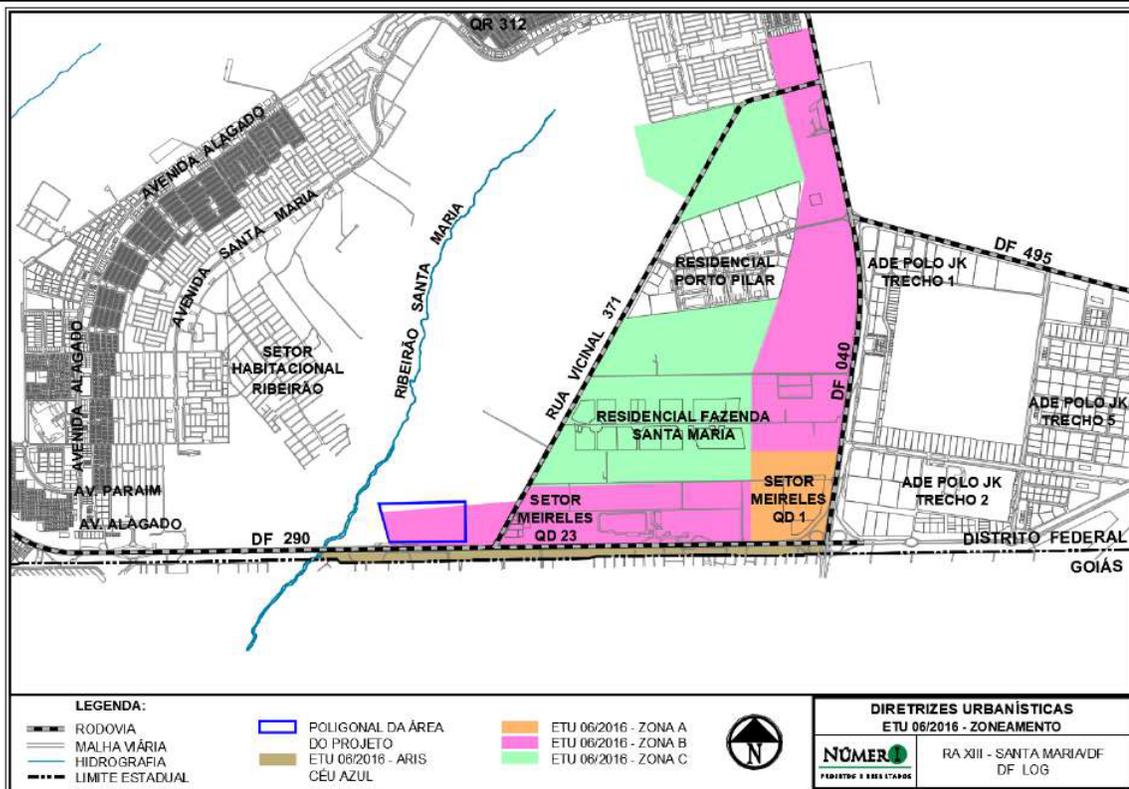


Figura 22 - Densidade Populacional – PDOT/2009  
Fonte: DIUPE 59/2022

## 7.2. Diretrizes Urbanísticas do Setor Habitacional Meireles - DIUR 06/2016

As Diretrizes Urbanísticas do Setor Meireles - DIUR 06/2016 englobam a poligonal da gleba, que está inserida na Zona B conforme ilustrado na figura abaixo:



**Figura 23 - Zonamento DIUR**

Fonte: Geoportal, adaptado por Número 1 Desenvolvimento Urbano e disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>

A Zona B está localizada ao longo da faixa leste e sul do Setor, em articulação com importantes eixos rodoviários de Distrito Federal – BR 040 e a DF 290. Caracteriza-se pela grande acessibilidade e por sua proximidade a eixo de transporte coletivo e do Polo JK . Nesta zona, é recomendada a implantação de atividades econômicas de grande e médio porte.

A DIUR 06/2016 estabelece os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, assim como os parâmetros para altura máxima e taxa de permeabilidade a serem aplicados para os lotes conforme especificados na Tabela a seguir.

ÁREAS	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente máximo	Altura máxima (m)	Taxa de permeabilidade
A	Comércio de Bens e Prestação de Serviços	1	4	24	-
	Institucional e Comunitário				
	Industrial de baixa incomodidade				
	Residencial Misto				
	Residencial – Habitação multifamiliar	1	4	24	20%
B	Industrial	1	2	24	20%
	Comércio de Bens e Prestação de Serviços – de pequeno, médio e grande porte	1	4	24	10%
	Institucional e Comunitário	1	4	24	10%
	Residencial Misto – tolerável	1	2	9	--
C	Residencial – habitação multifamiliar	1	4	24	20%
	Residencial – habitação unifamiliar	1	2	9	--
	Comércio de Bens e Prestação de Serviços	1	4	24	10%
	Institucional e Comunitário	1	4	24	10%
	Industrial de baixa incomodidade	1	2	24	10%

(\*) Para os lotes a serem implantados às margens da via de atividades são admitidos os usos e atividades definidos para a área "C".

**Tabela 1** – Parâmetros de Usos e Ocupações para o Lote  
**Fonte:** Diretriz Urbanística do Setor Meireles – DIUR 06/2016

### 7.2.1. Sistema viário e de Circulação

A proposta da DIUR 06/2016 para o sistema viário da área de abrangência das diretrizes é convergente com as disposições do PDOT/2009 e do PDTU. Essa proposta visa proporcionar de forma sustentável, permeabilidade, fluidez e integração ao conjunto do espaço urbano da região.

A DIUR 06/2016 define o traçado viário estruturante que apresenta as principais vias de conexão às quais o parcelamento DF LOG está articulado.

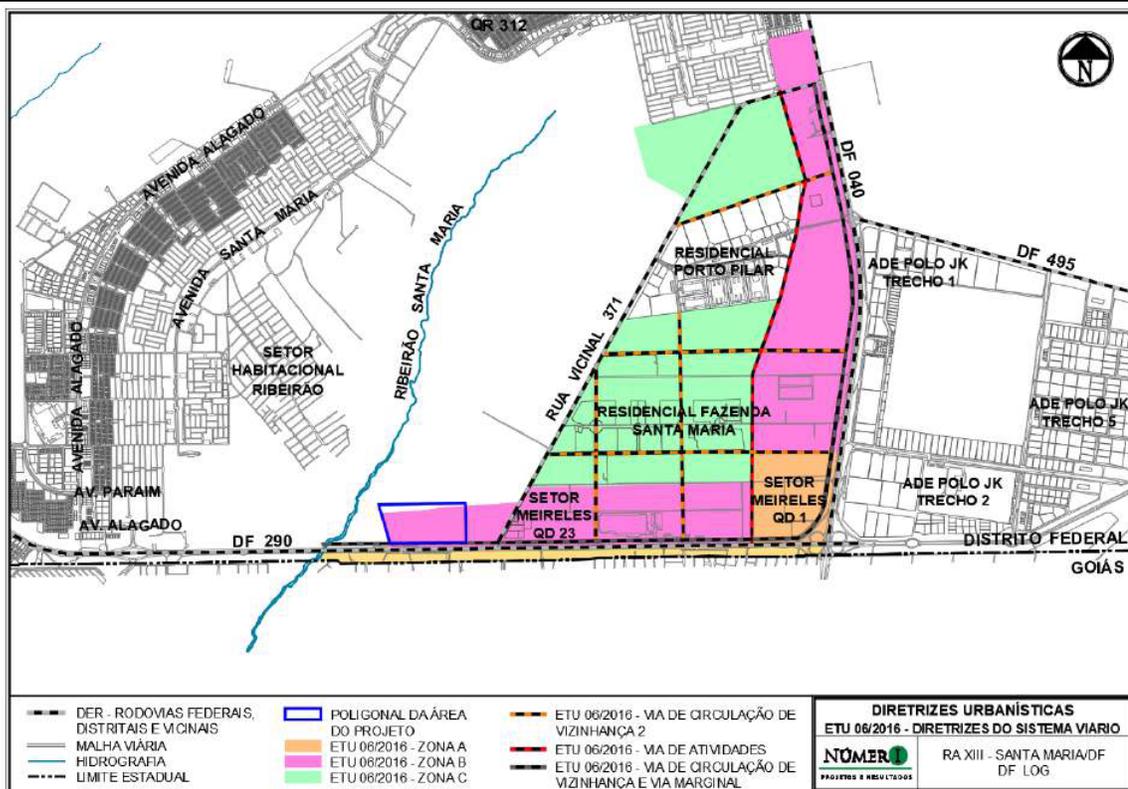


Figura 24 - Sistema Viário Estruturante

Fonte: Geoportal, adaptado por Número 1 Desenvolvimento Urbano e disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>

### 7.2.2. Diretrizes para áreas públicas

De acordo com o item 3.2.3 da DIUR 06/2016:

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e Comunitário (EPC), bem como aos Espaços Livres de Uso Público (ELUP).

Os parâmetros urbanísticos das áreas de destinação pública devem atender ao que se segue, no mínimo:

Equipamentos	% mínimo da área da gleba
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	15
Equipamentos Comunitários (EPC)	
Equipamentos Urbanos (EPU)	
Circulação	Sem percentual definido

O percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, deverá ser no mínimo 15% (quinze por cento) da área total, conforme estabelecido pelo inciso I do Art. 43 do PDOT.

### 7.2.3. População e Densidade demográfica

A Região se enquadra na categoria de média densidade populacional, variando entre 50 e 150 habitantes por hectare, contudo, de acordo com o art. 39 do PDOT 2009, a densidade demográfica pode variar, a saber:

Parágrafo único. 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.

Diante disso, a DIUR 06/2016 promoveu um balanço de densidade no item 3.2.2, tabela II, destacado a seguir:

**TABELA II – Variação de densidade demográfica para o Setor Meireles**

<b>PORÇÃO TERRITORIAL SETOR MEIRELES</b>	<b>ÁREA (ha)</b>	<b>DENSIDADE DEMOGRÁFICA Habitantes/ha</b>	<b>POPULAÇÃO MÁXIMA ADIMITIDA</b>	<b>UNIDADES HABITACIONAIS MÁXIMA (população/3,3 hab por domicílio – Censo de 2010)</b>
ÁREA A	43,958	100	4.396	1.332
ÁREA B	281,44	49,5	13.931	4.222
ÁREA C (incluindo parcelamento existente)	258,304	240	81.306	24.638
<b>SETOR MEIRELES Total</b>	<b>664,173</b>	<b>150</b>	<b>99.633</b>	<b>30.192</b>

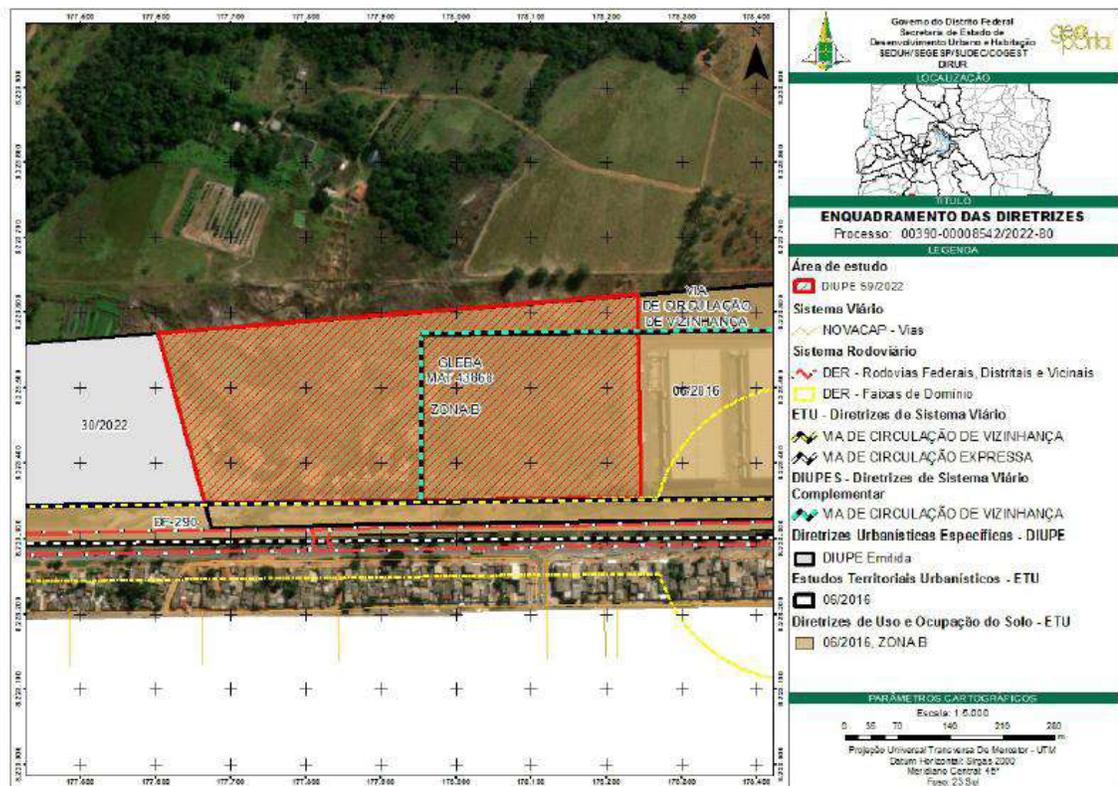
**Figura 2** – Tabela de variação de Densidade Demográfica  
Fonte: Diretriz Urbanística do Setor Meireles– DIUR 06/2016

### **7.3. Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 59/2022**

A DIUPE 59/2022 é emitida para complementar a DIUR 06/2016 com diretrizes urbanísticas específicas para o sistema viário e circulação, diretrizes de uso e ocupação do solo, diretrizes de áreas públicas, densidade populacional e aspectos ambientais para a gleba a ser parcelada.

#### **7.3.1. Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação**

O sistema viário e circulação propostos para o parcelamento DF LOG consta na figura 11 da DIUPE 59/2022, reproduzida a seguir:



**Figura 25 - Diretrizes de Sistema viário e Circulação**  
**Fonte: DIUPE 59/2022**

No tópico 3 – Diretrizes de Sistema Viário e Circulação da DIUPE 59/2022 estão as orientações para o projeto do sistema viário do parcelamento, de onde destacamos:

- 3.1.1. Conforme ilustrado na Figura 11, a poligonal da área de parcelamento é acessada pela Via de Circulação Expressa (DF-290) e pela Via de Circulação de Vizinhança (correspondente à via marginal da DF-290) da DIUR 06/2016, e pelas Vias de Circulação de Vizinhança propostas pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPÉs adjacentes;
  - 3.1.1.1. A Rodovia DF-290 é uma Via de Circulação Expressa e visa a integração do sistema rodoviário;
  - 3.1.1.2. As Vias de Circulação de Vizinhança visam distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;

### **7.3.2. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo**

A DIUPE 59/2022 estabelece para o parcelamento DF LOG, localizado na Zona B do Zoneamento de Usos e Ocupação do Solo da DIUR 06/2016, os usos destacados na tabela a seguir:

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
Zona B	CSIIR 3	1,0	2,0	12,00	10
	CSIIR 2 NO	1,0	2,0	15,50	20
	CSII 2	1,0	4,0	12,00	20
	CSII 3	1,0	4,0	19,00	30
	CSIIInd 1	1,0	2,0	12,00	20
	CSIIInd 2	1,0	2,0	19,00	30
	Inst	1,0	4,0	19,00	30
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

**Tabela 3** – Tabela de Uso e Ocupação do Solo por Zona  
Fonte: DIUPE 59/2022

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. Para a UOS CSII 3 é obrigatório que o parcelador preveja a via de serviços;
5. A área mínima dos lotes é de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
6. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados);
7. Os lotes da Zona B da DIUR 06/2016 destinados a atividades econômicas, em especial indústrias e comércio e prestação de serviços de médio e grande porte, deverão ter dimensão entre 5.000 e 10.000 m<sup>2</sup> (cinco mil e dez mil metros quadrados), criando módulos que poderão ser objeto de rememoração;
8. De acordo com a DIUR 06/2016, as seguintes atividades industriais são recomendadas na Zona B: as de fraca ação poluidora, sem emissão de efluentes gasosos, baixo consumo de água e com escala de produção compatível com a capacidade de esgotamento sanitário do setor;
9. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
10. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 correspondem à maior Faixa de Área (m<sup>2</sup>) referente à cada UOS da LUOS, podendo ser redefinidos para valores inferiores em decorrência da variação da Faixa de Área (m<sup>2</sup>), 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);
11. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

### 7.3.3. Diretrizes de Densidade Populacional

A DIUPE 59/2022 afirma que a gleba se encontra localizada na Porção Territorial de média Densidade.

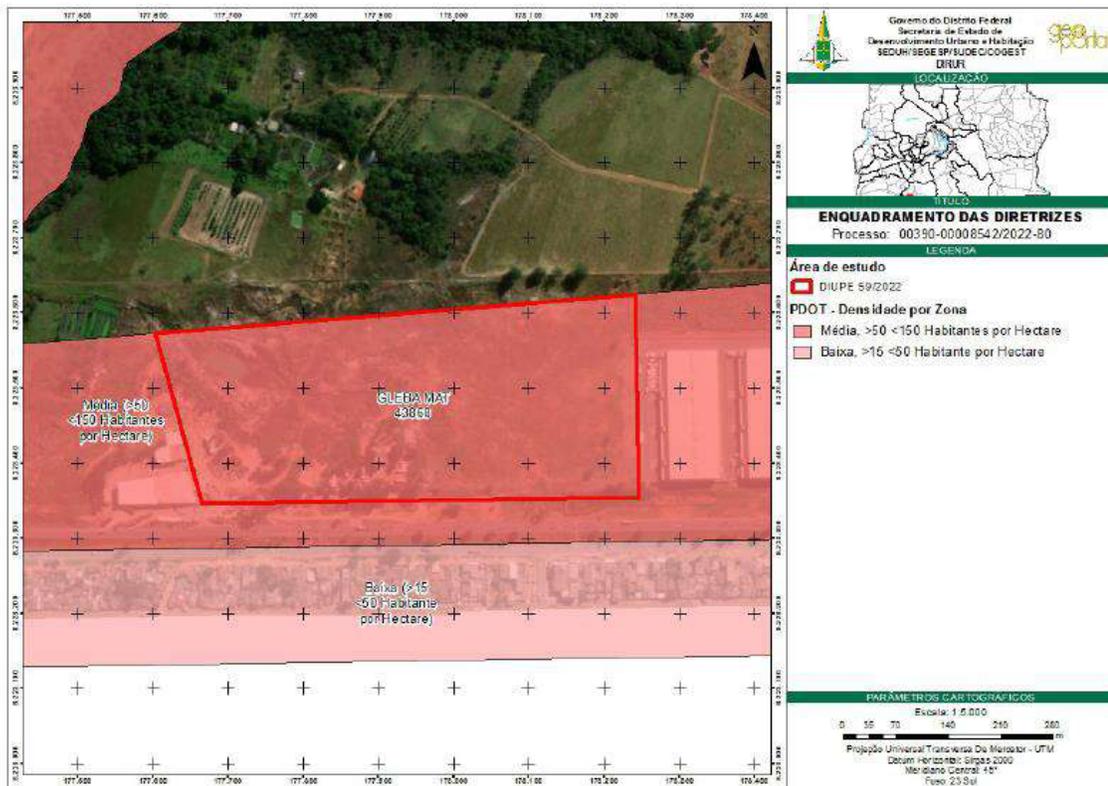


Figura 26 - Diretrizes de Densidade Populacional  
Fonte: DIUPE 59/2022

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona B	14,839	49,50	-	734
APP	0,420	Fica proibido o parcelamento do solo para fins urbanos		
<b>Total:</b>				<b>734</b>

Tabela 4 – Tabela de Densidade Populacional aplicável na área do projeto  
Fonte: DIUPE 59/2022

### 7.3.4. Diretrizes de Áreas Públicas

Conforme item 6 da DIUPE 59/2022, das Diretrizes de Áreas Públicas, devem ser destinados 5 % da gleba para Espaços Livres de Uso Público - ELUP e 10% da gleba parcelável deverá ser destinada para usos com Equipamento Público Coletivo – EPC e Equipamento Público Urbano – EPU.

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

Tabela 5 - Percentual mínimo exigido para cada tipologia de área públicas  
Fonte: Item 6 - DIUPE 59/2022

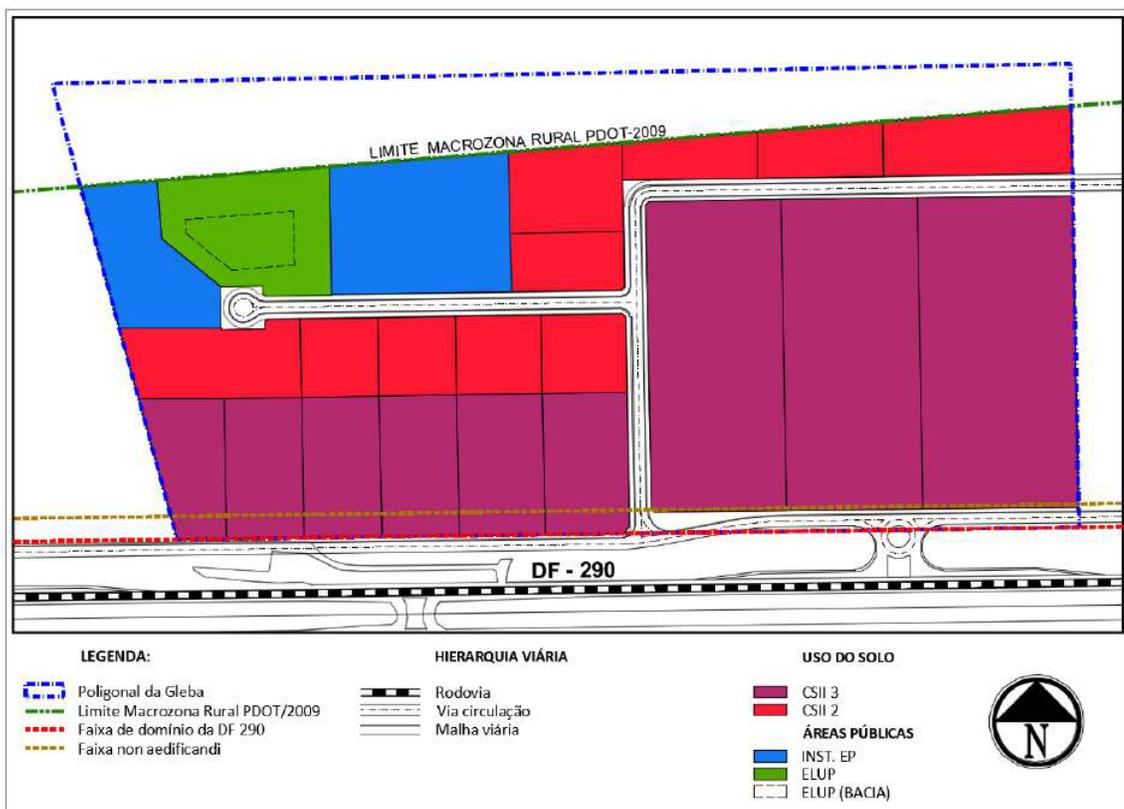
## 8 DESCRIÇÃO DO PROJETO

### 8.1. Informações Gerais

A proposta para DF LOG configura-se em um loteamento destinado às atividades econômicas de grande e médio porte. A área da gleba registrada na matrícula é de 18,3157 hectares, sendo 15,2369 hectares classificados como área urbana de acordo com o PDOT/2009 e 3,0567 hectares classificados como área rural, onde não haverá parcelamento. Não haverá uso residencial no empreendimento.

Foram criados dois acessos distintos ao loteamento: um acesso por uma conexão com a Estrada Vicinal 370, a leste da gleba, e o outro acesso pela Via DF 290, a sul da gleba.

A área destinada a Espaço Livre de Uso Público – ELUP, foi locada próxima à área onde houve mineração garantindo a recuperação da vegetação e preservação do lençol freático exposto. Os lotes destinados a equipamentos públicos foram colocados em volta do ELUP, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território.



**Figura 27** - Plano de Uso e Ocupação  
Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

### 8.2. Usos e Ocupação propostos para o projeto

O empreendimento conta com a distribuição de lotes de grande porte ao longo da Rodovia DF 290, e lotes nos conjuntos subseqüente com tamanhos variados.

O parcelamento DF LOG é composto por 21 lotes, sendo eles: 10 lotes destinados ao uso CSII 2 localizados na via de circulação interna do parcelamento, 09 lotes destinados ao uso CSII 3, localizados ao longo da DF 290 e 2 Lotes destinados ao uso Inst. EP, fazendo a proteção do ELUP, a oeste da gleba.

### **UOS CSII 2**

O projeto apresenta 10 lotes, com área somada de 32.113,297m<sup>2</sup>, destinados ao UOS CSII 2. A subcategoria 2 do UOS CSII, localizada em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial. As áreas dos referidos lotes variam entre 2.314,014m<sup>2</sup> a 5.130,066m<sup>2</sup>.

### **UOS CSII 3**

O projeto apresenta 9 lotes, com área somada de 82.338,156m<sup>2</sup>, destinados a UOS CSII 3. A subcategoria 3 do UOS CSII 3, localizada 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, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial. As áreas individuais dos lotes variam entre 3.910,973m<sup>2</sup> a 20.000,00m<sup>2</sup>.

Os lotes destinados ao UOS CSII 3 foram projetados com frente e fundo para duas vias distintas, com o objetivo de diferenciar o acesso dos usuários com o acesso de carga e descarga.

### **UOS Inst. EP**

O projeto apresenta 02 lotes, destinados ao UOS Inst. EP (Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários), com área somada de 15.238,757m<sup>2</sup>, localizados nas proximidades do ELUP.

## **8.3. Endereçamento**

O endereçamento proposto é no formato Quadra, Conjunto e Lote, e segue a numeração do empreendimento vizinho, ficando portanto, com a definição a seguir:

Setor Meireles, DF Log, Quadra 605, Cj 01, lotes 01 a 03, Santa Maria/DF – RA XIII ;

Setor Meireles, DF Log, Quadra 605, Cj 02, lotes 01 a 05, Santa Maria/DF – RA XIII;

Setor Meireles, DF Log, Quadra 605, Cj 03 Lotes 01 a 04, Santa Maria/DF – RA XIII;

Setor Meireles, DF Log, Quadra 605, Cj 04 lotes 01, 02, 03, 05, 07, 09, AE 01 e AE 02, Santa Maria/DF – RA XIII.



#### 8.4. Densidade

A DIUPE 59/2022 recebeu o balanço de densidade promovido na DIUR 06/2016, Dessa forma, foi estabelecido para a gleba uma densidade de 49,50 hab/ha. Acrescentamos contudo, que não haverá uso residencial no empreendimento DF LOG.

#### 8.5. Concepção do sistema viário

O parcelamento DF LOG integra-se ao sistema viário da região por meio da Via de Circulação de Vizinhança (correspondente à via marginal da DF-290) e pelas Vias de Circulação de Vizinhança adjacentes propostas pela diretriz de sistema viário complementar da DIUPE 59/2022.

Seu acesso principal se dará pela Via de Circulação Expressa (DF-290), face sul do empreendimento. Para tanto, foi criada uma rotatória que permite o veículo transitar nas duas direções da via marginal a DF 290, proposta nesse projeto, destacadas no croqui de sistema viário como perfis 1 e 2. Com isso, não haverá acesso de lotes direto pela Via DF 290.

Outra alternativa de acesso se dará pela via de circulação de vizinhança, (perfil 3), que fará a ligação do empreendimento com a via Vicinal 371, conectando-se com a Rodovia BR 040.

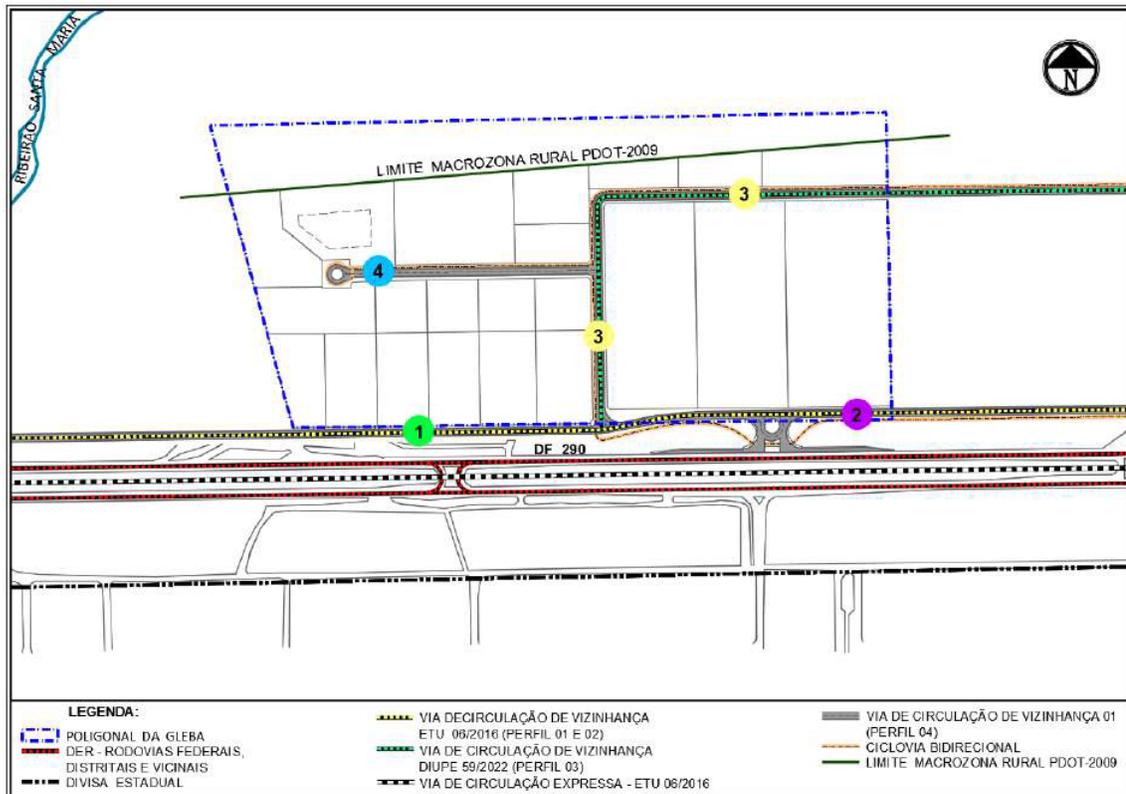
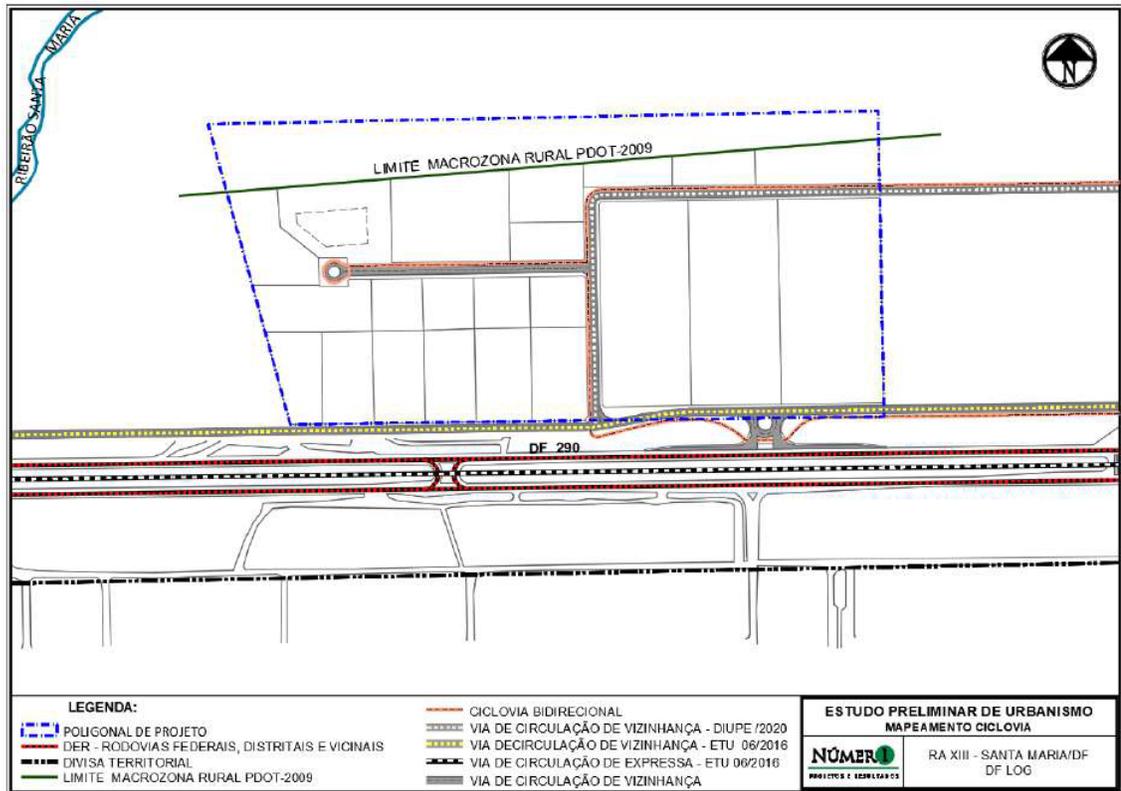


Figura 29 - Sistema e Hierarquia Viária  
Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

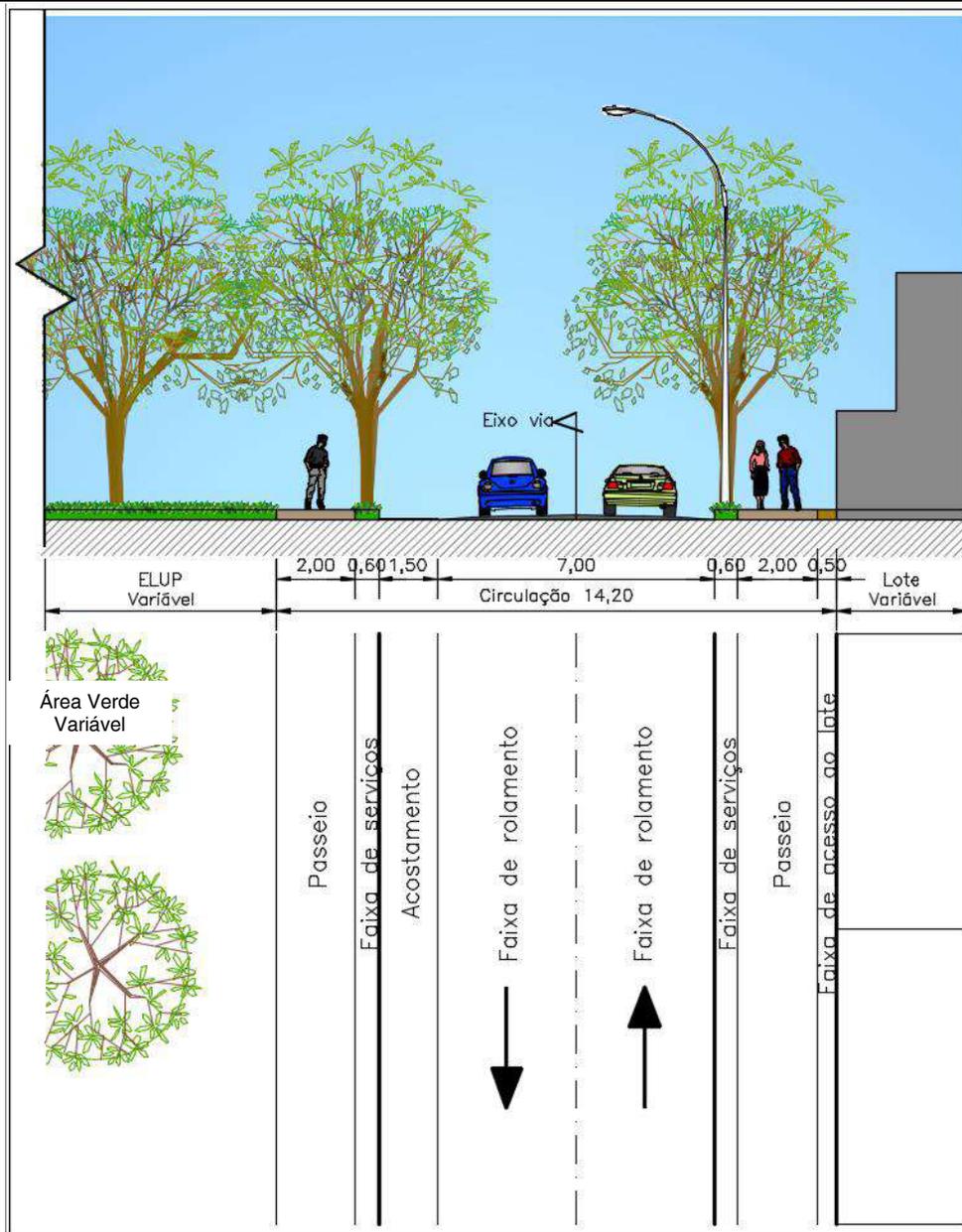
Os perfis viários adotados obedeceram às dimensões estabelecidas pelo decreto nº38.047, de 09 de março de 2017 e pela Nota Técnica nº 02/15 – DAURB/SUAT/SEGETH, que trata de diretrizes para o sistema viário de novos parcelamentos.

Com relação ao sistema cicloviário, o Art. 26 do decreto 38.047 de 9 de março de 2017, determina que na elaboração de novos projetos urbanísticos é obrigatória a definição de infraestrutura cicloviária nas vias arteriais, coletoras e locais conforme ilustrado a seguir:



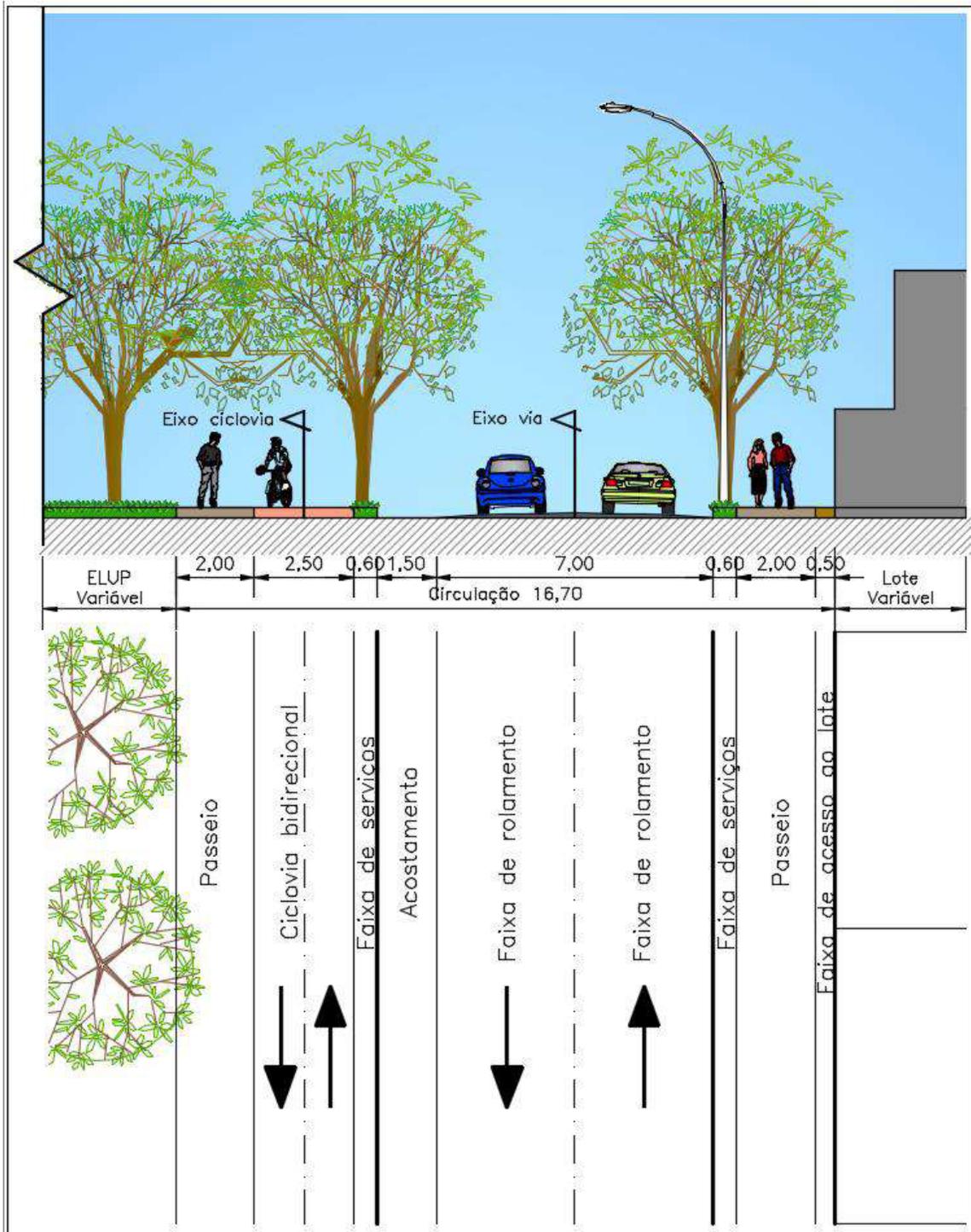
**Figura 30 - Sistema cicloviário**  
**Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano**

A via de circulação de vizinhança - tipo 1, ( perfil 1), é paralela a Via DF 290 e dá acesso aos lotes comerciais presentes na parte sul do Projeto. Essa via possui previsão para ligação a futuros parcelamentos e apresenta duas faixas de rolamento de 3,50m, com sentidos opostos, acostamento de 1,50m, faixa de serviço de 0,60 m para cada lado, 2,00 de passeio livre e 0,50 m de faixa de acesso a lote.



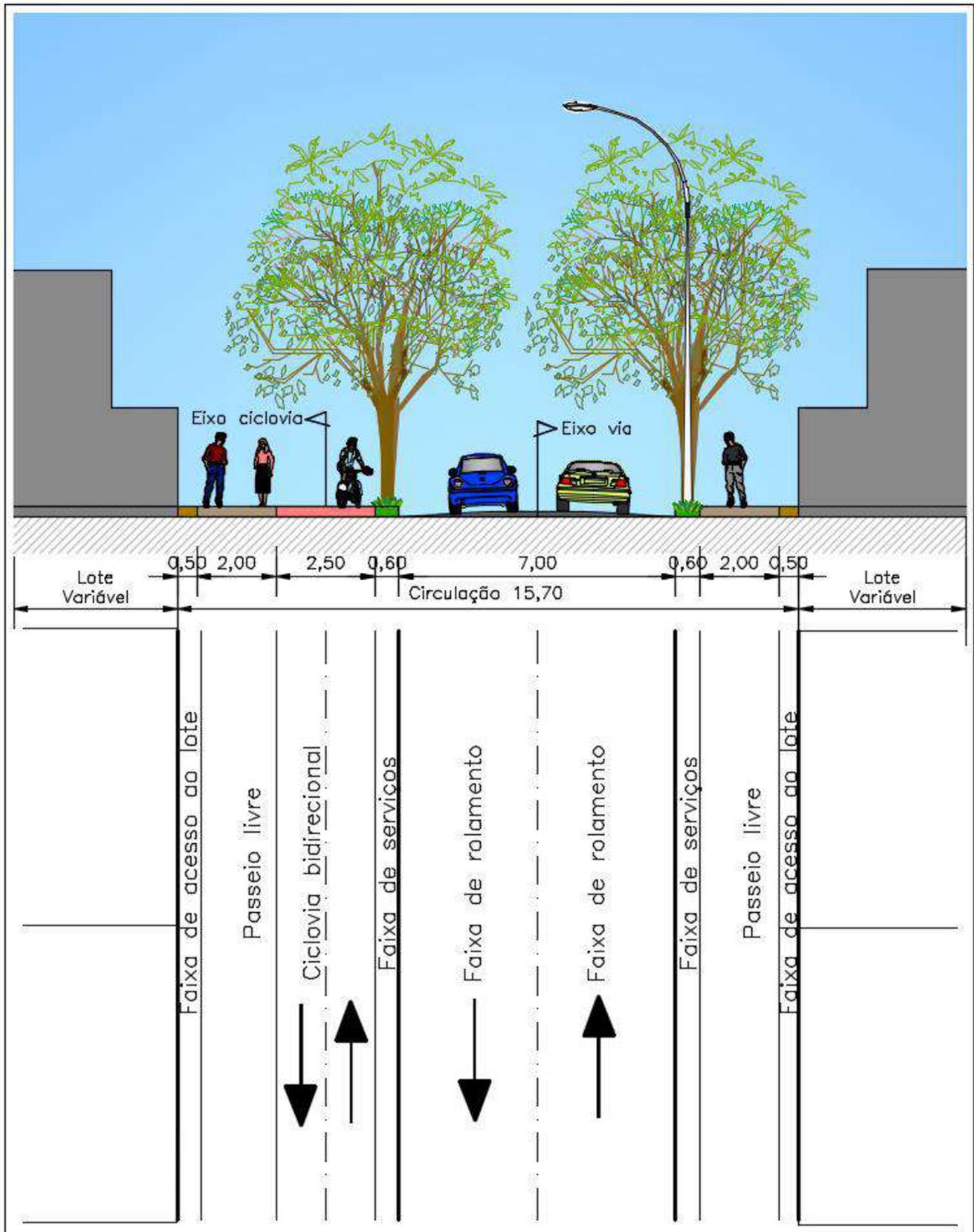
**Figura 31** – Perfil 1 – Via de Circulação de Vizinhança – tipo 1  
**Fonte:** Número 1 Desenvolvimento Urbano

A via de circulação de vizinhança - tipo 1, ( perfil 2), também é paralela a Via DF 290 e dá acesso aos lotes comerciais presentes na parte sul do Projeto. Essa via possui previsão para ligação a futuros parcelamentos e apresenta duas faixas de rolamento de 3,50 m, com sentidos opostos, acostamento de 1,50m, faixa de serviço de 0,60 m para cada lado, 2,00 de passeio livre, 0,50 m de faixa de acesso a lote e ciclovia bidirecional de 2,50 m, segregada do passeio por pintura diferenciada.



**Figura 32** – Perfil 2 – Via de Circulação de Vizinhança – tipo 1  
 Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

A via de circulação de vizinhança – tipo 1, perfil 3, segue perpendicular à DF 290 e garante a mobilidade nos sentidos norte/sul e leste/ oeste, fazendo a conexão com a Via Vicinal 371. Os componentes de desenho são: duas faixas de rolamento 3,50 m cada, com sentidos opostos, faixa de serviço de 0,60m, faixa de acesso a lote de 0,50 m e passeio de 2,00 em ambos os lados da via, e ciclovia bidirecional medindo 2,50m, segregada do passeio por pintura diferenciada.



**Figura 33** – Perfil 3 – Via de Circulação de Vizinhança – tipo 1  
**Fonte:** Número 1 Desenvolvimento Urbano

A via de circulação de vizinhança – tipo 2 , perfil 4 , foi projetada paralela a DF 290, no interior do parcelamento e garante a mobilidade nos sentidos oeste/ leste, fazendo o acesso às áreas públicas. Seu traçado é composto por duas faixas de rolamento , com sentidos opostos, faixa de serviço de 0,6 m, faixa de acesso a lote de 0,50 m , passeio livre de 2,00m e ciclovia bidirecional segregada do passeio por pintura diferenciada.

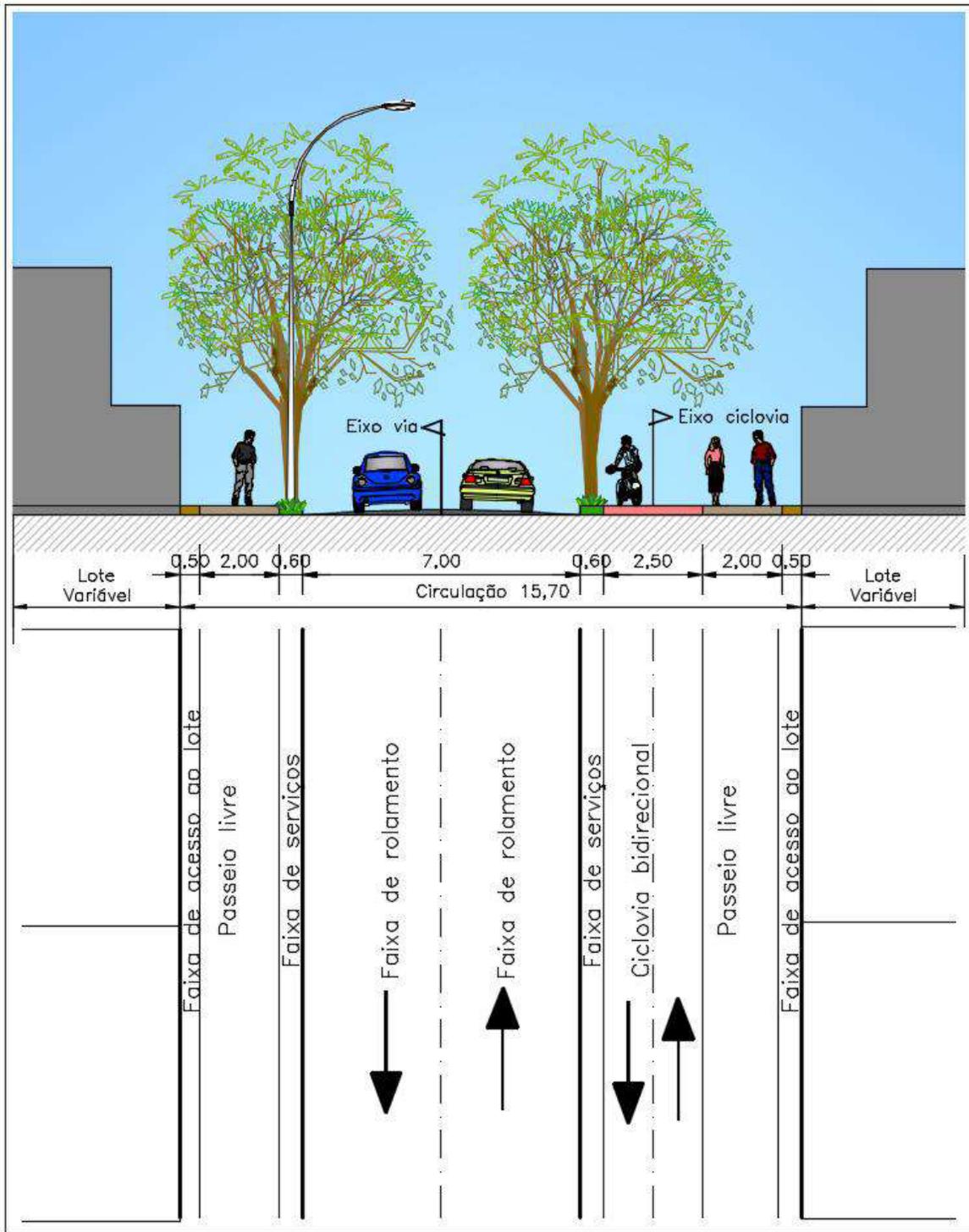


Figura 34 – Perfil 4 – Via de circulação de vizinhança - tipo 02  
 Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

## 8.6. Áreas Públicas

A DIUPE 59/2022 estabelece que pelo menos 5% da área parcelável deve ser destinada à ELUP e 10% destinado a EPU e EPC.

A DIUPE 59/2022 também estabelece que os lotes sejam integrados ao tecido urbano e de franco acesso, o projeto foi concebido de modo que as áreas destinadas ao Espaço Livre de Uso Público - ELUP estejam localizados ao longo das áreas com maior sensibilidade ambiental, como forma de garantir sua recuperação.

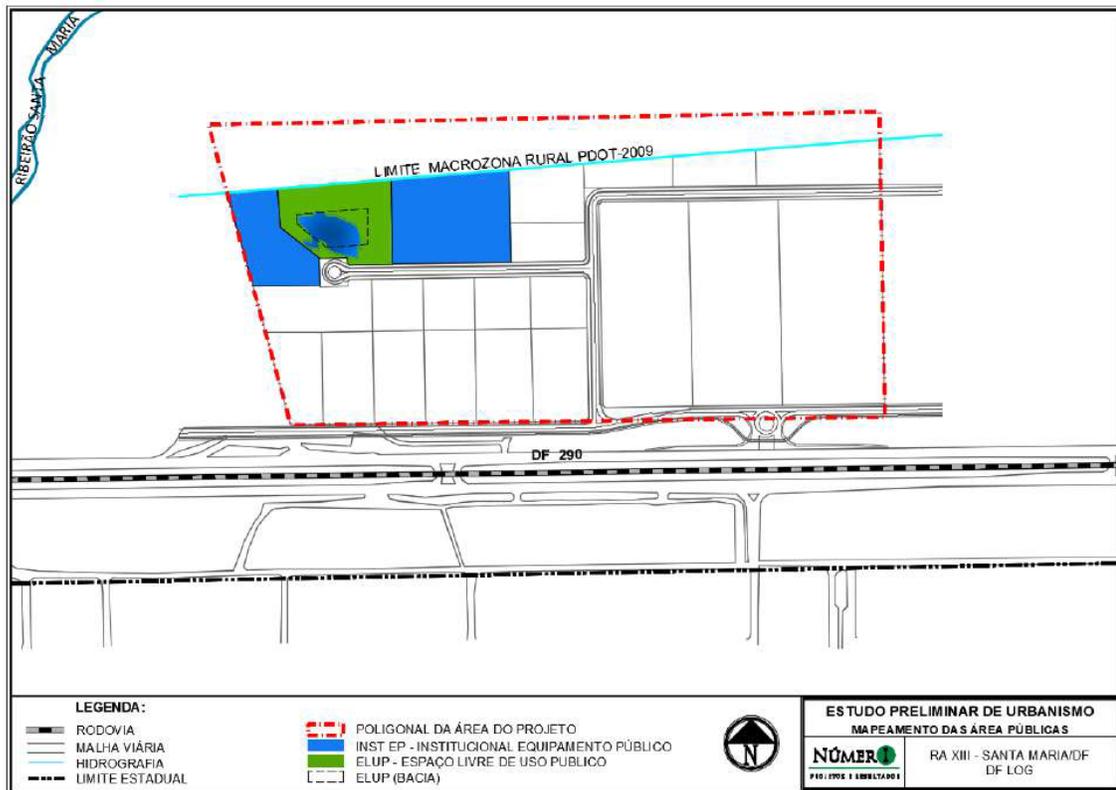


Figura 35 – Áreas Públicas  
Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

Este projeto de parcelamento destina 15,0% da sua área parcelável para Áreas Públicas.

Para Espaço Livre de Uso Público – ELUP foram destinados 5,0% ou seja 7.619,757m<sup>2</sup>, esclarecendo, contudo, que 2.036,658 m<sup>2</sup> do ELUP estão definidos como EPU/BACIA. Foram destinados outros 10% da área parcelável da gleba, ou seja, 15.238,757m<sup>2</sup> para uso Inst. EP, com objetivo de atender às especificações da DIUPE 59/2022, bem como qualificar positivamente o espaço urbano proposto.

### 8.7. Quadro síntese de unidades imobiliárias e áreas públicas

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área da Gleba com KR	182.888,294	100,00
II. Área em Zona Rural	30.518,897	
III. Área Total da Poligonal de projeto: I- II	152.369,397	100,00
IV. Área não parcelável (a+b+c)	-	-
a. Área de Proteção Ambiental - APP	-	-
b. Faixa de domínio	-	-
b. Faixa de servidão de infraestrutura não edificante	-	-
V. Área Passível de Parcelamento: I- (II a + II b)		

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
<b>Área Passível de Parcelamento</b>		<b>152.369,397</b>	<b>100</b>
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a. CSII 2	10	28.671,745	18,8173
b. CSII 3	09	85.002,241	55,7870
c. Inst EP	2	15.237,000	10
<b>Total</b>	<b>21</b>	<b>128.910,986</b>	<b>84,6043</b>
<b>2. Áreas Públicas*</b>			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		5.581,842	
b. Equipamento Público Urbano - EPU		2.036,658	
c. Institucional de Equipamento Público – Inst EP		15.237,000	10
d. Áreas Verdes Públicas <sup>3</sup>		-	-
e. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		15.839,911	10,39
ELUP+EPU <sup>1</sup> + Inst. EP + = 2a + 2b + 2c		22.855,500	15
ELUP +EPU + Inst. EP + Área Verde Pública+ Circulação <sup>2</sup> = 2a + 2b + 2c + 2d + 2e		38.695,411	25,39

<sup>1</sup> Em atendimento ao disposto no Art. 43, parágrafo I, da Lei Complementar nº 803 de 225 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012 (PDOT 2012).

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

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

## 9 PERMEABILIDADE

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

Áreas Consideradas	Área (m <sup>2</sup> )	Taxa de Perm. (%)	Área Permeável (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	<b>152.369,40</b>			<b>100</b>
a. CSII 2	28.671,745	20	5.734,349	3,76
b. CSII 3	85.002,241	30	25.500,672	16,7361
c. ELUP	5.581,842	80	4.465,4736	2,9307
d. EPU	2.036,658	100	2.036,658	1,3367
e. Inst EP	15.237,000	20	3.047,400	2,0
Total da Área Permeável			40.784,5526	26,7669

**Tabela 6** - Quadro de Permeabilidade  
**Fonte:** Número 1 Desenvolvimento Urbano

### 10 QUADRO SINTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
CSII 2	2000<a≤5500	1	3	70	20	12,0	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 1
CSII 3	3500<a≤20000	1	4	60	30	19,0	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 1

**LEGENDA**

a  
 ÁREA  
 M² EXIGIDO  
 COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO  
 COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO  
 TAXA DE OCUPAÇÃO  
 TAXA DE PERMEABILIDADE

ALT MAX  
 AFR  
 AFU  
 AF LAT  
 AF OBS  
 COTA DE SOLEIRA

ALTURA MÁXIMA  
 AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE  
 AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO  
 AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL  
 OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO  
 COTA DE SOLEIRA (ver definição)

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

**NOTAS GERAIS:**

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
- 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, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.
- Para uso Inst EP, aplicam-se os arts. 5o e 1o da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019, e o anexo VI da LE complementar nº803,25 de outubro de 2012 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT).
- Nas UOS CSIIInd 1,2, e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto do art. 15.
- Para os lotes CSII# o afastamento frontal deve respeitar a faixa noa edificante, conforme consta na URB 55/2023.

**11 EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO****PROJETO: MDE, URB, NGB**

<b>NOME</b>	<b>CATEGORIA PROFISSIONAL</b>	<b>REGISTRO PROFISSIONAL</b>
Ana Carolina Guedes Iemini de Rezende	Arquiteta e Urbanista	A30738-6
Marenice Rodrigues dos Santos	Arquiteta e Urbanista	A116478-3

**12 EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO**

<b>NOME</b>	<b>ÓRGÃO SETORIAL</b>	<b>FUNÇÃO</b>	<b>REGISTRO PROFISSIONAL</b>
Arq. Alessandra Leite Marques	UPAR/COPAR	Coordenadora	CAU A25068-6
Júlia Luciano da Costa	SUPAR/UPAR	Assessora	CAU A194548-3

**IBANEIS ROCHA**

Governador do Distrito Federal - GDF

**MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA**

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitacional - SEDUH

**JANAINA DOMINGOS VIEIRA**

Secretária Adjunta da Secretaria de Estado 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