11.5 MANIFESTAÇÃO DAS CONCESSIONÁRIAS

TERMO DE VIABILIDADE TÉCNICA (TVT)

Nº de Processo: **00390-00008939/2022-71**	Código de Setor: **SU3656**	Nº TVT: **087/2022**
Solicitação: **Viabilidade de Atendimento**		Sistema: ☒ **Água** ☒ **Esgoto**
Empreendimento/ Endereço: **Setor Habitacional Tororó, Glebas matrícula n.º 18.797 e nº 18.875 – Jardim Botânico – RA-XXVII**		
Empreendedor: **Ana Carolina Lemini**		
Responsável/ Cargo: **Tassiana Casagrande / Arquiteta**		E-mail: - Telefone: -
Solicitante **SEDUH - Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do DF**		E-mail: - upar@seduh.df.gov.br Telefone: **- 61 3214-4057**
Vigência: **2 anos a partir da assinatura do termo.**		

1. QUANTO ÀS INFORMAÇÕES CADASTRAIS

1.1. Análise de interferências com redes existentes

1.1.1. Não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água, conforme cadastros PDF (SEI 95944724).

1.1.2. Existem redes implantadas nas imediações, sendo necessárias medidas de proteção para evitar possíveis danos, observando-se os parâmetros de recobrimento e faixas de servidão informados na sessão 10 – Quanto às Condições Gerais, Tabela Largura da Faixa de Servidão e Recobrimentos Mínimos Exigidos para Redes de Água e Tabela Largura da Faixa de Servidão e Recobrimentos Mínimos Exigidos para Redes de Esgoto

1.1.3. É recomendada a utilização do Cadastro Técnico do Sistema de Abastecimento de Água e do Sistema de Esgotamento Sanitário durante o desenvolvimento do projeto para evitar remanejamentos de redes e/ou dispositivos dos Sistemas Caesb;

1.1.4. Se necessária a avaliação e o estudo de remanejamento, proceder conforme critérios descritos no item 9 - Quanto ao Remanejamento das Redes.

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade
Av. Sibipiruna, lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas - CEP 71.928-720 - Águas Claras-DF

1.2. Análise de Interferências com redes projetadas

1.2.1. As redes projetadas obedecerão ao urbanismo das áreas regularizadas, ou o parcelamento, nas áreas em regularização.

1.2.2. Em casos excepcionais, a Caesb procederá com tratativas visando a regularização da faixa de servidão.

2. QUANTO AOS DADOS DO EMPREENDIMENTO

2.1. Poligonal do empreendimento

2.2. Área Total: 4,03 ha

2.3. Área de APP: 1,84 ha

2.4. Área passível de atendimento: 2,19 ha

2.5. Usos previstos: Unidades Habitacionais Individuais

2.6. Densidade máxima admitida (PDOT/2012): 15 a 50 hab./ha

2.7. População Estimada: 110 pessoas

2.8. Vazão média de água (Qm,a): 0,41 L/s

2.9. Vazão média de esgotos (Qm,e): 0,21 L/s

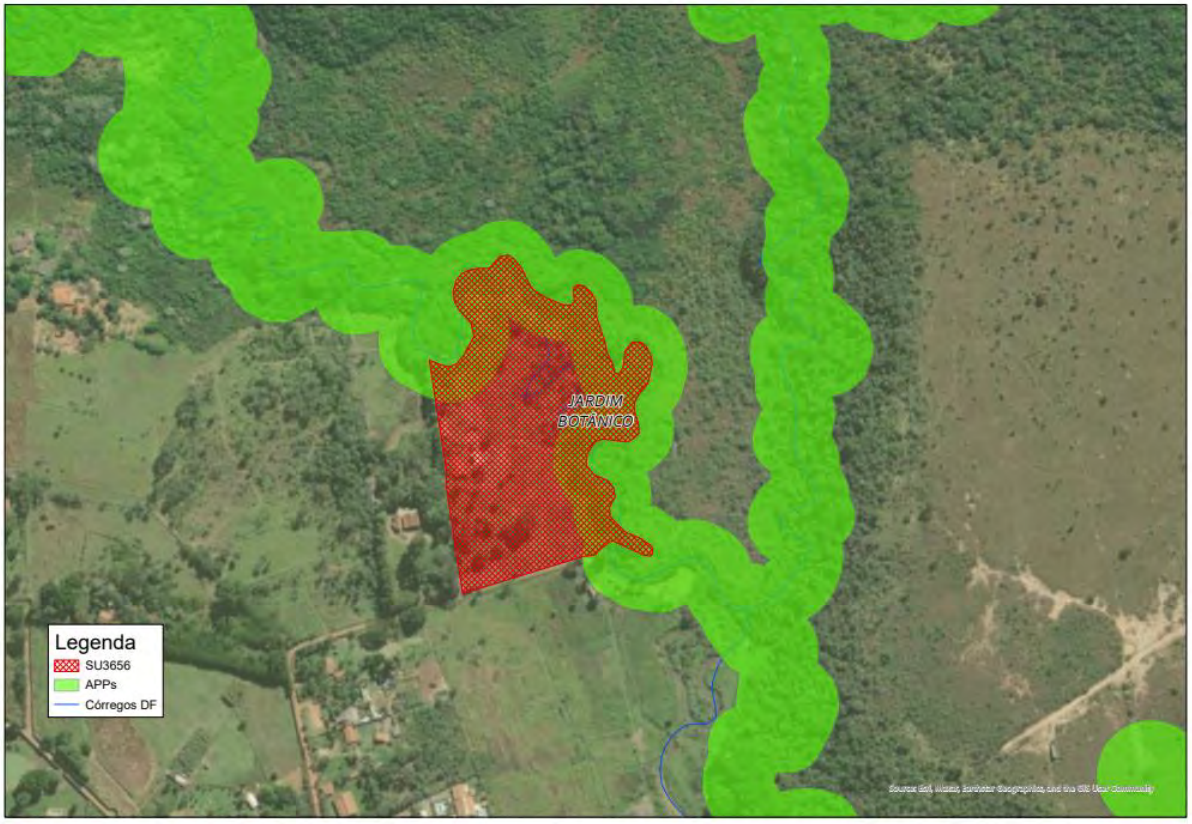


Figura 1. Poligonal do empreendimento Setor Habitacional Tororó, Glebas matrícula n.º 18.797 e nº 18.875 – Jardim Botânico – RA-XXVII

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade
Av. Sibipiruna, lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas - CEP 71.928-720 - Águas Claras-DF

Tabela 1 - Estimativa da vazão de produção de água para atendimento do empreendimento: Setor Habitacional Tororó, Glebas matrícula n.º 18.797 e nº 18.875 – Jardim Botânico – RA-XXVII

Projeção de Vazão - Água	
População Total[1]	110
Consumo de água *per capita* (q)[2]	208
Coeficiente do dia de maior consumo - K1	1,2
Coeficiente da hora de maior consumo - K2	1,5
Coeficiente de perda (%)[3]	35,0
Q média (L/s)	0,41
Q máx. diária (L/s)	0,49
Q máx. horária (L/s)	0,73

[1] Estimativa considerando a área sem interferências da Área de Proteção Ambiental.
[2] Dado referente ao ano de 2016 (Fonte: Plano Distrital de Saneamento – PDSB, 2017).
[3] Boletim de Perdas da CAESB por RA (2018).

Tabela 2 - Estimativa de contribuição de esgotos do empreendimento: Setor Habitacional Tororó, Glebas matrícula n.º 18.797 e nº 18.875 – Jardim Botânico – RA-XXVII

Projeção de Vazão de Esgotos	
População Total[1]	110
Consumo de água *per capita* (q)[2]	208
Coeficiente de Retorno Água/Esgoto – C[4]	0,8
Coeficiente do dia de maior consumo - K1	1,2
Coeficiente da hora de maior consumo - K2	1,5
Q média (L/s)	0,21
Q máx. diária (L/s)	0,25
Q máx. horária (L/s)	0,38

[1] Estimativa considerando a área sem interferências da Área de Proteção Ambiental.
[2] Dado referente ao ano de 2016 (Fonte: Plano Distrital de Saneamento – PDSB, 2017).
[4] Plano Diretor de Água e Esgotos do Distrito Federal – PDAE/DF, 2010.

3. QUANTO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA (SAA)

3.1. Não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento

3.2. Será viável o atendimento do empreendimento com sistema de abastecimento de água da Caesb somente após o início de operação do Sistema Paranoá Sul, cujos projetos encontram-se em fase de desenvolvimento.

3.3. Para viabilizar o atendimento, antes da entrada em operação do Sistema Paranoá Sul, será necessário que o empreendedor opte por **solução independente de abastecimento**.

3.4. **Estudo de Alternativas – SAA**

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade
Av. Sibipiruna, lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas - CEP 71.928-720 - Águas Claras-DF

3.4.1. Alternativa 1 – Interligação ao sistema da Caesb

3.4.1.1 Essa alternativa será viável somente após o início de operação do Sistema Paranoá Sul, cujos projetos encontram-se em fase de desenvolvimento.

3.4.1.2 Durante o desenvolvimento da concepção o interessado deverá consultar a Caesb quanto à disponibilidade de ligação no sistema de abastecimento público. Caso a resposta seja positiva, será informado o ponto de interligação.

3.4.2. Alternativa 2 – Solução independente de abastecimento: Sistema de poços tubulares profundos

3.4.2.1 Essa alternativa é viável, devendo o empreendedor garantir as devidas outorgas, licenças e estudos necessários para a execução de poços suficientes para o atendimento da demanda.

3.4.2.2 A solução independente proposta para o abastecimento de água deverá apresentar capacidade suficiente para atender ao empreendimento até que seja implantada a melhoria do sistema produtor, que será responsável pelo futuro atendimento do setor.

3.4.2.3 Caso o empreendedor opte por implantar o empreendimento em etapas, as outorgas poderão ser obtidas de acordo com a demanda de cada etapa, sendo que a viabilidade de atendimento estará sempre limitada à capacidade de produção dos poços autorizados.

3.4.2.4 <u>Quanto ao sistema de poços tubulares profundos:</u>

a) Deve-se garantir que os poços a serem perfurados produzam água com quantidade e qualidade, de forma a atender os padrões estabelecidos na PRC nº 5, de 28 de setembro de 2017, Anexo XX – MS.

b) Também deverão ser apresentados, anexos aos projetos de cada poço, o Teste de Vazão, o Laudo Análise de Qualidade da Água e o Relatório de Análise de Perfilagem Ótica, com a devida referência geográfica (coordenadas) SICAD, Datum SIRGAS 2000.

c) A Outorga de Direito de Uso de água subterrânea, emitida pela Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal (ADASA) em nome do empreendedor, deverá ser apresentada anexa ao projeto do poço correspondente, com a devida referência geográfica (coordenadas) SICAD, Datum SIRGAS 2000.

d) Com relação ao sistema produtor por meio de poços tubulares profundos, devem ser apresentados descritivos e desenhos mostrando quantidade, locação e vazão dos poços, adutoras de interligação dos poços com o reservatório, inclusive com pré-dimensionamento dessas estruturas.

3.4.2.5 <u>Quanto às adutoras e redes de distribuição:</u>

a) 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.

b) As redes de distribuição secundárias serão duplas, ou seja, em ambos os lados da via, instaladas nas calçadas e dimensionadas em setores de distribuição.

3.5. O sistema a ser implantado deverá prever a interligação ao futuro sistema da Caesb.

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade
Av. Sibipiruna, lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas - CEP 71.928-720 - Águas Claras-DF

3.6. Deve ser apresentada alternativa que contemple um centro de reservação próximo a uma única unidade de tratamento. Quando a alternativa de reservatório for do tipo apoiado, deverá ser prevista a implantação de duas câmaras com funcionamento independente e, quando do tipo elevado (taça), poderá ser de câmara única dotado de *by-pass*.

3.7. Todo o sistema de abastecimento de água deverá ser projetado para operar de maneira independente e interligado ao sistema da Caesb.

3.8. Tendo em vista que existem outros empreendimentos na região, sugere-se que os interessados proponham uma solução conjunta para o sistema de água, de maneira a possibilitar redução nos custos de implantação, manutenção e operação

4. QUANTO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO (SES)

4.1. Não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento, no entanto, alternativas de atendimento coletivo para essa região vêm sendo estudadas.

4.2. Caso o empreendimento seja implantado após a entrada em operação do sistema de esgotamento previsto pela Caesb, o interessado deverá fazer nova consulta à esta Companhia, quando será informado o ponto de interligação ao sistema.

4.3. Para viabilizar o atendimento imediato, será necessário que o empreendedor opte por **solução independente** de esgotamento sanitário.

4.4. Estudo de Alternativas – SES

4.4.1. Alternativa 1 – Interligação ao sistema da Caesb

4.4.1.1. Essa alternativa será viável somente após a implantação de sistema de esgotamento sanitário que atenderá a região em que se localiza o empreendimento, ainda sem previsão de implantação. O sistema a ser implantado pelo empreendedor deverá prever a interligação ao futuro sistema de esgotamento da Caesb.

4.4.1.2. O sistema a ser implantado pelo empreendedor deverá prever a interligação ao futuro sistema de esgotamento da Caesb.

4.4.2. Alternativa 2 – Sistema com fossas sépticas e sumidouros / Sistema condominial.

4.4.2.1. Essa alternativa é viável, visto que não há projetos previstos pela Caesb para a localidade.

4.4.2.2. Caso o interessado opte por implantar o empreendimento em etapas, este poderá incialmente ser atendido por sistema individual com fossas sépticas e sumidouros até que seja implantado um novo sistema de esgotamento sanitário na região, quando o empreendimento poderá ser interligado ao sistema da Caesb.

4.4.2.3. Visando menores interferências ao urbanismo do condomínio, o empreendedor poderá optar por implantar o sistema condominial conduzindo o efluente a um tanque séptico coletivo localizado no próprio perímetro do empreendimento. Facilitando assim, a interligação com o sistema da Caesb e evitando obras internas ao

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade
Av. Sibipiruna, lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas - CEP 71.928-720 - Águas Claras-DF

condomínio após sua urbanização.

4.4.2.4. Sistema com fossas sépticas e sumidouros:

c) Para sistema de tratamento por fossa séptica e sumidouro, recomenda-se obedecer às prescrições das normas NBR-7229 e NBR-13969 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), com fundamentação em teste de permeabilidade do solo e com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) devidamente registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal (CREA/DF).
d) A Caesb dispõe de orientações para implantação desses dispositivos que podem ser consultadas no link: https://www.caesb.df.gov.br/images/arquivos_pdf/Fossaesumidouro3.pdf
e) Não há a necessidade de encaminhamento dos projetos de fossas/ tanques para análise da Caesb, uma vez que esta Companhia não opera esses sistemas. Fica a cargo do responsável pelo empreendimento a operação e manutenção das fossas e sumidouros implantados.
f) É de responsabilidade do empreendedor o licenciamento ambiental.

4.4.2.5. Sistema condominial:

g) O empreendedor deverá implantar o sistema, conforme normas e parâmetros recomendados pela Caesb (vide itens 7 e 8), e posteriormente fazer sua doação a esta Companhia, quando da sua interligação.
h) A implantação do empreendimento deverá contemplar todas as infraestruturas necessárias para interligação ao sistema existente (redes, estações elevatórias etc.).
i) Para ramais condominiais, redes, interceptores, emissários e extravasores para diâmetros até 400 mm (inclusive), deve ser utilizado PVC Ocre.
j) O diâmetro mínimo a ser utilizado nas redes públicas e ramais condominiais é de 150 mm.
k) Para redes, interceptores, emissários e extravasores acima de 400 mm, deve ser utilizado PEAD corrugado.
l) Para as linhas de recalque, deve ser utilizado tubos em PEAD.
m) Quando da elaboração dos projetos, as redes coletoras de esgotos deverão ser projetadas para serem implantadas mais próximas ao lote em relação à rede de distribuição de água e outras tubulações. As redes de água e esgotos deverão ser implantadas a uma distância horizontal mínima de 0,60 m das geratrizes externas das tubulações e vertical mínima de 0,30 m das geratrizes externas das tubulações, sendo que as tubulações de esgotos deverão ser mais profundas.
n) Caso o empreendedor opte pelo sistema coletivo, os projetos de redes públicas e condominiais deverão passar por análise e aprovação da Caesb
o) É de responsabilidade do empreendedor o licenciamento ambiental.

4.5. Tendo em vista que existem outros empreendimentos na região, sugere-se que os interessados proponham uma solução conjunta para o sistema de esgoto, de

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade
Av. Sibipiruna, lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas - CEP 71.928-720 - Águas Claras-DF

maneira a possibilitar redução nos custos de implantação, manutenção e operação.

5. QUANTO AOS ORÇAMENTOS

5.1. As planilhas orçamentárias não são objeto de análise ou aprovação. Os quantitativos e os preços unitários são de inteira responsabilidade dos seus autores (responsável técnico pelo projeto).

6. QUANTO À REGULARIDADE FUNDIÁRIA

6.1. As áreas que vierem a abrigar unidades do SAA e do SES (reservação, captação - poços e/ou superfície, estação de tratamento de água, estação de tratamento de esgotos, estações elevatórias, servidões de passagem) deverão ser adquiridas pelo empreendedor, escrituradas, doadas e incorporadas ao patrimônio da Caesb, ou, a critério da Caesb, ser encaminhado termo de cessão de uso das áreas.

6.2. Deverá ser apresentada poligonal da área do empreendimento, com a indicação das matrículas correspondentes, em meio digital.

6.3. Caso seja necessária a implantação do caminhamento da adutora, interceptor, emissário, extravasor, linha de recalque ou qualquer outro tipo de tubulação, localizado em:

6.3.1. Terras fora dos domínios do empreendimento, este deverá proceder a regularização das áreas necessárias para a interligação nas redes e unidades da Caesb.

6.3.2. Parques e/ou unidades de conservação dentro e/ou fora da poligonal do projeto, será necessária a anuência e aprovação do órgão ambiental competente.

6.3.3. Faixas de domínio de rodovias e/ou ferrovias, será necessária a anuência e aprovação do órgão e/ou concessionária competente.

6.4. Para aprovação dos projetos junto à Caesb, o empreendedor deverá enviar carta registrada no protocolo da Companhia apresentando as escrituras devidamente registradas (ou os termos de cessão de uso, se for o caso) bem como as devidas autorizações dessas áreas (conforme o caso).

6.5. Na fase de Estudo de Concepção, as exigências apresentadas nos itens 6.1 a 6.4 deverão ser comprovadas através de consulta prévia respondida pelo órgão competente e/ou proprietário do terreno em eventual interferência, esses, por sua vez, deverão ser anexados ao Estudo, tanto em meio físico quanto em meio digital.

6.6. As exigências apresentadas nos itens 6.1 a 6.4 deverão ser atendidas e devidamente apresentadas a Caesb na fase do Projeto Básico, sendo anexadas a esse, tanto em meio físico quanto em meio digital.

6.7. Informa-se que não é da competência da Caesb analisar a situação fundiária do lote em que será implantado o empreendimento.

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade
Av. Sibipiruna, lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas - CEP 71.928-720 - Águas Claras-DF

7. QUANTO AO LICENCIAMENTO AMBIENTAL

7.1. O empreendedor deverá obter junto aos órgãos competentes o devido licenciamento para o empreendimento em relação ao uso do solo, às áreas de preservação e proteção ambiental e outros. Esses deverão ser apresentados anexos aos estudos e projetos.

7.2. A presente análise limita-se a informar as condições de atendimento em relação ao abastecimento de água e ao esgotamento sanitário para a área requerida, não se tratando, portanto, de aprovação de empreendimento.

7.3. O atendimento do empreendimento pela Caesb está condicionado ao licenciamento ambiental do empreendimento, considerando os sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, sendo que todos os estudos ambientais complementares solicitados pelos órgãos ambientais competentes ficarão a cargo do empreendedor.

8. QUANTO AOS CRITÉRIOS DE PROJETO

8.1. Dados gerais para elaboração dos projetos:

a) Coeficiente *per capita* de consumo de água: 208 L/hab/dia

b) Coeficiente da hora de maior consumo (K2): 1,50

c) Coeficiente do dia de maior consumo (K1): 1,20

8.2. Sistema de Abastecimento de Água:

a) Coeficiente *per capita* de produção média de água: 320 L/hab/dia.

(Conforme Tsutiya, 2014, o consumo *per capita* $q = \frac{q_e}{1-I}$, onde q_e é o consumo *per capita* efetivo e I é o índice de perdas).

b) Pressão dinâmica mínima: 10 m.c.a.

c) Pressão estática máxima: 40 m.c.a.

d) Índice de perdas na distribuição: 35%

e) Diâmetro mínimo das redes: 63 mm

f) Estimativas de consumo de unidades não residenciais devem considerar os parâmetros de consumo definidos na Norma da Caesb ND.SCO-002 – Ligação Predial de Água.

8.3. Sistema de Esgotamento Sanitário:

a) Coeficiente de retorno (C): 0,8

b) Coeficiente de vazão mínima (K3): 0,50

c) Taxa de infiltração em ramais condominiais e redes coletoras: 0,05 L/s/km

d) Taxa de infiltração em Interceptor e emissário: 0,3 L/s/km

e) Diâmetro mínimo da Rede Pública: 150 mm

f) Diâmetro mínimo de Ramal Condominial: 150 mm

g) Diâmetro máximo de rede no passeio: 200 mm

h) Profundidade máxima da rede no passeio: 2,5 m

i) Profundidade máxima da rede no passeio com ligação predial: 1,8 m

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade
Av. Sibipiruna, lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas - CEP 71.928-720 - Águas Claras-DF

j) Profundidade máxima da rede no leito da via ou área verde: 3,5 m

k) Distância máxima entre Poços de Visita (PV): 80 m

l) Distância máxima entre CI's do ramal condominial: 50 m

m) Declividade mínima: 0,005 m/m

n) Lâmina máxima (redes, interceptores e emissários): 75%

o) Lâmina máxima (ramal condominial): 45%

8.4. Para utilização de parâmetros diferentes dos indicados acima deverão ser apresentadas justificativas suficientes para a alteração, necessitando de aprovação prévia por parte da Caesb.

8.5. Não serão aceitos projetos com degraus em PV's e /ou tubo de queda.

9. QUANTO AO REMANEJAMENTO DAS REDES

9.1. Para redes de água com diâmetro de até 300 mm (inclusive), bem como os dispositivos pertencentes ao sistema de abastecimento de água, o remanejamento é possível, exceto em casos específicos a serem analisados pela Caesb.

9.2. Para redes de esgoto com diâmetro de até 200 mm (inclusive), bem como os dispositivos pertencentes ao sistema de esgotamento sanitário, o remanejamento é possível, exceto em casos específicos a serem analisados pela Caesb.

9.3. Para os diâmetros superiores aos informados em 9.1 e 9.2, a Caesb fará análise e avaliação específica, vide item 9.5.

9.4. Para as obras serem executadas pela Caesb, o interessado deverá solicitar a realização dos serviços formalmente à Companhia. A execução também poderá ser realizada pelo interessado, sob fiscalização da Caesb, em conformidade com os padrões de projetos de sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário da Companhia.

9.5. A solicitação de estudo de remanejamento e avaliação específica deverá ser direcionada à CAESB/DE/EPR - Superintendência de Projetos, via Protocolo Caesb:

9.5.1. Indicação de quais interferências são imprescindíveis de avaliação para remoção;

9.5.2. Projetos de urbanização, bem como de terraplenagem e drenagem, visando compatibilizar as infraestruturas urbanas implantadas na localidade;

9.6. Somente é possível a estimativa de custos após a análise específica de cada interferência, uma vez que nem todas as redes necessitarão de remanejamento, somente onde os serviços de urbanização/terraplenagem apresentem riscos às redes implantadas, as condições de recobrimento e questões fundiárias.

9.7. Qualquer remanejamento fica condicionado à existência de faixa de servidão, condições topográficas e hidráulicas para implantação das redes remanejadas, onde os custos correrão inteiramente por conta do interessado.

9.8. É recomendada a utilização do Cadastro Técnico do Sistema de Abastecimento de Água e do Sistema de Esgotamento Sanitário durante o desenvolvimento do projeto

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade
Av. Sibipiruna, lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas - CEP 71.928-720 - Águas Claras-DF

para evitar remanejamentos de redes e/ou dispositivos dos Sistemas Caesb;

9.9. Os danos acidentais causados nesses sistemas devem ser imediatamente comunicados à Central de Atendimento 115 ou pelo aplicativo da Caesb (App Store ou Google Play);

9.10. As informações de cadastro são dinâmicas, devendo o empreendedor solicitar as atualizações do cadastro técnico à Caesb na fase de elaboração dos projetos.

10. QUANTO ÀS CONDIÇÕES GERAIS

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:

Largura da Faixa de Servidão e Recobrimentos Mínimos Exigidos para Redes de Água

Diâmetro (mm)	Material	Recobrimento (m)	Afastamento a partir do eixo da rede (m)
Até 150	PEAD/PVC	0,80	1,50
	FOFO	0,60	
Acima de 150 até 200	PEAD/PVC	0,80	2,00
	FOFO	0,60	
Acima de 200 até 250	PEAD/PVC	0,80	2,00
	FOFO	0,85	
Acima de 250 até 300	Todos	1,10	2,00
Acima de 300 até 350		1,25	5,00
Acima de 350 até 400		1,50	5,00
Acima 400 até 1500		2,00	6,00

(Fonte: Caesb)

* Recobrimentos a partir da geratriz superior do tubo

** Afastamentos para cada lado do eixo da rede

Largura da Faixa de Servidão e Recobrimentos Mínimos Exigidos para Redes de Esgoto

Profundidade (m)	Diâmetro (mm)	Afastamento a partir do eixo da rede (m)	Recobrimento (m)
Até 3,50	Até 100	0,70	Redes em vias públicas: 0,90 Redes em passeios ou área verde: 0,60
	Acima de 100 até 150	1,50	
	Acima de 150 até 350	2,50	
	Acima de 350 até 600	5,00	
	Acima de 600 até 1500	6,00	
Acima de 3,50 até 5,00	Até 350	3,00	
	Acima de 350 até 1500	6,00	
Acima de 5,00	Até 1500	7,50	

(Fonte: Caesb)

* Recobrimentos a partir da geratriz superior do tubo

** Afastamentos para cada lado do eixo da rede

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade
Av. Sibipiruna, lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas - CEP 71.928-720 - Águas Claras-DF

10.2. Durante a execução das obras deverão ser adotados procedimentos adequados principalmente para os serviços de escavação, reaterro e compactação a fim de evitar danos as redes.

10.3. Nos casos onde os recobrimentos forem os mínimos recomendados pela Caesb, os reaterros devem ser realizados com areia de forma a não danificar as redes nos serviços de compactação.

10.4. A Caesb deverá ser contatada para promover a adequação das caixas de registro e poços de visita, com ônus para o interessado, respeitando os limites constantes na tabela de recobrimento.

10.5. Para execução de ajardinamento, os locais que apresentam interferências com as redes de água e esgotos poderão ser ocupados, evitando-se nos mesmos o plantio de espécies arbóreo-arbustivas cujas raízes possam danificar as redes 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.

10.8. Serão de responsabilidade do usuário as obras e instalações prediais necessárias ao esgotamento de instalações sanitárias situadas em pavimento abaixo do nível do logradouro público e que não puderem ser ligados por gravidade ao ponto de coleta, conforme o Artigo 52°, da Resolução nº 14, de 27/10/2011, que estabelece as condições da prestação dos serviços públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário no Distrito Federal.

10.9. O Decreto nº 5.555/80 - Aprova o novo Regulamento para Instalações Prediais de Água Fria no Distrito Federal e o Decreto 5.631/80 - Aprova o novo Regulamento para Instalações Prediais de Esgotos Sanitários poderão ser consultados no desenvolvimento do projeto e estão disponíveis nos endereços:

https://www.caesb.df.gov.br/decretos

https://www.caesb.df.gov.br/educativo/material-educativo.html

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

10.11. Os estudos e projetos deverão ser desenvolvidos conforme as normas da Caesb (ND.SEP-015 – Estudo de Concepção e ND-SEP-003 – Elaboração de Projetos).

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade
Av. Sibipiruna, lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas - CEP 71.928-720 - Águas Claras-DF

10.12. Os projetos deverão ser elaborados seguindo a norma de apresentação de documentos da Caesb (ND.SEG-008).

10.13. Ligações prediais em conjuntos habitacionais (verticais ou horizontais) deverão ser executadas conforme padrão da Caesb e dimensionadas conforme a norma ND.SCO-002.

10.14. Deverão ser apresentadas Anotações de Responsabilidade Técnica – ART dos responsáveis técnicos, devidamente registradas no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Distrito Federal – CREA/DF.

10.15. Para seu perfeito entendimento e visualização com vistas a subsidiar a elaboração do projeto básico e estudos ambientais, deverá ser elaborado o Estudo de Concepção que deve apresentar no mínimo os seguintes elementos:

10.16. As etapas de implantação dos sistemas propostos deverão ser adequadamente detalhadas em cronograma, contendo adicionalmente dados imprescindíveis em cada uma, como: descrição da fase, população e demanda, quantidade de poços, unidades necessárias dos sistemas (novas e adequações) e demais informações necessárias ao claro entendimento da proposta. O cronograma deve ser refletido em planta ilustrativa com a mesma riqueza de informações, devidamente legendada.

10.17. Devem ser apresentadas as poligonais de atendimento para os sistemas de abastecimento de água e de esgotamento.

10.18. Todas as unidades que comporão os sistemas previstos para o atendimento das etapas propostas devem ser detalhadas e apresentados descritivos, desenhos (plantas) e memória de cálculo que possibilitem verificar o pré-dimensionamento e a funcionalidade operacional de cada unidade.

10.19. Os estudos de concepção referentes aos sistemas de abastecimento (SAA) e de esgotamento sanitário (SES) do empreendimento deverão ser apresentados em volumes diferentes.

10.20. Deverá ser solicitada a codificação documental dos estudos de concepção com 30 dias de antecedência à entrega, por meio do E-mail: EPRPI@caesb.df.gov.br

10.21. Os estudos de concepção deverão ser encaminhados à CAESB, em meio digital (CD).

10.22. Deverá ser protocolada Termo de Doação de Empreendimento (TDE) dos SAA e SES à Caesb (conforme modelo disponível em: https://drive.caesb.df.gov.br/s/IZwUOj8kXbnKnbP), antes ou junto à entrega dos estudos de concepção.

10.23. Somente após análise e aprovação dos estudos de concepção é que será emitido o termo de liberação para desenvolvimento dos projetos básicos e executivos.

10.24. Os códigos das novas unidades e dos documentos deverão ser solicitados à Caesb pelo interessado antes do início da elaboração dos projetos.

10.25. O desenvolvimento dos projetos básicos e executivos deverá ser conforme a alternativa escolhida e aprovada pela Caesb nos estudos de concepção. Se houver necessidade de alteração, essa deverá ser comunicada à EPR por Carta e conter justificativa suficiente para a alteração, necessitando de aprovação prévia por parte da Caesb.

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade
Av. Sibipiruna, lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas - CEP 71.928-720 - Águas Claras-DF

10.26. Os projetos com responsabilidades distintas de implantação (órgão executor) deverão ser apresentados separadamente.

10.27. Será de responsabilidade do empreendedor a execução do levantamento topográfico. O levantamento planialtimétrico da área do empreendimento deverá estar na escala 1:2000, devidamente amarrado à referência do nível (RN) da Caesb, com curvas de nível variando de metro a metro. O Levantamento Topográfico Planimétrico da área urbana deverá ser georreferenciado em coordenadas SICAD, Datum SIRGAS2000.

10.28. Deverão ser apresentados projetos de drenagem pluvial de todas as unidades (elevatória, booster, ETE, UTS, etc), dimensionados de acordo com os padrões e normas estabelecidos pela Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil (Novacap), prevendo inclusive sua destinação final. Se a destinação final for um sistema existente, deverá ser apresentado autorização para interligação. Se a destinação final for um corpo receptor, deverá ser apresentado projeto de dissipador de energia, bem como outorga de lançamento.

10.29. Para o caso de unidades novas, todo projeto que necessitar aprovação da Neoenergia Brasília, deverá ser encaminhado diretamente àquela concessionária em nome do empreendedor. O empreendedor fará toda a tratativa com a Neoenergia Brasília com vistas à aprovação do projeto. Somente após a conclusão das obras e do recebimento do termo de doação é que o empreendedor solicitará à Neoenergia Brasília a transferência das responsabilidades para a Caesb.

10.30. Para o caso de ampliação de unidades já operadas pela Caesb, todo projeto que necessitar aprovação da Neoenergia Brasília deverá ser encaminhado à Caesb que fará as tratativas com a Neoenergia Brasília com vistas à aprovação do projeto.

10.31. Todo projeto de fundação deverá ser precedido de execução de sondagens com apresentação do respectivo laudo. Necessariamente a solução técnica adotada para fundações deverá estar pautada no Laudo de Sondagem.

10.32. Deverão constar pareceres ambientais de todas as unidades a serem implantadas. Todos os estudos ambientais complementares solicitados pelos órgãos ambientais competentes ficarão a cargo do empreendedor, condicionando o atendimento do empreendimento ao cumprimento destes.

10.33. 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.

10.34. Para travessias aéreas e/ou não-destrutivas em rodovias, ferrovias, polidutos e demais faixas de domínio e/ou faixas de servidão, deverão ser apresentados projetos específicos, devidamente aprovados em seus respectivos órgãos (DER, DNIT, FCA, etc).

11. QUANTO AOS ASPECTOS COMERCIAIS

11.1. Para efetivar o cadastro comercial das novas ligações deverão ser observados os seguintes aspectos:

11.2. Possuir identificação do endereço para localização.

11.3. Possuir abrigo do hidrômetro instalado nos padrões definidos pela Caesb.

11.4. Possuir ligação de esgoto ou solicitar conjuntamente com a ligação de água.

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade
Av. Sibipiruna, lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas - CEP 71.928-720 - Águas Claras-DF

11.5. No caso de unidade usuária localizada em logradouro desprovido de rede pública coletora de esgotos sanitários, o atendimento do pedido de ligação estará condicionado à disponibilidade de fossa séptica e de sumidouro.

11.6. As edificações deverão ser dotadas de caixa de gordura nos padrões definidos pela Caesb, caixa de sabão, reservatório de água – com capacidade de reservação para um dia de consumo – e instalações hidrossanitárias.

11.7. Para solicitar ligação de água o usuário deve atender as seguintes exigências:

11.8. Apresentar documento de vinculação à unidade usuária;

11.9. Não possuir junto à Caesb débitos vinculados ao seu Cadastro de Pessoa Física – CPF ou Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ.

11.10. No momento da solicitação da ligação, informar:

11.11. Categoria a ser desenvolvida no local (comercial, residencial etc.)

11.12. Atividade

11.13. Consumo estimado

11.14. Número de ligações e de unidades de consumo.

12. QUANTO ÀS CONDIÇÕES DE RECEBIMENTO DO SISTEMA E INÍCIO DA OPERAÇÃO PELA CAESB

12.1. Materiais e Equipamentos

12.1.1. No ato do recebimento dos sistemas de abastecimento de água e/ou de esgotamento sanitário pela CAESB, o interessado deverá fornecer todas as notas fiscais dos materiais aplicados e equipamentos, os manuais de operação e termos de garantias dadas pelos fabricantes.

12.1.2. Todas as unidades operacionais instaladas no empreendimento deverão estar em perfeitas condições de funcionamento no ato do recebimento.

12.2. Serviços

12.2.1. O interessado deverá apresentar à CAESB um Termo de Garantia de todos os serviços executados, com prazo fixado de 5 anos a partir da data do recebimento.

12.2.2. O interessado deverá reparar quaisquer não conformidades identificadas no sistema durante este período.

13. QUANTO À VALIDADE

13.1. Os estudos de concepção bem como a elaboração dos projetos devem estar concluídos e aprovados durante a validade.

Colocamo-nos à disposição para demais esclarecimentos que se fizerem necessários pelo

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade
Av. Sibipiruna, lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas - CEP 71.928-720 - Águas Claras-DF

telefone 3213-7168.

Atenciosamente,

STEFAN IGREJA MÜHLHOFER
Superintendente de Projetos – EPR
CREA 13.100/D-DF

COMPANHIA DE SANEAMENTO AMBIENTAL DO DISTRITO FEDERAL
Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade
Av. Sibipiruna, lotes 13 a 21 - Centro de Gestão Águas Emendadas - CEP 71.928-720 - Águas Claras-DF

Página de assinatura(s) do documento

Dados do Documento	
Domínio:	https://sistemas.caesb.df.gov.br/gdoc/Verificador
Id do Item Arquivístico:	cd68d
GDOC Nº:	0841357
Quantidade de Páginas:	15
Documento:	Termo
Assunto :	TVT 087 (SU3656)
Classificação:	119.1 - Outros Assuntos Referentes ao Sistema de Abastecimento de Água
Interessado:	Seduh/df

Nenhum anexo.:

Lista de Signatário(s):

Documento assinado eletronicamente por **STEFAN IGREJA MUHLHOFER, Superintendente (EPR), Mat.: 522724**, em 26/10/2022 as 19:35, conforme horário oficial de Brasília, fundamento no art 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO DISTRITO FEDERAL

Presidência

Superintendência de Operações

Despacho - DER-DF/PRESI/SUOPER

Brasília-DF, 16 de setembro de 2022.

À DIDOM,

Para verificar e informar.

MURILO DE MELO SANTOS

Superintendente de Operações

Documento assinado eletronicamente por **MURILO DE MELO SANTOS - Matr.0094348-7**, **Superintendente de Operações**, em 16/09/2022, às 16:15, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **95791596** código CRC= **3627247F**.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO DISTRITO FEDERAL

Superintendência de Operações

Diretoria de Faixa de Domínio

Despacho - DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOM Brasília-DF, 21 de setembro de 2022.

À SUOPER,

Em atenção ao despacho (95791596), referente à solicitação do Ofício Nº 336/2022 - SEDUH/SELIC/UICRE/DICOPRE Doc SEI 95632749.

De acordo com as informações prestadas nos arquivos (95208985 e 95209055), a poligonal **não interfere** em nenhuma faixa de domínio das rodovias do SRDF, dessa forma restituo-o processo para as demais tratativas.

Certo da atenção e atendimento ao caso.

Gerailson Estevam de Freitas

Técnico de Planejamento Urbano e Infraestrutura

Ciente e de acordo com as informações elencadas acima,

Gerson Bezerra da Silva

Analista de Gestão e Fiscalização Rodoviária

Diretor de Faixas de Domínio (Substituto)

Documento assinado eletronicamente por **GERAILSON ESTEVAM DE FREITAS - Matr.0224136-6**, **Técnico de Planejamento Urbano e Infraestrutura**, em 21/09/2022, às 16:41, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **GERSON BEZERRA DA SILVA - Matr.0192170-3**, **Diretor(a) de Faixas de Domínio substituto(a)**, em 22/09/2022, às 09:07, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **96114624** código CRC= **98897712**.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO DISTRITO FEDERAL

Gabinete

Núcleo Administrativo

Ofício Nº 389/2022 - DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM Brasília-DF, 26 de setembro de 2022.

Senhora Diretora,

Em resposta ao Ofício Nº 336/2022 - SEDUH/SELIC/UICRE/DICOPRE (SEI 95632749), encaminhamos as informações apresentadas pela Diretoria de Faixa de Domínio, da Superintendência de Operações deste Departamento, conforme Doc. SEI/GDF nº 96114624.

Em não havendo nada mais a acrescentar, colocamo-nos à inteira disposição para eventuais esclarecimentos que, porventura, se fizerem necessários.

Atenciosamente,

FÁBIO CARDOSO DA SILVA

Presidente Substituto

À Senhora

FABIANA A. W. GERTRUDES

Diretora

DICOPRE/UICRE/SELIC/SEDUH

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Documento assinado eletronicamente por **FÁBIO CARDOSO DA SILVA - Matr.0093750-9**, **Presidente do Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal substituto(a)**, em 26/09/2022, às 17:08, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **96368752** código CRC= **77B4361C**.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL

Presidência da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil

Diretoria de Urbanização

Despacho - NOVACAP/PRES/DU

Brasília-DF, 20 de outubro de 2022.

À DIRETORIA DE URBANIZAÇÃO

Com relação ao contido no Ofício Nº 333/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/COAJ/DICOPRE, de 15/09/2022 (95631696), o qual solicita pronunciamento quanto à interferência de redes existentes e/ou projetadas, suas faixas de domínio caso existam, além da possibilidade de atendimento do parcelamento urbano do solo de interesse de Marcos de Sá Guimarães, representado por Ana Carolina Iemini, em **glebas de Matrículas n.º 18.797 e nº 18.875** (2º CRI), com áreas 2ha 01a 37ca e 2ha 01a 07ca, respectivamente, localizadas na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII, informamos que de acordo com dados constantes em nosso arquivo técnico **NÃO EXISTE** interferência com **rede pública implantada e ou projetada** na poligonal de estudo.

Informamos que não temos capacidade de atendimento. O empreendedor irá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade de acordo com o nosso Termo de Referência e especificações para elaboração de sistema de drenagem pluvial no Distrito Federal, Abril de 2019 e aprovado por esta Companhia.

Quando da elaboração do projeto de drenagem acima citado, deverá ser utilizado estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 09, da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha. Informamos também que no projeto de urbanismo da área em questão, deverá ser reservada área para instalação dessa estrutura.

Solicito oficializar ao interessado das informações acima prestadas.

20/10/2022

Engº Civil Cláudio Márcio Lopes Siqueira

Diretoria de Urbanização

Matrícula 73.336-9

Documento assinado eletronicamente por **CLÁUDIO MÁRCIO LOPES SIQUEIRA - Matr.0073336-9**, **Engenheiro(a) Civil**, em 20/10/2022, às 09:25, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **98193156** código CRC= **31496542**.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL

Presidência da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil

Diretoria de Urbanização

Despacho - NOVACAP/PRES/DU

Brasília-DF, 20 de outubro de 2022.

À SECRE/PRES,

Com vistas ao interessado, para conhecimento das informações do Engenheiro Cláudio Márcio, por meio do Despacho - NOVACAP/PRES/DU (Doc. SEI/GDF nº 98193156), referente a interferência de redes desta Companhia.

Engº André Luiz Oliveira Vaz

Diretor de Urbanização

Documento assinado eletronicamente por **ANDRÉ LUIZ OLIVEIRA VAZ - Matr.0074895-1**, **Diretor(a) de Urbanização da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil**, em 20/10/2022, às 16:18, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **98196828** código CRC= **399CABC5**.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

COMPANHIA URBANIZADORA DA NOVA CAPITAL DO BRASIL

Presidência da Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil

Secretaria Geral

Ofício Nº 5192/2022 - NOVACAP/PRES/SECRE

Brasília-DF, 21 de outubro de 2022.

Senhora Diretora,

Em atenção ao Ofício Nº 333/2022 - SEDUH/SELIC/UICRE/DICOPRE (Doc. SEI/GDF nº 95631696), o qual solicita pronunciamento quanto à interferência de redes existentes e/ou projetadas, suas faixas de domínio caso existam, além da possibilidade de atendimento do parcelamento urbano do solo de interesse de Marcos de Sá Guimarães, representado por Ana Carolina Lemini, em glebas de Matrículas n.º 18.797 e nº 18.875 (2º CRI), com áreas 2ha 01a 37ca e 2ha 01a 07ca, respectivamente, localizadas na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII, encaminhamos a Vossa Senhoria a manifestação da área técnica da Diretoria de Urbanização desta Companhia (Doc. SEI/GDF n.os 98196828 e 98193156), contendo os devidos esclarecimentos acerca do objeto pleiteado.

Sem mais para o momento, nos colocamos à disposição.

Atenciosamente,

CLEUZA FRANCISCA RAMOS CAMPOS

Secretária-Geral

À Senhora

FABIANA A. W. GERTRUDES

Diretora de Consultas e Procedimentos para Registro Cartorial

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 - Bairro Asa Sul

70.306-918 - Brasília/DF

Documento assinado eletronicamente por **CLEUZA FRANCÍSCA RAMOS CAMPOS - Matr.0042736-5**, **Secretário(a)-Geral**, em 21/10/2022, às 17:49, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?
acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **98287285** código CRC= **5E34D304**.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL

Presidência

Assessoria Executiva

Despacho - SLU/PRESI/AEXEC

Brasília-DF, 15 de setembro de 2022.

À DILUR e DITEC,

Para conhecimento e manifestação, tendo em vista o Ofício Nº 335/2022 - SEDUH/SELIC/UICRE/DICOPRE (95632529), o qual trata do parcelamento urbano do solo de interesse de Marcos de Sá Guimarães, representado por Ana Carolina Iemini, em **glebas de Matrículas n.º 18.797 e nº 18.875** (2º CRI), com áreas 2ha 01a 37ca e 2ha 01a 07ca, respectivamente, localizadas na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII.

AVELANGE PEREIRA DURÃES

Assessoria Executiva

Chefe

Documento assinado eletronicamente por **AVELANGE PEREIRA DURÃES - Matr.0083207-3**, **Chefe da Assessoria Executiva**, em 16/09/2022, às 09:37, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **95688198** código CRC= **35DEE6BD**.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL

Presidência

Diretoria de Limpeza Urbana

Despacho - SLU/PRESI/DILUR

Brasília-DF, 16 de setembro de 2022.

Referência: Ofício Nº 335/2022 - SEDUH/SELIC/UICRE/DICOPRE (95632529)

Assunto: Parcelamento de solo - Jardim Botânico, RA-XXVII

À AEXEC,

Em atenção ao Despacho - SLU/PRESI/AEXEC (95688198), no que tange à Diretoria de Limpeza Urbana do SLU/DF**,** esclarecemos o que se segue.

De acordo com a Lei Federal n° 12.305/2010 e a Lei distrital n° 5.610/2016, o SLU/DF é a entidade responsável pela coleta de resíduos sólidos domiciliares, não perigosos e não inertes, incluindo os resíduos sólidos produzidos por pessoas físicas ou jurídicas em estabelecimentos de uso não residencial, que possam ser equiparados aos resíduos domiciliares e que não excedam o volume de 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade autônoma.

Ainda de acordo com a Lei Distrital n° 5.610/16, Art.5°, §1°, e com o Decreto n° 37.568/2016 e o Decreto n° 38.021/2017, fica estabelecido que os grandes geradores, isto é, os empreendimentos cuja geração de resíduos sólidos domiciliares, não perigosos e não inertes, seja superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, devem assumir a responsabilidade integral pelo gerenciamento ambientalmente adequado dos seus resíduos. Para tanto, podem celebrar contrato com empresas/associações/cooperativas cadastradas no SLU, ou com o próprio SLU, para a realização dos serviços de coleta, armazenamento, transporte, transbordo e compostagem. Ressalta-se que a disposição final desses resíduos poderá ser efetuada no Aterro Sanitário de Brasília, mediante pagamento, conforme preço público estabelecido na Resolução ADASA n° 14/2016.

Ressalta-se que o **SLU/DF** realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades das **glebas de Matrículas n.º 18.797 e nº 18.875 (2º CRI), com áreas 2ha 01a 37ca e 2ha 01a 07ca, respectivamente, localizadas na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII.** Por essa razão, pode-se afirmar 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 o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares, por unidade autônoma, esteja dentro do limite citado no parágrafo anterior (até 120 litros/dia).

Desta forma, de acordo com a Resolução n° 21/2016 - ADASA, o usuário deverá segregar os resíduos em, no mínimo, secos e úmidos. O resíduo segregado deverá ser acondicionado separadamente e disponibilizado nos dias e horários estabelecidos para a sua coleta, observando o que se segue:

- No prazo de até 2 horas antes do horário fixado, nas regiões em que a coleta for realizada porta a porta, no período compreendido entre 8h e 22h;
- A partir das 21h nas regiões em que a coleta for realizada porta a porta, no período

compreendido entre 22h e 8h do dia seguinte;

- Em qualquer dia ou horário nas regiões onde houver coleta automatizada de resíduos dispostos em contêineres.

O gerador deverá providenciar, por conta própria, os recipientes necessários para o acondicionamento adequado dos resíduos sólidos gerados, observando-se as características dos resíduos e seus quantitativos. Ressalta-se que materiais cortantes e pontiagudos deverão ser devidamente embalados, a fim de se evitar lesões e acidentes aos coletores. Além disso, os usuários deverão eliminar líquidos eventualmente presentes, que possam ser lançados na rede de esgoto.

Os resíduos poderão ser armazenados em contêineres e/ou tambores. Os contêineres deverão possuir tampa, dispositivo para redução de ruídos, identificação do proprietário e do tipo de resíduo a que se destina, cores distintas para cada tipo de resíduo sólido. Além disso, os resíduos domiciliares dispostos em contêineres devem ser acondicionados em sacos plásticos, sendo vedada a disposição a granel.

Por fim, destaca-se que os resíduos especiais, tais como resíduos volumosos, resíduos de construção civil com volume superior a $1m^3$, vidros, medicamentos, lâmpadas, eletroeletrônicos, óleos, pilhas e baterias, não são coletados pelo SLU/DF, devendo ser entregues pelo usuário em Pontos de Entrega Voluntária (PEVs), conforme as localidades disponíveis no endereço eletrônico: https://www.slu.df.gov.br/residuos-especiais-locais-de-entrega-voluntaria/.

Atenciosamente,

Isabela Lustz Portela Lima

Gerente de Apoio

Diretoria de Limpeza Urbana

Documento assinado eletronicamente por **ISABELA LUSTZ PORTELA LIMA - Matr.0278326-6**, **Gerente de Apoio**, em 16/09/2022, às 11:21, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **95736155** código CRC= **1B04F6E5**.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL

Presidência

Diretoria Técnica

Despacho - SLU/PRESI/DITEC

Brasília-DF, 16 de setembro de 2022.

À Assessoria Executiva,

Em atendimento ao Despacho - SLU/PRESI/AEXEC (95688198), tendo em vista o Ofício Nº 335/2022 - SEDUH/SELIC/UICRE/DICOPRE (95632529), o qual trata do parcelamento urbano do solo de interesse de Marcos de Sá Guimarães, temos a informar que:

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 m³) e observando as normativas existentes.

Cabe destacar que a **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 114, DE 24 DE NOVEMBRO D 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.

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.

Por isso, deve-se levar em consideração que pela Constituição Federal e Lei nº. 11.445, de 05 de janeiro de 2007, cabe ao Distrito Federal promover e realizar com eficiência e eficácia a limpeza urbana e o manejo de resíduos sólidos em seu conjunto de atividades, infraestruturas e instalações operacionais de coleta, transporte, transbordo, tratamento e destino final do RESÍDUO DOMICILIAR URBANO e do resíduo originário da varrição e limpeza corretiva de vias e logradouros públicos em todo o território do Distrito Federal, portanto, novas áreas urbanizadas já estão incluídas neste escopo.

Outros tipos de coleta poderão estar sendo destacadas para os locais em análise, tais como: coleta de resíduos dos serviços de saúde, coleta de entulho (CONAMA n° 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).

O Plano Diretor de Resíduos Sólidos do DF (PDRSU), regulamentado pelo Decreto nº 29.399, de 14 de agosto de 2008, orienta ações integradas de gestão de resíduos para os próximos 30 anos no DF, seus investimentos e as políticas públicas a serem adotadas, principalmente em relação ao tratamento e ao destino final do resíduo coletado no DF, atualmente cerca de 2.500 toneladas/dia

de resíduo domiciliar/comercial são coletadas pelas empresas terceirizadas pelo SLU.

A Lei nº 5.610 de 16 de fevereiro de 2016, que dispõe sobre a responsabilidade dos grandes geradores de resíduos sólidos disciplina o gerenciamento dos resíduos sólidos não perigosos e não inertes produzidos por grandes geradores sendo regulamentado pelo decreto nº 37.568 de 2016 de 24 de agosto de 2016, e alterada pelo decreto nº 38.021 de 21 de fevereiro de 2017, determina que o gerenciamento dos resíduos sólidos domiciliares que sejam produzidos por pessoas físicas ou jurídicas em estabelecimento de uso não residencial e que cumulativamente tenham natureza ou composição similar àquelas dos resíduos domiciliares e volume diário, por unidade autônoma, limitado a 120 litros de resíduos sólidos diferenciados.

Atualmente está em operação o Aterro Sanitário de Brasília – ASB, localizado na ADE Samambaia as margens da DF 180 em Samambaia/DF, e há em operação o PAPA ENTULHO (Pontos de entrega voluntária – antigos PEV ou ECOPONTOS) para recebimento de até $1m^3$ de resíduos da construção civil nas seguintes localidades: Ceilândia - 03 lugares, Taguatinga, Brazlândia - 02 lugares, Planaltina, Gama, Guará, Asa Sul, Santa Maria, Águas Claras e Recanto das emas. Cabe destacar que esta Autarquia realizou procedimento licitatório para a construção de mais 11 Pontos de Entrega Voluntária (PEV), quais sejam:

LOTE 01		
ITEM	**REGIÃO ADMINISTRATIVA**	**ENDEREÇO**
01	Santa Maria	PRÓXIMA AO LT 01, CONJ. “C”, AC 104
02	Gama	ÁREA LINDEIRA DOS LOTES ENTRE AS A.E. 06, QD. 06 E A.E. 12, QD. 12, SETOR SUL
03	Samambaia	PEV QR 608 ATRÁS DO CONJ. 7ª
04	Guará	AV. CONTORNO, PRÓXIMO AO QUARTEL DA PM - LOTE "A" DA ÁREA ESPECIAL 10 - SRIA
	TOTAL	**04 Pontos de Entrega Voluntária**
LOTE 02		
ITEM	**REGIÃO ADMINISTRATIVA**	**ENDEREÇO**
01	Sobradinho	QUADRA 10 ÁREA ESPECIAL 01
02	Sobradinho	ÁREA ESPECIAL PARA INDÚSTRIAS 03,LOTE 10
03	São Sebastião	QUADRA 305, CONJUNTO 14 AE 02
04	São Sebastião	BAIRRO CRIXÁ, RUA 33, LOTE 10
05	Sobradinho II	ENTRE O CÓRREGO BRAÇO DO PARANOAZINHO E O CONJUNTO L

05	Sobradinho II	DA QUADRA 4
06	Paranoá	QUADRA 05, CONJUNTO D, LOTE 4
	TOTAL	**06 Pontos de Entrega Voluntária**

Ademais, no Distrito Federal existem quatro áreas de transbordos oficiais, localizadas na Asa Sul, Sobradinho, Gama e Brazlândia, essas áreas são de uso exclusivo do SLU e seus prestadores de serviço. Os resíduos encaminhados para áreas de transbordo são os domiciliares comuns, não havendo movimentação de entulho nestas estações.

Ressalta-se, que as informações sobre a localidade em específico compete ao Setor pertencente à Região Administrativa, assim, poderão ser repassadas com maior precisão pela Comissão Executora, bem como pela Coordenação de Geoinformação.

Atenciosamente,

PAULO RIBEIRO LEMOS

DIRETOR TÉCNICO

DITEC/SLU

Documento assinado eletronicamente por **PAULO RIBEIRO LEMOS - Matr.0278947-7**, **Diretor(a) Técnico(a)**, em 19/09/2022, às 10:41, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **95772437** código CRC= **4DEFF3EB**.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SERVIÇO DE LIMPEZA URBANA DO DISTRITO FEDERAL

Presidência

Assessoria Executiva

Ofício Nº 418/2022 - SLU/PRESI/AEXEC

Brasília-DF, 19 de setembro de 2022.

Senhora Diretora,

Cumprimentando-a cordialmente, reportamo-nos a Vossa Senhoria em atenção ao Ofício Nº 335/2022 - SEDUH/SELIC/UICRE/DICOPRE (95632529), que trata do parcelamento urbano do solo de interesse de Marcos de Sá Guimarães, representado por Ana Carolina Iemini, em **glebas de Matrículas n.º 18.797 e nº 18.875** (2º CRI), com áreas 2ha 01a 37ca e 2ha 01a 07ca, respectivamente, localizadas na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII.

Neste sentido, encaminhamos para conhecimento as informações prestadas pela Diretoria Técnica, por meio do Despacho - SLU/PRESI/DITEC (95772437) e Diretoria de Limpeza Urbana, conforme Despacho - SLU/PRESI/DILUR (95736155).

Nesta oportunidade, apresentamos nossas considerações, ao tempo que colocamo-nos à disposição para os esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários, através dos telefones 3213-0179 e 3213-0166.

Atenciosamente,

AVELANGE PEREIRA DURÃES

Assessoria Executiva

Chefe

À Senhora

FABIANA ALVES WANDERLEY GERTRUDES

Diretoria de Consultas e Procedimentos para Registro Cartorial

Secretária de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitacional do Distrito Federal

Brasília/DF

Documento assinado eletronicamente por **AVELANGE PEREIRA DURÃES - Matr.0083207-3**, **Chefe da Assessoria Executiva**, em 19/09/2022, às 12:09, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **95851200** código CRC= **9EC71FC4**.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

Diretoria de Comercialização

Gerência de Cartografia, Geoprocessamento e Topografia

Despacho - TERRACAP/PRESI/DICOM/GETOP

Brasília-DF, 19 de setembro de 2022.

Ao NUANF,

Encaminhamos o presente para prestar as informações fundiárias solicitadas pela SEDUH por meio do Ofício Nº 334/2022 - SEDUH/SELIC/UICRE/DICOPRE (95632013).

Atenciosamente,

Renata de Souza Machado

GETOP/DICOM

Documento assinado eletronicamente por **RENATA DE SOUZA MACHADO - Matr.0002276-4**, **Avaliador(a)**, em 19/09/2022, às 14:05, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **95873629** código CRC= **C7DBF67C**.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

Gerência de Cartografia, Geoprocessamento e Topografia

Núcleo de Análise Fundiária

Despacho - TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF Brasília-DF, 19 de setembro de 2022.

Despacho n° 2071 / 2022 - NUANF

À GETOP,

Em atenção à solicitação da GETOP (95873629), informa-se que a área do objeto do Ofício Nº 334/2022 - SEDUH (95632013), caracterizada no arquivo digital na extensão DWG (95209055), denominada **"Parcelamento urbano do solo em glebas das Matrículas n.º 18.797 e 18.875 2º CRI"**, ilustrada no croqui elaborado por este núcleo (95882757), possui a seguinte situação fundiária:

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: **BARREIROS**

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

Atenciosamente,

Documento assinado eletronicamente por **LEONARDO GUEDES NEVES - Matr.0002727-8**, **Engenheiro(a)**, em 19/09/2022, às 15:01, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

Documento assinado eletronicamente por **CÉSAR VALDENIR TEIXEIRA - Matr.0002442-2**, **Engenheiro**, em 19/09/2022, às 15:45, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **95884178** código CRC= **F07505B8**.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

Diretoria de Comercialização

Assessoria da Dicom

Ofício Nº 735/2022 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM Brasília-DF, 20 de setembro de 2022.

Senhora

FABIANA A. W. GERTRUDES

Diretora - DICOPRE/UICRE/SELIC

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Senhora Diretora,

Cumprimentando-a cordialmente, reportamo-nos ao Ofício Nº 334/2022 - SEDUH/SELIC/UICRE/DICOPRE (95632013), o qual solicita a situação fundiária da área indicada.

Em atendimento, encaminhamos manifestação da Gerência de Cartografia, Geoprocessamento e Topografia – GETOP, por meio do Despacho GETOP/NUANF (95884178):

> {...}
>
> a área do objeto do Ofício Nº 334/2022 - SEDUH (95632013), caracterizada no arquivo digital na extensão DWG (95209055), denominada **"Parcelamento urbano do solo em glebas das Matrículas n.º 18.797 e 18.875 2º CRI"**, ilustrada no croqui elaborado por este núcleo (95882757), possui a seguinte situação fundiária:
>
> Destaque em **BRANCO**
>
> Imóvel: **BARREIROS**
>
> Situação: **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**

Ante o exposto, encaminhamos a manifestação técnica e colocamo-nos à disposição para esclarecimentos, porventura necessários.

Atenciosamente,

JÚLIO CÉSAR REIS

Diretor de Comercialização

Documento assinado eletronicamente por **JÚLIO CÉSAR DE AZEVEDO REIS - Matr.0002619-1**, **Diretor(a) de Comercialização**, em 20/09/2022, às 22:09, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **95968857** código CRC= **9AD696E5**.

11.6 URBANISMO

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

MDE 30/2023	**REGIÃO ADMINISTRATIVA: JARDIM BOTÂNICO – RA XXVII** **NOME: RESERVA MONTEIRO GUIMARÃES** **ENDEREÇO: Reserva Monteiro Guimarães, Lote 01.**	
DATA: FEVEREIRO/2024	APROVO / ASSESSOR (A):	APROVO / COORDENADOR (A):
RT.: Ana Carolina Iemini CAU: A30738-6	APROVO / CHEFE DE UNIDADE:	

1 APRESENTAÇÃO

O presente documento apresenta a proposta de Parcelamento do Solo Urbano denominado Reserva Monteiro Guimarães, situado na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII, na porção Sul/Sudeste do Distrito Federal e está em conformidade com as Diretrizes Urbanísticas DIUR 07/2018 e DIUPE 52/2022 emitidas pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH.

Trata-se de uma gleba com matrícula n° 172.054, registrada no Cartório do 2° Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, com área de matrícula de 3ha83a61ca, aplicado o Kr:1.0005509, a poligonal de projeto passou a ter 3ha83a17ca.

A gleba limita-se a norte e leste com o Ribeirão Santana, a oeste e sul limita-se com propriedades particulares em zona urbana e ainda não parceladas.

1.1. CROQUI DE SITUAÇÃO

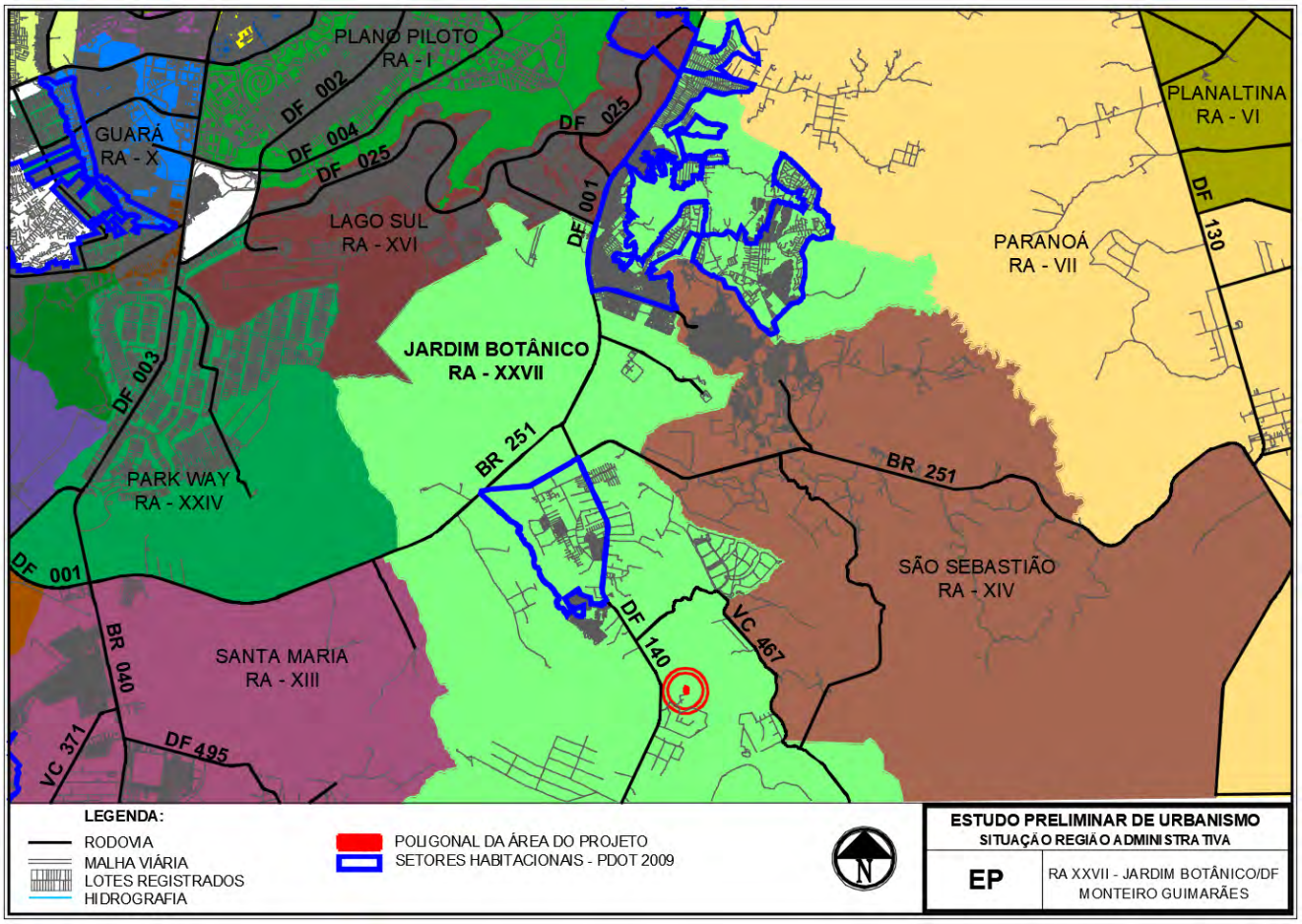


Figura 1: Croqui de Situação Reserva Monteiro Guimarães
Fonte: Geoportal, adaptado e disponível em: https://www.geoportal.seduh.df.gov.br

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

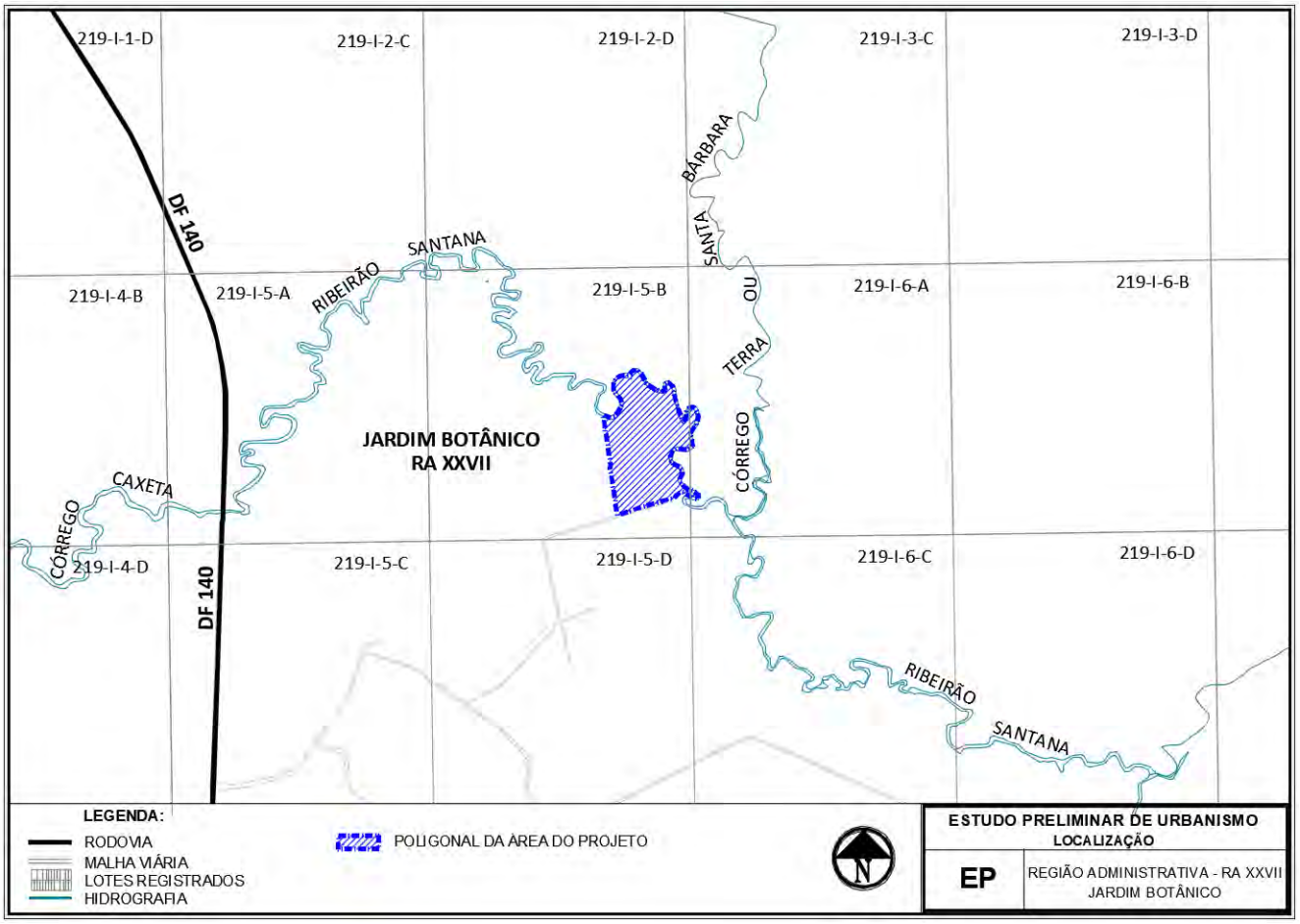


Figura 2: Croqui de Localização Reserva Monteiro Guimarães
Fonte: DIUPE 52/2022, disponível em: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-52-2022_Gleba-de-matricula-n%C2%B0-172.054-2o-CRI-na-RA-JB_.pdf

1.3. OBJETIVOS DO PROJETO

O projeto em questão objetiva o loteamento da gleba acima caracterizada, visando atender parte da demanda habitacional do Distrito Federal, sem a abertura de novas vias e a criação de um lote destinado ao uso CSIIR1 NO, na modalidade de condomínio urbanístico.

O sistema viário projetado, está localizado apenas na parte frontal da gleba, cumprindo assim, as determinações das Diretrizes Urbanísticas de planejamento urbano, as quais buscam promover a articulação do tecido urbano, a partir da conexão do parcelamento até a DF-140 e demais vias que o circundam. A proposta consiste também em minimizar os impactos sobre as áreas ambientalmente sensíveis.

Propõe-se a criação de uma extensa área de espaço livre de uso público contiguo a APP, de modo a preservar as características ambientais do lugar e qualificar o parcelamento.

2 LEGISLAÇÃO RELATIVA AO PROJETO

2.1 URBANÍSTICA

LEGISLAÇÃO FEDERAL:

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

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 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, e dá outras providências.
- **Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019** – Define os limites físicos das regiões administrativas do Distrito Federal e dá outras providências.
- **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009** – Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT e dá outras providências.
- **Decreto n° 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 1.027, de 28 de novembro de 2023,** que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências.

- **Lei n° 4.397, de 27 de agosto de 2009,** dispõe sobre a criação do Sistema Cicloviário no âmbito do Distrito Federal;
- **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 1° do Decreto n° 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 n° 17, de 22 de fevereiro de 2016** – Aprova a Nota Técnica n° 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 07/2018** – Aprovada pela **portaria n°105, de 14 de agosto de 2018**, trata das Diretrizes Urbanísticas a serem aplicadas à Região sul/sudeste nas Regiões Administrativas de São Sebastião – RAXIV e de Santa Maria – RA XIII, e dá outras providências, disponível no endereço eletrônico:http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-07_2018_REGI%c3%83O-SUL_SUDESTE_DF140.pdf
- DIUPE 52/2022 – Estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento de solo em comento, disponível no endereço eletrônico: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-52-2022_Gleba-de-matricula-n%C2%B0-172.054-2o-CRI-na-RA-JB_.pdf

2.2 AMBIENTAL

LEGISLAÇÃO FEDERAL:

- **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.

- **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.
- **Decreto s/n de 10 de janeiro de 2002** – Cria a Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, no Distrito Federal e no Estado de Goiás, e dá outras providências.
- **Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015** – Aprova o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental (APA) Planalto Central do Distrito Federal.

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 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.
- **Lei n° 041, de 13 de setembro de 1989** – Dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências.
- **Decreto n° 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.

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

Parcelamento Reserva Monteiro Guimarães
Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII
Kr = 1,0005509

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P01	8.227.585,9960	201.048,3420			**Área Topográfica = 38.317,776m² 3ha83a17a**
			7,163	109°20'15"	
P02	8.227.583,6227	201.055,1048			
			14,701	106°44'29"	
P03	8.227.579,3856	201.069,1906			
			8,689	63°06'11"	
P04	8.227.583,3188	201.076,9444			
			6,810	41°24'33"	
P05	8.227.588,4289	201.081,4510			
			20,090	28°43'29"	
P06	8.227.606,0561	201.091,1115			
			8,734	11°55'22"	
P07	8.227.614,6110	201.092,9118			
			9,624	347°38'58"	
P08	8.227.624,0173	201.090,8522			
			17,590	315°34'17"	
P09	8.227.636,5807	201.078,5374			
			7,971	327°42'28"	
P10	8.227.643,3230	201.074,2764			
			8,331	352°14'28"	
P11	8.227.651,5824	201.073,1510			
			8,756	12°52'27"	
P12	8.227.660,1229	201.075,1030			
			7,709	40°59'42"	
P13	8.227.665,9449	201.080,1630			
			7,656	70°14'30"	
P14	8.227.668,5343	201.087,3719			
			22,138	98°00'27"	
P15	8.227.665,4487	201.109,3064			
			13,643	13°59'06"	
P16	8.227.678,6947	201.112,6054			
				46°23'38"	
P17	8.227.681,8951	201.115,9654			

			3,976	87°23'13"	
P18	8.227.682,0765	201.119,9390			
			4,168	116°30'52"	
P19	8.227.680,2147	201.123,6708			
			10,885	138°51'28"	
P20	8.227.672,0125	201.130,8367			
			23,464	153°53'10"	
P21	8.227.650,9318	201.141,1703			
			10,633	128°54'49"	
P22	8.227644,2487	201.149,4488			
			10,842	118°00'59"	
P23	8.227.639,1532	201.159,0255			
			12,041	104°20'18"	
P24	8.227.676,1696	201.170,6981			
			11,696	87°44'52"	**Área Topográfica = 38.317,776m² 3ha83a17a**
P25	8.227.636,6295	201.182,3920			
			3,893	42°52'56"	
P26	8.227.639,4837	201.185,0427			
			3,774	9°55'54"	
P27	8.227.643,2036	201.185,6940			
			8,164	338°33'42"	
P28	8.227.650,8074	201.182,7082			
			3,436	7°18'23"	
P29	8.227.654,2177	201.183,1455			
			4,267	83°03'08"	
P30	8.227.654,7342	201.187,3838			
			5,840	130°18'07"	
P31	8.227.650,9544	201.191,8405			
			10,066	149°01'46"	
P32	8.227.642,3183	201.197,0235			
			15,363	176°52'19"	
P33	8.227.626,9694	201.197,8623			
			24,674	158°38'01"	
P34	8.227.603,9789	201.206,8567			
			12,046	170°28'57"	
P35	8.227.592,0921	201.208,8496			
			8,397	147°10'51"	
P36	8.227.585,0313	201.213,4034			
			9,311	173°58'05"	
P37	8.227.575,7664	201.214,3824			

			5,236	139°30'38"	
P38	8.227.571,7820	201.217,7841			
			4,594	87°51'23"	
P39	8.227.571,9539	201.222,3775			
			5,016	48°32'02"	
P40	8.227.575,2769	201.226,1380			
			5,411	17°55'56"	
P41	8.227.580,4276	201.227,8048			
			15,299	3°08'39"	
P42	8.227.595,7121	201.228,6444			
			5,677	34°26'05"	
P43	8.227.600,3973	201.231,8566			
			6,876	74°41'21"	
P44	8.227.602,2140	201.238,4924			
			8,789	123°05'51"	
P45	8.227.597,4122	201.245,8589			
			6,355	161°24'34"	
P46	8.227.591,3854	201.247,8861			
			20,235	190°27'58"	
P47	8.227.571,4765	201.244,2084			
			16,220	211°14'42"	
P48	8.227.557,6010	201.235,7902			
			10,888	197°16'23"	
P49	8.227.547,1981	201.232,5554			
			18,043	165°06'32"	
P50	8.227.529,7513	201.237,1948			
			6,671	185°49'16"	
P51	8.227.523,1110	201.236,5178			
			5,094	222°00'10"	
P52	8.227.519,3132	201.233,1069			
			4,869	249°54'15"	
P53	8.227.517,6492	201.228,5316			
			22,943	277°18'18"	
P54	8.227.520,5680	201.205,7624			
			6,748	251°05'02"	
P55	8.227.518,3791	201.199,3750			
			12,987	212°26'42"	
P56	8.227.507,4134	201.191,1314			
			15,309	184°45'54"	
P57	8.227.492,1488	201.196,780			

Área Topográfica = 38.317,776m² 3ha83a17a

			11,113	149°29'11"	
P58	8.227.482,5696	201.196,7770			
			15,605	116°55'34"	
P59	8.227.475,4993	201.210,6978			
			4,004	138°35'47"	
P60	8.227.472,4947	201.213,3470			
			8,902	173°27'54"	
P61	8.227.463,6461	201.214,3607			
			12,834	203°34'33"	
P62	8.227.451,8766	201.209,2247			
			7,443	164°37'46"	
P63	8.227.444,6959	201.211,1986			
			20,787	140°16'17"	**Área Topográfica = 38.317,776 m² 3ha83a17ca**
P64	8.227.428,7000	201.224,4921			
			19,356	108°09'41"	
P65	8.227.422,6637	201.242,8936			
			8,313	131°39'50"	
P66	8.227.417,1345	201.248,4411			
			1,973	199°43'21"	
P67	8.227.415,2760	201.244,650			
			3,803	265°37'56"	
P68	8.227.414,9862	201.244,6472			
			19,310	278°51'23"	
P69	8.227.417,9607	201.225,5572			
			3,471	249°55'51"	
P70	8.227.416,7691	201.222,2954			
			7,459	218°26'52"	
P71	8.227.410,9245	201.217,6552			
			14,518	276°57'54"	
P72	8.227.412,6860	201.203,2360			
			128,608	253°24'57"	
P73	8.227.376,6094	201.079,7180			
			125,620	351°21'14"	
P74	8.227.500,8699	201.060,8228			
			85,989	351°39'32"	
P1	8.227.585,9960	201.048,3420			

3 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Número do Documento: Despacho n° 2071/2022 – TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF e Ofício nº 735/2022 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM
Data de Emissão: 19 de setembro de 2022 e 20 de setembro de 2022
Informações Atualizadas:

Em atendimento ao Ofício Nº 334/2022-SEDUH/SELIC/UICRE/DICOPRE, a Gerência de Cartografia, Geoprocessamento e Topografia – GETOP/NUANF informa que o parcelamento do solo urbano em glebas das matrículas nº 18.797 e nº 18.875, registradas no 2º CRI , unificadas na matrícula n°172.054 do 2° CRI, possui a seguinte situação fundiária:

Destaque em **BRANCO**
Imóvel: **BARREIROS**
Situação: **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**

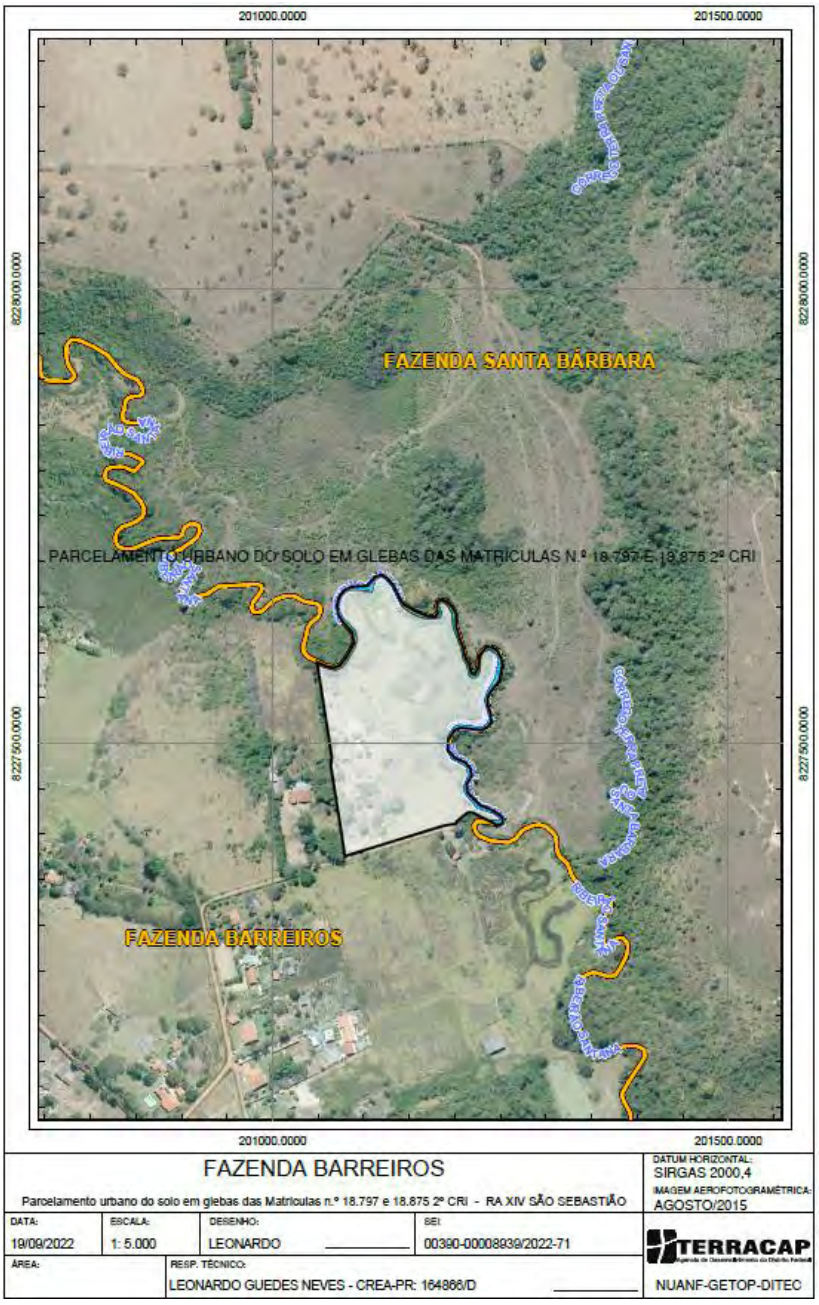


Figura 3: Croqui de Situação Fundiária
Fonte: Despacho n° 2071/2022 – TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF TERRACAP

4 CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

No âmbito do desenvolvimento do projeto de parcelamento urbano de solo denominado Reserva Monteiro Guimarães, situado na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII, na porção Sul/Sudeste do Distrito Federal, foi autuado o Processo Eletrônico SEI-GDF no 00390-00008939/2022-71 que trata exclusivamente das Cartas Consultas junto às concessionárias e órgãos prestadores de serviço público, sobre interferências e capacidade de atendimento para a área do parcelamento.

4.1. Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

Número do Documento: Despachos – NOVACAP/PRES/DU e Ofício Nº 5192/2022 – NOVACAP/PRES/SECRE
Data de Emissão: 20 de outubro de 2022 e 21 de outubro de 2022.

Informações Atualizadas:

No Despacho – NOVACAP / PRES / DU, a respectiva concessionária informou que de acordo com dados constatados do arquivo técnico da empresa, NÃO EXISTE interferência com rede pública implantada e ou projetada para o parcelamento, e não existe capacidade de atendimento para a região.

É informado também, que empreendedor deverá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade de acordo com o Termo de Referência da NOVACAP 04/2019.

Será utilizado sistema de amortecimento de vazão dentro do ELUP e definido em projeto urbanístico, a fim de respeitar a Resolução nº 09 da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha. Segue a seguir o croqui indicando possível localização do dispositivo de drenagem.

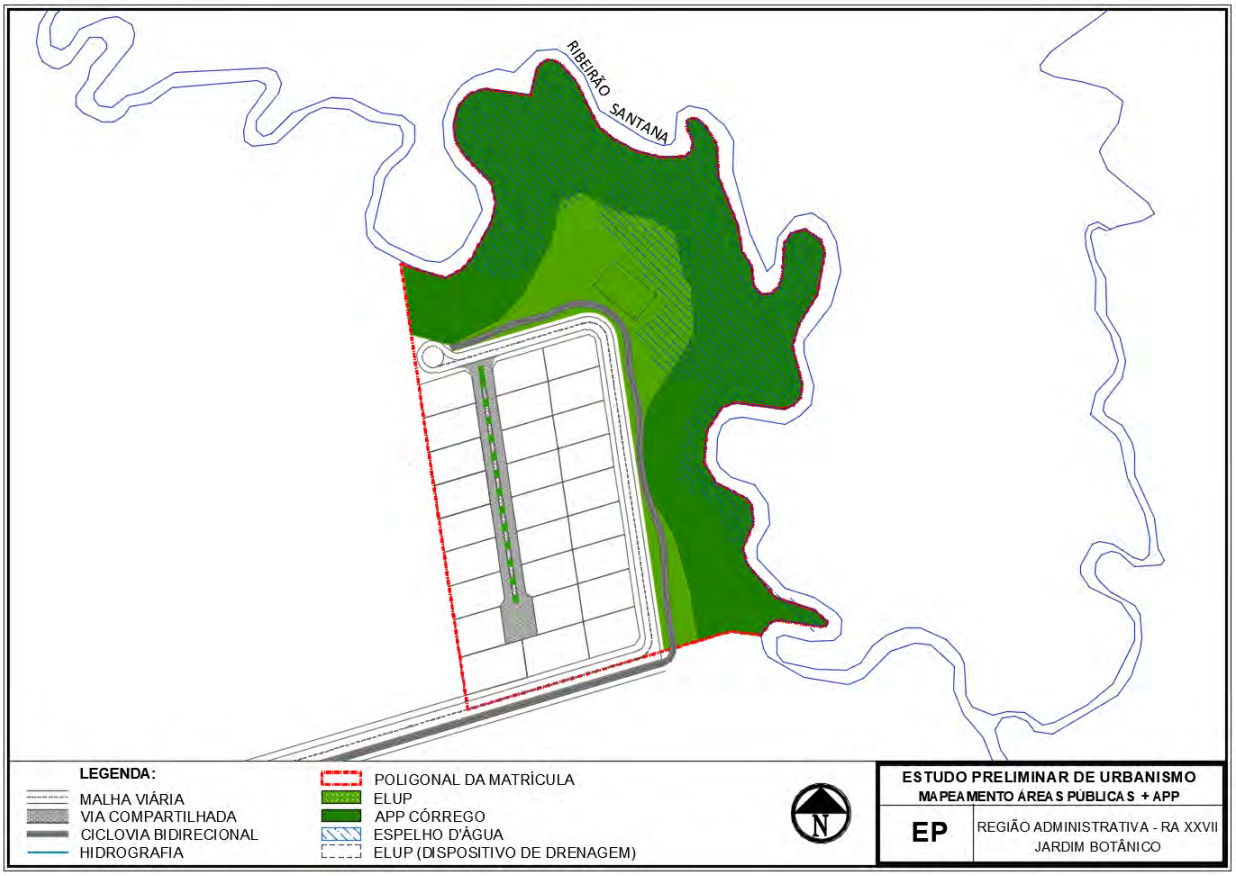


Figura 4 - Croqui do Sistema de Amortecimento de Vazão

Soluções de projeto:

O projeto de Drenagem está em desenvolvimento e será apresentado a **NOVACAP**. Sendo o mesmo desenvolvido com medidas de controle, respeitando o Termo de Referência para projetos de drenagem pluvial de 2019 (NOVACAP) e o Manual de Drenagem Urbana da Novacap. O sistema vai ser composto por bocas de lobo de qualidade, ramais, galerias pluviais e lançamento final no corpo receptor, conforme as normas da **ADASA**.

Os estudos de drenagem estão considerando a possibilidade de acontecer o lançamento direto no corpo hídrico, desde que haja a vazão limite estabelecida pela norma vigente.

4.2. Companhia Energética de Brasília – CEB - IPÊS

Número do Documento: Carta n.º 200/2022 e Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI
Data de Emissão: 28 de setembro de 2022; 20 de setembro de 2022, respectivamente.

Informações Atualizadas:

Em resposta ao Ofício Nº 332/2022 - SEDUH/SELIC/UICRE/DICOPRE a CEB informa através da Carta nº 200/2022 e Relatório Técnico – CEB-IPES/DO/GPI que não há interferência de redes de Iluminação Pública na região.

4.3. Neoenergia Distribuição Brasília – NEOENERGIA

Número do Documento: Carta n. 419/2022 – CGR e Laudo Técnico n° 649/2022
Data de Emissão: 04 de novembro de 2022 e 17 de outubro de 2022, respectivamente.

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 NEOENERGIA 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.

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 pelas obras de conexão, podendo ser solicitadas em qualquer etapa do processo as informações técnicas e regulatórias.

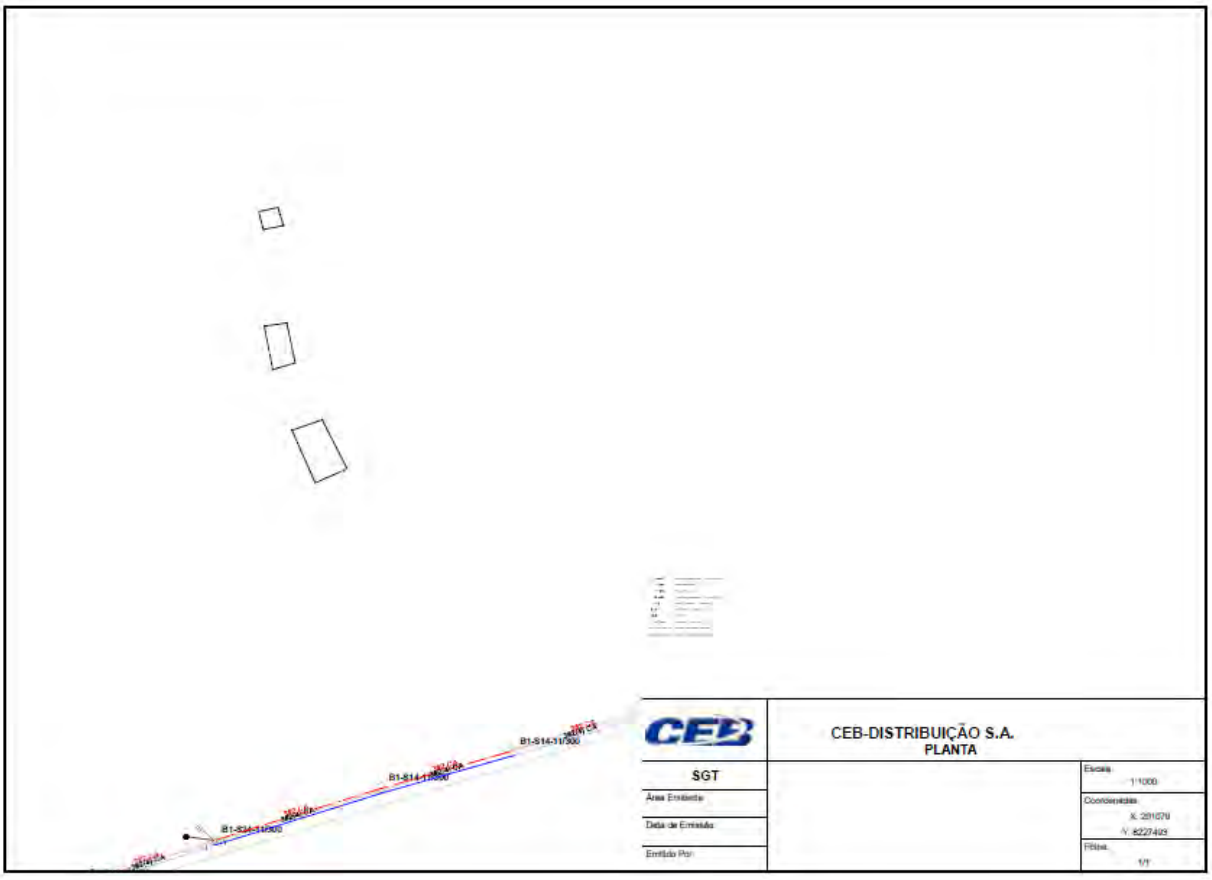


Figura 5 – Croqui de Interferências
Fonte: Carta n. º419/2022 – CGR - NEOENERGIA

Soluções de projeto:

Quanto as soluções de projeto, por haver viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica, optou-se então por prever a locação de novos pontos de rede nos lotes e áreas que assim necessitarem. Informa-se que o empreendedor irá cumprir com o formato de projeto, licenças e estudos técnicos exigidos pela referida companhia.

4.4. Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - CAESB

Número do Documento: Carta nº 122/2022 – CAESB/DE/EPR e Termo de Viabilidade Técnica – TVT 087/2022

Data de Emissão: 27 de outubro de 2022 e 26 de outubro de 2022, respectivamente

Informações Atualizadas:

A CAESB através do Termo de Viabilidade Técnica – TVT 087/2022 informa que:

Quanto às informações cadastrais

Não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água, conforme cadastros PDF;

Existem redes implantadas nas imediações, sendo necessárias medidas de proteção para evitar possíveis danos, observando-se os parâmetros de recobrimento e faixas de servidão informados na sessão 10 – Quanto às Condições Gerais, Tabela Largura da Faixa de Servidão e Recobrimentos Mínimos Exigidos para Redes de Água e Tabela Largura da Faixa de Servidão e Recobrimentos Mínimos Exigidos para Redes de Esgoto;

É recomendada a utilização do Cadastro Técnico do Sistema de Abastecimento de Água e do Sistema de Esgotamento Sanitário durante o desenvolvimento do projeto para evitar remanejamentos de redes e/ou dispositivos dos Sistemas Caesb;

Figura 6 – Croqui de Interferências
Fonte: Carta n.º 122/2022 - CAESB/DE/EPR

Quanto ao sistema de abastecimento de água (SAA)

Não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento.
Será viável o atendimento do empreendimento com sistema de abastecimento de água da CEASB somente após o início de operação do Sistema Paranoá Sul, cujos projetos encontram-se em fase de desenvolvimento.

Para viabilizar o atendimento, antes da entrada em operação do Sistema Paranoá Sul, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de abastecimento.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES)

Não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento, no entanto, alternativas de atendimento coletivo para essa região vêm sendo estudadas.

Caso o empreendimento seja implantado após a entrada em operação do sistema de esgotamento previsto pela Caesb, o interessado deverá fazer nova consulta à esta Companhia, quando será informado o ponto de interligação ao sistema.

Para viabilizar o atendimento imediato, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de esgotamento sanitário.

Soluções de Projeto:

Quanto ao sistema de abastecimento de água (SAA), o Empreendedor afirma que tem ciência da necessidade de esperar a entrada em operação do Sistema Paranoá Sul. Todavia, o empreendimento se compromete a utilizar a Alternativa 2 – Solução independente de abastecimento: Sistema de tubulares profundos, conforme estabelecido no TVT n°087/2022 e irá prever a interligação ao futuro sistema da Caesb.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES), o empreendedor se compromete a utilizar a Alternativa 2, exposta no TVT n°087/2022 Item 4.4.2 com sistema de fossas sépticas e sumidouros que deverão obedecer às prescrições das normas NBR-7229 e NBR-13969 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

4.5. Serviço de Limpeza Urbana - SLU

Número do Documento: Ofício Nº 418/2022 - SLU/PRESI/AEXEC, Despacho – SLU/PRESI/AEXEC e Despacho – SLU/PRESI/DILUR

Data de Emissão: 19 de setembro de 2022,15 de setembro de 2022 e 16 de setembro de 2022, respectivamente

Informações Atualizadas:

O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento localizado no Setor Habitacional Santa Bárbara na Região Administrativa Jardim Botânico - RA XXVII. Por essa razão pode-se afirmar 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 o SLU se encontra equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite.

De acordo com a Lei Federal n° 12.305/2010 e a Lei distrital n° 5.610/2016, o SLU/DF é a entidade responsável pela coleta de resíduos sólidos domiciliares, não perigosos e não inertes, incluindo os resíduos sólidos produzidos por pessoas físicas ou jurídicas em estabelecimentos de uso não residencial, que possam ser equiparados aos resíduos domiciliares e que não excedam o volume de 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade autônoma.

Desta forma, de acordo com a Resolução n° 21/2016 - ADASA, o usuário deverá segregar os resíduos em, no mínimo, secos e úmidos. O resíduo segregado deverá ser acondicionado separadamente e disponibilizado nos dias e horários estabelecidos para a sua coleta, observando o que se segue:

- No prazo de até 2 horas antes do horário fixado, nas regiões em que a coleta for realizada porta a porta, no período compreendido entre 8h e 22h;
- A partir das 21h nas regiões em que a coleta for realizada porta a porta, no período compreendido entre 22h e 8h do dia seguinte;
- Em qualquer dia ou horário nas regiões onde houver coleta automatizada de resíduos dispostos em contêineres.

O gerador deverá providenciar, por conta própria, os recipientes necessários para o acondicionamento adequado dos resíduos sólidos gerados, observando-se as características dos resíduos e seus quantitativos. Ressalta-se que materiais cortantes e pontiagudos deverão ser devidamente embalados, a fim de se evitar lesões e acidentes aos coletores. Além disso, os usuários deverão eliminar líquidos eventualmente presentes, que possam ser lançados na rede de esgoto.

Os resíduos poderão ser armazenados em contêineres e/ou tambores. Os contêineres deverão possuir tampa, dispositivo para redução de ruídos, identificação do proprietário e do tipo de resíduo a que se destina, cores distintas para cada tipo de resíduo sólido. Além disso, os resíduos domiciliares dispostos em contêineres devem ser acondicionados em sacos plásticos, sendo vedada a disposição a granel.

Por fim, destaca-se que os resíduos especiais, tais como resíduos volumosos, resíduos de construção civil com volume superior a 1m3, vidros, medicamentos, lâmpadas, eletroeletrônicos, óleos, pilhas e baterias, não são coletados pelo SLU/DF, devendo ser entregues pelo usuário em Pontos de Entrega Voluntária (PEVs), conforme as localidades disponíveis no endereço eletrônico: https://www.slu.df.gov.br/residuos-especiais-locais-de-entrega-voluntaria/.

Soluções de projeto:

O empreendedor informa que, em relação a coleta de resíduos sólidos, o interessado irá atender as exigências, licenças e estudos técnicos exigidos pelo SLU, favorecendo a 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 m³) e observando as normativas existentes.

4.6. Departamento de Estradas e Rodagem - DER

Número do Documento: Ofício nº 389/2022 – DER-DDF/PRESI/GABIN/NUADM e Despacho – DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOM

Data de Emissão: 26 de setembro de 2022 e 21 de setembro de 2022, respectivamente.

Informações Atualizadas:

O Departamento de Estadas e Rodagens do Distrito Federal - DER informa que o parcelamento não interfere em nenhuma faixa de domínio das rodovias do SRDF.

5 CONDICIONANTES AMBIENTAIS

5.1. Unidades de conservação – APA do Planalto Central

A gleba está inserida na APA do Planalto Central e de acordo com o Zoneamento proposto pelo Plano de Manejo, está inserida na Zona de Uso Sustentável como mostra a figura abaixo:

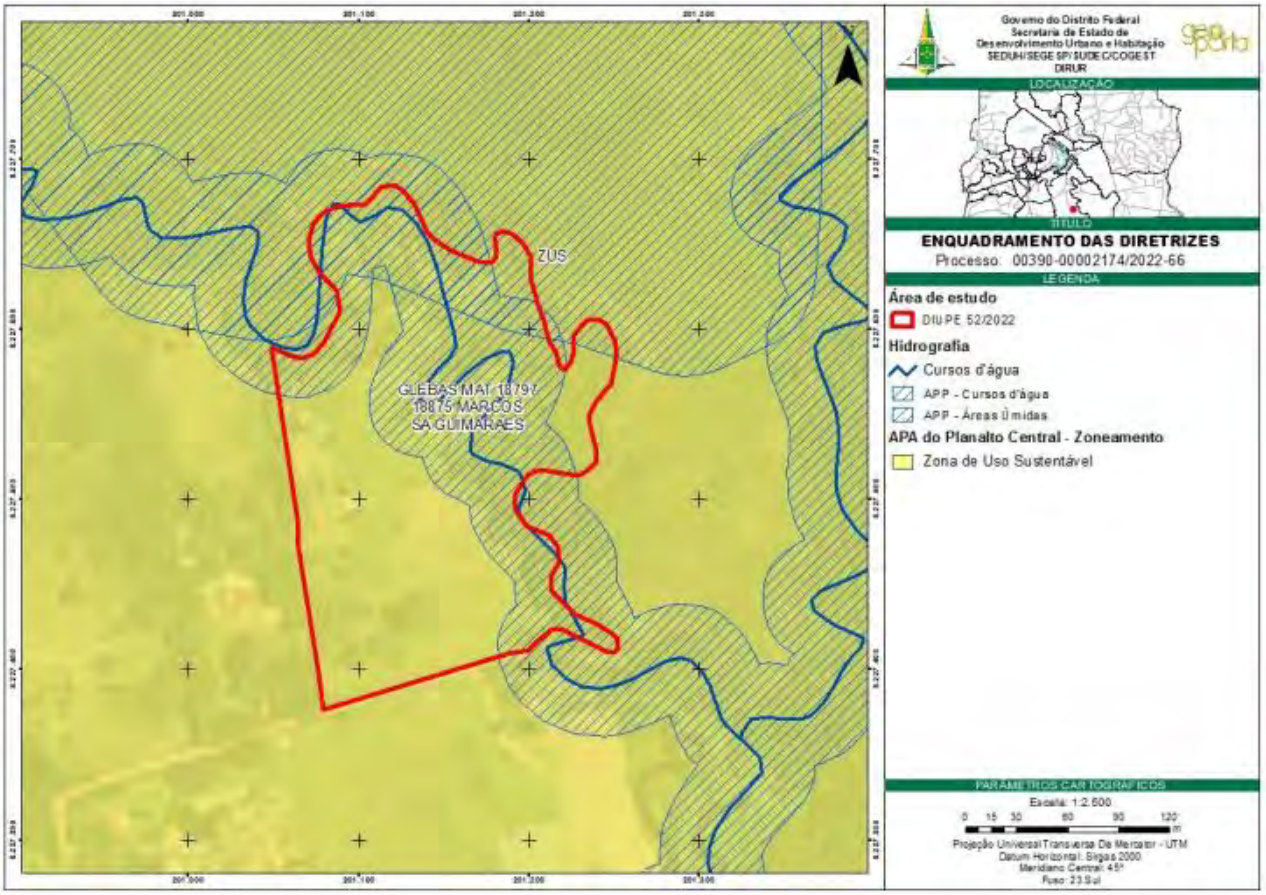


Figura 6 - Zoneamento da APA do Planalto Central
Fonte: DIUPE 52/2022: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-52-2022_Gleba-de-matricula-n%C2%B0-172.054-2o-CRI-na-RA-JB_.pdf

O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a ocupação da Zona de Uso Sustentável proposto pelo Plano de Manejo APA do Planalto Central **(Portaria n. 28 de 17 de abril de 2015).**

São diretrizes para A Zona de Uso Sustentável – ZUS Urbana:

ZUS Urbana - Para as áreas urbanas inseridas nesta zona:

- A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.
- Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.
- As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.
- Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.

5.2. Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE

O Zoneamento Ecológico-Econômico do DF (ZEE-DF) instituído pela Lei n°6.269, de 29 de janeiro de 2019, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal – DODF n° 21, suplemento B de 30 de janeiro de 2019, é um instrumento estratégico de planejamento e gestão territorial.

O Reserva Monteiro Guimarães encontra-se na Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos – ZEEDPSE, precisamente na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 5 – SZSE 5.

O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos – ZEEDPSE e Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 5 – SZSE 5 onde ela está inserida, conforme os art. 15 e 21 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019.

Art. 15. São diretrizes para a ZEEDPSE:

> I - a geração de emprego e renda de acordo com a vocação desta Zona, particularmente em 3 ADP, identificadas no Mapa 14 e na Tabela Única do Anexo Único;
> II - a compatibilização dos níveis de permeabilidade do solo com a prestação dos serviços ecossistêmicos;
> III - a manutenção e conservação do Cerrado, conforme legislação específica, priorizando as espécies nativas na sua recuperação e restauração;
> IV - o monitoramento, o controle e a fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo nesta Zona, especialmente em áreas de contribuição de reservatórios para abastecimento público, Áreas de Proteção de Mananciais - APM, unidades de conservação e corredores ecológicos, conforme o disposto no art. 48, II;
> V - o estabelecimento de estratégias e de infraestrutura para logística reversa de embalagens de agrotóxicos, com vistas à correta destinação;
> VI - a eficiência na condução e distribuição de água e no uso para a agricultura;
> VII - a expansão e qualificação das infraestruturas do sistema de mobilidade com a criação de áreas e lotes institucionais;
> VIII - a compatibilização dos empreendimentos com os riscos ecológicos indicados nos Mapas 4 a 9C do Anexo Único;
> IX - a integridade e conectividade das subzonas SZSE 1, SZSE 2, SZSE 3 e SZSE 5 na ZEEDPSE, de modo a resguardar e promover a conexão das 3 áreas-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado.
> Parágrafo único. O percentual de permeabilidade do solo em parcelamentos urbanos nas áreas com alto risco de perda de recarga de aquíferos é definido por metodologia específica estabelecida em regulamentação própria, ouvido o Conselho de Recursos Hídricos - CRH/DF.

Art. 20. São diretrizes para a SZSE 5:

> I – a manutenção de áreas de Cerrado nativo, nascentes e infraestrutura natural de drenagem nos parcelamentos, nas áreas públicas e nas áreas não edificadas para a viabilidade dos corredores ecológicos;
> II – o incentivo à implantação de atividades N1, N2 e N3 visando assegurar a geração de emprego e renda compatíveis com a destinação desta Subzona;
> III – a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de solos por erosão, garantindo as conexões ecológicas com as SZSE 6 e 7;
> IV – a observância na implantação de empreendimentos de padrões urbanos que favoreçam a resiliência do meio ambiente;
> V – o aporte de infraestrutura de esgotamento sanitário individualizada, compatível com os riscos ecológicos, a capacidade de suporte ecológica dos recursos hídricos e os padrões e intensidade de ocupação humana;
> VI – a implantação do eixo leste-oeste de transportes, observadas a capacidade de suporte ecológica, a manutenção do Cerrado nativo e os cuidados com a zona-tampão da Reserva da Biosfera do Cerrado.

As atividades N1, N2 e N3 são definidas no Art. 9 da mesma Lei, conforme quanto segue:

> 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;

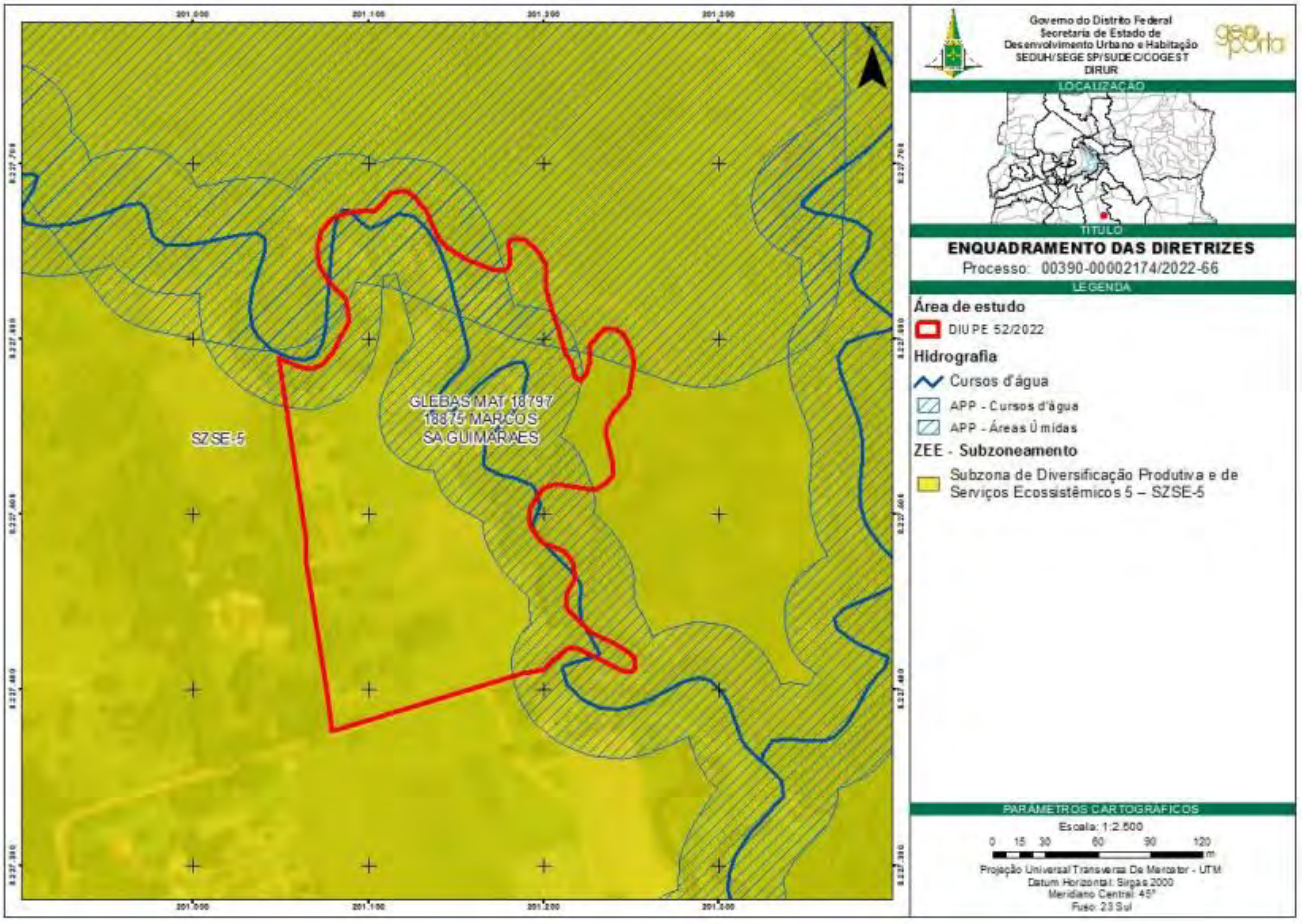


Figura 7 – Mapa Subzonas Ecológico-Econômica
Fonte: DIUPE 52/2022: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-52-2022_Gleba-de-matricula-n%C2%B0-172.054-2o-CRI-na-RA-JB_.pdf

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

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

A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF, conforme ilustra os mapas a seguir:

A. Riscos Ecológicos Co-localizados – **1 e 2 Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto;**

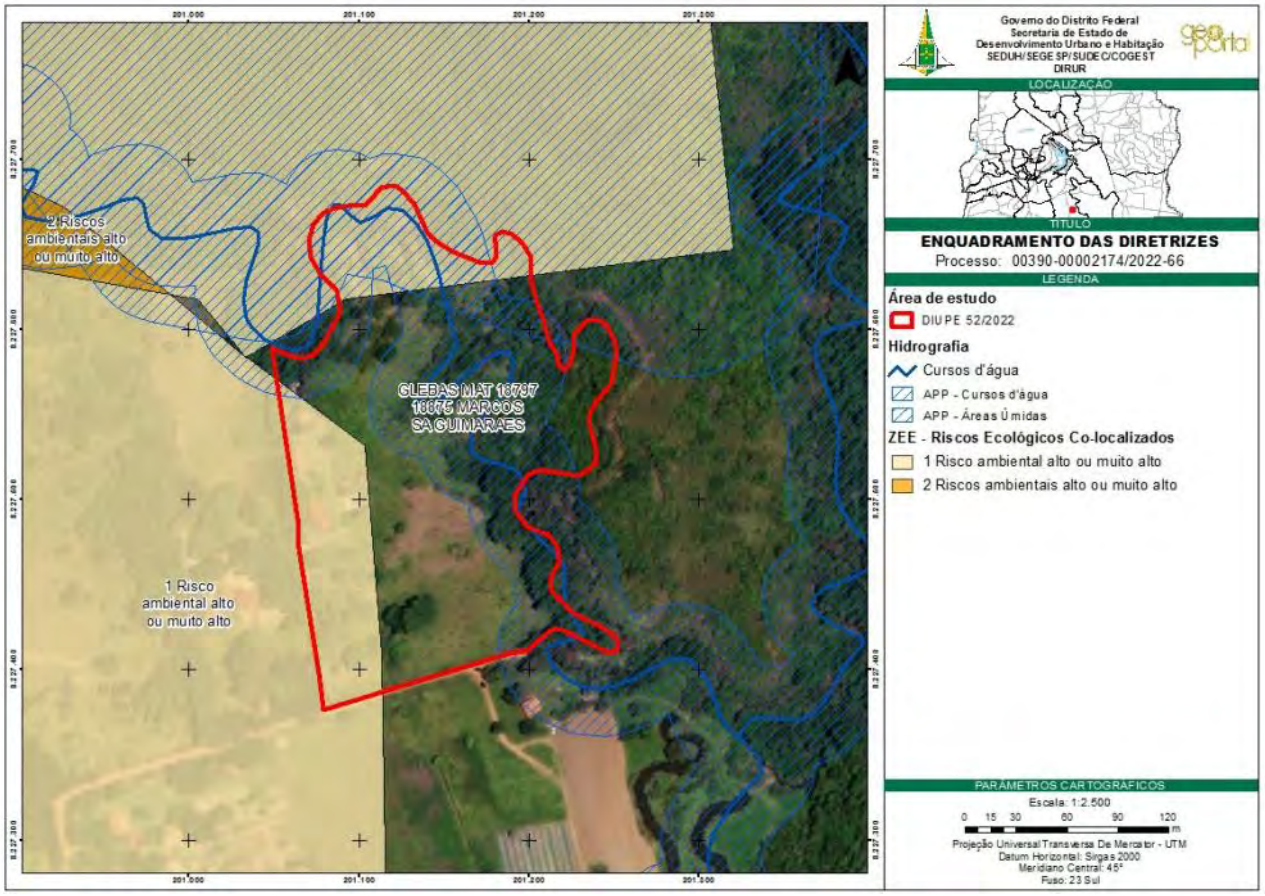


Figura 8 - ZEE - Risco Ecológico Co-localizados
Fonte: DIUPE 52/2022: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-52-2022_Gleba-de-matricula-n%C2%B0-172.054-2o-CRI-na-RA-JB_.pdf

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

Considerando que há sobreposição do dos riscos de perda de área de recarga e contaminação do subsolo, optou – se por manter as orientações de riscos co-localizados, a fim de salientar a importância de manter a permeabilidade do solo juntamente com estratégias de prevenção à contaminação.
Caso haja implementação de algum Tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, reforçamos que devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura, a manutenção periódica e as condições geotécnicas do terreno, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – **Baixo e Médio;**

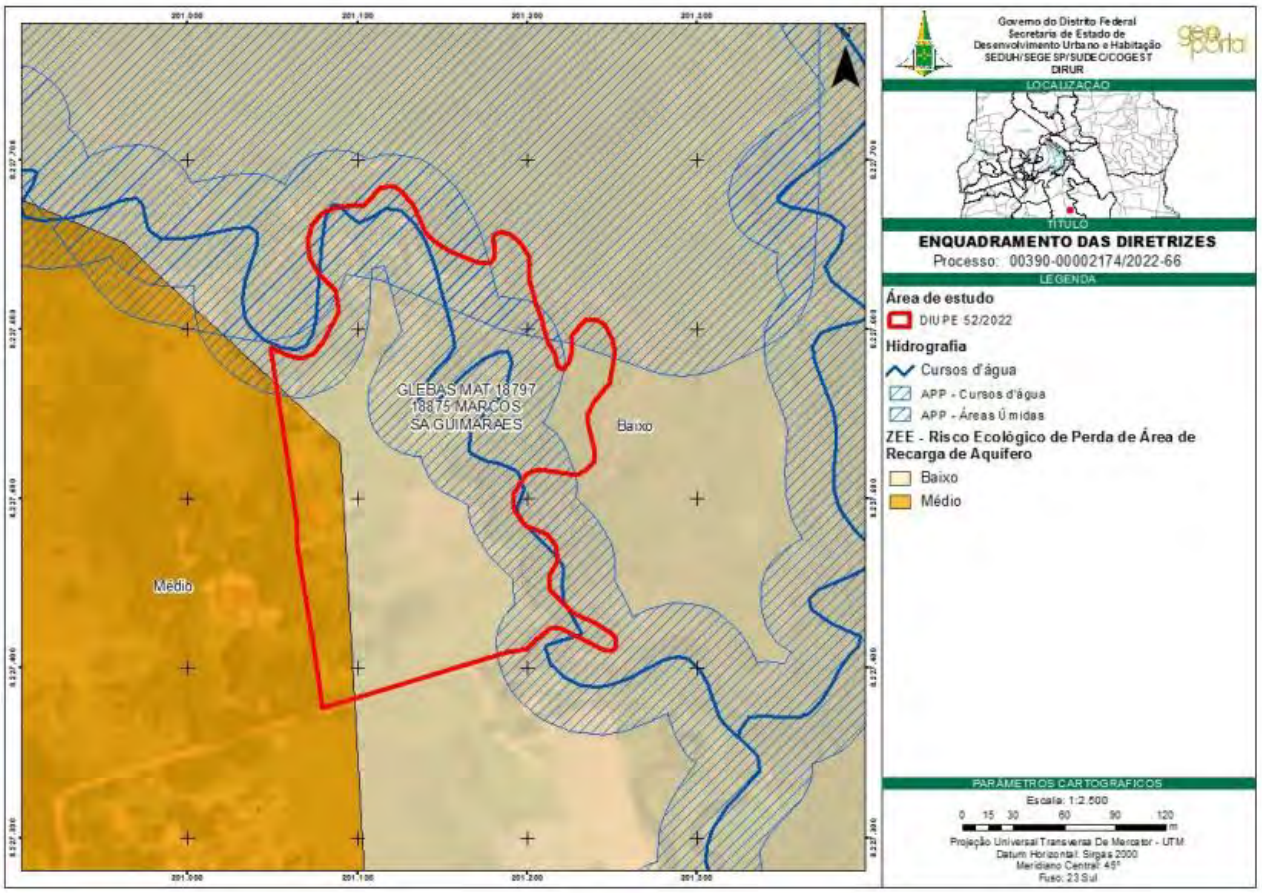


Figura 9 - ZEE - Risco de Perda de Área de Recarga de Aquífero
Fonte: DIUPE 52/2022: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-52-2022_Gleba-de-matricula-n%C2%B0-172.054-2o-CRI-na-RA-JB_.pdf

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

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

Devem ser observadas as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do Planalto Central referentes à Zona de Uso Sustentável, de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos;

Deve ser previsto, sempre que possível, a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, sendo essa uma estratégia de recarga natural dos aquíferos;

A adoção de estratégias de recarga natural e artificial 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 com maiores percentagens de área permeável. As áreas não impermeabilizadas devem ser preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração;

C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – **Muito Baixo e Baixo;**

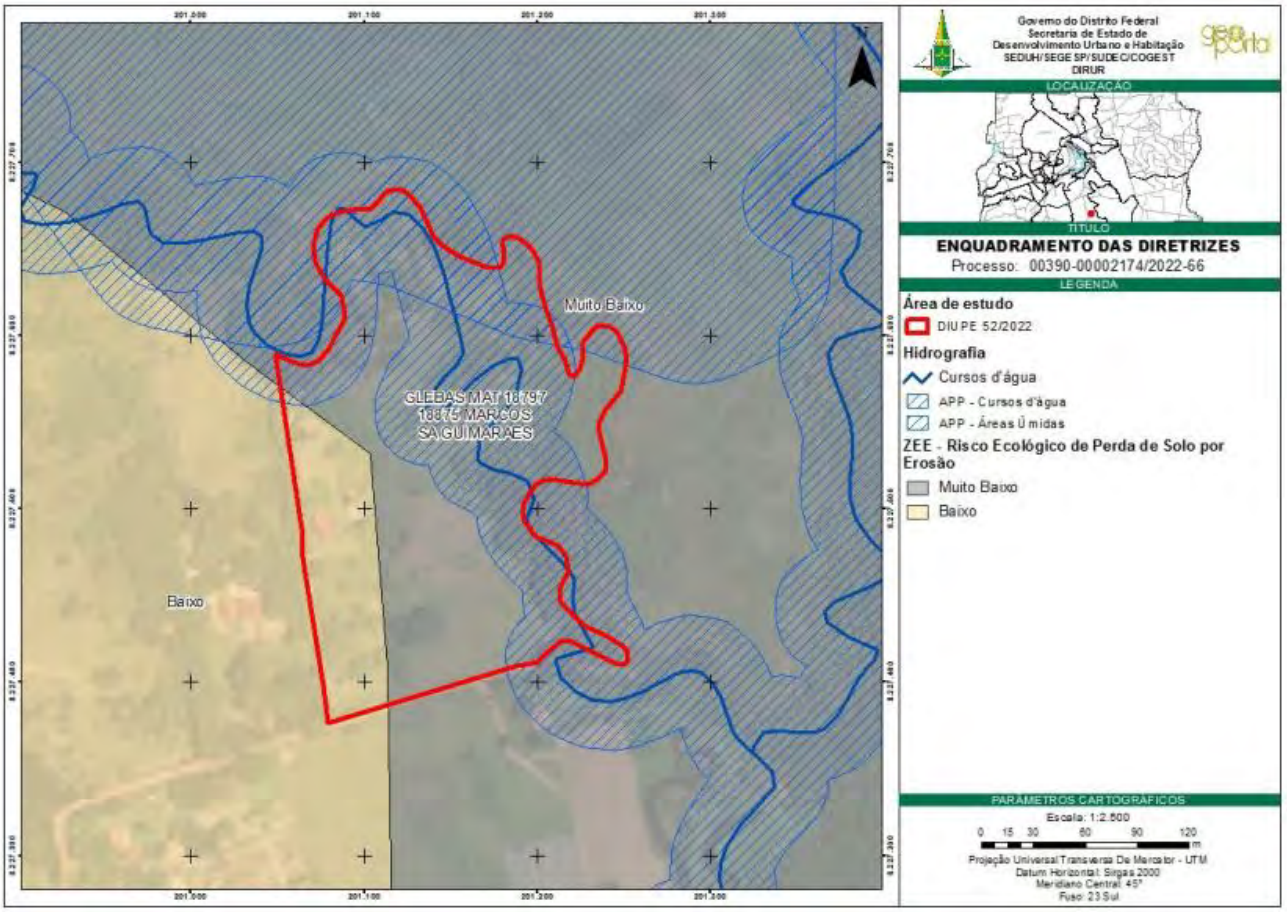


Figura 10 - ZEE - Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão
Fonte: DIUPE 52/2022: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-52-2022_Gleba-de-matricula-n%C2%B0-172.054-2o-CRI-na-RA-JB_.pdf

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

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

D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo –**Muito Baixo e Alto;**

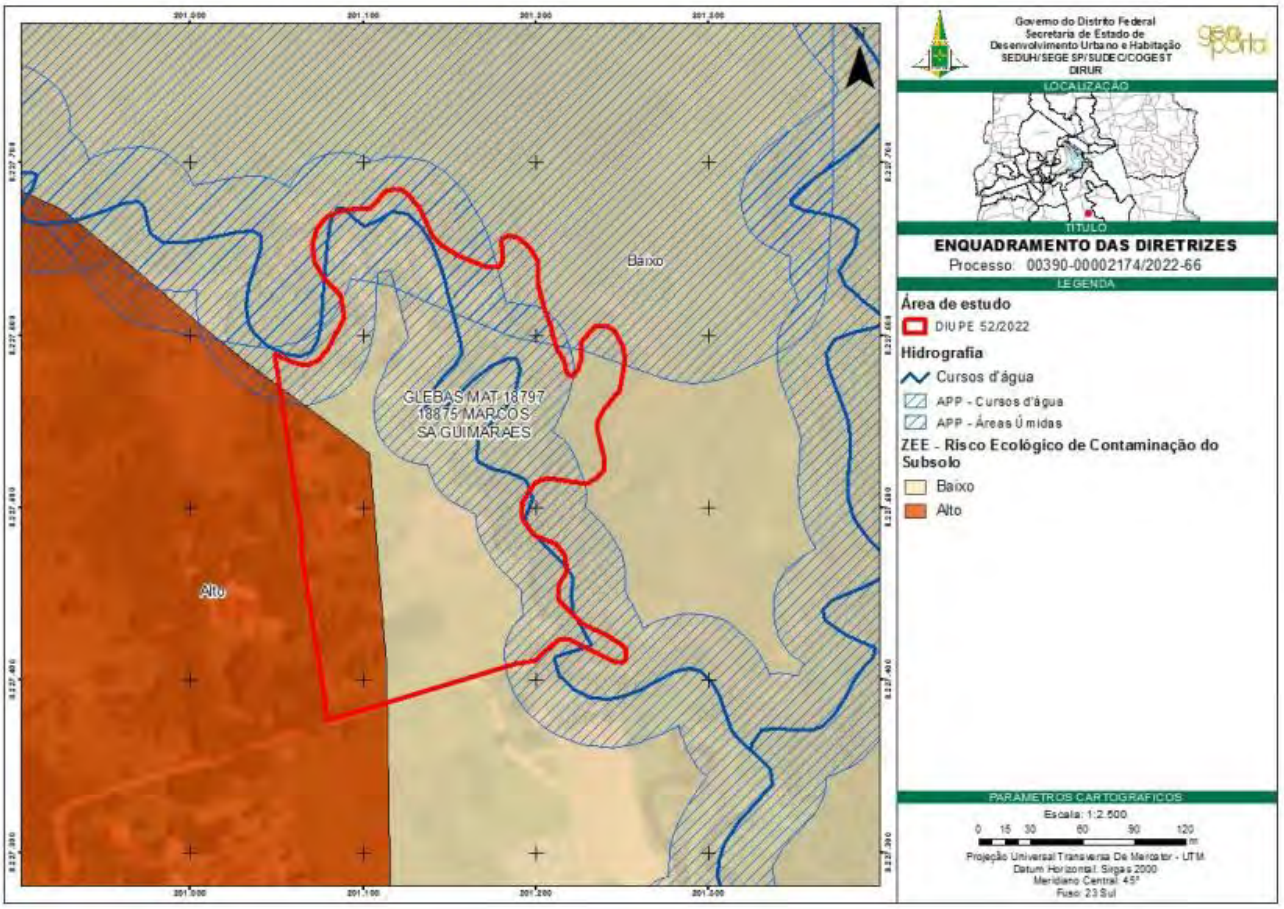


Figura 11 - ZEE - Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo
Fonte: DIUPE 52/2022: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-52-2022_Gleba-de-matricula-n%C2%B0-172.054-2o-CRI-na-RA-JB_.pdf

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto 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 ser atendido os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;
Observar as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;
Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies;

E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – **Ausência de Cerrado Nativo e Muito Alto**

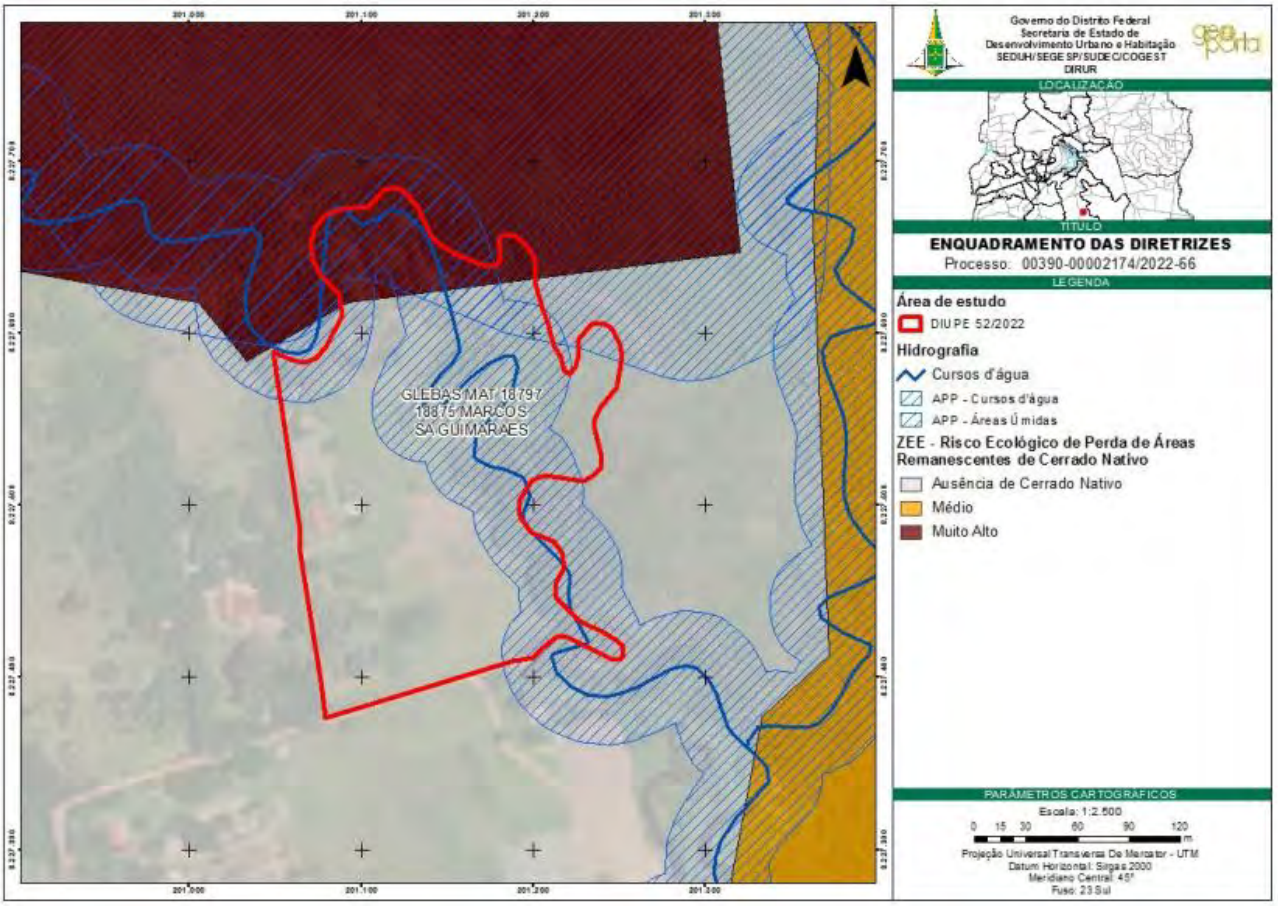


Figura 12 - ZEE - Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescente de Cerrado Nativo
Fonte: DIUPE 52/2022: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-52-2022_Gleba-de-matricula-n%C2%B0-172.054-2o-CRI-na-RA-JB_.pdf

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

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

5.3. Área de Preservação Permanente – APP

De acordo com o levantamento topográfico planialtimétrico cadastral, foi possível perceber que o traçado do Rio denominado Baixo São Bartolomeu (Ribeirão Santana), está deslocado em relação ao levantamento ortofotogramétrico do GEOPORTAL/SEDUH.

Na situação real, o traçado do referido corpo hídrico acompanha o limite da poligonal da gleba a ser parcelada. Se observarmos nos mapas constantes da DIUPE 52/2022, o ribeirão corta a gleba ao meio, deixando evidente que houve um pequeno deslocamento em relação à sua real localização.

Diante disso, apresentamos a figura a seguir, localizando corretamente a posição do ribeirão, o que causará impacto direto no cálculo de densidade populacional prevista para a área.

O empreendimento apresenta uma Área de Preservação Permanente - APP medindo 16.661,012 m², onde não é permitido o de parcelamento do solo conforme mapa abaixo:

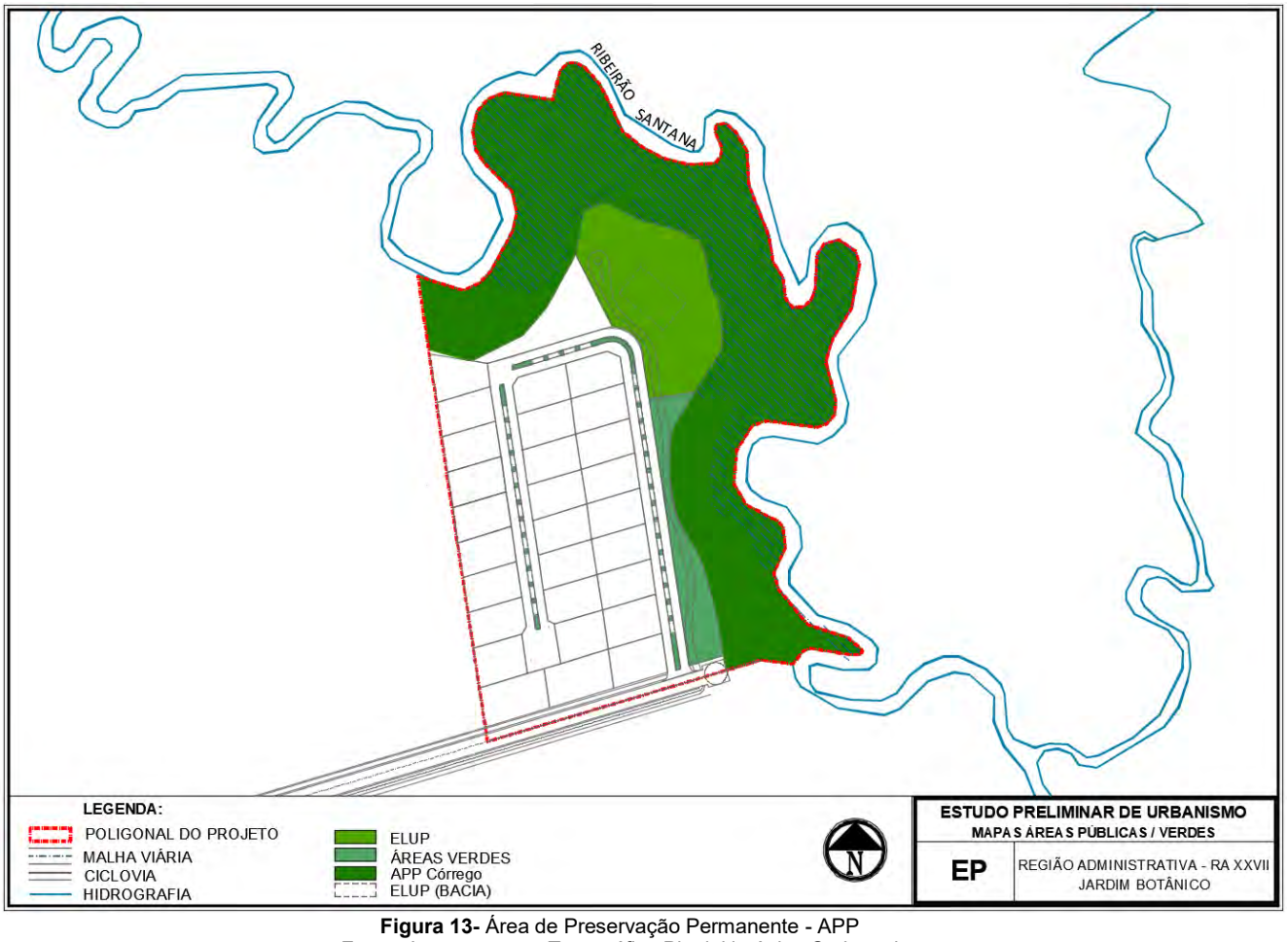


Figura 13- Área de Preservação Permanente - APP
Fonte: Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral

Quanto às delimitações das Áreas de Preservação Permanente incidentes na área de objeto de parcelamento, sofrerão restrições conforme cita a Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal), conforme enunciado nos art. 4º e art. 7° da referida lei:

> Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:
> I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).
> a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;
> b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;
> Art. 7º A vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

5.4. Declividade

A gleba apresenta uma declividade suave ondulado, não contendo áreas de declividade superior a 30%.

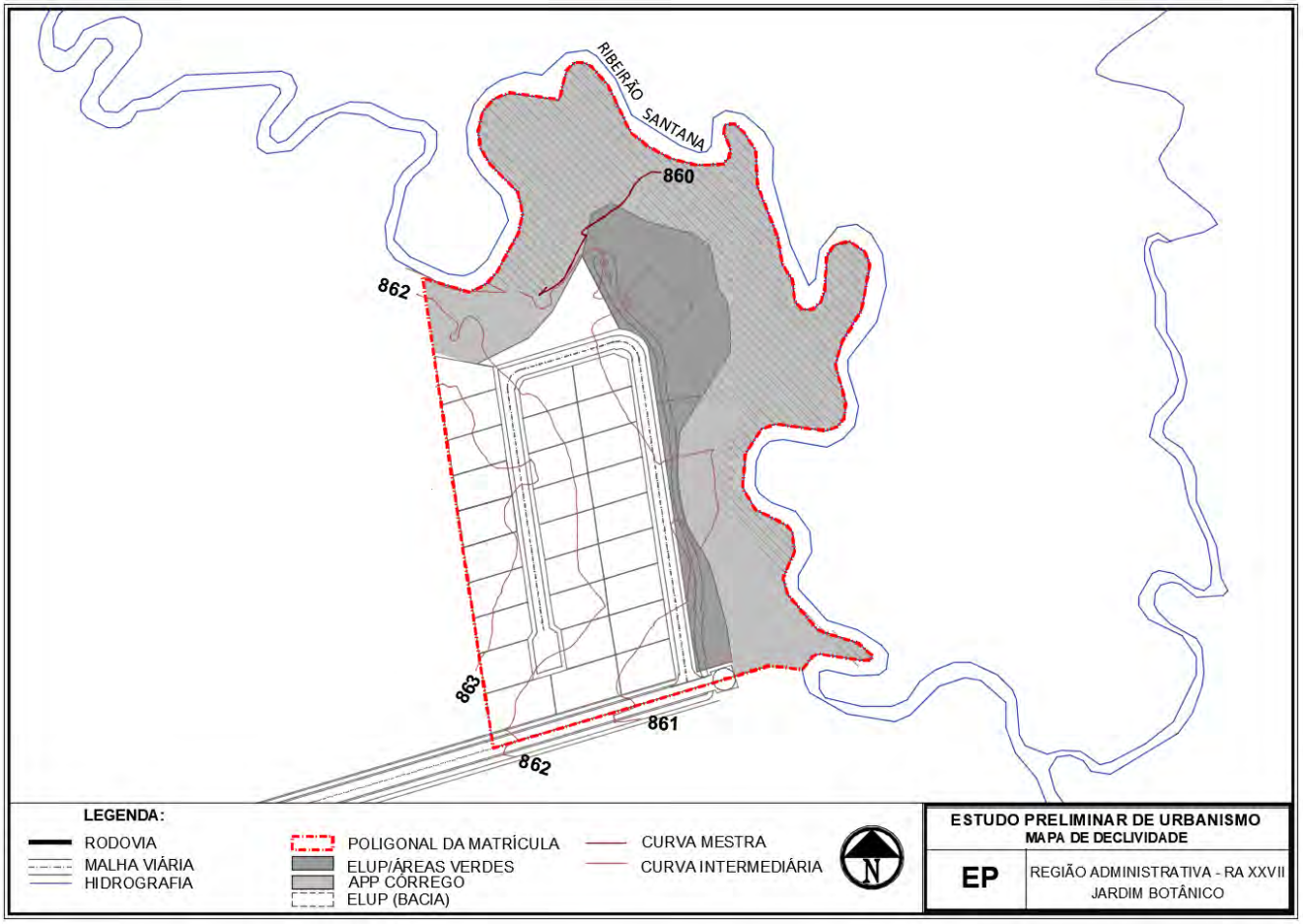


Figura 14 - Mapa de Declividade
Fonte: Levantamento Topográfico planialtimétrico cadastral

6 CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

6.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, PDOT/2009, é responsável por instituir o Zoneamento vigente para o Distrito Federal. Conforme esta legislação, o parcelamento, objeto do presente projeto, localiza-se na Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ.

Segundo o Art. 74 do PDOT/ 2009 define que:

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

Segundo o Art. 75 do PDOT/ 2009, é acrescido que:

> 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.

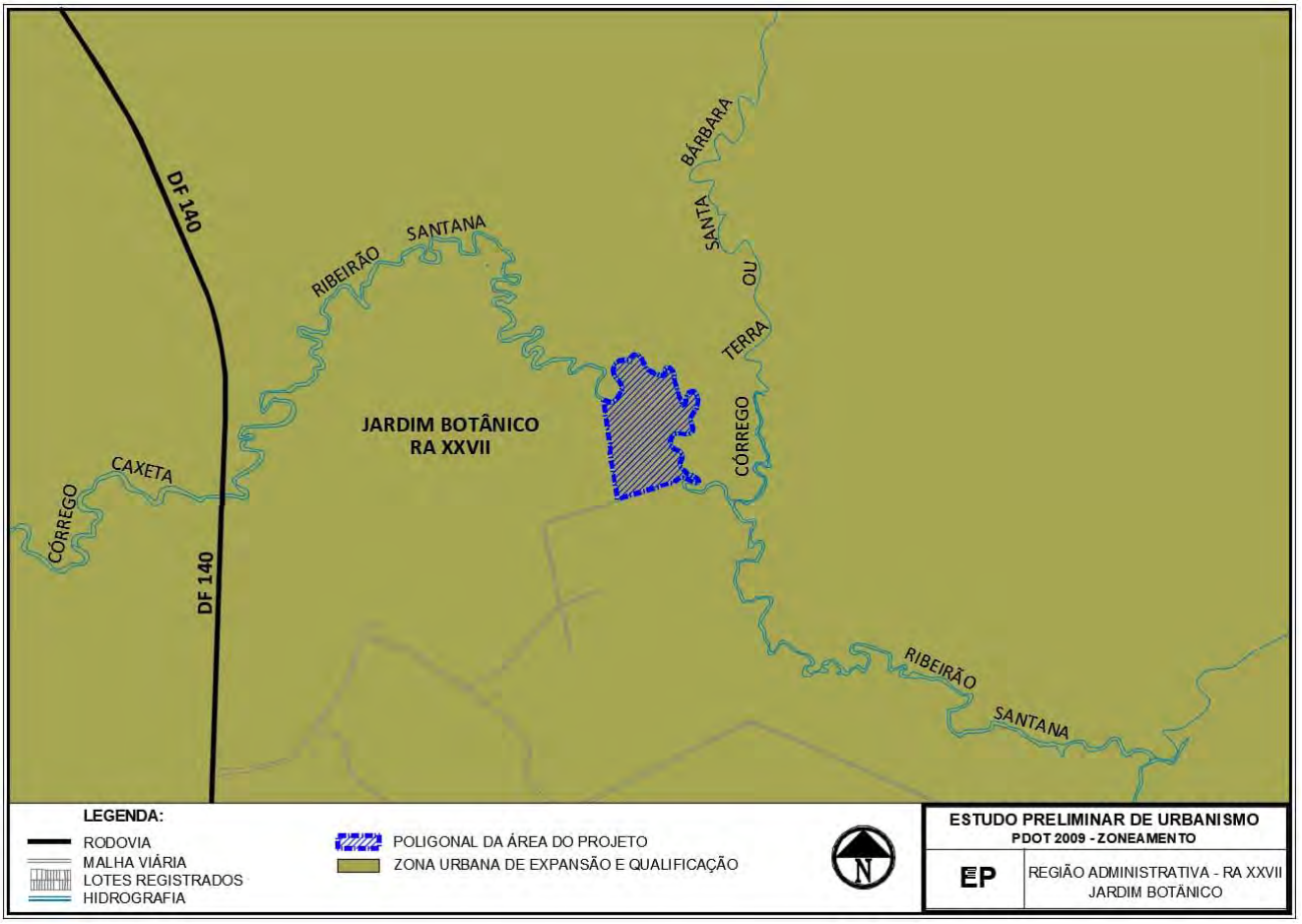


Figura 15 - Zoneamento do Parcelamento Definido pelo PDOT 2009/2012
Fonte: Geoportal, adaptado e disponível em: https://www.geoportal.seduh.df.gov.br

6.1.1 Densidade Populacional

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

Estão definidas no Art. 39 do PDOT/2009 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 com valores entre 15 (quinze) e 50 (cinquenta) habitantes por hectare.

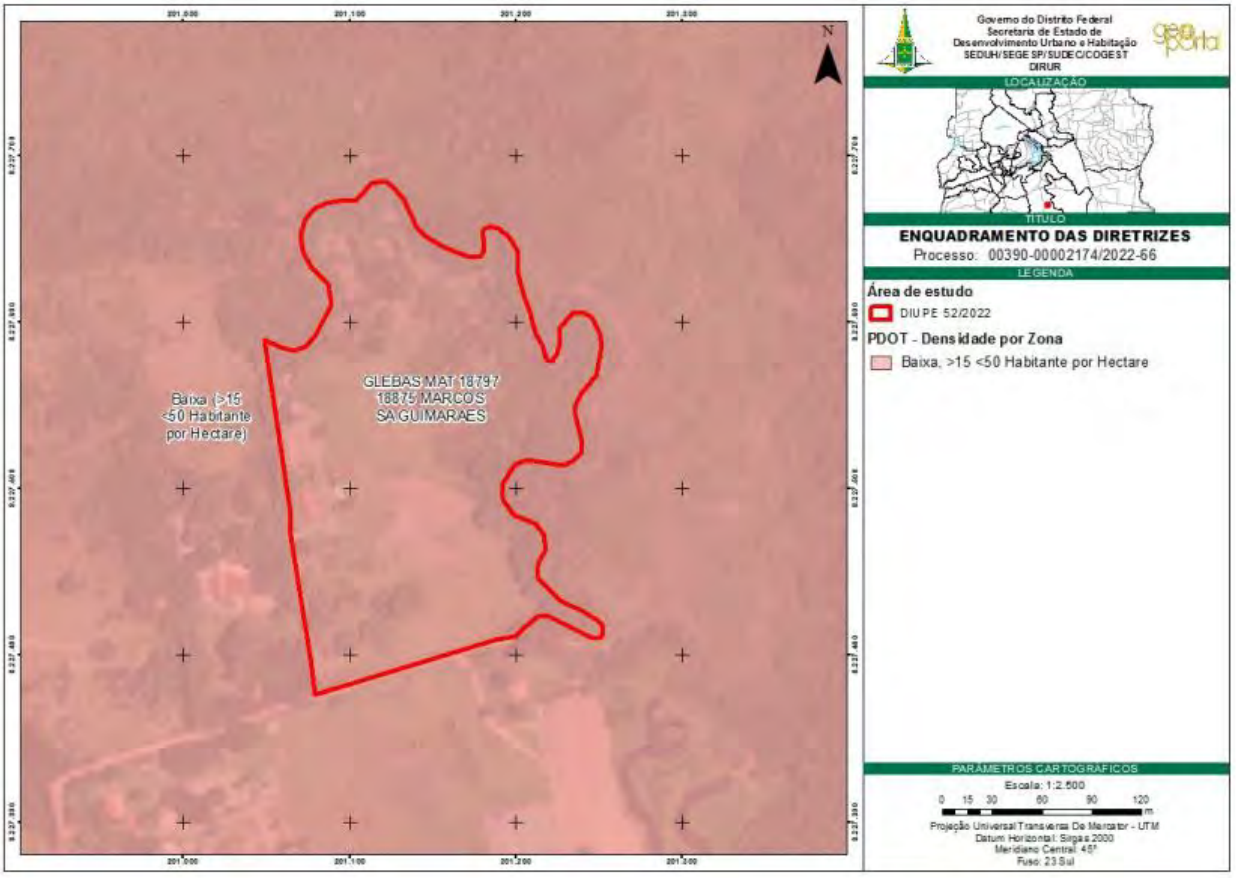


Figura 16 - Densidade Populacional – PDOT/2009/2012
Fonte: DIUPE 52/2022: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-52-2022_Gleba-de-matricula-n%C2%B0-172.054-2o-CRI-na-RA-JB_.pdf

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

As Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste (DF-140) - DIUR 07/2018 englobam a poligonal da gleba, que está inserida na Zona B e parcialmente em Zona de APP, conforme a figura definida abaixo:

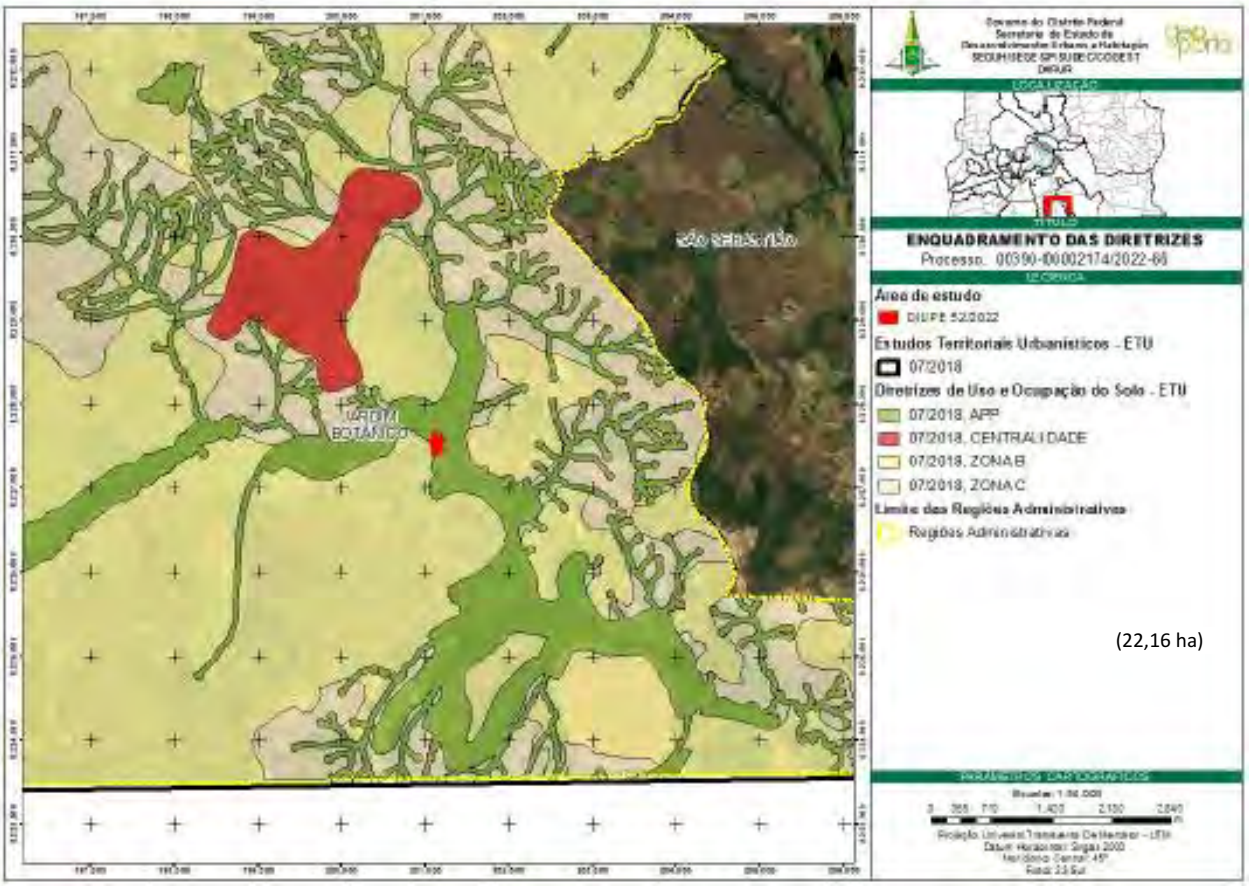


Figura 17 - Zoneamento DIUR
Fonte: DIUPE 52/2022: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-52-2022_Gleba-de-matricula-n%C2%B0-172.054-2o-CRI-na-RA-JB_.pdf

As Áreas Ambientalmente Protegidas têm como objetivo principal a conservação ou preservação de recursos ambientais, como solo e água. Na região ocorrem grandes extensões de APP, com grande número de nascentes que necessitam ser preservadas.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
PARQUE TORORÓ* APP	Não admitido o uso direto dos recursos ambientais.	Sujeitas a legislação específica (ambiental)

A Zona B, corresponde às áreas de baixa ou média sensibilidade ambiental, destina-se a implantação de atividades econômicas de grande e médio porte, reforçando a vocação da região para estimular o desenvolvimento econômico com atividades de comércio de bens e serviços, institucional e indústrias, possibilitando a autonomia da região. Os usos industrial e misto deverão ser compatíveis com a escala residencial;

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; comércio de bens; prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial; Misto; EPC, EPU, ELUP.	• Permitir o comércio local compatível com a escala residencial; • Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; • Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; • Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e • Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo – DIUPE.

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

Tabela 1 - Tabela de Usos: Zona B
Fonte: DIUR 07/2018: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-07_2018_REGI%c3%83O-SUL_SUDESTE_DF140.pdf

A DIUR 07/2018 estabelece os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, assim como os parâmetros para o número máximo de pavimentos e altura máxima a serem aplicados para novos parcelamentos conforme especificados na Tabela a seguir. Segue da DIUR 07/2018:

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coeficiente básico	Coeficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)
ZONA B	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1	--	10
	Residencial – habitação coletiva	1	1,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	8	30,5
	Institucional ou Comunitário				
	Misto				
	Indústria	1	2	--	30,5

Tabela 2 - Coeficiente de aproveitamento
Fonte: DIUR 07/2018: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-07_2018_REGI%c3%83O-SUL_SUDESTE_DF140.pdf

OBSERVAÇÕES:

- A ALTURA MÁXIMA DAS EDIFICAÇÕES DEVE SER CONSIDERADA A PARTIR DA COTA DE SOLEIRA, SENDO EXCLUÍDOS DO CÔMPUTO DA ALTURA OS SEGUINTES ELEMENTOS: CAIXAS D'ÁGUA, CASAS DE MÁQUINAS, ANTENAS, CHAMINÉS, CAMPANÁRIOS E PARA-RAIOS.
- NO CASO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA (LOTE) APRESENTAR ÁREA IGUAL OU SUPERIOR A 10.000M², O COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO SERÁ DE 0,7;
- NO CASO DE CONDOMÍNIO URBANÍSTICO EM TIPOLOGIA DE CASAS, CONSTITUÍDO NOS TERMOS DA LEI N° 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964, O COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO IGUAL A 1 SE APLICA À ÁREA DE UTILIZAÇÃO EXCLUSIVA DO CONDÔMINO; E AS ÁREAS ESPECÍFICAS DESTINADAS AS EDIFICAÇÕES COMUNS, COMO GUARITAS, ADMINISTRAÇÃO, LAZER E ESPORTES.
- OS PROJETOS URBANÍSTICOS PODERÃO ESTABELECER COEFICIENTES MÁXIMOS INFERIORES AO DEFINIDO NA TABELA; E
- OS LIMITES MÁXIMOS DE ALTURA INDICADOS NESTAS DIRETRIZES PODEM SER ULTRAPASSADOS PARA OS EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS, CUJAS ATIVIDADES ASSIM O EXIGIREM.

6.2.1. Sistema viário e de Circulação

A proposta da DIUR 07/2018 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, levando em consideração as condições ambientais da gleba.

A DIUR 07/2018 define o traçado viário estruturante que apresenta as principais vias de conexão às quais os parcelamentos do solo urbanos deverão estar articulados.

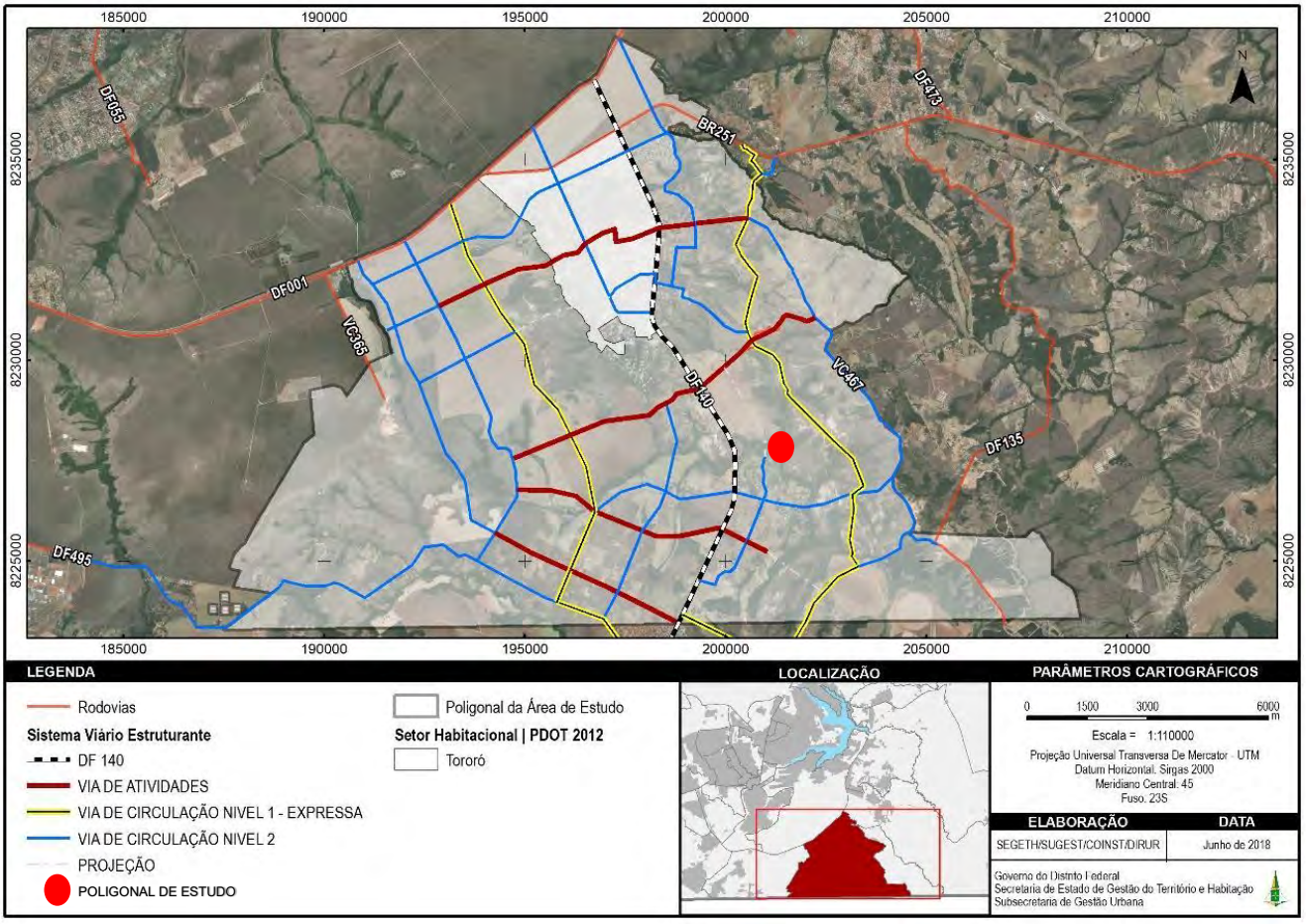


Figura 18 - Sistema Viário Estruturante

Fonte: DIUR 07/2018: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-07_2018_REGI%c3%83O-SUL_SUDESTE_DF140.pdf

6.2.2. Diretrizes para áreas públicas

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 os Espaços Livres de Uso Público (ELUP), conforme definido no PDOT/2009, Art.43°, inciso I. Para os novos parcelamentos urbanos, inseridos ou não em Setor Habitacional, o PDOT/2009 estabelece que deverá ser atendido o percentual mínimo de 15% (quinze por centro) da área parcelável da gleba.

> Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:
> I – Percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo Órgão Gestor do Desenvolvimento Territorial e Urbano do Distrito Federal;

6.2.3. População e Densidade Demográfica

A Região Sul/Sudeste enquadra-se em sua maior extensão na categoria de baixa densidade populacional, conforme estabelecido pelo PDOT/2009, variando entre 15 e 50 habitantes por hectare (ha), na Zona Urbana de Uso Controlado II e na Zona Urbana de Expansão e Qualificação.

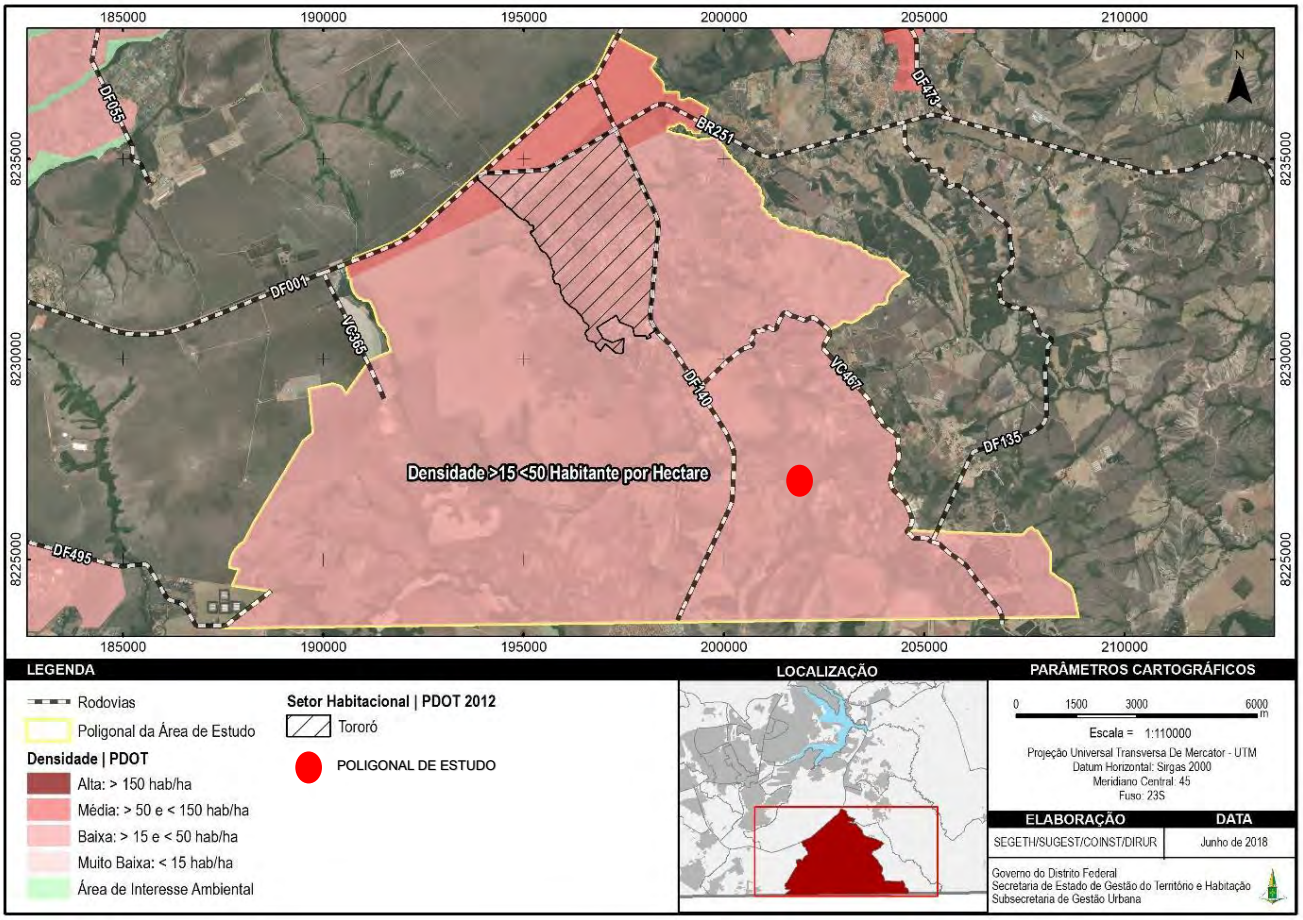


Figura 19 - Densidade Demográfica
Fonte: DIUR 07/2018: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-07_2018_REGI%c3%83O-SUL_SUDESTE_DF140.pdf

A área de estudo em questão encontra-se integralmente na zona de baixa densidade, variando de 15 a 50 habitantes por hectare.

6.3. Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 52/2022

A DIUPE 52/2022 é emitida para complementar a DIUR 07/2018 com Diretrizes Urbanísticas Específicas para o sistema viário, densidade populacional e áreas públicas incidentes na gleba a ser parcelada.

6.3.1. Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação

A poligonal da área de parcelamento é acessada pela Via de Circulação de Vizinhança propostas pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPEs adjacentes;

Segundo a DIUPE 52/2022, tópico 3, Das Diretrizes de Sistema Viário e Circulação:

> 3.1.1.1. 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;
> 3.2. Todas as propostas de intervenção viária com as vias existentes devem ser consultadas e aprovadas pelos órgãos de trânsito competentes;

3.3. O traçado viário proposto no parcelamento deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;

3.4. As vias indicadas nestas Diretrizes são públicas e não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;

3.5. O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;

3.6. Além das vias indicadas nestas Diretrizes, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;

3.7. O projeto do parcelamento deve prever o espaço necessário para a implantação de caixas da via com todos os seus componentes;

3.9. O sistema viário deve seguir o disposto no Decreto n.°38.047, de 09 de março de 2017, e na Nota Técnica n.°02/2015-DAUrb/SUAT.

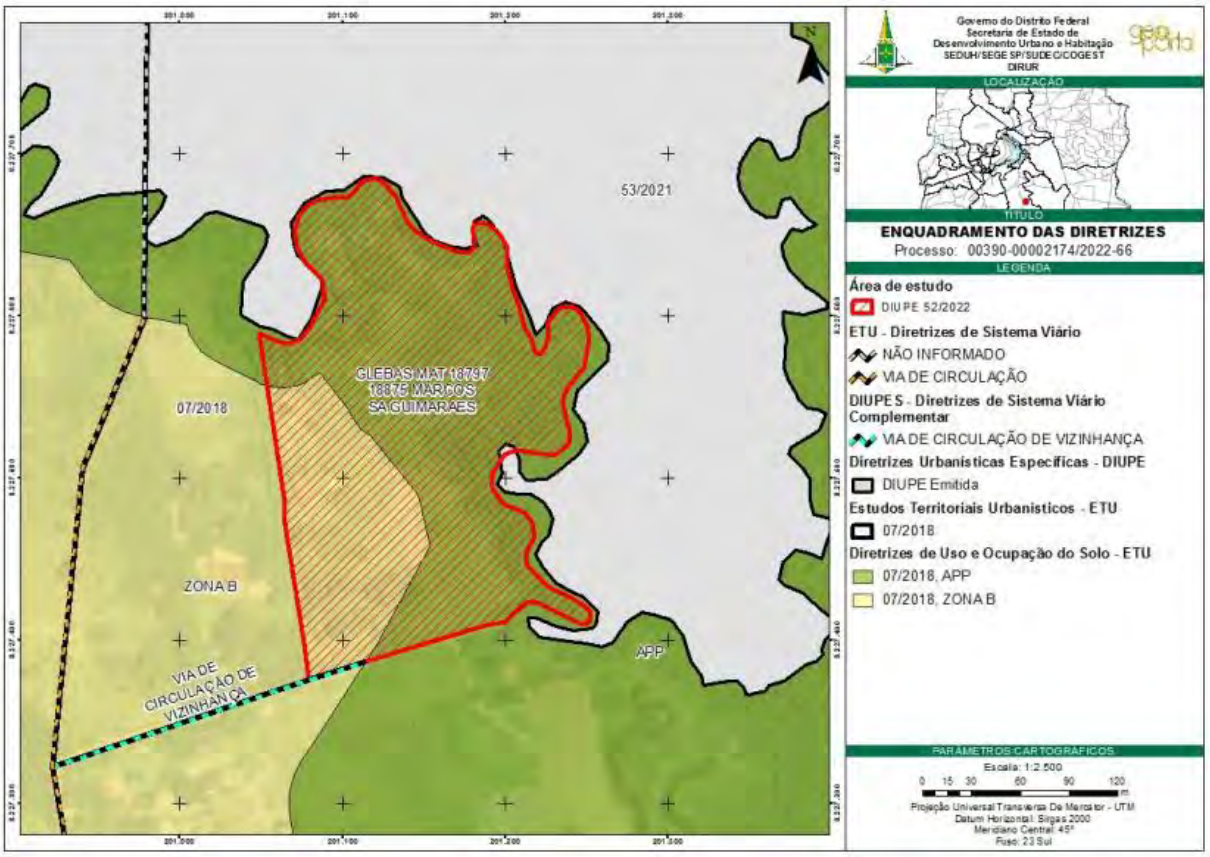


Figura 20 - Diretrizes de Sistema viário e Circulação
Fonte: DIUPE 52/2022: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-52-2022_Gleba-de-matricula-n%C2%B0-172.054-2o-CRI-na-RA-JB_.pdf

6.3.2. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

A DIUPE 52/2022 estabelece que o parcelamento Reserva Monteiro Guimarães está localizado na Zona B e em Área de Preservação Permanente (APP) da DIUR 07/2018, devendo seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo de acordo com ela.

Na **Zona B**, conforme estabelecido na LUOS e DIUR 07/2018, é permitido os seguintes usos: **RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1, Inst. e Inst. EP;**

Ao se tratar da zona de APP, ela compreende as Áreas de Proteção Permanente e Áreas Ambientalmente Protegidas, com os objetivos de conservação e preservação de recursos ambientais, especialmente o solo e as águas conforme Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal).

ZONA	UOS	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (% Mínima)
ZONA B	RO 1 RO 2	1,0	1,0	9,50	20
	CSIIR 1		2,0	30,50	20
	CSIIR 1 NO		1,5	30,50	20
	CSII 1		2,0	30,50	20
	Inst		2,0	30,50	55
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Tabela 3 - Uso e Ocupação do Solo
Fonte: DIUPE 52/2022: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-52-2022_Gleba-de-matricula-n%C2%B0-172.054-2o-CRI-na-RA-JB_.pdf

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 lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados);
6. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
7. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR07/2018, referentes à cada UOS. O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá priorizar a adequação das Alturas (m) adotadas de acordo com as variações de Faixas de Área (m²) constantes no Anexo III da LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, e sua atualização, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);
8. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

6.3.3. Diretrizes de Densidade Populacional

A DIUPE 52/2022 afirma que a gleba se encontra localizada na Porção Territorial de Baixa Densidade (de 15 a 50 hab./ha), conforme ilustrado na figura a seguir.

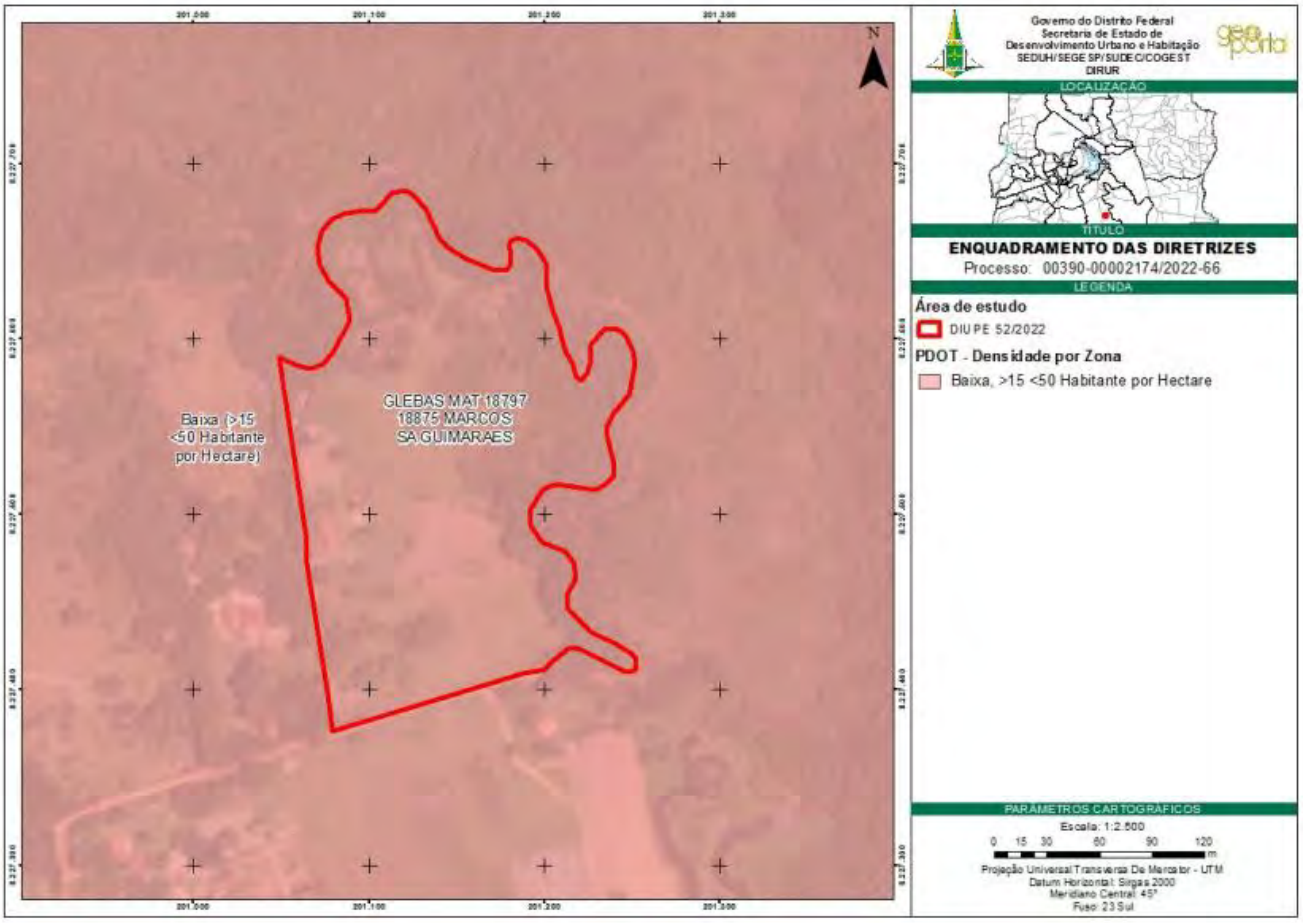


Figura 21 - Diretrizes de Densidade Populacional
Fonte: DIUPE 52/2022: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-52-2022_Gleba-de-matricula-n%C2%B0-172.054-2o-CRI-na-RA-JB_.pdf

Considerando as divergências entre a situação real e o levantamento aerofotogramétrico acerca da localização do corpo hídrico, cabe destacar o item 5.3.1 da DIUPE 52/2022:

> O Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental poderá redefinir as poligonais das APP, indicando áreas diferentes das apresentadas nesta DIUPE. Havendo alteração nos valores definidos para área parcelável desta DIUPE em decorrência do Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental, deverá ser mantida a Densidade Admitida de 15 a 50 hab./ha.

Desse modo, na DIUPE 52/2022, a área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, estão descritas na tabela a seguir**.**

Zona de uso e ocupação	Área	Densidade permitida	População mínima	População máxima (hab.)
Zona B	1,14	15 a 50	17	57
Zona APP	2,88	Não é admitido o parcelamento do solo urbano.		
Total:			17	57

Tabela 4 - Densidade Populacional
Fonte: DIUPE 52/2022http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-52-2022_Gleba-de-matricula-n%C2%B0-172.054-2o-CRI-na-RA-JB_.pdf

6.3.4. Diretrizes de Áreas Públicas

Conforme a DIUPE 52/2022, em seu item 6 – Diretrizes de Áreas Públicas, devem ser destinados ao ELUP 15% da área parcelável, em conformidade ao art. 43 da Lei

Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009. O percentual mínimo para a área pública está definido na tabela abaixo:

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	15%
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido:	**15%**

Tabela 6 - Percentual mínimo exigido para cada tipologia de área públicas
Fonte: DIUPE 52/2022: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-52-2022_Gleba-de-matricula-n%C2%B0-172.054-2o-CRI-na-RA-JB_.pdf

Ainda sobre o item 6 da DIUPE 52/2022, os ELUP devem:

> 6.2.1. Os valores de Percentual Mínimo (%) para ELUP, EPC e EPU, definidos na Tabela 3, poderão ser alterados pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 15% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009;
> 6.2.2. A localização e as dimensões das faixas de servidão para implantação de redes de serviços poderão ser alteradas pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 15% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009;
> 6.3. O percentual de EPU, assim como sua localização e a dimensão das faixas de servidão para a sua implantação, podem ser alterados após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território;
> 6.4. Os EPC e ELUP devem ser integrados ao tecido urbano por meio das vias, calçadas, ciclovias/ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso da população à essas áreas;
> 6.5. A destinação de lotes para EPC e ELUP deve priorizar a localização nas proximidades dos demais lotes de empreendimentos vizinhos destinados às Áreas Públicas, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território; e, necessariamente, em áreas de franco acesso, a fim de garantir seu uso pela população. Dessa forma, não podem ser localizados no interior das áreas do condomínio urbanístico ou loteamentos fechados no parcelamento;
> 6.7. 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;
> 6.8. Os ELUP devem estar localizados, preferencialmente, nas proximidades de Áreas de Preservação Permanente - APP, a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental;
> 6.9. 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;
> 6.10. Não poderão ser considerados/classificados como ELUP os canteiros centrais de vias e rodovias, assim como quaisquer outras áreas pertencentes aos elementos de sistema viário: como divisores de recuos e pistas de rolagem, áreas não ocupadas de rotatórias e elementos organizadores de estacionamento; 6.11. Não poderão ser considerados/classificados como ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

7 DESCRIÇÃO DO PROJETO

7.1. Informações Gerais

A proposta para o parcelamento configura-se em área de uso de condomínio de lotes, ou seja, UOS CSIIR 1 NO, em consonância com os usos permitidos na DIUPE 52/2022.

O acesso principal ao condomínio será pela via de circulação de vizinhança prevista na DIUR 07/2018.

A áreas públicas exigidas na DIUPE 52/2022, ou seja, 15% de Espaço Livre de Uso Público, estão contíguas à APP. Criando um espaço verde esplêndido, valorizando e preservando os recursos ambientais da região. As Áreas de Proteção Ambiental têm por objetivo a conservação dos recursos hídricos e florestais remanescentes na gleba.

Figura 22 - Plano de Uso e Ocupação
Fonte: Projeto de urbanismo

7.2. Usos e Ocupação propostos para o projeto

O empreendimento conta com a distribuição:

UOS CSIIR 1 NO

O projeto apresenta 01 lote, com área de 16.073,998 m² destinados ao UOS CSIIR1 NO, cuja descrição é uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e

Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos.

No lote acima qualificado, será implantado o condomínio de lotes contendo 28 unidades autônomas, com áreas individuais variando entre 389,559m² e 535,50 m².

7.3. Endereçamento

O endereçamento do parcelamento Reserva Monteiro Guimarães será no modelo Quadra e lote. Desse modo, propõe-se:

- Lote do Condomínio de lotes:
  Reserva Monteiro Guimarães, Lote 1.
- Unidades Autônomas:
  Reserva Monteiro Guimarães, Lote 1, unidades 1 a 28.

Figura 23 – Croqui de Endereçamento do Condomínio de lotes
Fonte: Projeto de urbanismo

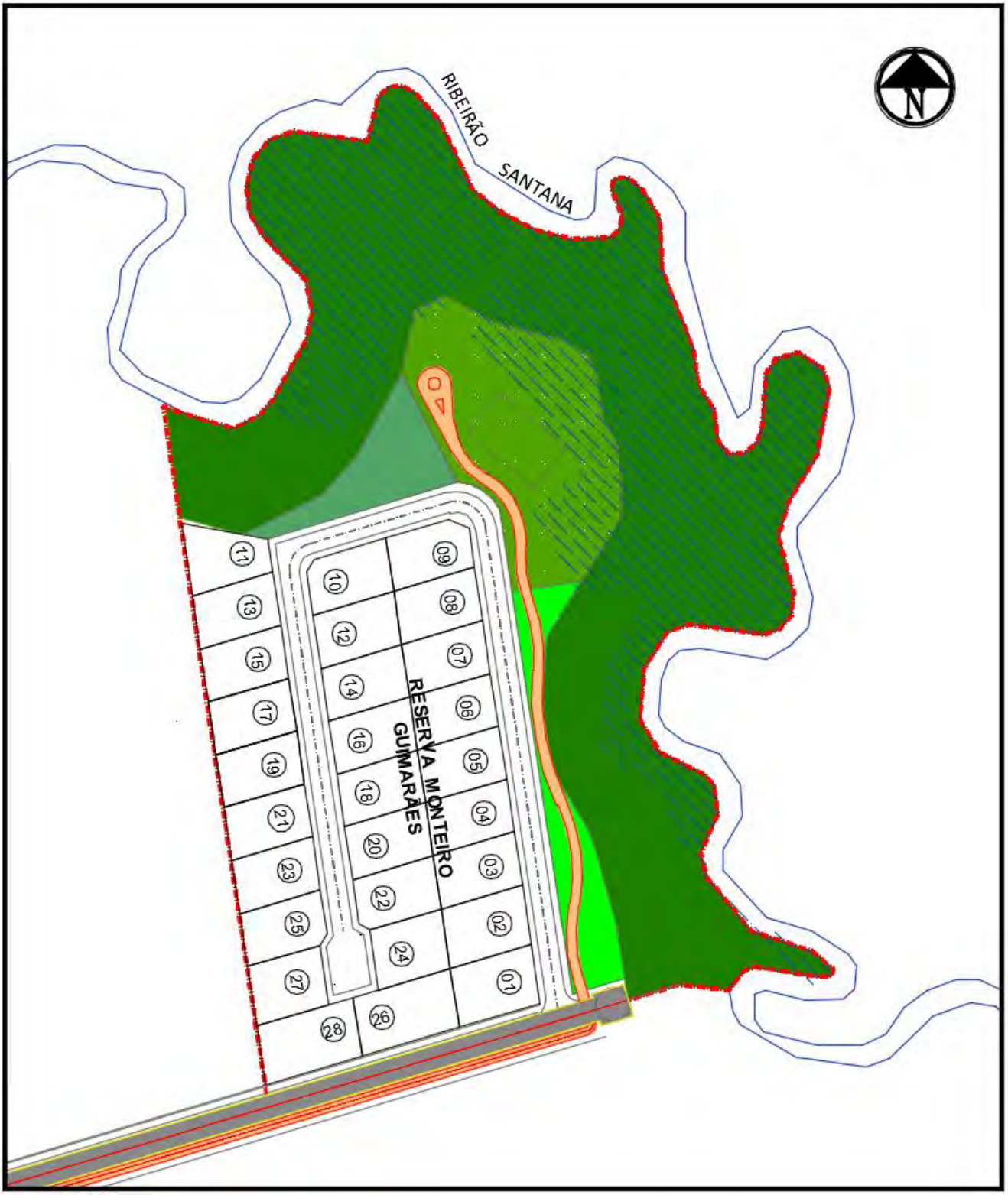


Figura 24 - Croqui de Endereçamento interno
Fonte: Projeto de urbanismo

7.4. Densidade

Conforme estabelecido pela DIUPE 52/2022, a gleba possui uma Zona de ocupação própria (Zona B). Ela está inserida também em uma Zona de Densidade Baixa, como aplica o PDOT/2009.

A densidade estabelecida para a Zona B é de 15 a 50 hab./ha. Foi considerado para o cálculo a média de 3,3 moradores por domicílio, estipulado pelo PDAD do Jardim Botânico (2018).

O cálculo de densidade para a ZONA B foi feito da seguinte maneira:

- Área da Zona de Densidade – Zona B (2,1700454 ha) x Zona de Densidade – Zona B (50 hab./ha) = Total de habitantes permitidos na Zona de Densidade – Zona B (108,50hab.)

A área admite uma população máxima de 108 habitantes. Considerando o índice do PDAD - 2018 de 3,3 habitantes por Unidade Imobiliária, será possível ter no máximo 32 Unidades Habitacionais.

Zona de uso e ocupação	Área	Densidade permitida	População mínima	População máxima (hab.)
Zona B	2,17	15 a 50	32	108
Zona APP	1.66	Não aplicável	-	-
Total:			32	108

Tabela 5 - Quadro de Densidade Populacional e Unidades Habitacionais

Os cálculos acima foram realizados considerando a faixa de APP identificada no local através do levantamento topográfico e estudo ambiental.

O projeto prevê a criação de um lote de habitação coletiva, UOS CSIIR 1 NO, onde serão constituídas 28 (vinte e oito) unidades autônomas. Considerando o cálculo 28 X 3.3, podemos definir que para a área em tela estão previstos 92 habitantes.

A densidade populacional resultante do parcelamento é 24,08 hab./ha (92hab/ 3,8361ha).

7.5. Concepção do sistema viário

Baseado nas diretrizes viárias propostas na DIUPE 52/2022, o parcelamento integra-se ao sistema viário da região por meio da Via de Circulação de Vizinhança.

Para a Via de Circulação de Vizinhança foi destinado 2,00m para o passeio, 0,60m para faixa de serviço e 0,50 m de faixa de acesso ao lote do condomínio. Foi desenhada também uma ciclovia bidirecional de 2,50 m, ao longo da face frontal do lote do condomínio. Quando a ciclovia adentra pelo ELUP, na lateral direita do lote do condomínio, será convertida em ciclovia compartilhada com a calçada, com dimensão de 3,0 m, minimizando assim o impacto na área verde.

Os perfis viários adotados obedeceram às dimensões estabelecidas pelo **decreto n°38.047**, de 09 de março de 2017 e pela **Nota Técnica n° 02/15 – DAURB/SUAT/SEGETH**, que trata de diretrizes para o sistema viário de novos parcelamentos.

No interior do condomínio utilizamos vias de circulação de vizinhança 2 (zona 30), de forma a criar um ambiente mais bucólico e de trafego de baixa intensidade, visto que a ciclovia é compartilhada com o veículo.

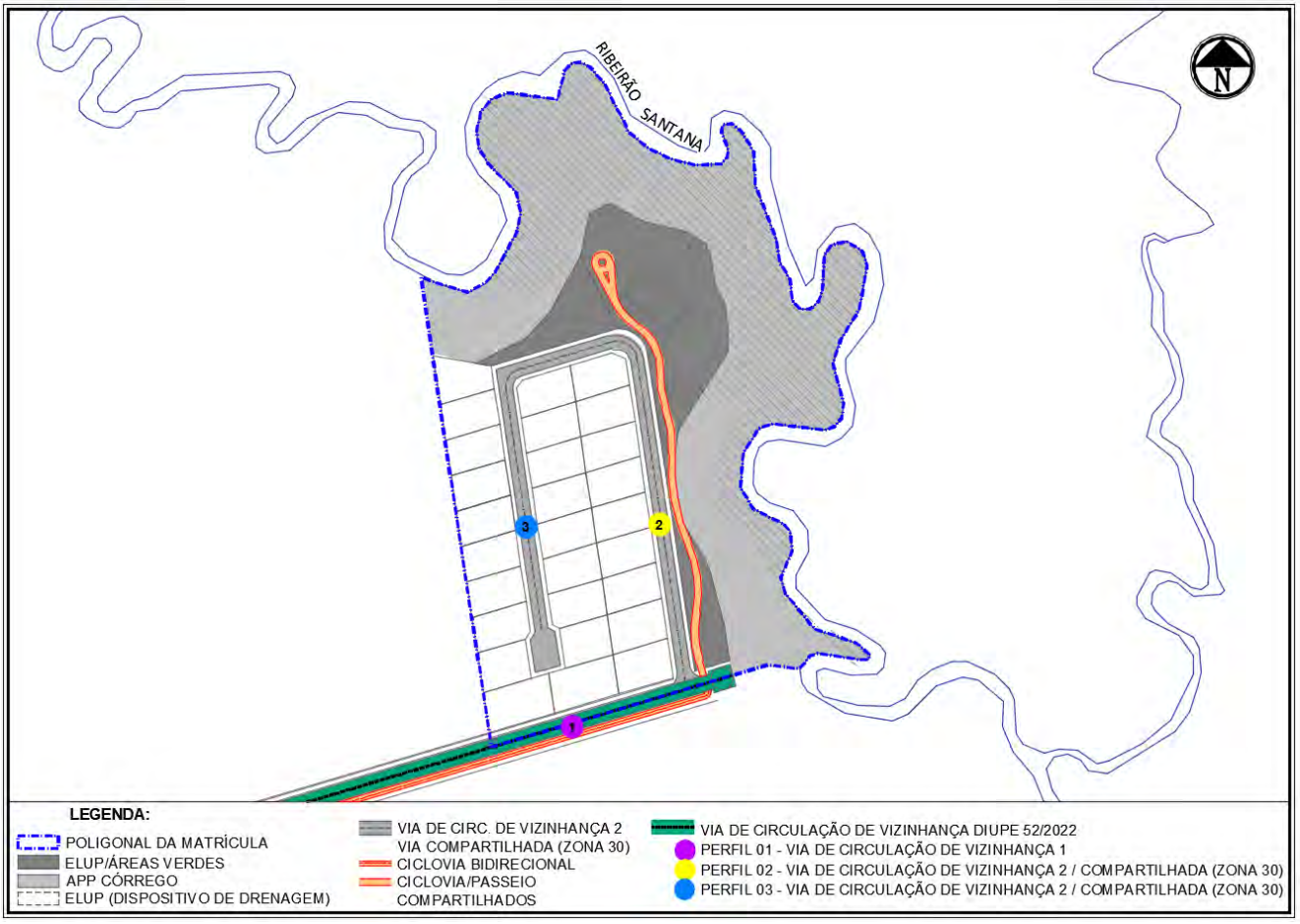


Figura 23 - Sistema de circulação e Hierarquia Viária
Fonte: Projeto de urbanismo

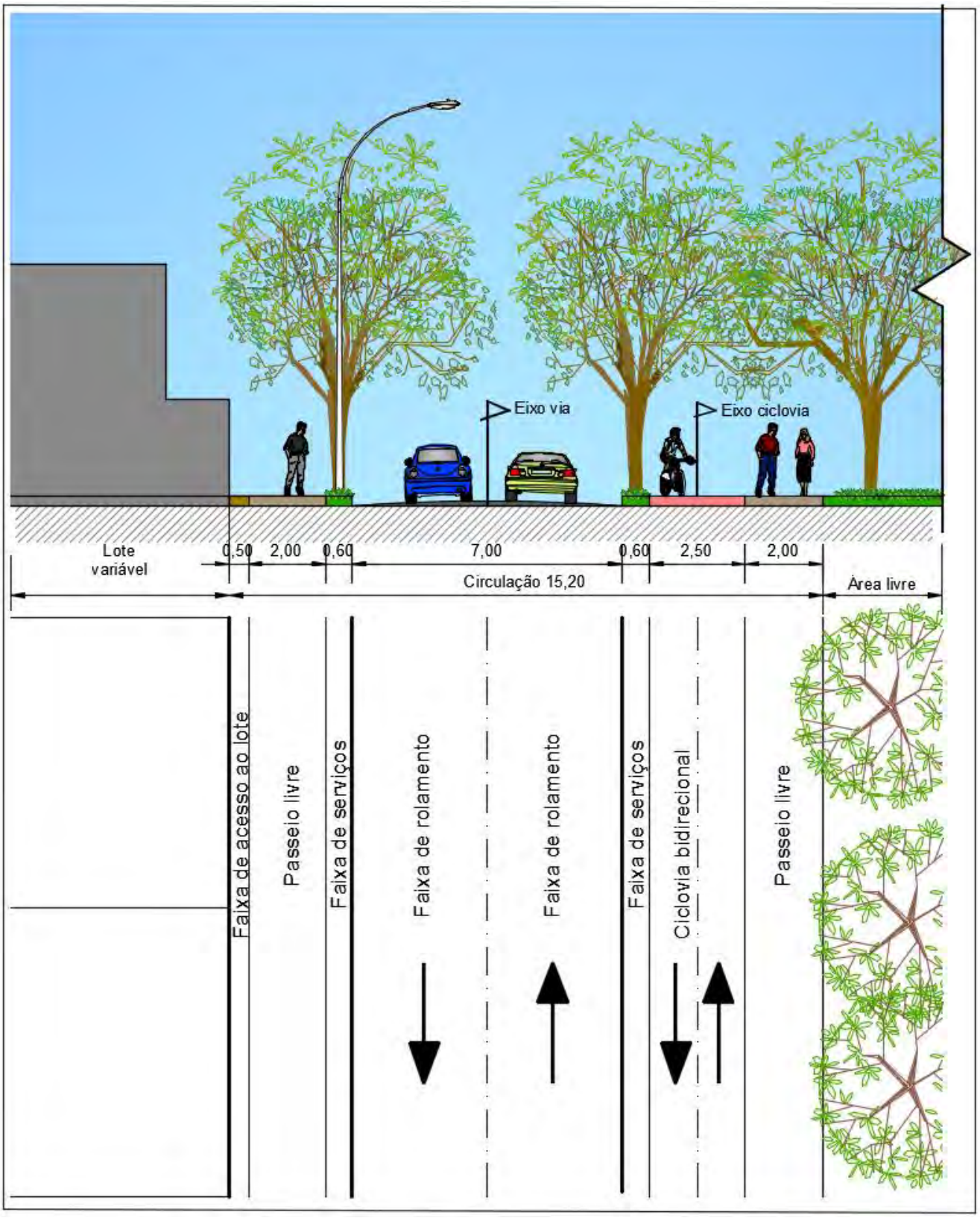


Figura 24 – Perfil 1 – Via de Circulação de vizinhança
Fonte: Projeto de Urbanismo

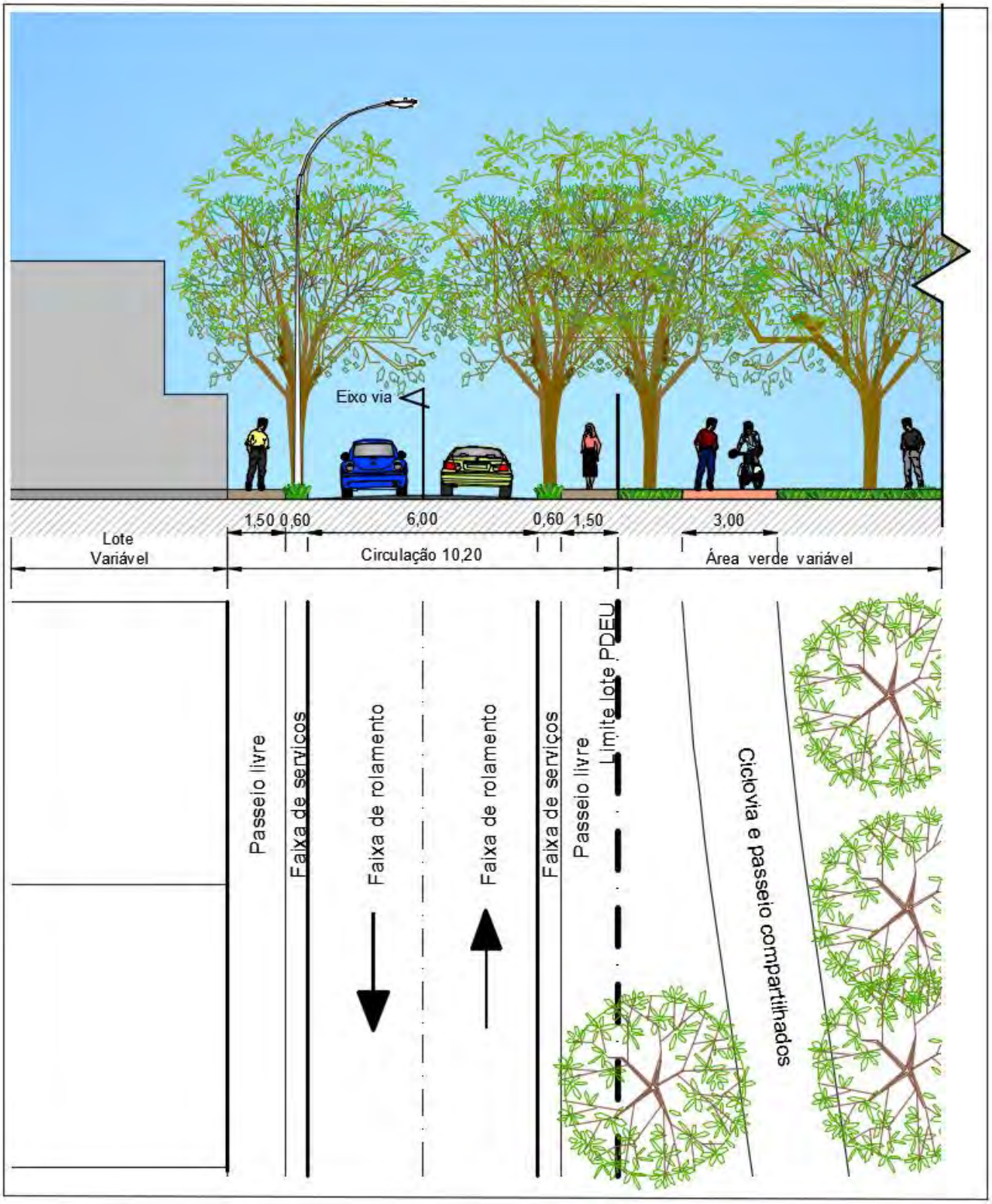


Figura 25 – – Perfil 2 – Via de circulação de vizinhança 2
Fonte: Projeto de Urbanismo

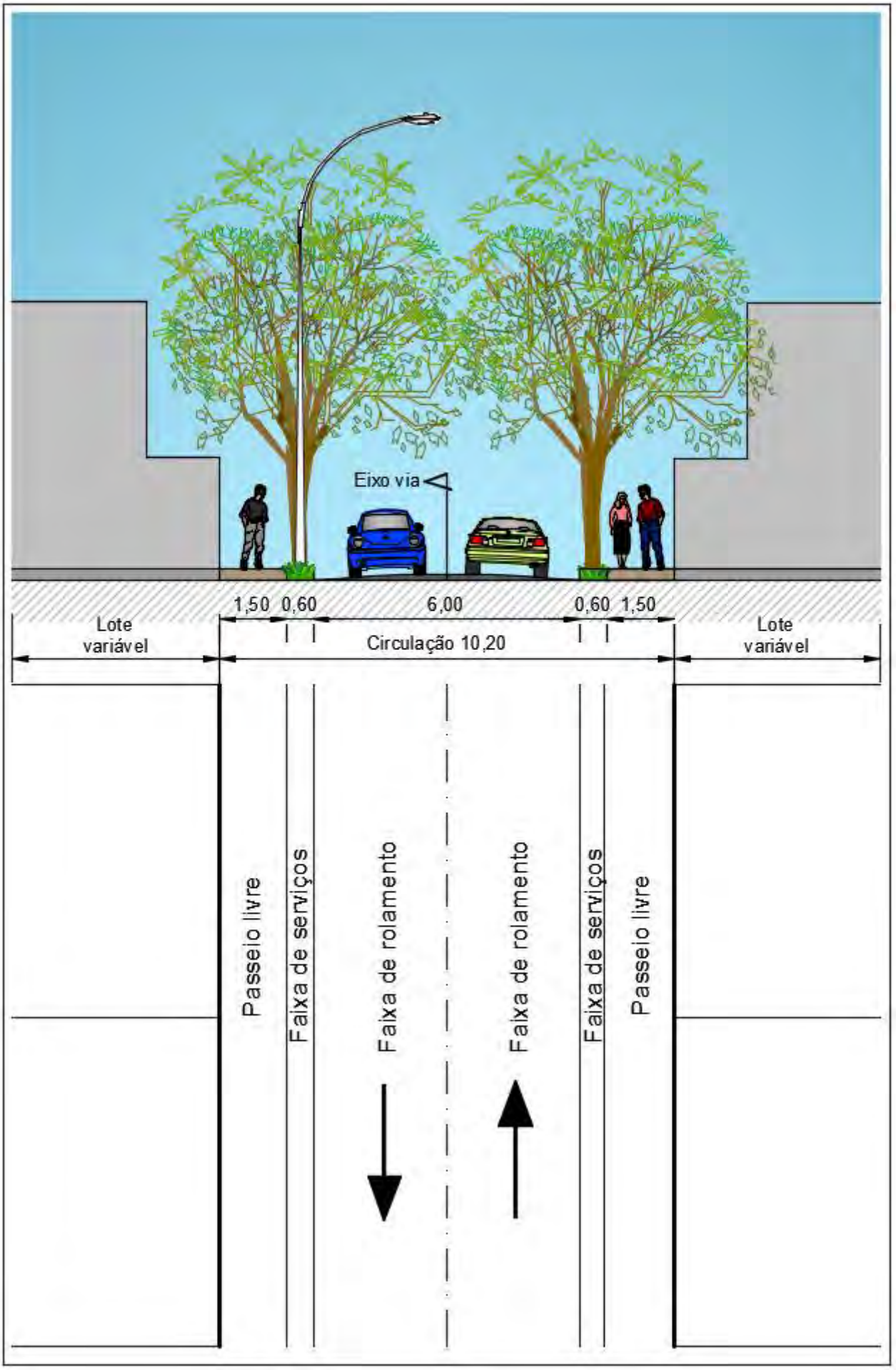


Figura 26 – Perfil 3 – Via de circulação de vizinhança 2
Fonte: Projeto de Urbanismo

7.6. Áreas Públicas

A DIUPE 52/2022 estabelece que pelo menos 15% da área parcelável deve ser destinada à ELUP.

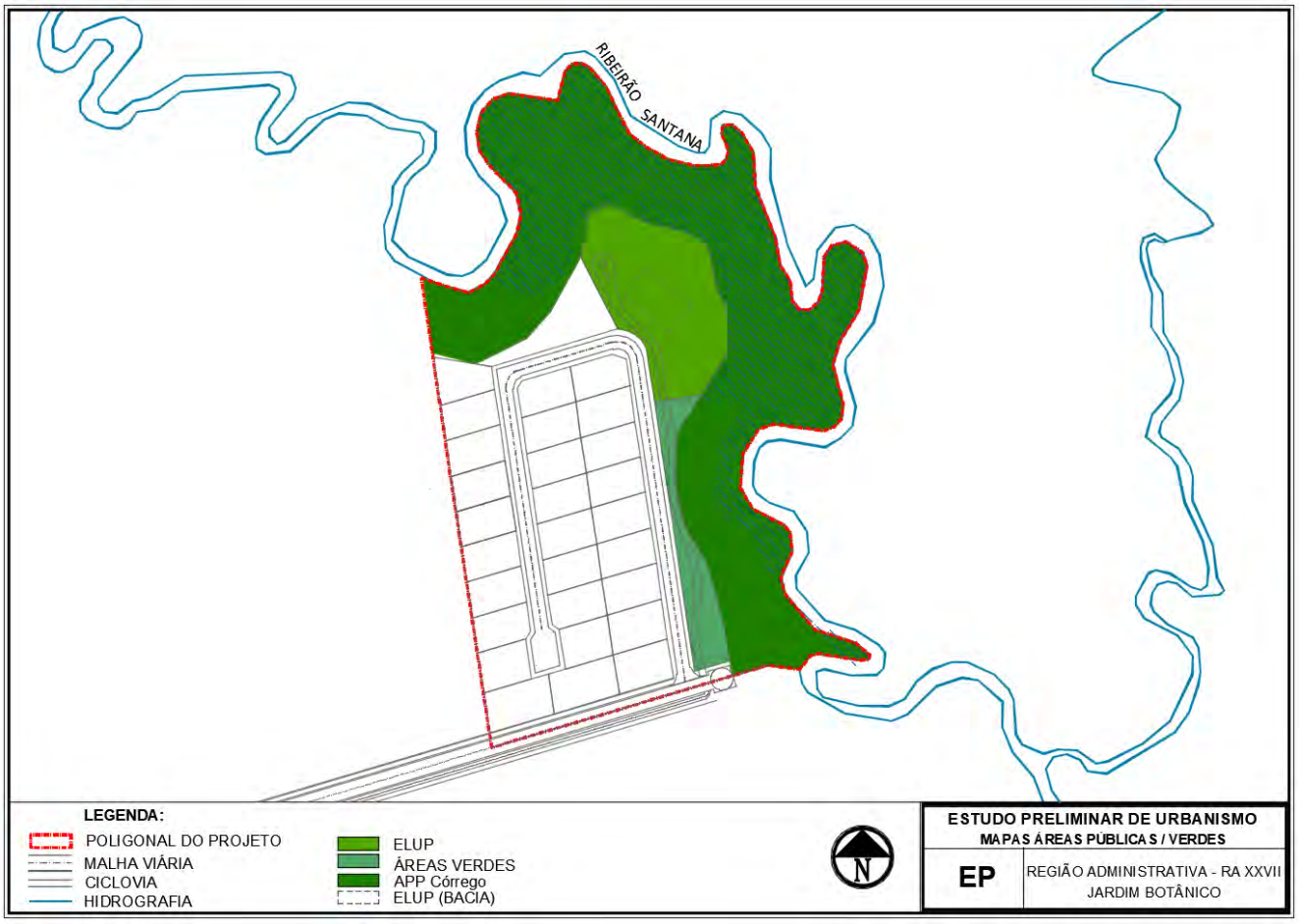


Figura 29 – Localização das áreas públicas
Fonte: Projeto de Urbanismo

Este projeto de parcelamento destina 3.588,496 m², ou seja 16,5365%, para áreas públicas, com objetivo de atender às exigências legais da Lei Complementar n°803, de 25 de Abril de 2009 – PDOT, especificada na DIUPE 52/2022, bem como qualificar positivamente o espaço urbano proposto.

Especificamente são 3.182,906 m² (14,6675%) de Espaço Livre de Uso Público - ELUP e 405,59 m², (1,869%) destinado para o dispositivo de vazão de drenagem pluvial, que se localiza dentro do ELUP.

O ELUP encontra-se as margens da APP, o acesso a comunidade está garantido pela via de circulação de vizinhança fornecendo um espaço de convívio, esporte e lazer para os moradores da região, além de representar uma área de preservação do cerrado e preservar ainda mais a faixa de APP.

7.7. Quadro síntese de unidades imobiliárias e áreas públicas

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	**38.317,776**	**100,00**
II. Área não Parcelável	**16.660,318**	**43,479**
a. Área de Preservação Permanente – APP (CÓRREGO)	16.660,318	43,479
III. Área Passível de Parcelamento: I- II a	**21.657,458**	**56,521**

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		**21.657,458**	**100**
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIIR 1 NO	01	16.073,998	74,219
Total	01	16.073,998	74,219
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		3.182,906	14,697
b. Equipamento Público Urbano - EPU		405,59	1,873
c. Institucional de Equipamento Público – Inst EP		-	-
d. Áreas Verdes Públicas³		1.247,322	5,759
e. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		747,642	3,451
ELUP+EPU¹ + Inst. EP + = 2a + 2b + 2c		3.588,496	16,569
ELUP +EPU + Inst. EP + Área Verde Pública+ Circulação²= 2a + 2b + 2c + 2d + 2e		5.583,460	25,781

¹ 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).
² Em atendimento ao disposto no Art. 9º, parágrafo 2º, inciso III da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
³ Área verde que não faça parte do sistema de circulação, como faixa de serviço e rotatória, caso houver, e/ou não podem ser contabilizadas como ELUP nos termos das Diretrizes Urbanísticas (raio menor que 10 metros).

8 PERMEABILIDADE

De acordo com o zoneamento ambiental para a região, o parcelamento Reserva Monteiro Guimarães encontra-se totalmente inserido na Zona de Uso Sustentável – ZUS do plano de Manejo da APA do Planalto Central.

Segundo as diretrizes definidas pela Zona de Uso Sustentável no Plano de Manejo da APA do Planalto Central, é definido que:

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

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

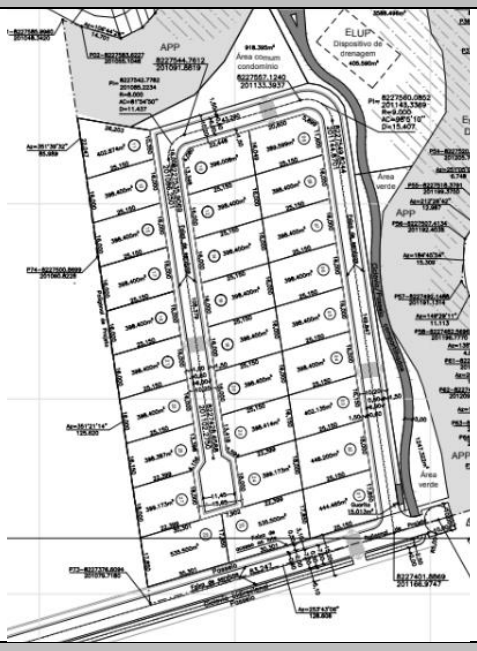
Tabela 6 - Quadro de permeabilidade do parcelamento

Áreas Consideradas	Área (m²)	Taxa de Perm. (%)	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	**38.317,776**			**100**
a. APP (Córrego)	16.660,318	80	13.328,254	34,783
b. CSIIRI NO	16.073,998	20	3.214,799	8,3898
c. ÁREAS VERDES	1.247,322	50	623,661	1,6276
d. ELUP+EPU	3.588,496	70	2.511,947	6,555
e. FAIXA DE SERVIÇO	46,810	90	42,129	0,109
Total da Área Permeável			19.720,79	51,46

Tabela 7 – Quadro de permeabilidade do Condomínio de Lotes

QUADRO DE PERMEABILIDADE CONDOMINIO DE LOTES				
Áreas Consideradas	**Área (m²)**	**Taxa de Perm. (%)**	**Área Permeável (m²)**	**Percentual (%)**
Área Total do lote	16.073,998			**100**
a. Unidades Autônomas	11.523,828	20	2.304,766	14,338
b. Áreas Comuns	918,395	60	551,037	3,428
c. Faixa de serviço	404,866	90	364,379	2,266
Total da Área Permeável			3.223,326	20,00

9 QUADRO DE PARÂMETROS URBANISTICOS PARA O CONDOMÍNIO DE LOTES

QUADRO RESUMO DO CONDOMÍNIO DE LOTES		
RESERVA MONTEIRO GUIMARÃES LOTE 01		
		
1. USO PREVISTO		**Tipologia**
a. Uso Predominante	**RO 1**	
	Área (m²)	**Percentual (%)**
2. Área do Lote do Condominial	16.073,998	**100**
2.1 Área Total das Unidades Autônomas	11.523,828	**71,69**
2.2 Áreas Comuns Condominiais		
a. Áreas livres de uso comum	918,395	5,714
b. Guarita	15,013	0,093
c. Sistema de Circulação	3.616,76	22,500
Total de áreas comuns condominiais	**4.550,168**	**28,308**
3.Coeficiente de Aproveitamento do Condomínio de lotes	0,74	
4.Taxa de Ocupação[1]	0,73	
5. Taxa de permeabilidade [2]	20,00	
6. Quantidade de Unidades Autônomas	28	
7.Índice habitantes/unidades autônomas	3,3	
8. População Estimada	92,0	
9. Densidade (hab/ha)	57,23	
10. Parâmetros de ocupação do solo das unidades autônomas do Condomínio de Lotes		
a. Coeficiente de aproveitamento	1,0	
b. Potencial Construtivo	11.523,83 m²	
c. Taxa de ocupação	8.066,68 m²	70
d. Taxa de permeabilidade	2.304,766 m²	20
11. Parâmetros de Ocupação do Solo na Área Comum do Condomínio de Lotes		
a. Coeficiente de aproveitamento	1,5	
b. Potencial Construtivo (área comum edificavel+ guarita)	435,797 m²	
c. Taxa de ocupação	275,519 m²	30
d. Taxa de permeabilidade	551,03m²	60

[1] projeção da unidade autônoma + projeção da unidade comum de acordo com o COE-DF /área do lote
[2] Área não pavimentada / área do lote

10 QUADRO SINTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

código	USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
	CSIIR 1 NO	a≤16.100,00	0,74	0,74	70	20	30,5	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 2

LEGENDA

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

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

NOTAS GERAIS:
- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
- 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 CSIInd 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 11o 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).

11 EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO

PROJETO: MDE, URB, NGB

NOME	CATEGORIA PROFISSIONAL	REGISTRO PROFISSIONAL
Arq. Ana Carolina Iemini	Arquiteta e Urbanista	A30738-6
Arq. Marenice Rodrigues	Arquiteta e Urbanista	A116478-3
Eng. Thales Thiago	Engenheiro Civil, Ambiental e Sanitarista	22.706/D-DF
Eng. Felipe Nascimento	Engenheiro Civil	29.388/D-DF

12 EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

NOME	ÓRGÃO SETORIAL	FUNÇÃO	REGISTRO PROFISSIONAL
Arq. Alessandra Leite Marques	UPAR/COPAR	Coordenadora	CAU A25068-6
Arq. Priscila Miti Yajima de Morais	UPAR/SUPAR	Assessora	CAU A124915-0

IBANEIS ROCHA

Governador do Distrito Federal - GDF

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitacional - SEDUH

JANAINA DOMINGOS VIEIRA

Subsecretária Adjunta de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitacional - SEADUH

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER

Subsecretária de Parcelamento e Regularização Fundiária - SUPAR

ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR

Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
Unidade de Novos Parcelamentos
Coordenação de Parcelamentos

Parecer Técnico n.º 198/2024 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR

REFERÊNCIA: Processo SEI-GDF nº 00390-00002174/2022-66 - Principal

INTERESSADO: Marcos de Sá Guimarães

REQUERENTE: Ana Carolina Iemini

ASSUNTO: Parcelamento do Solo Urbano em glebas localizadas na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII.

PROCESSO RELACIONADO:

Processo SEI-GDF nº 00390-00002920/2022-11 - Levantamento Topográfico

Processo SEI-GDF nº 00390-00008939/2022-71 - Consultas às concessionárias

À Upar,

Trata-se do parcelamento urbano do solo de interesse de Marcos de Sá Guimarães, representado por Ana Carolina Iemini, em gleba de matrícula n° 172.054 (2º CRI), com área de 3,8360 ha., localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII.

Em resposta ao Parecer Técnico n.º 62/2024 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR (132664978), por meio do Requerimento E-mail (134506894) foram apresentadas para análise as documentações relacionadas abaixo:

- Memorial Descritivo - MDE 30/2023, id.134507270;
- Planta Geral - Lotes Multifamiliar, id.134507437;
- Planta Geral - Condomínio de Lotes, id.134507650;
- Planta Geral - Lotes Multifamiliar.dwg, id.134507793; e
- Planta Geral - Lote PDEU.dwg, id.134507925.

O projeto foi analisado com base na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que prova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012; Lei Complementar 1027, de 28 de novembro de 2023; nas Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste (DF-140) - DIUR 07/2018; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 52/2022; no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata dos procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações urbanísticas afetas.

Sendo assim, relatamos a seguir, a situação atual do processo, a fim dar continuidade à proposta de parcelamento do solo urbano.

1. **HISTÓRICO**

O presente processo SEI-GDF nº 00390-00002174/2022-66 foi autuado a partir do Requerimento id.81467170, de 07 de março de 2022, solicitando abertura de processo de parcelamento m glebas de Matrículas n.º 18.797 (2º CRI) e nº 18.875 (2º CRI), de áreas 2ha 01a 37ca e 2ha 01a 07ca, respectivamente, localizadas na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.

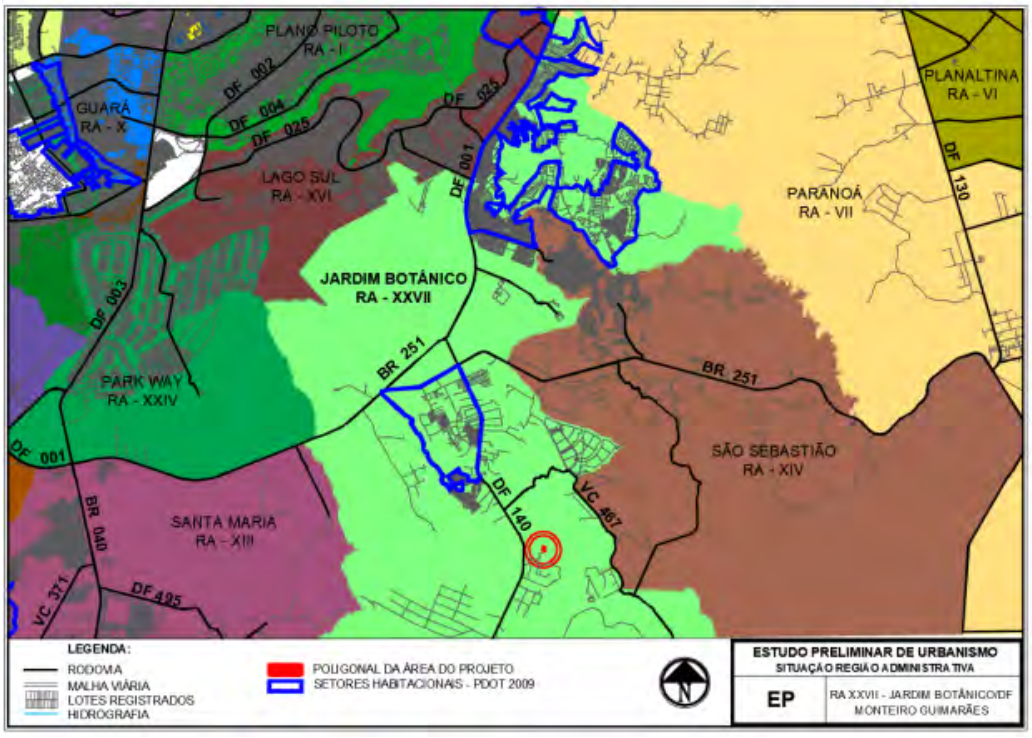


Figura 1 - Mapa de Situação.
Fonte: MDE - Reserva Monteiro Guimarães

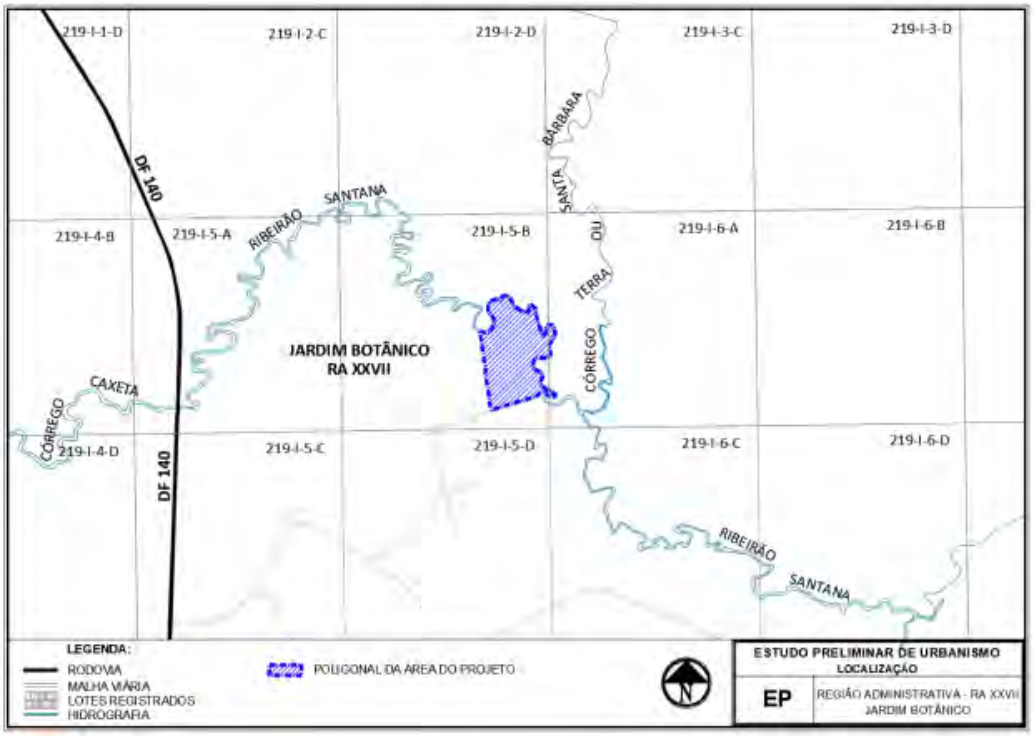


Figura 2 - Mapa de Localização.
Fonte: MDE - Reserva Monteiro Guimarães

A etapa de Documentação Inicial foi atualizada, conforme Parecer Técnico n.º 46/2023 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR (112444775), em vista a inclusão da certidão de matrícula nº 172.054, resultante da unificação das matrículas 18.797 e 18.875, e constam nos autos os seguintes documentos:

ANÁLISE DE DOCUMENTAÇÃO INICIAL - PROCESSO SEI-GDF Nº 00390-00002174/2022-66				
	DOCUMENTOS	**REFERÊNCIA SEI**	**ATENDIDO**	**OBSERVAÇÕES**
REQUERIMENTO INICIAL	E-mail enviado por: Ana Carolina Iemini	81467224	**SIM**	Juntada de documentos para subsídio à análise do processo. E-mail remetente: carol.brasilia@gmail.com)

IMÓVEL	**Certidão de ônus do imóvel:** Matrícula n° 172.054 (2º CRI); Área: 3,8360 ha		100520703	**SIM**	**Proprietário**: Marcos de Sá Guimarães **Emitida em: 24/03/2022**.
PROPRIETÁRIO	**PESSOA FÍSICA**	**RG/CPF**	81467888 81468121	**SIM**	- Carteira de Identidade de **Marcos de Sá Guimarães.** RG: 3.823.845; e - Carteira Nacional de Habilitação de **Marcos de Sá Guimarães.**
REPRESENTANTE LEGAL DO PROPRIETÁRIO	**PESSOA FÍSICA**	**RG/CPF**	81467987	**SIM**	- Carteira profissional de **Ana Carolina Iemini.**
DOCUMENTO DE REPRESENTAÇÃO LEGAL	**PROCURAÇÃO**		81467330 81467567	**SIM**	Outorgante: **Marcos de Sá Guimarães** Outorgado: **Ana Carolina Iemini** **Matrícula n° 172.054 (2º CRI)** 6 de abril de 2023 Obs.: sendo vedado o substabelecimento

O Levantamento Topográfico fora aceito conforme Nota Técnica n.º 46/2022 - SEDUH/COSIT/DICAT (91090416) no Processo SEI-GDF nº 00390-00002920/2022-11 - Levantamento Topográfico.

Dessa forma, por meio do Parecer Técnico n.º 1249/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (95205231) os autos foram encaminhados à Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC. Em resposta foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas Específicas – **DIUPE nº 52/2022** (99016839) encaminhadas por meio do Despacho - SEDUH/SEGESP/SUDEC (99023988).

Sendo assim, relatamos a seguir a descrição do estudo preliminar do projeto de parcelamento urbano:

2. **CONSULTA AS CONCESSIONÁRIAS**

Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal, no âmbito do processo SEI-GDF nº 00390-00008939/2022-71, para verificação quanto à possibilidade de atendimento e/ou interferências em redes projetadas e/ou instaladas para a área do parcelamento, bem como quanto à situação fundiária da gleba em relação às terras de propriedade da TERRACAP.

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA – TERRACAP

A Terracap por meio do Ofício nº 735/2022 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (), de 20 de setembro de 2022, informou que o parcelamento do solo urbano em glebas das matrículas nº 18.797 e nº 18.875, registradas no 2º CRI , unificadas na matrícula n° 172.054 do 2° CRI, possui a seguinte situação fundiária:

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: **BARREIROS**

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

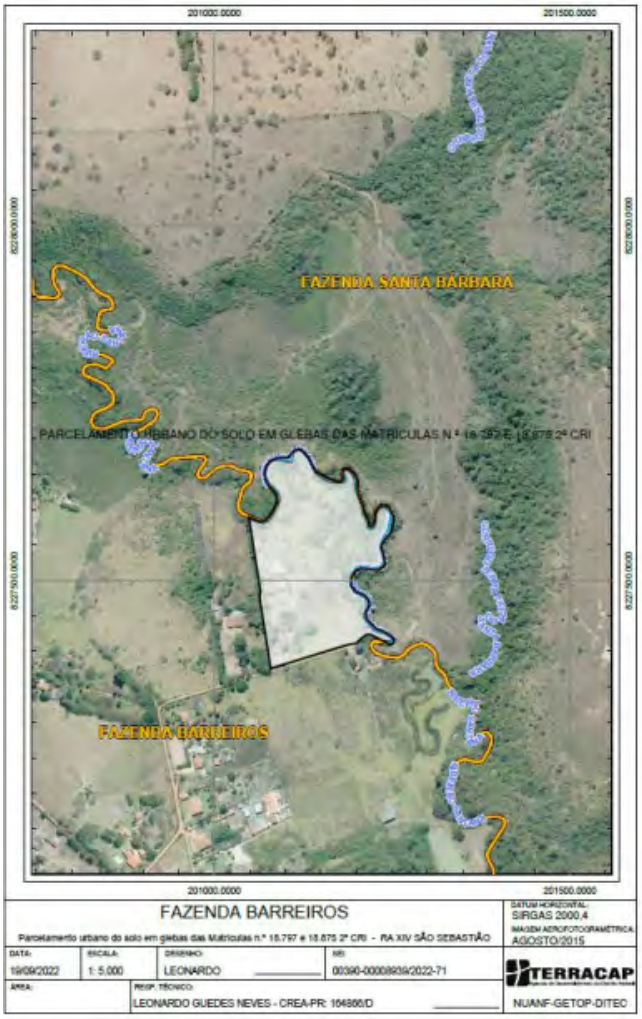


Figura 3: Croqui de Situação Fundiária
Fonte: TERRACAP

Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

Ofício Nº 5192/2022 – NOVACAP/PRES/SECRE (98287285), de 21 de outubro de 2022, encaminha os Despachos - NOVACAP/PRES/DU (98196828, 98193156) que informam que **NÃO EXISTE** interferência com rede pública implantada e ou projetada para o parcelamento, e não existe capacidade de atendimento para a região.

É informado também, que empreendedor deverá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade de acordo com o Termo de Referência da NOVACAP 04/2019.

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

Figura 4 - Croqui do Sistema de Amortecimento de Vazão
Fonte: MDE - Reserva Monteiro Guimarães

Soluções de projeto:

O projeto de Drenagem está em desenvolvimento e será apresentado a NOVACAP.

Companhia Energética de Brasília, Iluminação Pública e Serviços - CEB - IPES

A Carta n.º 200/2022- CEB-IPES/DO/GPI (96580219), 28 de setembro de 2022, informa que **não há interferência de redes de iluminação pública na região**. É esclarecido também nesse mesmo parecer e no Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI (96027853) que **o local não possui ativo de iluminação pública**.

Distribuidora Energética de Brasília - Neoenergia Brasília

A Carta 419/2022 - CGR (99277485), de04 de novembro de 2022, 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.

Laudo Técnico nº 649/2022 (99277327), a Neoenergia informou que **não existem interferências com a rede aérea existente**.

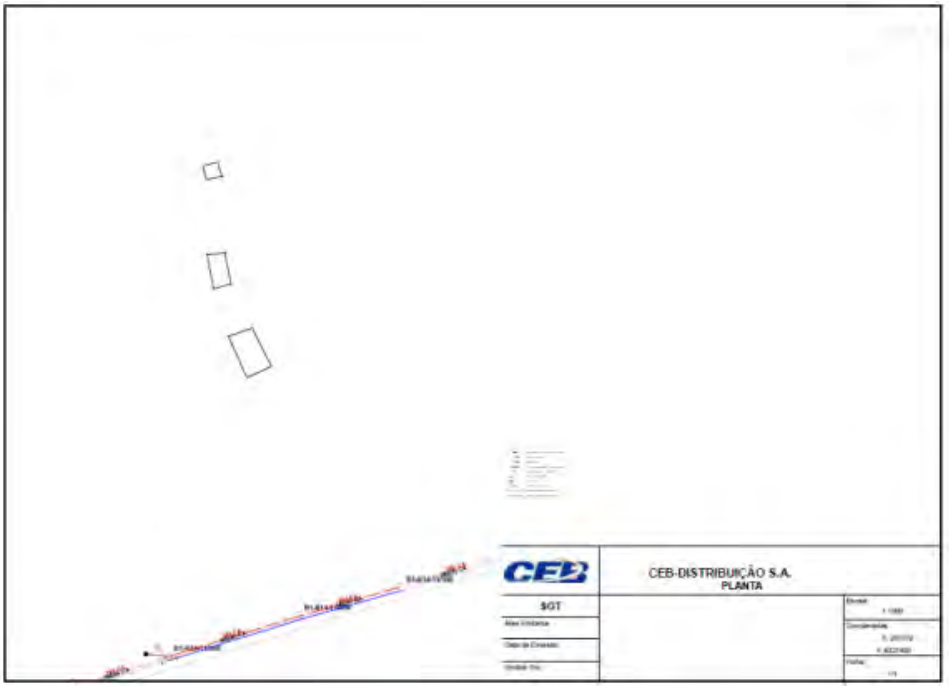


Figura 5 – Croqui de Interferências
Fonte: Carta n. º419/2022 – CGR - NEOENERGIA

Soluções de projeto:

Quanto as soluções de projeto, por haver viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica, optou-se então por prever a locação de novos pontos de rede nos lotes e áreas que assim necessitarem. Informa-se que o empreendedor irá cumprir com o formato de projeto, licenças e estudos técnicos exigidos pela referida companhia.

Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - CAESB

A Carta n.º 122/2022 - CAESB/DE/EPR (98750801), de 27 de outubro de 2022, encaminha o Termo de Viabilidade Técnica - TVT nº 087/2022 (98744605), informando que não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

Quanto ao Sistema de Abastecimento de Água (SAA), o TVT nº 087/2022 informa que não há sistema de abastecimento de água implantado ou projeto para atendimento do empreendimento. O atendimento do empreendimento com sistema de abastecimento de água da Caesb será viável somente após o início de operação do Sistema Paranoá Sul, antes disso, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de abastecimento.

Quanto ao Sistema de esgotamento sanitário (SES), o TVT nº 087/2022 informa que não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. Assim, para viabilizar o atendimento imediato do parcelamento, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de esgotamento sanitário.

Soluções de Projeto:

Quanto ao sistema de abastecimento de água (SAA), o Empreendedor afirma que tem ciência da necessidade de esperar a entrada em operação do Sistema Paranoá Sul. Todavia, o empreendimento se compromete a utilizar a Alternativa 2 – Solução independente de abastecimento: Sistema de tubulares profundos, conforme estabelecido no TVT n°087/2022 e irá prever a interligação ao futuro sistema da Caesb.

Sendo assim, alertamos quanto à necessidade de apresentação da outorga correspondente, emitida pela ADASA, para apreciação da proposta pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES), o empreendedor se compromete a utilizar a Alternativa 2, exposta no TVT n°087/2022 Item 4.4.2 com sistema de fossas sépticas e sumidouros que deverão obedecer às prescrições das normas NBR-7229 e NBR-13969 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Figura 6 – Croqui de Interferências
Fonte: Carta n.º 122/2022 - CAESB/DE/EPR

Serviço de Limpeza Urbana – SLU

O Ofício nº 53/2023 - SLU/PRESI/AEXEC (95851200), 19 de setembro de 2022, encaminha o Despacho - SLU/PRESI/DITEC (95772437) e Despacho - SLU/PRESI/DILUR (95736155).

O Despacho SLU/PRESI/DITEC instrui que o projeto deve favorecer a realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos, por meio de um sistema viário pavimentado de dimensões adequadas, que não impeça a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observe as normativas existentes. Informa que cabe ao Distrito Federal o tratamento e destino final dos resíduos sólidos domiciliares, limitado ao volume diário de 120 litros de resíduos sólidos diferenciados por unidade autônoma.

Através do Despacho - SLU / PRESI / DILUR, o Serviço de Limpeza Urbana (SLU) do Distrito Federal informou que realiza coletas de resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades da área de análise, e por essa razão não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados. E complementa que gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta.

Soluções de Projeto:

Informa-se que o empreendedor irá cumprir com as exigências técnicas referidas e suas regulamentações, licenças e estudos técnicos solicitados pela referida companhia.

Departamento de Estradas e Rodagem - DER

Ofício nº 389/2022 – DER-DDF/PRESI/GABIN/NUADM (96368752), 26 de setembro de 2022, encaminha o Despacho – DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOM(96114624) que informa que o imóvel em questão **não interfere** em nenhuma faixa de domínio das rodovias do Sistema Rodoviário do Distrito Federal - SRDF.

3. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

3.1. Zoneamento Ambiental - APA do Planalto Central

A poligonal desse parcelamento está inserida na Zona de Uso Sustentável (ZUS) da APA do Planalto Central, como mostra a figura abaixo.

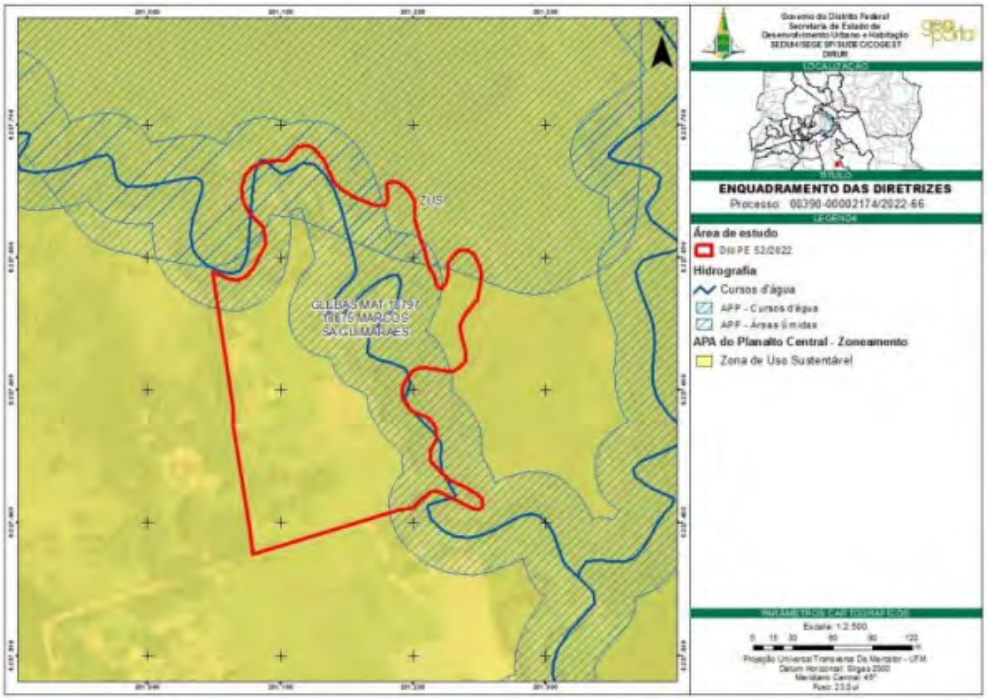


Figura 6 - Zoneamento da APA do Planalto Central
Fonte: DIUPE 52/2022

O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a ocupação da Zona de Uso Sustentável proposto pelo Plano de Manejo APA do Planalto Central (Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015).

São diretrizes para A Zona de Uso Sustentável – ZUS Urbana:

- A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.
- Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.
- As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.
- Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.

3.2. Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE

De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE), instituído pela Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, o parcelamento insere-se em Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos (ZEEDPSE), na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 5 – SZSE 5.

Para ZEEDPSE o Art. 15 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019 define as seguintes diretrizes:

I - A geração de emprego e renda de acordo com a vocação desta Zona, particularmente em 3 ADP, identificadas no Mapa 14 e na Tabela Única do Anexo Único;
II - A compatibilização dos níveis de permeabilidade do solo com a prestação dos serviços ecossistêmicos;
III - a manutenção e conservação do Cerrado, conforme legislação específica, priorizando as espécies nativas na sua recuperação e restauração;
IV - o monitoramento, o controle e a fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo nesta Zona, especialmente em áreas de contribuição de reservatórios para abastecimento público, Áreas de Proteção de Mananciais - APM, unidades de conservação e corredores ecológicos, conforme o disposto no art. 48, II;
V - O estabelecimento de estratégias e de infraestrutura para logística reversa de embalagens de agrotóxicos, com vistas à correta destinação;
VI - A eficiência na condução e distribuição de água e no uso para a agricultura;
VII - a expansão e qualificação das infraestruturas do sistema de mobilidade com a criação de áreas e lotes institucionais;
VIII - a compatibilização dos empreendimentos com os riscos ecológicos indicados nos Mapas 4 a 9C do Anexo Único;
IX - A integridade e conectividade das subzonas SZSE 1, SZSE 2, SZSE 3 e SZSE 5 na ZEEDPSE, de modo a resguardar e promover a conexão das 3 áreas-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado.
Parágrafo único. O percentual de permeabilidade do solo em parcelamentos urbanos nas áreas com alto risco de perda de recarga de aquíferos é definido por metodologia específica estabelecida em regulamentação própria, ouvido o Conselho de Recursos Hídricos - CRH/DF.

Para a Subzona SZSE 5 o Art. 20 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019 define as seguintes diretrizes:

> I - a manutenção de áreas de Cerrado nativo, nascentes e infraestrutura natural de drenagem nos parcelamentos, nas áreas públicas e nas áreas não edificadas para a viabilidade dos corredores ecológicos;
> II - o incentivo à implantação de atividades N1, N2 e N3 visando assegurar a geração de emprego e renda compatíveis com a destinação desta Subzona;
> III - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de solos por erosão, garantindo as conexões ecológicas com as SZSE 6 e 7;
> IV - a observância na implantação de empreendimentos de padrões urbanos que favoreçam a resiliência do meio ambiente;
> V - o aporte de infraestrutura de esgotamento sanitário individualizada, compatível com os riscos ecológicos, a capacidade de suporte ecológica dos recursos hídricos e os padrões e intensidade de ocupação humana;
> VI - a implantação do eixo leste-oeste de transportes, observadas a capacidade de suporte ecológica, a manutenção do Cerrado nativo e os cuidados com a zona-tampão da Reserva da Biosfera do Cerrado.

As atividades N1, N2 e N3 são definidas no Art. 9 da mesma Lei, conforme segue:

> 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;

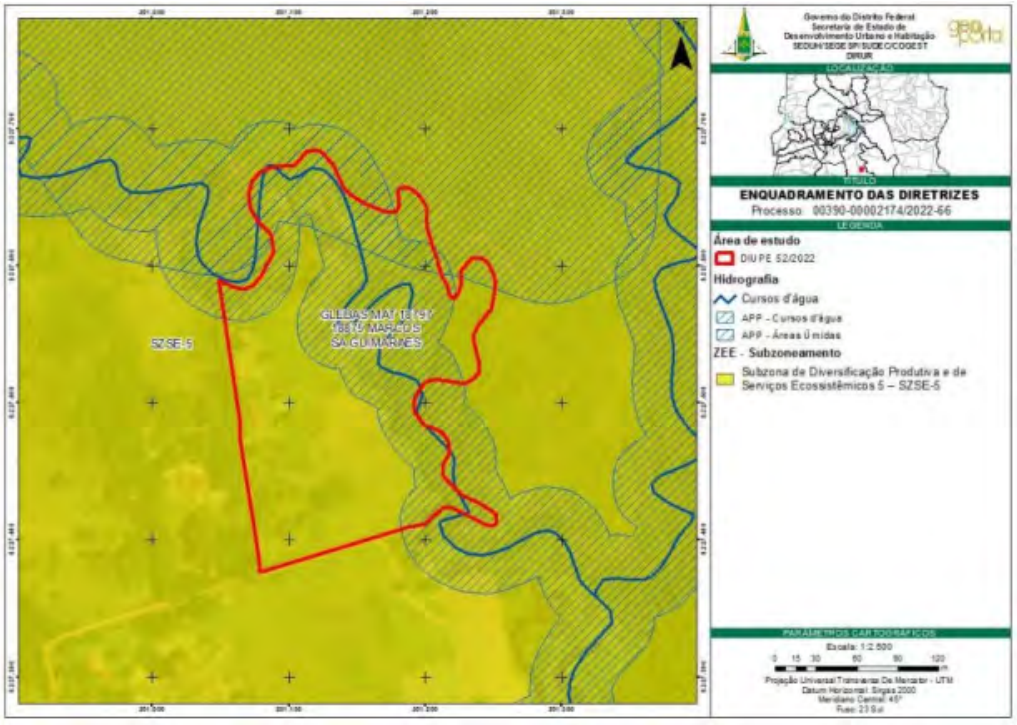


Figura 7 – Mapa Subzonas Ecológico-Econômica
Fonte: DIUPE 52/202

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

a. Risco Ecológico Co-localizados: Alto ou Muito Alto;

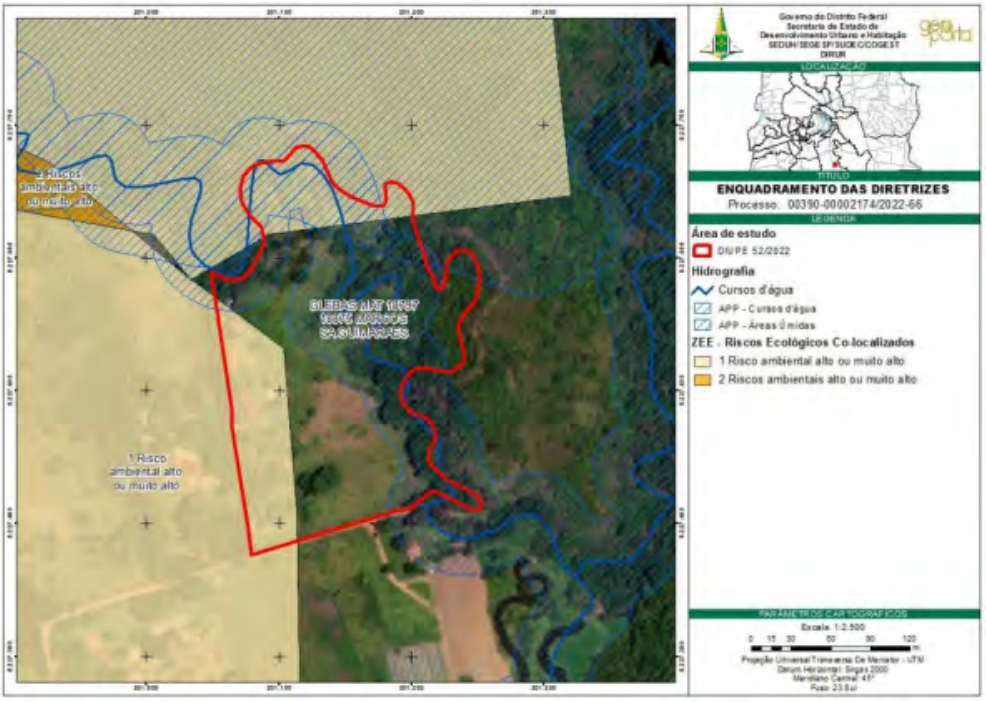


Figura 8 - ZEE - Risco Ecológico Co-localizados
Fonte: DIUPE 52/2022

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

Considerando que há sobreposição do dos riscos de perda de área de recarga e contaminação do subsolo, optou – se por manter as orientações de riscos co-localizados, a fim de salientar a importância de manter a permeabilidade do solo juntamente com estratégias de prevenção à contaminação.

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

b. Risco de Perda de Área de Recarga de Aquífero: Baixo e Médio;

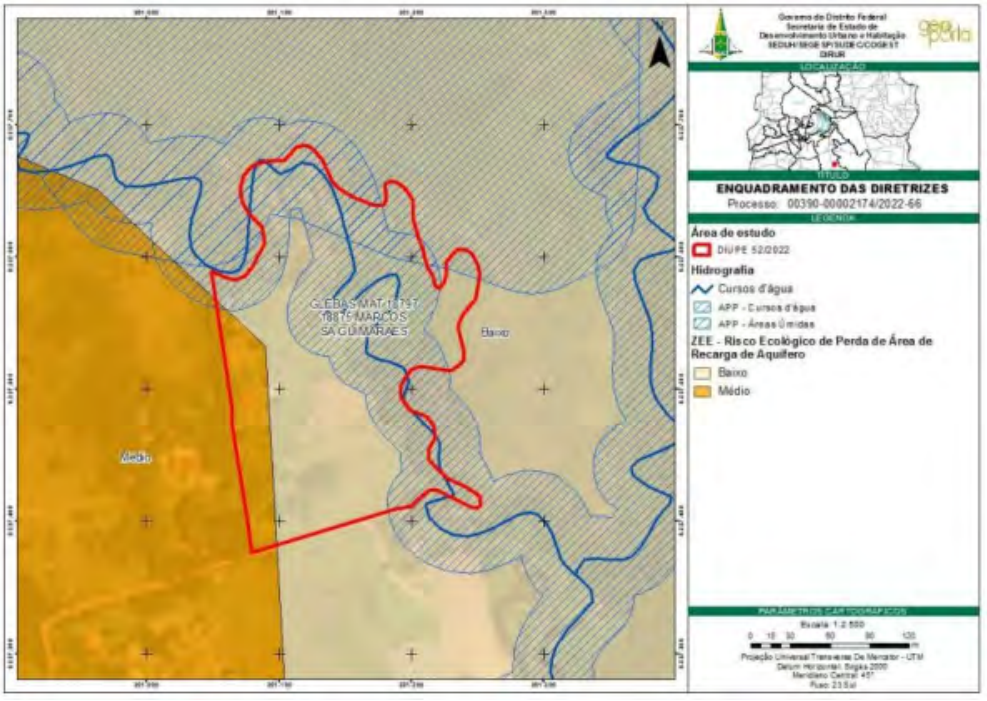


Figura 9 - ZEE - Risco de Perda de Área de Recarga de Aquífero
Fonte: DIUPE 52/2022

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

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

Devem ser observadas as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do Planalto Central referentes à Zona de Uso Sustentável, de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos;

Deve ser previsto, sempre que possível, a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, sendo essa uma estratégia de recarga natural dos aquíferos; A adoção de estratégias de recarga natural e artificial 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 com maiores percentagens de área permeável. As áreas não impermeabilizadas devem ser preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração;

c. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão: Muito Baixo e Baixo;

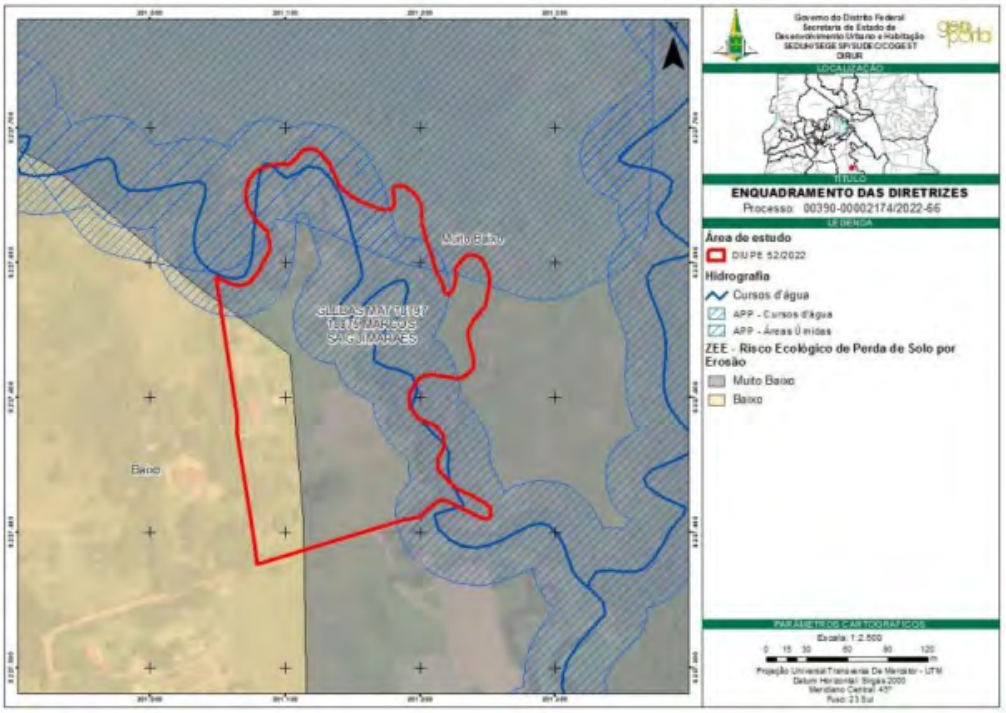


Figura 10 - ZEE - Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão
Fonte: DIUPE 52/2022

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

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

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 a deflagração de processos hidro erosivos devido a iteração entre o 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;

d. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo: Muito Baixo e Alto;

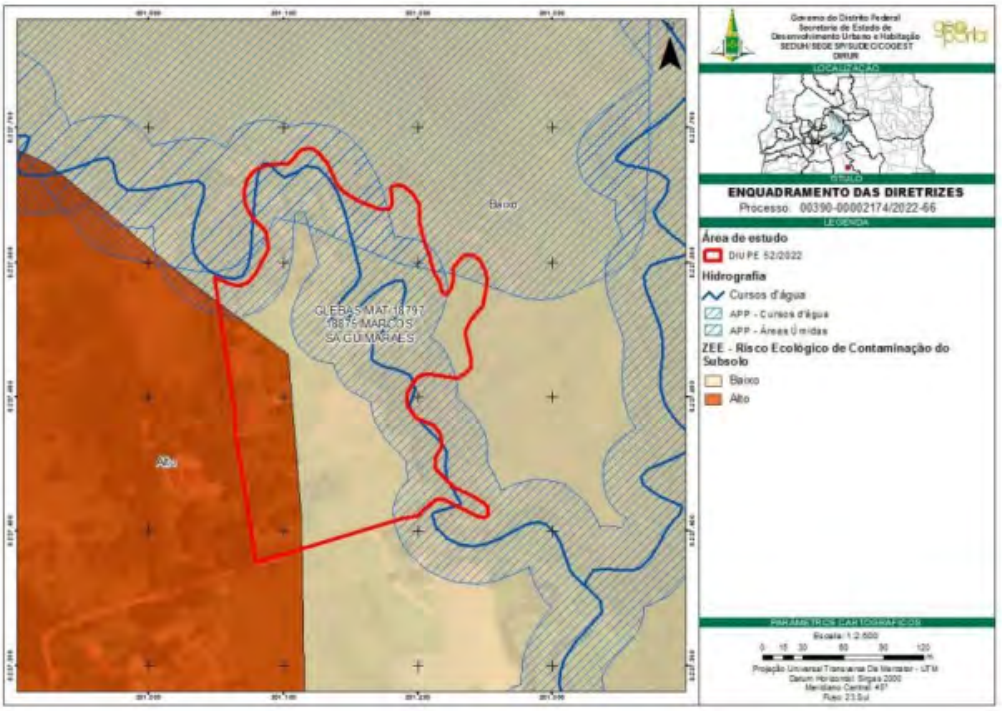


Figura 11 - ZEE - Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo
Fonte: DIUPE 52/2022

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto 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 ser atendido os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

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

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

e. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo: Ausência de Cerrado Nativo e Muito Alto.

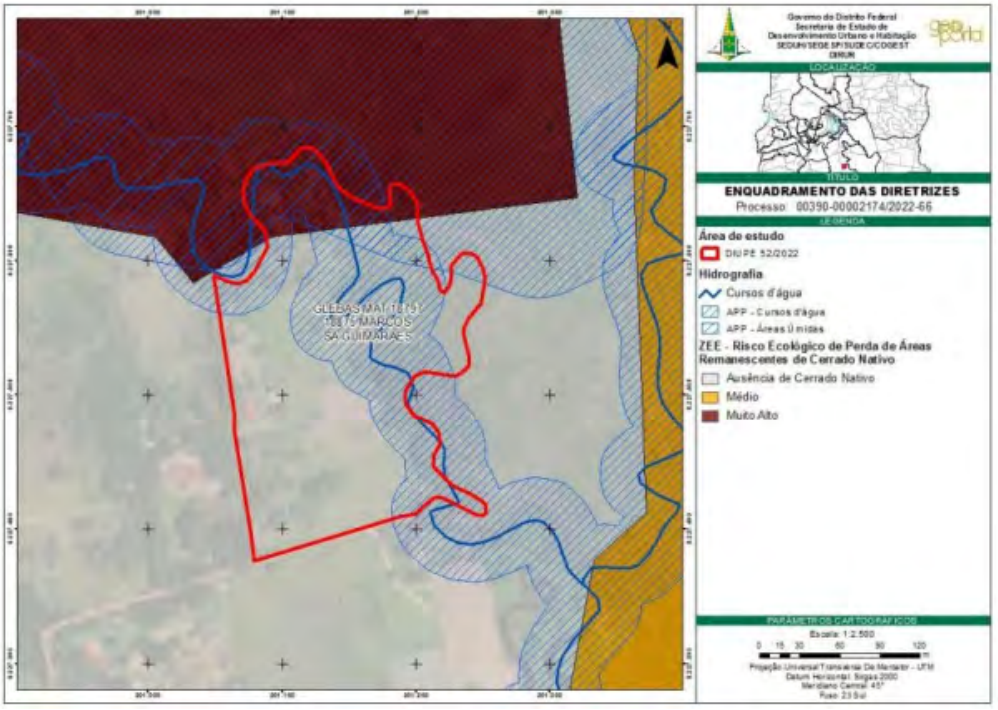


Figura 12 - ZEE - Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescente de Cerrado Nativo
Fonte: DIUPE 52/2022

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

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

3.3. Área de Preservação Permanente - APP

O empreendimento apresenta uma Área de Preservação Permanente - APP medindo 16.661,012 m², onde não é permitido o de parcelamento do solo conforme mapa abaixo:

Figura 13- Área de Preservação Permanente - APP
Fonte: Levantamento Topográfico Planialtimétrico Cadastral

3.4. Declividade

O parcelamento do solo apresenta uma declividade suave ondulado, não contendo áreas de declividade superior a 30%.

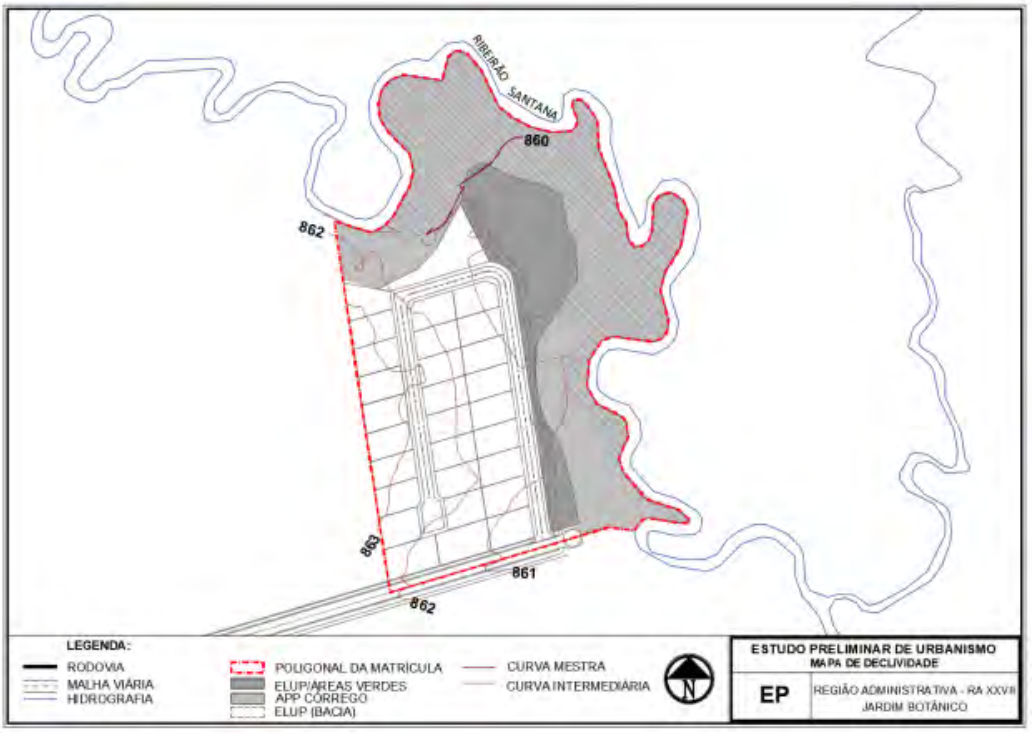


Figura 14 - Mapa de Declividade
Fonte: Levantamento Topográfico planialtimétrico cadastral

4. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

4.1 Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/ 2009

Quanto ao zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, a área de projeto está inserida na Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ZUEQ), conforme mapa a seguir.

De acordo com o Art. 74 do PDOT/2009 a Zona Urbana de Expansão e Qualificação, é "*composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, com densidades demográficas indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando sua qualificação*."

As diretrizes para ZUEQ são relacionadas no art. 75 do PDOT/2009:

> 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 e 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 revisão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;
> IV – construir 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 15 - Zoneamento do Parcelamento Definido pelo PDOT 2009/2012
Fonte: Geoportal

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

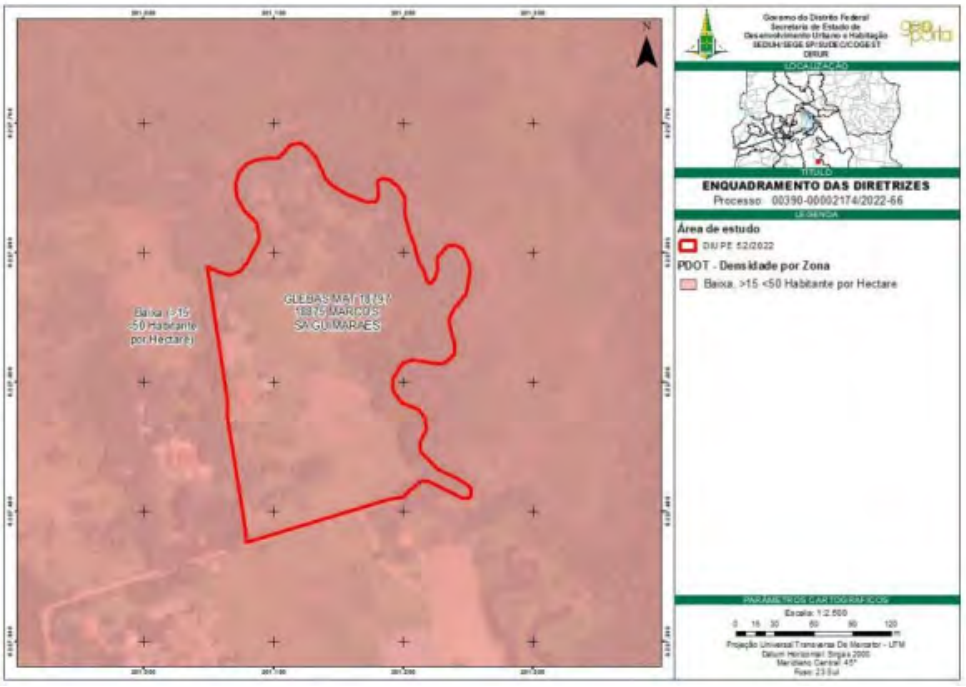


Figura 16 - Densidade Populacional – PDOT/2009/2012
Fonte: DIUPE 52/2022

Quanto às áreas públicas, o art. 43 estabelece que os novos parcelamentos do solo devem destinar 15% da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

4.2. Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste - DIUR 07/2018

As Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste (DF-140) - DIUR 07/2018 englobam a poligonal da gleba, que está inserida na Zona B e parcialmente em Zona de APP, conforme a figura definida abaixo:

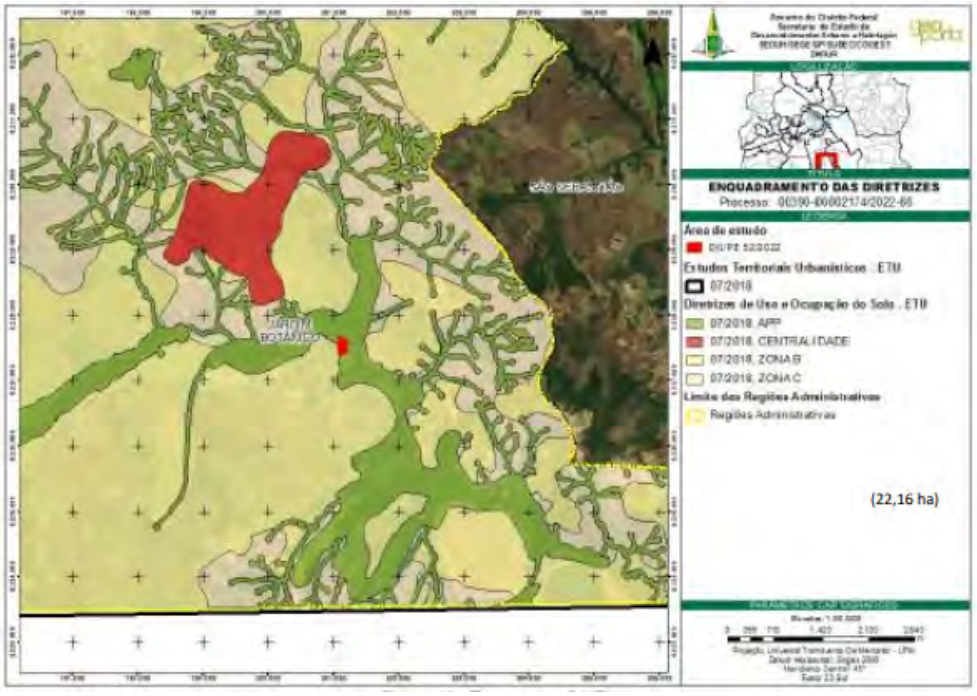


Figura 17 - Zoneamento DIUR
Fonte: DIUPE 52/2022

A Zona B, corresponde às áreas de baixa ou média sensibilidade ambiental, destina-se a implantação de atividades econômicas de grande e médio porte, reforçando a vocação da região para estimular o desenvolvimento econômico com atividades de comércio de bens e serviços, institucional e indústrias, possibilitando a autonomia da região. Os usos industrial e misto deverão ser compatíveis com a escala residencial.

Tabela 1 - Tabela de Usos: Zona B / Fonte: DIUR 07/2018

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; comércio de bens; prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial; Misto; EPC, EPU, ELUP.	• Permitir o comércio local compatível com a escala residencial; • Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; • Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; • Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e • Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo – DIUPE.

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

A DIUR 07/2018 estabelece os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, assim como os parâmetros para o número máximo de pavimentos e altura máxima a serem aplicados para novos parcelamentos conforme especificados na Tabela a seguir. Segue da DIUR 07/2018:

Tabela 2 - Coeficiente de aproveitamento / Fonte: DIUR 07/2018

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coeficiente básico	Coeficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)
ZONA B	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1	–	10
	Residencial – habitação coletiva	1	1,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	8	30,5
	Institucional ou Comunitário				
	Misto				
	Indústria	1	2	–	30,5

Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m², o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;
- No caso de condomínio urbanístico em tipologia de casas, constituído nos termos da Lei n.° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 se aplica à área de utilização exclusiva do condômino; e as áreas específicas destinadas as edificações comuns, como guaritas, administração, lazer e esportes.
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela; e
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

As DIUR 07/2018 definem o traçado viário estruturante que apresenta as principais vias de conexão às quais os parcelamentos do solo urbanos deverão estar articulados.

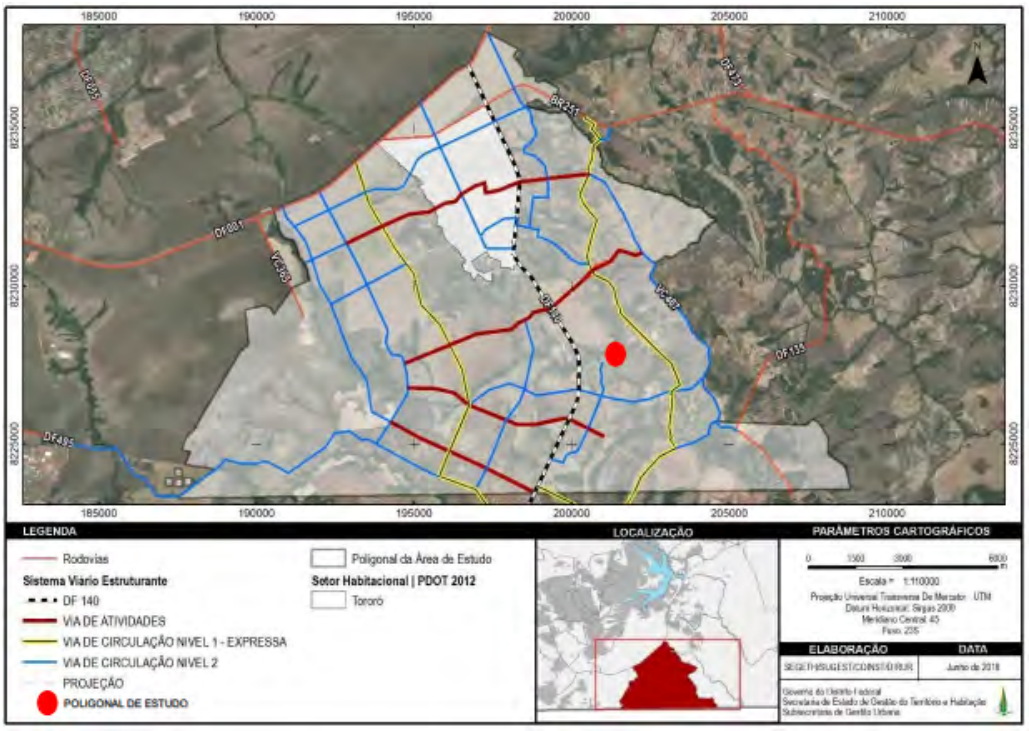


Figura 18 - Sistema Viário Estruturante
Fonte: DIUR 07/2018

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

Destaca, ainda, que o cálculo das áreas públicas deve ser realizado considerando a área passível de parcelamento da gleba: área total excluídas as Áreas de Preservação Permanente e as faixas de domínio de rodovias e redes de infraestrutura.

A Região Sul/Sudeste enquadra-se em sua maior extensão na categoria de baixa densidade populacional, conforme estabelecido pelo PDOT/2009, variando entre 15 e 50 habitantes por hectare, na Zona Urbana de Uso Controlado II e na Zona Urbana de Expansão e Qualificação.

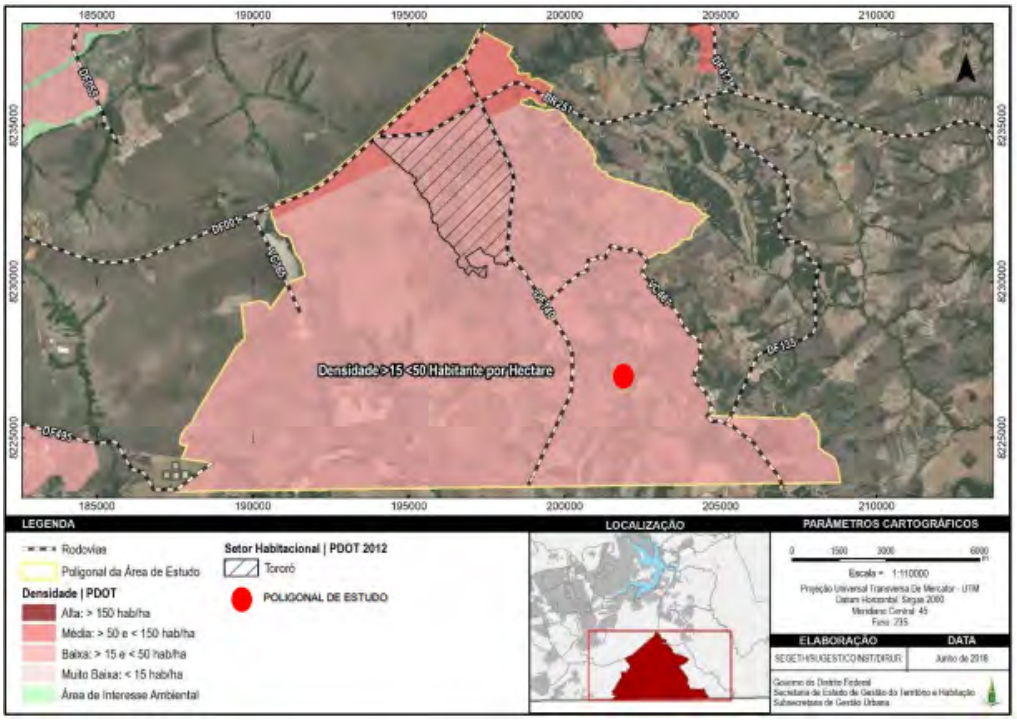


Figura 19 - Densidade Demográfica
Fonte: DIUR 07/2018

4.3. Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 52/2022

A DIUPE 52/2022 é emitida para complementar a DIUR 07/2018 com Diretrizes Urbanísticas Específicas para o sistema viário, densidade populacional e áreas públicas incidentes na gleba a ser parcelada.

A poligonal da área de parcelamento é acessada pela Via de Circulação de Vizinhança propostas pelo sistema viário complementar.

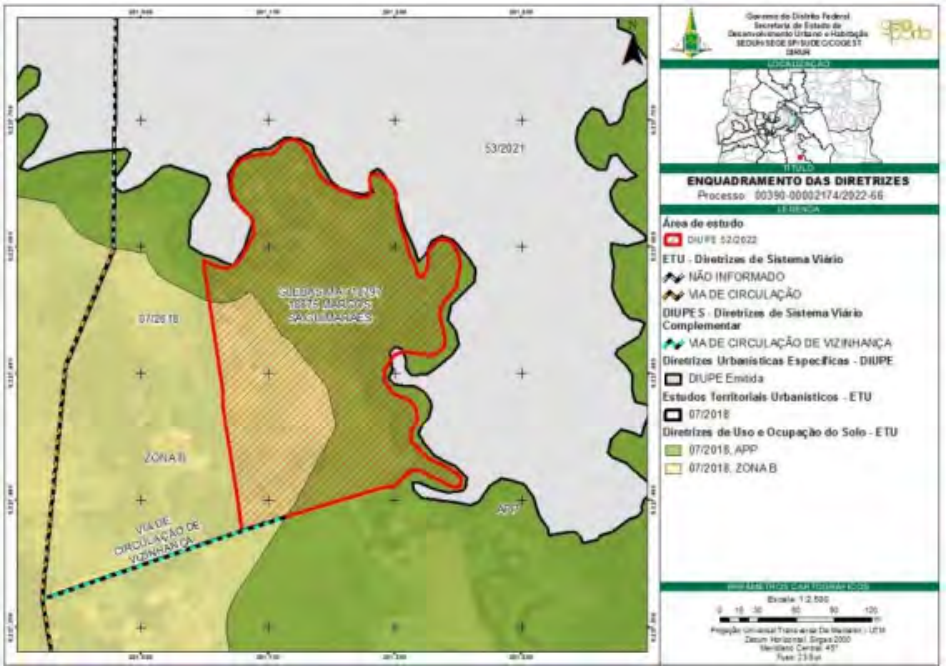


Figura 20 - Diretrizes de Sistema viário e Circulação
Fonte: DIUPE 52/2022

Quanto as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, a gleba está inserida na Zona B das DIUR 07/2018, destina-se a implantação de atividades econômicas de grande e médio porte para estimular o desenvolvimento econômico. Nessa Zona os usos/atividades admitidos são: RO 1, RO 2, CSII 1, CSII 2, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, Inst e Inst EP.

Abaixo, são apresentados os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.

Tabela 3 - Uso e Ocupação do Solo / Fonte: DIUPE 52/2022

ZONA	UOS	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (% Mínima)
ZONA B	RO 1 RO 2	1,0	1,0	9,50	20
	CSIIR 1		2,0	30,50	20
	CSIIR 1 NO		1,5	30,50	20
	CSII 1		2,0	30,50	20
	Inst		2,0	30,50	55
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

OBSERVAÇÕES:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;

2. 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 lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados);

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

7. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR07/2018, referentes à cada UOS. O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá priorizar a adequação das Alturas (m) adotadas de acordo com as variações de Faixas de Área (m²) constantes no Anexo III da LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, e sua atualização, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);

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

Quanto as Diretrizes de Densidade populacional, a DIUPE 52/2022 afirma que a gleba se encontra localizada na Porção Territorial de Baixa Densidade (de 15 a 50 hab./ha). A área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, são descritas na tabela a seguir:

Tabela 4 - Densidade Populacional / Fonte: DIUPE 52/2022

Zona de uso e ocupação	Área	Densidade permitida	População mínima	População máxima (hab.)
Zona B	1,14	15 a 50	17	57
Zona APP	2,88	Não é admitido o parcelamento do solo urbano.		
Total:			17	57

Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na tabela abaixo (Figura 26) retirada daDIUPE 52/2022.

Tabela 5 - Percentual mínimo exigido para cada tipologia de área públicas / Fonte: DIUPE 52/2022

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	15%
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido:	**15%**

5. DESCRIÇÃO DO PROJETO

5.1 Informações Gerais

O projeto urbanístico denominado Residencial Reserva do Bosque ??? possui em seu programa: 01 área destinada ao Espaço Livre de Uso Público – ELUP e 01 Lote na forma de Condomínio de Lotes de UOS CSIIR 1 NO.

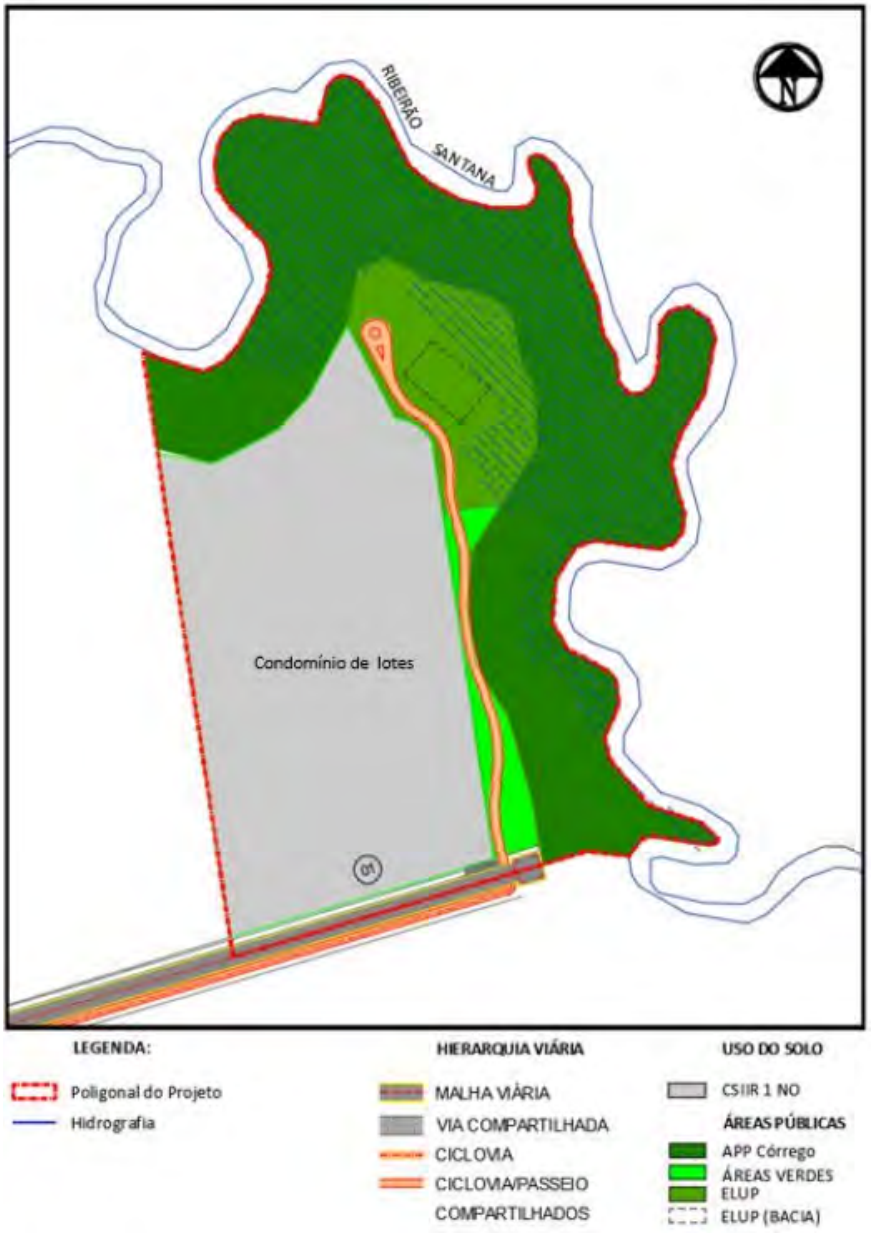


Figura 22 - Plano de Uso e Ocupação
Fonte: MDE - Reserva Monteiro Guimarães

5.2. Usos e Ocupação propostos para o projeto

UOS CSIIR 1 NO

- O projeto apresenta 01 lote, com área de 16.073,998 m² destinados ao UOS CSIIR 1 NO (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório), onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos: comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. A subcategoria 1 localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local.
    - No lote acima qualificado, será implantado o condomínio de lotes contendo 28 unidades autônomas, com áreas individuais variando entre 389,559m² e 535,50 m².

5.3. Endereçamento

O endereçamento do parcelamento Reserva Monteiro Guimarães será no modelo Quadra e lote.

Desse modo, propõe-se:

- Lote do Condomínio de lotes: Reserva Monteiro Guimarães, Lote 1.
- Unidades Autônomas: Reserva Monteiro Guimarães, Lote 1, unidades 1 a 28.

Figura 23 – Croqui de Endereçamento do Condomínio de lotes
Fonte: MDE - Reserva Monteiro Guimarães

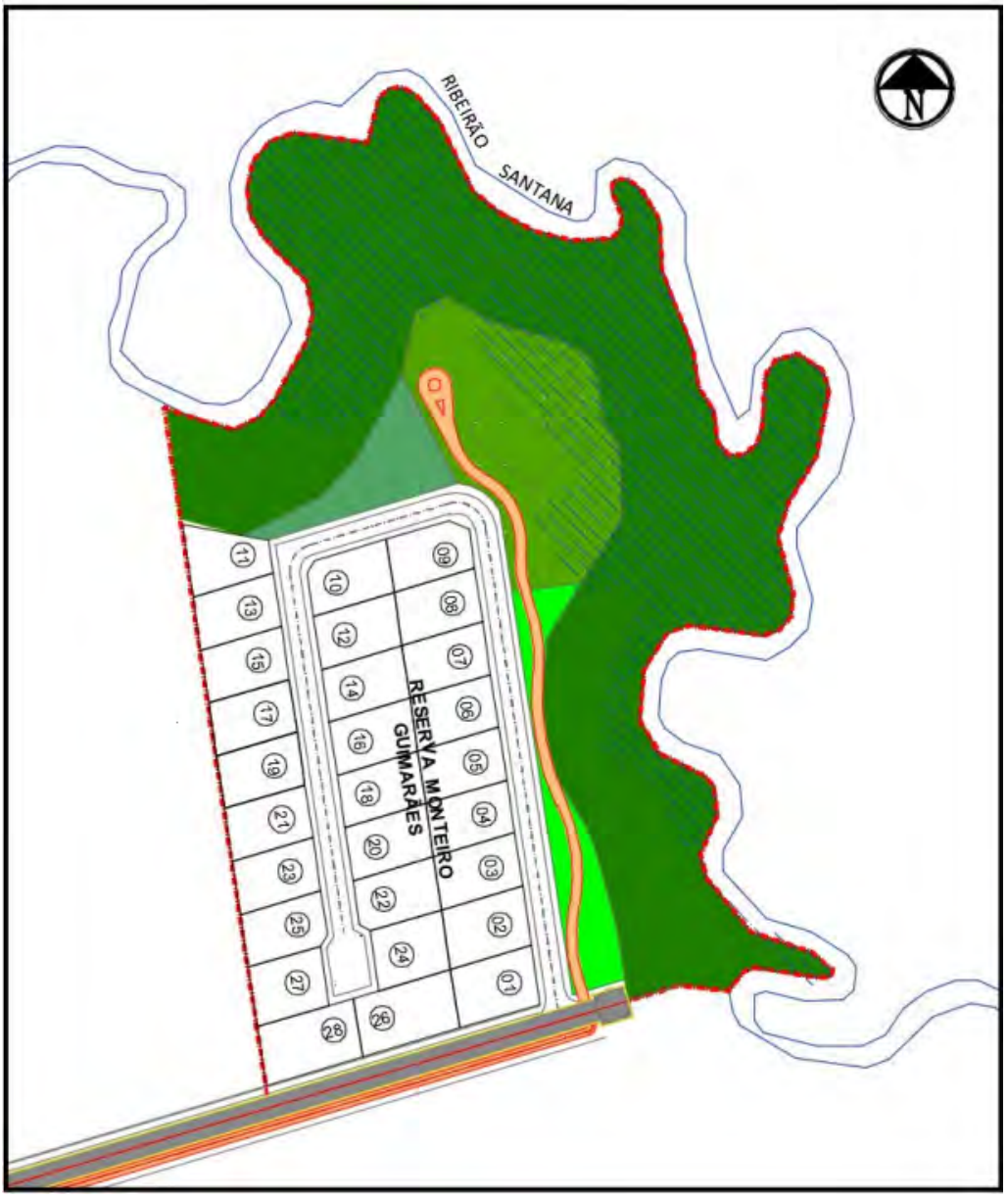


Figura 24 - Croqui de Endereçamento interno
Fonte: MDE - Reserva Monteiro Guimarães

Salientamos que a proposta de endereçamento foi submetida à COSIT, em atendimento ao disposto nas DIUPE 52/2022:

> 7.5. Os projetos urbanísNcos devem observar a normaNzação de endereçamento definida pela Coordenação do Sistema de Informação Territorial e Urbano - COSIT/UNTEC/SEDUH, considerando a homogeneização no tratamento do endereçamento deste território;

5.4. Densidade

A densidade estabelecida para a Zona B é de 15 a 50 hab./ha. Foi considerado para o cálculo a média de 3,3 moradores por domicílio, estipulado pelo PDAD do Jardim Botânico (2018).

O cálculo de densidade para a ZONA B foi feito da seguinte maneira:

- Área da Zona de Densidade – Zona B (2,1700454 ha) x Zona de Densidade – Zona B (50 hab./ha) = Total de habitantes permitidos na Zona de Densidade – Zona B (108,50hab.)

A área admite uma população máxima de 108 habitantes. Considerando o índice do PDAD - 2018 de 3,3 habitantes por Unidade Imobiliária, será possível ter no máximo 32 Unidades Habitacionais.

Tabela 6 - Quadro de Densidade Populacional e Unidades Habitacionais

Zona de uso e ocupação	Área	Densidade permitida	População mínima	População máxima (hab.)
Zona B	2,17	15 a 50	32	108
Zona APP	1.66	Não aplicável	-	-
Total:			32	108

Os cálculos acima foram realizados considerando a faixa de APP identificada no local através do levantamento topográfico e estudo ambiental.

O projeto prevê a criação de um lote de habitação coletiva, UOS CSIIR 1 NO, onde serão constituídas 28 (vinte e oito) unidades autônomas.

Considerando o cálculo 28 X 3.3, podemos definir que para a área em tela estão previstos 92 habitantes.

A densidade populacional resultante do parcelamento é 24,08 hab./ha (92hab/ 3,8361ha).

5.5. Concepção de Sistema Viário

O parcelamento proposto possui em seu escopo 2 tipos de vias, sendo elas: Via de Circulação de Vizinhança 1 (de acesso ao parcelamento) e Via de Circulação de Vizinhança 2 (interna ao condomínio de lotes).

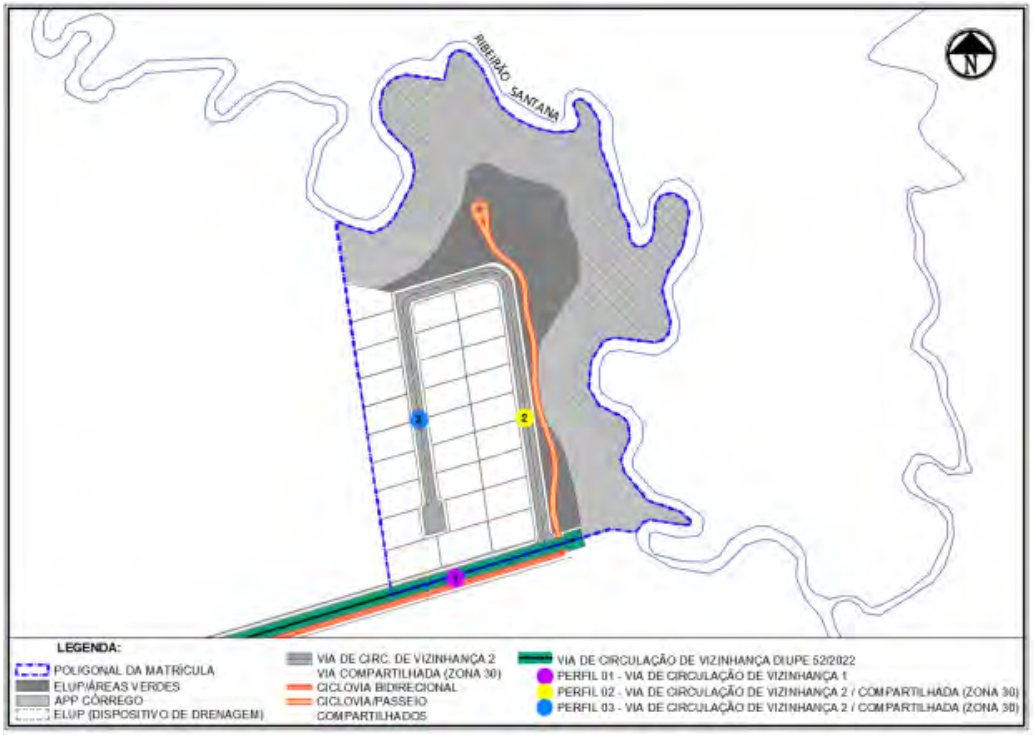


Figura 23 - Sistema de circulação e Hierarquia Viária
Fonte: MDE - Reserva Monteiro Guimarães

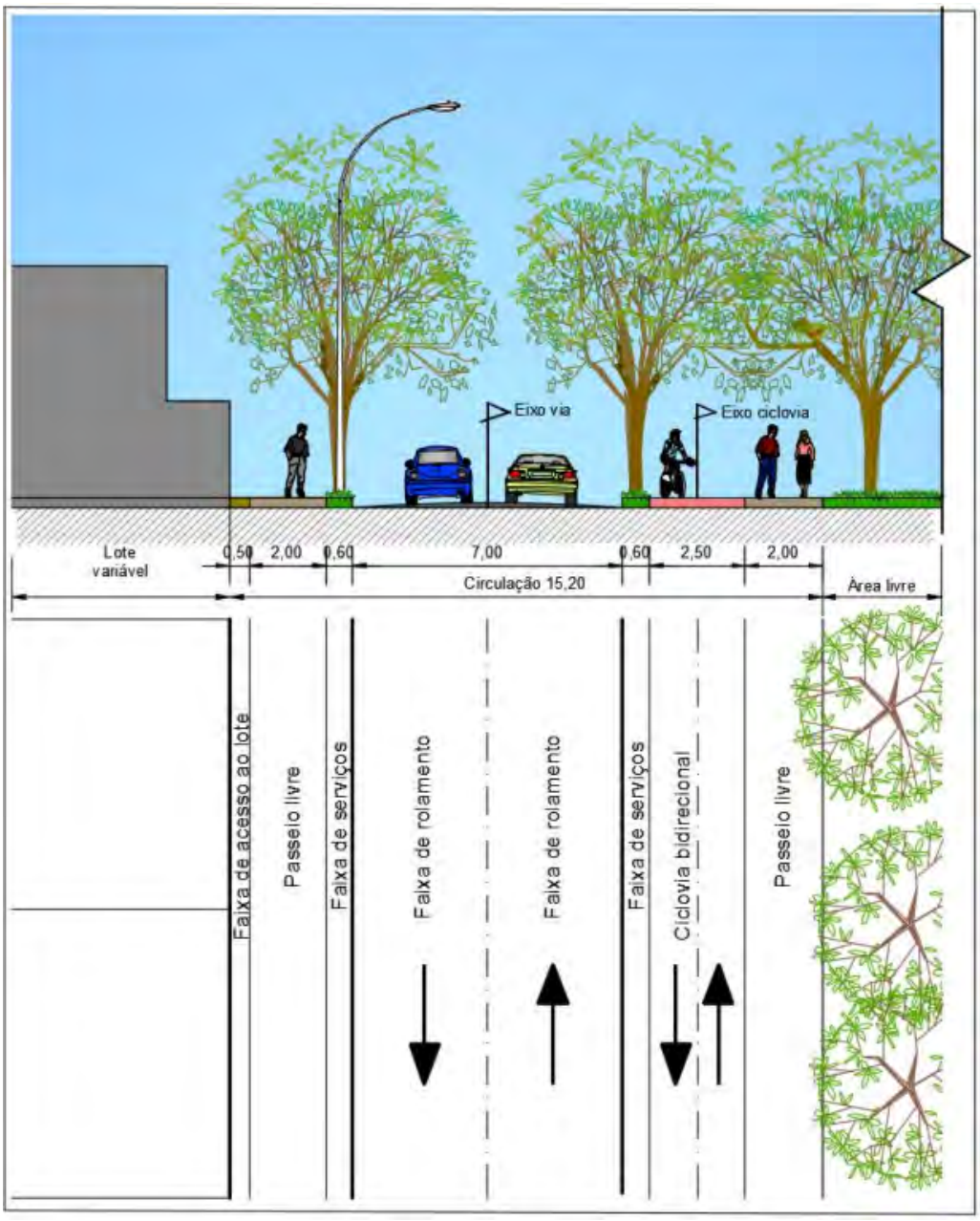


Figura 24 – Perfil 1 – Via de Circulação de vizinhança 1
Fonte: MDE - Reserva Monteiro Guimarães

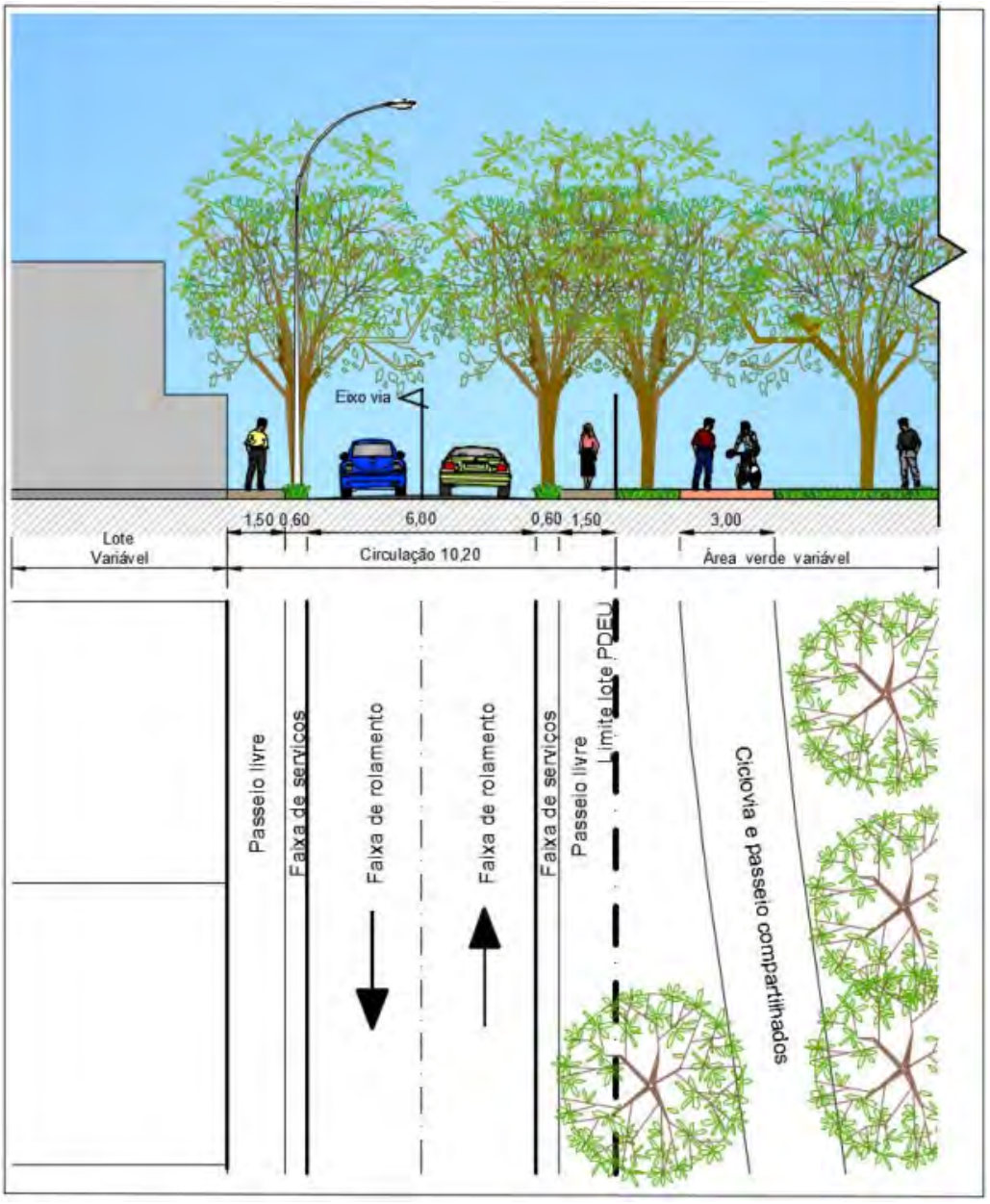


Figura 25 – Perfil 2 – Via de circulação de vizinhança 2
Fonte: MDE - Reserva Monteiro Guimarães

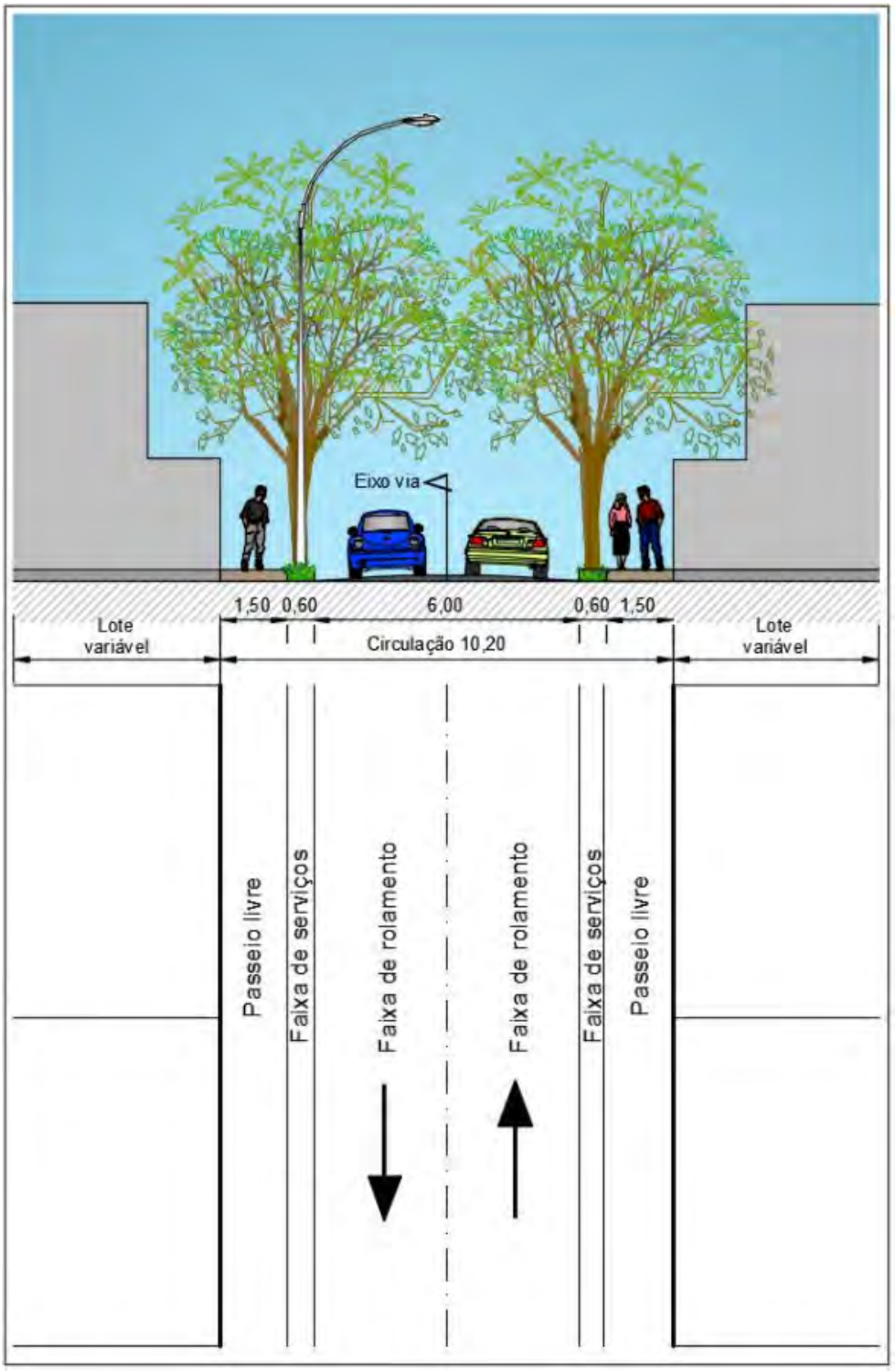


Figura 26 – Perfil 3 – Via de circulação de vizinhança 2
Fonte: MDE - Reserva Monteiro Guimarães

5.6. Áreas Públicas

Este projeto de parcelamento destina 3.588,496 m², ou seja 16,5365%, para áreas públicas, com objetivo de atender às exigências legais da Lei Complementar n°803, de 25 de Abril de 2009 – PDOT, especificada na DIUPE 52/2022, bem como qualificar positivamente o espaço urbano proposto.

Especificamente são 3.182,906 m² (14,6675%) de Espaço Livre de Uso Público - ELUP e 405,59 m², (1,869%) destinado para o dispositivo de vazão de drenagem pluvial, que se localiza dentro do ELUP.

Figura 29 – Localização das áreas públicas
Fonte: MDE - Reserva Monteiro Guimarães

5.7 QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

A seguir é reproduzido o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas apresentado no MDE-EP.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	**38.317,776**	**100,00**
II. Área não Parcelável	**16.660,318**	**43,479**
a. Área de Preservação Permanente – APP (CÓRREGO)	16.660,318	43,479
III. Área Passível de Parcelamento: I- II a	**21.657,458**	**56,521**

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		**21.657,458**	**100**
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIIR 1 NO	01	16.073,998	74,219
Total	01	16.073,998	74,219
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		3.182,906	14,697
b. Equipamento Público Urbano - EPU		405,59	1,873
c. Institucional de Equipamento Público – Inst EP		-	-
d. Áreas Verdes Públicas³		1.247,322	5,759
e. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		747,642	3,451
ELUP+EPU¹ + Inst. EP + = 2a + 2b + 2c		3.588,496	16,569
ELUP +EPU + Inst. EP + Área Verde Pública+ Circulação² = 2a + 2b + 2c + 2d + 2e		5.583,460	25,781

¹ 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).
² Em atendimento ao disposto no Art. 9º, parágrafo 2º, inciso III da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.
³ Área verde que não faça parte do sistema de circulação, como faixa de serviço e rotatória, caso houver, e/ou não podem ser contabilizadas como ELUP nos termos das Diretrizes Urbanísticas (raio menor que 10 metros).

5.8 PERMEABILIDADE

As taxas de permeabilidade desse Estudo Preliminar de urbanismo foram estabelecidas para atender os parâmetros exigidos para a ZUS de acordo com o Plano de Manejo da APA do Planalto Central e com o Plano Diretor de

Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, que estabelecem um percentual mínimo de 50% de permeabilidade para os parcelamentos dessa região.

A seguir é reproduzido o Quadro de permeabilidade do parcelamento apresentado no MDE-EP.

Áreas Consideradas	Área (m²)	Taxa de Perm. (%)	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	**38.317,776**			**100**
a. APP (Córrego)	16.660,318	80	13.328,254	34,783
b. CSIIRI NO	16.073,998	20	3.214,799	8,3898
c. ÁREAS VERDES	1.247,322	50	623,661	1,6276
d. ELUP+EPU	3.588,496	70	2.511,947	6,555
e. FAIXA DE SERVIÇO	46,810	90	42,129	0,109
Total da Área Permeável			19.720,79	51,46

A seguir é reproduzido o Quadro de permeabilidade do Condomínio de Lotes apresentado no MDE-EP.

QUADRO DE PERMEABILIDADE CONDOMINIO DE LOTES				
Áreas Consideradas	**Área (m²)**	**Taxa de Perm. (%)**	**Área Permeável (m²)**	**Percentual (%)**
Área Total do lote	16.073,998			**100**
a. Unidades Autônomas	11.523,828	20	2.304,766	14,338
b. Áreas Comuns	918,395	60	551,037	3,428
c. Faixa de serviço	404,866	90	364,379	2,266
Total da Área Permeável			3.223,326	20,00

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

5.9 QUADRO DE PARÂMETROS URBANISTICOS PARA O CONDOMÍNIO DE LOTES

A seguir é reproduzido o Quadro Resumo do Condomínio de lotes apresentado no MDE-EP.

QUADRO RESUMO DO CONDOMÍNIO DE LOTES		
RESERVA MONTEIRO GUIMARÃES LOTE 01		
1. USO PREVISTO		**Tipologia**
a. Uso Predominante	**RO 1**	
	Área (m²)	**Percentual (%)**
2. Área do Lote do Condominial	16.073,998	**100**
2.1 Área Total das Unidades Autônomas	11.523,828	**71,69**
2.2 Áreas Comuns Condominiais		
a. Áreas livres de uso comum	918,395	5,714
b. Guarita	15,013	0,093
c. Sistema de Circulação	3.616,76	22,500
Total de áreas comuns condominiais	**4.550,168**	**28,308**
3.Coeficiente de Aproveitamento do Condomínio de lotes	0,74	
4.Taxa de Ocupação[1]	0,73	
5. Taxa de permeabilidade [2]	20,00	
6. Quantidade de Unidades Autônomas	28	
7.Índice habitantes/unidades autônomas	3,3	
8. População Estimada	92,0	
9. Densidade (hab/ha)	57,23	
10. Parâmetros de ocupação do solo das unidades autônomas do Condomínio de Lotes		
a. Coeficiente de aproveitamento	1,0	
b. Potencial Construtivo	11.523,83 m²	
c. Taxa de ocupação	8.066,68 m²	70
d. Taxa de permeabilidade	2.304,766 m²	20
11. Parâmetros de Ocupação do Solo na Área Comum do Condomínio de Lotes		
a. Coeficiente de aproveitamento	1,5	
b. Potencial Construtivo (área comum edificavel+ guarita)	435,797 m²	
c. Taxa de ocupação	275,519 m²	30
d. Taxa de permeabilidade	551,03m²	60

[1] projeção da unidade autônoma + projeção da unidade comum de acordo com o COE-DF /área do lote
[2] Área não pavimentada / área do lote

6. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

A seguir é reproduzido quadro síntese dos parâmetros urbanísticos dos lotes do parcelamento apresentado no MDE-EP.

código	USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
	CSIIR 1 NO	a≤16.100,00	0,74	0,74	70	20	30,5	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 2

LEGENDA

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

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

NOTAS GERAIS:
- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
- 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 CSIInd 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 11o 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).

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, consideramos que o Estudo Preliminar do Projeto de Urbanismo do parcelamento **Reserva Monteiro Guimarães**, em gleba de matrícula n° 172.054 (2º CRI), com área de 3,8360 ha, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII, atende às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que prova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012; Lei Complementar 1027/2023, nas Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste (DF-140) - DIUR 07/2018; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 52/2022; no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata dos procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações urbanísticas pertinentes, estando apto ao Licenciamento Ambiental junto ao Instituto Brasília Ambiental - IBRAM.

Esclarecemos, que para a análise e aprovação da próxima etapa do processo de parcelamento - Anteprojeto - visando à apreciação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, é necessária a apresentação da Licença Ambiental pelo IBRAM que poderá indicar recomendações e exigências com a necessidade de adequações formais na proposta de parcelamento do solo, que serão avaliadas na próxima etapa de Anteprojeto de urbanismo.

Salientamos, também para a apreciação do projeto pelo CONPLAN, a necessidade de apresentação da outorga emitida pela ADASA para captação de água subterrânea, tendo em vista a solução de abastecimento de água por meio de poços tubulares profundos.

Cabe ressaltar a necessidade de ajustes no projeto para etapa de Anteprojeto, que serão encaminhadas ao interessado em outro Parecer Técnico.

Diante do exposto, sugerimos o encaminhamento:

1. de ofício encaminhando o presente Parecer Técnico n.º 198/2024 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR (136816114) ao Instituto Brasília Ambiental - IBRAM, para conhecimento, visando ao licenciamento ambiental do empreendimento em questão; e
2. de correspondência à representante do interessado, **Sra. Ana Carolina Iemini (carol.brasilia@gmail.com),** do presente Parecer Técnico n.º 198/2024 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR (136816114) para conhecimento e providências.

À consideração superior,

Arq. Priscila Miti Yajima de Morais

Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR/SUPAR

Assessora

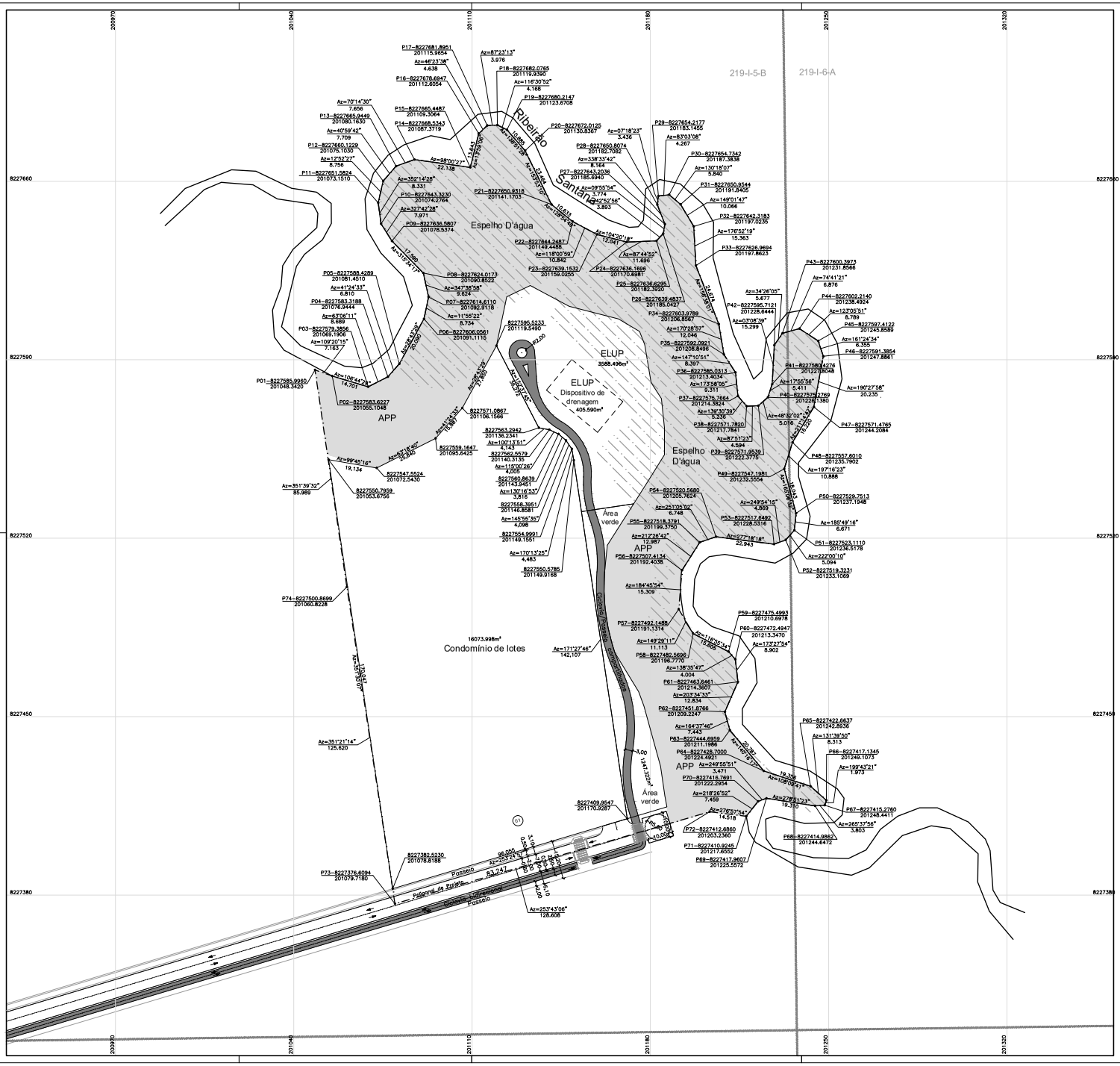
Arq. Alessandra Marques

Coordenação de Parcelamentos - COPAR/UPAR

Coordenadora

Documento assinado eletronicamente por **PRISCILA MITI YAJIMA DE MORAIS - Matr.0280931-1**, **Assessor(a)**, em 26/03/2024, às 17:28, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **136816114** código CRC= **43BA8228**.



PROJETO DE URBANISMO

URB 030/2023	REGIÃO ADMINISTRATIVA XXVII - JARDIM BOTÂNICO / DF RESERVA MONTEIRO GUIMARÃES LOTE 01	FOLHA: 1/1

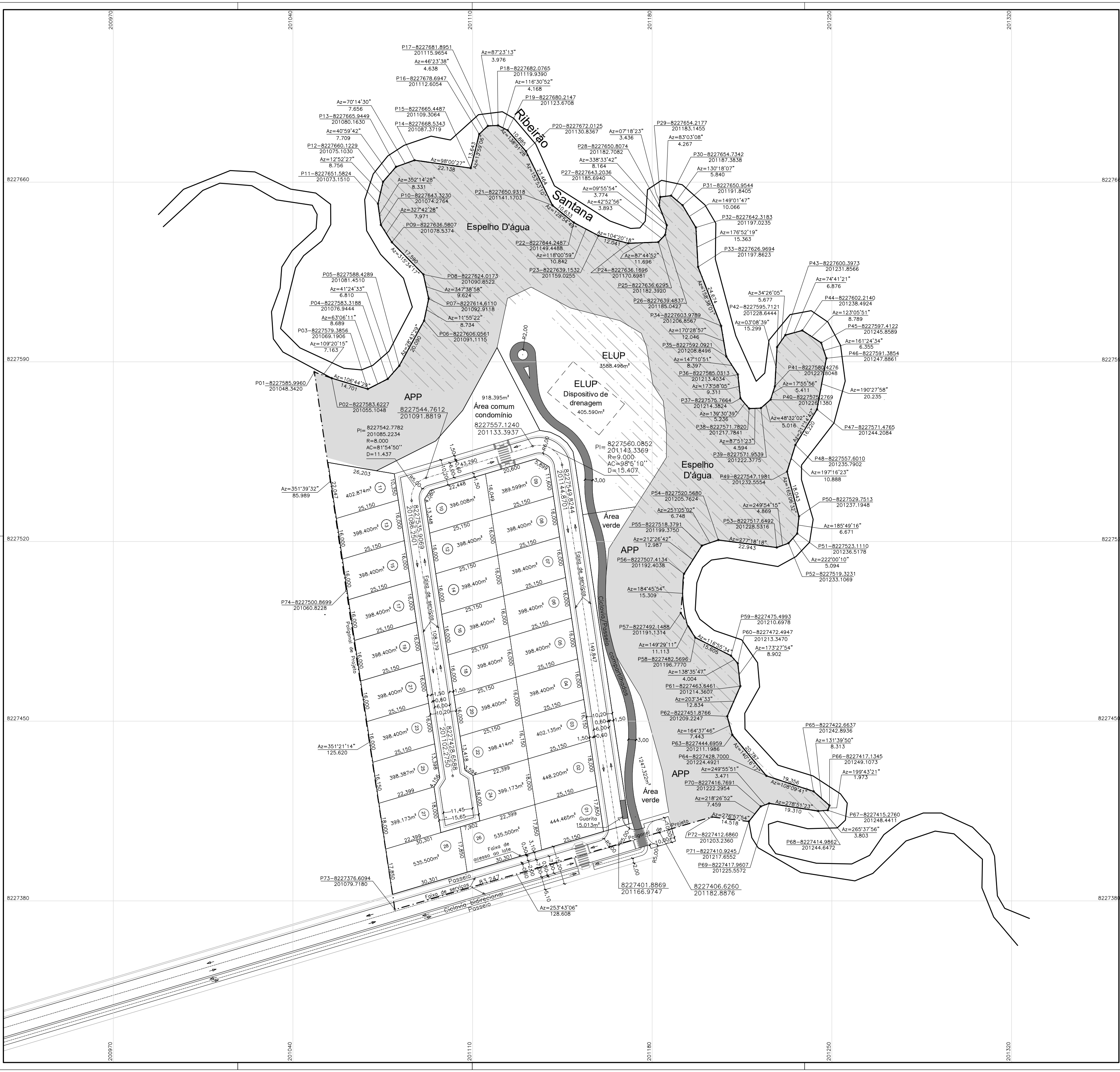
PLANTA GERAL	DATA: 02/2024	ASSESSOR (A) - APROVO:	COORDENADOR (A) - APROVO:
ESCALA: 1:1000	SIRGAS2000		
Esta planta foi baseada nos projetos indicados no MDE 030/2023			
RESPONSÁVEL TÉCNICO: ANA CAROLINA BENINI CAU: A5078-67DF		CHEFE DA UNIDADE - APROVO:	

ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS

219-I-2-C	219-I-2-D	219-I-3-C
219-I-5-A	219-I-5-B	219-I-6-A
219-I-5-C	219-I-5-D	219-I-6-C

JARDIM BOTÂNICO – RA XXVII

Kr = 1.0005509



DETALHAMENTO DO PROJETO DE URBANISMO DO PARCELAMENTO		
URB 030/2023	REGIÃO ADMINISTRATIVA XXVII - JARDIM BOTÂNICO / DF RESERVA MONTEIRO GUIMARÃES LOTES 01 A 28	FOLHA: 1/1
PLANTA DET	DATA: 02/2024	ASSESSOR (A) - APROVO:
ESCALA: 1:1000	SIRGAS/2000	COORDENADOR (A) - APROVO:
Esta planta foi baseada nos projetos indicados no MDE 030/2023		
RESPONSÁVEL TÉCNICO: ANA CAROLINA IEMINI CAU: A30738-6/DF		CHEFE DA UNIDADE - APROVO:

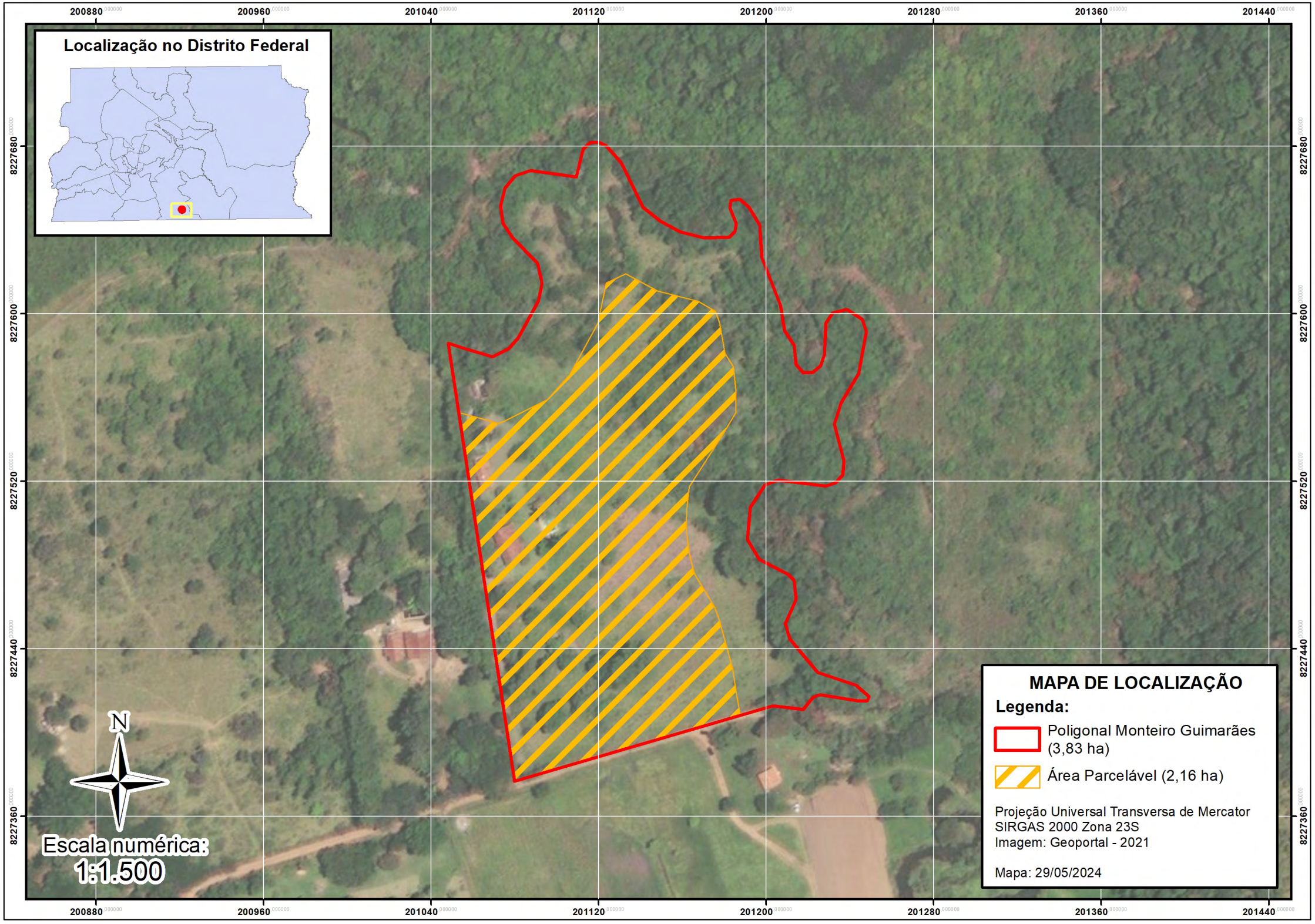
ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS

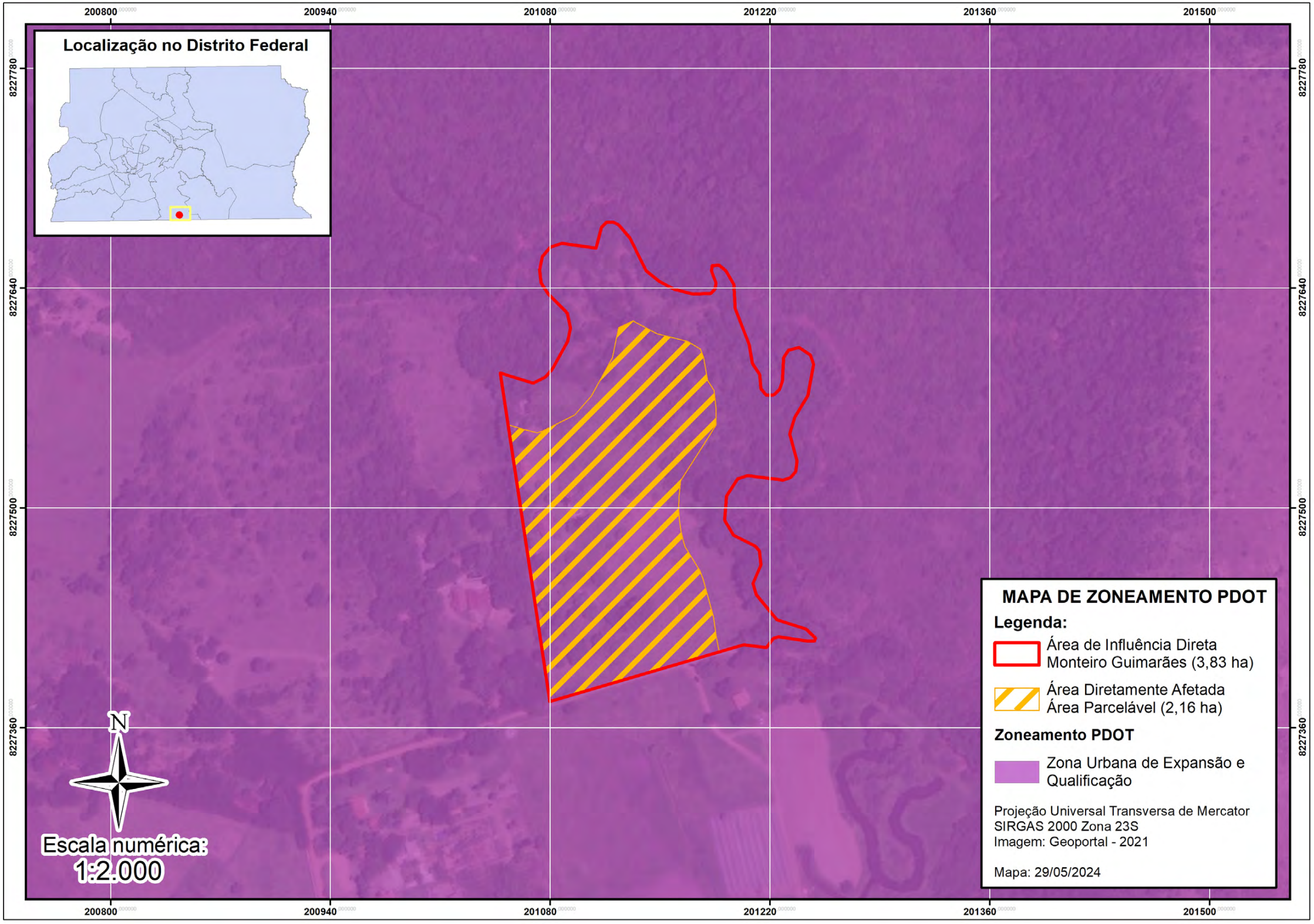
219-I-2-C	219-I-2-D	219-I-3-C
219-I-5-A	219-I-5-B	219-I-6-A
219-I-5-C	219-I-5-D	219-I-6-C

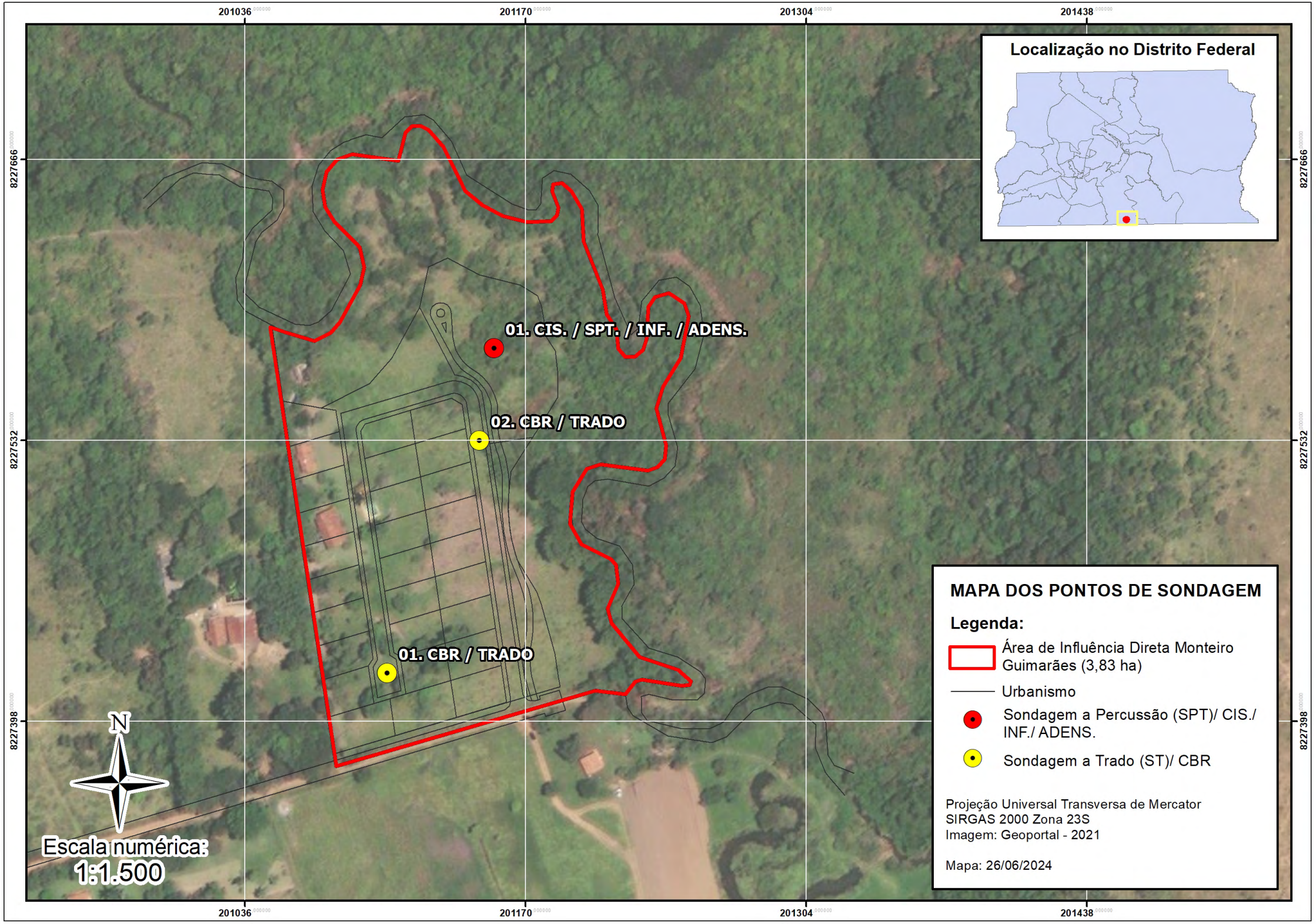
JARDIM BOTÂNICO – RA XXVII

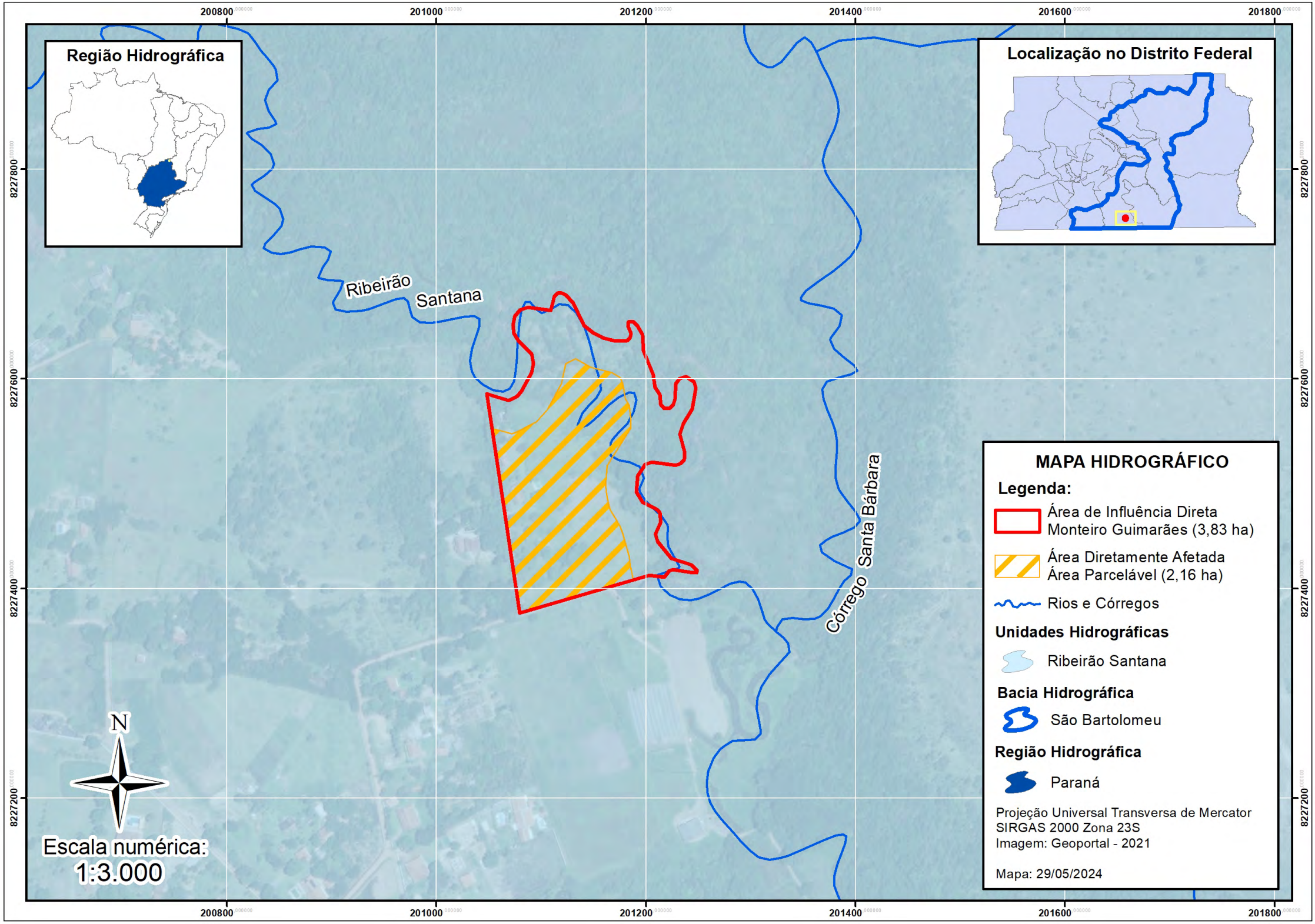
Kr = 1.0005509

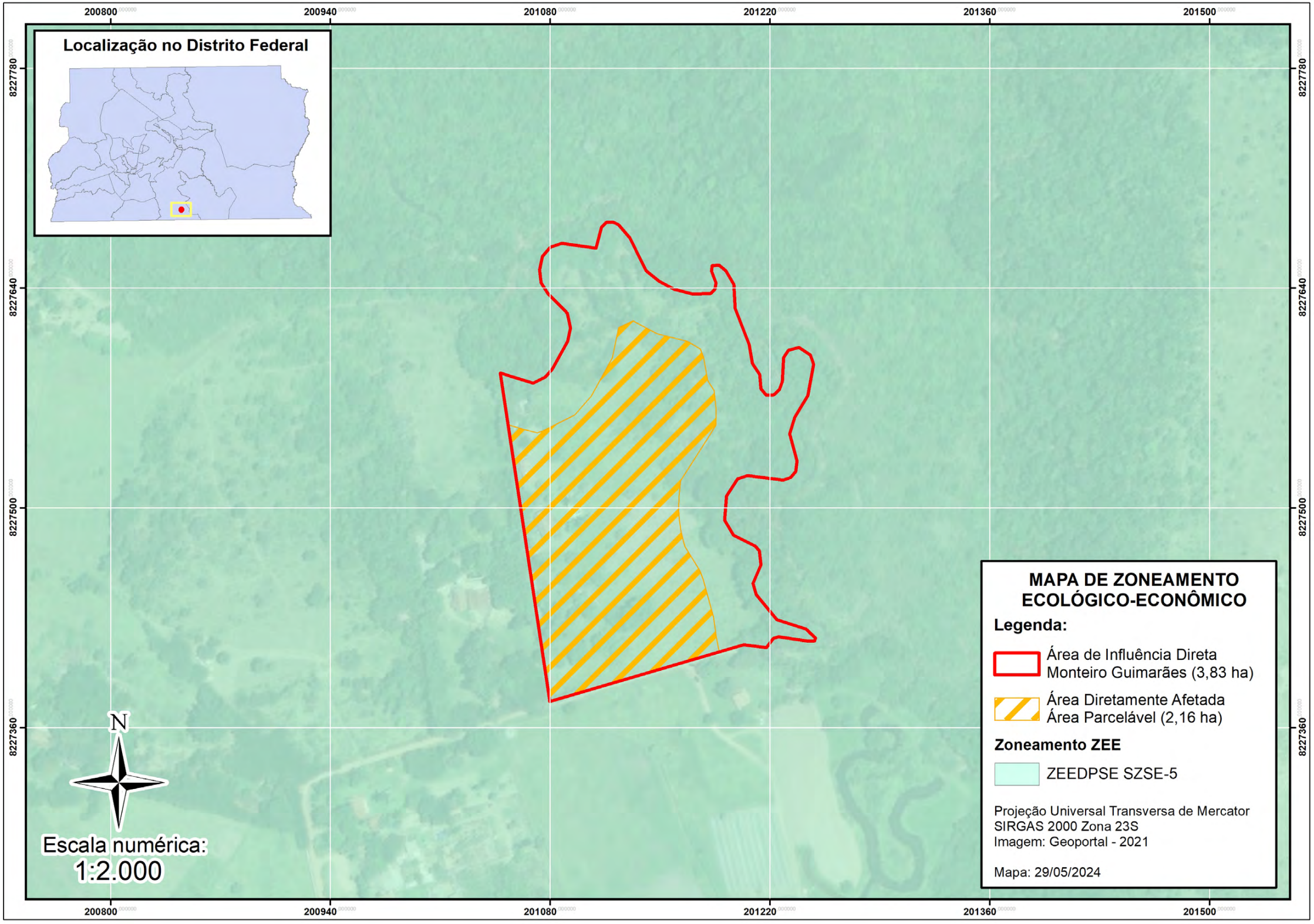
11.7 MAPAS TEMÁTICOS

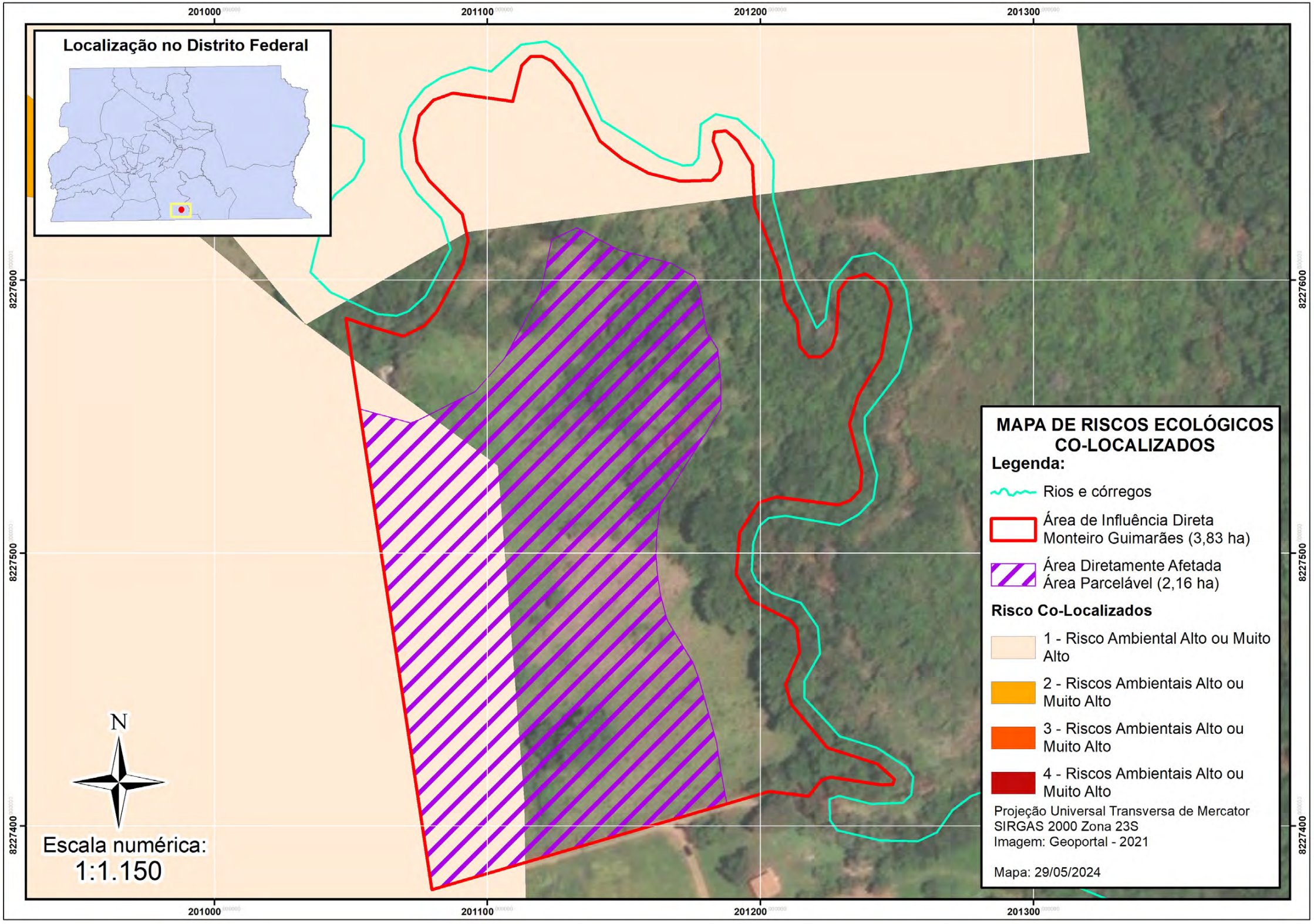

Localização no Distrito Federal
MAPA DE LOCALIZAÇÃO
Legenda:
Poligonal Monteiro Guimarães (3,83 ha)
Área Parcelável (2,16 ha)
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 29/05/2024
N
Escala numérica:
1:1.500
200880
200960
201040
201120
201200
201280
201360
201440
8227680
8227600
8227520
8227440
8227360

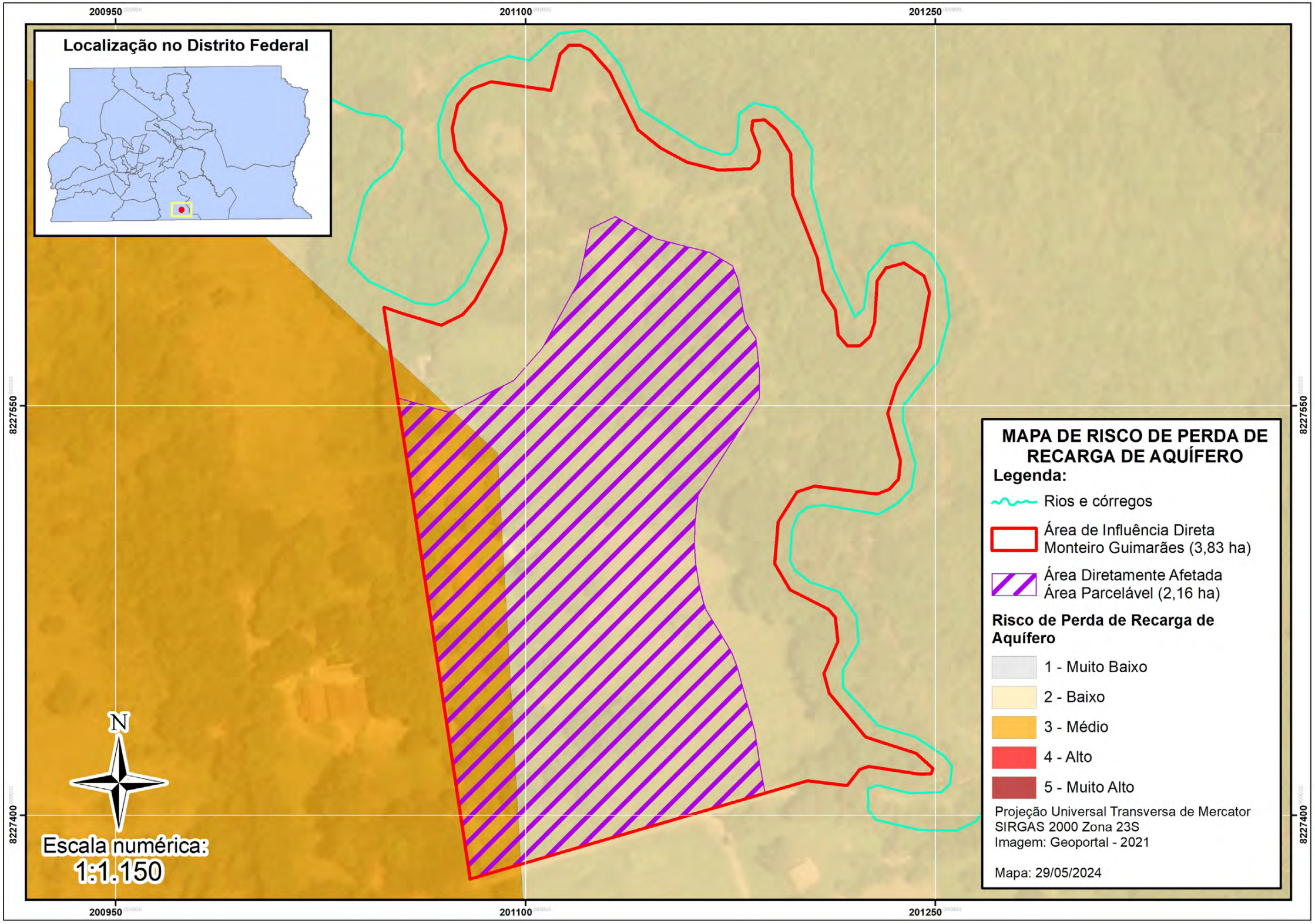

Localização no Distrito Federal
200800
200940
201080
201220
201360
201500
8227780
8227640
8227500
8227360
N
Escala numérica:
1:2.000
MAPA DE ZONEAMENTO PDOT
Legenda:
Área de Influência Direta
Monteiro Guimarães (3,83 ha)
Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,16 ha)
Zoneamento PDOT
Zona Urbana de Expansão e
Qualificação
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 29/05/2024

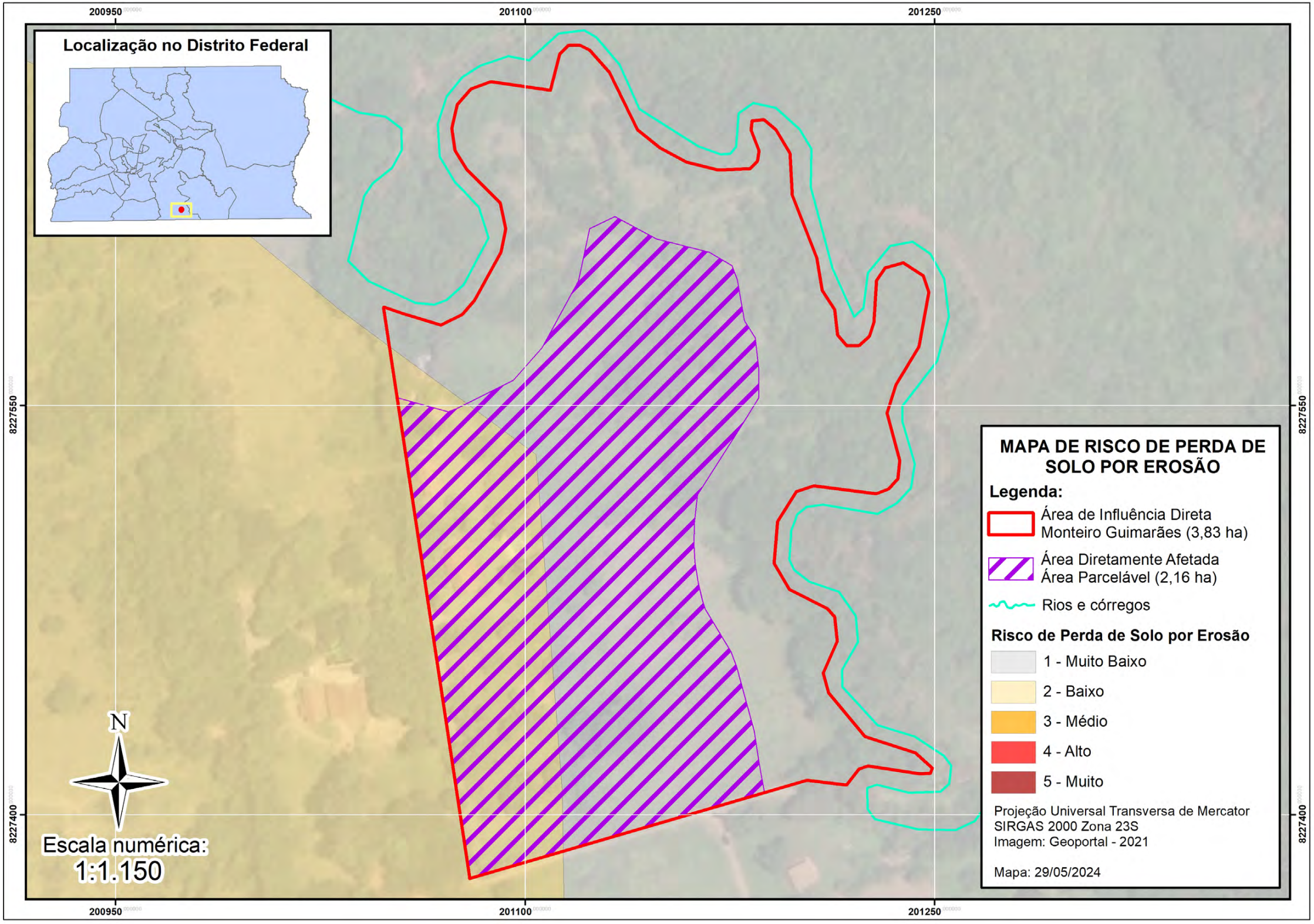

201036
201170
201304
201438
8227666
8227532
8227398
Localização no Distrito Federal
01. CIS. / SPT. / INF. / ADENS.
02. CBR / TRADO
01. CBR / TRADO
N
Escala numérica:
1:1.500
MAPA DOS PONTOS DE SONDAGEM
Legenda:
Área de Influência Direta Monteiro Guimarães (3,83 ha)
Urbanismo
Sondagem a Percussão (SPT)/ CIS./ INF./ ADENS.
Sondagem a Trado (ST)/ CBR
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 26/06/2024

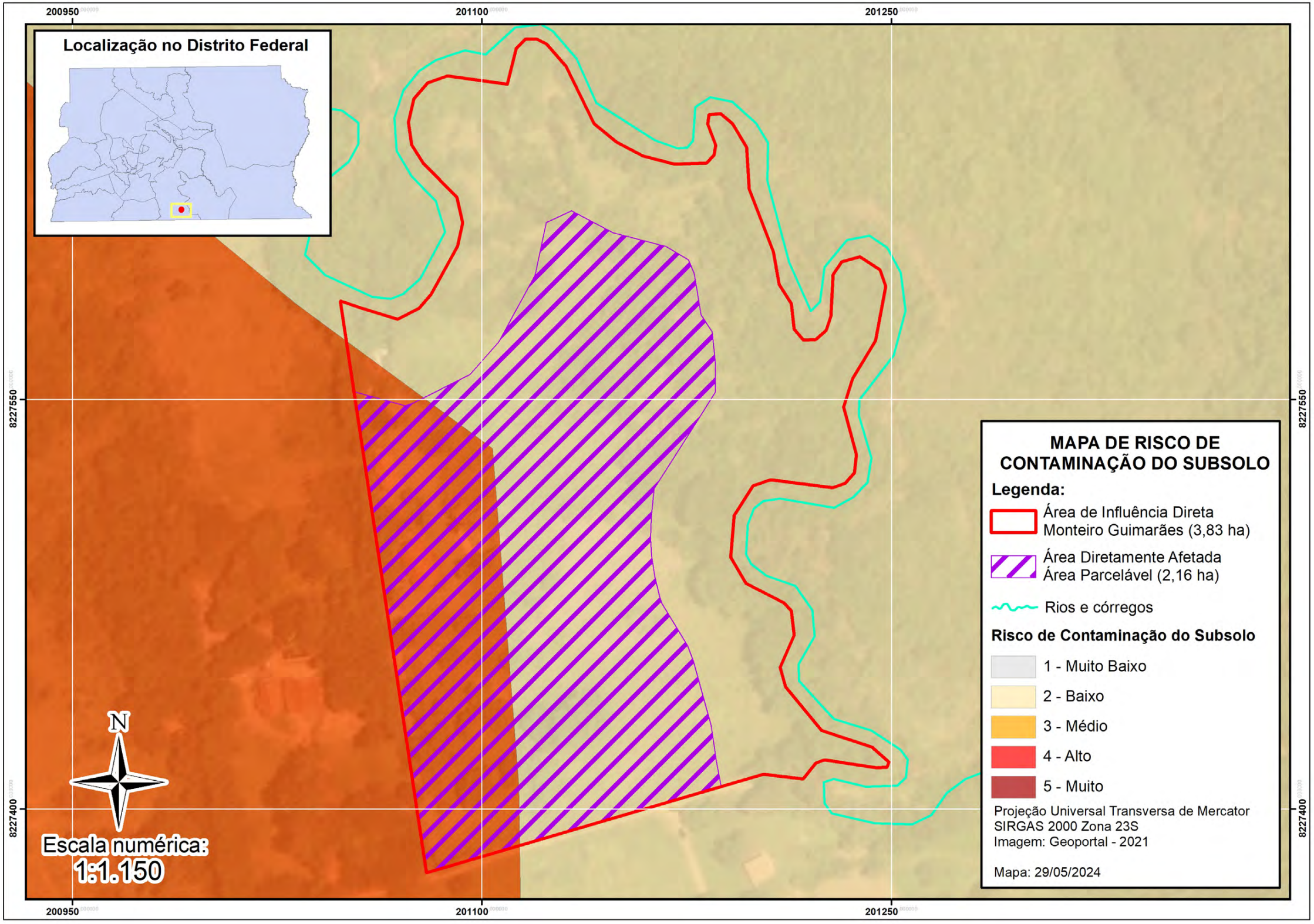

Região Hidrográfica
Localização no Distrito Federal
Ribeirão Santana
Córrego Santa Bárbara
MAPA HIDROGRÁFICO
Legenda:
Área de Influência Direta Monteiro Guimarães (3,83 ha)
Área Diretamente Afetada Área Parcelável (2,16 ha)
Rios e Córregos
Unidades Hidrográficas
Ribeirão Santana
Bacia Hidrográfica
São Bartolomeu
Região Hidrográfica
Paraná
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 29/05/2024
N
Escala numérica:
1:3.000
200800
201000
201200
201400
201600
201800
8227800
8227600
8227400
8227200

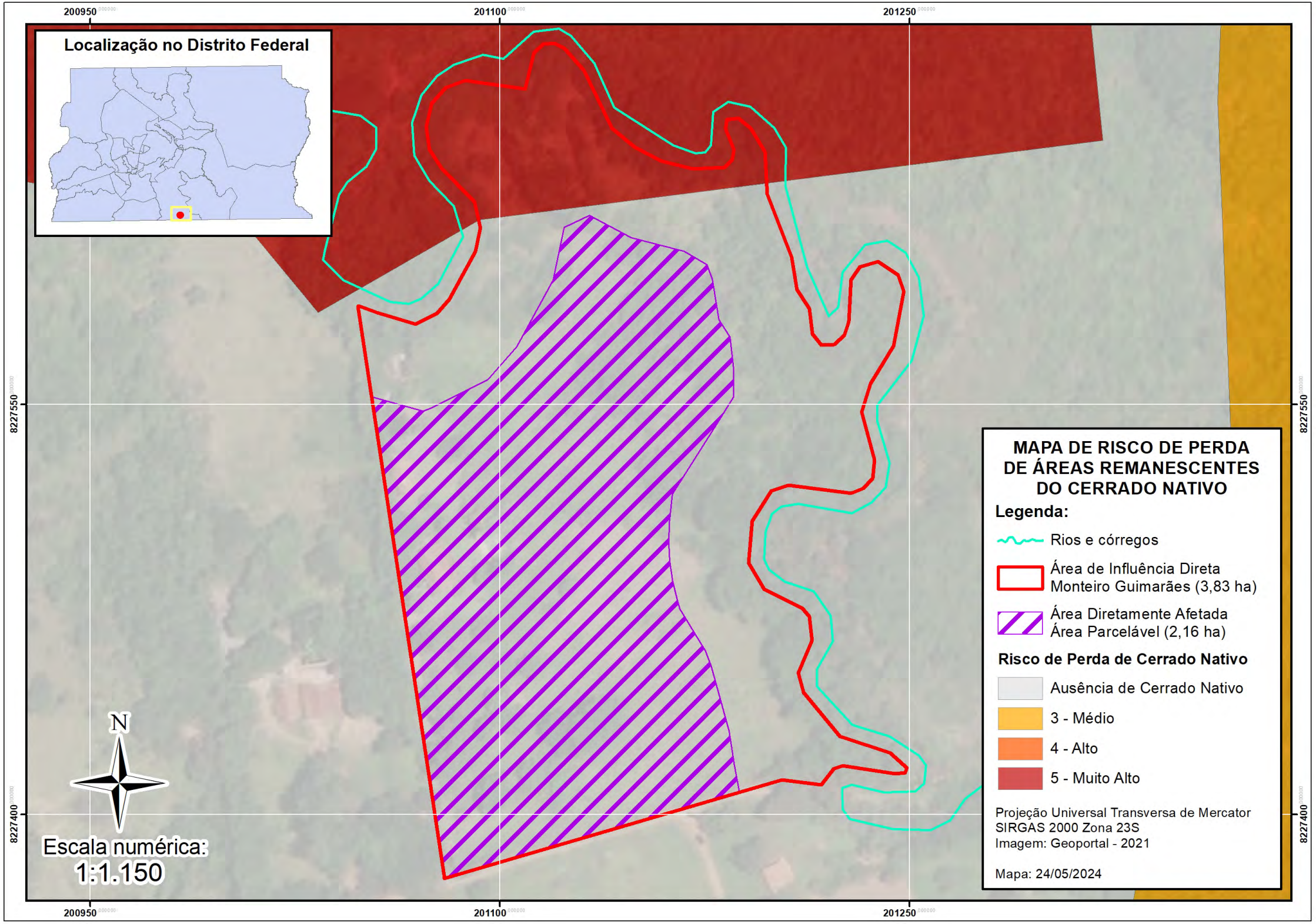

Localização no Distrito Federal
200800
200940
201080
201220
201360
201500
8227780
8227640
8227500
8227360
N
Escala numérica:
1:2.000
MAPA DE ZONEAMENTO
ECOLÓGICO-ECONÔMICO
Legenda:
Área de Influência Direta
Monteiro Guimarães (3,83 ha)
Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,16 ha)
Zoneamento ZEE
ZEEDPSE SZSE-5
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 29/05/2024

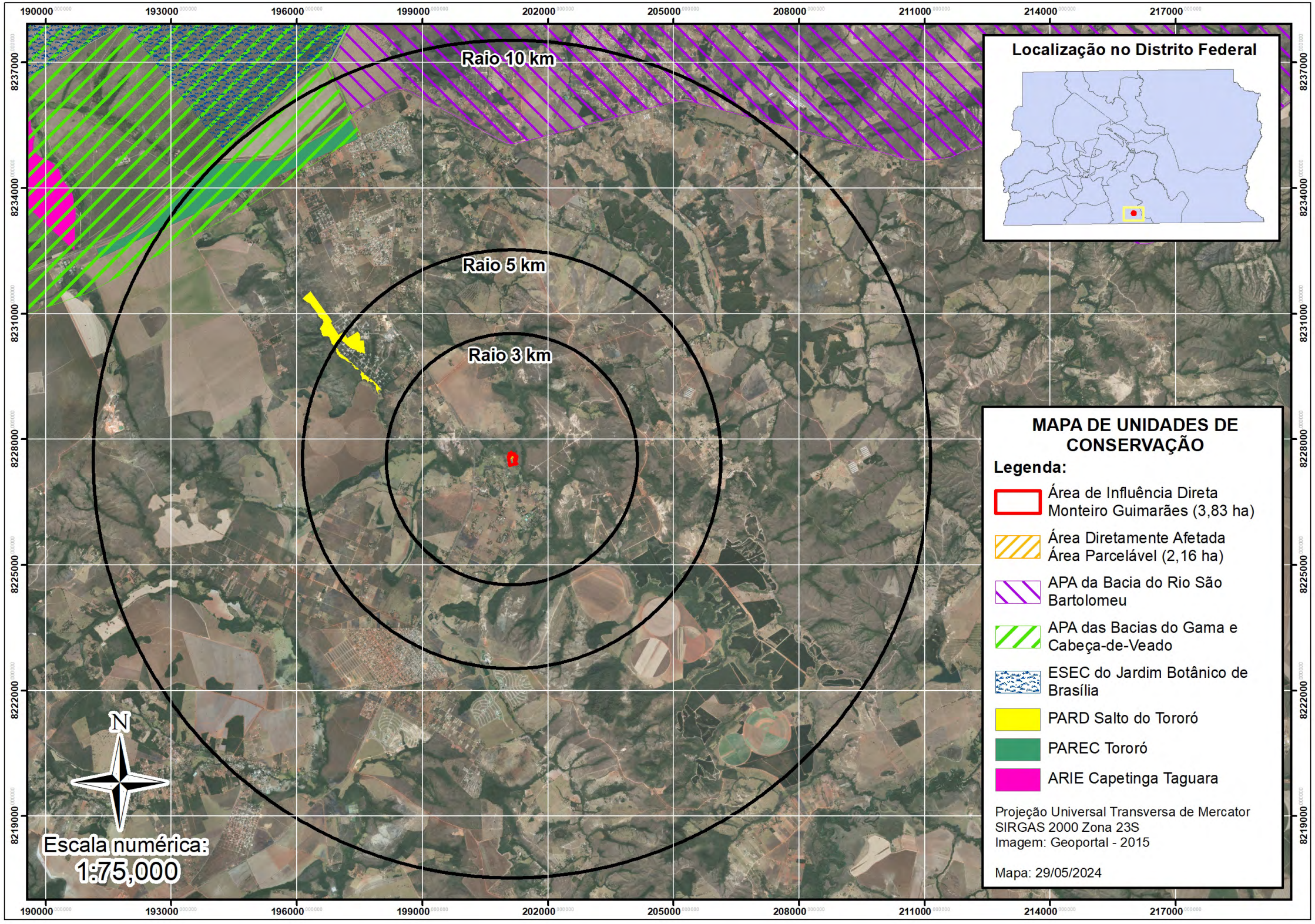

Localização no Distrito Federal
MAPA DE RISCOS ECOLÓGICOS CO-LOCALIZADOS
Legenda:
Rios e córregos
Área de Influência Direta Monteiro Guimarães (3,83 ha)
Área Diretamente Afetada Área Parcelável (2,16 ha)
Risco Co-Localizados
1 - Risco Ambiental Alto ou Muito Alto
2 - Riscos Ambientais Alto ou Muito Alto
3 - Riscos Ambientais Alto ou Muito Alto
4 - Riscos Ambientais Alto ou Muito Alto
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 29/05/2024
N
Escala numérica:
1:1.150
201000
201100
201200
201300
8227600
8227500
8227400

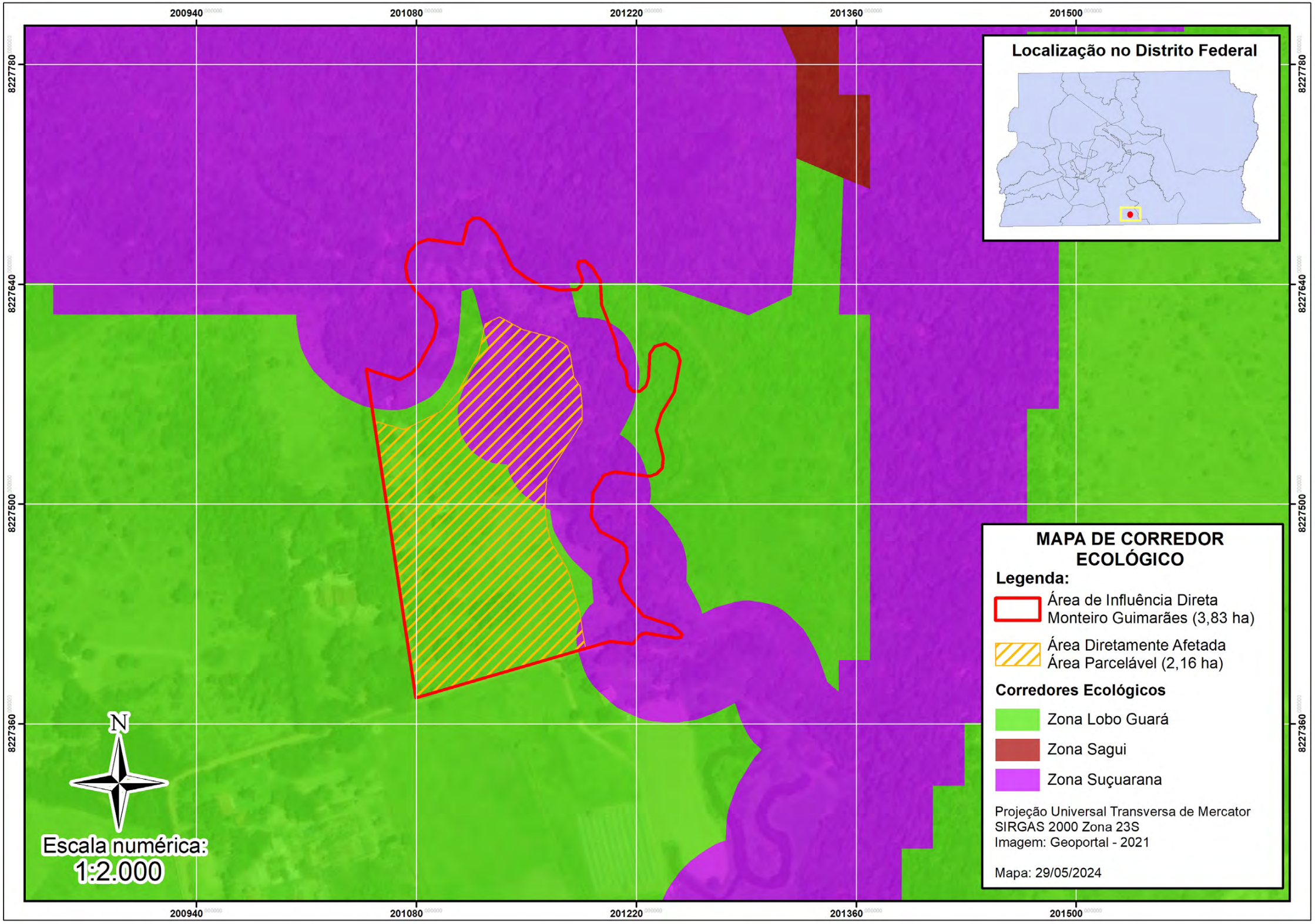

200950
201100
201250
8227550
8227400
Localização no Distrito Federal
MAPA DE RISCO DE PERDA DE RECARGA DE AQUÍFERO
Legenda:
Rios e córregos
Área de Influência Direta Monteiro Guimarães (3,83 ha)
Área Diretamente Afetada Área Parcelável (2,16 ha)
Risco de Perda de Recarga de Aquífero
1 - Muito Baixo
2 - Baixo
3 - Médio
4 - Alto
5 - Muito Alto
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 29/05/2024
N
Escala numérica:
1:1.150

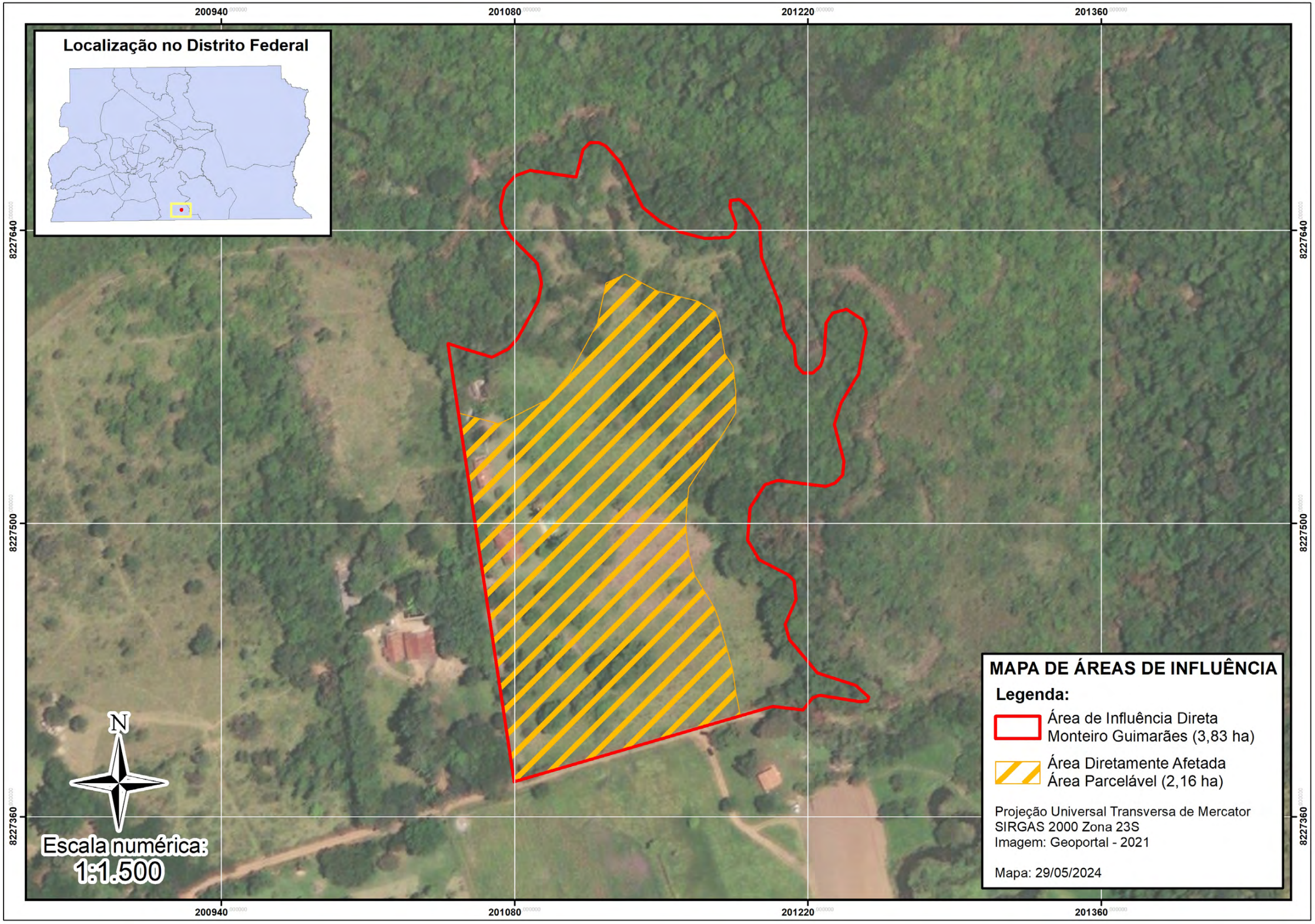

200950
201100
201250
8227550
8227400
Localização no Distrito Federal
MAPA DE RISCO DE PERDA DE SOLO POR EROSÃO
Legenda:
Área de Influência Direta
Monteiro Guimarães (3,83 ha)
Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,16 ha)
Rios e córregos
Risco de Perda de Solo por Erosão
1 - Muito Baixo
2 - Baixo
3 - Médio
4 - Alto
5 - Muito
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 29/05/2024
N
Escala numérica:
1:1.150


200950
201100
201250
8227550
8227400
Localização no Distrito Federal
MAPA DE RISCO DE CONTAMINAÇÃO DO SUBSOLO
Legenda:
Área de Influência Direta Monteiro Guimarães (3,83 ha)
Área Diretamente Afetada Área Parcelável (2,16 ha)
Rios e córregos
Risco de Contaminação do Subsolo
1 - Muito Baixo
2 - Baixo
3 - Médio
4 - Alto
5 - Muito
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 29/05/2024
N
Escala numérica:
1:1.150


200950
201100
201250
8227550
8227400
Localização no Distrito Federal
MAPA DE RISCO DE PERDA DE ÁREAS REMANESCENTES DO CERRADO NATIVO
Legenda:
Rios e córregos
Área de Influência Direta Monteiro Guimarães (3,83 ha)
Área Diretamente Afetada Área Parcelável (2,16 ha)
Risco de Perda de Cerrado Nativo
Ausência de Cerrado Nativo
3 - Médio
4 - Alto
5 - Muito Alto
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 24/05/2024
N
Escala numérica:
1:1.150


Raio 10 km
Raio 5 km
Raio 3 km
Localização no Distrito Federal
MAPA DE UNIDADES DE CONSERVAÇÃO
Legenda:
Área de Influência Direta Monteiro Guimarães (3,83 ha)
Área Diretamente Afetada Área Parcelável (2,16 ha)
APA da Bacia do Rio São Bartolomeu
APA das Bacias do Gama e Cabeça-de-Veado
ESEC do Jardim Botânico de Brasília
PARD Salto do Tororó
PAREC Tororó
ARIE Capetinga Taguara
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2015
Mapa: 29/05/2024
N
Escala numérica:
1:75,000
190000
193000
196000
199000
202000
205000
208000
211000
214000
217000
8237000
8234000
8231000
8228000
8225000
8222000
8219000


200940
201080
201220
201360
201500
8227780
8227640
8227500
8227360
Localização no Distrito Federal
MAPA DE CORREDOR ECOLÓGICO
Legenda:
Área de Influência Direta
Monteiro Guimarães (3,83 ha)
Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,16 ha)
Corredores Ecológicos
Zona Lobo Guará
Zona Sagui
Zona Suçuarana
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 29/05/2024
N
Escala numérica:
1:2.000


Localização no Distrito Federal
200940
201080
201220
201360
8227640
8227500
8227360
N
Escala numérica:
1:1.500
MAPA DE ÁREAS DE INFLUÊNCIA
Legenda:
Área de Influência Direta
Monteiro Guimarães (3,83 ha)
Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,16 ha)
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 29/05/2024