

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

MDE – EP

REGIÃO ADMINISTRATIVA DA CEILÂNDIA – RA IX
SETOR R NORTE
QNR 06, CONJUNTOS A a V

DATA: MARÇO/2025

APROVO / ASSESSOR(A):

APROVO / COORDENADOR(A):

RT.: Adriano Bueno Machado
CAU: 44059-0

APROVO / CHEFE DE UNIDADE:

1. APRESENTAÇÃO

O projeto trata da criação do parcelamento com fins de provimento habitacional para os programas do GDF denominado Setor R Norte, QNR 06, localizado na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX. As matrículas da gleba são as de nº 83.193, registrada no Cartório do 6º Ofício do Registro de Imóveis - DF e nº 83.192, registrada no Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis - DF.

A área de projeto possui como confrontante direto:

- ao norte, rodovia BR 070;
- a oeste, QNR 04, Ceilândia/RA IX;
- a leste, Setor de Materiais de Construção Norte, Ceilândia/RA IX; e
- ao sul, Setor de Indústrias Norte, Ceilândia/RA IX.

A Poligonal de Registro do parcelamento em pauta, possui área de 48,9064ha (Kr = 1,0008321), e será objeto do registro cartorial.

Foi criada e representada nas plantas de urbanismo uma Poligonal de Projeto, com área de 62,9368ha (Kr = 1,0008321), ou seja,

, maior que a Poligonal de Registro, abrangendo as alterações propostas no sistema viário adjacente. Essa proposta responde à necessidade de utilizar o presente projeto para alterar o sistema viário da região limítrofe, bem como contabilizar nos cálculos do potencial de densidade do parcelamento.

1.1. Croqui de situação

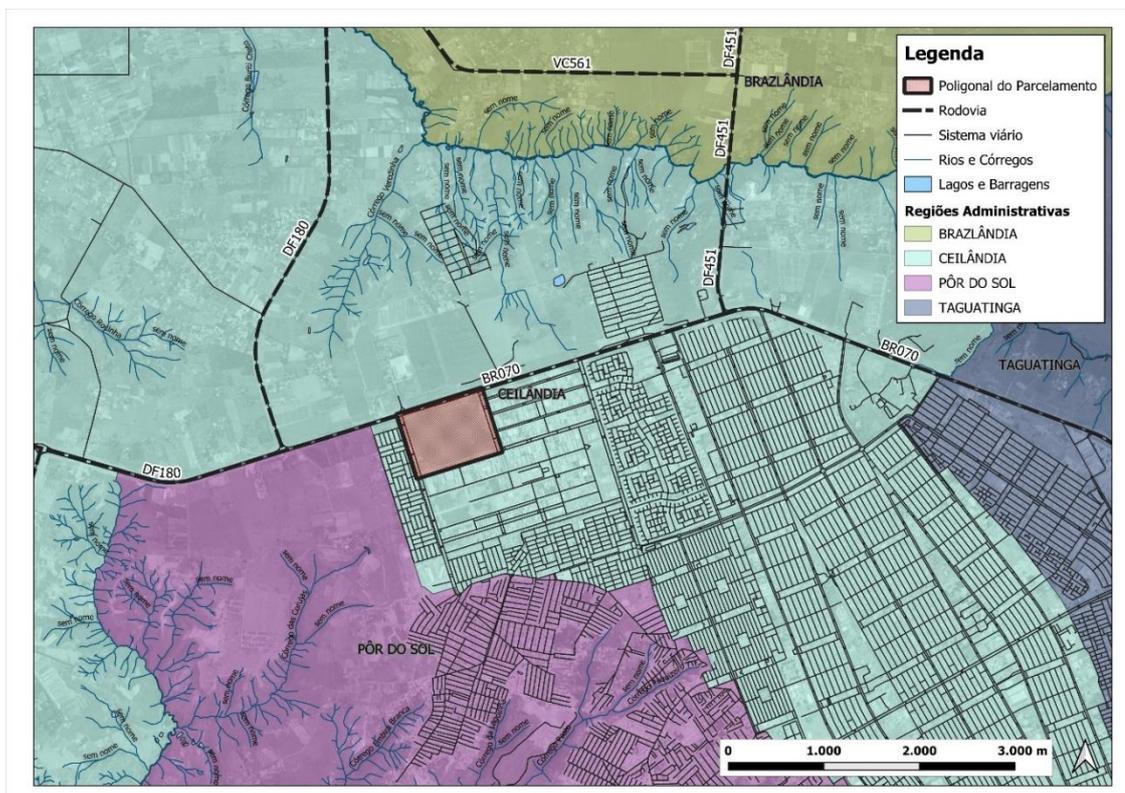


Figura 1: Mapa de situação (Fonte: Própria)

1.2. Croqui de localização

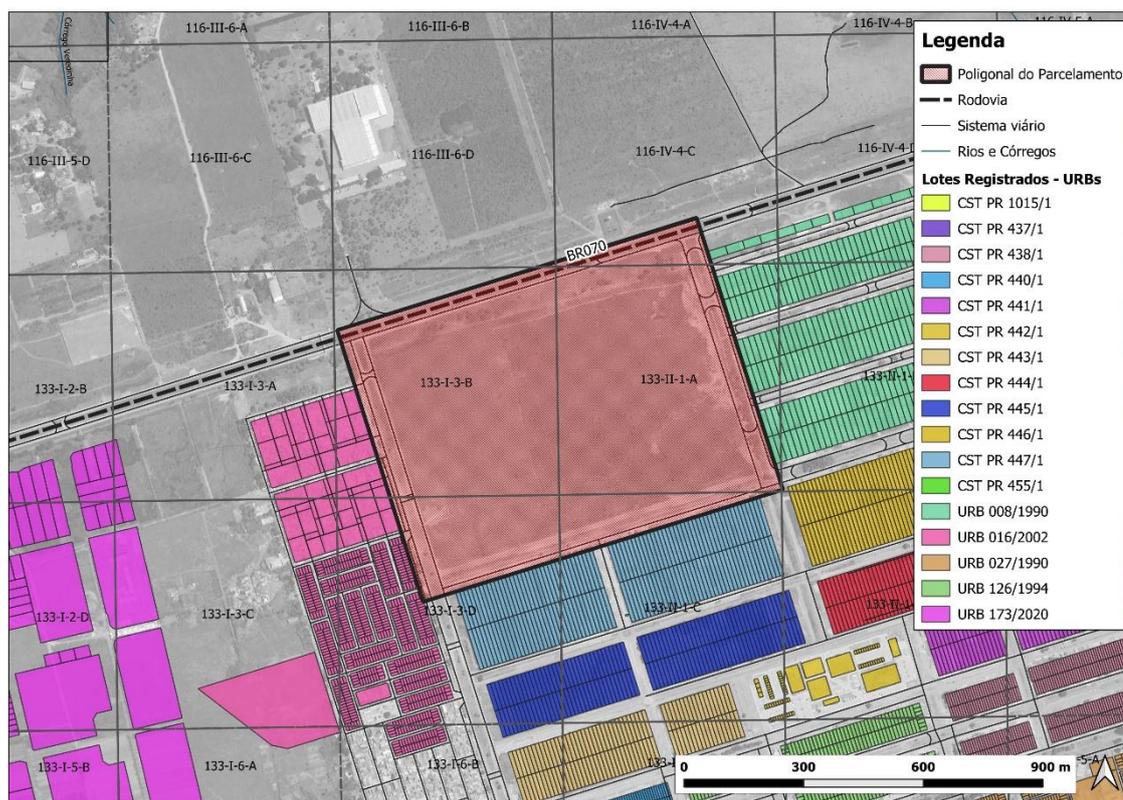


Figura 2: Mapa de Localização e de usos de lotes registrados em cartório (Fonte: Própria)

1.3. Objetivos do projeto

O projeto de parcelamento urbano em questão tem como objetivo a criação de um parcelamento novo com fins de provimento habitacional para os programas do GDF, localizado no Setor R Norte, QNR 06, Ceilândia/RA IX, visando proporcionar um aumento na oferta de moradia de uso residencial unifamiliar e multifamiliar (apartamentos), bem como ofertar condomínios de lotes, novos espaços de atividades econômicas e Espaços Livres de Uso Público e Institucional Equipamento Público, que tornam a área mais integrada e com maior convivência social.

2. LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

2.1. LEGISLAÇÃO FEDERAL

Urbanística:

. **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964**

Dispõe sobre o condomínio em edificações e às incorporações imobiliárias.

. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979**

Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

. **Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2020**

Trata da acessibilidade às edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

Ambiental:

. Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000

Regulamenta o art. 225, § 1o, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências.

. Decreto nº 4.340, de 22 de agosto de 2002

Regulamenta artigos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC, e dá outras providências.

. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012

Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

. Decreto s/n de 10 de janeiro de 2002

Cria a Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, no Distrito Federal e no Estado de Goiás, e dá outras providências;

. Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015

Aprova o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental (APA) Planalto Central/DF.

2.2. LEGISLAÇÃO DISTRITAL

Urbanística:

. Lei Orgânica do Distrito Federal, 08 de junho de 1993

Trata, no título VII, da Política Urbana e Rural, estabelecendo, em seu Artigo 314 para a Política de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes e compreendendo o conjunto de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida, ocupação ordenada dos territórios, uso dos bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos para a população.

. Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019

Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

. Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022

Altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

. Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009

Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências.

. Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017

Regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos, e dá outras providências.

. Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012

Atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências.

. Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019

Define os limites físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal e dá outras providências.

. Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências.

. Decreto nº 46.143, de 19 de agosto de 2024

Regulamenta a Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no 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 16 de abril de 2018, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF e dá outras providências.

. Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009

Dispõe sobre a criação do Sistema Ciclovitário no âmbito do Distrito Federal e dá outras providências.

. Decreto nº 27.365 de 1º de novembro de 2006

Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências.

. Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010

Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal – SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977, e dá outras providências.

. Decreto nº 38.247, de 01 de junho de 2017

Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências.

. Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016

Aprova a Nota Técnica nº 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH. Que trata de Diretrizes para Sistema Viário de novos parcelamentos.

. Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020

Regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015; e dá outras providências.

. Portaria nº 70, de 30 de julho de 2024

Define o índice a ser utilizado para o cálculo de unidades habitacionais nos projetos de urbanismo de parcelamento do solo urbano, no âmbito da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal.

. Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024, Portaria nº 114, de 30 de outubro de 2024

Aprova o Estudo Territorial Urbanístico – ETU 02/2024, aplicável à área da QNR 06 e entorno, na Região Administrativa de Ceilândia – RA IX e Região Administrativa do Sol Nascente e Pôr do Sol – RA XXXII.

Ambientais:

. Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010

Regulamenta o art. 279, I, III, IV, XIV, XVI, XIX, XXI, XXII, e o art. 281 da Lei Orgânica do Distrito Federal, instituindo o Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC, e dá outras providências.

. Lei nº 41, de 13 de setembro de 1989

Dispõe sobre a política ambiental do Distrito Federal e dá outras providências.

. Decreto nº 12.960, de 20 de dezembro de 1990

Aprova o Regulamento da Lei nº 41, de 13 de setembro de 1989 que dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências.

. Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019

Institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF em cumprimento ao art. 279 e ao art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

QUADRO DE CAMINHAMENTO DE PERIMETRO – POLIGONAL DE REGISTRO

Kr = 1,0008321

PARCELAMENTO – SETOR R NORTE, QNR 06 – CEILÂNDIA / RA IX

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTANCIAS TOPOGRÁFICAS (M)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
V01	8.251.342,8329	161.354,7180			
V02	8.251.479,3842	161.792,8579	458,544	72°41' 23.3"	
V03	8.251.475,4871	161.794,0854	4,082	162°30' 58.7"	Área 489.064,84 m² ou 48,9064ha
V04	8.251.584,6000	162.140,2100	362,614	72°30' 10.8"	
V05	8.251.047,9000	162.308,7700	562,080	162°33' 51.1"	
V06	8.250.938,9310	161.963,0930	362,144	252°30' 12.2"	
V07	8.250.887,7065	161.979,2276	53,661	162°31' 0.1"	
V08	8.250.856,6769	161.879,9019	103,973	252°39' 4.0"	
V09	8.250.749,8051	161.537,8078	358,101	252°39' 3.6"	
V01	8.251.342,8329	161.354,7180	620,132	342°50' 33.4"	

QUADRO DE CAMINHAMENTO DE PERIMETRO – POLIGONAL DE PROJETO

Kr = 1,0008321

PARCELAMENTO – SETOR R NORTE, QNR 06 – CEILÂNDIA / RA IX

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTANCIAS TOPOGRÁFICAS (M)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P01	8.251.394,5304	161.285,0123			Área 629.368,25 m ² ou 62,9368ha
P02	8.251.669,9105	162.162,2509	918,682	72°34' 19.2"	
P03	8.251.022,0591	162.365,9929	678,569	162°32' 31.9"	
P04	8.250.900,5000	161.975,1979	408,924	252°43' 17.0"	
P05	8.250.887,7065	161.979,2276	13,402	162°31' 0.1"	
P06	8.250.856,6769	161.879,9019	103,973	252°39' 4.0"	
P07	8.250.749,8051	161.537,8078	358,101	252°39' 3.6"	
P08	8.250.735,4270	161.492,0311	47,942	252°33' 46.4"	
P01	8.251.394,5304	161.285,0123	690,276	342°33' 46.4"	

3. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

A Terracap através do Despacho nº 0778/2025 – TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF, no âmbito do Processo GDF-SEI nº 00390-00008946/2023-54, informou que a área em questão possui a seguinte situação fundiária.

Parte 1) - Destaque em AZUL

Imóvel: **PICAG**

Situação: **IMÓVEL INCORPORADO AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**

Matrícula: Av.1/83.193, Cartório do 6º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Proprietário: TERRACAP - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

Parte 2) - Destaque em AZUL

Imóvel: **PICAG**

Situação: **IMÓVEL INCORPORADO AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**

Matrícula: Av.1/83.192, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis - DF

Proprietário: TERRACAP - COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA

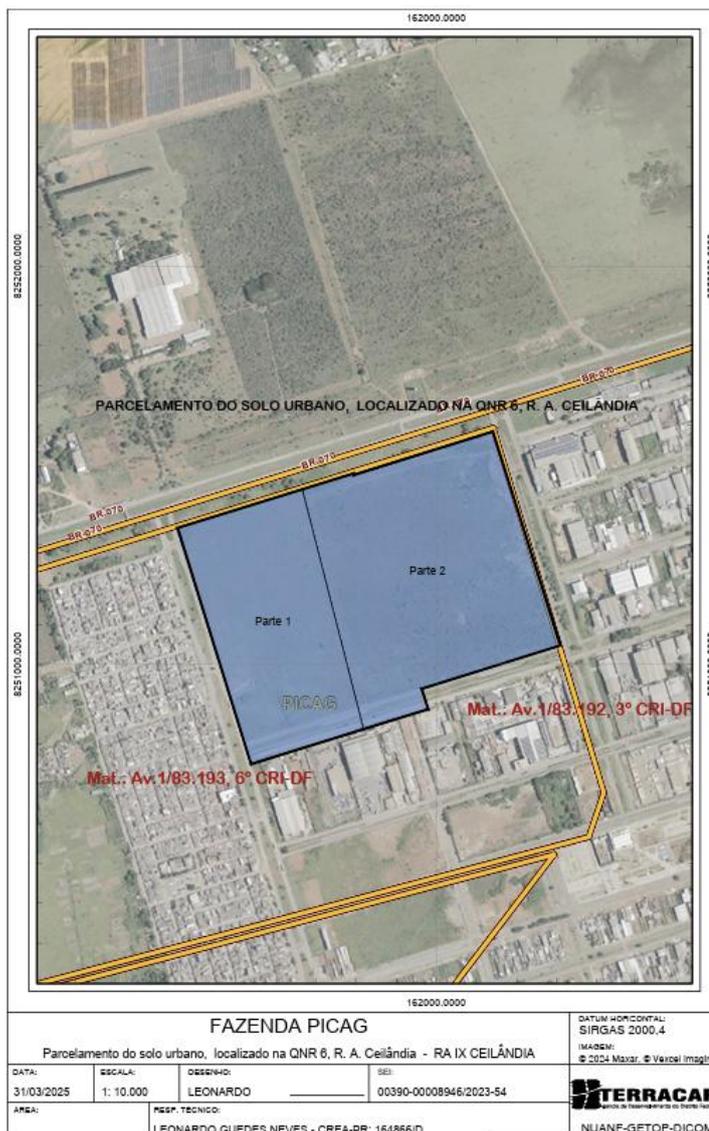


Figura 3: Situação Fundiária (Fonte: Despacho nº 0778/2025 – TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF)



Figura 5: Área de Contribuição de Águas Pluviais (Fonte: Despacho - NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU)

Soluções de Projeto:

O empreendedor irá realizar as conexões as redes de drenagem existentes, respeitando os parâmetros previstos na Resolução nº 09/ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha até as áreas de contribuição de águas pluviais apresentadas.

Destaca-se ainda que a rede de drenagem existente interfere com a faixa de domínio da rodovia BR 070, a via existente a leste e a via pública proposta pelo parcelamento, não interferindo com lotes a serem criados, contudo o projeto de urbanismo cumprirá com as faixas de servidão incidentes sobre a poligonal de projeto e irá estabelecer medidas necessárias para a sua adaptação.

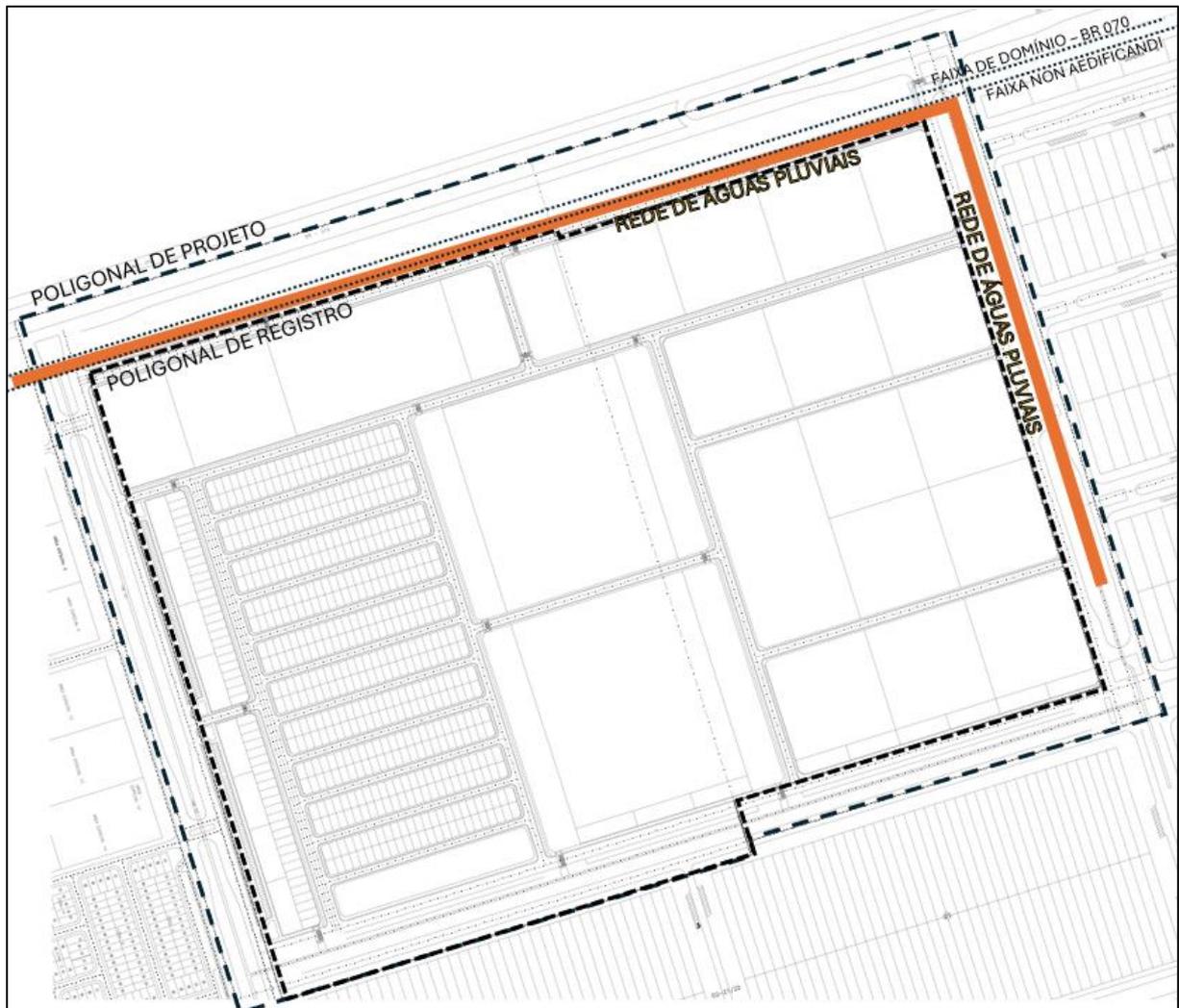


Figura 6: Localização da rede de drenagem existente sobre o projeto (Fonte: Própria)

4.2. Companhia energética de Brasília, Iluminação Pública e Serviços – CEB-IPES

Número do Documento: Relatório Técnico – CEB-IPES/DO/GPI e Ofício nº 346/2023 – CEB-IPES/DO/GPI

Data de emissão: 02/12/2023 e 06/12/2023

Informações Atualizadas:

Por meio do Relatório Técnico – CEB-IPES/DO/GPI, a CEB informou que foi observado que não há interferência de redes de IP para a poligonal em estudo.

Através do Ofício nº 346/2023 – CEB-IPES/DO/GPI, a CEB reiterou que, conforme consta no Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI, não há interferência de rede de iluminação pública para a região em comento.

4.3. Distribuidora Energética de Brasília – Neoenergia Brasília

Número do Documento: Carta nº 60/2024 – DGR e Laudo Técnico nº 78467058/2023.

Data de emissão: 11/03/2024 e 21/02/2024

Informações Atualizadas:

Por meio da Carta nº 60/2024 – DGR, a Neoenergia informou que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, desde que seja o empreendedor presente as seguintes condições:

- “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.”*

Através do Laudo Técnico nº 78467058/2023, a Neoenergia informou que não existe interferência sobre o empreendimento.

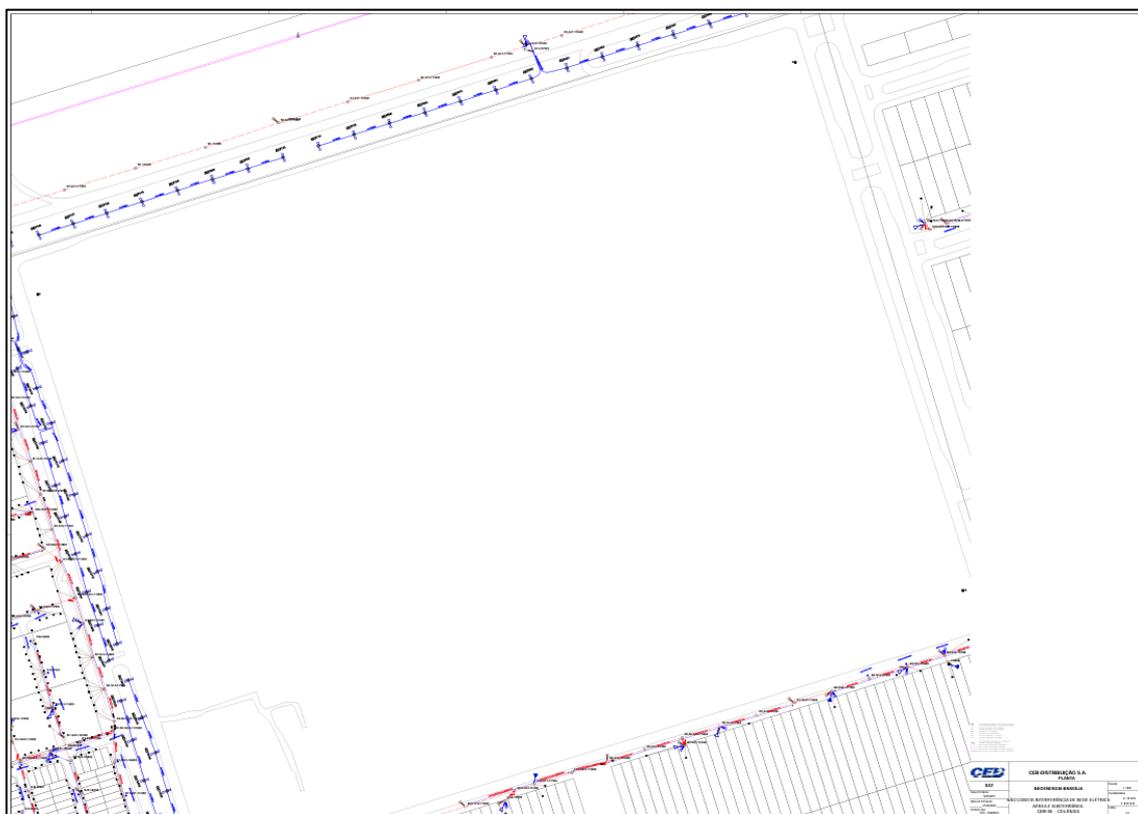


Figura 7: Rede elétrica aérea e subterrânea (Fonte: Laudo Técnico nº 78467058/2023 - Neoenergia)

Soluções de Projeto:

O empreendedor adotará medidas técnicas, como:

Para redes aéreas, os postes deverão ter um afastamento mínimo de 0,2 m entre o início da calçada e a face do poste, conforme as normas da NEOENERGIA BRASÍLIA. Em obras, escavações com profundidade superior a 0,5 m deverão manter um afastamento horizontal de 2 m para garantir a estabilidade dos postes e a segurança dos trabalhadores. Para redes energizadas, serão respeitadas distâncias mínimas entre a infraestrutura e as edificações urbanas de 1,5 m para média tensão e 1 m para baixa tensão, consultando-se as normas específicas para casos especiais, sacadas.

Quanto às redes subterrâneas, a profundidade dos dutos será definida conforme as características do solo e topografia, com atenção especial aos ramais de ligação. Para a iluminação pública ornamental, os cabos enterrados serão protegidos contra escavações próximas aos postes. Por fim, nas Linhas de Distribuição, serão aplicadas as faixas de segurança previstas, e qualquer intervenção próxima a essas linhas ou suas estruturas deverá ser submetida à consulta formal à Neoenergia Brasília, sempre em conformidade com as normas de segurança do trabalho.

4.4. Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal – Caesb

Número do Documento: Ofício nº 72/2023 – CAESB/DE/ESE/ESET e Termo de Viabilidade Estratégica (TVE 015/2024).

Data de emissão: 12/12/2023 e 12/03/2024

Informações Atualizadas:

Por meio do Ofício nº 72/2023 – CAESB/DE/ESSE/ESET, a Caesb informou que consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, conforme cadastros técnicos da companhia (Figura 8 e 9).



Figura 8: Rede de Abastecimento de Água Potável (Fonte: Despacho - CAESB/DE/ESE/ESET)

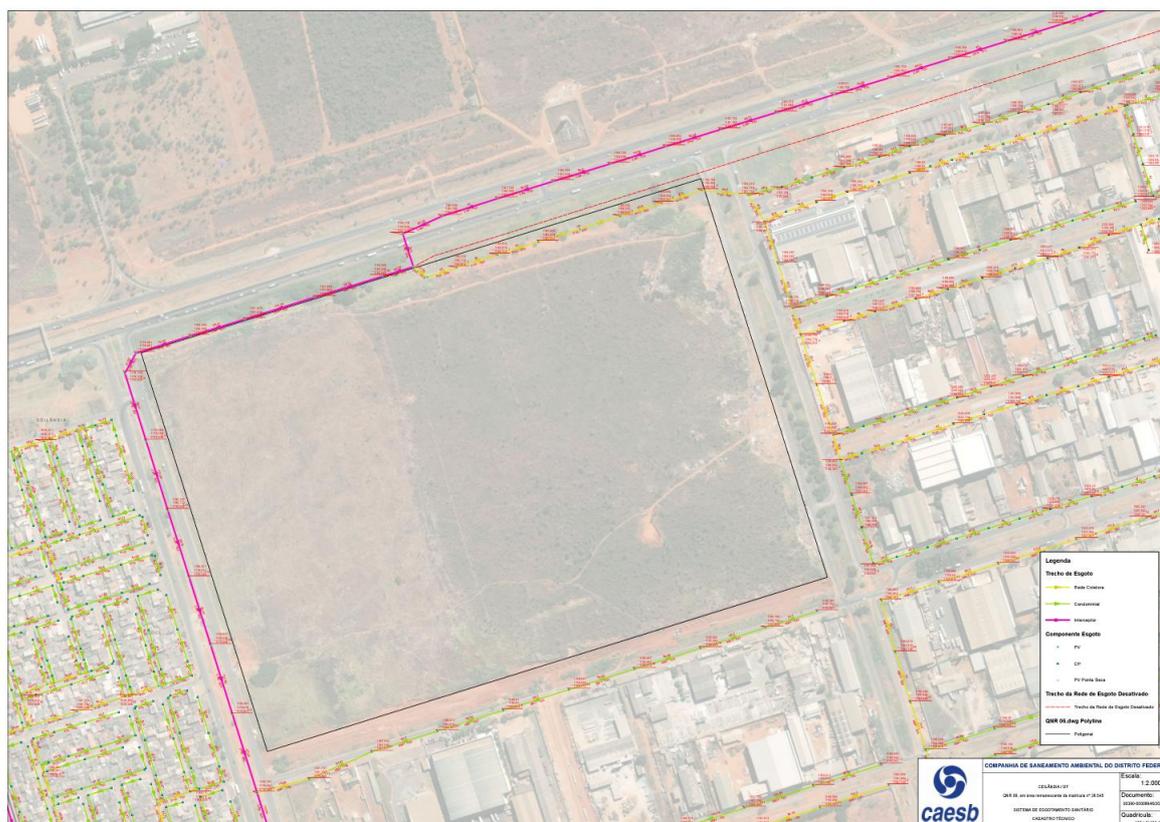


Figura 9: Rede de Esgotamento Sanitário (Fonte: Despacho - CAESB/DE/ESE/ESET)

Complementarmente, a Caesb informou sobre os casos e remanejamento das redes:

“2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. Para os diâmetros superiores aos informados em 2.1 e 2.2, a Caesb fará análise e avaliação específica [...].

[...]

2.7. 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.”

Através do Termo de Viabilidade Estratégica (TVE 015/2024), a Caesb informou que existe interferência da poligonal com os sistemas de abastecimento de água e esgotamento sanitário implantados nas adjacências do empreendimento.

A companhia esclareceu que para os parcelamentos urbanos o atendimento com sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário do empreendimento poderão se dar dentre outros, através do atendimento pelo sistema público, caso haja capacidade de atendimento dentro do cronograma de implantação ou pelo atendimento com sistema independente implantado pelo empreendedor e doado para operação e manutenção pela 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
	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	Redes em passeios ou área verde: 0,60
	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

Figura 10: Largura das faixas de servidão da Caesb (Fonte: TVE 015/2024 - Caesb)

Soluções de Projeto:

A rede coletora de esgotamento sanitário encontra-se sob uma via pública proposta pelo parcelamento, sendo necessário respeitar o dimensionamento das faixas de servidão (figura 10), sem necessidade de remanejamento desse sistema.

Quanto a rede de distribuição de água potável, consta interferência com lotes propostos, sendo necessário o remanejamento da rede pelo empreendedor, respeitando o parâmetros estabelecidos pela Caesb.

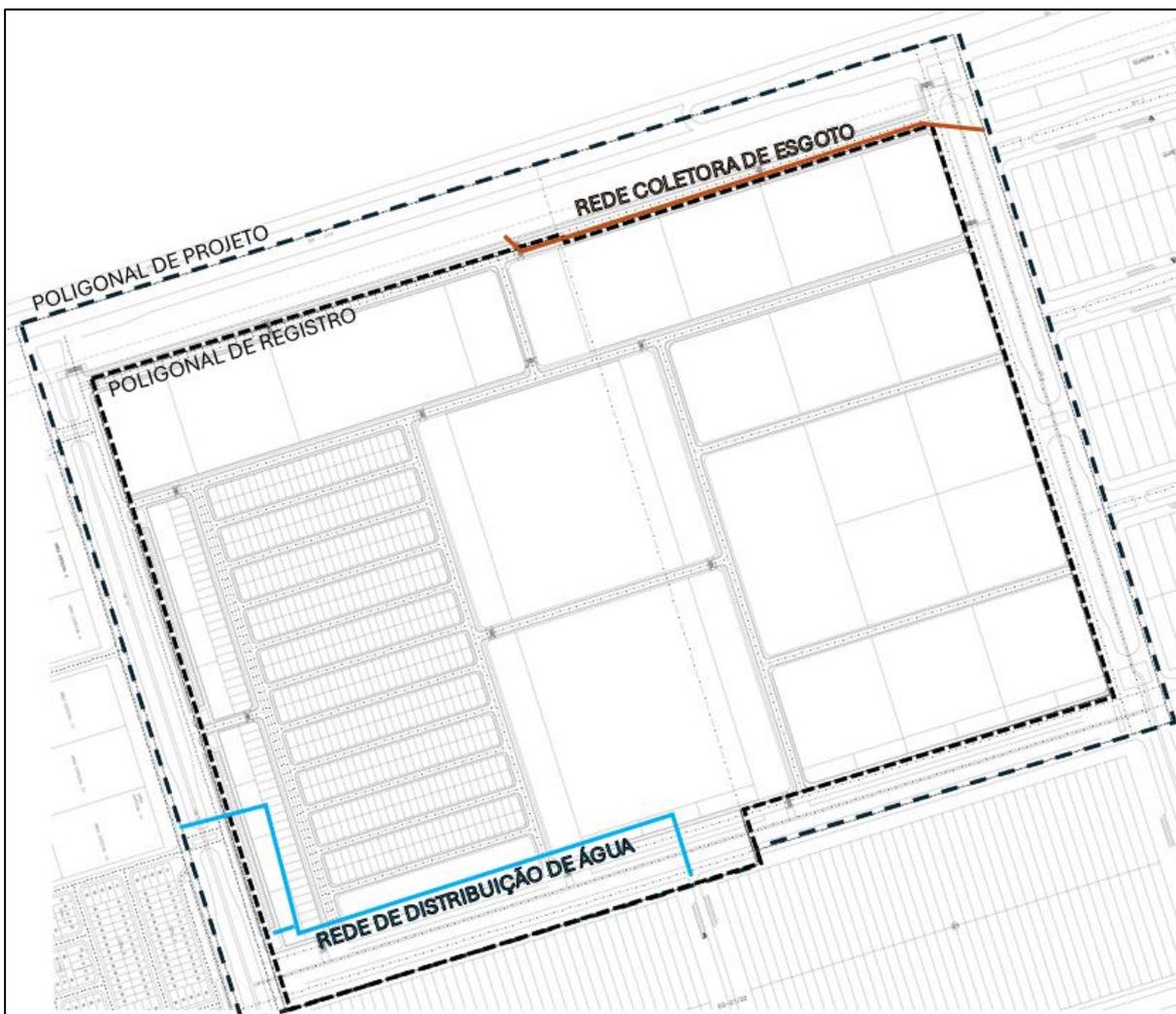


Figura 11: Localização da rede de coletora de esgoto e rede de distribuição de água existente sobre o projeto
(Fonte: TVE 015/2024 - Caesb)

4.5. Serviço de Limpeza Urbana – SLU

Número do Documento: Despacho-SLU/PRESI/DITEC, Despacho-SLU/PRESI/DILUR e Ofício nº 1078/2023 – SLU/PRESI/AEXEC

Data de emissão: 27/11/2023, 28/11/2023 e 28/11/2023

Informações Atualizadas:

O órgão informou que realiza coleta dos resíduos domiciliares e equiparados nas proximidades da área de estudo e 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 está equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos seja classificado como domiciliar ou equiparado, com volume limitado a 120 litros/dia por unidade autônoma, com necessidade de que haja informação sobre início das coleta para possibilitar o planejamento necessário dentro do itinerário. Salienta-se que:

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

Destaca-se através do Despacho – SLU/PRESI/DITEC:

“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.

[...]

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.

[...]”

Complementado pelo Despacho – SLU/PRESI/DILUR:

“Ainda, de acordo com a Lei Distrital n 5.610/16, classifica-se como grandes geradores de resíduos sólidos: "pessoas físicas ou jurídicas que produzam resíduos em estabelecimentos de uso não residencial, incluídos os estabelecimentos comerciais, os públicos e os de prestação de serviço e os terminais rodoviários e aeroportuários, cuja natureza ou composição sejam similares àquelas dos resíduos domiciliares e cujo volume diário de resíduos sólidos indiferenciados, por unidade autônoma, seja superior à 120 litros de resíduos sólidos indiferenciados por unidade autônoma.

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

[...]

Destaca-se que é responsabilidade do usuário dos serviços públicos, prestados pelo SLU, realizar a segregação dos resíduos em secos (recicláveis) e úmidos (orgânicos e não-recicláveis), acondicionando-os separadamente e disponibilizando para coleta nos dias e horários estabelecidos para coleta seletiva e convencional, respectivamente. Conforme Resolução nº 21/2016 - ADASA, [...]

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

4.6. Departamento de Estradas de Rodagem do Distrito Federal – DER/DF

Número do Documento: Despacho – DER-DF/PRESI/SUTEC/DIREP/GEPRO, Ofício nº 1688/2023 – DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM e Ofício 1831/2023 – DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM

Data de emissão: 01/12/2023, 11/12/2023 e 21/12/2023

Informações Atualizadas:

Por meio do Despacho – DER-DF/PRESI/SUTEC/DIREP/GEPRO e do Ofício nº 1688/2023 – DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM, o DER informou que:

“(...) não foram encontrados projetos lindeiros à localização da poligonal”

Complementarmente, por meio do Ofício nº 1831/2023 – DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM, o DER informou que a área da consulta não faz interferência com o SRDF.

Neste sentido, destacamos que os lotes criados a partir do parcelamento não interferem com a faixa de domínio da BR-070.

5. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

5.1. Áreas de Preservação Permanente (APP) e Áreas de Proteção Ambiental (APA)

Conforme demonstrado nos mapas de zoneamento abaixo, na área do parcelamento não há presença de Área de Preservação Permanente – APP e de Área de Proteção Ambiental – APA.

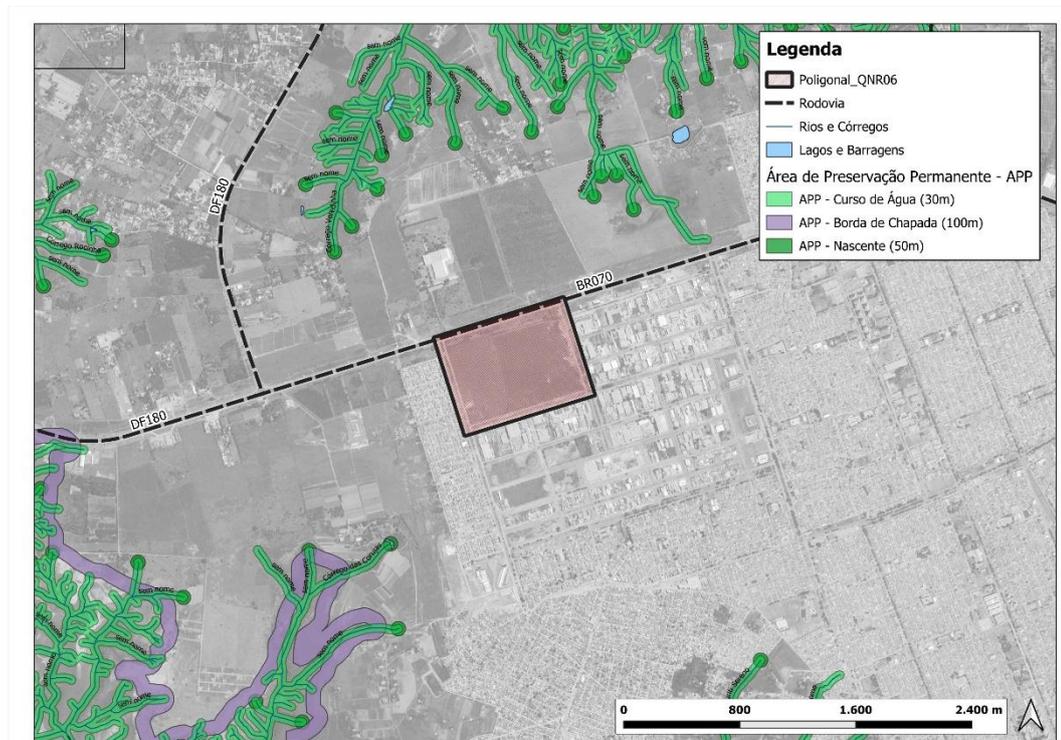


Figura 12: Localização do parcelamento em relação às Áreas de Preservação Permanente (APP)
(Fonte: Geoportal/DF)

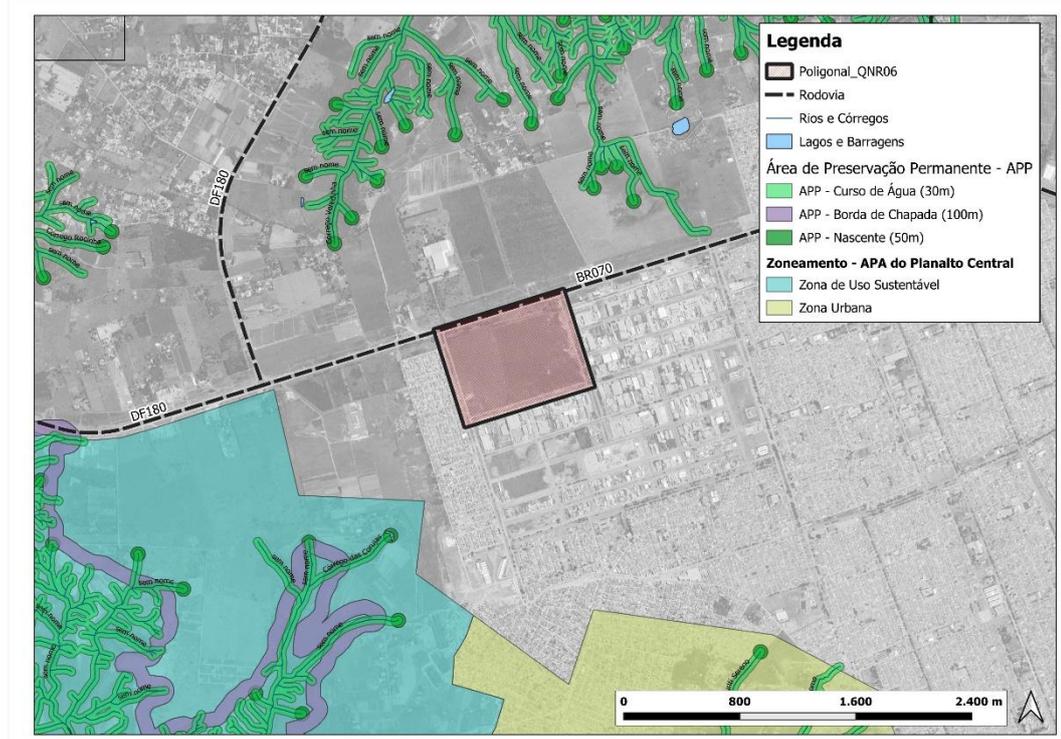


Figura 13: Localização do parcelamento em relação às Áreas de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central
(Fonte: APA Planalto Central)

5.2. 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 Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos – ZEEDPSE e em Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE.

Conforme o 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.

Conforme o Art. 23, são diretrizes para a ZEEDPE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII – a implantação de infraestrutura que promova:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Ceilândia, Gama, Guará e Asa Sul;

(...)

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

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

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

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

XVIII – o aumento e diversificação da oferta de infraestrutura de energia visando garantir a consolidação e expansão das atividades produtivas;

XIX – a recuperação da Bacia Hidrográfica do Lago Paranoá nos moldes definidos no respectivo plano de bacia hidrográfica, assegurando metas anuais de recomposição vegetal em APP;

XX – a consolidação do sistema de gerenciamento de resíduos sólidos, com vistas a coleta seletiva, reaproveitamento, geração de energia e correta disposição final dos resíduos, com inclusão socioprodutiva e dinamização da cadeia produtiva da reciclagem;

XXI – a destinação de áreas públicas para organizações de catadores de materiais recicláveis com vistas à implantação de centrais de triagem e reciclagem.

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

A ZEEDPSE é destinada a garantir atividades produtivas que promovam a proteção ambiental, a preservação do Cerrado remanescente e a continuidade do ciclo hidrológico.

As zonas mencionadas estão segmentadas em subzonas, e o parcelamento em questão está inserido em duas Subzonas, são elas:

- Com relação a ZEEDPSE, a poligonal insere-se na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 1 (SZSE 1) tem como principal objetivo assegurar a produção hídrica com qualidade e quantidade adequadas, visando atender, prioritariamente, ao abastecimento público e ao desenvolvimento das atividades N1 e N2, Esta subzona também foca na preservação do Parque Nacional de Brasília, que é a área central da Reserva da Biosfera do Cerrado.

De acordo com o ZEE-DF, artigo 16, são diretrizes da SZSE 1:

I – a adequação urbana de Brazlândia para receber atividades N1 e torná-la portal para o turismo rural e ecológico no Distrito Federal;

II – o apoio à implantação de parque tecnológico voltado para pesquisa, desenvolvimento e inovação em tecnologia da informação e comunicação e em biotecnologia;

III – a consolidação das atividades N3 nas áreas urbanas;

IV – o incentivo ao transporte não motorizado, em especial à implantação e ampliação de calçadas e ciclovias nos núcleos urbanos;

V – o apoio à implantação de atividades N2 compatíveis com a preservação do meio ambiente e a garantia da produção hídrica em qualidade e quantidade para o abastecimento público;

VI – o planejamento e implantação de infraestrutura viária de apoio às atividades produtivas priorizadas nesta Subzona, compatível com os riscos ecológicos definidos nesta Lei;

VII – a eliminação progressiva do uso de agrotóxico em APP do reservatório do Lago Descoberto e de seus tributários;

VIII – a adoção de boas práticas agropecuárias pelos produtores rurais, bem como a transição para a agricultura orgânica e agroecológica;

IX – o monitoramento específico do uso de agrotóxico;

X – o estabelecimento pelo órgão ambiental do raio de distância mínimo do Lago Descoberto permitido para circulação e transporte de cargas perigosas em escala comercial;

XI – a proposição em conjunto com o Estado de Goiás e a União do traçado para o trecho noroeste do Anel Rodoviário do Distrito Federal fora da Bacia do Lago Descoberto;

XII – a intensificação da fiscalização nas áreas de unidades de conservação e respectivas zonas de amortecimento, bem como nas áreas importantes para conectividade ecológica e recarga de aquíferos;

XIII – a prioridade ao monitoramento, controle e fiscalização do parcelamento irregular do solo, especialmente em área de contribuição de reservatório, APP, APM, unidade de conservação e corredor ecológico;

XIV – o fortalecimento de políticas públicas para a produção de serviços ecossistêmicos pelos produtores rurais;

XV – a recuperação da Bacia Hidrográfica do Descoberto nos moldes definidos no plano da respectiva bacia hidrográfica;

XVI – o monitoramento permanente da quantidade e da qualidade das águas, por meio da ampliação do cadastro de usuários e do monitoramento dos usos, assegurada a integração das informações com o Sistema Distrital de Informações Ambientais – SISDIA;

XVII – a promoção do desenvolvimento de atividades agropecuárias que demandem menor consumo de água por unidade produzida;

XVIII – a adoção de práticas agropecuárias sustentáveis que gerem aumento de produtividade com eficiência no uso de água;

XIX – a observância nos planos, programas e projetos para a região da produção hídrica em quantidade e qualidade desta Subzona, da permeabilidade do solo, dos riscos ecológicos indicados nos Mapas 4 a 9C do Anexo Único, dos corredores ecológicos e das conexões ambientais.

- Com relação a ZEEDPE, a poligonal insere-se na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 (SZDPE 2) abrange uma pequena porção da gleba e é voltada para a integração dos núcleos urbanos localizados no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implementação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade. Essa subzona também busca consolidar centralidades urbanas e promover a qualificação urbana, dando prioridade às atividades N3, N4 e N5, assim como à implantação da ADP II e ADP III.

De acordo com o ZEE-DF, artigo 25, são diretrizes da SZDPE 2:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

No ZEE-DF, destaca-se a classificação das naturezas das atividades produtivas, com o objetivo de diversificar a matriz produtiva e definir a localização das atividades econômicas no território, conforme a seguir:

I – Atividades Produtivas de Natureza 1 – N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas;

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

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

IV – Atividades Produtivas de Natureza 4 – N4: atividades relacionadas à exploração do potencial logístico do Distrito Federal, tais como armazenagem e transporte, localizadas preferencialmente nas extremidades da malha urbana ou contíguas às rodovias;

V – Atividades Produtivas de Natureza 5 – N5: atividades relacionadas à transformação de matérias-primas e preferencialmente associadas a serviços tecnológicos de alto valor agregado, na forma de polos ou distritos, podendo demandar a implantação de infraestrutura.

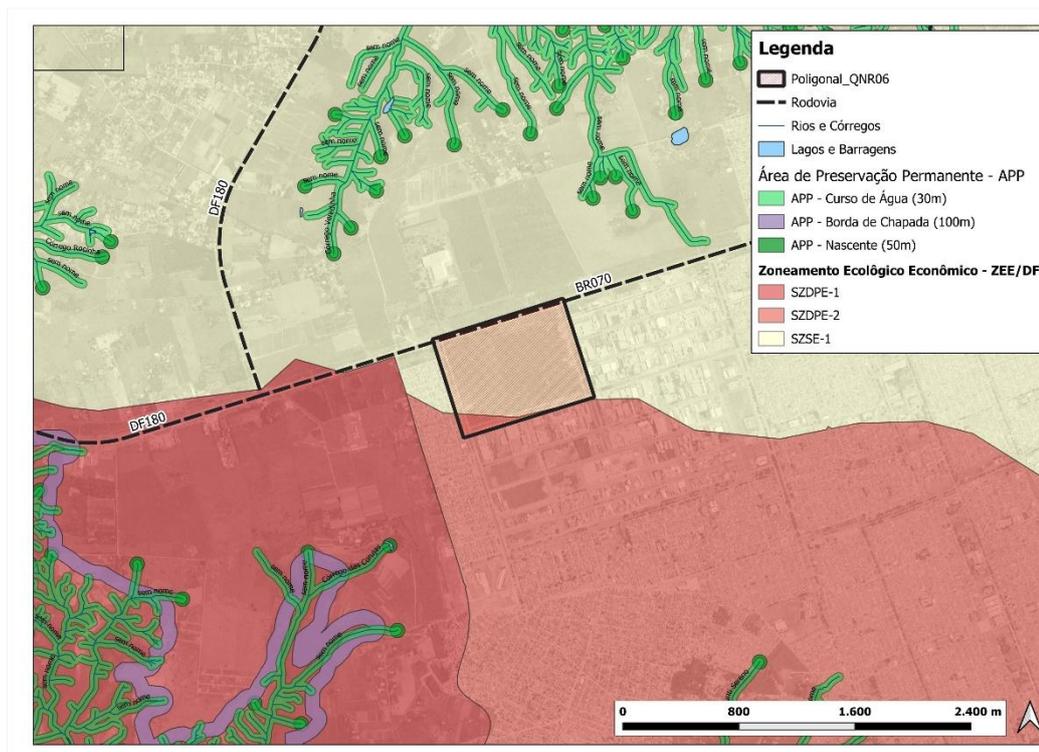


Figura 14: Localização da gleba em relação ao subzoneamento do ZEE-DF (Fonte: ZEE/DF)

Em consonância ao texto disposto no ETU 02/2024, o ZEE-DF define diretrizes para cada classe de risco ecológico para o uso e cobertura do território. A poligonal do parcelamento está enquadrada nos seguintes riscos:

- Riscos Ecológicos Co-localizados: 2 riscos ecológicos classificados como Alto ou Muito Alto;
- Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero: Alto;
- Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo: Alto;
- Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão: Baixo;
- Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo: Ausência de Cerrado Nativo.

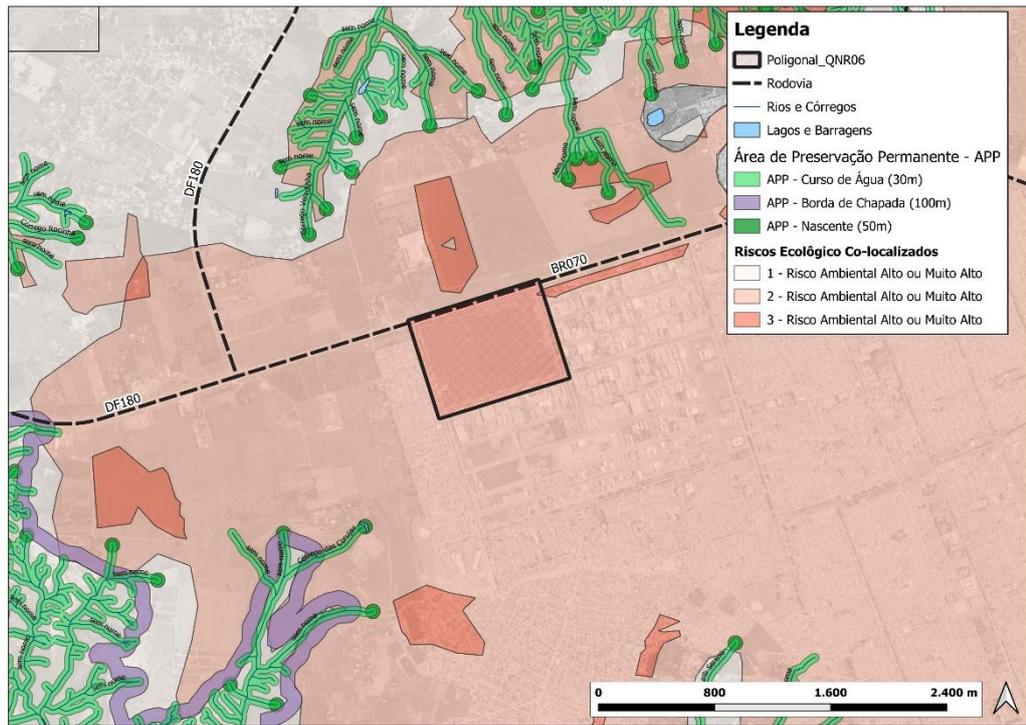


Figura 15: Riscos Ecológicos Co-localizados - ZEE-DF (Fonte: ZEE/DF)

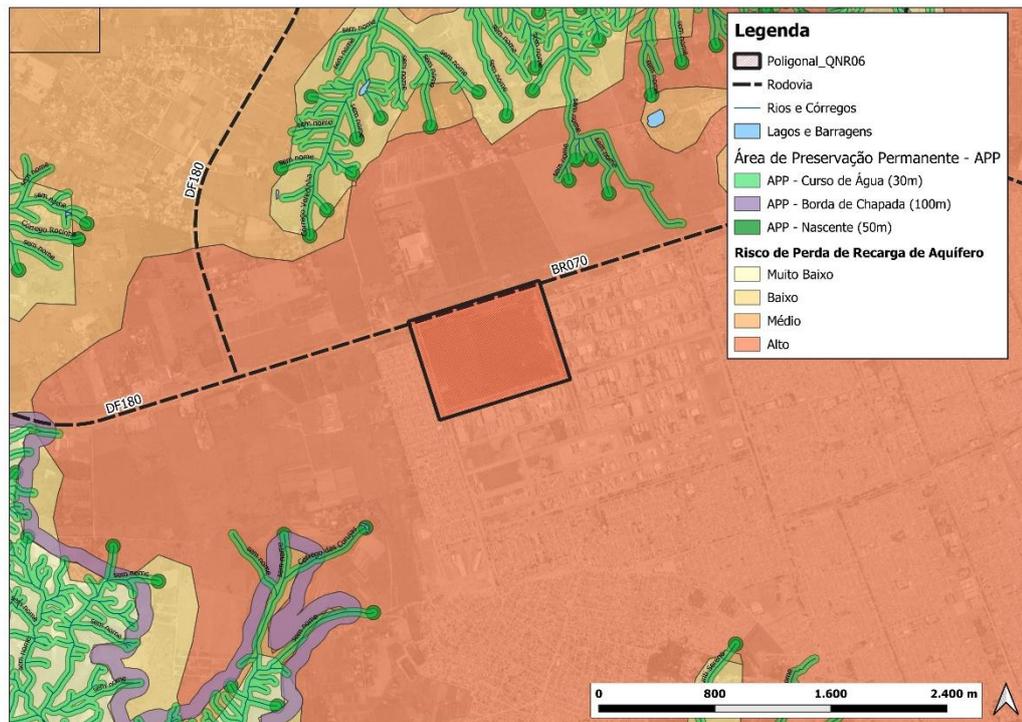


Figura 16: Risco de Recarga de Aquífero - ZEE-DF (Fonte: ZEE/DF)

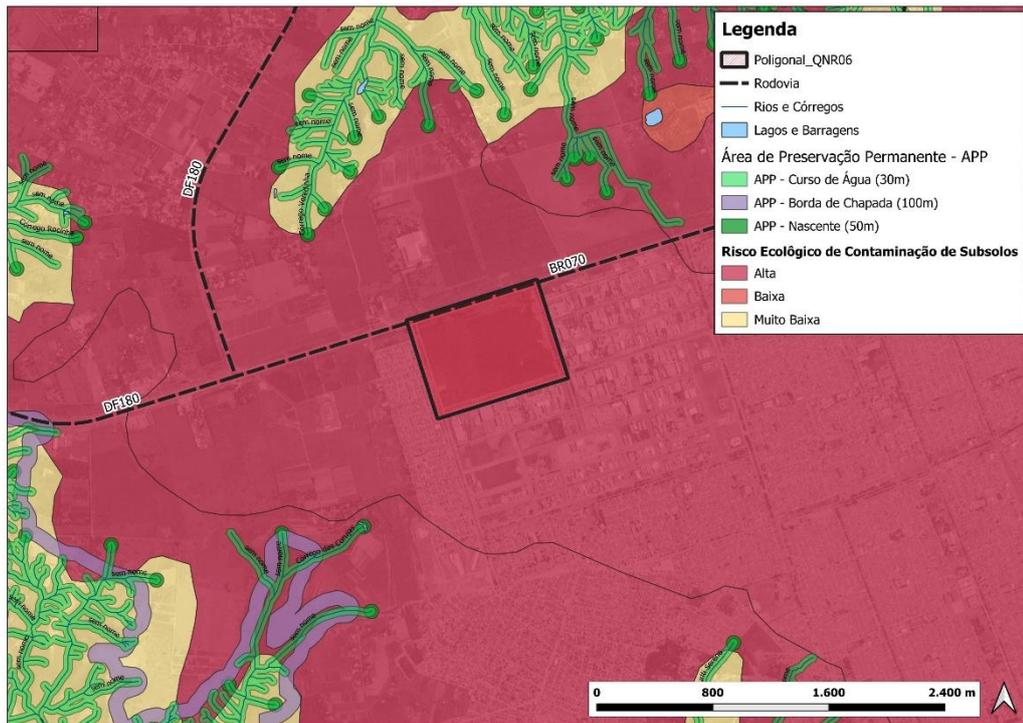


Figura 17: Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo - ZEE-DF (Fonte: ZEE/DF)

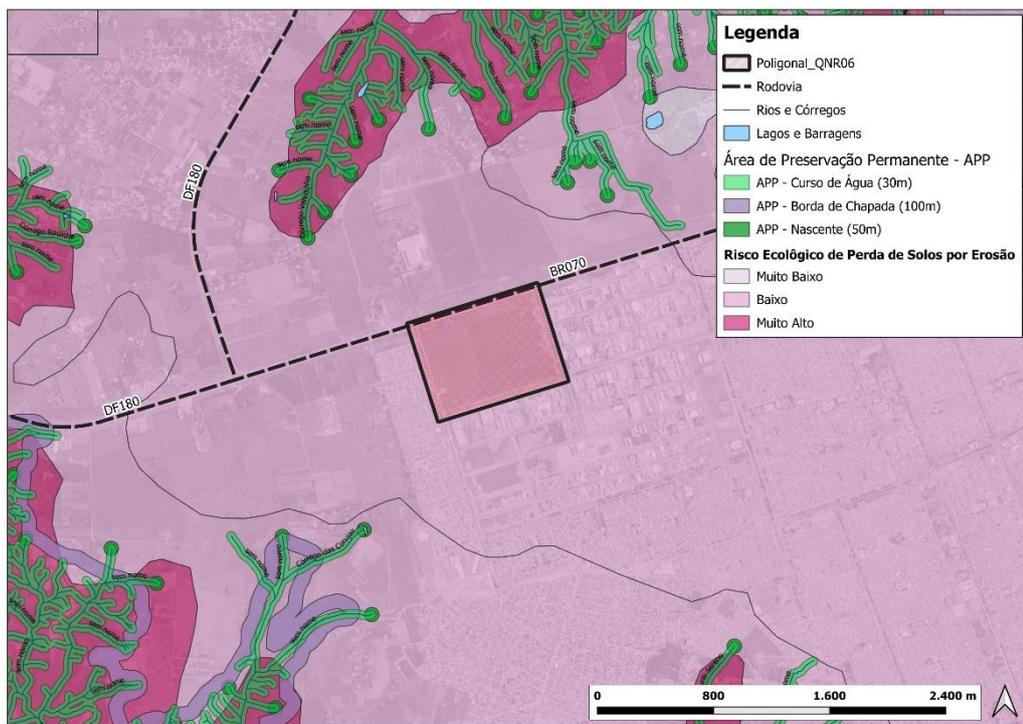


Figura 18: Risco de Perda de Solos por Erosão - ZEE-DF DF (Fonte: ZEE/DF)

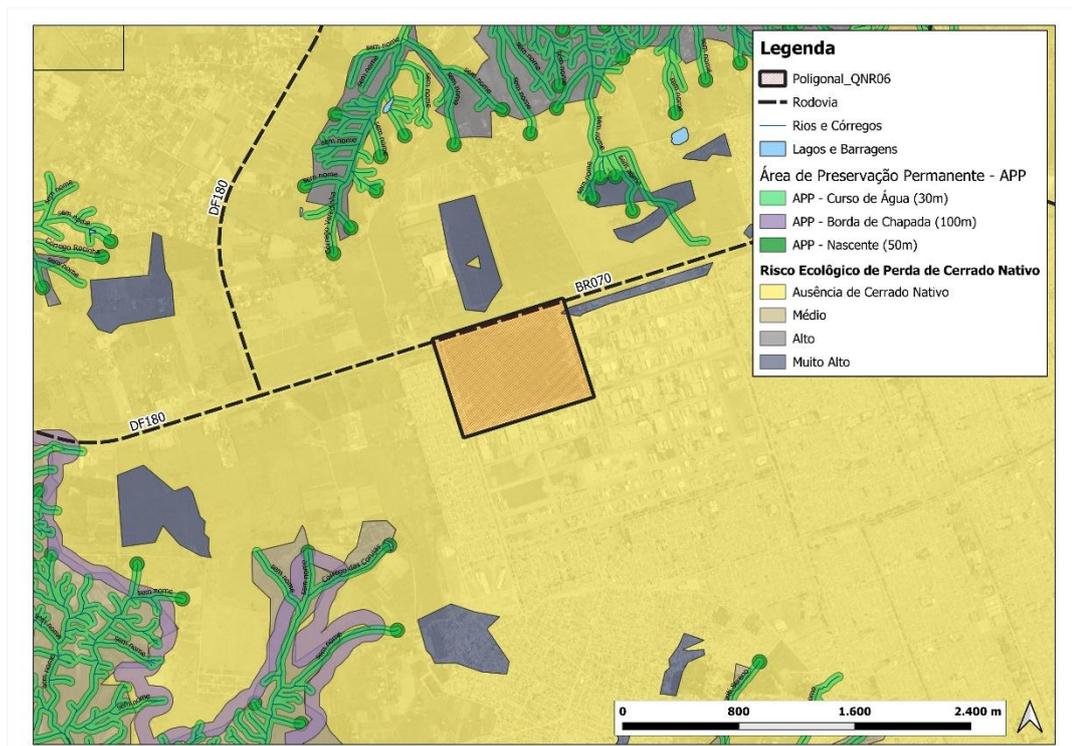
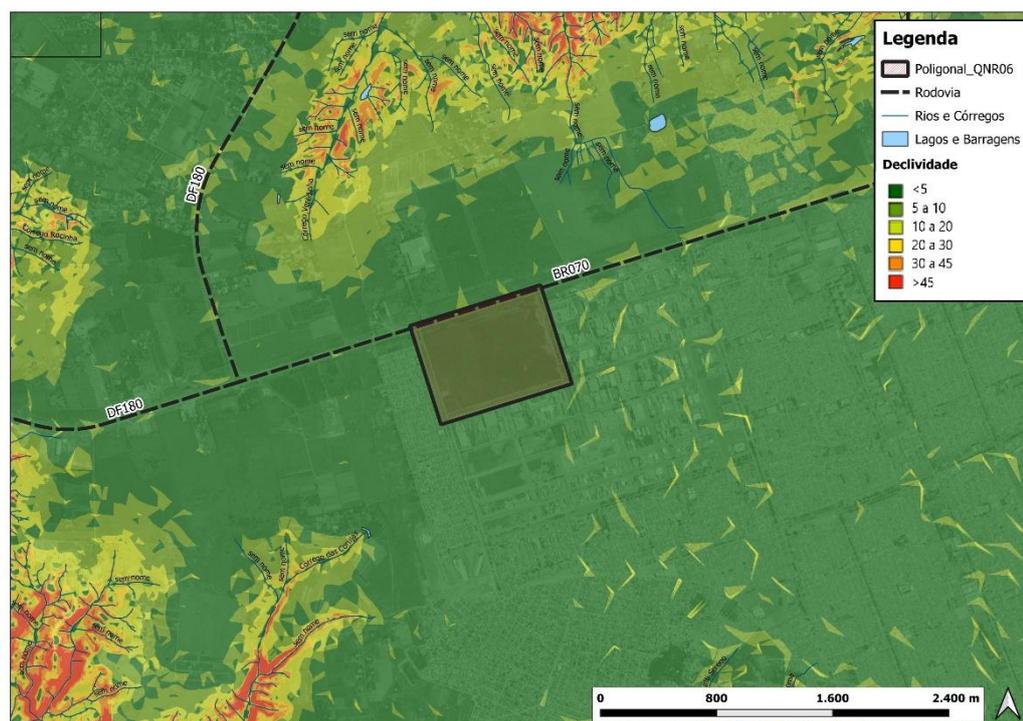


Figura 19: Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo - ZEE-DF (Fonte: ZEE/DF)

5.3. Declividade

A área apresenta, predominantemente, declividades suaves, variando entre 0 e 10%, o que tende a favorecer a infiltração em locais não impermeabilizados e compactados, além de facilitar o desencadeamento de processos erosivos de tipo linear e laminar.



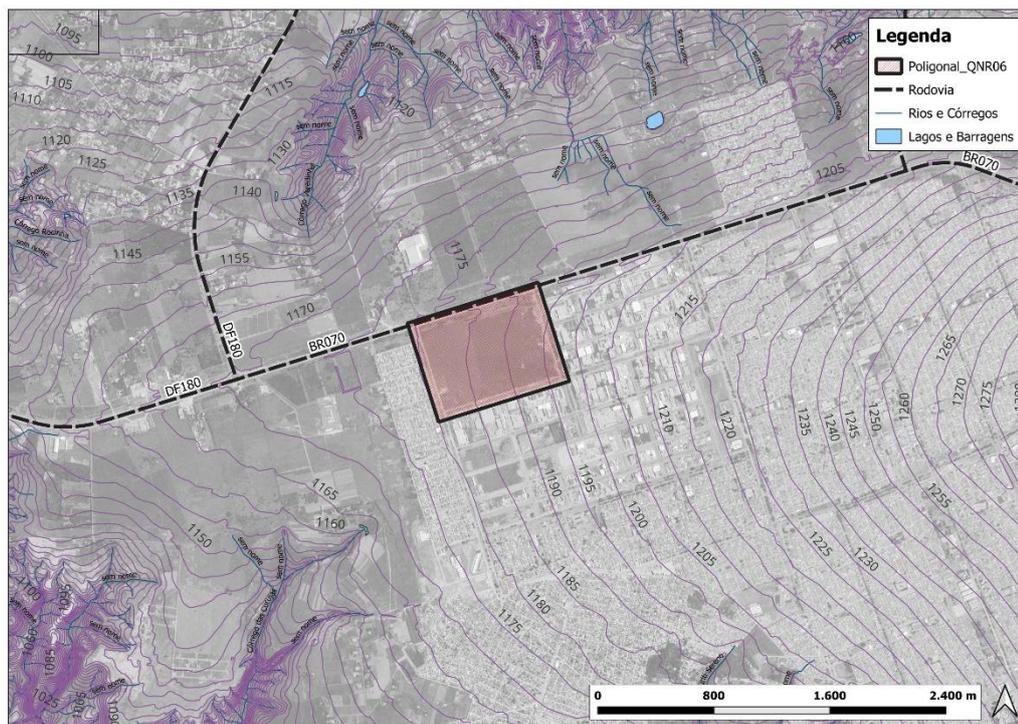


Figura 21: Mapa de Elevação do Terreno (Fonte: Geoportal/DF)

De acordo com o descrito no ETU 02/2024, regiões com baixa declividade tendem a apresentar um elevado potencial para a recarga de aquíferos. Sendo assim, recomenda-se que tais áreas sejam destinadas a usos que preservem sua permeabilidade e possuam cobertura vegetal apropriada, sendo indicadas para a classificação como áreas de ELUP.

6. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

6.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009

Conforme disposto pelo PDOT/2009, a área está inserida em Zona Urbana Consolidada. A zona é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários.

As diretrizes da Zona Urbana Consolidada, conforme art.73 do PDOT/2009, são:

“Art. 73. Na Zona Urbana Consolidada, devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas, respeitadas as seguintes diretrizes:

I – promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos;

II – otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos; (...).”

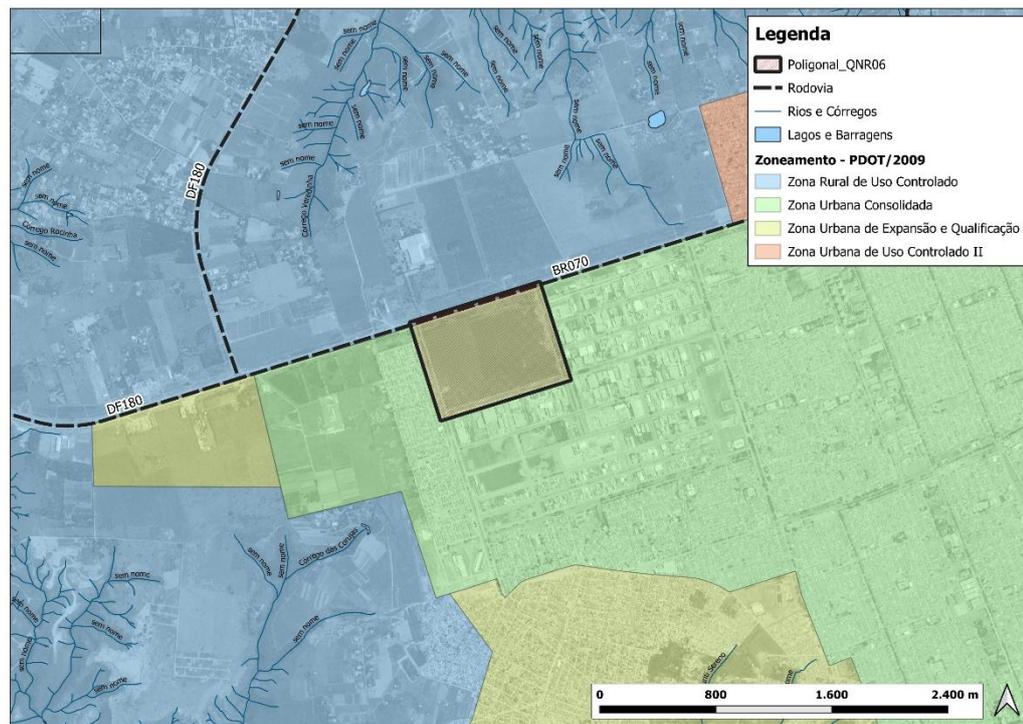


Figura 22: Zoneamento de acordo com PDOT/2009 (Fonte: PDOT/2009)

De acordo com o art.43, PDOT/2009, no mínimo 15% da área parcelável da gleba deve ser reservada para a implantação de Equipamentos Públicos Comunitários (EPC), Equipamentos Públicos Urbanos (EPU), bem como para Espaços Livres de Uso Público (ELUP).

No que tange às definições gerais de densidade demográfica ou populacional – valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais – o parcelamento encontra-se inserido na faixa de Alta densidade (superior a 150 habitantes por hectare).

De acordo com o PDOT/2009, a área do parcelamento também está inserida em Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, definida pelo art. 134 e 135 do PDOT.

“Art. 134. A estratégia de oferta de áreas habitacionais tem o objetivo de atender à demanda habitacional a partir de projetos e programas de iniciativa pública voltados a diferentes faixas de renda, buscando:

I – a oferta de áreas em diferentes partes do território;

II – a proximidade com núcleos urbanos consolidados onde haja oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

III – a proximidade com os principais corredores de transporte;

IV – o respeito à capacidade de suporte do território, no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais.

Parágrafo único. A oferta de áreas habitacionais deverá ser promovida mediante a urbanização de novos núcleos ou mediante otimização de localidades urbanas com infraestrutura subutilizada, com vazios residuais ou com áreas obsoletas.”

Art. 135. Constituem áreas integrantes desta estratégia, conforme o Anexo II, Mapa 2 e Tabela 2D:

(...)

XXXVI – QNR 06, na Região Administrativa de Ceilândia;

(...)

§ 1º Para efeito desta Lei Complementar, as áreas elencadas nos incisos VII, VIII, X, XII, XIII, XVII, XVIII, XIX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXVII, XXXI, XXXIV, XXXV, XXXVI, XXXVII, XXXVIII, XLI, XLII, XLIII, XLIV, XLV, XLVI, XLVII, XLVIII, XLIX, L, LI, LII, LIII e LIV são definidas como áreas especiais de interesse social, correspondendo a Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, nos termos da Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, voltadas à formulação de programas de habitação social.

§ 2º Nas áreas elencadas neste artigo, poderão ser definidas outras áreas especiais de interesse social, correspondendo a Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

(...)

§ 4º Nas ZEIS, a distribuição de moradias deve priorizar o atendimento a famílias com rendimento equivalente a até 3 salários mínimos, observadas as características do déficit habitacional do Distrito Federal.”

O artigo 136 do PDOT apresenta as premissas aplicáveis às áreas integrantes da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais.

“Art. 136. O uso e a ocupação do solo das áreas habitacionais citadas no art. 135 desta Lei Complementar deverão pautar-se nas seguintes premissas:

I – mescla de tipologias residenciais, com ênfase na habitação coletiva e no uso misto;

II – oferta de unidades imobiliárias voltadas a diferentes faixas de renda;

III – articulação com áreas consolidadas;

IV – estruturação de sistema de espaços livres no que se refere à vegetação, ao mobiliário urbano, aos espaços de circulação de pedestres e ciclistas, ao sistema viário e aos equipamentos comunitários;

V – adoção de parâmetros urbanísticos compatíveis com a oferta de sistema de transporte coletivo eficiente.”

Com relação à essas áreas, especificamente para a “A36 – QNR 06” da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT é estabelecida a faixa de Média densidade demográfica (de 50 a 150 habitantes/ha), conforme o “ANEXO II – TABELA 2D – OFERTA DE ÁREAS HABITACIONAIS” do PDOT.

Tabela 1: Anexo II, Tabela 2D – Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT (Fonte: PDOT/2009)

ANEXO II- TABELA 2D – OFERTA DE ÁREAS HABITACIONAIS

Oferta de Áreas Habitacionais	Densidade	Coefficiente de Aproveitamento Máximo na Área
A36 – QNR 06 na Região Administrativa de Ceilândia	Média	2

Verifica-se que a poligonal está enquadrada nas faixas de densidade média e alta, configuradas da seguinte forma:

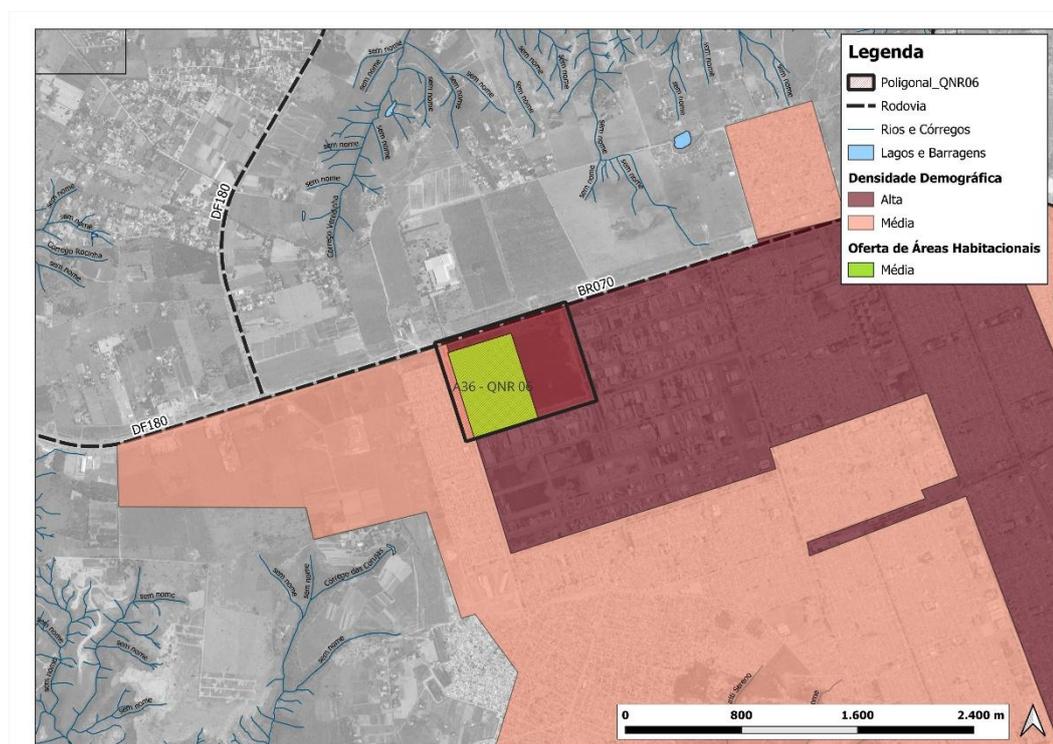


Figura 23: Mapa de localização da poligonal em relação à Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais e Faixas de Densidade (Fonte: PDOT/2009)

O PDOT/2009 delimitou também Áreas Econômicas para atender as diretrizes setoriais para o desenvolvimento econômico, sendo incentivada a instalação de atividades geradoras de trabalho e renda por meio de programas governamentais de desenvolvimento econômico, com o objetivo de oferta de empregos, de qualificação urbana, de articulação institucional e de formação de parcerias público-privadas.

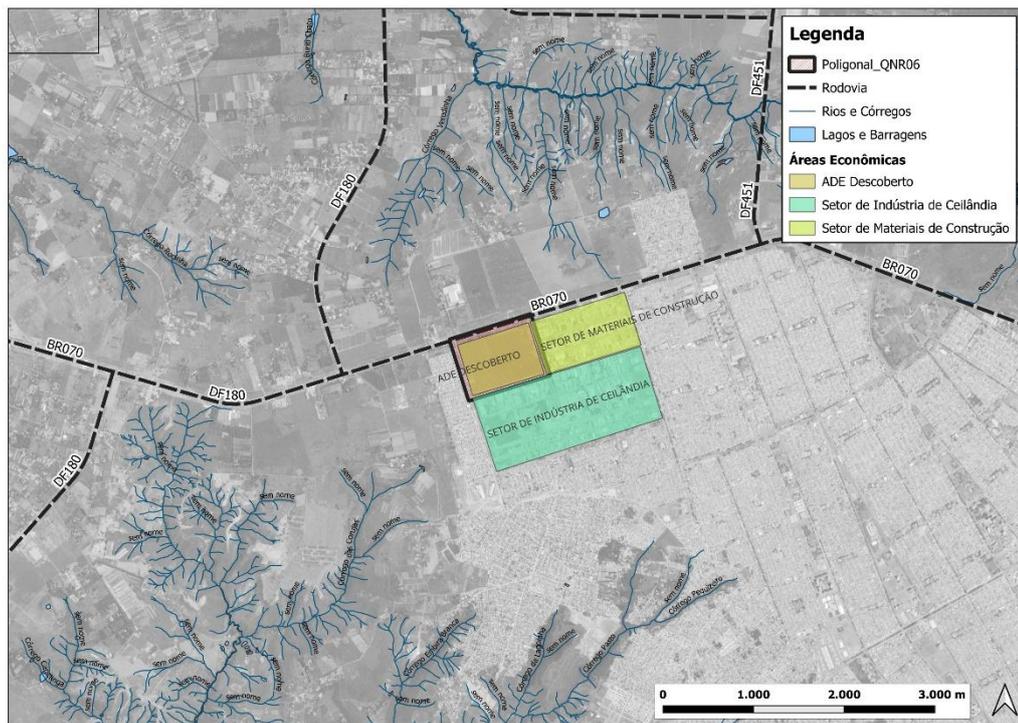


Figura 24: Mapa de localização da poligonal das Áreas Econômicas do PDOT (Fonte: PDOT/2009)

As Áreas Econômicas abrangem as Áreas de Desenvolvimento Econômico, polos de desenvolvimento econômico, polos tecnológicos e outras regiões instituídas por programas governamentais, sendo classificadas de acordo com o grau de consolidação.

A QNR 06 está inserida na Área de Desenvolvimento Econômico (ADE) do Descoberto, indicada no Anexo IV, Mapa 6 e Tabela 6C do PDOT/2009, como área econômica a ser implantada, e corresponde a área previamente designada para a instalação de atividades econômicas por meio de programas setoriais de desenvolvimento, sendo necessário adotar medidas que viabilizem seu crescimento e implementação.

Conforme art.35, nas Áreas Econômicas deverão ser implementadas diversas ações estratégicas são elas:

“ I. urbanizar e qualificar os espaços públicos mediante a reestruturação, complementação ou implantação da infraestrutura urbana, dos equipamentos públicos e do sistema de transporte público coletivo;

II. possibilitar a implementação do uso misto e a revisão das atividades, de modo a melhorar a escala de aproveitamento da infraestrutura instalada e a relação entre oferta de empregos e moradia;

III. estimular a geração de empregos por meio de atração de investimentos privados;

IV. instituir programas de qualificação de mão de obra e capacitação gerencial;

V. incentivar a renovação de edificações e promover a integração urbanística das Áreas Econômicas aos núcleos urbanos e rurais;

VI. incentivar a oferta de serviços;

VII. promover incentivos e parcerias com os beneficiários de programas institucionais de desenvolvimento econômico, a fim de viabilizar a implementação de projetos e programas de desenvolvimento urbano e rural.”

A QNR 06 integra a Estratégia de Dinamização de Espaços Urbanos do PDOT, através do enquadramento como Área de Dinamização – Eixo Ceilândia – D1, tendo como diretrizes e ações estratégicas:

Art. 106. A estratégia de dinamização está voltada à configuração de novas centralidades, promovendo o desenvolvimento urbano, econômico e social e a indução do crescimento local e regional, mediante a diversificação do uso do solo, implantação de centros de trabalho e renda e a melhoria dos padrões de mobilidade e acessibilidade, observada a capacidade de suporte socioeconômica e ambiental do território.

[...]

Art. 107. As Áreas de Dinamização comportam ações de:

I – organização e estruturação da malha urbana e dos espaços públicos associada à rede viária estrutural e à rede estrutural de transporte coletivo, resguardado o equilíbrio ambiental;

II – integração e reorganização da infraestrutura de transporte urbano, público e individual;

III – estímulo à multifuncionalidade dos espaços, possibilitando-se o incremento das atividades de comércio e de habitação;

IV – recuperação de áreas degradadas, por meio de intervenções integradas no espaço público e privado;

V – incentivo à parceria entre o Governo, a comunidade e a iniciativa privada para o desenvolvimento urbano.

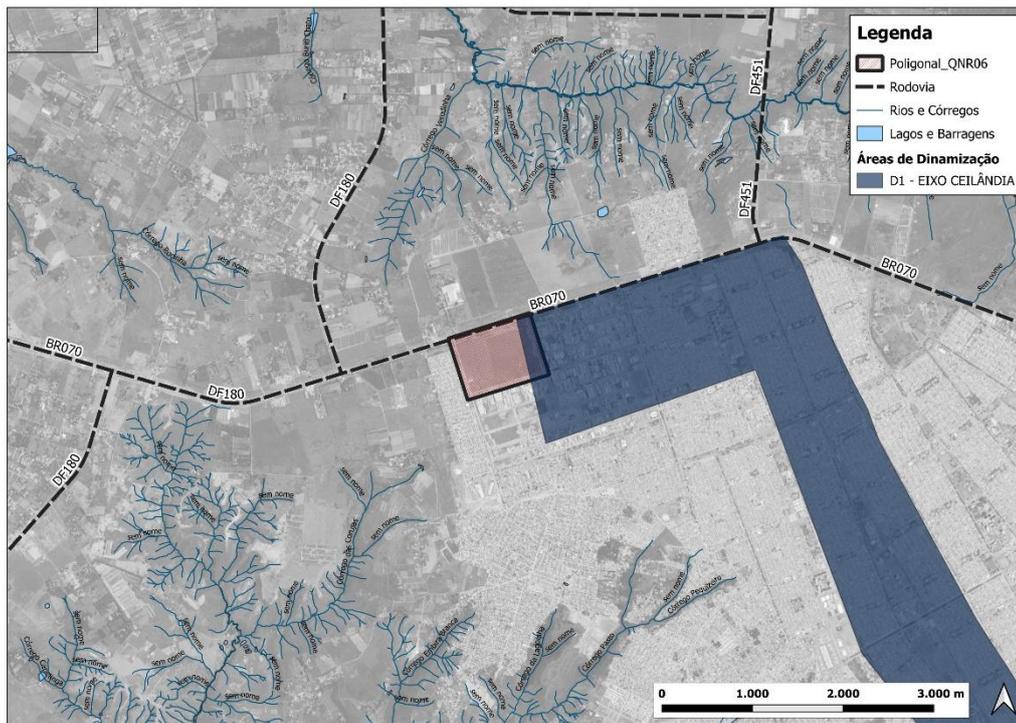


Figura 25: Mapa de localização da poligonal da Área de Dinamização do PDOT (Fonte: PDOT/2009)

As diretrizes e intervenções necessárias às Áreas de Dinamização e Revitalização dos Espaços Urbanos estão esquematizadas nas Tabelas 3C e 3D do Anexo II do PDOT, conforme disposto abaixo:

Tabela 2: Anexo II, Tabela 3C – Áreas de Dinamização de Espaços Urbanos (Fonte: PDOT/2009)

Área de Dinamização	Áreas Compreendidas	Diretrizes de Intervenção	
D01-Eixo Ceilândia	Setor de Indústrias de Ceilândia, Setor de Materiais de Construção, ADE do Descoberto e Eixo do metrô.	<ul style="list-style-type: none"> • Articulação com o entorno; • Geração de postos de trabalho. 	<ul style="list-style-type: none"> • Objetivo: Requalificar os espaços urbanos, introduzir atividades diversificadas, renovar áreas obsoletas e degradadas. • Usos: residencial, comercial de bens e serviços, institucional ou coletivo (ensino médio e superior) e industrial. • Atividades âncora: Polo de educação.

Tabela 3: Anexo II, Tabela 3D – Áreas de Revitalização de Espaços Urbanos (Fonte: PDOT/2009)

Área de Dinamização	Áreas Compreendidas	Diretrizes de Intervenção	
D01-Eixo Ceilândia	Setor de Indústrias de Ceilândia, Setor de Materiais de Construção, ADE do Descoberto e Eixo do metrô.	<ul style="list-style-type: none"> • Articulação com o entorno; • Geração de postos de trabalho. 	<ul style="list-style-type: none"> • Objetivo: Requalificar os espaços urbanos, introduzir atividades diversificadas, renovar áreas obsoletas e degradadas. • Usos: residencial, comercial de bens e serviços, institucional ou coletivo (ensino médio e superior) e industrial. • Atividades âncora: Polo de educação.

6.2. Estudo Territorial Urbanístico da QNR 06 e entorno – ETU 02/2024

O parcelamento em questão está inserido em área regida pelo ETU 02/2024, com as considerações a seguir.

6.2.1. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

O ETU 02/2024 apresenta configuração espacial em zonas distintas para definição de uso e ocupação do solo, sendo que o parcelamento encontra-se inserido na Zona A e Zona B.

Conforme o ETU 02/2024, a Zona A:

(...) visa potencializar os objetivos das estratégias de Áreas Econômicas e Dinamização de Espaços Urbanos, concentrando atividades econômicas de abrangência local e regional; devendo o uso residencial em tipologia de apartamentos (habitação multifamiliar) estar associado a atividades compatíveis: comercial, de prestação de serviços, industrial e institucional.

A Zona A apresenta os usos permitidos: residencial, comercial, prestação de serviços, misto, institucional, industrial (de pequeno porte, baixa incomodidade ao uso residencial e pequeno potencial poluidor) e Posto de Abastecimento de Combustíveis.

Quanto à Zona B, o ETU 02/2024 dispõe:

(...) visa atender a Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais do PDOT, sendo assim, destaca-se a necessidade de diversificar as tipologias residenciais, de forma a atender diferentes faixas de renda, com ênfase na habitação coletiva e no uso misto.

A ETU 02/2024, expõe que a Zona B apresenta os usos permitidos: residencial, comercial, prestação de serviços, misto, institucional, industrial (de pequeno porte, baixa incomodidade ao uso residencial e pequeno potencial poluidor) e Posto de Abastecimento de Combustíveis.

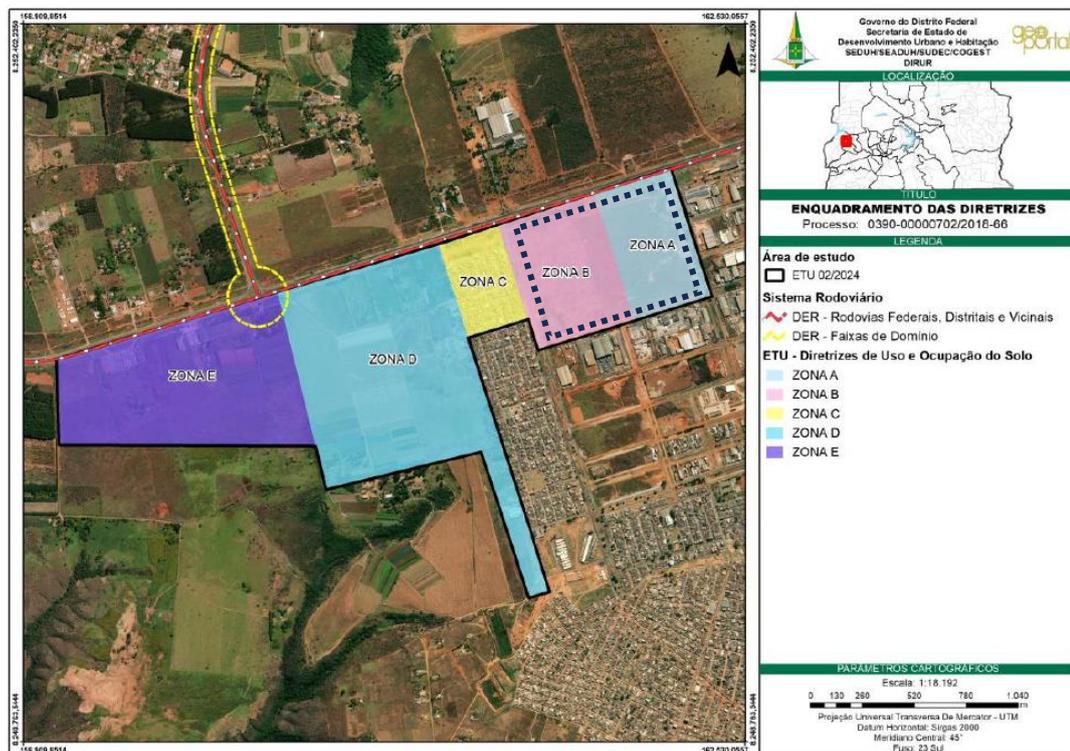


Figura 26: Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do ETU 02/2024 (Fonte: ETU 02/2024 adaptado)

O ETU 02/2024, define as UOS permitidas para a Zona A (item 4.7.4) e para Zona B (item 4.8.5):

4.7.4. UOS permitidas na Zona A: RO 3, CSIIR 1, CSIIR 1 N O, CSIIR 2, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2, Inst, Inst EP e PAC 3.

[...]

4.7.4.3. Na Zona A, as UOS CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e PAC 3 ficam permitidas apenas nos lotes lindeiros e com testada voltada à Via de Circulação, que constituem vias marginais às rodovias BR-070, e suas atividades devem ser compatíveis com o uso residencial e a escala regional;

[...]

4.8.5. UOS permitidas na Zona B: RO 1, RO 2, RO 3, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSIIR 2, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, Inst, Inst EP e PAC3.

4.8.5.1. Na Zona B, as UOS CSIIR 2 e CSII 2 ficam permitidas apenas nos lotes lindeiros e com testada voltada à Via de Atividades e suas atividades devem ser compatíveis com o uso residencial e a escala de centralidade;

4.8.5.2. Na Zona B, as UOS CSIIR 1 e CSII 1 ficam permitidas apenas nos lotes lindeiros e com testada voltada à Via de Circulação e suas atividades devem ser compatíveis com o uso residencial e a escala local;

[...]

4.8.5.4. Na Zona B, as UOS CSII 3, CSIIInd 1, CSIIInd 2 e PAC 3 ficam permitidas apenas nos lotes lindeiros e com testada voltada à Via de Circulação, que constituem vias marginais às rodovias BR-070, e suas atividades devem ser compatíveis com o uso residencial e a escala regional; (...)

O ETU 02/2024 apresenta ainda em sua Tabela 3 de parâmetros de uso e ocupação do solo para o Zoneamento:

Tabela 4: Parâmetros de Uso e Ocupação (Fonte: ETU 02/2024)

ZONA	USO	UOS	COEF. APROV. BÁSICO	COEF. APROV. MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)
Zona A	Residencial Multifamiliar	RO 3	1,00	4,00	29,50	20
	Misto	CSIIR 1		4,00	29,50	20
		CSIIR 1 NO		6,00	36,50	20
		CSIIR 2		6,00	36,50	20
	Comercial Serviços	CSII 1		2,00	22,50	10
		CSII 2		4,00	29,50	10
		CSII 3		2,00	15,50	20
	Industrial	CSIIInd 1		2,00	12,00	10
		CSIIInd 2		2,00	15,50	10
	Institucional	Inst		4,00	22,50	20
Inst EP		Parâmetros do Art. 11 da LUOS.				
Posto de Abastecimento de Combustíveis	PAC 3	1,00	2,00	12,00	-	
Zona B	Residencial unifamiliar	RO 1	1,0	2,00	10,50	20
		RO 2		2,00	10,50	20
		RO 3		2,00	29,50	20
	Misto	CSIIR 1		2,00	22,50	20
		CSIIR 1 NO		2,00	29,50	20
		CSIIR 2		2,00	29,50	20
	Comercial Serviços	CSII 1		2,00	22,50	10
		CSII 2		2,00	29,50	10
		CSII 3		2,00	15,50	10
	Industrial	CSIIInd 1		2,00	12,00	10
	Institucional	Inst		2,00	15,50	20
		Inst EP		Parâmetros do Art. 11 da LUOS.		
Posto de Abastecimento de Combustíveis	PAC 3	1,00	2,00	12,00	-	

Observações da Tabela 3 e diretrizes específicas para Uso e Ocupação do Solo para o Zoneamento do ETU 02/2024:

1. Apenas devem ser admitidas as categorias de UOS CSIIR 2 e CSII 2 nos lotes lindeiros às Vias de Atividades deste ETU 02/2024;
2. Apenas deve ser admitida a categoria de UOS CSII 3 nos lotes lindeiros e com testada voltada à via que margeia a rodovia BR-070;
3. Apenas devem ser admitidas usos e atividades correspondentes às UOS CSIIInd 1, CSIIInd 2 e CSIIInd 3 nos casos em que atendam à compatibilidade e definições previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019; e sua alteração, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);
4. Para a categoria de UOS RO 3 é obrigatório o uso residencial, devendo estar de acordo com o estabelecido pelo Art. 5º da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019; e sua alteração, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);
5. Fica proibida a implantação de novos empreendimentos de uso exclusivamente residencial unifamiliar e multifamiliar (na tipologia de casas, apartamentos, condomínios urbanísticos ou PDEU) nos lotes com testada para as Vias de Atividades;
6. É obrigatória a utilização de fachada ativa nas edificações localizadas nas Vias de Atividades propostas neste ETU 02/2024, resguardada a situação fática;
7. Quando não couber o uso da fachada ativa, é obrigatória a utilização de galeria nas edificações localizadas nas Vias de Atividades propostas neste ETU 02/2024, resguardada a situação fática, independente da UOS;
8. Fica proibida a instalação de atividades de alto potencial poluidor nas Zonas A, B, C, D e E deste ETU 02/2024 (classificação de acordo com o Anexo VIII da Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente));
9. O projeto urbanístico deve seguir o percentual de taxa de permeabilidade, para a área parcelável da gleba, previsto na APA do Planalto Central criada por meio do Decreto de 10 de janeiro de 2002, e o zoneamento da APA do Planalto Central foi estabelecido pela Portaria ICMBIO nº 28, de 17 de abril de 2015;
10. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas neste ETU 02/2024.

6.2.2. Diretrizes de Sistema Viário e Mobilidade

As diretrizes de sistema viário, de circulação e de mobilidade contidos no ETU 02/2024 apresentam na área do parcelamento duas vias estruturantes.

De acordo com as diretrizes estabelecidas pelo ETU 02/2024, Item 5, são elas:

“5.8.2. As Vias de Atividades constituem sistema viário estruturante que proporciona alta acessibilidade ao bairro/centralidade. É adequado às áreas com concentração de atividades de lazer, comércio, cultura, serviços e ao uso misto, privilegiando o transporte coletivo, o tráfego de pedestres e ciclistas, configurando uma área de confluência das pessoas que ali vivem, trabalham e se divertem. Pode estar associada, em seu percurso, à via de circulação.”

5.8.2.1. As áreas lindeiras às Vias de Atividades devem prever um número maior de lotes com diversidade de uso do solo, devendo ser predominante o uso misto (comercial/serviços e/ou institucional associado ao uso residencial) e uso institucional, afim de promover a vitalidade urbana. Nesses casos, o uso residencial deve ser permitido apenas nos pavimentos superiores da edificação, garantindo comércio e atividades institucionais no pavimento térreo e sobreloja, em contato com o espaço público aberto; e

5.8.2.2 Devem ser previstas rede de calçadas e sistema cicloviário nas Vias de Atividades, de forma a desenvolver eixos de mobilidade multimodal com a finalidade de estimular a mobilidade ativa.

5.8.3. A Via de Circulação que margeia a rodovia BR-070 caracteriza-se como via de acessibilidade em escala regional, adequada à implantação de usos de grande porte, e compreende a via de acesso paralelo à rodovia BR-070, onde poderão ocorrer usos de abrangência regional;

5.8.3.1. A implantação da Via de Circulação que margeia a rodovia BR-070 deve observar as normas de projeto do DNIT e do DER-DF, de acordo com a circunscrição;

5.8.3.2. Os lotes lindeiros à Via de Circulação que margeia a rodovia BR-070 deverão seguir as diretrizes de uso do solo definidas para as áreas lindeiras à categoria de Vias de Circulação ;

5.8.4. As Vias de Circulação constituem sistema viário estruturante que visa à articulação intraurbana de setores ou bairros conferindo também conectividade às centralidades (centros e subcentros locais), podendo se constituir como continuidade de uma via de atividades, com desenho distinto, adaptado às características do uso do solo lindeiro;

5.8.4.1. Devem ser previstas rede de calçadas e sistema cicloviário nas Vias de Circulação, de forma a desenvolver eixos de mobilidade multimodal com a finalidade de estimular a mobilidade ativa;

5.8.4.2. As Vias de Circulação devem ser as vias prioritárias de acesso e localização dos Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, caracterizados como UOS Inst-EP.

5.8.5. As Vias de Circulação de Vizinhança compõem sistema viário complementar que visa distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;

5.8.5.1. Preferencialmente, as Vias de Circulação de Vizinhança propostas pelo projeto urbanístico devem configurar-se por vias de acesso, serviço, compartilhada ou zona 30, conforme a Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT;

5.8.5.2. Devem ser previstas medidas moderadoras de tráfego (traffic calming) nas Vias de Circulação de Vizinhança, especialmente no acesso às áreas residenciais e na conexão às Vias de Circulação com diversidade de usos, a fim de garantir e estimular a mobilidade ativa em espaços seguros e confortáveis;

5.8.5.3. O projeto urbanístico deve prever a implantação das Vias de Circulação de Vizinhança, a fim de garantir quadras curtas e permeabilidade viária, contribuindo para a distribuição dos fluxos e alternativas de percursos;”

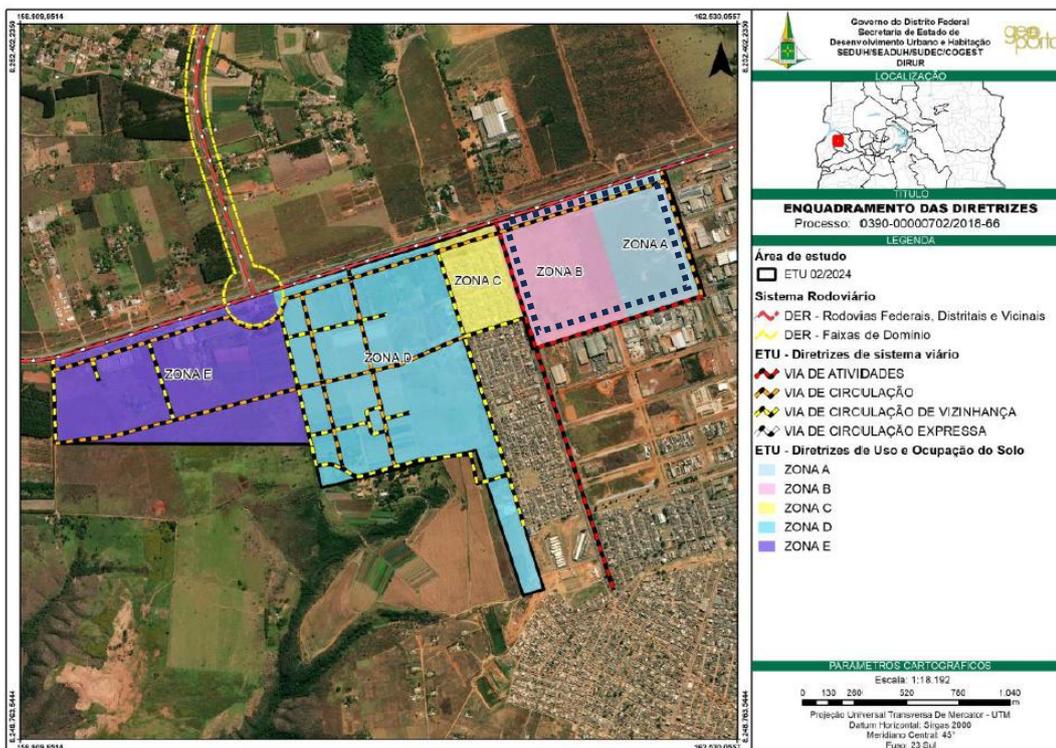


Figura 27: Mapa de Diretrizes de Sistema Viário do ETU 02/2024 (Fonte: ETU 02/2024 adaptado)

6.2.3. Diretrizes de Densidade Populacional

A poligonal do ETU 02/2024 enquadra o parcelamento na Zona B, a qual corresponde à faixa de Média Densidade Demográfica, em que se admite de 50 a 150 hab/ha (habitantes por hectare), e na Zona A, que se configura como faixa de Alta Densidade Demográfica, em que se admite de 150 hab/ha a 450 hab/ha, de acordo com o art. 137 do PDOT.

Tabela 5: Densidade Populacional (Fonte: ETU 02/2024)

Zoneamento do ETU 02/2024	Área Total (ha)	Faixa de Densidade Admitida	População Mínima (hab)	População Máxima (hab)
Zona A	27,793	Alta: 150 a 450 hab/ha	4.168	12.505
Zonas B, C, D e E	225,719	Média: 50 a 150 hab/ha	11.285	33.857
População Total:			15.453	46.362

Ainda sobre densidade, o ETU admite que:

Objetivando promover o pleno desenvolvimento do potencial urbano da região e tendo em vista as disposições do PDOT quanto à densidade demográfica, admite-se que ocorra a variação de densidade em uma mesma poligonal de parcelamento do solo, desde que não seja ultrapassado o valor total da densidade máxima de habitantes por hectare permitida neste ETU 02/2024.

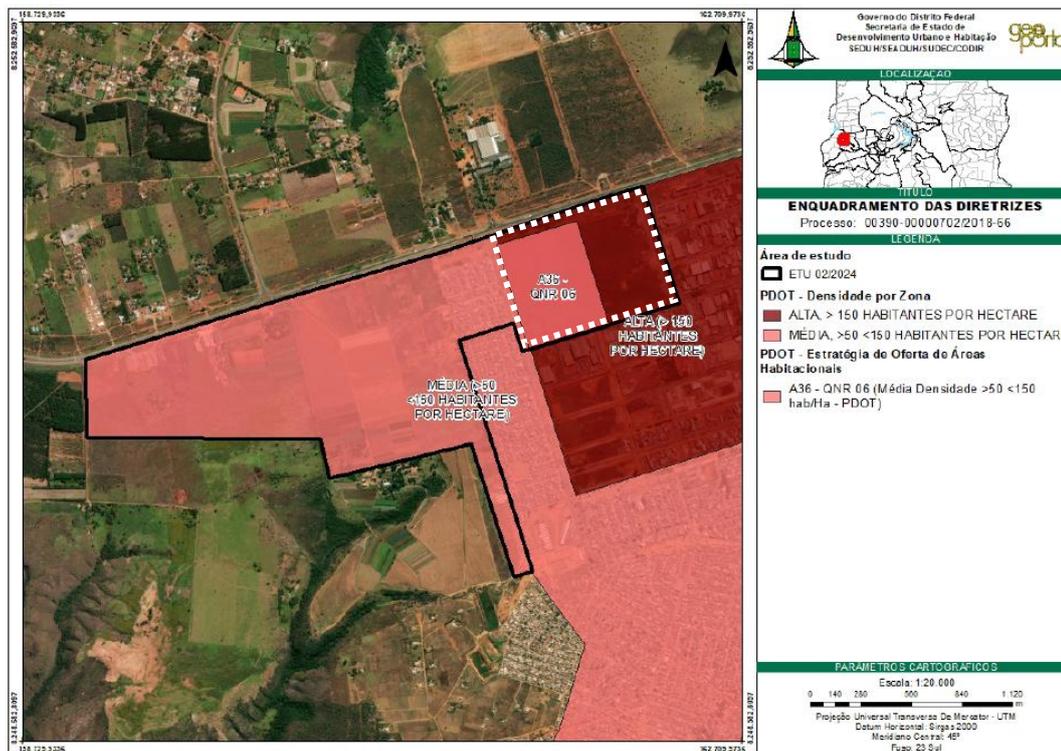


Figura 28: Mapa de Densidade Demográfica do ETU 02/2024 (Fonte: ETU 02/2024 adaptado)

6.2.4. Diretrizes para áreas públicas

O ETU 02/2024, reafirma o percentual de, no mínimo 15%, para a destinação de EPC, EPU e/ou e ELUP, de uso e domínio público, sendo que o cálculo do percentual mínimo deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba, ou seja, excluindo as áreas de APP, APM, parques existentes, faixas de domínio da rodovia e redes de infraestrutura.

7. DESCRIÇÃO DO PROJETO

7.1. Informações gerais

O projeto de urbanismo tem o intuito de ofertar moradia e desenvolver a região a partir da criação de lotes de uso residencial unifamiliar, uso misto, uso comercial e serviços e uso institucional.

O parcelamento apresenta uma poligonal de registro de 48,9064ha, distribuídos por:

- 15 lotes destinados ao uso UOS CSIIR 1 NO – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório;
- 72 lotes destinados ao uso UOS CSII 1 – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial;
- 17 lotes destinados ao uso UOS CSII 2 - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial;
- 2 lotes destinados ao uso UOS CSII 3 – Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial;

- 480 lotes destinados ao uso UOS RO 1 - Residencial Obrigatório;
- 2 lotes destinados ao uso UOS PAC 3 - Posto de Abastecimento de Combustíveis e
- 1 lote destinado ao uso UOS INST EP - Institucional Equipamento Público.



Figura 29: Plano de Uso e Ocupação (Fonte: Própria)

Ainda que o ETU 002/2024 recomende a medida preferencial de 250 metros para os quarteirões, o projeto proposto visa transformar a área limítrofe à rodovia BR-070 em um polo de desenvolvimento econômico e urbano, combinando atividades econômicas estratégicas e habitação social. A proximidade da rodovia oferece condições ideais para a instalação de centros logísticos, complexos comerciais e equipamentos públicos de grande porte, como hospitais e escolas regionais. Esses empreendimentos requerem quarteirões maiores para sua implantação, tanto para atender às suas necessidades espaciais quanto para acomodar a infraestrutura viária que garanta a fluidez do tráfego, motivo pelo qual se justifica a extrapolação da medida de referência mencionada.

O projeto ainda inclui a criação conjuntos de condomínios verticais de interesse social em alguns dos lotes UOS CSIIR 1 NO, que promoverão o adensamento habitacional sob a área atualmente subutilizada. Esses empreendimentos garantirão acesso a habitação digna para populações de baixa renda, com a inclusão de espaços públicos, áreas verdes e acessos estratégicos para pedestres e ciclistas, assegurando que a qualidade urbana seja mantida, ao mesmo tempo em que se potencializa o uso racional do espaço e o impacto positivo na dinâmica socioeconômica da região.

7.2. Usos e ocupação propostos para o projeto

7.2.1. UOS CSIIR 01 NO

Conforme Artigo 5º da Lei Complementar nº948, de 16 de janeiro de 2019 – LUOS, o uso CSIIR 01 NO apresenta-se da seguinte forma:

IV - UOS CSIIR 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 ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e que apresenta 2 subcategorias:

a) CSIIR 1 NO - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;

Serão criados 13 lotes destinados à habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, com área entre 9.735,57m² e 10.001,00m², localizados na QNR 06, Conjunto A, Lotes 02, 03 e 04; QNR 06, Conjunto B, Lotes 01, 02, 03, 04 e 06; QNR 06, Conjunto C, Lotes 01, 02, 03, 04 e 05.

Serão também criados 2 lotes destinados à habitação multifamiliar em tipologia de casas, no formato de condomínio de lotes, com área de 34.368,87m² e 34.413,65m², localizados na QNR 06, Conjunto E, Lotes 01 e 02, com a definição do desenho interno feito em momento posterior.

7.2.2. UOS CSII 1

Conforme Artigo 5º da Lei Complementar nº948, de 16 de janeiro de 2019 – LUOS, o uso CSII 1 apresenta-se da seguinte forma:

UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, e que apresenta 3 subcategorias:

a) CSII 1 – localiza-se em áreas internas aos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local; (...)

Serão criados 72 lotes com finalidade de diversificar as atividades econômicas de forma local, visando a atender as necessidades dos moradores locais, bem como possibilitar a geração de emprego local, com áreas de 125,50m², 145,70m², 145,71m², 145,73m², 147,54m², 151,21m² e 152,92m².

7.2.3. UOS CSII 2

Conforme Artigo 5º da Lei Complementar nº948, de 16 de janeiro de 2019 – LUOS, o uso CSII 2 apresenta-se da seguinte forma:

UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, e que apresenta 3 subcategorias:

(...)

b) CSII 2 – localiza-se em áreas de maior acessibilidade dos núcleos urbanos, em vias de atividades, centros e subcentros;

(...)

Serão criados 17 lotes com a finalidade de diversificar as atividades econômicas de forma regional, através das Vias de Atividades limítrofe a Quadra QNR 04 e ao Setor de Indústria, Quadras 21 e 22, com área entre 727,84m² e 1.060,00m².

7.2.4. UOS CSII 3

Conforme Artigo 5º da Lei Complementar nº948, de 16 de janeiro de 2019 – LUOS, o uso CSII 3 apresenta-se da seguinte forma:

UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, e que apresenta 3 subcategorias:

(...)

c) CSII 3 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais, situada em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;

Serão criados 2 lotes com finalidade de diversificar as atividades econômicas, na Via de Circulação que margeia a rodovia BR-070, com área de 5.024,24m² e 10.200,30m².

7.2.5. UOS RO 1

Conforme Artigo 5º da Lei Complementar nº948, de 16 de janeiro de 2019 – LUOS, o uso RO 1 apresenta-se da seguinte forma:

II – UOS RO – Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, e que apresenta 3 subcategorias:

a) RO 1 - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;

Serão criados 480 lotes destinados à habitação unifamiliar em tipologia de casas, com área de 112,50m² e 125,50m².

7.2.6. UOS PAC 3

Conforme Artigo 5º da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 – LUOS, o uso PAC 3 apresenta-se da seguinte forma:

UOS PAC - Posto de Abastecimento de Combustíveis, onde são obrigatórias as atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes e são permitidas outras atividades comerciais e de prestação de serviços na forma de 3 subcategorias:

c) PAC 3 – onde são obrigatórias atividades de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, facultada a atividade de comércio varejista de mercadorias e de prestação de serviço, e que se localiza, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próximo a áreas industriais e ocorre em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;

Serão criados 2 lotes com finalidade atender a demanda presente na rodovia BR-070, com área de 7.000,87m² e 7.000,61m².

7.2.7. UOS INST EP

Conforme Artigo 5º da Lei Complementar nº948, de 16 de janeiro de 2019 – LUOS, o uso INST EP apresenta-se da seguinte forma:

IX - UOS Inst EP - Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários;

Será criado 1 lote que será destinado para implantação de Equipamento Público, com área de 17.438,92m².

7.3. Endereçamento

A proposta de endereçamento apresentada segue o padrão de endereçamento utilizado na maior parte da RA Ceilândia, sendo composto por Setor, Quadra, Conjunto e Lote.

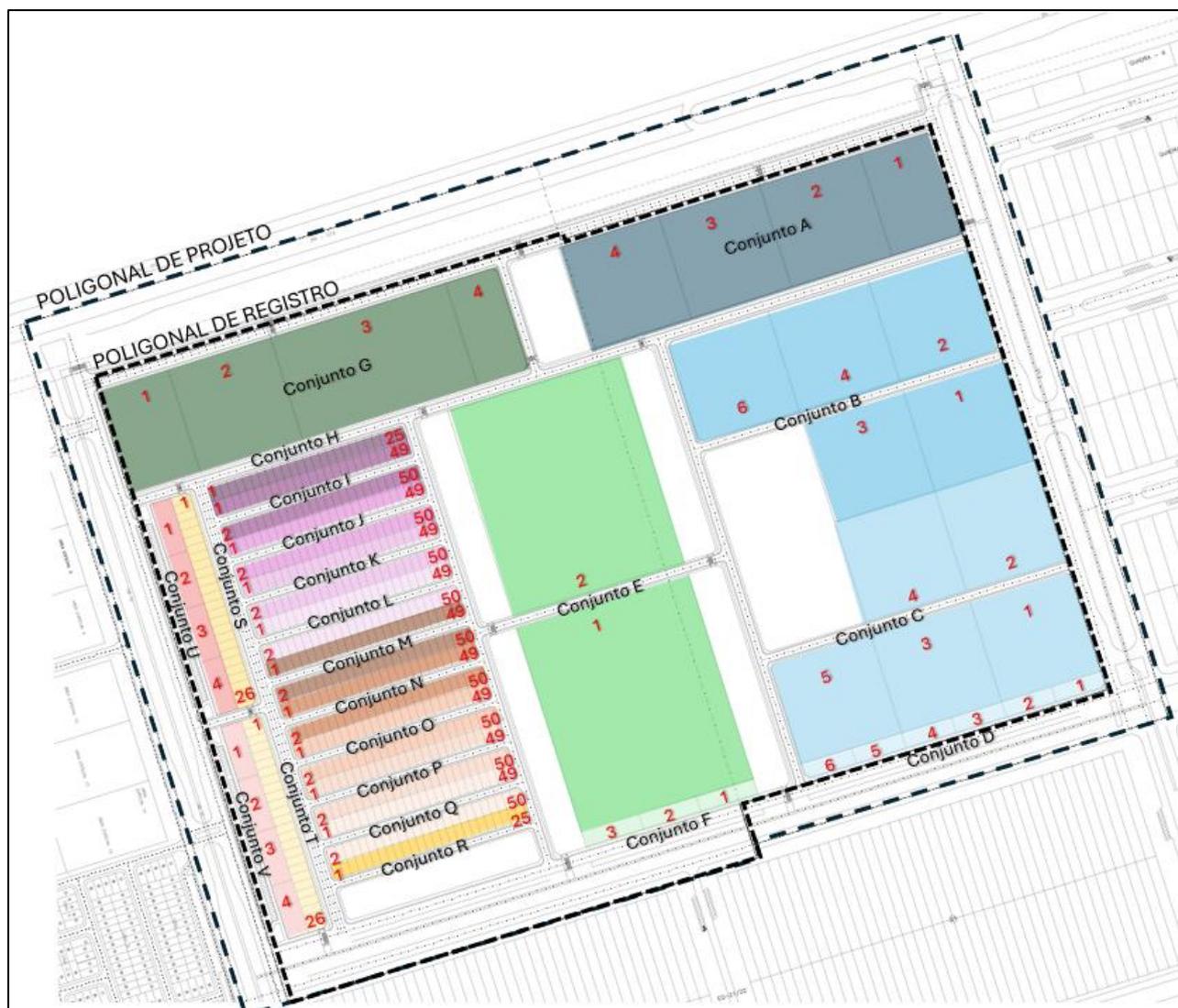


Figura 30: Endereçamento proposto do parcelamento (Fonte: Própria)

Neste sentido, o endereçamento do parcelamento dá continuidade à numeração da Quadra no Setor R Norte e distribui os lotes em 22 conjuntos delimitados por vias, de modo que os lotes apresentem uma sequência numérica lógica para o usuário que a percorrer, com a numeração dos lotes disposta de forma contínua, conforme ilustrado abaixo:

O parcelamento será descrito da seguinte forma:

- QNR 06, Conjunto A, Lotes 01 a 04
- QNR 06, Conjunto B, Lotes 01, 02, 03, 04 e 06
- QNR 06, Conjunto C, Lotes 01, 02, 03, 04 e 05
- QNR 06, Conjunto D, Lotes 01, 02, 03, 04, 05 e 06
- QNR 06, Conjunto E, Lotes 01 e 02

- QNR 06, Conjunto F, Lotes 01, 02 e 03
- QNR 06, Conjunto G, Lotes 01 a 04
- QNR 06, Conjuntos H e R, Lotes 01 a 25
- QNR 06, Conjunto I, J, K, L, M, N, O, P e Q, Lotes 01 a 50
- QNR 06, Conjuntos S e T, Lotes 01 a 26
- QNR 06, Conjuntos U e V, Lotes 01 a 04

7.4. Densidade Populacional

Inserido no ETU 02/2024, o parcelamento apresenta a poligonal de projeto com área de 629.368,25m² ou 62,9368ha, definida especificamente para contabilizar nos cálculos do potencial de densidade do parcelamento, sendo: parte inserido na Zona A (27,7367ha) e a parte inserido na Zona B (35,2000ha).

Conforme ETU 02/2024, a Zona A apresenta faixa de densidade populacional alta, ou seja, de 150 a 450 habitantes por hectare e a Zona B apresenta faixa de densidade populacional média, de 50 a 150 habitantes por hectare. Para o presente parcelamento foi utilizado o índice de domicialidade de 3,12 habitantes por domicílio, definido para o Distrito Federal na Portaria n° 70, de 30 de julho de 2024.

Tabela 6: Memória de Cálculo de densidade (Fonte: Própria)

ZONEAMENTO ETU 002/2024	ÁREA DE PROJETO (m ²)	DENSIDADE (hab/ha)	POPULAÇÃO MÁXIMA	MÁXIMO DE UNIDADES HABITACIONAIS
Zona A	277.367,47	150 a 450	12.481	4.000
Zona B	352.000,82	50 a 150	5.280	1.692

Conforme a memória de cálculo apresentada, a densidade do parcelamento para a Zona A é distribuída da seguinte forma:

- 27,7367ha (área) x 450hab/ha (densidade máxima admitida) = 12.481 (número máximo de habitantes).
- 12.481 (número máximo de habitantes) / 3,12 (índice de morador/domicílio) = 4.000 (número máximo de unidades habitacionais).

Conforme a memória de cálculo apresentada, a densidade do parcelamento para a Zona B é distribuída da seguinte forma:

- 35,2000ha (área) x 150hab/ha (densidade máxima admitida) = 5.280 (número máximo de habitantes).
- 5.280 (número máximo de habitantes) / 3,12 (índice de morador/domicílio) = 1.692 (número máximo de unidades habitacionais).

A Zona B oferecerá 480 lotes de uso UOS RO 01 e 2 lotes de uso UOS CSIIR 1 NO (destinados a condomínios de lotes), com a previsão de 200 unidades

habitacionais por lote, totalizando 880 unidades habitacionais. Considerando o índice de domicialidade de 3,12, tem-se que a Zona B terá população máxima de 2.745 habitantes.

- 880 unidades habitacionais x 3,12 (índice de morador/domicílio) = 2.745 habitantes
- 5.280 (população máxima permitida para Zona B) – 2745 habitantes = 2535 habitantes (remanescente da Zona B)
- 2.535 habitantes (remanescente da Zona B)/3,12 (índice de morador/domicílio) = 812 unidades habitacionais (potencial para a Zona A).

Assim, com o propósito de atender à demanda por habitação de interesse social, o quantitativo remanescente permitido para a Zona B, que totaliza 2.535 habitantes e representa o potencial de 812 unidades habitacionais, será alocado nos lotes criados na Zona A, mediante o balanço de densidade estabelecido pelo ETU 02/2024.

A Zona A poderá oferecer 4.000 unidades habitacionais, acrescidas de 812 unidades provenientes da Zona B, totalizando um potencial de 4.812 unidades habitacionais.

Tendo em vista a previsão de ocupação para a Zona A, com 13 lotes de uso UOS CSIIR 1 NO, na tipologia de apartamentos, serão criadas 370 unidades habitacionais em cada lote, totalizando 4810 unidades para a Zona A.

Neste sentido, a densidade do parcelamento será:

Zona A:

- 4.810 unidades habitacionais x 3,12 (índice de morador/domicílio) = 15.007 habitantes
- 15.007 habitantes / 27,7367ha (área) = 541,05 habitantes/hectare

Zona B:

- 880 unidades habitacionais x 3,12 (índice de morador/domicílio) = 2.745 habitantes
- 2.745 habitantes / 35,2000ha (área) = 77,98 habitantes/hectare

Por fim, a densidade média do parcelamento será de:

- 17.752 habitantes / 62,9367ha (área) = 282,06 habitantes/hectare

7.5. Concepção do Sistema Viário

O sistema viário proposto para o parcelamento é composto pelas tipologias de via descritas abaixo:

- (VA) Via de Atividades
- (VC) Via de Circulação

- (VCV) Via de Circulação de Vizinhança 01
- (VCV 2) Via de Circulação de Vizinhança 02

Destaca-se que a presente proposta complementa os projetos de parcelamentos limítrofes, no que diz respeito à reformulação do sistema viário a fim de acolher a nova dinâmica de fluxos de pedestres e veículos que surgirá com a criação novas vias.

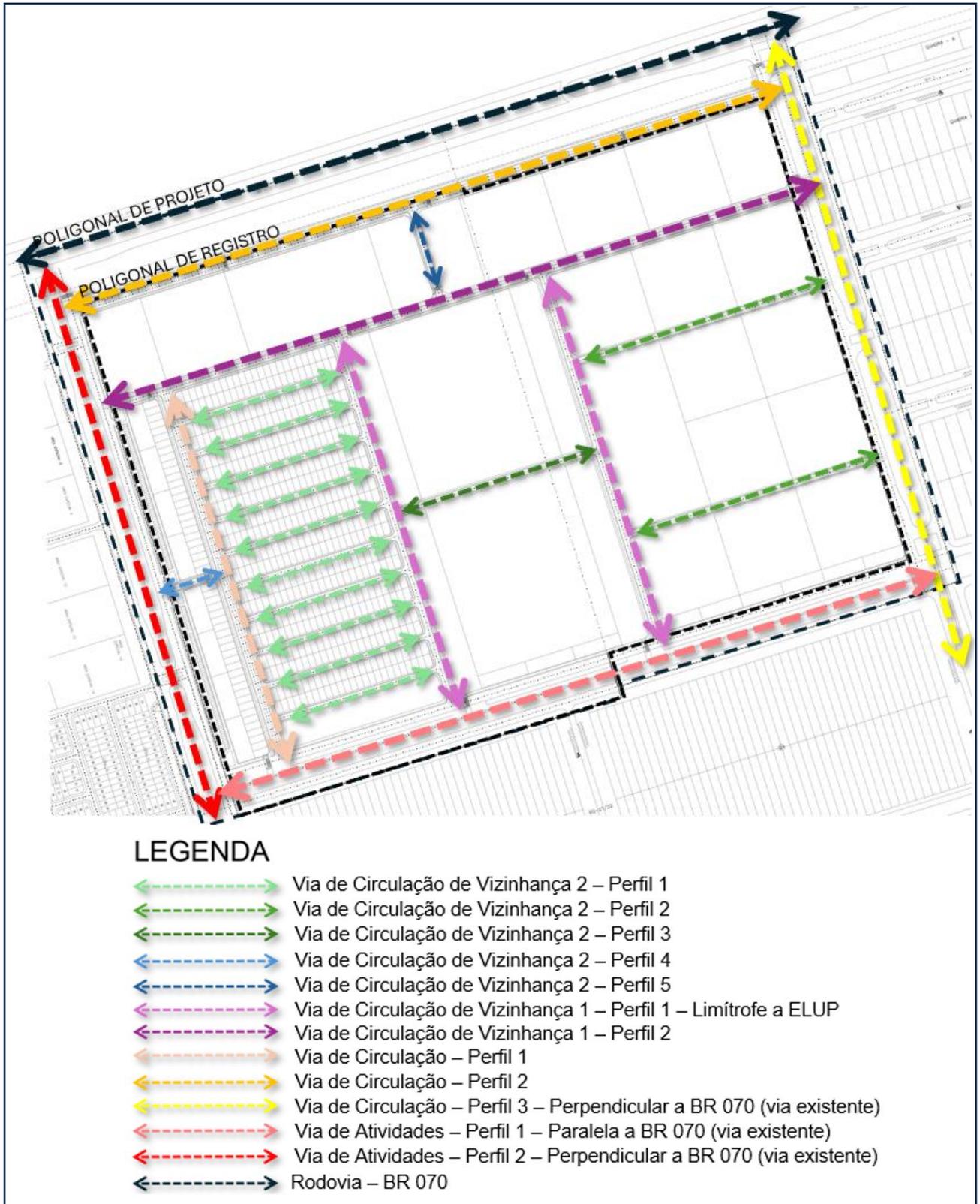


Figura 31: Sistema viário proposto (Fonte: Própria)

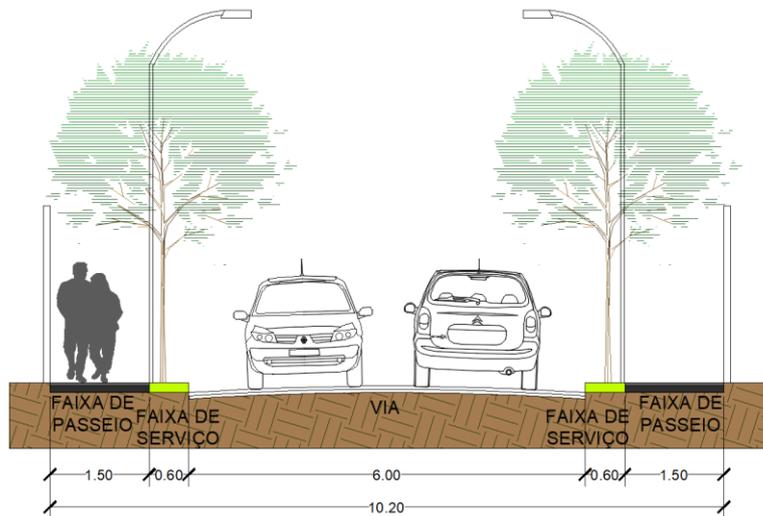


Figura 32: Perfil da Via de Circulação de Vizinhança 2 – Perfil 01 (Fonte: Própria)

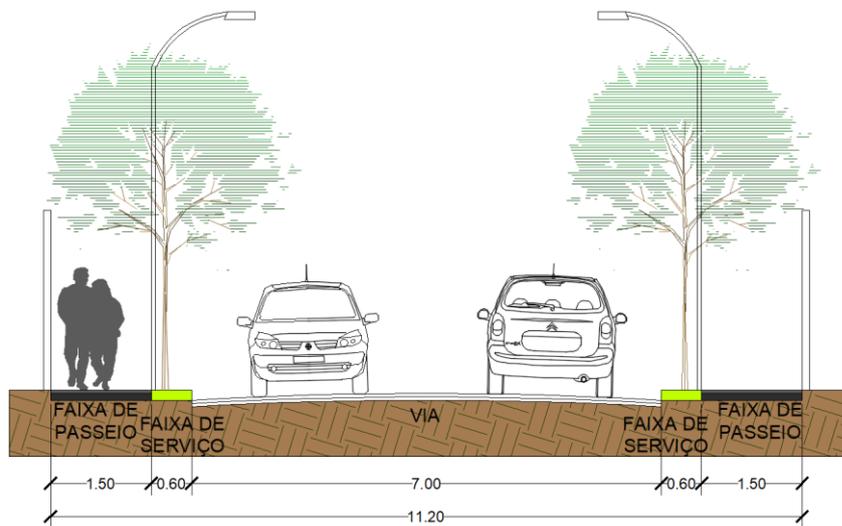


Figura 33: Perfil da Via de Circulação de Vizinhança 2 – Perfil 02 (Fonte: Própria)

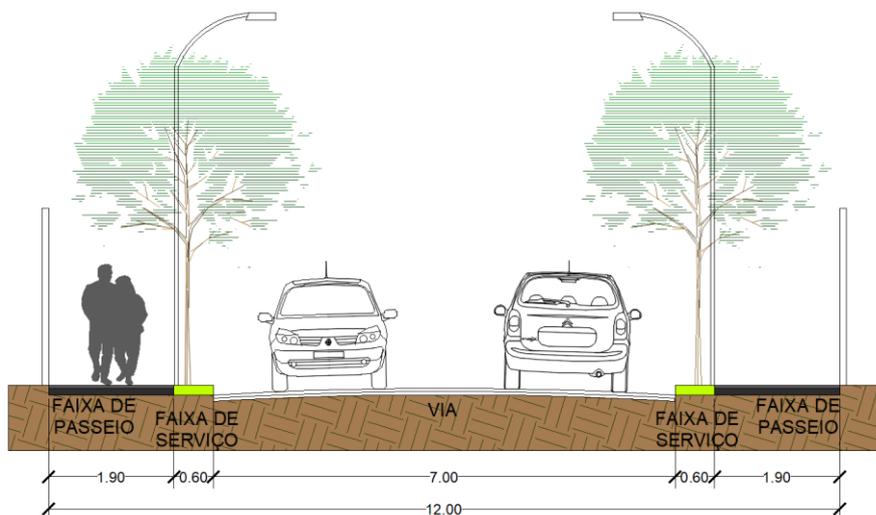


Figura 34: Perfil da Via de Circulação de Vizinhança 2 – Perfil 03 (Fonte: Própria)

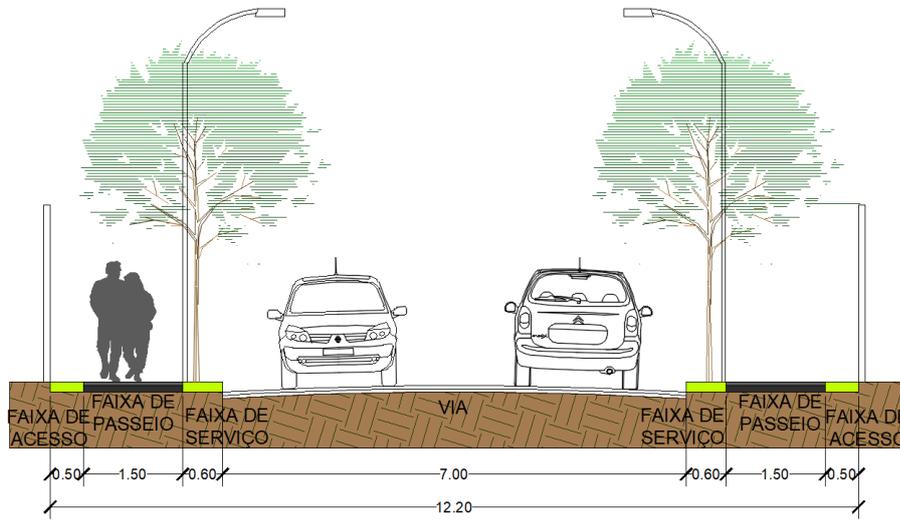


Figura 35: Perfil da Via de Circulação de Vizinhança 2 – Perfil 04 (Fonte: Própria)

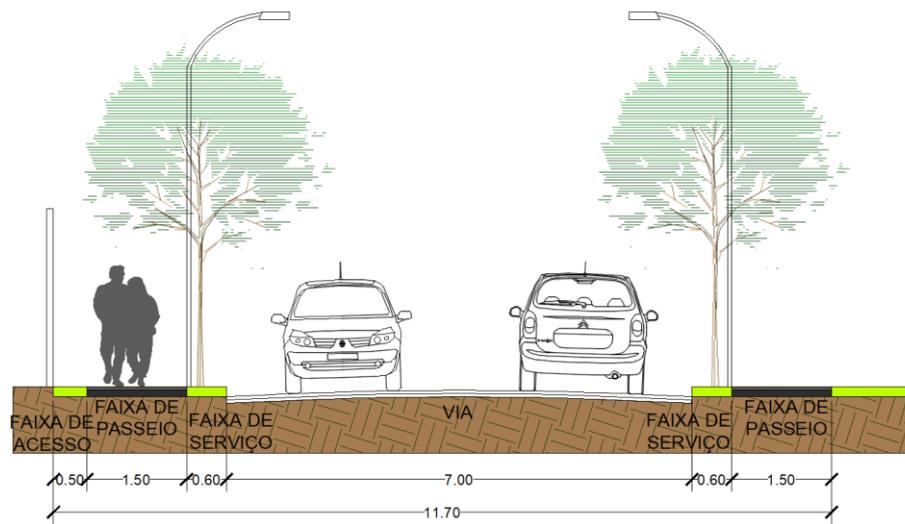


Figura 36: Perfil da Via de Circulação de Vizinhança 2 – Perfil 05 (Fonte: Própria)

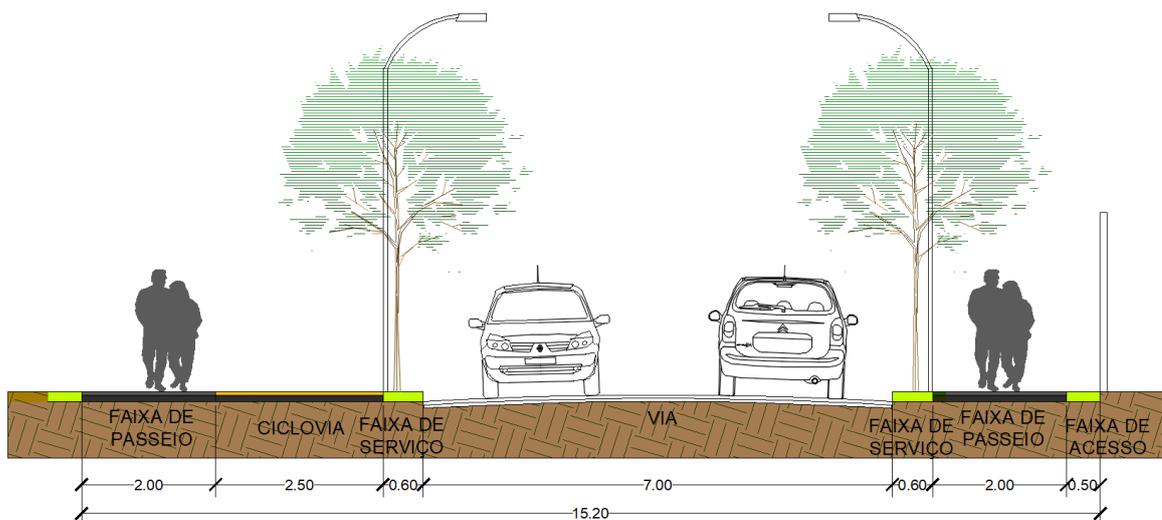


Figura 37: Perfil da Via de Circulação de Vizinhança 1 – Perfil 1 Limítrofe a ELUP (Fonte: Própria)

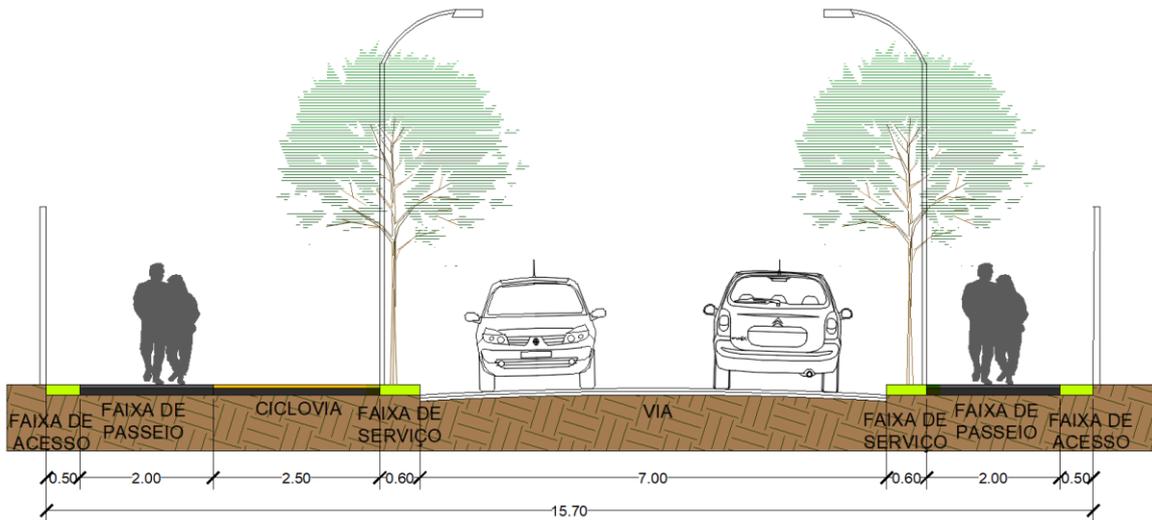


Figura 38: Perfil da Via de Circulação de Vizinhança 1 – Perfil 2 (Fonte: Própria)

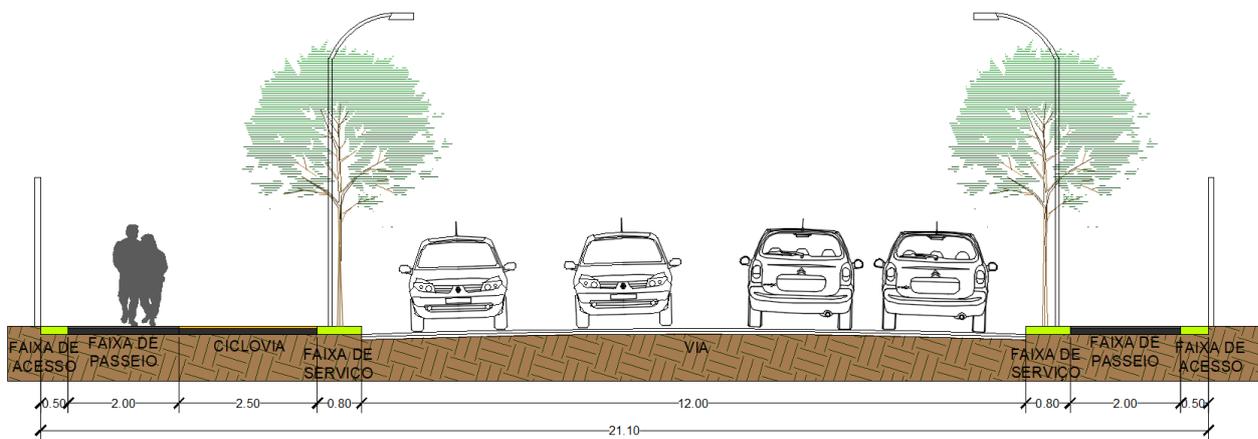


Figura 39: Perfil da Via de Circulação – Perfil 1 (Fonte: Própria)

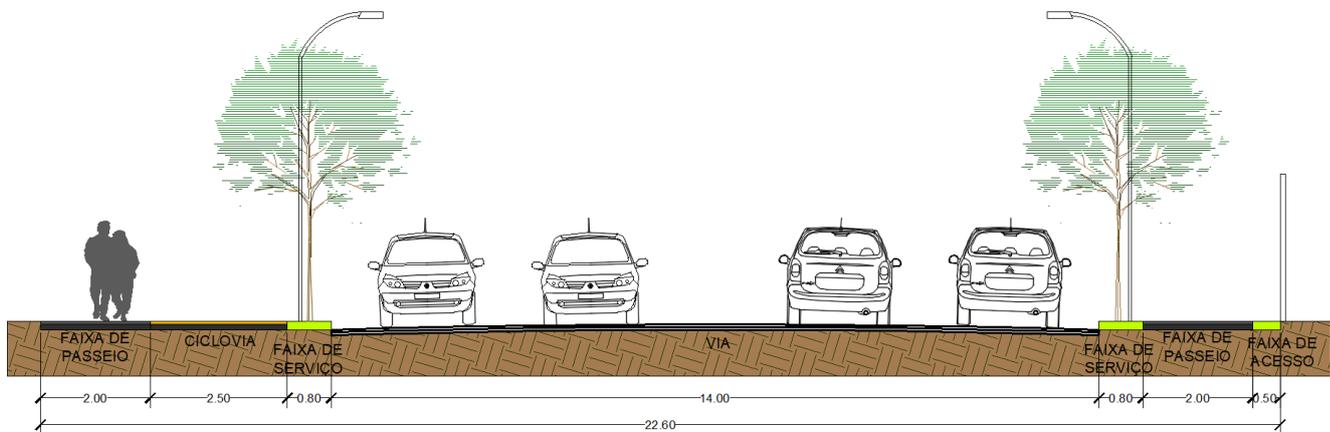


Figura 40: Perfil da Via de Circulação – Perfil 2 Paralelo a BR 070 (Fonte: Própria)

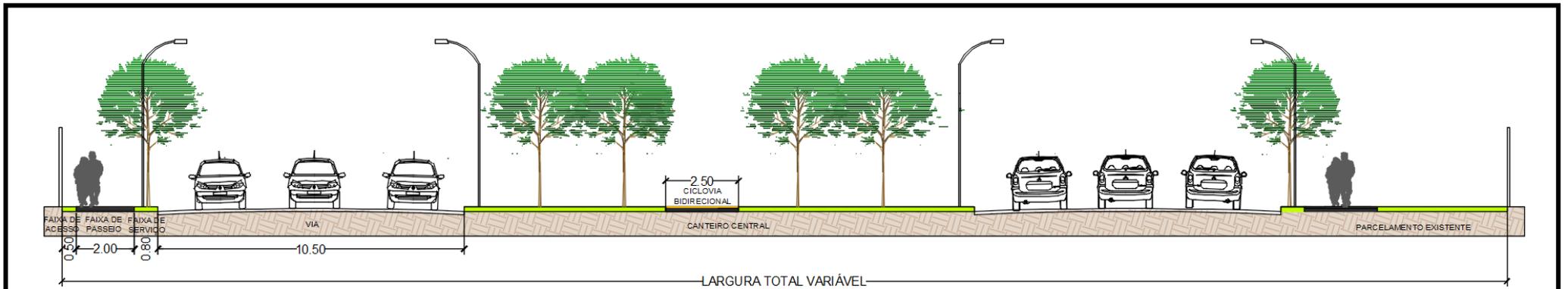


Figura 42: Perfil da Via de Circulação – Perfil 03 - Perpendicular a BR-070 (via existente) (Fonte: Própria)

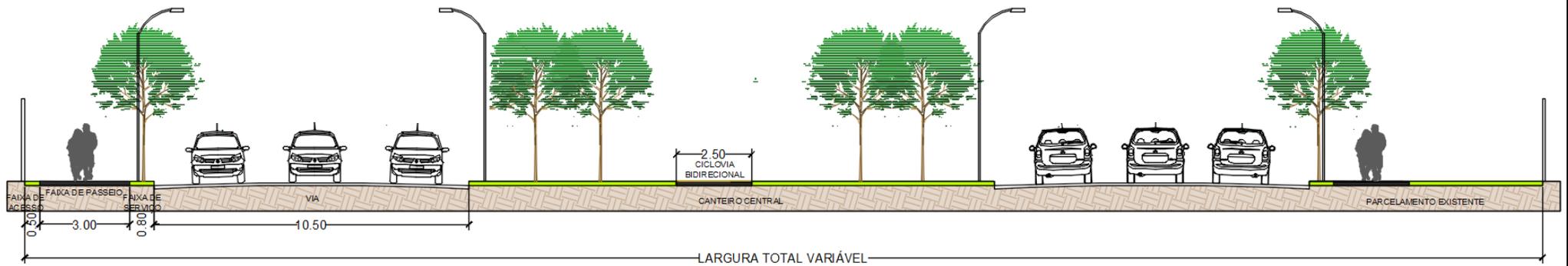


Figura 41: Perfil da Via de Atividades – Perfil 01 – Paralela a BR-070 (via existente) (Fonte: Própria)

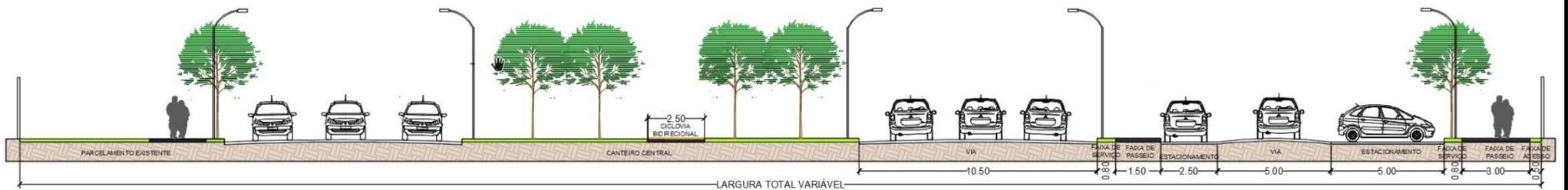


Figura 43: Perfil da Via de Atividades – Perfil 02 – Perpendicular a BR-070 (via existente) (Fonte: Própria)

O sistema de ciclovia tem a função de locomoção e lazer e é distribuído da seguinte forma:

- (VCV) Via de Circulação de Vizinhança 1 terá ciclovia bidirecional.
- (VC) Via de Circulação terá ciclovia bidirecional.
- (VA) Via de Atividades terá ciclovia bidirecional.

Destaca-se que as vias limítrofes existentes a sul e a leste do parcelamento já dispõem de ciclovias no canteiro central.

O projeto de urbanismo está em conformidade com o Decreto nº 38.047/2017 e a implantação dos estacionamentos na parte frontal dos lotes CSII2, de forma contínua, foi definida com base em critérios técnicos relacionados à funcionalidade urbana, acessibilidade e viabilidade da infraestrutura.

A configuração favorece o acesso direto de pedestres e veículos às edificações, facilita a implementação de medidas de acessibilidade universal, contribui para a fluidez do tráfego local e aproveita de forma eficiente a conformação topográfica dos lotes, evitando intervenções que poderiam comprometer a permeabilidade do solo e elevar custos de implantação.

Na Via de Circulação paralela à BR-070, bem como nas Vias de Circulação de Vizinhança, as ciclovias estão segregadas fisicamente do tráfego geral, sendo separadas das calçadas por elementos segregadores – Tachão Refletivo - e da circulação de veículos por faixas de serviço, devendo ser mantido o dimensionamento livre mínimo.

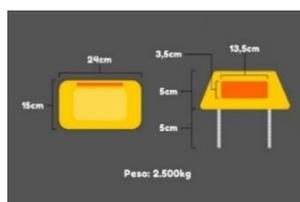


Figura 44: Elemento Segregador utilizado em ciclofaixas (Fonte: Própria)

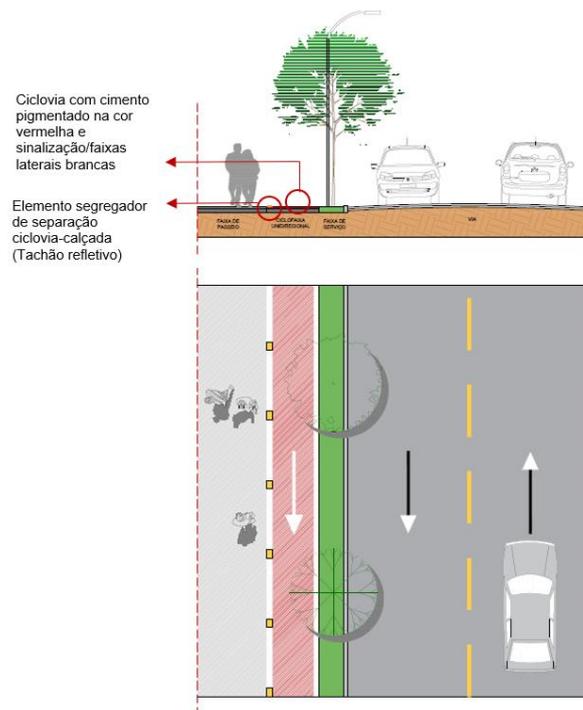


Figura 45: Detalhe de ciclovia e elemento segregador (Fonte: Própria)

As vias identificadas como Via de Circulação de Vizinhança 2 possuem sistema cicloviário compartilhado com outros meios de transporte e por isso será utilizado elemento de *traffic calming*, com o objetivo de tornar o fluxo mais seguro, conforme explícito na Nota Técnica nº 02/2015 DAUrb-SUAT.

As lombadas emborrachadas serão utilizadas como elemento de *traffic calming* visando a redução da velocidade dos veículos em até 20km/h e de redobrar a atenção do condutor.



Figura 46: Modelo de lombada como elemento de *traffic calming*.

7.6. Áreas Públicas

O parcelamento adotou 17.438,92m² de INST EP (3,57% da Área Passível de Parcelamento) e 59.120,69m² de ELUP (12,09% da Área Passível de Parcelamento), ou seja, o projeto apresenta 15,65% do total passível do parcelamento destinado a áreas públicas.

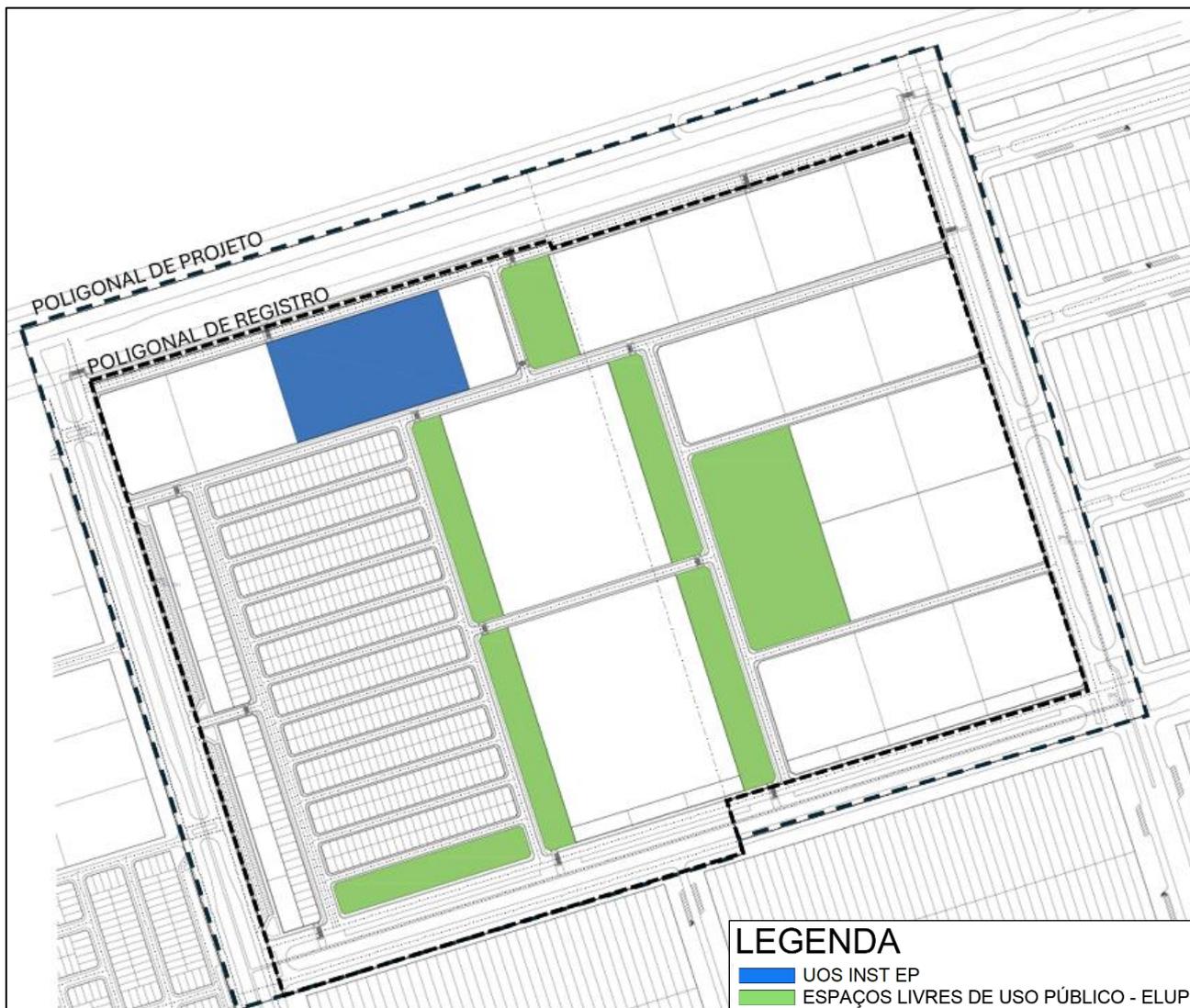


Figura 47: Localização das Áreas Públicas (Fonte: Própria)

A distribuição dos Espaços Livres de Uso Público (ELUP) foi realizada de forma centralizada, garantindo que os espaços de convivência e interação social fiquem próximos às áreas residenciais. Essa estratégia assegura que todos os lotes tenham fácil acesso a ambientes destinados a atividades de lazer e encontros comunitários, promovendo a integração dos moradores e a melhoria da qualidade de vida.

O Equipamento Público Comunitário (EPC) foi posicionado em frente à rodovia BR-070, proporcionando amplo e facilitado acesso. Essa localização otimiza a conectividade com a malha viária principal, assegurando a visibilidade do EPC e integrando de forma eficiente as diversas áreas do parcelamento.

7.7. Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e de Áreas Públicas

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	ÁREAS (%)
I. ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	629.368,25	100,00%
II. ÁREA NÃO PASSÍVEL DE PARCELAMENTO	140.303,41	22,29%
II.1. Faixa de Domínio - BR 070	44.234,96	7,03%
II.2. Conexões com Sistema Viário Adjacente	96.068,45	15,26%
III. ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO: I - II (POLIGONAL DE REGISTRO)	489.064,84	77,71%

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	ÁREA (%)
ÁREA PASSÍVEL DE PARCELAMENTO (POLIGONAL DE REGISTRO)		489.064,84	100,00%
1. Unidades Imobiliárias			
a. UOS RO 01	480	54.260,00	11,09%
b. UOS CSII 1	72	10.101,24	2,07%
c. UOS CSII 2	17	15.357,19	3,14%
d. UOS CSII 3	2	15.224,54	3,11%
e. UOS CSIIR 1 NO	15	196.454,54	40,17%
f. PAC 3	2	14.001,48	2,86%
g. INST EP	1	17.438,92	3,57%
TOTAL	589	322.837,91	66,01%
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		59.120,69	12,09%
b. Áreas Verdes Públicas ³		561,72	0,11%
c. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		106.544,52	21,79%
INST. EP + ELUP ¹: 1g + 2a		76.559,61	15,65%
INST. EP + ELUP + Áreas Verdes Públicas + Circulação ²: 1g + 2a + 2b + 2c		183.665,85	37,55%

1: Em atendimento ao disposto no art. 43, parágrafo I, da Lei Complementar n° 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar n° 854, de 15 de outubro de 2012 (PDOT 2012).

2: Em atendimento ao disposto no art. 9°, parágrafo 2°, inciso III da Lei 6.766, de 19 de dezembro 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 Urbanística (raio menor que 10 metros).

7.8. Permeabilidade

Em cumprimento ao estabelecido nas diretrizes específicas da ETU 02/2024, com relação ao percentual de áreas permeáveis, o presente projeto estabelece 22,70%, distribuídos conforme tabela abaixo:

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m ²)	TAXA DE PERMEABILIDADE	ÁREA PERMEÁVEL (m ²)	ÁREA (%)
ÁREA TOTAL DA POLIGONAL DE PROJETO	489.064,84			
a. UOS RO 01	54.260,00	20%	10.852,00	2,22%
b. UOS CSII 1	10.101,24	10%	1.010,12	0,21%
c. UOS CSII 2	15.357,19	10%	1.535,72	0,31%
d. UOS CSII 3	15.224,54	20%	3.044,91	0,62%
e. UOS CSIIR 1 NO	196.454,54	20%	39.290,91	8,03%
f. PAC 3	14.001,48	0%	0,00	0,00%
g. INST EP	17.438,92	20% ²	3.487,78	0,71%
h. ELUP	56.981,06 ³	90%	51.282,95	10,49%
i. Áreas Verdes Públicas ¹	561,72	90%	505,55	0,10%
TOTAL DE ÁREA PERMEÁVEL			111.009,95	22,70%

1: 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).

2: Conforme art. 11 da LUOS.

3: A área destinada a ELUP exclui a área de 2.139,63m² destinada as ciclovias limítrofes aos Lotes 01 e 02, Conjunto E, QNR 06.

8. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Quadro Síntese dos Parâmetros Urbanísticos

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO / JARDIM BOTÂNICO														
UOS	FAIXA ÁREA LOTES (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX (m)	AFR (m)	AFU (m)	AF LAT (m)	AF OBS (m)	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSII R 1 NO (1) (2)	30.000 ≤ a ≤ 40.000	1	2	70	20	10,50	1,5	1,5	1,5	-	Proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
CSII R 1 NO (3) (4)	9.000 ≤ a ≤ 15.000	1	6	70	20	36,50	1,5	1,5	1,5	-	Proibida	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
CSII 1	125 ≤ a ≤ 200	1	2	70	20	10,50	-	-	-	-	Permitido	-	ponto médio da edificação	-
CSII 2 (5)	700 ≤ a ≤ 2.000	1	2	70	20	29,50	1,5	1,5	1,5	-	Proibida	Obrigatória	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
CSII 3	5.000 ≤ a ≤ 11.000	1	2	80	10	29,50	1,5	1,5	1,5	-	Permitido	-	ponto médio da edificação	permitido-tipo 1
RO 1	100 ≤ a ≤ 300	1	2	70	20	10,50	-	-	-	-	Proibida	-	ponto médio da edificação	-
PAC 3	7.000 ≤ a ≤ 7.500	1	2	90	0	12,00	1,5	1,5	1,5	-	Proibida	-	ponto médio da edificação	-

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 MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DE AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16, LUOS)

NOTAS / QNR 06

- (1) UOS: QNR 06, Conjunto E, Lotes 01 e 02.
- (2) UOS: Visando o controle da densidade populacional permitida para a QNR 06, fica estabelecido o máximo de 200 unidades habitacionais para cada lote.
- (3) UOS: QNR 06, Conjunto A, Lotes 02 a 04, Conjunto B, Lotes 01 a 04 e 06 e Conjunto C, Lotes 01 a 04 e 05.
- (4) Visando o controle da densidade populacional permitida para a QNR 06, fica estabelecido o máximo de 370 unidades habitacionais para cada lote.
- (5) Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público

NOTAS GERAIS

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art.24 da Lei Complementar 948/2019.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20. da Lei Complementar 948/2019.
- Para exigências de vagas respeitar os arts.25 ao 32 da Lei Complementar 948/2019.

9. EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DO PROJETO

Nome/Forma e Participação	Categoria Profissional	Registro Profissional
Adriano Bueno Machado	Coordenador Arquiteto e urbanista	CAU A44059-0

10. EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

Nome/Forma e Participação	Orgão Setorial	Função	Registro Profissional
Isabela Dutra Campos	COPAG/UPAR	Coordenadora	A 153265-0
Ana Karina Passos	UPAR/SUPAR	Assessora Especial	A 42729-2
Júlia Luciano da Costa	UPAR/SUPAR	Assessora	A 194548-3

IBANEIS ROCHA

Governador do Distrito Federal – GDF

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitacional – SEDUH

JANAINA DOMINGOS VIEIRA

Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEADUH

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER

Subsecretária de Parcelamento e Regularização Fundiária – SUPAR

ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR