

Blank area for the main content of the report.

**MEMORIAL DESCRITIVO**

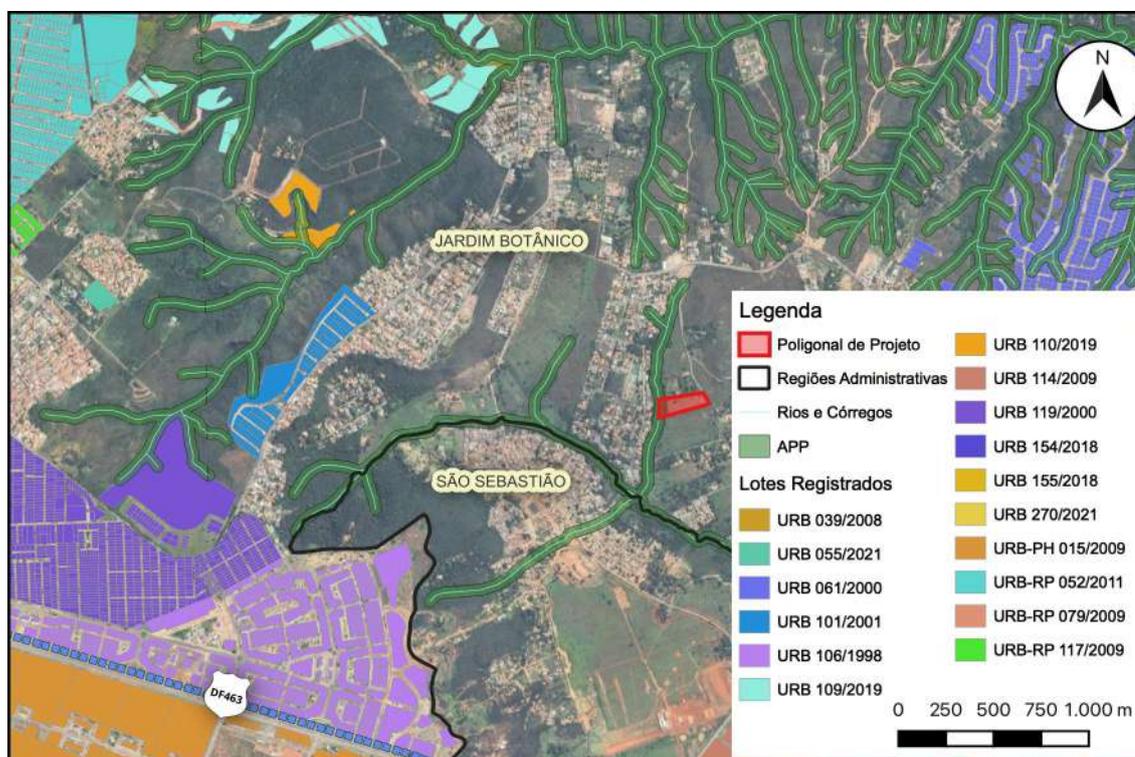
<b>MDE XXX/2024</b>	REGIÃO ADMINISTRATIVA XXVII – JARDIM BOTÂNICO END: CONDOMÍNIO VILLA DEL PARCO, ESTRADA DO SOL, LOTE 757;	
DATA: OUT/2024	APROVO / ASSESSOR (A):	APROVO / COORDENADOR (A):
ART.: ANA MARIA MONTANDON CHAER CAU: A 44294-1	APROVO / CHEFE DE UNIDADE:	

## 1. APRESENTAÇÃO

O presente memorial apresenta o Projeto Urbanístico do parcelamento do solo denominado **Palmeiras**, em glebas registradas no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF, sob o número da matrícula 14969, com 2,04 hectares ou 20.0432,757m<sup>2</sup> (área topográfica – Kr = 1.0005404), a qual encontra-se inserida no Quinhão 6 da Fazenda Taboquinha na Região Administrativa Jardim Botânico RA XXVII.

O acesso ao parcelamento proposto se dá por uma via que deriva da Avenida do Sol na altura da quadra QA do SH Estrada Do Sol/Residencial Quintas Interlagos, seguindo ao sul na Estrada do Sol por aproximadamente 750m. A área é limitada, ao norte por glebas com ocupações do tipo “chácaras” e ao sul por zona urbana desocupada. A oeste, há área de vegetação natural preservada de cerrado onde se encontra o córrego Mato Grande, cujo curso segue em direção ao sul. Já o limite leste da gleba é marcado pela via de acesso supracitada.

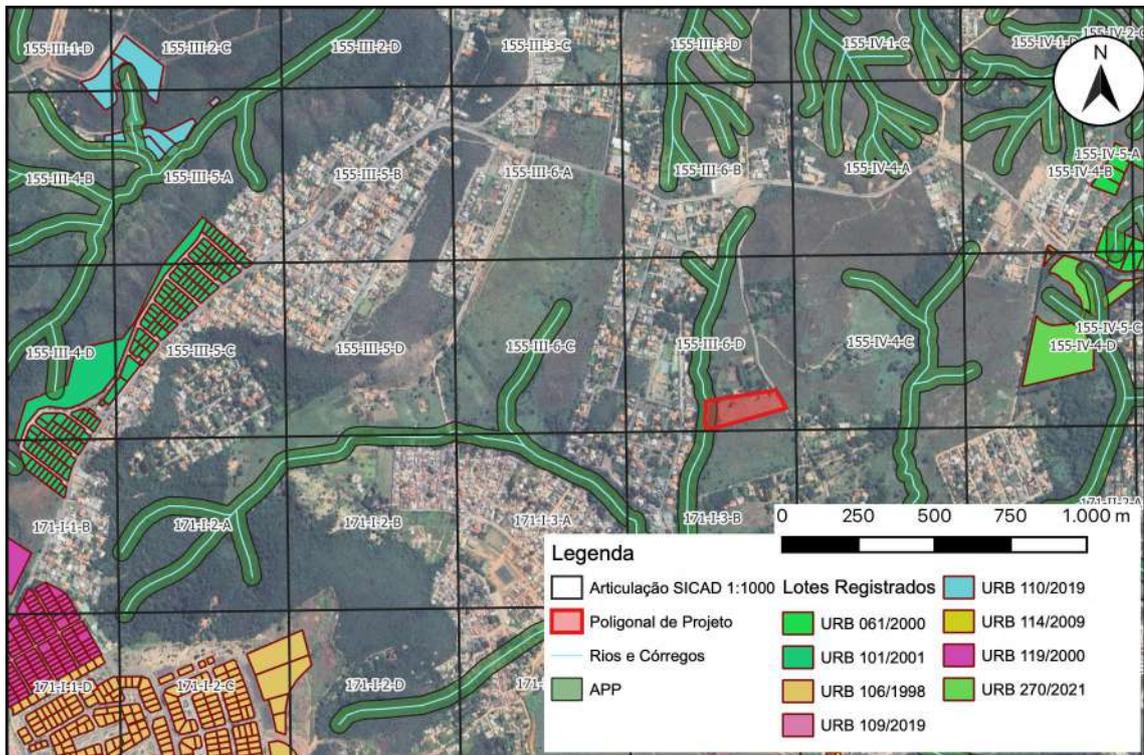
### 1.1 Croqui de Situação



**Figura 1:** Croqui de Situação do parcelamento Palmeiras.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo. Fonte: Geoportal

## 1.2 Croqui de Localização



**Figura 2:** Croqui de Localização do parcelamento Palmeiras.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo. Fonte: Geoportal

## 1.3 Objetivo do projeto

O parcelamento do solo **Villa Del Parco** tem por objetivo promover o loteamento da gleba acima caracterizada, com a abertura de novas vias de circulação e a criação de um lote CSIIIR 1 NO destinado a Condomínio de Lotes, nos termos da Lei Complementar 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências. Além deste, compõem o parcelamento, as áreas públicas classificadas como Espaços Livres de Uso Público – ELUP e uma área de Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN, conforme definido pela Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014, que dispõe sobre o Rezoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu.

O condomínio é subdividido em unidades autônomas, nas quais está previsto o uso residencial unifamiliar. O sistema viário projetado tem como objetivo promover o acesso da via existente ao condomínio por via local.

## 2. LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

### 2.1. Urbanística

#### Legislação Federal

- **Lei n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964** - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;
- **Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979** - Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências;
- **Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2020** - Trata da acessibilidade a edificações, mobiliários espaços e equipamentos urbanos.

#### Legislação Distrital

- **Lei Orgânica do Distrito Federal, 08 de junho de 1993** - Trata, no título VII, da Política Urbana e Rural, estabelecendo, em seu 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 710, de 06 e setembro de 2005** – Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas e dá outras providências;
- **Decreto nº 27.437, de 27 de novembro de 2006** - Regulamenta a Lei Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005, que “Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU 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 948, de 16 de janeiro de 2019** – Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;

- **Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022** - Altera a Lei Complementar nº 948, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019** - Define os limites Físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei 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 4.397, de 27 de agosto de 2009** – Dispõe sobre a criação do Sistema Cicloviário no âmbito do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018** – Institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF;
- **Decreto nº 43.056, de 03 de março de 2022** - Regulamenta a Lei nº 6.138 de 26 de abril de 2018 que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF e dá outras providências;
- **Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017** - Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;
- **Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010** - Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal - SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977, e dá outras providências;
- **Decreto nº 27.365, de 1º de novembro de 2006** - Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016** - Aprova a Nota Técnica nº 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH que trata de diretrizes para sistema viário de novos parcelamentos;
- **Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020** – Regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015; e dá outras providências;
- **Portaria nº 27, de 1º de abril de 2019**, Aprova as Diretrizes Urbanísticas DIUR 01/2019, aplicáveis a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, na Região Administrativa de São Sebastião - RAXIV, Jardim Botânico - RA XXVII e Paranoá - RA VII, e dá outras providências;
- **DIUR nº 01/2019**, que trata das Diretrizes para a Região São Bartolomeu, Jardim Botânico São Sebastião :

- **DIUPE nº 24/2021**, que estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento de solo ao qual se refere este MDE:

<https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-24-2021-gleba-de-matricula-no-14.969-do-2o-CRI-no-Quinhao-6-da-Fazenda-Taboquinha-RA-XXVII..pdf>

## 2.2. Ambiental

### Legislação Federal

- **Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000** - Regulamenta o art. 225, § 1o, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências;
- **Decreto nº 4.340 de 22 de agosto de 2002** - Regulamenta artigos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC, e dá outras providências;
- **Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012** - Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências;
- **Decreto nº 88.940, de 07 de novembro de 1983** - Dispõe sobre a criação das Áreas de Proteção Ambiental das Bacias dos Rios São Bartolomeu e Descoberto, e dá outras providências.

### Legislação Distrital

- **Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010** - Regulamenta o art. 279, I, III, IV, XIV, XVI, XIX, XXI, XXII, e o art. 281 da Lei Orgânica do Distrito Federal, instituindo o Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC, e dá outras providências;
- **Lei nº 41, de 13 de setembro de 1989** - Dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto nº 12.960, de 28 de dezembro de 1990** - Aprova o Regulamento da Lei nº 41, de 13 de setembro de 1989 que dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019** - Institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF em cumprimento ao art. 279 e o art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências
- **Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014** - Dispõe sobre o Rezoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, da Área de Proteção Ambiental das Bacias dos Rios São Bartolomeu.

### 3. QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

Parcelamento Villa Del Parco

Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII

**Kr = 1.0005404**

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P-1	8242910,5692	201849,0744			<p>ÁREA TOPOGRÁFICA = 20.0432,757m<sup>2</sup> ou 2,0432 hectares</p>
			34,312	Az=354°41'35.2"	
P-2	8242944,7522	201845,8992			
			35,350	Az=7°34'18.8"	
P-3	8242979,8128	201850,5599			
			28,079	Az=354°44'40.9"	
P-4	8243007,7887	201847,9866			
			233,284	Az=80°58'0.8"	
P-5	8243044,4350	202078,5015			
			34,981	Az=146°49'38.6"	
P-6	8243015,1391	202097,6522			
			33,822	Az=155°52'21.7"	
P-7	8242984,2554	202111,4849			
			272,413	Az=254°18'54.0"	
P-1	8242910,5692	201849,0744			

#### 4. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

- Número do Documento: Ofício Nº 445/2021 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC, Despacho - TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF
- Data de emissão: 18 de maio de 2021
- Informações Atualizadas: O Ofício se refere ao Despacho do Núcleo de Análise Fundiária, Despacho - TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF, que informa o seguinte:

Em atenção à solicitação da GETOP (62092523), informa-se que a área caracterizada pelo interessado através da poligonal em anexo (61822659), denominada "**Chácara Palmeiras - Quinhão 6 Fazenda Taboquinha** - Matrícula no 14.969 (2° CRI)", ilustrada no croqui elaborado por este núcleo (62109143), possui a seguinte situação fundiária:

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: **TABOQUINHA**

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



<b>FAZENDA TABOQUINHA</b>				DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2000,4	
Chácara Palmeiras - Quinhão 6 Faz. Taboquinha - Matrícula nº 14.969 (2º CRI) - RA XIV SÃO SEBASTIÃO				IMAGEM AEROFOTOGRAMÉTRICA: AGOSTO/2015	
DATA: 18/05/2021	ESCALA: 1: 5.000	DESENHO: CÉSAR	SEI: 00390-00003308/2021-85	<b>TERRACAP</b> <small>Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal</small>	
ÁREA:	RESP. TÉCNICO: CÉSAR VALDENIR TEIXEIRA - CREA-SP: 5.060.742.708/D				

\\terracapnet\arquivos\GETOP\NUANF\DWGs\RA\SÃO SEBASTIÃO - RA XIV\SEI\00390-00003308-2021-85-Chácara Palmeiras - Quinhão 6 Faz. Taboquinha - Matrícula nº 14.969 (2º CRI).dwg

**Figura 3:** Situação fundiária do parcelamento.

Fonte: TERRACAP

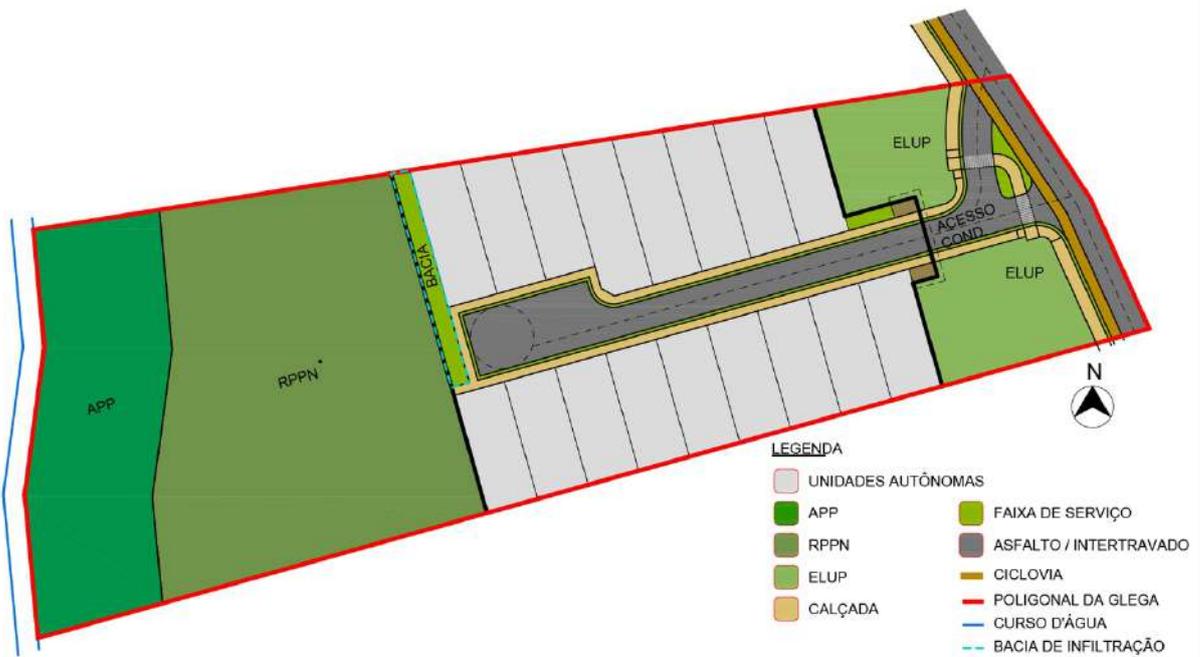
## **5. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS**

Foi autuado o processo eletrônico SEI-GDF N° 00390-00003308/2021-85, para tratar exclusivamente das consultas junto às concessionárias e órgãos prestadores de serviços públicos com interesse nesta área de parcelamento, obtendo-se as seguintes respostas:

### **5.1 Companhia Urbanizadora da Nova Capital - NOVACAP**

- Número do documento: Ofício N° 3380/2021 - NOVACAP/PRES/SECRE, Despachos NOVACAP/PRES/DU
- Data de emissão: 20 de julho de 2021(Ofício), 15 e 16 de julho (Despachos)
- Informações Atualizadas: A NOVACAP apresenta, por meio do Ofício e Despachos supracitados a manifestação técnica da Diretoria de Urbanização da Companhia. O Despacho informa não existir interferência com rede pública implantada ou projetada na área do parcelamento. Informa também que a NOVACAP não tem capacidade de atendimento.
- Solução de Projeto: O projeto, de responsabilidade do empreendedor, será desenvolvido de acordo com Termo de Referência e especificações da NOVACAP para elaboração de sistema de drenagem pluvial no Distrito Federal (abril de 2019), bem como aprovado pela Companhia. Este também deverá obedecer ao previsto na Resolução nº 09 da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

As águas pluviais recebidas pelo empreendimento serão captadas e direcionadas para a área da ELUP na parte mais baixa da gleba, onde contemplará estruturas para amortecimento das mesmas, área que será, posteriormente, objeto de concessão de uso, conforme a figura abaixo.



**Figura 4:** Croqui representando a área destinada à bacia de retenção do parcelamento.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo.

## 5.2 Companhia Energética de Brasília – CEB

### 5.2.1 Iluminação Pública

- Número do Documento: Carta n.º 80/2021 - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP e Relatório Técnico - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP
- Data de emissão: 17 de agosto de 2021 (Carta) e 06 de agosto de 2021 (Relatório Técnico).
- Informações Atualizadas: A CEB informa que não há interferência de rede de iluminação pública para a poligonal em comento.

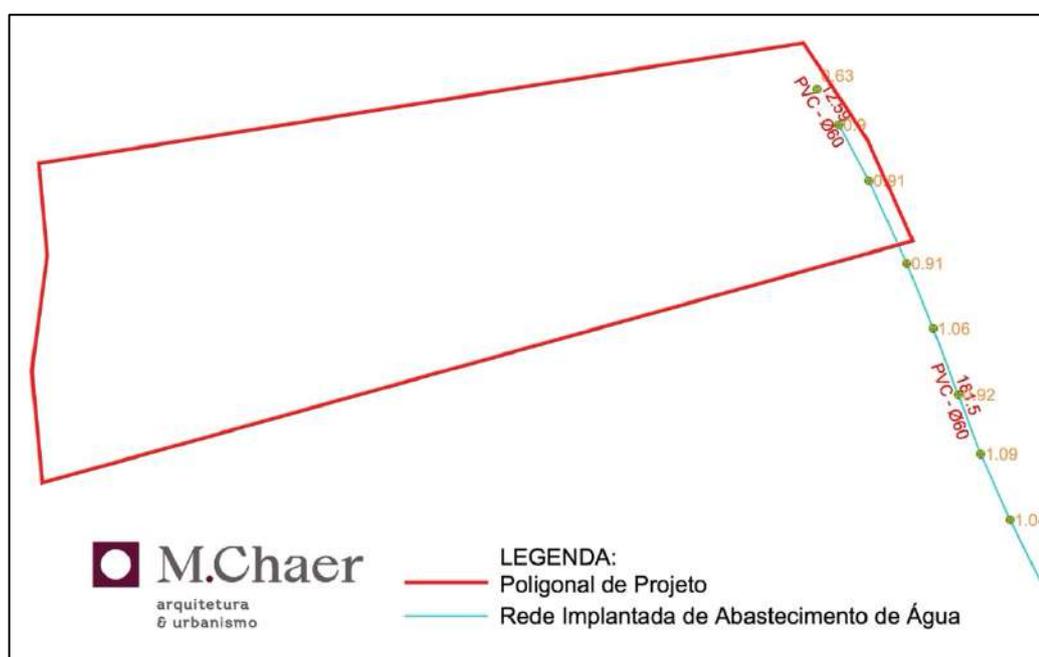
### 5.2.2 Fornecimento de energia elétrica

- Número do Documento: Carta n.º 2223/2021 - CEB-D/DG/DC/SAC/GCAC, Laudo Técnico - CEB-D/DG/DR/SCB/GRGE nº 64414849
- Data de emissão: 22 de junho de 2021 (Carta e Laudo)
- Informações atualizadas: A carta informa que existem diversos trechos de rede aérea e/ou rede subterrânea dentro do polígono que envolve a área, mas que não é possível o levantamento de interferência para cada lote, via ou edificação existente dentro da área de projeto.
- Solução de projeto: O empreendedor receberá energia da NEOENERGIA cumprindo todas as condições regulatórias como aprovação do projeto elétrico e implantação da infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica, de acordo com as normas de segurança e acessibilidade.

### 5.3 Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB

- Número do Documento: Carta n.º 76/2021 - CAESB/DE/EPR, Despacho - CAESB/DE/EPR/EPRC, Despacho - CAESB/DE/ESE/ESET e Termo De Viabilidade Técnica (TVT) 057/2021.
- Data de emissão: 14 (Carta e Despacho EPRC) e 13 (TVT) de julho de 2021, 24 de maio de 2021 (Despacho ESET).
- Informações Atualizadas: Na carta supracitada, que remete ao Despacho - CAESB/DE/ESE/ESET, a CAESB informa que disponibilizou o cadastro técnico no processo, apresentando que consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água. O TVT nº 057/2021, por sua vez, informa que apesar de haver redes implantadas de abastecimento de água, só será viável o atendimento do empreendimento com sistema de abastecimento de água da Caesb somente após o início de operação do Sistema Paranoá Sul, cujos projetos encontram-se em fase de desenvolvimento. Para viabilizar o atendimento imediato, será necessário que o empreendedor opte por **solução independente** de abastecimento de água.

Sobre o esgotamento sanitário, a concessionária informa que a região na qual localiza-se o empreendimento está inserida na Bacia de atendimento da ETE São Sebastião, mas que não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para o empreendimento. Entretanto, existe a possibilidade de interligação ao sistema da Caesb após a execução das obras de reforma e ampliação da ETE São Sebastião, cujos projetos encontram-se em fase de desenvolvimento. Para viabilizar o atendimento imediato, será necessário que o empreendedor opte por **solução independente** de esgotamento sanitário.



**Figura 5:** Croqui interferência com redes implantadas de abastecimento de água.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo. Fonte: CAESB

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

Já a opção para o esgotamento sanitário são o sistema com fossas sépticas e sumidouros individuais, ou o sistema condominial, conforme parâmetros da Caesb, para futura doação à Companhia, quando da sua interligação às futuras infraestruturas implementadas por ela.

#### **5.4 Serviço de Limpeza Urbana – SLU**

- Número do Documento: Ofício nº 156/2021 – SLU/PRESI/SEXEC, Despacho SLU/PRESI/DITEC e Despacho SLU/PRESI/DILUR.
- Data de emissão: 18 de maio de 2021 (Despachos DITEC e DILUR) e 19 de maio de 2021(Ofício).
- Informações Atualizadas: No Ofício supracitado, a Assessoria Executiva encaminha as informações prestadas pela Diretoria Técnica e pela Diretoria de Limpeza Urbana nos despachos emitidos.

No Despacho - SLU/PRESI/DITEC, a Diretoria Técnica expõe que a coleta e o transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações de novo setor habitacional, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos, não impedido a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21m<sup>3</sup>). A DITEC ainda informa que outros tipos de coleta poderão ser destacados para os locais em análise, tais como: coleta de resíduos dos serviços de saúde, coleta de entulho (CONAMA nº 307/2002), coletas em grandes fontes geradoras, etc., porém essas coletas não estão no escopo dos serviços oferecidos pelo SLU e são de responsabilidade do gerador de resíduos (Lei dos Crimes Ambientais).

Em adição, o Despacho SLU/PRESI/DILUR informa que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento proposto. Por essa razão, pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e dos resíduos domiciliares gerados, desde que dentro do limite de 120 litros/dia por unidade autônoma.

- Soluções de Projeto: Quanto aos serviços de coleta convencional e seletiva, o gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólido domiciliares e comerciais gerados para a coleta. Os resíduos poderão ser armazenados em contêineres e/ou tambores. Os contêineres deverão possuir tampa, dispositivo para redução de ruídos, identificação do proprietário e do tipo de resíduo a que se destina, cores distintas para cada tipo de resíduo sólido.

Além disso, os resíduos domiciliares dispostos em contêineres devem ser acondicionados em sacos plásticos, sendo vedada a disposição a granel.

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

#### **5.5 Departamento de Estradas e Rodagem - DER**

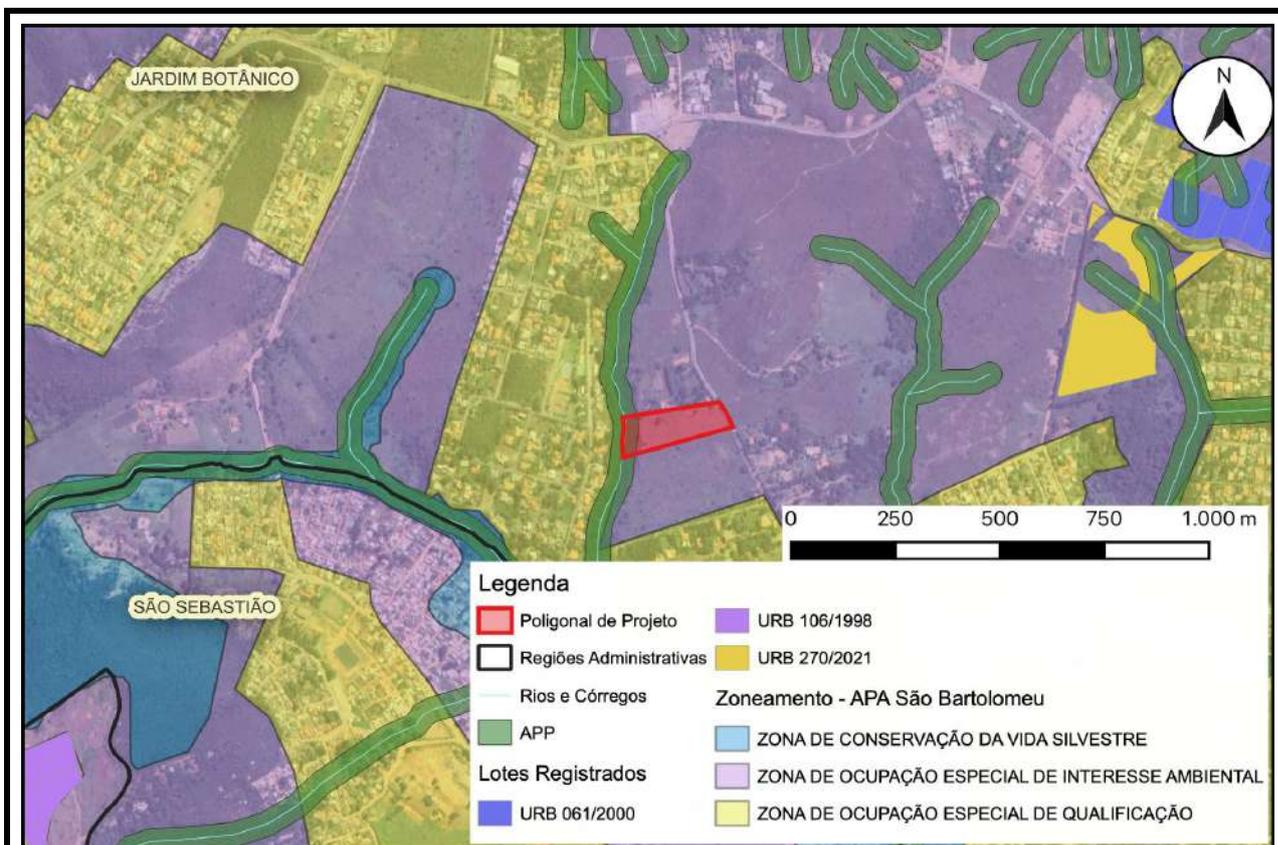
- Número do Documento: Ofício Nº 700/2021 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM,
- Data de emissão: 11 de junho de 2021 (Ofício)
- Informações Atualizadas: O Ofício informa que:

(...) informamos, após consulta às Superintendências Técnica e de Operações, que após analisar o Projeto (61822655 e 61822659) encaminhado por essa SEDUH, foi constatado que a poligonal da gleba de Matrícula no 14.969 (2º CRI) **não interfere em nenhuma faixa de domínio e "non aedificandi" das rodovias que compõem o SRDF**. Acrescentamos ainda que tal gleba encontra-se em região sem rodovias ou vicinais sob jurisdição do DER/DF próximas.

### **6. CONDICIONANTES AMBIENTAIS**

#### **6.1 APA do Rio São Bartolomeu**

Com relação às unidades de conservação (UC), a área do empreendimento encontra-se na APA do São Bartolomeu, criada pelo Decreto Federal nº 88.940/1983. A Lei Distrital nº 5.344/2014 aprovou o Plano de Manejo desta Unidade de Conservação e seu respectivo rezoneamento ambiental. A área em estudo encontra-se inserida na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA).



**Figura 6:** Localização da gleba em relação à APA do São Bartolomeu

Elaboração: M. Chaer | Fonte: SISDIA e Geoportal.

A Lei Distrital nº 5.344, em seu artigo 13, estabelece para ZOEIA o seguinte regramento:

Art. 13 São estabelecidas as seguintes normas para a ZOEIA:

I – as normas de uso e gabarito de projetos de parcelamento urbano devem ser condizentes com os objetivos definidos para a ZOEIA;

II – as atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;

III – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

IV – os novos parcelamentos urbanos devem utilizar infraestrutura de drenagem difusa e tratamento de esgoto a nível terciário para fins de reúso de água e devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

V – a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50 por cento da área total da gleba parcelada;

VI – as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80 por cento de área com remanescentes do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental;

VII – no licenciamento ambiental, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;

VIII – as atividades e empreendimentos urbanos devem executar projetos de contenção de encostas, drenagem de águas pluviais, sistema de coleta e tratamento de águas servidas, sistema de coleta e tratamento de esgoto

sanitário, recomposição da cobertura vegetal nativa, pavimentação dos acessos, coleta de lixo e destinação adequada dos resíduos sólidos;

IX – a implantação de parcelamentos urbanos é permitida mediante a aprovação do projeto urbanístico pelo órgão competente, que deve priorizar os conceitos do planejamento urbano e da sustentabilidade ambiental;

X – os projetos de expansão, duplicação ou construção de novas rodovias devem prever a instalação de dispositivos de passagem de fauna, inclusive para grandes mamíferos;

XI – as áreas com remanescentes de cerrado devem ser mantidas no parcelamento do solo e destinadas à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural, a serem mantidas e geridas pelo empreendedor ou condomínio, se for o caso.

## **6.2 Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE**

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

Art. 23. São diretrizes para a ZEEDPE:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII - a implantação de infraestrutura que promova:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Ceilândia, Gama, Guará e Asa Sul;

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

c) Águas Claras, Arniqueiras, Asa Norte e Taguatinga;

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

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

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

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

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

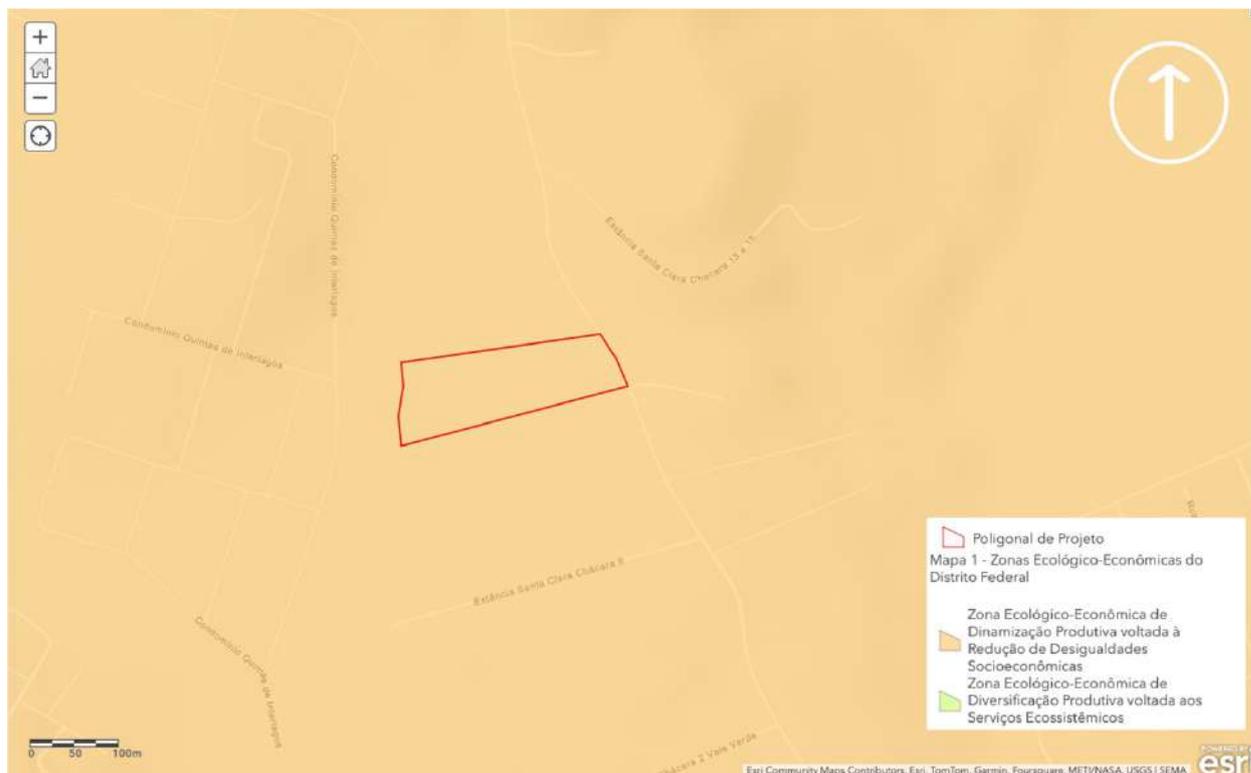
XIX - a recuperação da Bacia Hidrográfica do Lago Paranoá nos moldes definidos no respectivo plano de bacia hidrográfica, assegurando metas anuais de recomposição vegetal em APP;

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

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

Parágrafo único. O percentual de permeabilidade do solo em parcelamentos urbanos nas áreas com alto risco de perda de recarga de aquíferos é definido

por metodologia específica estabelecida em regulamentação própria, ouvido o CRH/DF.



**Figura 7:** Localização da Gleba em Zona Ecológica Econômica (ZEE-DF).

Edição: M. Chaer. Fonte: SISDIA.

### 6.2.1 Subzoneamento

A lei 6.269/2019 também estabelece um subzoneamento no qual a gleba se encontra na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 – SZDPE 7. A lei determina:

Art. 13. A ZEEDPE está subdividida nas seguintes subzonas:

(...)

VII - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 - SZDPE 7, destinada à qualificação urbana e ao aporte de infraestrutura, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3 e a garantia da gestão do alto risco de erosão e de assoreamento do Rio São Bartolomeu.

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

**Quadro 01:** Natureza e Descrição das Atividades Produtivas

Natureza da Atividade Produtiva	Descrição
N1	Atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas;

<b>N2</b>	Atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária;
<b>N3</b>	Atividades em ambientes que não dependam diretamente da manutenção do Cerrado relacionadas a comércio e serviços como educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo.

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

O artigo 30 define diretrizes para a SZSE 7, as quais são transcritas abaixo:

Art. 30. São diretrizes para a SZDPE 7:

I - o incentivo à implantação de atividades N1 e N3;

II - o fortalecimento do monitoramento, controle e fiscalização dos parcelamentos irregulares do solo nas áreas de nascentes do Rio São Bartolomeu e de seus tributários, especialmente no entorno do núcleo urbano de São Sebastião, com vistas à garantia do potencial futuro de abastecimento público, de acordo com a Política Integrada de Controle e Fiscalização no Distrito Federal;

III - a compatibilização no estabelecimento e regularização de empreendimentos nesta Subzona dos níveis de permeabilidade do solo com os riscos ecológicos indicados no Mapa 4 do Anexo Único, harmonizando-os com os elementos da paisagem na qual se inserem;

IV - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com uso preferencial de espécies nativas do Cerrado, conforme o disposto no art. 49, VI;

V - a proteção e recuperação dos córregos e tributários do Rio São Bartolomeu;

VI - o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, os padrões e intensidade de ocupação humana e a capacidade de suporte ambiental dos recursos hídricos.

A figura abaixo demonstra o enquadramento na SZSE 5.

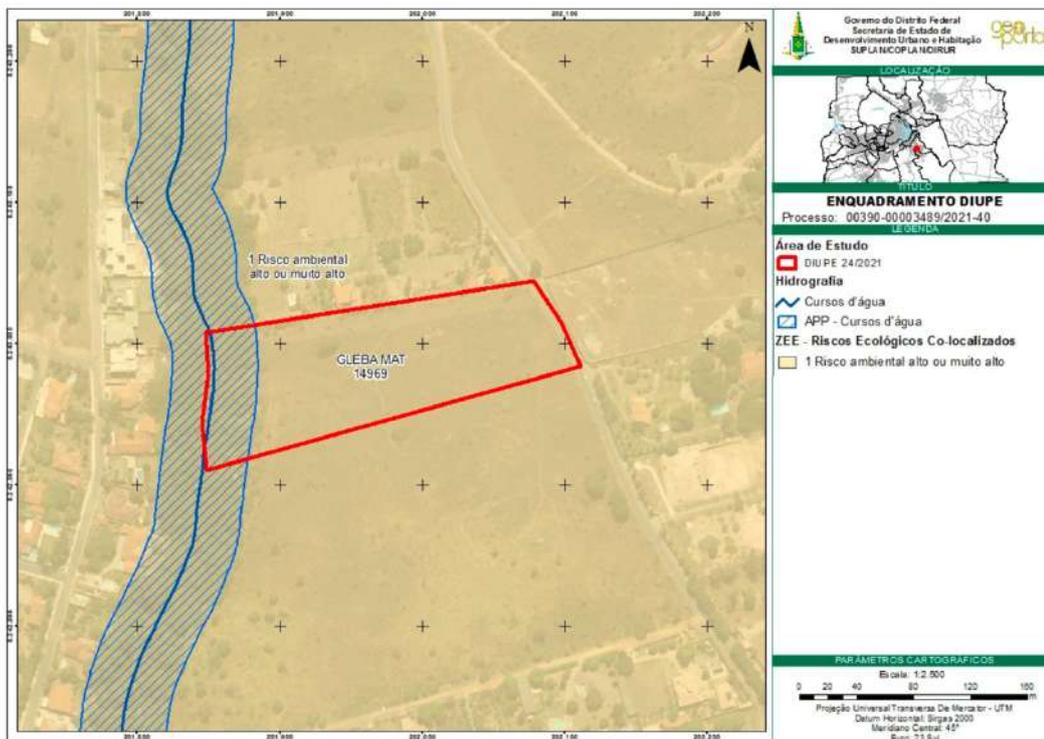


**Figura 8:** Inserção da Gleba em Subzona SZSE 7.

Elaboração: M. Chaer Fonte: SISDIA.

## 6.2.2 Unidades Territoriais Básicas do Distrito Federal segundo os riscos ecológicos colocalizados

Segundo o documento técnico do ZEE, os modelos geoestatísticos foram aplicados para cada um dos quatro tipos de riscos ecológicos separadamente. Posteriormente, foram “sobrepostos” ou “co-localizados”, gerando um mapa único, que representa a coexistência de um, dois, três ou quatro riscos em cada porção do território. A figura abaixo mostra que a maior parte da área em estudo encontra-se com apenas um risco ambiental alto ou muito presente.



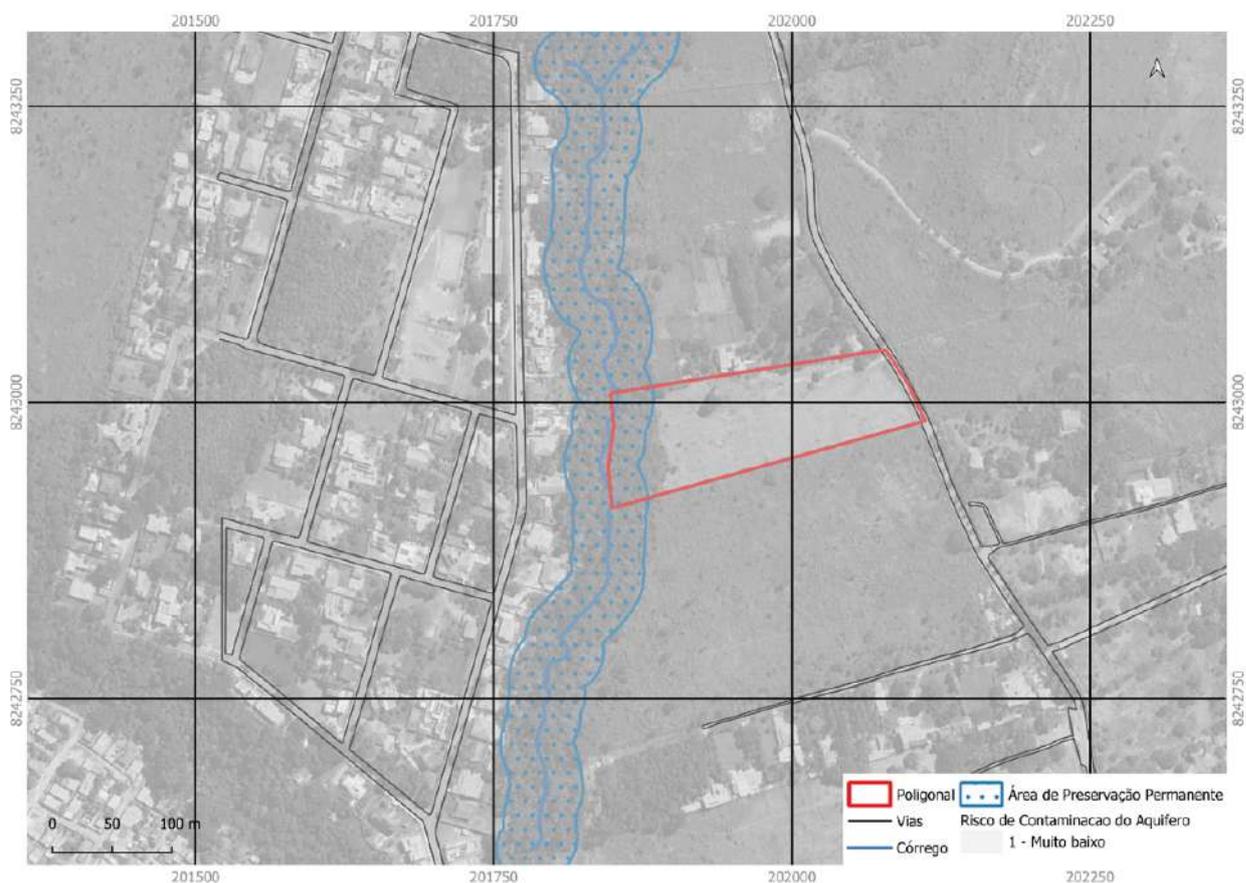
**Figura 9:** Mapa com os riscos ecológicos co-localizados no ZEE-DF.

Fonte: DIUPE nº 24/2021.

### 6.2.3 Risco de Contaminação do Subsolo

A área em estudo apresenta riscos muito baixo de contaminação do subsolo. Ainda assim, recomenda-se não implementar no empreendimento atividades com alto potencial poluidor.

O Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA devem ser observados de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes. Ainda se indica o estabelecimento do controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies.



**Figura 10:** Mapa de Risco Contaminação do Subsolo no ZEE-DF.

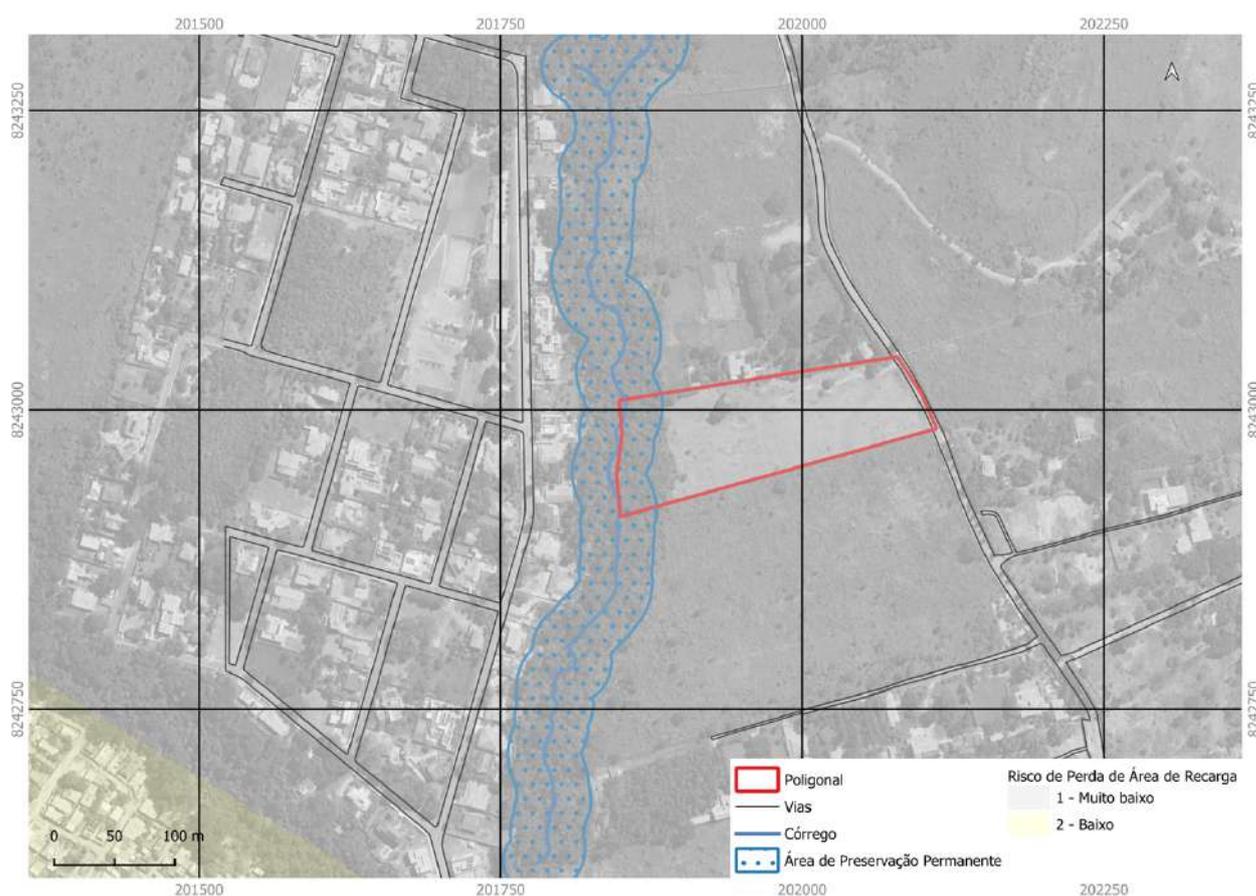
Fonte: Paranoá Consultoria Ambiental.

#### 6.2.4 Risco Ecológico de Perda de Recarga de Aquífero

A recarga de aquíferos trata da infiltração da água através do solo para assegurar o reabastecimento das reservas de águas subterrâneas. Elas envolvem tanto a quantidade quanto a qualidade das águas do sistema de águas subterrâneas. A área em avaliação situa-se em área com risco muito baixo, conforme exposto na figura abaixo.

Nesses casos, recomenda-se a aplicação de estratégias de recuperação de vegetação, especialmente nas áreas verdes, com o objetivo de garantir a infiltração da água no solo, associadas às estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo.

Por se tratar de um novo empreendimento, as áreas com declividade inferiores a 5% devem preferencialmente receber essa estratégia de recuperação. Deve ser previsto, sempre que possível, a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, sendo essa uma estratégia de recarga natural dos aquíferos.



**Figura 11:** Mapa de Risco Ecológico de Perda de Recarga de Aquífero no ZEE-DF.

Fonte: Paranoá Consultoria Ambiental.

### 6.2.5 Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão

De acordo com a classificação da Lei Distrital nº 6.269/2019 na área em avaliação situam-se trechos de RISCO muito alto de perda do solo por erosão, conforme demonstrado na figura 11.

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

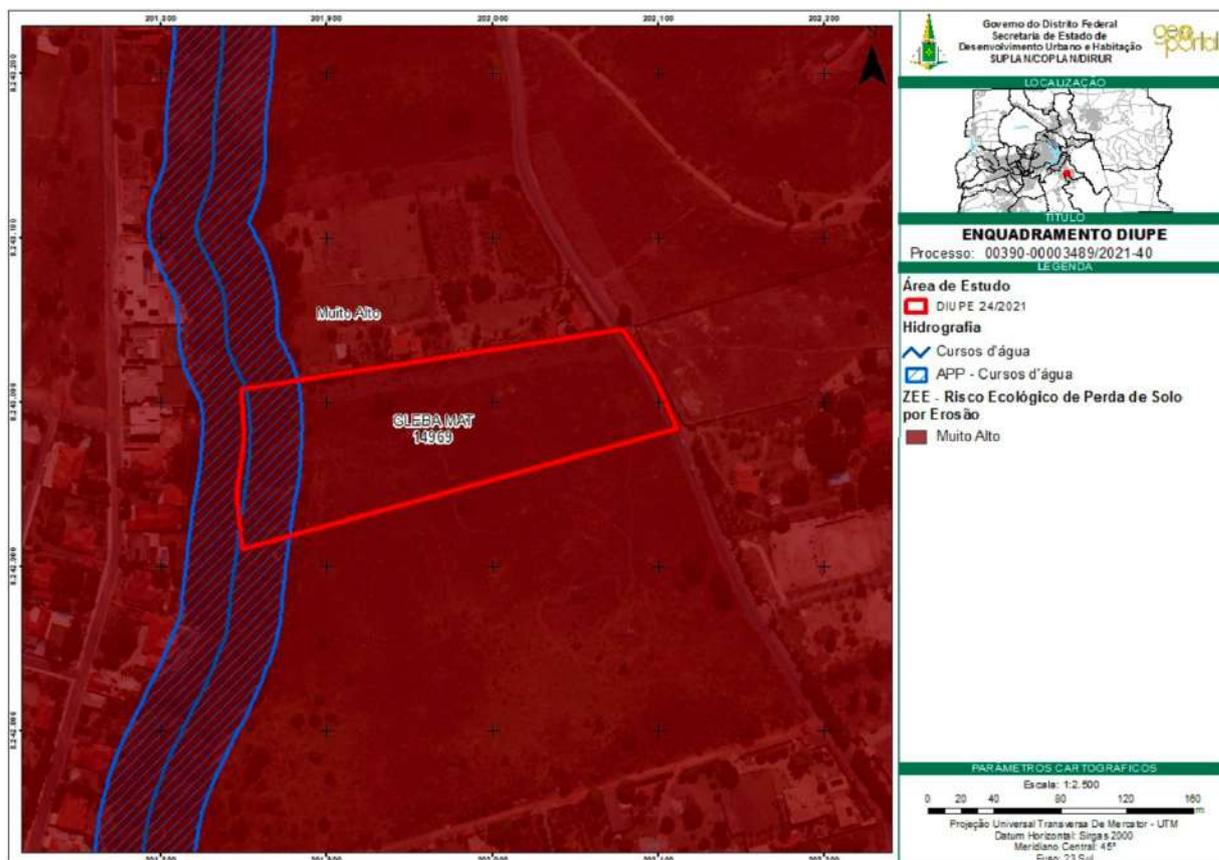


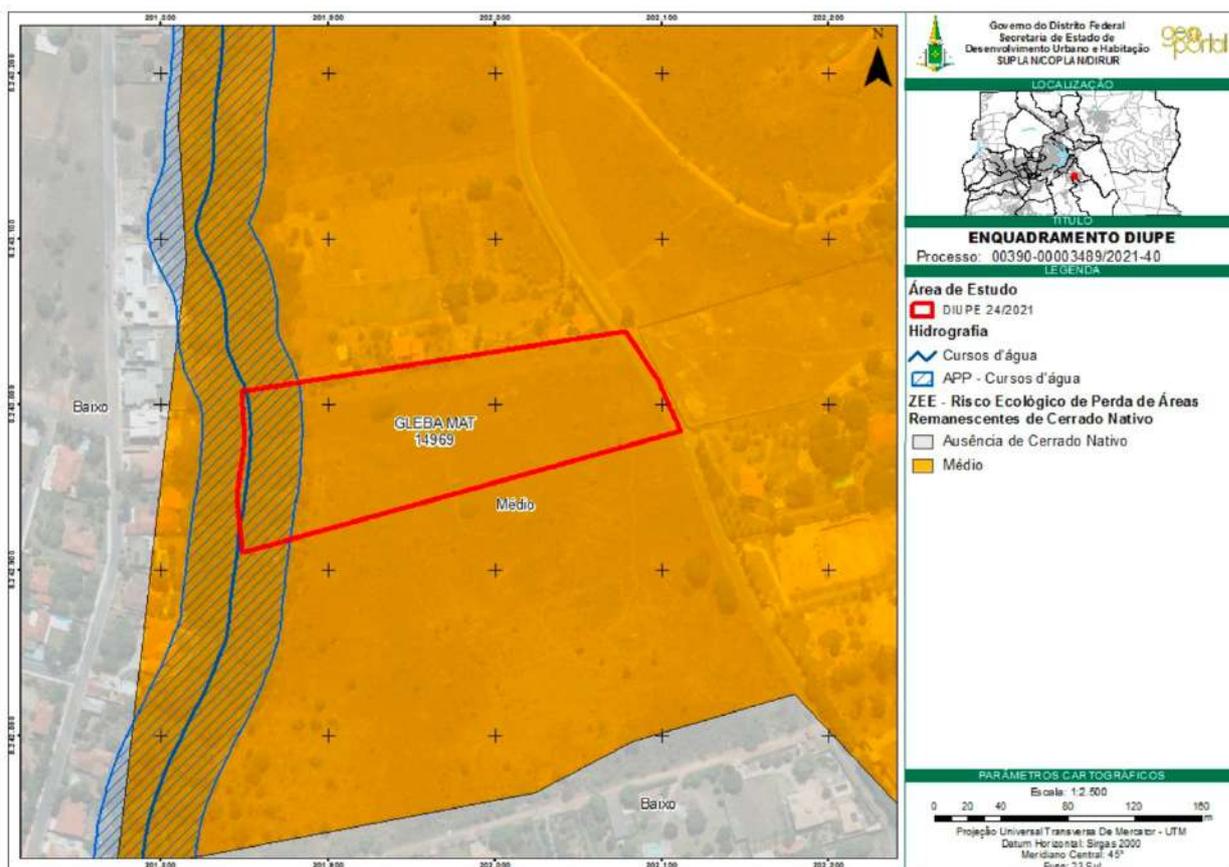
Figura 12: Mapa de Risco de Perda de Solo por Erosão no ZEE-DF.

Fonte: DIUPE nº 24/2021.

### 6.2.6 Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo

Como pode ser visualizado na figura abaixo, a área em apreço apresenta risco médio de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo.

Nesse contexto, recomenda-se que a ocupação seja objeto de análise e autorização do licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida.

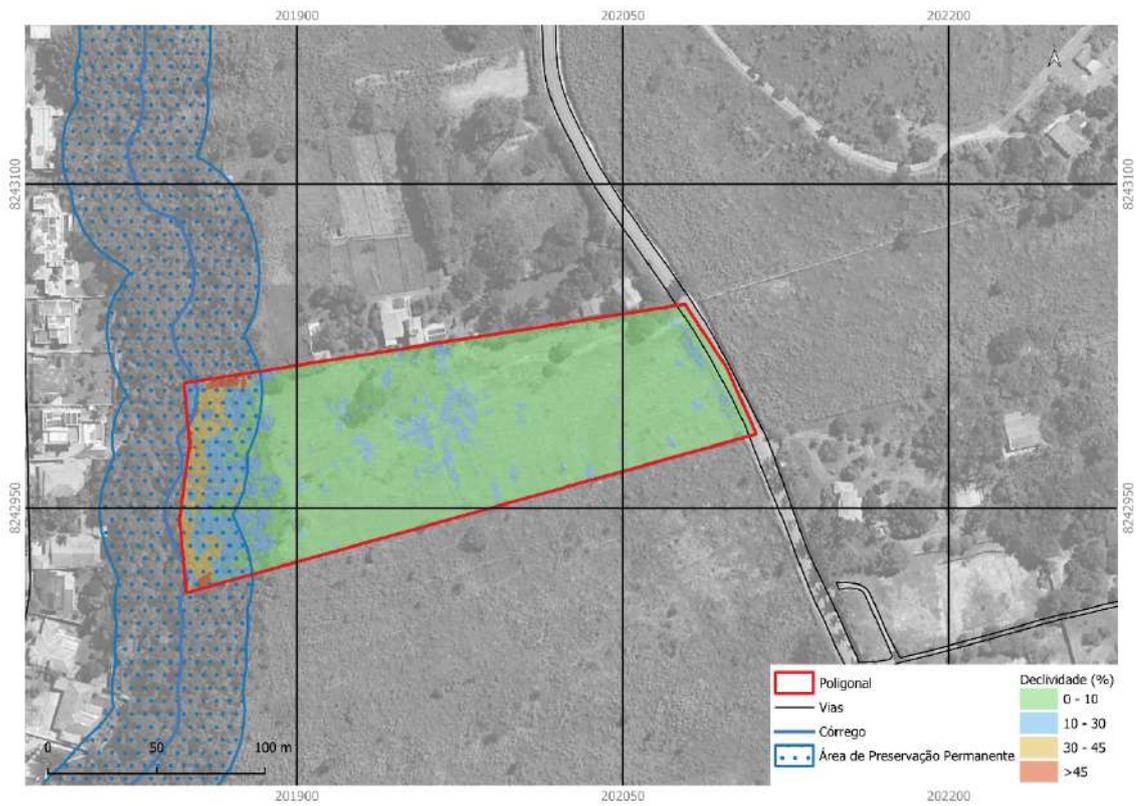


**Figura 13:** Mapa de Risco de Perda de Áreas Remanescente de Cerrado Nativo.

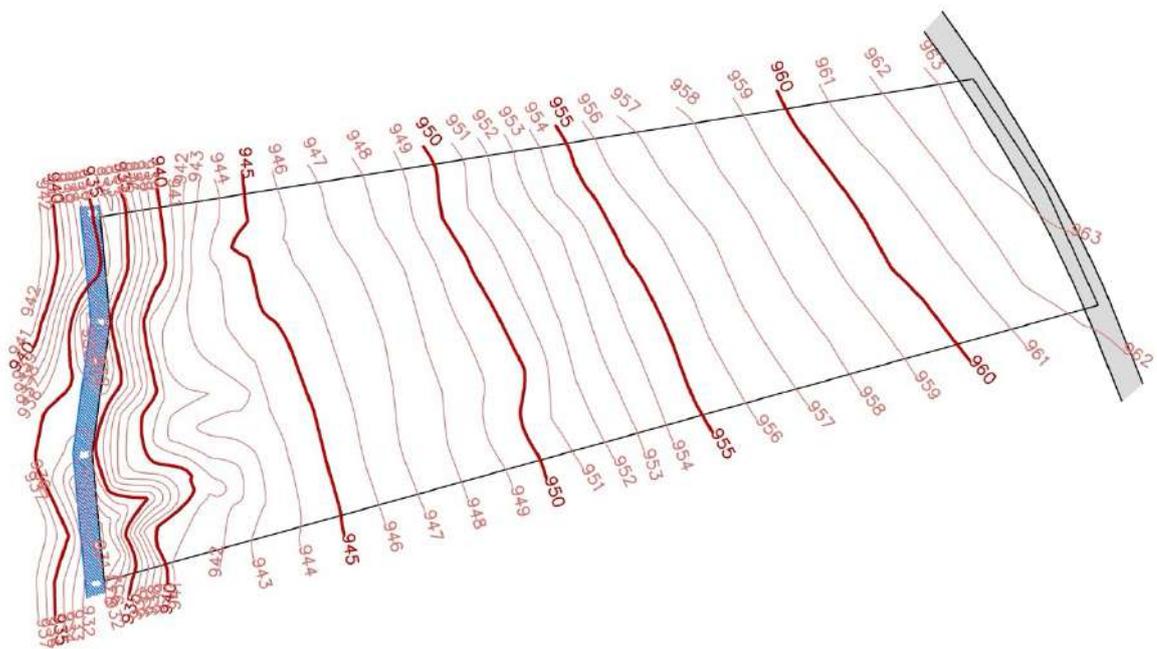
Fonte: DIUPE nº 31/2023.

### 6.3 Declividade

De acordo com o levantamento realizado no local e constante no Relatório Ambiental, topograficamente, a área apresenta declividade média (0-10%) em sua maior extensão. Nas áreas de vertente do rio principal e nos canais naturais de escoamento superficial, a declividade é um pouco mais acentuada, com trechos acima de 45%, como está exposto na figura abaixo. Essas áreas estão situadas em Área de Preservação Permanente do córrego Mato Grande.



**Figura 14:** Mapa de declividade.  
Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo



**Figura 15:** Mapa de declividade com curvas de nível.  
Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

## 7. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

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

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

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

Art. 75. Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

I – estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;

II – aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;

III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;

IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;

VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá”

Geoportal | DF



**Figura 16:** Localização da área em estudo quanto ao zoneamento do PDOT 2009.

Fonte: Paranoá Consultoria

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



**Figura 17:** Densidade da gleba segundo enquadramento do PDOT 2009.

Fonte: Geoportal.

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

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

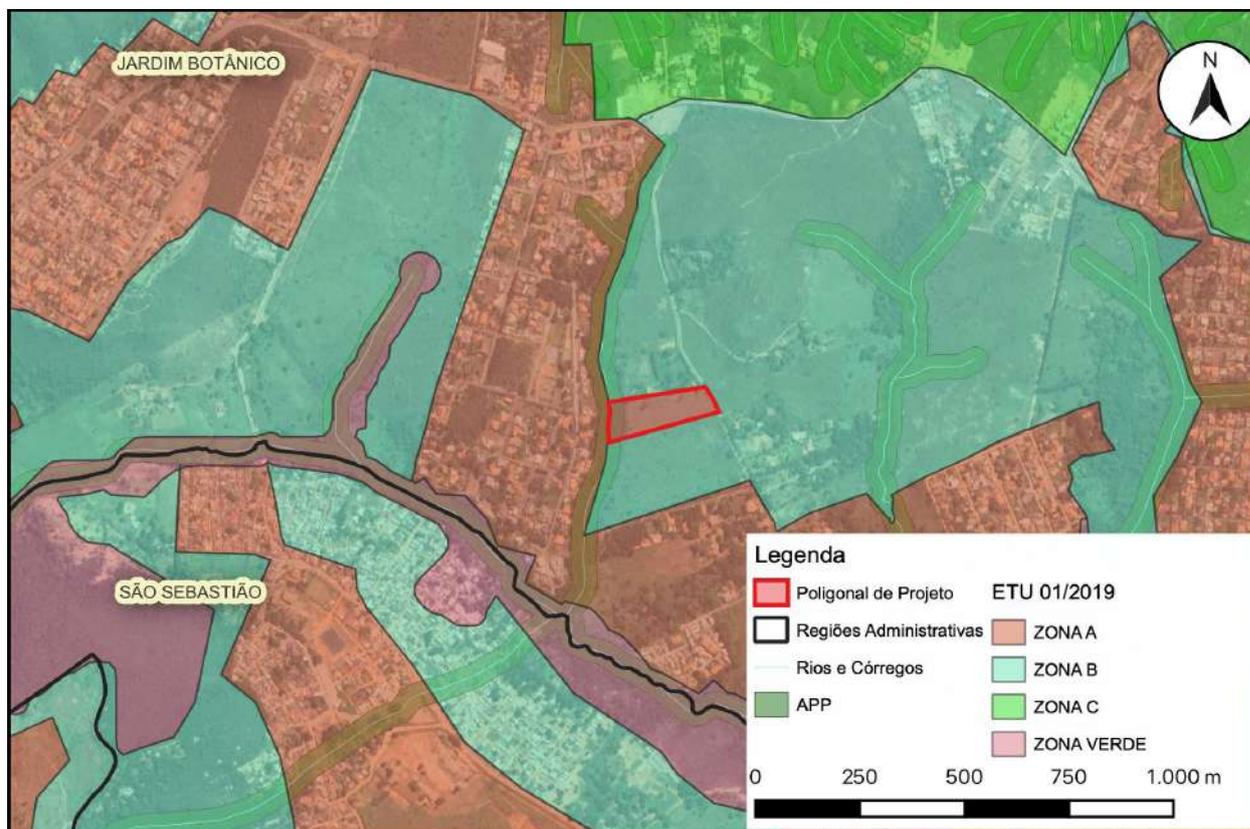
I – percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios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

## 7.2 Diretrizes Urbanísticas da Região São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião – DIUR 01/2019

A poligonal deste Plano de Ocupação é regida pela DIUR nº 01/2019 Região São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião que visa a orientar o Poder Público e empreendedores privados sobre o uso e ocupação da área, estabelecendo critérios a serem observados na elaboração dos projetos de parcelamentos do solo.

A poligonal abrange extensa área destinada à expansão, e tem como premissa a proteção de atributos ambientais, graduação da ocupação, distribuição de atividades e promoção da mobilidade urbana.

De acordo com as diretrizes, a área do parcelamento se encontra inserida na Zona B.



**Figura 18:** Mapa de Uso e Ocupação do Solo Geral

Edição: M Chaer Arquitetura e Urbanismo. Fonte: Geoportal

A **Zona B** corresponde à interseção entre a Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II) do PDOT e a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA), estabelecida pelo zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu. A ZUUC II abrange áreas sujeitas a restrições devido à sensibilidade ambiental e à necessidade de proteger mananciais destinados ao abastecimento de água (art. 70, PDOT/2009).

Incide sobre a Zona B áreas não parceladas dos Setores Habitacionais de Regularização, da Estratégia de Regularização Urbana do PDOT/2009. Esses setores incluem Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de apoiar o ordenamento territorial e o processo de regularização por meio da definição de diretrizes mais amplas e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento. Na área abrangida por essas diretrizes, estão os Setores Habitacionais de Regularização do Jardim Botânico, da Estrada do Sol e do São Bartolomeu.

Diante disso, a zona deve ser preferencialmente destinada ao uso residencial. Outros usos são permitidos, desde que compatíveis com o uso residencial e de forma mais dispersa.

Pequenas concentrações de comércio e serviços, quando presentes, devem configurar Zonas de Centralidades, conforme indicado nas diretrizes e em novos parcelamentos propostos.

**Quadro 02: Orientações para a Zona B**

ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ZONA B</b>	RO 1 RO 2 RE 2 CSIIR 1 CSIIR 1 NO CSIIR 2 CSIIR 2 NO CSII 1 CSII 2 INST INST EP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinar prioritariamente ao uso residencial.</li> <li>• Destinar, em porções inseridas nos Setores Habitacionais de Regularização, áreas para equipamentos comunitários, com o intuito de também atender a população residente nos parcelamentos informais;</li> <li>• Manter não impermeabilizada 50% da gleba parcelada, sendo que: 80% da área não impermeabilizada deverão ser de vegetação de cerrado, existente ou recuperada, destinados à conservação e preservação; e os 20% restantes de áreas verdes públicas permeáveis, sendo que essas poderão ser computadas em espaços públicos no parcelamento do solo (inciso VI e VII, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014).</li> <li>• Apresentar o inventário florestal da gleba a ser parcelada, por ocasião da solicitação de Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, com a finalidade de subsidiar a indicação das áreas a serem mantidas com cobertura vegetal nativa, em atendimento ao inciso VI, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014, na forma orientada pelo órgão responsável pela gestão da APA da bacia do rio São Bartolomeu.</li> <li>• Observar, no estabelecimento das áreas não impermeabilizadas, a contiguidade dos remanescentes de cerrado, sempre que possível.</li> <li>• Incluir nas porções não impermeabilizadas da gleba parcelada as áreas de preservação permanente e de declividade superior a 30%.</li> <li>• Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento do uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.</li> <li>• Considerar a sensibilidade ambiental da região das cabeceiras do córrego Taboca para a instalação de dispositivos de amortecimento e retenção de drenagem pluvial, e para a manutenção de áreas de recarga e de áreas de vegetação nativa.</li> <li>• Implementar medidas de proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP e áreas de declividade maior de 30%.</li> </ul>

\* Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

Fonte: DIUR nº 01/2019

Os parâmetros para essa Zona estão na Tabela 01.

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

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DOS LOTES					
	Uso/Atividade	Coefficiente de Aproveitamento básico (*)	Coefficiente de Aproveitamento máximo	Altura máxima (m) Cota superior a 980m	Altura máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (% mínimo) (**) (***)
ZONA B	RO 1	1	1,2	9,5	9,5	15
	RO 2					
	RE 2					
	CSIIR 1	1	1,5	15,5	22,5	15
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2					
	CSIIR 2 NO	1	2,0	15,5	22,5	15
	CSII 1					
	CSII 2					
	INST	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS				
INST EP						

Fonte: DIUR nº 01/2019

Observações:

(\*) para lotes com área superior a 10.000m<sup>2</sup>, o coeficiente básico é de 0,7.

(\*\*) ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.

(\*\*\*) lotes com área até 150m<sup>2</sup> não terão taxa de permeabilidade mínima.

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, não sendo excluídos do cômputo da altura: caixas d'água e casas de máquinas. Somente podem ser excluídos antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

- Admite-se a variação de 10m em relação a cota de 980m, a fim de que os projetos urbanísticos possam acomodar as edificações no sítio.
- Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior a máxima estabelecida nessa tabela, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros.

As Diretrizes do Sistema Viário, contidas na mesma DIUR nº 01/2019, por sua vez, visa promover articulação entre o núcleo urbano de São Sebastião, as áreas de ocupação informal e as novas áreas para urbanização; bem como a adequação dos parcelamentos informais a implantação do sistema viário principal.



**Figura 19:** Mapa do Sistema Viário Estruturante

Edição: M Chaer Arquitetura e Urbanismo.

Fonte: DIUR nº 01/2019

O projeto deverá prever ligações ao sistema viário estruturante proposto nessas Diretrizes com as vias do parcelamento, no caso, anel de atividades previsto no PDOT, que estabelece a ligação entre Setores Habitacionais do Jardim Botânico e da Estrada do Sol com o núcleo de São Sebastião de acordo com categorias previstas Nota Técnica nº 02/2015 - DAURB/SUAT/SEGETH. As vias planejadas deverão contribuir para conferir permeabilidade viária ao tecido urbano, garantindo circulação e mobilidade para a população.

Quanto às Áreas Públicas do parcelamento, elas correspondem ao sistema de circulação, aos Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) e Comunitários (EPC), e aos Espaços Livres de Uso Público – ELUPs. Consideram-se Equipamentos Comunitários aqueles de lazer, cultura, educação, saúde, segurança e similares. Consideram-se Equipamentos Urbanos (também

conhecidos como serviços públicos) os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Os parâmetros para destinação de áreas públicas para a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários e para Espaços Livres de Uso Público atendem ao disposto no art. 43 o PDOT quanto ao mínimo de 15% (quinze por cento) para os novos parcelamentos. Para o cálculo de áreas públicas destinadas a Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários e a Espaços Livres de Uso Público devem ser considerados os seguintes critérios:

- O cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba: área total da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outros;
- Não serão computadas como Espaços Livres de Uso Público (praças, jardins públicos, áreas de lazer, recreação e áreas verdes) as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros.

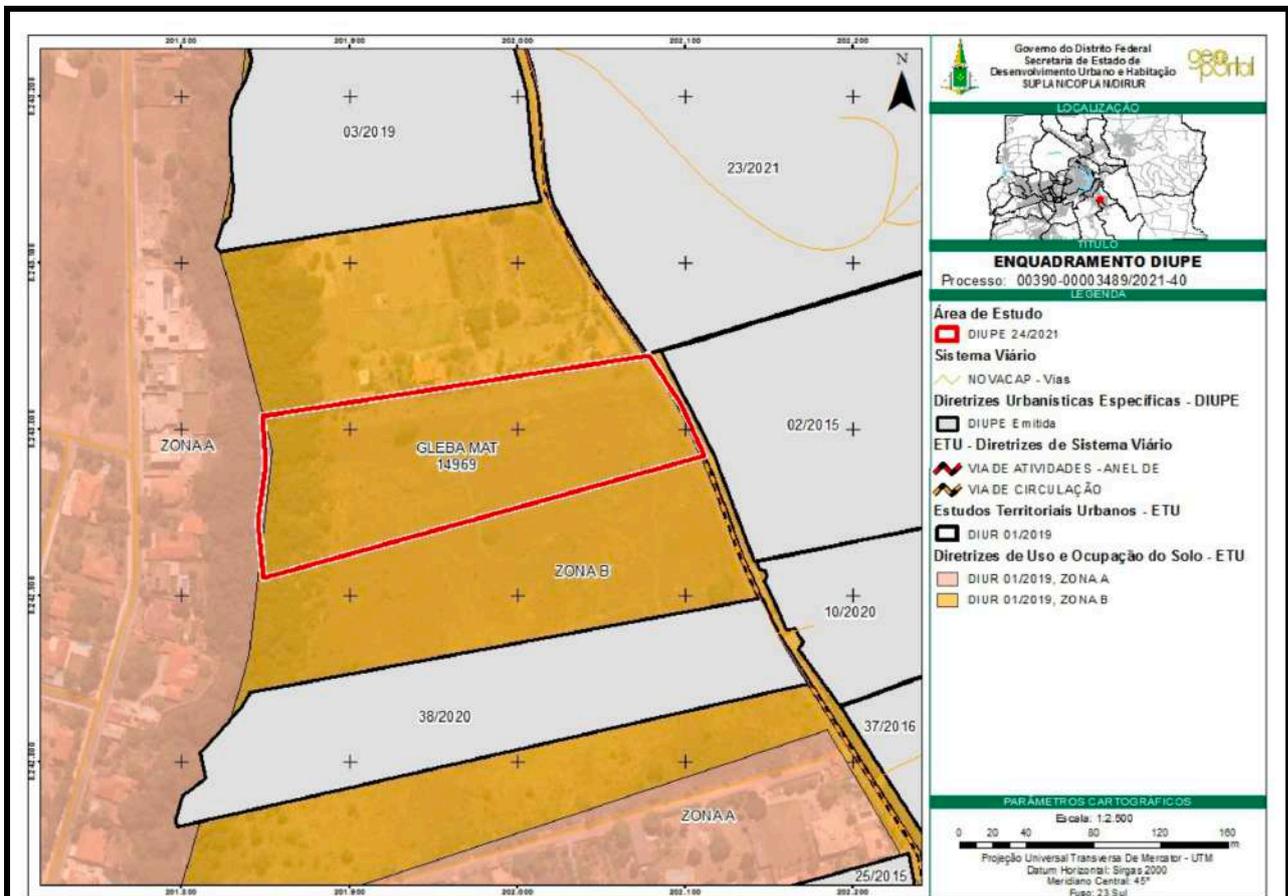
De acordo com a DIUR nº 01/2019 a área de projeto, assim como no PDOT 2009, encontra-se em área densidade baixa (15 a 50 hab/ha).

### **7.3 Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE nº 24/2021**

A poligonal deste parcelamento é regida pelas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE nº 24/2021, que detalham a DIUR nº 01/2019. Ela define Aspectos Ambientais (item 5 deste MDE); Diretrizes de Sistema Viário e Circulação; Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo; Diretrizes Densidade Populacional; e Diretrizes de Áreas Públicas expostas a seguir.

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

A classificação da via proposta para a gleba, objeto deste MDE, é Via de Atividades, como mostra a figura abaixo.



**Figura 20:** Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

Fonte: DIUPE nº 24/2021

Conforme indicado na figura acima, as DIUPE 02/2015, DIUPE 02/2016, DIUPE 03/2019, DIUPE 07/2015, DIUPE 10/2020, DIUPE 18/2020, DIUPE 23/2021, DIUPE 25/2015, DIUPE 37/2016 e DIUPE 38/2020 foram emitidas para as glebas contíguas ou próximas ao parcelamento objeto desta DIUPE 24/2021. Portanto, é necessária a padronização e compatibilização das soluções dos planos de ocupação em relação ao sistema viário proposto.

O traçado viário deve garantir continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestre, bem como a permeabilidade e integração do tecido urbano. Por isso, deve-se prever vias complementares às sugeridas. Aspectos qualitativos devem integrar o projeto urbanístico tais quais adequada pavimentação e arborização, mobiliário urbano, iluminação pública, dentre outros.

### 7.3.2 Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

A DIUPE nº 24/2021 explicita a localização da gleba na **Zona B** estabelecida na DIUR nº 01/2019.

A Zona B deve ser destinada preferencialmente para uso residencial. São admitidos os demais usos, desde que compatíveis com o uso residencial e de forma mais esparsa, tendo em vista que as concentrações de comércio e serviços, ainda que pequenas, deverão configurar

como Zona de Centralidades. Na Zona B as UOS admitidas são: RO 1, RO 2, RE 2, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSIIR 2, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, INST e INST EP.

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

**Tabela 02: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por Zona**

ZONA	USO	Coefficiente de Aproveitamento Básico (*)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura máxima (m) Cota superior a 980m	Altura máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (**) (***)	
ZONA B	RO 1	1,0	1,2	9,5	9,5	15	
	RO 2						
	RE 2						
	CSIIR 1	1,0	1,5	15,5	22,5	15	
	CSIIR 1 NO						
	CSIIR 2						
	CSIIR 2 NO	1,0	2,0	15,5	22,5	15	
	CSII 1						
	CSII 2						
	INST	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS					
	INST EP						

Fonte: DIUPE nº 24/2021

(\*) para lotes com área superior a 10.000m<sup>2</sup>, o coeficiente básico é de 0,7.

(\*\*) ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.

(\*\*\*) lotes com área até 150m<sup>2</sup> não terão taxa de permeabilidade mínima. Observação:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, não sendo excluídos do cômputo da altura: caixas d'água e casas de máquinas. Somente podem ser excluídos antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.
- Admite-se a variação de 10m em relação a cota de 980m, a fim de que os projetos urbanísticos possam acomodar as edificações no sítio.

- Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior a máxima estabelecida nessa tabela, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros.

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

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

### 7.3.3 Diretrizes da Densidade Populacional

De acordo com o PDOT, a gleba está totalmente inserida em uma zona de baixa densidade, como expõe a figura exposta na sequência. As áreas das zonas de uso e ocupação da gleba, a faixa de densidade admitida, e a população mínima e máxima são descritas na Tabela disposta a seguir.

**Tabela 03:** Densidade aplicável à área de estudo

Densidade	Faixa de densidade	Área da gleba	População mínima	População máxima
Baixa	15 a 50 hab/ha	2,04 ha	30 hab	102 hab

Fonte: DIUPE nº 24/2021.

### 7.3.4 Áreas Públicas

A DIUPE nº 24/2021 determina a subdivisão do percentual mínimos de área pública de 15% da maneira exposta na tabela a seguir. Todavia, há a possibilidade de remanejamento destas proporções pela SUPAR, conforme as necessidades manifestadas pelas consultas às concessionárias de serviços públicos, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

**Tabela 05:** Percentual mínimo exigido para cada tipo de área pública

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
<b>Total mínimo exigido</b>	<b>15%</b>

Fonte: DIUPE nº 24/2021.

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

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

## 8. DESCRIÇÃO DO PROJETO

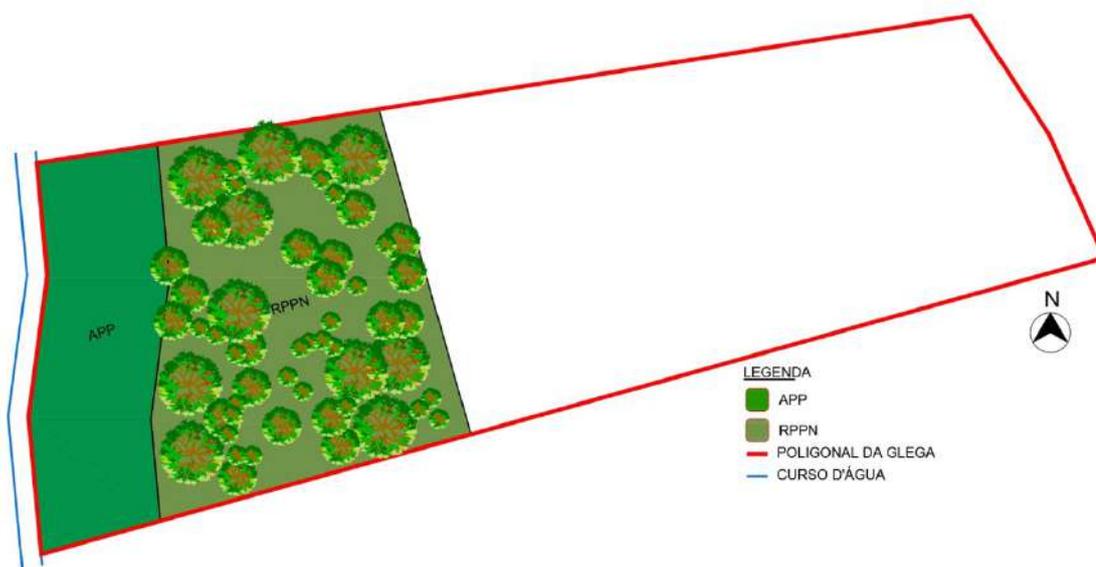
### 8.1 Informações Gerais

A poligonal do presente Projeto possui um total de 2,04ha (área topográfica). Nessa área, existem alguns trechos não passíveis de parcelamento, sendo 0,28ha pertencentes à Área de Preservação Permanente – APP de um córrego existente. Além de 0,58ha que constituem a Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN, totalizando 42,84% da área da gleba. Portanto, a área passível de parcelamento resultante é de 1,16ha (57,16%). Essas áreas estão demonstradas na figura em sequência.

A área parcelável do empreendimento Villa Del Parco é composta por 01 Condomínio de Lotes (CSIIR 1 NO), onde estão distribuídas 17 unidades autônomas no total.

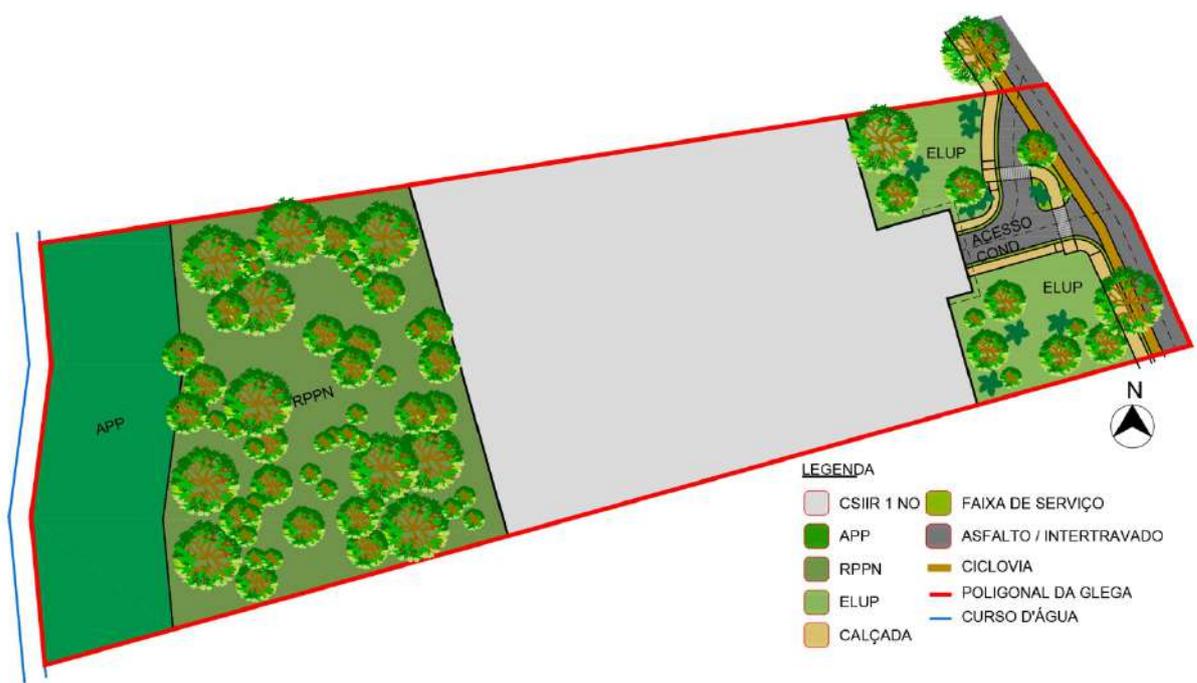
O parcelamento também é composto por dois Espaços Livres de Uso Público – ELUP, sendo um deles localizados em frente ao condomínio e adjacentes à Via de Atividades.

O sistema viário, de uma forma geral, atende às legislações pertinentes, possibilita o fluxo de veículos de forma ordenada.



**Figura 21:** Croqui das áreas excluídas do cálculo de parcelamento.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo.



**Figura 22:** Uso do solo proposto.  
 Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo



**Figura 23:** Uso do solo Proposto – Distribuição unidades autônomas do Condomínio de Lotes.  
 Fonte: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

## **8.2 Usos e ocupação propostos para o projeto**

A concepção do parcelamento e, conseqüentemente, o uso do solo proposto foram definidos a partir do lote residencial e sua intenção de se constituir um Condomínio de Lotes. Desta forma, o projeto recebeu apenas a seguinte Unidade de Uso e Ocupação do Solo - UOS:

### **UOS CSIIR 1 NO**

O projeto apresenta um lote destinado à habitação multifamiliar em formato de condomínio de lotes, com total de 17 unidades autônomas, com a seguinte distribuição:

- Lote 757, com 8461,118m<sup>2</sup>: dispõe de 17 unidades autônomas cujas áreas variam entre 359,60m<sup>2</sup> e 440,08m<sup>2</sup>.

A UOS CSIIR 1 NO possibilita o uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. A UOS ainda se divide em subcategorias 1 e 2. No caso deste projeto, foi proposto para esse lote a subcategoria 1, por se localizar em área interna do núcleo urbano, próxima a áreas habitacionais e de abrangência local.

## **8.3 Endereçamento**

O Parcelamento Villa Del Parco encontra-se adjacente à Via de Atividades proposta pela DIUR 01/2019, que foi denominada, neste parcelamento, de Avenida Caminho da Vila.

Este parcelamento é composto por 01 lote CSIIR 1 NO, no formato de condomínio de lotes, cujo endereçamento é:

- CSIIR 1 NO: Avenida Caminho da Vila, lote 757 – Condomínio Villa Del Parco;

No condomínio, foi proposto que a numeração das unidades autônomas fosse crescente e seguindo no sentido anti-horário.

Alguns exemplos do endereçamento neste parcelamento são:

- Avenida Caminho da Vila, lote 757, Condomínio Villa Del Parco, Lote 01;
- Avenida Caminho da Vila, lote 757, Condomínio Villa Del Parco, Lote 05.



**Figura 24:** Croqui de Endereçamento Geral.  
Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo.



**Figura 25:** Croqui de Endereçamento Condomínio de Lotes.  
Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo.

#### 8.4 Densidade

A densidade máxima aplicável na gleba está demonstrada no quadro abaixo Tanto o PDOT, quanto a DIUPE nº 24/2021 apresentam um índice de 15 a 50 habitantes por hectare:

QUADRO DEMONSTRATIVO - DENSIDADE DEMOGRÁFICA DA GLEBA	
Área da gleba	2,04
Habitantes por hectare estabelecido	50,00
Número máximo de habitantes na gleba	102

Utilizando o índice máximo de habitantes por hectare permitido, obtém-se um teto de 524 habitantes no local.

Densidade máxima = 2,04ha x 50 hab/ha = **102 habitantes.**

De acordo com a DIUR nº 01/2019 e dados IBGE/Censo 2010, pode ser previsto uma média de 3,3 moradores por unidade habitacional. Portanto:

102 habitantes / 3,3hab/U.H. = **31 unid. habitacionais**

População Cond. de Lotes (Lote 1) = 17 UH x 3,3 hab./UH = 56 habitantes

A densidade do Condomínio, individualmente, será maior do que a média geral, uma vez que este cálculo desconsidera as demais áreas passíveis de parcelamento da gleba, conforme exposto abaixo:

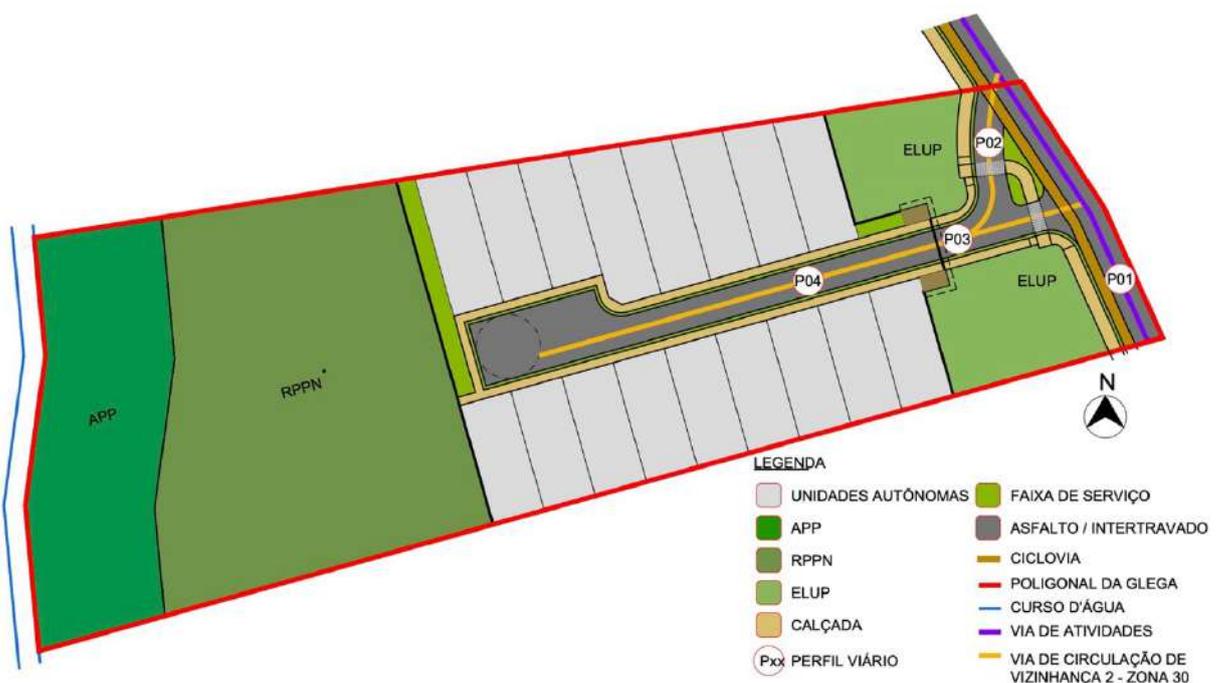
Área do Condomínio de Lotes: 0,84 hectares.

População Estimada: 56 habitantes.

56 habitantes / 0,84 hectares = 66,66 hab./ha.

### 8.5 Concepção do Sistema Viário

O sistema viário do parcelamento Villa Del Parco é composto pela Via de Atividades, denominada de Avenida Caminho da Vila, e pela Via de Circulação de Vizinhaça 2 (Zona 30) que possibilita o acesso às unidades autônomas do condomínio.

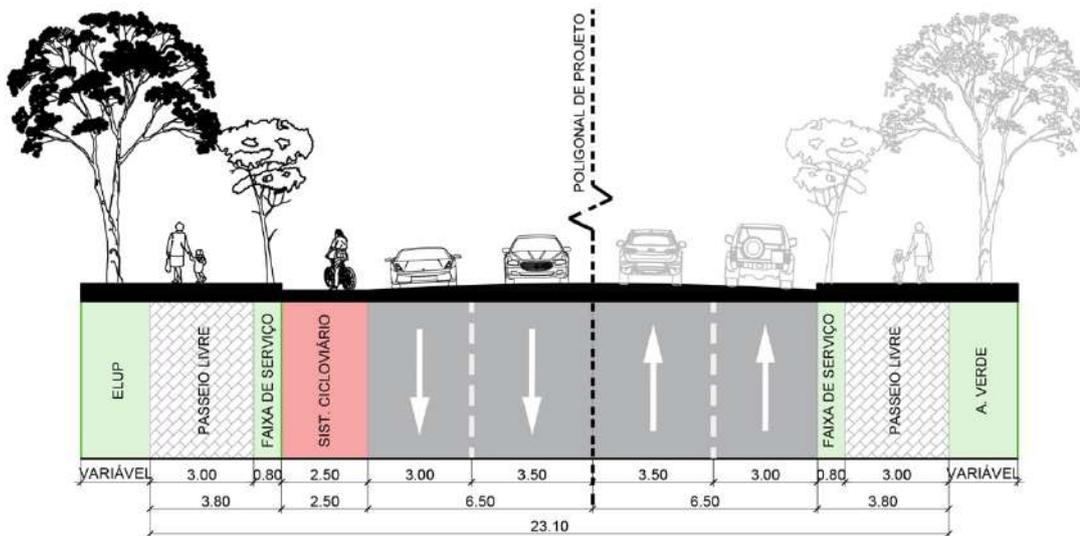


**Figura 26:** Croqui de hierarquia do sistema viário do parcelamento.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo.

Os perfis viários das vias do parcelamento Palmeiras estão expostos abaixo.

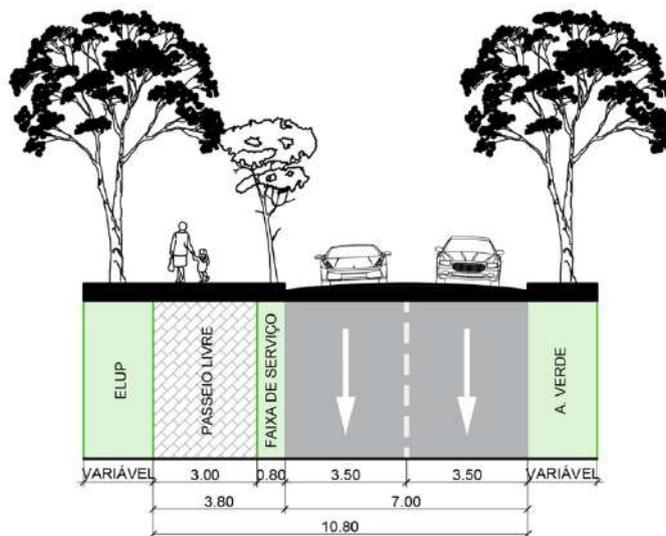
**Perfil 01 – Estrada do Sol (Via de Atividades).** O trecho promoverá a comunicação com futuras ocupações ao norte e sul da gleba e é conformado por quatro faixas de rolamento com total de 13,00m de largura. O lado da via que margeia os ELUP possui largura total de calçada de 6,30m, pois há ciclovia bidirecional de 2,50m de largura, além dos 3,00m de passeio e 0,80m para faixa de serviço. O lado oposto da via que margeia a faixa de domínio, possui calçada de 3,80m de largura, com apenas faixa de serviço de 0,80m e o passeio de 3,00m. No total, o perfil possui 23,10m de largura.



**Figura 27:** Perfil 01 – Estrada do Sol (Via de Atividades)

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

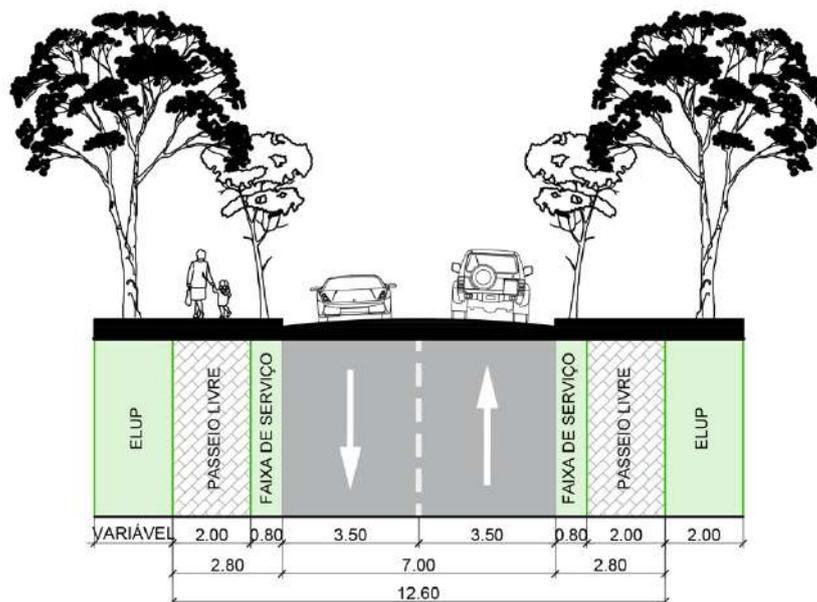
**Perfil 02 – rua de acesso ao parcelamento (Via de Circulação de Vizinhança 2 – Zona 30).** Com um total de 10,80m de caixa viária, a rua é composta por 2 faixas de rolamento em sentidos opostos, com largura total de 7,00m. A calçadas de um dos lados conta com largura total de 3,80m. São destinados 0,80m para faixa de serviço e 3,00m de passeio. O outro lado é uma área verde/canteiro que possui uma passagem de pedestre rebaixada.



**Figura 28:** Perfil 02 - rua de acesso ao parcelamento.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

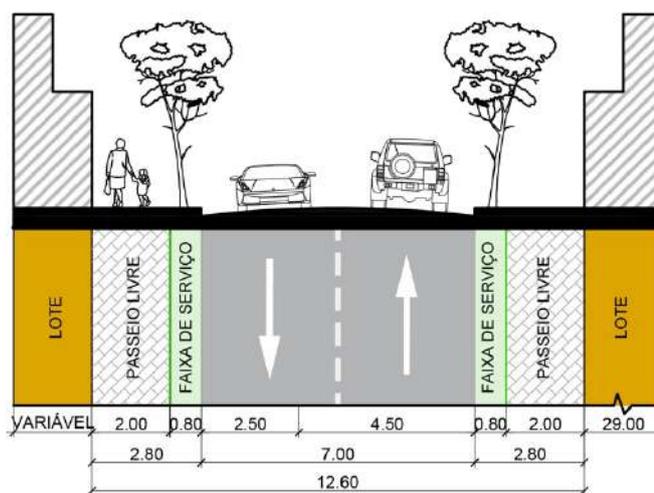
**Perfil 03 – rua de acesso ao condomínio (Via de Circulação de Vizinhança 2 – Zona 30).** Com um total de 12,60m de caixa viária, a rua é composta por 2 faixas de rolamento em sentidos opostos, com largura total de 7,00m. Em ambos os lados as calçadas são simétricas, a largura total é de 2,80m. São destinados 0,80m para faixa de serviço e 2,00m de passeio.



**Figura 29:** Perfil 03 – rua de acesso ao condomínio.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

**Perfil 04 – rua interna do condomínio (Via de Circulação de Vizinhança 2 – Zona 30).** Com um total de 12,60m de caixa viária, a rua é composta por 2 faixas de rolamento em sentidos opostos, com largura total de 7,00m. Em ambos os lados as calçadas são simétricas, a largura total é de 2,80m. São destinados 0,80m para faixa de serviço e 2,00m de passeio.



**Figura 30:** Perfil 03 – rua interna do condomínio.

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo

## 8.6 Áreas Públicas

Neste parcelamento, foi destinado um percentual de 15,03% da área total parcelável da gleba à implantação de equipamentos e espaços livres de uso público, cumprindo o mínimo de 15% conforme exigido pelo PDOT/2009.

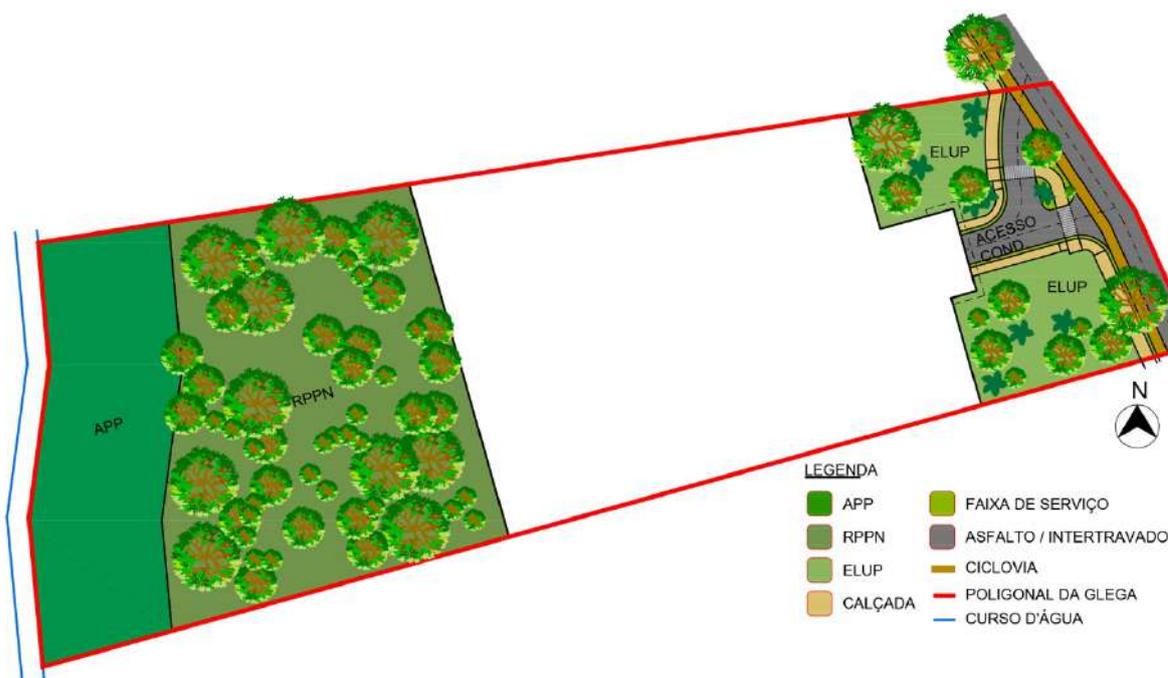
A localização das áreas destinadas ao uso público foi definida de forma a facilitar o acesso às mesmas, tanto pelas concessionárias interessadas como pela população, sendo dispostas na Avenida Caminho da Vila, em frente ao condomínio de lotes.

Os ELUPs que compõem o projeto contam com áreas de 744,67 m<sup>2</sup> e 1.011,06 m<sup>2</sup>.

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

**Quadro 03:** Demonstrativo das Áreas Públicas

QUADRO DEMONSTRATIVO - ÁREAS PÚBLICAS		
ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
<b>I. Área Passível do Parcelamento</b>	<b>11.680,05</b>	<b>100</b>
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	1.755,74	15,03%
<b>Total da Área Pública</b>	<b>1.755,74</b>	<b>15,03%</b>



**Figura 31:** Croqui das áreas públicas do parcelamento

Elaboração: M Chaer Arquitetura e Urbanismo.

## 8.7 Quadro de Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
<b>I. Área Total da Poligonal de Projeto</b>	<b>20.432,757</b>	<b>100,00</b>
<b>II. Área não Passível de Parcelamento</b>	<b>8.752,704</b>	<b>42,84</b>
a. Área de Proteção Permanente - APP (córrego)	2.879,100	14,09
b. Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN sem APP)	5.873,604	28,75
<b>III. Área Passível de Parcelamento: I – II (a + b)</b>	<b>11.680,053</b>	<b>57,16</b>

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
<b>Área Passível de Parcelamento</b>		<b>11.680,053</b>	<b>100,00</b>
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a. CSIR 1 NO	1	8.463,078	72,46
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>8463,078</b>	<b>72,46</b>
<b>2. Áreas Públicas</b>			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		1768,912	15,14
b. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		1448,063	12,40
<b>ELUP= 2a</b>		<b>1768,912</b>	<b>15,14</b>
<b>ELUP+ Circulação<sup>1</sup>= 2a + 2b</b>		<b>3216,975</b>	<b>27,54</b>

<sup>1</sup> Em atendimento ao disposto no Art. 9º, parágrafo 2º, inciso III da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

## 9. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

QUADRO RESUMO CONDOMÍNIO DE LOTES		
Região Administrativa do Jardim Botânico		
CONDOMÍNIO VILLA DEL PARCO, AVENIDA CAMINHO DA VILA, LOTE 757.		
1. Uso previsto		Tipologia
a. Uso Predominante:	Residencial (CSIIR 1 NO)	Casa
	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
<b>2. Área do Lote Condominial</b>	<b>8.463,078</b>	<b>100%</b>
<b>2.1. Área Total de Uso Exclusivo das Unidades Autônomas</b>	<b>6.459,802</b>	<b>76,33%</b>
<b>2.2. Áreas Comuns Condominiais</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Percentual (%)</b>
a. Áreas edificadas	42,000	0,50%
b. Sistema de Circulação	1.690,244	19,97%
c. Área verde	39,200	0,46%
d. Bacia de Infiltração	231,832	2,74%
<b>Total de Áreas Comuns Condominiais</b>	<b>2.003,276</b>	<b>23,67%</b>
<b>3. Coeficiente de Aproveitamento do Lote Condominial</b>	<b>0,92</b>	
<b>4. Taxa de Ocupação<sup>1</sup></b>	<b>3.917,881</b>	<b>46,29%</b>
<b>5. Taxa de Permeabilidade<sup>2</sup></b>	<b>1.937,941</b>	<b>22,90%</b>
<b>6. Quantidade de Unidades Autônomas</b>	<b>17</b>	
<b>7. Índice Habitantes / Unidades Autônomas</b>	<b>3,3 (IBGE Censo 2010 - DIUR 07/2018)</b>	
<b>8. População Estimada</b>	<b>56 habitantes</b>	
<b>9. Densidade (hab/ha)</b>	<b>66,66</b>	
10. Parâmetros de ocupação do solo das unidades autônomas do Condomínio de Lotes		
a. Coeficiente de Aproveitamento	<b>1,20</b>	
b. Potencial Construtivo	<b>7.751,762</b>	
c. Taxa de ocupação	<b>3.875,881</b>	<b>60,00%</b>
d. Taxa de permeabilidade	<b>1.937,941</b>	<b>30,00%</b>
11. Parâmetros de ocupação do solo das áreas comuns do Condomínio de Lotes		
a. Coeficiente de Aproveitamento	<b>0,021</b>	
b. Potencial Construtivo	<b>42,000</b>	
c. Taxa de ocupação	<b>42,000</b>	<b>2,1%</b>
d. Taxa de permeabilidade	<b>0,000</b>	<b>0%</b>

[1]. Conforme estabelecido no Código de Edificações vigente

[2]. Área não pavimentada/ Área do Lote

## 10. PERMEABILIDADE

A gleba deste parcelamento está inserida na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, dentro da Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA. De acordo com a LEI Nº 5.344, de 19 de maio de 2014, as áreas inseridas em ZOEIA devem prever permeabilidade mínima de 50%.

**Quadro 04:** Quadro de áreas permeáveis

ÁREAS CONSIDERADAS - GERAL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
<b>I. Área Total da Poligonal de Projeto</b>	<b>20.432,76</b>			
a. APP	2.879,10	100,00	2.879,10	14,09
b. Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	5.873,60	100,00	5.873,60	28,75
d. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	1.768,91	90,00	1.592,02	7,79
e. CSIR 1 ND	8.463,08	28,40	2.403,37	11,76
f. Sistema Viário (Faixas de serviço e canteiro)	135,85	100,00	135,85	0,66
<b>Total da área permeável</b>			<b>12.883,95</b>	<b>63,06</b>

Como consequência das porcentagens aplicadas às áreas do parcelamento, o lote condominial deverá alcançar a porcentagem mínima de permeabilidade de 28,40%. Para tanto, as áreas comuns deverão atender as áreas verdes previstas no projeto e as unidades autônomas deverão obedecer a permeabilidade apresentada. Abaixo, as áreas de permeabilidade definidas internamento para os lotes condominiais.

**Quadro 05:** Quadro de áreas permeáveis – Lote 757

ÁREAS CONSIDERADAS - CONDOMÍNIO DE LOTES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
<b>I. Área condomínio</b>	<b>8.463,078</b>			<b>100%</b>
a. Área das unidades autônomas	6.459,802	30,00	1.937,94	22,90
b. Áreas verdes	39,200	100,00	39,20	0,46
c. Sistema Viário (faixa de serviço)	194,397	100,00	194,40	2,30
d. Bacia de infiltração	231,832	100,00	231,83	2,74
<b>Total da área permeável</b>			<b>2.403,37</b>	<b>28,40</b>

A gleba deste parcelamento está inserida na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA. De acordo com a LEI Nº 5.344, de 19 de maio de 2014, as áreas inseridas em ZOEIA devem prever permeabilidade mínima de 50%, sendo que ao menos 80% da área permeável deve ser destinada à RPPN, conforme demonstrado no quadro abaixo:

**Quadro 06:** Quadro de áreas permeáveis – ZOEIA

ÁREAS CONSIDERADAS - ZOEIA	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
<b>I. Área inserida em ZOEIA</b>	<b>20.432,757</b>	
<b>II. Área inserida em ZOEIA (permeabilidade 50%)</b>	<b>10.216,379</b>	
<b>III. Área RPPN (80% da área permeável em ZOEIA)</b>	<b>8.173,103</b>	
a. APP (com espécies do cerrado nativo)	2.879,100	28,181
b. Área Remanescente de cerrado nativo	5.873,604	57,492
<b>Total de RPPN em relação à área de permeabilidade</b>	<b>8.752,704</b>	<b>85,673</b>

## 11. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 1 NO	8000<a<10000	0,9	1,0	46,29	22,90	12,0	3,0	3,0	3,0	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 2

### LEGENDA

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

### NOTAS GERAIS:

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

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

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

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

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

**12. EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO**

PROJETO:		
Nome	Categoria Profissional	Registro Profissional
Ana Maria Montandon Chaer	Arquiteta e Urbanista	CAU N° A 44294-1

**13. EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO**

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional
Arq. Alessandra Leite Marques	UPAR / COPAR	Coordenadora	CAU N° A25068-6
Arq. Priscila Miti Y. de Moraes	SUPAR/UPAR	Assessora	CAU N° A124915-0

**IBANEIS ROCHA BARROS JUNIOR**

Governador do Distrito Federal

**MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA**

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

**JANAÍNA DOMINGOS VIEIRA**

Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEADUH

**TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER**

Subsecretário de Parcelamento e Regularização Fundiária – SUPAR

**ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA**

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ANA MARIA MONTANDON CHAER

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 054.XXX.XXX-59

Nº do Registro: 000A442941

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI14668924R01CT001

Data de Cadastro: 10/09/2024

Data de Registro: 10/09/2024

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: RETIFICADOR

Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor do RRT

DOCUMENTO ISENTO DE PAGAMENTO

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: CARLOS ALBERTO BOMBONATO

Tipo: Pessoa Física

Valor do Serviço/Honorários: R\$30.000,00

CPF/CNPJ: 090.XXX.XXX-47

Data de Início: 01/08/2024

Data de Previsão de Término: 30/07/2027

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: LOTEAMENTO

Logradouro: QUINHÃO 6 FAZENDA TABOQUINHA

Bairro: SETOR HABITACIONAL JARDIM BOTÂNICO

CEP: 71686208

Nº: 6

Complemento:

Cidade/UF: LAGO SUL/DF

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: PROJETO

Atividade: 1.8.3 - Projeto urbanístico

Quantidade: 20.432,00

Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Habitacional Multifamiliar ou Conjunto Habitacional

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Parcelamento urbano do solo de gleba de matrícula nº 14.969 do 2º CRI, com área de 2,0432 ha, localizada no Quinhão 6 da Fazenda Taboquinha na Região Administrativa Jardim Botânico RA XXVII.

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.



#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
<b>SI14668924R01CT001</b>	<b>CARLOS ALBERTO BOMBONATO</b>	<b>RETIFICADOR</b>	<b>10/09/2024</b>

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ANA MARIA MONTANDON CHAER, registro CAU nº 000A442941, na data e hora: 2024-09-10 16:30:44, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).

