

11.6 URBANISMO

PROCESSO DE PARCELAMENTO: 00390-00003355/2024-71		
PROCESSO AMBIENTAL: 00391-00002991/2025-39		
DECISÕES:		
M E M O R I A L D E S C R I T I V O		
MDE/EP	REGIÃO ADMINISTRATIVA: JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII ENDEREÇO: SETOR BARREIROS, RUA DAS HELICÔNIAS, LOTE 672.	
DATA: JULHO/2025	APROVO / ASSESSOR (A):	APROVO / COORDENADOR (A):
RT.: Laís Barbosa do Nascimento CAU: A187184-6	APROVO / CHEFE DE UNIDADE:	

1. APRESENTAÇÃO

O projeto de urbanismo refere-se ao parcelamento do solo denominado **Residencial Golf**, a ser desenvolvido em duas glebas registradas sob as matrículas nº 26.223 e nº 25.978, com áreas registradas de 02ha00a56ca e área topográfica de 02ha00a56ca, e área registrada de 04ha03a03ca e área topográfica de 04ha03a03ca, respectivamente, somando uma área registrada de 06ha35a90ca e área topográfica de 06ha35a90ca com (kr: 1.0005509).

A área está localizada no Fazenda Barreiros, na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, na porção sul do Distrito Federal e está em conformidade com as Diretrizes Urbanísticas DIUR 07/2018 e DIUPE 31/2024.

A gleba limita-se por propriedades particulares em zona urbana e ainda não parceladas, e seu principal acesso é feito pela DF-140, conforme itens 1.1 – Croqui de situação e item 1.2 – Croqui de localização.

1.1. Croqui de Situação

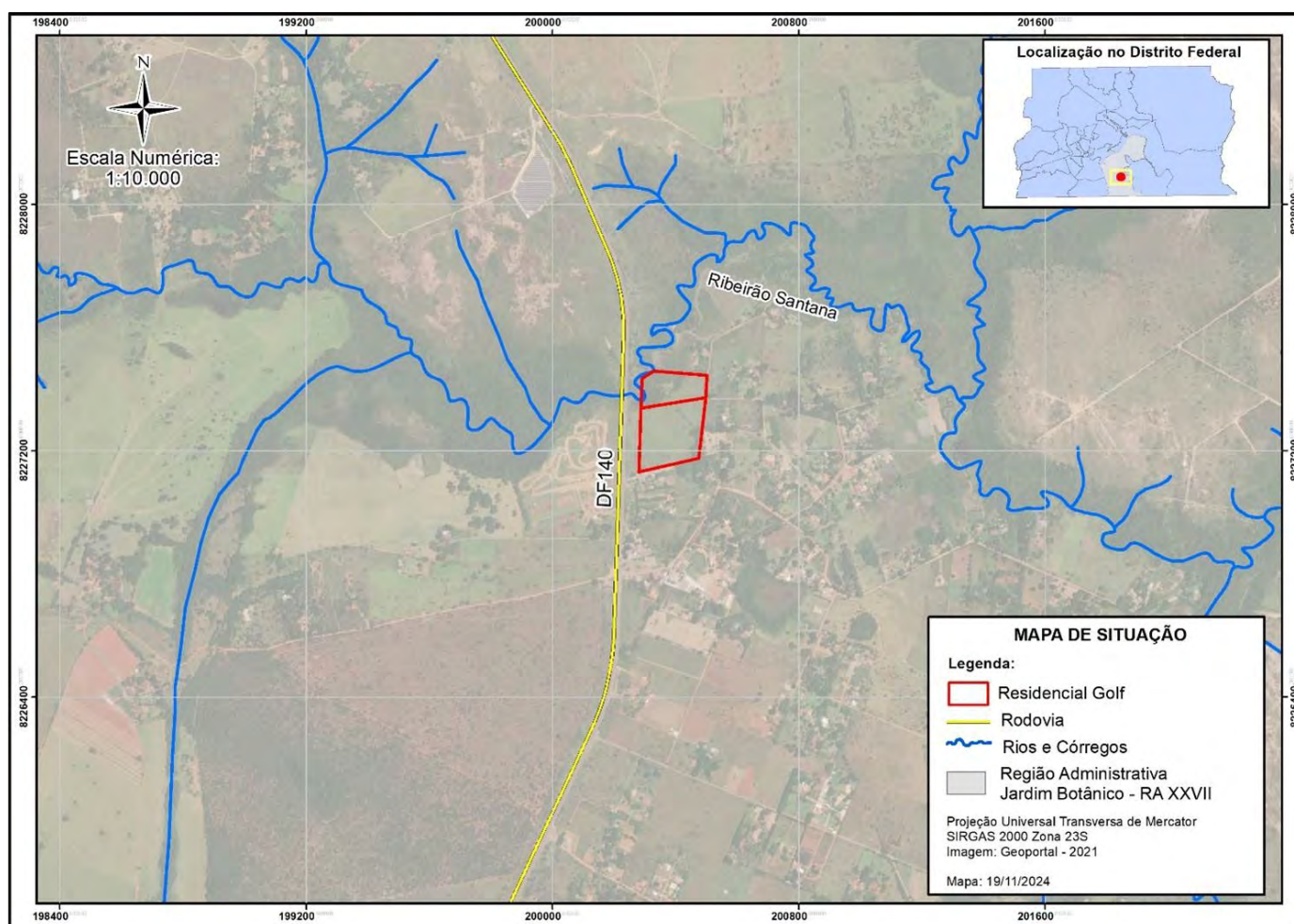


Figura 1: Croqui de Situação

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

1.2. Croqui de Localização

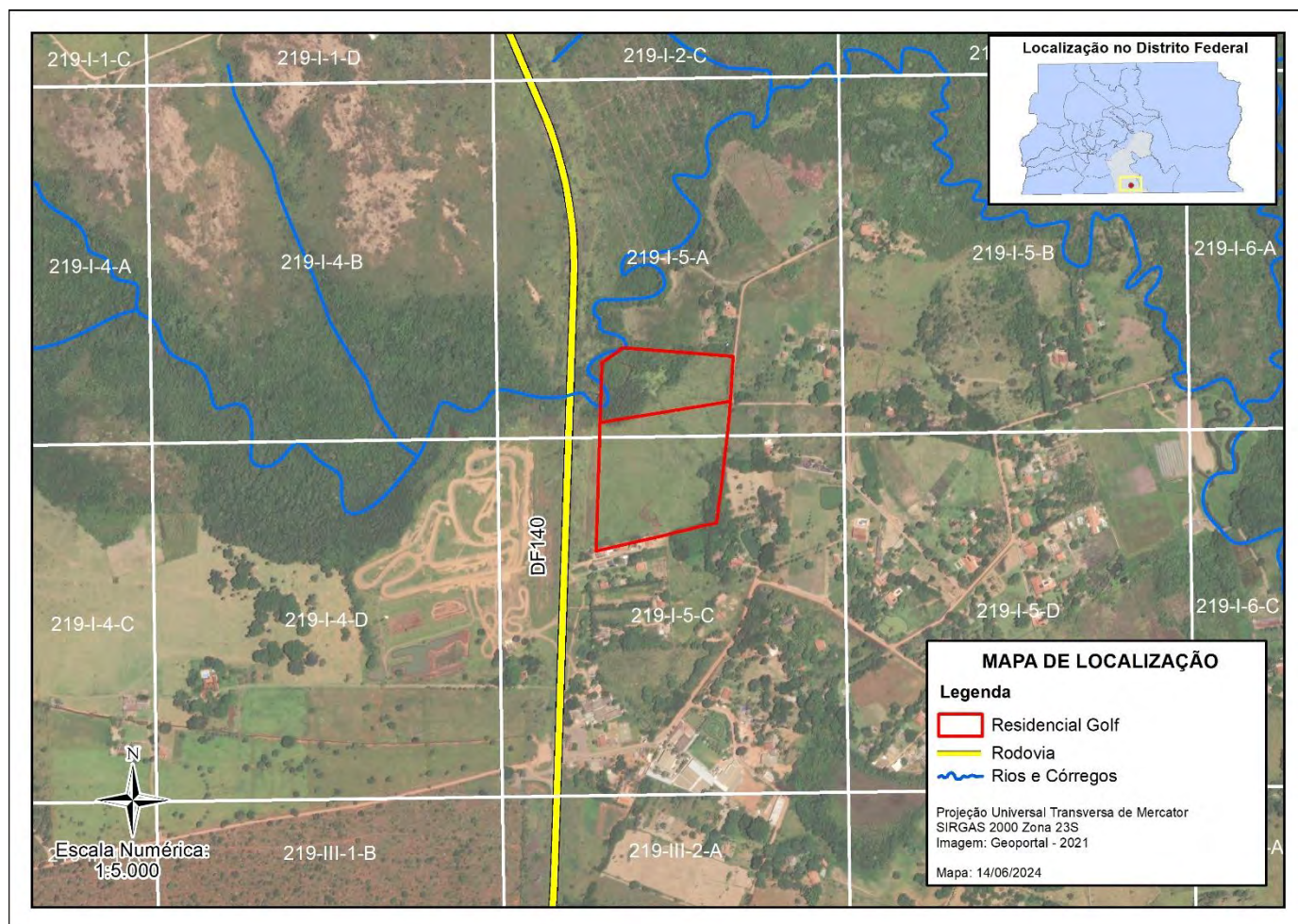


Figura 2: Croqui de localização

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

1.3. Objetivos do projeto

O parcelamento do solo denominado **Residencial Golf** tem por objetivo a criação de um novo Parcelamento Urbano do Solo na configuração de 1 lote destinados ao UOS CSIIR 1 NO, para habitação multifamiliar na tipologia de casas através de condomínio de lotes, fundamentado na 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.

Propõe-se também a criação de áreas públicas classificadas como Espaços Livres de Uso Público – ELUP e Equipamentos Públicos Urbanos - EPU. O dimensionamento dos lotes e usos propostos visam promover a oferta de moradia e a criação de áreas comerciais e de serviços locais (ou regionais). O sistema viário projetado tem por objetivo cumprir as determinações das Diretrizes Urbanísticas de planejamento urbano, as quais buscam promover a articulação do tecido urbano, à partir da conexão à DF 140.

2. LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

LEGISLAÇÃO FEDERAL

- **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979:** Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.
- **Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964:** Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.
- **Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2020:** Trata da acessibilidade às edificações, mobiliário, 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 948, de 16 de janeiro de 2019:** Aprova a lei de uso e ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS nos termos dos artigos 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 710, de 06 de setembro de 2005** - Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas.
- **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 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 artigo 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que diz respeito às normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano para planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos.
- **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 nº1.027, 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 Ciclovitário no âmbito do Distrito Federal e dá outras providências.
- **Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018** - Institui o Código de Obras de Edificações do Distrito Federal - COE.
- **Decreto nº 43.056, de 03 de março de 2022:** Regulamenta a Lei nº 6.138 de 26 de abril de 2018, que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF, e dá outras providências.
- **Decreto nº 27.365, de 1º de novembro de 2006:** Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências.
- **Decreto nº 38.247, de 01 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.
- **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 de 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.
- **Portaria nº 44, de 16 de maio de 2024** - Aprova as Diretrizes de Endereçamento (DIEnd 01/2024) a serem aplicadas para a área integrante das Diretrizes Urbanísticas – DIUR 07/2018, Região Sul/Sudeste, nas Regiões Administrativas Jardim Botânico - RA-XXVII e Santa Maria - RA XIII;
- **DIUR 07/2018 – Portaria Nº 105, de 14 de agosto de 2018:** Aprova as diretrizes urbanísticas a serem aplicadas à Região Sul / Sudeste, nas Regiões Administrativas de São Sebastião – RAXIV e de Santa Maria – RA XIII, e dá outras providências. Disponível no endereço eletrônico: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-07_2018_REGI%c3%83O-SUL_SUDESTE_DF140.pdf
- **DIUPE 31/2024:** Estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento do solo em comento, disponível no endereço eletrônico: https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-31_2024-%E2%80%93Glebas-Mat.-no-26.223-e-n.o-

LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

FEDERAL

- **Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012:** Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166/67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.
- **Lei 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.

DISTRITAL

- **Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010:** Regulamenta o art. 279, I, III, IV, XIV, XVI, XIX, XXI, XXII, e o art. 281 da Lei Orgânica do Distrito Federal, instituindo o Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC, e dá outras providências.
- **Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019:** Institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF em cumprimento ao art. 279 e ao art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.
- **Lei 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.
- **Decreto de s/n 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 28, de 17 de abril de 2015:** Aprova o plano de manejo da Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central do Distrito Federal.

3. QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

Parcelamento **Residencial Golf**
Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII
Kr = 1,0005509

PONTOS	COORDENADAS		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P1	8227435.6243	200290.4428			Área Topográfica 60.359,00 m² 6,0359 ha
			4.986	Az=58°36'23.4"	
P2	8227438.2232	200294.7015			
			27.868	Az=56°1'42.2"	
P3	8227453.8040	200317.8258			
			7.986	Az=47°50'40.6"	
P4	8227459.1670	200323.7496			
			178.687	Az=94°35'8.2"	
P5	8227444.8733	200501.9629			
			72.342	Az=183°39'21.2"	
P6	8227372.6385	200497.3476			
			8.422	Az=183°48'1.4"	
P7	8227366.6850	200496.9642			
			2.459	Az=184°4'52.7"	
P8	8227364.2307	200496.7891			
			9.559	Az=185°24'21.2"	
P9	8227354.7087	200495.8880			
			37.046	Az=186°4'42.6"	
P10	8227317.8509	200491.9630			
			94.647	Az=186°35'49.6"	
P11	8227223.7785	200481.0833			
			18.866	Az=189°5'49.6"	
P12	8227205.1391	200478.0987			
			12.781	Az=184°59'16.1"	
P13	8227192.3992	200476.9868			
			16.158	Az=187°25'6.6"	
P14	8227176.3675	200474.8994			
			26.662	Az=258°51'50.0"	

P15	8227171.2152	200448.7251			
			22.349	Az=255°8'20.0"	
P16	8227165.4801	200427.1122			
			19.870	Az=257°23'36.2"	
P17	8227161.1410	200407.7104			
			16.116	Az=254°40'17.8"	
P18	8227156.8783	200392.1589			
			77.025	Az=256°54'39.2"	
P19	8227139.4250	200317.0934			
			37.489	Az=257°30'43.2"	
P20	8227131.3140	200280.4711			
			207.198	Az=1°52'36.5"	
P21	8227338.5146	200287.2607			
			97.108	Az=1°52'36.5"	
P1	8227435.6243	200290.4428			

4. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

O imóvel desse parcelamento é de propriedade de **Golf Participações e Investimentos Imobiliários LTDA**, registrado sob números de matrículas **26.223** e **25.978** - 2CRI-DF, com área de matrícula de **02ha00a56ca** e **04ha03a03ca** (Kr = 1.0005509), localizado na Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII.

Número do Documento: Ofício Nº 2522/2024 – TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM e Despacho Nº 1968/2024 – TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF

Data de Emissão: 21 de agosto de 2024 e 19 de agosto de 2024, respectivamente.

Informações Atualizadas:

Através do Ofício Nº 2522/2024 – TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM expedido no dia 21 de agosto de 2024, a TERRACAP informou que a gleba onde está situada a poligonal denominada Residencial Golf **não pertence ao patrimônio da TERRACAP**.

Matricula 26.223 - 2CRI-DF

Destaque em BRANCO

Imóvel: BARREIROS

Situação: IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP

Matricula 25.978 - 2CRI-DF

Destaque em BRANCO

Imóvel: BARREIROS

Situação: IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP

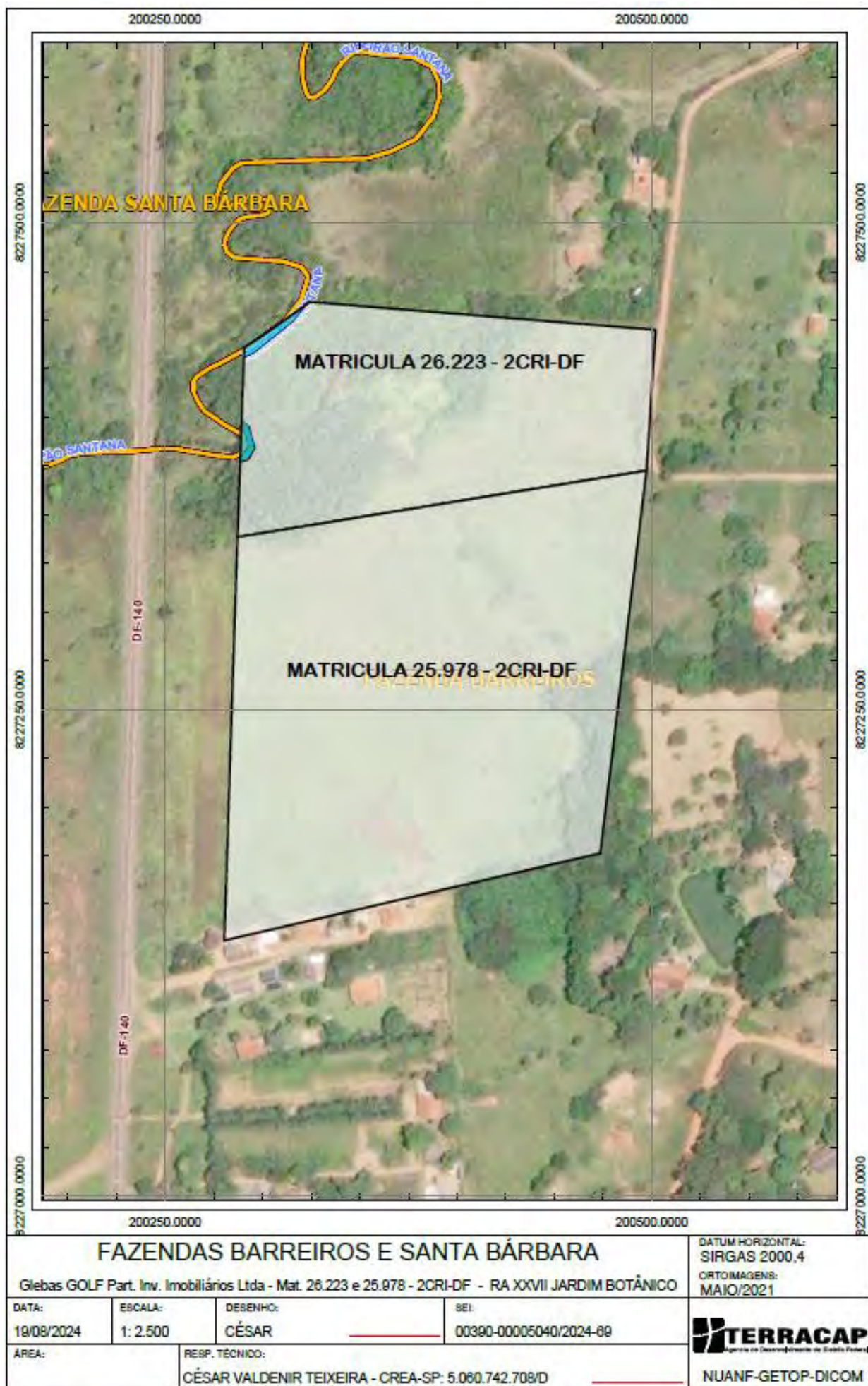


Figura 3: Croqui de situação - TERRACAP
Fonte: TERRACAP

5. CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

Para subsidiar o desenvolvimento do projeto de parcelamento do solo urbano denominado **Residencial Golf** foi autuado o processo **SEI-GDF nº00390-00005040/2024-69**, para tratar exclusivamente das consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos.

5.1. Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

Número do Documento: Ofício Nº 5133/2024 – NOVACAP/PRES/SECRE, Despacho – NOVACAP/PRES/DU e Despacho NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA

Data de emissão: 28 de agosto de 2024, 26 de agosto de 2024 e 20 de agosto de 2024, respectivamente.

Informações Atualizadas:

No despacho **NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA**, é informado que de acordo com dados constatados de seu acervo técnico, **NÃO EXISTE** interferência com rede pública implantada e/ou projetada para o parcelamento, e **NÃO EXISTE** capacidade de atendimento para a região.

É informado que Empreendedor deverá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade, de acordo com o Termo de Referência da NOVACAP, além da estrutura de amortecimento de vazão conforme a Resolução nº 26 da ADASA.

(...)

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

Soluções de projeto:

Nesse contexto, será utilizado sistema de amortecimento de vazão dentro do parcelamento e definido em projeto urbanístico, a fim de respeitar a **Resolução nº 09 da ADASA** e devidas normas específicas vigentes.

O projeto de Drenagem encontra-se em desenvolvimento e será apresentado a **NOVACAP**. O projeto está sendo totalmente desenvolvido com medidas de controle, respeitando o Termo de Referência para projetos de drenagem pluvial de 2019 (NOVACAP) e o Manual de Drenagem Urbana da Novacap. O sistema vai ser composto por bocas de lobo de qualidade, ramais, galerias pluviais, reservatório de infiltração.

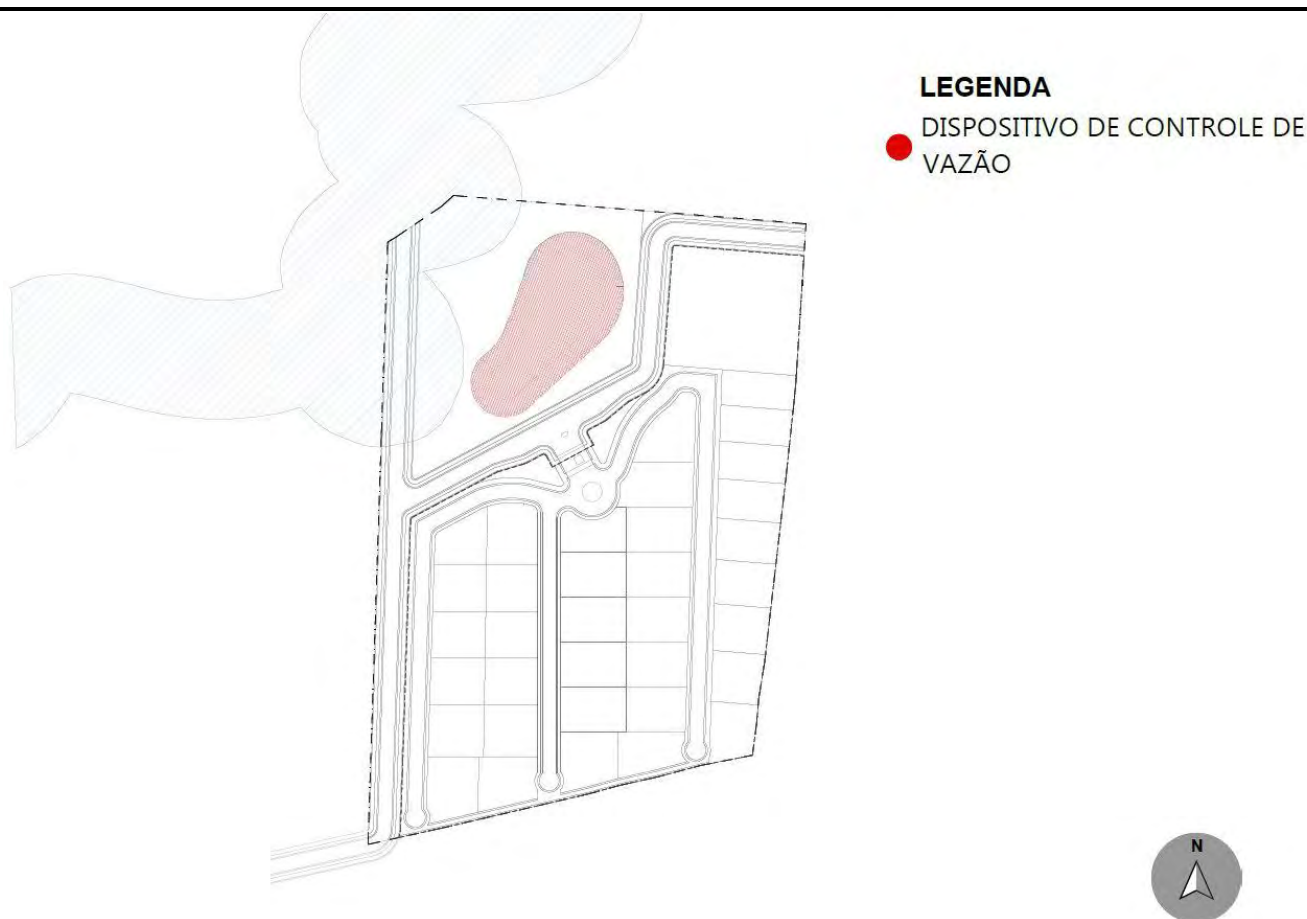


Figura 4: Croqui de localização do dispositivo de controle de vazão
Fonte: TT Engenharia

5.2. Companhia Energética de Brasília - CEB - IPES

Número do Documento: Ofício Nº 82/2024 – CEB-IPES/DM/GPP

Data de emissão: 23 de setembro de 2024

Informações Atualizadas:

Através do Ofício Nº 82/2024 – CEB-IPES/DM/GPP, a concessionária informa que **não há** interferência de redes de iluminação pública na região.



Figura 5: Croqui CEB - IPES
Fonte: CEB - IPES

5.3. Distribuidora Energética de Brasília – Neoenergia Brasília

Número do Documento: Laudo Técnico nº80694813/2024

Data de emissão: 30 de setembro de 2024

Informações Atualizadas:

A Neoenergia informa, por meio do Laudo Técnico nº 80694813/2024, que foram identificadas interferências de redes aéreas e subterrâneas de iluminação no local, portanto, **há interferência das redes de iluminação pública na região**. Além disso, o Laudo Técnico supracitado apresenta algumas orientações relativas à implantação de novas redes aéreas e subterrâneas.

Existe Interferência: SIM

Ressaltamos a necessidade do cumprimento das NORMAS TÉCNICAS DE SEGURANÇA DO TRABALHO para a colocação de andaimes, equipamentos ou infraestruturas próximas às redes aéreas da NEOENERGIA BRASÍLIA de modo a preservar a integridade física do trabalhador.

Advertimos, ainda, a necessidade de que sejam tomados cuidados especiais na construção ou escavação em locais próximos de redes elétricas, com vistas a garantir sua preservação e correto funcionamento,

sendo necessário o ressarcimento de eventuais danos à NEOENERGIA BRASÍLIA.

Havendo interesse na eliminação da (s) interferência (s) sinalizada (s), torna-se necessário formalizar solicitação de orçamento junto a NEOENERGIA BRASÍLIA ou contratar empresa legalmente habilitada, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010-ANEEL.

Informação conforme Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF (LC 803/2009 de 25 de abril de 2009), Decreto 29.590 de 09/10/2008, informações e normas técnicas presentes no site da NEOENERGIA BRASÍLIA (NTDs), além de visitas técnicas in-loco e consultas aos arquivos digitais da NEOENERGIA BRASÍLIA.

(...)

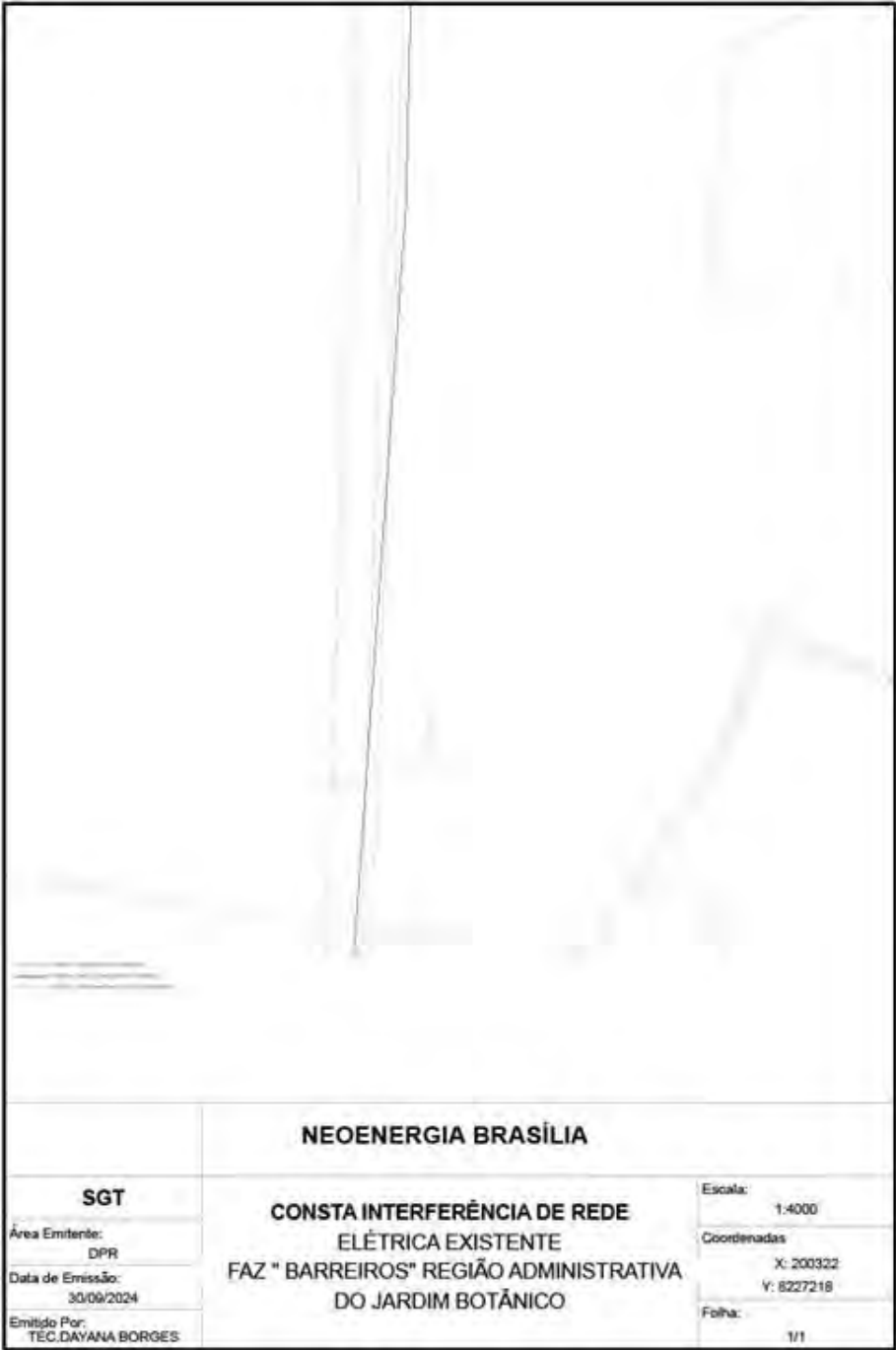


Figura 6: Croqui de Interferências de Rede
Fonte: Neoenergia

Soluções de projeto:

Quanto as soluções de projeto, por **haver viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica**, optou-se então por prever a locação de novos pontos de rede nos lotes e áreas que assim necessitem.

5.4. Companhia de saneamento ambiental de Brasília – CAESB

Número do Documento: Ofício Nº 236/2024 - CAESB/DE/ESE/ESET e o Termo de Viabilidade Técnica – 015/2025

Data de emissão: 16 de agosto de 2024 e 26 de junho de 2025, respectivamente.

Informações Atualizadas:

Através do **Ofício nº 236/2024 – CAESB/DE/ESE/ESET**, a CAESB informa que “**Não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água**”. No **Termo de Viabilidade Técnica – 015/2025** a concessionária também informa que:

Quanto ao sistema de abastecimento de água (SAA):

5.1. Embora haja sistema de abastecimento de água implantado na região do empreendimento, o atendimento de novas áreas está condicionado ao reforço da disponibilidade hídrica do sistema de abastecimento da região do Jardim Botânico/São Sebastião.

5.2. Para viabilizar o atendimento imediato, antes das obras de reforço indicadas, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de abastecimento.

5.3. Estudo das Alternativas – SAA

5.3.1. Alternativa 1 – Interligação ao sistema da Caesb

5.3.1.1. Essa alternativa será viável somente após execução da subadutora SAT.GAM.111, com conclusão das obras prevista para 2026, que promoverá o reforço do sistema por meio da transferência de água oriunda do Sistema Corumbá.

[...]

5.3.2. Alternativa 2 – Solução independente de abastecimento: Sistema de poços tubulares profundos (implantação e operação pelo empreendedor)

5.3.2.1. Nessa alternativa é de responsabilidade do empreendedor a obtenção das outorgas, licenças e estudos necessários para a execução de poços suficientes para o atendimento da demanda.

5.3.2.2 A solução independente proposta para o abastecimento de água deverá apresentar capacidade suficiente para atender ao empreendimento até que que seja viável o atendimento pela Caesb, conforme Alternativa 1.

5.3.2.3. O sistema independente a ser implantado deverá prever a futura interligação ao sistema da Caesb.

5.3.2.4. Todo o sistema de abastecimento de água deverá ser projetado de maneira que seja possível operar de forma independente assim como interligado ao sistema da Caesb.

[...]

5.3.2.6. Quanto ao sistema distribuidor do empreendimento os projetos deverão ser submetidos à análise pela Caesb, de forma que possibilite a interligação futura das redes executadas pelo empreendedor quando da implantação do sistema público de abastecimento na localidade. Para tanto, deverão ser adotados as normas e parâmetros constantes no documento Critérios Técnicos – EPR/02, Orientações para Projetos de Empreendimentos, visando o futuro recebimento das redes de distribuição pela Caesb.

5.3.2.7. Após a implantação do sistema público na região, o empreendimento deverá ser interligado ao sistema da Caesb, conforme ponto de interligação definido por esta Companhia, sendo que todas as adequações necessárias para interligação serão de responsabilidade do empreendedor, assim como o isolamento e descomissionamento das unidades de operação própria implantadas (não doadas).

[...]

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES)

6.1. Não há sistema de esgotamento sanitário existente para atendimento do empreendimento, no entanto, se encontra em desenvolvimento estudo para implantação do SES na região. A implantação do sistema dependerá de recursos financeiros e prioridades da Companhia.

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

6.3. Estudo de Alternativas – SES

6.3.1. Alternativa 1 – Interligação ao sistema da Caesb

6.3.1.1. Essa alternativa será viável somente após execução do sistema de esgotamento da região, do qual o Estudo de Concepção se encontra em fase de desenvolvimento.

[...]

6.3.2. Alternativa 2 – Solução independente de esgotamento sanitário: Sistema individual com fossas sépticas e sumidouros

6.3.2.1. Nessa alternativa é de responsabilidade do empreendedor a implantação, manutenção e operação da solução individual por fossas sépticas e sumidouros, assim como obtenção das licenças e estudos que se fizerem necessários.

5.5. Serviço de Limpeza Urbana - SLU

Número do Documento: Ofício Nº 1294/2024 - SLU/PRESI/DIRAD, Despacho SLU/PRESI/DTI/COGEO, Despacho SLU/PRESI/DILUR e Despacho SLU/PRESI/DITEC

Data de emissão: 19 de agosto de 2024, 16 de agosto de 2024, 19 de agosto de 2024 e 15 de agosto de 2024, respectivamente.

Informações Atualizadas:

Através do **Ofício nº 1294/2024**, foram encaminhadas as informações técnicas necessárias da referida concessionária:

De acordo com o **Despacho – SLU/PRESI/DILUR**, é informado que:

[...]

*Informa-se que o **SLU/DF** realiza coleta dos resíduos domiciliares e equiparados nas proximidades na região **Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII**, GOLF PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Por essa razão, pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos seja classificado como domiciliar ou equiparado, ou seja, volume limitado a **120 litros/dia por unidade autônoma**.*

[...]

O SLU através do **Despacho - SLU/PRESI/DITEC** elenca as seguintes informações que visam contribuir com o solicitante na ocasião da elaboração dos projetos citados:

[...]

A coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações de novo setor habitacional, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observando as normativas existentes.

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

Ressaltando: os resíduos sólidos domiciliares (lixo) deverão ser armazenados dentro dos estabelecimentos geradores e retirados nos dias e horários estabelecidos para cada tipo de coleta, ou seja, a separação e armazenamento provisório do lixo gerado, junto ao planejamento para isso, são de responsabilidade do gerador.

[...]

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

[...]

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

[...]



Figura 8: Planta de Cadastro Técnico
Fonte: SLU

Soluções de projeto:

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

5.6. Departamento de Estradas e Rodagem - DER

Número do Documento: Ofício Nº 1742/2024 - DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM, Ofício Nº 2166/2024 - DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM, Despacho— DER-DF/DIDOM/GECAL/NUAPR, Despacho—DER-DF/PRESI/SUTEC/DIREP/GEPRO

Data de emissão: 12 de setembro de 2024, 24 de outubro de 2024, 09 de setembro de 2024 e 23 de outubro de 2024, respectivamente.

Informações Atualizadas:

Através do **Ofício Nº 1742/2024** foram encaminhadas as informações técnicas necessárias da referida concessionária.

[...]

Após análise dos documentos mencionados, foi constatado que a poligonal das Matrículas nº 26.223 e nº 25.978 se sobrepõe à faixa de domínio da rodovia, sem, contudo, avançar sobre os vértices dessa faixa.

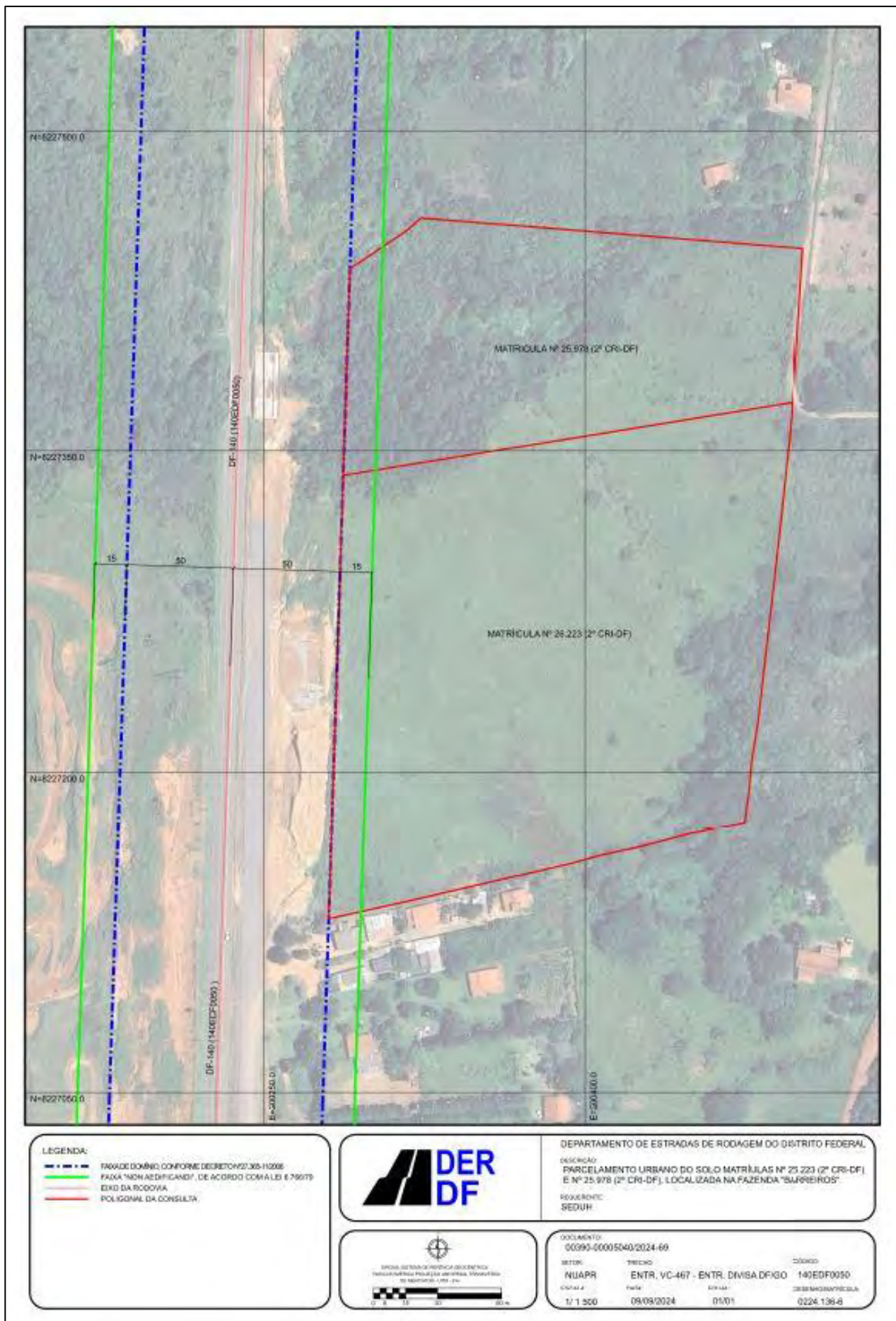


Figura 9: Croqui de interferências
Fonte: DER

6. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

6.1. Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central

A área denominada **Residencial Golf**, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico, no Setor Barreiros, está inserida, de acordo com o Zoneamento proposto pelo **Plano de Manejo** aprovado pela portaria ICMBIO nº 28 de 17 de abril de 2015, integralmente na **Zona de Uso Sustentável (ZUS)** da **APA do Planalto Central** criada pelo Decreto de 10 de janeiro de 2002, como mostra a figura abaixo:

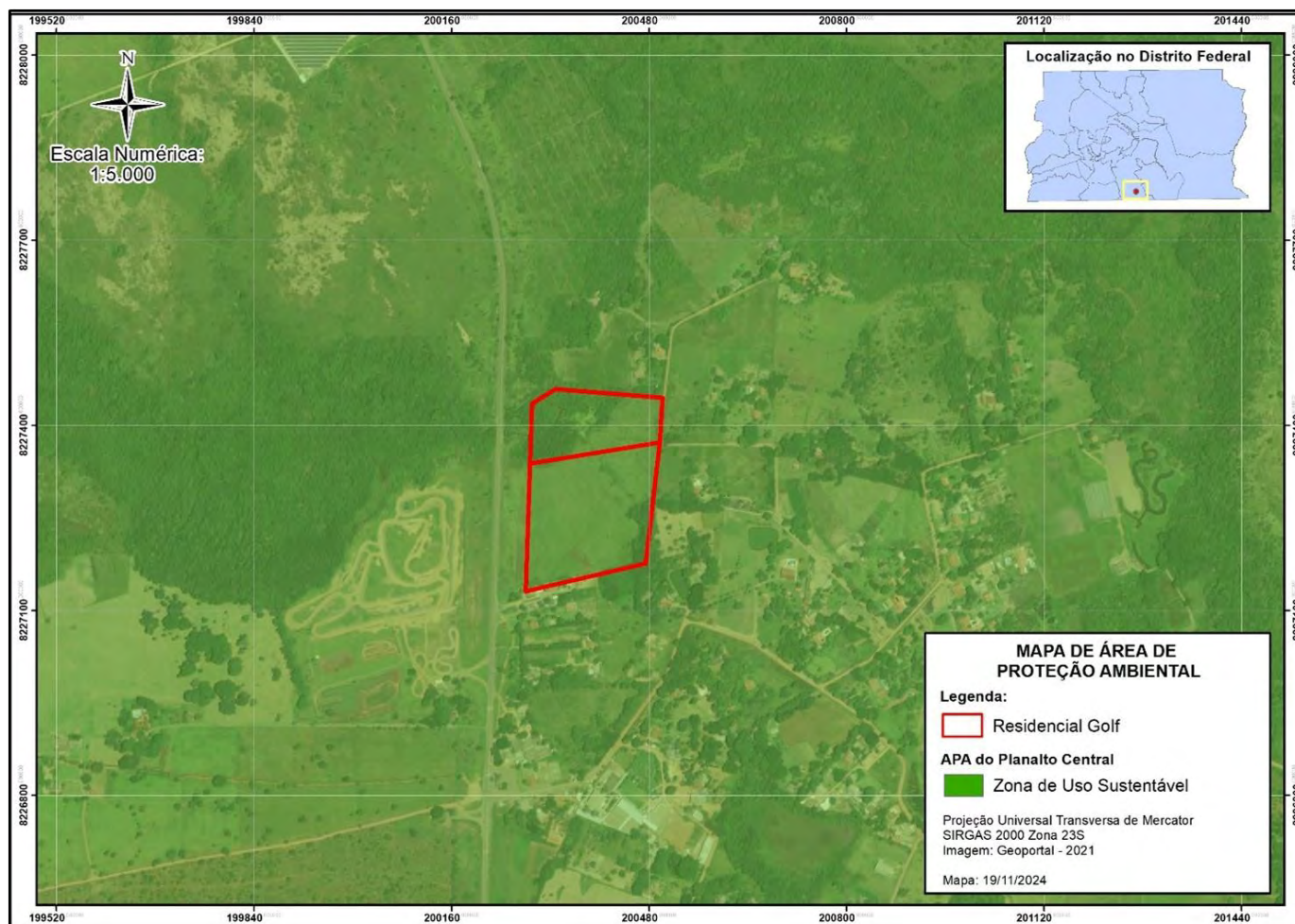


Figura 10: Mapa de localização da gleba em relação à Área de Proteção Ambiental do Planalto Central

Fonte: Geoportal, adaptado por TT Engenharia e disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>

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

O item 1.2.6 do Plano de manejo aprovado pela portaria ICMBIO nº28 de 17 de abril de 2015, informa o seguinte sobre o Uso e Ocupação do solo para a Zona de Uso Sustentável:

***Definição:** são áreas com matrizes de ocupação do solo com predominância de produção rural, mas que contém importância especial para a conservação dos solos e da água.*

Objetivos: *Disciplinar o uso do solo, por meio de diretrizes de uso e de ocupação do solo, no que tange aos princípios do desenvolvimento sustentável.*

Descrição: *Esta zona consiste nas áreas onde predominam as atividades produtivas sobre matrizes de paisagens antropizadas. Predomina nas bacias do rio Preto, São Bartolomeu (jusante), Descoberto, ao longo do limite entre o Distrito Federal e os municípios de Padre Bernardo e Planaltina e no extremo nordeste da APA em Goiás. Ocorre ainda em polígonos relativamente isolados, nas microbacias do Riacho Fundo, córrego do Guará e Vicente Pires e nas regiões da Fercal e Taquari.*

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

ZUS Urbana - Para as áreas urbanas inseridas nesta zona:

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

6.2. Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE-DF

O Zoneamento Ecológico-Econômico do DF (ZEE-DF) instituído **pela Lei nº6.269, de 29 de janeiro de 2019**, é um instrumento estratégico de planejamento e gestão territorial.

A área denominada Residencial Golf está inserida na **Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos – ZEEDPSE**, precisamente na **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 5 - SZSE 5**.

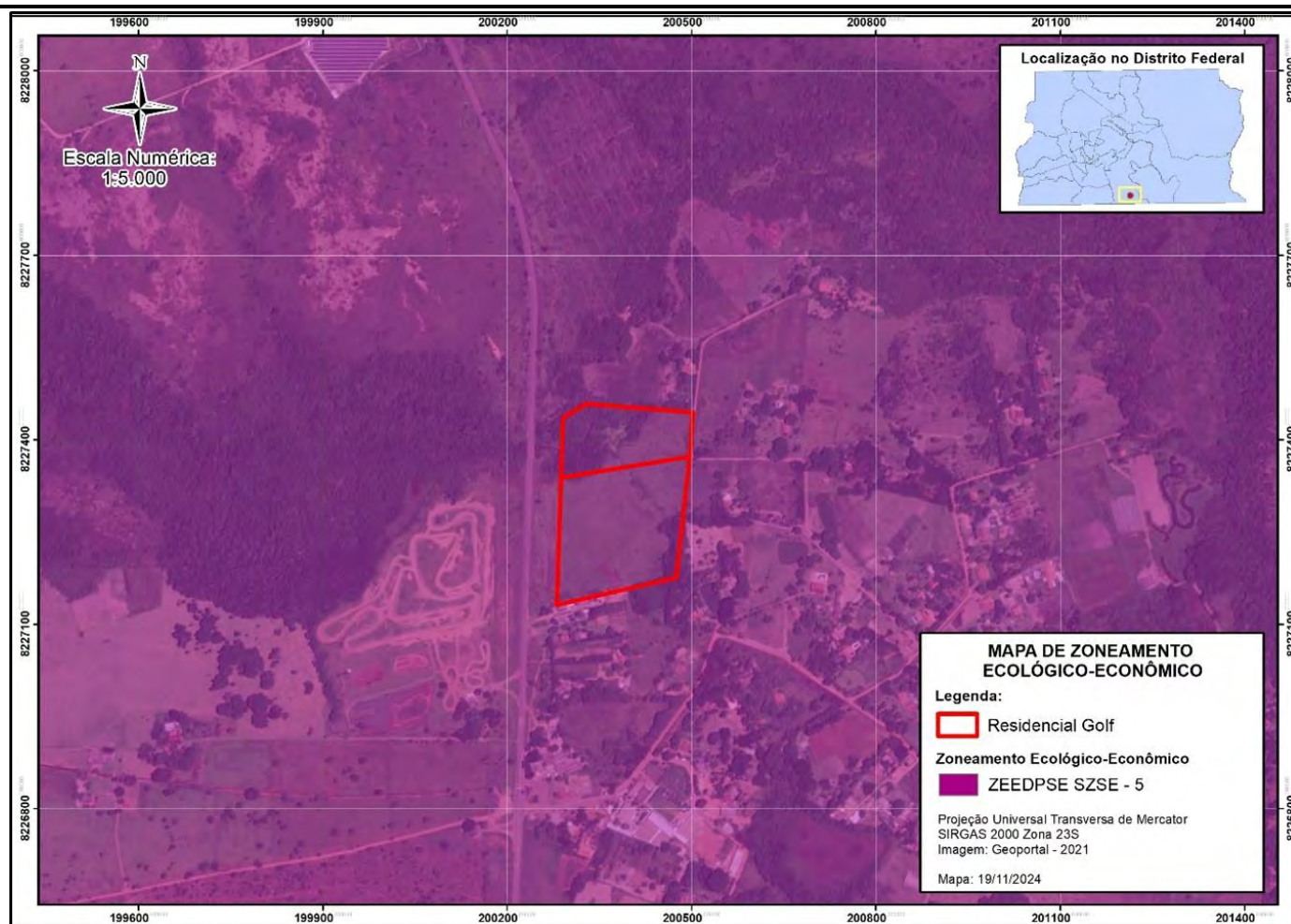


Figura 11: Mapa de localização da gleba em relação ao Zoneamento do ZEE

Fonte: Geoportal, adaptado por TT Engenharia e disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>

Segundo o Art. 11 da **Lei de Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE DF** (Lei nº 6.269/2019), caracteriza a ZEEDPSE da seguinte forma:

“I - Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos - ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico;”

De igual modo, no item V do Art.12. da mesma lei, classifica a **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5:**

V - Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 - SZSE 5: destinada à proteção de vegetação nativa e dos corpos hídricos, por meio da compatibilização da produção de serviços ecosistêmicos com um padrão de ocupação do solo que promova a resiliência, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3;

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 ecosistêmicos;

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. (Lei 6.269/2019).

Art. 20. São diretrizes para a SZSE 5:

I - a manutenção de áreas de Cerrado nativo, nascentes e infraestrutura natural de drenagem nos parcelamentos, nas áreas públicas e nas áreas não edificadas para a viabilidade dos corredores ecológicos;

II - o incentivo à implantação de atividades N1, N2 e N3 visando assegurar a geração de emprego e renda compatíveis com a destinação desta Subzona;

III - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de solos por erosão, garantindo as conexões ecológicas com as SZSE 6 e 7;

IV - a observância na implantação de empreendimentos de padrões urbanos que favoreçam a resiliência do meio ambiente;

V - o aporte de infraestrutura de esgotamento sanitário individualizada, compatível com os riscos ecológicos, a capacidade de suporte ecológica dos recursos hídricos e os padrões e intensidade de ocupação humana;

VI - a implantação do eixo leste-oeste de transportes, observadas a capacidade de suporte ecológica, a manutenção do Cerrado nativo e os cuidados com a zona-tampão da Reserva da Biosfera do Cerrado.

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

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

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

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

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

(...)

Para a gleba objeto do parcelamento em questão, o Zoneamento Ecológico Econômico indicou os seguintes Riscos Ecológicos:

- a. Risco Ecológico Co-localizados: **1 e 2 Riscos Ambientais Alto ou Muito Alto;**
- b. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero: **Baixo e Médio;**
- c. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão: **Muito baixo e Baixo;**
- d. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo: **Baixo e Alto;**
- e. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo: **Ausência de Cerrado Nativo e Muito Alto.**

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

a. Risco Ecológico Co-localizados - 1 Risco ambiental Alto ou Muito Alto:

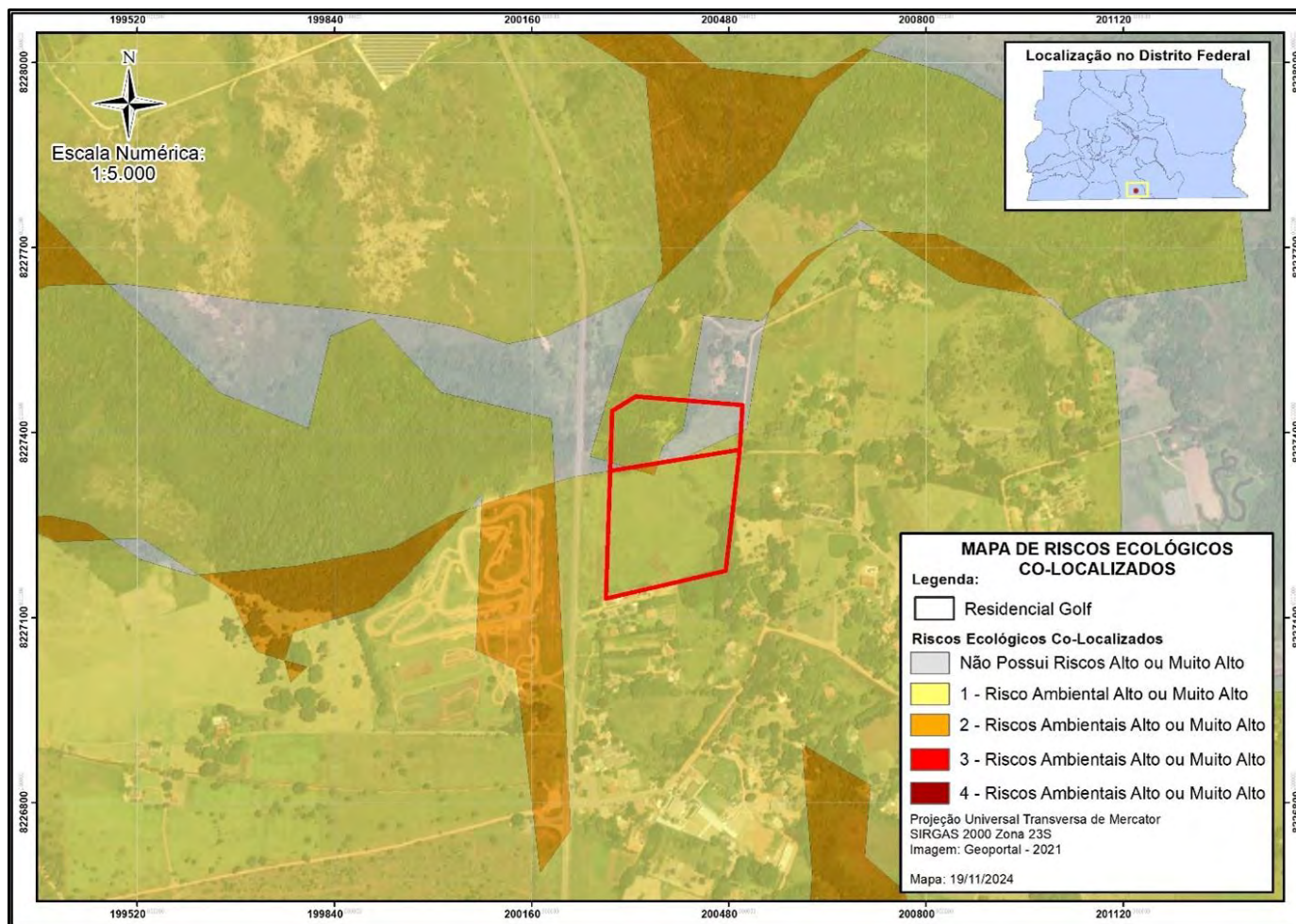


Figura 12: Mapa de localização da gleba em relação ao risco ecológico co-localizado

Fonte: DIUPE 31/2024, adaptado por TT Engenharia

Para a ocupação na área de Risco Ecológico Co-localizados, conforme a DIUPE 31/2024, recomenda-se:

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

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

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

b. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquíferos – Baixo e Médio:

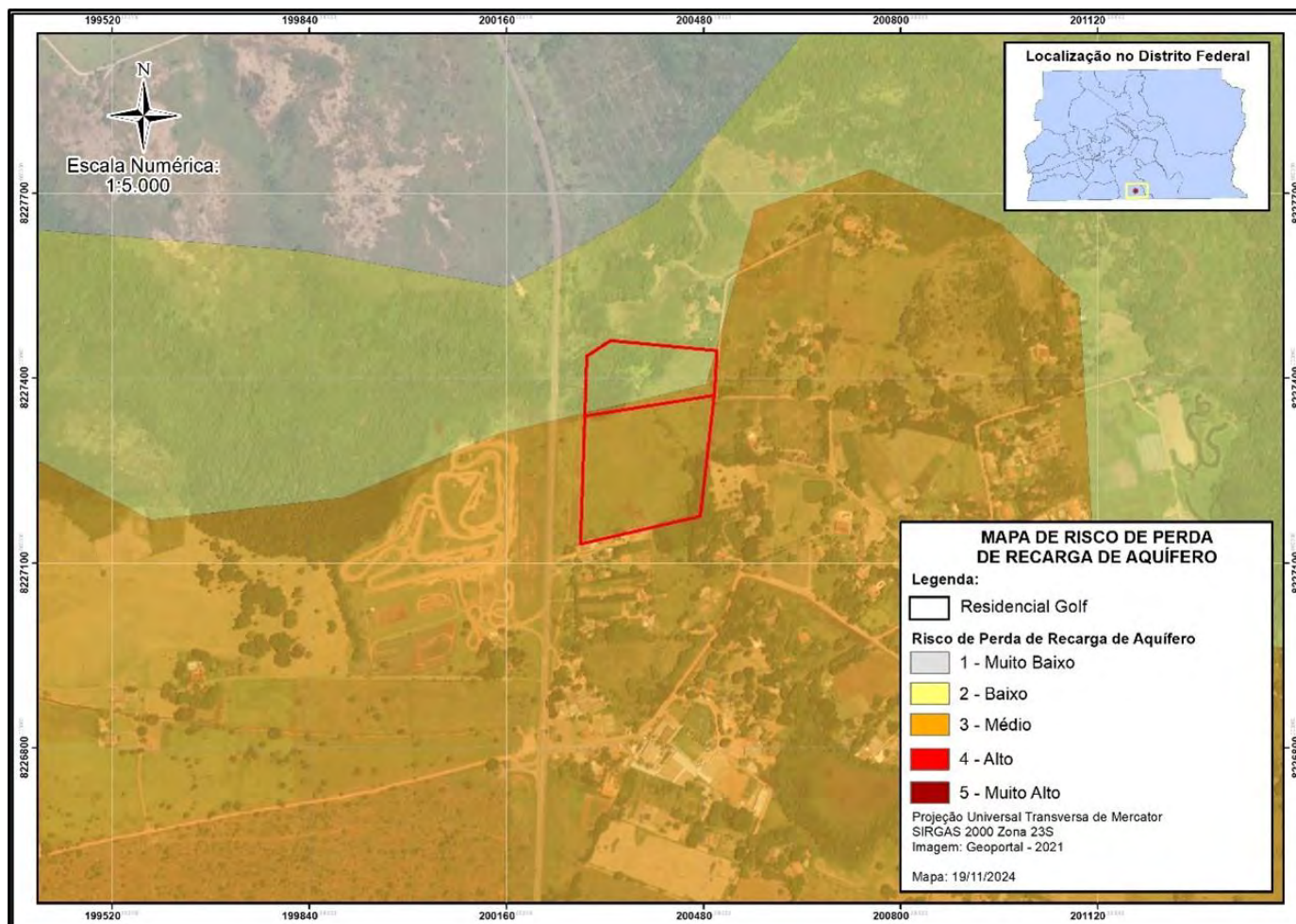


Figura 13: Mapa de localização da gleba em relação ao Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero

Fonte: DIUPE 31/2024, adaptado por TT Engenharia

Sobre as ocupações na área de **Risco ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero**, a **DIUPE 31/2024** informa que, **deverão ser adotadas estratégias de recuperação de vegetação**, especialmente nas áreas verdes, **para garantir a infiltração da água nos solos**, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo. O documento também recomenda que:

(...)

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

3.6.3.3. *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;*

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

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

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

2.6.3.7. Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para garantir maiores percentagens de área permeável. As áreas não impermeabilizadas devem ser preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração.

c. Risco Ecológico de Perda do Solo por Erosão – Muito baixo e Baixo:

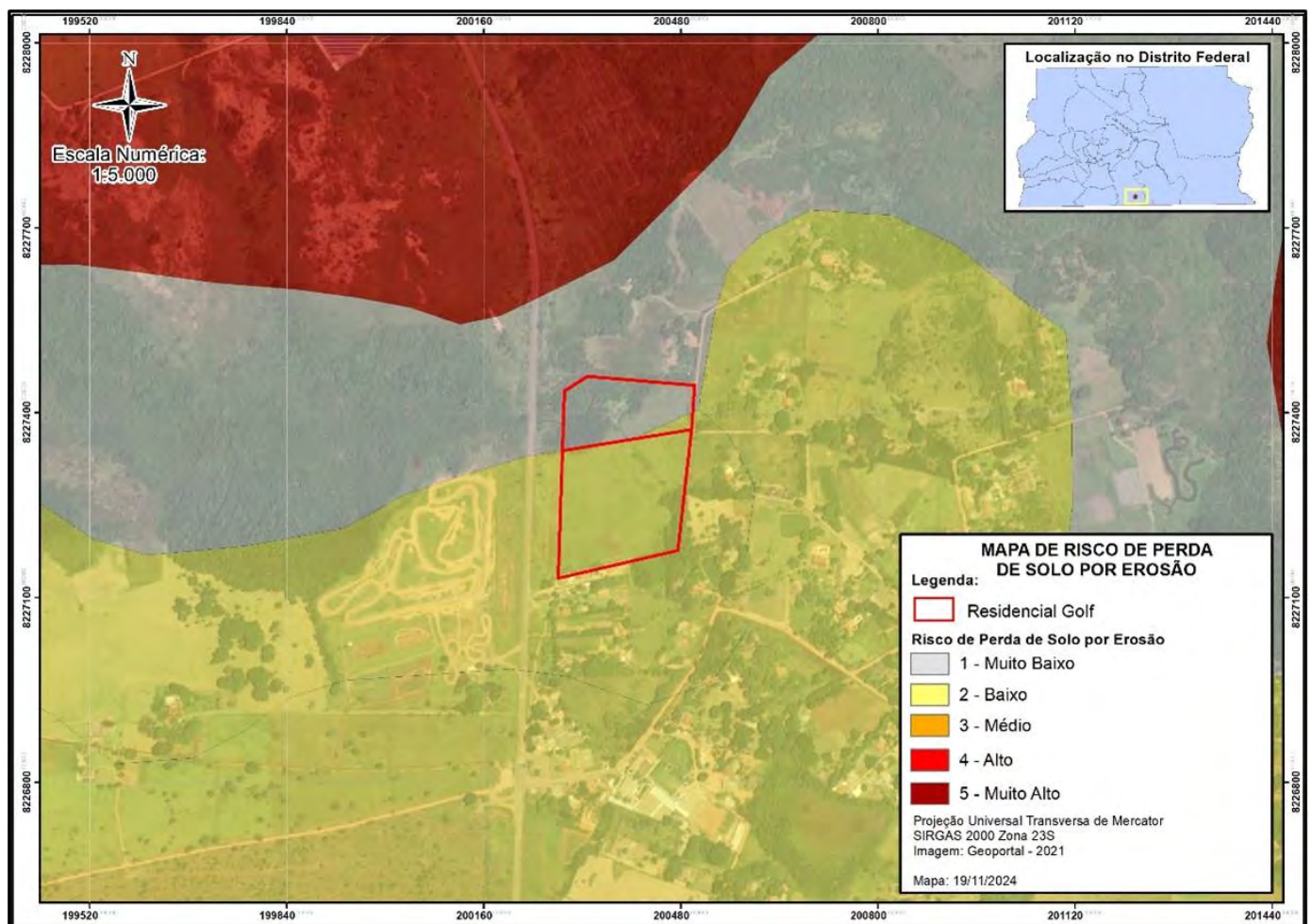


Figura 14: Mapa de localização da gleba em relação ao Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão
Fonte: DIUPE 31/2024, adaptado por TT Engenharia

Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito baixo e Baixo**, recomenda-se que a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, ocorra quando necessário, somente antes do início da implantação de qualquer empreendimento. As obras de implantação de pavimentação, de sistemas de drenagem, de saneamento e demais infraestrutura devem ocorrer antes do processo de parcelamento. Tanto a preparação do terreno quanto as obras de infraestrutura deverão ser executadas preferencialmente em época de seca, sendo que, durante sua execução e em qualquer período do ano, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração

de processos erosivos. Por fim, lotes de menores dimensões não devem ser totalmente impermeabilizados visando reduzir o escoamento superficial.

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

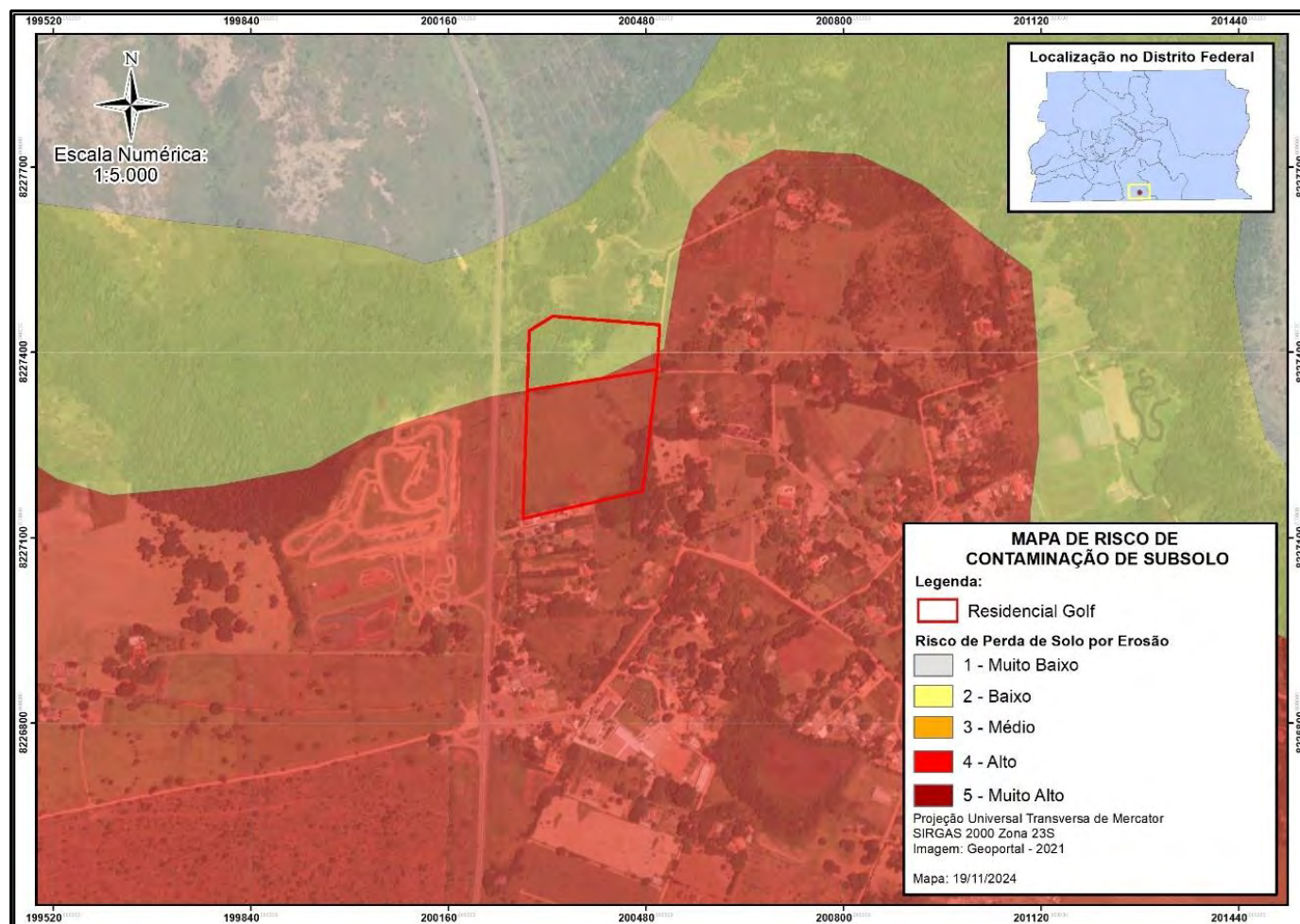


Figura 15: Mapa de localização da gleba em relação ao Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo
Fonte: DIUPE 31/2024, adaptado por TT Engenharia

Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Baixo e Alto** recomenda-se que haja controle sobre os efluentes, em superfícies e subsuperfícies, e que não sejam implementadas atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração e, além disso, deve-se observar as orientações expostas na **Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009** e o **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do DF da ADASA**. O documento também recomenda que:

(...)

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

3.6.5.5. A área objeto desta DIUPE está condicionada a um conjunto de fatores naturais que apresentam potencial para deflagrar pontos de alagamentos, principalmente após a impermeabilização do solo. Dessa forma, recomenda-se que o projeto faça observância a esses pontos a fim de evitar o incremento de possíveis pontos de alagamento dentro e fora da

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

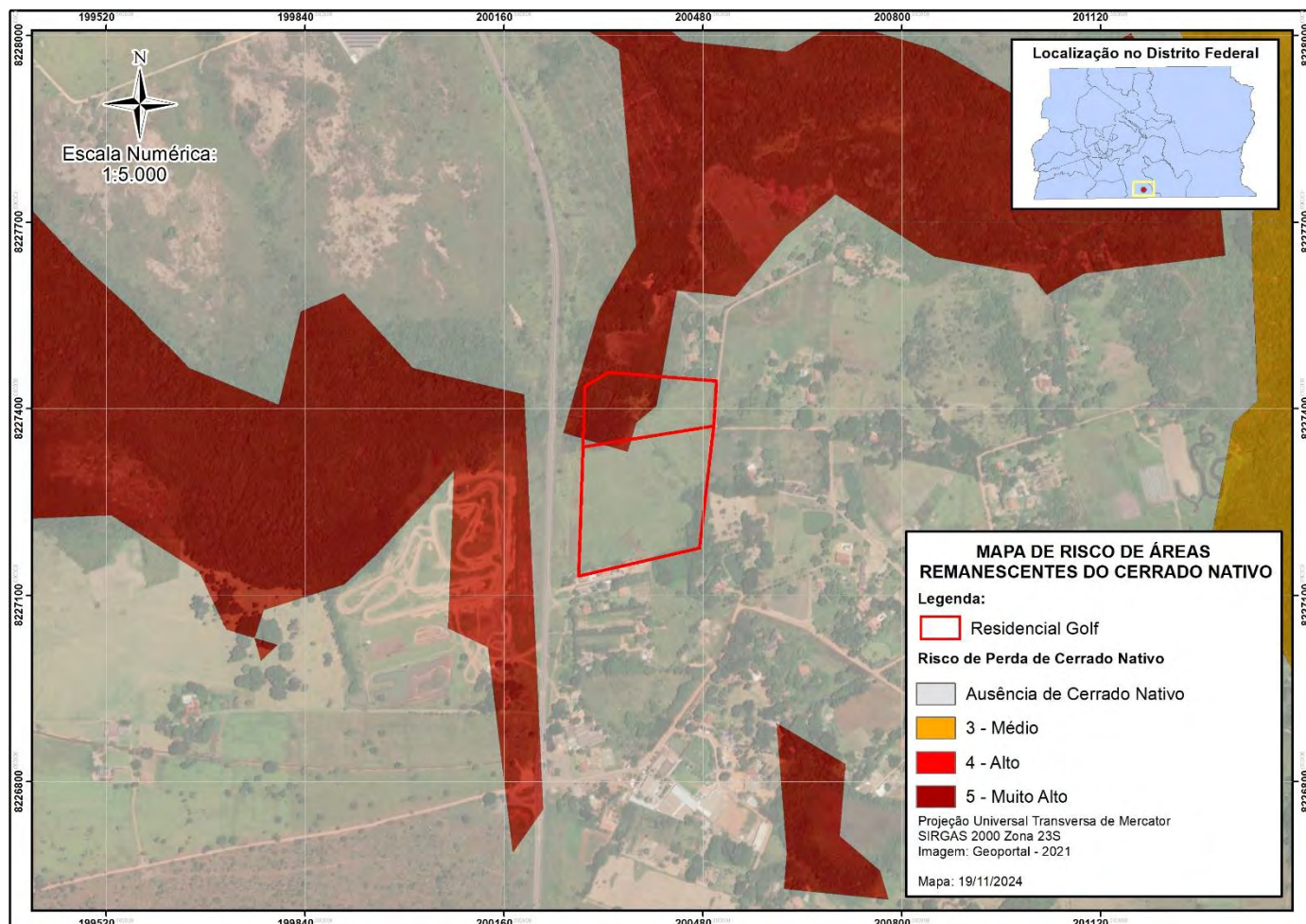


Figura 16: Mapa de localização da gleba em relação ao Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes do Cerrado Nativo
Fonte: DIUPE 31/2024, adaptado por TT Engenharia

A DIUPE 31/2024 recomenda que novas ocupações e implementação de empreendimentos devem ser objeto de análise pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida. O documento também recomenda que:

(...)

3.7. As análises ambientais apresentadas nestas diretrizes não subs tuem os estudos de avaliação de impacto ambiental, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;

3.7.1. Estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes.

6.3. Área de Preservação Permanente - APP

Conforme apresentado no mapa de APP (figura 17), a poligonal da área denominada Residencial Golf, possui interferência com uma Área de Preservação Permanente. A área presente dentro da poligonal é de 2.864,66m², ou seja, 4,75% da área total da gleba.

Quanto às delimitações da APP incidentes na área de objeto de parcelamento referentes a Lei 12.651, de 25 de maio de 2012, conforme enunciado nos art. 4º da referida lei:

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

[...]

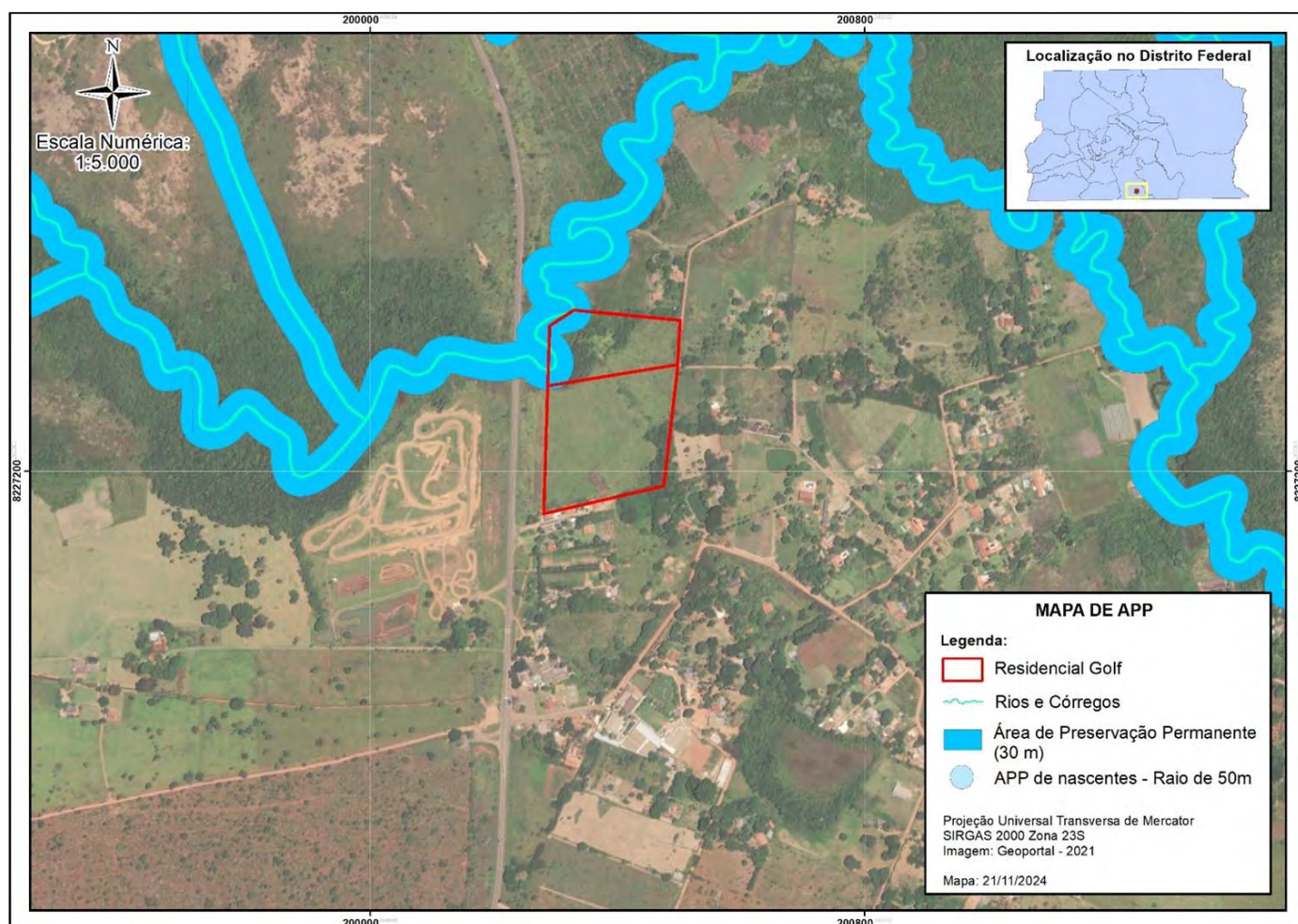


Figura 17: Mapa de localização da gleba em relação a Área de Preservação Permanente - APP

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

6.4. Declividade

De acordo com o **Mapa de Declividade (Figura 18)**, o parcelamento do solo denominado **Residencial Golf** apresenta declividade entre 0% a 20%, portanto não possui restrições no que diz respeito a declividade do terreno.

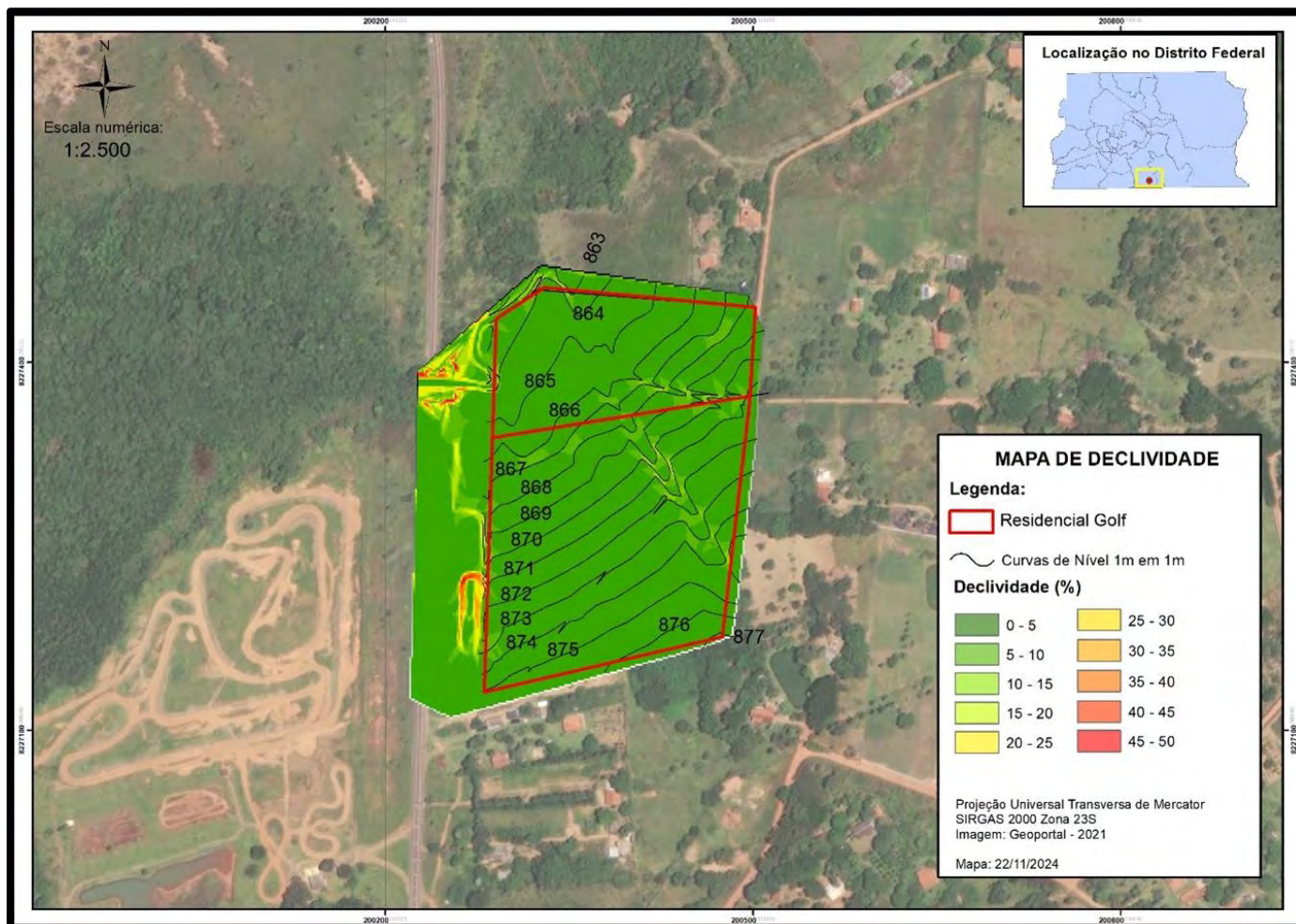


Figura 18: Mapa de localização da gleba em relação a Declividade
Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

6.5. Licenciamento Ambiental

Foi aberto o processo SEI Nº00391-00002991/2025-39 com o objetivo de viabilizar a retirada do licenciamento ambiental referente ao parcelamento em questão.

7. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

7.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/ 2009

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

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

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, com densidades demográficas indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.

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

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

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

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

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

IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;

[...]

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

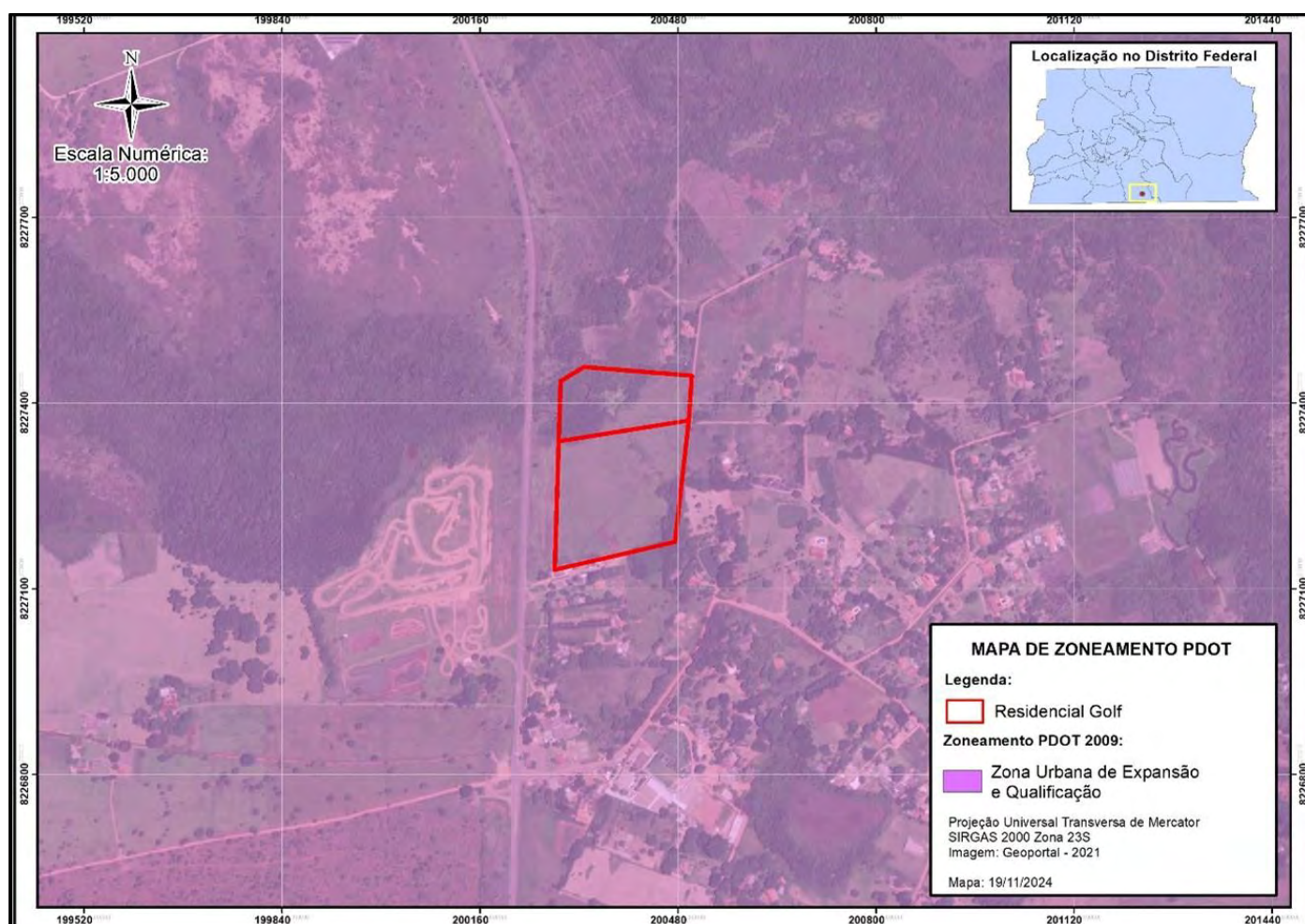


Figura 19: Mapa de localização da gleba em relação ao Zoneamento do PDOT/2009

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

Quanto às áreas públicas, conforme o Art. 43 do PDOT/2009, 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 de planejamento urbano do Distrito Federal;

7.1.1. Densidade Populacional

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

Estão definidas no Art. 39 do PDOT/2009 os seguintes valores de referência:

I – Densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;

II – Densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;

III – Densidade média: valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;

IV – Densidade alta: valores superiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare

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

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

Conforme o Anexo III, Mapa 5 do PDOT/2009, foi especificada para a gleba a densidade demográfica baixa com valores entre 15 e 50 habitantes por hectare.

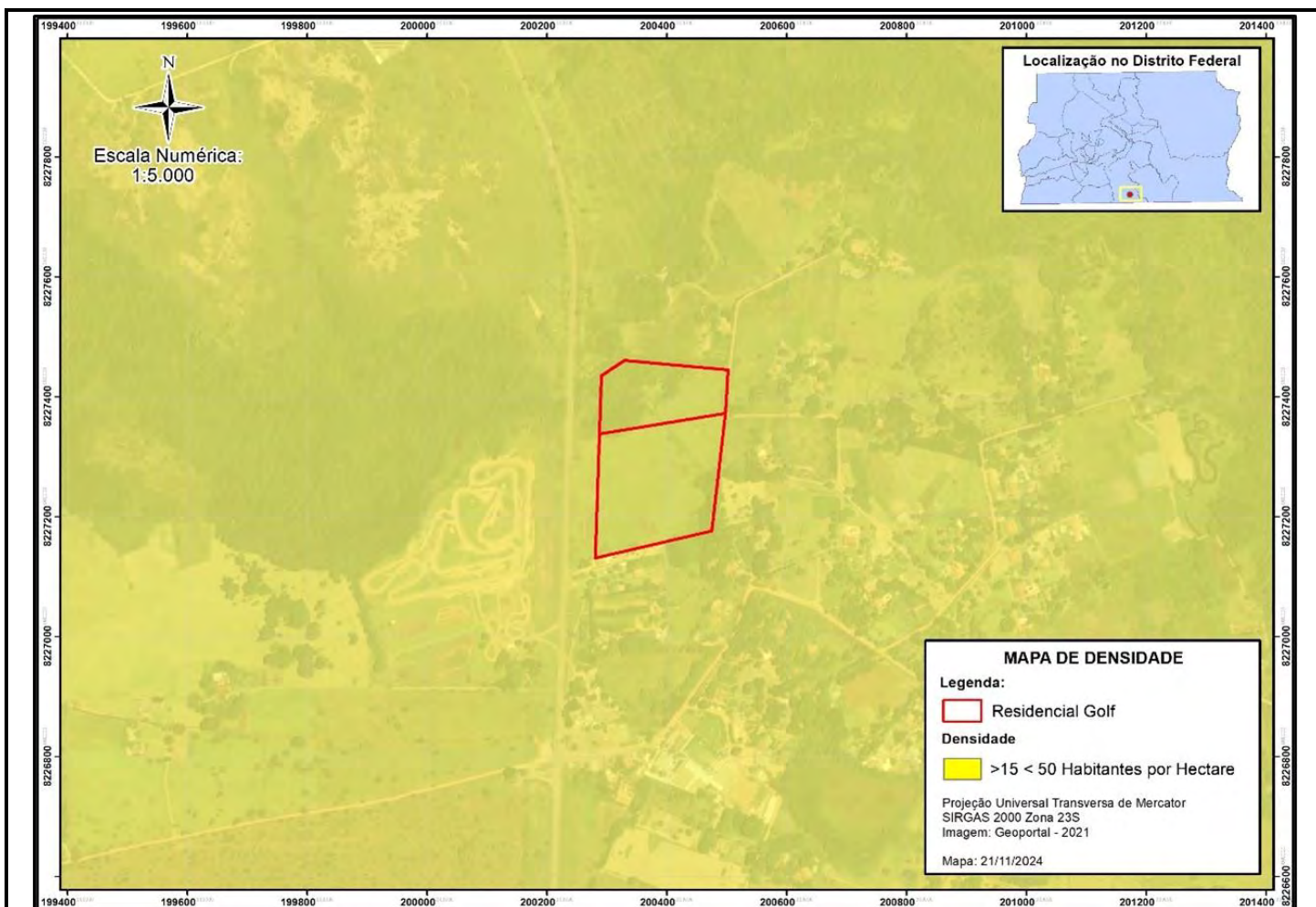


Figura 20: Mapa de localização da gleba em relação a Densidade do PDOT/2009
 Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

7.2. Diretrizes Urbanísticas Região Sul/Sudeste (DF-140) – DIUR 07/2018

As Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste (DF-140) - **DIUR 07/2018** englobam a poligonal da gleba, que está inserida na **Zona B** conforme a figura definida abaixo.

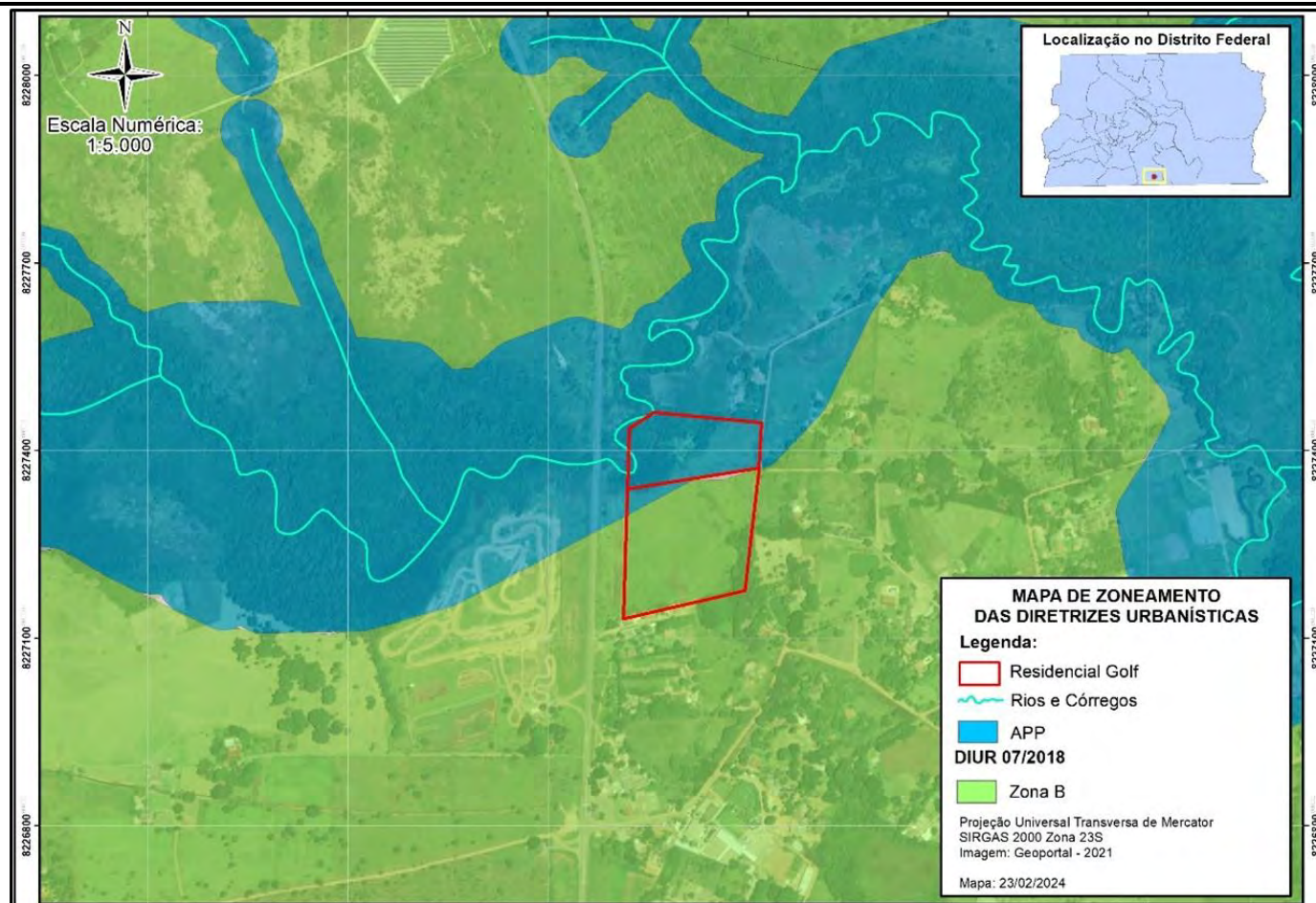


Figura 21: Mapa de localização da gleba em relação ao Zoneamento – Diretrizes Urbanísticas Região Sul/Sudeste (DF-140) – DIUR 07/2018
Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

De acordo com a DIUR 07/2018, a **Zona B** corresponde às maiores extensões de área na região, onde ocorre baixa ou média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo. Na Zona B estão previstos uso residencial (unifamiliar e multifamiliar) e institucional, bem como de comércio, serviços e industrial (**Figura 22**).

Segundo a **DIUR 07/2018** na **Zona B** admite-se também a oferta de áreas para abrigar a implantação de atividades econômicas de médio e grande porte, com o intuito de garantir a geração de emprego na região e assim possibilitar sua maior autonomia em relação ao Plano Piloto, evitando-se a produção de uma cidade dormitório. Contudo, o planejamento dessas áreas deve ser efetuado de forma a não suscitar conflitos com uso residencial.

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

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

Figura 22: Parâmetro de Usos/Atividades admitidos na Zona B
Fonte: DIUR 07/2018

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

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)
ZONA A	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1,5	–	10
	Residencial – habitação coletiva	1	2	6	23,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços				
	Institucional ou Comunitário				
	Misto				
	Indústria	1	2	–	23,5
ZONA B	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1	–	10
	Residencial – habitação coletiva	1	1,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	8	30,5
	Institucional ou Comunitário				
	Misto				
	Indústria	1	2	–	30,5
ZONA C	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1	–	10
	Residencial – habitação coletiva	1	1	4	16
	Comércio Bens/Prestação de Serviços				
	Institucional ou Comunitário				
	Misto				
	Indústria	1	1	–	16

Observações:

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

Figura 23: Parâmetro de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias

Fonte: DIUR 07/2018

7.2.1. Sistema Viário e de Circulação

A proposta da **DIUR 07/2018** para o sistema viário da área de abrangência das diretrizes é convergente com as disposições do **PDOT/2009** e do Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal – PDTU/DF. Essa proposta visa proporcionar de forma sustentável, permeabilidade, fluidez e integração ao conjunto do espaço urbano da região, levando em consideração as condições ambientais da gleba.

A **DIUR 07/2018** define o traçado viário estruturante que apresenta as principais vias de conexão às quais os parcelamentos do solo urbanos deverão estar articulados. O parcelamento em questão não se conecta diretamente a nenhuma via estruturante da DIUR 07/2018.

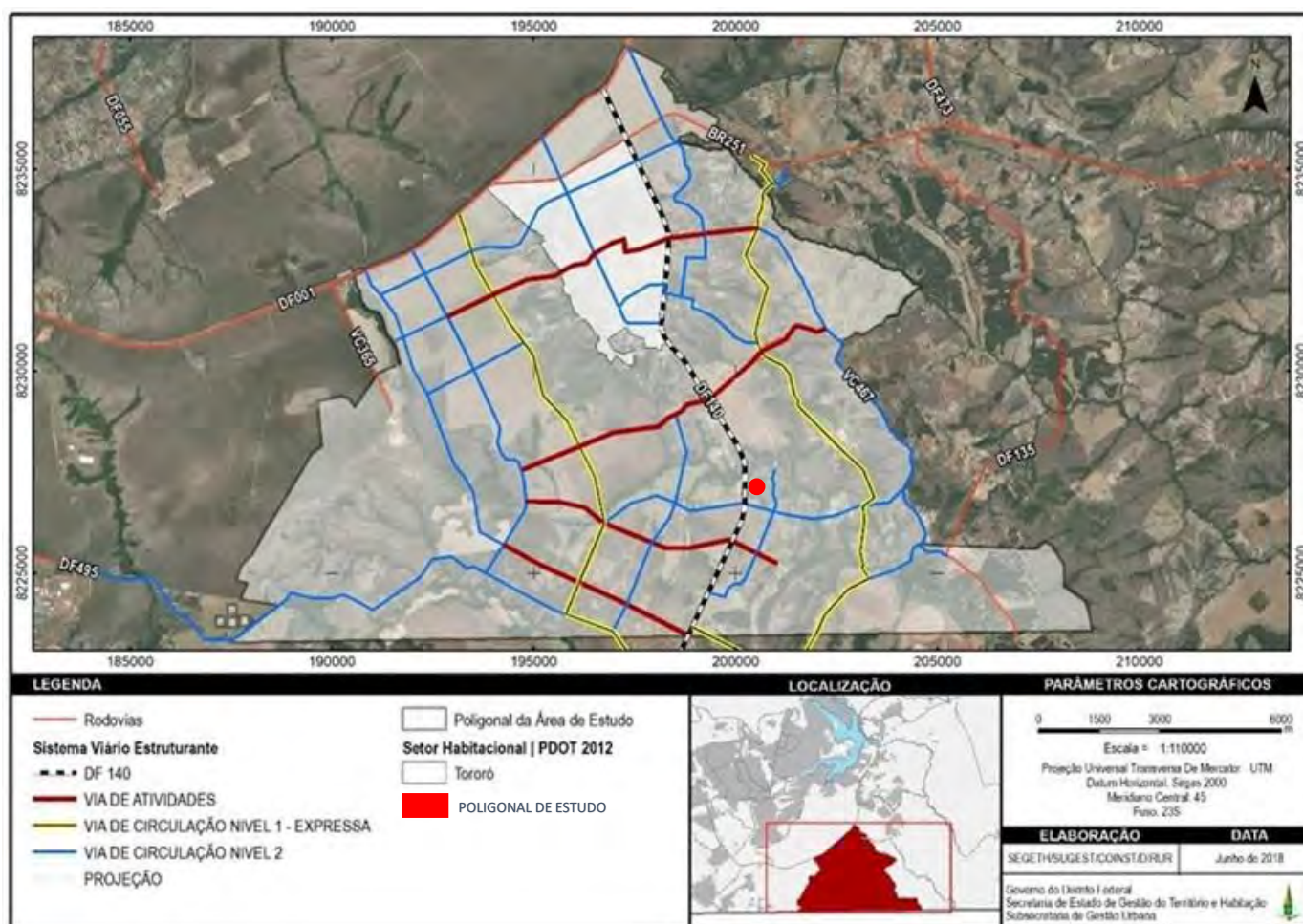


Figura 24: Mapa de localização da gleba em relação ao Sistema Viário Estruturante
Fonte: DIUR 07/2018, adaptado por TT Engenharia

7.2.2. Diretrizes para Áreas Públicas

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 do PDOT quanto ao mínimo de 15% (quinze por cento) para os novos parcelamentos.

O cálculo do percentual mínimo destinado ao 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 outras restrições.

7.2.3. População e Densidade Demográfica

A Região Sul/Sudoeste enquadra-se em sua maior extensão na categoria de baixa densidade populacional, conforme estabelecido pelo PDOT/2009, variando entre 15 e 50 habitantes por hectare (**Figura 25**), na Zona Urbana de Uso Controlado II e na Zona Urbana de Expansão e Qualificação.

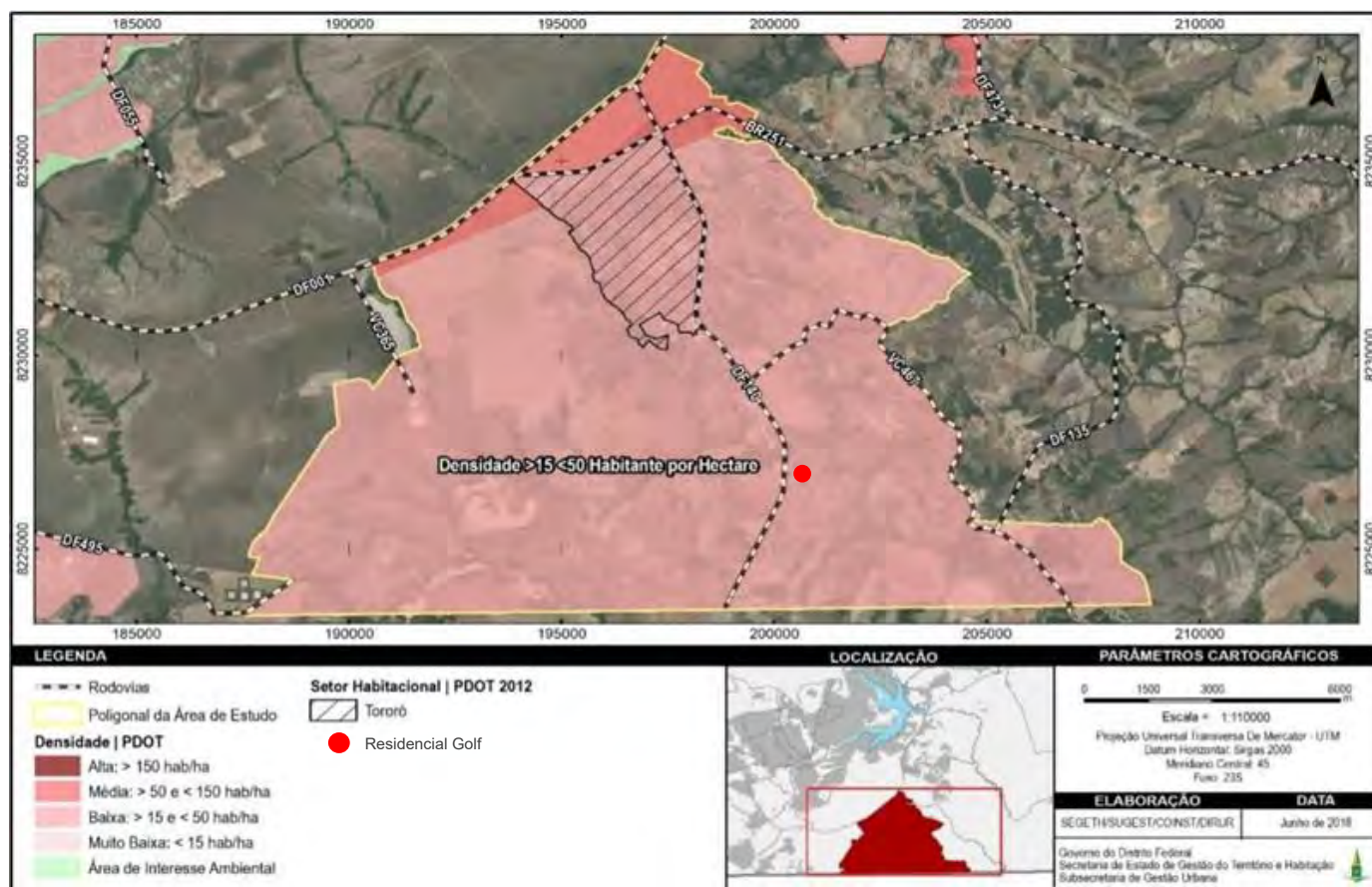


Figura 25: Mapa de localização da gleba em relação a Densidade Demográfica

Fonte: DIUR 07/2018, adaptado por TT Engenharia

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

7.3. Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 31/2024

A **DIUPE 31/2024** foi emitida para complementar a DIUR 07/2018 com Diretrizes Urbanísticas Específicas para o sistema viário, densidade populacional e áreas públicas incidentes na gleba a ser parcelada.

7.3.1. Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação

A poligonal da área de parcelamento pode ser acessada pela **Via de Circulação de Vizinhança** localizada a oeste do parcelamento, que se conecta a uma **Via Parque** situada no centro do parcelamento propostas pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPes adjacentes.

Segundo a **DIUPE 31/2024**, no tópico 4 - Diretrizes de Sistema Viário e Circulação:

(...)

4.1.1.1. A DF-140 é uma Via de Circulação Expressa e visa a integração do sistema rodoviário;

4.1.1.2. As Vias Parque visam a acessibilidade da população às áreas com sensibilidade ambiental e a valorização dessas áreas como elemento da paisagem urbana, configurando limite visível entre o ambiente público e o privado. Caracterizadas pelo tráfego lento, devem propiciar em suas margens atividades de lazer ativo e contemplativo, podendo ter pavimentação diferenciada, ou constituir vias exclusivas para pedestres ou mesmo ciclovias;

4.1.1.5 As Vias de Circulação de Vizinhança visam distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais.

(...)

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

4.3.1. O acesso direto à gleba, aos lotes e/ou empreendimentos de caráter exclusivamente residencial deverá ser proposto através da Via de Circulação de Vizinhança e/ou de vias locais (laterais ou paralelas) conectadas à Via de Circulação Expressa;

4.3.2. Não poderá ocorrer acesso à gleba, aos lotes e/ou empreendimentos de caráter exclusivamente residencial diretamente pela rodovia DF-140;

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

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

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

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

4.8 Os projetos de sistema viário e de circulação de parcelamento aprovados para as glebas vizinhas ou que integrem os projetos de parcelamento do solo protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR) desta Secretaria, devem ser considerados, caso existam. Esse procedimento visa compatibilizar os projetos de sistema viário e de circulação, mantendo a concordância do traçado viário;

4.9. O sistema viário deve seguir o disposto no **Decreto n.º38.047, de 09 de março de 2017, e na Nota Técnica n.º02/2015-DAurb/SUAT**, disponível para download no site desta secretaria;

4.10. O sistema viário deve considerar as orientações constantes no **Guia de Urbanização**;

(...)

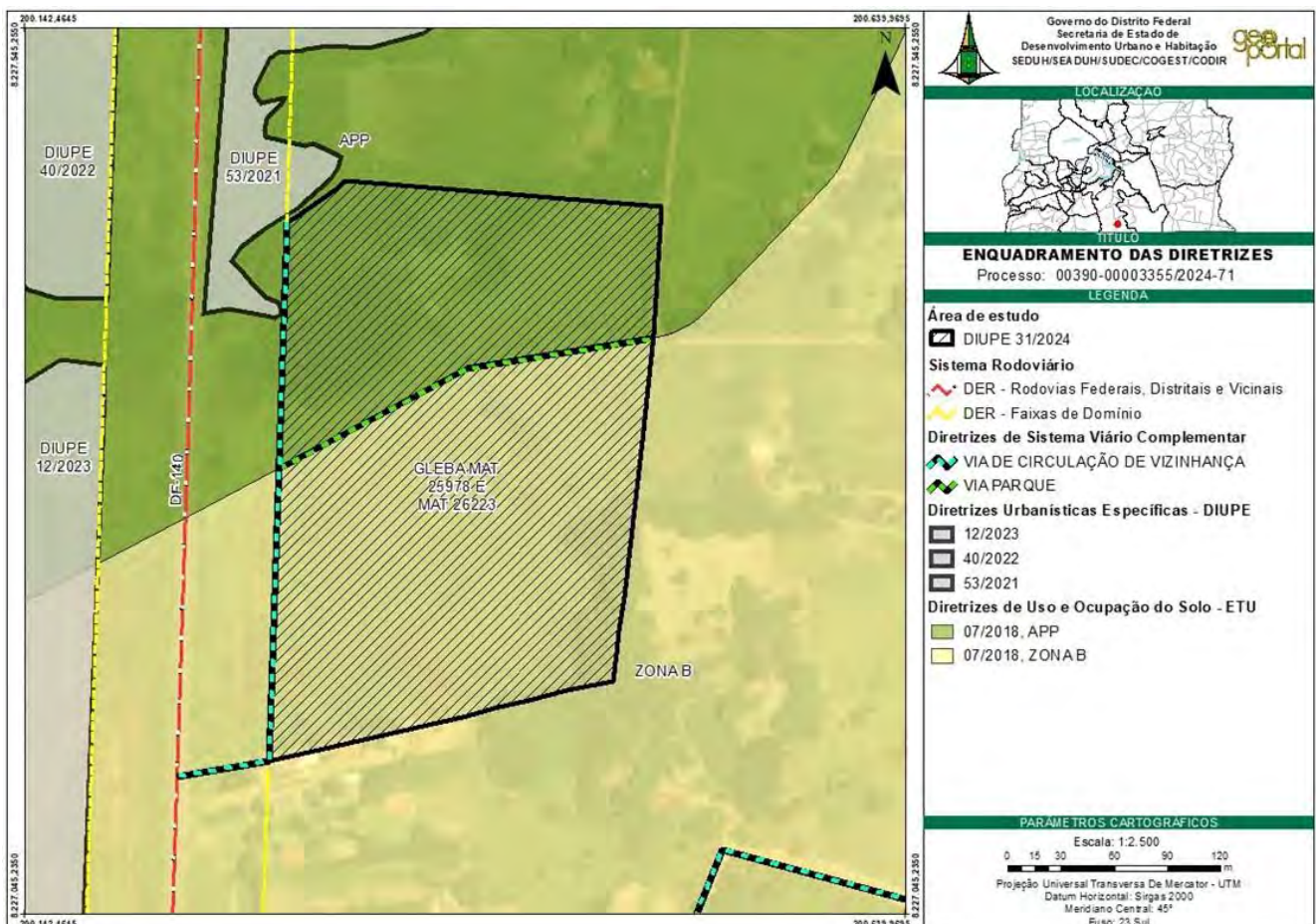


Figura 26: Diretrizes de Sistema Viário Estruturante e Circulação em relação a gleba em estudo
Fonte: DIUPE 31/2024

7.3.2. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

Quanto as **Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo**, conforme apresentado anteriormente, a gleba está inserida na **Zona B** e **APP** da DIUR 07/2018, portanto, deverá seguir os parâmetros apresentados na **figura 27** retirada da **DIUPE 31/2024**.

Conforme a **DIUPE 31/2024** as áreas de regularização inseridas na **Zona B** devem destinar-se a implantação de atividades econômicas de grande e médio porte para estimular o desenvolvimento econômico. Nessa Zona os usos/atividades admitidos são: **RO 1, RO 2, CSII 1, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, Inst e Inst EP**.

A Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140 relaciona-se à faixa de ocupação de 200 m, sendo 100 metros para cada lado do eixo da via, com maior densidade e diversidade em escala regional. Nessa Zona os usos/atividades admitidos são: **RO 1, RO 2, CSII 1, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, Inst e Inst EP**.

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

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
ZONA B	RO 1 RO 2	1	1	10	30
	CSII 1 CSII 3	1	2	30,50	20
	CSIIR 1 CSIIR 3	1	2	30,50	20
	CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1	1,5	19,00	20
	CSInd 1	1	2	30,50	20
	Inst	1	2	25,00	30
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria **UOS Inst EP** a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
4. A área mínima dos lotes é de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
5. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados);
6. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
7. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR 07/2018, referentes à cada UOS. O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá priorizar a adequação das Alturas (m) adotadas de acordo com as variações de Faixas de Área (m²) constantes no Anexo III da LUOS (**Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019** e sua atualização, **Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022**);
8. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

A **ZONA B** da DIUR 07/2018 deve:

9. Permitir o comércio local compatível com a escala residencial;
10. Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte;
11. Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda e;
12. Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico;

Figura 27: Diretrizes de Usos e Ocupação do Solo
Fonte: DIUPE 31/2024

Segundo o item 5 da **DIUPE 31/2024**:

(...)

5.5. O projeto urbanístico do novo parcelamento deve considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções;

5.5.1. O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá se adequar aos demais projetos localizados em seu entorno e protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR) desta Secretaria, a fim de

garantir a continuidade do sistema viário e a compatibilidade das características e UOS predominantes;

(...)

5.7. A configuração do parcelamento deve evitar a constituição de becos e vazios intersticiais que podem resultar em espaços públicos sem vitalidade e inseguros;

5.8. Os projetos urbanísticos deverão considerar para quarteirões, preferencialmente, as medidas máximas de 250 m (duzentos e cinquenta metros) lineares em cada lateral ou 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados) de área, conforme define o art. 43 do PDOT;

(...)

5.9.2. O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no **Estudo Técnico nº 03/2017(Fachada Ativa) – COINST/SUGEST/SEGETH**, disponível para download no site desta Secretaria.

7.3.3. Diretrizes de Densidade Populacional

Quanto as Diretrizes de Densidade populacional, a **DIUPE 31/2024** informa que a gleba se encontra totalmente inserida na Porção Territorial de Baixa Densidade (de 15 a 50hab./ha), o projeto urbanístico deve observar a figura abaixo.

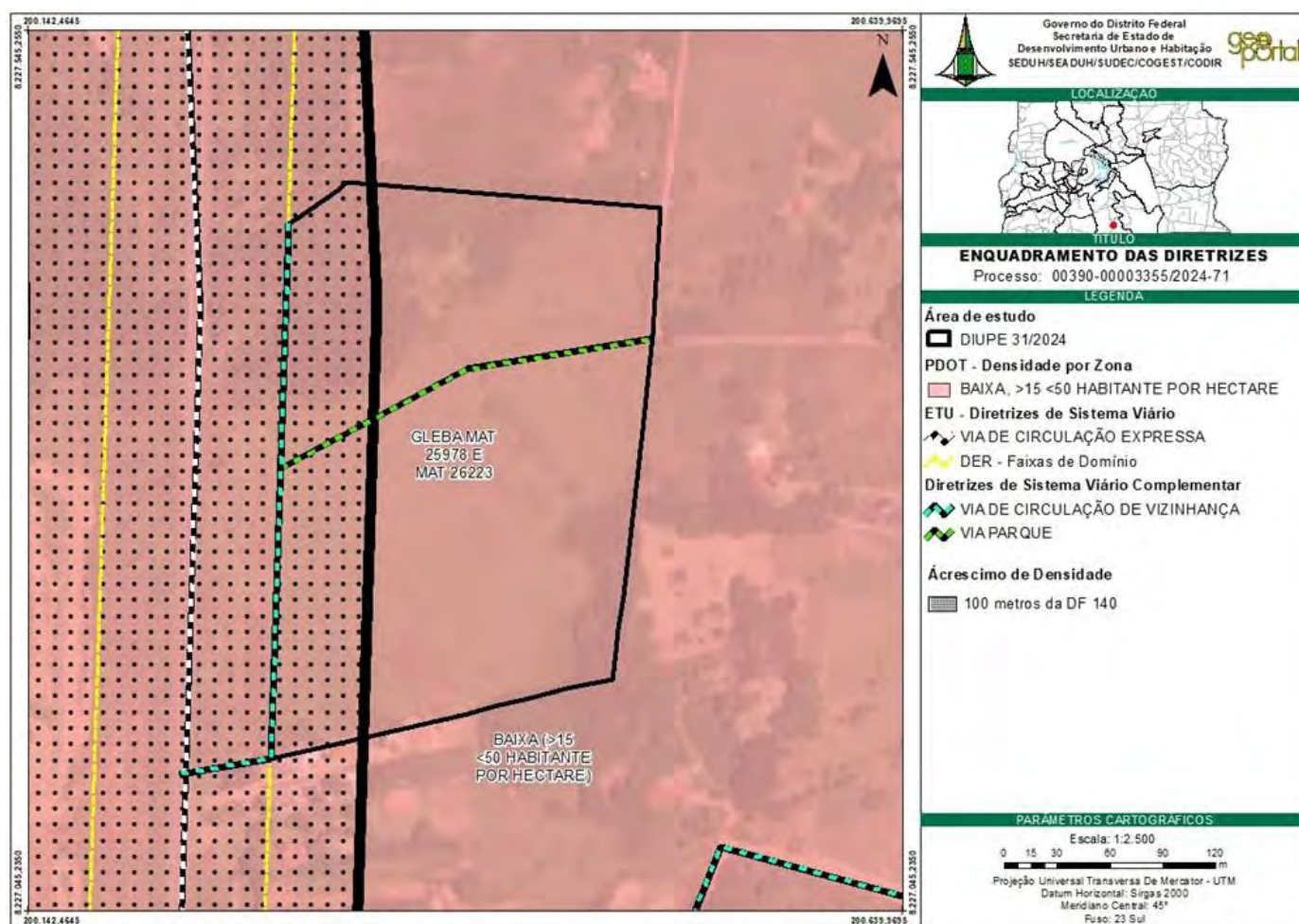


Figura 28: Mapa de localização da gleba em relação às zonas de densidade
Fonte: DIUPE 31/2024

A **DIUPE 31/2024** dispõe sobre a faixa de densidade, a população mínima e máxima, descritas na tabela a seguir:

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona B	4,43	15 a 50	66	221

Figura 29: Densidade Aplicável à área de estudo
Fonte: DIUPE 31/2024

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140	1,60	90	144	

Figura 30: - Acréscimo de densidade aplicável aos lotes lindeiros à Via de Circulação Nível 1 e DF 140
Fonte: DIUPE 31/2024

7.3.4. Diretrizes de Áreas Públicas

Em relação as Diretrizes de Áreas Públicas, a **DIUPE 31/2024**, em seu **item 7 – Diretrizes de Áreas Públicas**, informa que da área parcelável, 15% devem ser destinados a ELUP e UOS Inst-EP (EPC e/ou EPU), de uso e domínio público, conforme o art. 43 da Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009.

Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na tabela abaixo (**Figura 31**) retirada da DIUPE 31/2024.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público - ELUP	5%
UOS Inst-EP	10%
Total mínimo exigido:	15%

Figura 31: Densidade Aplicável à área de estudo
Fonte: DIUPE 31/2024

Ainda sobre o item 7 da **DIUPE 31/2024**, as áreas públicas devem seguir os seguintes parâmetros:

7.2.1. Os lotes **UOS Inst-EP** destinam-se aos Equipamentos Públicos Comunitários – EPC e/ou Equipamentos Públicos Urbanos – EPU, conforme definição da LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e sua atualização, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);

7.2.2. Os valores de Percentual Mínimo (%) para UOS Inst-EP (EPC e EPU) e ELUP, definidos na **Tabela 3**, poderão ser alterados pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 15% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009;

*7.2.3. A localização e as dimensões das faixas de servidão para implantação de redes de serviços poderão ser alteradas pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que seja mantido o somatório mínimo de 15% (quinze por cento) destinado às áreas públicas, conforme o art. 43 da **Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009**;*

7.3. O percentual de EPU, assim como sua localização e a dimensão das faixas de servidão para a sua implantação, podem ser alterados após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território;

7.4. Os EPC e ELUP devem ser integrados ao tecido urbano por meio das vias, calçadas, ciclovias/ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso da população à essas áreas;

7.5 A destinação de lotes para EPC e ELUP deve priorizar a localização nas proximidades dos demais lotes de empreendimentos vizinhos destinados às Áreas Públicas, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território; e, necessariamente, em áreas de franco acesso, a fim de garantir seu uso pela população. Dessa forma, não podem ser localizados no interior das áreas do condomínio urbanístico ou loteamentos fechados no parcelamento;

*7.6. Não são admitidas áreas ou lotes destinados à EPC em áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento) ou em áreas demarcadas como Área de Preservação Permanente – APP, nos termos da **Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979** e **da Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012**;*

7.7. Os ELUP devem constituir espaços públicos qualificados de lazer e recreação para a população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem atividades diversificadas, incentivando a sua apropriação pela população e incorporando áreas de vegetação nativa existente quando possível;

7.8. Os ELUP devem estar localizados, preferencialmente, nas proximidades de Áreas de Preservação Permanente - APP, a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental;

(...)

7.10 Não poderão ser considerados/classificados como ELUP os canteiros centrais de vias e rodovias, assim como quaisquer outras áreas pertencentes aos elementos de sistema viário: como divisores de recuos e pistas de rolagem, áreas não ocupadas de rotatórias e elementos organizadores de estacionamento;

7.11. Não poderão ser considerados/classificados como ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

(...)

8. DESCRIÇÃO DO PROJETO

8.1. Informações Gerais

A proposta para o parcelamento configura-se em uma área residencial multifamiliar na tipologia de casas - CSIIR 1 NO (condomínio de lotes).

Também são destinadas áreas para a implantação de Espaço Livre de Uso Público – ELUP e Espaço Público Urbano – EPU. As áreas públicas visam garantir locais apropriados para o desenvolvimento dos serviços necessários aos moradores da região. O objetivo é criar um bairro mais completo onde as pessoas possam morar e ter acesso à espaços de lazer.



Figura 32: Mapa de Usos
Fonte: TT Engenharia

8.2. Usos e ocupação propostos para o projeto

O empreendimento conta com a seguinte distribuição de usos:

UOS CSIIR 1 NO

O projeto apresenta **01** lote destinado ao **UOS CSIIR 1 NO** (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório), onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comerciais, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologias de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. A **subcategoria 1** do **UOS CSIIR NO** localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais e possui abrangência local.

O lote com área de **38.251,52m²** é destinado ao uso residencial, na categoria de habitação multifamiliar em tipologia de casas, no formato de Condomínio de lotes, composto por **35 unidades autônomas**, de **602,69 m²** a **796,65 m²**, e áreas de uso comum.

ELUP e EPU

Também são destinadas áreas para a implantação de Espaço Livre de Uso Público – ELUP e Equipamento Público Urbano – EPU. A ELUP possui área total de **5.170,53m²** e o EPU área total de **4.141,75m²**.

8.3. Endereçamento

O endereçamento foi proposto com base nas diretrizes da Diend 01/2024 aprovada pela Portaria nº 44, de 16 de maio de 2024, resultando na seguinte nomenclatura:

- Para o lote UOS CSIIR 1 NO, lote condominial, propõe-se: **Setor Barreiros, Rua das Helicônias, Lote 672;**
- Para o endereçamento interno ao Condomínio de Lotes, propõe-se: **Setor Barreiros, Rua das Helicônias, Lote 672, Residencial Golf, Conjunto A, Casa 01.**

A numeração interna das residências será disposta de maneira sequencial (começando da entrada da rua), sendo que as casas à direita serão pares e as casas à esquerda, ímpares.

A seguir, mapa de endereçamento geral (**Figura 33**) e interno ao lote Condomínio de Lotes (**Figura 34**).

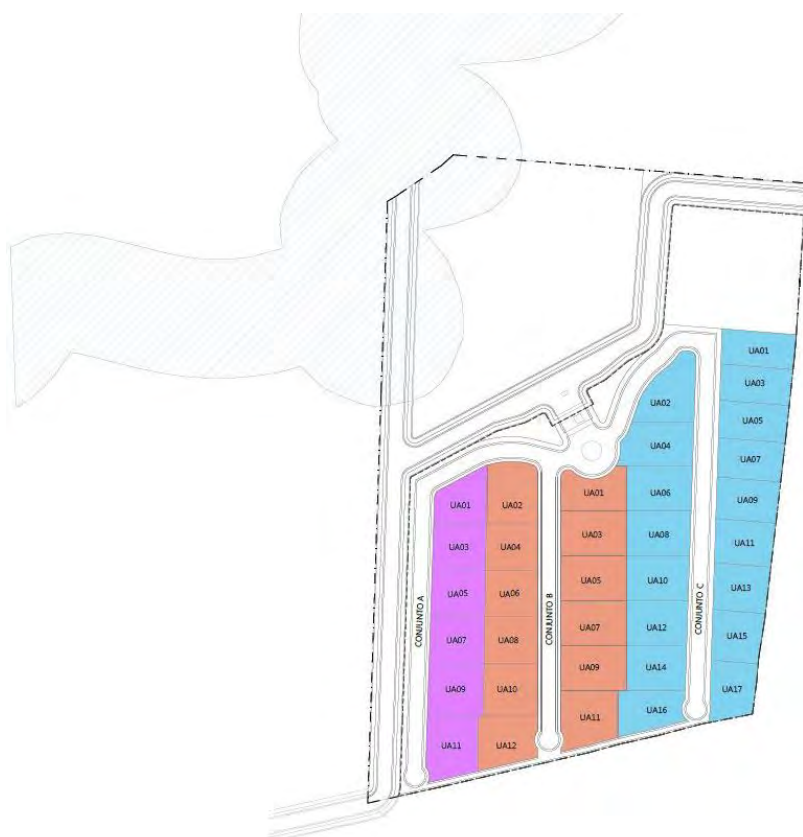


LEGENDA

■ UOS CSIR 1 NO - LOTE 672



Figura 33: Mapa de Endereçamento
Fonte: TT Engenharia



LEGENDA

■ CONJUNTO A

■ CONJUNTO B

■ CONJUNTO C



Figura 34: Mapa de Endereçamento do Condomínio de Lotes
Fonte: TT Engenharia

8.4. Densidade

A Portaria nº 70, de 30 de julho de 2024, define o coeficiente de habitantes por domicílio de acordo com o previsto na Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios (PDAD 2022) para cada Região Administrativa do Distrito Federal, sendo **2,5** o índice considerado na Região Administrativa do Jardim Botânico, onde está inserido o parcelamento em questão.

Portanto, para o **Residencial Golf**, o cálculo de densidade foi feito da seguinte forma:

1º. Área da gleba (**6,0359** ha) x Zona de Densidade (**50** hab./ha) = Total de Habitantes Permitidos (**301hab.**);

2º. Total de Habitantes Permitidos na gleba (**301** hab.) / Coeficiente de Habitantes por Domicílio (**2,5**) = Total de Unidade Habitacionais para a gleba (**120**).

Levando em consideração os dados apresentados e o projeto em questão, os parâmetros obtidos para a gleba em estudo são:

1º. Total de Unidades Habitacionais Alcançadas (**35**) x Coeficiente de Habitantes por Domicílio (**2,5**) = Total de Habitantes Alcançados (**87hab.**);

2º. Total de habitantes alcançados (**87**) / Área da gleba (**6,0359** ha) = Densidade alcançada (**14,41 hab./ha**).

Quanto ao cálculo de densidade do lote **CSIIR 1 NO** lote condominial, o valor foi obtido da seguinte forma:

1º. Total de Unidades Habitacionais Previstas (**35**) x Coeficiente de habitantes por domicílio. (**2,5**) = Total de Habitantes Previstos (**87**);

2º. Total de Habitantes Previstos (**87**) / Área do lote condominial (**3,825152** ha) = densidade Previstas (**22,74** hab/ha).

QUADRO DE DENSIDADE POPULACIONAL					
Usos	Nº Unidades Residenciais	Habitantes por Unidade Residencial	População Total (hab)	Área topográfica (ha)	Densidade (hab/ha)
CSIIR 1 NO	35	2,5	87	3,825152	22,74
Total	35	2,5	87	3,825152	22,74

Tabela 01: Quadro de densidade populacional
Fonte: TT Engenharia

Sendo assim, o parcelamento conta com **35 unidades habitacionais** e uma população de **87 habitantes**, respeitando o máximo permitido de acordo com o constante na **DIUPE 31/2024**.

8.5. Concepção de Sistema Viário

Baseado nas diretrizes viárias propostas na DIUPE 31/2024, o parcelamento integra-se ao sistema viário da região por meio da **Via de Circulação de Vizinhaça 1** localizada a oeste, a qual se conecta com a **Via Parque**.

Conforme ilustrado do Mapa de Sistema e Hierarquia Viária (**Figura 35**), a **Via de Acesso** ao condomínio de lotes configura-se como **Via Parque**.

Os perfis viários adotados obedeceram às dimensões estabelecidas pelo Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017 e pela **Nota Técnica nº 02/15 - DAURB/SUAT/SEGETH**, que trata de diretrizes para o sistema viário de novos parcelamentos.

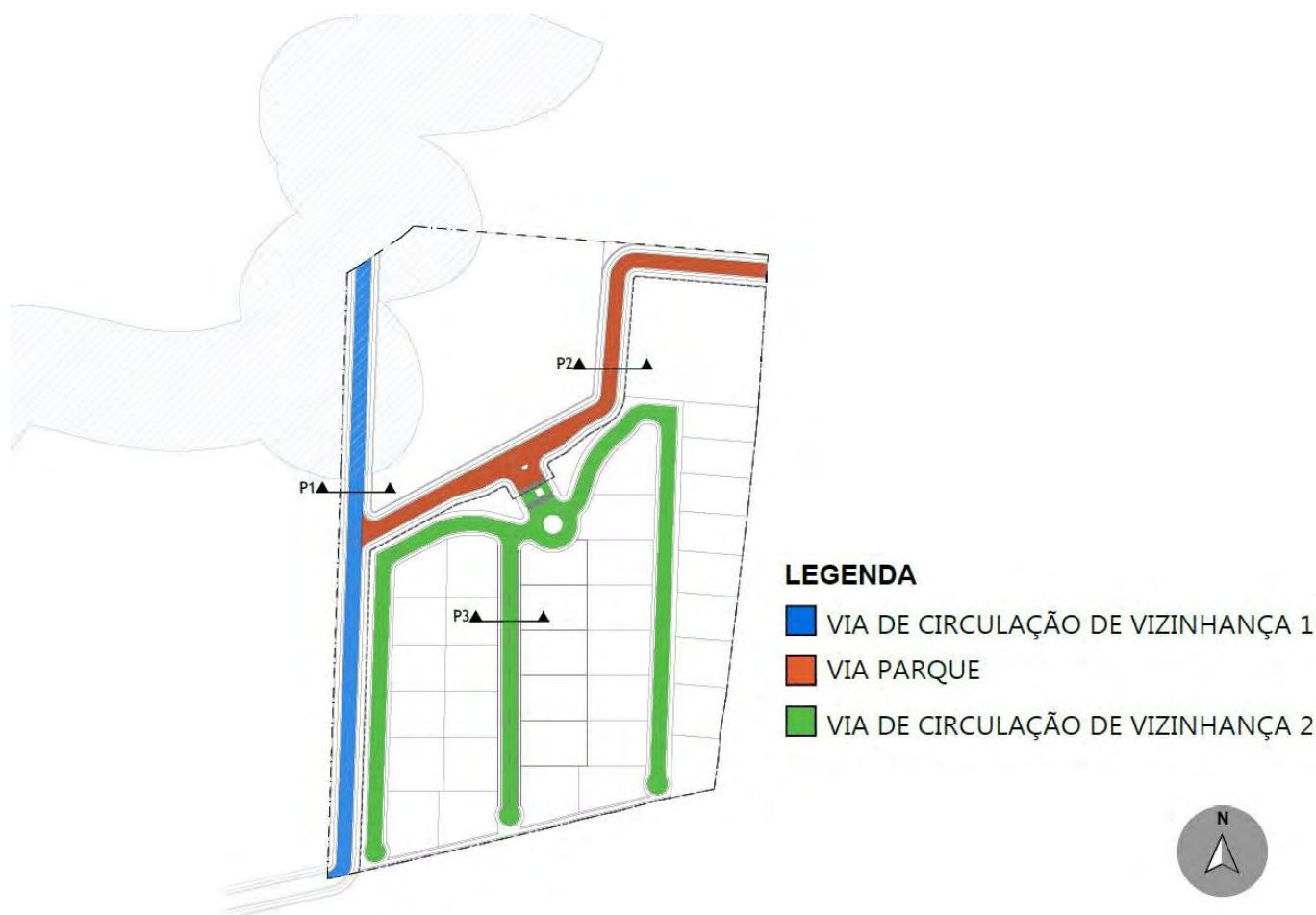


Figura 35: Mapa de Sistema Viário
Fonte: TT Engenharia

Quanto ao **Sistema Ciclovitário (Figura 36)**, foi utilizado para o parcelamento 2 tipos de estratégias de sistema ciclovitário. O intuito dessas configurações é promover a continuidade do passeio de ciclistas e pedestres, incentivar o uso da bicicleta como meio de locomoção, proporcionar baixo fluxo de velocidade de automóveis dentro do parcelamento e priorizar o pedestre e os modais de transporte alternativos. Para a Via de Circulação de Vizinhaça 1 e Via Parque foi proposto o uso da ciclovia, e para a Via de Circulação de Vizinhaça 2 foi proposto o uso da faixa compartilhada.

Foram implementadas medidas de traffic calming nas Vias de Circulação de Vizinhança 2 interna ao condomínio de lotes, sendo as principais: o controle de acesso, que limita a entrada de veículos não autorizado; a criação de vias mais estreitas com características de vias locais, a pavimentação com blocos intertravados que funciona para moderar a velocidade dos veículos e a instalação de cul de sacs, que reduz o tráfego de passagem. Nas Vias de Circulação de Vizinhança 1, as medidas implementadas estão no uso de faixas de pedestres e de sinalização visível de limites de velocidade e outros alertas importantes.

Todas estas estratégias foram elaboradas e alocadas respeitando a Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009, e seguindo o Guia de Urbanização de 2017, Decreto 39.230 de 10 de julho de 2018 e Nota Técnica Nº 02/2015 DAUrb/SUAT.

De acordo com a **Nota Técnica Nº 02/2015 DAUrb/SUAT**, a implementação da faixa compartilhada pode ocorrer caso a via seja considerada Zona 30 pelo órgão de trânsito competente e dentro dos parâmetros especificados nessa mesma norma. Para ser considerada Zona 30, deve ser seguido o que diz o Artigo 2º, Inciso II do Decreto nº 39.230 de 10 de julho de 2018:

Art. 2 Para efeitos deste Decreto, considera-se:

II - Zona 30: área, devidamente delimitada e sinalizada em vias locais, em que a velocidade dos veículos fica limitada a 30 Km/h, com prioridade para o transporte não motorizado.

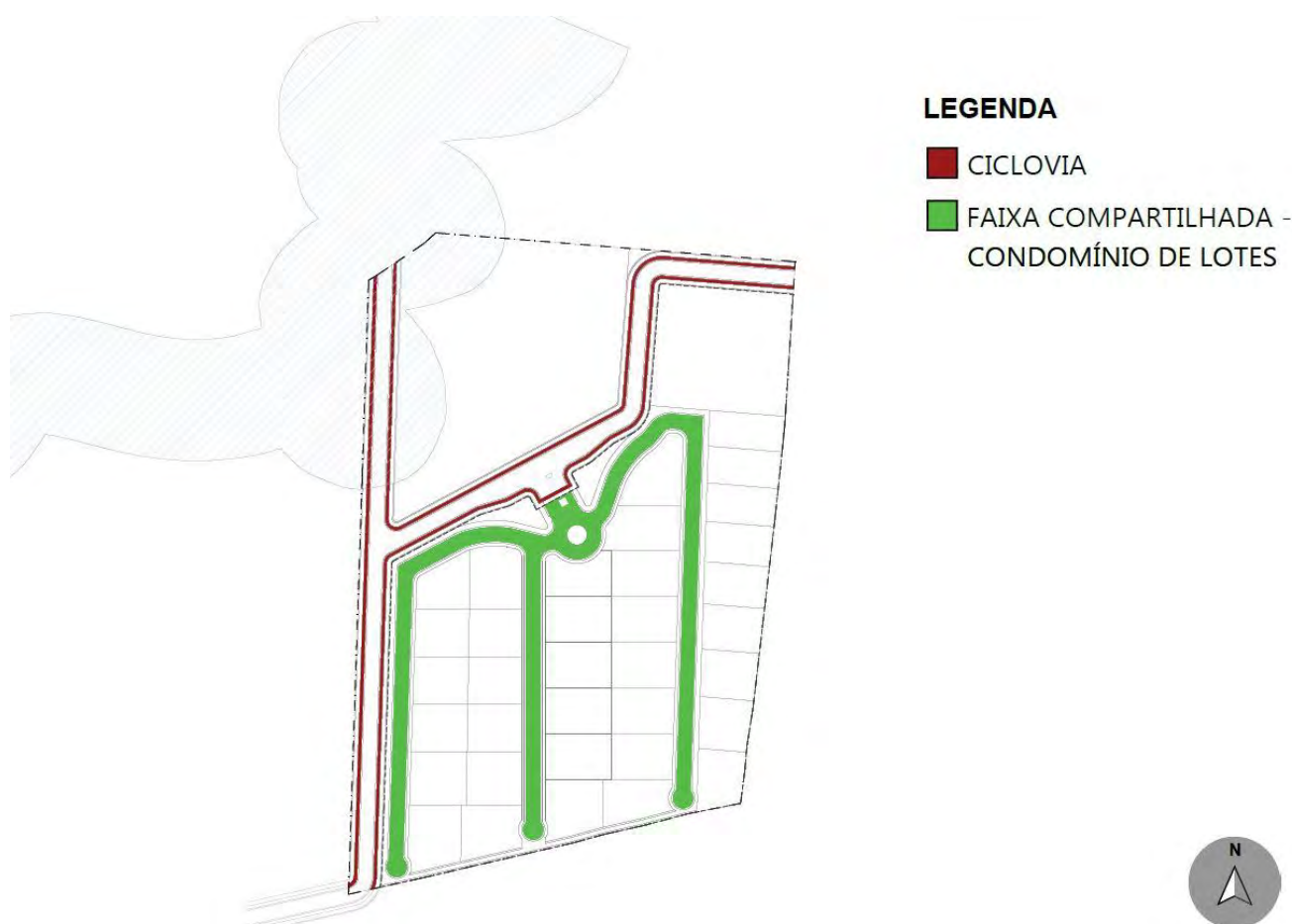


Figura 36: Mapa de Sistema Ciclovitário
Fonte: TT Engenharia

As Figuras 37, 38 e 39 ilustram como funcionariam essas estratégias adotadas e seus respectivos perfis de via, conforme mencionado abaixo:

1ª – Perfil da Via de Circulação de Vizinhança 1 (**Figura 37**);

2ª – Perfil da Via Parque (**Figura 38**);

3ª – Perfil da Via de Circulação de Vizinhança 2 - Conjunto B (**Figura 39**).

4ª – Perfil da Via de Circulação de Vizinhança 2 - Conjunto A e C (**Figura 40**).

5ª – Perfil da Via de Circulação de Vizinhança 2 - Acesso (**Figura 41**).

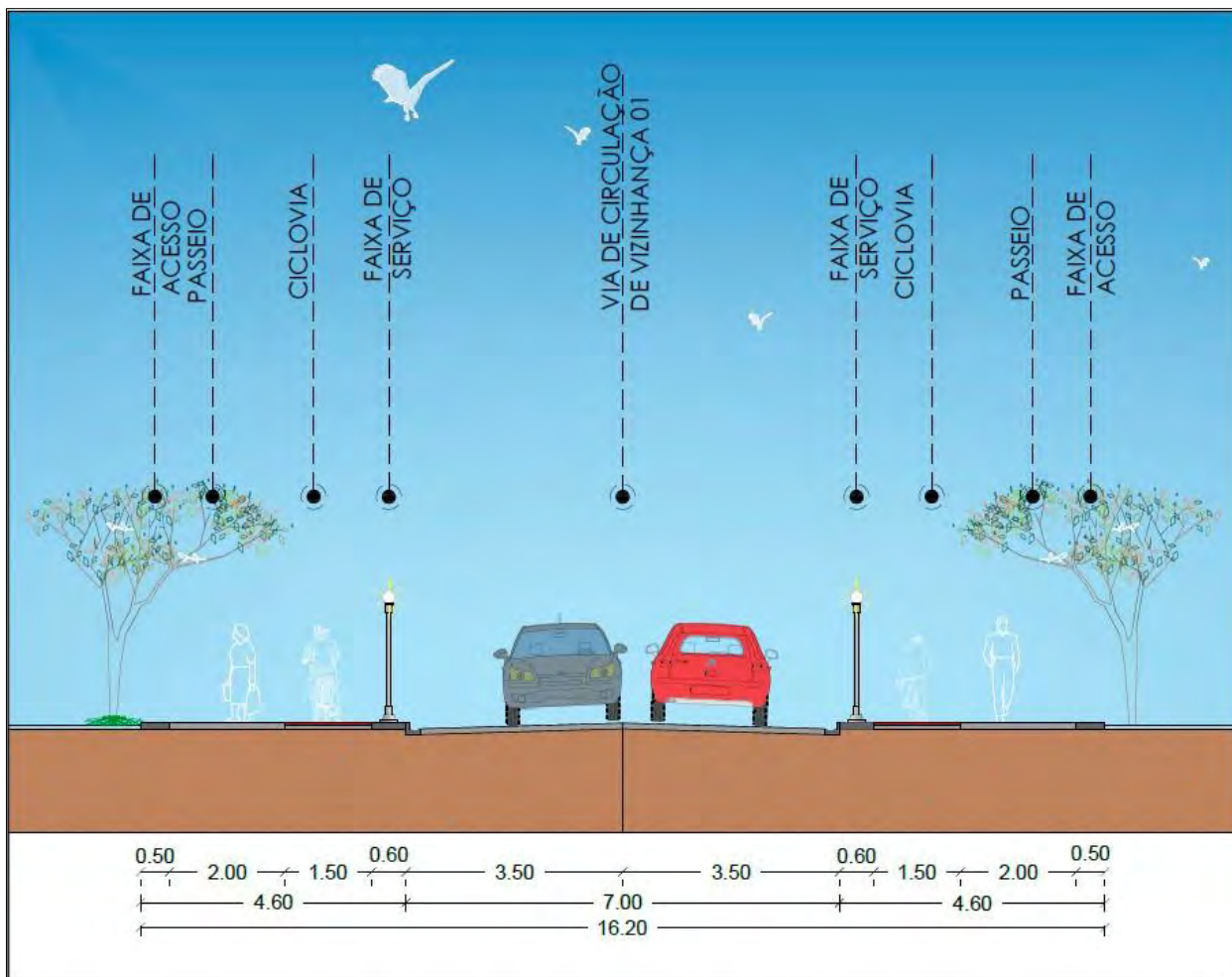


Figura 37: Perfil 01 – Via de Circulação de Vizinhança 1
Fonte: TT Engenharia

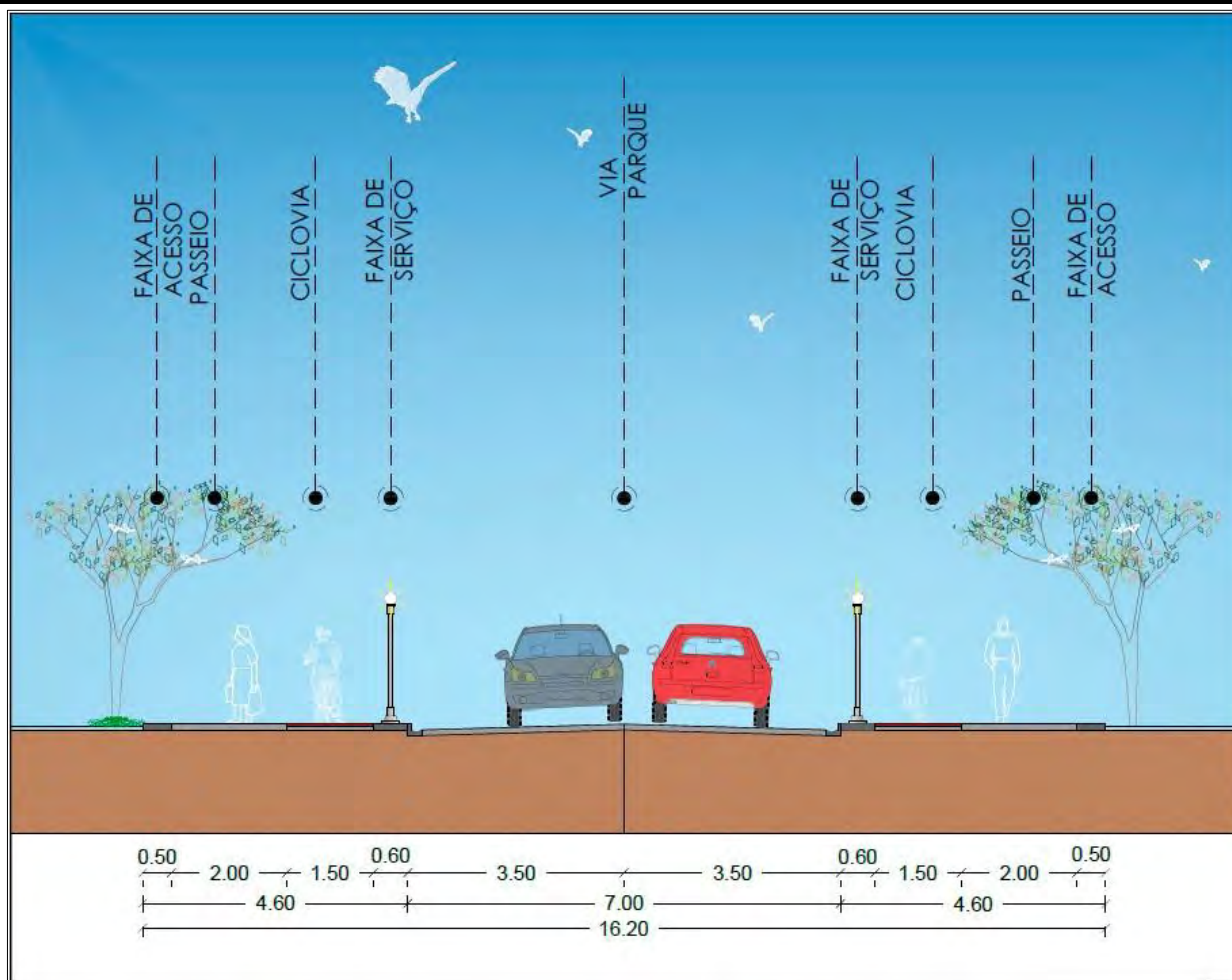


Figura 38: Perfil 02 – Via Parque
Fonte: TT Engenharia

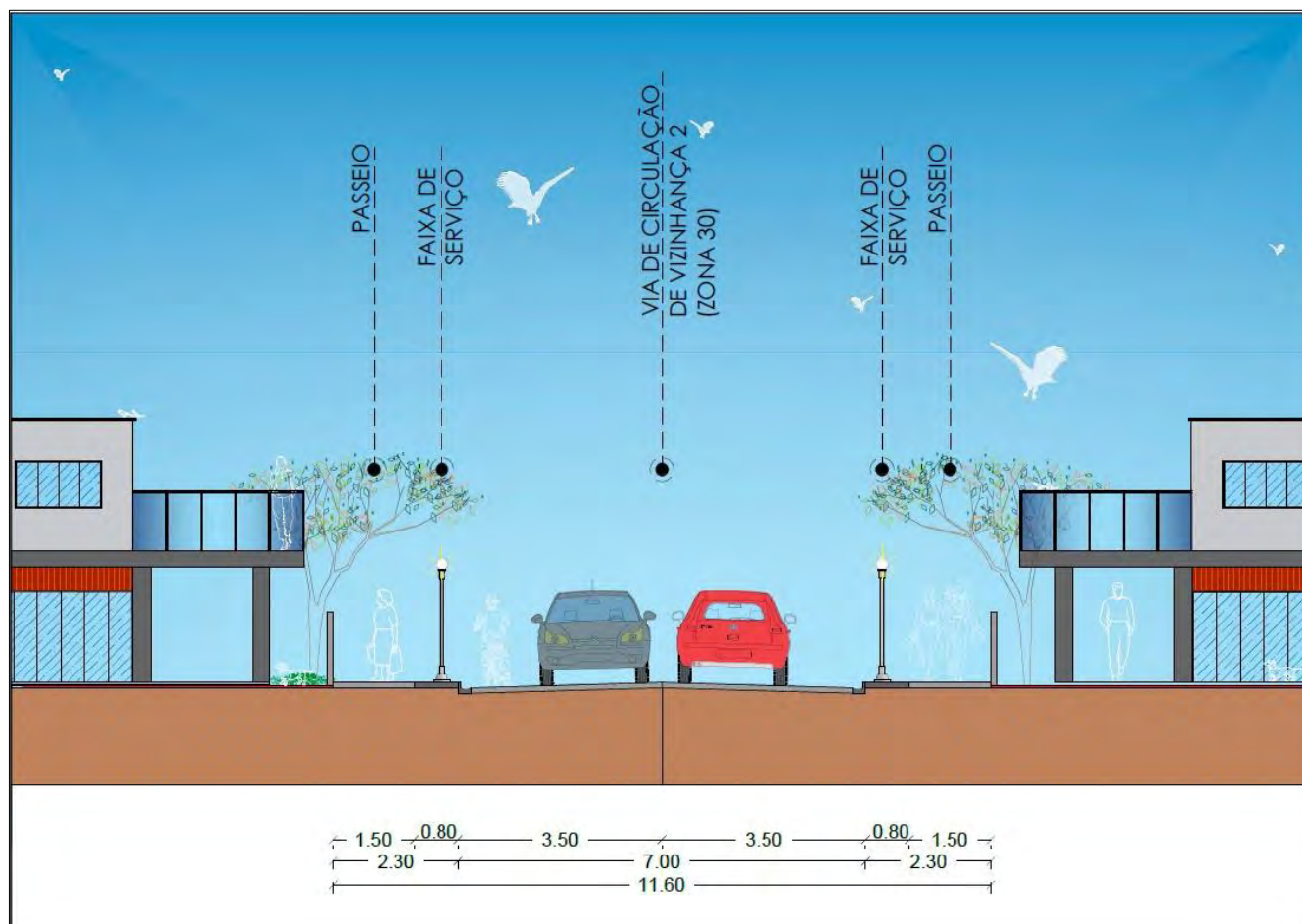


Figura 39: Perfil 03 – Via de Circulação de Vizinhaça 2 – Conjunto B
Fonte: TT Engenharia

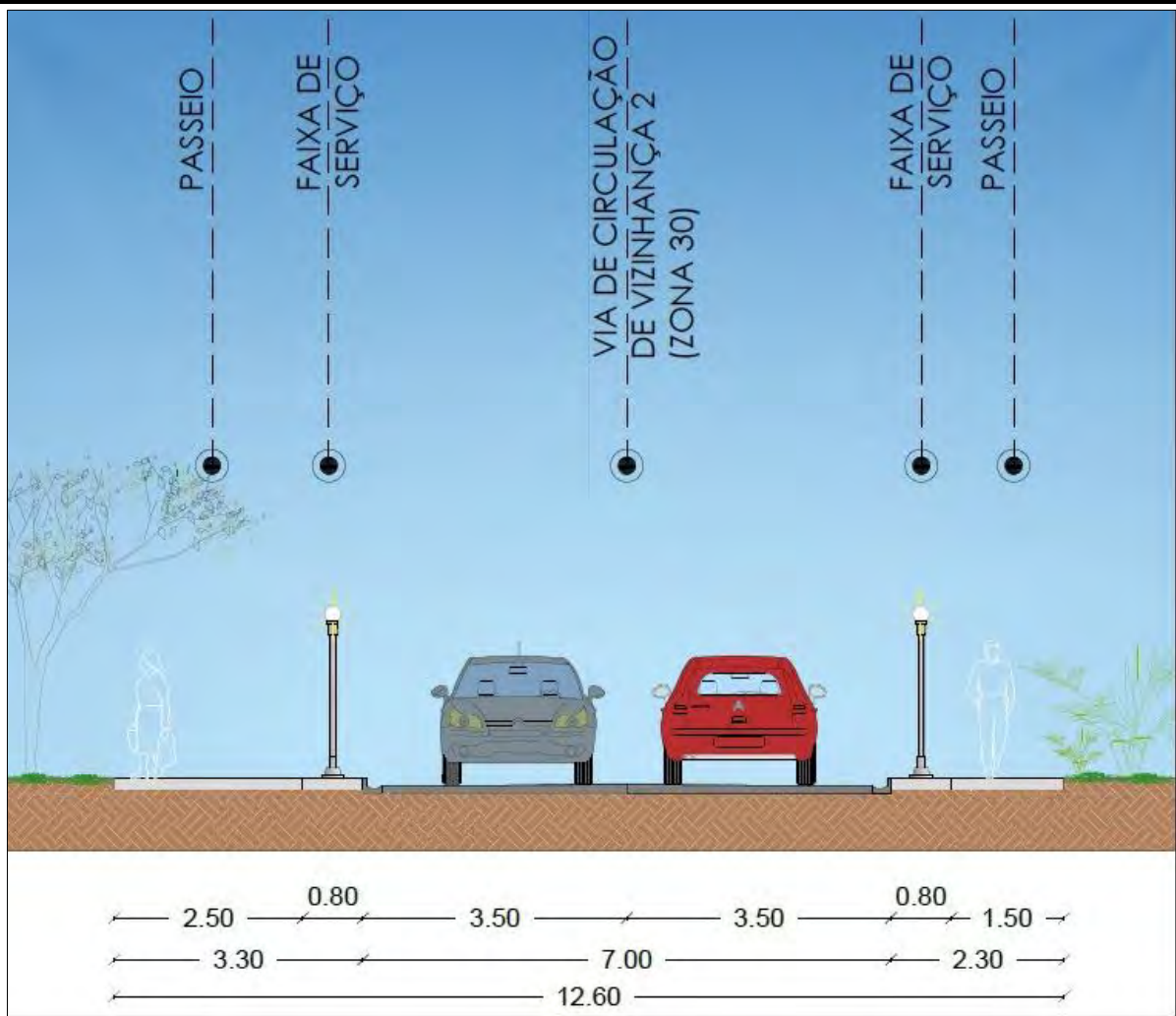


Figura 40: Perfil 04 – Via de Circulação de Vizinhaça 2 – Conjunto A e C
Fonte: TT Engenharia

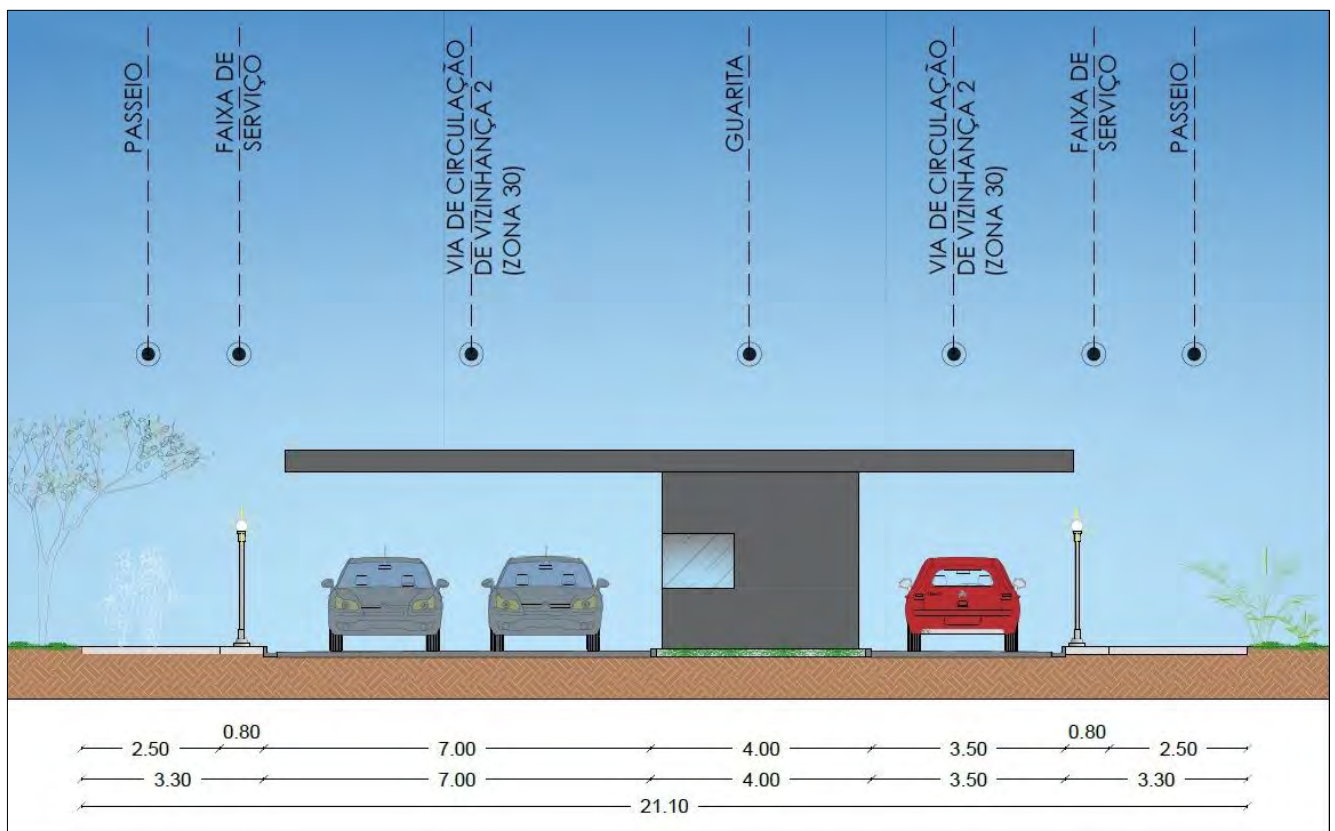


Figura 41: Perfil 05 – Via de Circulação de Vizinhaça 2 - Acesso
Fonte: TT Engenharia

8.6. Áreas Públicas

A **DIUPE 31/2024** estabelece que pelo menos 15% da área parcelável deve ser destinada a áreas públicas UOS Inst-EP (EPC e/ou EPU) e ELUP, também estabelece que os lotes sejam integrados ao tecido urbano e de franco acesso. Além disso, foi solicitado pela NOVACAP, em consulta específica, a localização do dispositivo de controle de vazão. Este foi posicionado no ponto mais baixo da gleba.

As áreas públicas propostas pelo parcelamento foram distribuídas conforme a figura a seguir:

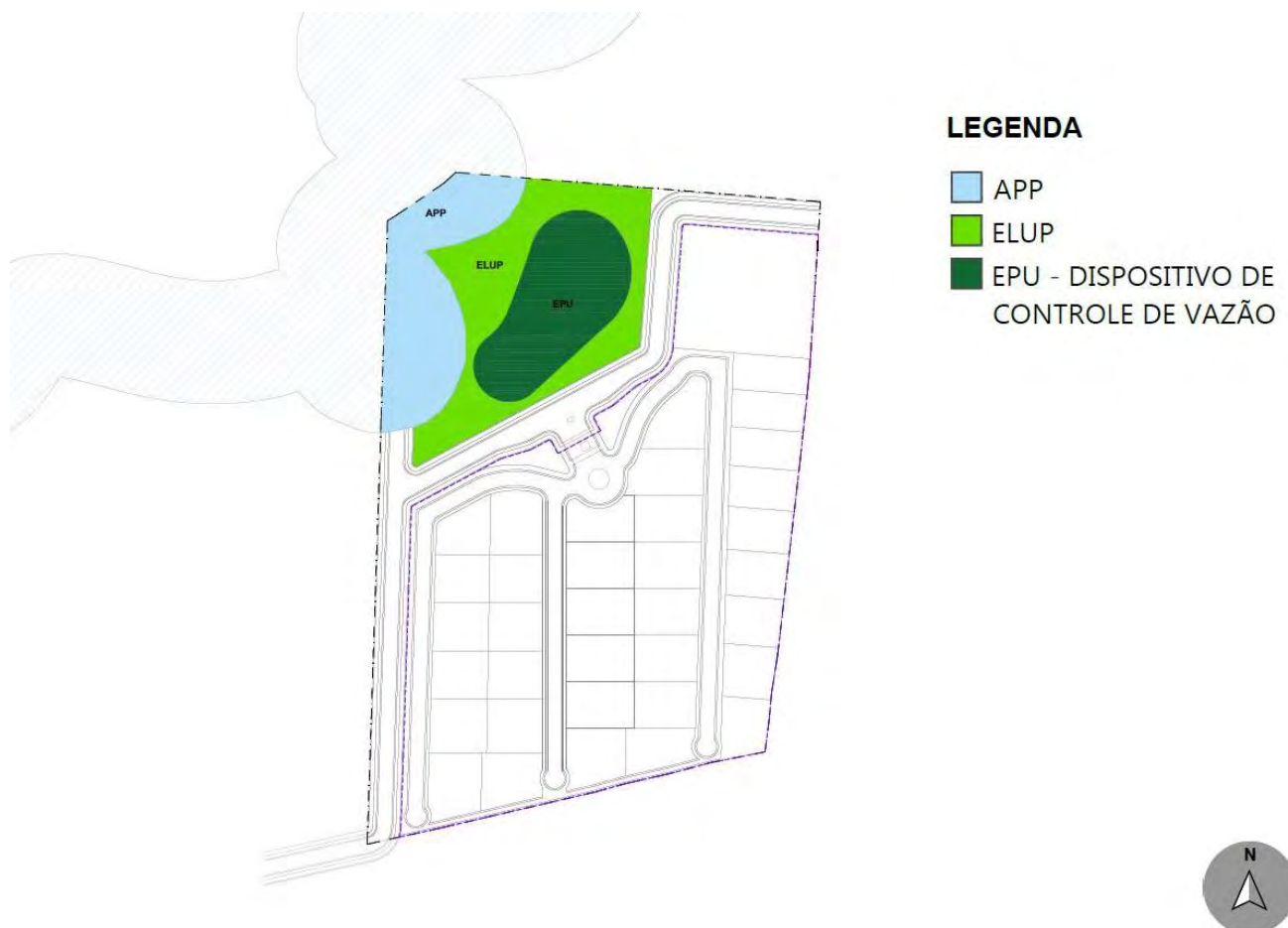


Figura 42: Áreas Públicas
Fonte: TT Engenharia

Este projeto de parcelamento destina **16,20% (9.312,28m²)** da sua área parcelável para Áreas Públicas, sendo **9,00% (5.170,53m²)** para **Espaço Livre de Uso Público – ELUP** e **7,20% (4.141,75m²)** para **Equipamento Público Urbano – EPU**, com objetivo de atender às exigências legais da Lei Complementar n°803, de 25 de abril de 2009 – PDOT, e qualificar positivamente o espaço urbano proposto.

Tanto os Espaços Livres de Uso Público - ELUP quanto o espaço destinado a EPU encontra-se localizados às margens da Via Parque garantindo o livre acesso da comunidade e fornecendo um espaço de convívio, esporte e lazer para os moradores da região, além de representar uma área de preservação do cerrado.

9. QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		60.359,00	100,00
II. Área Não Parcelável			
a. Área de Proteção Ambiental - APP	1	2.864,66	4,75
III. Área Passível de Parcelamento: I – IIa	1	57.494,34	95,25

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		57.494,34	100,00
1. Unidades Imobiliárias			
a. UOS CSIIR 1 NO	1	38.251,52	66,53
Total	1	38.251,52	66,53
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		5.170,53	9,00
b. Equipamento Público Urbano - EPU		4.141,75	7,20
c. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		9.930,54	17,27
ELUP + EPU = 2a + 2b		9.312,28	16,20
ELUP + EPU + Circulação² = 2a + 2b + 2c + 2d		19.242,82	33,47

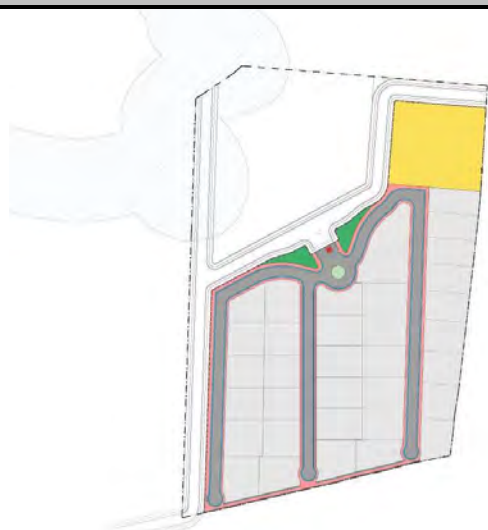
¹ Em atendimento ao disposto no Art. 43, parágrafo I, da Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012 (PDOT 2012).

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

10. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

QUADRO RESUMO CONDOMÍNIO DE LOTES

Residencial Golf, Lote 672



LEGENDA

- GUARITA
- VIAS
- UNIDADES AUTÔNOMAS
- PASSEIO
- FAIXA DE SERVIÇO
- FAIXA DE ACESSO
- ROTATÓRIA
- ÁREA DE LAZER
- ÁREA VERDE

1. USO PREVISTO		Tipologia
a. Uso Predominante	CSIIR 1 NO	Casas
	Área (m²)	Percentual (%)
2 Área do Lote Condominial	38.251,52	100,00
2.1 Área Total de Unidades Autônomas	24.278,24	63,47
2.2 Áreas Comuns Condominiais		
a. Áreas Livres de Uso Comum Edificadas (Guarita)	16,00	0,04
b. Áreas Livres Não Edificadas (Área Verde)	557,59	1,46
c. Sistema de Circulação	9.347,38	24,44
d. Áreas Livres de Uso Comum Edificadas (Áreas de Lazer)	4.052,31	10,59
Subtotal de Áreas Comuns Condominiais	13.973,28	36,53
3. Coeficiente de Aproveitamento do lote condominial Básico e Máximo	1,00	1,12
4. Taxa de Ocupação¹	11.343,58	29,66
5. Taxa de Permeabilidade²	17.266,32	45,15
6. Quantidade de Unidades Autônomas	35	
7. Índice habitantes/unidades autônomas	2,5 hab/un	
8. População Estimada	87	
9. Densidade (hab/ha)	22,74	
10. Parâmetros de uso do solo das unidades autônomas do Lote Condominial		
a. Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo	1	1,5
b. Potencial Construtivo	24.278,24	36.417,36
c. Taxa de Ocupação	10.111,89	41,65%
d. Taxa de Permeabilidade	11.738,53	48,35%
11. Parâmetros de uso do solo das áreas edificadas comuns do lote condominial – Guarita		
a. Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo	1	1,5
b. Potencial Construtivo	16,00	24,00
c. Taxa de Ocupação	16,00	100,00%
d. Taxa de Permeabilidade	0,00	0,00%
12. Parâmetros de uso do solo das áreas edificadas comuns do lote condominial – Área de Lazer		

a. Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo	1	1,5
b. Potencial Construtivo	4.052,31	6.078,47
c. Taxa de Ocupação	1.215,69	30,00
d. Taxa de Permeabilidade	2.431,39	60,00

[1]. Projeção da unidade autônoma + Projeção da unidade comum de acordo com o COE-DF / Área do Lote.

[2]. Área não pavimentada / Área do Lote.

11. PERMEABILIDADE

De acordo com o zoneamento ambiental para a região, o parcelamento Residencial Golf encontra-se totalmente inserido na Zona de Uso Sustentável - ZUS do plano de Manejo da APA do Planalto Central. Segundo as diretrizes definidas pela Zona de Uso Sustentável no Plano de Manejo da APA do Planalto Central, é definido que:

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

Conforme o Mapa de Permeabilidade Geral abaixo, visualizamos melhor a permeabilidade proposta para cada respectivo uso do solo no parcelamento:

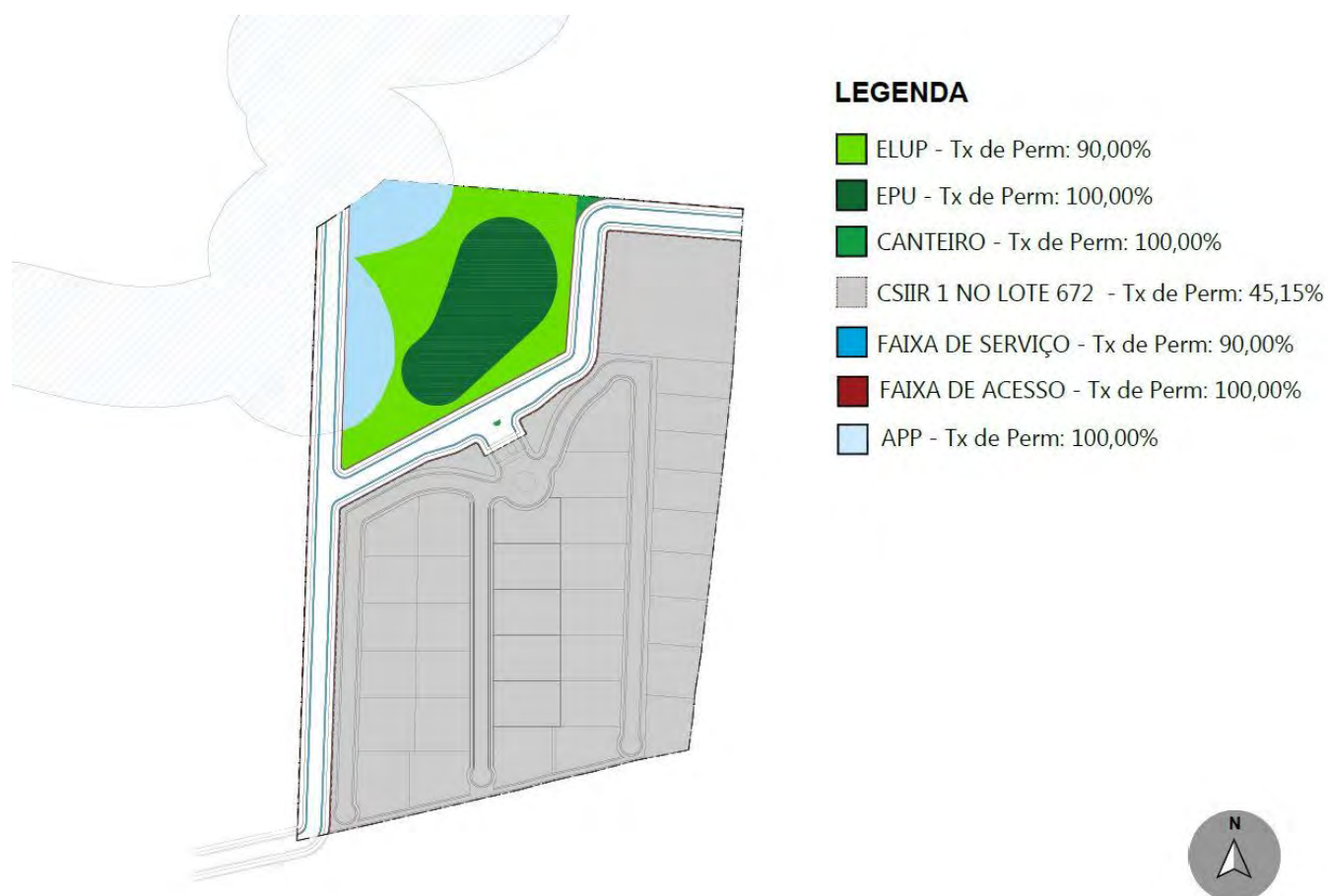


Figura 43: Mapa de Permeabilidade Geral
Fonte: TT Engenharia

Áreas Consideradas	Área (m²)	Taxa de Perm. (%)	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	60.359,00			100,00
a. CSIIR 1 NO (condomínio de lotes)	38.251,52	45,15	17.266,32	28,61
b. ELUP	5.170,53	90,00	4.653,48	7,71
c. EPU	4.141,75	100,00	4.141,75	6,86
d. Faixa de Serviço	697,99	90,00	628,19	1,04
e. Faixa de Acesso	568,48	100,00	568,48	0,94
f. Canteiros	72,79	100,00	72,79	0,12
g. APP	2.864,66	100,00	2.864,66	4,75
Total da Área Permeável			30.195,67	50,03
Considerar no cálculo de permeabilidade dos lotes, o somatório mínimo: %permeabilidade + %ocupação + 10% (em: calçadas do entorno da edificação, acessos etc.) = 100%				

Tabela 02 - Quadro de Permeabilidade
Fonte: TT Engenharia

De acordo com o quadro de permeabilidade do parcelamento apresentado acima, o projeto possui **50,03% de área permeável**, ou seja, o projeto proposto está respeitando o mínimo de permeabilidade proposto para a região que é de **50% para Zona de uso Sustentável - ZUS**.

- Quadro de Permeabilidade Condomínio de Lotes**

Áreas Consideradas	ÁreaTotal (m²)	Taxa de Permeabilidade	Área Permeável	Área (%)
Área Total do Lote	38.251,52			100,00
Unidades Autônomas	24.278,24	48,35	11.738,53	30,69
*Vias Permeáveis (Pavimentação Drenante)	5.042,14	25,00	1.260,54	3,30
Faixa de Serviço	1.080,28	90,00	972,25	2,54
Faixa de Acesso	227,57	100,00	227,57	0,59
Área Verde	557,59	100,00	557,59	1,46
Rotatória	78,45	100,00	78,45	0,21
Área de Lazer	4.052,31	60,00	2.431,39	6,36
Total da Área Permeável			17.266,32	45,15
*A permeabilidade do sistema viário do condomínio de lotes inclui as vias executadas em materiais com permeabilidade de 25%.				

Tabela 03 - Quadro de Permeabilidade Condomínio de lotes
Fonte: TT Engenharia

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

12. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Residencial Golf – Parâmetros de Ocupação do Solo

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 NO¹	30.000<a≤40.000	1,00	1,12	29,66	45,15	11,33	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 1

LEGENDA

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

NOTAS / RESIDENCIAL GOLF:

- 1) Em relação a densidade populacional do lote CSIIR 1 NO, é estabelecido o número máximo de 87hab e 35 unidades habitacionais permitidas. Consultar o item 8.4 do MDE-EP,

NOTAS / JARDIM BOTÂNICO:

- 2) Nos casos em que a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019.

NOTAS GERAIS:

- 1) Nos casos em que a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019.
- 2) Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019.
- 3) Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 da Lei complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019.
- 4) Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32 da Lei complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019.

13. EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO

PROJETO: MDE, URB, NGB

NOME	Cargo Profissional:	Registro Profissional
Thales Thiago Sousa Silva	Engenheiro Civil, Ambiental e Sanitarista	CREA 22706/D-DF
Lais Barbosa do Nascimento Alcantara	Arquiteta e Urbanista	CAU A187184-6
Helena Danik Vidigal	Arquiteta e Urbanista	CAU A294127-9
Mariana Silva de Almeida	Arquiteta e Urbanista	CAU A290107-2
Michele Pereira de Oliveira	Arquiteta e Urbanista	CAU A298446-6

14. EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional
Arq. Alessandra Marques	UPAR/COPAR	Coordenadora	A25068-6
Arq. Beatriz Camillo Galdino Lima	UPAR/COPAR	Assessora	A155862-5

IBANEIS ROCHA

Governador do Distrito Federal

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Secretário Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER

Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEADUH

ROSEMAY PIMENTAL

Subsecretária de Parcelamento e Regularização Fundiária – SUPAR

ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR



ELEMENTOS DE CURVA			
Nº DA CURVA	DADOS DA CURVA	PONTO INICIAL (COORDENADA)	PONTO FINAL (COORDENADA)
Qr-C1	N = 8227432.5059 E = 200435.9376 R = 1.397 AC = 090° 07'24" D = 2.197	8227432.6147 200434.5444	8227433.8989 200436.0493
Qr-C2	N = 8227140.1861 E = 200393.7636 R = 9.497 AC = 055° 09'34" D = 9.143	8227132.2138 200284.5337	8227139.8749 200288.8604
Qr-C3	N = 8227296.1840 E = 200381.6135 R = 9.497 AC = 077° 11'12" D = 12.794	8227305.4493 200379.5062	8227296.1840 200372.1118
Qr-C4	N = 8227296.1914 E = 200381.6459 R = 9.497 AC = 055° 18'47" D = 15.868	8227303.2088 200388.0523	8227305.4528 200379.5215
Qr-C5	N = 8227309.4877 E = 200381.6135 R = 8.497 AC = 141° 10'48" D = 20.938	8227303.2088 200388.0523	8227310.7883 200402.1887
Qr-C6	N = 8227312.2377 E = 200411.5771 R = 9.497 AC = 055° 26'45" D = 9.190	8227319.1484 200405.0556	8227310.7883 200402.1887
Qr-C7	N = 8227329.0093 E = 200431.3657 R = 20.647 AC = 007° 20'21" D = 1.645	8227337.6363 200412.5946	8227335.1679 200411.6464
Qr-C8	N = 8227317.6418 E = 200455.5355 R = 47.342 AC = 027° 13'38" D = 22.745	8227337.6363 200426.6968	8227310.7883 200412.5946
Qr-C9	N = 8227374.9931 E = 200412.3915 R = 24.393 AC = 025° 44'39" D = 8.831	8227355.2188 200426.6968	8227361.5676 200432.7734
Qr-C10	N = 8227356.3407 E = 200440.7085 R = 9.497 AC = 061° 12'46" D = 10.146	8227365.8122 200441.4682	8227361.5676 200432.7734
Qr-C11	N = 8227286.1801 E = 200442.7112 R = 9.497 AC = 040° 00'57" D = 14.468	8227365.8689 200452.2080	8227365.6516 200443.4708
Qr-C12	N = 8227325.3318 E = 200399.2205 R = 8.497 AC = 132° 08'57" D = 19.598	8227321.2542 200391.7602	8227322.5369 200407.2499
Qr-C13	N = 8227286.1710 E = 200318.0775 R = 9.497 AC = 040° 00'57" D = 9.948	8227294.5523 200313.6010	8227286.4827 200308.5807
Qr-C14	N = 8227291.5650 E = 200343.0265 R = 14.847 AC = 008° 51'04" D = 2.547	8227307.1401 200337.5855	8227306.1174 200335.2538
Qr-C15	N = 8227262.4640 E = 200353.1925 R = 47.342 AC = 027° 13'31" D = 22.722	8227309.2956 200359.9987	8227307.1401 200337.5855
Qr-C16	N = 8227288.8664 E = 200356.9284 R = 10.647 AC = 007° 20'24" D = 2.645	8227308.7360 200362.5835	8227309.2956 200359.9987
Qr-C17	N = 8227298.9349 E = 200362.6097 R = 9.497 AC = 075° 57'38" D = 12.590	8227298.9349 200372.1116	8227308.1530 200364.9148
Qr-C18	N = 8227374.9931 E = 200412.3915 R = 9.493 AC = 057° 25'36" D = 9.515	8227366.6155 200416.8668	8227374.2541 200421.8608
Qr-C19	N = 8227374.9953 E = 200412.3878 R = 1.397 AC = 092° 29'35" D = 1.400	8227373.7627 200413.0462	8227374.8866 200413.7810
Qr-C20	N = 8227317.1912 E = 200304.1778 R = 1.397 AC = 119° 59'14" D = 2.925	8227317.2370 200302.7611	8227315.9586 200304.8363
Qr-C21	N = 8227296.1840 E = 200381.6135 R = 3.697 AC = 077° 11'12" D = 4.980	8227299.7906 200380.7932	8227296.1840 200377.9148

ELEMENTOS DE CURVA			
Nº DA CURVA	DADOS DA CURVA	PONTO INICIAL (COORDENADA)	PONTO FINAL (COORDENADA)
Qr-C22	N = 8227296.1914 E = 200381.6459 R = 3.697 AC = 055° 18'47" D = 3.569	8227298.9230 200384.1396	8227299.7965 200380.8189
Qr-C23	N = 8227309.4876 E = 200393.7636 R = 14.297 AC = 099° 34'17" D = 24.846	8227298.9230 200384.1396	8227301.7336 200405.8058
Qr-C24	N = 8227329.0093 E = 200431.3657 R = 14.847 AC = 007° 37'03" D = 1.574	8227335.2005 200417.8619	8227333.3558 200417.1604
Qr-C25	N = 8227317.6418 E = 200455.5355 R = 41.542 AC = 027° 24'11" D = 19.868	8227305.5693 200430.1704	8227335.2005 200417.8619
Qr-C26	N = 8227374.9931 E = 200412.3915 R = 30.193 AC = 020° 34'30" D = 10.842	8227350.5693 200430.1704	8227358.3753 200437.6197
Qr-C27	N = 8227356.3407 E = 200440.7085 R = 3.497 AC = 061° 12'46" D = 3.549	8227360.0276 200441.0042	8227358.3753 200437.6197
Qr-C28	N = 8227329.0093 E = 200442.7112 R = 3.497 AC = 067° 17'28" D = 5.632	8227356.0589 200446.4079	8227359.8570 200443.0069
Qr-C29	N = 8227309.4877 E = 200393.7845 R = 14.297 AC = 041° 36'34" D = 10.383	8227301.7336 200405.8058	8227311.6728 200407.9218
Qr-C30	N = 8227312.2377 E = 200411.5771 R = 3.497 AC = 055° 26'45" D = 3.577	8227314.9278 200409.0385	8227311.6728 200407.9218
Qr-C31	N = 8227325.3318 E = 200399.2205 R = 14.297 AC = 027° 28'05" D = 6.854	8227314.9278 200409.0385	8227320.6293 200412.7306
Qr-C32	N = 8227286.1710 E = 200318.0775 R = 3.497 AC = 040° 00'57" D = 3.872	8227289.4335 200316.3350	8227286.2921 200314.3808
Qr-C33	N = 8227291.5650 E = 200343.0265 R = 10.689 AC = 008° 51'04" D = 1.651	8227301.6615 200339.4994	8227300.9986 200337.9878
Qr-C34	N = 8227262.4640 E = 200353.1925 R = 41.498 AC = 002° 01'25" D = 1.466	8227302.1206 200340.8921	8227301.6615 200339.4994
Qr-C35	N = 8227288.8664 E = 200356.9284 R = 14.847 AC = 007° 37'11" D = 1.974	8227303.1307 200361.0775	8227303.5549 200359.1495
Qr-C36	N = 8227298.9340 E = 200362.6084 R = 3.498 AC = 075° 57'38" D = 4.903	8227298.9340 200366.3084	8227302.5234 200363.5060
Qr-C37	N = 8227262.4640 E = 200353.1925 R = 41.498 AC = 025° 28'52" D = 18.455	8227303.5549 200359.1495	8227302.1206 200340.8921
Qr-C38	N = 8227163.4110 E = 200372.1116 R = 7.297 AC = 074° 43'24" D = 9.517	8227158.9802 200377.9148	8227167.8417 200377.9148
Qr-C39	N = 8227178.9760 E = 200446.3844 R = 7.297 AC = 041° 21'29" D = 5.267	8227176.1753 200453.1272	8227181.3292 200453.2960
Qr-C40	N = 8227374.9953 E = 200412.3878 R = 1.397 AC = 092° 29'35" D = 1.400	8227183.6288 200440.7577	8227173.1522 200441.9804
Qr-C41	N = 8227144.9317 E = 200304.4366 R = 7.297 AC = 067° 08'50" D = 8.352	8227141.7685 200311.0170	8227149.7672 200309.9071
Qr-C42	N = 8227296.1840 E = 200381.6135 R = 7.297 AC = 074° 43'24" D = 9.517	8227167.8417 200366.3084	8227158.9802 200366.3084
Qr-C43	N = 8227432.5080 E = 200435.9358 R = 9.495 AC = 090° 7'24" D = 14.935	8227433.2452 200426.4645	8227441.9775 200436.8973

PROJETO DE URBANISMO

URB-EP

REGIÃO ADMINISTRATIVA DO JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII
ENDEREÇO: SETOR BARREIROS, RUA DAS HELICÔNIAS, LOTE 672

FOLHA:01/01

PLANTA GERAL

DATA: JULHO/2025

ASSESSOR (A) - APROVO:

COORDENADOR (A) - APROVO:

ESCALA: 1: 1000

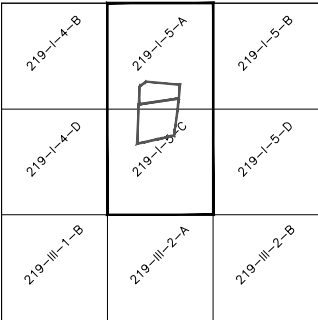
SIRGAS/2000

Esta planta foi baseada nos projetos indicados no MDE-EP

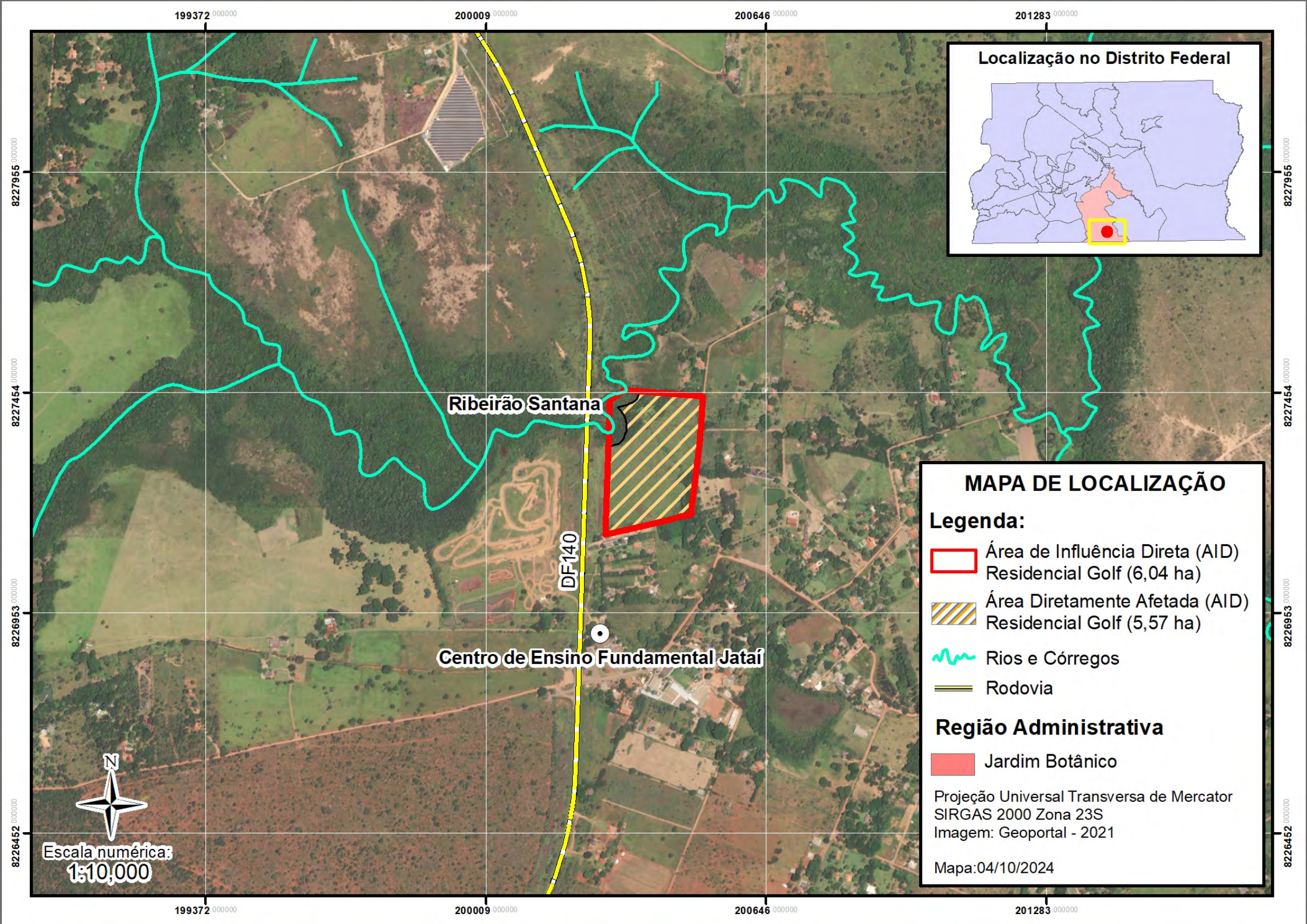
RRT: Lelis Nascimento
CAU 187184-6

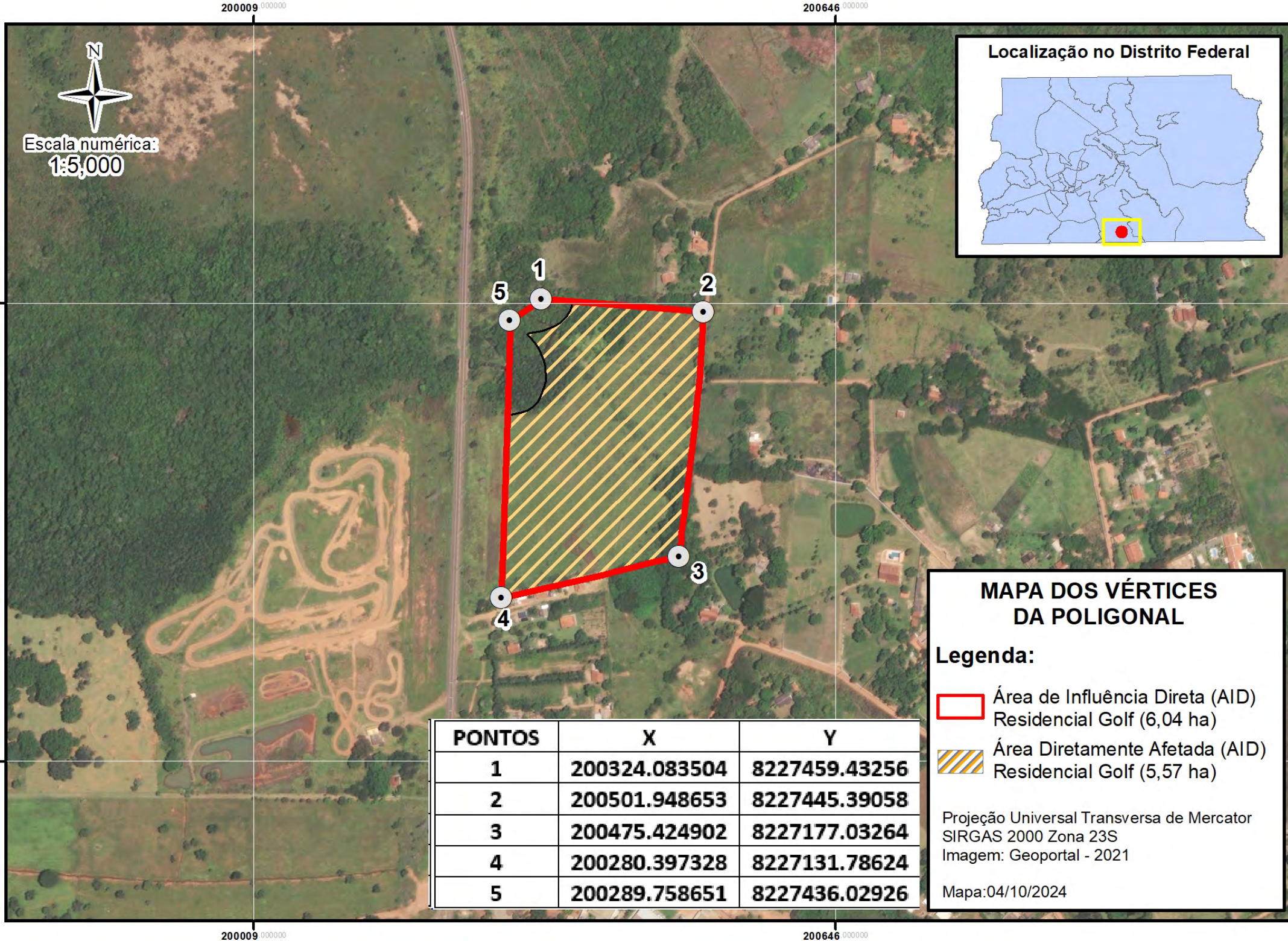
CHEFE DA UNIDADE - APROVO:

ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS



11.7 MAPAS TEMÁTICOS





Esca



PONTOS	X	Y
1	200324.083504	8227459.43256
2	200501.948653	8227445.39058
3	200475.424902	8227177.03264
4	200280.397328	8227131.78624
5	200289.758651	8227436.02926

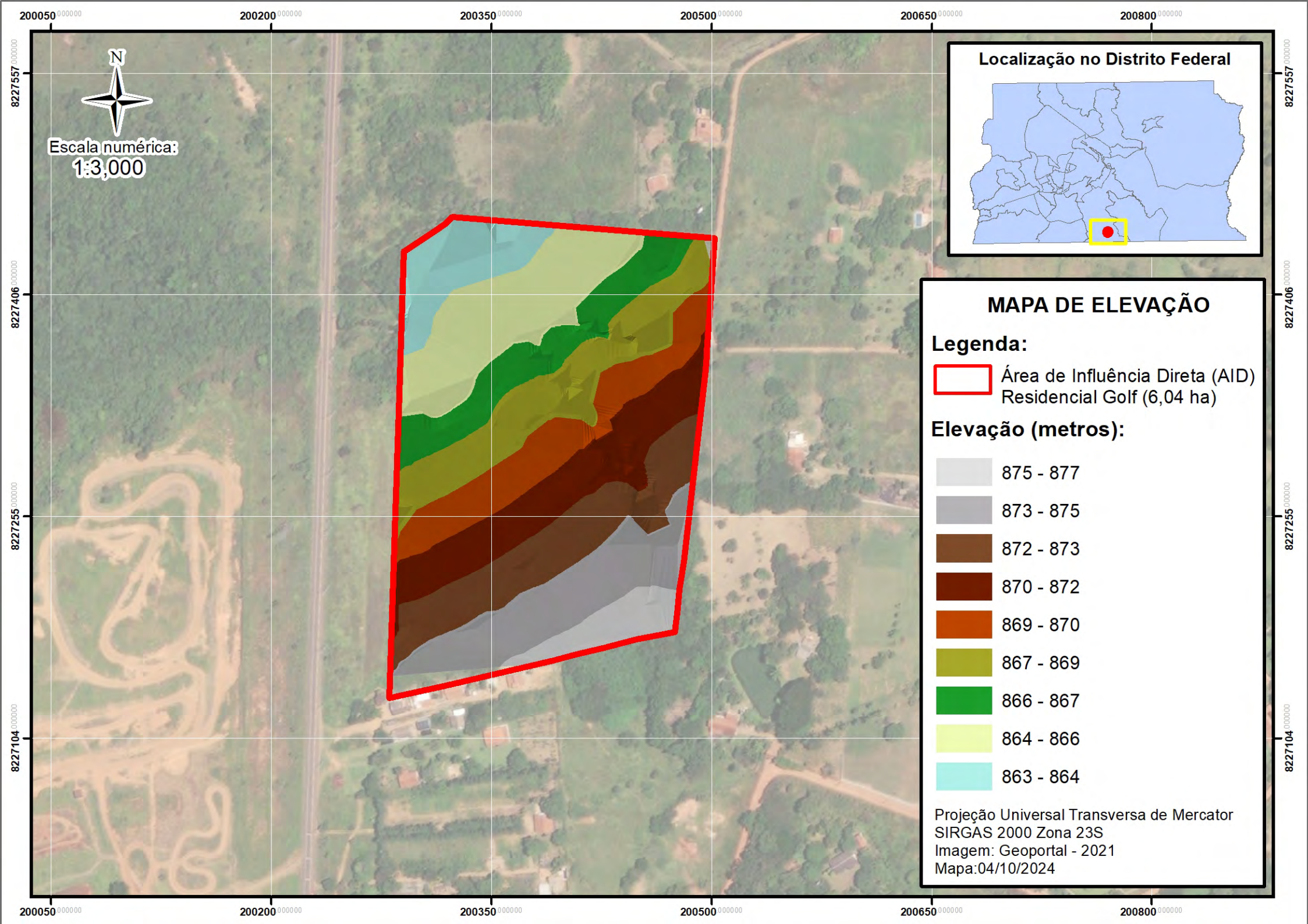
MAPA DOS VÉRTICES DA POLIGONAL

Legenda:

- Área de Influência Direta (AID) Residencial Golf (6,04 ha)
- Área Diretamente Afetada (AID) Residencial Golf (5,57 ha)

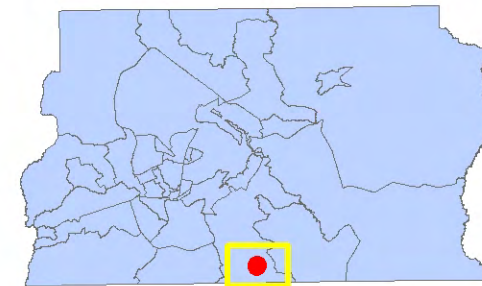
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa:04/10/2024



Escala numérica:
1:3,000

Localização no Distrito Federal

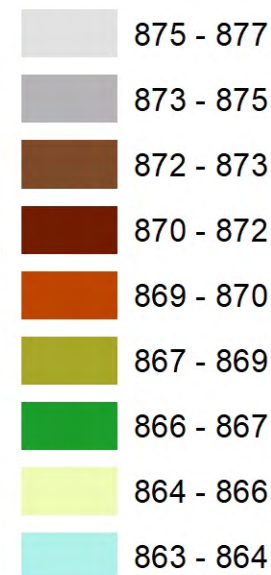


MAPA DE ELEVAÇÃO

Legenda:

 Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)

Elevação (metros):



Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa:04/10/2024

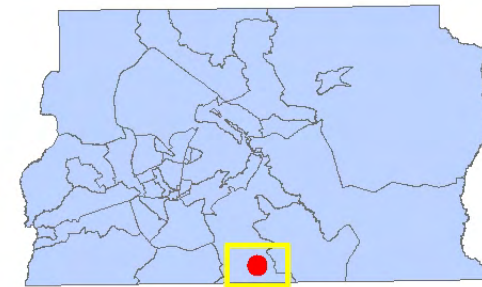
200009.000000

200646.000000



Escala numérica:
1:4,000

Localização no Distrito Federal

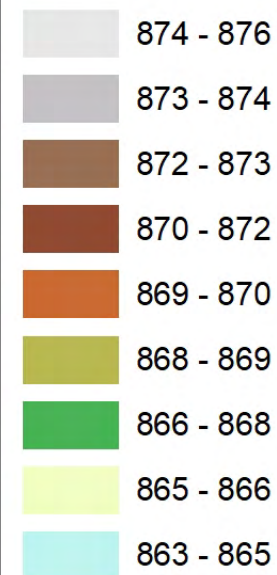


MAPA DE ELEVAÇÃO

Legenda:

 Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)

Elevação (metros):



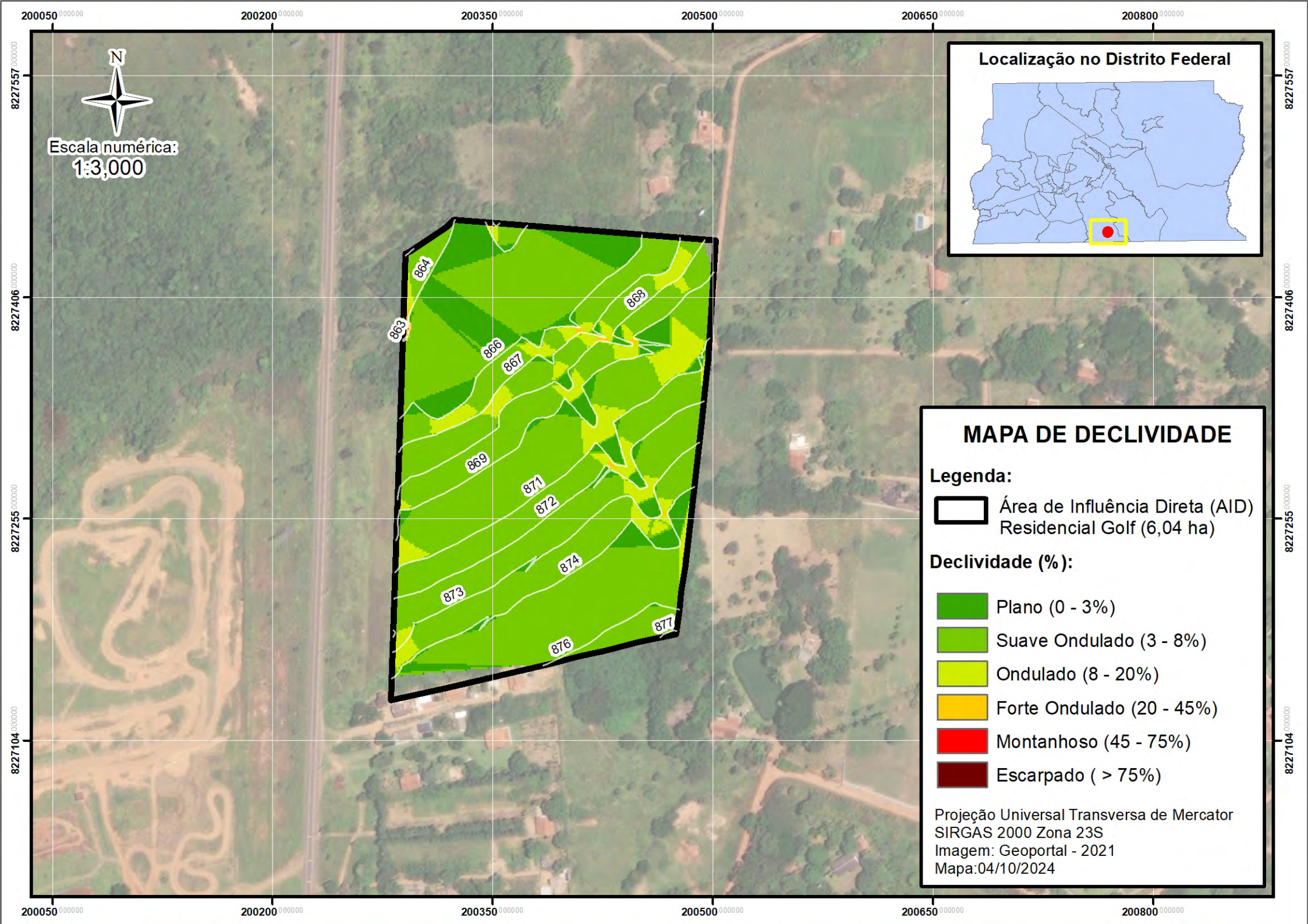
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa:04/10/2024

8227454.000000

8226963.000000

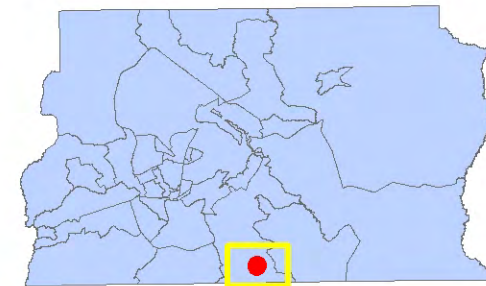
200009.000000

200646.000000



Escala numérica:
1:3,000

Localização no Distrito Federal



MAPA DE DECLIVIDADE

Legenda:

 Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)

Declividade (%):

-  Plano (0 - 3%)
-  Suave Ondulado (3 - 8%)
-  Ondulado (8 - 20%)
-  Forte Ondulado (20 - 45%)
-  Montanhoso (45 - 75%)
-  Escarpado (> 75%)

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa:04/10/2024

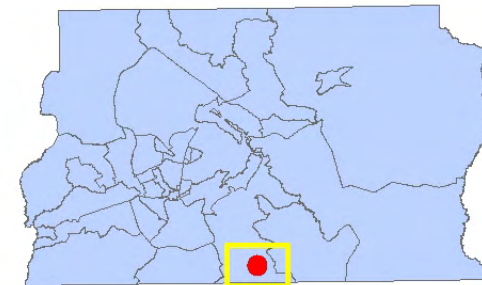
200009.000000

200646.000000



Escala numérica:
1:4,000

Localização no Distrito Federal



MAPA DE DECLIVIDADE

Legenda:

 Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)

Declividade (%):

-  Plano (0 - 3%)
-  Suave Ondulado (3 - 8%)
-  Ondulado (8 - 20%)
-  Forte Ondulado (20 - 45%)
-  Montanhoso (45 - 75%)
-  Escarpado (> 75%)

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa:04/10/2024

8227454.000000

8226953.000000

200009.000000

200646.000000



Ribeirão Santana



MAPA DE HIDROGRAFIA

Legenda:

- Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)
- Área Diretamente Afetada (ADA)
Residencial Golf (5,57 ha)
- Rios e Córregos

Unidades Hidrográficas

- Ribeirão Santana

Bacia Hidrográfica

- São Bartolomeu

Região Hidrográfica

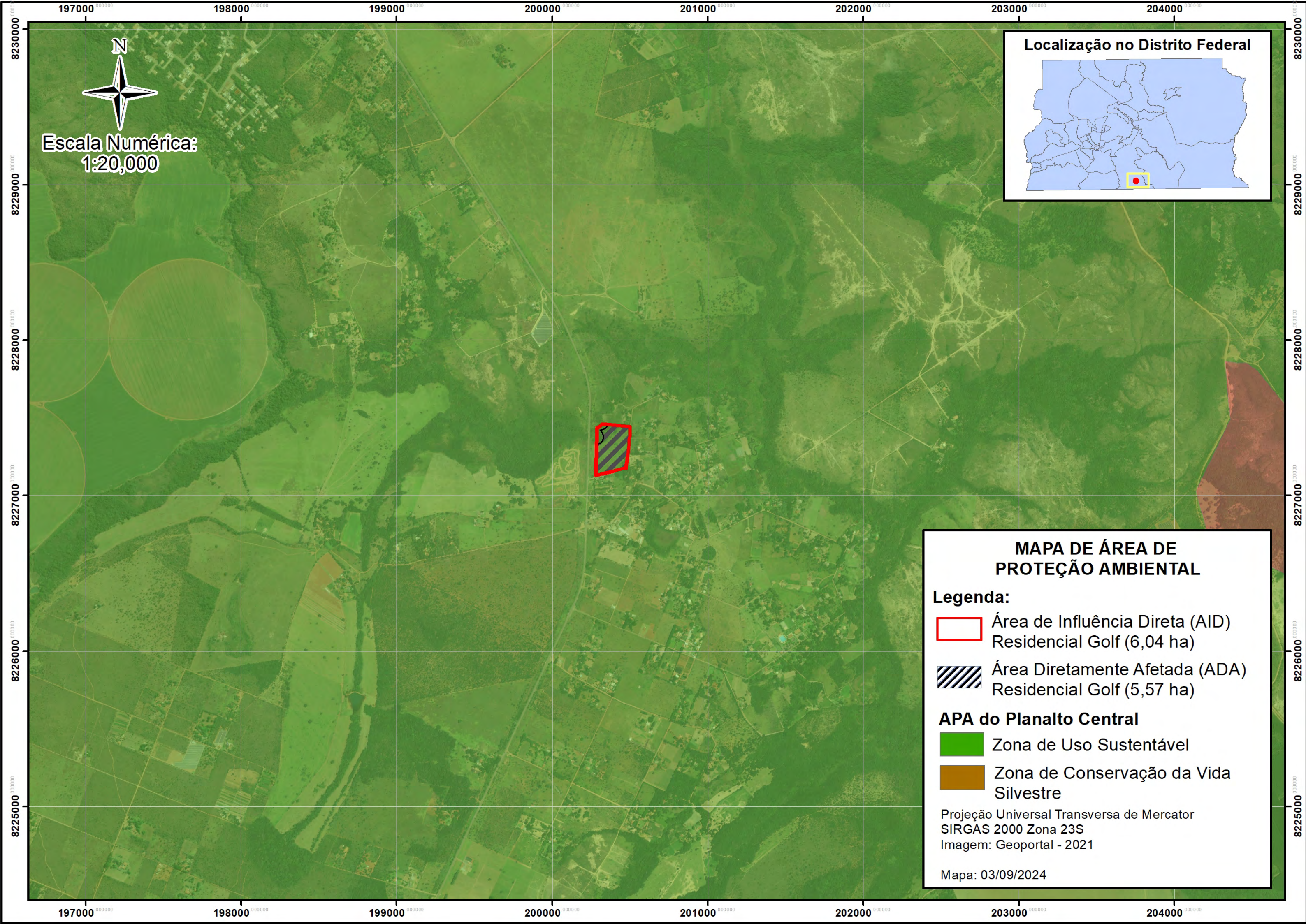
- Paraná

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 03/09/2024



Escala numérica:
1:10,000



Escala Numérica:
1:20,000



MAPA DE ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Legenda:

Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)

Área Diretamente Afetada (ADA)
Residencial Golf (5,57 ha)

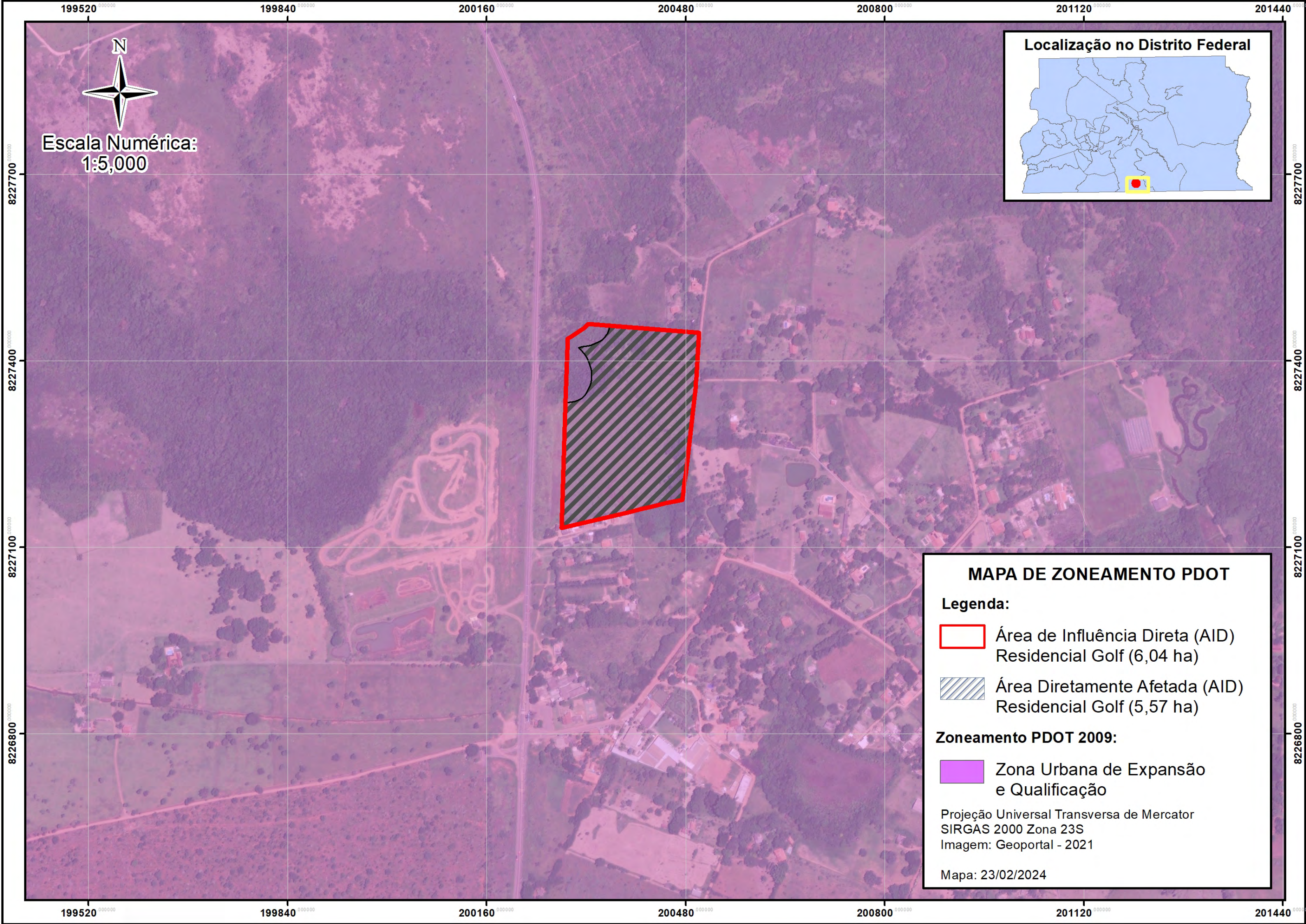
APA do Planalto Central

Zona de Uso Sustentável

Zona de Conservação da Vida Silvestre

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 03/09/2024

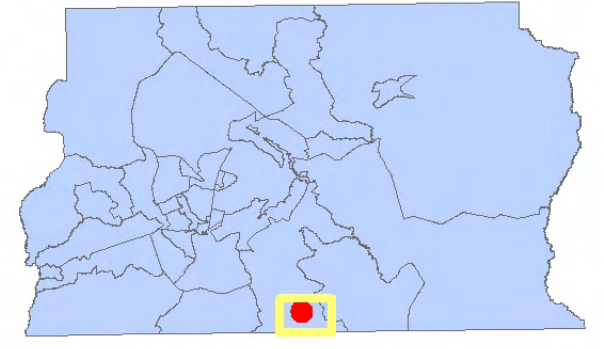


199520 199840 200160 200480 200800 201120 201440



Escala Numérica:
1:5,000

Localização no Distrito Federal



8227700
8227400
8227100
8226800

8227700
8227400
8227100
8226800

MAPA DE ZONEAMENTO PDOT

Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)
-  Área Diretamente Afetada (AID)
Residencial Golf (5,57 ha)

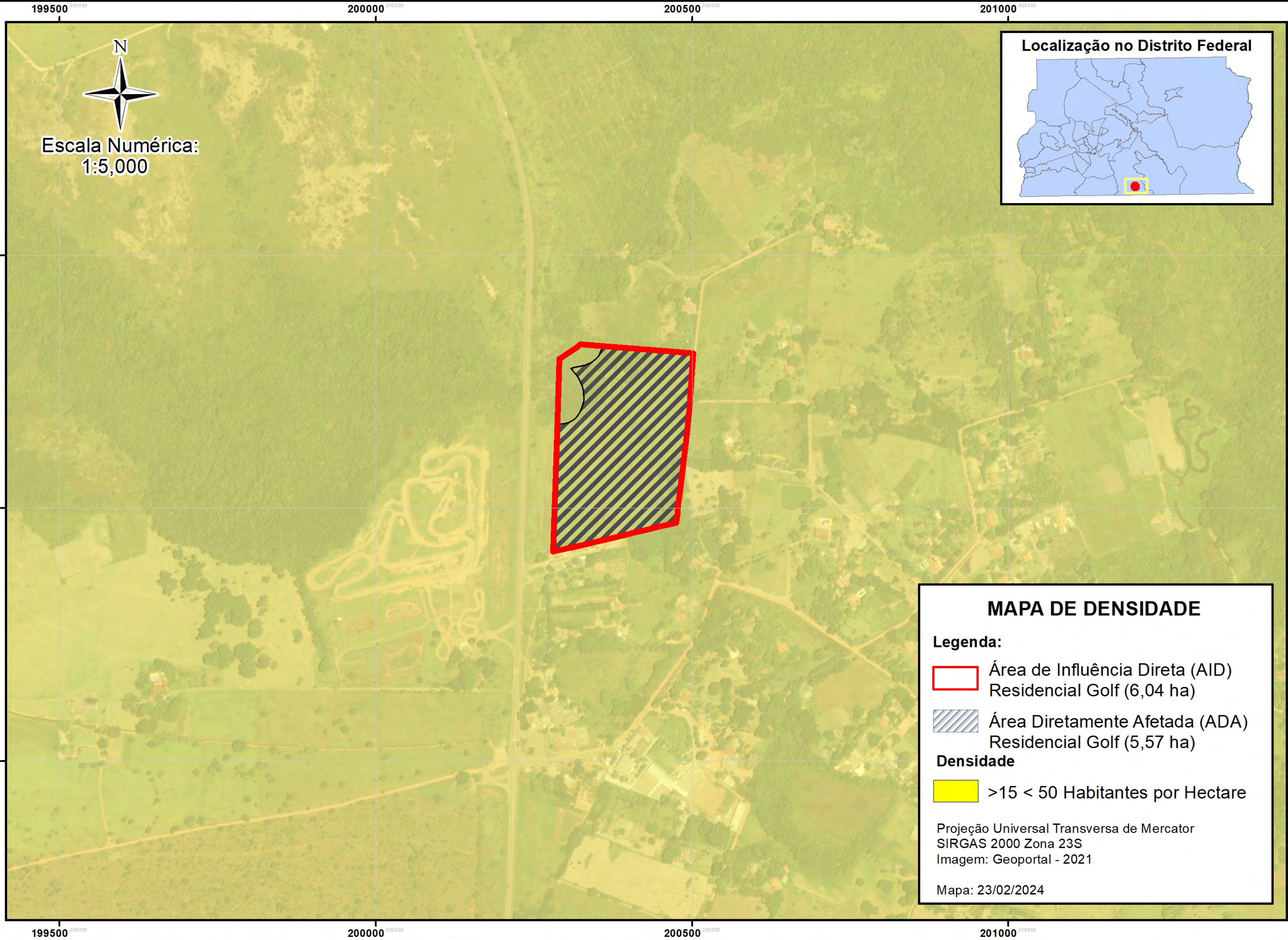
Zoneamento PDOT 2009:

-  Zona Urbana de Expansão
e Qualificação

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 23/02/2024

199520 199840 200160 200480 200800 201120 201440



Escala Numérica:
1:5,000



MAPA DE DENSIDADE

Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)
-  Área Diretamente Afetada (ADA)
Residencial Golf (5,57 ha)

Densidade

-  >15 < 50 Habitantes por Hectare

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 23/02/2024



Escala Numérica:
1:5,000



MAPA DE ZONEAMENTO ECOLÓGICO - ECONÔMICO

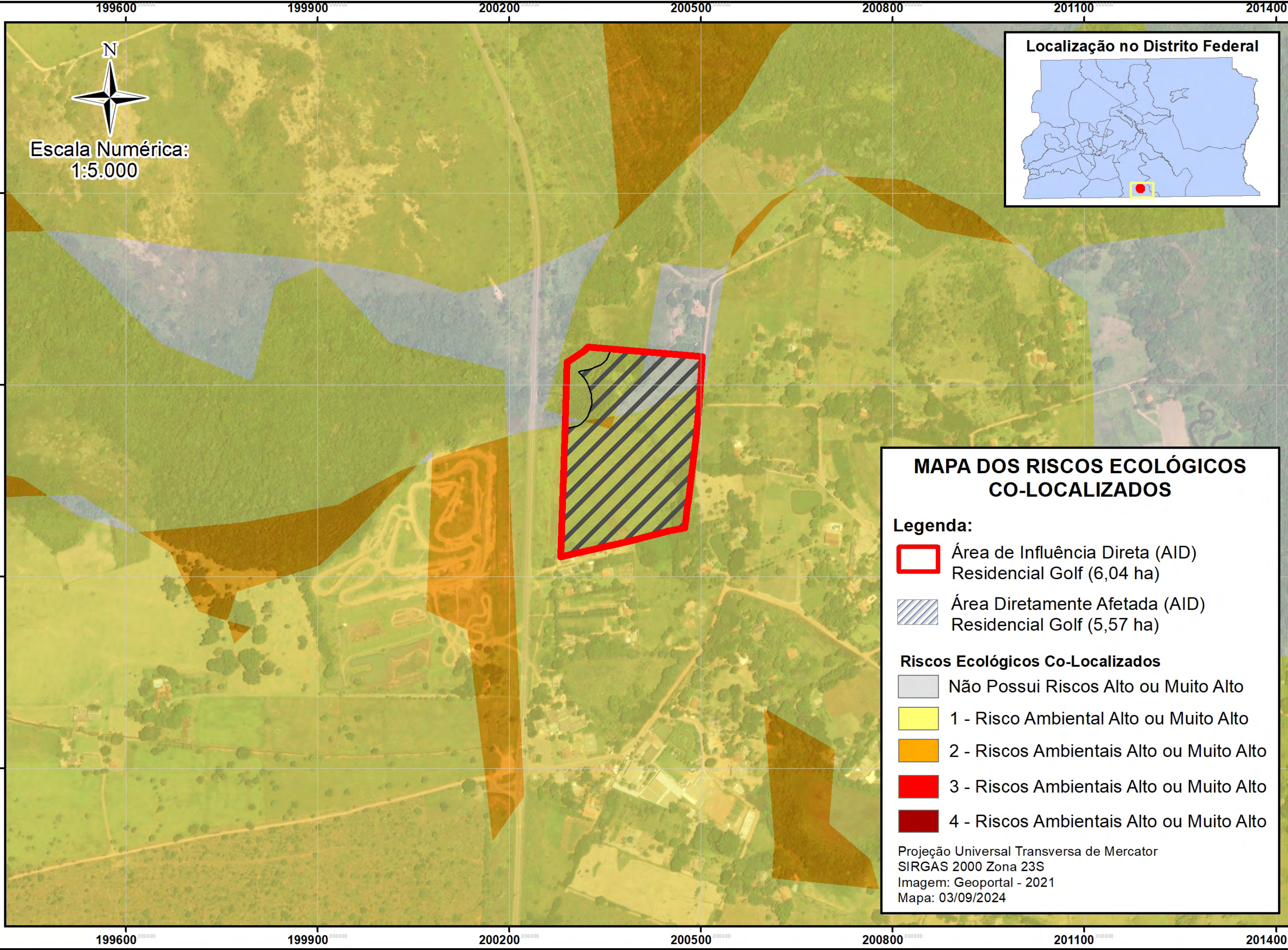
Legenda:

- Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)
- Área Diretamente Afetada (ADA)
Residencial Golf (5,57 ha)

Zoneamento Ecológico-Econômico

- ZEEDPSE SZSE - 5

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 03/09/2024



Escala Numérica:
1:5.000



**MAPA DOS RISCOS ECOLÓGICOS
CO-LOCALIZADOS**

Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)
-  Área Diretamente Afetada (AID)
Residencial Golf (5,57 ha)

Riscos Ecológicos Co-Localizados

-  Não Possui Riscos Alto ou Muito Alto
-  1 - Risco Ambiental Alto ou Muito Alto
-  2 - Riscos Ambientais Alto ou Muito Alto
-  3 - Riscos Ambientais Alto ou Muito Alto
-  4 - Riscos Ambientais Alto ou Muito Alto

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 03/09/2024



Escala Numérica:
1:5,000



MAPA DE RISCO DE PERDA DE SOLO POR EROSÃO

Legenda:

Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)

Área Diretamente Afetada (AID)
Residencial Golf (5,57 ha)

Risco de Perda de Solo por Erosão

1 - Muito Baixo

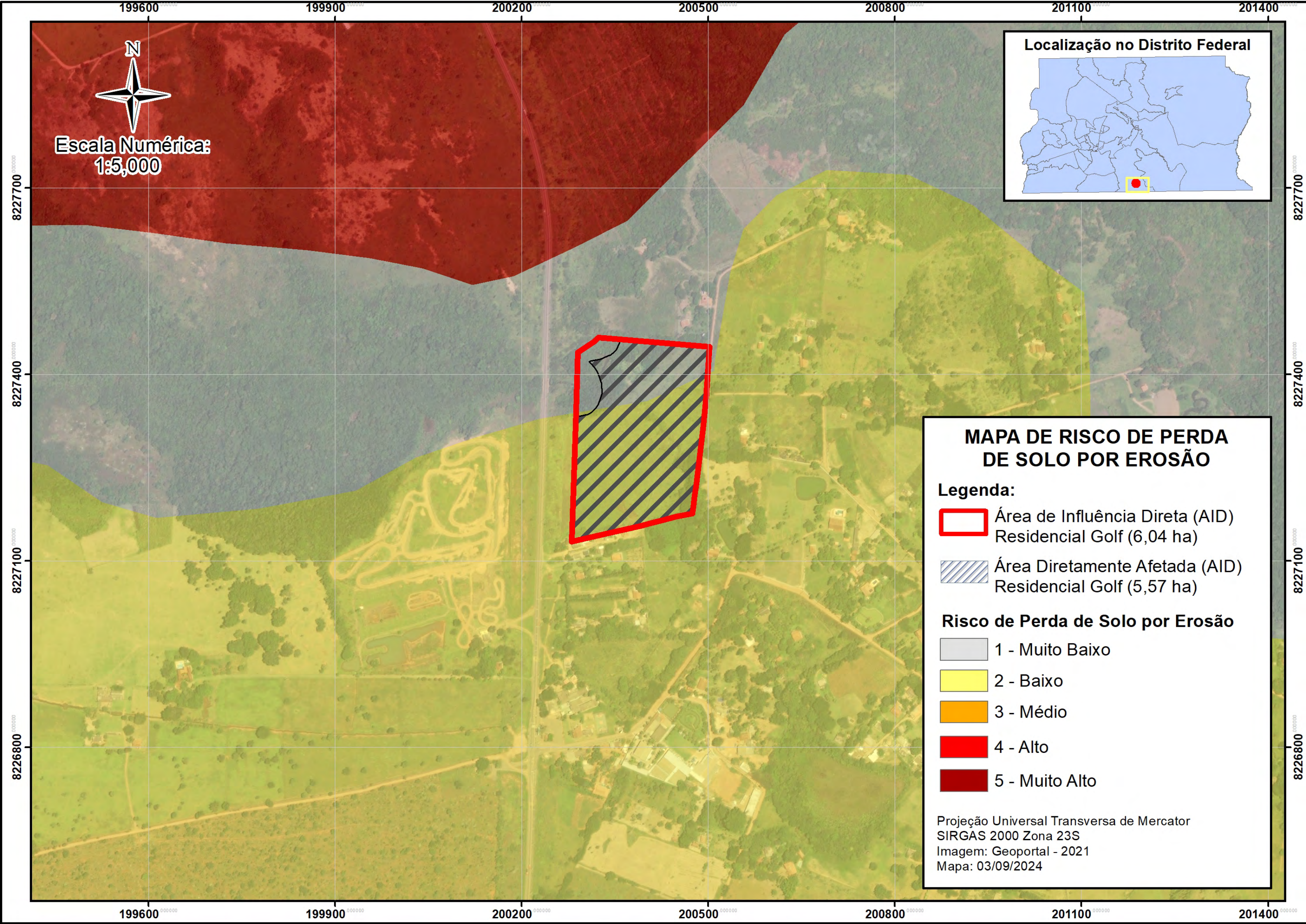
2 - Baixo

3 - Médio

4 - Alto

5 - Muito Alto

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 03/09/2024





Escala Numérica:
1:5,000

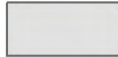


MAPA DE RISCO DE PERDA DE RECARGA DE AQUIFERO

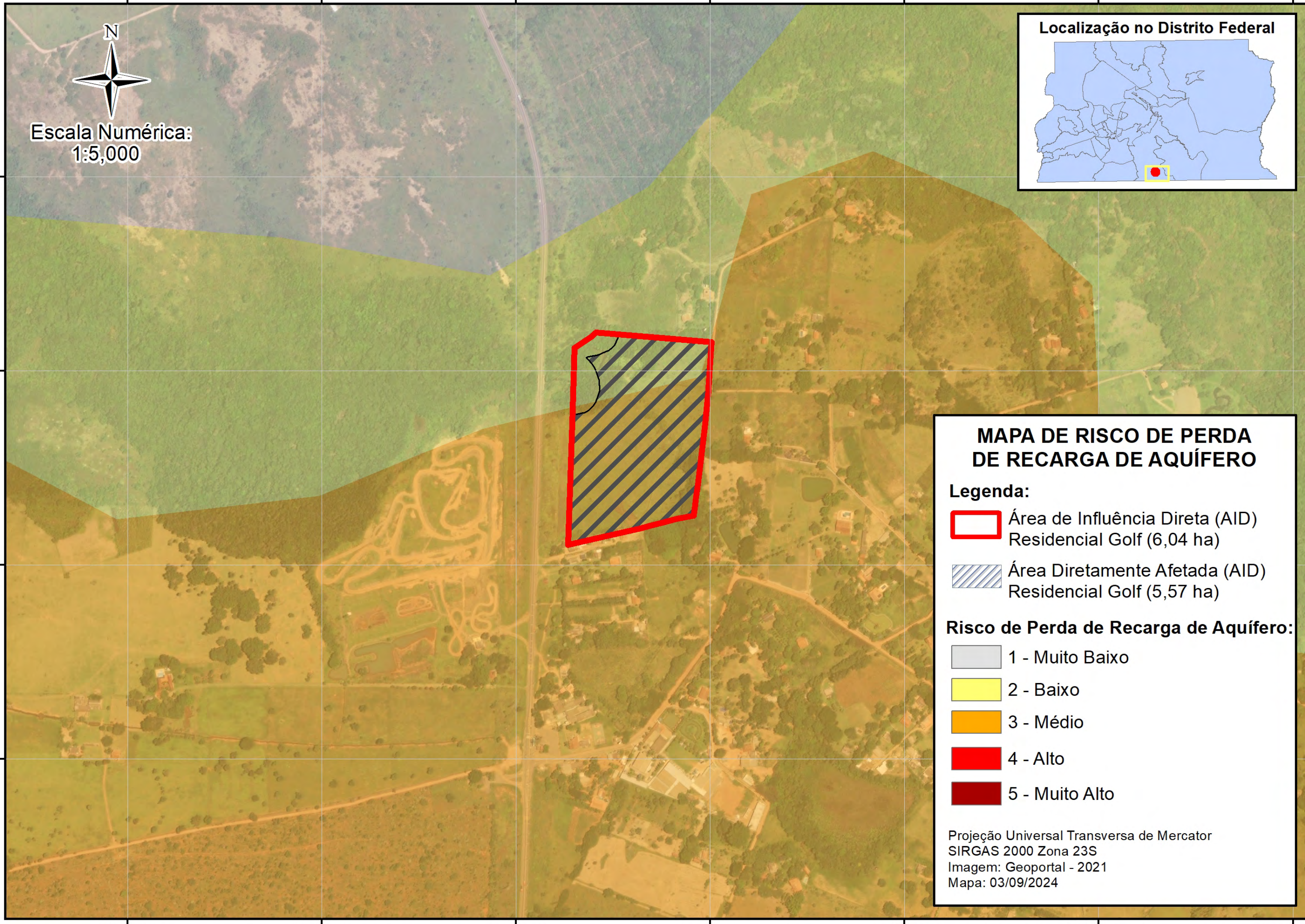
Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID) Residencial Golf (6,04 ha)
-  Área Diretamente Afetada (AID) Residencial Golf (5,57 ha)

Risco de Perda de Recarga de Aquífero:

-  1 - Muito Baixo
-  2 - Baixo
-  3 - Médio
-  4 - Alto
-  5 - Muito Alto

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 03/09/2024





Escala Numérica:
1:5.000

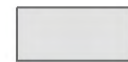
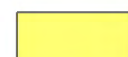


MAPA DE RISCO DE ÁREAS REMANESCENTES DE CERRADO NATIVO

Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)
-  Área Diretamente Afetada (AID)
Residencial Golf (5,57 ha)

Risco de Perda de Cerrado Nativo

-  1 - Muito Baixo
-  2 - Baixo
-  3 - Médio
-  4 - Alto
-  5 - Muito Alto

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 03/09/2024



Escala Numérica:
1:5,000



MAPA DE RISCO DE CONTAMINAÇÃO DE SUBSOLO

Legenda:

Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)

Área Diretamente Afetada (AID)
Residencial Golf (5,57 ha)

Risco de Contaminação de Subsolo:

1 - Muito Baixo

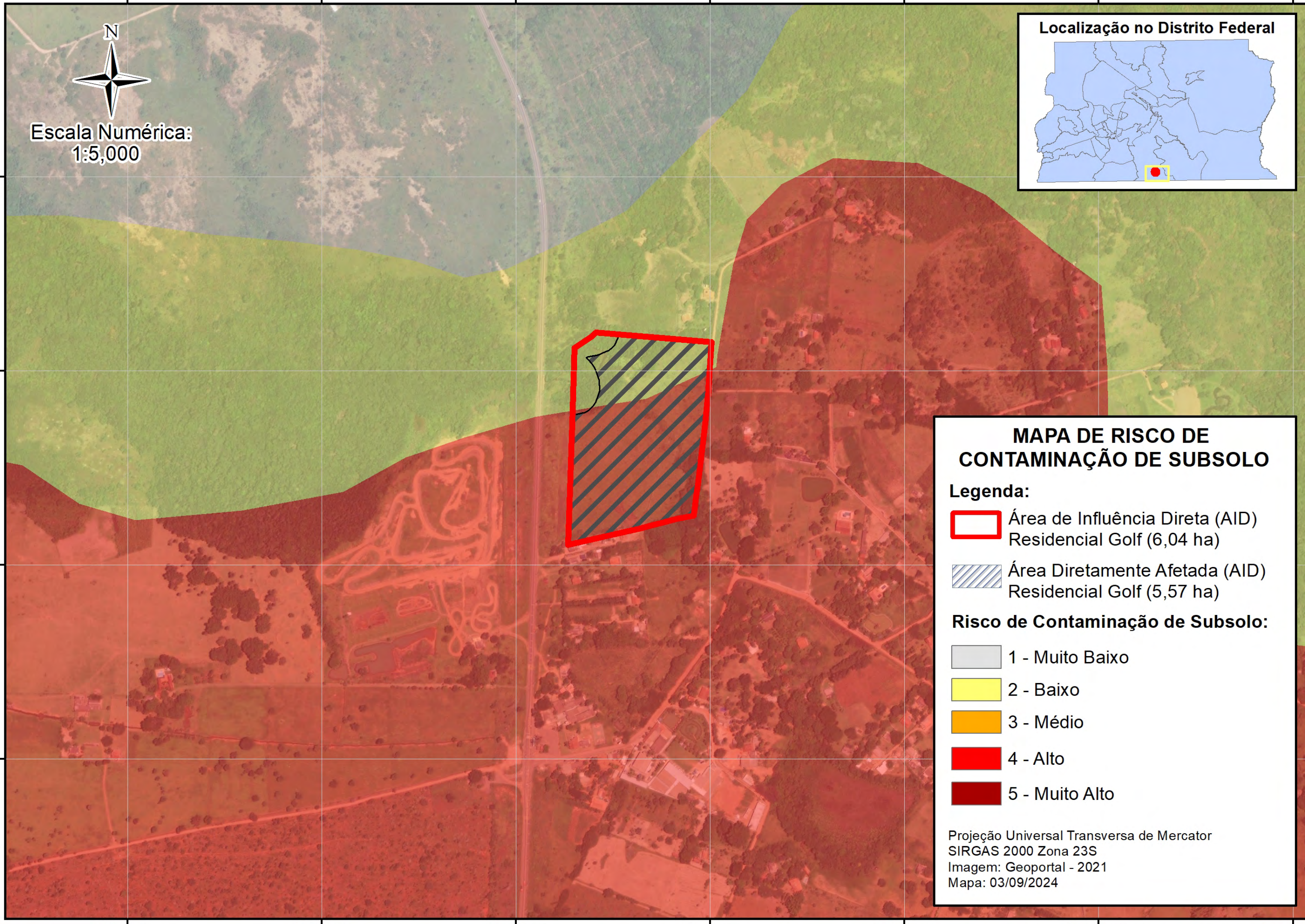
2 - Baixo

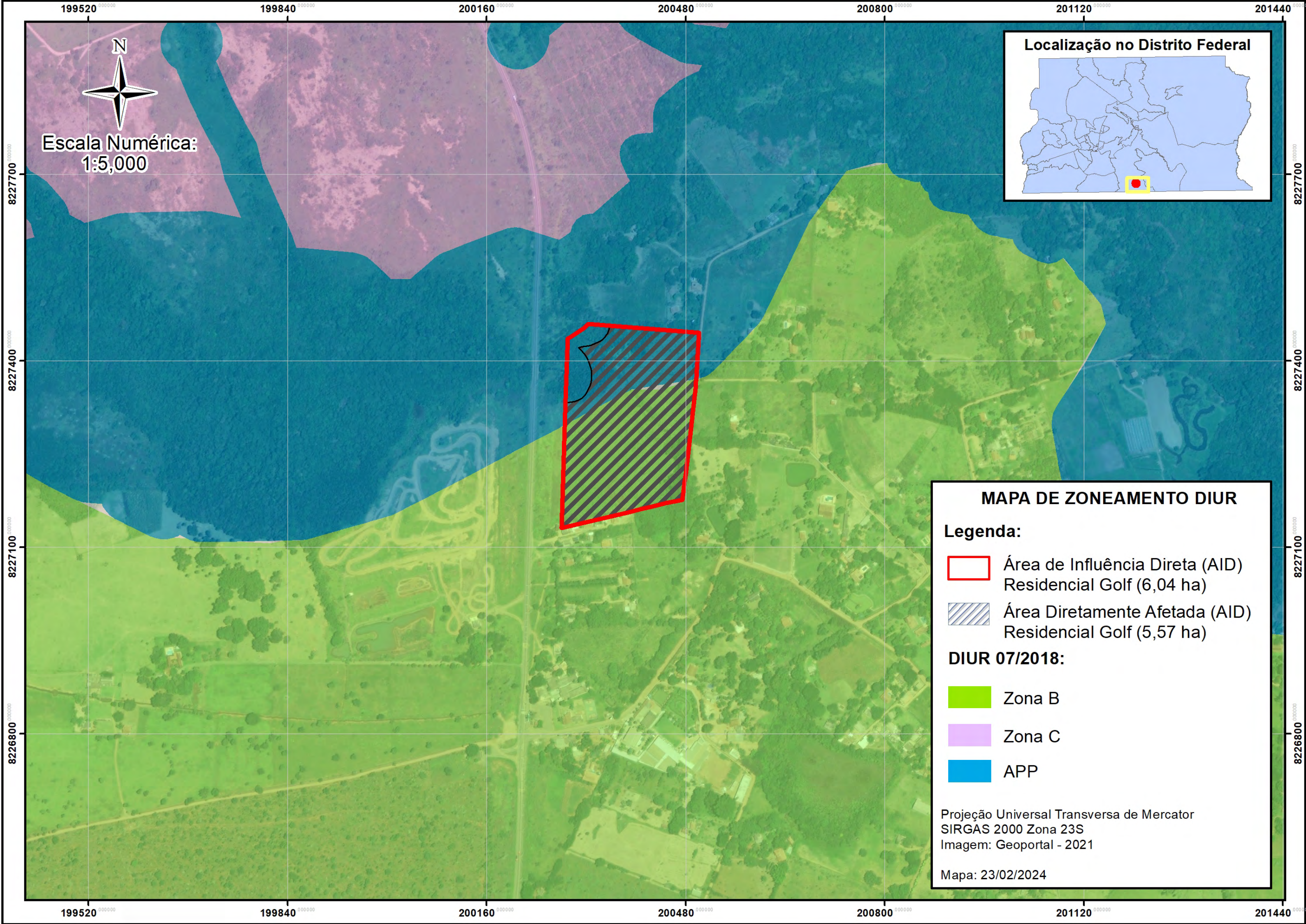
3 - Médio

4 - Alto

5 - Muito Alto

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 03/09/2024





Escala Numérica:
1:5,000



MAPA DE ZONEAMENTO DIUR

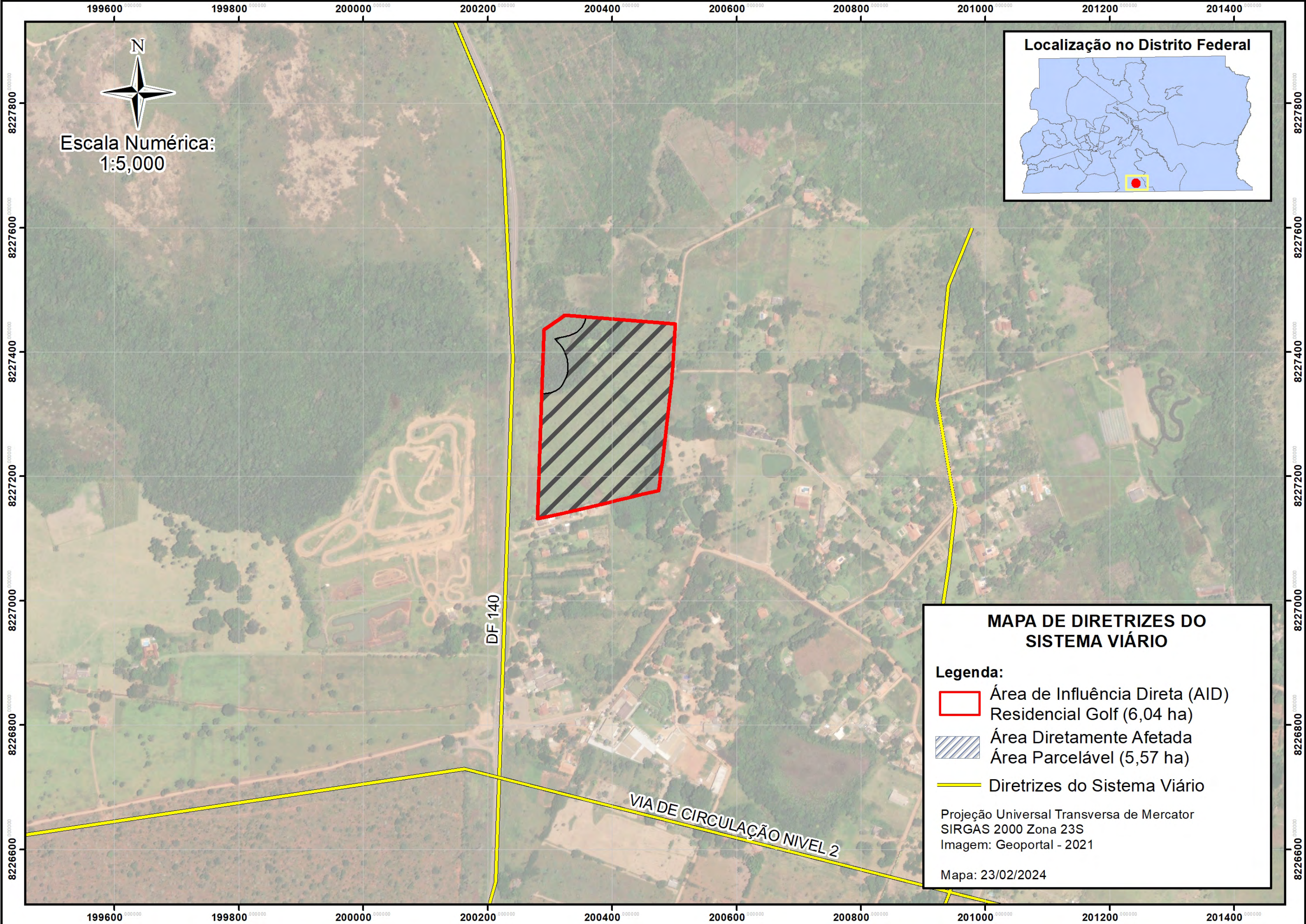
Legenda:

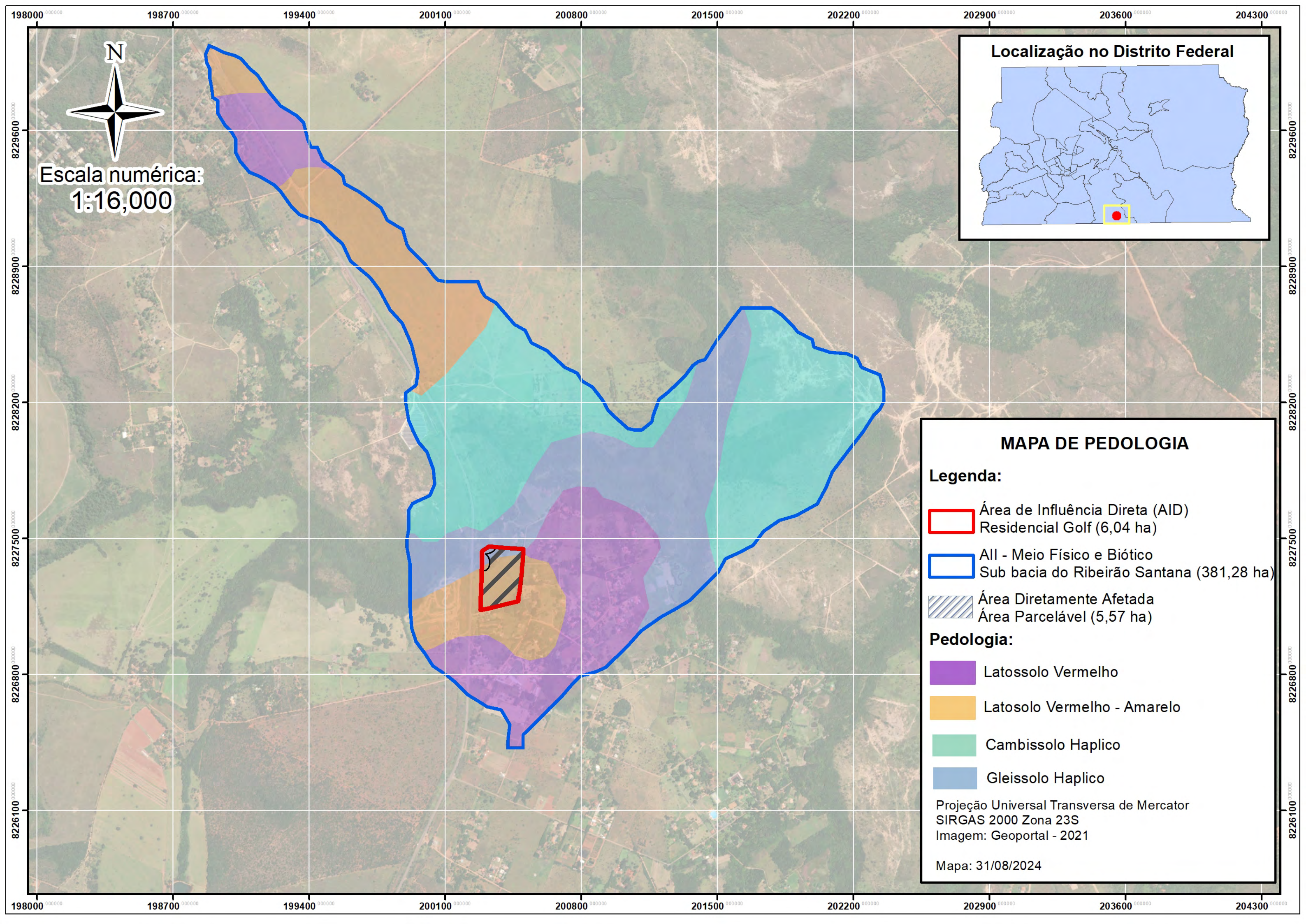
-  Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)
-  Área Diretamente Afetada (AID)
Residencial Golf (5,57 ha)

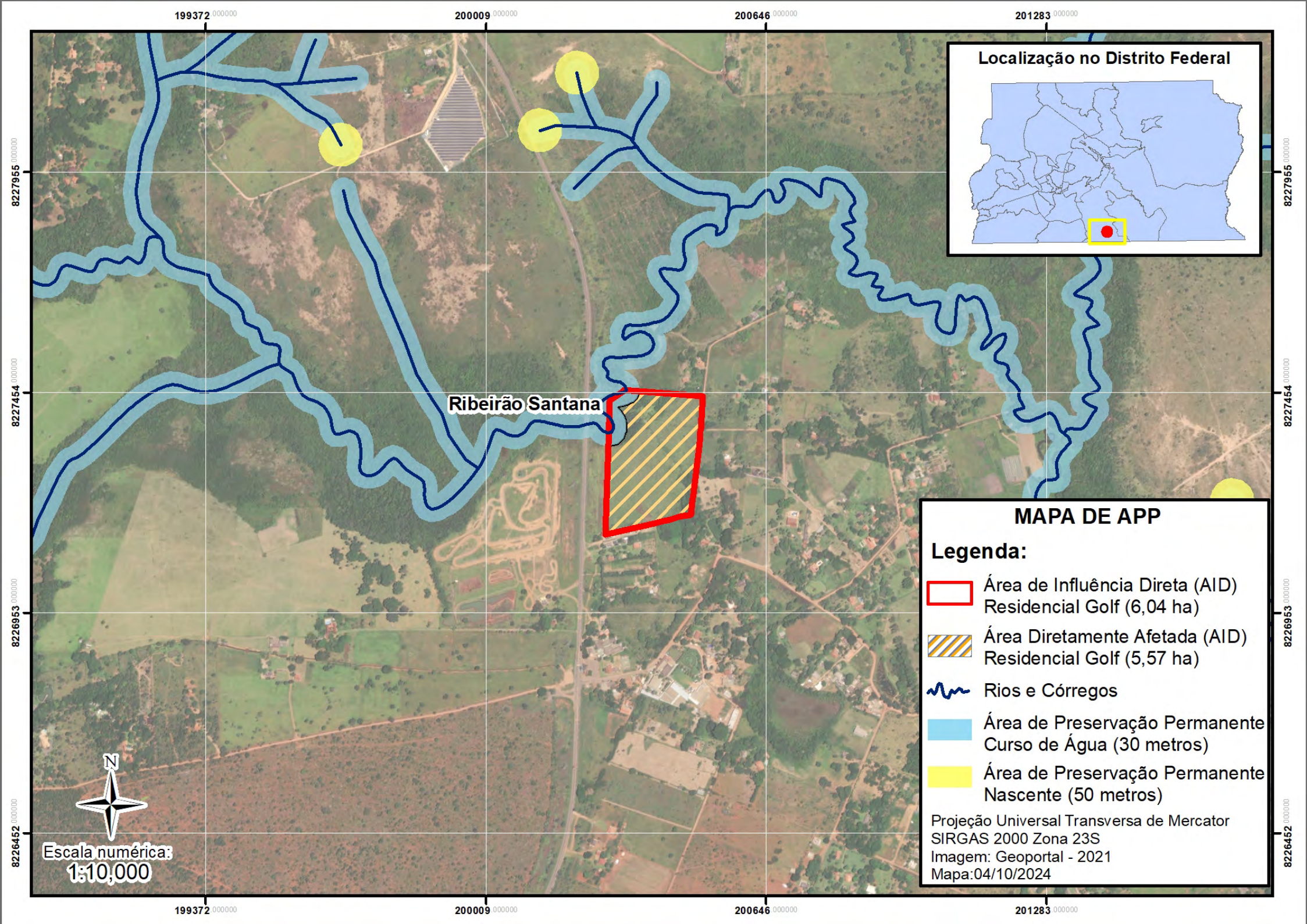
DIUR 07/2018:

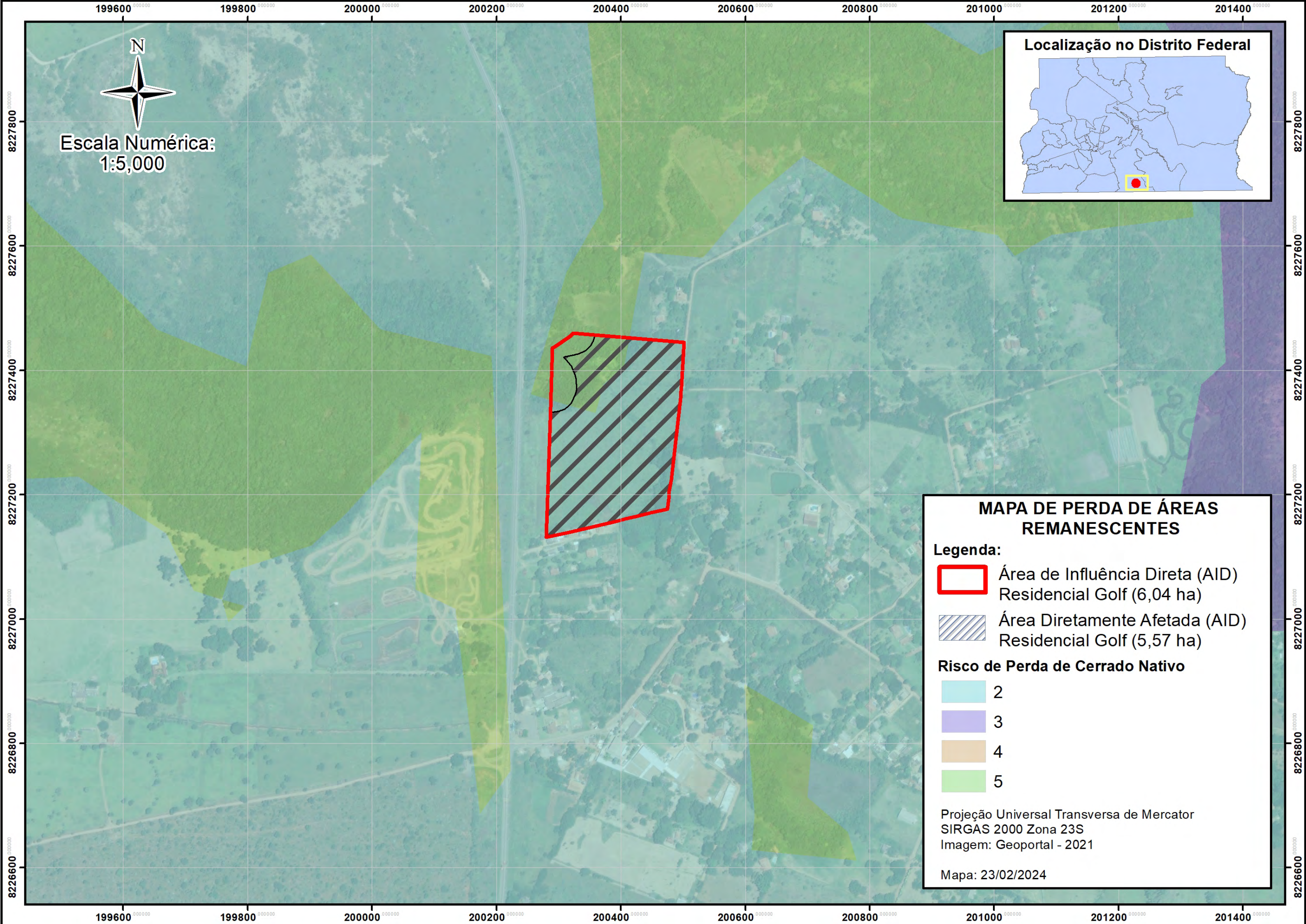
-  Zona B
-  Zona C
-  APP

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 23/02/2024









Escala Numérica:
1:5,000



MAPA DE PERDA DE ÁREAS REMANESCENTES

Legenda:

Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)

Área Diretamente Afetada (AID)
Residencial Golf (5,57 ha)

Risco de Perda de Cerrado Nativo

2

3

4

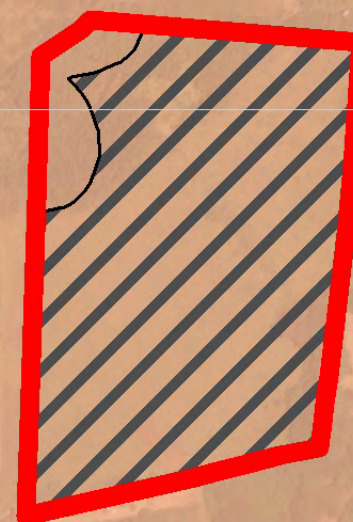
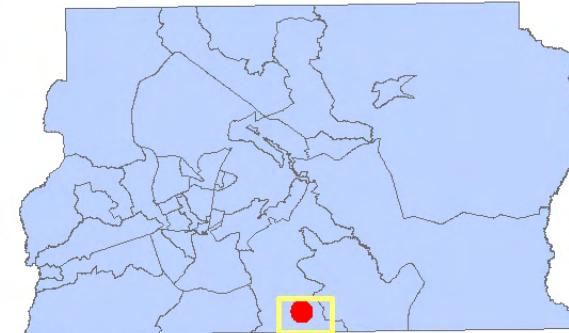
5

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 23/02/2024



Escala Numérica:
1:5,000

Localização no Distrito Federal



MAPA DE HIDROGEOLOGIA DOMÍNIO POROSO

Legenda:



Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)



Área Diretamente Afetada (AID)
Residencial Golf (5,57 ha)

Domínio Poroso:

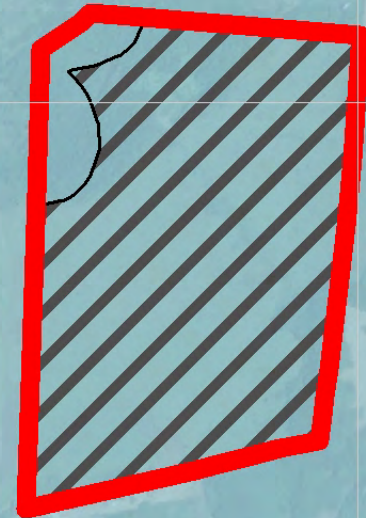


P3

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 03/09/2024



Escala Numérica:
1:5,000



MAPA DE HIDROGEOLOGIA DOMÍNIO FRATURADO

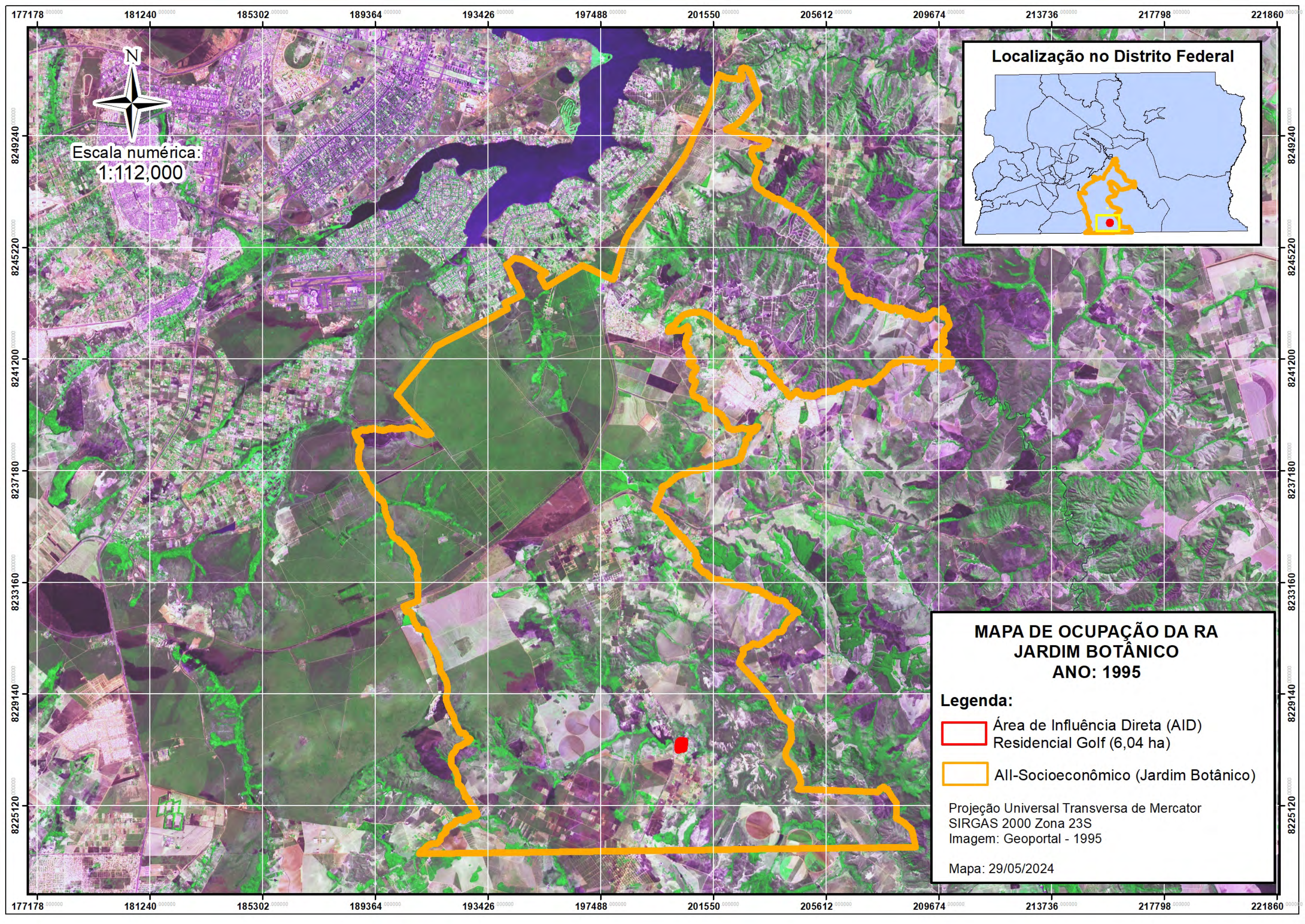
Legenda:

- Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)
- Área Diretamente Afetada (AID)
Residencial Golf (5,57 ha)

Domínio Fraturado:

- Sistema Bambuí
- Sistema Paranoá:
 - Subsistema R4

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 03/09/2024



187582 000000

195544 000000

203506 000000

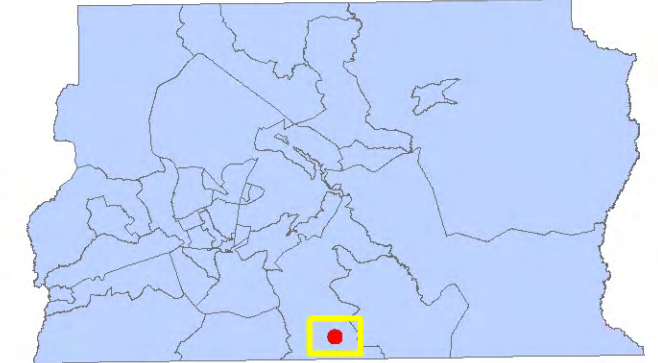
211468 000000

219430 000000



Escala numérica:
1:104,000

Localização no Distrito Federal



MAPA DE OCUPAÇÃO DA RA JARDIM BOTÂNICO ANO: 1964

Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)
-  All-Socioeconômico (29060,60 ha)

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 1964

Mapa: 29/05/2024

187582 000000

195544 000000

203506 000000

211468 000000

219430 000000

8249120 000000

8242200 000000

8235280 000000

8228360 000000

187582 000000

195544 000000

203506 000000

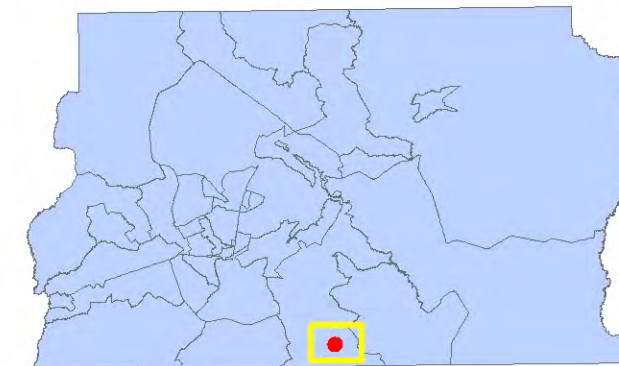
211468 000000

219430 000000



Escala numérica:
1:104,000

Localização no Distrito Federal



MAPA DE OCUPAÇÃO DA RA JARDIM BOTÂNICO ANO: 1991

Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID)
Residencial Golf (6,04 ha)
-  All-Socioeconômico (29060,60 ha)

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 1991

Mapa: 29/05/2024

187582 000000

195544 000000

203506 000000

211468 000000

219430 000000

8249120 000000

8242200 000000

8235280 000000

8228360 000000