

M E M O R I A L D E S C R I T I V O		
MDE-EP XX/XXXX	REGIÃO ADMINISTRATIVA PLANALTINA – RA VI SETOR HABITACIONAL MESTRE D'ARMAS RESERVA DO LAGO Rua Comercial, Q 01 e Q2; Rua José Alencar, QC1; Rua Miriã Alencar, QC2; Rua do Lago, Q1, Q2, Q3, Q4, Q5; Rua Contorno, Q1, Q3, Q4, Q5; Rua 145, Q1 e Q2; Rua 190, Q1 e Q2; Rua 235, Q1 e Q2; Rua 325, Q4 e Q5; Rua 370, Q4 e Q5.	
DATA: ABRIL/2026	APROVO / ASSESSOR (A):	APROVO / COORDENADOR (A):
RT.: ANA CAROLINA IEMINI CAU: A 30738-6 DF	APROVO / CHEFE DE UNIDADE:	

1 APRESENTAÇÃO

O presente documento foi elaborado para apresentar a proposta de Parcelamento do Solo Urbano denominado **Reserva do Lago**, situado na Região Administrativa de Planaltina – RA VI, na porção norte do Distrito Federal, em conformidade com as Diretrizes Urbanísticas DIUR 05/2016 e DIUPE 03/2024 emitidas pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH.

Trata-se de uma gleba registrada pela matrícula nº 27.616 (parte da matrícula 68.888 – 3º CRI), no Cartório do 8º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, com área de 25,9061 ha e área topográfica de 25,8826 (Kr 1.0004534).

A gleba limita-se a norte, leste e oeste com propriedades particulares em zona urbana ainda não parceladas, e, ao sul, pela Via DF 230. O acesso ao parcelamento será feito pela Via DF 230, sob jurisdição do DER.

1.1. CROQUI DE SITUAÇÃO

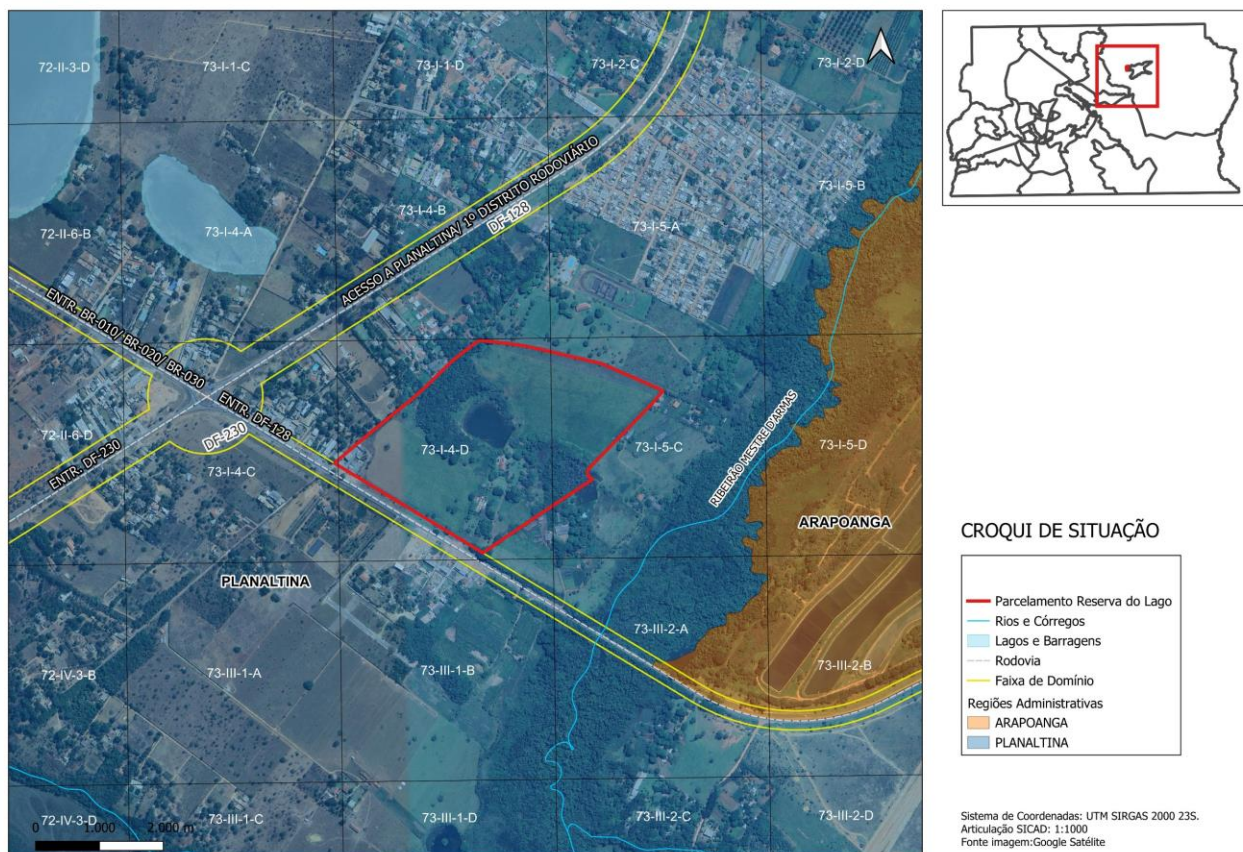


Figura 1: Croqui de Situação Reserva do Lago
Fonte: Geoportal, adaptado por Número 1 Urbanismo

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

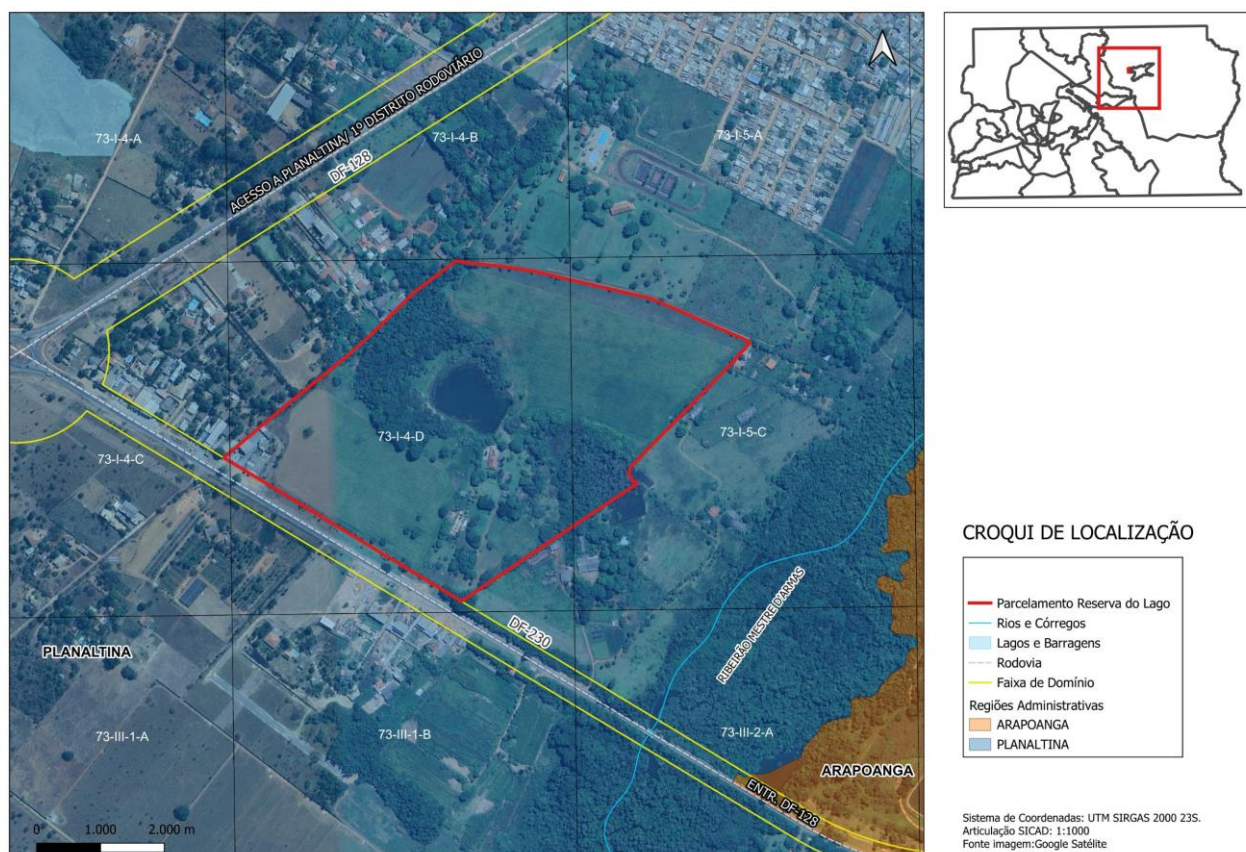


Figura 2: Croqui de Localização Reserva do Lago
Fonte: Geoportal, adaptado por Número 1 Urbanismo

1.3. OBJETIVOS DO PROJETO

O projeto em questão objetiva o loteamento da gleba acima caracterizada, visando atender parte da demanda habitacional do Distrito Federal, com a abertura de novas vias de circulação e a criação de lotes destinados aos usos RO 1, RO 2, CSII 3, CSIIR 2 e INST EP.

O sistema viário projetado tem por objetivo cumprir as determinações das Diretrizes Urbanísticas de planejamento urbano. A proposta consiste também em minimizar os impactos sobre as áreas ambientalmente sensíveis.

Propõe-se a criação de lotes Institucionais de Equipamento Público (INST-EP) e áreas para Equipamento Público Urbano, de modo a suprir as necessidades de infraestrutura urbana. Foi criado um extenso Espaço Livre de Uso Público (ELUP) na parte central da gleba, como forma de preservar as características ambientais existentes.

2 LEGISLAÇÃO RELATIVA AO PROJETO

2.1 URBANÍSTICA

LEGISLAÇÃO FEDERAL:

- Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 – Dispõe sobre Parcelamento de Solo Urbano e dá outras providências.
- Lei nº 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 de acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

LEGISLAÇÃO DISTRITAL:

- Lei Orgânica do Distrito Federal, de 08 de junho de 1993 – Trata, no título VII, da Política Urbana e Rural, estabelecendo, em seu Artigo 314 para a Política de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes e compreendendo o conjunto de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida, ocupação ordenada dos territórios, uso dos bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos para a população.
- Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 – Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT e dá outras providências.
- Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017 – Regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos, e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012 – Atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 – Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022 – Altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019 – Define os limites físicos das regiões administrativas do Distrito Federal e dá outras providências.
- Lei complementar 1.027, de 28 de novembro de 2023, que 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 nº1.207, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo do 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 e Edificações do Distrito Federal – COE.
- Decreto nº 43.056, de 03 de março de 2022 – Regulamenta a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal - COE/DF, e dá outras providências.
- Decreto nº 27.365, de 1º de novembro de 2006 – Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências.
- Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010 – Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal - SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977, e dá outras providências.
- Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017 – Dispõe sobre os procedimentos para aprovação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências.
- Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016 – Aprova a Nota Técnica nº 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH que trata de Diretrizes para Sistema Viário de Novos Parcelamentos.
- Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020 – Regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015; e dá outras providências.
- Portaria nº 70, de 30 de julho de 2024 – Define o índice a ser utilizado para o cálculo de unidades habitacionais nos projetos de urbanismo de parcelamento do solo urbano, no âmbito da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal.
- DIUR 05/2016 – Trata das Diretrizes Urbanísticas a serem aplicadas à Região do Setor Habitacional Mestre D'armas, disponível no endereço eletrônico http://www.seduh.df.gov.br/wpconteudo/uploads/2017/09/diur_05_2016_planaltina_mestr edarmas.pdf.
- DIUPE 03/2024– Estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento de solo em comento, disponível no endereço eletrônico http://seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-03-2024_Gleba-de-Mat.-no-68.888-na-RA-Plan.pdf.

LEGISLAÇÃO FEDERAL:

- Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000 – Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências.
- Decreto nº 4.340, de 22 de agosto de 2002 – Regulamenta artigos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC, e dá outras providências.
- Lei nº 12.651, 25 de maio de 2012 – Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.
- Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983 - Dispõe sobre a criação das Áreas de Proteção Ambiental das Bacias dos Rios São Bartolomeu e Descoberto, e dá outras providências.

LEGISLAÇÃO DISTRITAL:

- Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010 – Regulamenta o art. 279, I, III, IV, XIV, XVI, XIX, XXI, XXII, e o art. 281 da Lei Orgânica do Distrito Federal, instituindo o Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC, e dá outras providências.
- Lei nº 041, de 13 de setembro de 1989 – Dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências.
- Decreto nº 12.960, de 28 de dezembro de 1990 – Aprova o regulamento da Lei nº 041, de 13 de setembro de 1989, que dispõe sobre a política ambiental do Distrito Federal.
- Lei nº 5.344 de 19 de maio de 2014, dispõe sobre o Rezoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu.
- 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.

3 QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA DO LAGO

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

<u>Pontos</u>	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P1	8269001.602	212791.505			ÁREA: 25,8826ha 258.826,729m²
			33,34	96°22'53"	
P2	8268997.896	212824.635			
			43,17	96°10'54"	
P3	8268993.248	212867.558			
			54,62	98°46'23"	
P4	8268984.917	212921.537			
			194,49	103°06'42"	
P5	8268940.796	213110.960			
			177,15	113°37'19"	
P6	8268869.812	213273.266			
			55,61	221°57'52"	
P7	8268828.465	213236.084			
			224,85	224°13'35"	
P8	8268667.343	213079.254			
			13,20	204°31'36"	
P9	8268655.332	213073.774			

RESERVA DO LAGO
Região Administrativa de Planaltina – RA VI
Kr = 1.0004534

<u>Pontos</u>	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			13,98	152°24'46"	ÁREA: 25,8826ha 258.826,729m²
P10	8268642.944	213080.247			
			9,66	113°43'08"	
P11	8268639.057	213089.094			
			176,79	236°24'25"	
P12	8268541.240	212941.827			
			165,57	235°50'42"	
P13	8268448.282	212804.813			
			4,01	235°50'33"	
P14	8268446.030	212801.495			
			453,52	301°08'47"	
P15	8268680.602	212413.351			
			106,09	49°50'50"	
P16	8268749.011	212494.438			
			52,97	50°34'10"	
P17	8268782.656	212535.352			
			94,99	51°03'08"	

RESERVA DO LAGO

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

<u>Pontos</u>	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P18	8268842.369	212609.230			ÁREA: 25,8826ha 258.826,729m²
			56,61	48°45'15"	
P19	8268879.694	212651.797			
			99,46	45°27'31'	
P20	8268949.458	212722.687			
			86,34	52°50'55"	
P1	8269001.602	212791.505			

4 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Número do Documento: Carta nº1128/2021 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM e Ofício nº1181/2023 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM.

Data de Emissão: 03 de dezembro de 2021 e 31 de outubro de 2023.

Informações Atualizadas: A TERRACAP informou que a CHÁCARA 17 OLHOS DE LUZ, BICA DO DER, cujo parcelamento do solo é denominado Reserva do Lago, registrado no 8º CRI, matrícula nº 27.616, situa-se em **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**, nos termos da manifestação da Gerência de Topografia – Getop.



Figura 3: Croqui de Situação Fundiária
Fonte: Carta nº1128/2021 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM

No âmbito do desenvolvimento do projeto de parcelamento urbano de solo denominado Reserva do Lago, situado na Região Administrativa de Planaltina – RA V, foi autuado o Processo Eletrônico SEI-GDF no 00390-00006824/2023-23 que trata exclusivamente das Consultas junto às concessionárias e órgãos prestadores de serviço público, sobre interferências e capacidade de atendimento para a área do parcelamento.

5.1. Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

Número do Documento: Ofício Nº 4413/2023 - NOVACAP/PRES/SECRE, Despacho – NOVACAP/PRES/DU.

Data de Emissão: 27 de setembro de 2023 (Ofício) e 26 de setembro de 2023 (Despacho).

Informações Atualizadas: Por meio do Despacho – NOVACAP/PRES/DU, a Companhia Informa que de acordo com dados constatados em seu arquivo técnico, não existe interferência com rede pública de águas pluviais implantadas e/ou projetadas para a área em estudo.

A NOVACAP informa, ainda, que não dispõe de capacidade de atendimento para o parcelamento urbano em análise. Desse modo, o empreendedor deverá elaborar o projeto de drenagem pluvial completo para o local, sob sua inteira responsabilidade, de acordo com o Termo de Referência emitido pela Companhia.

O projeto de drenagem citado, deverá obedecer ao previsto na Resolução nº 26 de 17 de agosto de 2023, da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

Soluções de projeto: O projeto de Drenagem encontra-se em elaboração prevendo medidas de controle, em consonância com 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 qualidade/quantidade e lançamento final no corpo receptor, a fim de respeitar a Resolução nº 26 de 17 de agosto de 2023 da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

Serão necessárias faixas de servidão para passagem de rede de drenagem no limite leste do parcelamento, de forma a encaminhar as águas pluviais até às bacias, que se encontram ao centro da gleba, em cotas baixas.



Figura 4 - Croqui do Sistema de Amortecimento de Vazão
Fonte: Número 1 Urbanismo

5.2. Companhia Energética de Brasília – CEB - IPÊS

Número do Documento: Ofício n.º 178/2023 – CEB-IPE/DO/GPI e Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI.

Data de Emissão: 19 de outubro de 2023.

Informações Atualizadas: Informam que na referida área consultada, não há Ativos de Iluminação Pública, portanto, não existe interferência com rede de Iluminação Pública.

5.3. Neoenergia Brasília – NEOENERGIA

Número do Documento: Carta n.º 216/2023 – CGR e Laudo Técnico n.º 77040639/2023.

Data de Emissão: 02 de outubro de 2023 e 12 de setembro de 2023.

Informações Atualizadas: A Carta informa que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, conforme o trecho abaixo:

Em atenção a Carta em referência, informamos que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, objeto da consulta,

desde que o responsável pelo empreendimento satisfaça as condições regulatórias abaixo transcritas

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

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

Através de seu Laudo Técnico nº 77040639/2023, a empresa informou que existe interferência com rede aérea e/ou subterrânea existente. Havendo o interesse na eliminação da interferência identificada, o empreendedor poderá solicitar orçamento junto a NEOENERGIA BRASÍLIA ou contratar empresa legalmente habilitada.

A Neoenergia informa também as condicionantes para a caracterização de interferência. para redes aéreas de média e baixa tensão, onde é necessário levar em conta dois aspectos.

1º. Locação final de postes em relação às vias e áreas pavimentadas: onde se deve respeitar as normas estabelecidas pela Neoenergia e devem ser adotadas todas as recomendações previstas na Lei de Acessibilidade (Lei nº 258, de 05 de maio de 1992 e suas alterações);

2º. Cuidados necessários durante a execução de obras no local: onde é necessária a atenção especial a todas as normas de segurança para a colocação de andaimes, equipamentos, veículos ou infraestruturas próximas às redes elétricas da NEOENERGIA BRASÍLIA de modo a preservar a integridade física do trabalhador e o correto funcionamento do sistema elétrico do local.

Se houver necessidade de remanejamento, a Neoenergia informa:

“(…) é preciso que se encaminhe o projeto detalhado para a Superintendência de Engenharia de modo que seja possível a elaboração de orçamento considerando a retirada das interferências e o atendimento de novas cargas.
(…)”

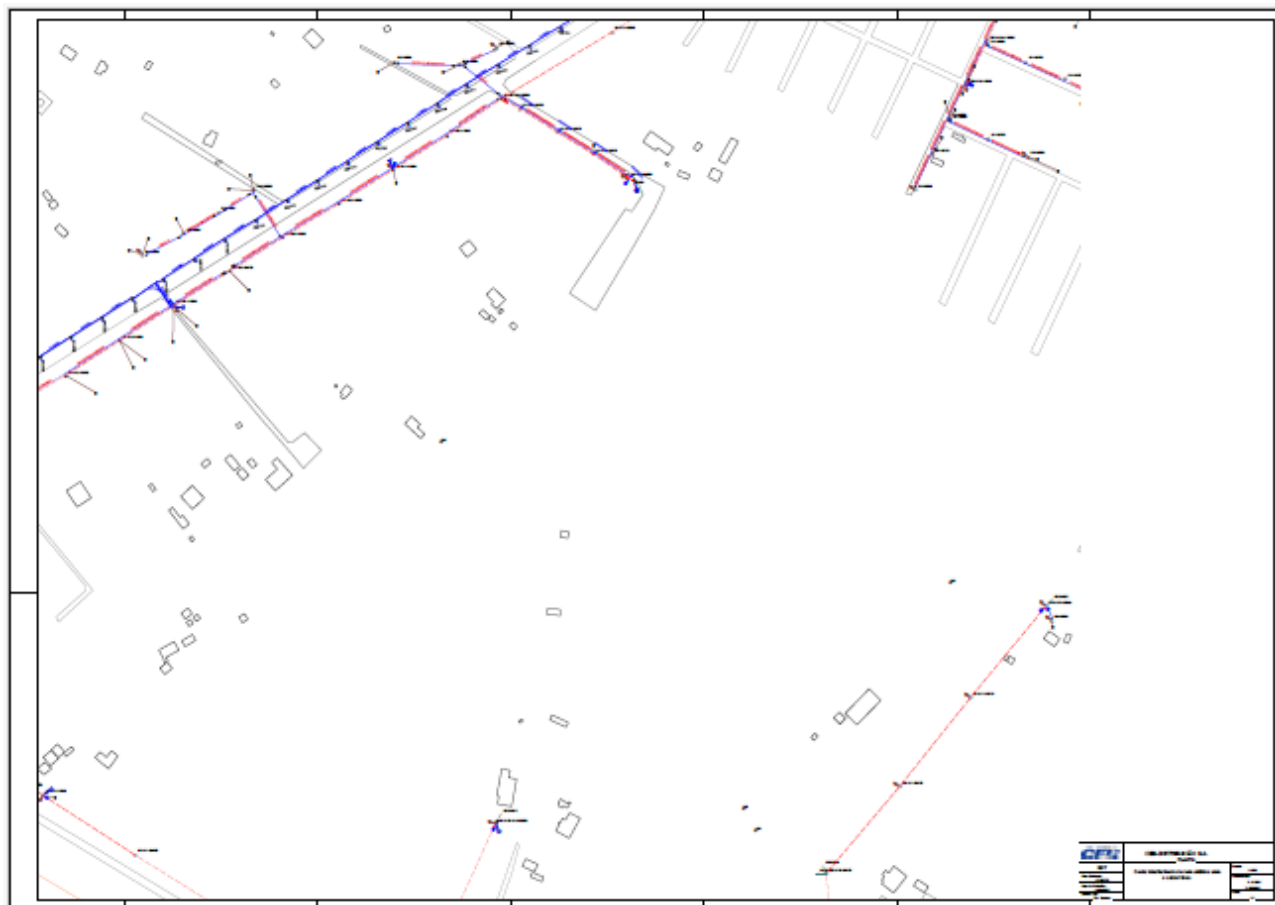


Figura 5 – Planta de Interferência de Rede Elétrica Aérea e/ou Subterrânea
Fonte: Carta n.º 216/2023 – CGR – NEOENERGIA BRASÍLIA

Soluções de projeto: O responsável pelo empreendimento irá elaborar o projeto de energia elétrica em consonância com as condições regulatórias determinadas pela Neoenergia. Cumprirá também com o remanejamento que se fizer necessário, desenvolvendo projeto, licenças e estudos técnicos exigidos pela referida companhia.

5.4. Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - CAESB

Número do Documento: Ofício N° 14/2023 - CAESB/DE/ESE/ESET, Despacho – CAESB/DE/EPR, Plantas de cadastros e Termo de Viabilidade Estratégica - TVE nº 024/2023.

Data de Emissão: 13 de setembro de 2023 (Ofício nº 14/2023 e Plantas de cadastros), 28 de novembro de 2023 (Despacho) e 26 de novembro de 2023 (Termo de Viabilidade nº 024/2023).

Informações Atualizadas: Informam que, com relação aos sistemas existentes, não há interferências com as redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário. Quanto à viabilidade, a CAESB informa que existem sistema de abastecimento de água implantado ou projetado nas imediações, entretanto, não há sistema de esgotamento sanitário disponível.

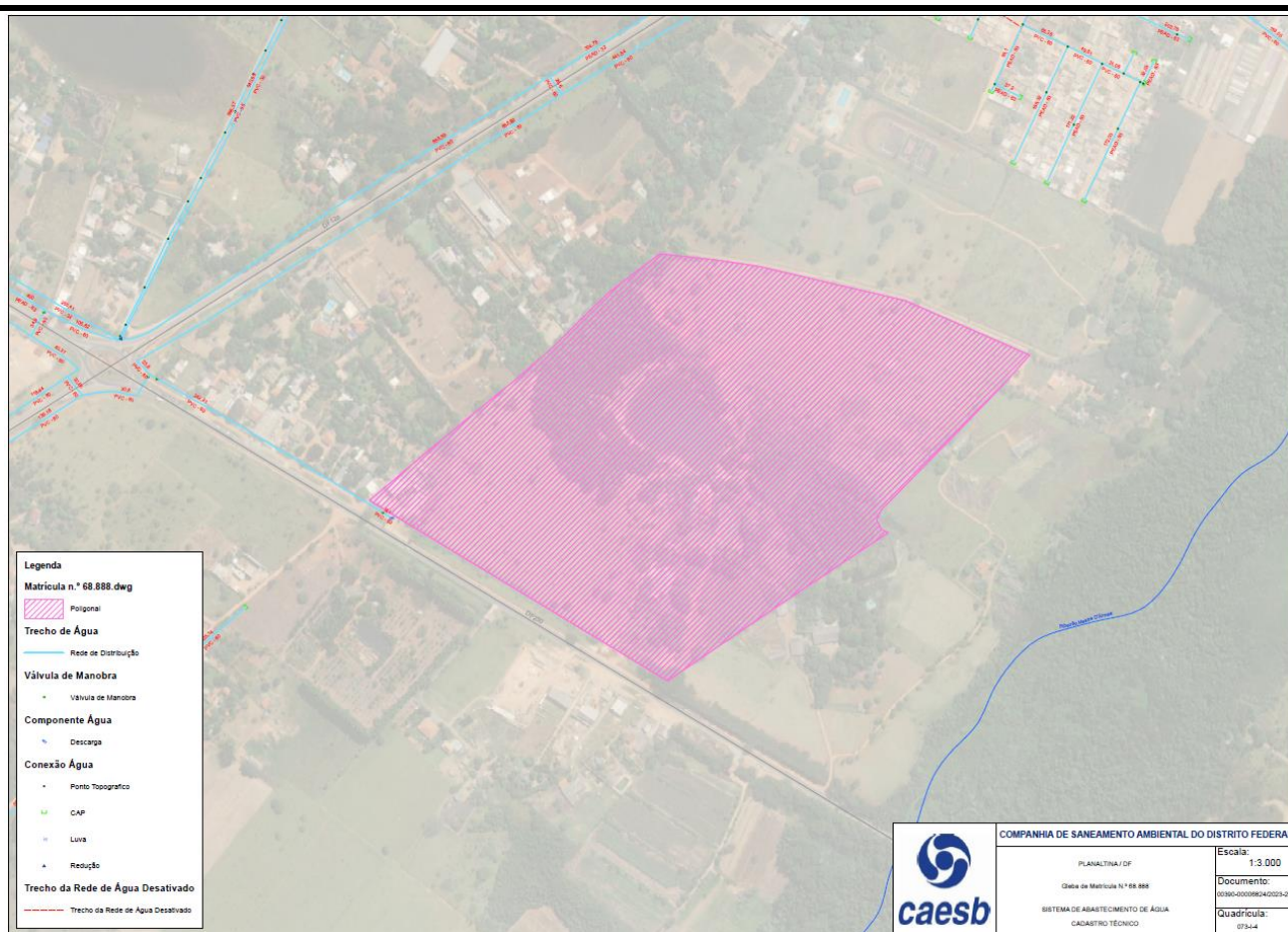


Figura 6 – Croqui de Redes de abastecimento de água
 Fonte: Ofício N° 14/2023 - CAESB/DE/ESE/ESET

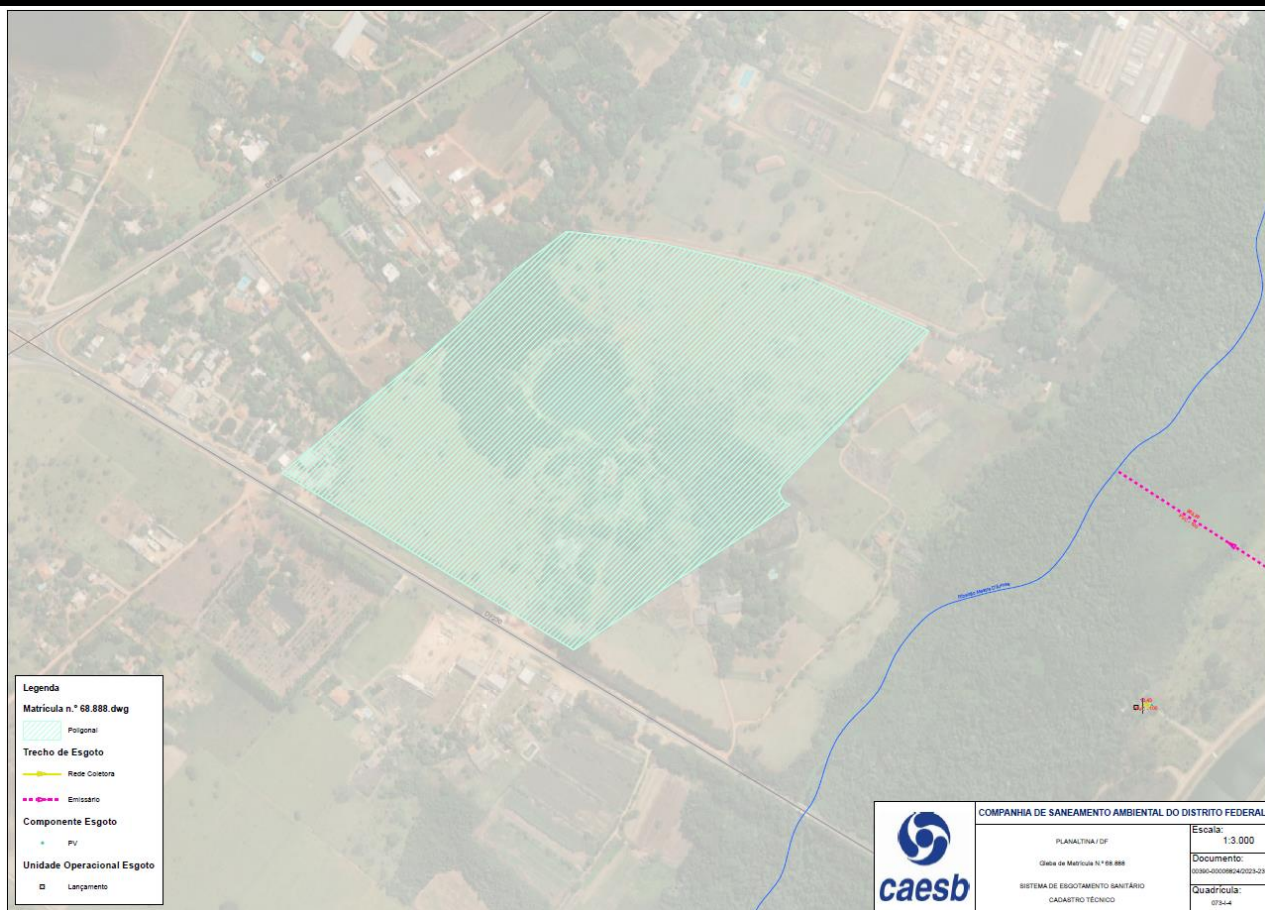


Figura 7 – Croqui de Redes de Esgoto
Fonte: Ofício N° 14/2023 - CAESB/DE/ESE/ESET

Soluções de Projeto: Quanto ao sistema de abastecimento de água (SAA), o empreendedor efetuará a ligação à rede mais próxima, conforme indicação da CAESB. Diante da inexistência de sistema de esgotamento sanitário para atendimento, deverão ser desenvolvidas e implantadas soluções independentes de saneamento básico, em conformidade com as diretrizes estabelecidas no documento Termo de Viabilidade Estratégica (TVE) nº 024/2023.

5.5. Serviço de Limpeza Urbana - SLU

Número do Documento: Ofício N° 789/2023 - SLU/PRESI/AEXEC, Despacho – SLU/PRESI/DITEC e Despacho – SLU/PRESI/DILUR.

Data de Emissão: 12 de setembro de 2023 (Ofício N° 789/2023) e 11 de setembro de 2023 (Despachos).

Informações Atualizadas:

I - Com relação à capacidade de prestar, direta ou indiretamente, os serviços de limpeza urbana na região da gleba de matrícula n.º 68.888, R.67 (3º CRI), localizada na Região Administrativa de Planaltina, RA-VI.

Informa-se que o SLU/DF realiza coleta dos resíduos domiciliares e equiparados nas proximidades na região da gleba de matrícula n.º 68.888, R.67 (3º CRI), na Região Administrativa de Planaltina, RA-VI. 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.

(...)

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

(...)

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

II - Com relação às orientações relativas à gestão de resíduos sólidos para a população.

Destaca-se que é responsabilidade do usuário dos serviços públicos, prestados pelo

SLU, realizar a segregação dos resíduos em secos (recicláveis) e úmidos (orgânicos e não recicláveis), acondicionando-os separadamente e disponibilizando para coleta nos dias e horários estabelecidos para coleta seletiva e convencional, respectivamente. Conforme Resolução nº 21/2016 – ADASA.

(...)

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

Os contêineres deverão possuir tampa, dispositivo para redução de ruídos, identificação do proprietário e do tipo de resíduo a que se destina, cores distintas para cada tipo de resíduo sólido, sendo na cor verde para o resíduo

reciclável seco e, na cor cinza ou marrom, para os resíduos úmidos/indiferenciados.

Destaca-se que é vedado a disposição em vias públicas de resíduos de construção civil, resíduos de podas e galhadas e resíduos volumosos, como móveis, sofás, colchões, não sendo estes coletados pelo SLU/DF. Assim, é responsabilidade de cada gerador/cidadão proceder com a entrega destes em Pontos de Entrega Voluntária (PEVs), conforme orientações e localidades disponíveis no endereço eletrônico: <https://www.slu.df.gov.br/papa-entulho/>.

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

A coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações de novo

setor habitacional, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 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.

Soluções de projeto: O gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólido domiciliares e comerciais gerados para a coleta. O SLU fornece orientação mínima sobre o tipo de cestos coletores (lixeira/contêiner/recipientes) de resíduos em calçadas e passeios públicos, sempre em consonância com os padrões a serem adotados no DF.

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

5.6. Departamento de Estradas e Rodagem - DER

Número do Documento: Ofício nº 1315/2023 – DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM , Despacho – DER-DF/PRESI/SUTEC/DIREP/GEGET, Despacho – DER-DF/PRESI/SUTRAN/DIREP e Despacho- DER-DF/SUTEC/DIREP/GEPRO e Croqui.

Data de Emissão: 19 de setembro de 2023, 18 de setembro de 2023 (Despacho GEGET), 19 de setembro de 2023 (Despachos DIREP e DEPRO)

Informações Atualizadas: A poligonal do parcelamento confronta, porém não interfere com o sistema rodoviário do Distrito Federal, conforme demonstrado na Figura 08.

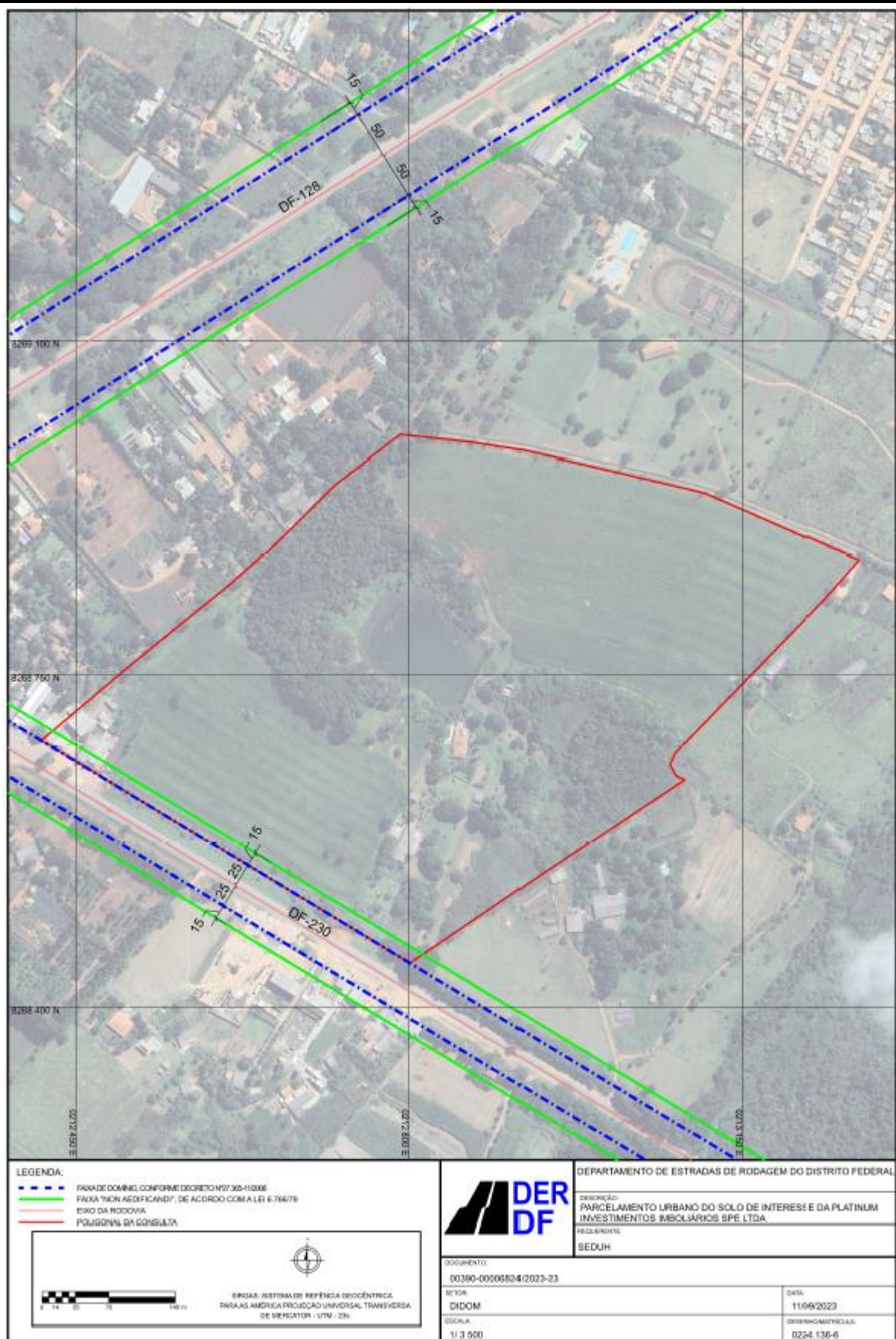


Figura 8 - Croqui de Interferências
Fonte: Ofício nº 1315/22 – DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM

6.1. APA do Rio São Bartolomeu

A gleba está inserida na APA do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983 e nos termos da Lei Federal nº 9.262, de 12 de janeiro de 1996.

De acordo com o Rezzoneamento da APA e Plano de Manejo estabelecidos pela Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014, a área está classificada, na sua maior porção como Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ, e um trecho como Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA como ilustra a figura abaixo:

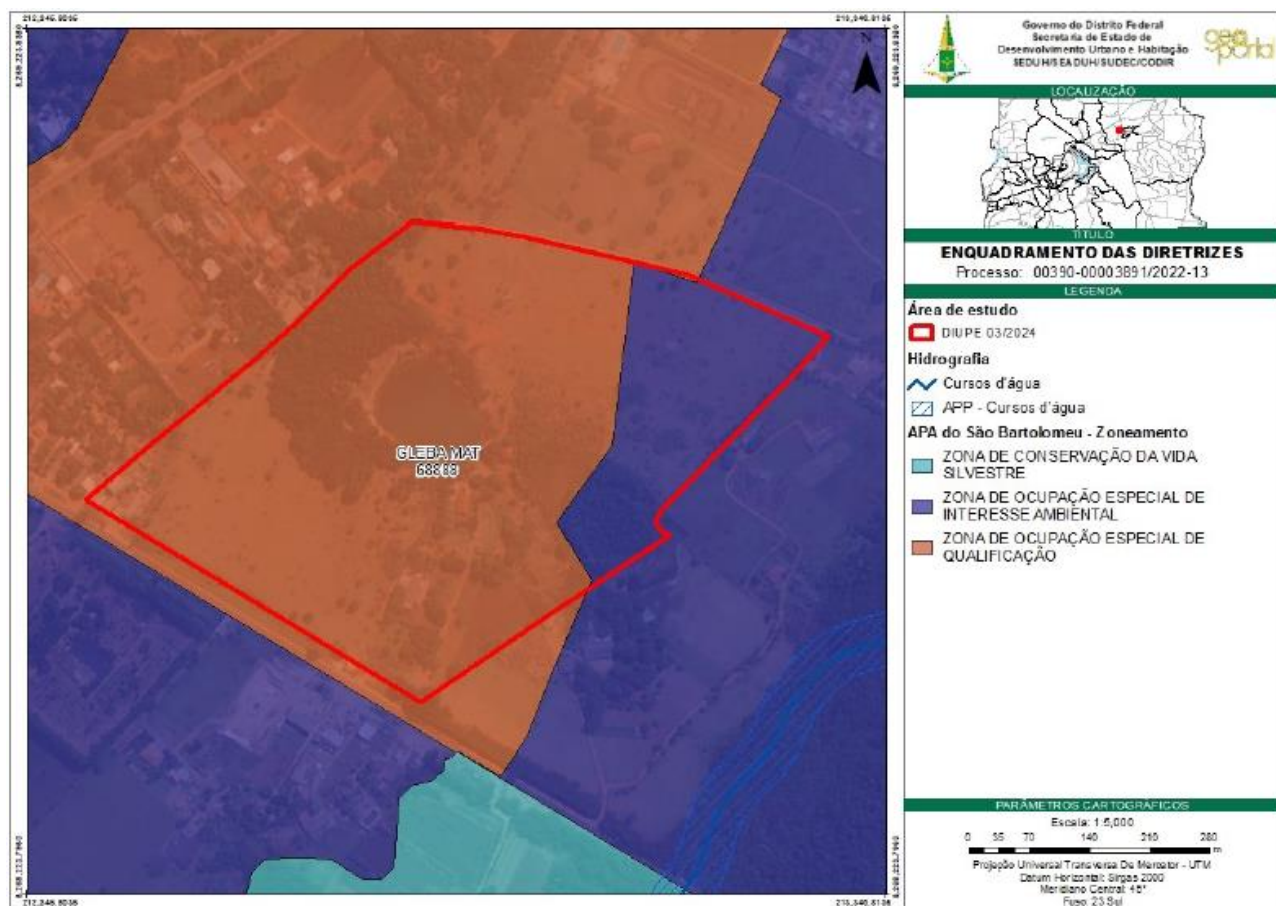


Figura 9 - Zoneamento da APA do Rio São Bartolomeu

Fonte: DIUPE 03/2024

O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a ocupação da ZOEIA e ZOEQ propostas na Lei nº 5.344/2014, art. 13 e 15 a saber:

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

- I – as normas de uso e gabarito de projetos de parcelamento urbano devem ser condizentes com os objetivos definidos para a ZOEIA;
- II – as atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;
- III – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;

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

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

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

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

VIII – as atividades e empreendimentos urbanos devem executar projetos de contenção de encostas, drenagem de águas pluviais, sistema de coleta e tratamento de águas servidas, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, recomposição da cobertura vegetal nativa, pavimentação dos acessos, coleta de lixo e destinação adequada dos resíduos sólidos;

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

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

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

Art. 15 São normas para a ZOEQ:

I – é permitido o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana;

II – as áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais devem ser qualificadas e recuperadas de modo a minimizar danos ambientais;

III – devem ser adotadas medidas de:

a) controle ambiental voltado para o entorno imediato das unidades de conservação, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

b) controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais;

IV – para o licenciamento ambiental de empreendimentos, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;

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

6.2. Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE

O Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE-DF, instituído pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, é um instrumento estratégico de planejamento e gestão territorial voltado ao desenvolvimento socioeconômico sustentável e à melhoria da qualidade de vida da população do Distrito Federal.

O Reserva do Lago encontra-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, e na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6.

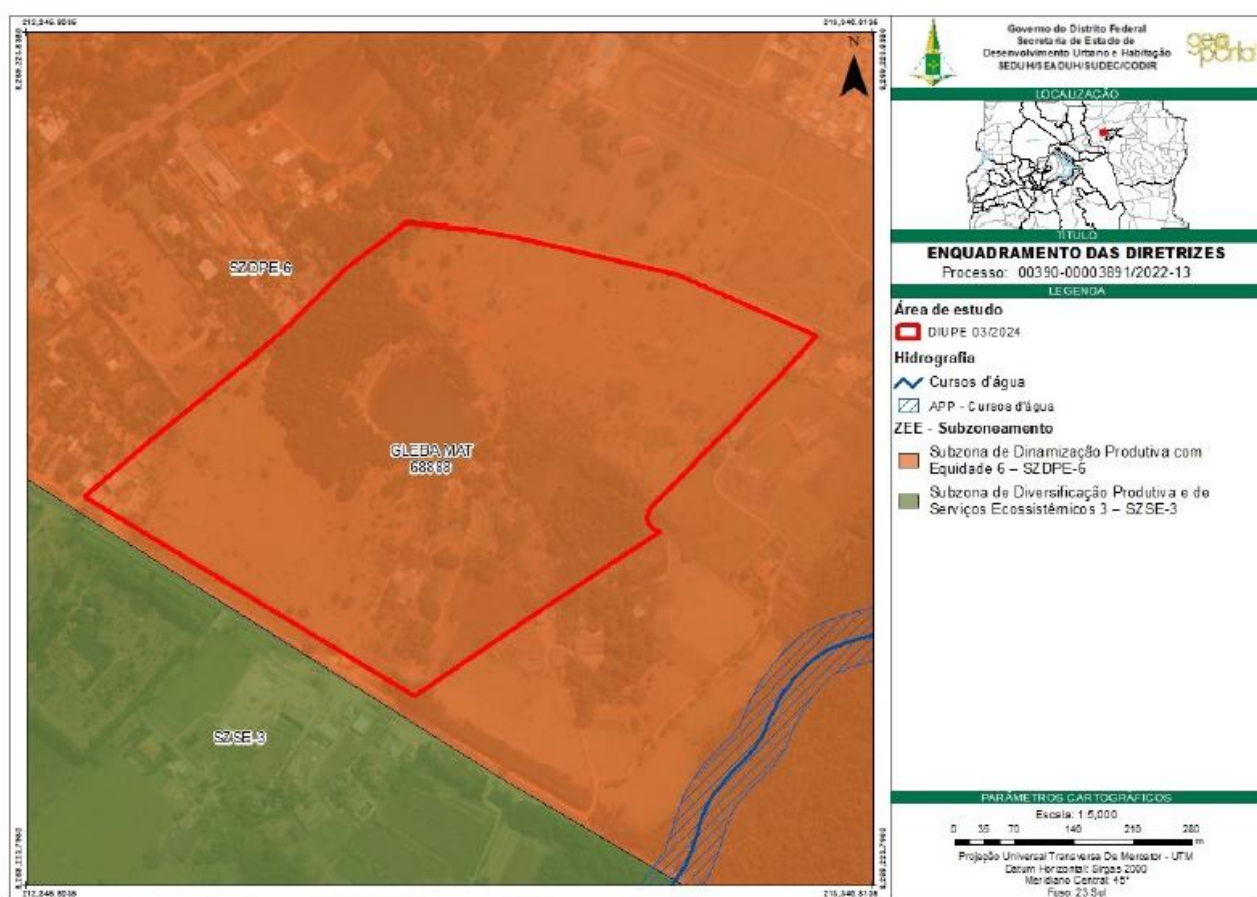


Figura 10 – Mapa do Zoneamento Ecológico Econômico
Fonte: DIUPE 03/2024.

O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE e Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6 onde ela está inserida, conforme os art. 23 e 29 da Lei nº 6.269/2019 – ZEE – DF.

Art. 23. São diretrizes para a ZEEDPE:

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

- a) de formas de expansão e desenvolvimento urbano compatíveis com o risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, de forma a garantir a disponibilidade hídrica em quantidade e qualidade;
 - b) da manutenção de atividades N1 e N2 inseridas na macrozona urbana situada nesta Zona;
 - c) de estratégias que facilitem o transporte e distribuição de mercadorias em área urbana;
- II - a promoção da geração de emprego e renda de acordo com vocação desta Zona, particularmente nas 6 ADP indicadas no Mapa 14 e na Tabela Única do Anexo Único;
- III - a promoção da redistribuição das atividades produtivas nos núcleos urbanos consolidados, buscando a geração de emprego e renda para inclusão das populações vulneráveis;
- IV - a oferta de lotes institucionais vinculados à expansão do sistema de mobilidade e suas infraestruturas;
- V - a promoção de núcleos urbanos compactos, no planejamento de novas ocupações e na revitalização de áreas consolidadas;
- VI - a consolidação dos centros e subcentros urbanos e a promoção de novas centralidades e de sua interligação viária, por meio da integração entre os diversos modais de transportes, preferencialmente com a utilização de fontes de energia limpa;
- VII - a implantação de sistemas integrados de mobilidade humana e transporte público coletivo que atendam às demandas de diferentes segmentos da sociedade;
- VIII - a implantação de infraestrutura que promova:
- a) integração do transporte rodoviário, metroviário e ferroviário entre si e com os modais não motorizados;
 - b) a implantação de estacionamento de veículos próximo às estações de transporte público de alta e média capacidade;
 - c) a interligação do transporte público de alta e média capacidade entre os municípios do Entorno do Distrito Federal e as novas centralidades distritais, particularmente nas subzonas SZDPE 1 e SZDPE 2;
 - d) o transporte de média e baixa capacidade para o atendimento das demandas por transporte interno nas subzonas SZDPE 2, SZDPE 3, SZDPE 4, SZDPE 5, SZDPE 6 e SZDPE 7;
- IX - a expansão e modernização das infraestruturas e os equipamentos de mobilidade ativa no entorno imediato das estações rodoviárias, metroviárias e ferroviárias;
- X - o estímulo à adoção de novas tecnologias edilícias e arquitetônicas que promovam a eficiência energética, o reúso de água e o gerenciamento e tratamento de resíduos sólidos;
- XI - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, como parte da estratégia de manutenção da permeabilidade do solo, infiltração, recarga, manejo de águas pluviais e melhoria do microclima urbano,

inclusive com práticas agroecológicas e de fins comunitários, atendendo às especificidades de cada subzona, conforme o disposto no art. 49, VI;

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

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

a) Ceilândia, Gama, Guará e Asa Sul;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 29. São diretrizes para a SZDPE 6:

I - a implantação das ADP IV e VI, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;

- II - a instituição de programas para promover capacitação e qualificação profissional de mão de obra voltada à interação entre a indústria e as instituições de níveis técnico e superior, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social, conforme o disposto no art. 50, I;
- III - o incentivo à implantação de atividades N1, N3 e N4;
- IV - a atração de empreendimentos-âncora de categoria N5 para o adensamento de cadeias produtivas;
- V - a requalificação da cidade de Planaltina, com vistas à sua preparação como centralidade histórica voltada para a economia da conservação e para o turismo rural e ecológico no Distrito Federal;
- VI - a observância do risco de contaminação do subsolo indicado no Mapa 7 do Anexo Único;
- VII - a redução das perdas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, priorizando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;
- VIII - as intervenções nas Unidades Hidrográficas do Ribeirão Sobradinho e do Alto Rio São Bartolomeu com vistas ao cumprimento de resolução do CRH/DF relativa ao enquadramento de águas superficiais e subterrâneas do Distrito Federal.

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

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

- I - Atividades Produtivas de Natureza 1 - N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas;
- II - Atividades Produtivas de Natureza 2 - N2: atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária;
- III - Atividades Produtivas de Natureza 3 - N3: atividades em ambientes que não dependam diretamente da manutenção do Cerrado relacionadas a comércio e serviços como educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo;
- IV - Atividades Produtivas de Natureza 4 - N4: atividades relacionadas à exploração do potencial logístico do Distrito Federal, tais como armazenagem e transporte, localizadas preferencialmente nas extremidades da malha urbana ou contíguas às rodovias;
- V - Atividades Produtivas de Natureza 5 - N5: atividades relacionadas à transformação de matérias-primas e preferencialmente associadas a serviços tecnológicos de alto valor agregado, na forma de polos ou distritos, podendo demandar a implantação de infraestrutura.

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

- a. Risco Ecológico Colocalizados 1: Alto ou Muito Alto;
- b. Risco de Perda de Área de Recarga de Aquífero 3: Médio;
- c. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão 2: Baixo;
- d. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo 4: Alto;
- e. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo: Ausência de Cerrado Nativo.

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

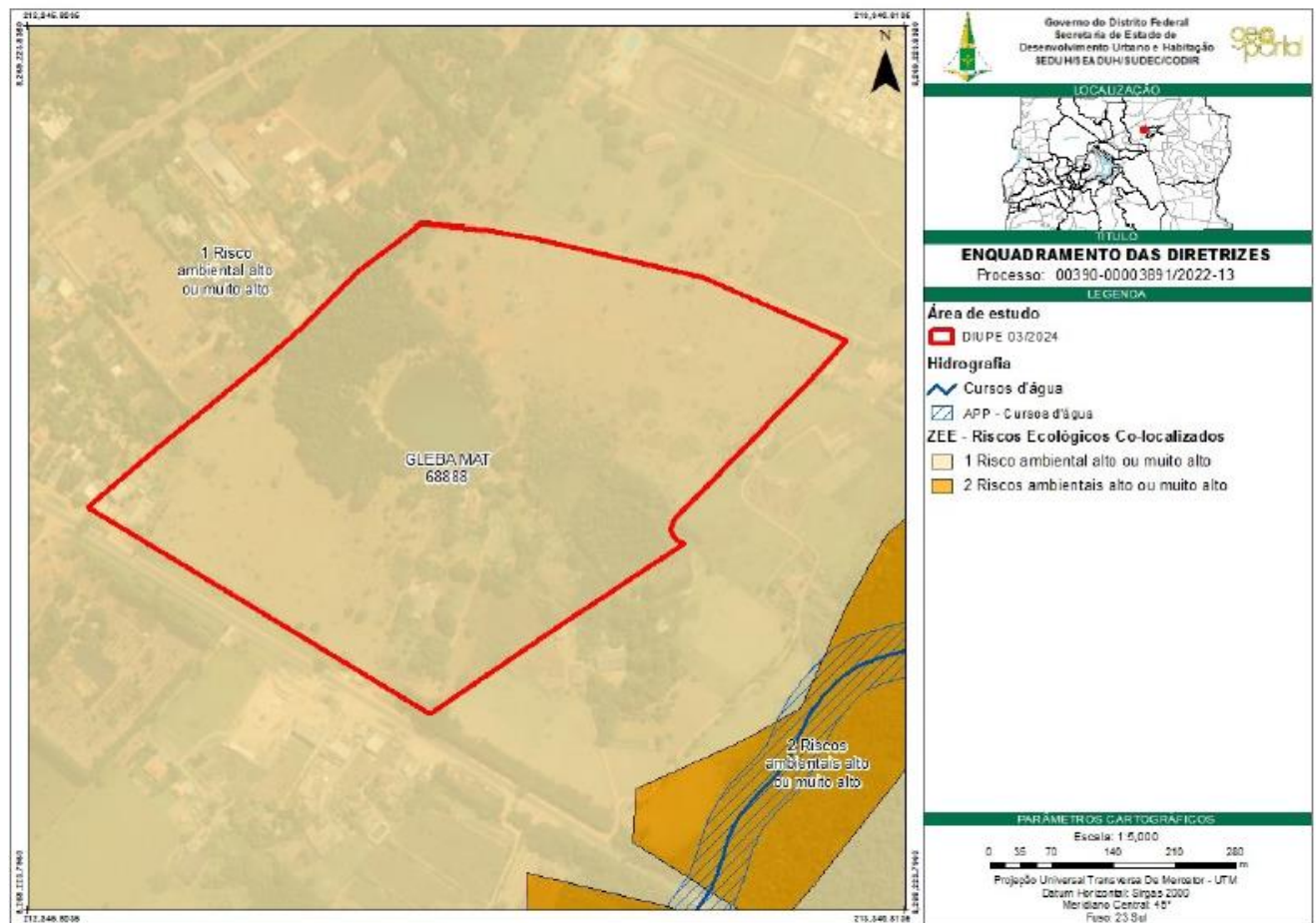


Figura 11 - ZEE - Risco Ecológico Colocalizados
Fonte: DIUPE 03/2024.

As recomendações estabelecidas na DIUPE 03/2024 para a ocupação na área de Risco Ecológico Colocalizados, são:

- 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;

3.6.2.4. Em áreas com três ou quatro riscos ecológicos colocalizados (altos e muito altos) os procedimentos de licenciamentos ambiental e urbanístico devem seguir o rito processual completo, com vistas à garantia da qualidade e da integridade da infraestrutura ecológica, de acordo com o Caderno Técnico Zoneamento Final;

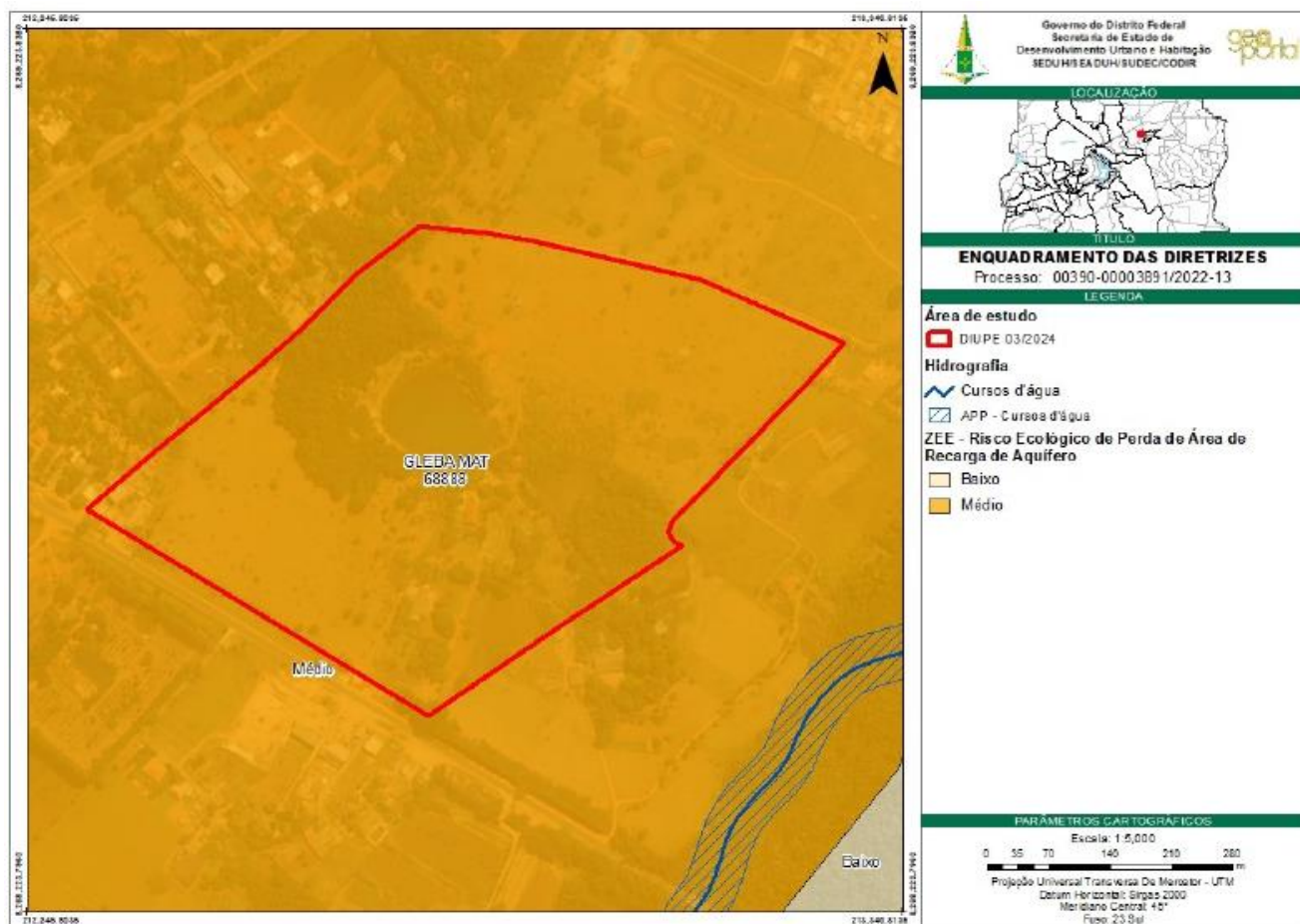


Figura 12 - ZEE - Risco de Perda de Área de Recarga de Aquífero
Fonte: DIUPE 03/2024.

As recomendações estabelecidas na DIUPE 03/2024 para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero - Médio, são:

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

3.6.3.2. Devem ser observadas as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do São Bartolomeu referentes à Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental e à Zona de Ocupação Especial de Qualificação, 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;
- 3.6.3.7. 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;

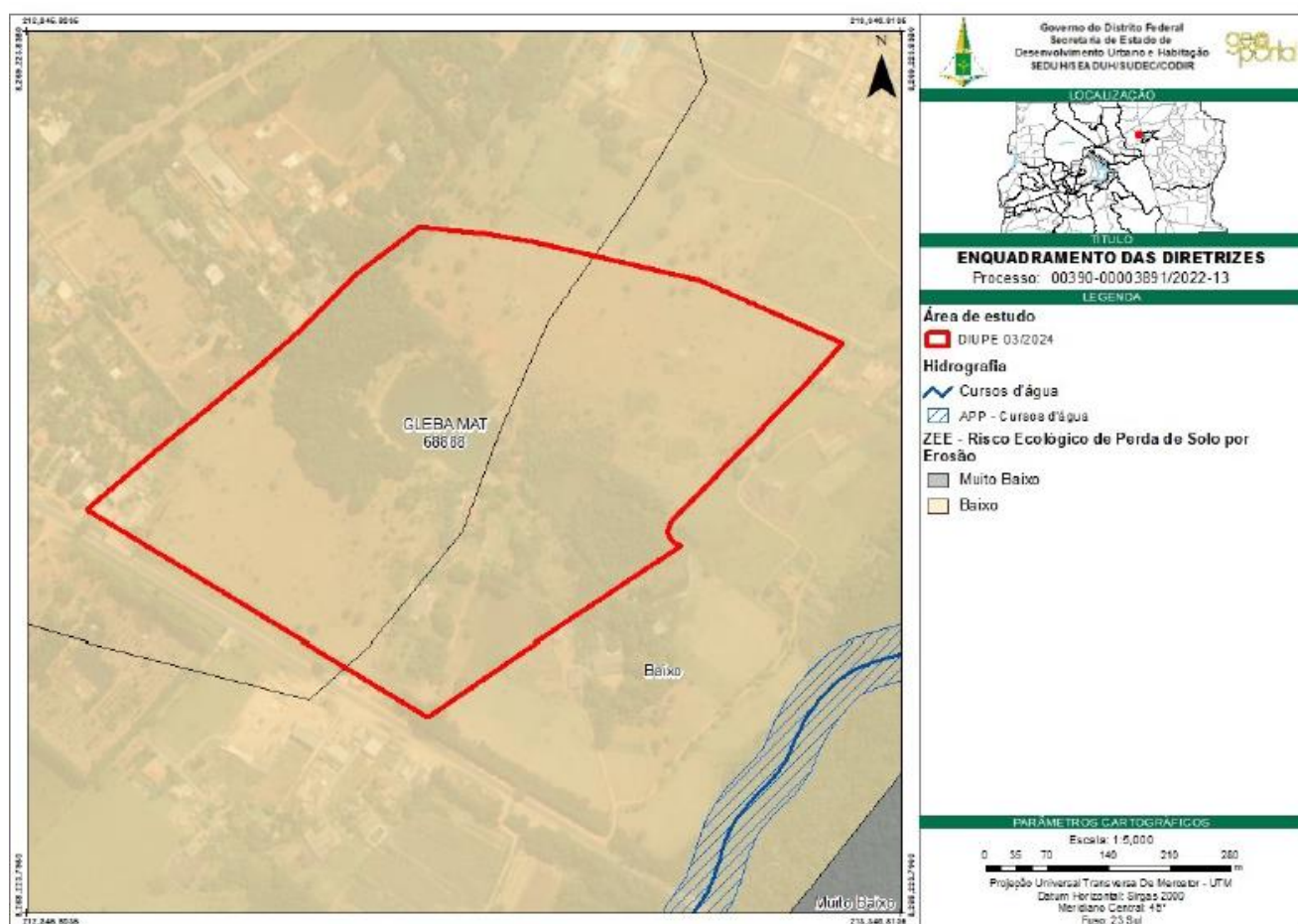


Figura 13 - ZEE - Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão
Fonte: DIUPE 03/2024.

As recomendações estabelecidas na DIUPE 03/2024 para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão - Baixo, são:

3.6.4.1. A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial deve ocorrer, quando necessário, somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente em época de seca.

Em período de chuvas, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

3.6.4.2. As obras relativas à implantação de empreendimentos, tais como, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ocorrer antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos, devido a interação entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em qualquer período do ano, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

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

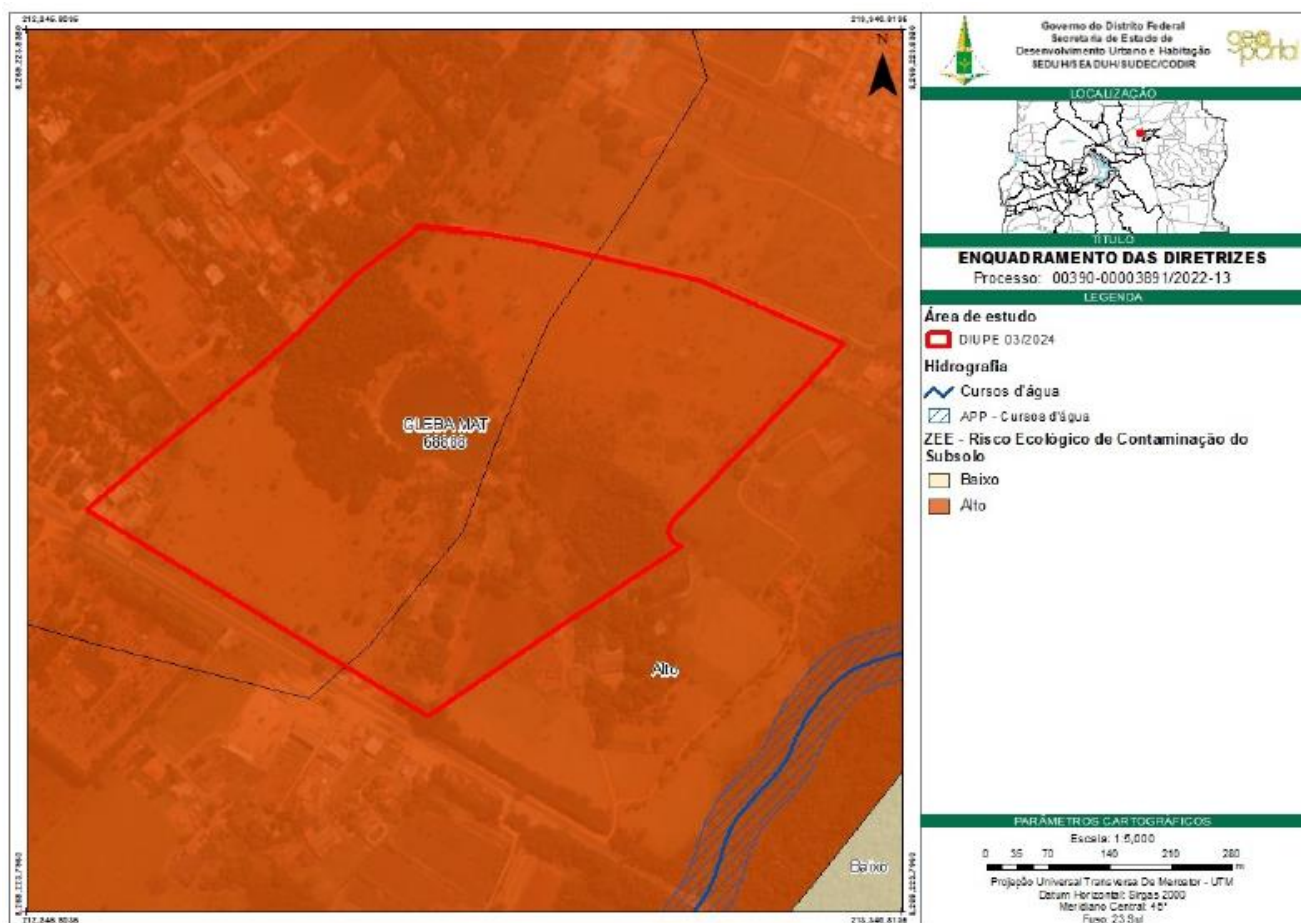


Figura 14 - ZEE - Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo
Fonte: DIUPE 03/2024.

As recomendações estabelecidas na DIUPE 03/2024 para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo - Alto, são:

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

- 3.6.5.2. Observar o disposto na Resolução CON AMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;
- 3.6.5.3. Observar as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;
- 3.6.5.4. Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies;
- 3.6.5.5. Deve-se observar o Plano Distrital de Saneamento Básico – PDSB-DF, para a observância de pontos com risco de alagamento, principalmente após o processo de impermeabilização do solo. (Tabela 117 – Áreas de risco por Alagamentos e Deslizamentos ou Desabamentos – Defesa Civil e Mapa de Zoneamento de Risco de Alagamento, Plano Distrital de Saneamento Básico – PDSB-DF, pag. 250 e 257);

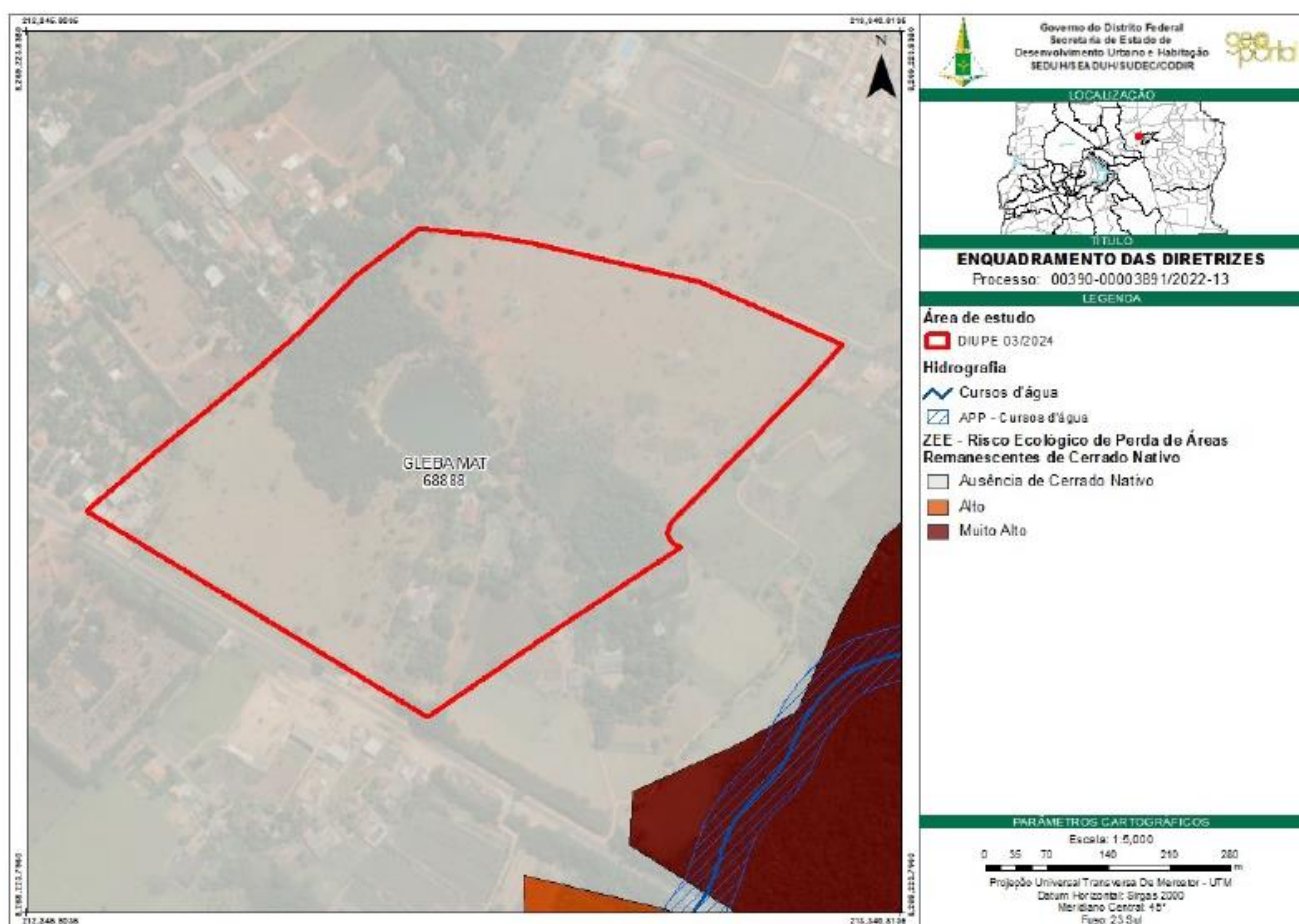


Figura 15 - ZEE - Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescente de Cerrado Nativo
Fonte: DIUPE 03/2024.

As recomendações estabelecidas na DIUPE 03/2024 para a ocupação na área com Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de cerrado nativo, são:

- 3.6.6.1. Novas ocupações e implementação de empreendimentos deverão ser objetos de análise a ser solicitada pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao

lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida.

6.3. Área de Preservação Permanente - APP

Após a avaliação dos aspectos ambientais observados no Relatório de Restrições Ambientais, elaborado pela empresa Paranoá Consultoria Ambiental, em setembro de 2022, a propriedade, onde será desenvolvida o empreendimento Reserva do Lago, apresenta Área de Preservação Permanente - APP medindo 4,10 ha, conforme destacado na figura a seguir.

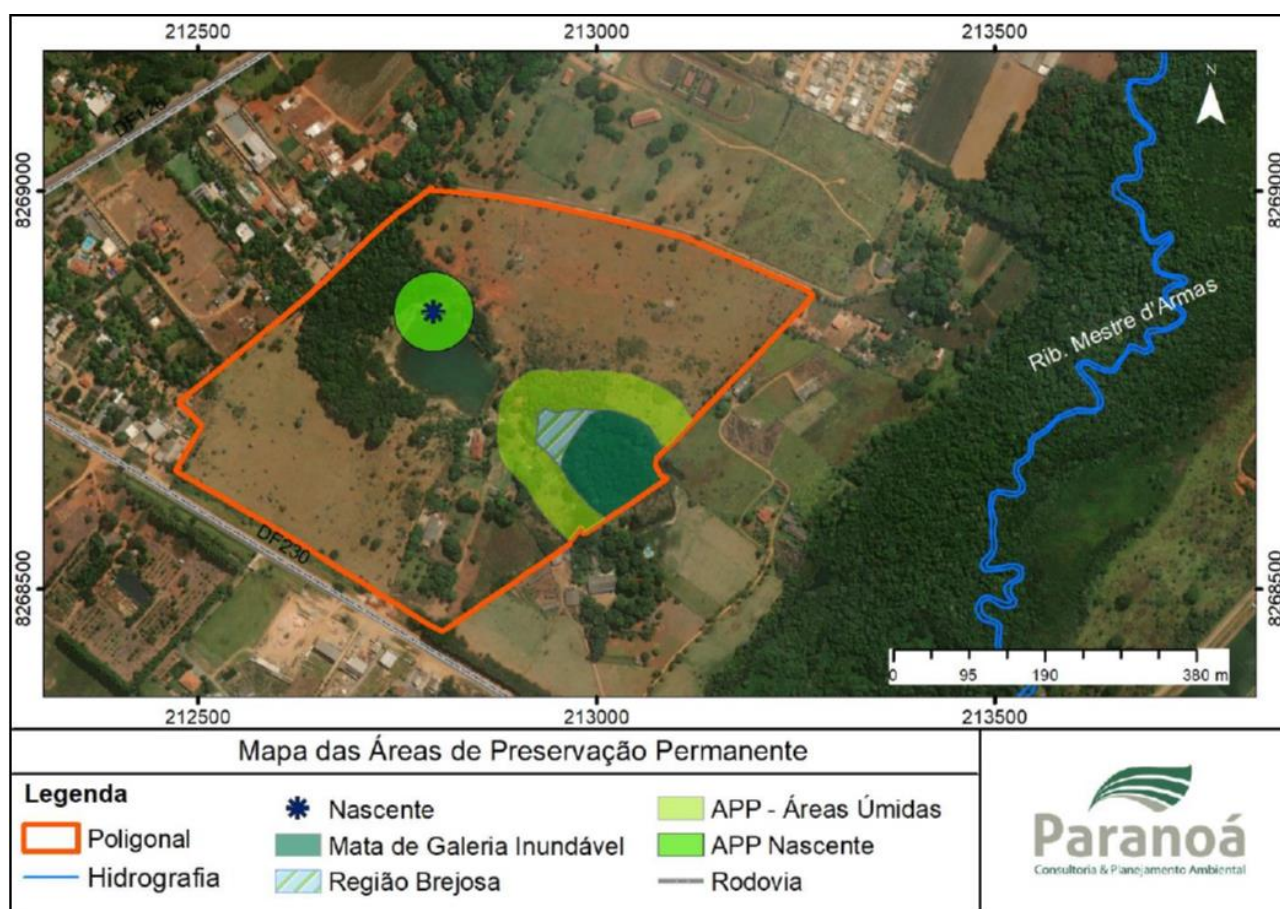


Figura 16 - Área de Preservação Permanente - APP
Fonte: Laudo de Restrições Ambiental – Paranoá Consultoria e Planejamento Ambiental

As Áreas de Preservação Permanente incidentes na poligonal do parcelamento sofrerão restrições impostas pela Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 - Código Floresta, constante nos art. 4º e art. 7º da referida lei:

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

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

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

50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

Art. 7º A vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

Com relação ao campo alagado, o referido Relatório de Restrições Ambientais define que não há regime especial de proteção para eles, conforme destacamos a seguir:

Segundo o Código Florestal, as áreas úmidas são os pantanais e as superfícies terrestres cobertas de forma periódica pelas águas, ou cobertas originalmente por florestas e outras formas de vegetação adaptadas à inundação. No caso dos Campos Úmidos, os mesmos apresentam características campestres em terrenos com depressão úmida, ficando periodicamente alagado.

O novo código prevê regras específicas limitando a exploração e a ocupação de algumas áreas úmidas [...] No entanto, não confere regime especial de proteção para as demais áreas úmidas, tais como os campos úmidos, exceto quando declaradas de interesse social por ato do Chefe do Poder Executivo.

6.4. Declividade

A avaliação da restrição à ocupação com relação à declividade da propriedade foi realizada no Laudo de Restrições Ambientais. Nos dados de elevação obtidos a partir de levantamento topográfico foi possível constatar a presença de cotas de curva de nível que variam entre 928 e 952 metros de altitude.

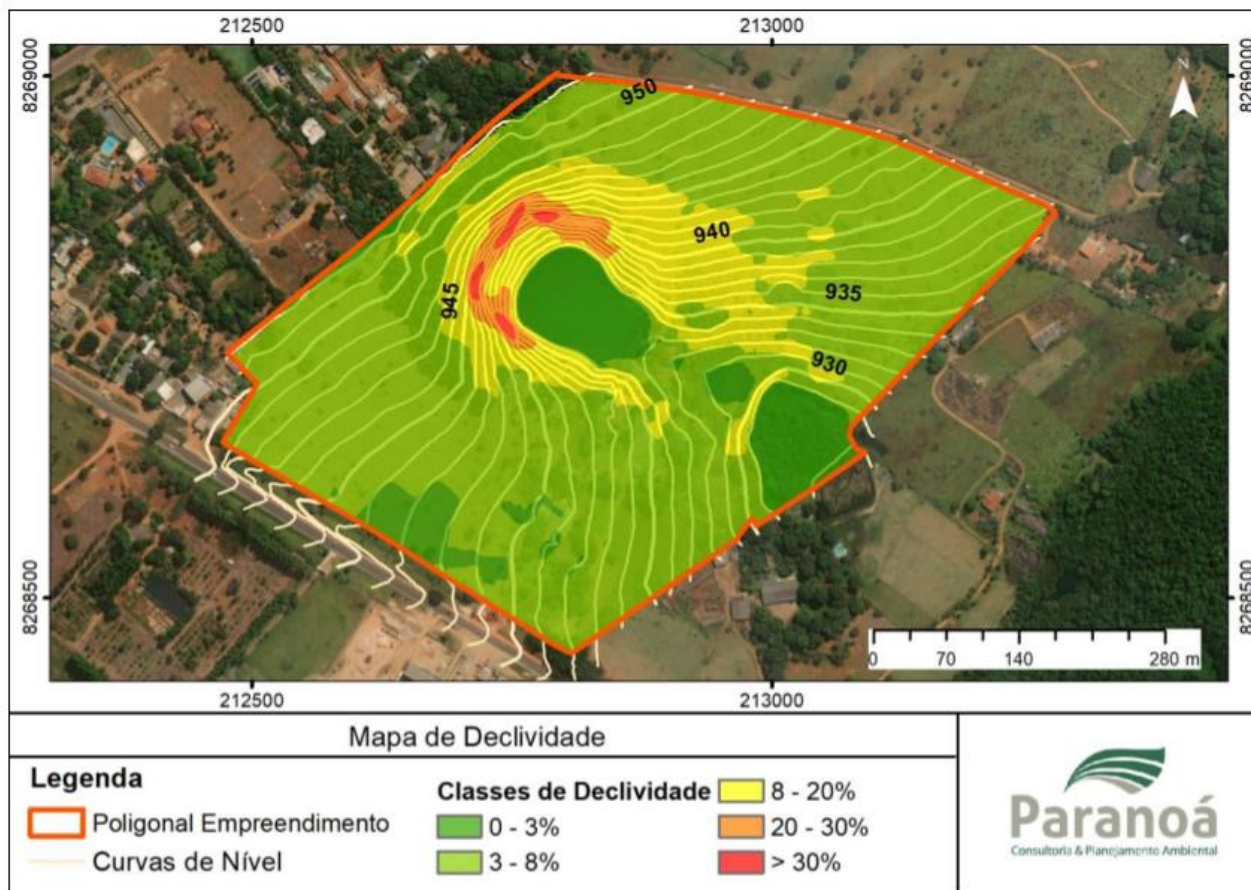


Figura 17 - Mapa de declividade em porcentagem, segundo a classificação Embrapa (1999)
Fonte: Laudo de Restrições Ambiental – Paranoá Consultoria e Planejamento Ambiental

Há presença de pequenas áreas com declividades acima de 30%, as quais são desconsideradas do cômputo de área do parcelamento e protegidas por ELUP.

Vale destacar que segundo o Art.3º da Lei nº 6.766 de 1979:

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

(grifo nosso)

6.5. Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN

De acordo com o Art. 13 da Lei nº 5344/2014, que trata das normas para a Zona de Ocupação Especial de Interesse Social – ZOEIA, deverá ser criada uma RPPN na área definida em projeto. A saber:

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

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

(...)

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

(...)

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

No projeto Reserva do Lago foi definida uma RPPN na porção oeste, coincidindo com boa parte da APP de Veredas, de forma a manter sua preservação, conforme destacada na figura18.



Figura 18 – Mapa da RPPN criada
Fonte: Paranoá Consultoria e Planejamento Ambiental

7.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT 2009

De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, a área objeto do presente estudo preliminar está inserida na Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II.

No Art. 70 do PDOT 2009 foi definido que:

Art. 70. A Zona Urbana de Uso Controlado II é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, conforme Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.

A Zona Urbana de Uso Controlado II deverá:

Art. 71. A Zona Urbana de Uso Controlado II deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:

I – permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;

II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;

III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação e fundiária; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;

V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.

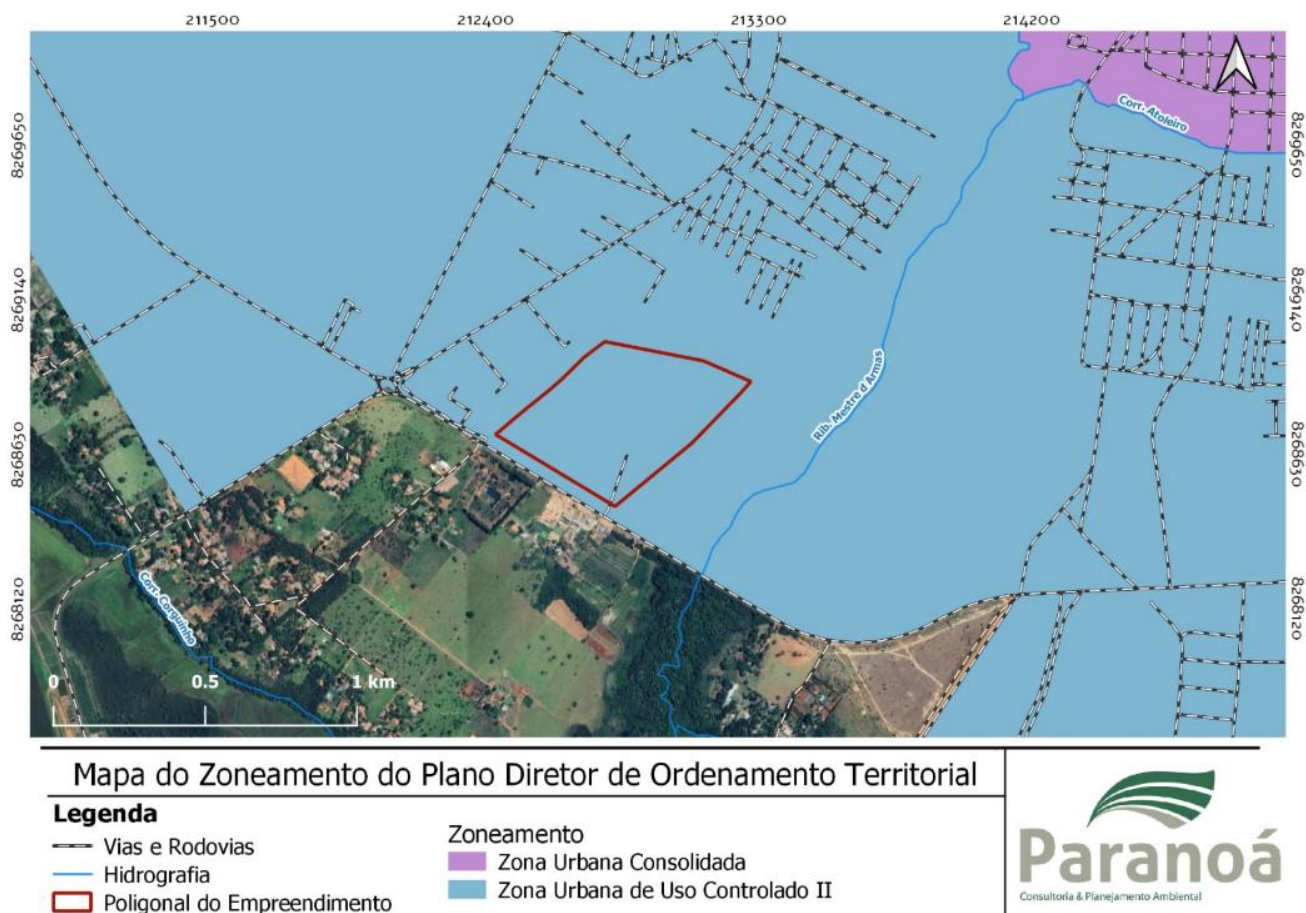


Figura 19 - Zoneamento do Parcelamento definido pelo PDOT 2009
Fonte: Paranoá Consultoria e Planejamento Ambiental

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 média, cujos valores variam entre 50 (cinquenta) e 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare, com incidência de pequeno trecho da gleba em porção de baixa densidade, com valores entre 15(quinze) e 50 (cinquenta) habitantes por hectares.

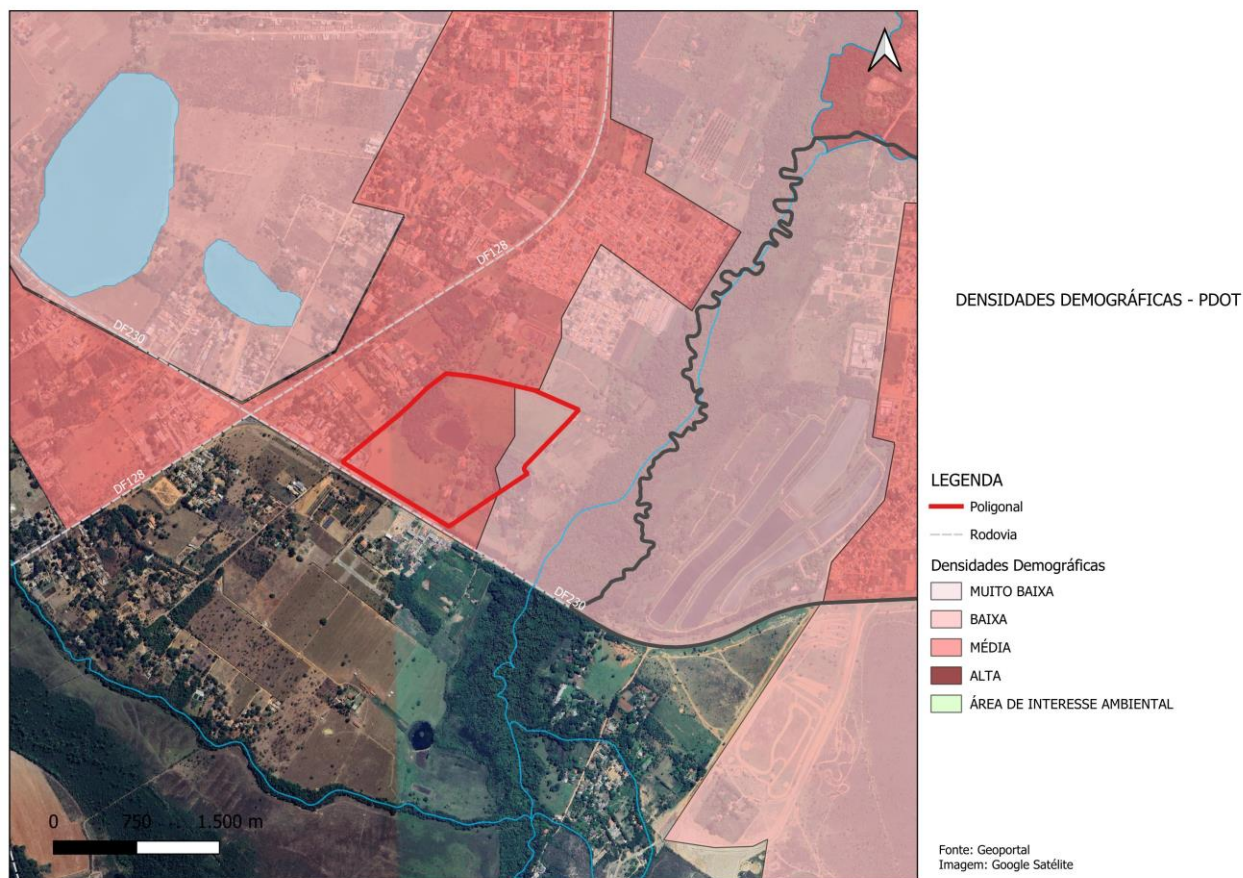


Figura 20 - Densidade Populacional definida pelo PDOT 2009
Fonte: Geoportal, adaptado por Número 1 Urbanismo

7.1.2. Diretrizes de áreas públicas

As diretrizes de áreas públicas estão definidas no artigo 43 do PDOT /2009 e determinam que para os novos parcelamentos urbanos, inseridos ou não em Setor Habitacional, deverá ser atendido o percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba. A saber:

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

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

7.2. Diretrizes Urbanísticas Região do Setor Habitacional Mestre D'armas - DIUR 05/2016

As Diretrizes Urbanísticas da Região do Setor Habitacional Mestre D'armas – DIUR 05/2016 englobam a poligonal da gleba, que está inserida na Zona A e na Zona B conforme ilustrado na figura abaixo:

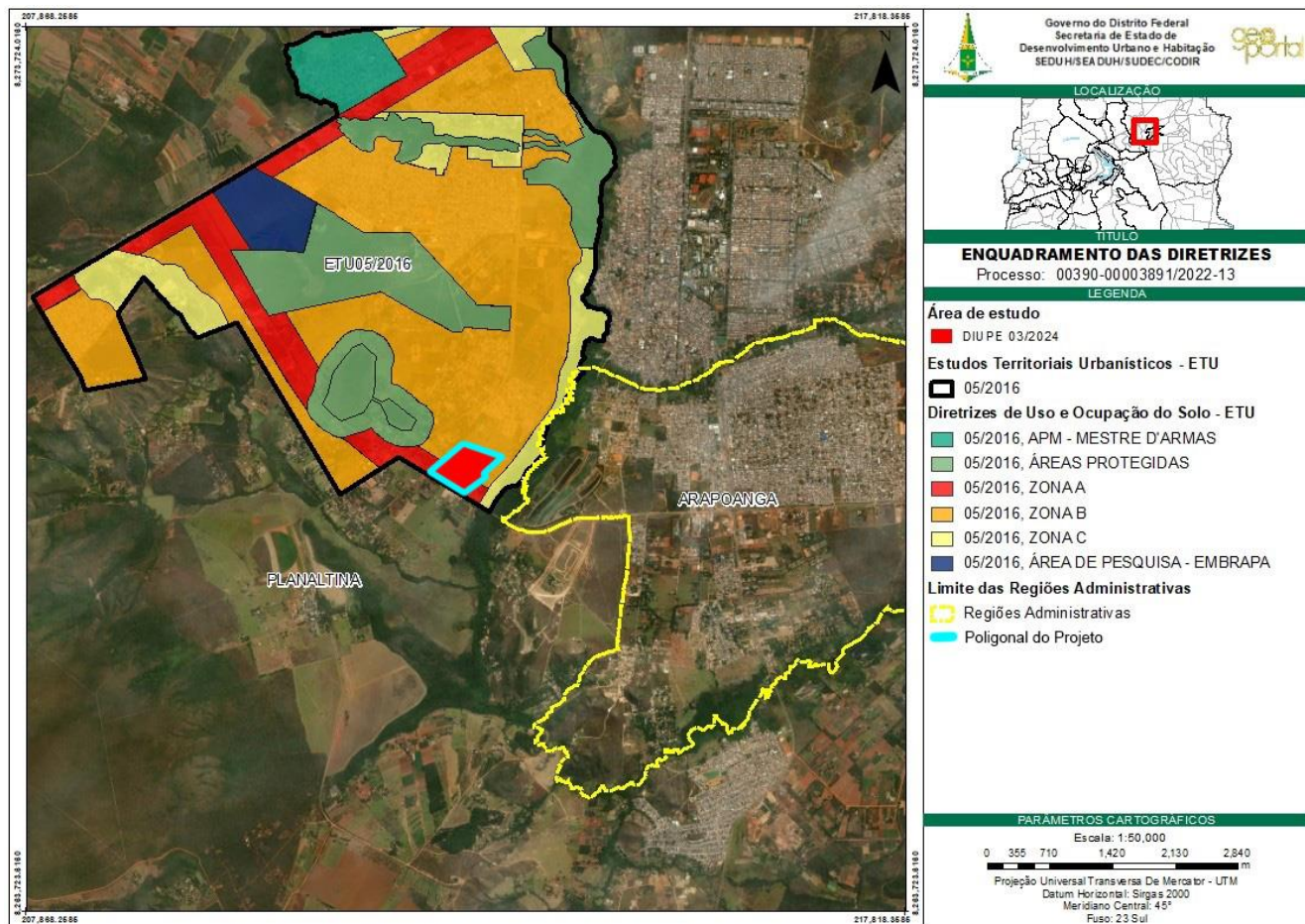


Figura 21 - Zoneamento DIUR 05/2016
Fonte: DIUPE 03/2024, editada pela autora.

A Zona A:

A Zona A corresponde às áreas lindeiras às BR-020 e DF-230- numa faixa de, no mínimo, em torno de 100m (cem metros). Devido à sua acessibilidade ao sistema rodoviário e via troncal de transporte coletivo, tem localização estratégica para atividades econômicas de médio e grande porte, que podem proporcionar oferta de emprego a população residente na região.

Essa Zona deve ser destinada, preferencialmente, a atividades econômicas – comércio, serviços, indústria e institucional ou comunitário - de médio e grande porte nos lotes voltados para a BR-020 e DF-230. O projeto de urbanismo deve prever a criação de lotes com dimensões de aproximadamente 5.000m² a 10.000m².

A Zona B:

A Zona B deve ser destinada a usos diversificados, sendo admitidos usos institucional, comércio, serviços e industrial compatível com a escala residencial. Ressalta-se a relevância de se mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda, bem como propiciar a diversidade de tipologias de habitação que componham a paisagem urbana.

Os projetos de urbanismo destinados ao Novo Programa Habitacional do Distrito Federal – Habita Brasília, deve priorizar a Zona B para a implantação das unidades residenciais.

A DIUR 05/2016 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 os lotes conforme especificados na Tabela a seguir.

ZONA	PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE				
	USO/ATIVIDADE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m)	TAXA DE PERMEABILIDADE ¹ (% MÍNIMO)
Zona A	Comércio Bens/Prestação de Serviços de médio e grande porte	1	2	30	-
	Institucional ou Comunitário	1	2	30	10%
	Misto	1	2	30	
	Industrial	1	2	30	-
Zona B	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	23	-
	Institucional ou Comunitário	1	2	23	10%
	Misto	1	2	23	
	Residencial – Habitação Coletiva (casas e apartamentos) ²	1	2	23	
	Residencial – Habitação Unifamiliar ²	1	2	10	
	Industrial de baixa incomodidade	1	2	23	-

(1) Ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA

(2) Não é permitido o uso residencial unifamiliar voltados para as Vias de Atividades

Tabela 1 – Parâmetros de Usos e Ocupações para o Lote
Fonte: Diretriz Urbanística da Região do Setor Habitacional Mestre D'armas – DIUR 05/2016

7.2.1. Sistema viário e de Circulação

A proposta da DIUR 05/2016 para o sistema viário da área de abrangência das diretrizes é convergente com as disposições do PDOT/2009 e do PDTU. Essa proposta visa proporcionar de forma sustentável, permeabilidade, fluidez e integração ao conjunto do espaço urbano da região, levando em consideração as condições ambientais da gleba.

A DIUR 05/2016 define o traçado viário estruturante que apresenta as principais vias de conexão da Região do Mestre D'armas, pelas quais o parcelamento Reserva do Lago deverá estar articulado.

De acordo com a figura a seguir, extraída da DIUPE 03/2024, o parcelamento Reserva do Lago faz limite com a rodovia DF 230, principal eixo articulador do projeto. A partir dela, são derivadas as vias de circulação de vizinhança que distribuem o fluxo interno.

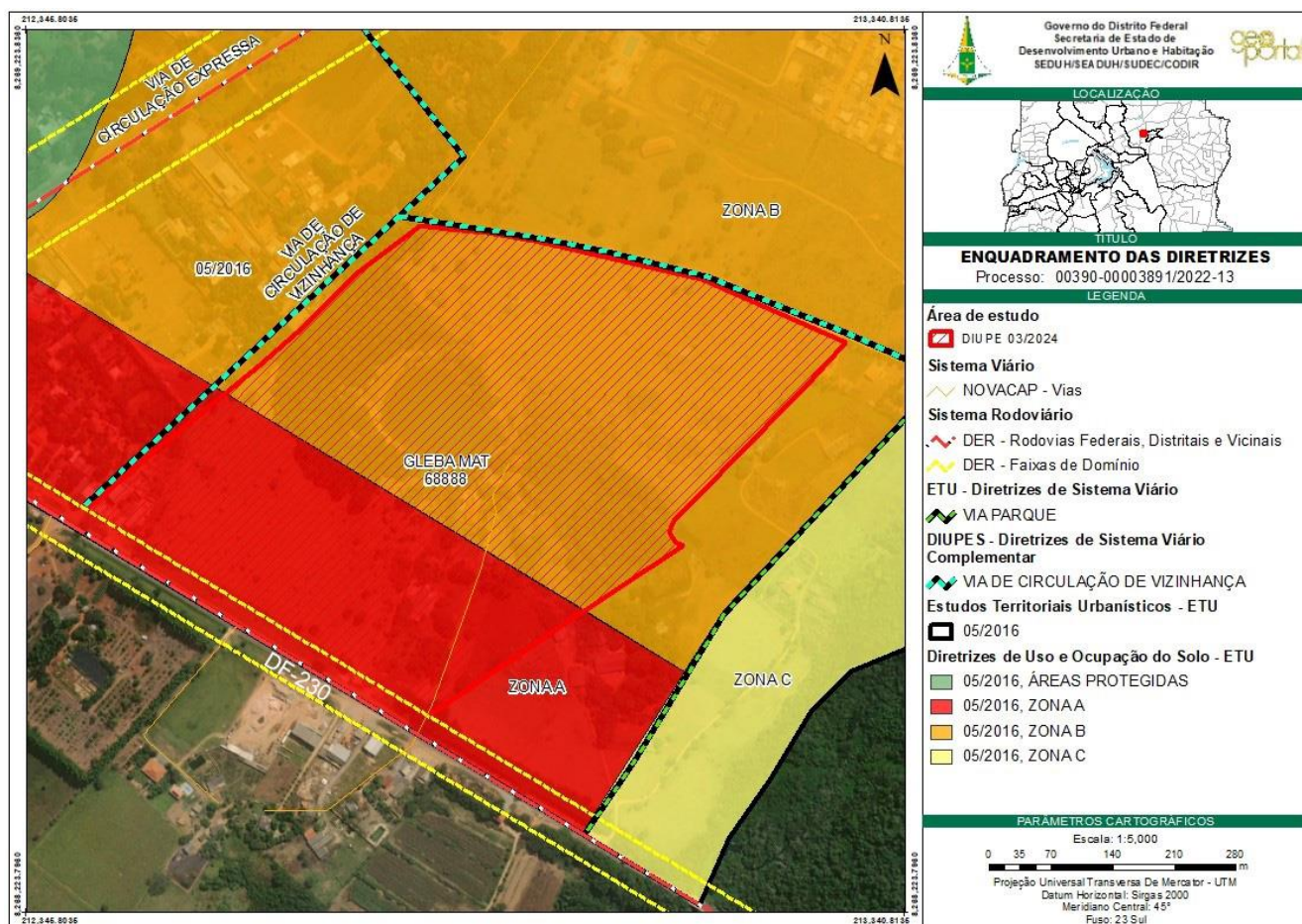


Figura 22 - Sistema Viário Estruturante
Fonte: DIUPE 03/2024 Editado pela Autora

7.2.2. Diretrizes para áreas públicas

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e comunitário (EPC), bem como os Espaços Livres de Uso Público (ELUP), conforme definido no PDOT/2009 Art.43º, inciso I.

Destacamos da DIUR 05/2016 as definições a seguir:

Neste contexto, os novos parcelamentos urbanos localizados dentro ou fora do Setor Habitacional de Regularização Mestre D'armas (áreas fora das poligonais das ARIS) deverão atender ao percentual mínimo de 15% (quinze por cento) de áreas públicas.

[...]

Os 15% [...] das áreas a serem parceladas deverão ser destinados à criação de EPC, ELUP e EPU, de uso e domínio público, e deverão ser integrados ao

tecido urbano por meio de calçada, via, ciclovia e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas.

[...]

As áreas correspondentes ao EPC e ELUP deverão localizar-se, preferencialmente, em áreas de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos. Para o cálculo das áreas públicas destinadas a Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários e a Espaços Livres de Uso Público devem ser considerados os seguintes critérios:

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

7.2.3. População e Densidade demográfica

A Região sul de Planaltina, onde encontra-se o Setor Habitacional do Mestre D'armas enquadra-se nas categorias de baixa e média densidade populacional, variando entre 15 e 50 habitantes por hectare, e 50 a 150 habitantes por hectare, respectivamente, conforme estabelecido no art. 39 do PDOT.

O parcelamento Reserva do Lago está inserido parcialmente em zona de baixa densidade e sua maior parte em zona de média densidade, conforme ilustrado na figura a seguir.

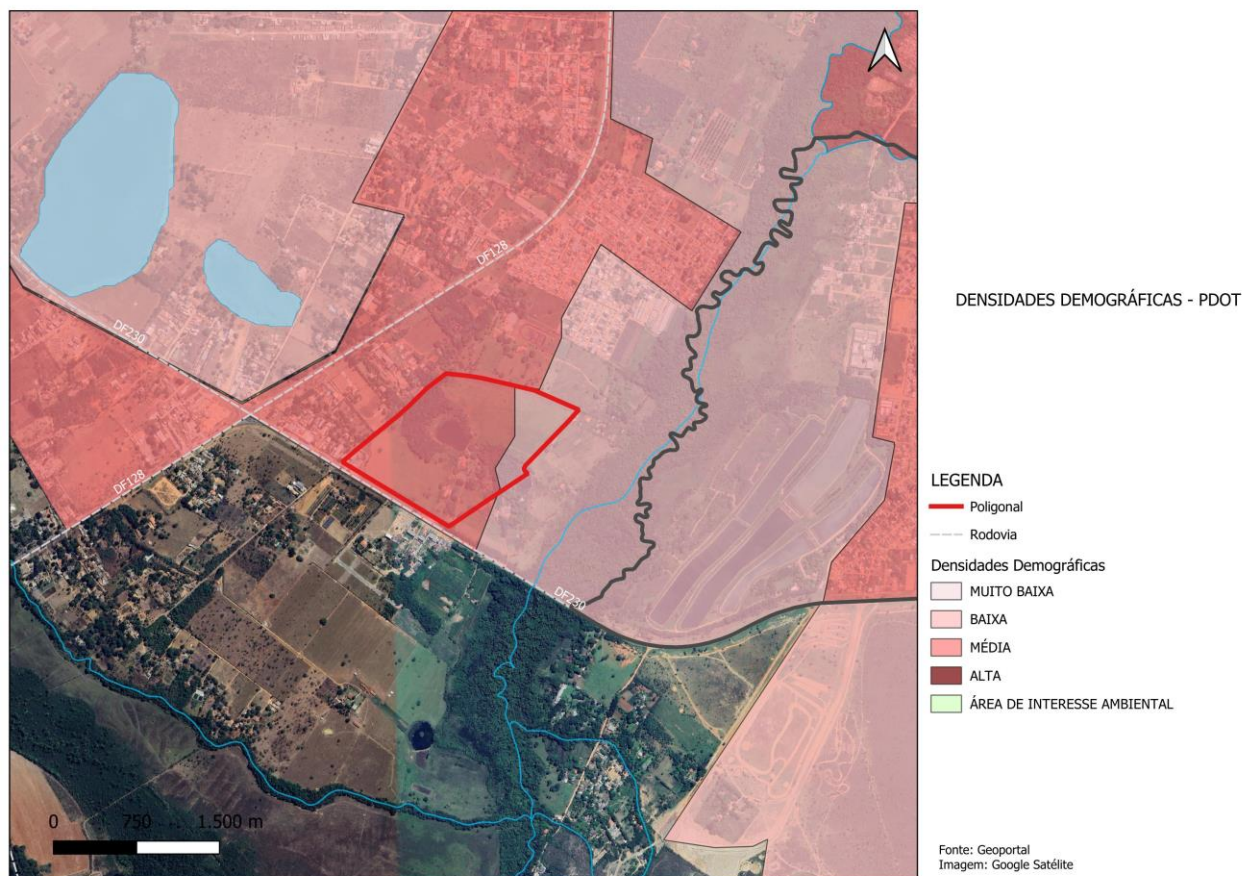


Figura 23 - Densidade Demográfica
Fonte: Geoportal, adaptado por Número 1 Urbanismo

7.3. Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 03/2024

A DIUPE 03/2024 é emitida para complementar a DIUR 05/2016 com Diretrizes Urbanísticas Específicas da gleba, apresentando mais detalhadamente o sistema viário, as diretrizes de uso e ocupação do solo, a densidade populacional e áreas públicas incidentes.

7.3.1. Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação

A poligonal da área do parcelamento Reserva do Lago é acessada pela rodovia DF 230 e vias de circulação de Vizinhança definidas pelo sistema viário complementar da DIUPE 03/2024. A Rodovia DF 230 é caracterizada como uma Via de Circulação expressa e visa a integração com o sistema viário da região.

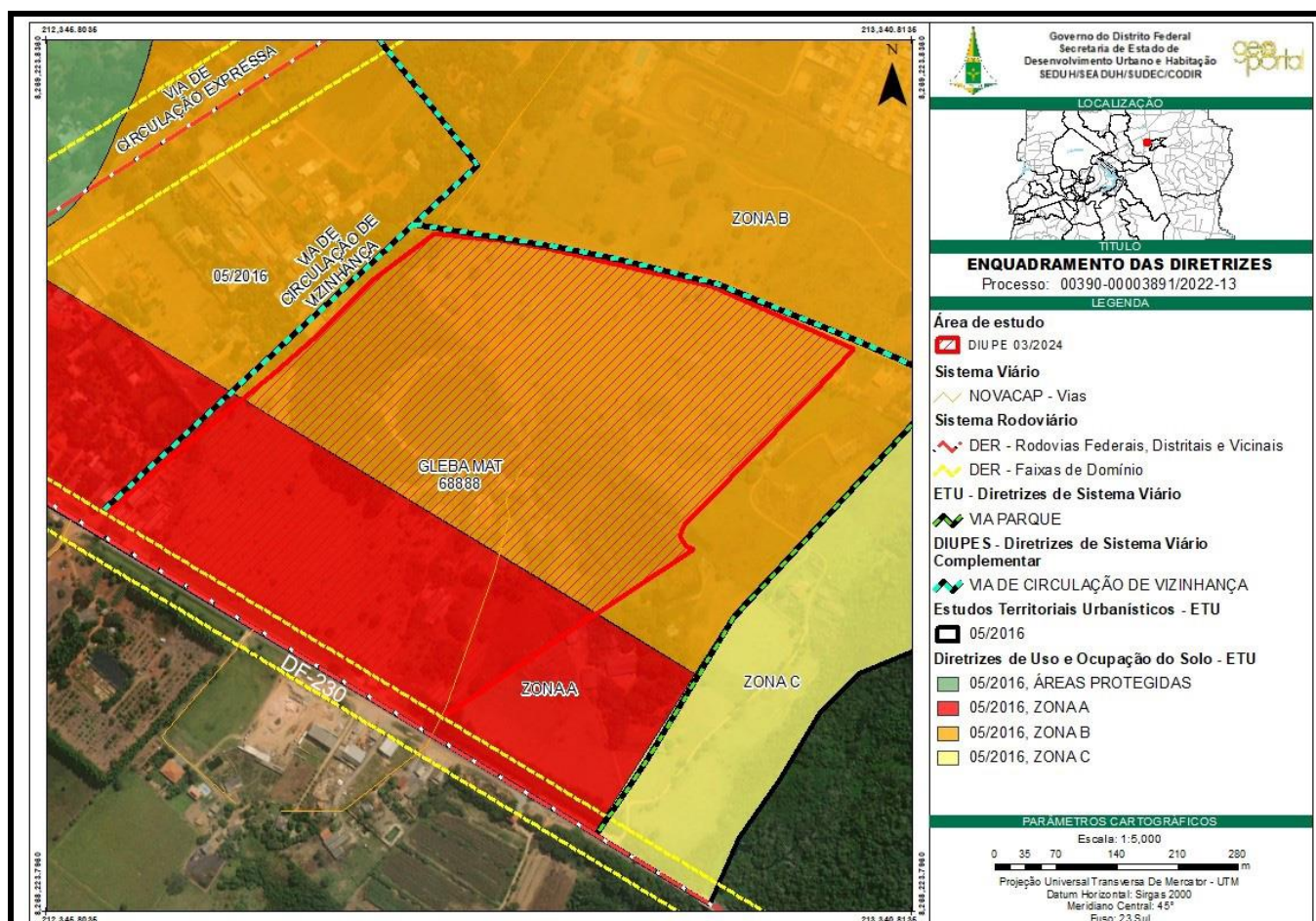


Figura 24 - Diretrizes de Sistema viário e Circulação
Fonte: DIUPE 03/2024 Editado pela Autora

7.3.2. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

A DIUPE 03/2024 informa que o parcelamento Reserva do Lago está localizado nas Zonas A e B já estabelecidas pela DIUR 05/2016.

Na Zona A as UOS admitidas são: CSIR2, CSII3, INST E INSTEP;

Na Zona B as UOS admitidas são: RO1, RO2, CSIR1, CSIR1 NO, CSII1, CSII2, INST E INST EP.

Tabela 2 – Tabela de Uso e Ocupação do Solo por Zona
Fonte: DIUPE 03/2024

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
ZONA A	CSIIR 2	1	2	23	20%
	CSII 3	1	2	30	0%
	INST	1	2	30	20%
	INST EP	Verificar Art. 11 LUOS			
ZONA B	RO 1	1	2	10	10%
	RO2	1	2	10	10%
	CSIIR 1	1	2	23	10%
	CSIIR 1 NO	1	2	23	10%
	CSII 1 CSII 2	1	2	23	0%
	INST	1	2	23	10%
	INST EP	Verificar Art. 11 LUOS			

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria **UOS Inst EP** a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
4. Para a **UOS CSII 3** é obrigatório que o parcelador preveja a via se serviços;
5. 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, exceto na Zona A da DIUR;
6. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados);
7. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
8. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR 05/2016, 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, atualizada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);
9. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.
10. Em toda a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu é proibido instalação e operação de indústrias poluentes, conforme disposto na Lei 5.344/2014, a exceção da Zona de Ocupação especial de Qualificação – ZOEQ e as indústrias já licenciadas ou em fase de licenciamento na data de publicação desta Lei;
11. Fica proibida a implantação de empreendimentos de uso exclusivamente residencial unifamiliar na Zona A;
12. Na Zona A o uso residencial só é admitido associado a usos mistos, na tipologia de apartamentos (não permitido no pavimento térreo ou sobreloja), sendo vedado o uso residencial exclusivo.

7.3.3. Diretrizes de Densidade Populacional

A DIUPE 03/2024 afirma que a gleba está localizada em sua maior porção em zona de média densidade (de 50 a 150 hab./ha) e trecho na zona de densidade baixa (de 15 a 50 hab/ha). O projeto urbanístico deve observar a Figura a seguir.

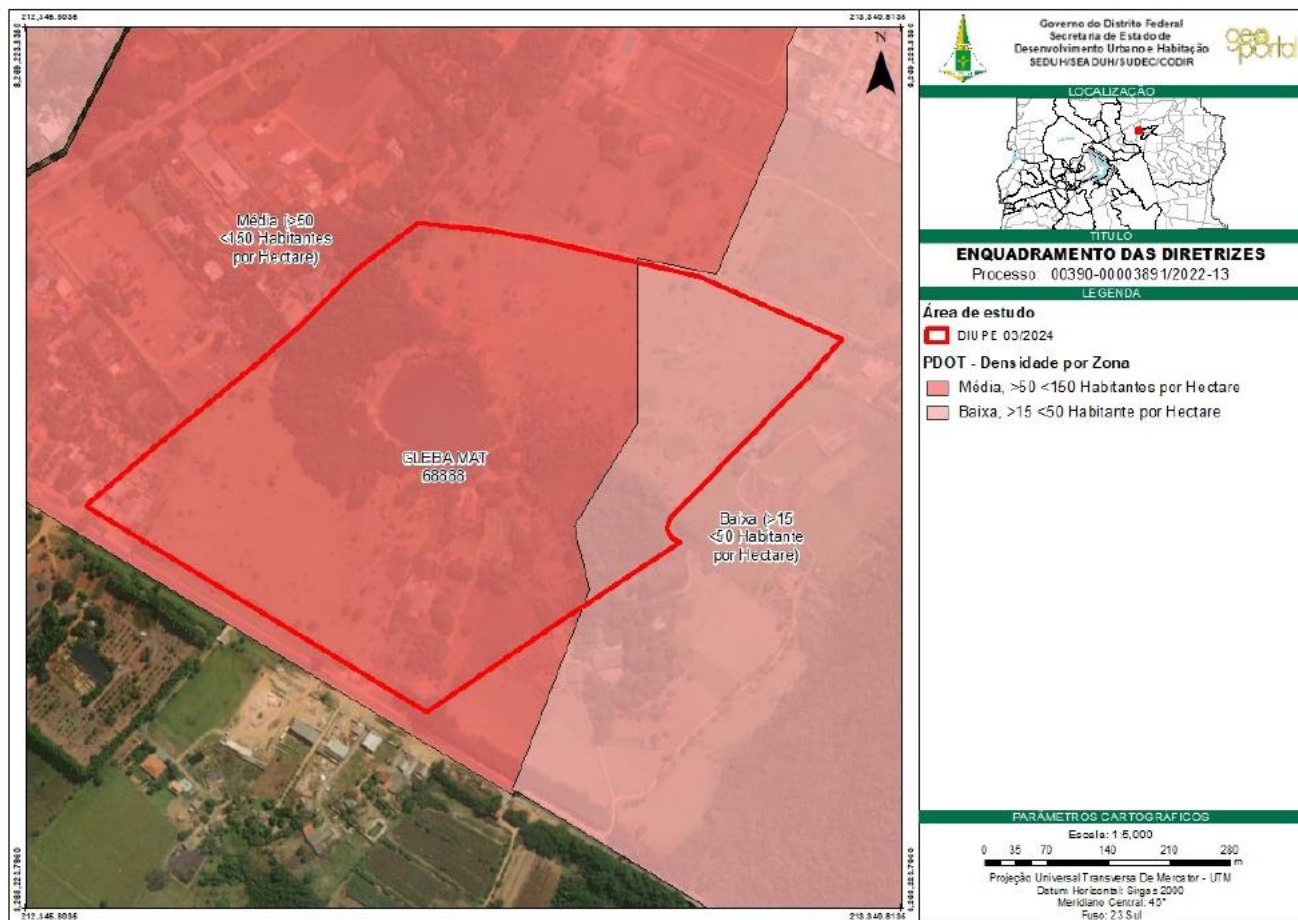


Figura 25 - Diretrizes de Densidade Populacional
Fonte: DIUPE 03/2024

A área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, são descritas na tabela a seguir.

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona A	4,94	15 a 50	74	247
Zona B	20,96	50 a 150	1048	3144
Total:			1.122	3391

Tabela 3 – Tabela de Densidade Populacional aplicável na área do projeto
Fonte: DIUPE 03/2024

7.3.4. Diretrizes de Áreas Públicas

Conforme item 7 da DIUPE 03/2024, 5% da gleba deve ser destinada aos Espaços Livres de Uso Público - ELUP e 10% para usos com Equipamento Público Coletivo – EPC e Equipamento Público Urbano – EPU (UOS INST EP).

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

Tabela 4 - Percentual mínimo exigido para cada tipologia de área públicas
Fonte: DIUPE 03/2024

Ainda sobre o item 7 da DIUPE 03/2024, os ELUP devem:

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 a 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;

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

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;

7.12. O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltados para os ELUP, sendo obrigatório o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento) nos tratamentos de divisas de lotes voltadas aos ELUP, conforme o art. 34, § 2º 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 DESCRIÇÃO DO PROJETO

8.1. Informações Gerais

A proposta para o parcelamento configura-se em um loteamento aberto, em gleba de 25,8826 ha, com uso predominante residencial unifamiliar, contendo também lotes de uso misto, comercial e institucional público.

Foram criados dois acessos ao loteamento, ambos voltados para a via DF 230. O acesso principal foi posicionado na parte central da gleba e o segundo acesso, mais a oeste da gleba, coincide com a via de circulação de vizinhança prevista nas diretrizes urbanísticas da região.

Os lotes destinados ao uso unifamiliar estão dispostos em quadras e conjuntos que se conectam com as vias coletoras projetadas, posicionados na faixa destinada a zona B, de acordo com as diretrizes urbanísticas de zoneamento da gleba. Os lotes destinados a uso comercial e institucional estão voltados para a via DF 230, enquanto que os lotes destinados a uso misto foram posicionados aos fundos dos comerciais e institucionais, tendo como limite a faixa de zona A, determinada pelo zoneamento de usos das diretrizes urbanísticas.

Os Espaços Livres de Uso Público – ELUP foram locados ao longo das áreas ambientalmente sensíveis, a fim de garantir a preservação da vegetação.

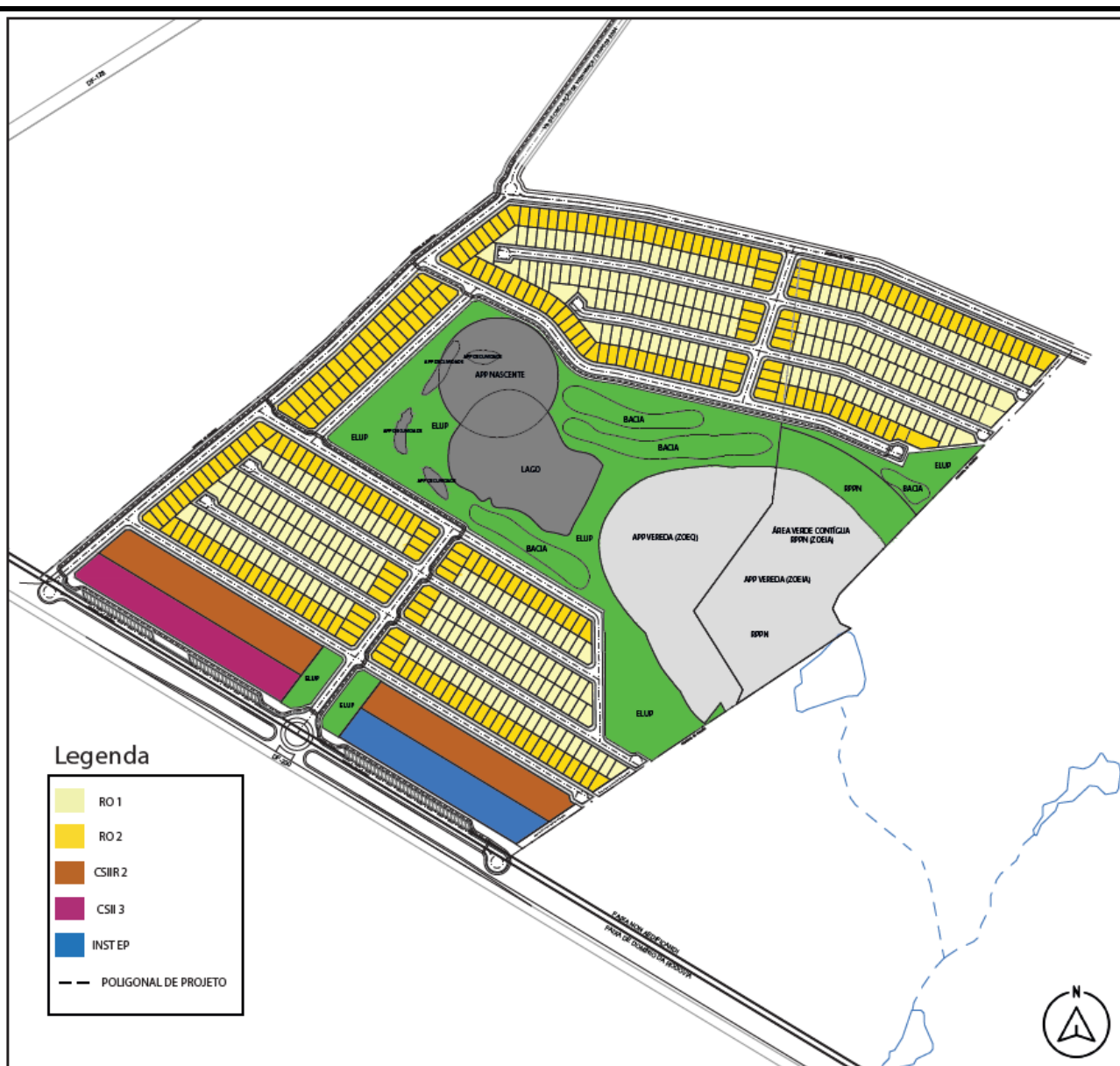


Figura 26 - Plano de Uso e Ocupação
Fonte: Número 1 Urbanismo

8.2. Usos e Ocupação propostos para o projeto

O parcelamento Reserva do Lago é composto por 330 lotes destinados ao uso RO 1 (Residencial Obrigatório), 285 lotes destinados ao uso RO 2 (Residencial Obrigatório), 02 lotes destinados ao uso CSIIR 2 (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial), 01 lote destinado ao uso CSII 3 (comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial) e 01 lote destinado ao uso INST EP (Institucional Equipamento Público).

UOS RO 1

O projeto apresenta 330 lotes, com área somada de 44.629,14m² destinados ao uso: Residencial Obrigatório, onde o uso residencial unifamiliar é obrigatório, sendo facultado o uso não

residencial simultâneo. Na subcategoria 1 do UOS RO, ao uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não é autorizado o acesso independente.

Os lotes RO 1 variam entre 131,97m² a 282,83 m².

UOS RO 2

O projeto apresenta 285 lotes, com área somada de 39.227,53 m² destinados ao uso: Residencial Obrigatório, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação. A subcategoria 2 do UOS RO, localiza-se ao longo das vias coletoras.

Os lotes RO 2 variam entre 128,56m² a 275,09 m².

UOS CSII 3

O projeto apresenta 01 lote, com área de 5.505,91m² destinados ao uso: Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial.

UOS CSIIR 2

O projeto apresenta 02 lotes, com área somada de 10.959,69m², destinados ao uso: Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres.

Os lotes dessa UOS possui áreas individuais de 5.812,77m² e 5.146,92m².

UOS Inst. EP

O projeto apresenta 01 lote, destinado ao UOS INST EP (Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários), com área de 5.340,26 m², localizados ao longo da via DF 230.

8.3. Endereçamento

O endereçamento foi proposto no formato - Setor, bairro, quadra, rua e lote. Exemplo:

- Setor Habitacional Mestre D'armas, Reserva do Lago, QC 1, Rua José Alencar, lote 03;
- Setor Habitacional Mestre D'armas, Reserva do Lago, Q 2, Rua 145, lote 25.

As quadras foram enumeradas partindo do acesso principal, na parte central da gleba, do lado esquerdo estão as quadras ímpares, Q1, Q3 e Q5 e do lado direito as quadras pares, Q2 e Q4, conforme padrão de endereçamento do Distrito Federal. O critério adotado para a numeração dos lotes será no mesmo padrão: lotes ímpares à esquerda e lotes pares à direita da via.

A via que dá acesso aos lotes mais próximos aos limites norte e oeste, recebeu o nome de Rua Contorno. Já a via que dá acesso aos lotes voltados para a parte central do parcelamento foi denominada de Rua do Lago.

As vias internas de distribuição para as quadras receberam os nomes José Alencar e Miriã Alencar em homenagem aos proprietários da área. Essas vias dão acesso aos lotes da Quadra Central 1 e Quadra Central 2, respectivamente.

A via projetada na parte frontal da gleba foi denominada de Rua Comercial. As demais vias locais receberam numeração calculada pela distância de seus eixos em relação ao limite frontal da gleba.

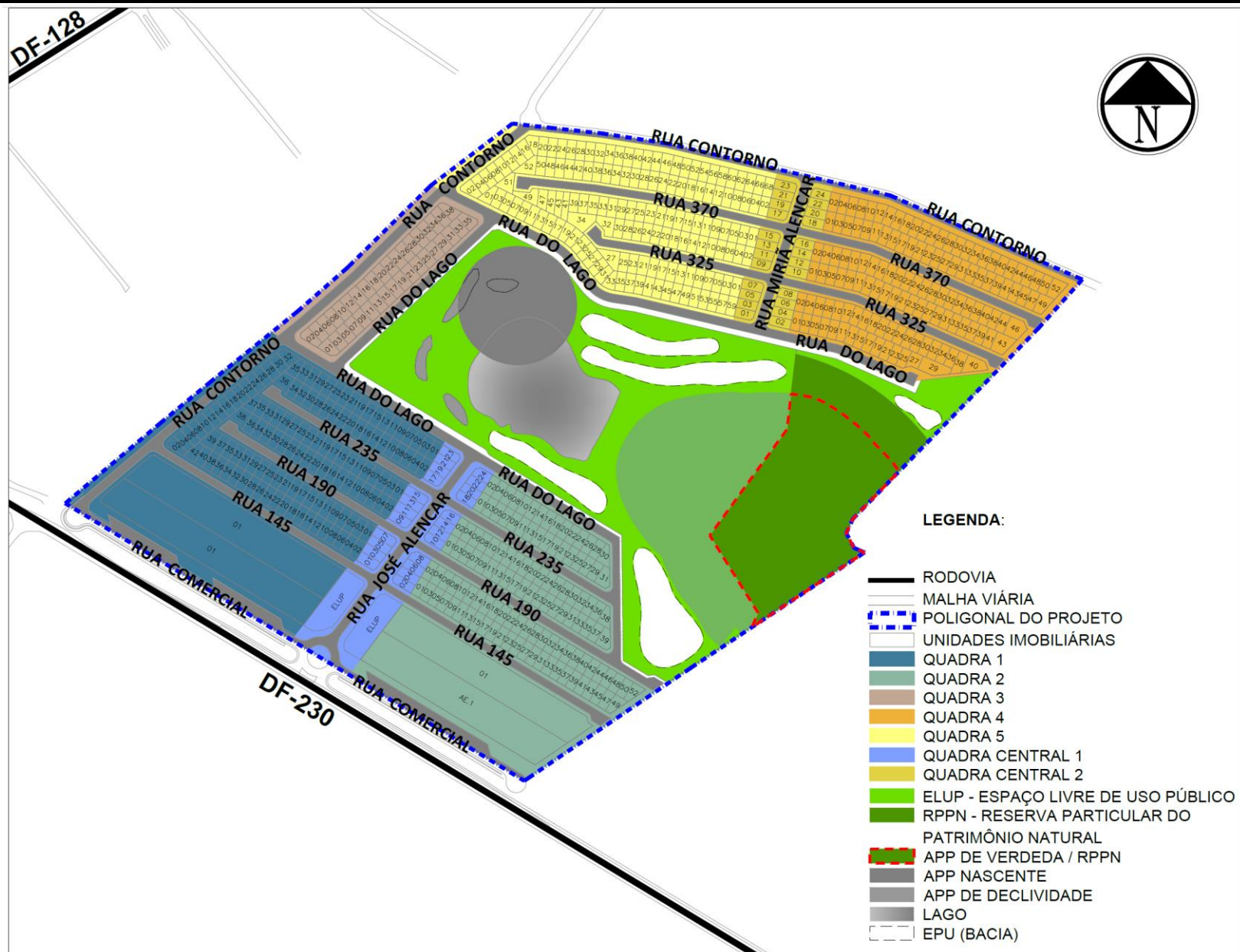


Figura 27 – Mapa de Endereçamento
Fonte: Número 1 Urbanismo

8.4. Densidade

A DIUPE 03/2024 estabeleceu que a gleba está inserida em Zona de Densidade Média (50 a 150 hab/ha) e Baixa densidade (15 A 50 hab/ha). Foi considerado para o cálculo a média de 2,47 moradores por domicílio, de acordo com o PDAD 2024. Os valores de densidade estão representados na tabela a seguir:

QUADRO DE DENSIDADE				
Área Topográfica Parcelável (Hectare)	Zona de Densidade Hab/ha	Total de Habitantes Permitidos	Índice de moradores por domicílio	Total de Unidades Habitacionais Permitidas
20,8687	De 50 a 150	3130	2,47	1267
5,0139	De 15 a 50	250	2,47	101
TOTAL				1368

Tabela 5 - Quadro de Densidade Populacional e Unidades Habitacionais
Fonte: Número 1 Urbanismo

O parcelamento Reserva do Lago possui 615 lotes destinados à habitação unifamiliar. Do total de 1.368 unidades possíveis, restam 753 unidades para uso residencial nos lotes CSIIR 2, sendo destinadas 400 unidades para o lote 01, da rua 145, Q.01 e 353 unidades para o lote 01, da rua 145, Q.02.

8.5. Concepção do sistema viário

O sistema viário, projetado é condizente com a proposta do loteamento aberto, pois, além de fazer conexões com o entorno e permitir a distribuição do fluxo local, não adentra as áreas de preservação.

A estruturação viária principal é composta pelos dois acessos viários partindo da Via DF 230, (perfis 2 e 7) que se cruzam de forma perpendicular com as vias locais que dão acesso aos conjuntos residenciais.

Paralelo a via DF 230, foram traçadas vias de circulação de vizinhança 2 (perfis 3 e 4), que dão acessos aos lotes da parte mais ao sul do parcelamento. A área verde central da gleba é contornada e protegida por via de circulação de vizinhança 2 (perfis 5, e 8) e via de circulação de vizinhança 1 na face inferior e superior da área verde (perfil 6 e 9).

Os perfis viários 7 e 11 configuram as vias de circulação de vizinhança 1 previstas na DIUPE 03/2024, e fazem o contorno da gleba nas faces nordeste e noroeste.

Nos conjuntos residenciais foram utilizadas as vias de circulação de vizinhança 2 – zona 30, onde haverá o compartilhamento do veículo com a ciclovía. Estas vias devem receber tratamento específico, apresentando medidas de *traffic calming*, como sinalizações horizontais, verticais e lombada. Nessa via, a circulação de bicicletas poderá ocorrer de forma compartilhada com o tráfego motorizado.

A figura a seguir ilustra o sistema viário proposto seguida dos croquis de perfis viários.

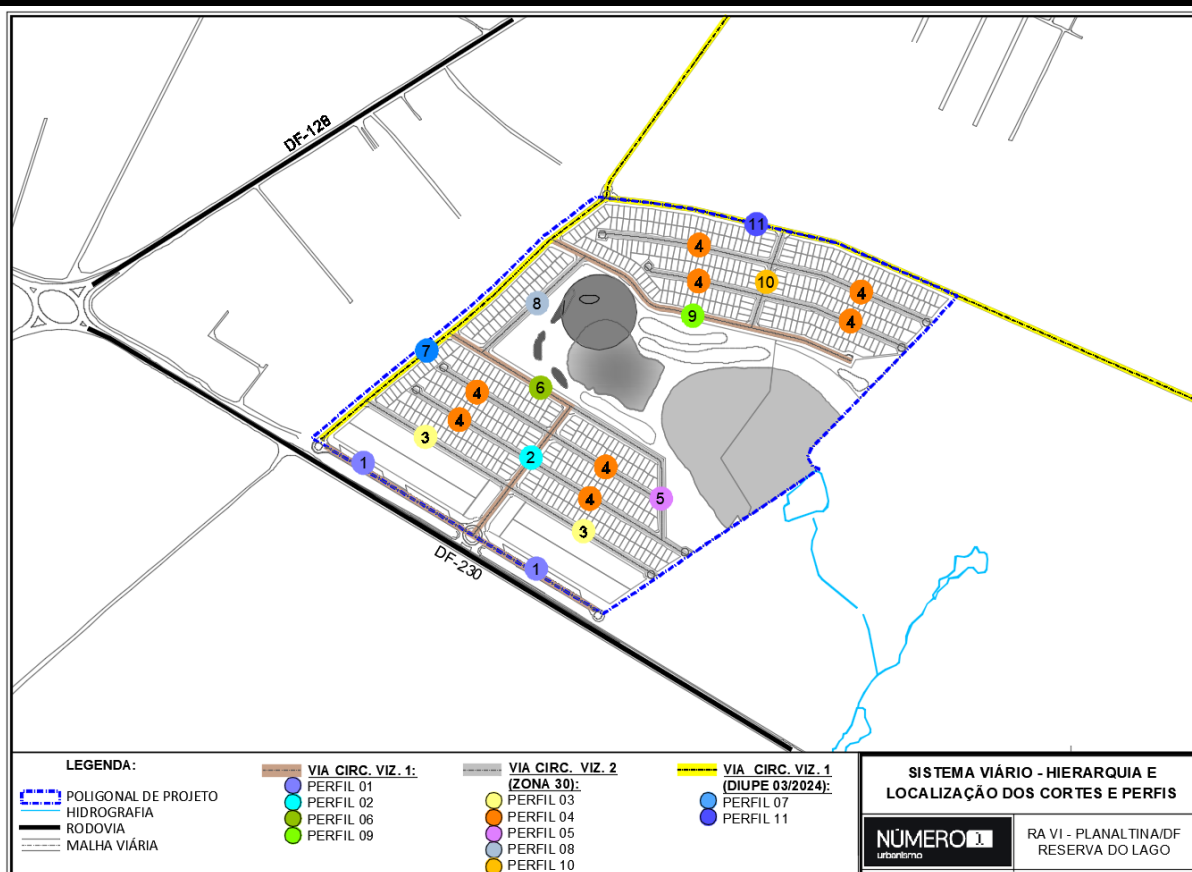


Figura 28 - Sistema e Hierarquia Viária
Fonte: Número 1 Urbanismo

O Sistema Cicloviário adotado atende ao decreto 38.047 de 9 de março de 2017. Nas vias coletoras e via parque, a ciclovia será bidirecional, tendo sua segregação sendo feita por pintura.

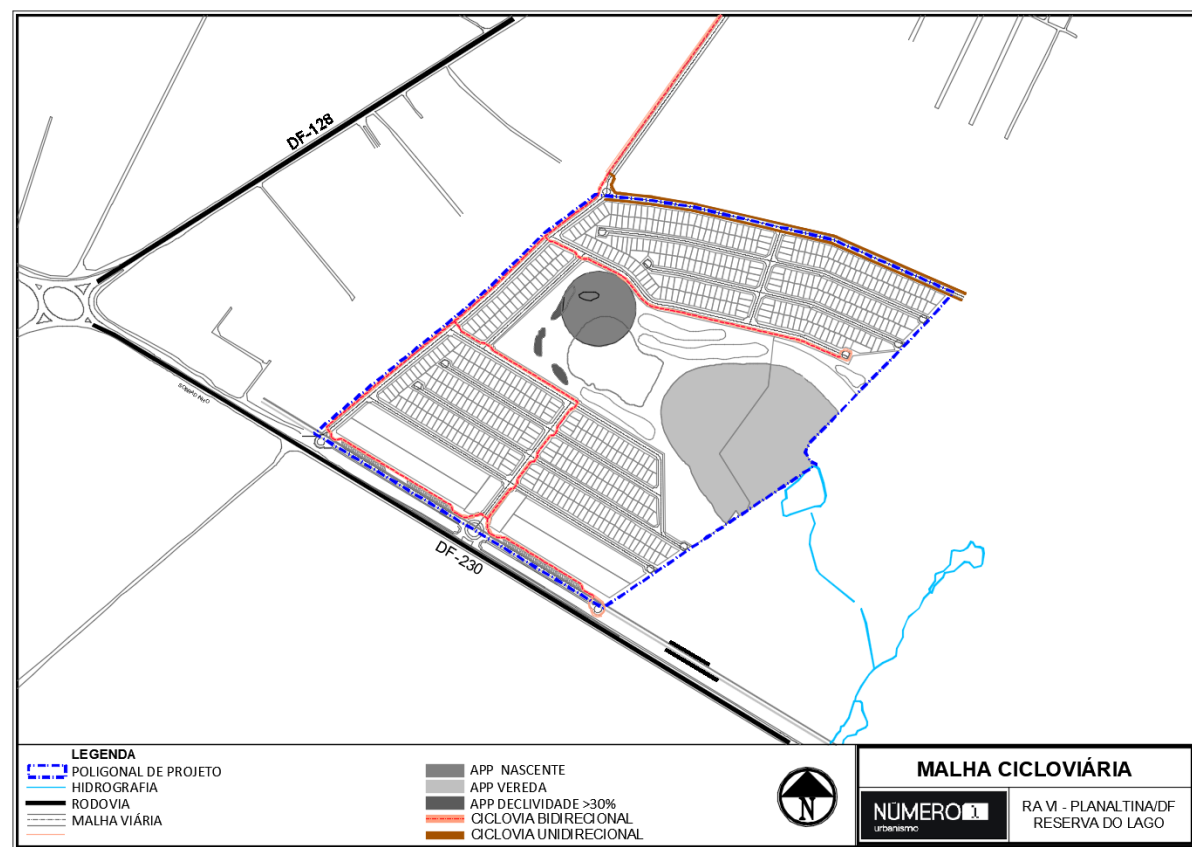


Figura 29 – Malha Cicloviária
Fonte: Número 1 Urbanismo

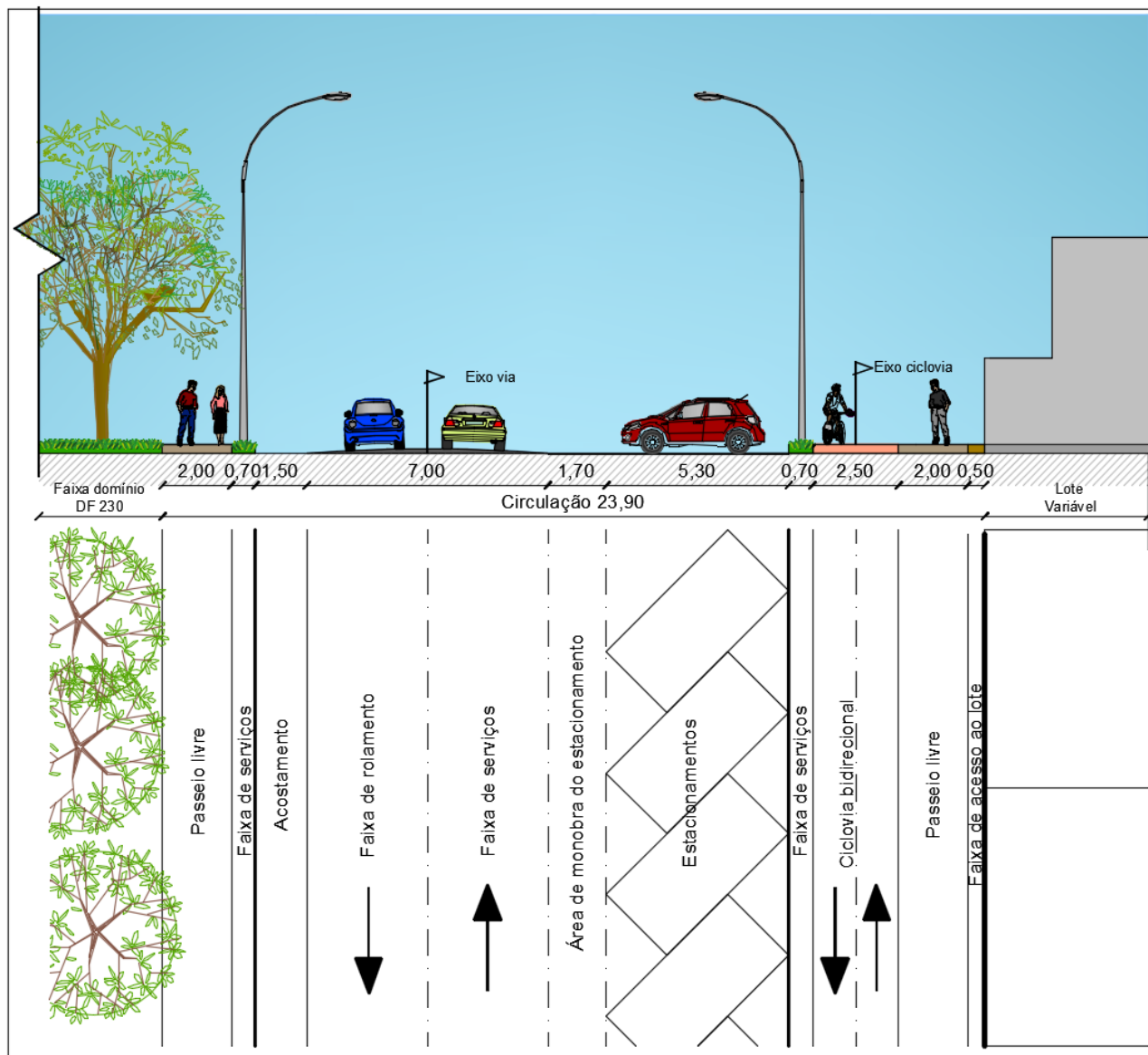


Figura 30 – Perfil 1 – Via de Circulação de vizinhança 1 (via marginal à DF 230)
Fonte: Número 1 Urbanismo

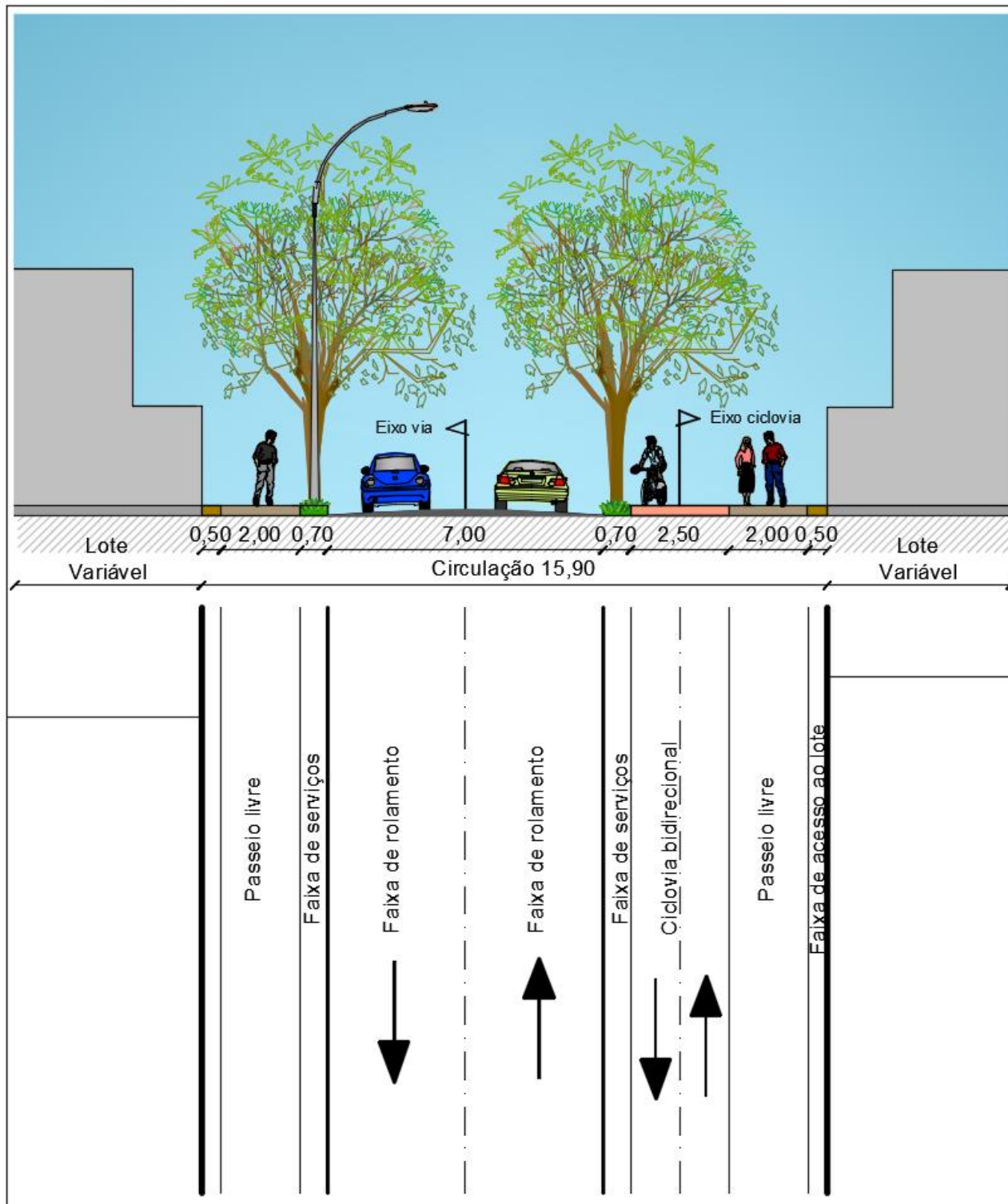


Figura 31 – Perfil 2 – Via de Circulação de Vizinhança 1 (acesso principal ao loteamento)
 Fonte: Número 1 Urbanismo

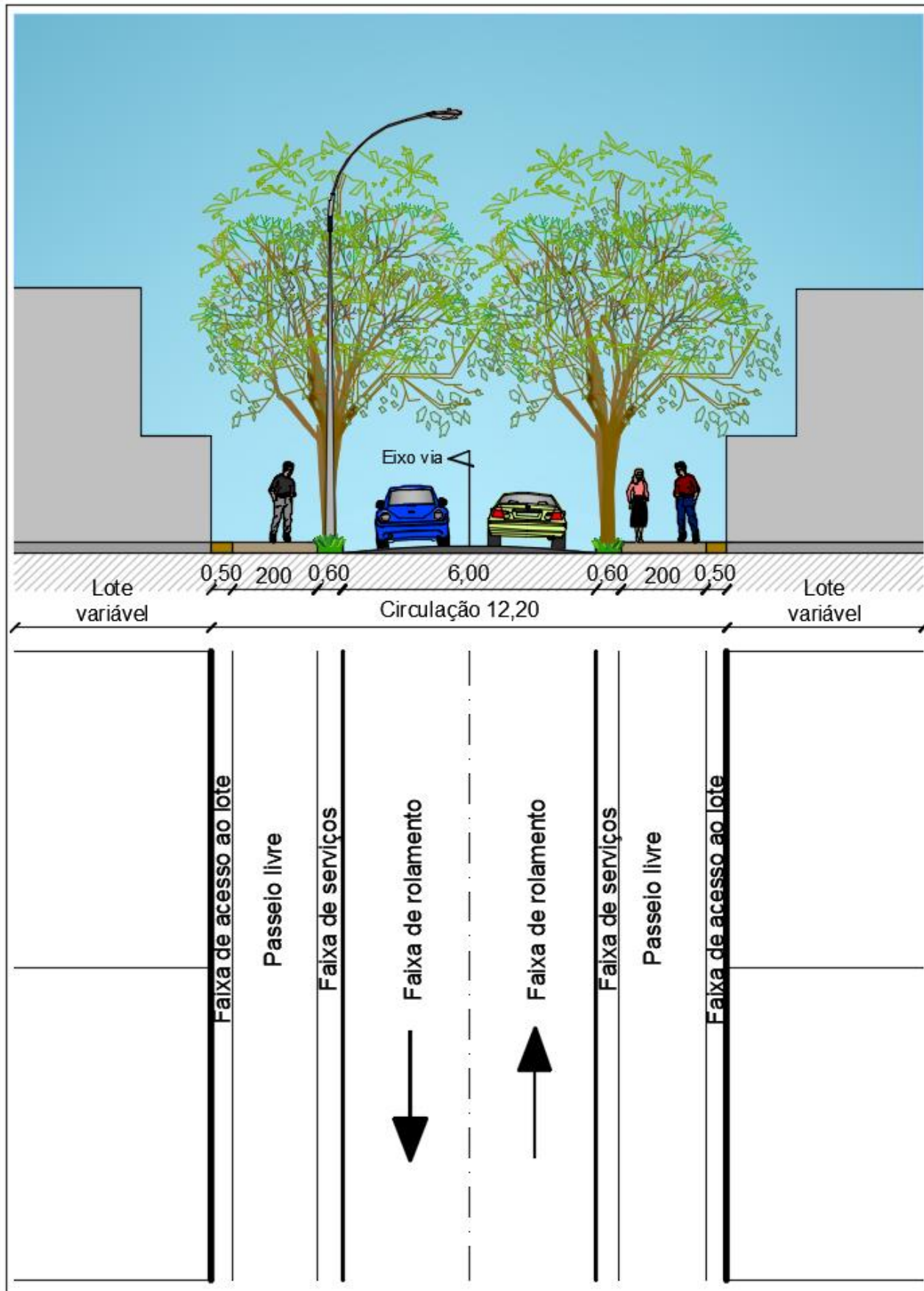


Figura 32 – Perfil 3 – Via de circulação de vizinhança 02 (zona 30)
 Fonte: Número 1 Urbanismo

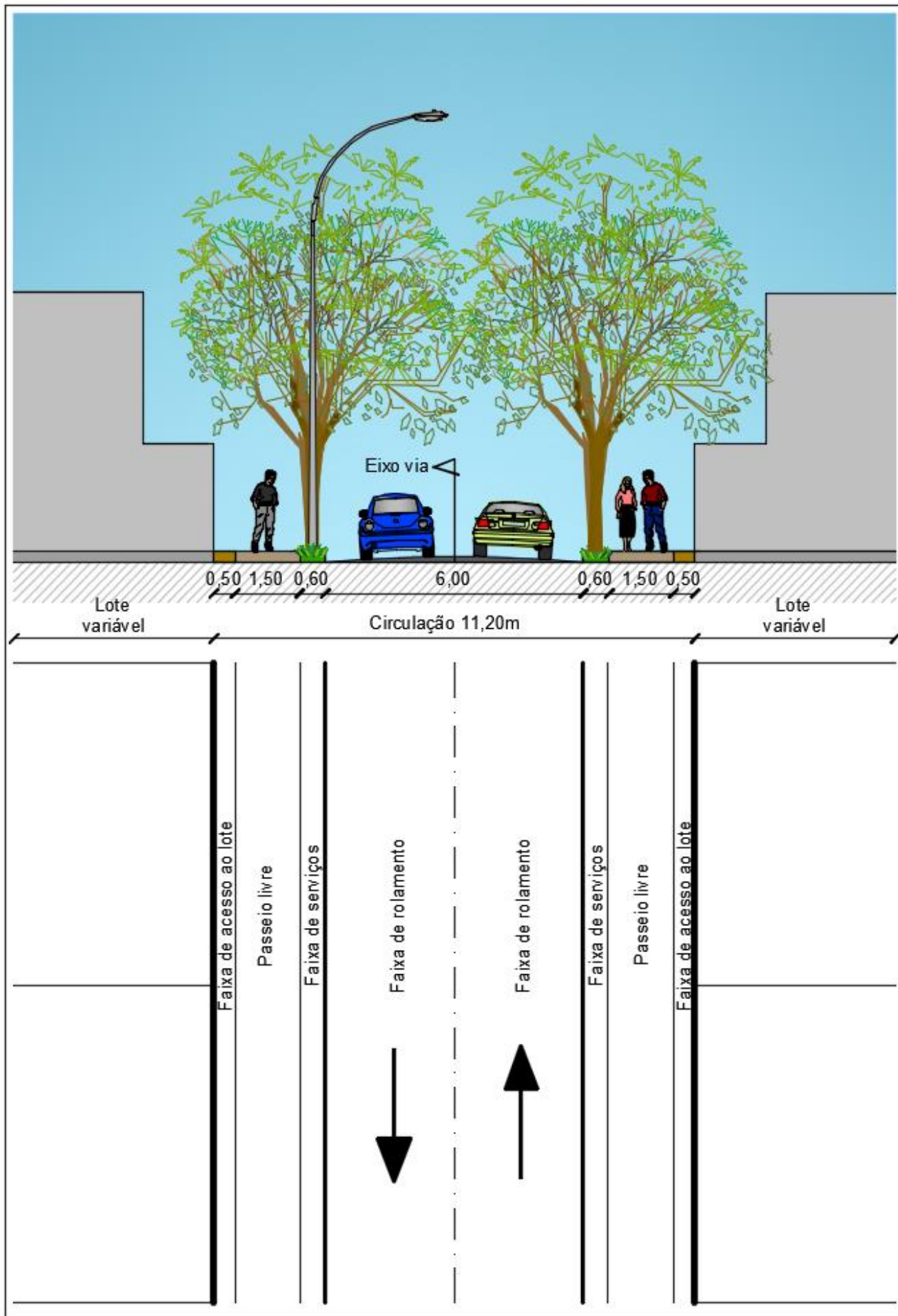


Figura 33 – Perfil 4 – Via de Circulação de Vizinhança 02 (zona 30)
Fonte: Número 1 Urbanismo

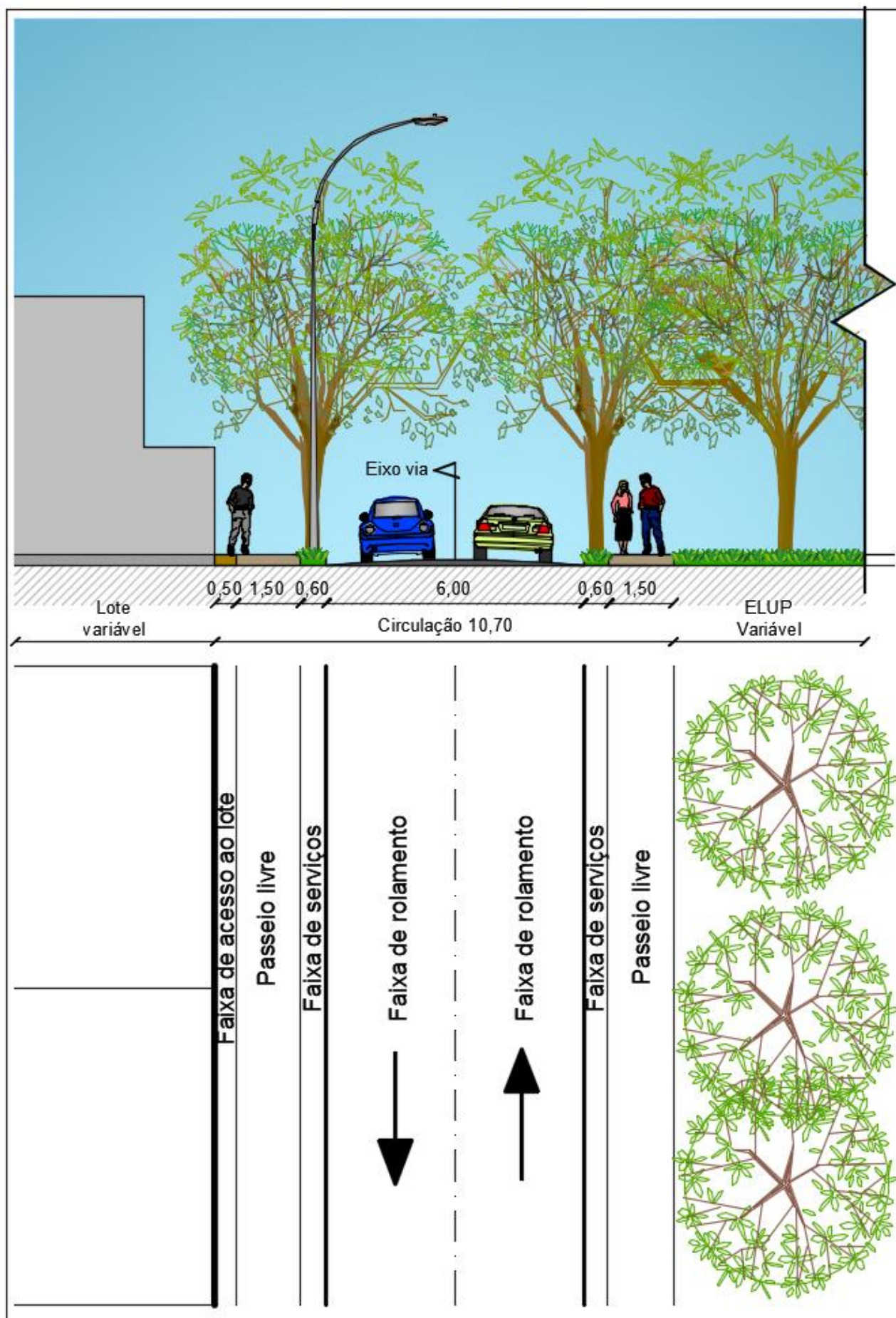


Figura 34 – Perfil 5 – Via de Circulação de Vizinhaça 02 (zona 30)
Fonte: Número 1 Urbanismo

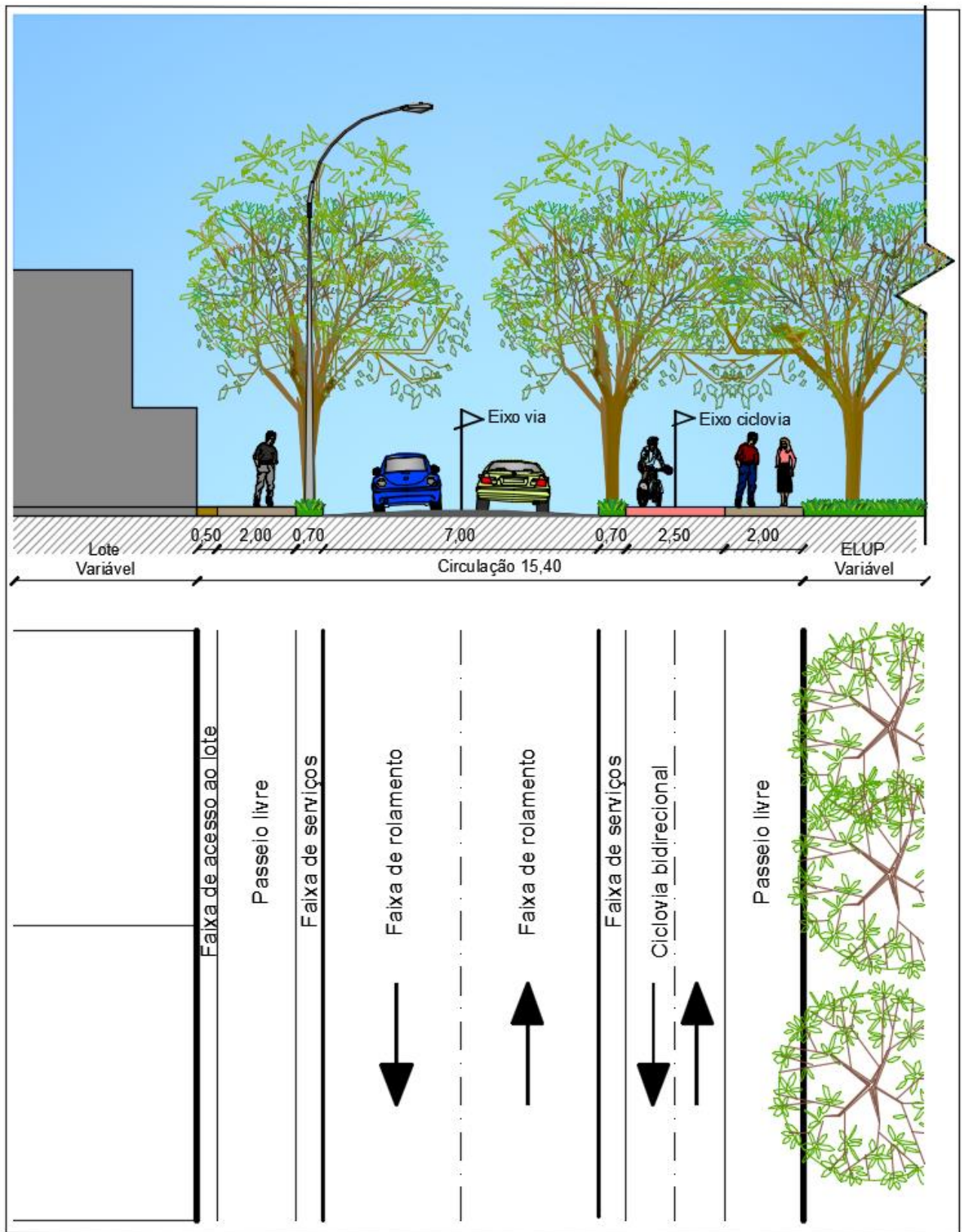


Figura 35 – Perfil 6 – Via Circulação de Vizinhança 01
Fonte: Número 1 Urbanismo

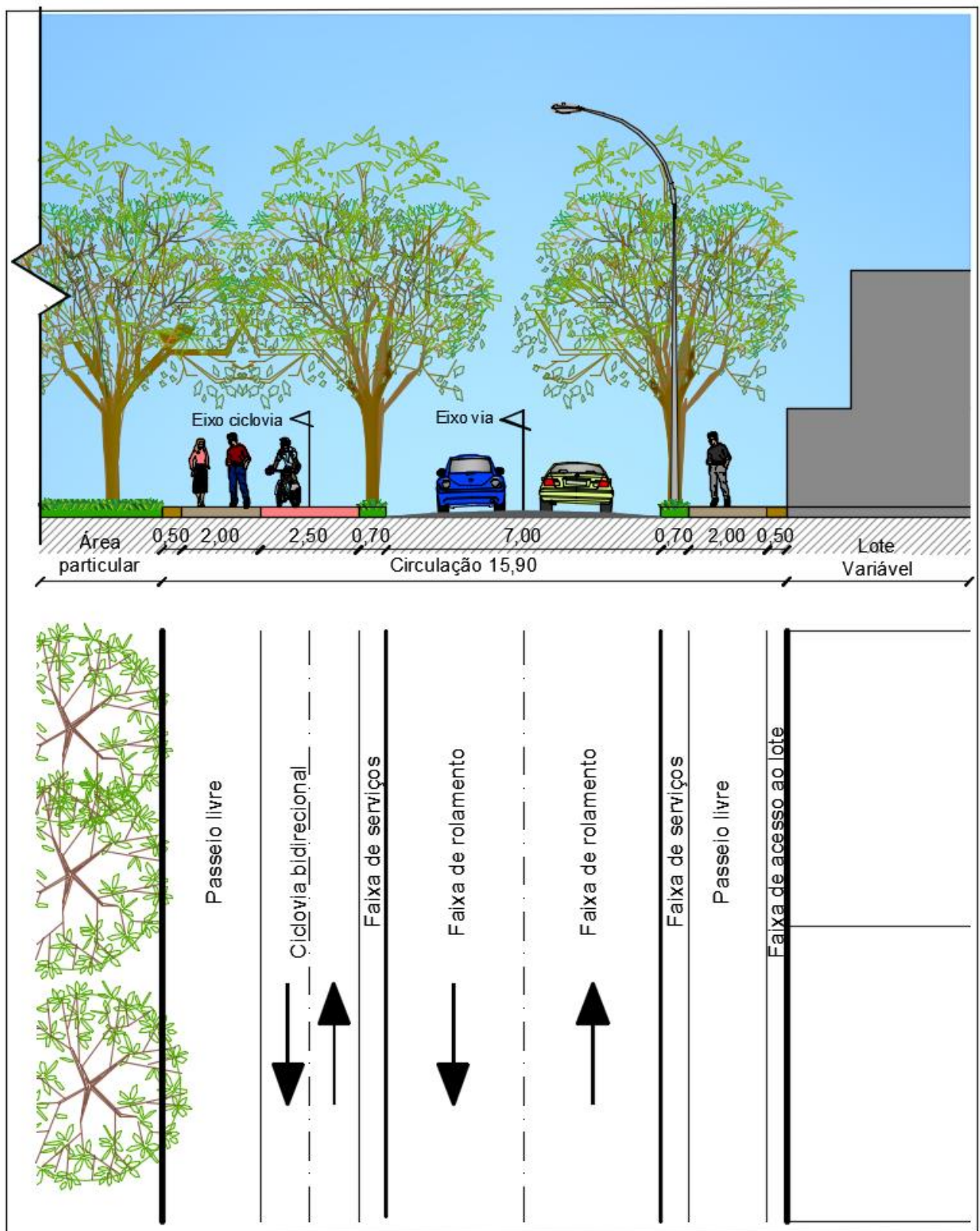


Figura 36 – Perfil 7 – Via de Circulação de Vizinhança 01 – DIUPE 03/2024
Fonte: Número 1 Urbanismo

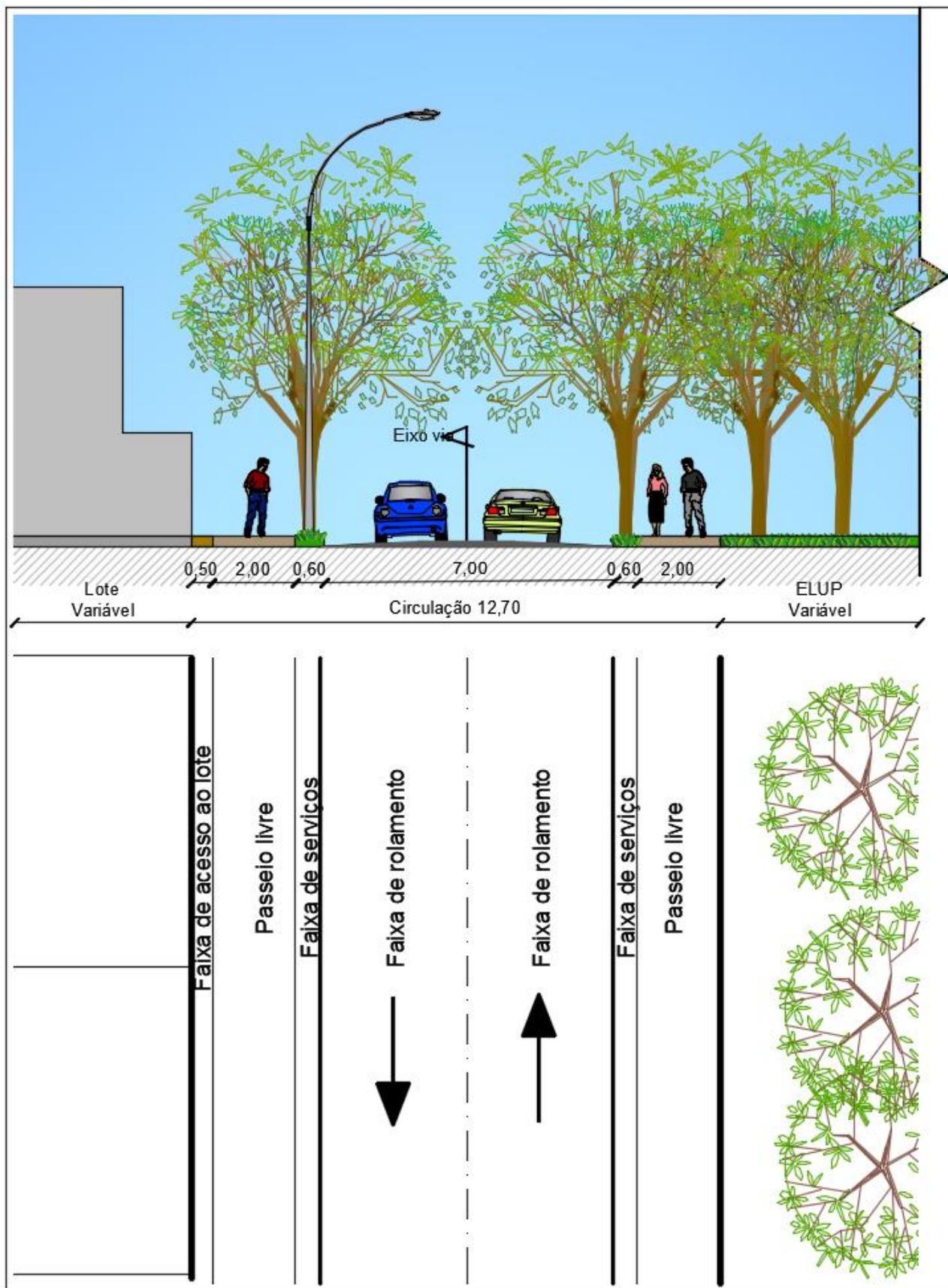


Figura 37 – Perfil 8 – Via de Circulação de Vizinhaça 02 (zona 30)
Fonte: Número 1 Urbanismo

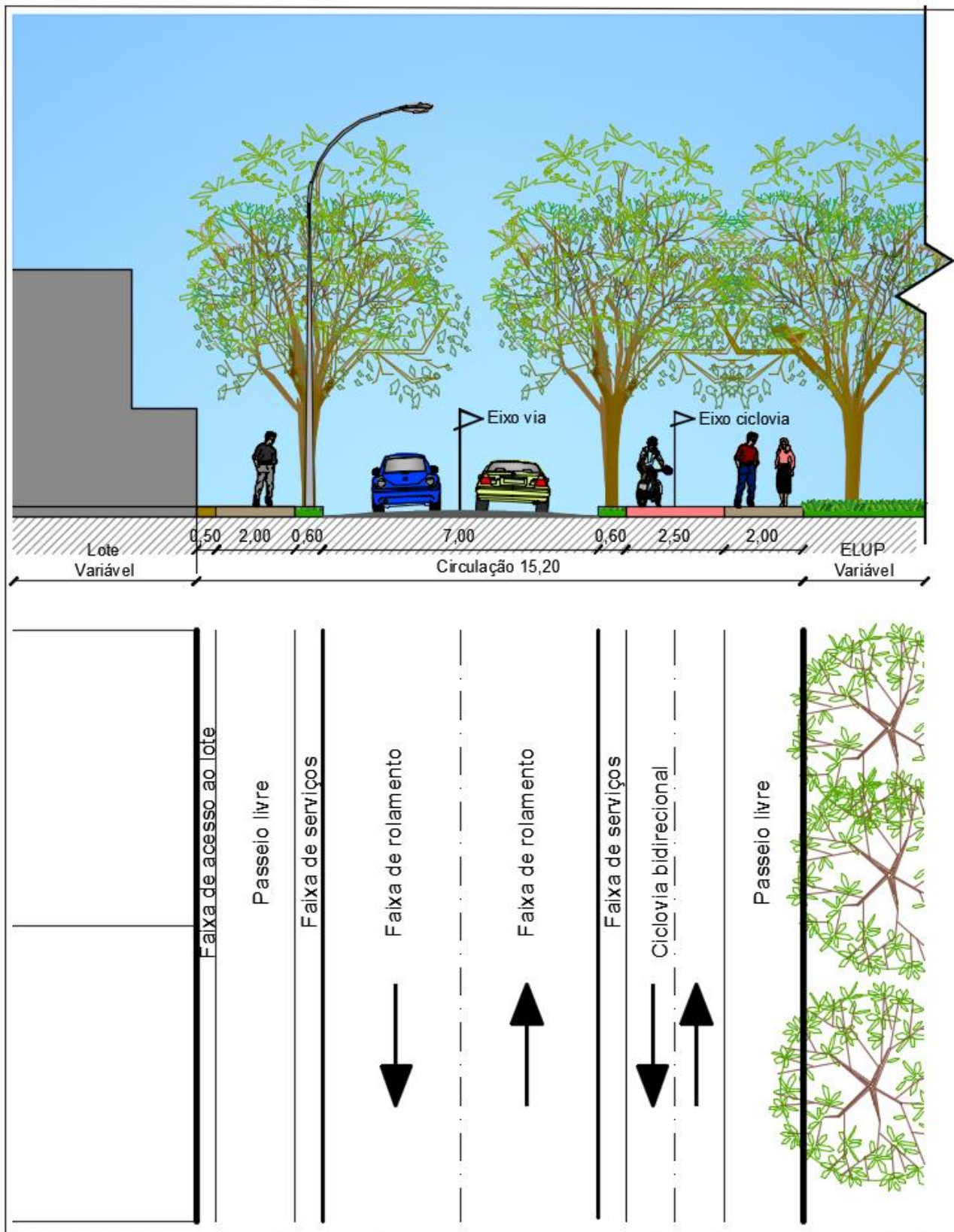


Figura 38 – Perfil 9 – Via de Circulação de Vizinhança 01
Fonte: Número 1 Urbanismo

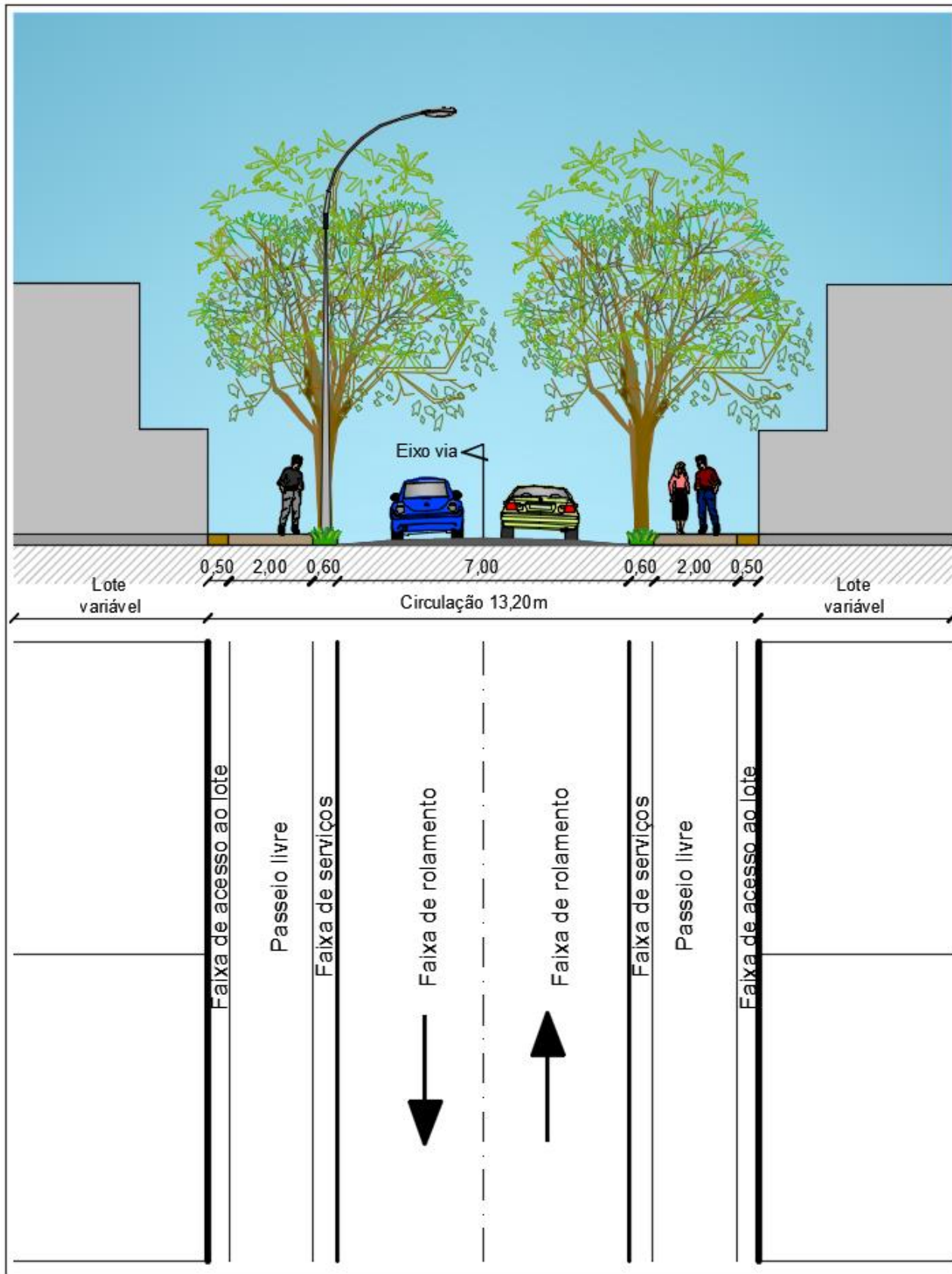


Figura 39 – Perfil 10 – Via de Circulação de Vizinhança 02 (zona 30)
Fonte: Número 1 Urbanismo

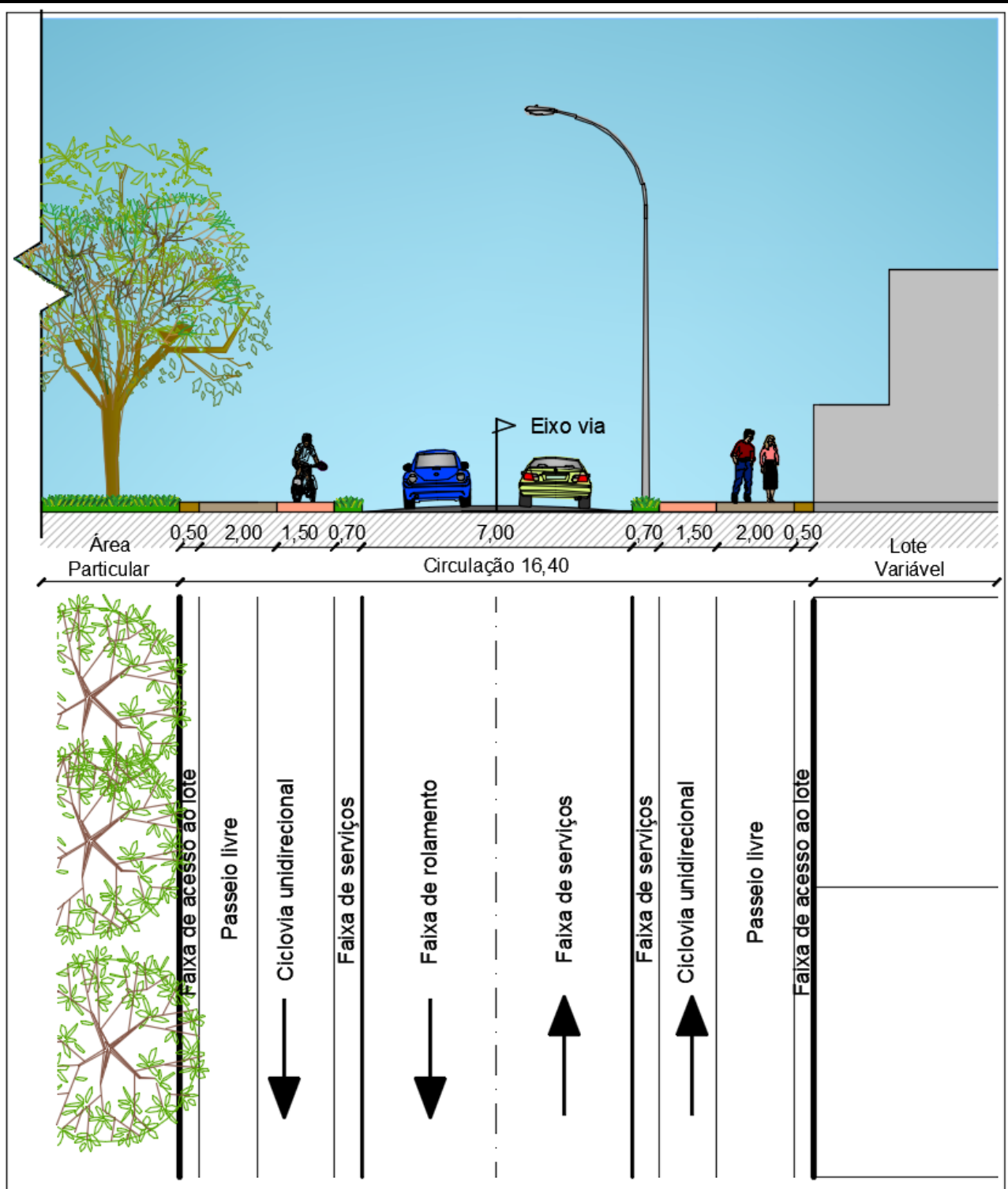


Figura 40 – Perfil 11 – Via de Circulação de Vizinhaça 01 - DIUPE 03/2024
Fonte: Número 1 Urbanismo

8.6. Áreas Públicas

A DIUPE 03/2024 estabelece que pelo menos 5% da área parcelável deve ser destinada à ELUP e 10% destinado a EPU e EPC. Além disso, estabelece que os lotes sejam integrados ao tecido urbano e de franco acesso.

O projeto foi concebido de modo que as áreas destinadas ao Espaço Livre de Uso Público - ELUP estejam localizados na parte central da gleba e o lote destinado ao uso INST EP está voltado para a Via DF 230, de modo a permitir fácil acesso à população em geral.



Figura 41 – Áreas Públicas
Fonte: Número 1 Urbanismo

Este projeto de parcelamento destina 2,60% da sua área parcelável para Equipamentos públicos comunitários, ou seja, um Inst EP com área de 5.340,26m². Já para Espaço Livre de Uso Público – ELUP foram destinados 12,95%, sendo 24.059,86m² dentro da ZOEQ e 2.517,79m² em ZOEIA, totalizando 26.577,65m². Os dispositivos de vazão de drenagem encontram-se nos ELUPs, e ocupam 8.980,01m², o equivalente a 4,37% da gleba.

Ao todo foram destinados 19,92% da gleba parcelável para áreas públicas, atendendo assim as exigências legais da Lei Complementar n°803, de 25 de Abril de 2009 – PDOT.

O ELUP encontra-se às margens da APP e Rua parque, que contorna a grande área verde central, garantindo assim o livre acesso da comunidade, fornecendo um espaço de convívio, esporte e lazer para os moradores da região, além de preservar o cerrado e a APP da vereda existente. Conforme inciso IV, do §1º artigo 57 do Decreto 46.143, ELUP com dispositivos de drenagem pluvial será objeto de Projeto de Paisagismo - PSG.

8.7. Quadro síntese de unidades imobiliárias e áreas públicas

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	258.826,73	100,00
II. Área não Passível de Parcelamento	53.538,86	20,69
a. Área de Proteção Permanente - APP - VEREDA	17.298,74	6,68
b. Reserva Particular do Patrimônio Natural	20.083,40	7,76
c. Área com declividade acima de 30%	703,34	0,27
d. Área Nascente + lago (desc. áreas não passíveis de parc. sobrepostas)	15.453,38	5,97
III. Área Passível de Parcelamento: I – II	205.287,87	79,31

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		205.287,87	100,00
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	330	44.629,14	21,74
b. RO 2	285	39.227,53	19,11
b. CSII 3	1	5.505,91	2,68
c. CSIIR 2	2	10.959,69	5,34
d. INST-EP	1	5.340,26	2,60
TOTAL	619	105.662,53	51,47
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		26.577,65	12,95
b. EPU - BACIA		8.980,01	4,37
c. Sistema de Circulação		63.075,40	30,73
d. Faixa de Servidão de Drenagem		992,28	0,48
TOTAL		99.625,34	48,53
Área Pública ⁽¹⁾: 1d + 2a + 2b		40.897,92	19,92
Área Pública ⁽²⁾: 1d + 2a + 2b + 2c + 2d		104.965,60	51,13

(1) Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar n° 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar n° 854 (PDOT 2012).

(2) Conceito de Área Pública conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

9 PERMEABILIDADE

O quadro síntese a seguir, foi desenvolvido ilustrando as áreas definidas por uso e respectivas taxas de permeabilidade.

ÁREAS CONSIDERADAS - GERAL	ÁREA (m²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	258.826,73			
a. Área de Proteção Permanente - APP - VEREDA	17.298,74	100,00	17.298,74	6,68
b. Reserva Particular do Patrimônio Natural	20.083,40	100,00	20.083,40	7,76
c. Área com declividade acima de 30%	703,34	100,00	703,34	0,27
d. Nascente + lago (desc. áreas não passíveis de parc. sobrepostas)	15.453,38	100,00	15.453,38	5,97
e. RO 1	44.629,14	15,00	6.694,37	2,59
f. RO 2	39.227,53	15,00	5.884,13	2,27
g. CSII 3	5.505,91	20,00	1.101,18	0,43
h. CSIIR 2	10.959,69	20,00	2.191,94	0,85
i. INST-EP	5.340,26	20,00	1.068,05	0,41
j. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	26.577,65	95,00	25.248,77	9,76
k. EPU - BACIA	8.980,01	100,00	8.980,01	3,47
l. Faixa de Servidão de Drenagem	992,28	100,00	992,28	0,38
Total da área permeável			105.699,59	40,84

ÁREAS CONSIDERADAS - ZOEIA	ÁREA (m²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área inserida em ZOEIA	50.139,42			100%
II. Área inserida em ZOEIA (permeabilidade 50%)	25.069,71			50%
a. RPPN	20.083,40	100,00	20.083,40	40,06
b. Faixa de Servidão de Drenagem em ZOEIA	407,22	100,00	407,22	0,81
c. Área de lotes RO 1 em ZOEIA	14.210,17	10,00	1.421,02	2,83
d. Área de lotes RO 2 em ZOEIA	4.018,30	10,00	401,83	0,80
e. Faixa de serviços em ZOEIA	782,52	16,00	125,20	0,25
f. ELUP em ZOEIA	2.517,79	95,00	2.391,90	4,77
g. EPU -BACIA em ZOEIA	535,02	100,00	535,02	1,07
Total da área permeável			25.365,59	50,59

ÁREAS CONSIDERADAS - ZOEIA	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área inserida em ZOEIA	50.139,42	
II. Área inserida em ZOEIA (permeabilidade 50%)	25.069,71	
III. Área RPPN (80% da área permeável em ZOEIA)	20.055,77	
a. Reserva Particular do Patrimônio Natural	20.083,40	80,11
Total de RPPN em relação à área de permeabilidade	20.083,40	80,11

10 QUADRO SINTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
RO 1	125<a≤300	1	2	80	10	10	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 1
RO 2	125<a≤300	1	2	80	10	10	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 1
CSII 3	5200<a≤5600	1	2	70	20	30	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 2
CSIIR 2	5000<a≤6000	1	2	70	20	23	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 2

LEGENDA

a ÁREA
 - NÃO EXIGIDO
 CFA B COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
 CFA M COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
 TX OCUP TAXA DE OCUPAÇÃO
 TX PERM TAXA DE PERMEABILIDADE

ALT MAX ALTURA MÁXIMA
 AFR AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
 AFU AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
 AF LAT AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
 AF OBS OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
 COTA DE SOLEIRA COTA DE SOLEIRA (ver definição)

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

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.
- Nas UOS CSIIInd 1, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.
- Para uso Inst EP, aplicam-se os arts. 5o e 11o da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019, e o anexo VI da LE complementar nº803,25 de outubro de 2012 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT).

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

NOME	CATEGORIA PROFISSIONAL	REGISTRO PROFISSIONAL
Ana Maria Montandon Chaer	Arquiteta e Urbanista	A44294-1
Ana Carolina Guedes Iemini de Rezende	Arquiteta e Urbanista	A30738-6
Marenice Rodrigues da Silva	Arquiteta e Urbanista	A116478-3

12 EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

NOME	ÓRGÃO SETORIAL	FUNÇÃO	REGISTRO PROFISSIONAL
Ana Karina Passos	COPAR /UPAR	Coordenadora	A42729-2
Nathália Gomes	SUPAR/ UPAR	Assessora	A316562-0

CELINA LEÃO HIZIM FERREIRA

Governadora do Distrito Federal

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER

Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEADUH

ROSEMAY PIMENTEL

Subsecretário de Parcelamento e Regularização Fundiária –SUPAR

ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR