

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – RIV
Parcelamento de solo urbano - Matrícula de Imóvel
nº 26.002-8ºCRI – Planaltina/DF



VOLUME III – ESTUDO PRELIMINAR URBANÍSTICO
APROVADO

MEMORIAL DESCRITIVO		
MDE XXX/2024	REGIÃO ADMINISTRATIVA DE PLANALTINA - RA VI ENDEREÇO: SETOR HABITACIONAL MESTRE D'ARMAS, DF-128, LOTE 14292.	
DATA: SET/2024	APROVO / ASSESSOR (A):	APROVO / COORDENADOR (A):
ART.: ANA MARIA MONTANDON CHAER CAU: A 44294-1	APROVO / CHEFE DE UNIDADE:	

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento foi elaborado para apresentar a proposta para parcelamento do solo, de área particular, localizado na Região Administrativa de Planaltina - RA VI, Setor Habitacional Mestre D'armas. A poligonal constante da matrícula nº26.002 (8º CRI) possui 2,0162 hectares.

Confrontando-se a norte com áreas ocupadas da ARIS Mestre D'armas I;1 a sul com glebas de propriedade particular, leste confronta-se com a faixa de domínio da DF 128 e oeste com áreas ocupadas da ARIS Mestre D'armas I.

O acesso ao empreendimento se dá pela rodovia DF 128.

1.1 Croqui de Situação

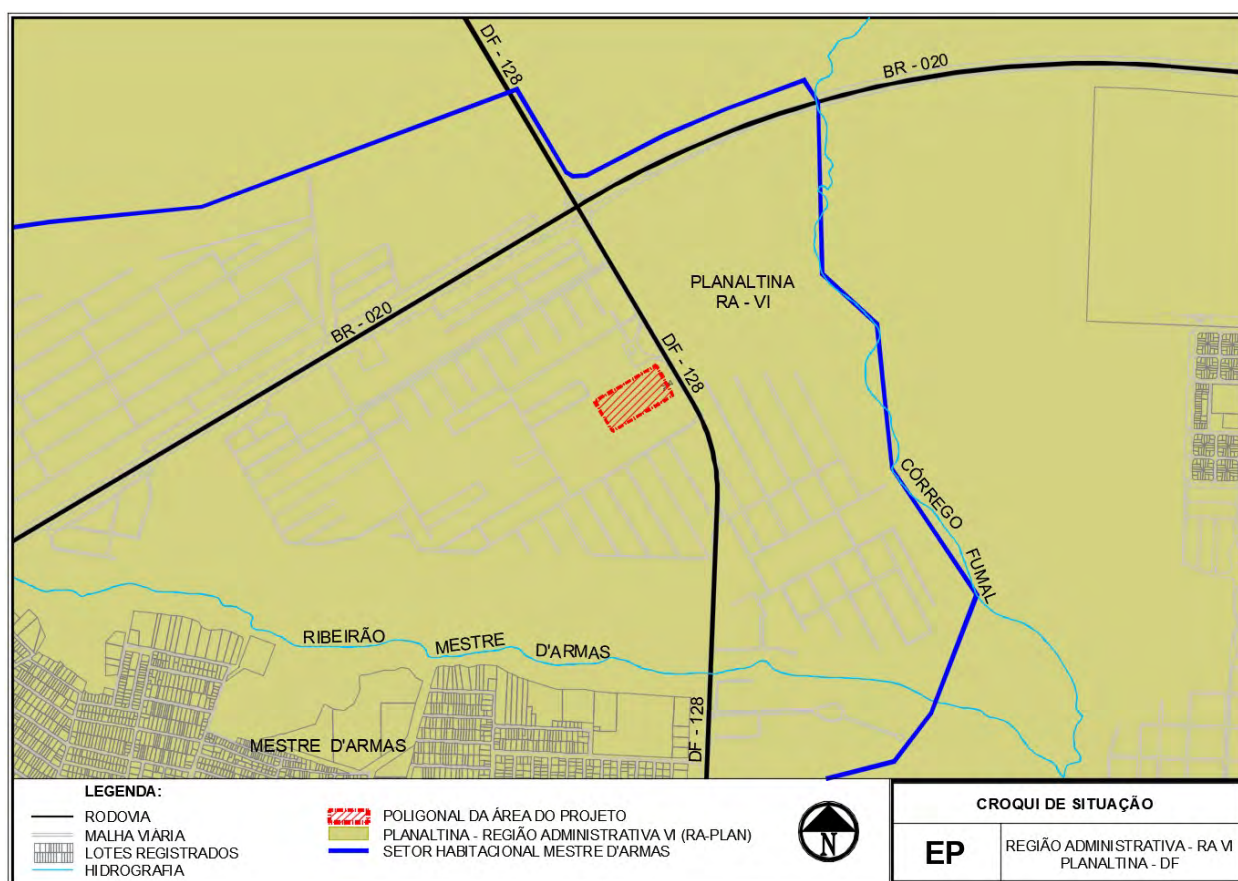


Figura 01: Situação do parcelamento

Fonte: Geoportal, adaptado disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>

1.2 Croqui de Localização

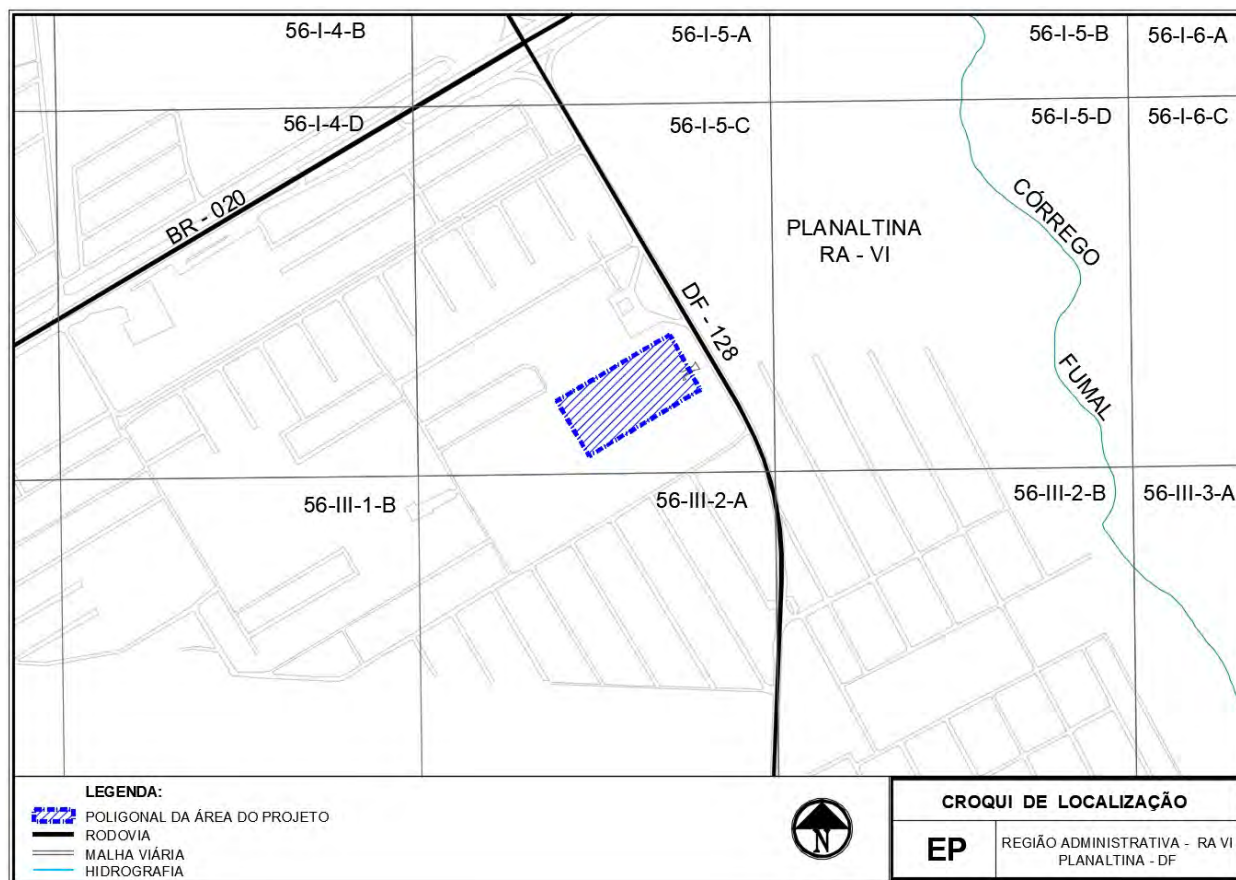


Figura 02: Croqui de localização do Parcelamento

Fonte: Geoportal, adaptado disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>

1.3 Objetivos do projeto

O parcelamento do solo proposto tem por objetivo promover o loteamento da gleba acima caracterizada, com a abertura de novas vias de circulação, a criação de um lote destinado ao uso comercial, prestação de serviços, institucional e industrial na modalidade CSII 3 e áreas públicas classificadas como Espaços Livres de Uso Público – ELUP.

2. LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

2.1 URBANÍSTICA

LEGISLAÇÃO FEDERAL:

- **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979** – Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.

- **Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2020** – Trata de acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

LEGISLAÇÃO DISTRITAL:

- **Lei Orgânica do Distrito Federal, 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 1.027, de 28 de novembro de 2023** – Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências.
- **Decreto nº 46.143, de 19 de agosto de 2024** - Regulamenta a Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal.
- **Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019** - Define os limites Físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019** – Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022** - Altera a Lei Complementar nº 948, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009** - Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;
- **Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017** - Regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos e dá outras providências;
- **Lei Complementar n.º 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 6.138, de 26 de abril de 2018** – Institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF;
- **Decreto nº 43.056, de 03 de março de 2022** - Regulamenta a Lei nº 6.138 de 26 de abril de 2018 que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF e dá outras providências;
- **Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009** – Dispõe sobre a criação do Sistema Ciclovitário no âmbito do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017** - Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;
- **Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010** - Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal- SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977, e dá outras providências;
- **Decreto nº 27.365, de 1º de novembro de 2006** - Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016** - Aprova a Nota Técnica nº 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH que trata de diretrizes para sistema viário de novos parcelamentos;
- **Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020** – Regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015; e dá outras providências;
- **DIUR 05/2016** - Que trata das diretrizes para a Região do Setor Habitacional Mestre D'armas, disponíveis no endereço eletrônico: http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/09/diur_05_2016_planaltina_mestredarmas.pdf.
- **DIUPE 44/2022** para o Parcelamento urbano do solo a ser realizado em gleba objeto da matrícula nº 111.515 (8º CRI), localizada no Largo do Fumal, Fazenda Lagoa Bonita, Setor Habitacional Mestre D'armas na Região Administrativa de Planaltina – RA VI. Disponível em http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUPE-44-2022_Gleba-de-Matricula-n.o-111.515-de-Esqulo-Empreendimentos-Eireli-ME.-na-RA-PLAN.pdf

2.2 AMBIENTAL

LEGISLAÇÃO FEDERAL:

- **Lei Federal nº 12.651, 25 de maio de 2012** – Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.
- **Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000** – Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências.
- **Decreto nº 4.340, de 22 de agosto de 2002** – Regulamenta artigos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC, e dá outras providências.
- **Decreto s/n de 10 de janeiro de 2002** – Cria a Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, no Distrito Federal e no Estado de Goiás, e dá outras providências.
- **Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015** – Aprova o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental (APA) Planalto Central do Distrito Federal.

LEGISLAÇÃO DISTRITAL:

- **Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010** – Regulamenta o art. 279, I, III, IV, XIV, XVI, XIX, XXI, XXII, e o art. 281 da Lei Orgânica do Distrito Federal, instituindo o Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC, e dá outras providências.
- **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019** – Institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE/DF em cumprimento ao art. 279 e ao art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.
- **Lei 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 e dá outras providências.

3. QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

Parcelamento – matrícula 26.002

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

KR – 1.0004494

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (M)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P1	8273265,2900	213320,1200			ÁREA: 2,0162ha 20.162,863m²
			100,516	151°4'1.6"	
P2	8273177,2800	213368,7700			
			159,580	239°35'29.0"	
P3	8273096,4700	213231,0800			
			40,989	239°36'6.5"	
P4	8273075,7200	213195,7100			
			99,665	330°2'4.6"	
P5	8273162,1014	213145,9071			
			40,981	59°21'14.4"	
P6	8273183,0000	213181,1800			
			161,408	59°21'46.8"	
P1	8273265,2900	213320,1200			

4. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

- Número do Documento: do Despacho nº 1924/2022 – NUANF e Ofício nº 698/2022 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM.
- Data de emissão: 31 de agosto de 2022 e 31 de setembro de 2022.
- Informações Atualizadas: A companhia informa que em atenção à solicitação da Gerência de Cartografia, Geoprocessamento e Topografia GETOP, a área objeto do Parcelamento Urbano do Solo, em gleba da Matrícula nº 111.515 - 8º CRI possui a seguinte situação fundiária:

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: LAGOA BONITA

Situação: IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA
TERRACAP



Figura 03: Croqui TERRACAP
Fonte: Despacho nº 1924/2022 – NUANF

5. CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

No âmbito do desenvolvimento do projeto de parcelamento urbano de solo foi autuado o processo SEI nº 00390-00008443/2022-06, que trata exclusivamente, das Cartas Consultas junto às concessionárias e órgãos prestadores de serviço público.

5.1 Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil NOVACAP

- Número do Documento: Despacho – NOVACAP/PRESI/DU e Ofício nº 4850/2022 - NOVACAP/PRES/SECRE
- Data de emissão: 28/09/2022 e 29/09/2022 respectivamente.
- Informações Atualizadas: A NOVACAP informa que de acordo com dados constantes no arquivo técnico não existe interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo. Informa ainda, que não possuem capacidade de atendimento e que, portanto, o empreendedor deverá elaborar o projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local e obedecer ao previsto na Resolução no 09 da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.
- Soluções de Projeto: O projeto de drenagem prevê uma estrutura de amortecimento de vazão dentro da poligonal do parcelamento em questão, obedecendo ao previsto nas normativas correlatas, conforme ilustrado no croqui a seguir.

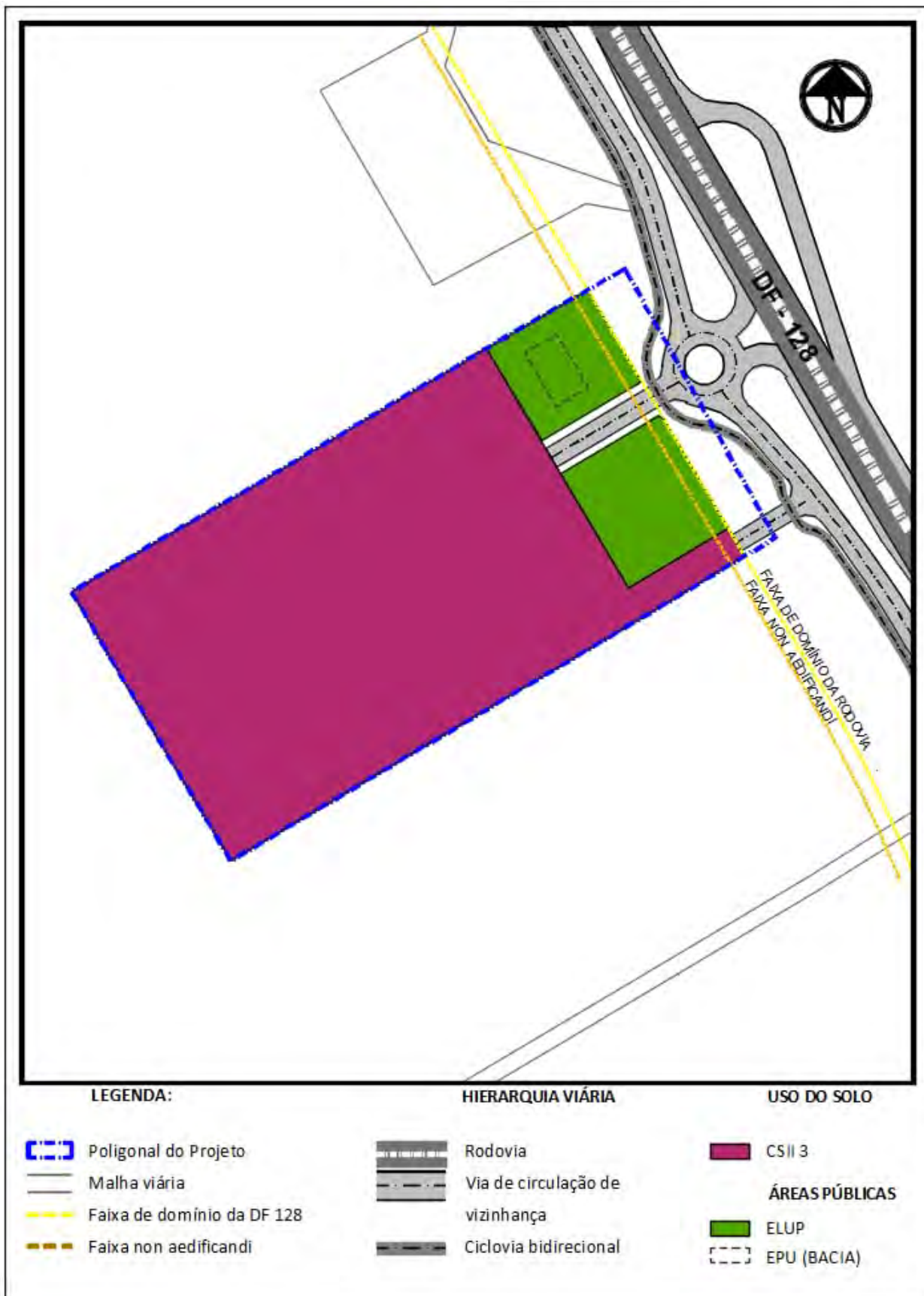
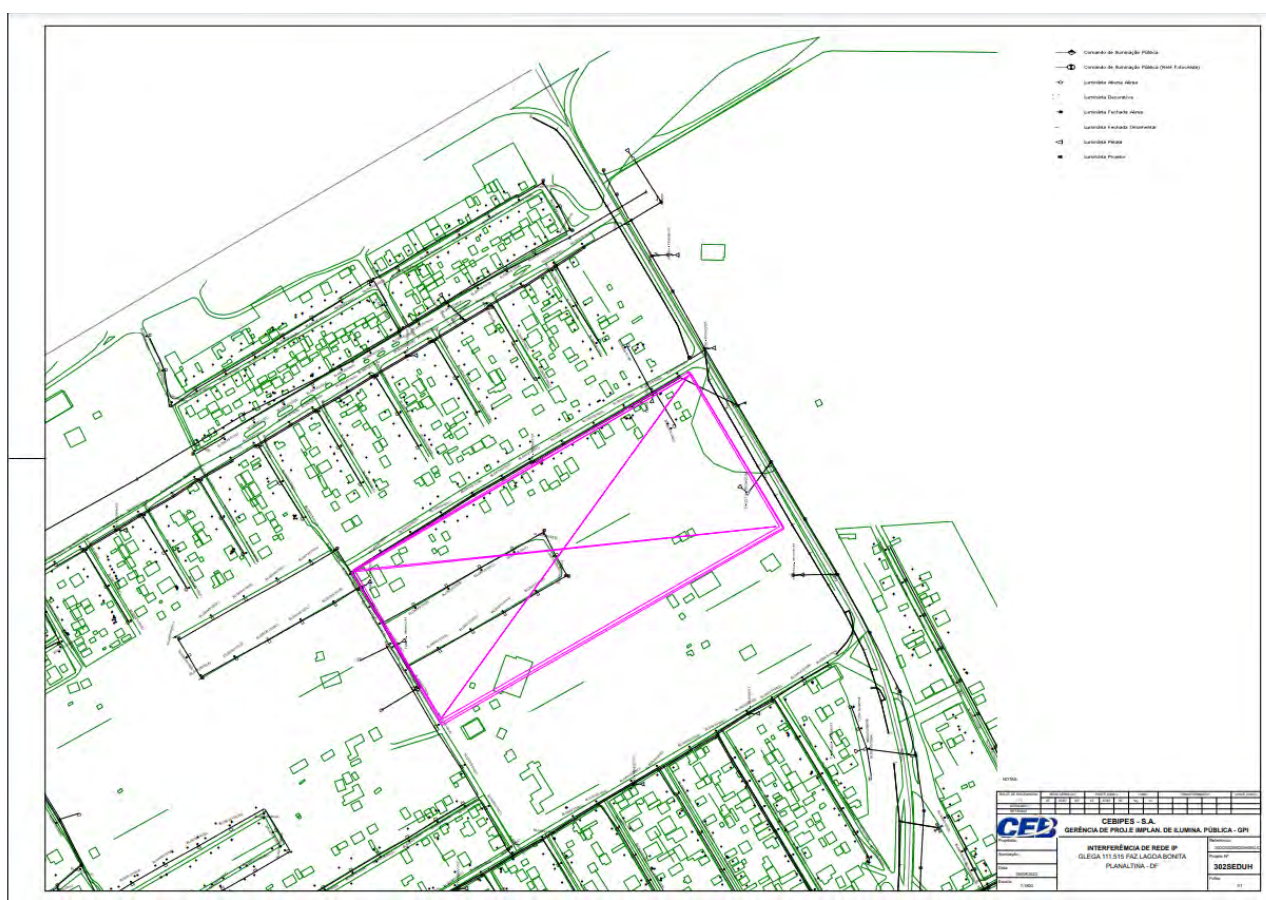


Figura 04: Croqui de localização do dispositivo de drenagem
Fonte: Projeto de Urbanismo

5.2 Companhia Energética de Brasília – CEB – Ipês

- Número do Documento: Carta n.º 154/2022 - CEB-IPES/DO/GPI e Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI
- Data de emissão: 08 de setembro de 2022
- Informações Atualizadas: A Companhia informa que não existe interferência com a rede de Iluminação Pública (IP) na poligonal do projeto e não há previsão de instalação de rede de iluminação pública para a área em seus registros, conforme demonstrado na planta da base de cadastro do trecho.



5.3 Neoenergia distribuição Brasília – NEOENERGIA

- Número do Documento: Carta 397/2022 – GRGC e Laudo Técnico nº 616/2022
- Data de emissão: 03 de outubro de 2022 e 30 de setembro de 2022.

• Informações Atualizadas: A NEOENERGIA informa em sua carta que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, objeto da consulta, desde que o responsável satisfaça as condições regulatórias a seguir:

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.

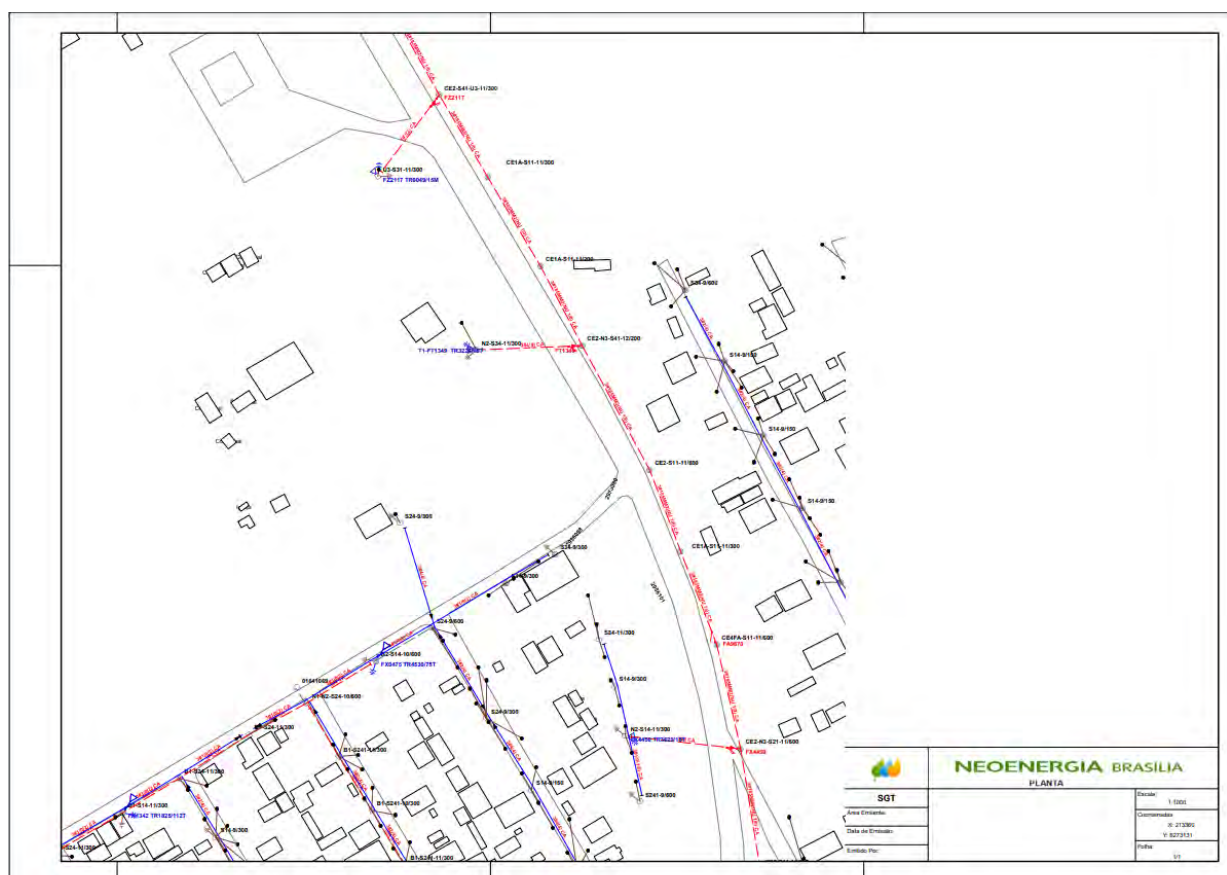


Figura 06: Croqui de interferência de redes
Fonte: Laudo Técnico nº 616/2022

A empresa informa ainda, que existem interferências com redes aéreas secundárias, próximo ao transformador TR 4530 conforme ilustrado na figura acima.

O laudo técnico identifica as Linhas de Distribuição Aérea (LD) de 138 kV, 69 kV e/ou 34,5 kV nas proximidades da poligonal do projeto. Diante disso, foi apresentada a tabela a seguir contendo as faixas horizontais de segurança a serem adotadas.

Tensão (kV)	Largura (metros)	Observação
34,5	8	4 metros para cada lado do eixo da LD
69	12	6 metros para cada lado do eixo da LD
138	16	8 metros para cada lado do eixo da LD

Tabela 1 - Faixas Horizontais de Segurança

- Soluções de projeto: O responsável pelo empreendimento irá elaborar o projeto de energia elétrica em consonância com as condições regulatórias acima, garantindo o devido distanciamento e cuidados com as redes existentes, atentando também aos documentos exigidos pela empresa, que estão listados abaixo:

1. Cópia do projeto completo do empreendimento aprovado pela autoridade competente;
2. Licenças urbanísticas e ambientais conforme legislação vigente;
3. Memorial descritivo para elaboração de estudo técnico contendo a destinação, as atividades, o potencial de ocupação da unidade, o cronograma de implantação e Informações eventualmente necessárias para o projeto e dimensionamento da obra de conexão à rede existente.

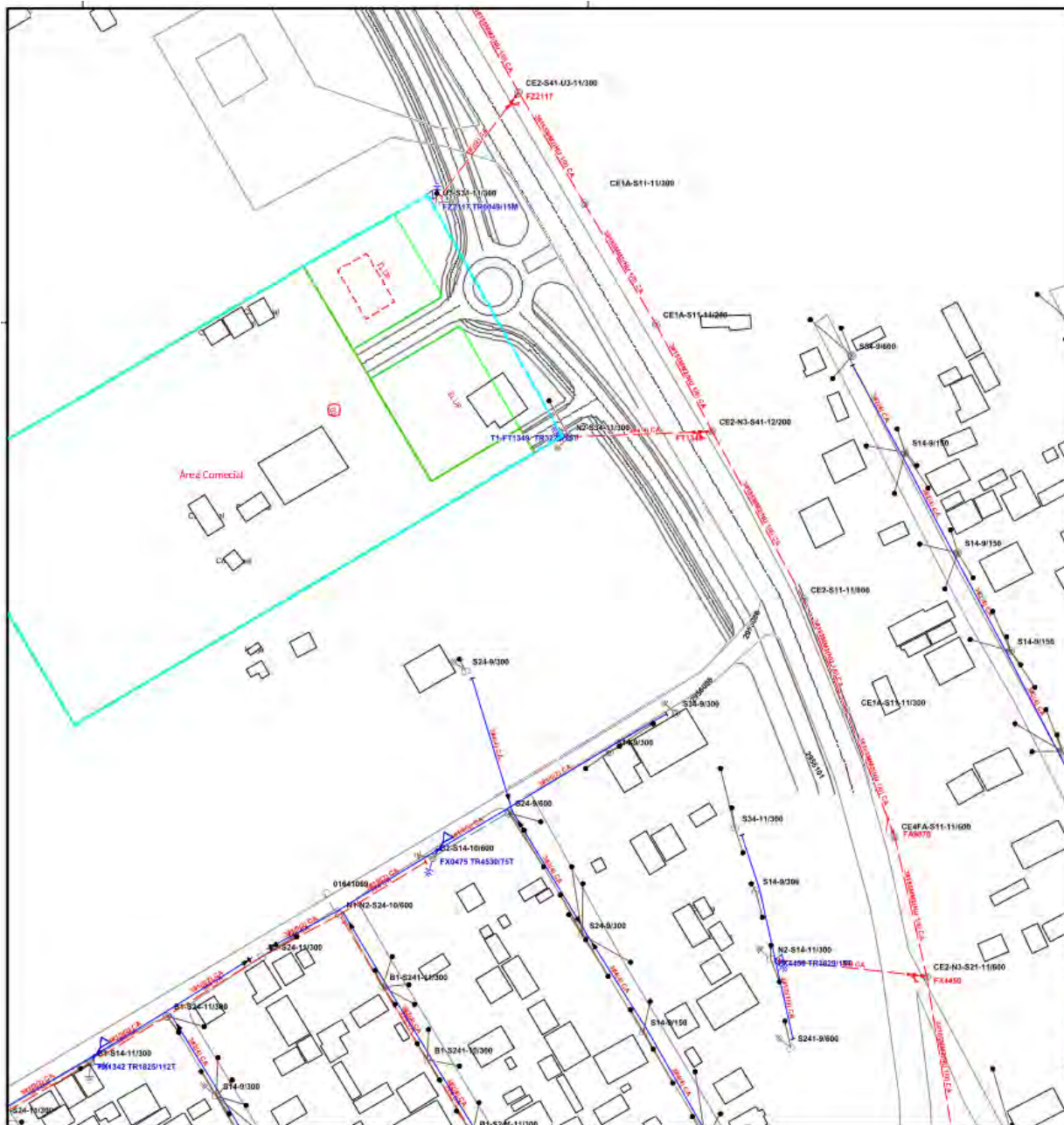


Figura 07: Croqui de interferência de redes – poligonal da gleba em azul ciano
Fonte: croqui da NEOENERGIA adaptado

5.4 Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB

- Número do Documento: Carta nº 02/2023 – CAESB/DE/EPR e Termo de Viabilidade Técnica - TVT nº003/2023
- Data de emissão: 11/01/2023 e 06/01/2023, respectivamente.
- Informações Atualizadas:

Capacidade de Atendimento – Ligação de Água e Esgoto

A companhia informou que existem redes de abastecimento de água potável nas proximidades do empreendimento e, portanto, será possível o seu atendimento por meio

do sistema existente. O ponto de derivação é apresentado na figura abaixo (Coordenadas Geográficas: E 213.368,49 / N 8.273.230,65), para atendimento do empreendimento, além das redes de distribuição.



Figura 08: Ponto de derivação abastecimento de água
Fonte: TVT nº 003/2023

Quanto ao esgotamento sanitário, o empreendimento localiza-se na bacia de atendimento da ETE Planaltina, onde existem redes de esgotamento sanitário nas proximidades do empreendimento e, portanto, será possível o atendimento por meio do sistema existente. A interligação ao sistema de esgotamento deverá ser feita no PV localizado na rede coletora de PVC-150 (Coordenadas Geográficas: E213.392,18 / N 8.273.140,96), conforme identificado na figura a seguir.

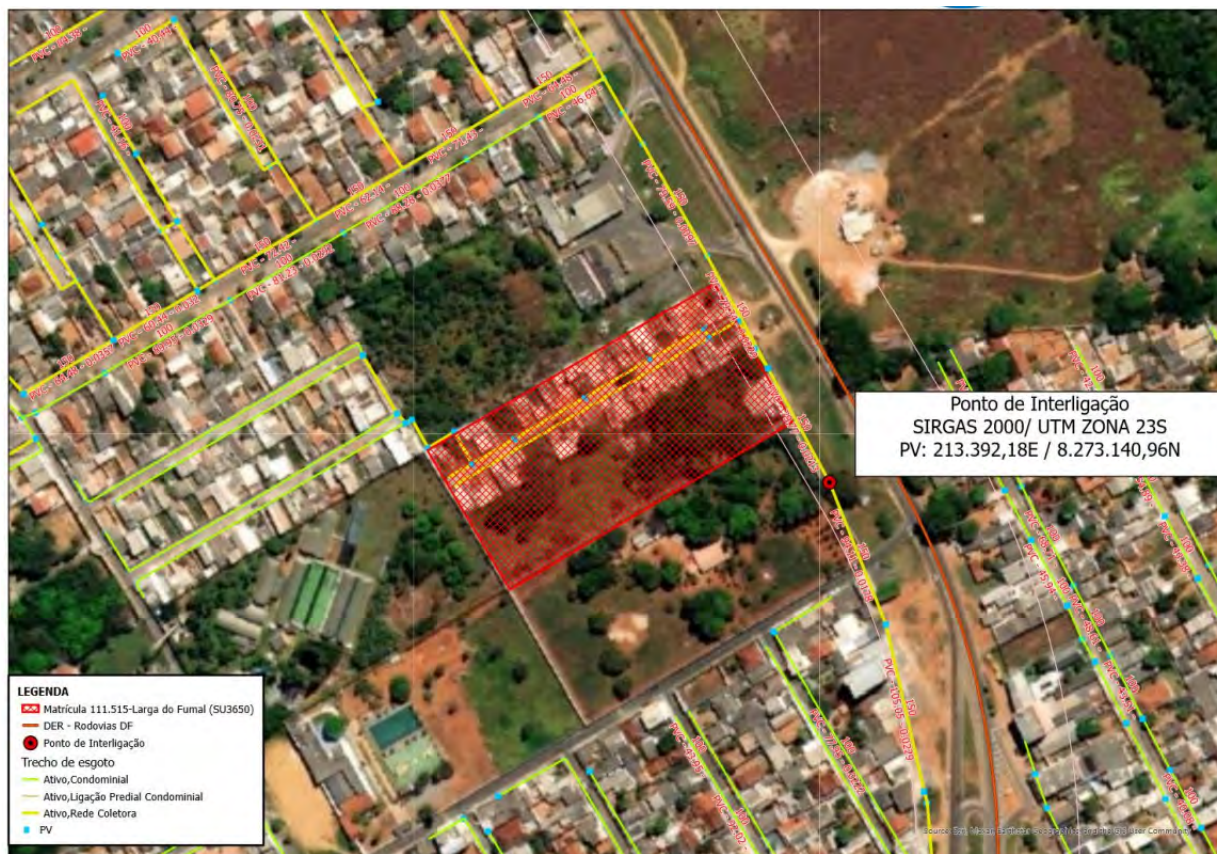


Figura 09: Ponto de interligação do esgoto
Fonte: TVT nº 003/2023

Interferência de Redes de Água e Esgoto

Através das plantas cadastro técnico de redes de água e esgoto implantadas, consta interferência da poligonal do projeto com redes implantadas de esgotamento sanitário, conforme ilustrado nos croquis abaixo, contudo não consta interferência com rede de abastecimento de água.

A empresa ainda informa que:

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

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

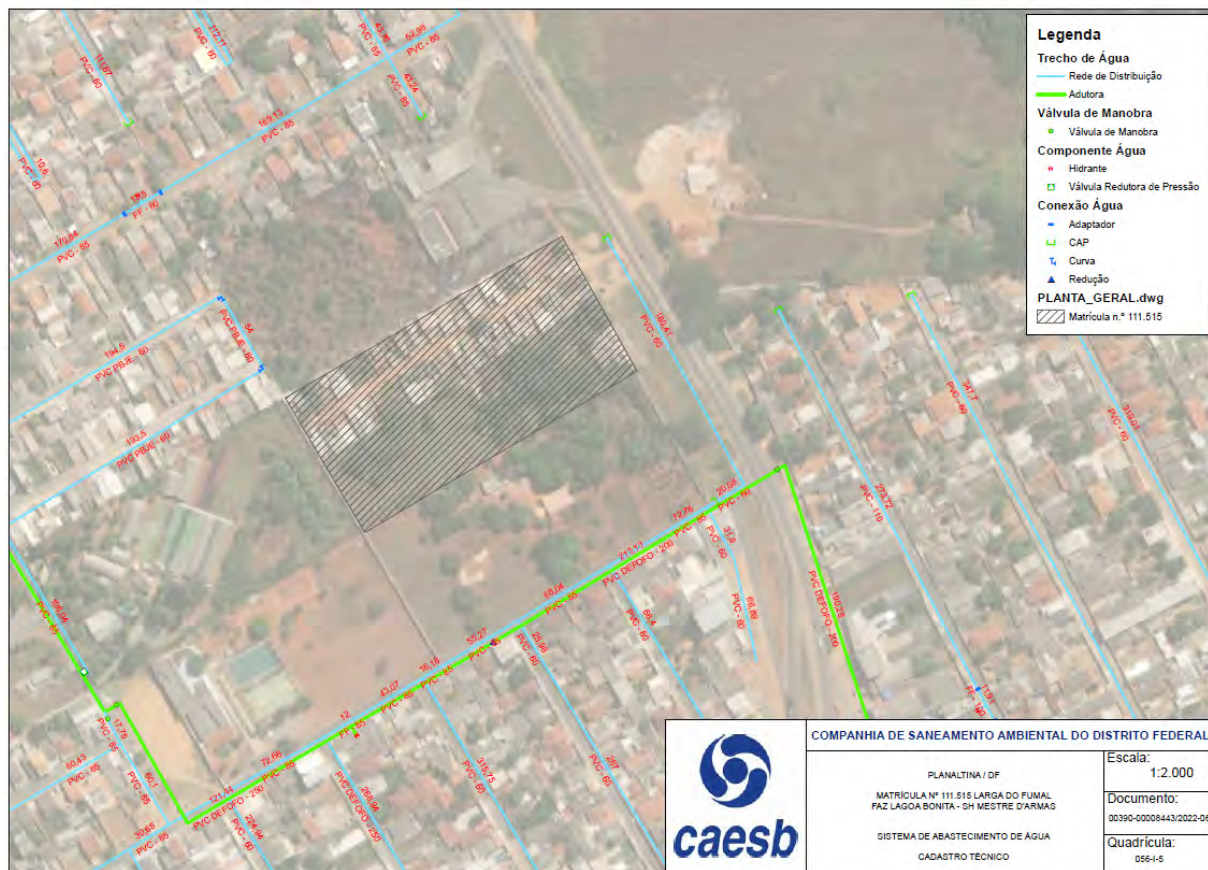


Figura 10: Croqui e abastecimento de água
Fonte: Carta nº 02/2023 – CAESB/DE/EPR

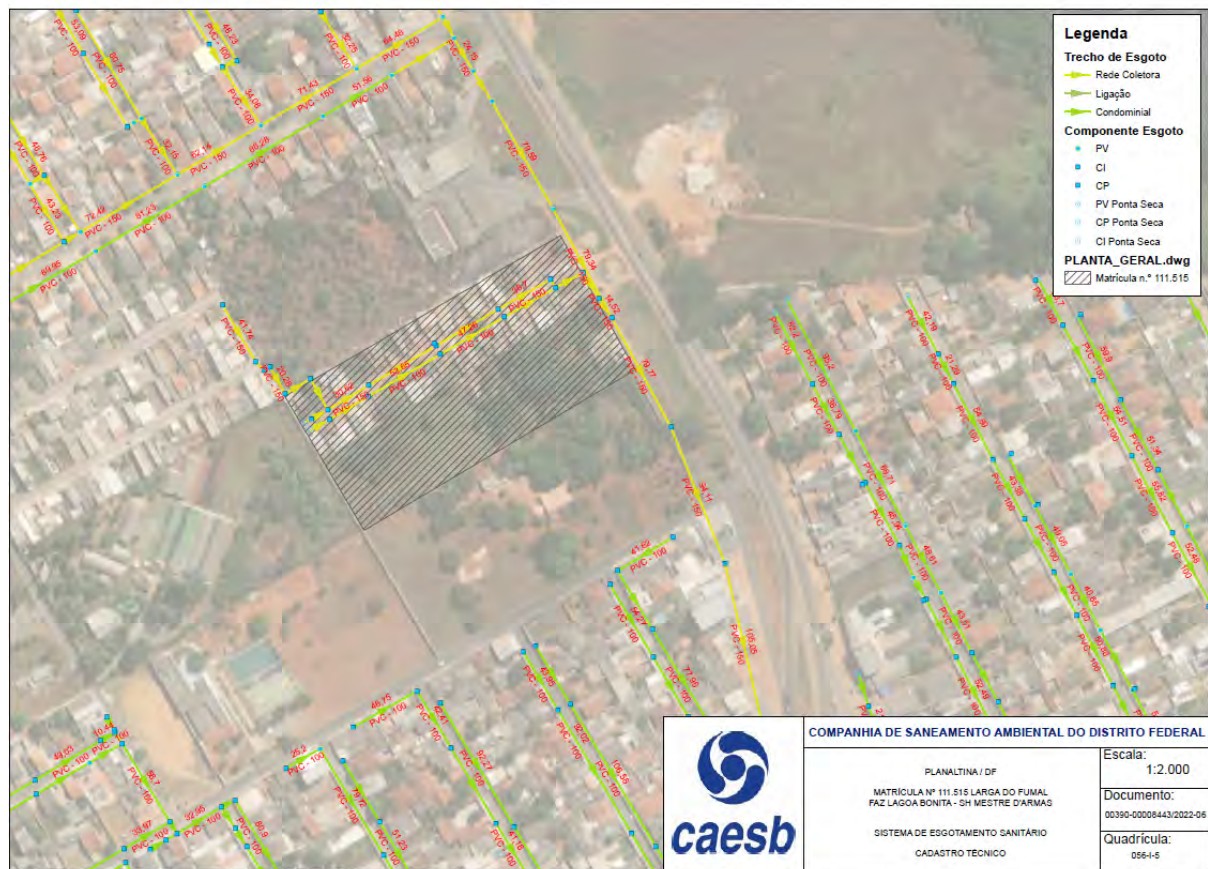


Figura 11: Croqui de esgotamento sanitário
Fonte: Carta nº 02/2023 – CAESB/DE/EPR

- Soluções de Projeto: O empreendedor deverá providenciar a interligação ao sistema, após sua implantação, conforme normas e parâmetros recomendados pela Caesb e posteriormente fazer sua doação à companhia. Com relação às inferências apontadas no TVT nº 003/2023, quando da construção do empreendimento, as redes existentes serão remanejadas.

5.5 Serviço de Limpeza Urbana – SLU

- Número do Documento: Ofício Nº 368/2022 –SLU/PRESI/AEXEC e Despacho - SLU/PRESI/DILUR.
- Data de emissão: 31/08/2022
- Informações Atualizadas: O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento proposto. Por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados. Para tanto, o usuário deverá segregar os resíduos em, no mínimo, secos e úmidos, acordo com a Resolução nº 21/2016 – ADASA. O resíduo segregado deverá ser acondicionado separadamente e disponibilizado nos dias e horários estabelecidos para a sua coleta. O empreendedor deverá:

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

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

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

O Diretor técnico da empresa informa também, que outros tipos de coleta, tais como: coleta de resíduos dos serviços de saúde, entulho, em grandes fontes geradoras, etc, não estão no escopo dos serviços oferecidos pelo SLU e são de responsabilidade do

gerador de resíduos. Destaca portando, a Lei nº 5.610 de 16 de fevereiro de 2016, suas regulamentações e alterações, onde determina que os grandes geradores são integralmente responsáveis pelo gerenciamento ambientalmente adequado dos resíduos sólidos similares aos resíduos domiciliares que gerem e pelos ônus dele decorrentes. (art. 4º da Lei nº 5.610/2016).

- Soluções de Projeto: O lote projetado deverá contar com espaço para armazenamento de resíduos sólidos de fácil acesso à coleta e com dimensões suficientes à demanda.

5.6 Departamento de Estradas e Rodagem – DER

- Número do Documento: Ofício Nº 573/2022 - DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM e Despacho - DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOM
- Data de emissão: 30/11/2022 e 01/09/2022
- Informações Atualizadas: O departamento de Estradas e Rodagens informa que a poligonal interfere com a faixa de domínio, conforme decreto nº 27.365 - 11/2006, Art. 5º, e a faixa "non aedificandi" da DF-128, de acordo com a Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Art. 4º, inciso III. O Departamento informou ainda que não existem estudos ou projetos para o trecho da DF-128 limítrofe ao parcelamento.
- Soluções de Projeto: O projeto do parcelamento irá respeitar as faixas de domínio e non aedificandi incidentes na poligonal.



Figura 12: Faixa de domino - DER
Fonte: croqui do DER/DF

6. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

6.1 APA do Planalto Central

A gleba está inserida na APA do Planalto Central (Decreto de 10 de janeiro de 2002) e de acordo com o Zoneamento proposto pelo Plano de Manejo (Portaria n. 28 de 17 de abril de 2015) está integralmente caracterizada como Zona Urbana.

De acordo com o referido plano de manejo da APA do Planalto Central, a Zona Urbana será regida pelas normas definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Plano Diretor de Planaltina (GO), Padre Bernardo e demais documentos legais de ordem urbanística, ambiental e fundiária, naquilo que couber, e ainda define:

Definição: Zona de manejo que engloba as áreas urbanas consolidadas e em processo de regularização.

Objetivo: Contribuir com a promoção do uso sustentável da cidade, com a melhoria da qualidade ambiental urbana.

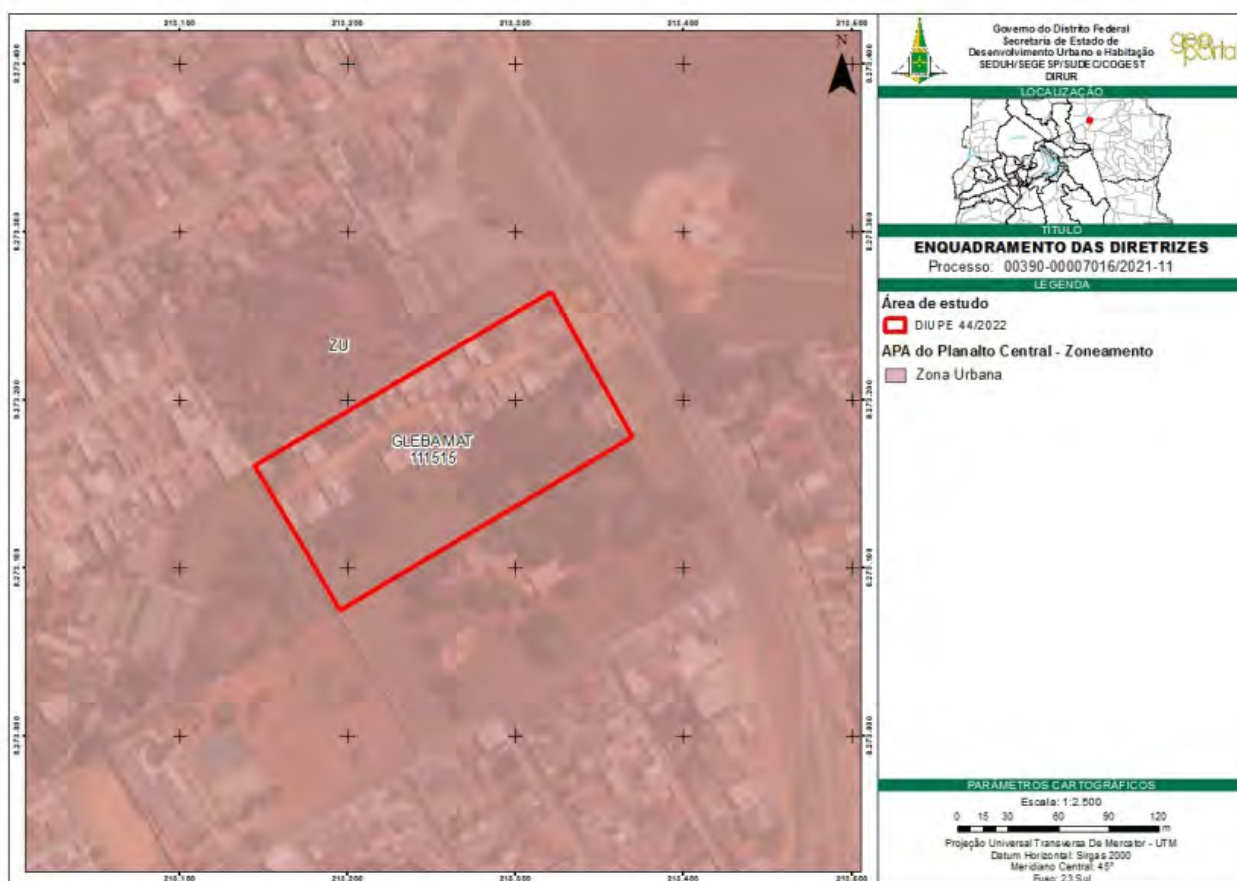


Figura 13: Zoneamento do Plano de Manejo da APA do Planalto Central

Fonte: DIUPE 44/2022

6.2 Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE

O Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF é o instrumento estratégico de planejamento e gestão territorial, cujas diretrizes e critérios passam a orientar as políticas públicas distritais voltadas ao desenvolvimento socioeconômico sustentável e à melhoria da qualidade de vida da população. (Lei 6.269/19 art1º).

De acordo com o zoneamento do ZEE/2019 o parcelamento localiza-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE e na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6. Os artigos 11 e 13 da Lei nº6.269/2019, definem:

Art. 11

[...]

II – Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

Art. 13

[...]

VI - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6, destinada à intensificação e diversificação das atividades produtivas para a garantia da geração de emprego e renda por meio do desenvolvimento de atividades N3 e N4, prioritariamente; e à implantação das ADP IV e VI, assegurados a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos;

São diretrizes para a SZDPE – 6, art. 29 da lei em comento:

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.

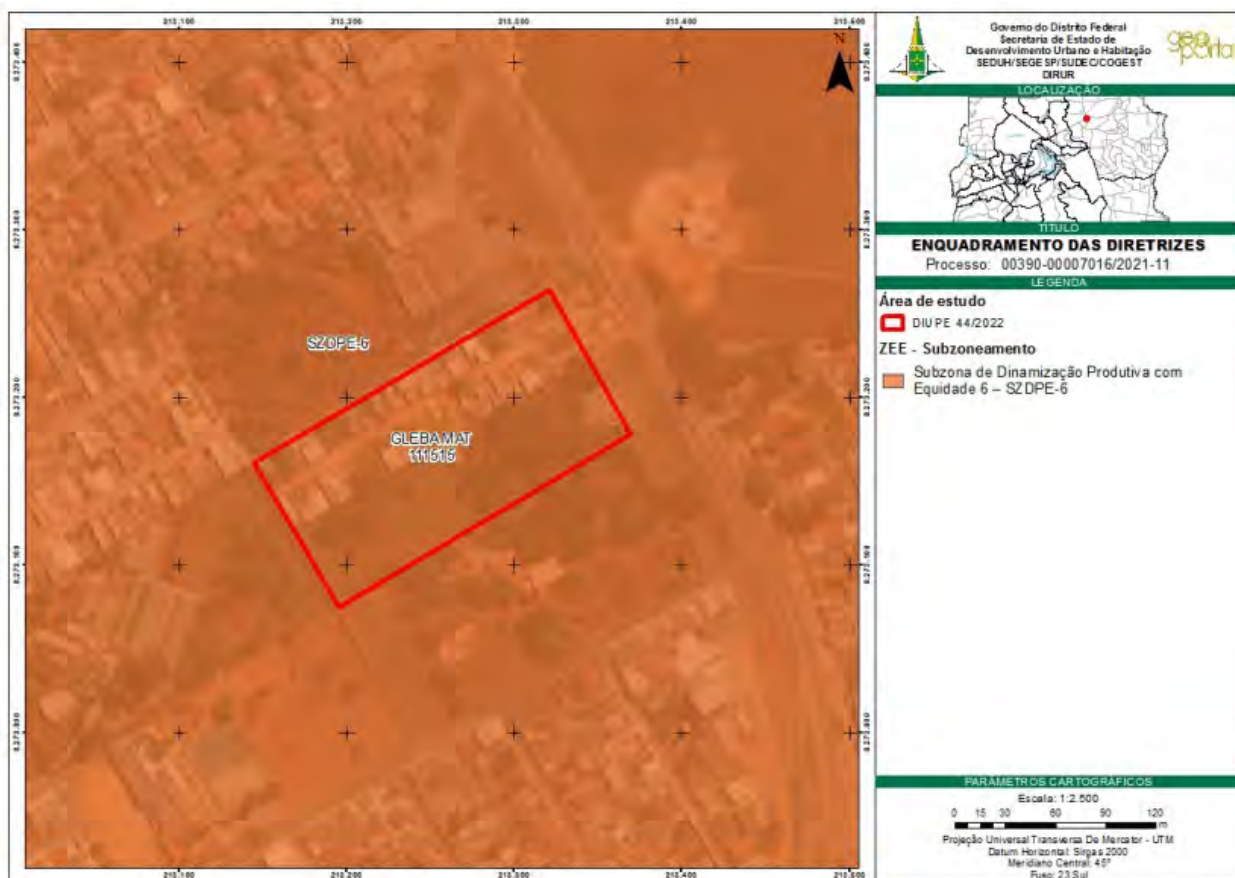


Figura 14: Zoneamento do ZEE-DF incidente na poligonal do Parcelamento
Fonte: DIUPE 44/2022

Ainda no que tange ao ZEE, a DIUPE 44/2022 esclarece:

A área gleba está relacionada com os seguintes Riscos Ecológicos levantados pelo ZEEDF: A. Riscos Ecológicos Co-localizados – 1 Risco ambiental Alto ou Muito Alto ; B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Médio ; C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo ; D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto; E. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo;

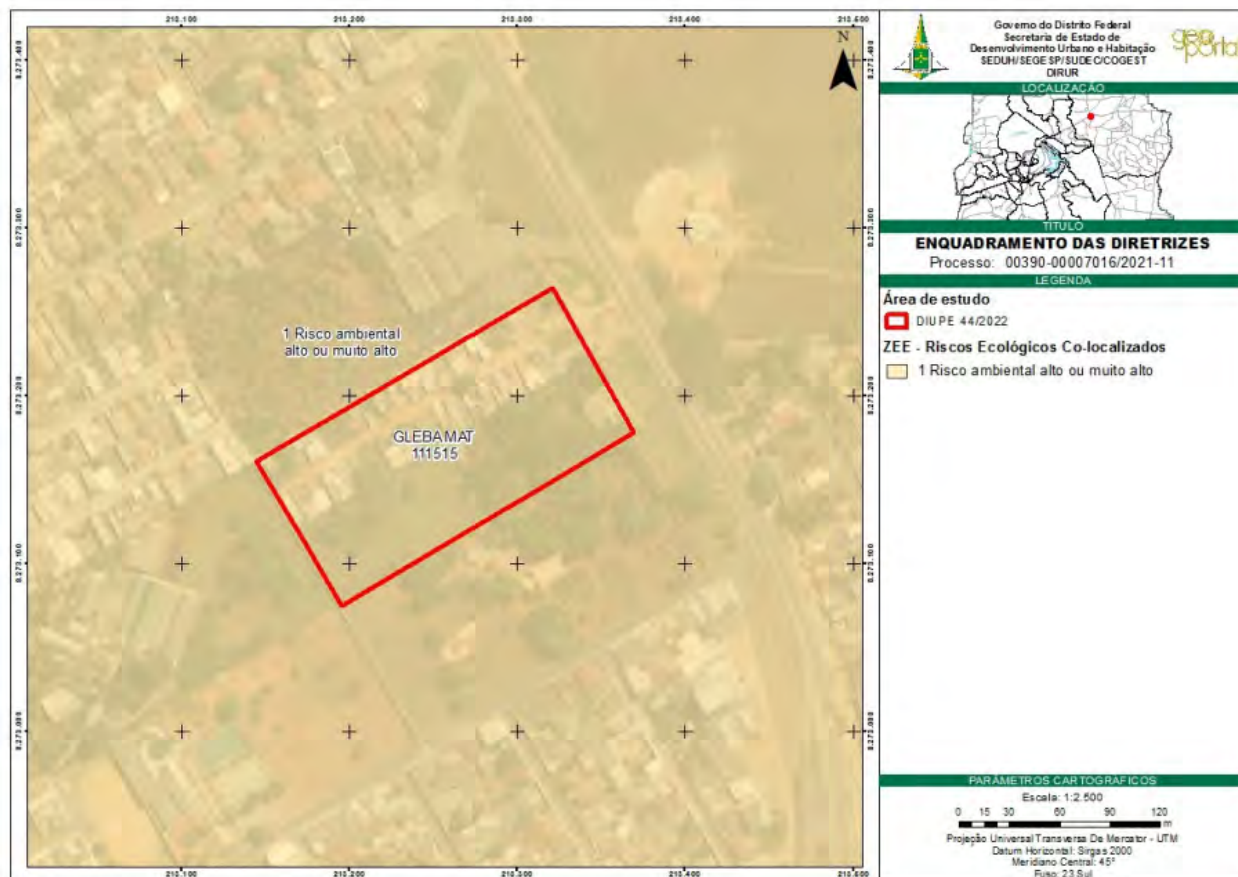


Figura 15: Risco ecológico Co-localizado – ZEE incidente na poligonal do parcelamento
Fonte: DIUPE 44/2022

Para a ocupação na área de Riscos Ecológicos Co-localizados, está recomendado na DIUPE 44/2022:

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

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;

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 e a manutenção periódica da mesma, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

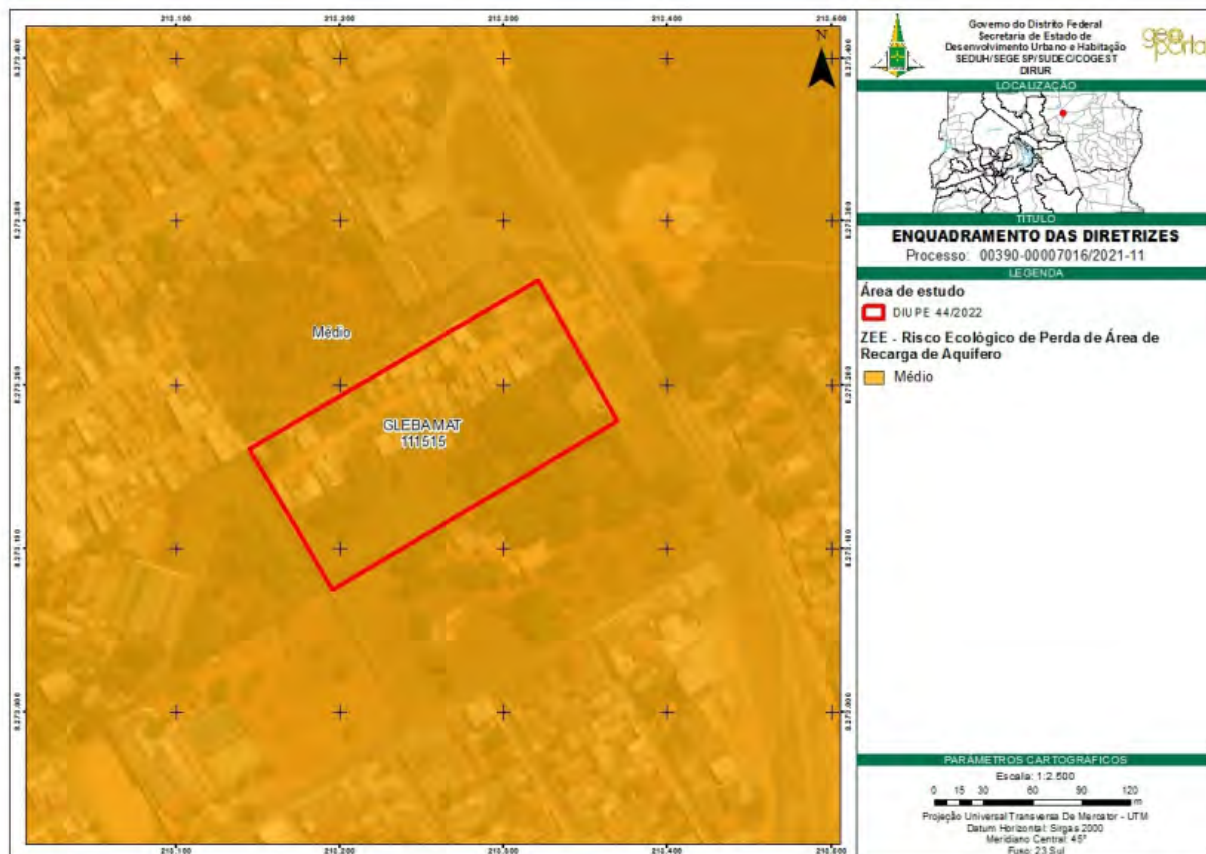


Figura 16: Risco de perda de área de recarga de aquífero na poligonal do Parcelamento

Fonte: DIUPE 44/2022

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

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

A adoção de estratégias de recarga natural com a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, observadas as orientações presentes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;

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;

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;

A previsão e/ou manutenção de lotes de maiores dimensões e que preservem maiores taxas de permeabilidade do solo;

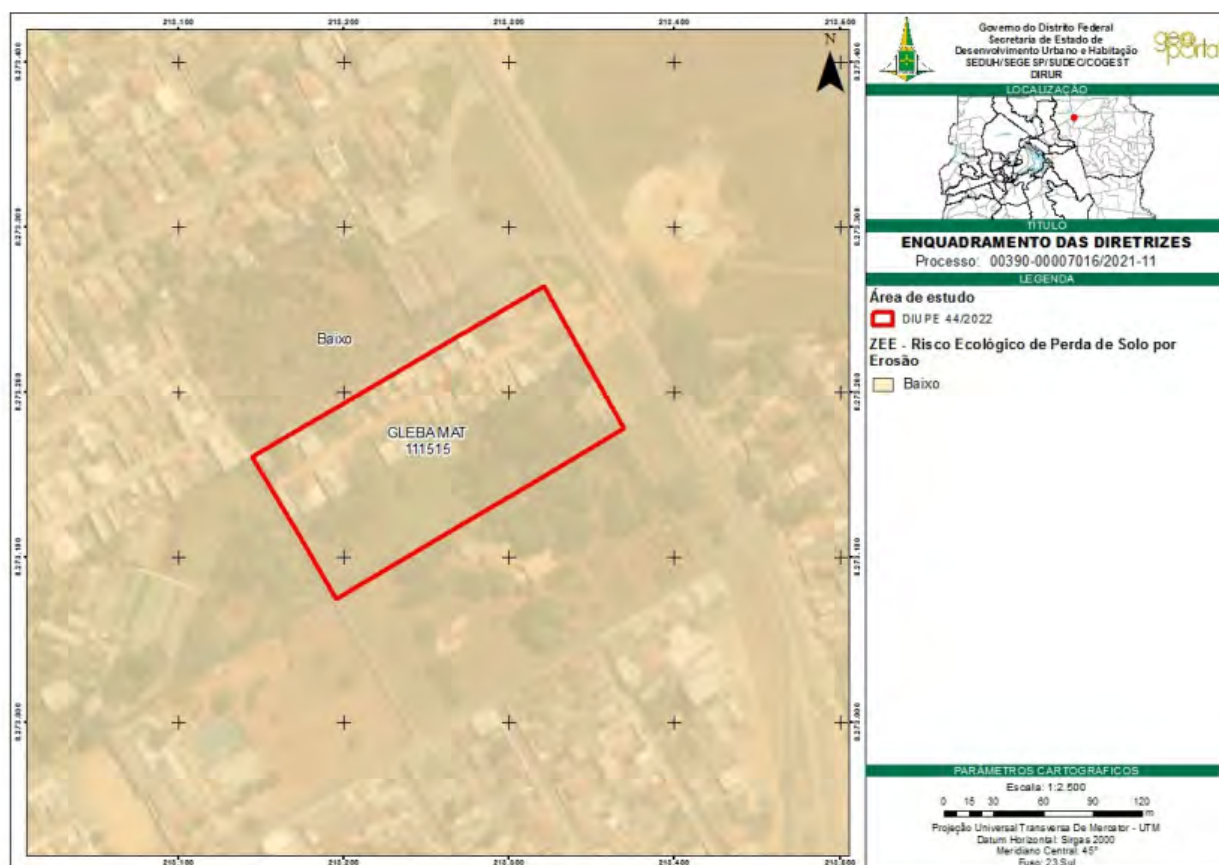


Figura 17: Risco de perda de solo por erosão na poligonal do Parcelamento
Fonte: DIUPE 44/2022

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

Realizar a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessários, 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;

Adotar um desenho urbano sustentável e soluções de engenharia adequadas que sejam compatíveis às atividades que serão exercidas, visando a mitigação de processos erosivos existentes e a contenção da deflagração de processos erosivos novos;

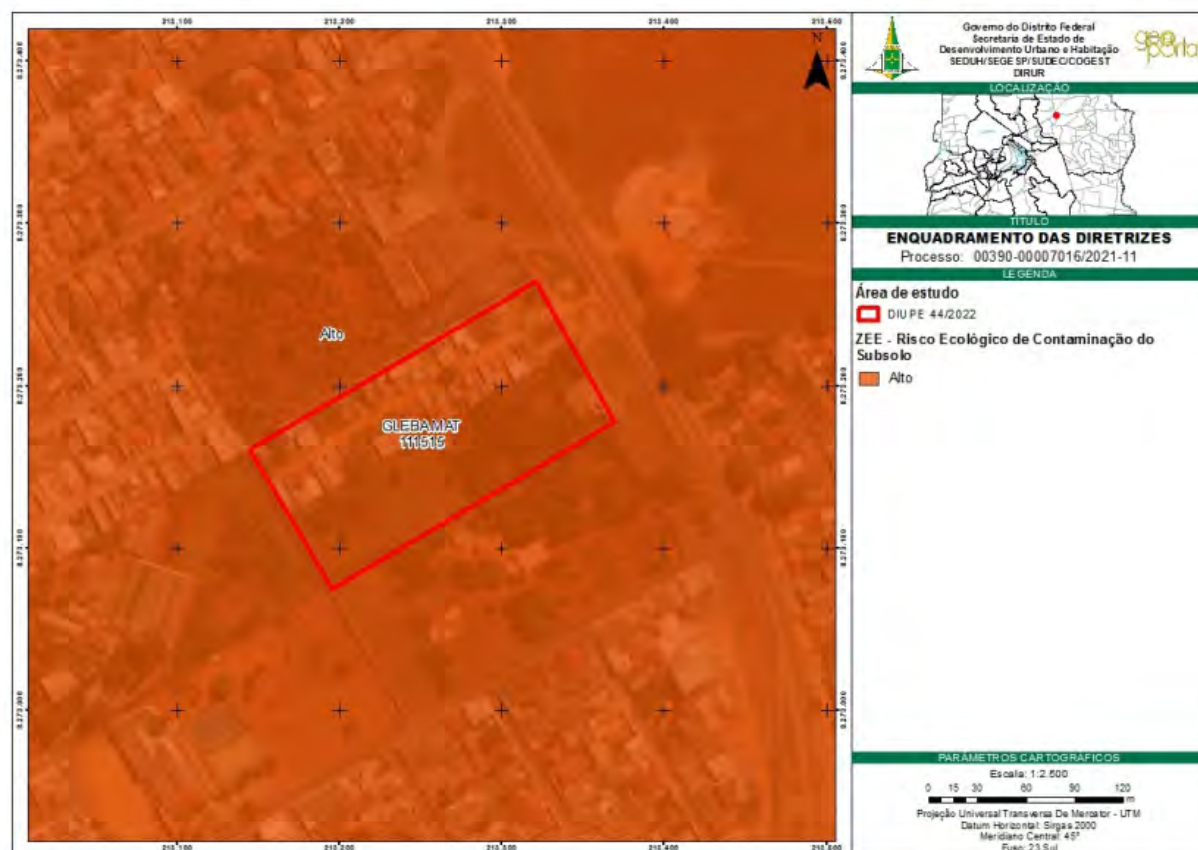


Figura 18: ZEE-DF – Risco ecológico de contaminação do subsolo na poligonal do Parcelamento.

Fonte: DIUPE 44/2022

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto, recomenda-se:

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

Observar o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

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

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

A área objeto desta DIUPE está condicionada a um conjunto de fatores naturais que apresentam potencial para deflagrar pontos de alagamentos, principalmente após a impermeabilização do solo. Dessa forma, recomenda-se que o projeto faça observância a esses pontos a fim de evitar o incremento de possíveis pontos de alagamento dentro e fora da gleba (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, pág. 250 e 257);



Figura 19: ZEE-DF – Risco Ecológico de perda de cerrado nativo na poligonal do Parcelamento.
Fonte: DIUPE 44/2022

Não há presença de cerrado nativo na poligonal de projeto, portanto, com relação ao Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo, a DIUPE 44/2022 não apresenta recomendações.

6.3 Declividade

A declividade refere-se à inclinação da superfície do terreno medida em relação à horizontal. Neste estudo, foi calculada a partir dos dados do levantamento topográfico realizado na área.

Os resultados de declividade mostram que a área apresenta baixa declividade, com inclinação máxima de 2,7%.

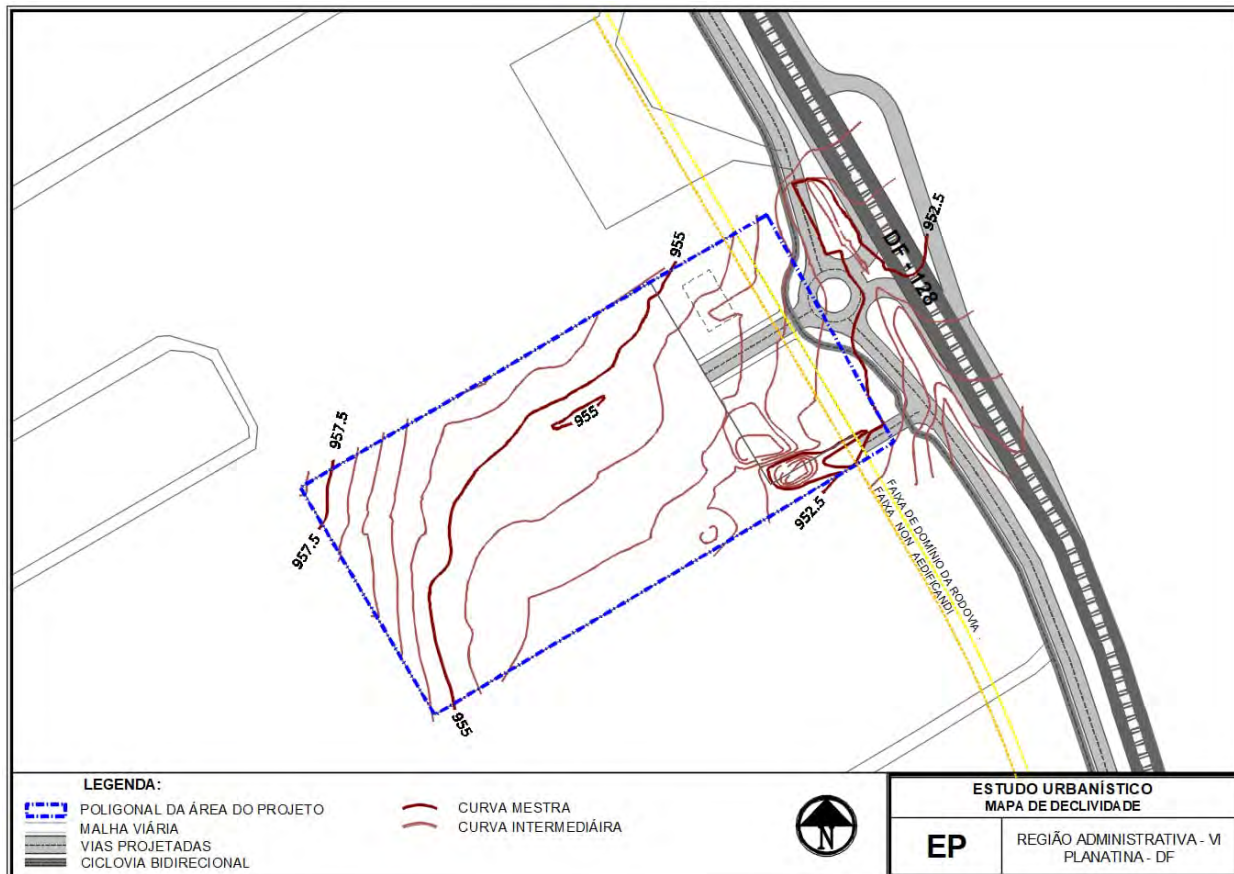


Figura 20: Mapa de Declividade

Fonte: Projeto urbanístico e levantamento topográfico planialtimétrico cadastral

7. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

7.1 Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009

Conforme definido pelo PDOT/2009, a poligonal em pauta está inserida em Zona Urbana de Uso Controlado – ZUUC 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.

As diretrizes da ZUUC II constam no artigo 71 do PDOT/2009, a saber:

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, edilícia e fundiária;

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.

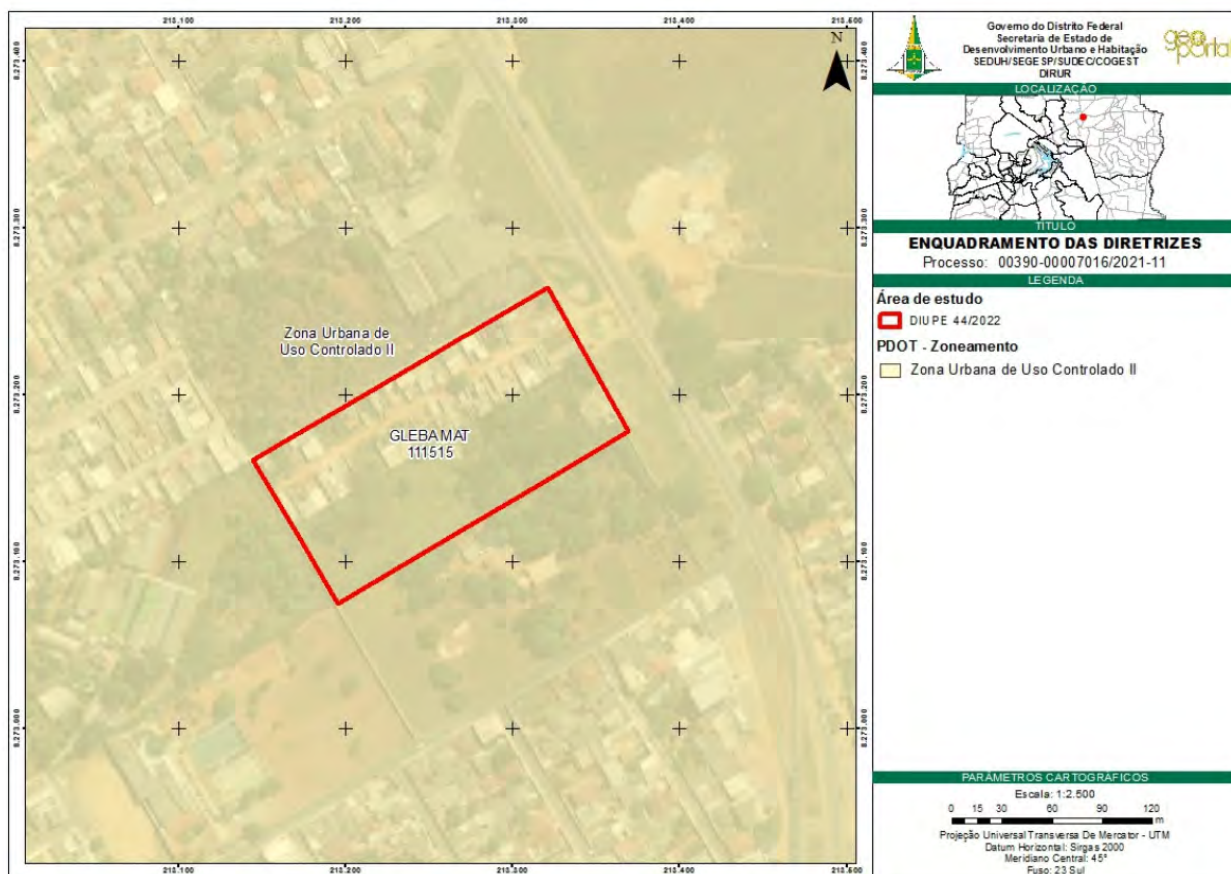


Figura 21: Zoneamento PDOT 2009 incidente na poligonal do Parcelamento.

Fonte: DIUPE 44/2022

A gleba está inserida nas Estratégias de Regularização Fundiária Urbana, conforme os art. 117 e 125 do PDOT 2009. Porém, a presente proposta de parcelamento não será tratada como tal. Será desenvolvido um novo traça urbano para o local, motivo pelo qual o projeto em tela será tratado como parcelamento novo.

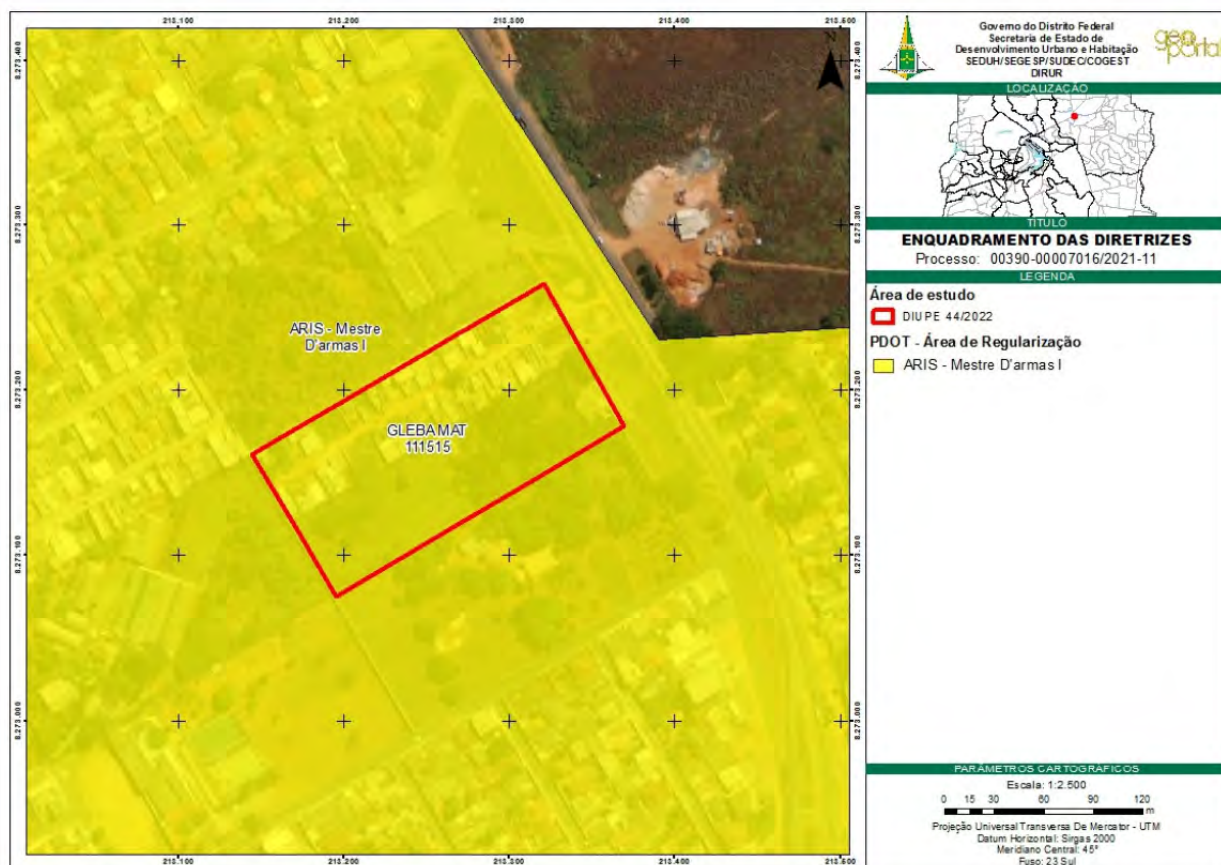


Figura 22: Estratégia de Regularização Fundiária do PDOT 2009 incidente na poligonal do Parcelamento.
Fonte: DIUPE 44/2022

Os valores das densidades demográficas foram estabelecidos pelo PDOT/2009 em seu Art. 39, de acordo com o mapa 5 do anexo III. A gleba desse projeto está inserida em área de densidade média, com valores variando entre 50 e 150 habitantes por hectare (ha).

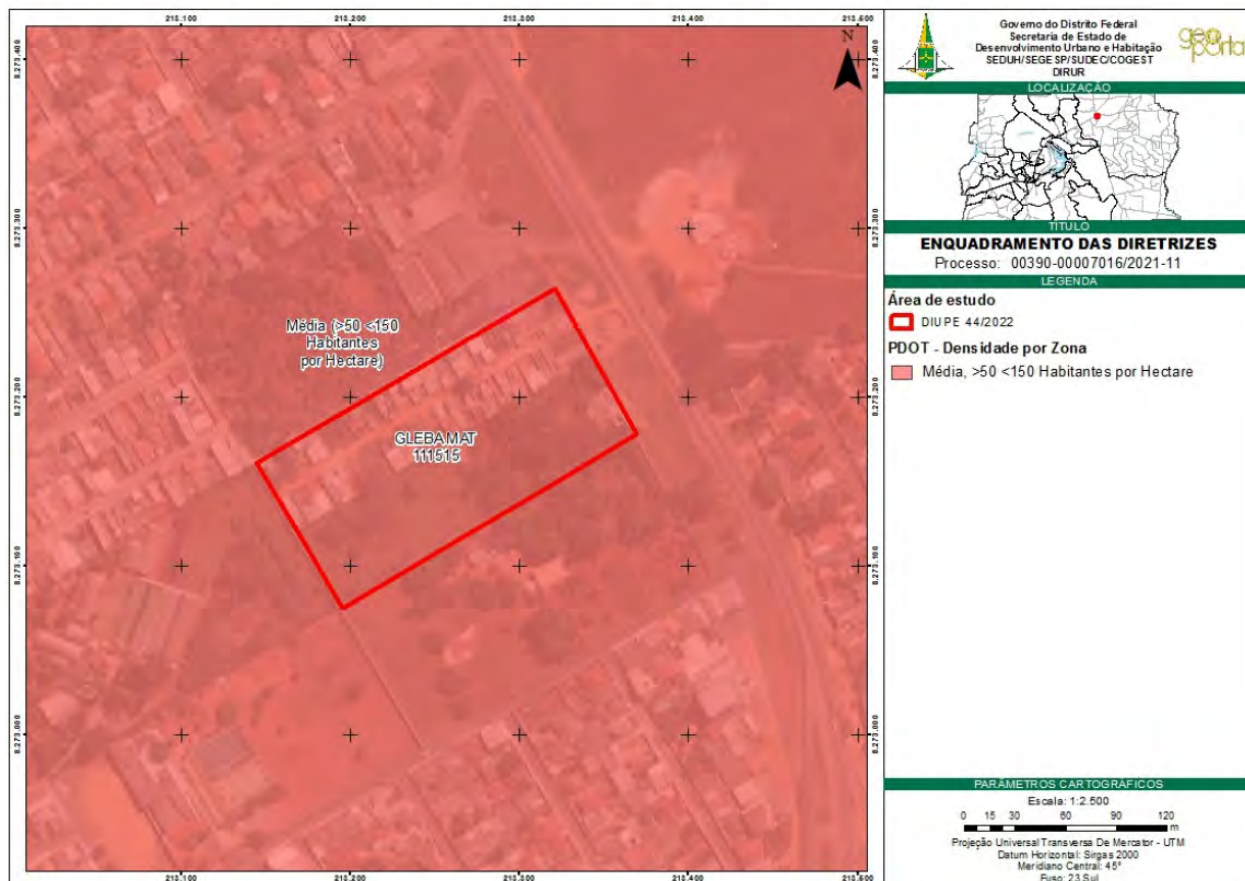


Figura 23: Densidade Populacional conforme PDOT/2009
Fonte: DIUPE 44/2022

Com relação às áreas públicas, as diretrizes estão estabelecidas no art.43 do PDOT/2009, onde define que:

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 da 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 ARIS – Mestre D'armas I, de acordo com a Estratégia de Regularização Fundiária do PDOT/2009.

De acordo com o Zoneamento de Usos e Ocupação do solo da DIUR 05/2016, a gleba do presente parcelamento encontra-se classificada como zona B.

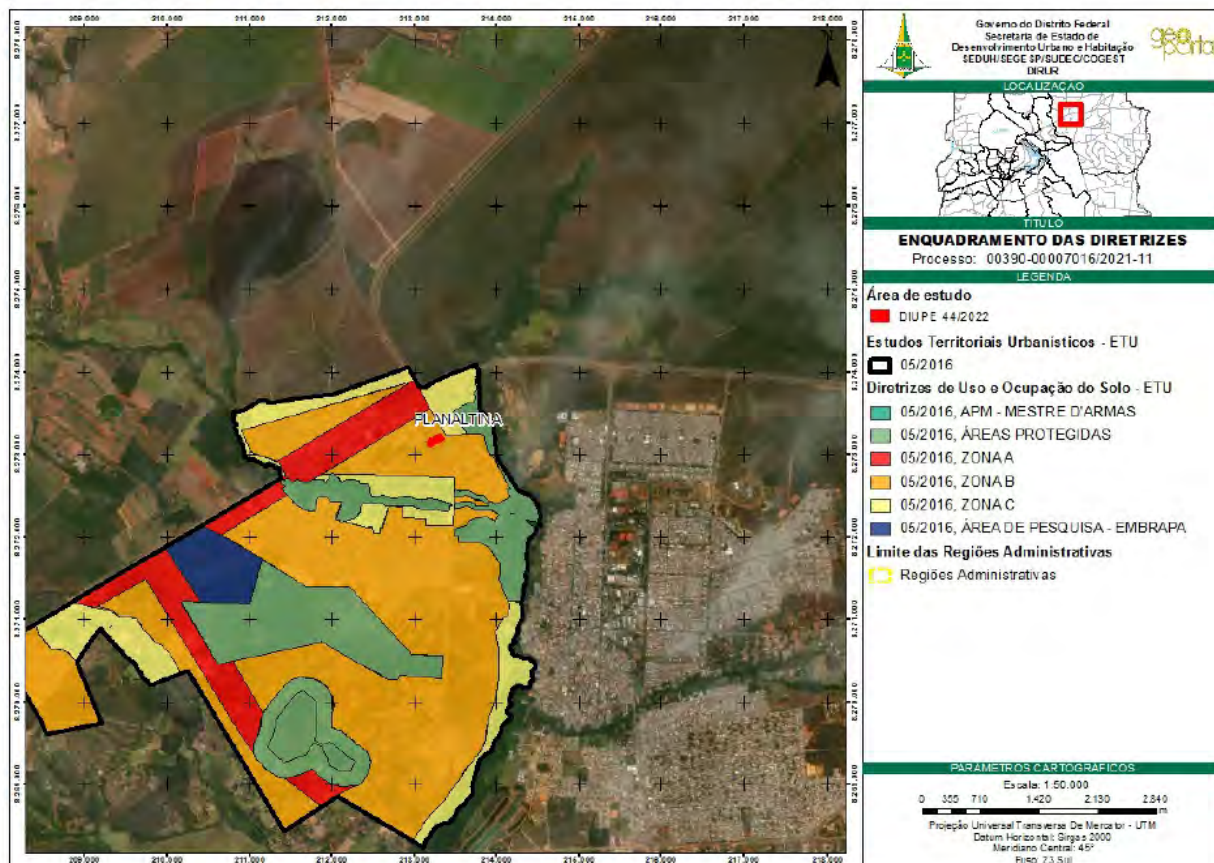


Figura 24: Zoneamento da DIUR 05/2016

Fonte: DIUPE 44/2022

Os usos e atividades admitidas para a área estão destacados no quadro abaixo.

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 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 o estudo ambiental ou indicação da ADASA

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

Figura 25: Quadro de parâmetros de uso e ocupação do solo

Fonte: DIUR 05/2016

Os Parâmetros Urbanísticos das Áreas de Regularização inseridas em Setores Habitacionais foram definidos na DIUR 05/2016 e estabelece os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, assim como os parâmetros para o número máximo de pavimentos e altura máxima a serem aplicados conforme especificados no quadro a seguir.

FERCAL, MESTRE D'ARMAS, ARAPOANGA, APRODARMAS, VALE DO AMANHECER, SOL NASCENTE, ÁGUA QUENTE E RIBEIRÃO											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes residenciais (m²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
	Máximo	Mínimo	R≤200m²	R>200m²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Reg. Interesse Social – ARIS (12.S-1; 12.S-2; 12.S-3; 15.S-1; 15.S-2; 15.S-3; 16.S-1; 16.S-2; 17.S-1; 17.S-2; 17.S-3; 18.S-1; 21.S-1; 23.S-1; 24.S-1)	500	88	1	0,8	1	1	1	2	3	2	2

OBS:

01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3.

02 – Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior à estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m² e com testada mínima de 5m.

Legenda: R – Residencial; C – Comercial; I – Institucional; M – Mista; CH – Chácara; Ind – Industrial; EU – Equipamento Urbano; EC – Equipamento Comunitário; ELUP – Espaço Livre de Uso Público.

Figura 26: Diretrizes de uso e ocupação do solo para as áreas de regularização

Fonte: DIUR 05/2016

De acordo com as diretrizes do sistema viário da DIUR 05/2016, o parcelamento em tela está próximo da rodovia DF 128.

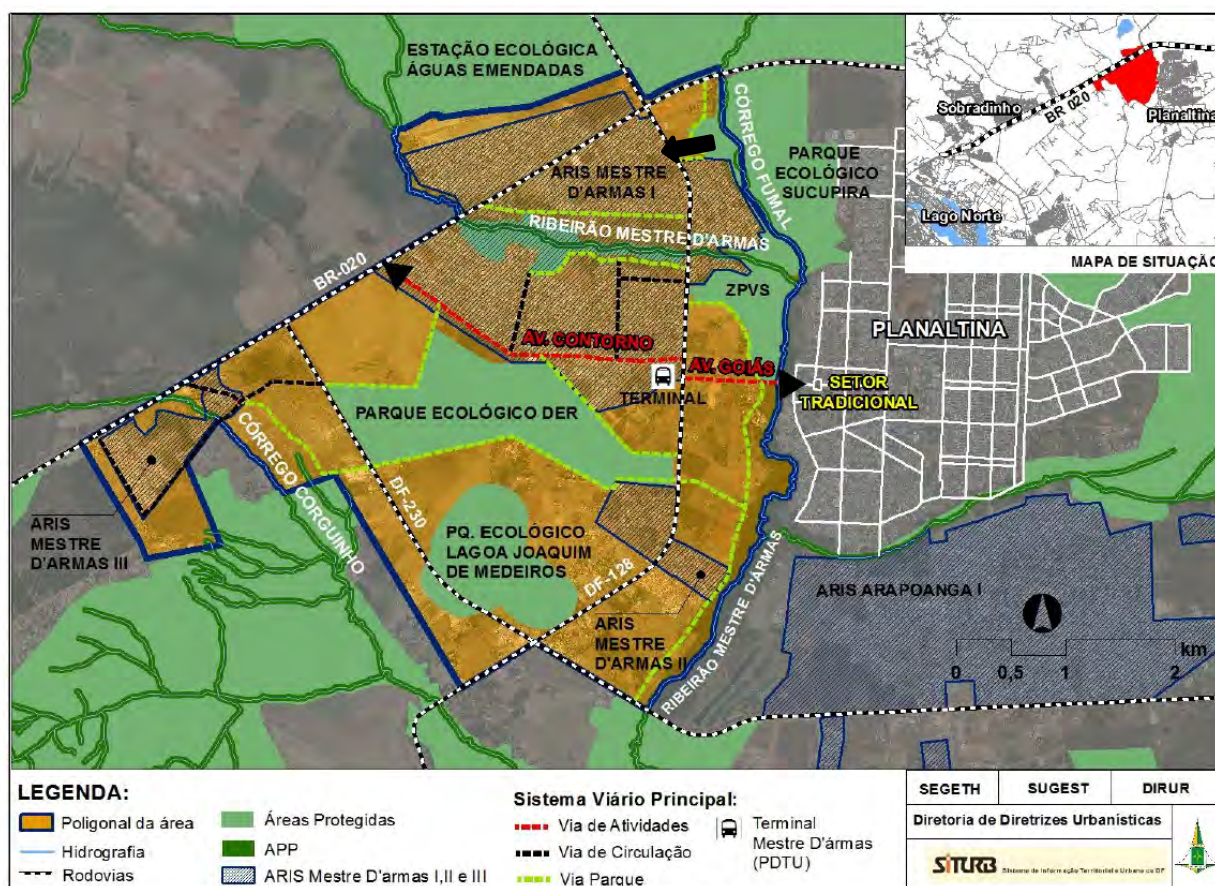


Figura 27: Diretriz de sistema viário da DIUR 05/2016

Fonte: DIUR 05/2016

As diretrizes de áreas públicas estão definidas no item 6 da DIUR 05/2016 e definem o que segue:

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.

[...]

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;

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.

O parcelamento está classificado como média densidade, ou seja, entre 50 e 150 hab./ha conforme ilustra a figura a seguir.

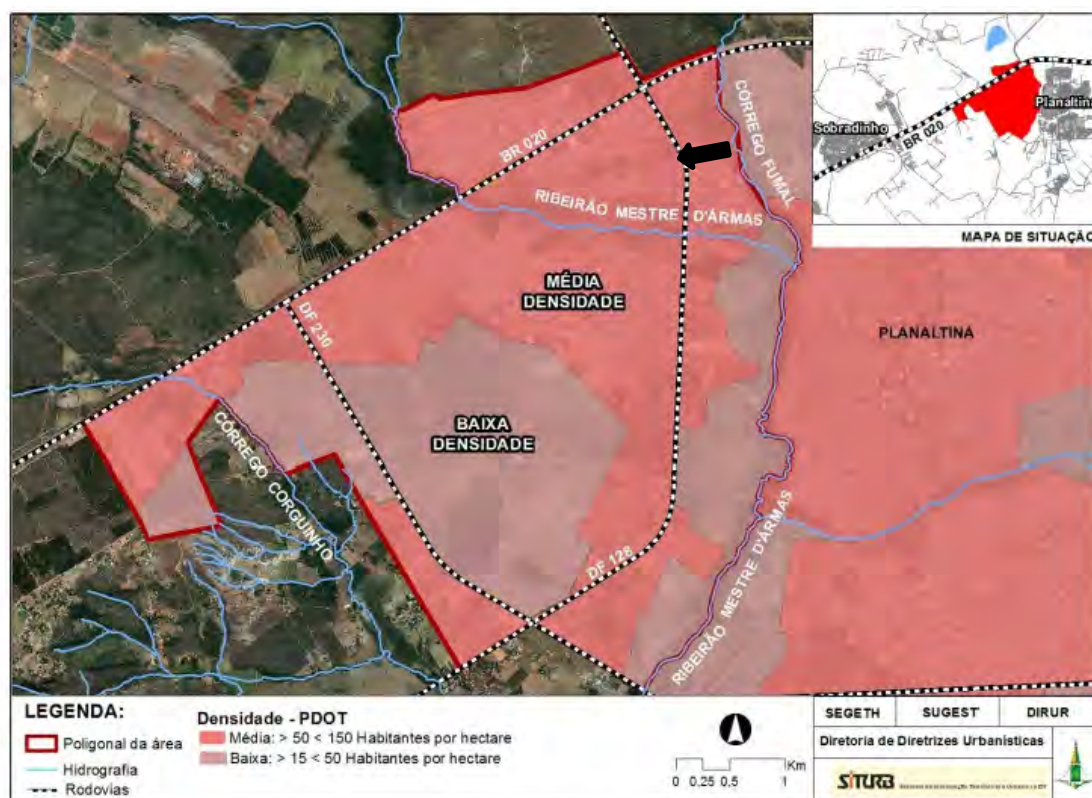


Figura 28: Densidade Populacional da DIUR 05/2016
Fonte: DIUR 05/2016

7.3 Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 44/2022

As Diretrizes Urbanísticas se caracterizam como uma das ferramentas de planejamento urbano e territorial. A poligonal deste Plano de Ocupação foi contemplada pela diretriz urbanística específica DIUPE 44/2022.

As diretrizes de sistema viário estão ilustradas na figura abaixo e foram extraídas da DIUPE 44/2022. Destacamos a seguir os itens 4.1.1.1 e 4.1.1.3:

A Rodovia DF-128 é uma Via de Circulação Expressa e visa a integração do sistema rodoviário;

[...]

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

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

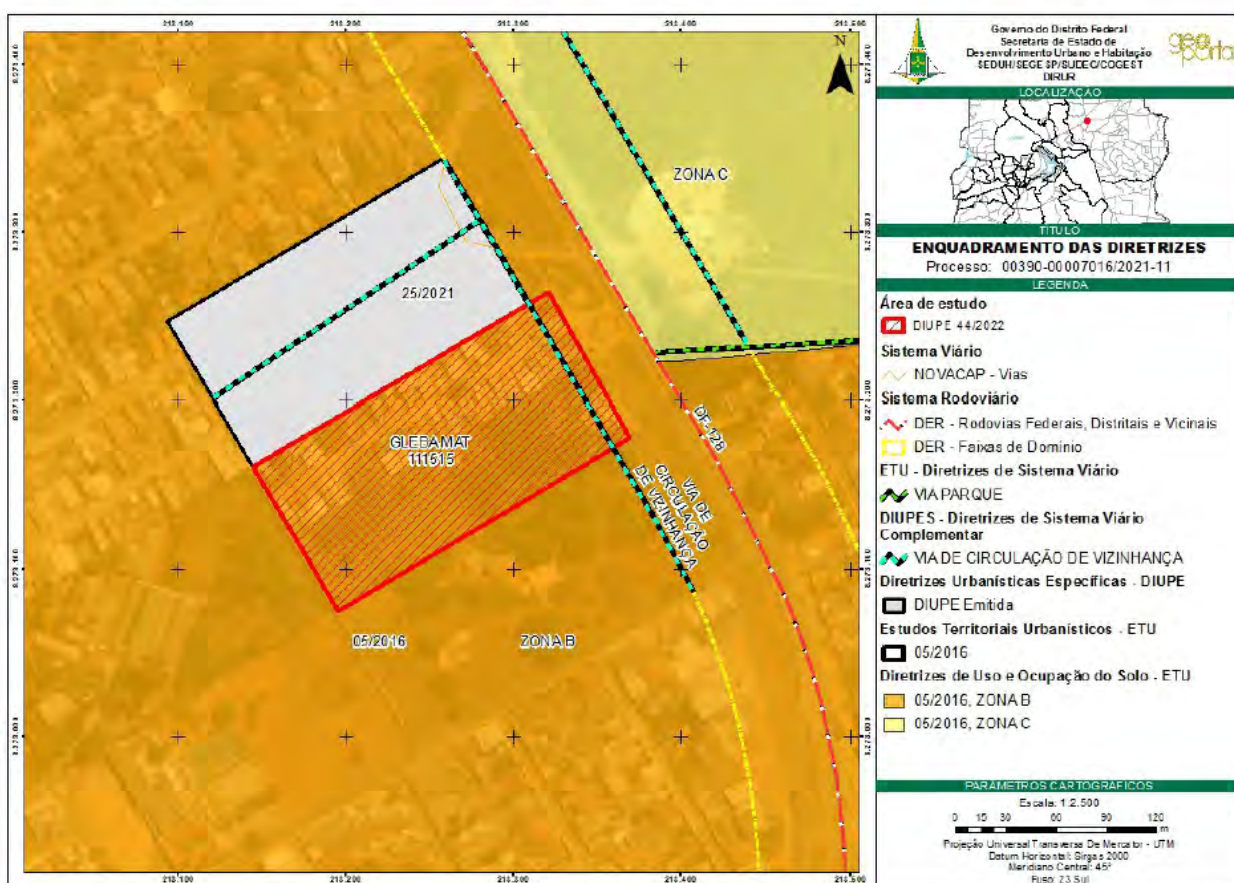


Figura 29: Diretriz de sistema viário
Fonte: DIUPE 44/2022

As diretrizes de uso e ocupação para as unidades imobiliárias a serem criadas foram definidas na tabela destacada a seguir.

Área de Regularização	UOS	Coeficiente de Aproveitamento Básico		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (% Mínima)
		R≤200 m ²	R>200 m ²			
ARIS Mestre D'Armas I (15.S-1)	RO 1 RO 2	1,0	0,8	-	10,00	10%
	CSII 1 NO	2,0		-	23,00	10%
	CSII 1 CSII 3	1,0		-	23,00	10%
	CSIIInd 1	1,0		-	23,00	10%
	CSII 1 CSII 3	2,0		-	23,00	10%
	Inst	1,0		-	23,00	10%
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.				

Figura 30: Tabela de diretrizes de uso e ocupação
Fonte: DIUPE 44/2022

Observações:

- Os lotes destinados à produção agrícola podem possuir área superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3 (três décimos);
- Área Máxima admitida aos lotes residenciais (UOS RO 1 e RO 2): 500 m² (quinhentos metros quadrados);
- Na devida etapa do projeto urbanístico de regularização poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data da publicação da Lei Complementar Nº 986, de 30 de junho de 2021, que possuam área inferior ao lote mínimo de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), desde que localizados na área da ARIS e observada a situação fática;
- Os projetos urbanísticos e de regularização poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela 1;
- Na categoria UOS Inst. EP a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
- Para a UOS CSII 3 é obrigatório que o parcelador preveja a via se serviços;
- 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;
- Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 correspondem ao estabelecido pela DIUR 05/2016, podendo ser redefinidos para valores inferiores, desde que observados os parâmetros constantes na 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);
- Os valores definidos para Taxa de Permeabilidade (% Mínima) na Tabela 1 correspondem ao estabelecido pela DIUR 05/2016, podendo ser redefinidos para valores inferiores apenas para as UOS RO 1 e RO 2, desde que comprovada a situação fática;
- Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.
- Os novos parcelamentos do solo (glebas não ocupadas) inseridos na ARIS Mestre D'Armas I devem observar o zoneamento proposto na DIUR 05/2016 quanto aos usos/atividades, taxas de permeabilidade e altura máxima admitidos para cada Zona, dispostos no Quadro de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 05/2016.

No que tange à densidade populacional, a gleba do presente parcelamento está inserida em trecho com media densidade populacional, segundo o PDOT / 2009 e endossado pela DIUPE 44/2022.

Ainda de acordo com a DIUPE 44/2022, será permitido uma população máxima de 303 habitantes na área da gleba conforme tabela a seguir.

Zona da DIUR 05/2016	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona B	2,022	50 a 150	101	303
Total:			101	303

Figura 31: Tabela de densidade populacional para a área do parcelamento
Fonte: DIUPE 44/2022

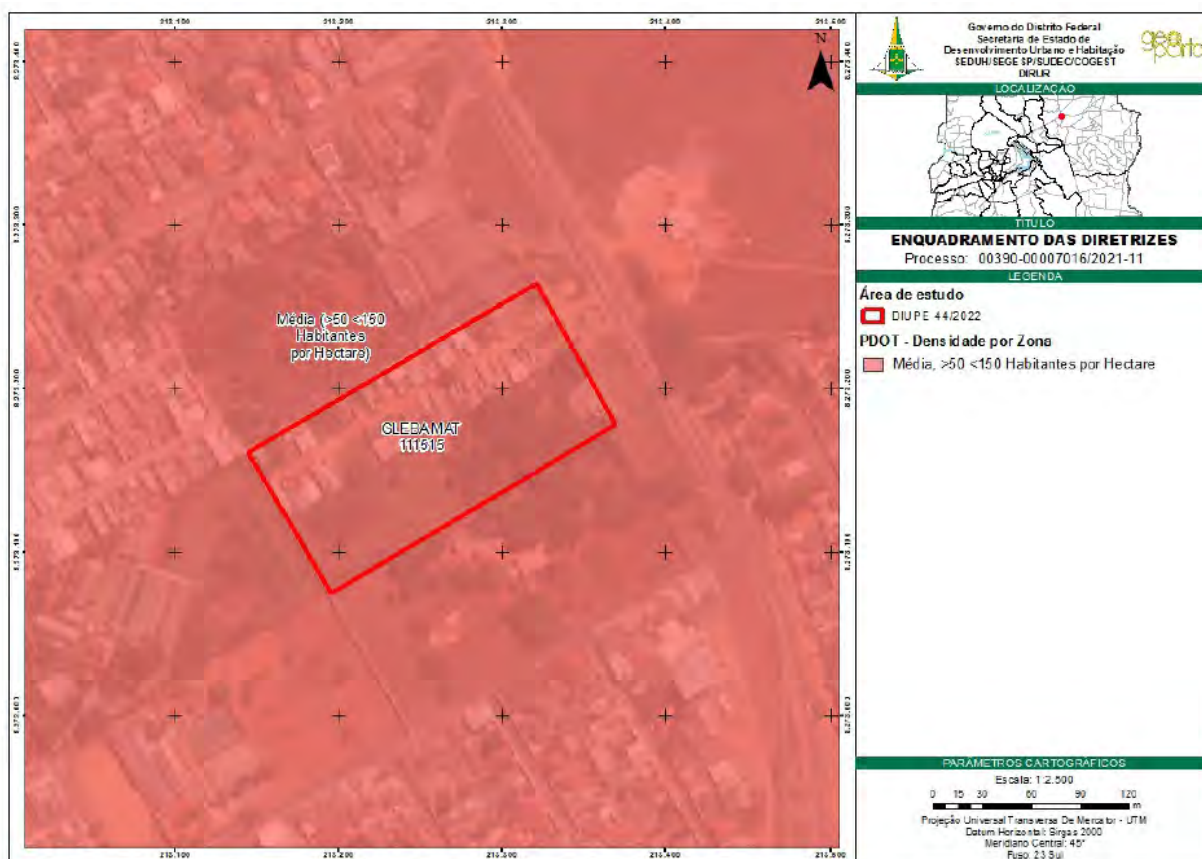


Figura 32: Densidade Populacional
Fonte: DIUPE 44/2022

De acordo com o item 7.2 da DIUPE 44/2022, os percentuais mínimos de área pública para o parcelamento estão definidos na tabela a seguir:

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido:	10%

Figura 33: Tabela áreas públicas para a área do parcelamento
Fonte: DIUPE 44/2022

Destacamos ainda as determinações do despacho –
SEDUH/SEGESP/COGEST/DIRUR:

Dessa forma cabe ressaltar que consta na DIUR 05/2016 - Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas, item 6. DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS, "**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**" (página 34 de 39)

[...]

Portanto, conclui-se que caso a gleba, objeto da DIUPE 44/2022, seja tratada como novo parcelamento, deve ser observada a DIUR 05/2016 com a exigência de no mínimo 15% de áreas públicas. Ressaltando que a DIUPE 44/2022 em seu item 7.2.1 permite que o percentual mínimo de áreas públicas seja alterado pela SUPAR, desde que garantido o mínimo.

8. DESCRIÇÃO DO PROJETO

8.1 Informações Gerais

O projeto de urbanismo em tela, consiste no parcelamento do solo de gleba urbana de 2,0162ha. Foi proposta a criação de uma unidade imobiliária destinada ao uso comercial, na modalidade UOS 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). Além disso, foram destinados 15,22% de área parcelável da gleba para Espaços Livres de Uso Público - ELUP.

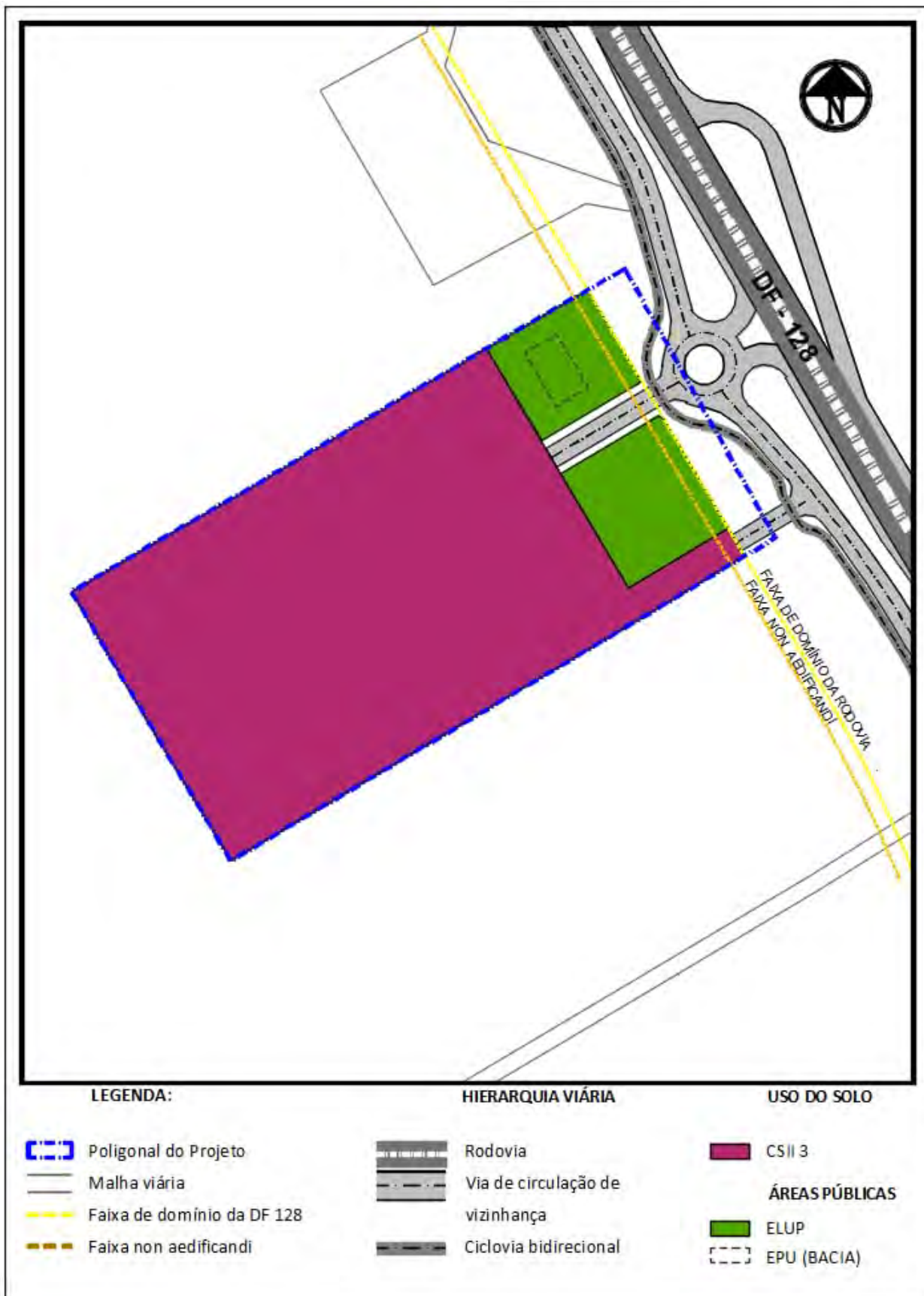


Figura 34: Croqui do Parcelamento
Fonte: Projeto Urbanístico

8.2 Usos e ocupação propostos para o projeto

O projeto do Parcelamento cria apenas uma unidade imobiliária. O referido lote cujo uso será comercial na modalidade UOS CSII 3, mede 15.606,070m². As demais áreas remanescentes da gleba foram destinadas à Espaço Livre de Uso público – ELUP e mobilidade urbana.

UOS CSII 3: Uso 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. De acordo com o disposto no art. 5º da LUOS, a subcategoria 3 é utilizada para lotes localizados, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais, situada em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional.

8.3 Endereçamento

O endereçamento seguirá o padrão adotado pela SEDUH, no qual numeração sugerida para o lote foi definida respeitando a distância em metros entre o quilômetro (Km) zero da rodovia DF- 128 e o ponto médio da testada frontal do lote.

Desta forma, para o lote com uso CSII 3, propõe-se:

Região Administrativa De Planaltina - RA VI, Setor Habitacional Mestre D'armas, DF-128, Lote 14292.

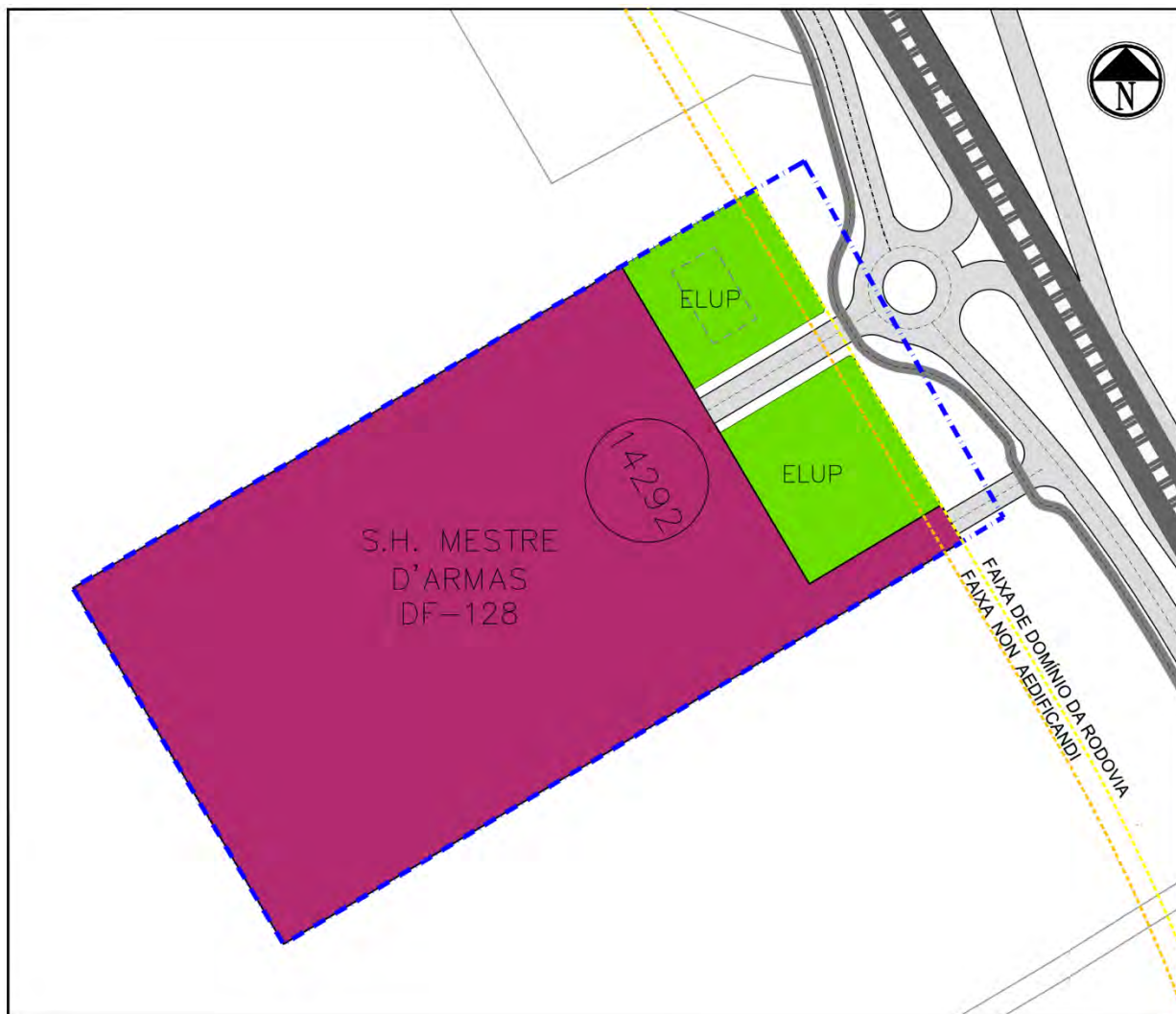


Figura 35: Croqui de endereçamento Parcelamento
Fonte: Projeto Urbanístico

8.4 Densidade

Não haverá uso residencial no âmbito da proposta.

8.5 Concepção do Sistema Viário

Conforme ilustrado no croqui de hierarquia viária a seguir, o acesso ao parcelamento se dará a partir da Via DF 128, que se conecta com a Via de Circulação de Vizinhança 1 prevista na DIUPE 44/2022 (Perfil 01). Esta última foi prevista na porção limítrofe à rodovia, garantindo sua continuidade, visto que as glebas dos vizinhos de ambos os lados apresentam ocupação nas faixas de domínio e non aedificandi.

Na conexão direta com o lote proposto, foi criada uma rotatória para garantir a segurança do acesso principal à via interna, classificada como Via de Circulação de Vizinhança 1 (Perfil 02). Por fim, na lateral do parcelamento, foi criada uma faixa de acesso de uso exclusivo para serviços, classificada como Via de Circulação de Vizinhança 2 (Perfil 03), de acordo com a nota técnica nº 02/2015.

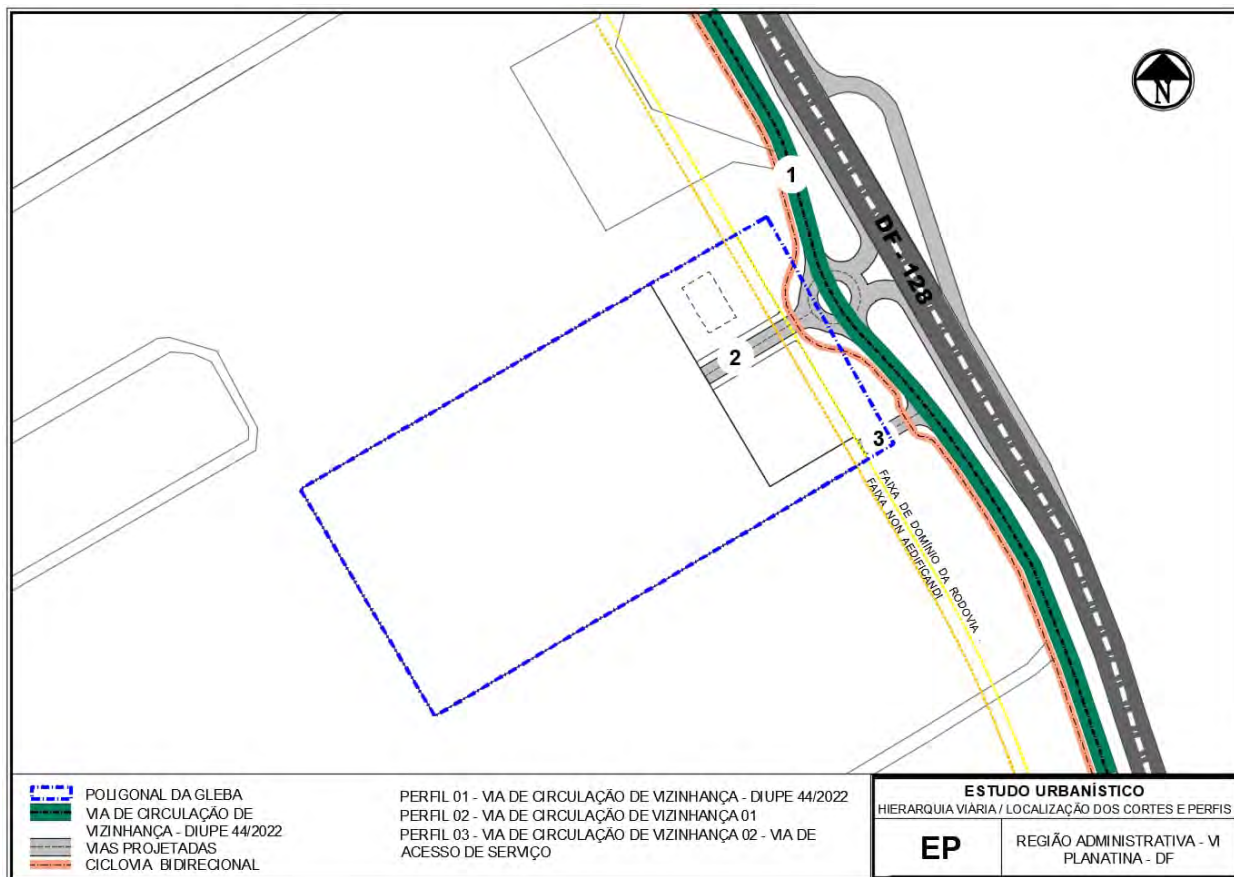


Figura 36: Croqui de hierarquia viária
Fonte: Projeto do Parcelamento – URB

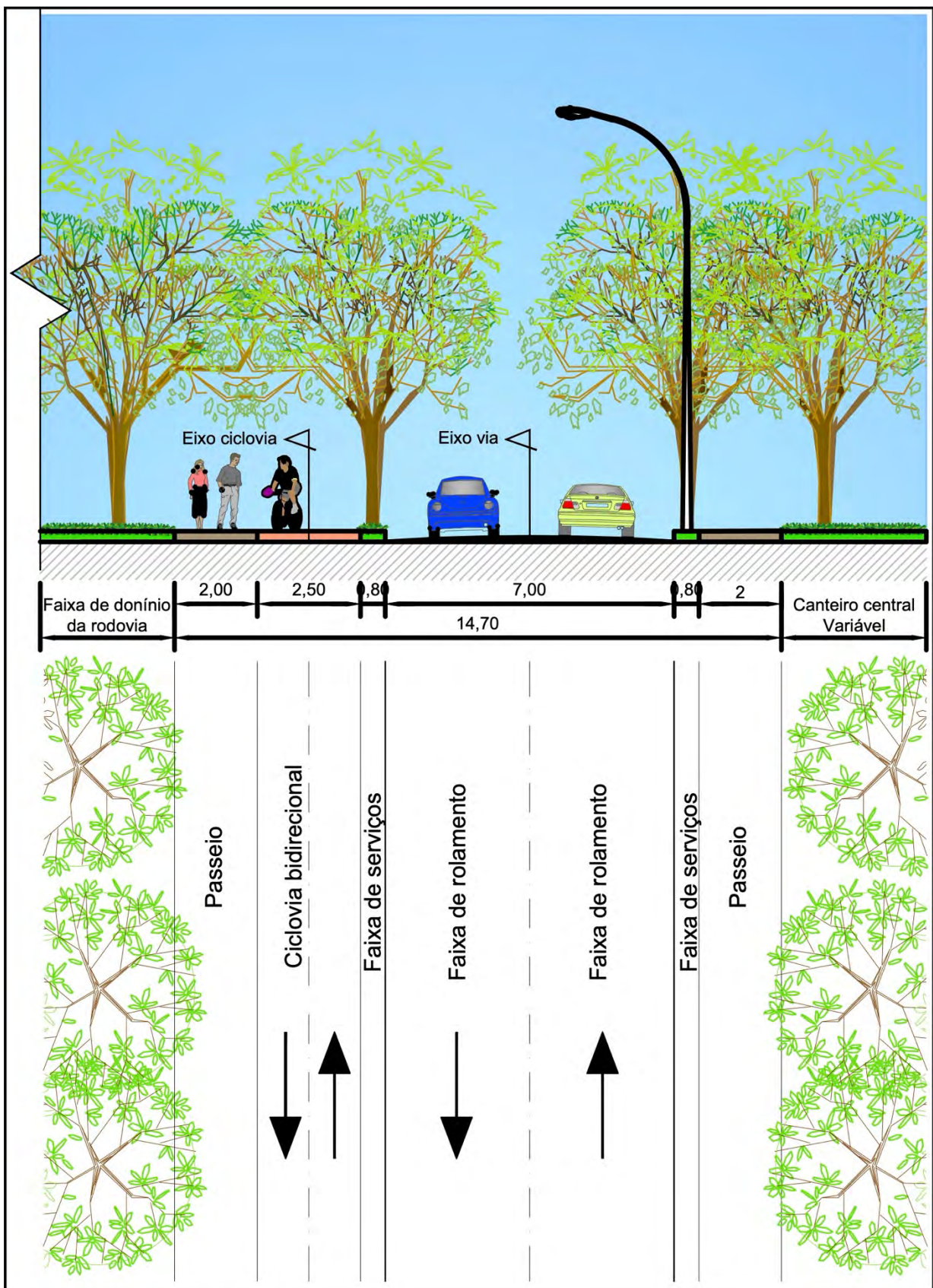


Figura 37: Perfil 01 - Via de circulação de vizinhança – DIUPE 44/2022
Fonte: Projeto do Parcelamento – URB

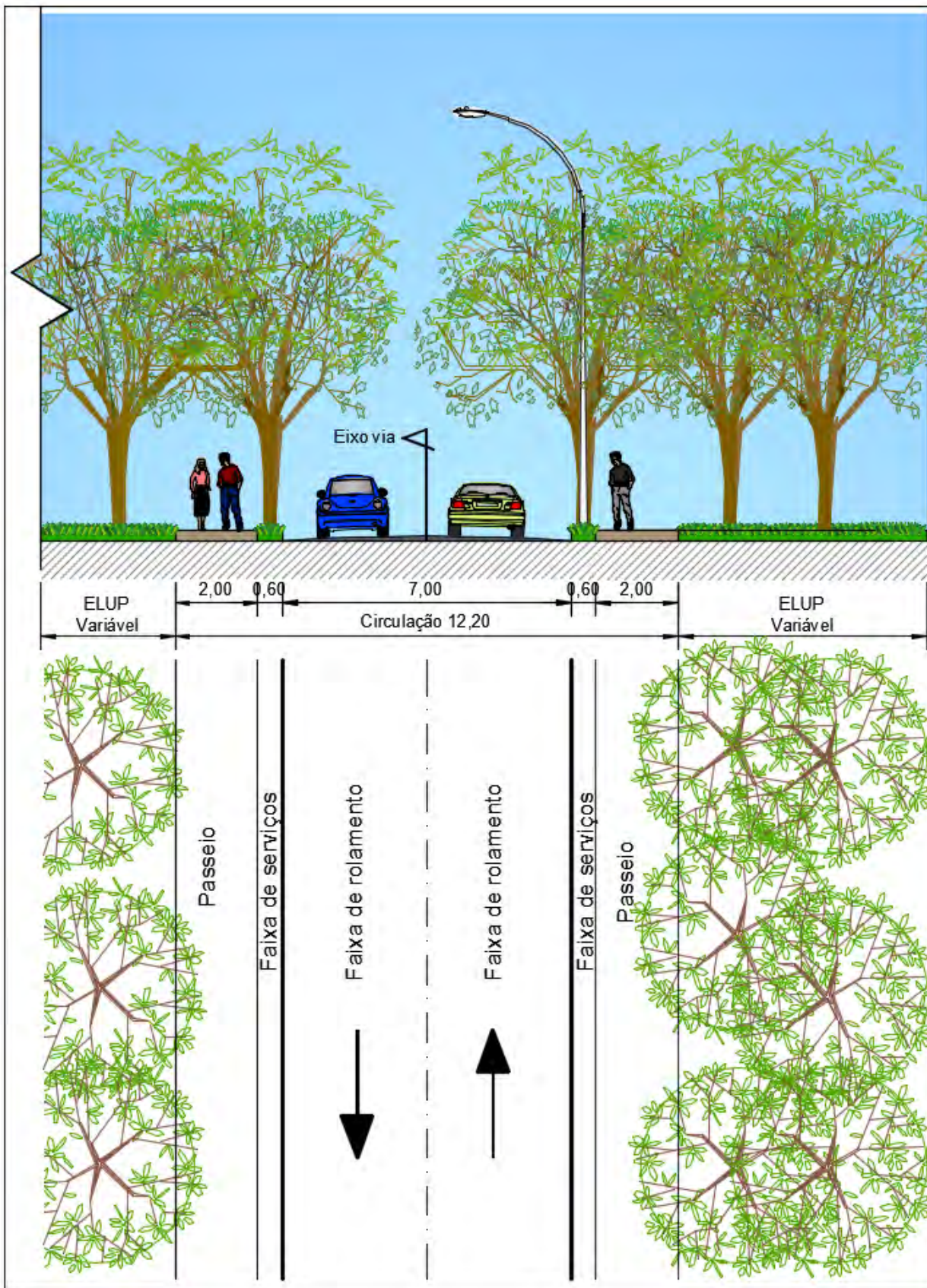


Figura 38: Perfil 02 - Via de Circulação de Vizinhaça 01
Fonte: Projeto do Parcelamento – URB

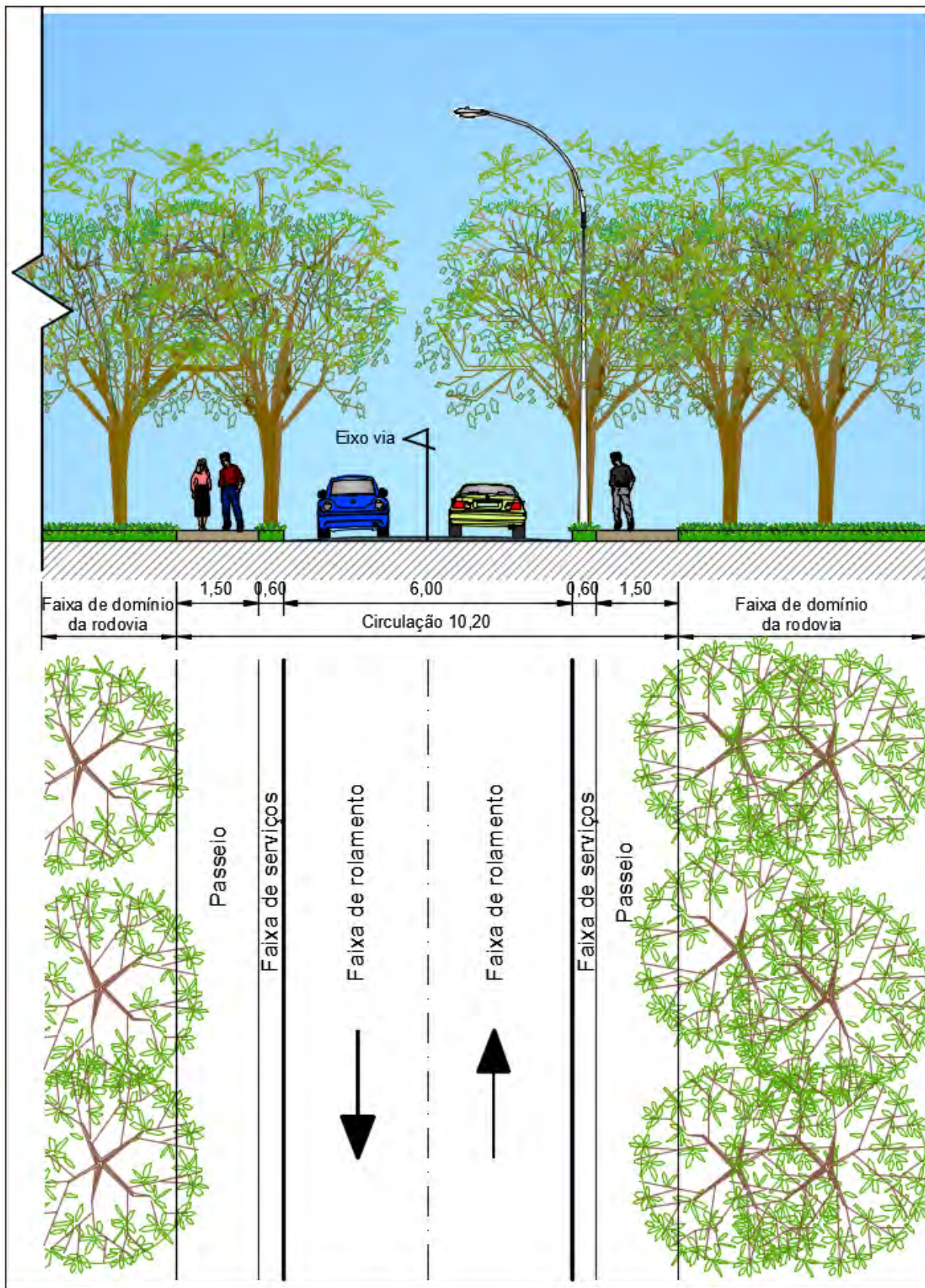


Figura 39: Perfil 03 - Via de Circulação de Vizinhaça 02
Fonte: Projeto do Parcelamento – URB

8.6 Áreas Públicas

Neste projeto de parcelamento do solo foi destinado um percentual de 15 % da área total parcelável da gleba à implantação de espaços livres de uso público, conforme estabelecido no Despacho - SEDUH/SEGESP/COGEST/DIRUR, constante no Processo SEI-GDF n.º 00390-00007016/2021-11.

O dispositivo de amortecimento de vazão da drenagem pluvial terá 240,037 m² e está locado no Espaço Livre de Uso Público – ELUP localizado à direita do acesso ao empreendimento. As duas ELUP medem 1075,362m² e 1570.462m² de área, computando um total de 2.885,861m² de áreas públicas em projeto, ou seja, 15,22% da área parcelável da gleba.

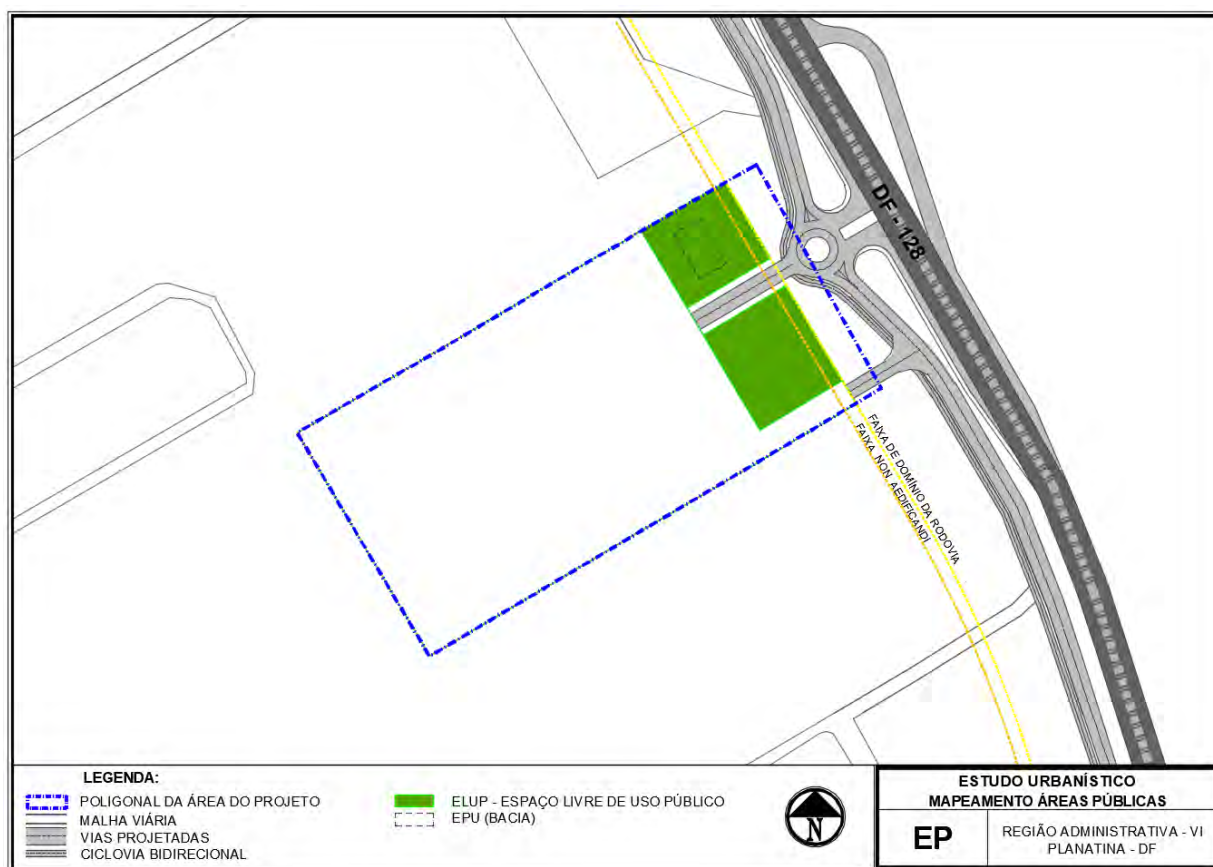


Figura 40: Croqui de áreas públicas do parcelamento
Fonte: Projeto do Parcelamento – URB

8.7 QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS A ÁREAS PÚBLICAS

Os quadros a seguir apresentam o resumo das áreas desta proposta de parcelamento.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	20.162,863	100,00
II. Área não Passível de Parcelamento	1.205,588	5,98
a. Faixa de Domínio	1.205,588	5,98
III. Área Passível de Parcelamento: I – II	18.957,275	94,02

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		18.957,275	100,00
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSII 3	1	15.606,070	82,32
TOTAL	1	15.606,070	82,32
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		2.645,824	13,96
b. EPU - BACIA		240,037	1,27
c. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		465,344	2,45
ELUP + EPU¹ = 2a + 2b		2.885,861	15,22
ELUP+ EPU + Área Verde Pública+ Circulação² = 2a + 2b + 2c		3.351,205	17,68

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

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

³ Área Verde que não faça parte do sistema de circulação, como faixa de serviço e rotatória, caso houver, e/ou não podem ser contabilizadas como ELUP nos termos das Diretrizes Urbanísticas (raio menor que 10 metros)

9. PERMEABILIDADE

Os percentuais de permeabilidade mínima definidos no projeto atendem aos índices estabelecidos na DIUPE 44/2022. Vide quadro abaixo.

ÁREAS CONSIDERADAS - GERAL	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	18.957,28			100%
a. CSII 3	15.606,070	10,00	1.560,607	8,23
b. ELUP	2.645,824	90,00	2.381,242	12,56
c. EPU	240,037	100,00	240,037	1,27
d. Faixa de Serviço	38,659	100,00	38,659	0,25
Total	18.530,590		4.220,545	22,31

10. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
CSII 3	13.000<a<16.000	1,0	1,0	80	10	23,0	-	3,0	2,0	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 1

LEGENDA

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

NOTAS GERAIS:

Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei complementar nº948 de 16, de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar 1007, de 28 de abril de 2022. Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei complementar nº948 de 16, de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar 1007, de 28 de abril de 2022.

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

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

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

11. EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO

PROJETO: MDE, URB, NGB		
Nome	Categoria Profissional	Registro Profissional
Ana Maria Montandon Chaer	Arquiteta e Urbanista (principal)	CAU Nº A44294-1
Dagoberto Ferreira	Arquiteto e Urbanista	CAU Nº A31930-9

12. EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional
Arq. Alessandra Leite Marques	UPAR/COPAR	Coordenadora	CAU A25068-6
Júlia Luciano da Costa	UPAR/SUPAR/SELIC/SEDUH	Assessora	CAU A194548-3

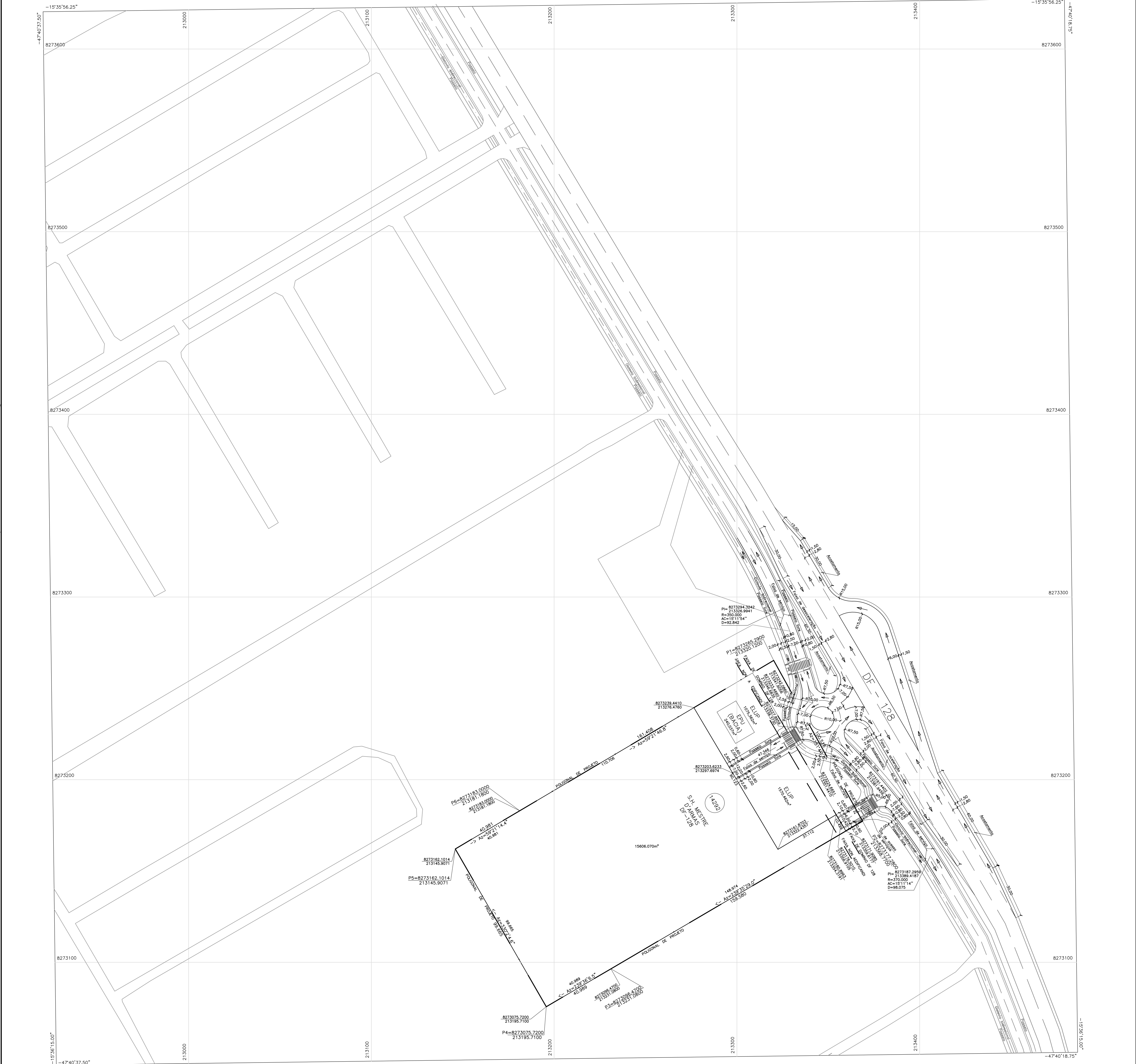
IBANEIS ROCHA
Governador do Distrito Federal

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA
Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH

JANAÍNA DOMINGOS VIEIRA
Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEADUH

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER
Subsecretária de Parcelamento e Regularização Fundiária - SUPAR

ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA
Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR



PROJETO DE URBANISMO

URB XX/XXXX	REGIÃO ADMINISTRATIVA DE PLANALTINA - RA VI ENDEREÇO: SETOR HABITACIONAL MESTRE D'ARMAS, DF-128, LOTE 14292.	FOLHA: 1/1
-------------	--	------------

PLANTA GERAL	DATA: SET/2024	ASSESSOR (A) - APROVO:	COORDENADOR (A) - APROVO:
ESCALA: 1: 1000	SIRGAS/2000		
Esta planta foi baseada nos projetos indicados no MDE XXXX			
RESPONSÁVEL TÉCNICO: ANA MARIA MONTANDON CHAER CAU: A 44294-1		CHEFE DA UNIDADE - APROVO:	

ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS		
56-I-4-B	56-I-5-A	56-I-5-B
56-I-4-D	56-I-5-C	56-I-5-D
56-III-1-B	56-III-2-A	56-III-2-B

PLANALTINA - RA VI	Kr = 1.0004494
--------------------	----------------

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 14669092

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ANA MARIA MONTANDON CHAER
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 054.XXX.XXX-59
Nº do Registro: 000A442941

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI14669092R01CT001
Data de Cadastro: 10/09/2024
Data de Registro: 10/09/2024

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: RETIFICADOR
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

DOCUMENTO ISENTO DE PAGAMENTO

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: ESQUILO EMPREENDIMENTOS LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$30.000,00

CPF/CNPJ: 03.XXX.XXX/0001-47
Data de Início: 01/08/2024
Data de Previsão de Término: 30/07/2027

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: DF-345
Logradouro: DF 128
Bairro: PLANALTINA

CEP: 73307992
Nº: 1
Complemento: AO LADO DA UBS 16
Cidade/UF: BRASÍLIA/DF

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: PROJETO
Atividade: 1.8.3 - Projeto urbanístico

Quantidade: 2,016
Unidade: hectare

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Comercial

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Gleba de Matrícula n.º 26.002, com área de 2,0162 ha, localizada no Largo do Fumal, Fazenda Lagoa Bonita, Setor Habitacional Mestre D'armas, na Região Administrativa de Planaltina- DF.

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

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



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI14669092R01CT001	ESQUILO EMPREENDIMENTOS LTDA	RETIFICADOR	10/09/2024

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

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

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ANA MARIA MONTANDON CHAER, registro CAU nº 000A442941, na data e hora: 2024-09-10 16:27:47, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).





Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

Unidade de Novos Parcelamentos

Coordenação de Parcelamentos

Parecer Técnico n.º 710/2024 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR

REFERÊNCIA: Processo Eletrônico SEI-GDF n.º 00390-00007016/2021-11 - Principal.

INTERESSADO: Esquilo Empreendimentos LTDA.

REPRESENTANTES: Valter Barbosa de Oliveira.

REQUERENTE: Ana Maria Montandon Chaer.

ASSUNTO: Parcelamento do Solo Urbano inscrito anteriormente na Matrícula n.º 111.515 (8ºCRI), atual Matrícula n.º 26.002 (8ºCRI), com área de 2ha 01a 62ca, localizado no Setor Habitacional Mestre D'armas, Região Administrativa de Planaltina, RA-VI.

PROCESSOS RELACIONADOS:

Processo SEI-GDF n.º 00390-00007164/2022-17 - Levantamento Topográfico;

Processo SEI-GDF n.º 00390-00008443/2022-06 - Consulta às Concessionárias; e

Processo SEI-GDF n.º 00390-00009398/2022-07 - Diupe.

À UPAR,

O presente processo trata do parcelamento do solo urbano de propriedade de *Esquilo Empreendimentos LTDA*, em gleba anteriormente registrada na Matrícula n.º 111.515 (8ºCRI), atual Matrícula n.º 26.002 (8ºCRI), com área de 2ha 01a 62ca, localizada na Larga do Fumal, Fazenda Lagoa Bonita, Setor Habitacional Mestre D'armas, na Região Administrativa de Planaltina, RA-VI.

Em atenção ao Parecer Técnico n.º 366/2024 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR (142395755) e ao Parecer Técnico n.º 94/2024 - SEDUH/SEADUH/SUPAR/COLURB (149130867), por meio do Requerimento - Carta n.º 065/2024 - M.Chaer (151658229), foi apresentada para análise a documentação relacionada abaixo:

- Certidão (151658761);
- Registro de Responsabilidade Técnica - RRT (151658864);
- Memorial Descritivo (151660610);
- Projeto de Parcelamento (URB) (151660759); e
- Projeto de Parcelamento (URB) .dwg (151660911).

Informamos que o Estudo Preliminar Urbanístico foi analisado com fulcro na Lei Complementar n.º 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e seu decreto regulamentador n.º 46.143, de 19 de agosto de 2024; na Lei Complementar n.º 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, atualizada pela Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento – Diupe 44/2022, elaboradas com base nas Diretrizes Urbanísticas 05/2016 – Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas; na Lei Complementar n.º 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS, alterada pela Lei Complementar n.º 1.007, de 28 de abril de 2022; no Decreto n.º 38.247 de junho de 2017, que trata dos procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações urbanísticas afetas.

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

1. HISTÓRICO

O presente processo SEI-GDF n.º 00390-00007016/2021-11 foi autuado no dia 14/09/2021, a partir do Requerimento (69933718) solicitando abertura de processo de parcelamento em gleba registrada sob a matrícula n.º 111.515 do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal, imóvel este localizado na Larga do Fumal, Fazenda Lagoa Bonita, Setor Habitacional Mestre D'armas, na Região Administrativa de Planaltina, RA-VI.

Ressalta-se que a referida matrícula foi **encerrada** para novos registros, visto que o **imóvel foi rematriculado sob o registro n.º 26.002 (8ºCRI), com área de 2ha 01a 62ca.**

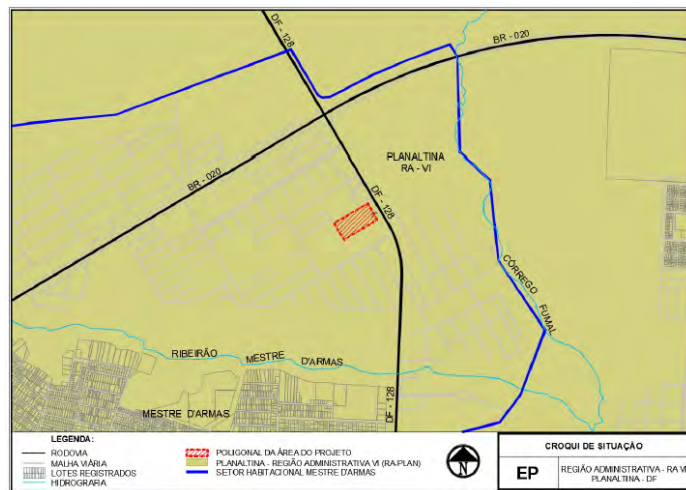


Figura 01: Croqui de situação do parcelamento.

Fonte: Geoportal, adaptado disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>.

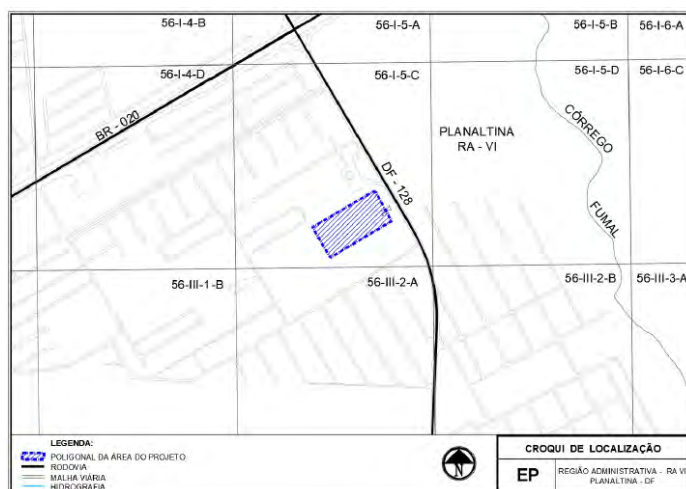


Figura 02: Croqui de localização do parcelamento.

Fonte: Geoportal, adaptado disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>.

A etapa de Documentação Inicial foi atualizada, conforme Parecer Técnico n.º 117/2024 - SEDUH/SEADUH/SUPAR/COLURB (151660354), e constam nos autos os seguintes documentos, conforme tabela abaixo:

ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO INICIAL - PROCESSO SEI-GDF Nº 00390-00007016/2021-11				
	DOCUMENTOS	REFERÊNCIA SEI	ATENDIDO	OBSERVAÇÕES
REQUERIMENTO INICIAL	Protocolado por: Ana Carolina Iemini	69933718	SIM (id. 138376137)	Requerimento com assinatura.
	E-mail enviado por: Ana Carolina Iemini	69933841	SIM (id. 138376137)	Juntada de documentos para subsídio à análise do processo. e-mail remetente: carol.brasilia@gmail.com
IMÓVEIS	Certidão de ônus do imóvel: Matrícula: 111.515 (1º ORI) Encerrada	148714500	SIM (id. 149130867)	Proprietário(s): Antonio Pereira dos Santos e Antonia Alves dos Santos A Matrícula nº 111.515 está encerrada , conforme Certidão de Matrícula (id. 148714500, fl. 1/4), e não pode mais ser objeto de qualquer ato . Verifica-se que o imóvel mencionado possui as Averbções nº 2 e 3, que registram a INDISPONIBILIDADE do imóvel devido a ações movidas contra o proprietário Antonio Pereira dos Santos (Processos nº 38.901/93 e 55463-58.2011.4.01.3400). Ressalta-se que a referida matrícula foi encerrada para novos registros, visto

					que o imóvel foi rematriculado sob o nº 26.002. Emitida em: 19/06/2024
	Certidão de ônus do imóvel: Matrícula: 26.002 (8º ORI)		151603557	SIM	Proprietário(s): Esquilo Empreendimentos Eireli
PROPRIETÁRIO(S)	PESSOA JURÍDICA	Nome e CNPJ	148963191	SIM (id. 149130867)	Esquilo Empreendimentos LTDA, CNPJ nº 03.056.812/0001-47
		Estatuto/Contrato Social	148714036	SIM (id. 149130867)	<u>Alteração por Transformação da Empresa Esquilo Empreendimentos Eireli em Sociedade Empresária Limitada Unipessoal</u> Cláusula VIII do Contrato Social (id. 148714036, fl. 5/9), informa que a administração da sociedade será exercida pelo sócio Valter Barbosa de Oliveira , que representará legalmente a sociedade e poderá praticar todo e qualquer ato de gestão pertinente ao objeto social.
		Ata de Eleição/Assembleia Geral	-----	SIM (id. 149130867)	Cláusula VIII do Contrato Social (id. 148714036, fl. 5/9), informa que a administração da sociedade será exercida pelo sócio Valter Barbosa de Oliveira , que representará legalmente a sociedade e poderá praticar todo e qualquer ato de gestão pertinente ao objeto social.
		RG e CPF do representante legal	148713527	SIM (id. 149130867)	Valter Barbosa de Oliveira (RG nº 650.231 e CPF nº 224.895.091.87)
REQUERENTE E PROCURADOR/MANDATÁRIO DO PROPRIETÁRIO	PESSOA FÍSICA	RG e CPF do Representante Legal	148713726	SIM (id. 149130867)	Ana Maria Montandon Chaer (RG nº 11.871.366 e CPF nº 054.313.536-59)
DOCUMENTO DE REPRESENTAÇÃO DO PROPRIETÁRIO	PROCURAÇÃO		148713348	SIM (id. 149130867)	Outorga poderes para " Ana Maria Montandon Chaer , (...) outorgando poderes necessários para representar o Outorgante, perante o Governo de Brasília, (...) bem como todas demais repartições Públicas Federais, Estaduais, Municipais, Distritais, Autarquias, Secretarias, (...) em tudo o que se relacionar a regularização registral, ao licenciamento urbanístico e ambiental, (...). Entendemos que a procuração apresentada é válida para fins de atuação neste processo e junto a esta Secretaria de Estado. Ressalva-se possibilidade de, se necessário, posterior complementação da representação por técnicos aptos a apresentar a documentação técnica necessária ao processo de parcelamento do solo urbano.
ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA	Registro de Responsabilidade Técnica		151603658	SIM Ressalva-se que haverá nova análise de seu conteúdo na etapa técnica	Ana Maria Montandon Chaer Nº do RRT: SI14669092R01CT001

Quadro 01: Documentação Inicial.

Fonte: COLURB.

Destacamos que o Levantamento Topográfico fora aceito por meio da Nota Técnica N.º 59/2022 - SEDUH/COSIT/DICAT (93508724), no âmbito do Processo SEI-GDF n.º 00390-00007164/2022-17.

Dessa forma, o Parecer Técnico n.º 1211/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (94112443) solicitou o encaminhamento dos autos à Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC, com vistas à Diretoria de Diretrizes Urbanísticas - DIRUR, a fim de subsidiar a elaboração das Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento. Em atenção ao solicitado, foram expedidas as Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 44/2022 (96686104).

Sendo assim, relatamos a seguir a descrição do Estudo Preliminar do projeto de parcelamento urbano:

2. CONSULTAS

Foi autuado o processo eletrônico SEI-GDF nº 00390-00008443/2022-06, para tratar exclusivamente das consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos, quanto a interferências com redes de infraestrutura e capacidade de atendimento, bem como quanto à situação fundiária da gleba em relação às terras de propriedade da TERRACAP, obtendo-se as seguintes respostas:

2.1. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

2.1.1. Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP

Por meio do Ofício Nº 698/2022 - TERRACAP/PRES/DICOM/ADCOM (94690754), de 1 de setembro de 2022, a TERRACAP informou que "a área localizada na Larga do Fumal, Fazenda Lagoa Bonita, Setor Habitacional Mestre D'armas, na Região Administrativa de Planaltina, RA-VI" possui a seguinte situação fundiária, conforme croqui encaminhado:

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: **LAGOA BONITA**

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



Figura 03: Situação fundiária do parcelamento.

Fonte: TERRACAP.

2.2. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

2.2.1. Companhia urbanizadora da nova capital do brasil – NOVACAP

O Ofício Nº 4850/2022 - NOVACAP/PRES/SECRE (96663201), de 29 de setembro de 2022, encaminha os Despachos NOVACAP/PRES/DU (96626522 e 96593449), por meio dos quais informa que não existe interferência com rede pública implantada ou projetada para o parcelamento e que também não há capacidade de atendimento; portanto, fica sob responsabilidade do empreendedor a elaboração de projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, de acordo com as orientações do Termo de Referência da NOVACAP.

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

Solução de Projeto: O empreendedor afirma que é prevista uma estrutura de amortecimento de vazão dentro da poligonal do parcelamento, obedecendo ao previsto nas normativas correlatas, conforme ilustrado no croqui a seguir:

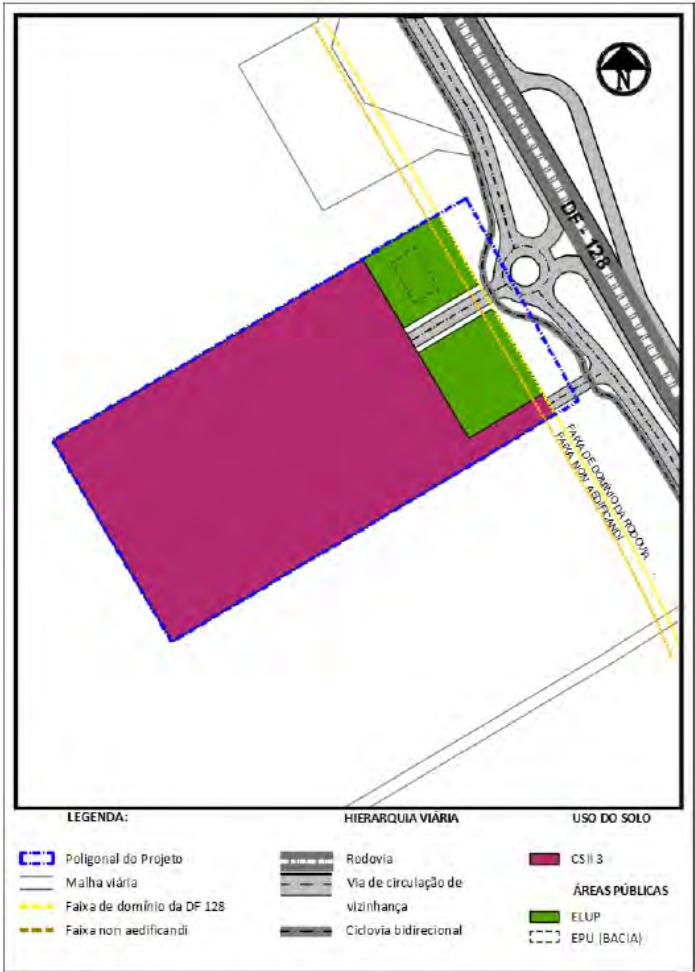


Figura 04: Croqui de localização do dispositivo de drenagem.
Fonte: MDE.

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

Por meio da Carta n.º 154/2022 - CEB-IPES/DO/GPI (95113764), de 8 de setembro de 2022, a CEB informou que não há interferência de rede de iluminação pública para a região em comento e que não há previsão de instalação em seus registros, conforme demonstrado na planta da base de cadastro do trecho:

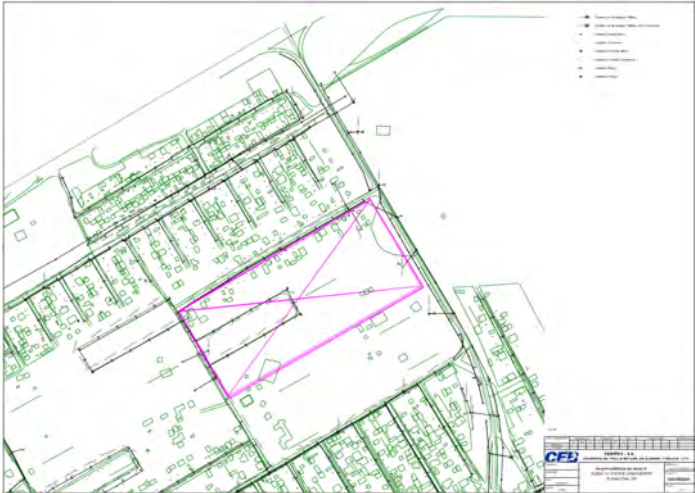


Figura 05: Planta base de cadastro.
Fonte: CEB.

2.2.3. **Distribuidora Energética de Brasília – Neoenergia Brasília**

Por meio da Carta n. 397/2022 – GRGC (96976473), de 3 de outubro de 2022, a Neoenergia informou que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, desde que o responsável satisfaça as condições regulatórias abaixo:

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.

O Laudo Técnico nº 616/2022 (96976288) indica que existem interferências com rede aérea secundária, próximas ao transformador TR4530, conforme ilustrado no croqui disponibilizado pela empresa. O mesmo documento indica que, na existência de Linhas de Distribuição Aérea (LD) de 138 kV, 69 kV e/ou 34,5 kV nas proximidades da polygonal do projeto, são adotadas as faixas horizontais de segurança conforme a tabela abaixo:

Tensão (kV)	Largura (metros)	Observação
34,5	8	4 metros para cada lado do eixo da LD
69	12	6 metros para cada lado do eixo da LD
138	16	8 metros para cada lado do eixo da LD

Figura 06: Faixas Horizontais de Segurança.
Fonte: Neoenergia.



Figura 07: Croqui de interferência de redes – polygonal da gleba em azul ciano.
Fonte: Neoenergia - adaptado.

Solução de Projeto: O empreendedor declara que irá elaborar projeto de energia elétrica em consonância com as condições regulatórias exigidas pela companhia, garantindo o devido distanciamento e cuidados com as redes existentes.

2.2.4. **Companhia de saneamento ambiental de Brasília – CAESB**

Por meio da Carta n.º 2/2023 - CAESB/DE/EPR (103574738), de 11 de janeiro de 2023, a CAESB disponibilizou o Cadastro Técnico (95081467) e o Termo de Viabilidade Técnica TVT SU3650 003/2023 (103485528), para informações sobre capacidade de atendimento com abastecimento de água e esgotamento sanitário.

Quanto ao sistema de abastecimento de água, a concessionária informa que existem redes de abastecimento de água nas proximidades do empreendimento e, portanto, será possível o seu atendimento por meio do sistema produtor Sobradinho - Planaltina. Além disso, também informa que não há interferência com redes implantadas de abastecimento de água. O ponto de derivação, as redes de distribuição e o croqui do cadastro técnico são apresentados abaixo:



Figura 08: Ponto de derivação abastecimento de água.
Fonte: TVT nº 003/2023.



Figura 09: Cadastro Técnico do Sistema de Abastecimento de água.
Fonte: Caesb.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário, é informado que o empreendimento localiza-se na bacia de atendimento da ETE Planaltina, onde existem redes em funcionamento e, portanto, será possível o atendimento. Ainda, destaca-se que existe interferência com redes implantadas de esgotamento sanitário e que a interligação ao sistema de esgotamento deverá ser feita no PV localizado na rede coletora de PVC-150 (Coordenadas Geográficas: E213.392,18 / N 8.273.140,96). O ponto de interligação, a rede coletora e o croqui do cadastro técnico são apresentados abaixo:

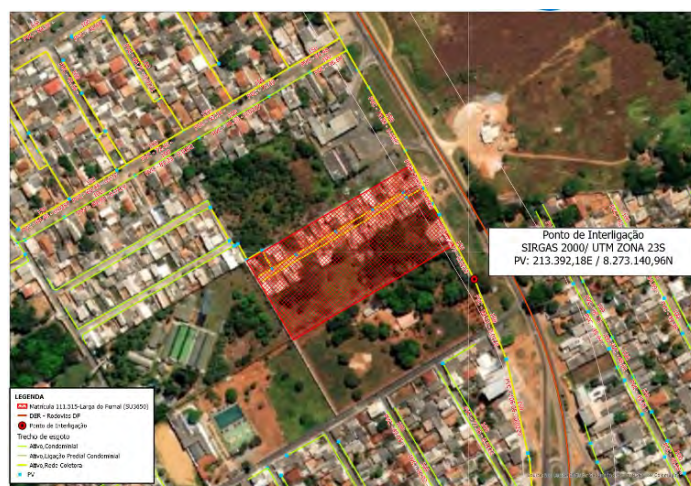


Figura 10: Ponto de interligação do esgoto.
Fonte: TVT nº 003/2023.

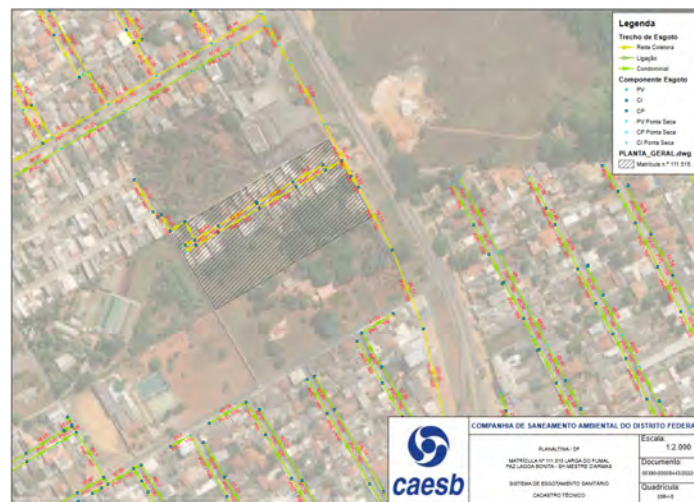


Figura 11: Cadastro Técnico do Sistema de Esgotamento Sanitário.

Fonte: Caesb.

Soluções de Projeto: O empreendedor afirma que irá providenciar a interligação ao sistema, após sua implantação, conforme normas e parâmetros recomendados pela Caesb e, posteriormente, fazer sua doação à companhia. Com relação às inferências apontadas no TVT nº 003/2023, quando da construção do empreendimento, as redes existentes serão remanejadas.

2.2.5. Serviço de limpeza urbana – SLU

O Ofício Nº 368/2022 - SLU/PRESI/AEXEC (94643742), de 31 de agosto de 2022, encaminha o Despacho - SLU/PRESI/DITEC (94574573) e o Despacho - SLU/PRESI/DILUR (94585768).

O Despacho SLU/PRESI/DILUR informa que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento proposto e, por essa razão, não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares, por unidade autônoma, seja limitado à 120 litros/dia. Ainda, complementa que o gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento adequado dos resíduos sólidos gerados, realizando a segregação dos resíduos em, no mínimo, secos e úmidos, os quais devem ser acondicionados separadamente e disponibilizado nos dias e horários estabelecidos para a sua coleta.

Em adição, o Despacho - SLU/PRESI/DITEC, a Diretoria Técnica expõe que outros tipos de coleta poderão ser destacadas para o local do parcelamento, tais como: resíduos dos serviços de saúde, entulho, em grandes fontes geradoras, etc; porém essas coletas não estão no escopo dos serviços oferecidos pelo SLU e são de responsabilidade do gerador de resíduos. Destaca ainda a Lei nº 5.610, de 16 de fevereiro de 2016, e suas alterações, onde determina que os grandes geradores são integralmente responsáveis pelo gerenciamento ambientalmente adequado dos resíduos sólidos similares aos resíduos domiciliares que gerem e pelos ônus dele decorrentes.

Soluções de Projeto: O empreendedor informa que o lote contará com espaço para armazenamento de resíduos sólidos de fácil acesso à coleta e com dimensões suficientes à demanda.

2.2.6. Departamento de Estradas e Rodagem – DER

O Ofício Nº 573/2022 - DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM (100888803), de 30 de novembro de 2022, encaminha as manifestações do departamento, que informam a interferência da poligonal com a faixa de domínio, conforme decreto nº 27.365 - 11/2006, Art. 5º, e a faixa "non aedificandi" da DF-128, de acordo com a Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, Art. 4º, inciso III.

Soluções de Projeto: O empreendedor afirma que o projeto do parcelamento irá respeitar as faixas de domínio e *non aedificandi* incidentes na poligonal.



Figura 12: Faixa de domínio DF-128.

Fonte: DER.

Ressaltamos que para apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, é necessário apresentar anuência do DER quanto à proposta de concepção do acesso ao parcelamento pela rodovia DF-128.

3. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

3.1. ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - APA DO PLANALTO CENTRAL

A área do parcelamento está inserida integralmente na Zona Urbana (ZU) da APA do Planalto Central, criada pelo Decreto s/nº de 10 de janeiro de 2002, cujo Plano de Manejo foi aprovado por meio da Portaria nº 28, de 17 de abril de 2015, pelo Instituto Chico Mendes (ICMBio).

De acordo com o referido plano de manejo, a Zona Urbana será regida pelas normas definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Plano Diretor de Planaltina (GO), Padre Bernardo e demais documentos legais de ordem urbanística, ambiental e fundiária, naquilo que couber. Esta zona engloba as áreas urbanas consolidadas e em processo de regularização; e tem o objetivo de contribuir com a promoção do uso sustentável da cidade e com a melhoria da qualidade ambiental urbana.

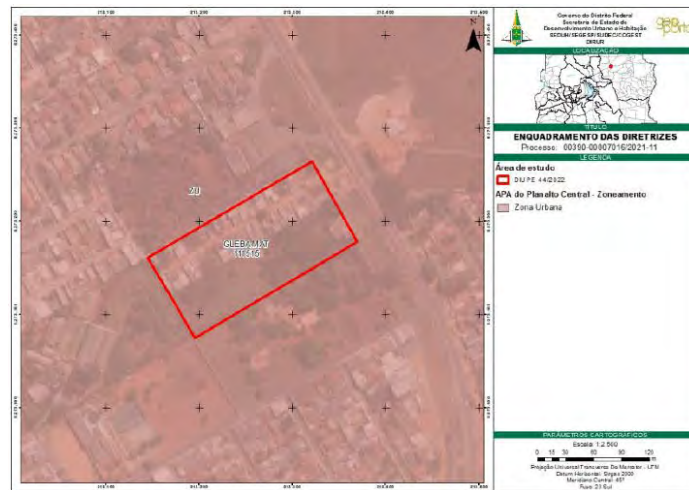


Figura 13: Mapa de localização da gleba em relação à APA do Planalto Central – Zona Urbana.
Fonte: DIUPE 44/2022.

3.2. ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO - ZEE

A Lei Distrital nº 6.269/2019, de 29 de janeiro de 2019, instituiu o Zoneamento Ecológico Econômico no Distrito Federal (ZEE-DF), instrumento estratégico de planejamento e gestão territorial, cujas diretrizes e critérios passam a orientar as políticas públicas distritais voltadas ao desenvolvimento socioeconômico sustentável e à melhoria da qualidade de vida da população. Segundo esta lei, a gleba encontra-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, precisamente na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6:

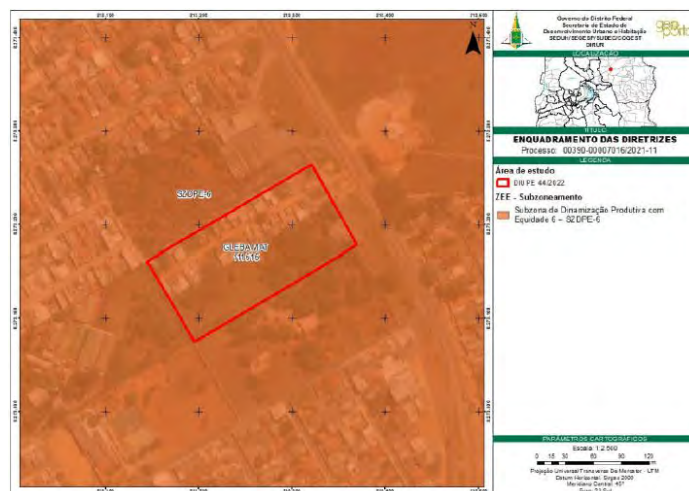


Figura 14: Inserção da Gleba em Zona Ecológica Econômica (ZEE-DF).
Fonte: DIUPE 44/2022.

O inciso II do art. 11 classifica a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade – ZEEDPE, nos seguintes termos:

Art. 11. O território do Distrito Federal fica organizado em Zonas Ecológico-Econômicas com características ambientais, sociais e econômicas próprias, definidas a partir das unidades hidrográficas, dos corredores ecológicos, dos riscos ambientais e das dinâmicas sociais e econômicas a elas inerentes, conforme o Mapa 1 do Anexo Único, da seguinte forma:

[...]

II - Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

De acordo com o art. 23 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019:

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, Arnieiras, 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.

A lei nº 6.269/2019 também estabelece um subzoneamento, no qual a gleba se encontra na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6, classificada no inciso VI do Art. 13:

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

[...]

VI - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6, destinada à intensificação e diversificação das atividades produtivas para a garantia da geração de emprego e renda por meio do desenvolvimento de atividades N3 e N4, prioritariamente; e à implantação das ADP IV e VI, assegurados a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos;

O artigo 21 define diretrizes para a SZSE 6, transcritas abaixo:

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.

Com relação às atividades produtivas, as categorias N1, N3 e N4 são definidas no Art. 9º da mesma Lei, conforme abaixo:

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;

[...]

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;

[...]

Quanto aos riscos ecológicos, tem-se que:

Riscos Ecológicos Co-localizados: 1 Risco ambiental Alto ou Muito Alto.

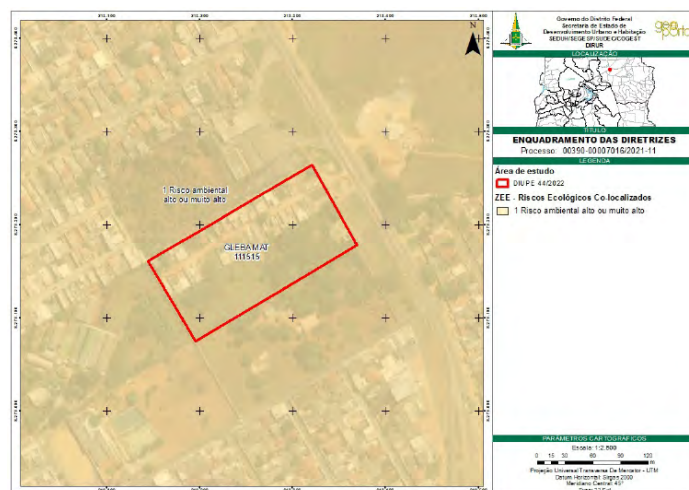


Figura 15: Mapa de localização da gleba em relação ao risco ecológico co-localizado.
Fonte: DIUPE 44/2022.

Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero: Médio.

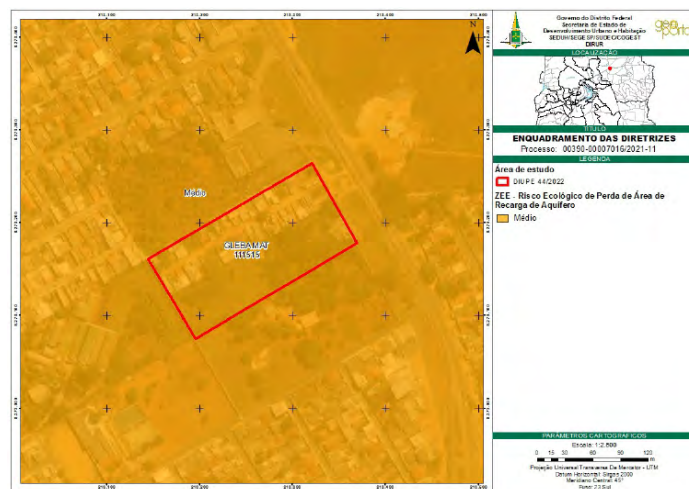


Figura 16: Mapa de localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero.

Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão: Baixo.

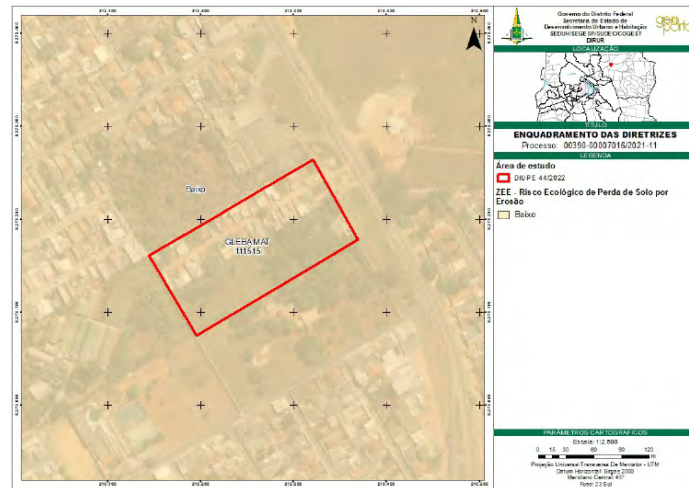


Figura 17: Mapa de localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão.
Fonte: DIUPE 44/2022.

Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo: Alto.

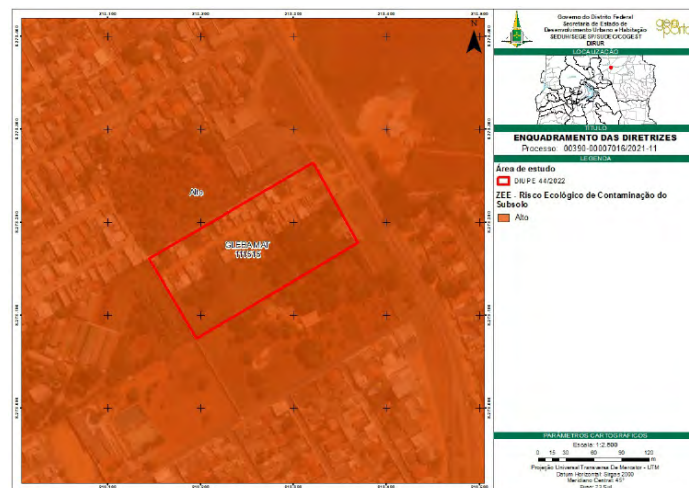


Figura 18: Mapa de localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo.
Fonte: DIUPE 44/2022.

Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo: Ausência de Cerrado Nativo.

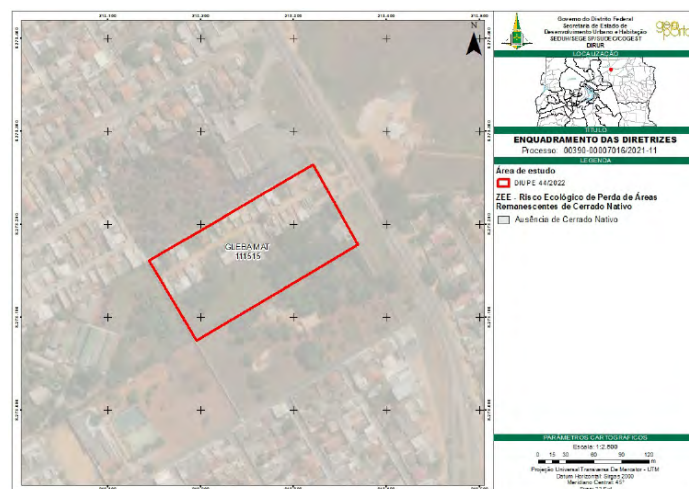


Figura 19: Mapa de localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de áreas remanescentes de cerrado nativo.
Fonte: DIUPE 44/2022.

3.3. DECLIVIDADE

De acordo com o Mapa de Declividade abaixo, a área apresenta baixa declividade, com inclinação máxima de 2,7%.

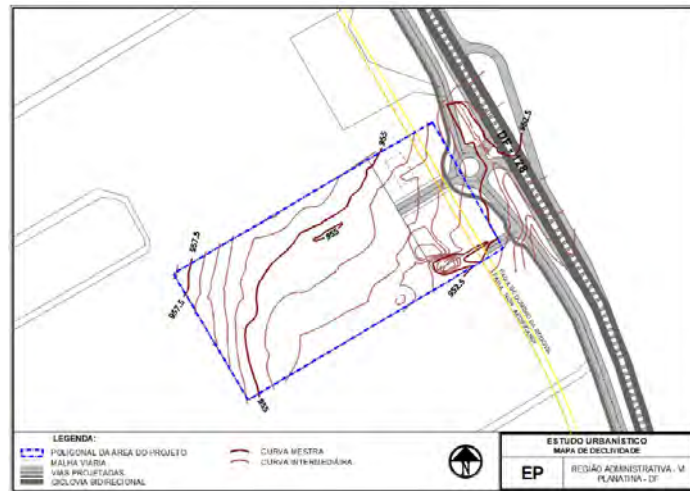


Figura 20: Mapa de declividade.

Fonte: Projeto urbanístico e levantamento topográfico planialtimétrico cadastral.

4. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

4.1. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT/2009

4.1.1. Zoneamento

Conforme o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT/2009, a área do parcelamento encontra-se integralmente situada na Zona Urbana de Uso Controlado II - **ZUUC II**, caracterizada da seguinte maneira:

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.

[...]

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.

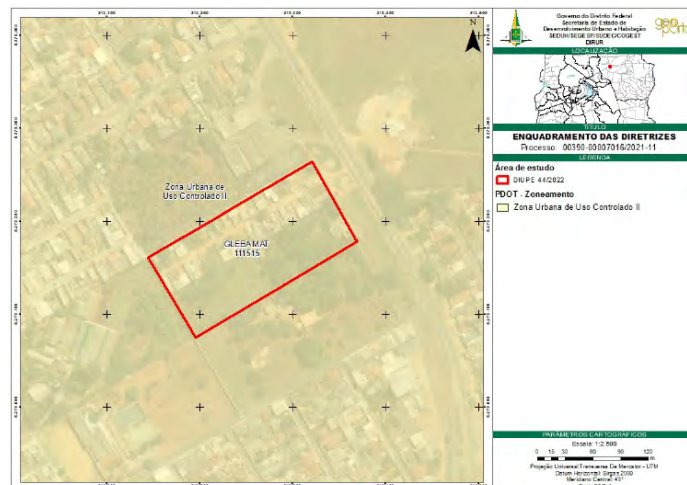


Figura 21: Mapa de localização da gleba em relação ao Zoneamento do PDOT/2009.

4.1.2. Densidade populacional

As densidades foram estabelecidas pelo PDOT/2009 em seu Art. 39, que define como densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais, ficando definidos 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.

A gleba está inserida em área de **Média** densidade demográfica, ou seja, 50 a 150 habitantes por hectare.

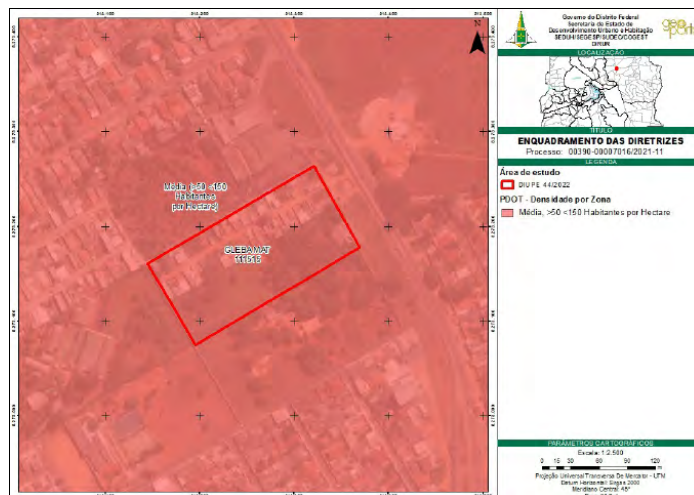


Figura 22: Mapa de localização da gleba em relação a Densidade do PDOT/2009.

Fonte: DIUPE 44/2022.

4.1.3. Áreas públicas

Quanto às áreas públicas, conforme o Art. 43 do PDOT/2009, para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:

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

4.1.4. Estratégia de regularização fundiária urbana

A poligonal da gleba está inserida na ARIS - Setor Habitacional Mestre d'Armas, a qual faz parte da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, definida conforme o Art. 117 disposto abaixo:

- Art. 117. A Estratégia de Regularização Fundiária Urbana, nos termos da legislação vigente, visa à adequação dos Núcleos Urbanos Informais – NUI, por meio de ações prioritárias nas Áreas de Regularização indicadas no art. 125 desta Lei Complementar, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. [...]

Contudo, será desenvolvido um novo traçado urbano para o local, motivo pelo qual o projeto em tela será tratado como novo parcelamento.

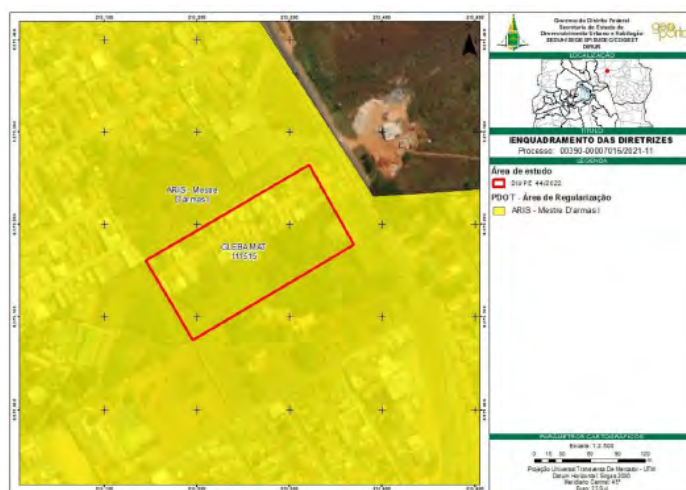


Figura 23: Estratégia de Regularização Fundiária do PDOT 2009 incidente na poligonal do Parcelamento.

Fonte: DIUPE 44/2022.

4.2. DIRETRIZES URBANÍSTICAS REGIÃO DO SETOR HABITACIONAL MESTRE D'ARMAS - DIUR 05/2016

4.2.1. Zoneamento

O Mapa de Zoneamento das Diretrizes Urbanísticas Região do Setor Habitacional Mestre D'armas - DIUR 05/2016 informa que a área do parcelamento se encontra totalmente inserida na **Zona B**, conforme imagem abaixo:

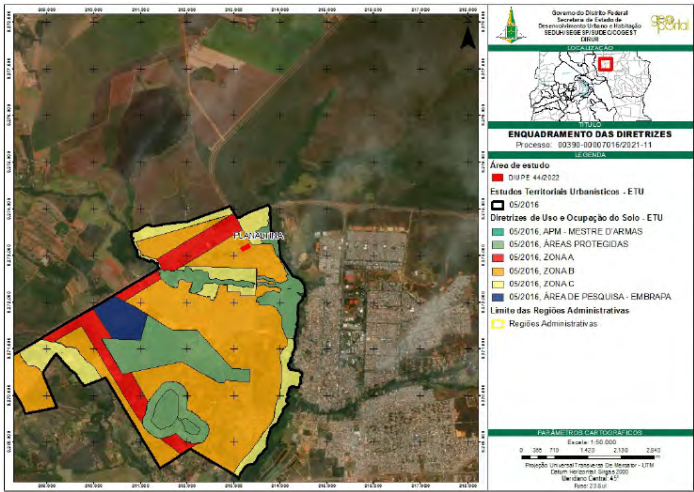


Figura 24: Mapa de localização da gleba em relação a DIUR 05/2016.
Fonte: DIUPE 44/2022.

4.2.2. Parâmetros de uso e ocupação do solo

A Zona B deve ser destinada a usos diversificados, sendo admitidos usos institucional, comércio, serviços e industrial compatível com a escala residencial.

A DIUR 05/2016 estabelece os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, assim como os parâmetros para altura máxima e taxa de permeabilidade mínima a serem aplicados para os lotes, conforme especificado 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 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 Unifamiliar²	1	2	10	-
	Industrial de baixa incomodidade	1	2	23	-

Figura 25: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.
Fonte: DIUR 05/2016.

Observações:

- (1) ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.
- (2) Não é permitido o uso residencial unifamiliar nos lotes voltados para as Vias de Atividades.

4.2.3. Sistema viário e circulação

A proposta da DIUR 05/2016 para o sistema viário principal da Região do Mestre D'armas é convergente com as disposições do PDOT e do PDTU. O traçado proposto nestas Diretrizes considerou o sistema viário existente e classificou as vias principais conforme o contexto urbano que se inserem.

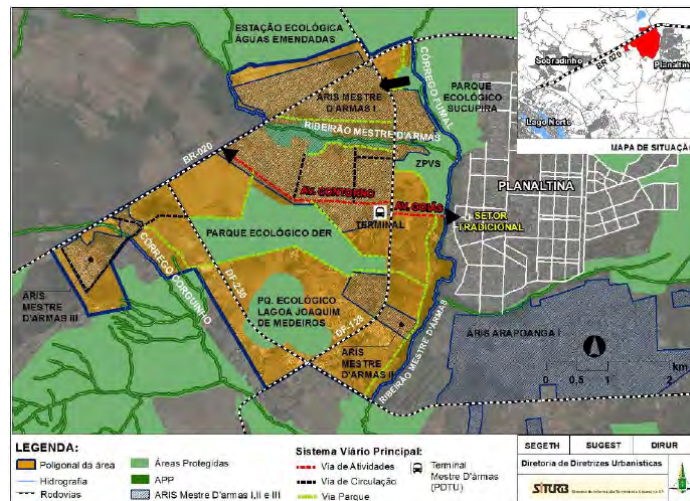


Figura 26: Mapa do Sistema Viário Estruturante.
Fonte: DIUR 05/2016.

4.2.4. Áreas públicas

A DIUR 05/2016 reitera o disposto no PDOT/2009 e estabelece que deverá ser atendido o percentual mínimo de 15% da área parcelável da gleba, ou seja, excluindo-se os trechos das APPs e das faixas de domínio de rodovias e de redes de infraestrutura, para a criação de áreas públicas. Essas áreas 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, ciclovias e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas.

Ainda, o documento recomenda que os ELUP e EPC 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.

4.2.5. Densidade populacional

A gleba enquadra-se na categoria de **Média** densidade populacional, variando entre 50 e 150 habitantes por hectare (ha).

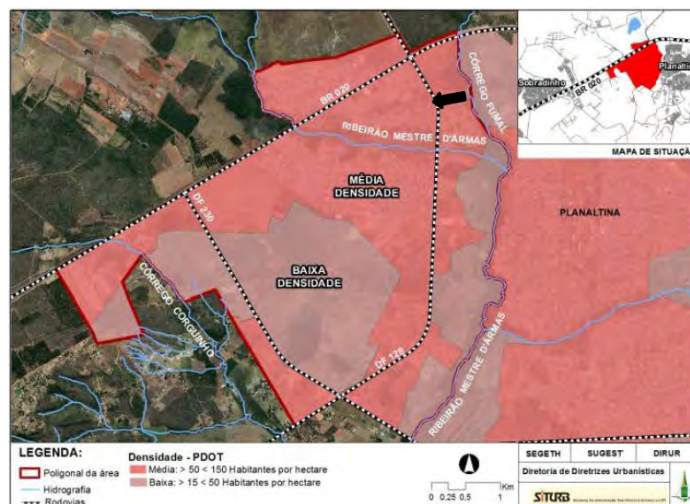


Figura 27: Mapa de Densidade Populacional.
Fonte: DIUR 05/2016.

4.3. DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 44/2022

A poligonal deste parcelamento é regida pelas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE nº 44/2022, que detalham a DIUR 05/2016. Elas definem os Aspectos Ambientais; as Diretrizes de Sistema Viário e Circulação; as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo; as Diretrizes de Densidade Populacional; e as Diretrizes de Áreas Públicas.

4.3.1. Sistema viário e circulação

As DIUPE nº 44/2022 estabelece que a poligonal do parcelamento é acessada pela Via de Circulação (referente à rodovia DF-128) da DIUR 05/2016, e pela Via de Circulação de Vizinhança, proposta como sistema viário complementar, como a figura abaixo ilustra:

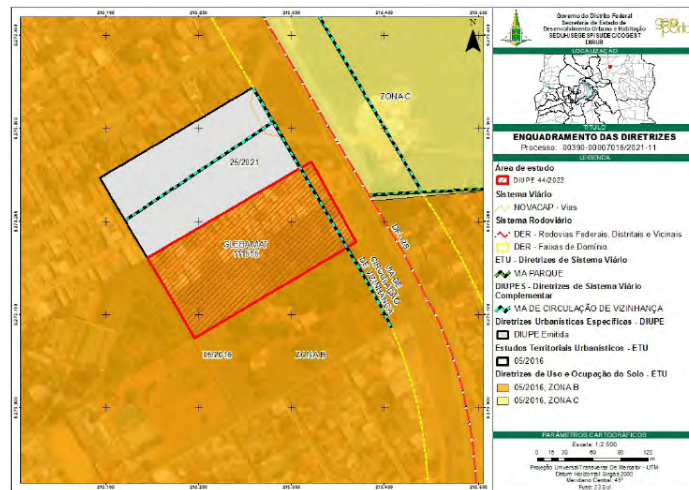


Figura 28: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo.
Fonte: DIUPE 44/2022.

4.3.2. Parâmetros de uso e ocupação do solo

A gleba está inserida na Zona B da DIUR 05/2016, a qual corresponde às áreas que devem ser destinadas a usos diversificados, sendo admitidos os seguintes usos: RO 1, RO 2, CSIIIR 1 N O, CSIIIR 2 N O, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIInd 1, CSIIIR 1, CSIIIR 2, CSIIIR 3, Inst e Inst EP. Os parâmetros estão demonstrados na tabela a seguir:

Área de Regularização	UOS	Coeficiente de Aproveitamento Básico		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (% Mínima)
		R≤200 m²	R>200 m²			
ARIS Mestre D'Armas I (15.S-1)	RO 1 RO 2	1,0	0,8	-	10,00	10%
	CSIIIR 1 NO	2,0	-	-	23,00	10%
	CSII 1 CSII 3	1,0	-	-	23,00	10%
	CSIIInd 1	1,0	-	-	23,00	10%
	CSIIIR 1 CSIIIR 3	2,0	-	-	23,00	10%
	Inst	1,0	-	-	23,00	10%
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.				

Figura 29: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por Zona.
Fonte: DIUPE 44/2022.

Observações:

1. Os lotes destinados à produção agrícola podem possuir área superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3 (três décimos);
2. Área Máxima admitida aos lotes residenciais (UOS RO 1 e RO 2): 500 m² (quinhentos metros quadrados);
3. Na devida etapa do projeto urbanístico de regularização poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data da publicação da Lei Complementar Nº 986, de 30 de junho de 2021, que possuam área inferior ao lote mínimo de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), desde que localizados na área da ARIS e observada a situação fática;
4. Os projetos urbanísticos e de regularização poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela 1;
5. Na categoria UOS Inst EP a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
6. Para a UOS CSII 3 é obrigatório que o parcelador preveja a via se serviços;
7. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
8. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 correspondem ao estabelecido pela DIUR 05/2016, podendo ser redefinidos para valores inferiores, desde que observados os parâmetros constantes na 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);
9. Os valores definidos para Taxa de Permeabilidade (% Mínima) na Tabela 1 correspondem ao estabelecido pela DIUR 05/2016, podendo ser redefinidos para valores inferiores apenas para as UOS RO 1 e RO 2, desde que comprovada a situação fática;
10. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.
11. Os novos parcelamentos do solo (glebas não ocupadas) inseridos na ARIS Mestre D'Armas I devem observar o zoneamento proposto na DIUR 05/2016 quanto aos usos/atividades, taxas de permeabilidade e altura máxima admitidos para cada Zona, dispostos no Quadro de Uso e Ocupação do Solo da DIUR 05/2016.

4.3.3. Densidade populacional

Quanto às diretrizes de densidade populacional, as DIUPE 44/2022 informam que a gleba se encontra totalmente inserida dentro da zona de densidade **Média** do PDOT, conforme Mapa de Densidade Populacional abaixo:

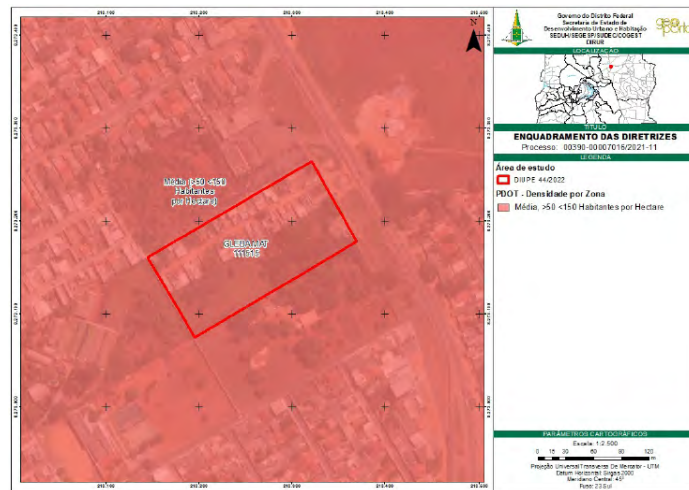


Figura 30: Diretrizes de Densidade Habitacional.

Fonte: DIUPE 44/2022.

As áreas das zonas de uso e ocupação da gleba, a faixa de densidade admitida, e a população mínima e máxima são descritas na Tabela disposta a seguir:

Zona da DIUR 05/2016	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona B	2,022	50 a 150	101	303
Total:			101	303

Figura 31: Densidade aplicável à área de estudo.

Fonte: DIUPE 44/2022.

4.3.4. Áreas Públicas

Quanto às áreas públicas, as DIUPE 44/2022 determinam a subdivisão do percentual mínimo da maneira exposta na tabela a seguir:

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido:	10%

Figura 32: Percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas.

Fonte: DIUPE 44/2022.

Contudo, considerando que a poligonal da gleba está sendo tratada como novo parcelamento, foi exarado o Despacho - SEDUH/SEGESP/COGEST/DIRUR (103090360) em complemento às DIUPE 44/2022, dispondo o que segue:

Dessa forma cabe ressaltar que consta na DIUR 05/2016 - Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas, item 6. DIRETRIZES DE ÁREAS PÚBLICAS, "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" (página 34 de 39).

[...]

Portanto, conclui-se que caso a gleba, objeto da DIUPE 44/2022, seja tratada como novo parcelamento, deve ser observada a DIUR 05/2016 com a exigência de no mínimo 15% de áreas públicas. Ressaltando que a DIUPE 44/2022 em seu item 7.2.1 permite que o percentual mínimo de áreas públicas seja alterado pela SUPAR, desde que garantido o mínimo.

Destaca-se que os EPC e ELUP devem ser integrados ao tecido urbano por meio das vias, calçadas cicloviárias / ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso à população dessas áreas; além disso, 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.

5. DESCRIÇÃO DO PROJETO

O Memorial Descritivo (151660610) informa que a poligonal de projeto possui um total de 2,0162ha, possuindo em seu programa uma unidade imobiliária destinada ao uso comercial, na modalidade UOS CSII 3, e duas áreas configuradas como Espaços Livres de Uso Público - ELUP.

A gleba confronta-se a norte com áreas ocupadas da ARIS Mestre D'armas I; a sul com glebas de propriedade particular; a leste com a faixa de domínio da DF 128 e a oeste com áreas ocupadas da ARIS Mestre D'armas I. Seu acesso ao empreendimento se dá pela rodovia DF 128.

5.1. USOS E OCUPAÇÃO PROPOSTOS PARA O PROJETO

De acordo com o croqui abaixo, o parcelamento proposto apresenta os seguintes usos, conforme art. 5º da Lei Complementar nº 948/2019 e suas alterações:

- UOS CSII 3: 01 lote com 15.606,070m² destinado ao uso 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; especificamente na subcategoria 3, que se localiza, principalmente, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou

próxima a áreas industriais, situada em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional.

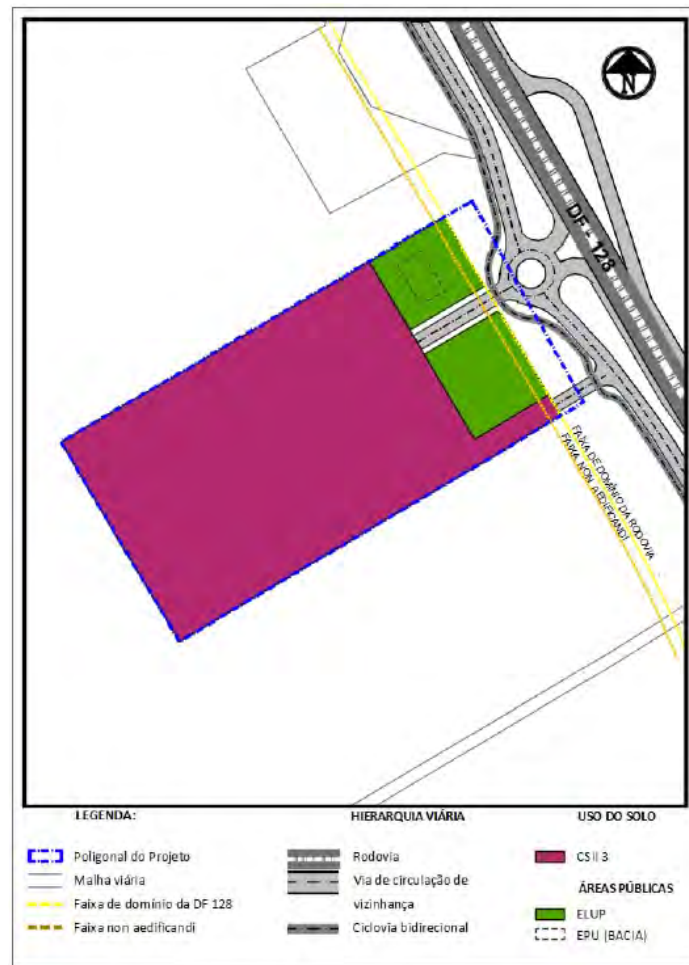


Figura 33: Uso do solo proposto.
Fonte: MDE.

O projeto propõe também uma área destinada Espaço Livre de Uso Público - ELUP e uma área para Equipamento Público Urbano - EPU, destinado a área de bacia de contenção.

5.2. ENDEREÇAMENTO

A proposta de endereçamento do parcelamento Pitanga do Cerrado se organiza de acordo com os exemplos e figura abaixo:

- Lote UOS CSII3: Região Administrativa De Planaltina - RA VI, Setor Habitacional Mestre D'armas, DF-128, Lote 14292.

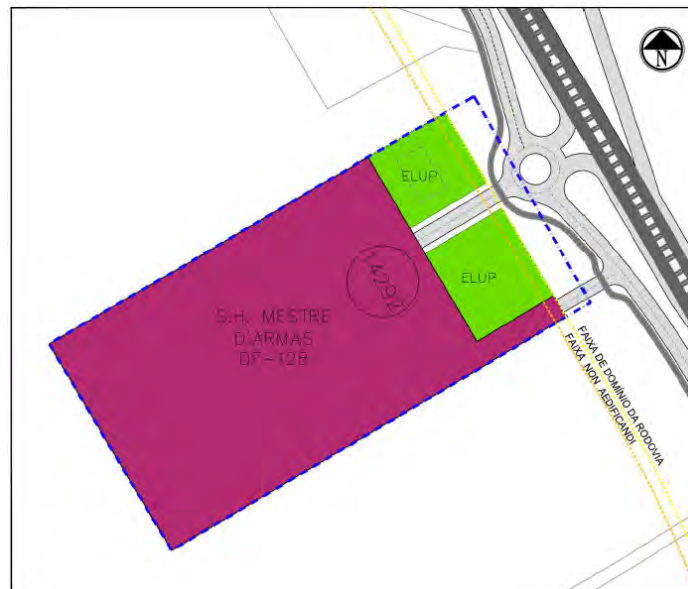


Figura 34: Mapa de Endereçamento.
Fonte: MDE.

5.3. DENSIDADE

Não haverá uso residencial no âmbito da proposta.

5.4. CONCEPÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

O acesso ao parcelamento se dará a partir da Via DF 128, que se conecta com a Via de Circulação de Vizinhaça 1 prevista nas DIUPE 44/2022. Além disso, na conexão direta com o lote proposto, foi criada uma rotatória para garantir a segurança do acesso principal à via interna, classificada como Via de Circulação de Vizinhaça 1. Por fim, na lateral do parcelamento, foi criada uma faixa de acesso de uso exclusivo para serviços, classificada como Via de Circulação de Vizinhaça 2.

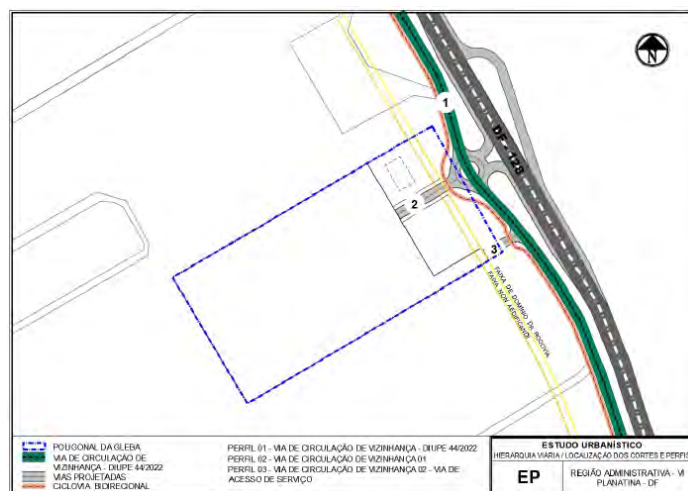


Figura 35: Mapa de sistema viário.
Fonte: MDE.

Abaixo são apresentados os perfis viários propostos para as vias do parcelamento:

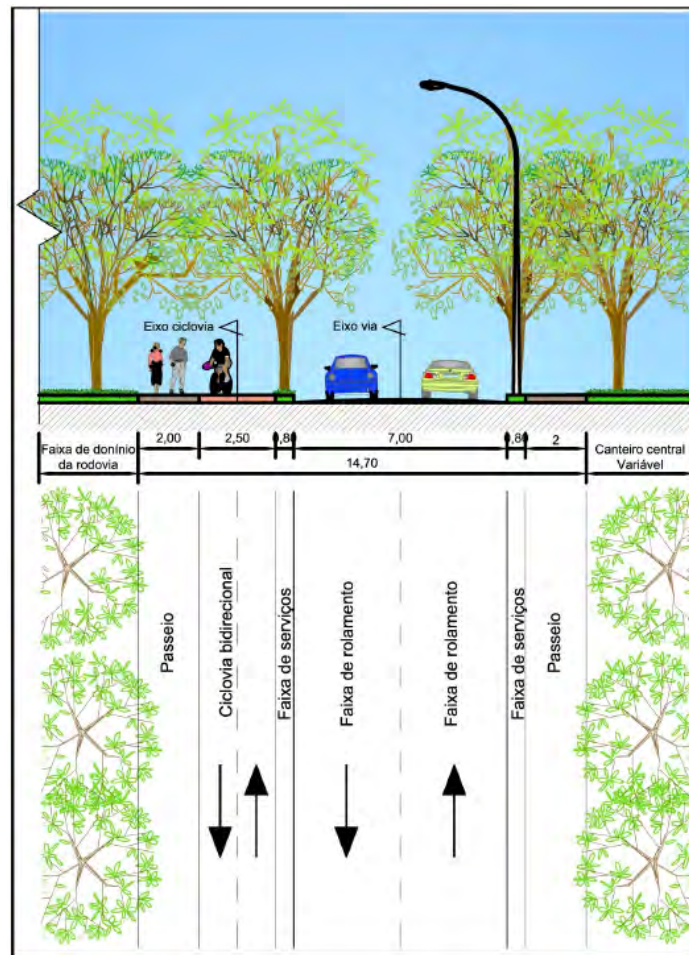


Figura 36: Perfil 01 - Via de Circulação de Vizinhança - DIUPE 44/2022.
Fonte: MDE.

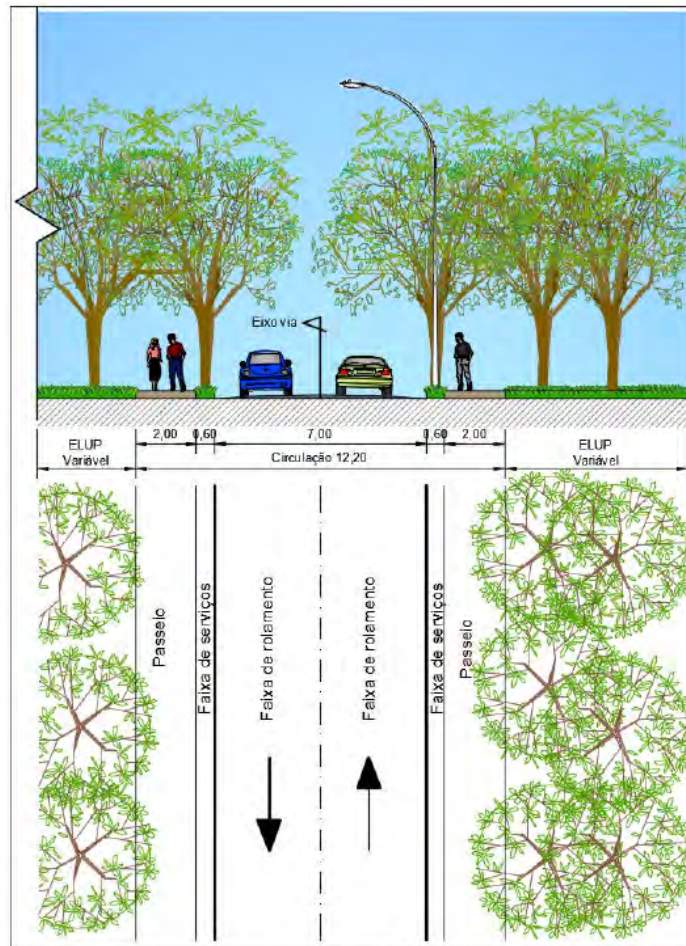


Figura 37: Perfil 02 - Via de Circulação de Vizinhança 1.
Fonte: MDE.

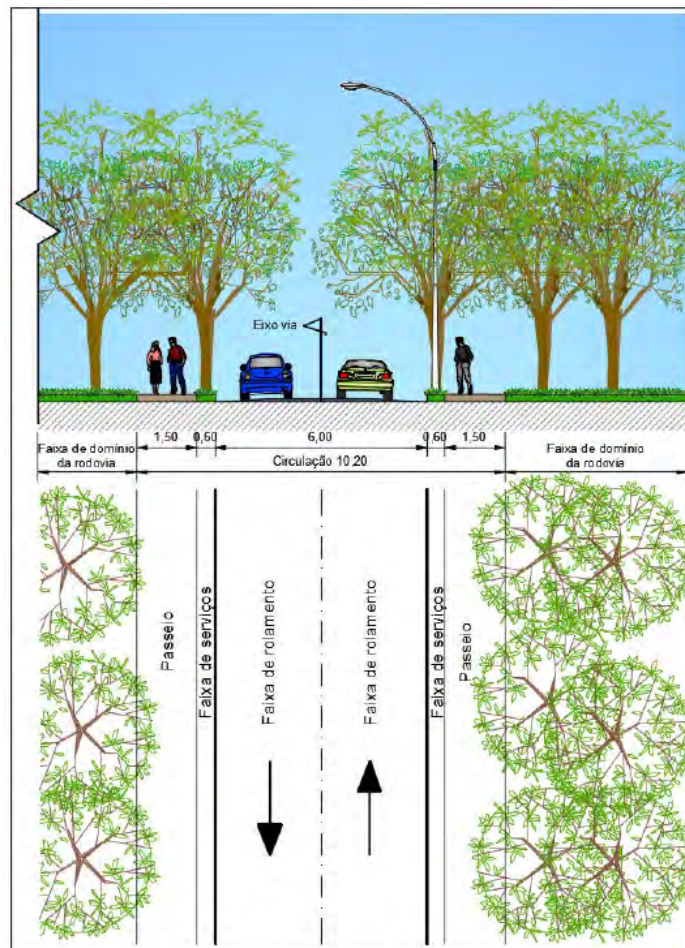


Figura 38: Perfil 03 - Via de Circulação de Vizinhança 2.
Fonte: MDE.

5.5. ÁREAS PÚBLICAS

O empreendimento destina um percentual de 15,22% da área total parcelável da gleba à implantação de Espaço Livre de Uso Público - ELUP e Equipamento Público Urbano - EPU, com o objetivo de atender às exigências legais da Lei Complementar nº803, de 25 de Abril de 2009 – PDOT/2009; e qualificar positivamente o espaço urbano proposto.



Figura 39: Croqui de áreas públicas.
Fonte: MDE.

5.6. QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

Reproduzimos a seguir o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas:

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	20.162,863	100,00
II. Área não Passível de Parcelamento	1.205,588	5,98
a. Faixa de Domínio	1.205,588	5,98
III. Área Passível de Parcelamento: I – II	18.957,275	94,02

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		18.957,275	100,00
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSII 3	1	15.606,070	82,32
TOTAL	1	15.606,070	82,32
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		2.645,824	13,96
b. EPU - BACIA		240,037	1,27
c. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		465,344	2,45
ELUP + EPU ¹ = 2a + 2b		2.885,861	15,22
ELUP+ EPU + Área Verde Pública+ Circulação ² = 2a + 2b + 2c		3.351,205	17,68

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

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

³ Área Verde que não faça parte do sistema de circulação, como Faixa de serviço e rotatória, caso houver, e/ou não podem ser contabilizadas como ELUP nos termos das Diretrizes Urbanísticas (raio menor que 10 metros).

Figura 40: Síntese de unidade imobiliárias e áreas públicas.

Fonte: MDE.

5.7. PERMEABILIDADE

Foram propostas e quantificadas as áreas permeáveis, conforme quadro reproduzido abaixo:

ÁREAS CONSIDERADAS - GERAL	ÁREA (m²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	18.957,28			100%
a. CSII 3	15.606,070	10,00	1.560,607	8,23
b. ELUP	2.645,824	90,00	2.381,242	12,56
c. EPU	240,037	100,00	240,037	1,27
d. Faixa de Serviço	38,659	100,00	38,659	0,25
Total	18.530,590		4.720,545	27,31

Figura 41: Quadro de permeabilidade geral.

Fonte: MDE.

5.8. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Os usos propostos para o parcelamento urbano foram definidos e classificados em atendimento à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, alterada pela Lei Complementar nº 1.007/2022.

Os coeficientes de aproveitamentos básicos e máximos, alturas máximas e taxas de permeabilidade seguiram os índices estabelecidos pelas diretrizes urbanísticas específicas emitidas para o parcelamento, DIUPE 44/2022.

Para a definição das Taxas de Ocupação, utilizou-se o critério de Taxa de Permeabilidade + Taxa de Ocupação + 10% = 100%.

Para os demais parâmetros de uso do solo aplicam-se o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS. Assim, para os afastamentos mínimos, devem ser adotados os critérios previsto no Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, salvo nos casos onde há a indicação expressa de afastamento mínimo.

Ficam estabelecidos os padrões definidos no MDE, conforme o Quadro abaixo:

USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
CSII 3	13.000<=16.000	1,0	1,0	80	10	23,0	-	3,0	2,0	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 1

LEGENDA														
#	ÁREA	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE											
-	NÃO EXIGIDO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO											
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL											
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO											
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE	COTA DE SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art 10)											
ALT MAX	ALTURA MÁXIMA													
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO													

NOTAS GERAIS:

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

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

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

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

Para uso inst EV, aplicam-se os arts. 5º e 13º da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar 1007, de 28 de abril de 2022, e o anexo VI da Lei complementar nº603, de 25 de outubro de 2012 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT).

Figura 42 : Quadro síntese dos parâmetros urbanísticos
Fonte: MDE.

6. PARECER

Diante do exposto, consideramos que o Estudo Preliminar do Projeto de Urbanismo do parcelamento aqui tratado, proposto em gleba registrada sob a matrícula nº 111.515 (8ºCRI), atual Matrícula nº 26.002 (8ºCRI), com área de 2ha 01a 62ca, localizada na Larga do Fumal, Fazenda Lagoa Bonita, Setor Habitacional Mestre D'armas, na Região Administrativa de Planaltina, RA-VI; atende às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e seu decreto regulamentador nº 46.143, de 19 de agosto de 2024; na 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, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento – Diupe 44/2022, elaboradas com base nas Diretrizes Urbanísticas 05/2016 – Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas; na Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022; no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata dos procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações urbanísticas afetas, estando apto a ser submetido ao Instituto Brasília Ambiental - IBRAM, com vistas ao Licenciamento Ambiental.

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

Cabe ressaltar a necessidade de ajustes no projeto para a etapa de Anteprojeto de Urbanismo, conforme correções que serão encaminhadas em outro parecer técnico.

Diante do exposto, sugerimos o encaminhamento do presente Parecer Técnico nº 710/2024 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR (153928892) aos seguintes destinatários:

1. **Instituto Brasília Ambiental - IBRAM**, para conhecimento e instruções necessárias ao Licenciamento Ambiental do parcelamento;
2. requerente, **Sra. Ana Maria Montandon Chaer** (e-mail: contato@mchaer.com.br), para conhecimento.

A consideração superior.

Arq. Júlia Luciano da Costa

Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR/SUPAR

Assessora

Arq. Ana Karina Passos

Coordenação de Parcelamentos - COPAR/UPAR

Coordenadora - Substituta



Documento assinado eletronicamente por **ANA KARINA SIDRIM PASSOS - Matr.0273388-9, Assessor(a) Especial**, em 25/10/2024, às 09:51, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JULIA LUCIANO DA COSTA - Matr.0283439-1, Assessor(a)**, em 25/10/2024, às 10:14, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **153928892** código CRC= **4A1F325E**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF

Telefone(s):

Sítio - www.seduh.df.gov.br