



ANEXO

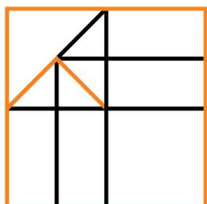
PROJETO

URBANÍSTICO

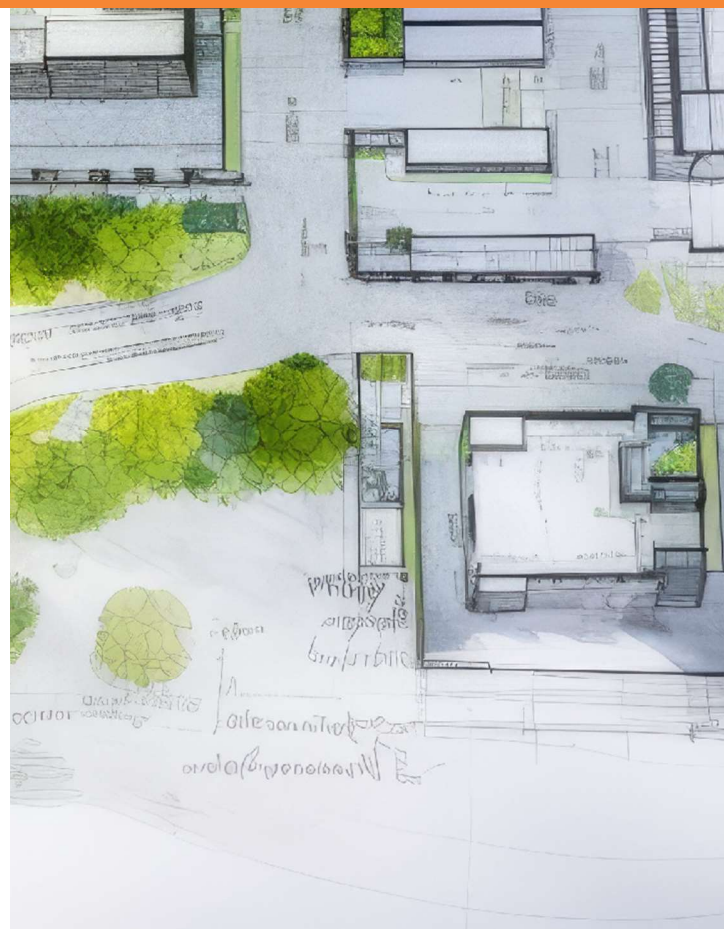
RELATÓRIO DE IMPACTO DE
VIZINHANÇA (RIVI)

PARCELAMENTO DE SOLO URBANO MORADA DO SOL

PROCESSO SEI-GDF-00391-00015135/2021-10



CADMO
ENGENHARIA



PROCESSO DE PARCELAMENTO: SEI-GDF nº 00390-00005819/2021-31

PROCESSO AMBIENTAL: SEI-GDF nº 00391-00015135/2021-10

DECISÕES:

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

MDE

REGIÃO ADMINISTRATIVA JARDIM BOTÂNICO – RA XXVII
Setor Santa Bárbara Av. Morada do Sol,
Av. Morada do Sol Sul Lt.73 e
Av. Morada do Sol Norte Lt.125

DATA: SETEMBRO/2025

APROVO / ASSESSOR (A):

APROVO / COORDENADOR (A):

RT.: José Jandson Cândido de Queiroz
CAU: A20107-3

APROVO / CHEFE DE UNIDADE:

(ASSINATURA DIGITAL
APAGAR ESTE TEXTO ANTES DE
INSERIR A ASSINATURA)

1. APRESENTAÇÃO

O presente parcelamento do solo urbano denominado Morada do Sol é um projeto para fins de criação de Condomínio de Lotes, nas glebas registradas de matrículas nº 91.518, nº 97.712, nº 97.713, nº 162.383, nº 162.384, nº 124.164, nº 164.126 e nº 164.127 no 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, com área total de 43,2755 hectares e área topográfica de 432.755,587 m² (Kr=1.0005413), de propriedade DE João Batista Chaves Neto e outros., localizada na Fazenda Santa Bárbara, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII.

As confrontações da poligonal de projeto são:

- Ao Nordeste temos a Vicinal – VC 467 da DF-140 e propriedades não parceladas.
- Ao Noroeste temos propriedades não parceladas.
- Ao Sudoeste a poligonal de projeto faz divisa com propriedades não parceladas.
- No Sudeste a poligonal fará divisa com a parte de propriedades não parceladas.

O acesso ao parcelamento acontece, a partir da face sul da rodovia VC 467.

1.1. CROQUI DE SITUAÇÃO

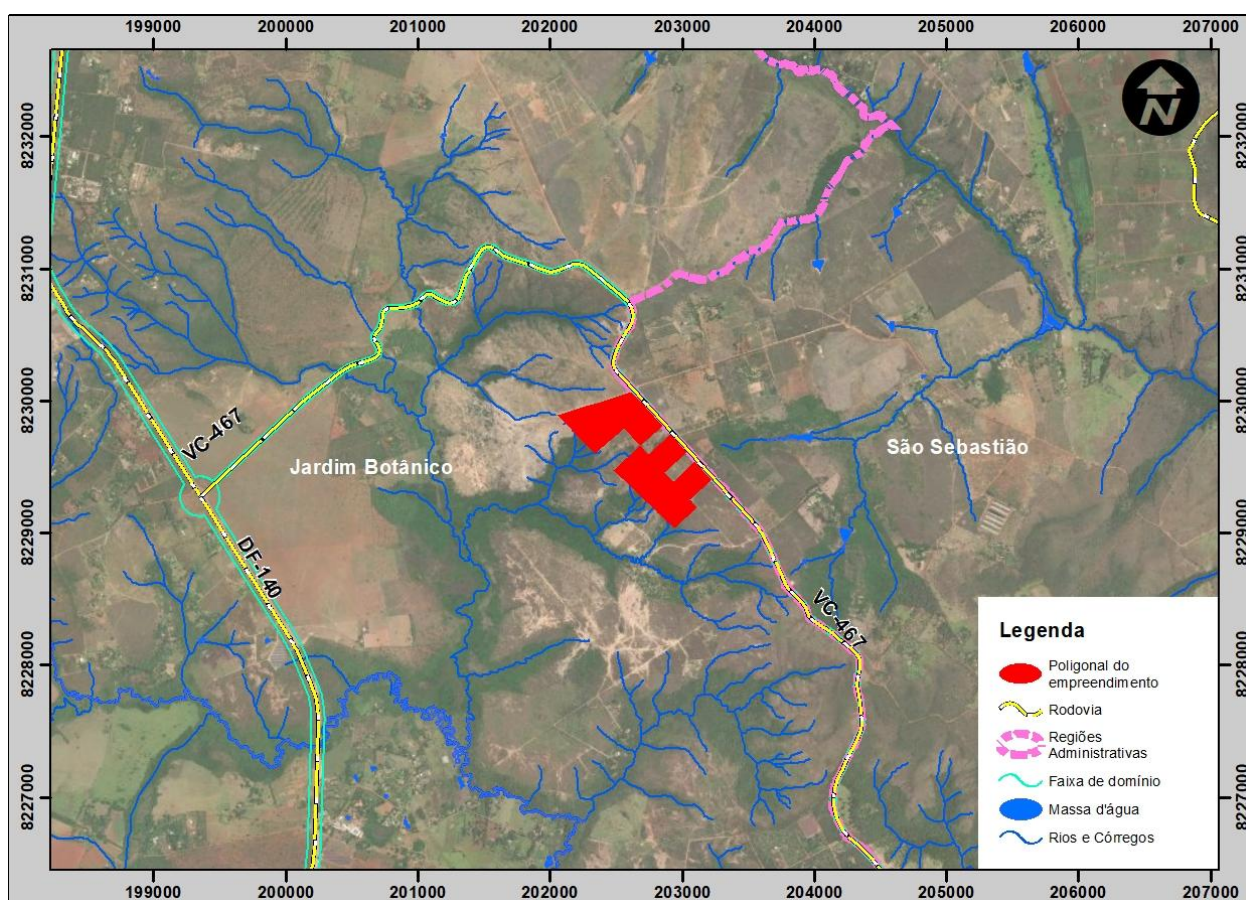


Figura 1 - Mapa de situação da poligonal de projeto.

Fonte: Edição própria, 2025.

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

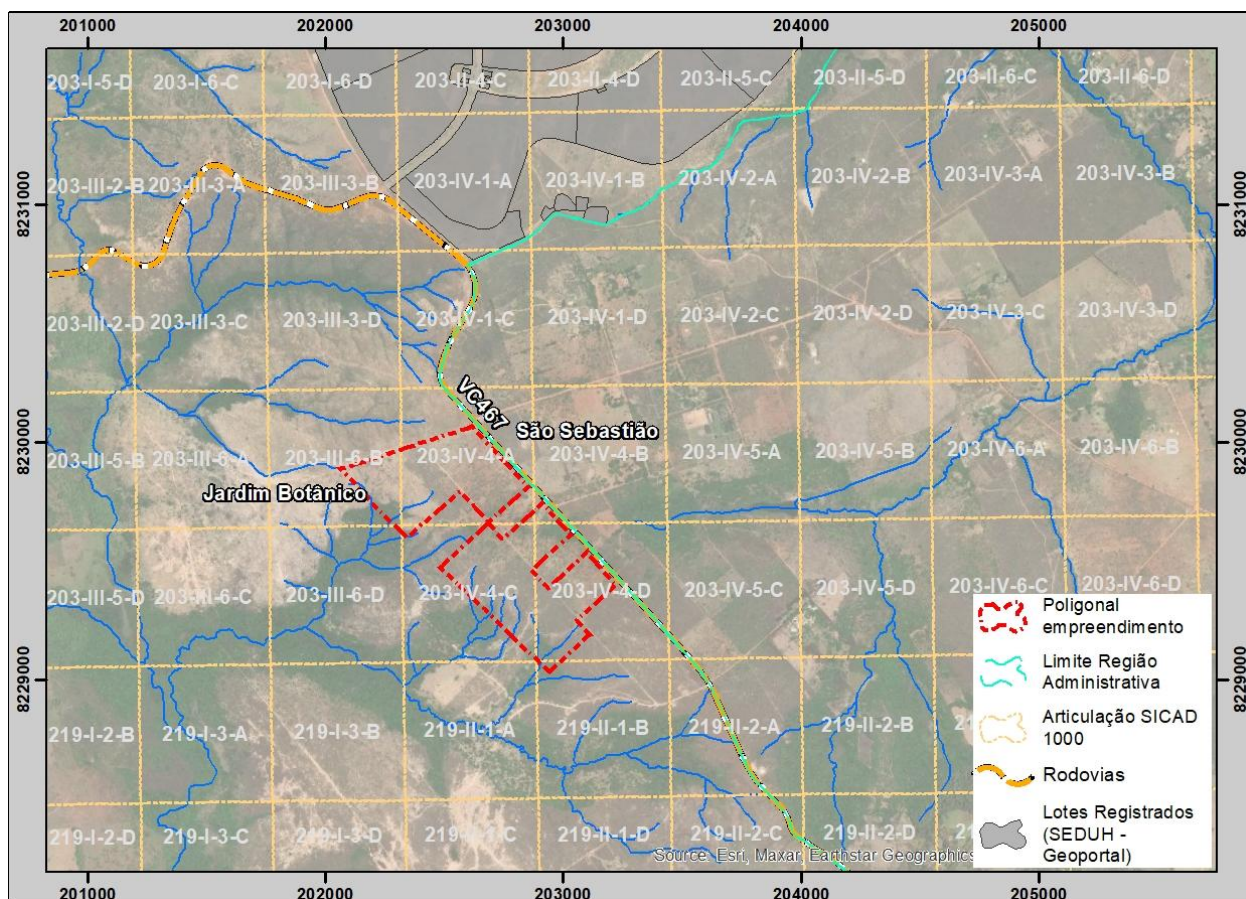


Figura 2 - Mapa de localização da poligonal de projeto

Fonte: Edição própria, 2025.

1.3. OBJETIVOS DO PROJETO

O projeto de parcelamento Morada do Sol tem como objetivo o loteamento da gleba formada por duas poligonais, com soma de 43,2755 hectares, com a criação de vias de circulação, Espaços Livres de Uso Público – ELUP e unidades imobiliárias destinadas ao uso Comercial (CSII 2), Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos (EPC e EPU), bem como para Condomínio de Lotes (UOS COL), a serem aprovados juntamente com o parcelamento do solo, nos termos do Decreto n.º 46.143, de 19 de agosto de 2024, que regulamenta a Lei Complementar nº 1.027, de novembro de 2023.

O projeto pretende atender demandas da região com habitação unifamiliar, comércio de bens e serviços, ofertando também áreas para o desenvolvimento de atividades institucionais (públicas e privadas), assim como áreas verdes e espaços livres de uso público (ELUP).

2. LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

2.1. URBANÍSTICA

2.1.1. Legislação Federal

- **Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964** - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;
- **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações** – Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;
- **ABNT NBR 9050/2020** – Trata da acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

2.1.2. Legislação Distrital

- **Lei Orgânica do Distrito Federal, de 08 de junho de 1993** – Trata, no título VII, da Política Urbana e Rural, estabelecendo, em seu Artigo 314 para a Política de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes e compreendendo o conjunto de medidas

que promovam a melhoria da qualidade de vida, ocupação ordenada dos territórios, uso dos bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos para a população;

- **Lei Complementar nº 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 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;
- **Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012** – Atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019** – Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, nos termos dos Art. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal;
- **Lei Complementar nº 1007, de 29 de abril de 2022**, altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências, e dá outras providências;
- **Lei Complementar Nº 958, de 20 de dezembro de 2019** – Define os limites Físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009** – Dispõe sobre a criação do Sistema Cicloviário no âmbito do Distrito Federal;
- **Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018** – Institui o Código de Obras de Edificações do Distrito Federal – COE, e suas alterações;
- **Decreto nº 43.056, de 03 de março de 2022** - Regulamenta a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal - COE/DF, e dá outras providências;
- **Decreto nº 27.365, de 01 de novembro de 2006** – Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010** – Aprovou a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal- SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977, e dá outras providências;
- **Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017** – Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;
- **Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016** – Aprova a Nota Técnica nº 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH que trata de Diretrizes para Sistema Viário de Novos Parcelamentos;
- **Portaria nº 105, de 14 de agosto de 2018** - Aprova as Diretrizes Urbanísticas DIUR 07/2018, aplicáveis à Região Sul/Sudeste, das Regiões Administrativas de São Sebastião – RA XIV e de Santa Maria – RA XIII, e dá outras providências. Disponível no endereço eletrônico: https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-07_2018_REGI%C3%83O-SUL_SUDESTE_DF140.pdf;
- **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;
- **DIUPE 25/2022** – que estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento de solo em comento, disponível no endereço eletrônico: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-25-2022_Residencial-Morada-do-Sol-localizado-na-Fazenda-Santa-Barbara-na-RA-XXVII..pdf

2.2. AMBIENTAL

2.2.1. Legislação Federal

- **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 Federal nº 4.340/2002** - Regulamenta artigos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, e dá outras providências;
- **Lei Federal nº 12.651, 25 de maio de 2012** – Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 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 nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166- 67, de 24 de agosto de 2001, e dá outras providências;
- **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 /DF.

2.2.2. Distrital

- **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 13/09/89, que dispõe sobre a política ambiental do Distrito Federal;
- **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 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.

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO – POLIGONAL 1

Parcelamento Morada do Sol
Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII

Kr = 1,0005413

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P-1	8230070,4800	202618,4300			Área Topográfica = 190.633,445 m² 19,0633 ha
			74,58	Az=137°49'28"	
P-2	8230015,1800	202668,5300			
			93,54	Az=137°49'25"	
P-3	8229945,8200	202731,3700			
			90,69	Az=137°49'55"	
P-4	8229878,5700	202792,2800			
			89,02	Az=137°49'33"	
P-5	8229812,5600	202852,0800			
			224,15	Az=227°42'45"	
P-6	8229661,6600	202686,1700			
			90,50	Az=317°41'40"	
P-7	8229728,6300	202625,2200			
			88,98	Az=317°41'25"	
P-8	8229794,4700	202565,2900			
			1,09	Az=251°53'46"	
P-9	8229794,1300	202564,2500			
			291,33	Az=229°08'44"	
P-10	8229603,4600	202343,7800			
			86,62	Az=313°10'02"	
P-11	8229662,7500	202280,5700			
			109,46	Az=313°10'07"	
P-12	8229737,6800	202200,6900			
			37,71	Az=321°06'37"	
P-13	8229767,0500	202177,0000			
			167,68	Az=317°23'12"	
P-14	8229890,5200	202063,4100			

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO – POLIGONAL 1

Parcelamento Morada do Sol
Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII

Kr = 1,0005413

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			224,71	Az=72°14'43"	Área Topográfica = 190.633,445 m² 19,0633 ha
P-15	8229959,0800	202277,5300			
			114,65	Az=71°53'20"	
P-16	8229994,7400	202386,5600			
			243,80	Az=71°54'38"	
P-1	8230070,4800	202618,4300			

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO – POLIGONAL 2

Parcelamento Morada do Sol
Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII

Kr = 1,0005413

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P-1	8229747,1323	202911,3414			Área Topográfica = 242.122,142 m² 24,2122 ha
			91,65	Az=137°49'18"	
P-2	8229679,1800	202972,9100			
			90,34	Az=137°49'46"	
P-3	8229612,1900	203033,5900			
			223,61	Az=227°38'41"	
P-4	8229461,4600	202868,2600			
			85,95	Az=137°38'38"	
P-5	8229397,9100	202926,2000			
			13,59	Az=138°32'54"	
P-6	8229387,7200	202935,2000			
			223,50	Az=47°37'53"	
P-7	8229538,4200	203100,4200			
			89,91	Az=137°49'46"	
P-8	8229471,7500	203160,8100			
			94,54	Az=137°49'25"	
P-9	8229401,6500	203224,3200			
			223,96	Az=227°41'22"	
P-10	8229250,8100	203058,6100			
			79,97	Az=137°35'36"	
P-11	8229191,7300	203112,5700			
			230,17	Az=227°32'54"	
P-12	8229036,2900	202942,6500			
			62,92	Az=313°18'26"	
P-13	8229079,4700	202896,8400			
			26,46	Az=313°18'58"	
P-14	8229097,6300	202877,5800			

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO – POLIGONAL 2

Parcelamento Morada do Sol
Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII

Kr = 1,0005413

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			81,87	Az=313°18'12"	Área Topográfica = 242.122,142 m² 24,2122 ha
P-15	8229153,8100	202817,9700			
			8,41	Az=314°19'33"	
P-16	8229159,6900	202811,9500			
			98,97	Az=314°18'31"	
P-17	8229228,8600	202741,0900			
			90,32	Az=314°18'51"	
P-18	8229291,9900	202676,4300			
			5,73	Az=314°21'51"	
P-19	8229296,0000	202672,3300			
			80,84	Az=314°09'12"	
P-20	8229352,3400	202614,3000			
			3,52	Az=311°53'25"	
P-21	8229354,6900	202611,6800			
			16,19	Az=312°01'17"	
P-22	8229365,5300	202599,6500			
			74,04	Az=312°22'46"	
P-23	8229415,4600	202544,9300			
			37,15	Az=312°22'20"	
P-24	8229440,5100	202517,4700			
			49,82	Az=313°22'27"	
P-25	8229474,7400	202481,2400			
			275,23	Az=47°35'46"	
P-26	8229660,4400	202684,5800			
			86,74	Az=137°57'23"	
P-27	8229595,9900	202742,7000			
			3,87	Az=136°59'22"	

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO – POLIGONAL 2

Parcelamento Morada do Sol
Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII

Kr = 1,0005413

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P-28	8229593,1621	202745,3381			Área Topográfica = 242.122,142 m ² 24,2122 ha
			226,29	Az=47°09'13"	
P-1	8229747,1323	202911,3414			

3. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

O parcelamento Morada do Sol está inserido nas glebas registradas de matrículas nº 177.928, nº 178.107, nº 177.577, nº 162.383, nº 162.384, nº 164.124, nº 164.126 e nº 164.127, de propriedade de João Batista Chaves Neto e outros, com área total de 43,2755 hectares, conforme o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal no Livro 2 (Registro Geral).

Número do Documento: Ofício nº 366/2022 – TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM - encaminha Despacho TERRACAP/DICOM/GETOP/NUAF; Croqui Fundiário.

Data de emissão: 16 de maio de 2022, 13 de maio de 2022

Informações Atualizadas: A respeito da situação fundiária da área caracterizada de acordo com a poligonal encaminhada pelo interessado, denominada "Morada do Sol", informa que o imóvel denominado **SANTA BÁRBARA** (Destaque em branco), **NÃO PERTENCE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP.**

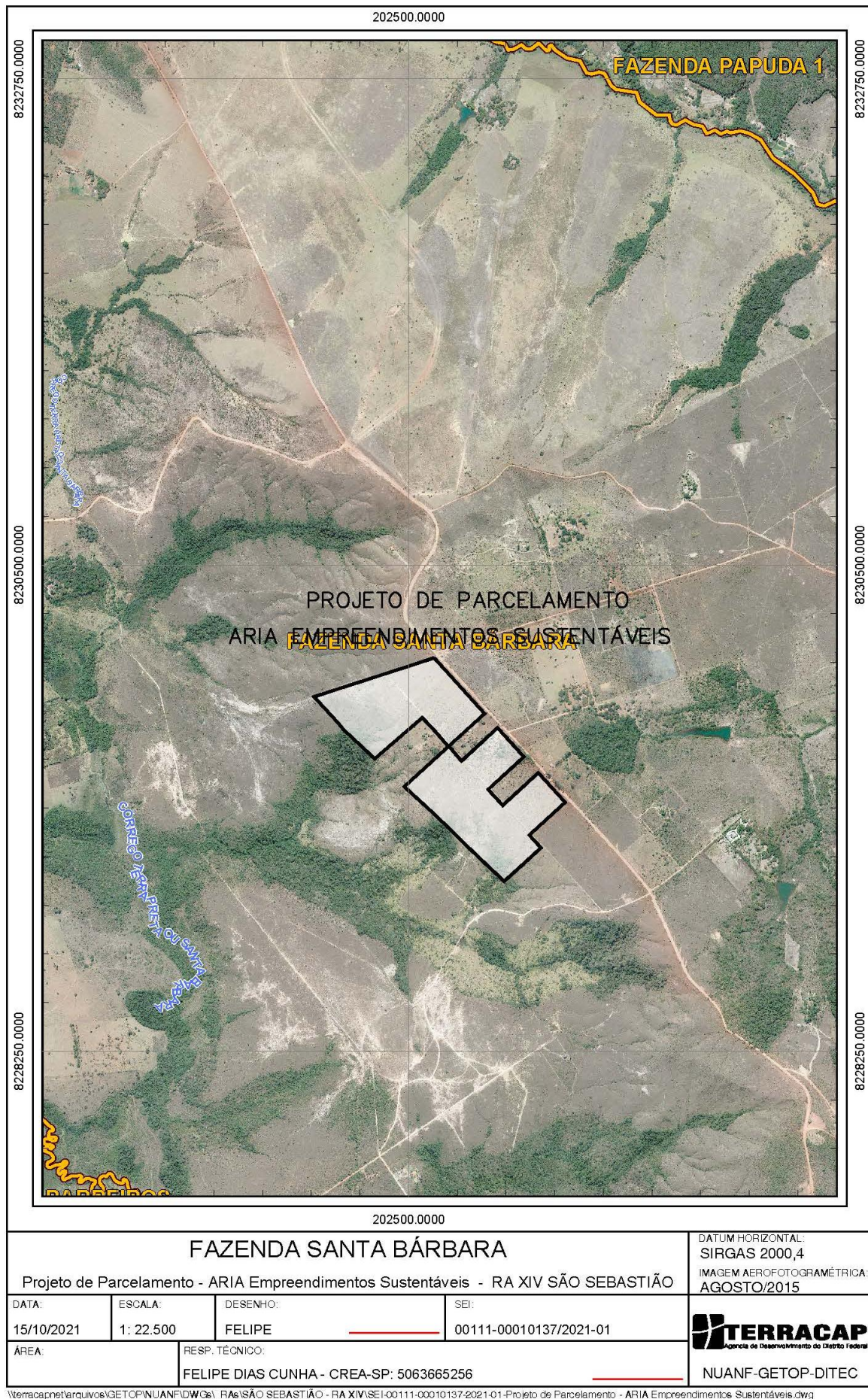


Figura 3 - Croqui de situação fundiária da gleba.
 Fonte: TERRACAP, 2022.

4. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

Foram realizadas consultas aos órgãos e concessionárias de serviço público, no âmbito do SEI-GDF nº 00390-0004118/2022-66

4.1. Companhia urbanizadora da nova capital do Brasil - **NOVACAP**;

Número do Documento: Ofício nº 3352/2022 – NOVACAP/PRES/SECRE; Despacho – NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU

Data de emissão: 13 de julho de 2022 e 07 de julho de 2022

Informações Atualizadas:

Despacho - NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU – Informa que **não existe interferência** de rede pública de águas pluviais implantadas e ou projetadas no limite da poligonal de estudo. É informado também que **não há capacidade de atendimento**. O empreendedor O empreendedor irá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade de acordo com o nosso Termo de Referência e especificações para elaboração de sistema de drenagem pluvial no Distrito Federal, abril de 2019 e aprovado por esta Companhia.

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

Soluções de projeto:

O sistema de coleta e manejo das águas pluviais do empreendimento será composto por um arranjo em dispositivos convencionais, por meio de redes coletoras e bocas de lobo padrão Novacap, com sistema de amortização através de bacias de retenção (sistema convencional) ao final da rede, para posterior lançamento no corpo hídrico. As bacias de retenção ficaram localizadas, quando possível no ponto mais a jusante da rede em questão. Destaca-se que o formato e tamanho final das bacias poderão ser ajustados até a aprovação do projeto executivo de drenagem por parte da Novacap. Algumas pequenas áreas de contribuição, terão seu lançamento direto no corpo hídrico, haja vista que demandariam um grande volume de movimentação de terra para a execução de pequenas bacias, essas áreas serão drenadas por pequenos trechos de redes que farão o transporte até o lançamento final. Para esses locais também será feito estudo de capacidade e suporte do córrego, para assegurar tal lançamento.

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

Número do Documento: Carta nº 44/2022 – CEB-IPES/DO/GPI e Relatório Técnico – CEB-IPES/DO/GPI

Data de emissão: 07 de junho de 2022

Informações Atualizadas:

Relatório Técnico – CEB-IPES/DO/GPI: informa que em visita ao local objeto da consulta, foi observado que o local **não possui ativo de iluminação Pública, portanto, não há interferência** de redes de IP para a poligonal em estudo.

4.3. Distribuidora Energética de Brasília - **Neoenergia Brasília**;

Número do Documento: Carta nº 203/2022 – GRGC e Laudo Técnico nº 302/2022 - GRGC

Data de emissão: 06 de junho de 2022

Informações Atualizadas:

A Neoenergia por meio da Carta nº 203/2022 informa que existe interferência com redes da concessionária, estas, no momento do projeto serão verificadas, podendo ser aproveitadas ou remanejadas.

Soluções de Projeto: O empreendedor irá desenvolver o projeto de abastecimento de energia em conformidade com as orientações da concessionária



Figura 4 - Croqui de interferência Neoenergia
Fonte: CEB/NEOENERGIA, 2022.

4.4. Companhia de saneamento ambiental de Brasília – CAESB

Número do Documento: TVT nº 015/2024

Data de emissão: 22 de março de 2024

Informações Atualizadas:

Não existe interferência com o sistema de rede de abastecimento de água e de esgotamento sanitário na localidade objeto da consulta.

- **Abastecimento de água:**

Não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. Será viável o atendimento do empreendimento após execução da subadutora SAT.GAM.111, com conclusão das obras prevista para 2026, que promoverá o reforço do sistema por meio da transferência de água oriunda do Sistema Corumbá. Para viabilizar o atendimento, antes da entrada em operação do sistema, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de abastecimento.

- **Sistema de esgotamento sanitário**

Não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento, no entanto, se encontra em desenvolvimento estudo para implantação do SES na região. A implantação do sistema dependerá de recursos financeiros e prioridades da Companhia. Para viabilizar o atendimento imediato, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de esgotamento sanitário.

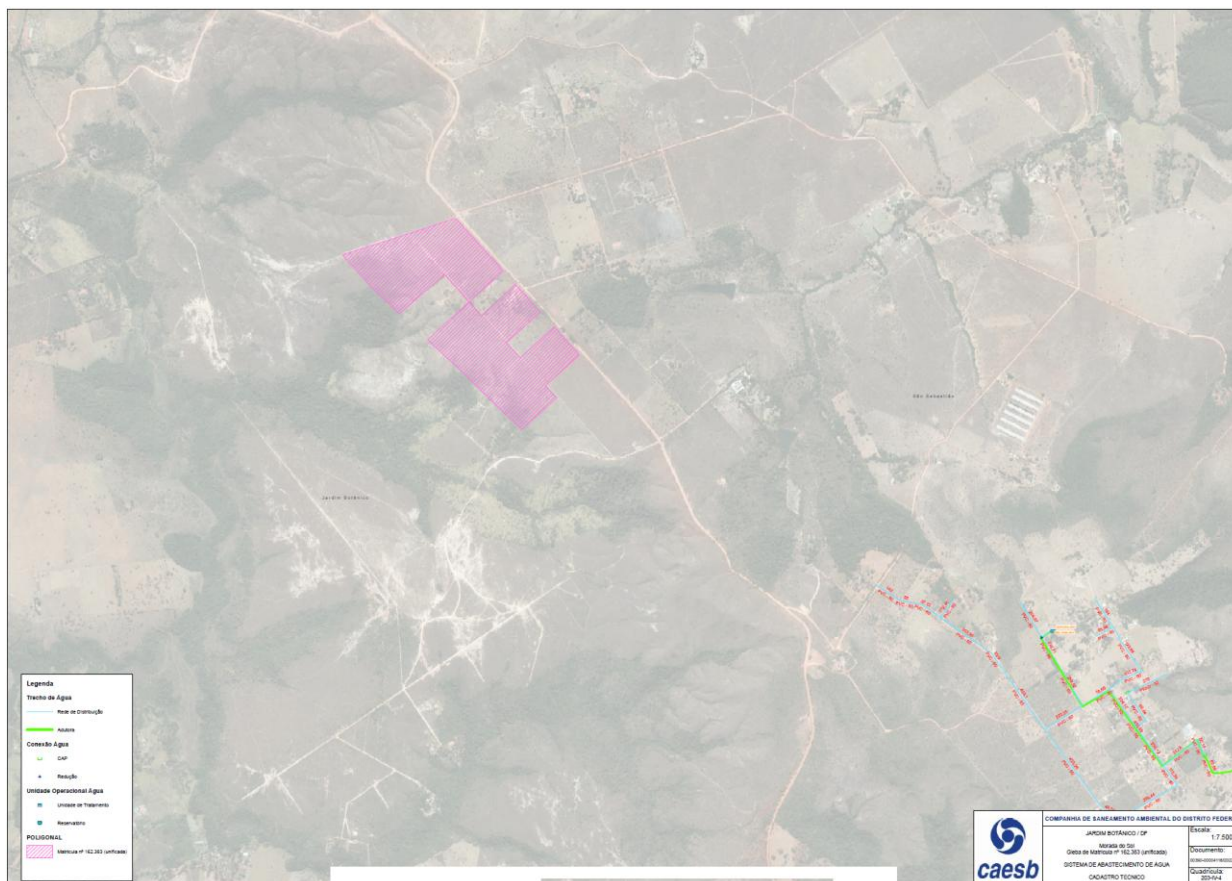


Figura 5 - Figura de interferência dos sistemas de abastecimento e esgotamento em relação a poligonal do projeto

Fonte: CAESB, 2022.

Soluções de Projeto:

- **Abastecimento de água:**

Para suprimento da demanda hídrica do empreendimento é proposto sistema de captação através de poços tubulares profundos, cuja água bruta será submetida a tratamento simplificado e armazenada em centro de reservação dentro da poligonal do empreendimento.

- **Esgotamento Sanitário:**

No âmbito do esgotamento sanitário, é proposta a utilização de coleta individual com fossas sépticas e sumidouro, padrão ecológico de acordo com as normas técnicas. Para tanto, cada proprietário de unidade imobiliária deverá considerar as seguintes normativas: NBR 7229 Projeto, Construções e Operação de Sistemas de Tanque Sépticos; e NBR 13969 Tanque sépticos – Unidades de Tratamento Complementar e Disposição Final dos Efluentes Líquidos – Projeto, Construção e Operação.

4.5. Serviço de limpeza urbana – SLU

Número do Documento: Ofício nº 78/2022 – SLU/PRESI/AEXEC, Despacho – SLU/PRESI/DITEC, Despacho – SLU/PRESI/DILUR.

Data de emissão: 13 de maio de 2022

Informações Atualizadas:

A coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos gerados nas edificações deverá se limitar a que favoreça a realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observando as normativas existentes. O SLU destaca os termos da Instrução Normativa nº 114, de 24 de novembro de 2016, que dispõe sobre a padronização de procedimentos operacionais e dos equipamentos e que orienta a população quanto ao correto acondicionamento de resíduos sólidos urbanos.

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

O SLU fornece orientação mínima sobre o tipo de cestos coletores de resíduos em calçadas e passeios públicos, sempre em consonância com os padrões a serem adotados no DF. Informa também que outros tipos de coleta que não estão no escopo dos serviços oferecidos pelo SLU são de responsabilidade do gerador de resíduos (Lei dos Crimes Ambientais).

O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades e, por essa razão afirmou que **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 esteja dentro do limite citado (120 litros por dia por cada domicílio). O gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta, conforme normatização específica.

Os empreendimentos cuja geração de resíduos sólidos domiciliares, resíduos não perigosos e não inertes seja acima de 120 (cento e vinte) litros por dia, deverão assumir a responsabilidade de gestão e gerenciamento dos seus resíduos sólidos.

Soluções de Projeto:

O sistema viário foi dimensionado de acordo com as normas vigentes, que atendem às exigências do SLU. Deverá ser providenciado por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta, observando as características dos resíduos e seus quantitativos, quando o resíduo em questão se enquadrar na Classe II A, este poderá ser armazenado em contêineres e/ou tambores, e em tanques, desde que acondicionado em sacos plásticos, de acordo com a ABNT NBR 11174:1990, a classificação dos sacos plásticos utilizados para o acondicionamento dos resíduos domiciliares deverá estar de acordo com a NBR 9191:2008.

4.6. Departamento de Estradas e Rodagem – DER

Número do Documento: Ofício nº 827/2022 – DER-DF/DG/CHGAB/NUADM e Despacho – DER-DF/DG/SUOPER/DIDOM

Data de emissão: 18 de maio de 2022 e 16 de maio de 2022

Informações Atualizadas:

A poligonal da consulta **não interfere** com a faixa de domínio, contudo confronta com a faixa “*non aedificandi*” alerto assim acerca da existência da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979, que dispõe sobre parcelamento urbano, a qual em seu artigo 4º, inciso III menciona que **“ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatório a reserva de uma faixa não-edificável de 15 metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica”**.

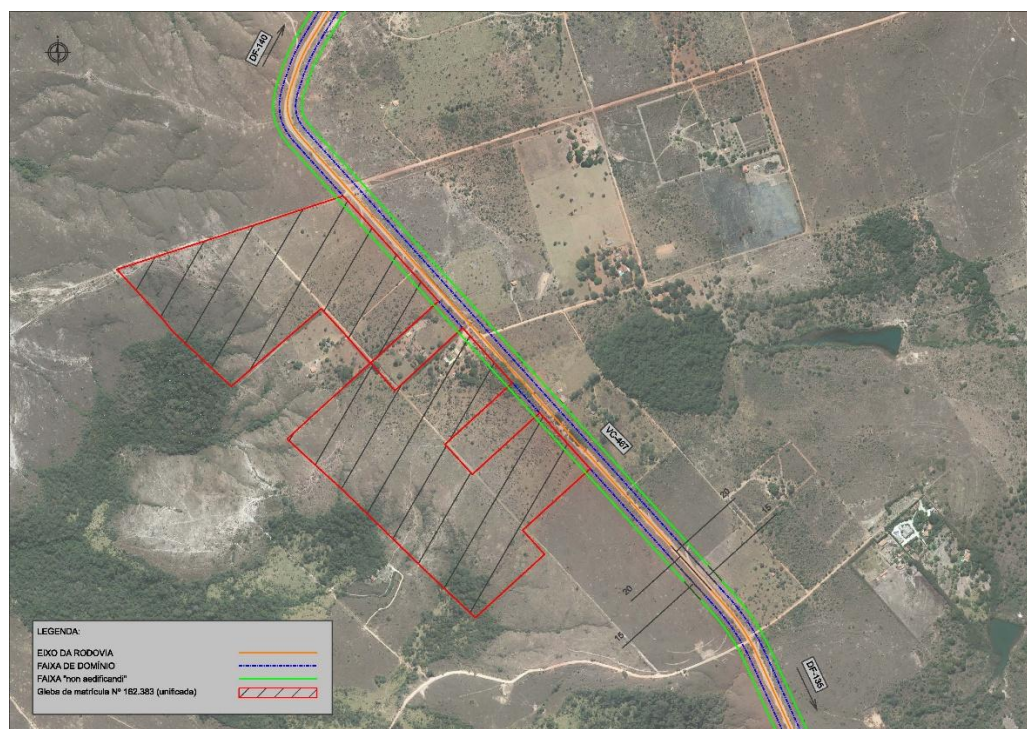


Figura 6 - Figura de interferência da poligonal de projeto com as faixas de domínio e non aedificandi da VC-467
Fonte: DER-DF, 2022.

Soluções de projeto:

A polygonal dos condomínios está totalmente fora da faixa de domínio, porém a área *non aedificandi* será ocupada por ELUPs, EPU e áreas verdes livres, como mostrado no croqui abaixo.

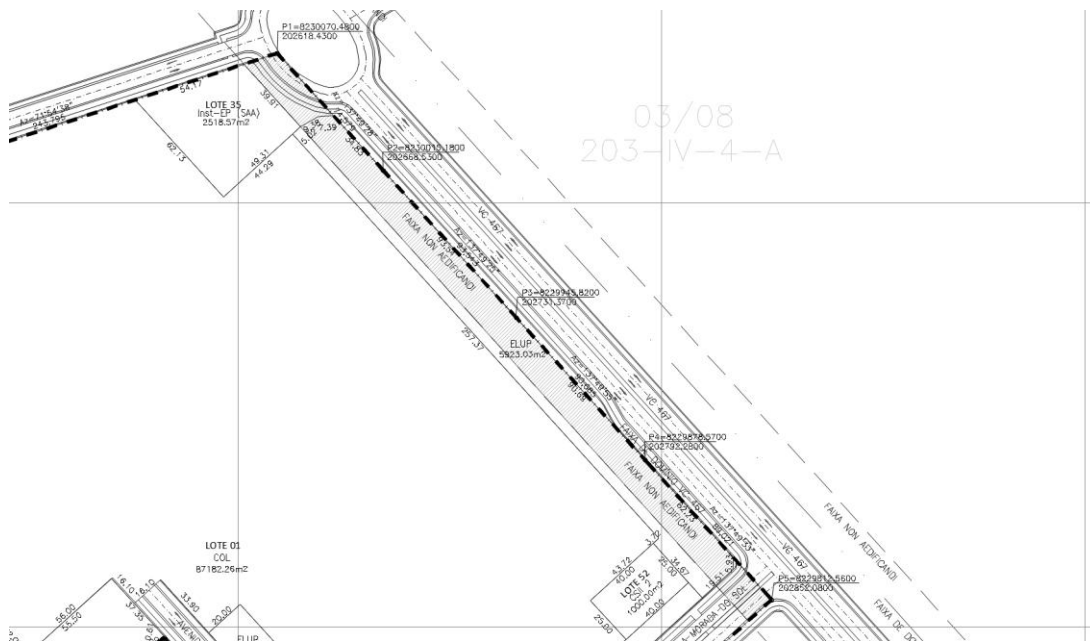


Figura 7 - Croqui demonstrando a ocupação das áreas non aedificandi por meio de ELUPs, EPU e áreas verdes livres

Fonte: Edição própria, 2025

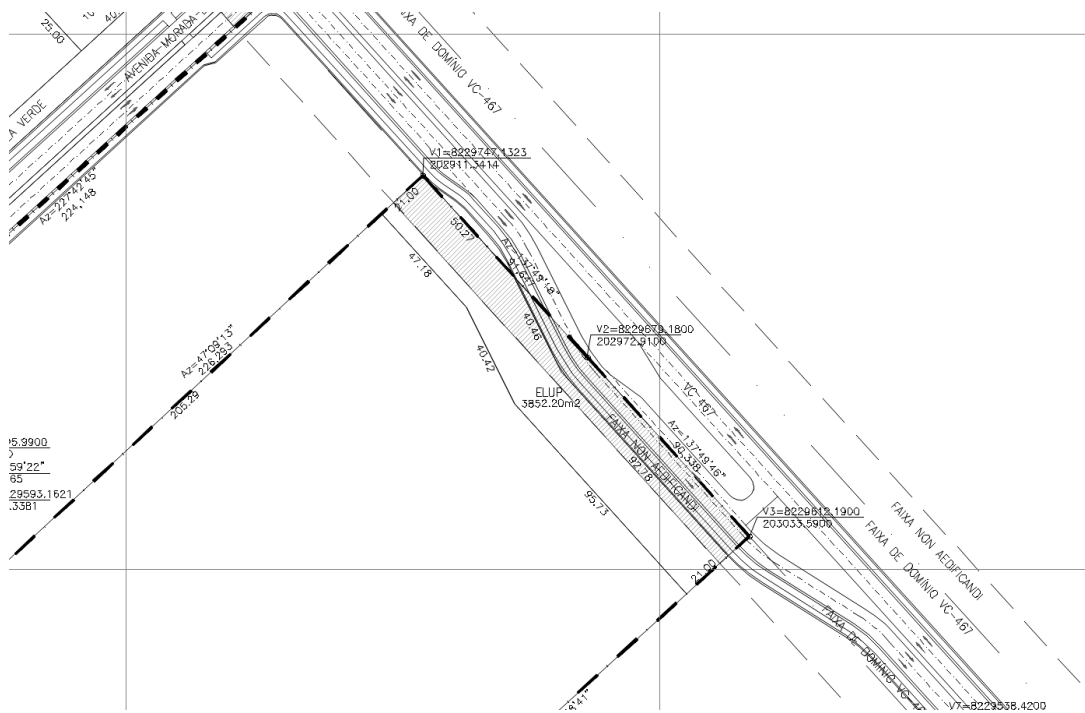


Figura 8 - Croqui demonstrando a ocupação das áreas non aedificandi por meio de ELUPs, EPU e áreas verdes livres

Fonte: Edição própria, 2025

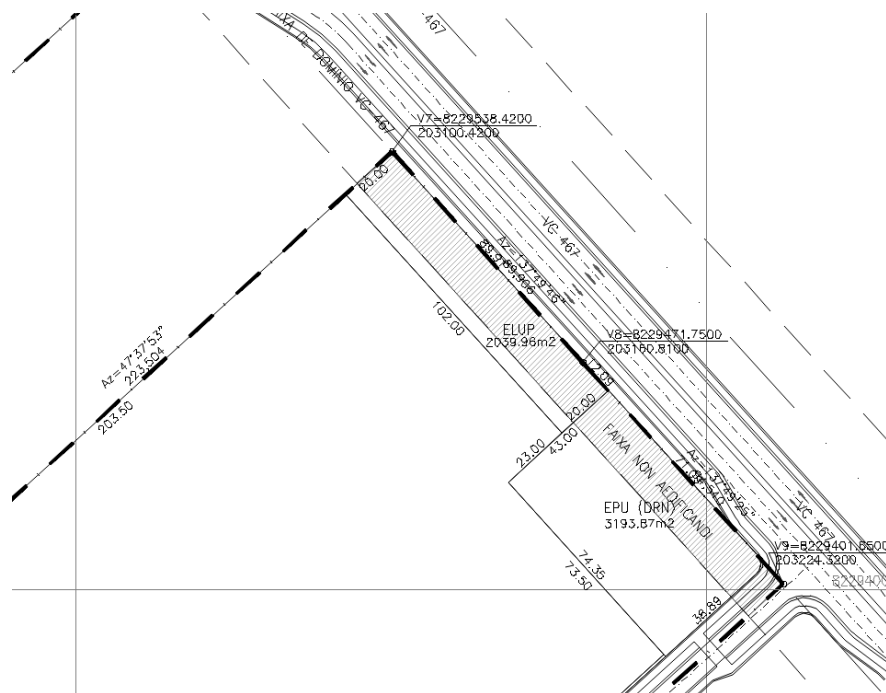


Figura 9 - Croqui demonstrando a ocupação das áreas non aedificandi por meio de ELUPs, EPU e áreas verdes livres

Fonte: Edição própria, 2025

5. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

5.1. Unidade de conservação – APA do Planalto Central

A área do parcelamento Morada do Sol está inserida na APA do Planalto Central, unidade de conservação de uso sustentável sob gestão do ICMBio e que tem seu zoneamento estabelecido no Plano de Manejo aprovado pela Portaria do Instituto Chico Mendes nº 28 de 17 de abril de 2015 (ICMBio).

Segundo o zoneamento da mencionada Unidade de Conservação, o parcelamento Morada do Sol se encontra na Zona de Uso Sustentável – ZUS, definida como uma zona de áreas com matrizes de ocupação do solo com predominância das atividades produtivas sobre as matrizes de paisagens antropizadas, mas que contém importância especial para a conservação dos solos e da água.

A ZUS tem como objetivo primordial o de disciplinar o uso do solo, por meio de diretrizes de uso e de ocupação do solo, no que tange aos princípios do desenvolvimento sustentável. Para as áreas urbanas inseridas nesta zona (ZUS) são definidas as seguintes diretrizes:

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

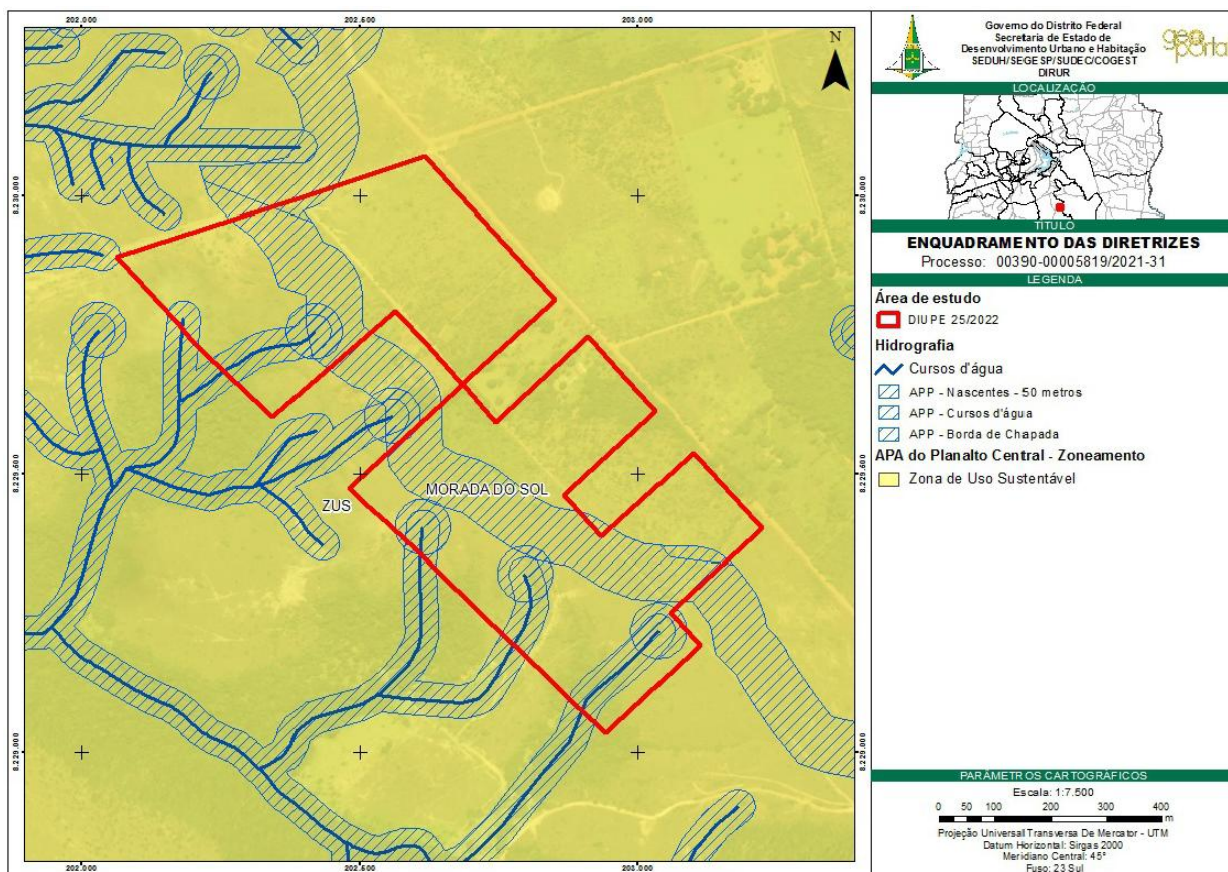


Figura 10 - Localização da gleba em relação ao Zoneamento da APA do Planalto Central.

Fonte: DIUPE 25/2022

5.2. Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE

De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE), instituído pela Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, o parcelamento insere-se em Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos - ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico.

A Zona ZEEDPSE está subdividida em 7 subzonas. O empreendimento em questão está inserido parcialmente na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 3 - SZSE 3, e parcialmente inserida na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE 6.

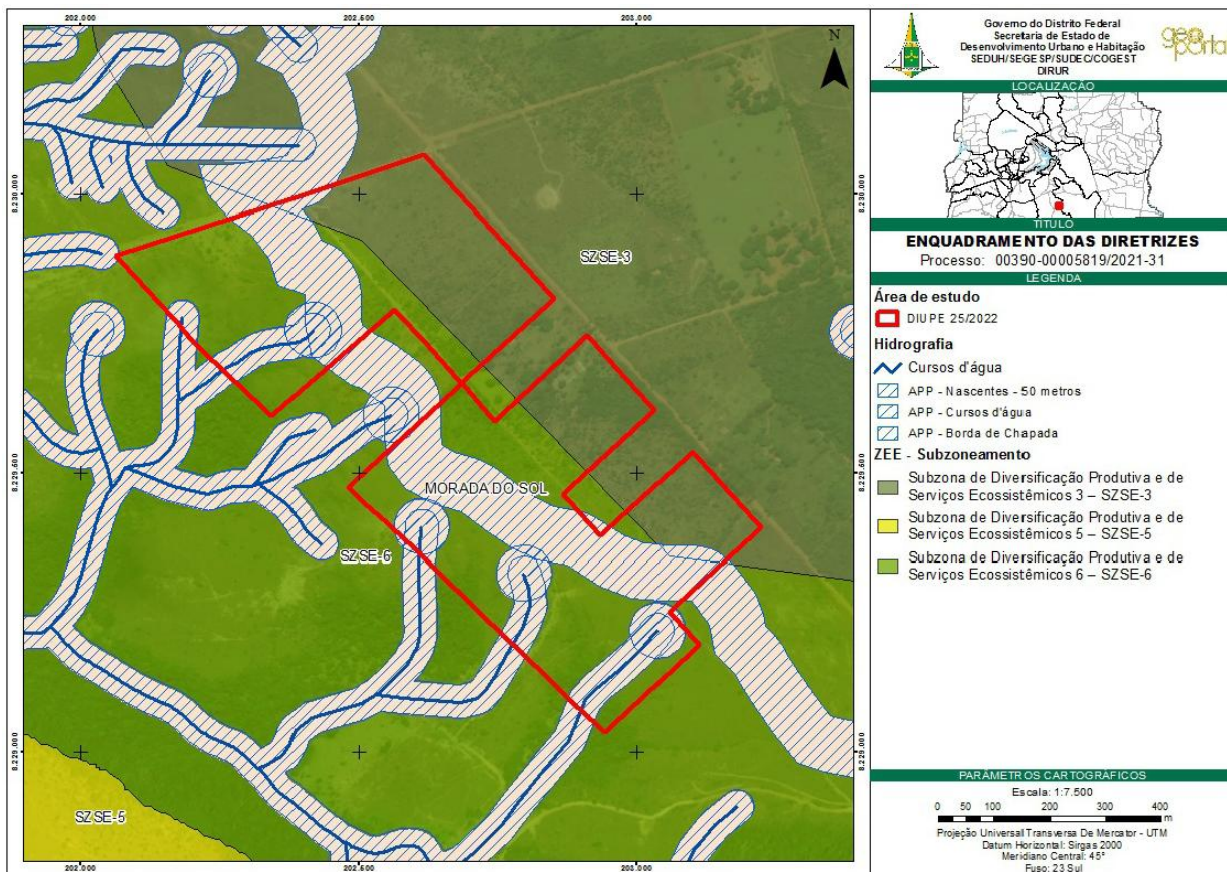


Figura 11 - Localização da gleba em relação às Zonas Ecológicas Econômicas de Dinamização Produtiva e Serviços Ecosistêmicos - ZEEDPSE do ZEE-DF.

Fonte: DIUPE 25/2022

São diretrizes para a SZSE 3 segundo o artigo 18 da Lei nº 6.269 de 29/2019:

Art. 18. São diretrizes para a SZSE 3:

- I. a preservação da qualidade e quantidade de água do Rio São Bartolomeu como forma de resguardo do seu uso como manancial de abastecimento público;
- II. a implantação da ADP VII indicada no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;
- III. A promoção de atividades econômicas de baixo impacto ambiental e de baixa emissão de carbono, com prioridade para a geração de empregos nas atividades N1, com foco em turismo ecológico, rural, gastronômico e de aventura;
- IV. a promoção de atividades econômicas de natureza N2 e o incentivo à adoção de boas práticas agropecuárias pelos produtores rurais, bem como a transição para a agricultura orgânica e agroecológica, sobretudo nas áreas de riscos ecológicos colocalizados alto e muito altos de perda de solos por erosão e de recarga de aquífero e de contaminação do subsolo;
- V. a definição de infraestrutura viária e estratégias de mobilidade humana e de transporte de cargas e mercadorias compatíveis com os riscos ecológicos da Subzona;
- VI. a adequação do Arco Sul do Anel Rodoviário do Distrito Federal, com vistas a assegurar o escoamento da produção e a mobilidade no sentido leste-oeste;

- VII. *o fortalecimento do monitoramento, controle e fiscalização dos parcelamentos irregulares do solo em áreas de nascente e na APP do Rio São Bartolomeu e de seus tributários;*
- VIII. *a preservação e conservação dos remanescentes de vegetação nativa do Cerrado, inclusive as agrovilas;*
- IX. *a implantação dos programas de conservação e recuperação do Cerrado nativo, com vistas à garantia da quantidade e da qualidade das águas no Vale do São Bartolomeu;*
- X. *a adoção de soluções alternativas adequadas de esgotamento sanitário com menos impacto ambiental e de manejo de águas pluviais;*
- XI. *a adoção de medidas que garantam a quantidade e qualidade das águas em empreendimentos de extração de recursos minerais*

São diretrizes para a SZSE 6 segundo o artigo 21 da Lei nº 6.269 de 29/2019:

Art. 21. São diretrizes para a SZSE 6:

- I. a implantação de corredores e conexões ecológicas, particularmente com as SZSE 3 e 7, sobretudo na zona-tampão da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, mantendo áreas de Cerrado nativo inclusive nas áreas livres de uso público dos parcelamentos;*
- II. a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os altos riscos ecológicos, especialmente os riscos de perda de área de recarga de aquífero, de contaminação do subsolo e de perda de áreas remanescentes de Cerrado nativo;*
- III. a garantia de níveis de permeabilidade do solo compatíveis com a prestação de serviços ecossistêmicos;*
- IV. o incentivo à implantação de atividades N1 e N2 visando assegurar práticas sustentáveis, com baixo impacto ambiental e emissão de carbono, e a geração de emprego e renda compatíveis com a destinação desta Subzona;*
- V. a definição de estratégias de mobilidade e infraestrutura viária nos processos de regularização fundiária, devendo-se respeitar as poligonais e zoneamento das unidades de conservação, particularmente de proteção integral;*
- VI. o reforço ao monitoramento, ao controle e à fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo*

Com base no ZEE, a gleba do parcelamento Morada do Sol foi avaliada a partir de cinco tipos de informação: Riscos Ecológicos Co-localizados, Risco de perda de Áreas Prioritárias para Recarga de Aquíferos, Risco de Contaminação Potencial de Subsolo, Risco de Perda de Solos por Erosão e Risco de Perda de Remanescentes de Cerrado Nativo

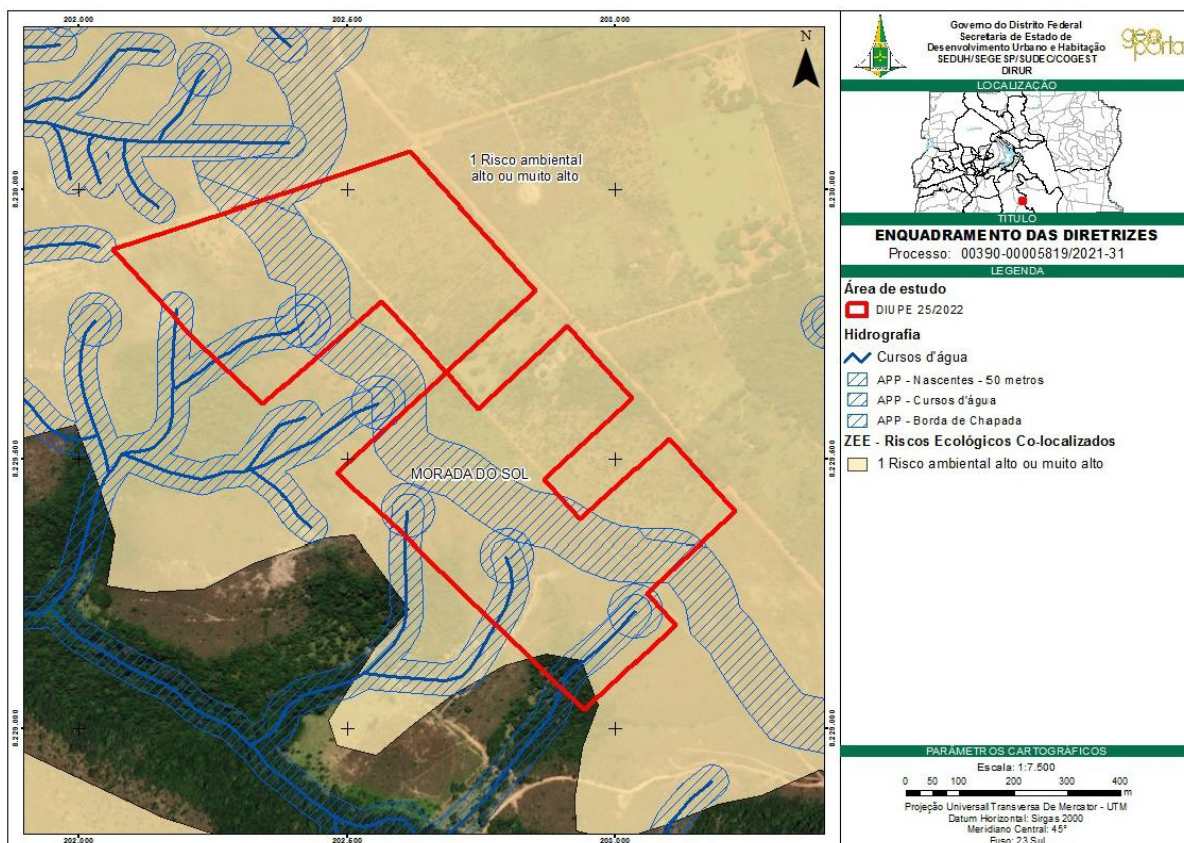


Figura 12 - Localização da gleba em relação ao Risco Ecológico Co-localizado do ZEE-DF.
Fonte: DIUPE 25/2022

Com relação ao Risco Ecológico Co-localizado a poligonal do projeto se insere em área que apresenta risco ambiental alto ou muito alto, com exceção de uma pequena parte no extremo sul da poligonal que não está inserida em nenhuma mancha de Risco Ecológico Co-localizado.

Para a ocupação na área de Risco Ecológico Co-localizado, recomenda-se:

- 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 dela, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

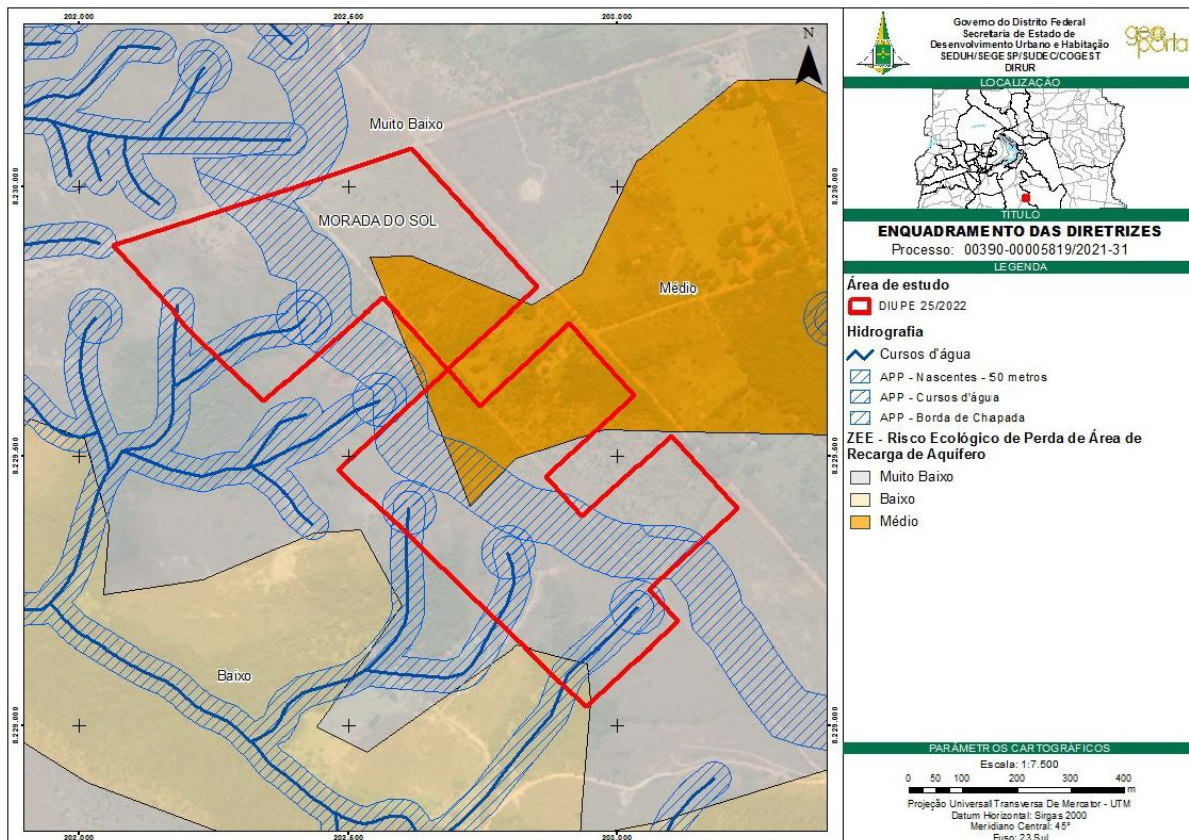


Figura 13 - Localização da gleba em relação ao Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero do ZEE-DF.

Fonte: DIUPE 25/2022

Com relação ao Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero a poligonal do projeto se insere em área que apresenta, em sua maior parte, risco ambiental muito baixo, com exceção de uma pequena parte no extremo sul da poligonal que está inserida em mancha de risco ecológico baixo e na área central da poligonal que apresenta risco ecológico médio.

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

- Devem ser observadas as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do Planalto Central referente à Zona de Uso Sustentável, de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos, como:
 - A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento;
 - Adoção de medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água;
 - Usos e atividades que favoreçam a recarga natural e artificial de aquíferos;
 - Proibição do corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelo projeto de urbanismo.
- A adoção de estratégias artificiais deve ocorrer preferencialmente em áreas com baixas declividades, não devendo ocorrer em áreas com declividades superiores a 30%;
- Na implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5%, 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 manutenção da localização de usos e atividades que requerem lotes de maiores dimensões e preservem maiores porcentagens de permeabilidade do solo;

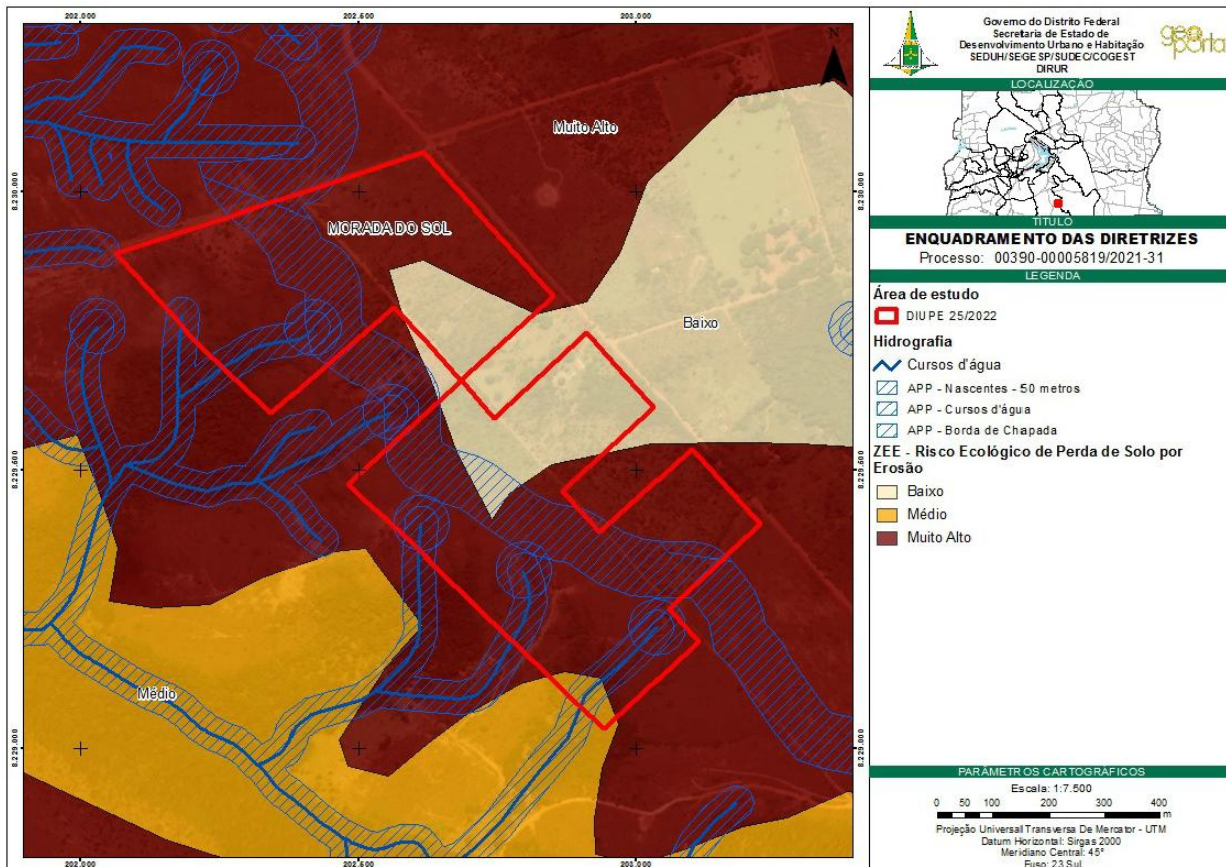


Figura 14 - Localização da gleba em relação ao Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão do ZEE-DF.
Fonte: DIUPE 25/2022

Com relação ao Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão a poligonal do projeto se insere em área que apresenta, em sua maior parte, risco ambiental muito alto, com exceção de uma pequena parte no extremo sul da poligonal que está inserida em mancha de risco ecológico médio e na área central da poligonal que apresenta risco ecológico baixo.

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

- A Área de Proteção Permanente - APP de Borda de Chapada está quase integralmente inserida na área de Alto Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão, devem ser adotados usos que demandem baixa intervenção nas proximidades dessas áreas visando evitar a deflagração de processos erosivos;
- A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial deve ocorrer, quando necessário, somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente em época de seca. Em período de chuvas, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;
- Realizar as obras de infraestrutura, tais como obras de pavimentação, de micro e macrodrenagem, esgotamento sanitário e demais intervenções antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca, visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos devido a interação entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;
- Devem ser observadas as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do Planalto Central referentes à Zona de Uso Sustentável, no que tange a adoção de medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água, quando houver a implantação de novos empreendimentos;
- Considerando o contexto da Gleba, recomenda-se que seja mantido a cobertura vegetal, preferencialmente nativa, independente da declividade (principalmente nas bordas das APP e nas áreas com declividade igual ou maior a 30%) visando manter a rugosidade da superfície e evitar a deflagração de processos hidroerosivos e o assoreamento das nascentes e dos corpos hídricos;

- Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para maiores percentagens de área permeável, e que as áreas não impermeabilizadas sejam preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração;
- Lotes de menores dimensões não devem ser totalmente impermeabilizados visando reduzir o escoamento superficial;

Para mitigação do risco de perda de solo por erosão, o empreendimento propõe a criação de áreas verdes públicas, que serão áreas com cobertura do solo vegetada. Além disso será implantado sistema viário pavimentado, sistema de drenagem pluvial e soluções de esgotamento sanitário de acordo com as normas vigentes. Seguindo também orientações no caso de retirada de cobertura vegetal e realização de obras de infraestrutura, de modo a evitar a deflagração de processos erosivos.

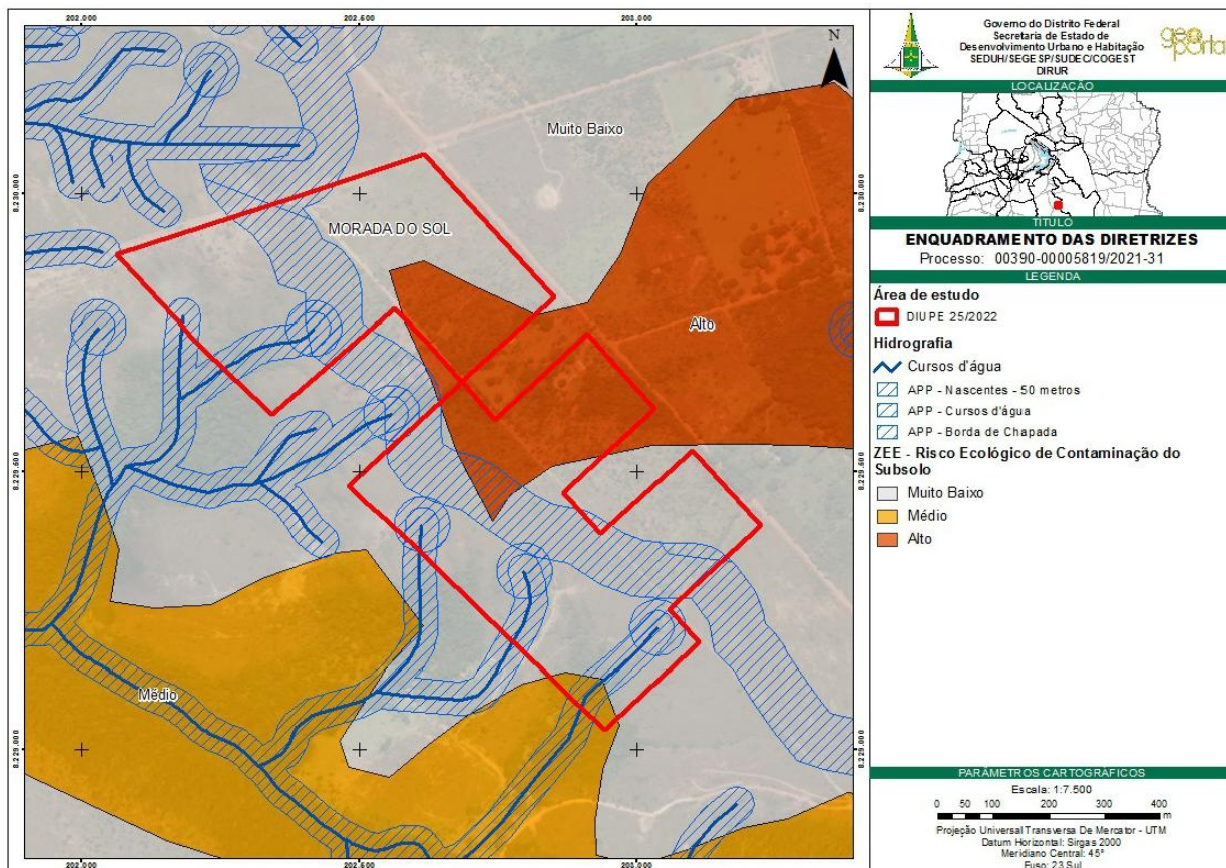


Figura 15 - Localização da gleba em relação ao Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo do ZEE-DF.
Fonte: DIUPE 25/2022

Com relação ao Risco Ecológico de Contaminação do Solo a poligonal do projeto se insere em área que apresenta, em sua maior parte, risco ambiental muito baixo, com exceção de uma pequena parte no extremo sul da poligonal que está inserida em mancha de risco ecológico médio e na área central da poligonal que apresenta risco ecológico alto.

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação do Solo, recomenda-se:

- Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo solos e morfologia do terreno apresentem 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 subsuperfície;

Para mitigação do risco ecológico de contaminação do subsolo, conforme exigido no processo de licenciamento, o empreendimento prevê a implantação do sistema de coleta e tratamento de esgoto e de sistema de drenagem pluvial sustentável, ambos de acordo com as normativas vigentes no Distrito Federal.

Adicionalmente, o empreendimento propõe, no trecho classificado como de risco alto, a implantação de uso exclusivamente residencial, na forma de condomínio de casas, com áreas verdes de uso comum e são propostas áreas livres verdes de uso público fora dos condomínios.

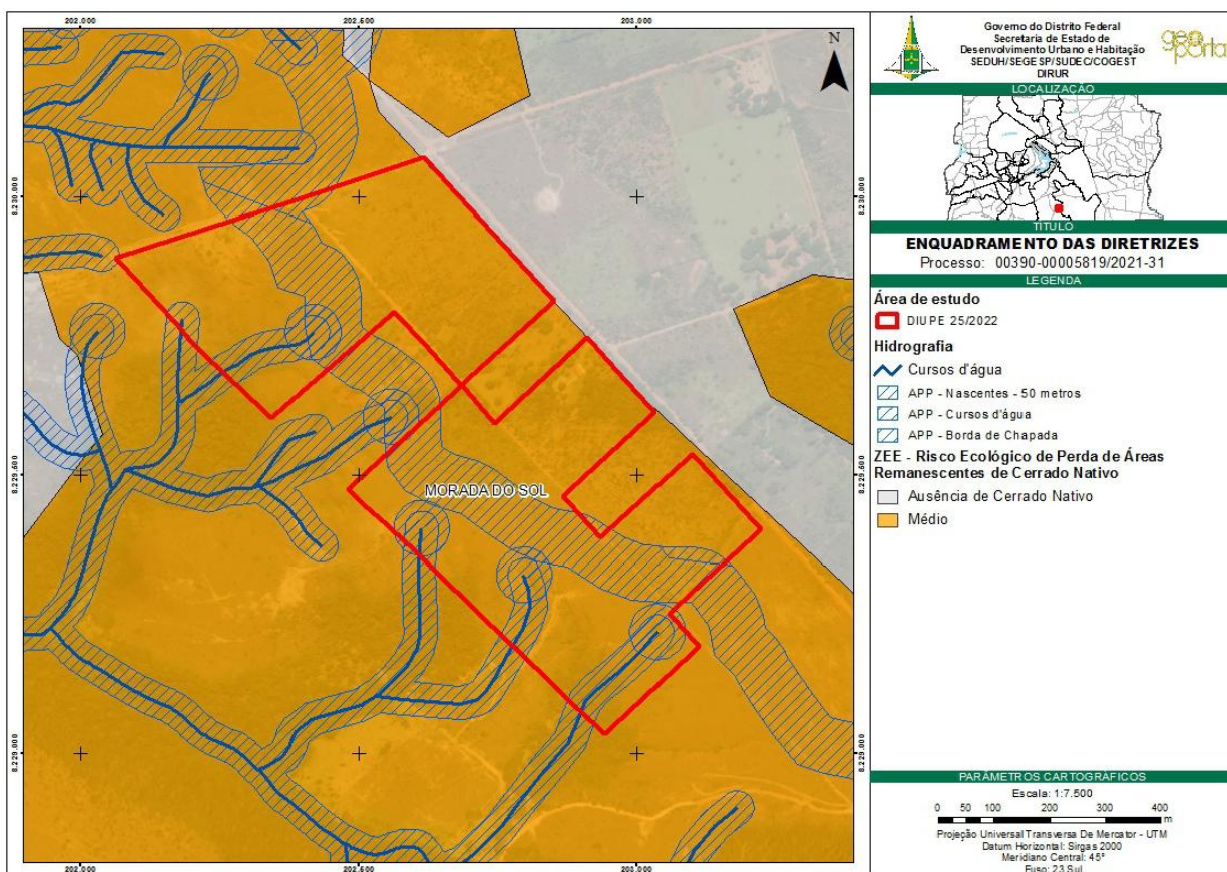


Figura 16 - Localização da gleba em relação ao Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo do ZEE-DF.
Fonte: DIUPE 25/2022

Com relação ao Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo a poligonal do projeto se insere totalmente em área que apresenta médio risco ambiental.

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo, recomenda-se:

- Novas ocupações e implementações de empreendimentos deverão ser objetos de análise a ser solicitada pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida;
- De acordo com o Plano de Manejo da APA do Planalto Central, Referentes à Zona de Uso Sustentável, fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários;

Para mitigar esse risco o projeto urbanístico cria extensa área verde pública (ELUP) e área verde remanescente ao longo da face sudoeste da gleba, de forma a preservar a vegetação nativa, propondo também parâmetros de ocupação das unidades residenciais que possibilitem a preservação de vegetação existente no interior das unidades. Além disso, nos lotes condominiais também foram reservadas áreas verdes de uso comum nas quais a vegetação existente poderá ser preservada.

5.3. Área de Proteção Permanente – APP

De acordo com a DIUPE 25/2022 (Diretrizes Urbanísticas Específicas), dentro da poligonal da área de estudo ocorrem faixas classificadas como pertencentes à APP de curso d'água, nascente e borda de chapada, como mostra a figura a seguir. No entanto, o caráter regional de identificação dessas feições torna necessária uma análise local mais aprofundada para a real caracterização da área, compilando os dados de campo e de sensoriamento remoto em escala de detalhe.

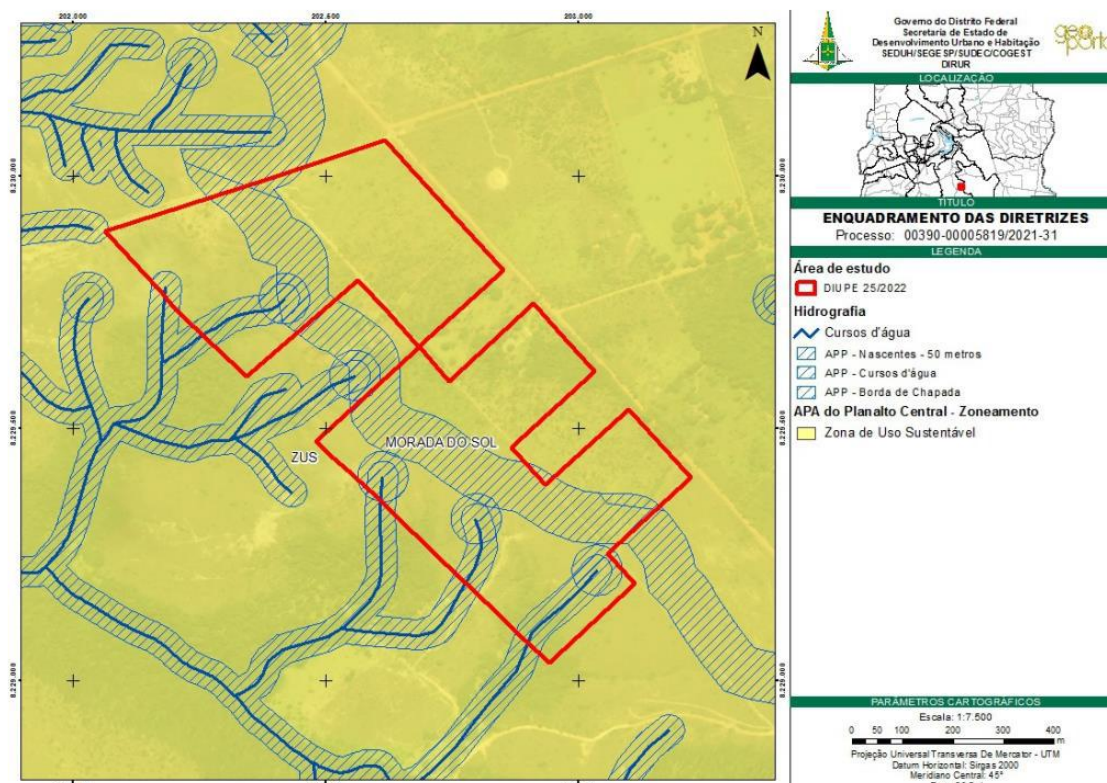


Figura 17 - Mapa retirado da DIUPE 25/2022 mostrando as principais Áreas de Preservação Permanente segundo a DIUPE 25/2022.
Fonte: DIUPE 25/2022

Em campo, não foi observada a presença de água nos canais classificados como canais naturais de escoamento superficial (grotas secas) e somente no momento ou poucos minutos após os eventos de precipitação era observado algum tipo de fluxo. Devido à presença majoritária de combissolos rasos e neossolos litólicos, a impermeabilidade dos filitos do Grupo e valores mais elevados de declividades, quase toda a água pluvial escoar na forma de run-off pelos talwegues formando enxurradas que secam minutos após o evento de chuva.

Consequentemente, não foram observados afloramentos do lençol freático em todas as áreas demarcadas pelo mapa da DIUPE. Inclusive, um fato que corrobora com a observação é a profundidade do nível estático medido em cisterna adjacente (14,02 metros).

Sendo assim, a partir da compilação dos dados apresentados no laudo em anexo deste MDE, pode-se afirmar que na área de estudo a maior parte dos cursos d'água foram classificados como canais naturais de escoamento superficial (grotas secas) e, portanto, não possuem APP, somente faixas de proteção definidas como não edificáveis, nos termos do Decreto Distrital nº 30.315/2009.

A exceção verificada foi na porção mais sudeste da área, onde um curso mais encaixado e inserido em relevo mais planificado tinha presença de lâmina d'água e foi classificado como curso intermitente associado a olho d'água e, portanto, foram definidas suas duas APPs. Sendo APP de 30 metros para o curso d'água intermitente e um raio de 50 metros para o olho d'água.

Quanto a APP de borda de chapada, a partir do cruzamento dos produtos cartográficos públicos com o texto da legislação em vigor e classificação das Unidades Geomorfológicas é possível afirmar que não existem APPs de borda de chapada na área de estudo devido a essa ocorrer inserida nos limites da Unidade de Vale Dissecado. Para a caracterização dessa APP, a área de estudo precisaria estar entre os limites finais e quebras inferiores das Unidades de Plano Elevado ou Plano Intermediário.

Finalmente, como citado anteriormente, e devido a pouca expressão das grotas, as faixas de proteção foram primeiramente definidas como um buffer de 15 metros.

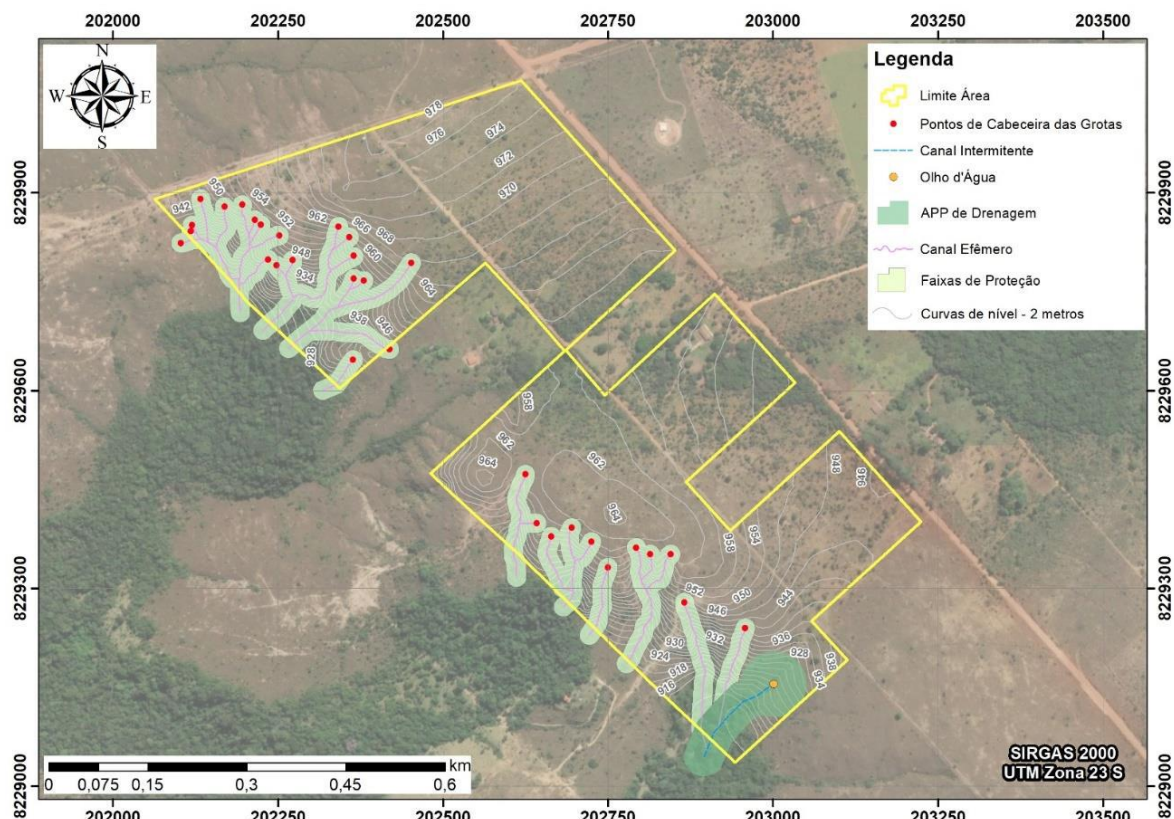


Figura 18 - Mapa mostrando a poligonal do parcelamento, as curvas de nível, as grotas secas, suas cabeceiras e respectivas faixas de proteção, bem como o olho d'água e o curso intermitente e as APPs decorrentes

Fonte: Edição própria, 2025

No projeto do parcelamento foi delimitada uma área de preservação que engloba toda essa área de proteção definida como não edificáveis das grotas secas e a Área de Proteção Permanente do olho d'água e curso intermitente, sendo classificada como área não passível de parcelamento, parte APP e parte área remanescente.

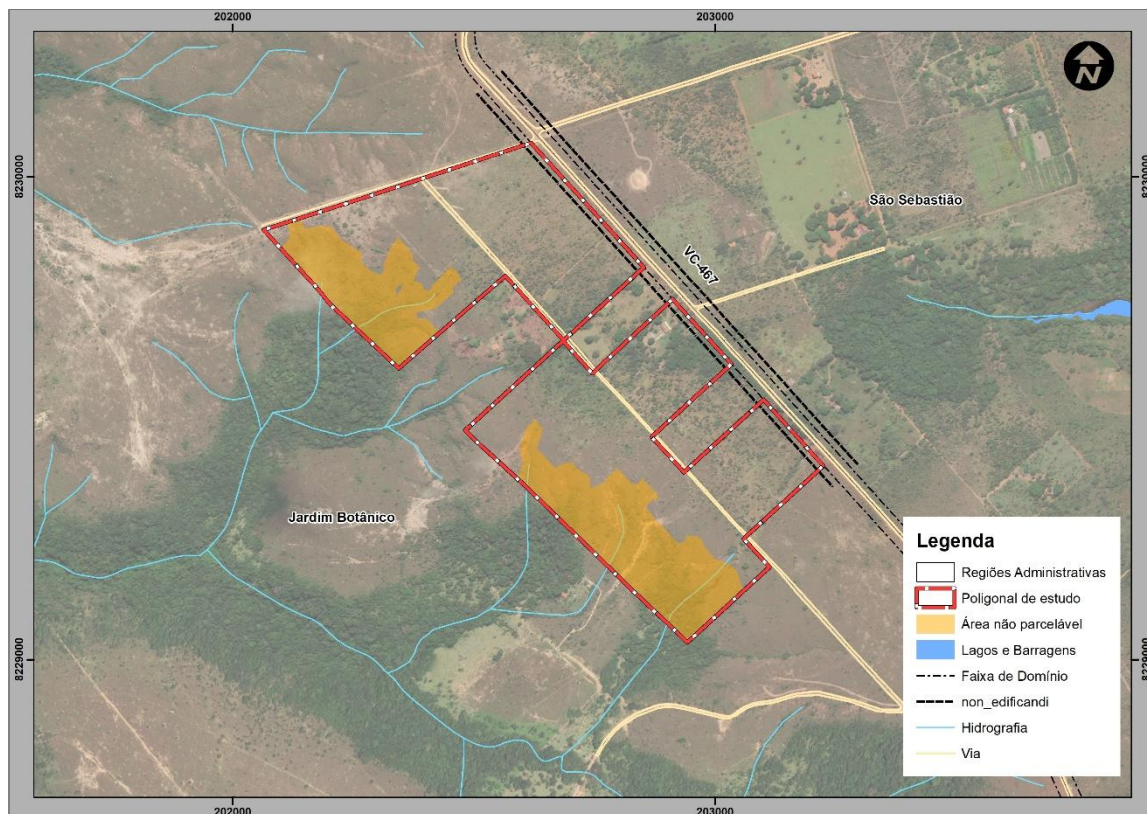


Figura 19 - Mapa mostrando a área delimitada não passível de parcelamento, englobando as áreas não edificáveis, área de APP e áreas de verde remanescente.

Fonte: Edição própria, 2025

Nos estudos ambientais é informado que na área foram identificados grotas secas e um olho d'água, esse último configurando uma APP, na porção mais sudeste da poligonal, onde um curso mais encaixado e inserido em relevo mais planificado tem presença de lâmina d'água, sendo classificado como curso intermitente associado a olho d'água.

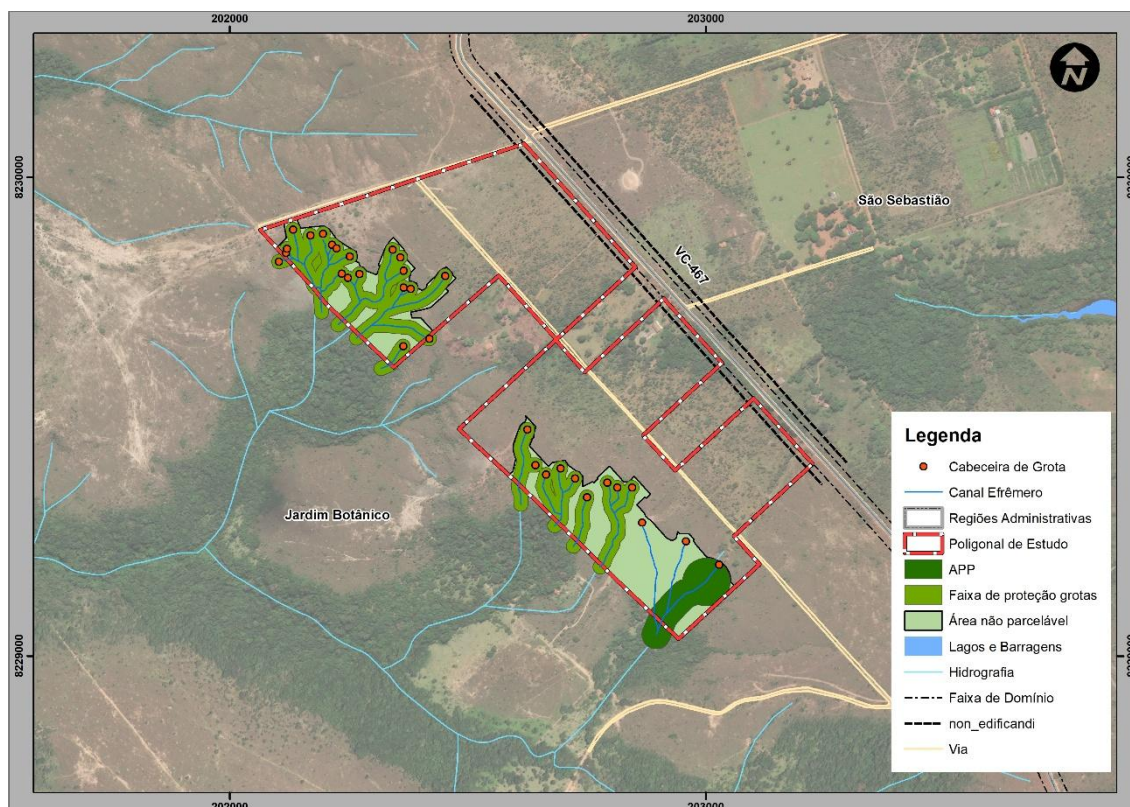


Figura 20 - Mapa de localização do canal hidrográfico associado ao olho d'água e das grotas presentes,
Fonte: Edição própria, 2025

Os dados apresentados foram validados junto ao IBRAM, conforme a Manifestação – IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II e o Parecer Técnico nº 40/2025 – IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II, onde aprova o Estudo Ambiental de Identificação e Caracterização dos Canais Naturais de Escoamento Superficial e aprova-se a definição de uma faixa de proteção marginal de 15 metros para todos os canais naturais de escoamento existentes nas glebas do empreendimento.

5.4. Declividade

Durante o processo de estudo ambiental da área, a fim de caracterizar a mesma com uma maior precisão, foram obtidas informações que divergem do que foi apresentado na DIUPE 25/2022, onde afirma que a poligonal apresentava declividades iguais ou maiores que 30% e iguais ou maiores que 100 %, o que configurava dentro da área zonas de APP para Bordas de Chapada.

Porém, no estudo ambiental realizado, é possível observar que a área é dominada pelas classes de declividade que variam de 0% até 46,62% perfazem um total de 90% da área da poligonal de projeto.

Por fim, as porções de encosta e os taludes da serra são caracterizados pela classe de declividade que variam de 46,63% a 99,99% e completam os 10% restantes do total da área. Dentro dessa classe, os valores concentram-se mais próximos das declividades de 46,63%, com apenas alguns representantes de valores maiores, que podem ser desconsiderados dentro do espaço amostral, ou seja, na área não existem locais com declividade igual ou superior a 100% (45°) caracterizadas como áreas de preservação permanente – APPs.

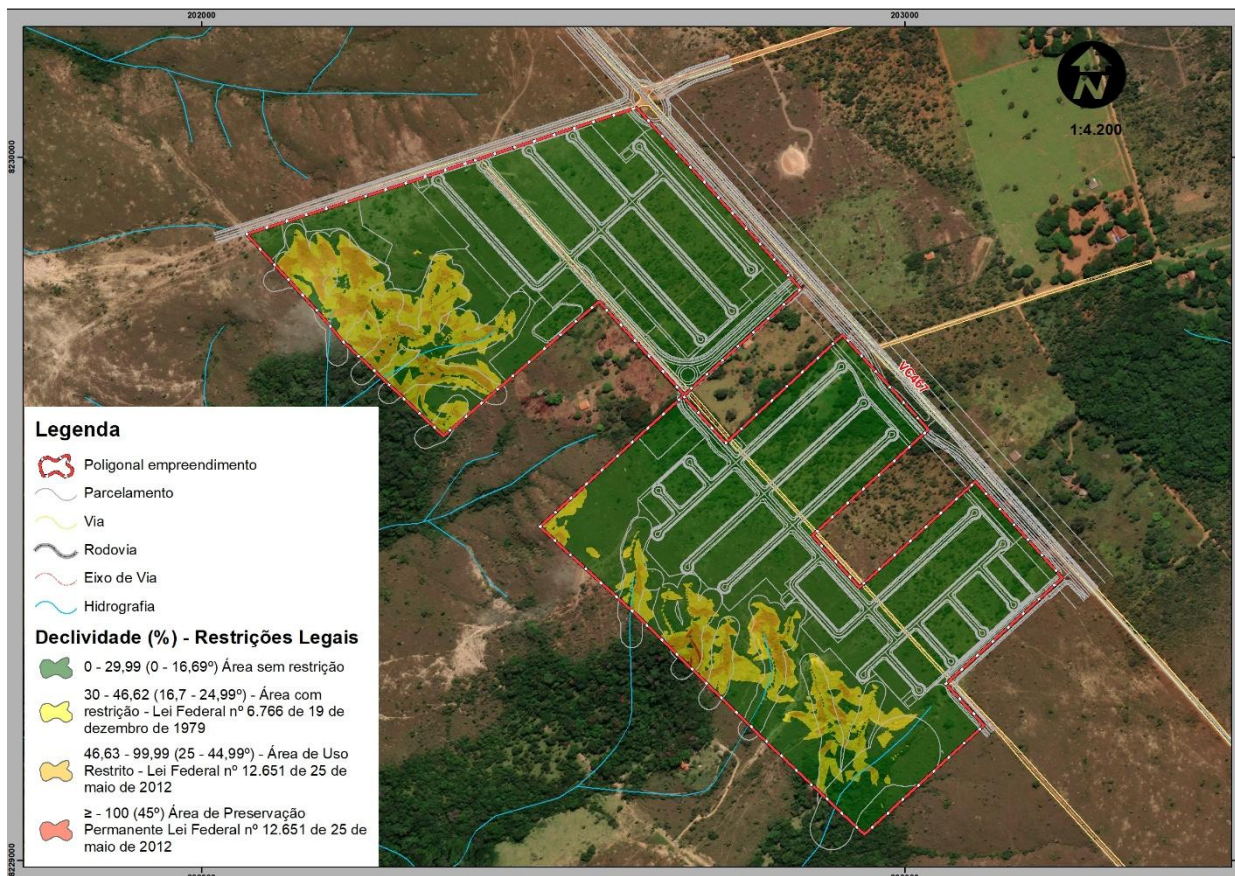


Figura 21 – Figura de declividade.

Fonte: Edição própria, 2025

6. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

6.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/ 2009

O parcelamento Morada do Sol se insere na Zona Urbana de Expansão e Qualificação – ZUEQ, que conforme art. 74, inciso VI do PDOT/2009 vigente, “*é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, (...) sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação*”.

O PDOT 2009/2012, em seu artigo 75, prevê que “*esta zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana*”, são estabelecidas as seguintes diretrizes:

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

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

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

IV – *constituir áreas para atender às demandas habitacionais;* V – *(Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)* VI – *(Inciso revogado pela Lei Complementar nº 854, de 2012.)*

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

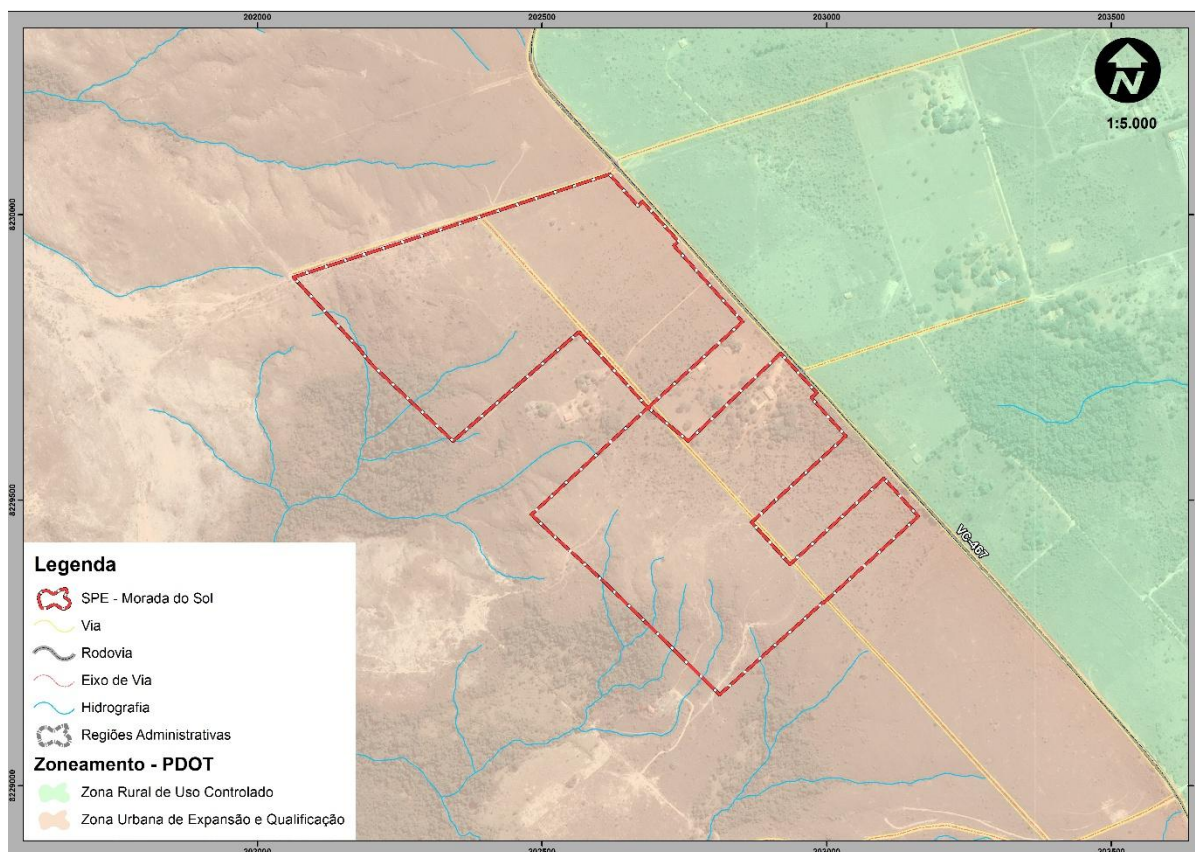


Figura 22 – Poligonal do zoneamento do PDOT.

Fonte: Edição própria, 2025

De acordo com o artigo 43 do PDOT/2009, para novos parcelamentos urbanos foi definido que 15% da área da gleba deve ser reservada para a implantação de Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) e Equipamentos Públicos Comunitários (EPC), bem como para Espaços Livres de Uso Público (ELUP).

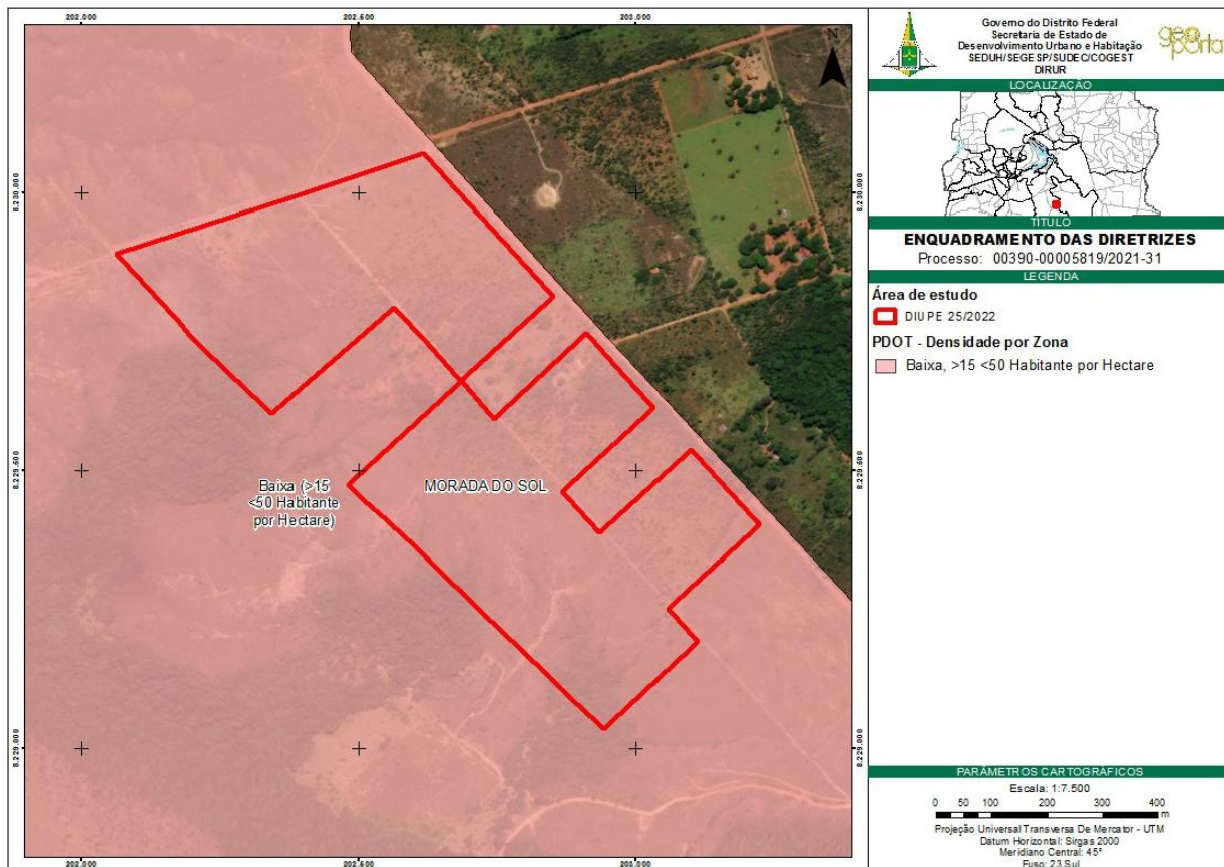
Quanto à densidade demográfica, o PDOT/2009, em seu artigo 39, estabelece os valores de referência para cada porção territorial do Distrito Federal que são indicadas em seu Anexo III – Mapa

O parcelamento Morada do Sol está inserido na zona de densidade baixa, no intervalo de 15 a 50 hab/ha, conforme figura abaixo.

Art. 39. Considera-se como densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, 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.*

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



6.2. Diretrizes Urbanísticas Sul/Sudeste (DF140) – DIUR 07/2018

As Diretrizes Urbanísticas são ferramentas de planejamento urbano e territorial, elaboradas à luz das estratégias de ocupação do território do Distrito Federal definidas pelas normas urbanísticas vigentes e aplicáveis à localidade (PDOT 2009/2012 e legislações específicas em vigor). As condicionantes urbanísticas dispostas na DIUR 07/2018 deverão ser observadas na elaboração dos Planos de Ocupação e Projetos Urbanísticos de parcelamentos inseridos na região abrangidas por ela.

A poligonal do parcelamento Morada do Sol, está totalmente inserida nas Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste (DF140) – DIUR 07/2018. De acordo com zoneamento disposto nesta DIUR, as glebas do parcelamento estão inseridas predominantemente na Zona C e minoritariamente na Zona de APP, conforme figura abaixo.

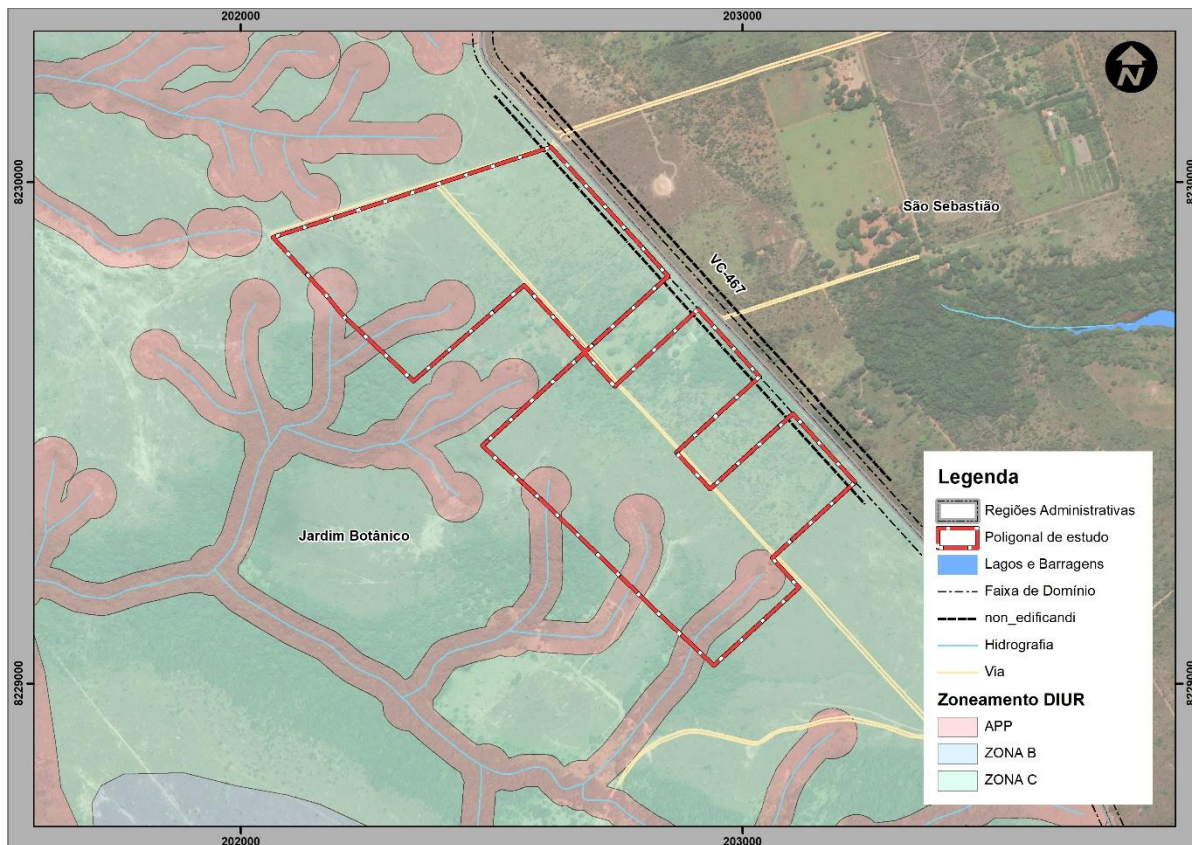


Figura 24 - Mapa de inserção da poligonal de projeto no Zoneamento do PDOT.

Fonte: Edição própria, 2025

A DIUR 07/2018 define que a Zona C é constituída das áreas que contornam ou estão nas proximidades dos espaços ambientalmente protegidos – encostas e APP, onde o uso e ocupação deverão ser compatíveis com a proteção do meio ambiente e observadas as recomendações e restrições provenientes do procedimento do licenciamento ambiental. São diretrizes para a Zona C:

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA C	Residencial – habitação unifamiliar; Residencial – habitação coletiva; Comércio de bens, compatível com o uso residencial; Prestação de serviços, compatível com o uso residencial; Industrial de baixa incomodidade compatível com o uso residencial; Institucional ou Comunitário; Misto, com atividades de comércio, serviços e industrial de pequeno porte compatíveis com a escala residencial; EPC, ELUP, EPU.	- Baixa densidade demográfica associada a menor intensidade de ocupação do solo; - Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; - Fortalecer Estratégia de Conectores Ambientais (PDOT) com a criação de áreas verdes e outras ELUP, parques lineares ao longo dos conectores Santana e Cachoeirinha; e - Delimitar, sempre que possível, as áreas de maior sensibilidade ambiental com vias parques.

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

Figura 25 - Diretrizes específicas para a Zona C.

Fonte: DIUR 07/2018

Os parâmetros de ocupação definidos na DIUR 07/2018 para lotes localizados na Zona C são apresentados no quadro reproduzido a seguir.

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

Observações:

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

Figura 26 - Parâmetros de ocupação do solo das unidades imobiliárias para a Zona C.

Fonte: DIUR 07/2018

A DIUR 07/2018 define de a Zona APP e Parque do Tororó, também nomeadas Áreas Ambientalmente Protegidas têm como objetivo principal a conservação ou preservação de recursos ambientais, não sendo admitido o uso direto dos recursos naturais. Portanto são áreas não passíveis de parcelamento.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
PARQUE TORORÓ* APP	Não admitido o uso direto dos recursos ambientais.	Sujeitas a legislação específica (ambiental)

Figura 27 - Diretrizes específicas para a Zona APP e Parque Tororó.

Fonte: DIUR 07/2018

Com relação ao Sistema de Vias proposto na DIUR 07/2018, não há nenhuma das vias propostas adentrando ou atravessando a poligonal de projeto, observando somente a Via de Circulação Nível 1 – Expressa que está sendo criada nas proximidades da face sudoeste da poligonal.

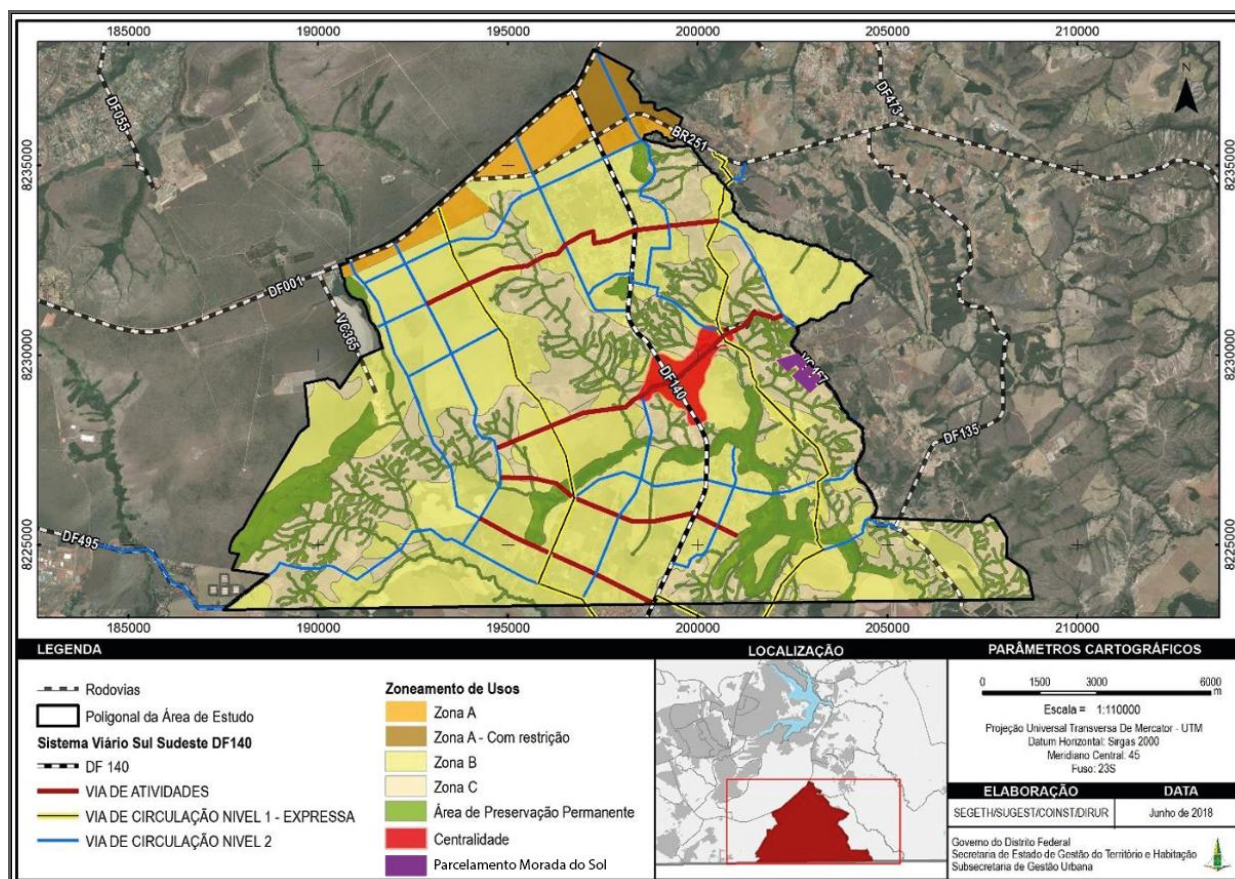


Figura 28 - Sistema viário estruturante da região de planejamento.

Fonte: DIUR 07/2018 com edição própria, 2025

Com relação aos parâmetros para destinação do percentual de áreas públicas, definido na DIUR 07/2018, fica estabelecido que, a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários e para Espaços Livres de Uso Público, deve atender ao disposto no art. 43 do PDOT/2009 quanto ao mínimo de 15% (quinze por cento) para os novos parcelamentos.

6.3. DIUPE

A DIUPE 25/2022 detalha a DIUR 07/2018 (que equivale ao Estudo Territorial Urbano da mesma área do presente parcelamento), possui prazo de validade de 4 anos e valida os parâmetros de uso e ocupação do solo da DIUR 07/2018 para o prazo de validade estabelecido pela DIUPE. A Diretriz Específica define as condicionantes a serem observadas em projeto urbanístico quanto: Sistema Viário e Circulação, de Uso e Ocupação do Solo, de Densidade Populacional e de Áreas Públicas.

Em relação às Diretrizes de Sistema Viário e Circulação o planejamento constante da DIUPE 25/2022 informa que “a poligonal da área do parcelamento é acessada pela Via de Circulação” prevista na DIUR 07/2018 e pela Via de Circulação de Vizinhança proposta pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPes adjacentes, conforme demonstrado na figura abaixo.

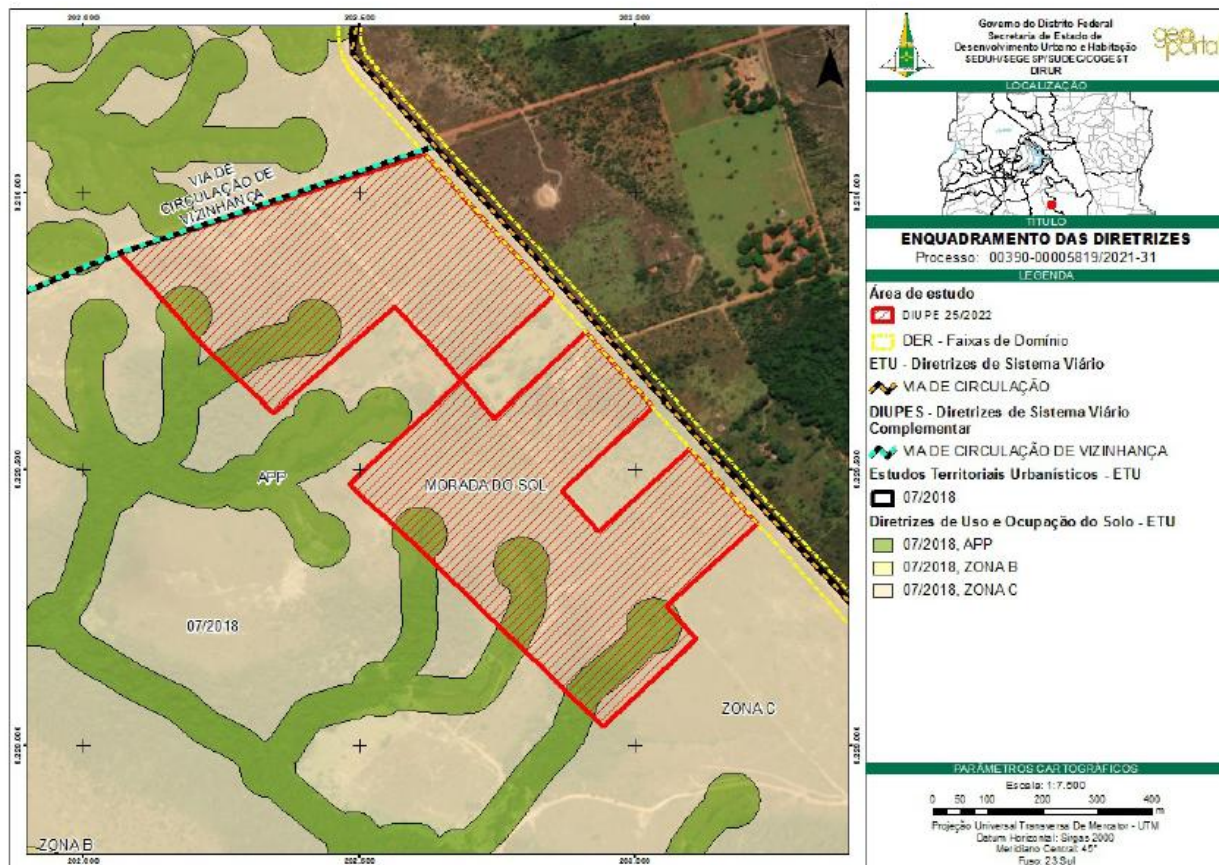


Figura 29 - Diretrizes do Sistema Viário e Circulação.

Fonte: DIUPE 25/2022

As principais diretrizes para o sistema viário do parcelamento em comento são relacionadas a seguir:

- A Via de Circulação constitui o sistema viário estruturante que visa a articulação intraurbana de setores ou bairros, possibilitando alternativas de deslocamento para a população residente e conferindo também conectividade às centralidades;
- A via de Circulação de Vizinhança visa distribuir fluxos, proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança, e comporta vias de menor porte voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais.
- Todas as propostas de intervenção viária com as vias existentes devem ser consultadas e aprovadas pelos órgãos de trânsito competentes.
- O traçado viário proposto no parcelamento deve garantir a continuidade do sistema viário, cicloviário e pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização.
- O acesso direto à gleba, aos lotes e/ou empreendimentos de caráter exclusivamente residencial deverá ser proposto através da Via de Circulação de Vizinhança e /ou de vias locais conectadas à Via de Circulação.
- As vias indicadas nestas diretrizes são públicas e não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população.
- O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida a continuidade e conexão da malha urbana;
- Além das vias indicadas nestas Diretrizes, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;
- O projeto do parcelamento deve prever o espaço necessário para implantação de caixas de via com todos os seus componentes.
- Os projetos de sistema viário e de circulação de parcelamento aprovados para as glebas vizinhas ou que integrem os projetos de parcelamento do solo protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR) desta Secretaria, devem ser considerados, caso existam. Esse procedimento visa compatibilizar os projetos de sistema viário e de circulação, mantendo a concordância do traçado viário

- O sistema viário deve seguir o disposto no Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, e na Nota Técnica nº02/2015-DAUrb/SUAT.
- O sistema viário deve considerar as orientações constantes no Guia de Urbanização;
- A caixa das vias limítrofes à gleba deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada ou com o eixo de via existente;
- O projeto do sistema viário inserido na poligonal da gleba deve observar as dimensões mínimas estabelecidas para a caixa da via, conforme referências indicadas nos itens 3.9 e 3.10 da DIUPE 25/2022;
- O projeto urbanístico deve prever a implantação de uma rede de calçadas segura, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana;
- O projeto urbanístico deve prever a criação de percursos agradáveis com infraestrutura adequada, como pavimentação, arborização, mobiliário urbano, iluminação pública, que atendam a critérios estéticos e funcionais, valorizando o pedestre e o ciclista enquanto usuários do espaço público e aumentando as possibilidades de transporte não motorizado;
- As dimensões das calçadas devem ser adequadas ao tipo de uso e ocupação previstos para a área, garantindo a mobilidade e acessibilidade universais de acordo com legislação e normas vigentes;
- Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017;
- Os estacionamentos privados devem conter paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestre;
- Os bolsões de estacionamentos, públicos e privados, devem ficar localizados próximos às edificações de uso comercial, entretanto, seu acesso não deve ocorrer pela testada principal do lote;
- As infraestruturas de circulação de pedestres e ciclistas devem obrigatoriamente ser previstas adjacentes às fachadas ativas das edificações, com a exceção das situações onde essas infraestruturas devem ser deslocadas para garantir a continuidade de infraestrutura já existente ou padrão definido pela SUPAR, que deva ser atendido pelos parcelamentos adjacentes;
- As rampas de acesso a estacionamentos, públicos e privados, e a pátios de carga e descarga, não deverão obstruir o passeio de calçadas, permitindo a livre circulação de pedestres;
- Os estacionamentos devem atender a critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal;
- Deve ser realizada, conforme definição a ser fornecida pela SUPAR, a padronização das calçadas, iluminação, pavimentação, mobiliário urbano e outros, quando esses ultrapassem os limites das glebas, a fim de assegurar a unidade de tecido urbano a ser constituído ao longo do tempo;
- As vias existentes, inseridas na gleba, devem ser readequadas de maneira a receber o mesmo tratamento urbanístico que as novas vias do parcelamento, com a implantação de calçadas, mobiliário urbano, arborização e sinalização, ciclofaixas, ciclovias e vias compartilhadas conforme for o caso;
- Devem ser implantadas ciclovias/ciclofaixas/vias compartilhadas, ao longo de todo o sistema viário relativo ao projeto de parcelamento, existente ou projetado, alvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal;

Quanto às Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo a DIUPE 25/2022 esclarece que a gleba do parcelamento está inserida na Zona C e na APP da DIUR 07/2018.

Na Zona C, foram estabelecidos o uso e a ocupação compatíveis com a proteção do meio ambiente e em especial do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do procedimento do licenciamento ambiental, sendo admitidas as seguintes UOS: RO 1, RO 2, CSII 1, CSII 2, CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, Inst e Inst EP.

Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para a Zona C são apresentados na figura abaixo:

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
Zona C	RO 1 RO 2	1	1	9,50	20
	CSIIR 1 NO	1	1	12,00	20
	CSIIR 2 NO	1	1	12,00	30
	CSII 1 CSII 2	1	1	16,00	10
	CSIIR 1	1	1	15,50	20
	CSIIR 2	1	1	15,50	30
	Inst	1	1	16,00	20
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Figura 30 - Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por Zona.;

Fonte: DIUPE 25/2022

De acordo com a DIUPE 25/2022, foram também estabelecidos os seguintes parâmetros:

- 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;
- No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m², o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na tabela da Figura 30;
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem;

São Diretrizes Específicas para a Zona C da DIUR 07/2018:

- Baixa densidade demográfica associada a menos intensidade de ocupação do solo
- Fortalecer Estratégia de Conectores Ambientais (PDOT) com a criação de áreas verdes e outros ELPUs e parques lineares ao longo dos conectores Santana e Cachoeirinha
- Delimitar, sempre que possível, as áreas de maior sensibilidade ambiental com Vias Parque;

Ainda referente ao uso do solo, é dito na DIUPE 25/2022 as seguintes orientações:

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

4.8. Os projetos urbanísticos deverão considerar para quarteirões, preferencialmente, as medidas máximas de 250 m (duzentos e cinquenta metros) lineares em cada lateral ou 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados) de área;

(...)

4.10. O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltados para o logradouro público e são obrigatórios nos tratamentos de divisas de lotes voltados ao logradouro público o uso de fachadas ativas e permeabilidade

mínima de 50% (cinquenta por cento), conforme art. 34, § 2º da LUOS, Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019;

4.10.1. Entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, sendo as ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos etc.;

4.11. O projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no Estudo Técnico nº 03/2017 – COINST/SUGEST/SEGETH.”

Em relação as Diretrizes de Densidade Populacional a DIUPE 25/2022 confirma a densidade baixa de acordo com o PDOT vigente para a gleba do parcelamento, sendo definida para cada área da gleba a faixa de densidade e a população mínima e máxima, conforme segue:

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona C	23,95	15 a 50	359	1197
APP + Declividade	19,40	0	0	0
Total:			359	1197

Figura 31 - Densidade aplicável a área de estudo.

Fonte: DIUPE 25/2022

O Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental poderá redefinir as poligonais das APP, indicando áreas diferentes das apresentadas nesta DIUPE. Havendo alteração nos valores definidos para área parcelável desta DIUPE em decorrência do Licenciamento Ambiental e/ou o Estudo Ambiental, deverá ser mantida a Densidade Admitida de 15 a 50 hab/ha.

Não há obrigação quanto à utilização dessa densidade ou seu acréscimo, o projeto de urbanismo poderá prever nessas áreas usos exclusivamente de atividades econômicas sem residência.

Para as Diretrizes de Áreas Públicas a DIUPE 25/2022 estabeleceu para o total da área parcelável da gleba o percentual mínimo de 15% a serem destinados a EPC, EPU e ELUP de uso e domínio público, distribuídos conforme quadro a seguir:

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	5%
Total mínimo exigido:	15%

Figura 32 - Percentual mínimo exigido para cada tipologia de área pública.

Fonte: DIUPE 25/2022

Ainda sobre as Diretrizes de Áreas Públicas, a DIUPE 25/2022 dispõe, entre outros:

- Os EPC e ELUP devem ser integrados ao tecido urbano por meio das vias, calçadas, ciclovias/ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso à população dessas áreas;
- 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 as áreas de vegetação nativa existente quando possível;

- *No entorno dos ELUP, a destinação dos lotes deve buscar a diversidade e complementaridade de usos, dando preferência ao uso misto, a fim de contribuir para a vitalidade do espaço e para a segurança da população nas diferentes horas do dia;*
- *Os EPC e ELUP devem estar localizados em áreas de franco acesso a fim de garantir seu uso pela população. Dessa forma, não podem ser localizados no interior das áreas do condomínio urbanístico ou loteamentos fechados no parcelamento;*
- *Não serão admitidas áreas ou lotes destinados à EPC em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) ou em áreas demarcadas como Área de Preservação Permanente – APP, nos termos da Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e da Lei n° 12.651, de 25 de maio de 2012 ;*
- *O percentual de EPU, assim como sua localização e a dimensão das faixas de servidão para a sua implantação, podem ser alterados após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território;*
- *Não são considerados ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;*
- *Não serão considerados ELUP os canteiros centrais de vias e rodovias, assim como quaisquer outras áreas pertencentes aos elementos de sistema viário: como divisores de recuos e pistas de rolagem, áreas não ocupadas de rotatórias e elementos organizadores de estacionamento;*
- *O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltados para os ELUP, sendo obrigatório o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento) nos tratamentos de divisas de lotes voltadas aos ELUP, conforme art. 34, § 2º da LUOS, Lei Complementar N° 948, de 16 de janeiro de 2019;*
- *Os ELUP devem estar localizados, preferencialmente, nas proximidades de Áreas de Preservação Permanente - APP, a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental.*

7. DESCRIÇÃO DO PROJETO

7.1. Informações Gerais

O parcelamento apresenta uma área de 432.755,587 m², e propõe a criação de 02 lotes com UOS COL, no formato de Condomínio de Lotes, os quais serão aprovados concomitantemente ao presente projeto de urbanismo. Nos 02 lotes de COL serão criadas 600 unidades autônomas.

São propostos, também, 03 lotes institucionais públicos – Inst-EP e 01 lote com UOS CSII 2, cuja ocupação ocorre por meio de edificação destinada a múltiplas atividades. Serão destinadas, ainda, áreas para Espaços Livres de Uso Público (ELUP e Equipamentos Públicos Urbanos (EPU), com finalidades de implantação de espaços de lazer e elementos de infraestrutura.

Os lotes destinados ao Uso Institucional (Equipamentos Públicos ou Comunitários) e o de Uso Comercial estão localizados na área próxima ao acesso do parcelamento e próximos a espaços públicos para propiciar a interação social e aproveitamento pela população.

O projeto considerou os aspectos urbanísticos, ambientais e topográficos do sítio para proposição de seu traçado, além as Diretrizes Urbanísticas - DIUR 07/2018 e DIUPE 25/2022, tanto em relação ao zoneamento quanto à hierarquia viária, buscando funcionalidade e qualificação do espaço urbano.

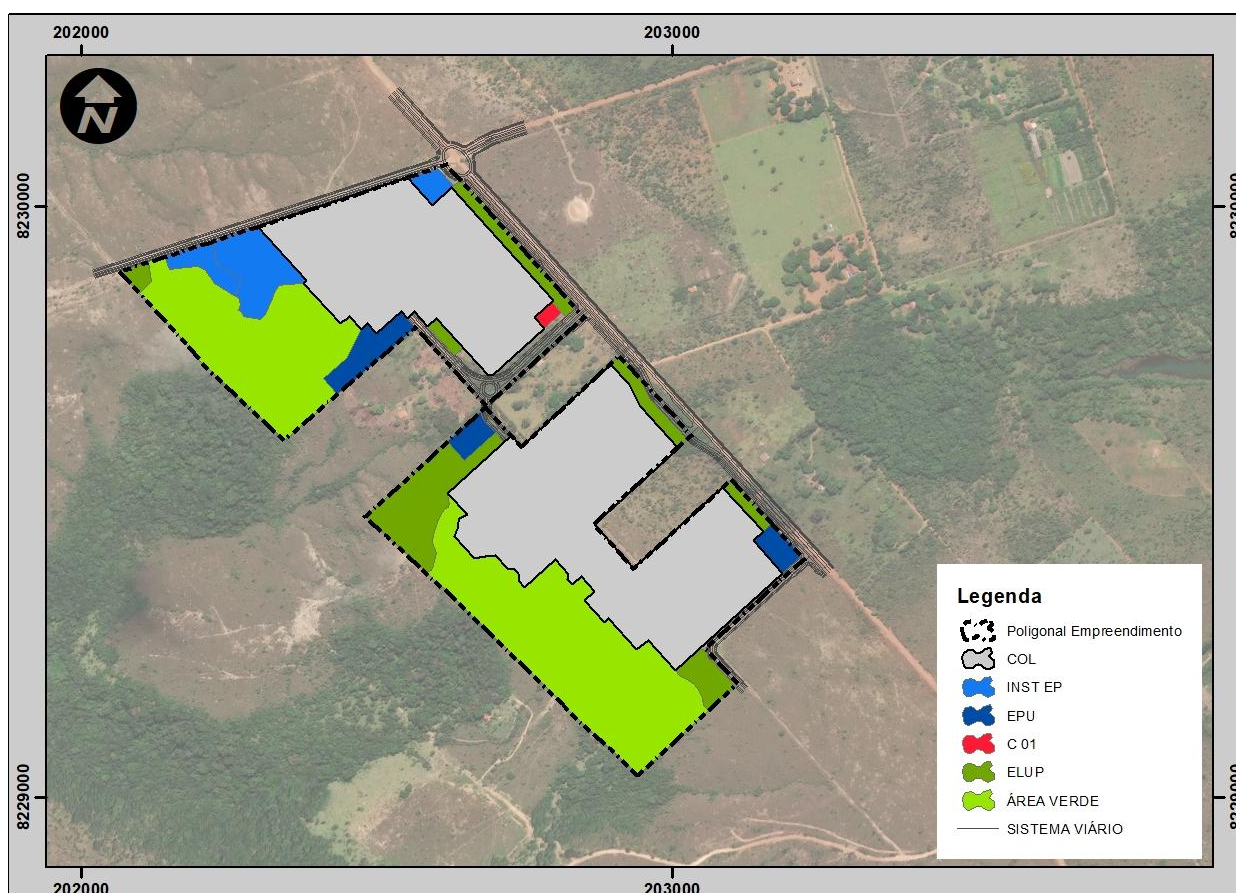


Figura 33 - Mapa de Uso do Solo proposto para o parcelamento

Fonte: Edição própria, 2025

7.2. Usos e ocupação propostos para o projeto

Na Zona C da DIUR 07/2018 e DIUPE 25/2022, o projeto propõe a criação de 6 lotes cujo uso do solo são:

- UOS CSII 2

O Projeto apresenta 01 lote UOS CSII 2, com área de 1.000,00 m². Nesse lote serão desenvolvidas atividades comerciais que possam oferecer serviços e bens de consumo diário para a população da poligonal do projeto, localizado na porção central do parcelamento, próximo a VC 467;

- UOS COL

O Projeto apresenta 02 lotes UOS COL. Os condomínios dispõem de um total de **600** unidades autônomas (distribuídas pelos 02 condomínios) com áreas entre 200,00m² e 650,00m². De forma mais específica, os referidos lotes têm as seguintes quantidades de áreas e unidades autônomas:

COL 1 tem área de **87.182,26 m²** e **244** unidades autônomas;

COL 2 tem área de **126.473,45 m²** e **356** unidades autônomas;

- UOS Inst EP

O Projeto apresenta 03 lotes Inst-EP para Equipamentos Públicos ou Comunitários (EPC/EPU), com áreas entre **2.518,57 m²** e **12.523,12 m²**. Nesses lotes serão desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários.

Também estão previstas as áreas destinadas aos Espaços Livres de Uso Público – ELUP e Equipamentos Públicos Urbanos - EPU para a implantação de praças, espaços públicos de convivência e dispositivos técnicos de drenagem pluvial, além de áreas verdes ajardinadas e áreas destinadas às faixas de serviços públicos.

7.3. Endereçamento

A via estruturante do parcelamento foi nomeada como Avenida Morada do Sol. Essa avenida se ramifica em duas novas avenidas: Av. Morada do Sol Norte e Av. Morada do Sol Sul, que dão acesso aos lotes UOS COL do parcelamento, cujo endereçamento fica como descrito abaixo:

- Setor Santa Bárbara Av. Morada do Sol Norte, Lote 125.
- Setor Santa Bárbara Av. Morada do Sol Sul, Lote 73

O lote de UOS CSII 2 (de uso comercial) possui o seguinte endereçamento:

- Setor Santa Bárbara Av. Morada do Sol, Lote 52

Os lotes de UOS Inst-EP serão endereçados da seguinte forma:

- Setor Santa Bárbara Av. Morada do Tatu, Lote 35
- Setor Santa Bárbara Av. Morada do Tatu, Lote 373
- Setor Santa Bárbara Av. Morada do Tatu, Lote 455

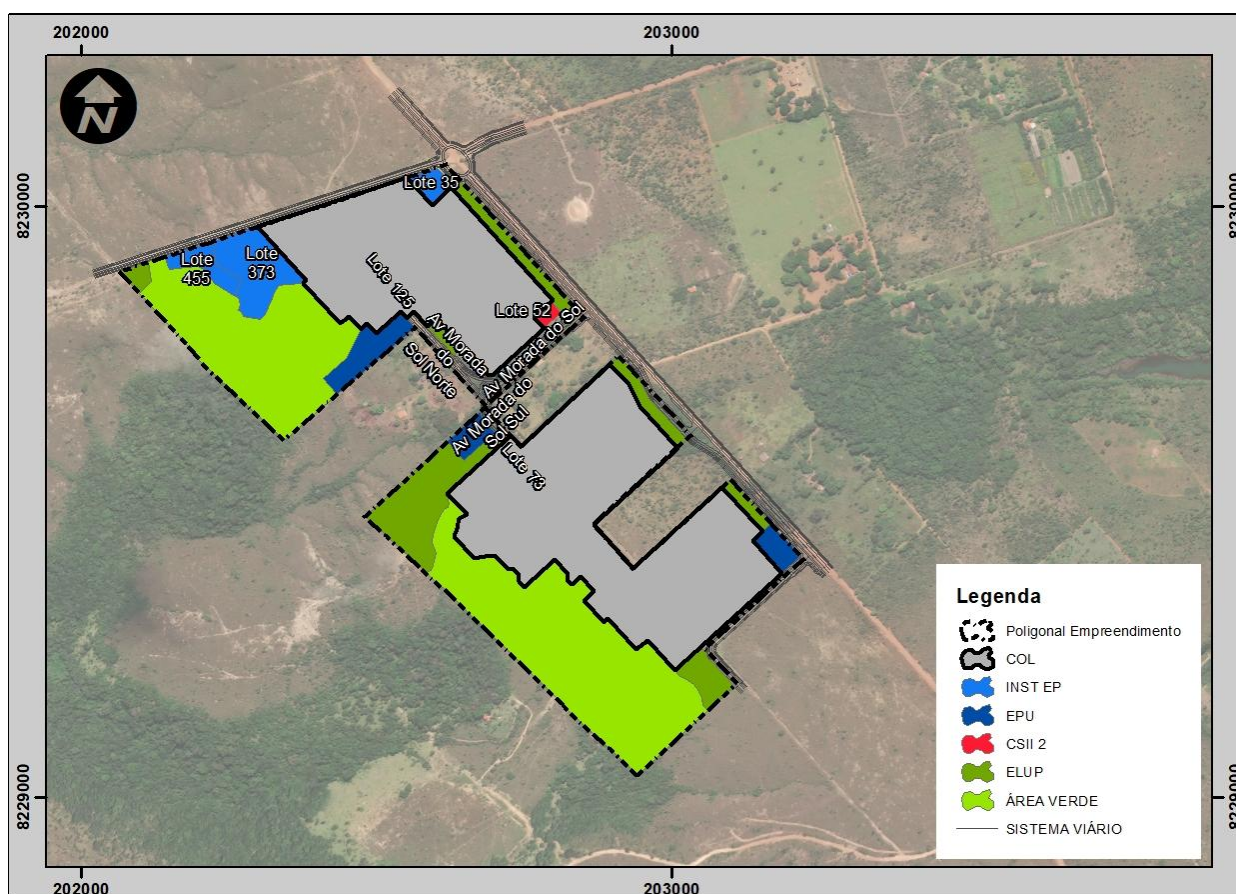


Figura 34 - Mapa de Endereçamento proposto para a poligonal do projeto

Fonte: Edição própria, 2025

Dentro dos condomínios de lotes (COL) serão criados conjuntos e unidades autônomas denominadas “Casa”. A numeração dos conjuntos é associada às vias internas do COL, onde as vias orientadas

Noroeste-Sudeste serão ímpares e as vias orientadas Sudoeste-Nordeste serão pares. Dessa forma, o endereçamento de uma unidade residencial num condomínio de lotes, exemplarmente será:

- Setor Santa Bárbara Av. Morada do Sol Sul, Lote 73, Conjunto 3, Casa 10.

O croqui abaixo exemplifica como será o endereçamento dentro dos condomínios de lotes - COL:

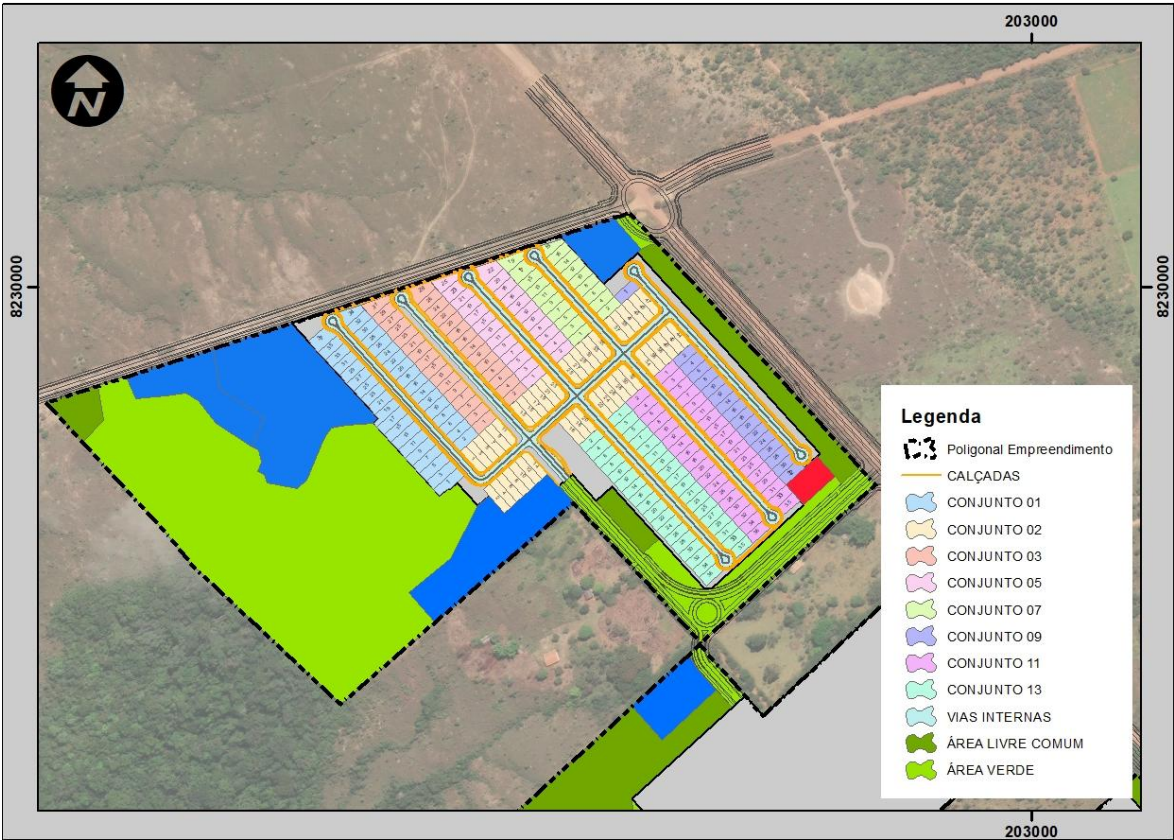


Figura 35 - Mapa de Endereçamento proposto para o interior dos COL 1
Fonte: Edição própria, 2025

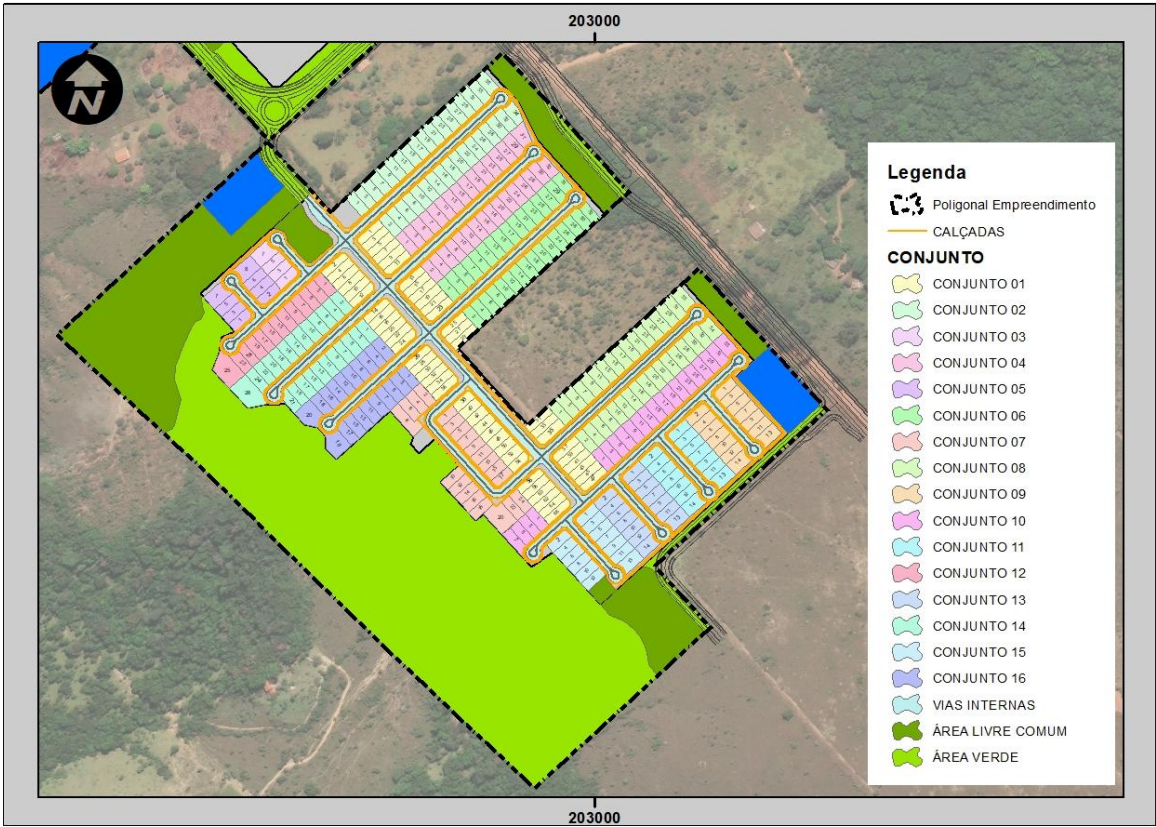


Figura 36 - Mapa de Endereçamento proposto para o interior do COL 2
Fonte: Edição própria, 2025

7.4. Densidade do Parcelamento

A densidade demográfica de referência para o parcelamento considera os valores mensurados e previstos originalmente na DIUPE 25/2022, onde a população mínima e máxima é calculada usando como referência a área parcelável da gleba. No documento é informado que a área em Zona C (área considerável parcelável pela DIUPE 25/2022) é de 23,95 ha e a área de APP + declividade é de 19,40 ha.

O estudo ambiental altera esses valores, a partir do momento que são delimitadas as novas áreas de APP, onde somente na parte mais sudeste da gleba, onde um curso mais encaixado e inserido em relevo mais planejado tinha presença de lâmina d'água e foi classificado como curso intermitente associado a olho d'água e, portanto, foram definidas suas duas APPs. Sendo APP de 30 metros para o curso d'água intermitente e um raio de 50 metros para o olho d'água.

A área da APP passa a ser de 1,277 ha, e a área parcelável de 41,998 ha. Com isso a tabela abaixo mostra os valores mínimos e máximos de população que podem ser considerados para a gleba:

Tabela 1 - Distribuição da densidade no parcelamento Morada do Sol

Fonte: Edição própria, 2025

Zona de Uso e Ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona C	41,998	15 a 50	629	2.099
APP + Declividade	1,277	0	0	0
Total:			629	2.099

O cálculo de densidade previsto neste projeto foi calculado com base na área parcelável da poligonal de projeto de 41,998 ha, considerando a média de 3,3 moradores por domicílio, calculada para o Distrito Federal (IBGE, censo de 2010).

O presente projeto apresenta quantitativo de 600 unidades habitacionais, com uma população total de 1.980 habitantes numa área de 41,998 ha, ou seja, apresenta densidade de 47,14 habitantes por hectare, que está dentro da faixa de densidade baixa (15 a 50 hab/ha) definida no PDOT/09, na DIUR 07/2018 e na DIUPE 25/2022.

Tabela 2 - Densidade do parcelamento Morada do Sol

Fonte: Edição própria, 2025

POLIGONAL DE PROJETO			
Área (ha)	Nº de Unidades Habitacionais	População	Densidade (Hab/ha)
41,998	600	1980	47,14

Com relação aos lotes COL, especificamente, o projeto de parcelamento apresenta a seguinte população máxima para cada Lote:

Tabela 3 - Densidade dos Condomínios de Lote - COL no parcelamento Morada do Sol

Fonte: Edição própria, 2025

Denominação do Condomínio	Área (m2)	Nº de Unidades Habitacionais	População	Densidade (Hab/ha)
COL 1	87.182,257	244	806	92,450
COL 2	126.473,446	356	1.174	92,889

7.5. Concepção do Sistema Viário

O traçado do sistema viário proposto considerou a declividade do terreno, as áreas de fragilidade ambiental, as diretrizes de Sistema Viário e Circulação estabelecidas pela DIUR 07/2018 e da DIUPE 25/2022, sendo proposto de modo a garantir a permeabilidade e integração do tecido urbano.

O sistema viário foi dimensionado de forma a atender aos parâmetros trazidos pelo Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, prevendo o espaço necessário para a implantação de caixas de vias contendo todos os seus componentes, de forma a permitir a fluidez do tráfego local e integração com os demais sistemas de transporte e circulação.

O projeto propõe a estruturação viária com a implantação de uma Via de Circulação (Av. Morada do Sol), na área central do parcelamento, sendo acessada pela VC 467, que entra na gleba no sentido Nordeste-Sudoeste. A referida Via de Circulação se ramifica em duas Vias de Circulação de Vizinhança 1, a Av. Morada do Sol Norte e a Av. Morada do Sol Sul, que dão acesso aos lotes UOS COL.

A Av. Morada do Sol, Via de Circulação VC-467 (proposta pela DIUR 07/18) e a Via de Circulação de Vizinhança Av. Morada do Tatu (proposta na DIUPE 25/2022), formam os principais eixos de circulação viária e de ligação do parcelamento com a rodovia DF-140, integrante do Sistema Rodoviário do Distrito Federal e é considerada como o principal eixo viário condutor da ocupação da região. Recomenda-se a continuidade da Via de Circulação de Vizinhança 1 em sentido sudeste, nos futuros parcelamentos situados à sudeste da gleba, para garantir a permeabilidade da malha viária na região.

Vale esclarecer que os traçados das Via de Circulação (DIUR 07/18) e Via de Circulação de Vizinhança (DIUPE 25/2022), foram mantidos, sendo apenas proposto 1 rotatória na conexão entres essas duas vias e um retorno na VC 467, visando a possibilidade de saída do condomínio para quem quer seguir sentido noroeste.

Deve-se considerar, ainda, que o desenho da Via de Circulação de Vizinhança proposta no presente Projeto “garante a continuidade dos sistemas viário, ciclovitário e de pedestres”, atendendo ao que determina o item 3.3 da DIUPE 25/2022, e que o traçado viário presente nas Diretrizes Urbanísticas “é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana”, como determina o item 3.5 da mesma DIUPE.

As Vias de Circulação de Vizinhança 1, são articuladas para fornecer acesso aos lotes condominiais. É proposto também que, por ocasião de parcelamento do solo das glebas lindeiras à poligonal do presente parcelamento, a criação de uma via de Circulação de Vizinhança 1, no limite sudeste da gleba, para garantir o acesso das glebas lindeiras ao parcelamento.

As vias internas dos condomínios serão formatadas como Vias de Circulação de Vizinhança 1 na via estruturante do condomínio e Vias de Circulação de Vizinhança 2, para dar acesso às unidades habitacionais localizadas no interior destes lotes.

A proposta viária do parcelamento e suas hierarquias como um todo basearam-se nas Diretrizes de Sistema Viário definidas na DIUR 07/2018 e DIUPE 25/2022, conforme figura a seguir:

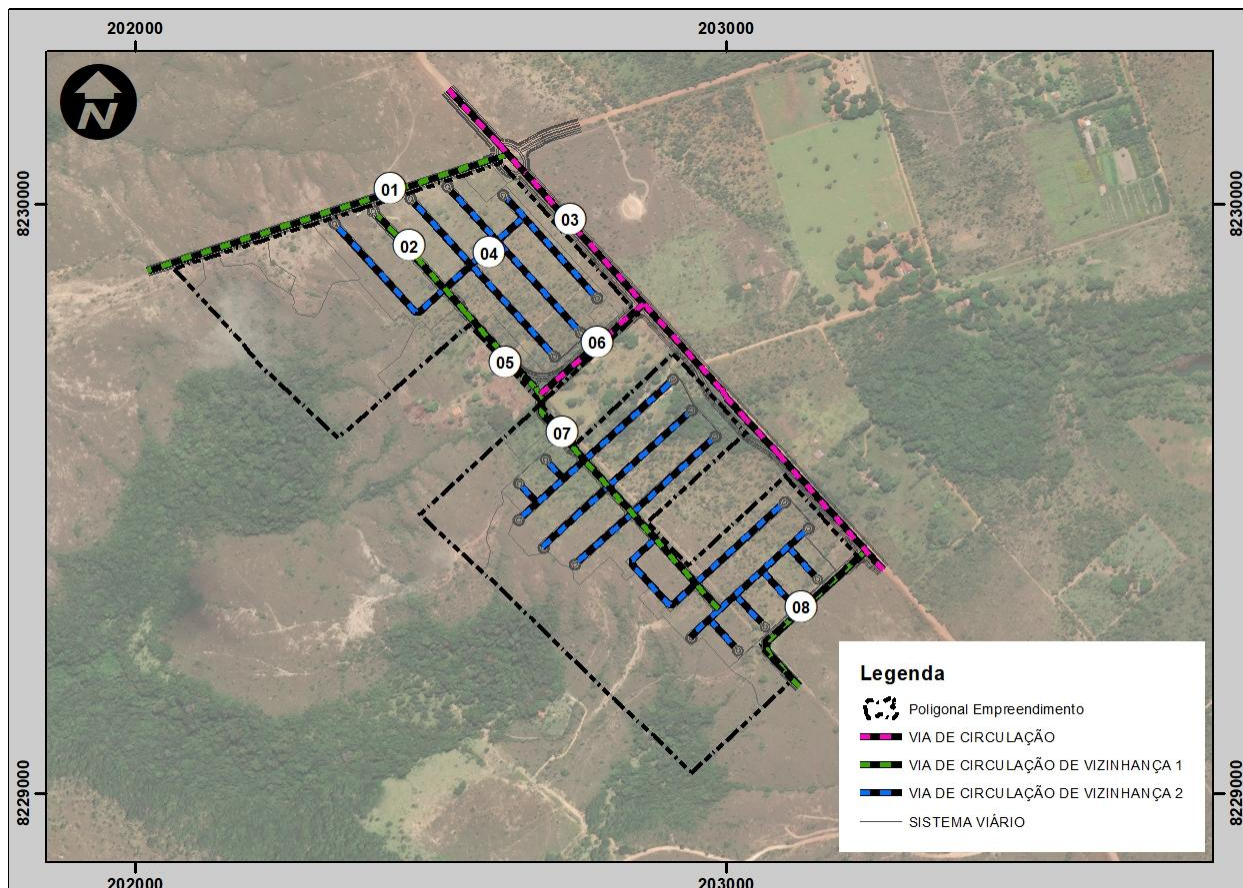


Figura 37 - Mapa de Hierarquia Viária proposta para o parcelamento

Fonte: Edição própria, 2025

Os perfis viários adotados no projeto atendem aos dispositivos estabelecidas pelo Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017 e pela Nota Técnica no 02/15 – DAURB/SUAT/SEGETH, que trata de diretrizes para o sistema viário de novos parcelamentos urbanos. Diante da hierarquização viária definida no projeto, são apresentados os perfis a serem implantados no parcelamento, conforme figuras abaixo.

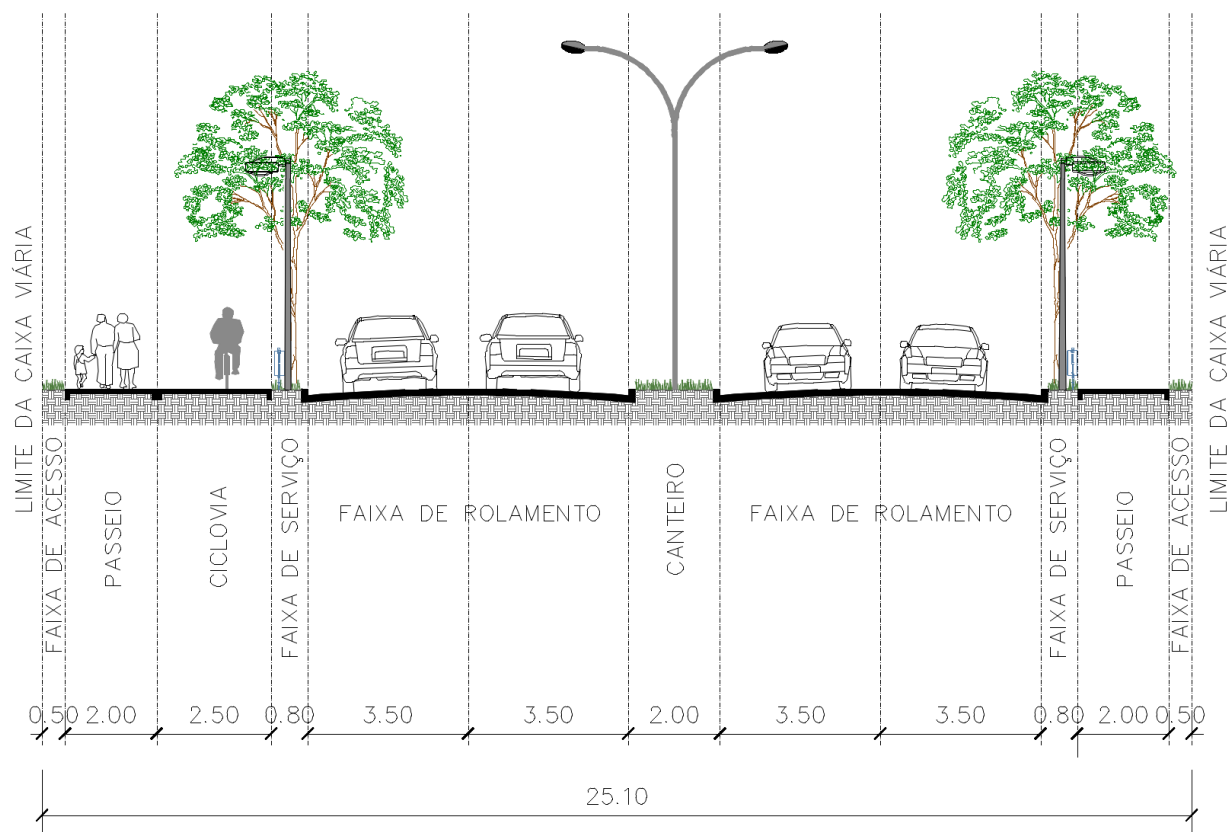


Figura 38 - Perfil viário da Via de Circulação - VC 467
Fonte: Edição própria, 2025

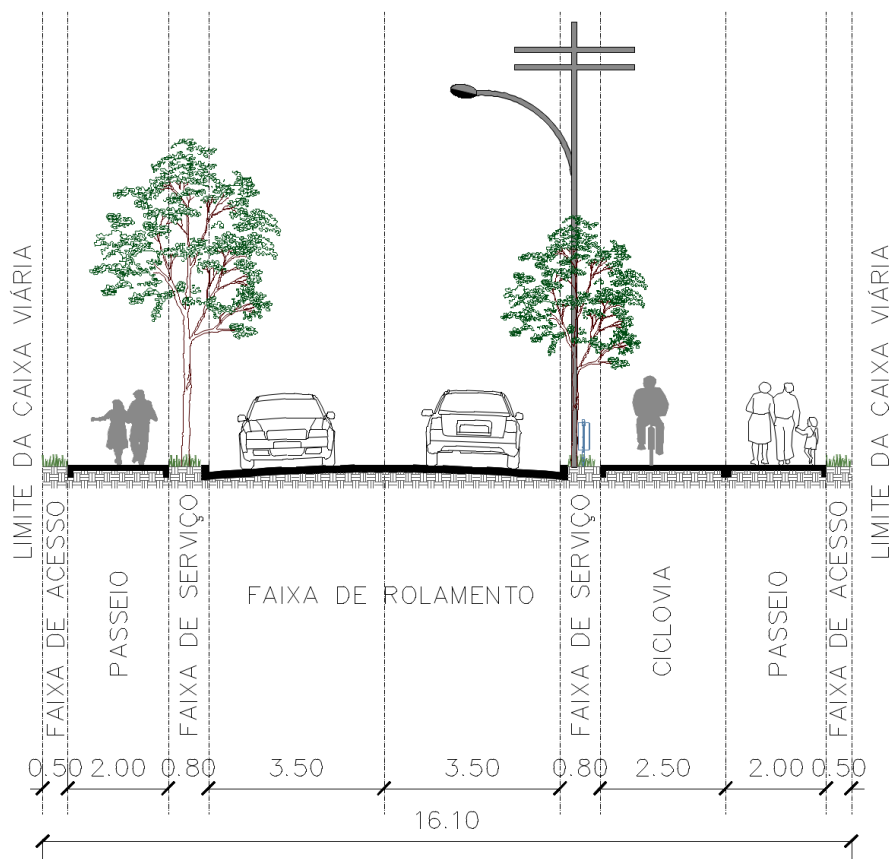


Figura 39 - Perfil viário da Via de Circulação de Vizinhança 1 – Av. Morada do Tatu
Fonte: Edição própria, 2025

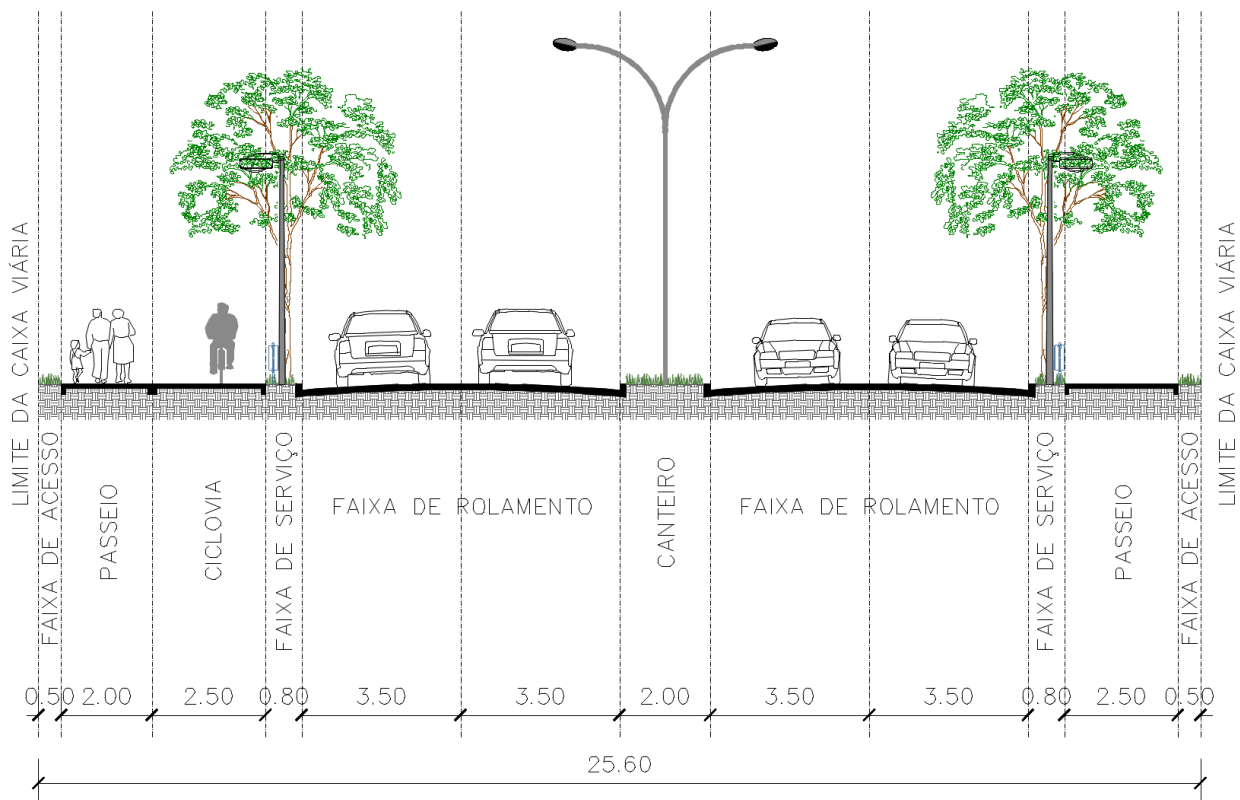


Figura 40 - Perfil viário da Via de Circulação - Av. Morada do Sol
 Fonte: Edição própria, 2025

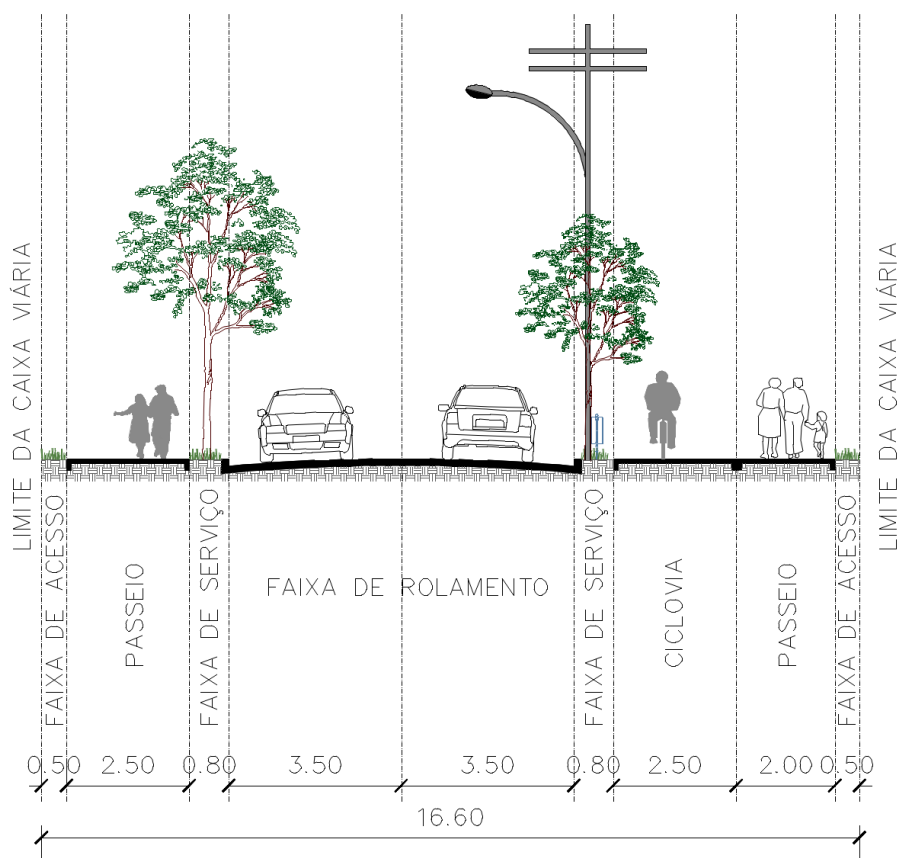


Figura 41 - Perfil viário da Via de Circulação de Vizinhaça 1 – Av. Morada do Sol Norte/Sul
 Fonte: Edição própria, 2025

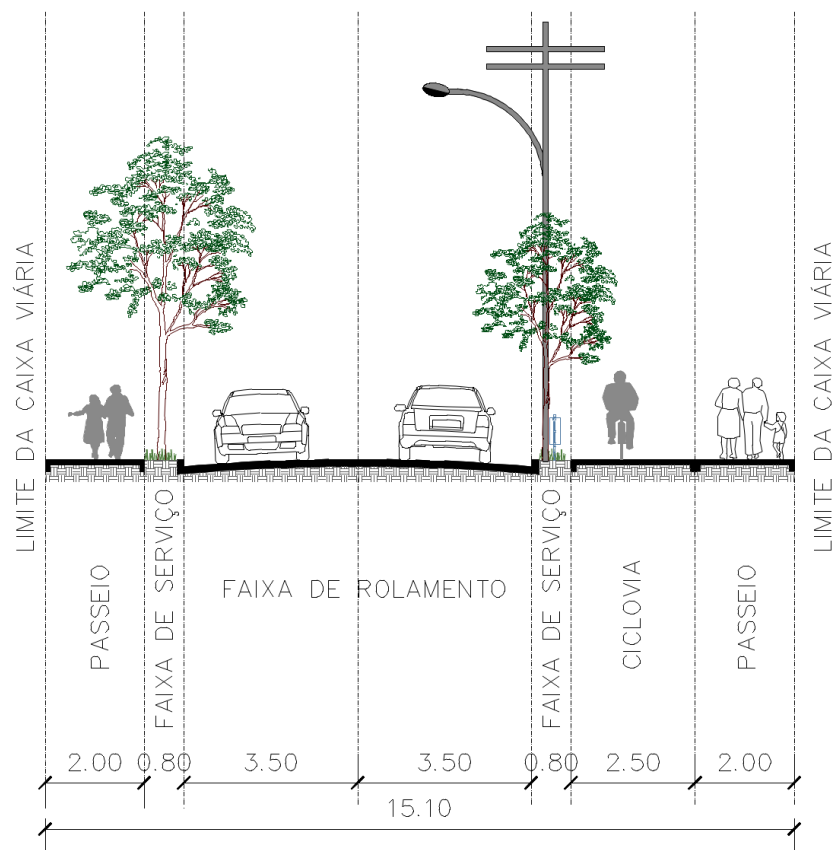


Figura 42 - Perfil viário da Via de Circulação de Vizinhança 1 interna dos lotes UOS COL
Fonte: Edição própria, 2025

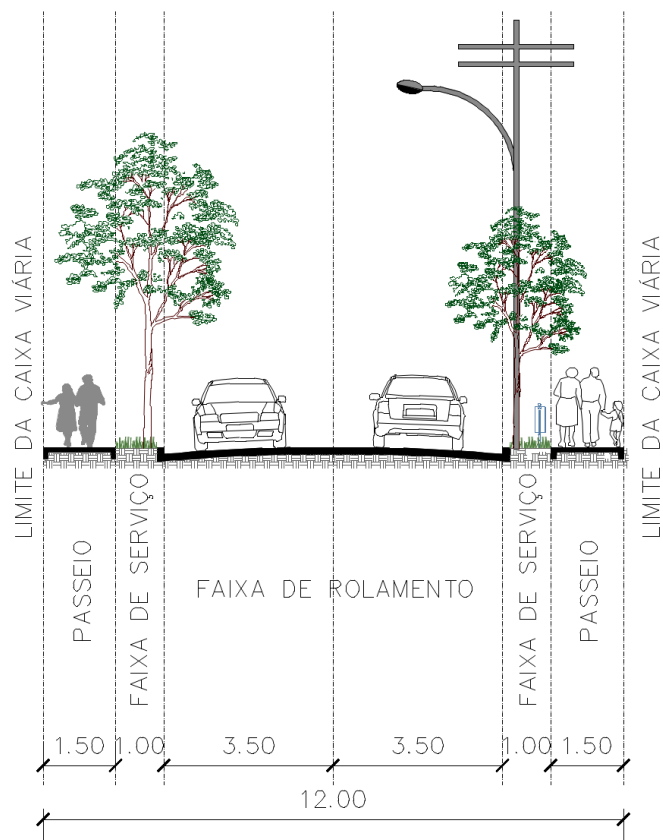


Figura 43 - Perfil viário da Via de Circulação de Vizinhança 2 interna dos lotes UOS COL
Fonte: Edição própria, 2025

Estão previstas calçadas arborizadas e ciclovias, que ligam todas as áreas do parcelamento, com objetivo de incentivar e facilitar a mobilidade ativa da população. As faixas de serviço das vias públicas

foram dimensionadas mais largas que o mínimo exigido na legislação, para auxiliar na permeabilidade do solo e na drenagem pluvial, além de possibilitar o plantio de vegetação de pequeno/médio porte ao longo das calçadas. Para a arborização viária recomenda-se o uso de espécies nativas do cerrado ou bem adaptadas ao bioma, com raiz profunda e que ofereçam bom sombreamento.

As Via de Circulação e de Vizinhança do Tipo 1 têm ciclovia de 2,5 metros de largura em uma de suas laterais, conforme pode ser visto nas imagens dos perfis acima, e configuram a malha de circulação cicloviária apresentada na figura abaixo, que abrange todas as áreas públicas do parcelamento.

O sistema de ciclovias proposto no presente projeto está estruturado de modo que permite sua conexão com a principal via de acesso ao parcelamento e, também, com os sistemas viários dos demais futuros parcelamentos das áreas limítrofes à essa poligonal de trabalho

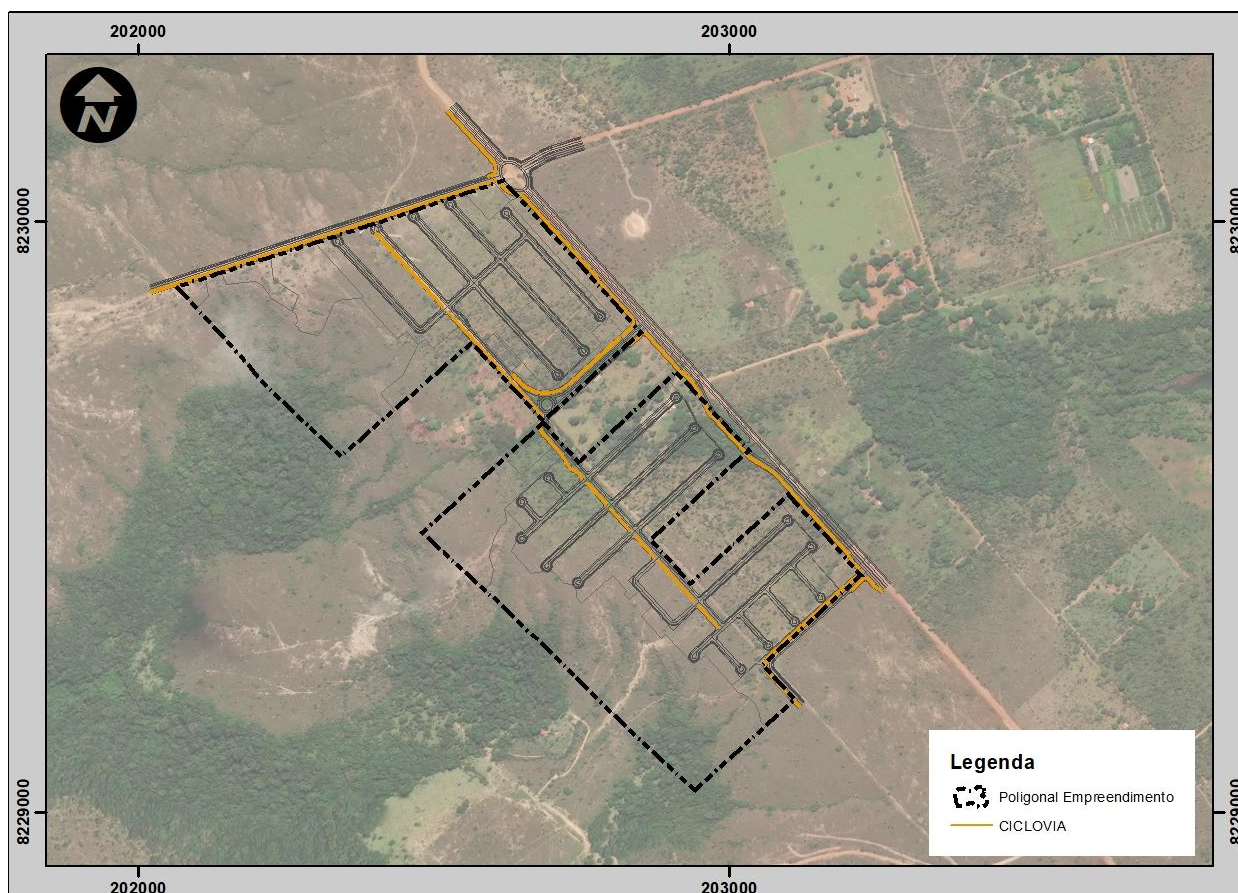


Figura 44 - Mapa do Sistema Cicloviário proposto

Fonte: Edição própria, 2025

7.6. Áreas Públicas

A DIUPE 25/2022 solicita percentual mínimo de 15% da área parcelável a ser destinada a Equipamento Público (Comunitário ou Urbano) e Espaços Livres de Uso Público. Porém, informa que estes percentuais podem ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela SUPAR, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

O parcelamento prevê 03 lotes para a implantação de Equipamentos Públicos – Inst EP (Comunitários ou Urbanos). Estes lotes estão localizados ao longo da Via de Circulação de Vizinhança (Av. Morada do Tatu) proposta pela DIUPE 25/2022 (com áreas que variam entre de 2.518,57m² e 12.523,12m². Por estarem dispostos em uma das vias estruturante da região, estes lotes serão capazes de atender equipamentos de caráter regional e do próprio empreendimento, conforme tabela e figura abaixo.

O parcelamento apresenta outras 07 áreas destinadas ao uso de Espaço Livre de Uso Público – ELUP, distribuídas pelo parcelamento, com áreas diferenciadas variando entre 1.341,88m² e 18.377,90m². A diversidade de formatos e tamanhos dos ELUPs no projeto visa ofertar um sistema de espaços verdes que possibilite diferentes atividades ao ar livre, principalmente de lazer ativo e contemplativo. São destinadas 03 áreas de EPU para a locação das bacias de drenagem, que variam de área entre 3.009,08m² e 7.259,30m²

O projeto deste parcelamento destina 23,44% da sua área parcelável para Espaço Livre de Uso Público (ELUP), Equipamentos Públicos – Inst-EP e EPU (Equipamentos Públicos Urbanos) com objetivo

de atender as disposições da DIUR 07/2018 e da DIUPE 25/2022, e valorizá-los como elemento da paisagem urbana.

Área Passível de Parcelamento	302.222,872 m ²	100%
ENDEREÇO PROPOSTO	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Av. Morada do Tatu, Lote 35	2.518,57	1,44%
Av. Morada do Tatu, Lote 373	12.523,12	4,14%
Av. Morada do Tatu, Lote 455	4.352,22	0,83%
ELUP	1.341,88	0,44%
ELUP	1.607,73	0,53%
ELUP	2.039,96	0,67%
ELUP	3.852,20	1,27%
ELUP	4.827,90	1,60%
ELUP	5.923,03	1,96%
ELUP	18.377,90	6,08%
EPU	3.009,08	1,00%
EPU	3.193,87	1,06%
EPU	7.259,30	2,40%
TOTAL	70.826,78	23,44%

Vale destacar que essas áreas serão preservadas nas ELUPs como trechos de vegetação nativa, destinadas às atividades de contemplação, garantindo a sua integridade. Tal solução compatibiliza a necessidade de preservação dessas superfícies com o uso-fruto da população que poderá desfrutá-las como espaços que fazem parte dos cenários urbanos percebidos visualmente pelas pessoas.

7.7. QUADRO SINTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I - Área Total da Poligonal do Projeto	432.755,59	100,00%
II - Área Não Parcelável	130.532,72	30,16%
a. Faixa de Domínio	0,00	0,00%
b. Faixa não edificável definida em projeto (APP + Faixa de proteção de grotas + Áreas Verdes)	130.532,72	30,16%
III - Área Passível de Parcelamento: I - (IIa + IIb + IIc)	302.222,87	69,84%

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		302.222,87	100,00%
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSII 2	1	1.000,00	0,33%
b. COL	2	213.655,70	70,69%
c. Inst-EP	3	19.393,91	6,42%
TOTAL	6	234.049,61	77,44%
2. Áreas Públicas		68.173,26	22,56%
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		51.432,87	17,02%
a.i. ELUP		37.970,61	12,56%
a.ii. EPU		13.462,26	4,45%
b. Áreas Verdes Públicas		3.893,83	1,29%
b.i. Áreas Verdes		3.893,83	1,29%
b.ii. EPU			0,00%
c. Sistema de Circulação (via, ciclovias, calçadas e todos os seus componentes)		12.846,56	4,25%
Inst EP + ELUP + EPU = 1c + 2a + 2b.ii		61.258,35	20,27%
Inst EP + ELUP + EPU + Área Verde Pública + Circulação = 1c + 2a + 2b + 2c		87.567,17	28,97%

8. PROJETOS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIO DE LOTES - COL

O projeto do parcelamento Morada do Sol está composto principalmente por quadras residenciais configuradas como condomínios de lotes - COL, para construção de unidades residenciais no formato de casas assobradadas. São 02 lotes de uso COL. Cada condomínio apresenta uma quantidade diferente de unidades autônomas, além de áreas verdes livres para uso comum dos condôminos e, caso necessário, implantação de algum elemento de infraestrutura privativa do condomínio.

A distribuição interna dos lotes condominiais está apresentada na figura que segue.



Figura 45 - Mapa de distribuição interna dos COLs
Fonte: Edição própria, 2025

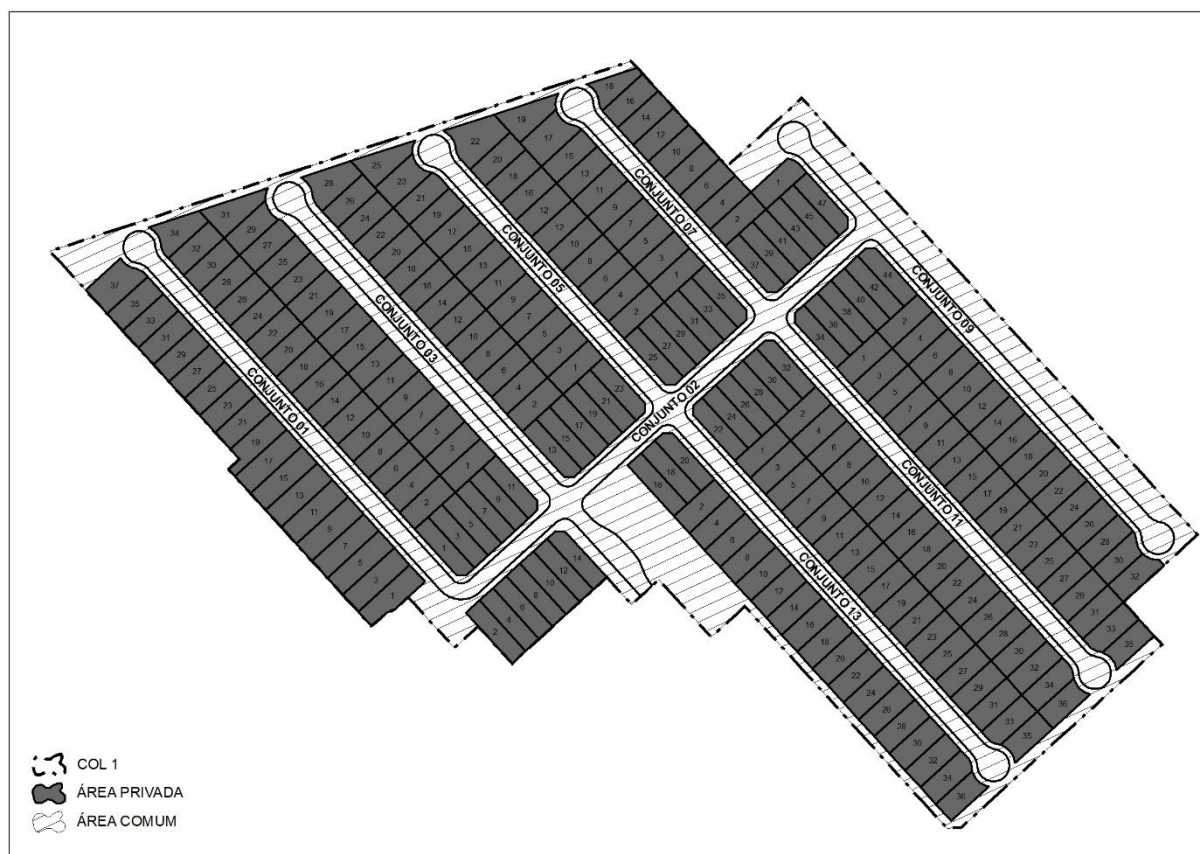
Os lotes em formato de Condomínio de Lotes – COL propõem distribuição das unidades autônomas da seguinte forma:

Denominação do Condomínio	Área (m2)	Nº de Unidades Habitacionais
Av. Morada do Sol Norte, Lote 125 (COL 1)	87.182,257	244
Av. Morada do Sol Sul, Lote 73 (COL 2)	126.473,446	356

Os lotes de COL serão configurados nos moldes da Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023 e de suas regulamentações e serão aprovados concomitantemente ao Projeto de Urbanismo.

8.1. COL 1 – Av. Morada do Sol Norte, Lote 125

QUADRO RESUMO COL 1: Setor Santa Barbara Av. Morada do Sol Norte, Lt 125



1. USO PREVISTO		Tipologia
a. Uso Predominante	COL	Casa Unifamiliar
b. Uso Complementar	-	
	Área (m²)	Percentual (%)
2. Área do Lote Condominial	87.182,26	100,00%
3. Área Total de Uso Exclusivo (área total de Unidades Autônomas)	59.221,96	67,93%
4. Áreas Comuns Condominiais	27.960,30	32,07%
a. Áreas Edificadas ¹	235,00	0,27%
b. Sistema de Circulação	21.630,91	24,81%
c. Áreas Livres	6.094,39	6,99%
Subtotal	27.960,30	32,07%
5. Taxa de Permeabilidade ²	17.437,40	20,00%
6. Taxa de Ocupação ³	38.729,27	44,42%
7. Quantidade de Unidades Autônomas (UA)	244,00	
8. Índice Habitantes / Unidades Autônomas (Hab/UA)	3,30	
9. População Estimada (Hab)	805,20	
10. Densidade (Hab/Ha)	92,36	

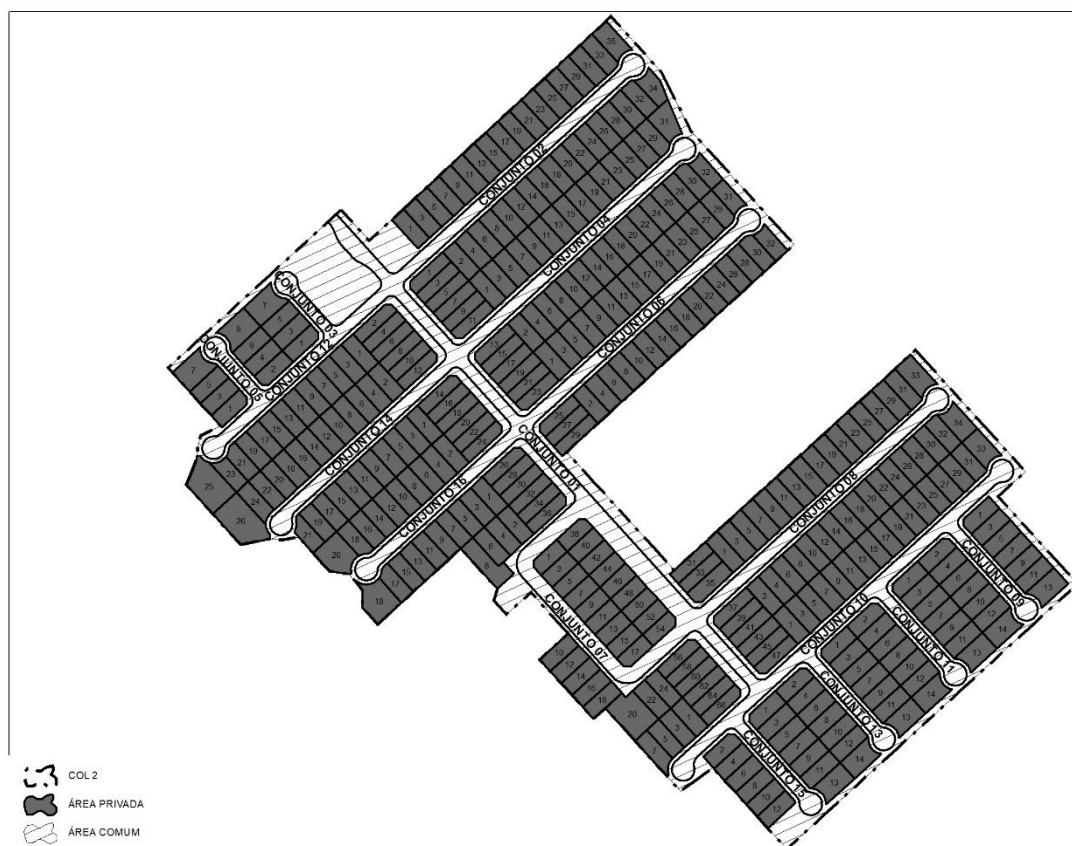
[1]. Conforme estabelecido no Código de Edificações vigente

[2]. Área não pavimentada/ Área do Lote

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

8.2. COL 1 – Av. Morada do Sol Sul, Lote 73

QUADRO RESUMO COL 2: Setor Santa Bárbara Av. Morada do Sol Sul, Lt.73



1. USO PREVISTO		Tipologia
a. Uso Predominante	COL	Casa Unifamiliar
b. Uso Complementar	-	
	Área (m²)	Percentual (%)
2. Área do Lote Condominial	126.473,45	100,00%
3. Área Total de Uso Exclusivo (área total de Unidades Autônomas)	87.738,74	69,37%
4. Áreas Comuns Condominiais	33.923,18	26,82%
a. Áreas Edificadas ¹	235,00	0,19%
b. Sistema de Circulação	29.231,68	23,11%
c. Áreas Livres	4.456,50	3,52%
Subtotal	38.734,70	30,63%
5. Taxa de Permeabilidade ²	23.625,21	18,68%
6. Taxa de Ocupação ³	57.265,18	45,28%
7. Quantidade de Unidades Autônomas (UA)	356,00	
8. Índice Habitantes / Unidades Autônomas (Hab/UA)	3,30	
9. População Estimada (Hab)	1.174,80	
10. Densidade (Hab/Ha)	92,89	

[1]. Conforme estabelecido no Código de Edificações vigente

[2]. Área não pavimentada/ Área do Lote

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

9. PERMEABILIDADE

A poligonal do parcelamento está inserida na Zona de Uso Sustentável (ZUS) da Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central. Nessa Zona, a impermeabilização máxima do solo deve ficar restrita a 50% da área. A permeabilidade geral proposta nesse parcelamento encontra-se descrita no quadro da tabela abaixo e as áreas permeáveis estão esquematicamente representadas na figura abaixo.

ÁREAS CONSIDERADAS	Área (m²)	Taxa de Permeabilidade (%)	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	432.755,59			100,00%
a. CSII 2	1.000,00	10,00%	100,00	0,02%
b. COL	213.655,70	19,22%	41.062,62	9,49%
c. Inst - EP	19.393,91	20,00%	3.878,78	0,90%
d. ELUP	37.970,61	70,00%	26.579,43	6,14%
e. EPU	13.462,26	100,00%	13.462,26	3,11%
f. Área Verde Pública	3.893,83	100,00%	3.893,83	0,90%
g. Faixa de Serviço	749,79	80,00%	599,83	0,14%
h. Área Não Parcelável	130.532,72	100,00%	130.532,72	30,16%
Total de Área Permeável			220.109,46	50,86%

As respectivas áreas permeáveis de cada um dos 2 lotes COL estão detalhadas nos Quadros de Permeabilidade relacionados abaixo.

Tabela 4 - Quadro de permeabilidade do COL 1 - Av. Morada do Sol Norte, Lote 125

Fonte: Edição própria, 2025

ÁREAS CONSIDERADAS	Área (m²)	Taxa de Permeabilidade (%)	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total do Lote	87.182,26	20,00%	17.437,40	100,00%
a. Unidades Autônomas	59.221,96	20,00%	11.844,39	13,59%
b. Áreas Livres em áreas Comuns	6.094,39	50,00%	3.047,20	3,50%
c. Faixa de Serviço	3.182,27	80,00%	2.545,81	2,92%
Total de Área Permeável			17.437,40	20,00%

Tabela 5 - Quadro de permeabilidade do COL 2 - Av. Morada do Sol Sul, Lote 73

Fonte: Edição própria, 2025

ÁREAS CONSIDERADAS	Área (m²)	Taxa de Permeabilidade (%)	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total do Lote	126.473,45	18,68%	23.625,21	100,00%
a. Unidades Autônomas	87.738,74	20,00%	17.547,75	13,87%
b. Áreas Livres em áreas Comuns	4.456,50	50,00%	2.228,25	1,76%
c. Faixa de Serviço	4.811,52	80,00%	3.849,22	3,04%
Total de Área Permeável			23.625,21	18,68%

10. PARÂMETROS URBANÍSTICOS – COL

10.1. Taxa de Ocupação

Para o Lote 01 da Av. Morada do Sol Norte (COL 1)

- Taxa máxima de ocupação em cada uma das unidades autônomas: 70%;
- Taxa máxima de ocupação das áreas comuns: 0,84%; (*) área de projeção das edificações em área comum / total de áreas comuns no lote COL).

Para o Lote 01 da Av. Morada do Sol Sul (COL 2)

- Taxa máxima de ocupação em cada uma das unidades autônomas: 70%;
- Taxa máxima de ocupação das áreas comuns: 0,61%; (*) área de projeção das edificações em área comum / total de áreas comuns no lote COL).

10.2. Taxa de Permeabilidade

Para o Lote 01 da Av. Morada do Sol Norte (COL 1)

- Taxa mínima de permeabilidade em cada uma das unidades autônomas: 20%;
- Taxa de permeabilidade das áreas comuns: 10,90%; (**) área permeável em área comum / total de áreas comuns no lote COL).

Para o Lote 01 da Av. Morada do Sol Sul (COL 2)

- Taxa mínima de permeabilidade em cada uma das unidades autônomas: 20%;
- Taxa de permeabilidade das áreas comuns: 5,75%; (**) área permeável em área comum / total de áreas comuns no lote COL).

10.3. Coeficiente de aproveitamento

Para o Lote 01 da Av. Morada do Sol Norte (COL 1):

- Coeficiente de aproveitamento básico e máximo em cada uma das unidades autônomas: 1,00;
- Coeficiente de aproveitamento básico e máximo das áreas comuns: 1,00 e 2,00, respectivamente (***) índice que, quando multiplicado pela área edificável nas áreas comuns no lote COL, resulta na quantidade máxima de área construída possível na referida área comum).

Para o Lote 01 da Av. Morada do Sol Sul (COL 2):

- Coeficiente de aproveitamento básico e máximo em cada uma das unidades autônomas: 1,00;
- Coeficiente de aproveitamento básico e máximo das áreas comuns: 1,00 e 2,00, respectivamente (***) índice que, quando multiplicado pela área edificável nas áreas comuns no lote COL, resulta na quantidade máxima de área construída possível na referida área comum).

11. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Anexo III - Quadro nº 6A - Parâmetros de Ocupação do Solo RA XVII - Jardim Botânico														
UOS	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
COL ^{(1) (2)}	80.000<a≤150.000	1,0	1,0	70,78	19,22	10,50	-	-	-	-	proibida	-	(1)	Permitido Tipo 1
CSII 2(11)	700<a≤1100	3,6	3,6	80	10	15,50	-	-	-	-	proibida	obrigatória	ponto médio da edificação	Permitido Tipo 1

LEGENDA:

a	ÁREA	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
-	NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	COTA SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art. 16º da Lei Complementar 948/2019)

NOTAS / NOME LOCALIDADE: JARDIM BOTÂNICO - Morada do Sol

(1) COTA SOLEIRA: será calculada a partir do ponto médio da edificação em cada unidade autônoma e nas áreas de uso comum.

(2) Morada do Sol, lotes COL: será permitido o número máximo de unidades autônomas no formato de casas assobradadas definido em cada projeto COL detalhado na URB.

NOTAS GERAIS:

- Os parâmetros de ocupação das unidades autônomas que compõem os Lotes COL do parcelamento Morada do Sol serão definidos em NGB própria, aprovada concomitantemente ao projeto URB.
- Ver definição de subsolo permitido tipo 1 no art. 22º da Lei Complementar nº 948/2019.
- Devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19º e 20º da Lei Complementar nº 948/2019.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25º ao 32º da Lei Complementar nº 948/2019 e suas alterações.
- Para os lotes da UOS Inst. EP, aplicam-se os parâmetros de ocupação do solo definidos no art. 11 da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterado pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022, bem como as demais regras estabelecidas nessa Lei Complementar.
- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários, para-raios e quaisquer outros elementos de infraestrutura tecnicamente justificados.
- GALERIA: Galeria obrigatória de 3,00m nas divisas voltadas para logradouro público

12. EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO

PROJETO: MDE, URB, NGB		
Nome/Forma de participação	Categoria Profissional	Registro Profissional
José Jandson Cândido de Queiroz	Arquiteto e Urbanista	CAU: A20107-3
Geanina Picado Maykall	Arquiteta e Urbanista	CAU: A103534-7
Wanessa Santos Botelho de Andrade	Arquiteta e Urbanista	CAU: A132818-2
Herivelton Bispo Lopes Magalhães	Arquiteto e Urbanista	CAU: A150755-9

13. EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

NOME	FUNÇÃO	ORGÃO SETORIAL	Registro Profissional
Alessandra Marques	Coordenadora	COPAR/UPAR	CAU: A25068-6
Karolyne Cristina Godoy Cordeiro	Assessora	UPAR/SUPAR	CAU: A268506-0

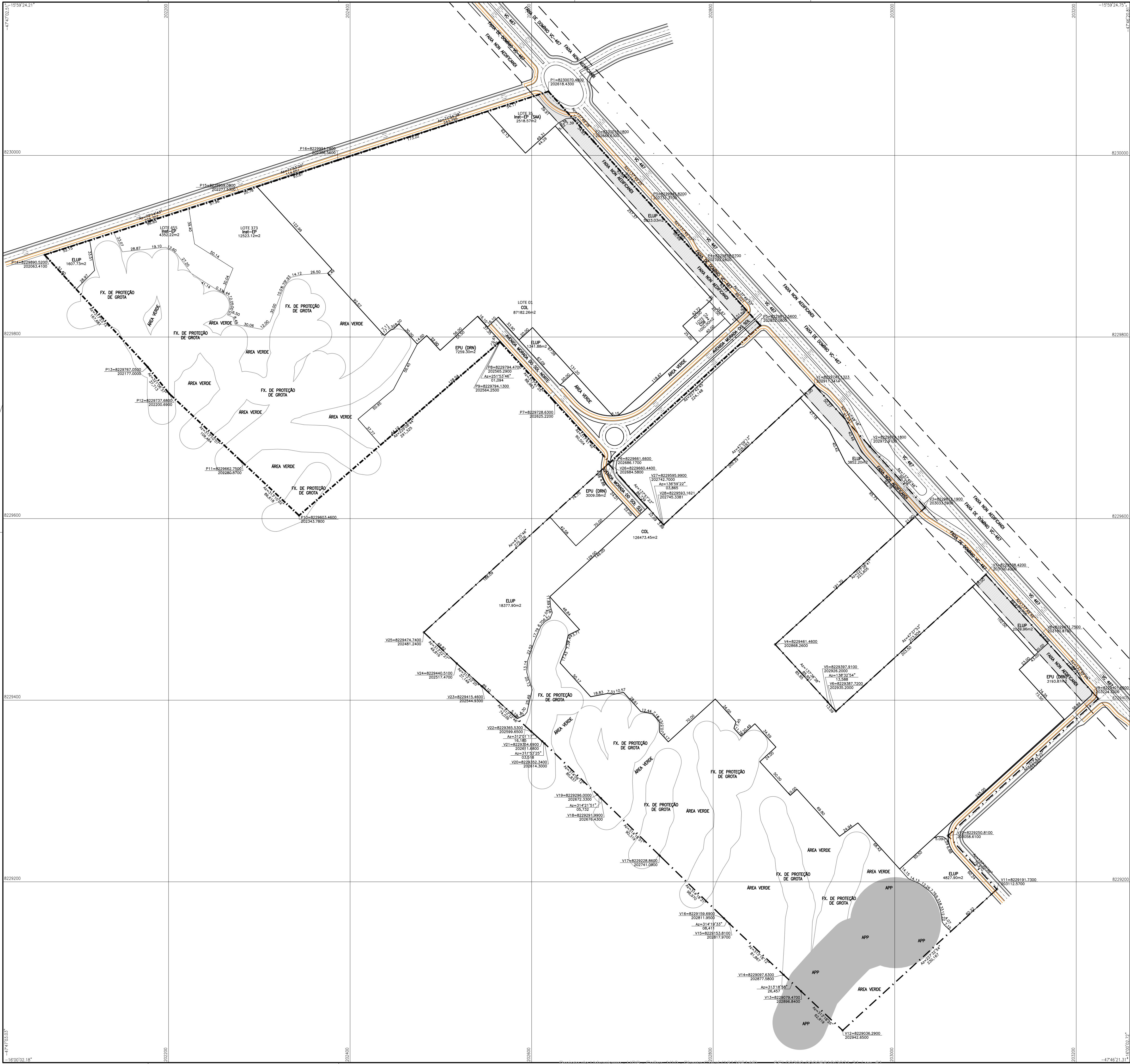
IBANEIS ROCHA
Governador do Distrito Federal

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

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER
Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

ROSEMAY PIMETEL
Subsecretária de Parcelamento e Regularização Fundiária –SUPAR

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



PROJETO DE URBANISMO			
URB	REGIÃO ADMINISTRATIVA DO JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII Setor Santa Bárbara Av. Morada do Sol, Av. Morada do Sol Norte Lt. 125 e Av. Morada do Sol Sul Lt. 73		FOLHA: 1/10
	PLANTA GERAL	DATA: SETEMBRO/2025	ASSESSOR (A) - APROVO:
ESCALA: 1: 2000		SIRGAS/2000	COORDENADOR (A) - APROVO:
Esta planta foi baseada nos projetos indicados no MDE 00/00			
RESPONSÁVEL TÉCNICO: JOSÉ JANDSON CÂNDIDO DE QUEIROZ CAU: A20107-3		CHEFE DA UNIDADE - APROVO:	

ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS

203-III-6-B

203-III-6-D

219-II-3-B

203-IV-4-A

203-IV-4-C

219-II-1-A

203-IV-4-B

203-IV-4-D

219-II-1-B

RA XXVII - JARDIM BOTÂNICO - DF

Kr = 1.0005413