



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E
HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL
Coordenação de Gestão Urbana
Diretoria das Unidades de Planejamento Territorial Oeste

Diretrizes de Requalificação Urbana - SEDUH/SEADUH/COGEST/DIOEST

DIRETRIZES DE ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO/REQUALIFICAÇÃO URBANA

- DIREQ 07/2023 -

PARQUE EMPRESARIAL DE TAGUATINGA - SETOR M NORTE QNM 36, 38 e 40

Processo SEI nº 00390-00000085/2023-66									
Elaboração: Márcio Brito Silva Ferreira									
Cooperação: Fernanda Ferreira das Graças – Diretora (Diretoria/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)									
Equipe técnica: Ana Valéria de Resende Bueno - Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH), Francisco José Antunes Ferreira – Analista de Planejamento Urbano e Infraestrutura (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH) e Márcio Brito Silva Ferreira - Assessor (DIOEST/COGEST/SUDEC/SEGESP/SEDUH)									
Coordenação: Andrea Mendonça de Moura - Subsecretária (SUDEC/SEGESP/SEDUH)									
Supervisão: Janaína Domingos Vieira - Secretária Executiva (SEGESP/SEDUH)									
Interessado: Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP									
Endereço: Parque Empresarial de Taguatinga - Setor M Norte QNM 36, 38 e 40 - Entre a QNM 38 E A BR 070 - Região Administrava de Taguatinga – RA III/ RA-TAG									

1. DISPOSIÇÕES INICIAIS

1.1. A Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH, órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, tem a competência de definir Diretrizes Urbanísticas para a alteração de parcelamentos/Requalificação Urbana em parcelamentos urbanos registrados em cartório, com alteração de dimensionamento e parâmetros de uso e ocupação de unidades imobiliárias e de áreas públicas, nos termos do artigo 104 A da [Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019](#), que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS;

1.2. Esta DIREQ 07/2023 é fundamentada no artigo 2º da [Portaria nº 97, de 27 de setembro de 2022](#), que institui procedimentos para elaboração de Diretrizes Urbanísticas para intervenções em projetos de urbanismo registrados em cartório.

1.2.1. Esta DIREQ 07/2023 trata apenas dos aspectos urbanísticos da área, não abordando questões fundiárias específicas;

1.3. Os arquivos georreferenciados referentes a esta DIREQ 07/2023 serão disponibilizados no [Sistema de Informações Territoriais e Urbanas do Distrito Federal \(SITURB\)](#), no [Geoportal](#) e no [site da SEDUH](#);

1.4. A elaboração destas Diretrizes Urbanísticas de Requalificação Urbana - DIREQ 07/2023 foi motivada pela requisição do Parecer Técnico n.º 247/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG, por meio do processo SEI 0111-002276/2008 e pelo processo SEI 0110-000113/2012 que trata do mesmo assunto e que segue em tramitação nesta SEDUH, tendo em vista a alteração de parcelamento aprovado em cartório com alteração viária e criação de novos lotes;

1.4.1. Conforme indicação do Parecer Técnico n.º 247/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG que encaminha o processo SEI 0111-002276/2008 “para ciência e avaliação quanto a pertinência de emissão de DIREQ uma vez que a alteração de parcelamento proposta já possui a DIUPE 12/2021 emitida anterior a alteração da LUOS pela lei nº1007/2022”, a proposta da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP implica na alteração de projeto consubstanciado nas PR 336-1, PR 337-1 e PR338-1, devidamente registrados em cartório para a criação do Parque Empresarial de Taguatinga;

1.4.2. Esta DIREQ altera o parcelamento consubstanciado nas Plantas Urbanísticas Registradas em cartório CST PR 336/1, CST PR 337/1, CST PR 338/1 e CST PR 339/1, do Setor "M" de Taguatinga, das quadras QNM 36, QNM 38, QNM 40 e QNM 42, conforme o Despacho SEDUH/SUDEC/COGEST/DIOEST (55352722) do processo 0111-002276/2008;

1.4.3. Os espaços livres de uso público – ELUP previstos nos projetos urbanísticos PR 336/1, PR 337/1

e PR 338/1 são definidos como área pública de domínio do Distrito Federal nos termos do artigo 22 da Lei 6.766/1979;

“Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo”

1.5. Este documento apresenta diretrizes para a elaboração de projetos que viabilize a alteração de parcelamento registrado em cartório, conforme orientações constantes no Processo SEI nº 0111-002276/2008;

1.6. Este documento define: **Diretrizes Gerais de Parcelamento Urbano, Diretrizes Gerais de Desenho Urbano, Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, Diretrizes de Áreas Públicas e de Densidade Populacional;**

1.7. As diretrizes de Uso e Ocupação do Solo estão de acordo com a [Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS](#);

1.8. Os Aspectos Ambientais estão de acordo com Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, [Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019](#), e legislações ambientais específicas publicadas até o momento de publicação desta norma;

1.9. A localização da poligonal da área objeto desta DIREQ encontra-se indicada na **Figura 1**;

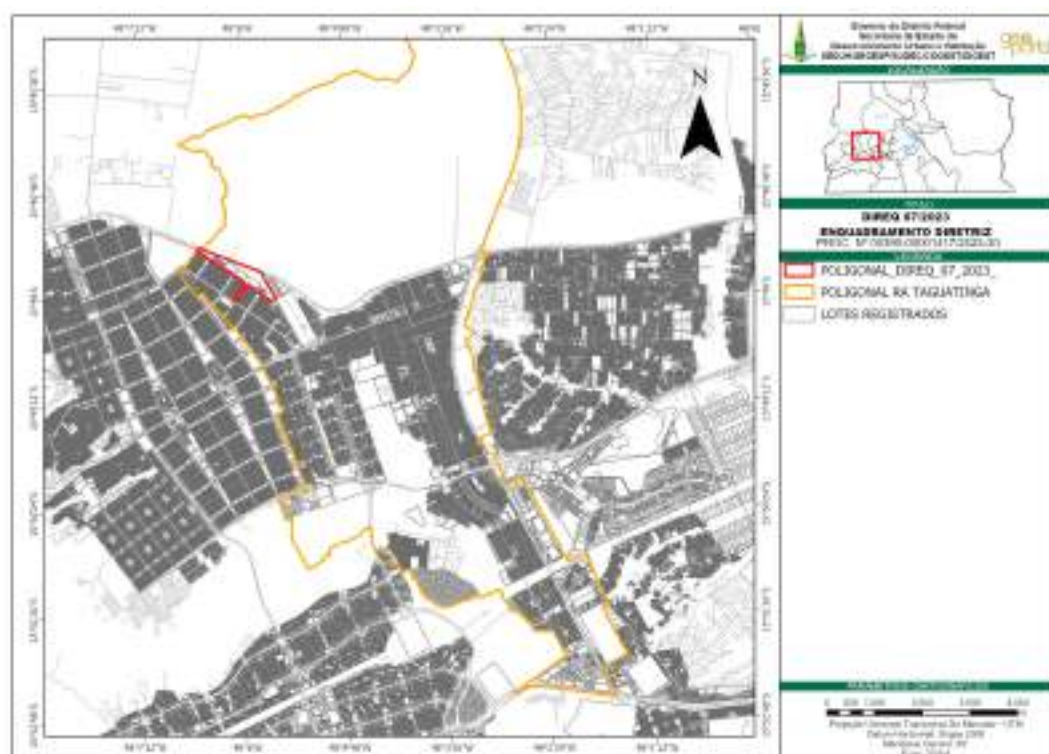


Figura 1: Localização da DIREQ 07/2023 na RA de Taguatinga. Fonte: SEDUH/SEGESP/COGEST/DIOEST.

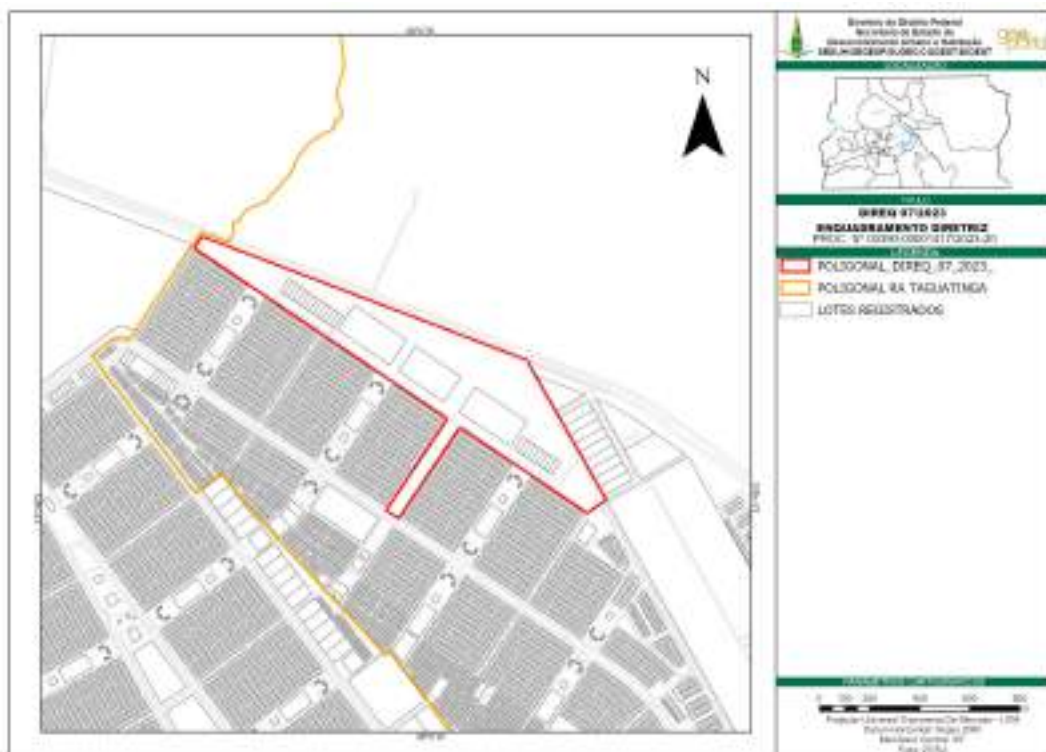


Figura 2: Poligonal da DIREQ 07/2023. Fonte: SEDUH/SEGESP/COGEST/DIOEST.

2. OBJETIVO E JUSTIFICATIVA

2.1. Esta diretriz visa dar subsídio para a elaboração de projeto de parcelamento/requalificação urbana na área denominada Centro Empresarial, localizado no Setor M Norte QNM 36, 38 e 40 - RA III - Taguatinga, que tem como objetivo:

2.2. Readequar o espaço da Quadra QNM 40, criando novos lotes comerciais, prestação de serviços, industriais buscando uma maior dinamização da área, tendo em vista sua importante localização na malha urbana limdeira a Rodovia BR 070.

2.3. Esta Diretriz está preconizada no artigo 114 da Lei Complementar nº 90/1998, que aprovou o Plano Diretor Local de Ceilândia, estabelecendo que:

"Art. 114 - A faixa de área pública livre localizada entre a rodovia BR 070 e as Quadras QNG, QNH e QNM será objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I - ocupação de setenta por cento da área com espaços de uso público como praças, bosques e estacionamentos, onde serão instalados equipamentos de lazer, esportes e mobiliário urbano;

II - criação de Lotes de Média Restrição - LI e coeficiente de aproveitamento 1 (um), vedado o uso residencial". (grifo nosso)*

3. HISTÓRICO

3.1. A Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP motivada pela então Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico e Turismo - SDet, iniciou o processo nº 0111-002276/2008 em 04/11/2008, com objetivo de alterar parcelamento de área já registrada em cartório de registro de imóveis, consubstanciados nas PR 336-1, PR 337-1 e PR338-1, conforme Fichas Cadastrais para implantação de Área de Desenvolvimento Econômico - ADE denominada na época Centro Industrial de Taguatinga. (Parque Empresarial de Taguatinga).

3.2. A TERRACAP, retomou o andamento deste processo, após o Ofício SEI-GDF Nº 2089/2019 - SEDUH/GAB, solicitando manifestação e atualização do projeto.

3.3. Em resposta a TERRACAP encaminhou Ofício nº 18/2020 - solicitando a emissão de Diretrizes Urbanísticas para o parcelamento, com a afirmativa de interesse em continuar o processo.

3.4. Em atendimento à solicitação, a SEDUH elaborou e encaminhou as Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 12/2021 para o parcelamento id.(57982288).

3.5. Com o projeto de Urbanismo elaborado pela Terracap, a Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária - SUPAR após análise do projeto, encaminha questionamento (doc. Sei 105680782) "à SUDEC para ciência e avaliação quanto a pertinência de emissão de DIREQ, uma vez que para a área objeto da alteração de parcelamento foi emitida a DIUPE 12/2021, anterior

a alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo - Luos pela Lei nº1007/2022, que substituiu o art. 44 pelo art. 104-A, bem como anterior à publicação da Portaria n.º 97/2022";

3.6. A partir do questionamento da SUPAR, a SUDEC/SEDUH procedeu com a realização da presente Diretriz de Alteração de Parcelamento/Requalificação Urbana, tendo em vista que a DIUPE 12/2021 tratou a área como sendo uma Gleba e não como alteração de parcelamento do solo em projeto urbanístico registrado em cartório. O artigo 104-a da LC 1007/2022 referente a Revisão da LUOS diz que:

"Art. 104-A. Até a publicação da Lei de Parcelamento do Solo, as alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis localizados nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar devem ser precedidas de: (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

I – justificado interesse público; (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

II – emissão de diretrizes urbanísticas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área; (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

III – levantamento topográfico planialtimétrico cadastral; (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

IV – consulta às concessionárias de serviços públicos e órgãos de governo; (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

V – participação popular; (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

VI – aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan, ouvidos os respectivos conselhos locais de planejamento – CLPs, quando instalados; (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

VII – aprovação do parcelamento do solo por decreto do governador do Distrito Federal. (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

Parágrafo único. As alterações de parcelamento do solo são incorporadas à LUOS por meio de alteração desta Lei Complementar. (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)" (grifo nosso)

4. Plano Diretor de Ordenamento Territorial

4.1. O local a ser parcelado, de acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, aprovado pela [Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009](#), atualizada pela [Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), está inserido na Zona Urbana de Uso Controlado II ;

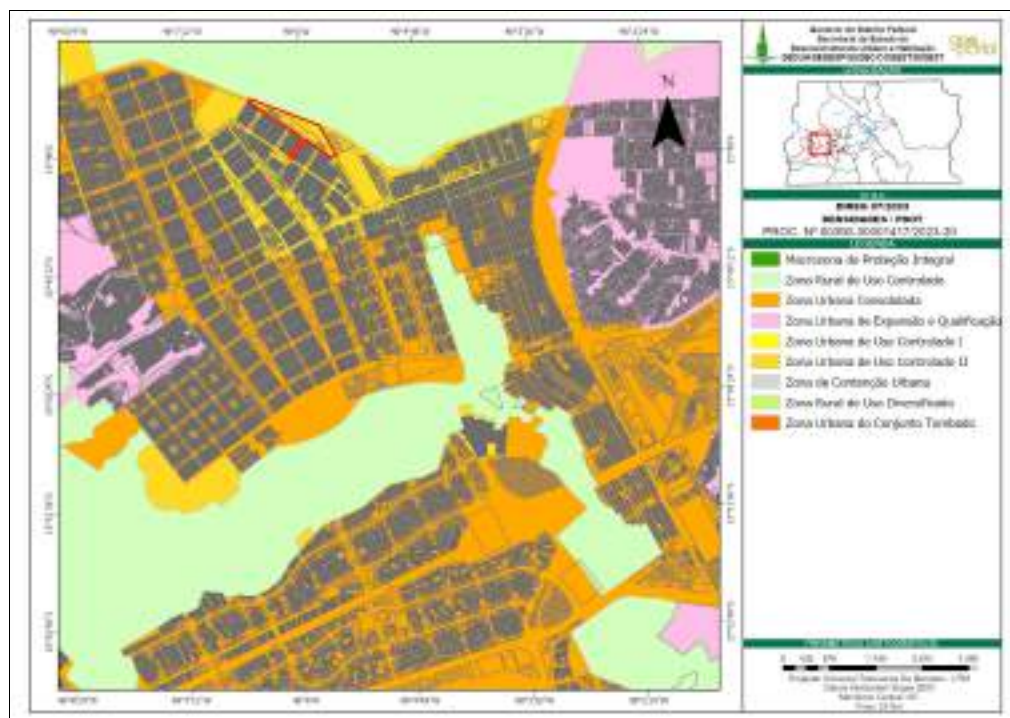


Figura 3 - Zoneamento do PDOT. Fonte: Geoportal/SEDUH

4.2. A Zona Urbana de uso controlado II, conforme artigo 70 do PDOT é definida da seguinte maneira:

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

Parágrafo único. Integram esta Zona, conforme Anexo I, Mapa 1A:

I – núcleo urbano de Brazlândia;

II – Vila São José, em Brazlândia;

III – núcleo urbano de São Sebastião;

IV – parte do núcleo urbano de Planaltina, composta por loteamentos irregulares;

~~V – Fercal;~~

V – Região da Fercal; [\(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 854 de 15/10/2012\)](#)

VI – áreas urbanas situadas no entorno do Parque Nacional de Brasília;

VII – áreas urbanas situadas no entorno da Reserva Biológica da Contagem (na região do Colorado);

VIII – áreas urbanas em parte da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu;

IX – áreas urbanas em parte da Área de Relevante Interesse Ecológico JK;

X – Setor Habitacional Tororó;

~~XI – Setor Habitacional Catetinho;~~ [\(Inciso declarado\(a\) inconstitucional pelo\(a\) ADI 175529 de 04/12/2009\)\(revogado\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 854 de 15/10/2012\)](#)

XII – áreas urbanas situadas no interior de Áreas de Proteção de Manancial.

XIII – Setor Habitacional Ponte de Terra; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 854 de 15/10/2012\)](#)

XIV – ~~parte dos Núcleos Urbanos de Taguatinga e Ceilândia ao sul da BR-070, lindeira à APM do córrego Currais;~~ [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 854 de 15/10/2012\)](#)

XV – Área de Regularização Privê Ceilândia; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 854 de 15/10/2012\)](#)

XVI – Área de Regularização Pôr do Sol, na Ceilândia; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 854 de 15/10/2012\)](#)

XVII – faixa de terra ao sul da DF-001 lindeira à Área de Proteção Integral da APA Cabeça de Veado, até o limite da área de propriedade da Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP; [\(Inciso acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 854 de 15/10/2012\)](#)"; (Grifo nosso)

4.3. O Artigo 71 do PDOT traça algumas diretrizes Gerais para a Zona Urbana de Uso Controlado II, são elas:

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

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

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

~~III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação e fundiária;~~

III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação e fundiária; [\(Inciso alterado\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 854 de 15/10/2012\)](#)

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

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

de sua integridade ecológica;

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

4.4. O PDOT definiu coeficiente de aproveitamento máximo para a Zona Urbana de Uso Controlado II igual a 4 (quatro). No entanto, no §5º do art. 42, consta que os valores dos coeficientes de aproveitamento para novos projetos urbanísticos serão definidos de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial do DF, podendo ficar abaixo do limite máximo para a zona em que se insere;

4.5. A Poligonal está inserida na Zona de Média Densidade de acordo com o art. x do PDOT (Figura 4).

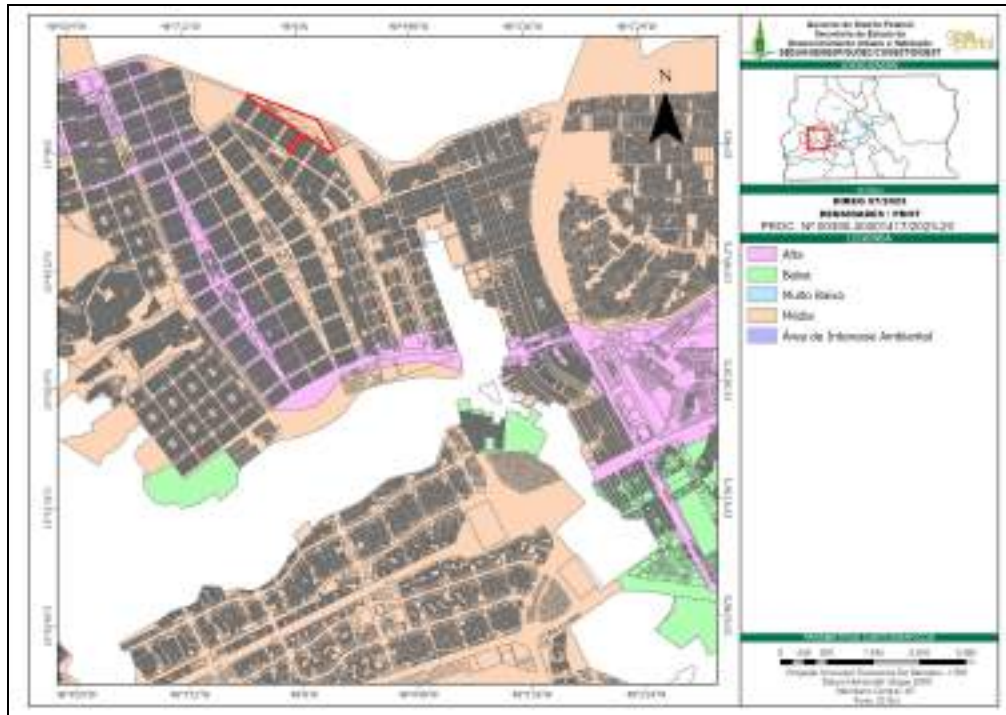


Figura 4: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF (quando o mapa envolver mais de uma zona de densidade) - Fonte: Geoportal/SEDUH

5. Plano Diretor Local - PDL

5.1. A área de estudo está definida no Plano Diretor Local de Taguatinga, aprovado pela Lei Complementar nº 90, de 11 de março de 1998, e será objeto de projeto urbanístico especial conforme artigo 113.

"Art. 113 - As áreas públicas livres das entrequadras existentes nas Quadras QNL e QNM serão objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I - reforço à configuração e constituição das áreas de praças;

II - garantia de áreas para quadras de esporte;

III - revisão do sistema viário, por meio da criação ou interligação de vias, de forma a permitir;

a) a circulação de veículos no contorno de toda a área da entrequadra;

b) a ligação interna entre as quadras;

c) o acesso de veículos à divisa posterior dos lotes de comércio local;

VI - ocupação das áreas públicas ociosas, mediante a criação de unidades imobiliárias.

Art. 114 - A faixa de área pública livre localizada entre a rodovia BR 070 e as Quadras QNG, QNH e QNM será objeto de projeto urbanístico especial, observadas as seguintes diretrizes:

I - ocupação de setenta por cento da área com espaços de uso público como praças, bosques e estacionamentos, onde serão instalados equipamentos de lazer, esportes e mobiliário urbano;

II - criação de Lotes de Média Restrição - LI* e coeficiente de aproveitamento 1 (um), vedado o uso residencial.

Art. 115 - É facultada a implantação de estacionamento de veículos na área pública situada entre o Setor de Oficinas da QSE e a QSF.

Art. 116 - Os lotes 1 e 2 do Conjunto 17 do Setor de Mansões Taguatinga serão afetados como bem de uso comum do povo para a implantação de praça pública ou equipamentos públicos comunitários.

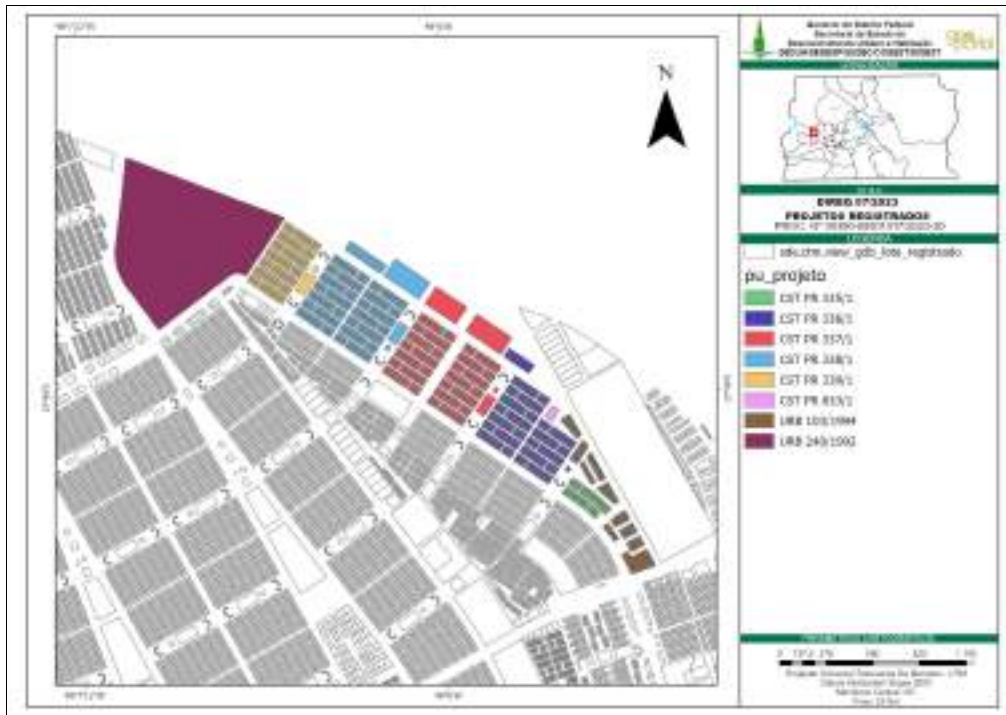
Art. 117 - Os projetos urbanísticos ou paisagísticos especiais de que trata este capítulo terão a participação da comunidade local e serão submetidos à audiência pública, para a qual será obrigatória a convocação dos proprietários dos lotes:

I - da quadra envolvida, nos casos dos projetos urbanísticos ou paisagísticos especificados nos arts. 110, 111 e 112;

II - das duas quadras envolvidas, nos casos dos projetos urbanísticos especificados no art. 113". (Grifo nosso)

6. Projetos Urbanísticos e Lei de Uso e Ocupação do Solo

6.2. A Poligonal do estudo está situada nos projetos urbanísticos consubstanciados nos documentos **PR 336-1**, **PR 337-1** e **PR 338-1**, registrados em cartório de registro de imóveis;



6.3. De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, a área que corresponde a poligonal do estudo possui unidades imobiliárias classificadas na seguintes unidades de ocupação do solo:

- **UOS Inst EP** - Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários;
- **UOS CSII 3-** Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial. Localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais, situada em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;
- **UOS CSIIR 3-** Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. Localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais e ocorre em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;

6.4. Os lotes do entorno imediato a poligonal de estudo estão enquadrados nas seguintes categorias de UOS:

- **UOS RO 1** - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;
- **UOS RO 2** - localiza-se ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado,

simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação;

- **UOS CSInd** - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizada nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial

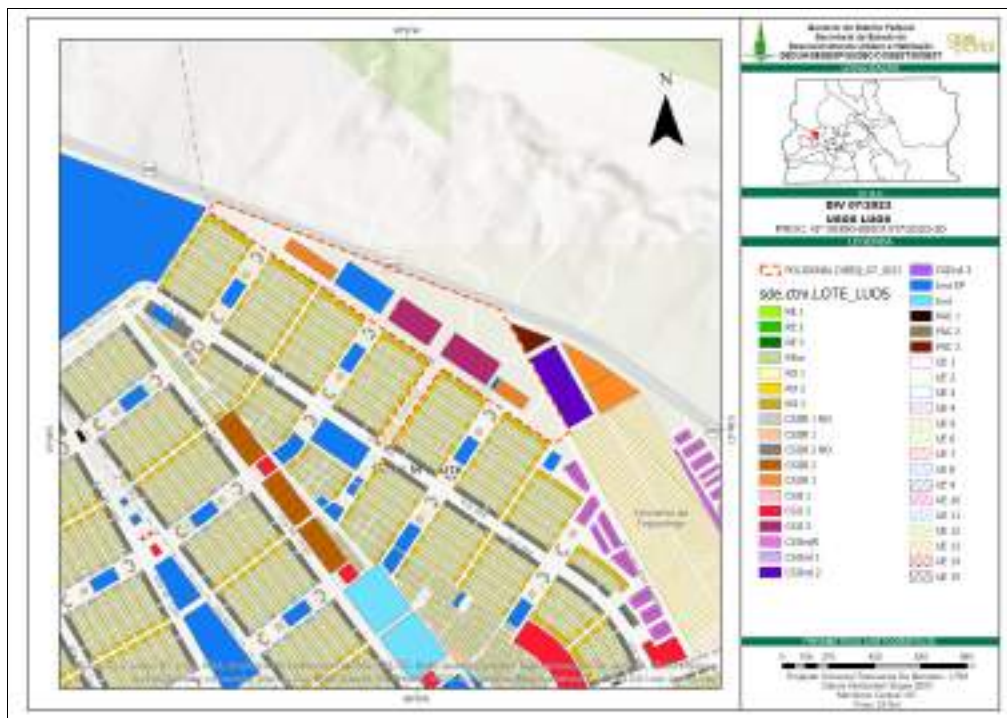


Figura 5 - Indicação da área no contexto da LUOS - Fonte: Geoportal/SEDUH

7. Aspectos Ambientais

7.1. Conforme o Artigo 12. da Lei nº 6.269 de 29 de Janeiro de 2019, que institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF, a Poligonal de estudo se encontra na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 1 - SZSE 1, "destinada à garantia da produção hídrica em qualidade e quantidade, compatíveis com o abastecimento público e com o desenvolvimento de atividades N1 e N2, prioritariamente; e à preservação do Parque Nacional de Brasília, área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado";

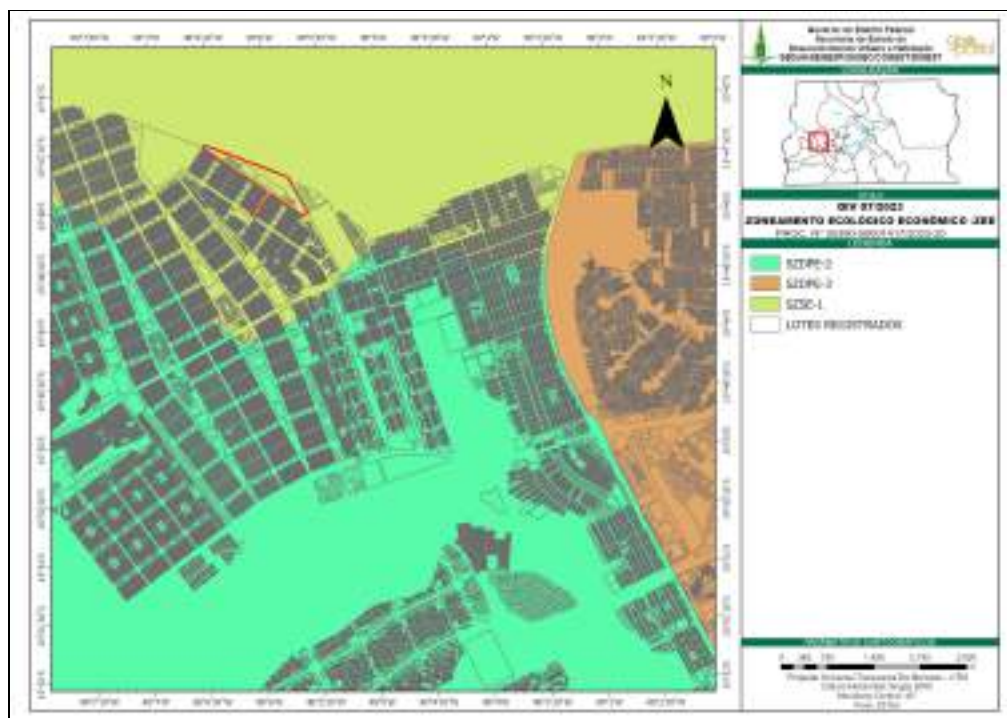


Figura 6- Localização da poligonal no zoneamento da APA XXX - Fonte: Geoportal/SEDUH

7.2. Na Subseção II, Art. 16 da referida Lei consta Diretrizes para a SZSE 1, são elas:

"Art. 16. São diretrizes para a SZSE 1:

I - a adequação urbana de Brazlândia para receber atividades N1 e

torná-la portal para o turismo rural e ecológico no Distrito Federal;

II - o apoio à implantação de parque tecnológico voltado para pesquisa, desenvolvimento e inovação em tecnologia da informação e comunicação e em biotecnologia;

III - a consolidação das atividades N3 nas áreas urbanas;

IV - o incentivo ao transporte não motorizado, em especial à implantação e ampliação de calçadas e ciclovias nos núcleos urbanos;

V - o apoio à implantação de atividades N2 compatíveis com a preservação do meio ambiente e a garantia da produção hídrica em qualidade e quantidade para o abastecimento público;

VI - o planejamento e implantação de infraestrutura viária de apoio às atividades produtivas priorizadas nesta Subzona, compatível com os riscos ecológicos definidos nesta Lei;

VII - a eliminação progressiva do uso de agrotóxico em APP do reservatório do Lago Descoberto e de seus tributários;

VIII - a adoção de boas práticas agropecuárias pelos produtores rurais, bem como a transição para a agricultura orgânica e agroecológica;

IX - o monitoramento específico do uso de agrotóxico;

X - o estabelecimento pelo órgão ambiental do raio de distância mínimo do Lago Descoberto permitido para circulação e transporte de cargas perigosas em escala comercial;

XI - a proposição em conjunto com o Estado de Goiás e a União do traçado para o trecho noroeste do Anel Rodoviário do Distrito Federal fora da Bacia do Lago Descoberto;

XII - a intensificação da fiscalização nas áreas de unidades de conservação e respectivas zonas de amortecimento, bem como nas áreas importantes para conectividade ecológica e recarga de aquíferos;

XIII - a prioridade ao monitoramento, controle e fiscalização do parcelamento irregular do solo, especialmente em área de contribuição de reservatório, APP, APM, unidade de conservação e corredor ecológico;

XIV - o fortalecimento de políticas públicas para a produção de serviços ecossistêmicos pelos produtores rurais;

XV - a recuperação da Bacia Hidrográfica do Descoberto nos moldes definidos no plano da respectiva bacia hidrográfica;

XVI - o monitoramento permanente da quantidade e da qualidade das águas, por meio da ampliação do cadastro de usuários e do monitoramento dos usos, assegurada a integração das informações com o Sistema Distrital de Informações Ambientais - SISDIA;

XVII - a promoção do desenvolvimento de atividades agropecuárias que demandem menor consumo de água por unidade produzida;

XVIII - a adoção de práticas agropecuárias sustentáveis que gerem aumento de produtividade com eficiência no uso de água;

XIX - a observância nos planos, programas e projetos para a região da produção hídrica em quantidade e qualidade desta Subzona, da permeabilidade do solo, dos riscos ecológicos indicados nos Mapas 4 a 9C do Anexo Único, dos corredores ecológicos e das conexões ambientais".

7.3 No tópico Riscos Ecológicos Co-localizados – a área possui índice 2 de 4 quanto a riscos ambientais alto ou muito alto (**Figura 7**);

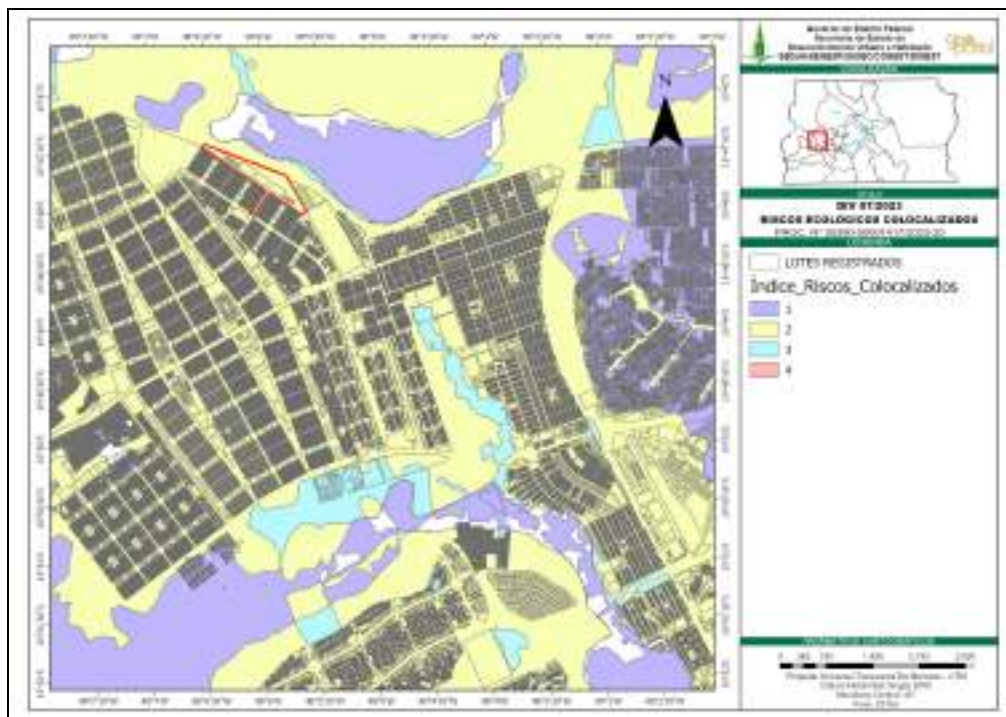


Figura 7- Riscos Ecológicos Colocalizados- Fonte: Geoportal/SEDUH

7.4. A área faz parte de uma transição da Zona Rural para a Zona Urbana e possui restrições ambientais importantes para a sua efetivação.

7.5. Para a ocupação na área de risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero –a área possui índice 4 de 5 quanto a riscos ambientais alto ou muito alto (**Figura 8**);

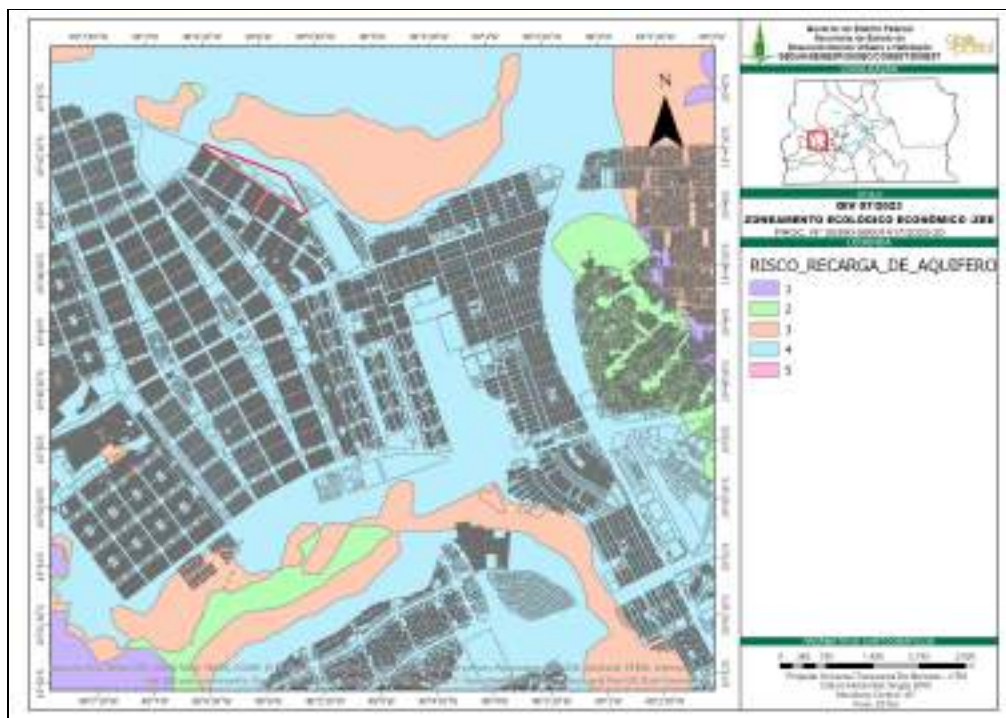


Figura 7- ecológico de perda de área de recarga de aquífero - Fonte: Geoportal/SEDUH

7.6. A lei do ZEE em seu artigo 52, indica diretrizes para a revisão da Legislação de ordenamento territorial e de planos setoriais quanto a riscos ecológicos com as seguintes ações indicadas:

"Art. 52. São diretrizes para a revisão da legislação de ordenamento territorial e de planos setoriais correlatos:

I - incorporar os riscos ecológicos e a disponibilidade hídrica indicados nos Mapas 4 a 9C do Anexo Único desta Lei aos instrumentos de ordenamento territorial, especialmente a análise do risco de perda de recarga de aquíferos;

II - assegurar condições para a diversificação da matriz produtiva do Distrito Federal por meio da garantia de espaços no território e da compatibilidade de estratégias, com vistas à indução e ao desenvolvimento de atividades N1, N2, N3, N4 e, particularmente, N5;

III - assegurar mecanismos para o manejo das águas pluviais em áreas

públicas e em unidades imobiliárias, com vistas à manutenção de níveis de permeabilidade do solo compatíveis tanto com os riscos ecológicos de perda de área de recarga de aquífero, quanto com a consolidação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas do Distrito Federal;

IV - propiciar a formação e consolidação de núcleos urbanos compactos, por meio da multiplicidade de usos, com vistas a ganhos de escala de infraestrutura e ambientais, reduzindo a expansão espraiada de áreas urbanas e a ocupação de espaços naturais;

V - assegurar a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas do Distrito Federal, articulando-as com os conectores ambientais e áreas protegidas;

VI - atualizar os zoneamentos e as estratégias de ordenamento territorial à luz das diretrizes das zonas e subzonas do ZEE-DF;

VII - instituir, no âmbito do PDOT, indicadores de monitoramento e implementação do instrumento, com dados disponibilizados publicamente na Infraestrutura de Dados Espaciais do Distrito Federal - IDE/DF, com determinação de responsabilidades institucionais na sua atualização;

VIII - motivar e fundamentar a definição das taxas de permeabilidade do solo, nos parcelamentos urbanos novos ou consolidados, nos riscos ecológicos altos e muito altos de perda de área de recarga de aquífero indicados no Mapa 5 do Anexo Único desta Lei, observado o grau de consolidação urbana;

IX - criar mecanismos de incentivo ao aumento da arborização, da permeabilidade do solo e da eficiência e conservação energética nos lotes urbanos e edificações;

X - instituir, nas diretrizes urbanísticas, percentual mínimo de área permeável para os novos parcelamentos do solo, considerando o risco de perda de recarga de aquíferos;

XI - adequar as diretrizes urbanísticas em face das limitações ambientais expressas nos mapas de riscos ecológicos no Distrito Federal e das limitações no aporte de infraestrutura e mobilidade;

XII - revisar os mecanismos e instrumentos de regularização de parcelamentos urbanos na macrozona rural."

8. Caracterização da ocupação da área

8.1. A área de estudo possui 25 lotes registrados em cartório, aproximadamente **4 lotes desocupados conforme apresentado na Figura 13;**

8.2. Existe um grande espaço livre de uso público entre os lotes registrados e a margem da BR-70, bem antropisado com pouca vegetação e pequena ocupação informal.

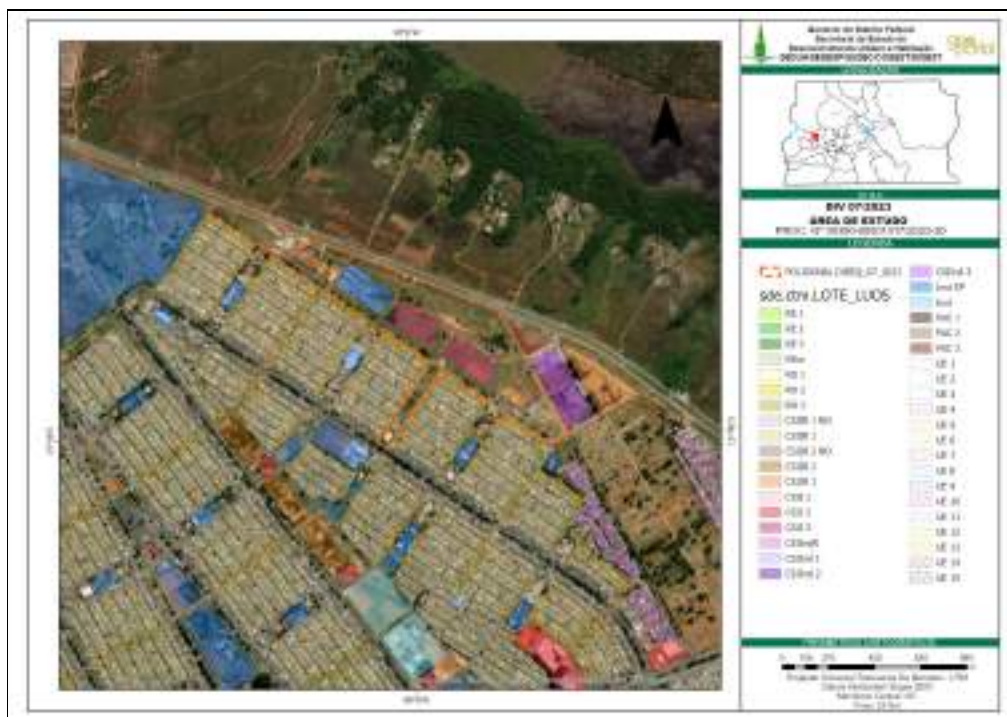


Figura 7- ecológico de perda de área de recarga de aquífero - Fonte: Geoportal/SEDUH

8.3. Os principais acessos à área são pelas vias MN3 a oeste e via HN 16 a leste, conforme indicado na **Figura 14.**

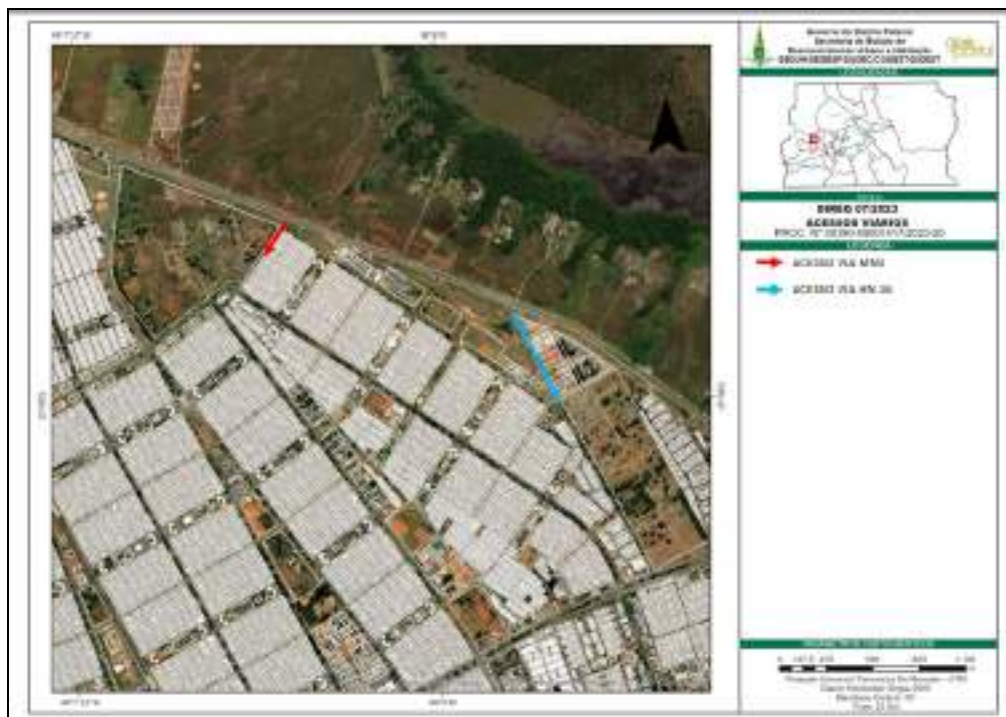


Figura 8- Acessos viários - Fonte: Geoportal/SEDUH

9. Diretrizes Gerais

9.1. Proporcionar e garantir a participação popular e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade no desenvolvimento, execução e acompanhamento de estudos e projetos de intervenção urbana;

9.2. Promover a participação público privada na gestão dos espaços públicos;

9.3. Promover a aplicação dos instrumentos de política de desenvolvimento urbano e ambiental com o objetivo de garantir a qualidade dos espaços de uso público;

9.4. Priorizar a circulação, o lazer, a recreação, a segurança e o conforto dos usuários;

9.5. Respeitar a escala humana no desenvolvimento e implantação dos projetos de intervenção urbana;

9.6. Prever espaços que reforcem a convergência da população e a utilização durante dia e noite, contribuindo para uma maior vitalidade e, conseqüentemente, proporcionando mais segurança para seus usuários;

9.7. Incentivar o desenvolvimento econômico e social e de geração de trabalho, emprego e renda;

9.8. Atender às normas de acessibilidade, conforme disposto na [ABNT-NBR-9050/2020](#), promovendo a acessibilidade universal, com a priorização do pedestre;

9.9. Buscar integrar o projeto às vias, ciclovias, calçadas e estacionamentos adjacentes, considerando os fluxos e deslocamentos motorizados e não motorizados existentes no entorno da área de estudo para a setorização das atividades a serem propostas;

9.10. O projeto urbanístico deve buscar soluções baseadas na natureza, visando incorporar práticas sustentáveis, inspiradas em ecossistemas saudáveis e que sirvam para enfrentar desafios e buscar atingir os objetivos para o Desenvolvimento Sustentável;

9.11. Implantar, se possível, medidas para a ampliação do uso de bicicletas para os deslocamentos na área de estudo;

10. Diretrizes específicas

10.1. Desenho Urbano

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

10.1.2. Devem ser proibidas fachadas cegas e fundos de lotes voltados para o logradouro público - entende-se por logradouro público área não-edificada, de uso comum e público, portanto são ruas, avenidas, alamedas, praças, largos, travessas, becos, jardins, parques, viadutos, pontes, rodovias, estradas, caminhos e outros;

10.1.3. Considerar a ocupação existente no entorno, a fim de constituir um tecido urbano integrado

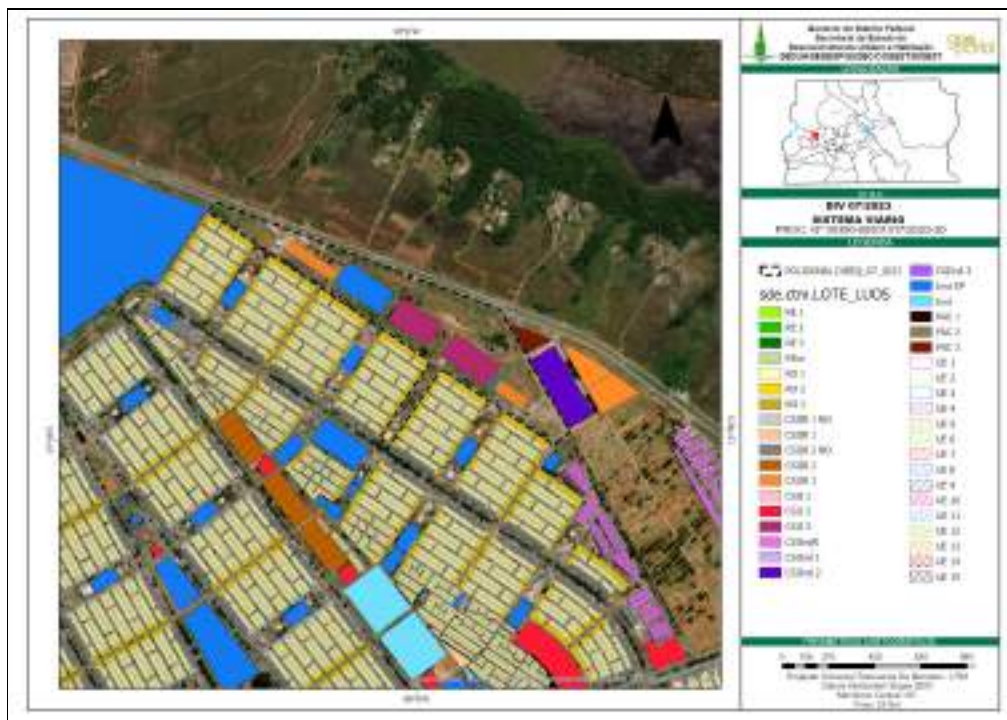


Figura 11- UOS definidas pela LUOS - Fonte: Geoportal/SEDUH

10.2.4. O uso do solo estabelecido nesta DIREQ para as unidades imobiliárias foi definido em função da classificação das unidades de ocupação do Solo apresentada no artigo 5 da LUOS.

10.2.5. Portanto deverão ser adotados os usos e os parâmetros para a área objeto desta DIREQ, conforme estabelecidos na Tabela 1, podendo os parâmetros serem ajustados, em atendimento ao disposto no §2º do artigo 43 da [LUOS](#);

Parâmetros de Ocupação do Solo													
UOS	Área (m²)	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso	Uso
CSII 1	100.000,00	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
CSII 2	100.000,00	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
CSII 3	100.000,00	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
CSII 4	100.000,00	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial

Tabela 1 - Indicação dos parâmetros de ocupação do solo desta DIREQ

10.2.6. Destacamos que os lotes adjacentes a BR 070 deverão ter unidades de ocupação do solo CSII 3 ou CSII 3, conforme destacado no art.5 da LUOS, assim como todas as outras uos deverão seguir o disposto no referido artigo.

"Art. 5º O uso do solo nos lotes e nas projeções abrangidos por esta Lei Complementar é indicado por unidades de uso e ocupação do solo - UOS no Anexo II.

§ 1º São categorias de UOS:

(...)

III - UOS CSII R - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, e que apresenta 3 subcategorias:

a) CSII R 1 - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;

(...)

c) CSII R 3 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais e ocorre em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária principal do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;

(...)

IV - UOS CSII R NO - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional,

Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos, e que apresenta 2 subcategorias:

a) CSIIR 1 NO - localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local;

(...)

V - UOS CSII - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, e que apresenta 3 subcategorias:

c) CSII 3 - localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos ou próxima a áreas industriais, situada em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal, sendo de abrangência regional;" (grifo nosso)

10.2.7. Os Lotes de Equipamento Público Comunitário - UOS UOS INST EP deverão seguir os seguintes parâmetros conforme artigo 11 da LUOS:

"Art. 11. Os parâmetros de ocupação dos lotes da UOS Inst EP são:

I - afastamento mínimo previsto no Anexo IV;

II - coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pelo PDOT para a zona urbana onde se localiza;

III – altura máxima igual à maior altura estabelecida no Anexo III para a respectiva região administrativa; (Inciso Alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

IV - taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes com área superior a 2.000 metros quadrados.

V – para os lotes com área inferior a 2.000 metros quadrados, a taxa de permeabilidade mínima é de 20%; (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

VI – os demais parâmetros são definidos pelo órgão público destinatário do lote, quando da elaboração do projeto arquitetônico. (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

§ 2º Os lotes de UOS Inst EP podem ser compartilhados por 2 ou mais equipamentos urbanos ou comunitários. (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

§ 3º Em caso de desafetação de lote na UOS Inst EP, a norma estabelece os parâmetros urbanísticos do referido lote, de acordo com as faixas de área estabelecidas nesta Lei Complementar. (Acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022)

§ 4º Quando se trata de regularização edilícia, a taxa de permeabilidade prevista no inciso IV pode ser reduzida de forma a contemplar a ocupação existente pelo lote de equipamento público. "

10.2.8. O projeto urbanístico pode estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na **Tabela 1**;

10.2.9. A altura máxima das edificações estabelecida na **Tabela 1** deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos descritos no art. 15 da **LUOS**;

10.2.10. O subsolo deve ser o Permitido tipo 2, onde devem ser obedecidos os parâmetros de uso e ocupação do lote ou da projeção, excetuado o atendimento da taxa de ocupação e os afastamentos mínimos nos trechos de subsolo situados abaixo do perfil natural do terreno.;

10.2.11 São obrigatórios, nos tratamentos de divisas de lotes voltadas ao logradouro público, o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50%, conforme art. 34, § 2º da **LUOS**;

10.2.12. Atender o parâmetro de vagas de veículos no interior de lote ou projeção, estabelecido em função do uso e da atividade, do porte do empreendimento e do grau de acessibilidade em relação ao transporte público de média e alta capacidade, de acordo com o disposto nos artigos 25 a 32 da **LUOS**.

10.3. Áreas Públicas

10.3.1. Da área parcelável, devem ser destinados a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, conforme o art. 43 do [PDOT](#);

10.3.2. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na **Tabela 2**;

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	2,5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	12,5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	15%

Tabela 2: Percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas

10.3.3. No cálculo de percentual para EPC deverá ser considerada a área dos Lotes QNM 40 AE 1 e QNM 36 AE 9 que já são atualmente Inst EP.

10.3.3. Os ELUPs devem ser integrados ao tecido urbano por meio das vias, calçadas, ciclovias/ciclofaixas, de modo a propiciar o acesso à população dessas áreas;

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

10.3.5. Os ELUPs devem estar localizados em áreas de franco acesso, a fim de garantir seu uso pela população;

10.3.6. Não são considerados ELUPs as nêsgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

10.3.7. Não são considerados ELUPs canteiros centrais de vias e rodovias, como quaisquer outras áreas pertencentes ou remanescentes de elementos de sistema viário, principalmente áreas não ocupadas de rotatórias, recuos das faixas de aceleração e redução, elementos organizadores de vagas de estacionamento;

10.3.8. Observar o que estabelece o artigo 22 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 que dispõe que a partir do registro do parcelamento do solo, as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, passam a integrar o domínio do poder público.

10.4. Densidade Populacional

10.4.1. A área da gleba, a faixa de densidade e a população mínima e máxima, são descritas na tabela a seguir (**Tabela 3**):

Densidade	Faixa de densidade	Área da gleba	População máxima
Média	50 a 150 hab. por ha	44,75	6.712

Tabela 3: Densidade aplicável à área de estudo desta DIREQ

10.5. Sistema Viário e Acessibilidade

10.5.1. A representação do Sistema Viário e Circulação está na Figura 12.



Figura 12- sistema viário e Circulação - Fonte: Geoportal/SEDUH

10.5.2. A Via de Circulação proposta nesta DIREQ tem o objetivo de garantir o acesso e circulação da população já residente no entorno imediato da gleba e a integração do sistema viário existente.

10.5.3. Todas as propostas de intervenção viária com as vias existentes devem ser consultadas e aprovadas pelos órgãos de trânsito competentes;

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

10.5.5. 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;

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

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

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

10.5.9. Garantir rotas acessíveis ao pedestre, contínuas e facilmente perceptíveis, objetivando a segurança, a qualidade estética e a integração da área de intervenção ao entorno;

10.5.10. Garantir passeio acessível, desobstruído, com largura mínima, inclinação transversal máxima, nivelado ao longo das ruas e especificação da superfície conforme ABNT NBR 9050/2020;

10.5.11. Definir materiais para a pavimentação das calçadas que suporte alto tráfego de pessoas, segura contra deslizos, e resistente a intempéries;

10.5.12. Prever nas proximidades de rampas e de passarelas de acesso principais às edificações: faixas de travessias de vias; rebaixamento de meios-fios ou nivelamento entre calçada e via; sinalização horizontal e vertical educativa ou de advertência;

10.5.13. Utilizar o piso podotátil de alerta, padrão, de alta resistência, demarcando o mobiliário, o elemento vegetal, os locais de travessia e desníveis, conforme ABNT NBR 9050/2020 e NBR 16537 (acessibilidade - sinalização tátil no piso);

10.5.14. Seguir o disposto no [Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017](#), que 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;

10.5.15. Garantir que os estacionamentos contendo paraciclos ou bicicletários, os quais não devem obstruir o passeio, permitindo a livre circulação de pedestres;

10.5.16. Observar as proporções necessárias para atender o percentual de vagas destinadas às pessoas com mobilidade reduzida, aos idosos, às motocicletas e a bicicletas conforme definidos em legislação específica;

10.5.17. Atender a critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo nos estacionamentos, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal;

10.5.18. Definir pontos de travessia para pedestres nas vias com base na legislação viária vigente e ABNT NBR 9050:2020;

10.5.19. Seguir o estabelecido na [Lei nº 2.477, de 18 de novembro de 1999](#), cumprindo as exigências de vagas para idosos, pessoas com deficiência e paraciclos;

10.5.20. Considerar as disposições da [Lei nº 4.317, de 09 de abril de 2009](#), que institui a Política Distrital para Integração da Pessoa com Deficiência;

10.5.21. Garantir uma superfície de rolamento regular, antiderrapante, impermeável e se possível, de aspecto agradável, além de prever a drenagem adequada para evitar a formação de poças de água na via ciclável;

10.5.22. Prever medidas de moderação de tráfego motorizado priorizando a segurança dos ciclistas;

10.5.23. Incentivar os deslocamentos não motorizados e a integração com os modais de transporte público coletivo;

10.5.24. Para o caso de implantação de ciclovia próxima à calçada de pedestre, é aconselhável que a superfície da ciclovia e do passeio sejam visualmente diferenciadas para que não haja a invasão da ciclovia pelo pedestre e vice-versa;

10.6. Paisagismo

10.6.1. Preservar as espécies arbóreas existentes, localizadas próximas às vias locais, e relocar as mudas recém-plantadas inserindo-a no contexto do projeto;

10.6.2. Priorizar o plantio de espécies nativas do Cerrado, encontradas no viveiro da Novacap, conforme dispõe a [Lei nº 6.364, de 26 de agosto de 2019](#);

10.6.3. Atender o que dispõe o [Decreto nº 39.469, de 22 de novembro de 2018](#), quanto à supressão e compensação de vegetação, o manejo da arborização urbana em áreas verdes públicas, necessárias para a execução do projeto;

10.6.4. Criar áreas de sombreamento nos espaços de convivência e contemplação;

10.6.5. Observar a escolha correta das espécies a serem utilizadas junto aos equipamentos e mobiliários urbanos, às calçadas e aos estacionamentos, bem como nas áreas de convivência, adequando-as ao espaço e ao uso urbano;

10.6.6. Garantir que o espaçamento entre as árvores esteja de acordo com as características da espécie utilizada;

10.6.7. Considerar para o projeto de paisagismo a largura das calçadas e canteiros, caracterização das vias, presença de fiação aérea e redes subterrâneas de infraestrutura, recuo e tipologia das construções, características do solo, clima da região, orientação solar, atividades predominantes e arborização existente;

10.6.8. Prever o sombreamento ao longo de espaços de passagem e também de permanência, utilizando-se da vegetação, sem, no entanto, comprometer a iluminação pública no período noturno e sem constituir obstáculos para a livre circulação dos pedestres, assim como para a sua permanência em determinados locais;

10.6.9. Não é permitido junto às calçadas:

- Espécies de pequeno porte e copa densa ou com ramos pendentes;
- Árvores caducifólias;
- Árvores com sistema radicular superficial, sendo o ideal o pivotante;
- Plantas dotadas de espinhos, as produtoras de substâncias tóxicas e as que desprendam muitas folhas, flores, frutos ou substâncias que tornem o piso escorregadio;
- Árvores que não sejam de fácil controle para a limpeza pública e cujas raízes possam danificar o pavimento.

10.7. Mobiliário Urbano

10.7.1. Instalar mobiliários urbanos (bancos, lixeiras, paraciclos, quiosques, iluminação, PEC, playground e outros) adequados ao local, que proporcionem conforto e segurança a todos os usuários, inclusive a pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida;

10.7.2. Padronizar o mobiliário urbano observando os critérios de segurança para o usuário e seguir o conceito do desenho universal de forma a permitir que o uso seja efetivamente democrático dentro do espaço urbano;

10.7.3. Configurar espaços alinhados às dinâmicas urbanas locais;

10.7.4. Garantir a rápida compreensão do modo de uso de cada elemento;

10.7.5. Preservar a visibilidade entre motoristas e pedestres;

10.7.6. Garantir que os mobiliários urbanos não constituam obstáculos para a livre circulação e para o estar dos pedestres, devendo ser instalados na faixa de serviço das calçadas e em locais adequados nas áreas de estar, de recreação e de convivência;

10.7.7. Prever projetos de comunicação visual e de sinalização para a área;

10.7.8. Propor projeto de iluminação pública para servir, principalmente, aos pedestres e ciclistas, com espaços públicos sombreados durante o dia e bem iluminados durante a noite, valorizando os espaços de convívio, bem como os elementos vegetais;

10.7.8. A altura da iluminação pública deve estar situada, preferencialmente, na escala do pedestre, entretanto, dificultando o acesso imediato à luminária;

10.7.9. Devem ser observadas as orientações contidas na Portaria nº 94/2020 e no [Guia de Urbanização](#) (SEGETH, 2017).

10.8. Redes de Infraestrutura

10.8.1. Considerar as interferências com redes de concessionárias de serviço público projetadas e existentes no local;

10.8.2. Dotar as calçadas e ciclovias de iluminação pública e sinalizações de trânsito indicativas horizontal e vertical;

10.8.3. Instalar postes de iluminação pública compatíveis com a escala do pedestre e características do local, observando a norma ABNT NBR 5101 e NBR 15129;

10.8.4. Verificar a viabilidade econômica para alocar em subsolo o cabeamento aéreo presente nos espaços livres de uso público;

10.8.5. Prever rede de drenagem de águas pluviais, de acordo com a necessidade;

10.8.6. Observar as orientações constantes no [Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA](#).

10.9. Sinalização

10.9.1. A proposta de sinalização deve seguir as disposições da [Lei nº 9.503/1997](#), da [Resolução do CONTRAN nº 160/2004](#), do [Manual Brasileiro de Sinalização de Trânsito do DENATRAN de 2007](#), da [NBR 9050/2020](#) e do [Decreto nº 39.272/2018](#), de forma a não obstruir o passeio livre dos transeuntes;

10.9.2. Prever sinalização horizontal e vertical educativa e/ou de advertência nas vagas preferenciais nos estacionamentos para deficientes, idosos e motocicletas, conforme a [NBR 9050/2015](#);

10.9.3. A instalação das placas de sinalização vertical merece atenção especial, cuidando-se para que não obstruam o passeio das calçadas.

11. Disposições Finais

11.1. Deverão ser consultadas as Concessionárias de Serviços Públicos (CEB, Caesb, Telefonia, Novacap, SLU) solicitando informações relativas a interferências de rede (localização, profundidade, faixas de domínio) e a capacidade de atendimento para nortear e viabilizar as intervenções;

11.2. Os projetos de urbanismo devem ser elaborados em conformidade com a legislação vigente, em especial com o [Decreto nº 38.247 de 1º de junho de 2017](#), que “dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo”;

11.3. Os projetos urbanísticos devem estar em conformidade com as legislações vigentes aplicáveis à poligonal destas Diretrizes Urbanísticas;

11.4. Os projetos urbanísticos devem observar a normatização de endereçamento definidas pela Coordenação do Sistema de Informação Territorial e Urbano - COSIT/UNTEC/SEDUH, considerando a homogeneização no tratamento do endereçamento deste território;

11.5. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à avaliação e aprovação do órgão de gestão de desenvolvimento urbano e territorial do Distrito Federal, a fim de apreciação do atendimento a estas Diretrizes Urbanísticas;

11.6. Os projetos urbanísticos devem ser submetidos à apreciação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - Conplan;

11.7. Os projetos de infraestrutura devem ser submetidos à avaliação e à aprovação dos órgãos setoriais e do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, caso haja conflito com quaisquer das disposições desta DIREQ ;

11.8. Os casos omissos devem ser analisados pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, com base nas disposições da LUOS, estudos urbanísticos específicos e legislação específica.

12. Referências Bibliográficas (inserir toda legislação utilizada na diretriz)

ABNT (2012a) NBR 5101: Iluminação pública. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

ABNT (2012b) NBR 15129: Luminárias para iluminação pública. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

ABNT (2016) NBR 16537: Acessibilidade - sinalização tátil no piso - diretrizes para elaboração de projetos e instalação. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

ABNT (2020) NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Rio de Janeiro.

DISTRITO FEDERAL. **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.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017** - Dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 39.469, de 22 de novembro de 2018** - Dispõe sobre a autorização de supressão de vegetação nativa, a compensação florestal, o manejo da arborização urbana em áreas verdes públicas e privadas e a declaração de imunidade ao corte de indivíduos arbóreos situados no âmbito do Distrito Federal.

DISTRITO FEDERAL. **Estudo Técnico n.º 03/2017 – Fachada Ativa – COINST/SUGEST/SEGETH.**

DISTRITO FEDERAL. **Instrução de Serviço nº 149, de maio de 2004** - Dispõe sobre vagas para idosos em áreas de estacionamentos públicos e privados. Departamento de Trânsito do Distrito Federal.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009** - Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012.

DISTRITO FEDERAL. **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.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019** - Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022** – Altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências, e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **Lei nº 2.477, de 18 de novembro de 1999** - Dispõe sobre a obrigatoriedade de destinação de vagas para o idoso nos estacionamentos públicos e privados no Distrito Federal.

DISTRITO FEDERAL. **Lei nº 4.317, de 09 de abril de 2009** - Institui a Política Distrital para Integração da Pessoa com Deficiência, consolida as normas de proteção e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019** - Institui o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **Lei nº 6.364, de 26 de agosto de 2019** - Dispõe sobre a utilização e a proteção da vegetação nativa do Bioma Cerrado no Distrito Federal e dá outras providências.

DISTRITO FEDERAL. **Decreto nº 43.374, de 31 de maio de 2022** - Regulamenta o detalhamento de classes e subclasses, bem como as restrições ambientais e de incomodidade à aplicação de atividades, grupos, classes e subclasses do Anexo I - Tabela de Uso e Atividades da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS.



Documento assinado eletronicamente por **MARCIO BRITO SILVA FERREIRA - Matr.0156950-3, Assessor(a)**, em 25/07/2023, às 17:44, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **FRANCISCO JOSÉ ANTUNES FERREIRA - Matr.0127378-7, Diretor(a) das Unidades de Planejamento Territorial Oeste substituto(a)**, em 25/07/2023, às 17:44, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ANDREA MENDONÇA DE MOURA - Matr.0276486-5, Subsecretário(a) de Desenvolvimento das Cidades**, em 26/07/2023, às 09:45, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **JANAINA DOMINGOS VIEIRA - Matr.0276383-4, Secretário(a) Adjunto(a) de Desenvolvimento Urbano e Habitação**, em 27/07/2023, às 10:07, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **118372510** código CRC= **8CE43730**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

PROCESSO DE ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO: 0111-002276/2008		
PROCESSO AMBIENTAL:		
DECISÕES:		
 COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE BRASÍLIA - TERRACAP		
MEMORIAL DESCRITIVO		
MDE – 498/2022	REGIÃO ADMINISTRATIVA DE TAGUATINGA – RA III Expansão das Quadras QNM 38 e QNM 40 e criação da Quadra Q4, Conjuntos A e B do Setor M Norte	
DATA: nov/2024	APROVO / ASSESSOR (A)	APROVO / COORDENADOR (A)
RT.: BIANCA ILHA PEREIRA CAU: A69891-1 (ASSINATURA DIGITAL APAGAR ESTE TEXTO ANTES DE INSERIR A ASSINATURA)	APROVO / CHEFE DE UNIDADE	

1. APRESENTAÇÃO

Este projeto de urbanismo trata de parcelamento urbano do solo desenvolvido em Área de Parcelamento Futuro de propriedade da Terracap, localizada no Setor M Norte da Região Administrativa de Taguatinga – RA III, para criação de novos lotes destinados principalmente à ampliação da área comercial, de serviços e industrial da região, com possibilidade de uso residencial, visando a valorização socioeconômica local e a geração de novos empregos, promovendo o crescimento econômico para o Distrito Federal. O projeto cria os Conjuntos V, W, X e Y na Quadra QNM 38, os Conjuntos W e X na QNM 40, e cria também a Quadra Q4, Conjuntos A e B.

O projeto é composto por duas poligonais, sendo uma de projeto e outra de registro. A “poligonal de registro” possui área total de 225.701,42 m², e consiste na área efetivamente passível de parcelamento. Já a “poligonal de projeto”, que possui área total de 448.630,93 m², engloba a “poligonal de registro”, além de áreas públicas e vias públicas existentes no entorno, já registradas em cartório por meio de outros projetos, que serão requalificadas ou adequadas para compatibilização ao novo projeto. Os lotes registrados inseridos na “poligonal de projeto” não sofrerão nenhum tipo de alteração.

A poligonal do projeto limita-se ao norte com a BR-070; ao sul, com a via M5 e ocupação urbana já consolidada; a leste, com a Via HN 16, também conhecida como Via SAGOCA, e a oeste, com a via MN3.

1.1. CROQUI DE SITUAÇÃO

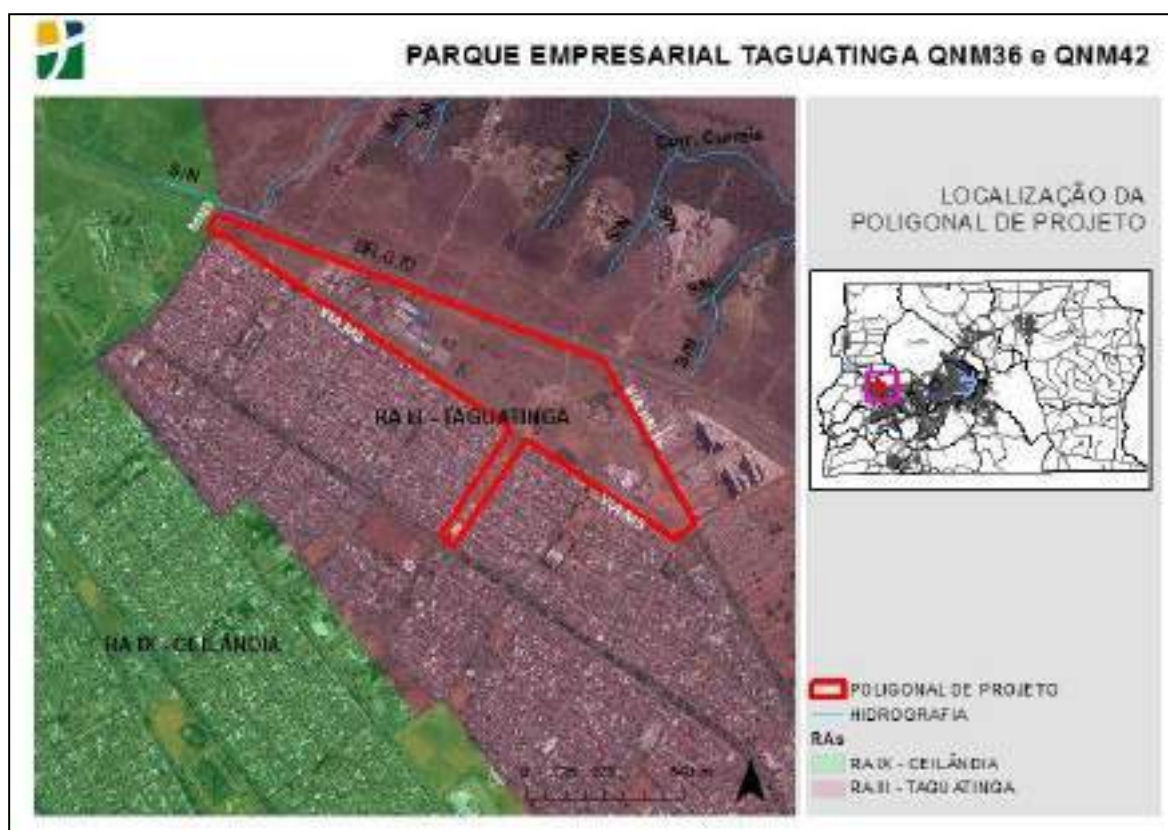


Figura 1: Croqui de situação

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

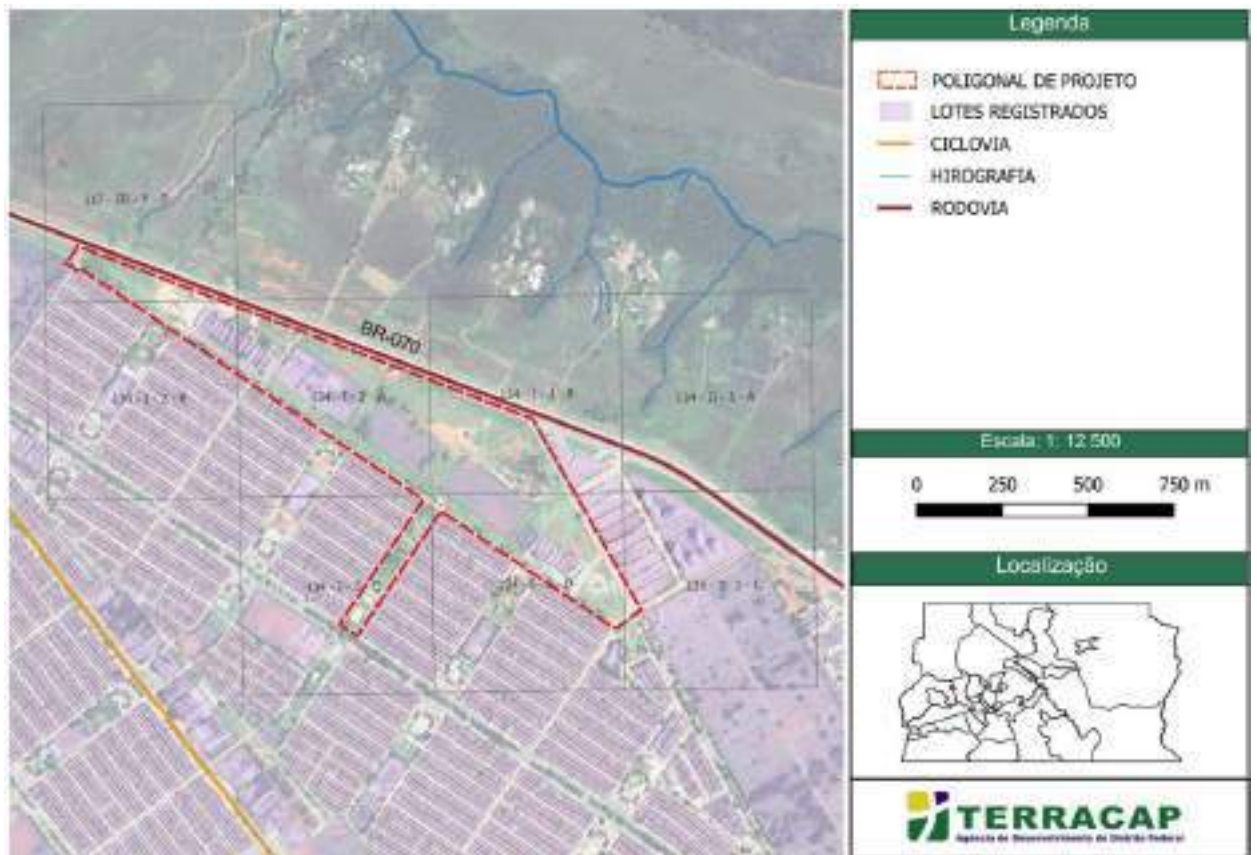


Figura 2: Croqui de localização extraído do GEOPORTAL.

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

1.3. OBJETIVOS DO PROJETO

O projeto proposto tem por objetivo complementar o parcelamento do solo na poligonal acima caracterizada, com a abertura de novas vias de circulação e a criação de lotes destinados aos usos comercial, prestação de serviços, industrial, institucional e misto do tipo: comercial, prestação de serviços, industrial, institucional, admitindo o uso residencial. Prevê ainda a criação de áreas públicas classificadas como Espaços Livres de Uso Público – ELUP e lotes para Equipamentos Públicos.

O dimensionamento dos lotes e usos propostos visam a criação de novas áreas comerciais, industriais e de serviços locais ou regionais, além de possibilitar a oferta de moradias próximas aos novos estabelecimentos, dinamizando o uso do solo e atendendo parte da demanda habitacional existente.

O sistema viário projetado tem por objetivo cumprir as determinações das Diretrizes Urbanísticas de planejamento urbano, as quais buscam promover a articulação do tecido urbano e o incentivo ao uso de transportes não motorizados.

2. PROJETOS REGISTRADOS, ALTERADOS OU COMPLEMENTADOS

Este projeto de Urbanismo URB 498/22 altera e/ou complementa os projetos listados abaixo, no que abrangem as folhas SICAD: 117-III-5-D; 134-I-2-B; 134-I-3 e 134-II-1-C.

- CST PR 332/1 – Setor M Norte.
- CST PR 336/1 – Áreas Especiais 1 a 9 da QNM 36.
- CST PR 337/1 – Área Especial 2 (Centro de Ensino) e Área Especial 3 (Centro Comunitário) da QNM 38.

- CST PR 338/1 – Área Especial 1 (Centro de Ensino) e Áreas Especiais 1 a 14 da QNM 40.

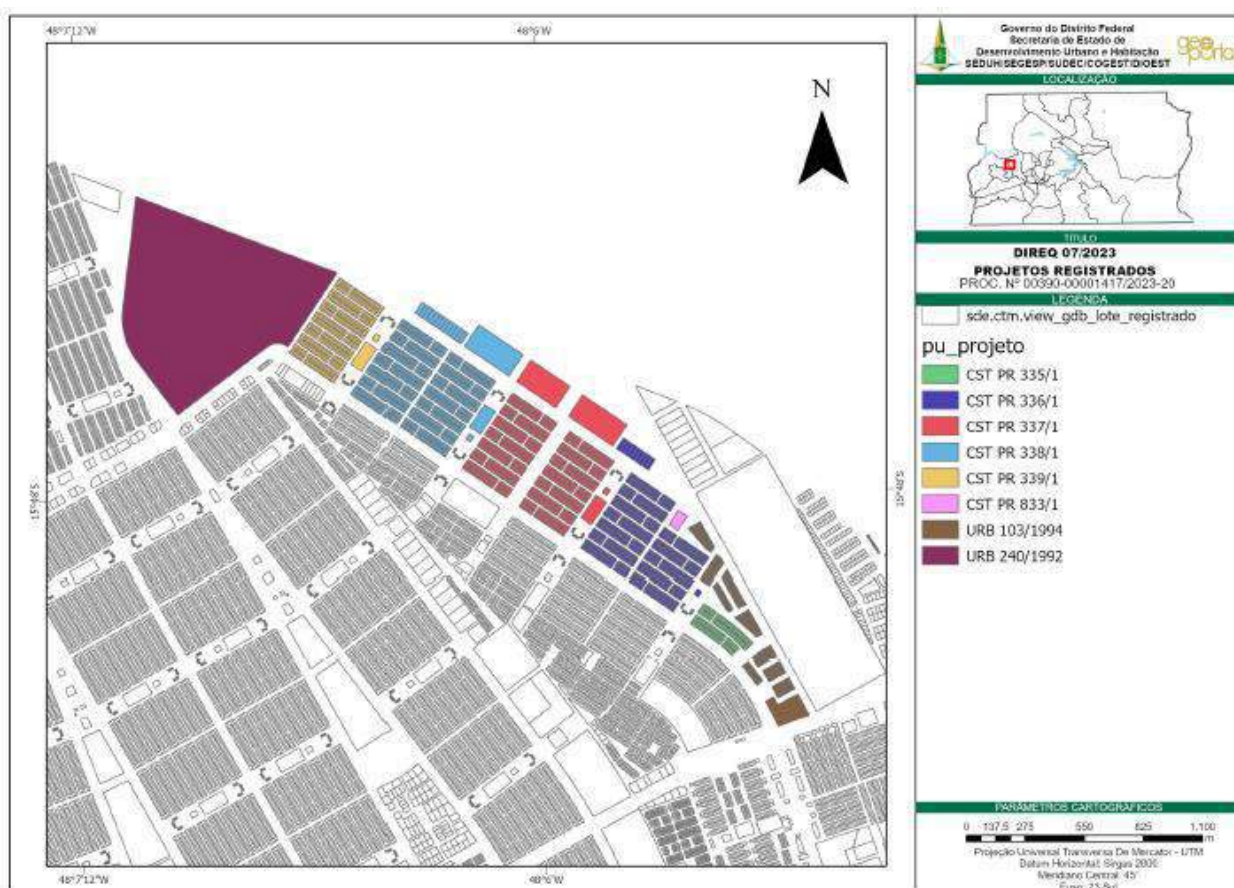


Figura 3: Croqui dos projetos registrados na região.

Fonte: DIREQ 07/2023 - SEDUH.

3. COMPOSIÇÃO DO PROJETO

Este projeto é composto por:

3.1. Memorial Descritivo – MDE

MDE 498/22	Memorial Descritivo	56 páginas
-----------------------	---------------------	------------

3.2. Projeto Urbanístico – URB

URB 498/22	SICAD – 117-III e 134-I	Planta Geral	1:5.000	Folha 1/8
	SICAD – 117-III-5-D	Planta Parcial	1:1000	Folha 2/8
	SICAD – 134-I-2-B	Planta Parcial	1:1000	Folha 3/8
	SICAD – 134-I-3-A	Planta Parcial	1:1000	Folha 4/8
	SICAD – 134-I-3-B	Planta Parcial	1:1000	Folha 5/8
	SICAD – 134-I-3-C	Planta Parcial	1:1000	Folha 6/8
	SICAD – 134-I-3-D	Planta Parcial	1:1000	Folha 7/8
	SICAD – 134-II-1-C	Planta Parcial	1:1000	Folha 8/8

4. LEGISLAÇÃO RELATIVA AO PROJETO

Legislação Urbanística – Federal:

- **Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979** - Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências;
- **Lei Federal nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999** - Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nos 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano);
- **Lei nº 10.932 de 03 de agosto de 2004** - Altera o art. 4º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;
- **Lei nº 10.098 de 19 de dezembro de 2000** - Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida e dá outras providências;
- **NBR 9050/2020** – Dispõe sobre a acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

Legislação Urbanística – Distrital:

- **Lei Orgânica do Distrito Federal, 09 de junho de 1993** - Trata, no título VII, da Política Urbana e Rural, estabelecendo, em seu Artigo 314 para a Política de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem estar de seus habitantes e compreendendo o conjunto de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida, ocupação ordenada dos territórios, uso dos bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos para a população;
- **Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009** - Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;
 - o **Decreto nº 38.047 de 09 de março de 2017** – Regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012** - Atualiza a Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009 que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 90 de 11 de março de 1998** – Aprova o Plano Diretor Local da Região Administrativa de Taguatinga - RA III, conforme o disposto no art. 316 da Lei Orgânica do Distrito Federal;
- **Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019** – Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022** – Altera a Lei Complementar nº 948, 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 1.027, de 28 de novembro de 2023** - Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências;
 - o **Decreto nº 46.143, de 19 de agosto de 2024** - Regulamenta a Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal;
- **Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019** – Define os limites Físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei nº 3.835, de 27 de maio de 2006** - Dispõe sobre pavimentação de estacionamentos no âmbito 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 e dá outras providências;
- **Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018** – Dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF;
 - o **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 – SRDF e dá outras providências;
- **Decreto nº 38.247 de 01 de junho de 2017** – Dispõe sobre procedimentos para a apresentação de Projeto de Urbanismo e dá outras providências;
- **Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010** - Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal – SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977, e dá outras providências;
- **Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016** – Aprova a Nota Técnica nº 02/2015 - DAURB/SUAT/SEGETH;
- **Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020** – Regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015; e dá outras providências.
- **Portaria nº 97, de 27 de setembro de 2022** - Institui procedimentos para elaboração de diretrizes urbanísticas para intervenções em projetos de urbanismo registrados em cartório;
- **DIREQ 07/2023** - Diretrizes Urbanísticas de alteração de parcelamento/requalificação urbana para o Parque Empresarial de Taguatinga, disponível no endereço eletrônico da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH:
https://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2022/04/SEI_00390_00001417_2023_20.pdf (Acessado em 29/11/2024 às 9:52)
- **DIUPE 12/2021** – Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento urbano do solo denominado Parque Empresarial de Taguatinga. Disponível no endereço eletrônico da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal – SEDUH:
http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUPE-12_2021-Parque-Empresarial-de-Taguatinga-RA-de-Taguatinga.pdf (Acessado em 28/11/2024 às 11:07).

Legislação Federal – Ambiental:

- **Lei nº 9.985 de 18 de julho de 2000** - Regulamenta o art. 225, § 1o, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências;
 - o **Decreto nº 4.340 de 22 de agosto de 2002** - Regulamenta artigos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC e dá outras providências;
- **Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012** – Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.
- **Resolução CONAMA nº 01 de 23 de janeiro de 1986** – Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental;
- **Resolução CONAMA nº 09 de 03 de dezembro de 1987** – Dispõe sobre a realização de Audiências Públicas no processo de licenciamento ambiental;
- **Resolução CONAMA nº 237 de 19 de dezembro de 1997** – Dispõe sobre a revisão e complementação dos procedimentos e critérios utilizados para o licenciamento ambiental;

Legislação Distrital - Ambiental:

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

5. QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO DA POLIGONAL DE PROJETO

Parcelamento Parque Empresarial de Taguatinga - URB 498/2022

Região Administrativa de Taguatinga – RA III

Kr = 1,0007674

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P1	8251812,7884	166932,7039			Área Topográfica = 448.630,93 m² 44,863 ha
			1419,011	110°46'38.6"	
P2	8251309,0242	168260,4482			
			642,130	150°20'16.1"	
P3	8250750,6119	168578,4726			
			92,827	234°8'4.6"	
P4	8250696,1843	168503,1880			
			604,276	303°58'48.0"	
P5	8251034,1748	168001,7182			
			14,145	258°55'35.4"	
P6	8251031,4559	167987,8259			
			429,434	213°54'36.0"	
P7	8250674,7888	167748,0650			
			60,704	304°0'26.6"	
P8	8250708,7667	167697,7047			
			429,369	34°0'14.4"	
P9	8251064,9863	167938,0138			
			14,138	348°56'49.2"	
P10	8251078,8729	167935,2960			
			1199,498	303°57'19.1"	
P11	8251749,3613	166939,5796			
			11,723	215°7'49.4"	
P12	8251739,7664	166932,8286			
			40,837	304°25'36.8"	
P13	8251762,8718	166899,1180			
			60,118	33°56'3.1"	
P1	8251812,7884	166932,7039			

5. QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO DA POLIGONAL DE REGISTRO

Parcelamento Parque Empresarial de Taguatinga - URB 498/2022

Região Administrativa de Taguatinga – RA III

Kr = 1,0007674

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
V1	8251779,6479	166959,8100			Área Topográfica = 225.701,42 m² 22,5701 ha
			1388,454	110°42'23.4"	
V2	8251288,3410	168259,5728			
			608,694	150°38'27.2"	
V3	8250757,4176	168558,2333			
			69,264	225°3'9.7"	
V4	8250708,4477	168509,1734			
			159,591	303°55'31.4"	
V5	8250797,5860	168376,6488			
			95,498	33°55'32.2"	
V6	8250876,8872	168429,9884			
			200,000	303°55'33.2"	
V7	8250988,5972	168263,9083			
			60,000	33°55'33.2"	
V8	8251038,4216	168297,4203			
			250,000	303°55'33.2"	
V9	8251178,0586	168089,8210			
			120,000	213°55'33.2"	
V10	8251078,4110	168022,7953			
			58,501	216°40'35.8"	
V11	8251031,4559	167987,8259			
			429,434	213°54'36.0"	
V12	8250674,7888	167748,0650			
			60,704	304°0'26.6"	
V13	8250708,7667	167697,7047			
			452,280	34°0'14.4"	
V14	8251083,9944	167950,8368			

5. QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO DA POLIGONAL DE REGISTRO

Parcelamento Parque Empresarial de Taguatinga - URB 498/2022

Região Administrativa de Taguatinga – RA III

Kr = 1,0007674

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
V14	8251083,9944	167950,8368			Área Topográfica = 225.701,42 m² 22,5701 ha
			34,579	303°55'31.4"	
V15	8251103,3079	167922,1227			
			155,502	33°55'33.2"	
V16	8251232,4360	168008,9778			
			220,000	303°55'33.2"	
V17	8251355,3165	167826,2904			
			120,000	213°55'33.2"	
V18	8251255,6689	167759,2647			
			57,976	303°55'33.2"	
V19	8251288,0513	167711,1215			
			120,000	33°55'33.2"	
V20	8251387,6990	167778,1472			
			250,000	303°55'33.2"	
V21	8251527,3360	167570,5479			
			60,000	213°55'33.2"	
V22	8251477,5121	167537,0351			
			277,520	303°55'33.2"	
V23	8251632,5204	167306,5833			
			95,617	213°55'43.7"	
V24	8251553,1232	167253,1727			
			369,448	303°57'19.1"	
V25	8251759,6351	166946,4898			
			24,022	33°38'49.9"	
V1	8251779,6479	166959,8100			

6. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

A área da poligonal de registro está localizada no imóvel FAZENDA TAGUATINGA, em terras incorporadas ao patrimônio da TERRACAP.

Conforme ilustrado no croqui elaborado pelo Núcleo de Análise Fundiária – NUANF/TERRACAP, na Figura 4, a área possui a seguinte situação fundiária:

Destaque em SALMÃO

Imóvel: TAGUATINGA

Situação: IMÓVEL DESAPROPRIADO, ÁREA URBANA

Matrícula: R.1/380.552, Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis – DF

Por se tratar de área situada em matrícula de parcelamento urbano, o Núcleo de Registro Imobiliário complementou informando que a área consiste em Área de Parcelamento Futuro 15, registrada sob a Matrícula nº 380552.



Figura 4 Croqui de situação fundiária da Poligonal de projeto.

Fonte: TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF

7. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal, no âmbito do Processo SEI-GDF nº 00011659/2021-12, para verificação quanto à viabilidade de atendimento e/ou interferências em redes projetadas e/ou instaladas para a área do parcelamento. Seguem as manifestações:

7.1 Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

- **Número do documento:** Ofício Nº 998/2022 - NOVACAP/PRES/SECRE, Despacho - NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ e Despacho - NOVACAP/DU/DEINFRA/DOPROJ/SEAU.
- **Data de emissão:** 02 de março de 2022, 22 de fevereiro de 2022 e 29 de novembro de 2021.
- **Informações Atualizadas:** A Companhia informa que existem interferências de rede pública de águas pluviais implantadas e projetadas contidas na poligonal de projeto, conforme representado na Figura 5. Há trechos do sistema implantado, que interferem com a poligonal, onde não é viável o remanejamento.

A Companhia conclui que não tem capacidade de pronto atendimento para a região e o empreendedor deverá elaborar projeto de drenagem.

- **Solução Adotada:** O projeto foi elaborado considerando as interferências de redes que não poderiam ser remanejadas, de modo a ter o mínimo de mudanças na rede existente.

Porém, em função do melhor aproveitamento da proposta urbana e dos lotes projetados, está previsto o remanejamento de um trecho da rede de drenagem existente, conforme indicado na Figura 5.

O sistema de redes de drenagem projetado para a região pela NOVACAP desconsiderava dois lotes registrados e trechos existentes da marginal da rodovia. Assim, apenas os segmentos próximos a QNM 42 e a via SAGOCA foram incorporados ao projeto, o restante da rede projetada deverá ser revisto e ajustado ao novo parcelamento.

Será elaborado projeto de drenagem específico para o parcelamento do solo em tela.

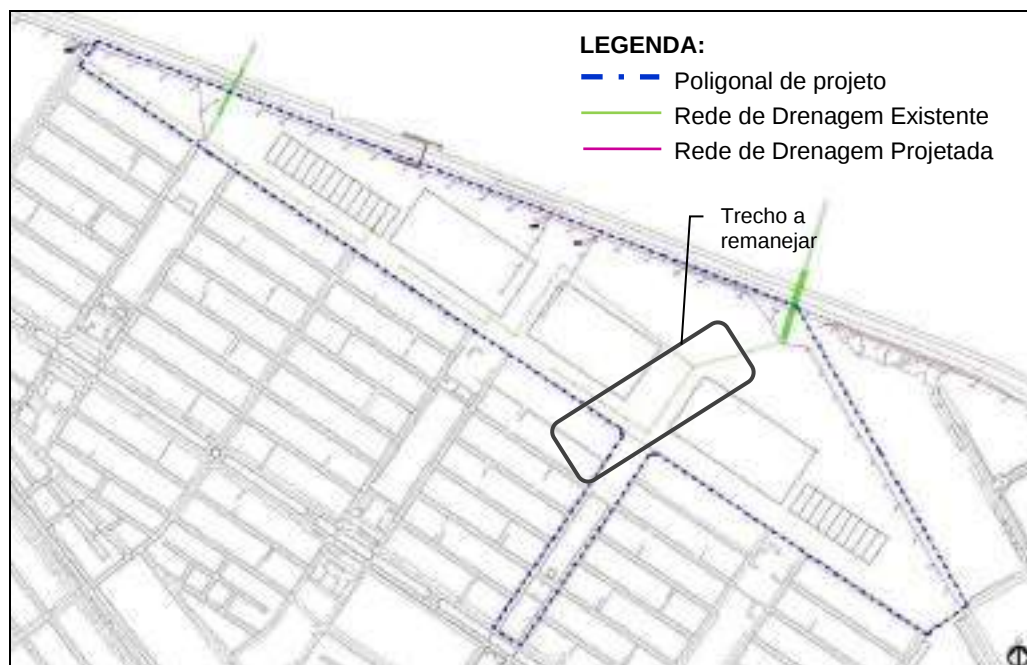


Figura 5: Croqui de interferências de drenagem

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

7.2 Companhia Energética de Brasília/ Iluminação Pública e Serviços – CEB-IPES

- **Número do documento:** Carta nº 42/2023 - CEB-IPES/DO/GPI e Relatório Técnico – CEB IPES/DO/GPI.
- **Data de emissão:** 26 de janeiro de 2023 e 26 de janeiro de 2023.

- **Informações Atualizadas:** Em resposta ao ofício de consulta encaminhado à CEB-IPE, por meio da Carta nº 42/2023 foi enviado o Relatório Técnico contendo os esclarecimentos técnicos para o atendimento, bem como croqui (Figura 6) que demonstra as redes existentes na área localizada entre as QNMs 36, 38, 40 e 42 e próximo à BR-070.

No Relatório Técnico a empresa informa que: “**Não Existe interferências rede de Iluminação Pública (IP)** e que **não tem** previsão de instalação em nossos registros para a poligonal”.



Figura 6: Croqui de interferências de rede de iluminação pública

Fonte: CEB-IPE

- **Solução Adotada:** Apesar da declaração da empresa, pode ser observado na Figura 6 que existem interferências de rede de iluminação pública na poligonal do projeto. Deste modo, o projeto considerou as interferências com redes de iluminação presentes no local, tentando, quando possível, a locação e permanência dessas infraestruturas nas faixas de serviço das calçadas e locando em áreas públicas nos estacionamentos.

Será elaborado um projeto de infraestrutura para iluminação pública baseado no projeto de urbanismo e que contemple a adequação dos pontos existentes. A Figura 7 mostra os trechos de iluminação pública e de energia elétrica que deverão ser remanejados ou reajustados.



Figura 7: Croqui de redes de iluminação pública a serem remanejadas

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

7.3 NEOENERGIA

- **Número do documento:** Carta nº 220/2022 – CRGC.
- **Data de emissão:** 13 de junho de 2022.
- **Informações Atualizadas:** Em resposta ao Ofício nº 1053/2021 – TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC, a Neoenergia encaminhou croqui (Figura 8) por meio da Carta nº 220/2022, que demonstra as redes existentes na área localizada entre as QNMs 36, 38 e 40 e próximo à BR-070.

Pode ser observado na Figura 8 que existem interferências de redes de energia elétrica na poligonal de projeto. Além disso, a Neoenergia informou que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento.

Salienta que devem ser atendidas as distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas (para as redes de 15 kV esse afastamento deve ser de no mínimo 1,5 metros a contar do último condutor da rede) e ainda observar espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência a Lei de Acessibilidade.

Estudos técnicos, posteriores a aprovação do projeto de parcelamento, avaliarão a capacidade de atendimento da rede existente e a necessidade de expansão e reforços do sistema de distribuição, bem como a necessidade de se disponibilizar área interna ao empreendimento para instalação de equipamentos do serviço de distribuição de energia elétrica.

- **Solução Adotada:** As redes de energia elétrica existentes foram consideradas na concepção do projeto e estarão locadas em áreas públicas do empreendimento, prioritariamente nos canteiros centrais e nas faixas de serviço das calçadas.

Na implantação do projeto, alguns postes precisarão ser remanejados, conforme a Figura 7, para que sejam realocados nas faixas de serviço projetadas entre as vias e os passeios livres das calçadas.



Figura 8: Croqui de interferências de redes elétricas

Fonte: NEOENERGIA

7.4 Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB

- **Número do documento:** Carta 69/2022 - CAESB/DE/EPR, Despacho - CAESB/DE/EPR/EPRC e Despacho - CAESB/DE/EPR.
- **Data de emissão:** 02 de junho de 2022, 01 de junho de 2022 e 02 de dezembro de 2021.
- **Informações Atualizadas:** A CAESB encaminhou o Termo de Viabilidade de Atendimento nº 008/2022 e os croquis das redes implantadas e projetadas do cadastro técnico, esclarecendo que há interferência com redes existentes na poligonal de projeto.

A Companhia informou que as redes atuais não interferem com o projeto de urbanismo registrado. Porém, as redes existentes deverão ser avaliadas para adequação nos casos de novos parcelamentos urbanos.

No que diz respeito ao sistema de abastecimento de água, foi informado que a região em que o empreendimento está situado é abastecida pelo Sistema Produtor Descoberto. Já em relação ao Sistema de Esgotamento Sanitário, o empreendimento localiza-se na bacia de atendimento da ETE Melchior.

- **Solução Adotada:** As redes de esgoto e de água existentes foram consideradas durante a concepção do projeto e grande parte delas serão preservadas. Em geral, elas continuarão presentes nas áreas públicas e nas margens das vias.

É proposto o remanejamento em apenas dois trechos. O primeiro está demonstrado na Figura 9, onde há um trecho de esgoto existente aos fundos dos lotes construídos e localizados na QNM 40, e estão sendo propostos novos lotes, a fim de evitar um vazio urbano. Os lotes criados terão uma faixa de servidão, com dimensão sugerida pela CAESB, mas o trecho indicado na imagem a seguir deverá ser remanejado para possibilitar a continuidade do parcelamento.

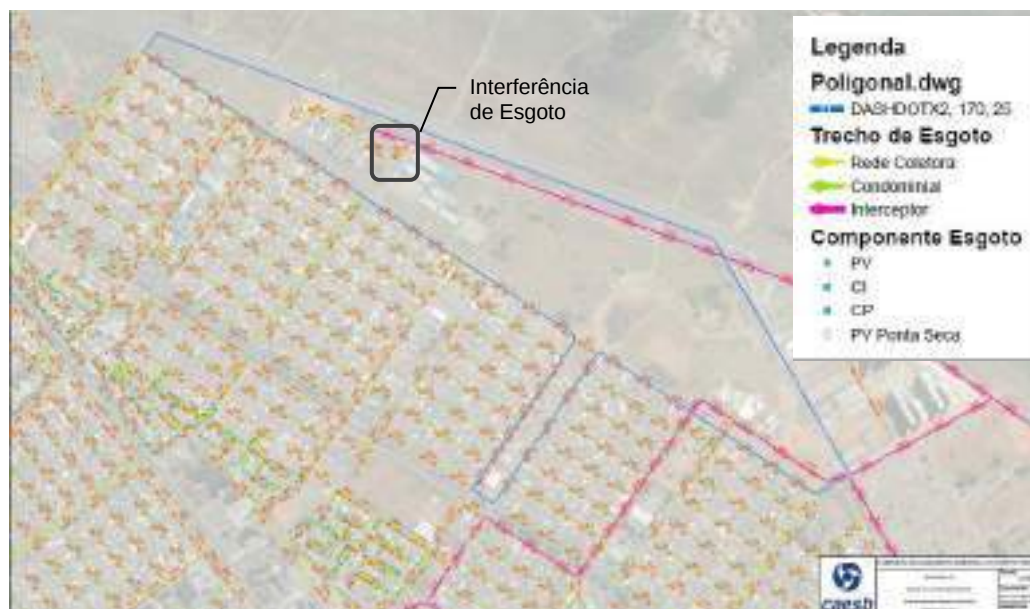


Figura 9: Croqui de interferências de redes de esgoto

Fonte: CAESB

O segundo remanejamento está indicado na Figura 10 e trata de um trecho de rede de água cujo ramal será transferido para a via projetada a fim de otimizar a concepção de um lote.



Figura 10: Croqui de interferências de redes de água

Fonte: CAESB

Aguardamos a anuência da concessionária, sobre a consulta realizada, a respeito dos pontos que foram propostos o remanejamento.

7.5 Serviço de Limpeza Urbana – SLU

- **Número do documento:** Ofício Nº 641/2021 - SLU/PRESI/SECEX, Despacho - SLU/PRESI/DITEC e Despacho - SLU/PRESI/DILUR.

- **Data de emissão:** 29 de novembro de 2021, 29 de novembro de 2021 e 29 de novembro de 2021.
- **Informações Atualizadas:** O SLU informou que é responsável pelo trabalho de limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos domiciliares, resíduos não perigosos e não inertes que sejam produzidos por pessoas físicas ou jurídicas em estabelecimentos de uso não residencial em quantidade não superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade autônoma. Esclarece que já realiza a coleta nas proximidades do parcelamento e que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que as novas áreas urbanizadas estão incluídas em seu escopo de trabalho.

Informa que cabe aos grandes geradores de resíduos sólidos a responsabilidade sobre o gerenciamento dos próprios resíduos produzidos, de acordo com a Lei nº 5.610, de 16 de fevereiro de 2016, e com o Decreto nº 37.568/2016 e Decreto nº 38.021/2017. E por fim, aponta que está em operação o Aterro Sanitário de Brasília, a implantação de Papa Entulhos em algumas localidades do DF e que fornece orientações para o correto armazenamento dos resíduos.

7.6 Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT

- **Número do documento:** Ofício Nº 173342/2022/ASSESSORIA/DPP/DNIT SEDE.
- **Data de emissão:** 26 de setembro de 2022.
- **Informações Atualizadas:** O DNIT encaminhou arquivo do projeto geométrico-6805 V2 da BR-070, no trecho próximo à área do parcelamento, entre os Km-2 e Km-12, juntamente com o ofício informando que não possui ações planejadas ou em curso no que diz respeito à projetos de duplicação do segmento da BR-070/DF.
- **Solução Adotada:** Foi respeitada no projeto a faixa de domínio informada com 50m ao longo da rodovia BR-070, que tem seu eixo em uma das pistas. Nesse espaço foram previstos os acessos e saídas para a via marginal de ligação com a rodovia. A via marginal projetada localiza-se em sua maior parte dentro da faixa não edificável de 15m após a Faixa de Domínio da rodovia (Art. 4º, inciso III da Lei 6.766/1979). Os acessos que já existem foram preservados, assim como uma passarela de pedestres. Aguarda-se anuência prévia do DNIT a respeito da implantação da Via marginal e das posições dos acessos à rodovia, que melhor atenderão o novo empreendimento.

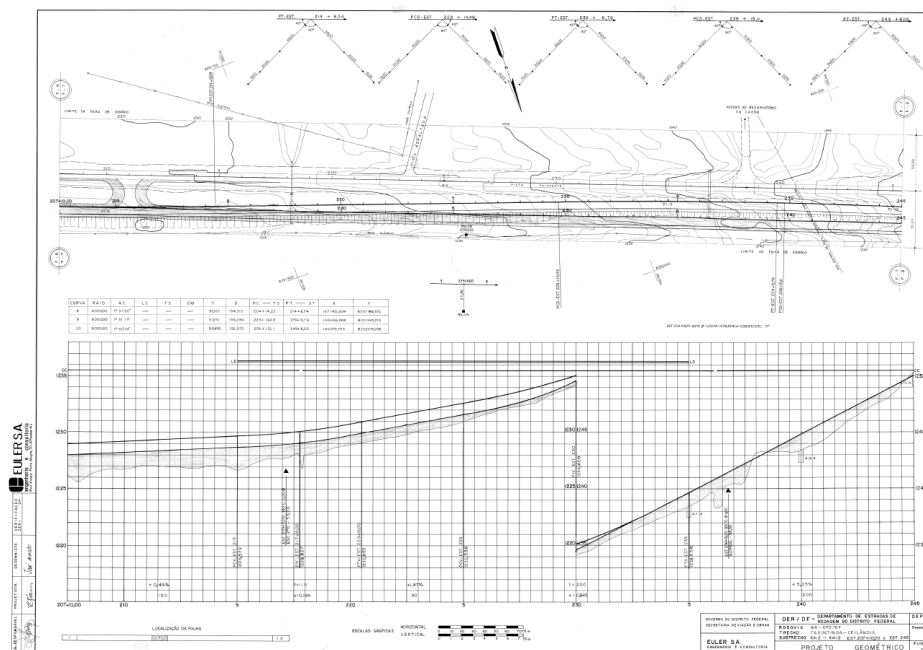


Figura 11: Folha 7 do projeto geométrico da BR-070

Fonte: DNIT

8. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

8.1. Área de Proteção Ambiental – APA

A poligonal de projeto está inserida na APA do Planalto Central, uma Unidade de Conservação Federal, administrada e supervisionada pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade – ICMBio, criada pelo Decreto sem número de 10 de janeiro de 2002. Esta APA tem como objetivo “*proteger os mananciais, regular o uso dos recursos hídricos e o parcelamento do solo, de modo a garantir o uso racional dos recursos naturais e proteger o patrimônio ambiental e cultural*” (art 1º), bem como disciplinar a expansão desordenada do uso do solo no Distrito Federal.

O Plano de Manejo da APA do Planalto Central foi aprovado pela Portaria n.º 28/2015 (publicado no DOU n.º 74, de 20/04/2015) e definiu seu zoneamento. A área objeto deste parcelamento está inserida na Zona Urbana – ZU, que está definida da seguinte forma:

1.2.7 ZU - Zona Urbana

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

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

Descrição: Esta zona de manejo engloba as áreas urbanas consolidadas compostas por parte de Taguatinga, Planaltina (GO) e diversas áreas em processo de regularização localizadas nas Regiões Administrativas de Planaltina (DF), Taguatinga, Sobradinho, Gama, Brasília, Recanto das Emas, Riacho Fundo e Núcleo Bandeirante.

Normas: A Zona Urbana será regida pelas normas definidas pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, Plano Diretor de Planaltina (GO), Padre Bernardo e demais documentos legais de ordem urbanística, ambiental e fundiária, naquilo que couber.

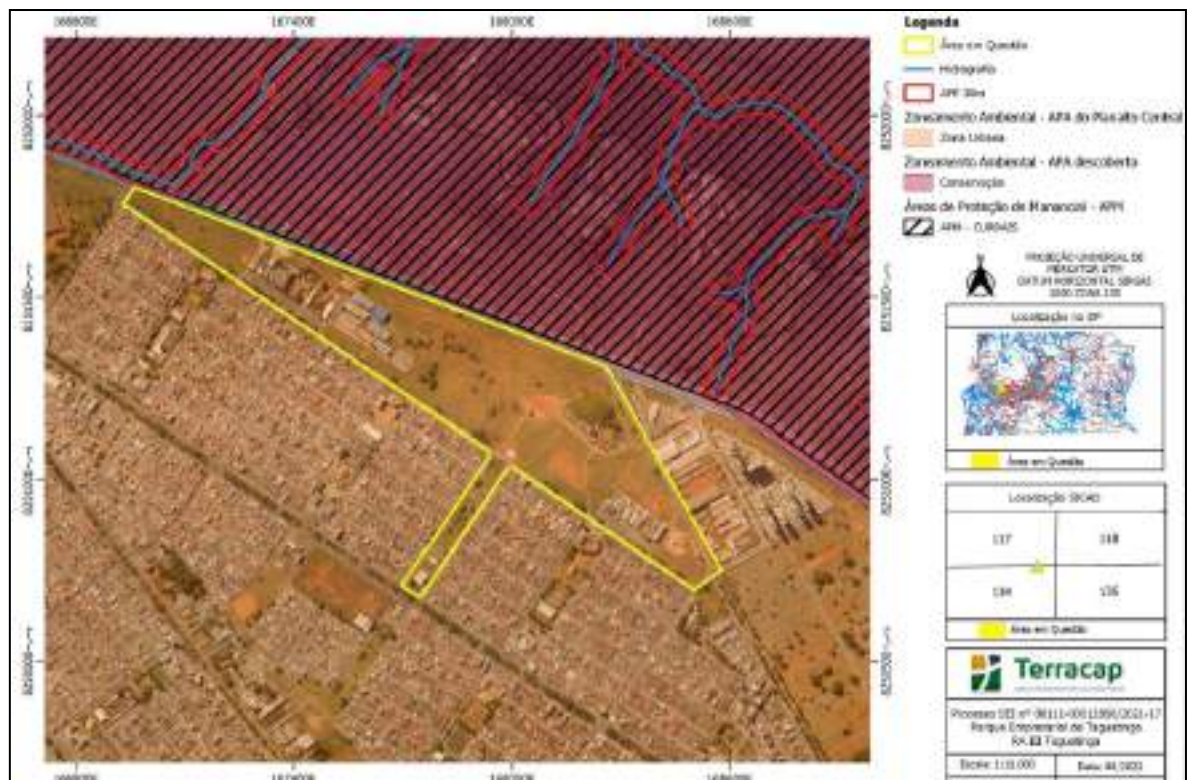


Figura 12: Mapa do Zoneamento Ambiental

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEMAM/NUAMB

8.2. Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE

Quanto ao Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE, instituído pela Lei Distrital nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, a poligonal está inserida na Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos – ZEEDPSE (Figura 13).

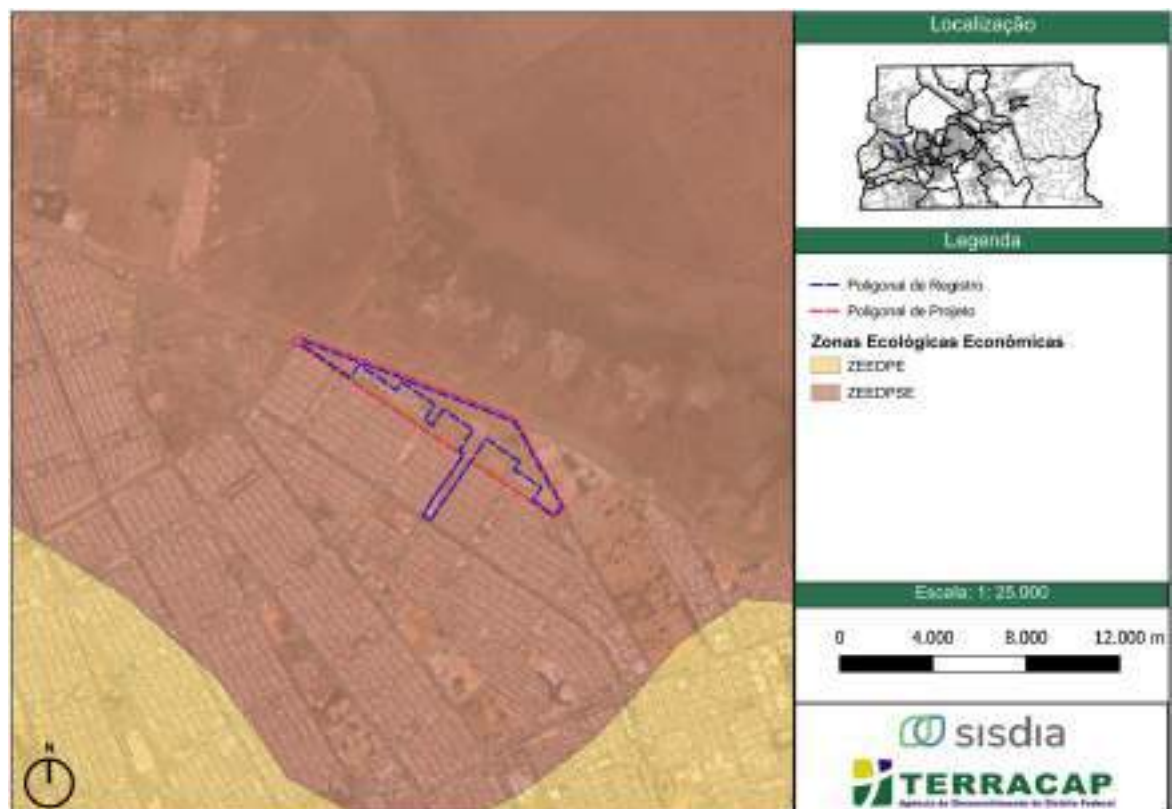


Figura 13: Mapa do zoneamento da poligonal em relação ao ZEE/DF.

Fonte: GEOPORTAL, disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal>

Segundo o art. 11, inciso I, da Lei nº 6.269/2019, a ZEEDPSE destina-se a “...assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico”.

Em relação às Subzonas da ZEEDPSE, a poligonal do projeto encontra-se na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 1 – SZSE 1 (Figura 14), que se destina:

[...] à garantia da produção hídrica em qualidade e quantidade, compatíveis com o abastecimento público e com o desenvolvimento de atividades N1 e N2, prioritariamente; e à preservação do Parque Nacional de Brasília, área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado (Lei nº 6.269/2019, art. 12, inciso I)

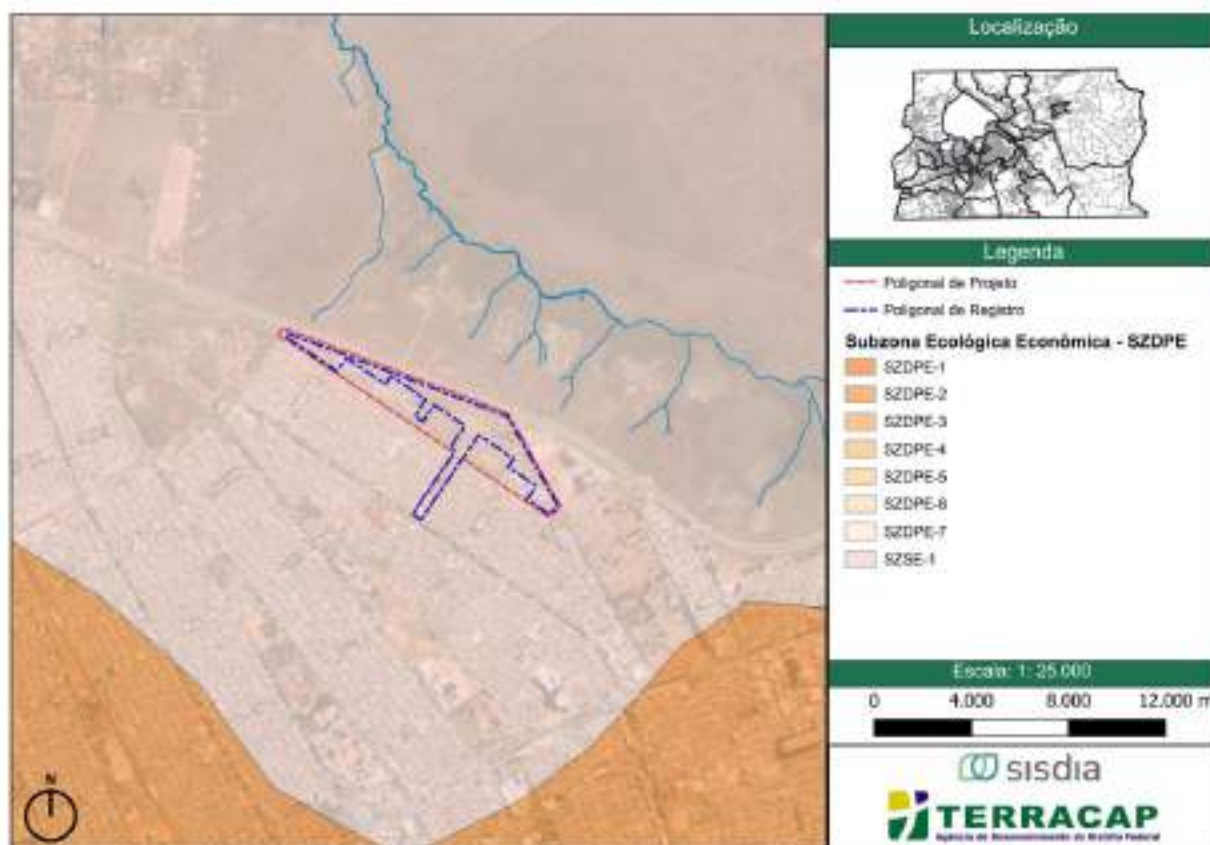


Figura 14: Mapa da subzona da poligonal em relação ao ZEE/DF.

Fonte: GEOPORTAL, disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal>

Quanto à classificação de riscos proposta pela matriz ecológica do ZEE-DF, o imóvel em questão está enquadrado em área de Alto Risco de Contaminação de Subsolos:

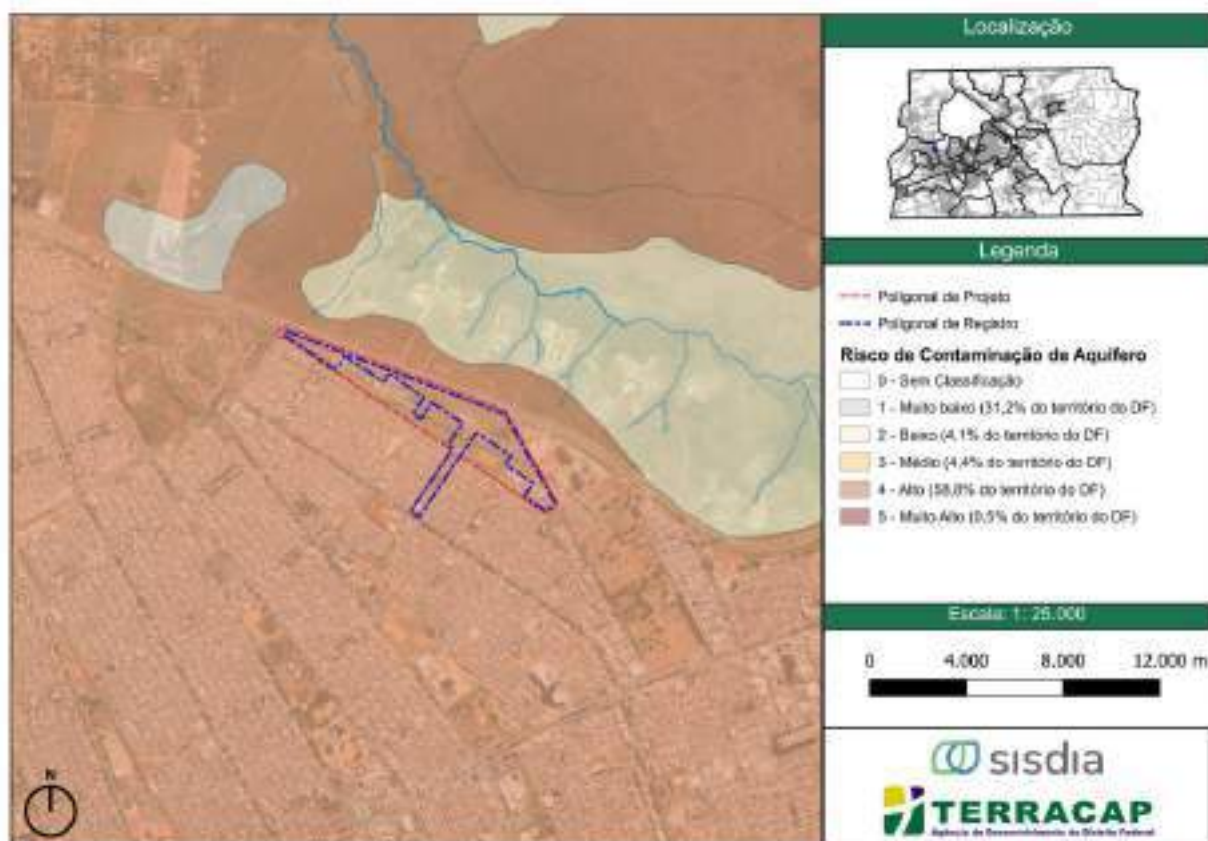


Figura 15: Mapa de Risco de Contaminação de Subsolo

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEMAM/NUAMB

O RIVI (Relatório de Impacto de Vizinhança) elaborado para o parcelamento foi encaminhado à SEMA (Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal) para a análise da taxa de permeabilidade, em atenção ao parágrafo único do Art. 15 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019 transcrito a seguir:

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

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de **Contaminação do Subsolo – Alto** as Diretrizes Específicas para o parcelamento – DIUPE 12/2021 recomenda:

Não implementar atividades com alto potencial poluidor onde são observadas baixa declividade e baixa densidade de drenagem, características estas que favorecem a infiltração das águas pluviais.

O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfície ou em subsuperfície.

No que diz respeito ao Risco de Perda de Cerrado Nativo, a área de projeto está inserida em zona de **Ausência de Cerrado Nativo** em função do seu atual estado de antropização:

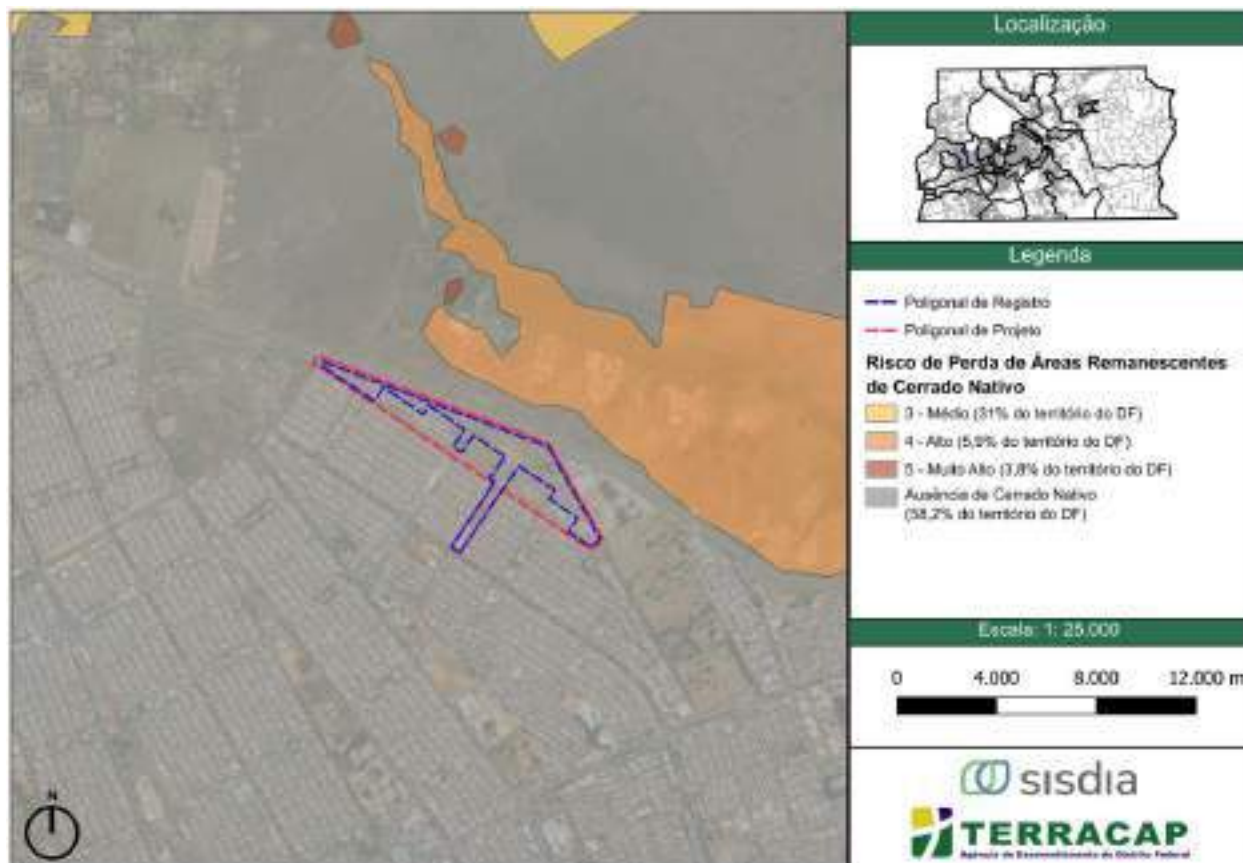


Figura 16: Mapa de Risco de Perda de Cerrado Nativo

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEMAM/NUAMB

No que diz respeito ao Risco de Perda de Recarga de Aquífero, a área está inserida em zona de alto risco:

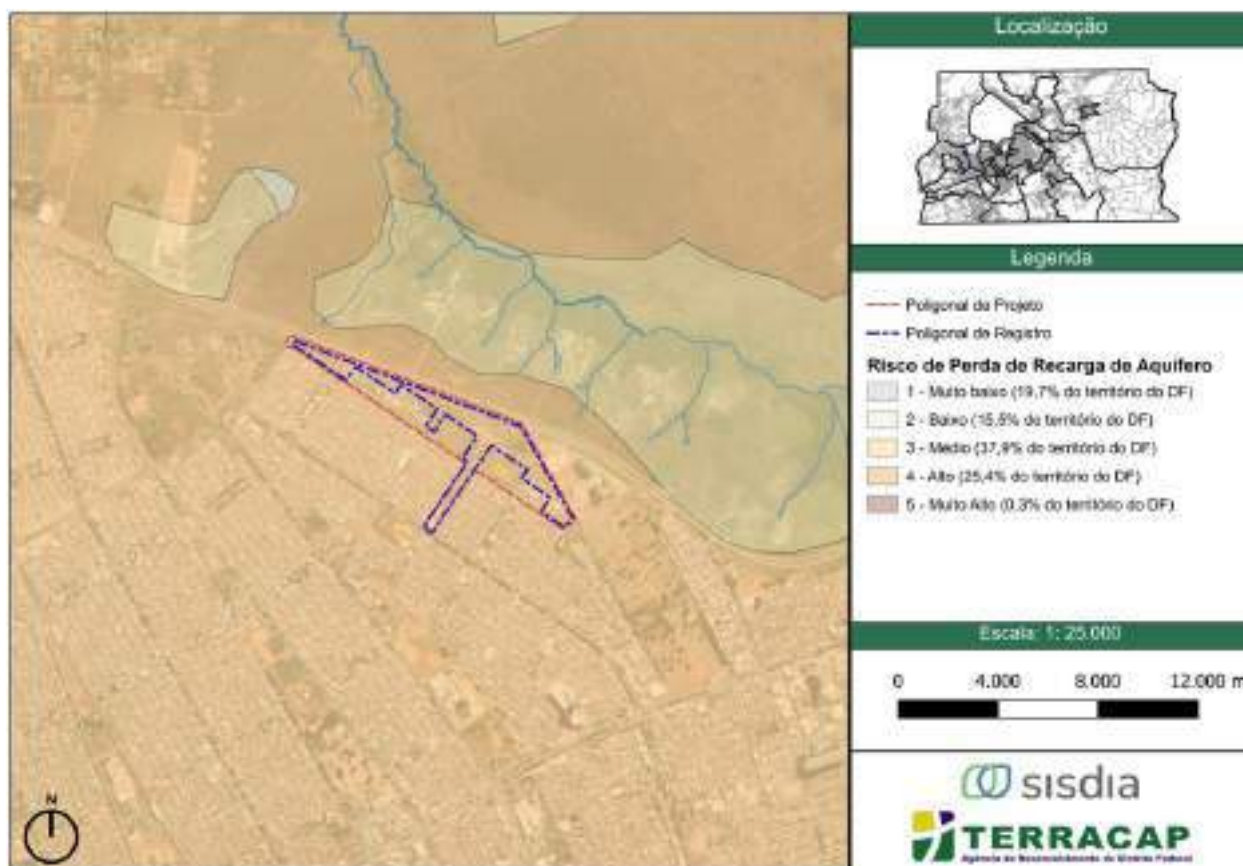


Figura 17: Mapa de Risco de Perda de Recarga de Aquífero

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEMAM/NUAMB

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto, a DIUPE 12/2021 recomenda o que se segue:

A localização de atividades que tenham lotes de maiores dimensões e preservem maiores percentagens de permeabilidade do solo;

A adoção de técnicas compensatórias ou recarga artificial, com medidas mitigadoras para que não ocorra contaminação dos aquíferos;

A implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5%, deve prever a implantação medidas que favoreçam a recarga artificial dos aquíferos, tomando as devidas providências para evitar a contaminação das águas subterrâneas;

Nas áreas verdes devem ser adotadas estratégias de recuperação de vegetação para se garantir a infiltração da água no solo, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo.

Além disso, a área está inserida em **zona de baixo** Risco de Perda de Solos por Erosão:

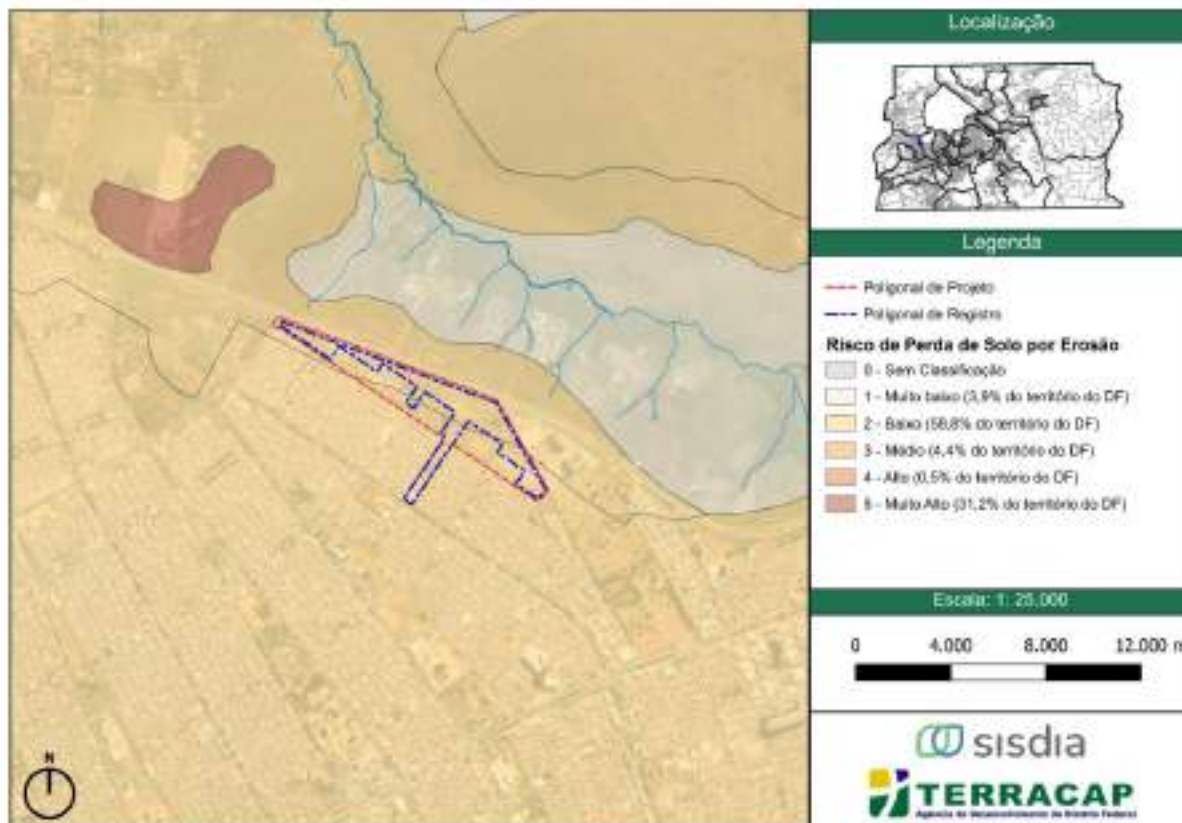


Figura 18: Mapa de Risco de Perda de Solo por Erosão

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEMAM/NUAMB

Por fim, no que diz respeito aos Riscos Colocalizados, a poligonal de projeto está inserida em zona onde há 2 riscos ambientais alto ou muito alto:

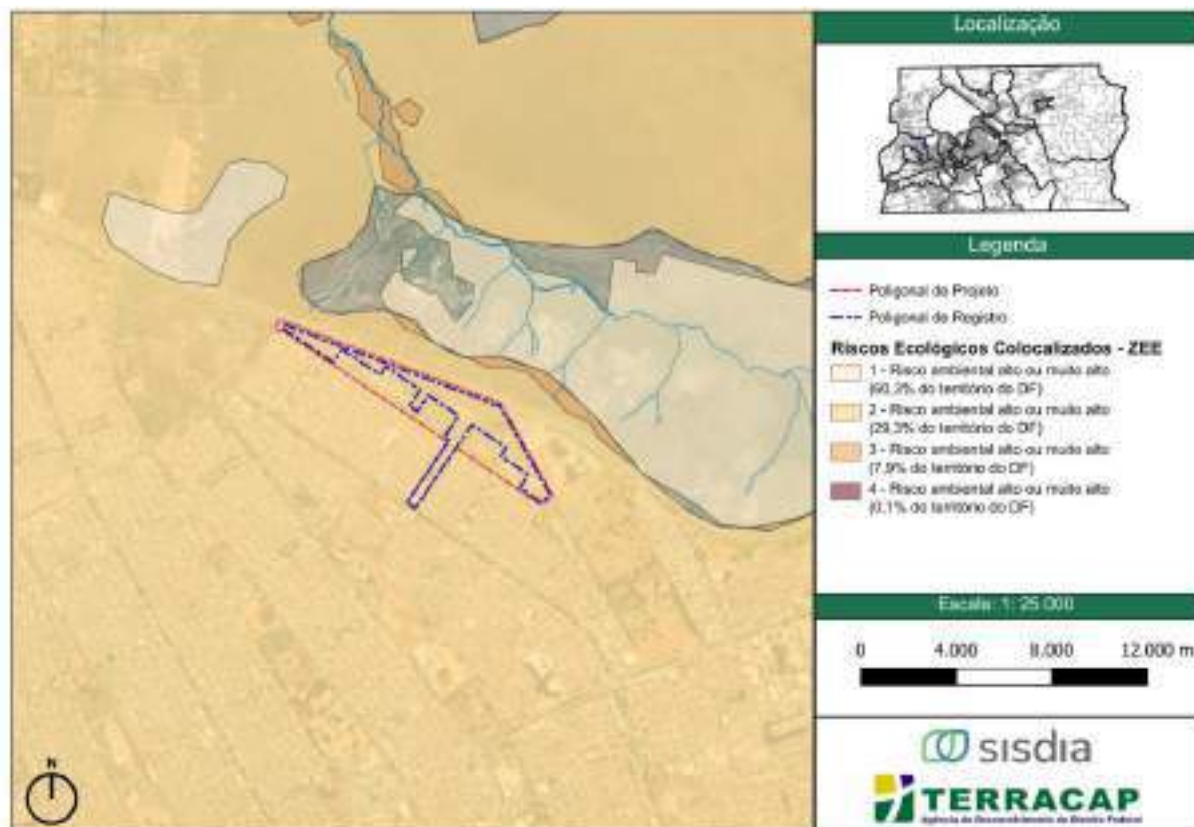


Figura 19: Mapa de Risco Colocalizados

Fonte: site SISDIA

8.3. Declividade

A área do empreendimento apresenta baixa declividade, com valores predominantemente abaixo de 10%, conforme apresentado na Figura 20.

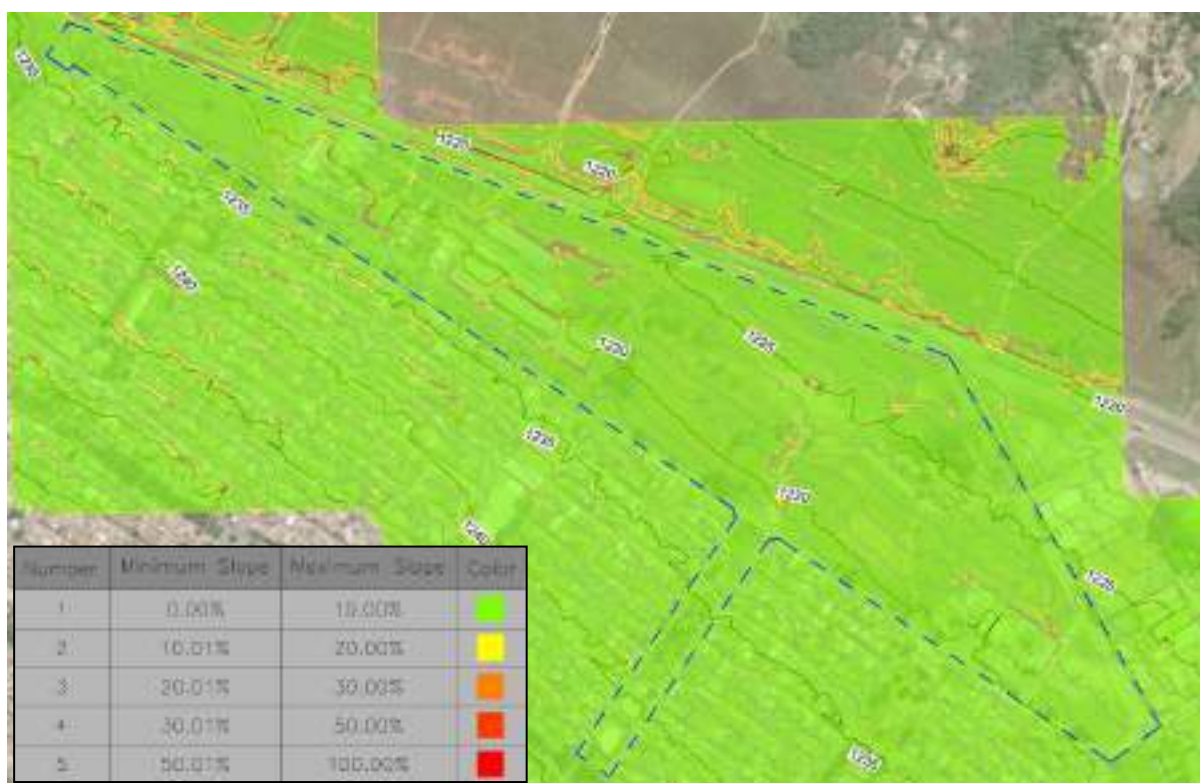


Figura 20: Mapa de declividade

Fonte: TERRACAP

8.4. Licenciamento Ambiental

O empreendimento Parque Empresarial de Taguatinga foi objeto de requerimento de Licença Prévia pelo Ofício 829/2009 - DITEC, cujo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI – documento integrante do processo de licenciamento ambiental, foi encaminhado pelo Ofício nº 1213/2011.

A Diretriz Urbanística Específica – DIUPE 12/2021 foi emitida em 2021 pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH para o parcelamento urbano do solo na área deste projeto. Assim, houve a necessidade de revisão do projeto de urbanismo, bem como a atualização da proposta conforme a legislação vigente. O Estudo Preliminar foi aprovado para fins de licenciamento ambiental, por meio do Ofício Nº 3046/2023 – SEDUH/GAB.

Em 2023, foi emitida nova Diretriz de Alteração de Parcelamento DIREQ 07/2023, avaliadas pelas Subsecretarias de Desenvolvimento das Cidades – SUDEC – e de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR, que demandou uma nova revisão para adequação do projeto, o que não comprometeu o andamento do licenciamento ambiental.

Sendo assim, até o presente momento, aguardamos a emissão da licença ambiental.

9. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

9.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009

Quanto ao zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009 aprovado pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, alterada pela Lei Complementar nº 854/2012, a área de projeto está inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II, conforme mapa a seguir:

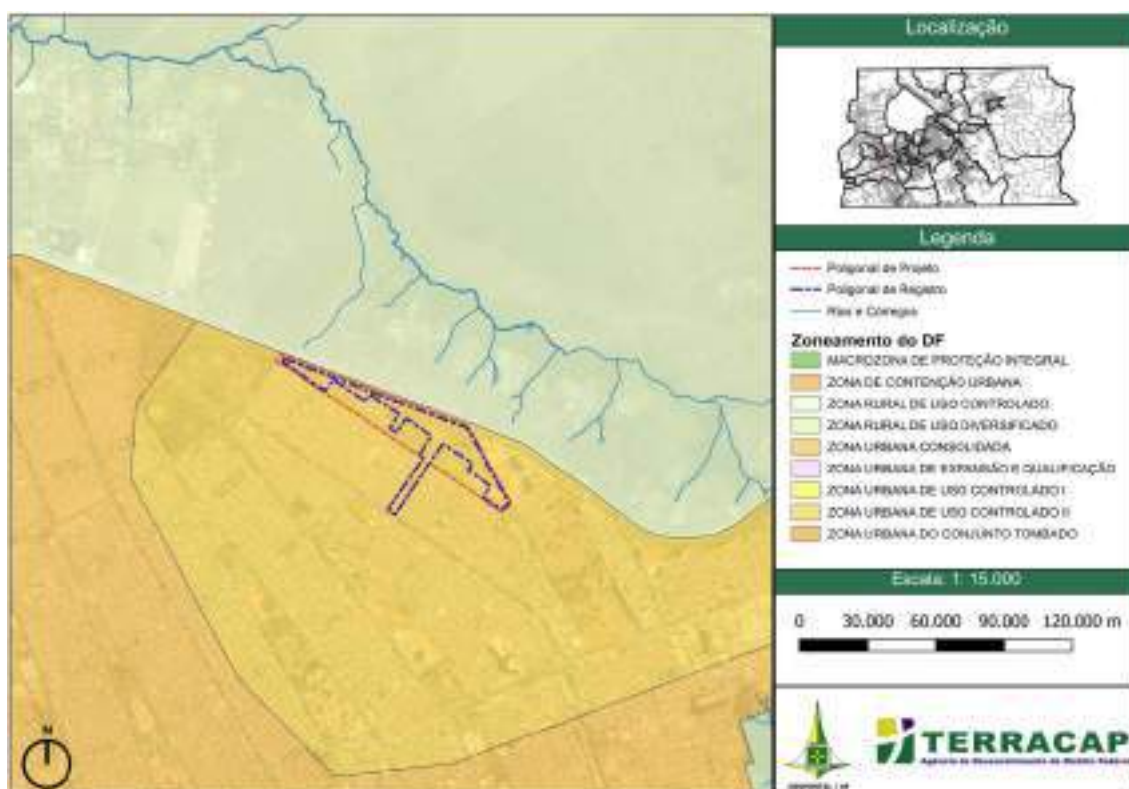


Figura 21: Mapa do zoneamento da poligonal em relação ao PDOT/2012.

Fonte: GEOPORTAL, disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal>

De acordo com o artigo 70 do PDOT/2009, a Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC-II

é composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade [...] sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água

No artigo 71, é informado que a ZUUC II:

[...] deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos de acordo com as seguintes diretrizes:

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

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

III – Regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edilícia e fundiária; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.) 26

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

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

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

A área em questão encontra-se na faixa de Média Densidade, estando condicionada a uma ocupação superior a 50 e inferior a 150 habitantes por hectare conforme Figura 22.

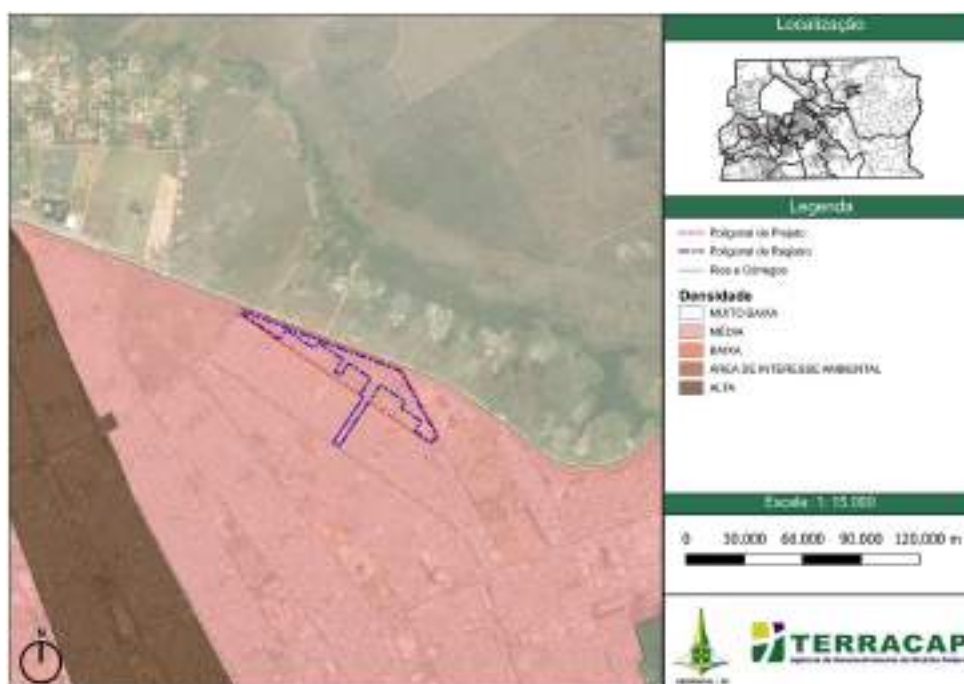


Figura 22: Densidade habitacional – PDOT/2012.

Fonte: GEOPORTAL, disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/geoportal>

9.2. Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 12/2021

Em complementação às diretrizes de planejamento urbano constantes no PDOT/2009 e na legislação ambiental e urbanística vigentes, a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH emitiu as Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento urbano do solo na área denominada Parque Empresarial de Taguatinga, situado entre a QNM 38 e a BR 070 na Região Administrativa de Taguatinga – DIUPE 12/2021 em 10 de março de 2021.

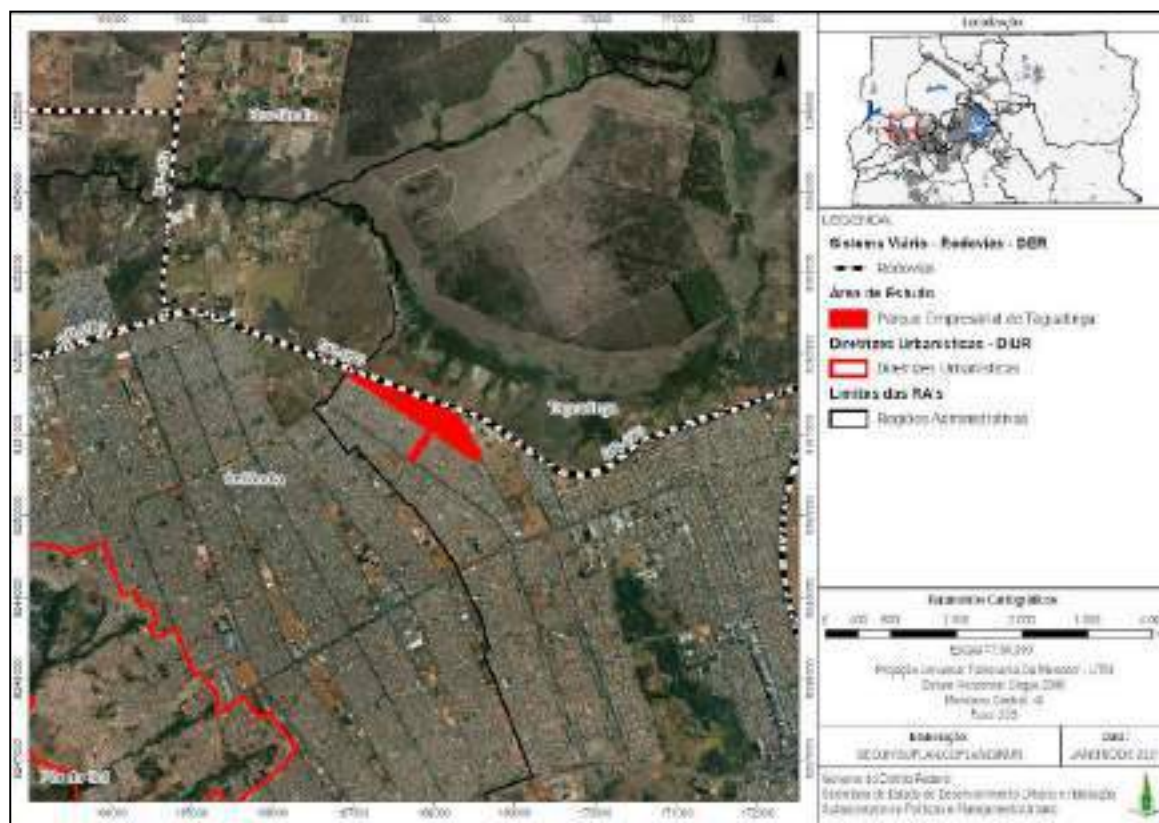


Figura 23: Localização da gleba.

FONTE: DIUPE 12/2021

A DIUPE 12/2021 estabeleceu as Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação para a área, definindo duas Vias de Circulação, perpendiculares entre si, conforme apresentado na Figura 24.

A Via de Circulação proposta tem o objetivo de garantir o acesso e circulação da população já residente no entorno imediato da gleba e a integração do sistema viário existente, devendo o traçado viário proposto para o parcelamento garantir a continuidade dos sistemas viário, ciclovitário e de pedestres, bem como implantação de mobiliário urbanos e arborização.

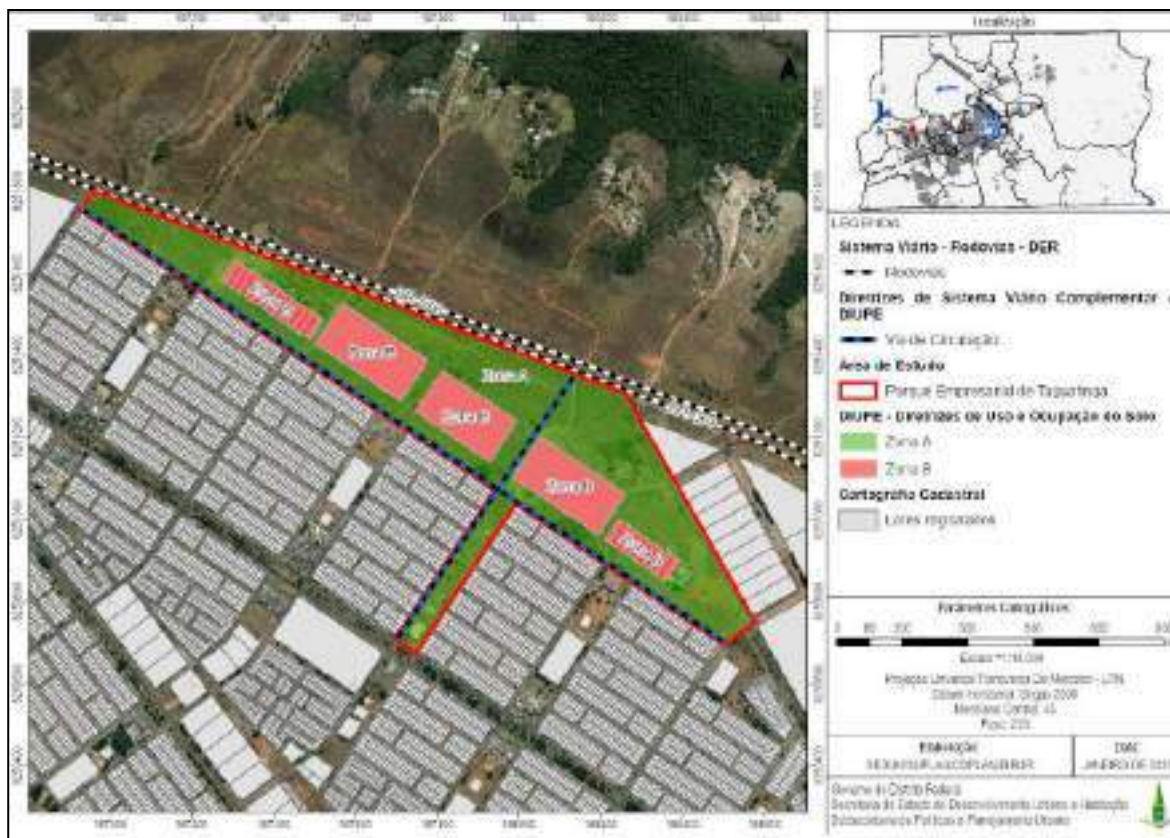


Figura 24: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e de Uso e Ocupação do solo.

FONTE: DIUPE 12/2021

No que diz respeito ao sistema de circulação, as diretrizes estabelecem que deverá ser prevista a implantação de uma rede de calçadas segura, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa, principalmente no interior da ocupação urbana, valorizando o pedestre e o ciclista enquanto usuários do espaço público e aumentando as possibilidades de transporte não motorizado. Neste sentido, o projeto deverá prever a implantação de ciclovias/ciclofaixa/via compartilhada, ao longo de todo o sistema viário relativo ao projeto de parcelamento.

Outra questão que a DIUPE 12/2021 trata é quanto as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo. Ela definiu duas Zonas para a Região: Zona A e Zona B (Figura 24).

A Zona A é a área remanescente e sem destinação definida cujas diretrizes de uso e ocupação foram definidas pela DIUPE 12/2021.

A Zona B é composta pelos lotes registrados dos projetos CST PR 336/1: Áreas Especiais 1 a 9, da QNM36; CST PR 337/1: Área Especial 2 (Centro de Ensino) e Área Especial 3 (Centro de Comunitário), da QNM 38; CST PR 338/1: Área Especial 1 (Centro de Ensino) e Áreas Especiais 1 a 14, da QNM 40.

Os usos permitidos para a gleba foram definidos com as seguintes UOS: CSIIR 1, CSIIR 2, CSIIR 3, CSIIR 1 NO, CSIIR 2 NO, CSII 1, CSII 2, CSII 3, CSIIIndR, INST EP.

A seguir, foram reproduzidos os parâmetros de uso e ocupação previstos na DIUPE 12/2021:

ZONA	USO	CA - Básico	CA - Máximo	Altura máxima (m)
ZONA A	CSIIR (e subcategorias)	1,0	2,0	15,00
	CSIIR NO (e subcategorias)	1,0	2,0	15,00
	CSII (e subcategorias)	1,0	2,0	15,00
	CSIIIndR	1,0	2,0	15,00
	INST EP	Parâmetros constantes do Art. 11 da LUOS		
ZONA B	Definido conforme a alteração dos projetos estabelecidos em normas pertinentes.			

Com relação a densidade demográfica, a gleba está completamente inserida na Zona de Densidade Média, cuja faixa de densidade máxima é descrita na tabela a seguir:

Densidade	Faixa de densidade	Área da gleba	População máxima
Média	50 a 150 hab. por ha	44,75	6.712

Tabela 1: Densidade aplicável.

FONTE: DIUPE 12/2021

A DIUPE não trouxe obrigação quanto à utilização da densidade estimada, podendo o projeto de urbanismo ser composto de áreas exclusivamente econômicas, sem residência.

Quanto às áreas públicas, a DIUPE 12/2021 reitera a previsão do quantitativo mínimo de 15% - destinado à criação de Equipamento Público Comunitário - EPC, Equipamento Público Urbano - EPU e Espaço Livre de Uso Público - ELUP, não sendo computadas as áreas destinadas ao sistema viário.

Para o parcelamento do solo urbano do Parque Empresarial Taguatinga, a diretriz definiu o seguinte percentual mínimo para áreas públicas no projeto:

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	2,5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	12,5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	15%

Tabela 2: Percentual de áreas públicas.

FONTE: DIUPE 12/2021

9.3. Diretrizes de Alteração de Parcelamento / Requalificação Urbana – DIREQ 07/2023

A Diretriz de Alteração de Parcelamento DIREQ 07/2023 foi avaliada e emitida pelas Subsecretarias de Desenvolvimento das Cidades – SUDEC – e de Parcelamentos e Regularização Fundiária – SUPAR, por meio do Ofício Nº 3553/2023 – SEDUH/GAB – em 09 de agosto de 2023, em complementação à DIUPE 12/2021.

A DIREQ definiu as Diretrizes Gerais de Parcelamento Urbano, as Diretrizes Gerais de Desenho Urbano, as Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, as Diretrizes de Áreas Públicas e as Diretrizes de Densidade Populacional.

Quanto as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, a DIREQ reforçou as mesmas zonas que já haviam sido previstas na DIUPE: Zona A e Zona B (Figura 25).

A Zona A é a região onde serão criados lotes nas categorias: CSII 3; CSIIR 1; CSIIR 3 e CSIIR 1 NO. Os lotes adjacentes à BR-070 deverão ter ocupações do tipo CSII 3 ou CSIIR 3, conforme o Art. 5 da LUOS, assim como os demais usos também deverão seguir o disposto no referido artigo.

A Zona B é composta por lotes já registrados e que deverão ser mantidos com seu respectivo desenho, dimensões e parâmetros de uso ocupação já consolidados na LUOS.



Figura 25: Zoneamento Diretrizes.

FONTE: DIREQ 07/2023

A DIREQ trouxe os seguintes parâmetros de uso e ocupação, que deverão ser seguidos:

Parâmetros de Ocupação do solo												
USO	FAIXA (m²)	CTA B	CTA M	TEC. PROJ. (m)	TE. PROJ. (m)	ALT. MÁX. (m)	QPM	AFV	AF	AF. LAT	AF. CUB	MULTIFUNÇÃO
QNM 3	ÁREA DE PROTEÇÃO DO LOTEAMENTO	0	1	DE 20 a 30 m (dependendo do tamanho do lote e do uso do solo)	DE 20 a 30 m (dependendo do tamanho do lote e do uso do solo)	10,0	100%	100%	100%	100%	100%	100%
QNM 4	ÁREA DE PROTEÇÃO DO LOTEAMENTO	0	2	DE 20 a 30 m (dependendo do tamanho do lote e do uso do solo)	DE 20 a 30 m (dependendo do tamanho do lote e do uso do solo)	10,0	100%	100%	100%	100%	100%	100%
QNM 5	ÁREA DE PROTEÇÃO DO LOTEAMENTO	0	3	DE 20 a 30 m (dependendo do tamanho do lote e do uso do solo)	DE 20 a 30 m (dependendo do tamanho do lote e do uso do solo)	10,0	100%	100%	100%	100%	100%	100%
QNM 6	ÁREA DE PROTEÇÃO DO LOTEAMENTO	0	4	DE 20 a 30 m (dependendo do tamanho do lote e do uso do solo)	DE 20 a 30 m (dependendo do tamanho do lote e do uso do solo)	10,0	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Figura 26: Indicação de parâmetros de uso e ocupação do solo.

FONTE: DIREQ 07/2023

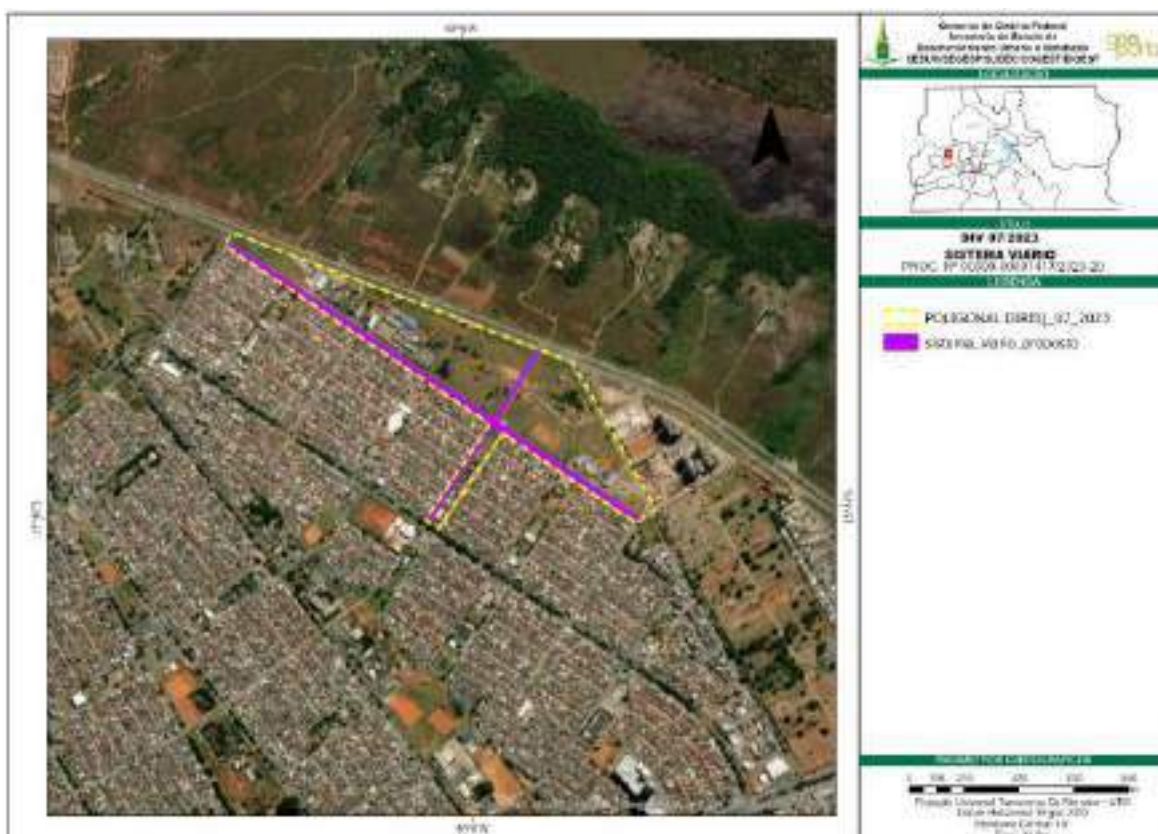
- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira;
- O subsolo deve ser o Permitido tipo 2, onde devem ser obedecidos os parâmetros de uso e ocupação do lote ou da projeção, excetuado o atendimento da taxa de ocupação e os afastamentos mínimos nos trechos de subsolo situados abaixo do perfil natural do terreno;
- O uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50% são obrigatórios, nos tratamentos de divisas de lotes voltadas ao logradouro público;

Para o parcelamento do solo urbano, a diretriz definiu os mesmos percentuais mínimos que a DIUPE 12/2021 para as áreas públicas no projeto, conforme a Tabela 2.

Os Lotes QNM 40 AE 1 e QNM 36 AE 9, que já são atualmente Inst EP, deverão ter suas áreas consideradas no cálculo de percentual para EPC.

Por fim, a DIREQ trouxe uma proposta de Vias de Circulação semelhante ao que já havia sido proposto, com o objetivo de garantir o acesso e circulação da população já residente no entorno imediato da gleba e a integração do sistema viário existente.

As vias indicadas na Diretriz são públicas e não podem ser obstruídas por qualquer elemento que impeça a livre circulação da população.



FONTE: DIREQ 07/2023.

Segundo a Lei Complementar nº 90, de 11 de março de 1990, que aprovou o Plano Diretor de Taguatinga, a área do presente projeto encontrava à época em Zona Urbana de Dinamização, na qual era conferida prioridade à expansão urbana.

No entanto, a Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS do Distrito Federal, aprovada pela Lei Complementar nº 948/2019, revogou em seu Art. 107 os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos no Plano Diretor Local da Região Administrativa de Taguatinga - RA III.

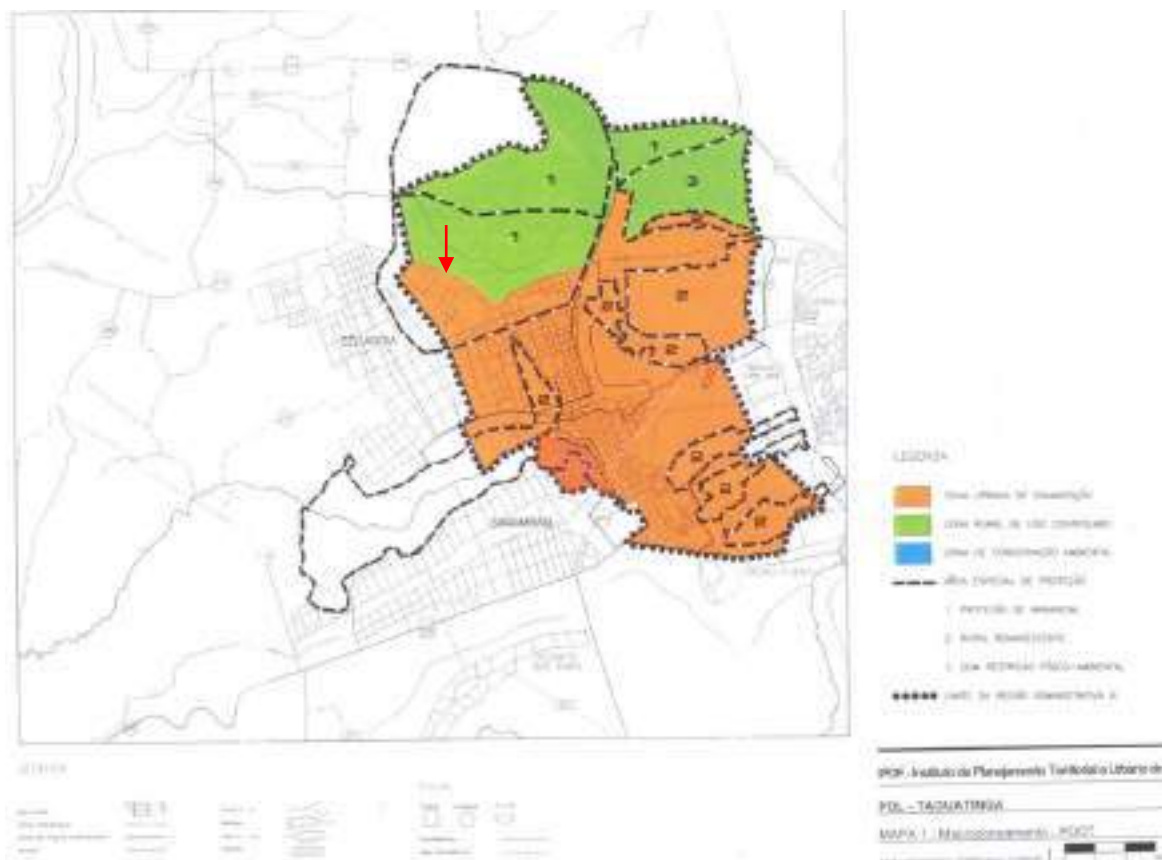


Figura 28: Mapa 1 do PDL Taguatinga - Macrozoneamento PDOT.
Fonte: Lei Complementar nº 90/1990.



Figura 29: Mapa 4 do PDL de Taguatinga – Hierarquia Viária.
Fonte: Lei Complementar nº 90/1990.

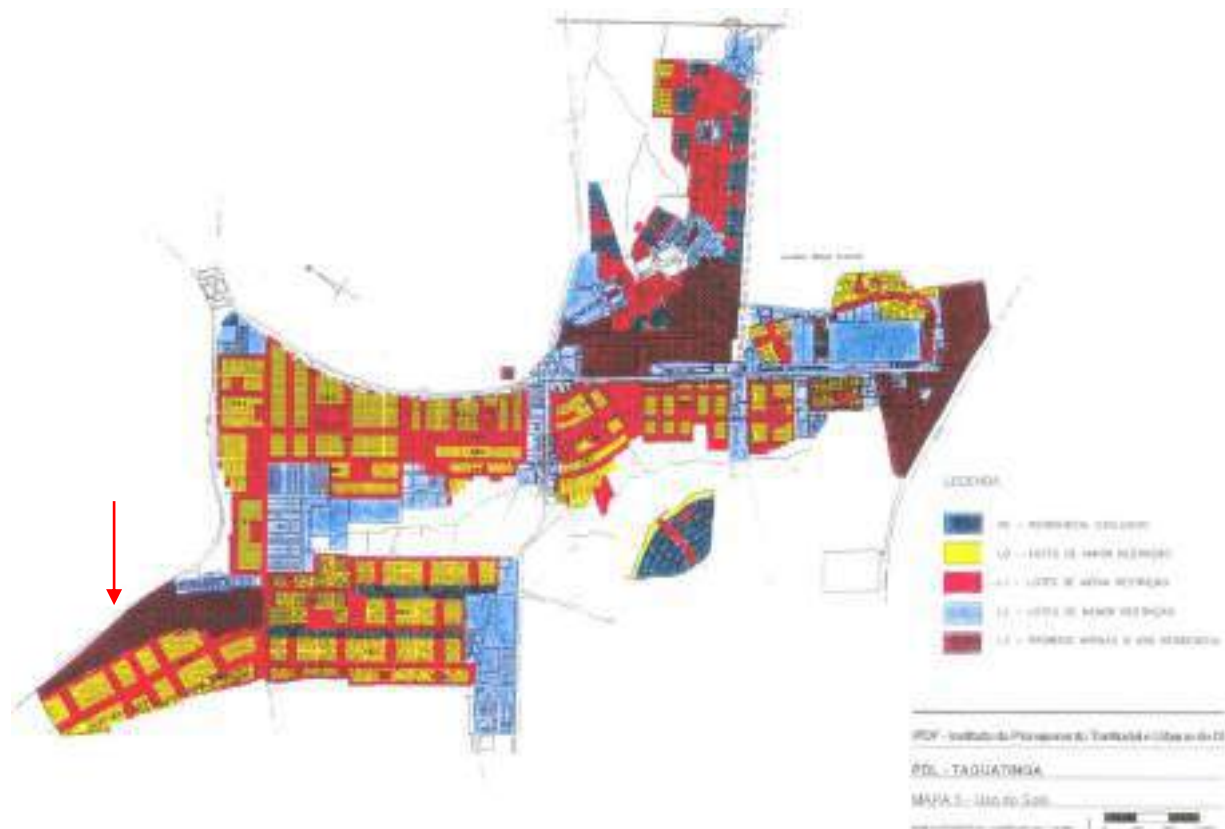


Figura 30: Mapa 5 do PDL de Taguatinga – Usos do Solo.
Fonte: Lei Complementar nº 90/1990.



Figura 31: Mapa 6 do PDL de Taguatinga – Coeficientes de Aproveitamento.
Fonte: Lei Complementar nº 90/1990.

10. DESCRIÇÃO DO PROJETO

10.1. Informações Gerais

O projeto visa ampliar a oferta de lotes comerciais, de prestação de serviços, industriais ou institucionais, admitindo o uso residencial, a fim de promover a valorização socioeconômica da região, gerando novos empregos e contribuindo para o crescimento de Taguatinga e consequentemente do Distrito Federal.

A proposta contempla também a qualificação dos espaços públicos e a criação de lotes de uso misto, que admitem residências multifamiliares, a fim de promover a dinâmica urbana na cidade e favorecer a vitalidade urbana durante todo o dia.

Os lotes registrados em projetos anteriores e as interferências de infraestrutura existentes dentro da poligonal foram grandes limitadores para o desenvolvimento do projeto. Há na região 25 lotes registrados, sendo que 4 destes encontram-se desocupados.

Deste modo, buscou-se o alinhamento dos novos lotes com os já existentes, assim como a melhor ocupação para os espaços vazios entre eles, com novas vias e novas unidades imobiliárias.

A “poligonal de registro” conta com área total de 225.701,42 m², que limita a área passível de parcelamento do projeto. Além da “poligonal de registro”, foi definida uma “poligonal de projeto”, que possui área total de 448.630,93 m², na qual encontram-se inseridas os lotes já registrados em cartório, por meio das seguintes Plantas Registradas: CST PR 336/1, CST PR 337/1, CST PR 338/1 e CST PR332/1, relativas ao Setor “M”, quadras QNM 36, QNM 38, QNM 40 e QNM 42, respectivamente. Eles ocupam uma área total de 112.800,00m², e não sofrerão qualquer alteração neste projeto, apenas compõem a poligonal por estarem no entorno de sistemas viários que serão ajustados ou requalificados.

10.2. Usos e atividades

O projeto prevê a criação de 115 novas unidades imobiliárias, assim distribuídas:

- 14 lotes de Uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, cujo uso residencial ocorrerá na categoria habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, subcategoria 1 – **CSIIR 1 NO**, com áreas variando de 312,98m² a 2.892,55 m², somando um total de 14.524,60 m²;
- 81 lotes de Uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, desde que o uso residencial não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, subcategoria 1 – **CSIIR 1**, com áreas variando de 312,98m² a 1.064,13m², somando um total de 33.508,02 m²;
- 10 lotes de Uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, desde que o uso residencial não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, subcategoria 3 – **CSIIR 3**, com áreas variando de 174,80m² a 610,94m², somando um total de 4.674,84m². Esses lotes estão localizados próximos à BR 070, conforme consta no Art. 5º da LUOS;
- 8 lotes de Uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial subcategoria 3 – **CSII 3**, com áreas variando de 1.690,38m² a 2.845,95m², somando um total de 17.393,90 m²;
- 2 lotes de uso Institucional Equipamento Público – **INST EP**, com áreas de 3.254,99m² e de 7.465,99m², somando uma área de 10.704,55m².

Também são previstos diversos Espaços Livres de Uso Público – ELUP que perfazem uma área de 38.836,14m², destinados a implantação de equipamentos de lazer e áreas verdes.

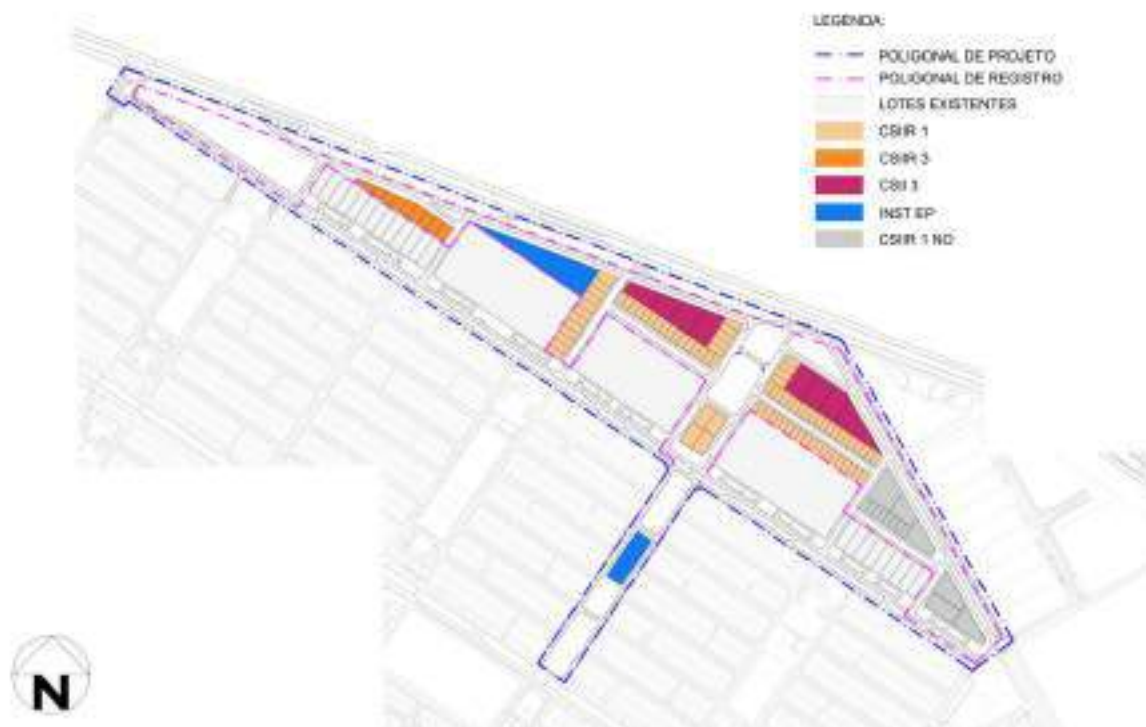


Figura 32: Mapa de Uso e Ocupação do Solo propostos no projeto.

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

10.3. Endereçamento

O endereçamento proposto dá sequência à ordem existente na região. A poligonal de projeto faz interseção com as quadras: QNM 36, QNM 38, QNM 40 e QNM 42. O mapa da Figura 33 mostra o endereçamento existente:



Figura 33: Mapa de endereçamento existente.

Fonte: GEOPORTAL

Após análise, foi proposto o novo endereçamento, cujo sentido parte das quadras originais já implantadas, em direção ao novo parcelamento, dando continuidade ao endereçamento existente, que pode ser observado na Figura 34.



Figura 34: Mapa de endereçamento proposto para o projeto.

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ.

Nas quadras QNM 38 e QNM 40 o projeto criou novos conjuntos que seguem a sequência alfabética existente, por exemplo:

- Setor M Norte, QNM 38 ou QNM 40, Conjunto W, Lote nº, Taguatinga – RA III – DF.

No espaço existente entre os conjuntos residenciais da QNM 38, que não existia no projeto original da PR 337/1, foi criado a Entrequadra 38, seguindo o padrão de endereçamento existente entre as quadras. Nesse trecho o endereço será:

- Setor M Norte, EQNM 38, Conjunto A, Lote nº, Taguatinga – RA III – DF.

Não foi possível dar sequenciamento alfabético para a QNM 36, uma vez que essa quadra já possui conjuntos até a letra “Z”. Portanto, foi proposta a criação da Q4, conjuntos A e B, seguindo uma outra sequência existente e observada em parcelamentos próximos, que estão limítrofes entre a QNM 34/36 e o cemitério de Taguatinga. Assim, o endereçamento para essa quadra é:

- Setor M Norte, Q4, Conjunto A (ou B), Lote nº, Taguatinga – RA III – DF.

10.4. Densidade do parcelamento

O projeto está inserido na zona de média densidade, que equivale a uma faixa entre 50 a 150 habitantes por hectare.

A DIUPE 12/2021 e a DIREQ 07/2023 definiram a população máxima para a região com 6.712 moradores.

Tendo em vista a área total da poligonal de projeto, de 448.630,93m², estima-se uma população de 3.194 habitantes para região, calculada conforme tabela a seguir:

CÁLCULO DE DENSIDADE DEMOGRÁFICA								
Área da poligonal de projeto = 448.630,93 m ² ou 44,86 ha								
Uso	Área (m ²)	CA	Ocupação uso residencial (%)	Áreas comuns (%)	Área líquida (m ²)	Média área por unidade residencial (m ²)	Nº de UD*	Nº de hab. (nº UD x 2,75)
CSIIR 1 NO	14.524,60	2	85	15	20.988,05	60	350	961,95
CSIIR 1	33.508,02	2	75	15	42.722,73	60	712	1.958,12
CSIIR 3	4.674,84	2	75	15	5.960,42	60	99	273,19
						Total	1.161	3.193,26

*UD = Unidades Domiciliares

Tabela 3: Tabela de distribuição de densidade prevista para o Parque Empresarial de Taguatinga

Foi utilizado para o cálculo da densidade as áreas dos lotes cujos usos permitem residência. Assim como foi previsto um percentual de ocupação de uso residencial para esses lotes, considerando a tipologia, a taxa de ocupação e altura máxima das edificações, também foi considerado o coeficiente de aproveitamento (CA) máximo, a fim de simular o potencial máximo construtivo para os lotes planejados.

Para obter a área líquida destinada ao uso residencial por lote, foram multiplicadas as áreas dos lotes, o CA e o percentual de ocupação residencial e deduzidas o percentual de áreas comuns, que foi estimado como 15% das áreas das construções, destinadas à circulação.

A projeção do número de Unidades Domiciliares (UD) foi obtida pela divisão da área líquida pela média das áreas por unidade residencial levantadas pelos lançamentos imobiliários na região de Taguatinga e proximidades, sendo em média de 60m² por UD, na tipologia de apartamentos.

Por fim, para calcular a densidade demográfica, foi multiplicado o número estimado de UD pela média do número de habitantes por domicílio, que é de 2,75 moradores, de acordo com os dados da PDAD/CODEPLAN 2021 fornecido para a Região Administrativa de Taguatinga – RA III. O resultado é o somatório da quantidade do número de habitantes para cada tipo de lote projetado.

Deste modo, a população estimada é inferior ao que foi estabelecido pela DIUPE e pela DIREQ, o que possibilita a previsão de unidades residenciais em todos os lotes planejados, com exceção dos lotes de maiores dimensões voltados para a rodovia, diminuindo a carência habitacional presente na região e evitando a informalidade.

A população estimada na área do parcelamento é de 3.194 novos habitantes, com previsão de um total de 1.161 unidades domiciliares geradas, em 44,86 hectares, totalizando densidade de 71,20 habitantes/hectare.

10.5. Concepção do Sistema Viário

O novo parcelamento procurou responder às diferentes necessidades de locomoção dos moradores, privilegiando os deslocamentos dos pedestres e dos ciclistas em relação à circulação motorizada, bem como a garantia da continuidade dos sistemas viários existentes e a arborização ao longo das vias propostas.

Quanto ao planejamento e dimensionamento das vias do projeto, foram observadas as orientações constantes no Decreto nº 38.047 de 09 de março de 2017, na Nota Técnica Nº 02/2015 – DAUrb/SUAT e nas diretrizes estabelecidas na DIUPE 12/2021, cuja hierarquia do traçado do sistema viário é ilustrada a seguir:



Figura 35: Mapa de hierarquia do sistema viário, com indicação dos cortes das vias.

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

Os bolsões de estacionamento existentes em frente aos lotes registrados foram preservados no projeto, porém foi proposta uma requalificação para adequá-los às normas viárias e acessibilidade e prover mais áreas verdes e arborização. O tamanho deles foi reduzido para dar espaço à duplicação da via na qual estão conectados, e foram replicados ao longo da via, qualificando melhor os espaços urbanos residuais entre os demais lotes registrados e a Via de Circulação. As entradas e saídas dessas áreas de estacionamento serão com rampas, para que as travessias de ciclistas ocorram no nível da calçada, estimulando a redução da velocidade dos veículos nesses acessos.

O projeto prevê a implantação de uma rede de calçadas segura, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa. Foram consideradas, em todas as calçadas, as faixas de serviço, o passeio livre e as faixas de acesso, seguindo as recomendações do Guia de Urbanização, elaborado pela SEDUH e da Nota Técnica N° 02/2015 – DAUrb/SUAT. Nas faixas de serviço entre as vagas de estacionamento e o passeio livre serão implantadas vegetação de porte arbóreo, com distanciamento máximo de 10 metros, protegidas com golas de árvores.

Foi previsto o tráfego de ciclistas em todas as vias do projeto. Nas Vias de Circulação, as ciclovias estão isoladas da circulação de veículos e instaladas no nível das calçadas ou canteiros, de forma a garantir maior segurança e fluidez aos ciclistas. As ciclovias são bidirecionais, com 2,50m de largura, de acordo com estipulado no Art. 28 do Decreto nº 38.047/2017. Já nas Vias de Circulação de Vizinhança 1, que conectam as Vias de Circulação, foram previstas ciclofaixas, que também são bidirecionais e têm 2,80m de largura, para que possam ser implantados separadores de trânsito entre o tráfego de bicicletas e de veículos. As Vias de Circulação de Vizinhança 2, por sua vez, contarão com passeios compartilhados entre pedestres e ciclistas, com 3,00m de largura ou com ciclovia bidirecional no nível da calçada.

Na entrequadra da QNM 38 e nas vias locais, onde há o compartilhamento entre pedestres e ciclistas, a faixa livre das calçadas é mais ampla, com 3m de largura.

No acesso à rodovia, que conecta com a Região Administrativa de Ceilândia, foi proposta uma rotatória que ligará o tráfego de veículos de maneira mais segura com a nova Via de Circulação, que será duplicada, como pode ser observado na Figura 36.



Figura 36: Proposta de novo acesso à BR-070.

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

Entre o Setor M Norte e a área do parcelamento existe uma via simples de dois sentidos (mão e contramão) que será duplicada. Essa via foi definida pela DIUPE 12/2021 e pela DIREQ 07/2023 como Via de Circulação, também classificadas como Via Coletora, e contará com duas faixas de rolamento por sentido e um canteiro central com retornos, para facilitar a circulação dos veículos e os acessos ao novo parcelamento. Ela está representada na Figura 37.

As vias da entrequadra QNM38, que circundam o Conjunto A e B, também estão classificadas como Vias de Circulação, conforme as Diretrizes Urbanísticas. Elas funcionam como um binário, deixando os lotes e as áreas de ELUP entre os dois sentidos do fluxo de veículos, e conectando o Setor M Norte, já consolidado, à BR-070. As vias implantadas na QNM 38 têm 7,50m de largura e serão preservadas, como pode ser observado nas Figura 38. No entorno da ELUP, localizada entre o conjunto B da EQNM 38 e a BR-070, há previsão de ciclovias bidirecionais com 2,50 metros de largura (Figura 40).

A Via SAGOCA, que liga o Setor M Norte à BR-070, também será duplicada e contará com duas faixas de rolamento por sentido e um canteiro central com retornos. Apesar não ter sido definida na diretriz como Via de Circulação, ela receberá o mesmo tratamento devido a sua importância, de acordo com a Figura 41: Corte Esquemático 05 – Vias de Circulação SAGOCA.

- Cortes Viários das Vias de Circulação:

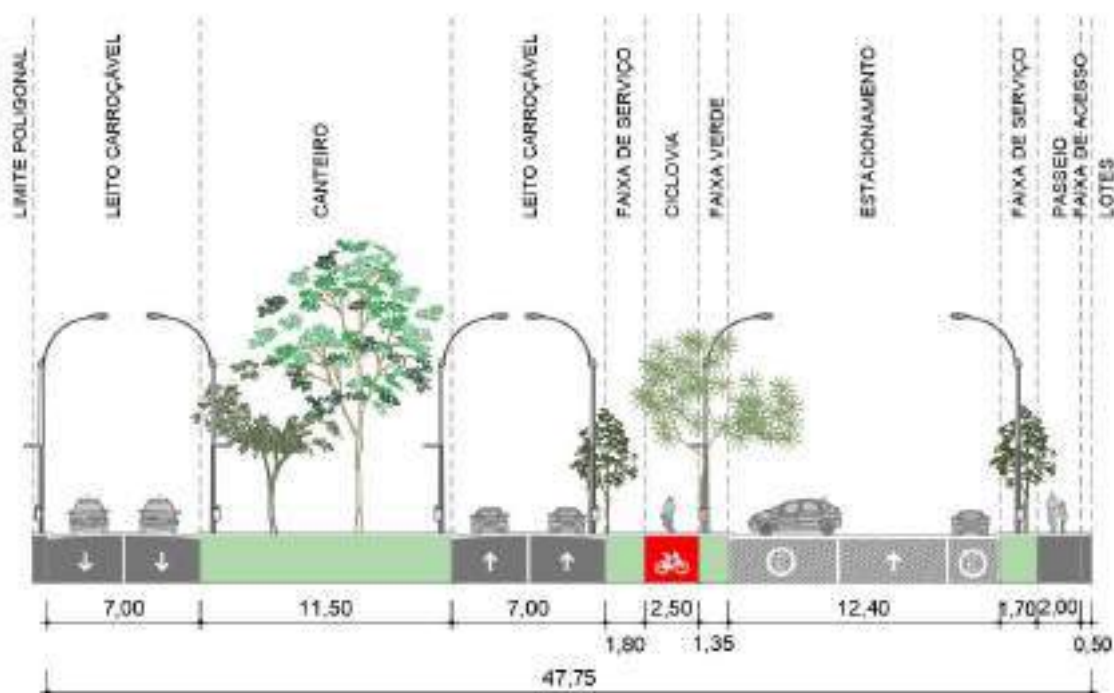


Figura 37: Corte Esquemático 01 – Vias de Circulação divisa com as quadras existentes.

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

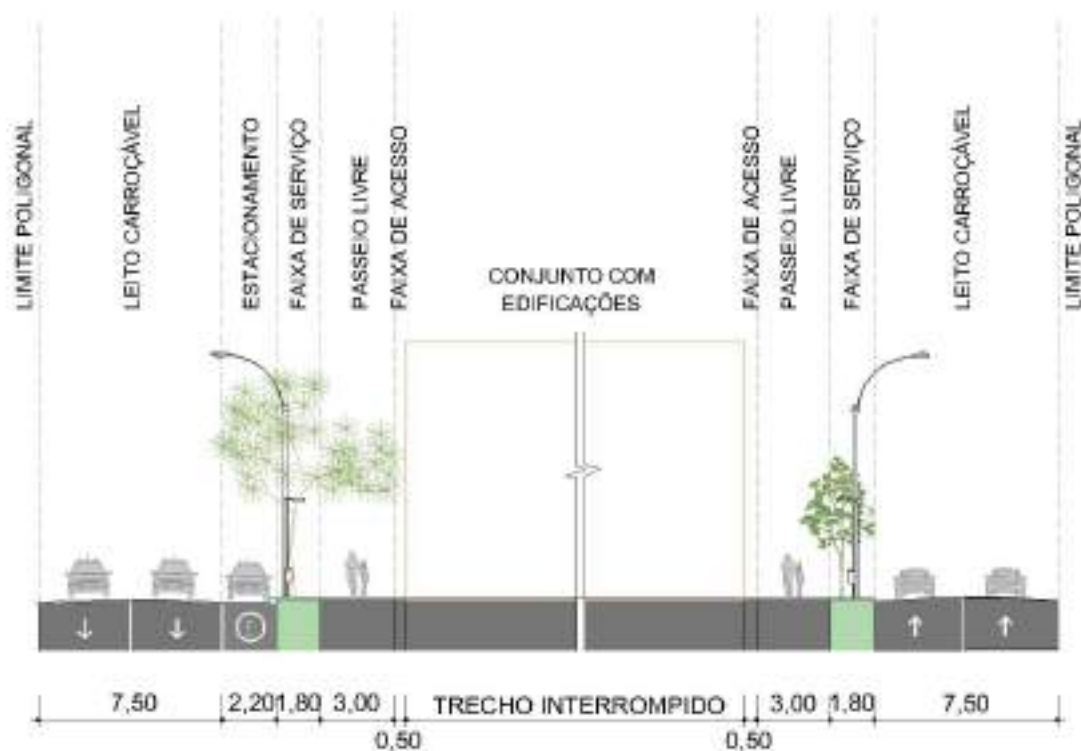


Figura 38: Corte Esquemático 02 – Vias de Circulação na entrequadra da QNM38

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

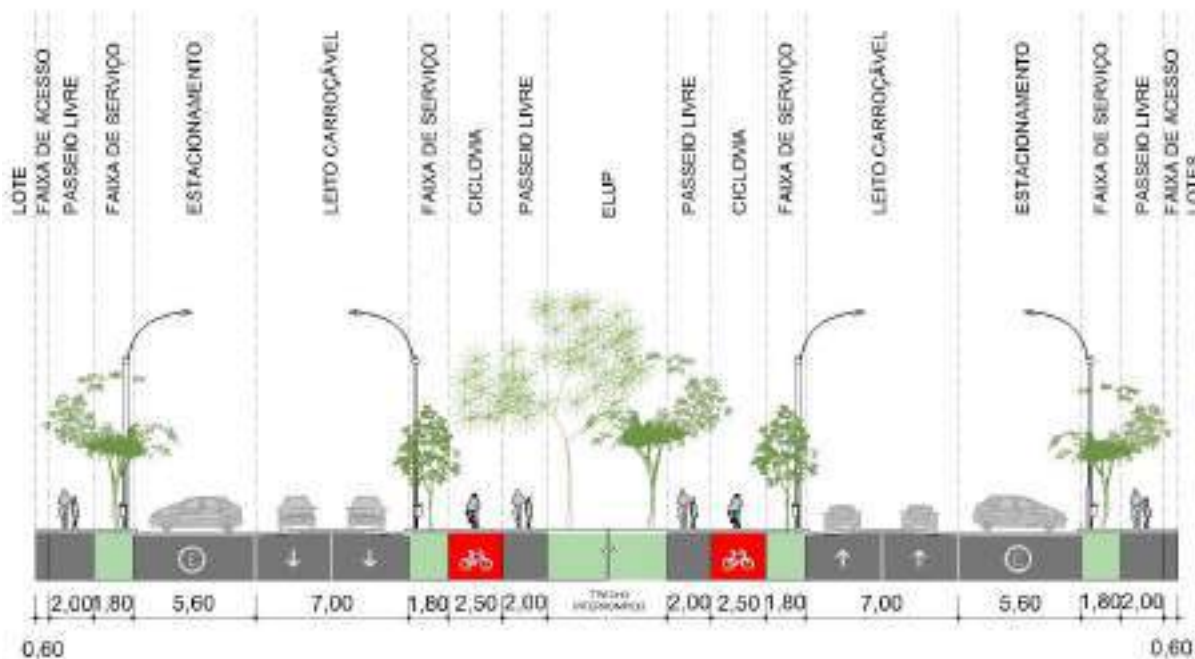


Figura 39: Corte Esquemático 03 – Vias de Circulação no entorno do ELUP.

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

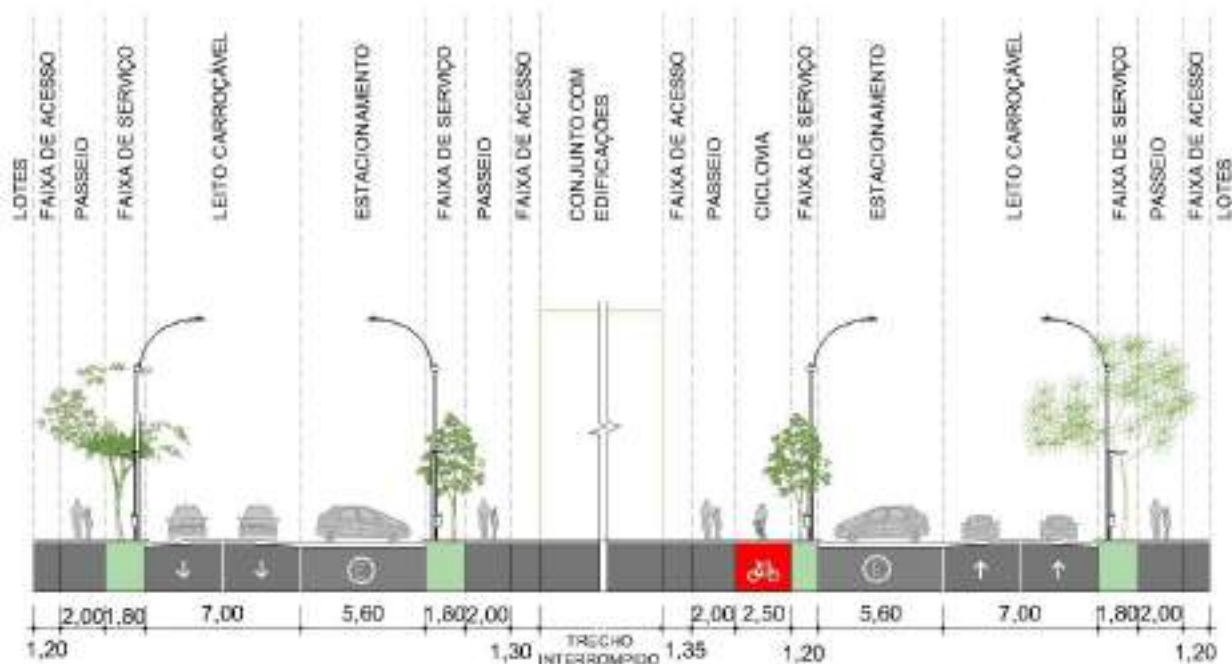


Figura 40: Corte Esquemático 04 – Vias de Circulação na EQNM 38 conjunto B.

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

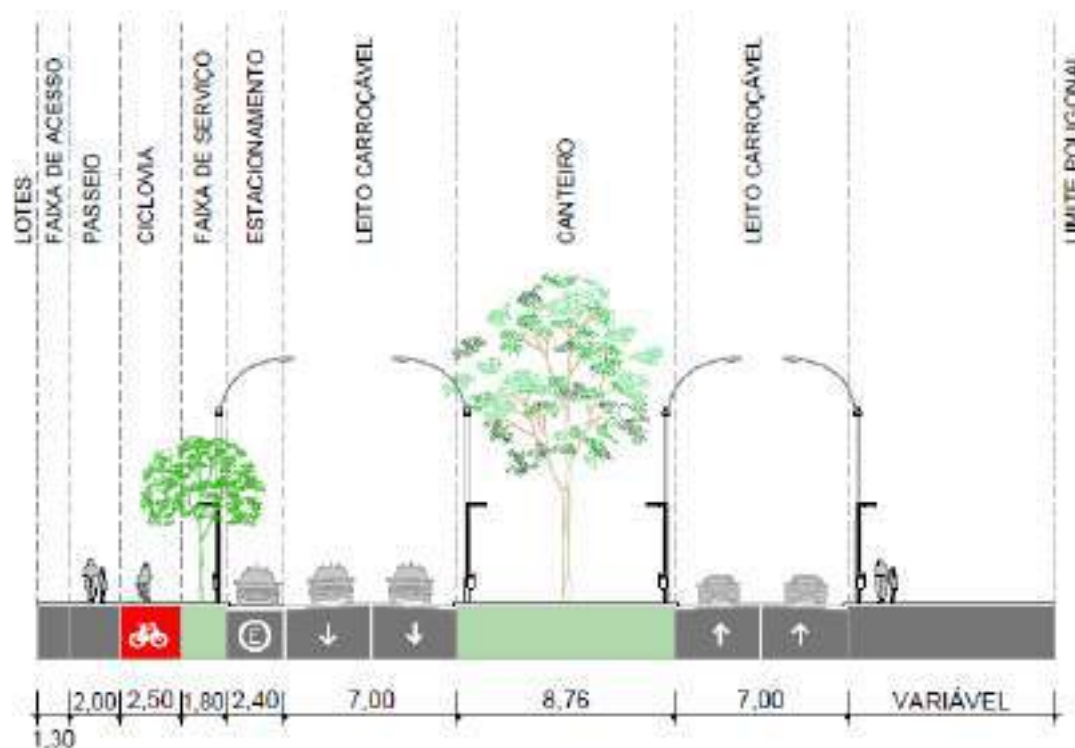


Figura 41: Corte Esquemático 05 – Vias de Circulação SAGOCA.

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

Nas Vias Locais, também classificadas como Vias de Circulação de Vizinhança 2, o espaço para os ciclistas é compartilhado com os veículos em Zonas 30, porém, foram previstas calçadas mais largas nesses espaços e aos fundos do lote registrado da QNM 38 AE3 é proposta uma ciclovia. Essas vias estão representadas nas Figura 42 a Figura 44.

As Vias locais, bem como as áreas de estacionamento, deverão ser implantadas com pavimento intertravado como medida de *traffic calming*, estimulando velocidades mais baixas e tornando a convivência com os pedestres e os ciclistas mais harmônica.

- **Cortes Viários das Vias de Circulação de Vizinhança 2:**

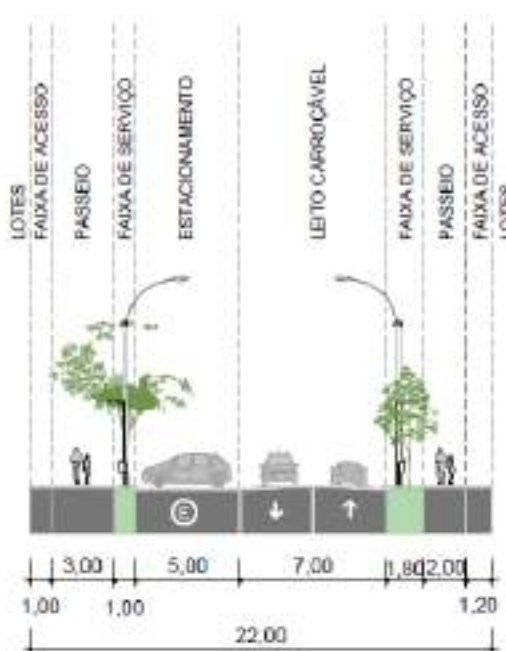


Figura 42: Corte Esquemático 06 – Via Local próximo a Q4

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

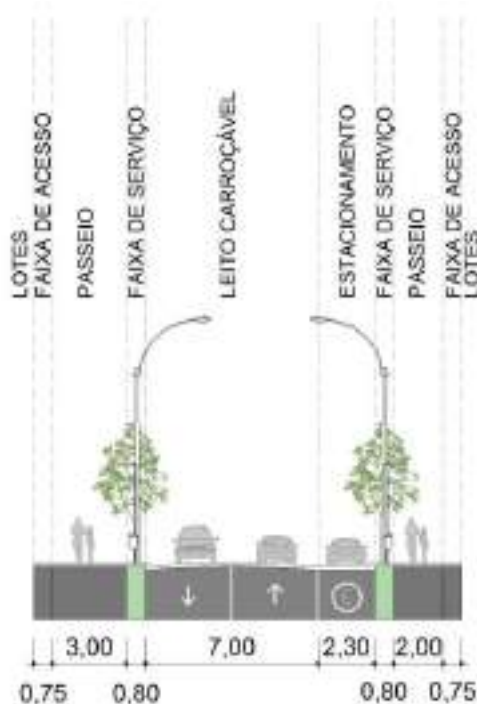


Figura 43: Corte Esquemático 07 – Via Local do Conjunto V

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

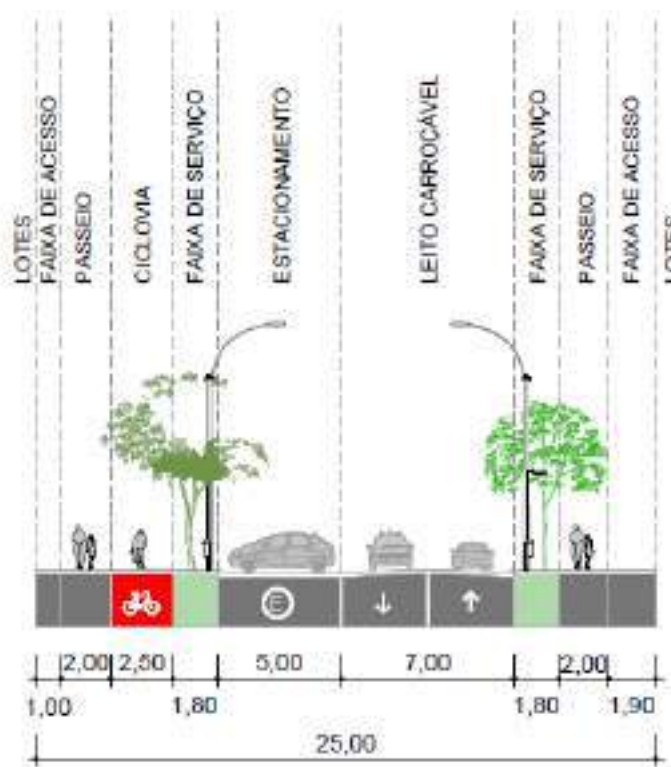


Figura 44: Corte Esquemático 08 – Via Local da QNM38 Conjunto W

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

Os lotes registrados que se encontram inseridos na poligonal de projeto foram norteadores do projeto, principalmente para definir as vias paralelas entre eles.

Estas vias estão classificadas como Vias de Circulação de Vizinhança 1 e têm caráter de Vias Coletoras, por interligarem as vias de Circulação e as vias locais. Essas vias são compostas por ciclofaixas, com exceção da via à oeste, ao lado da ELUP, que tem ciclovia no nível do passeio, conforme a Figura 49.

Essas vias estão representadas nas Figuras abaixo:

- Cortes Viários das Vias de Circulação de Vizinhaça 1:

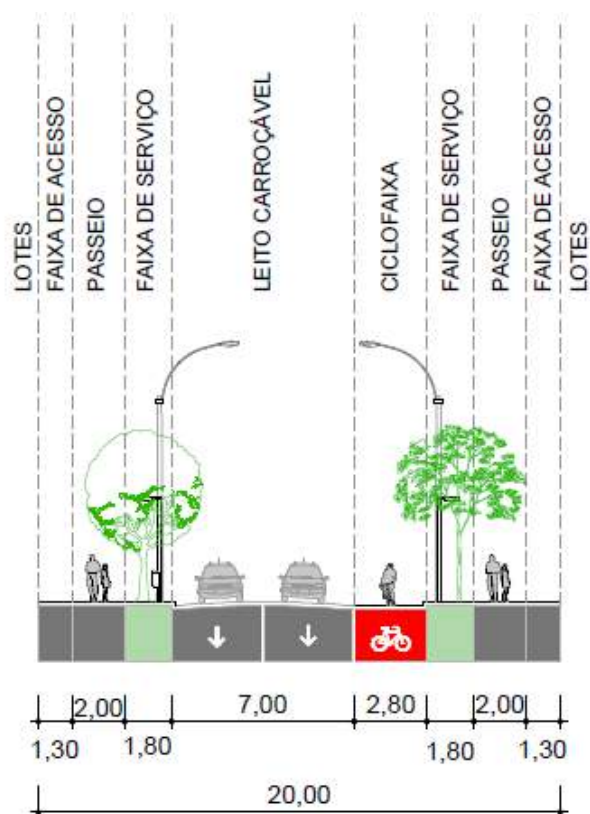


Figura 45: Corte Esquemático 09 – Via próxima a Q4
Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

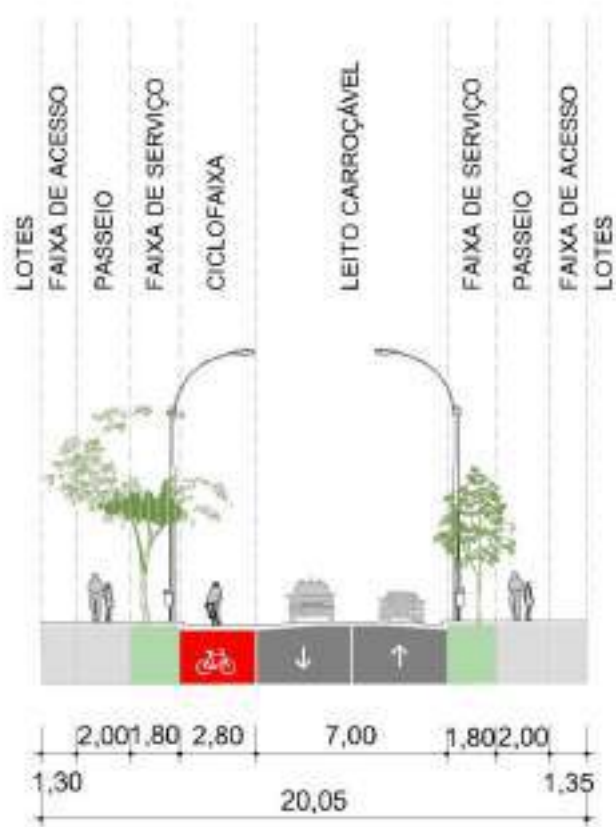


Figura 46: Corte Esquemático 10 – Via entre a Q4 e a QNM38
Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

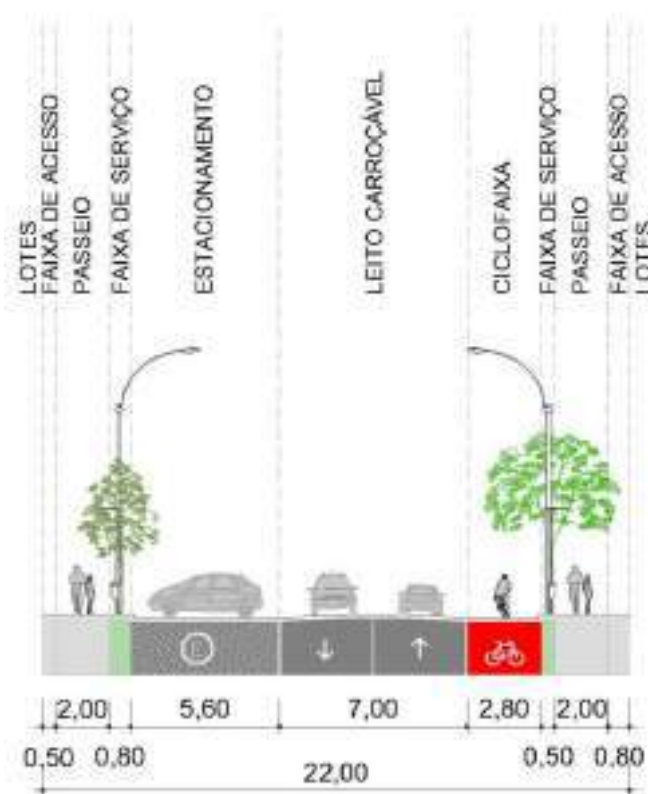


Figura 47: Corte Esquemático 11 – Vias de Circulação de Vizinhança 1
 Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

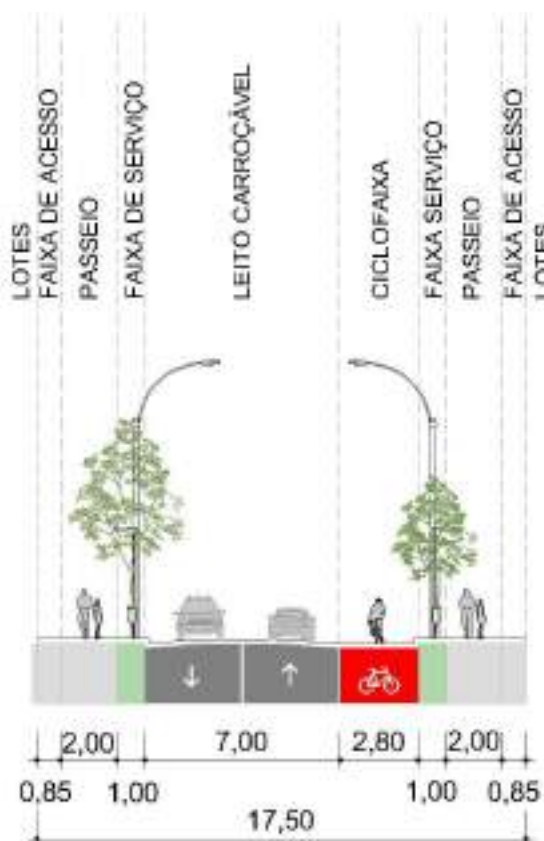


Figura 48: Corte Esquemático 12 – Vias de Circulação de Vizinhança 1
 Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

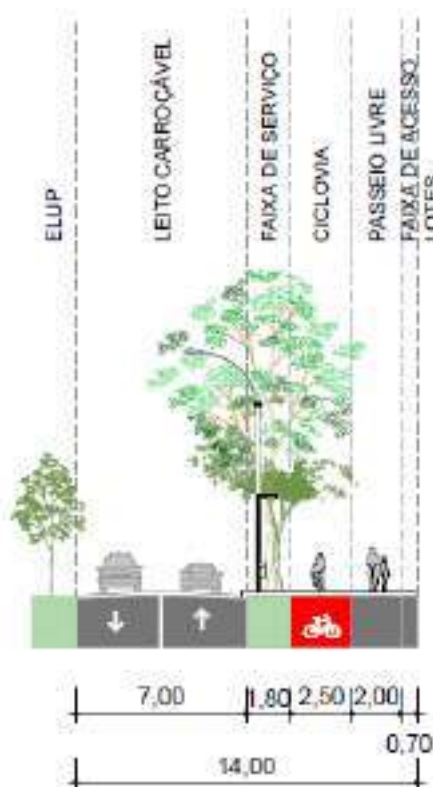


Figura 49: Corte Esquemático 13 – Vias de Circulação de Vizinhaça 1

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

Por fim, foi criada uma via marginal à Rodovia da BR-070, respeitando os 50 m da faixa de domínio informada pelo DNIT, melhorando os acessos e saídas para a rodovia e preservando a passarela de pedestres existente, conforme representado no corte abaixo:

- **Cortes Viários da Via Marginal:**

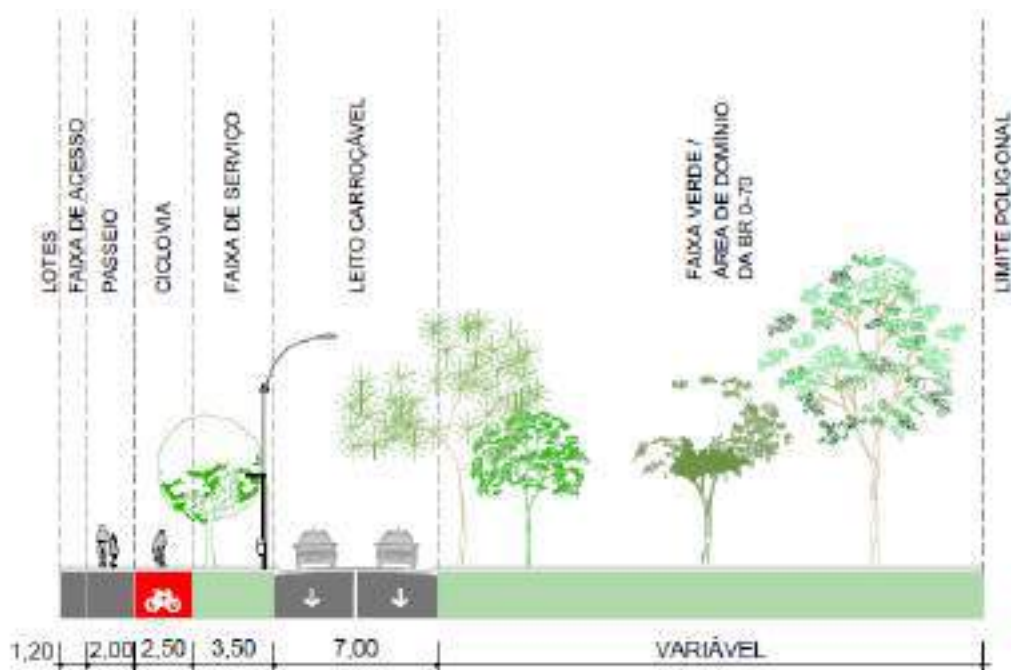


Figura 50: Corte Esquemático 14 – Marginal da Rodovia BR 0-70

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

10.6. Áreas Públicas

De acordo com a DIUPE 12/2021 e a DIREQ 07/2023, é necessário reservar o percentual mínimo de 15% da área parcelável da gleba para áreas públicas, sendo 12,5% para Espaços Livres de Uso Público e 2,5% de Equipamentos Públicos, os quais devem ser integrados ao tecido urbano por meio de calçadas e ciclovias/ciclofaixas de modo a propiciar o acesso à população a essas áreas.



Figura 51: Croqui das ELUPs e AVP's

Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

Como forma de contemplar as diretrizes de áreas públicas definidas, os Espaços Livres de Uso Público (ELUP) da área de intervenção representam o percentual de 16,15%, compostos por 7 áreas distribuídas por todo o parcelamento, permeáveis e arborizadas.

Os canteiros, nas vias de Circulação, e os demais espaços verdes, onde não foi possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10m para serem ELUP's, foram considerados apenas como áreas verdes públicas (AVP), que correspondem a um percentual de 10,69% da área parcelável do projeto.

10.7. Ensaio Volumétrico

Para simular a paisagem gerada pelo projeto proposto, elaborou-se um modelo tridimensional ilustrativo (Figura 52 a Figura 54).



Figura 52: Vista panorâmica da Via SAGOCA
Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ



Figura 53: Vista panorâmica a partir do Setor M Norte
Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ



Figura 54: Vista do nível do pedestre da Via de Circulação
Fonte: TERRACAP/DITEC/GEPRO/NUARQ

11. QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Registro	225.701,42	100%
II. Áreas não passíveis de Parcelamento	0	0
III. Área Passível de Parcelamento: I- II	225.701,42	100%

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		225.701,42	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIIR 1 NO	14	14.524,60	6,44%
b. CSIIR 1	81	33.508,02	14,85%
c. CSIIR 3	10	4.674,84	2,07%
d. CSII 3	8	17.393,90	7,71%
e. Inst. EP	2	10.704,55	4,74%
Total	115	80.805,91	35,80%
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		38.836,14	17,21%
b. Área Verde Pública – AVP ²		3.569,69	1,58%
c. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		81.874,40	36,28%
Inst. EP+ ELUP = 1e + 2a		49.540,69	21,95%
Inst. EP + ELUP + Área Verde Pública + Circulação ¹ = 1d + 2a + 2b + 2c		155.600,06	68,94%

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

² Área Verde que não faça parte do sistema de circulação, como faixa de serviço e rotatória, caso houver, e/ou não podem ser contabilizadas como ELUP nos termos das Diretrizes Urbanísticas (raio menor que 10 metros)

12. QUADRO DE PERMEABILIDADE

Áreas Consideradas	Área (m²)	Taxa de Permeabilidade	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	225.701,42			100,00%
a. Área verde pública	3.569,69	100%	3.569,69	1,58%
b. ELUPs	38.836,14	80%	31.068,91	13,77%
c. Áreas permeáveis do sistema viário (canteiros, rotatórias e faixas de serviço de calçadas)	13.936,90	90%	12.543,21	5,56%
d. Inst EP > 2.000 m² (Art. 11 LUOS)	10.704,55	20%	2.140,91	0,95%
e. Lotes CSIIR 1 NO < 500m²	2.500,00	10%	250,00	0,11%
e. Lotes CSIIR 1 NO 1.000 < a < 500m²	12.024,60	15%	1.803,69	0,80%
f. Lotes CSIIR 1	33.508,02	10%	3.350,80	1,48%
g. Lotes CSIIR 3	4.674,84	10%	467,48	0,21%
h. Lotes CSII 3	17.393,90	15%	2.609,09	1,16%
Total da Área Permeável			57.803,78	25,61%

13. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Os parâmetros urbanísticos foram definidos a partir das Diretrizes Urbanísticas e do tamanho dos lotes, e estão apresentados na planilha a seguir.

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.

Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo / Parque Empresarial de Taguatinga - RA III														
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
CSIR 1 NO	as500	1,00	2,00	80	10	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
CSIR 1 NO	1000<as4000	1,00	2,00	70	15	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
CSIR 1	3001as1100	1,00	2,00	80	10	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
CSIR 3	as700	1,00	2,00	80	10	15,50	-	1,50	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
CSIR 3	1500<as3000	1,00	2,00	70	15	15,50	-	-	-	-	-	-	ponto médio da testada frontal	permitido-tipo 2
LEGENDA:														
#	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. 16 da Lei Complementar 948/2019)							
NOTAS / GUARÁ:														
NOTAS GERAIS:														
- Nos casos onde a marquise não é exigida, sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei Complementar 948/2019.														
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 948/2019.														
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 da Lei Complementar 948/2019.														
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32 da Lei Complementar 948/2019.														
Para os lotes Incl EP deverão seguir os parâmetros constantes do Art. 11 da LUCS.														

14. EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO

PROJETO: Alteração de Parcelamento do Parque Empresarial de Taguatinga		
Nome/Forma de participação	Categoria Profissional	Registro Profissional
Hamilton Lourenço Filho - Coordenação	Engenheiro Civil	CREA 8558/D-DF
Bianca Ilha Pereira – Projeto e Supervisão	Arquiteta e urbanista	CAU A69891-1
Natália de Oliveira Freitas – Colaboração	Arquiteta e urbanista	CAU A132466-7
Themis Marinho da Silva - Colaboração	Arquiteta e urbanista	CAU 68478-3

15. EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DO PROJETO

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional
Ana Carolina Favilla Coimbra	COPAG/UPAR	Coordenadora	CAU A39615-0
Rafael Martins Mendes	UPAR	Assessor	CAU A33372-7

IBANEIS ROCHA BARROS JÚNIOR
Governador do Distrito Federal

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

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

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

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

MEMORIAL DESCRITIVO - ALTERAÇÃO DE PROJETO

MDE – 498/2022

REGIÃO ADMINISTRATIVA DE TAGUATINGA – RA III
PARQUE EMPRESARIAL DE TAGUATINGA



POLIGONAL DE PROJETO				
AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS				
PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIA	AZIMUTE
	N	E		
P1	8251812,7884	166932,7039	1419,011	110° 46' 38,6"
P2	8251809,0342	168760,4482	641,130	150° 20' 16,1"
P3	8250750,6119	168578,4726	92,827	234° 8' 4,6"
P4	8250696,1843	168503,1880	604,276	303° 58' 48,0"
P5	8251034,1148	168001,7142	14,145	238° 55' 35,4"
P6	8251031,4559	167987,8259	429,434	213° 54' 36,0"
P7	8250674,7888	167748,0650	60,704	304° 0' 26,6"
P8	8250708,7667	167697,7047	429,369	34° 0' 14,4"
P9	8251064,9863	167938,0138	14,138	348° 56' 49,2"
P10	8251078,8729	167935,2960	1199,498	303° 57' 19,1"
P11	8251763,8113	166935,9796	11,723	215° 0' 49,4"
P12	8251739,7664	166932,8286	40,837	304° 25' 36,8"
P13	8251762,8718	166899,1180	60,118	33° 56' 3,1"
P1	8251812,7884	166932,7039		

POLIGONAL DE REGISTRO				
AZIMUTES, DISTÂNCIAS E COORDENADAS				
PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIA	AZIMUTE
	N	E		
V1	8251779,6479	166959,8100	1388,454	110° 42' 23,4"
V2	8251288,3410	168259,5728	608,694	150° 38' 27,2"
V3	8250707,4176	168558,2333	69,264	225° 0' 9,7"
V4	8250708,4477	168509,1734	159,591	303° 55' 31,4"
V5	8250797,5860	168376,6488	95,498	33° 55' 32,2"
V6	8250876,8872	168429,9884	200,000	303° 55' 33,2"
V7	8250988,5972	168263,9083	60,000	33° 55' 33,2"
V8	8251038,4216	168289,4203	250,000	303° 55' 33,2"
V9	8251170,0986	168089,8210	120,000	213° 55' 33,2"
V10	8251078,4110	168022,7953	58,501	216° 40' 35,8"
V11	8251031,4559	167987,8259	429,434	213° 54' 36,0"
V12	8250674,7888	167748,0650	60,704	304° 0' 26,6"
V13	8250708,7667	167697,7047	452,280	34° 0' 14,4"
V14	8251083,9444	167950,6368	34,579	303° 55' 31,4"
V15	8251103,3079	167922,1227	155,502	33° 55' 33,2"
V16	8251232,4360	168008,9778	220,000	303° 55' 33,2"
V17	8251335,3165	167826,2904	120,000	213° 55' 33,2"
V18	8251255,6689	167759,2647	57,976	303° 55' 33,2"
V19	8251288,0513	167711,1215	120,000	33° 55' 33,2"
V20	8251387,6990	167778,1472	250,000	303° 55' 33,2"
V21	8251527,3360	167570,5479	60,000	213° 55' 33,2"
V22	8251477,5121	167537,0351	277,520	303° 55' 33,2"
V23	8251683,5204	167306,5833	95,617	213° 55' 43,7"
V24	8251553,1232	167253,1727	369,448	303° 57' 19,1"
V25	8251759,6351	166946,4898	24,022	33° 38' 49,9"
V1	8251779,6479	166959,8100		

- LEGENDA:
- POLIGONAL DE PROJETO
 - - - - - POLIGONAL DE REGISTRO
 - CSIR 1 NO
 - CSIR 1
 - CSIR 3
 - CSII 3
 - INST EP
 - ELUP

PROJETO DE URBANISMO

URB 498/2022

REGIÃO ADMINISTRATIVA DE TAGUATINGA - RA III
PARQUE EMPRESARIAL DE TAGUATINGA
QNM 38, 40 e Q4

FOLHA: 1/8

PLANTA GERAL

DATA: NOV/2024

ASSESSOR (A) - APROVO:

COORDENADOR (A) - APROVO:

ESCALA: 1: 5000

SIRGAS/2000

Esta planta foi baseada nos projetos indicados no MDE 498/22

RESPONSÁVEL TÉCNICO: BIANCA ILHA PEREIRA
CAU - A68891-1

CHEFE DA UNIDADE - APROVO:



TAGUATINGA — RA III

Kr = 1.0007674



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO
FEDERAL

Unidade de Novos Parcelamentos
Coordenação de Parcelamentos do Governo

Parecer Técnico n.º 30/2023 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAG

REFERÊNCIA: Processo SEI-GDF n.º 0111-002276/2008

INTERESSADO: TERRACAP

ASSUNTO: Criação da área inicialmente denominada Centro Industrial Taguatinga, atualmente Parque Empresarial de Taguatinga, localizada entre a QNM38 e a BR 070 em Taguatinga - RA III, por meio de alteração de projeto consubstanciado nas PR 336-1, PR 337-1 e PR338-1, devidamente registrados em cartório.

PROCESSOS RELACIONADOS:

Processo SEI-GDF n.º 00390-00001724/2021-49 - Diretrizes Urbanísticas Específicas

Processo SEI-GDF n.º 0110-000113/2012 - Projeto de Ligação Viária entre QNM 38 e 42 com a Via Marginal da BR - 070

Processo SEI-GDF n.º 00111-00011659/2021-12 - Consulta às concessionárias

Processo SEI-GDF n.º 00111-00012860/2021-17 - Topografia

À UPAR,

O presente processo foi iniciado em 04/11/2008 pela Companhia Imobiliária de Brasília, hoje Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal - TERRACAP, motivado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico e Turismo - SDET (à época), para implantação de Área de Desenvolvimento Econômico - ADE denominada Centro Industrial de Taguatinga, posteriormente denominado Parque Empresarial de Taguatinga.

Por meio do Ofício Nº 451/2023 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (115529256), foi encaminhado revisão do projeto urbanístico referente a Área de Desenvolvimento Econômico - ADE denominada Centro Industrial de Taguatinga, posteriormente denominado Parque Empresarial de Taguatinga em atendimento ao Parecer Técnico n.º 247/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG (104403871), conforme informações do Despacho NUARQ id. 115341953 que encaminha para análise a documentação a seguir:

- URB 498/2022 em .pdf id.(115339113) e em .dwg id.(115338817);
- NGB 498/2022 id.(115339806); e
- MDE 498/2022 id.(115339497).

O Estudo Preliminar Urbanístico foi analisado com fulcro no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento – DIUPE 12/2021, no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata dos procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações urbanísticas afetas, para o qual temos o seguinte relato:

I – HISTÓRICO

O processo nº 0111-002276/2008 foi iniciado em 04/11/2008 pela Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP motivado pela então Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico e Turismo - SDET, (*SEI* nº 24676839(fl. 51 a 52)), com objetivo de alteração de parcelamento de área já registrada em cartório de registro de imóveis, consubstanciados nas PR 336-1, PR 337-1 e PR338-1, conforme Fichas Cadastrais (*SEI* nº 24676839(fl. 007 a 031)), emitidas pelo Núcleo de Registro Imobiliário da TERRACAP, para implantação de Área de Desenvolvimento Econômico - ADE denominada Centro Industrial de Taguatinga (Parque Empresarial de Taguatinga).

A TERRACAP, retomou o andamento deste processo, após o Ofício SEI-GDF Nº 2089/2019 - SEDUH/GAB, solicitando manifestação para tal e atualização do projeto.

Em resposta ao Ofício supra, a TERRACAP encaminhou, por meio do Ofício nº 18/2020 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC id. (33633988), uma solicitação de emissão de Diretrizes Urbanísticas para o parcelamento, com a afirmativa de interesse em continuar o processo.

Em atendimento à solicitação, a SEDUH encaminhou o Ofício nº 1111/2021 - SEDUH/GAB id.(58687444), o qual encaminhou as Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 12/2021 para o parcelamento id.(57982288).



Figura 3 Croqui de situação fundiária da Poligonal de projeto.
Fonte: TERRACAP/COM/GETOP/NUANF

III - CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009

A área do projeto está inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II - ZUUC II, conforme mapa a seguir:



Figura 4 – Mapa de Zoneamento do PDOT - Fonte DIUPE 012/2021

A poligonal de projeto está inserida na zona de média densidade cujo valor de referência entre 50 (cinquenta) - 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.



Figura 5 – Mapa de Densidade do PDOT - Fonte DIUPE 012/2021

Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 012/2021

Em complementação às diretrizes de planejamento urbano constantes do PDOT/2009, o órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, com base na Portaria Nº 59 de 27 de maio de 2020 que regulamentou a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, emitiu as Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento urbano do solo na área denominada Parque Empresarial de Taguatinga, situado entre a QNM 38 e a BR 070 na Região Administrativa de Taguatinga – DIUPE 12/2021 em 10 de março de 2021. Nela foram estabelecidas diretrizes para sistema viário, uso e ocupação do solo, densidade populacional e áreas públicas.



Figura 6 – Croqui diretrizes de Sistema Viário e Zoneamento - Fonte DIUPE 012/2021

Tabela 1 - Tabela de parâmetros de ocupação - DIUPE

Fonte:DIUPE 12/2021 - SEDUH/GDF

ZONA	USO	CA - Básico	CA - Máximo	Altura máxima (m)
ZONA A	CSIIIR (e subcategorias)	1,0	2,0	15,00
	CSIIIR NO (e subcategorias)	1,0	2,0	15,00
	CSII (e subcategorias)	1,0	2,0	15,00
	CSIIIndR	1,0	2,0	15,00
	INST EP	Parâmetros constantes do Art. 11 da LUOS		
ZONA B	Definido conforme a alteração dos projetos estabelecidos em normas pertinentes.			

Tabela 2 - Tabela de densidade populacional - DIUPE

Fonte:DIUPE 12/2021 - SEDUH/GDF



Figura 8 - Localização do Parcelamento com relação ao ZEE/DF



Figura 9 - Localização do Parcelamento com relação a subzona do ZEE/DF

Quanto à classificação de riscos proposta pela matriz ecológica do ZEE-DF, o imóvel em questão está enquadrado em área de Alto Risco de Contaminação de Subsolos.



Figura 10 - Mapa de Risco de Contaminação de Subsolo Fonte: TERRACAP/DITEC/GEMAM/NUAMB

O RIVI (Relatório de Impacto de Vizinhança) elaborado para o parcelamento foi encaminhado à SEMA (Secretaria de Estado do Meio Ambiente do Distrito Federal) para a análise da taxa de permeabilidade, em atenção ao parágrafo único do Art. 15 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019 transcrito a seguir:

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

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto as Diretrizes Específicas para o parcelamento – DIUPE 12/2021 recomenda:

Não implementar atividades com alto potencial poluidor onde são observadas baixa declividade e baixa densidade de drenagem, características estas que favorecem a infiltração das águas pluviais. O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfície ou em subsuperfície.

No que diz respeito ao Risco de Perda de Cerrado Nativo, a área de projeto está inserida em zona de Ausência de Cerrado Nativo em função do seu atual estado de antropização:



Figura 11 - Mapa de Risco de Perda de Cerrado Nativo Fonte: TERRACAP/DITEC/GEMAM/NUAMB

No que diz respeito ao Risco de Perda de Recarga de Aquífero a área está inserida em zona de alto risco:

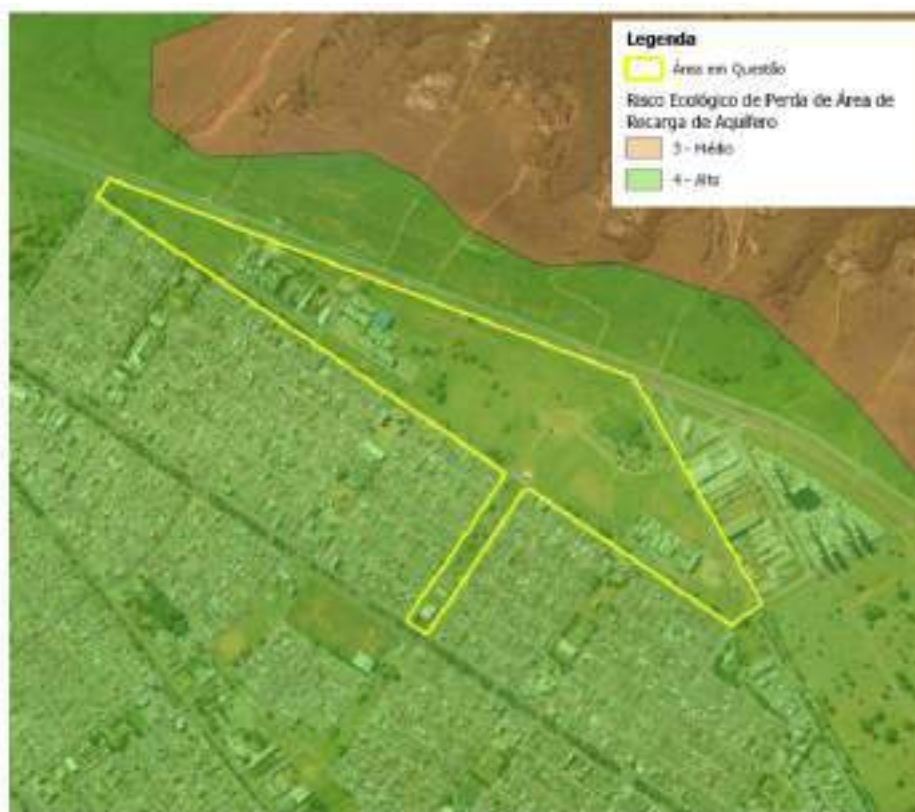


Figura 12 - Mapa de Risco de Perda de Recarga de Aquífero Fonte: TERRACAP/DITEC/GEMAM/NUAMB

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto, a DIUPE 12/2021 recomenda o que se segue:

A localização de atividades que tenham lotes de maiores dimensões e preservem maiores percentagens de permeabilidade do solo;

A adoção de técnicas compensatórias ou recarga artificial, com medidas mitigadoras para que não ocorra contaminação dos aquíferos; A implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5%, deve prever a implantação medidas que favoreçam a recarga artificial dos aquíferos, tomando as devidas providências para evitar a contaminação das águas subterrâneas;

Nas áreas verdes devem ser adotadas estratégias de recuperação de vegetação para se garantir a infiltração da água no solo, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo.

Além disso, a área está inserida em zona de baixo Risco de Perda de Solos por Erosão:



Figura 13 - Mapa de Risco de Perda de Solo por Erosão Fonte: TERRACAP/DITEC/GEMAM/NUAMB

Por fim, no que diz respeito aos Riscos Colocalizados, a poligonal de projeto está inserida em zona onde há 2 riscos ambientais alto ou muito alto:



Figura 14 - Mapa de Risco Colocalizados Fonte: site SISDIA

Declividade

Quanto a declividade da área, esta apresenta declividade pouco acentuada, com valores predominantes abaixo de 10%, conforme apresentado na figura abaixo.

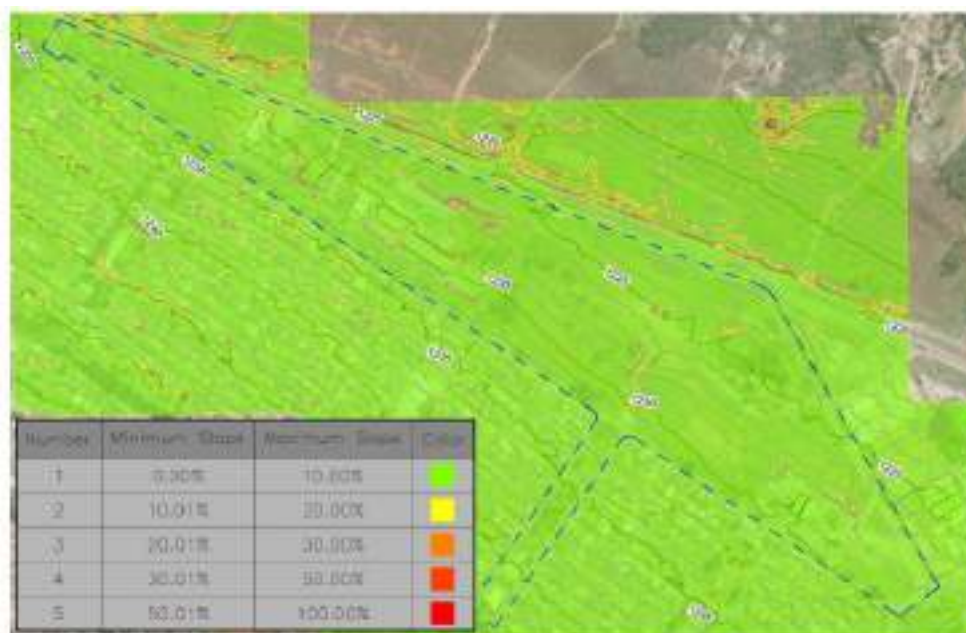


Figura 15 – Mapa de Declividade - Fonte Terracap

V - CONSULTAS

Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal no âmbito do Processo Eletrônico-SEI-GDF nº 00111-00011659/2021-12, relacionado ao presente, para verificação quanto à possibilidade de atendimento e/ou interferências em redes projetadas e/ou instaladas para a área do parcelamento.

Companhia Energética de Brasília/ Iluminação Pública e Serviços – CEB-IPES

Número do Documento: Carta nº 42/2023 - CEB-IPES/DO/GPI e Relatório Técnico – CEB IPES/DO/GPI.

Data de emissão: 26 de janeiro de 2023 e 26 de janeiro de 2023.

Informações Atualizadas: Em resposta ao ofício de consulta encaminhado à CEB-IPE encaminhou a Carta nº 42/2023 e o Relatório Técnico contendo os esclarecimentos técnicos para o atendimento e enviou croqui, figura abaixo, que demonstra as redes existentes na área localizada entre as QNMs 36, 38, 40 e 42 e próximo à BR-070.

No Relatório Técnico a empresa informa que: “Não Existe interferências rede de Iluminação Pública (IP) e que Não Tem previsão de instalação em nossos registros para a poligonal”.



Figura 16 – Croqui de interferência CEB Fonte: ceb-ipes

Solução adotada: Apesar da declaração da empresa, pode ser observado na Figura 5 que existem interferências de rede de iluminação pública na poligonal do projeto.

Deste modo, o projeto considerou as interferências com redes de iluminação presentes no local, tentando, quando possível, a locação e permanência dessas infraestruturas nas faixas de serviço das calçadas. Será elaborado um projeto de infraestrutura para iluminação pública baseado no projeto de urbanismo e que contemple a adequação dos pontos existentes. A Figura 6 mostra os trechos de iluminação pública e de energia elétrica que deverão ser remanejados

NEOENERGIA

Número do Documento: Carta nº 220/2022 – CRGC.

Data de emissão: 13 de junho de 2022.

Informações Atualizadas: Em resposta ao Ofício nº 1053/2021 – TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC, a Neoenergia encaminhou croqui (Figura 7) por meio da Carta nº 220/2022, que demonstra as redes existentes na área localizada entre as QNMs 36, 38 e 40 e próximo à BR-070.

Pode ser observado na Figura 7 que existem interferências de redes de energia elétrica na poligonal de projeto. Além disso, a Neoenergia informou que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento.

Salienta que devem ser atendidas as distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas (para as redes de 15 kV esse afastamento deve ser de no mínimo 1,5 metros a contar do último condutor da rede) e ainda observar espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência a Lei de Acessibilidade.

Estudos técnicos, posteriores a aprovação do projeto de parcelamento, avaliarão a capacidade de atendimento da rede existente e a necessidade de expansão e reforços do sistema de distribuição, bem como a necessidade de se disponibilizar área interna ao empreendimento para instalação de equipamentos do serviço de distribuição de energia elétrica.

Solução Adotada: As redes de energia elétrica existentes foram consideradas na concepção do projeto e estarão locadas em áreas públicas do empreendimento, prioritariamente nos canteiros centrais e nas faixas de serviço das calçadas.

Na implantação do projeto, alguns postes precisarão ser remanejados, conforme a Figura 6, para que sejam realocados nas faixas de serviço projetadas entre as vias e os passeios livres das calçadas.



Figura 17 – Croqui de interferência Fonte: NEOENERGIA

Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - CAESB

Número do Documento: Carta 69/2022 - CAESB/DE/EPR, Despacho - CAESB/DE/EPR/EPRC e Despacho - CAESB/DE/EPR.

Data de emissão: 02 de junho de 2022, 01 de junho de 2022 e 02 de dezembro de 2021.

Informações Atualizadas: A CAESB encaminhou o Termo de Viabilidade de Atendimento nº 008/2022 e os croquis das redes implantadas e projetadas do cadastro técnico, esclarecendo que há interferência com redes existentes na poligonal de projeto.

A Companhia informou que as redes atuais não interferem com o projeto de urbanismo registrado. Porém, as redes existentes deverão ser avaliadas para adequação nos casos de novos parcelamentos urbanos.

No que diz respeito ao sistema de abastecimento de água, foi informado que a região em que o empreendimento está situado é abastecida pelo Sistema Produtor Descoberto. Já em relação ao Sistema de Esgotamento Sanitário, o empreendimento localiza-se na bacia de atendimento da ETE Melchior.

Solução Adotada: As redes de esgoto e de água existentes foram consideradas durante a concepção do projeto e grande parte delas serão preservadas. Em geral, elas continuarão presentes nas áreas públicas e nas margens das vias.

É proposto o remanejamento em apenas dois trechos. O primeiro está demonstrado na Figura 8, onde há um trecho de esgoto existente aos fundos dos lotes construídos e localizados na QNM 40, e estão sendo propostos novos lotes, a fim de evitar um vazio urbano. Os lotes criados terão uma faixa de servidão, com dimensão sugerida pela CAESB, mas o trecho indicado na imagem a seguir deverá ser remanejado para possibilitar a continuidade do parcelamento.



Figura 18 – Croqui de interferência rede de esgoto CAESB Fonte: CAESB

O segundo remanejamento está indicado na Figura 9 e trata de um trecho de rede de água cujo ramal será transferido para a via projetada a fim de otimizar a concepção de um lote.

**Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP**

Número do Documento: Ofício Nº 998/2022 - NOVACAP/PRES/SECRE, Despacho - NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ e Despacho - NOVACAP/DU/DEINFRA/DOPROJ/SEAU.

Data de emissão: 02 de março de 2022, 22 de fevereiro de 2022 e 29 de novembro de 2021.

Informações Atualizadas: A Companhia informa que existem interferências de rede pública de águas pluviais implantadas e projetadas contidas na poligonal de projeto, conforme representado na Figura 4. Há trechos do sistema implantado, que interferem com a poligonal, onde não é viável o remanejamento.

A Companhia conclui que não tem capacidade de pronto atendimento para a região e o empreendedor deverá elaborar projeto de drenagem.

Solução Adotada: O projeto foi elaborado considerando as interferências de redes que não poderiam ser remanejadas, de modo a ter o mínimo de mudanças na rede existente.

Porém, em função do melhor aproveitamento da proposta urbana e dos lotes projetados, está previsto o remanejamento de um trecho da rede de drenagem existente, conforme indicado na Figura 4.

O sistema de redes de drenagem projetado para a região, pela NOVACAP, desconsiderava dois lotes registrados e trechos existentes da marginal da rodovia. Assim, apenas os segmentos próximos a QNM 42 e a via SAGOCA foram incorporados ao projeto, o restante da rede projetada deverá ser revisto e ajustado ao novo parcelamento.

Será elaborado projeto de drenagem específico para o parcelamento do solo em tela.



Figura 20 – Croqui de interferências de drenagem Fonte: NUARO/GEPRO/DITEC/TERRACAP

Serviço de limpeza urbana – SLU

Número do Documento: Ofício Nº 641/2021 - SLU/PRESI/SECEX, Despacho - SLU/PRESI/DITEC e Despacho - SLU/PRESI/DILUR.

Data de emissão: 29 de novembro de 2021, 29 de novembro de 2021 e 29 de novembro de 2021.

Informações atualizadas: O SLU informou que é responsável pelo trabalho de limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos domiciliares, resíduos não perigosos e não inertes que sejam produzidos por pessoas físicas ou jurídicas em estabelecimentos de uso não residencial em quantidade não superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade autônoma. Esclarece que já realiza a coleta nas proximidades do parcelamento e que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que as novas áreas urbanizadas estão incluídas em seu escopo de trabalho.

Informa que cabe aos grandes geradores de resíduos sólidos a responsabilidade sobre o gerenciamento dos próprios resíduos produzidos, de acordo com a Lei nº 5.610, de 16 de fevereiro de 2016, e com o Decreto nº 37.568/2016 e Decreto nº 38.021/2017. E por fim, aponta que está em operação o Aterro Sanitário de Brasília, a implantação de Papa Entulhos em algumas localidades do DF e que fornece orientações para o correto armazenamento dos resíduos.

Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT

Número do Documento: Ofício Nº 173342/2022/ASSESSORIA/DPP/DNIT SEDE.

Data de emissão: 26 de setembro de 2022

Informações Atualizadas: O DNIT encaminhou arquivo do projeto geométrico 6805 V2 da BR-070, no trecho próximo à área do parcelamento, entre os Km-2 e Km-12, juntamente com o ofício informando que não possui ações planejadas ou em curso no que diz respeito à projetos de duplicação do segmento da BR070/DF.

Solução Adotada: Foi respeitada no projeto a faixa de domínio informada com 50m ao longo da rodovia BR-070, que tem seu eixo em uma das pistas. Nesse espaço foram previstos os acessos e saídas para a via marginal de ligação com a rodovia. A via marginal projetada localiza-se em sua maior parte dentro da faixa não edificável de 15m após a Faixa de Domínio da rodovia (Art. 4º, inciso III da Lei 6.766/1979). Os acessos que já existem foram preservados, assim como uma passarela de pedestres. Aguarda-se anuência prévia do DNIT a respeito da implantação da Via marginal e das posições dos acessos à rodovia, que melhor atenderão o novo empreendimento.

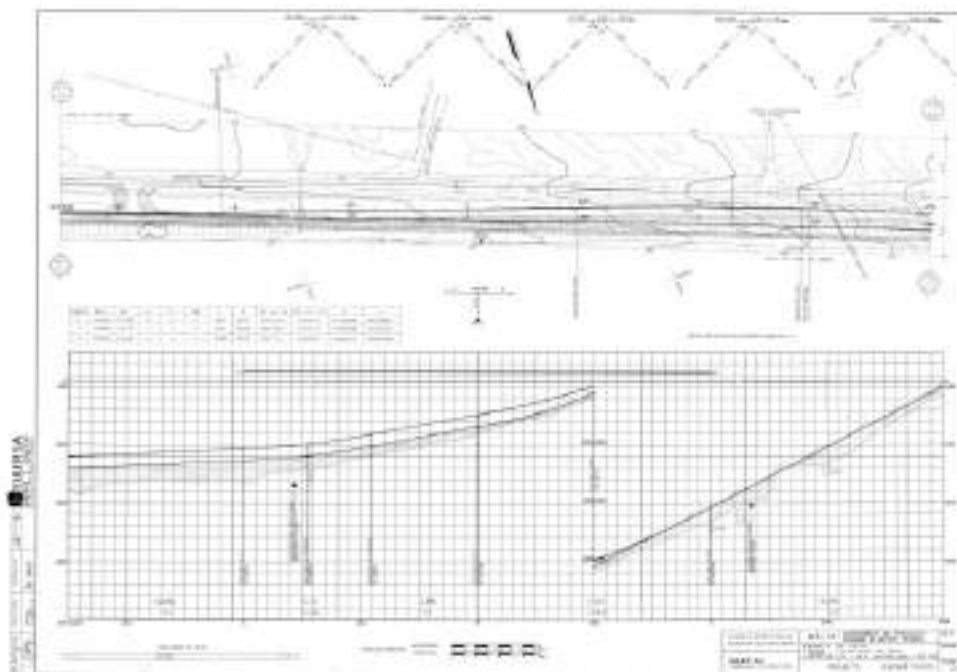


Figura 21 – Croqui de interferências de drenagem Fonte: NUARQ/GEPRO/DITEC/TERRACAP

VI - DESCRIÇÃO DO PROJETO – ESTUDO PRELIMINAR

O projeto urbanístico apresentado visou ampliar a oferta de lotes comerciais, de prestação de serviços, industriais, admitindo o uso residencial, a fim de promover a valorização socioeconômica da região, gerando novos empregos e contribuindo para o crescimento de Taguatinga e consequentemente do Distrito Federal.

Como proposta, também visou contemplar a qualificação dos espaços públicos e a criação de lotes de uso misto, com residências multifamiliares, a fim de promover a dinâmica urbana na cidade.

O projeto considerou os lotes registrados em projetos anteriores e as interferências de infraestrutura existentes dentro da poligonal como grandes limitadores para o desenvolvimento do projeto. Deste modo, buscou o alinhamento dos novos lotes com os já existentes, assim como a melhor ocupação para os espaços vazios entre eles, com novas vias e novas unidades imobiliárias.

Zoneamento de Usos

O projeto de urbanismo cria 104 unidades imobiliárias, assim distribuídas:

- 5 lotes de Uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, cujo uso residencial ocorrerá na categoria habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, subcategoria 1 – CSIIR 1 NO, com áreas variando de 1.506,51 m² a 2.011,18 m², somando um total de 9.120,45 m²;

- 73 lotes de Uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, desde que o uso residencial não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, subcategoria 1 – CSIIR 1, com áreas variando de 312,50m² a 700,00m², somando um total de 28.561,48m²;

- 10 lotes de Uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, desde que o uso residencial não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, subcategoria 2 – CSIIR 2, com áreas variando de 479,37m² a 5.800,00m²,

somando um total de 17.326,38m²;

13 lotes de Uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, desde que o uso residencial não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres, subcategoria 3 – CSIR 3, com áreas variando de 234,60m² a 3.680,39m², somando um total de 15.707,09m²;

1 lote de Uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, subcategoria 2 – CSII 2, com área de 1.904,16m². É admitida, ainda, a implantação da atividade de comércio varejista de combustíveis e lubrificantes nessa categoria, conforme o Art. 41 da LUOS.

2 lotes de uso Institucional Equipamento Público – INST EP, com áreas de 3.412,50m² e de 7.455,00m², somando uma área de 10.867,50m².

Também são previstos 6 Espaços Livres de Uso Público – ELUP que perfazem uma área de 38.373,37m², destinados a implantação de equipamentos de lazer e áreas verdes.



Figura 22 – Mapa Uso do Solo- Fonte MDE 498/2022

Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

A seguir é reproduzido o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas apresentado no MDE-498/2022.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal do Projeto	448.807,67	100%
II. Área não Passível de Parcelamento		
a. Área dos lotes registrados	112.800,00	25,15%
b. Área da Faixa de domínio do BR-070	29.405,37	6,55%
III. Área Passível de Parcelamento: I - (II a + II b)	306.602,30	68,31%

DESTINAÇÃO	LOTES (unidade)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		306.602,30	100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIR 1 NO	5	9.120,45	2,97%
b. CSIR1	73	29.581,48	9,32%
c. CSIR 2	10	17.326,38	5,65%
d. CSIR 3	13	15.707,09	5,12%
e. CSII 2	1	1.904,16	0,62%
f. INST EP	2	10.867,50	3,54%
Total	104	83.407,06	27,23%
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		38.373,37	12,52%
b. Área Verde Pública - AV/P		48.823,82	15,92%
c. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		136.918,25	44,35%
Inst. EP+ ELUP + 1f + 3a		48.246,87	16,06%
Inst. EP + ELUP + Área Verde Pública + Circulação + 1f + 2a + 3b + 3c		233.962,74	76,31%

Hierarquia Viária

O traçado viário proposto atende ao Decreto nº 38.047/2017 que trata das normas viárias e dos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal e à Nota Técnica nº 02/2015 - DAUrb/SUAT que trata das diretrizes para o sistema viário de novos parcelamentos, bem como às diretrizes do sistema viário indicado na DIUPE 12/2021.

O projeto do novo parcelamento procurou responder às diferentes necessidades de locomoção dos moradores, privilegiando os deslocamentos dos pedestres e dos ciclistas em relação à circulação motorizada, bem como a garantia da continuidade dos sistemas viários existentes e a arborização ao longo das vias propostas.

Os bolsões de estacionamento existentes em frente aos lotes registrados foram preservados no projeto, porém foi proposta uma

requalificação para adequá-los às normas viárias e acessibilidade e prover mais áreas verdes e arborização. O tamanho deles foi reduzido para dar espaço à duplicação da via na qual estão conectados, e foram replicados ao longo da via, qualificando melhor os espaços urbanos residuais entre os demais lotes registrados e a Via de Circulação. As entradas e saídas dessas áreas de estacionamento serão com rampas, para que as travessias de ciclistas ocorram no nível da calçada, estimulando a redução da velocidade dos veículos nesses acessos.

O projeto prevê a implantação de uma rede de calçadas segura, confortável e agradável, a fim de incentivar a mobilidade ativa. Foram consideradas, em todas as calçadas, as faixas de serviço, o passeio livre e as faixas de acesso, seguindo as recomendações do Guia de Urbanização, elaborado pela SEDUH e da Nota Técnica Nº 02/2015 – DAUrb/SUAT. Nas faixas de serviço entre as vagas de estacionamento e o passeio livre serão implantadas vegetação de porte arbóreo, com distanciamento máximo de 10 metros, protegidas com golas de árvores.

Foi previsto o tráfego de ciclistas em todas as vias do projeto. Nas Vias de Circulação, as ciclovias estão isoladas da circulação de veículos e instaladas no nível das calçadas, de forma a garantir maior segurança e fluidez aos ciclistas. As ciclovias são bidirecionais, com 2,50m de largura, de acordo com estipulado no Art. 28 do Decreto nº 38.047/2017. Já nas Vias de Circulação de Vizinhança 1, que conectam as Vias de Circulação, foram previstas ciclofaixas, que também são bidirecionais e têm 2,80m de largura, para que possam ser implantados separadores de trânsito entre o tráfego de bicicletas e de veículos..

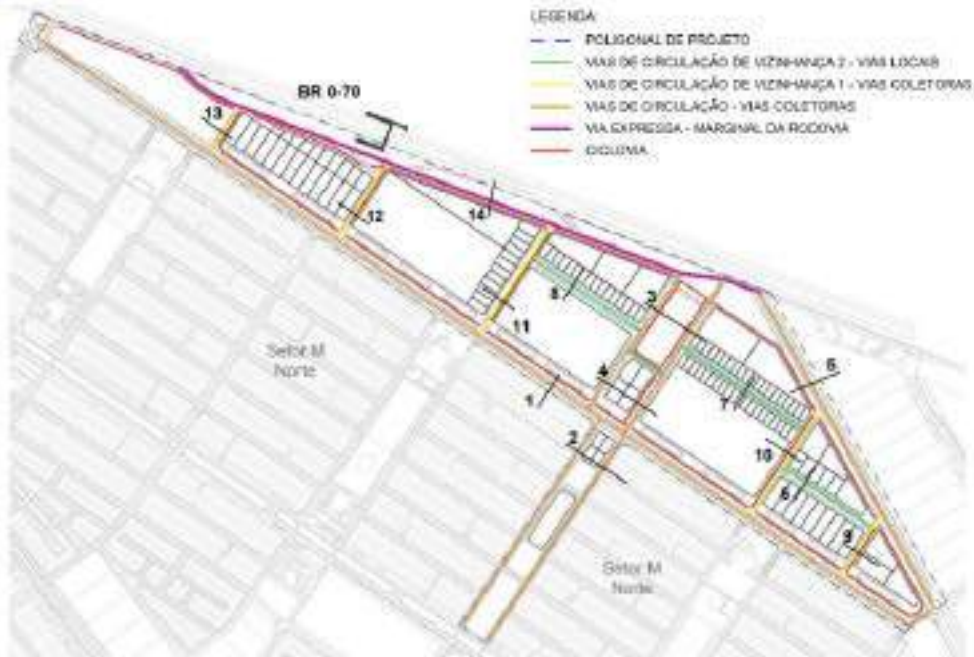


Figura 23 – Sistema Viário - Fonte MDE 498/2022

Densidade

O projeto está inserido na zona de média densidade, que equivale a uma faixa entre 50 a 150 habitantes por hectare. A DIUPE 12/2021 definiu a população máxima para a região com 6.712 moradores, para a gleba com 44,75ha de área. Tendo em vista a área total do empreendimento, de 448.807,67m², estima-se uma população de 4.083 habitantes para região, calculada conforme tabela a seguir:

CÁLCULO DE DENSIDADE DEMOGRÁFICA								
Área da poligonal de projeto = 448.807,67 ou 44,88 ha								
Uso	Área (m²)	CA	Ocupação uso residencial (%)	Áreas comuns (%)	Área líquida (m²)	Média área por unidade residencial (m²)	Nº de UD*	Nº de hab. (nº UD x 2,75)
CSIR 1 NO	9.120,45	2	85	15	13.179,05	60	220	604,04
CSIR 1	28.561,48	2	75	15	36.415,89	60	607	1.669,08
CSIR 2 - QNM 38 C.J. V	6.167,48	2	50	15	5.242,36	60	87	240,27
CSIR 2 - QNM 38 C.J. X	11.158,90	2	75	15	14.227,60	60	237	652,10
CSIR 3	15.707,09	2	75	15	20.026,54	60	334	917,88
Total							1.485	4.083,38

*UD = Unidades Domiciliares

Foi utilizado para o cálculo da densidade apenas as áreas dos lotes cujos usos permitem residência. Assim como foi previsto um percentual de ocupação de uso residencial para esses lotes, considerando a tipologia, a taxa de ocupação e altura máxima das edificações, também foi considerado o coeficiente de aproveitamento (CA) máximo, a fim de simular o potencial máximo construtivo para os lotes planejados.

Para obter a área líquida destinada ao uso residencial por lote, foram multiplicadas as áreas dos lotes, o CA e o percentual de ocupação residencial e deduzidas o percentual de áreas comuns, que foi estimado como 15% das áreas das construções, destinadas à circulação.

A projeção do número de Unidades Domiciliares (UD) foi obtida pela divisão da área líquida pela média das áreas por unidade residencial levantadas pelos lançamentos imobiliários na região de Taguatinga e proximidades, sendo em média de 60m² por UD, na tipologia de apartamentos.

Por fim, para calcular a densidade demográfica, foi multiplicado o número estimado de UD pela média do número de habitantes por domicílio, que é de 2,75 moradores, de acordo com os dados da PDAD/CODEPLAN 2021 fornecido para a Região Administrativa de Taguatinga – RA III. O resultado final é o somatório da quantidade do número de habitantes para cada tipo de lote projetado.

Deste modo, a população estimada é inferior ou que foi estabelecido pela DIUPE, o que possibilita a previsão de unidades residenciais em todos os lotes planejados, diminuindo a carência habitacional presente na região.

A população estimada na área do parcelamento é de 4.083 novos habitantes, com previsão de um total de 1.485 unidades domiciliares geradas, totalizando densidade de 91 habitantes/hectare

Parâmetros Urbanísticos

Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo / Parque Empresarial de Topografia - PATE														
UOL	Faixa Área(m²)	CFA B	CFA M	Tx OCU (%)	Tx PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFI	AF LAT	AF ORS	MARGINE	GALERIA	COTA SOLERA	UBIDULO
C-SR 1 NO	700-ao-1000	1,00	2,00	80	10	15,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da edificação	permissão-tipo 2
C-SR 1	ao-1000	1,00	2,00	100	-	15,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da fachada frontal	permissão-tipo 2
C-SR 2	2500-ao-1100	1,00	2,00	100	-	15,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da fachada frontal	permissão-tipo 2
C-SR 3	1100-ao-2500	1,00	2,00	70	20	15,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da fachada frontal	permissão-tipo 2
C-SR 4	2500-ao-750	1,00	2,00	80	10	15,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da fachada frontal	permissão-tipo 2
C-SR 5	7500-ao-2500	1,00	2,00	70	20	15,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da fachada frontal	permissão-tipo 2
C-SR 6	ao-2500	1,00	2,00	100	-	15,00	-	-	-	-	-	-	ponto médio da fachada frontal	permissão-tipo 1
LEGENDA:														
Á	ÁREA				ALT MAX		ALTURA MÁXIMA							
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO				AFR		AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE							
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO				AFI		AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE							
Tx OCU	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA				AF LAT		AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL							
Tx PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA				AF ORS		OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO							
					COTA SOLERA		COTA DE SOLERA (ver definição no art 16 da Lei Complementar 848/2019)							
NOTAS / OBSERVAÇÕES:														
NOTAS GERAIS:														
- Nos casos onde a margem não é exigida, sua construção em área pública deve respeitar as disposições do art. 24 da Lei Complementar 848/2019.														
- Ver definição de subtipo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei Complementar 848/2019.														
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser observados os afastamentos estabelecidos nos arts. 15 e 28 da Lei Complementar 848/2019.														
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 28 ao 32 da Lei Complementar 848/2019.														
- Para os lotes irregulares deverão seguir os parâmetros constantes do Art. 11 da LUCIS.														

VI - PARECER

Informamos que o presente Estudo Preliminar atende às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 803/2009 que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012; Diretrizes Urbanísticas Específicas para o Parcelamento, DIUPE 012/2021 e demais legislações urbanísticas pertinentes, podendo ser encaminhado para o Instituto Brasília Ambiental - IBRAM, para verificar a necessidade de estudo e/ou Licenciamento Ambiental da área.

Destacamos que o presente processo é uma alteração de parcelamento, para o qual segue o rito estabelecido na Lei Complementar nº 948, de 16/01/2019, alterada pela lei nº 1007, de 28/04/2022, conforme:

Art. 104-A. Até a publicação da Lei de Parcelamento do Solo, as alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis localizados nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar devem ser precedidas de: [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#).

I – justificado interesse público; [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#).

II – emissão de diretrizes urbanísticas pelo órgão gestor do planejamento territorial e urbano do Distrito Federal para a área; [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#).

III – levantamento topográfico planialtimétrico cadastral; [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#).

IV – consulta às concessionárias de serviços públicos e órgãos de governo; [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#).

V – participação popular; [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#).

VI – aprovação do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – Conplan, ouvidos os respectivos conselhos locais de planejamento – CLPs, quando instalados; [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#).

VII – aprovação do parcelamento do solo por decreto do governador do Distrito Federal. [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#).

(Grifo nosso)

Cabe destacar que a presente proposta urbanística poderá sofrer alterações em função das anuências das concessionárias para as soluções adotadas, especialmente ao DNIT, quanto aos acessos e implantação da via marginal.

Diante do exposto, sugerimos o retorno à **Terracap** para conhecimento e ainda que esta coordenação aguarda o Licenciamento Ambiental para continuidade da análise e aprovação da próxima etapa do processo de parcelamento - Anteprojeto - visando à apreciação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN.

A consideração superior.

Arq. Rafael Martins Mendes

Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR/SUPAR

Assessor

Arq. Ana Carolina Favilla Coimbra

Coordenação de Parcelamentos do Governo - COPAG/UPAR

Coordenadora



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL MARTINS MENDES - Matr.0126629-2, Assessor(a)**, em 07/07/2023, às 16:54, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA - Matr.0271734-4, Coordenador(a) de Parcelamentos do Governo**, em 07/07/2023, às 16:55, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **116468768** código CRC= **6F2EAFCD**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

0111-002276/2008

Doc. SEI/GDF 116468768



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal

Unidade de Novos Parcelamentos

Coordenação de Parcelamentos do Governo

Parecer Técnico n.º 1/2025 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAG

REFERÊNCIA: Processo SEI-GDF n.º 0111-002276/2008

INTERESSADO: TERRACAP

ASSUNTO: Projeto de urbanismo da área denominada Parque Empresarial de Taguatinga, elaborado pela Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, em Área de Parcelamento Futuro 15, matrícula 380.552 (3º CRI), com área de 22,5722ha, localizada entre a BR 070 e as QNM 42, QNM 40, QNM38, e QNM 36, na Região Administrativa Taguatinga - RA III.

PROCESSOS RELACIONADOS:

Processo SEI-GDF n.º 00390-00001724/2021-49 - Diretrizes Urbanísticas Específicas

Processo SEI-GDF n.º 0110-000113/2012 - Projeto de Ligação Viária entre QNM 38 e 42 com a Via Marginal da BR - 070

Processo SEI-GDF n.º 00111-00011659/2021-12 - Consulta às concessionárias

Processo SEI-GDF n.º 00111-00012860/2021-17 - Topografia

À UPAR,

Trata-se de projeto de urbanismo da área denominada Parque Empresarial de Taguatinga, elaborado pela Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP, em Área de Parcelamento Futuro 15, matrícula 380.552 (3º CRI), com área de 22,5722ha, localizada entre a BR 070 e as QNM 42, QNM 40, QNM38, e QNM 36, na Região Administrativa Taguatinga - RA III.



Imagem 1: Localização da poligonal do projeto de parcelamento. Fonte: Elaborado pela Upar

1. HISTÓRICO

O processo n.º 0111-002276/2008 foi iniciado em 04/11/2008 pela Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP motivado pela então Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico e Turismo - SDET, (SEI n.º 24676839 (fls. 51 a 52)), com objetivo de alteração de parcelamento de área já registrada em cartório de registro de imóveis, consubstanciados nas PR 336-1, PR 337-1 e PR338-1, conforme Fichas Cadastrais (SEI n.º 24676839 (fls. 007 a 031)), emitidas pelo Núcleo de Registro Imobiliário da TERRACAP, para implantação de Área de Desenvolvimento Econômico - ADE denominada Centro Industrial de Taguatinga (Parque Empresarial de Taguatinga).

A TERRACAP, retomou o andamento deste processo, após o Ofício SEI-GDF N.º 2089/2019 - SEDUH/GAB (26417688), solicitando manifestação quanto à continuidade do parcelamento e, em caso positivo, atualização do projeto conforme legislação vigente.

Em resposta ao Ofício supra, a TERRACAP encaminhou, por meio do Ofício n.º 18/2020 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC id.(33633988), uma solicitação de emissão de Diretrizes Urbanísticas para o parcelamento, com a afirmativa de interesse em continuar o processo.

Em atendimento à solicitação, o Ofício n.º 1111/2021 - SEDUH/GAB id.(58687444), encaminhou as Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 12/2021 (57982288) para o parcelamento.

Em prosseguimento, o Ofício N.º 1151/2022 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC (100529966) encaminhou o projeto de alteração de parcelamento do solo em pauta, para o qual foi exarado o Parecer Técnico n.º 247/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAG id.104403871, de 08/02/2023, onde foi sugerido o encaminhamento dos autos à SUDEC para ciência e avaliação quanto a pertinência de emissão de DIREQ, uma vez que as DIUPE 12/2021 foram emitidas em data anterior a alteração da Lei de Uso e Ocupação do Solo - Luos pela Lei n.º1007/2022, que substituiu o art. 44 pelo art. 104-A, bem como antes da publicação da Portaria n.º 97/2022, que trata dos procedimentos para elaboração de Diretrizes Urbanísticas para intervenções em projetos de urbanismo registrados em cartório.

Até manifestação da SUDEC o processo seguiu os trâmites, com base nas DIUPE 12/2021, sendo o estudo preliminar do projeto de alteração de parcelamento considerado apto para licenciamento ambiental, conforme Parecer Técnico n.º 30/2023 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAG (116468768), em 07/07/2023.

Em resposta, a Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades, em 02/08/2023, encaminhou Despacho – SEDUH/SEADUH/SUDEC id.118993724 informando que foi realizada "(...) a análise do processo e concluímos com a necessidade da elaboração de Diretriz de Alteração de Parcelamento, para substituir a DIUPE 12/2021, respeitando assim o artigo 104-A, e considerando também que a DIUPE tratou a área como gleba e não como área livre de uso público."

Diante disto, foram emitidas as DIRETRIZES DE ALTERAÇÃO DE PARCELAMENTO/REQUALIFICAÇÃO URBANA - DIREQ 07/2023 (119206057) as quais substituem as Diretrizes Urbanísticas Específicas DIUPE 12/2021.

Por fim, a TERRACAP encaminhou o Ofício nº 2996/2024 - TERRACAP/PRESI/GABIN id.(158287665), encaminhando o material relacionado abaixo, para análise por parte desta Secretaria:

- Projeto URB 498/2022 - DWG (157543902);
- Projeto URB 498/2022 - Planta Geral - PDF (157543968);
- Memorial Descritivo MDE 498/2022 (157544089);
- Certidão de Ônus - APF 15 - Matr. 380552 (157548208); e
- Registro de Responsabilidade Técnica - RRT (157548292).

2. REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - RRT

Sobre o RRT (157548292) apresentado, solicita-se as seguintes alterações:

- No Item 3.1.2 Atividade(s) Técnica (s), em atividade, substituir "1.8.4 - Projeto de parcelamento do solo mediante loteamento" por "projeto de urbanismo";
- No item 3.1.4 Descrição da Obra/ Serviço, informar "projeto de parcelamento do solo para APF 15, matrícula 380.552 (3º CRI), localizada entre a BR 070 e as QNM 42, QNM 40, QNM38, e QNM 36";

3. DO OBJETIVO DESTES PARECER

Este parecer tem por objetivo adequar a conformidade do trâmite do referido projeto com as disposições legais estabelecidas na Lei de Parcelamento do Solo - LC nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, e seus desdobramentos.

4. DO ENQUADRAMENTO LEGAL

4.1. DO ART. 104-A DA LEI COMPLEMENTAR Nº 948, DE 16 DE JANEIRO DE 2019

É de conhecimento que o artigo 104-A da Lei complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, estabelecia procedimentos para efetuar alterações no parcelamento do solo em projetos urbanísticos registrados localizados nas áreas abrangidas pela Lei em questão.

O projeto aqui tratado foi conduzido até o momento como alteração de parcelamento regido pelo o Art. 104-A da Lei Complementar nº 948, de 16/01/2019, alterada pela lei nº 1007, de 28/04/2022, por se tratar de alteração das PR 336/1, PR 337/1 e PR338/1 .

Art. 104-A. Até a publicação da Lei de Parcelamento do Solo, as alterações de parcelamento do solo promovidas pelo poder público em projetos urbanísticos registrados em cartório de registro de imóveis localizados nas áreas abrangidas por esta Lei Complementar devem ser precedidas de:

[\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#)

(...)

(grifos acrescidos)

No entanto, como o próprio artigo destaca, sua aplicação se estende até a publicação da Lei de Parcelamento do Solo, o que ocorreu em 28 de novembro de 2023. Deste modo o artigo que amparava o projeto em caso perdeu a eficácia.

4.2. DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO DF

Considerando a sanção da 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, e sua regulamentação pelo Decreto nº 46.143/20244, e ainda, considerando a Certidão de Ônus - APF 15 - Matr. 380.552 (157548208), relativa à área de parcelamento futuro 15, de 22,5722ha, informamos que o projeto urbanístico da área em questão, enquadra-se em projeto de parcelamento do solo na modalidade de loteamento, nos termos da Lei Complementar nº 1.027 de 28 de novembro de 2023.

5. DA ANÁLISE TÉCNICA DOS PROJETOS ORIGINAIS (PR 338/1; PR 337/1 E PR 336/1) E DA POLIGONAL DA APF 15

Ao sobrepor a poligonal da APF 15 aos shapes de lotes registrados nas PR 336/1, PR 337/1 e PR338/1, no Geoportal, verifica-se que há interferências entre a poligonal de registro da APF e o lote AE2 da PR 337/1, e os lotes AE1 ao AE 9 da PR336/1, conforme observa-se na imagem abaixo:



Imagem 3: relação entre as unidades imobiliárias inseridas na poligonal de Parcelamento e a APF 15 . Fonte: Elaborado pela Upar

Ao avaliar a PR336/1 identificamos que há discrepância entre a locação do conjuntos de lotes AE 01 a AE 09 na referida PR e os shapes dos lotes registrados constantes no geoportal.

De acordo com a PR 336/1 o eixo da via, referência de cota de amarração para locação do conjuntos de lotes "áreas especiais", se dá no eixo do lote AE 8, (imagem 4), enquanto que no geoportal esta referência recai sobre o lote AE 6. (imagem 5)



Imagem 4: extraída da PR 336/1



Imagem 5: extraída do Geoportal, editada pela UFMG

Em relação a PR 338/1, observa-se na imagem 6, que esta também apresenta o eixo da via, ao sul, como referência de cota de amarração para locação do conjuntos de lotes "áreas especiais". A partir disto é possível então locar o conjunto de lotes de áreas especiais AE 2 a AE 14 e lote AE 1 da PR 338/1. Observa-se assim que os shapes de lotes registrados da PR 338/1 no geoportal estão de acordo com a referida PR 338/1. (imagem 7)

Imagem 1: extraída da PR 336/1



Imagem 6: extraída da PR 336/1



Imagem 7: extraída do Geoportal, editada pela UFMG

Importante também observar, na imagem 6, que na PR 338/1 constam as cotas 43,75 + 10 (total 53,75m) entre o lote AE 1 da PR 338/1 e o lote AE 3 da PR 337/1, enquanto que no geoportal a distância está em torno de 43m (imagem 7).

Partindo-se então para avaliação da PR 337/1 (imagem 8), observa-se 53,75m entre lote AE 1 da PR 338/1 e o lote AE 3 da PR 337/1, indicando então que há uma divergência entre a locação do shape do lote registrado AE 3 no geoportal em relação ao indicado nas PR 337/1 e 338/1.



Imagem 8: extraída da PR 336/1

Ainda, partindo das "cotas de amarração" dos lotes da PR 336/1 e PR 338/1, a distância remanescente entre os lote AE3 e AE 2 da PR 337/1, é 100m, conforme croqui elaborado abaixo.

Sendo assim, é possível identificar um erro material na cota de 70m entre os lotes AE 3 e AE 2 da PR 337/1.

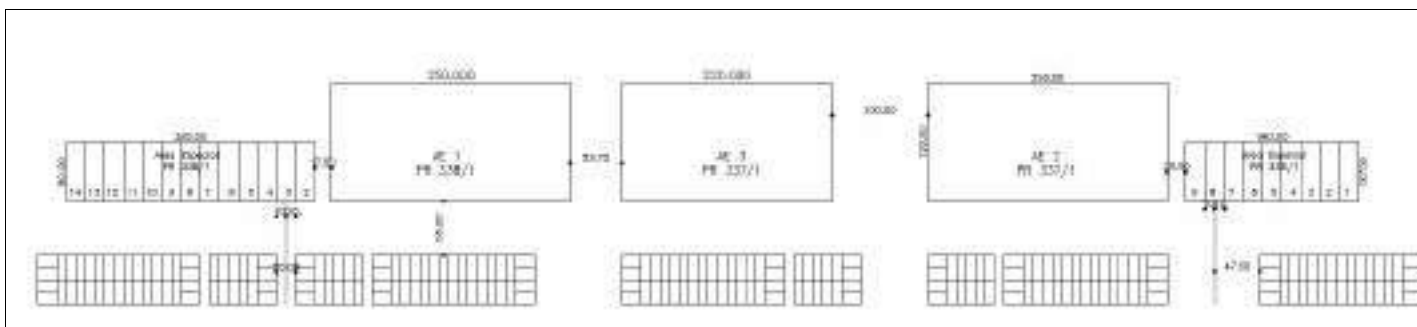


Imagem 9: Croqui elaborado pela Upar a partir das PR 336/1, PR 338/1 e PR 337/1

6. DAS RETIFICAÇÕES NECESSÁRIAS

Diante do descrito, ainda que as interferências da APF 15 com os lotes registrado, não apontem para erro de implantação do projeto, informamos que será preciso realizar, retificação e ajuste no projeto de urbanismo registrado PR 337/1, conforme disposto no inciso IV do Art. 60 da Lei Complementar nº 1.027/2023, com projeto para correção de erro material da cota entre os lotes AE 3 e AE 2 de forma que onde lê-se 70m seja corrigido para 100m.

TÍTULO V - DA RETIFICAÇÃO E AJUSTES DE PROJETO DE URBANISMO REGISTRADO

Art. 60. O projeto urbanístico registrado em cartório de registro de imóveis pode ser objeto de retificações e ajustes, aprovados por ato próprio do órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, para corrigir erros materiais, coordenadas, azimutes e cotas de amarração de lotes ou projeções para adequá-lo à implantação do parcelamento, quando:

I - houver interferência com infraestrutura implantada cujo remanejamento não se apresentar exequível;

II - a implantação ou o remanejamento de vias prejudicar ou inviabilizar a locação ou o acesso a lotes ou projeções;

III - for identificada a presença de espécies arbóreas ou implantação de praças, parques e unidades de conservação sobre lotes ou projeções;

IV - houver deslocamento de lote ou de conjunto de lotes em relação ao projeto de parcelamento registrado, por erro de locação;

V - não for possível implantar o lote conforme o projeto de parcelamento registrado, por erro de locação de lotes vizinhos;

VI - houver implantação de vias de sistema de transporte de forma diversa daquela prevista em projeto de parcelamento registrado, que inviabilize a devida implantação dos lotes conforme o projeto de parcelamento registrado;

VII - houver erro de anotação das dimensões, área do lote e endereçamento de projeto que configure erro material;

VIII - forem identificadas divergências entre o projeto de urbanismo de regularização fundiária aprovado e a realidade fática constatada no momento do registro.

§ 1º O disposto neste artigo fica condicionado à anuência dos proprietários do lote objeto da adequação e dos lotes vizinhos, caso haja alteração de confrontação.

§ 2º A inexequibilidade de que trata o inciso I do caput deve ser confirmada por manifestação técnica conclusiva do órgão responsável pela gestão da respectiva infraestrutura.

§ 3º Os atos praticados na forma do caput não podem resultar em redução de área pública, exceto nos casos previstos no inciso VIII do caput, na proporção de 10% da área do lote objeto da retificação, desde que não impliquem alteração de sistema viário.

§ 4º Nos casos previstos no inciso III do caput, à exceção da implantação de praças e parques urbanos, as retificações e ajustes devem ser submetidos à apreciação do órgão executor da política ambiental do Distrito Federal.

§ 5º É assegurada prioridade às retificações e ajustes dos projetos urbanísticos localizados em Áreas de Regularização de Interesse Social - ARIS.

(Grifo nosso)

7. PARECER

Conforme esclarecido neste parecer, uma vez que houve a publicação da Lei de Parcelamento do Solo - LC nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, a especialização da área a ser parcelada (APF 15) conforme matrícula 380.552, e foram identificadas as divergências acima descritas, na fase atual do processo, para o caso em

tela são necessários dois procedimentos, sendo:

- Retificação e ajuste de erro material na PR 337/1, conforme art. 60 da LC 1.027/202, para o qual deve ser apresentado o Levantamento topográfico da área, croqui com a retificação e os shapes dos lotes registrados;
- Parcelamento do solo para Área de parcelamento futuro 15, nos termos da 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, regulamentada pelo decreto 46.143, de 19 de agosto de 2024.

Em se tratando de projeto de parcelamento do solo, uma vez que as diretrizes urbanísticas específicas, DIUPE 12/2021 (57982288) terão seu prazo expirado em 10/03/2025, e tendo em vista a necessidade destas diretrizes estarem válidas até a aprovação final do projeto, informamos que será solicitado à SUDEC/CODIR, em despacho posterior, a emissão de novas diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento em pauta.

Informamos que os após aprovação da correção de erro material os autos serão encaminhados à Unidade de Geoinformações - UNGEO para correção dos shapes dos lotes registrados da PR 336/1 e PR0337/1.

Diante do exposto o parecer acima sugerimos o envio do presente Parecer Técnico nº 1/2025 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAG id.(160250179) à interessada, **Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP**, para conhecimento e providências.

À consideração superior,

Arq. Ana Karina Passos

Coordenação de Parcelamentos do Governo - COPAG/UPAR

Coordenadora Substituta



Documento assinado eletronicamente por **ANA KARINA SIDRIM PASSOS - Matr.0273388-9, Assessor(a) Especial**, em 16/01/2025, às 15:15, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **160250179** código CRC= **A3DDE64D**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

Telefone(s):

Sítio - www.seduh.df.gov.br

0111-002276/2008

Doc. SEI/GDF 160250179