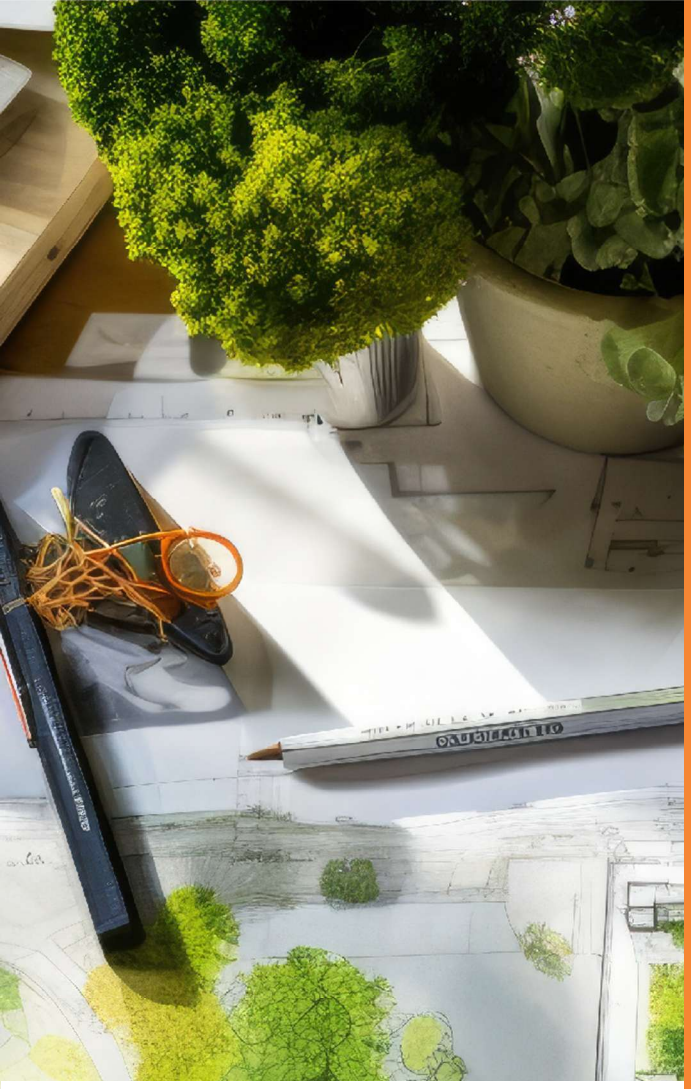

ANEXO – Aprovação Urbanística

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

PARCELAMENTO DE SOLO URBANO SENAC

PROCESSO SEI-GDF-00391-00003339/2025-31

CADMO
ENGENHARIA

Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal
Unidade de Novos Parcelamentos
Coordenação de Parcelamentos

Parecer Técnico n.º 755/2024 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR

REFERÊNCIA: Processo SEI-GDF nº 00390-00002476/2023-15 - Principal

INTERESSADO: Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial - Senac/DF

REPRESENTANTES: Alba Rodrigues Grilo, Adelmo Luis Ribeiro Gois Junior, Ana Beatriz de Oliveira e Arthur Lima Nascimento.

ASSUNTO: Parcelamento do Solo Urbano destinado ao **Centro de Educação Profissional – CEP Planaltina, do SENAC DF**, em gleba inscrita sob a matrícula nº 10.901 (8º ORI), localizada na Região Administrativa de Planaltina, RA-VI.

PROCESSOS RELACIONADOS:

Processo SEI-GDF nº 00390-00006417/2023-16 - Levantamento Topográfico

Processo SEI-GDF nº 00390-00004409/2024-16 - Consultas Concessionárias

Processo SEI-GDF nº 00390-00005447/2024-96 - DIUPE 27/2024

À UPAR,

Trata-se do parcelamento do solo urbano destinado ao **Centro de Educação Profissional – CEP Planaltina, do SENAC DF**, em gleba inscrita sob a matrícula nº 10.901 (8º ORI), com área de 1,99ha, de propriedade do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial - Senac/DF, neste ato representado por Alba Rodrigues Grilo, Adelmo Luis Ribeiro Gois Junior, Ana Beatriz de Oliveira e Arthur Lima Nascimento, localizada na Região Administrativa de Planaltina, RA-VI.

Após a emissão do Parecer Técnico n.º 690/2024 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR id. (153370762), que encaminhou as exigências decorrentes da 1ª Análise do Estudo Preliminar do Parcelamento, a documentação relacionada abaixo foi enviada para análise por meio do E-mail de Encaminhamento e Solicitação (156023520):

- Requerimento -Carta (156023368);
- Memorial Descritivo -MDE (156023912);
- Estudo Preliminar de Urbanismos -URB -Folha 01/01 (156024209);
- Estudo Preliminar de Urbanismos -URB dwg (156024398). e

Informamos que o Estudo Preliminar Urbanístico foi analisado com fulcro na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022; na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT e dá outras providências; na 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 nº 46.143, de 19 de agosto de 2024; nas Diretrizes Urbanísticas Região do Setor Habitacional Mestre D´Armas - DIUR 05/2016; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 27/2024; no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata dos procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações urbanísticas afetas.

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

1. HISTÓRICO

O presente processo SEI-GDF nº 00390-00002476/2023-15 foi autuado no dia 24 de março de 2023, a partir do Requerimento (109068816), solicitando autuação processual para tratar de parcelamento urbano do solo de propriedade de Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial - Senac/DF, em gleba inscrita sob a matrícula nº 10.901 (8º ORI), com área de 1,99ha, localizada na Região Administrativa de Planaltina, RA-VI.

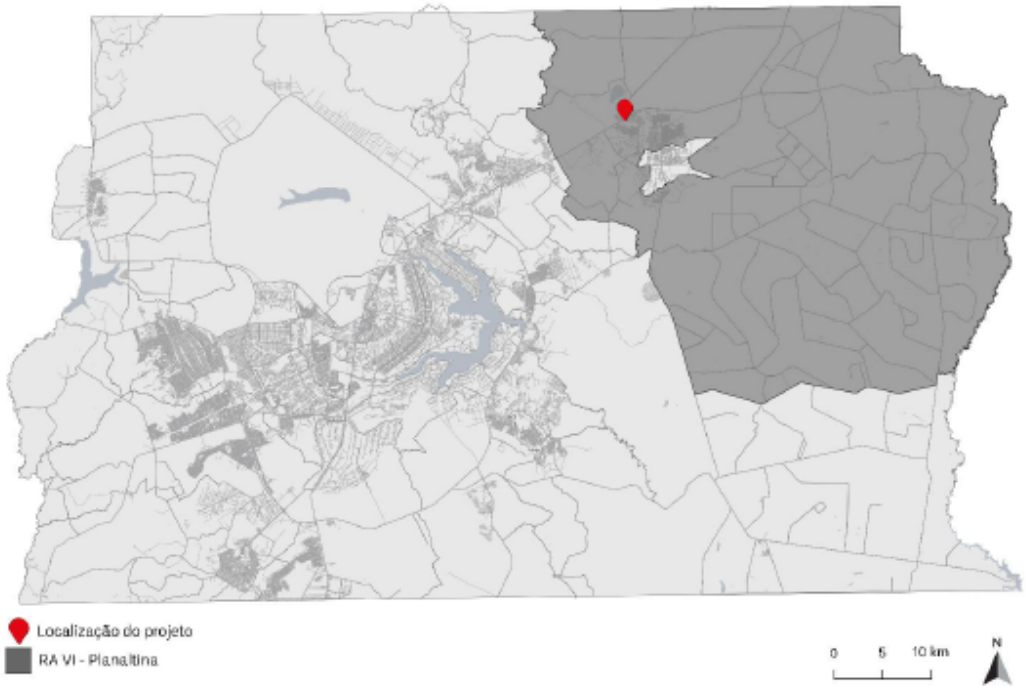

Figura 1: Mapa de situação do parcelamento no DF.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

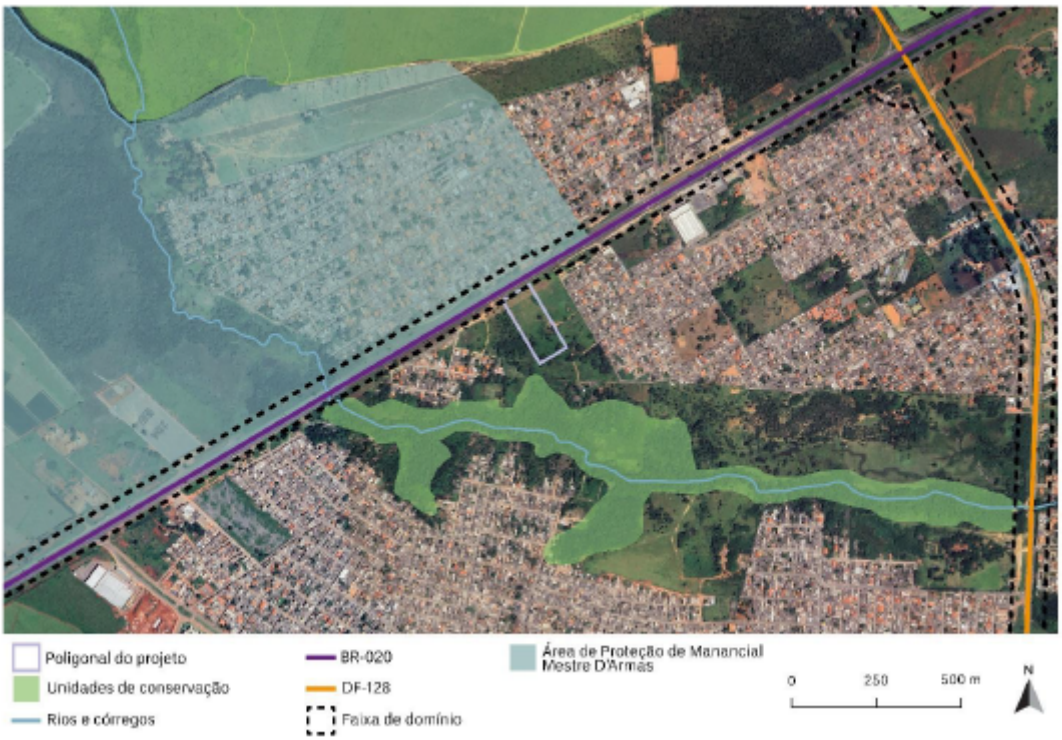

Figura 2: Mapa de situação do parcelamento em relação às áreas vizinhas.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

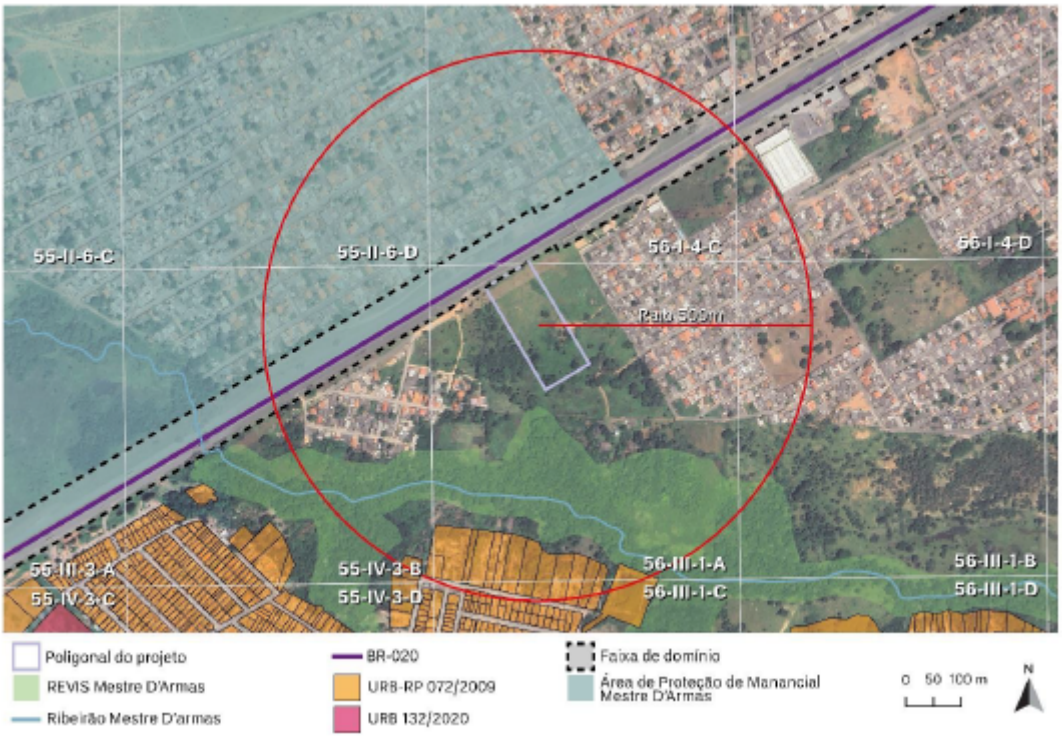

Figura 3: Mapa de localização do parcelamento.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

A etapa de Documentação Inicial foi atualizada, conforme Parecer Técnico n.º 87/2024 - SEDUH/SEADUH/SUPAR/COLURB 148558445, e constam nos autos os seguintes documentos:

ANÁLISE DE DOCUMENTAÇÃO INICIAL - PROCESSO SEI-GDF Nº 00390-00002476/2023-15					
	DOCUMENTOS		**REFERÊNCIA SEI**	**ATENDIDO**	**OBSERVAÇÕES**
REQUERIMENTO INICIAL	Protocolado por: **Vitor de Abreu Corrêa**		109068816	**SIM** (Id. 128801361)	Requerimento padrão adequadamente preenchido e com assinatura.
	E-mail enviado por: **Patrícia Cunha**		109068759	**SIM** (Id. 128801361)	Juntada de documentos para subsídio à análise do processo. e-mail remetente: patricia.cunha@df.senac.br
IMÓVEL	**Certidão de ônus do imóvel:** Matrícula nº 10.901 (8º ORI) Área: 1,99ha		122070034	**SIM** (Id. 128801361)	Proprietário(s): **Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial - Senac/DF** Certidão emitida em: 10/08/2023 Protocolada em: 12/09/2023
PROPRIETÁRIO(A)	**PESSOA JURÍDICA**	Nome e CNPJ	109068993	**SIM** (Id. 148310139)	**Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial - Senac/DF** CNPJ nº 03.296.968/0001-03
		Estatuto/Contrato Social	125923930	**SIM** (Id. 128801361)	<u>Estatuto Social da Fecomércio/DF</u> Art. 4° **<u>Dos direitos dos sindicatos filiados</u>**: I - **<u>eleger</u>** por meio de seus Delegados Representantes, o Conselho Consultivo, **<u>a Diretoria</u>**, o Conselho Fiscal - CF e a Delegação Confederativa da FECOMÉRCIO-DF junto à CNC, e dar-lhes posse; [...] Art. 28. A Diretoria será composta de 30 (trinta) membros efetivos e 10 (dez) membros suplentes, eleitos pelo Conselho de Representantes - CR para um mandado de 4 (quatro) anos. Parágrafo Primeiro. **<u>Os cargos da Diretoria são os seguintes</u>**:

					I. **1 (um) Presidente**; [...] Art. 32. **Compete ao Presidente**: [...] II - **representar, legalmente, a FECOMÉRCIO-DF**, inclusive perante a Administração Pública e em juízo, **podendo delegar poderes e constituir procurador**; [...] *(grifo nosso)*
		Ata de Assembleia Geral	125924194	**SIM** (Id. 128801361)	Ata de Assembleia Geral de Eleição da Diretoria, Conselho Fiscal, Conselho Consultivo e Delegados Representantes da Fecomércio/DF, para o quadriênio 2022/2026 **Dos Trabalhos da Mesa Receptora-Apuradora - Apuração de Votos** [...] proclamou **eleita** por unanimidade de votos, **para o mandato de 4 (quatro) anos**, com início em 21 (vinte e um) de junho de **2022** (dois mil e vinte dois) e término em 21 (vinte e um) de junho de **2026** (dois mil e vinte seis), conforme previsto no Art. 28 do Estatuto, **a Chapa Única registrada, "JUNTOS SOMOS MAIS FORTES", composta pelos seguintes membros: DIRETORIA: Presidente: José Aparecido da Costa Freire**, portador do RG: 610.891 SSP/DF, CPF: 329.692.791-34 [...] *(grifo nosso)*
		Decreto - Lei nº 8.621, de 10 de janeiro de 1946.	125925962	**SIM** (Id. 128801361)	Dispõe sôbre a criação do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial e dá outras providências. [...] Art. 2º **A Confederação Nacional do Comércio**, para o fim de que trata o artigo anterior, criará, e **organizará o Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC)**. [...] Art. 9º A Confederação Nacional do Comércio fica investida da necessária, delegação de poder público para elaborar e expedir o regulamento do SENAC e as instruções necessárias ao funcionamento dos seus serviços. Art. 10. O regulamento de que trata o artigo anterior, entre outras disposições, dará organização aos órgãos de direção do SENAC, constituindo um Conselho Nacional e Conselhos Estaduais ou Regionais. § 1º **Presidirá o Conselho Nacional do SENAC o presidente da Confederação Nacional do Comércio.** [...] *(grifo nosso)*
		Decreto nº 61.843, de 5 dezembro de 1967.	125925446	**SIM** (Id. 128801361)	Aprova o Regulamento do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC) e dá outras providências. [...] **SEÇÃO II** **Do Departamento Regional** Art. 26. Ao Departamento Regional (DR) compete: a) executar as medidas necessárias à observância das diretrizes gerais da ação do SENAC na AR, atendido o disposto na letra b do art. 25; b) elaborar e propor ao CR o seu programa de

					trabalho, ouvindo, previamente, quanto aos aspectos técnicos, o DN; c) ministrar assistência ao CR; d) realizar inquéritos, estudos e pesquisas, diretamente ou através de outras organizações, visando a facilitar a execução do seu programa de trabalho; e) preparar e submeter ao CR a proposta orçamentária, as propostas de retificação dos orçamentos, a prestação de contas e o relatório da AR; f) executar o orçamento da AR; g) programar e executar os demais serviços de administração geral da AR e sugerir medidas tendentes à racionalização de seu sistema administrativo; h) apresentar, mensalmente, ao CR a posição financeira da AR, discriminando os saldos de caixa e de cada banco, separadamente. i) executar a oferta de gratuidade, prevista na alínea “m” do art. 3o, segundo as determinações estabelecidas pelo Conselho Nacional do SENAC. [...] **CAPÍTULO VII** Das atribuições dos Presidentes dos Conselhos, do Diretor-Geral do DN e dos Diretores do DD.RR. Art. 28. Além das atribuições, explícita ou implicitamente cometidas neste regulamento, compete: [...] II - Ao Presidente do CR: [...] j) abrir conta em estabelecimentos oficiais de crédito, ou, mediante prévia autorização do CR, ad referendum do CN, em bancos nacionais de reconhecida idoneidade, observado o disposto no art. 35; movimentar fundos, assinando cheques, diretamente ou por preposto autorizado, conjuntamente com o Diretor do DR; [...] IV - **Ao Diretor do DR:** a) organizar, dirigir e fiscalizar os serviços do órgão a seu cargo, baixando as necessárias instruções; b) propor a admissão, demissão e promoção dos servidores, fixar sua lotação, consignar-lhes elogios e aplicar-lhes penas disciplinares; c) assinar, com o Presidente do CR, diretamente ou, no caso de unidade de serviço instalado fora da cidade-sede do CR, por preposto autorizado, os papéis a que se refere a alínea j do inciso II; d) tomar a iniciativa das atribuições enumeradas no art. 26, adotando as providências necessárias à sua execução; e) submeter ao Presidente do CR o plano para distribuição das despesas votadas em verbas globais. [...] *(grifo nosso)*
		RG e CPF do representante legal	125923651 123747164	**SIM** (Id. 128801361)	**José Aparecido da Costa Freire** (RG nº 610.891 e CPF nº 329.692.791-34) Termo de Posse - Presidente do Conselho

					Aos vinte e um dias do mês de junho de dois mil e vinte dois, tomou posse como Presidente do Conselho Regional do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial, Administração Regional do Distrito Federal - Senac/AR/DF, o senhor **JOSÉ APARECIDO DA COSTA FREIRE** - CPF n° 329.692.791-34, para o quadriênio 2022-2026, se comprometendo a cumprir a Constituição, as leis vigentes, o regulamento e as resoluções do Conselho Nacional, com mandato a partir de 21 de junho de 2022 e seu término no dia 22 de junho de 2026.
REQUERENTES E REPRESENTANTES DO(S) PROPRIETÁRIO(S)	**PESSOA FÍSICA**	RG e CPF	148370381	**SIM**	**Alba Rodrigues Grilo** (CNH nº 03350163813 e CPF nº 998.738.851-53)
		RG e CPF	148370623	**SIM**	**Adelmo Luis Ribeiro Gois Junior** (RG nº 05154102726 e CPF nº 083.126.869-48)
		RG e CPF	148370381	**SIM**	**Ana Beatriz de Oliveira** (RG nº 3.426.795 e CPF nº 058.575.291-58)
		RG e CPF	148370757	**SIM**	**Arthur Lima Nascimento** (RG nº 2.581.258 e CPF nº 052.059.351-03)
DOCUMENTO DE REPRESENTAÇÃO DO PROPIETÁRIO(A/OS/AS)	**PROCURAÇÃO**		147646199	**SIM** (Id. 148310139)	Outorga poderes para "**Alba Rodrigues Grilo**, (...) **Adelmo Luis Ribeiro Gois Junior**, (...) **Ana Beatriz de Oliveira**, (...) **Arthur Lima Nascimento**, (...). Pelo presente instrumento, o Outorgante acima qualificado, nome e constitui os Outorgados para representá-lo junto às Administrações Regionais do Distrio Federal, SEDUH - Secretaria de Desenvolvimento URbano e Habitação do Distrito Federal e demais órgãos público sque se fizerem necessários, especificamente para requerer documentos em primeira e segunda via, tramitar processos, solicitar e retirar documentos referentes a elaboração de parcelamento urbano do solo, DIUPE e análise de projetos de arquitetura para a propriedade do SENAC AR/DF (...). Entendemos que a procuração apresentada é válida para fins de atuação neste processo e junto a esta Secretaria de Estado.

Tabela 1: Análise de Documentação Inicial.
Fonte: Parecer Técnico 87 (148558445).

Destacamos que o Levantamento Topográfico fora aceito por meio da Nota Técnica N.º 31/2024 - SEDUH/GAB/UNGEO/COGEC (146065632), no âmbito do Processo SEI-GDF nº 00390-00006417/2023-16.

Dessa forma, o Parecer Técnico n.º 491/2024 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR (146253522) solicitou o encaminhamento dos autos à Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC, com vistas à Diretoria de Diretrizes Urbanísticas - DIRUR, a fim de subsidiar a elaboração das Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento. Em atenção ao solicitado, foram expedidas as Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 27/2024 (150851346).

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

2. CONSULTAS

Foi autuado o processo eletrônico SEI-GDF nº 00390-00004409/2024-16, para tratar exclusivamente das consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos, quanto a interferências com redes de infraestrutura e capacidade de atendimento, bem como quanto à situação fundiária da gleba em relação às terras de propriedade da TERRACAP, obtendo-se as seguintes respostas:

2.1. **SITUAÇÃO FUNDIÁRIA**

2.1.1. **Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP**

Por meio do Ofício Nº 2413/2024 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (147443279), de 1º de agosto de 2024, a TERRACAP informou que a área denominada **"Parcelamento urbano SENAC - Matrícula 10.901 - 8 CRI-DF"**, possui a seguinte situação fundiária, conforme croqui encaminhado:

> Destaque em **BRANCO**
>
> Imóvel: **LAGOA BONITA**
>
> Situação: **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**

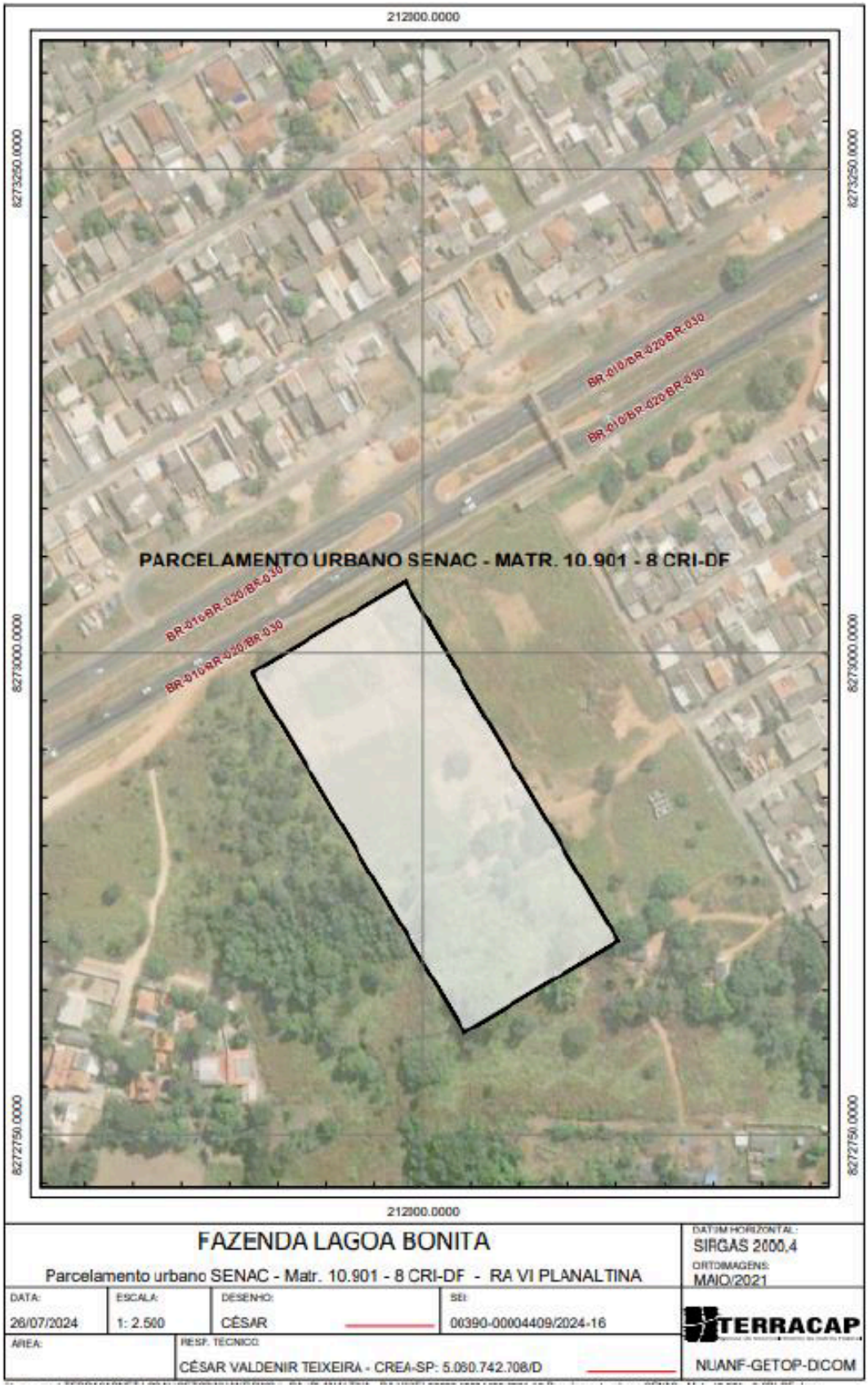

Figura 4: Situação fundiária do parcelamento.
Fonte: Croqui TERRACAP.

2.2. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

2.2.1. Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

O Despacho – NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU (147374750), de 1º de agosto de 2024, informa que NÃO EXISTE interferência de rede pública de águas pluviais implantada e/ou projetada com a poligonal em questão. Informa, ainda, a existência de um projeto do sistema público de drenagem pluvial, que não atende as normas vigentes atuais nas proximidades da área em questão. Quanto ao sistema público de drenagem pluvial implantados, informa a inexistência para a área em questão.

O Despacho – NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ (147893965), de 7 de agosto de 2024, informa que a Companhia não possui capacidade de atendimento, e que o empreendedor deverá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local. Ainda, informa que o projeto de urbanismo deverá apresentar área reservada para instalação de estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 26, de 17 de agosto de 2023 da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

Soluções de projeto: O empreendedor afirma que no projeto urbanístico será reservada área para implantação do sistema de amortecimento de vazão, na área de ELUP e no interior do lote institucional – Inst, respeitando a Resolução nº 26, de 17 de agosto de 2023 da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

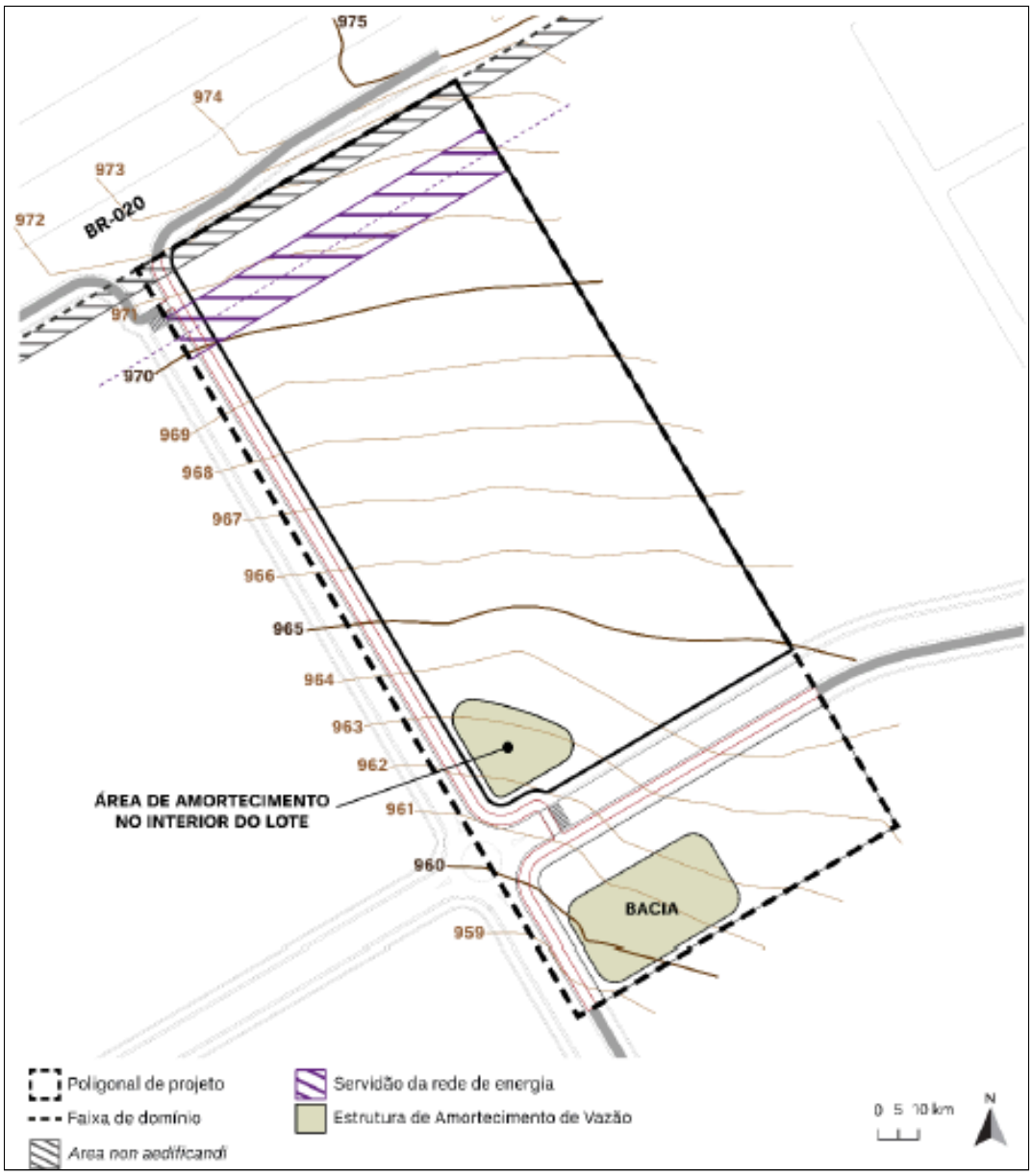

Figura 5: Croqui de localização de estrutura de amortecimento de vazão.
Fonte: Memorial Descritivo -MDE (156023912).

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

Por meio do o Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI (150718752) e do Ofício Nº 238/2024 - CEB-IPES/DO/GPI (150722612), de 10 de setembro de 2024, a CEB informa que não há Ativos de Iluminação Pública no local, não havendo, assim, interferência de rede de iluminação pública na poligonal do parcelamento.

2.2.3. Distribuidora Energética de Brasília – Neoenergia Brasília

Por meio do Laudo Técnico nº 80426084/2024 (148464158), de 13 de agosto de 2024, a Neonergia informou que existem interferências com redes aéreas de energia (Linha de Transmissão 69 kV) na área do parcelamento, e devem ser adotadas faixas horizontais de segurança, conforme definido na NTD 4.36 (baseada na NBR/5422).

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

Tabela 2: Faixas Horizontais de Segurança.
Fonte: Laudo Técnico nº 80426084/2024 (148464158).

Nesse sentido, a Neoenergia informa que deve haver uma faixa horizontal de segurança de 12 metros nas proximidades da Linha de Distribuição Aérea (LD) de 69 kV identificada na área da poligonal, e que qualquer tipo de ocupação do solo que esteja em uma distância menor do que as definidas, interfere com a LD. Nos casos de travessia, com obstáculos como rodovias, vias, parques, matas, o ângulo entre o eixo da LD e o obstáculo deve ser maior que 15º e a distância entre o condutor e o solo (asfalto) dever ser de no mínimo 10 metros.

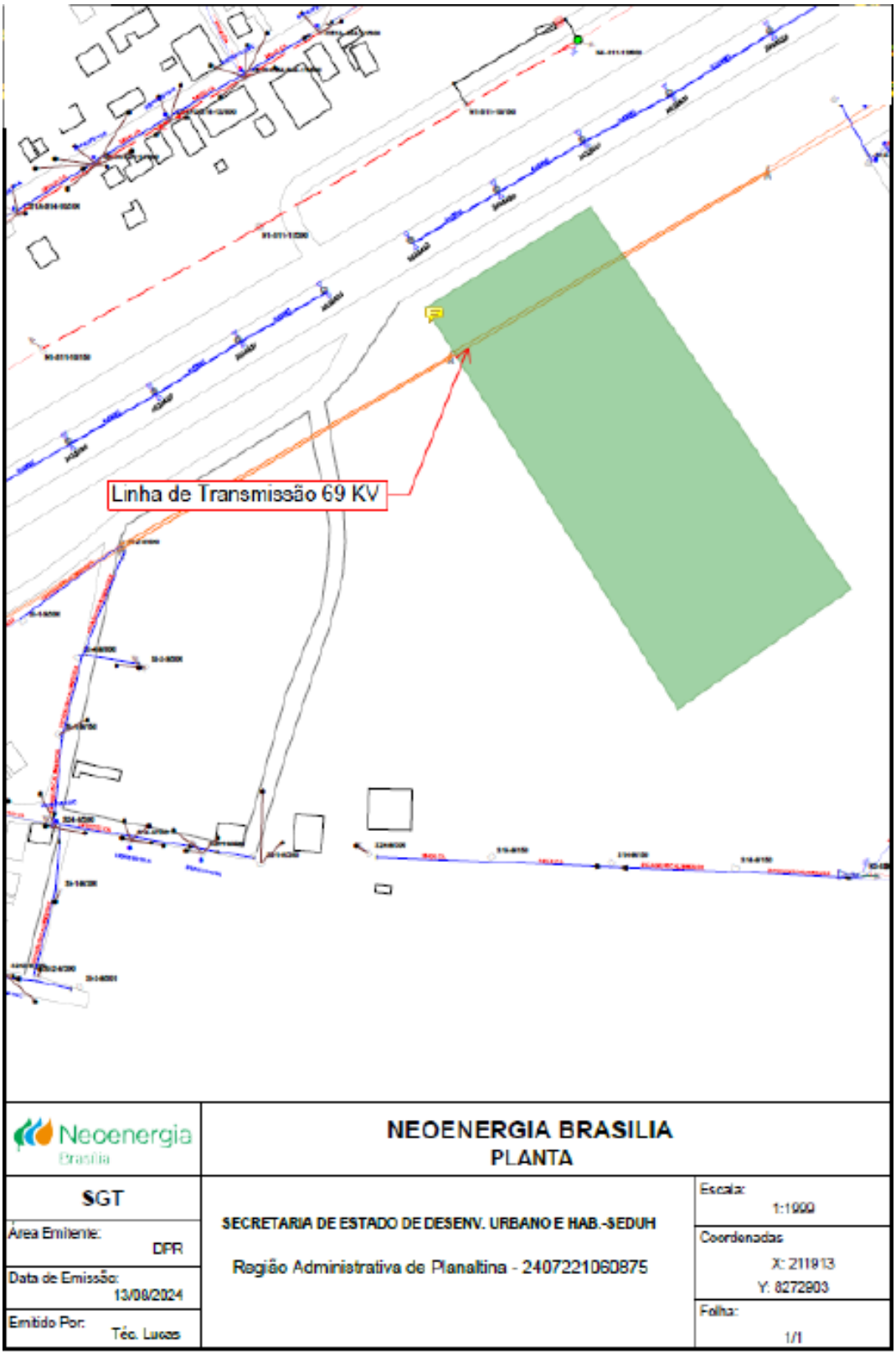

Figura 6: Croqui de interferências.
Fonte: Neoenergia (148463940).

O Laudo indica que há diversos trechos com rede aérea e/ou subterrânea dentro da área em questão, contudo alguns condicionantes são considerados para a determinação de interferência. No caso de redes aéreas de média e baixa tensão, são analisados a locação final de postes em relação às vias e áreas pavimentadas. As normas da Neoenergia estabelecem uma distância horizontal mínima de 0,2 metros entre o início da calçada (meio-fio) e a face do poste, devendo ser remanejados quaisquer postes que não sigam esses parâmetros.

A Carta nº 347/2024 – DGC (151366458), de 17 de setembro de 2024, informou que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, desde que o empreendedor cumpra as condições regulatórias a seguir:

- Submeter projeto elétrico para aprovação da distribuidora;
- Implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição elétrica e iluminação pública;

- Atender as distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas e observar espaços para implantação das redes em conformidade com a Lei de Acessibilidade.

Também ressaltou que o projeto do empreendimento deverá ser apresentado com cópia do projeto aprovado pela autoridade competente, licenças urbanísticas e ambientais de acordo com a legislação vigente, e memorial descritivo para elaboração de estudo técnico que avaliará a capacidade de atendimento da rede existente e indicará eventuais necessidade e providências.

Soluções de projeto: É informado que as interferências serão solucionadas conforme indicado e orientado pelo Laudo Técnico da Neoenergia, e considerando a existência das redes, a interligação para fornecimento de energia do empreendimento será solicitada pelo empreendedor.

2.2.4. Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB

Por meio do Ofício Nº 208/2024 - CAESB/DE/ESE/ESET (147219395), de 30 de julho de 2024, a CAESB disponibilizou o Cadastro Técnico do Sistema de Abastecimento de Água e de Esgotamento Sanitário, e informa que não há interferências com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

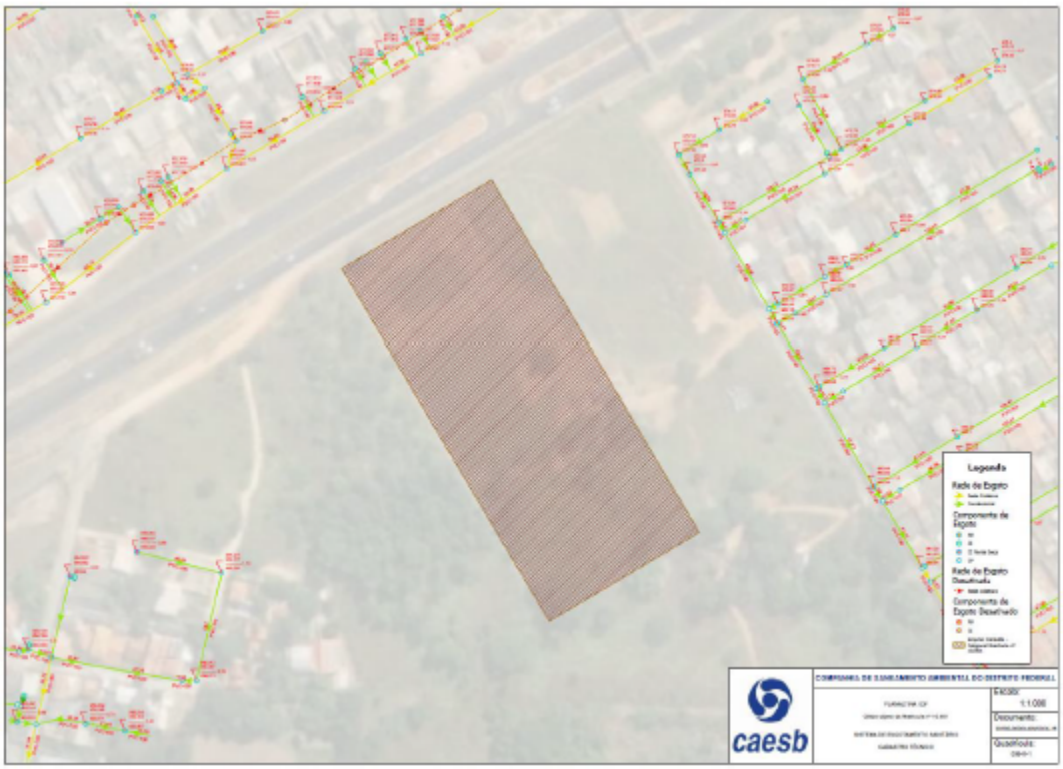

Figura 7: Planta de Cadastro Técnico do Sistema de Esgotamento Sanitário.
Fonte: CAESB (147217969).

Figura 8: Planta de Cadastro Técnico do Sistema de Abastecimento de Água.
Fonte: CAESB (147216857).

Com relação às interferências, o Ofício nº 208/2024 informou que as redes projetadas devem obedecer ao projeto urbano de áreas regularizadas ou o parcelamento, nas áreas em regularização, e que a faixa de servidão poderá ser regularizada em casos excepcionais. Orientou que, quanto à implantação dos serviços de drenagem, tubulação para central de gás e cabeamentos de fibra ótica e subterrâneo de energia, nos cruzamentos com as redes da Caesb, sejam observadas as redes de abastecimento de água e redes de esgoto, e no caso das redes de esgotamento sanitário, orientou que a área abaixo e acima poderá ser ocupada desde que a distância mínima entre a geratriz mais próxima dos tubos seja igual a uma vez o diâmetro da rede.

A concessionária, por meio do Termo de Viabilidade Estratégica (TVE) nº 044/2024 (149027710), de 20 de agosto de 2024,, informou não constar interferência com redes implantadas de água e de esgotamento sanitário.

Quanto ao Sistema de Abastecimento de Água (SAA) e ao Sistema de Esgotamento Sanitário (SES), o TVE nº 044/2024 informou haver sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário implantados nas proximidades do empreendimento, porém a definição das alternativas de atendimento de novas áreas está sujeita à análise específica após apresentação do Estudo Preliminar de Urbanismo aprovado pela Seduh.

Ainda, para áreas de caráter público, como ELUP, EPC, Institucional EP, entre outros, informou que o atendimento poderá ser realizado pelo sistema público caso haja disponibilidade dentro do cronograma de implantação, e caso não seja possível, essas áreas deverão ser interligadas ao sistema independente do empreendimento, com custos de inteira responsabilidade da Associação de Proprietários do Empreendimento.

Soluções de projeto: Conforme respostas da CAESB, existem redes de abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário nas proximidades do empreendimento, e vincula a emissão do Termo de Viabilidade Técnica (TVT) à apresentação do Estudo preliminar aprovado. A Solução proposta pelo empreendedor será estabelecida com a emissão do Termo de Viabilidade Técnica (TVT), mas pretende-se que se viabilize pela interligação com as redes existentes, tanto em relação ao Sistema de Abastecimento de Água, quanto em relação ao Sistema de Esgotamento Sanitário.

2.2.5. **Serviço de Limpeza Urbana – SLU**

O Ofício Nº 703/2024 - SLU/PRESI/AEXEC (146806782), de 24 de julho de 2024, encaminha o Despacho - SLU/PRESI/DILUR (146611101) de 23 de julho de 2024, no qual o SLU/DF informa que realiza coleta dos resíduos domiciliares e equiparados nas proximidades na região. Por isso, é informado que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos resíduos seja classificado como domiciliar ou equiparado, ou seja volume limitado a 120 litros/dia por unidade autônoma.

O Despacho – SLU/PRESI/DITEC (146563558), de 22 de julho de 2024, informou que a coleta e transporte de resíduos sólidos urbanos gerados nas edificações de novo setor habitacional, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos, não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observando as normativas vigentes. Destacou a padronização de procedimentos operacionais e dos equipamentos estabelecida pela Instrução Normativa nº 114, de 24 de novembro de 2016, e a orientação para a população quanto ao correto acondicionamento de resíduos sólidos urbanos, ressaltando que a separação e armazenamento provisório do lixo domiciliar, junto ao planejamento para isso, são de responsabilidade do gerador.

O Despacho – SLU/PRESI/DITEC (146563558), de 22 de julho de 2024, informou que o DF possui quatro áreas de transbordo oficiais de uso exclusivo do SLU, onde são encaminhados resíduos domiciliares comuns, não havendo movimentação de entulho nestas estações. Por fim, ressaltou que as informações sobre a localidade em específico são de competência do Setor pertencente à Região Administrativa, assim, poderão ser passadas com maior precisão pela Comissão Executora, bem como pela Coordenação de Geoinformação.

O Despacho – SLU/PRESI/COGEO (146733753), de 24 de julho de 2024, informou que atualmente o parcelamento em questão não é atendido pelos serviços de manejo e limpeza urbana prestados pela autarquia. Entretanto, conforme o croqui apresentado, é constatada a disponibilidade de serviços de coleta convencional e coleta seletiva nas adjacências do empreendimento, concluindo-se, portanto, não haver impacto significativo quanto à capacidade de atendimento pelo SLU.

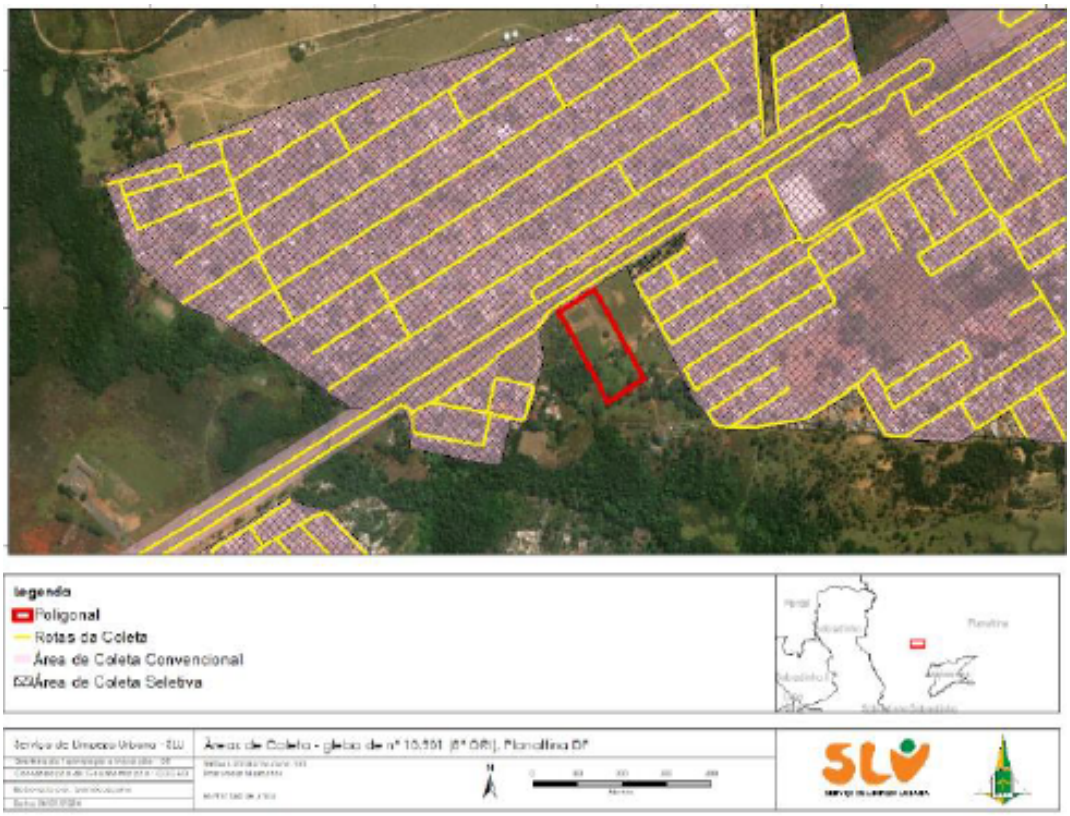

Figura 9: Prestação de serviços de limpeza urbana nas proximidades do parcelamento urbano em Planaltina.
Fonte: SLU - Despacho – SLU/PRESI/COGEO (146733753).

Soluções de Projeto: O empreendedor informa que a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos gerados no parcelamento serão limitadas às coletas convencional e seletiva em logradouros públicos pavimentados e com dimensões adequadas, não impedindo a manobra dos caminhões compactadores e observando as normativas existentes, conforme orientações apresentadas pelo SLU.

2.2.6. Departamento de Estradas e Rodagem – DER

O Despacho– DER-DF/DIDOM/GECAL/NUAPR (147729630), de 05 de agosto de 2024, informou que a poligonal do parcelamento se sobrepõe à faixa de domínio, mas não interfere nela, conforme croqui apresentado abaixo. Em relação a faixa “non aedificandi”, a Lei nº 13.913, de 25 de novembro de 2019, que altera o Art. 4º da Lei nº 6.766, estabelece as seguintes alterações:

> *“de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderão ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco)metros de cada lado.*

III-A. – ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, serão obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado;

§ 5º

As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data de promulgação deste parágrafo, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso III do caput deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado do poder público municipal ou distrital." (NR).

O Despacho– DER-DF/PRESI/SUTEC (149717101), de 28 de agosto de 2024, informou não haver interferências com a implantação e adequação do BRT-Norte e com a execução da implantação da 3ª Faixa de rolamento na BR-020 (trecho do Complexo Viário Padre Jonas Vettoraci até o entroncamento da DF-230).

O Despacho– DER-DF/SUTRAN/DITRA/GEPLAT (150234609), de 03 de setembro de 2024, informou que para uma análise adequada sobre a necessidade de estudo de trânsito para empreendimentos classificados como Polos Geradores de Viagens, o processo deverá abranger informações sobre o projeto urbanístico, número de unidades residenciais e/ou comerciais, área computável/construída dos usos e densidade populacional do parcelamento.

Considerando que o projeto de urbanismo é apresentado e analisado em etapas seguintes, uma vez disponibilizadas ao interessado as informações prévias, necessárias ao desenvolvimento do projeto, o interessado informa que irá entrar em contato diretamente com as respectivas concessionárias de serviços públicos e órgão prestadores de serviços públicos para continuidade dos processos e apresentação das soluções de projetos de infraestrutura necessários à viabilização do parcelamento do solo.

Figura 10: Croqui da Faixa de Domínio
Fonte: DER-DF (147729527).

3. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

3.1. ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - APA DO PLANALTO CENTRAL

A área destinada ao "Centro de Educação Profissional – CEP Planaltina, do SENAC DF", está inserida na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, criada pelo Decreto de 10 de janeiro de 2002. Para a ocupação na área recomenda-se observar as diretrizes específicas estabelecidas por seu Plano de Manejo, aprovado pela Portaria nº 28, de 17 de abril de 2015.

Figura 11: Localização em relação à Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

De acordo com o Zoneamento da APA do Planalto Central, o parcelamento encontra-se na Zona Urbana (ZU). O Plano de Manejo da APA define a Zona Urbana (ZU) como "Zona de manejo que engloba as áreas urbanas consolidadas e em processo de regularização" que objetivam "contribuir com a promoção de uso sustentável da cidade, com a melhoria da qualidade ambiental urbana".

É definido, assim, que a ZU *"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: Zoneamento da Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

3.1.1. ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO - ZEE

De acordo com o Art. 11 do Zoneamento Ecológico-Econômico do DF (ZEE-DF), instituído pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o território do Distrito Federal fica estruturado em Zonas Ecológico-Econômicas com

características ambientais, sociais e econômicas próprias, definidas com base nas unidades hidrográficas, nos corredores ecológicos, nos riscos ambientais e nas dinâmicas sociais e econômicas a elas inerentes.

Segundo o ZEE-DF, o parcelamento situa-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade (ZEEDPE), *"destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e os serviços ecossistêmicos"* (ZEE-DF).

Esta Zona está dividida em Subzonas, sendo o parcelamento incidente na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6, definida, conforme Art. 13, como:

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

Figura 13: Subzoneamento do ZEE.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

Para esta Subzona são definidas as seguintes diretrizes, de acordo com o Art. 29 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019:

> I - a implantação das ADP IV e VI, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;
> II - a instituição de programas para promover capacitação e qualificação profissional de mão de obra voltada à interação entre a indústria e as instituições de níveis técnico e superior, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social, conforme o disposto no art. 50, I;
> III - o incentivo à implantação de atividades N1, N3 e N4;
> IV - a atração de empreendimentos-âncora de categoria N5 para o adensamento de cadeias produtivas;
> V - a requalificação da cidade de Planaltina, com vistas à sua preparação como centralidade histórica voltada para a economia da conservação e para o turismo rural e ecológico no Distrito Federal;
> VI - a observância do risco de contaminação do subsolo indicado no Mapa 7 do Anexo Único;
> VII - a redução das perdas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, priorizando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;
> VIII - as intervenções nas Unidades Hidrográficas do Ribeirão Sobradinho e do Alto Rio São Bartolomeu com vistas ao cumprimento de resolução do CRH/DF relativa ao enquadramento de águas superficiais e subterrâneas do Distrito Federal. (ZEE-DF).

Ainda, conforme Art. 9, Lei no 6.269, de 29 de janeiro de 2019, as atividades produtivas de natureza para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território classificadas como N1, N3, N4 e N5 são descritas da seguinte forma:

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

No âmbito do ZEE-DF, a gleba do parcelamento encontra-se localizada em uma zona de Riscos Ecológicos Colocalizados – 1 Alto ou Muito Alto.

Figura 14: Mapa de Riscos Ecológicos Colocalizados – ZEE-DF.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

Para ocupação na área de Riscos Ecológicos Colocalizados, de acordo com a DIUPE 27/2024, recomenda-se:

3.5.2.1. As soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos Riscos sobrepostos;
3.5.2.2. Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser escolhida a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero;
3.5.2.3. Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, reforçamos que devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura, a manutenção periódica e as condições geotécnicas do terreno, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

Quanto aos riscos ecológicos do território, a área que abrange o projeto está localizada em zonas classificadas como Baixo Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero; Muito Alto Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão; Muito Baixo Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo; Ausência de Cerrado Nativo, em relação ao Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo. Isto posto, para ocupação nos diversos tipos de riscos ecológicos da área de projeto, foram definidas recomendações de acordo com a DIUPE 27/2024.

Figura 15: Mapa de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – ZEE-DF.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

Para ocupação em área de Baixo Risco de Perda de Área de Recarga de Aquífero, recomenda-se:

3.5.3.1. A aplicação de estratégias de recuperação de vegetação, especialmente nas áreas verdes, com o objetivo de garantir a infiltração da água no solo, associadas às estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;
3.5.3.2. Devem ser observadas as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do Planalto Central referentes à Zona de Uso Sustentável, de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos;
3.5.3.3. Deve ser previsto, sempre que possível, a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, sendo essa uma estratégia de recarga natural dos aquíferos;
3.5.3.4. A adoção de estratégias de recarga natural e artificial deverá observar a sua finalidade, a qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, observados também os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;
3.5.3.5. A adoção de estratégias de recarga natural e artificial devem ocorrer preferencialmente em áreas com baixas declividades, não devendo ocorrer em áreas com declividades superiores a 30% (trinta por cento);
3.5.3.6. Na implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5% (cinco por cento), especialmente nas áreas verdes, deverão ser adotadas estratégias de recuperação de vegetação para garantir a infiltração da água nos solos, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;
3.5.3.7. Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para garantir maiores percentagens de área permeável. As áreas não impermeabilizadas devem ser preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração; (DIUPE 27/2024)

Figura 16 Mapa de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – ZEE-DF.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

Para ocupação em áreas de Muito Alto Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão, é recomendado:

3.5.4.1. A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial deve ocorrer, quando necessário, somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente em época de seca. Em período de chuvas, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

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

3.5.4.3. Lotes de menores dimensões não devem ser totalmente impermeabilizados visando reduzir o escoamento superficial; (DIUPE 27//2024)

Figura 17: Mapa de Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo – ZEE-DF.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

No que se refere à ocupação de áreas de Muito Baixo Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo, as Diretrizes recomendam:

> 3.5.5.1. Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração;
> 3.5.5.2. Observar o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;
> 3.5.5.3. Observar as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;
> 3.5.5.4. Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies; (DIUPE 27/2024)

Figura 18: Mapa de Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – ZEE-DF.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

Ainda, a poligonal está inserida em região com ausência de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo, em que se recomenda:

> 3.5.6.1. Novas ocupações e implementação de empreendimentos deverão ser objetos de análise a ser solicitada pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida. (DIUPE 27/2024)

3.1.2. **DECLIVIDADE**

Esse projeto de parcelamento apresenta maior declividade nas porções Norte e Sudoeste da poligonal, classificada como ondulado (8 - 20%), sendo as demais áreas identificadas como suave ondulado (3 - 8%).

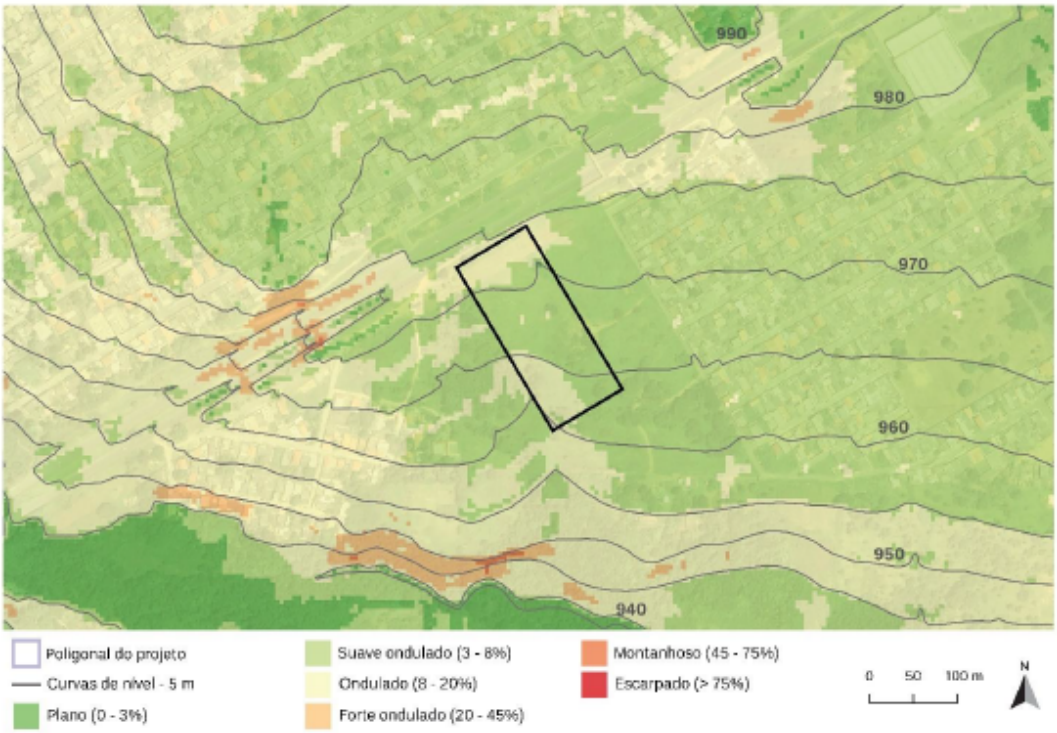

Figura 19: Declividade.
Fonte (metadados): < https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

4. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

4.1. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT/2009

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009 e Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012, a poligonal do projeto se encontra na Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II).

Figura 20: Zoneamento do PDOT.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

A Zona Urbana de Uso Controlado II é definida pelo Art. 70 como zona *"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"* (PDOT, 2009) e, conforme o Art. 71, *"deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação*

dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos" (PDOT, 2009), de acordo com as seguintes diretrizes:

> I – permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;
> II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;
> III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edilícia e fundiária;
> IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;
> V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;
> VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais. (...) (PDOT/2009)

Quanto às Estratégias de Ordenamento Territorial estabelecidas pelo PDOT/2009, a área de implantação desse parcelamento está inserida no Área de Regularização de Interesse Social (ARIS) Mestre D'Armas I e no Setor Habitacional Mestre D'Armas, estabelecida para fins de regularização previstos pelo Plano Diretor.

De acordo com o Art. 118, os Setores Habitacionais de Regularização são núcleos urbanos que agregam Áreas de Regularização e áreas não parceladas e objetivam fomentar o ordenamento territorial e o processo de regularização, de estruturação viária e de endereçamento do Distrito Federal.

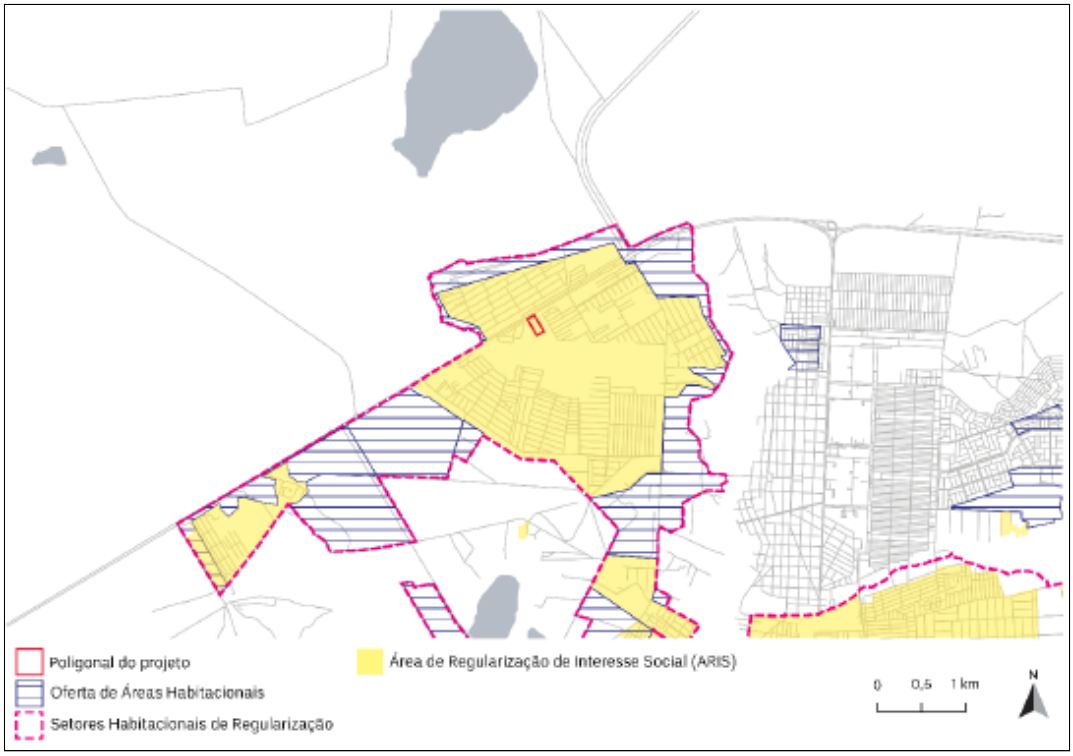

Figura 21: Estratégias de Regularização Fundiária e de Ofertas de Áreas Habitacionais.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

Ainda em relação às Estratégias de Ordenamento Territorial, conforme Anexo II, Mapa 3, a poligonal do parcelamento está às margens da BR-020, classificada como Rede Primária de Transporte Coletivo, conforme as Estratégias de Estruturação Viária.

Quanto às diretrizes de Áreas Públicas, fica definido pelo Art. 43 do PDOT/2009 o seguinte:

> I – percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo órgão de planejamento urbano do Distrito Federal; (PDOT/2009)

Conforme o Anexo III, Mapa 5 do PDOT/2009, que dispõe sobre as Densidades Demográficas, a poligonal do parcelamento está inserida em zona de média densidade (50 a 150 habitantes por hectare).

Figura 22: Mapa de Densidade.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

4.1.1. DIUR 05/2016 – Diretrizes Urbanísticas da Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas

As Diretrizes Urbanísticas são ferramentas de planejamento urbano e territorial, sendo elaboradas conforme estratégias de ocupação do território do Distrito Federal, fornecendo subsídios para elaboração de projetos urbanísticos de intervenção em parcelamentos.

As DIUR 05/2016 abrangem o Setor Habitacional Mestre D'Armas, áreas do seu entorno e parte urbana oeste de Planaltina, localizados na porção norte do Distrito Federal, na Região Administrativa de Planaltina.

De acordo com o Zoneamento da DIUR 05/2016, a poligonal desse projeto encontra-se situada nas Zona A e B.

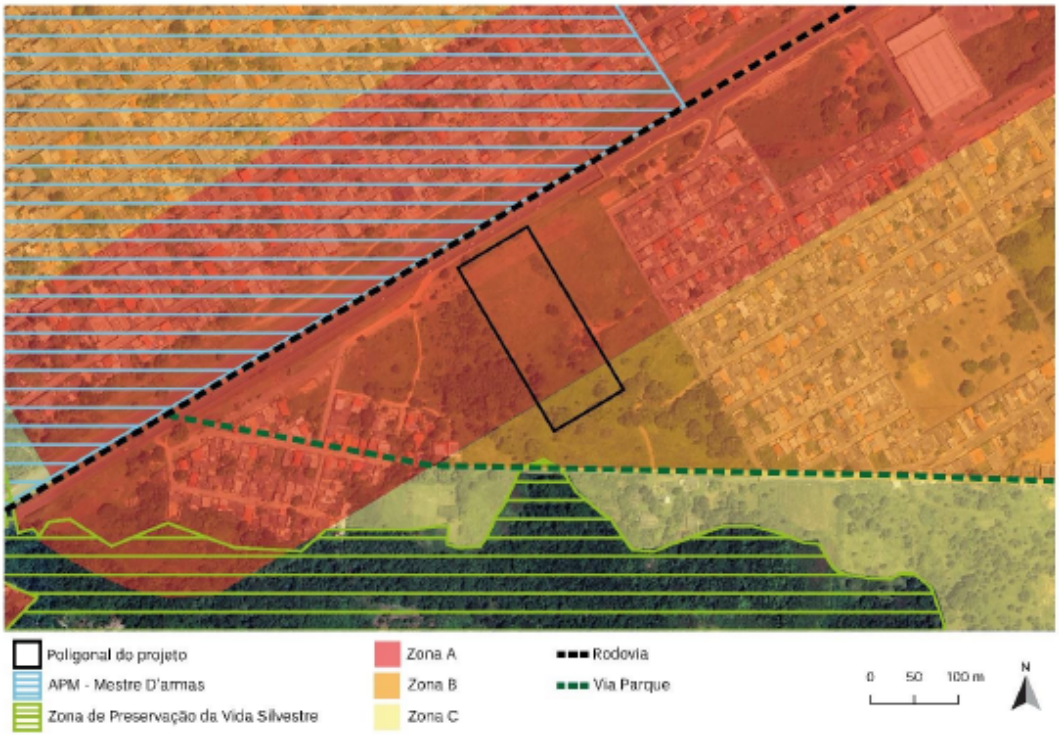

Figura 23: Zoneamento da DIUR 05/2016
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

De acordo com as DIUR 05/2016:

> A Zona A corresponde às áreas lindeiras às BR-020 e DF-230- numa faixa de, no mínimo, em torno de 100m (cem metros). Devido à sua acessibilidade ao sistema rodoviário e via troncal de transporte coletivo, tem localização estratégica para atividades econômicas de médio e grande porte, que podem proporcionar oferta de emprego a população residente na região. (DIUR 05/2016).

Para tanto, áreas nesta Zona devem ser destinadas *"preferencialmente, a atividades econômicas – comércio, serviços, indústria e institucional ou comunitário - de médio e grande porte nos lotes voltados para a BR-020 e DF-230. O projeto de urbanismo deve prever a criação de lotes com dimensões de aproximadamente 5.000m² a 10.000m²."* (DIUR 05/2016).

Em relação a Zona B das Diretrizes Urbanísticas da Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas – DIUR 05/2016:

> A Zona B deve ser destinada a usos diversificados, sendo admitidos usos institucional, comércio, serviços e industrial compatível com a escala residencial. Ressalta-se a relevância de se mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda, bem como propiciar a diversidade de tipologias de habitação que componham a paisagem urbana. (DIUR 05/2016).

Os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis para a Zona A e Zona B se encontram na Tabela a seguir:

Zona	UOS	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade[1] (% Mínimo)
ZONA A	Comércio Bens/Prestação de Serviços de médio e grande porte	1,00	2,00	30	-
	Institucional ou Comunitário	1,00	2,00	30	10%
	Misto	1,00	2,00	30	
	Industrial	1,00	2,00	30	-
ZONA B	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1,00	2,00	23	-
	Institucional ou Comunitário	1,00	2,00	23	10%
	Misto	1,00	2,00	23	
	Residencial – Habitação Coletivas (casas e apartamentos) [2]	1,00	2,00	23	
	Residencial – Habitação Unifamiliar [2]	1,00	2,00	10	
	Industrial de baixa incomodidade	1,00	2,00	23	-

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

Tabela 3: Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para o Zoneamento da DIUR 05/2016.
Fonte: DIUR 05/2016.

As Diretrizes de Densidade Populacional das DIUR 05/2016 reiteram que a poligonal do Setor Habitacional Mestre D'Armas se enquadra na faixa de Média Densidade Demográfica, em que se admite de 50 a 150 hab./ha (habitantes por hectare), conforme estabelecido pelo PDOT.

O parcelamento em questão está localizado na Zona de Média Densidade do Setor Habitacional Mestre D'Armas.

Zona	Área Total (ha)	Densidade Máxima	População Máxima (hab)	Unidades Habitacionais Máximas (3,3 hab/domicílios)
Baixa Densidade	796	50 hab./ha	39.800	12.060 UH
Média Densidade	1.277	150 hab./ha	191.550	58.045 UH

Tabela 4: Densidade Populacional aplicada às DIUR 05/2016.
Fonte: DIUR 05/2016.

Quanto às Diretrizes de Áreas Públicas, a DIUR 05/2016 reitera o que diz o Art. 43 do PDOT/2009, definindo o percentual mínimo de 15% da área a ser parcelada para a implantação de áreas públicas, Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, Espaço Livre de Uso Público – ELUP e/ou Equipamento Público Urbano – EPU, de uso e

domínio público, que deverão ser integrados ao tecido urbano por meio de calçadas, vias, ciclovias e transportes coletivos, de forma a favorecer o acesso da população a estas áreas.

A DIUR 05/2016 informou que o PDOT também estabelece no Anexo II Tabela 2-A, o percentual mínimo de 10% da área do Setor Habitacional Mestre D'armas para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

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

Os 15% ou 10% das áreas a serem parceladas deverão ser destinados à criação de EPC, ELUP e EPU, de uso e domínio público, e deverão ser integrados ao tecido urbano por meio de calçada, via, ciclovia e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas.

Ainda, conforme as diretrizes de Áreas Públicas da DIUR 05/2016, o cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve considerar a área passível de parcelamento da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias e redes de infraestrutura.

4.1.2. **Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 27/2024**

As DIUPE 27/2024 detalham aa DIUR 05/2016 – Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas e define as diretrizes de sistema viário e circulação, de uso e ocupação do solo, de áreas públicas, densidade populacional e aspectos ambientais aplicáveis a este parcelamento urbano do solo.

Em relação as Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, aa DIUPE 27/2024 estabelecem que a poligonal do parcelamento é acessada pelas Vias de Circulação de Vizinhança, e adjacentes à BR-020, classificada como Via de Circulação Expressa.

Dessa forma, as DIUPE 27/2024 definem que:

> 4.1.1.1. A BR-020 é uma Via de Circulação Expressa e visa a integração do sistema rodoviário;
> 4.1.1.2. As Vias de Circulação de Vizinhança visam distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;

Essas Diretrizes determinam que o traçado viário proposto deve garantir a continuidade dos sistemas viários, cicloviário e de pedestres, e a implantação de mobiliário urbano e arborização, sem obstruções ou qualquer impedimento à livre circulação da população, visto que são vias públicas.

Por tratar-se de um traçado indicativo poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que a continuidade e conexão da malha urbana sejam garantidas. Além disso, para promover a permeabilidade e integração do tecido urbano, além das vias indicadas nas DIUPE, projeto urbanístico deverá prever sistema viário complementar.

O parcelamento deverá destinar espaço suficiente para implantação de caixas viárias com todos os componentes, considerando também os projetos de sistema viário de parcelamentos aprovados adjacentes, caso existam, para compatibilização e concordância dos traçados viários.

O projeto de sistema viário do parcelamento deverá observar as dimensões mínimas indicadas no Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, na Nota Técnica nº 02/2015-SAUrb/SUAT. Além disso, os eixos das caixas das vias limítrofes à gleba devem coincidir com o limite da gleba a ser parcelada ou com o eixo da via existente.

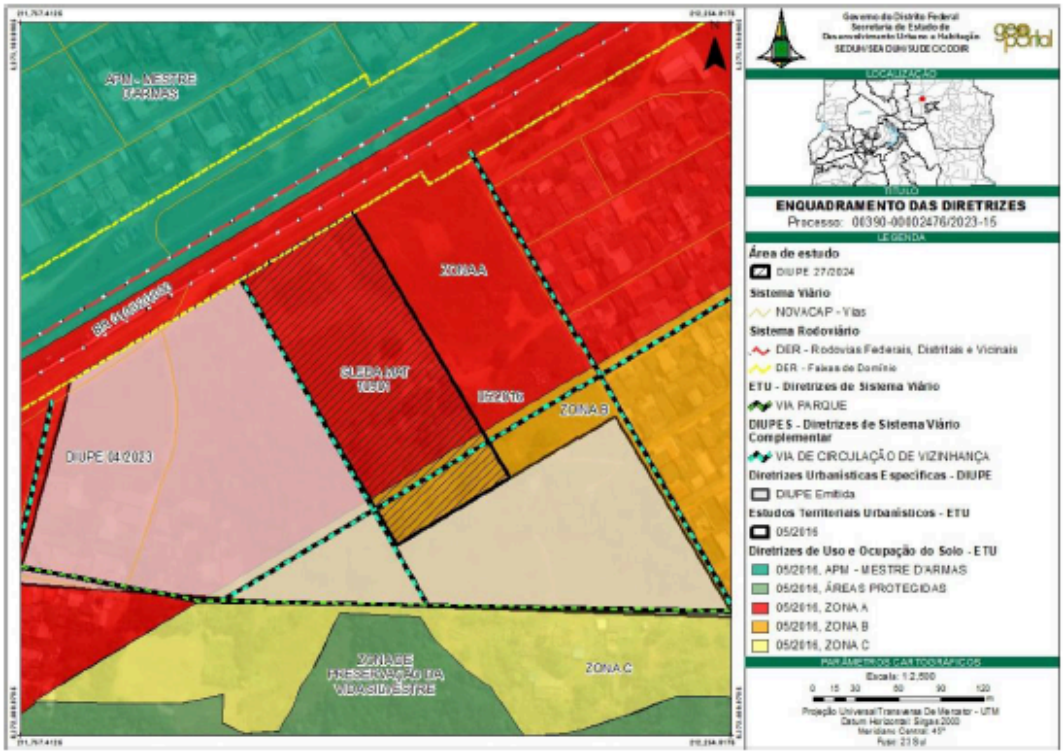

Figura 24: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE.
Fonte: DIUPE 27/2024

Segundo as Diretrizes de Uso e Ocupação das DIUPE 27/2024 a gleba está inserida na Zona A e na Zona B das DIUR 05/2016, descritas da seguinte forma:

> 5.2.1. A Zona A corresponde às áreas lindeiras às BR-020 e DF-230 numa faixa de, no mínimo, em torno de 100m (cem metros). Devido à sua acessibilidade ao sistema rodoviário e via troncal de transporte coletivo, tem localização estratégica para atividades econômicas de médio e grande porte, que podem proporcionar oferta de emprego a população residente na região;
> 5.2.2. A Zona B corresponde às áreas de baixa ou média sensibilidade ambiental, destina-se a implantação de atividades econômicas de grande e médio porte, reforçando a vocação da região para estimular o desenvolvimento econômico com atividades de comércio de bens e serviços, institucional e indústrias, possibilitando a autonomia da região. Os usos industrial e misto deverão ser compatíveis com a escala residencial;

Ainda que a DIUR 05/2016 preveja diversos parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, a DIUPE 27/2024 admite apenas os usos Inst e Inst EP para as zonas, conforme tabela a seguir:

Zona	UOS	CFA Básico	CFA Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (% Mínima)
Zona A	Inst	1	2	12	20
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
Zona B	Inst	1	2	12	20
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Observações:
1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria UOS Inst EP a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
4. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR 05/2016, referentes à cada UOS. O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá priorizar a adequação das Alturas (m) adotadas de acordo com as variações de Faixas de Área (m²) constantes no Anexo III da LUOS (Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e sua atualização, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);
5. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

Tabela 5: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por zona.
Fonte: DIUPE 27/2024.

As Diretrizes orientam que o projeto urbanístico considere a ocupação existente dos parcelamentos vizinhos, adequando-se aos demais projetos protocolados localizados em seu entorno, com o objetivo de constituir um tecido urbano integrado, com diversidade de funções, continuidade do sistema viário e compatibilidade das características e usos predominantes.

Também recomendam que para quarteirões sejam consideradas, preferencialmente, as medidas máximas de 250m lineares em cada lateral ou 60.000 m² de área, e que se evite a constituição de becos, vazios intersticiais e fundos de lotes voltados para logradouro público.

No que se refere a densidade populacional estabelecida para o parcelamento, as Diretrizes informam que a poligonal está totalmente inserida na zona de média densidade demográfica do PDOT/2009. Diante disso, as áreas das zonas de uso e ocupação em que a gleba está inserida, a faixa de densidade admitida e a população mínima e máxima para o parcelamento são descritas na tabela a seguir:

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab./ha)	População mínima (hab.)	População máxima (hab.)
Zona A	1,65	50 a 150	82	247
Zona B	0,34	50 a 150	17	51
Total:			99	298

Tabela 6: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE.
Fonte: DIUPE 27/2024.

Embora seja admitida ocupação habitacional para a gleba, as DIUPE 27/2024 permitem apenas as UOS Inst e Inst EP.

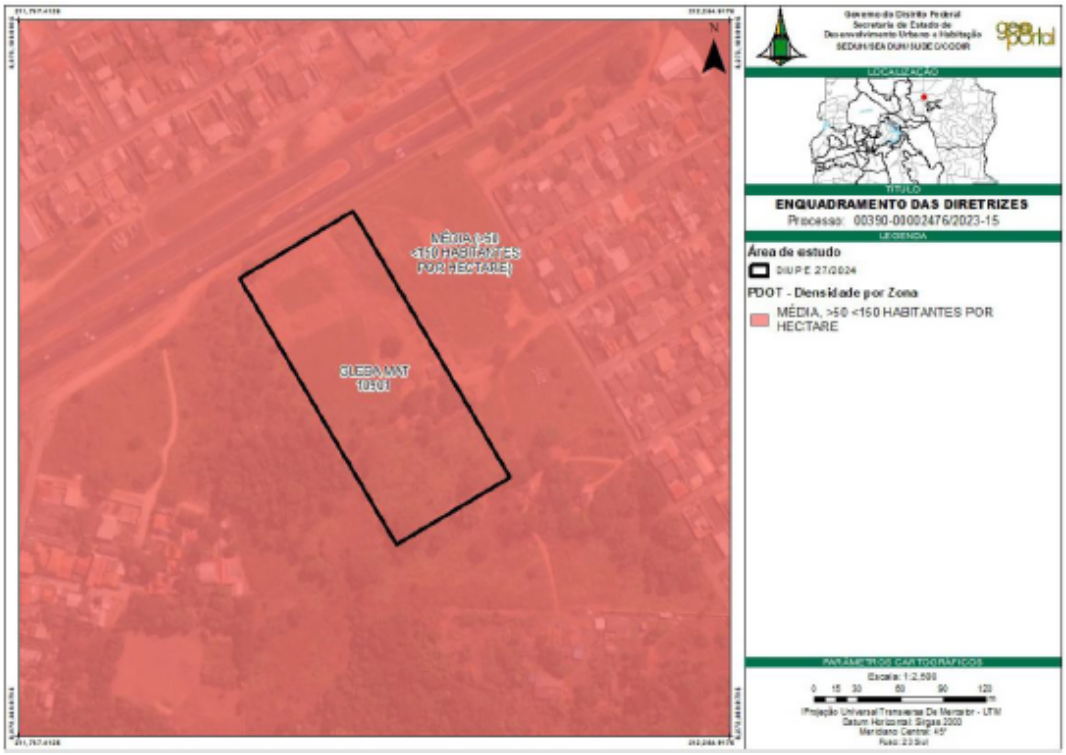

Figura 25: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF.
Fonte: DIUPE 27/2024

Conforme o Art. 43 do PDOT/2009, as Diretrizes de Áreas Públicas das DIUPE 27/2024 destacam que 15% da área parcelável da gleba seja destinado à UOS Inst EP (EPC e/ou EPU) e ELUP, de uso e domínio público.

O percentual de EPU, bem como sua localização e dimensão, podem ser alterados mediante consulta técnica às concessionárias, considerando o princípio de aproveitamento do território. Os EPC e ELUP devem estar incorporados ao tecido urbano pelo sistema viários e seus componentes, de modo a promove franco acesso.

Os Espaços de Livre Uso Público – ELUP, devem ter infraestrutura e mobiliário urbano que possibilitem atividades de lazer e recreação diversificadas, incentivando a apropriação desses espaços pela população. Além disso, os ELUP devem estar, preferencialmente, próximos às áreas de APP, garantindo a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental, mantendo, quando possível, áreas de vegetação nativa.

As DIUPE 27/2024 orientam que lotes localizados no entorno dos ELUP devem dar preferência ao uso misto, a fim de estimular a diversidade e complementaridade de usos, favorecendo a vitalidade e a segurança do espaço.-Não são considerados como ELUP áreas pertencentes aos elementos do sistema viário, tampouco áreas em que não seja possível inscrever um círculo com raio de 10 metros.

5. DESCRIÇÃO DO PROJETO

O parcelamento tem o objetivo de viabilizar a criação de um lote institucional para implantação de um Centro de Educação Profissional do SENAC DF. Segundo o MDE, as atividades propostas atenderão as necessidades da população e contribuirão para a região.

Dessa forma, o projeto oferece 1 lote de uso Institucional – Inst, e ainda reserva 1 área para Espaço Livre de Uso Público – ELUP, onde será locada a Bacia de Retenção do parcelamento.

Figura 26: Croqui do parcelamento e Usos propostos.
Fonte: Memorial Descritivo -MDE (156023912).

5.1. USOS E OCUPAÇÃO PROPOSTOS PARA O PROJETO

Conforme a Figura 26, o projeto apresenta o seguinte uso:

UOS Inst

O projeto apresenta 1 lote com área de 13.872,61 m², destinado ao uso Institucional – UOS Inst, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

Para esse lote é proposta a implantação de um Centro de Educação Profissional, vinculado ao Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial – SENAC/DF.

As áreas com destinação pública serão detalhadas em item próprio.

5.2. ENDEREÇAMENTO

Para o endereçamento do parcelamento optou-se pela seguinte estrutura: Setor, Quadra, Conjunto e Lote, como por exemplo, Setor Habitacional Mestre D'Armas, Quadra SENAC, Conjunto 1, Lote 1.

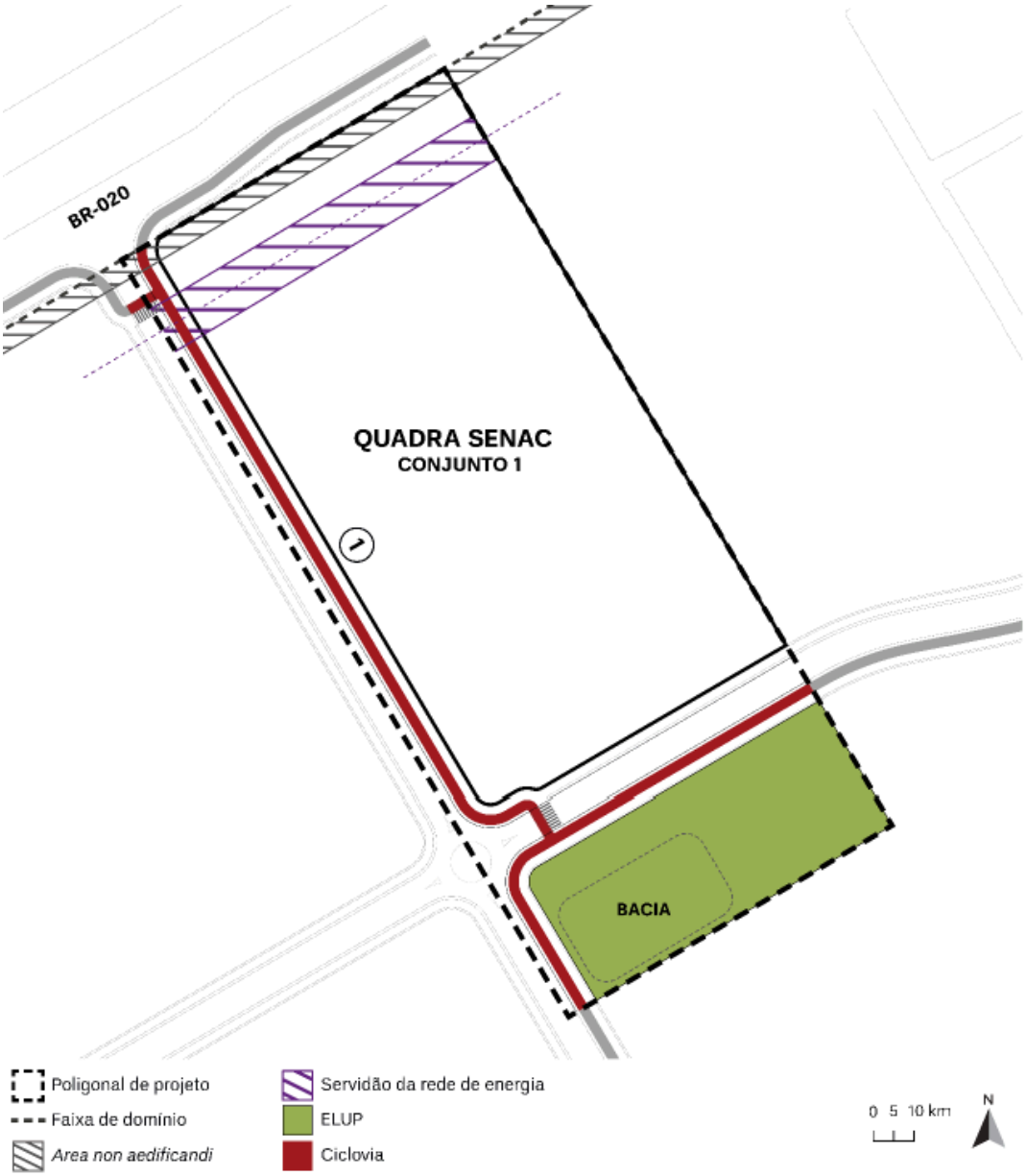

Figura 27: Endereçamento proposto.
Fonte: Memorial Descritivo -MDE (156023912).

5.3. DENSIDADE

Por se tratar de um projeto destinado exclusivamente à atividade institucional, isto é, sem a oferta de unidades imobiliárias destinadas a habitação, não há previsão de número de habitantes para o empreendimento.

5.4. CONCEPÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

De acordo com o MDE, o sistema viário proposto considerou as diretrizes de sistema viário previstas pelas DIUR 05/2016, bem como o sistema viário complementar da DIUPE 27/2024 e demais DIUPEs adjacentes. Dessa forma, o traçado viário foi estruturado por Vias de Circulação, classificadas neste projeto como Vias de Circulação de Vizinhança 1 (vias coletoras).

A poligonal do parcelamento é acessada por uma destas vias coletoras, localizada na porção Sudoeste da poligonal e que se conecta à BR-020 (Via de Circulação Expressa), visando a integração do parcelamento ao sistema rodoviário, conforme estabelecido pelas DIUPE 27/2024.

Na porção Sudeste, esta via se liga à outra Via de Circulação de Vizinhança 1 do projeto, proposta pelas DIUPE 27/2024, que garante franco acesso à área destinada ao ELUP e proporciona acessibilidade as áreas adjacentes ao parcelamento.

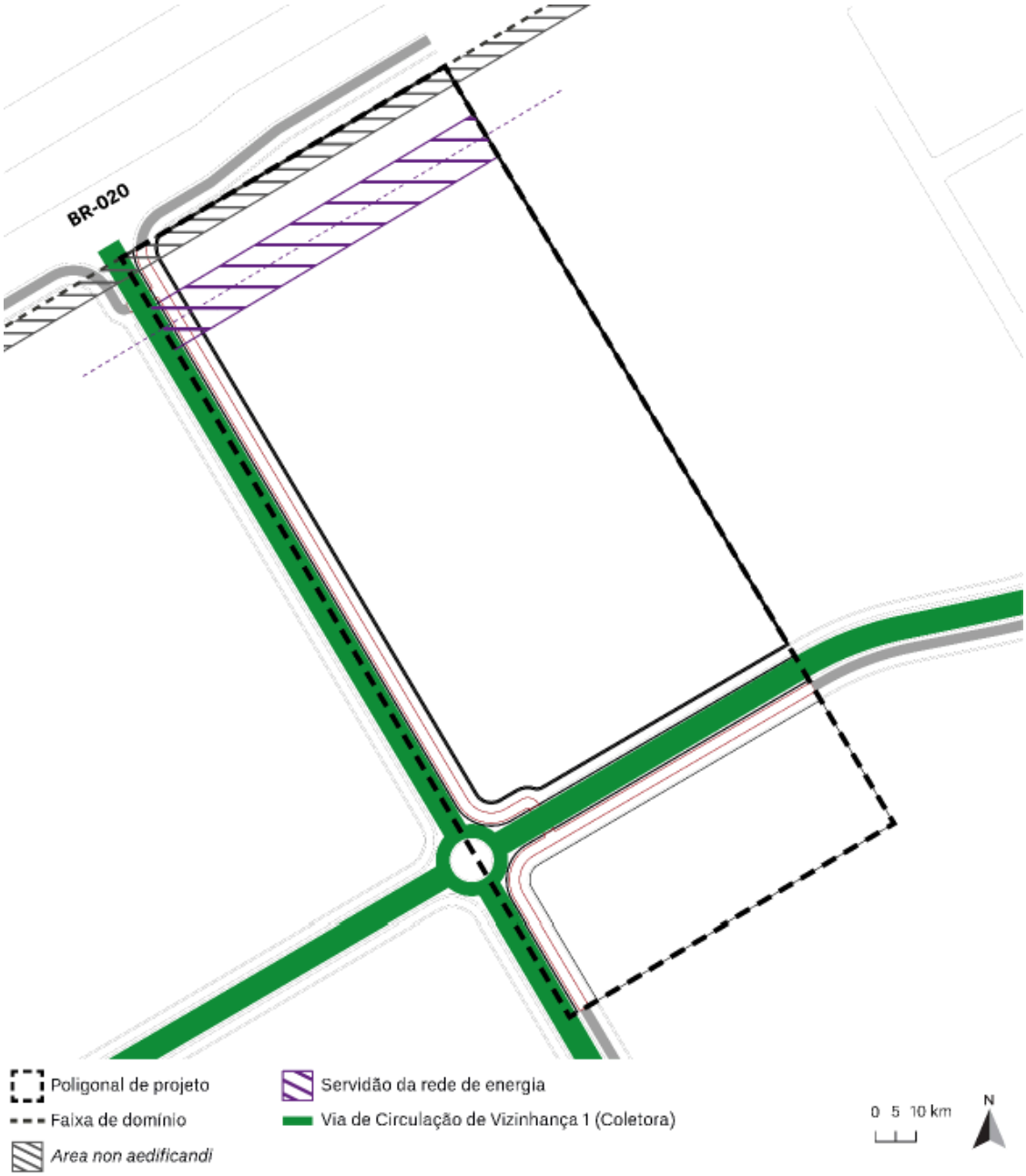

Figura 28: Hierarquia viária do parcelamento.
Fonte: Memorial Descritivo -MDE (156023912).

No parcelamento estão previstas calçadas arborizadas e ciclovias que ligam o parcelamento às áreas vizinhas.

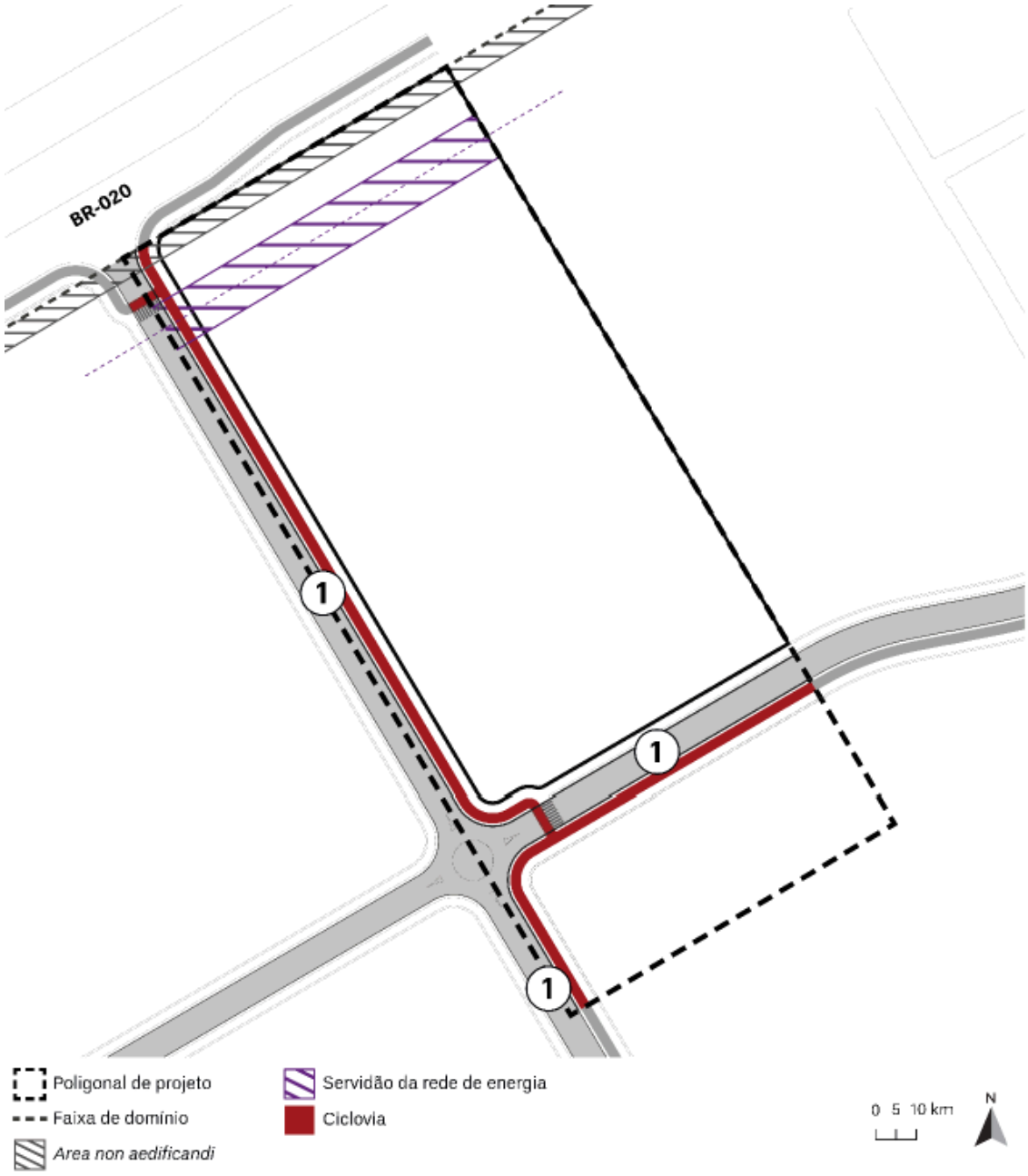

Figura 29: Localização dos perfis viários no parcelamento.
Fonte: Memorial Descritivo -MDE (156023912).

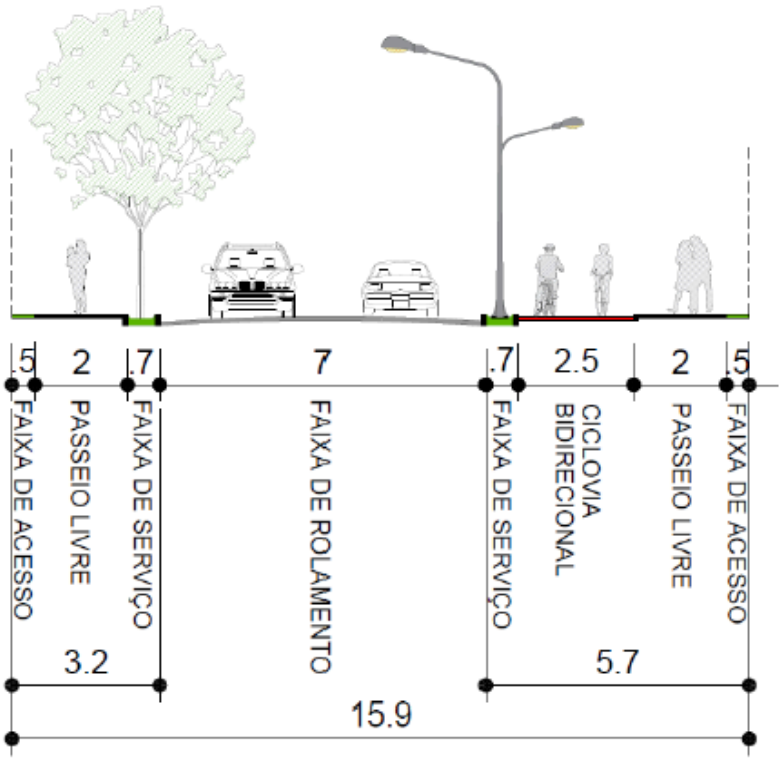

Figura 30: Perfil 1 – Via de Circulação de Vizinhança 1 (Via Coletora).
Fonte: Memorial Descritivo -MDE (156023912).

5.5. ÁREAS PÚBLICAS

Conforme estabelecido nas Diretrizes de Áreas Públicas das DIUPE 27/2024, 15% da área parcelável da gleba deve ser destinado à áreas de uso e domínio público.

Para atender esta finalidade, o projeto destina 1 área de 2.996,03 m² para Espaço Livre de Uso Público – ELUP, o que corresponde a 15,00% da área passível de parcelamento. Este ELUP está localizado a Sudeste da gleba e seu franco acesso é garantido pelas Vias de Circulação de Vizinhança 1 do parcelamento.

Além disso, dentro deste Espaço Livre de Uso Público será implantada a Bacia de Retenção do parcelamento, que apresenta 901,79 m² de área e ocupa aproximadamente 30,10% da área do ELUP. Portanto, visto que haverá dispositivo de drenagem pluvial em área destinada a ELUP, será apresentado Projeto de Paisagismo – PSG qualificando o espaço nos termos do Decreto nº 46.143, de 19 de agosto de 2024.

Área Passível de Parcelamento	19.973,56	100%

ENDEREÇO PROPOSTO	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
ELUP	2.996,03	15,00
TOTAL	2.996,03	15,00

Tabela 7: Quadro de áreas dos equipamentos públicos.
Fonte: Memorial Descritivo -MDE (156023912).

Figura 31: Áreas Públicas.
Fonte: Memorial Descritivo -MDE (156023912).

5.6. QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

Reproduzimos a seguir o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas, apresentado no MDE do parcelamento destinado ao **Centro de Educação Profissional – CEP Planaltina, do SENAC DF.**

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		**19.973,56**	**100**
1. Unidades Imobiliárias			
a. Inst	1	13.872,61	69,45
Total	**1**	**13.872,61**	**69,45**
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		2.996,03	15,00
b. EPU [1]		0,00	0,00
c. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		3.104,92	15,55
ELUP + EPU [1] = 2a + 2b		**2.996,03**	**15,00**
ELUP + EPU [1] + Circulação [2] = 2a + 2b + 2c		**6.100,95**	**30,55**

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

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

Tabela 8: Síntese de unidade imobiliárias e áreas públicas
Fonte: Memorial Descritivo -MDE (156023912).

5.7. PERMEABILIDADE

A permeabilidade geral deste projeto de urbanismo, foi estabelecida com base nas Diretrizes de Uso e Ocupação do solo por zona da DIUPE 27/2024, que estabelece taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes UOS Inst, localizados na Zona A e Zona B, e UOS Inst EP, conforme parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	TAXA DE PERM. (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	**19.973,56**			**100%**
a. Inst	13.872,61	20%	2.774,52	13,89%
b. ELUP	2.996,03	80%	2.396,82	12,00%
c. Sistema viário (canteiros, faixas de acesso e faixas de serviço)	3.104,92	14,077%	437,09	2,188%
TOTAL DA ÁREA PERMEÁVEL (m²)	**5.608,44**			**28,08%**

(1) Conforme Art. 11 da LUOS.

Tabela 9: Quadro de permeabilidade do geral do parcelamento.
Fonte: Memorial Descritivo -MDE (156023912).

Entretanto, ressaltamos que será solicitado para a próxima etapa a correção dos valores apresentados nos itens relacionados abaixo, sem prejuízo da aprovação do Estudo PReliminar aqui tratado, visto que o zoneamento em que a gleba se encontra não possui restrição de impermeabilização máxima do solo:

- c. Sistema viário: **Área: 345,19m² (0,24%)**, sendo:
  - Canteiros: Área: 26,90m²
  - Faixas de acesso: Área: 63,91m²
  - Faixas de serviço: Área: 254,38m²
- Total da área permeável: **48,59m² (26,13%)**

5.8. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

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

Os coeficientes de aproveitamentos básicos e máximos, alturas máximas e taxas de permeabilidade seguiram os índices estabelecidos pelas diretrizes urbanísticas específicas emitidas para o parcelamento, DIUPE 27/2024.

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

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

Ficam estabelecidos os padrões definidos no MDE do parcelamento destinado ao **Centro de Educação Profissional – CEP Planaltina, do SENAC DF**, conforme o Quadro abaixo:

USO	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
Inst	13.800 <a<13.900	1,00	2,00	70%	20%	12,00	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido - Tipo 2

LEGENDA

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

NOTAS / PLANALTINA

(1) UOS: As edificações deverão utilizar tipos estruturais e construtivos adequados para os solos hidromórficos e geotecnicamente instáveis, nos casos dos lotes adjacentes à APP do Ribeirão Mestre D'Armas.
(2) UOS: Nos lotes e Chácaras, lindeiras ao Parque Ecológico e Vivencial Estância, as edificações deverão atentar principalmente para as fundações adequadas a solos alagadiços e com risco médio de erosão, bem como, utilizar detalhes construtivos que isolem a superestrutura das edificações com relação à umidade do solo / De acordo com a LI – corretiva n.º 036/2014, é proibido: 1 – A construção de muros e outros obstáculos incompatíveis com a implantação de corredores ecológicos 2 – O uso de vidros transparentes e espelhados nos muros das unidades imobiliárias, inclusive nos muros de parcelamentos que propiciem a colisão de aves.
(3) UOS: Além do atendimento aos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, as edificações deverão apresentar laudos técnicos que comprovem a integridade e segurança das construções.
(4) SUBSOLO: Nos lotes lindeiros ao Parque Ecológico será proibida a construção de subsolo e de semienterrado. No caso específico dos lotes da Qd 14 Mod 26 Lt 1 e 2 e da Qd 12 Mod 24 Lt 9, será permitido a construção de semienterrado até o limite de 1,5 metros desde que comprovado por estudo específico que não haverá risco de alagamento ou dano a estrutura da edificação a ser implantada.
(5) UOS: Tipo A - Setor Habitacional Mestre D'armas Q 12 MD 21 Lt 21; Q 14 MD 11 Lt 1; Q 14 MD 14 Lt 15; Q 15 MD 3 Lt 19; Q 17 MD 15 Lt 23; Q 17 MD 5 LT 18; Q 17 MD 7 Lt 12; Q 17 MD 7 Lt 14; Q 18 MD 10 Lt 1.
(6) UOS: Setor Tradicional Pç Salviano Monteir Q 44 Lt 10 e 11; Q 55 Lt 1; Q 56 Lt 1 a 4.
(7) UOS: Tipo A - Setor Habitacional Mestre D'armas Q 14 MD 1 Lotes 1 a 9, Q 14 MD 4 Lotes 1 a 9, Q 19 MD 3 Lotes 4 e 5.
(8) MARQUISE: Marquise obrigatória de 2,50m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º.
(9) UOS: Tipo A - Vila Buritis Setor Residencial Leste Centro de Quadra 1/2 Lotes A, D e F; Setor Residencial Leste Centro de Quadra 3/4 Lote F Templo Religioso; Setor Residencial Leste Centro de Quadra 5/6 Lote F Pj D.
(10) UOS: Tipo B - Setor de Educação Lts Q e R; Setor Residencial Leste Centro de Quadra 3/4 Projeção D.
(11) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.
(12) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos em que a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto no art. 24 da LUOS.
- Ver definição do subsolo permitido - tipo 1 e do subsolo permitido - tipo 2 no art. 22 da LUOS.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos Arts. 19 e 20 da LUOS.
- Para exigência de vagas respeitar os Arts. 25 a 32 da LUOS.
- Para o lote 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 nesta Lei Complementar.

NOTAS / SENAC:

- Há uma faixa de servidão destinada à Linha de Distribuição Aérea (LD) de 69 kV de tensão, que deve respeitar as faixas horizontais de segurança de 6 metros para cada lado do eixo da LD, totalizando 12 metros, e que constitui *área non aedificandi*, conforme exigências da Neoenergia.

Tabela 10: Quadro síntese dos parâmetros urbanísticos
Fonte: Memorial Descritivo -MDE (156023912).

6. PARECER

Diante do exposto, consideramos que o Estudo Preliminar do Projeto de Urbanismo–do parcelamento destinado ao **Centro de Educação Profissional – CEP Planaltina, do SENAC DF**, proposto em gleba inscrita sob a matrícula nº 10.901 (8º ORI), com área de 1,99ha, de propriedade do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial - Senac/DF, localizada na Região Administrativa de Planaltina, RA-VI, atende às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS, Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022; na Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT e dá outras providências; na 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 nº 46.143, de 19 de agosto de 2024; nas Diretrizes Urbanísticas Região do Setor Habitacional Mestre D´Armas - DIUR 05/2016; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 27/2024; no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata dos procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações urbanísticas afetas, estando apto a ser submetido ao Instituto Brasília Ambiental - IBRAM, com vistas ao Licenciamento Ambiental.

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

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

Diante do exposto, sugerimos os seguintes encaminhamentos:

1. de ofício ao **Instituto Brasília Ambiental - IBRAM**, para conhecimento do presente Parecer Técnico n.º 755/2024 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR (156379524), e instruções necessárias ao Licenciamento Ambiental do parcelamento; e

2. de correspondência à representante, **Sra. Alba Rodrigues Grilo (e-mail: alba@albagrilo.com.br)**, com cópia deste Parecer Técnico n.º 755/2024 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR (156379524), para conhecimento.

A consideração superior.

Arq. Karolyne Godoy

Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR/SUPAR

Assessora

Arq. Alessandra Marques

Coordenação de Parcelamentos - COPAR/UPAR

Coordenadora

Documento assinado eletronicamente por **ALESSANDRA LEITE MARQUES - Matr.0158048-5**, **Coordenador(a) de Parcelamentos**, em 27/11/2024, às 11:05, conforme art. 6º do Decreto n° 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 **KAROLYNE CRISTINA GODOY CORDEIRO - Matr.0281949-X**, **Assessor(a)**, em 27/11/2024, às 11:50, conforme art. 6º do Decreto n° 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site: http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 verificador= **156379524** código CRC= **604441D5**.

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

MDE	**REGIÃO ADMINISTRATIVA DE PLANALTINA – RA VI** **Endereço:** Setor Habitacional Mestre D'Armas, Quadra SENAC, Conjunto 1, Lote 1.	
DATA: NOVEMBRO/2024	APROVO / ASSESSOR (A):	APROVO / COORDENADOR (A):
RT.: Alba Rodrigues Grilo CAU: A75909-0	APROVO / CHEFE DE UNIDADE:	

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento foi elaborado para apresentar a proposta de parcelamento urbano para criação de um lote destinado ao **Centro de Educação Profissional – CEP Planaltina, do SENAC DF**, a ser realizado em terreno urbano objeto da matrícula nº 10.901 registrado no 8º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, com área topográfica de 19.973,56 m² (kr: 1.0004494).

A gleba objeto desse projeto está localizada às margens da Rodovia BR-020, no Setor Habitacional Mestre D'Armas, na Região Administrativa de Planaltina – RA VI, na porção Norte do Distrito Federal, conforme Figura 1.

A gleba limita-se a Noroeste com a Faixa de Domínio da Rodovia BR-020 e a Nordeste, Sudoeste e Sudeste com propriedades particulares em zona urbana e ainda não parceladas.

O Setor Habitacional Mestre D'Armas engloba áreas de propriedade privada e pública, havendo uso rural, com atividades de agricultura e pecuária, e uso urbano, com presença de Áreas de Regularização de Interesse Social – ARIS.

1.1 CROQUI DE SITUAÇÃO

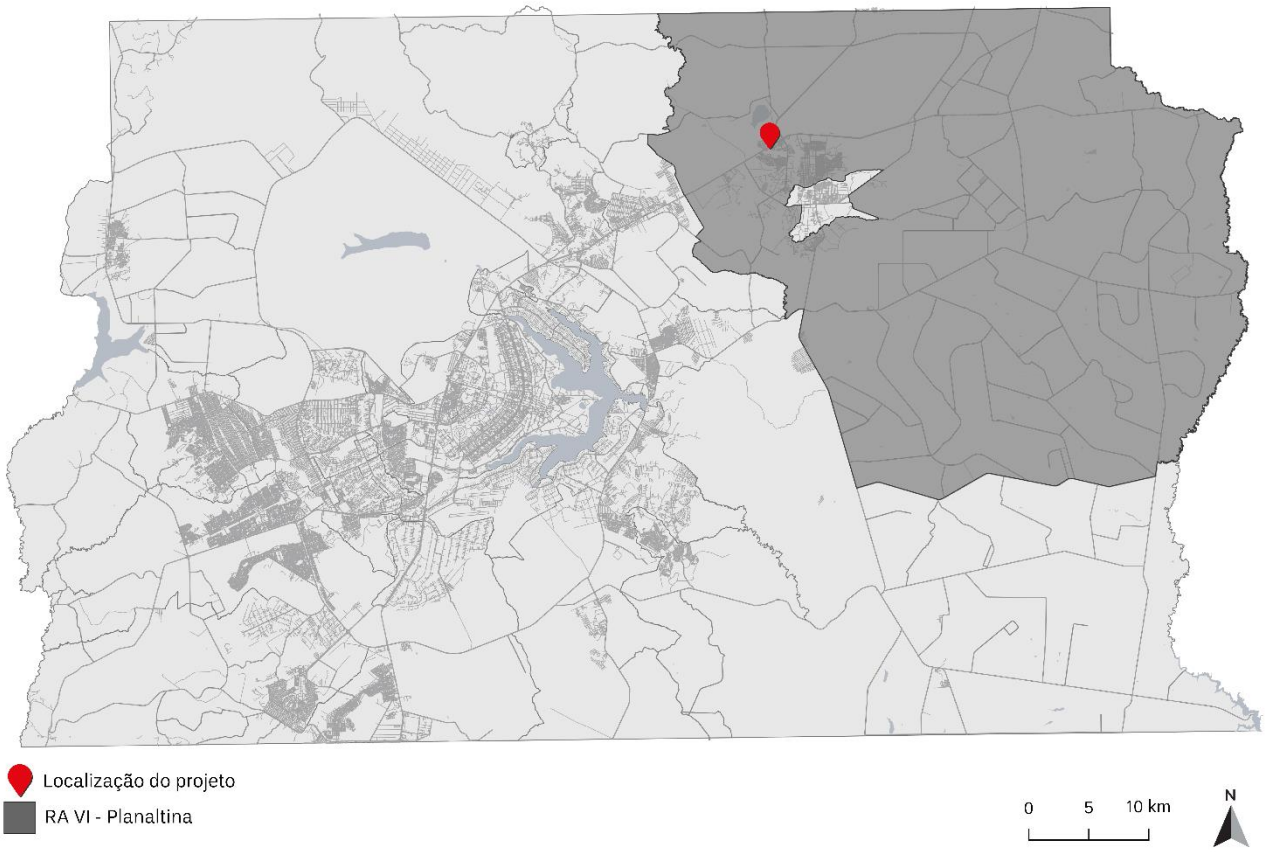

Figura 1: Situação no DF.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

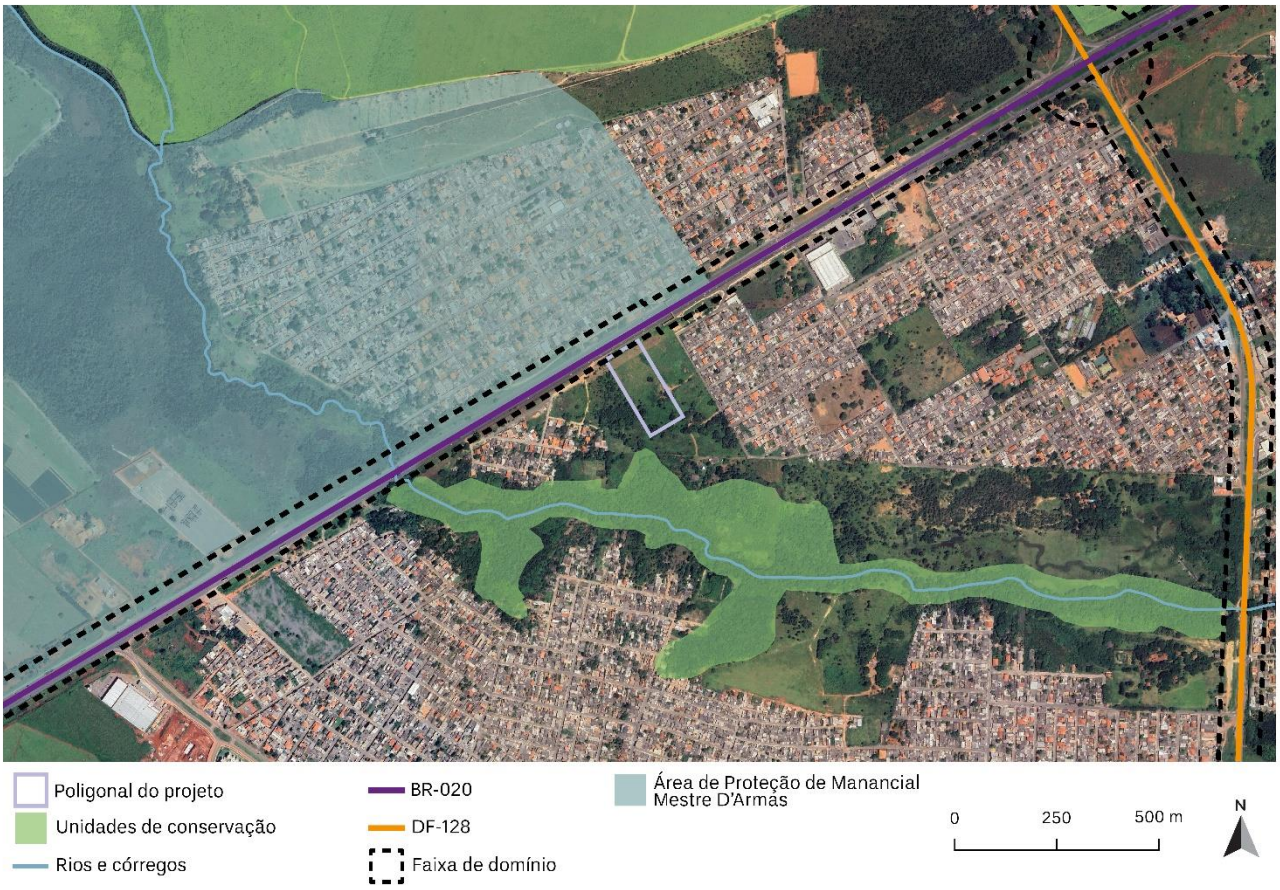

Figura 2: Situação em relação às áreas vizinhas.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

1.2 CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

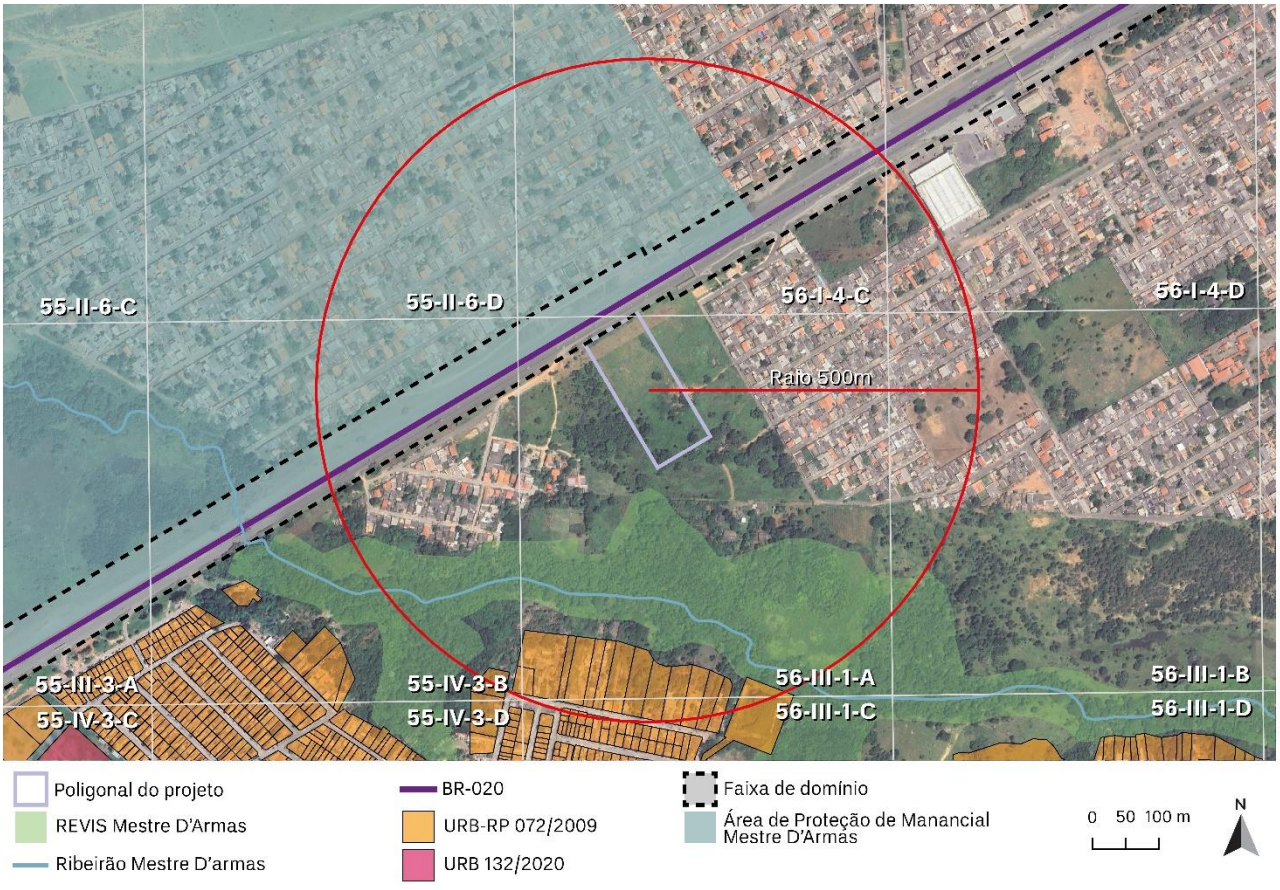

Figura 3: Croqui de localização.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

1.3 OBJETIVOS DO PROJETO

O projeto em questão visa o parcelamento da gleba para criação de um lote institucional de uso **UOS Inst**, destinado à implantação da Escola de Educação Profissional do SENAC DF em Planaltina, além de sistema viário complementar ao Setor Habitacional e área pública destinada a Espaço Livre de Uso Público (**ELUP**).

2. LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

2.1. Urbanística

FEDERAL

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

DISTRITAL

- **Lei Orgânica do Distrito Federal, de 08 de junho de 1993** – Trata, no título VII, da Política Urbana e Rural, estabelecendo, em seu Artigo 314 para a Política de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes e compreendendo o conjunto de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida, ocupação ordenada dos territórios, uso dos bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos para a população;
- **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009** – Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;
- **Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017** – Regulamenta o art. 20, da lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos, e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012** – Atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019** – Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 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 958, de 20 de dezembro de 2019** – Define os limites Físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal 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;
- **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 do Distrito Federal;
- **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** – Institui o Código de Obras de Edificações do Distrito Federal – COE;
- **Decreto nº 43.056, de 03 de março de 2022** – Regulamenta a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal - COE/DF, e dá outras providências;
- **Decreto n° 27.365, de 1º de novembro de 2006** – Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010** – Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal – SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977, e dá outras providências;
- **Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017** – Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;
- **Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020** – Regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015; e dá outras providências;
- **Portaria n° 17, de 22 de fevereiro de 2016** – Aprova a Nota Técnica n° 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH que trata de Diretrizes para Sistema Viário de Novos Parcelamentos;
- **Portaria nº 70, de 30 de julho de 2024** – Define o índice a ser utilizado para o cálculo de unidades habitacionais nos projetos de urbanismo de parcelamento do solo urbano, no âmbito da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal;
- **DIUR 05/2016** – Diretrizes Urbanísticas para a Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas. Disponível no endereço eletrônico: <https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/09/diur_05_2016_planaltina_mestredarmas.pdf>
- **DIUPE 27/2024** – Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento do solo em comento. Disponíveis no endereço eletrônico: <https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-27-2024_SENAC-DF-na-RA-Plan.pdf>

2.2. Ambiental

FEDERAL

▪ **Lei nº 12.651, 25 de maio de 2012** – Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis n.º 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 n.º 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166- 67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências;

▪ **Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000** – Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III, e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências;

▪ **Decreto nº 4.340, de 22 de agosto de 2002** – Regulamenta artigos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, e dá outras providências;

▪ **Decreto de 10 de janeiro de 2002** – Cria a Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, no Distrito Federal e no Estado de Goiás, e dá outras providências.

▪ **Portaria nº 28, de 17 de abril de 2015** – Aprova o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central.

▪ **Portaria nº 295, de 23 de abril de 2018** – Revisão Pontual do Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental (APA) do Planalto Central.

DISTRITAL

▪ **Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010** – Regulamenta o art. 279, I, III, IV, XIV, XVI, XIX, XXI, XXII, e o art. 281 da Lei Orgânica do Distrito Federal, instituindo o Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC, e dá outras providências;

▪ **Lei nº 41, de 13 de setembro de 1989** – Dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências;

▪ **Decreto n° 12.960, de 28 de dezembro de 1990** – Aprova o Regulamento da Lei n° 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.

3. QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

CEP Planaltina – SENAC DF

Setor Habitacional Mestre D'Armas – Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr =1.0004494

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P01	8273036.5440	211990.8200			
			24.637	149°21'4.3"	
P02	8273015.3390	212003.3850			
			191.466	149°21'3.2"	
P03	8272850.5460	212101.0340			
			92.483	239°22'41.9"	
P04	8272803.4170	212021.4120			
			191.540	329°22'51.6"	Área Topográfica = 19.973,56 m² 1,997356 ha
P05	8272968.3250	211923.8120			
			24.563	329°22'54.1"	
P06	8272989.4730	211911.2960			
			92.369	59°22'41.9"	
P01	8273036.5440	211990.8200			

4. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

O imóvel desse parcelamento é de propriedade particular de Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial – Administração Regional do Distrito Federal – SENAC/AR/DF, inscrita no CNPJ nº 03.296.968/0001-03, registrado sob número de matrícula 10.901 do Cartório do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, com área de matrícula de 19.991,57 m² e área topográfica de 19.973,56 m² (kr = 1.0004494).

4.1. Companhia Imobiliária do Distrito Federal – TERRACAP

Número do Processo: SEI-GDF nº 00390-00004409/2024-16
Número do Documento: Ofício nº 2413/2024 – TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM e Despacho – TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF
Data de emissão: 01 de agosto de 2024 e 26 de julho de 2024
Informações Atualizadas: O Ofício nº 2413/2024 – TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM encaminha o pronunciamento do Núcleo de Análise Fundiária, por meio do Despacho – TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF, quanto às informações relativas situação fundiária da área.

O Despacho – TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF informa que a área denominada “Parcelamento urbano SENAC – Matrícula 10.901-8 CRI-DF”, ilustrada no croqui abaixo, possui a seguinte situação fundiária:

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: **LAGOA BONITA**

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

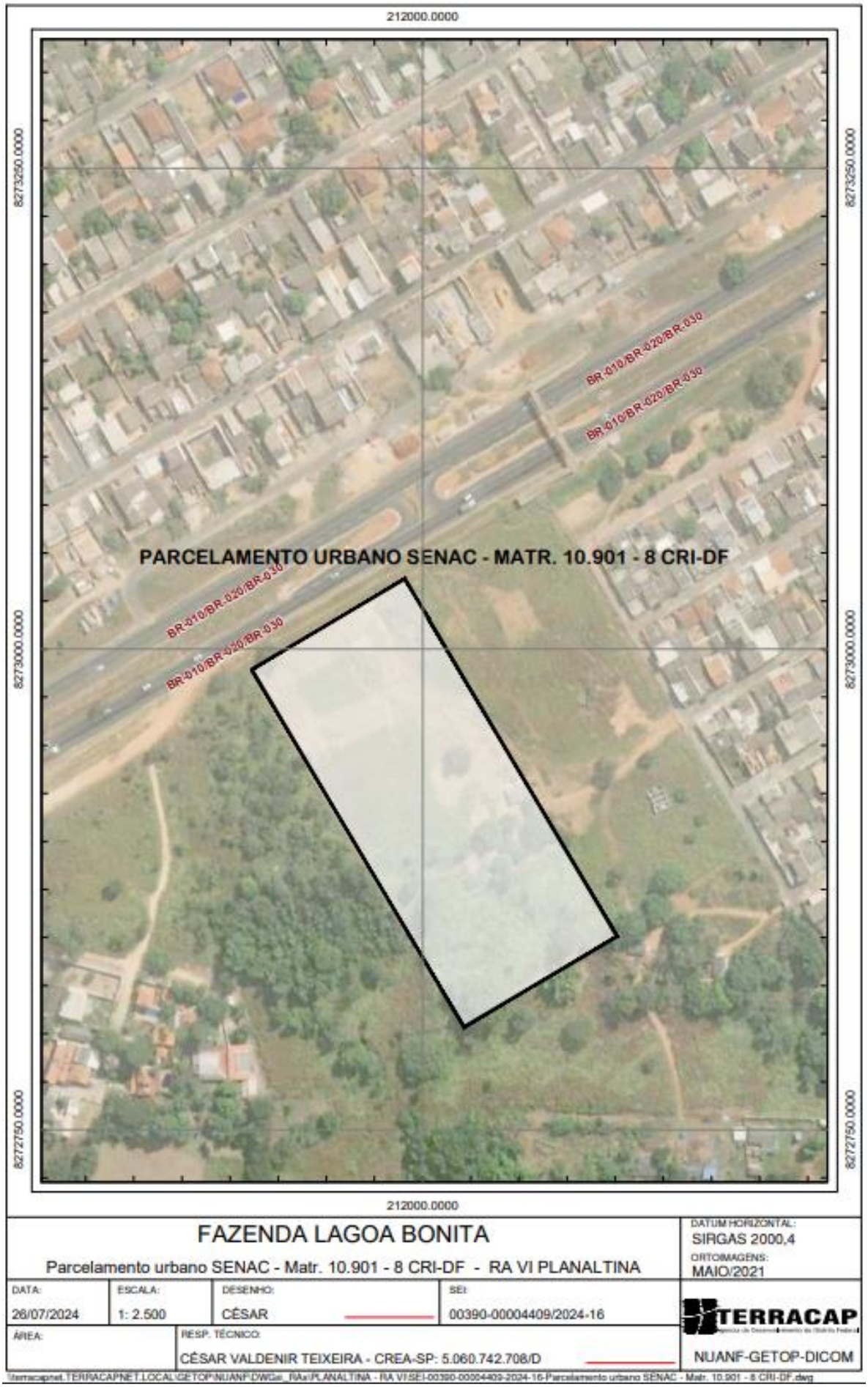

Figura 4: Área objeto do parcelamento.
Fonte: Croqui TERRACAP.

5. CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal, no âmbito do Processo SEI-GDF nº 00390-00004409/2024-16, para verificação quanto à capacidade de atendimento e/ou interferências com redes projetadas e/ou instaladas e a área do parcelamento.

5.1. Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

Número do Documento: Despacho – NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU e Despacho – NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ

Data de emissão: 01 de agosto de 2024 e 07 de agosto de 2024

Informações Atualizadas: O Despacho – NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU informa que **NÃO EXISTE** interferência de **rede pública de águas pluviais implantada e/ou projetada** com a poligonal em questão. Informa, ainda, a existência de um projeto do sistema público de drenagem pluvial, que não atende as normas vigentes atuais nas proximidades da área em questão. Quanto ao sistema público de drenagem pluvial implantados, informa a inexistência para a área em questão.

O Despacho – NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ informou o seguinte:

> Informamos, ainda, que não temos capacidade de atendimento. O empreendedor deverá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade de acordo com o nosso Termo de Referência e aprovado por esta Companhia.
>
> Quando da elaboração do projeto de drenagem acima citado, deverá ser utilizado estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 26, de 17 de agosto de 2023 da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha. Informamos, também, que no projeto de urbanismo da área em questão, deverá ser reservado área para instalação dessa estrutura. (Despacho – NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ, 2024)

Soluções de projeto: No projeto urbanístico deste parcelamento será reservada área para implantação do sistema de amortecimento de vazão na área de ELUP e no interior do lote institucional – Inst, respeitando a Resolução n° 26, de 17 de agosto de 2023 da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

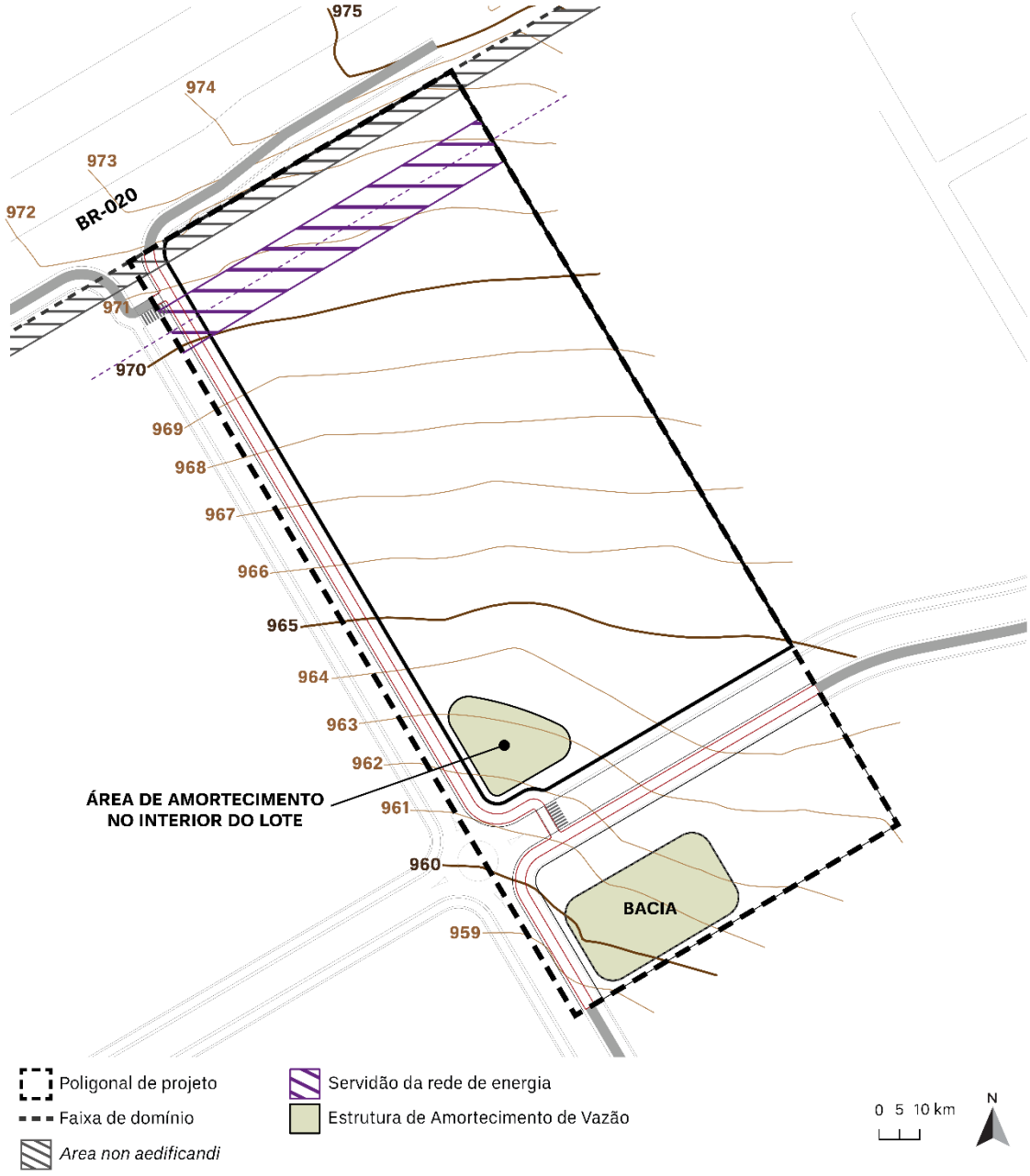

Figura 5: Croqui de localização de estrutura de amortecimento de vazão.

5.2. Companhia Energética de Brasília – CEB/IPES

Número do Documento: Relatório Técnico – CEB-IPES/DO/GPI e Ofício nº 238/2024 – CEB-IPES/DO/GPI

Data de emissão: 10 de setembro de 2024

Informações Atualizadas: O Relatório Técnico – CEB-IPES/DO/GPI e Ofício nº 238/2024 – CEB-IPES/DO/GPI informaram que não há Ativos de Iluminação Pública no local, não havendo, assim, interferência de rede de iluminação pública na poligonal do parcelamento.

Além disso, o Relatório Técnico ressalta observações em relação à instalação de Iluminação Pública, obedecendo as normas da CEB NTD 3.38, NTD 3.09, NTIP 1.01 e a NBR 5101. Os postes de aço devem ser instalados com uma distância de acordo com a altura dos postes, assim, postes de 5 metros são instalados com 20 metros entre si; postes de 7,5 metros devem ser instalados com 30 metros entre

si e postes de 10 metros, instalados com 35 metros entre si. No caso de postes de concreto ou aço de 16 metros, devem ser instalados com 40 metros entre si.

Além disso, braços de Iluminação Pública devem ser instalados em postes de rede aérea existente e todo cabeamento precisa ser instalado diretamente no solo em valas com profundidade entre 0,5 e 0,8 metros. Dutos para Iluminação Pública devem ser instalados apenas em travessias de vias, praças e calçadas e devem ser utilizados mutuamente aqueles dutos já existentes.

5.3. Distribuidora Energética de Brasília – Neoenergia Brasília

Número do Documento: Laudo Técnico nº 80426084/2024 e Carta nº 347/2024 – DGC

Data de emissão: 13 de agosto de 2024 e 17 de setembro de 2024

Informações Atualizadas: O Laudo Técnico nº 80426084/2024 informou que existem interferências com redes aéreas de energia (Linha de Transmissão 69 kV) na área do parcelamento, conforme demonstrado na Tabela 1.

No caso de existência de Linhas de Distribuição Subterrânea (LDS) ou Linhas de Distribuição Aérea (LD), a Neoenergia define faixas horizontais de segurança. Havendo Linhas de Distribuição Aérea (LD) de 138 kV, 69 kV e/ou 34,5 kV nas proximidades da poligonal, a Neoenergia adota, por meio da NTD 4.36 (baseada na NBR/5422), faixas horizontais de segurança conforme a tabela abaixo:

Tabela 1: Faixas Horizontais de Segurança. Fonte: Laudo Técnico nº 80426084/2024.

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

Diante disso, deve haver uma faixa horizontal de segurança de 12 metros nas proximidades da Linha de Distribuição Aérea (LD) de 69 kV identificada na área da poligonal. Assim, qualquer tipo de ocupação do solo que esteja em uma distância menor do que as definidas, interfere com a LD. Nos casos de travessia, com obstáculos como rodovias, vias, parques, matas, o ângulo entre o eixo da LD e o obstáculo deve ser maior que 15º e a distância entre o condutor e o solo (asfalto) dever ser de no mínimo 10 metros.

O Laudo indica que há diversos trechos com rede aérea e/ou subterrânea dentro da área em questão, contudo alguns condicionantes são considerados para a determinação de interferência. No caso de redes aéreas de média e baixa tensão, são analisados a locação final de postes em relação às vias e áreas pavimentadas. As normas da Neoenergia estabelecem uma distância horizontal mínima de 0,2 metros entre o início da calçada (meio-fio) e a face do poste, devendo ser remanejados quaisquer postes que não sigam esses parâmetros.

Além disso, o Laudo ressalta a necessidade de cuidados durante a execução de obras no local, sendo necessário um afastamento de segurança de 2 metros quando houver qualquer escavação com profundidade superior a 0,5 metros, garantindo a estabilidade mecânica dos postes.

Para cabos e demais equipamentos energizados em rede aérea, é necessário estabelecer uma distância de segurança entre as redes elétricas e as edificações, de acordo com a tensão da rede presente no local. Assim, conforme estabelecido nas normas da Neoenergia, baseadas na NBR 15688/2009 e no Edital de Notificação referente à ação n° 31408/93 de 16 de dezembro de 1993, para redes em média tensão, deve haver um afastamento horizontal mínimo de 1,5 metros entre qualquer elemento energizado e a parede da edificação, e para redes de baixa tensão, a distância de segurança deve ser de 1 metro.

No caso de redes subterrâneas, o Laudo Técnico informa que não se deve vedar ou impedir o acesso de funcionários da Neoenergia às caixas existentes em campo. Deve-se evitar, também, o perfuramento ou revolvimento do solo na linha que une duas caixas subterrâneas adjacentes, evitando a exposição de dutos e cabos. É necessário, além disso, a fim de evitar a sobre ou subexposição da alvenaria de acesso à caixa (pescoço), respeitar o nivelamento da tampa da caixa subterrânea em obras que envolvam alteração do nível do terreno, sendo as características do solo, topografia e existência de interferências elementos influenciadores na profundidade de instalação dos dutos subterrâneos. No caso de ativos elétricos em subsolo, deve haver distribuição de ramais de ligação de consumidores que se alinham, em baixa profundidades, entre postes de distribuição e os pontaletes de entrega de energia.

Para os postes de iluminação ornamental devem ser enterrados diretamente no solo, sem dutos, com uma profundidade média de 50 centímetros, tendo sua estabilidade mecânica garantida ao evitar escavações muito próximas entre eles. Além disso, buscando preservar a integridade dos cabos, é necessário evitar o revolvimento de solo nos alinhamentos entre postes.

O Laudo Técnico ressalta que as normas de acessibilidade, da Lei nº 258, de 05 de maio de 1992 e suas alterações, devem ser seguidas para os projetos de vias, calçadas ou acessos e suas distâncias para os equipamentos da Neoenergia. Destaca, ainda, a necessidade do cumprimento das Normas Técnicas de Segurança do Trabalho para a colocação de equipamentos ou infraestruturas próximas às redes aéreas da Neoenergia e adverte quanto à necessidade de que cuidados especiais sejam tomados na construção ou escavação em locais próximos de redes elétricas, sendo necessário o ressarcimento de eventuais danos à concessionária.

A Carta nº 347/2024 – DGC informou que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, desde que o empreendedor cumpra as condições regulatórias a seguir:

- Submeter projeto elétrico para aprovação da distribuidora;
- Implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição elétrica e iluminação pública;
- Atender as distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas e observar espaços para implantação das redes em conformidade com a Lei de Acessibilidade.

Também ressaltou que o projeto do empreendimento deverá ser apresentado com cópia do projeto aprovado pela autoridade competente, licenças urbanísticas e ambientais de acordo com a legislação vigente, e memorial descritivo para elaboração de estudo técnico que avaliará a capacidade de atendimento da rede existente e indicará eventuais necessidade e providências.

Por fim, informou que a Neoenergia será responsável exclusivamente pelas obras de conexão e que durante todo o processo poderão ser solicitadas informações técnicas e regulatórias adicionais, conforme Resolução Normativa n. 1000/2021-ANEEL.

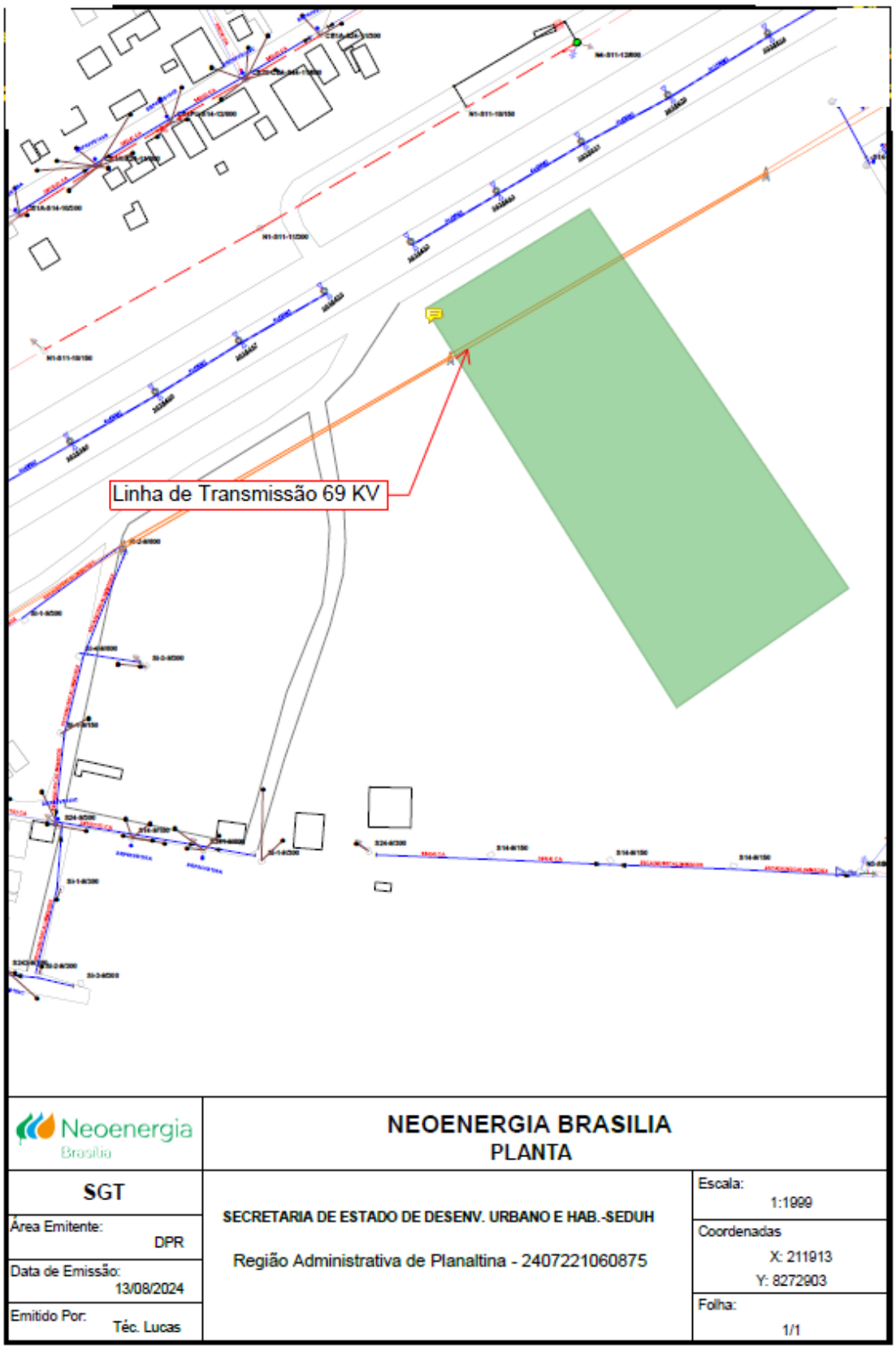

Figura 6: Croqui de interferências.
Fonte: Neoenergia.

Soluções de projeto: As interferências serão solucionadas conforme indicado e orientado pelo Laudo Técnico da Neoenergia, e considerando a existência das redes, a interligação para fornecimento de energia do empreendimento será solicitada pelo empreendedor.

5.4. Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB

Número do Documento: Ofício nº 208/2024 – CAESB/DE/ESE/ESET e Termo de Viabilidade Estratégica (TVE) nº 044/2024

Data de emissão: 30 de julho de 2024 e 20 de agosto de 2024

Informações Atualizadas: Considerando a poligonal, o Ofício nº 208/2024 informa que não há interferências com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, conforme Cadastros Técnicos dos Sistemas de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário, a seguir:

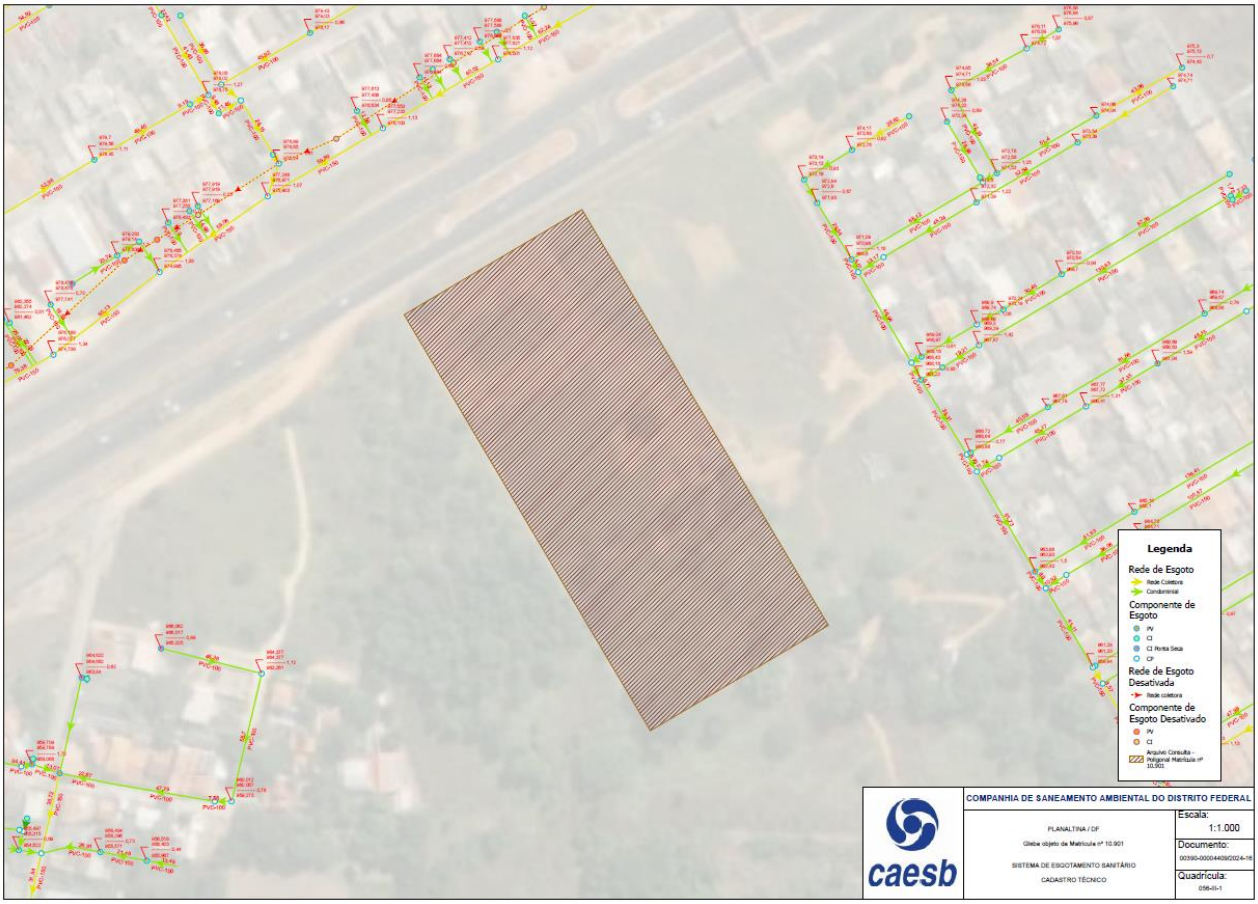

Figura 7: Planta de Cadastro Técnico do Sistema de Esgotamento Sanitário.
Fonte: CAESB.

Figura 8: Planta de Cadastro Técnico do Sistema de Abastecimento de Água.
Fonte: CAESB.

O Ofício nº 208/2024 – CAESB/DE/ESE/ESET informou, quanto a análise de interferências, que as redes projetadas devem obedecer ao projeto urbano de áreas regularizadas ou o parcelamento, nas áreas em regularização, e que a faixa de servidão poderá ser regularizada em casos excepcionais.
Orientou que, quanto à implantação dos serviços de drenagem, tubulação para central de gás e cabeamentos de fibra ótica e subterrâneo de energia, nos cruzamentos com as redes da Caesb, sejam observadas as redes de abastecimento de água e redes de esgoto. Diante disso, informou que a área abaixo da rede de abastecimento de água poderá ser ocupada desde que observada a distância mínima a partir da geratriz inferior da tubulação existente e os diâmetros mínimos e máximos. E no caso das redes de esgotamento sanitário, orientou que a área abaixo e acima poderá ser ocupada desde que a distância mínima entre a geratriz mais próxima dos tubos seja igual a uma vez o diâmetro da rede.
Recomendou a utilização do Cadastro Técnico do Sistema de Abastecimento de Água e do Sistema de Esgotamento Sanitário durante o desenvolvimento do projeto para evitar remanejamentos de redes e/ou dispositivos dos Sistemas Caesb. Se necessária a avaliação e o estudo de remanejamento, proceder conforme critérios 2.1 a 2.5

Termo de Viabilidade Estratégica (TVE) nº 044/2024, referente a viabilidade de atendimento com abastecimento de água e esgotamento sanitário para a área em questão, informou não constar interferência com redes implantadas de água e de esgotamento sanitário, conforme plantas de Cadastro Técnico. Alertou que no caso de redes implantadas nas imediações da área, serão

necessárias medidas de proteção das redes, observando-se os parâmetros mínimos de recobrimento e faixas de servidão. Recomendou a utilização dos Cadastros Técnicos durante a elaboração do projeto a fim de evitar remanejamentos de redes e/ou dispositivos da concessionária.

Quanto ao **Sistema de Abastecimento de Água (SAA)** e ao **Sistema de Esgotamento Sanitário (SES)**, o TVE nº 044/2024 informou haver sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário implantados nas proximidades do empreendimento, porém a definição das alternativas de atendimento de novas áreas está sujeita à análise específica após apresentação do Estudo Preliminar de Urbanismo aprovado pela Seduh.

As diretrizes para SAA e SES do TVE nº 044/2024 dispõe que o atendimento com redes de água e esgoto para os parcelamentos urbanos com áreas de caráter privado, como lotes comerciais, institucionais, entre outros, poderão se dar pelas seguintes alternativas

> 5.1.1.1. Atendimento pelo sistema público caso haja capacidade de atendimento dentro do cronograma de implantação;
>
> 5.1.1.2. Atendimento com sistema independente implantado pelo empreendedor e doado para operação e manutenção pela Caesb;
>
> 5.1.1.3. Atendimento com sistema independente implantado e operado pelo empreendedor, solução viável apenas se tais lotes estiverem vinculados a uma Associação de proprietários do empreendimento. (TVE nº 044/2024)

Ainda, para áreas de caráter público, como ELUP, EPC, Institucional EP, entre outros, informou que o atendimento poderá ser realizado pelo sistema público caso haja disponibilidade dentro do cronograma de implantação, e caso não seja possível, essas áreas deverão ser interligadas ao sistema independente do empreendimento, com custos de inteira responsabilidade da Associação de Proprietários do Empreendimento.

O documento reforçou que as alternativas de viabilidade de atendimento para o parcelamento somente poderão ser definidas para o empreendimento após a apresentação do Estudo Preliminar de Urbanismo aprovado pela Seduh. Para isso, deverá ser realizada consulta de viabilidade de atendimento junto à Caesb, quando poderá ser emitido o Termo de Viabilidade Técnica (TVT). Caso conveniente, deverá ser desenvolvido Estudo de Concepção do SAA e SES conforme alternativas indicadas no TVT, a ser submetido para aprovação da Caesb.

Soluções de projeto: Conforme respostas da CAESB, existem redes de abastecimento de água e sistema de esgotamento sanitário nas proximidades do empreendimento, e vincula a emissão do Termo de Viabilidade Técnica (TVT) a apresentação do Estudo preliminar aprovado.

A Solução proposta pelo empreendimento será estabelecida com a emissão do Termo de Viabilidade Técnica (TVT), mas pretende-se que se viabilize pela interligação com as redes existentes, tanto em relação ao Sistema de Abastecimento de Água, quanto em relação ao Sistema de Esgotamento Sanitário.

5.5. Serviço de Limpeza Urbana – SLU

Número do Documento: Despacho – SLU/PRESI/DITEC, Despacho – SLU/PRESI/DILUR e Despacho – SLU/PRESI/COGEO encaminhados pelo Ofício nº 703/2024 – SLU/PRESI/AEXEC
Data de emissão: 22 de julho de 2024, 23 de julho de 2024 e 24 de julho de 2024

Informações Atualizadas: O Despacho – SLU/PRESI/DITEC informou que a coleta e transporte de resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações de novo setor habitacional, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos, não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observando as normativas vigentes.

Destacou a padronização de procedimentos operacionais e dos equipamentos estabelecida pela Instrução Normativa nº 114, de 24 de novembro de 2016, e a orientação para a população quanto ao correto acondicionamento de resíduos sólidos urbanos, ressaltando que a separação e armazenamento provisório do lixo domiciliar, junto ao planejamento para isso, são de responsabilidade do gerador.

Informou que o SLU fornece orientação mínima sobre o padrão de cestos coletores de resíduos em calçadas e passeios públicos a serem utilizados, e que o Distrito Federal é responsável por promover e realizar a limpeza urbana e o manejo de resíduos sólidos em seu conjunto de atividades, infraestruturas e instalações operacionais de coleta, transporte, transbordo, tratamento e destino dos resíduos domiciliares e oriundos da limpeza pública em todo o seu território, incluídas as novas áreas urbanizadas. Indicou que outros tipos de coleta são de responsabilidade do gerador de resíduos (Lei dos Crimes Ambientais) visto que não estão no escopo dos serviços do SLU.

O Despacho – SLU/PRESI/DITEC informou que o DF possui quatro áreas de transbordo oficiais de uso exclusivo do SLU, onde são encaminhados resíduos domiciliares comuns, não havendo movimentação de entulho nestas estações. Por fim, ressaltou que as informações sobre a localidade em específico são de competência do Setor pertencente à Região Administrativa, assim, poderão ser passadas com maior precisão pela Comissão Executora, bem como pela Coordenação de Geoinformação.

O Despacho – SLU/PRESI/DILUR, com relação à capacidade de prestação de serviços de limpeza urbana na região do parcelamento, informou que o SLU/DF realiza coleta dos resíduos domiciliares e equiparados nas proximidades na região. Por isso, afirmou que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos resíduos seja classificado como domiciliar ou equiparado, ou seja volume limitado a 120 litros/dia por unidade autônoma. Todavia, se faz necessário informar ao SLU quando deverão ser iniciadas as coletas para que a ação seja planejada no itinerário existente.

Ressaltou que o SLU/DF não é responsável pela coleta e destinação de resíduos sólidos especiais. E caso o parcelamento compreenda unidades comerciais que gerem resíduos em volume superior ao

limite estabelecido, estas devem assumir integralmente a responsabilidade pelo gerenciamento ambiental adequado dos seus resíduos.

Com relação à existência de projetos para implantação de infraestruturas relativas aos serviços de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos urbanos para a região de estudo, recomendou que sejam solicitadas orientações por parte do usuário relativas à quantidade necessária e o local apropriado para localização de contêiner de resíduos em áreas públicas. Informou também que devem ser previstas vias adequadas de acesso para caminhões a fim de viabilizar as coletas e a realização dos serviços.

Com relação às orientações relativas à gestão de resíduos sólidos para a população, salientou que o usuário dos serviços públicos deverá realizar a segregação dos resíduos em secos e úmidos, acondicionando-os separadamente e disponibilizando para coleta nos dias e horários estabelecidos. O gerador também deverá providenciar os recipientes necessários para acondicionamento adequado do lixo, observando as características e seus quantitativos.

Por fim, os resíduos especiais e volumosos deverão ser entregues em Pontos de Entrega Voluntária (PEVs) e os resíduos perigosos, tais como medicamentos em desuso, lâmpadas, eletroeletrônicos, pneus e pilhas e baterias, deverão ser entregues nos Pontos de Entrega Voluntária da Logística Reserva de cada tipo de resíduos. Sendo proibido o descarte destes para coleta pública.

O Despacho – SLU/PRESI/COGEO informou que atualmente o parcelamento em questão não é atendido pelos serviços de manejo e limpeza urbana prestados pela autarquia. Entretanto, conforme o ilustrado no croqui abaixo, é constatada a disponibilidade de serviços de coleta convencional e coleta seletiva nas adjacências do empreendimento, concluindo-se, portanto, não haver impacto significativo quanto à capacidade de atendimento pelo SLU.

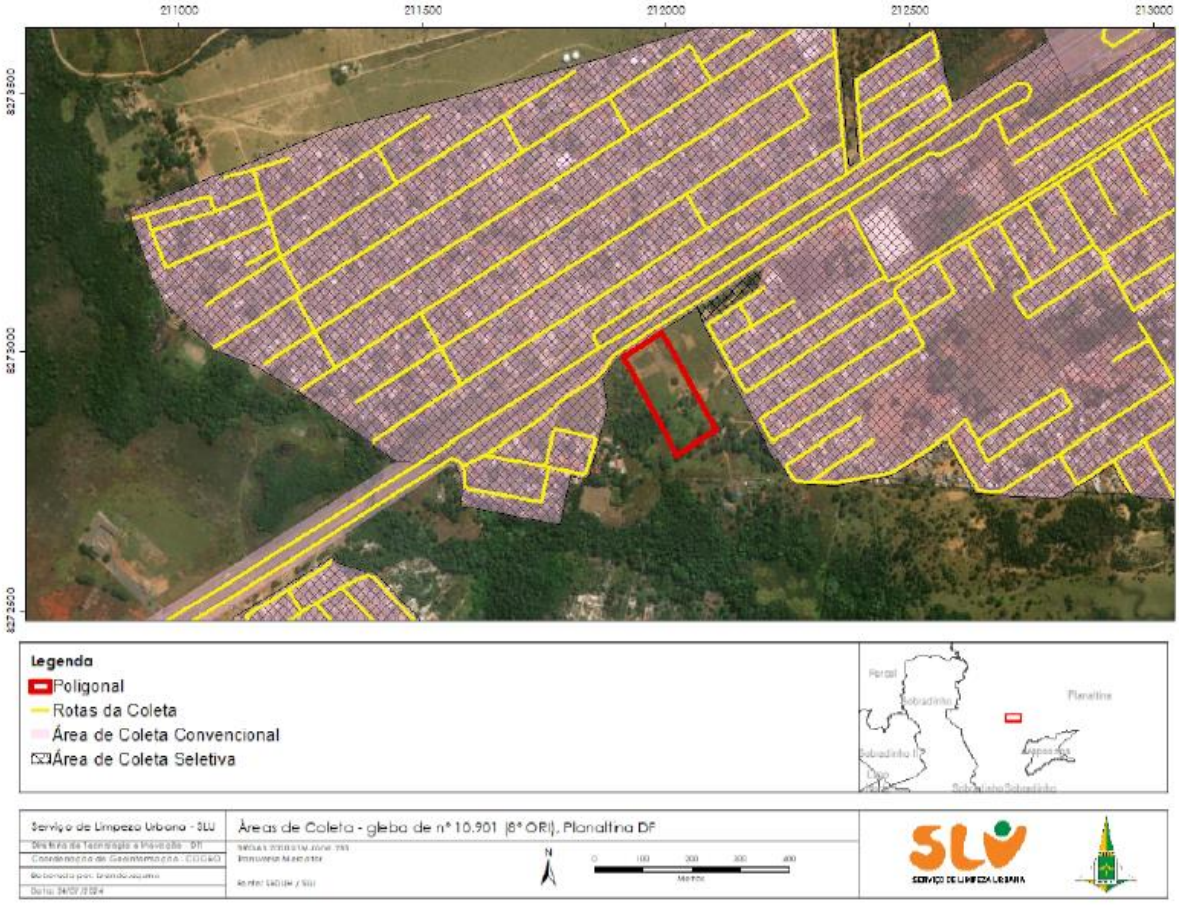

Figura 9: Prestação de serviços de limpeza urbana nas proximidades do parcelamento urbano em Planaltina
Fonte: SLU.

Soluções de Projeto: A coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos gerados no parcelamento serão limitadas às coletas convencional e seletiva em logradouros públicos pavimentados e com dimensões adequadas, não impedindo a manobra dos caminhões compactadores e observando as normativas existentes, conforme orientações apresentadas pelo SLU.

5.6. Departamento de Estradas e Rodagem – DER

Número do Documento: Despacho – DER-DF/DIDOM/GECAL/NUAPR, Despacho – DER-DF/PRESI/SUTEC e Despacho – DER-DF/SUTRAN/DITRA/GEPLAT
Data de emissão: 05 de agosto de 2024, 28 de agosto de 2024 e 03 de setembro de 2024
Informações Atualizadas: O Despacho – DER-DF/DIDOM/GECAL/NUAPR informou que a poligonal do parcelamento se sobrepõe à faixa de domínio, mas **não interfere** nela, conforme croqui apresentado abaixo. Em relação a faixa "non aedificandi", a Lei nº 13.913, de 25 de novembro de 2019, que altera o Art. 4º da Lei nº 6.766, estabelece as seguintes alterações:

> "de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderão ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco)metros de cada lado.
>
> III-A. – ao longo das águas correntes e dormentes e da faixa de domínio das ferrovias, serão obrigatórias a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado;
>
> § 5º
>
> As edificações localizadas nas áreas contíguas às faixas de domínio público dos trechos de rodovia que atravessem perímetros urbanos ou áreas urbanizadas passíveis de serem incluídas em perímetro urbano, desde que construídas até a data de promulgação deste parágrafo, ficam dispensadas da observância da exigência prevista no inciso III do caput deste artigo, salvo por ato devidamente fundamentado do poder público municipal ou distrital." (NR). (Despacho – DER-DF/DIDOM/GECAL/NUAPR)

O Despacho – DER-DF/PRESI/SUTEC informou não haver interferências com a implantação e adequação do BRT-Norte e com a execução da implantação da 3ª Faixa de rolamento na BR-020 (trecho do Complexo Viário Padre Jonas Vettoraci até o entroncamento da DF-230).

O Despacho – DER-DF/SUTRAN/DITRA/GEPLAT informou que para uma análise adequada sobre a necessidade de estudo de trânsito para empreendimentos classificados como Polos Geradores de Viagens, o processo deverá abranger informações sobre o projeto urbanístico, número de unidades residenciais e/ou comerciais, área computável/construída dos usos e densidade populacional do parcelamento.
Após tratativas da Gerência de Planejamento de Tráfego com a SEDUH, o projeto de urbanismo é apresentado e analisado em etapas seguintes, uma vez disponibilizadas ao interessado as informações prévias, necessárias ao desenvolvimento do projeto. Além disso, considerando as obrigações do parcelador dispostas na Lei Federal nº 6.766/79, a partir das respostas às consultas

iniciais, o interessado deverá entrar em contato diretamente com as respectivas concessionárias de serviços públicos e órgão prestadores de serviços públicos para continuidade dos processos e apresentação das soluções de projetos de infraestrutura necessários à viabilização do parcelamento do solo.

Figura 10: Croqui da Faixa de Domínio
Fonte: DER-DF

6. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

6.1. Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central

Conforme a Figura 11, a gleba desse parcelamento está inserida na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central, criada pelo Decreto de 10 de janeiro de 2002. Para a ocupação na área recomenda-se observar as diretrizes específicas estabelecidas por seu Plano de Manejo, aprovado pela Portaria nº 28, de 17 de abril de 2015.

Figura 11: Localização em relação à APA.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

De acordo com o Zoneamento da APA do Planalto Central, o parcelamento encontra-se na Zona Urbana (ZU), conforme Figura 12.

O Plano de Manejo da APA define a Zona Urbana (ZU) como "*Zona de manejo que engloba as áreas urbanas consolidadas e em processo de regularização*" que objetivam "*contribuir com a promoção de uso sustentável da cidade, com a melhoria da qualidade ambiental urbana".*

É definido, assim, que a ZU "*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: Zoneamento da APA.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

6.2. Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE

De acordo com o Art. 11 do Zoneamento Ecológico-Econômico do DF (ZEE-DF), instituído pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o território do Distrito Federal fica estruturado em Zonas Ecológico-Econômicas com características ambientais, sociais e econômicas próprias, definidas com base nas unidades hidrográficas, nos corredores ecológicos, nos riscos ambientais e nas dinâmicas sociais e econômicas a elas inerentes.

Segundo o ZEE-DF, o parcelamento situa-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade (ZEEDPE), *"destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e os serviços ecossistêmicos*" (ZEE-DF).

Esta Zona está dividida em Subzonas, sendo o parcelamento incidente na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6, conforme Figura 13, definida, conforme Art. 13, como:

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

Figura 13: Subzoneamento do ZEE.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

Para esta Subzona são definidas as seguintes diretrizes, de acordo com o Art. 29 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019:

> I - a implantação das ADP IV e VI, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;
> II - a instituição de programas para promover capacitação e qualificação profissional de mão de obra voltada à interação entre a indústria e as instituições de níveis técnico e superior, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social, conforme o disposto no art. 50, I;
> III - o incentivo à implantação de atividades N1, N3 e N4;
> IV - a atração de empreendimentos-âncora de categoria N5 para o adensamento de cadeias produtivas;
> V - a requalificação da cidade de Planaltina, com vistas à sua preparação como centralidade histórica voltada para a economia da conservação e para o turismo rural e ecológico no Distrito Federal;
> VI - a observância do risco de contaminação do subsolo indicado no Mapa 7 do Anexo Único;
> VII - a redução das perdas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, priorizando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;
> VIII - as intervenções nas Unidades Hidrográficas do Ribeirão Sobradinho e do Alto Rio São Bartolomeu com vistas ao cumprimento de resolução do CRH/DF relativa ao enquadramento de águas superficiais e subterrâneas do Distrito Federal. (ZEE-DF).

Ainda, conforme Art. 9, Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, as atividades produtivas de natureza para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território classificadas como N1, N3, N4 e N5 são descritas da seguinte forma:

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

No âmbito do ZEE-DF, a gleba do parcelamento encontra-se localizada em uma zona de Riscos Ecológicos Colocalizados – 1 Alto ou Muito Alto, conforme Figura 14.

Figura 14: Mapa de Riscos Ecológicos Colocalizados – ZEE-DF.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

Para ocupação na área de Riscos Ecológicos Colocalizados, de acordo com a DIUPE 27/2024, recomenda-se:

3.5.2.1. As soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos Riscos sobrepostos;
3.5.2.2. Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser escolhida a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero;
3.5.2.3. Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, reforçamos que devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e

segurança da estrutura, a manutenção periódica e as condições geotécnicas do terreno, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

Quanto aos riscos ecológicos do território, a área que abrange o projeto está localizada em zonas classificadas como Baixo Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero (Figura 15); Muito Alto Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão (Figura 16); Muito Baixo Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo (Figura 17); Ausência de Cerrado Nativo, em relação ao Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo (Figura 18). Isto posto, para ocupação nos diversos tipos de riscos ecológicos da área de projeto, foram definidas recomendações de acordo com a DIUPE 27/2024, apresentadas a seguir.

Figura 15: Mapa de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – ZEE-DF.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

Para ocupação em área de Baixo Risco de Perda de Área de Recarga de Aquífero, recomenda-se:

3.5.3.1. A aplicação de estratégias de recuperação de vegetação, especialmente nas áreas verdes, com o objetivo de garantir a infiltração da água no solo, associadas às estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;
3.5.3.2. Devem ser observadas as diretrizes contidas no **Plano de Manejo da APA do Planalto Central** referentes à **Zona de Uso Sustentável**, de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos;
3.5.3.3. Deve ser previsto, sempre que possível, a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, sendo essa uma estratégia de recarga natural dos aquíferos;
3.5.3.4. A adoção de estratégias de recarga natural e artificial deverá observar a sua finalidade, a qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, observados também os critérios dispostos no

Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;

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

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

3.5.3.7. Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para garantir maiores percentagens de área permeável. As áreas não impermeabilizadas devem ser preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração; (DIUPE 27/2024)

Figura 16 Mapa de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – ZEE-DF.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

Para ocupação em áreas de Muito Alto Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão, é recomendado:

3.5.4.1. A remoção da cobertura vegetal e do solo superficial deve ocorrer, quando necessário, somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente em época de seca. Em período de chuvas, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

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

3.5.4.3. Lotes de menores dimensões não devem ser totalmente impermeabilizados visando reduzir o escoamento superficial; (DIUPE 27//2024)

Figura 17: Mapa de Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo – ZEE-DF.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

No que se refere à ocupação de áreas de Muito Baixo Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo, as Diretrizes recomendam:

> 3.5.5.1. Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração;
> 3.5.5.2. Observar o disposto na **Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009**, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;
> 3.5.5.3. Observar as orientações constantes no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA**, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;
> 3.5.5.4. Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies; (DIUPE 27/2024)

Figura 18: Mapa de Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – ZEE-DF. Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

Ainda, a poligonal está inserida em região com ausência de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo, em que se recomenda:

> 3.5.6.1. Novas ocupações e implementação de empreendimentos deverão ser objetos de análise a ser solicitada pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida. (DIUPE 27/2024)

6.3. Declividade

Esse projeto de parcelamento apresenta maior declividade nas porções Norte e Sudoeste da poligonal, classificada como ondulado (8 - 20%), sendo as demais áreas identificadas como suave ondulado (3 - 8%), conforme Figura 19.

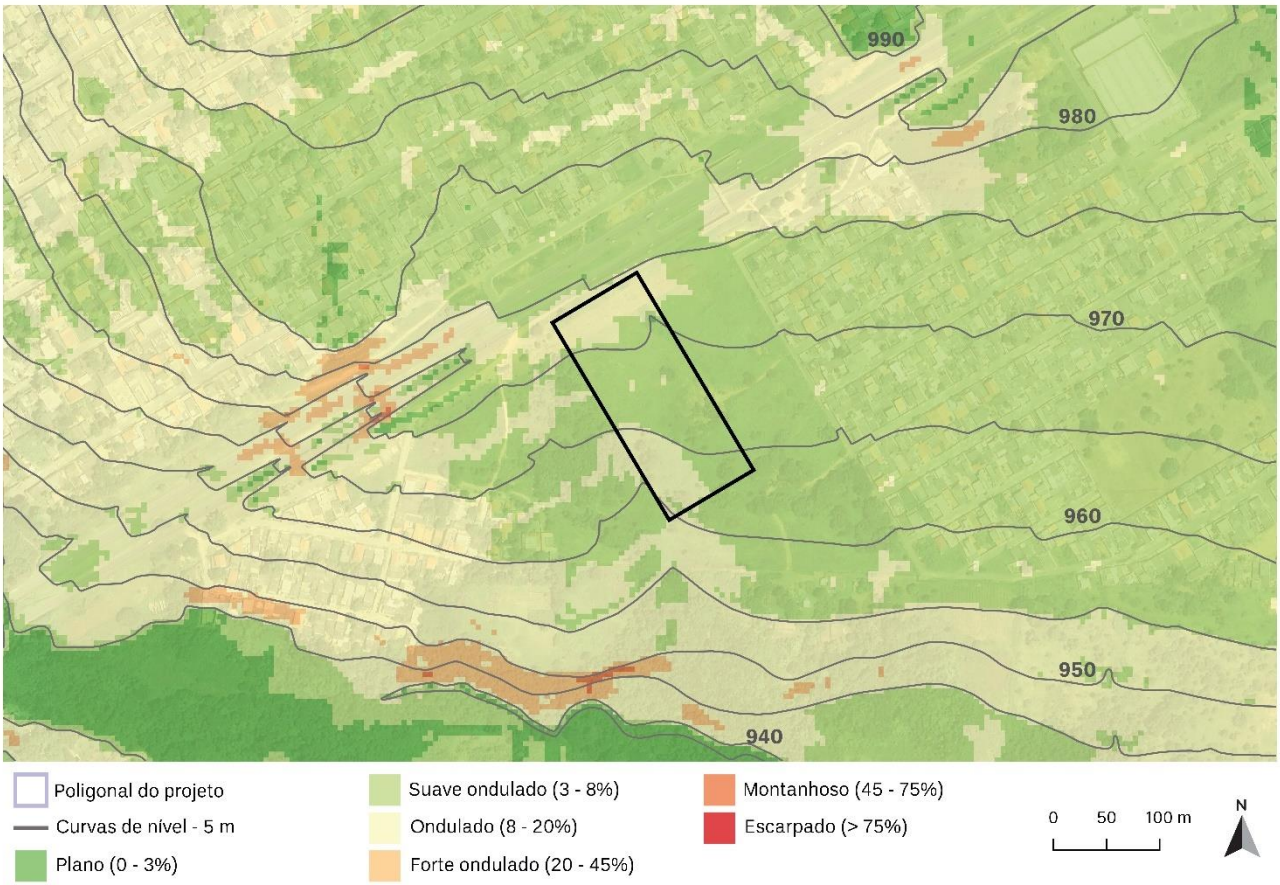

Figura 19: Declividade.
Fonte (metadados): < https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

7. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

7.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 e Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012, a poligonal do projeto se encontra na Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II), conforme a Figura 20.

Figura 20: Zoneamento do PDOT.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

A Zona Urbana de Uso Controlado II é definida pelo Art. 70 como zona *"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"* (PDOT, 2009) e, conforme o Art. 71, "*deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos*" (PDOT, 2009), de acordo com as seguintes diretrizes:

> I – permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;
> II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;
> III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edilícia e fundiária;
> IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;
> V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;
> VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais. (...) (PDOT/2009)

Quanto às Estratégias de Ordenamento Territorial estabelecidas pelo PDOT/2009, conforme o Anexo II, Mapa 2, a área de implantação desse parcelamento está inserida no Área de Regularização de Interesse Social (ARIS) Mestre D'Armas I e no Setor Habitacional Mestre D'Armas, estabelecida para fins de regularização previstos pelo Plano Diretor, conforme Figura 21.

Além disso, segundo o Art.126, Áreas de Regularização de Interesse Social (ARIS) são consideradas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), e objetivam "*a regularização fundiária de assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda".* No entanto, ainda que o parcelamento esteja em uma ARIS, não possui uso residencial tampouco está em condição irregular.

De acordo com o Art. 118, os Setores Habitacionais de Regularização são núcleos urbanos que agregam Áreas de Regularização e áreas não parceladas e objetivam fomentar o ordenamento territorial e o processo de regularização, de estruturação viária e de endereçamento do Distrito Federal.

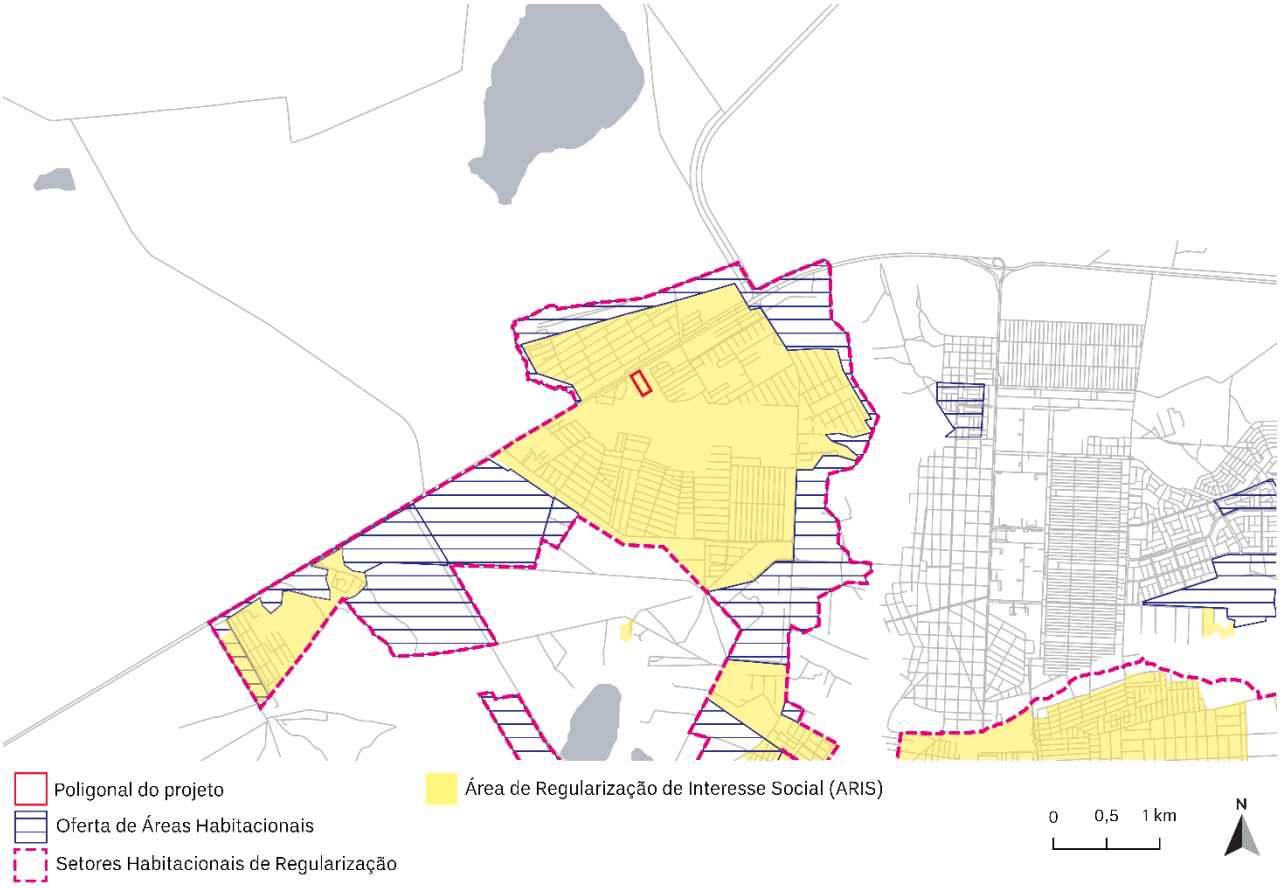

Figura 21: Estratégias de Regularização Fundiária e de Ofertas de Áreas Habitacionais.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

Ainda em relação às Estratégias de Ordenamento Territorial, conforme Anexo II, Mapa 3, a poligonal do parcelamento está às margens da BR-020, classificada como Rede Primária de Transporte Coletivo, conforme as Estratégias de Estruturação Viária. Além disso, conforme estabelecido na DIUR 27/2024, a BR-020 está inclusa no projeto do BRT Norte, responsável por integrar o núcleo urbano de Planaltina ao Plano Piloto.

Quanto às diretrizes de Áreas Públicas, fica definido pelo Art. 43 do PDOT/2009 o seguinte:

> I – percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de

características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo órgão de planejamento urbano do Distrito Federal; (PDOT/2009)

Conforme o Anexo III, Mapa 5 do PDOT/2009, que dispõe sobre as Densidades Demográficas, a poligonal do parcelamento está inserida em zona de média densidade (50 a 150 habitantes por hectare), de acordo com a Figura 22.

Figura 22: Mapa de Densidade.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

7.2. DIUR 05/2016 – Diretrizes Urbanísticas da Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas

As Diretrizes Urbanísticas são ferramentas de planejamento urbano e territorial, sendo elaboradas conforme estratégias de ocupação do território do Distrito Federal, fornecendo subsídios para elaboração de projetos urbanísticos de intervenção em parcelamentos.

A DIUR 05/2016 abrange o Setor Habitacional Mestre D'Armas, áreas do seu entorno e parte urbana oeste de Planaltina, localizados na porção norte do Distrito Federal, na Região Administrativa de Planaltina. Os usos existentes são o rural (agricultura e pecuária) e urbano com a presença de parcelamentos urbanos irregulares.

De acordo com o Zoneamento da DIUR 05/2016, a poligonal desse projeto encontra-se situada nas Zona A e B, conforme Figura 23.

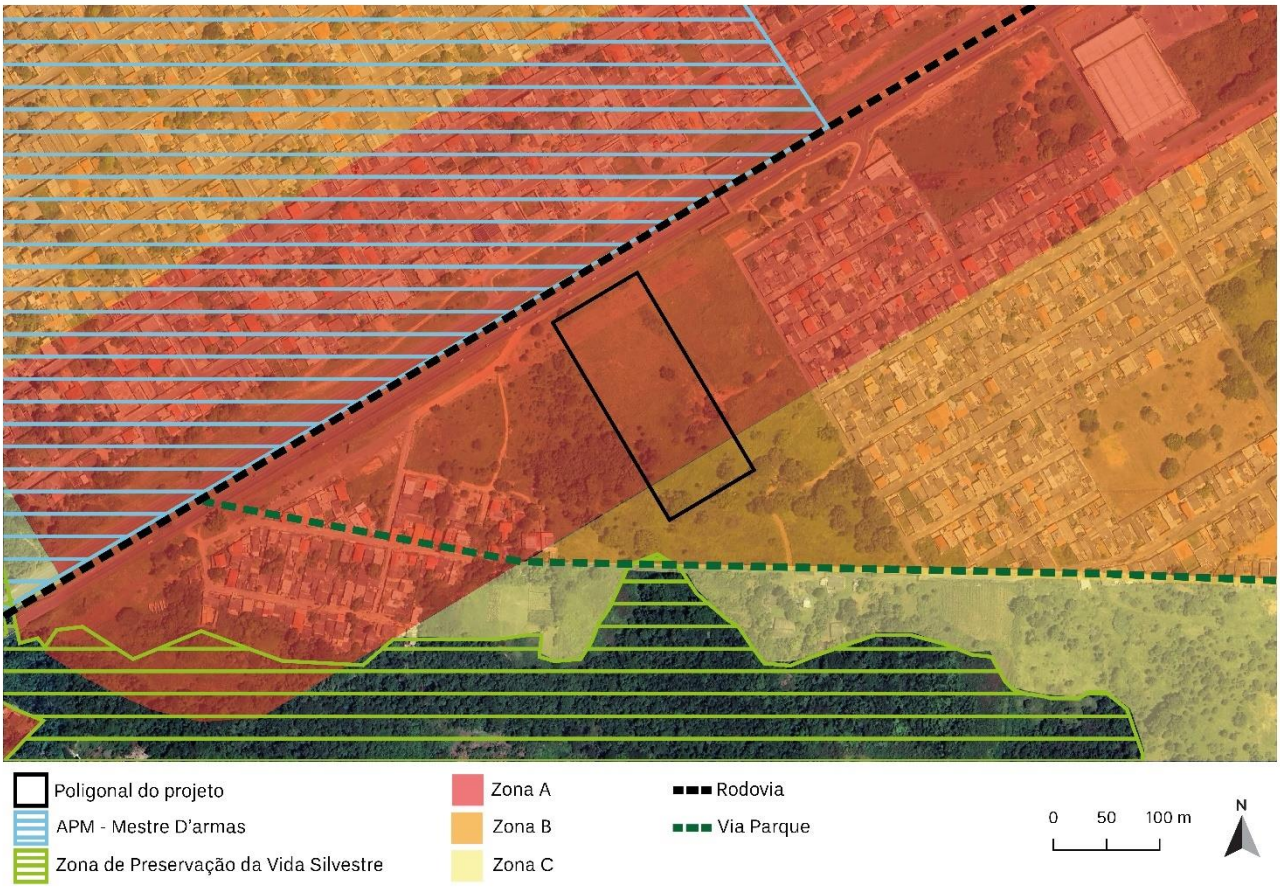

Figura 23: Zoneamento da DIUR 05/2016
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/>. Editada por: AGC Projeto e Planejamento.

De acordo com a DIUR 05/2016:

> A Zona A corresponde às áreas lindeiras às BR-020 e DF-230- numa faixa de, no mínimo, em torno de 100m (cem metros). Devido à sua acessibilidade ao sistema rodoviário e via troncal de transporte coletivo, tem localização estratégica para atividades econômicas de médio e grande porte, que podem proporcionar oferta de emprego a população residente na região. (DIUR 05/2016).

Para tanto, áreas nesta Zona devem ser destinadas *"preferencialmente, a atividades econômicas – comércio, serviços, indústria e institucional ou comunitário - de médio e grande porte nos lotes voltados para a BR-020 e DF-230. O projeto de urbanismo deve prever a criação de lotes com dimensões de aproximadamente 5.000m² a 10.000m²."* (DIUR 05/2016).

Em relação a Zona B das Diretrizes Urbanísticas da Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas – DIUR 05/2016:

> A Zona B deve ser destinada a usos diversificados, sendo admitidos usos institucional, comércio, serviços e industrial compatível com a escala residencial. Ressalta-se a relevância de se mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda, bem como propiciar a diversidade de tipologias de habitação que componham a paisagem urbana. (DIUR 05/2016).

Os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis para a Zona A e Zona B se encontram na Tabela 2, a seguir:

Tabela 2: Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para o Zoneamento da DIUR 05/2016 Fonte: DIUR 05/2016.

Zona	UOS	Coeficiente de Aproveitamento Básico	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade[1] (% Mínimo)
ZONA A	Comércio Bens/Prestação de Serviços de médio e grande porte	1,00	2,00	30	-
	Institucional ou Comunitário	1,00	2,00	30	10%
	Misto	1,00	2,00	30	
	Industrial	1,00	2,00	30	-
ZONA B	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1,00	2,00	23	-
	Institucional ou Comunitário	1,00	2,00	23	10%
	Misto	1,00	2,00	23	
	Residencial – Habitação Coletivas (casas e apartamentos) [2]	1,00	2,00	23	
	Residencial – Habitação Unifamiliar [2]	1,00	2,00	10	
	Industrial de baixa incomodidade	1,00	2,00	23	-

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

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

As Diretrizes de Densidade Populacional da DIUR 05/2016 reiteram que a poligonal do Setor Habitacional Mestre D'Armas se enquadra na faixa de Média Densidade Demográfica, em que se admite de 50 a 150 hab./ha (habitantes por hectare), conforme estabelecido pelo PDOT.

O parcelamento em questão está localizado na Zona de Média Densidade do Setor Habitacional Mestre D'Armas. Dessa forma, as informações referentes à densidade e população máxima de referência permitida estabelecida pela DIUR 05/2016, que considerou o cálculo de 3,3 habitantes por domicílio (IBGE, 2010), encontram-se na Tabela 3, a seguir:

Tabela 3: Tabela de Densidade Populacional aplicada à DIUR 05/2016. Fonte: DIUR 05/2016.

Zona	Área Total (ha)	Densidade Máxima	População Máxima (hab)	Unidades Habitacionais Máximas (3,3 hab/domícilios)
Baixa Densidade	796	50 hab./ha	39.800	12.060 UH
Média Densidade	1.277	150 hab./ha	191.550	58.045 UH

Quanto às Diretrizes de Áreas Públicas, a DIUR 05/2016 reitera o que diz o Art. 43 do PDOT/2009, definindo o percentual mínimo de 15% da área a ser parcelada para a implantação de áreas públicas, Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, Espaço Livre de Uso Público – ELUP e/ou Equipamento Público Urbano – EPU, de uso e domínio público, que deverão ser integrados ao tecido urbano por meio de calçadas, vias, ciclovias e transportes coletivos, de forma a favorecer o acesso da população a estas áreas.

A DIUR 05/2016 informou que o PDOT também estabelece no Anexo II Tabela 2-A, o percentual mínimo de 10% da área do Setor Habitacional Mestre D'armas para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

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

Os 15% ou 10% das áreas a serem parceladas deverão ser destinados à criação de EPC, ELUP e EPU, de uso e domínio público, e deverão ser integrados ao tecido urbano por meio de calçada, via, ciclovia e transporte coletivo, de forma a favorecer o acesso da população a essas áreas.

Ainda, conforme as diretrizes de Áreas Públicas da DIUR 05/2016, o cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve considerar a área passível de parcelamento da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias e redes de infraestrutura.

As Diretrizes de Projeto da DIUR 05/2016 estabelecem a permeabilidade visual mínima de 70% para as divisas de unidades imobiliárias voltadas para vias e outros logradouros públicos, promovendo visibilidade, qualidade estética e segurança do espaço público. Os estacionamentos devem atender aos critérios de acessibilidade e de manutenção de áreas de permeabilidade do solo, sempre que aplicável e possível, além de demarcação de vagas para idosos e pessoas com deficiência, além de motos e bicicletas.

7.3. Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 27/2024

A DIUPE 27/2024 detalha a DIUR 05/2016 – Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas e define as diretrizes de sistema viário e circulação, de uso e ocupação do solo, de áreas públicas, densidade populacional e aspectos ambientais aplicáveis a este parcelamento urbano do solo.

Em relação as Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, conforme a Figura 24, a DIUPE 27/2024 estabelece que a poligonal do parcelamento é acessada pelas Vias de Circulação de Vizinhança, proposta por esta DIUPE, e adjacentes à BR-020, classificada como Via de Circulação Expressa.

Dessa forma, a DIUPE 27/2024 define que:

> 4.1.1.1. A **BR-020** é uma Via de Circulação Expressa e visa a integração do sistema rodoviário;
> 4.1.1.2. As **Vias de Circulação de Vizinhança** visam distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;

Essas Diretrizes ressaltam que todas as propostas de intervenção viária com vias existentes devem passar por consulta e aprovação prévia dos órgãos de trânsito competentes. Determinam que o traçado viário proposto deve garantir a continuidade dos sistemas viários, cicloviário e de pedestres, e a implantação de mobiliário urbano e arborização, sem obstruções ou qualquer impedimento à livre circulação da população, visto que são vias públicas.

Por tratar-se de um traçado indicativo poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que a continuidade e conexão da malha urbana sejam garantidas. Além disso, para promover a

permeabilidade e integração do tecido urbano, além das vias indicadas nesta DIUPE, projeto urbanístico deverá prever sistema viário complementar.

O parcelamento deverá destinar espaço suficiente para implantação de caixas viárias com todos os componentes, considerando também os projetos de sistema viário de parcelamentos aprovados adjacentes, caso existam, para compatibilização e concordância dos traçados viários.

O projeto de sistema viário do parcelamento deverá observar as dimensões mínimas indicadas no Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, na Nota Técnica nº 02/2015-SAUrb/SUAT e no Guia de Urbanização. Além disso, os eixos das caixas das vias limítrofes à gleba devem coincidir com o limite da gleba a ser parcelada ou com o eixo da via existente.

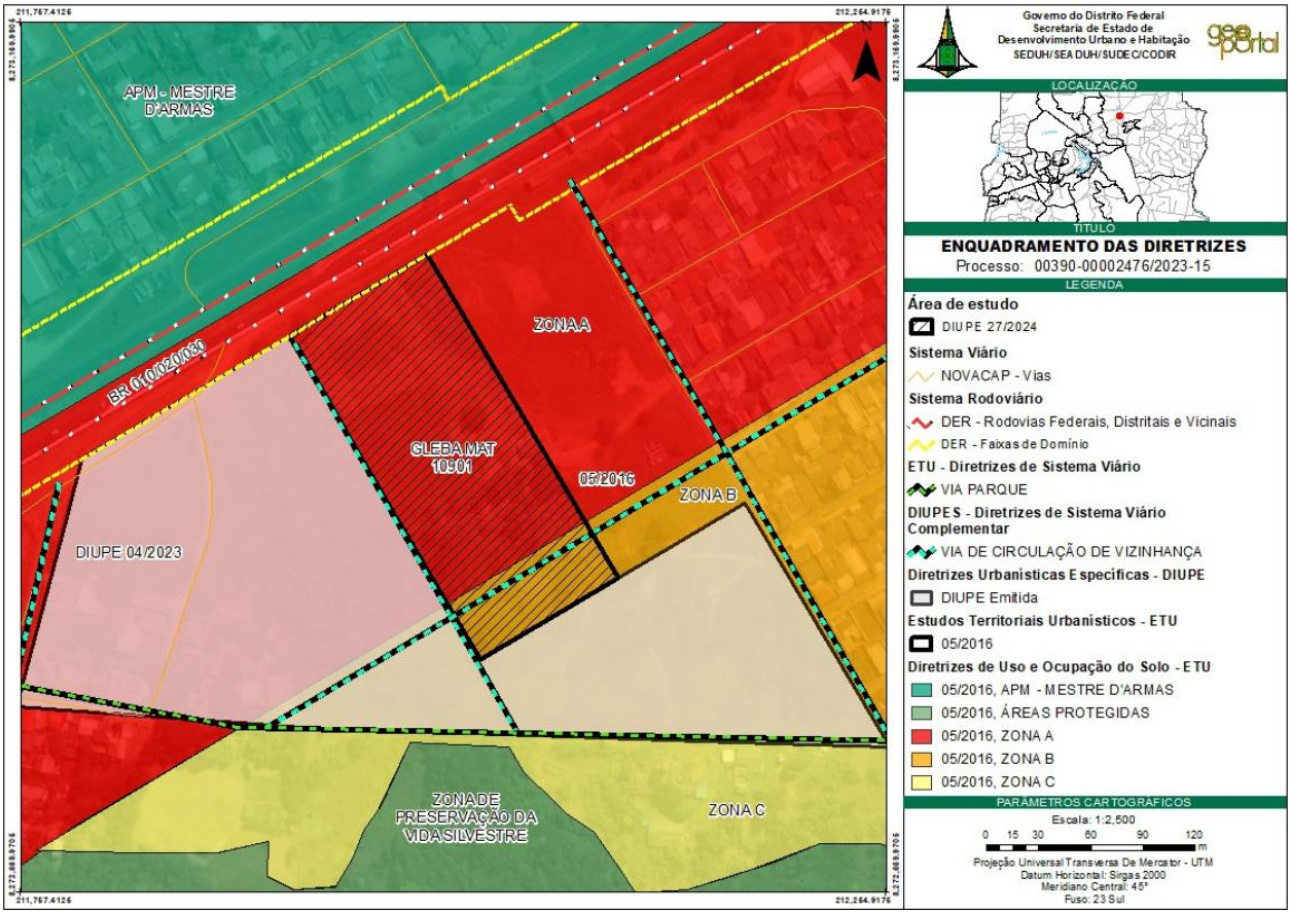

Figura 24: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE.
Fonte: DIUPE 27/2024

Segundo as Diretrizes de Uso e Ocupação da DIUPE 27/2024 a gleba está inserida na Zona A e na Zona B da DIUR 05/2016, descritas da seguinte forma:

> 5.2.1. A **Zona A** corresponde às áreas lindeiras às BR-020 e DF-230 numa faixa de, no mínimo, em torno de 100m (cem metros). Devido à sua acessibilidade ao sistema rodoviário e via troncal de transporte coletivo, tem localização estratégica para atividades econômicas de médio e grande porte, que podem proporcionar oferta de emprego a população residente na região;
> 5.2.2. A **Zona B** corresponde às áreas de baixa ou média sensibilidade ambiental, destina-se a implantação de atividades econômicas de grande e médio porte, reforçando a vocação da região para estimular o desenvolvimento econômico com atividades de comércio de bens e serviços, institucional e indústrias, possibilitando a autonomia da região. Os usos industrial e misto deverão ser compatíveis com a escala residencial;

Ainda que a DIUR 05/2016 preveja diversos parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, a DIUPE 27/2024 admite apenas os usos **Inst** e **Inst EP** para as zonas, conforme tabela a seguir:

Tabela 4: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por zona. Fonte: DIUPE 27/2024.

Zona	UOS	CFA Básico	CFA Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (% Mínima)
Zona A	Inst	1	2	12	20
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
Zona B	Inst	1	2	12	20
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Observações:
1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria UOS Inst EP a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
4. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR 05/2016, referentes à cada UOS. O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá priorizar a adequação das Alturas (m) adotadas de acordo com as variações de Faixas de Área (m²) constantes no Anexo III da LUOS (Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e sua atualização, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);
5. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

As Diretrizes orientam que o projeto urbanístico considere a ocupação existente dos parcelamentos vizinhos, adequando-se aos demais projetos protocolados localizados em seu entorno, com o objetivo de constituir um tecido urbano integrado, com diversidade de funções, continuidade do sistema viário e compatibilidade das características e usos predominantes.

Também recomendam que para quarteirões sejam consideradas, preferencialmente, as medidas máximas de 250 m lineares em cada lateral ou 60.000 m² de área, e que se evite a constituição de becos, vazios intersticiais e fundos de lotes voltados para logradouro público, sendo, nesse último caso, obrigatório o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50% nos tratamentos de divisas de lotes voltados aos ELUP, conforme a LUOS.

No que se refere a densidade populacional estabelecida para o parcelamento, as Diretrizes informam que a poligonal está totalmente inserida na zona de média densidade demográfica do PDOT/2009, conforme Figura 25.

Diante disso, as áreas das zonas de uso e ocupação em que a gleba está inserida, a faixa de densidade admitida e a população mínima e máxima para o parcelamento são descritas na tabela a seguir:

Tabela 5: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE. Fonte: DIUPE 27/2024.

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab./ha)	População mínima (hab.)	População máxima (hab.)
Zona A	1,65	50 a 150	82	247
Zona B	0,34	50 a 150	17	51
Total:			**99**	**298**

Embora seja admitida faixa de densidade populacional pelo PDOT para a gleba, a DIUPE 27/2024 considera apenas UOS Inst e Inst EP, e permite nessas áreas a previsão dos usos exclusivamente de atividades econômicas sem residência.

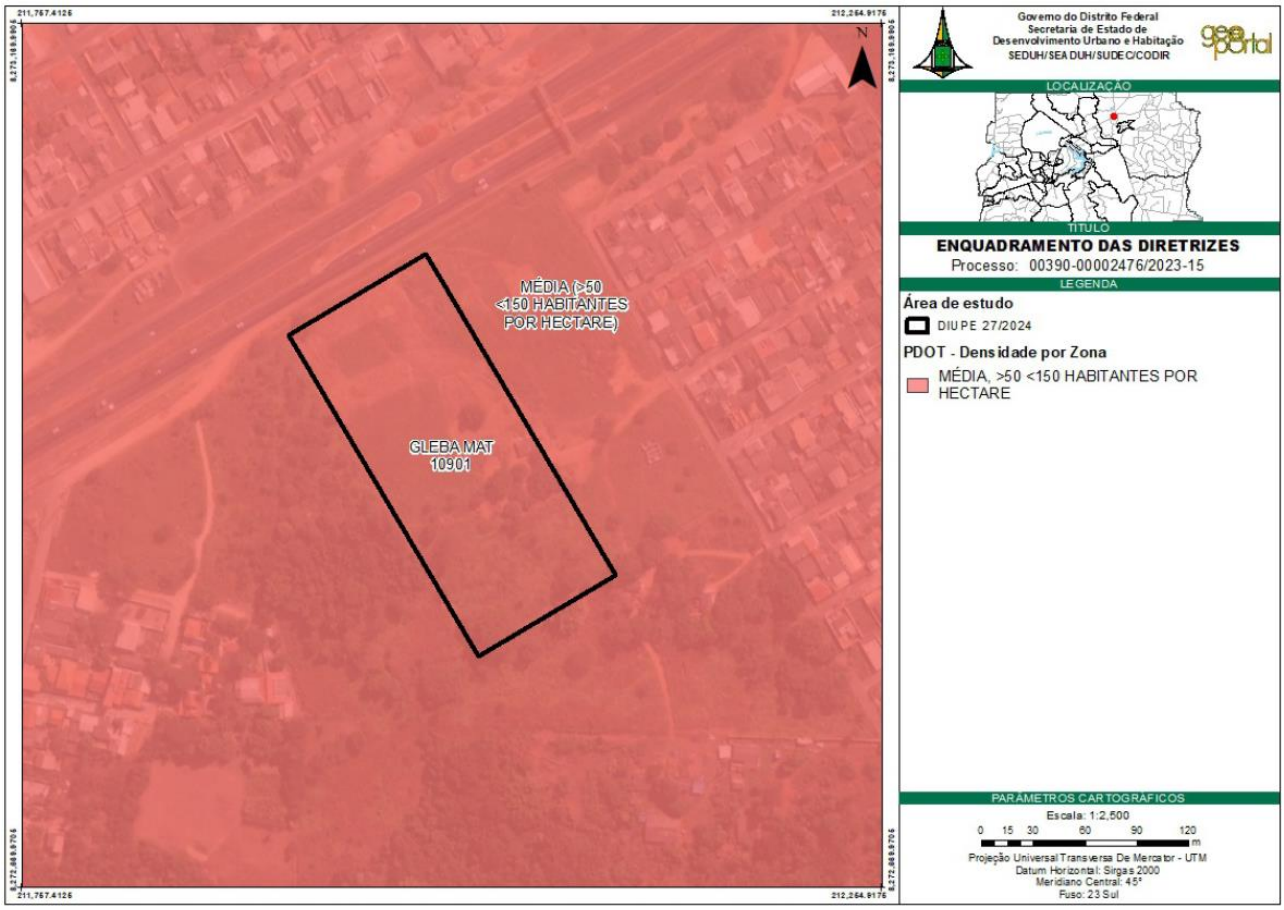

Figura 25: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF.
Fonte: DIUPE 27/2024

Conforme o Art. 43 do PDOT/2009, as Diretrizes de Áreas Públicas da DIUPE 27/2024 destacam que 15% da área parcelável da gleba seja destinado à UOS Inst EP (EPC e/ou EPU) e ELUP, de uso e domínio público.

O percentual de EPU, bem como sua localização e dimensão, podem ser alterados mediante consulta técnica às concessionárias, considerando o princípio de aproveitamento do território. Os EPC e ELUP devem estar incorporados ao tecido urbano pelo sistema viários e seus componentes, de modo a promove franco acesso.

Os Espaços de Livre Uso Público – ELUP, devem ter infraestrutura e mobiliário urbano que possibilitem atividades de lazer e recreação diversificadas, incentivando a apropriação desses espaços pela população. Além disso, os ELUP devem estar, preferencialmente, próximos às áreas de APP, garantindo a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental, mantendo, quando possível, áreas de vegetação nativa.

A DIUPE 27/2024 orienta que lotes localizados no entorno dos ELUP devem dar preferência ao uso misto, a fim de estimular a diversidade e complementaridade de usos, favorecendo a vitalidade e a segurança do espaço. Além disso, conforme estabelecido na LUOS, deve haver a promoção de fachadas ativas e permeabilidade acima de 50%, evitando, também, lotes com fundo voltados para os ELUP. Não são considerados como ELUP áreas pertencentes aos elementos do sistema viário, tampouco áreas em que não seja possível inscrever um círculo com raio de 10 metros.

8. DESCRIÇÃO DO PROJETO

8.1. Informações Gerais

O parcelamento em comento tem o objetivo de viabilizar a criação de um lote institucional para implantação de um Centro de Educação Profissional do SENAC DF. As atividades propostas atenderão as necessidades da população e contribuirão para a região.

O projeto está fundamentado nas legislações vigentes, e obedece às exigências relativas ao sistema viário e criação de áreas públicas complementares estabelecidas pela DIUPE 27/2024.

Dessa forma, o projeto oferece 1 lote de uso Institucional – **Inst**, onde está prevista a implantação de um Centro Educacional, como forma de complementar a oferta de serviços no Distrito Federal, e ainda reserva 1 área para Espaço Livre de Uso Público – **ELUP**, onde, além de constituir espaços qualificados de lazer e recreação para a população, será locada a Bacia de Retenção do parcelamento.

Figura 26: Croqui do parcelamento e Usos propostos.

8.2. Usos e ocupação propostos para o projeto

Conforme a Figura 26, o projeto apresenta o seguinte uso:

UOS Inst

O projeto apresenta **1 lote** com área de **13.872,61 m²,** destinado ao uso Institucional – **UOS Inst**, onde é permitido exclusivamente o uso institucional público ou privado.

Para esse lote é proposta a implantação de um Centro de Educação Profissional, vinculado ao Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial – SENAC/DF.

As áreas com destinação pública serão detalhadas em item próprio.

8.3. Endereçamento

Para o endereçamento do parcelamento optou-se pela seguinte estrutura: **Setor, Quadra, Conjunto e Lote**, como por exemplo, Setor Habitacional Mestre D'Armas, Quadra SENAC, Conjunto 1, Lote 1, conforme Figura 27.

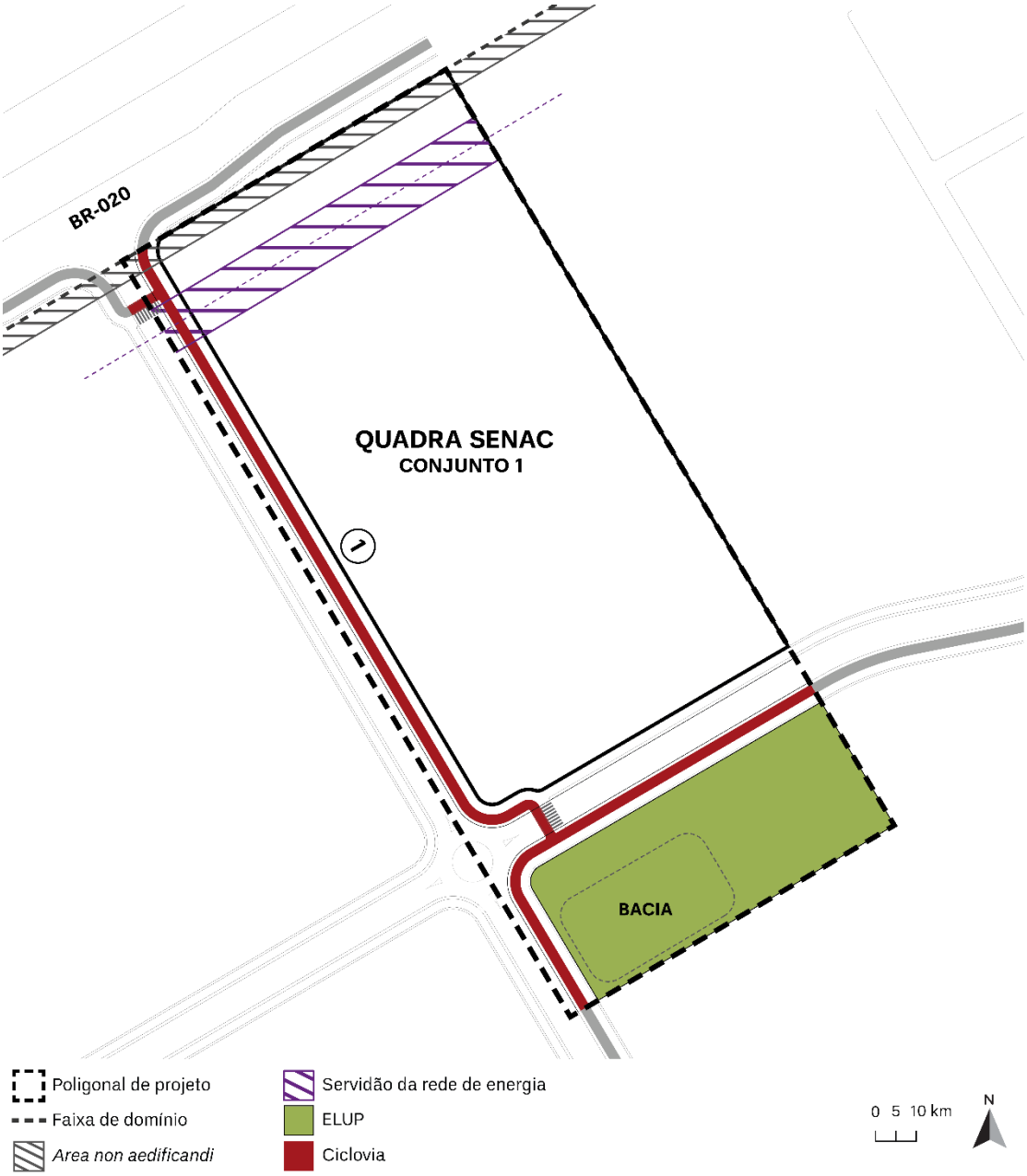

Figura 27: Endereçamento proposto.

8.4. Densidade do Parcelamento

Por se tratar de um projeto destinado exclusivamente à atividade institucional, isto é, sem a oferta de unidades imobiliárias destinadas a habitação, não há previsão de número de habitantes para o empreendimento.

8.5. Concepção do Sistema Viário

O sistema viário proposto considerou as diretrizes de sistema viário previstas pela DIUR 05/2016, bem como o sistema viário complementar da DIUPE 27/2024 e demais DIUPEs adjacentes. Dessa forma, o traçado viário foi estruturado por Vias de Circulação, classificadas neste projeto como **Vias de Circulação de Vizinhança 1** (vias coletoras).

A poligonal do parcelamento é acessada por uma destas vias coletoras, localizada na porção Sudoeste da poligonal e que se conecta à BR-020 (Via de Circulação Expressa), visando a integração do parcelamento ao sistema rodoviário, conforme estabelecido pela DIUPE 27/2024.

Na porção Sudeste, esta via se liga à outra Via de Circulação de Vizinhança 1 do projeto, proposta pela DIUPE 27/2024, que garante franco acesso à área destinada ao ELUP e proporciona acessibilidade as áreas adjacentes ao parcelamento.

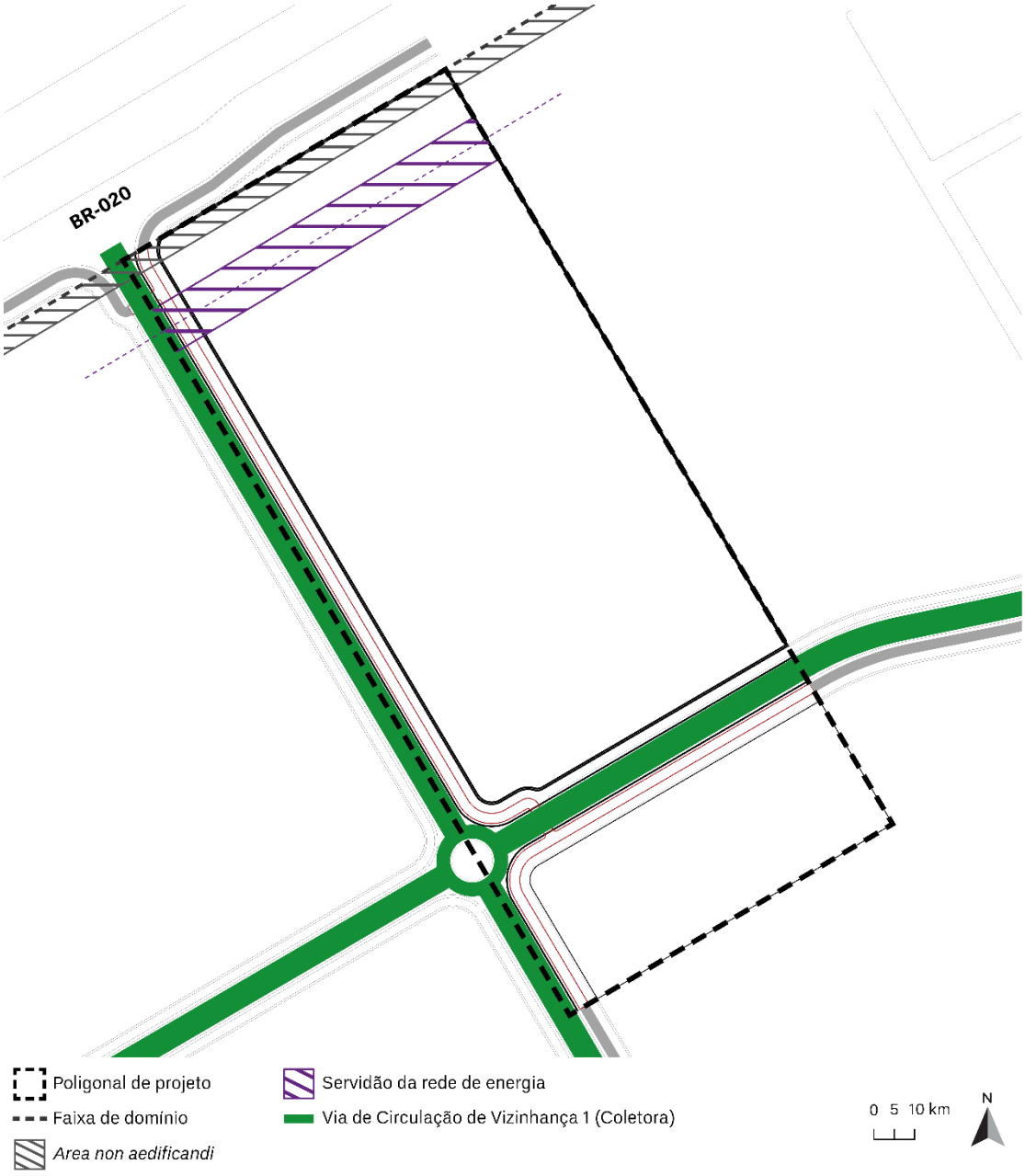

Figura 28: Hierarquia viária do parcelamento.

De acordo com a política de transporte do Distrito Federal no parcelamento estão previstas calçadas arborizadas e ciclovias que ligam o parcelamento às áreas vizinhas, com objetivo de incentivar e facilitar a utilização de meios de transporte não motorizados.

Com base na hierarquia, os perfis viários adotados obedeceram às dimensões mínimas estabelecidas pelo Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, na Nota Técnica n° 02/2015 e na Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2020.

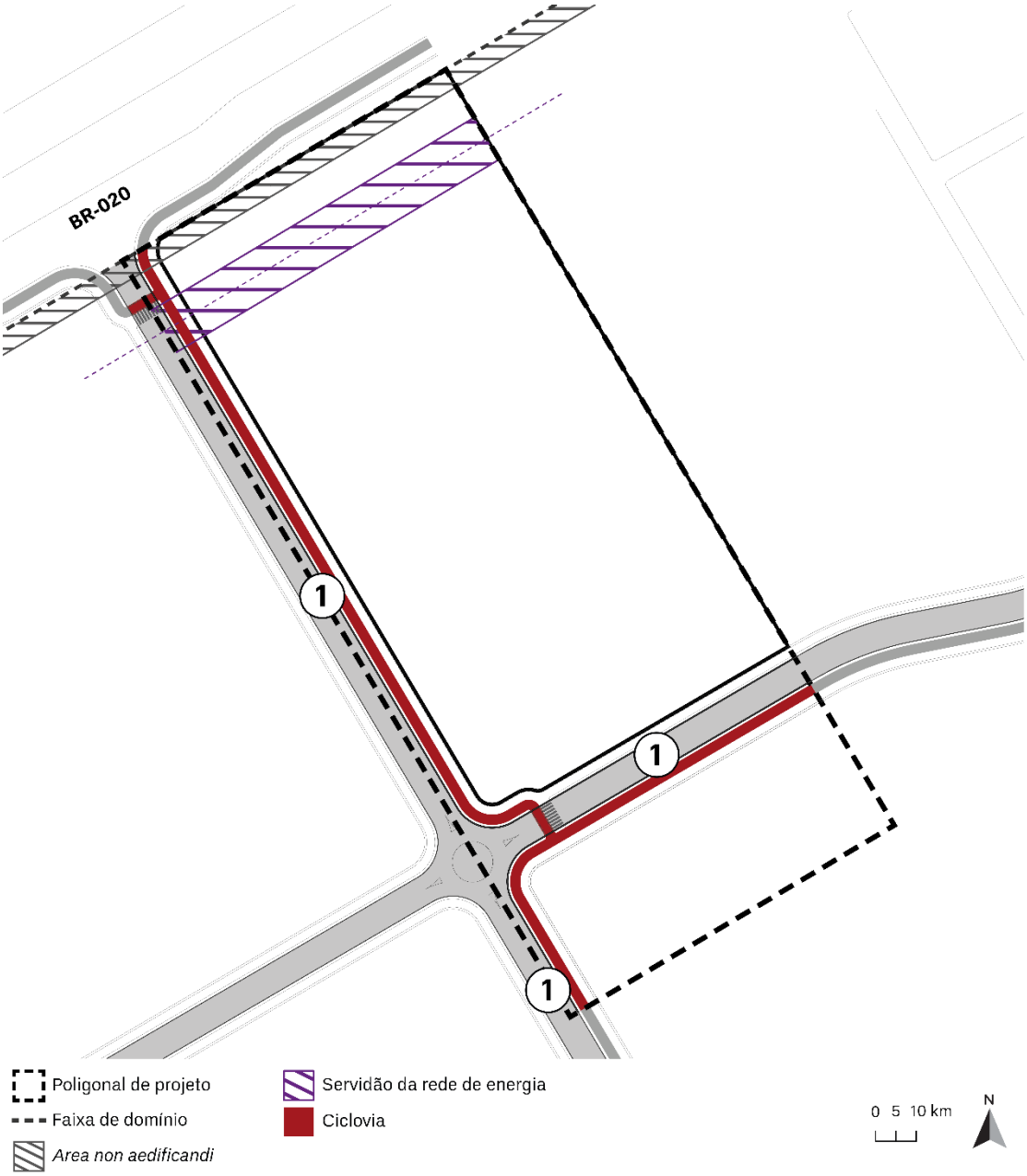

Figura 29: Localização dos perfis viários no parcelamento.

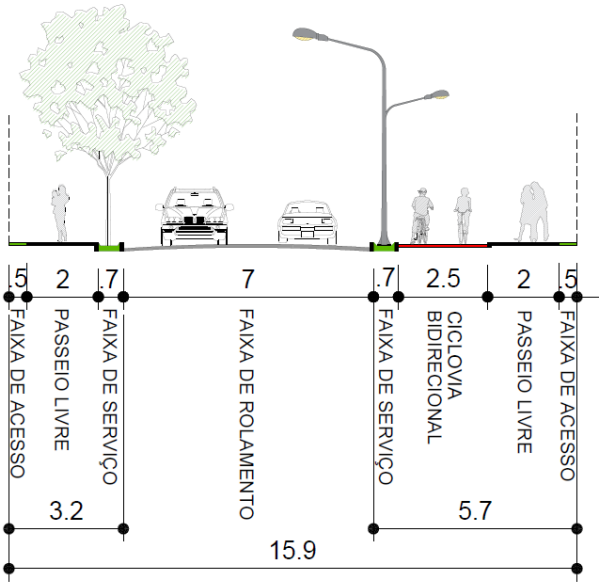

Figura 30: Perfil 1 – Via de Circulação de Vizinhança 1 (Via Coletora).

8.6. Áreas Públicas

Conforme estabelecido nas Diretrizes de Áreas Públicas da DIUPE 27/2024, 15% da área parcelável da gleba deve ser destinado à doação de áreas de uso e domínio público.

Para atender esta finalidade, o projeto destina **1 área** de **2.996,03 m²** para Espaço Livre de Uso Público – **ELUP**, o que corresponde a **15,00%** da área passível de parcelamento. Este ELUP está localizado a Sudeste da gleba e seu franco acesso é garantido pelas Vias de Circulação de Vizinhança 1 do parcelamento.

Além disso, dentro deste Espaço Livre de Uso Público será implantada a Bacia de Retenção do parcelamento, que apresenta 901,79 m² de área e ocupa aproximadamente 30,10% da área do ELUP. Portanto, visto que haverá dispositivo de drenagem pluvial em área destinada a ELUP, será apresentado Projeto de Paisagismo – PSG qualificando o espaço nos termos do Decreto nº 46.143, de 19 de agosto de 2024.

Dessa forma, o projeto busca qualificar positivamente o espaço urbano com a doação de áreas públicas, bem como atende às exigências legais (inciso I do Art. 43 do PDOT) e os percentuais estabelecidos pelas diretrizes vigentes, conforme Figura 31.

Tabela 6: Quadro de áreas dos equipamentos públicos.

Área Passível de Parcelamento	**19.973,56**	**100%**

ENDEREÇO PROPOSTO	**ÁREA (m²)**	**PERCENTUAL (%)**
ELUP	2.996,03	15,00
TOTAL	**2.996,03**	**15,00**

Figura 31: Áreas Públicas.

8.7. QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		**19.973,56**	**100**
1. Unidades Imobiliárias			
a. Inst	1	13.872,61	69,45
Total	**1**	**13.872,61**	**69,45**
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		2.996,03	15,00
b. EPU [1]		0,00	0,00
c. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		3.104,92	15,55
ELUP + EPU [1] = 2a + 2b		**2.996,03**	**15,00**
ELUP + EPU [1] + Circulação [2] = 2a + 2b + 2c		**6.100,95**	**30,55**

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

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

9. PERMEABILIDADE

A permeabilidade geral deste projeto de urbanismo, descrita na Tabela 7, foi estabelecida com base nas Diretrizes de Uso e Ocupação do solo por zona da DIUPE 27/2024, que estabelece taxa de permeabilidade mínima de 20% para lotes UOS Inst, localizados na Zona A e Zona B, e UOS Inst EP, conforme parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.

Tabela 7: Quadro de permeabilidade do geral do parcelamento.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	TAXA DE PERM. (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	**19.973,56**			**100%**
a. Inst	13.872,61	20%	2.774,52	13,89%
b. ELUP	2.996,03	80%	2.396,82	12,00%
c. Sistema viário (canteiros, faixas de acesso e faixas de serviço)	3.104,92	14,077%	437,09	2,188%
TOTAL DA ÁREA PERMEÁVEL (m²)	**5.608,44**			**28,08%**

(1) Conforme Art. 11 da LUOS.

10. QUADRO SÍNTESE DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

USO	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
Inst	13.800 <a<13.900	1,00	2,00	70%	20%	12,00	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido - Tipo 2

LEGENDA

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

NOTAS / PLANALTINA

(1) UOS: As edificações deverão utilizar tipos estruturais e construtivos adequados para os solos hidromórficos e geotecnicamente instáveis, nos casos dos lotes adjacentes à APP do Ribeirão Mestre D'Armas.

(2) UOS: Nos lotes e Chácaras, lindeiras ao Parque Ecológico e Vivencial Estância, as edificações deverão atentar principalmente para as fundações adequadas a solos alagadiços e com risco médio de erosão, bem como, utilizar detalhes construtivos que isolem a superestrutura das edificações com relação à umidade do solo / De acordo com a LI – corretiva n.º 036/2014, é proibido: 1 – A construção de muros e outros obstáculos incompatíveis com a implantação de corredores ecológicos 2 – O uso de vidros transparentes e espelhados nos muros das unidades imobiliárias, inclusive nos muros de parcelamentos que propiciem a colisão de aves.

(3) UOS: Além do atendimento aos parâmetros estabelecidos nesta Lei Complementar, as edificações deverão apresentar laudos técnicos que comprovem a integridade e segurança das construções.

(4) SUBSOLO: Nos lotes lindeiros ao Parque Ecológico será proibida a construção de subsolo e de semienterrado. No caso específico dos lotes da Qd 14 Mod 26 Lt 1 e 2 e da Qd 12 Mod 24 Lt 9, será permitido a construção de semienterrado até o limite de 1,5 metros desde que comprovado por estudo específico que não haverá risco de alagamento ou dano a estrutura da edificação a ser implantada.

(5) UOS: Tipo A - Setor Habitacional Mestre D'armas Q 12 MD 21 Lt 21; Q 14 MD 11 Lt 1; Q 14 MD 14 Lt 15; Q 15 MD 3 Lt 19; Q 17 MD 15 Lt 23; Q 17 MD 5 LT 18; Q 17 MD 7 Lt 12; Q 17 MD 7 Lt 14; Q 18 MD 10 Lt 1.

(6) UOS: Setor Tradicional Pç Salviano Monteir Q 44 Lt 10 e 11; Q 55 Lt 1; Q 56 Lt 1 a 4.

(7) UOS: Tipo A - Setor Habitacional Mestre D'armas Q 14 MD 1 Lotes 1 a 9, Q 14 MD 4 Lotes 1 a 9, Q 19 MD 3 Lotes 4 e 5.

(8) MARQUISE: Marquise obrigatória de 2,50m no pavimento de acesso de pedestre, respeitado o disposto no art. 24, § 4º.

(9) UOS: Tipo A - Vila Buritis Setor Residencial Leste Centro de Quadra 1/2 Lotes A, D e F; Setor Residencial Leste Centro de Quadra 3/4 Lote F Templo Religioso; Setor Residencial Leste Centro de Quadra 5/6 Lote F Pj D.

(10) UOS: Tipo B - Setor de Educação Lts Q e R; Setor Residencial Leste Centro de Quadra 3/4 Projeção D.

(11) TX OCUP, CFA B e CFA M: Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.

(12) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos em que a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto no art. 24 da LUOS.
- Ver definição do subsolo permitido - tipo 1 e do subsolo permitido - tipo 2 no art. 22 da LUOS.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos Arts. 19 e 20 da LUOS.
- Para exigência de vagas respeitar os Arts. 25 a 32 da LUOS.
- Para o lote 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 nesta Lei Complementar.

NOTAS / SENAC:

- Há uma faixa de servidão destinada à Linha de Distribuição Aérea (LD) de 69 kV de tensão, que deve respeitar as faixas horizontais de segurança de 6 metros para cada lado do eixo da LD, totalizando 12 metros, e que constitui *área non aedificandi*, conforme exigências da Neoenergia.

11. EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO

Nome	Categoria Profissional	Registro Profissional
Alba Rodrigues Grilo – Projeto	Arquiteta e Urbanista	CAU: A75909-0

12. EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DO PROJETO

Nome	Função	Órgão Setorial	Registro Profissional
Alessandra Leite Marques	Coordenadora	UPAR/COPAR	CAU: 25068-6
Karolyne Cristina Godoy Cordeiro	Assessora	UPAR/SUPAR	CAU: A268506-0

IBANEIS ROCHA
Governador do Distrito Federal

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

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

ESTUDO PRELIMINAR DE URBANISMO

EP - URB	REGIÃO ADMINISTRATIVA DE PLANALTINA - RA VI ENDEREÇO PROPOSTO: Setor Habitacional Mestre D'Armas, Quadra SENAC, Conjunto 1, Lote 1.	FOLHA: 1/1

PLANTA GERAL	DATA: NOVEMBRO/2024	ASSESSOR (A) - APROVO:	COORDENADOR (A) - APROVO:
ESCALA: 1: 500	SIRGAS/2000		

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Alba Rodrigues Grilo CAU-A75909-0	CHEFE DA UNIDADE - APROVO:

ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS

55-II-6-D	56-I-4-C	56-I-4-D
55-IV-3-B	56-III-1-A	56-III-1-B
55-IV-3-D	56-III-1-C	56-III-1-D

PLANALTINA - RA VI

Kr = 1.0004494