

ECOTECH TECNOLOGIA AMBIENTAL E CONSULTORIA

RT.: Alba Rodrigues Grilo
CAU: A75909-0

ESTUDO PRELIMINAR DE URBANISMO

MDE - EP

REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SANTA MARIA – RA XIII

NOME: AVANT

ENDEREÇO: SETOR MEIRELES, QUADRA AVANT, CONJUNTOS 1, 2 E 3.

FOLHA: 1/44

PROJETO:

REVISÃO ou ANÁLISE

VISTO:

APROVO:

DATA: JULHO/2022

ALBA GRILO

Assessor (a)

Coordenador (a)

Chefe de Unidade

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento foi elaborado para apresentar a proposta de ocupação urbana do parcelamento **AVANT**. Essa gleba, objeto da Matrícula nº 48.041, do 5º Ofício de Registro de Imóveis do DF, às margens da rodovia DF-290, próxima à BR-040, no Setor Meireles, Região Administrativa de Santa Maria RA-XIII, porção Sul do Distrito Federal.

Trata-se de uma propriedade com área de matrícula e topográfica de 13,60ha, correspondente a 135.802,35m² (Kr = 1.0006763), limita-se a Norte e a Leste por área urbana ainda não parcelada, a Oeste por ocupações com características rurais, e a Sul com área pública non aedificandi, às margens da faixa de domínio da rodovia DF-290, limítrofe ao Estado de Goiás.

O projeto está localizado no Setor Meireles, próximo da BR-040, às margens da DF-290, rodovia que faz limite do Distrito Federal com a cidade de Valparaíso de Goiás, do estado de Goiás. O Setor Meireles ainda se caracteriza por uma região de baixa consolidação urbana, com algumas ocupações dispersas.

Às margens da BR-040, a Leste, está localizado o Polo de Desenvolvimento JK que concentra atividades de uso industrial e comercial de grande porte.

Na parte Sul, próximo a DF-290, a cidade de Valparaíso de Goiás é caracterizada por sua malha urbana densa e compacta, onde predominam os usos residencial unifamiliar, comercial, misto e institucional.

1.1 CROQUI DE SITUAÇÃO



Figura 1: Situação no DF.

Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

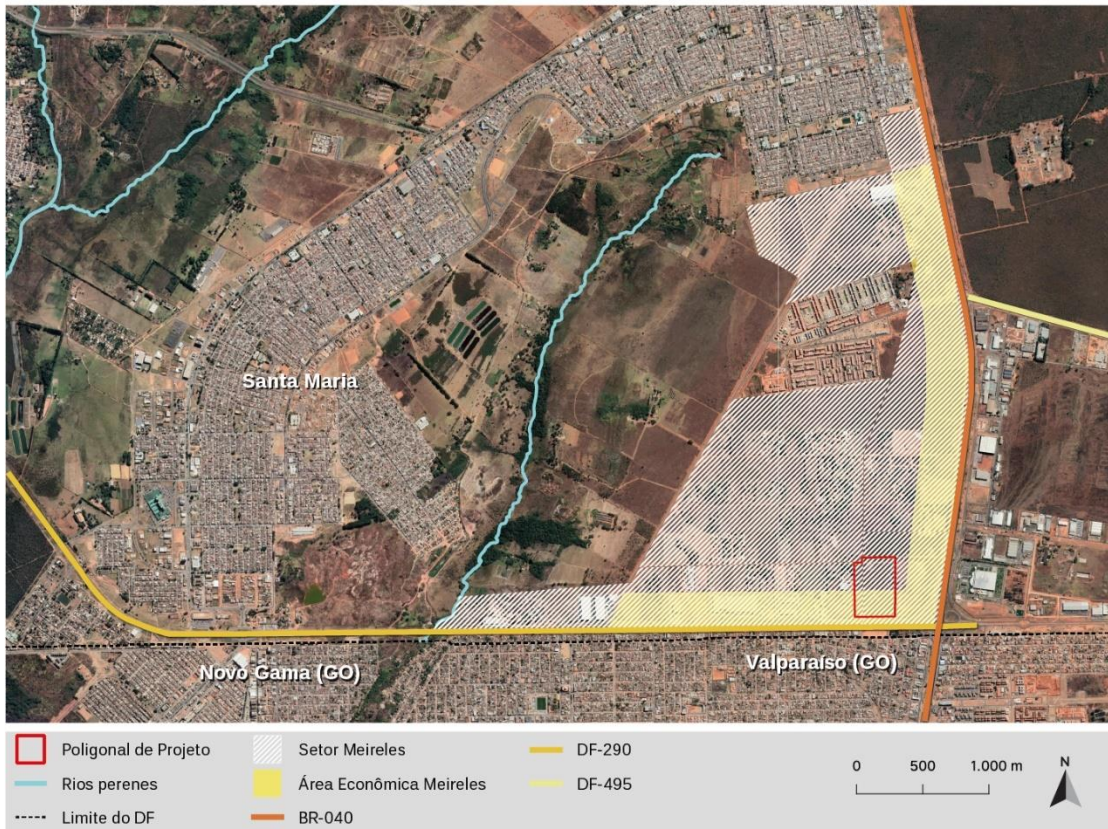


Figura 2: Croqui de situação.

Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

1.2 CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Figura 3: Croqui de Localização.

Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

1.3 OBJETIVOS DO PROJETO

O projeto em questão objetiva o loteamento da gleba para criação de unidades imobiliárias, destinadas ao uso misto não residencial considerando o potencial de localização e centralidade da propriedade. Dessa forma as atividades propostas devem admitir simultaneamente ou não, os usos comerciais, prestação de serviços, industriais e institucionais.

Foi proposto para esse parcelamento quatro lotes para **UOS CSII 2** e cinco lotes para **UOS CSII 3**. Destina-se também uma unidade imobiliária para Equipamento Público – **Inst EP** com o objetivo de suprir as necessidades de serviços da população, assim como, Espaços Livres de Uso Público – **ELUP**.

2. LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

2.1 Urbanística

FEDERAL

- **Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações** – Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências;
- **Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964** – Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;
- **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;
- **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 nº 992, de 28 de dezembro de 1995** – Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto nº 28.864, de 17 de março de 2008 e suas alterações** – Regulamenta a Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995 e dá outras providências;
- **Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009** – Dispõe sobre a criação do Sistema Ciclovitário no âmbito do Distrito Federal e dá outras providências;
- **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 nº 27.365, de 01 de novembro de 2006** – Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências, dentre as quais atualiza as faixas de domínio das rodovias do Distrito Federal;
- **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 17, de 22 de fevereiro de 2016** – Aprova a Nota Técnica nº 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH que trata de Diretrizes para Sistema Viário de Novos Parcelamentos;
- **Portaria nº 114, de 29 de novembro de 2016** – Aprova as Diretrizes Urbanísticas DIUR 06/2016, aplicáveis ao Setor Meireles, na Região Administrativa de Santa Maria - RA XIII, e dá outras providências. Disponível no endereço eletrônico: http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/09/diur_062016_setor_meirelles_com_portaria.pdf;
- **DIUPE 08/2022** – Diretriz Urbanística Específica de Parcelamento do Solo Urbano do Setor Meireles complementa a DIUR 06/2016, elaborada para atender às determinações da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e sua atualização por meio da Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, e aplica-se ao parcelamento do solo com fins urbanos da Gleba objeto da Matrícula n.º 48.041, localizada no Setor Meireles, Região Administrativa de Santa Maria RA - XIII. Disponível no endereço eletrônico: http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUPE_08_2022_Gleba_48041_RA_Santa_Maria.pdf.

2.2 Ambiental

FEDERAL

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

▪ **Decreto nº 4.340, de 22 de agosto de 2007** – Regulamenta a Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000.

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 nº 12.960, de 28 de dezembro de 1990** – Aprova o regulamento da Lei nº 041 de 13/09/89, que dispõe sobre a política ambiental do Distrito Federal 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.

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

AVANT

Setor Habitacional Meireles – Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII

Kr =1.0006763

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P01	8223848.3160	180655.6520			Área Topográfica = 135.802,35m² 13,580235ha
			448.385	180°10'52.0"	
P02	8223399.6300	180654.2340			
			304.173	269°16'37.6"	
P03	8223395.7900	180349.8800			
			410.335	359°13'36.5"	
P04	8223806.3650	180344.3390			
			58.402	89°11'17.5"	
P05	8223807.1930	180402.7750			
			37.705	359°11'31.6"	
P06	8223844.9200	180402.2430			
			253.260	89°13'55.9"	
P01	8223848.3160	180655.6520			

3. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

O imóvel registrado sob o número de Matrícula 48.041, do 5º Ofício de Registro de Imóveis do DF, pertence a Avant Imob Empreendimentos e Participações Ltda, inscrita no CNPJ nº 21.322.544/0001-40, e a Geobra Empreendimentos e Construções Ltda, inscrita no CNPJ nº 00.508.242/0001-90, localizado na Fazenda Saia Velha – DF.

Essa gleba possui área UTM de 136.000m² ou 13,60 hectares e área topográfica de 135.802,35m² ou 13,580235 hectares, calculada com Kr=1.0006763, utilizada para elaboração desse estudo urbanístico.

Número do Processo: SEI-GDF nº 00390-00010155/2021-22

Número do Documento: Despacho - TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF, id. 75505272

Data de emissão: 6 de dezembro de 2021

Informações Atualizadas: Informam que a área denominada “Parcelamento urbano - Matrícula n.º 48.041 -5º CRI - Avant-Geobra Empreendimentos” se encontra em **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP.**



Figura 4: Área Objeto do parcelamento.
Fonte: Terracap.

4. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

4.1 Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

Número do Processo: SEI-GDF nº 00390-00010155/2021-22

Número do Documento: Ofício nº 680/2021 - NOVACAP/PRES/DU

Data de emissão: 27 de dezembro de 2021

Informações Atualizadas: Foi informada a inexistência de interferência com redes de águas pluviais implantada e projetada para a citada área em questão.

Soluções de Projeto: A Lei nº 929 de julho de 2017 estabeleceu que terrenos com área igual ou superior a 600m², públicos ou privados, ficam condicionados à previsão de instalação de dispositivos de retenção de águas pluviais e/ou dispositivos de infiltração. Assim, dispositivos individuais de retenção podem ser instalados para armazenar temporariamente parte do volume escoado para, em seguida, lançar o deflúvio no sistema de drenagem em vazão de pré-desenvolvimento (ou natural). Este sistema também permite o aproveitamento do deflúvio para usos não potáveis, como volume de combate a incêndios, limpeza de pisos e irrigação. Além dos dispositivos de retenção, também podem ser instalados dispositivos de infiltração com objetivo de percolar no solo parte do volume escoado. Como todos os lotes projetados nesse parcelamento possuem área superior a 600 m² as detenções do regime pluvial deverão ser tratadas por dispositivos no interior do lote.

A drenagem pluvial oriunda do sistema viário, calçadas e outros elementos da urbanização que promovam impermeabilização do solo serão tratados por meio de trincheiras de infiltração. As vias de acesso terão caimento transversal na direção das áreas verdes para que todo o deflúvio possa escoar por meio fio vazado para trincheiras de infiltração que irão promover a percolação no solo natural e recarga das águas subterrâneas, concomitantemente à retenção de partículas poluentes advindas do escoamento superficial.

As trincheiras de infiltração são elementos lineares, com comprimento significativamente maior que a largura e profundidade que abatem vazões de pico e estimulam a recarga de aquífero por meio da infiltração da água da chuva no solo. A trincheira é escavada, preenchida com brita de granulometria uniforme e coberta com material permeável. A água infiltra pelas paredes e o fundo sendo que toda a área de infiltração é revestida com um geotêxtil para evitar penetração de sedimentos. A Figura 5 ilustra um desenho esquemático da trincheira.

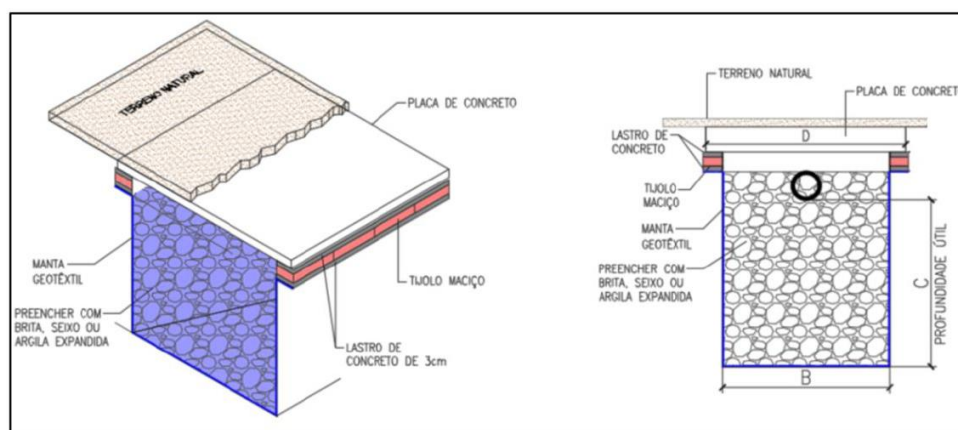


Figura 5: Exemplo de trincheira de infiltração.
Fonte: Ecotech Consultoria Ambiental.

4.2 Companhia energética de Brasília – CEB/IPES

Número do Processo: SEI-GDF nº 00390-00010155/2021-22

Número do Documento: Carta nº 219/2021 - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP

Data de emissão: 13 de dezembro de 2021

Informações Atualizadas: A CEB informa que não há interferência de redes de Iluminação Pública e que até a presente data não há nenhuma solicitação ou projeto em andamento para implantação atual ou futura de Iluminação Pública na região em comento.

Soluções de Projeto: Não existem interferências cadastradas e projetos de eletrificação ou iluminação pública na área de projeto. Não se aplica solução de projeto nessa fase para o fornecimento de energia elétrica. Já foi informada a capacidade de atendimento, desde que atendidas às condições de fornecimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico que será elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado.

4.3 Distribuidora Energética de Brasília – Neoenergia Brasília

Número do Processo: SEI-GDF nº 00390-00010155/2021-22

Número do Documento: Laudo Técnico nº 00076/2021

Data de emissão: 20 de dezembro de 2021

Informações Atualizadas: Em resposta à solicitação de interferência, é informado que não há interferência. O documento ressalta ainda a necessidade do cumprimento das normas técnicas de segurança do trabalho para a colocação de andaimes, equipamentos ou infraestruturas próximas às redes aéreas da NEOENERGIA BRASÍLIA de modo a preservar a integridade física do trabalhador, além de cuidados especiais na construção ou escavação em locais próximos de redes elétricas. Além disso, o laudo traz informações adicionais.

Número do Processo: SEI-GDF nº 00390-00010155/2021-22

Número do Documento: Carta nº 240/2021 – GRGC

Data de emissão: 20 de dezembro de 2021

Informações Atualizadas: É informado que o fornecimento de energia elétrica ao empreendimento é viável desde que o responsável satisfaça as seguintes condições regulatórias:

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

Soluções de Projeto: Não existem interferências cadastradas e projetos de eletrificação ou iluminação pública na área de projeto. Não se aplica solução de projeto nessa fase para o fornecimento de energia elétrica. Já foi informada a capacidade de atendimento, desde que atendidas às condições de fornecimento, as quais serão definidas por meio de estudo técnico que será elaborado após a formalização do pedido por parte do interessado.

4.4 Companhia de saneamento ambiental de Brasília – CAESB

Número do Processo: SEI-GDF nº 00390-00010155/2021-22

Número do Documento: TVT nº 001/2202

Data de emissão: 13 de janeiro de 2022

Informações Atualizadas: Foi elaborado um Termo de Viabilidade Técnica sobre interferências com redes de água e esgoto, existentes e ou projetadas, suas respectivas faixas de domínio, bem como da capacidade máxima de abastecimento de água e esgotamento sanitário. O Termo informa que não há interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

Além disso, o documento expõe que o empreendimento só poderá ser atendido pelo sistema de abastecimento de água da CAESB após concluídas as obras de implantação do SAA Sistema Corumbá, porém antes será necessário que o empreendedor opte por solução independente de abastecimento.

Ainda, indica alternativas para o abastecimento de água do setor e uma alternativa para o Sistema de Esgotamento Sanitário expostas abaixo:

- Estudo de Alternativas para o Abastecimento de Água: Para atendimento do setor foram estudadas pela concessionária duas alternativas de abastecimento de água.

- Alternativa 1 – Interligação ao sistema da Caesb
 - Viável somente após a conclusão das obras de implantação do SAA Sistema Corumbá.
 - Quando da implantação do empreendimento após a entrada em operação do SAA Sistema Corumbá uma nova consulta deverá ser realizada, quando será informado o ponto de derivação da rede de abastecimento existente.
- Alternativa 2 – Solução independente de abastecimento: Sistema de poços tubulares profundos
 - Viável, devendo o empreendedor garantir as devidas outorgas, licenças e estudos necessários para a execução de poços suficientes para o atendimento da demanda.
 - A solução deverá apresentar capacidade suficiente para atender ao empreendimento até implantação da melhoria do sistema produtor.
 - Caso o empreendedor opte por implantar o empreendimento em etapas, as outorgas poderão ser obtidas de acordo com a demanda de cada etapa, com a viabilidade de atendimento sempre limitada à capacidade de produção dos poços autorizados.
 - Quanto ao sistema de poços tubulares profundos:

- a) Garantir que os poços produzam água com quantidade e qualidade, de forma a atender os padrões estabelecidos na PRC nº 5, de 28 de setembro de 2017, Anexo XX-MS.
- b) Apresentar, anexos aos projetos de cada poço, o Teste de Vazão, o Laudo Análise de Qualidade da Água e o Relatório de Análise de Perfilagem Ótica, com a devida referência geográfica (coordenadas).
- c) Apresentar a Outorga de Direito de Uso de água subterrânea, emitida pela ADASA, anexa ao projeto do poço correspondente, com a devida referência geográfica (coordenadas).
- d) Com relação ao sistema produtor por meio de poços tubulares profundos, apresentar descritivos e desenhos, inclusive com pré-dimensionamento dessas estruturas.
- o Quanto às adutoras e redes de distribuição:
 - a) Utilizar tubos PEAD. Demais materiais (aço, ferro fundido, entre outros) poderão ser utilizados em casos excepcionais, devidamente justificados.
 - b) As redes de distribuição secundárias serão duplas, instaladas nas calçadas e dimensionadas em setores de distribuição.

- Estudo de Alternativas para o Serviço de Esgotamento Sanitário: Para atendimento do setor foi estudada pela concessionária uma alternativa para o serviço de esgotamento sanitário.

- Alternativa 1 – Interligação ao sistema da Caesb
 - o Viável, desde que seja implantado novo interceptor de chegada à montante da Estação de Tratamento de Esgotos Santa Maria, para atendimento do empreendimento.
 - o Empreendedor deve apresentar alternativas de caminhamento da rede para a interligação do sistema.
 - o O projeto do interceptor deverá passar pela análise e aprovação da Caesb.
 - o Sistema condominial:
 - a) O empreendedor deverá implantar o sistema, conforme normas e parâmetros recomendados, e posteriormente fazer sua doação a Caesb, quando da sua interligação.
 - b) A implantação do empreendimento deverá contemplar todas as infraestruturas necessárias para interligação ao sistema existente.
 - c) Para ramais condominiais, redes, interceptores, emissários e extravasores para diâmetros até 400 mm (inclusive), deve ser utilizado PVC Ocre.
 - d) O diâmetro mínimo a ser utilizado nas redes públicas e ramais condominiais é de 150 mm.
 - e) Para redes, interceptores, emissários e extravasores acima de 400 mm, deve ser utilizado PEAD corrugado.
 - f) Para as linhas de recalque, deve ser utilizado tubos em PEAD.
 - g) Quando da elaboração dos projetos, as redes coletoras de esgotos deverão ser implantadas mais próximas ao lote em relação à rede de distribuição de água outras

tubulações, obedecendo distâncias mínimas em relação as geratrizes externas das tubulações, sendo que as tubulações de esgotos deverão ser mais profundas.

- h) Caso o empreendedor opte pelo sistema coletivo, os projetos de redes públicas e condominiais deverão passar por análise e aprovação da Caesb
- i) É de responsabilidade do empreendedor o licenciamento ambiental.

Solução de Projeto Para o Abastecimento de Água:

A solução de abastecimento de água será temporariamente por meio de poço tubulares profundos. A respectiva outorga, expedida pela ADASA, deverá ser obtida antes da apreciação da proposta pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito - CONPLAN.

Após a entrada em operação do SAA Sistema Corumbá, quando informado o ponto de derivação da rede de abastecimento existente caberá o empreendedor a aprovação dos estudos de concepção, que somente após análise é que será emitido o termo de liberação para desenvolvimento dos projetos básicos e executivos. Tendo em vista que existem outros empreendimentos na região, sugere-se que os interessados proponham uma solução conjunta para o sistema de água, de maneira a possibilitar redução nos custos de implantação, manutenção e operação.

O ponto de derivação do SAA Sistema Corumbá não foi informado, e por essa razão ainda não é possível fazer croqui da solução.

Solução de Projeto Para o Esgotamento Sanitário:

Como solução de esgotamento sanitário será adotada a Alternativa 1 de serviço que corresponde a interligação ao sistema da Caesb desde que seja implantado novo interceptor de chegada à montante da Estação de Tratamento de Esgotos Santa Maria.

Serviço de Limpeza Urbana – SLU

Número do Processo: SEI-GDF nº 00390-00010155/2021-22

Número do Documento: Despacho - SLU/PRESI/DILUR

Data de emissão: 6 de dezembro de 2021

Informações Atualizadas: O SLU informa que realiza a coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento em questão e por isso não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU se encontra equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista. Menciona ainda que o gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta, observando as características dos resíduos e seus quantitativos.

Número do Processo: SEI-GDF nº 00390-00010155/2021-22

Número do Documento: Despacho - SLU/PRESI/DITEC

Data de emissão: 6 de dezembro de 2021

Informações Atualizadas: Em resposta ao Despacho - SLU/PRESI/SECEX (75406275), acerca da solicitação contida no Ofício nº 402/2021, o SLU informa que os resíduos sólidos domiciliares (lixo) deverão ser armazenados dentro dos estabelecimentos geradores e retirados nos dias e horários estabelecidos para cada tipo de coleta, ou seja, a separação e armazenamento provisório do lixo gerado, junto ao planejamento para isso, são de responsabilidade do gerador.

4.5 Departamento de Estradas e Rodagem – DER

Número do Processo: SEI-GDF nº 00390-00010155/2021-22

Número do Documento: Ofício nº 32/2022 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM

Data de emissão: 6 de janeiro de 2022

Informações Atualizadas: Em resposta ao Ofício nº 400/2021, informa-se que o imóvel de matrícula nº 48.041 **FAZ DIVISA COM A DF-290 SEM INTERFERIR** com a Faixa de Domínio e faixa "non aedificandi".



Figura 6: Croqui da Faixa de Domínio.
Fonte: DER.

5. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

5.1 Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE

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

O empreendimento 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 com os serviços ecossistêmicos.

Esta Zona está dividida em Subzonas, sendo o parcelamento incidente na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, conforme Figura 7, definida de acordo com o Art. 13, “destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas; à qualificação urbana (...)” (ZEE-DF).



Figura 7: Subzoneamento do ZEE.

Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

De acordo com levantamento do ZEE-DF, a gleba do parcelamento está relacionada com Riscos Ecológicos Colocalizados – 2 e 3 Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto, conforme Figura 8.

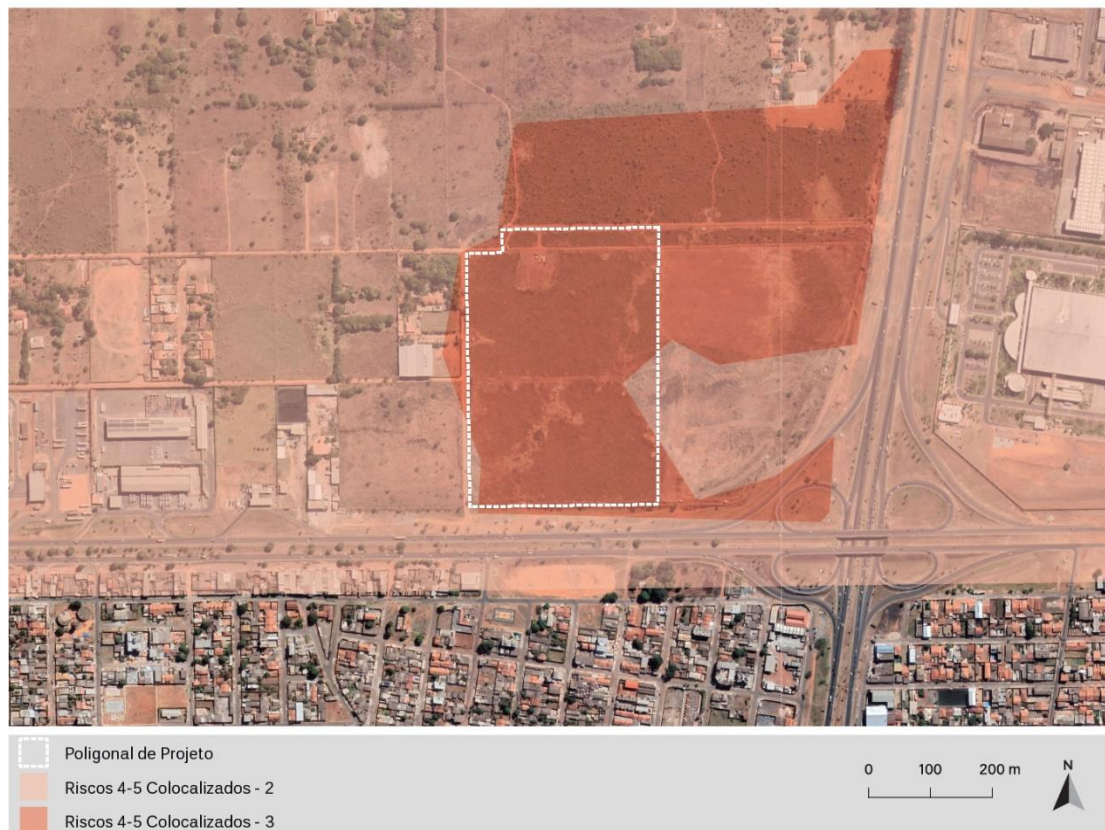


Figura 8: Mapa de Riscos Ecológicos Colocalizados – ZEE-DF.

Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

Para ocupação em áreas de Riscos Ecológicos Colocalizados recomenda-se que:

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

Em relação aos riscos ecológicos do território, a poligonal de projeto está inserida nas áreas de Alto Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero (Figura 9); de Baixo Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão (Figura 10); de Alto Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo (Figura 11); e em relação ao Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Muito Alto e Ausência de Cerrado Nativo (Figura 12).

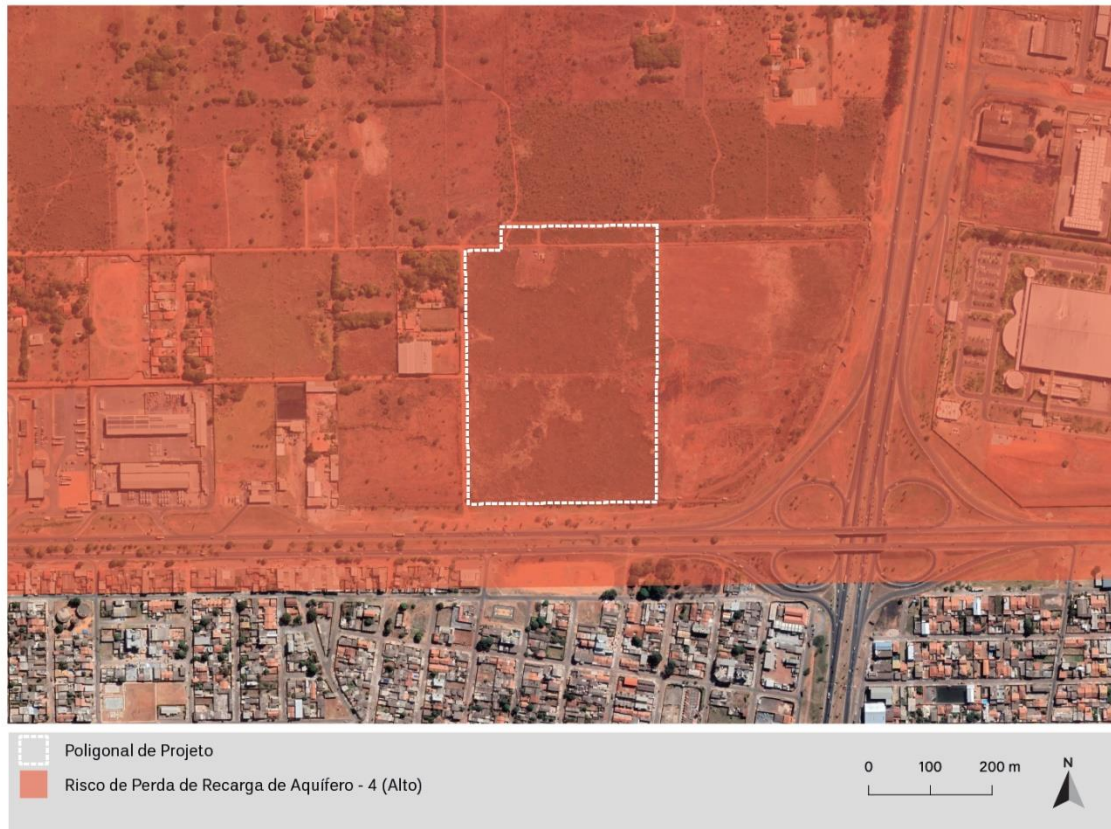


Figura 9: Localização da gleba em relação ao Risco Ecológico de Perda de Recarga de Aquífero do ZEE-DF.
Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

Conforme a figura acima, a poligonal incide em área de Alto Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero, e para sua ocupação recomenda-se a adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial, como técnicas compensatórias de controle na fonte que incrementem a infiltração desde que observado também a finalidade de qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, devendo ser observados os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito.



Figura 10: Localização da gleba em relação ao Risco Ecológico de Perda de Solo Por Erosão do ZEE-DF.
Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

Para ocupação na área de Baixo Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão recomenda-se que, quando necessário, antes da implantação de empreendimentos seja realizada a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial durante a seca. E em períodos de chuva medidas a fim de evitar a deflagração de processos erosivos devem ser tomadas. Recomenda-se também adotar um desenho urbano sustentável e soluções de engenharia adequadas que sejam compatíveis as atividades que serão exercidas, visando a mitigação de processos erosivos existentes e a contenção de deflagração de novos processos hidro-erosivos.

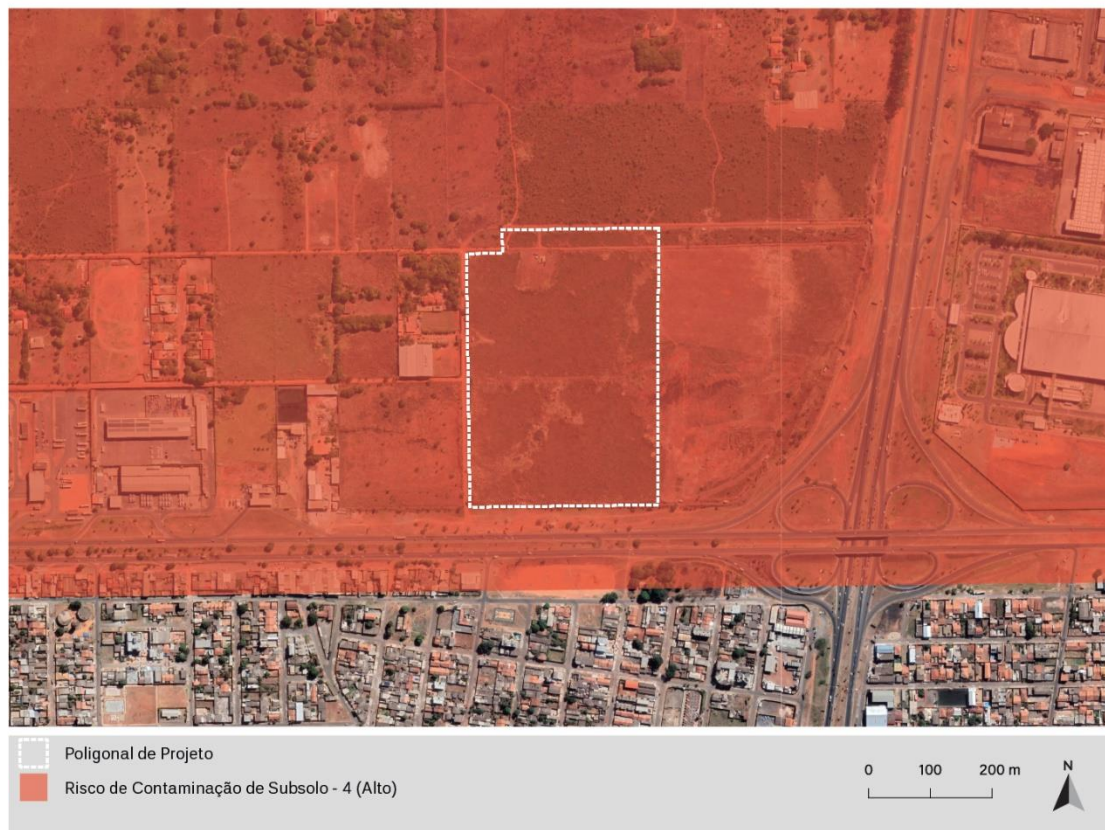


Figura 11: Localização da gleba em relação ao Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo do ZEE-DF.
Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

Para áreas de Alto Risco Ecológico de Contaminação de Subsolo recomenda-se a não implementação de atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia tenham características que favorecem a infiltração; O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfície ou em subsuperfície; E que o projeto faça observância aos possíveis pontos de alagamentos, principalmente após a impermeabilização do solo, a fim de evitar o incremento destes dentro e fora da gleba.

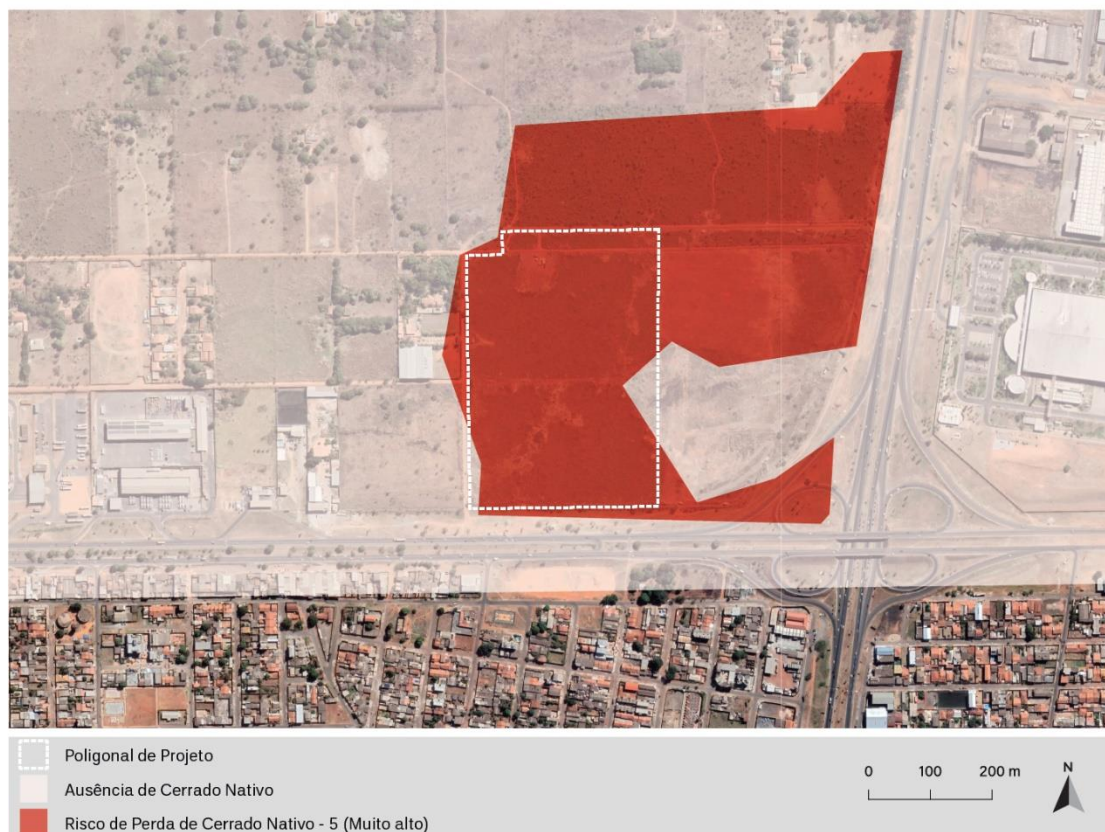


Figura 12: Localização da gleba em relação ao Risco Ecológico de Perda de Área de Cerrado Nativo do ZEE-DF.
 Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

Quanto ao Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Alto é recomendado que a ocupação seja analisada e autorizada por licenciamento ambiental, uma vez que a remoção de cobertura vegetal pode resultar em erosão.

5.2 Declividade

A poligonal desse estudo preliminar está inserida em área de declividade predominante de 3% a 8%, conforme a Figura 13.

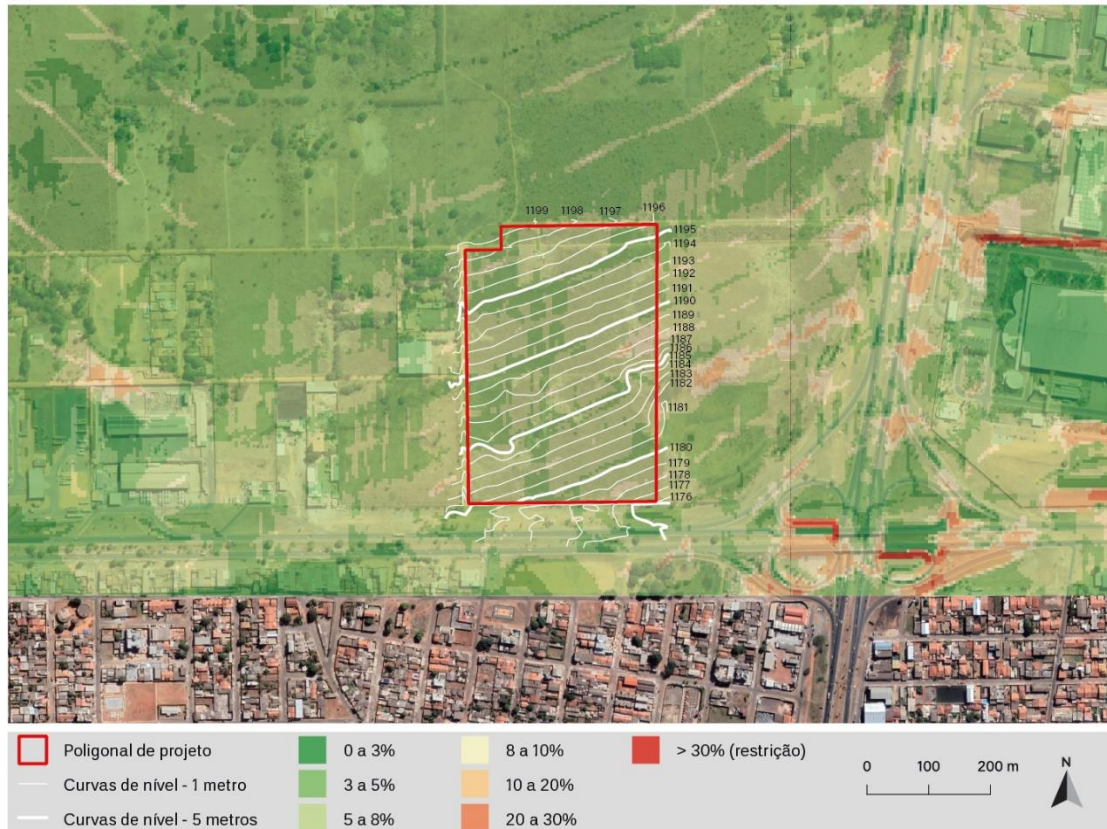


Figura 13: Declividade.

Fonte (metadados): Geoportal (geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/), editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

6. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

6.1 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 inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ZUEQ), conforme a Figura 14.



Figura 14: Zoneamento do PDOT.
 Fonte: PDOT/ 2009, editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é “*composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas (...)*” (PDOT, 2009).

“Art. 75. Esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

- I – estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;
 - II – aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;
 - III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;
 - IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;
 - (...)
 - VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.”
- (PDOT, 2009)

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

- “I – Densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;
- II – Densidade baixa: valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare;
- III – Densidade média: valores superiores a 50 (cinquenta) e até 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare;
- IV – Densidade alta: valores superiores a 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectare.” (PDOT/ 2009)

Ainda no Art. 39, em seu Parágrafo Único, dispõe que “a densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais.”

Conforme a Figura 15, extraída do 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 15: Mapa de Densidade.
Fonte: PDOT/ 2009, editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

De acordo com o Art. 33 do PDOT, são diretrizes setoriais para o desenvolvimento econômico do Distrito Federal:

- I – delimitar as Áreas Econômicas para promoção do desenvolvimento e implementação da política de desenvolvimento econômico do Distrito Federal;
- II – promover ações integradas mediante articulação técnica, política e financeira entre agentes públicos e privados;
- III – fomentar a implantação de centros de negócios e polos de atividades econômicas que fortaleçam a posição do Distrito Federal no cenário econômico regional e nacional;
- IV – promover a diversificação de atividades econômicas em áreas já instituídas, como forma de ampliar a geração de trabalho e renda;
- V – ampliar a cooperação e as parcerias entre as esferas públicas, associações empresariais locais, associações nacionais e organismos multilaterais;
- VI – apoiar o desenvolvimento de práticas de atividades produtivas solidárias e associativas e o desenvolvimento da agricultura urbana;
- VII – incentivar a produção industrial não poluente, com ênfase nas atividades intensivas do conhecimento e de inovação tecnológica;
- VIII – promover a instalação de empreendimentos de grande porte nos eixos de articulação e de integração com os municípios limítrofes do Distrito Federal;

IX – revitalizar e renovar as áreas comerciais e industriais em processo de decadência ou de degradação, prevendo-se, onde couber, a flexibilização de usos e atividades;

X – qualificar as áreas que exercem o papel de centralidades urbanas como polos de geração de trabalho e renda;

XI – adotar o uso misto, à exceção dos lotes destinados aos programas de estímulo ao emprego e renda do Governo do Distrito Federal, como forma de consolidação e potencialização do desenvolvimento econômico e melhoria da escala de aproveitamento da infraestrutura instalada e da relação entre oferta de empregos e moradia.” (PDOT/2009)

Em relação as Estratégias do PDOT, a gleba está inserida na Área Econômica, definida pelo Art. 34, e na Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, que incide sobre o Setor Meireles, definida através do Art.105, conforme figura a seguir.

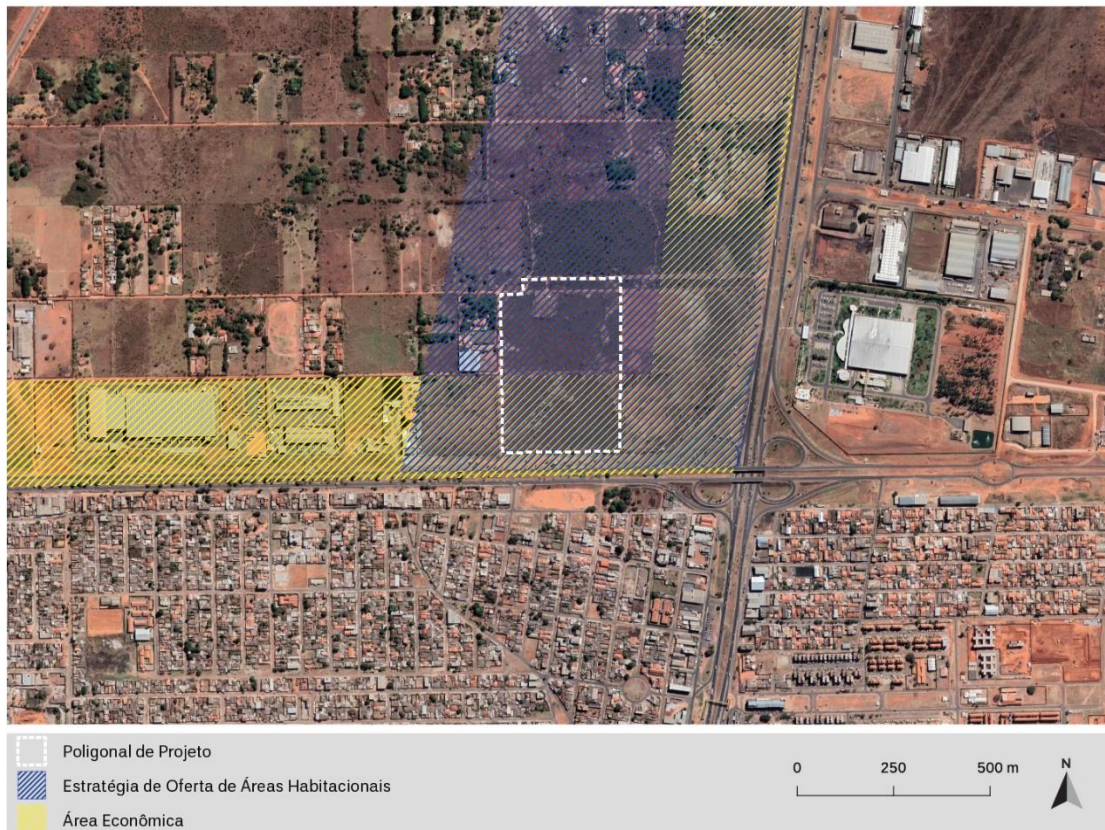


Figura 16: Estratégias do PDOT/2009.

Fonte: PDOT/ 2009, editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

Sobre as diretrizes previstas para as Áreas Econômicas:

“Art. 35. Nas Áreas Econômicas, serão implementadas ações que busquem:

I – urbanizar e qualificar os espaços públicos por meio da reestruturação, complementação ou implantação da infraestrutura urbana, dos equipamentos públicos e do sistema de transporte público coletivo;

II – possibilitar a implementação do uso misto e a revisão das atividades, de modo a melhorar a escala de aproveitamento da infraestrutura instalada e a relação entre oferta de empregos e moradia;

III – estimular a geração de empregos por meio de atração de investimentos privados;

IV – instituir programas de qualificação de mão de obra e capacitação gerencial;

V – incentivar a renovação de edificações e promover a integração urbanística das Áreas Econômicas aos núcleos urbanos e rurais;

VI – incentivar a oferta de serviços;

VII – promover incentivos e parcerias com os beneficiários de programas institucionais de desenvolvimento econômico, a fim de viabilizar a implementação de projetos e programas de desenvolvimento urbano e rural.

Art. 36. Os incentivos para o desenvolvimento econômico adotados pelo Governo do Distrito Federal deverão ser aplicados, prioritariamente, nas Áreas de Dinamização, constantes do Anexo II, Mapa 3 e Tabela 3C, e nas Áreas Econômicas, constantes do Anexo IV, Mapa 6 e Tabelas 6A, 6B e 6C, desta Lei Complementar, buscando-se, sempre que possível, formas de articulação institucional e parcerias com a iniciativa privada.” (PDOT/ 2009)

Da Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais, o Art. 134, Art. 136 e Art. 137 do PDOT/2009 dispõem sobre as orientações e diretrizes previstas:

“Art. 134. A estratégia de oferta de áreas habitacionais tem o objetivo de atender à demanda habitacional a partir de projetos e programas de iniciativa pública voltados a diferentes faixas de renda, buscando:

I – a oferta de áreas em diferentes partes do território;

II – a proximidade com núcleos urbanos consolidados onde haja oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

III – a proximidade com os principais corredores de transporte;

IV – o respeito à capacidade de suporte do território, no que se refere ao abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais.

Parágrafo único. A oferta de áreas habitacionais deverá ser promovida mediante a urbanização de novos núcleos ou mediante a otimização de localidades urbanas com infraestrutura subutilizada, com vazios residuais ou com áreas obsoletas.

(...)

Art. 136. O uso e a ocupação do solo das áreas habitacionais citadas no art. 135 desta Lei Complementar deverão pautar-se nas seguintes premissas:

I – mescla de tipologias residenciais, com ênfase na habitação coletiva e no uso misto;

II – oferta de unidades imobiliárias voltadas a diferentes faixas de renda;

III – articulação com áreas consolidadas;

IV – estruturação de sistema de espaços livres no que se refere à vegetação, ao mobiliário urbano, aos espaços de circulação de pedestres e ciclistas, ao sistema viário e aos equipamentos comunitários;

V – adoção de parâmetros urbanísticos compatíveis com a oferta de sistema de transporte coletivo eficiente.

Art. 137. Ficam definidas, no Anexo II, Tabela 2D, as densidades demográficas brutas e os coeficientes máximos para as novas áreas habitacionais.” (PDOT/2009)

De acordo com a Tabela 2D do Anexo II do PDOT/2009 o Setor Meireles, denominado A24, possui densidade média e coeficiente de aproveitamento máximo 4.

6.2 DIUR 06/2016

As Diretrizes Urbanísticas são emitidas para orientar a elaboração dos projetos dos novos parcelamentos, em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e com o PDOT/2009. As Diretrizes Urbanísticas do Setor Meireles – DIUR 06/2016 englobam a poligonal da gleba, que está inserida predominantemente na Zona A, e parcialmente na Zona B, conforme Figura 17.

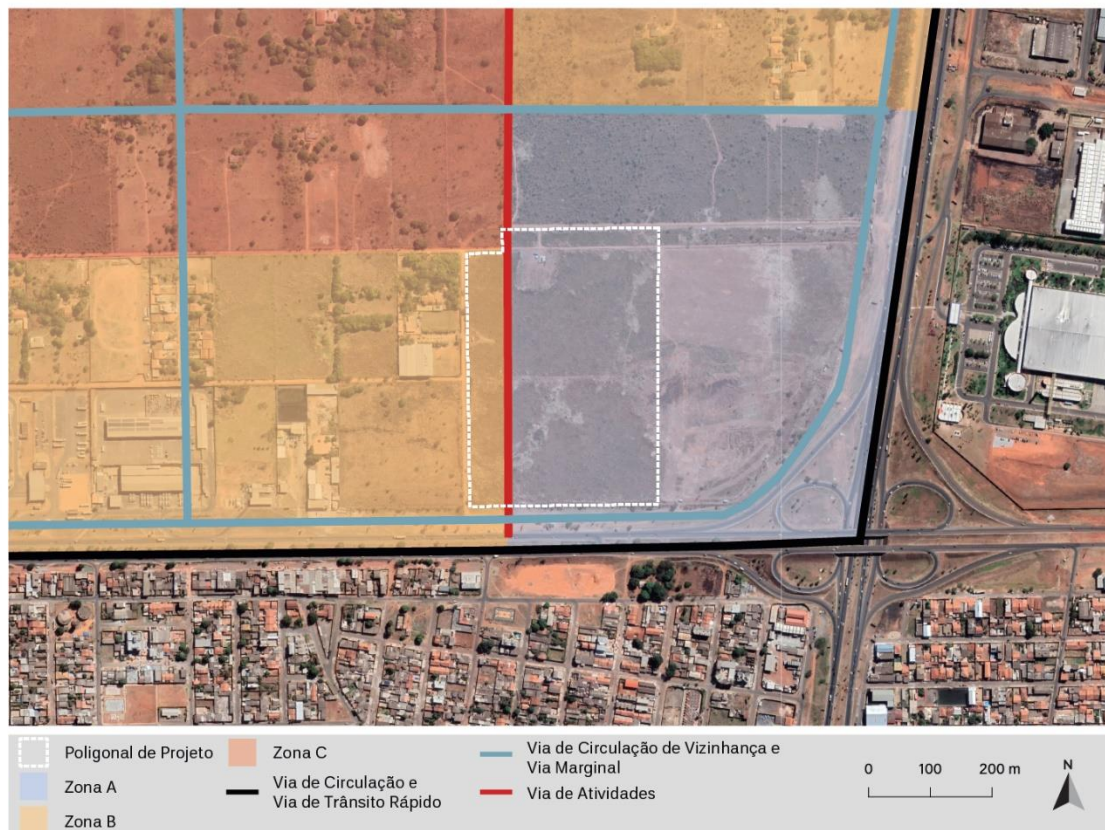


Figura 17: Zoneamento e Diretrizes de Sistema Viário.
 Fonte: DIUR 06/2016, editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

De acordo com as Diretrizes Urbanísticas 06/2016, a Zona A possui vocação para centralidade urbana, devido à localização de fácil acesso e proximidades de áreas urbanas do Entorno do DF. Essa Zona deve ser destinada a atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social. São diretrizes para a Zona A:

Tabela 1: Diretrizes da Zona A. Fonte: DIUR 06/2016.

ÁREA	USOS/ATIVIDADES ADMITIDAS	DIRETRIZES
A	<ul style="list-style-type: none"> - Comércio de bens e prestação de serviços de grande, médio e pequeno porte. - Institucional ou Comunitário -Misto (Comércio/ serviços/ institucional no pavimento térreo e habitação pavimentos superiores). - Residencial (habitação multifamiliar) - Industrial de baixa incomodidade. 	<p>Esta área possui uma percepção visual de amplitude e é um entroncamento importante entre o DF e o Entorno (municípios de Goiás), estes aspectos deverão ser considerados no projeto para a área.</p> <p>Área de atratividade para o entorno sul do DF.</p> <p>Compõe o perímetro proposto de intervenção para a Área de Dinamização (art. 108 do PDOT)</p> <p>São indicados para área usos menos intensivos no consumo de água.</p>

De acordo com a DIUR 06/2016, a Zona B, localizada ao longo da faixa Leste e Sul do Setor, em articulação com importantes eixos rodoviários do Distrito Federal (BR-040 e a DF-290), caracteriza-se pela grande acessibilidade. São diretrizes para Zona B:

Tabela 2: Diretrizes da Zona B. Fonte: DIUR 06/2016.

ÁREA	USOS/ATIVIDADES ADMITIDAS	DIRETRIZES
B	- Industrial; - Comércio de bens e prestação de serviços de pequeno, médio e grande porte; - Institucional ou Comunitário -Misto (Comércio/ serviços/ institucional no pavimento térreo e habitação pavimento superior) - tolerável.	Compõe o perímetro proposto de intervenção para a Área de Dinamização (art. 108 do PDOT) Atividades industriais recomendadas na Zona de Incentivo a empreendimentos de grande porte: as de fraca ação poluidora, sem emissão de efluentes gasosos, baixo consumo de água e com escala de produção compatível com a capacidade de esgotamento sanitário do setor. Os lotes nessa zona destinados a atividades econômicas, em especial indústrias e comércio e prestação de serviços de médio e grande porte deverão ter dimensão entre 5.000 e 10.000 m² , criando módulos que poderão ser objeto de rememoração.

Os usos admitidos, bem como os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis para as Zonas A e B se encontram na Tabela 3 a seguir:

Tabela 3: Usos permitidos e Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo. Fonte: DIUR 06/2016.

ZONA	USO	CFA BÁSICO	CFA MAX.	ALT MAX. (m)	TX PERM. (%)
A	Comércio de Bens e Prestação de Serviços	1	4	24	-
	Institucional e Comunitário	1	4	24	-
	Industrial de baixa incomodidade	1	4	24	-
	Residencial Misto	1	4	24	-
	Residencial – Habitação multifamiliar	1	4	24	20
B	Industrial	1	2	24	20
	Comércio de Bens e Prestação de Serviços – de pequeno, médio e grande porte	1	4	24	10
	Institucional e Comunitário	1	4	24	10
	Residencial Misto – tolerável	1	2	9	-

Observações: Foram grifados em negrito os usos propostos nesse estudo preliminar de urbanismo.

(*) Para os lotes a serem implantados às margens da via de atividades são admitidos os usos e atividades definidos para a área "C".

A DIUR 06/2016, com o objetivo de promover e desenvolver o potencial urbano do Setor Meireles, propôs variações de densidade, baseada no Art. 39, Parágrafo único, do PDOT/2009. O parágrafo estabelece que a densidade demográfica pode variar dentro de uma mesma porção territorial desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado pelo Plano Diretor e que sejam observadas as condicionantes ambientais.

Pelo zoneamento da DIUR 06/2016, os percentuais de densidade permitidos na Área A é de 100hab/ha e na Área B de 49,50hab/ha. Dessa maneira, a densidade demográfica nessa porção territorial poderá variar conforme a Tabela 4. O projeto encontra-se nas Áreas A e B.

Tabela 4: Variação de densidade para o Setor Meireles. Fonte: DIUR 06/2016.

PORÇÃO TERRITORIAL SETOR MEIRELES	ÁREA (ha)	DENSIDADE DEMOGRÁFICA Habitantes/ha	POPULAÇÃO MÁXIMA ADMITIDA	UNIDADES HABITACIONAIS MÁXIMA (população =3,3 hab por domicílio – Censo de 2010)
ÁREA A	43,958	100	4.396	1.332
ÁREA B	281,44	49,5	13.931	4.222
ÁREA C (incluindo parcelamento existente)	258,304	240	81.306	24.638
SETOR MEIRELES TOTAL	664,173	150	99.633	30.192

Nas Áreas A e B da porção territorial do Setor Meireles são permitidos os usos: residencial, comercial e prestação de serviços, institucional, industrial e misto. Além desses usos, no mínimo 15% da área dos novos parcelamentos deve ser destinada a equipamentos e espaços livres de uso e domínio público.

Quanto as áreas de destinação pública, a DIUR 06/2016 estabelece que para novos parcelamentos seja destinado um percentual de no mínimo 15% da área total à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, conforme disposições do PDOT/2009.

Nos Espaços Livres de Uso Público – ELUP, como praças, jardins públicos, áreas de lazer e de recreação, deve-se garantir pelo menos 50% de áreas permeáveis.

Nos novos parcelamentos deverão ser destinadas áreas para EPU de saneamento (abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem) e de energia elétrica. O dimensionamento e a localização desses equipamentos devem ser confirmados em consulta às Concessionárias de Serviços Públicos responsáveis.

Ainda, a DIUR 06/2016 orienta que as áreas destinadas a Equipamentos Comunitários – EPC sejam implantadas preferencialmente em local de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário.

6.3 DIUPE 08/2022

A DIUPE 08/2022 complementa a DIUR 06/2016 com diretrizes urbanísticas específicas para aspectos ambientais, sistema viário, densidade populacional e áreas públicas incidentes na gleba a ser parcelada.

Em relação as Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, a poligonal desse parcelamento é acessada pela **Via Marginal** e **Via de Atividades** proposta na DIUR 06/2016 e reiterada por esta

DIUPE, e pela **Via de Circulação de Vizinhança** à Norte do parcelamento, proposta pelo sistema viário complementar da DIUPE 08/2022 e DIUPES adjacentes, conforme Figura 18.

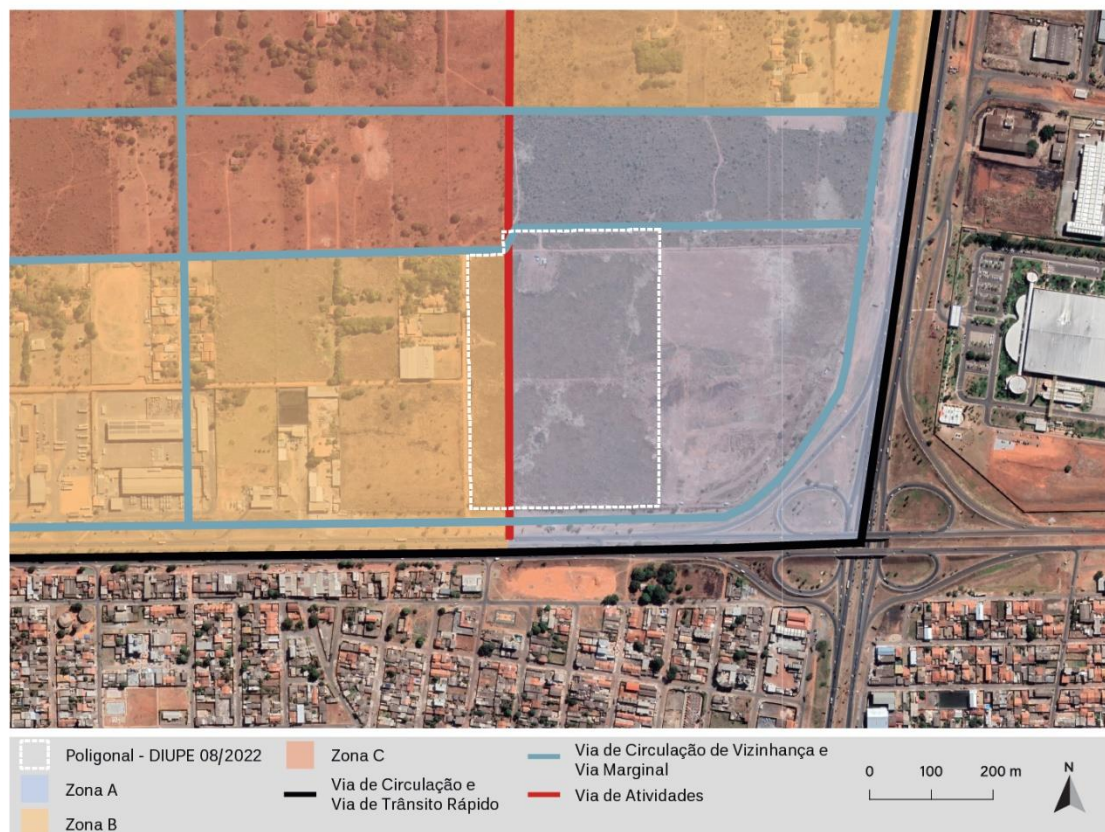


Figura 18: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo.
Fonte: DIUPE 08/2022, editado por Ecotech Consultoria Ambiental

De acordo com a DIUPE 08/2022,

“4.1.1.1. A Via Marginal à rodovia DF-290 visa distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança, voltada à conectividade interna da região com as áreas lindeiras às rodovias;

4.1.1.2. A Via de Atividades constitui o sistema viário estruturante, com vias de maior porte, que visam proporcionar alta acessibilidade ao bairro/centralidade, caracterizando-se como eixo de atividades de lazer, comércio, cultura, serviços e instituições, e incentivando o direcionamento das atividades e concentração de pessoas para o interior da região;

4.1.1.3. A Via de Circulação de Vizinhança constitui o sistema viário complementar, em área predominantemente residencial, de acesso interno aos usos comercial e de serviços, em que sua configuração garante prioridade aos pedestres e ciclistas (...)”

(DIUPE 08/2022)

Ainda, além das vias indicadas nas Diretrizes, orienta que o acesso direto à gleba deverá ser previsto por vias locais conectadas à Via Marginal e/ou à Via de Atividades, não podendo ser feito por vias conectadas diretamente às Rodovias.

Estabelece também que as propostas de intervenção viária com vias existentes devem ser aprovadas pelos órgãos competentes e o traçado viário proposto deve garantir a continuidade dos sistemas viários, ciclovitário e de pedestres, sem obstruções ou qualquer impedimento à livre circulação, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização.

Além das vias indicadas nesta Diretriz, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano. 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. E o projeto de sistema viário inserido na poligonal da gleba deve 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.

Em relação ao Zoneamento, conforme estabelecido e definido na DIUR 06/2016, e reiterado no item 5.2 da DIUPE 08/2022, a gleba está inserida na Zona A e parcialmente na Zona B.

De acordo com a DIUPE 08/2022, pela localização e proximidade às áreas urbanas do Entorno do DF, a Zona A deve ser destinada a atividades atrativas, como atividades relacionadas aos usos comerciais, institucionais ou comunitários e misto; e deve permitir o uso residencial (habitação multifamiliar) apenas nos pavimentos superiores das edificações de uso misto.

Ainda, a Zona B, devido sua localização em áreas de grande acessibilidade, destina-se à 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, institucionais, atividades âncora de plataforma logística e industriais.

Os usos e Parâmetros propostos pela DIUPE 08/2022 são apresentados na Tabela 5 a seguir.

Tabela 5: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por zona. Fonte: DIUPE 08/2022.

Zona	UOS	Coefficiente de aproveitamento básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Altura máxima	Taxa de Permeabilidade (% mínima)
A	CSII 2	1	4	24,00	20
	CSII 3	1	4	24,00	30
	CSIIR 2	1	4	24,00	20
	CSIIR 2 NO	1	4	24,00	20
	CSIIIndR	1	4	24,00	20
	Inst	1	4	19,00	30
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS			
B	CSII 2	1	4	24,00	20
	CSII 3	1	4	24,00	30
	CSIIR 2	1	2	25,00	20
	CSIIR 3	1	2	25,00	30
	CSIIR 2 NO	1	2	25,00	20
	CSIIIndR	1	2	24,00	20
	Inst	1	4	19,00	30
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS			

Observações:

* A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;

* Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;

* Na categoria UOS Inst EP a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% para lotes com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);

* A área mínima dos lotes é de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;

* Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000m² (sessenta mil metros quadrados);

* Para a UOS CSII 3 é obrigatório que o parcelador preveja a via se serviços;

* Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 correspondem à maior Faixa de Área (m²) referente à cada UOS da LUOS, podendo ser redefinidos para valores inferiores em decorrência da variação da Faixa de Área (m²), ainda de acordo com a LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022).

A gleba deste parcelamento está totalmente inserida na zona de densidade Média do PDOT. Em relação às faixas de densidade e a população mínima e máxima, são apresentadas na Tabela 6, conforme DIUPE 08/2022.

Tabela 6: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por zona. Fonte: DIUPE 08/2022.

Zona de uso e ocupação do solo	Área (ha)	Densidade admitida	População mínima (hab)	População máxima (hab)
ZONA A	10,860	50 a 150	543	1.629
ZONA B	2,739	50 a 150	136	410
TOTAL			679	2.039

Porém, conforme item 6.3 da DIUPE 08/2022, por se tratar de projeto destinado exclusivamente para atividades econômicas não há obrigação quanto à utilização dessa densidade ou seu acréscimo.

Quanto as Diretrizes de Áreas Públicas, devem ser destinados um percentual de 15% da área para EPC, EPU e ELUP, conforme indicados na tabela a seguir:

Tabela 7: Percentual mínimo exigido para áreas públicas. Fonte: DIUPE 08/2022.

Áreas Públicas	Percentual Mínimo*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	15%

* Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela SUPAR, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

7. DESCRIÇÃO DO PROJETO

7.1 Informações Gerais

O parcelamento obedece ao traçado viário estruturante das Diretrizes Urbanísticas - DIUR 06/2016 e propõe usos compatíveis com o contexto urbano e os potenciais de localização, além de complementar a região, dessa forma contribuirá para estruturação e melhoria da qualidade de vida da sua vizinhança.

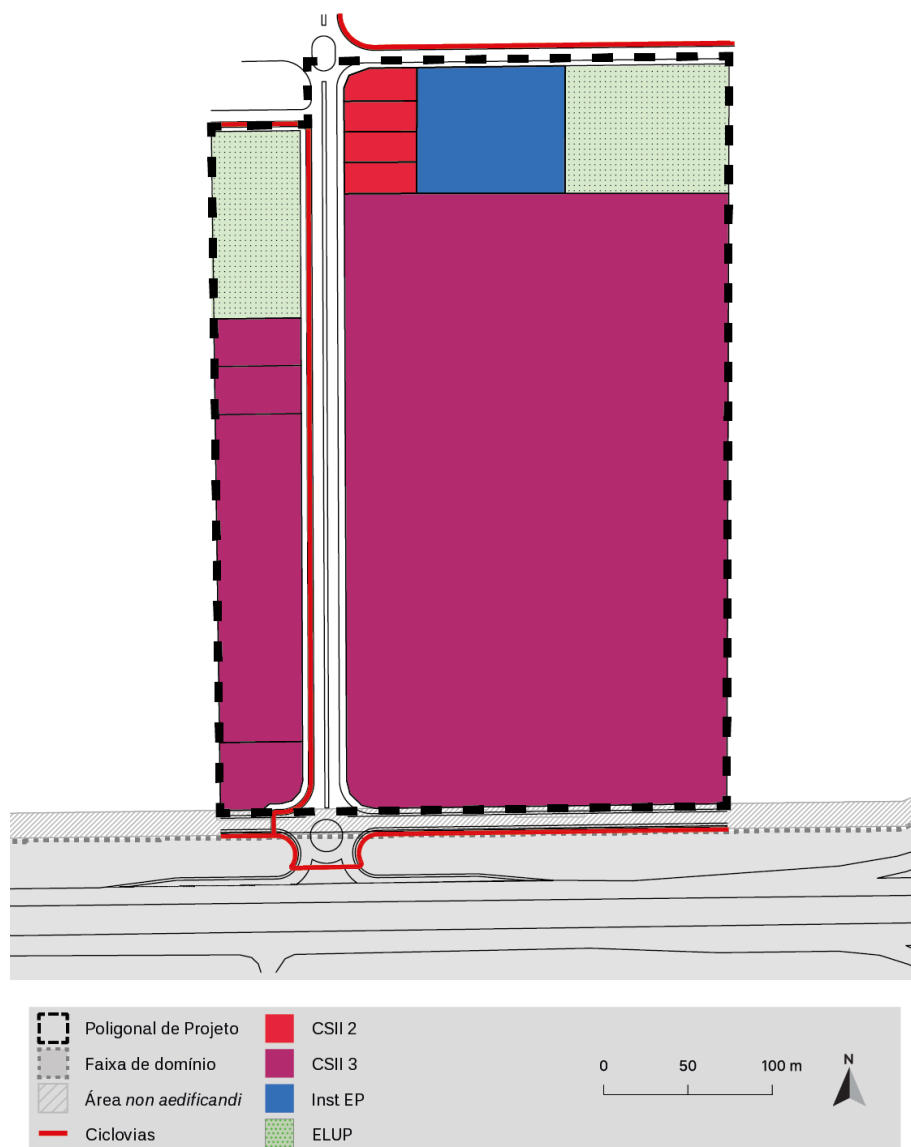


Figura 19: Croqui com usos do parcelamento.
Fonte: Ecotech Consultoria Ambiental.

7.2 Usos e ocupação propostos para o projeto

A proposta de uso e ocupação do solo considerou os potenciais e as carências da região e vizinhança, assim como a relação do empreendimento com a estrutura viária do Distrito Federal, especialmente com as rodovias DF-290 e BR-040.

Conforme a Figura 19, o projeto apresenta os seguintes usos:

UOS CSII 2

Foram propostos **4 lotes** com áreas entre **803,29m²** e **823,74m²**, **que totalizam 3.225,39m²**, destinados ao uso Comercial, Prestação de Serviços, Industrial, Institucional – CSII 2, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos: comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial.

UOS CSII 3

Às margens da DF-290 foram propostos **2 lotes** do tipo Comercial, Prestação de Serviços, Industrial, Institucional – CSII 3, onde o uso residencial é proibido, e são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, com características de

abrangência regional, com áreas **1.903,99m²** e **84.593,68m²**. Esses lotes têm potencial para atender às demandas da região, tanto do Distrito Federal quanto do Goiás, a partir da implantação de atividades econômicas de grande porte, tal como se caracterizam os lotes existentes ao longo da rodovia. Também, na área central, às margens da Via de Atividades, da gleba são propostos **3 outros lotes** de uso UOS CSII 3, com área de **1.493,53m²**, **1.501,84m²** e **10.022,14m²**. Os 5 lotes de UOS CSII 3 **totalizam uma área de 99.515,18m²**.

Os Equipamentos Públicos – Inst EP e os Espaços Livres de Uso Público – ELUP são descritos em item próprio.

7.3 Endereçamento

Propõe-se endereçar esse parcelamento no modelo: Setor, Quadra, Conjunto e Lote, como Setor Meireles, Quadra Avant, conjunto 1, lote 1.

O parcelamento é composto por 3 conjuntos e a numeração dos lotes foi definida em ordem crescente a partir do acesso principal da gleba pela Via de Atividades. Para o lote Inst EP propõe-se indicá-lo como Área Especial 1, conforme Figura 20.

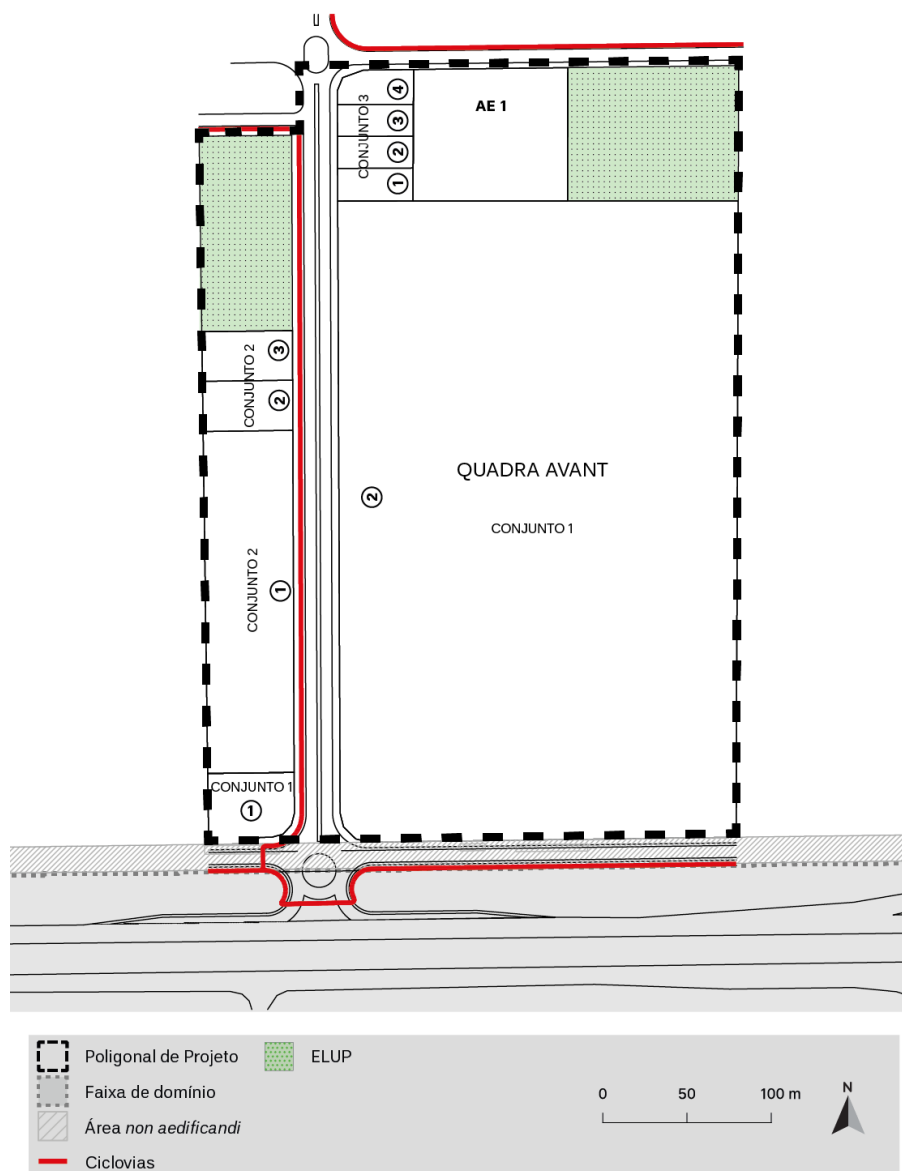


Figura 20: Endereçamento proposto.
Fonte: Ecotech Consultoria Ambiental.

7.4 Densidade do parcelamento

Esse projeto é destinado exclusivamente à atividade econômica, isto é, sem a oferta de unidades habitacionais. Sendo assim, não há previsão de número de habitantes para o empreendimento.

7.5 Concepção do Sistema Viário

O traçado do sistema viário foi estabelecido considerando a baixa declividade do terreno, a malha urbana da região, assim como as diretrizes viárias propostas na DIUR 06/2016.

O sistema viário proposto é estruturado por uma **Via de Atividades** no sentido Norte- Sul e duas **Vias de Circulação de Vizinhança 1** no sentido Leste-Oeste, sendo uma delas marginal da DF-290.

A **Via de Atividades** está localizada na divisa entre a Zona A e Zona B e obedece ao estabelecido na DIUR 06/2016. Essa via dará acesso a grande parte dos lotes do parcelamento e articula-se com as duas Vias de Circulação de Vizinhança 1 nas porções sul e norte da poligonal.

A **Via de Circulação de Vizinhança 1**, localizada no limite Norte da poligonal, dará acesso ao lote destinado a Inst EP e às áreas destinadas a Espaço Livre de Uso Público – ELUP, e possibilitará a articulação e integração com futuras ocupações do setor.

A **Via de Circulação de Vizinhança 1**, localizada às margens da DF-290, foi estabelecida pela DIUR 06/2016 e dará acesso a um lote comercial e fará a ligação com os demais parcelamentos da região.

De acordo com a política de transporte do Distrito Federal, estão previstas calçadas arborizadas e ciclovias que ligam todas as áreas do parcelamento, com objetivo de incentivar e facilitar a utilização de meios de transporte não motorizados. Os perfis viários adotados obedeceram às dimensões mínimas estabelecidas pelo Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, na Nota Técnica nº 02/2015 e na Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2020.

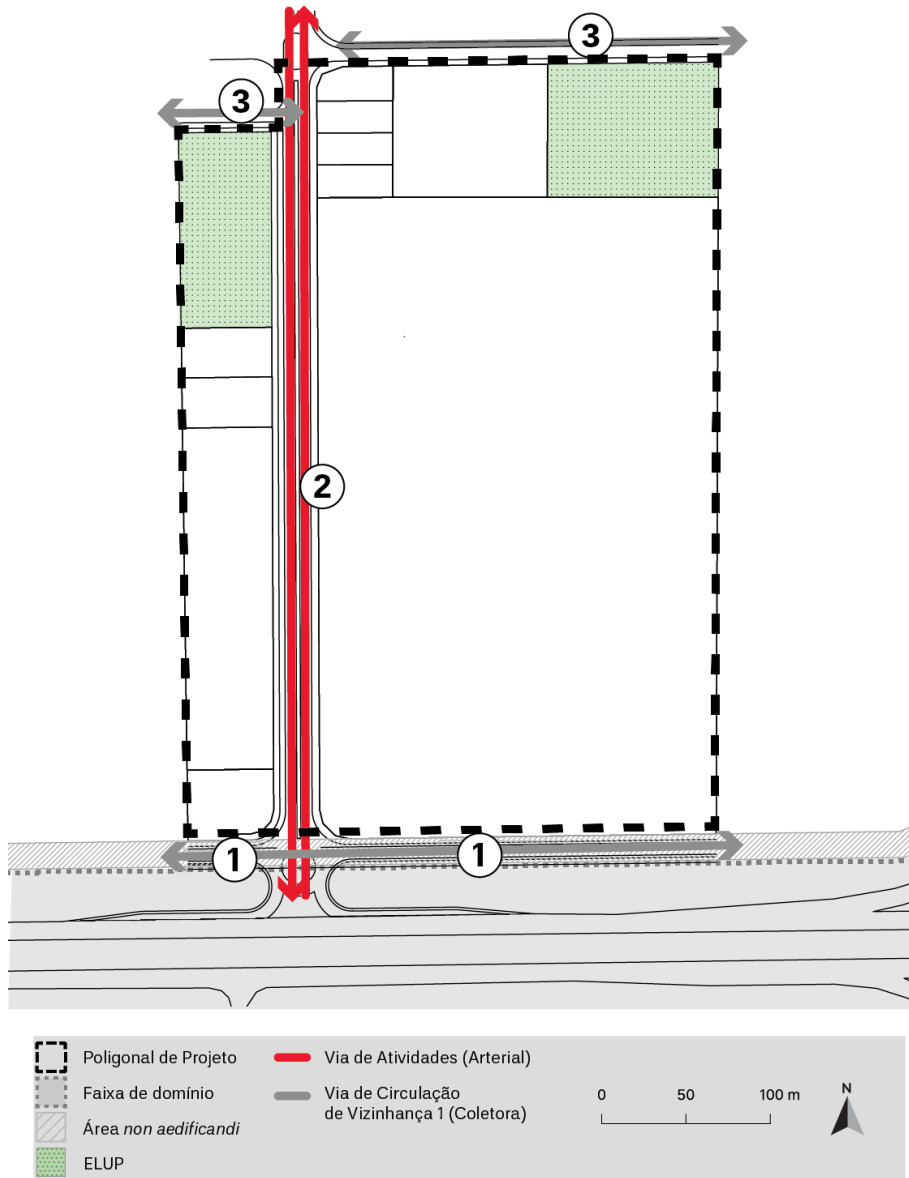


Figura 21: Hierarquia viária.
 Fonte: Ecotech Consultoria Ambiental.

Uma das Vias de Circulação de Vizinhança 1, a Via Marginal, Perfil 1 (Figura 22), está localizada entre o parcelamento e a DF-290, fora do limite da poligonal da gleba.

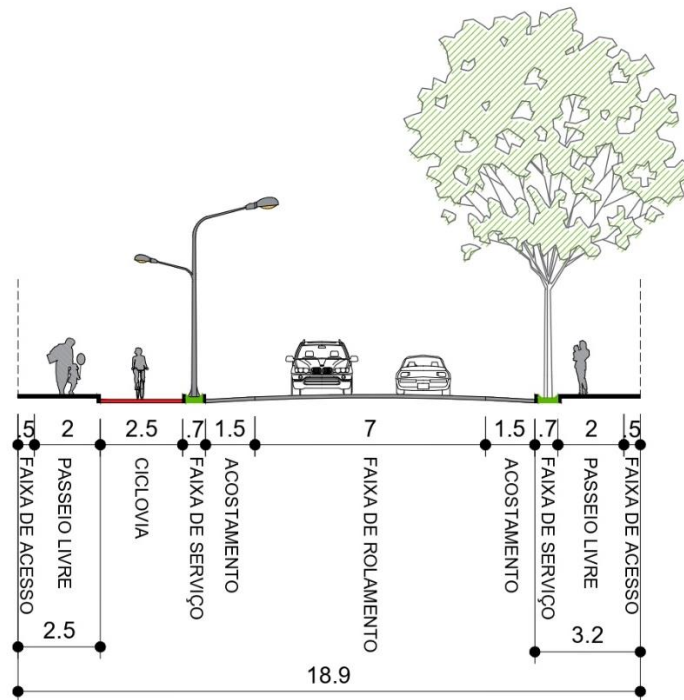


Figura 22: Perfil 1 - Via Marginal (Via de Circulação de Vizinhança 1).
Fonte: Ecotech Consultoria Ambiental.

A Via de Atividades, Perfil 2 (Figura 23), dá acesso à maioria dos lotes do empreendimento e articula a gleba de maneira longitudinal.

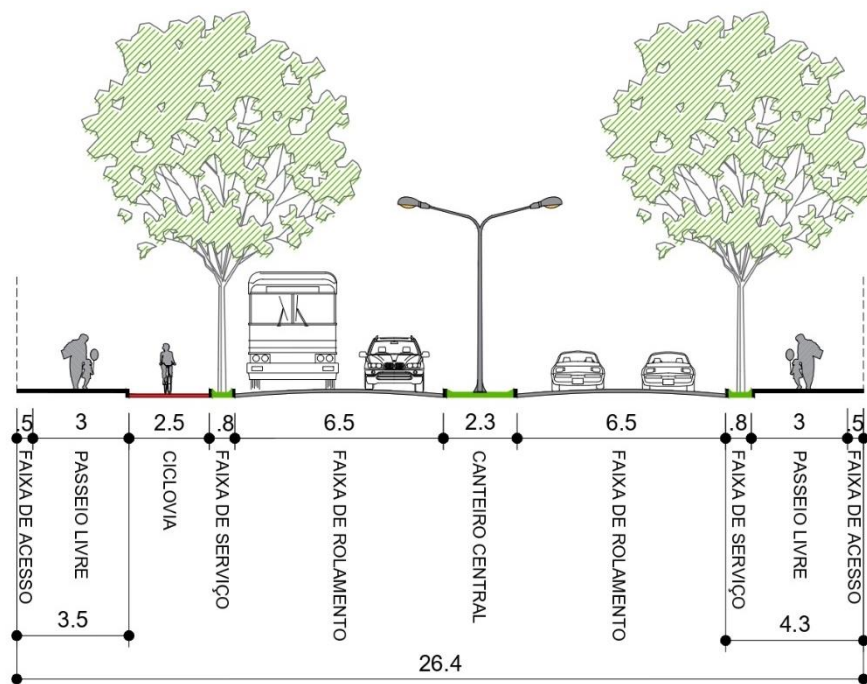


Figura 23: Perfil 2 (Via de Atividades).
Fonte: Ecotech Consultoria Ambiental.

A Via de Circulação de Vizinhança 1, Perfil 3 (Figura 24), articula-se com a Via de Atividades e estabelece acesso às áreas públicas.

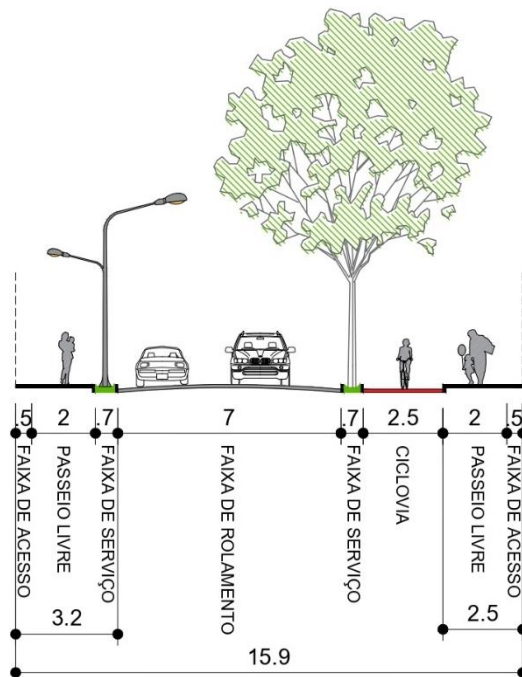


Figura 24: Perfil 3 (Via de Circulação de Vizinhança 1).
Fonte: Ecotech Consultoria Ambiental.

7.6 Áreas Públicas

Este projeto de parcelamento destina **15,00%** da sua **área total** para Espaço Livre de Uso Público (**ELUP**) e Equipamentos Públicos (**Inst EP**) com objetivo de atender às exigências legais (inciso I do Art. 43 do PDOT) e qualificar positivamente o espaço urbano, conforme Figura 25.

Os lotes de destinação pública do empreendimento se encontram na porção norte da poligonal, articulando-se com a Via de Circulação de Vizinhança 1, que possibilita o acesso das futuras ocupações urbanas da região a essas áreas públicas.

Para Espaço Livre de Uso Público – **ELUP** foram destinadas duas áreas, totalizando **13.573,45m²**, o que corresponde a **10,00%** da área da gleba. O maior lote está localizado na porção norte da gleba, às margens da Via de Circulação de Vizinhança 1, com área de 7.618,93m², o menor deles está localizado às margens da Via de Atividades, na porção oeste da gleba, com área de 5.954,52m².

O Equipamento Público – **Inst EP**, está localizado na porção norte da gleba, às margens da Via de Circulação de Vizinhança 1, próximo à ELUP, e apresenta área de **6.790,12m²**, o que corresponde a **5,00%** da área da gleba. O lote ainda não possui destinação definida.

Tabela 8: Quadro de áreas dos equipamentos públicos.

Área Passível de Parcelamento	135.802,35m ²	100%
ENDEREÇO PROPOSTO	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Setor Meireles, Quadra Avant, AE 1	6.790,12	5,00%
TOTAL	6.790,12	5,00%
ELUP	7.618,93	5,61%
ELUP	5.954,52	4,38%
TOTAL	13.573,45	10,00%
TOTAL	20.363,57	15,00

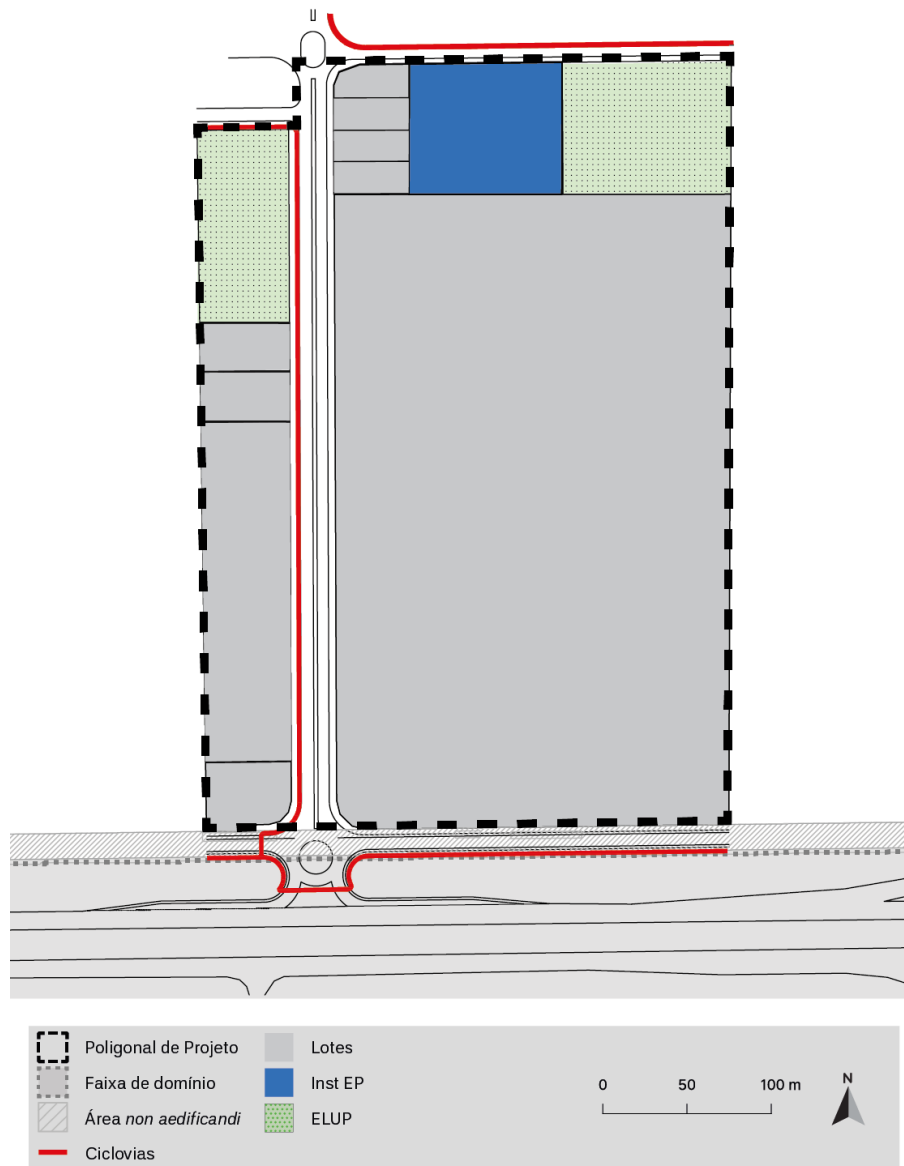


Figura 25: Equipamentos Públicos.
Fonte: Ecotech Consultoria Ambiental.

7.7 QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	135.802,35	100%
II. Área Não Passível de Parcelamento	0,00	0%
III. Área Passível de Parcelamento: I-II	135.802,35	100%

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		135.802,35	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSII 2	4	3.225,39	2,40
b. CSII 3	5	99.515,18	73,28
c. Inst EP	1	6.790,12	5,00
Total	10	109.560,69	80,68
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		13.573,45	10,00
b. EPU*		0,00	0,00
c. Áreas Verdes Públicas ³		0,00	0,00
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		12.668,16	9,33
Inst. EP+ ELUP+ EPU ¹ =1c + 2a + 2b		20.363,57	15,00
Inst. EP+ ELUP+EPU +Área VerdePública+Circulação ² =1c + 2a+ 2b + 2c+2d		33.031,78	24,32

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

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

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

7.8 PERMEABILIDADE

As taxas de permeabilidade desse estudo preliminar de urbanismo, descritas na Tabela 9, foram estabelecidas para atender a DIUR 06/2016, que define um percentual mínimo de 20% de permeabilidade total para os parcelamentos dessa região, e os parâmetros definidos nas diretrizes de uso e ocupação do solo por zona da DIUPE 08/2022.

Tabela 9: Quadro de permeabilidade geral do parcelamento.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	TAXA DE PERM. (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	135.802,35			100
a. CSII 2	3.255,39	20%	651,08	0,48
b. CSII 3 (Zona A)	84.593,68	30%	25.378,10	18,69
c. CSII 3 (Zona B)	14.921,50	30%	4.476,45	3,30
d. Inst EP	6.790,12	20%	1.358,02	1,00
e. ELUP	13.573,45	80%	10.858,76	8,00
TOTAL DA ÁREA PERMEÁVEL	42.722,42			31,46

Conforme definido pelo ZEE-DF, em relação aos Riscos Ecológicos, a poligonal deste parcelamento está inserida em área de Alto Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero, e, portanto, para ocupação deve-se adotar estratégias de Recarga Natural e Artificial, devendo ser observados os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito.

8. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

UOS	FAIXA ÁREA(m ²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
CSII 2	803,29 < a ≤ 823,74	1	4	70	20	24	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido – Tipo 2
CSII 3	1.493,53 < a ≤ 10.022,14	1	4	60	30	24	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido – Tipo 2
	a = 84.593,68	1	4	60	30	24	-	-	-	-	-	-	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

- (1) **MARQUISE:** Marquise de no máximo 2,50m no térreo, respeitada a distância de 0,70m do meio-fio.
- (2) **TX DE OCUP:** Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura
- (3) **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.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos nesse quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos Arts. 19 e 20.
- Para exigência de vagas respeitar os Arts. 25 a 32.
- Para o uso Inst EP, aplicam-se os artigos 5º e 11º de Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019 e Lei Complementar nº 1.007 de 28 de abril de 2022, e o Anexo VI da Lei complementar nº 803, 25 de abril de 2009, alterada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012 – Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT/2012).

9. EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO

Nome	Categoria Profissional	Registro Profissional
Alba Rodrigues Grilo	Arquiteta e Urbanista	A75909-0
Camila Coimbra M. R. da Cunha	Arquiteta e Urbanista	A106839-3

10. EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

Nome	Orgão Setorial	Função	Registro Profissional
Alessandra Marques	COPAR/UPAR/SUPAR/ SELIC/SEDUH	Coordenadora	A25068-6
Aisha Diéne	UPAR/SUPAR/ SELIC/SEDUH	Assessora	A153871-3

IBANEIS ROCHA
Governador do Distrito Federal

MATEUS LEANDRO DE OLIVEIRA
Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA
Secretário Executivo de Licenciamento e Regularização Fundiária – SELIC

DANIELLE B. SIQUEIRA RODRIGUES
Subsecretária de Parcelamento e Regularização Fundiária – SUPAR

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER
Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR