

M CHAER Arquitetura e Urbanismo

RT: Ana Maria Chaer
CAU: A 44294-1

ESTUDO PRELIMINAR DE URBANISMO

MDE

REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SANTA MARIA - RA XIII
NOME: ENER-G BR 040
ENDEREÇO: BR 040, AC 119, Cj A-1, Lt 01 e AE-01.

FOLHA: 01 / 33

PROJETO:

REVISÃO ou ANÁLISE:

VISTO:

APROVO:

DATA: SET / 2021

Ver Equipe ou Autor (a)

Assessor (a)

Coordenador (a)

Chefe de Unidade

1. APRESENTAÇÃO

O presente memorial vem apresentar o projeto urbanístico de parcelamento do solo denominado ENER-G BR 040, com área de 2,00 hectares, registrada no Cartório do 5º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal sob o número de matrícula 42.998, localizada na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII.

A região é caracterizada por áreas habitacionais e de uso misto sendo, a faixa lindeira à rodovia BR 040 onde situa-se a gleba, ocupada por indústrias e comércio de grande porte. A poligonal do projeto limita-se, à leste, com a rodovia BR 040, à oeste com a QR 119, ao sul, com área ocupada por comércio de grande porte e, ao norte, pela via de acesso existente.

1.1. Croqui de Situação

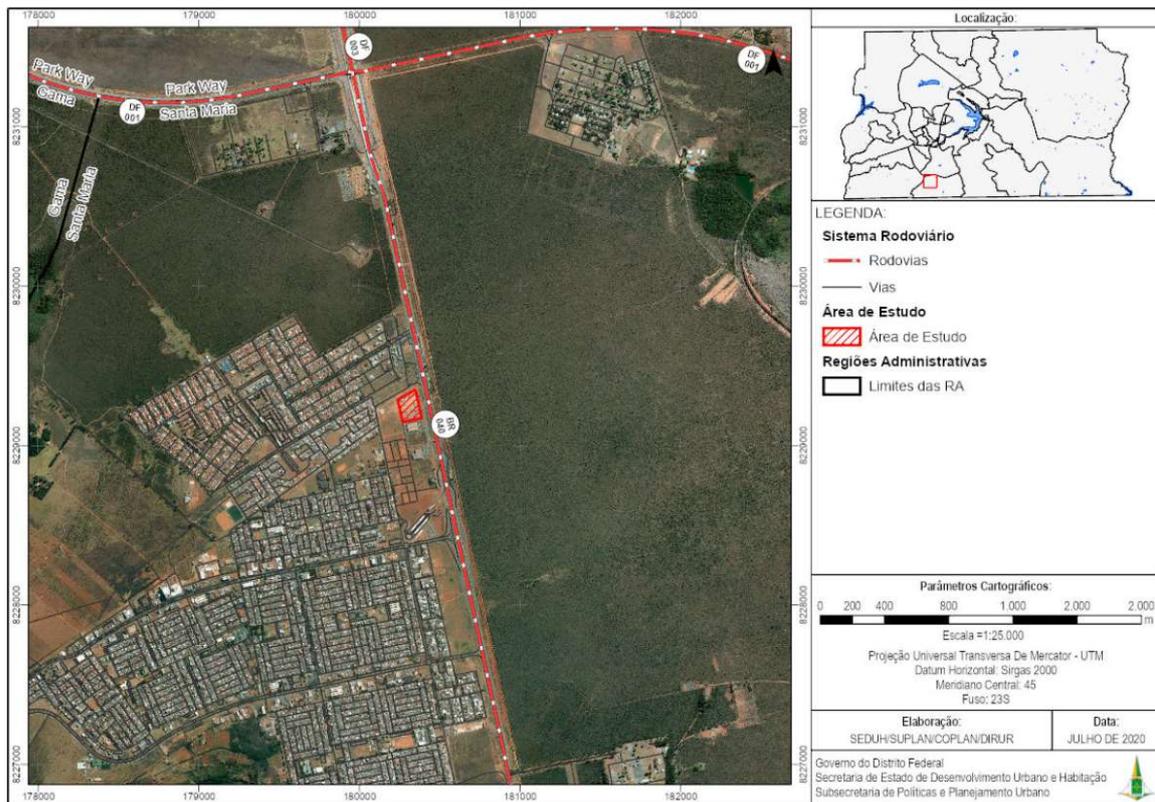


Figura 01: Croqui de Situação do parcelamento ENER-G BR 040

Fonte: DIUPE 31/2020.

1.2. Croqui de Localização



Figura 02: Imagem de localização da gleba.

Fonte: Google Earth.

1.3. Objetivos do projeto

O parcelamento do solo em questão tem como objetivo promover o desmembramento da gleba acima caracterizada, a qual se destina à formação de um lote urbano para fins comerciais. Além deste lote, foi previsto o desmembramento de parte da gleba para uso público, conforme exigido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do DF – PDOT 2009.

A implantação de atividades comerciais nesta área é compatível com as diretrizes do PDOT para o desenvolvimento econômico, o qual relata ser necessário *“promover a instalação de empreendimentos de grande porte nos eixos de articulação e de integração com os municípios limítrofes do DF”* (art. 33, inciso VII), bem como gerar empregos próximos às áreas de moradia.

Quanto ao sistema viário existente, o mesmo é compatível com a proposta de desmembramento, uma vez que a área comercial do parcelamento se encontra adjacente a vias de circulação de grande porte, como a rodovia BR 040.

2. LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

Legislação Federal:

- **Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979** - Dispõe sobre Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências;
- **Lei n.º 4.591 de 16 de dezembro de 1964** - Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;
- **Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012** - Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências;
- **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;
- **Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2020** - Trata da acessibilidade a edificações, mobiliários espaços e equipamentos urbanos;

Legislação Distrital:

- **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;
- **Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012** - Atualiza a Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009 que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT) e dá outras providências;
- **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 nº 992, de 28 de dezembro de 1995** - Dispõe sobre o parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto n.º 28.864, de 17 de março de 2008** e suas alterações - Regulamenta a Lei n.º 992, de 28 de dezembro de 1995 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;
- **Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017** - Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;
- **Lei 6.138, de 26 de abril de 2018** – Institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF;
- **Decreto nº 39.272, de 02 de agosto de 2018** - Regulamenta a Lei nº 6.138 de 26 de abril de 2018 que dispõe sobre o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE/DF e dá outras providências;
- **Lei Orgânica do Distrito Federal, 08 de junho de 1993** - Trata, no título VII, da Política Urbana e Rural, estabelecendo, em seu Artigo 314 para a Política de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes e compreendendo o conjunto de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida, ocupação ordenada dos territórios, uso dos bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos para a população;
- **Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010** - Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal-SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977, e dá outras providências;
- **Decreto nº 27.365, de 1º de novembro de 2006** - Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências, alterado pelo Decreto nº 28.622/2008 e acrescido pelo Decreto nº 37.214/2016;
- **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;

- **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;
- **Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019** - Define os limites Físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal e dá outras providências;
- **DIUPE 31/2020**, que estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento de solo em comento, disponível no endereço eletrônico:

http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-31_2020-Gleba-de-matr%C3%ADcula-n%C2%BA-42.998-localizada-na-Regi%C3%A3o-Administrativa-de-Santa-Maria-RA-XIII.pdf

- **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 o art. 26 do Ato das Disposições Transitórias da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei n.º 41, de 13 de setembro de 1989** - Dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Decreto n.º 12.960, de 28 de dezembro de 1990** - Aprova o Regulamento da Lei nº 41, de 13 de setembro de 1989 que dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei 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.

3. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

Foi autuado o processo eletrônico SEI-GDF N° 00390-00001924_2020-11, para tratar exclusivamente das consultas junto às concessionárias e órgãos prestadores de serviços públicos, em referência à área de parcelamento, obtendo-se as seguintes respostas:

3.1. Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil NOVACAP

- Número do Processo: 00390-00001924_2020-11
- Número do Documento: Ofício N° 964/2020 - NOVACAP/PRES/SECRE
- Data de emissão: 16 de abril de 2020
- Informações Atualizadas: Informam que NÃO EXISTE interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo. Quanto à possibilidade de atendimento, informam ser necessária a elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, sendo de inteira responsabilidade do empreendedor a elaboração deste.

(...) Observamos ainda que, quando da elaboração do projeto de drenagem acima citado, deverá ser utilizada estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 09, da ADASA, de 08 de abril de 2011, que define, como vazão máxima de saída de um empreendimento, o valor de 24,4 l/s/há (...).

- Soluções de Projeto: As águas pluviais serão captadas e direcionadas às estruturas de amortecimento que seguirão as determinações da ADASA e normas da NOVACAP. Para o lote comercial, está prevista uma estrutura rasa, com projeção de 1.500 m², localizada dentro do próprio lote. Já para o lote Inst-EP a estrutura de amortecimento de águas pluviais ficará na ELUP existente ao lado, onde foram disponibilizados 150 m² para esse atendimento (Concepção desenvolvida pela empresa de engenharia Rhumb).



Figura 03: Croqui indicativo das bacias de amortecimento para águas pluviais.

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo | Concepção: empresa Rhumb.

3.2. Companhia Energética de Brasília – CEB

- Número do Processo: 00390-00001924_2020-11
- Número do Documento: Carta n.º 391/2020 - CEB-D/DG/DC/SAC/GCAC e Laudo Técnico n.º 39761496.
- Data de emissão: 20 de maio de 2020
- Informações Atualizadas: Informam haver viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento.

O Laudo Técnico nº 39761496 informa não haver interferência de redes da companhia no perímetro da gleba em questão. Atentam ainda aos cuidados necessários na construção ou escavação em locais próximos de redes elétricas existentes.

- Soluções de Projeto: A CEB fornecerá energia desde que o responsável pelo empreendimento satisfaça as condições regulatórias abaixo transcritas:

*“ 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 as edificações e as 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 os espaços necessários que permitam a implantação das redes em obediência a Lei de Acessibilidade. (...)”*

3.3. Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB

- Número do Processo: 00390-00001924_2020-11
- Número do Documento: Carta n.º 243/2020 - CAESB/DE
- Data de emissão: 16 de setembro de 2020

Informações Atualizadas: A CAESB informa que existem redes de abastecimento de água e esgoto implantadas nas proximidades do empreendimento e que consideram tecnicamente viável o atendimento para rede de abastecimento de água. Para o sistema coletor de esgoto será necessário implantar o sistema individual de esgotamento sanitário ou a construção de elevatória para realizar o bombeamento à rede mais próxima.

A concessionária informa ainda que não consta interferência, da gleba em questão, com as redes locais.

Soluções de Projeto: Para atendimento de água, será feita a conexão do sistema existente ao empreendimento. Para o esgotamento sanitário, será executado um trecho de tubulação que opera por gravidade, encaminhando o efluente a um ponto de lançamento a ser indicado pela CAESB.

3.4. Serviço de Limpeza Urbana – SLU

- Número do Processo: 00390-00001924_2020-11
- Número do Documento: Ofício Nº 286/2020 - SLU/PRESI/DIRAD
- Data de emissão: 30 de março de 2020

- **Informações Atualizadas:** O SLU informa que cabe ao GDF realizar ou promover com eficiência e eficácia a limpeza urbana de resíduos sólidos domiciliar urbano. Entretanto, outros tipos de coletas devem ser destacados para a área em questão como, por exemplo, coleta de grandes fontes geradoras. Porém, essas coletas não estão no escopo dos serviços oferecidos pelo SLU e são de responsabilidade do gerador de resíduos.
- **Soluções de Projeto:** O empreendedor do lote comercial, após a definição de seu uso, deverá se atentar para a lei nº 5,610, de 16 de fevereiro de 2016, que dispõe sobre a responsabilidade dos grandes geradores de resíduos sólidos, e seguir suas recomendações.

3.5. Departamento de Estradas e Rodagem – DER

- **Número do Processo:** 00390-00001924_2020-11
- **Número do Documento:** Despacho DER-DF/DG/SUOPER/DIDOM (62685052)
- **Data de emissão:** 26 de maio de 2021
- **Informações Atualizadas:** O DER informa que:

“(...) informamos que a rodovia federal BR-040 não é de jurisdição deste Órgão e não há legislação federal ou mesmo do Distrito Federal fixando a largura de sua faixa de domínio. A rodovia atualmente é objeto de concessão do DNIT ao Consórcio Via 040 que a administra.

Dessa forma, não emitiremos parecer acerca de eventual interferência ou não da propriedade, objeto deste processo, com a faixa de domínio da rodovia BR-040, a qual não temos informação de sua largura oficial (...)”

3.6. Via 040 (Consórcio DNIT)

- **Número do Processo:** 00390-00001924_2020-11
- **Número do Documento:** S/N
- **Data de emissão:** 30 de agosto de 2021
- **Informações Atualizadas:**

“A CONCESSIONÁRIA BR-040 S.A., vem através deste, informar que, de acordo com o TAB (Termo de Arrolamento de Bens), a faixa de domínio nas proximidades do km 002 DF mede 80 metros, sendo 40 metros para cada lado da rodovia, a partir do eixo da pista Sul, conforme croqui (...)”



Figura 04: Croqui das faixas de domínio e não edificante em frente à gleba

Fonte: Concessionária Via 040.

A Concessionária informa a necessidade de se respeitar a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 metros de cada lado em relação à faixa de domínio e ainda:

“Vale ressaltar que, para implantação de empreendimentos na região, faz-se necessário a apresentação do projeto para análise e anuência da Concessionária e ANTT. (...)”

3.7. TERRACAP

- Número do Processo: 00390-00001924_2020-11
- Número do Documento: Ofício Nº 460/2020 – TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC e despacho 37813849.
- Data de emissão: 31 de março de 2020
- Informações Atualizadas:

“(...) embora a matrícula tenha origem em uma área maior, que encontra-se ainda em comum com a TERRACAP (...), pode-se afirmar que a área objeto da matrícula 42.998, conforme descrição da planta de levantamento cadastral 37601368, não se sobrepõe a nenhum imóvel da TERRACAP.”

4. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

A poligonal, objeto deste parcelamento, não se encontra inserida em nenhuma Unidade de Conservação (UC), especialmente em Área de Preservação Ambiental (APA).

Quanto ao seu zoneamento ambiental, a gleba está classificada conforme informado nos itens que se seguem.

4.1. Zoneamento Ecológico-Econômico do DF (ZEE-DF)

O ZEE trabalhou o território do Distrito Federal considerando duas grandes zonas, Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos (ZEEDPSE) e Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade (ZEEDPE). A área de estudo encontra-se na ZEEDPE, que tem suas diretrizes definidas no artigo 23 da Lei Distrital nº 6.269/2019:

“Art. 23. São diretrizes para a ZEEDPE:

I – a observância na legislação e nos instrumentos de ordenamento territorial:

a) de formas de expansão e desenvolvimento urbano compatíveis com o risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero, de forma a garantir a disponibilidade hídrica em quantidade e qualidade;

b) da manutenção de atividades N1 e N2 inseridas na macrozona urbana situada nesta Zona;

(...)

X – o estímulo à adoção de novas tecnologias edilícias e arquitetônicas que promovam a eficiência energética, o reuso de água e o gerenciamento e tratamento de resíduos sólidos;

XI – a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, como parte da estratégia de manutenção da permeabilidade do solo, infiltração, recarga, manejo de águas pluviais e melhoria do microclima urbano, inclusive com práticas agroecológicas e de fins comunitários, atendendo às especificidades de cada subzona, conforme o disposto no art. 49, VI;

XII – o reforço do monitoramento, controle e fiscalização do parcelamento irregular do solo nesta Zona, especialmente em áreas de contribuição de reservatórios para abastecimento público e em APM, unidade de conservação e corredor ecológico, conforme o disposto nos art. 47 e 48, II;

XIII – a implantação do Módulo de Monitoramento de Qualidade do Ar – Impacto à Saúde Humana, conforme estabelecido no art. 50, V.

XIV – o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, a disponibilidade hídrica e os padrões e intensidade de ocupação humana;

XV – o controle e monitoramento das estratégias e infraestruturas de drenagem pluvial para assegurar a manutenção da quantidade e qualidade das águas nos corpos hídricos;

XVI – o estabelecimento de estratégias e infraestrutura para logística reversa, com vistas à correta destinação final;

XVII – a regulamentação da captação de águas da chuva, por instrumento próprio, ouvido o CRH/DF, como medida para o enfrentamento da escassez hídrica;

(...)

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

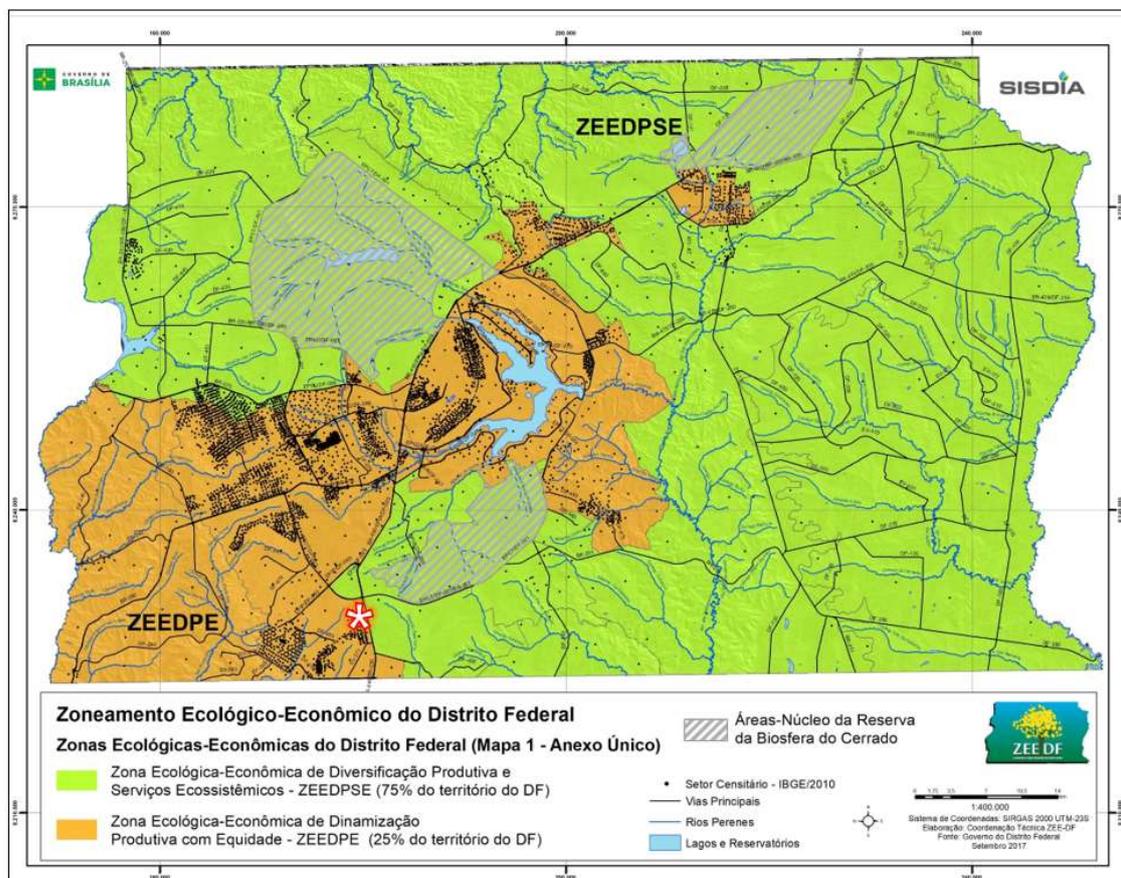


Figura 05: Zoneamento Ecológico Econômico do DF. *Localização do empreendimento

Fonte: ZEE-DF.

Por sua vez, cada Zona foi subdividida em Subzonas, com base nos elementos preponderantes da capacidade de suporte e integridade ecológica para assegurar a resiliência assim como no seu potencial de desenvolvimento de atividades econômicas. A área em estudo está localizada na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 (SZDPE 2). Segundo a Lei Distrital nº 6.269/2019:

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

(...)

II - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 - SZDPE 2, 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, asseguradas, prioritariamente, as atividades N3, N4 e N5; e à implantação da ADP II e da ADP III;

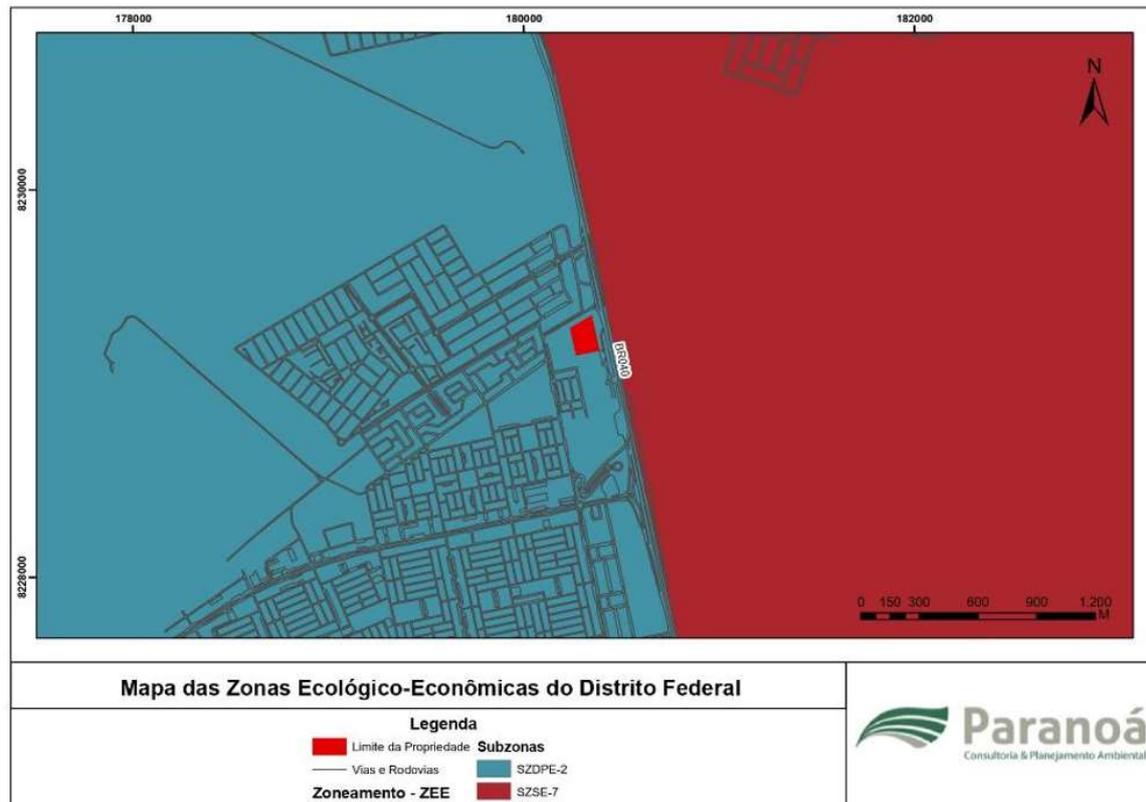


Figura 06: Localização da área em estudo sobre a SZDPE 2

Fonte: ZEE-DF.

O artigo 25 define diretrizes para a SZDPE 2, as quais são transcritas abaixo:

- I – a implantação das ADP II e ADP III, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;
- II – a dinamização econômica de atividades N2, N3, N4 e N5;
- III – a instituição de programas de capacitação e qualificação profissional de mão de obra, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social;
- IV – a requalificação urbana, particularmente das áreas centrais dos núcleos urbanos, utilizando instrumentos de política urbana que levem à existência de cidades compactas e à otimização da infraestrutura;
- V – a interligação dos núcleos urbanos de Taguatinga, Ceilândia, Samambaia, Recanto das Emas, Riacho Fundo II, Gama e Santa Maria, por meio da implantação de infraestrutura de transporte de alta e média capacidade;
- VI – a qualificação do Arco Sul do Anel Rodoviário do Distrito Federal de forma a assegurar o escoamento da produção e a mobilidade no sentido Leste-Oeste;
- VII – a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com destaque para a proteção e implementação das unidades de conservação e a consolidação dos conectores ambientais, conforme disposto no art. 49, VI;
- VIII – a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de área de recarga de aquífero;
- IX – a priorização da implantação do módulo do Programa de Monitoramento da Qualidade do Ar previsto no art. 50, V;

X – a manutenção das atividades N1 e N2, de forma a assegurar a prestação de serviços ecossistêmicos das áreas com características rurais em zonas urbanas;

XI – a redução das perdas físicas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, reforçando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

XII – a coibição do parcelamento irregular do solo e do reparcelamento de chácaras, especialmente nas áreas de contribuição do reservatório do Corumbá e áreas prioritárias de recarga de aquíferos.”

Com relação às atividades produtivas, para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território, o ZEE-DF estabeleceu uma classificação, conforme natureza e descrição das atividades. No caso do artigo 25 são citadas no inciso II as atividades N2, N3, N4 e N5.

Natureza da Atividade Produtiva	Descrição
Atividades Produtivas de Natureza 1 (N1)	atividades que promovam a Economia da Conservação
Atividades Produtivas de Natureza 2 (N2)	atividades do setor primário da economia
Atividades Produtivas de Natureza 3 (N3)	atividades do setor terciário da economia e secundário de pequeno porte, não-segregadas dos demais usos
Atividades Produtivas de Natureza 4 (N4)	atividades do setor terciário da economia e secundário de pequeno porte nas extremidades da malha urbana e contíguas às rodovias
Atividades Produtivas de Natureza 5 (N5)	atividades do setor secundário da economia, na forma de pólos ou distritos, podendo demandar a implantação de infraestrutura, e atividades complementares do setor terciário da economia

Fonte: ZEE-DF.

4.1.1. Riscos Ecológicos

Com relação aos Riscos Ecológicos indicados no Caderno Técnico da Matriz Ecológica do ZEE-DF, o parcelamento apresenta a seguinte classificação, conforme tabela e figuras abaixo:

Perda de Área de Recarga de Aquífero	Contaminação do Subsolo	Perda de Solo por Erosão	Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo
4 - Alto	4 - Alto	2 - Baixo	0 - Ausência de Cerrado Nativo

Tabela 01: Tabela de Risco Ecológico da área do parcelamento.

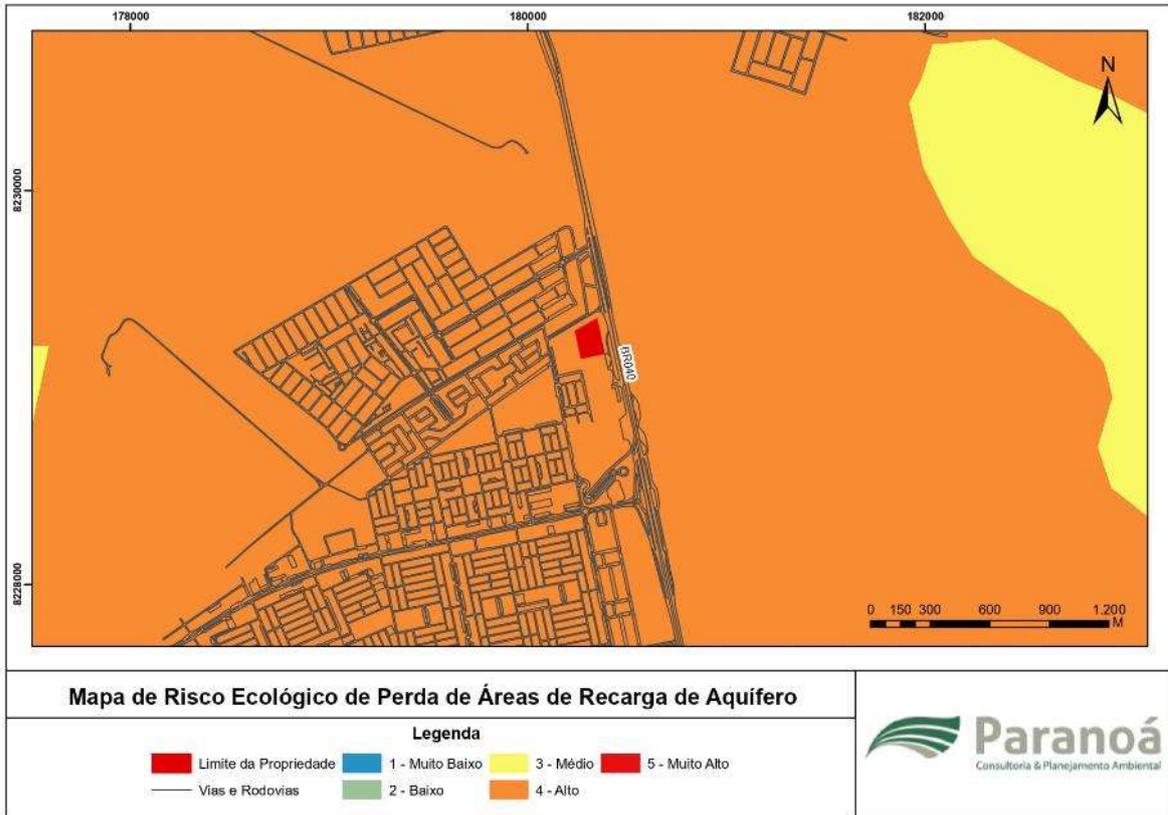


Figura 07: Mapa de Risco Ecológico de Perda de Áreas de Recarga de Aquífero.

Fonte: ZEE-DF.

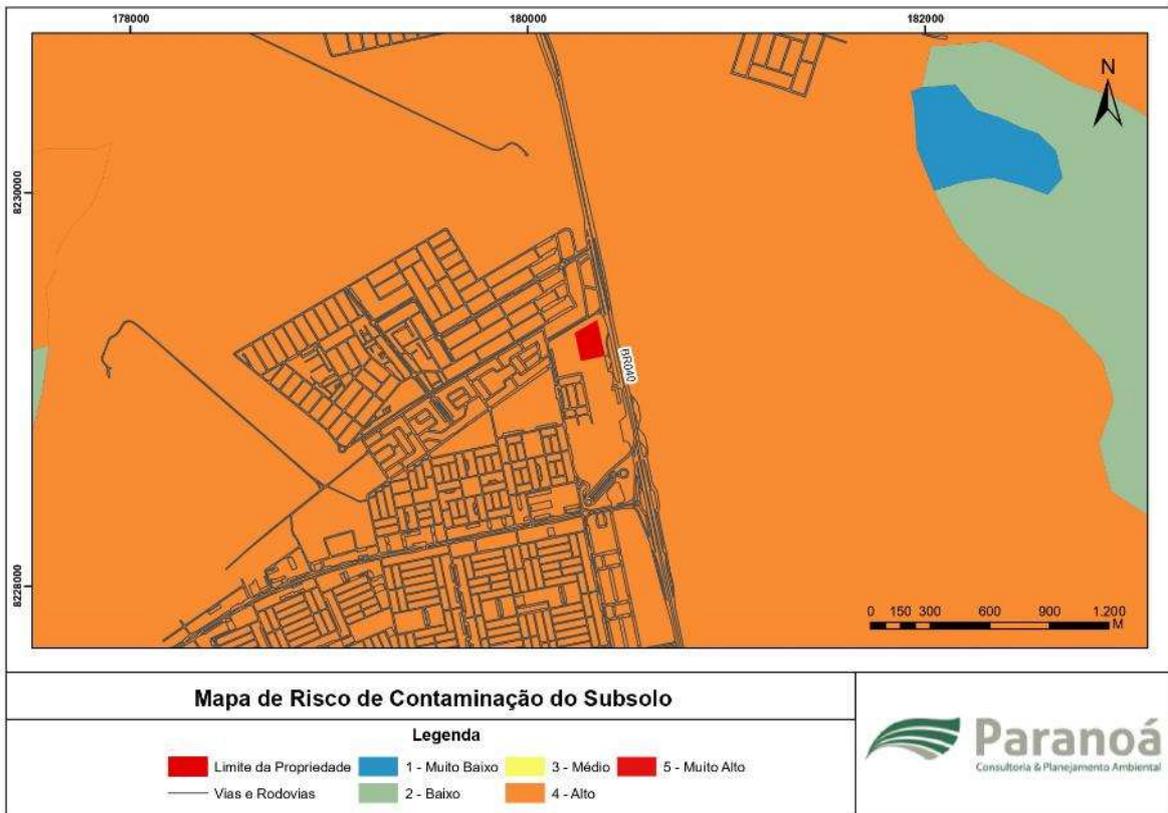


Figura 08: Mapa de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo.

Fonte: ZEE-DF.

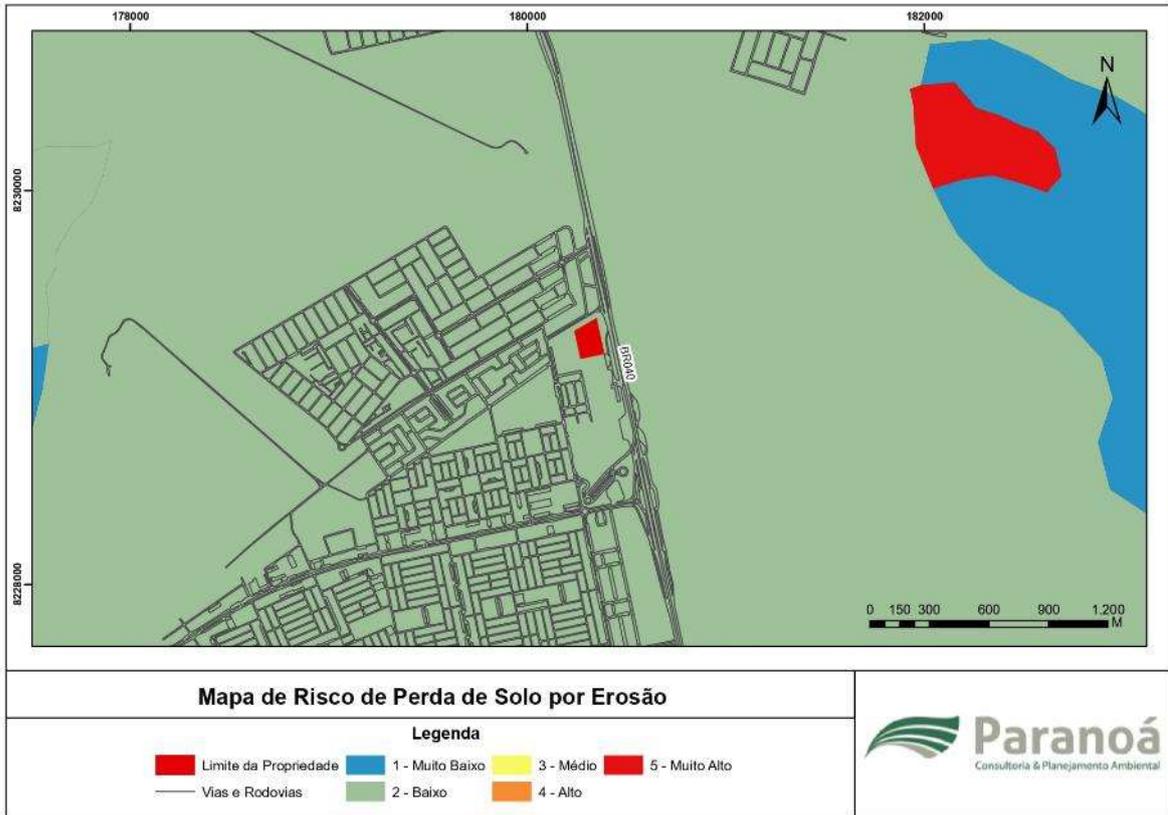


Figura 09: Mapa de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão.

Fonte: ZEE-DF.

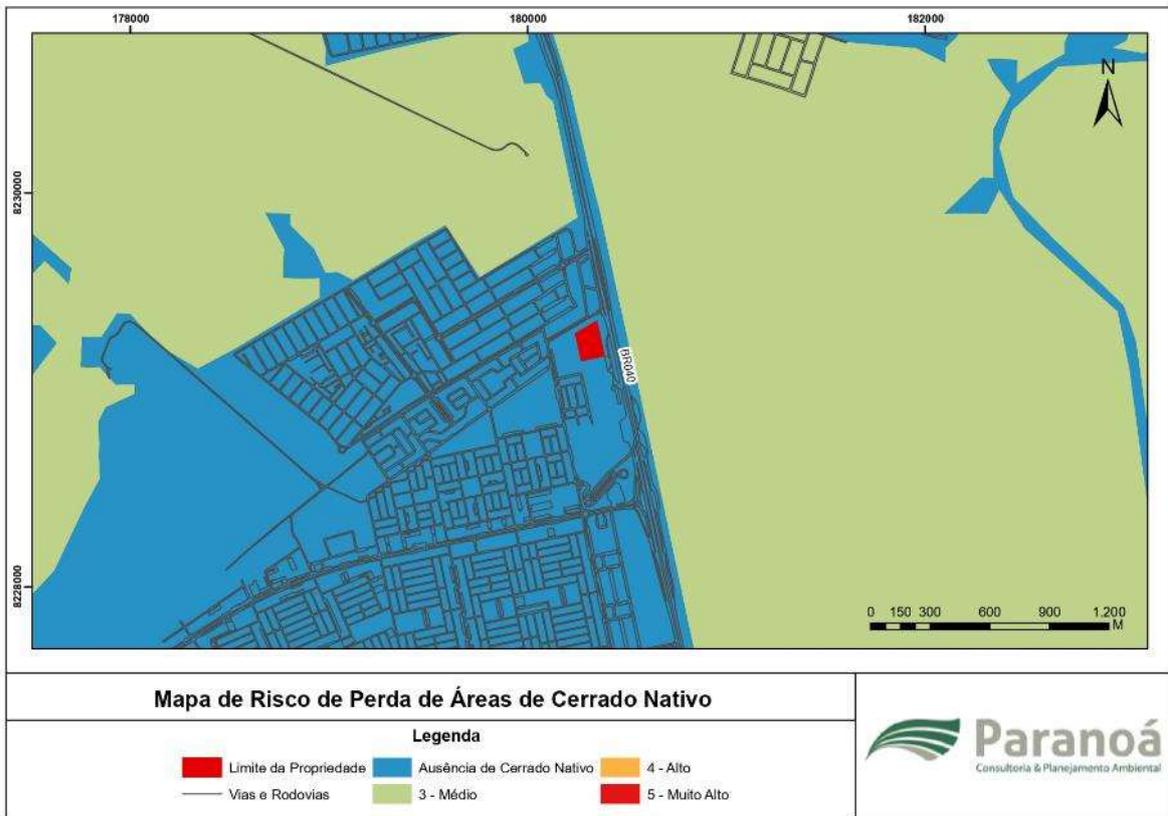


Figura 10: Mapa de Risco Ecológico de Perda de Áreas de Remanescentes de Cerrado Nativo.

Fonte: ZEE-DF.

4.1.2. Declividade

De acordo com o levantamento planialtimétrico realizado no local e constante no processo SEI 00390-00009813_2019-19, o terreno possui declividades muito baixas, inferiores a 3%, enquadrando-se, de toda forma, no perfil exigido para parcelamentos urbanos.

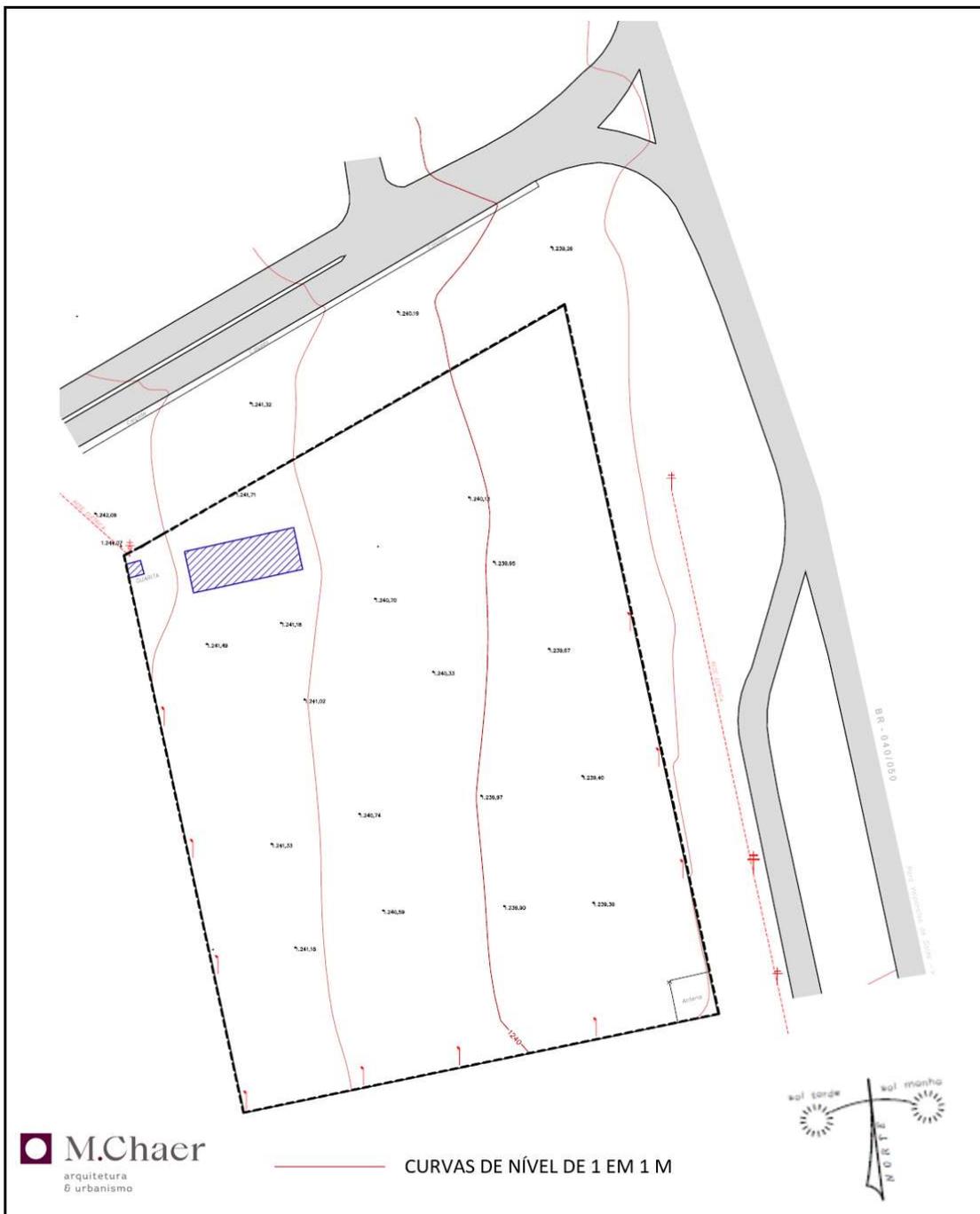


Figura 11: Croqui da poligonal da gleba com suas curvas de nível.
Fonte: Topografia aprovada pelo processo 00390-00009813_2019-19.

5. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

5.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT /2009

Conforme definido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, a poligonal em pauta encontra-se totalmente inserida na Macrozona Urbana, no zoneamento Zona Urbana Consolidada (ZUC). Segundo a legislação:

“Art. 72. A Zona Urbana Consolidada é composta por áreas predominantemente urbanizadas ou em processo de urbanização, de baixa, média e alta densidade demográfica, servidas de infraestrutura e equipamentos comunitários.

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

(...)

IV – áreas urbanas de Santa Maria, incluído o Polo JK;(...)

Art. 73. Na Zona Urbana Consolidada, devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas, respeitadas as seguintes diretrizes:

I – promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos;

II – otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos;”

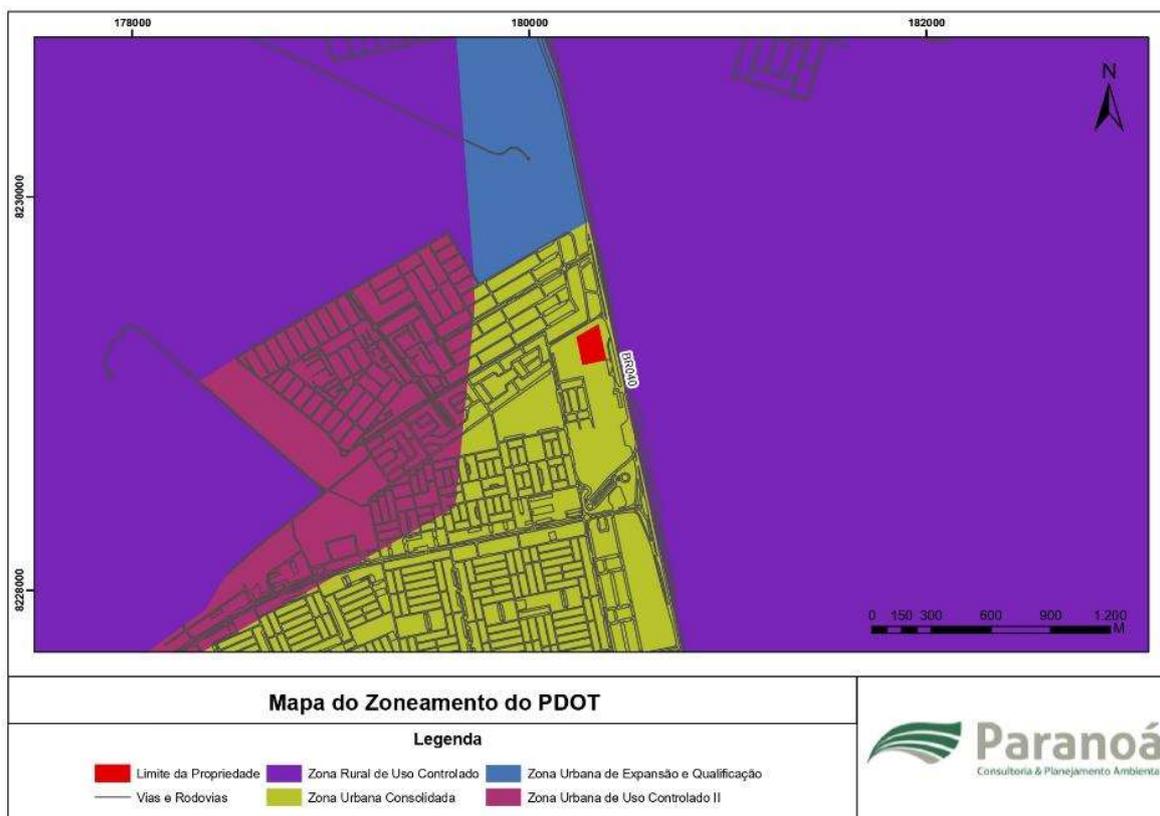


Figura 12: Zoneamento definido pelo PDOT 2009.

Fonte: PDOT 2009.

A gleba também está parcialmente inserida na Áreas de Dinamização de Espaços Urbanos – ADE, D05 – Polo JK, conforme art. 106 a 109 do PDOT.

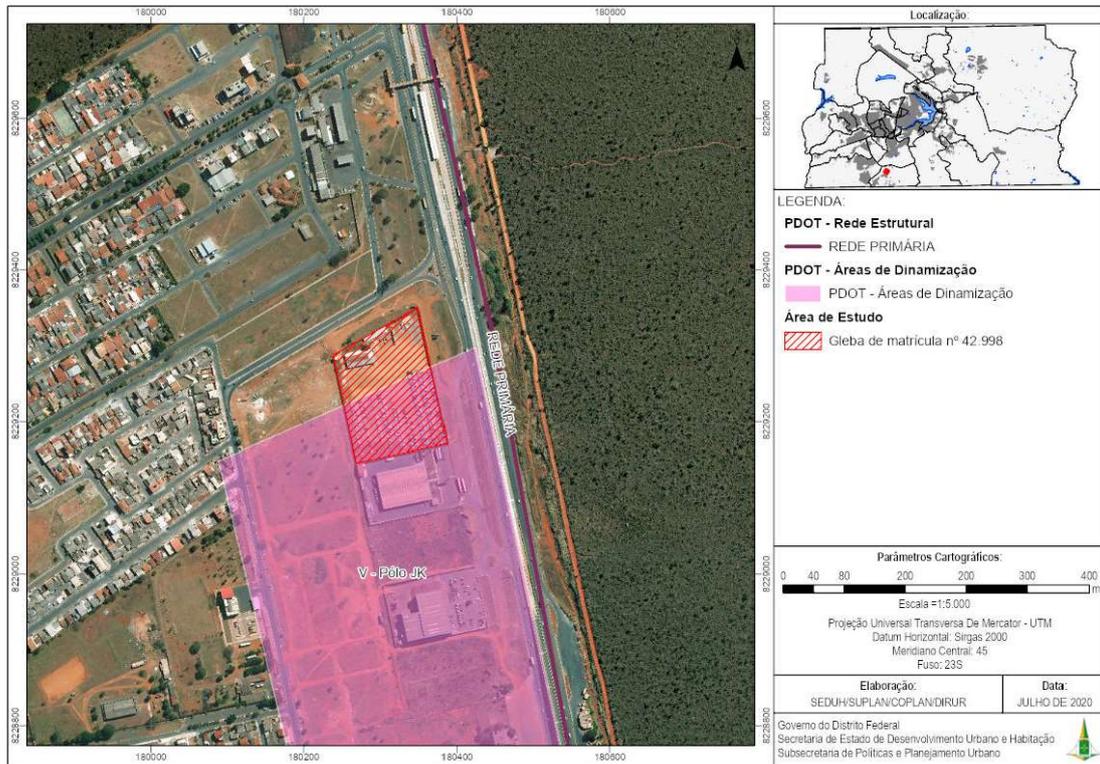


Figura 13: Localização da gleba em relação as áreas de dinamização do PDOT.

Fonte: PDOT 2009 / DIUPE 31/2020.

A poligonal do empreendimento encontra-se em área de média densidade, variando de 50 e 150 habitantes por hectare (ha).

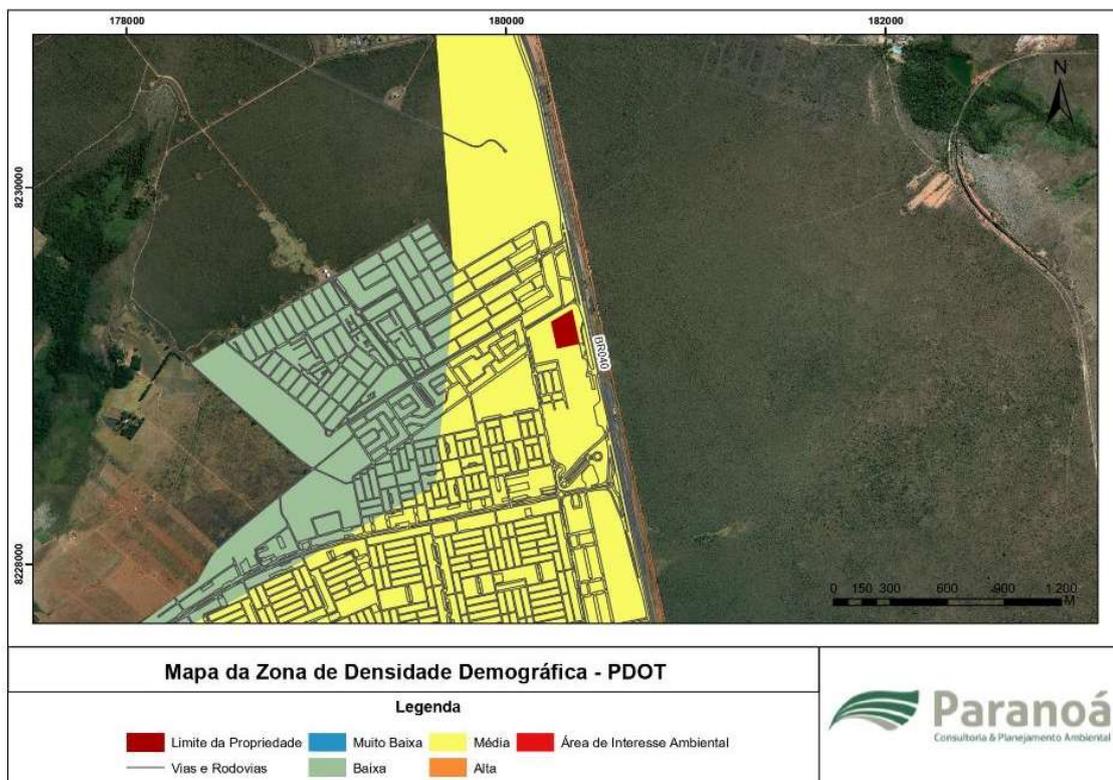


Figura 14: Densidade aplicável para a poligonal do parcelamento.

Fonte: PDOT 2009.

O PDOT/2009 ainda estabelece, em seu art. 43, a destinação de 15% da área total da gleba, nos novos parcelamentos, para implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários e Espaços Livres de Uso Público:

*“ Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:
I – percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, à exceção da Zona de Contenção Urbana, das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e de parcelamentos de características industriais, que terão parâmetros próprios estabelecidos pelo Órgão Gestor do Desenvolvimento Territorial e Urbano do Distrito Federal; (...)”.*

5.2. Diretriz Específicas – DIUPE 31/2020

As DIUPE 31/2020 apresentam diretrizes específicas para a gleba quanto ao Sistema Viário e Circulação, Uso e Ocupação do Solo, Áreas Públicas e Densidade Populacional.

5.2.1. Sistema Viário e Circulação

Não foram identificadas outras Diretrizes Específicas próximas ou adjacentes à gleba que exijam complementação do sistema viário. Entretanto, deve-se prever a padronização das calçadas com as áreas vizinhas e ciclovias ao longo de todo o sistema viário relativo ao projeto de parcelamento, existente ou projetado.

5.2.2. Uso e Ocupação do Solo

Conforme apresentado na figura 13, a gleba está parcialmente inserida na Áreas de Dinamização de Espaços Urbanos direcionando a ocupação do solo para atividades de produção.

Nesta DIUPE 31/2020, os parâmetros de uso e ocupação do solo foram fundamentados pelas definições do PDOT 2009, com a finalidade de se utilizar o máximo potencial da localização da gleba. Desta forma, foram utilizados, como base, os parâmetros de coeficiente de aproveitamento do ANEXO V - Coeficiente de Aproveitamento – Santa Maria – RA XIII do PDOT.

Abaixo, os usos permitidos para a gleba conforme a LUOS:

USO	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa máxima de ocupação
CSIIR 3	1	2	11,0	50%
CSII 3	1	2	11,0	
CSIIInd 2	1	2	11,0	
CSIIIndR	1	2	11,0	
Inst Inst EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS.			

Tabela 02: Usos do solo e parâmetros.

Observação:

Os parâmetros representados nesta DIUPE podem ser alterados conforme os pareceres técnicos provenientes das consultas às concessionárias de serviços públicos e órgãos ambientais pertinentes.

5.2.3. Áreas Públicas

Da área parcelável, 15% deve ser destinado a áreas públicas, conforme definido pelo PDOT/2009. Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na tabela abaixo:

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO ¹
Equipamento Público Comunitário (EPC)	10%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
Total mínimo exigido	15%

Tabela 03: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas.

Observação:

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.

Os EPC e ELUP devem estar localizados em áreas de franco acesso a fim de garantir seu uso pela população.

5.2.4. Densidade Populacional

A gleba está completamente inserida na Zona de Densidade - Média.

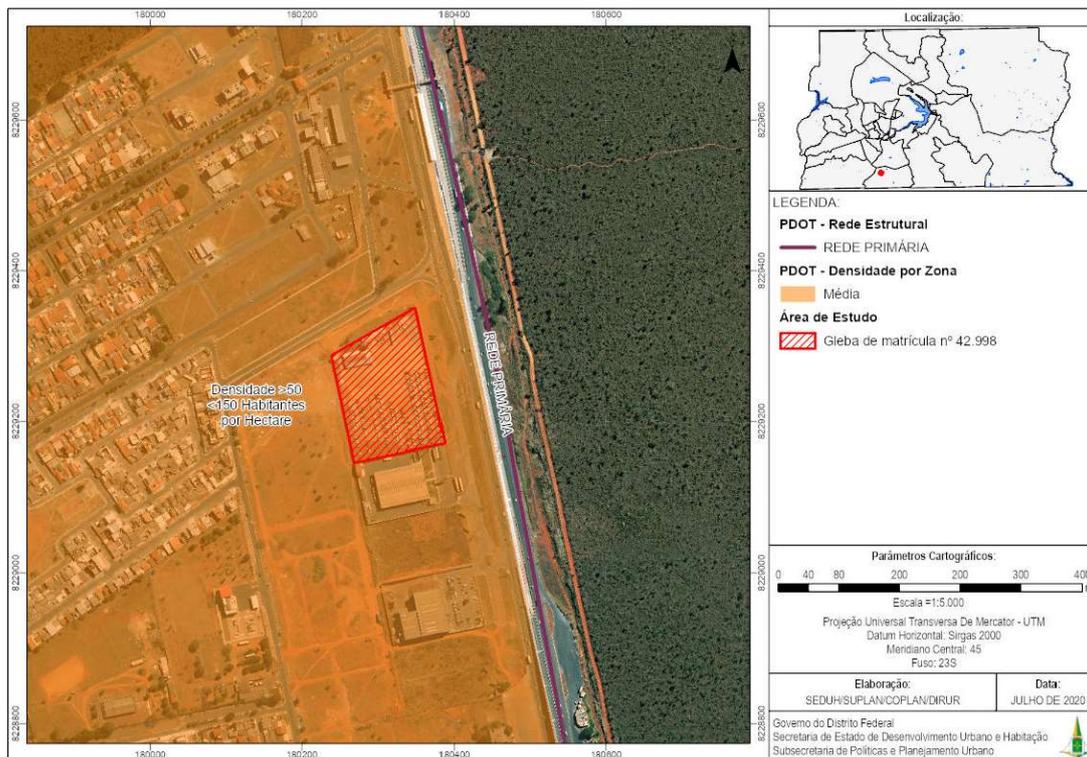


Figura 15: Localização da gleba em relação às Zonas de Densidade do PDOT.

Fonte: DIUPE 31/2020.

A área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, a quantidade máxima de unidades habitacionais é descrita na tabela a seguir

Área da gleba	Faixa de densidade	População mínima	População máxima	Nº máximo de unidades habitacionais ¹
2,0091 ha	50 a 150 hab. por ha	100 hab.	301 hab.	94 un.

Tabela 04: Densidade aplicável à gleba, objeto de estudo desta DIUPE.

Fonte: DIUPE 31/2020.

Observações:

¹. Utilizou-se o valor de 3,2 moradores por unidade habitacional, com base na Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílio – PDAD, 2018.

6. DESCRIÇÃO DO PROJETO

7.1. Informações Gerais e Croqui dos Usos do Parcelamento

O parcelamento do solo ENER-G BR 040 vem efetuar o desmembramento da gleba, gerando 01 lote urbano para fins comerciais, 01 lote para uso público - Inst-EP - e uma área de Espaço Livre de Uso Público – ELUP.

Em seu desenho, optou-se por manter, para o lote comercial, toda a testada da gleba voltada para a BR 040. Assim, o lote Inst-EP foi posicionado no lado oposto da rodovia, prevendo seu acesso pela via existente de menor hierarquia, da mesma forma como previsto para o lote comercial.

O Espaço Livre de Uso Público - ELUP foi projetado ao lado do Inst-EP como forma de possibilitar o uso deste espaço em conjunto com o lote institucional.



Figura 16: Uso do solo proposto

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

7.2. Usos e ocupação propostos para o projeto

Por se localizar ao longo da BR 040, a área caracteriza-se pela grande acessibilidade a outros núcleos urbanos, em razão de sua proximidade com o BRT Expresso Sul. Desta forma, o parcelamento deve ser destinado, preferencialmente, a atividades econômicas de grande e médio porte.

Desta forma, para o lote comercial foi proposto o uso **CSIIInd 2** onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, localizado nas áreas industriais e de oficinas, sendo proibido o uso residencial. Essa categoria localiza-se, principalmente, nas bordas dos núcleos urbanos, em articulação com rodovias que definem a malha rodoviária do Distrito Federal.

O lote CSIIInd 2 possui 17.044,46 m², representando 84,95% da área da gleba. Já as áreas públicas somam 15,05%, sendo o lote Inst-EP com área de 2.013,79 m² (10,04%) e o ELUP com 1.006,00 m² (5,01%). Nesta área pública, foram reservados 150 m² para instalação de Equipamento Público Urbano – EPU, destinado a amortecimento de água pluviais do lote Inst-EP.

7.3. Diretrizes básicas de endereçamento

Para a definição do endereçamento deste parcelamento, tomou-se como base as áreas vizinhas regulares. Desta forma, obteve-se, como parâmetro, o endereçamento definido pelo Projeto Urbanístico 086 de 1992, que possui seus lotes implantados e consolidados.

O parcelamento ENER-G BR 040 é composto por 01 lote comercial identificado como “Lote 01” e 01 lote Inst-EP identificado como “AE-01” (Área Especial 01). Portanto, seus endereçamentos são:

- Lote comercial: BR 040, AC 119, Cj A-1, Lt 01.
- Lote institucional: AC 119, Cj A-1, AE-01.

*AC = Área Complementar (conforme definido pelo MDE 086/92).



Figura 17: Endereçamento proposto

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

7.4. Quadro síntese de unidades imobiliárias a áreas públicas

O quadro a seguir apresenta o resumo das áreas desta proposta de parcelamento.

QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		20.064,25	100,00
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIIInd 2	1	17.044,46	84,95
b. Inst EP	1	2.013,79	10,04
TOTAL	2	19.058,25	94,99
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		856,00	4,27
b. EPU - BACIA		150,00	0,75
TOTAL		1.006,00	5,01
Área Pública ⁽¹⁾: 1.b + 2a + 2b		3.019,79	15,05

(1) Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar n° 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar n° 854 (PDOT 2012).

(2) Conceito de Área Pública conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Kr aplicado na área da gleba: 1.0006664

7.5. Equipamentos Públicos

Neste parcelamento, foi destinado um percentual de 15,05% da área total parcelável da gleba à implantação de equipamentos e áreas livres de uso público, cumprindo o mínimo de 15% conforme disposto no inciso I do Art. 43 do PDOT/2009.

As áreas públicas Inst-EP e ELUP do parcelamento ENER G BR 040 foram dispostas em área de fácil visibilidade, tanto pelas concessionárias interessadas como pela população. A via existente que dá acesso a essas áreas possui uma ampla caixa viária e faz conexão direta com a rodovia BR 040.

O Espaço Livre de Uso Público - ELUP está previsto ao lado do Inst-EP como forma de possibilitar o uso deste espaço em conjunto com o lote institucional ou, até mesmo, pelo lote comercial.

Abaixo, a Figura 18 destaca as áreas públicas do parcelamento e o Quadro Demonstrativo apresenta seus percentuais e metragens quadradas.



Figura 18: Croqui das áreas públicas

Fonte: Elaborado por M Chaer Arquitetura e Urbanismo

QUADRO DEMONSTRATIVO - ÁREAS PÚBLICAS		
ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Passível do Parcelamento	20.064,25	100
a. Inst-EP	2.013,79	10,04%
b. EPU	150,00	0,75%
c. ELUP	856,00	4,27%
Total da Área Pública	3.019,79	15,05%

7.6. Densidade

A densidade máxima aplicável na gleba está demonstrada no quadro abaixo.

QUADRO DEMONSTRATIVO - DENSIDADE DEMOGRÁFICA DA GLEBA	
Área da gleba	2,00
Habitantes por hectare estabelecido	150,00
Número máximo de habitantes na gleba	300,00

No entanto, o parcelamento ENER-G BR 040 não prevê o uso residencial ou misto, uma vez que as propostas de uso do solo CSIIInd 2 e Inst-EP não permitem esta categoria.

7.7. Permeabilidade

Em todas as áreas do projeto foram previstos percentuais de permeabilidade mínima que configuram a porcentagem geral de permeabilidade alcançada pelo parcelamento. O quadro abaixo demonstra esses percentuais e o resultado final.

ÁREAS CONSIDERADAS - GERAL	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	20.064,25			100%
a. CSIIInd 2	17.044,46	10,00	1.704,45	8,49
b. Inst EP	2.013,79	20,00	402,76	2,01
c. ELUP	856,00	90,00	770,40	3,84
d. EPU	150,00	0,00	0,00	0,00
Total	20.064,25		2.877,61	14,34

7.8. Concepção do Sistema Viário

Este projeto urbanístico se refere a um desmembramento de gleba, onde, conforme parágrafo 2º, do art 2º da Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979:

“Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.”

Desta forma, não houve proposta de abertura de vias. Não obstante, o projeto prevê a execução de calçadas e ciclovias em frente a todas as divisas da gleba com sistema viário existente.

Na via existente, que dá acesso aos lotes desse parcelamento, existe uma calçada de, aproximadamente, 1,60 m de largura. No projeto, a calçada é ampliada para 2,80 m, sendo previstos 0,80m para faixa de serviço e 2,00 m para passeio. Essa calçada é interligada à calçada prevista na divisa do lote comercial voltada para a BR 040, que possui 3,00 m de largura, sendo 1,50 m para faixa de serviço e 1,50 m para passeio, conforme previsto pela Nota Técnica nº 02/2015, para Vias de Circulação Expressa.

O sistema cicloviário é uma infraestrutura física que compõe a malha viária da cidade. Esse sistema deve proporcionar mobilidade à população, se caracterizando por conferir permeabilidade, fluidez, integração e acesso ao conjunto do espaço urbano. Assim, foram previstas ciclovias em ambas as vias que envolvem o parcelamento, com 2,50 m de largura, sentido binário e segregação total do trânsito comum de veículos, proporcionando segurança e conforto ao usuário.

7.9. Parâmetros Urbanísticos

Neste parcelamento, os índices para o lote CSIIInd 2 foram definidos levando em consideração as diretrizes de uso do solo da DIUPE 31/2020 e o tipo de empreendimento a ser implantado.

Como a taxa de ocupação máxima, segundo as DIUPE 31/2020, é de 50% e a altura máxima 11 metros, limitou-se o coeficiente máximo à 1,5, sendo possível a implantação de uma edificação de até 3 pavimentos.

Quanto à taxa de permeabilidade, a proposta é coerente com o tipo de uso do solo, visto que, segundo o ANEXO I - Tabela de Usos e Atividades - LUOS DF, há inúmeras opções para se instalar um tipo de comércio que demande grandes estacionamentos ou alto fluxo de veículos como, por exemplo, comércio de automóveis, supermercados, lojas de departamentos, etc. Os estacionamentos desses empreendimentos deverão atender aos critérios de acessibilidade e de manutenção de áreas de permeabilidade do solo, sempre que aplicável e possível, além de demarcar vagas para idosos, pessoas com deficiência, motos e bicicletas.

7. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
CSInd 2	16000<a<18000	1,00	1,50	50	10	11	5,0	3,0	3,0	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 1

LEGENDA

- a
- ÁREA NÃO EXIGIDO
 - CFA B COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
 - CFA M COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
 - TX PERM TAXA DE PERMEABILIDADE
 - ALT MAX ALTURA MÁXIMA
 - TX OCUP TAXA DE OCUPAÇÃO
 - AFR AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
 - AFU AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
 - AF LAT AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
 - AF OBS OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
 - COTA DE SOLEIRA COTA DE SOLEIRA (ver definição)
- disposto art. 24.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.
 - Os afastamentos devem respeitar o mínimo estabelecido nos arts. 19 e 20 da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019 e seus anexos.
 - Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32 da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019 e seus anexos.
 - Para uso Inst EP, aplicam-se os arts. 5º e 11º da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019, e o anexo VI da LE complementar nº803,25 de outubro de 2012 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT).

NOTAS GERAIS:

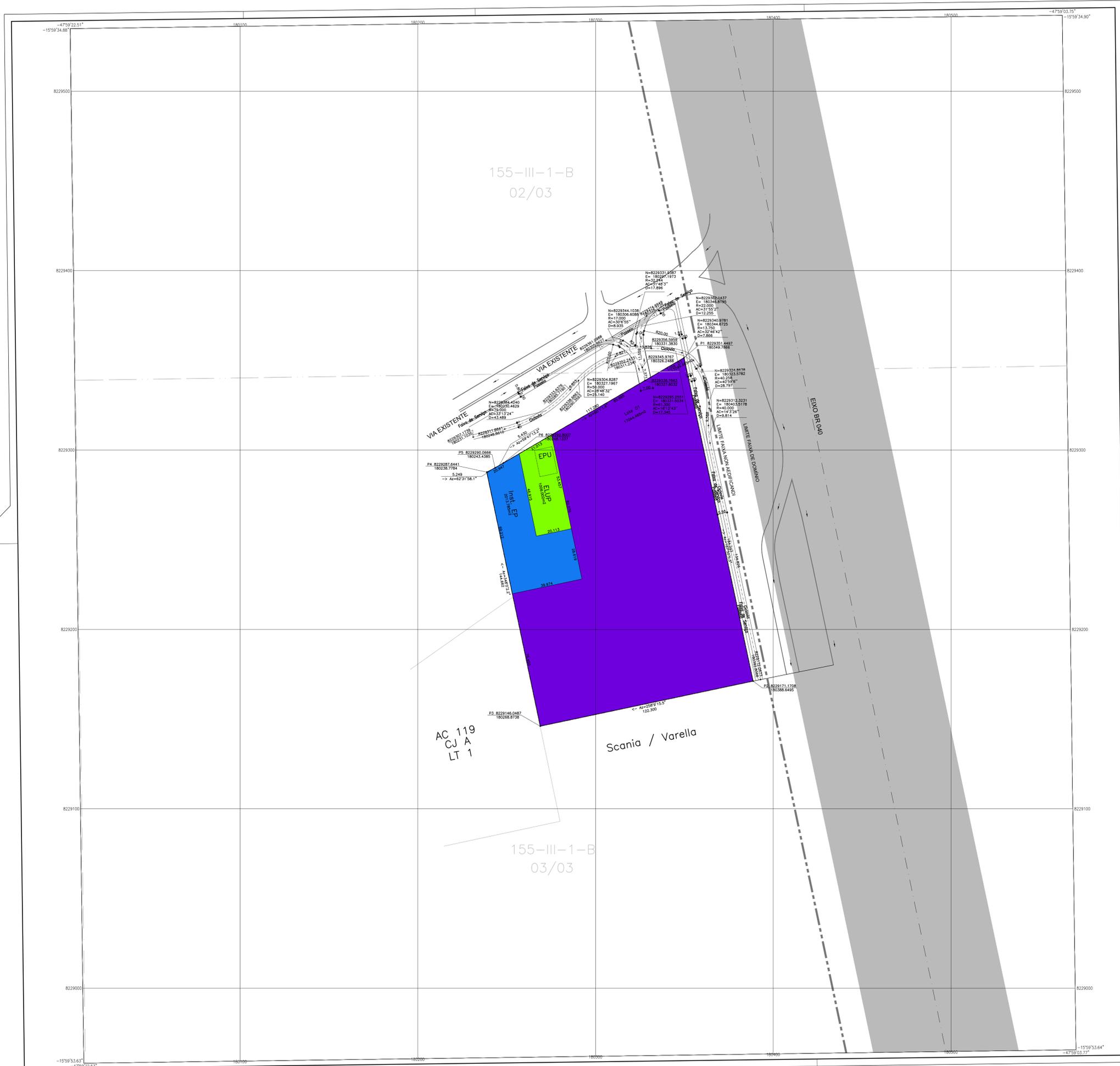
- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao

ANEXO I – QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO POLIGONAL

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P-1	8229351,4497	180349,7866			
			184,297	-> Az=167°50'5.3"	
P-2	8229171,1708	180388,6495			
			122,300	<- Az=258°9'15.5"	
P-3	8229146,0487	180268,8738			
			144,662	<- Az=348°0'2.2"	
P-4	8229287,6441	180238,7784			
			5,249	-> Az=62°31'58.1"	
P-5	8229290,0666	180243,4385			
			5,430	Az=59°47'13.2"	
P-6	8229292,8007	180248,1337			
			117,280	Az=60°1'1.6"	
P-1	8229351,4497	180349,7866			

Kr = 1.0006664 ÁREA TOPOGRÁFICA = 2.0064 ha ou 20064.252 m2



M.Chaer - Arquitetura e Urbanismo RRF: Ana Maria Montandon Chaer
CAU 444284-1

PROJETO DE URBANISMO

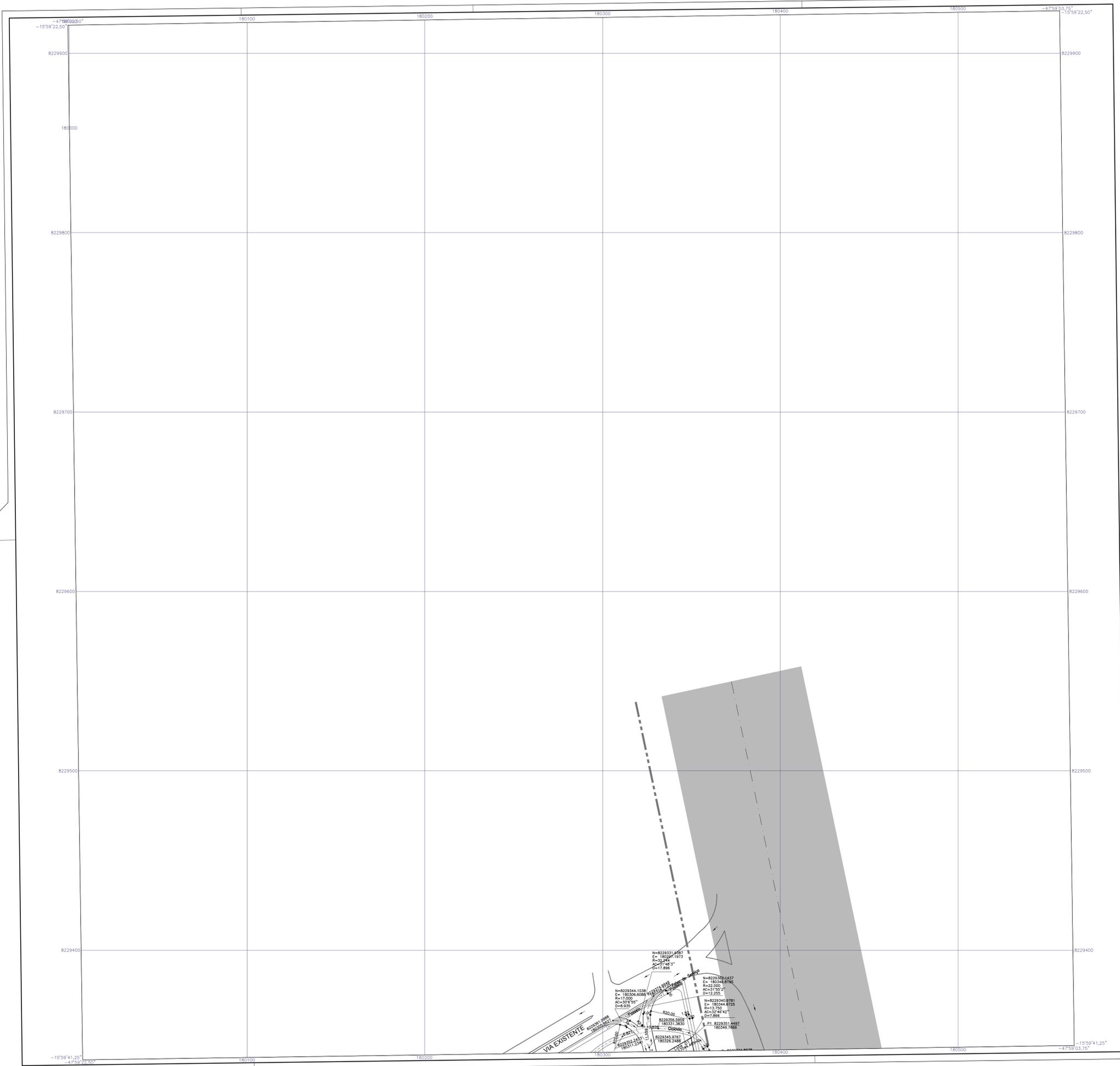
URB-000/2021 REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SANTA MARIA - RA XIII
ENER-G BR 040
BR 040, AC 119, CJ A-1, LI 01 e AE-01

PLANTA GERAL	DATA: SET/2021	ESCALA: 1:1000	Ver MDE: 000/2021	APROVO:
FOLHA: 01/03	CALCULO:	REVISÃO:	VISTO:	Carimbo do Unidoc Data: 02/09/2021
PROJETO: Ana Maria Montandon Chaer	CALCULO: Ana Maria Montandon Chaer	REVISÃO: Assessor(a)	VISTO:	Carimbo do Unidoc Data: 02/09/2021

ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS

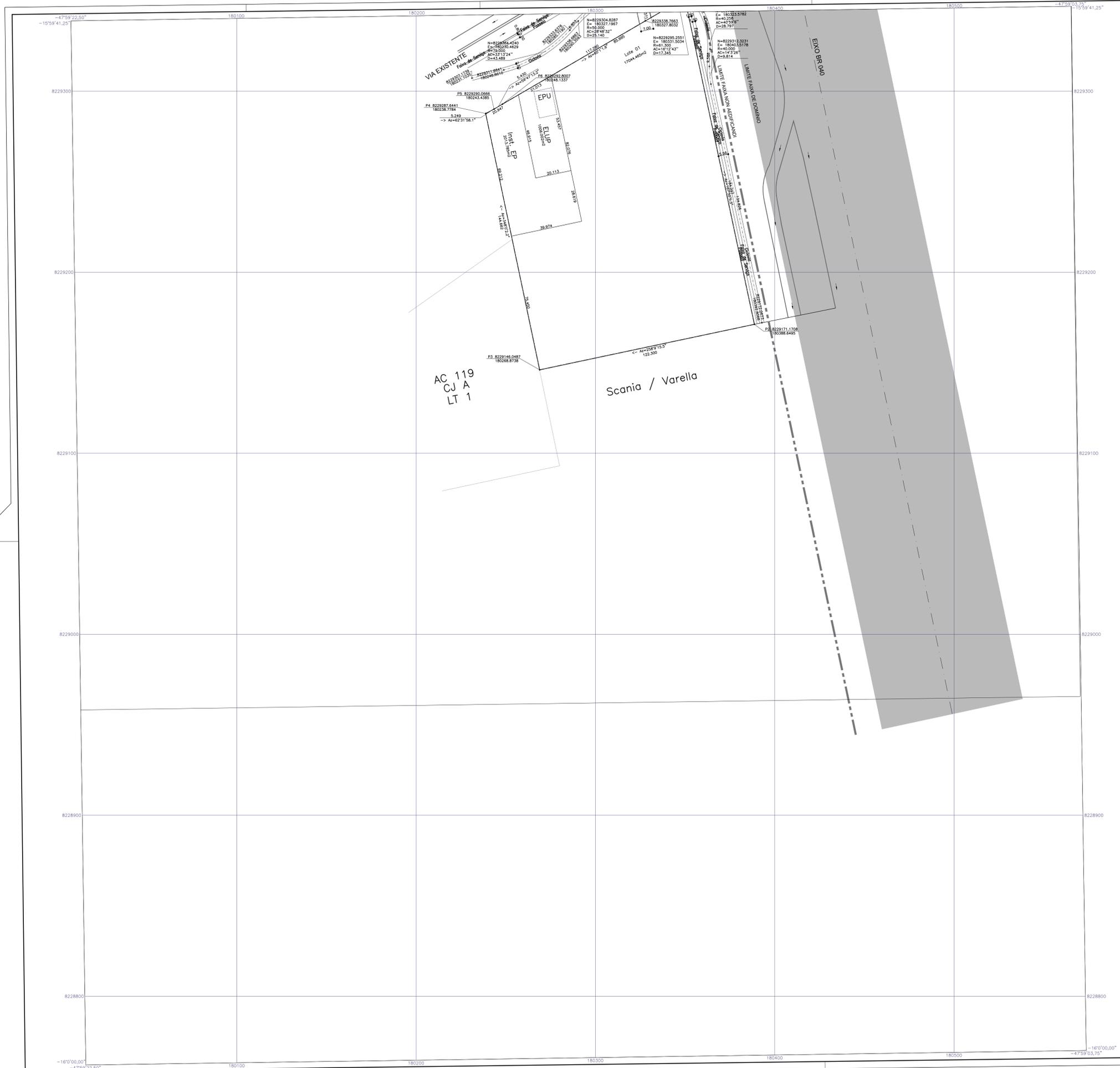
200-III-1-B	200-III-2-A	200-III-3-B
200-III-4-D	200-III-5-C	200-III-6-D
216-1-1-B	216-1-2-A	216-1-2-B

RA XIII - SANTA MARIA - DF Kr = 1.000664



LEGENDA

M.Chaer - Arquitetura e Urbanismo		RRF: Ana Maria Montandon Chaer CAU A44294-1										
PROJETO DE URBANISMO												
URB-000/2021		REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SANTA MARIA - RA XIII ENER-G BR 040 BR 040, AC 119, Cj A-1, L1 01 e AE-01										
PLANTA PARCIAL	DATA: SET/2021	ESCALA: 1:1000	Ver MDE: 000/2021									
FOLHA: 02/03			APROVO:									
PROJETO: Ana Maria Montandon Chaer	CALCULO: Ana Maria Montandon Chaer	REVISÃO: Assessor(a):	VISTO: Coordenador(a) Data: 02/09/2021									
		Chefe do Serviço Data: 02/09/2021										
		ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS										
		<table border="1"> <tr> <td>200-III-1-D</td> <td>200-III-2-C</td> <td>200-III-2-D</td> </tr> <tr> <td>200-III-4-B</td> <td>200-III-5-A</td> <td>200-III-5-B</td> </tr> <tr> <td>200-III-4-D</td> <td>200-III-5-C</td> <td>200-III-5-D</td> </tr> </table>		200-III-1-D	200-III-2-C	200-III-2-D	200-III-4-B	200-III-5-A	200-III-5-B	200-III-4-D	200-III-5-C	200-III-5-D
200-III-1-D	200-III-2-C	200-III-2-D										
200-III-4-B	200-III-5-A	200-III-5-B										
200-III-4-D	200-III-5-C	200-III-5-D										
RA XIII - SANTA MARIA - DF		Kr = 1.0006664										



LEGENDA

M.Chaer - Arquitetura e Urbanismo		BRT: Ana Maria Montandon Chaer CAU A44294-1	
PROJETO DE URBANISMO			
URB-000/2021		REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SANTA MARIA - RA XIII ENER-G BR 040 BR 040, AC 119, CJ A-1, LT 01 e AE-01	
PLANTA PARCIAL FOLHA: 03/03	DATA: SET/2021	ESCALA: 1:1000	Ver MDE: 000/2021
PROJETO: Ana Maria Montandon Chaer	CÁLCULO: Ana Maria Montandon Chaer	REVISÃO: Anexo(S)	VISTO: Condutor(S) Data: 03/03/2021
ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS		APROVO: Chefe de Unidade Data: 03/03/2021	
200-III-4-B	200-III-5-A	200-III-6-B	
200-III-4-D	200-III-5-C	200-III-6-D	
216-I-1-B	216-I-2-A	216-I-2-B	
RA XIII - SANTA MARIA - DF		Kr = 1.0006664	