

11.6 URBANISMO

ESTUDO PRELIMINAR DE URBANISMO

MDE - EP

REGIÃO ADMINISTRATIVA DO JARDIM BOTÂNICO – RA XXVII
Endereço: Setor Habitacional São Bartolomeu, Quadra Reserva do Vale, Conjunto 1, Lotes 1 a 19, Conjunto 2, Lote 1 – Condomínio Reserva do Vale e Lote 2, Conjunto 3, Lotes 1 a 5.

DATA: NOVEMBRO/2023

APROVO / ASSESSOR (A):

APROVO / COORDENADOR (A):

RT.: Alba Rodrigues Grilo
CAU: A75909-0

APROVO / CHEFE DE UNIDADE:

1. APRESENTAÇÃO

O presente documento foi elaborado para apresentar o Estudo Preliminar de Urbanismo do empreendimento **RESERVA DO VALE**. A proposta de ocupação desse projeto de parcelamento incide sobre duas glebas com áreas de 11ha. 41a. 06ca. e 6,0825054ha. (kr: 1,0005404), registradas, respectivamente, sob matrículas nº 156.122 e nº 158.420 no 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Esse parcelamento do solo localiza-se lindeiro ao Condomínio Mansões Itaipu, na Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII, na porção Centro-Sul do Distrito Federal, e se sobrepõe parcialmente a ARINE São Bartolomeu - Áreas de Regularização de Interesse Específico do Setor Habitacional São Bartolomeu.

A região onde o projeto está inserido é caracterizada por áreas urbanas parcialmente consolidadas, ocupadas predominantemente de forma irregular com uso habitacional multifamiliar, em forma de condomínios urbanísticos (casas), com características de baixa densidade e população de média e alta renda.

A poligonal desse projeto limita-se ao norte pelo Córrego Taboquinha, ao sul pelo Condomínio Mansões Itaipu, área consolidada em processo de regularização, e a leste e oeste pelo mesmo condomínio e por área urbana não parcelada.

1.1 CROQUI DE SITUAÇÃO

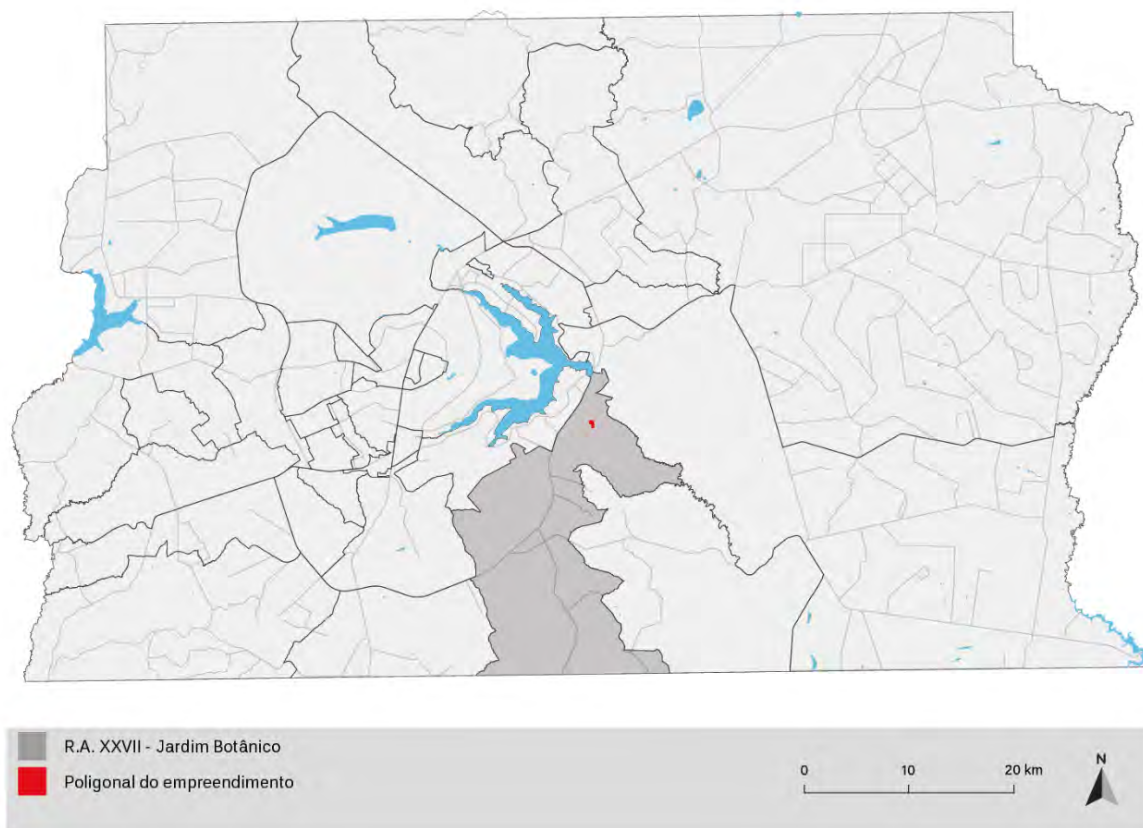


Figura 1: Croqui de situação.

Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.



Figura 2: Situação em relação as áreas vizinhas.

Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

1.2 CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Figura 3: Croqui de Localização.

Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

1.3 OBJETIVOS DO PROJETO

O projeto em questão consiste na criação de unidades imobiliárias de uso residencial unifamiliar (**RO 2**), residencial multifamiliar (**RE 2**) objeto de aprovação concomitante com esse projeto de parcelamento na forma de Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU, regido pela Lei Complementar nº 710, de 6 de setembro de 2005 e regulamentado pelo Decreto nº 27.437, de 27 de novembro de 2006, e uso misto (**CSIIR 1 NO**). Bem como áreas destinadas a 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 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 Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005** – Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas (PDEU);
- **Decreto nº 27.437, de 27 de novembro de 2006** – Regulamenta a Lei Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005, que “Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU 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 59, de 27 de maio de 2020** – Regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015; e dá outras providências;
- **Portaria 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 27, de 1 de abril de 2019** – Aprova as Diretrizes Urbanísticas DIUR 01/2019, aplicáveis a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, na Região Administrativa de São Sebastião - RAXIV, Jardim Botânico - RA XXVII e Paranoá - RA VII, e dá outras providências. Disponível no endereço eletrônico: <http://www.seduh.df.gov.br/wp->

conteudo/uploads/2017/11/DIUR_01_2019-Regi%C3%A3o-do-Jardim-Bot%C3%A2nico-S%C3%A3o-Bartolomeu-e-S%C3%A3o-Sebasti%C3%A3o.pdf;

- **DIUPE 43/2023** – Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento do solo em comento. Disponível no endereço eletrônico: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-43-2023-Glebas-Mat.156.122-e-158.420-2o-CRI-denominado-Reserva-do-Vale-na-RA-JB_.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 2002** – Regulamenta artigos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC, e dá outras providências;
- **Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983** – Dispõe sobre a criação das Áreas de Proteção Ambiental das Bacias dos Rios São Bartolomeu e Descoberto, e dá outras providências.

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 41, de 13 de setembro de 1989 que dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014** – Dispõe sobre o Rezoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu;
- **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
RESERVA DO VALE**

Setor Habitacional São Bartolomeu – Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII

Kr = 1.0005404

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P01	8246883.958	201837.1752			Área Topográfica = 174931,05m ² 17,493105 ha
			147.945	178°34'2.3"	
P02	8246735.9796	201840.8763			
			18.731	180°21'19.4"	
P03	8246717.2386	201840.7600			
			32.278	178°16'36.5"	
P04	8246684.9577	201841.7312			
			54.81	178°27'42.8"	
P05	8246630.1382	201843.2031			
			35.072	178°27'52"	
P06	8246576.9511	201844.6289			
			12.924	178°27'22"	
P07	8246564.0250	201844.9773			
			26.515	268°30'27.4"	
P08	8246563.3340	201818.4567			
			18.33	270°18'59"	
P09	8246563.4353	201800.1169			

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA DO VALE

Setor Habitacional São Bartolomeu – Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII

Kr = 1.0005404

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			38.653	178°50'17.9"	Área Topográfica = 174931,05m² 17,493105 ha
P10	8246524.7692	201800.9009			
			41.803	178°10'11.6"	
P11	8246482.9652	201802.2367			
			8.314	268°37'50.5"	
P12	8246482.7664	201793.9201			
			217.301	178°14'14.3"	
P13	8246265.4507	201800.6078			
			162.399	268°29'6"	
P14	8246261.1547	201638.1775			
			254.269	358°26'54.6"	
P15	8246515.4675	201631.2891			
			1.998	268°35'34"	
P16	8246515.4184	201629.2904			
			21.283	358°51'51.5"	
P17	8246536.7088	201628.8684			
			18.888	358°51'24.1"	

**QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO
RESERVA DO VALE**

Setor Habitacional São Bartolomeu – Região Administrativa do Jardim Botânico – RA XXVII

Kr = 1.0005404

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P18	8246555.6037	201628.4913			Área Topográfica = 174931,05m ² 17,493105 ha
			13.227	357°17'53.5"	
P19	8246568.8233	201627.8674			
			2.880	270°52'0.5"	
P20	8246568.8669	201624.9863			
			94.537	358°32'11"	
P21	8246663.4241	201622.5705			
			106.937	269°19'16"	
P22	8246662.1565	201515.5833			
			117.255	268°18'7.2"	
P23	8246658.6802	201398.3166			
			51.878	352°54'19.8"	
P24	8246710.1890	201391.9058			
			10.392	281°18'34.9"	
P25	8246712.2281	201381.7099			
			CÓRREGO TABOQUINHA	CÓRREGO TABOQUINHA	
P01	8246883.958	201837.1752			

3. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Número do Documento: Ofício nº 129/2022 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM, que encaminhou o Despacho - TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF

Data de emissão: 22 de fevereiro de 2022 e 18 de fevereiro de 2022

Informações Atualizadas:

O Ofício nº 129/2022 encaminhou manifestação da Gerência de Cartografia, Geoprocessamento e Topografia – GETOP por meio do Despacho GETOP/NUANF.

O Despacho - TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF informa que o “Parcelamento urbano do solo em glebas objeto das matrículas nº 156.122 e 158.420 (2º CRI-DF)” possui situação fundiária de **“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 Documento: Ofício nº 2101/2022 - NOVACAP/PRES/SECRE, que encaminhou o Despacho - NOVACAP/PRES/DU.

Data de emissão: 09 de maio de 2022

Informações Atualizadas:

O Ofício nº 2101/2022 encaminhou o Despacho - NOVACAP/PRES/DU.

O Despacho - NOVACAP/PRES/DU informou que não existe interferência com rede pública implantada e ou projetada nas poligonais de estudo. Declarou não ter capacidade de atendimento, sendo assim, o empreendedor deverá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local. Comunicou também que deverá ser utilizada estrutura de amortecimento de vazão, reservando área para instalação da mesma 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/ha.

Soluções de Projeto:

Nesse contexto, será utilizado sistema de amortecimento de vazão dentro do parcelamento e definido em projeto urbanístico, a fim de respeitar a Resolução nº 09 da ADASA e devidas normas específicas vigentes.

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

Fonte: AGC Projeto e Planejamento.

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

Número do Documento: Carta n.º 9/2022 – CEB-IPES/DO/GPI, Relatório Técnico – CEB-IPES/DIP/GIP/CPI e Planta da base de cadastro da CEB em PDF.

Data de emissão: 15 de março de 2022

Informações Atualizadas:

A Carta nº 9/2022 **informou não haver interferência de rede de iluminação pública** para a região e encaminhou o Relatório Técnico – CEB-IPES/DIP/GIP/CPI.

O Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI encaminhou planta da base de cadastro do trecho.



Figura 6: Planta de Interferências.
Fonte: CEB-IPES.

Soluções de Projeto:

Quanto às soluções de projeto, por haver viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica, optou-se então por prever a locação de novos pontos de rede nos lotes e áreas que assim necessitarem.

4.3 Distribuidora Energética de Brasília – Neoenergia Brasília

Número do Documento: Laudo Técnico nº 103/2022 e Carta nº 096/2022 – GRGC

Data de emissão: 16 de março e 17 de março de 2022

Informações Atualizadas:

O Laudo Técnico nº 103/2022, válido até 16 de setembro de 2022, informou que consta interferência com rede aérea existente no local. Ressaltou a necessidade do cumprimento das Normas Técnicas de Segurança do Trabalho para a colocação de equipamentos ou infraestruturas próximas às redes aéreas da Distribuidora. Advertiu quanto a necessidade de cuidados especiais na construção ou escavação nas proximidades de redes elétricas, sendo necessário o ressarcimento em caso de eventuais danos às redes da concessionária.

Também informou que havendo interesse na eliminação de interferências sinalizadas será necessária a formalização da solicitação de orçamento junto à distribuidora ou contratar empresa legalmente habilitada, observadas as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2010-ANEEL.

O Laudo Técnico nº 103/2022 elencou, ainda, as condicionantes para a caracterização de interferência, bem as orientações cabíveis caso haja a necessidade de remanejamento das redes.

A Carta nº 096/2022 – CRGC informou que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, desde que o responsável pelo empreendimento submeta projeto elétrico para

aprovação da distribuidora e implante a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, atendendo às distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas e obedecendo a Lei de Acessibilidade. Acrescentou que o estudo técnico poderá indicar a necessidade de expansão e reforços do sistema de distribuição para viabilizar a sua conexão ao empreendimento, bem como a necessidade de se disponibilizar área interna ao empreendimento para instalação de equipamentos do serviço de distribuição de energia elétrica. Entretanto, a Distribuidora se responsabilizará exclusivamente pelas obras de conexão.



Figura 7: Planta de Poligonal.
Fonte: CEB.

Soluções de Projeto:

Quanto as soluções de projeto, por haver viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica, optou-se então por prever a locação de novos pontos de rede nos lotes e áreas que assim necessitarem. Informa-se que o empreendedor irá cumprir com o remanejamento e com o formato de projeto, licenças e estudos técnicos exigidos pela referida companhia.

4.4 Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB

Número do Documento: Carta nº 43/2022 - CAESB/DE/EPR e Termo de Viabilidade Técnica (TVT) nº 023/2022.

Data de emissão: 04 de abril de 2022

Informações Atualizadas:

A Carta nº 43/2022 - CAESB/DE/EPR informou que não há interferência com redes implantadas e encaminhou Termo de Viabilidade Técnica TVT 023/22 - SU339.

O Termo de Viabilidade Técnica (TVT) nº 023/2022 informou que não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, que existem redes implantadas nas imediações, sendo necessárias medidas de proteção e recomendou a utilização do Cadastro Técnico do Sistema de Abastecimento de Água e do Sistema de Esgotamento Sanitário para desenvolvimento do projeto.

Quanto ao **Sistema de Abastecimento De Água (SAA)**, o TVT nº 023/2022 informou que não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. O atendimento do empreendimento por meio da interligação ao sistema de abastecimento de água da Caesb só será viável após o início de operação do Sistema Paranoá Sul.

Para viabilizar o atendimento antes da entrada em operação do Sistema Produtor Paranoá Sul será necessário que o empreendedor opte por solução independente de abastecimento (alternativa com sistema de poços tubulares profundos), que apresente capacidade e qualidade suficiente para atender ao empreendimento até que seja implantada a melhoria do sistema produtor, responsável pelo atendimento do abastecimento futuro do setor.

No caso da implantação do empreendimento em etapas, as outorgas poderão ser obtidas de acordo com a demanda de cada etapa, mantendo a viabilidade de atendimento sempre limitada à capacidade de produção dos poços autorizados.

O sistema independente a ser implantado deverá prever a interligação ao futuro sistema da Caesb, devendo ser apresentada alternativa que contemple um centro de reservação próximo a uma única unidade de tratamento. Todo o sistema de abastecimento de água deverá ser projetado para operar de maneira independente e interligado ao sistema da Caesb.

Quanto ao **Sistema de Esgotamento Sanitário (SES)**, o TVT nº 023/2022 informou que não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. Existe a possibilidade de interligação ao sistema da Caesb após a execução das obras de reforma e ampliação da ETE São Sebastião, cabendo ao empreendedor apresentar alternativas de caminhamento da rede para a interligação do sistema, em acordo com parâmetros e orientações da Superintendência de Projetos da Caesb.

Para viabilizar o atendimento do empreendimento antes disso, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de esgotamento sanitário (alternativa com fossas sépticas e sumidouros/sistema condominial) até que seja implantado um novo sistema de esgotamento sanitário na região, podendo então prever a interligação ao sistema da Caesb.

Para o sistema independente recomenda-se seguir as normas ABNT e consultar as orientações para implantação destes dispositivos, dispostas no site da Caesb, caso haja necessidade. Orientou que a operação e manutenção das fossas e sumidouros implantados fica a cargo do empreendedor, bem como providenciar o licenciamento ambiental.

Considerando a existência de outros empreendimentos na região, sugere-se que seja proposto pelos interessados uma solução conjunta para o sistema de esgotamento sanitário, para diminuir custos na implantação, manutenção e operação do sistema.

Soluções de Projeto:

Quanto ao sistema de abastecimento de água (SAA), o Empreendedor afirma que tem ciência da necessidade de esperar a entrada em operação do Sistema Paranoá Sul. Todavia, o empreendimento se compromete a utilizar a Alternativa 2 – Solução independente de abastecimento: Sistema de tubulares profundos, conforme estabelecido no TVT n°023/2022.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES), o Empreendedor afirma que tem ciência da necessidade de esperar o término da obra de reforma e ampliação da ETE São Sebastião. Todavia, o empreendimento se compromete a utilizar a Alternativa exposta no TVT n° 023/2022 Item 3.5.2 com sistema de fossas sépticas e sumidouros/sistema condominial.

4.5 Serviço de Limpeza Urbana – SLU

Número do Documento: Ofício n° 135/2022 - SLU/PRESI/SECEX que encaminhou o Despacho - SLU/PRESI/DITEC e o Despacho - SLU/PRESI/DILUR.

Data de emissão: 21 de fevereiro de 2022

Informações Atualizadas:

O Ofício n° 135/2022 encaminhou as manifestações prestadas pela Diretoria Técnica, por meio do Despacho - SLU/PRESI/DITEC e Diretoria de Limpeza Urbana, Despacho - SLU/PRESI/DILUR.

O Despacho – SLU/PRESI/DITEC informou, por se tratar de projeto de habitação, a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos do novo setor habitacional deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos, não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observando as normativas existentes.

Destacou que o lixo domiciliar deverá ser armazenado dentro dos estabelecimentos geradores e retirados nos dias e horários estabelecidos para cada tipo de coleta, ou seja, a separação e armazenamento provisório dos resíduos são de responsabilidade do gerador.

A Lei n° 5.610 de 16 de fevereiro de 2016, regulamentado pelo decreto n° 37.568/2016, e alterada pelo decreto n° 38.021/2017, determina que o gerenciamento dos resíduos sólidos domiciliares seja limitado, por unidade autônoma, ao volume diário limitado de 120 litros de resíduos sólidos indiferenciados.

Informou também que o SLU fornece orientação mínima sobre o tipo de armazenamento de resíduos em calçadas e passeios públicos, por isso, deve-se considerar que cabe ao Distrito Federal promover e realizar com eficiência e eficácia a limpeza urbana e o manejo de resíduos sólidos em conjunto de atividades, infraestruturas e instalações operacionais de coleta, transporte e destinação final do resíduo domiciliar urbano. Outros tipos de coleta, como, por exemplo, resíduos dos serviços de saúde, coleta de entulho e coletas em grandes fontes geradoras, não estão no escopo dos serviços oferecidos pelo SLU.

O Despacho - SLU/PRESI/DILUR informou que o SLU é responsável pela coleta de resíduos sólidos domiciliares, resíduos não perigosos e não inertes que sejam produzidos por pessoas físicas ou jurídicas em estabelecimentos de uso não residencial, desde que o volume dos resíduos não ultrapasse o volume de 120 litros por dia por unidade autônoma, e que grandes geradores, ou seja, cuja geração de resíduos seja acima de 120 litros por dia, devem assumir a responsabilidade de gestão e gerenciamento dos

resíduos sólidos gerados.

Informou também que o SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento proposto, por essa razão pode-se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos resíduos categorizados

4.6 Departamento de Estradas e Rodagem – DER

Número do Processo: SEI-GDF nº 00390-00001570/2022-76

Número do Documento: Ofício nº 652/2022 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM, que encaminhou o Despacho DER-DF/DG/SUOPER/DIDOM.

Data de emissão: 20 de abril de 2022 e 11 de abril de 2022.

Informações Atualizadas:

O Ofício nº 652/2022 encaminhou o Despacho - DER-DF/DG/SUOPER/DIDOM.

O Despacho - DER-DF/DG/SUOPER/DIDOM informou que as poligonais não interferem com o SRDF, que está localizado em uma região próxima ao Setor habitacional São Bartolomeu, a aproximadamente 1,5 km de distância da DF-001 (EPCT).

4.7 Agência Reguladora de águas, Energia e Saneamento do Distrito Federal – ADASA

Ainda não existem tratativas na ADASA.

5. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

5.1 Área de Preservação Ambiental – APA da Bacia do Rio São Bartolomeu

Conforme a Figura 8, a poligonal do parcelamento se insere na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, localizada na porção central do Distrito Federal e caracterizada por compreender importantes áreas de recarga de mananciais subterrâneos, além de áreas de relevo acidentado associadas às formações dos principais afluentes sobre o Rio São Bartolomeu (DIUR, 2019).



Figura 8: Localização em relação a APA.

Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

Em relação ao Zoneamento do Plano de Manejo da APA, a poligonal do parcelamento encontra-se predominantemente em Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA), porém com alguns trechos em Zona de Ocupação Especial de Qualificação (ZOEQ) e Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS), conforme Figura 9.

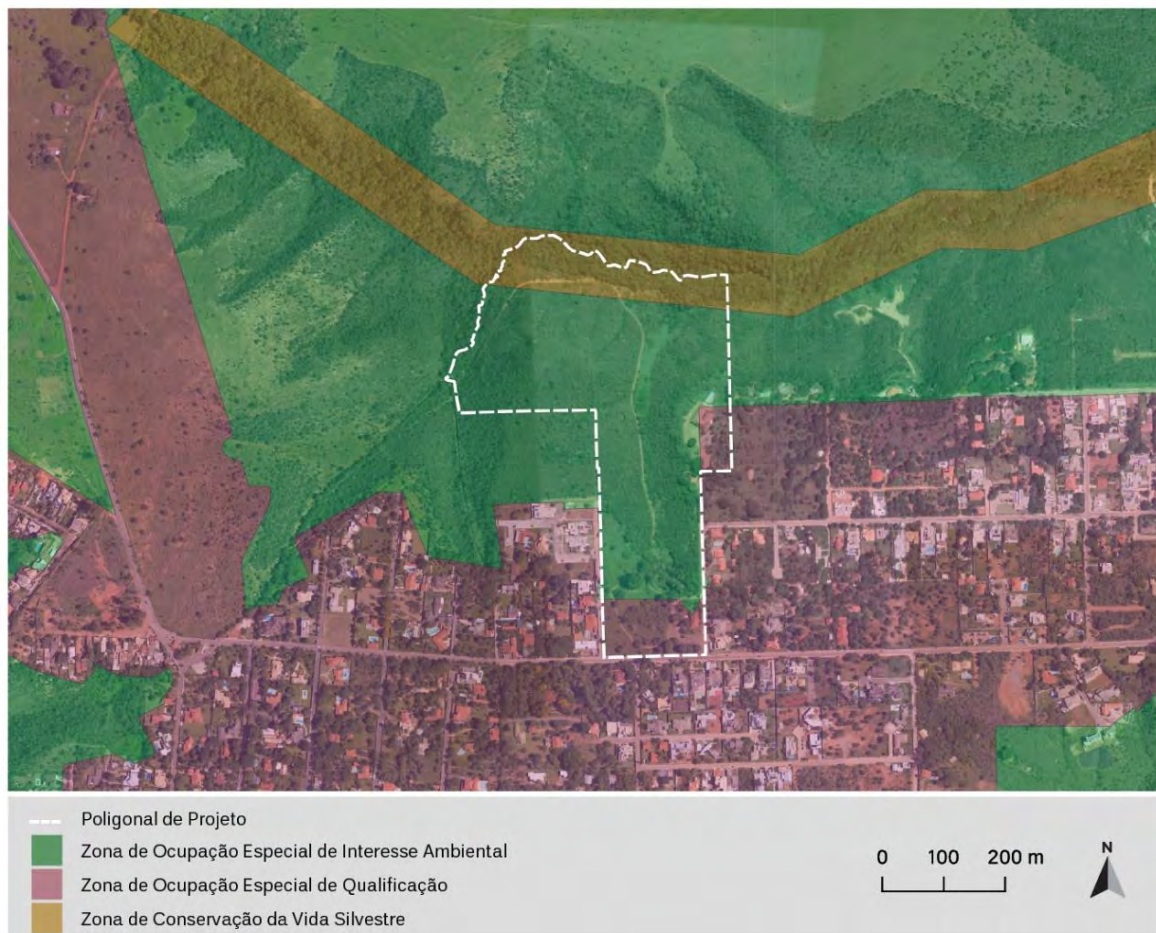


Figura 9: Zoneamento da APA.

Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

Segundo a lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014, a ZOEIA (Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental) tem o objetivo de disciplinar a ocupação de áreas contíguas às ZPVS (Zonas de Preservação da Vida Silvestre) e às ZCVS (Zonas de Conservação da Vida Silvestre), a fim de evitar as atividades que ameacem ou comprometam efetiva ou potencialmente a preservação dos ecossistemas e dos demais recursos naturais. Para a ZOEIA, a lei distrital que trata desta APA define as seguintes normas:

“Art. 13. São estabelecidas as seguintes normas para a ZOEIA:

I – as normas de uso e gabarito de projetos de parcelamento urbano devem ser condizentes com os objetivos definidos para a ZOEIA;

II – as atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;

III – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d’água;

IV – os novos parcelamentos urbanos devem utilizar infraestrutura de drenagem difusa e tratamento de esgoto a nível terciário para fins de reuso de água e devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d’água;

V – a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50 por cento da área total da gleba parcelada;

VI – as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80 por cento de área com remanescentes do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental;

VII – no licenciamento ambiental, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;

VIII – as atividades e empreendimentos urbanos devem executar projetos de contenção de encostas, drenagem de águas pluviais, sistema de coleta e tratamento de águas servidas, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, recomposição da cobertura vegetal nativa, pavimentação dos acessos, coleta de lixo e destinação adequada dos resíduos sólidos;

IX – a implantação de parcelamentos urbanos é permitida mediante a aprovação do projeto urbanístico pelo órgão competente, que deve priorizar os conceitos do planejamento urbano e da sustentabilidade ambiental;

X – os projetos de expansão, duplicação ou construção de novas rodovias devem prever a instalação de dispositivos de passagem de fauna, inclusive para grandes mamíferos;

XI – as áreas com remanescentes de cerrado devem ser mantidas no parcelamento do solo e destinadas à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural, a serem mantidas e geridas pelo empreendedor ou condomínio, se for o caso.”

(Lei nº 5.344/2014).

De acordo com a lei que dispõe sobre o Rezoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, a ZCVS (Zona de Conservação da Vida Silvestre) é destinada à conservação dos recursos naturais e à integridade dos ecossistemas, compondo o corredor ecológico da APA. Para a ZCVS, o Plano de Manejo da APA define as seguintes normas:

“Art. 11. São normas para a ZCVS:

I – as atividades de baixo impacto ambiental e de utilidade pública são permitidas;

II – as atividades existentes na data de publicação do ato de aprovação do plano de manejo podem ser mantidas desde que cumpridas as demais exigências legais;

III – as atividades desenvolvidas devem respeitar as normas estabelecidas para o corredor ecológico;

IV – as práticas sustentáveis nas atividades agropecuárias devem ser incentivadas;

V – a pecuária de pequenos animais na forma de confinamento deve ser incentivada prioritariamente;

VI – a pecuária extensiva deve utilizar prioritariamente a pastagem nativa;

VII – a silvicultura de espécies arbóreas e arbustivas nativas deve ser incentivada;

VIII – o Manejo Integrado de Pragas – MIP deve ser obrigatoriamente empregado nas atividades agropecuárias;

IX – o estabelecimento de Reserva Legal deve ser priorizado;

X – a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural deve ser priorizada;

XI – a instalação de hortos para produção de mudas de espécies nativas deve ser incentivada e permitida;

XII – é proibido:

a) disposição de resíduos de qualquer natureza;

b) supressão de vegetação nativa, em qualquer estágio de regeneração, sem autorização do órgão ambiental;

c) prática de esportes motorizados;

d) instalação de indústrias de produtos alimentares do tipo matadouros, abatedouros, frigoríficos, charqueadas e de derivados de origem animal.”

(Lei nº 5.344/2014).

Ainda segundo o documento, a ZOEQ (Zona de Ocupação Especial de Qualificação) tem o objetivo de qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos. Para a ZOEQ, o Plano de Manejo dessa APA define as seguintes normas:

“Art. 15. São normas para a ZOEQ:

I – é permitido o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana;

II – as áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais devem ser qualificadas e recuperadas de modo a minimizar danos ambientais;

III – devem ser adotadas medidas de:

a) controle ambiental voltado para o entorno imediato das unidades de conservação, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

b) controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais;

IV – para o licenciamento ambiental de empreendimentos, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;

V – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d’água.”

(Lei nº 5.344/2014).

5.2 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 7 – SZDPE 7, definida conforme Art. 13, como área “*destinada à qualificação urbana e ao aporte de infraestrutura, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3 e a garantia da gestão do alto risco de erosão e de assoreamento do Rio São Bartolomeu*” (ZEE-DF), conforme Figura 10:



Figura 10: Subzoneamento do ZEE.

Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

Para esta Subzona são definidas as seguintes diretrizes, de acordo com o Art. 30 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019:

- “I - o incentivo à implantação de atividades N1 e N3;
- II - o fortalecimento do monitoramento, controle e fiscalização dos parcelamentos irregulares do solo nas áreas de nascentes do Rio São Bartolomeu e de seus tributários, especialmente no entorno do núcleo urbano de São Sebastião, com vistas à garantia do potencial futuro de abastecimento público, de acordo com a Política Integrada de Controle e Fiscalização no Distrito Federal;
- III - a compatibilização no estabelecimento e regularização de empreendimentos nesta Subzona dos níveis de permeabilidade do solo com os riscos ecológicos indicados no Mapa 4 do Anexo Único, harmonizando-os com os elementos da paisagem na qual se inserem;

IV - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com uso preferencial de espécies nativas do Cerrado, conforme o disposto no art. 49, VI;

V - a proteção e recuperação dos córregos e tributários do Rio São Bartolomeu;

VI - o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, os padrões e intensidade de ocupação humana e a capacidade de suporte ambiental dos recursos hídricos.” (ZEE-DF)

Ainda, conforme Art. 9, Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, as atividades produtivas de natureza para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território classificadas como N1, N2 e N3 são descritas da seguinte forma:

I - Atividades Produtivas de Natureza 1 - N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas;

II - Atividades Produtivas de Natureza 2 - N2: atividades relacionadas à exploração de recursos da natureza, tais como agricultura, agroindústria, mineração, pesca e pecuária;

III - Atividades Produtivas de Natureza 3 - N3: atividades em ambientes que não dependam diretamente da manutenção do Cerrado relacionadas a comércio e serviços como educação, saúde, telecomunicações, transporte e turismo; (...) “

(ZEE-DF)

No âmbito do ZEE-DF, a gleba do parcelamento encontra-se localizada em zona de Riscos Ecológicos Colocalizados 1 e 2, Riscos Alto e Muito Alto, conforme Figura 11.

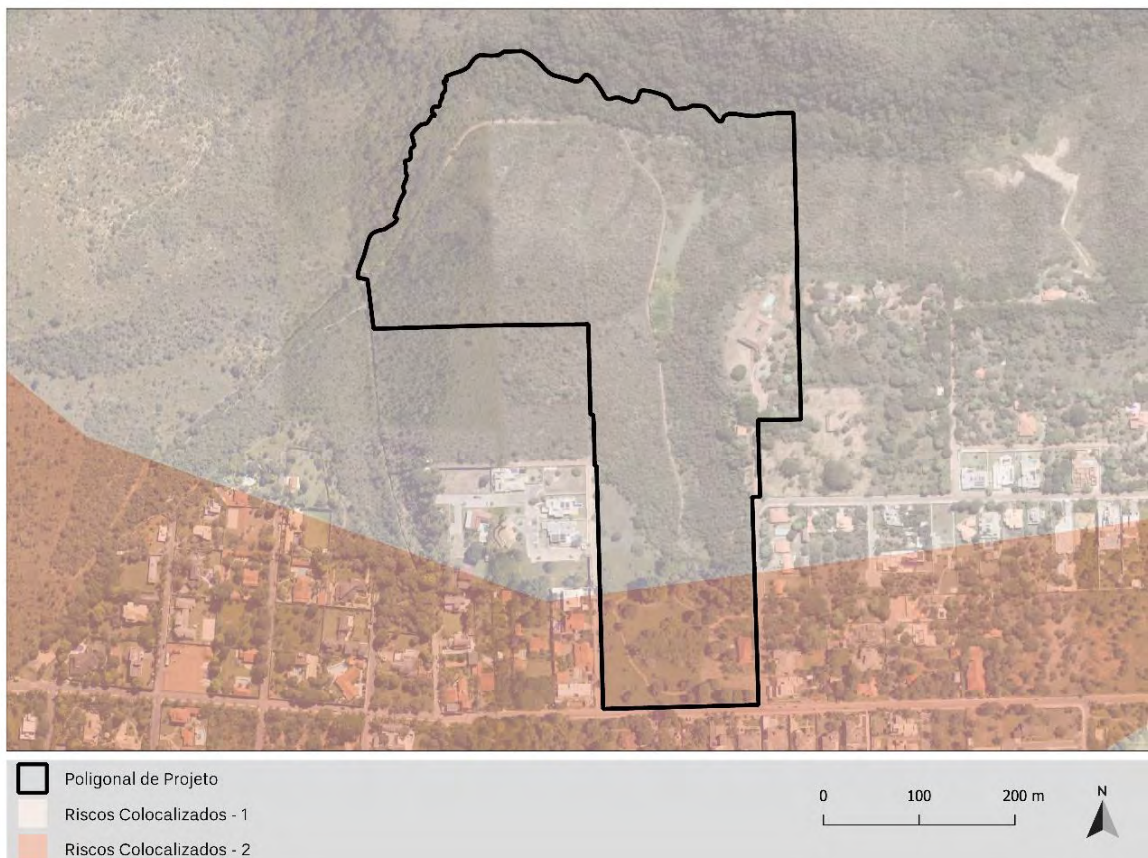


Figura 11: Mapa de Riscos Ecológicos Colocalizados – ZEE-DF.

Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

Para a ocupação na área de Riscos Ecológicos Colocalizados, de acordo com a DIUPE 43/2023, recomenda-se que as soluções necessárias para adequação de ocupação em relação a cada risco considerem a interferência dos Riscos sobrepostos, de modo que as soluções escolhidas sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, visto que a sobreposição de tipos de risco aumenta a fragilidade ambiental da área. Orienta-se também que caso haja implementação de técnicas artificiais para recarga de aquífero, deve-se observar questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura, a manutenção periódica e as condições geotécnicas do terreno, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais.

Quanto aos riscos ecológicos do território, a área que abrange o projeto está localizada em zonas classificadas como de Muito Baixo, Médio e Alto Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero (Figura 12); de Baixo e Muito Alto Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão (Figura 13); de Muito Baixo e Alto Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo (Figura 14); e de Ausência e Médio Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo (Figura 15). Isto posto, diante dos diversos tipos de riscos ambientais presentes na área, a DIUPE 43/2023 estabeleceu recomendações para ocupação.

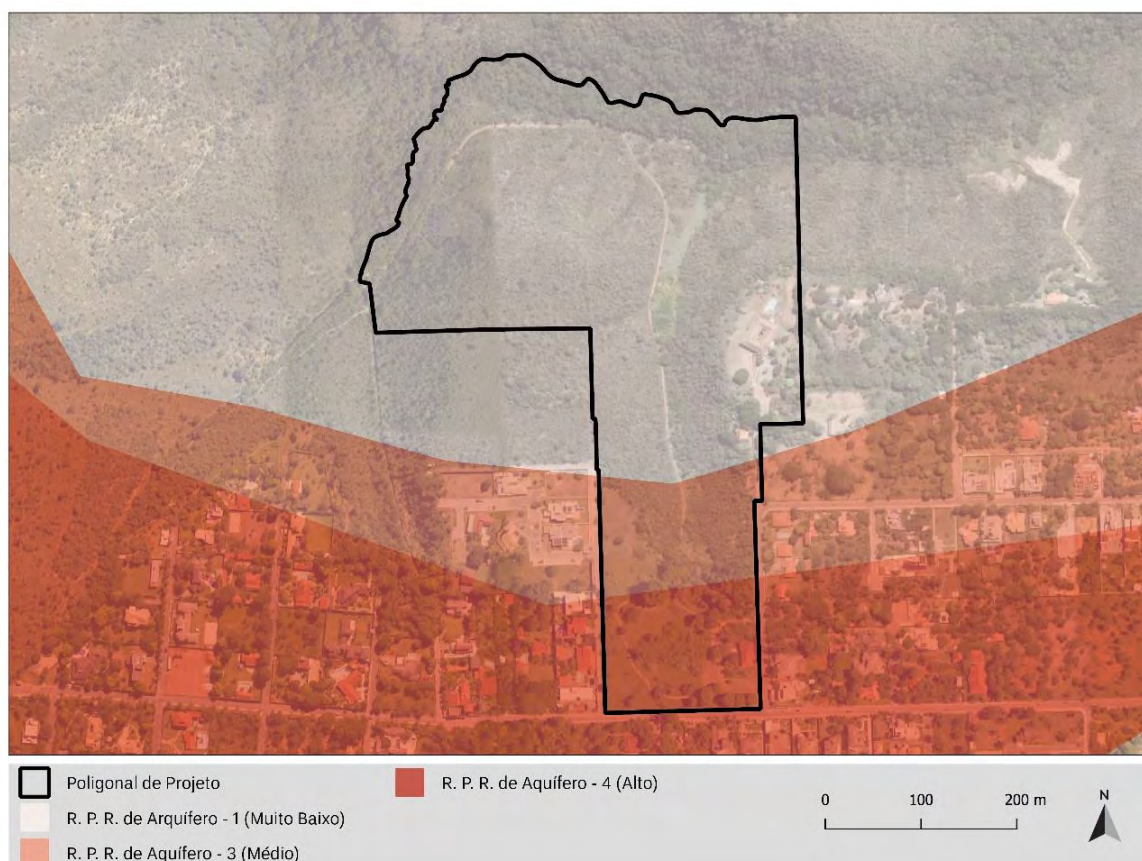


Figura 12: Localização da gleba em relação ao Risco Ecológico de Perda de Recarga de Aquífero do ZEE-DF.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

Para ocupação de áreas de Muito Baixo, Médio e Alto Risco de Perda de Recarga de Aquífero, recomenda-se a aplicação de estratégias de recuperação vegetal, principalmente nas áreas verdes, para garantir a infiltração da água no solo, associadas às estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo; prever, sempre que possível, a manutenção de áreas naturais para preservação da permeabilidade natural do solo; observar a finalidade, a qualidade da água, a

necessidade manutenção e as recomendações técnicas de segurança, dispostas no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA na adoção de estratégias de recarga natural e artificial; que a adoção de estratégias de recarga natural e artificial ocorram preferencialmente em áreas com baixas declividades, não devendo ocorrer em áreas com declividades superiores a 30%; que a adoção de estratégias de recuperação de vegetação, especialmente nas áreas verdes, na implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5%, em conjunto com estratégias para as áreas de alto risco de contaminação do solo; além da previsão de lotes de maiores dimensões para a garantia de maiores porcentagens de permeabilidade de solo, sendo, preferencialmente, as áreas não impermeabilizadas as áreas com maior potencial de infiltração.

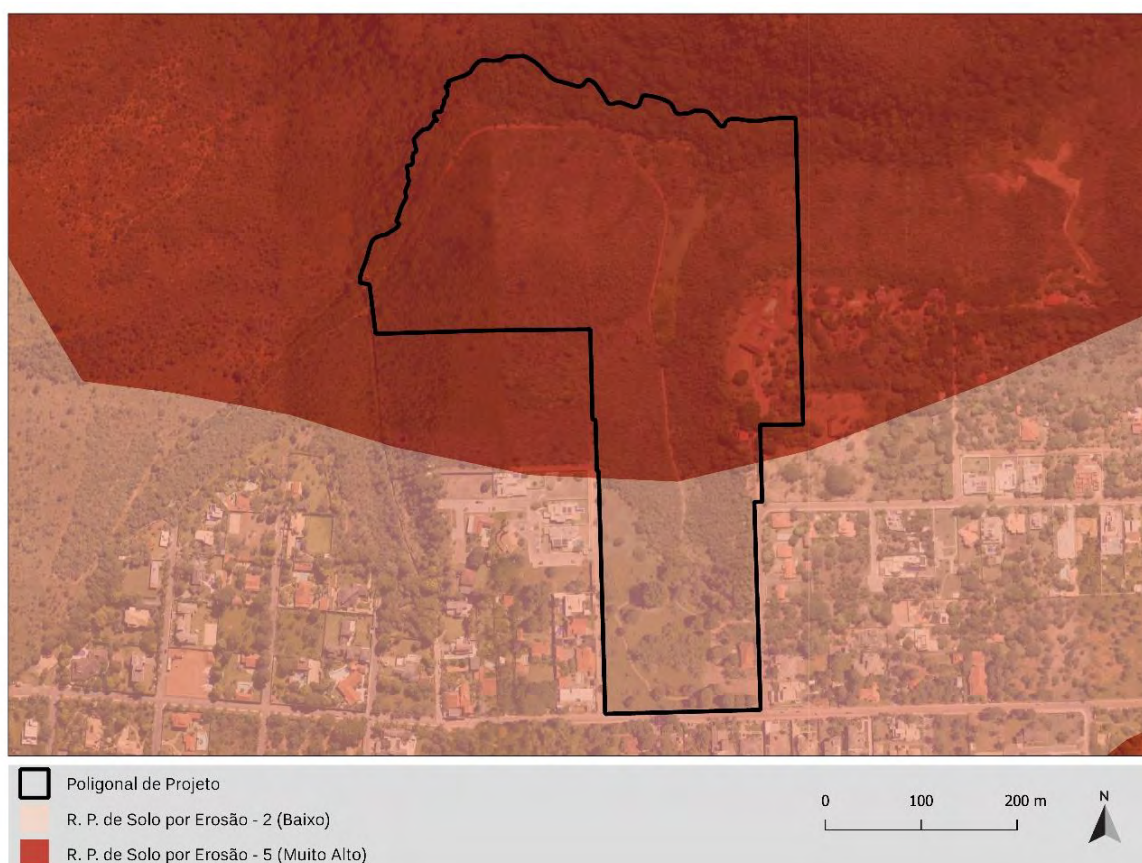


Figura 13: Localização da gleba em relação ao Risco Ecológico de Perda de Solo Por Erosão do ZEE-DF.
Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

Para ocupação de áreas de Baixo e Muito Alto Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão, é recomendável a realização da remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessária, preferencialmente durante a seca, antes da implantação do empreendimento, e em períodos de chuva tomar medidas para impedir a deflagração de processos erosivos; que as obras relativas à implantação de empreendimentos ocorram antes do processo de parcelamento e preferencialmente na seca, visando prevenir a deflagração de processos hidro-erosivos, e, em qualquer período do ano, sejam adotadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos; por fim, que lotes de menores dimensões não sejam totalmente impermeabilizados visando reduzir o escoamento superficial



Figura 14: Localização da gleba em relação ao Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo do ZEE-DF.
 Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

Para ocupação de áreas de Muito Baixo e Alto Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo, recomenda-se que não sejam implementadas atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo solos e morfologia possuam características que favoreçam a infiltração; observar o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, bem como as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA, de modo que os critérios estipulados pelos órgãos ambientais competentes sejam atendidos; estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies; e que o projeto faça observância quanto aos fatores naturais que apresentam potencial para deflagar pontos de alagamento em que a área está condicionada, com o objetivo de evitar o incremento de possíveis pontos de alagamento dentro e fora da gleba.

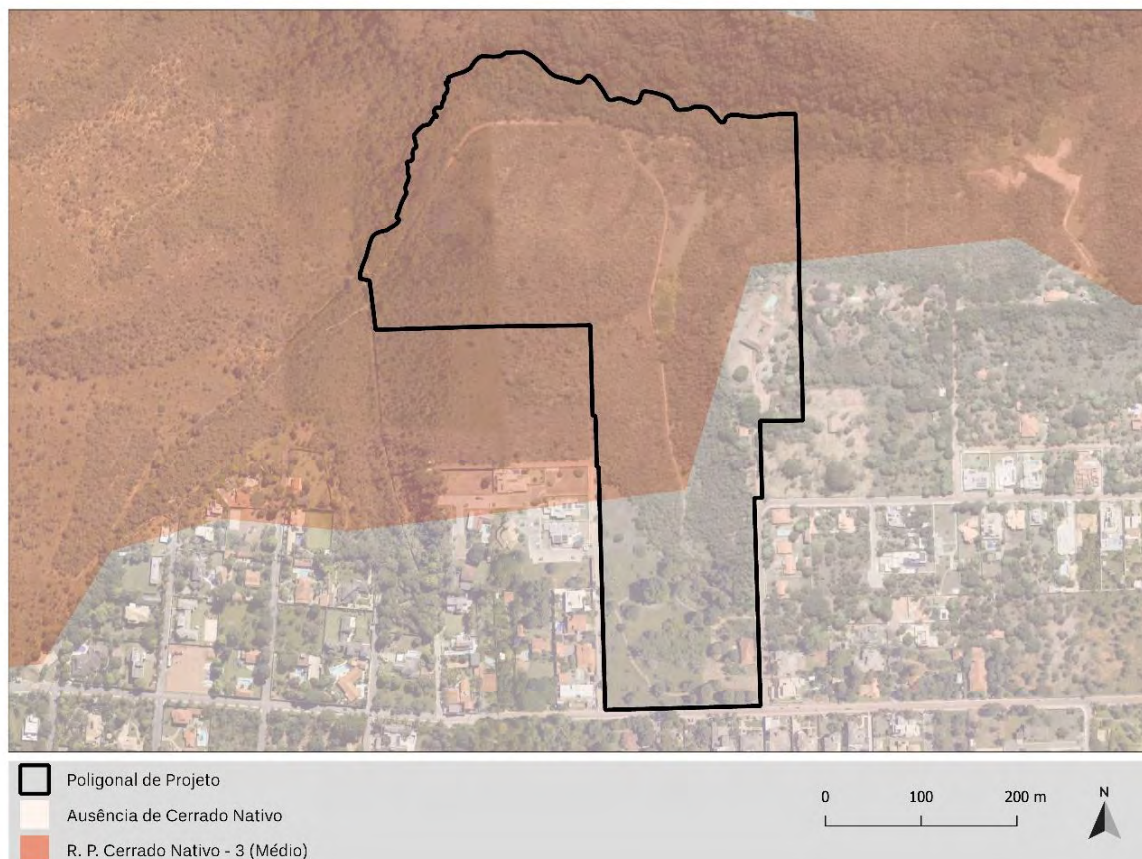


Figura 15: Localização da gleba em relação ao Risco Ecológico de Perda de Área de Cerrado Nativo do ZEE-DF.
 Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo e Médio, recomenda-se que novas ocupações e implementação de empreendimento sejam objetos de análise pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode causar processos erosivos;

5.3 Área de Proteção Permanente – APP

A poligonal da gleba incide em Área de Proteção Permanente – APP do Córrego Taboquinha, com área de 11.948,16 m², equivalente a 6,83% da área total da gleba, conforme Figura 16, abaixo.



Figura 16: Área de Proteção Permanente – APP.
Fonte: TT Engenharia, editado por AGC Projeto e Planejamento.

5.4 Declividade

A poligonal desse parcelamento apresenta um terreno predominantemente íngreme com alguns platôs. Ao Sul apresenta uma área com baixa declividade (3 a 8%); uma área central e a Norte aumento de declividade, variando entre trechos de média (8 a 30%) de alta declividade (superior a 30%) que apresentam restrição à ocupação, conforme Figura 17.

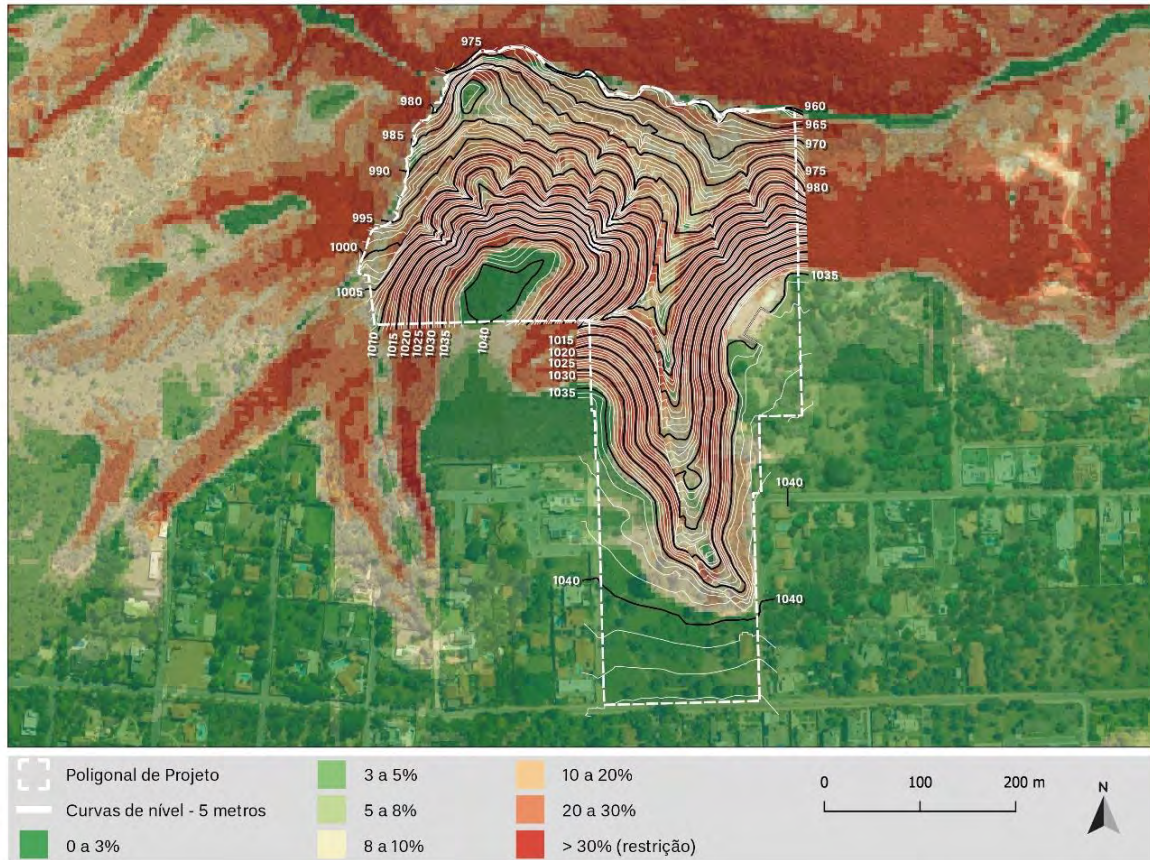


Figura 17: Declividade.

Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

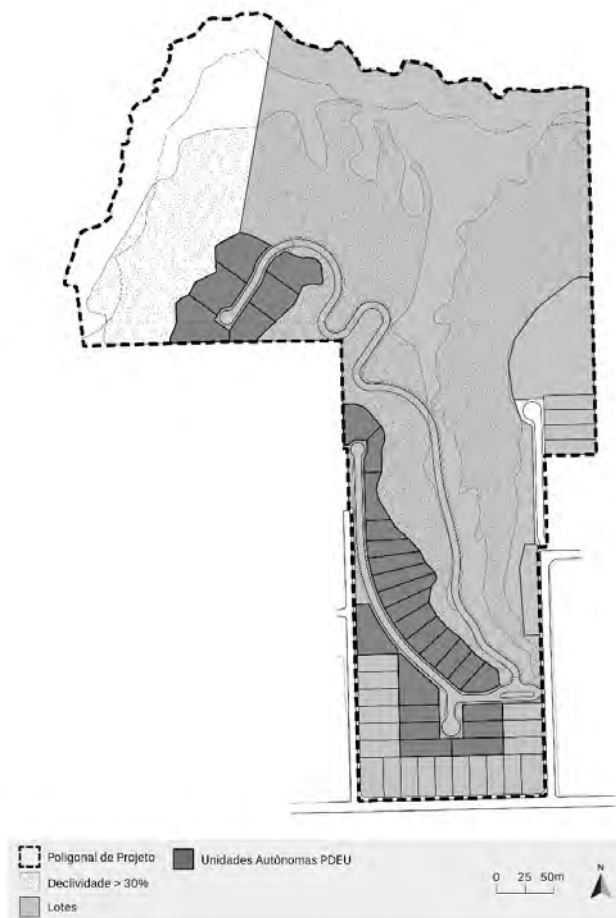


Figura 18: Declividade e o parcelamento.

Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

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, alterada pela Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012, a poligonal do projeto está inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II) e Zona de Contenção Urbana (ZCU), conforme a Figura 19.

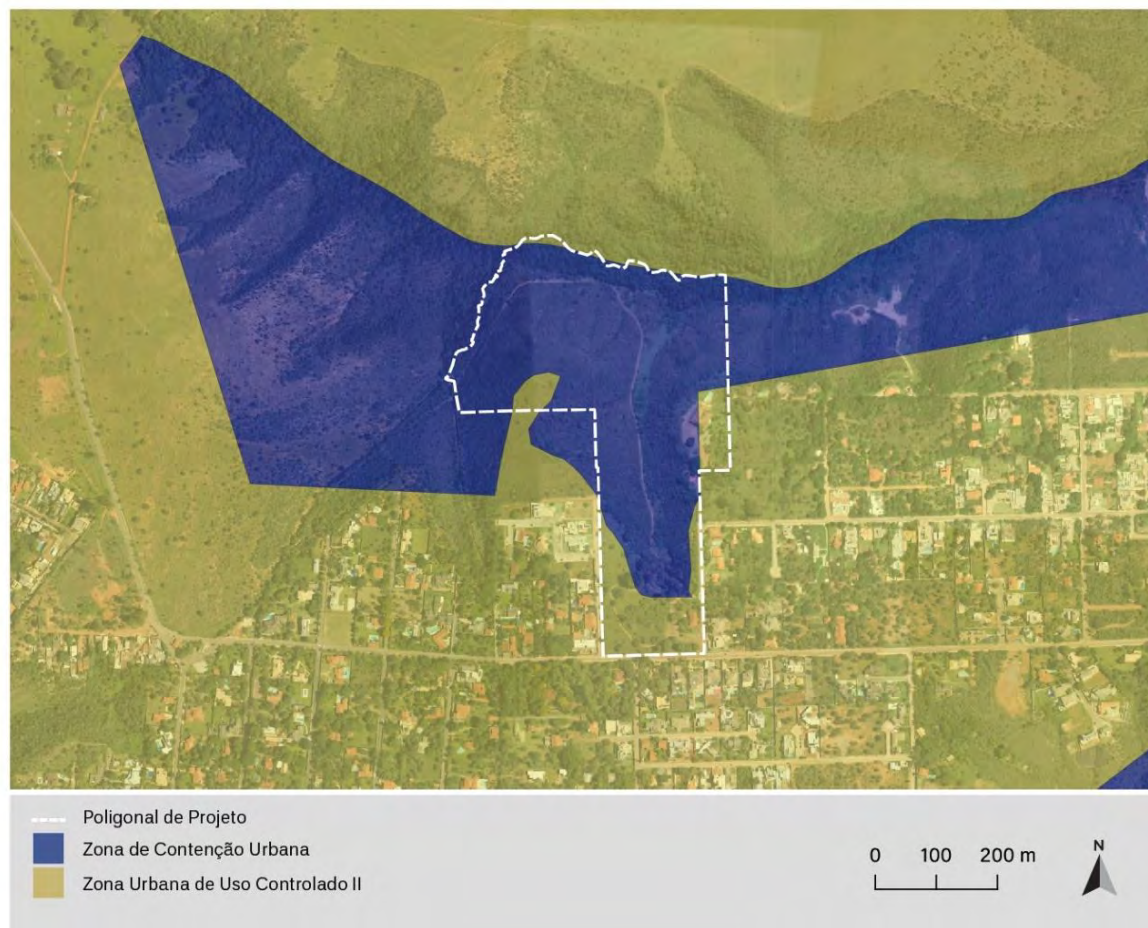


Figura 19: Zoneamento PDOT/2009.

Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

De acordo com o Art. 70, a Zona Urbana de Uso Controlado II é “*composta por áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade [...] sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água.*” (PDOT/2009).

São diretrizes para Zona Urbana de Uso Controlado II:

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

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

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

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

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

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

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

(PDOT/ 2009).

Conforme o Art. 76, a Zona de Contenção Urbana é “*composta por áreas urbanas localizadas nas fronteiras com as áreas rurais, sendo caracterizada por ocupação habitacional de densidade demográfica muito baixa, de modo a criar uma zona de amortecimento entre o uso urbano mais intenso e a Zona Rural de Uso Controlado.*” (PDOT/ 2009).

E são diretrizes dessa zona:

“Art. 77. A Zona de Contenção Urbana tem por objetivo assegurar a preservação e a manutenção das suas características naturais por meio do estabelecimento de parâmetros de uso e ocupação do solo restritivos.

§ 1º Fica proibido o parcelamento urbano em glebas menores que 10ha (dez hectares).

§ 2º O monitoramento deverá ser realizado pelo órgão responsável pelo planejamento urbano, mediante vistorias e utilização de tecnologias de geoprocessamento e sensoriamento remoto.

§ 3º Fica assegurada a manutenção das ocupações rurais, desde que atendam ao módulo rural mínimo de 2ha (dois hectares) e o número máximo de 3 (três) unidades habitacionais por gleba. (Parágrafo acrescido(a) pelo(a) Lei Complementar 854 de 15/10/2012)

Art. 78. A Zona de Contenção Urbana deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, além de conciliar o uso habitacional com o uso agrícola, de acordo com as seguintes diretrizes:

I – permitir o uso habitacional de densidade demográfica muito baixa, conforme os seguintes parâmetros de parcelamento: (alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 854 de 15/10/2012)

a) a área mínima do lote é de 100.000m² (cem mil metros quadrados); (alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 854 de 15/10/2012)

b) as ocupações devem ocorrer de forma condominial, respeitado o limite de 32% (trinta e dois por cento) do total do lote do condomínio para as unidades autônomas e 68% (sessenta e oito por cento) do total do lote do condomínio para área de uso comum; (alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 854 de 15/10/2012)

c) as unidades autônomas devem ser projetadas, preferencialmente, de forma agrupada, respeitada a proporção máxima de 4 (quatro) unidades habitacionais por hectare; (alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 854 de 15/10/2012)

e) no máximo 8% (oito por cento) da área comum do lote do condomínio poderão ser destinados a equipamentos de lazer do condomínio; (alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 854 de 15/10/2012)

II – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edilícia e fundiária; (Inciso alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 854 de 15/10/2012)

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

IV – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.”

(PDOT/2009).

Quanto as Estratégias de Ordenamento Territorial determinadas pelo PDOT/2009, de acordo com o Anexo II, Mapa 2, a gleba do parcelamento está inserida em área não ocupada e não parcelada da Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE e do Setor Habitacional de Regularização São Bartolomeu da Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT/ 2009, estabelecidos para fins de regularização previstos pelo Plano Diretor, conforme Figura 20.

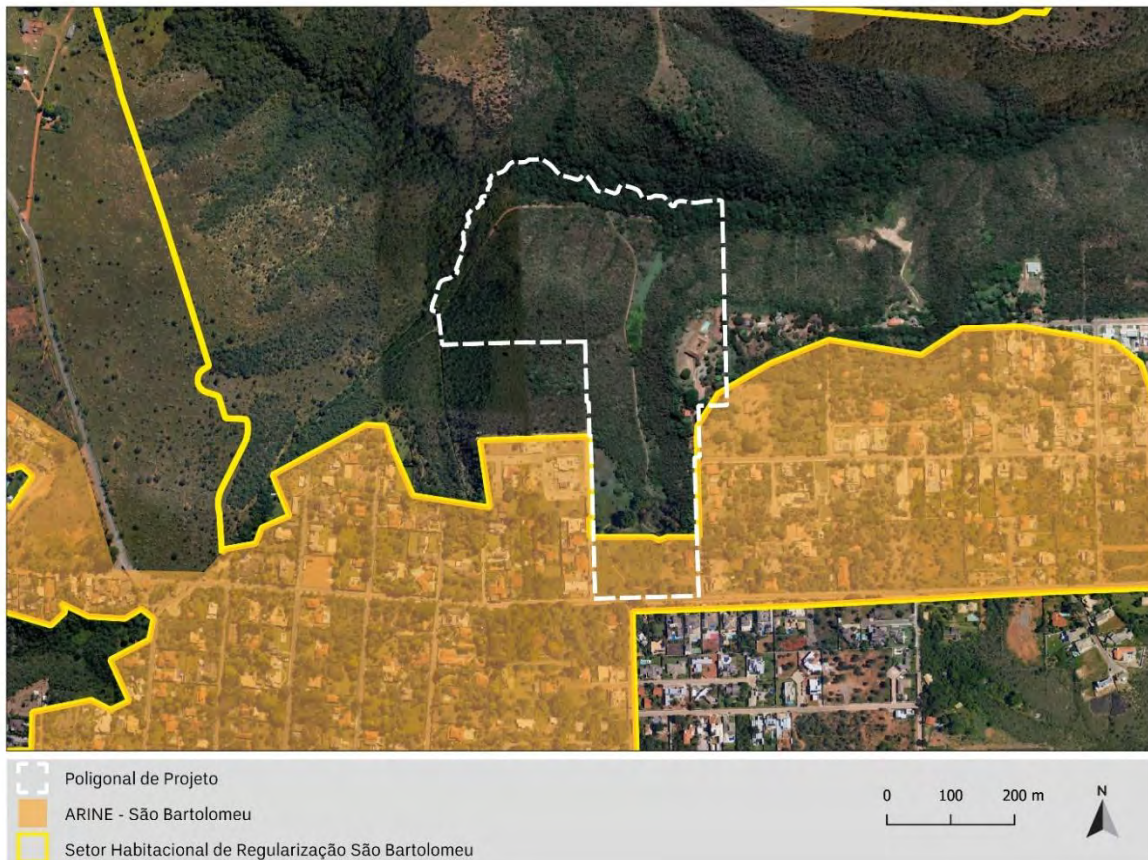


Figura 20: Estratégia de Ordenamento Territorial.

Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

De acordo com o Art. 118, as Áreas de Regularização compreendem os assentamentos irregulares ocupados com características urbanas em comum, com o objetivo de promover o tratamento integrado no processo de regularização fundiária e os Setores Habitacionais de Regularização agregam Áreas de Regularização e áreas não parceladas, e têm o intuito de fomentar o ordenamento territorial e o processo de regularização, de estruturação viária e de endereçamento.

O Art. 134 do PDOT/2009 dispõe sobre as Estratégias de Ofertas de Áreas Habitacionais que tem como objetivo o atendimento à demanda habitacional a partir de projetos e programas de iniciativa pública voltados a diferentes faixas de renda.

Conforme Figura 21, extraída do Anexo III, Mapa 5 do PDOT/2009, que dispõe sobre as Densidades Demográficas, a poligonal do parcelamento está inserida em zona de baixa densidade (15 a 50 habitantes por hectare) e de muito baixa densidade (até 15 habitantes por hectare).



Figura 21: Densidade PDOT/2009.

Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

Em relação às áreas públicas, o percentual da área parcelável destinada a EPC, EPU e ELUP, fica definido pelo art. 43 do PDOT/2009 o seguinte:

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

(PDOT/2009)

6.2 Diretrizes Urbanísticas da Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião – DIUR 01/2019

As Diretrizes Urbanísticas da Região São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião – DIUR 01/2019 englobam a poligonal desse projeto, que de acordo com seu zoneamento encontra-se inserida predominantemente na Zona C, e parcialmente nas Zona A, Zona B e Zona Verde conforme Figura 22.

As Diretrizes de Sistema Viário indicam a inserção de uma Via de Circulação ao Sul da gleba, de acordo com a Figura 22.

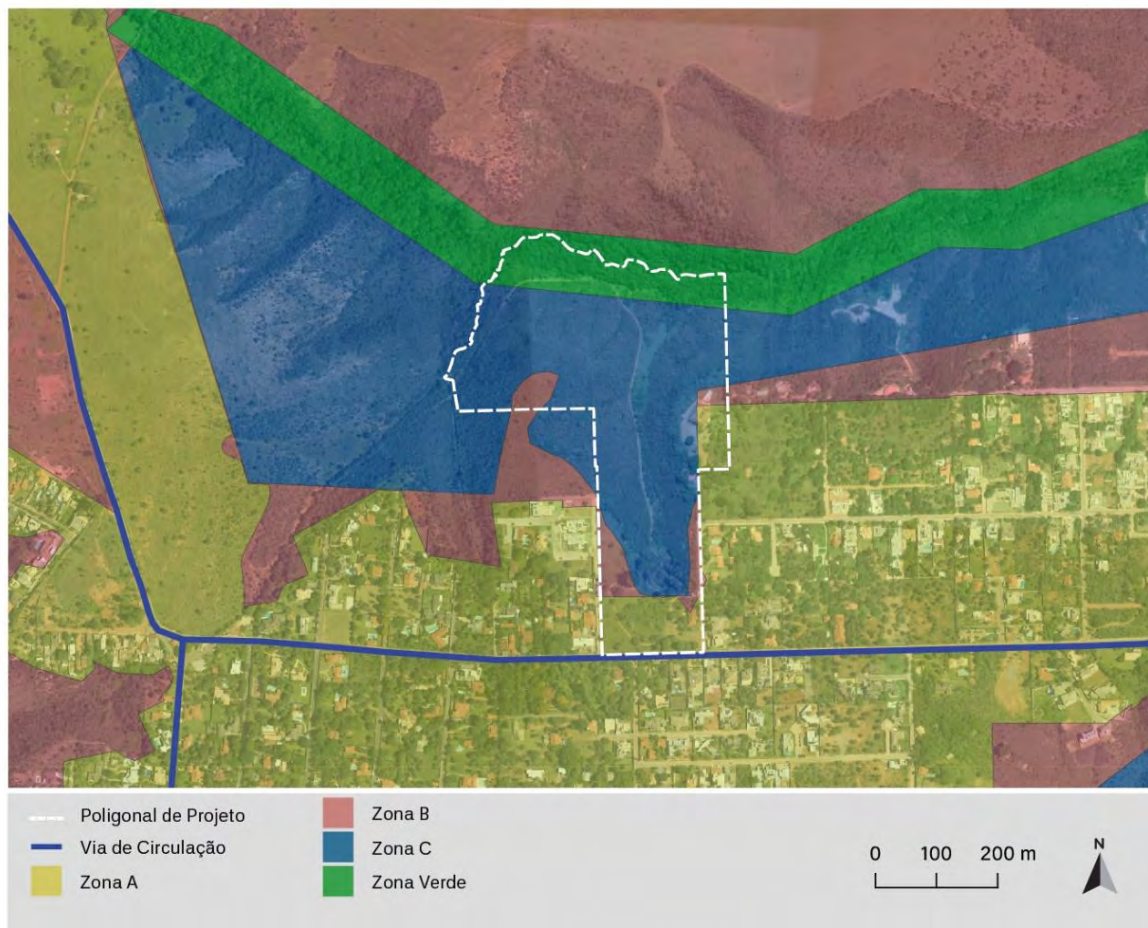


Figura 22: Zoneamento e Diretrizes de Sistema Viário – Anexo II – DIUR 01/2019.

Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

Ainda de acordo com a DIUR 01/2019, a Zona A corresponde à sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT com a Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

As diretrizes para estas Zonas definem:

Tabela 1: Quadro de diretrizes da Zona A. Fonte: DIUR 01/2019

	USOS / ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA A	RO 1 RO 2 RE 2 CSIIR 1 CSIIR 1 NO CSIIR 2 CSIIR 2 NO CSII 1 CSII 2 CSII 3* INST INST EP	<ul style="list-style-type: none"> • Destinar prioritariamente ao uso residencial. • Implementar Estratégia de Regularização Fundiária Urbana do PDOT. • Implementar Estratégia de Oferta de áreas habitacionais do PDOT, referente ao Setor Nacional, Setor Crixá e áreas livres no interior do Setor Habitacional São Bartolomeu. • Aplicar parâmetros específicos de tamanho de lote nas ZEIS do Nacional, Crixá e ARIS Estrada do Sol e núcleo urbano de São Sebastião. • Adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água. • Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

*Permitido somente nos lotes voltados a DF-001 e DF-473.

** Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

A Zona B é equivalente à sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT com a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

As diretrizes para estas Zonas definem:

Tabela 2: Quadro de diretrizes da Zona B. Fonte: DIUR 01/2019

	USOS / ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	RO 1 RO 2 RE 2 CSIIR 1 CSIIR 1 NO CSIIR 2 CSIIR 2 NO CSII 1 CSII 2 INST INST EP	<ul style="list-style-type: none"> • Destinar prioritariamente ao uso residencial. • Destinar, em porções inseridas nos Setores Habitacionais de Regularização, áreas para equipamentos comunitários, com o intuito de também atender a população residente nos parcelamentos informais; • Manter não impermeabilizada 50% da gleba parcelada, sendo que: 80% da área não impermeabilizada deverão ser de vegetação de cerrado, existente ou recuperada, destinados à conservação e preservação; e os 20% restantes de áreas verdes públicas permeáveis, sendo que essas poderão ser computadas em espaços públicos no parcelamento do solo (inciso VI e VII, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014). • Apresentar o inventário florestal da gleba a ser parcelada, por ocasião da solicitação de Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, com a finalidade de subsidiar a indicação das áreas a serem mantidas com cobertura vegetal nativa, em atendimento ao inciso VI, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014, na forma orientada pelo órgão responsável pela gestão da APA da bacia do rio São Bartolomeu. • Observar, no estabelecimento das áreas não impermeabilizadas, a contiguidade dos remanescentes de cerrado, sempre que possível. • Incluir nas porções não impermeabilizadas da gleba parcelada as áreas de preservação permanente e de declividade superior a 30%. • Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento do uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu. • Considerar a sensibilidade ambiental da região das cabeceiras do córrego Taboca para a instalação de dispositivos de amortecimento e retenção de drenagem pluvial, e para a manutenção de áreas de recarga e de áreas de vegetação nativa. • Implementar medidas de proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP e áreas de declividade maior de 30%.

* Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

Já a Zona C é correspondente à sobreposição da Zona de Contenção Urbana do PDOT com a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

As diretrizes para esta Zona definem:

Tabela 3: Quadro de diretrizes da Zona C. Fonte: DIUR 01/2019

	USOS / ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA C	RE 2 CSII 1 CSII 2 INST INST EP	<ul style="list-style-type: none"> • Destinar prioritariamente ao uso residencial habitação coletiva – casas – na forma condominial. • Adotar o limite mínimo de 100.000m² para o lote residencial. • Atender aos seguintes parâmetros de ocupação do lote residencial: forma condominial, respeitado o limite de 32% (trinta e dois por cento) do total do lote do condomínio para as unidades autônomas e 68% (sessenta e oito por cento) do total do lote do condomínio para área de uso comum.

	<ul style="list-style-type: none"> • Admitir o máximo de 4 (quatro) unidades habitacionais por hectare do lote residencial condominial. • Permitir, no máximo, a destinação de 8% (oito por cento) da área comum do lote do condomínio para equipamentos de lazer. • Admitir de forma complementar usos de comércio local e pequenos serviços para atendimento à população residente. • Permitir uso institucional e serviços, observando taxa de ocupação máxima de 32% da área total do lote, tendo em vista o estabelecido pelo PDOT para as unidades autônomas do lote de uso residencial. • Manter não impermeabilizada 50% da gleba parcelada, sendo que: 80% da área não impermeabilizada deverão ser de vegetação de cerrado, existente ou recuperada, destinado à conservação e preservação; e os 20% restantes de áreas verdes públicas permeáveis, sendo que essas poderão ser computadas em espaços públicos no parcelamento do solo. • Admitir que o percentual exigido de áreas não impermeabilizadas da gleba parcelada possa ser computado na área de uso comum do lote condominial. • Apresentar o inventário florestal da gleba a ser parcelada, por ocasião da solicitação de Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, com a finalidade de subsidiar a indicação das áreas a serem mantidas com cobertura vegetal nativa, em atendimento ao inciso VI, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014, na forma orientada pelo órgão responsável pela gestão da APA da bacia do rio São Bartolomeu. • Observar, no estabelecimento das áreas não impermeabilizadas, a contiguidade dos remanescentes de cerrado, sempre que possível. • Incluir nas porções não impermeabilizadas da gleba parcelada as áreas de preservação permanente e de declividade superior a 30%. • Implementar medidas de proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP e áreas de declividade maior de 30%.
--	---

A Zona Verde corresponde às áreas as quais incide Área de Relevante Interesse Ecológico - ARIE do Mato Grande, Zona de Preservação da Vida Silvestre – ZPVS e Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS, definidas no zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu. Nessa Zona são permitidas atividades previstas no zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu e nos Planos de Manejo de unidades de conservação inseridas na região. Na Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS, a DIUR 01/2019 em seu art. 11, orienta a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural – RPPN.

As diretrizes para esta Zona definem:

Tabela 4: Quadro de diretrizes da Zona A. Fonte: DIUR 01/2019

	USOS / ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA VERDE	Atividades previstas no zoneamento ambiental da APA da bacia do rio São Bartolomeu e nos Planos de Manejo de unidades de conservação inseridas na região.	<ul style="list-style-type: none"> • As edificações não poderão ultrapassar 10m (dez metros) de altura e dois pavimentos. • Não reduzir a permeabilidade ecológica de um grupo de permeabilidade para outro.

Os usos e atividades admitidos, assim como os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis nas Zonas A, B e C, encontram-se na Tabela 5 a seguir:

Tabela 5: Usos permitidos e Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo. Fonte: DIUR 01/2019

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS						
	USO / ATIVIDADE	CFA BÁSICO	CFA MAX.	ALT MAX. (m) (cota > 980 m)	ALT MAX. (m) (cota < 980 m)	TX. PERM.
ZONA A	RO 1	1	1,2	9,5	9,5	15%
	RO 2					
	RE 2					
	CSIIR 1	1	1,5	15,5	22,5	15%
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2					
	CSIIR 2NO	1	2,0	15,5	22,5	15%
	CSII 1					
	CSII 2					
	CSII 3					
	Inst	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS				
Inst EP						
ZONA B	RO 1	1	1,2	9,5	9,5	15%
	RO 2					
	RE 2					
	CSIIR 1	1	1,5	15,5	22,5	15%
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2					
	CSIIR 2 NO	1	2	15,5	22,5	15%
	CSII 1					
	CSII 2					
	Inst					
	Inst EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS				
ZONA C	Residencial	0,5	1	9,5	9,5	50%
	CSII 1	1	1	9,5	9,5	20%
	CSII 2					
	Inst					
	Inst EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS				

(*) para lotes com área superior a 10.000m², o coeficiente básico é de 0,7.

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

(***) lotes com área até 150m² não terão taxa de permeabilidade mínima.

Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, não sendo excluídos do cômputo da altura: caixas d'água e casas de máquinas. Somente podem ser excluídos antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

- Admite-se a variação de 10m em relação a cota de 980m, a fim de que os projetos urbanísticos possam acomodar as edificações no sítio.
- Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior a máxima estabelecida nessa tabela, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros.

Sobre os parâmetros de destinação de áreas públicas, a DIUR 01/2019 reitera ao disposto no Art. 43 do PDOT/2009 quanto a destinação de um percentual mínimo de 15% de área dos novos parcelamentos. Porém, esse percentual não se aplica a Zona C, inserida na Zona de Contenção Urbana, a qual foi atribuída por estas diretrizes o percentual mínimo de 10% de área pública, visando a constituição de lotes de Equipamentos Comunitários de pelo menos 10.000 m².

Ainda, para o Setor Habitacional São Bartolomeu, atendendo ao disposto no Anexo II, Tabela 2A do PDOT/2009, segundo a DIUR 01/2019 foi designado o percentual mínimo de 10% para a destinação de áreas públicas para implantação de EPU, EPC e ELUP.

A DIUR 01/2019 também estabelece diretrizes estruturantes do espaço urbano em relação ao Sistema Viário e de Circulação que definem o traçado viário estruturante e norteador da ocupação urbana na Região Sul/Sudeste (DF-140), e estabelecem alternativas à DF-140, vias de conexão entre os parcelamentos dessa área urbana e outras regiões do DF, conforme Figura 23.

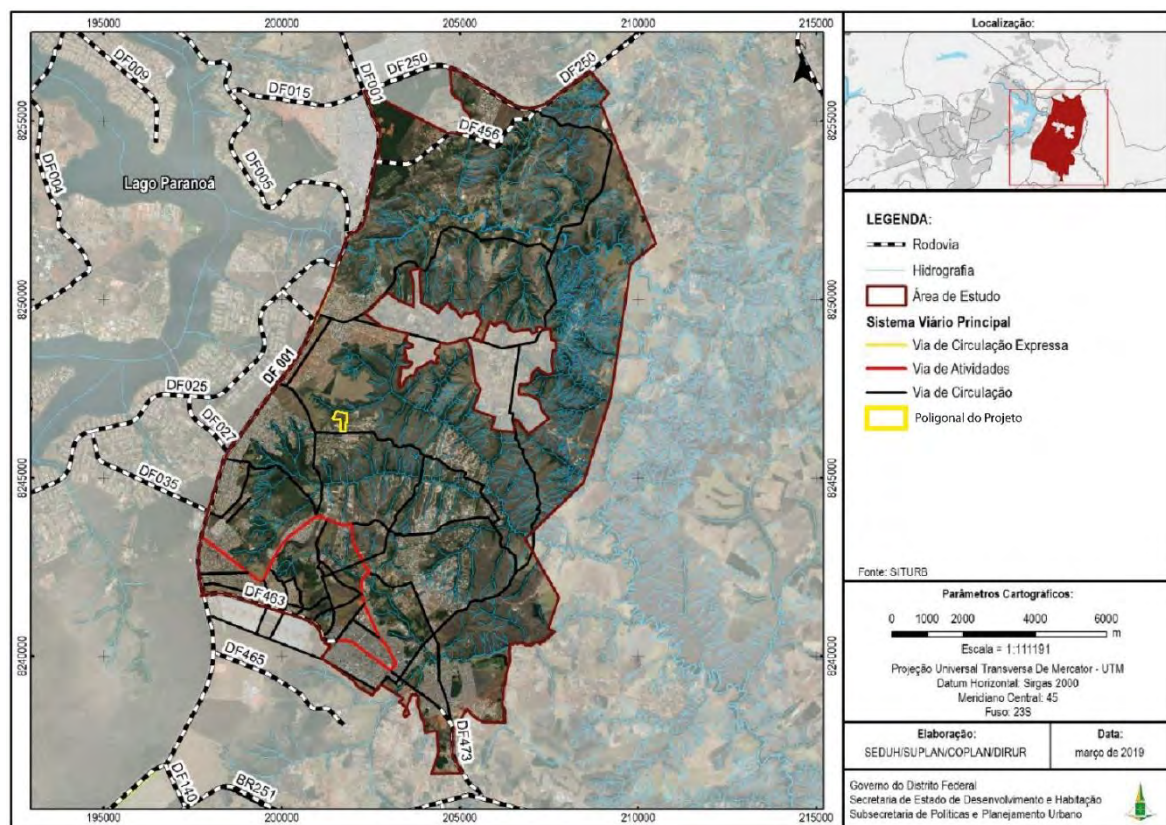


Figura 23: Sistema Viário Estruturante – Mapa 1 – DIUR 01/2019.

Fonte (metadados): <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/#>, editado por AGC Projeto e Planejamento.

6.3 Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 43/2023

A DIUPE 43/2023 substitui a DIUPE 14/2021 e detalha a DIUR 01/2019 no que diz respeito aos aspectos ambientais, diretrizes de sistema viário e circulação, de uso e ocupação do solo, de densidade populacional e de áreas públicas aplicáveis para a gleba objeto do parcelamento.

Na área da poligonal de projeto foram identificadas condições especiais de declividade caracterizadas por trechos com declividade acima de 30%, conforme descrito no item 2.8.1. Como cita a DIUPE 43/2023, de acordo com o parágrafo único do art. 3º da Lei 6.766/1979:

“Parágrafo único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção. (grifo nosso)”

(DIUPE 43/2023)

Portanto, em virtude da declividade e das condições ambientais sensíveis identificadas no terreno, de acordo com a DIUPE 43/2023 o projeto urbanístico do parcelamento deve se atentar:

“2.8.3. A ocupação das áreas com declividade acima de 30% fica condicionada a apresentação de um laudo emitido com profissional certificado que comprove que os riscos geotécnicos na área do projeto são baixos ou negligenciáveis e contendo soluções para evitar riscos oriundos do processo de ocupação;

2.8.4. As edificações em áreas com declividades acima de 30%, nos casos permitidos pelo estudo geotécnico, deverão evitar cortes profundos nas encostas e estar associados a recursos que reduzam o impacto visual da solução, além de criar lotes com maior dimensão paralela às curvas de nível de forma a reduzir a necessidade de encaixe do lote ao terreno;

2.8.5. Em áreas com declividades superiores a 45%, recomenda-se a criação de áreas verdes “non aedificandi”.”

(DIUPE 43/2021)

Em relação as Diretrizes de Sistema Viário e Circulação, conforme Figura 24, o parcelamento é acessado pela **Via de Circulação**, que delimita a poligonal à Sul, proposta pela DIUR 01/2019 e reiterada pela DIUPE 43/2023.

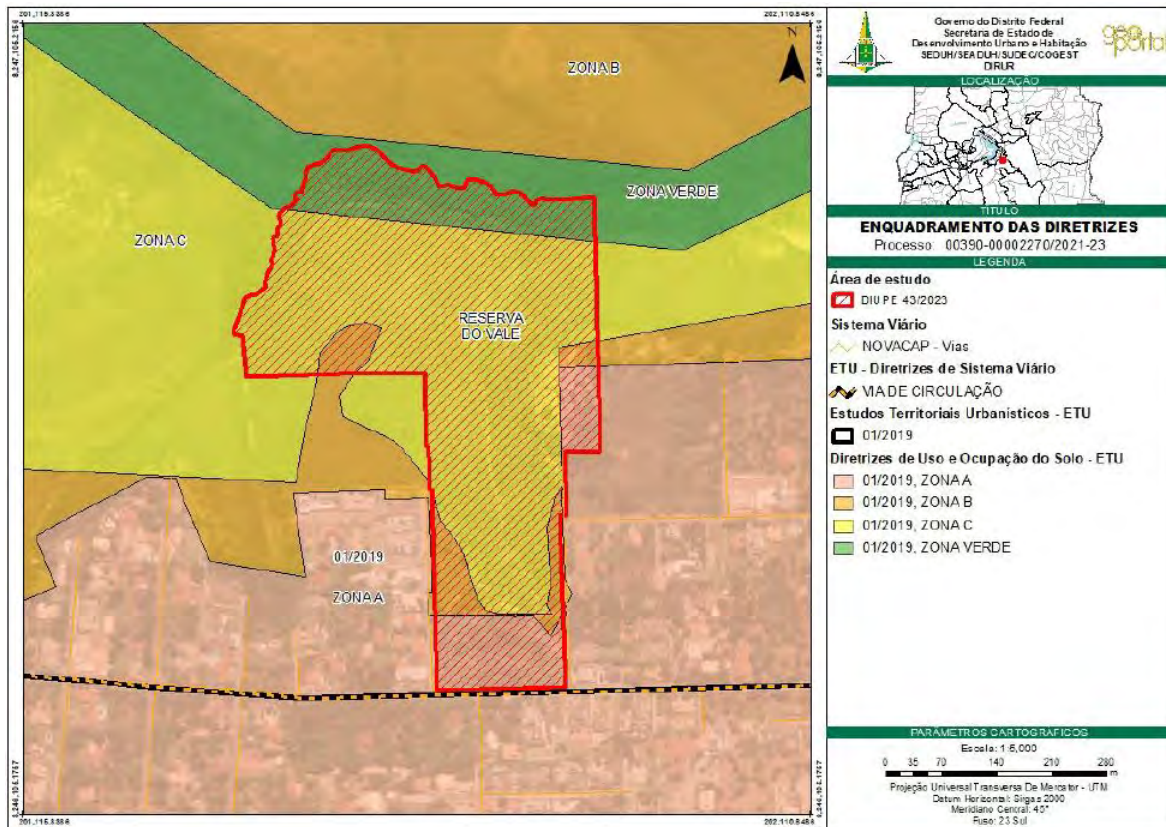


Figura 24: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo desta DIUPE. Fonte: DIUPE 43/2023.

De acordo com a DIUPE 43/2023:

“3.1.1.2. As **Vias de Circulação** visam promover ligações internas e de articulação dos diversos parcelamentos existentes e a serem implantados na região, de modo a possibilitar alternativas de deslocamento para a população residente e conectividades aos pontos de centralidades (subcentros locais); (...)”
(DIUPE 43/2023)

A DIUPE 43/2023 orienta que todas as intervenções viárias com as vias existentes devem passar por consulta e aprovação dos órgãos competentes. Ainda, o traçado viário proposto para o parcelamento deve contemplar a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres de modo seguro, confortável e agradável, assim como a implantação de mobiliário urbano, pavimentação, iluminação e a adição de arborização, garantindo a conexão do tecido urbano e a não obstrução da livre circulação da população.

O traçado é indicativo, podendo ser alterado na elaboração do projeto urbanístico desde que garantida a conectividade, considerando os projetos de sistema viário e de circulação de parcelamentos vizinhos aprovados, caso existam. Além das vias indicativas, o projeto deve prever sistema viário complementar que incentive a permeabilidade e integração com a malha urbana, com espaço necessário para implantação de caixas viárias com todos os seus componentes, observadas as dimensões mínimas exigidas.

Em relação às caixas das vias limítrofes à gleba, a DIUPE 43/2023, também orienta que deve ter seus eixos coincidentes com o limite da gleba a ser parcelada ou com o eixo de via existente. Quanto

as vias existentes, inseridas na gleba, estas devem ser readequadas de maneira a receber o mesmo tratamento urbanístico das novas vias do parcelamento.

Os estacionamentos públicos devem seguir o disposto no Decreto nº 38.047/2017. Os estacionamentos privados devem apresentar paraciclos e bicicletários, bem como atender a critérios de acessibilidade e de manutenção da permeabilidade do solo, salvo mediante justificativa técnica aprovada pelo órgão gestor de planejamento urbano e territorial do Distrito Federal.

Em relação às Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, a gleba do projeto está inserida em Zona A, B, C e Zona Verde da DIUR 01/2019, conforme reiterado pela DIUPE 43/2023 e descritas da seguinte forma:

“4.2.1. A **Zona A** deve ser destinada preferencialmente para uso residencial. São admitidos os demais usos, desde que compatíveis com o uso residencial e de forma mais esparsa. As concentrações de comércio e serviços, ainda que pequenas, deverão configurar as Zona de Centralidades indicadas nas diretrizes, além daquelas propostas por novos parcelamentos;

4.2.2. Na **Zona A** as UOS admitidas são: **RO 1, RO 2, RO 3, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1, Inst e Inst EP;**

4.2.1. A **Zona B** deve ser destinada preferencialmente para uso residencial. São admitidos os demais usos, desde que compatíveis com o uso residencial e de forma mais esparsa, tendo em vista que as concentrações de comércio e serviços, ainda que pequenas, deverão configurar como Zona de Centralidades, as indicadas nas diretrizes e aquelas propostas por novos parcelamentos;

4.2.2. Na **Zona B** as UOS admitidas são: **RO 1, RO 2, RE 2, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1, Inst e Inst EP;**

4.2.1. A **Zona C** deve ser destinada preferencialmente para uso residencial, habitação coletiva, na tipologia de casas e na forma condominial. Os demais usos, compatíveis com o uso residencial e a baixa densidade populacional e de ocupação, são admitidas pequenas áreas comerciais, de âmbito local;

4.2.2. Na **Zona C** as UOS admitidas são: **RE 2, CSII 1, Inst e Inst EP;**

4.2.1. A **Zona Verde**, corresponde às áreas de baixa ou média sensibilidade ambiental, destina-se a implantação de atividades econômicas de grande e médio porte, reforçando a vocação da região para estimular o desenvolvimento econômico com atividades de comércio de bens e serviços, institucional e indústrias, possibilitando a autonomia da região. Os usos industrial e misto deverão ser compatíveis com a escala residencial;”

(DIUPE 43/2023)

Os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo definidos para a gleba, conforme a LUOS, estão expostos na Tabela 6.

Tabela 6: Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo por zona. Fonte: DIUPE 43/2023.

Zona	Uso	Coeficiente de Aproveitamento Básico (¹)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)		Taxa de Permeabilidade (²) (³)
				Cota superior a 980m	Cota inferior a 980m	
ZONA A	RO 1	1,00	1,20	15,50	22,50	-
	RO 2					
	RO 3					
	CSIIR 1	1,00	1,50	15,50	22,50	15%
	CSIIR 1 NO					
	CSII 1	1,00	2,00	15,50	22,50	15%
	Inst					
	Inst EP	Parâmetros constantes no art. 11 da LUOS				
ZONA B	RO 1	1,00	1,20	9,50	9,50	15%
	RO 2					
	RE 2					
	CSIIR 1	1,00	1,50	15,50	22,50	15%
	CSIIR 1 NO					
	CSII 1	1,00	2,00	15,50	22,50	15%
	Inst					
	Inst EP	Parâmetros constantes no art. 11 da LUOS				
ZONA C	RE 2	0,50	1,00	9,50	9,50	50%
	CSII 1	1,00	1,00	9,50	9,50	20%
	Inst	1,00	1,50	9,50	9,50	20%
	Inst EP	Parâmetros constantes no art. 11 da LUOS				
ZONA VERDE	Atividades previstas no zoneamento ambiental da APA da bacia do rio São Bartolomeu e nos Planos de Manejo de unidades de conservação inseridas na região.		As edificações não poderão ultrapassar 10 m (dez metros) de altura e dois pavimentos. Não reduzir a permeabilidade ecológica de um grupo de permeabilidade para outro			

Observações:

1. Para lotes com área superior a 10.000m², o coeficiente básico é de 0,7;
2. Ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA;
3. Lotes com área até 150m² não terão taxa de permeabilidade mínima;
4. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
5. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;

6. Na categoria **UOS Inst EP** a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
7. 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;
8. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados);
9. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
10. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR 01/2019, referentes à cada UOS. O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá priorizar a adequação das Alturas (m) adotadas de acordo com as variações de Faixas de Área (m²) constantes no Anexo III da LUOS (Lei Complementar N° 948, de 16 de janeiro de 2019 e sua atualização, Lei Complementar n° 1.007, de 28 de abril de 2022);
11. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.
12. Admite-se a variação de 10m em relação a cota de 980m, a fim de que os projetos urbanísticos possam acomodar as edificações no sítio.

A DIUPE 43/2023 orientou que o projeto urbanístico do novo parcelamento deve ser constituído por elementos e equipamentos de infraestrutura básica conforme Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; e incorporar soluções adequadas às características do terreno, buscando satisfazer os critérios ambientais para a devida ocupação.

Ainda, ressaltou que o projeto urbanístico deve considerar a ocupação existente no entorno, devendo se adequar aos demais projetos, a fim de garantir a continuidade dos usos e constituir um tecido urbano integrado e com diversidade de funções. Também é recomendado considerar para os quarteirões, preferencialmente, as medidas máximas de 250 m lineares em cada lateral ou 60.000 m² de área, e evitar becos, vazios intersticiais e fundos de lotes voltados para logradouro público, sendo nesse último caso, obrigatório o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50%, conforme a LUOS.

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

As Diretrizes de Densidade Populacional da DIUPE 43/2023 reiteram que a gleba a ser parcelada está totalmente localizada na zona de Densidade **Muito Baixa** e **Baixa** do PDOT/2009. A densidade aplicável e a população mínima e máxima para o parcelamento estão descritas na Tabela 7, a seguir.

Tabela 7: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE. Fonte: DIUPE 43/2023.

Densidade	Área (ha)	Densidade admitida (hab./ha)	População mínima (hab.)	População máxima (hab.)
Muito Baixa	14,09	Até 15 hab./ha	-	211
Baixa	3,41	De 15 a 50 hab./ha	51	170
Total:			51	381

A DIUPE 43/2023 informou que caso o Licenciamento Ambiental e/ou Estudo Ambiental redefina as poligonais das APP indicando áreas parceláveis diferentes das apresentadas nas diretrizes, deverá ser mantida a densidade admitida da zona do PDOT.

Reiterando ao disposto no PDOT/2009 quanto a destinação de 15% da área parcelável de novos parcelamentos a UOS Inst EP (EPC e EPU) e ELUP, de uso e domínio público, as Diretrizes de Áreas Públicas da DIUPE 43/2023 definiu os seguintes percentuais mínimos de ELUP e UOS Inst EP, definidos na Tabela 8

Tabela 8: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas. Fonte: DIUPE 43/2023.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO*
Espaço Livre de Uso Público – ELUP	15%
UOS Inst-EP	-
Total mínimo exigido:	15%

Segundo a DIUPE 43/2023, os valores mínimos dos percentuais definidos, a localização e as dimensões das faixas de servidão de redes de serviços poderão ser alteradas pela SUPAR após consulta técnica às concessionárias de serviços públicos, desde que mantido o somatório mínimo de 15% destinado às áreas públicas.

Os ELUP devem compor espaços públicos qualificados de lazer e recreação para a população, com infraestrutura e mobiliário urbano que proporcionem diversidade de atividades, e estar localizados, de preferência, nas proximidades de APP, para assegurar a preservação ambiental. Ainda, não são considerados ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros.

7. DESCRIÇÃO DO PROJETO

7.1 Informações Gerais

O parcelamento está fundamentado na legislação aplicável, nas Diretrizes Urbanísticas – DIUR 01/2019 e nas Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 43/2023.

O contexto do zoneamento ao qual a gleba está inserida somado às características específicas do sítio e do entorno impõem uma releitura e síntese objetiva para proposição do parcelamento. Dessa maneira, a escolha dos usos propostos no parcelamento teve como critério considerar a zona predominante incidente no lote, e propõe usos compatíveis ao contexto urbano e ambiental da área.

Esse projeto será responsável por complementar parte da demanda habitacional do DF, mediante a oferta de unidades habitacionais em formato de parcelamento aberto e condomínio urbanístico aprovado como Projeto Urbanístico com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU. O lote PDEU é composto por unidades autônomas de uso exclusivo e áreas de uso comum.

Além disso, o parcelamento também prevê uma área destinada Espaço Livre de Uso Público – ELUP que atenderá as demandas do parcelamento e entorno, e contribuirá para a formação de um espaço urbano qualificado no Setor.

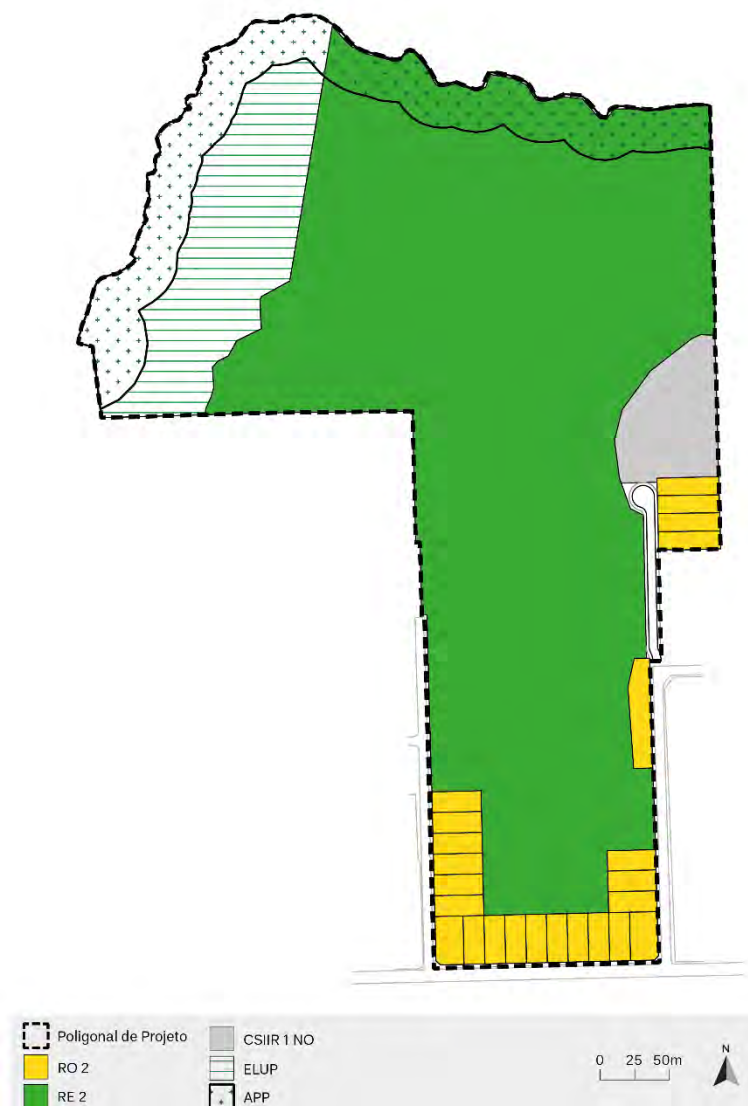


Figura 25: Croqui do parcelamento e Usos propostos.
Fonte: AGC Projeto e Planejamento.

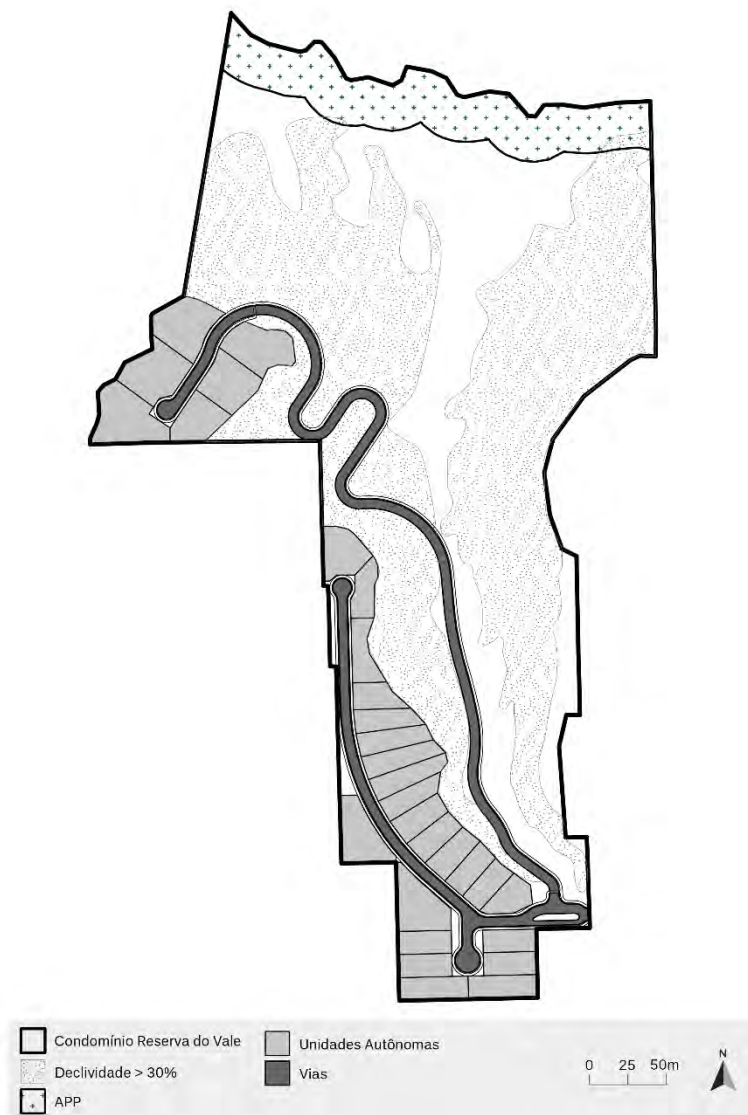


Figura 26: Croqui do PDEU.
 Fonte: AGC Projeto e Planejamento.

7.2 Usos e ocupação propostos para o projeto

A proposta de uso e ocupação do solo considerou os aspectos ambientais, topográficos e de zoneamento da região, assim como as diretrizes previstas na DIUR 01/2019 e na DIUPE 43/2023, o contexto urbano de sua vizinhança, os potenciais de localização, a relação com infraestrutura viária e as possibilidades de ocupação urbana da gleba.

Além disso, com o objetivo de minimizar os impactos ambientais e sociais da implantação, os usos definidos são compatíveis com as características relacionadas ao entorno, a infraestrutura viária e a sensibilidade ambiental da área.

Conforme a Figura 25, o projeto apresenta os seguintes usos:

UOS RO 2

Foram propostos 25 lotes de uso Residencial Obrigatório – **UOS RO 2**, localiza-se ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras, onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente para logradouro público e independente da habitação.

Esses lotes possuem áreas entre 507,72 m² e 1.165,98 m², totalizando **14.721,33 m²** e possibilitarão a implantação de unidades unifamiliares, reproduzindo a configuração da ocupação do seu entorno.

UOS RE 2

Também foi proposto um lote para o uso Residencial Exclusivo – **UOS RE 2**, onde é permitido exclusivamente o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar e multifamiliar em tipologia de casas, com área de **122.674,19 m²**.

Nesse lote é proposta a implantação de condomínio urbanístico em formato PDEU que ofertará **29 unidades autônomas** com áreas entre 490,51 m² e 1.416,65 m², destinadas à habitação unifamiliar na tipologia de casas, além de áreas livres de uso comum.

Ainda, para obediência ao zoneamento do Plano de Manejo da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, nesse lote condominial está prevista a criação de uma Reserva Particular do Patrimônio Natural (**RPPN**), que será objeto de anuência do IBRAM. De acordo com o Art. 11 da Lei nº 5.344/2014, essa área também incidirá sobre a Zona de Conservação da Vida Silvestre e a APP Córrego Taboquinha.

UOS CSIIR 1 NO

Foi proposto também, um lote para o uso Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório – **UOS CSIIR 1 NO**, com área de **6.029,81 m²**, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. Possui abrangência local e localiza-se nas áreas internas aos núcleos urbanos, próximo a áreas habitacionais.

A área destinada a Espaço Livre de Uso Público – ELUP é detalhado em item próprio.

7.3 Endereçamento

Para o endereçamento deste parcelamento optou-se pelo seguinte modelo de hierarquia, pautado no Capítulo V, art. 28 do Decreto nº 38.247 de 1 de junho de 2017: **Setor, Quadra, Conjunto e Lote**, como Setor Habitacional São Bartolomeu, Quadra Reserva do Vale, Conjunto 1 e lote 1.

Os conjuntos foram numerados de 1 a 3, e a numeração dos lotes do parcelamento foi definida em ordem crescente a partir da área consolidada e do acesso de suas vias, conforme Figura 27.

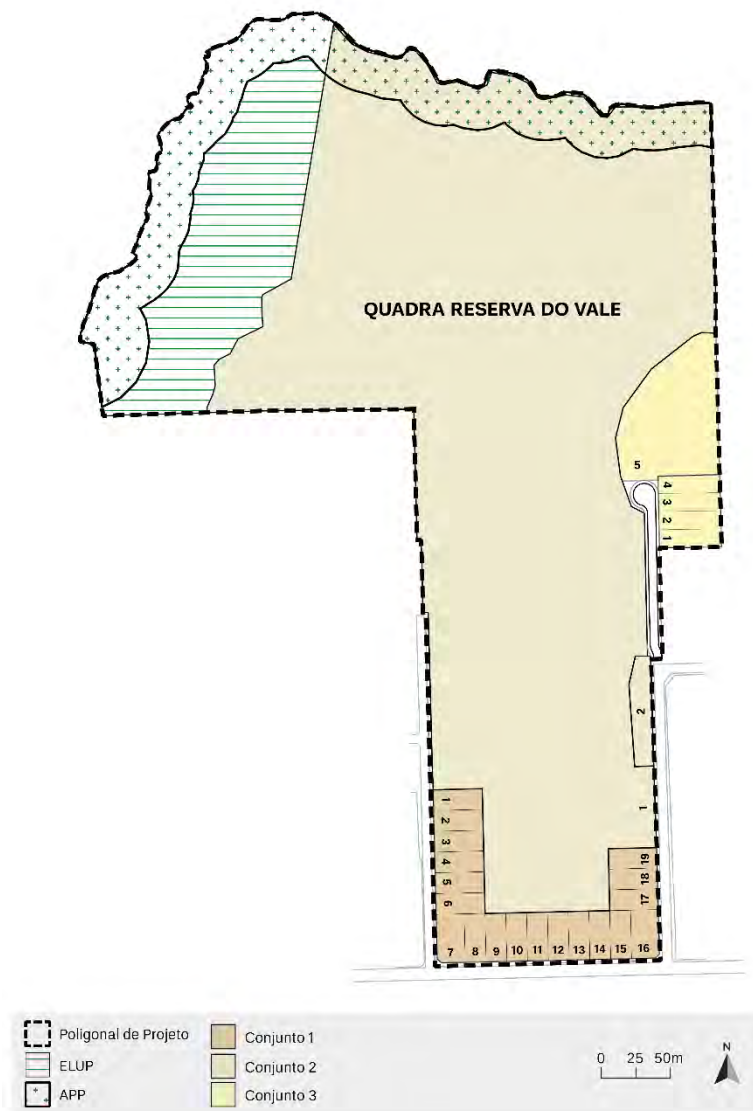


Figura 27: Endereçamento proposto.
 Fonte: AGC Projeto e Planejamento.

Para o endereçamento do lote em formato PDEU propõe-se adotar: Setor Habitacional São Bartolomeu, Quadra Reserva do Vale, Conjunto 2, Lote 1 – Condomínio Reserva do Vale. Internamente, as unidades autônomas foram endereçadas no modelo **Rua e Unidade**, como por exemplo: Setor Habitacional São Bartolomeu, Quadra Reserva do Vale, Conjunto 2, Lote 1 – Condomínio Reserva do Vale, Rua Pantanal, Unidade 1, conforme Figura 28.

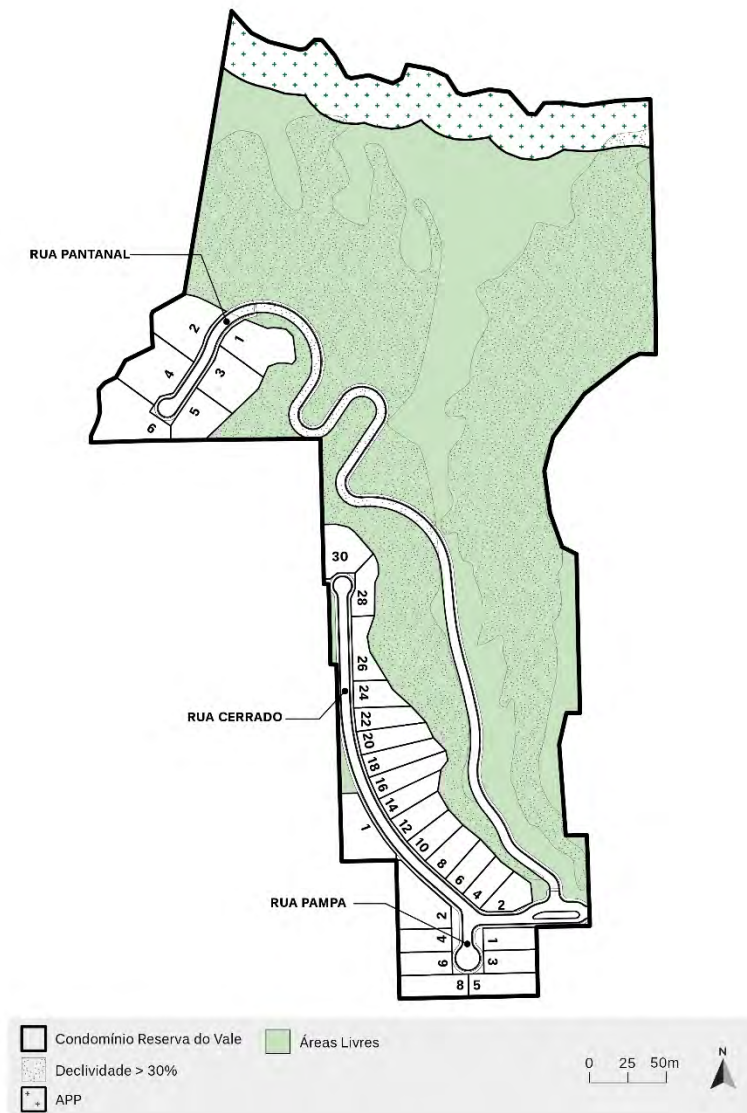


Figura 28: Endereçamento PDEU – Condomínio Reserva do Vale.
 Fonte: AGC Projeto e Planejamento.

7.4 Densidade do Parcelamento

A média de habitantes por domicílio utilizada para o cálculo da densidade desse projeto está atualizada com base nos resultados do Censo Demográfico 2022 do IBGE, referentes aos “Domicílios particulares permanentes ocupados, Moradores e Média de moradores em domicílios particulares permanentes ocupados”, disponível na página <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/trabalho/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=37225&t=resultados>, que estabelece o resultado de 2,83 habitantes por domicílio para o Distrito Federal.

O número de unidades habitacionais estimado para este parcelamento considera a variação de densidade demográfica admitida para a região, conforme o zoneamento do PDOT/2009, prevendo 4UH/ha. para a Zona de Contenção Urbana e variação de 15 a 50 hab./ha para a Zona de Uso Controlado II.

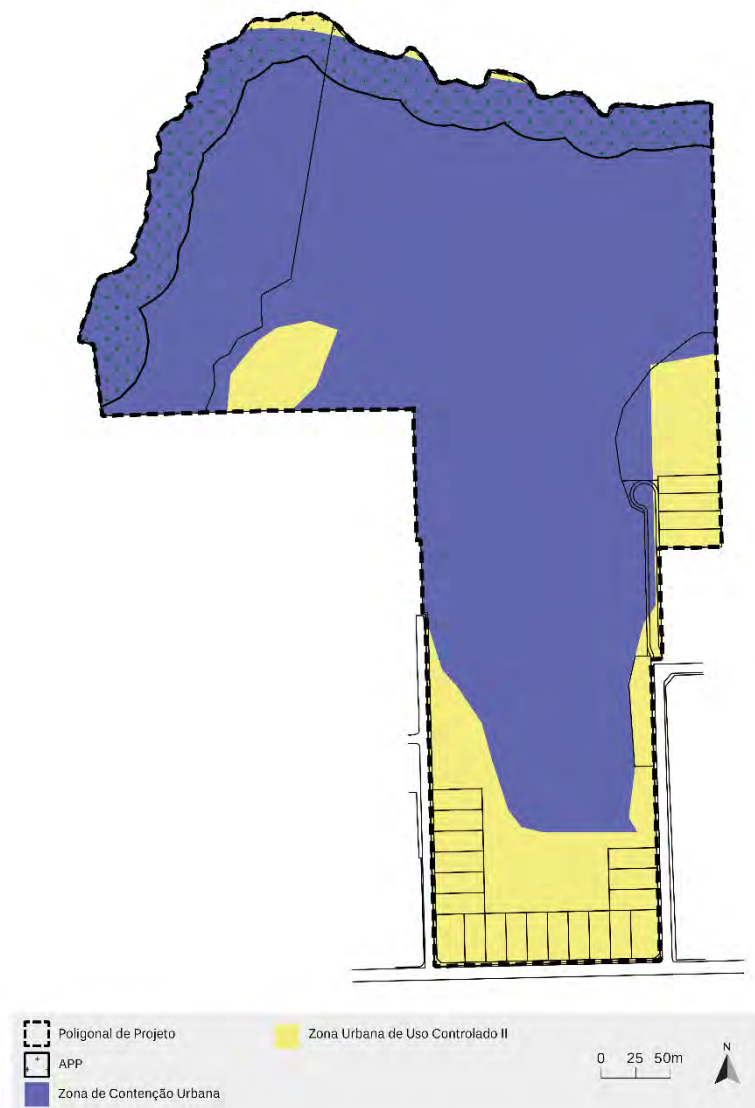


Figura 29: Zoneamento PDOT e densidade do parcelamento.
Fonte: AGC Projeto e Planejamento.

Sendo assim, cálculo de densidade para o lote condominial – PDEU está apresentado no quadro a seguir:

Tabela 9: Cálculo de densidade do lote condominial – PDEU.

Endereçamento do lote PDEU	Área do lote PDEU (ha)	Nº de unidades autônomas (UA)	População	Densidade do lote PDEU (hab./ha)
			(nº de unidades autônomas x 2,83 hab./UA (IBGE, 2022))	
Setor Habitacional São Bartolomeu, Quadra Reserva do Vale, conjunto 2, Lote 1	12,27	29	82,07	6,69
TOTAL		29	82,07	-

Para o cálculo máximo da densidade do parcelamento foram utilizadas as áreas correspondentes de cada Zona, conforme Tabela 10 abaixo.

Tabela 10: Cálculo de densidade conforme PDOT/2009.

Área total do parcelamento = 17,49 ha				
ZONA	ÁREA (ha)	DENSIDADE (máxima)	POPULAÇÃO (máxima)	UH (máximo) (2,83 hab./dom)
Zona de Contenção Urbana	14,09	4 UH/ha	159,48	56
Zona de Uso Controlado II	3,40	15 a 50 hab./ha	170,23	60
TOTAL			329,71	117
POPULAÇÃO MÁXIMA ADMITIDA = 329 HABITANTES				

ENDEREÇO	Nº DE LOTES	Nº DE UH	POPULAÇÃO
Zona de Contenção Urbana			
a. Conjunto 2 Lote 1 – PDEU	1	29	82
Zona de Uso Controlado II			
b. Conjunto 1 Lotes 1 a 19, Conjunto 2 Lote 2 e Conjunto 3 Lotes 1 a 4	25	25	71
c. Conjunto 3 Lote 5	1	10	28
TOTAL		64	181
POPULAÇÃO PREVISTA = 181 HABITANTES (População = nº de domicílios x 2,83 hab./UH (IBGE, 2022)) Densidade Líquida = 181 hab. / 17,49 ha = 10,35 hab./ha			

Sendo assim, este parcelamento propõe **64 unidades habitacionais**, prevendo uma população máxima de **181 habitantes**.

7.5 Concepção do Sistema Viário

A concepção do sistema viário foi estruturada respeitando as características topográficas do sítio e priorizando o menor impacto possível para implantação do empreendimento na região, assim, foram considerados os sistemas de infraestrutura viária existentes e já previstos, de forma que a maior parte dos lotes seja acessado pelas vias já implantadas às margens da poligonal desse parcelamento.

Diante disso, foi proposta apenas uma Via Local (**Via de Circulação de Vizinhança 2**), interligada a via existente implantada à Leste da poligonal, que concede acesso aos lotes do Conjunto 3 e apresentará cul-de-sac como elemento de retorno.

Quanto as três vias existentes lindeiras ao parcelamento, atualmente, estas são caracterizadas como Vias Locais. Duas delas, localizadas no limite Oeste e Leste da gleba, são indicadas neste projeto como **Vias de Circulação de Vizinhança 2**, e sofrerão ajustes no dimensionamento das calçadas limítrofes ao parcelamento devido a implantação do empreendimento.

A outra via consolidada, localizada ao Sul da gleba, foi definida pela DIUR 01/2019 como **Via de Circulação**, entretanto, apesar dessa hierarquia, a ocupação no entorno impede o cumprimento de sua implantação de acordo com as dimensões estabelecidas na Nota Técnica nº 02/2015.

Na parte Oeste da gleba há previsão de uma futura ligação com o parcelamento da área pertencente a Terracap, que dará acesso a área de ELUP proposta nesse Estudo Preliminar.

Além disso, internamente ao lote destinado ao PDEU, foram definidas **Vias de Circulação de Vizinhaça 2** que compõem as Vias Locais do condomínio. Esse sistema viário interno é estruturado a partir de um acesso principal, com canteiro central para implantação da guarita, ramifica dando origem as demais ruas de acesso às unidades autônomas, com cul-de-sac como retorno.

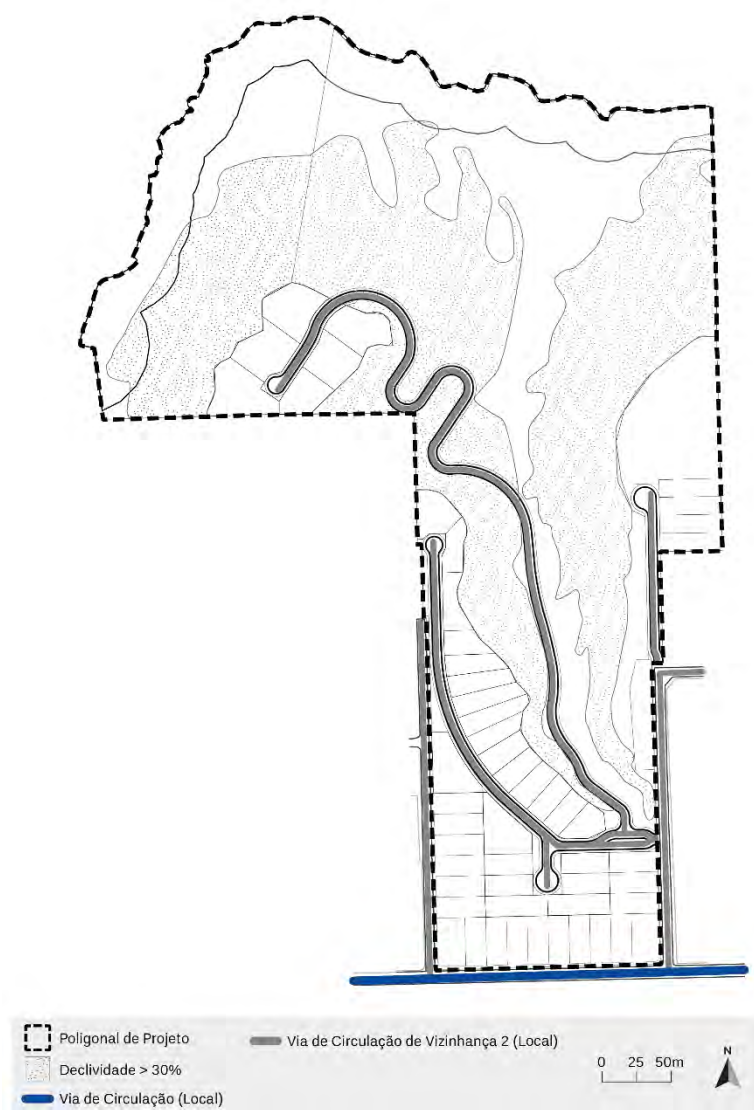


Figura 30: Hierarquia viária do parcelamento e lote condominial.
Fonte: AGC Projeto e Planejamento.

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

Nas Vias Locais, cujo a velocidade máxima permitida será limitada a 30 km/h por meio de medidas físicas ou de sinalização por se tratar de zona 30, a circulação de ciclistas ocorrerá de forma

compartilhada com os veículos. Ainda, será utilizado o dispositivo de *traffic calming* para favorecer a circulação dos pedestres e limitar a velocidade dos automóveis.

Com base na hierarquia viária, os perfis viários adotados obedeceram às dimensões 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.

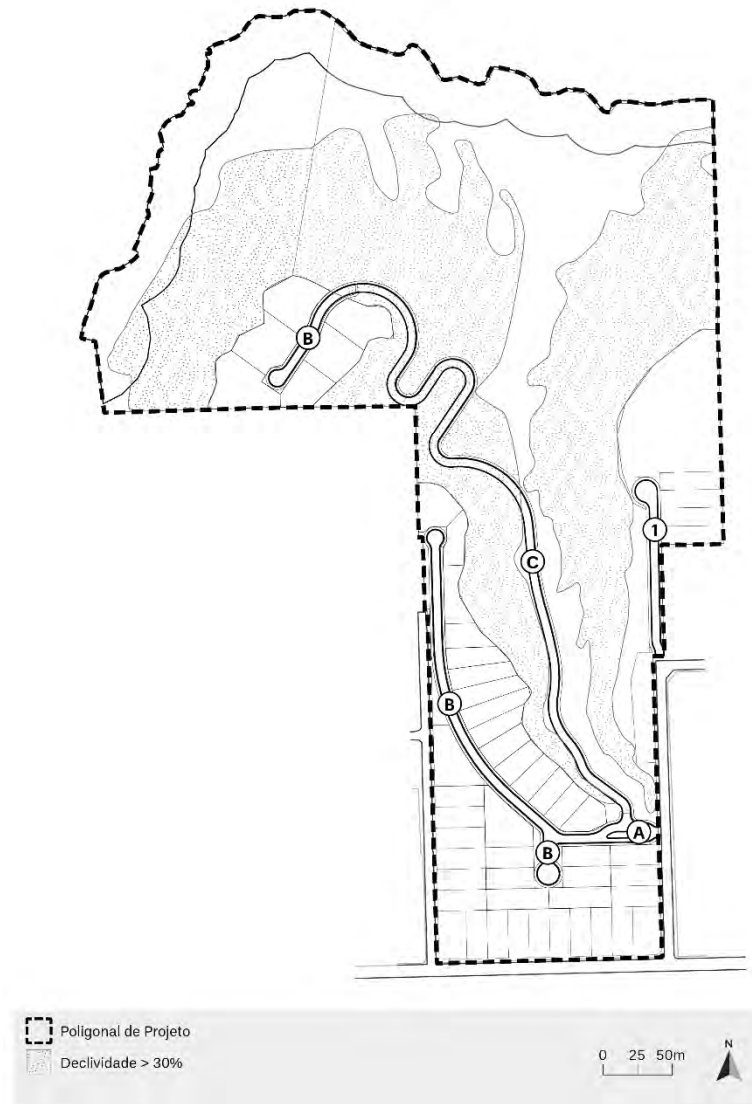


Figura 31: Localização dos perfis viários no parcelamento e das vias condominiais.
Fonte: AGC Projeto e Planejamento.

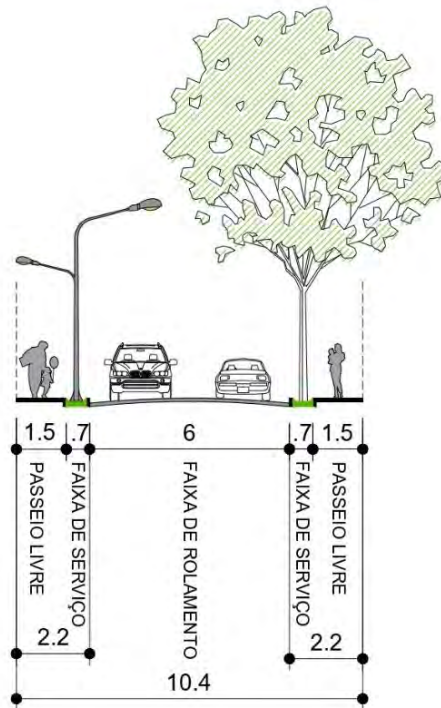


Figura 32: Perfil 1 – Via de Circulação de Vizinhança 2.
 Fonte: AGC Projeto e Planejamento.

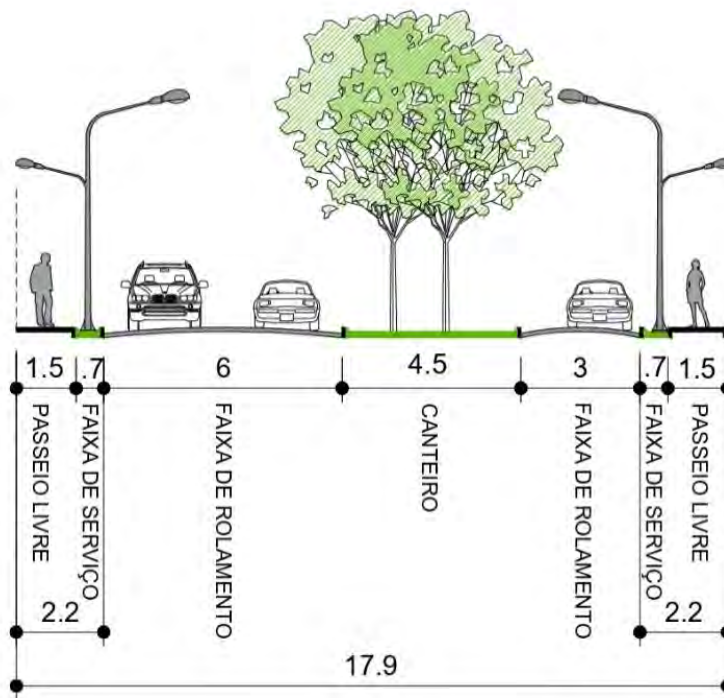


Figura 33: Perfil A – Via de Circulação de Vizinhança 2 - PDEU.
 Fonte: AGC Projeto e Planejamento.

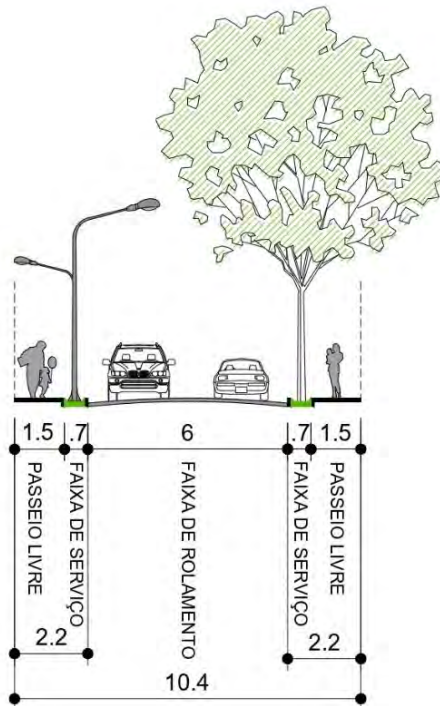


Figura 34: Perfil B – Via de Circulação de Vizinhança 2 - PDEU.
Fonte: AGC Projeto e Planejamento.

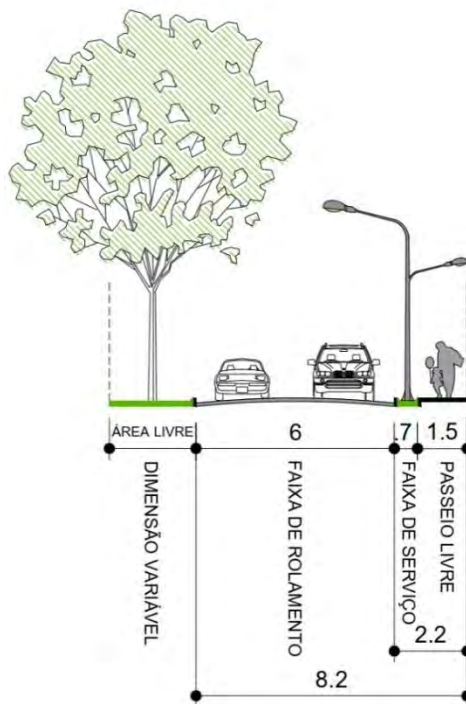


Figura 35: Perfil C – Via de Circulação de Vizinhança 2 - PDEU.
Fonte: AGC Projeto e Planejamento.

7.6 Áreas Públicas

O projeto de parcelamento em questão apresenta duas características de zoneamento em relação a doação de áreas públicas. Sendo assim, conforme a DIUR 01/2019 na Zona C, que corresponde a Zona de Contenção Urbana, há exigência de 10% de área para doação de áreas públicas, e as demais zonas prevalece o percentual mínimo de 15% para novos parcelamentos, sendo descontadas as áreas de APP, conforme Tabela 11.

Tabela 11: Doação de áreas públicas nas Zonas, de acordo com a DIUR 01/2019.

Zona do PDOT	% Áreas Públicas			Área Total da Zona (m²)	APP (m²)	Área Útil (m²)	Áreas Públicas (m²)	
	EPC	ELUP	EPU					
Zona de Uso Controlado II	EPC	5%	15%	34.045,40	703,93	33.341,47	5.001,22	1.667,07
	ELUP	10%						3.334,15
	EPU	0%						0,00
Zona de Contenção Urbana	EPC	5%	10%	140.885,65	11.244,23	129.641,42	12.964,14	6.482,07
	ELUP	5%						6.482,07
	EPU	0%						0,00
TOTAL							17.965,36	

O cálculo das áreas públicas foi feito, resultando em um somatório de uma área mínima de doação de 17.963,21 m² para as duas Zonas, que correspondem a 11,02% da área parcelável total da gleba.

A DIUPE 43/2023 admitiu que o percentual de áreas públicas obrigatórias do projeto seja destinado integralmente a Espaços Livres de Uso Público – ELUP. A área indicada para esse Espaço foi proposta na região de maior sensibilidade ambiental da gleba, onde se prevê a criação de um Parque Ecológico conectado a área de propriedade da Terracap, a qual será consultada para anuir a integração e o acesso.

A área do parcelamento destinada ao uso e domínio público trata-se de um Espaço Livre de Uso Público – **ELUP** com área de **17.984,90 m²**, correspondente a **11,03%** da área parcelável da gleba, conforme Tabela 12.

Tabela 12: Quadro de áreas dos equipamentos públicos.

Área Passível de Parcelamento	162.982,89 m²	100%
ENDEREÇO PROPOSTO	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
ELUP	17.984,90	11,03
TOTAL	17.984,90	11,03

Dessa forma, esse projeto de parcelamento destina uma área total de **17.984,90 m²**, correspondente a **11,03%** da área parcelável da gleba, para Espaço Livre de Uso Público (ELUP), atendendo ao exigido para cada zona da DIUR 01/2019.

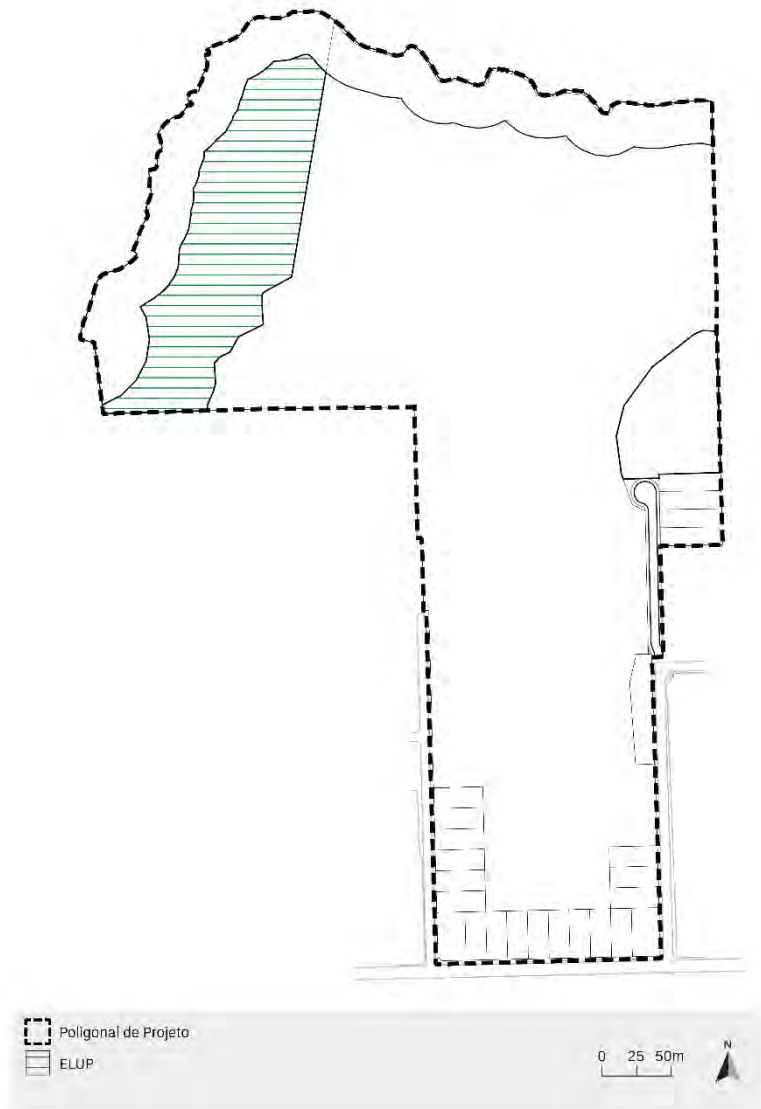


Figura 36: Áreas Públicas.
Fonte: AGC Projeto e Planejamento.

7.7 QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

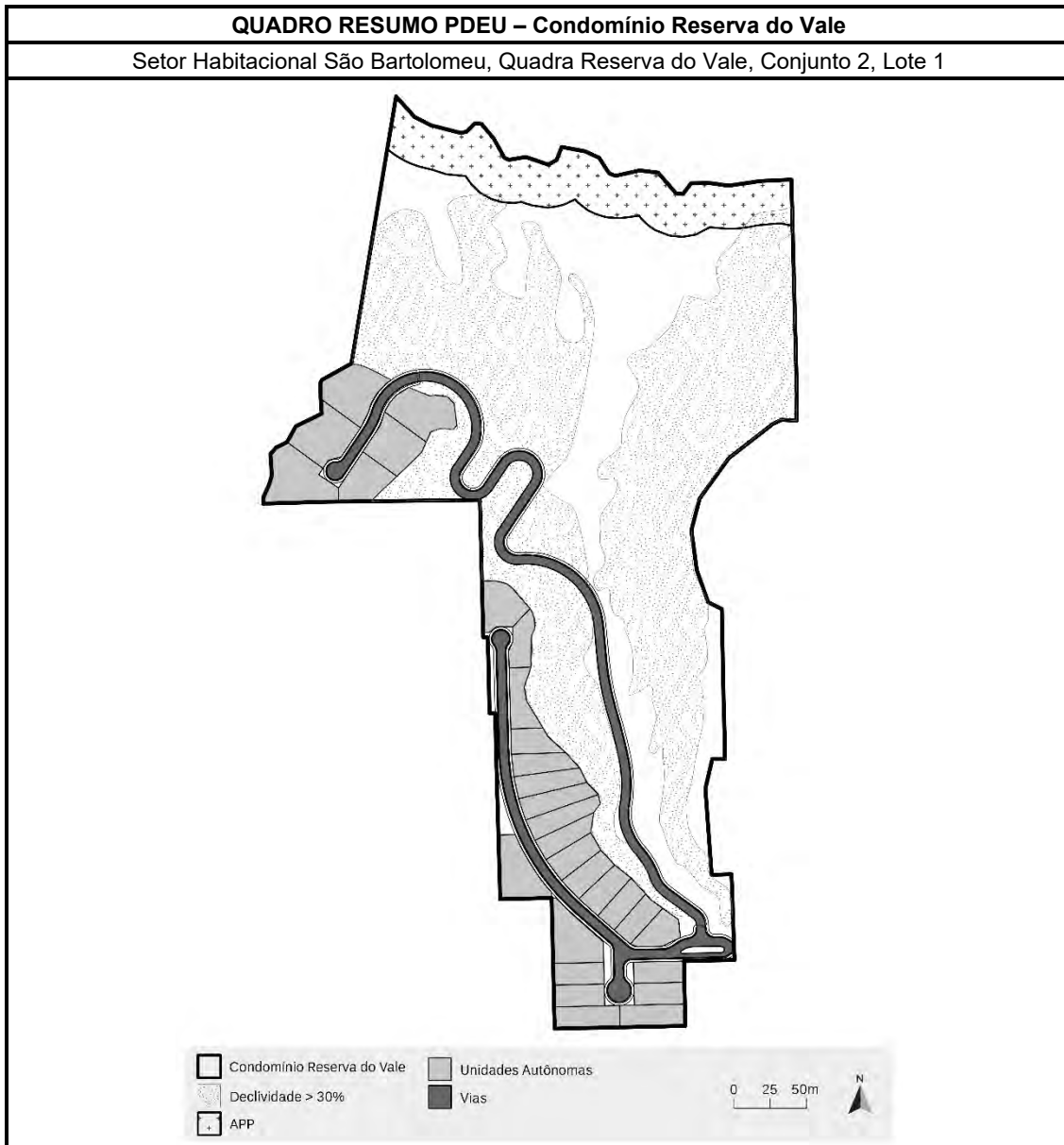
ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		174.931,05	100
II. Área Não Passível de Parcelamento		11.948,16	6,83
a. Área de Proteção Permanente – APP		11.948,16	6,83
III. Área Passível de Parcelamento: I-II		162.982,89	93,17
DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		162.982,89	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 2	25	14.721,33	9,03
b. RE 2	1	122.674,19	75,27
c. CSIIR 1 NO	1	6.029,81	3,70
Total	27	143.425,33	88,00
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		17.984,90	11,03
b. EPU ¹		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)		1.572,66	0,96
ELUP + EPU ¹ = 2a + 2b		17.984,90	11,03
ELUP + EPU ¹ + Área Verde Pública + Circulação ² = 2a+ 2b + 2c + 2d		19.557,56	12,00

⁽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).

8. PROJETO URBANÍSTICO COM DIRETRIZES ESPECIAIS PARA UNIDADES AUTÔNOMAS – PDEU



1. USO PREVISTO		Tipologia
a. Uso Predominante	RE 2	casa
b. Uso Complementar (se houver)	-	-
	Área (m²)	Percentual (%)
2. Área do Lote Condominial	122.674,19	100
2.1. Área Total de Unidades Autônomas	20.849,76	17,00
2.2. Áreas Comuns Condominiais	Área (m²)	Percentual (%)
a. Áreas edificadas de uso comum	170,00	0,14
b. Sistema de Circulação	10.408,57	8,48
c. Áreas livres de uso comum	82.015,31	66,86
d. APP	9.230,55	7,52
Subtotal	101.824,43	83,00
3. Coeficiente de Aproveitamento do lote condominial	0,17	
4. Taxa de Ocupação ¹	15.807,32	12,89
5. Taxa de Permeabilidade ²	80.783,91	65,85
6. Quantidade de Unidades Autônomas	29	
7. Índice habitantes/unidades autônomas	2,83	

8. População Estimada	82	
9. Densidade (hab./ha)	6,69	
10. Parâmetros de ocupação do solo das unidades autônomas do PDEU		
a. Coeficiente de Aproveitamento	1,00	
b. Potencial Construtivo	20.849,76	
c. Taxa de ocupação	15.637,32	75,00
d. Taxa de permeabilidade	3.127,46	15,00
11. Parâmetros de ocupação das áreas comuns do PDEU		
a. Coeficiente de Aproveitamento	0,0017	
b. Potencial Construtivo	170,00	
c. Taxa de ocupação	170,00	0,17
d. Taxa de permeabilidade	77.656,45	76,27

⁽¹⁾ Projeção da unidade autônoma + Projeção da unidade comum de acordo com o COE-DF / Área do lote.

⁽²⁾ Área não pavimentada e calçada permeável /Área do lote.

QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS – PROJETO URBANÍSTICO COM DIRETRIZES ESPECIAIS PARA UNIDADES AUTÔNOMAS – PDEU

CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS
1,00	1,00	75	15	9,50	3,00	3,00	1,50	-

NOTAS GERAIS

- Serão permitidos até três pavimentos em cada Unidade Autônoma, desde que não ultrapasse a altura máxima.
- Cada Unidade Autônoma deverá reservar no mínimo uma vaga no interior do lote.
- Será permitida a criação de estacionamentos nas áreas comuns do Condomínio.
- As divisas internas do Condomínio terão altura máxima de 2,00 metros e deverão ter permeabilidade visual mínima de 70% quando voltadas para as áreas comuns e poderão ser muradas entre Unidades Autônomas. As Unidades Autônomas que forem limítrofes as divisas do condomínio deverão obedecer aos critérios estabelecidos pela LUOS para as divisas com as áreas públicas.
- Nas áreas livres, existentes nas áreas comuns condominiais, poderão existir edificações desde que obedeçam aos seguintes **Parâmetros**

Edifícios:

- As edificações em área comum poderão ter uma **projeção horizontal** total de até **170,00 m²**, portanto, apresentando o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação de 0,0017 e 0,17%, respectivamente.
- O **potencial construtivo**, relativo às áreas edificadas de uso comum, será de até **170,00 m²**.
- As edificações em área comum poderão ter **altura máxima de 9,50 metros** e onde serão permitidos até dois pavimentos, respeitando o potencial construtivo máximo.
- Quanto aos afastamentos das edificações em área comum deverão respeitar os estabelecidos para o lote e os critérios do COE/DF e da LUOS - Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022.
- As edificações em área comum poderão ser distribuídas em **diversos módulos ou edificadas em uma única construção** desde que não ultrapassem as áreas totais e limites acima previstos.
- A Taxa de Permeabilidade das áreas livres de uso comum do PDEU é de 76,26%, considerando a impermeabilização que poderá ser gerada pelas edificações e/ ou outras intervenções como a criação de calçadas, pisos, quadras ou estacionamentos.

9. PERMEABILIDADE

A permeabilidade proposta para este parcelamento considera o zoneamento da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu e as taxas de permeabilidade estabelecidas pela DIUR 01/2019, conforme a Figura 37 e Tabela 13.

A APA da Bacia do Rio São Bartolomeu exige 100% de área permeável na Zona de Conservação da Vida Silvestre e 50% na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental.

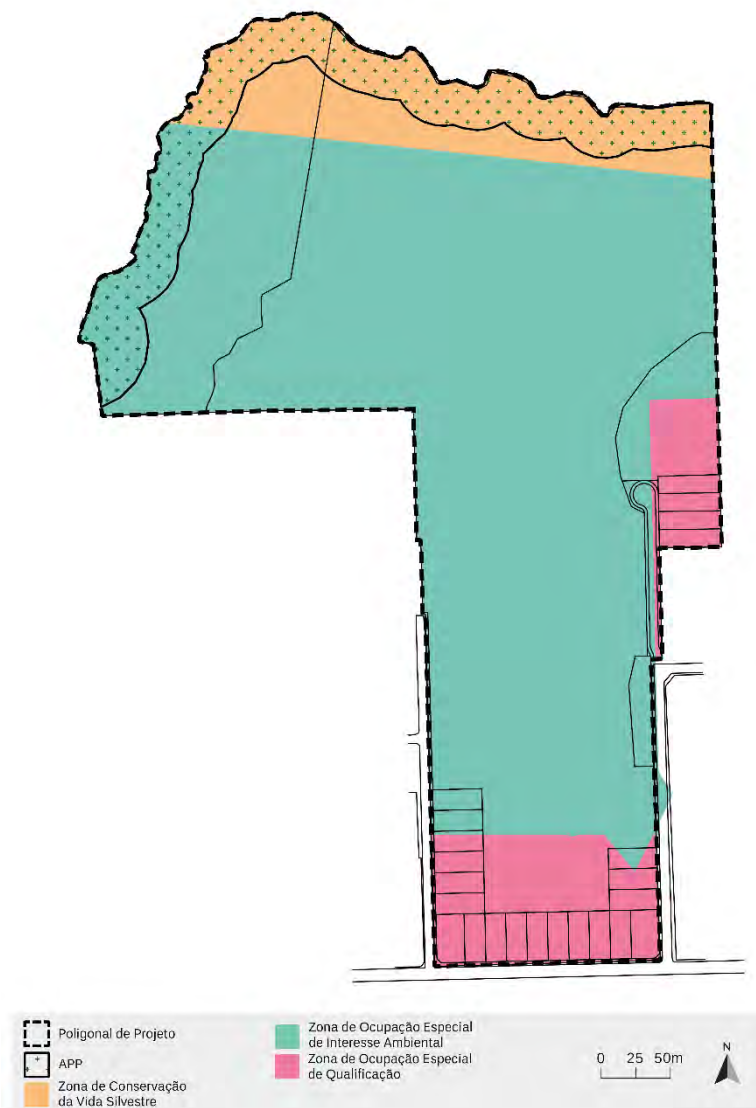


Figura 37: Zoneamento APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.
Fonte: AGC Projeto e Planejamento.

Tabela 13: Quadro de permeabilidade geral do parcelamento.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA DIVIDIDA POR ZONA (m ²)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Total da Gleba			174.931,05	100
RO 2	11.308,19	15	1.696,23	0,97
	2.521,02	50	1.260,51	0,72
RE 2	102.238,06	63,07	77.373,26	44,23
	5.062,80	18,27	924,93	0,53
	15.385,37	100	15.385,37	8,80
CSIIR 1 NO	2.730,56	20	546,11	0,31
Inst EP	3.299,25	50	1.649,63	0,94
ELUP	15.125,52	85	15.287,17	8,74
	2.859,37	100	2.859,37	1,63
APP	7.324,86	100	7.324,86	4,19
	4.623,24	100	4.623,24	2,64
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL			128.930,66	73,70

Para verificação do atendimento às exigências de permeabilidade para cada Zonas, foi feito uma memória de cálculo exposta na Tabela 14.

Tabela 14: Quadro da memória de cálculo da permeabilidade do parcelamento em relação às Zonas.

ÁREA TOTAL DA GLEBA			174.931,05	100%		
ZONA	ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m ²)		
Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental	EXIGIDO		131.848,40	50%	65.924,20	
	PROPOSTO	RO 2	2.521,02	50%	1.260,51	87.575,43
		RE 2	102.238,28	63,07%	64.483,75	
		CSIIR 1 NO	3.299,25	50%	1.649,63	
		ELUP	15.125,52	85%	12.856,69	
		APP	7.324,86	100%	7.324,86	
Zona de Conservação da Vida Silvestre	EXIGIDO		22.868,78	100%	22.868,78	
	PROPOSTO	RE 2	15.385,37	100%	15.385,37	22.867,98
		ELUP	2.859,37	100%	2.859,37	
		APP	4.623,24	100%	4.623,24	
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL				EXIGIDO	88.792,98	
				PROPOSTO	110.443,41	
PERCENTUAL PERMEÁVEL				EXIGIDO	50,76%	
				PROPOSTO	63,14%	

Para permeabilidade do lote de PDEU encontra-se descrita na Tabela 15, abaixo.

Tabela 15: Quadro de permeabilidade PDEU – Condomínio Reserva do Vale.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA TOTAL (m ²)	TAXA DE PERM. (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m ²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)
Área Total do Lote	122.674,19			100,00
Unidades Autônomas	20.849,76	15	3.127,46	2,55
Áreas livres na Zona de Conservação da Vida Silvestre	6.154,82	100	6.154,82	5,02
Áreas livres nas outras Zonas	76.030,49	80	60.824,39	49,58
APP dentro do lote PDEU	9.230,55	100	9.230,55	7,52
Sistema Viário	10.408,57	13,90	1.446,69	1,18
TOTAL			80.783,911	65,85

10. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

UOS	FAIXA ÁREA (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
RO 2	507,72 < a > 1.165,98	1,00	1,20	68,62	21,38	9,50	-	-	-	-	Proibida	-	Ponto médio da edificação	Permitido Tipo 2
RE 2	a = 122.674,19	0,14	0,17	12,89	65,85	9,50	-	-	-	-	Proibida	-	Ponto médio da edificação	Permitido Tipo 2
CSIIR 1 NO	a = 6.029,81	1	1,5	53,59	36,41	15,50	-	-	-	-	-	-	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 GERAIS:

(1) TIPO A:

(2) TIPO B:

- Nos casos em que a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto no art. 24 da LUOS.

- Ver definição do subsolo permitido - tipo 1 e do subsolo permitido - tipo 2 no art. 22 da LUOS.

- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos nesse quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 da LUOS.

- Para exigência de vagas respeitar os arts. 25 a 32 da LUOS.

- Para o uso Inst EP, aplicam-se os artigos 5º e 11º de Lei Complementar nº 948 de 16 de janeiro de 2019, alterada pela 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).

11. 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

12. EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional

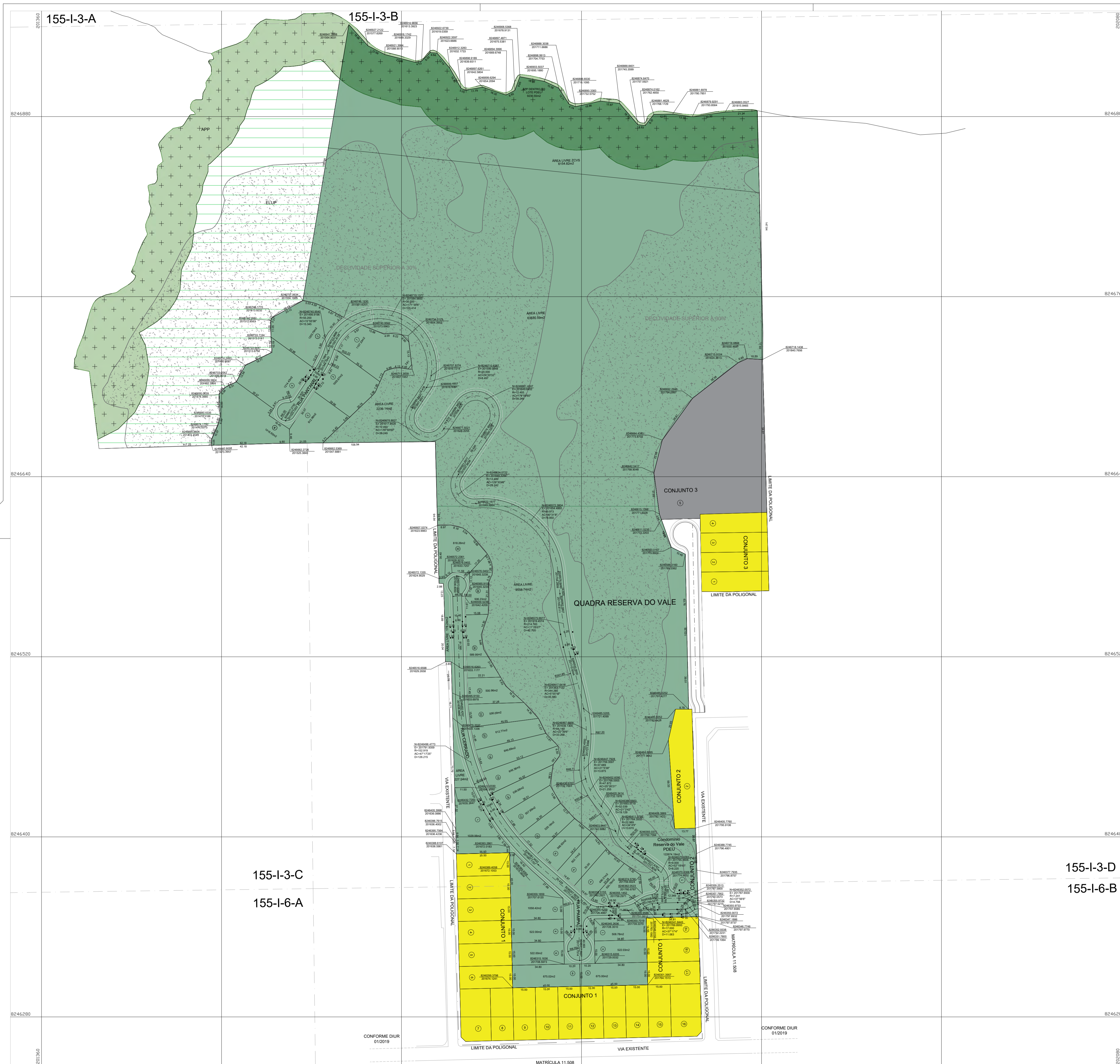
IBANEIS ROCHA
Governador do Distrito Federal – GDF

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

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

DIEGO SANTOS PORTO
Subsecretário de Parcelamento e Regularização Fundiária – SUPAR

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

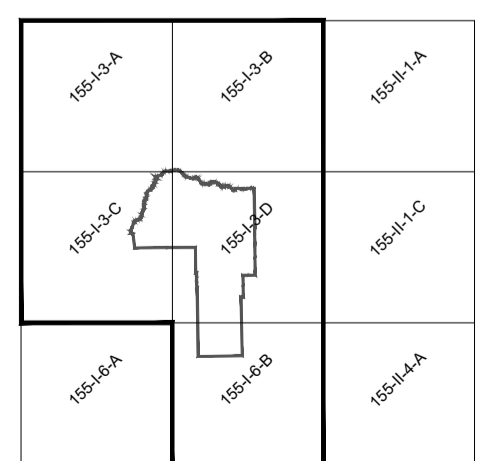


- LEGENDA**
- POLIGONAL DE PROJETO
 - CSIR 1 NO
 - RO 2
 - RE 2
 - ELUP
 - APP

ESTUDO PRELIMINAR DE URBANISMO

EP - URB		REGIÃO ADMINISTRATIVA JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII ENDEREÇO PROPOSTO: Setor Habitacional São Bartolomeu, Quadra Reserva do Vale, Conjunto 2, Lote 1 - Condomínio Reserva do Vale.	FOLHA: 2/2
PLANTA DETALHE - PDEU	DATA: NOVEMBRO/2023	ASSESSOR (A) - APROVO:	COORDENADOR (A) - APROVO:
ESCALA: 1:1.200	SIRGAS/2000		
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Alba Rodrigues Grilo CAU-A75909-0	CHEFE DA UNIDADE - APROVO:		

ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS



JARDIM BOTÂNICO_RA_XXVII

Kr = 1.0005404

155-I-3-C
155-I-6-A

155-I-3-D
155-I-6-B

CONFORME DIUR
01/2019

CONFORME DIUR
01/2019

MATRICULA 11.508

VIA EXISTENTE

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

LIMITE DA POLIGONAL

202540

202590

8246360

8246360

8246380

8246380

8246400

8246400

8246420

8246420

8246440

8246440

8246460

8246460

8246480

8246480

11.7 MAPAS TEMÁTICOS

199900.000000

200800.000000

201700.000000

202600.000000

203500.000000

DF007

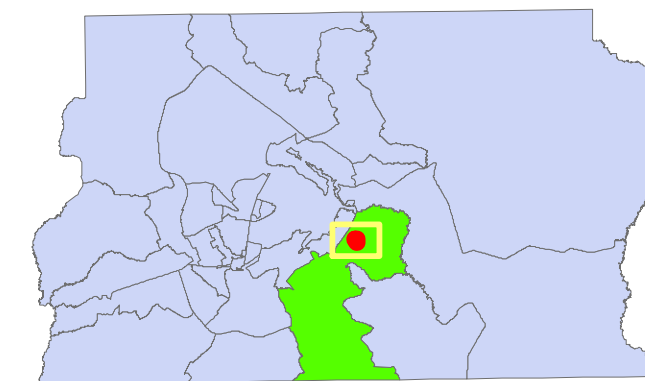
Condomínio Estância
Quintas da Alvorada

Condomínio
Ville de Montagne

Condomínio Residencial
Mansões Itaipu




Condomínio
Quintas da Alvorada

Localização no Distrito Federal



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Legenda:

-  Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
-  Rodovias
-  Região Administrativa Jardim Botânico

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:
1:12,000

199900.000000

200800.000000

201700.000000

202600.000000

203500.000000

8247500.000000

8246600.000000

8245700.000000

201200

201430

201660

201890

202120



Escala numérica:
1:3,000

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Legenda:

-  Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
-  Região Administrativa Jardim Botânico

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 31/08/2023

201200

201430

201660

201890

202120

8246790

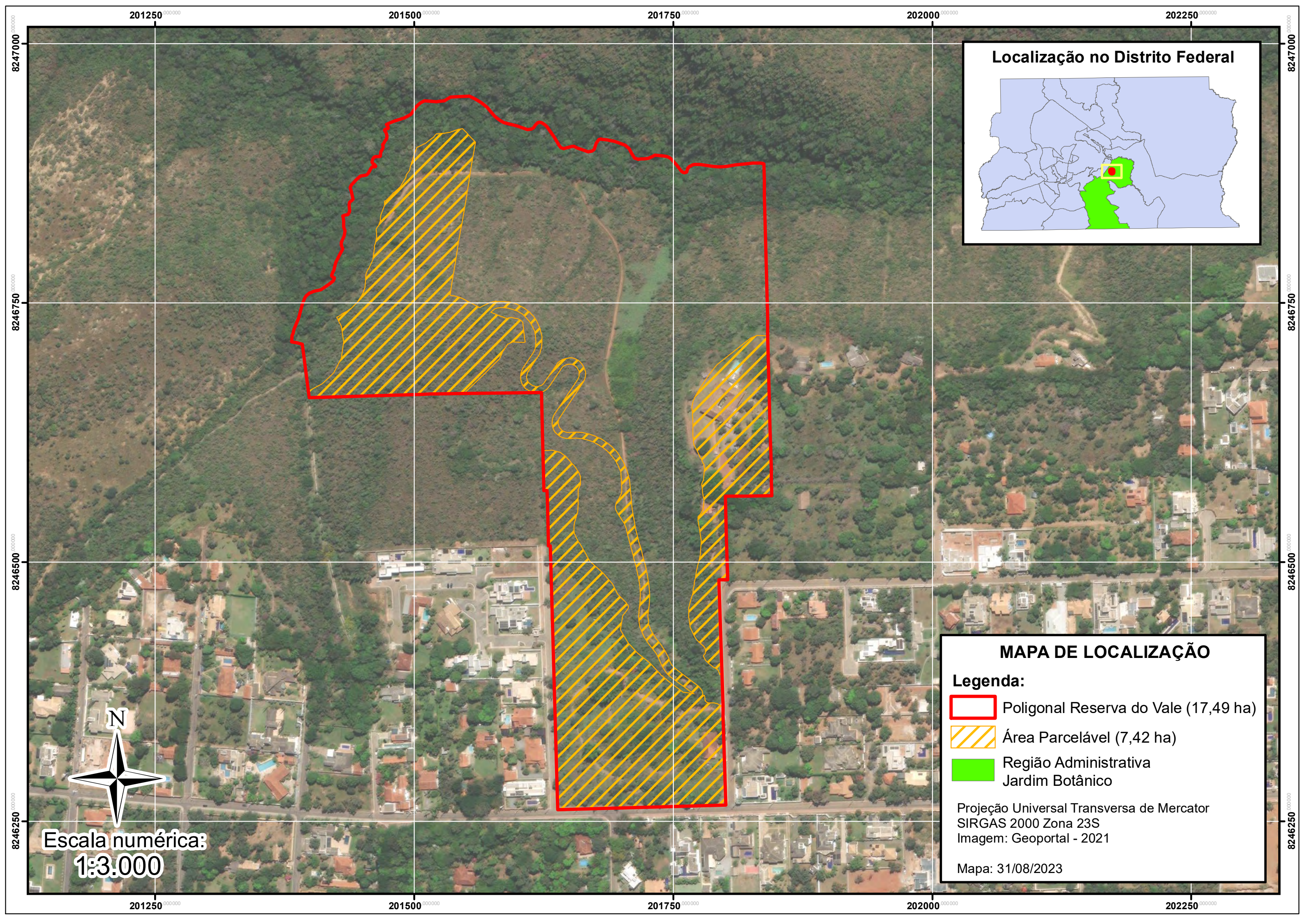
8246560

8246330

8246790

8246560

8246330



201250

201500

201750

202000

202250

8247000

8247000

8246750

8246750

8246500

8246500

8246250

8246250

201250

201500

201750



202000

202250



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Legenda:

-  Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
-  Área Parcelável (7,42 ha)
-  Região Administrativa Jardim Botânico

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:
1:3.000

201080

201460

201840







202220

202600



MAPA DE ZONEAMENTO PDOT

Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID)
-  Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
-  Área Diretamente Afetada
-  Área Parcelável (7,42 ha)
-  Zona Urbana de Uso Controlado II
-  Zona de Contenção Urbana

Projeção Universal Transversa de Mercator
 SIRGAS 2000 Zona 23S
 Imagem: Geoportail - 2021

Mapa: 31/08/2023

8247000

8247000

8246620

8246620

8246240

8246240



Escala numérica:
1:5.000

201080

201460

201840

202220

202600

201460

201840


202220



Córrego Taboquinha

MAPA DE HIDROGRAFIA

Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID)
Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
-  Rios e Córregos
-  Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (7,42 ha)

Unidades Hidrográficas

-  Ribeirão Taboca

Bacia Hidrográfica

-  São Bartolomeu

Região Hidrográfica

-  Paraná

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:
1:3.000

201460

201840

202220

8247000

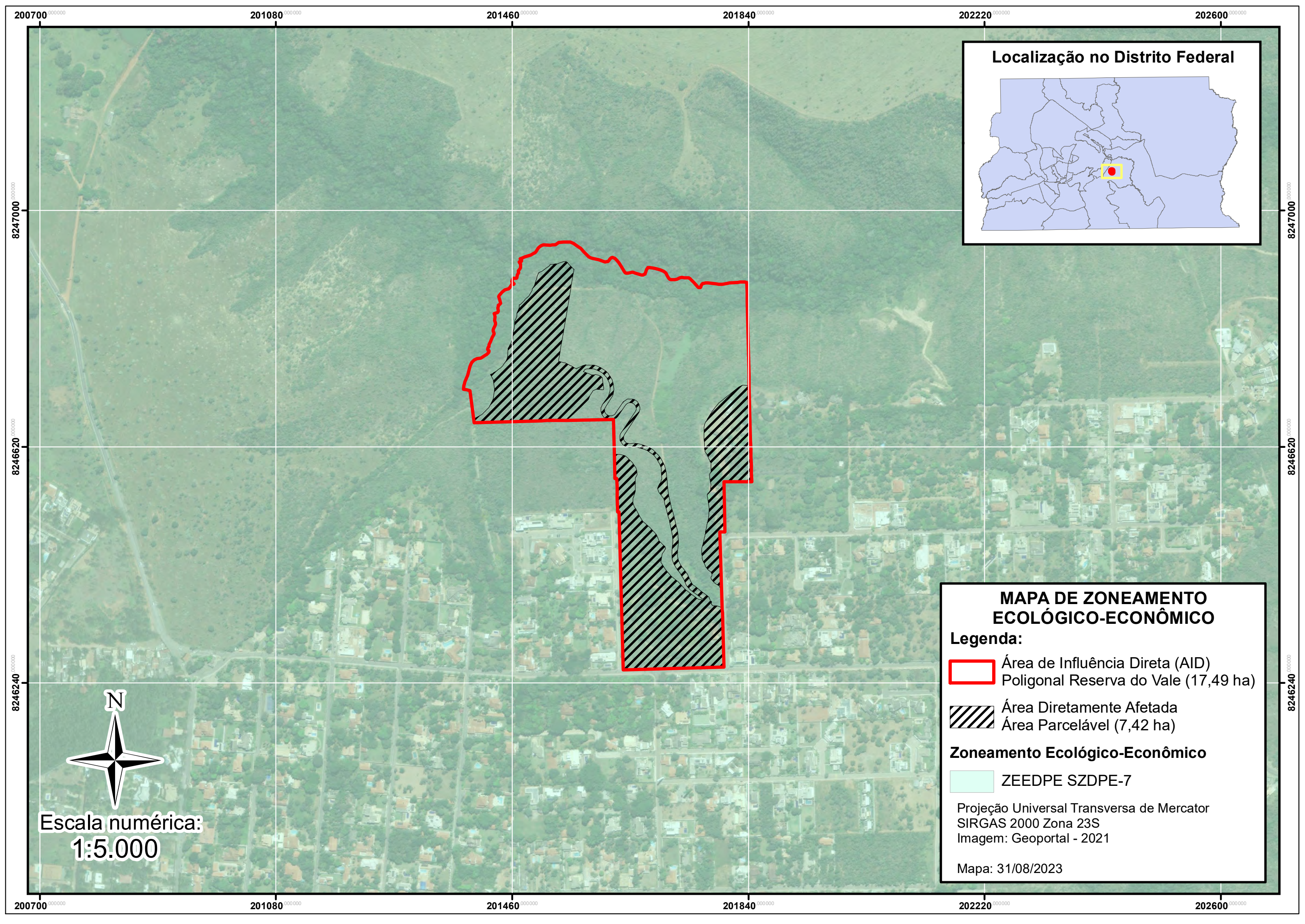
8246620

8246240

8247000

8246620

8246240



MAPA DE ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO

Legenda:

- Área de Influência Direta (AID) Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
- Área Diretamente Afetada Área Parcelável (7,42 ha)

Zoneamento Ecológico-Econômico

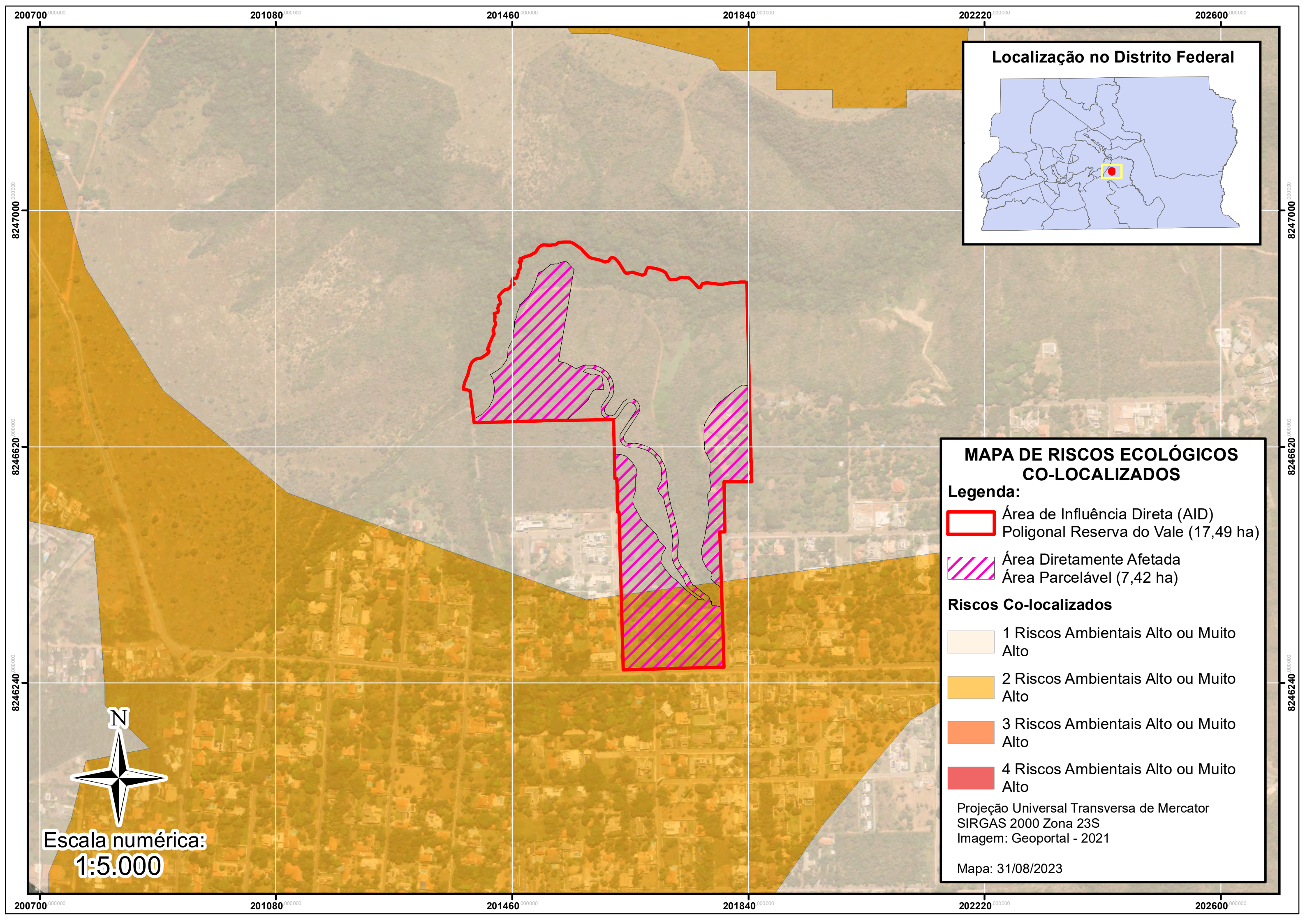
- ZEEDEPE SZDPE-7

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportail - 2021

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:
1:5.000



MAPA DE RISCOS ECOLÓGICOS CO-LOCALIZADOS

Legenda:

- Área de Influência Direta (AID)
Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
- Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (7,42 ha)

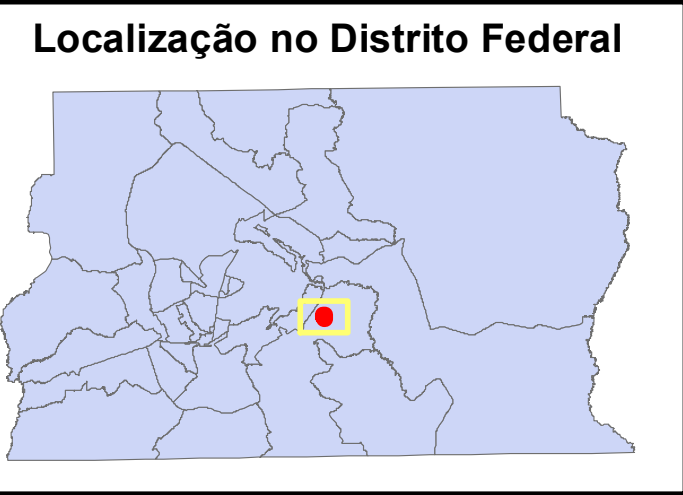
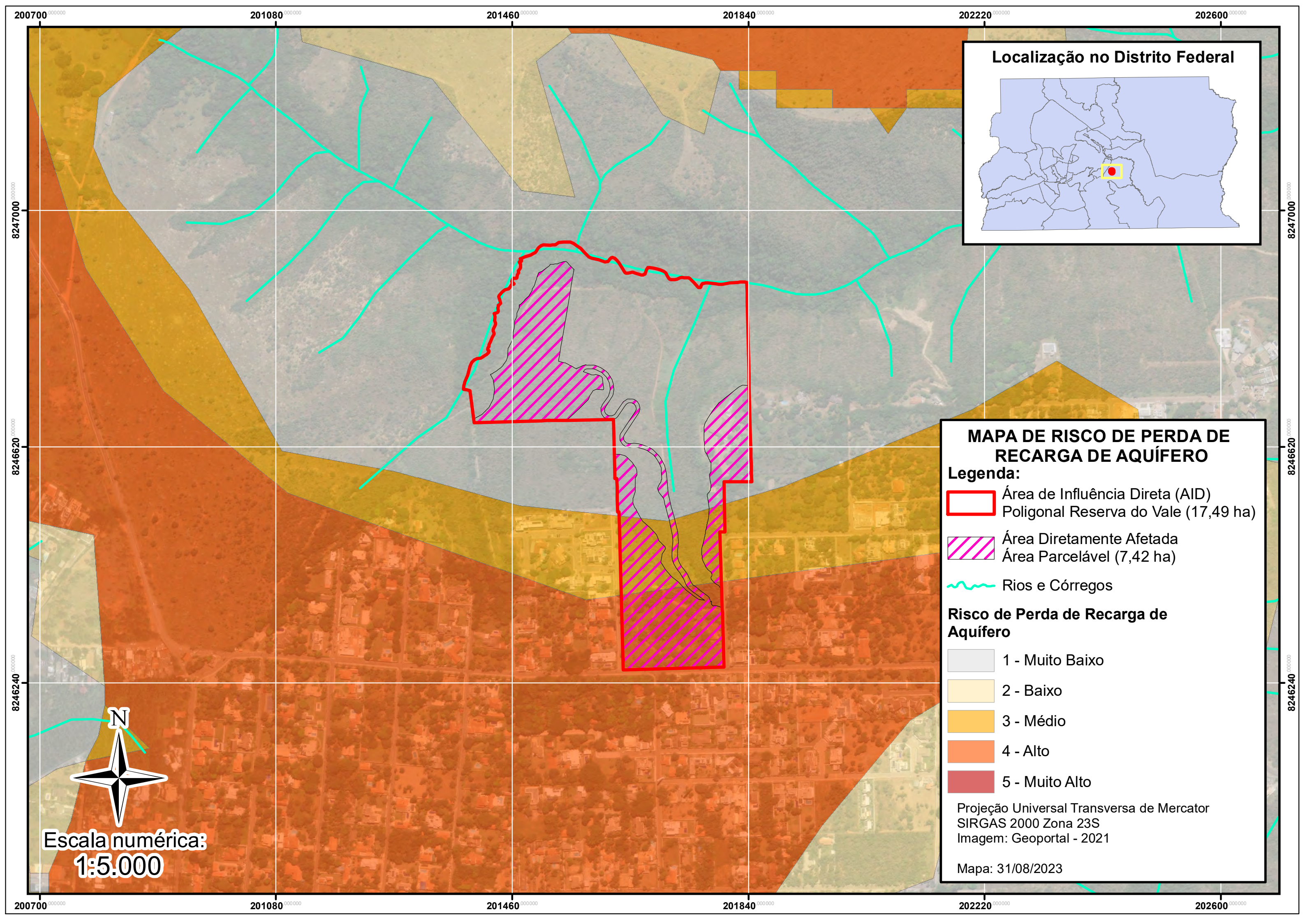
Riscos Co-localizados

- 1 Riscos Ambientais Alto ou Muito Alto
- 2 Riscos Ambientais Alto ou Muito Alto
- 3 Riscos Ambientais Alto ou Muito Alto
- 4 Riscos Ambientais Alto ou Muito Alto

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportail - 2021

Mapa: 31/08/2023

Escala numérica:
1:5.000



MAPA DE RISCO DE PERDA DE RECARGA DE AQUIFERO

Legenda:

- Área de Influência Direta (AID)
Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
- Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (7,42 ha)
- Rios e Córregos

Risco de Perda de Recarga de Aquífero

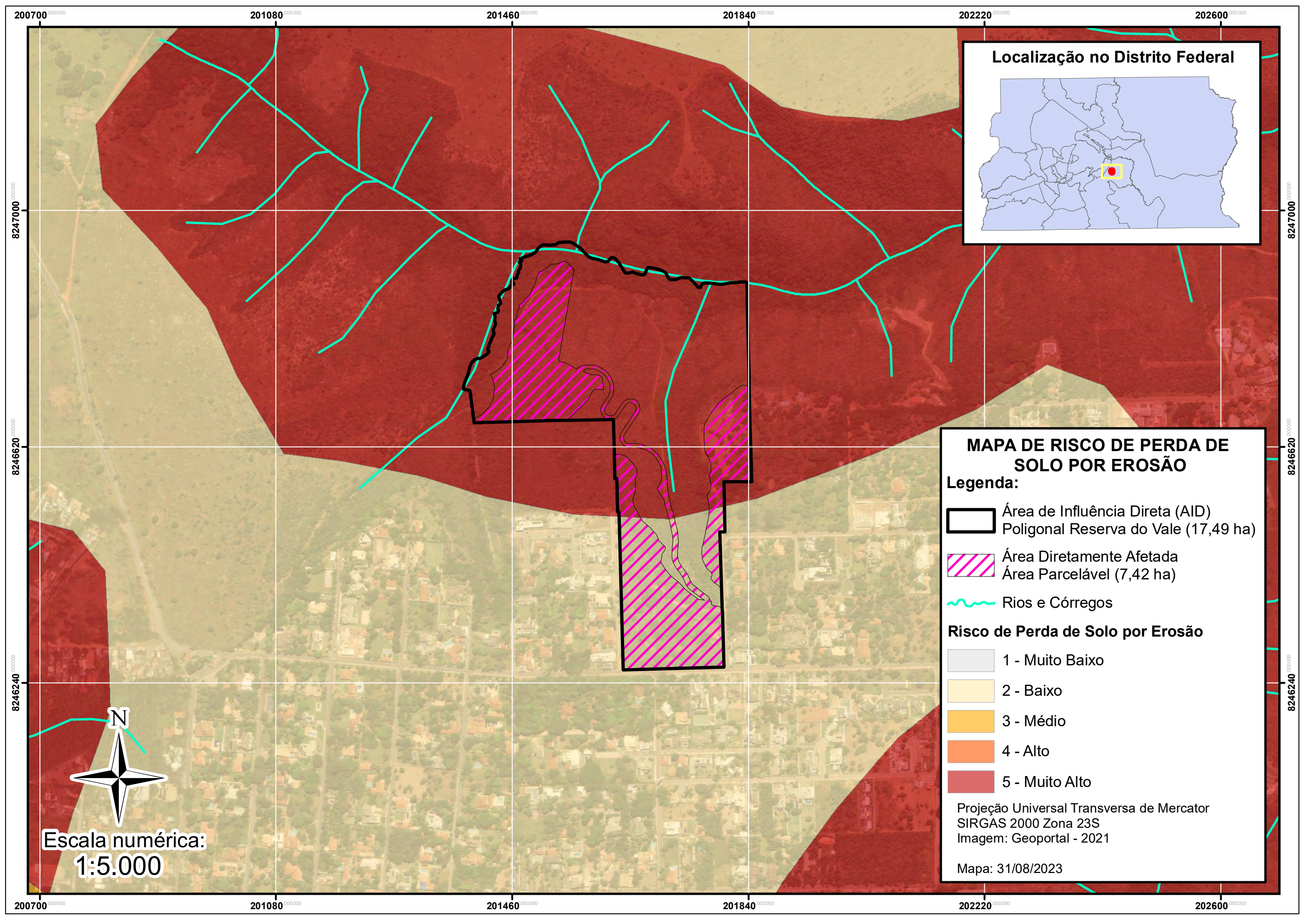
- 1 - Muito Baixo
- 2 - Baixo
- 3 - Médio
- 4 - Alto
- 5 - Muito Alto

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:
1:5.000



MAPA DE RISCO DE PERDA DE SOLO POR EROSÃO

Legenda:

- Área de Influência Direta (AID)
Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
- Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (7,42 ha)
- Rios e Córregos

Risco de Perda de Solo por Erosão

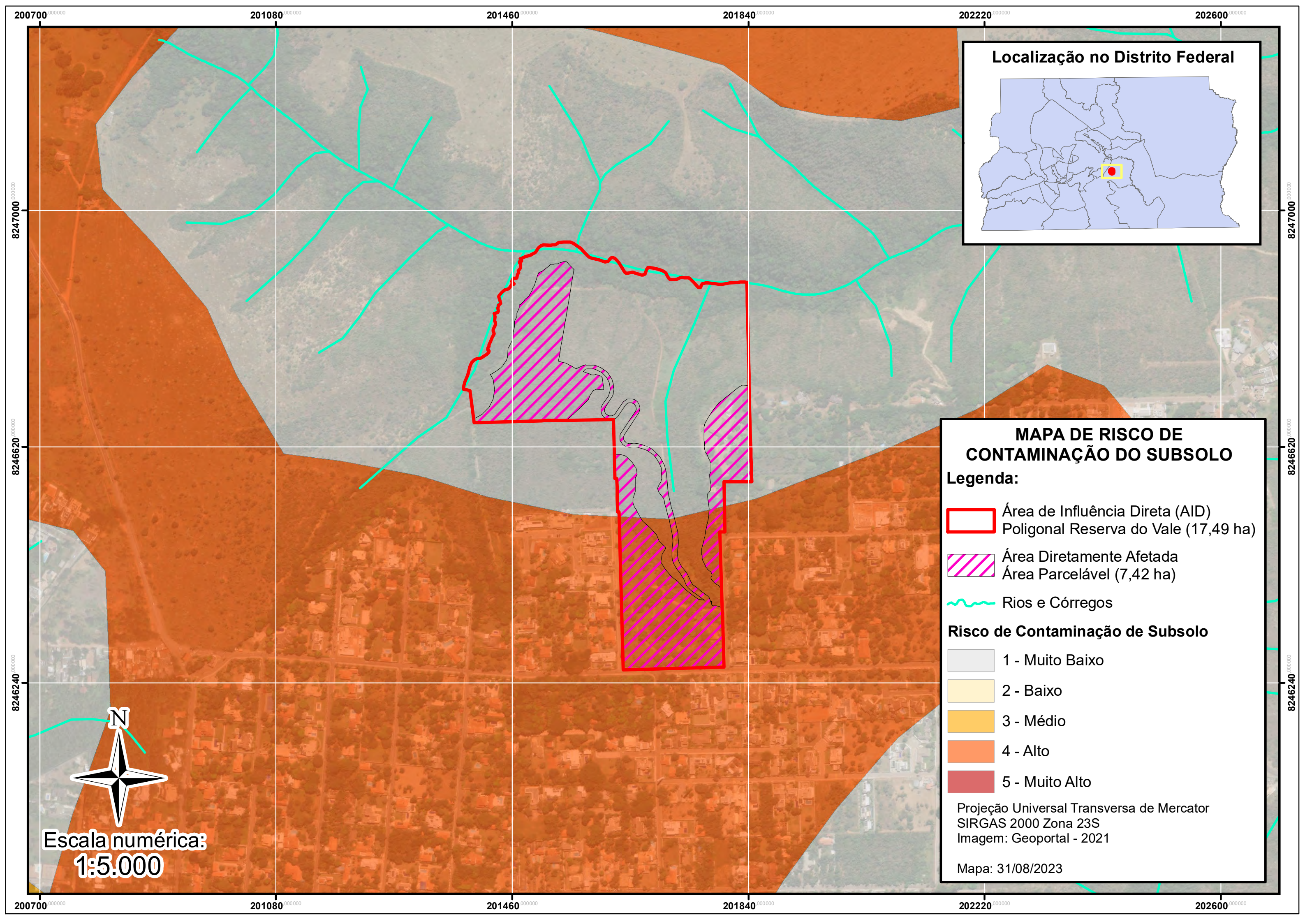
- 1 - Muito Baixo
- 2 - Baixo
- 3 - Médio
- 4 - Alto
- 5 - Muito Alto

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 31/08/2023

N

Escala numérica:
1:5.000



MAPA DE RISCO DE CONTAMINAÇÃO DO SUBSOLO

Legenda:

- Área de Influência Direta (AID)
Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
- Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (7,42 ha)
- Rios e Córregos

Risco de Contaminação de Subsolo

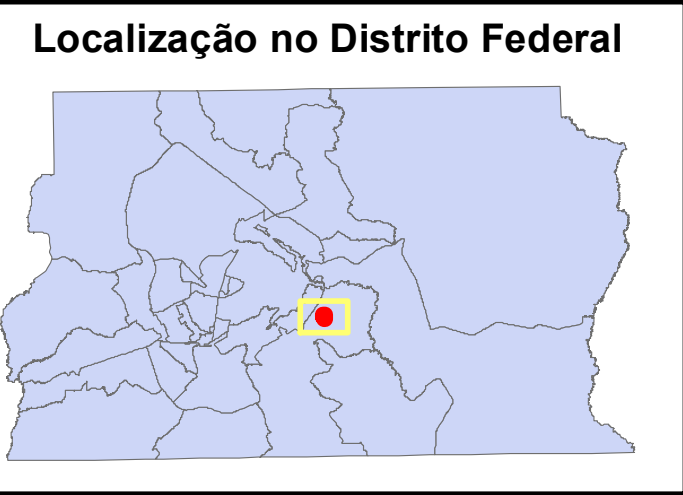
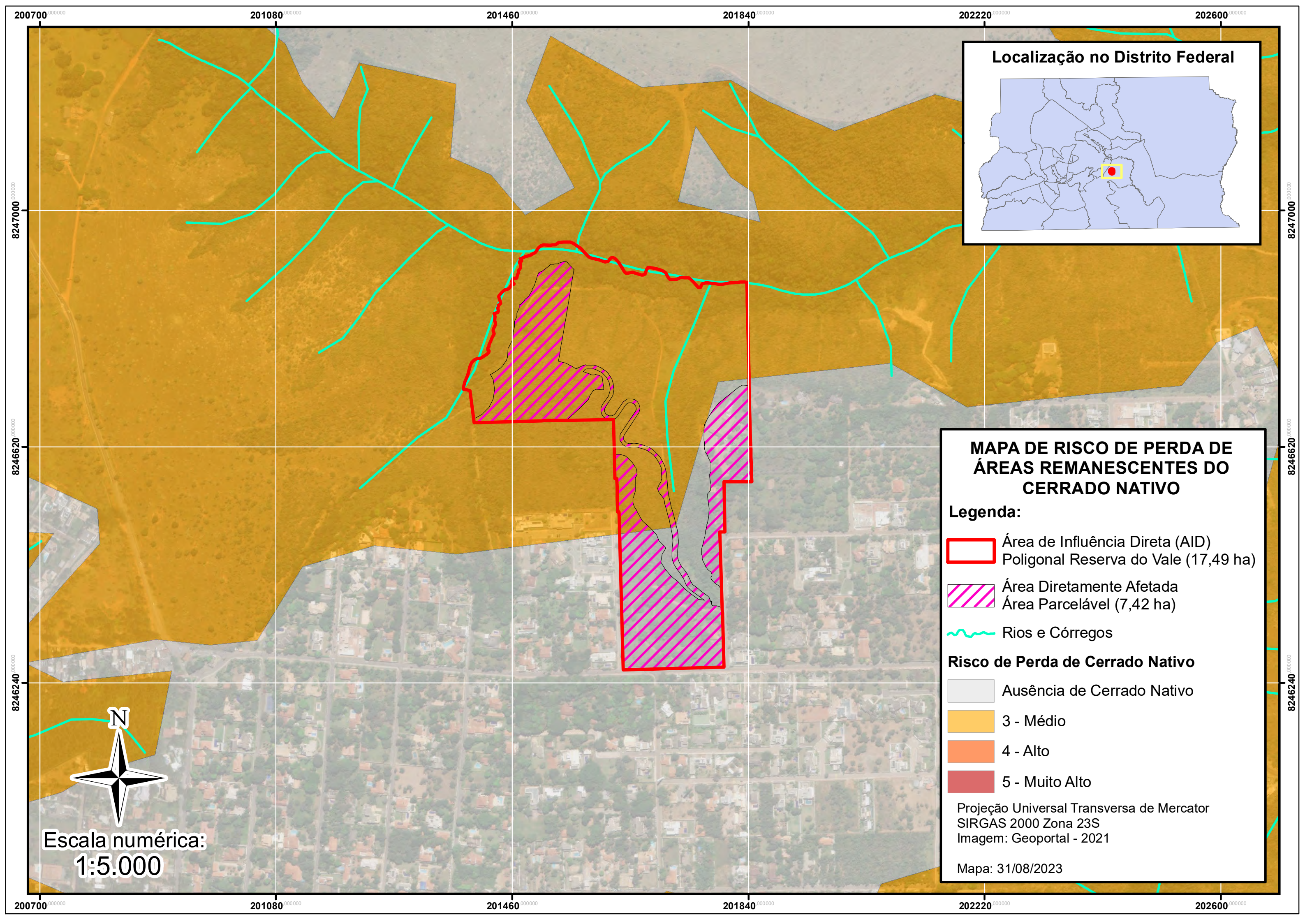
- 1 - Muito Baixo
- 2 - Baixo
- 3 - Médio
- 4 - Alto
- 5 - Muito Alto

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:
1:5.000



MAPA DE RISCO DE PERDA DE ÁREAS REMANESCENTES DO CERRADO NATIVO

Legenda:

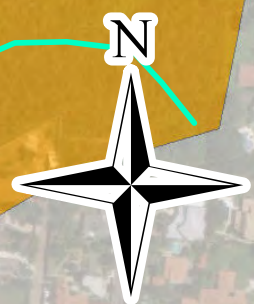
- Área de Influência Direta (AID)
Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
- Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (7,42 ha)
- Rios e Córregos

Risco de Perda de Cerrado Nativo

- Ausência de Cerrado Nativo
- 3 - Médio
- 4 - Alto
- 5 - Muito Alto

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:
1:5.000

200440

201520

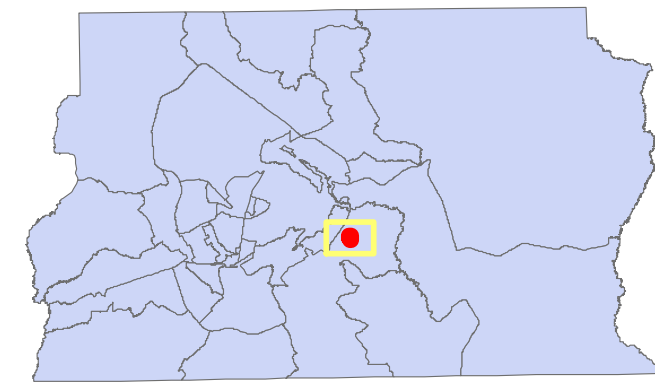
202600

203680

204760


Raio 2 km

Localização no Distrito Federal





MAPA DE ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Legenda:





 Área de Influência Direta (AID)
Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)

 Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (7,42 ha)

APA do Lago Paranoá

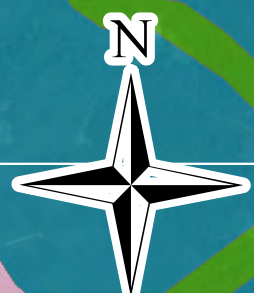
 Zona de Ocupação Consolidada
 Zona de Vida Silvestre

APA do São Bartolomeu

 Zona de Conservação da Vida Silvestre
 Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental
 Zona de Ocupação Especial de Qualificação
 Zona de Preservação da Vida Silvestre

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:
1:15.000

200440

201520

202600

203680

204760

8248400

8247320

8246240

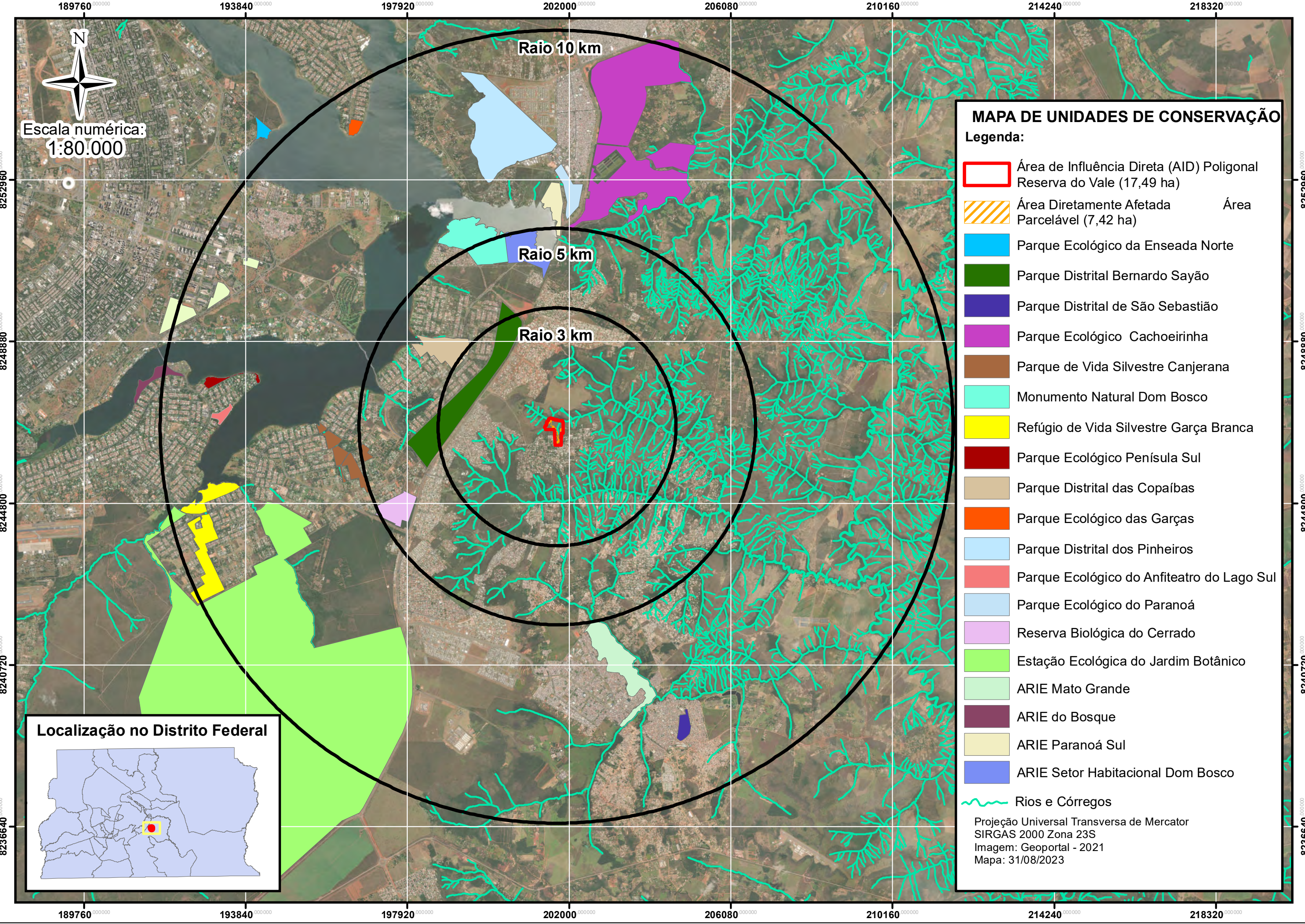
8245160

8248400

8247320

8246240

8245160



Escala numérica:
1:80.000



Raio 10 km

Raio 5 km

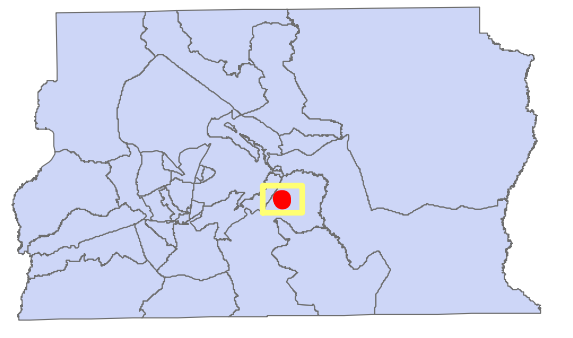
Raio 3 km

MAPA DE UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID) Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
-  Área Diretamente Afetada Área Parcelável (7,42 ha)
-  Parque Ecológico da Enseada Norte
-  Parque Distrital Bernardo Sayão
-  Parque Distrital de São Sebastião
-  Parque Ecológico Cachoeirinha
-  Parque de Vida Silvestre Canjerana
-  Monumento Natural Dom Bosco
-  Refúgio de Vida Silvestre Garça Branca
-  Parque Ecológico Península Sul
-  Parque Distrital das Copaíbas
-  Parque Ecológico das Garças
-  Parque Distrital dos Pinheiros
-  Parque Ecológico do Anfiteatro do Lago Sul
-  Parque Ecológico do Paranoá
-  Reserva Biológica do Cerrado
-  Estação Ecológica do Jardim Botânico
-  ARIE Mato Grande
-  ARIE do Bosque
-  ARIE Paranoá Sul
-  ARIE Setor Habitacional Dom Bosco
-  Rios e Córregos

Localização no Distrito Federal



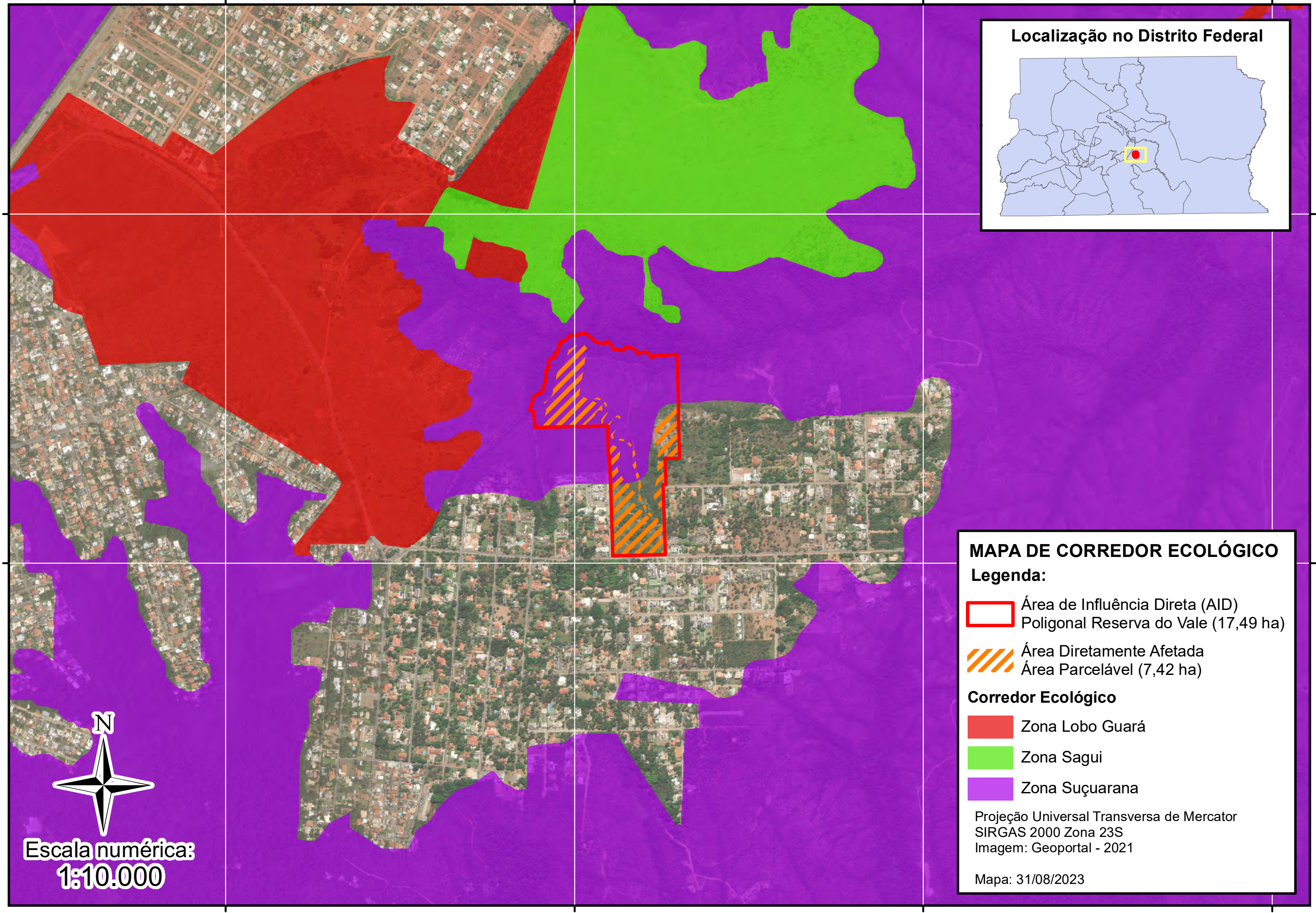
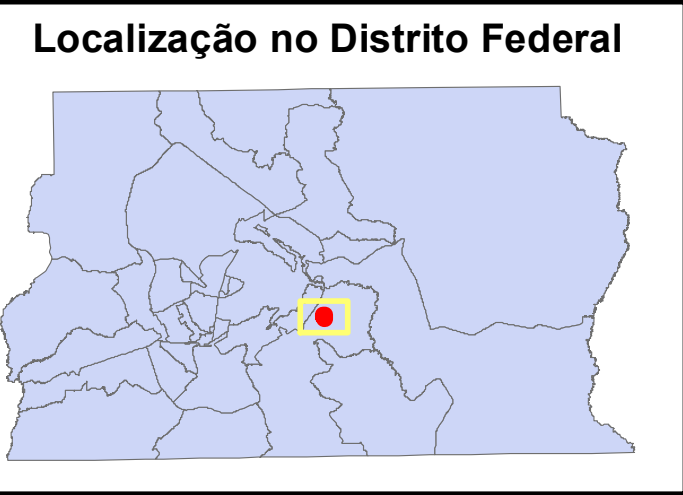
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 31/08/2023

200440

201520

202600

203680



MAPA DE CORREDOR ECOLÓGICO

Legenda:

- Área de Influência Direta (AID)
Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
- Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (7,42 ha)

Corredor Ecológico

- Zona Lobo Guará
- Zona Sagui
- Zona Suçuarana

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:
1:10.000

200440

201520

202600

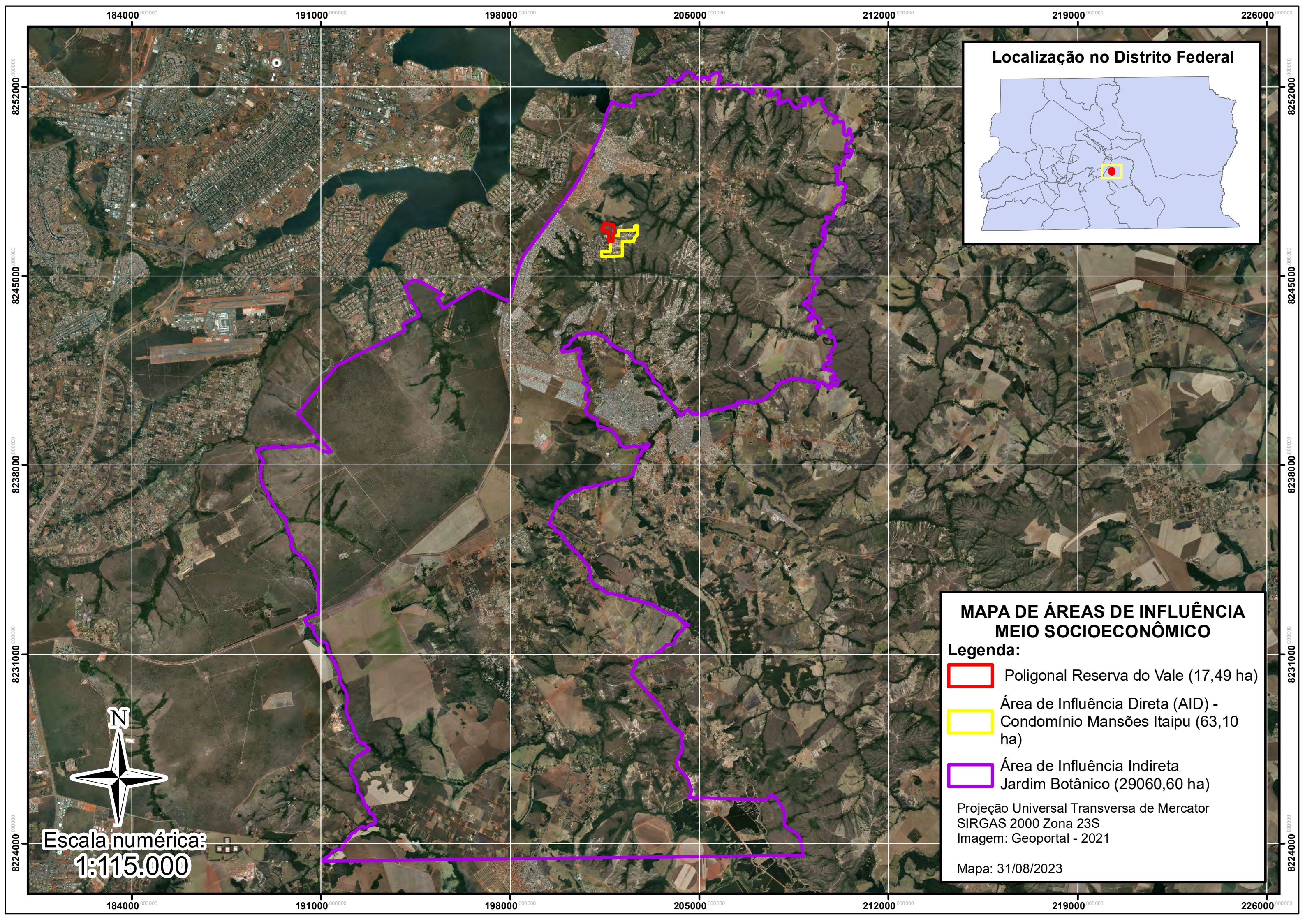
203680

8247320

8246240

8247320

8246240



184000

191000

198000

205000

212000

219000

226000

8252000

8252000

8245000

8245000

8238000

8238000

8231000

8231000




8224000

8224000



MAPA DE ÁREAS DE INFLUÊNCIA MEIO SOCIOECONÔMICO

Legenda:

-  Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
-  Área de Influência Direta (AID) -
Condomínio Mansões Itaipu (63,10 ha)
-  Área de Influência Indireta
Jardim Botânico (29060,60 ha)

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:
1:115.000

184000

191000

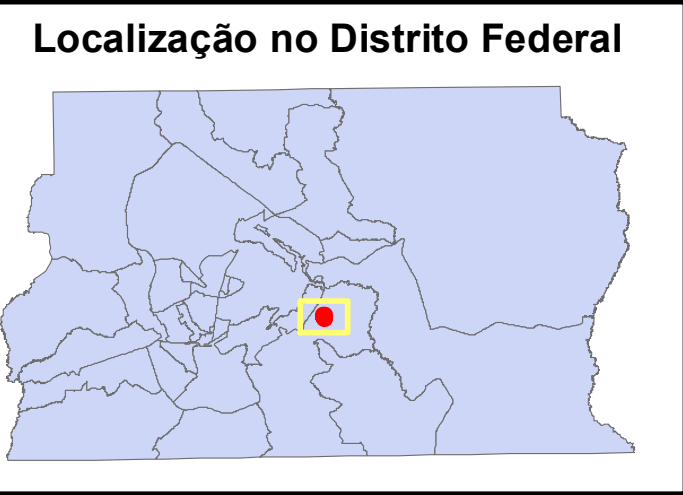
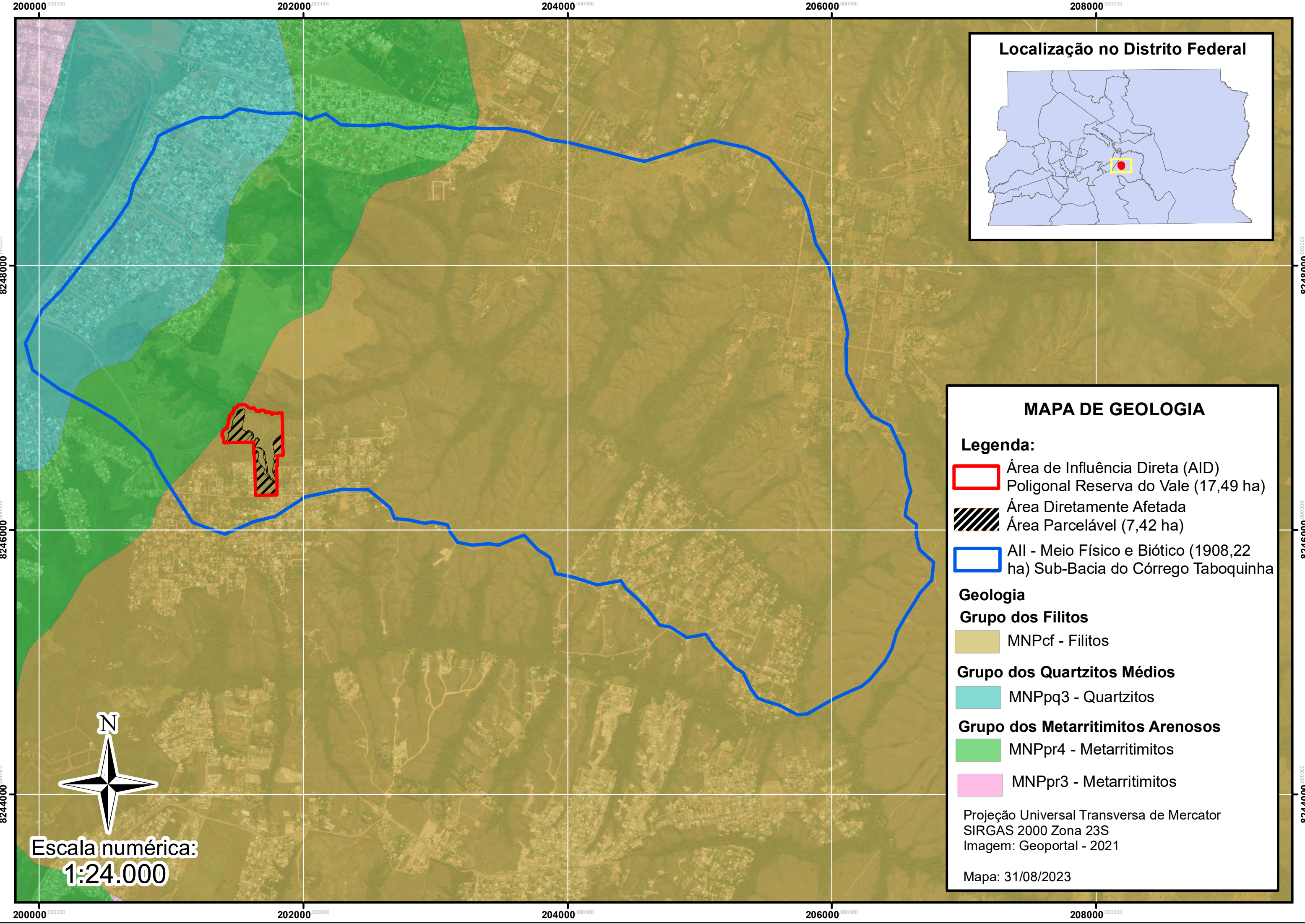
198000

205000

212000







219000

226000



MAPA DE GEOLOGIA

Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID)
-  Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
-  Área Diretamente Afetada
-  Área Parcelável (7,42 ha)
-  All - Meio Físico e Biótico (1908,22 ha)
-  Sub-Bacia do Córrego Taboquinha

Geologia


Grupo dos Filitos


 MNPcf - Filitos

Grupo dos Quartzitos Médios

 MNPpq3 - Quartzitos

Grupo dos Metarritimitos Arenosos

 MNPpr4 - Metarritimitos

 MNPpr3 - Metarritimitos

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:
1:24.000

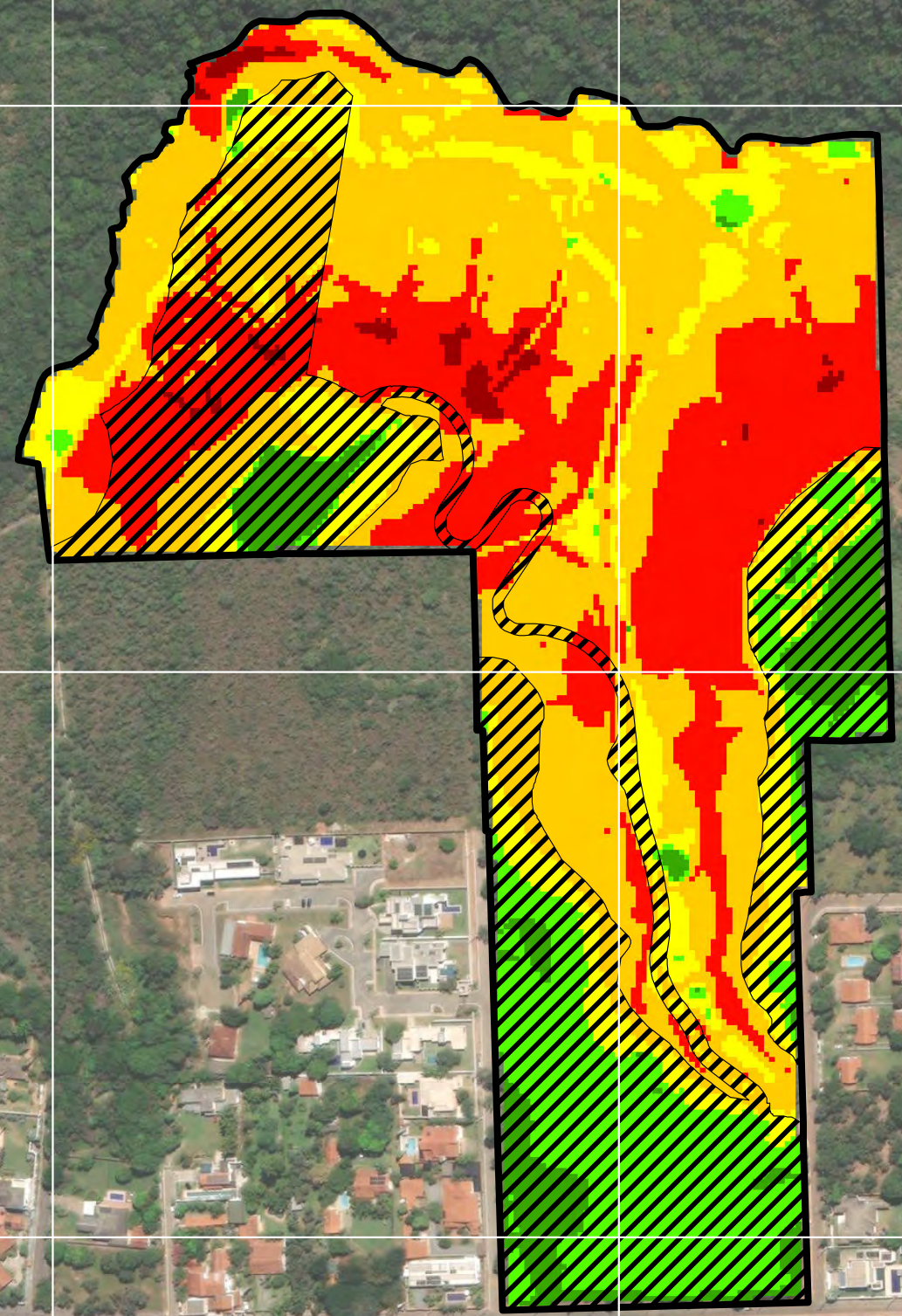
201100

201400

201700









202000

202300



MAPA DE DECLIVIDADE

Legenda:

-  Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (7,42 ha)
-  Área de Influência Direta (AID)
Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
-  Plano (0 - 3%)
-  Suave Ondulado (3- 8%)
-  Ondulado (8 - 20%)
-  Forte Ondulado (20 - 45%)
-  Montanhoso (45 - 75%)
-  Escarpado (>75%)

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:
1:3.500

201100

201400

201700

202000

202300

8246900

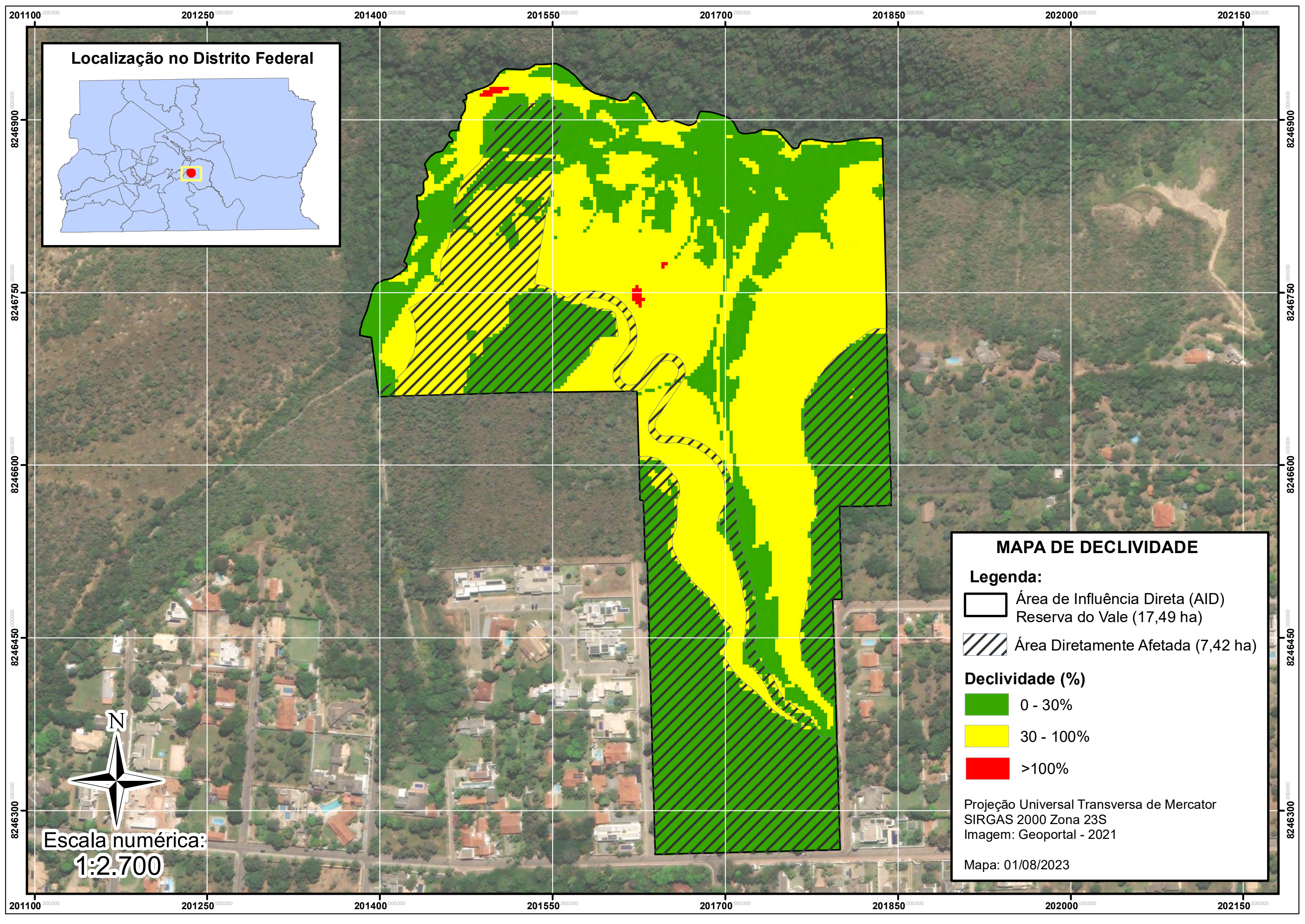
8246600

8246300

8246900

8246600

8246300



MAPA DE DECLIVIDADE

Legenda:

- Área de Influência Direta (AID)
- Reserva do Vale (17,49 ha)
- Área Diretamente Afetada (7,42 ha)

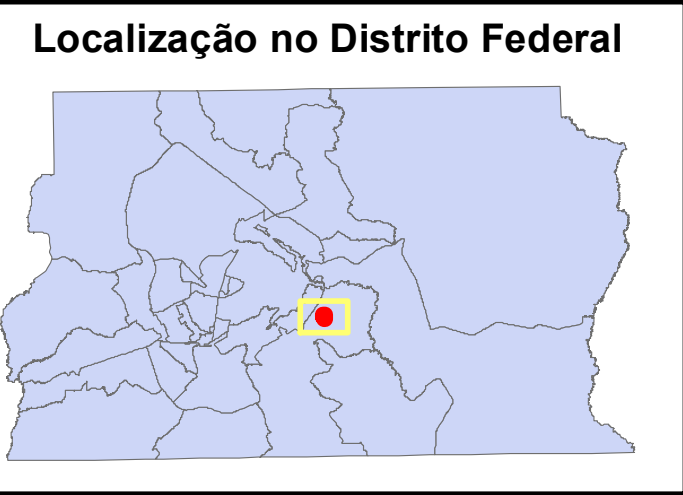
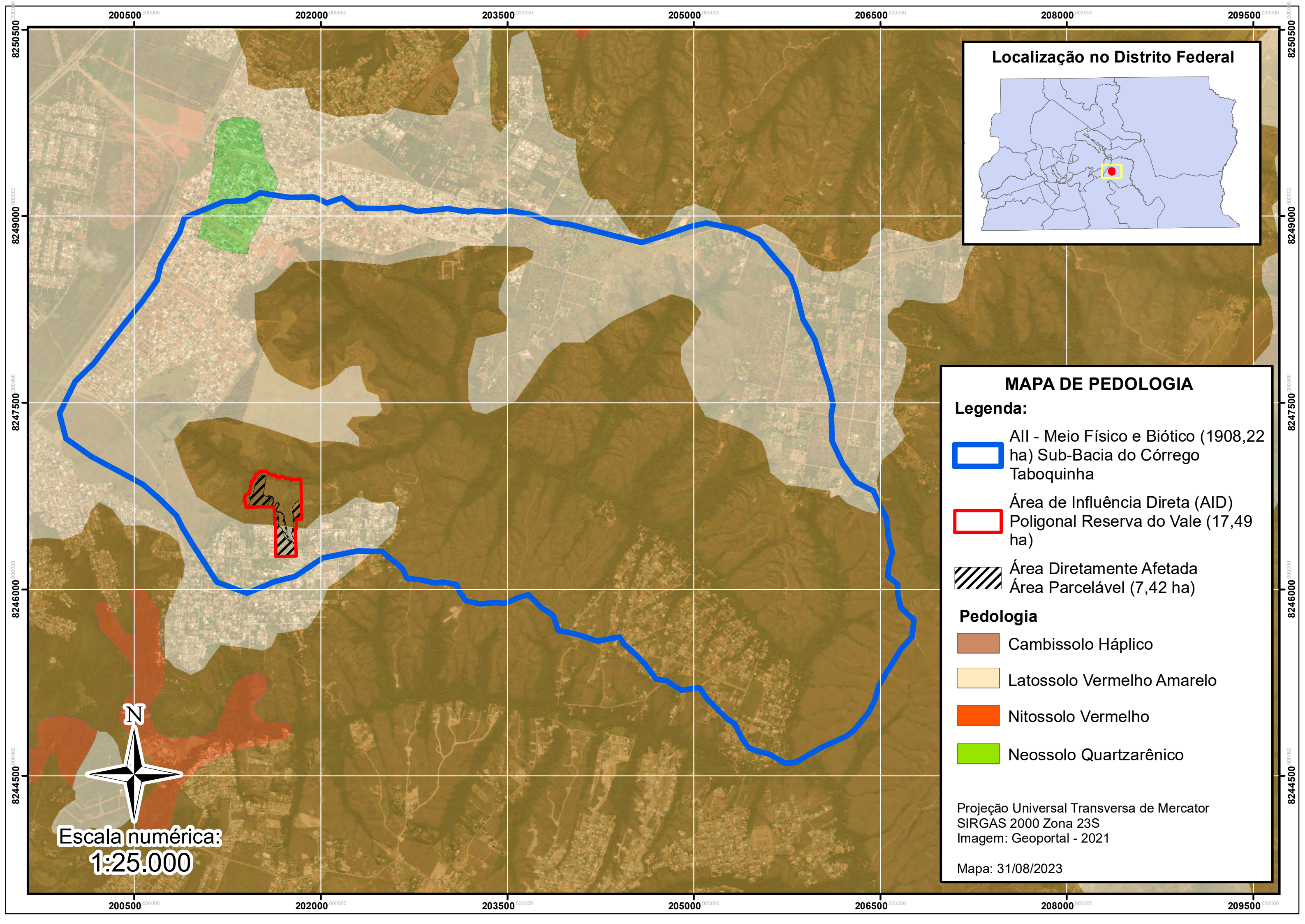
Declividade (%)

- 0 - 30%
- 30 - 100%
- >100%

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 01/08/2023



Escala numérica:
1:2.700



MAPA DE PEDOLOGIA

Legenda:

- All - Meio Físico e Biótico (1908,22 ha) Sub-Bacia do Córrego Taboquinha
- Área de Influência Direta (AID) Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
- Área Diretamente Afetada Área Parcelável (7,42 ha)

Pedologia

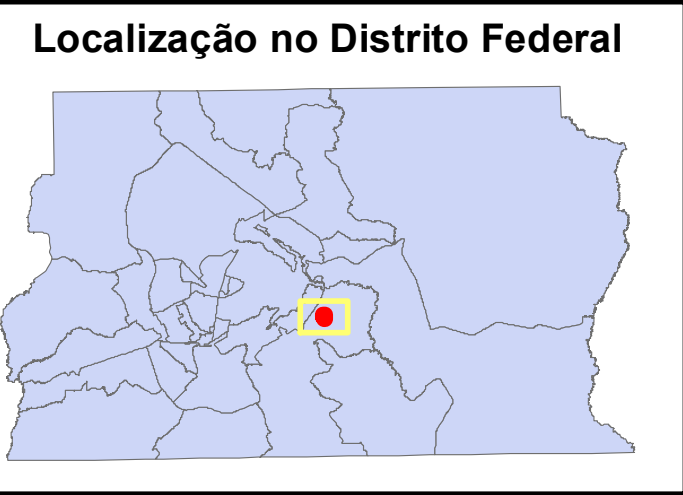
- Cambissolo Háplico
- Latossolo Vermelho Amarelo
- Nitossolo Vermelho
- Neossolo Quartzarênico

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 31/08/2023

N

Escala numérica:
1:25.000



MAPA DE HIDROGEOLOGIA DOMÍNIO POROSO

Legenda:

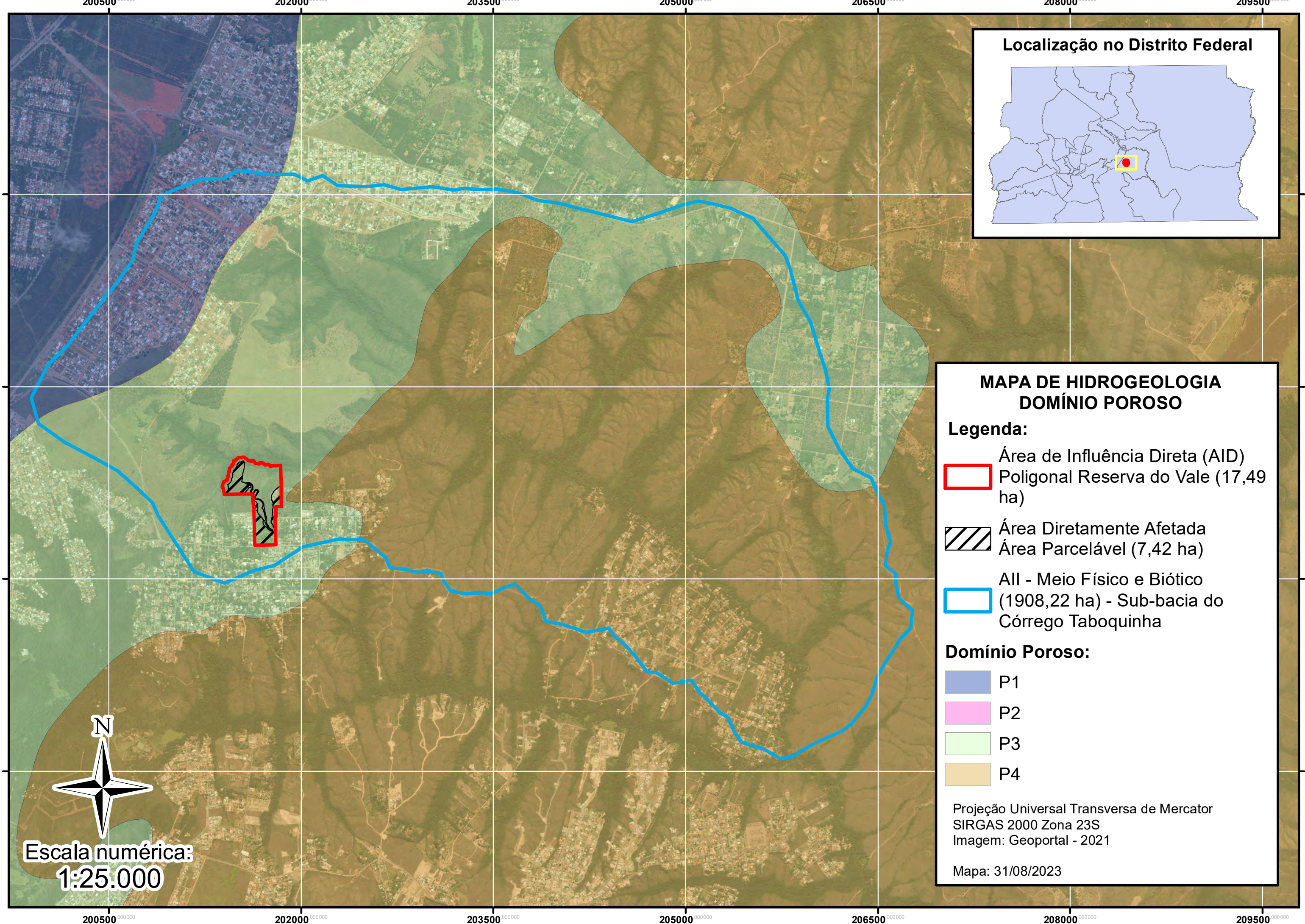
- Área de Influência Direta (AID)
- Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
- Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (7,42 ha)
- All - Meio Físico e Biótico
(1908,22 ha) - Sub-bacia do
Córrego Taboquinha

Domínio Poroso:

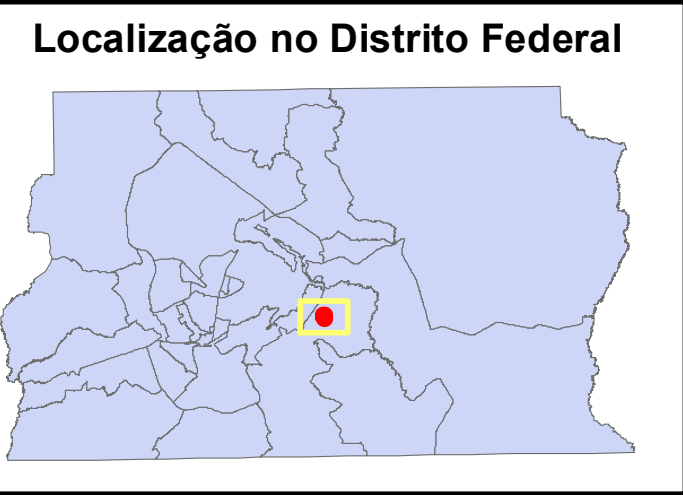
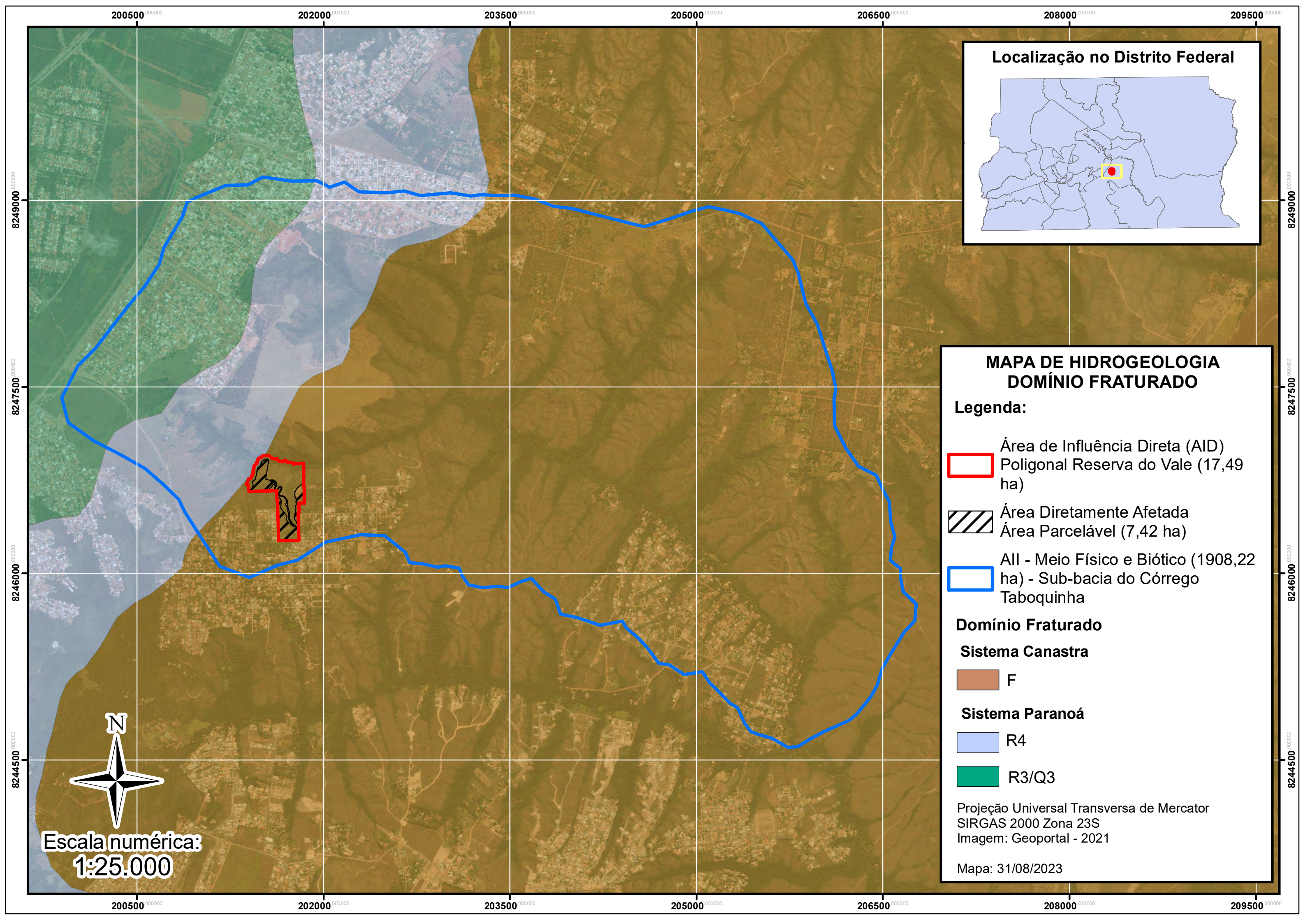
- P1
- P2
- P3
- P4

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:
1:25.000



MAPA DE HIDROGEOLOGIA DOMÍNIO FRATURADO

Legenda:

- Área de Influência Direta (AID)
Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
- Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (7,42 ha)
- All - Meio Físico e Biótico (1908,22 ha) - Sub-bacia do Córrego Taboquinha

Domínio Fraturado

Sistema Canastra

- F

Sistema Paranoá

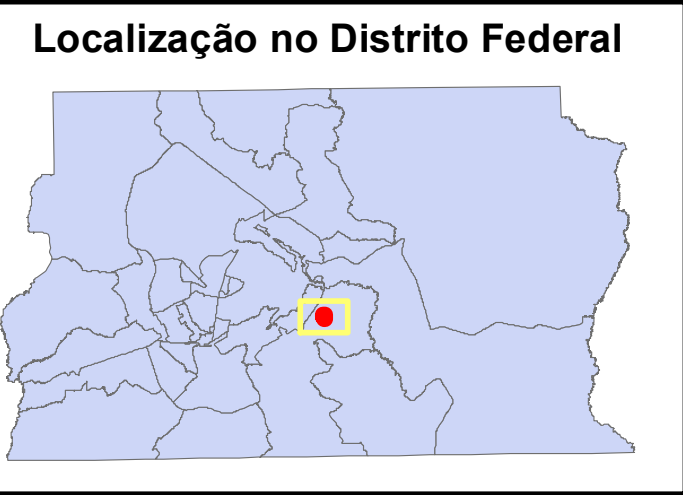
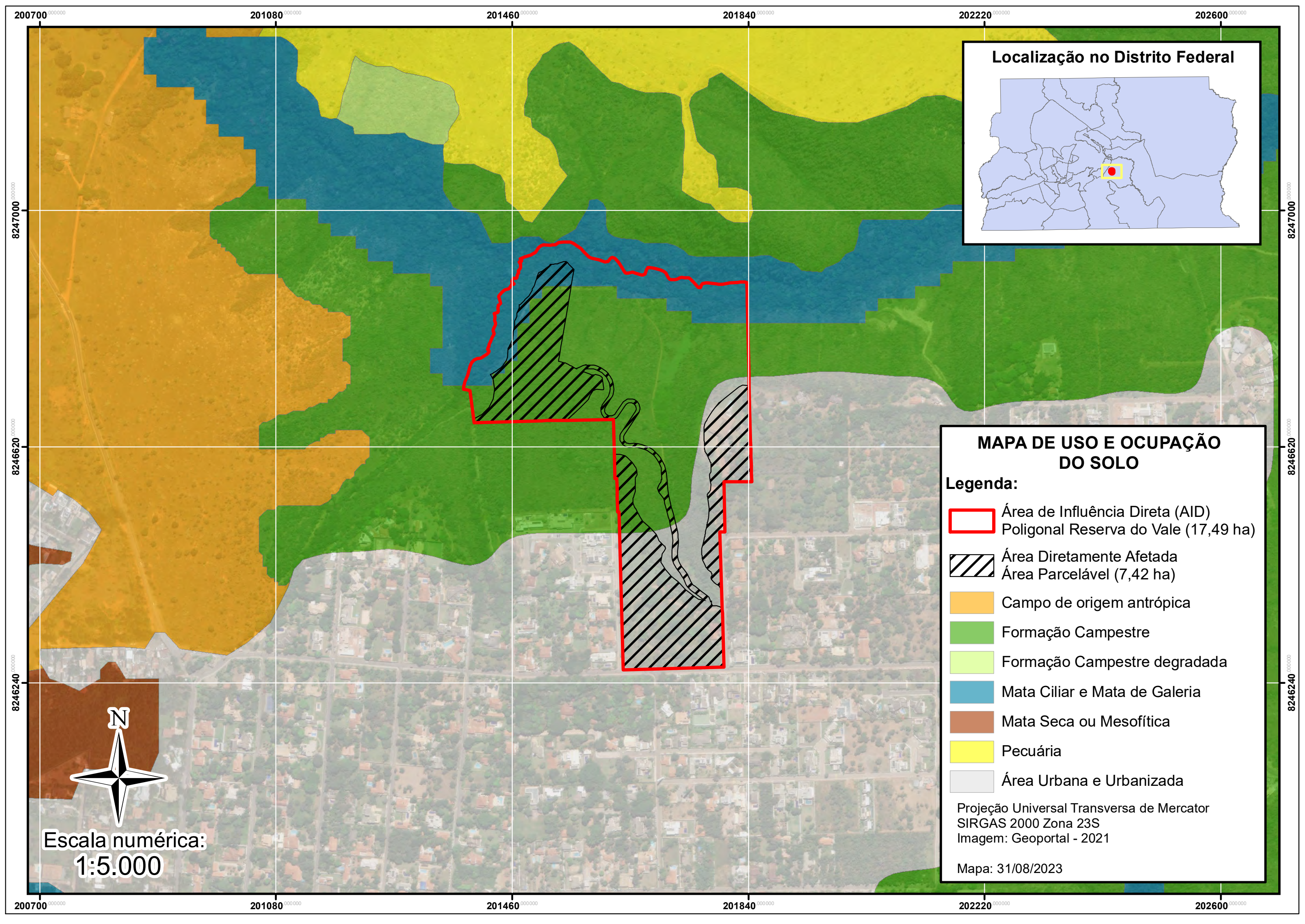
- R4
- R3/Q3

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:
1:25.000



MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Legenda:

- Área de Influência Direta (AID)
Poligonal Reserva do Vale (17,49 ha)
- Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (7,42 ha)
- Campo de origem antrópica
- Formação Campestre
- Formação Campestre degradada
- Mata Ciliar e Mata de Galeria
- Mata Seca ou Mesofítica
- Pecuária
- Área Urbana e Urbanizada

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportail - 2021

Mapa: 31/08/2023

Escala numérica:
1:5.000