

MEMORIAL DESCRITIVO

MDE- 01/2023

REGIÃO ADMINISTRATIVA DE PLANALTINA – RA VI
SETOR RESERVA PLANALTINA
Q 01, CJ A E CJ B
Q 03, CJ A A CJ H E CL
Q 04, CL 01 A CL 04
Q 05, CJ A A CJ G E CL
Q 06 CJ A A CJ G
RUA RESERVA PLANALTINA, LOTES 1 A 30,32,34,36, 38,
40,42,44,46,48,50,52,54,56,58 E AE 01
RUA PARQUE, LOTES 01, 03, 05, 07, 09, 11, 13, 15, 17, 19,
21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51,
53, 55, 57, 59, 61, 63, 65 E AE 01

DATA: JUNHO/2024

APROVO / ASSESSOR (A):

APROVO / COORDENADOR (A):

RT.: Ana Carolina Iemini
CAU: A30738-6

APROVO / CHEFE DE UNIDADE:

1 APRESENTAÇÃO

O presente documento foi elaborado para apresentar a proposta de Parcelamento do Solo Urbano denominado Reserva Planaltina, situado na Região Administrativa de Planaltina – RA VI, na porção norte do Distrito Federal e está em conformidade com as Diretrizes Urbanísticas DIUR/ETU 05/2016 e DIUPE 55/2022 emitidas pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH.

Trata-se de uma gleba com matrícula nº 19.123, registrada no Cartório do 8º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, com área de matrícula de 29,00ha e área topográfica de 33,4622 ha, e aplicado o Kr: 1.0004534 resultou em 33,4317 ha.

A gleba limita-se a norte e sul com propriedades particulares em zona urbana ainda não parceladas, a leste seu limite é o Ribeirão Mestre D'armas e a oeste seus limites confrontam com gleba de propriedade da TERRACAP. Os acessos ao parcelamento serão feitos pela Via DF 128 e pela Avenida Goiás.

1.1. CROQUI DE SITUAÇÃO

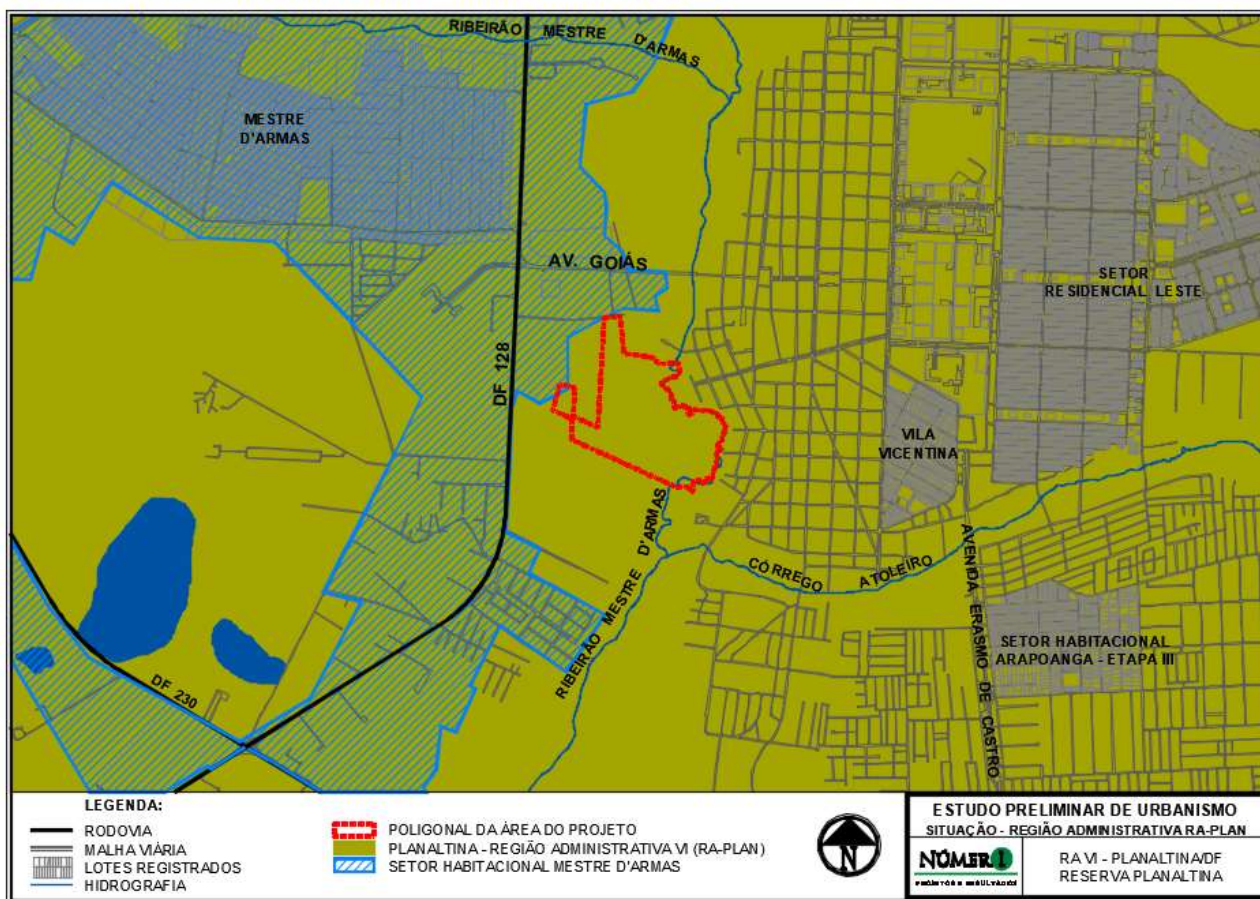


Figura 1: Croqui de Situação do parcelamento Reserva Planaltina
Fonte: Geoportal, adaptado por Número 1 Desenvolvimento Urbano e disponível em:
<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

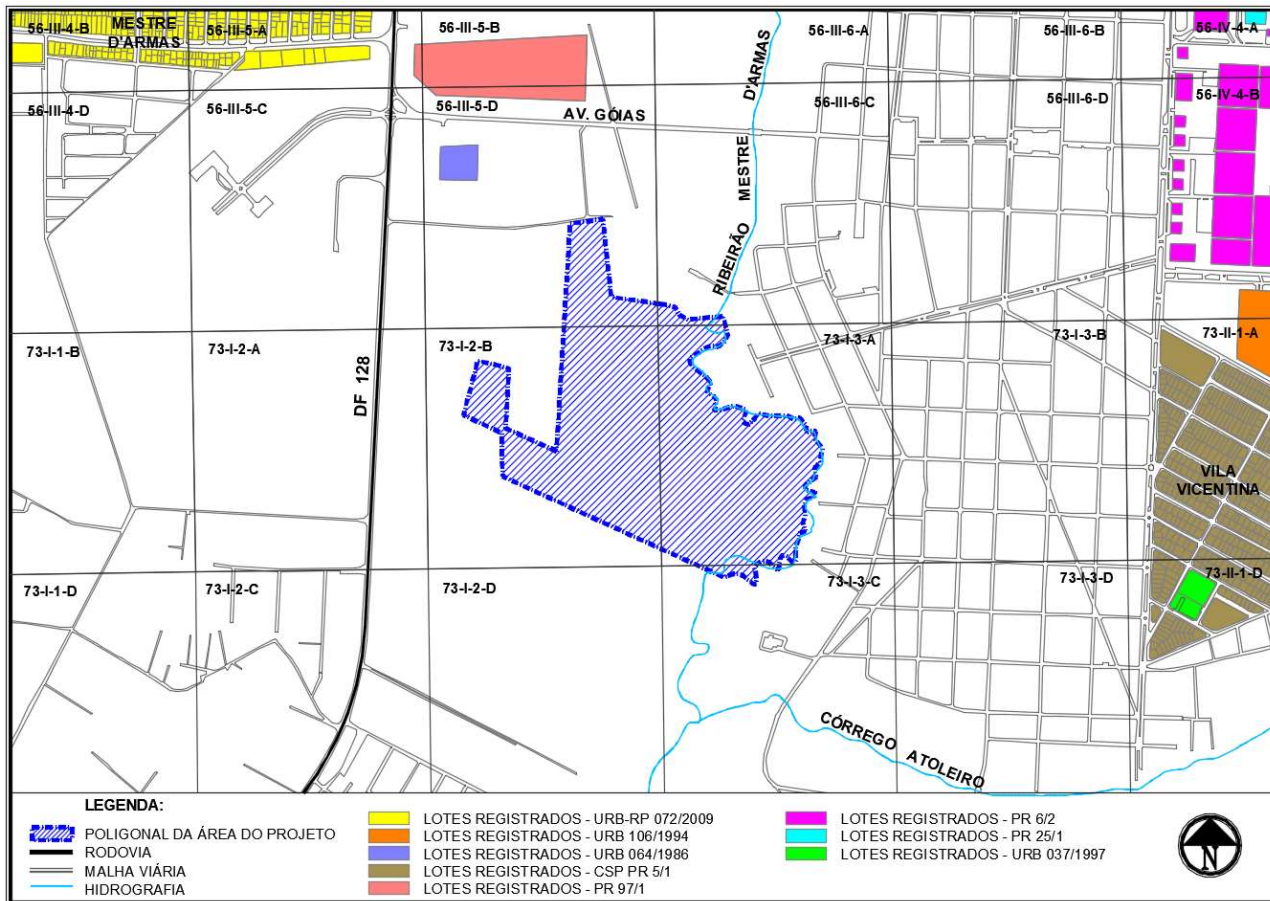


Figura 2: Croqui de Localização do parcelamento Reserva Planaltina
Fonte: Geoportal, adaptado por Número 1 Desenvolvimento Urbano e disponível em:
<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>

1.3. OBJETIVOS DO PROJETO

O projeto em questão objetiva o loteamento da gleba acima caracterizada, visando atender parte da demanda habitacional do Distrito Federal, com a abertura de novas vias de circulação e a criação de lotes destinados aos usos RO 1, RO 2, CSIIIR 1 NO, CSIIIR 1, CSSI 1 e INST EP.

O sistema viário projetado tem por objetivo cumprir as determinações das Diretrizes Urbanísticas de planejamento urbano. A proposta consiste também em minimizar os impactos sobre as áreas ambientalmente sensíveis.

Propõe-se a criação de lotes Institucionais de Equipamento Público (INST-EP) e áreas para Equipamento Público Urbano, de modo a suprir as necessidades de infraestrutura urbana. Foi criado um extenso Espaço Livre de Uso Público (ELUP) contíguo às áreas classificadas como APP como forma de preservar as características ambientais do lugar.

2 LEGISLAÇÃO RELATIVA AO PROJETO

2.1 URBANÍSTICA

LEGISLAÇÃO FEDERAL:

- Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 – Dispõe sobre Parcelamento de Solo Urbano e dá outras providências.
- Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2020 – Trata de acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

LEGISLAÇÃO 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 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 – Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT e dá outras providências.
- Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017 – Regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos, e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012 – Atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 – Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 1007, de 28 de abril de 2022 – Altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências, e dá outras providências.
- Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019 – Define os limites físicos das regiões administrativas do Distrito Federal e dá outras providências.
- Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009, dispõe sobre a criação do Sistema Cicloviário no âmbito do Distrito Federal e dá outras providências.

- Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018 – institui o Código de Obras e 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 1º de novembro de 2006 – Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências.
- Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010 – Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal - SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977, e dá outras providências.
- Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017 – Dispõe sobre os procedimentos para a apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências.
- Portaria nº 17, de 22 de fevereiro de 2016 – Aprova a Nota Técnica nº 02/2015 – DAURB/SUAT/SEGETH que trata de Diretrizes para Sistema Viário de Novos Parcelamentos.
- Portaria nº 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.
- DIUR/ETU 05/2016 – Trata das Diretrizes Urbanísticas a serem aplicadas à Região Sul de Planaltina, disponível no endereço eletrônico http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/09/DIUR/ETU_05_2016_planaltina_mestredarmas.pdf
- DIUPE 55/2022 – Estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento de solo em comento, disponível no endereço eletrônico: http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUPE-55-2022_Reserva-Planaltina-Gleba-de-Matricula-no-19.1238oCRI-na-Fazenda-Mestre-Darmas-DF-128-KM-17-na-RA-PLAN.pdf

2.2 AMBIENTAL

LEGISLAÇÃO FEDERAL:

- Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000 – Regulamenta o art. 225, § 1o, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências.
- Decreto nº 4.340, de 22 de agosto de 2002 – Regulamenta artigos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC, e dá outras providências.
- Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 – Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

- 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.

LEGISLAÇÃO 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 041, de 13 de setembro de 1989 – Dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências.
- Decreto nº 12.960, de 28 de dezembro de 1990 – Aprova o regulamento da Lei nº 041, de 13 de setembro de 1989, que dispõe sobre a política ambiental do Distrito Federal.
- Lei n.º 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.

3 QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA
Região Administrativa de Planaltina – RAVI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P1	8271006.4188	213941.2658			ÁREA: 33,4318ha 334.318,921m²
			25,741	174°00'38"	
P2	8270980.8066	213943.9530			
			35,065	174°00'49"	
P3	8270945.9169	213947.6117			
			12,787	173°33'43"	
P4	8270933.2049	213949.0461			
			19,821	174°35'53"	
P5	8270913.4627	213950.9130			
			21,262	173°33'01"	
P6	8270892.3288	213953.3025			
			38,669	173°43'49"	
P7	8270853.8707	21357.5273			
			34,526	173°48'08"	
P8	8270819.5311	213961.2564			
			33,216	98°04'45"	

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P9	8270814.8608	213994.1576			ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m ²
			36,370	98°02'33"	
P10	8270809.7700	214030.1862			
			20,697	98°26'58"	
P11	8270806.7276	214050.6678			
			11,086	97°12'47"	
P12	8270805.3351	214061.6708			
			11,157	99°34'22"	
P13	8270803.4788	214072.6776			
			5,335	100°20'39"	
P14	8270802.5204	214077.9281			
			16,820	99°09'53"	
P15	8270799.8402	214094.5410			
			15,979	105°56'52"	
P16	8270795.4477	214109.9124			
			4,771	75°47'38"	
P17	8270796.6191	214114.5397			

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			1,367	142°58'26"	ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m ²
P18	8270795.5269	214115.3635			
			15,723	158°16'41"	
P19	8270780.9138	214121.1853			
			0,926	72°33'54"	
P20	8270781.1915	214122.0693			
			6,051	149°30'08"	
P21	8270775.9751	214125.1418			
			22,107	118°37'07"	
P22	8270765.3815	214144.5568			
			7,727	81°17'25"	
P23	8270766.5521	214152.1982			
			1,973	87°17'25"	
P24	8270766.6270	214154.1705			
			75,379	84°41'13"	
P25	8270773.6100	214229.2600			
			21,327	164°39'29"	

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P26	8270753.0334	214234.9053			ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m ²
			25,114	167°51'30"	
P27	8270728.4700	214240.1900			
			14,724	205°11'27"	
P28	8270715.1400	214233.9200			
			8,960	219°34'06"	
P29	8270708.2300	214228.2100			
			10,902	232°;33'46"	
P30	8270701.600	214219.5500			
			6,458	262°47'53"	
P31	8270700.7900	214213.1400			
			13,705	277°17'27"	
P32	8270702.5300	214199.5400			
			4,726	252°31'23"	
P33	8270701.1100	214195.0300			
			49,349	238°34'35"	
P34	8270675.3700	214152.9000			

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			5,869	215°30'13"	ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m ²
P35	8270670.5900	214149.4900			
			8,394	176°06'35"	
P36	8270662.2119	214150.0597			
			15,814	139°54'34"	
P37	8270650.1084	214160.2484			
			7,117	122°42'36"	
P38	827046.2610	214166.2391			
			29,208	130°43'38"	
P39	8270627.1952	214188.3839			
			16,558	135°22'53"	
P40	8270615.4040	214200.0192			
			6,489	174°64'00"	
P41	8270608.9393	214200.6113			
			15,263	218°49'04"	
P42	8270597.0422	214191.0397			
			7,883	164°29'39"	

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P43	8270589.4423	214193.1482			ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m ² 2
			17,105	120°14'48"	
P44	8270580.8222	214207.9313			
			6,187	135°56'06"	
P45	8270576.3745	214212.2362			
			8,219	183°28'14"	
P46	8270568.1668	214211.7384			
			20,314	187°31'45"	
P47	8270548.0193	214209.0755			
			11,182	90°59'25"	
P48	8270547.8260	214220.2612			
			35,516	72°04'40"	
P49	8270558.7601	214254.0693			
			32,847	106°11'23"	
P50	8270549.5976	214285.6277			
			7,440	191°31'40"	
P51	8270542.3042	214284.1401			

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

<u>Pontos</u>	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			22,857	199°42'19"	ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m ²
P52	8270520.7758	214276.4296			
			10,045	125°13'08"	
P53	8270514.9800	214284.6400			
			5,559	104°41'09"	
P54	8270513.5700	214290.0200			
			21,806	45°43'28"	
P55	8270528.8000	214305.6400			
			9,781	26°11'54"	
P56	8270537.5800	214309.9600			
			5,924	55°56'05"	
P57	8270540.9000	214314.8700			
			14,274	107°21'23"	
P58	8270536.6400	214328.5000			
			23,729	96°12'54"	
P59	8270534.0700	214352.1000			
			30,544	86°47'32"	
P60	8270535.7800	214382.6100			

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E	TOPOGRÁFICAS	(UTM)	
			16,220	119°44'26"	ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m²
P61	8270527.7300	214396.7000			
			5,489	93°39'16"	
P62	8270527.3800	214402.1800			
			10,110	77°22'44"	
P63	8270529.5900	214412.0500			
			4,399	100°20'23"	
P64	8270528.8000	214416.3800			
			13,891	147°20'21"	
P65	8270517.1000	214423.8800			
			8,257	133°49'22"	
P66	8270511.3800	214429.8400			
			11,723	183°57'37"	
P67	8270499.6800	214429.0300			
			4,390	131°29'34"	
P68	8270480.6500	214449.3500			
			17,114	84°24'09"	

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P69	8270498.4400	214449.3600			ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m ²
			2,672	134°23'37"	
P70	8270496.5700	214451.2700			
			12,119	192°52'02"	
P71	8270484.7500	214448.5700			
			4,172	169°13'43"	
P72	8270480.6500	214449.3500			
			27,523	141°38'09"	
P73	8270459.0600	214466.4400			
			3,515	170°40'18"	
P74	8270455.5900	214467.0100			
			32,816	189°30'09"	
P75	8270423.2100	214461.5900			
			14,292	223°09'28"	
P76	8270412.7800	214451.8100			
			5,737	203°04'50"	
P77	8270407.5000	214449.5600			

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			18,855	172°56'07"	ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m ²
P78	8270388.7800	214451.8800			
			3,252	208°27'21"	
P79	8270385.9200	214450.3300			
			29,735	235°36'56"	
P80	8270369.1200	214425.7800			
			9,258	178°38'20"	
P81	8270359.8600	214426.0000			
			4,984	133°37'07"	
P82	8270356.4200	214429.6100			
			19,762	102°15'53"	
P83	8270352.2200	214448.9300			
			6,816	159°34'19"	
P84	8270345.8300	214451.3100			
			2,442	204°40'37"	
P85	8270343.6100	214450.2900			
			8,899	241°51'07"	

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P86	8270339.4100	214442.4400			ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m ²
			13,901	250°22'46"	
P87	8270334.7400	214429.3400			
			5,498	215°49'42"	
P88	8270330.2800	214426.1200			
			12,485	191°29'56"	
P89	8270318,0400	214423.6300			
			22,823	174°02'32"	
P90	8270295.3300	214426.0000			
			17,835	197°34'55"	
P91	8270278.3200	214420.6100			
			19,771	162°38'46"	
P92	8270259.4400	214426.5100			
			5,428	225°08'57"	
P93	8270255.6100	214422.6600			
			8,430	265°42'57"	
P94	8270254.9800	214414.2500			

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			4,372	206°37'25"	ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m²
P95	8270251.0700	214412.2900			
			11,243	186°19'44"	
P96	8270239.8900	214411.0500			
			21,533	199°38'16"	
P97	8270219.6000	214403.8100			
			27,282	180°44'04"	
P98	8270192.3078	214403.4602			
			3,137	180°44'04"	
P99	8270189.1700	214403.4200			
			4,340	202°11'37"	
P100	8270185.1500	214401.7800			
			3,147	243°35'52"	
P101	8270183.7500	214398.9600			
			4,832	285°50'52"	
P102	8270185.0700	214394.3100			
			17,287	317°47'19"	

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P103	8270197.8800	214382.6900			ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m²
			6,224	299°51'32"	
P104	8270200.9800	214377.2900			
			8,073	257°20'25"	
P105	8270199.2100	214369.4100			
			4,623	209°23'29"	
P106	8270195.1800	214367.1400			
			24,647	188°54'44"	
P107	8270170.8200	214363.3200			
			3,595	199°25'48"	
P108	8270167.4400	214362.0900			
			2,636	240°42'48"	
P109	8270166.1500	214359.7900			
			5,602	297°17'48"	
P110	8270168.7200	214354.8100			
			22,986	313°25'55"	
P111	8270184.5300	214338.110			

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			6,999	290°28'46"	ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m²
P112	8270186.9800	214331.5500			
			12,165	263°23'41"	
P113	8270185.5800	214319.4600			
			9,564	239°40'60"	
P114	8270180.7500	214311.2000			
			9,094	216°19'42"	
P115	8270173.4200	214305.8100			
			4,108	192°38'59"	
P116	8270169.4100	214304.9100			
			25,030	170°23'28"	
P117	8270144.7200	214309.0900			
			12,306	180°50'16"	
P118	8270132.4100	214308.9100			
			3,961	247°26'49"	
P119	820130.8900	214305.2500			
			5,598	285°44'55"	

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P120	8270132.4100	214299.8600			ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m²
			31,274	309°33'59"	
P121	8270152.3400	214275.7400			
			11,484	286°57'09"	
P122	8270155.6900	214264.7500			
			9,995	269°56'34"	
P123	8270155.6800	214254.7500			
			18,096	254°11'53"	
P124	8270150.7500	214237.3300			
			5,053	237°51'01"	
P125	8270148.0600	214233.0500			
			1,121	209°44'42"	
P126	8270147.0860	214232.4934			
			99,469	294°35'56"	
P127	8270188.5102	214142.0107			
			67,811	294°01'20"	
P128	8270216.1279	214080.0449			

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			44,585	294°12'13"	ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m²
P129	8270234.4152	214039.3607			
			18,552	294°58'47"	
P130	8270242.2533	214022.5362			
			20,895	294°10'41"	
P131	8270250.8151	214003.4657			
			22,103	295°08'05"	
P132	8270260.2077	213983.4462			
			21,835	294°11'00"	
P133	8270269.1568	213963.5182			
			19,395	294°36'08"	
P134	8270277.2347	213945.8761			
			47,035	294°33'27"	
P135	8270296.7915	213903.0762			
			19,215	295°42'23"	
P136	8270305.1301	213885.7549			
			37,954	294°24'30"	

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P137	8270320.8212	213851.1772			ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m²
			46,096	294°19'43"	
P138	8270339.8202	213809.1551			
			20,142	294°33'60"	
P139	8270348.1982	213790.8277			
			38,489	294°29'33"	
P140	8270364.1620	231755.7858			
			35,697	294°50'06"	
P141	8270379.1617	2133723.3758			
			24,760	294°35'37"	
P142	8270389.4711	213700.8513			
			104,345	358°40'44"	
P143	8270493.8361	213698.4446			
			26,022	294°38'20"	
P144	8270504.6897	213674,7808			
			74,847	294°59'28"	
P145	8270536.3252	213606.9110			

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			134,614	14°49'19"	ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m²
P146	8270666.5191	213641.3631			
			35,961	102°35'11"	
P147	8270658.6792	213676.4756			
			14,311	103°14'42"	
P148	8270655.3989	213690.4121			
			6,492	107°53'12"	
P149	8270653.4040	213696.5933			
			20,324	103°38'38"	
P150	8270648.6076	213716.3529			
			20,317	182°42'39"	
P151	8270628.3037	213715.3915			
			15,780	184°44'47"	
P152	8270612.5705	213714.0852			
			27,373	182°55'53"	
P153	8270585.2212	213712.6846			
			12,237	183°47'50"	

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P154	8270573.0060	213711.8739			ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m ²
			16,929	182°47'19"	
P155	8270556.0897	213711.0500			
			28,226	183°39'56"	
P156	8270527.9091	213709.2446			
			23,140	182°51'11"	
P157	8270504.7875	213708.0923			
			19,019	114°34'59"	
P158	8270964.8717	213725.3957			
			28,875	113°44'03"	
P159	8270485.2445	213751.8403			
			85,010	114°13'43"	
P160	8270450.3423	213829.3974			
			19,797	04°24'39"	
P161	8270470.0895	213830.9207			
			18,053	03°40'06"	
P162	8270488.1136	213832.0762			

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			28,860	03°44'40"	ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m ²
P163	8270516.9250	213833.9617			
			11,215	07°29'01"	
P164	8270528.0499	213835.4231			
			20,660	00°55'24"	
P165	8270548.7166	213835.7562			
			18,616	0°26'29"	
P166	827567.3079	213836.8742			
			117,937	03°24'59"	
P167	8270685.0887	213843,9053			
			16,421	04°02'54"	
P168	8270701.4764	213845.0651			
			21,751	03°10'32"	
P169	8270723.2040	213846.2706			
			62,182	03°29'06"	
P170	8270785.2991	213850.0523			
			18,721	03°02'38"	

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

RESERVA PLANALTINA

Região Administrativa de Planaltina – RA VI

Kr = 1.0004534

Pontos	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P171	8270804.0020	213851.0469			ÁREA: 33,4318 ha 334.318,921m ²
			60,447	03°29'56"	
P172	8270864.3640	213854.7377			
			42,644	03°35'33"	
P173	8270906.9439	213857.4109			
			36,131	03°16'44"	
P174	8270943.0318	213859.4783			
			20,029	03°34'54"	
P175	8270963.0309	213860.7301			
			32,712	03°41'11"	
P176	8270995.6903	213862.8343			
			79,126	82°12'40"	
P1	8271006.4188	213941.2658			

4 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Número do Documento: Ofício nº815/2022 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM e Despacho nº 2357/2022 – TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF

Data de Emissão: 19 de outubro de 2022

Informações Atualizadas: A TERRACAP informou por meio do ofício Nº 815/2022-TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM, que “o parcelamento do solo denominado Reserva Planaltina, com matrícula nº19.123, possui a seguinte situação fundiária”.

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: **FAZENDA MESTRE D'ARMAS**

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

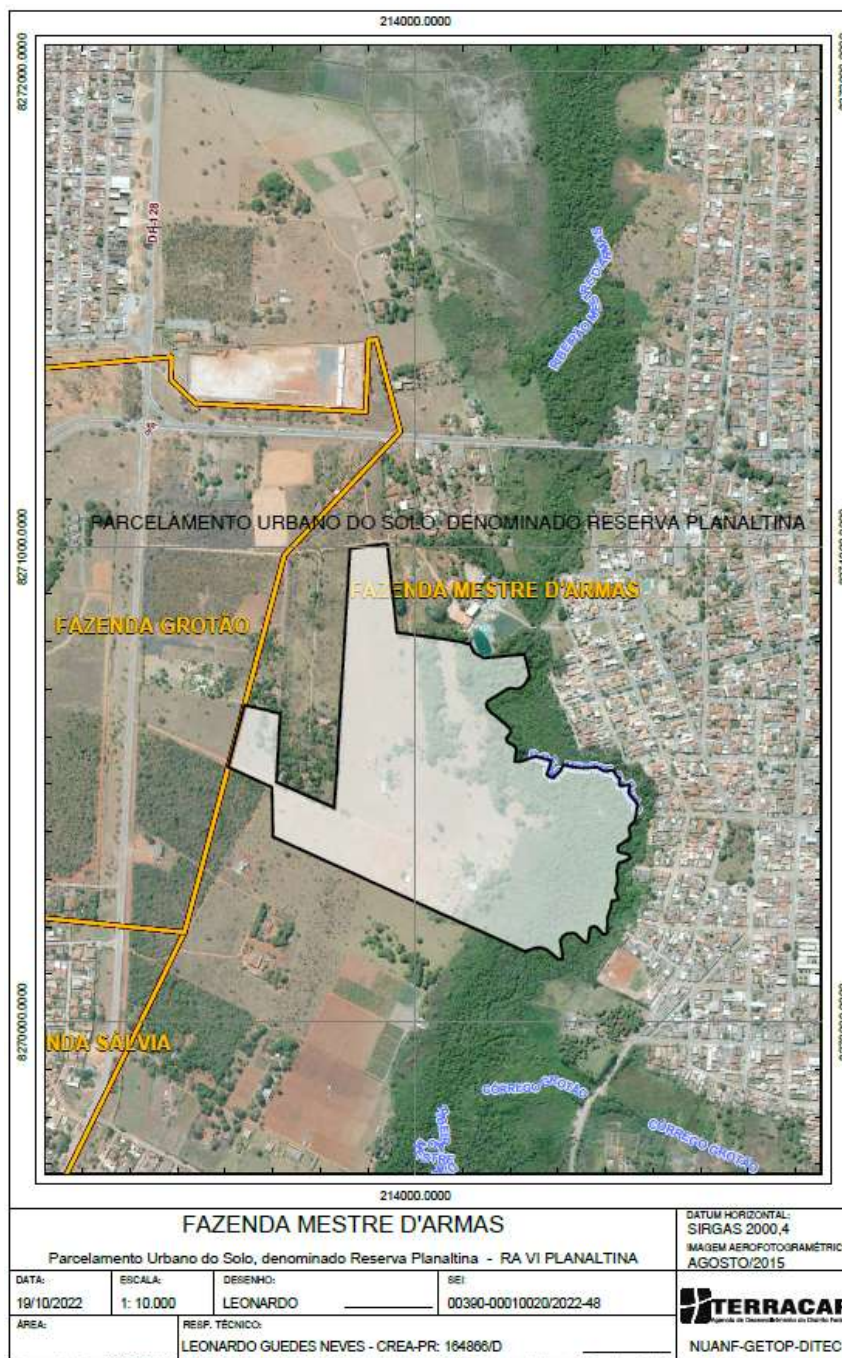


Figura 3: Croqui de Situação Fundiária
Fonte: TERRACAP

5 CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

No âmbito do desenvolvimento do projeto de parcelamento urbano de solo denominado Reserva Planaltina, situado na Região Administrativa de Planaltina – RA V, foi autuado o Processo Eletrônico SEI-GDF no 00390-00010020/2022-48 que trata exclusivamente das Cartas Consultas junto às concessionárias e órgãos prestadores de serviço público, sobre interferências e capacidade de atendimento para a área do parcelamento.

5.1. Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

Número do Documento: Ofício Nº 6118/2022 – NOVACAP/PRES/SECRE, Despacho – NOVACAP/PRES/DU.

Data de Emissão: 26 de dezembro de 2022 e 23 de dezembro de 2022.

Informações Atualizadas: No Despacho – NOVACAP / PRES / DU, a Companhia informou que de acordo com dados constatados em seu arquivo técnico, não existe interferência com rede pública de águas pluviais implantadas e/ou projetadas para o parcelamento. Informa ainda, que não dispõe de cadastro e/ou projeto de drenagem nas proximidades da gleba.

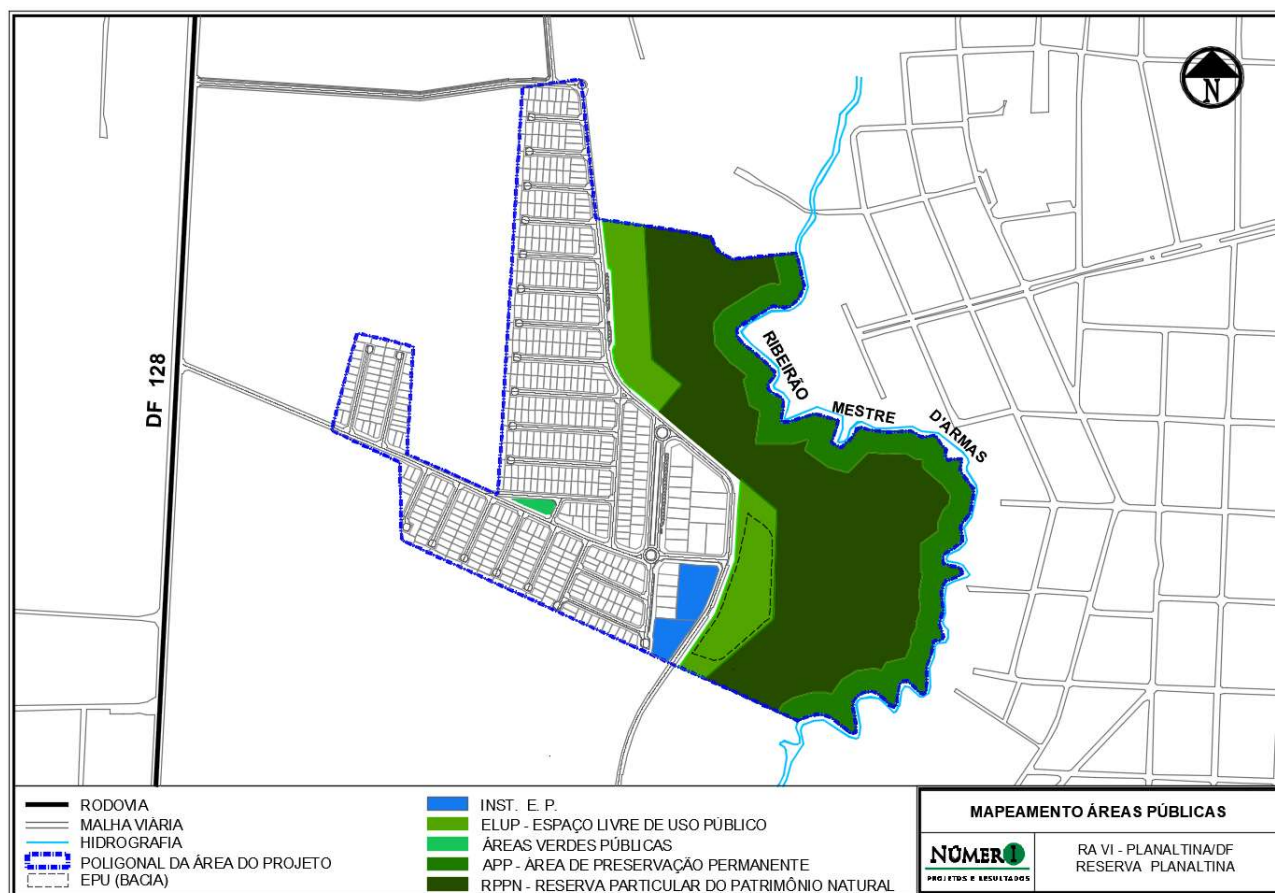


Figura 4 - Croqui do Sistema de Amortecimento de Vazão
Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

Soluções de projeto: O projeto de concepção da Drenagem foi apresentado a NOVACAP em julho de 2023. O projeto está sendo totalmente desenvolvido com medidas de controle, respeitando o Termo de Referência para projetos de drenagem pluvial de 2019 (NOVACAP) e o Manual de Drenagem Urbana da Novacap. O sistema vai ser composto por bocas de lobo de qualidade, ramais, galerias pluviais, reservatório de qualidade/quantidade e lançamento final no corpo receptor, a fim de respeitar a Resolução nº 09 da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

5.2. Companhia Energética de Brasília – CEB - IPÊS

Número do Documento: Carta n.º 237/2022 e Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI

Data de Emissão: 24 de outubro de 2022.

Informações Atualizadas: a CEB informa que não há interferência de redes de Iluminação Pública para a região.

5.3. Neoenergia Distribuição Brasília – NEOENERGIA

Número do Documento: Carta n. 437/2022 – GRGC e Laudo Técnico nº 734/2022

Data de Emissão: 21 de novembro de 2022

Informações Atualizadas: A NEOENERGIA informa que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento. Desde que o responsável satisfaça as condições regulatórias abaixo transcritas:

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

Além disso, a empresa informa que a apresentação do projeto referente ao empreendimento deverá ser acompanhada pela cópia do projeto aprovado, licenças urbanísticas e ambientais, e memorial descritivo para elaboração do estudo técnico, o qual deve conter as informações descritas na Carta 437/2022. Quanto ao estudo técnico, este irá avaliar a capacidade de atendimento da rede existente e, caso necessário, indicará a necessidade de expansão e reforços do sistema de distribuição. A distribuidora deve se responsabilizar pelas obras de conexão, podendo ser solicitadas em qualquer etapa do processo as informações técnicas e regulatórias.

Através de seu Laudo Técnico nº 734/2022, a empresa informou que existe interferência com rede aérea existente. Havendo o interesse na eliminação da interferência identificada, o empreendedor poderá solicitar orçamento junto a NEOENERGIA BRASÍLIA ou contratar empresa legalmente habilitada.

A Neoenergia informa também as condicionantes para a caracterização de interferência. para redes aéreas de média e baixa tensão, onde é necessário levar em conta dois aspectos.

1º. Locação final de postes em relação às vias e áreas pavimentadas: onde se deve respeitar as normas estabelecidas pela Neoenergia e devem ser adotadas todas as recomendações previstas na Lei de Acessibilidade (Lei nº 258, de 05 de maio de 1992 e suas alterações);

2º. Cuidados necessários durante a execução de obras no local: onde é necessária a atenção especial a todas as normas de segurança para a colocação de andaimes, equipamentos, veículos ou infraestruturas próximas às redes elétricas da **NEOENERGIA BRASÍLIA** de modo a preservar a integridade física do trabalhador e o correto funcionamento do sistema elétrico do local.

Se houver necessidade de remanejamento, a Neoenergia informa:

...é preciso que se encaminhe o projeto detalhado para a Superintendência de Engenharia de modo que seja possível a elaboração de orçamento considerando a retirada das interferências e o atendimento de novas cargas.

Soluções de projeto: O responsável pelo empreendimento irá elaborar o projeto de energia elétrica em consonância com as condições regulatórias determinadas pela ANEEL. Cumprirá também com o remanejamento que se fizer necessário, desenvolvendo projeto, licenças e estudos técnicos exigidos pela referida companhia.

5.4. Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - CAESB

Número do Documento: Carta nº 3/2023 – CAESB/DE/EPR e Termo de Viabilidade Técnica – TVT 004/2023

Data de Emissão: 11 de janeiro de 2023 e 10 de janeiro de 2023, respectivamente

Informações Atualizadas: A CAESB através do Termo de Viabilidade Técnica – TVT 004/2023 informa que não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário com a poligonal de projeto, contudo, existem redes implantadas nas imediações da área, onde deve ser necessário adotar medidas de proteção para evitar possíveis danos, observando-se os parâmetros de recobrimento e faixas de servidão a seguir:

**Largura da Faixa de Servidão e Recobrimentos Mínimos Exigidos para
Redes de Água**

Diâmetro (mm)	Material	Recobrimento (m)	Afastamento a partir do eixo da rede (m)
Até 150	PEAD/PVC	0,80	1,50
	FOFO	0,60	
Acima de 150 até 200	PEAD/PVC	0,80	2,00
	FOFO	0,60	
Acima de 200 até 250	PEAD/PVC	0,80	2,00
	FOFO	0,85	
Acima de 250 até 300	Todos	1,10	2,00
Acima de 300 até 350		1,25	5,00
Acima de 350 até 400		1,50	5,00
Acima 400 até 1500		2,00	6,00

(Fonte: Caesb)

* Recobrimentos a partir da geratriz superior do tubo

** Afastamentos para cada lado do eixo da rede

Tabela 1 – Faixa de servidão para redes de abastecimento de água

Fonte: TVT 004/2023 - CAESB

**Largura da Faixa de Servidão e Recobrimentos Mínimos Exigidos para
Redes de Esgoto**

Profundidade (m)	Diâmetro (mm)	Afastamento a partir do eixo da rede (m)	Recobrimento (m)
Até 3,50	Até 100	0,70	Redes em vias públicas: 0,90
	Acima de 100 até 150	1,50	
	Acima de 150 até 350	2,50	
	Acima de 350 até 600	5,00	
	Acima de 600 até 1500	6,00	
Acima de 3,50 até 5,00	Até 350	3,00	Redes em passeios ou área verde: 0,60
	Acima de 350 até 1500	6,00	
Acima de 5,00	Até 1500	7,50	

(Fonte: Caesb)

* Recobrimentos a partir da geratriz superior do tubo

** Afastamentos para cada lado do eixo da rede

Tabela 2 – Faixa de servidão para redes de esgotamento sanitário

Fonte TVT 004/2023 - CAESB

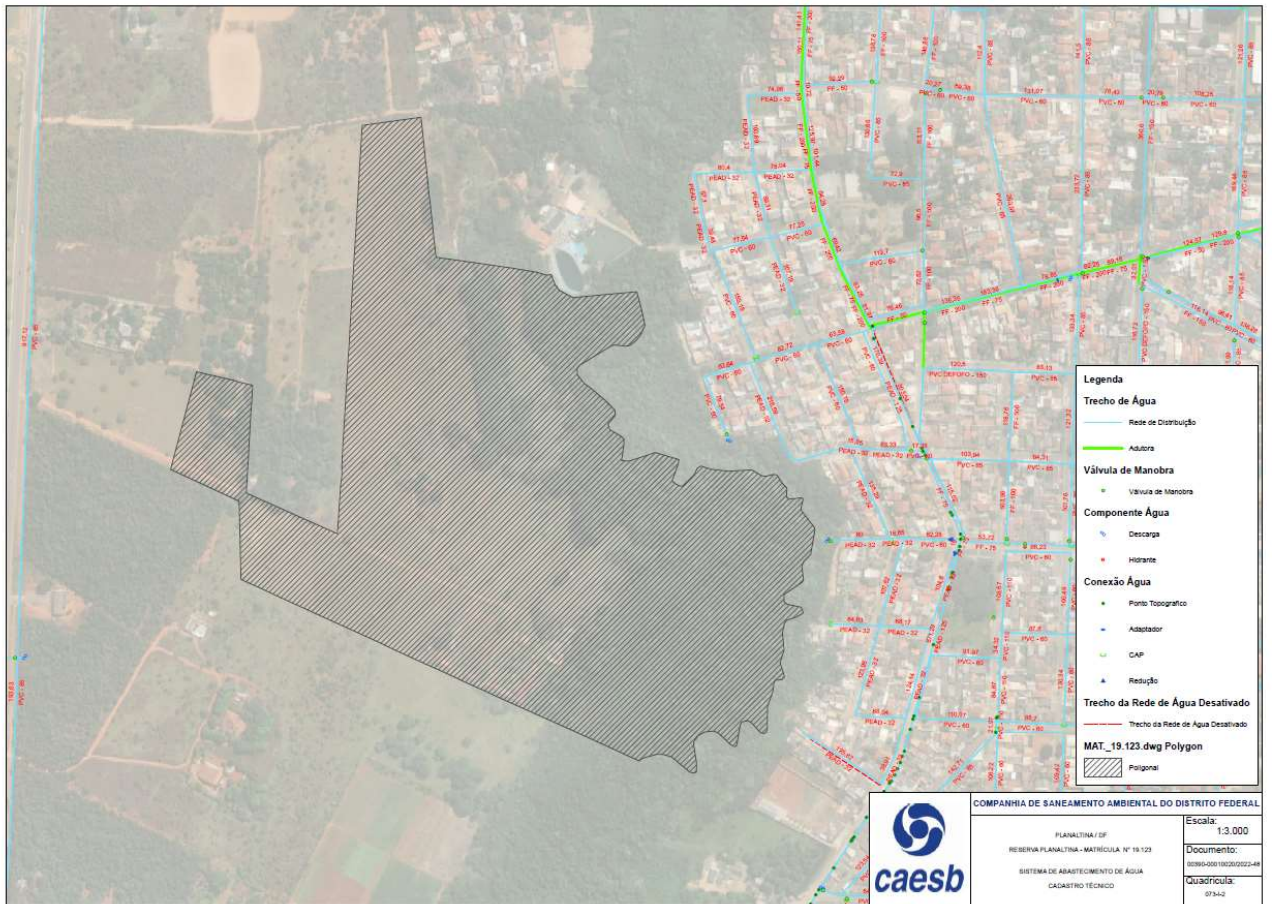


Figura 5 – Croqui de Redes de abastecimento de água
Fonte: Carta n.º 3/2023 - CAESB/DE/EPR

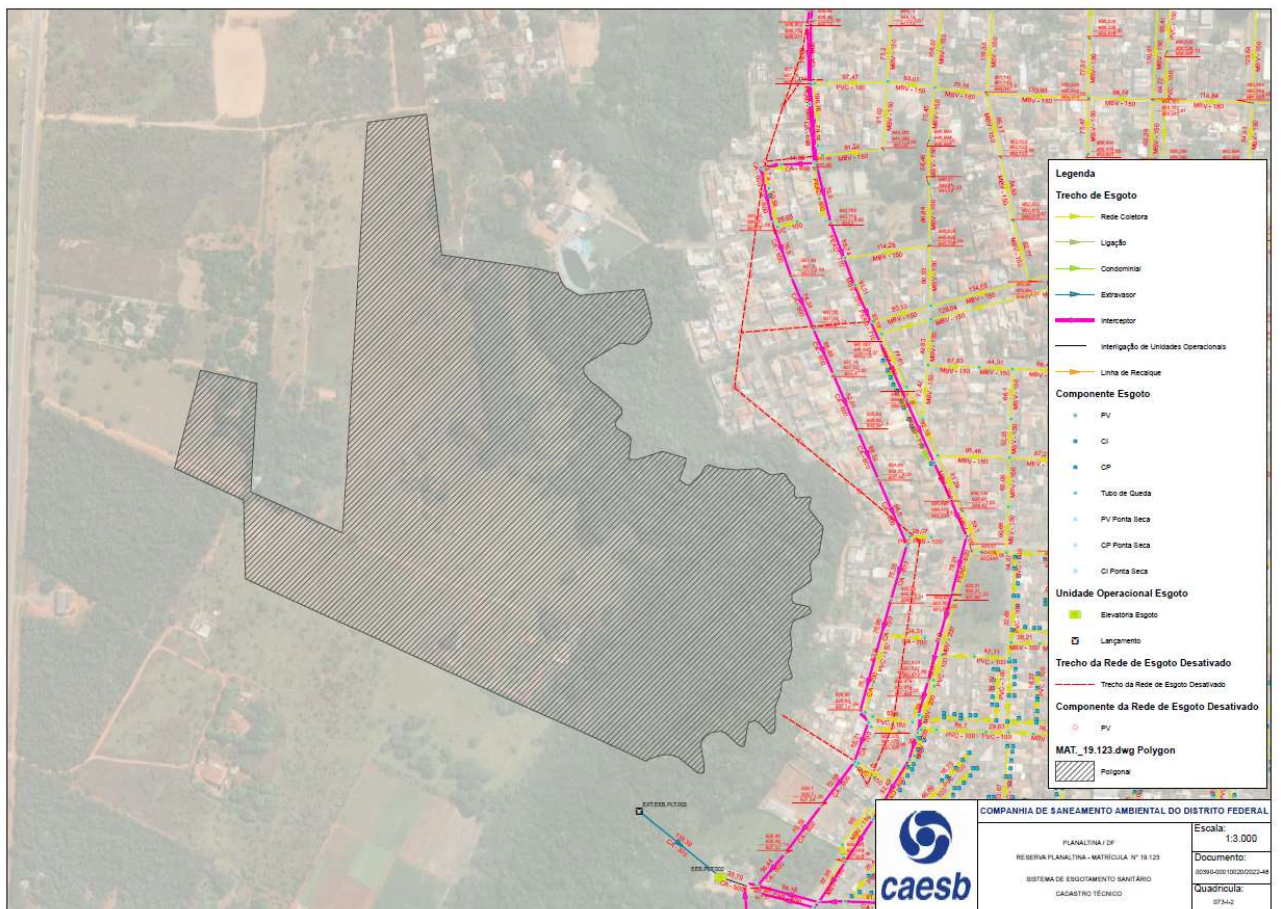


Figura 6 – Croqui de Redes de Esgoto
Fonte: Carta n.º 3/2023 - CAESB/DE/EPR

Quanto ao sistema de abastecimento de água (SAA)

Não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento.

Será viável o atendimento do empreendimento com sistema de abastecimento de água da CEASB somente após a conclusão das obras de ampliação do Sistema Produtor/ Transferência do Paranoá Norte.

Para viabilizar o atendimento, antes da entrada em operação de ampliação do Sistema Produtor/ Transferência do Paranoá Norte, será necessário que o empreendedor opte por **solução independente de abastecimento**.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES)

O empreendimento localiza-se na bacia de atendimento da ETE Planaltina.

Existem redes de esgotamento sanitário nas proximidades do empreendimento e, portanto, será possível o seu atendimento por meio do sistema existente.

Para atendimento do setor foi estudada uma alternativa de esgotamento sanitário, considerando a interligação ao sistema da Caesb.

A interligação ao sistema de esgotamento deverá ser feita nos PV localizado na rede coletora de PEAD-800 (Coordenadas Geográficas: 214.455,35 / 8.269.952,75), conforme identificado na Figura abaixo.

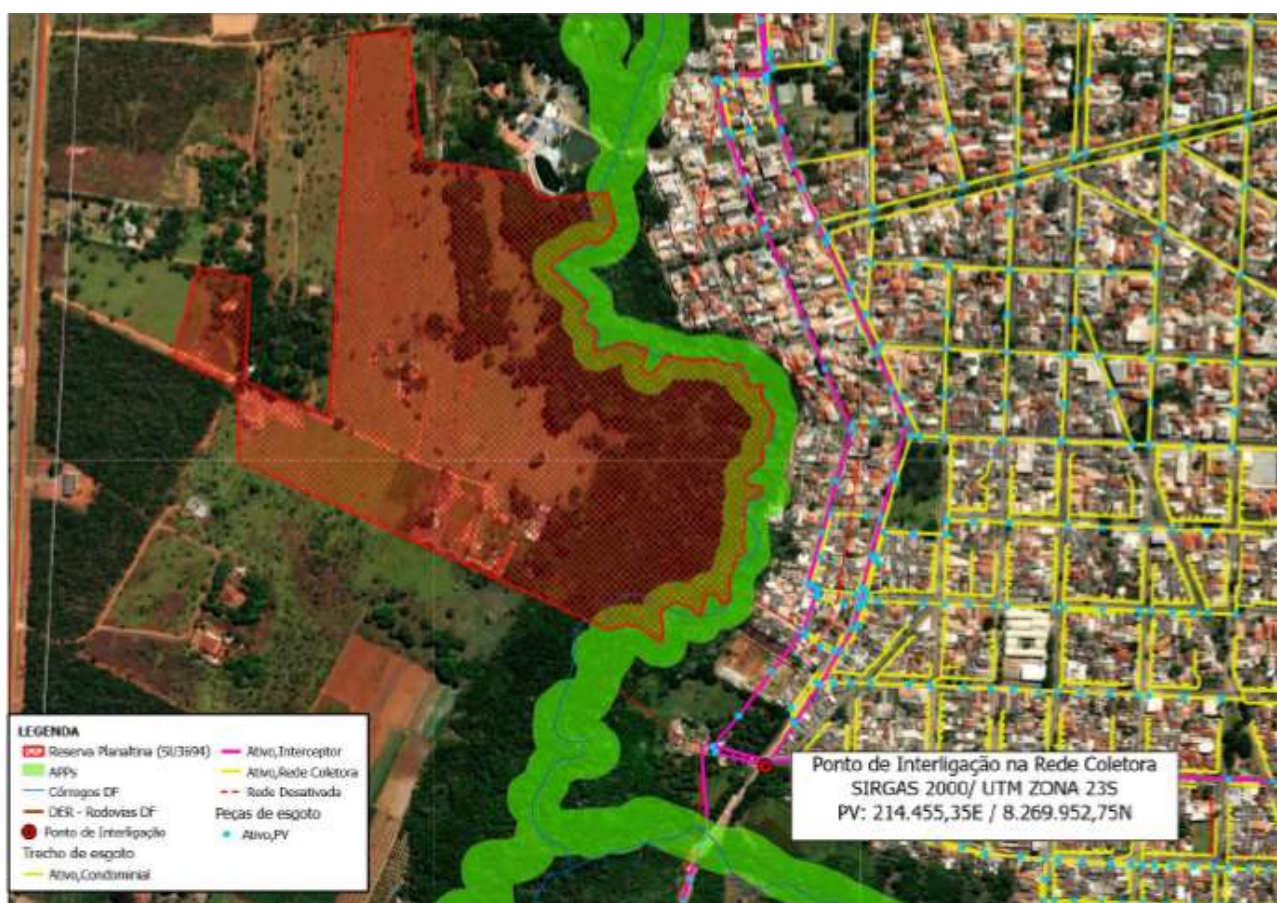


Figura 7 – Indicação de PV para interligação do Esgoto
Fonte: TVT nº04//2023 - CAESB

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 Norte. Todavia, o empreendimento se compromete a utilizar a Alternativa 2 –

Solução independente de abastecimento: Sistema de tubulares profundos, conforme estabelecido no TVT nº004/2023. Sobre o sistema de esgotamento sanitário (SES), o empreendedor se compromete a utilizar a alternativa exposta no TVT nº004/20223, Itens 4.3 e 4.5, com sistema condominial interligado ao sistema da CAESB.

5.5. Serviço de Limpeza Urbana - SLU

Número do Documento: Ofício Nº 489/2022 - SLU/PRESI/AEXEC, Despacho – SLU/PRESI/DITEC e Despacho – SLU/PRESI/DILUR

Data de Emissão: 14 de outubro de 2022, 13 de outubro de 2022 e 14 de outubro de 2022, respectivamente

Informações Atualizadas:

O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades da área denominada **Reserva Planaltina**, localizado na Fazenda Mestre D'armas, DF-128, KM-17, na Região Administrativa de Planaltina. 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, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares, por unidade autônoma, esteja dentro do limite citado no parágrafo anterior (até 120 litros/dia).

Desta forma, de acordo com a Resolução nº 21/2016 - ADASA, o usuário deverá segregar os resíduos em, no mínimo, secos e úmidos. O resíduo segregado deverá ser acondicionado separadamente e disponibilizado nos dias e horários estabelecidos para a sua coleta.

O gerador deverá providenciar, por conta própria, os recipientes necessários para o acondicionamento adequado dos resíduos sólidos gerados, observando-se as características dos resíduos e seus quantitativos. Ressalta-se que materiais cortantes e pontiagudos deverão ser devidamente embalados, a fim de se evitar lesões e acidentes aos coletores. Além disso, os usuários deverão eliminar líquidos eventualmente presentes, que possam ser lançados na rede de esgoto.

O SLU através do Despacho – SLU/PRESI/DITEC elenca diversas informações que visam contribuir com o solicitante na ocasião da elaboração dos projetos, destacamos algumas delas a seguir:

A coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações de novo setor habitacional, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observando as normativas existentes.

Cabe destacar que a **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 114, DE 24 DE NOVEMBRO DE 2016**, dispõe sobre a padronização de procedimentos operacionais e dos equipamentos visando à redução dos ruídos gerados durante a coleta pública de resíduos sólidos domiciliares e os a estes equiparados e orienta a população quanto ao correto acondicionamento de resíduos sólidos urbanos.

Ressaltando: os resíduos sólidos domiciliares (lixo) deverão ser armazenados dentro dos estabelecimentos geradores e retirados nos dias e horários estabelecidos para cada tipo de coleta, ou seja, a separação e armazenamento provisório do lixo gerado, junto ao planejamento para isso, são de responsabilidade do gerador.

Por isso, deve-se levar em consideração que pela Constituição Federal e Lei nº. 11.445, de 05 de janeiro de 2007, cabe ao Distrito Federal promover e realizar com eficiência e eficácia a limpeza urbana e o manejo de resíduos sólidos em seu conjunto de atividades, infraestruturas e instalações operacionais de coleta, transporte, transbordo, tratamento e destino final do RESÍDUO DOMICILIAR URBANO e do resíduo originário da varrição e limpeza corretiva de vias e logradouros públicos em todo o território do Distrito Federal, portanto, novas áreas urbanizadas já estão incluídas neste escopo.

A lei nº 5.610 de 16 de fevereiro de 2016, que dispõe sobre a responsabilidade dos grandes geradores de resíduos sólidos disciplina o gerenciamento dos resíduos sólidos não perigosos e não inertes produzidos por grandes geradores sendo regulamentado pelo decreto nº 37.568 de 2016 de 24 de agosto de 2016, e alterada pelo decreto nº 38.021 de 21 de fevereiro de 2017, determina que o gerenciamento dos resíduos sólidos domiciliares que sejam produzidos por pessoas físicas ou jurídicas em estabelecimento de uso não residencial e que cumulativamente tenham natureza ou composição similar àquelas dos resíduos domiciliares e volume diário, por unidade autônoma, limitado a 120 litros de resíduos sólidos diferenciados.

Soluções de projeto: O empreendedor informa que, em relação a coleta de resíduos sólidos, irá atender as exigências, licenças e estudos técnicos exigidos pelo SLU.

5.6. Departamento de Estradas e Rodagem - DER

Número do Documento: Ofício nº 480/2022 – DER-DDF/PRESI/GABIN/NUADM e Despacho – DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOM

Data de Emissão: 25 de outubro de 2022

Informações Atualizadas: O parcelamento não interfere em nenhuma faixa de domínio das rodovias SRDF.

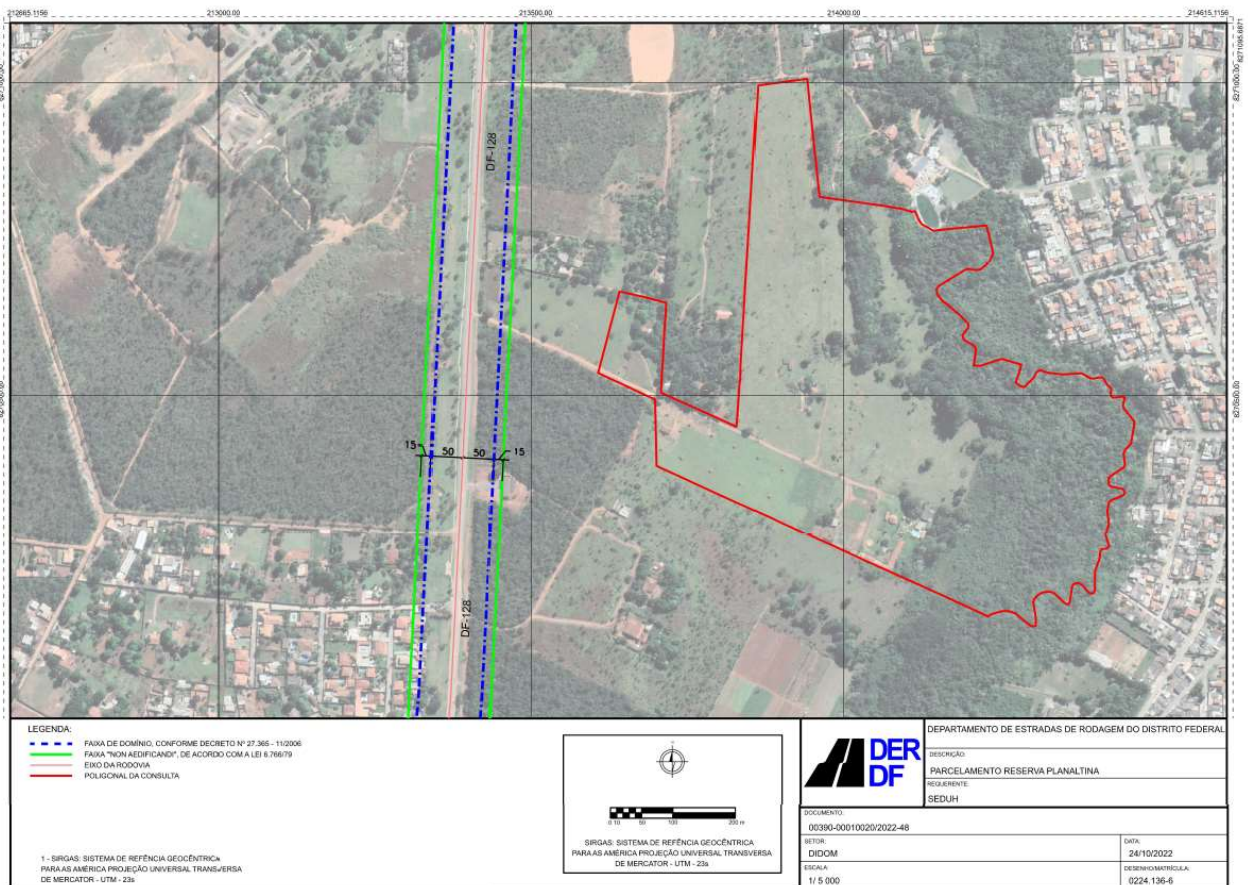


Figura 8 - Croqui de Interferências

Fonte: Ofício nº 480/2022 – DER-DDF/PRESI/GABIN/NUADM CONDICIONANTES AMBIENTAIS

6 CONDICIONANTES AMBIENTAIS

6.1. Unidades de conservação - APA do Rio São Bartolomeu

A gleba está inserida na APA do Rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983 e nos termos da Lei Federal nº 9.262, de 12 de janeiro de 1996.

De acordo com o Rezoneamento da APA e Plano de Manejo estabelecidos pela Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014, a área está classificada em quase sua totalidade como Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA, e um pequeno trecho como Zona de Ocupação Especial de Qualificação - ZOEQ como ilustra a figura abaixo:

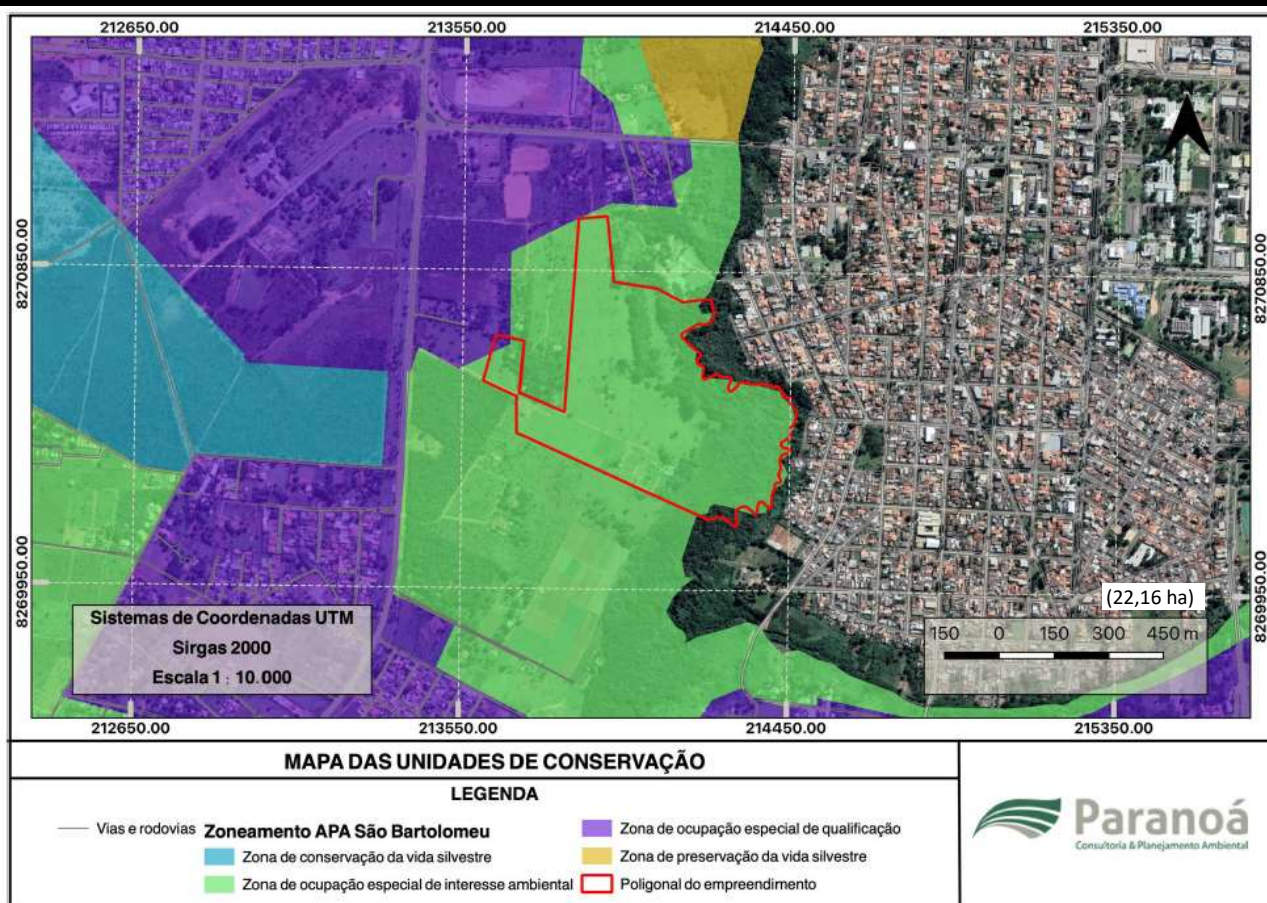


Figura 9 - Zoneamento da APA do Rio São Bartolomeu
Fonte: Laudo de Restrições Ambiental – Paranoá Consultoria e Planejamento Ambiental

O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a ocupação da ZOEIA e ZOEQ propostas na Lei nº 5.344/2014, art. 13 e 15 a saber:

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 reúso 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.

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.

6.2. Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE/DF

O Zoneamento Ecológico-Econômico do DF - ZEE-DF, instituído pela Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, é um instrumento estratégico de planejamento e gestão territorial voltado ao desenvolvimento socioeconômico sustentável e à melhoria da qualidade de vida da população do Distrito Federal.

O Reserva Planaltina encontra-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, e na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6.

O plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE e Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6 onde ela está inserida, conforme os art. 23 e 29 da Lei nº 6.269/2019 – ZEE – DF.

Art. 23. São diretrizes para a ZEEDPE:

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

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

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

c) de estratégias que facilitem o transporte e distribuição de mercadorias em área urbana;

II - a promoção da geração de emprego e renda de acordo com vocação desta Zona, particularmente nas 6 ADP indicadas no Mapa 14 e na Tabela Única do Anexo Único;

III - a promoção da redistribuição das atividades produtivas nos núcleos urbanos consolidados, buscando a geração de emprego e renda para inclusão das populações vulneráveis;

IV - a oferta de lotes institucionais vinculados à expansão do sistema de mobilidade e suas infraestruturas;

V - a promoção de núcleos urbanos compactos, no planejamento de novas ocupações e na revitalização de áreas consolidadas;

VI - a consolidação dos centros e subcentros urbanos e a promoção de novas centralidades e de sua interligação viária, por meio da integração entre os diversos modais de transportes, preferencialmente com a utilização de fontes de energia limpa;

VII - a implantação de sistemas integrados de mobilidade humana e transporte público coletivo que atendam às demandas de diferentes segmentos da sociedade;

VIII - a implantação de infraestrutura que promova:

- a) integração do transporte rodoviário, metroviário e ferroviário entre si e com os modais não motorizados;
- b) a implantação de estacionamento de veículos próximo às estações de transporte público de alta e média capacidade;
- c) a interligação do transporte público de alta e média capacidade entre os municípios do Entorno do Distrito Federal e as novas centralidades distritais, particularmente nas subzonas SZDPE 1 e SZDPE 2;
- d) o transporte de média e baixa capacidade para o atendimento das demandas por transporte interno nas subzonas SZDPE 2, SZDPE 3, SZDPE 4, SZDPE 5, SZDPE 6 e SZDPE 7;

IX - a expansão e modernização das infraestruturas e os equipamentos de mobilidade ativa no entorno imediato das estações rodoviárias, metroviárias e ferroviárias;

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

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

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

XIII - a implantação do Módulo de Monitoramento de Qualidade do Ar - Impacto à Saúde Humana, conforme estabelecido no art. 50, V, nas seguintes localidades:

- a) Ceilândia, Gama, Guará e Asa Sul;
- b) extensão da Estrada Parque Indústria e Abastecimento - EPIA, do Eixo Rodoviário de Brasília e das rodovias DF-075, DF-085 e DF-095;
- c) Águas Claras, Arniqueiras, Asa Norte e Taguatinga;

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

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

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

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

XVIII - o aumento e diversificação da oferta de infraestrutura de energia visando garantir a consolidação e expansão das atividades produtivas;

XIX - a recuperação da Bacia Hidrográfica do Lago Paranoá nos moldes definidos no respectivo plano de bacia hidrográfica, assegurando metas anuais de recomposição vegetal em APP;

XX - a consolidação do sistema de gerenciamento de resíduos sólidos, com vistas a coleta seletiva, reaproveitamento, geração de energia e correta disposição final dos resíduos, com inclusão socioprodutiva e dinamização da cadeia produtiva da reciclagem;

XXI - a destinação de áreas públicas para organizações de catadores de materiais recicláveis com vistas à implantação de centrais de triagem e reciclagem.

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

Art. 29. São diretrizes para a SZDPE 6:

I - a implantação das ADP IV e VI, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;

II - a instituição de programas para promover capacitação e qualificação profissional de mão de obra voltada à interação entre a indústria e as instituições de níveis técnico e superior, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social, conforme o disposto no art. 50, I;

III - o incentivo à implantação de atividades N1, N3 e N4;

IV - a atração de empreendimentos-âncora de categoria N5 para o adensamento de cadeias produtivas;

V - a requalificação da cidade de Planaltina, com vistas à sua preparação como centralidade histórica voltada para a economia da conservação e para o turismo rural e ecológico no Distrito Federal;

VI - a observância do risco de contaminação do subsolo indicado no Mapa 7 do Anexo Único;

VII - a redução das perdas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, priorizando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

VIII - as intervenções nas Unidades Hidrográficas do Ribeirão Sobradinho e do Alto Rio São Bartolomeu com vistas ao cumprimento de resolução do CRH/DF relativa ao enquadramento de águas superficiais e subterrâneas do Distrito Federal.

As atividades produtivas são definidas no Art. 9 da mesma Lei, a saber:

Art. 9º Fica criada, no âmbito do ZEE-DF, a classificação de naturezas de atividades produtivas para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território, da seguinte forma:

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

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

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

IV - Atividades Produtivas de Natureza 4 - N4: atividades relacionadas à exploração do potencial logístico do Distrito Federal, tais como armazenagem e transporte, localizadas preferencialmente nas extremidades da malha urbana ou contíguas às rodovias;

V - Atividades Produtivas de Natureza 5 - N5: atividades relacionadas à transformação de matérias-primas e preferencialmente associadas a serviços tecnológicos de alto valor agregado, na forma de polos ou distritos, podendo demandar a implantação de infraestrutura.

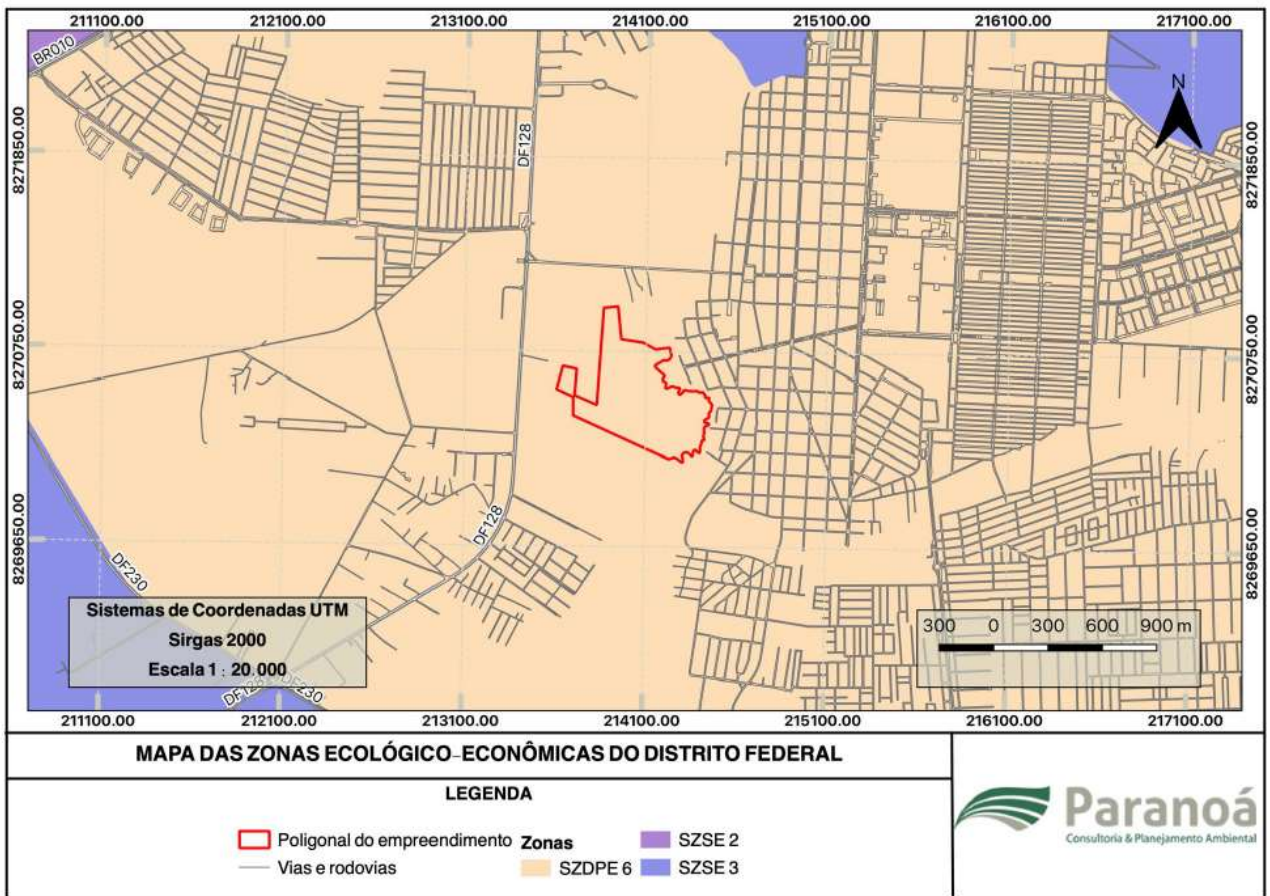


Figura 10 – Mapa Subzonas de Dinamização Produtiva
Fonte: Laudo de Restrições Ambiental – Paranoá Consultoria e Planejamento Ambiental

No caso específico, o Zoneamento Ecológico Econômico definiu a área da gleba como:

- a. Risco Ecológico Co-localizados 1 e 2: Alto ou Muito Alto;
- b. Risco de Perda de Área de Recarga de Aquífero 2 e 3: Baixo e Médio;
- c. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão 1 e 2: Muito Baixo e Baixo;
- d. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo 2 e 4: Baixo e Alto;
- e. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo 5: Muito Alto

e Ausência de Cerrado Nativo.

A gleba relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF está ilustrada nos mapas a seguir:

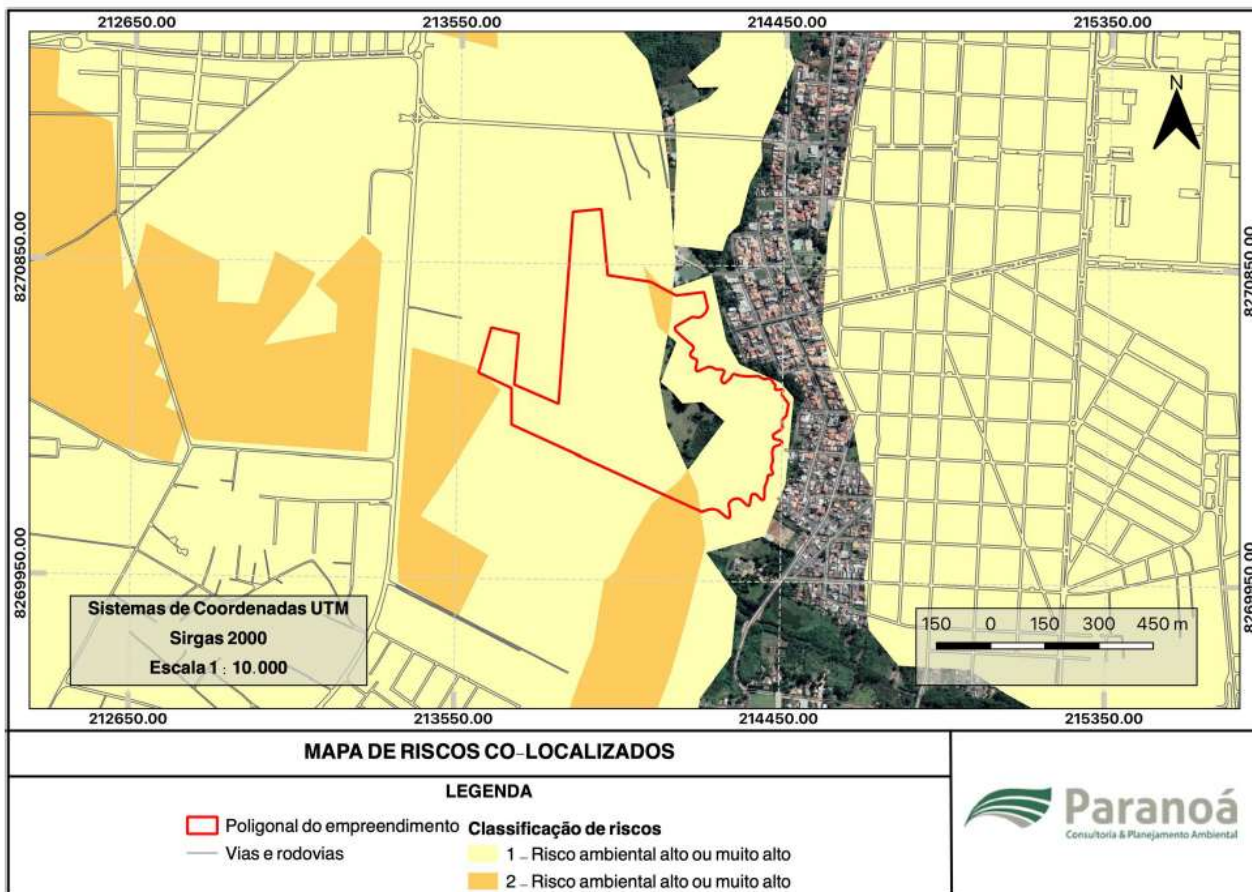


Figura 11 - ZEE - Risco Ecológico Co-localizados
Fonte: Laudo de Restrições Ambiental – Paranoá Consultoria e Planejamento Ambiental

As recomendações estabelecidas na DIUPE 55/2022 para a ocupação na área de Risco Ecológico Co-localizados 1 e 2, são:

As soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco devem considerar a interferência dos Riscos sobrepostos;

Deve ser observado que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área, devendo ser observado a implementação de soluções que sejam transversais, visando não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos, como é o caso da contaminação do solo e da perda de área de recarga de aquífero;

Caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, reforçamos que devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura e a manutenção periódica e as condições geotécnicas do terreno, da mesma, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais.

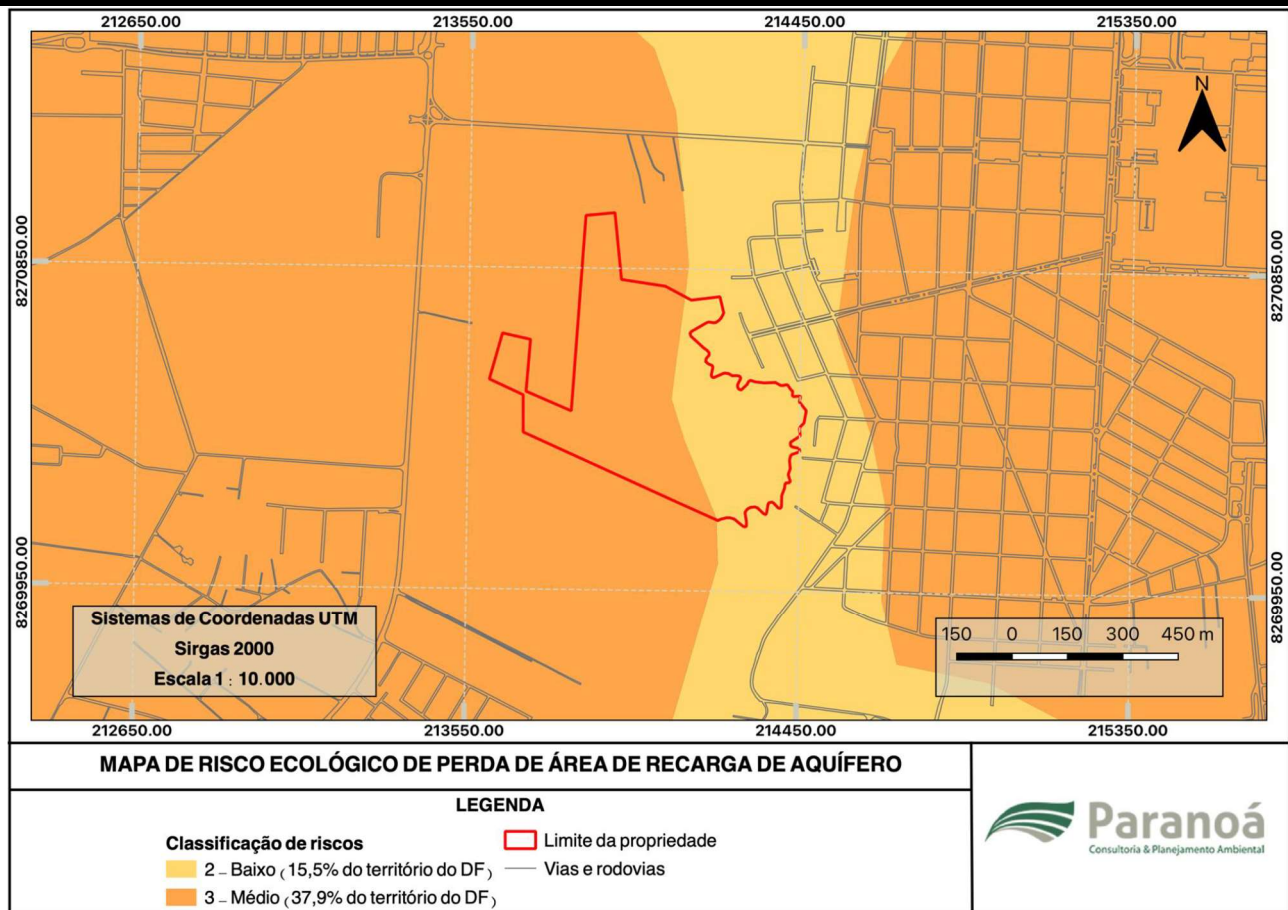


Figura 12 - ZEE - Risco de Perda de Área de Recarga de Aquífero
Fonte: Laudo de Restrições Ambiental – Paranoá Consultoria e Planejamento Ambiental

As recomendações estabelecidas na DIUPE 55/2022 para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero 2 e 3, são:

A aplicação de estratégias de recuperação de vegetação, especialmente nas áreas verdes, com o objetivo de garantir a infiltração da água no solo, associadas às estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

Deve ser previsto, sempre que possível, a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, sendo essa uma estratégia de recarga natural dos aquíferos;

A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial deverá observar a sua finalidade, a qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, observados também os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito da ADASA;

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

Devem ser previstos lotes de maior dimensão para garantir maiores percentagens de área permeável, e que as áreas não impermeabilizadas sejam preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração;

Devem ser observadas as normas da APA do São Bartolomeu para as zonas as quais a poligonal está inserida. Cabe ressaltar o disposto nos art. 12 o qual contempla as normas para a ZOEIA, os quais orientam sobre a adoção de atividades e empreendimentos urbanos que favoreçam a recarga natural e artificial de aquíferos.

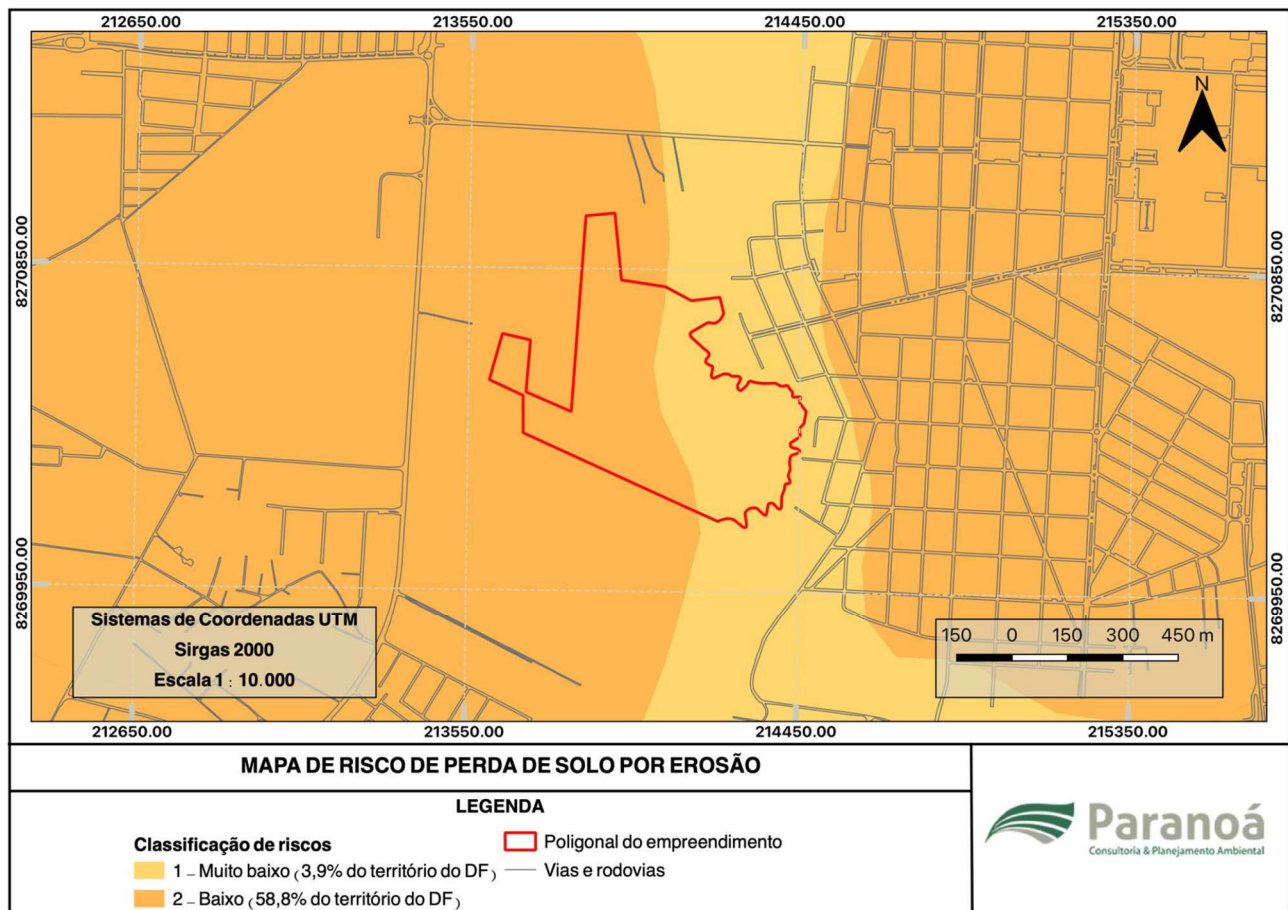


Figura 13 - ZEE - Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão
Fonte: Laudo de Restrições Ambiental – Paranoá Consultoria e Planejamento Ambiental

As recomendações estabelecidas na DIUPE 55/2022 para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão 1 e 2, são:

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

Durante as intervenções relativas à implantação de empreendimentos, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ser adotadas medidas preventivas de deflagração de processos hidro erosivos;

Realizar as obras de infraestrutura, tais como obras de pavimentação, de micro e macrodrenagem, esgotamento sanitário e demais intervenções antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca, visando mitigar e/ou evitar deflagração de processos hidro erosivos devido a iteração entre escoamento superficial e o solo exposto. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

Lotes de menores dimensões não devem ser totalmente impermeabilizados visando reduzir o escoamento superficial;

Devem ser observadas as normas da APA do São Bartolomeu para as zonas as quais a poligonal está inserida. Cabe ressaltar o disposto nos art. 12 e 15 o qual contempla as normas para a ZOEIA e ZOEQ, os quais orientam sobre a adoção de medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascente e curso d'água.

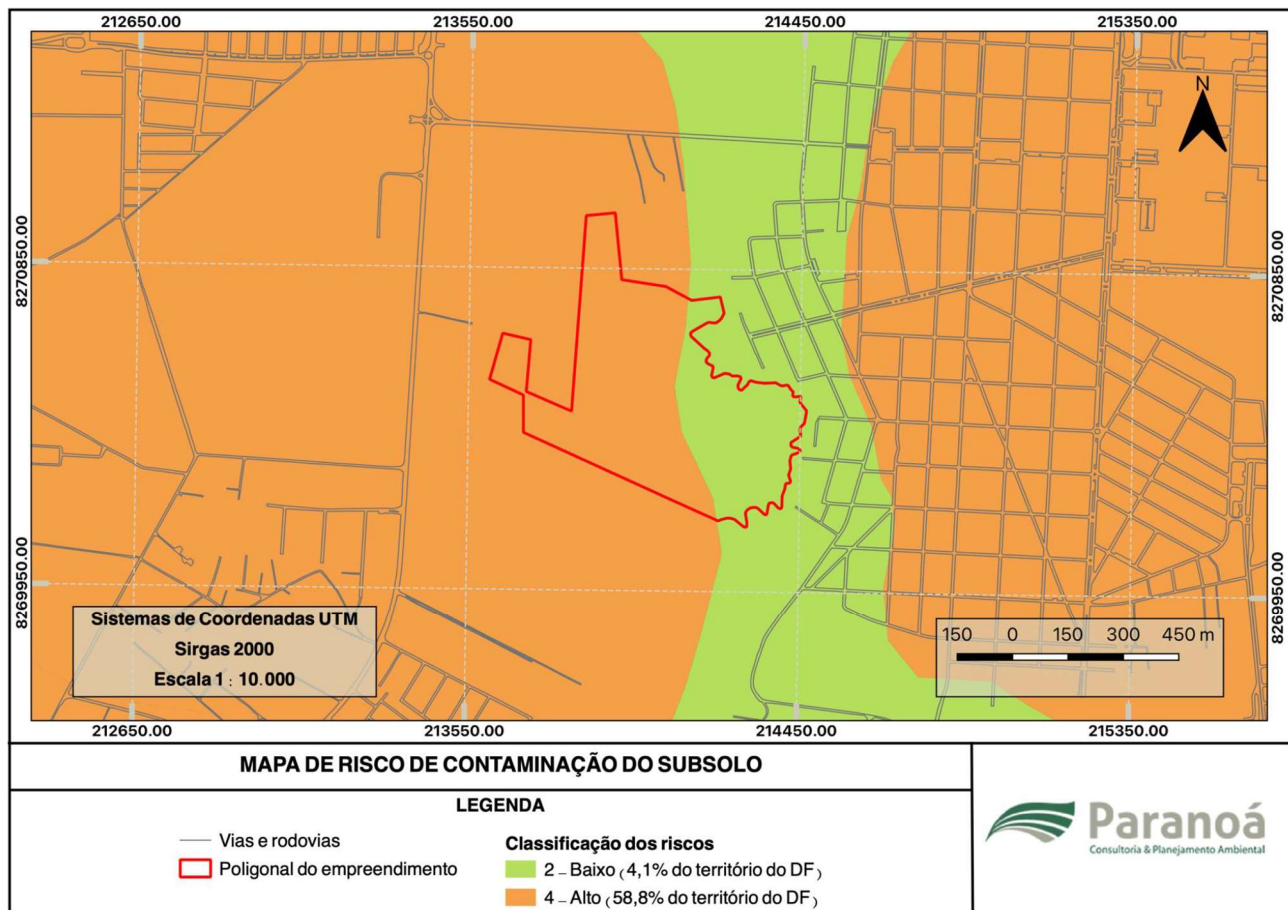


Figura 14 - ZEE - Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo
Fonte: Laudo de Restrições Ambiental – Paranoá Consultoria e Planejamento Ambiental

As recomendações estabelecidas na DIUPE 55/2022 para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo 2 e 4, são:

Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo os solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração;

Observar o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

Observar as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA, de modo a atender aos critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfície.

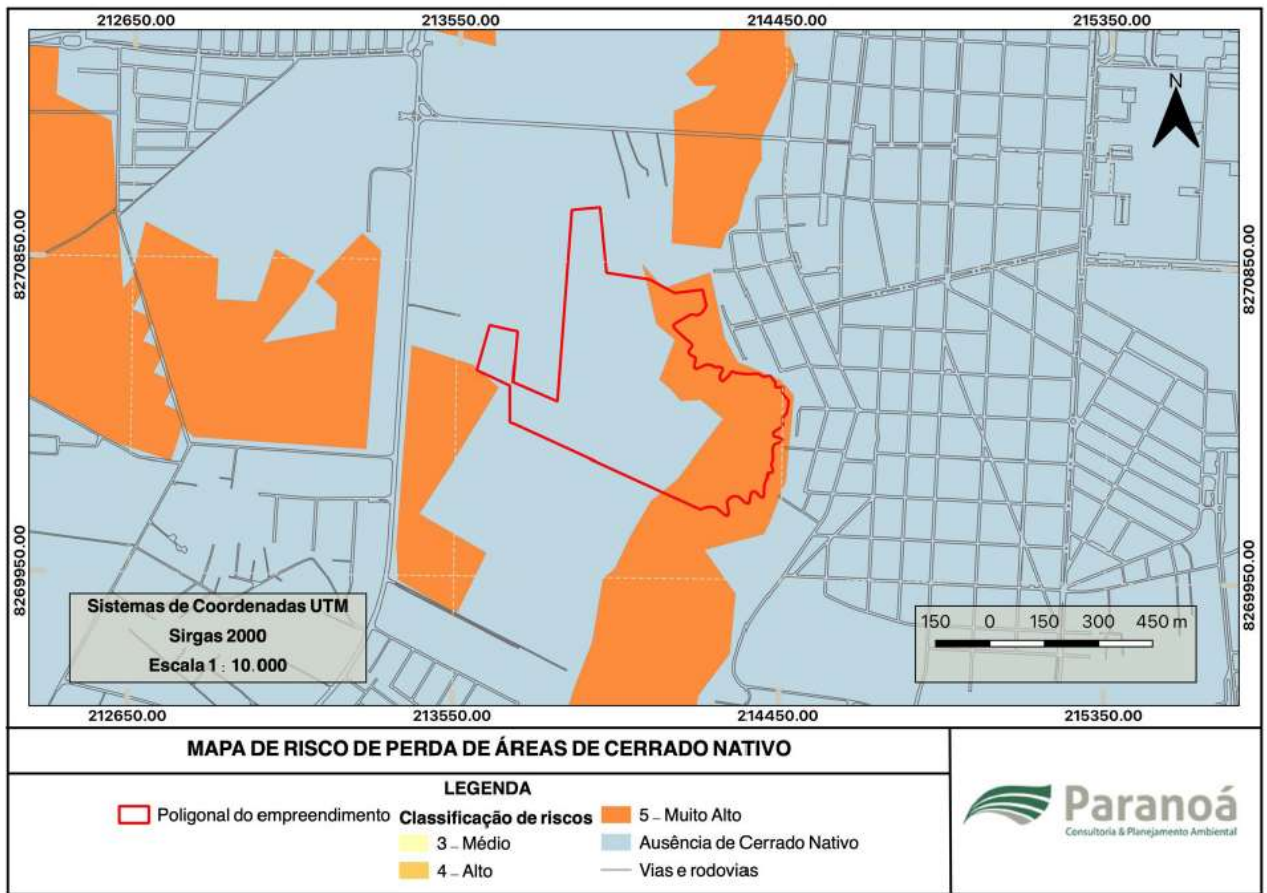


Figura 15 - ZEE - Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescente de Cerrado Nativo
Fonte: Laudo de Restrições Ambiental – Paranoá Consultoria e Planejamento Ambiental

As recomendações estabelecidas na DIUPE 55/2022 para a ocupação na área com Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo 5, são:

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

6.3. Área de Preservação Permanente - APP

Após a avaliação dos aspectos ambientais observados no Relatório de Restrições Ambientais, elaborado pela empresa, Paranoá Consultoria Ambiental, em setembro de 2022, a propriedade onde será desenvolvida o empreendimento Reserva Planaltina apresenta Área de Preservação Permanente - APP medindo 3,5997 ha, conforme ilustrado na figura 16 a seguir.

Não é permitido o parcelamento do solo em Área de Preservação Permanente – APP.

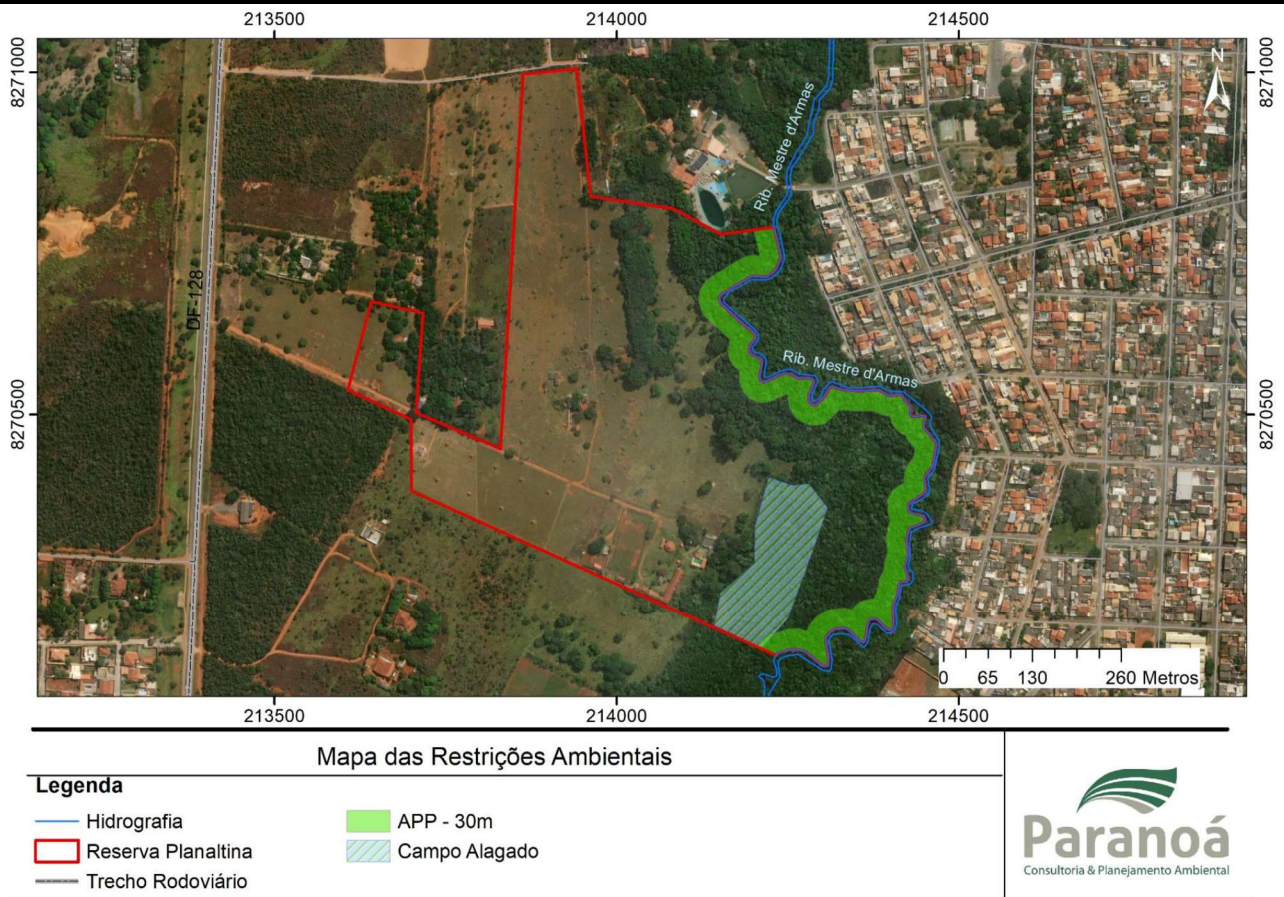


Figura 16 - Área de Preservação Permanente - APP
Fonte: Laudo de Restrições Ambiental – Paranoá Consultoria e Planejamento Ambiental

As Áreas de Preservação Permanente incidentes na poligonal do parcelamento sofrerão restrições impostas pela Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012 - Código Floresta, constante nos art. 4º e art. 7º da referida lei:

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

Art. 7º A vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

Com relação ao campo alagado, o referido Relatório de Restrições Ambientais define que não há regime especial de proteção para eles, conforme destacamos a seguir:

Segundo o Código Florestal, as áreas úmidas são os pantanais e as superfícies terrestres cobertas de forma periódica pelas águas, ou cobertas originalmente por florestas e outras formas de vegetação adaptadas à inundação. No caso dos Campos Úmidos, os mesmos apresentam características campestres em terrenos com depressão úmida, ficando periodicamente alagado.

O novo código prevê regras específicas limitando a exploração e a ocupação de algumas áreas úmidas [...] No entanto, não confere regime especial de proteção para as demais áreas úmidas, tais como os campos úmidos, exceto quando declaradas de interesse social por ato do Chefe do Poder Executivo.

6.4. Declividade

A avaliação da restrição à ocupação devido à declividade da propriedade foi realizada no Laudo de Restrições Ambientais. Nos dados de elevação obtidos a partir de levantamento topográfico foi possível constatar a presença de cotas de curva de nível que variam entre 925 e 952 metros de altitude.

Segundo a classificação da Embrapa (1999), as classes de declividade encontradas na área são:

- (I) plano, que ocupa parte majoritária da área de estudo;
- (II) suave ondulado, com uma porção modesta da área do imóvel;
- (III) forte ondulado, também identificado em uma porção modesta.

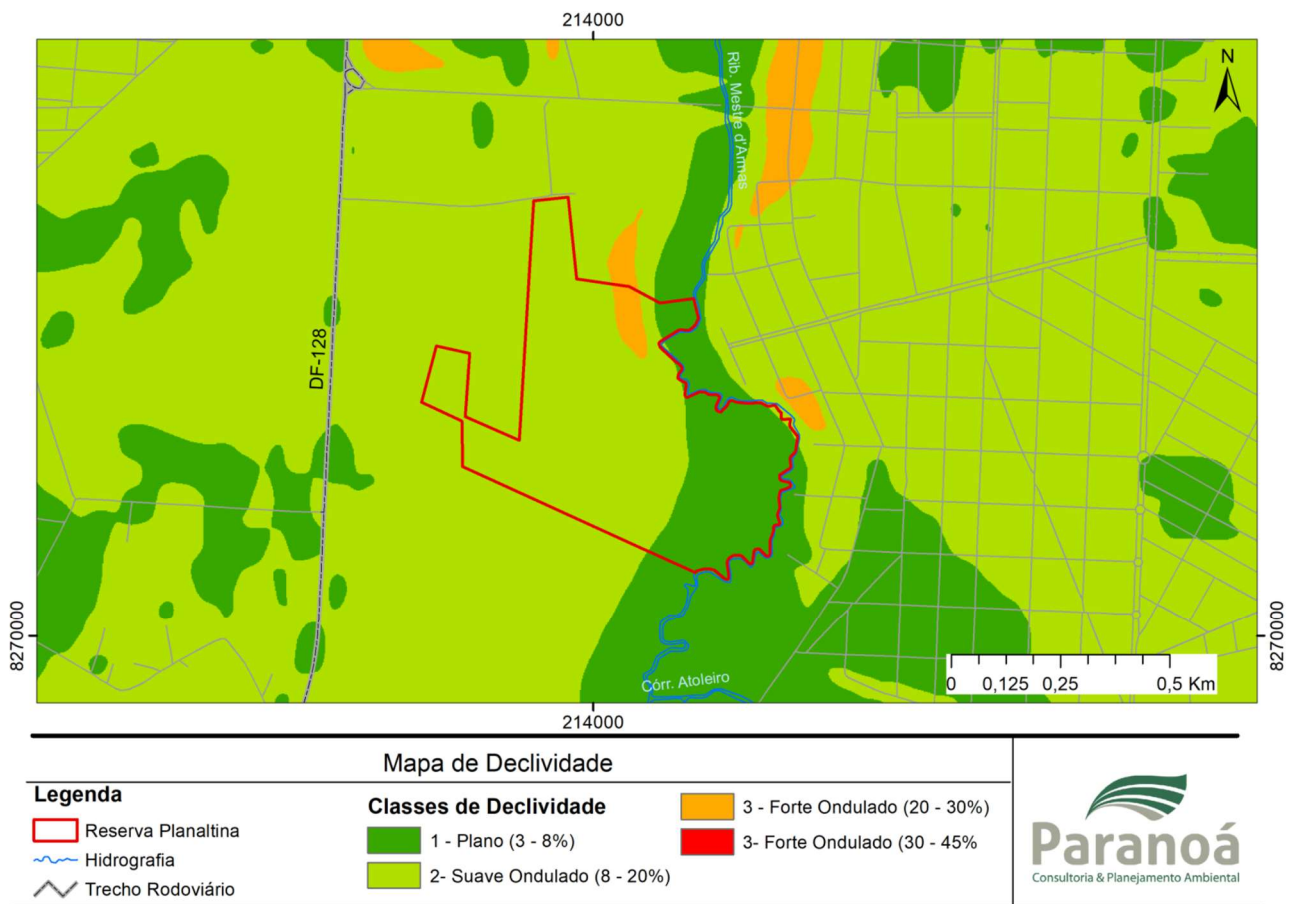


Figura 17 - Mapa de declividade em porcentagem, segundo a classificação Embrapa (1999)

Fonte: Laudo de Restrições Ambiental – Paranoá Consultoria e Planejamento Ambiental

Não foram encontradas áreas com declividade acima de 30%, não havendo então impedimentos, neste aspecto, quanto à ocupação da área conforme regramentos impostos pela legislação vigente.

Vale destacar que segundo o Art.3º da Lei nº 6.766 de 1979:

Art. 3º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

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.

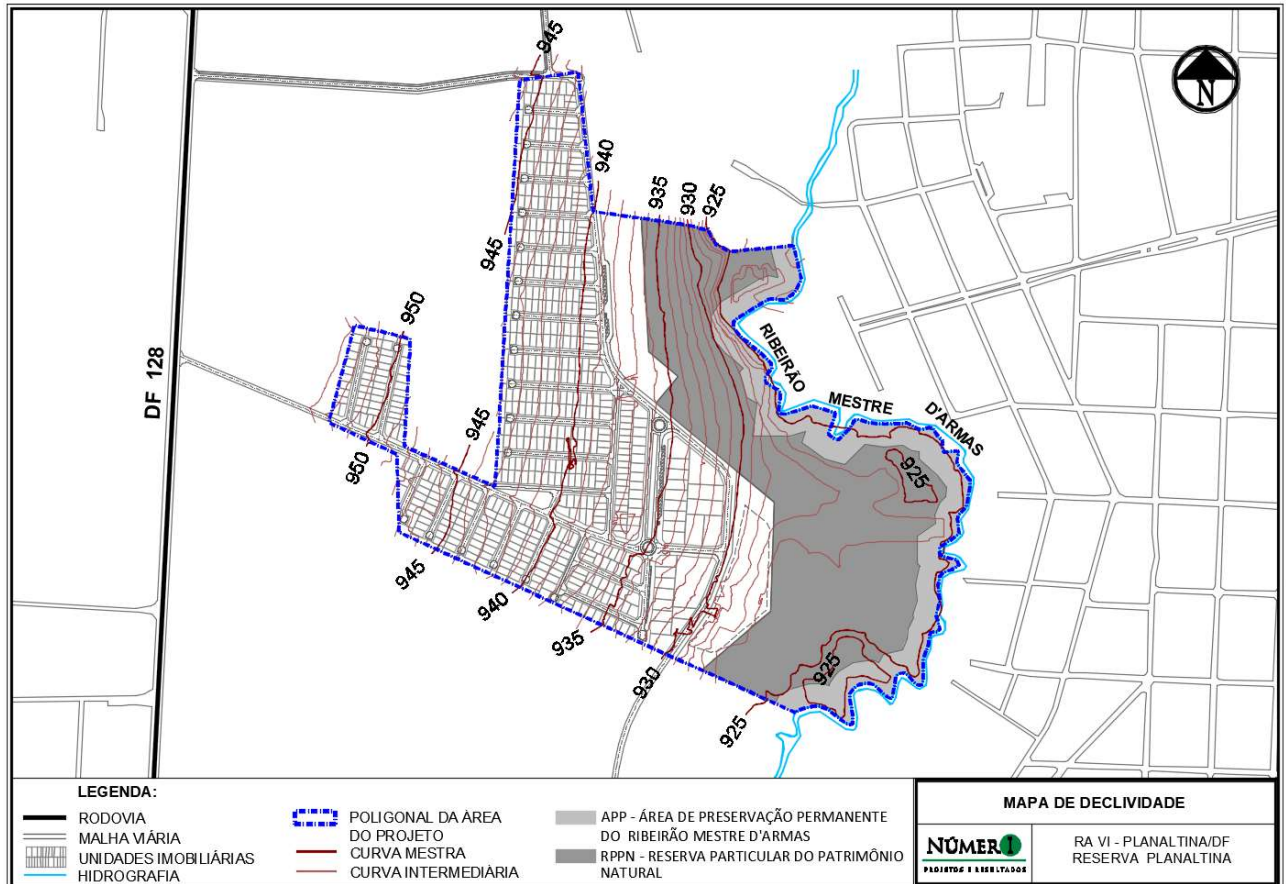


Figura 18 - Mapa de Declividade

Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

6.5. Reserva Particular do Patrimônio Natural - RPPN

De acordo com o Art. 13 da Lei nº 5344/2014, que trata das normas para a Zona de Ocupação Especial de Interesse Social – ZOEIA, deverá ser criada uma RPPN na área definida em projeto. A saber:

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

(...)

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;

(...)

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.

A figura 19 a seguir, ilustra a Reserva Natura de Patrimônio Natural criada no âmbito do projeto do parcelamento Reserva Planaltina com 13,8059 h, ou seja 41,295% da área total da gleba parcelada. O restante da permeabilidade do solo será alcançada no interior das unidades imobiliárias e nas faixas de serviço do sistema viário.

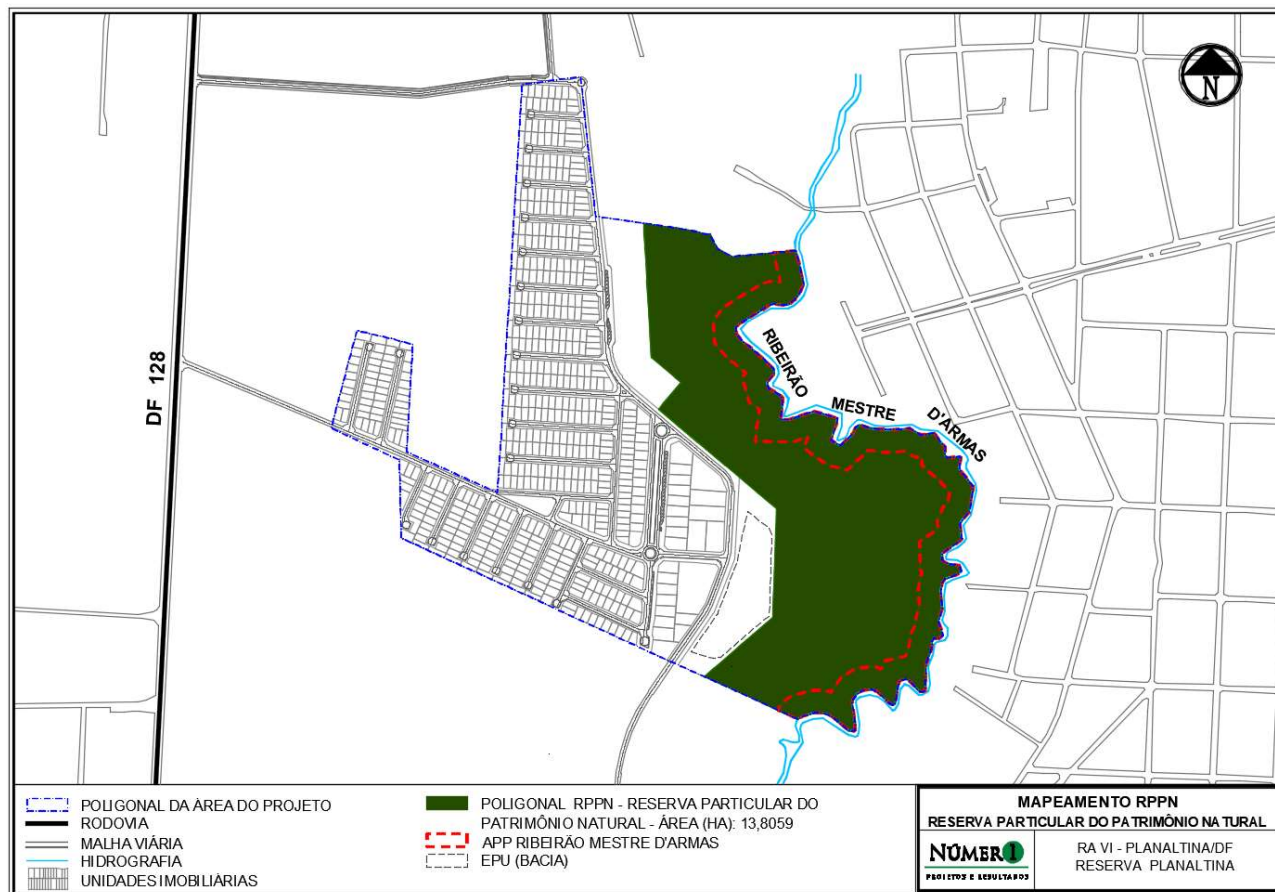


Figura 19 – Mapeamento da RPPN – Reserva Particular de Patrimônio Natural

Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

7 CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

7.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT 2009

De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, a área objeto do presente estudo preliminar está inserida na Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II.

No Art. 70 do PDOT 2009 foi definido que:

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

A Zona Urbana de Uso Controlado II deverá:

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, edificação 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.

III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edificação e fundiária; *(Inciso 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.

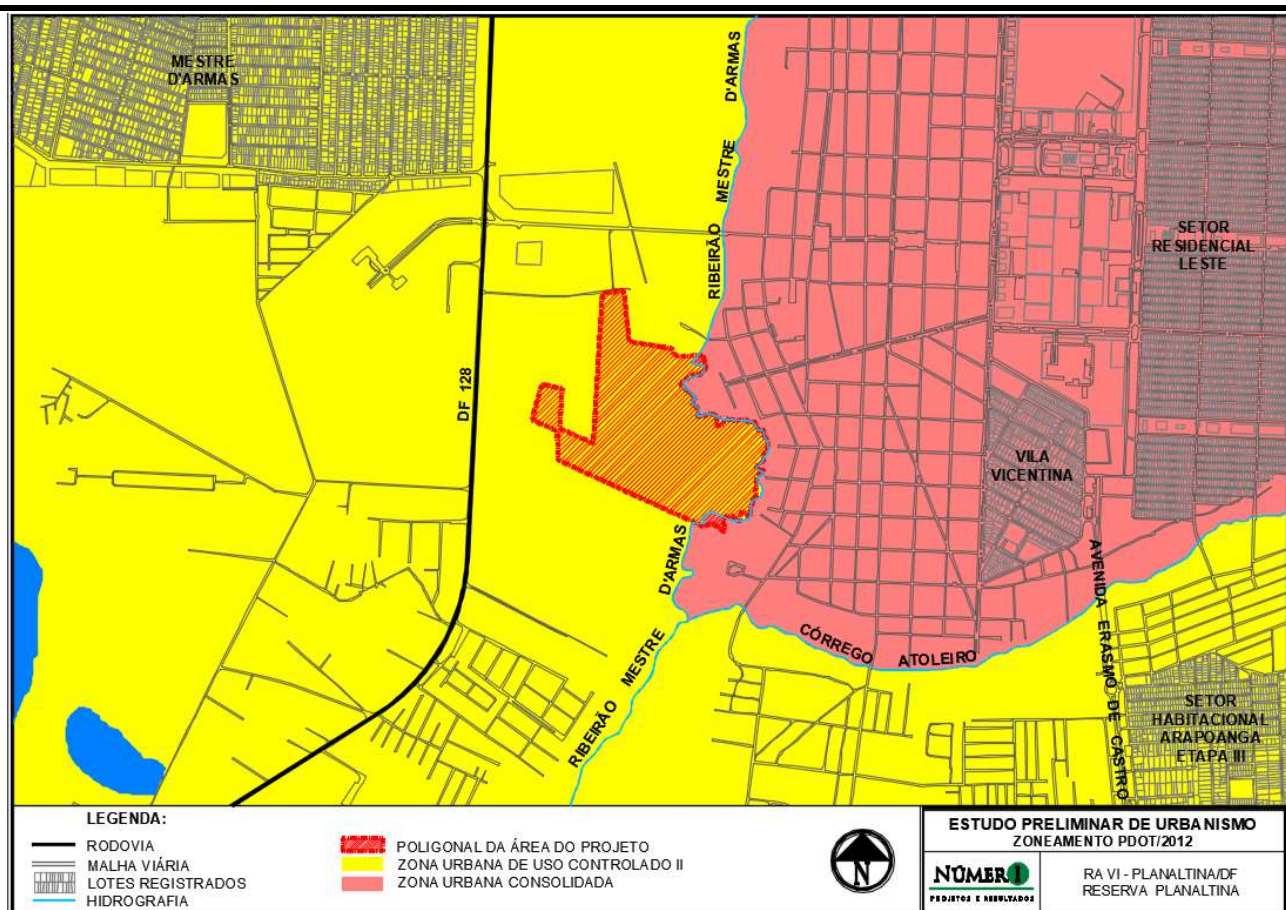


Figura 20 - Zoneamento do Parcelamento definido pelo PDOT 2009

Fonte: Geoportal, adaptado por Número 1 Desenvolvimento Urbano e disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>

7.1.1 Densidade Populacional

Considera-se como densidade demográfica ou populacional o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais.

Estão definidas no Art. 39 do PDOT/2009 os seguintes valores de referência:

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

O mesmo artigo, em seu parágrafo Único, dispõe que:

A densidade demográfica definida para cada porção territorial poderá variar dentro de uma mesma porção, de acordo com as diretrizes urbanísticas estabelecidas pelo órgão gestor do desenvolvimento territorial e urbano do Distrito Federal, desde que seja preservado, como média, o valor de referência estipulado neste artigo e que sejam observadas as condicionantes ambientais.

Conforme o Anexo III, Mapa 5 do PDOT 2009, foi especificada para a gleba a densidade demográfica baixa, cujos valores variam entre 15 (quinze) e 50 (cinquenta) habitantes por hectare, com incidência de 0,38% da gleba em porção de média densidade, com valores entre 50 (cinquenta) e 150 (cento e cinquenta) habitantes por hectares.

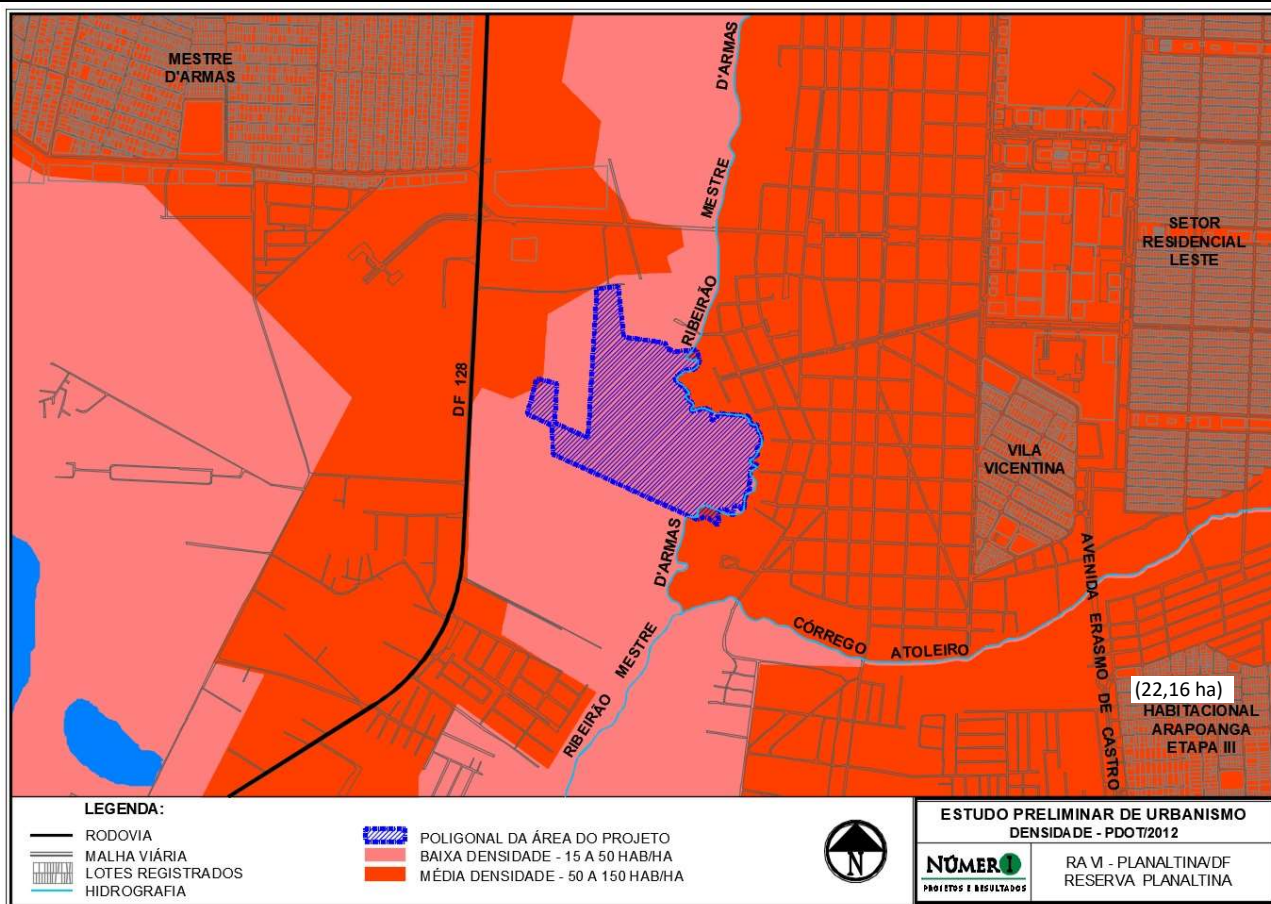


Figura 21 - Densidade Populacional definida pelo PDOT 2009

Fonte: Geoportal, adaptado por Número 1 Desenvolvimento Urbano e disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>

7.1.2 Diretrizes de áreas públicas

As diretrizes de áreas públicas estão definidas no artigo 43 do PDOT /2009 e determina que para os novos parcelamentos urbanos, inseridos ou não em Setor Habitacional, deverá ser atendido o percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área parcelável da gleba. A saber:

Art. 43. Para novos parcelamentos urbanos, fica estabelecido:

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

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

As Diretrizes Urbanísticas da Região do Setor Habitacional Mestre D'armas - DIUR 05/2016 englobam a poligonal da gleba, que está inserida na Zona B e na Zona C conforme ilustrado na figura abaixo:

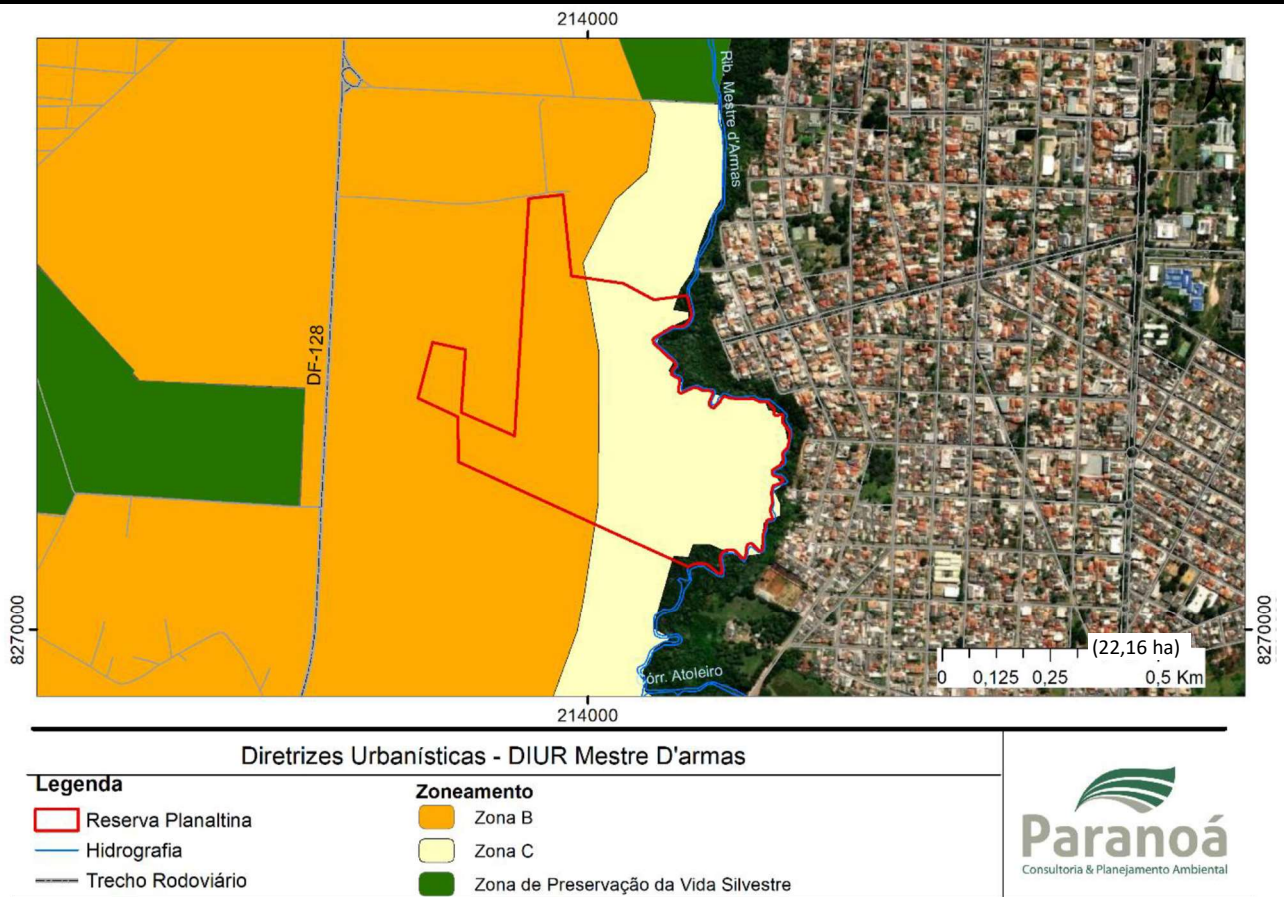


Figura 22 - Zoneamento DIUR 05/2016

Fonte: Geoportal, adaptado por Número 1 Desenvolvimento Urbano e disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>

A Zona B corresponde a aproximadamente 50% da poligonal de projeto, deve ser destinada a usos diversificados, sendo admitidos usos institucional, comércio, serviços e industrial compatível com a escala residencial.

A Zona C fica ao longo do ribeirão Mestre D'armas, sendo constituída da área de maior sensibilidade ambiental na gleba, onde há restrições ao parcelamento do solo e exerce a função de amortecimento da APP do ribeirão Mestre D'armas. Nessa Zona o uso e ocupação deverá ser compatível com a proteção do meio ambiente, sendo observadas as recomendações e restrições afetas ao licenciamento ambiental.

De acordo com a DIUR 05/2016, item 3.3:

Os parâmetros de uso e ocupação devem estar associados a uma ocupação do solo menos intensa, com coeficiente de aproveitamento máximo inferior aos das zonas A e B. Admite-se o uso residencial multifamiliar, usos institucionais (especialmente atividades de lazer e esportes), além de comércio e serviços de abrangência local. Não será admitido o uso residencial unifamiliar nesta zona. O projeto de parcelamento localizado na Zona C deve priorizar a manutenção e criação de áreas verdes

A DIUR 05/2016 estabelece os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, assim como os parâmetros para o número máximo de pavimentos e altura máxima a serem aplicados para os lotes conforme especificados na Tabela a seguir.

ZONA	PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO PARA O LOTE				
	USO/ATIVIDADE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m)	TAXA DE PERMEABILIDADE (% MÍNIMO)
Zona B	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	23	-
	Institucional ou Comunitário	1	2	23	10%
	Misto	1	2	23	
	Residencial – Habitação Coletiva (casas e apartamentos) ²	1	2	23	
	Residencial – Habitação Unifamiliar ²	1	2	10	
	Industrial de baixa incomodidade	1	2	23	-
Zona C	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	1	16	-
	Institucional ou Comunitário	1	1	16	30%
	Misto	1	1	16	
	Residencial – Habitação Coletiva (Apartamentos)	1	1	16	
	Industrial de baixa incomodidade e baixo impacto	1	1	16	-

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

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

Tabela 3 – Parâmetros de Usos e Ocupações para o Lote
Fonte: Diretriz Urbanística da Região Sul de Planaltina – DIUR 05/2016

7.2.1. Sistema viário e de Circulação

A proposta da DIUR 05/2016 para o sistema viário da área de abrangência das diretrizes é convergente com as disposições do PDOT/2009 e do PDTU. Essa proposta visa proporcionar de forma sustentável, permeabilidade, fluidez e integração ao conjunto do espaço urbano da região, levando em consideração as condições ambientais da gleba.

A DIUR 05/2016 define o traçado viário estruturante que apresenta as principais vias de conexão às quais o parcelamento do solo urbano Reserva Planaltina deverá estar articulado.

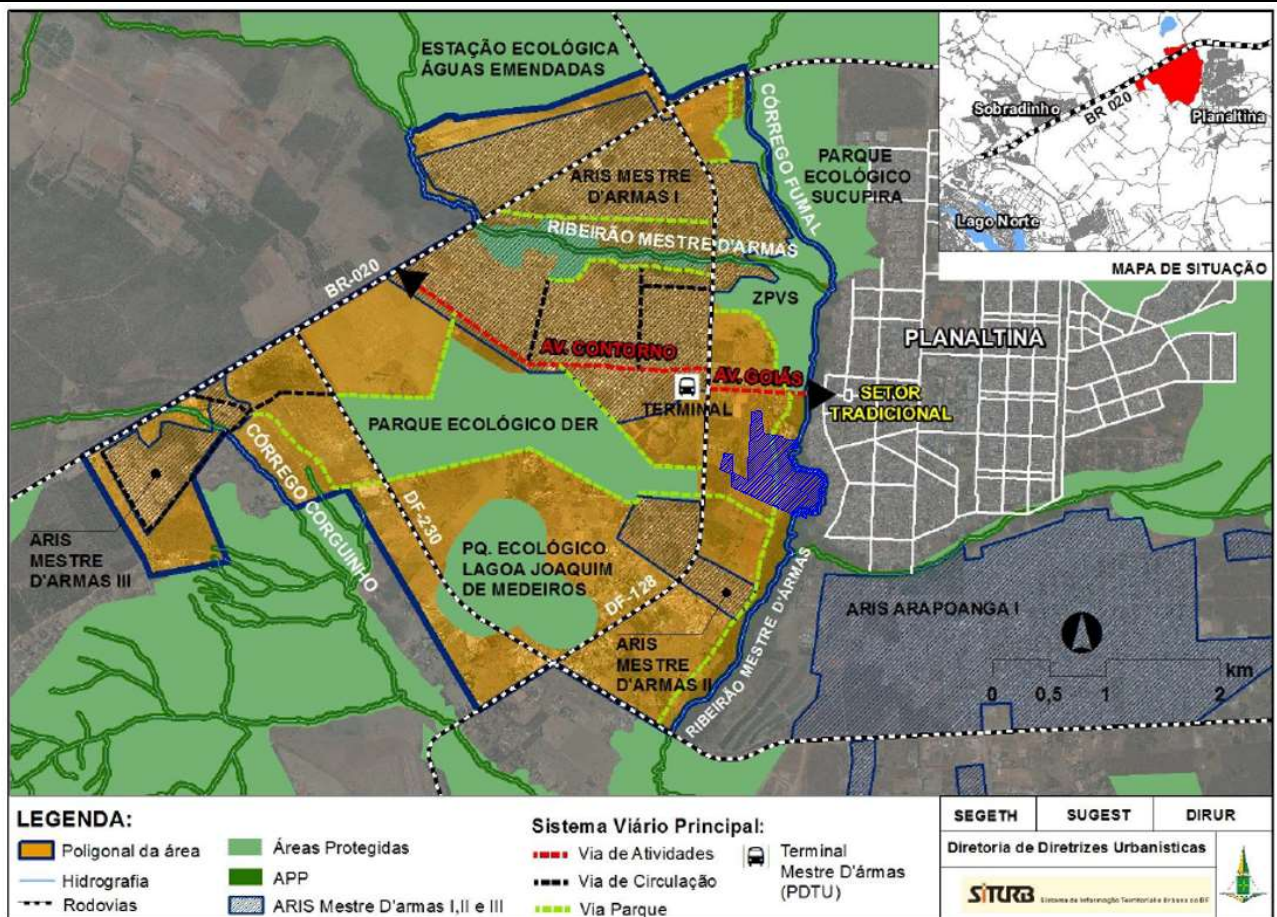


Figura 23 - Sistema Viário Estruturante

Fonte: Diretriz Urbanística da Região do Setor Habitacional Mestre D'armas – DIUR 05/2016

7.2.2. Diretrizes para áreas públicas

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e comunitário (EPC), bem como os Espaços Livres de Uso Público (ELUP), conforme definido no PDOT/2009 Art.43º, inciso I.

Destacamos da DIUR 05/2016 as definições a seguir:

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

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

As áreas correspondentes ao EPC e ELUP deverão localizar-se, preferencialmente, em áreas de franco acesso, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário, levando em consideração princípios de mobilidade e acessibilidade de todos. Para o cálculo das áreas públicas destinadas a Equipamentos Públicos Urbanos e Comunitários e a Espaços Livres de Uso Público devem ser considerados os seguintes critérios:

O cálculo do percentual mínimo destinado ao uso público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba, que nestas diretrizes consiste em: área total da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura;

Não serão computadas como Espaços Livres de Uso Público (praças, jardins públicos, áreas de lazer, recreação e áreas verdes) as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 m.

7.2.3. População e Densidade demográfica

A Região Sul de Planaltina enquadra-se nas categorias de baixa densidade populacional, variando entre 15 e 50 habitantes por hectare, e média densidade populacional, variando entre 50 e 150 habitantes por hectare, conforme estabelecido no art. 39 do PDOT.

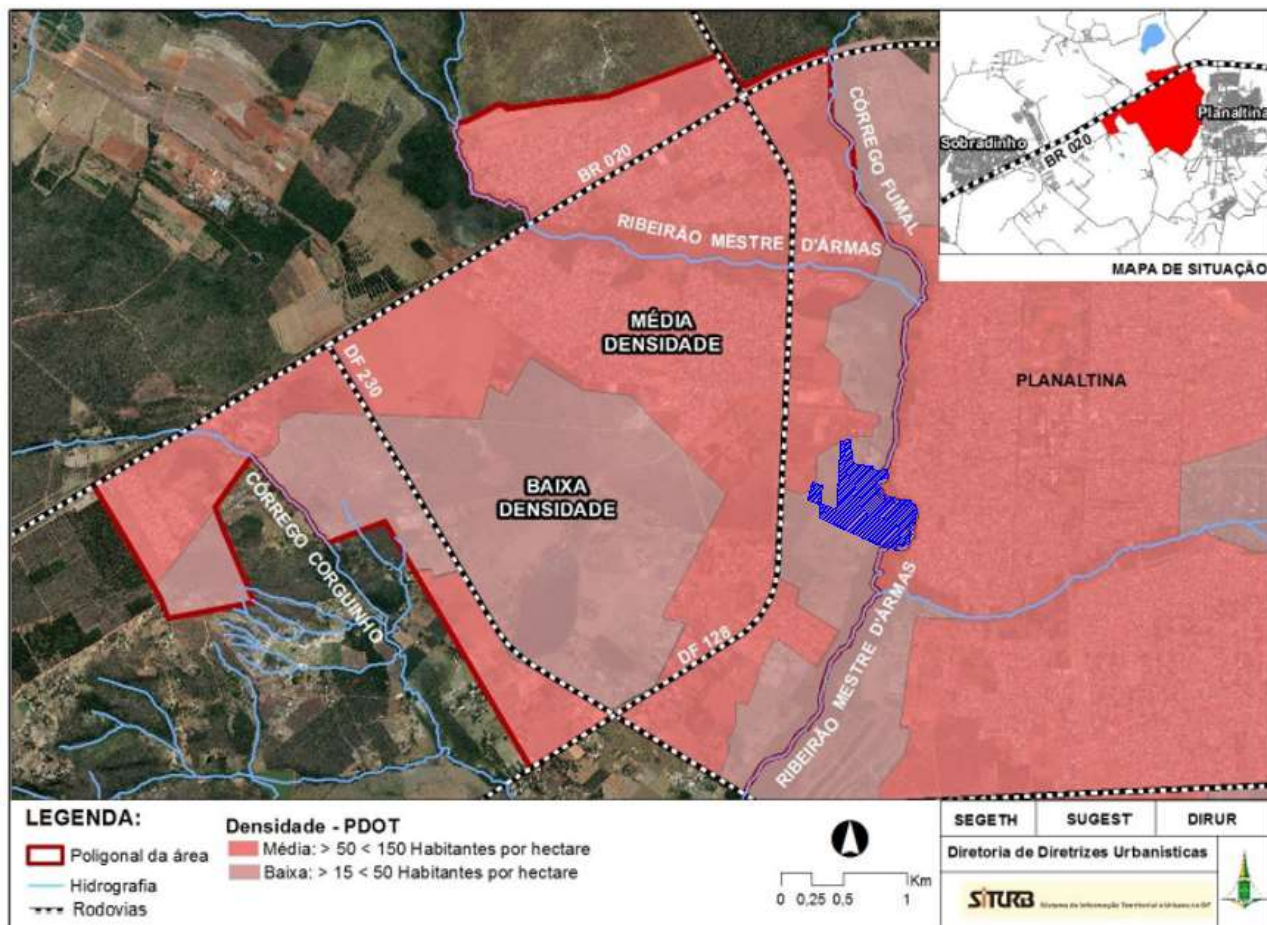


Figura 24 - Densidade Demográfica

Fonte: Diretriz Urbanística da Região do Setor Habitacional Mestre D'Armas – DIUR 05/2016

A área de estudo em questão encontra-se quase que integralmente na faixa de baixa densidade, sendo 0,38 % da gleba em porção de média densidade populacional.

7.3. Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 55/2022

A DIUPE 55/2022 é emitida para complementar a DIUR 05/2016 com Diretrizes Urbanísticas Específicas para o sistema viário, densidade populacional e áreas públicas incidentes na gleba a ser parcelada.

7.3.1. Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação

A poligonal da área de parcelamento é cortada pela Via Parque da DIUR 05/2016. A DIUPE 55/2022, no tópico 3 – Diretrizes de Sistema Viário e Circulação traz as orientações para o projeto do sistema viário do parcelamento, de onde destacamos:

- 3.1.1.4. As Vias Parques visam a acessibilidade da população às áreas com sensibilidade ambiental e a valorização dessas áreas como elemento da paisagem urbana, configurando limite visível entre o ambiente público e o privado. Caracterizadas pelo tráfego lento, devem propiciar em suas margens atividades de lazer ativo e contemplativo, podendo ter pavimentação diferenciada, ou constituir vias exclusivas para pedestres ou mesmo ciclovias;
- 3.2. Todas as propostas de intervenção viária com as vias existente devem ser consultadas e aprovadas pelos órgãos de trânsito competente;
- 3.3. O traçado viário proposto no parcelamento deve garantir a continuidade dos sistemas viário, Ciclovitário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização;
- 3.4. As vias indicadas nestas Diretrizes são públicas e não podem ser obstruídas por muros, cercas, guaritas, ou qualquer outro impedimento à livre circulação da população;
- 3.5. O traçado viário é indicativo e poderá sofrer ajustes na elaboração do projeto urbanístico, desde que garantida sua continuidade e conexão da malha urbana;
- 3.6. Além das vias indicadas nestas Diretrizes, o projeto urbanístico deve prever sistema viário complementar que promova permeabilidade e integração do tecido urbano;
- 3.7. O projeto do parcelamento deve prever o espaço necessário para a implantação de caixas da via com todos os seus componentes;
- 3.8. Os projetos de sistema viário e de circulação de parcelamentos aprovados para as glebas vizinhas ou que integrem os projetos de parcelamento do solo protocolados na Subsecretaria de Parcelamentos e Regularização Fundiária (SUPAR) desta Secretaria, devem ser considerados, caso existam. Esse procedimento visa compatibilizar os projetos de sistema viário e de circulação, mantendo a concordância do traçado viário;
- 3.9. O sistema viário deve seguir o disposto no Decreto n.º38.047, de 09 de março de 2017, e na Nota Técnica n.º02/2015-DAUrb/SUAT;

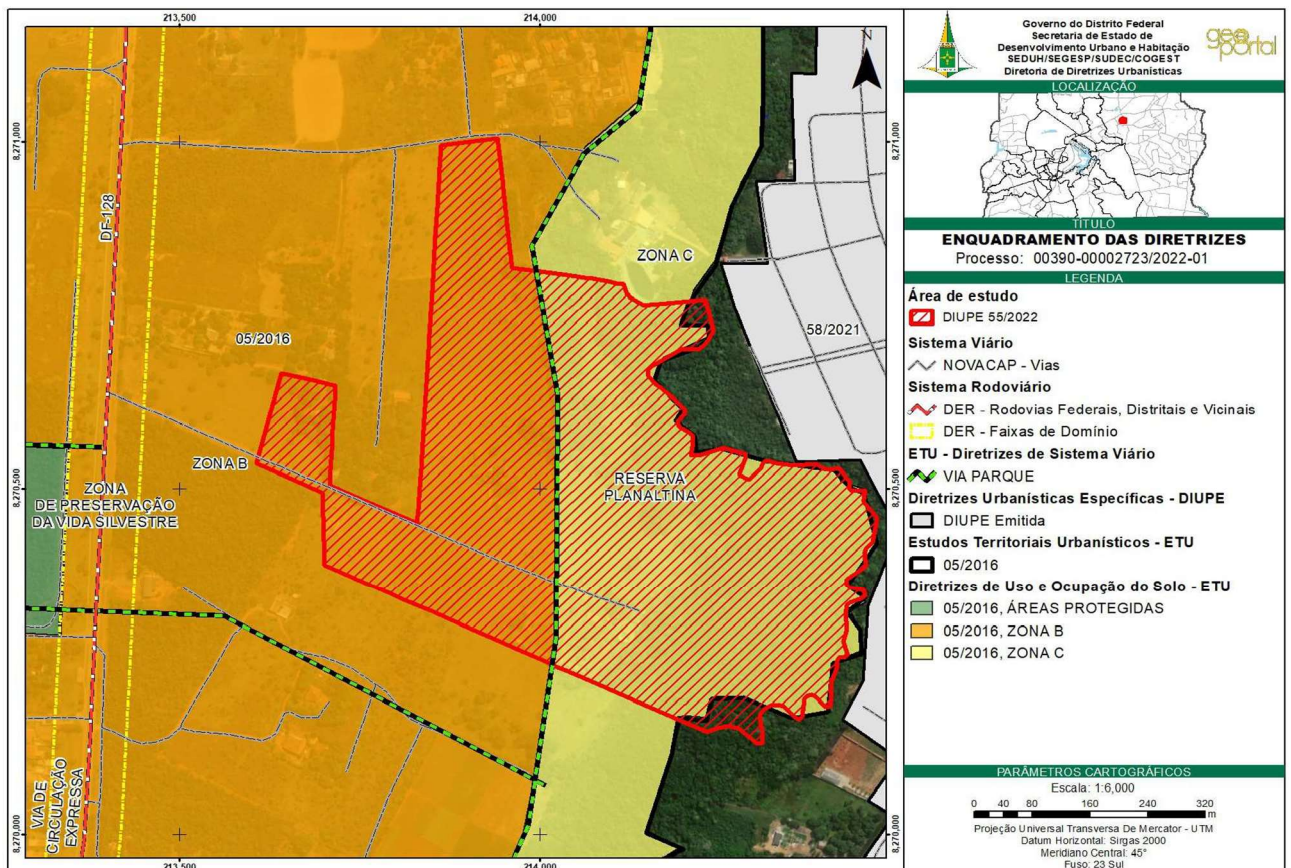


Figura 25 - Diretrizes de Sistema viário e Circulação

Fonte: Diretriz Urbanística da Região do Setor Habitacional Mestre D'armas – DIUR 05/2016 adaptada na DIUPE 55/2022

7.3.2. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

A DIUPE 55/2022 estabelece que o parcelamento Reserva Planaltina está localizado na Zona B e Zona C do Zoneamento de Usos e Ocupação do Solo da DIUR 05/2016.

Os usos admitidos nas Zona B e Zona C foram especificados e regulamentados na DIUPE 55/2022, item 4.3, a saber:

“Na Zona B as UOS admitidas são: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1, CSIIInd 1, Inst e Inst EP;” (item 4.2.1.1. – diupe 55/2022)

“Zona C as UOS admitidas são: CSIIR 1, CSII 1, CSIIInd 1, Inst e Inst EP.”(item 4.2.2. – diupe 55/2022)

ZONAS	UOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	ALTURA MÁXIMA (m)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)
B	RO 1	1	1	10	10%
	RO 2	1	2	10	10%
	CSIIR 1	1	2	23	10%
	CSIIR 1 NO	1	2	23	10%
	CSII 1	1	2	23	0%
	CSIIInd 1	1	2	23	0%
	INST	1	2	23	10%
	INST EP	ART. 11 LUOS			
C	CSIIR 1	1	1	16	30%
	CSII 1	1	1	16	0%
	CSIIInd 1	1	1	16	0%
	INST	1	1	16	30%
		INST EP	ART. 11 LUOS		

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria **UOS Inst EP** a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
4. 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;
5. Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados);
6. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
7. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 estão em concordância com a DIUR 05/2016, referentes à cada UOS. O projeto urbanístico do novo parcelamento deverá priorizar a adequação das Alturas (m) adotadas de acordo com as variações de Faixas de Área (m²) constantes no Anexo III da LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, e sua atualização, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);
8. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas;
9. Na Zona B não é permitido o uso residencial unifamiliar nos lotes voltados para as Vias de Atividades.

Tabela 4 – Tabela de Uso e Ocupação do Solo por Zona
Fonte: DIUPE 55/2022

7.3.3. Diretrizes de Densidade Populacional

A DIUPE 55/2022 afirma que a gleba se encontra localizada na Porção Territorial de Baixa Densidade (de 15 a 50 hab./ha), o projeto urbanístico deve observar a figura a seguir.

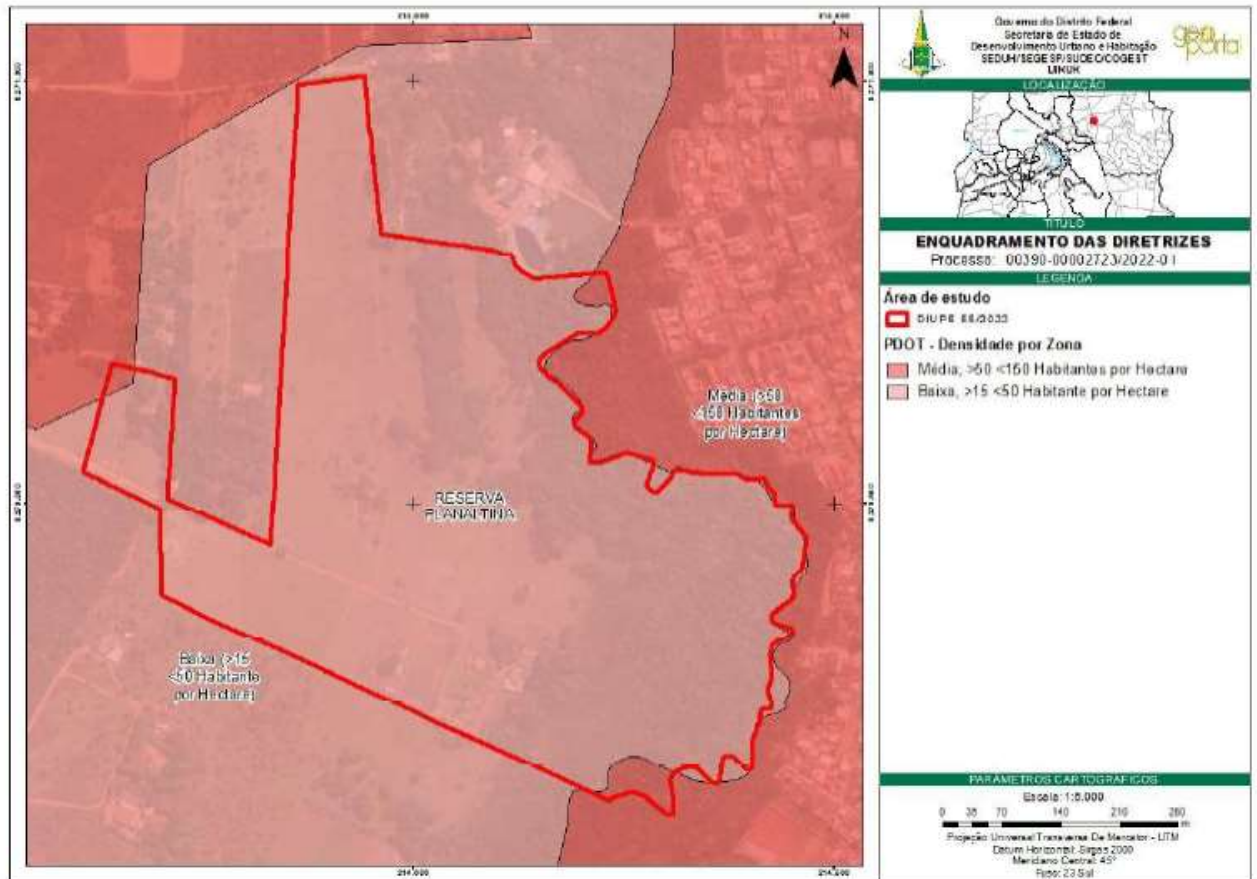


Figura 26 - Diretrizes de Densidade Populacional
Fonte: DIUPE 55/2022

A área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, são descritas na tabela a seguir.

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona B e C	33,46	15 a 50	502	1673
Total:			502	1673

(*) Foram retiradas do cômputo as áreas em que há proibição de parcelamento e/ou ocupação do solo, de acordo com a legislação urbanística e ambiental vigente.

Tabela 5 – Tabela de Densidade Populacional aplicável na área do projeto
Fonte: DIUPE 55/2022

7.3.4. Diretrizes de Áreas Públicas

Conforme item 6 da DIUPE 55/2022, das Diretrizes de Áreas Públicas, devem ser destinados 7,5 % da gleba para Espaços Livres de Uso Público - ELUP e 7,5% da gleba parcelável deverá ser destinada para usos com Equipamento Público Coletivo – EPC e Equipamento Público Urbano – EPU.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	7,5%
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	7,5%
Total mínimo exigido:	15%

Tabela 6 - Percentual mínimo exigido para cada tipologia de área públicas
Fonte: DIUPE 55/2022

Ainda sobre o item 6 da DIUPE 55/2022, os ELUP devem:

6.3. O percentual de EPU, assim como sua localização e a dimensão das faixas de servidão para a sua implantação, podem ser alterados após consulta às concessionárias, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território

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

6.5. A destinação de lotes para EPC e ELUP deve priorizar a localização nas proximidades dos demais lotes de empreendimentos vizinhos destinados às Áreas Públicas, tendo em vista o princípio de aproveitamento do território; e, necessariamente, em áreas de franco acesso, a fim de garantir seu uso pela população. Dessa forma, não podem ser localizados no interior das áreas do condomínio urbanístico ou loteamentos fechados no parcelamento;

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

6.8. Os ELUP devem estar localizados preferencialmente, nas proximidades de Áreas de Preservação Permanente - APP, a fim de garantir a preservação da vegetação com uso e ocupação compatível com a fragilidade ambiental.

6.9. No entorno dos ELUP, a destinação dos lotes deve buscar a diversidade e complementaridade de usos, dando preferência ao uso misto, a fim de contribuir para a vitalidade do espaço e para a segurança da população nas diferentes horas do dia;

6.10. Não poderão ser considerados/classificados como ELUP os canteiros centrais de vias e rodovias, assim como quaisquer outras áreas pertencentes aos elementos de sistema viário: como divisores de recuos e pistas de rolagem, áreas não ocupadas de rotatórias e elementos organizadores de estacionamento;

6.11. Não poderão ser considerados/classificados como ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

6.12. O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltados para os ELUP, sendo obrigatório o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50% (cinquenta por cento) nos tratamentos de divisas de lotes voltadas aos ELUP, conforme o art. 34, § 2º da LUOS (Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e sua atualização, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022).

8 DESCRIÇÃO DO PROJETO

8.1. Informações Gerais

A proposta para o parcelamento configura-se em um loteamento aberto com uso predominante residencial unifamiliar, contendo também lotes de uso misto, comercial e institucional públicos.

Conforme informado no item 6.1 deste memorial, a gleba deste parcelamento está inserida na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA, onde deve ser prevista uma permeabilidade mínima de 50%, sendo que 80% desta área permeável deve ser composta de remanescente de cerrado nativo e preservada a partir da criação de uma Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN). Desta forma, uma parte do cerrado nativo e a área de Preservação Permanente (APP), que margeia Ribeirão Santa Maria, foram destinadas à RPPN. Estas áreas foram excluídas do computo da área parcelável.

Foram criados dois acessos ao loteamento: um acesso a norte da gleba, que faz as conexões do empreendimento para a Avenida Goiás e para a Via DF 128, e o outro acesso a oeste da gleba faz a ligação direta à Via DF 128.

Os lotes destinados ao uso unifamiliar estão dispostos em quadras e conjuntos que se conectam com as vias coletoras projetadas. Os lotes destinados a inst. EP, uso misto e comercial estão localizados no final da Quadra 03, ocupando também toda a Quadra 04 e parcialmente a Quadra 05 do empreendimento. Aqueles de maior porte estão voltados para a via parque, que compõe o sistema viário estruturador da DIUPE 55/2022.

Os Espaços Livres de Uso Público – ELUP foram locados ao longo das áreas ambientalmente sensíveis, a fim de garantir a preservação da vegetação.

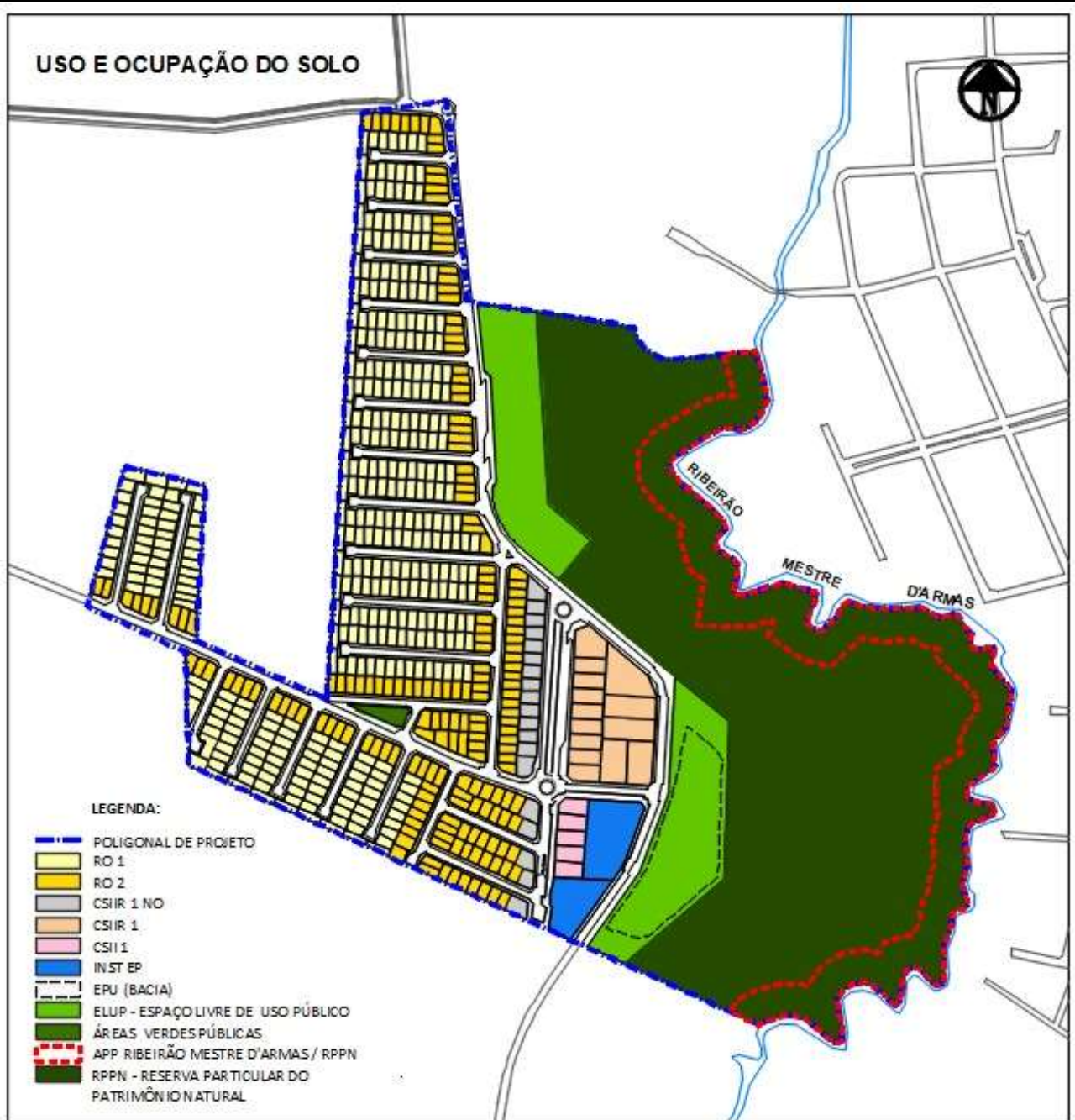


Figura 27 - Plano de Uso e Ocupação
Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

8.2. Usos e Ocupação propostos para o projeto

O parcelamento Reserva Planaltina é composto por 374 lotes destinados ao uso RO 1 (Residencial Obrigatório), 183 lotes destinados ao uso RO 2 (Residencial Obrigatório), 14 lotes destinados ao uso CSIR 1 (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial), 19 lotes destinados ao uso CSIR 1 NO (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório), cinco lotes destinados ao uso CSII1 (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial) e dois Lotes destinados ao uso Inst. EP (Institucional Equipamento Público), totalizando 597 lotes..

UOS RO 01

O projeto apresenta 374 lotes UOS RO 1, com área somada de 59.295,942m² destinados ao uso: Residencial Obrigatório, onde o uso residencial unifamiliar é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo. Na subcategoria 1 do UOS RO, ao uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não é autorizado o acesso independente. Os referidos lotes apresentam áreas individuais variando entre 143,102m² a 265,147m²

UOS RO 02

O projeto apresenta 183 lotes UOS RO2, com área somada de 29.601,122m² destinados ao uso: Residencial Obrigatório, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação. A subcategoria 2 do UOS RO, localiza-se ao longo das vias coletoras. Os referidos lotes apresentam áreas individuais variando entre 131,962m² a 210,463m².

UOS CSIIR 1 NO

O projeto apresenta 19 lotes, com área somada de 4.675,713.m² destinados ao uso: Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. Os referidos lotes apresentam áreas individuais variando entre 203,435m² a 317,759m².

UOS CSIIR 1

O projeto apresenta 14 lotes, com área somada de 9.648,961m², destinados ao uso: Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial, onde são obrigatórios os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. Os referidos lotes apresentam áreas individuais variando entre 420,00m² a 1470,628m².

UOS CSII 1

O projeto apresenta cinco lotes, com área somada de 2.010,044m², destinados ao uso: Comercial, Prestação de Serviços, Institucional e Industrial, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial, A subcategoria 1 se dá ao fato de localiza-se em áreas internas ao parcelamento, próxima a áreas habitacionais, com características de abrangência local. Os referidos lotes apresentam áreas individuais variando entre 401,430m² a 404,324m².

UOS Inst. EP

O projeto apresenta dois lotes destinados ao UOS Inst. EP (Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários), com áreas de 2.145,938m² e 3.194,012 m², localizado ao longo da via de circulação de vizinhança no eixo norte sul, e ao longo da área verde.

8.3. Endereçamento

O endereçamento recomendado no Despacho–SEDUH/GAB/UNGEO/COGEO, de 08 de abril de 2024 é no formato – Setor, Quadra, Conjunto e Lote. O empreendimento apresentará o endereçamento de acordo com os exemplos abaixo:

- Setor Reserva Planaltina, Q 01, CJ A, Lote 01;
- Setor Reserva Planaltina, Q 03, CL 1;
- Setor Reserva Planaltina, Q 04, CL 01, Lote 01;
- Rua Reserva Planaltina, AE 01;
- Rua Parque, Lote 01.

Em atendimento à recomendação exarada no Parecer Técnico n.º 114/2024 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR, os lotes voltados para a Rua Reserva Planaltina e a Via parque, tiveram seu endereçamento referenciado a elas, por se tratar de vias de maior hierarquia.

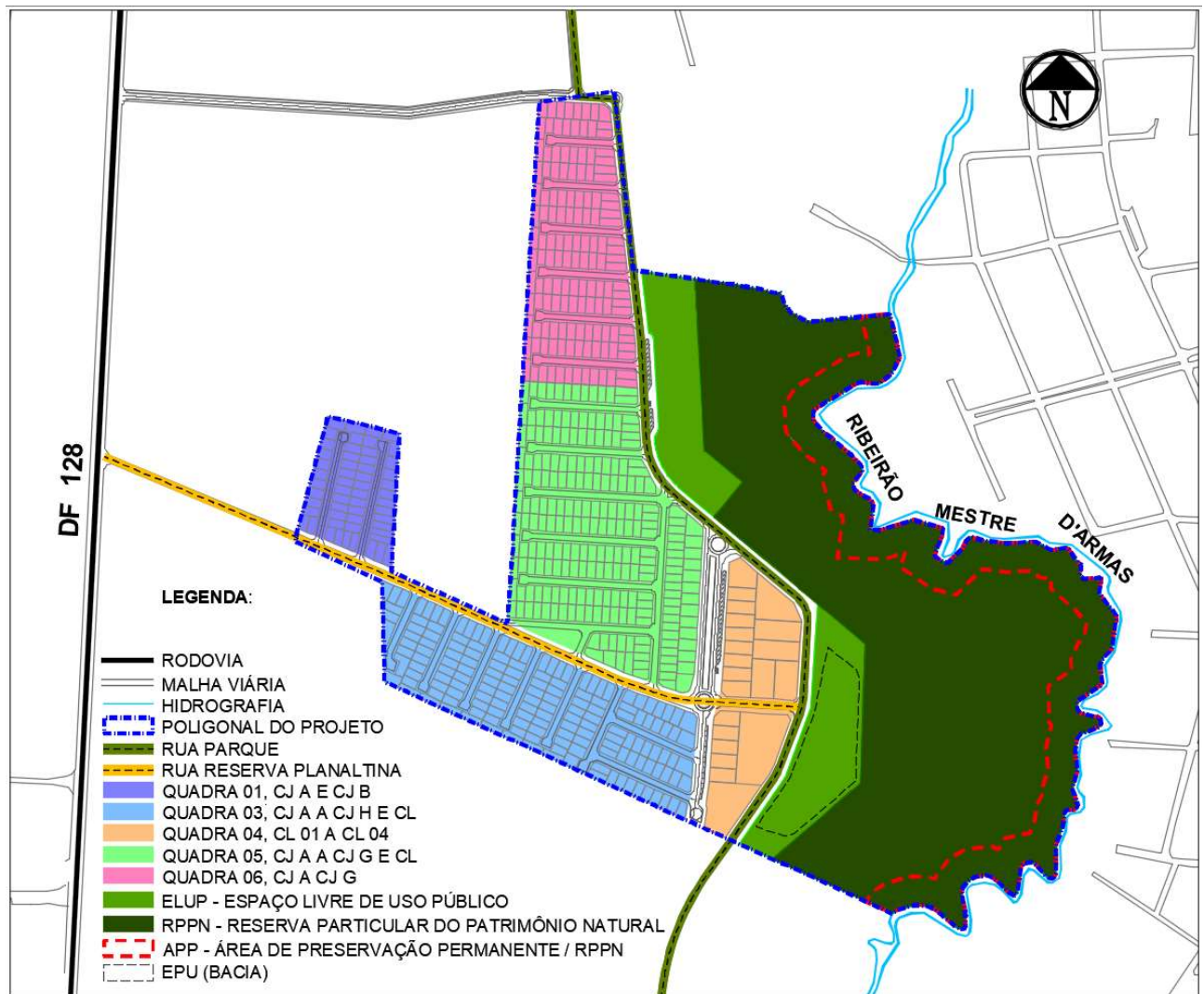


Figura 28 – Proposta de Endereçamento
Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

8.4. Densidade

A DIUPE 55/2022 estabeleceu que a gleba está inserida em uma Zona de Densidade Baixa (15 a 50 hab/ha). Foi considerado para o cálculo a média de 2,83 moradores por domicílio, estipulado pelo IBGE - 2022. O projeto do parcelamento Reserva Planaltina alcançou a densidade máxima permitida conforme podemos perceber nos cálculos a seguir:

- UOS RO 1, RO 2: 557 (*Unidades Habitacionais*) * 2,83 (*índice por domicílio*) = 1.576 habitantes.
- UOS CSIIR1 NO e CSIIR 1: 33 (*Unidades Habitacionais*) * 2,83 (*índice por domicílio*) = 93 habitantes.
- 1669 (*habitantes*) / 33,43 ha (*área da poligonal*) = 49,93hab/ha (*densidade*)
- 557 + 93 = 590 unidades total.

Os valores de densidade estão representados na tabela a seguir:

QUADRO DE DENSIDADE				
Área Topográfica Parcelável (Hectare)	Zona de Densidade Hab/ha	Total de Habitantes Permitidos	Total de Habitantes por Unidade	Total de Unidades Habitacionais Permitidas
33,43	De 15 a 50	1671	2,83	590
TOTAL				590

Tabela 7 - Quadro de Densidade Populacional e Unidades Habitacionais
Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

8.5. Concepção do sistema viário

O sistema viário projetado é condizente com a proposta do loteamento aberto, pois, além de fazer conexões com o entorno e permitir a distribuição do fluxo local, não adentra as áreas de preservação permitindo sua preservação.

O acesso principal ao Loteamento Reserva Planaltina será feito pela Via DF 128, através da passagem existente, a oeste da gleba. A proposta do acesso será submetida ao DER para aprovação. O loteamento possuirá um segundo acesso através de uma ligação perpendicular a Avenida Goiás, a norte da gleba. Desse modo, a estruturação viária do empreendimento se compõe pela interseção das duas vias de acesso, a Rua Reserva Planaltina (perfil 1 e 5) e a Rua Parque (perfis 4 e 7).

Os conjuntos residenciais foram dispostos ao longo dessas vias de maior hierarquia, onde foram utilizadas as vias de circulação de vizinhança 2 – zona 30 (perfil 2), havendo assim o compartilhamento do veículo com a ciclovia. Serão implantadas lombadas e sinalização vertical como medidas de adoção de “Traffic Calming” nas referidas vias.

Foi criada também, um trecho de via de circulação de vizinhança 01, paralela a via parque, que sobrepõe a linha do zoneamento de usos da diretriz urbanística, perfis 3 e 6, que faz a separação dos lotes destinados ao uso CSII R1 no, o os lotes destinados aos usos CSII R1, CSII 1.

Os perfis viários adotados obedeceram às dimensões estabelecidas pelo decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017 e pela Nota Técnica nº 02/15 – DAURB/SUAT/SEGETH, que trata de diretrizes para o sistema viário de novos parcelamentos.

A figura abaixo ilustra o sistema viário proposto, seguida dos croquis de perfis viários.

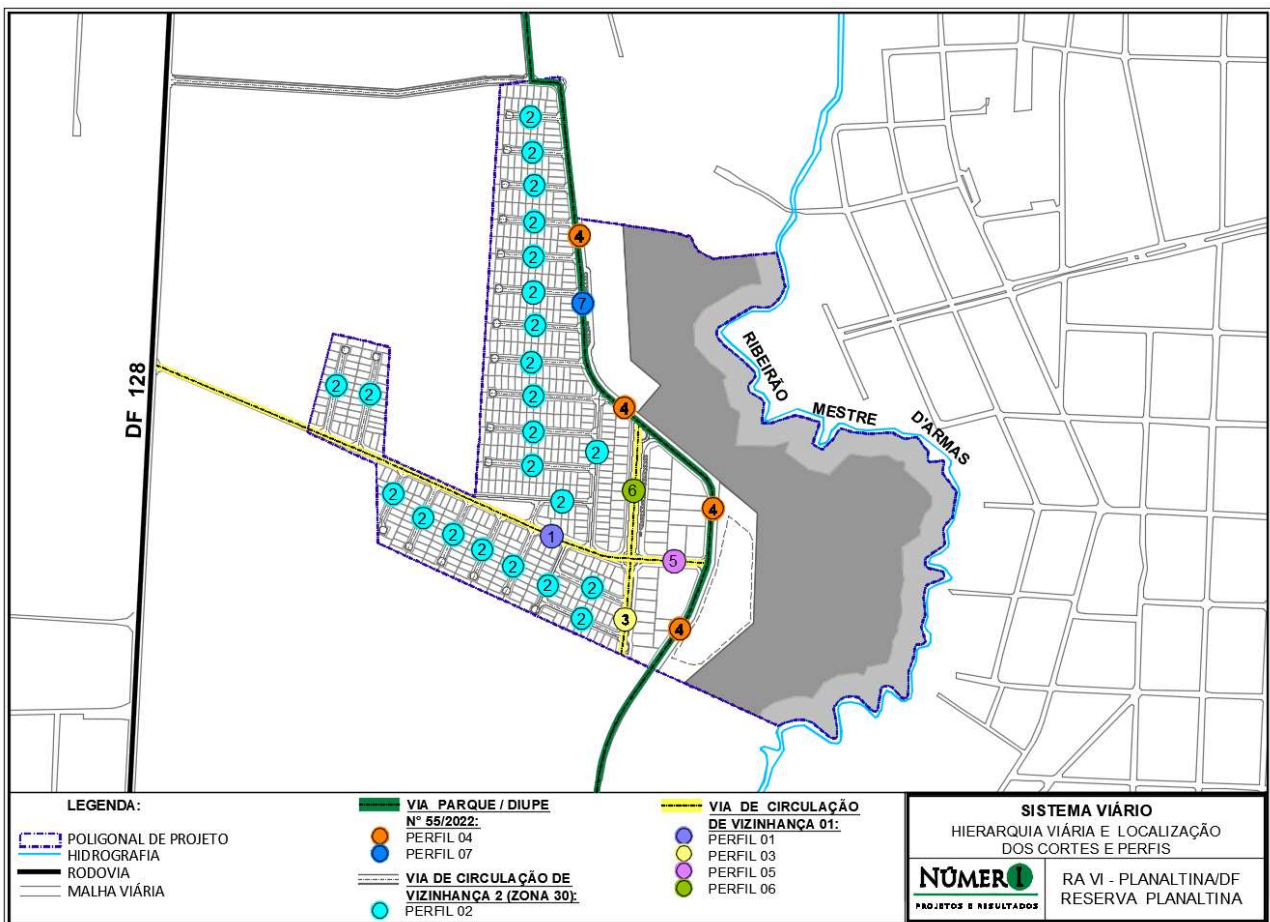


Figura 29 - Sistema e Hierarquia Viária
Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

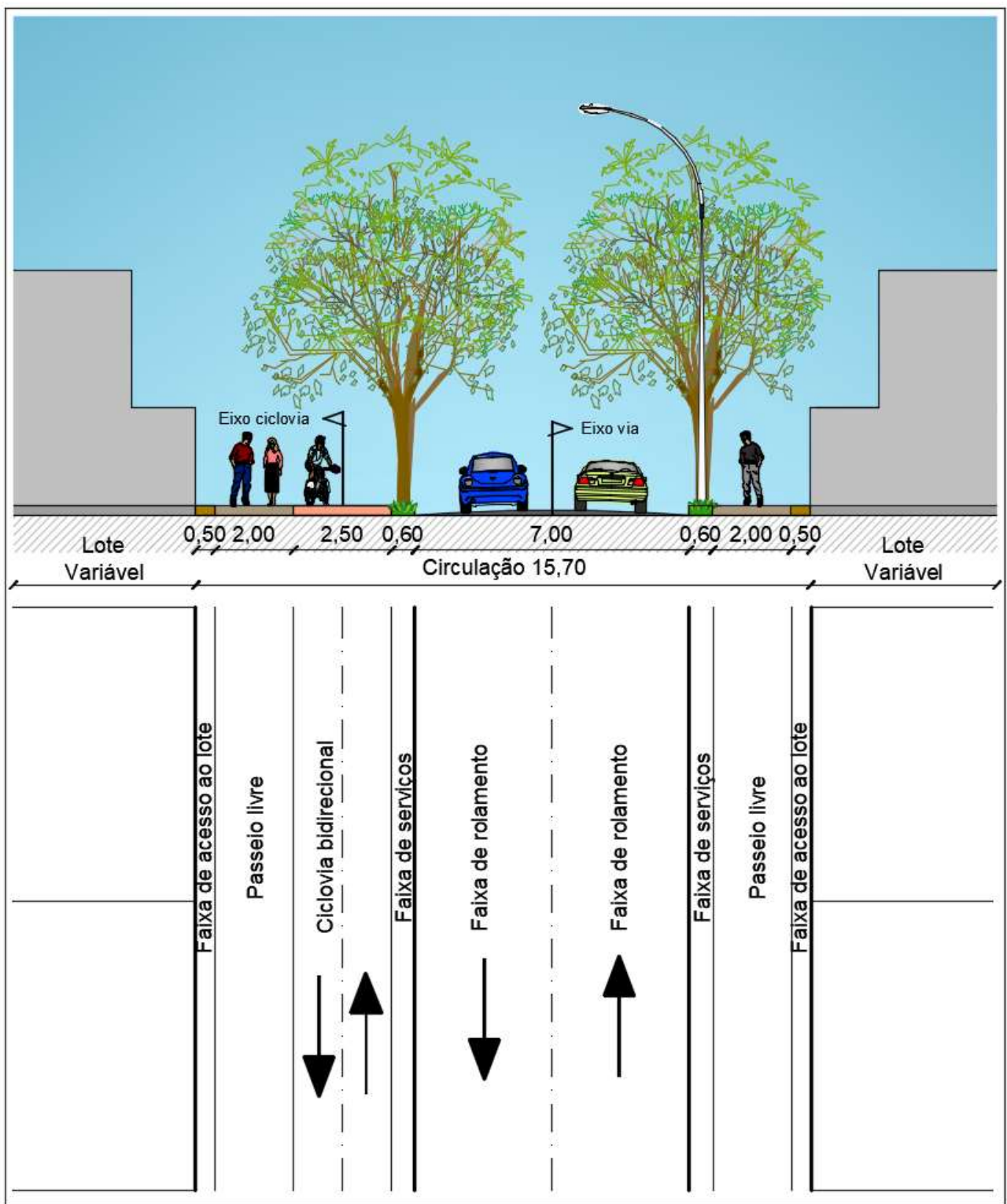


Figura 30 – Perfil 1 – Rua Reserva Planaltina (Via de Circulação de Vizinhança 1)
Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

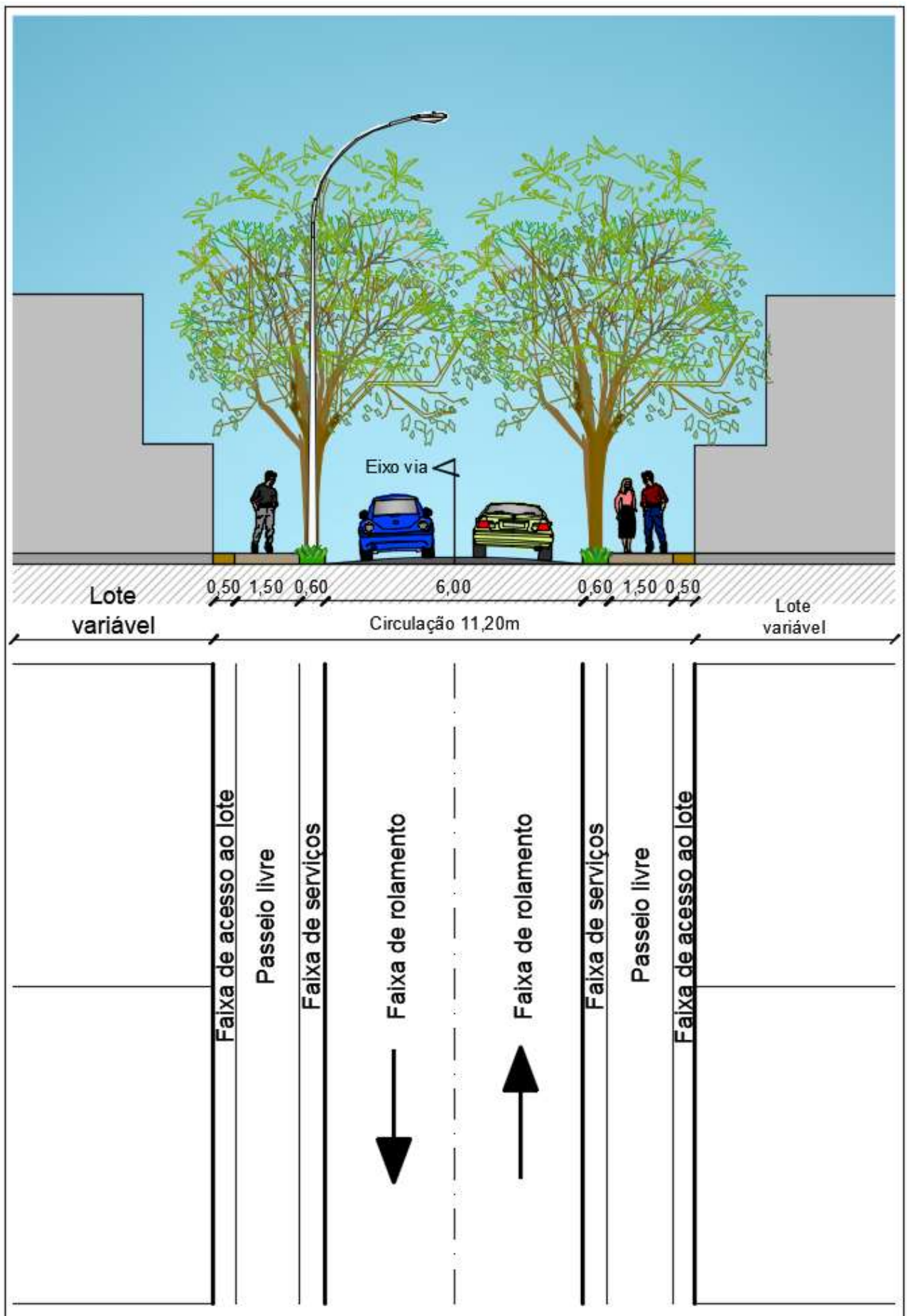


Figura 31 – Perfil 2 – Via de Circulação de Vizinhaça 02 (Zona 30)
 Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

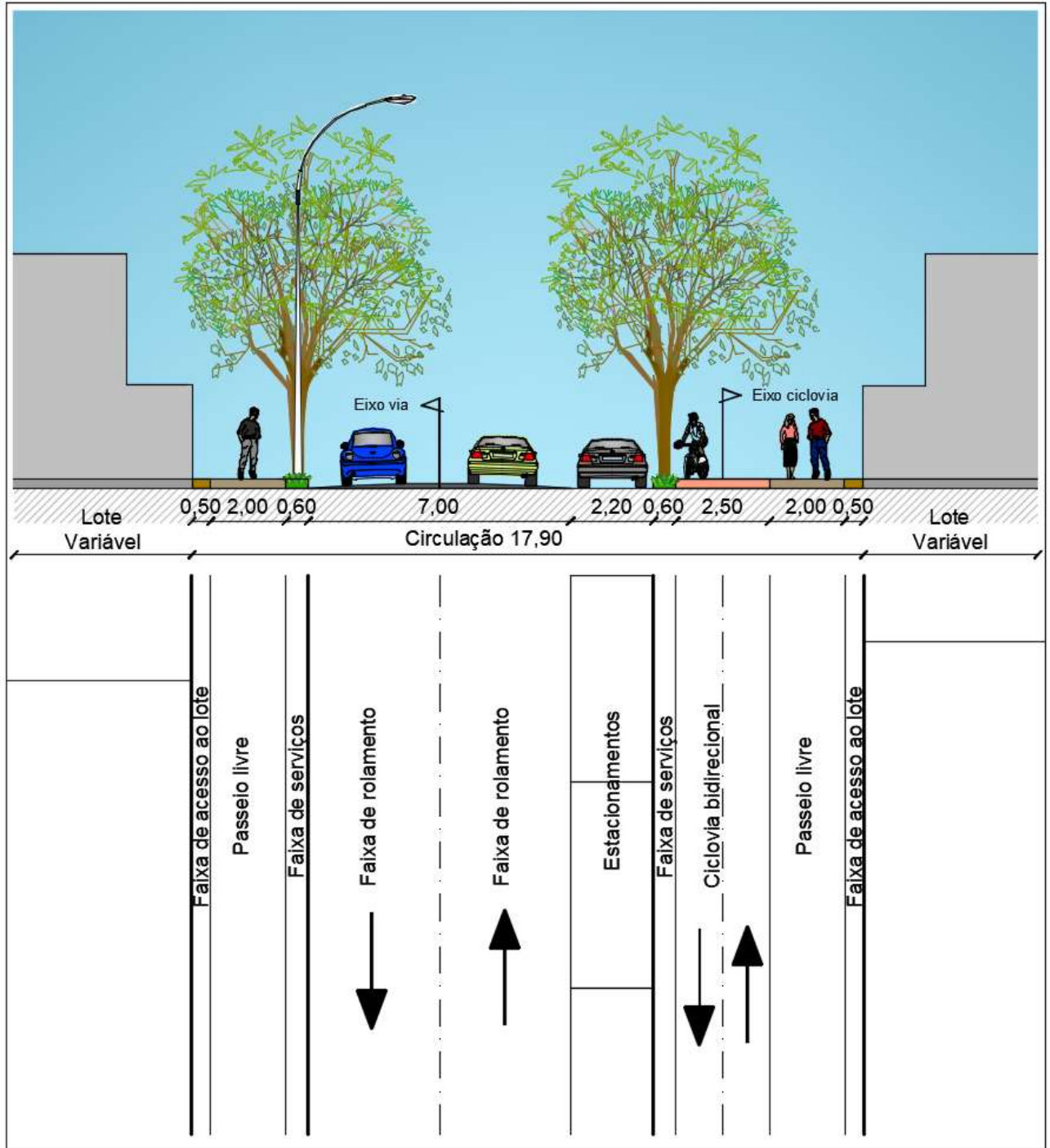


Figura 32 – Perfil 3 – Via de circulação de vizinhança 01
 Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

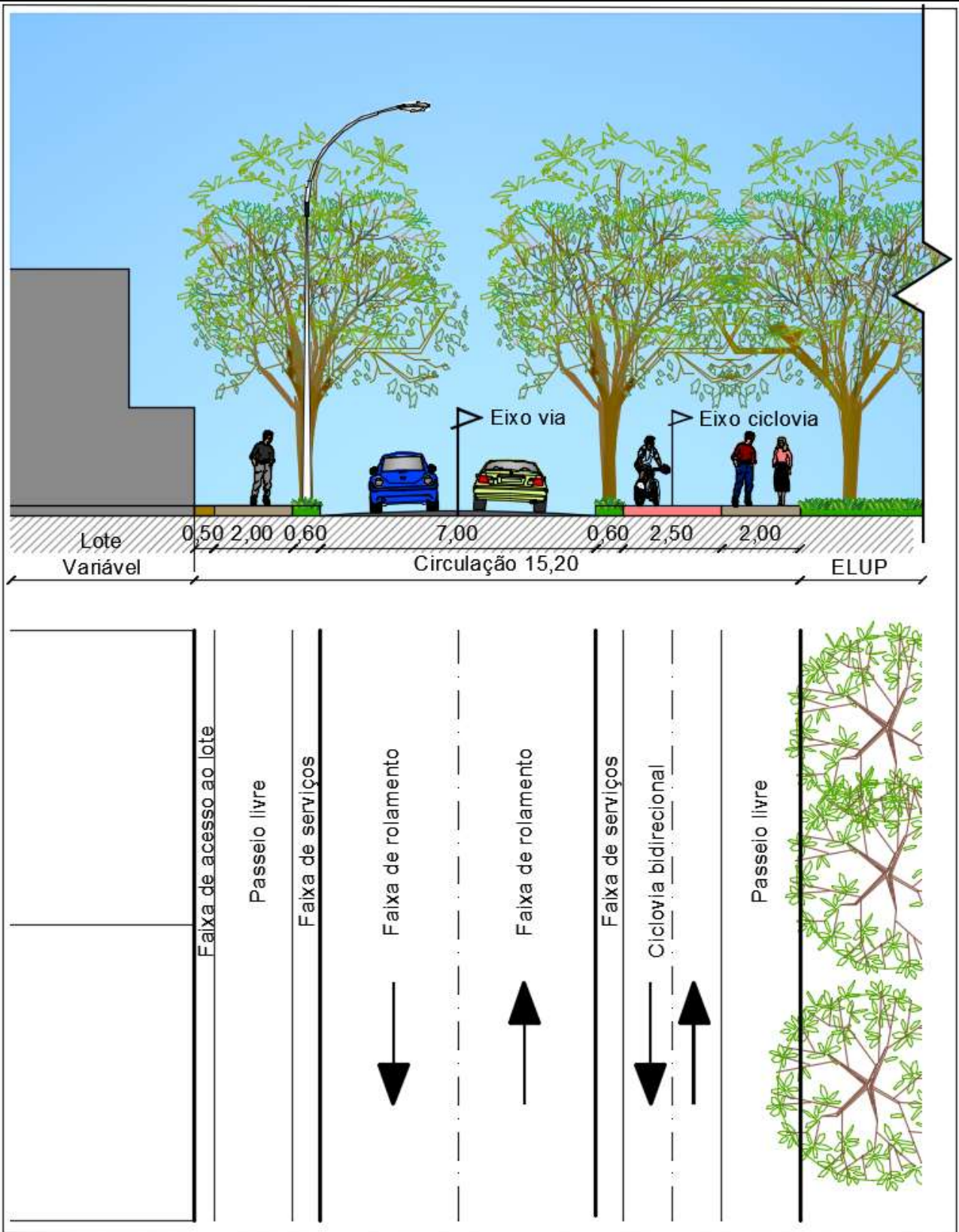


Figura 33 – Perfil 4 – Rua parque – DIUPE
 Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

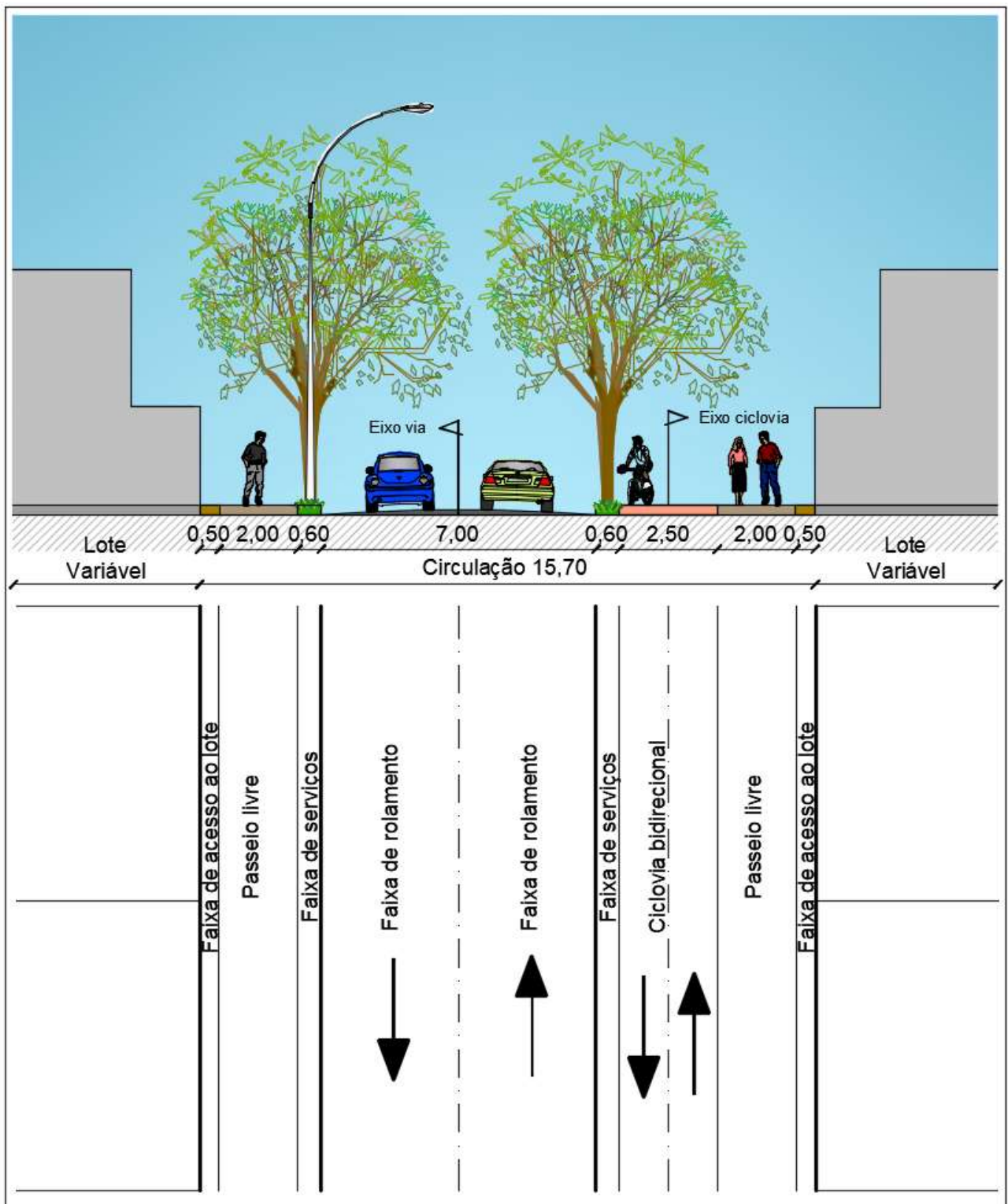


Figura 34 – Perfil 5 – Rua Reserva Planaltina (Via de Circulação 1)
 Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

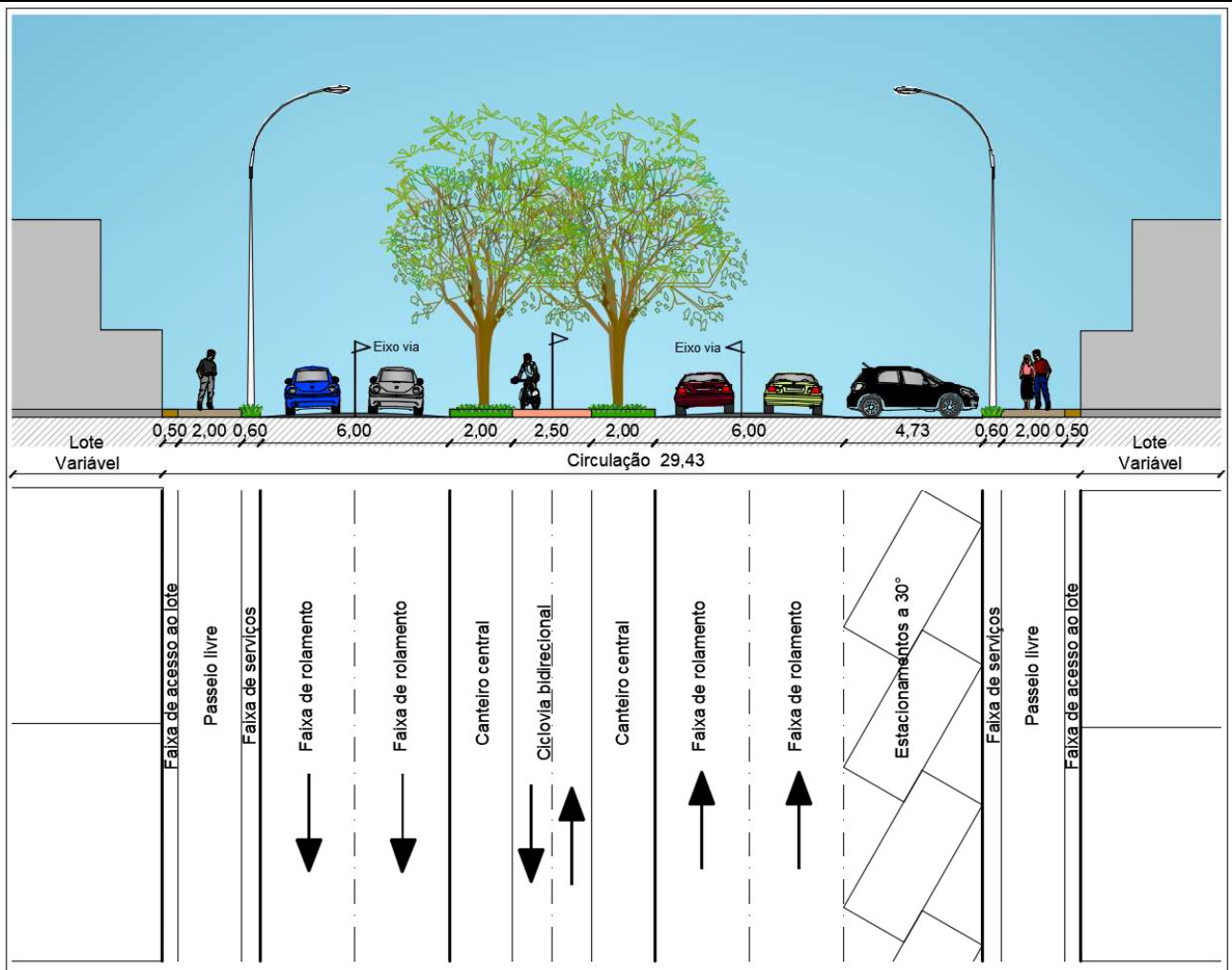


Figura 35 – Perfil 6 – Via Circulação de Vizinhança 1
Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

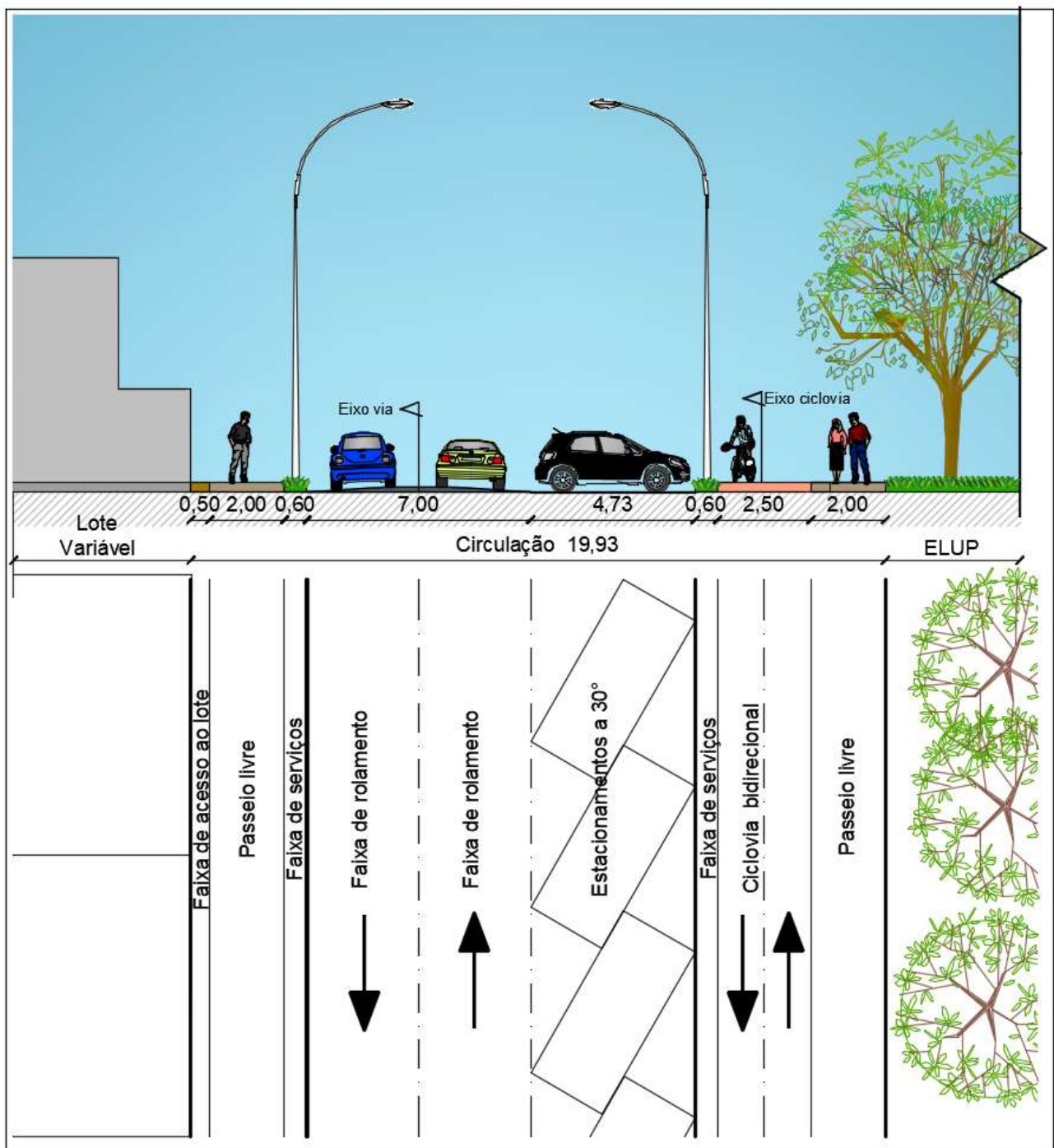


Figura 36 – Perfil 7 – Rua Parque
 Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

O Sistema Ciclovitário adotado atende ao decreto 38.047 de 9 de março de 2017. A ciclovias projetada será bidirecional sendo segregada do passeio com pintura.

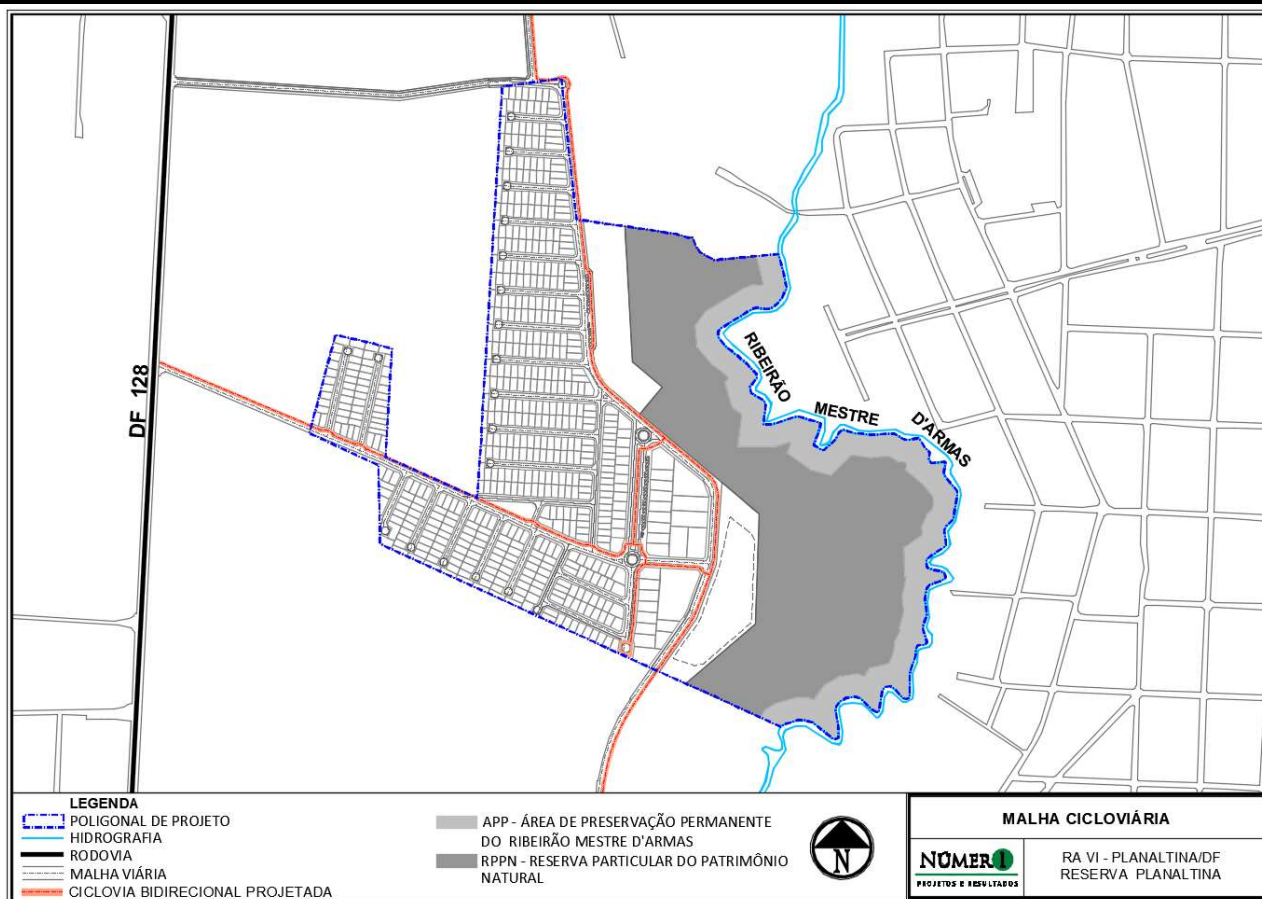


Figura 37 – Malha Ciclovária
Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

8.6. Áreas Públicas

A DIUPE 55/2022 estabelece que pelo menos 7,5% da área parcelável deve ser destinada à ELUP e 7,5% destinado a EPU e EPC.

A DIUPE 55/2022 também estabelece que os lotes sejam integrados ao tecido urbano e de franco acesso. O projeto foi concebido de modo que as áreas destinadas ao Espaço Livre de Uso Público - ELUP estejam localizadas ao longo da via parque, no vértice de encontro das duas vias de acesso projetadas. Os eixos principal de acesso fazem função de vias coletoras, para todo o loteamento, de modo a permitir o acesso da população às áreas públicas de forma diversificada.

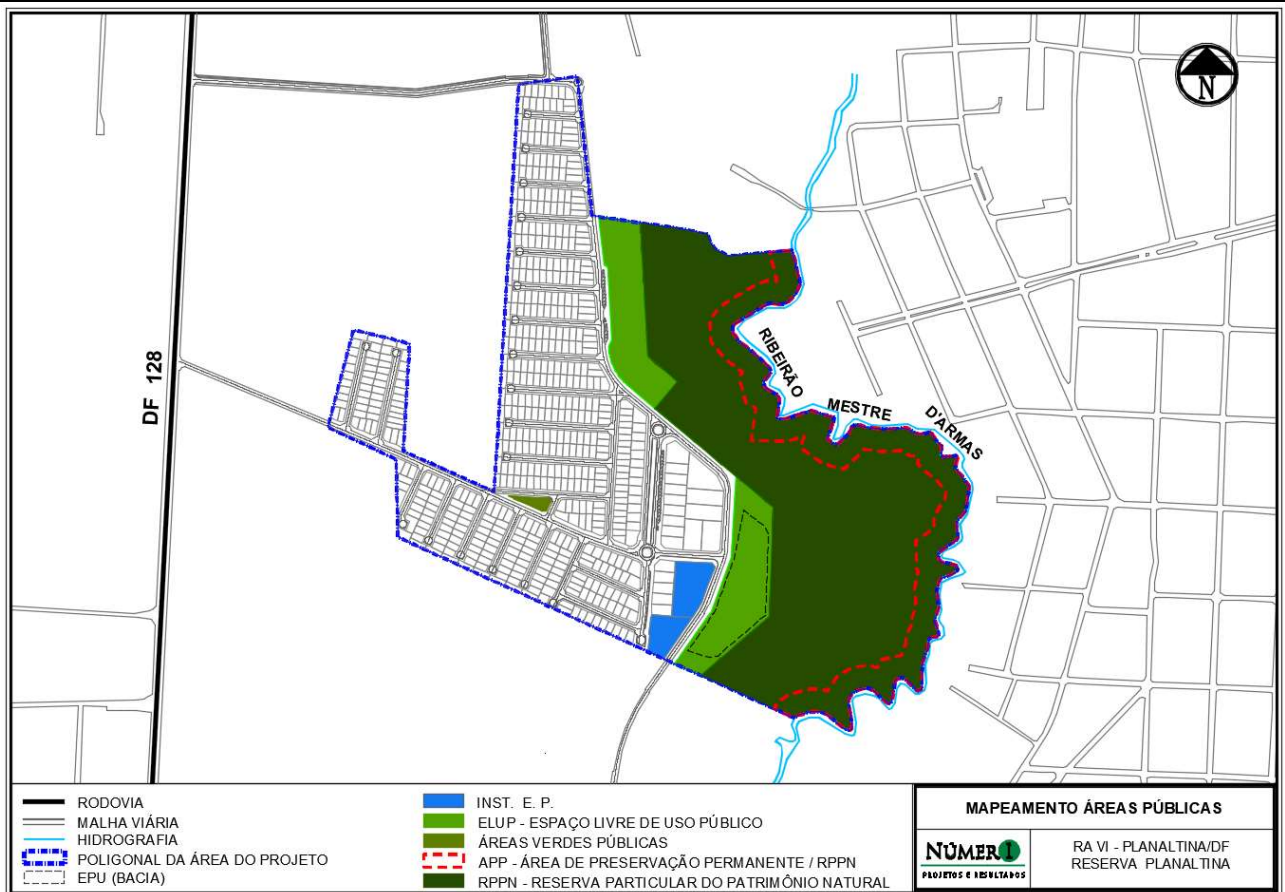


Figura 38 – Áreas Públicas
Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

Este projeto de parcelamento destina 5.339,95m² (2,721%) da sua área parcelável para Equipamento Público Comunitário. Os lotes possuem áreas de 3.194,012m² e 2.145,938m². O InstEP também é composto pela área destinada a Equipamento Público Urbano (EPU), com 9.510,275m² (4,846%), computando um total de 7,567%. Para os Espaço Livre de Uso Público (ELUP) foram destinados 17.757,320m² (9,048%).

Ao todo foram destinados 16,615% da gleba parcelável para áreas públicas, atendendo as exigências legais da Lei Complementar nº803, de 25 de Abril de 2009 – PDOT.

O ELUP encontra-se as margens da APP, garantindo assim livre acesso da comunidade, fornecendo um espaço de convívio, esporte e lazer para os moradores da região, além de preservar o cerrado e a APP do Ribeirão Mestre D'armas.

Os lotes destinados ao Inst. EP foram posicionados no ponto de convergência dos acessos criados para o parcelamento e o dispositivo de drenagem - EPU está integrado ao ELUP e a área destinada à RPPN.

8.7. Quadro síntese de unidades imobiliárias e áreas públicas

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	334.318,921	100
II. Área não Parcelável	138.058,651	41,295
a. Área de Preservação Permanente – APP (CÓRREGO)	35.997,029	10,767
b. RPPN (descontando a app de córrego)	102.061,622	30,528
III. Área Passível de Parcelamento: I- (II a + II b)	196.260,270	58,705

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		196.260,270	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	374	59.295,942	30,213
b. RO 2	183	29.601,122	15,083
c. CSIIR 1 NO	19	4.675,713	2,382
d. CSIIR 1	14	9.648,961	4,916
e. CSII 1	5	2.010,044	1,024
f. Inst EP	2	5.339,950	2,721
Total	597	110.571,732	56,339
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		17.757,320	9,048
b. Equipamento Público Urbano - EPU		9.510,275	4,846
c. Áreas Verdes Públicas ³		576,959	0,294
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		57.843,984	29,473
ELUP+EPU ¹ + Inst. EP + = 2a + 2b + 2c		32.607,545	16,614
ELUP +EPU + Inst. EP + Área Verde Pública+ Circulação ² = 2a + 2b + 2c + 2d		91.028,488	46,382

¹ Em atendimento ao disposto no Art. 43, parágrafo I, da Lei Complementar nº 803 de 225 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).

9 PERMEABILIDADE

O quadro síntese a seguir, foi desenvolvido ilustrando as áreas definidas por uso e respectivas taxas de permeabilidade, afim de apresentar o cumprimento da determinação legal em definir 50% da área total da gleba.

Áreas Consideradas	Área (m ²)	Taxa de Perm. (%)	Área Permeável (m ²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	334.318,92			100
a. APP (Córrego) + RPPN	138.058,651	100	138.058,651	41,295
b. RO 1	59.295,942	10	5.929,594	1,774
c. RO 2	29.601,122	10	2.960,112	0,885
d. CSIIR 1 NO	4.675,713	10	467,571	0,139
e. CSIIR 1	9.648,961	30	2.894,688	0,866
f. ELUP	17.757,320	90	15.981,59	4,78
g. EPU	9.510,275	100	9.510,275	2,844
h. Inst EP	5.339,950	20	1067,99	0,319
i. Faixa de serviço	4.914,176	90	4.422,758	1,323
j. Área verde pública	576,959	100	576,959	0,172
Total da Área Permeável			181.870,187	54,40

Tabela 8 - Quadro de Permeabilidade
Fonte: Número 1 Desenvolvimento Urbano

10 QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

USO	ÁREA (m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
RO 1	140<a≤270	1	1	80	10	10	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 1
RO 2	130<a≤220	1	2	80	10	10	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 2
CSIIR 1 NO	200<a≤320	1	2	80	10	23	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 1
CSIIR 1	420<a≤1500	1	1	60	30	16	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 1
CSII	400<a≤450	1	1	90	0	16	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 1

LEGENDA

a
-
CFA B
CFA M
TX OCUP
TX PERM

ÁREA
NÃO EXIGIDO
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
TAXA DE OCUPAÇÃO
TAXA DE PERMEABILIDADE

ALT MAX
AFR
AFU
AF LAT
AF OBS
COTA DE SOLEIRA

ALTURA MÁXIMA
AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
COTA DE SOLEIRA (ver definição)

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.
- Para uso Inst EP, aplicam-se os arts. 5o e 11o da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019, e o anexo VI da LE complementar nº803,25 de outubro de 2012 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT).re

11 EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO**PROJETO: MDE, URB, NGB**

NOME	CATEGORIA PROFISSIONAL	REGISTRO PROFISSIONAL
Ana Carolina Guedes Iemini de Rezende Parca	Arquiteta e Urbanista	A30738-6
Marenice Rodrigues da Silva	Arquiteta e Urbanista	A116478-3
Ana Maria Montandon Chaer	Arquiteta e Urbanista	A 44294-1

12 EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

NOME	ÓRGÃO SETORIAL	FUNÇÃO	REGISTRO PROFISSIONAL
Arq. Alessandra Leite Marques	UPAR/COPAR	Coordenadora	CAU A25068-6
Arq. Luis Flávio Bazácas Corrêa Snel de Oliveira	Assessor	UPAR/SUPAR	CAU A194462-2
Arq. Ana Karina Passos	Assessora	UPA/SUPAR	CAU A42729-2

IBANEIS ROCHA

Governador do Distrito Federal - GDF

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitacional - SEDUH

JANAÍNA DOMINGOS VIEIRA

Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEADUH

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER

Subsecretária de Parcelamento e Regularização Fundiária - SUPAR

ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR