

## 11.6 URBANISMO

PROCESSO DE PARCELAMENTO: 00390-00006869/2021-36

PROCESSO AMBIENTAL: 00391-00017063/2021-45

DECISÕES:

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

**MDE-235/2022**

**REGIÃO ADMINISTRATIVA: JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII  
ENDEREÇO: SETOR SANTA BÁRBARA – AVENIDA SANTA  
BÁRBARA, LOTE 1017 E LOTE 1107.**

DATA: JUNHO/2024

APROVO / ASSESSOR (A):

APROVO / COORDENADOR (A):

RT.: Laís Nascimento

CAU: A187184-6

APROVO / CHEFE DE UNIDADE:

## 1. APRESENTAÇÃO

Trata-se do projeto de urbanismo do parcelamento de solo denominado **Residencial Primavera**, a ser realizado na gleba objeto de **matrícula número 78.268**, do 2º Cartório de Registro de Imóveis, com **área de matrícula de 01ha94a00ca** e **área topográfica de 01ha93a84ca (aplicado o Kr: 1.0005413)**. A área está localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, na porção sul do Distrito Federal e está em conformidade com as Diretrizes Urbanísticas **DIUR 07/2018** e **DIUPE 47/2023** emitidos pela **Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH**.

A gleba é limitada por propriedades particulares em zona urbana e ainda não parceladas nas laterais norte, leste e oeste. Na porção sul há estrada de terra de acesso a DF-140, conforme itens 1.1 – Croqui de situação e item 1.2 – Croqui de localização.

### 1.1. CROQUI DE SITUAÇÃO

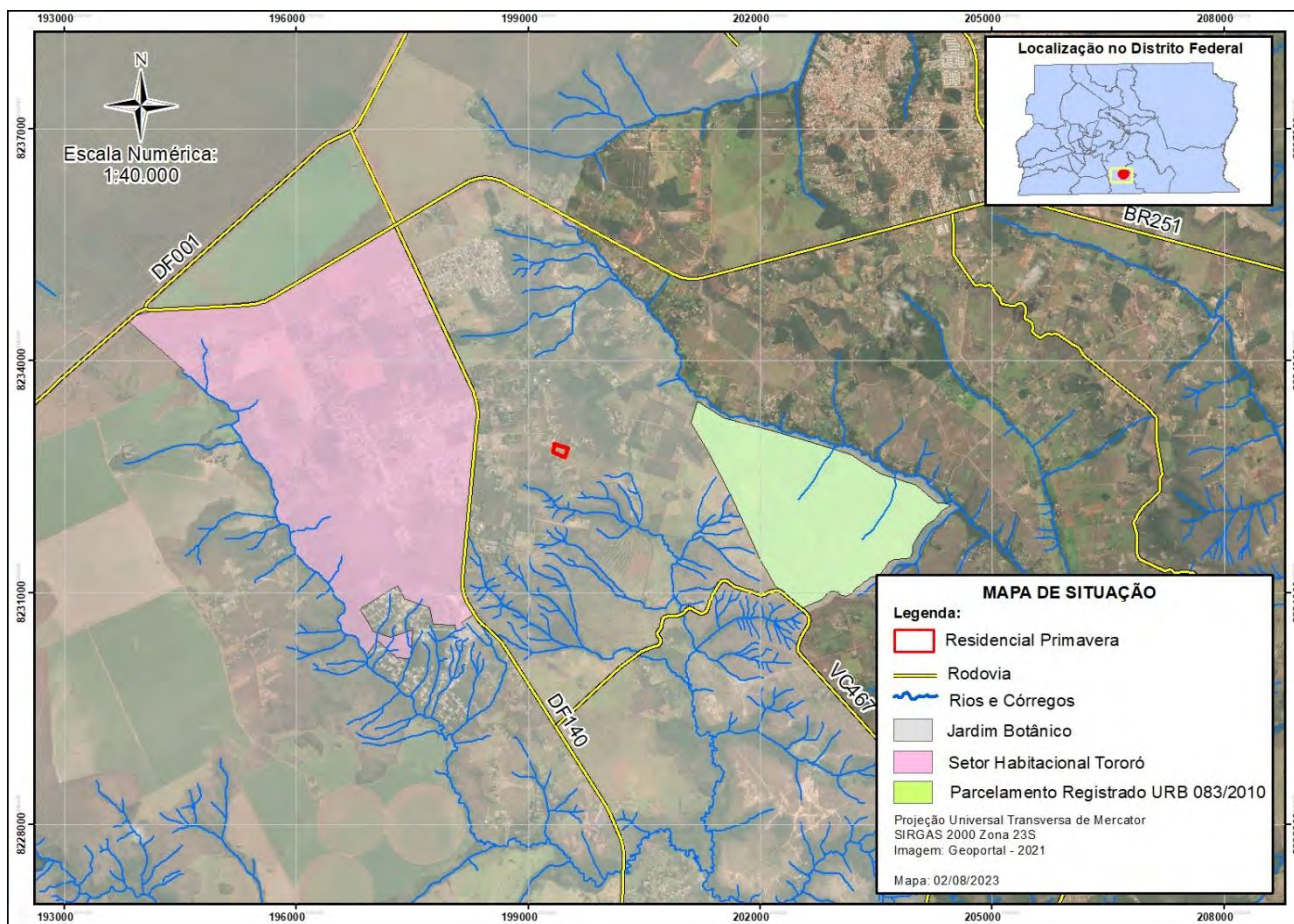
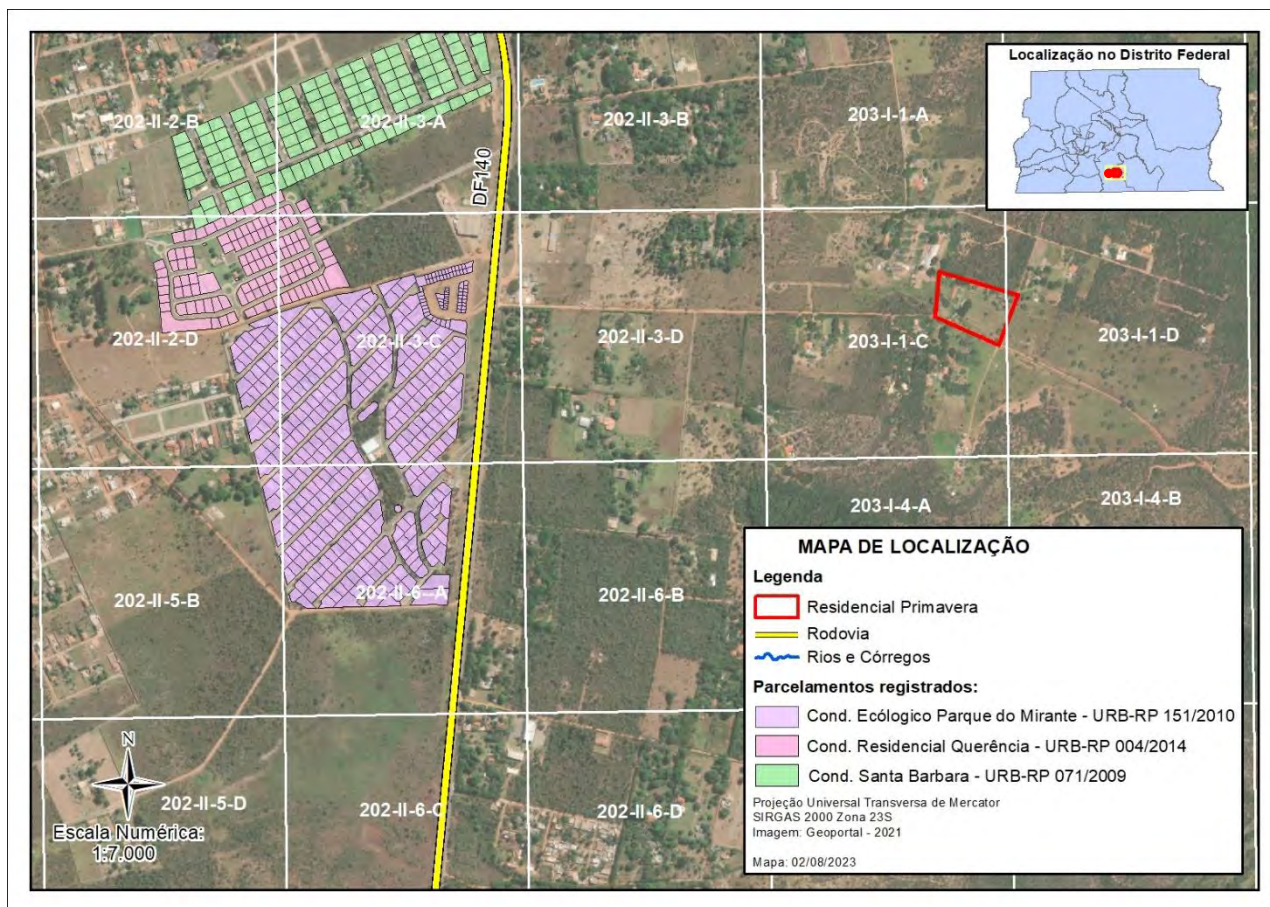


Figura 1 - Mapa de Situação

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

## 1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



**Figura 2 - Mapa de Localização**

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

## 1.3. OBJETIVOS DO PROJETO

O parcelamento do solo denominado **Residencial Primavera** proposto tem por objetivo promover o loteamento da gleba acima caracterizada, com a criação de lote institucional, e lote de uso misto, do tipo: comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial não obrigatório, sendo destinado a condomínio de lotes. A configuração do desenho urbano de Condomínio de Lotes é prevista pela Lei Complementar 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre parcelamento de solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências.

São proposta, também, a criação de áreas públicas classificadas como Espaços Livres de Uso Público – ELUP e o sistema viário tem por objetivo cumprir as determinações das Diretrizes Urbanísticas de planejamento urbano.

## 2. PROJETOS REGISTRADOS, ALTERADOS OU COMPLEMENTADOS

O projeto apresentado não altera, anula, suprime ou substitui outros projetos.

## 3. COMPOSIÇÃO DO PROJETO

Este projeto é composto por:

### 3.1. Memorial Descritivo – MDE

<b>MDE 235/2022</b>	Memorial Descritivo	50 páginas
	ANEXO I – Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias	02 páginas
	ANEXO II – Quadro Resumo de Áreas das Unidades Autônomas	02 páginas



### 3.2. Norma de Uso e Ocupação do Solo – NGB

<b>NGB 235/2022</b>	Norma de Gabarito - NGB 235/2022	04 páginas
<b>NGB 100/2023</b>	Norma de Gabarito – NGB 100/2023	08 páginas

### 3.3. Projeto de Urbanismo – URB

<b>URB 235/2022</b>	SICAD – 203-I-1-C SICAD – 203-I-1-D	Planta Geral	1:1000	Folha 1/2
<b>DET 235/2022</b>	SICAD – 203-I-1-C SICAD – 203-I-1-D	Planta Detalhe	1:1000	Folha 2/2

## 4. LEGISLAÇÃO RELATIVA AO PROJETO

### LEGISLAÇÃO FEDERAL:

- **Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979** – Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, e dá outras providências.
- **Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964** – Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.
- **Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2020** – Trata da acessibilidade às 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 nº 803, de 25 de abril de 2009** – Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT.
- **Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017** – Regulamenta o artigo 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que diz respeito às normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano para planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos.
- **Lei Complementar n.º 854, de 15 de outubro de 2012** – Atualiza a Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2012 que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (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.
  - **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 6.744, de 07 de dezembro de 2020**: Dispõe sobre a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV no Distrito Federal e dá outras providências.
  - **Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023**: Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Distrito Federal e dá outras providências.
  - **Lei Complementar n.º 710, de 06 de setembro de 2005** - Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas e dá outras providências.
  - **Decreto n.º 27.437, de 27 de novembro de 2006** – Regulamenta a Lei Complementar n.º 710 de 6 de setembro de 2005, que “Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas – PDEU, e dá outras providências”.
  - **Lei n.º 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.
- Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009** – Dispõe sobre a criação do Sistema Cicloviário no âmbito do Distrito Federal.
- **Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010** – Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal – SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977, e dá outras providências.
  - **Decreto nº 27.365, de 1º de novembro de 2006** – Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências.
  - **Decreto nº 38.247, de 1º de junho de 2017** – Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo, e dá outras providências.
  - **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.
  - **DIUR 07/2018 - aprovada pela portaria nº105, de 14 de agosto de 2018** – Aprova as Diretrizes Urbanísticas a serem aplicadas à Região Sul/sudeste nas Regiões Administrativas de São Sebastião – RAXIV e de Santa Maria – RA XIII, e dá outras providências. Disponível no endereço eletrônico: [http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUR-07\\_2018\\_REGI%C3%83O-SUL\\_SUDESTE\\_DF140.pdf](http://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUR-07_2018_REGI%C3%83O-SUL_SUDESTE_DF140.pdf)
  - **Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020** – Regulamenta a emissão de 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.

- **DIUPE 47/2023** – Estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento de solo em comento, disponível no endereço eletrônico: [https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-47-2023\\_Gleba-de-matricula-no-78.268-2o-CRI-denominada-Residencial-Primavera-na-RA-JB-1.pdf](https://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE-47-2023_Gleba-de-matricula-no-78.268-2o-CRI-denominada-Residencial-Primavera-na-RA-JB-1.pdf)

#### **Legislação Ambiental:**

#### **LEGISLAÇÃO FEDERAL:**

- **Lei Federal n.º 12.651, 25 de maio de 2012** – Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis n.º 6.938, de 341 de agosto de 1981, Lei n.º 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis n.º 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória n.º 2.166/67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.
- **Lei Federal n.º 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 Federal n.º 4.340, de 22 de agosto de 2002** – Regulamenta artigos da Lei n.º 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, e dá outras providências.
- **Decreto de s/n 10 de janeiro de 2002** – Cria a Área de Proteção Ambiental - APA do Planalto Central, no Distrito Federal e no Estado de Goiás, e dá outras providências.
- **Portaria 28, de 14 de abril de 2015** – Aprova o plano de manejo da APA do Planalto Central.

#### **LEGISLAÇÃO DISTRITAL:**

- **Lei Complementar n.º 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 n.º 41, de 13 de setembro de 1989** – Dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal, e dá outras providências
- **Decreto n.º 12.960, de 28 de dezembro de 1990** – Aprova o regulamento da Lei n.º 41 de 13 de setembro de 1989, que dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal, e dá outras providências.
- **Lei n.º 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.





## 6. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Através do Ofício nº 1103/2021 – TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC e Despacho – TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF, expedidos no dia 06 de dezembro de 2021 e 03 de dezembro de 2021, a TERRACAP informou que a gleba onde está situada a poligonal denominada Residencial Primavera **não** pertencente ao patrimônio da TERRACAP.

Matrícula 78.268 – 2º – CRI - DF

*Destaque em BRANCO*

*Imóvel: SANTA BÁRBARA*

*Situação: IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP*

Segue abaixo em anexo, o croqui feito pela TERRACAP:



Figura 3 - Croqui de situação - TERRACAP  
Fonte: TERRACAP

## 7. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

### 7.1. Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

**Número do Documento:** Ofício N° 1886/2022 - NOVACAP/PRES/SECRE, que encaminha o Despacho NOVACAP/PRES/DU

**Data de emissão:** 27 de abril de 2022 e 13 de abril de 2022

**Informações Atualizadas:**

No **Despacho - NOVACAP / PRES / DU**, informou que de acordo com dados constatados de seu acervo técnico, **NÃO EXISTE** interferência com rede pública implantada e/ou projetada para o parcelamento, e **NÃO EXISTE** capacidade de atendimento para a região.

Informa também que empreendedor deverá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade de acordo com o Termo de Referência da **NOVACAP n° 04/2019**.

Salienta também que:

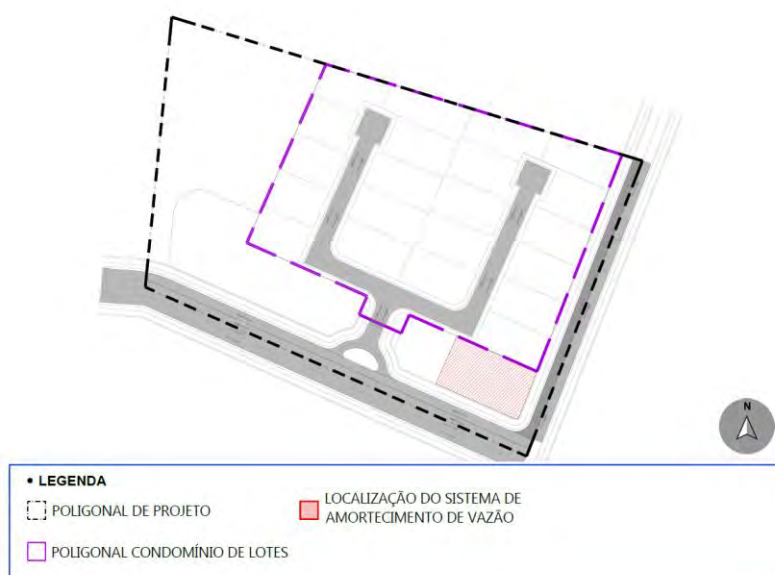
[...]

*Quando da elaboração do projeto de drenagem acima citado, deverá ser utilizado estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução n° 09, da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha. Informamos também que no projeto de urbanismo da área em questão, deverá ser reservada área para instalação dessa estrutura.*

#### Soluções de projeto:

Nesse contexto, será utilizado sistema de amortecimento de vazão dentro do parcelamento e definido em projeto urbanístico, a fim de respeitar a Resolução n° 09 da ADASA e devidas normas específicas vigentes.

Segue abaixo o croqui com a localização da estrutura de controle de vazão solicitada pela NOVACAP.



**Figura 4 - Croqui de localização do sistema de amortecimento de vazão**

**Fonte: TT Engenharia**



*2. Implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, destacando que os investimentos relacionados são de responsabilidade do empreendedor;*

*3. Atender as distâncias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas (para as redes de 15 kV esse afastamento deve ser de no mínimo 1,5 metros a contar do último condutor da rede) e ainda observar espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência a Lei de Acessibilidade.*

## **Soluções de Projeto:**

Referente a viabilidade técnica de fornecimento de energia, optou-se, portanto, por prever a locação de novos pontos de rede no lote, assim como o remanejamento das redes existentes que assim necessitarem. Informa-se que o empreendedor irá cumprir com a concepção de projeto e suas regulamentações, licenças e estudos técnicos exigidos pela referida companhia.

### **7.4. Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - CAESB**

**Número do Documento:** Carta n.º 118/2021 - CAESB/DE/EPR e Termo de Viabilidade Técnica – TVT 096/2021.

**Data de emissão:** 07 de dezembro de 2021

**Informações Atualizadas:**

A CAESB, através do Termo de Viabilidade Técnica – TVT 096/2021, informa que:

#### **1. QUANTO ÀS INFORMAÇÕES CADASTRAIS**

[...]

*1.1.1 Não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário “.*

[...]

#### **3. QUANTO AO SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA (SAA)**

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

*3.2. Será viável o atendimento do empreendimento com sistema de abastecimento de água da CEASB somente após o início de operação do Sistema Paranoá Sul, cujos projetos encontram-se em fase de desenvolvimento.*

*3.3. Para viabilizar o atendimento, antes da entrada em operação do Sistema Paranoá Sul, será necessário que o empreendedor opte por **solução independente de abastecimento**.*

[...]

#### **4. QUANTO AO SISTEMA DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO (SES)**

*4.1. Não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento, no entanto, alternativas de atendimento coletivo para essa região vêm sendo estudada.*

*4.2. Caso o empreendimento seja implantado após a entrada em operação do sistema de esgotamento previsto pela Caesb, o interessado deverá fazer nova consulta á esta companhia, quando será informado o ponto de interligação ao sistema.*



4.3. Para viabilizar o atendimento imediato, será necessário que o empreendedor opte por **solução independente** de esgotamento sanitário.

#### **Soluções de Projeto:**

**Quanto ao sistema de abastecimento de água (SAA)**, o Empreendedor afirma que tem ciência da necessidade de esperar a entrada em operação do Sistema Paranoá Sul. Todavia, o empreendimento se compromete a utilizar a Alternativa 2 – Solução independente de abastecimento: Sistema de tubulares profundos, conforme estabelecido no **TVT n°096/2021**.

**Quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES)**, o Empreendedor afirma que tem ciência da necessidade de esperar o término da obra de reforma e ampliação da ETE São Sebastião. Todavia, o empreendimento se compromete a utilizar a Alternativa exposta no **TVT n°096/2021** Item 4.4.2 com sistema de fossas sépticas e sumidouros/sistema condominial.

#### **7.5. Serviço de limpeza urbana - SLU**

**Número do Documento:** Ofício N° 660/2021 - SLU/PRESI/SECEX, Despacho - SLU/PRESI/DILUR e Despacho - SLU/PRESI/DITEC

**Data de emissão:** 02 de dezembro de 2021

#### **Informações Atualizadas:**

Através do **Ofício nº 660/2021**, foram encaminhadas as informações técnicas necessárias da referida concessionária.

O Despacho SLU/PRESI/DITEC instrui que o projeto de habitação deve favorecer a realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos, por meio de um sistema viário pavimentado de dimensões adequadas, que não impeça a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m<sup>3</sup>) e observe as normativas existentes. Informa que cabe ao Distrito Federal o tratamento e destino final dos resíduos sólidos domiciliares, limitado ao volume diário de 120 litros de resíduos sólidos diferenciados por unidade autônoma.

Através do Despacho - SLU / PRESI / DILUR, o Serviço de Limpeza Urbana (SLU) do Distrito Federal informou que realiza coletas de resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades da área de análise, e por essa razão não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados. E complementa que gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta.

#### **Soluções de Projeto:**

Informa-se que o empreendedor irá cumprir com as exigências técnicas referidas e suas regulamentações, licenças e estudos técnicos solicitados pela referida companhia.

#### **7.6. Departamento de Estradas e Rodagem - DER**

**Número do Documento:** Ofício n° 37/2022 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM e Despacho - DER-DF/DG/SUTEC/DIREP

**Data de emissão:** 06 de janeiro de 2022

#### **Informações Atualizadas:**



## 7.7. Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento do Distrito Federal - ADASA

**Número do Documento:** Outorga Prévia Nº 140/2022 - ADASA/SGE

**Data de emissão:** 28 de julho de 2022

**Informações Atualizadas:**

Foi solicitado a ADASA a Outorga Prévia para reservar o direito de uso de água subterrânea por meio de 01 poço tubular.

Sendo favorável, a ADASA encaminhou a **Outorga Prévia Nº 140/2022 - ADASA/SGE**. Seguem as cláusulas para a manutenção da Outorga:

**Art. 1º** Emitir outorga prévia para reservar o direito de uso de água subterrânea a IS Saúde e Empreendimentos Ltda, CNPJ nº 39.383.246/0001-25, mediante a perfuração de um poço tubular, para fins de abastecimento humano, localizado no Residencial Primavera, Jardim Botânico - Distrito Federal, tendo a seguinte característica:

Ponto de Captação	Bacia Hidrográfica	Unidade Hidrográfica	Coordenadas do Ponto de Captação (SIRGAS 2000)	
			Latitude	Longitude
Poço 1	Rio São Bartolomeu	Ribeirão Santana	-15.965595	-47.808732

**Figura 7 – Ponto de captação**

**Fonte:** Outorga Prévia nº 140/2022 - ADASA/SGE

**Art. 2º** A reserva de disponibilidade hídrica para o poço tubular mencionado no art. 1º é a constante da seguinte Tabela de Limites Outorgados:

Limites outorgados		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Q Max	(L/h)	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750	6.750
	(m <sup>3</sup> /h)	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75	6,75
T. max. (h/dia)		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
V. max. dia (m <sup>3</sup> /dia)		27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
P. (dias/mês)		31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31
V. max. mês (m <sup>3</sup> /mês)		837	756	837	810	837	810	837	837	810	837	810	837

Q. max: Vazão máxima em litros por hora e em metros cúbicos por hora;

T. max: Tempo máximo de captação em horas por dia;

V. max. dia: Volume máximo em metros cúbicos por dia;

P: Dias de captação por mês; e

V. max. mês: Volume máximo em metros cúbicos por mês.

\* 1 m<sup>3</sup> (um metro cúbico) corresponde a 1.000 L (mil litros)

**Figura 8 - Limites Outorgados**

**Fonte:** Outorga Prévia nº 140/2022 – ADASA/SGE

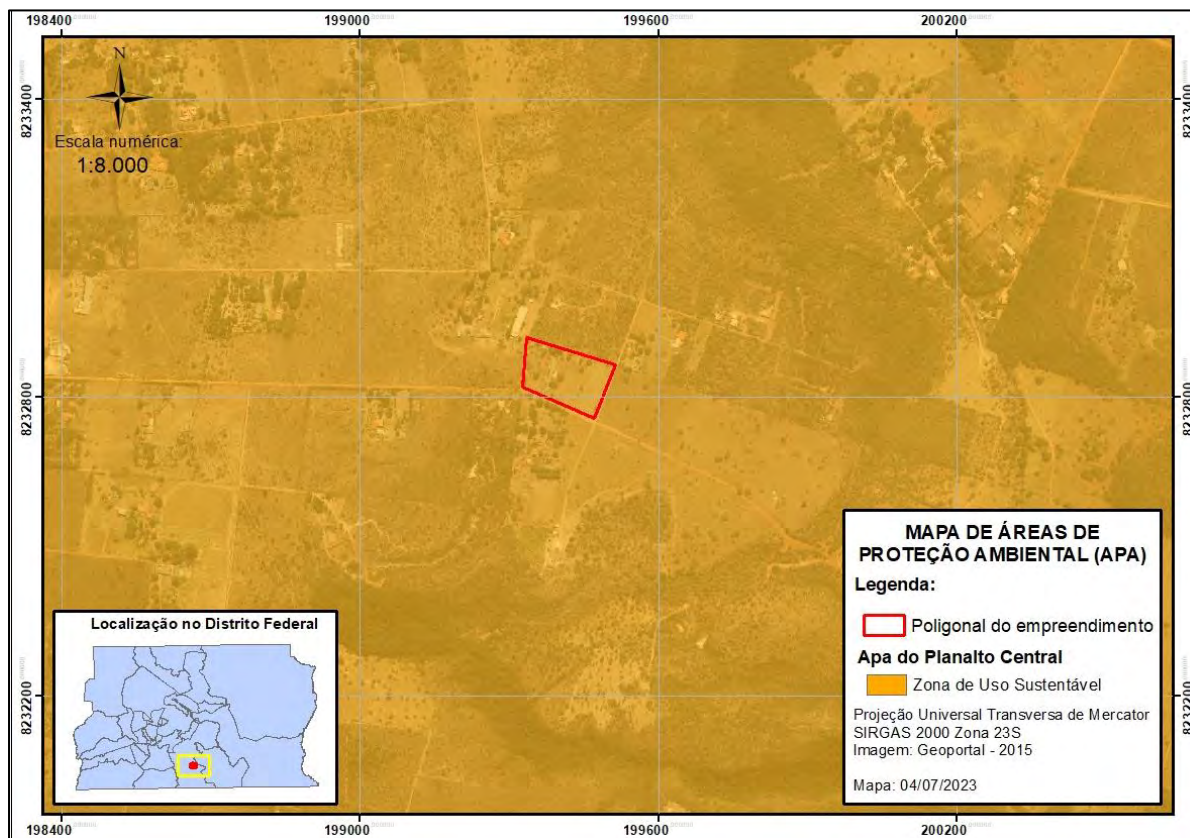
**Art. 5º** A outorga prévia terá validade de 3 (três) anos, a contar da data de publicação do extrato no Diário Oficial do Distrito Federal, podendo ser renovada mediante solicitação do outorgado, ou prorrogada, observada a legislação vigente.



## 8. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

### 8.1. Área de Proteção Ambiental - APA do planalto central

A área denominada **Residencial Primavera** localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico, está inserida integralmente na **Zona de Uso Sustentável (ZUS)** da **APA do Planalto Central**, como mostra a figura abaixo.



**Figura 9 - Mapa de Área de Proteção Ambiental**

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

O item 1.2.6 do Encarte 3 do Plano de manejo informa o seguinte sobre o **Uso e Ocupação do solo** para a Zona de Uso Sustentável:

**Definição:** são áreas com matrizes de ocupação do solo com predominância de produção rural, mas que contém importância especial para a conservação dos solos e da água.

**Objetivos:** Disciplinar o uso do solo, por meio de diretrizes de uso e de ocupação do solo, no que tange aos princípios do desenvolvimento sustentável.

**Descrição:** Esta zona consiste nas áreas onde predominam as atividades produtivas sobre matrizes de paisagens antropizadas. Predomina nas bacias do rio Preto, São Bartolomeu (jusante), Descoberto, ao longo do limite entre o Distrito Federal e os municípios de Padre Bernardo e Planaltina e no extremo nordeste da APA em Goiás. Ocorre ainda em polígonos relativamente isolados, nas microbacias do Riacho Fundo, córrego do Guará e Vicente Pires e nas regiões da Fercal e Taquari.



**ZUS Urbana** - Para as áreas urbanas inseridas nesta zona:

- *A impermeabilização máxima do solo fica restrita a 50% da área total da gleba do parcelamento.*

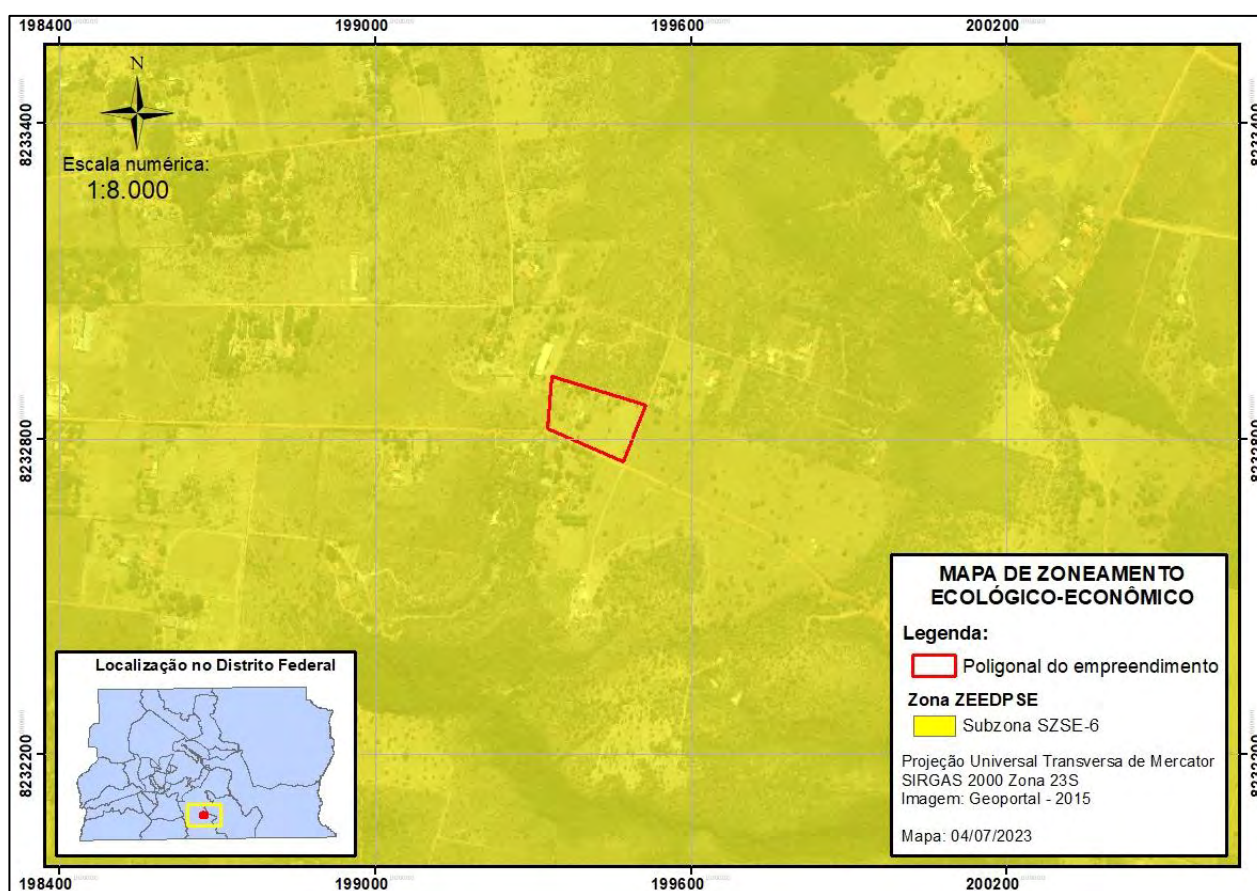
- *Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.*

- *As atividades e empreendimento urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.*

- *Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.*

## 8.2. Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE

O Zoneamento Ecológico-Econômico do DF (ZEE-DF) instituído pela **Lei nº6.269, de 29 de janeiro de 2019** é um instrumento estratégico de planejamento e gestão territorial.



**Figura 10 - Mapa de Zoneamento do ZEE**

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

O **Residencial Primavera** encontra-se na Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Eossistêmicos (**ZEEDPSE**).

A **ZEEDPSE** é a zona destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico e o plano de ocupação

deve respeitar as diretrizes estabelecidas pelo art. 15 da **Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**, conforme quanto segue:

**Art. 15. São diretrizes para a ZEEDPSE:**

*I - A geração de emprego e renda de acordo com a vocação desta Zona, particularmente em 3 ADP, identificadas no Mapa 14 e na Tabela Única do Anexo Único;*

*II - A compatibilização dos níveis de permeabilidade do solo com a prestação dos serviços ecossistêmicos;*

*III - a manutenção e conservação do Cerrado, conforme legislação específica, priorizando as espécies nativas na sua recuperação e restauração;*

*IV - o monitoramento, o controle e a fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo nesta Zona, especialmente em áreas de contribuição de reservatórios para abastecimento público, Áreas de Proteção de Mananciais - APM, unidades de conservação e corredores ecológicos, conforme o disposto no art. 48, II;*

*V - O estabelecimento de estratégias e de infraestrutura para logística reversa de embalagens de agrotóxicos, com vistas à correta destinação;*

*VI - A eficiência na condução e distribuição de água e no uso para a agricultura;*

*VII - a expansão e qualificação das infraestruturas do sistema de mobilidade com a criação de áreas e lotes institucionais;*

*VIII - a compatibilização dos empreendimentos com os riscos ecológicos indicados nos Mapas 4 a 9C do Anexo Único;*

*IX - A integridade e conectividade das subzonas **SZSE 1, SZSE 2, SZSE 3 e SZSE 5** na **ZEEDPSE**, de modo a resguardar e promover a conexão das 3 áreas-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado.*

*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 Conselho de Recursos Hídricos - CRH/DF.*

A gleba está inserida na **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 6 - SZSE 6**, conforme o **art. 21 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019**.

**Art. 21. São diretrizes para a SZSE 6:**

*I - A implantação de corredores e conexões ecológicas, particularmente com as SZSE 3 e 7, sobretudo na zona-tampão da área-núcleo da Reserva da*

*Biosfera do Cerrado, mantendo áreas de Cerrado nativo inclusive nas áreas livres de uso público dos parcelamentos;*

*II - A observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os altos riscos ecológicos, especialmente os riscos de perda de área de recarga de aquífero, de contaminação do subsolo e de perda de áreas remanescentes de Cerrado nativo;*

*III - a garantia de níveis de permeabilidade do solo compatíveis com a prestação de serviços ecossistêmicos;*

*IV - O incentivo à implantação de atividades N1 e N2 visando assegurar práticas sustentáveis, com baixo impacto ambiental e emissão de carbono, e a geração de emprego e renda compatíveis com a destinação desta Subzona;*

*V - A definição de estratégias de mobilidade e infraestrutura viária nos processos de regularização fundiária, devendo-se respeitar as poligonais e zoneamento das unidades de conservação, particularmente de proteção integral;*

*VI - O reforço ao monitoramento, ao controle e à fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo.*

**As atividades N1 e N2 são definidas no Art. 9 da mesma Lei, conforme quanto segue:**

*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;*

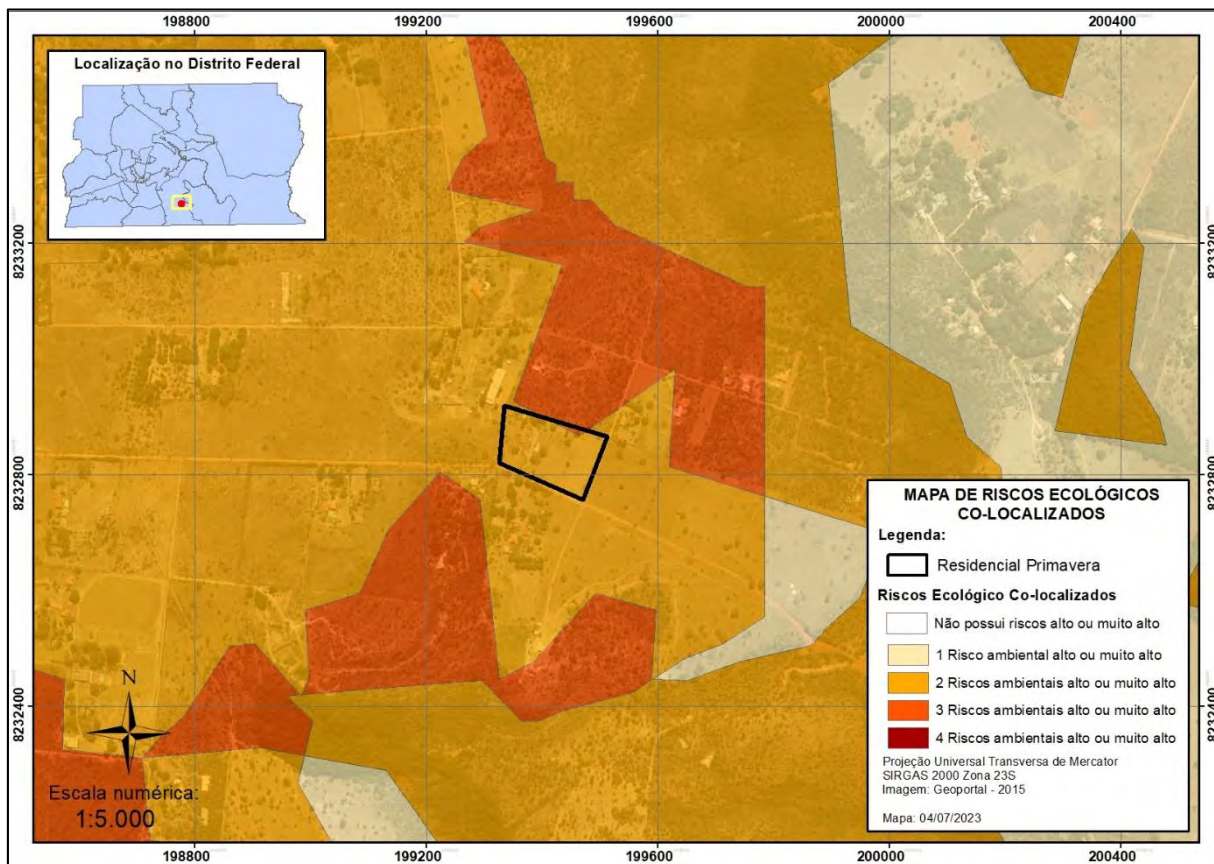
*(...)*

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

*(...)*

A gleba está relacionada com os Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF, conforme ilustra os mapas a seguir:

a. **Risco Ecológico Co-localizados - 2 e 3 Riscos ambientais Alto ou Muito Alto:**

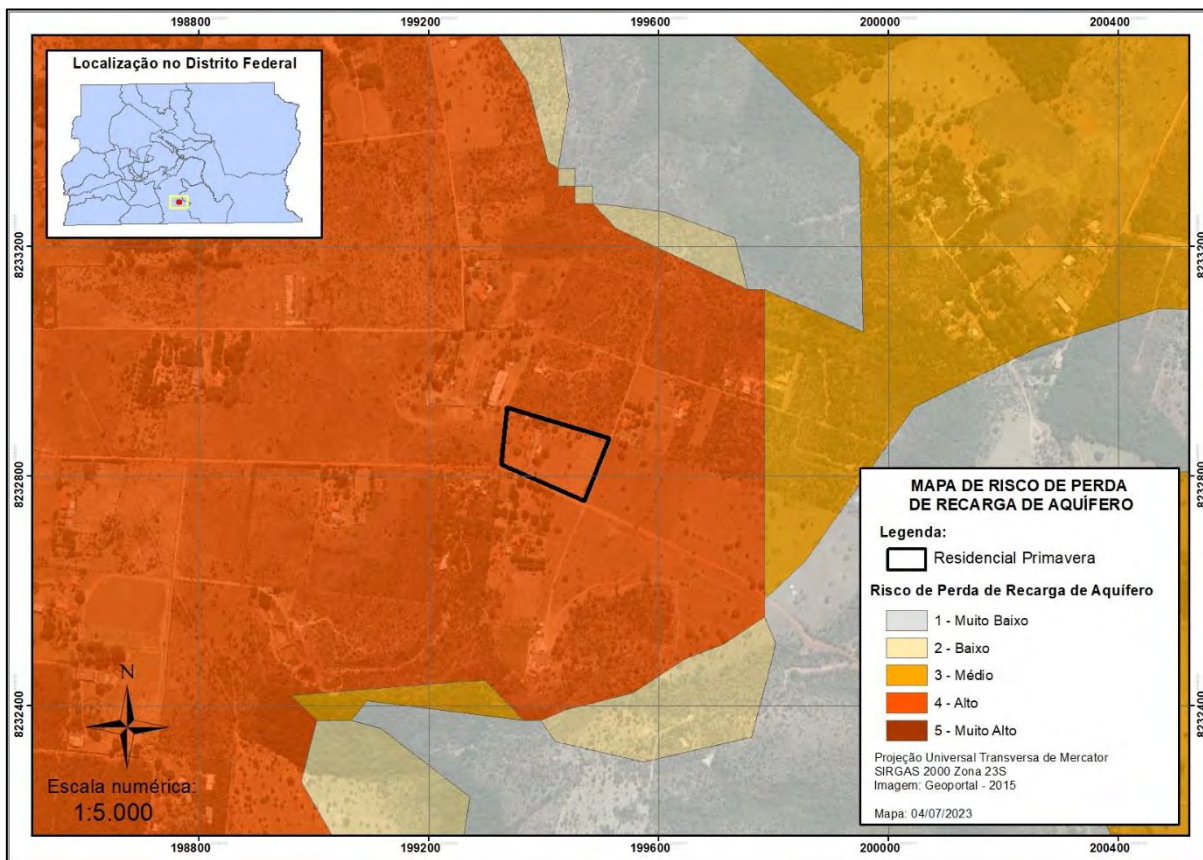


**Figura 11 - Mapa de Risco Ecológico Co-localizados**  
**Fonte: DIUPE 47/2023**

Para a ocupação na área de Risco Ecológico Co-localizados é recomendado na **DIUPE 47/2023** soluções para a adequação de ocupação, devendo ser observado a implementação de soluções que sejam transversais, com o objetivo de não deflagrar ou acentuar os demais riscos sobrepostos. Tendo implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, deve ser observado a qualidade e segurança da estrutura e sua manutenção periódica, para que não haja contaminação do solo e das águas superficiais.



**b. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquíferos - Alto:**



**Figura 12 - Mapa de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero**  
**Fonte: DIUPE 47/2023**

A **DIUPE 47/2023** informa que deve haver a adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial, sendo necessário a adoção de estratégias de recuperação de vegetação afim de haver infiltração da água no solo, necessitando de manutenção periódica e observar as recomendações técnicas de segurança, devendo ser observados os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal.

c. Risco Ecológico de Perda do Solo por Erosão - Baixo:

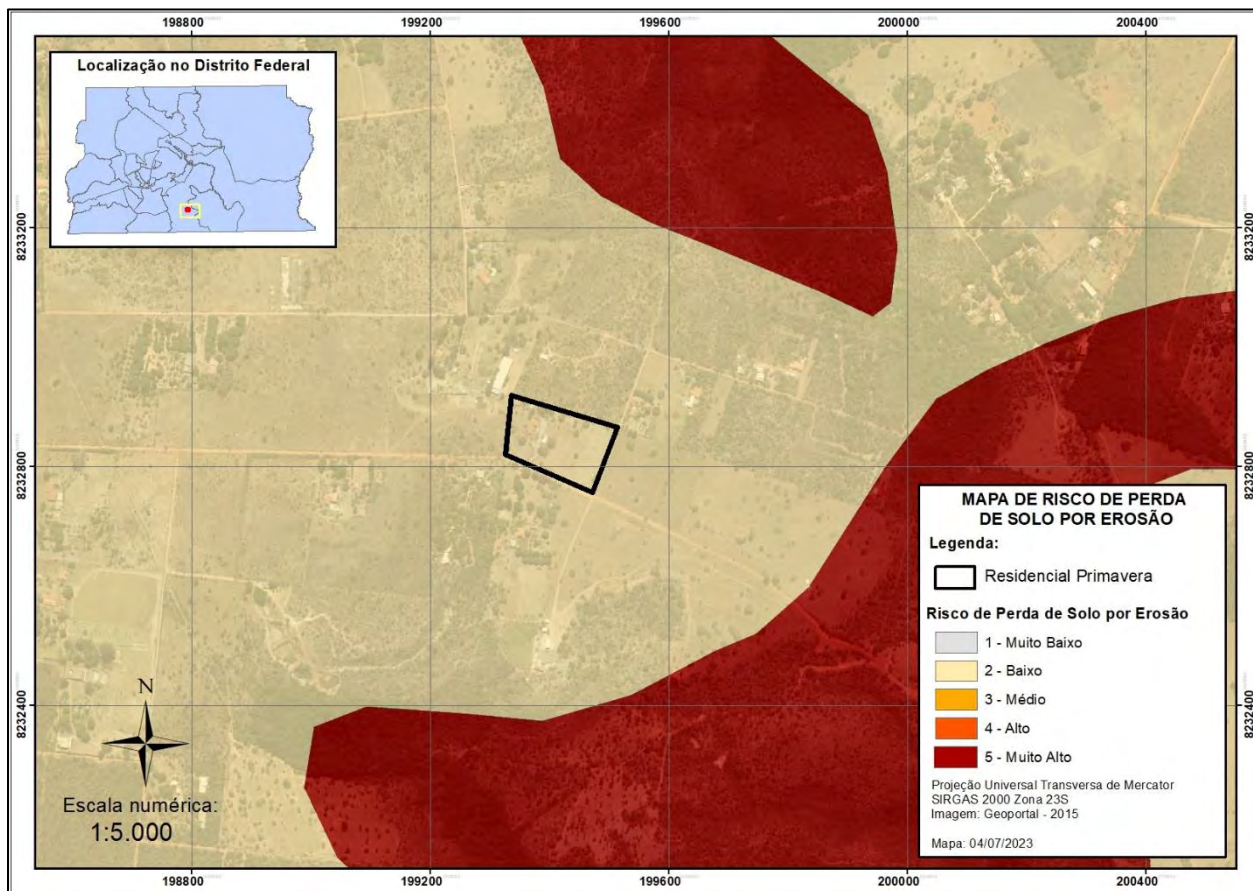


Figura 13 - Mapa de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão  
Fonte: DIUPE 47/2023

De acordo com a **DIUPE 47/2023**, em relação as áreas de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Solo por Erosão - Baixo**, é recomendado que as obras de infraestrutura e demais intervenções sejam realizadas antes do processo de parcelamento, sendo preferível sua execução em época de seca, de forma a minimizar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos. Caso as obras sejam feitas em período de chuvas, devem ser adotadas medidas que evitem a deflagração de processos erosivos.



d. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo - Alto.

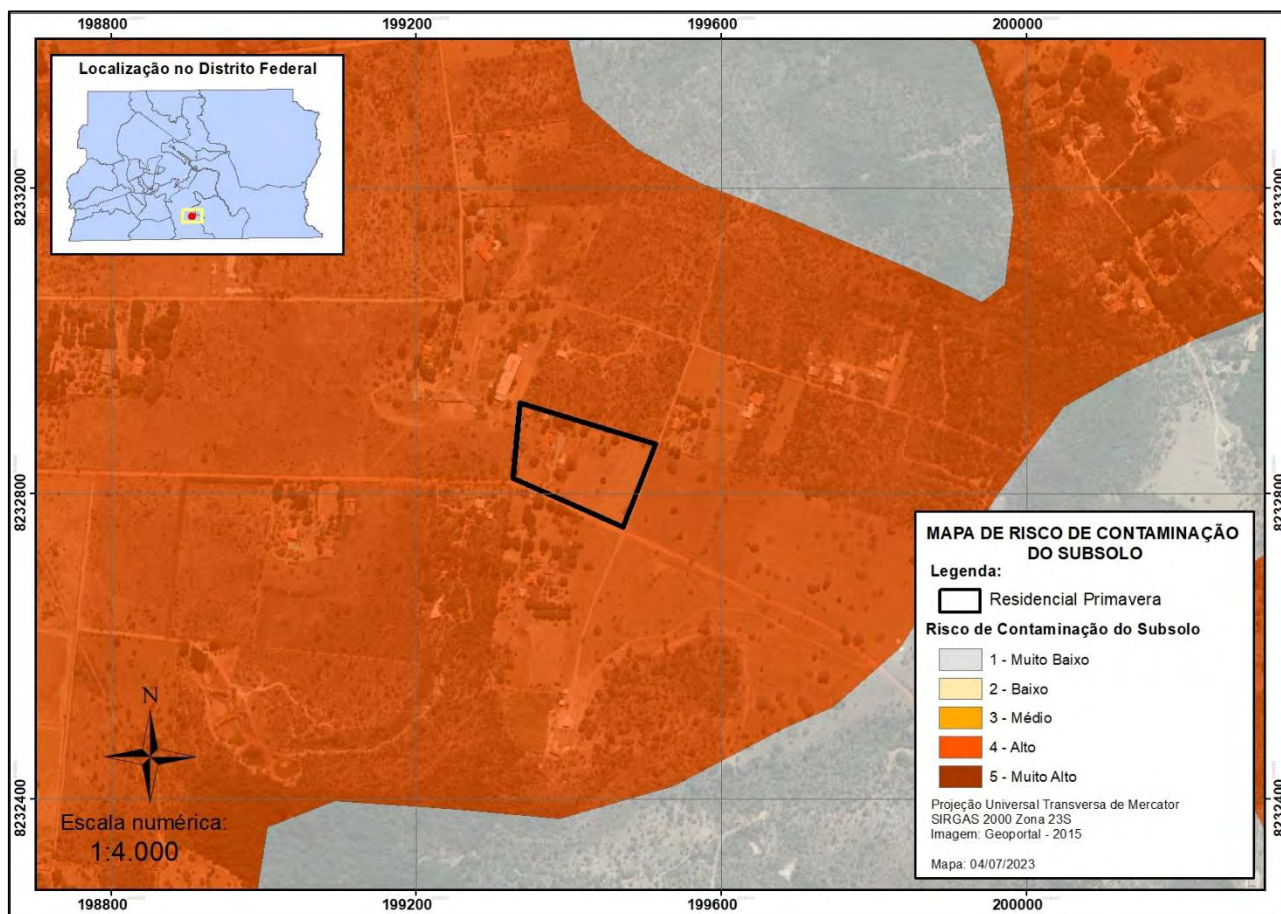


Figura 14 - Mapa de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo  
Fonte: DIUPE 47/2023

A **DIUPE 47/2023** recomenda que não seja implementado atividades com alto potencial poluidor, estabelecer o controle sobre os efluentes em superfícies e subsuperfícies e, além disso, deve-se observar as orientações expostas na **Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009** e o **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do DF da ADASA**.

e. Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo e Alto.

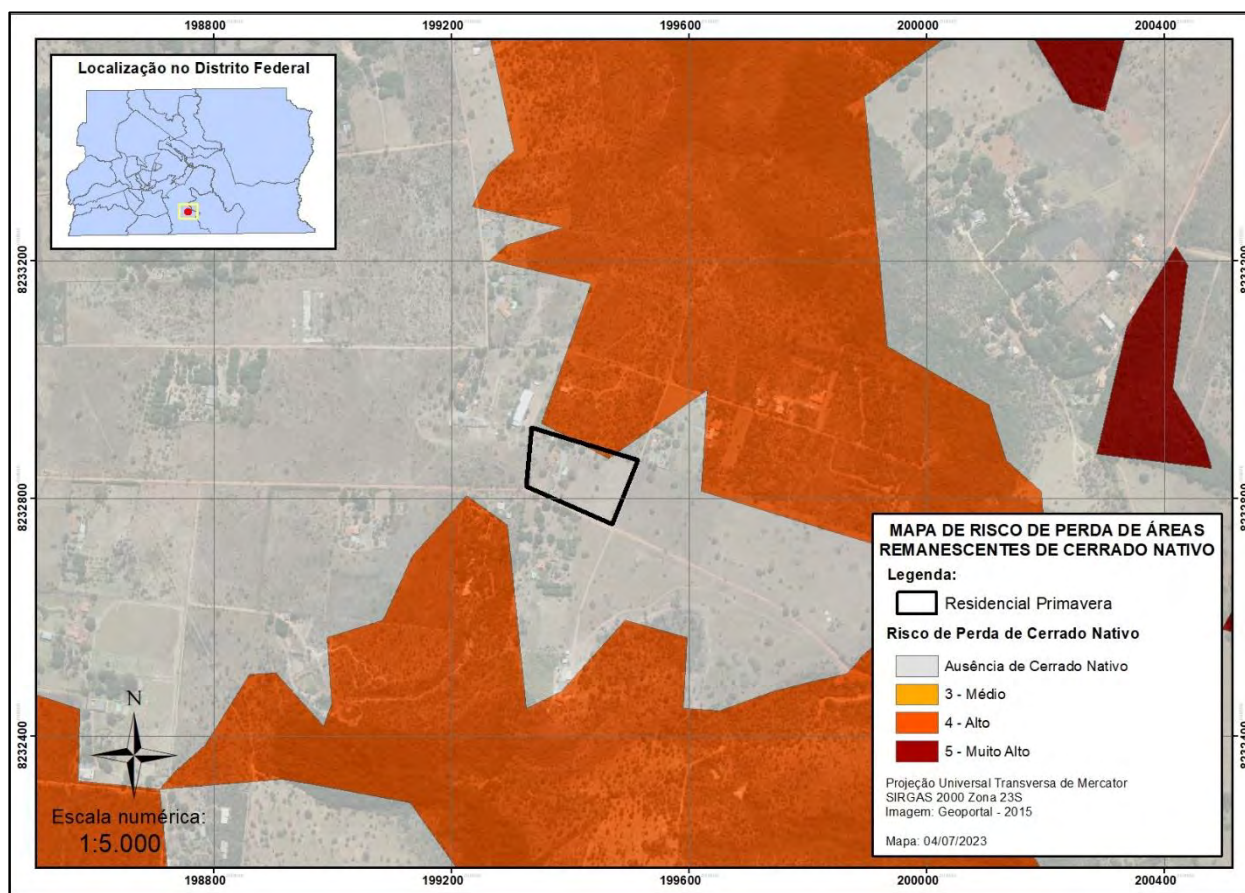
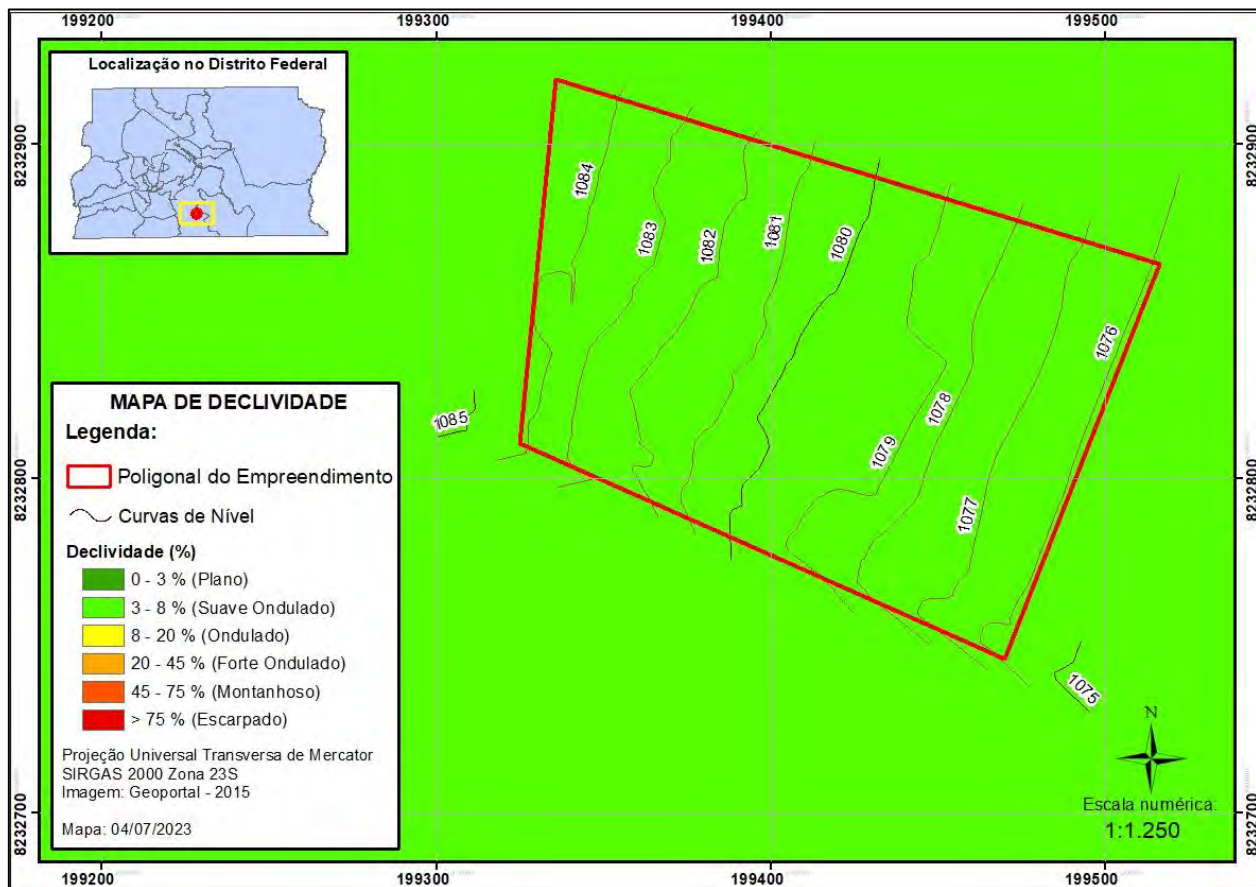


Figura 15 - Mapa de Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes do Cerrado Nativo  
Fonte: DIUPE 47/2023

Segundo a **DIUPE 47/2023**, para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo e Alto**, recomenda-se que novas ocupações e implementações devam ser objetos de análise a ser solicitada pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, pois a remoção vegetal pode desencadear processos erosivos.

### 8.3. Declividade

De acordo com o **Mapa de Declividade (figura abaixo)**, o parcelamento do solo denominado **Residencial Primavera** apresenta a declividade **suave ondulado** (3 a 8%), portanto não possuindo restrições no que diz respeito a declividade do terreno.



**Figura 16 - Mapa de Declividade**  
 Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

#### 8.4. LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Foi aberto o processo de Licença Prévia (LP) através do SEI N°00391-00017063/2021-45, encontra-se ainda em fase de aprovação dos devidos documentos.

#### 9. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

##### 9.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/ 2009

Como representado através do **Mapa de Zoneamento (Figura 17)**, a área denominada **Residencial Primavera** encontra-se integralmente dentro da **Zona Urbana de Expansão e Qualificação-ZUEQ-14**, Região administrativa do Jardim Botânico -DF, RAXXVII.

Segundo o Art. 74 do PDOT/2009 define que:

*A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, com densidades demográficas indicadas no Anexo III, Mapa 5, desta Lei Complementar, sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.*

Segundo o **Art. 75 do PDOT/2009**, esta Zona deve ser planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

*I – Estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;*



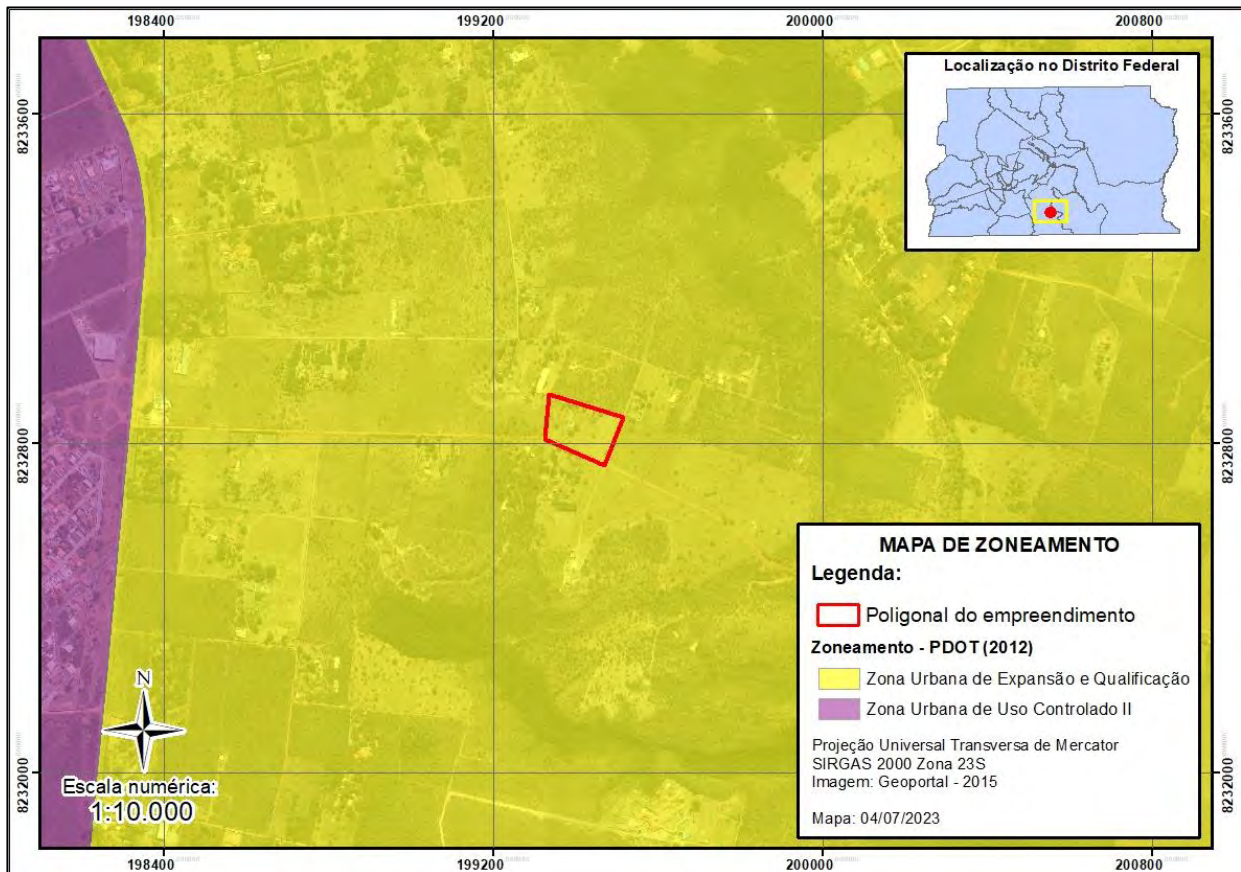
II – Aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;

III – Qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;

IV – Constituir áreas para atender às demandas habitacionais;

[...]

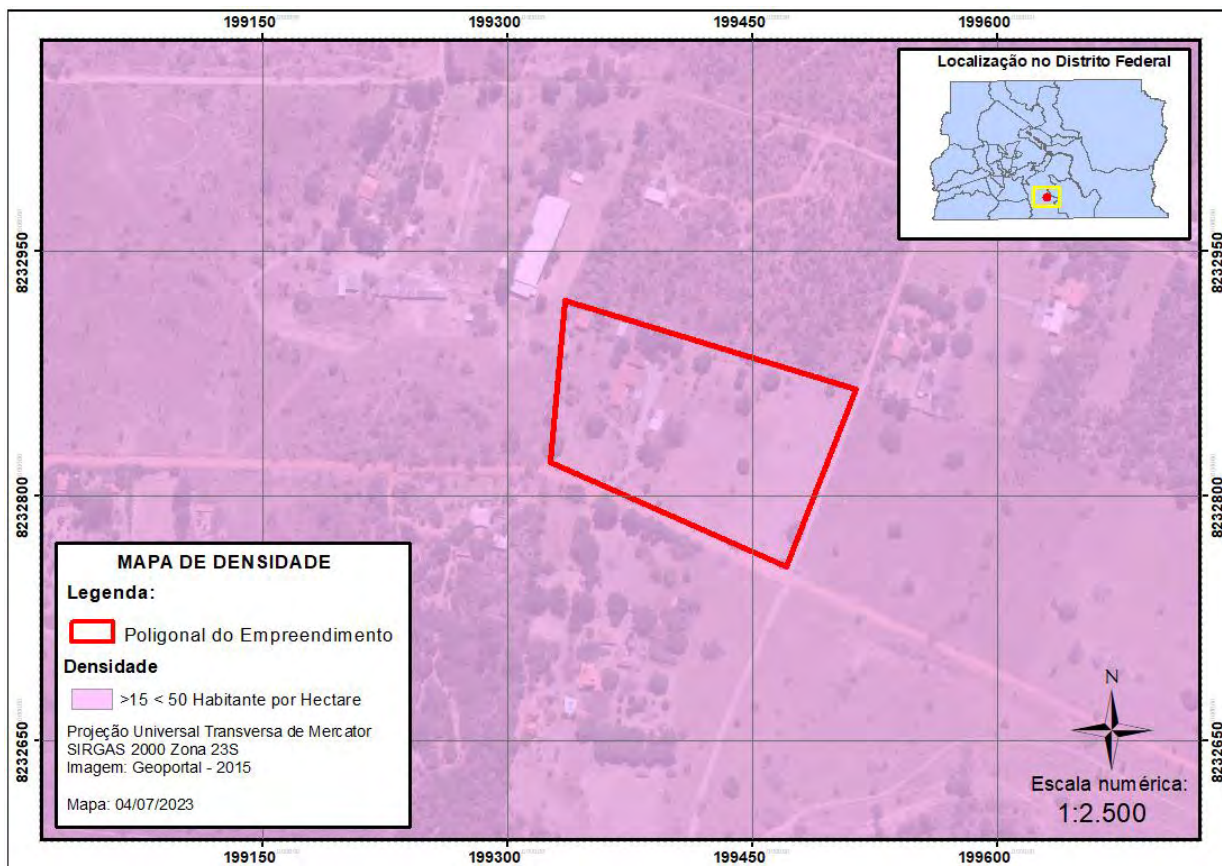
VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.



**Figura 17 - Mapa de Zoneamento do PDOT/2009**

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

A gleba está inserida em área de baixa densidade demográfica, ou seja, 15 a 50 habitantes por hectare (Figura 18).



**Figura 18 - Mapa de Densidade do PDOT/2009**

Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

Quanto as áreas públicas, conforme o Art. 43 do PDOT/2009, 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;*

## **9.2. Diretrizes Urbanísticas Região Sul/Sudeste (DF-140) - DIUR 07/2018**

O **Mapa de Diretrizes Urbanísticas (Figura 19)**, informa que o **Residencial Primavera** se encontra totalmente inserido na **ZONA B** da **DIUR 07/2018**.





**Figura 19** - Mapa de Zoneamento - Diretrizes Urbanísticas Região Sul/Sudeste (DF-140) - **DIUR 07/2018**  
 Fonte: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>, adaptado por TT Engenharia

De acordo com a **DIUR 07/2018**, a **Zona B** corresponde às maiores extensões de área na região, onde ocorre baixa ou média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo. Na **Zona B** estão previstos uso residencial (unifamiliar e multifamiliar) e institucional, bem como de comércio, serviços e industrial.

Segundo a **DIUR 07/2018** na **Zona B** admite-se também a oferta de áreas para abrigar a implantação de atividades econômicas de médio e grande porte, com o intuito de garantir a geração de emprego na região e assim possibilitar sua maior autonomia em relação ao Plano Piloto, evitando-se a produção de uma cidade dormitório. Contudo, o planejamento dessas áreas deve ser efetuado de forma a não suscitar conflitos com uso residencial.

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ZONA B</b>	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; comércio de bens; prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial; Misto; EPC, EPU, ELUP.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permitir o comércio local compatível com a escala residencial;</li> <li>• Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte;</li> <li>• Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda;</li> <li>• Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e</li> <li>• Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m<sup>2</sup>. Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo – DIUPE.</li> </ul>

(\*) porção do parcelamento circundada por elementos que propiciem a circulação por meios motorizados ou não.

**Figura 20**– Parâmetro de Usos/ Atividade admitidos na Zona B  
 Fonte: DIUR 07/2018



ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DAS UNIDADES IMOBILIÁRIAS				
	Uso/Atividade	Coefficiente básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Nº de pavimentos máximo	Altura máxima (m)
ZONA A	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1,5	–	10
	Residencial – habitação coletiva	1	2	6	23,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços				
	Institucional ou Comunitário				
	Misto	1	2	--	23,5
	Indústria				
ZONA B	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1	--	10
	Residencial – habitação coletiva	1	1,5	8	30,5
	Comércio Bens/Prestação de Serviços	1	2	8	30,5
	Institucional ou Comunitário				
	Misto	1	2	--	30,5
	Indústria				
ZONA C	Residencial – habitação Unifamiliar	1	1	--	10
	Residencial – habitação coletiva	1	1	4	16
	Comércio Bens/Prestação de Serviços				
	Institucional ou Comunitário				
	Misto	1	1	--	16
	Indústria				

Observações:

- 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.
- No caso da unidade imobiliária (lote) apresentar área igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup>, o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;
- No caso de condomínio urbanístico em tipologia de casas, constituído nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1 se aplica
- Diretrizes Urbanísticas nº 07/2018 – Região Sul/Sudeste (DF 140) - SEGETH/SUGEST/COINST/DIRUR 45|61 à área de utilização exclusiva do condômino; e as áreas específicas destinadas as edificações comuns, como guaritas, administração, lazer e esportes.
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela; e
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.

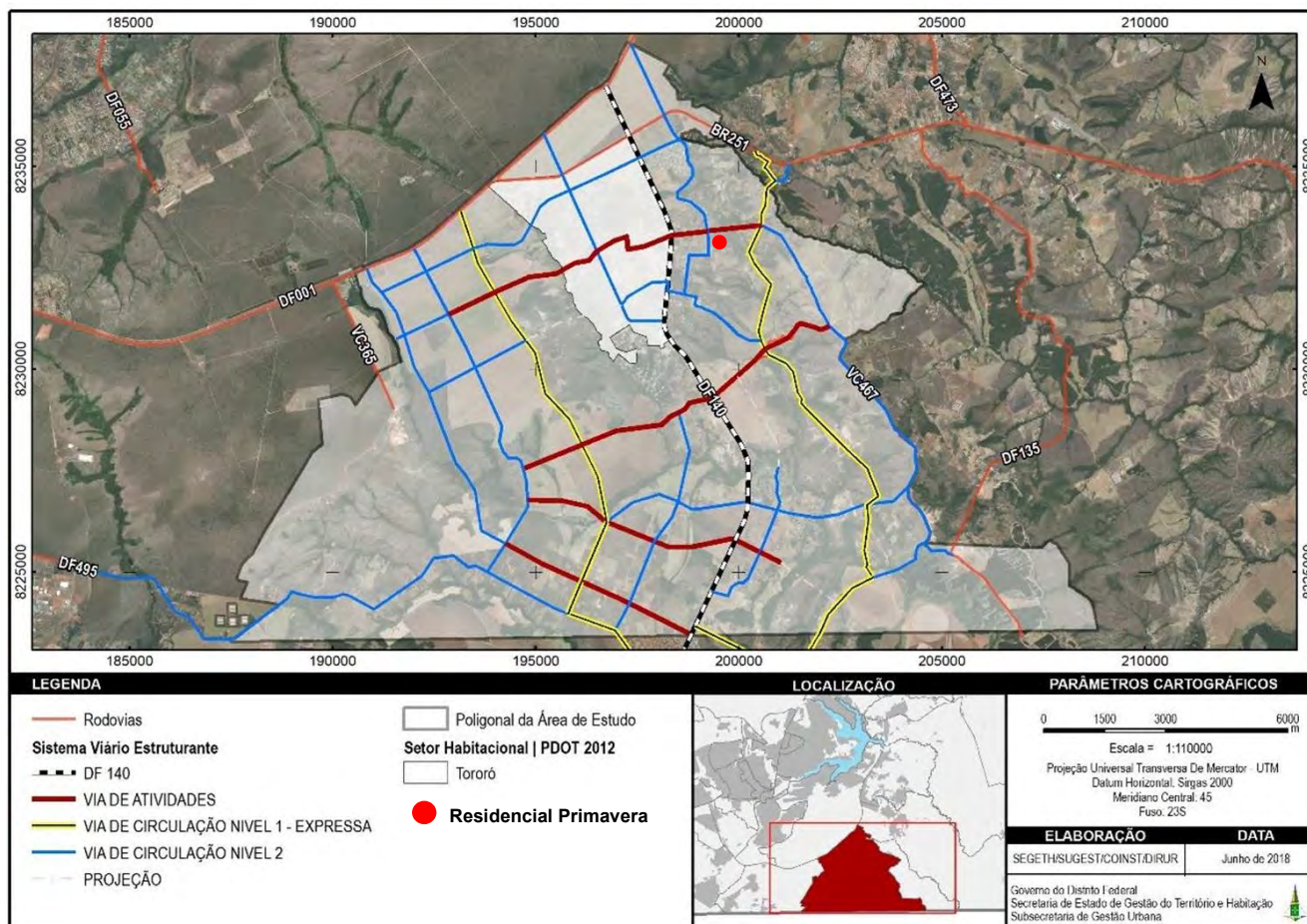
**Figura 21** – Parâmetro de Ocupação do Solo das Unidades Imobiliárias

Fonte: DIUR 07/2018

- **Sistema Viário e de Circulação**

A proposta da **DIUR 07/2018** 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 permeabilidade, fluidez e integração ao conjunto do espaço urbano da região.

A DIUR 07/2018 define o traçado viário estruturante que apresenta as principais vias de conexão às quais os parcelamentos do solo urbanos deverão estar articulados, como demonstrado na figura 22.



**Figura 22 - Sistema Viário Estruturante**  
**Fonte: DIUR 07/2018**

- **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 a DIUR 07/2018, o cálculo do percentual mínimo destinado às áreas de uso público (EPU, EPC e ELUP) deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba (área total excluídas as Áreas de Preservação Permanente e as faixas de domínio de rodovias e redes de infraestrutura) e não deve ser computado como ELUP as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 metros.

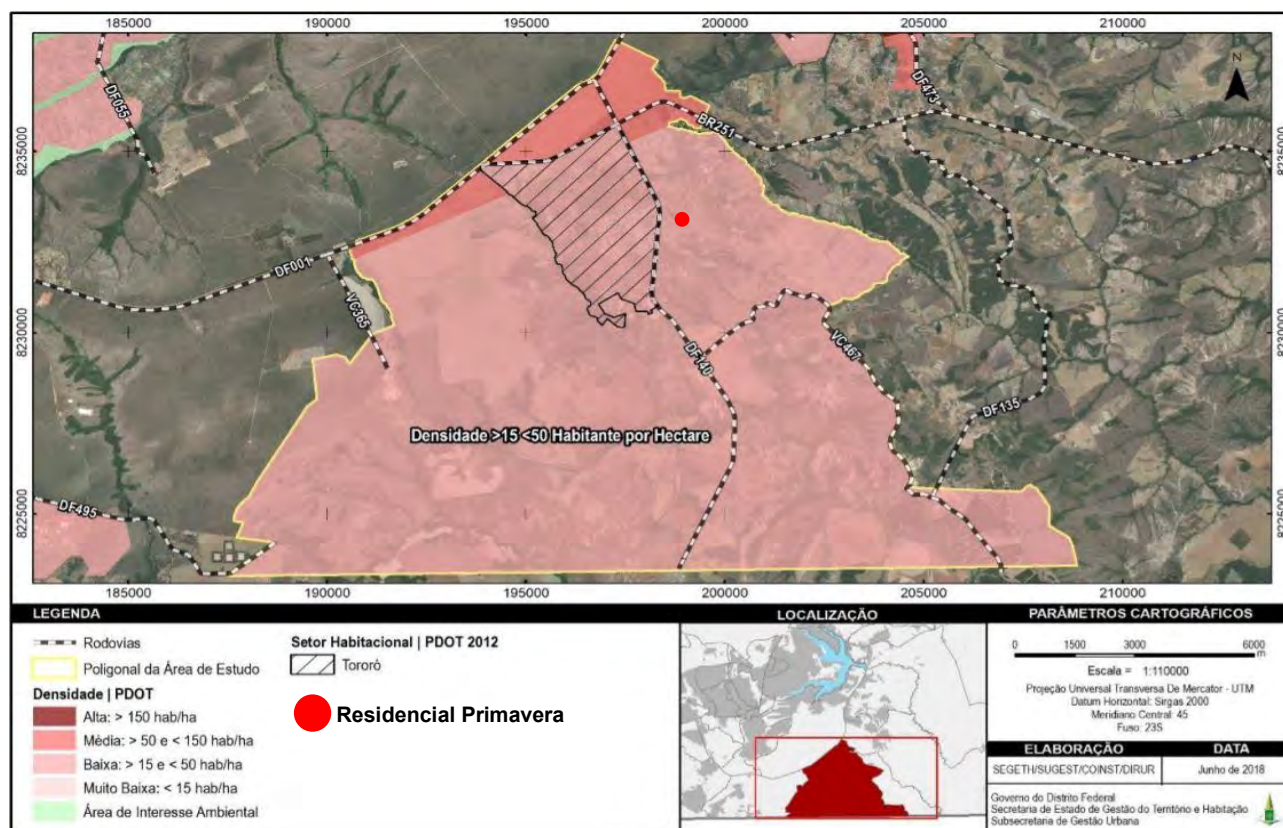
A DIUR 07/2018 reitera ao disposto no Art. 43 do PDOT/2009 que dispõe sobre a destinação de no **mínimo 15%** da área dos novos parcelamentos para equipamentos e espaços livres de uso e domínio público. A DIUR 07/2018 também estabelece que deverá ser reservado um **mínimo de 3,5%** de área para Equipamento Público Comunitário, podendo variar de acordo com as Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, devendo



estar situado em local de franco acesso, articulado aos eixos mais integrados do sistema viário e sem poder estar localizado no interior do Condomínio Urbanístico.

- **População e Densidade Demográfica**

A Região Sul/Sudeste enquadra-se em sua maior extensão na categoria de baixa densidade populacional, conforme estabelecido pelo PDOT/2009, variando entre 15 e 50 habitantes por hectare (Figura 23), na Zona Urbana de Uso Controlado II e na Zona Urbana de Expansão e Qualificação.



**Figura 23 – Densidade Demográfica**  
Fonte: Diretriz Urbanística da Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018

A área de estudo em questão encontra-se integralmente na zona de baixa densidade, variando de 15 a 50 habitantes por hectare.

### 9.3. Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 47/2023

Conforme ilustrado abaixo no **Mapa de Diretrizes do Sistema Viário (figura 24)**, a **DIUPE 47/2023** prevê uma **Via de Circulação** e **Via de Circulação de Vizinhança**. O traçado viário proposto no parcelamento deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização.

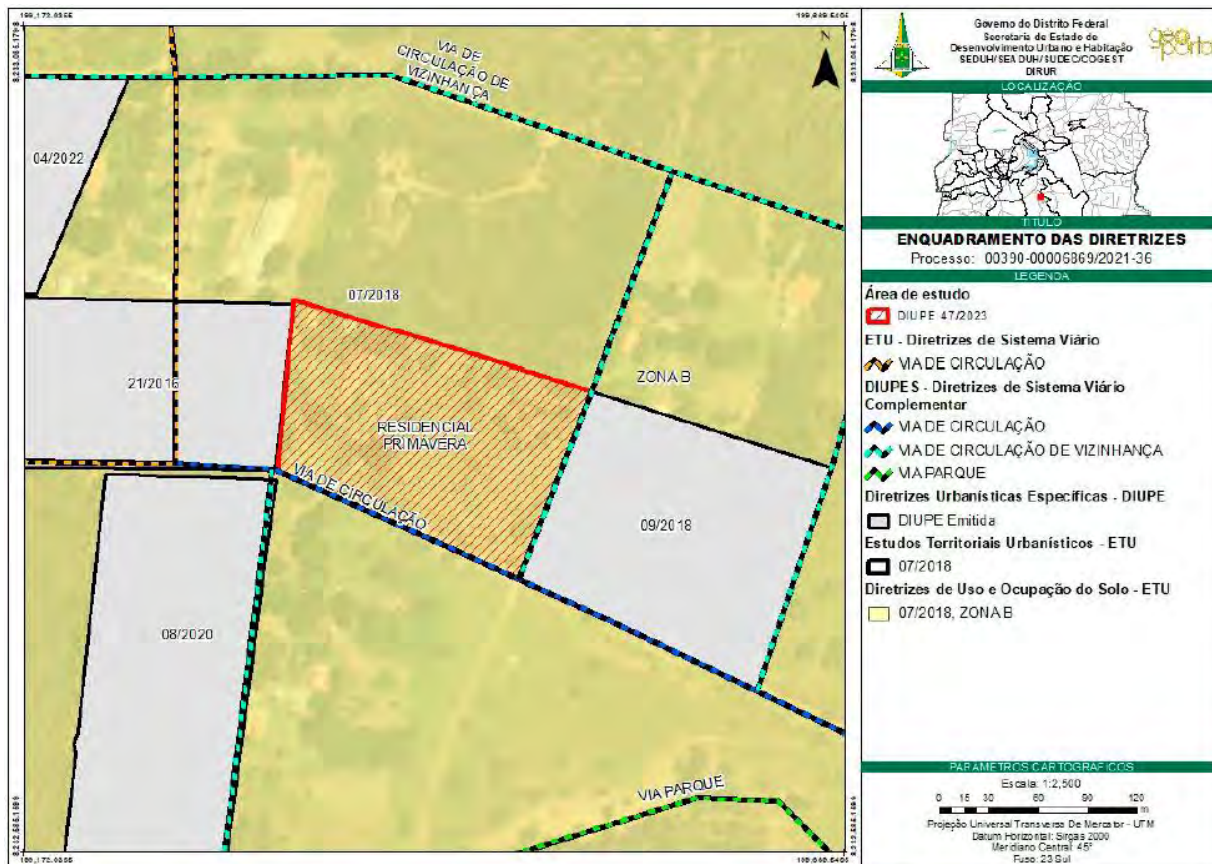


Figura 24 - Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo  
Fonte: DIUPE 47/2023

Quanto as **Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo**, conforme apresentado anteriormente, a gleba está inserida na **Zona B** e, portanto, deverá seguir os parâmetros apresentados na **Figura 25** retirada da **DIUPE 47/2023**.

Conforme a **DIUPE 47/2023**, a Zona B destina-se a implantação de atividades econômicas de grande e médio porte para estimular o desenvolvimento econômico. Nessa Zona os usos/atividades admitidos são: **RO 1, RO 2, CSII 1, CSII 2, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, Inst e Inst EP**.

Abaixo, são apresentados os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo.



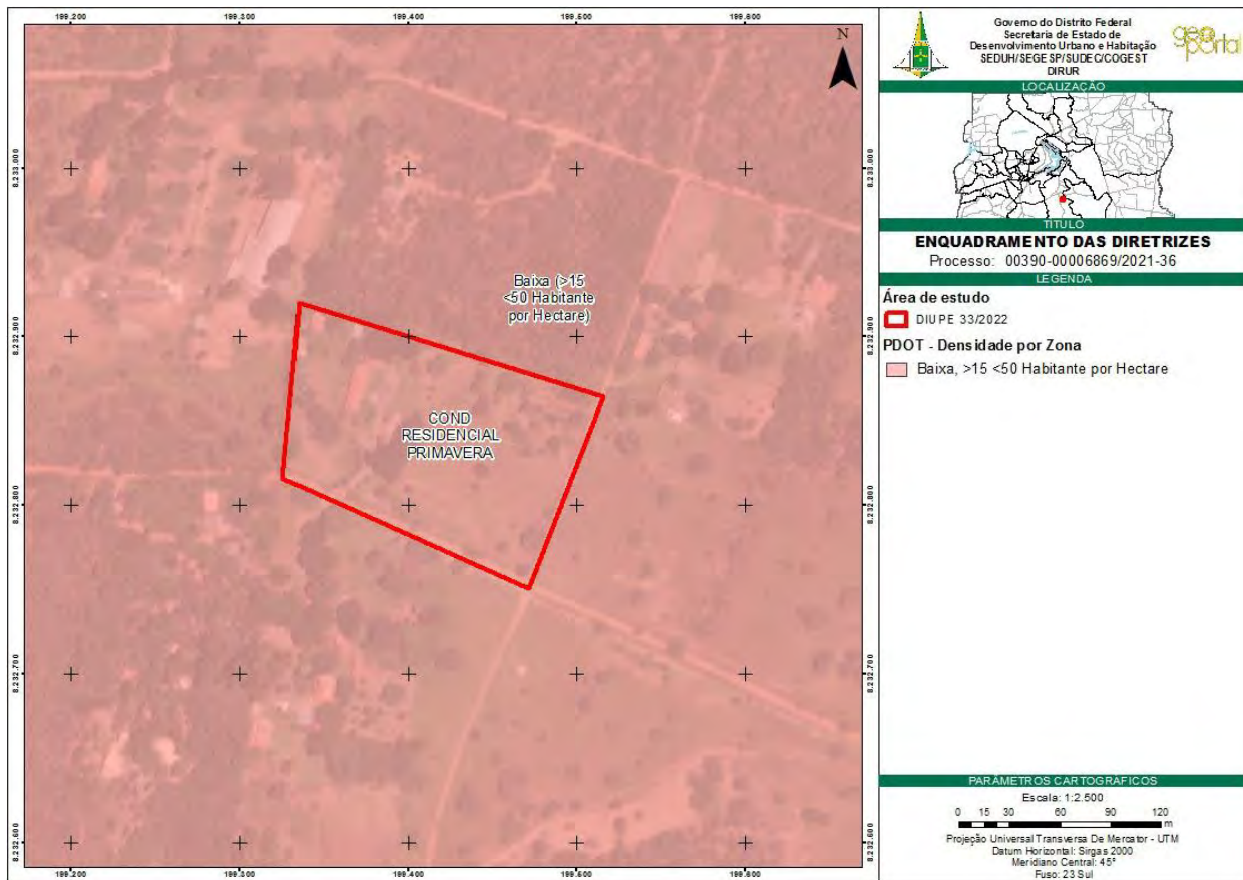
Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
ZONA B	RO 1 RO 2	1	1	10,00	20
	CSII 1	1	2	30,50	0
	CSIIR 1	1	2	30,50	20
	CSIIR 1 NO	1	1,5	30,50	20
	Inst	1	2	30,50	55
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria **UOS Inst EP** a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
4. A área mínima dos lotes é de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
5. Os lotes residenciais de habitação coletiva, multifamiliar (segundo a LUOS), ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000 m<sup>2</sup> (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 07/2018, 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 (m<sup>2</sup>) constantes no Anexo III da LUOS (**Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019**, e sua atualização, **Lei Complementar nº1.007, de 28 de abril de 2022**);
8. Os valores definidos para Taxa de Permeabilidade (% Mínima) na Tabela 1 correspondem à maior Faixa de Área (m<sup>2</sup>) referente à cada UOS da LUOS, podendo ser redefinidos em decorrência da variação da Faixa de Área (m<sup>2</sup>), desde que observados os parâmetros constantes na 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**);
9. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

*Figura 25 - Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo*  
*Fonte: DIUPE 47/2023*

Quanto as Diretrizes de Densidade populacional, a **DIUPE 47/2023** informa que a gleba se encontra totalmente inserida dentro da zona de **densidade Baixa do PDOT/2009**, não havendo a obrigação quanto à utilização dessa densidade, tendo em vista que o projeto de urbanismo pode prever usos exclusivamente de atividades econômicas sem residência. Abaixo, mapa de Densidade Populacional retirado da **DIUPE 47/2023**.



**Figura 26 - Diretrizes de Densidade Populacional**  
**Fonte: DIUPE 47/2023**

A **DIUPE 47/2023** dispõe sobre a faixa de densidade, a população mínima e máxima, descritas na figura a seguir (**Figura 27**):

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona B	1,94	15 a 50	29	97

**Figura 27 - Densidade Aplicável à área de estudo**  
**Fonte: DIUPE 47/2023**

Em relação as **Diretrizes de Áreas Públicas**, a **DIUPE 47/2023** informa que da área parcelável **15%** devem ser destinados a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, conforme o art. 43 da Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009.

Os percentuais mínimos de EPC, EPU e ELUP estão definidos na figura abaixo (**Figura 28**) retirada da **DIUPE 47/2023**.

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público - ELUP	15%
UOS Inst-EP	0%
<b>Total mínimo exigido:</b>	<b>15%</b>

**Figura 28 - Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas**  
**Fonte: DIUPE 47/2023**

## 10. DESCRIÇÃO DO PROJETO

### 10.1. Informações Gerais

De acordo com o **Mapa de Usos (Figura 29)**, podemos notar que o projeto urbanístico denominado **Residencial Primavera** possui em seu programa: Espaços Livres de Uso Público – ELUP, Equipamento Público Urbano – EPU (sistema de amortecimento), 01 Lote Residencial multifamiliar na tipologia de casas - CSIR 1 NO (condomínio de lotes), e 01 lote Institucional.



*Figura 29 - Mapa de Usos  
Fonte: TT Engenharia*

### 10.2. Usos e ocupação propostos para o projeto

#### **UOS CSIR 1 NO**

O projeto apresenta 1 lote (Lote 1107) destinado ao UOS CSIR 1 NO (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório), onde são permitidos, simultaneamente ou não, o uso 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. A subcategoria 1 localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais e possui abrangência local.

O lote é destinado ao uso residencial, na categoria de habitação multifamiliar em tipologia de casas, no formato de Condomínio de lotes, com área de **10.007,13m<sup>2</sup>** destinados a este uso e composto por **21 unidades autônomas** e áreas de uso comum, com média de **322,53m<sup>2</sup> a 391,86m<sup>2</sup>** por lote.

**Inst.**

O projeto apresenta **01** lote destinado a **UOS Inst.** (Institucional), onde é permitido exclusivamente o **uso institucional público ou privado**; com área de **3.446,76m<sup>2</sup>**, localizado na porção **Noroeste** do parcelamento.

**10.3. Endereçamento**

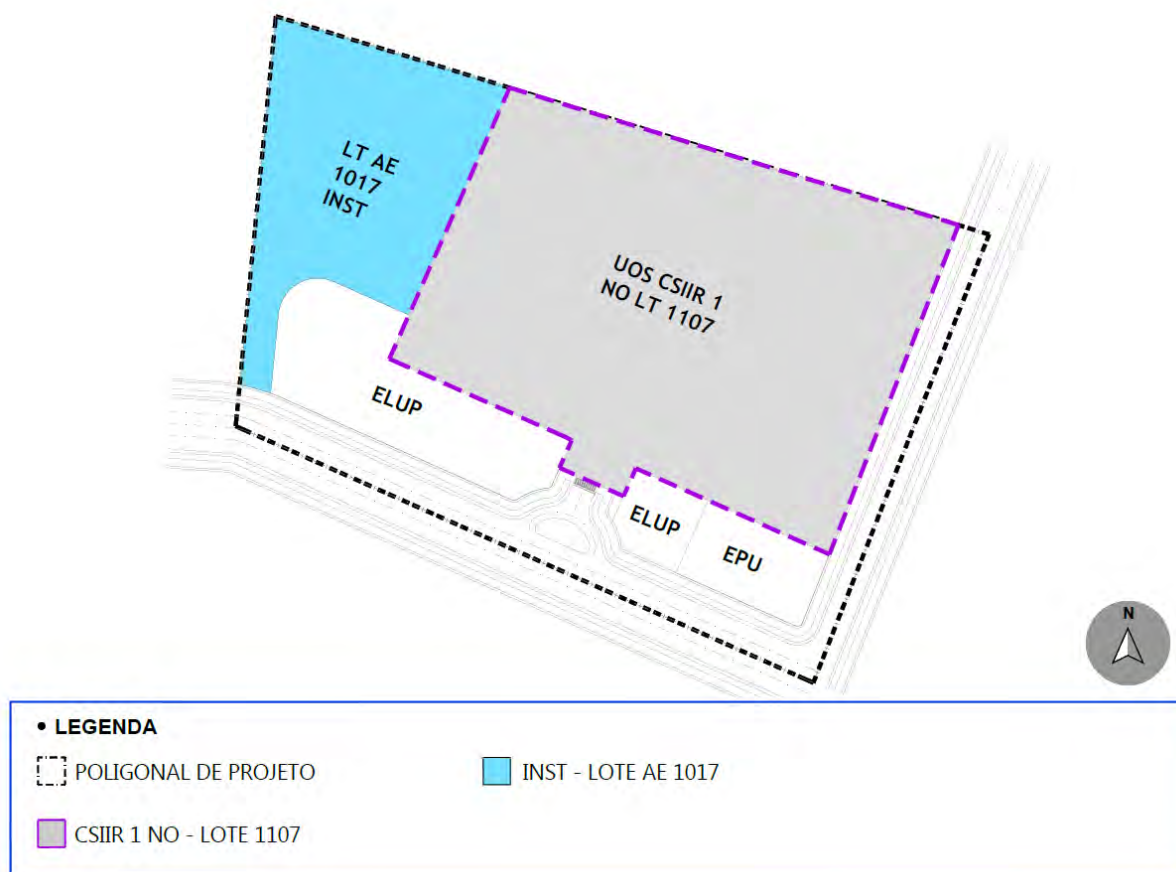
Em relação ao endereçamento, para a organização externa do **Lote Institucional** (UOS Inst.), foi proposto a seguinte nomenclatura:

Em relação ao endereçamento, é proposto a seguinte nomenclatura:

- Para o lote UOS CSIR 1 NO, condomínio de lotes, propõe-se: **Setor Santa Bárbara, Avenida Santa Bárbara, Lote 1107, Residencial Primavera;**
- Para o lote UOS INST, propõe-se: **Setor Santa Bárbara, Avenida Santa Bárbara, Lote AE 1017;**
- Para o endereçamento interno ao condomínio de lotes, propõe-se: **Setor Santa Bárbara, Avenida Santa Bárbara, Lote 1107, Residencial Primavera, Conjunto A, Casa 01.**

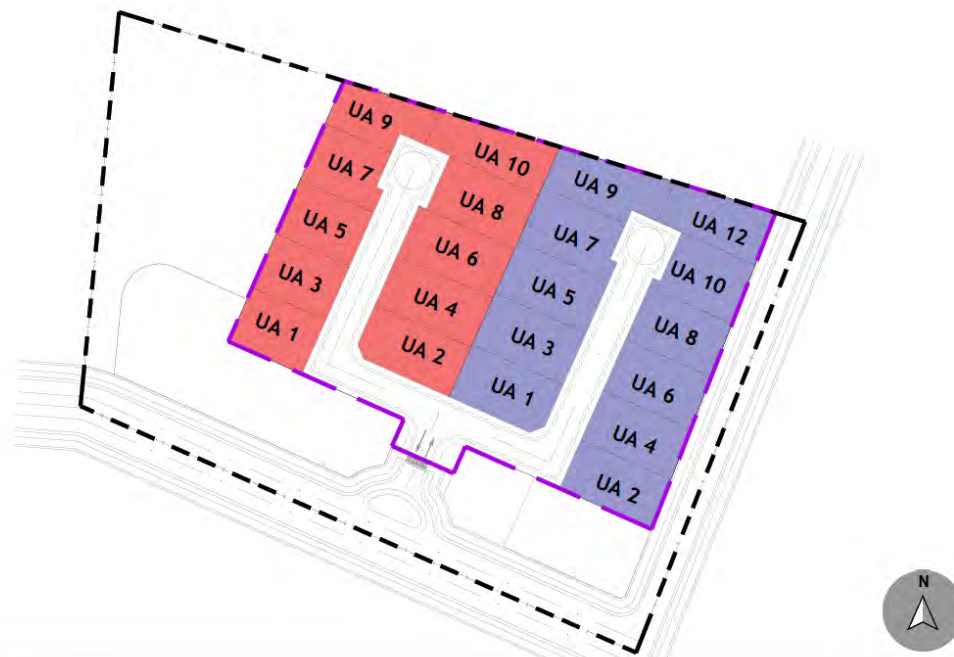
A numeração interna das residências será disposta de maneira sequenciada (começando da entrada da rua), no qual, as casas **a direita serão pares** e as casas **a esquerda, ímpares**.





A seguir, mapa de endereçamento geral (**Figura 30**) e interno ao condomínio de lotes (**Figura 31**).



**Figura 30 - Mapa de Endereçamento**  
**Fonte: TT Engenharia**





• LEGENDA	
	POLIGONAL DE PROJETO
	CONJUNTO A
	POLIGONAL CONDOMÍNIO DE LOTES
	CONJUNTO B

**Figura 31 - Mapa de Endereçamento Interno**  
 Fonte: TT Engenharia

#### 10.4. Densidade

O cálculo feito foi o seguinte:

1º. Área da gleba (1,938494ha) x Densidade (50 hab/ha) = Total de Habitantes Permitidos (96 hab)

2º. Total de Habitantes Permitidos na gleba (96 hab) / Coeficiente de Habitantes por Domicílio (3,3) = Total de Unidade Habitacionais para a gleba (29).

A **Tabela 1** abaixo, informa a densidade máxima para a área em sua respectiva zona de densidade, o número de habitantes máximos, e apresenta também o número de unidades habitacionais permitidas para a gleba de análise.

TABELA DE DENSIDADE				
Área Topográfica Parcelável (Hectare)	Zona de densidade	Total Habitantes permitidos	Hab. per. Unidade	Total Unidades Habitacionais permitidas
1,938494	50,00	97	3,3	29
				29

**Tabela 1 - Densidade populacional e unidades habitacionais.**  
 Fonte: TT Engenharia

Levando em consideração os dados apresentados e o projeto em questão, os parâmetros obtidos para a gleba em estudo são:

## UOS CSIIR 1 NO – Condomínio de lotes

1º Total de Unidades Habitacionais Alcançadas (21) x Coeficiente de Habitantes por Domicílio (3,3) = Total de Habitantes Alcançados (69).

Quanto ao Cálculo de **Densidade do Condomínio de lotes**, o valor foi obtido da seguinte forma:

2º Total de habitantes alcançados (69) / Área do lote condominial (1,000713 ha) = Densidade – lote condominial alcançada (68,95 hab./ha).

## DENSIDADE DA GLEBA

1º Total de habitantes alcançados (69) / Área da Gleba (1,938494ha) = Densidade da gleba alcançada (35,59 hab./ha).

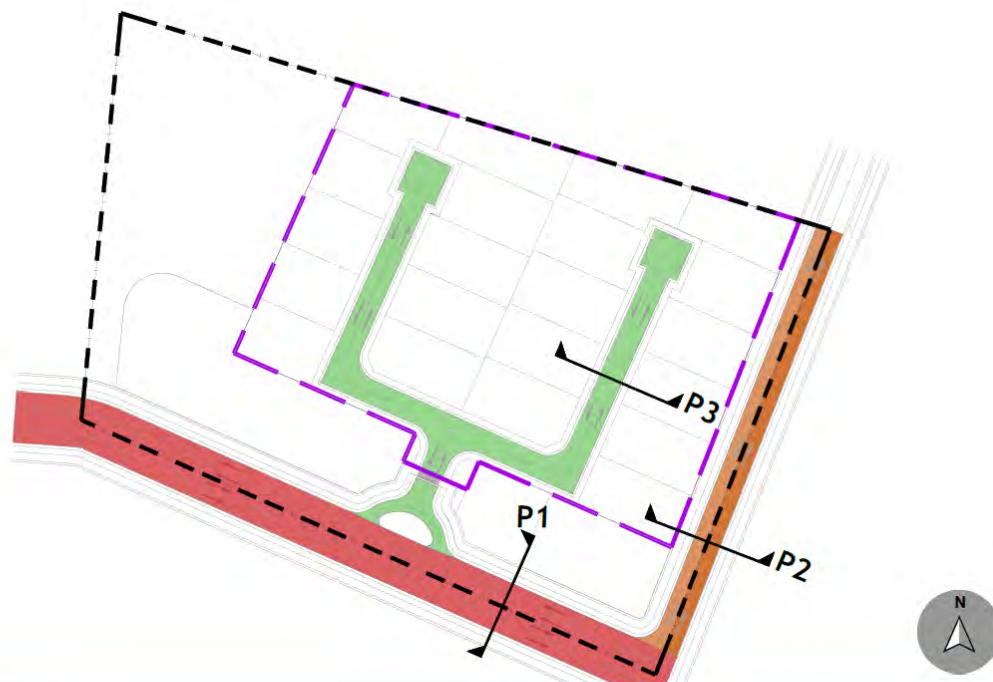
Dessa forma, o parcelamento alcançou o total de **69 habitantes e 21 Unidades Habitacionais** com uma densidade geral de **35,59 hab./ha** e, no lote condominial, uma densidade igual a **68,95 hab./ha**. Sendo assim, o projeto apresentado respeita a densidade imposta para a gleba e é compatível com o uso e densidade permitida na área.






### 10.5. Concepção de Sistema Viário

Quanto ao projeto para o sistema viário, o parcelamento denominado Residencial Primavera possui em seu escopo três tipos de vias, sendo elas Vias de Circulação, Vias de Circulação de Vizinhança 1 e Vias de Circulação de Vizinhança 2.

A Via de Circulação e Via de Circulação de Vizinhança 1 foram propostas seguindo as diretrizes de sistema viário existentes na DIUPE 47/2023, enquanto as Vias de Circulação de Vizinhança 2 foram propostas com o intuito de manter a continuidade do fluxo viário e cicloviário existente, promovendo maior caminhabilidade e acessibilidade dos pedestres a todas as áreas do parcelamento. O dimensionamento dessas vias foi elaborado de acordo com a Nota Técnica Nº 02/2015 DAUrb/SUAT.

Através da **Figura 32** (Mapa de Sistema Viário) ilustrada abaixo, é possível observar como foi disposto o sistema viário dentro do parcelamento:



• LEGENDA					
	POLIGONAL DE PROJETO		VIA DE CIRCULAÇÃO		VIA DE CIRCULAÇÃO DE VIZINHANÇA 2
	CSIIR 1 NO		VIA DE CIRCULAÇÃO DE VIZINHANÇA 1		

**Figura 32 - Mapa de Sistema Viário**  
 Fonte: TT Engenharia

Quanto ao **Sistema Cicloviário**, o Art. 26 do decreto 38.047 de 9 de março de 2017, diz que na elaboração de novos projetos urbanísticos é obrigatória a definição de infraestrutura cicloviária nas vias arteriais, coletoras e locais.

Com base nisso foi utilizado para o parcelamento 2 tipos de estratégias de sistema cicloviário, sendo elas a implementação de **ciclovia** e **faixa compartilhada**. O intuito dessas configurações é promover a continuidade do passeio de ciclistas e pedestres, incentivar o uso da bicicleta como meio de locomoção, proporcionar baixo fluxo de velocidade de automóveis dentro do parcelamento e priorizar o pedestre e os modais de transporte alternativos.

Todas estas estratégias foram elaboradas e alocadas respeitando a **Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009**, e seguindo o Guia de Urbanização de 2017, Decreto 39.230 de 10 de julho de 2018 e Nota Técnica Nº 02/2015 DAurb/SUAT.

Nas vias localizadas dentro do lote condominial (lote 1107), por se caracterizarem como Zona 30, conforme o Decreto 39.230 de 10 de julho de 2018, foi proposto o uso da **faixa compartilhada**, enquanto nas Vias de Circulação e de Atividade impostas pela **DIUPE 47/2023**, foi implementado o uso da **ciclovia**.

Quanto ao uso da faixa compartilhada, de acordo com a Nota Técnica Nº 02/2015 DAurb/SUAT, a implementação dessa estratégia pode ocorrer caso a via seja considerada Zona 30 e esteja dentro dos parâmetros especificados nessa mesma norma:

<b>VIAS DE ACESSO/SERVIÇO/COMPARTILHADA/ZONA 30</b>	
Sistema viário complementar que visa conferir acesso aos lotes na esfera da vizinhança. Nas vias locais o tráfego motorizado deve ser desencorajado e a interação social estimulada. Medidas para diminuir a velocidade do automóvel – <i>traffic calming</i> – devem ser adotadas (físicas ou sinalização).	
Abrangência	Vizinhança/local
Uso do solo	Predominantemente residencial, ou de acesso interno aos usos comerciais/serviços.
Modais de transporte	Prioridade aos modos não motorizados: ciclistas e pedestres. Em vias locais situadas na parte posterior dos edifícios, que podem ser utilizadas como vias de serviço, deve ser garantido o acesso de automóveis ao lote sem prejuízo do trânsito de pedestres. O trânsito de bicicleta, assim como o de pedestres, pode ocorrer de forma compartilhada com o de automóvel, desde que o desenho e as características da via não propiciem o desenvolvimento de velocidade.

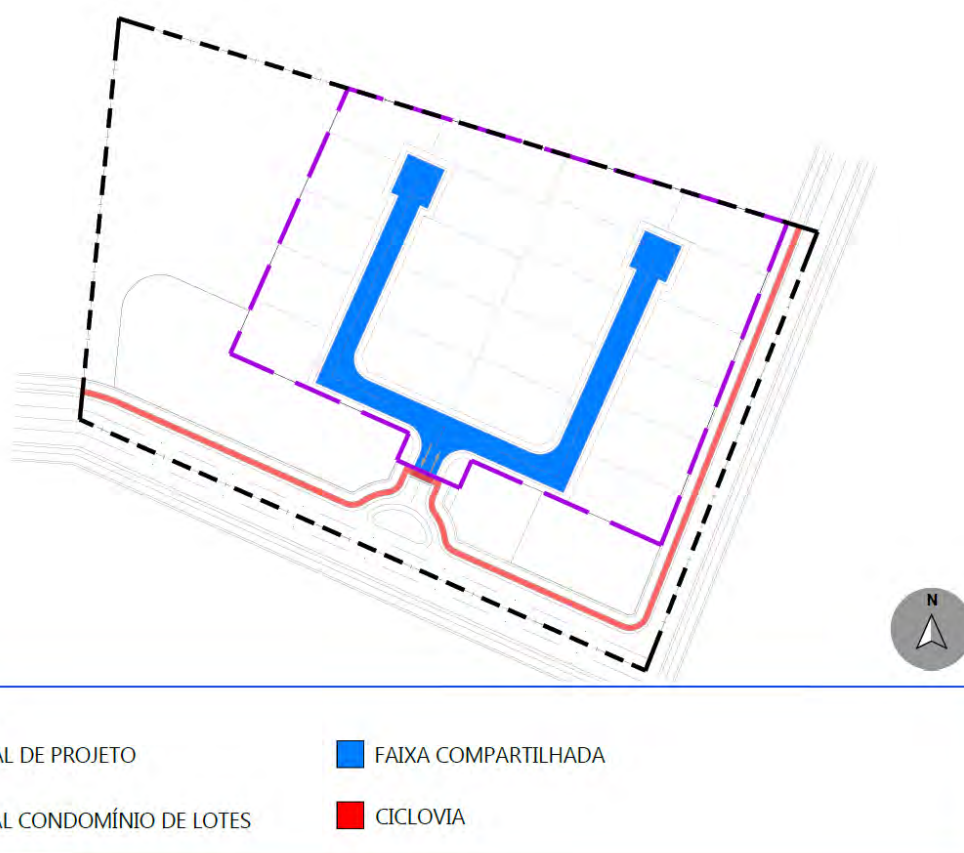
**Figura 33** - Nota Técnica nº 02/2015 DAUrb/SUAT.

O Artigo 2º, Inciso II do Decreto nº 39.230 de 10 de julho de 2018 que Institui a "Zona 30" no âmbito do Distrito Federal, e dá outras providências, cita diretrizes acerca da Zona 30 e suas características:

**Art. 2** Para efeitos deste Decreto, considera-se:

**II** - Zona 30: área, devidamente delimitada e sinalizada em vias locais, em que a velocidade dos veículos fica limitada a 30 Km/h, com prioridade para o transporte não motorizado.

Dito isso, as vias de Circulação de Vizinhança 2 propostas seguem os requisitos para Zona 30 devido sua tipologia e com relação ao contexto do entorno imediato onde o parcelamento se insere.



**Figura 34** - Mapa de Sistema Ciclovitário  
Fonte: TT Engenharia

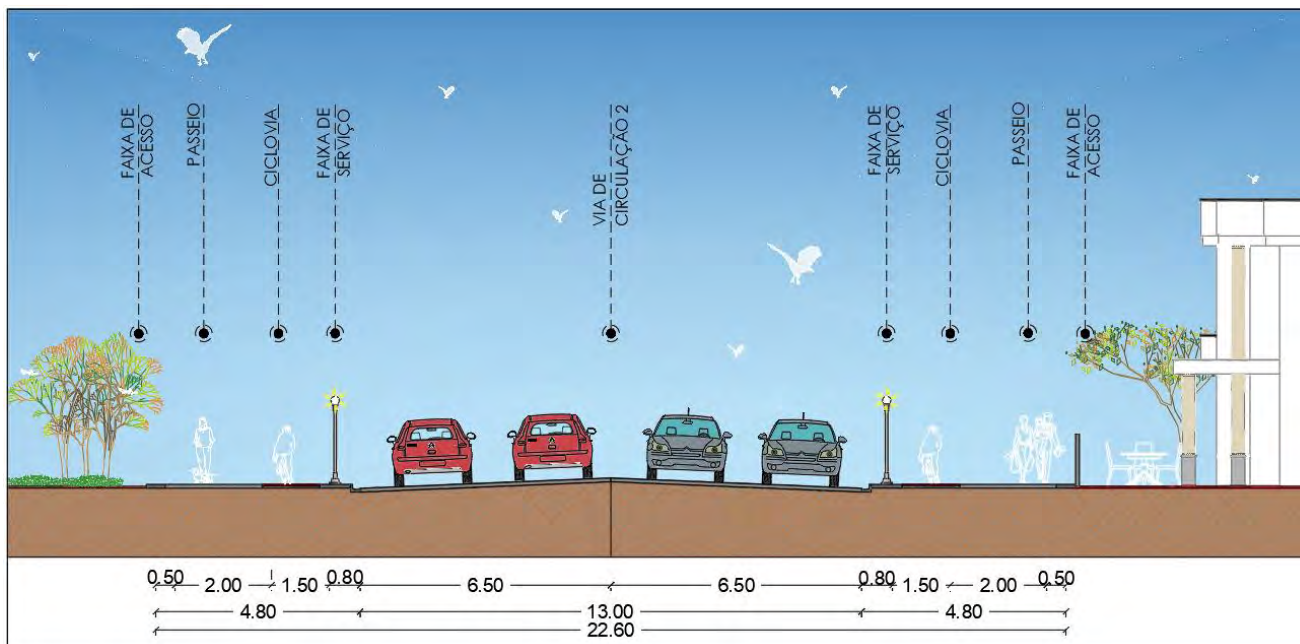


As **Figuras 35, 36, e 37** ilustram como funcionariam essas estratégias adotadas e seus respectivos perfis de via, conforme mencionado abaixo:

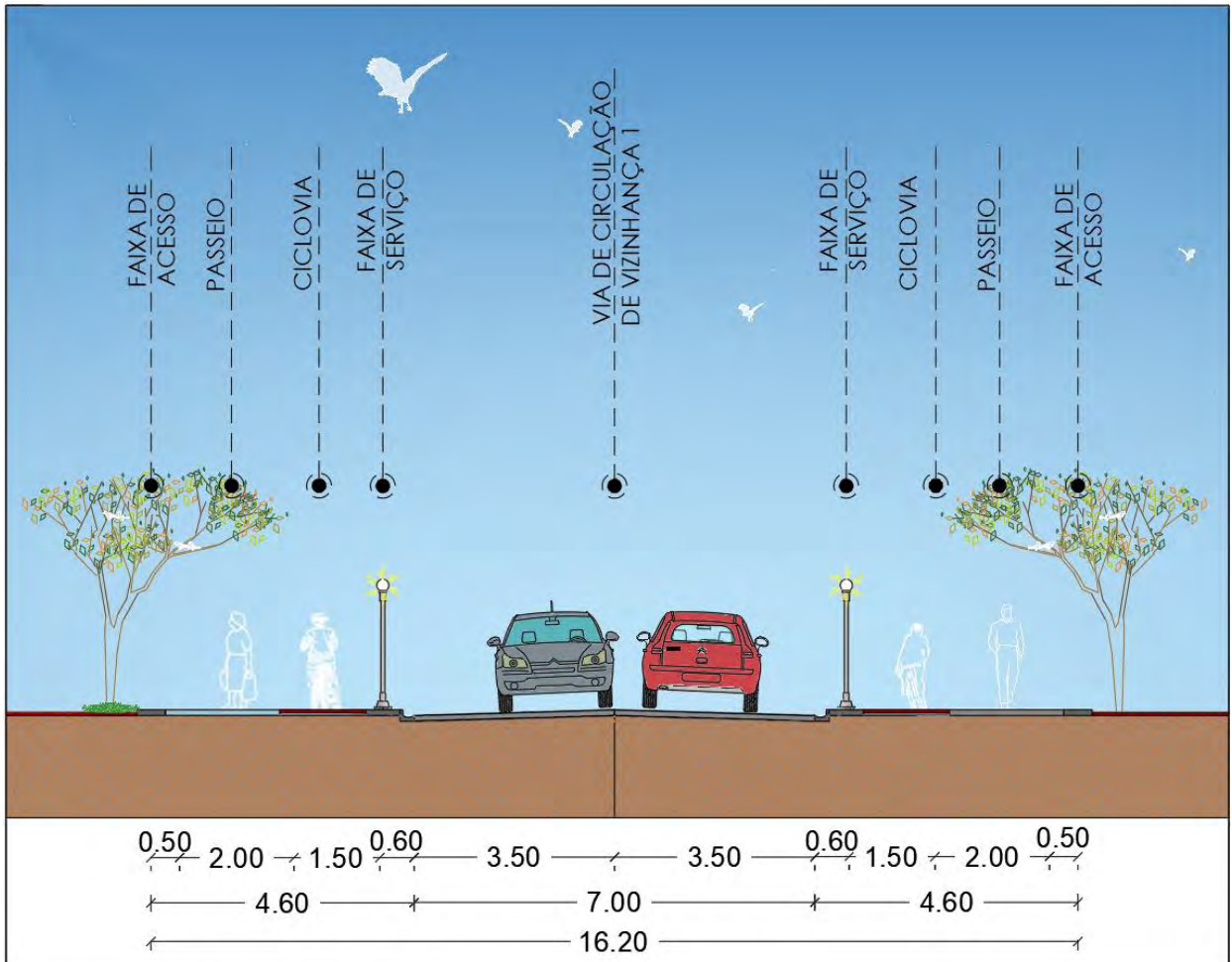
1ª - Perfil da Via de Circulação (**Figura 35**);

2ª - Perfil da Via de Circulação de Vizinhaça 1 (**Figura 36**);

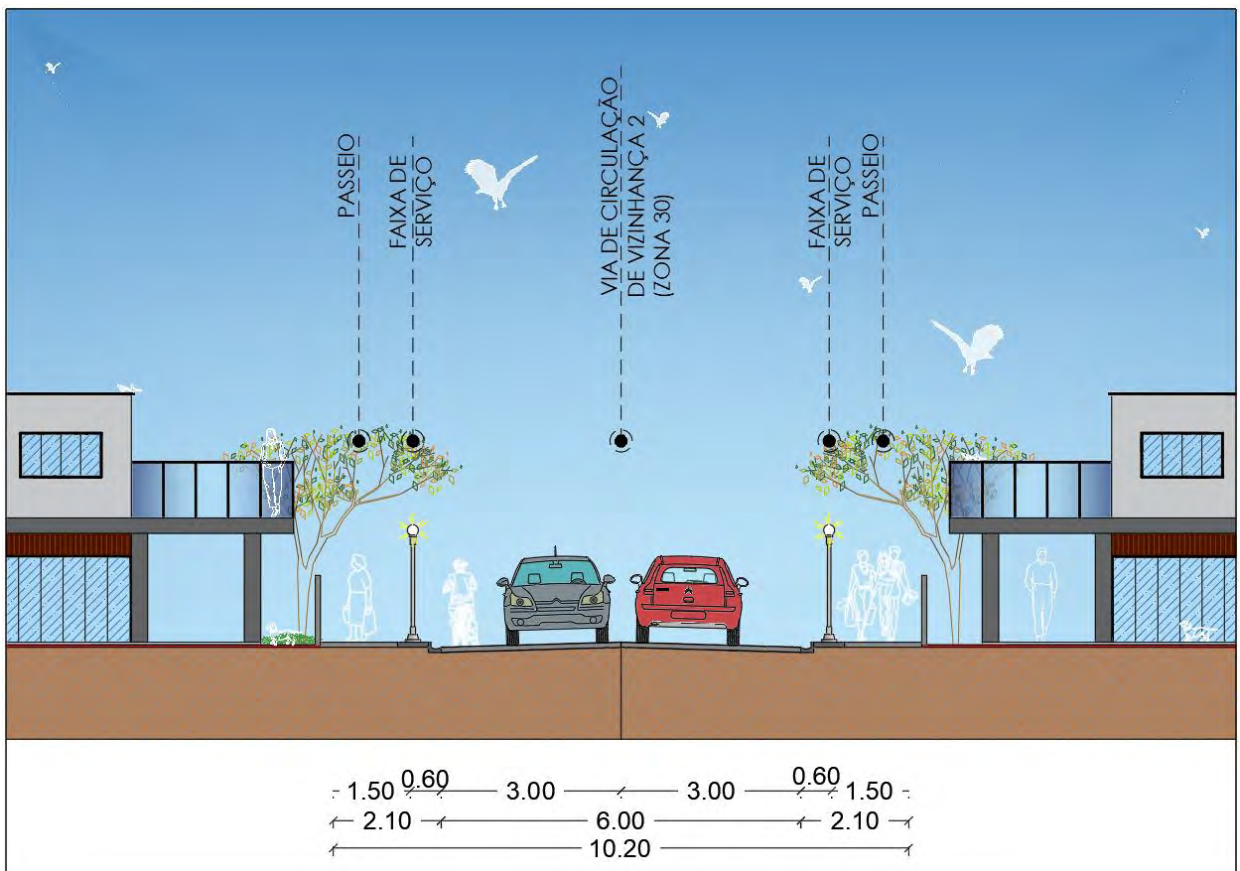
3ª - Perfil da Via de Circulação de Vizinhaça 2 (**Figura 37**).



**Figura 35 - Perfil 01 - Via de Circulação**  
Fonte: TT Engenharia



**Figura 36 - Perfil 02 - Via De Vizinhança 1**  
 Fonte: TT Engenharia

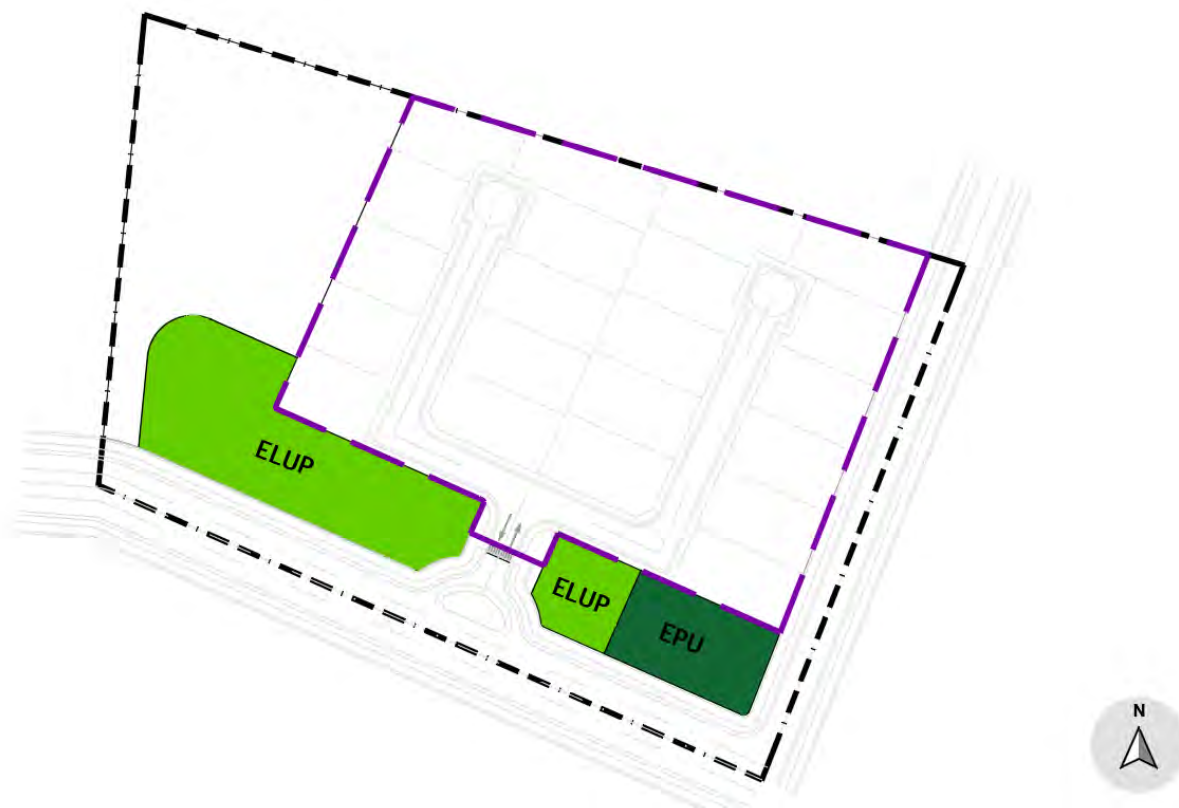


**Figura 37 - Perfil 03 - Via de Circulação de Vizinhança 2 - Zona 30 (Área Residencial)**  
 Fonte: TT Engenharia

## 10.6. Áreas Públicas

A gleba possui um total de **2.954,89m<sup>2</sup>** (15,24%) de áreas públicas, sendo **2.272,07m<sup>2</sup>** (11,72%) destinado ao Espaços Livres de Uso Público – ELUP e **682,82m<sup>2</sup>** (3,52%) destinado ao Equipamento Público Urbano - EPU. O dispositivo de controle de vazão, solicitado pela NOVACAP em consulta específica, está localizado no ponto mais baixo da gleba, no EPU.

A **Figura 38**, Mapa de Áreas Públicas, ilustra como está distribuído a permeabilidade do solo e setorização das áreas públicas:



### • LEGENDA

- |                      |      |
|----------------------|------|
| POLIGONAL DE PROJETO | ELUP |
| CSIIR 1 NO           | EPU  |

*Figura 38 - Áreas Públicas*  
*Fonte: TT Engenharia*

## 11. QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
<b>Área Passível de Parcelamento</b>		<b>19.384,94</b>	<b>100,00</b>
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a. UOS CSIIR 1 NO (condomínio de lotes)	1	10.007,13	51,62
b. UOS Inst.	1	3.446,76	17,78
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>13.453,89</b>	<b>69,40</b>
<b>2. Áreas Públicas</b>			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		2.272,070	11,72
b. Equipamento Público Urbano - EPU		682,820	3,52
c. Área Verde Pública <sup>3</sup>		12,770	0,07
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		2.963,390	15,28
ELUP+EPU+ = 2a + 2b		<b>2.954,89</b>	<b>15,24</b>
ELUP + EPU+ Área Verde Pública + Circulação <sup>2</sup> = 2a + 2b + 2c + 2d		<b>5.931,050</b>	<b>30,59</b>

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

<sup>2</sup> Em atendimento ao disposto no Art. 9º, parágrafo 2º, inciso III da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

<sup>3</sup> 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).



## 12. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

### QUADRO RESUMO CONDOMÍNIO DE LOTES

Residencial Primavera, Lote 1107



• LEGENDA

— POLIGONAL DE PROJETO

■ UNIDADES AUTÔNOMAS

■ GUARITA

■ VIAS

— POLIGONAL CONDOMÍNIO DE LOTES

■ ÁREA VERDE

■ FAIXA DE SERVIÇO

1. USO PREVISTO		Tipologia
a. Uso Predominante	CSIIR 1 NO	Residencial
	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
<b>2 Área do Lote Condominial</b>	<b>10.007,13</b>	<b>100</b>
<b>2.1 Área Total de Unidades Autônomas</b>	<b>7.730,62</b>	<b>77,25</b>
<b>2.2 Áreas Comuns Condominiais</b>		
a. Áreas Livres de Uso Comum (Guarita)	33,72	0,337
b. Área Verde	17,61	0,176
c. Sistema de Circulação	2.225,18	22,236
Subtotal de Áreas Comuns Condominiais	<b>2.276,51</b>	<b>22,749</b>
3. Coeficiente de Aproveitamento do lote condominial Básico e Máximo	0,78	1,16
<b>4. Taxa de Ocupação<sup>1</sup></b>	<b>35,02</b>	
<b>5. Taxa de Permeabilidade<sup>2</sup></b>	<b>45,25</b>	
6. Quantidade de Unidades Autônomas	21	
7. Índice habitantes/unidades autônomas	3,3 hab/un	
8. População Estimada	69,3	
9. Densidade (hab/ha)	69,25	
<b>10. Parâmetros de uso do solo das unidades autônomas do lote condominial</b>		
a. Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo	<b>1</b>	<b>1,5</b>
b. Potencial Construtivo	7.730,62	11.595,93
c. Taxa de Ocupação	3.471,05	44,90
d. Taxa de Permeabilidade	3.486,51	45,10
<b>11. Parâmetros de uso do solo das áreas comuns do lote condominial</b>		
a. Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo	<b>1</b>	<b>1,5</b>
b. Potencial Construtivo	33,72	50,58
c. Taxa de Ocupação	33,72	100,00
d. Taxa de Permeabilidade	0,00	0,00

[1]. Projeção da unidade autônoma + Projeção da unidade comum de acordo com o COE-DF / Área do Lote

[2]. Área não pavimentada / Área do Lote

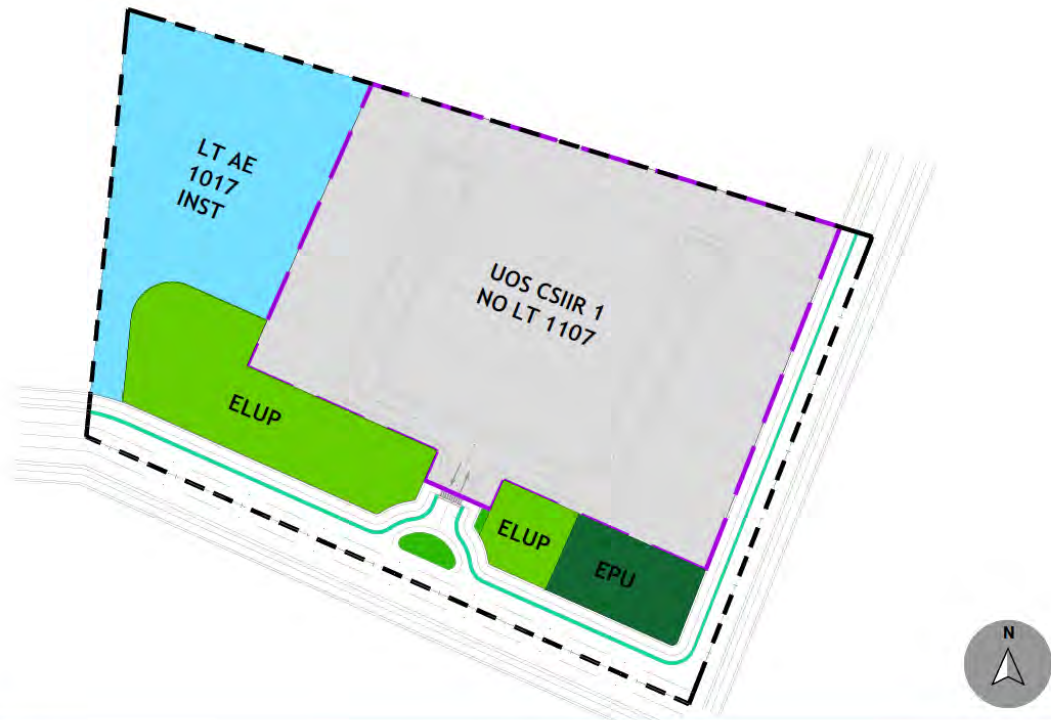
**13. QUADRO DE CAMINHAMENTO DO CONDOMÍNIO DE LOTES**

Parcelamento **Residencial Primavera**  
 Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII  
 Kr = 1,0005413

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
V01	8232901.4246	199394.7639			<p align="center">Área Topográfica = 10.007,13m<sup>2</sup> 1,000713ha</p>
			118.817	Az=106°59'46.3"	
V02	8232866.6748	199508.4525			
			86.465	Az=201°25'21.0"	
V03	8232783.3452	199475.7583			
			53.612	Az=293°56'8.2"	
V04	8232805.1079	199426.7304			
			7.704	Az=203°56'8.2"	
V05	8232798.0622	199423.6029			
			17.700	Az=293°56'8.2"	
V06	8232805.2472	199407.4163			
			7.515	Az=23°56'8.2"	
V07	8232812.1198	199410.4670			
			N=8232747.5881 E=199568.0110 R=3.900 AC=17°55'13" D=1.220	AC=17°55'13"	
V08	8232812.7799	199409.4464			
			49.357	Az=293°56'8.2"	
V09	8232832.8154	199364.3094			
			75.024	Az=23°56'8.2"	
V01	8232901.4246	199394.7639			

## 14.PERMEABILIDADE

Conforme o Mapa de Permeabilidade Geral (**Figura 39**) abaixo, visualizamos melhor a permeabilidade proposta para cada respectivo uso do solo:



• LEGENDA			
POLIGONAL DE PROJETO	INST - Tx perm: 65%	ÁREA VERDE- Tx perm: 100%	EPU- Tx perm: 100%
CSIR 1 NO - Tx perm: 45,25%	FAIXA DE SERVIÇO - Tx perm: 90%	ELUP- Tx perm: 90%	

**Figura 39 - Mapa de Permeabilidade Geral**  
**Fonte: TT Engenharia**

Áreas Consideradas	Área (m <sup>2</sup> )	Taxa de Perm min.	Área Permeável (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
<b>Área Total da Poligonal de Projeto</b>	<b>19.384,94</b>			<b>100,00</b>
a. CSIIR 1 NO - LOTE 1107 (condomínio de lotes)	10.007,13	45,25	4.528,23	23,36
b. ELUP	2.272,07	90,00	2.044,86	10,54
c. EPU	682,82	100,00	682,82	3,52
d. Inst. – LOTE 1017	3.446,76	65,00	2.240,39	11,56
e. Área Verde Pública	85,36	100,00	85,36	0,44
f. Faixa de serviço	201,90	90,00	181,71	0,94
<b>Total da Área Permeável</b>			<b>9.763,37</b>	<b>50,36</b>

(Considerar no cálculo de permeabilidade dos lotes, o somatório mínimo: % permeabilidade + % ocupação + 10% (ex: calçadas do entorno da edificação, acessos etc.) = 100%)

<sup>1</sup> 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);<sup>2</sup> Conforme art. 11 da LUOS;

**2.** Conforme art. 11 da LUOS;

De acordo com o quadro de permeabilidade do parcelamento apresentado acima, o projeto possui **50,37% de área permeável**, ou seja, o projeto proposto está respeitando o **mínimo** de permeabilidade proposto para a região que é de **50% para Zona de uso Sustentável - ZUS**.

Cabe ressaltar que a permeabilidade de 60% das vias internas do Condomínio de Lotes se dá devido a utilização de piso drenante.

<b>Quadro de Permeabilidade Condomínio de Lotes</b>				
Áreas Consideradas	Área Total (m <sup>2</sup> )	Taxa de Permeabilidade (%)	Área Permeável	Área (%)
<b>Área Total do Lote</b>	10.007,13			
Unidades Autônomas	7.730,62	45,10	3.486,51	34,84
Vias Permeáveis (Pavimentação Drenante)	1.330,73	60,00	798,44	7,98
Faixa de serviço	251,00	90,00	225,90	2,26
Área Verde	17,61	100	17,61	0,18
<b>Total da Área Permeável</b>			<b>4.528,46</b>	<b>45,25</b>

Conforme padrão adotado pela LUOS, a permeabilidade das unidades autônomas é dada pelo somatório mínimo a seguir: **% Permeabilidade + % Ocupação + 10% (calçadas do entorno da edificação, acessos, etc.) = 100%**.



**15. EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO**

<b>PROJETO: MDE, URB, NGB</b>		
<b>Nome</b>	<b>Categoria Profissional:</b>	<b>Registro Profissional</b>
Ana Karolina Leite	Arquiteta e Urbanista	CAU A266134-9
Thales Thiago Sousa Silva	Engenheiro Civil, Ambiental e Sanitarista	CREA 22706/D-DF
Lais Barbosa do Nascimento	Arquiteta e Urbanista	CAU A187184-6
Helena Danik Vidigal	Arquiteta e Urbanista	CAU A294127-9
Mariana Silva de Almeida	Arquiteta e Urbanista	CAU A290107-2

**16. EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO**

<b>Nome</b>	<b>Órgão Setorial</b>	<b>Função</b>	<b>Registro Profissional</b>
Arq. Alessandra Leite Marques	UPAR/COPAR	Coordenadora	CAU A25068-6
Arq. Priscila Miti Yajima de Moraes	SUPAR/UPAR	Assessora	CAU A124915-0

**IBANEIS ROCHA**

Governador do Distrito Federal

**MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA**

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

**JANAINA DOMINGOS VIEIRA**

Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEADUH

**TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER**

Subsecretário de Parcelamento e Regularização Fundiária – SUPAR

**ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA**

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR

**MEMORIAL DESCRITIVO - ALTERAÇÃO DE PROJETO**

**MDE-235/2022**

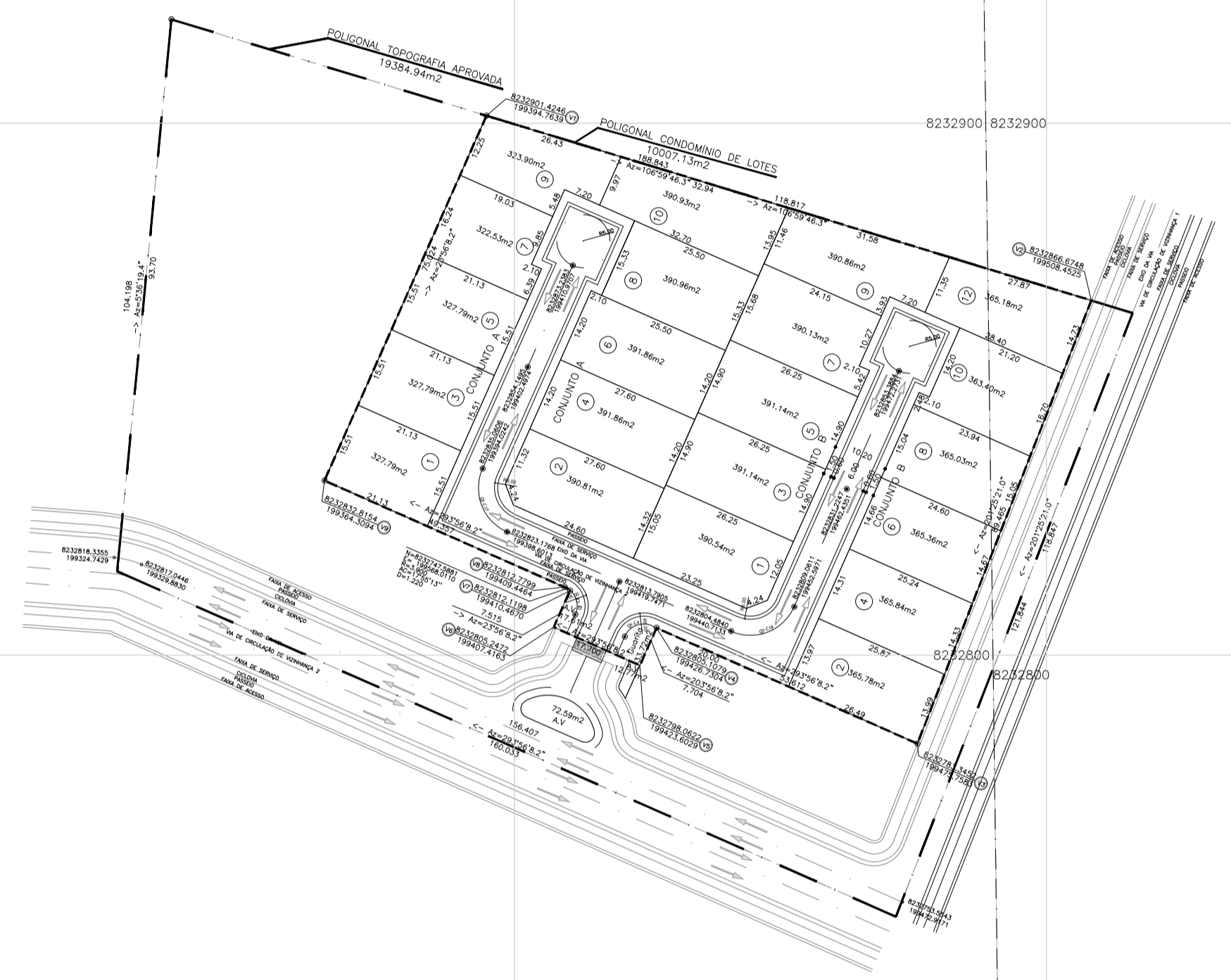
**REGIÃO ADMINISTRATIVA: JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII  
ENDEREÇO: SETOR SANTA BÁRBARA – AVENIDA SANTA  
BÁRBARA, LOTE 1017 E LOTE 1107.**

203-I-1-A

203-I-1-B

203-I-1-C

203-I-1-D



ELEMENTOS DE CURVA			
Nº DA CURVA	DADOS DA CURVA	PONTO INICIAL (COORDENADA)	PONTO FINAL (COORDENADA)
Q-C1	N = 8232766.5112 E = 199463.4487 R = 1.400 AC = 092° 35' 47" D = 2.261,	8232765.9996 199463.8527	8232765.2309 199463.0804
Q-C2	N = 8232785.5974 E = 199424.1573 R = 1.200 AC = 059° 11' 27" D = 1.240,	8232784.5000 199423.6702	8232785.4537 199422.9653
Q-C3	N = 8232783.4440 E = 199406.2940 R = 16.783 AC = 023° 06' 29" D = 6.769,	8232785.4537 199422.9653	8232791.8353 199420.8389
Q-C4	N = 8232801.9067 E = 199424.1242 R = 1.900 AC = 090° 00' 00" D = 4.128,	8232805.4732 199425.9073	8232803.4898 199420.7577
Q-C5	N = 8232794.0427 E = 199420.8335 R = 1.200 AC = 040° 01' 45" D = 1.257,	8232794.5300 199419.7362	8232793.3356 199419.8633
Q-C6	N = 8232783.4440 E = 199406.2940 R = 16.783 AC = 008° 06' 33" D = 1.789,	8232793.3356 199419.8653	8232791.8353 199420.8389
Q-C7	N = 8232777.0657 E = 199317.1108 R = 90.000 AC = 009° 18' 40" D = 6.126,	8232824.0805 199334.2081	8232826.2273 199326.3760
Q-C8	N = 8232809.2134 E = 199407.8633 R = 3.900 AC = 072° 04' 47" D = 4.906,	8232807.6303 199411.4298	8232812.1198 199410.4670
Q-C9	N = 8232789.9040 E = 199402.8816 R = 1.681 AC = 128° 19' 00" D = 3.764,	8232791.3897 199402.0935	8232788.3645 199402.2046
Q-C10	N = 8232783.4440 E = 199406.2940 R = 8.983 AC = 103° 28' 20" D = 16.232,	8232785.6777 199414.9997	8232791.3897 199402.0935
Q-C11	N = 8232785.2601 E = 199413.3826 R = 1.689 AC = 128° 03' 16" D = 3.774,	8232783.7136 199412.8853	8232785.6777 199414.9997
Q-C12	N = 8232801.3330 E = 199404.3653 R = 1.200 AC = 059° 54' 38" D = 1.259,	8232800.1392 199404.4940	8232800.8459 199405.4627
Q-C13	N = 8232783.4442 E = 199406.2942 R = 16.783 AC = 029° 06' 04" D = 8.524,	8232800.1392 199404.4940	8232797.1561 199396.6014
Q-C14	N = 8232798.1366 E = 199395.9084 R = 1.200 AC = 059° 11' 37" D = 1.240,	8232797.0392 199395.4212	8232797.1561 199396.6014
Q-C15	N = 8232843.2132 E = 199346.1394 R = 10.000 AC = 108° 19' 49" D = 18.907,	8232852.3582 199350.1987	8232844.1905 199336.1819
Q-C16	N = 8232809.2134 E = 199407.8633 R = 3.900 AC = 017° 55' 13" D = 1.220,	8232812.1198 199410.4670	8232812.7799 199405.4664
Q-C17	N = 8232831.4072 E = 199402.2546 R = 9.000 AC = 090° 00' 00" D = 14.137,	8232835.0606 199394.0242	8232823.1788 199398.6013
Q-C18	N = 8232812.7144 E = 199446.3666 R = 9.000 AC = 090° 00' 00" D = 14.137,	8232804.4840 199440.7133	8232809.0811 199452.5971
Q-C19	N = 8232789.9017 E = 199402.8855 R = 1.185 AC = 070° 05' 04" D = 3.896,	8232792.7197 199401.3982	8232789.4632 199399.7294
Q-C20	N = 8232783.4440 E = 199406.2940 R = 10.483 AC = 103° 28' 20" D = 18.924,	8232786.0508 199416.4534	8232792.7197 199401.3982

ELEMENTOS DE CURVA			
Nº DA CURVA	DADOS DA CURVA	PONTO INICIAL (COORDENADA)	PONTO FINAL (COORDENADA)
Q-C21	N = 8232785.2587 E = 199413.3870 R = 3.185 AC = 070° 21' 36" D = 3.911,	8232782.6181 199415.1504	8232786.0508 199416.4534

PROJETO DE URBANISMO

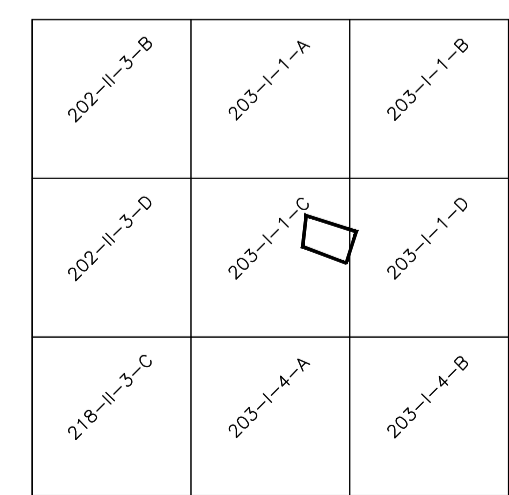
DET 235 / 2022

REGIÃO ADMINISTRATIVA - JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII  
ENDEREÇO: SETOR SANTA BÁRBARA - AVENIDA SANTA BÁRBARA, LT. 1017 E LT. 1107

FOLHA:02/02

PLANTA DETALHE	DATA: JUNHO/2024	ASSESSOR (A) - APROVO:	COORDENADOR (A) - APROVO:
ESCALA: 1: 1000	SIRGAS/2000		
Esta planta foi baseada nos projetos indicados no MDE 235/2022			
RRT: Lais Barbosa do Nascimento CAU A187184-6		CHEFE DA UNIDADE - APROVO:	

ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS



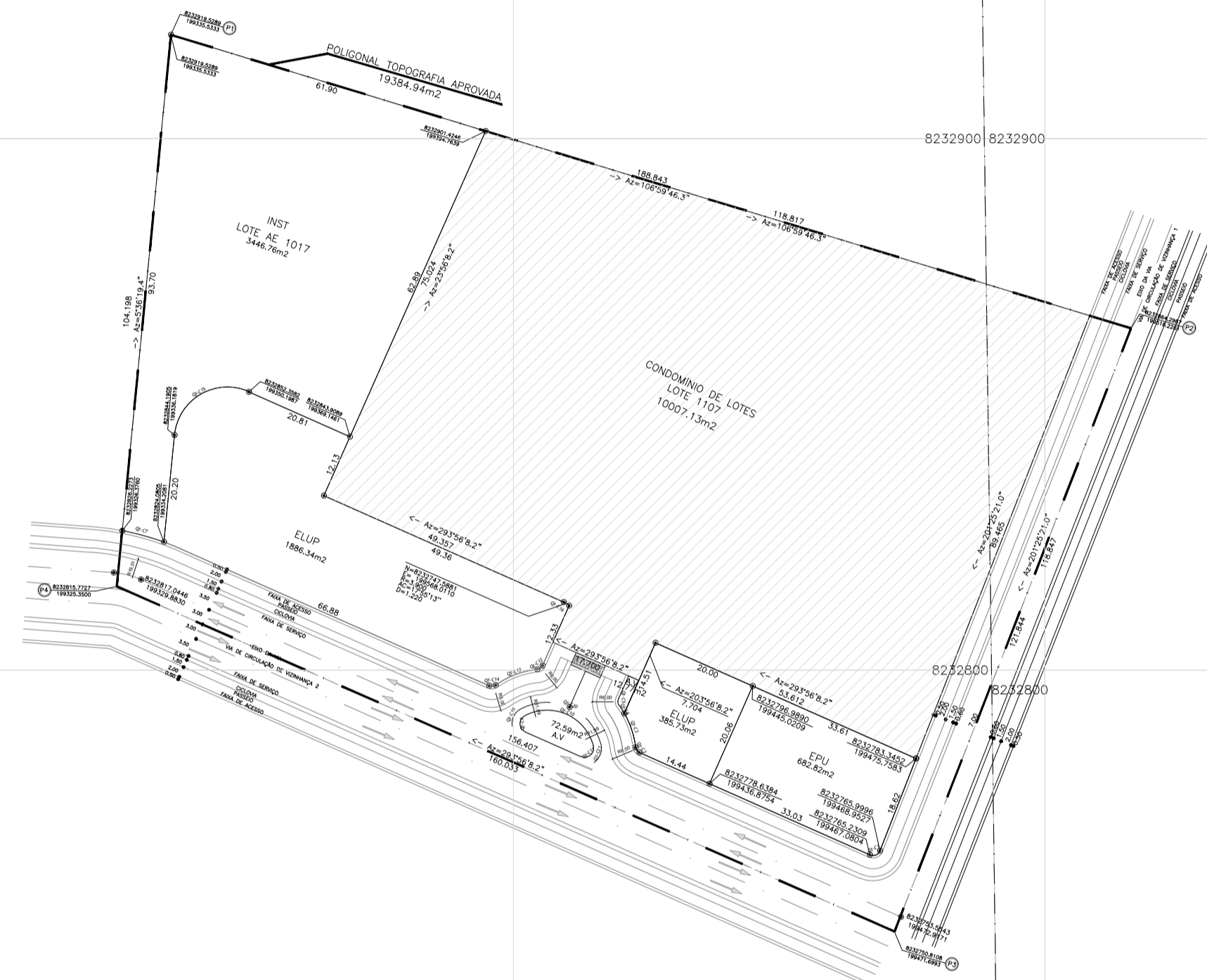


203-I-1-A

203-I-1-B

203-I-1-C

203-I-1-D



ELEMENTOS DE CURVA			
Nº DA CURVA	DADOS DA CURVA	PONTO INICIAL (COORDENADA)	PONTO FINAL (COORDENADA)
Q-C1	N = 8232786,5112 E = 199463,4487 R = 1,400 AC = 092°35'47" D = 2,261,	8232785,9996 199463,8527	8232785,2309 199463,8804
Q-C2	N = 8232785,5974 E = 199424,1573 R = 1,200 AC = 059°11'27" D = 1,240,	8232784,5000 199423,6702	8232785,4537 199422,9653
Q-C3	N = 8232783,4440 E = 199406,2942 R = 1,673 AC = 023°06'29" D = 6,769,	8232785,4537 199422,9653	8232791,8353 199420,8389
Q-C4	N = 8232801,9067 E = 199424,3242 R = 1,900 AC = 090°00'00" D = 6,128,	8232805,4732 199425,9073	8232803,4898 199420,7577
Q-C5	N = 8232794,0427 E = 199422,8335 R = 1,200 AC = 040°01'45" D = 1,257,	8232794,5300 199419,7362	8232793,3355 199419,8633
Q-C6	N = 8232783,4440 E = 199406,2940 R = 1,673 AC = 008°06'33" D = 1,789,	8232793,3355 199419,8653	8232791,8353 199420,8389
Q-C7	N = 8232777,0657 E = 199317,1108 R = 90,000 AC = 009°18'40" D = 6,126,	8232824,0805 199334,2081	8232826,2273 199326,3760
Q-C8	N = 8232805,2134 E = 199402,8633 R = 3,900 AC = 072°04'47" D = 4,906,	8232807,6303 199411,4298	8232812,1198 199410,4670
Q-C9	N = 8232789,9040 E = 199402,8816 R = 1,681 AC = 128°19'00" D = 3,764,	8232791,3897 199402,0935	8232788,3645 199402,2046
Q-C10	N = 8232783,4440 E = 199406,2940 R = 1,983 AC = 103°28'20" D = 16,222,	8232785,6777 199414,9997	8232791,3897 199402,0935
Q-C11	N = 8232785,2601 E = 199413,3825 R = 1,689 AC = 128°03'16" D = 3,774,	8232783,7136 199412,6853	8232785,6777 199414,9997
Q-C12	N = 8232801,3330 E = 199404,3653 R = 1,200 AC = 059°54'38" D = 1,259,	8232800,1392 199404,4940	8232800,8459 199405,4627
Q-C13	N = 8232783,4442 E = 199406,2942 R = 1,673 AC = 029°06'04" D = 8,524,	8232800,1392 199404,4940	8232797,1561 199396,0014
Q-C14	N = 8232788,1366 E = 199395,9084 R = 1,200 AC = 059°11'37" D = 1,240,	8232797,0392 199395,4212	8232797,1561 199396,0014
Q-C15	N = 8232843,2132 E = 199346,1394 R = 10,000 AC = 108°19'49" D = 18,907,	8232852,3582 199350,1987	8232844,1905 199336,1819
Q-C16	N = 8232805,2134 E = 199402,8633 R = 3,900 AC = 017°55'13" D = 1,220,	8232812,1198 199410,4670	8232812,7799 199405,4664
Q-C17	N = 8232831,4072 E = 199402,2546 R = 9,000 AC = 090°00'00" D = 14,137,	8232835,0606 199394,0242	8232823,1768 199398,6013
Q-C18	N = 8232812,7144 E = 199446,3666 R = 9,000 AC = 090°00'00" D = 14,137,	8232804,4840 199440,7133	8232800,0811 199452,5971
Q-C19	N = 8232789,9017 E = 199402,8855 R = 1,185 AC = 070°05'04" D = 3,896,	8232792,7197 199401,3982	8232789,4632 199399,7294
Q-C20	N = 8232783,4440 E = 199406,2940 R = 10,483 AC = 103°28'20" D = 18,924,	8232786,0508 199416,4534	8232792,7197 199401,3982

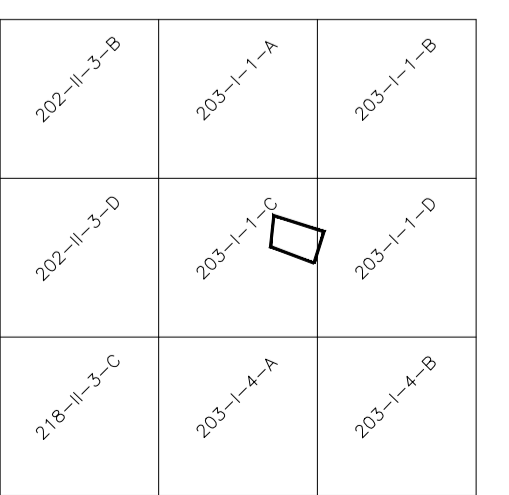
ELEMENTOS DE CURVA			
Nº DA CURVA	DADOS DA CURVA	PONTO INICIAL (COORDENADA)	PONTO FINAL (COORDENADA)
Q-C21	N = 8232785,2587 E = 199413,3870 R = 3,185 AC = 070°21'34" D = 3,911,	8232782,6181 199415,1504	8232786,0508 199416,4534

PROJETO DE URBANISMO

URB 235 / 2022 REGIÃO ADMINISTRATIVA - JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII ENDEREÇO: SETOR SANTA BÁRBARA - AVENIDA SANTA BÁRBARA, LT. 1017 E LT. 1107 FOLHA:01/02

PLANTA GERAL	DATA: JUNHO/2024	ASSESSOR (A) - APROVO:	COORDENADOR (A) - APROVO:
ESCALA: 1: 1000	SIRGAS/2000		
Esta planta foi baseada nos projetos indicados no MDE 235/2022			
RRT: Laís Barbosa do Nascimento CAU 187184-6		CHEFE DA UNIDADE - APROVO:	

ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS



## 11.7 MAPAS TEMÁTICOS



198124 000000

199086 000000

200048 000000

201010 000000



Escala numérica:  
1:9.000



Condomínio  
Santa Bárbara





SH Tororó

DF140

Córrego Copa

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO

#### Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID) Residencial Primavera (1,94 ha)
-  Área Diretamente Afetada Área Parcelável (1,94 ha)
-  Rios e Córregos
-  Rodovias e Vias

#### Região Administrativa

-  Jardim Botânico

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

Mapa: 29/05/2024

198124 000000

199086 000000

200048 000000

201010 000000

8233680 000000

8232760 000000

8231840 000000

8233680 000000

8232760 000000

8231840 000000



PONTOS	X	Y
1	199335.5333	8232919.529
2	199516.2261	8232864.299
3	199325.35	8232815.773
4	199471.6993	8232750.811



**MAPA DE LOCALIZAÇÃO**

**Legenda:**

- Área de Influência Direta (AID) Residencial Primavera (1,94 ha)
- Área Diretamente Afetada Área Parcelável (1,94 ha)

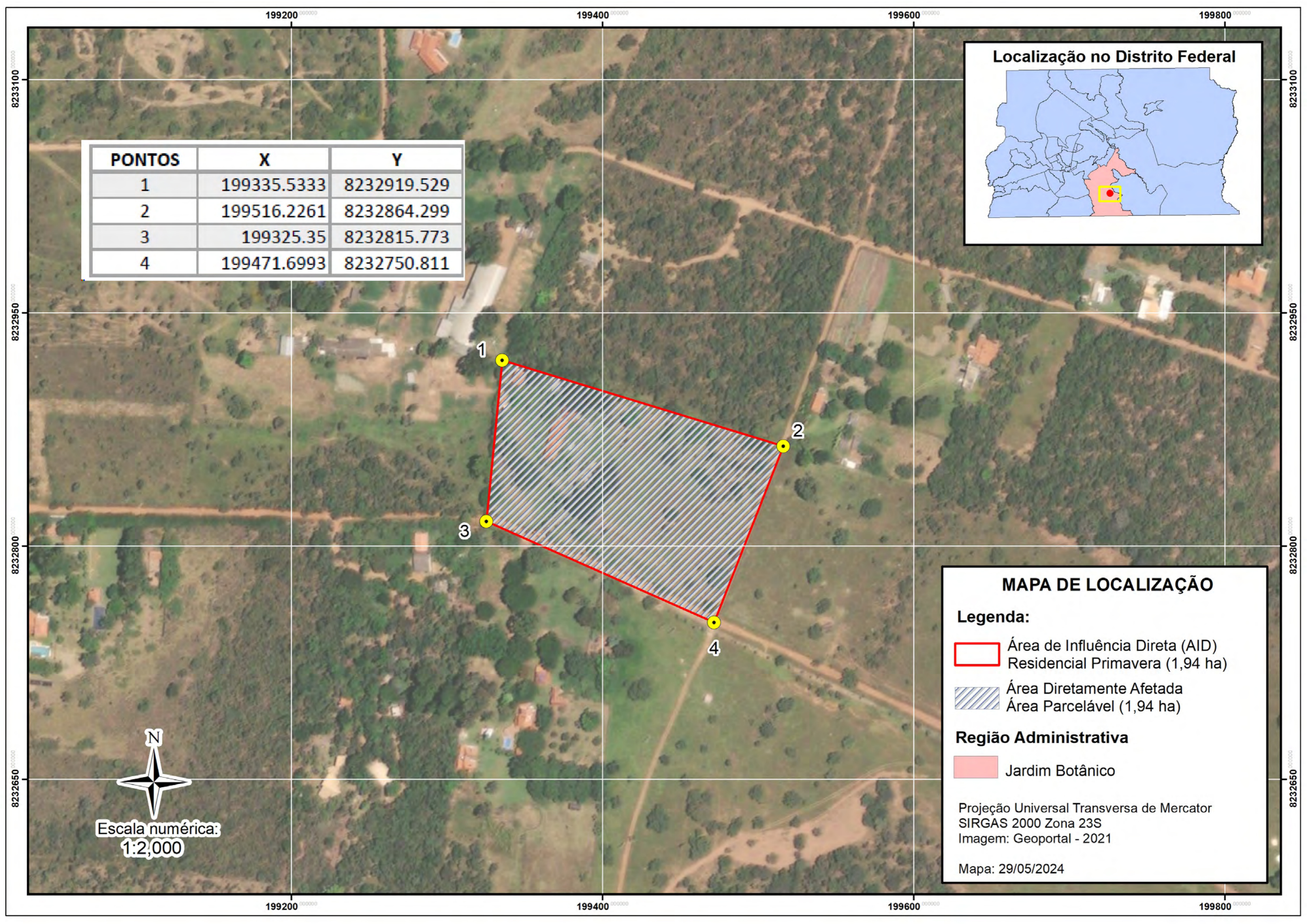
**Região Administrativa**

- Jardim Botânico

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

Mapa: 29/05/2024

Escala numérica: 1:2,000



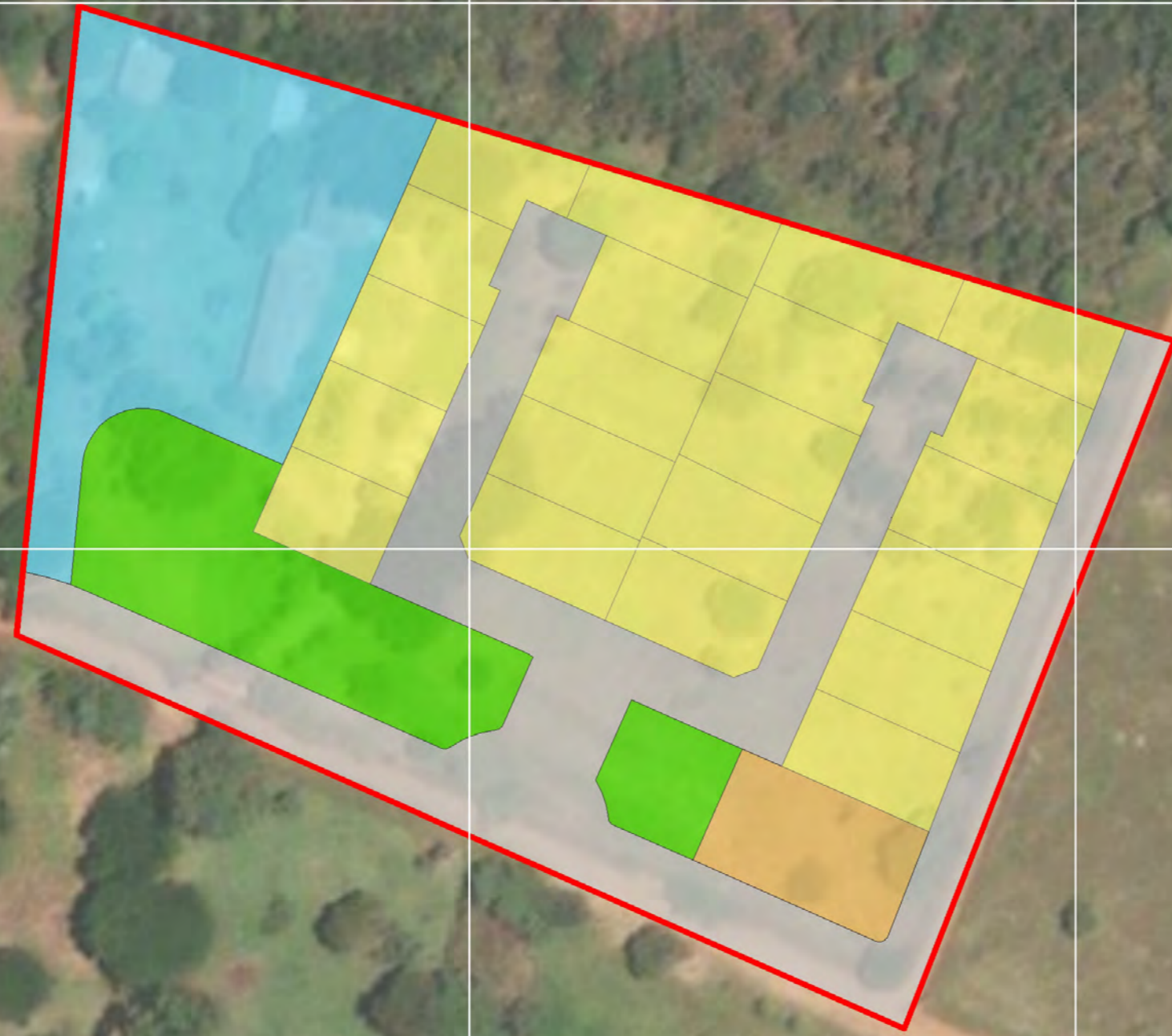
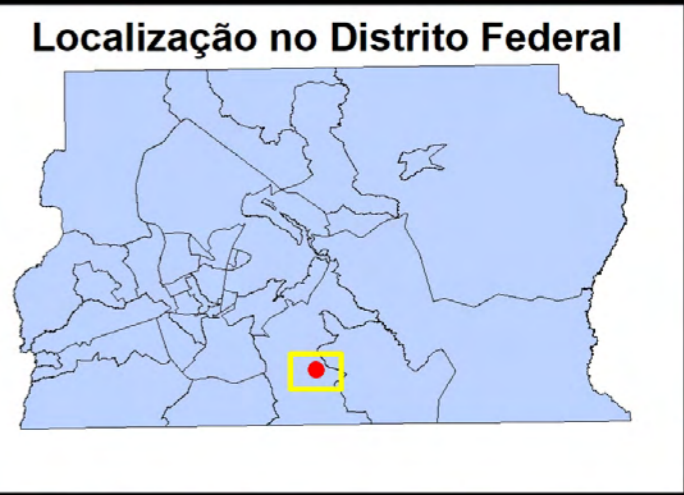


199300

199400

199500

199600



**MAPA DE URBANISMO**

**Legenda:**

- Residencial Primavera (1,94 ha)
- Lotes
- INST
- ELUP
- EPU
- Vias

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

Mapa: 29/05/2024



Esca  
 Escala numérica:  
 1:1,000

199300

199400

199500

199600

8232920

8232830

8232740

8232920

8232830

8232740



198969.00000

199268.00000

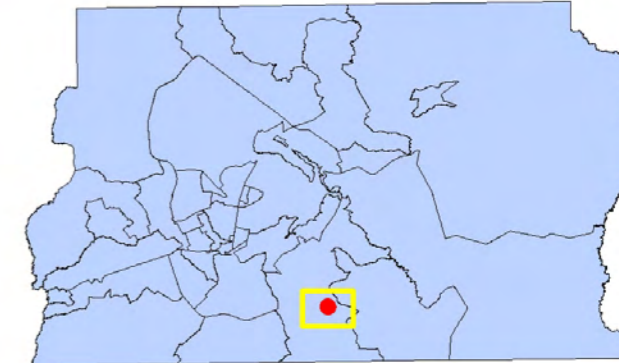
199567.00000

199866.00000






Escaia numérica:  
1:3.000

### Localização no Distrito Federal



### MAPA DE ZONEAMENTO PDOT

#### Legenda:

-  Área de Influência Direta  
Residencial Primavera (1,94 ha)
-  Área Diretamente Afetada  
Área Parcelável (1,94 ha)
-  Zona Urbana de Expansão  
e Qualificação

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

Mapa: 31/08/2023

198969.00000

199268.00000

199567.00000

199866.00000

8233108.00000

8232906.00000

8232704.00000

8232502.00000

8233108.00000

8232906.00000

8232704.00000

8232502.00000



198894

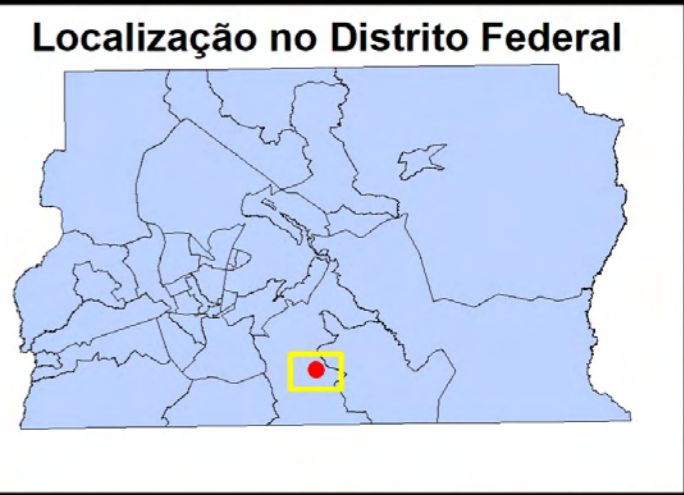
199288

199682

200076





Escala numérica:  
1:4.000




### MAPA DE ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO

#### Legenda:

-  Residencial Primavera (1,94 ha)
-  Área Diretamente Afetada  
Área Parcelável (1,94 ha)

#### Zoneamento Ecológico-Econômico

-  ZEEDPSE SZSE-6

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

Mapa: 23/05/2023

198894

199288

199682

200076

8233280

8233010

8232740

8232470

8233280

8233010

8232740

8232470



198783 000000

199354 000000




199925 000000

200496 000000





**MAPA DE HIDROGRAFIA**


**Legenda:**

-  Residencial Primavera (1,94 ha)
-  Área Diretamente Afetada  
Área Parcelável (1,94 ha)
-  Rios e Córregos


**Unidades Hidrográficas**

-  Ribeirão Cachoeirinha
-  Ribeirão Santana

**Bacia Hidrográfica**

-  São Bartolomeu

**Região Hidrográfica**

-  Paraná

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

Mapa: 31/08/2023



**Escala numérica:  
1:6.000**

Córrego Copa

198783 000000

199354 000000

199925 000000

200496 000000

8233320 000000

8232940 000000

8232560 000000

8232180 000000

8233320 000000

8232940 000000

8232560 000000

8232180 000000



198894

199288

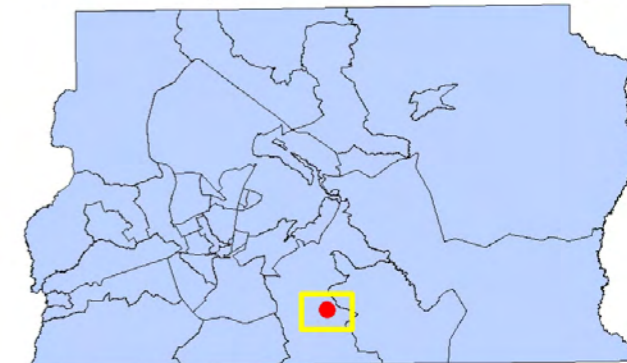
199682

200076





Escala numérica:  
1:4.000

### Localização no Distrito Federal



## MAPA DE RISCOS ECOLÓGICOS CO-LOCALIZADOS

### Legenda:

-  Residencial Primavera (1,94 ha)
-  Área Diretamente Afetada  
Área Parcelável (1,94 ha)

### Riscos Co-localizados

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

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

Mapa: 23/05/2023

198894

199288

199682

200076

8233280

8233010

8232740

8232470

8233280

8233010

8232740

8232470



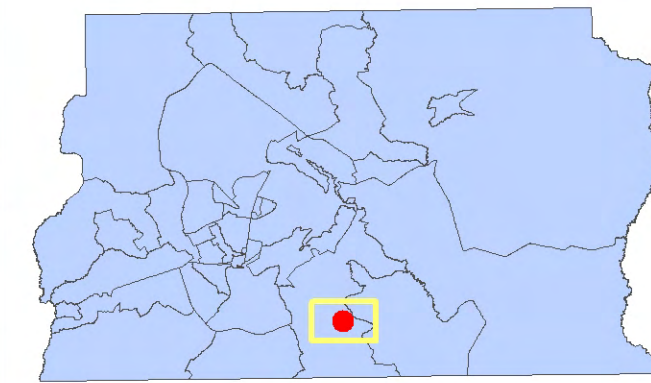
198880.000000

199292.000000

199704.000000




200116.000000

### Localização no Distrito Federal

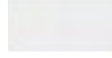






### MAPA DE RISCO DE PERDA DE RECARGA DE AQUIFERO

#### Legenda:

-  Residencial Primavera (1,94 ha)
-  Área Diretamente Afetada  
Área Parcelável (1,94 ha)
-  Rios e Córregos

#### Risco de Perda de Recarga de Aquífero

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

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

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:  
**1:5.000**

198880.000000

199292.000000

199704.000000

200116.000000

8233310.000000

8232980.000000

8232650.000000

8233320.000000

198880.000000

199292.000000

199704.000000

200116.000000

8233320.000000



198748 199170 199592 200014



Escala numérica:  
1:5.000



8233310

8233310

8232980

8232980

8232650

8232650




8232320

8232320

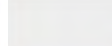




198748 199170 199592 200014

### MAPA DE RISCO DE PERDA DE SOLO POR EROSÃO

#### Legenda:

-  Residencial Primavera (1,94 ha)
-  Área Diretamente Afetada  
Área Parcelável (1,94 ha)
-  Rios e Córregos

#### Risco de Perda de Solo por Erosão

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

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

Mapa: 31/08/2023



198748 199170 199592 200014



Escala numérica:  
1:5.000



8233310

8232980

8232650

8232320

8233310

8232980

8232650

8232320

**MAPA DE RISCO DE CONTAMINAÇÃO DE SUBSOLO**

**Legenda:**

-  Residencial Primavera (1,94 ha)
-  Área Diretamente Afetada  
Área Parcelável (1,94 ha)
-  Rios e Córregos

**Risco de Contaminação de Subsolo**

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

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

Mapa: 24/05/2023

198748 199170 199592 200014



198748 199170 199592 200014



Escala numérica:  
1:5.000



8233310

8232980

8232650

8232320

8233310

8232980

8232650

8232320

**MAPA DE RISCO DE PERDA DE ÁREAS REMANESCENTES DE CERRADO NATIVO**

**Legenda:**

-  Residencial Primavera (1,94 ha)
-  Área Diretamente Afetada  
Área Parcelável (1,94 ha)
-  Rios e Córregos

**Risco de Perda de Cerrado Nativo**

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

Projeção Universal Transversa de Mercator  
SIRGAS 2000 Zona 23S  
Imagem: Geoportail - 2021  
Mapa: 24/05/2023

198748 199170 199592 200014