

11.6 URBANISMO

PROCESSO DO PARCELAMENTO: 00390-00007495/2021-76

PROCESSO AMBIENTAL: 00391-00017037/2021-17

DECISÕES:

MEMORIAL DESCRITIVO

MDE 238/2022

**REGIÃO ADMINISTRATIVA: JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII
ENDEREÇO: SETOR SANTA BÁRBARA – RUA AMARANTO,
LOTE 776**

DATA: JULHO/2024

APROVO / ASSESSOR (A):

APROVO / COORDENADOR (A)

RRT: Laís Nascimento
CAU: A187184-6

APRO/ CHEFE DE UNIDADE

1 APRESENTAÇÃO

O presente documento foi elaborado para apresentar a proposta de Parcelamento do Solo Urbano denominado **Via Virgínio** situado no Setor Santa Bárbara, na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, na porção Sul/Sudeste do Distrito Federal e está em conformidade com as Diretrizes Urbanísticas **DIUR 07/2018** e **DIUPE 04/2022** emitidas **pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH**.

Trata-se de uma gleba com número de matrícula **nº175.966** registrado no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis com área de matrícula de 02ha 11a 32ca e área topográfica aprovada de 02ha 11a 32ca (aplicado o Kr:1.0005413).

A gleba limita-se em toda sua porção com propriedades particulares em zona urbana e ainda não parceladas. Na porção norte 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

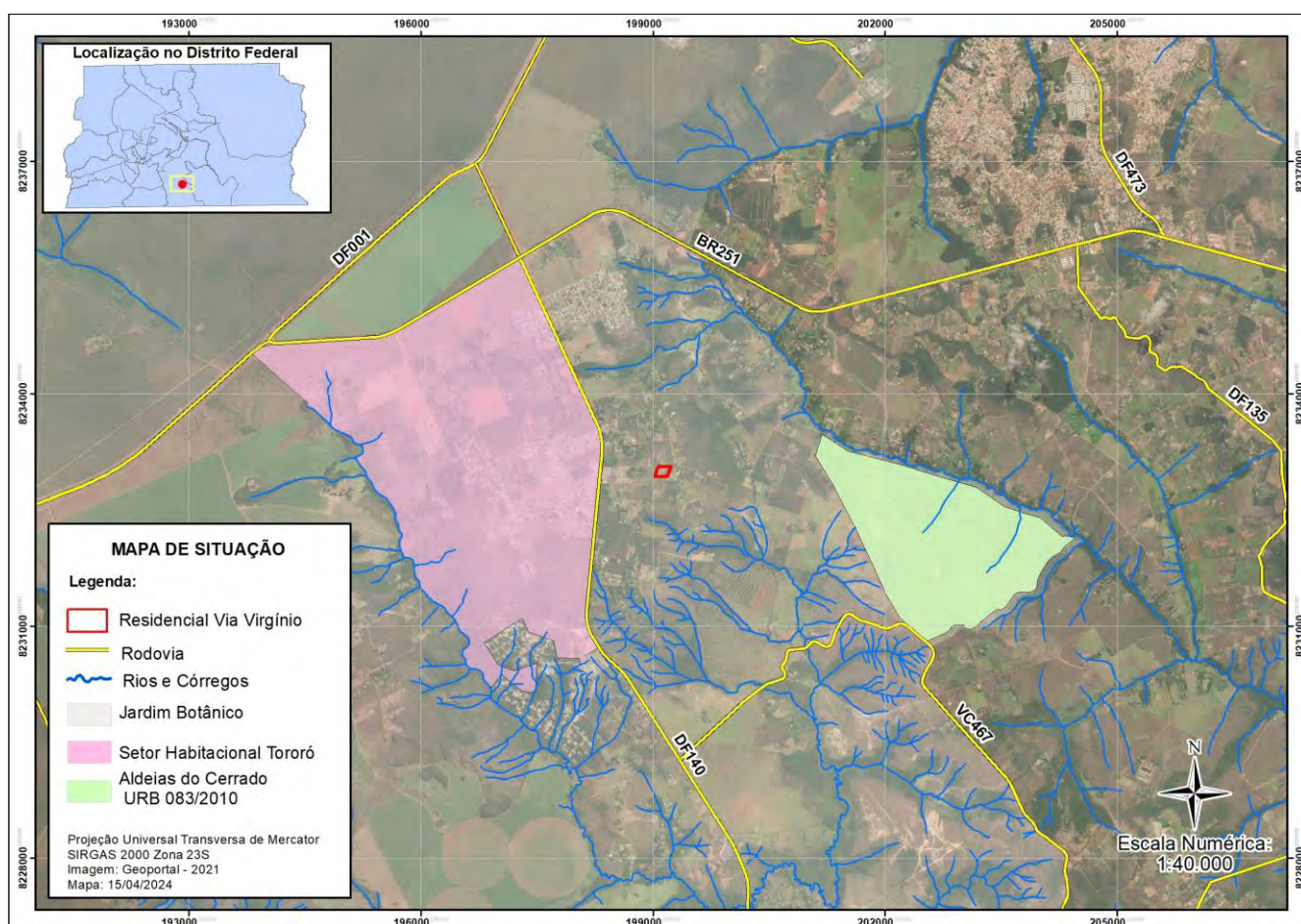


Figura 1: Croqui de situação Residencial Via Virgínio

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

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

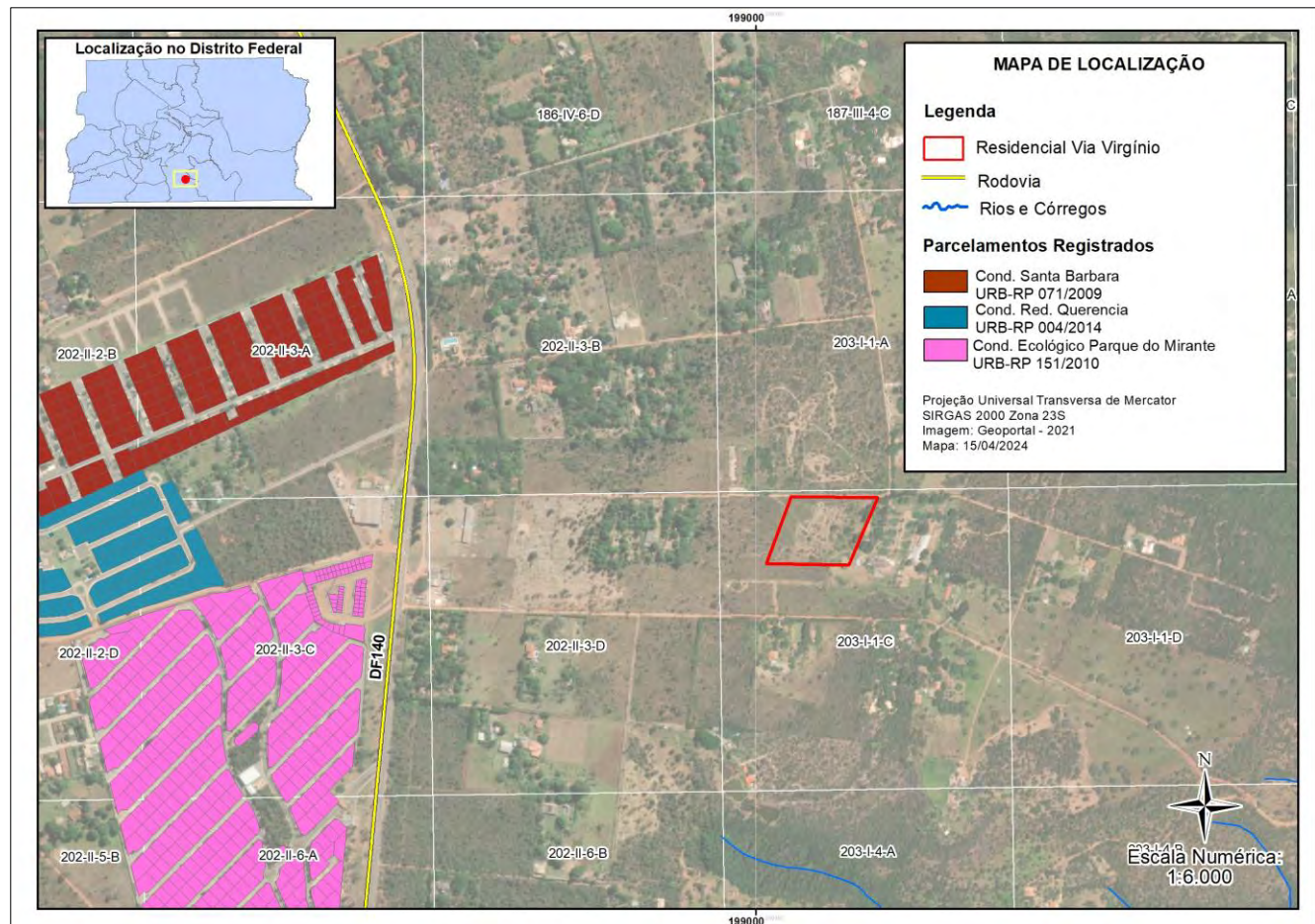


Figura 2: Croqui de localização Residencial Via Virgínio

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

1.3. OBJETIVOS DO PROJETO

O parcelamento do solo proposto tem por objetivo promover o loteamento da gleba acima caracterizada, com abertura de novas vias de circulação e a criação de lotes destinado ao uso CSIR 1 NO, na categoria de habitação multifamiliar em tipologias de casas. A configuração do desenho urbano do condomínio de lotes é prevista pela Lei Complementar nº 1.027 de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências.

Propõe-se também a criação de áreas públicas classificadas como Espaços Livres de Uso Público – ELUP e Equipamento Público Urbano - EPU. O dimensionamento dos lotes e usos propostos visam promover a oferta de moradia e a criação de áreas comerciais e de serviços locais (ou regionais). O sistema viário projetado tem por objetivo cumprir as determinações das Diretrizes Urbanísticas de planejamento urbano, as quais buscam promover a articulação do tecido 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

MDE 238/2022	Memorial Descritivo	57 páginas
	ANEXO I -Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias	02 páginas
	ANEXO II – Quadro Resumo de Áreas das Unidades Autônomas	03 páginas

3.2. Norma de Uso e Ocupação do Solo

NGB 930/2022	Norma de Gabarito – NGB 930/2022	06 páginas
NGB 238/2022	Norma de Gabarito – NGB 238/2022	04 páginas

3.3. Projeto Urbanístico – URB

URB 238/2022	SICAD – 203-I-1-C	Planta Geral	1:1000	Folha 1/2
DET 238/2022	SICAD – 203-I-1-C	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;
- **ABNT NBR 9050/2020**, trata da acessibilidade a edificações, mobiliário, espaço 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 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 n.º 710, de 06 de setembro de 2005** – Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas;
- **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 e dá outras providências”;
- **Lei Complementar nº 803**, de 25 de abril de 2009 - que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT;
- **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 958, de 20 de dezembro de 2019** – Define os limites Físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal e dá outras providências, 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 nº 4.397, de 27 de agosto de 2009** – Dispõe sobre a criação do Sistema Ciclovitário no âmbito do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018** – institui o Código de Obras 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 38.247, de 1º de junho de 2017** – Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo 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;
- **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;
- **Portaria 44, de 16 de maio de 2024** - Aprova as Diretrizes de Endereçamento a serem aplicadas para a área integrante das Diretrizes Urbanísticas - DIUR 07/2018, Região Sul/Sudeste, nas Regiões Administrativas Jardim Botânico - RA-XXVII e Santa Maria - RA XIII.
- **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-conteudo/uploads/2017/11/DIUR-07_2018_REGI%C3%83O-SUL_SUDESTE_DF140.pdf
- **DIUPE 04/2022** - que estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento de solo em comento, disponível no endereço eletrônico: http://www.seduh.df.gov.br/wp-conteudo/uploads/2017/11/DIUPE_04_2022_-Via_Virginio_RA_Jardim_Botanico.pdf

LEGISLAÇÃO AMBIENTAL:

FEDERAL:

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

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 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.
- **Lei nº 41, de 13 de setembro de 1989** – Dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal, e dá outras providências.
- **Decreto nº 12.960, de 28 de dezembro de 1990** – Aprova o regulamento da Lei nº 41, de 13 de setembro de 1989, que dispõe sobre a política ambiental do Distrito Federal e dá outras providências.
- **Decreto s/n de 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 nº 28 de 17 de abril de 2015** – Aprova o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental (APA) Planalto Central do Distrito Federal.

5 QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

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

PONTOS	COORDENADAS		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P01	8233054.6287	199068.6443			Área Topográfica = 21.132,00 m² 02ha 11a 32,00 ca
			166.188	-> Az=90°27'8.6"	
P02	8233053.3158	199234.9170			
			141.288	<- Az=203°0'48.6"	
P03	8232923.2026	199179.6510			
			2.096	<- Az=269°48'1.4"	
P04	8232923.1953	199177.5543			
			2.096	<- Az=89°48' 1.4"	
P05	8232923.1880	199175.4576			
			34.734	-> Az=271°11'15.0"	
P06	82329223.9082	199140.7122			
			120.370	-> Az=271°11'15.0"	
P07	8232926.4041	199020.3024			
			133.595	-> Az=20°39'24.8"	
P08	8233051.4776	199067.4563			
			3.366	-> Az=20°39'24.8"	
P01	8233054.6287	199068.6443			

6 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

O imóvel desse parcelamento é de propriedade da Associação dos Condomínios Mansões Fazendárias, registrado sob números de matrículas 175.966 (Kr:1.0005413), localizado na Região Administrativa Jardim Botânico - RA XXVII.

Número do Documento: Despacho – TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF, Despacho nº039/2022-NUANF e Ofício nº 45/2022 -TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC

Data de Emissão: 11 de janeiro de 2022 e 12 de janeiro de 2022, respectivamente;

Informações Atualizadas:

O Ofício nº 45/2022 - TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC informou que a área denominada “Parcelamento Via Virgínio”, NÃO PERTENCE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP, conforme croqui abaixo.

O Despacho – TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF informou que a área denominada “Parcelamento Via Virgínio – matrícula nº 175.966 (2º ORI)”, ilustrada no croqui abaixo, possui a seguinte situação fundiária:

Parcelamento Via Virgínio

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: **SANTA BÁRBARA**

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

Segue abaixo em anexo, o croqui feito pela TERRACAP:

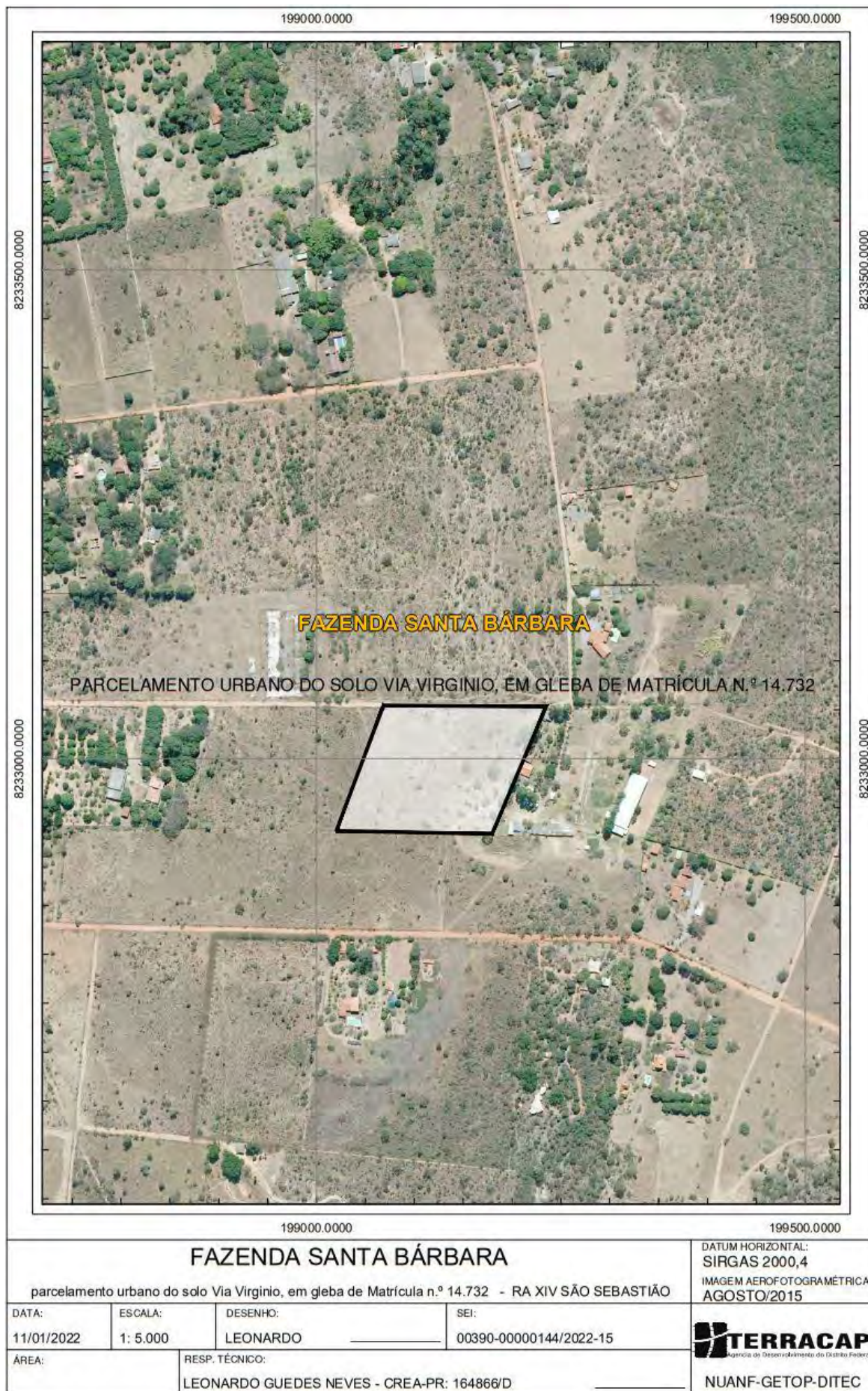


Figura 3: Croqui de Situação Fundiária
Fonte: TERRACAP

7 CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

Para subsidiar o desenvolvimento do projeto de parcelamento do solo urbano denominado Via Virgínio foi autuado o processo **SEI-GDF nº 00390-00000144/2022-15**, para tratar exclusivamente das consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos.

7.1. Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – **NOVACAP**

Número do Documento: Ofício Nº 1770/2022 - NOVACAP/PRES/SECRE e Despacho - NOVACAP/PRES/DU;

Data de Emissão: 18 de abril de 2022 e 13 de abril de 2022, respectivamente

Informações Atualizadas:

Em atenção ao Ofício Nº 11/2022 - SEDUH/SELIC/UICRE/DICOPRE que solicita pronunciamento quanto à interferência de redes existentes e/ou projetadas, eventuais faixas de domínio e viabilidade de atendimento, a NOVACAP responde através do Despacho-NOVACAP/PRES/DU que **não há interferência com a rede pública implantada ou projetada.**

No mesmo despacho a NOVACAP informa que **não há capacidade de atendimento** para a gleba e informa que o empreendedor deverá elaborar um projeto de drenagem completo para o local, utilizando estrutura de amortecimento de vazão dentro da poligonal de forma a não ultrapassar o valor máximo de saída de 24,4l/s/ha.

Croqui dispositivo de controle de vazão:

O ponto do Dispositivo de Controle de Vazão será localizado no ponto mais baixo da ELUP.



Figura 4: Croqui do Sistema de Amortecimento de Vazão
Fonte: TT Engenharia

7.2. Companhia Energética de Brasília, iluminação pública e serviços CEB – IPES.

Número do Documento: carta n.º 83/2022 - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP

Data de Emissão: 21 de março de 2022

Informações Atualizadas:

Em atenção ao Ofício Nº 9/2022 - SEDUH/SELIC/UICRE/DICOPRE que solicita informações sobre a existência de interferências com redes construídas e/ou projetadas de iluminação pública, a CEB informa que não há interferência com rede de iluminação pública e encaminha a planta de cadastro da CEB, reportada a seguir:

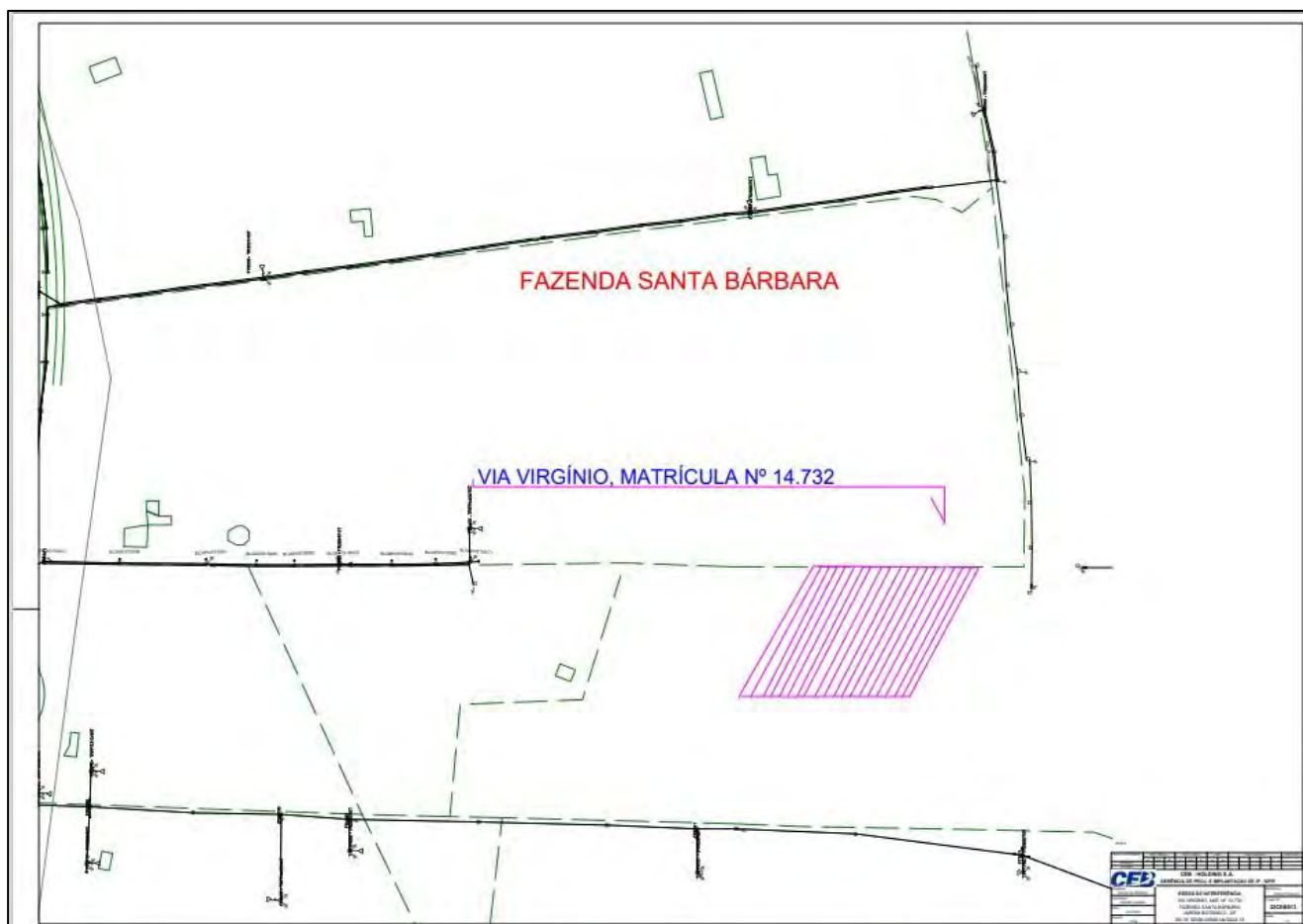


Figura 5 - Rede de Interferência
Fonte: CEB Holding S.A.

7.3. Distribuidora energética de Brasília – Neoenergia Brasília

Número do Documento: Laudo Técnico nº19/2022 e Carta 014/2022-GRGC

Data de Emissão: 11 de janeiro de 2022 e 14 de janeiro de 2022, respectivamente;

Informações Atualizadas:

Em atendimento ao Ofício n. 10/2022 - SEDUH/SELIC/UICRE/DICOPRE referente a viabilidade de atendimento e interferência de rede no parcelamento do solo urbano denominado Via Virgínio, em gleba de matrícula nº14.732 2º(CRI) Região Administrativa do Jardim Botânico – RAXXVII, a NEOENERGIA responde através do Laudo Técnico nº19/2022 que **não consta interferência com rede elétrica existente.**

Da mesma forma, a Carta 014/22 informa que:

(...) há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, objeto da consulta, desde que o responsável pelo empreendimento satisfaça as condições regulatórias abaixo transcritas:

- 1. Submeter projeto elétrico para aprovação da distribuidora;*
- 2. Implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, destacando que os investimentos relacionados são de responsabilidade do empreendedor;*
- 3. Atender as distâncias mínimas de segurança entre 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:

Quanto as soluções de projeto, por haver viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e interferência da rede, optou-se então por prever a incorporação da rede existente no projeto e a locação de novos pontos de rede nos lotes e áreas que assim necessitarem. Informa-se que o empreendedor irá cumprir com o remanejo e com o formato de projeto, licenças e estudos técnicos exigidos pela referida companhia.

7.4. Companhia de saneamento ambiental de Brasília – CAESB

Número do Documento: Carta nº3/2022-CAESB/DE/EPR e Termo de Viabilidade Técnica (TVT) 103/2021

Data de Emissão: 11 de janeiro de 2022

Informações Atualizadas:

A CAESB, através do Termo de Viabilidade Técnica – TVT 103/2021, informa que:

1. QUANTO ÀS INFORMAÇÕES CADASTRAIS

[...]

1.1.1 Não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, conforme cadastros PDF (469634);

[...]

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 CAESB 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 à 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 esgotamento sanitário (SES), o empreendimento se compromete a utilizar a Alternativa exposta no TVT nº103/2021 Item 4.4.2 com sistema de fossas sépticas e sumidouros/sistema condominial.

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 nº103/2021. Outorga Prévia n.º 135/2022 - ADASA/SGE

7.5. Agência Reguladora de águas, energia e saneamento do Distrito Federal - ADASA

Número do Documento: Outorga Prévia n.º 135/2022 - ADASA/SGE

Data de Emissão: 28 de julho de 2022

Informações Atualizadas:

O DIRETOR-PRESIDENTE DA AGÊNCIA REGULADORA DE ÁGUAS, ENERGIA E SANEAMENTO BÁSICO DO DISTRITO FEDERAL - Adasa, no uso da atribuição que lhe confere o art. 7º, incisos III e VII, da Resolução nº 16, de 17 de setembro de 2014, que aprovou o Regimento Interno, torna público que a DIRETORIA COLEGIADA, em sua 8ª Reunião Pública Ordinária - 694ª Reunião Geral, de 25 de julho de 2022, considerando o disposto no art. 12 da Lei nº 2.725, de 13 de junho de 2001, nos artigos 8º, II, e 23, VII, da Lei nº 4.285, de 26 de dezembro de 2008, e com base nos elementos constantes do Processo SEI 00197-00002977/2021-35, resolve:

Art. 1º Emitir outorga prévia para reservar o direito de uso de água subterrânea à **Associação dos Condomínios Mansões Fazendárias, CPF/CNPJ nº 20.400.011/0001-76**, mediante a perfuração de 01 (um) poço tubular, para fins de abastecimento humano, localizado no empreendimento Via Virgínio, 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 Cachoeirinha	-15.963747	-47.810583

Tabela 1: Ponto de captação
Fonte: Outorga Prévia n.º 135/2022 - ADASA/SGE

Limites outorgados		Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Q Max	(L/h)	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850	5.850
	(m³/h)	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85
T. max. (h/dia)		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
V. max. dia (m³/dia)		23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4	23,4
P. (dias/mês)		31	28	31	30	31	30	31	31	30	31	30	31
V. max. mês (m³/mês)		725,40	655,20	725,40	702,00	725,40	702,00	725,40	725,40	702,00	725,40	702,00	725,40

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 m³ (um metro cúbico) corresponde a 1.000 L (mil litros)*

Tabela 2: Limites Outorgados

Fonte: Outorga Prévia n.º 135/2022 - ADASA/SGE

7.6. Serviço de Limpeza Urbana - SLU

Número do Documento: Ofício N°23/2022 – SLU/PRESI/SECEX que encaminha o Despacho – SLU/PRESI/DILUR e o Despacho – SLU/PRESI/DITEC

Data de Emissão: 10 de janeiro de 2022

Informações Atualizadas:

Através do **Ofício nº 23/2022**, foram encaminhadas as informações técnicas necessárias da referida concessionária.

De acordo com o Despacho - SLU/PRESI/DILUR:

(...)

*O SLU realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento de solo em gleba de Matrícula nº 14.732 do 2º CRI, localizada na região da DF-140, na **Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII**. 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 esteja dentro do limite citado no parágrafo anterior.*

O gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para

a coleta, observando as características dos resíduos e seus quantitativos, quando o resíduo em questão se enquadrar na Classe II A, este poderá ser armazenado em contêineres e/ou tambores, e em tanques, desde que acondicionado em sacos plásticos, de acordo com a ABNT NBR 11174:1990, a classificação dos sacos plásticos utilizados para o acondicionamento dos resíduos domiciliares deverá estar de acordo com a NBR 9191:2008.

O SLU através do **Despacho - SLU/PRESI/DITEC** elenca as seguintes informações que visam contribuir com o solicitante na ocasião da elaboração dos projetos citados:

(...) a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações do 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:

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

7.7. Departamento de Estradas e Rodagem - DER

Número do Documento: Despacho - DER-DF/DG/SUTEC/DIREP e Ofício nº341/2022 – DER-DF/DG/CHGAB/NUADM

Data de Emissão: 04 de fevereiro de 2022 e 10 de fevereiro de 2022, respectivamente.

Informações Atualizadas:

Através do **Ofício de nº 341/2022** foram encaminhadas informações técnicas necessárias da referida concessionária.

Em resposta ao Ofício Nº 12/2022 - SEDUH/SELIC/UICRE/DICOPRE, o DER através do Despacho – DER-DF/SUTEC/DIREP/GEPRO o Desenho e o Croqui contendo as faixas de domínio e "*non aedificandi*" da DF-140, bem como o traçado do projeto de duplicação dessa rodovia e a poligonal da gleba, mostrando assim que não há interferência com a área de projeto.



Figura 6: Mapa de Interferência do DER
Fonte: Departamento de estrada e rodagem - DER

8 CONDICIONANTES AMBIENTAIS

8.1. Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central

A área denominada Parcelamento **Via Virgínio**, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico, no Setor Santa Bárbara, está inserida, de acordo com o Zoneamento proposto pelo Plano de Manejo aprovado pela portaria ICMBIO nº 28 de 17 de abril de 2015, integralmente na Zona de Uso Sustentável (ZUS) da **APA do Planalto Central** criada pelo Decreto de 10 de janeiro de 2002, como mostra a figura abaixo:

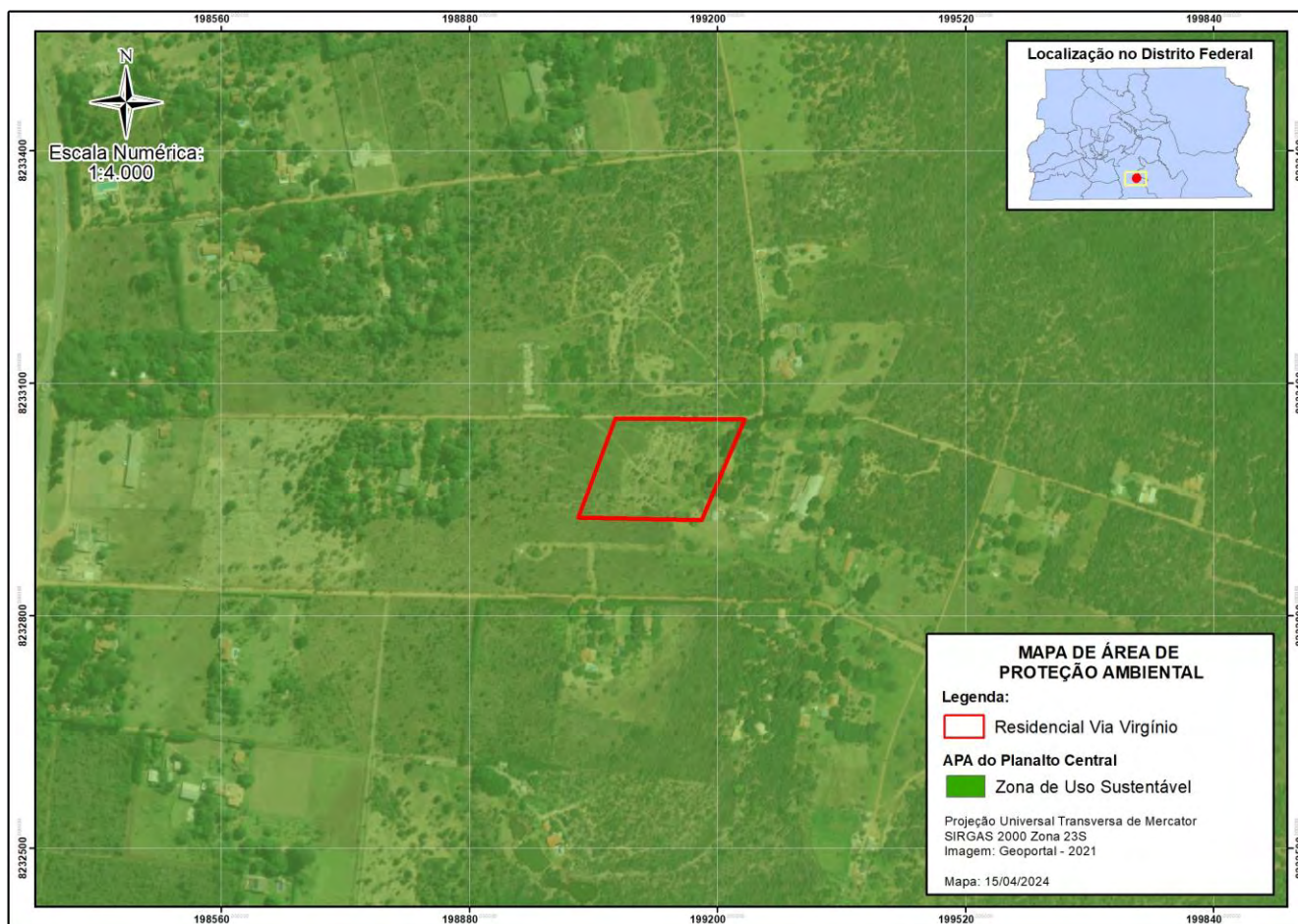


Figura 7: Zoneamento da APA do Planalto Central

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

O plano de ocupação deve observar as diretrizes específicas para a ocupação da Zona de Uso Sustentável proposto pelo Plano de Manejo APA do Planalto Central (**Portaria n. 28 de 17 de abril de 2015**).

O item 1.2.6 do Encarte 03 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.

São diretrizes para A Zona de Uso Sustentável - ZUS Urbana:

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 empreendimentos 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**, publicada no Diário Oficial do Distrito Federal - DODF nº 21, suplemento B de 30 de janeiro de 2019, é um instrumento estratégico de planejamento e gestão territorial.

O Parcelamento Via Virgínio encontra-se na **Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos – ZEEDPSE**, precisamente na **Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 6 - SZSE 6**.

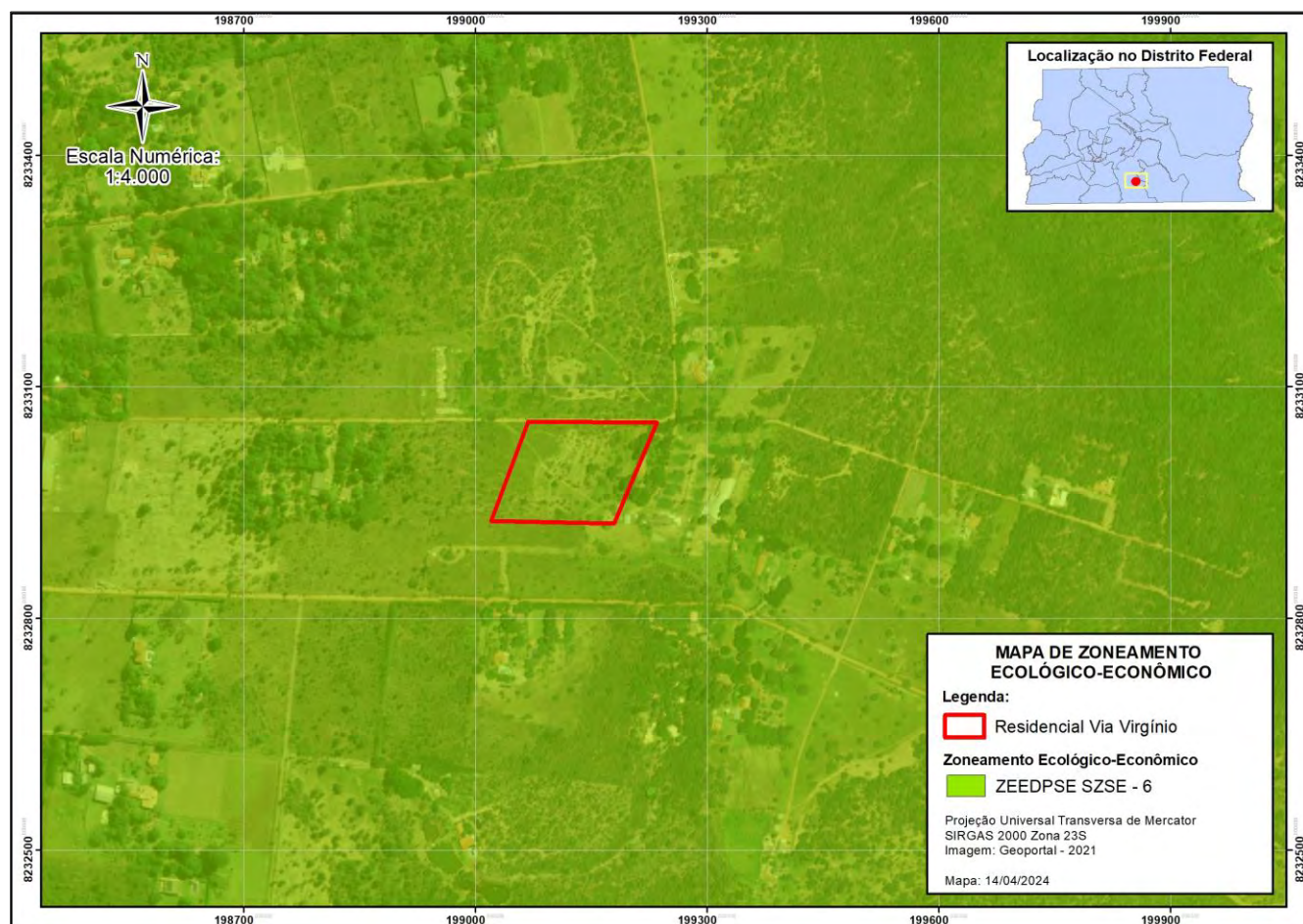


Figura 8 - Mapa de Zoneamento do ZEE

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

De acordo com o Art. 11 da Lei 6.269/2019, A ZEEDPSE se caracteriza por assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, conservação do Cerrado remanescente e manutenção do ciclo hidrológico. Na mesma Lei, em seu Art. 12, classificou a SZSE 6 como destinada à proteção da integridade da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, corredores ecológicos e conectores ambientais, por meio do controle da impermeabilização do solo, assegurando, prioritariamente, as atividades N1 e N2 e usos compatíveis com os riscos ecológicos altos e colocalizados.

A proposta de novo parcelamento deve seguir as diretrizes específicas para a Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos - ZEEDPSE e Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 6 - SZSE 6 onde está inserido, conforme os art. 15 e 21 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019.

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.

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, N2 e N3 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;

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;

Para a gleba objeto do parcelamento em questão, o Zoneamento Ecológico Econômico indicou os seguintes Riscos Ecológicos:

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

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

a. Risco Ecológico Co-localizados: **2 Alto ou Muito Alto:**

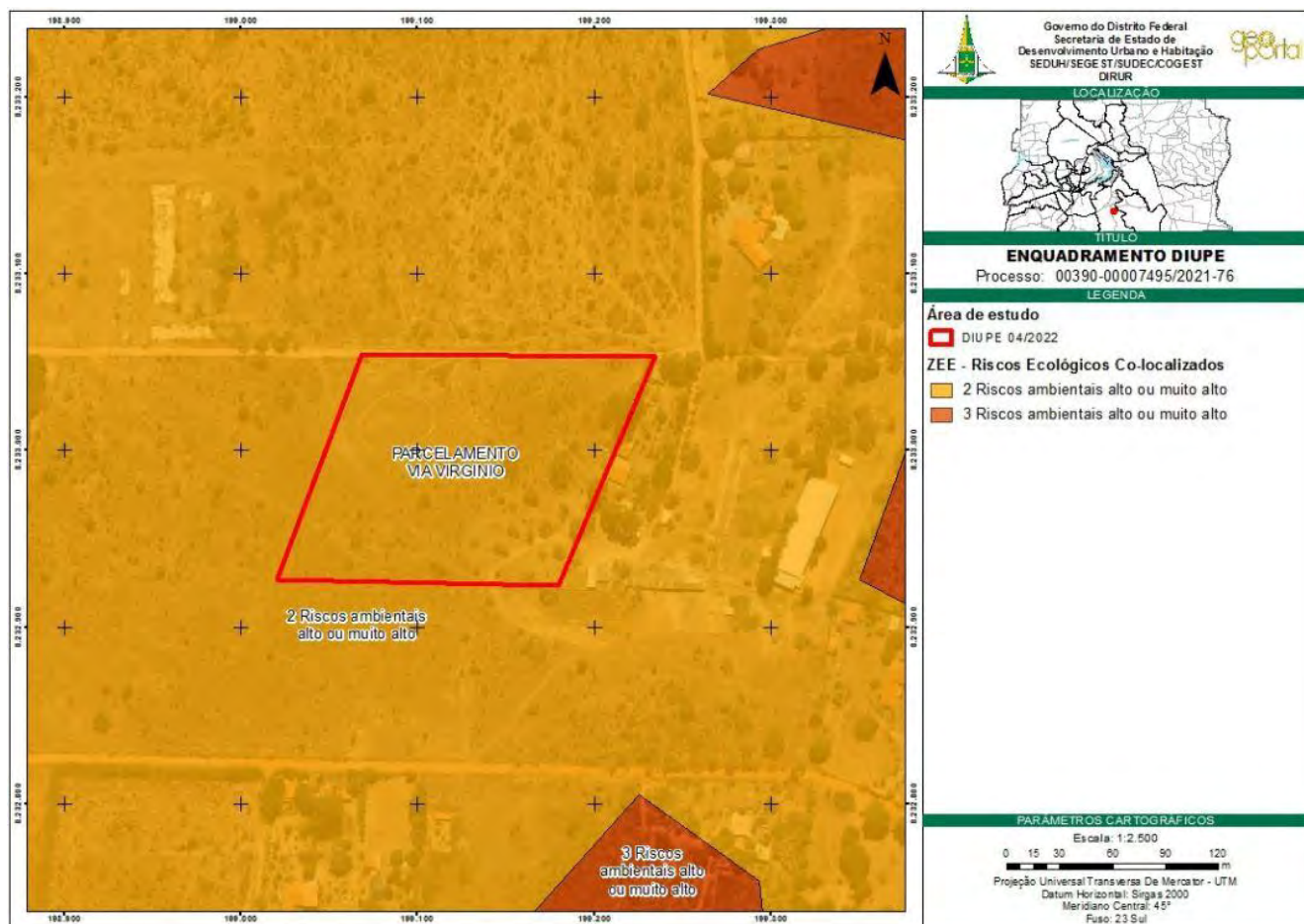


Figura 9: ZEE - Risco Ecológico Co-localizados
Fonte: DIUPE 04/2022, adaptado por TT Engenharia

Com base na DIUPE 04/2022, para ocupação na área de Risco Ecológico Co-localizados, recomenda-se:

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

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

2.6.2.3. 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 da mesma, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais;

b. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero - Alto:

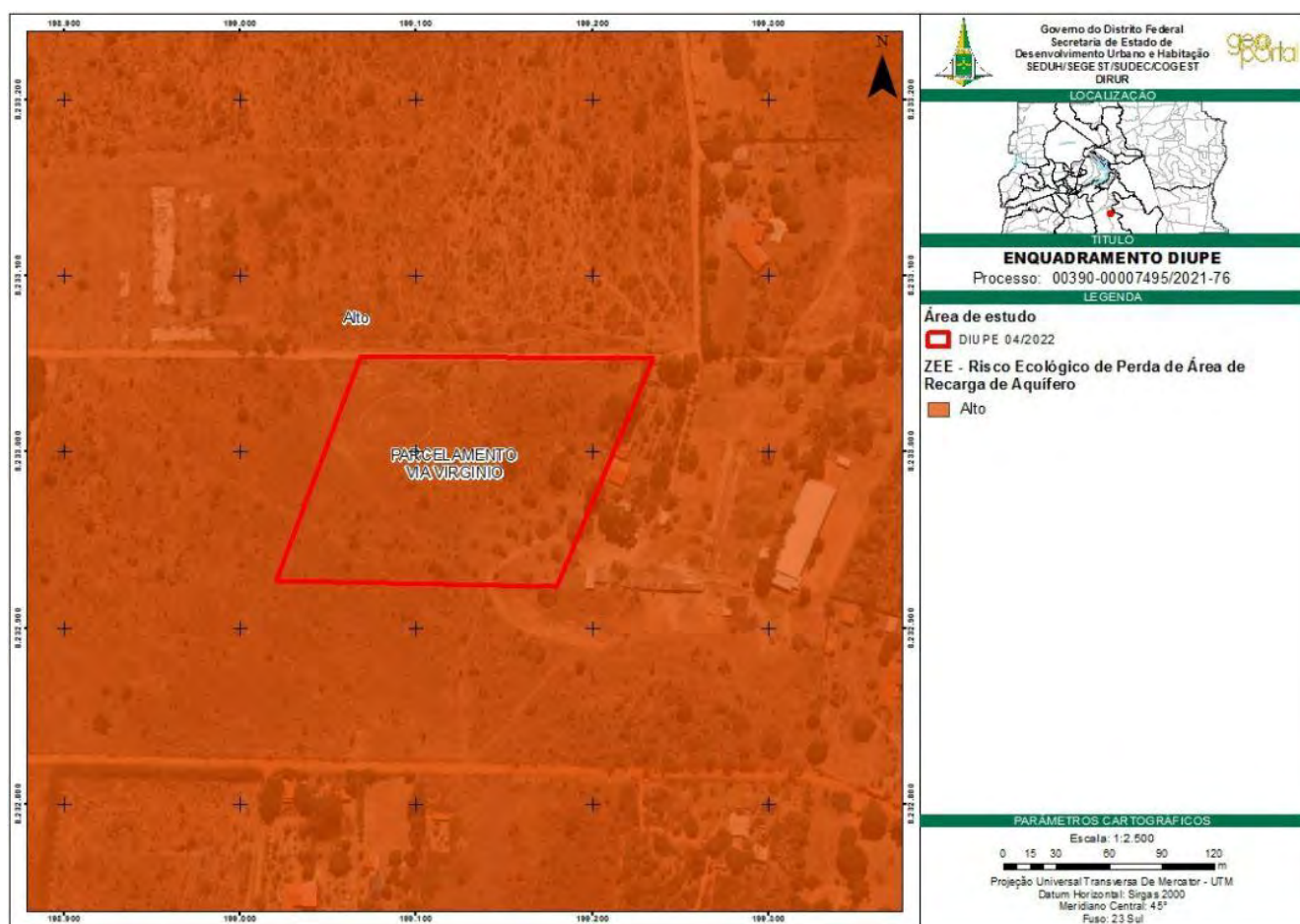


Figura 10: ZEE - Risco de Perda de Recarga dos Aquíferos
Fonte: DIUPE 04/2022, adaptado por TT Engenharia

Com base na DIUPE 04/2022, para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Alto** recomenda-se:

2.6.3.1. A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial, tais como técnicas compensatórias de controle na fonte que incrementem a infiltração deste de que observado também a finalidade de qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, devendo ser observados os critérios dispostos no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito;**

Para favorecer a infiltração das águas pluviais o projeto prevê a instalação de trincheiras de infiltração nas áreas livres de uso público.

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

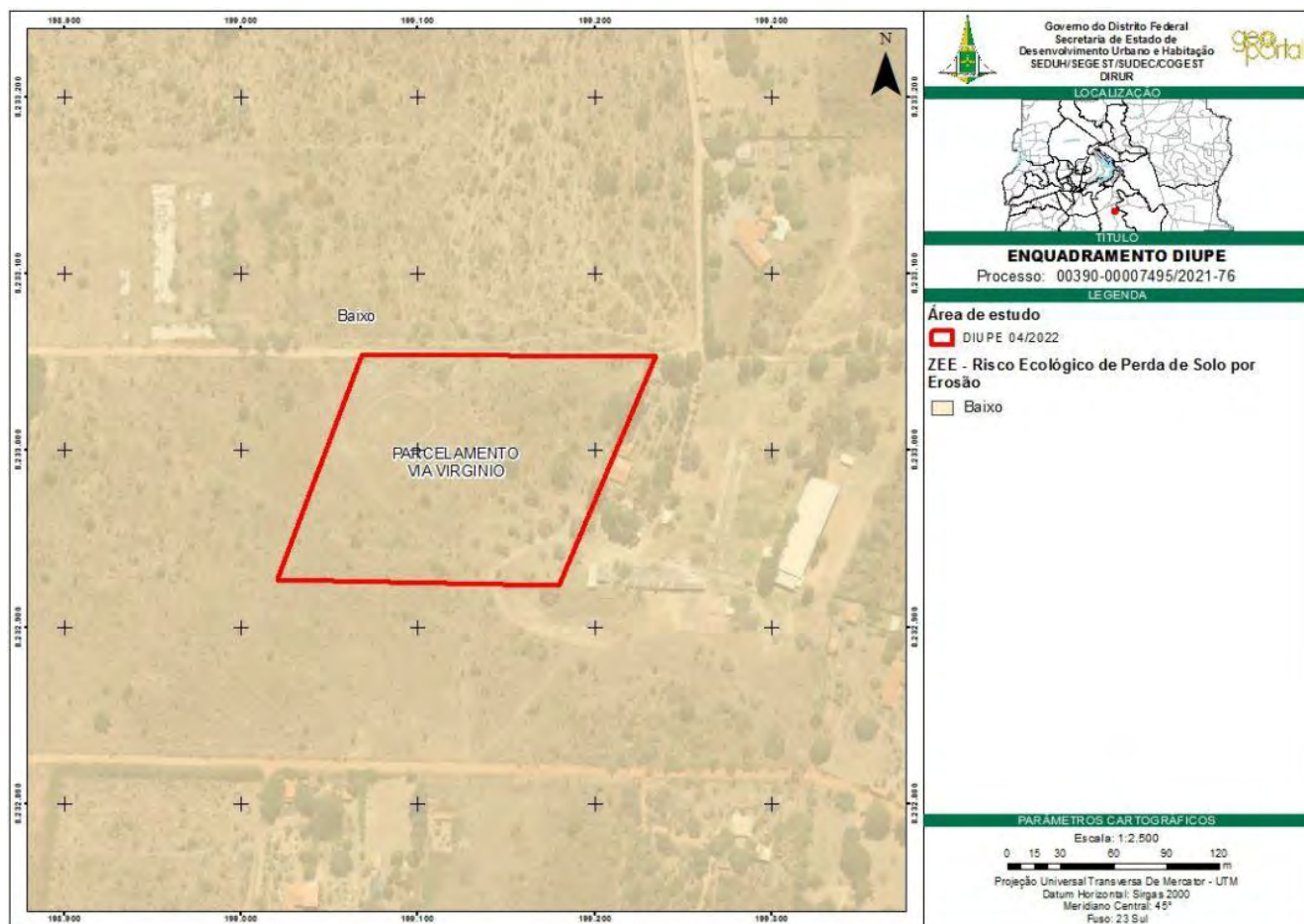


Figura 11: ZEE - Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão
Fonte: DIUPE 04/2022, adaptado por TT Engenharia

Com base na DIUPE 04/2022, para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão - Baixo** recomenda-se:

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

2.6.4.2. Adotar um desenho urbano sustentável e soluções de engenharia adequadas que sejam compatíveis as atividades que serão exercidas, visando a mitigação de processos erosivos existentes e a contenção de deflagração de novos de processos hidro-erosivos;

d. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo - Alto:

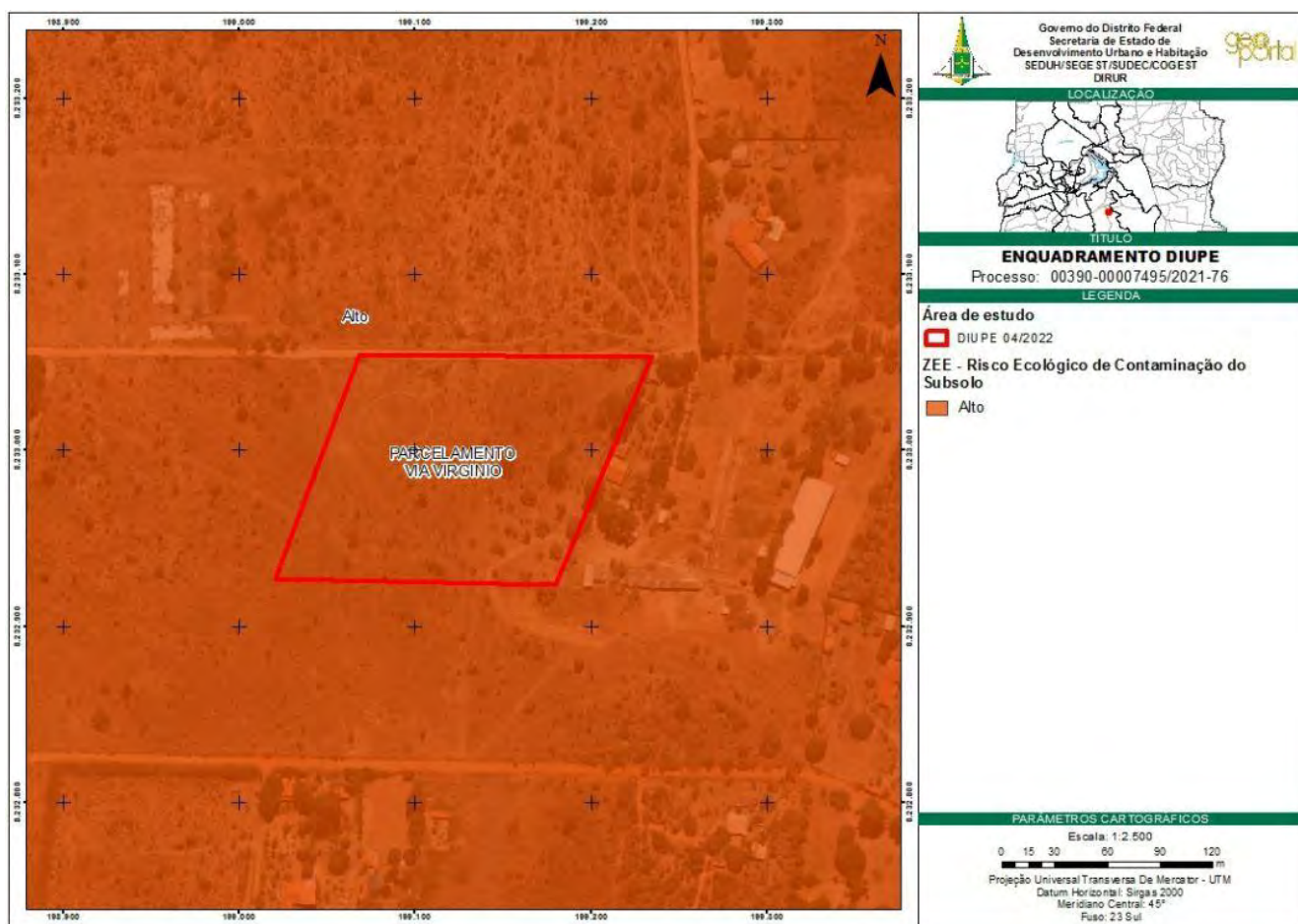


Figura 12: ZEE - Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo
Fonte: DIUPE 04/2022, adaptado por TT Engenharia

Com base na DIUPE 04/2022, para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo - Alto** recomenda-se:

- 2.6.5.1.** Não implementar atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujo solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração. Caso, sejam implementadas, deve ser observado o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo a ser atendido os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;
 - 2.6.5.2.** O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies;
- (...)

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

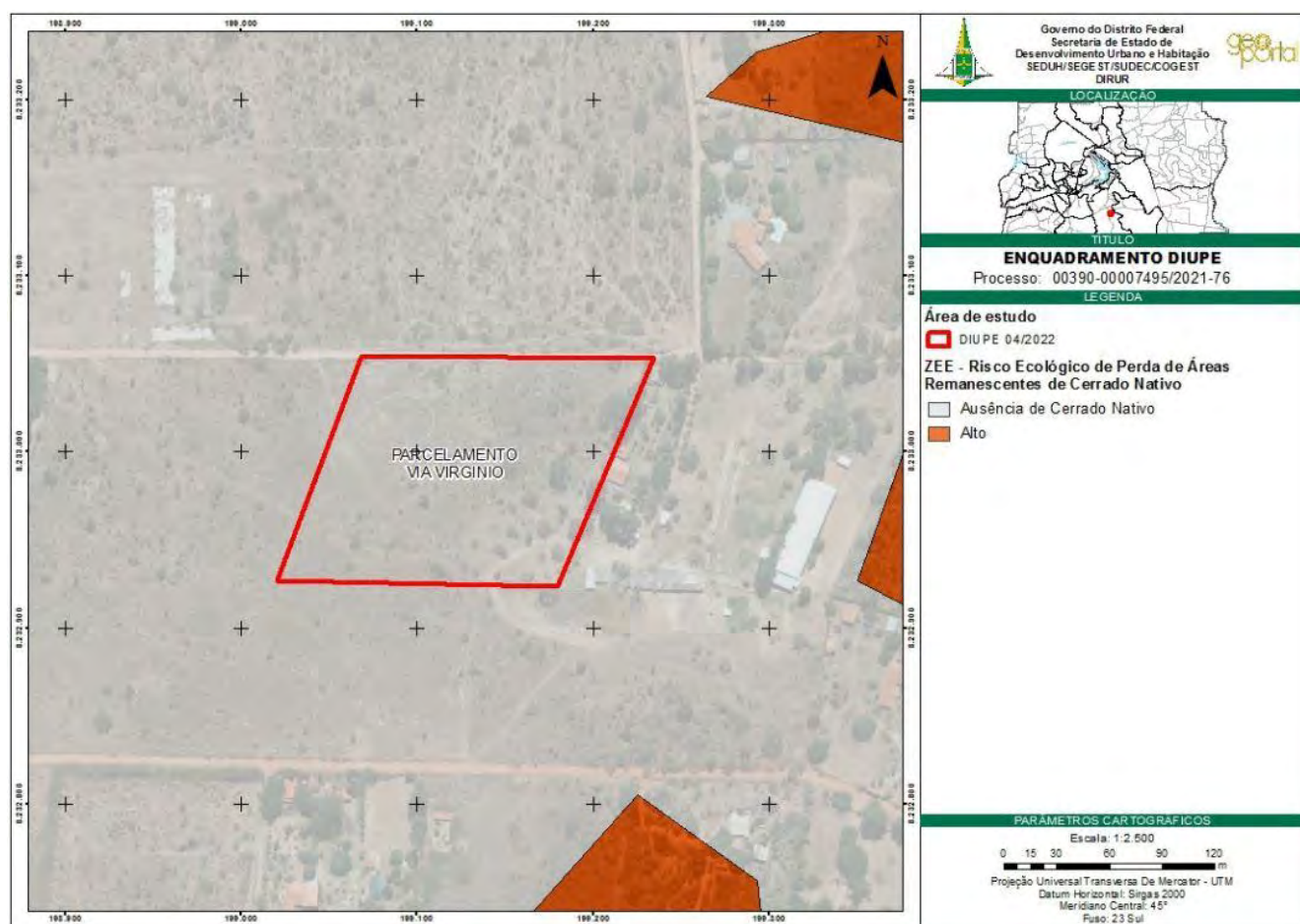


Figura 13: ZEE - Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo

Fonte: DIUPE 04/2022, adaptado por TT Engenharia

8.3. Declividade

A gleba apresenta uma declividade entre 0% e 10%. Portanto, com base nas informações apresentadas quanto a declividade, a gleba analisada não possui restrições ambientais e urbanísticas.

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.

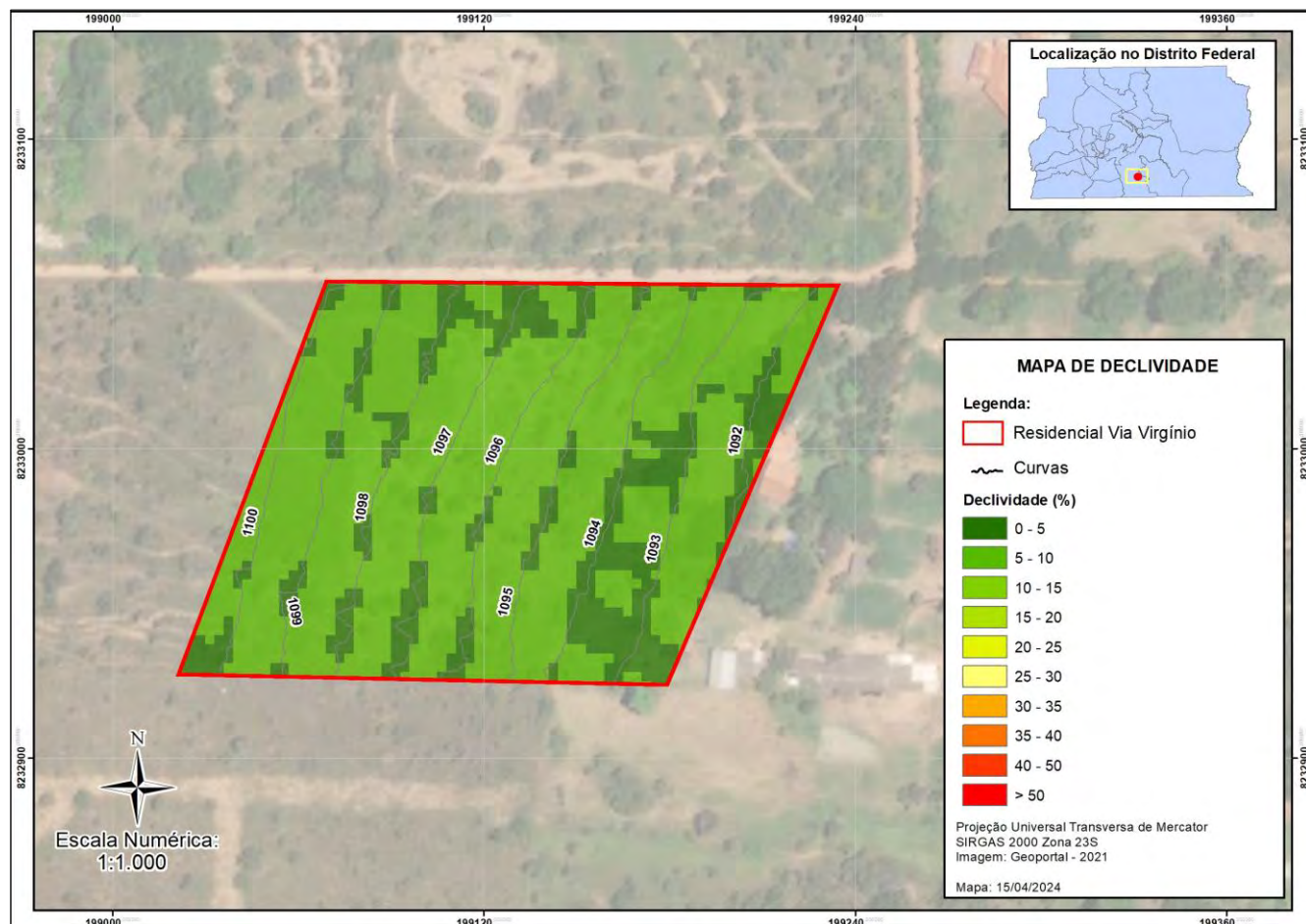


Figura 14: Mapa de Declividade
Fonte: TT Engenharia

8.4. Licenciamento Ambiental

Foi aberto o processo de Licença Prévia (LP) através do SEI nº 00391-00017037/2021-17, encontrando-se ainda em fase de aprovação dos devidos documentos.

9 CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

9.1. Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT 2009

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT/2009, é responsável por instituir o Zoneamento vigente para o Distrito Federal. Conforme esta legislação, o parcelamento, objeto do presente projeto, localiza-se na **Zona Urbana de Expansão e Qualificação - ZUEQ**.

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

(...)

Art. 74. 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, é acrescido que:

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

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

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

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

IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;

[...]

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



Figura 15: Zoneamento do Parcelamento Definido pelo PDOT 2009

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

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;

9.1.1.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.

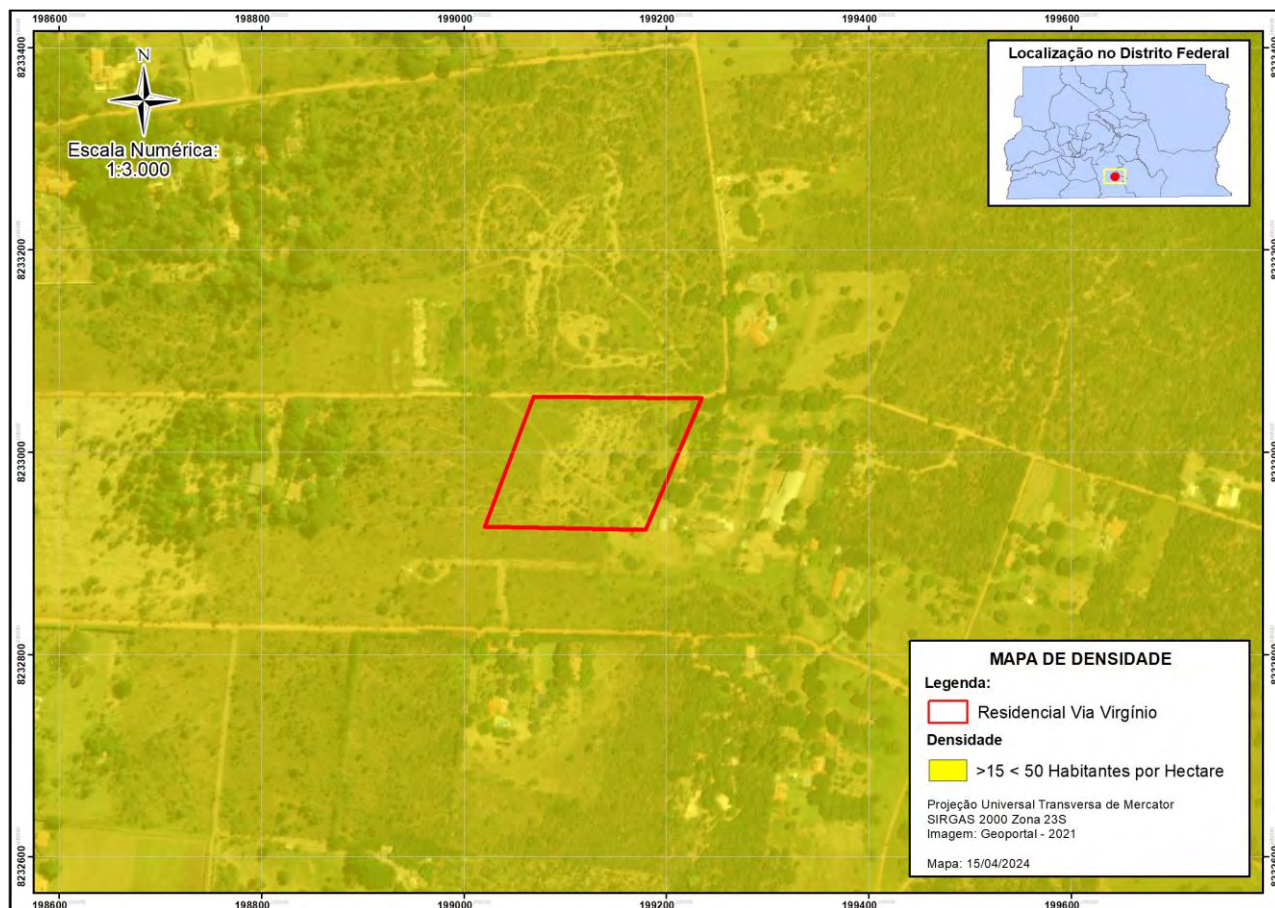
Estão definidas no Art. 39 do PDOT/2009 os seguintes valores de referência:

- 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 com valores entre 15 e 50 habitantes por hectare.



9.2. Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018

As Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste (DF-140) - DIUR 07/2018 englobam a poligonal da gleba, que está inserida na Zona B conforme a figura abaixo:

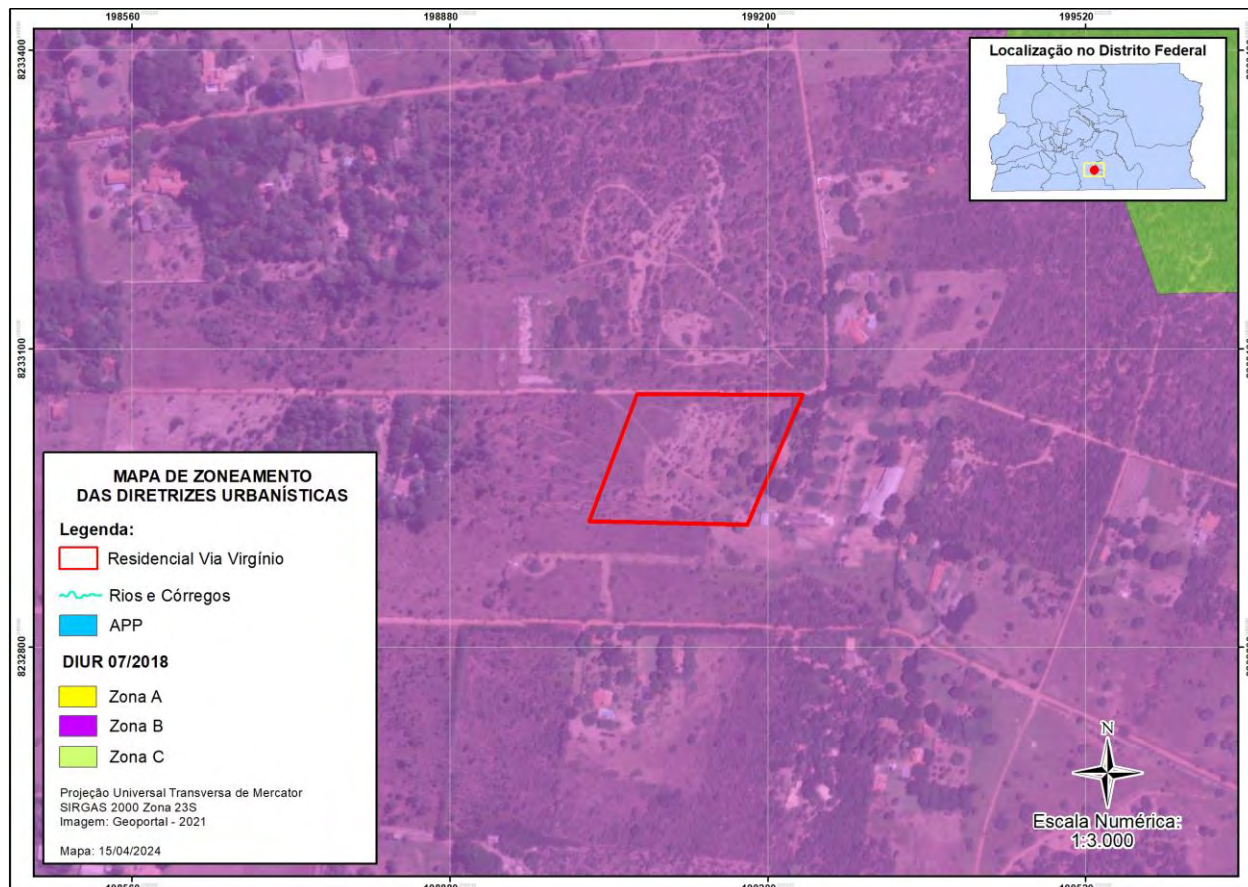


Figura 17: Zoneamento DIUR 07/2018

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

A **Zona B** corresponde às maiores extensões de área na região, onde ocorre baixa ou média sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo. Na Zona estão previstos uso residencial (unifamiliar e multifamiliar), institucional, bem como de comércio, serviços e industrial conforme Figura 18:

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; comércio de bens; prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial; Misto; EPC, EPU, ELUP.	- Permitir o comércio local compatível com a escala residencial; - Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; - Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; - Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e - Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². 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.

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

Figura 18 - Tabela de Usos: Zona B

Fonte: Diretriz Urbanística da Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018

A **DIUR 07/2018** 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 novos parcelamentos conforme especificados na figura a seguir. Segue da **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 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				
	Indústria	1	2	--	30,5

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 10.000m², o coeficiente de aproveitamento básico será de 0,7;
- no caso de condomínio urbanístico em tipologia de casas, constituído nos termos da lei n° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1 se aplica 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 19 - Coeficiente de Aproveitamento
Fonte: Diretriz Urbanística da Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018

9.2.1. 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 Plano Diretor de Transporte Urbano e Mobilidade do Distrito Federal – **PDTU/DF**. 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.

O sistema reconhece o papel estruturante da DF-140 na organização da ocupação e propõe alternativas à via para não a sobrecarregar e garantir mobilidade satisfatória à população, da mesma forma traça novas vias transversais de atividades com intuito de propiciar integração e coesão do tecido urbano interno à região.

A poligonal da área de parcelamento possui como apoio para acesso a Via de Circulação Nível 2 que se encontra próximo a gleba, segundo DIUR 07/2018 e possui acesso direto através das Vias de Circulação de Vizinhança 1 propostas pelo sistema viário complementar da DIUPE 04/2022 e demais DIUPes adjacentes.

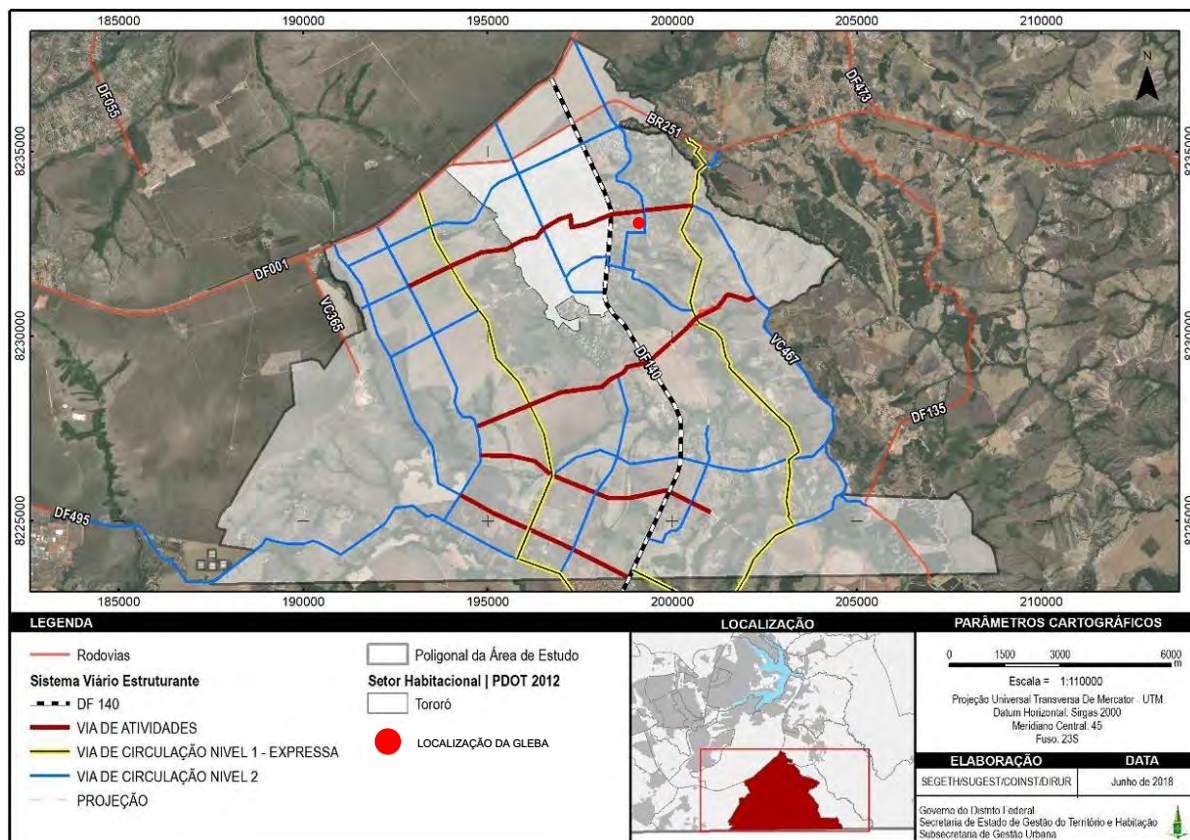


Figura 20 - Sistema Viário Estruturante
Fonte: Diretriz Urbanística da Região Sul/Sudeste - DIUR 07/2018, adaptado por TT Engenharia

9.2.2. 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. Para os novos parcelamentos urbanos, inseridos ou não em Setor Habitacional, o PDOT estabelece que deverá ser atendido **o percentual mínimo de 15% (quinze por cento)** da área parcelável da gleba.

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

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

Consideram-se Equipamentos Comunitários os equipamentos públicos de lazer, cultura, educação, saúde, segurança e similares. Consideram-se Equipamentos Urbanos (também conhecidos como serviços públicos) os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

A DIUR 07/2018 estabelece que deverá ser reservado um **mínimo de 3,5%** de área para Equipamento Público Comunitário, sendo situado **em local de franco acesso**, articulado aos eixos mais integrados do sistema viário e sem poder estar localizado no interior do Condomínio Urbanístico.

O cálculo do percentual mínimo destinado ao público deve ser previsto dentro da área passível de parcelamento da gleba: área total da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente - APP e as faixas de domínio de rodovias, redes de infraestrutura, dentre outras restrições.

9.2.3. 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 (ha), na Zona Urbana de Uso Controlado II e na Zona Urbana de Expansão e Qualificação.

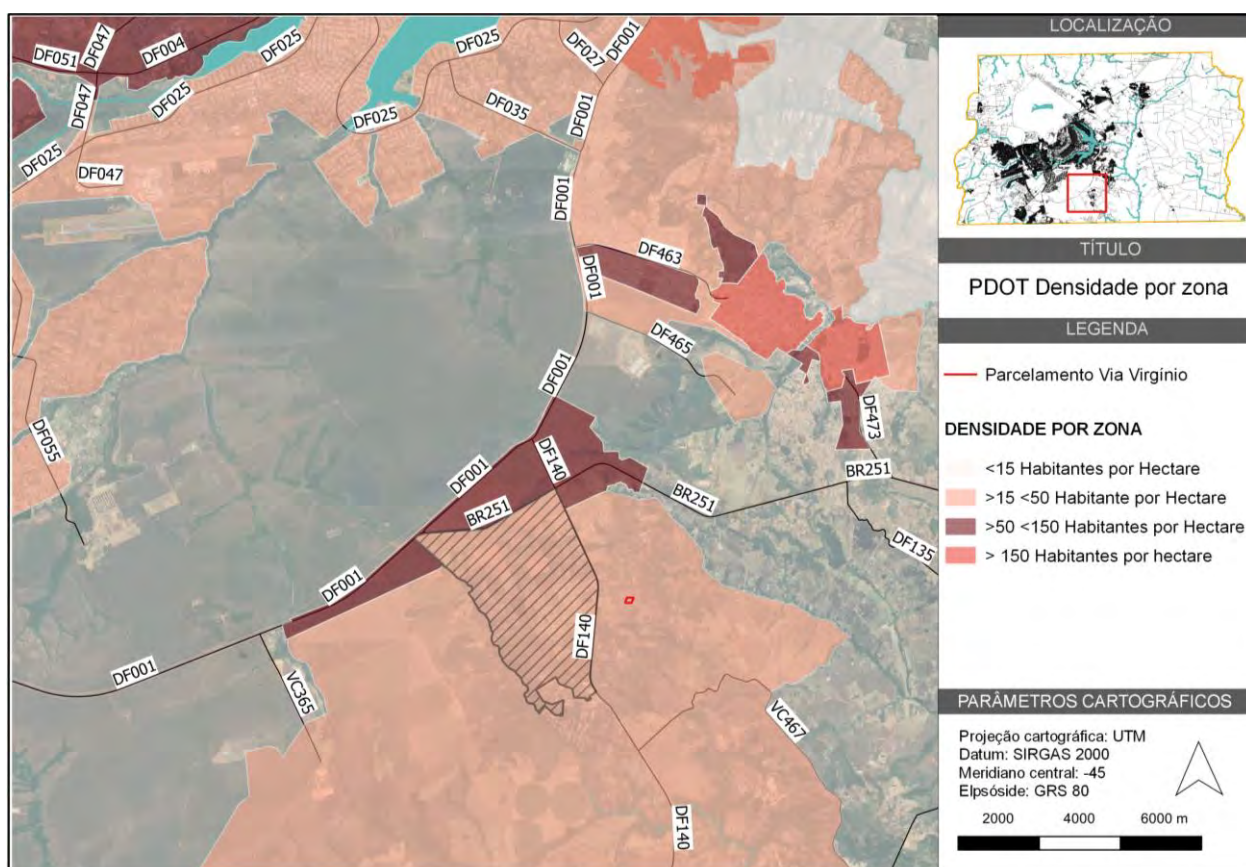


Figura 21 - Densidade Demográfica

Fonte: Diretriz Urbanística da Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018, adaptado por TT Engenharia

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 04/2022

A **DIUPE 04/2022** é emitida para complementar a DIUR 07/2018 com Diretrizes Urbanísticas Específicas para o sistema viário, densidade populacional e áreas públicas incidentes na gleba a ser parcelada.

9.3.1. Diretrizes de Sistema Viário e de Circulação

A poligonal da área de parcelamento pode ser acessada pela **Via de Circulação de Vizinhança** localizada a norte, propostas pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPes adjacentes.

Segundo a **DIUPE 04/2022**, no tópico 3 - Diretrizes de Sistema Viário e Circulação:

(...)

3.1.1.1. A Via de Circulação de Vizinhança constitui o sistema viário complementar, visam distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna aos usos comercial e de serviços, e sua configuração garante prioridade aos pedestres e ciclistas;

(...)

3.3. 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;

(...)

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;

(...)

3.7. O projeto do parcelamento deve prever o espaço necessário para a implantação de caixas da via com todos os seus componentes;

(...)

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, disponível para download no site desta secretaria;

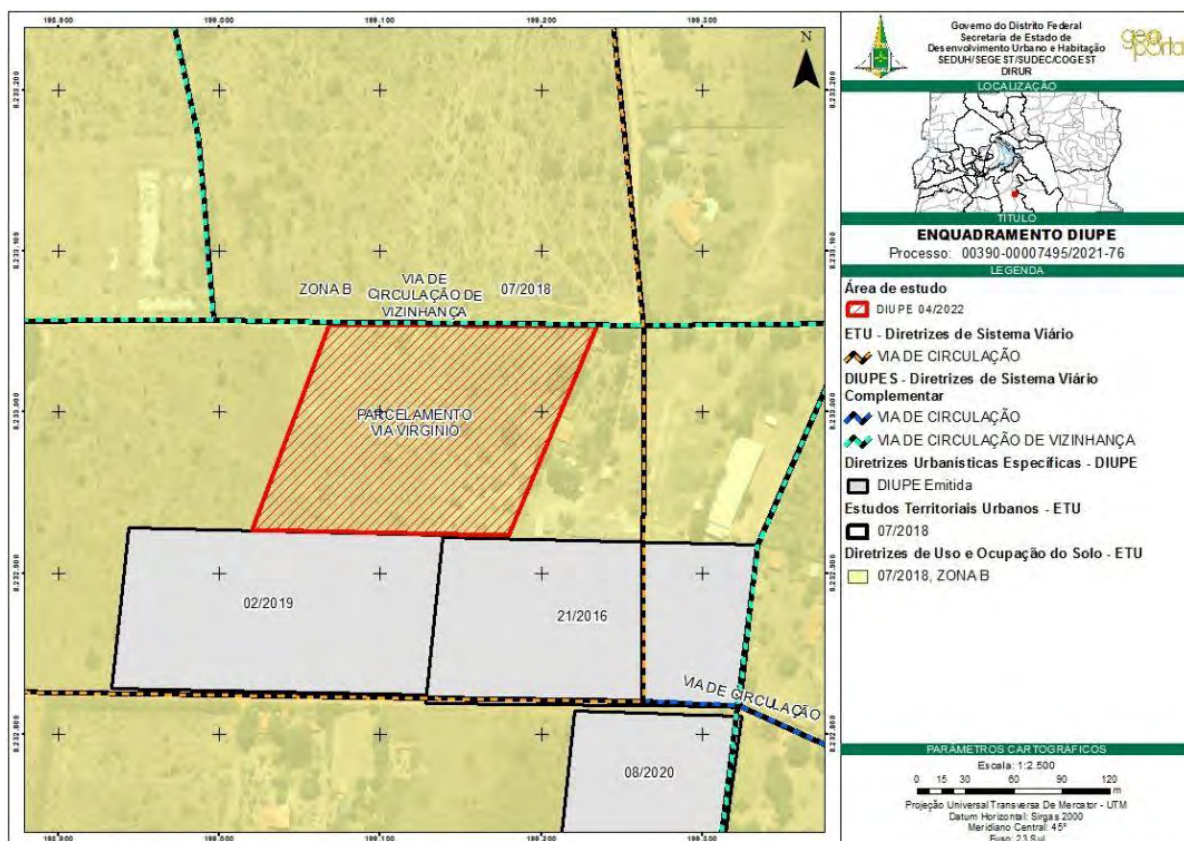


Figura 22: Diretrizes de Sistema viário e Circulação

Fonte: DIUPE 04/2022

9.3.2. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

A **DIUPE 04/2022** estabelece que o parcelamento Via Virgínio está localizado na Zona B da DIUR 07/2018 e deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo de acordo com ela.

A **Zona B** conforme estabelecido na **LUOS** e **DIUR07/2018** permitem os seguintes usos: **RO 1, RO 2, CSII 1, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, Inst e InstEP**;

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	9,50	30
	CSII 1	1	2	15,50	20
	CSIIR 1				
	CSIIR 1 NO	1	1,5	19,00	20
	Inst	1	2	25,00	30
	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% para lotes com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
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 correspondem à maior Faixa de Área (m²) referente à cada UOS da LUOS, podendo ser redefinidos para valores inferiores em decorrência da variação da Faixa de Área (m²), desde que observados os parâmetros constantes na LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019).

Figura 23 - Uso e Ocupação do Solo
Fonte: DIUPE 04/2022

Segundo o item 4.11 da **DIUPE 04/2022**:

(...)

4.11. o projeto urbanístico deve considerar as orientações constantes no **Estudo Técnico nº 03/2017 - COINST/SUGEST/SEGETH**, disponível para download no site desta Secretaria.

9.3.3.Diretrizes de Densidade Populacional

A **DIUPE 04/2022** 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 24**.

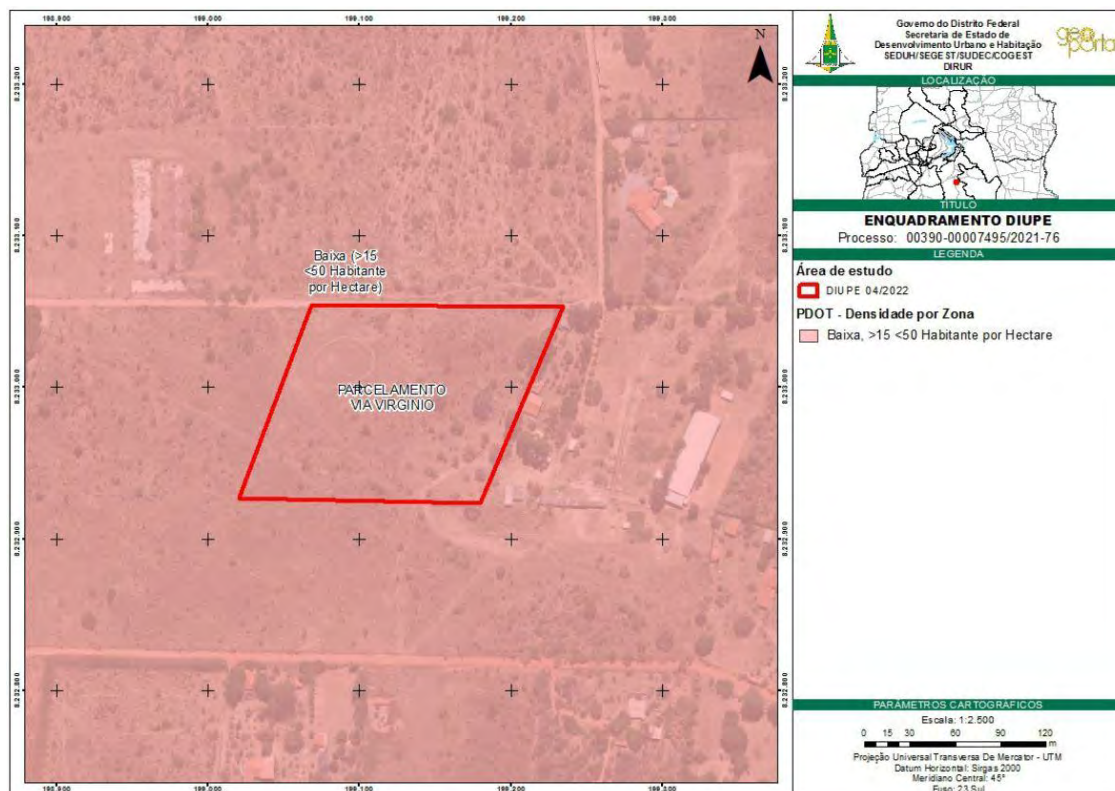


Figura 24 – Diretrizes de Densidade Populacional
Fonte: DIUPE 04/2022

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	2,115	15 a 50	31	105
Total:			31	105

Tabela 3: Densidade Populacional
Fonte: DIUPE 04/2022

9.3.4. Diretrizes de Áreas Públicas

Conforme o art.43 da Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009, é necessário reservar 15% da área parcelável para áreas públicas. Sendo assim, o item 6.2 da DIUPE 04/2022 estabelece os seguintes percentuais a serem observados:

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

Tabela 4: Percentual mínimo exigido para cada tipologia de área públicas
Fonte: DIUPE 04/2022

Ainda sobre o item 6 da **DIUPE 04/2022**, os **ELUP** devem:

6.3 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;

6.4 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;

(..)

6.6 Os ELUP devem estar localizados 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. 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

6.8 Não são considerados ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever um círculo com raio mínimo de 10,00 metros;

6.9 Não serão considerados 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;

*6.10 O projeto de urbanismo deve evitar fundos de lotes voltadas para os ELUP, sendo obrigatórios nos tratamentos de divisas de lotes voltadas aos ELUP o uso de fachadas ativas e permeabilidade mínima de 50%, conforme art. 34, § 2º da LUOS, **Lei Complementar Nº 948, de 16 de janeiro de 2019;***

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

10 DESCRIÇÃO DO PROJETO

10.1. Informações Gerais do parcelamento

A proposta para o parcelamento configura em uma área residencial multifamiliar na tipologia de casas - CSIIIR 1 NO (condomínio de lotes).

Também são destinadas áreas para a implantação de Espaço Livre de Uso Público – ELUP e Equipamento Público Urbano – EPU. As áreas públicas visam garantir locais apropriados para o desenvolvimento dos serviços necessários aos moradores da região. O objetivo é criar um bairro mais completo onde as pessoas possam morar e ter acesso à espaços de lazer.

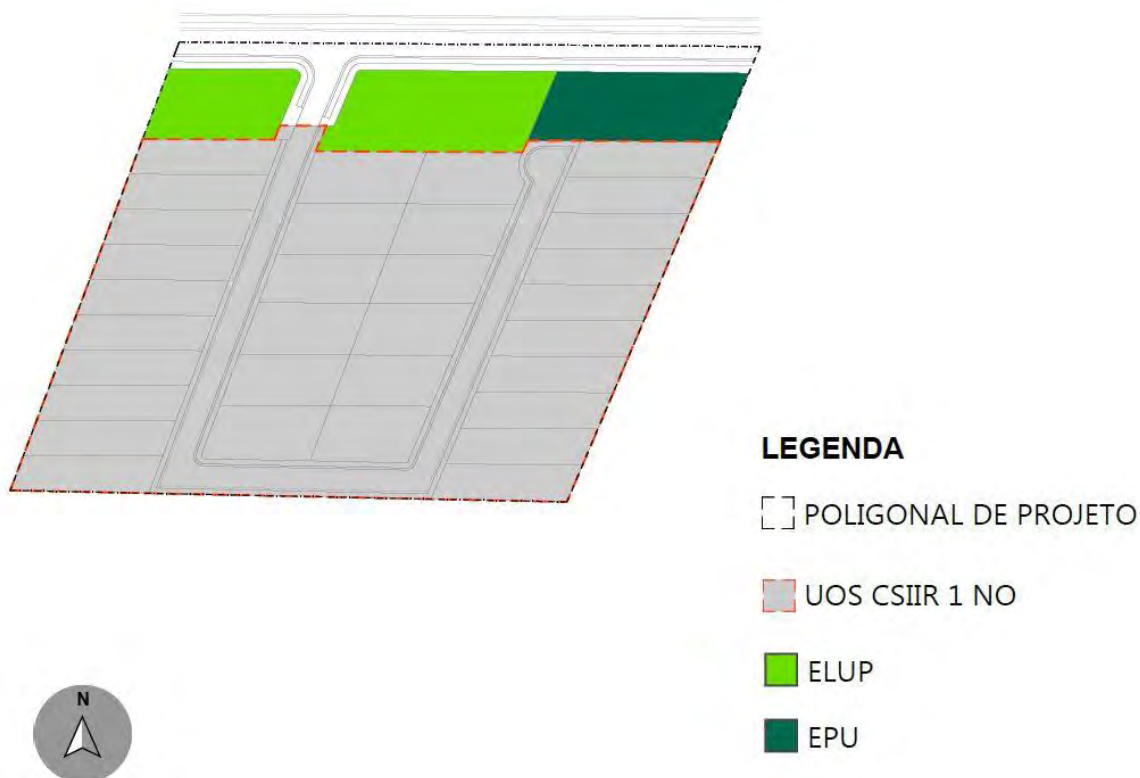


Figura 25: Plano de Uso e Ocupação
Fonte: TT Engenharia

10.2. Usos e Ocupação propostos para o projeto

O empreendimento conta com a seguinte distribuição de usos:

UOS CSIIR 1 NO

O projeto apresenta **01 lote** destinado ao **UOS CSIIR 1 NO** (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório), onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comerciais, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologias de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. A **subcategoria 1** do **UOS CSIIR NO** 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 **16.433,59m²** e composto por **32 unidades autônomas** e áreas de uso comum, com áreas entre **401,15m² a 483,55m²** por lote.

ELUP e EPU

Também são destinadas áreas para a implantação de Espaço Livre de Uso Público – ELUP e Equipamento Público Urbano – EPU. Ambas as áreas se encontram paralelas a via de circulação de vizinhança, sendo duas áreas para ELUP, com área total de **2.103,92 m²** e uma área com **1.084,10 m²** para EPU.

10.3. Endereçamento

Em relação ao endereçamento, é proposto a seguinte nomenclatura:

- Para o lote UOS CSIIR 1 NO, lote condominial, propõe-se: **Setor Santa Bárbara, Rua Amaranto, Lote 776, Residencial Via Virgínio;**
- Para o endereçamento interno ao condomínio de lotes, propõe-se: **Setor Santa Bárbara, Rua Amaranto, Lote 776, Residencial Via Virgínio, Conjunto A, Casa 01.**

Para a organização do Endereçamento interno das **unidades autônomas** do condomínio de lotes, foram propostos **02 conjuntos (conjuntos A e B)**, onde a numeração das unidades autônomas será feita a partir das vias que proporcionam o acesso aos lotes, sendo que as unidades autônomas existentes a direita das vias será par e as unidades autônomas existentes a esquerda das vias serão ímpares, conforme a figura 27.

A seguir, mapa de endereçamento geral (**Figura 26**) e interno ao condomínio de lotes (**Figura 27**).

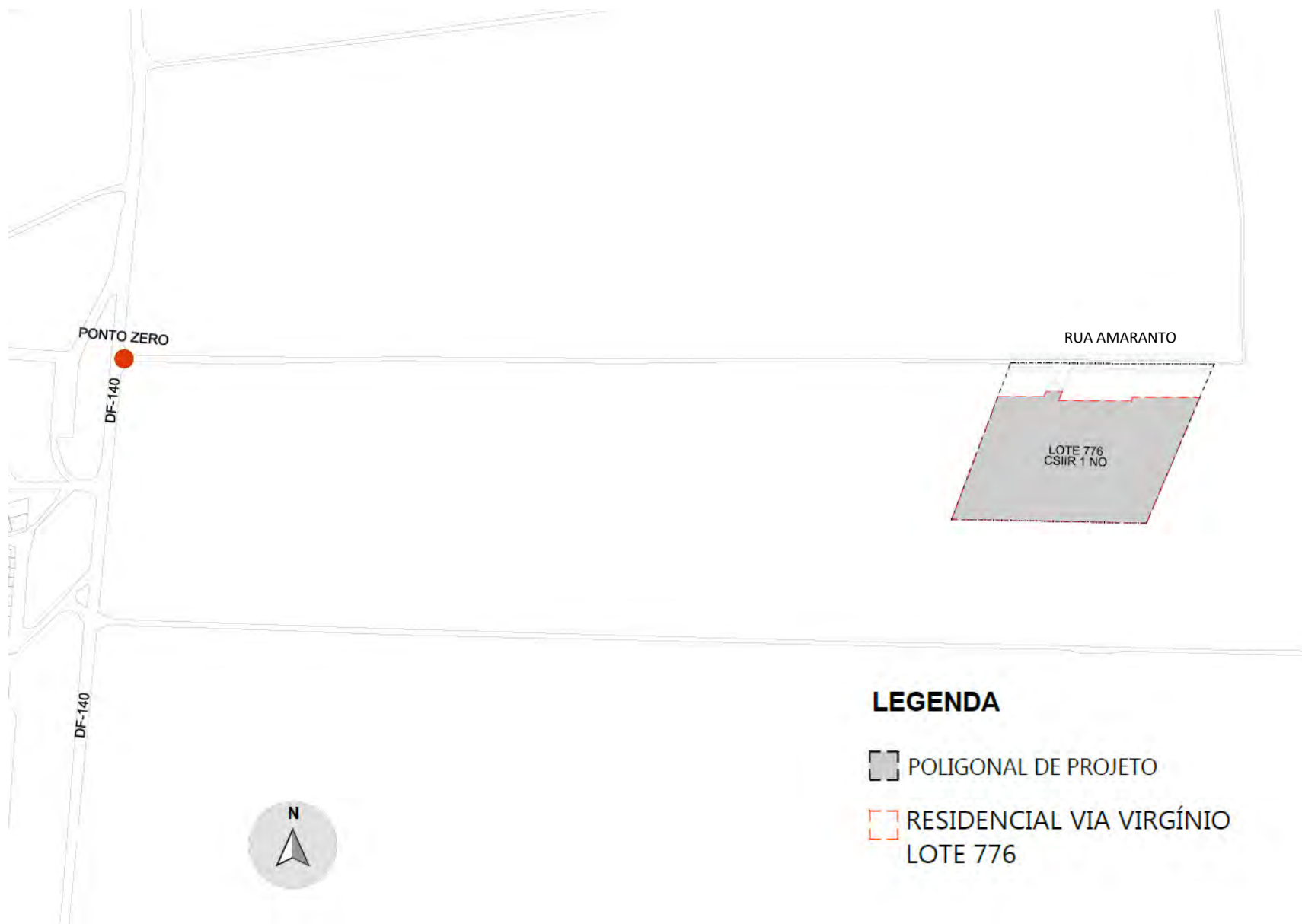
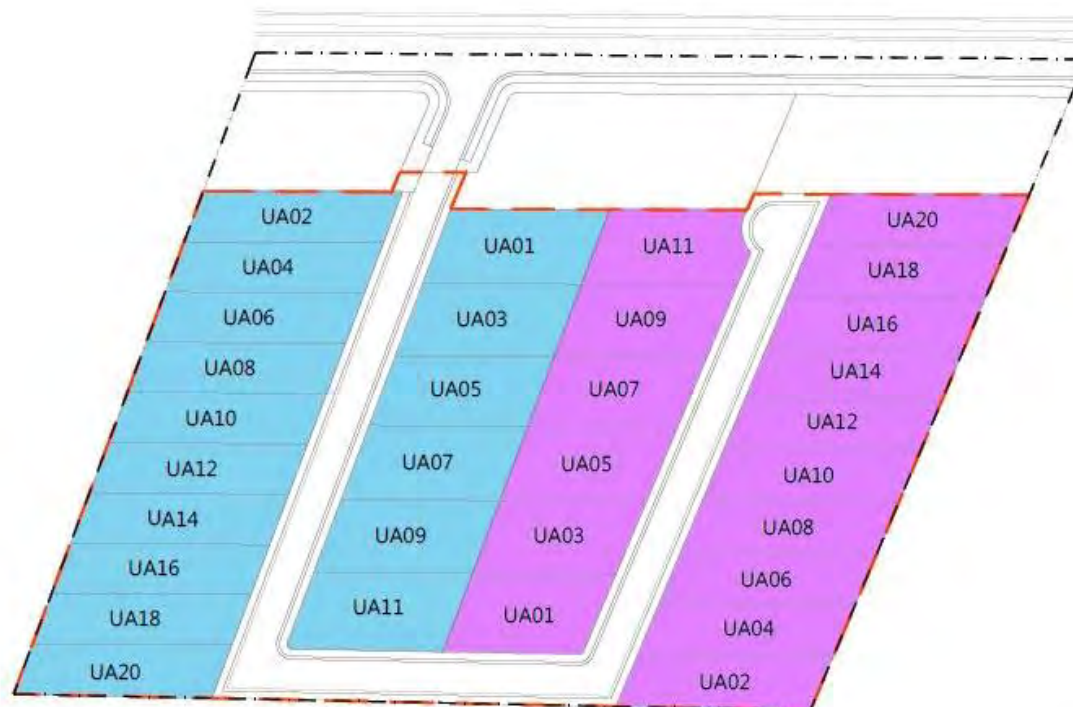


Figura 26: Mapa de Endereçamento Geral
Fonte: TT Engenharia



LEGENDA

CONJUNTO A

CONJUNTO B



Figura 27: Mapa de Endereçamento Condomínio de Lotes
Fonte: TT Engenharia

10.4. Densidade

Conforme estabelecido pela **DIUPE 04/2022**, a gleba está inserida na Zona B, onde a densidade estabelecida para esta zona é de 15 a 50 hab/ha. Foi considerado para o cálculo a média de 3,3 moradores por domicílio, estipulado pelo IBGE (2010).

Portanto, para a gleba, o cálculo de densidade foi feito da seguinte forma:

- 1º Área da gleba (**2,113200 ha**) x Zona de Densidade (**50 hab./ha**) = Total de habitantes permitidos (**105,6 hab.**);
- 2º Total de habitantes permitidos na gleba (**105,6 hab.**) / Coeficiente de habitantes por domicílio IBGE (2010). (**3,3**) = Total de Unidades Habitacionais para a gleba (**32**).

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

- 1º Total de Unidades Habitacionais Alcançadas (**32**) x Coeficiente de habitantes por domicílio IBGE (2010). (**3,3**) = Total de Habitantes Alcançados (**105**);
- 2º Total de Habitantes Alcançados (**105**) / Área da gleba (**2,113200ha**) = densidade alcançada (**49,68 hab/ha**).

Quanto ao cálculo de densidade do condomínio de lotes, o valor foi obtido da seguinte forma:

- 1º Total de Habitantes Alcançados (**105**) / Área do Condomínio de lotes (1,643359 = densidade alcançada (**63,89**);

QUADRO DE DENSIDADE POPULACIONAL					
Usos	Nº de Unidades Habitacionais	Total de Habitantes por Unidade	População Total	Área da poligonal (ha)	Densidade (hab/ha)
CSIIR 1 NO	32	3,3	105	1,643359	63,89
TOTAL	32	3,3	105	1,643359	63,89

Tabela 5 - Quadro de Densidade Populacional e Unidades Habitacionais
Fonte: TT Engenharia

Sendo assim, o parcelamento conta com **32 unidades habitacionais** e uma população de **105 habitantes**, respeitando o máximo permitido de acordo com o constante na **DIUPE 04/2022**.

10.5. Concepção do Sistema Viário

Baseado nas diretrizes viárias propostas na **DIUPE 04/2022**, o parcelamento integra-se ao sistema viário da região por meio da **Via de Circulação de Vizinhança 1**.

Visando garantir a continuidade do sistema viário o desenho foi compatibilizado com as glebas vizinha objeto da DIUPE 61/2021, assim como estabelecido no ponto 3.8 da DIUPE 04/2022.

Conforme ilustrado do Mapa de Sistema e Hierarquia Viária (**Figura 28**), a via de acesso ao condomínio de lotes configuram-se como via de circulação de vizinhança 1.

Os perfis viários adotados obedeceram às dimensões estabelecidas pelo **decreto nº38.047**, 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.

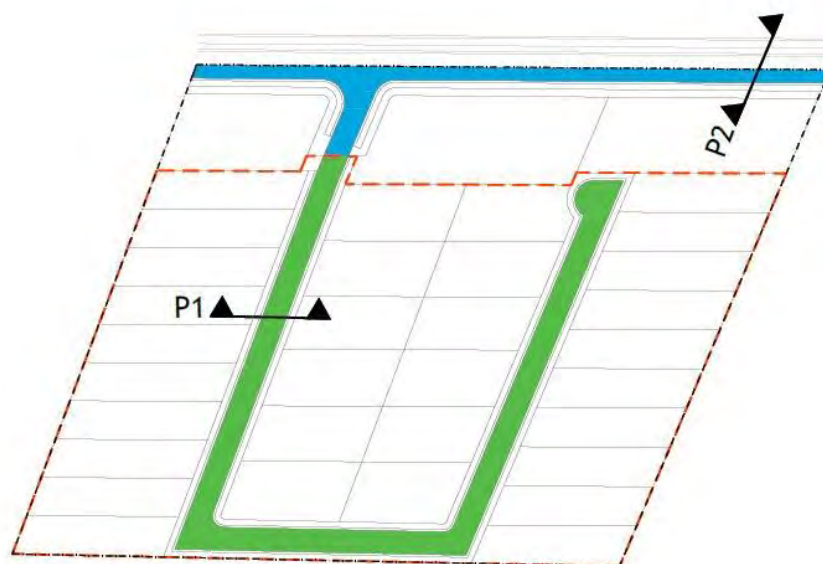
Quanto ao **Sistema Ciclovitário**, o Art. 26 do **decreto 38.047** de 9 de março de 2017, diz que na elaboração de novos projetos urbanísticos é obrigatória a definição de infraestrutura ciclovitária nas vias arteriais, coletoras e locais. Para a Via de Circulação de Vizinhança 1 foi proposto o uso da ciclovía, e para a Via de Circulação de Vizinhança 2 foi proposto o uso da faixa compartilhada.

De acordo com a **Nota Técnica Nº 02/2015 DAURb/SUAT**, a implementação da faixa compartilhada pode ocorrer caso a via seja considerada **Zona 30** pelo órgão de trânsito competente e dentro dos parâmetros especificados nessa mesma norma. Para ser considerada **Zona 30**, deve ser seguido o que diz o Artigo 2º, Inciso II do Decreto nº 39.230 de 10 de julho de 2018:

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. Cabe ressaltar, a utilização de piso permeável intertravado nas vias e no passeio de pedestres, dentro do condomínio de lotes.



LEGENDA

- VIA DE CIRCULAÇÃO DE VIZINHANÇA 1
- VIA DE CIRCULAÇÃO DE VIZINHANÇA 2



Figura 28: Mapa de Sistema Viário
Fonte: TT Engenharia

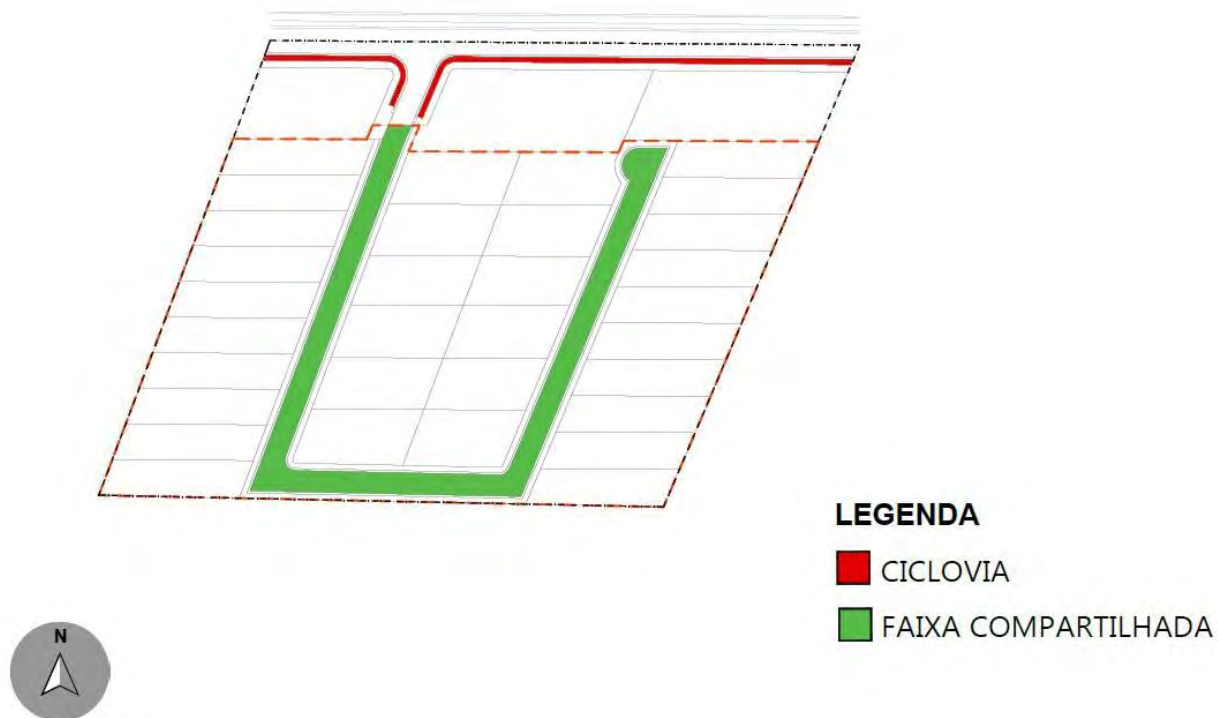


Figura 29: Mapa de Sistema Ciclovitário
Fonte: TT Engenharia

As **Figuras 30 e 31** ilustram como funcionariam essas estratégias adotadas e seus respectivos perfis de via, conforme mencionado abaixo:

1ª – Perfil da Via de Circulação de Vizinhaça 2 (**Figura 30**);

2ª – Perfil da Via de Circulação de Vizinhaça 1 (**Figura 31**);

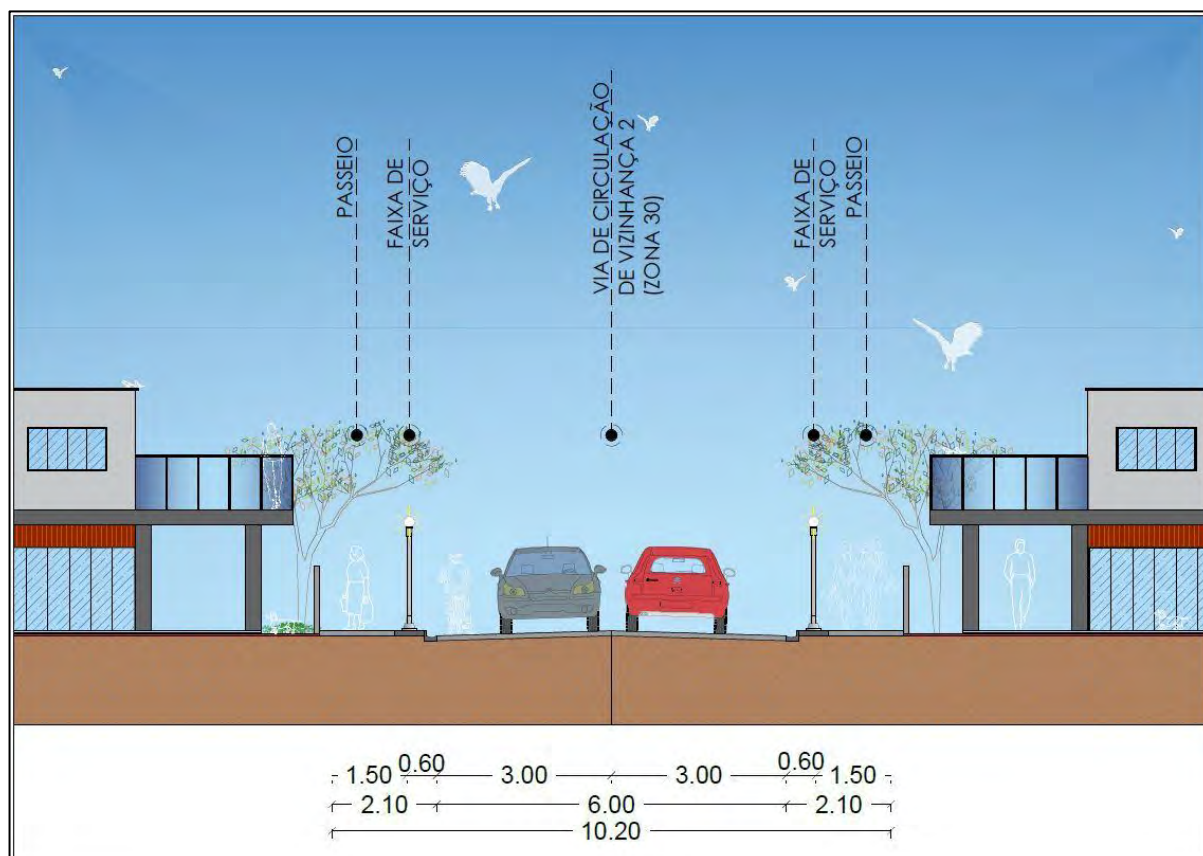


Figura 30: Perfil 1 - Via de Circulação de Vizinhaça 2 - Zona 30
Fonte: TT Engenharia

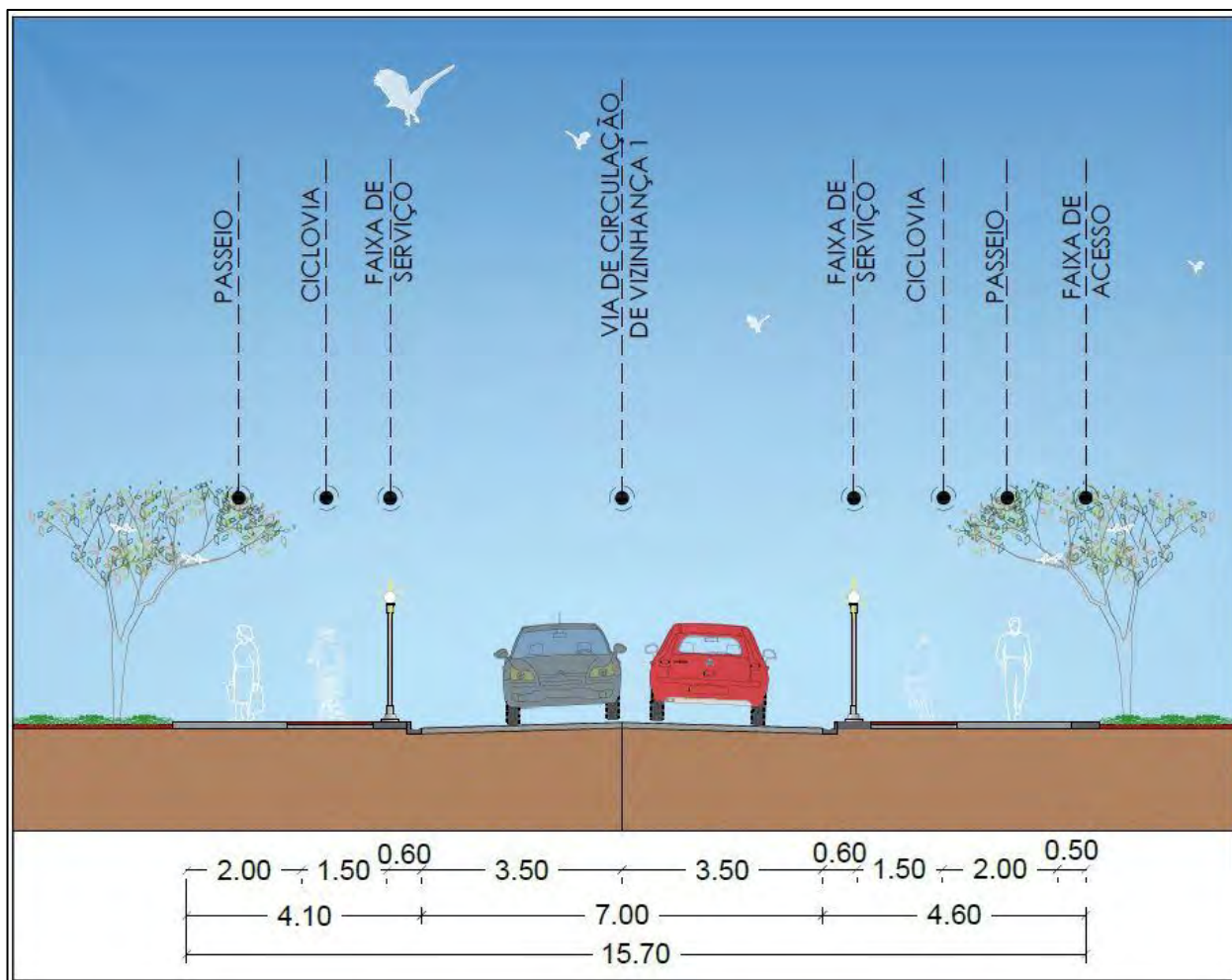


Figura 31 – Perfil 2 - via de circulação de Vizinhança 1
 Fonte: TT Engenharia

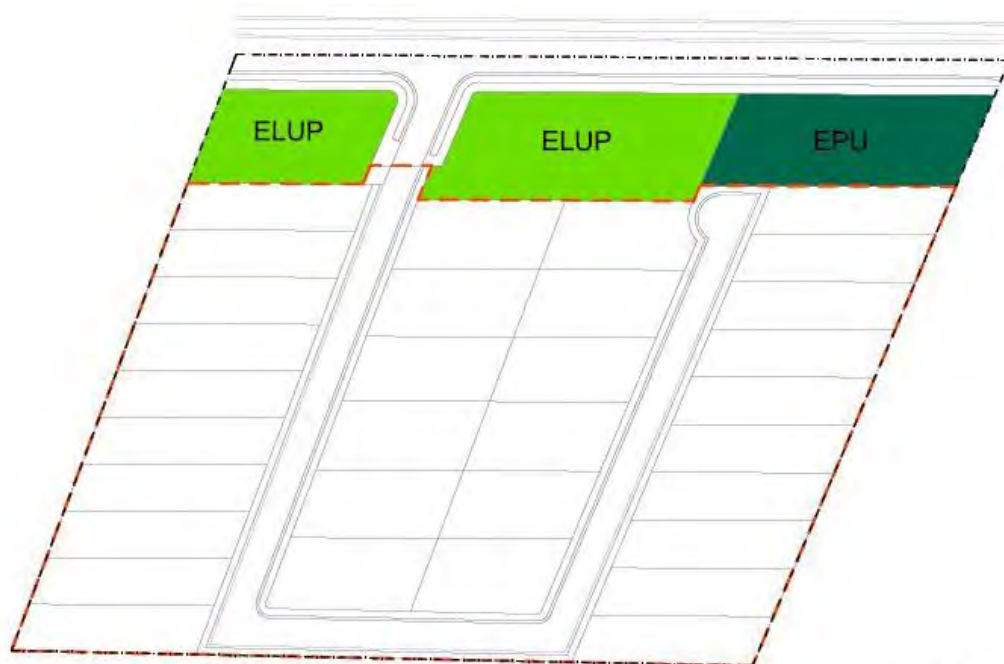
10.6. Áreas Públicas

Conforme o PDOT/2009, pelo menos 15% da área parcelável deve ser destinada a EPC e ELUP, de uso e domínio público. A DIUPE 04/2022 estabelece que para a gleba em questão, será destinado 15% de sua área parcelável à ELUP.

Portanto, uma vez que a DIUPE 04/2022 estabelece que os lotes sejam integrados ao tecido urbano e de franco acesso, o projeto foi concebido de modo que os lotes estejam localizados ao longo da via de circulação de vizinhança 1, de modo a permitir o acesso dessas áreas à população.

Além disso, foi solicitado pela NOVACAP, em consulta específica, a localização do dispositivo de controle de vazão. Este foi posicionado no ponto mais baixo da gleba, em área destinada ao Equipamento Público Urbano.

Os usos foram classificados de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, Lei Complementar nº948, de 16 de janeiro de 2019, conforme a figura a seguir:



LEGENDA

 ELUP

 EPU



Figura 32 – Espaços Públicos
Fonte: TT Engenharia

Este projeto de parcelamento destina **15,08% (3.188,02m²)** da sua área parcelável para Áreas Públicas, sendo **9,95% (2.103,92m²)** para Espaço Livre de Uso Público – ELUP e **5,13% (1.084,10m²)** para Equipamento Público Urbano (EPU), com objetivo de atender às exigências legais da **Lei Complementar nº803, de 25 de Abril de 2009 – PDOT/2009**, e qualificar positivamente o espaço urbano proposto.

11 QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (un.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento	21.132,00		100%
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIIR 1 NO (condomínio de lotes)	1	16.433,59	77,76%
Subtotal	1	16.433,59	77,76%
2. Áreas Públicas*			
a. Espaço Livre de Uso Público - ELUP		2.103,92	9,95%
b. Equipamento Público Urbano - EPU		1.084,10	5,13%
c. Sistema de Circulação		1.510,39	7,14%
ELUP + EPU¹ = 2a + 2b		3.188,02	15,08%
ELUP + EPU + circulação² = 2a + 2b + 2c		4.698,41	22,23%

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

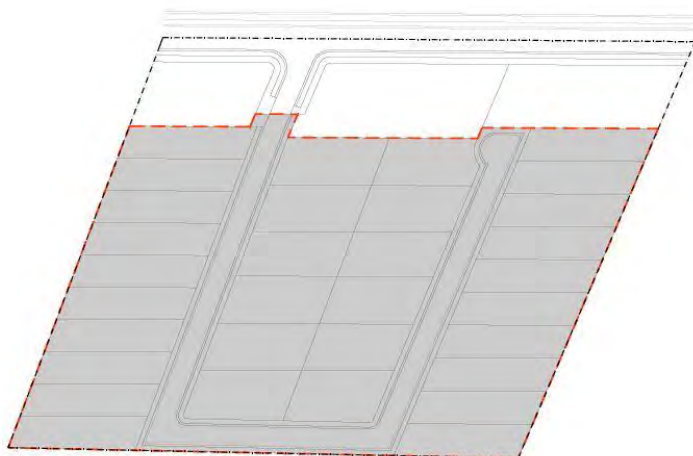
2 Em atendimento ao disposto no Art. 9º, parágrafo 2o, inciso III da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

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

12 PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

QUADRO RESUMO CONDOMÍNIO DE LOTES

Residencial Via Virgínio, Lote 776



1. USO PREVISTO		Tipologia
a. Uso Predominante	CSIIR 1 NO	CASAS
	Área (m²)	Percentual (%)
2 Área do Lote Condominial	16.433,59	100,00
2.1 Área Total de Unidades Autônomas	13.492,09	82,10
2.2 Áreas Comuns Condominiais		
a. Áreas Livres de Uso Comum	17,78	0,11
b. Sistema de Circulação	2.923,72	17,79
Subtotal de Áreas Comuns Condominiais	2.941,50	17,90
3. Coeficiente de Aproveitamento do lote condominial - (Básico e Máximo)	0,83	1,24
4. Taxa de Ocupação¹	35,25	
5. Taxa de Permeabilidade²	50,04	
6. Quantidade de Unidades Autônomas	32	
7. Índice habitantes/unidades autônomas	3,3 hab/un	
8. População Estimada	105	
9. Densidade (hab/ha)	63,89	
10. Parâmetros de uso do solo das unidades autônomas do condomínio de lotes		
a. Coeficiente de Aproveitamento - (Básico e Máximo)	1,00	1,50
b. Potencial Construtivo	13.492,09	20.238,13
c. Taxa de Ocupação	5.774,615	42,80
d. Taxa de Permeabilidade	6.368,26	47,20
11. Parâmetros de uso do solo das áreas livres de uso comum do condomínio de lotes		
a. Coeficiente de Aproveitamento - (Básico e Máximo)	1,00	1,50
b. Potencial Construtivo	17,78	26,67
c. Taxa de Ocupação	17,78	100
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 PERÍMETRO DO CONDOMÍNIO DE LOTES
Parcelamento **Via Virgínio**
Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII
Kr = 1,0005413

PONTOS	COORDENADAS		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
V01	8233526.9068	199058.1929			Área Topográfica = 16.433,59 m² 01ha 64a 33,59 ca
			37.627	<- Az=90°16'1.6"	
V02	8233526.7313	199095.8395			
			4.337	-> Az=23°0'48.6"	
V03	8233530.7256	199097.5361			
			13.229	-> Az=90°16'1.6"	
V04	8233530.6639	199110.7719			
			7.916	<- Az=203°0'48.6"	
V05	8233523.3743	199107.6757			
			59.253	-> Az=90°16'1.6"	
V06	8233523.0979	199166.9603			
			3.578	-> Az=23°0'48.6"	
V07	8233526.3932	199168.3600			
			54.983	-> Az=90°16'1.6"	
V08	8233526.1367	199223.3726			
			111.883	<- Az=203°0'48.6"	
V09	8233423.2026	199179.6510			
			2.096	<- Az=269°48'1.4"	
V10	8233423.1953	199177.5543			
			2.096	<- Az=269°48'1.4"	
V11	8233423.1880	199175.4576			
			34.734	<-Az=271°11'15.0"	
V12	8233423.9082	199140.7122			
			120.370	<-Az=271°11'15.0"	
V13	8233426.4041	199020.3024			
			107.350	-> Az=20°39'24.8"	
V01	8233526.9068	199058.1929			

14 PERMEABILIDADE

De acordo com o zoneamento ambiental para a região, o Via Virginio encontra-se totalmente inserida na Zona de Uso Sustentável – ZUS do plano de Manejo da APA do Planalto Central.

Segundo as diretrizes definidas pela Zona de Uso Sustentável no Plano de Manejo da APA do Planalto Central, é definido que:

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

Conforme o Mapa de Permeabilidade Geral abaixo, visualizamos melhor a permeabilidade proposta para cada respectivo uso do solo no parcelamento:

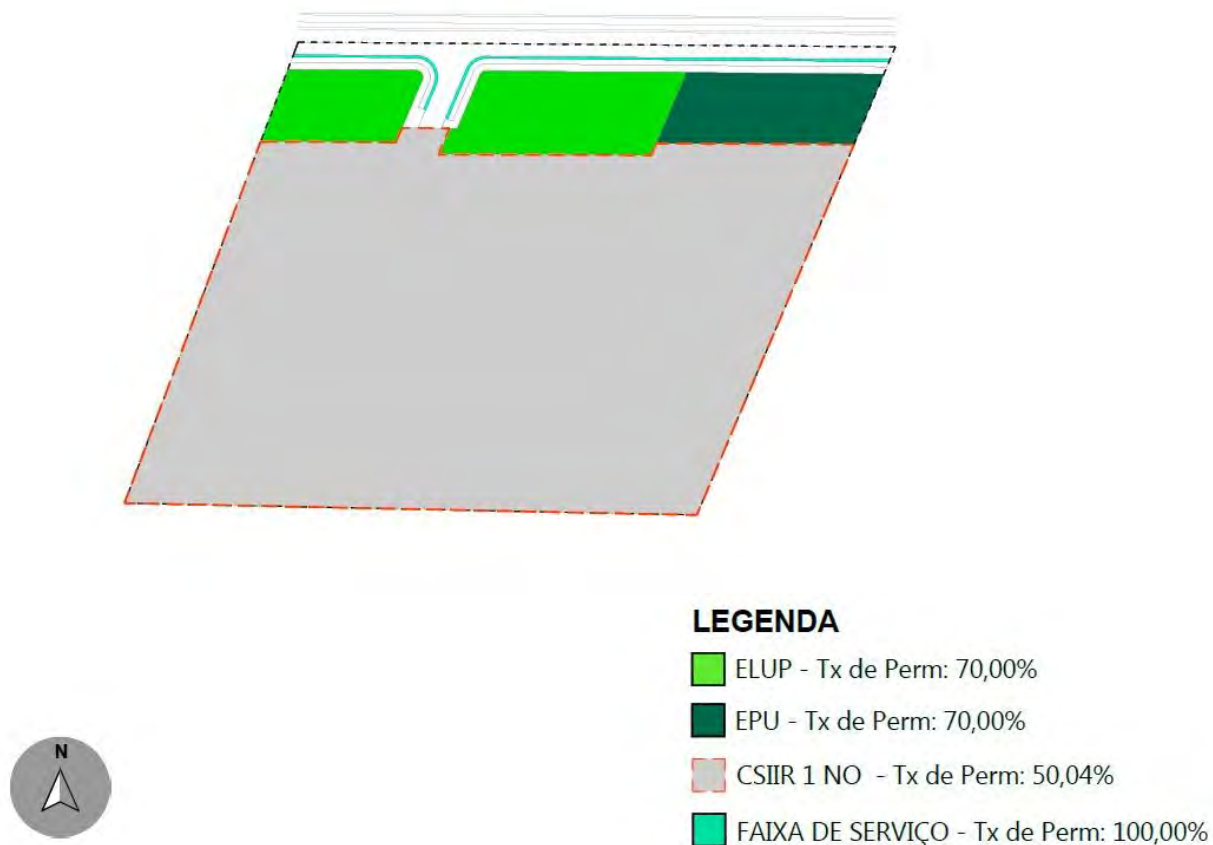


Figura 33 – Mapa de Permeabilidade Geral
Fonte: TT Engenharia

PERMEABILIDADE				
Áreas consideradas	Área (m2)	Taxa de Permeabilidade	Área Permeável (m2)	Percentual (%)
Área total da poligonal	21.132,00			100%
CSIIR 1 NO	16.433,59	50,04%	8.223,36	38,91
ELUP	2.103,92	70,00%	1.472,74	6,97%
EPU	1.084,10	70,00%	758,87	3,59%
Faixa de Serviço	111,95	100,00%	111,95	0,53%
Total da Área Permeável			10.566,92	50,00%

Tabela 6 - Quadro de Permeabilidade

Fonte: TT Engenharia

De acordo com o quadro de permeabilidade do parcelamento apresentado acima, o projeto possui **50% 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**.

QUADRO PERMEABILIDADE CONDOMÍNIO DE LOTES				
Áreas consideradas	Área Total (m2)	Taxa de permeabilidade (%)	Área permeável	Área (%)
ÁREA TOTAL DO LOTE	16.433,59	-	-	-
Unidades Autônomas	13.492,09	47,20%	6.368,27	38,75%
Via Permeável (Pavimentação Drenante)	2.587,06	60,00%	1.552,24	9,45%
Faixa de Serviço	336,66	90,00%	302,99	1,84%
Total da Área Permeável	-	-	8.223,50	50,04%

Tabela 7 - Quadro de Permeabilidade Condomínio de Lotes

Fonte: TT Engenharia

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%**. Vale destacar que a permeabilidade do sistema viário do condomínio de lotes inclui o passeio e vias, onde serão utilizados piso intertravado drenante.

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

NOME	CATEGORIA PROFISSIONAL	REGISTRO PROFISSIONAL
Arq. Laís Barbosa do Nascimento	Arquiteto e Urbanista	A187184-6
Eng. Thales Thiago	Engenheiro Civil, Ambiental e Sanitarista	22706/D-DF
Arq. Bruna Moreira de Oliveira	Arquiteta e Urbanista	A294021-3
Arq. Helena Danik Vidigal	Arquiteto e Urbanista	A294127-9
Arq. Mariana Silva de Almeida	Arquiteta e Urbanista	A290107-2

16 EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

NOME	ÓRGÃO SETORIAL	FUNÇÃO	REGISTRO PROFISSIONAL
Arq. Alessandra Marques	UPAR/COPAR	Coordenadora	A 25068-6
Arq. Ana Karina Passos	UPAR/SUPAR	Assessora	A 42729-2

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

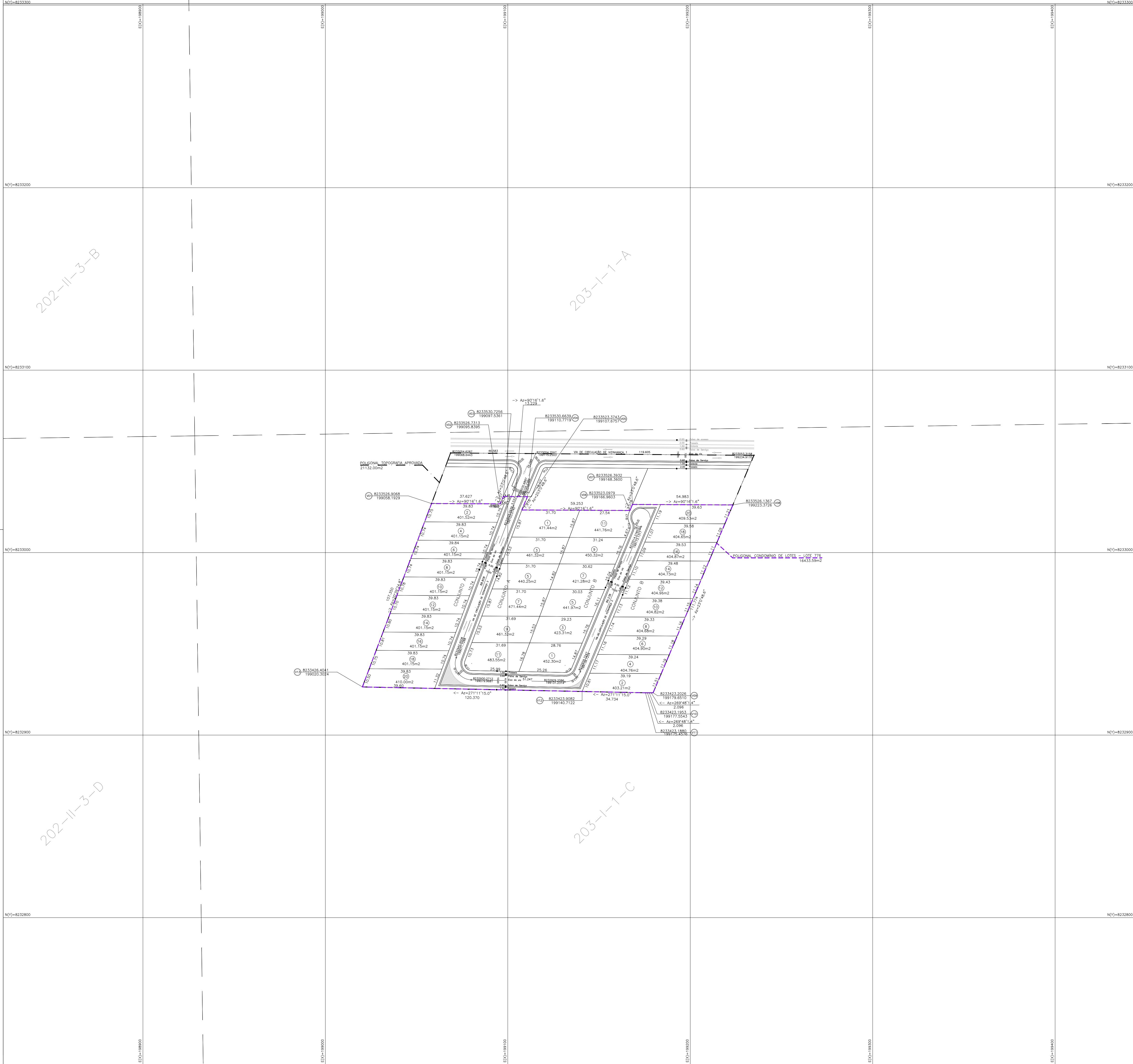
ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR

MEMORIAL DESCRITIVO - ALTERAÇÃO DE PROJETO

MDE 238/2022

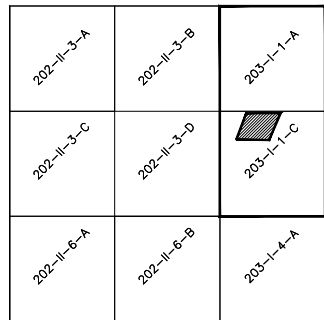
**REGIÃO ADMINISTRATIVA: JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII
ENDEREÇO: SETOR SANTA BÁRBARA – RUA AMARANTO, LOTE 776**



ELEMENTOS DE CURVA			
Nº DA CURVA	DADOS DA CURVA	PONTO INICIAL (COORDENADA)	PONTO FINAL (COORDENADA)
Qt-C1	N = 8232938.2115 E = 199131.4180 R = 9.000 AC = 068°24'21" D = 10.745	8232934,7247 199139,7204	8232929,2086 199131,2314
Qt-C2	N = 8233044.7133 E = 199120.9755 R = 1.897 AC = 067°26'20" D = 2.233	8233046,6110 199120,9905	8233045,4552 199119,2287
Qt-C3	N = 8233044.8672 E = 199101.4809 R = 1.897 AC = 112°33'40" D = 3.726	8233044,1253 199103,2276	8233046,7649 199101,4959
Qt-C4	N = 8232939.2741 E = 199080.1547 R = 9.000 AC = 109°28'10" D = 17.195	8232942,4508 199071,7288	8232930,2712 199079,9681
Qt-C5	N = 8233019.2745 E = 199172.9454 R = 7.098 AC = 060°21'44" D = 7.478	8233023,0310 199166,9187	8233015,8939 199166,7000
Qt-C6	N = 8233014.0423 E = 199163.2751 R = 3.891 AC = 051°07'05" D = 3.472	8233012,5385 199166,8664	8233015,8939 199166,7000
Qt-C7	N = 8232939.2741 E = 199080.1547 R = 3.900 AC = 109°28'10" D = 7.451	8232940,6506 199076,5035	8232935,3728 199080,0738
Qt-C8	N = 8232938.2115 E = 199131.4180 R = 3.900 AC = 068°24'21" D = 4.656	8232934,3102 199131,3372	8232936,7005 199135,0157

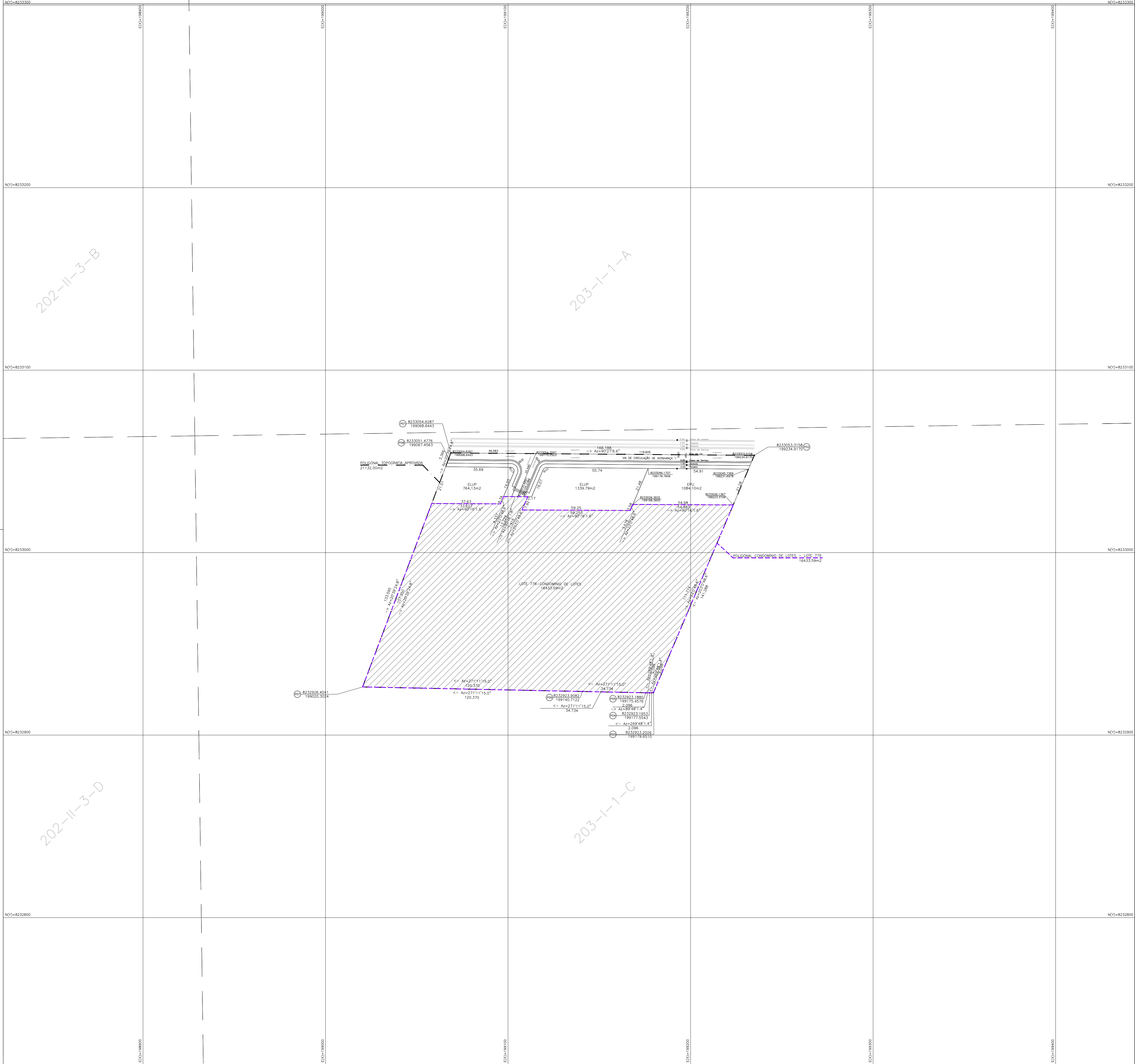
PROJETO DE URBANISMO			
DET 238 / 2022	REGIÃO ADMINISTRATIVA - JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII SETOR SANTA BÁRBARA – RUA AMARANTO, LOTE 776.	FOLHA:02/02	
PLANTA DE DETALHE	DATA: JULHO/2024	ASSESSOR (A) - APROVO:	COORDENADOR (A) - APROVO:
ESCALA: 1: 1000	SIRGAS/2000		
Esta planta foi baseada nos projetos indicados no MDE 238 / 2022			
RRT: Laís Barbosa do Nascimento CAU A187184-6		CHEFE DA UNIDADE - APROVO:	

ARTICULAÇÃO DAS FOLHAS



RA XXVII - JARDIM BOTÂNICO - DF

Kr = 1.0005413



ELEMENTOS DE CURVA			
Nº DA CURVA	DADOS DA CURVA	PONTO INICIAL (COORDENADA)	PONTO FINAL (COORDENADA)
Qt-C1	N = 8232938.2115 E = 199131.4180 R = 9,000 AC = 068°24'21" D = 10,745	8232934,7247 199139,7204	8232929,2086 199131,2314
Qt-C2	N = 8233044.7133 E = 199120.9755 R = 1,897 AC = 067°26'20" D = 2,233	8233046,6110 199120,9905	8233045,4552 199119,2287
Qt-C3	N = 8233044.8672 E = 199101.4809 R = 1,897 AC = 112°33'40" D = 3,726	8233044,1253 199103,2276	8233046,7649 199101,4959
Qt-C4	N = 8232939.2741 E = 199080.1547 R = 9,000 AC = 109°28'10" D = 17,195	8232942,4508 199071,7288	8232930,2712 199079,9681
Qt-C5	N = 8233019.2745 E = 199172.9454 R = 7,098 AC = 060°21'44" D = 7,478	8233023,0310 199166,9187	8233015,8939 199166,7000
Qt-C6	N = 8233014.0423 E = 199163.2751 R = 3,891 AC = 051°07'05" D = 3,472	8233012,5385 199166,8664	8233015,8939 199166,7000
Qt-C7	N = 8232939.2741 E = 199080.1547 R = 3,900 AC = 109°28'10" D = 7,451	8232940,6506 199076,5035	8232935,3728 199080,0738
Qt-C8	N = 8232938.2115 E = 199131.4180 R = 3,900 AC = 068°24'21" D = 4,656	8232934,3102 199131,3372	8232936,7005 199135,0157

PROJETO DE URBANISMO			
URB 238 / 2022	REGIÃO ADMINISTRATIVA - JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII SETOR SANTA BÁRBARA – RUA AMARANTO, LOTE 776.		FOLHA:01/02
	PLANTA GERAL	DATA: JULHO/2024	ASSESSOR (A) - APROVO:
	ESCALA: 1: 1000	SIRGAS/2000	
Esta planta foi baseada nos projetos indicados no MDE 238 / 2022			COORDENADOR (A) - APROVO:
RRT: Laís Barbosa do Nascimento CAU A187184-6		CHEFE DA UNIDADE - APROVO:	





GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

Unidade de Novos Parcelamentos

Carta n.º 1030/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR

Brasília-DF, 13 de outubro de 2022

ASSOCIAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS MANSÕES FAZENDÁRIAS

A/C Thales Thiago Souza Silva

E-mail: thalesthiagoengenharia@gmail.com

Prezado Senhor,

Em referência ao Processo SEI-GDF nº 00390-00007495/2021-76, que trata dos procedimentos para o parcelamento urbano do solo, denominado **Via Virginio**, em gleba de Matrícula n.º 14.732 do 2º CRI, com área de 2ha 26a 34ca, localizada na região da DF-140, na Região Administrativa do Jardim Botânico- RA XXVII, encaminhamos para conhecimento e providências o **Parecer Técnico n.º 1334/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR** id. 96870157 pelo qual informamos que o Estudo Preliminar de urbanismo atendeu às diretrizes e parâmetros estabelecidos na legislação afeta e está, portanto apto a ser submetido ao Instituto Brasília Ambiental - IBRAM, para manifestação quanto à viabilidade ambiental.

Deste modo, informamos que este processo será enviado àquele Instituto para conhecimento e providências julgas pertinentes.

Atenciosamente,

Tereza Lodder

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos



Documento assinado eletronicamente por **TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER - Matr.0126972-0, Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos**, em 13/10/2022, às 18:22, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **97749946** código CRC= **9AEAB82E**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Edifício Number One SCN Q 1 - Asa Norte, Brasília - DF - Bairro Asa Norte - CEP 70711-900 - DF

11.7 MAPAS TEMÁTICOS

197600 000000

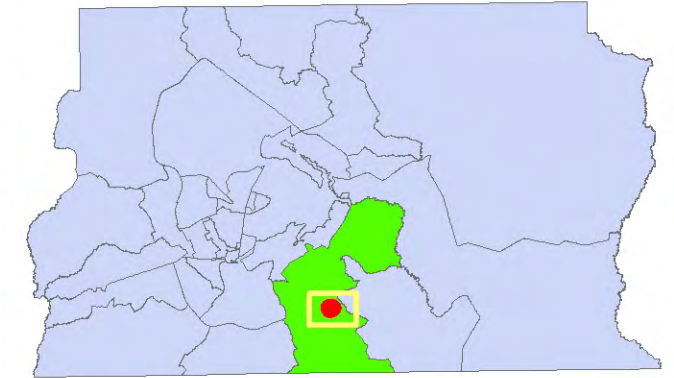
198400 000000

199200 000000

200000 000000

200800 000000

Localização no Distrito Federal



Condomínio Mansões
Rurais do Lago Sul

Condomínio
Santa Bárbara

Condomínio Ecológico
Parque do Mirante

DF140

N

Escala numérica:
1:10,000

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Legenda:

-  Residencial Via Virgínio (2,11 ha)
-  Área Parcelável (2,11 ha)
-  Região Administrativa
Jardim Botânico
-  Rodovia

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Levantamento Aéreo - 2022

Mapa: 28/10/2022

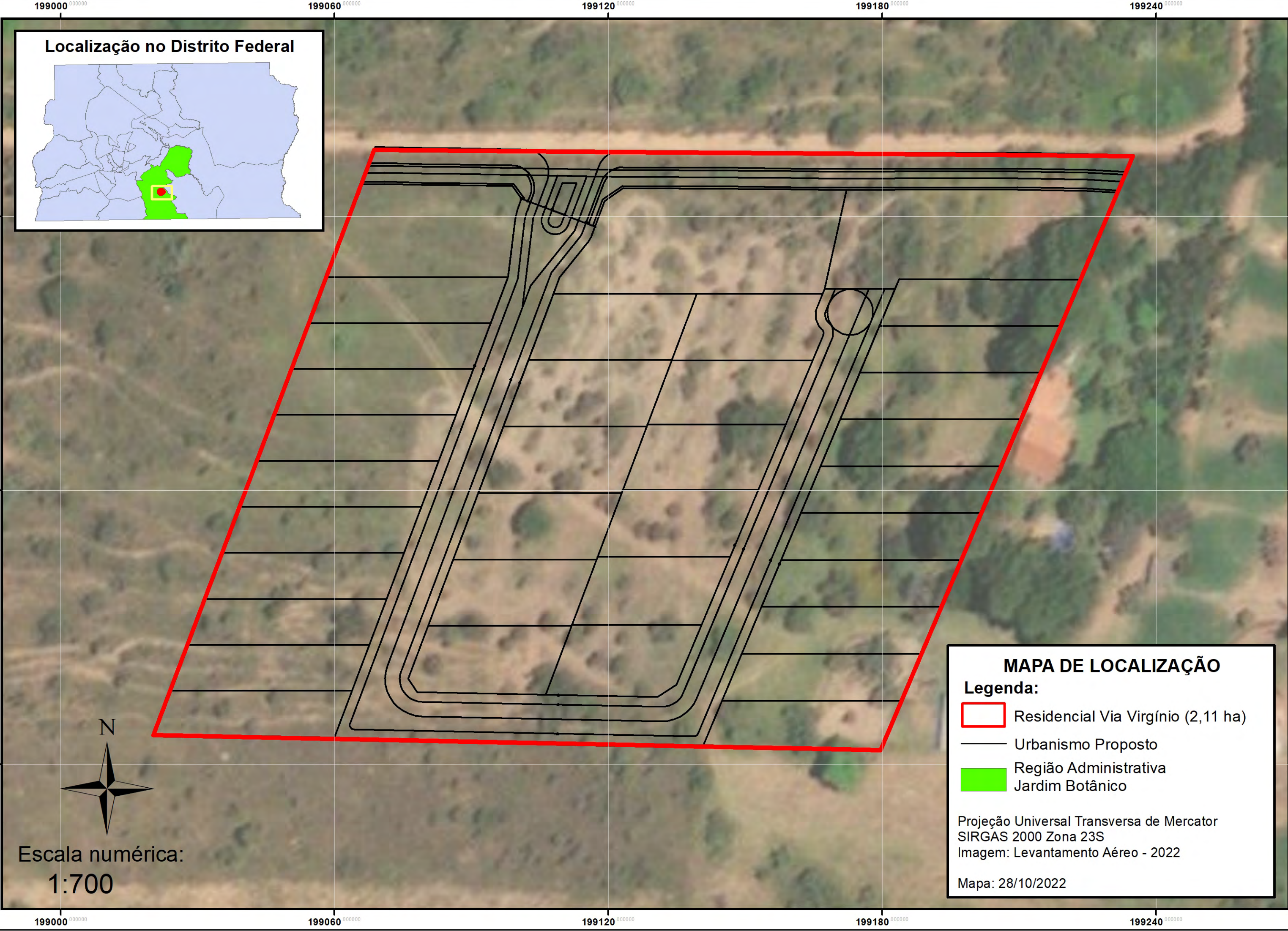
197600 000000

198400 000000

199200 000000

200000 000000

200800 000000



Escala numérica:
1:700

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Legenda:

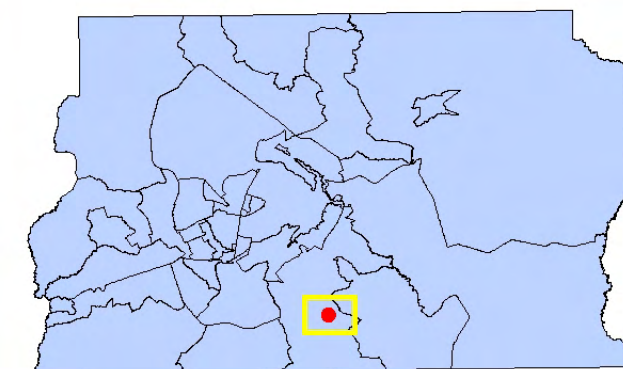
- Residencial Via Virgínio (2,11 ha)
- Urbanismo Proposto
- Região Administrativa Jardim Botânico

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Levantamento Aéreo - 2022
Mapa: 28/10/2022

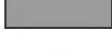


Escala numérica:
1:1.000

Localização no Distrito Federal



MAPA DE URBANISMO

-  Residencial Via Virgínio (2,11 ha)
-  LOTES
-  ELUP
-  EPU
-  VIAS

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Google Earth - 2023

Mapa: 29/05/2024

197800 000000

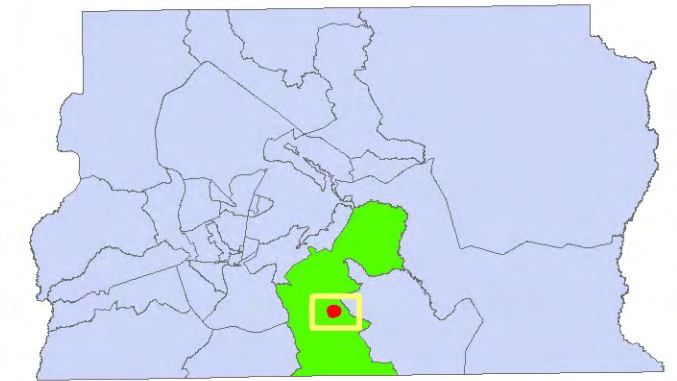
198400 000000

199000 000000

199600 000000

200200 000000

Localização no Distrito Federal



Condomínio Mansões
Rurais do Lago Sul

Condomínio
Santa Bárbara

Condomínio Ecológico
Parque do Mirante

DF140



Escala numérica:
1:8,000

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Legenda:

-  Residencial Via Virgínio (2,11 ha)
-  Região Administrativa
Jardim Botânico
-  Rodovia

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Levantamento Aéreo - 2022

Mapa: 13/10/2022

197800 000000

198400 000000

199000 000000

199600 000000

200200 000000

8232200 000000

8232800 000000

8233400 000000

8234000 000000

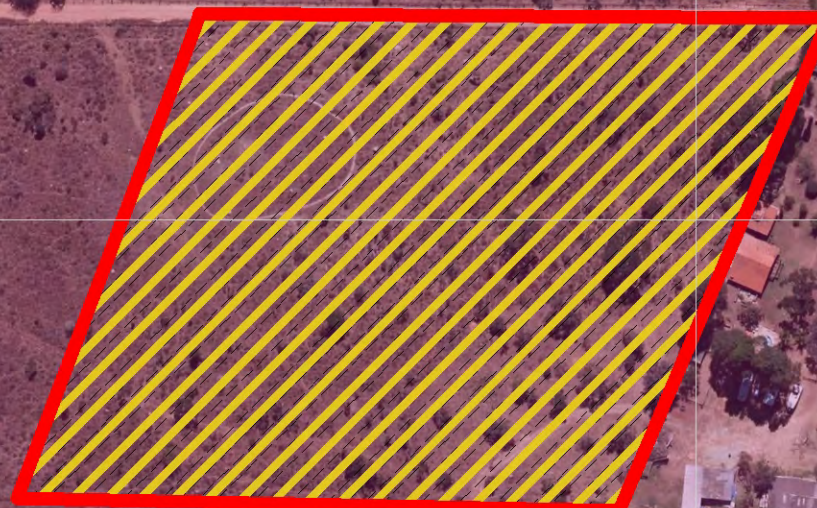
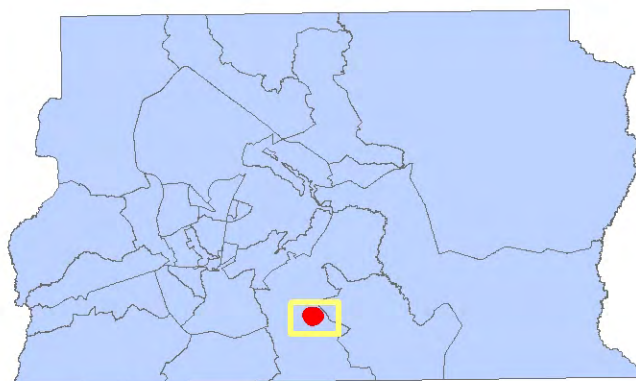
198800 000000

199000 000000

199200 000000

199400 000000

Localização no Distrito Federal



MAPA DE ZONEAMENTO - PDOT

Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID)
Residencial Via Virgínio (2,11 ha)
-  Área Diretamente Afetada (ADA)
Área Parcelável (2,11 ha)
-  Zona Urbana de Expansão e Qualificação

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Levantamento Aéreo - 2022
Mapa: 28/10/2022



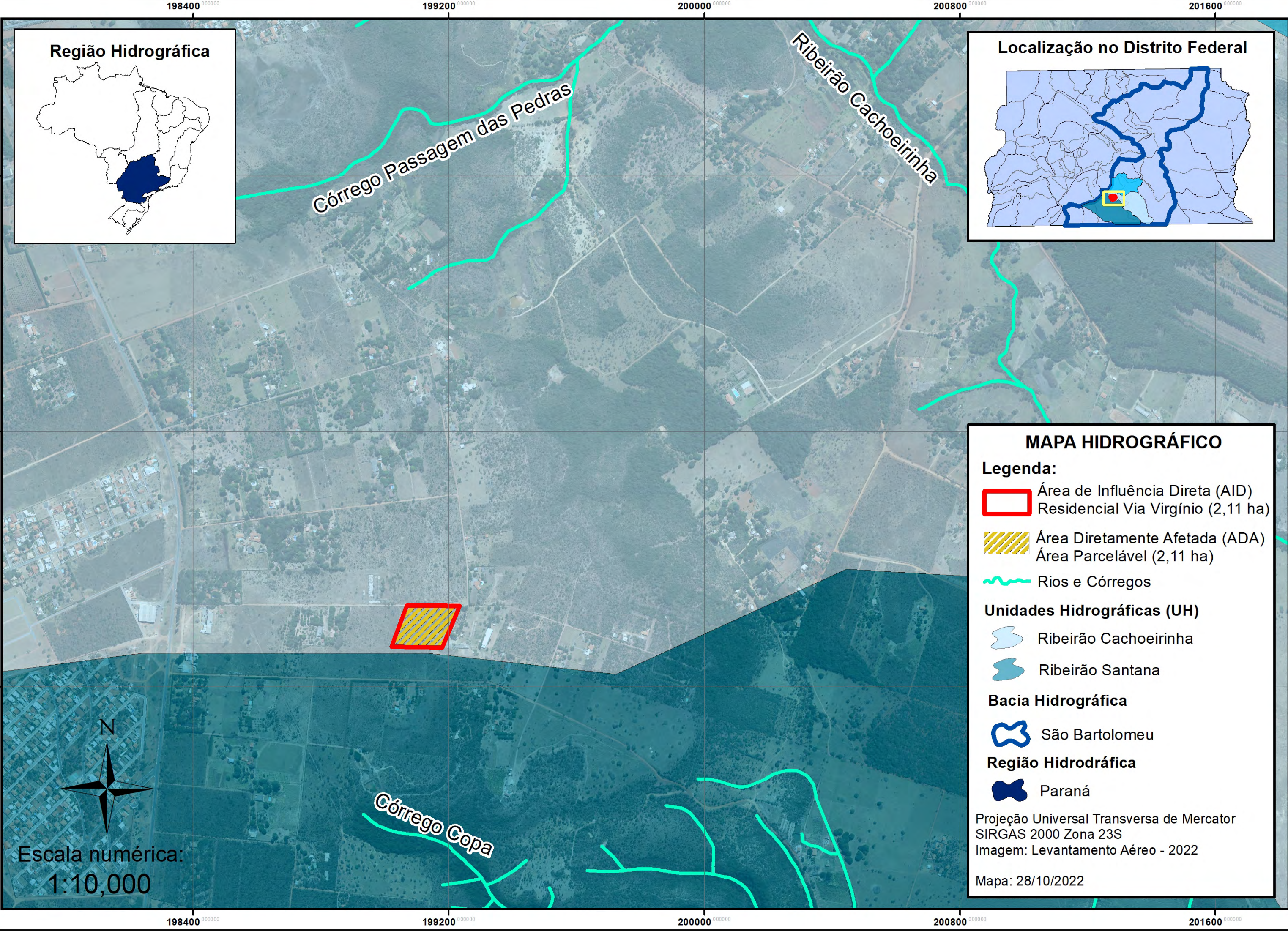
Escala numérica:
1:3,000

198800 000000

199000 000000

199200 000000

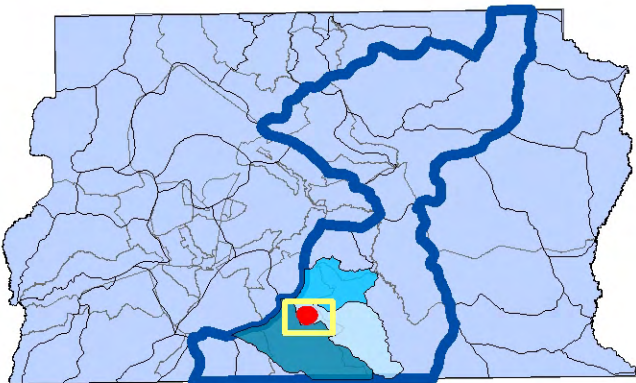
199400 000000



Região Hidrográfica



Localização no Distrito Federal



MAPA HIDROGRÁFICO

Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID)
Residencial Via Virgínio (2,11 ha)
-  Área Diretamente Afetada (ADA)
Área Parcelável (2,11 ha)
-  Rios e Córregos

Unidades Hidrográficas (UH)

-  Ribeirão Cachoeirinha
-  Ribeirão Santana

Bacia Hidrográfica

-  São Bartolomeu

Região Hidrográfica

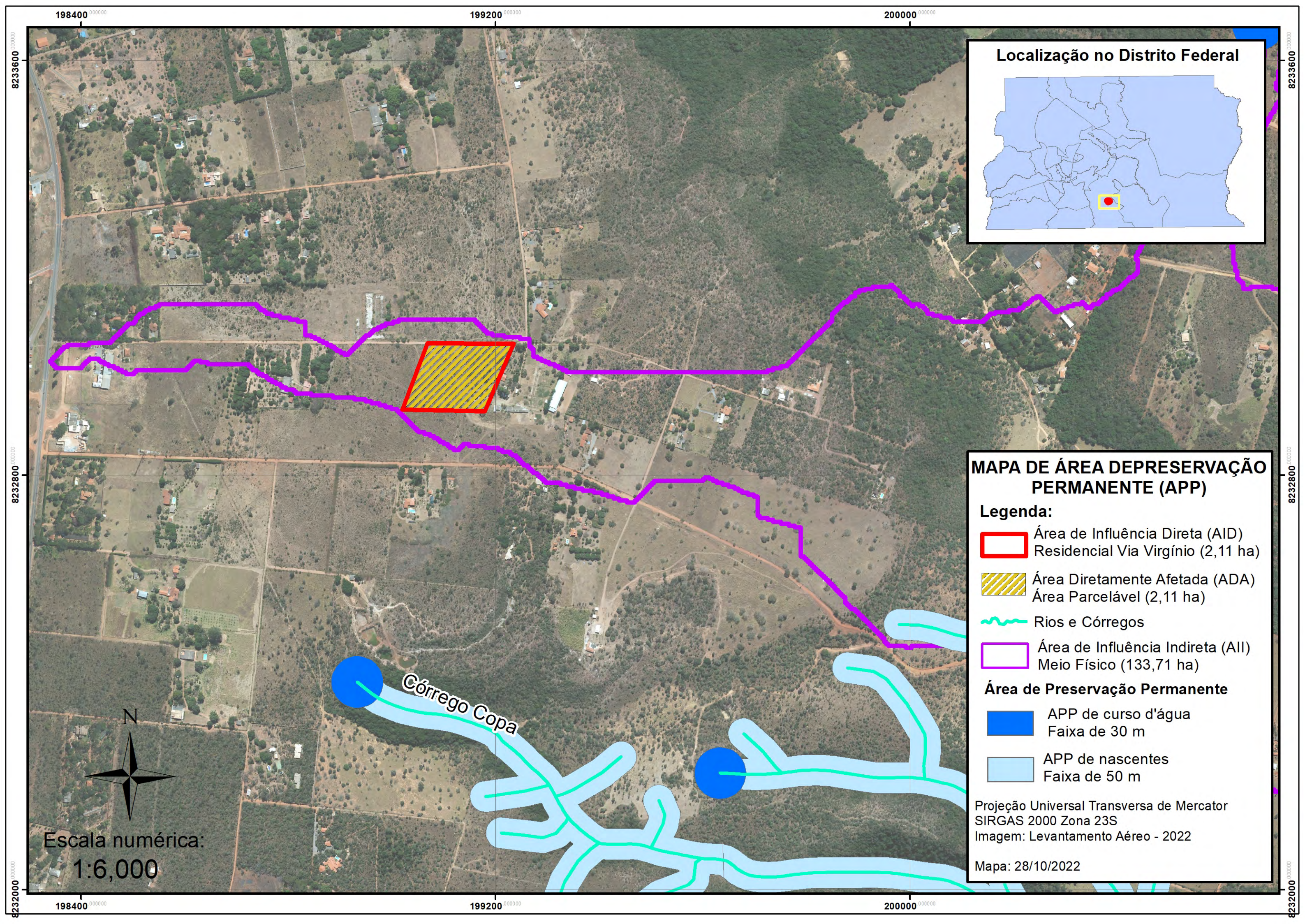
-  Paraná

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Levantamento Aéreo - 2022

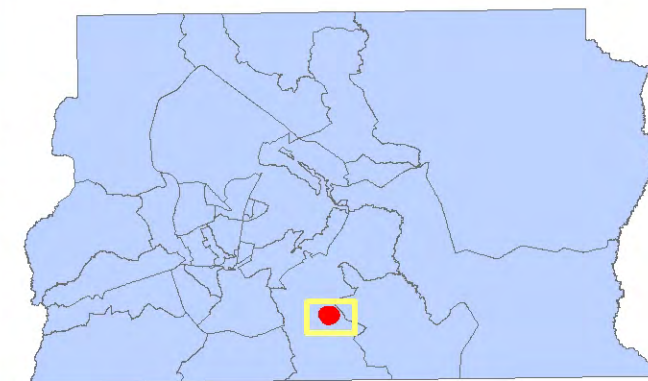
Mapa: 28/10/2022



Escala numérica:
1:10,000



Localização no Distrito Federal



MAPA DE ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

Legenda:

- Área de Influência Direta (AID)
Residencial Via Virgínio (2,11 ha)
- Área Diretamente Afetada (ADA)
Área Parcelável (2,11 ha)
- Rios e Córregos
- Área de Influência Indireta (AII)
Meio Físico (133,71 ha)

Área de Preservação Permanente

- APP de curso d'água
Faixa de 30 m
- APP de nascentes
Faixa de 50 m

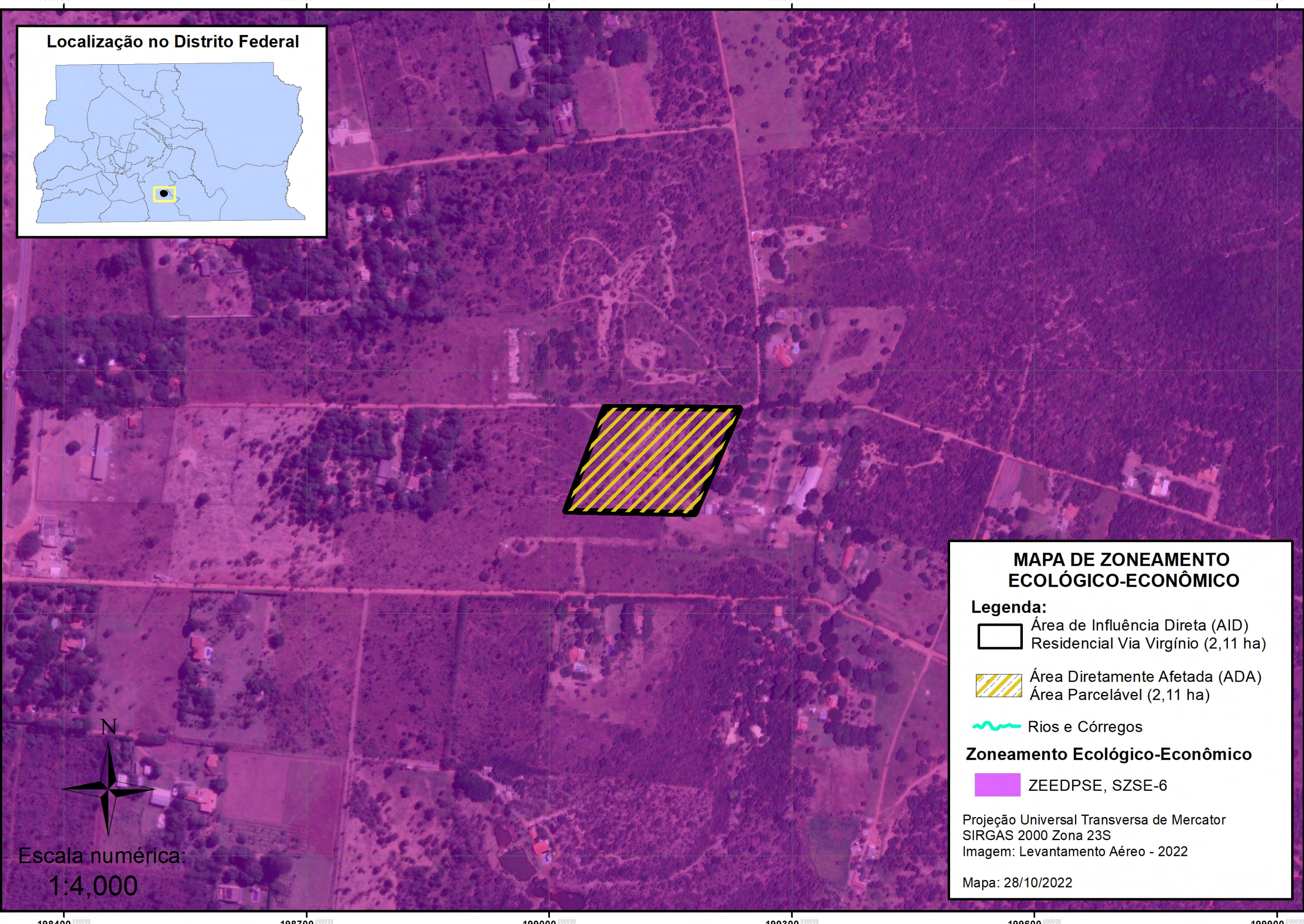
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Levantamento Aéreo - 2022

Mapa: 28/10/2022



Escala numérica:
1:6,000

Córrego Copa



Escala numérica:
1:4,000

MAPA DE ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO

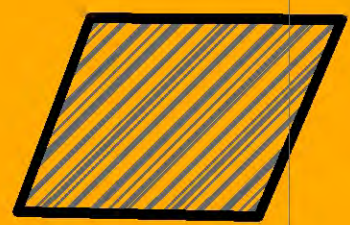
Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID)
Residencial Via Virgínio (2,11 ha)
-  Área Diretamente Afetada (ADA)
Área Parcelável (2,11 ha)
-  Rios e Córregos

Zoneamento Ecológico-Econômico

-  ZEEDPSE, SZSE-6

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Levantamento Aéreo - 2022
Mapa: 28/10/2022



Escala numérica:
1:5,000

**MAPA DE RISCOS ECOLÓGICOS
CO-LOCALIZADOS**

Legenda:

Área de Influência Direta (AID)
Residencial Via Virgínio (2,11 ha)

Área Diretamente Afetada (ADA)
Área Parcelável (2,11 ha)

Rios e Córregos

Riscos Ecológico Co-localizados

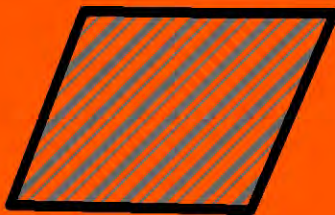
Não possui riscos alto ou muito alto

1 Risco ambiental 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



MAPA DE RISCO DE PERDA DE RECARGA DE AQUÍFERO

Legenda:

- Área de Influência Direta (AID) Residencial Via Virgínio (2,11 ha)
- Área Diretamente Afetada (ADA) Área Parcelável (2,11 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: Levantamento Aéreo - 2022
Mapa: 28/10/2022



Escala numérica:
1:5,000



Escala numérica:
1:5,000

MAPA DE RISCO DE PERDA DE SOLO POR EROSÃO

Legenda:

Área de Influência Direta (AID)
Residencial Via Virgínio (2,11 ha)

Área Diretamente Afetada (ADA)
Área Parcelável (2,11 ha)

Rios e Córregos

Risco de Perda de Solo por Erosão

1 - Muito Baixo

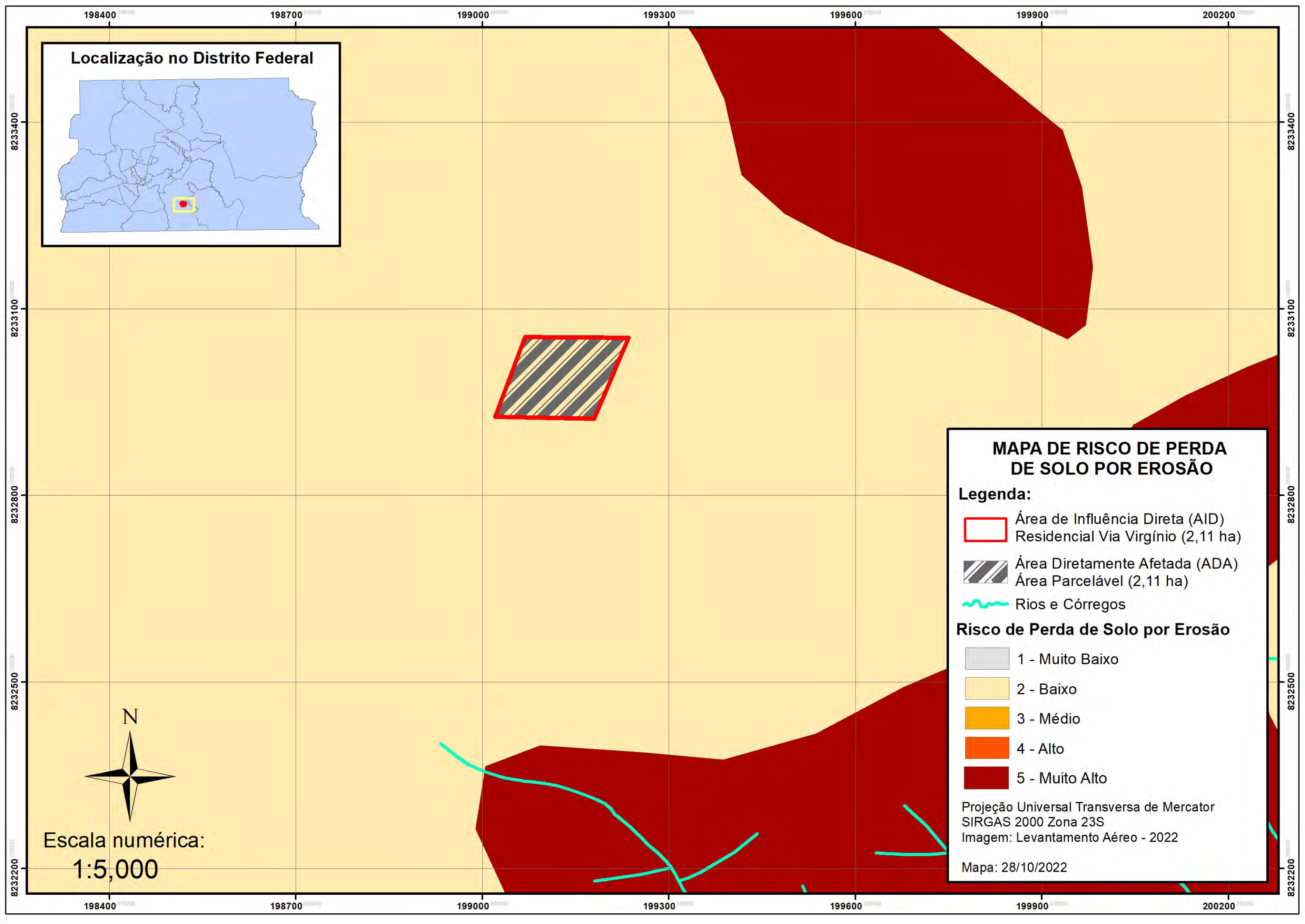
2 - Baixo

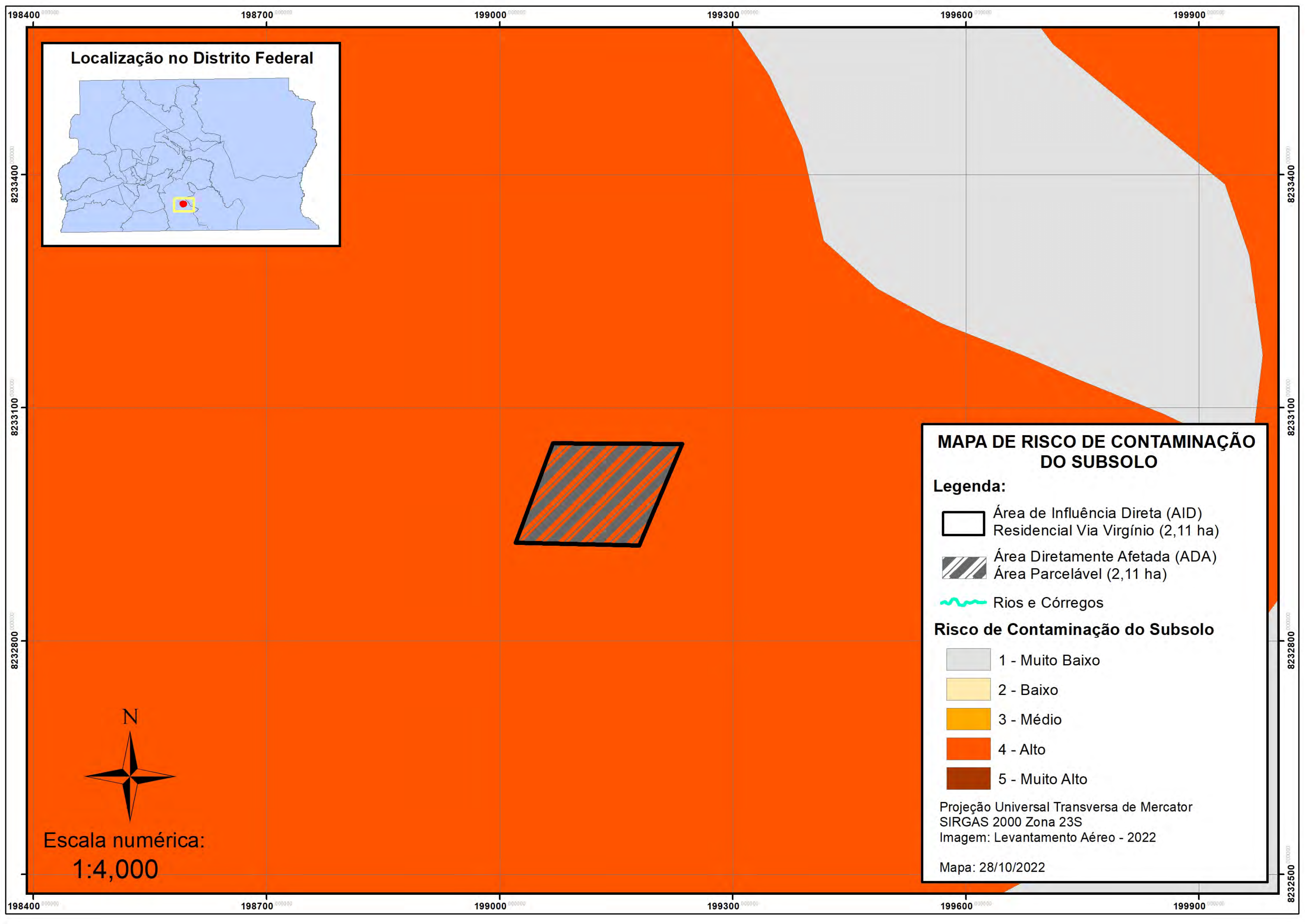
3 - Médio

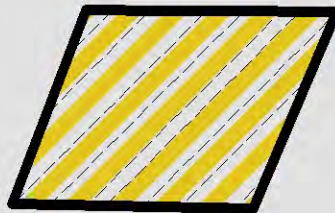
4 - Alto

5 - Muito Alto

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Levantamento Aéreo - 2022
Mapa: 28/10/2022







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

Legenda:

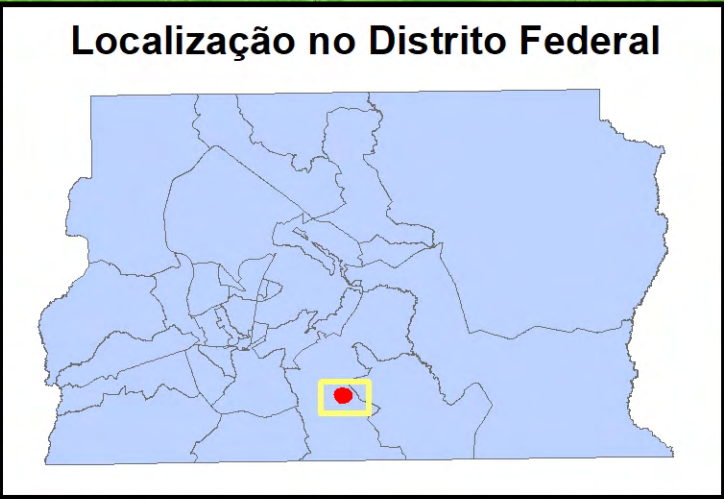
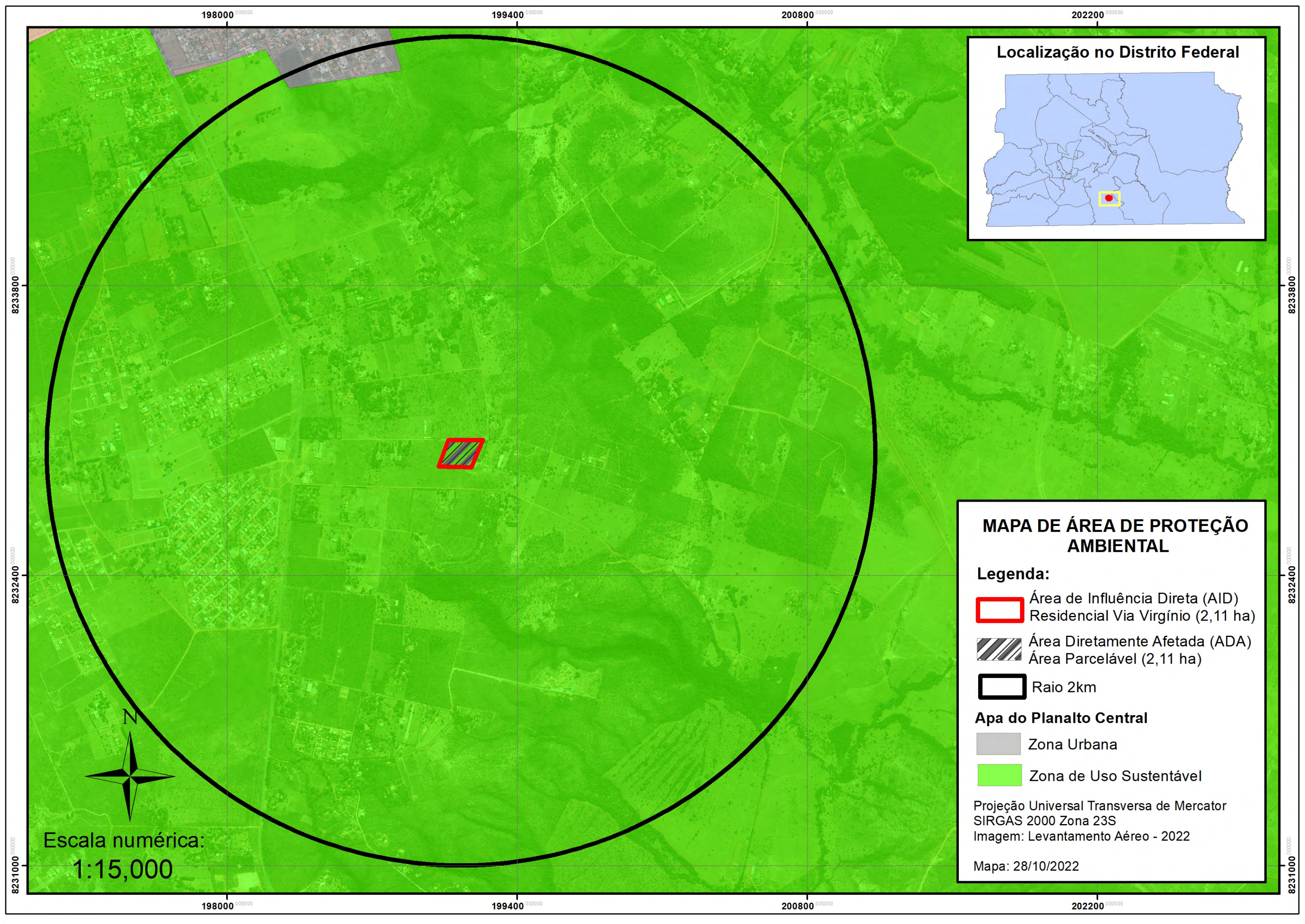
- Área de Influência Direta (AID)
Residencial Via Virgínio (2,11 ha)
- Área Diretamente Afetada (ADA)
Área Parcelável (2,11 ha)
- Rios e Córregos

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: Levantamento Aéreo - 2022
Mapa: 28/10/2022

Escala numérica:
1:5,000



MAPA DE ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID)
Residencial Via Virgínio (2,11 ha)
-  Área Diretamente Afetada (ADA)
Área Parcelável (2,11 ha)
-  Raio 2km

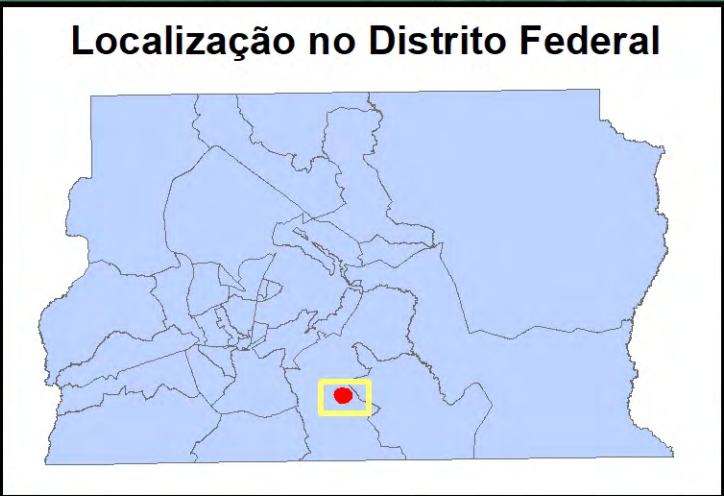
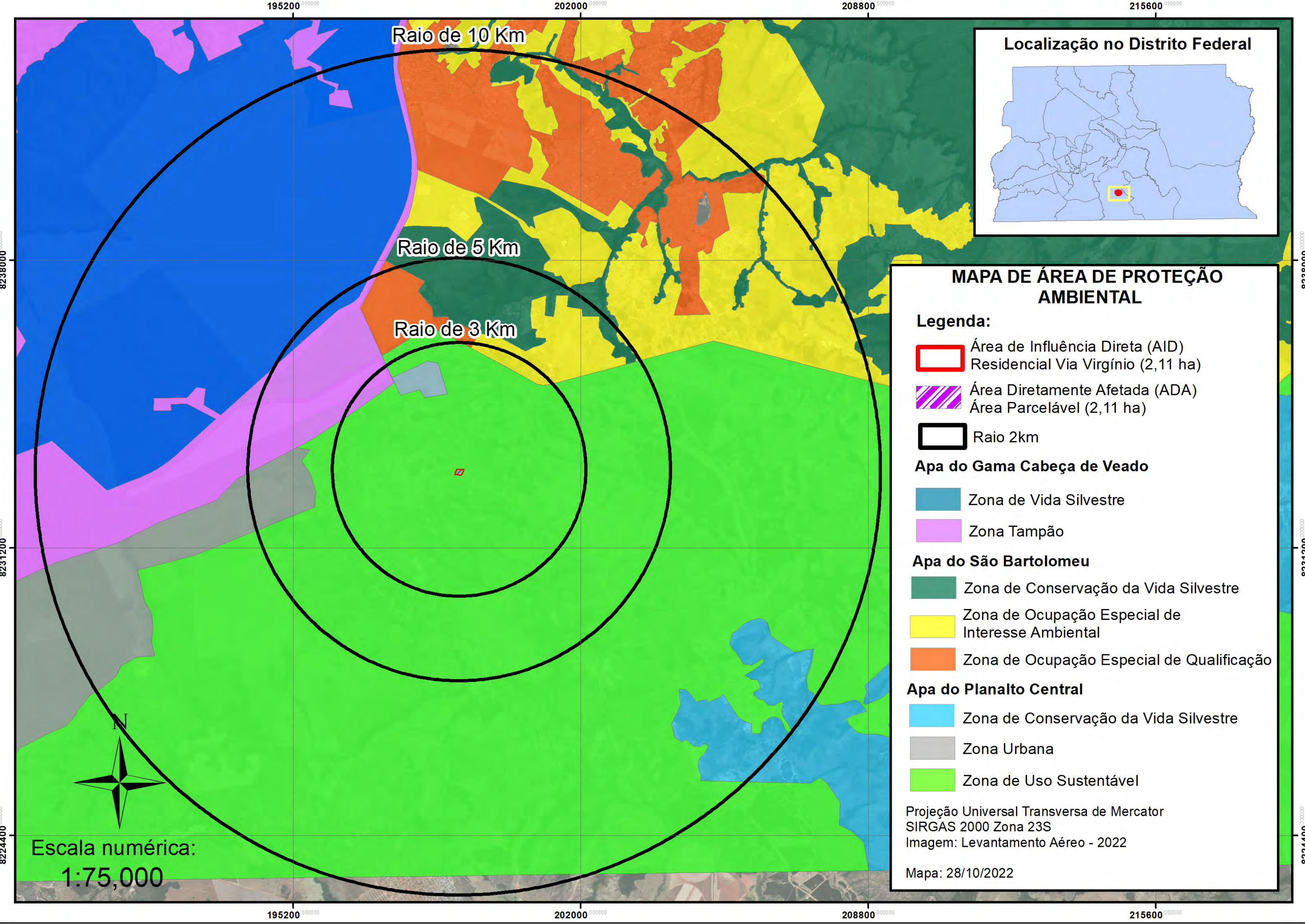
Apa do Planalto Central

-  Zona Urbana
-  Zona de Uso Sustentável

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Levantamento Aéreo - 2022
Mapa: 28/10/2022



Escala numérica:
1:15,000



MAPA DE ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Legenda:

- Área de Influência Direta (AID)
Residencial Via Virgínio (2,11 ha)
- Área Diretamente Afetada (ADA)
Área Parcelável (2,11 ha)
- Raio 2km

Apa do Gama Cabeça de Veado

- Zona de Vida Silvestre
- Zona Tampão

Apa do São Bartolomeu

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

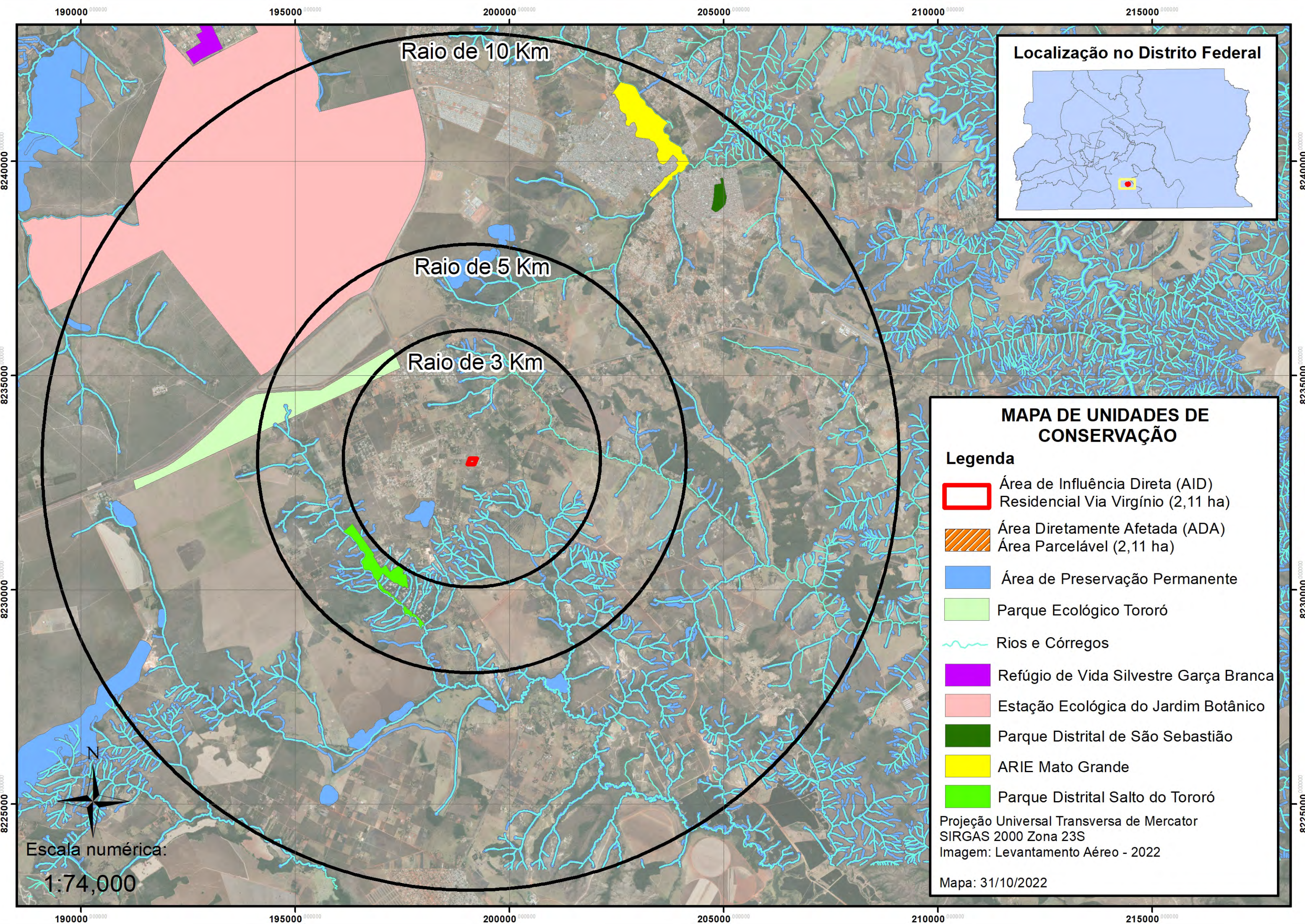
Apa do Planalto Central

- Zona de Conservação da Vida Silvestre
- Zona Urbana
- Zona de Uso Sustentável

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Levantamento Aéreo - 2022

Mapa: 28/10/2022

Escala numérica:
1:75,000



198700 000000

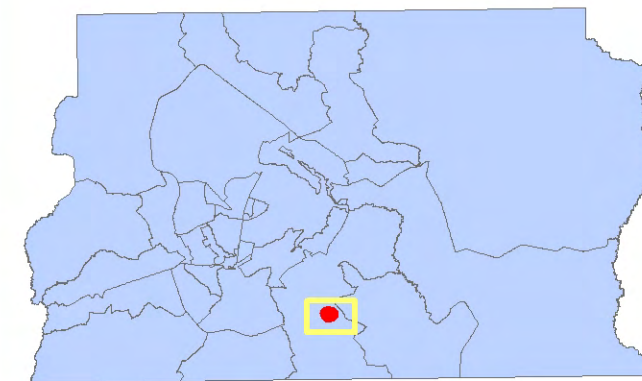
199000 000000

199300 000000

199600 000000

199900 000000

Localização no Distrito Federal



MAPA DE CORREDOR ECOLÓGICO

Legenda:

-  Área de Influência Direta (AID)
Residencial Via Virgínio (2,11 ha)
-  Área Diretamente Afetada (ADA)
Área Parcelável (2,11 ha)

Corredor Ecológico

-  Zona Suçuarana
-  Zona Lobo-Guará

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Levantamento Aéreo - 2022

Mapa: 28/10/2022



Escala numérica:
1:4,000

198700 000000

199000 000000

199300 000000

199600 000000

199900 000000

8233400 000000

8233100 000000

8232800 000000

8232500 000000

8233400 000000

8233100 000000

8232800 000000

8232500 000000

