

11.6 URBANISMO

PROCESSO DE PARCELAMENTO: 00390-00011327/2022-66

PROCESSO AMBIENTAL: 00391-00006463/2023-97

DECISÕES:

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

MDE 014 / 2023

REGIÃO ADMINISTRATIVA: JARDIM BOTÂNICO – RA XXVII
ENDEREÇO: SETOR HABITACIONAL SANTA BÁRBARA – RUA
DOS BURITIS, AE. 289 e LT. 251 - RESIDENCIAL VIENA II.

DATA: MARÇO/2024

APROVO / ASSESSOR (A):

APROVO / COORDENADOR (A):

RT.: Ana Karolina Leite
CAU: A266134-9

APROVO / CHEFE DE UNIDADE:

1 APRESENTAÇÃO

O presente documento foi elaborado para apresentar a proposta de Parcelamento do Solo Urbano denominado Residencial Viena II, situado na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII, no Setor Habitacional Santa Bárbara, na porção Sul/Sudeste do Distrito Federal e está em conformidade com as Diretrizes Urbanísticas DIUR 07/2018 e DIUPE 01/2023 emitidas pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH.

Trata-se de uma gleba com matrícula nº 16.493, registrada no Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, com área de matrícula de 02ha00a00ca e área topográfica de 02ha00a00ca (aplicado o Kr:1.0005509).

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

1.1. CROQUI DE SITUAÇÃO

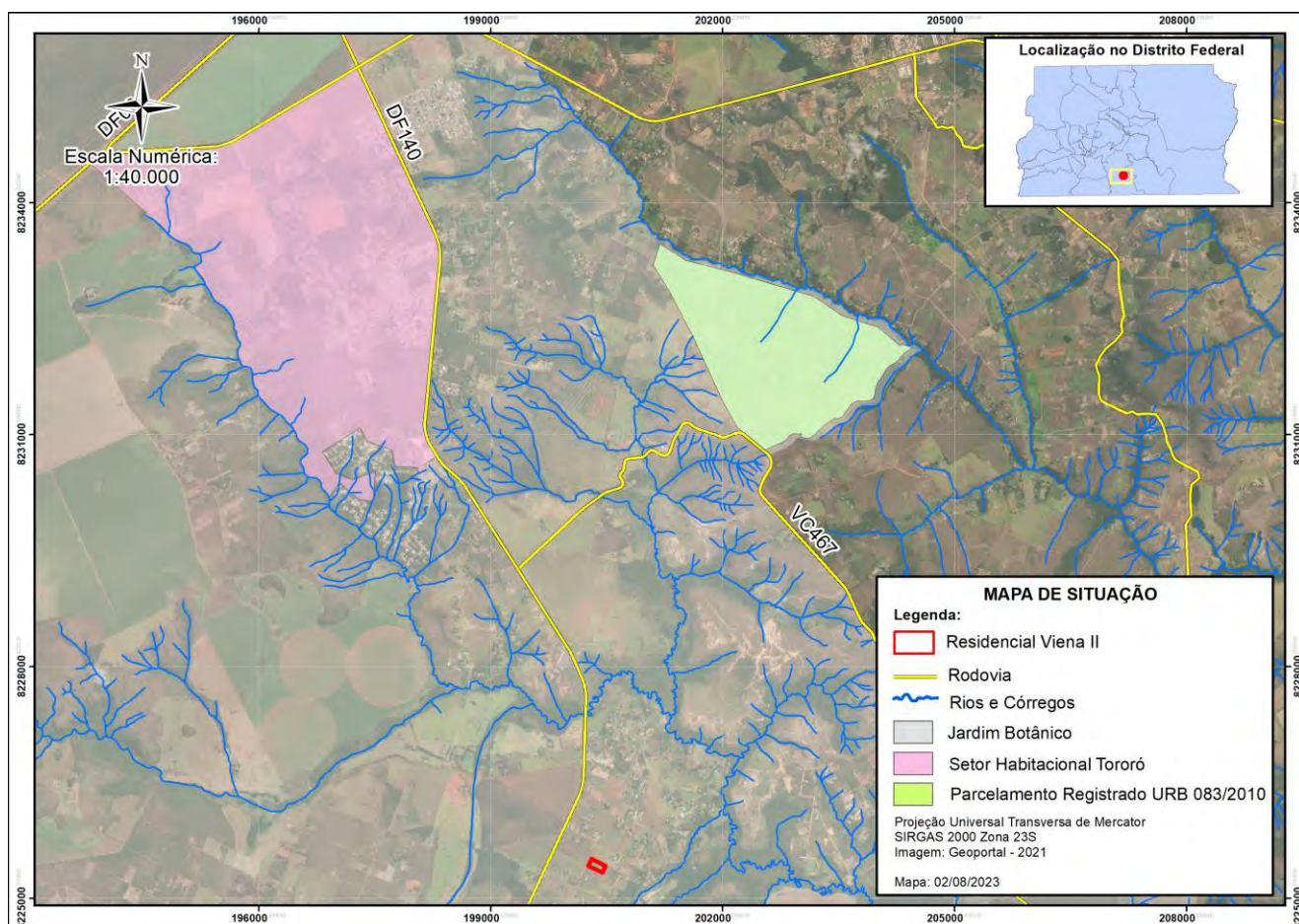


Figura 1: Croqui de Situação Residencial Viena II
Fonte: Geoportal, adaptado por TT Engenharia e disponível em:
<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>

1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

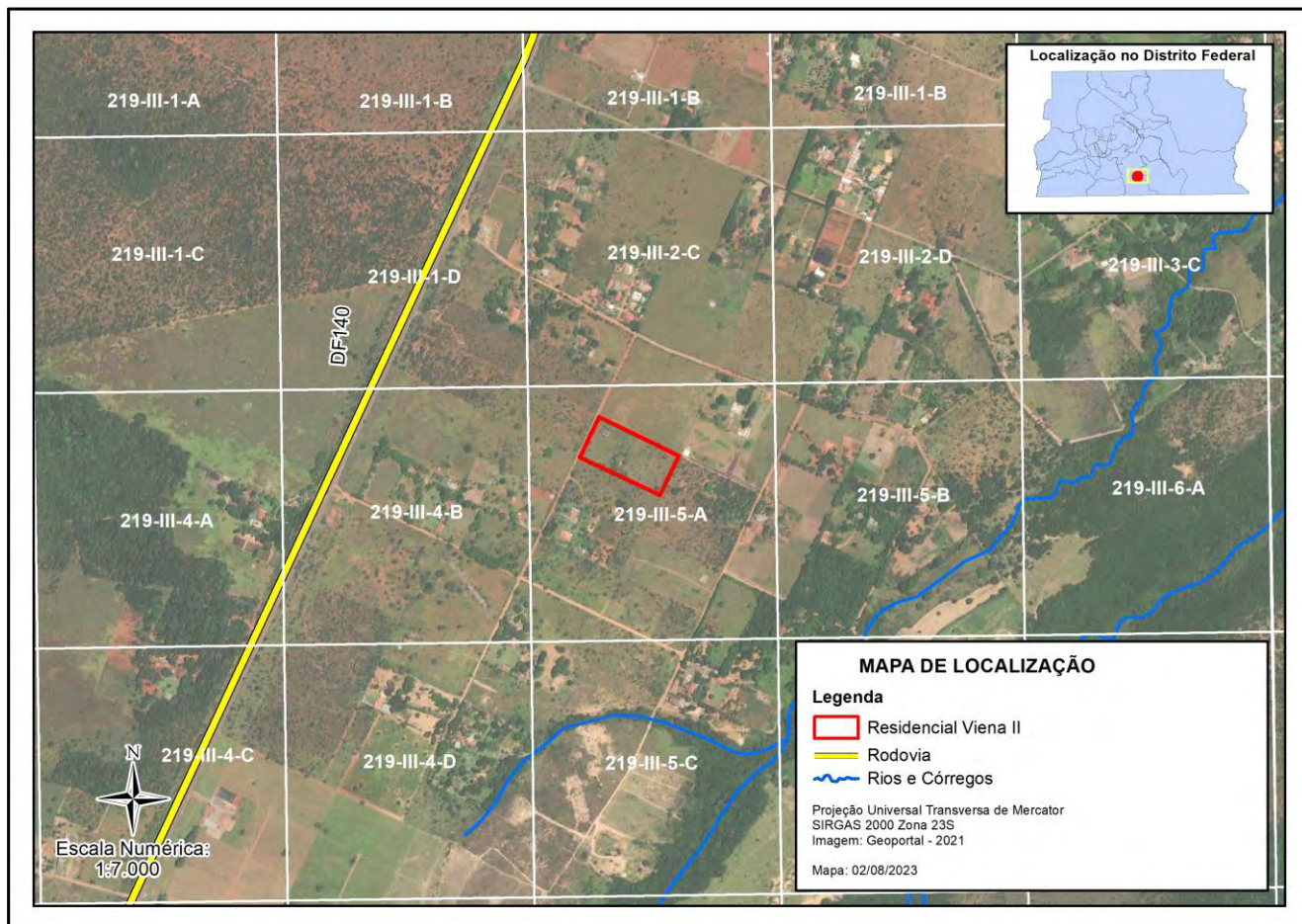


Figura 2: Croqui de Localização Residencial Viena II
Fonte: Geoportal, adaptado por TT Engenharia e disponível em:
<https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>

1.3. OBJETIVOS DO PROJETO

O parcelamento do solo denominado Residencial Viena II tem por objetivo a criação de novo Parcelamento Urbano do Solo da gleba acima caracterizada, com a devida adequação das vias de circulação e a criação de áreas públicas classificadas como Espaços Livres de Uso Público- ELUP. O sistema viário tem por objetivo cumprir as determinações das Diretrizes Urbanísticas de planejamento urbano.

O projeto prevê a criação de um lote destinado a Condomínio de Lotes, nos termos da Lei Complementar 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências.

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 014/2023	Memorial Descritivo	57 páginas
	ANEXO I – Quadro Demonstrativo das Unidades Imobiliárias	03 páginas
	ANEXO II – Quadro Resumo de Áreas das Unidades Autônomas	02 páginas

3.2. Norma de Uso e Ocupação do Solo

NGB 014/2023	Norma de Gabarito - NGB 014/2023	04 páginas
NGB 092/2023	Norma de Gabarito - NGB 092/2023	06 páginas

3.3. Projeto de Urbanismo - URB

URB 014/2023	SICAD - 219-III-5-A	Planta Geral	1:1000	Folha 1/2
DET 014/2023	SICAD - 219-III-5-A	Planta Detalhe	1:1000	Folha 2/2

4 LEGISLAÇÃO RELATIVA AO PROJETO

LEGISLAÇÃO FEDERAL:

- **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979** – Dispõe sobre Parcelamento de Solo Urbano e dá outras providências;
- **Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964** – Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;
- **Norma Brasileira ABNT NBR 9050/2020** – Trata de acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos;

LEGISLAÇÃO DISTRITAL:

- **Lei Orgânica do Distrito Federal, de 08 de junho de 1993** – Trata, no título VII, da Política Urbana e Rural, estabelecendo, em seu Artigo 314 para a Política de Desenvolvimento Urbano do Distrito Federal, o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes e compreendendo o conjunto de medidas que promovam a melhoria da qualidade de vida, ocupação ordenada dos territórios, uso dos bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos para a população;
- **Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019** – Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal – LUOS, nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022** – Altera a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, que aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal - LUOS nos termos dos arts. 316 e 318 da Lei Orgânica do Distrito Federal e dá outras providências, e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009** – Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT e dá outras providências;
- **Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017** – Regulamenta o art. 20, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, no que se refere às normas viárias e aos conceitos e parâmetros para o dimensionamento de sistema viário urbano do Distrito Federal, para o planejamento, elaboração e modificação de projetos urbanísticos, e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 854, de 15 de outubro de 2012** – Atualiza a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT e dá outras providências;

- **Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019** – Define os limites físicos das regiões administrativas do Distrito Federal e dá outras providências;
- **Lei Complementar nº 710, de 06 de setembro de 2005** – Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas e dá outras providências;
- **Decreto nº 27.437, de 27 de novembro de 2006** – Regulamenta a Lei Complementar nº710, de 06 de setembro de 2005, que “Dispõe sobre os Projetos Urbanísticos com Diretrizes Especiais para Unidades Autônomas e dá outras providências”;
- **Lei nº 6.744, de 07 de dezembro de 2020** - Dispõe sobre a aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV no Distrito Federal e dá outras providências.
- **Lei 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 6.138, de 26 de abril de 2018** – Institui o Código de Obras e Edificações do Distrito Federal – COE;
- **Decreto nº 43.056, de 03 de março de 2022** – Regulamenta a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal - COE/DF, e dá outras providências;
- **Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009** – Dispõe sobre a criação do Sistema Cicloviário no âmbito do Distrito Federal 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 a 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;

- **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%3%83O-SUL_SUDESTE_DF140.pdf
- **DIUPE 01/2023** – 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-01-2023_Gleba-de-Mat.-no-16.493-denominado-Residencial-Viena-II-na-RA-JB_.pdf

LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

LEGISLAÇÃO FEDERAL:

- **Lei Federal 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 Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000** – Regulamenta o art. 225, § 1º, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências;
- **Decreto nº 4.340, de 22 de agosto de 2002** – Regulamenta artigos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispõe sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza - SNUC, e dá outras providências;
- **Decreto 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;

LEGISLAÇÃO DISTRITAL:

- **Lei Complementar nº 827, de 22 de julho de 2010** – Regulamenta o art. 279, I, III, IV, XIV, XVI, XIX, XXI, XXII, e o art. 281 da Lei Orgânica do Distrito Federal, instituindo o Sistema Distrital de Unidades de Conservação da Natureza – SDUC, e dá outras providências;

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

5

Parcelamento Residencial Viena II

Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII

Kr = 1,0005509

[illegible]

6 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Número do Documento: Despacho – TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF e Ofício nº 945/2022 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM

Data de Emissão: 21 de dezembro de 2022

Informações Atualizadas:

Em atenção à solicitação da Gerência de Cartografia, Geoprocessamento e Topografia – GETOP/NUANF, a área denominada “Residencial Viena II”, com matrícula nº16.493 possui a seguinte situação fundiária:

Residencial Viena II

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: **BARREIROS**

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

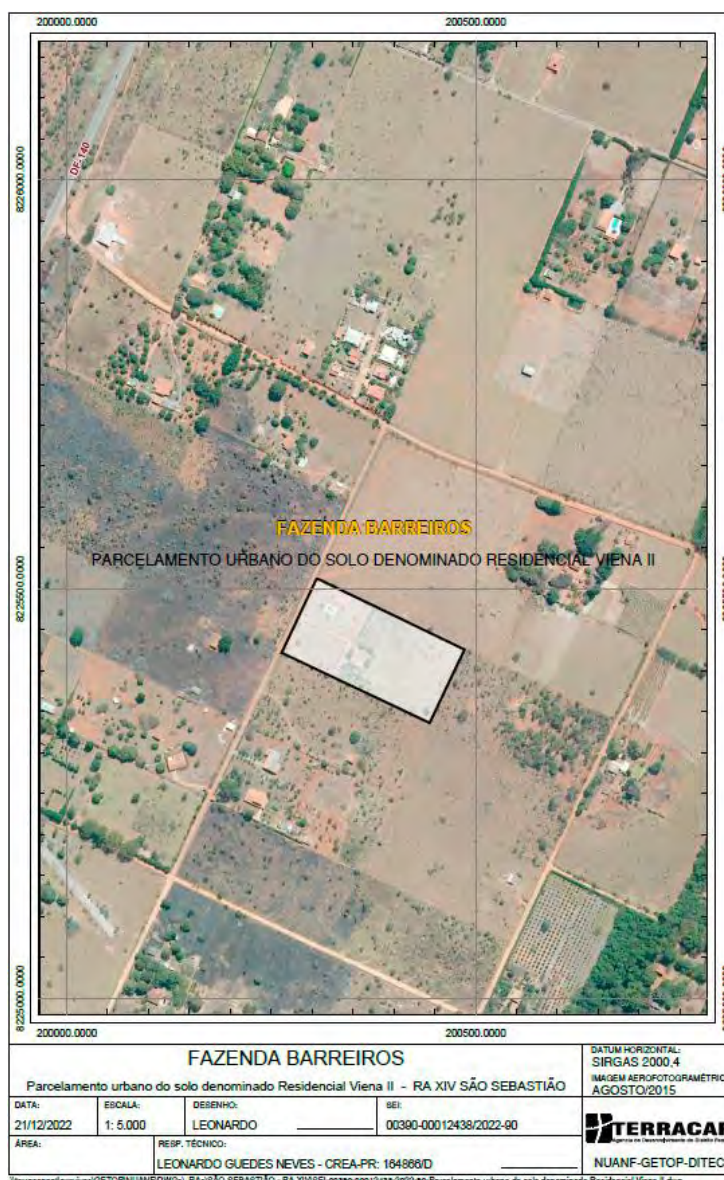


Figura 3: Croqui de Situação Fundiária
Fonte: TERRACAP - Ofício nº 945/2022 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM

7 CONSULTA ÀS CONCESSIONÁRIAS

Para subsidiar o desenvolvimento do projeto de parcelamento do solo urbano denominado Residencial Viena II, foi autuado o processo SEI-GDF nº 00390-00012438/2022-90, para tratar exclusivamente das consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos.

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

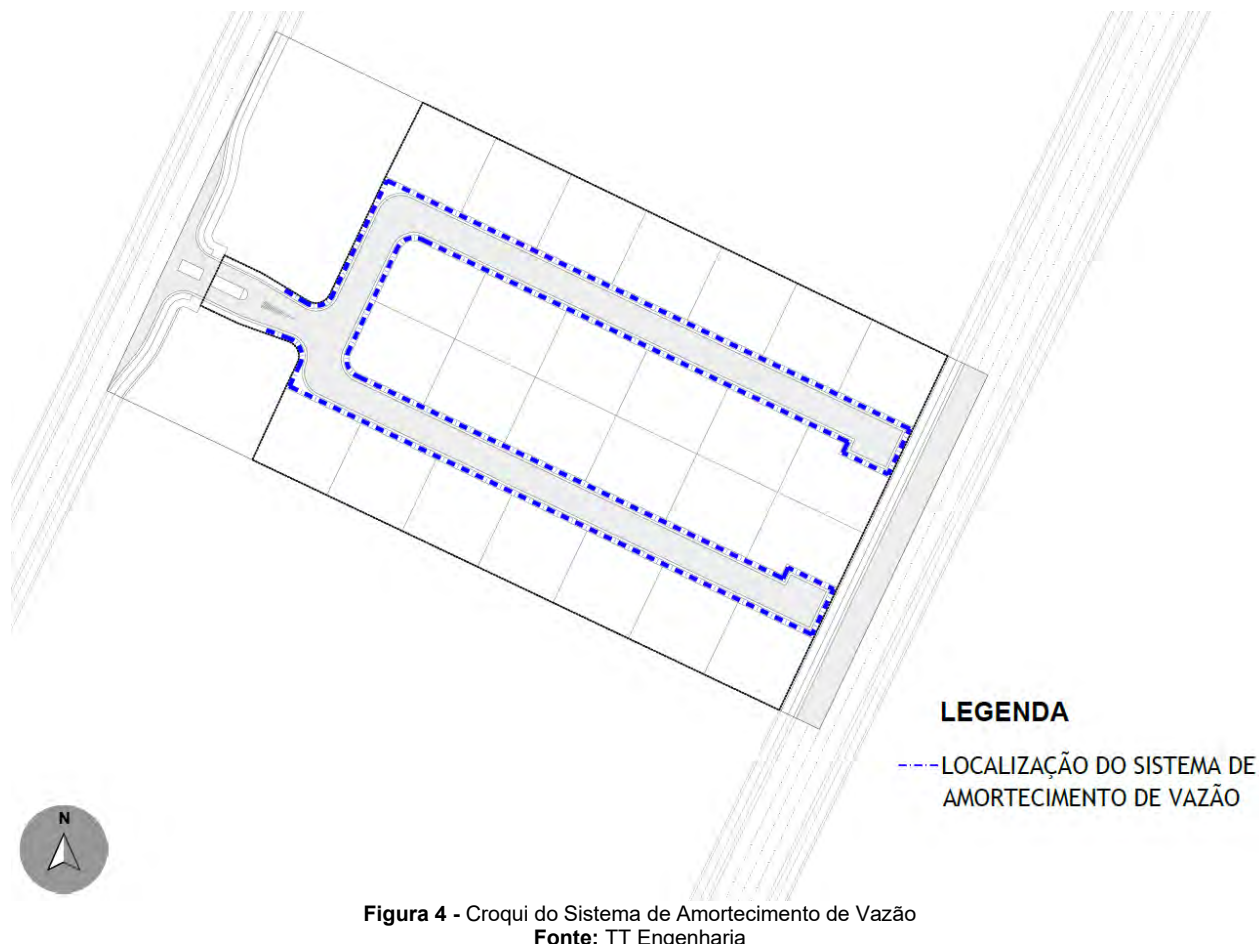
Número do Documento: Ofício Nº 305/2023 – NOVACAP/PRES/SECRE, Despacho – NOVACAP/PRES/DU, de 20/01/2023 e Despacho – NOVACAP/PRES/DU, de 18/01/2023.

Data de Emissão: 23 de janeiro de 2023, 20 de janeiro de 2023 e 18 de janeiro de 2023.

Informações Atualizadas:

No **Despacho - NOVACAP / PRES / DU**, informam que **NÃO EXISTE** interferência com rede pública implantada e ou projetada para o parcelamento, e não existe capacidade de atendimento para a região.

É informado nesse mesmo despacho que empreendedor deverá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade de acordo com o Termo de Referência da NOVACAP 04/2019. Com isso, será utilizado sistema de amortecimento de vazão dentro do parcelamento e definido em projeto urbanístico, a fim de respeitar a **Resolução nº 09 da ADASA**, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.



Soluções de projeto:

O projeto de drenagem encontra-se em desenvolvimento e será apresentado a **NOVACAP**. O projeto está sendo totalmente desenvolvido com medidas de controle, respeitando o Termo de Referência para projetos de drenagem pluvial de 2019 (NOVACAP) e o Manual de Drenagem Urbana da Novacap.

Foi adotada a solução de amortização em trincheiras de infiltração. Contudo, o sistema de coleta pluvial não será composto por redes e poços de visita. A coleta será feita através de bocas de lobo diretamente para os dispositivos de infiltração alocados em toda gleba, sendo distribuídos ao longo das calçadas do condomínio.

7.2. Companhia Energética de Brasília, Iluminação Pública e Serviços - CEB - IPES

Número do Documento: Carta n.º 21/2023 e Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI

Data de Emissão: 17 de janeiro de 2023.

Informações Atualizadas:

Em resposta ao Ofício Nº 431/2022 - SEDUH/SELIC/UICRE/DICOPRE a CEB informa através da Carta nº 70/2022 e Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI que **não há interferência** de redes de Iluminação Pública na região.

7.3. Distribuidora Energética de Brasília - Neoenergia Brasília

Número do Documento: Carta n. 013/2023 - CGR e Laudo Técnico nº 743089131-2023

Data de Emissão: 11 de janeiro de 2023 e 09 de janeiro de 2023, respectivamente

Informações Atualizadas:

A NEOENERGIA através da Carta nº. 013/2023 – CGR, informa **que há viabilidade técnica** de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, desde que o responsável satisfaça as condições regulatórias abaixo transcritas:

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

Além disso, a **NEOENERGIA** informa que a apresentação do projeto referente ao empreendimento deverá ser acompanhada pela cópia do projeto aprovado, licenças urbanísticas e

ambientais, e memorial descritivo para elaboração do estudo técnico, o qual deve conter as informações descritas na Carta 013/2023. Quanto ao estudo técnico, este irá avaliar a capacidade de atendimento da rede existente e, caso necessário, indicará a necessidade de expansão e reforços do sistema de distribuição. A distribuidora deve se responsabilizar pelas obras de conexão, podendo ser solicitadas em qualquer etapa do processo as informações técnicas e regulatórias.

Através de seu **Laudo Técnico nº 74308913-2023**, a Neoenergia informou que **NÃO existe interferência com rede aérea existente**.

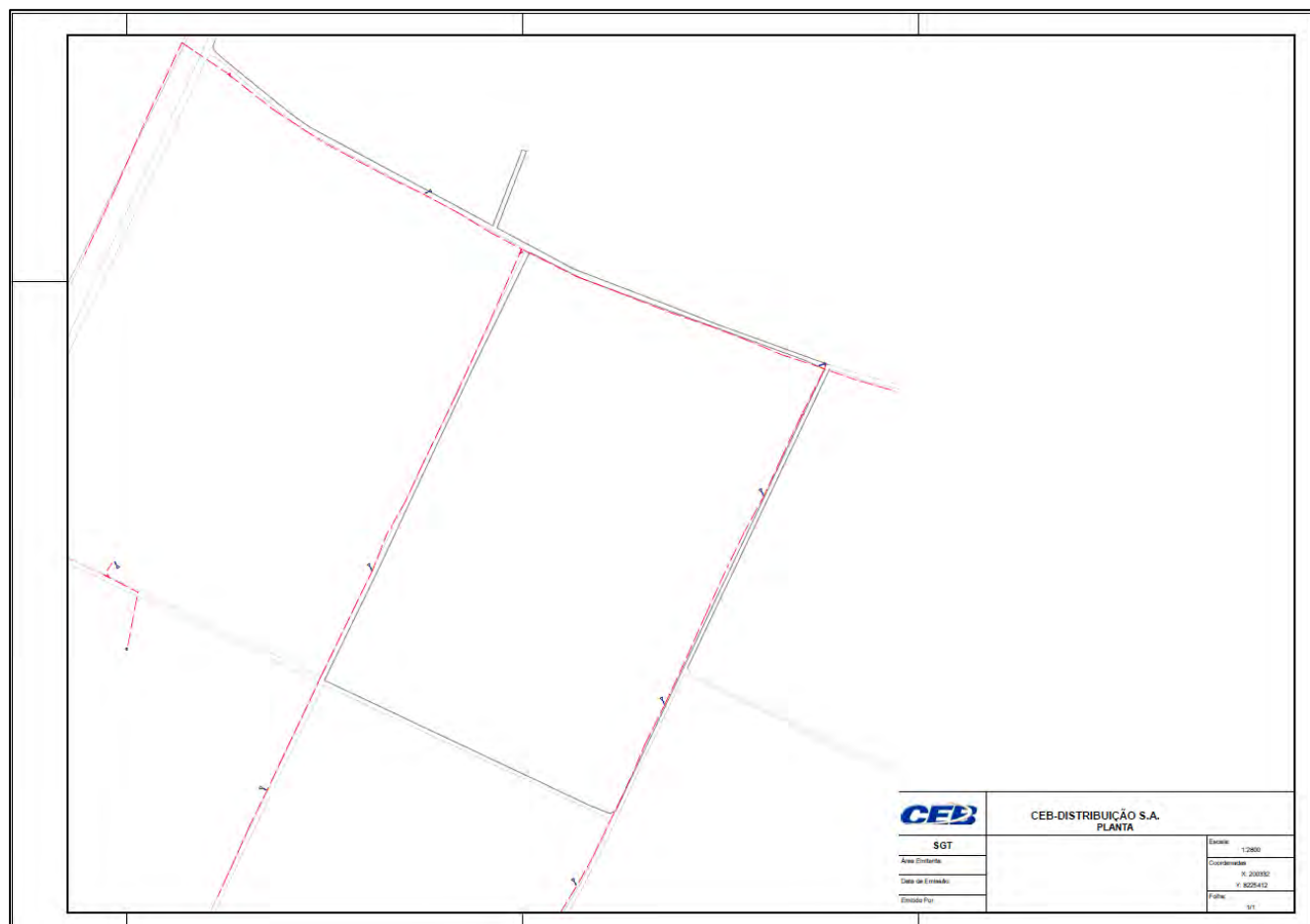


Figura 5 – Croqui de Interferências
Fonte: Neoenergia Brasília

Soluções de projeto:

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

7.4. Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - CAESB

Número do Documento: Termo de Viabilidade Técnica - TVT 012/2023 e Carta nº8/2023 - CAESB/DE/EPR

Data de Emissão: 11 de janeiro de 2023.

Informações Atualizadas:

A CAESB através do Termo de Viabilidade Técnica - TVT 012/2023 informa que:

Quanto ao sistema de abastecimento de água (SAA)

[...]

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

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

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

[...]

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 estudadas.

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.*

[...]

A Carta nº8/2023 – CAESB/DE/EPR encaminhou o cadastro de água e esgoto nas proximidades da região. Após o envio do cadastro foi observado que a região não é atendida pela CAESB.

Soluções de Projeto:

Quanto ao sistema de abastecimento de água (SAA), o Empreendedor afirma que tem ciência da necessidade de esperar a entrada em operação do Sistema Paranoá Sul. Todavia, o empreendimento se compromete a utilizar a Alternativa 2 – Solução independente de abastecimento: Sistema de tubulares profundos, conforme estabelecido no TVT nº050/2022.

Quanto ao sistema de esgotamento sanitário (SES), o empreendedor se compromete a utilizar a Alternativa exposta no TVT nº012/2023 Item 4.4.2 com sistema de fossas sépticas e sumidouros/sistema condominial.

7.5. Serviço de Limpeza Urbana - SLU

Número do Documento: Ofício Nº 630/2022 - SLU/PRESI/AEXEC, Despacho – SLU/PRESI/DITEC e Despacho – SLU/PRESI/DILUR

Data de Emissão: 21 de dezembro de 2022, 21 de dezembro de 2022 e 19 de dezembro de 2022, respectivamente

Informações Atualizadas:

O SLU através do Despacho – SLU/PRESI/DILUR aborda acerca do atendimento dos serviços prestados pela concessionária as seguintes informações:

*(...) o **SLU/DF** realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades da área localizada no **Residencial Viena II, Localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico**. 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 se encontra equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares, por unidade autônoma, esteja dentro do limite (...).*

[...]

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

O SLU através do Despacho – SLU/PRESI/DITEC elenca 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:

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

7.6. Departamento de Estradas e Rodagem - DER

Número do Documento: Ofício nº 12/2023 - DER-DDF/PRESI/GABIN/NUADM e Despacho – DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOM

Data de Emissão: 04 de janeiro de 2023 e 27 de dezembro de 2022, respectivamente

Informações Atualizadas:

Através do Ofício nº 12/2023 - DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM e Despacho - DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOM, foi informado que o parcelamento não interfere com o Sistema Rodoviário do Distrito Federal - SRDF.

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

Número do Documento:

Data de Emissão:

Informações Atualizadas:

Foi aberto o processo SEI nº 00197-00002930/2023-33 solicitando a ADASA requerida Outorga Prévia para reservar o direito de uso de água subterrânea por meio de 1 (um) poço tubular.

8 CONDICIONANTES AMBIENTAIS

8.1. Área de Proteção Ambiental- APA do Planalto Central

A gleba está inserida na APA do Planalto Central e de acordo com o Zoneamento proposto pelo Plano de Manejo, está inserida na Zona de Uso Sustentável como mostra a figura abaixo:



Figura 6 - 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 nº. 28 de 17 de abril de 2015**).

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 nº 6.269, 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 Residencial Viena II encontra-se na Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos – ZEEDPSE, mais precisamente na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 5 – SZSE 5.

São objetivos da ZEEDPSE:

Art. 11. O território do Distrito Federal fica organizado em Zonas Ecológico-Econômicas com características ambientais, sociais e econômicas próprias, definidas a partir das unidades hidrográficas, dos corredores ecológicos, dos riscos ambientais e das dinâmicas sociais e econômicas a elas inerentes, conforme o Mapa 1 do Anexo Único, da seguinte forma:

I - Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecossistêmicos – ZEEDPSE, destinada a assegurar atividades produtivas que favoreçam a proteção do meio ambiente, a conservação do Cerrado remanescente e a manutenção do ciclo hidrológico” (Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de, 2019)

São objetivos da ZEEDPSE – SZSE 5:

Art. 12. A ZEEDPSE está subdividida nas seguintes subzonas:

[...]

V - Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecossistêmicos 5 – SZSE 5, destinada à proteção de vegetação nativa e dos corpos hídricos, por meio da compatibilização da produção de serviços ecossistêmicos com um padrão de ocupação do solo que promova a resiliência, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3;” (Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de, 2019).

[...]

O plano de ocupação 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 5 - SZSE 5 onde ela está inserida, conforme os art. 15 e 20 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019.

Art. 15. São diretrizes para a ZEEDPSE definida no Mapa 1:

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. (Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de, 2019)

(...)

Art. 20. São diretrizes para a SZSE 5:

I - a manutenção de áreas de Cerrado nativo, nascentes e infraestrutura natural de drenagem nos parcelamentos, nas áreas públicas e nas áreas não edificadas para a viabilidade dos corredores ecológicos;

II - o incentivo à implantação de atividades N1, N2 e N3 visando assegurar a geração de emprego e renda compatíveis com a destinação desta Subzona;

III - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de solos por erosão, garantindo as conexões ecológicas com as SZSE 6 e 7;

IV - a observância na implantação de empreendimentos de padrões urbanos que favoreçam a resiliência do meio ambiente;

V - o aporte de infraestrutura de esgotamento sanitário individualizada, compatível com os riscos ecológicos, a capacidade de suporte ecológica dos recursos hídricos e os padrões e intensidade de ocupação humana;

VI - a implantação do eixo leste-oeste de transportes, observadas a capacidade de suporte ecológica, a manutenção do Cerrado nativo e os cuidados com a zona-tampão da Reserva da Biosfera do Cerrado. (Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de, 2019)

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; (Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de, 2019)

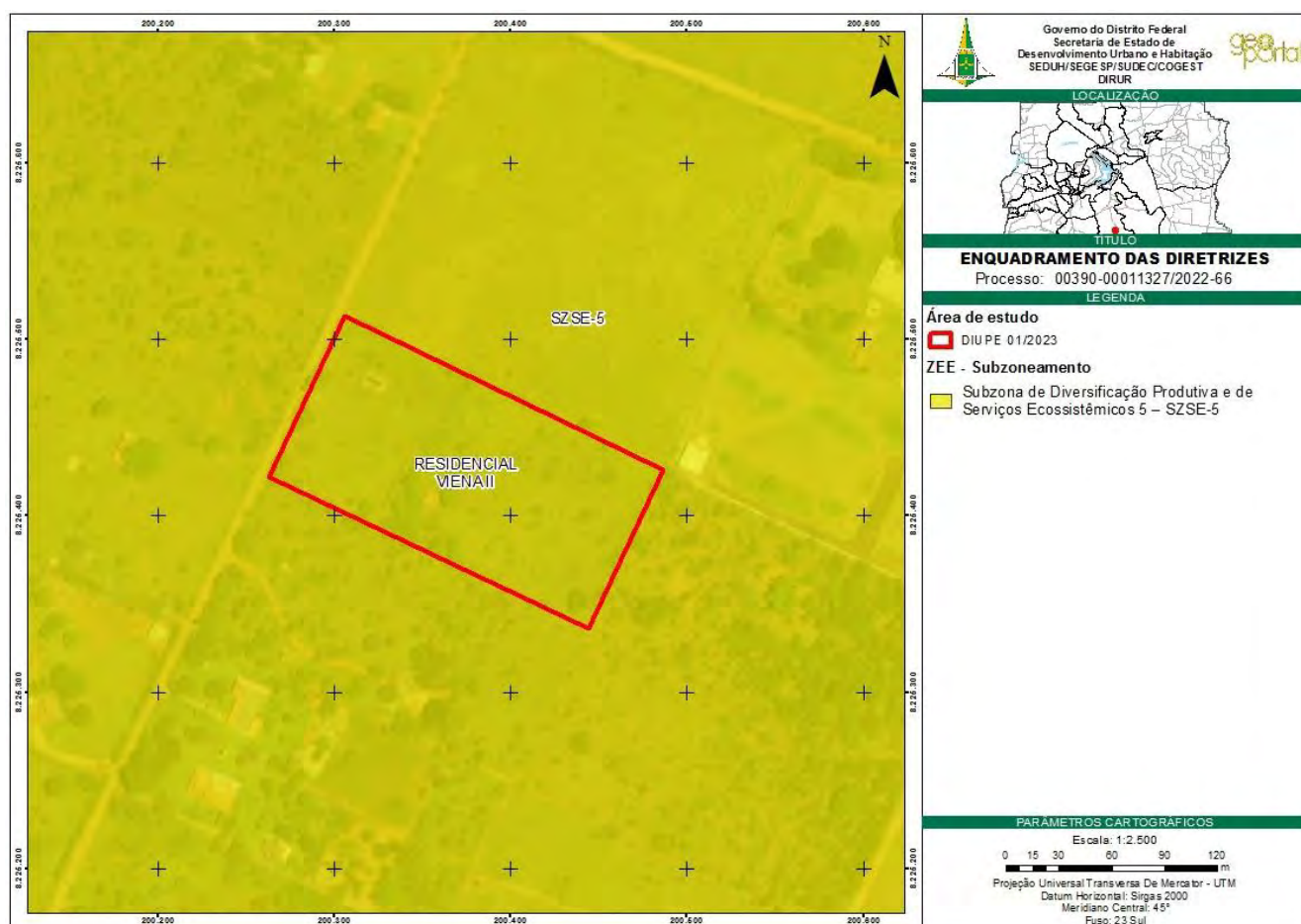


Figura 7 – Mapa Subzonas de Dinamização Produtiva
Fonte: DIUPE 01/2023

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

- Risco Ecológico Co-localizados – **1 Risco ambiental Alto ou Muito Alto;**
- Risco de Perda de Área de Recarga de Aquífero: **Médio;**
- Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão: **Baixo;**
- Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo: **Alto;**
- 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. Riscos Ecológicos Co-localizados – 1 Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto;

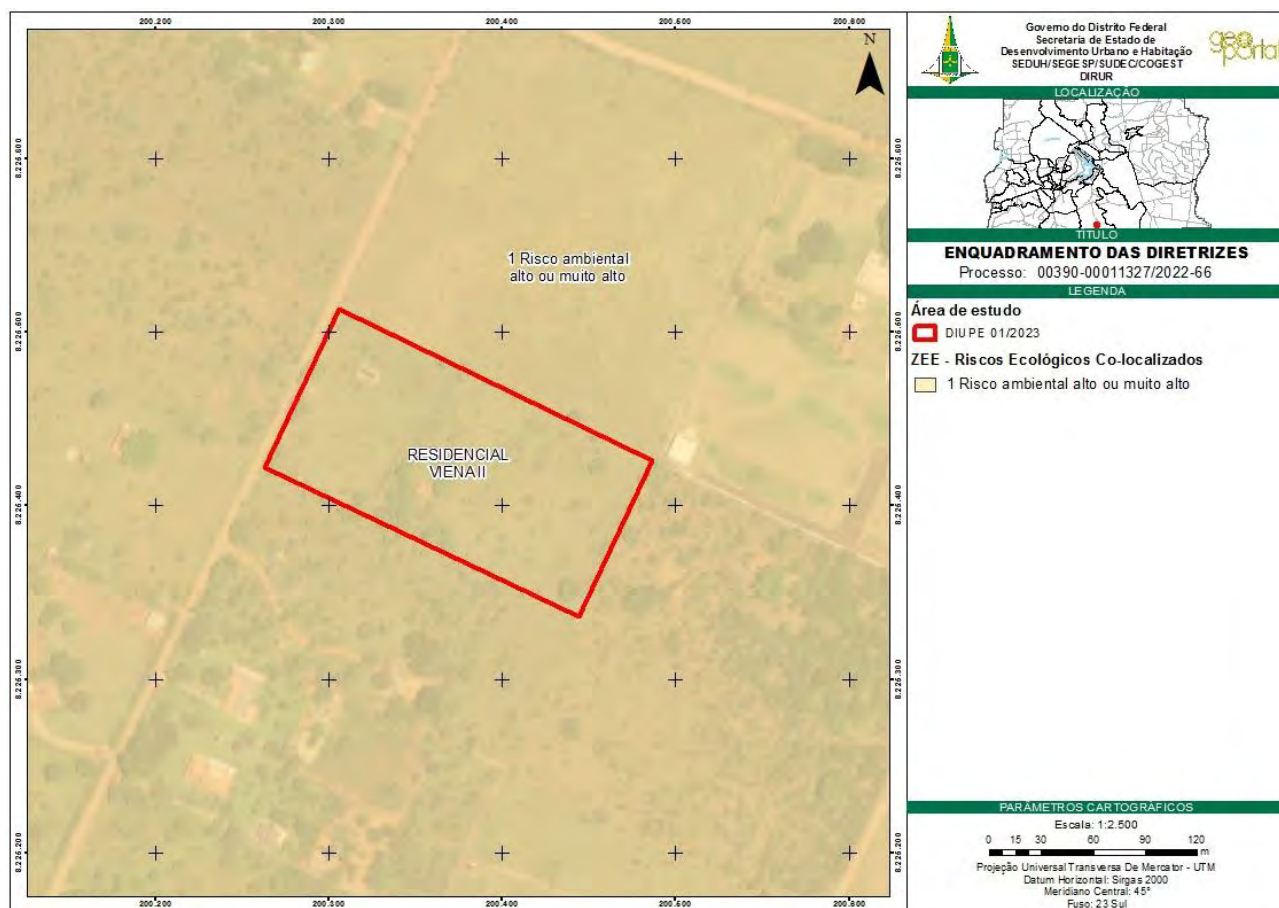


Figura 8 - ZEE - Risco Ecológico Co-localizados
Fonte: DIUPE 01/2023

Para a ocupação na área de **Risco Ecológico Co-localizados**, recomenda-se:

[...]

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

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, a manutenção periódica e as condições geotécnicas do terreno, visando a não contaminação do solo e das águas superficiais; (DIUPE 1/2023)

[...]

B. Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Médio;

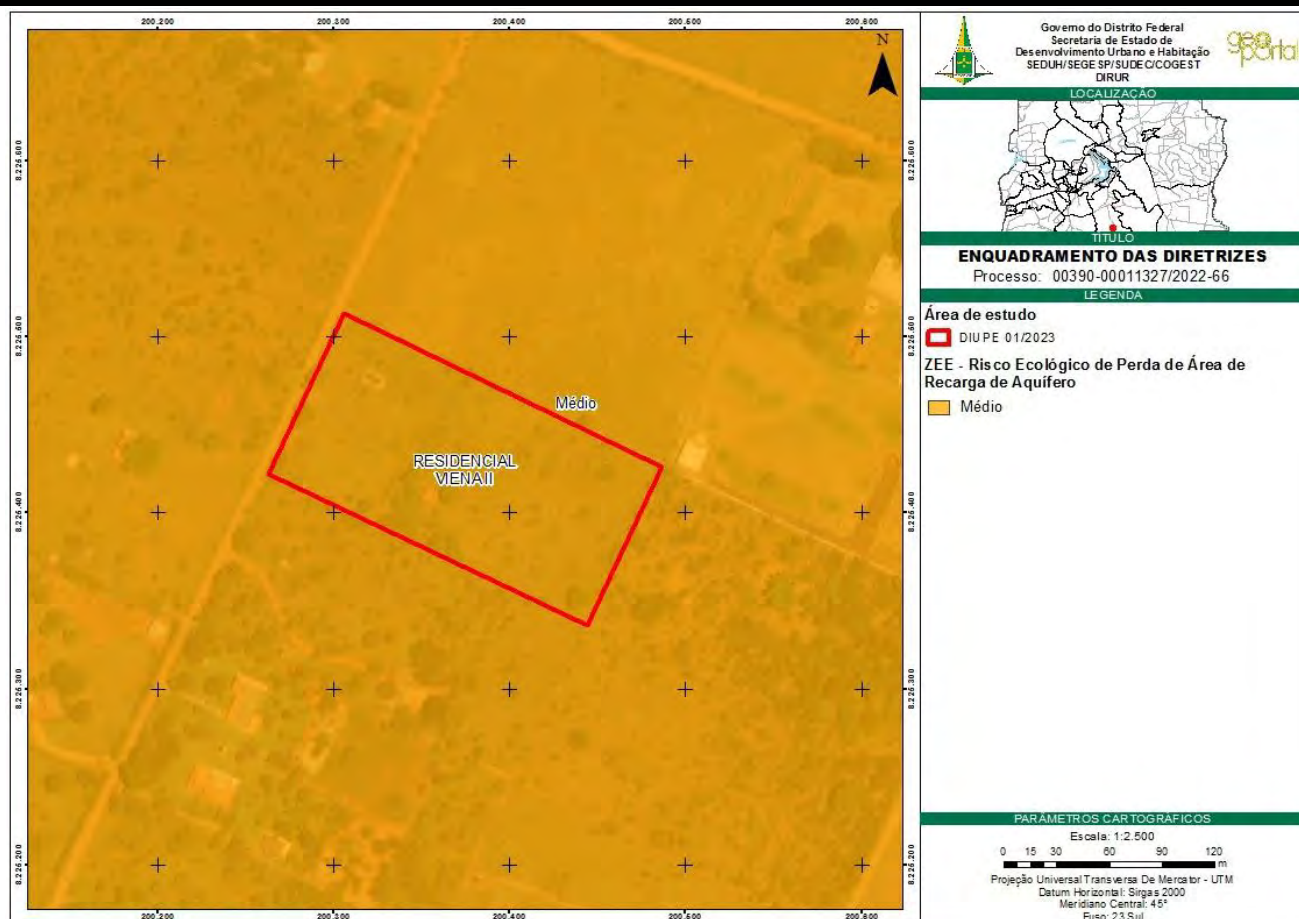


Figura 9 - ZEE - Risco de Perda de Área de Recarga de Aquífero Médio
 Fonte: DIUPE 01/2023

Para a ocupação na área de **Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero - Médio**, recomenda-se:

[...]

2.6.3.4. A adoção de estratégias de recarga natural e artificial deverá observar a sua finalidade, a qualidade da água, a necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, observados também os critérios dispostos no **Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA**; (DIUPE 1/2023)

[...]

C. Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão - Baixo;

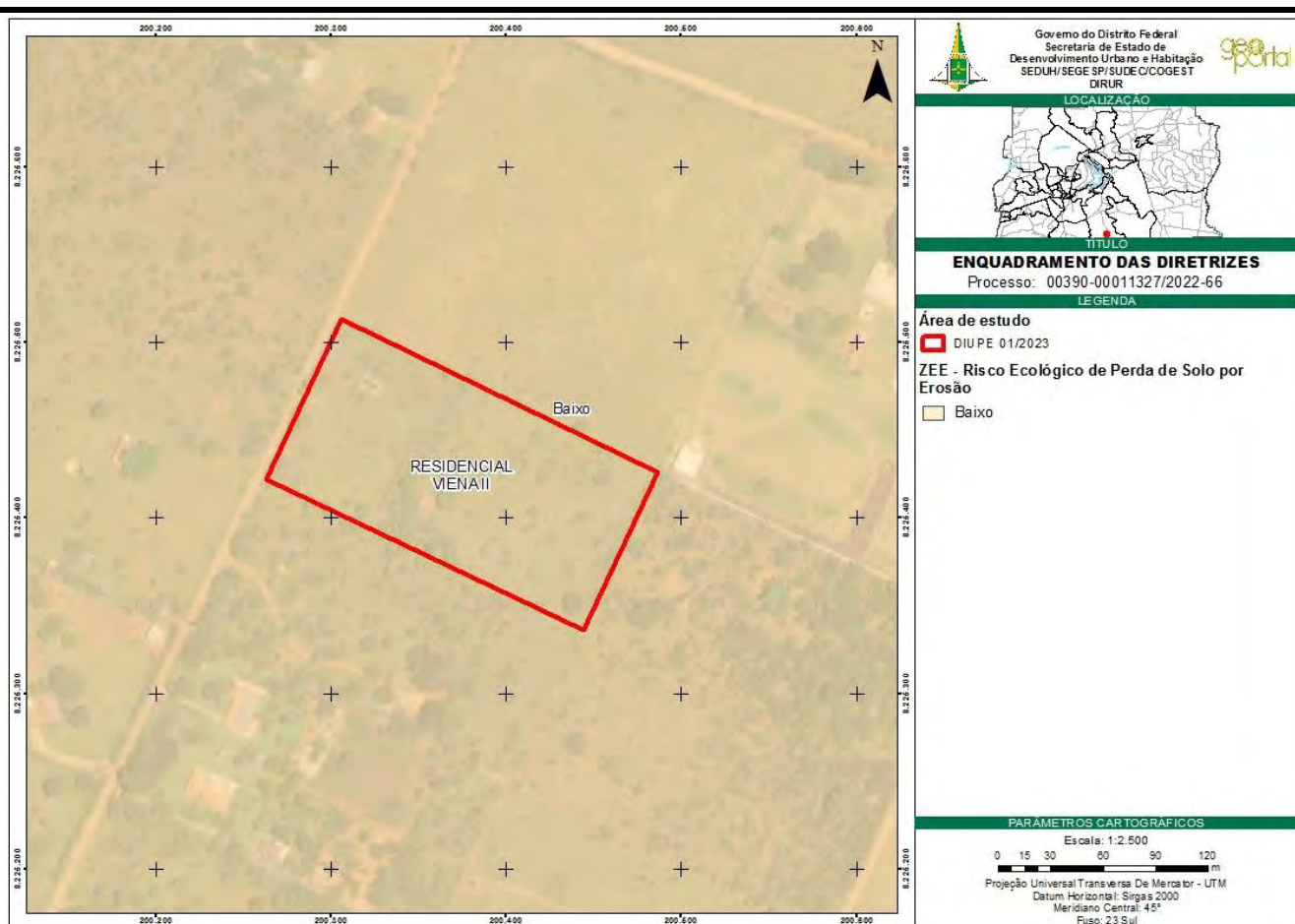


Figura 10 - ZEE - Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão
Fonte: DIUPE 01/2023

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 deve ocorrer, quando necessário, somente antes do início da implantação dos empreendimentos, preferencialmente em época de seca. Em período de chuvas, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

2.6.4.2. As obras relativas à implantação de empreendimentos, tais como, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ocorrer antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos, devido a interação entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em qualquer período do ano, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos; (DIUPE 1/2023)

[...]

D. Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto;

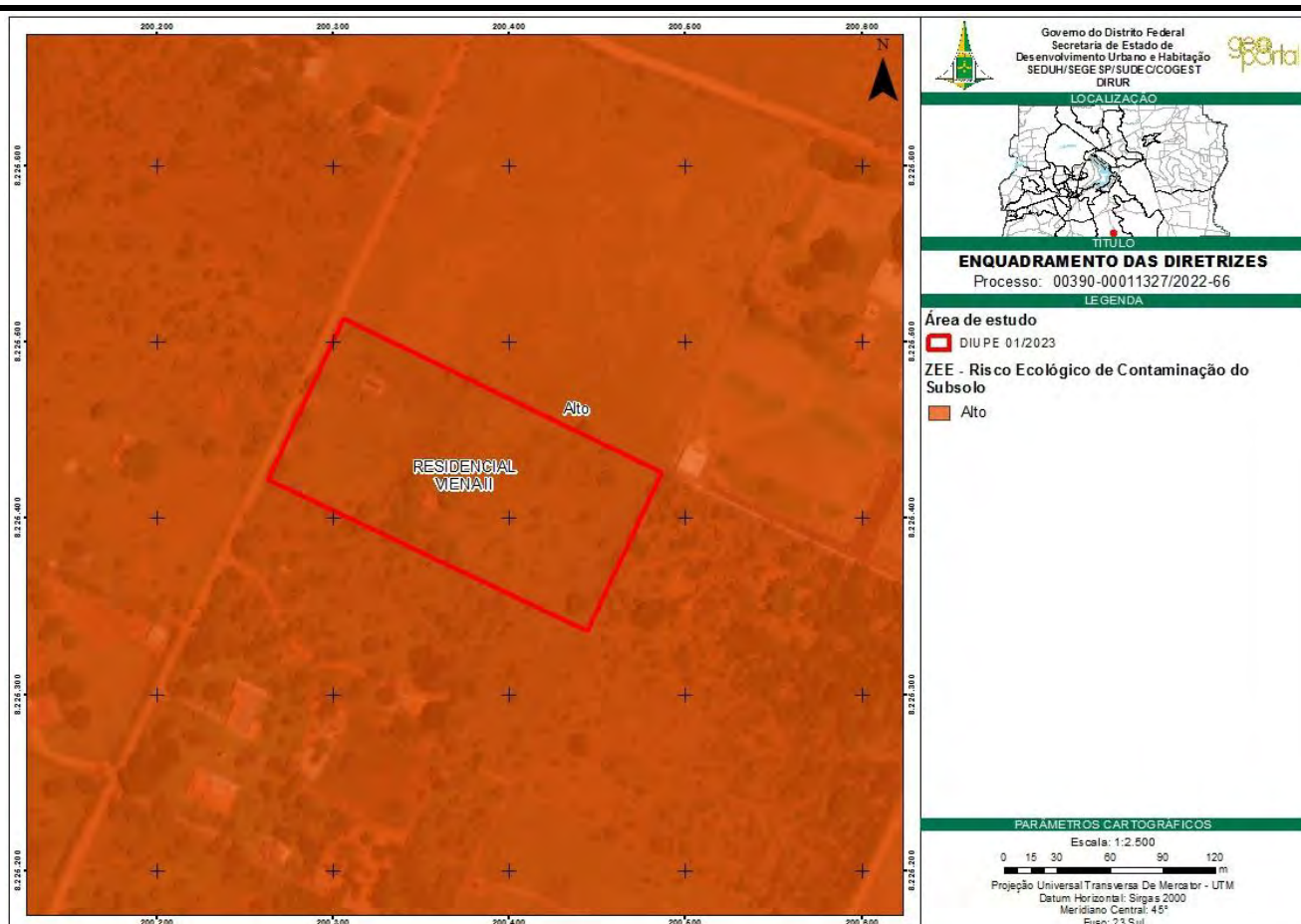


Figura 11 - ZEE - Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo
Fonte: DIUPE 01/2023

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 cujos solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração.

2.6.5.2. Observar 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;

[...]

2.6.5.4. Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies; (DIUPE 1/2023)

[...]

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

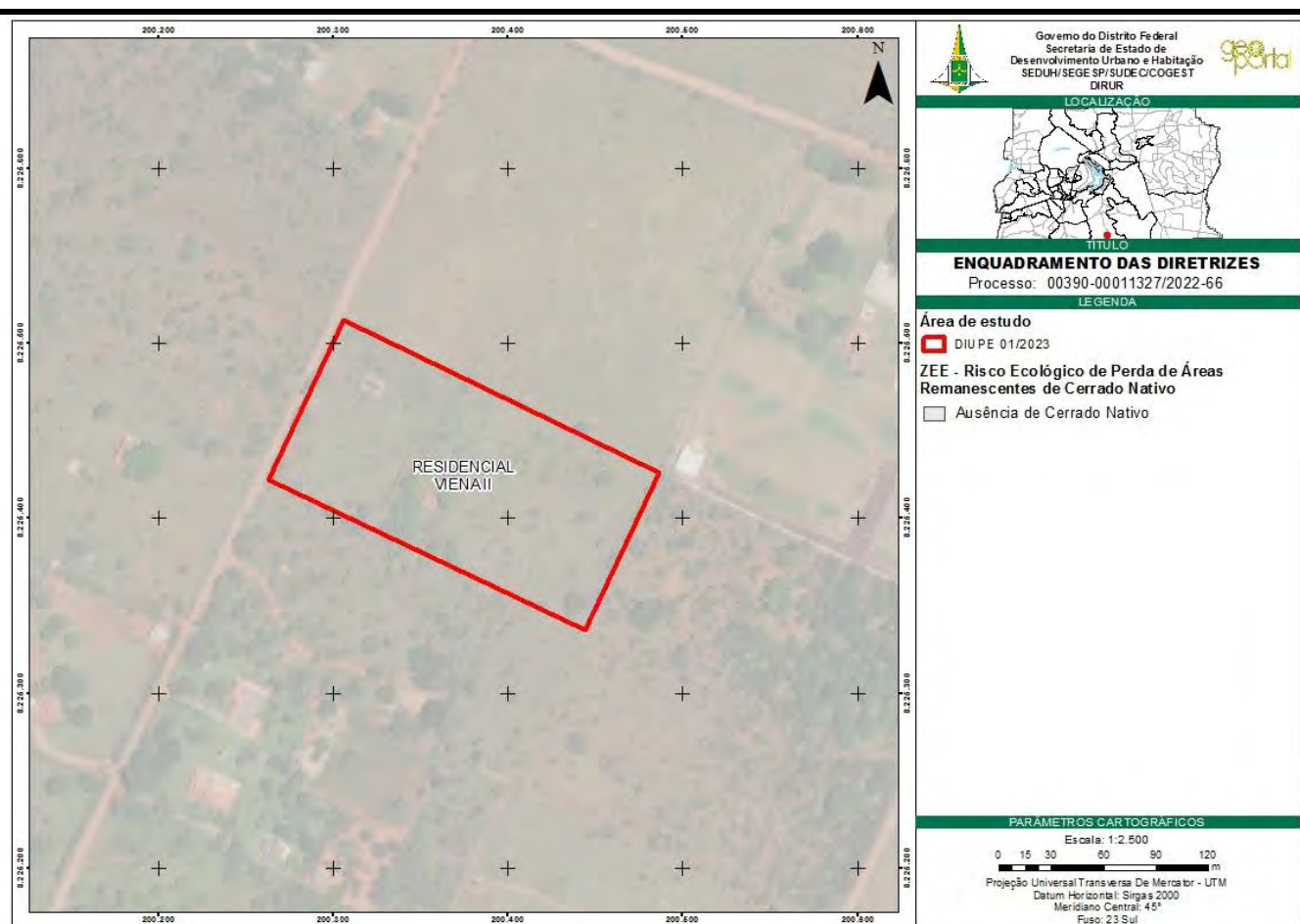


Figura 12 - ZEE - Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescente de Cerrado Nativo
Fonte: DIUPE 01/2023

8.3. Declividade

A gleba apresenta majoritariamente uma declividade suave de 0% a 20%

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.

Portanto, com base nas informações apresentadas, quanto a declividade, a gleba de análise não possuem restrições ambientais.

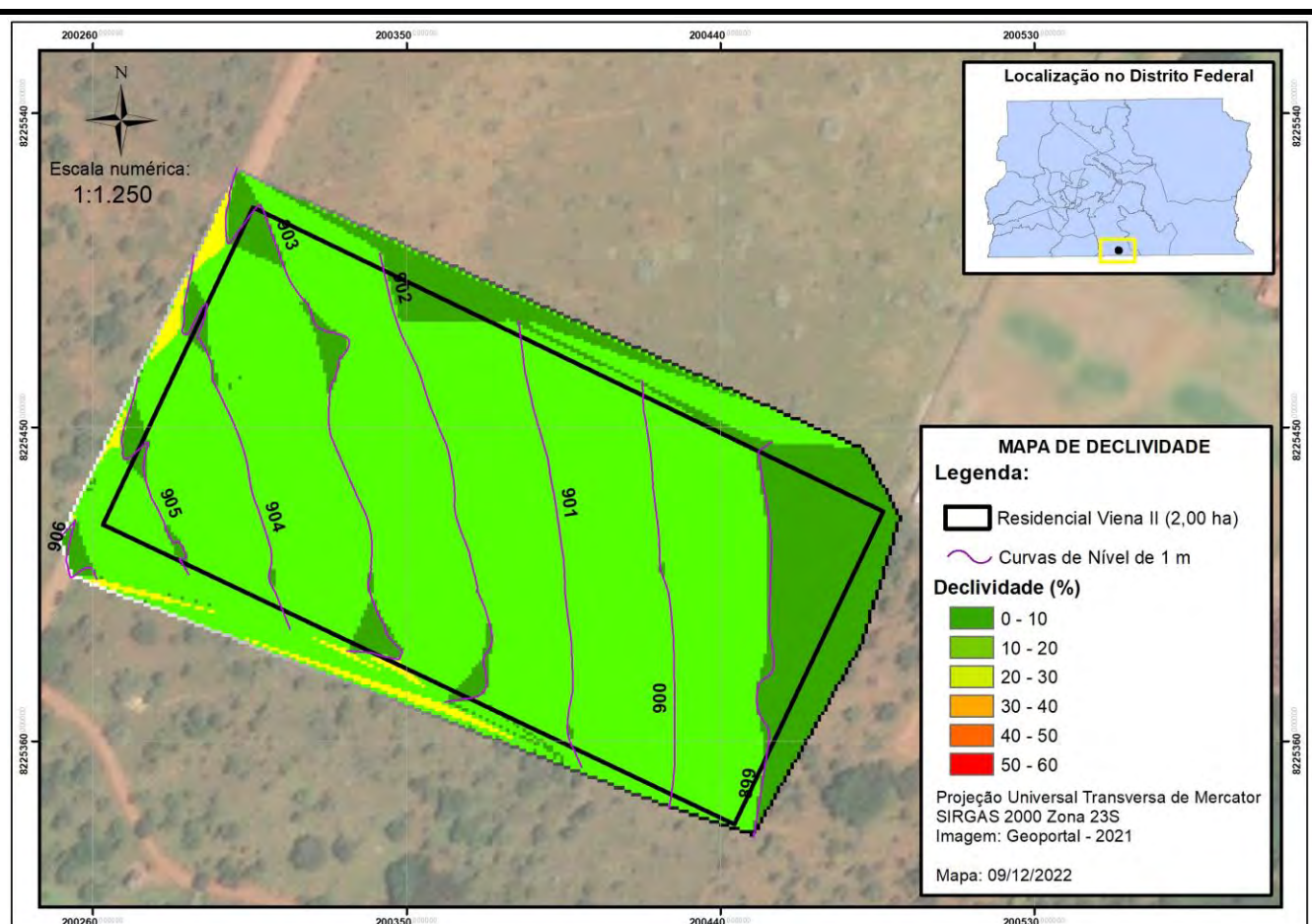


Figura 13 - Mapa de Declividade
Fonte: TT Engenharia

8.4. Licenciamento Ambiental

A viabilidade ambiental é atestada somente após a emissão da Licença Prévia (LP). O processo SEI Nº 00391-00006463/2023-97 ainda está tramitando junto ao IBRAM. (Análise do estudo ambiental).

Sendo assim, não há como informar no momento o número da LP, as condicionantes, eventuais medidas de mitigação e afins, tampouco a cópia da referida licença.

Ademais, o parcelamento em questão ainda não passou pela apreciação pelo CONPLAM, justamente pela falta da referida licença que atestará a viabilidade ambiental.

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**.

No que se refere às áreas públicas, o art. 43 do PDOT/2009 estabelece para os novos parcelamentos urbanos um percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

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

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

(...)

Segundo o Art. 75 do PDOT/ 2009, é acrescido que:

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.

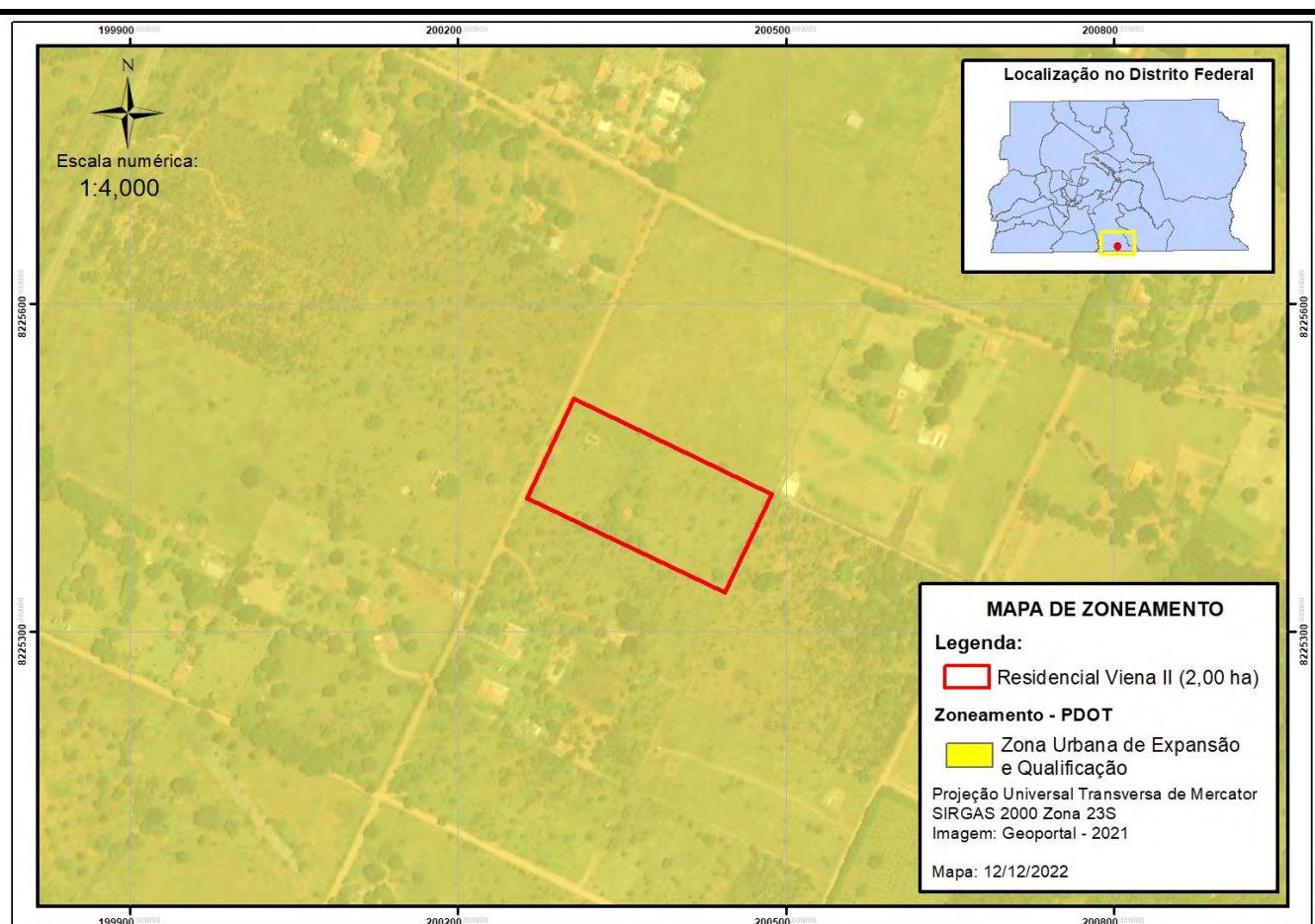


Figura 14 - Zoneamento do Parcelamento Definido pelo PDOT/2009

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

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.

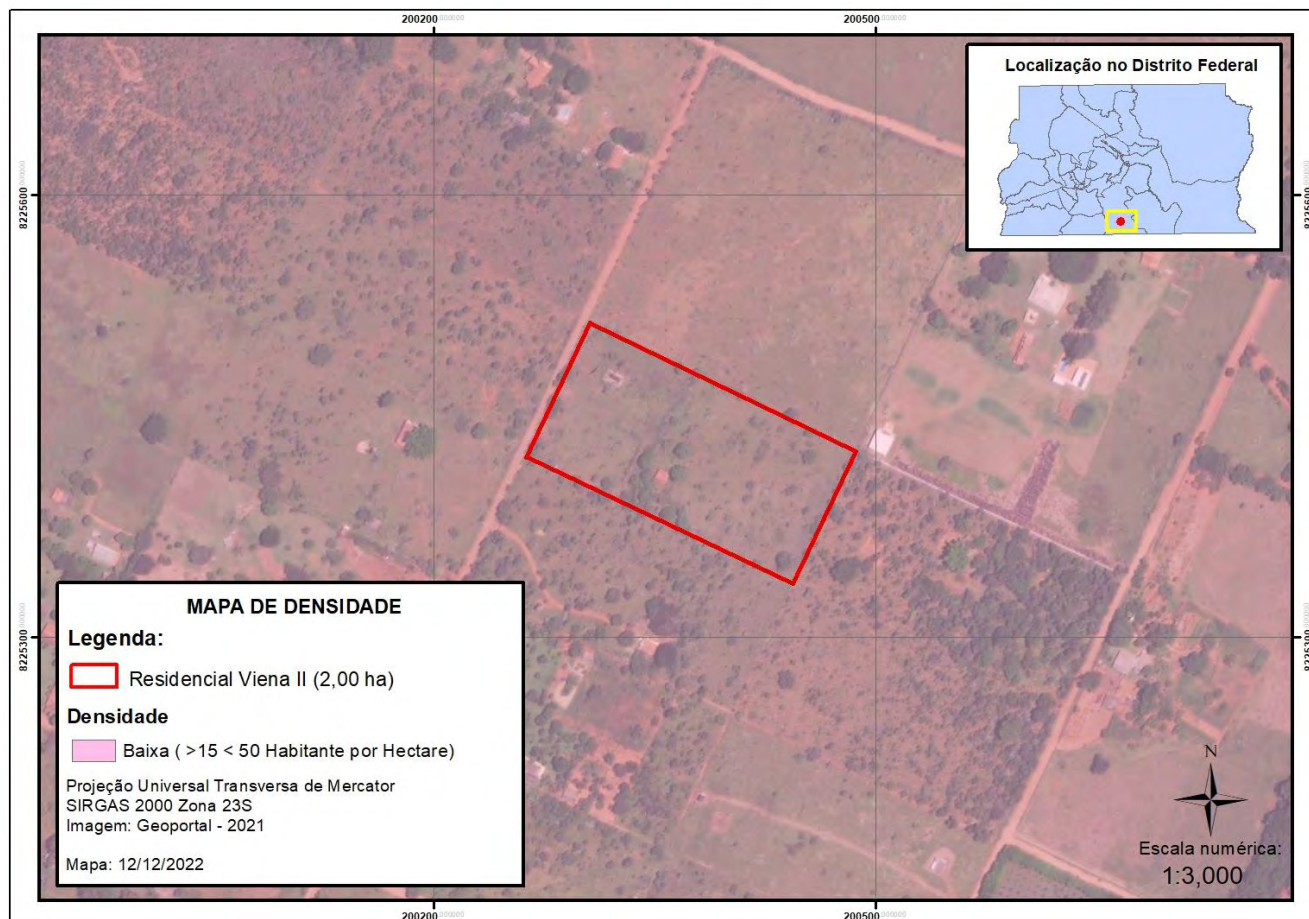


Figura 15 - Densidade Populacional – PDOT/2009
Fonte: Geoportal, disponível em: <https://www.geoportal.seduh.df.gov.br>

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 definida abaixo:

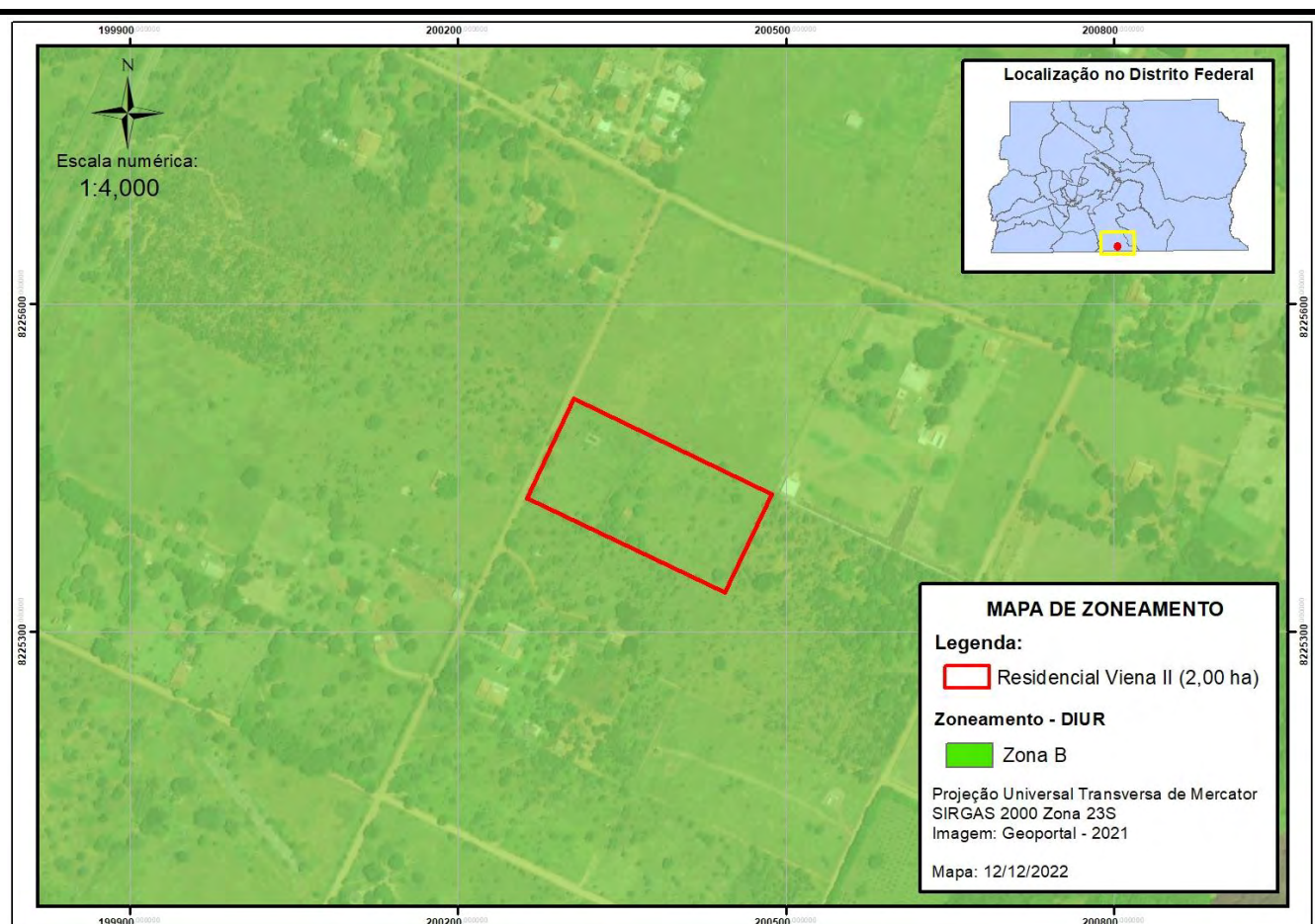


Figura 16 - Zoneamento DIUR 07/2018

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 abaixo:

	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 17 - 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

Figura 18 - Coeficiente de aproveitamento
Fonte: Diretriz Urbanística da Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018

Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo 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 nº 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 às 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.

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 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.

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

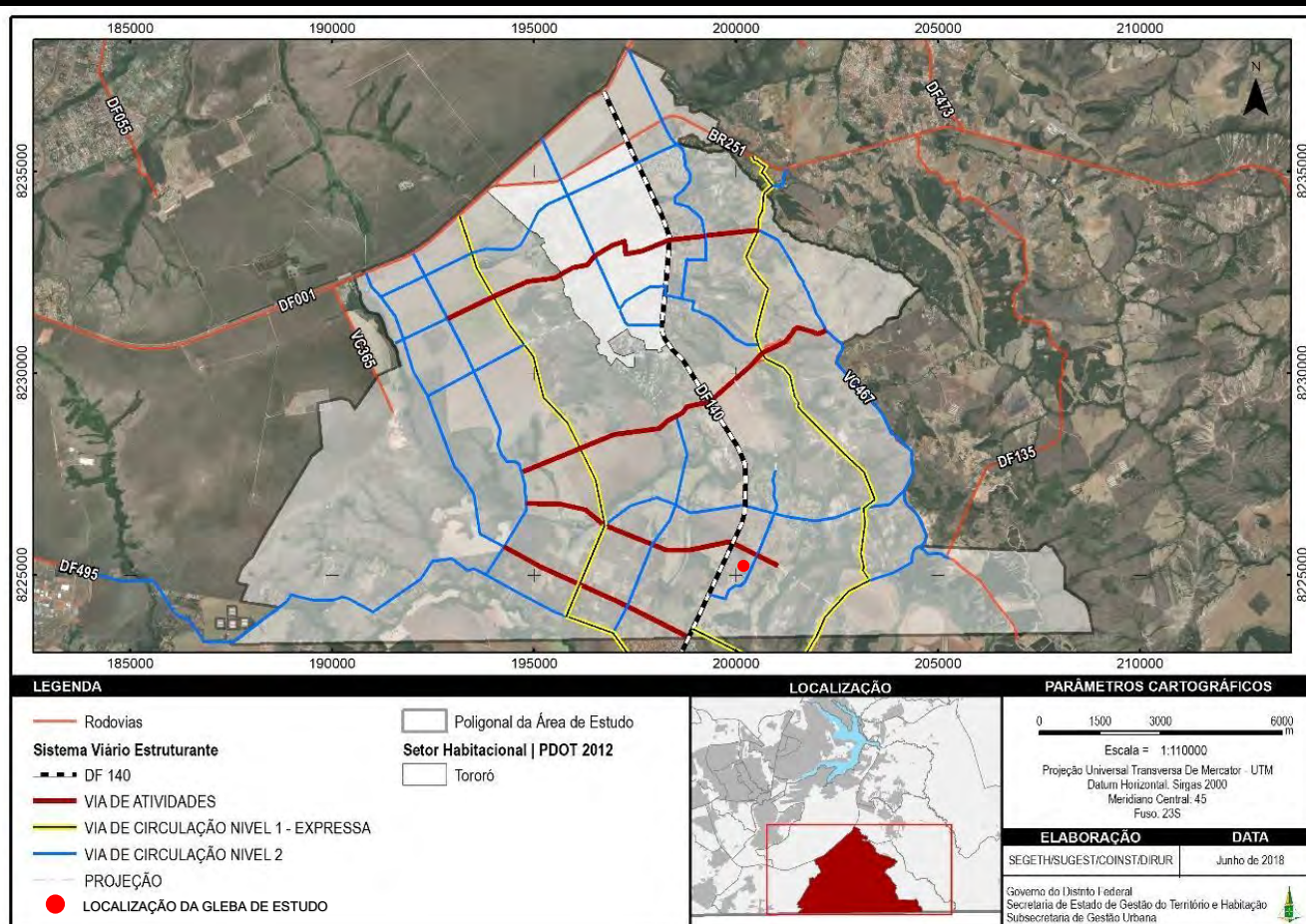


Figura 19 - Sistema Viário Estruturante
Fonte: Diretriz Urbanística da Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018

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) bem como os Espaços Livres de Uso Público (ELUP), conforme definido no PDOT/2009 Art.43°, inciso I. Para os novos parcelamentos urbanos, inseridos ou não em Setor Habitacional, o PDOT/2009 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; (...)

A DIUR 07/2018 estabelece que deverá ser reservado no mínimo **3,5%** de área para Equipamento Público Comunitário, podendo variar de acordo com as Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, devendo estar situado **em local de franco acesso**, articulado aos eixos mais integrados do sistema viário e sem poder estar localizado no interior do Condomínio Urbanístico.

Destaca, ainda, que o cálculo de áreas públicas deve ser realizado considerando a área passível de parcelamento da gleba: área total excluídas as Áreas de Preservação Permanente e as faixas de domínio de rodovias e redes de infraestrutura.

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.

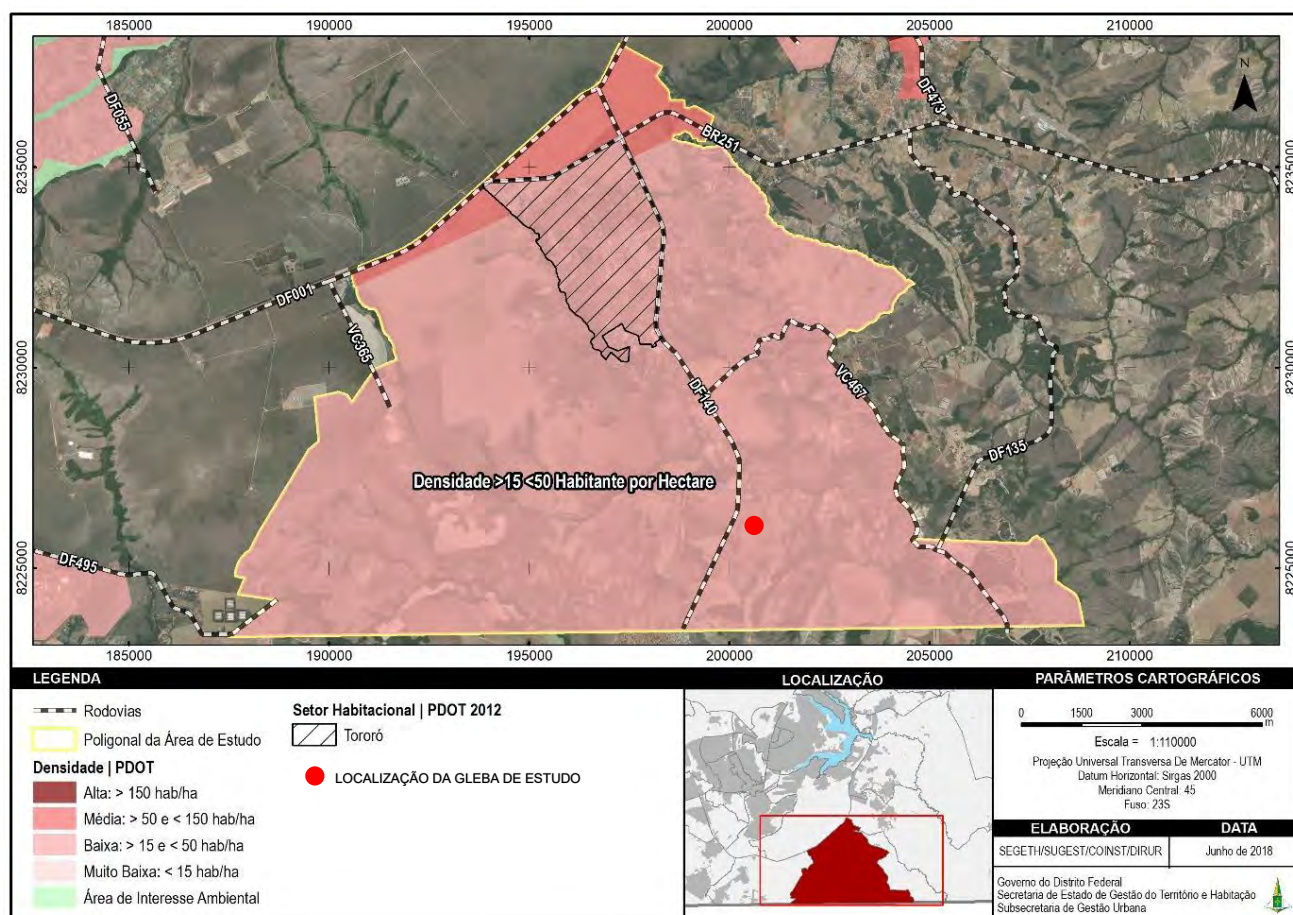


Figura 20 - Densidade Demográfica
Fonte: Diretriz Urbanística da Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018

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

9.3. Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 01/2023

A **DIUPE 01/2023** 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 é acessada pela Via de Circulação e Via de Circulação de Vizinhança propostas pelo sistema viário complementar desta e demais DIUPes adjacentes.

Segundo a DIUPE 01/2023, no tópico 3 – Diretrizes de Sistema Viário e Circulação:

[...]

3.1.1.1. *As Vias de Circulação constituem o sistema viário estruturante que visa à articulação intraurbana de setores ou bairros, possibilitando alternativas de deslocamento para a população residente e conferindo também conectividade às centralidades (subcentros locais);*

3.1.1.2. *As Vias de Circulação de Vizinhança visam distribuir fluxos e proporcionar acessibilidade na esfera da vizinhança. Comporta vias de menor porte, voltadas à conectividade interna das áreas predominantemente residenciais;*

[...]

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;*

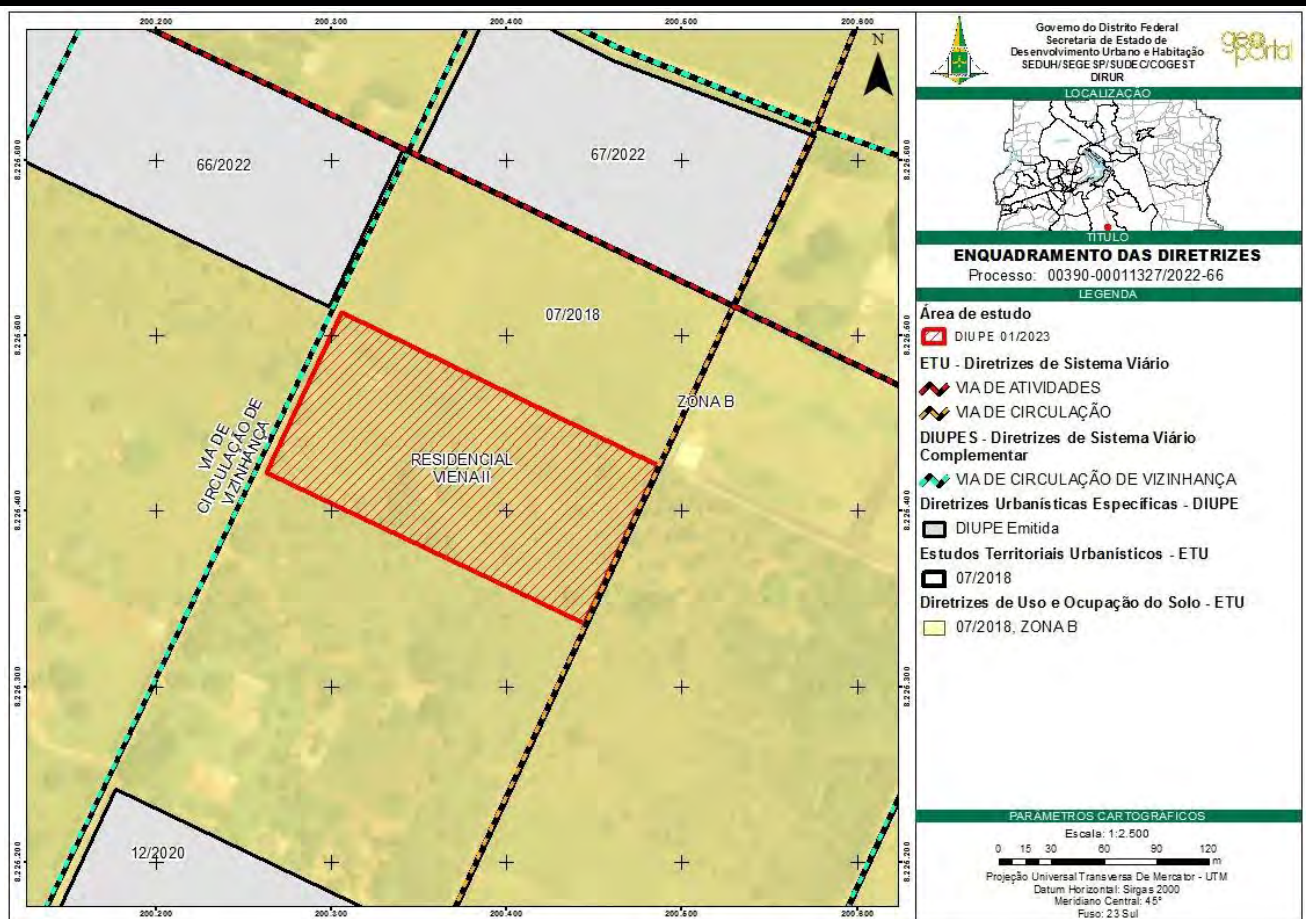


Figura 21 - Diretrizes de Sistema viário e Circulação
Fonte: DIUPE 01/2023

9.3.2. Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo

A **DIUPE 01/2023** estabelece que o parcelamento Residencial Viena II está localizado na Zona B, devendo-se seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo de acordo com ela.

A **Zona B**, conforme estabelecido na **LUOS** e **DIUR 07/2018** permitem os seguintes usos:

- a. Zona B: RO 1, RO 2, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSII 1, Inst e Inst EP;

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
ZONA B	RO 1	1,0	1,0	9,50	20
	RO 2	1,0	1,0	9,50	20
	CSIIR 1	1,0	2,0	30,50	20
	CSII 1	1,0	2,0	30,50	20
	CSIIR 1 NO	1,0	1,5	30,50	20
	Inst	1,0	2,0	30,50	55
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria **UOS Inst EP** a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
4. A área mínima dos lotes é de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
5. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
6. 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, e sua atualização, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);
7. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

Figura 22 - Diretrizes de Uso e Ocupação do solo

Fonte: DIUPE 01/2023

9.3.3. Diretrizes de Densidade Populacional

A **DIUPE 01/2023** 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 23**.

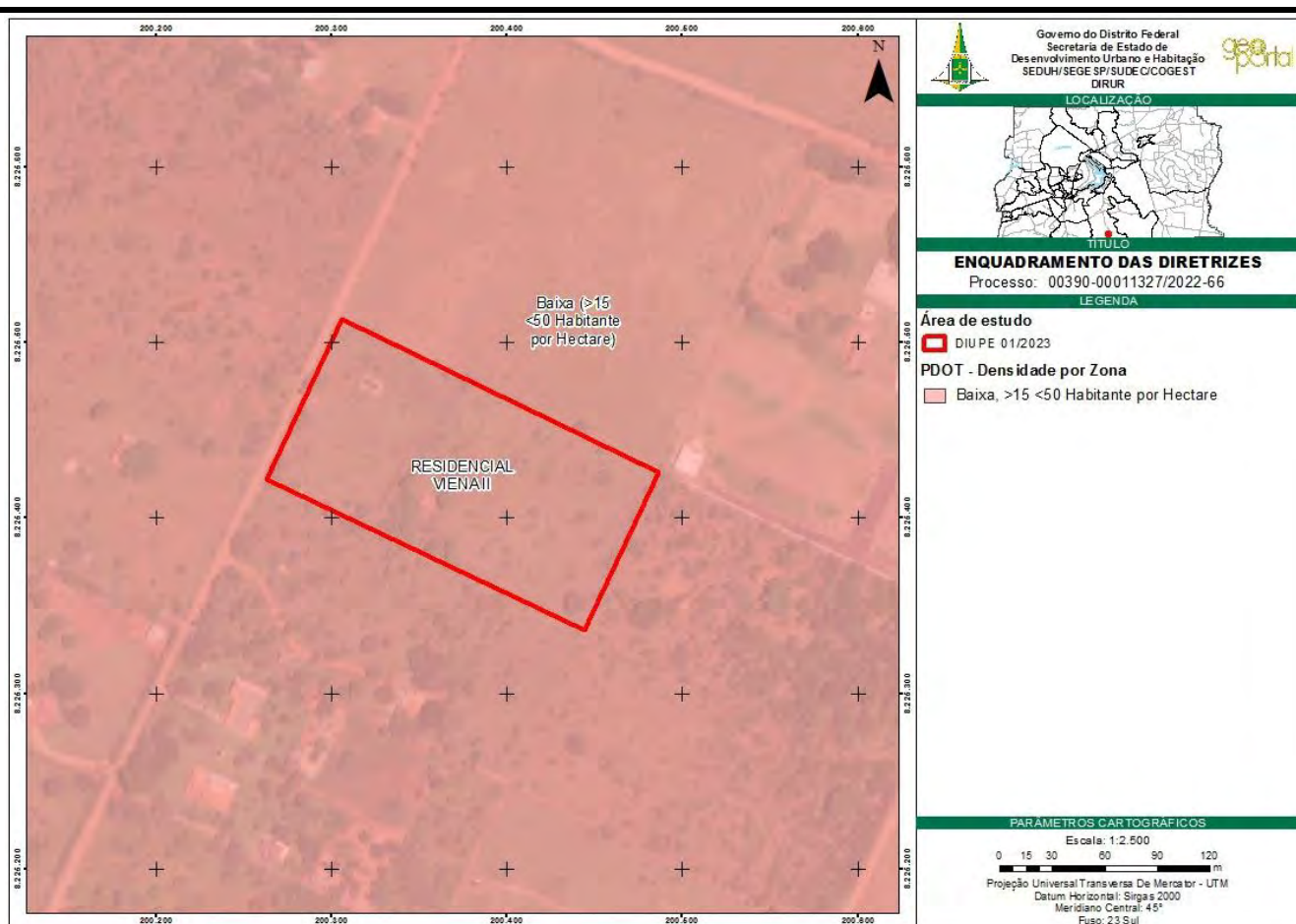


Figura 23 - Diretrizes de Densidade Populacional
Fonte: DIUPE 01/2023

A área da gleba, a faixa de densidade, a população mínima e máxima, são descritas na tabela a seguir (**Figura 24**).

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona B	2,00	15 a 50	30	100
Total:			30	100

Figura 24 - Densidade Populacional
Fonte: DIUPE 01/2023

9.3.4. Diretrizes de Áreas Públicas

Conforme a **DIUPE 01/2023**, em seu item 6 – Diretrizes de Áreas Públicas, devem ser destinados 15% da área parcelável, para EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, em conformidade ao art. 43 da Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009. O percentual mínimo para a área pública está definido na tabela abaixo:

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público - ELUP	10%
UOS Inst-EP	5%
Total mínimo exigido:	15%

Figura 25- Percentual mínimo exigido para cada tipologia de área públicas
Fonte: DIUPE 01/2023

Ainda sobre o item 6 da DIUPE 01/2023, os ELUP devem:

[...]

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

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

[...]

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

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

10 DESCRIÇÃO DO PROJETO

10.1. Informações Gerais

A proposta para o parcelamento configura em duas áreas distintas: uma área residencial constituída de um condomínio de lotes, destinada exclusivamente ao uso residencial na tipologia de casas e uma área destinada a atividades ao longo da via de circulação de vizinhança 1 com ELUP.

As áreas destinadas ao Espaço Livre de Uso Público e Institucional de Equipamento Público visam garantir a função social da propriedade particular, oferecendo assim, locais apropriados para o desenvolvimento dos serviços necessários aos moradores da região. O objetivo é criar um bairro mais completo onde as pessoas possam ter acesso à moradia e espaços de lazer.



Figura 26 - 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 1 lote destinado a UOS CSIIR 1 NO (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório), onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos: comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. A subcategoria UOS CSIIR 1 NO localiza-se nas áreas internas dos núcleos urbanos, próxima a áreas habitacionais, e possui abrangência local.

O condomínio de lotes possui área total de **15.155,496m²** destinado ao UOS CSIIR 1 NO, e será composto por 26 unidades autônomas, com áreas entre 400,502m² a 440,338m², e áreas de uso comum.

UOS Inst. EP

O projeto apresenta **01 lote** destinado ao **UOS Inst. EP** (Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de

propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários), com área de **1.000,078m²**.

ELUP

Também é destinado uma área para a implantação de Espaço Livre de Uso Público – ELUP com área de **2.025,064m²**, encontrando-se paralela a via de circulação de vizinhança 1.

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.

10.3. Endereçamento

O parcelamento Residencial Viena II é composto por 01 lote Inst-EP, identificado como “AE-289” (área especial 01), além de um lote condominial (CSIIR 1 NO), identificado como “Lote 251”. Todos são acessados pela via de circulação de vizinhança 1.

Para o lote Inst. EP, propõe-se: **Setor Habitacional Santa Bárbara – Rua dos Buritis, AE. 289.**

Para o lote UOS CSIIR 1 NO, Residencial não Obrigatório, propõe-se: **Setor Habitacional Santa Bárbara – Rua dos Buritis, Lote 251 - Residencial Viena II.**

Para a organização do condomínio de lotes são propostos 02 conjuntos (conjuntos A e B) a partir das duas vias locais de acesso às unidades autônomas, sendo as unidades à direita pares e as unidades à esquerda ímpares, conforme as figuras abaixo. O endereçamento das unidades autônomas fica da seguinte forma: **Setor Habitacional Santa Bárbara - Rua dos Buritis, Lote 251 - Residencial Viena II, Conjunto A, Unidade 01.**

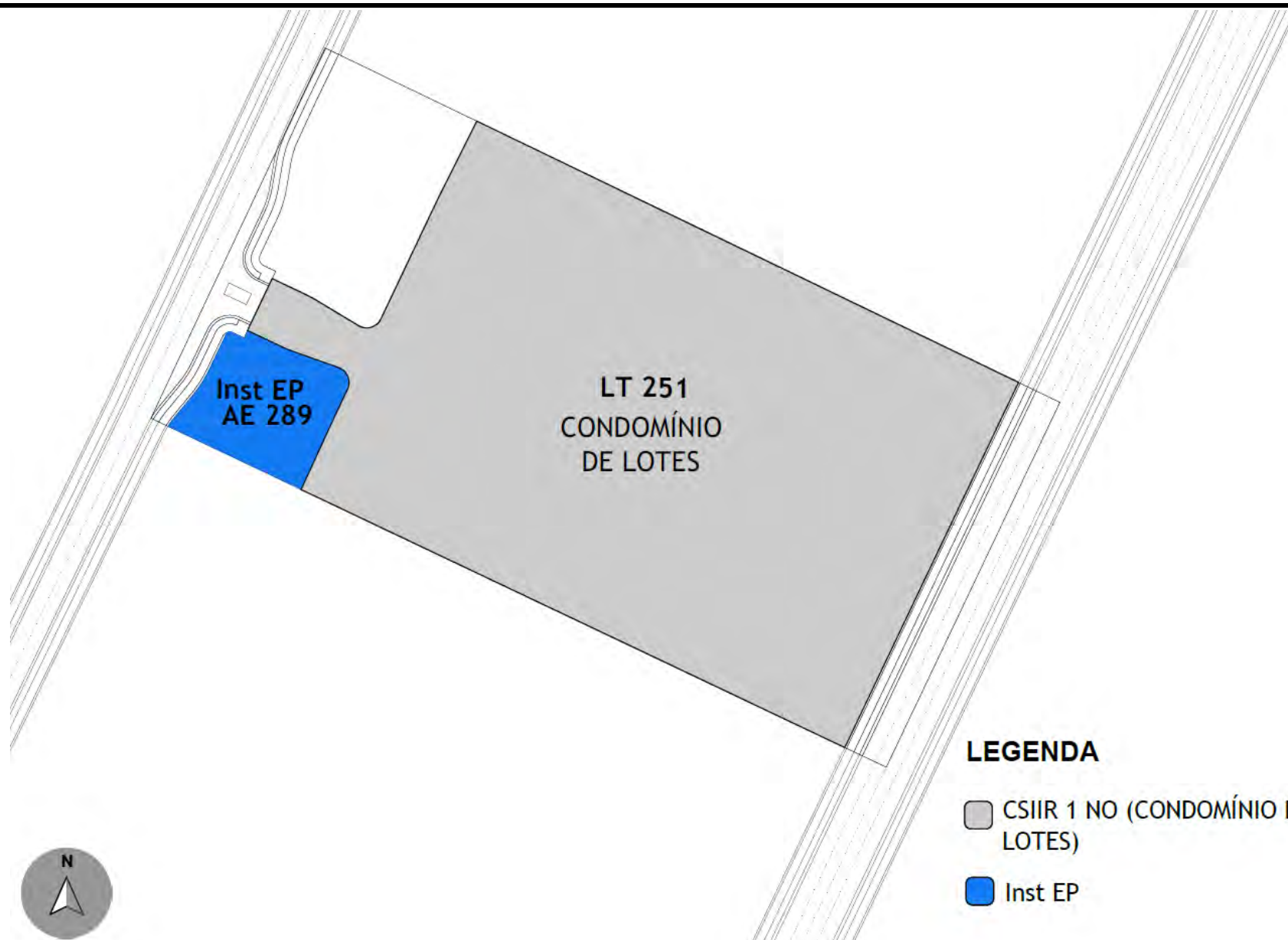


Figura 27 - Mapa de Endereçamento geral
Fonte: TT Engenharia

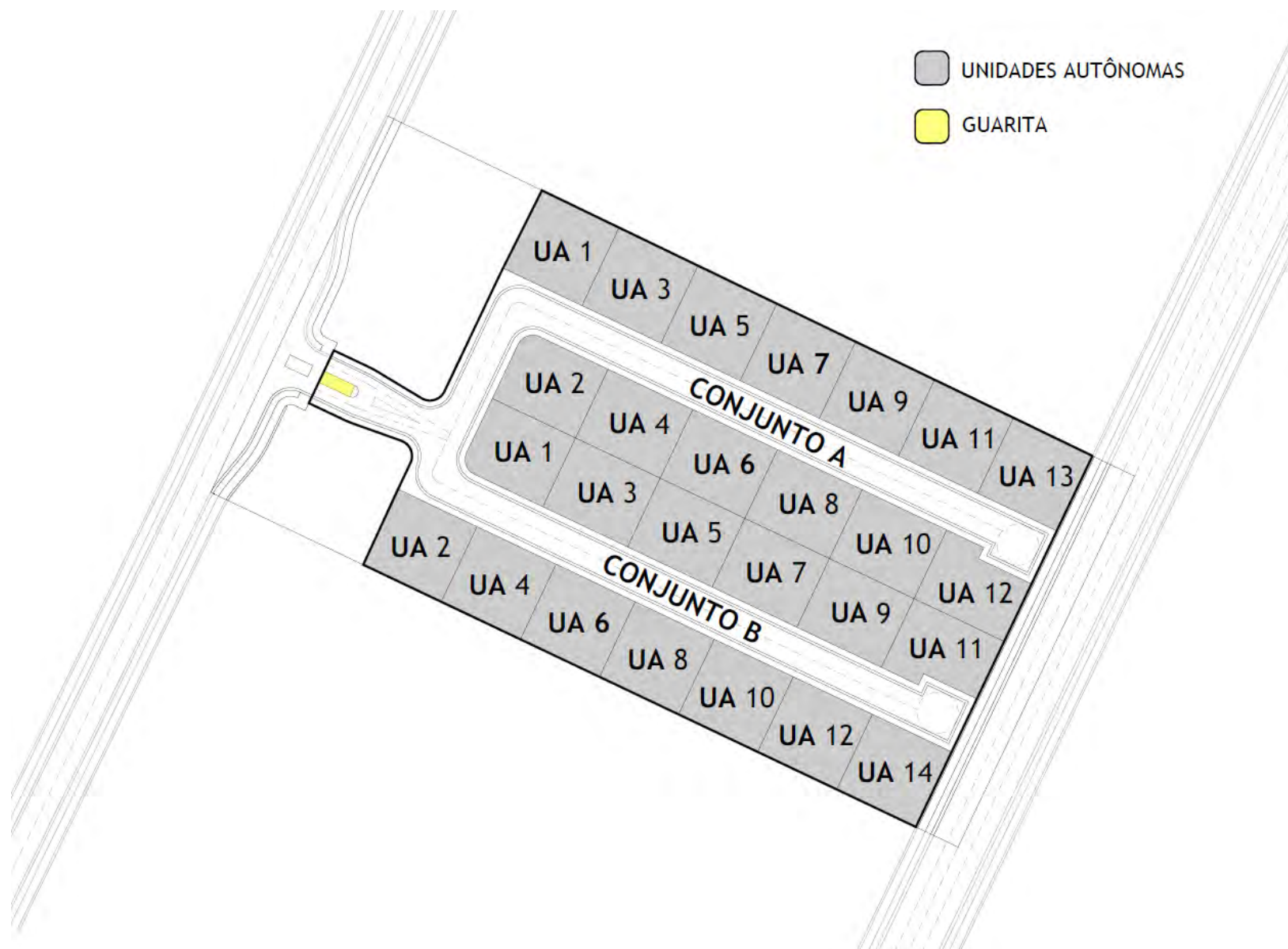


Figura 28 - Mapa de Endereçamento interno
Fonte: TT Engenharia

10.4. Densidade

Conforme estabelecido pela **DIUPE 01/2023**, a gleba possui Zona de ocupação própria (Zona B). Ela está inserida também em uma Zona de Densidade Baixa, como aplica o **PDOT/2009**.

A densidade estabelecida para a **Zona B** é de **15 a 50 hab/ha**. Foi considerado para o cálculo a média de 3,3 moradores por domicílio, estipulado pelo PDAD do Jardim Botânico (2018).

O cálculo de densidade para a gleba foi feito da seguinte maneira:

1º Área da gleba (**2,0000 ha**) x Zona de Densidade - Zona B (**50 hab./ha**) = Total de habitantes permitidos (**100 hab.**)

2º Total de habitantes permitidos na gleba (**100 hab.**) / Coeficiente de habitantes por domicílio (**3,3**) = Total de Unidades Habitacionais para a Zona de Densidade - Zona B (**30**).

De acordo com os dados apresentados acima, a área admite uma população máxima de **100 habitantes**. Considerando o índice do **PDAD - 2018** de **3,3 habitantes** por Unidade Imobiliária, será possível ter no máximo **30 Unidades Habitacionais**.

QUADRO DE DENSIDADE – UNIDADES HABITACIONAIS				
Área Topográfica Parcelável (Hectare)	Zona de Densidade	Total de Habitantes Permitidos	Total de Habitantes por Unidade	Total de Unidades Habitacionais Permitidas
2,00	50	100	3,3	30
TOTAL				30

Tabela 1 - Quadro de Densidade Populacional e Unidades Habitacionais

Fonte: TT Engenharia

O parcelamento denominado Residencial Viena II, possui 1 condomínio de lotes destinado ao uso CSIR 1 NO (Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório).

O cálculo de densidade e a quantidade de unidades habitacionais prevista do lote de uso **CSIR 01 NO**, foi feito da seguinte maneira:

1º Total de unidades habitacionais prevista (**26**) x Coeficiente de Habitantes por Domicílio (**3,3**) = Total Habitantes previsto (**86**).

2º Total de habitantes previsto (**86**) / Área da gleba (**2,0000**) = Densidade prevista (**43,00 hab/ha**).

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

1º Total de habitantes alcançados (**86**) / Área do condomínio de lotes (**1.5155,496**) = Densidade alcançada (**56,74 hab/ha**).

Dessa forma, o parcelamento alcançou o total de **86 habitantes** e **26 Unidades Habitacionais** com uma densidade geral de **43,00 hab/ha** e, no **condomínio de lotes**, densidade igual a **56,74 hab/ha**. Sendo assim, o projeto apresentado respeita a densidade imposta para a gleba e é compatível com o uso e densidade permitida na área.

10.5. Concepção do Sistema Viário

Baseado nas diretrizes viárias propostas na **DIUPE 01/2023**, o parcelamento integra-se ao sistema viário da região por meio da **Via de Circulação Nível 2** e **Via de Circulação de Vizinhaça 1**.

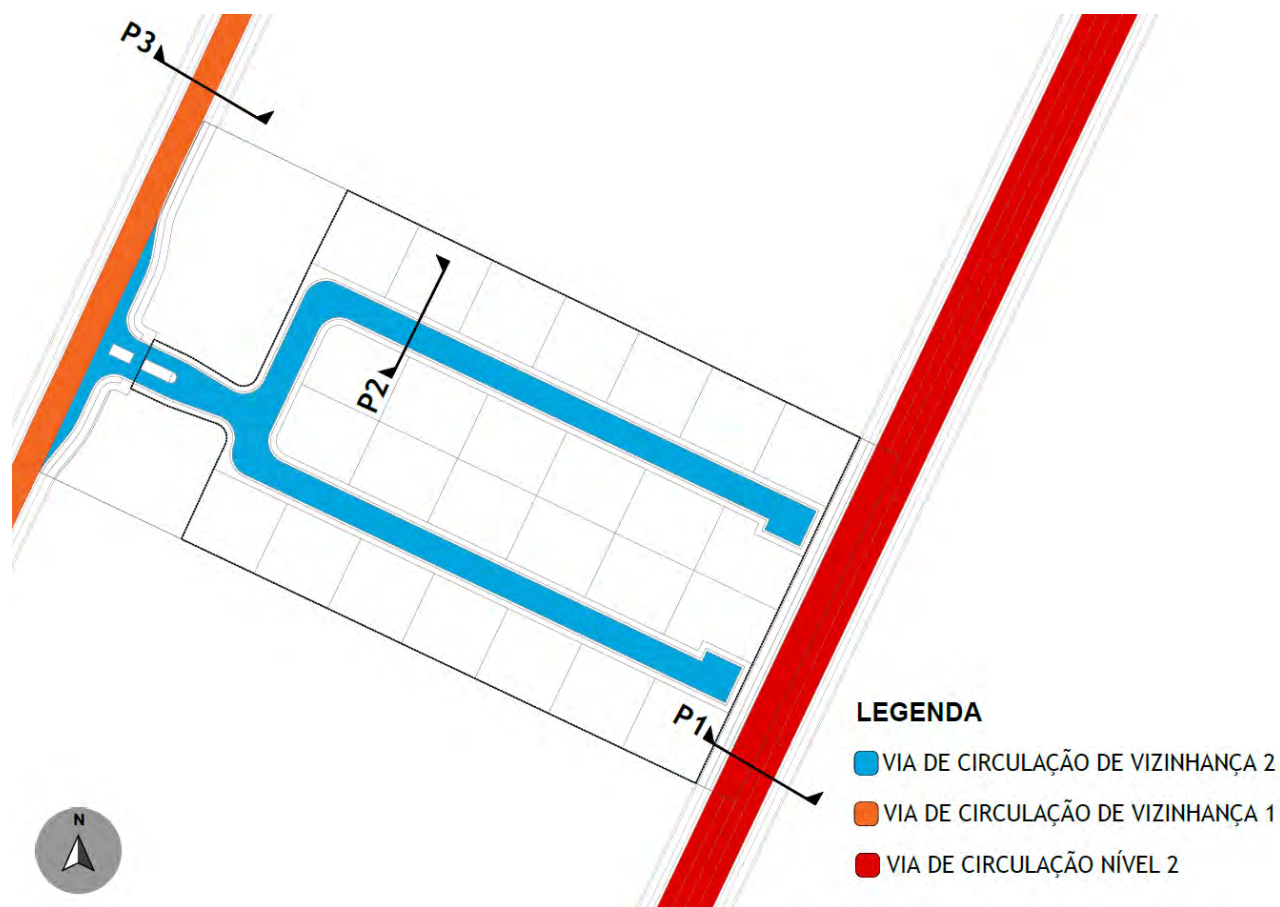


Figura 29 - Sistema e Hierarquia Viária
Fonte: TT Engenharia

Visando garantir a continuidade da **Via de Circulação Nível 2**, foi deixado 3,30m de calçada, 1,50m de ciclovia (unidirecional), 3,50 de faixa para transportes coletivos e 3,00 de faixa para os demais veículos.

Quanto a Via de Circulação de Vizinhaça 1, foi deixado 3,10 de calçada, 1,50 de ciclovia (unidirecional) e 3,50 de faixa de rolamento.

A via de acesso às unidades autônomas configura-se como via de **Circulação de Vizinhaça 2 - Zona 30**. Com o objetivo de desincentivar o tráfego de carros e favorecer a circulação dos pedestres, decidiu-se por optar pela via compartilhada, onde não há separação física entre os espaços destinados às diferentes modalidades de transporte.

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.

Para que a via seja caracterizada como Zona 30, foi adotado durante a concepção do projeto de urbanismo medidas de redução de tráfego através do traçado viário, proporcionando trajetos mais curtos para os motoristas, adoção da faixa compartilhada e pela utilização de piso permeável intertravado, a fim de reduzir ao máximo a velocidade que se consegue alcançar dentro do parcelamento. Será adotado o uso de sinalização física, como faixa de pedestre elevada, lombadas, sinalização vertical e demais estratégias coerentes com a tipologia viária proposta.

O intuito dessa configuração é promover a continuidade do passeio de ciclistas e pedestres e incentivar o uso da bicicleta como meio de locomoção predominante. Cabe ressaltar que a escolha dessa implantação ocorreu devido a hierarquia das vias de maior circulação e servir como um incentivo ao transporte alternativo na região.

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

Quanto ao Sistema Cicloviário, o Art. 26 do decreto nº 38.047 de 9 de março de 2017, diz que na elaboração de novos projetos urbanísticos é obrigatória a definição de infraestrutura cicloviária nas vias arteriais, coletoras e locais.

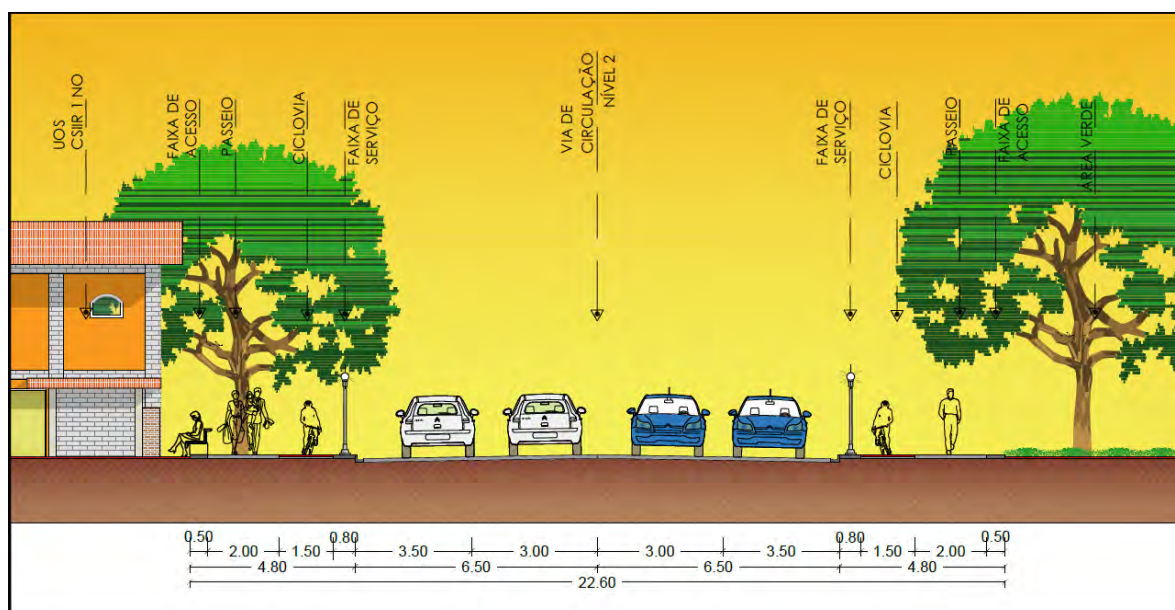


Figura 30 – Perfil 1 – Via de Circulação Nível 2
Fonte: TT Engenharia

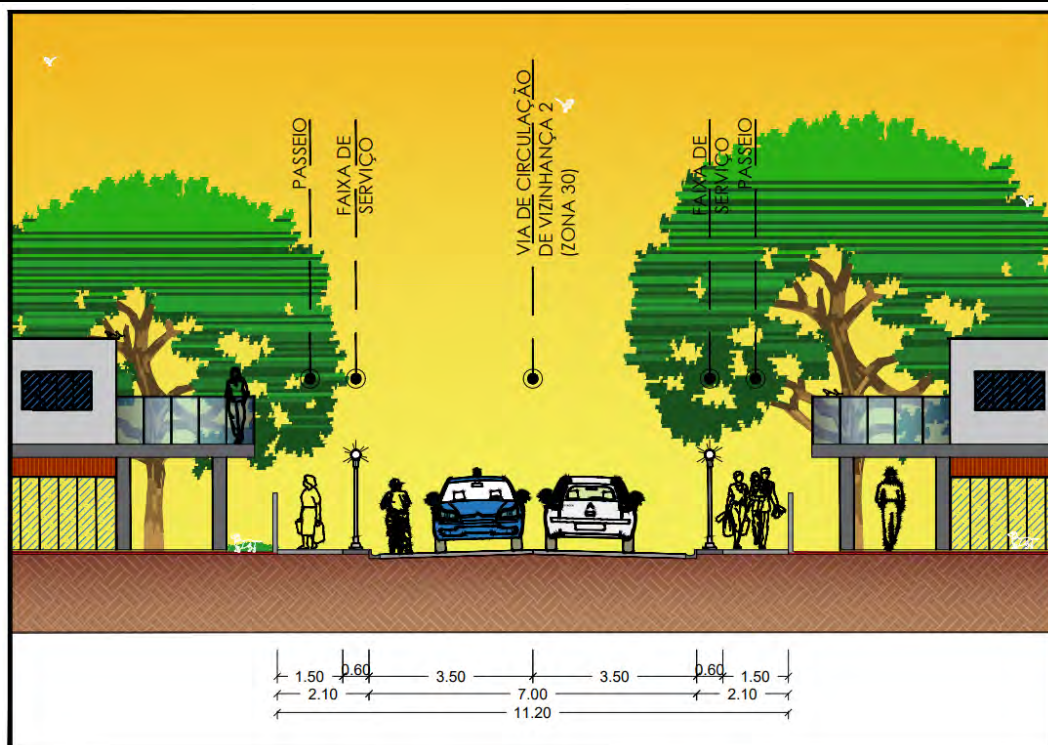


Figura 31 – Perfil 2 – Via de Circulação de Vizinhança 02 (Zona 30)
Fonte: TT Engenharia

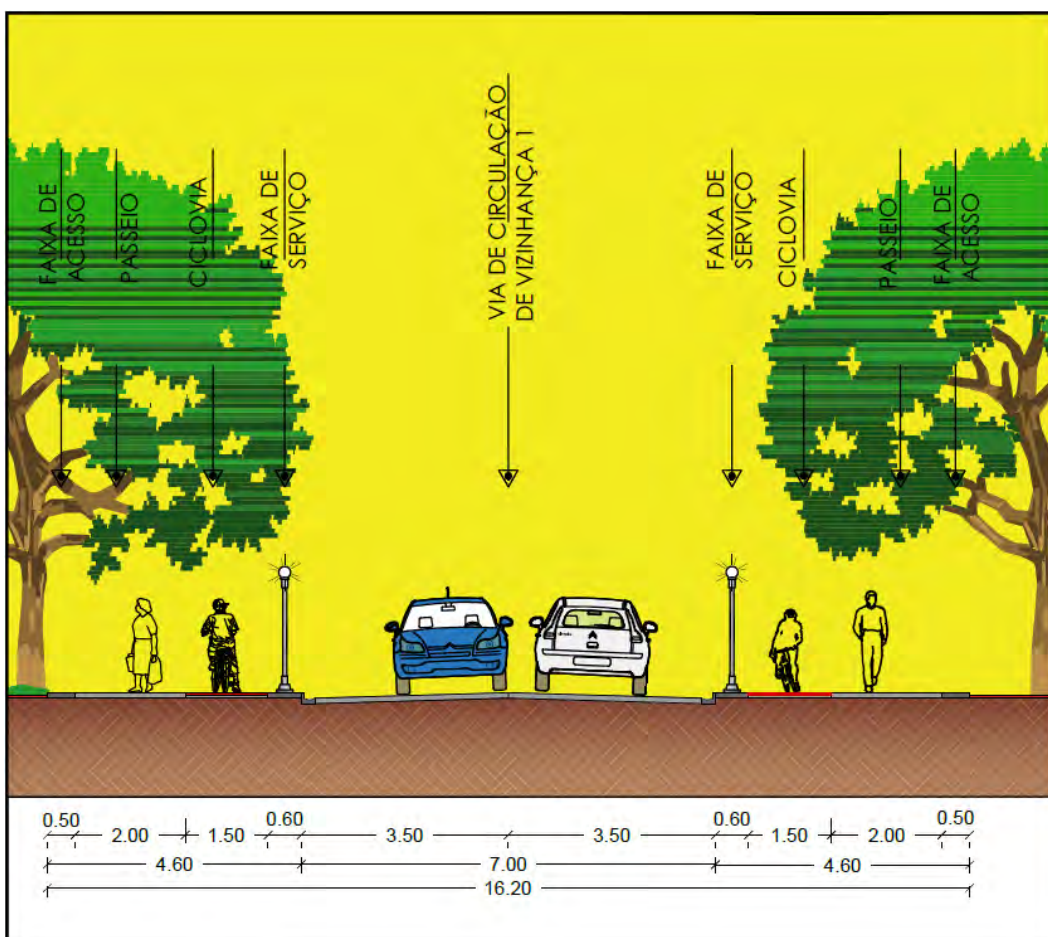


Figura 32 – Perfil 3 – Via de Circulação de Vizinhança 01
Fonte: TT Engenharia

10.6. Áreas Públicas

A **DIUPE 01/2023** estabelece que pelo menos **10%** da área parcelável seja destinada à ELUP e **5%** destinado ao Inst. EP.

A **DIUPE 01/2023** também estabelece que os lotes sejam integrados ao tecido urbano e de franco acesso, o projeto foi concebido de modo que as áreas destinadas ao Espaço Livre de Uso Público - ELUP estejam localizados ao longo da via de circulação de vizinhança, de modo a permitir o acesso dessas áreas à população. 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:



Figura 33 – Mapa de Áreas Públicas
Fonte: TT Engenharia

Este projeto de parcelamento destina **15,125%** (3.025,142m²) da sua área parcelável para Áreas Públicas, sendo **10,125%** (2.025,064m²) para **Espaço Livre de Uso Público - ELUP** e **5,000%** (1.000,078m²) para **Inst. EP**, 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.

Tanto o ELUP quanto o Inst. EP encontram-se as margens da Via de Circulação de Vizinhança 1, garantindo assim livre acesso a comunidade, fornecendo um espaço de convívio, esporte e lazer para os moradores da região, além de representar uma área de preservação do cerrado.

Como solução de amortização de infiltração os dispositivos serão alocados ao longo de toda gleba, sendo distribuídos ao longo das calçadas de todo o condomínio.

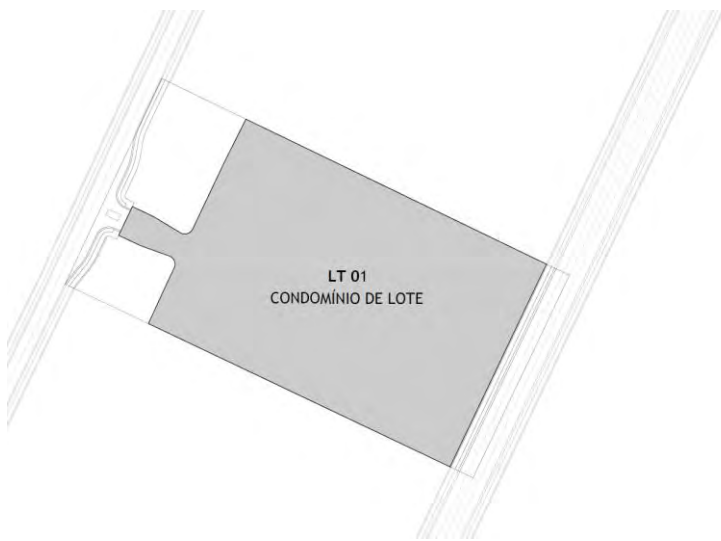
11 QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		20.000,000	100,000
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIIR 1 NO	1	15.155,496	75,777
b. Inst. EP	1	1.000,078	5,000
Total	2	16.155,574	80,777
2. Áreas Públicas*		3.025,142	15,126
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		2.025,064	10,125
b. Áreas Verdes Públicas ³		18,294	0,091
c. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		1.801,068	9,005
ELUP + Inst. EP = 2a + 1b		3.025,142	15,125
ELUP + Inst. EP + Área Verde Pública+ Circulação² = 2a + 1b + 2c		4.844,504	24,223

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		
SETOR HABITACIONAL SANTA BÁRBARA – RUA DOS BURITIS, LT. 251 - RESIDENCIAL VIENA II.		
	CSIIR 1 NO (CONDOMÍNIO DE LOTES)	
1. USO PREVISTO		Tipologia
a. Uso Predominante	CSIIR 1 NO	Casas
	Área (m²)	Percentual (%)
2 Área do Lote Condominial	15.155,496	100,000
2.1 Área Total de Unidades Autônomas	10.955,057	72,284
2.2 Áreas Comuns Condominiais		
a. Áreas Livres de Uso Comum (Guarita)	24,656	0,163
b. Áreas livres não edificadas (Área Verde)	3,534	0,023
c. Sistema de Circulação	4.172,249	27,53
Subtotal	4.200,439	27,716
3. Coeficiente de Aproveitamento do lote condominial Básico e Máximo	0,72	1,09
4. Taxa de Ocupação¹	26,76	
5. Taxa de Permeabilidade²	51,41	
6. Quantidade de Unidades Autônomas	26	
7. Índice habitantes/unidades autônomas	3,3 hab/un	
8. População Estimada	86	
9. Densidade (hab/ha)	56,75	
10. Parâmetros de uso do solo das unidades autônomas do Condomínio de Lotes		
a. Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo	1,0	1,5
b. Potencial Construtivo	10955,057	16.432,586
c. Taxa de Ocupação	4.031,461	36,800
d. Taxa de Permeabilidade	5.828,090	53,200
11. Parâmetros de uso do solo das áreas comuns edificadas do Condomínio de Lotes		
a. Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo	1,0	1,5
b. Potencial Construtivo	24,656	36,984
c. Taxa de Ocupação	24,656	100,000
d. Taxa de Permeabilidade	0,000	0,000
[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 Residencial Viena II
Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII
Kr = 1,0005509

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES OU ÂNGULO CENTRAL	OBSERVAÇÕES
	N	E			
V 01	8225443.5229	200286.8885			Área Condomínio de lotes = 15.155,496m² 1,5155496ha
			14.200	Az=25°23'22.2"	
V 02	8225456.3583	200292.9803			
			9.497	Az=115°23'20.0"	
V 03	8225452.2843	200301.5644			
			N=8225432.2273 E= 200292.0455 R=22.189 AC=5°42'50" D=2.213	AC=5°42'50"	
V 04	8225451.2369	200303.5140			
			12.461	Az=121°6'9.7"	
V 05	8225444.7964	200314.1894			
			N=8225448.1358 E= 200316.2040 R=3.898 AC=95°42'50" D=6.511	AC=95°42'50"	
V 06	8225446.4636	200319.7274			
			32.838	Az=25°23'20.0"	
V 07	8225476.1462	200333.8146			
			21.051	Az=26°37'1.2"	
V 08	8225494.9767	200343.2512			
			147.720	Az=115°45'5.8"	
V 09	8225430.7613	200476.3738			
			99.338	Az=205°26'47.8"	
V 10	8225341.0113	200433.6678			
			147.830	Az=295°23'24.0"	
V 11	8225404.4324	200300.0434			
			20.118	Az=24°42'31.7"	
V 12	8225422.7186	200308.4576			
			7.014	Az=25°23'24.0"	
V 13	8225429.0587	200311.4667			

QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO CONDOMÍNIO DE LOTES

Parcelamento Residencial Viena II

Região Administrativa Jardim Botânico - RA XXVII

Kr = 1,0005509

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES OU ÂNGULO CENTRAL	OBSERVAÇÕES
	N	E			
			N=8225430.7309 E= 200307.9434 R=3.898 AC=95°42'50" D=6.511	AC=95°42'50"	Área Condomínio de lotes = 15.155,496m² 1,5155496ha
V 14	8225434.4032	200309.2565			
			12.471	Az=289°40'34.7"	
V 15	8225438.6045	200297.5074			
			N=8225459.4152 E= 200304.9490 R=22.089 AC=5°42'50" D=2.203	AC=5°42'50"	
V 16	8225439.4488	200295.4725			
			9.497	Az=295°23'24.0"	
V 01	8225443.5229	200286.8885			

14 PERMEABILIDADE

De acordo com o zoneamento ambiental para a região, o parcelamento Residencial Viena II encontra-se totalmente inserido 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:

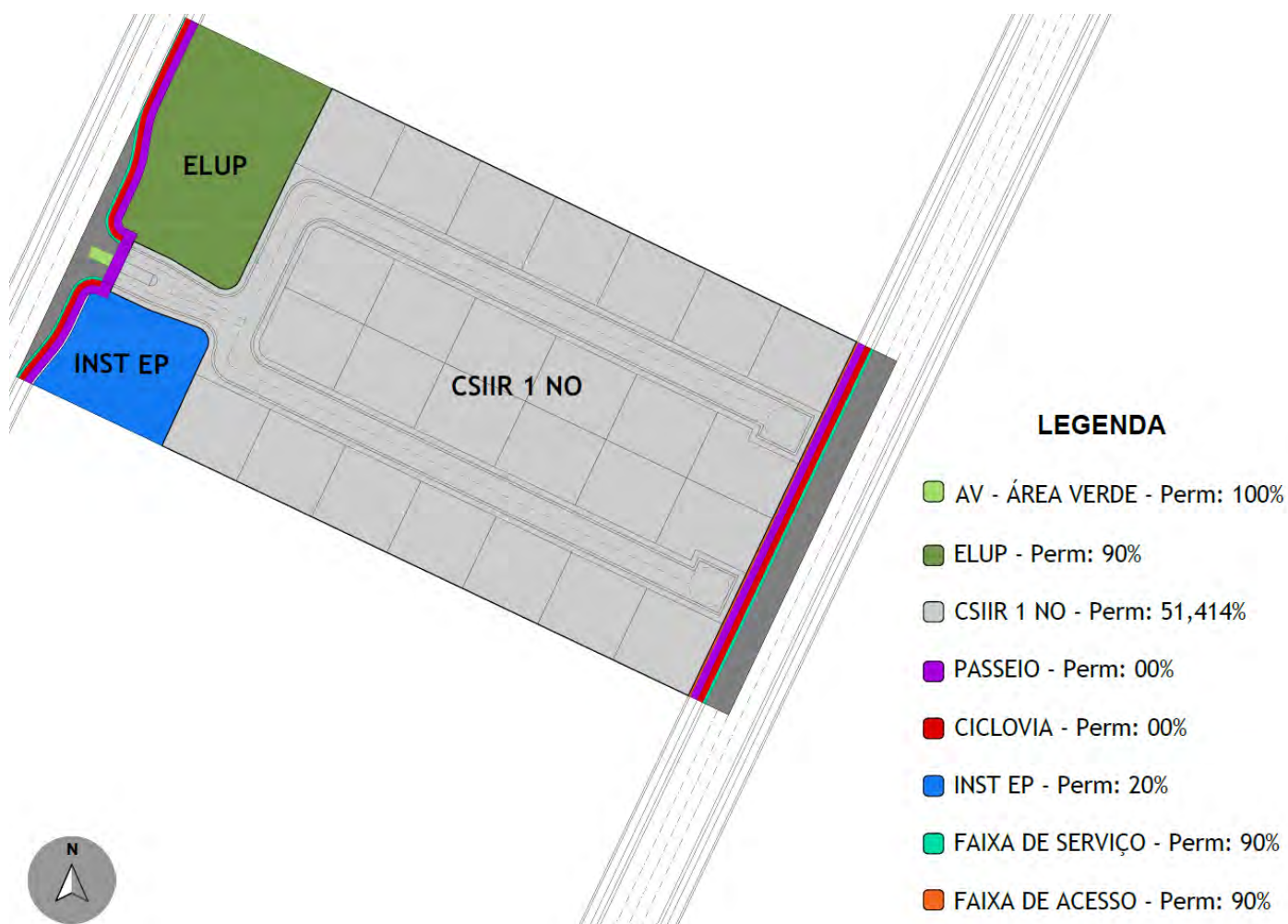


Figura 34 - Mapa de Permeabilidade Geral
Fonte: TT Engenharia

Cabe ressaltar que a os projetos de pavimentação e drenagem para o parcelamento em questão, foram elaborados de acordo com o Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA.

Também será utilizado de medidas que favoreçam a infiltração de água no solo, conforme estabelecido pelo Art. 14 da Resolução Nº 26, de 17 de agosto de 2023.

Art. 14. O percentual de área impermeabilizada a ser considerado poderá ser reduzido a critério da Adasa a partir de estudo de viabilidade, conforme manuais ou orientações técnicas de drenagem da Agência, desde que implementadas as seguintes medidas que favoreçam a infiltração de água no solo:

I - aplicação de pavimentos permeáveis;

II - desconexão das calhas de telhado de forma a direcionar a água para superfícies permeáveis com ou sem drenagem;

III - aplicação de trincheiras, valas ou poços de infiltração;

IV - direcionamento da água proveniente de superfície impermeabilizada para dispositivos de infiltração sem conexão com o lançamento.

Parágrafo único. O percentual de área impermeabilizada a ser reduzido em decorrência de implementação de medidas de que trata o “caput” deste artigo e de outras que vier a propor, será fundamentado por ensaios de capacidade de infiltração do solo, em condições de saturação, no local de interesse.

(...)

O parcelamento apresenta permeabilidade de 60% para as vias internas do condomínio de lotes, onde será utilizado piso intertravado drenante.

PERMEABILIDADE				
Áreas Consideradas	Área (m²)	Taxa de Perm. (%)	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	20.000,00			100
a. CSIIR 1 NO	15.155,496	51,414	7.792,015	38,960
b. ELUP	2.025,064	90,000	1.822,558	9,113
c. Inst. EP²	1.000,078	20,000	200,016	1,000
d. Faixa de Serviço	129,163	90,000	116,247	0,581
e. Faixa de acesso	63,157	90,000	56,841	0,284
f. Áreas Verdes Públicas¹	18,294	100,000	18,294	0,091
Total da Área Permeável			10.005,971	50,030
(Considerar no cálculo de permeabilidade dos lotes, o somatório mínimo: %permeabilidade + %ocupação + 10% (em: calçadas do entorno da edificação, acessos etc.) =100%)				
1 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);				
2 Conforme art. 11 da LUOS;				

Tabela 2 - Quadro de Permeabilidade
Fonte: TT Engenharia

De acordo com o quadro de permeabilidade do parcelamento apresentado acima, o projeto possui 50,030% 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 de Permeabilidade Condomínio de Lotes				
Áreas Consideradas	Área (m²)	Taxa de Perm. (%)	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total do Lote	15.155,469			100
a. Unidades Autônomas	10.955,057	53,200	5.828,090	38,455
b. Via Permeável	2.616,742	60,000	1.570,045	10,360
c. Faixa de Serviço	434,110	90,000	390,699	2,578
d. Área Verde	3,534	90,000	3,181	0,021
Total da Área Permeável			7.792,015	51,414

Tabela 3 - 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%. Quanto ao coeficiente de aproveitamento do condomínio de lotes, informamos que foi levado em consideração o Coeficiente de Aproveitamento Básico (1,0), conforme representado no Quadro Síntese dos Parâmetros Urbanísticos.

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

NOME	CATEGORIA PROFISSIONAL	REGISTRO PROFISSIONAL
Arq. Ana Karolina Leite	Arquiteta e Urbanista	A266134-9
Eng. Thales Thiago	Engenheiro Civil, Ambiental e Sanitarista	22.706/D-DF
Eng. Felipe Nascimento	Engenheiro Civil	29.388/D-DF
Arq. Lorena Moura Modesta de Araújo	Arquiteta e Urbanista	A261865-6
Arq. Lais Barbosa do Nascimento	Arquiteta e Urbanista	A187184-6
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 Leite Marques	UPAR/COPAR	Coordenadora	CAU Nº A 25068-6
Arq. Priscila Miti Y. de Moraes	SUPAR/UPAR	Assessora	CAU Nº A 124915-0

IBANEIS ROCHA

Governador do Distrito Federal - GDF

MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitacional - SEDUH

JANAÍNA DOMINGOS VIEIRA

Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEADUH

TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER

Subsecretário de Parcelamento e Regularização Fundiária - SUPAR

ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos – UPAR

MEMORIAL DESCRITIVO - ALTERAÇÃO DE PROJETO

MDE-014 / 2023

REGIÃO ADMINISTRATIVA: JARDIM BOTÂNICO – RA XXVII
ENDEREÇO: SETOR HABITACIONAL SANTA BÁRBARA – RUA DOS BURITIS,
AE. 289 e LT. 251 - RESIDENCIAL VIENA II.



Governo do Distrito Federal

Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do
Distrito Federal

Unidade de Novos Parcelamentos

Coordenação de Parcelamentos

Parecer Técnico n.º 294/2023 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR

REFERÊNCIA: SEI-GDF nº 00390-00011327/2022-66 - Principal

INTERESSADO: Abel de Souza Limeira Junior

REPRESENTANTE: Thales Thiago Sousa Silva (thalesthiagoengenharia@gmail.com)

ASSUNTO: Parcelamento do Solo Urbano denominado **Residencial Viena II**, em gleba inscrita sob a matrícula nº 16.493 do (2º ORI), localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII.

PROCESSOS RELACIONADOS: Processo SEI-GDF nº 00390-00011695/2022-12 - Levantamento Topográfico;

Processo SEI-GDF nº 00390-00012438/2022-90 - Consultas às concessionárias.

À Upar,

Trata-se do parcelamento urbano do solo denominado **Residencial Viena II**, de interesse de Abel de Souza Limeira Junior, em gleba de matrícula nº 16.493 do (2º ORI), com área de 02ha, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII.

Em atenção ao Parecer Técnico n.º 1924/2023 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (110448179), por meio do Email de encaminhamento (116234031) foi protocolado o Requerimento (116234067) junto aos seguintes documentos:

- Registro de Responsabilidade Técnica - RRT (116234133);
- Memorial Descritivo - MDE_014_2023_EP-VIENA II-R02 (116234160);
- Projeto de Parcelamento (URB) - URB__014_2023_EP-VIENA II (116234210); e
- Projeto de Parcelamento (URB) - URB__014_2023_EP-VIENA II.dwg (116234236).

O projeto foi analisado com base na Lei Complementar nº 803/2009 que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012; nas Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste (DF-140) - DIUR 07/2018; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 01/2023; no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata de procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações urbanísticas pertinentes.

Sendo assim, relatamos a seguir, a situação atual do processo, a fim dar continuidade à proposta de parcelamento do solo urbano.

1. HISTÓRICO

O presente processo SEI-GDF nº 00390-00011327/2022-66 foi autuado no dia 07/11/2022, a partir do Requerimento (99348647) solicitando abertura de processo de parcelamento em gleba registrada sob a matrícula nº 16.493, do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.

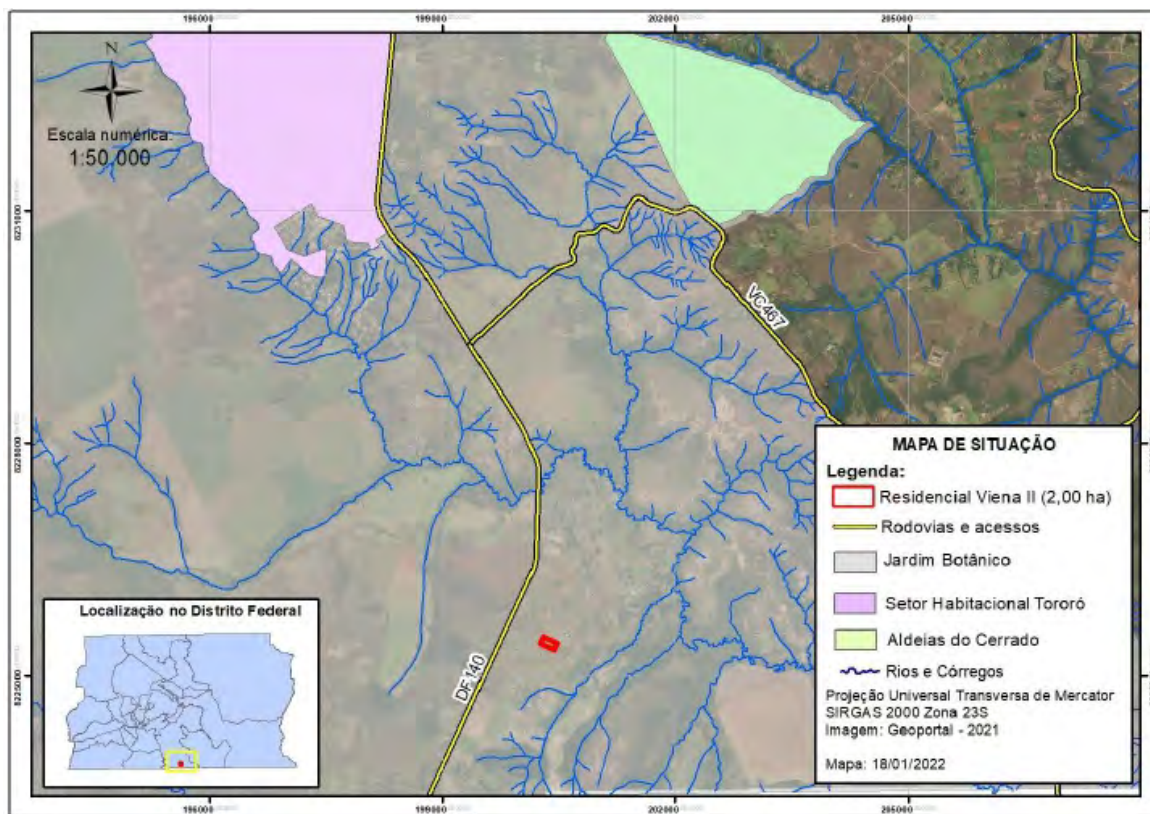


Figura 1: Croqui de Situação do parcelamento. Fonte: MDE - Residencial Viena II

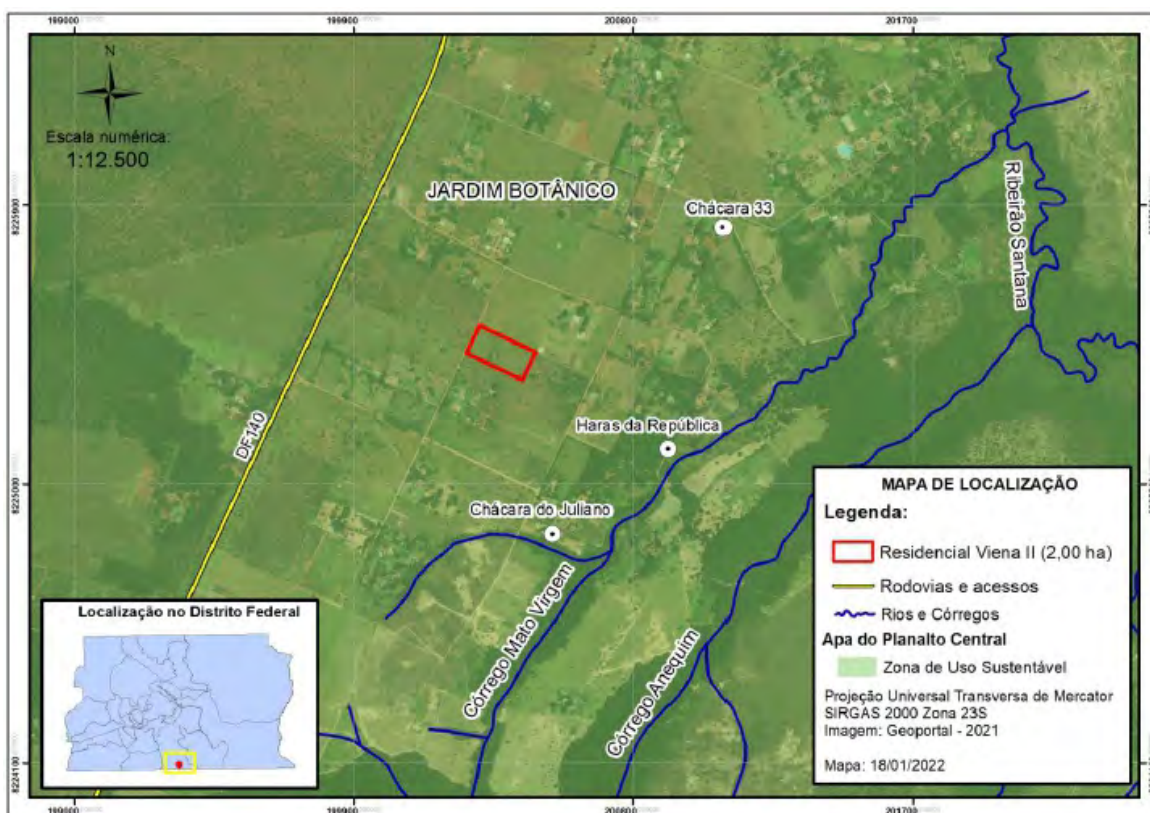


Figura 2: Situação em relação às áreas vizinhas. Fonte: MDE - Residencial Viena II

A etapa de Documentação Inicial foi atualizada, conforme Parecer Técnico n.º 1504/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (100230931) e constam nos autos os seguintes documentos:

ANÁLISE DE DOCUMENTAÇÃO INICIAL				
	DOCUMENTOS	REFERÊNCIA SEI	ATENDIDO	OBSERVAÇÕES
REQUERIMENTO	Requerimento assinado por			Juntada de documentos para subsídio à análise do processo.

REQUERIMENTO INICIAL	TT Engenharia (pessoa jurídica).		99348647	SIM	E-mail remetente: thalesthiagoengenharia@gmail.com
IMÓVEL	Certidão de ônus do imóvel: Matrícula nº 16.493 (2º ORI) Área: 02ha		99349170	SIM	Propriedade de Abel de Souza Limeira Junior e sua esposa Maria José de Souza e Silva Limeira Data de emissão: 21/10/2022.
PROPRIETÁRIO	PESSOA FÍSICA	RG/CPF do proprietário	99348861 99799888	SIM	CNH de Abel de Souza Limeira Junior ; CNH de Maria José de Souza e Silva Limeira .
REPRESENTANTE LEGAL DO PROPRIETÁRIO	PESSOA FÍSICA	RG/CPF do representante legal do proprietário.	99348870	SIM	Documento de Identificação de Thales Thiago Sousa Silva
DOCUMENTO DE REPRESENTAÇÃO LEGAL	PROCURAÇÃO		100152026	SIM	Outorgantes: Abel de Souza Limeira Junior e Maria José de Souza e Silva Limeira . Outorgado: Thales Thiago Sousa Silva Data de emissão: 16/11/2022 Sem prazo de validade

O Levantamento Topográfico fora aceito conforme Nota Técnica N.º 101/2022 - SEDUH/COSIT/DICAT (100619470) no Processo SEI-GDF nº 00390-00011695/2022-12 - Levantamento Topográfico.

Dessa forma, por meio do Parecer Técnico nº 1579/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (102005539) os autos foram encaminhados à Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC. Em resposta foi exarada a Diretrizes Urbanísticas Específicas – **DIUPE nº 01/2023**(105276051) encaminhada por meio do Despacho - SEDUH/SEGESP/SUDEC (105359401).

Sendo assim, relatamos a seguir a descrição do estudo preliminar do projeto de parcelamento urbano:

2. CONSULTA AS CONCESSIONÁRIAS

Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal, no âmbito do processo SEI-GDF nº 00390-00012438/2022-90, para verificação quanto à possibilidade de atendimento e/ou interferências em redes projetadas e/ou instaladas para a área do parcelamento, bem como quanto à situação fundiária da gleba em relação às terras de propriedade da TERRACAP.

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA – TERRACAP

A Terracap por meio do Ofício Nº 945/2022 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (102329251), de 21 de dezembro de 2022, nos autos do processo SEI-GDF nº 00390-00012438/2022-90, informou que a área denominada “Residencial Viena II”, com matrícula nº16.49,3 possui situação fundiária descrita como “**IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**”.

Destaque em BRANCO

Imóvel: BARREIROS

Situação: IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP



Figura 3: Croqui de Situação Fundiária
Fonte: TERRACAP

Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

Ofício nº 305/2023 - NOVACAP/PRES/SECRE (104287304), de 23 de janeiro de 2023, encaminha os Despachos - NOVACAP/PRES/DU (104243228, 104010577) que informam que não existe interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo.

Destaca que empreendedor deverá elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade de acordo com o Termo de Referência da NOVACAP 04/2019. A elaboração do projeto de drenagem deverá ser utilizada estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 09, da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

Soluções de projeto: Foi adotada a solução de amortização em trincheiras de infiltração. A coleta será feita através de bocas de lobo diretamente para os dispositivos de infiltração alocados ao longo de toda gleba, sendo distribuídos ao longo das calçadas de todo o condomínio. O projeto de Drenagem encontra-se em desenvolvimento e será apresentado a NOVACAP.

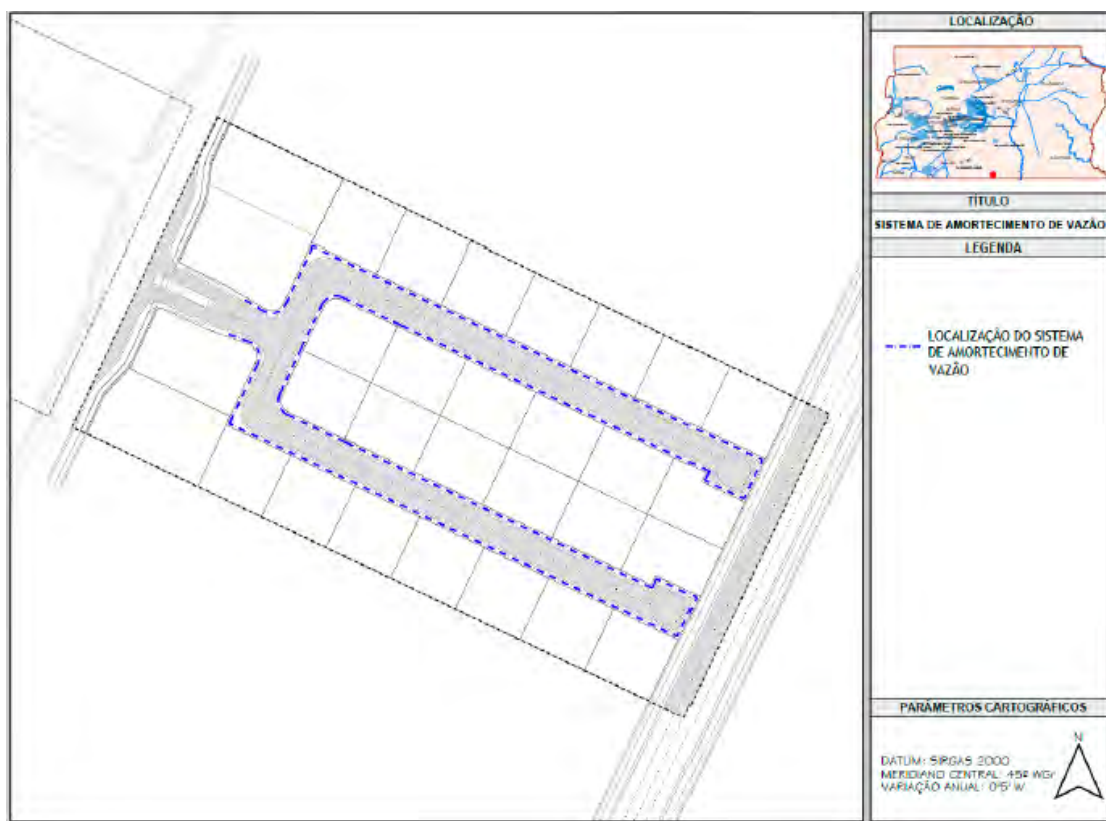


Figura 4 - Croqui do Sistema de Amortecimento de Vazão
Fonte: TT Engenharia

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

A Carta n.º 21/2023 - CEB-IPES/DO/GPI (103913376), de 17 de janeiro de 2023, encaminha o Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI (103895625) que informa que **não há ativos de iluminação pública no residencial em referência, portanto não há interferência de rede de iluminação pública para a região em comento.**

Distribuidora Energética de Brasília - Neoenergia Brasília

A Carta n. 013/2023 - CGR (103593163), de 11 de janeiro de 2023, informa que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, desde que o responsável satisfaça as condições regulatórias abaixo transcritas:

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

Pelo Laudo Técnico nº 74308913-2023 (103593005), a Neoenergia informou que **NÃO** existe interferência com rede aérea existente.



Figura 5 – Croqui de Interferências
Fonte: Neoenergia Brasília

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

Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - CAESB

A Carta n.º 8/2023 - CAESB/DE/EPR (103609075), de 11 de janeiro de 2023, encaminha o Termo de Viabilidade Técnica – TVT 012/2023 (103554608), informando que não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

Quanto ao Sistema de Abastecimento de Água (SAA), o TVT 012/2023 informa que não há sistema de abastecimento de água implantado ou projeto para atendimento do empreendimento. O atendimento do empreendimento com sistema de abastecimento de água da Caesb será viável somente após o início de operação do Sistema Paranoá Sul, antes disso, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de abastecimento.

Quanto ao Sistema de esgotamento sanitário (SES), o TVT 012/2023 informa que não há sistema de esgotamento sanitário implantado ou projetado para atendimento do empreendimento. Assim, para viabilizar o atendimento imediato do parcelamento, será necessário que o empreendedor opte por solução independente de esgotamento sanitário.

Soluções de Projeto:

- 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 nº050/2022.
- Sistema de esgotamento sanitário (SES): o empreendedor se compromete a utilizar a Alternativa exposta no TVT nº012/2023 Item 4.4.2 com sistema de fossas sépticas e sumidouros/sistema condominial.

Tendo em vista a solução de abastecimento por meio de poços tubulares profundos, destacamos que, para apreciação da proposta pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, é imprescindível a apresentação da outorga correspondente, emitida pela ADASA.

Serviço de Limpeza Urbana – SLU

O Ofício Nº 630/2022 - SLU/PRESI/AEXEC (102353226), de 21 de dezembro de 2022, encaminha o Despacho - SLU/PRESI/DILUR (102104244) e Despacho - SLU/PRESI/DITEC (102342362).

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

O Despacho SLU/PRESI/DITEC instrui que o projeto de habitação deve favorecer a realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos, por meio de um sistema viário pavimentado de dimensões adequadas, que não impeça a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observe as normativas existentes. Informa que cabe ao Distrito Federal o tratamento e destino final dos resíduos sólidos domiciliares, limitado ao volume diário de 120 litros de resíduos sólidos diferenciados por unidade autônoma.

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.

Departamento de Estradas e Rodagem - DER

O Ofício Nº 12/2023 - DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM(103063107), de 04 de janeiro de 2023, encaminha o Despacho - DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOMP (102663154), que informa que o imóvel em questão não faz interferência Sistema Rodoviário do Distrito Federal.

3. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

3.1. Zoneamento Ambiental - APA do Planalto Central

A poligonal desse parcelamento está inserida na Zona de Uso Sustentável (ZUS) da APA do Planalto Central, como mostra a figura abaixo.



Figura 6 - Zoneamento da APA do Planalto Central

Fonte: MDE - Residencial Viena II

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

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

- 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.

3.2. Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE

De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE), instituído pela Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, o parcelamento insere-se em Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos (ZEEDPSE), na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 5 – SZSE 5.

Para ZEEDPSE o Art. 15 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019 define as seguintes diretrizes:

- 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 ecosistêmicos;
 - 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.

Para a Subzona SZSE 5 o Art. 20 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019 define as seguintes diretrizes:

- I - a manutenção de áreas de Cerrado nativo, nascentes e infraestrutura natural de drenagem nos parcelamentos, nas áreas públicas e nas áreas não edificadas para a viabilidade dos corredores ecológicos;
- II - o incentivo à implantação de atividades N1, N2 e N3 visando assegurar a geração de emprego e renda compatíveis com a destinação desta Subzona;
- III - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os riscos ecológicos, especialmente o risco de perda de solos por erosão, garantindo as conexões ecológicas com as SZSE 6 e 7;
- IV - a observância na implantação de empreendimentos de padrões urbanos que favoreçam a resiliência do meio ambiente;
- V - o aporte de infraestrutura de esgotamento sanitário individualizada, compatível com os riscos ecológicos, a capacidade de suporte ecológica dos recursos hídricos e os padrões e intensidade de ocupação humana;
- VI - a implantação do eixo leste-oeste de transportes, observadas a capacidade de suporte ecológica, a manutenção do Cerrado nativo e os

cuidados com a zona-tampão da Reserva da Biosfera do Cerrado.

As atividades N1, N2 e N3 são definidas no Art. 9 da mesma Lei, conforme segue:

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;

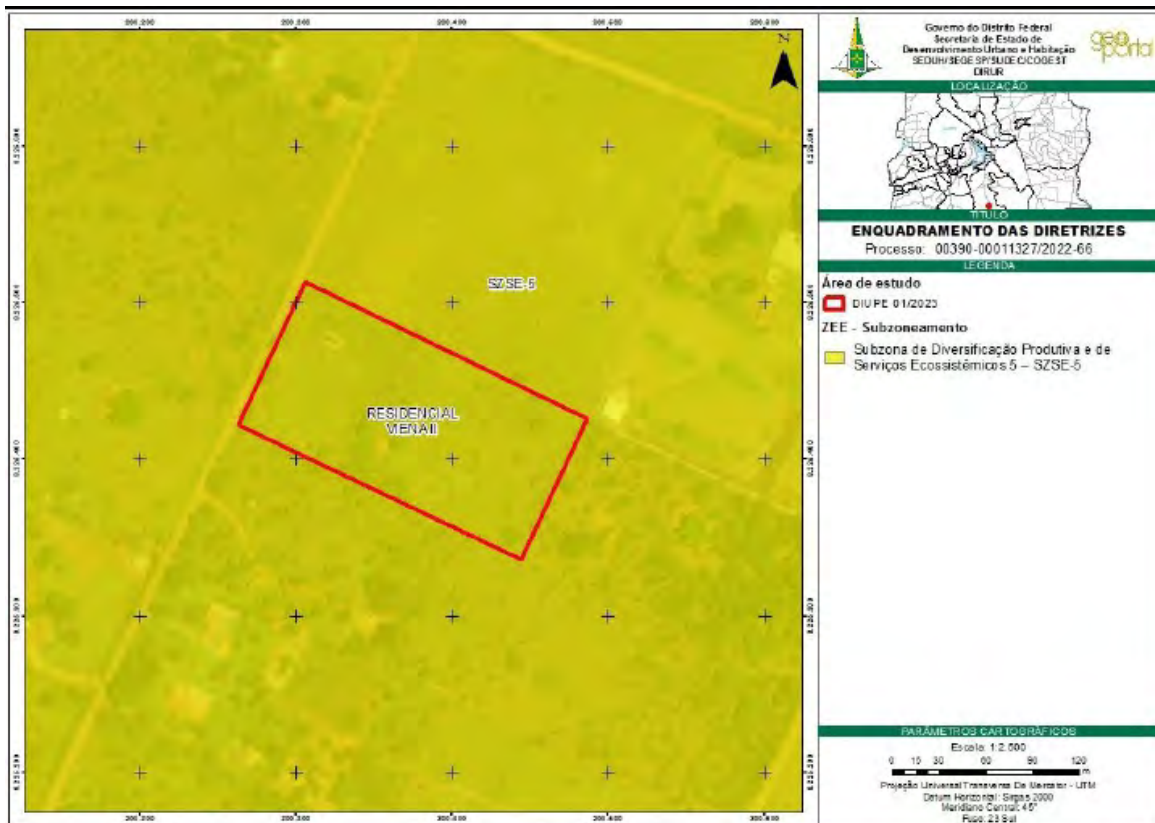


Figura 7 – Mapa Subzonas de Dinamização Produtiva
Fonte: DIUPE 01/2023

A gleba está relacionada com os seguintes Riscos Ecológicos levantados pelo ZEE-DF:

Riscos Ecológicos Co-localizados – 1 Riscos Ecológicos Alto ou Muito Alto

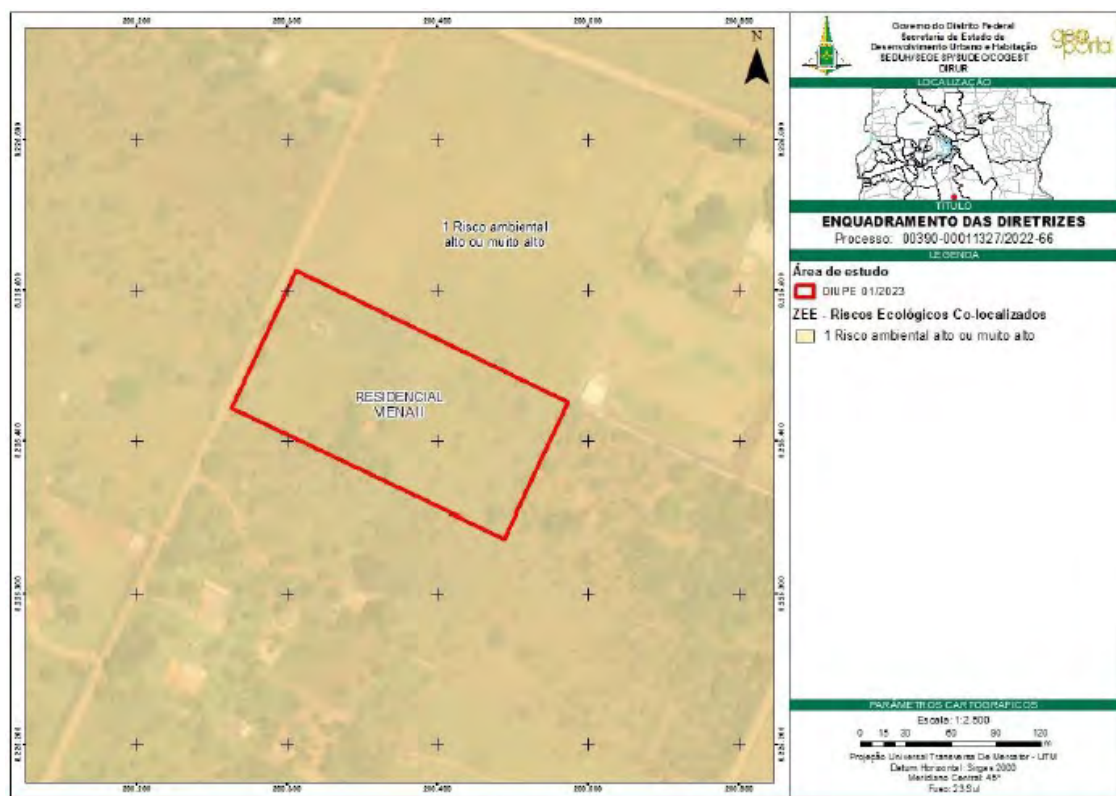


Figura 8 - ZEE - Risco Ecológico Co-localizados
Fonte: DIUPE 01/2023

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero - Médio, é recomendado pelas DIUPE 33/2022:

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

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

Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Médio

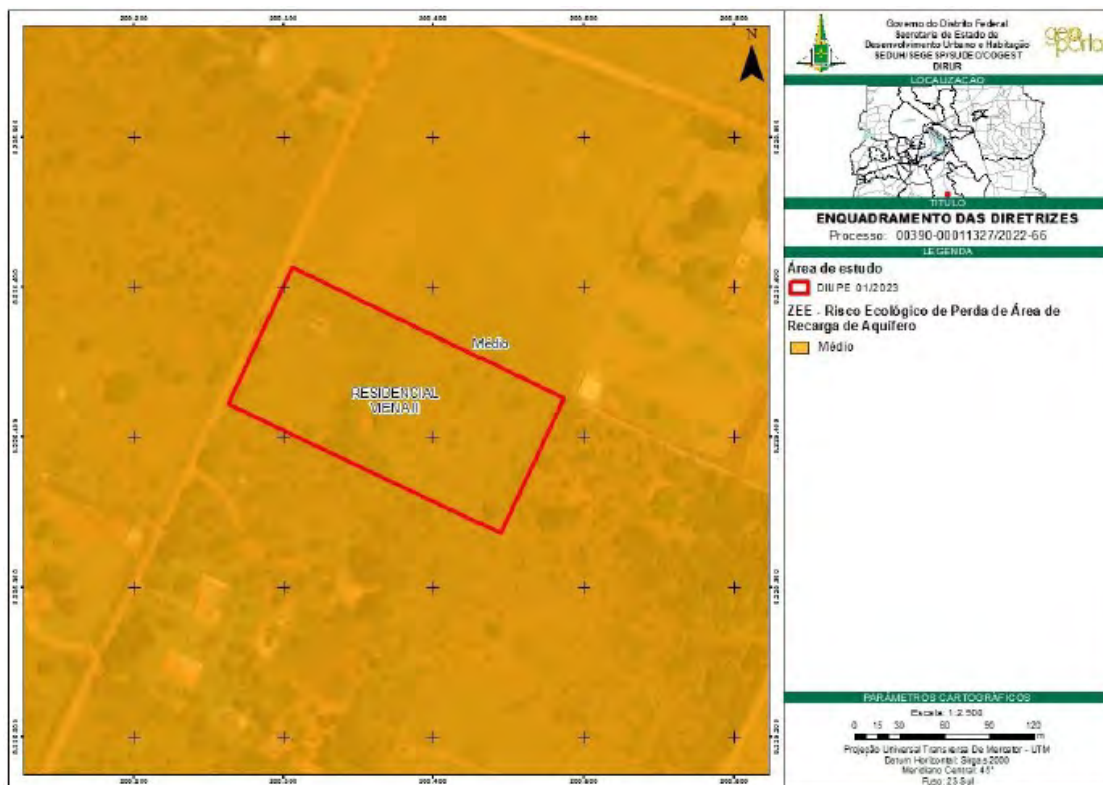


Figura 9 - ZEE - Risco de Perda de Área de Recarga de Aquífero
Fonte: DIUPE 01/2023

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero - Médio, é recomendado pelas DIUPE 33/2022:

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;

Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão - Baixo

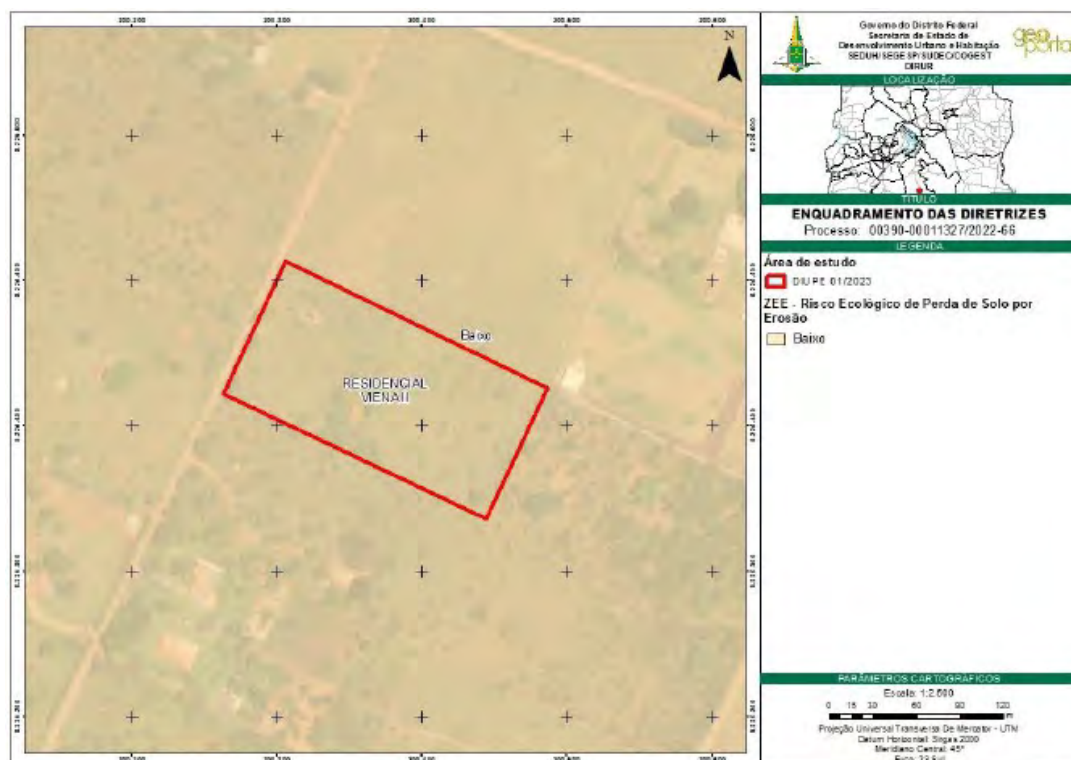


Figura 10 - ZEE - Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão
Fonte: DIUPE 01/2023

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo, é recomendado pelas DIUPE 33/2022:

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;

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

Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto

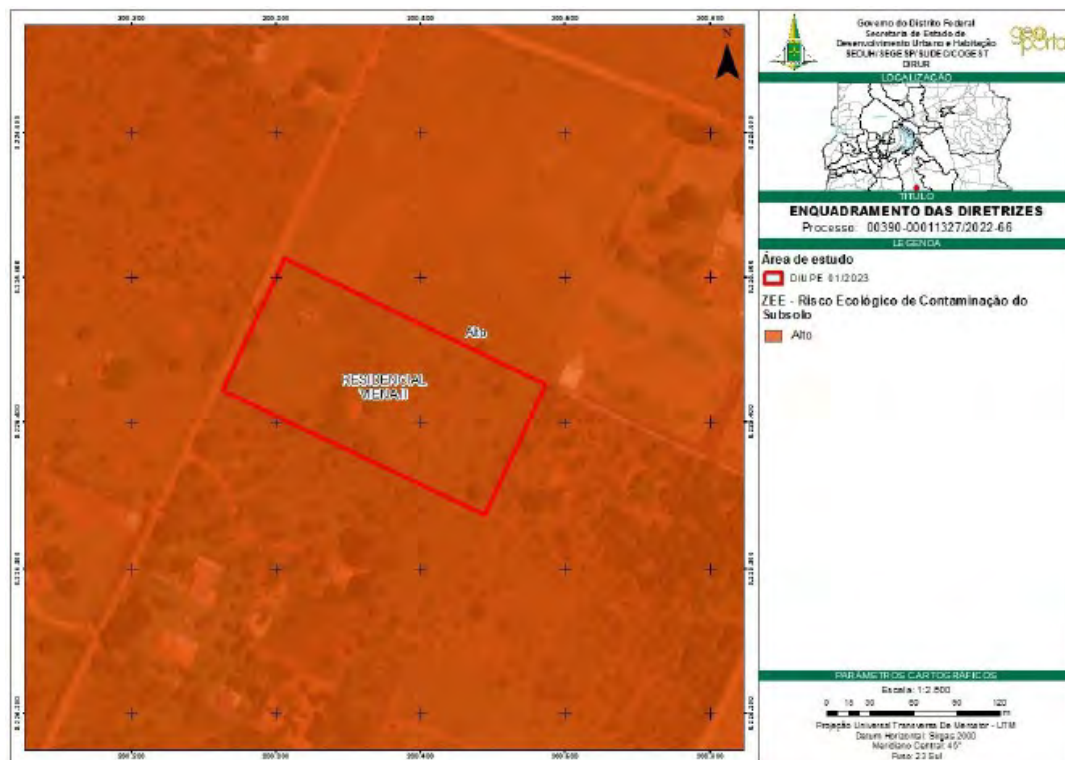


Figura 11 - ZEE - Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo
Fonte: DIUPE 01/2023

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto, é recomendado pelas DIUPE 33/2022:

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

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

Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies;

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

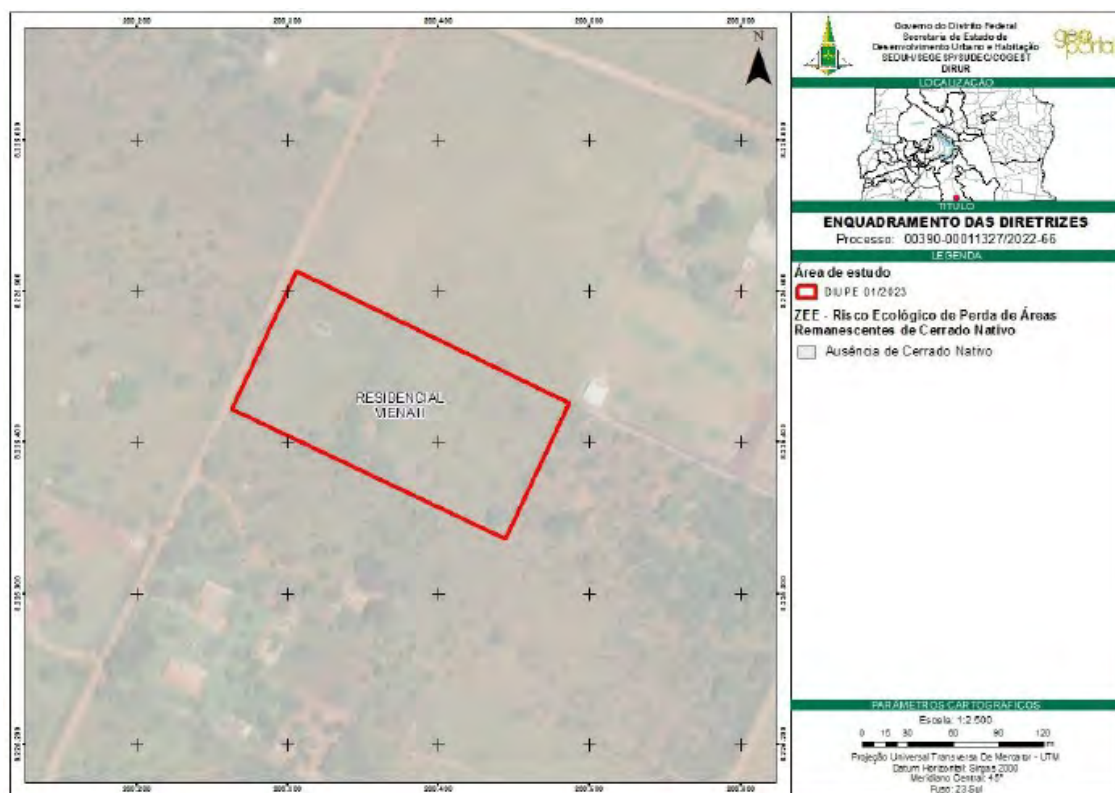


Figura 12 - ZEE - Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescente de Cerrado Nativo
Fonte: DIUPE 01/2023

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Muito Alto, é recomendado pelas DIUPE 33/2022:

- A ocupação deverá ser objeto de análise e autorização do licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida;
- As análises ambientais apresentadas nestas diretrizes não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;

3.3. Declividade

A gleba apresenta majoritariamente uma declividade suave de 10% a 20%

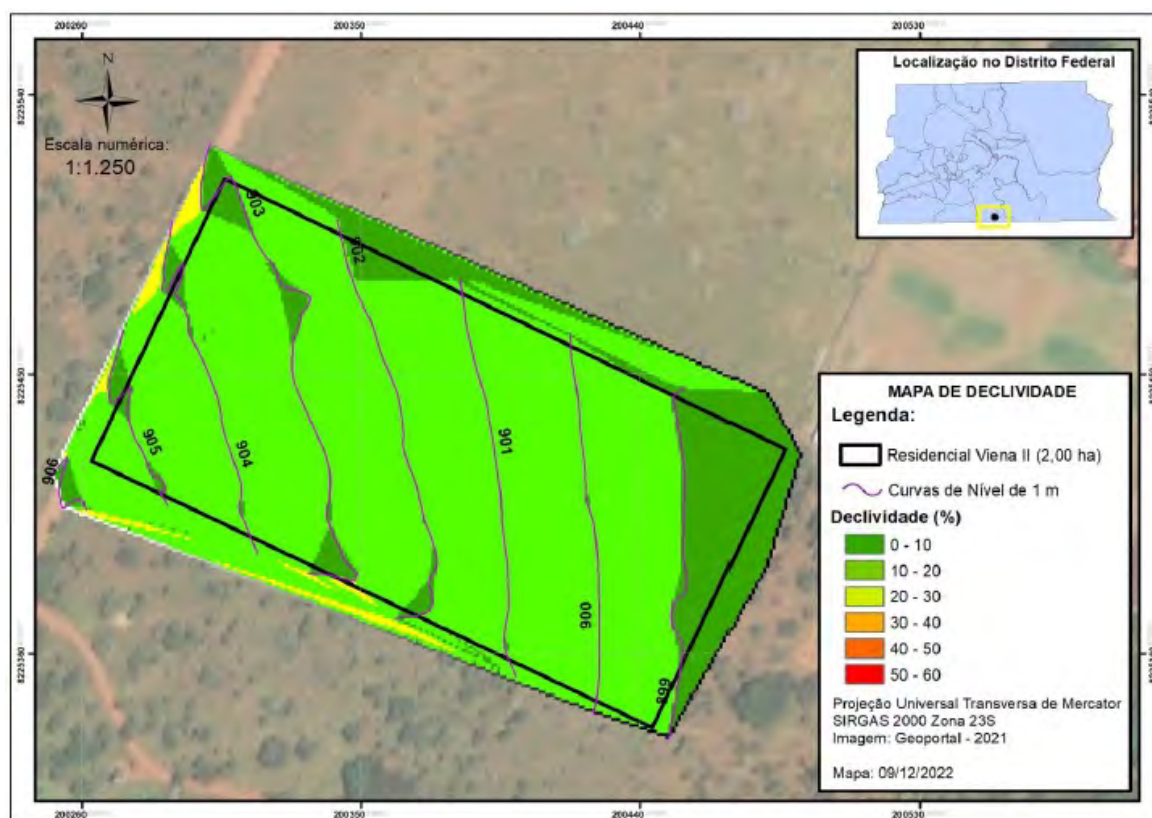


Figura 13 - Mapa de Declividade
Fonte: MDE - Residencial Viena II

4. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

4.1 Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/ 2009

Quanto ao zoneamento estabelecido pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, a área de projeto está inserida na Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ZUEQ), conforme mapa a seguir.

De acordo com o Art. 74 do PDOT/2009 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 sua qualificação.”*

As diretrizes para ZUEQ são relacionadas no art. 75 do PDOT/2009:

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 e 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 revisão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;
- IV – construir 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.

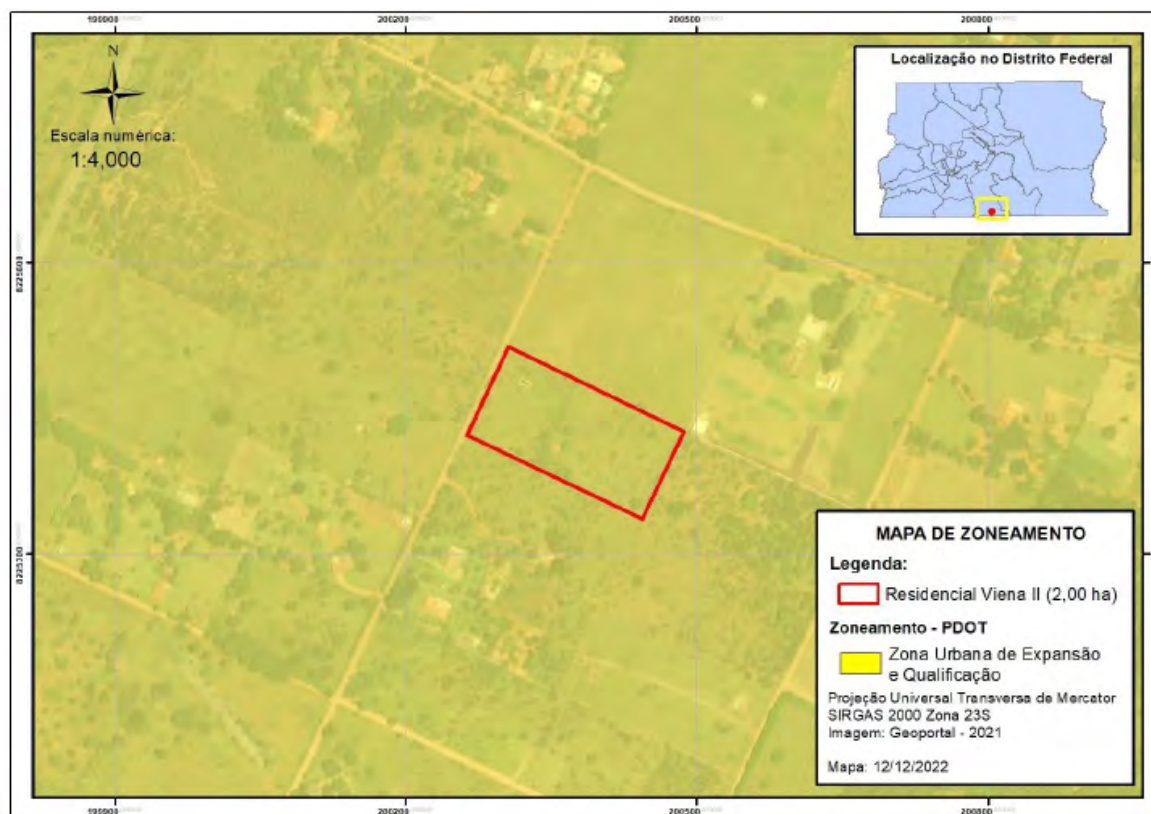


Figura 14 - Zoneamento do Parcelamento Definido pelo PDOT/2009
Fonte: MDE - Residencial Viena II

Em relação à densidade demográfica do parcelamento, conforme a Figura 21, baseada no Anexo III, Mapa 5 do PDOT/2009, a poligonal da gleba encontra-se inserida em zona de baixa densidade (15 a 50 habitantes por hectare).

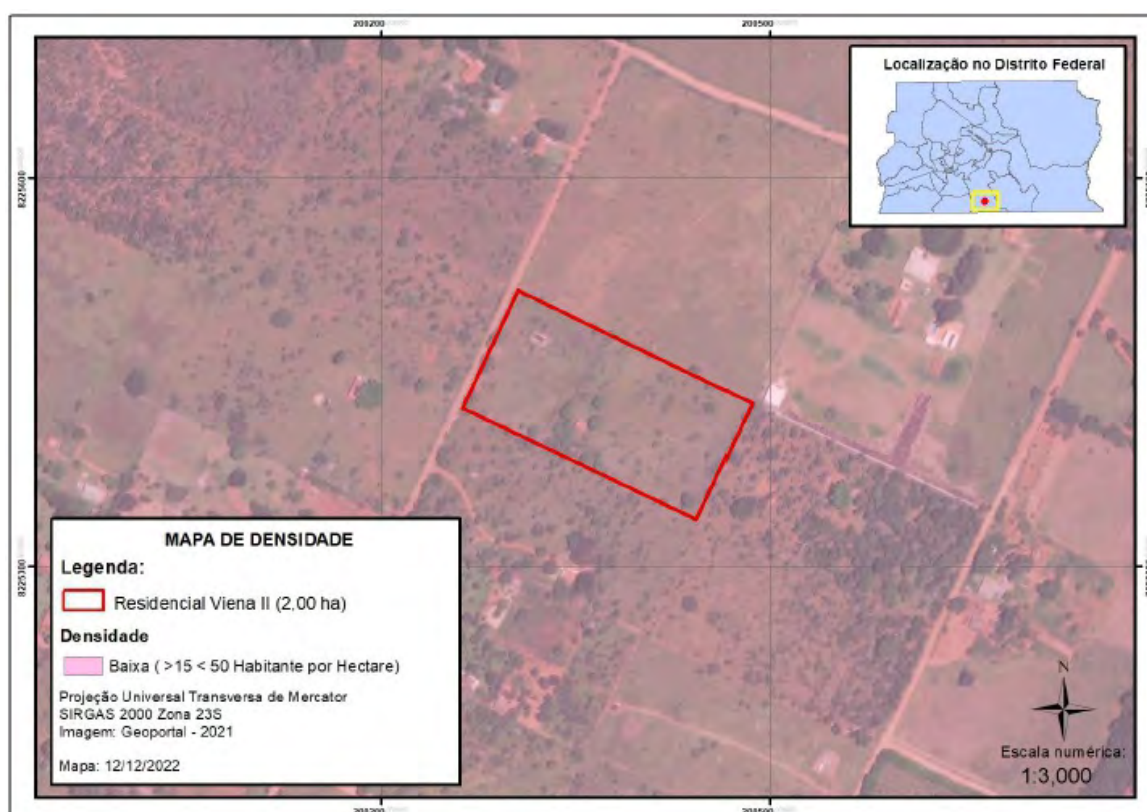


Figura 15 - Densidade Populacional – PDOT/2009
Fonte: MDE - Residencial Viena II

Quanto às áreas públicas, o art. 43 estabelece que os novos parcelamentos do solo devem destinar 15% da área da gleba para equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público.

4.2. 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 definida abaixo:

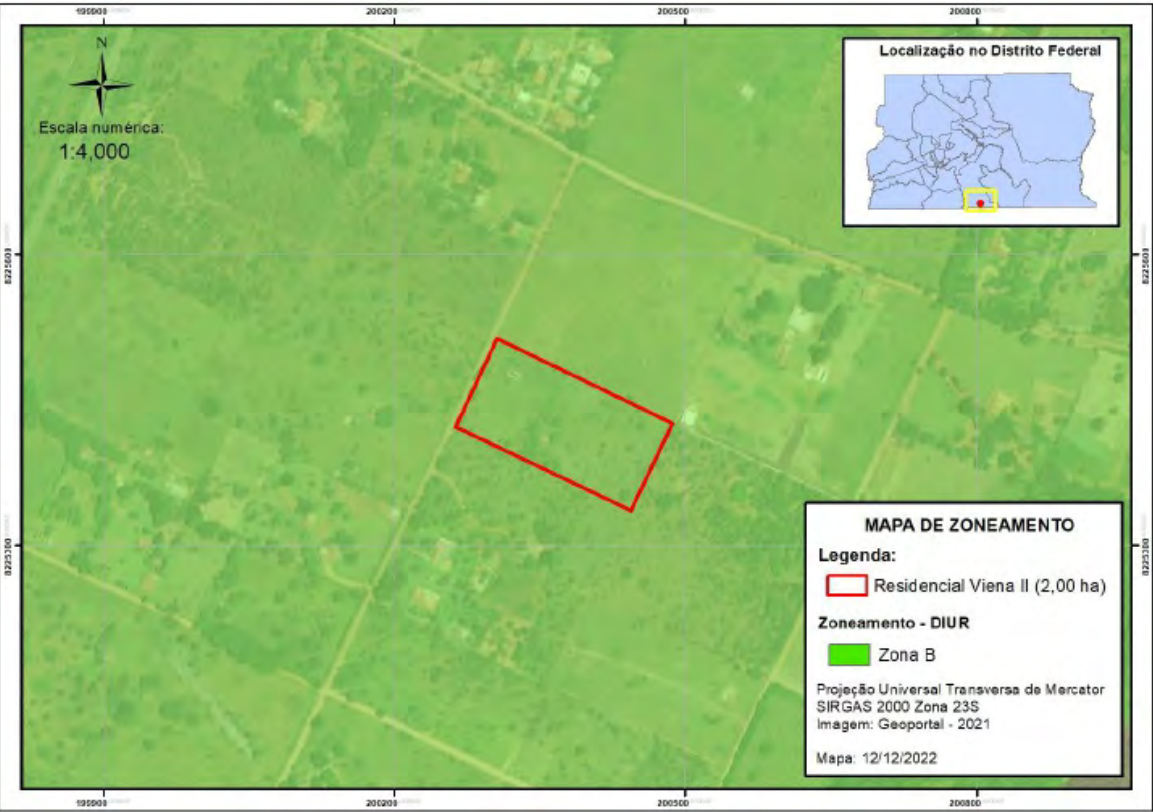


Figura 16 - Zoneamento DIUR 07/2018
Fonte: MDE - Residencial Viena II

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 tabela abaixo:

	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.

Tabela 1 - Tabela de Usos: Zona B
Fonte: Diretriz Urbanística da Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018

As DIUR 07/2018 estabelecem 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 Tabela 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	1	2	–	30,5
	Indústria				

Tabela 2 - Coeficiente de aproveitamento

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

Observações:

- a altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo 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 nº 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.

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

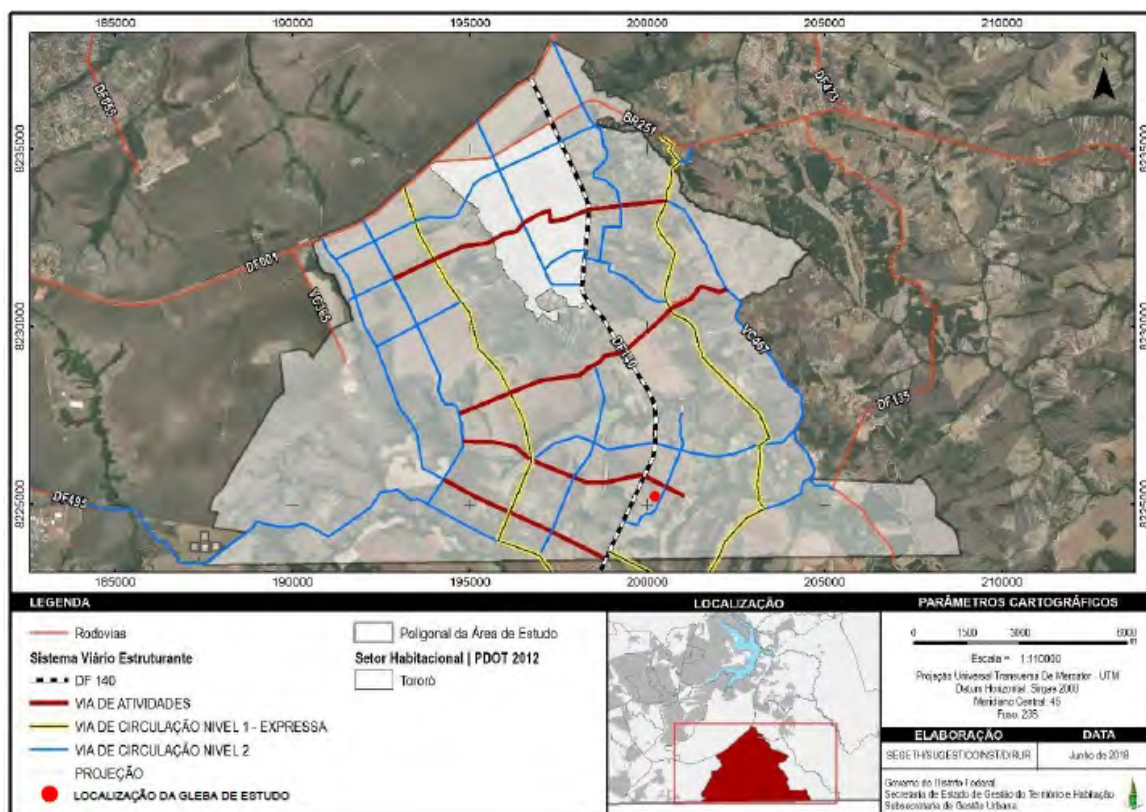
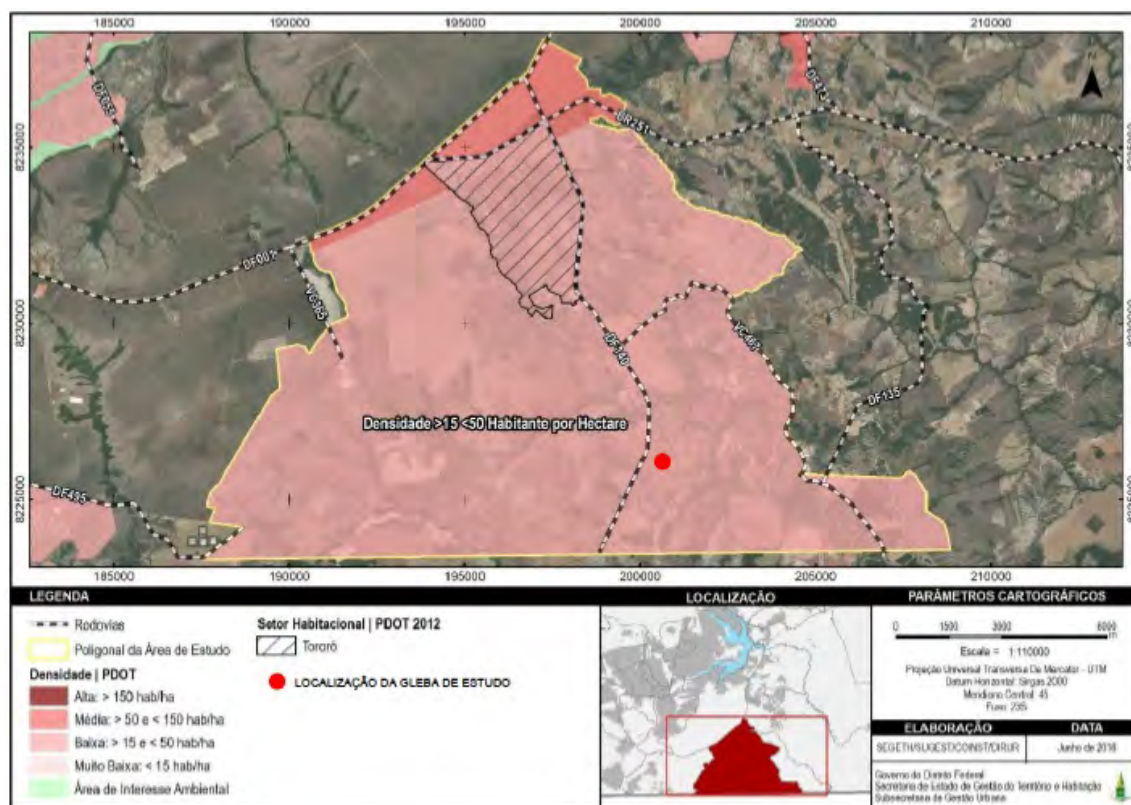


Figura 17 - Sistema Viário Estruturante
Fonte: Diretriz Urbanística da Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018

Quanto aos parâmetros para destinação de áreas públicas, a DIUR 07/2018 reitera ao disposto no Art. 43 do PDOT/2009 que dispõe sobre a destinação de no mínimo 15% da área dos novos parcelamentos para equipamentos e espaços livres de uso e domínio público. Também estabelece que deverá ser reservado um mínimo de 3,5% de área para Equipamento Público Comunitário, podendo variar de acordo com as Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, devendo estar situado em local de franco acesso, articulado aos eixos mais integrados do sistema viário e sem poder estar localizado no interior do Condomínio Urbanístico.

Destaca, ainda, que o cálculo das áreas públicas deve ser realizado considerando a área passível de parcelamento da gleba: área total excluídas as Áreas de Preservação Permanente e as faixas de domínio de rodovias e redes de infraestrutura.

A Região Sul/Sudeste enquadra-se em sua maior extensão na categoria de baixa densidade populacional, conforme estabelecido pelo PDOT/2009, variando entre 15 e 50 habitantes por hectare (Figura 18), na Zona Urbana de Uso Controlado II e na Zona Urbana de Expansão e Qualificação.



4.3. Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 01/2023

A DIUPE 01/2023 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.

Conforme ilustrado abaixo no Mapa de Diretrizes do Sistema Viário (figura abaixo), as DIUPE 01/2023 prevêm uma Via de Circulação e uma Via de Circulação de Vizinhança, nos limites da gleba. O traçado viário proposto no parcelamento deve garantir a continuidade dos sistemas viário, cicloviário e de pedestres, bem como a implantação de mobiliário urbano e arborização.

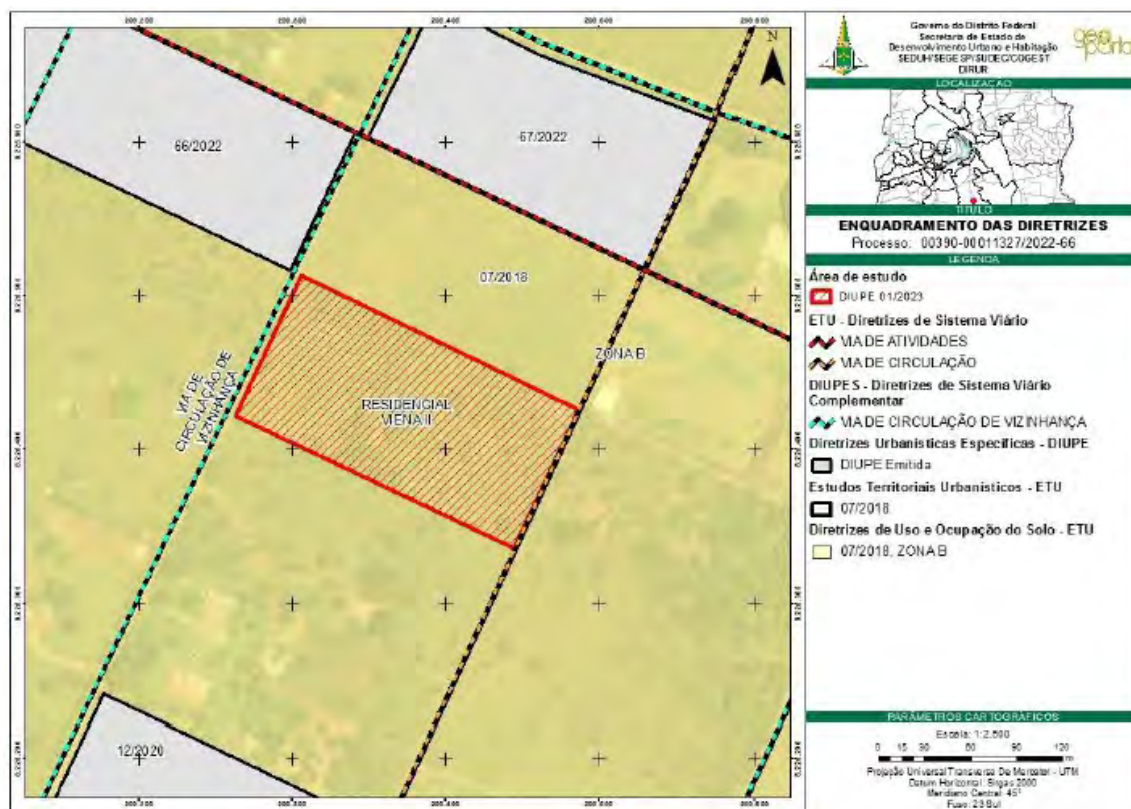


Figura 19 - Diretrizes de Sistema viário e Circulação
Fonte: DIUPE 01/2023

Quanto as Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo, a gleba está inserida na Zona B das DIUR 07/2018, destina-se a implantação de atividades econômicas de grande e médio porte para estimular o desenvolvimento econômico. Nessa Zona os usos/atividades admitidos são: RO 1, RO 2, CSII 1, CSII 2, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, Inst e Inst EP.

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

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
ZONA B	RO 1	1,0	1,0	9,50	20
	RO 2	1,0	1,0	9,50	20
	CSIIR 1	1,0	2,0	30,50	20
	CSII 1	1,0	2,0	30,50	20
	CSIIR 1 NO	1,0	1,5	30,50	20
	Inst	1,0	2,0	30,50	55
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			

Observações:

1. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
2. Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
3. Na categoria **UOS Inst EP** a Taxa de Permeabilidade mínima é de 20% (vinte por cento);
4. A área mínima dos lotes é de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
5. Os projetos urbanísticos deverão mesclar a oferta de áreas habitacionais para diferentes faixas de renda e com diferentes tipologias;
6. 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, e sua atualização, Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022);
7. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

Figura 20 - Diretrizes de Uso e Ocupação do solo
Fonte: DIUPE 01/2023

Quanto as Diretrizes de Densidade populacional, a DIUPE 01/2023 informa que a gleba se encontra totalmente inserida dentro da zona de densidade Baixa do PDOT/2009 (de 15 a 50 hab./ha).

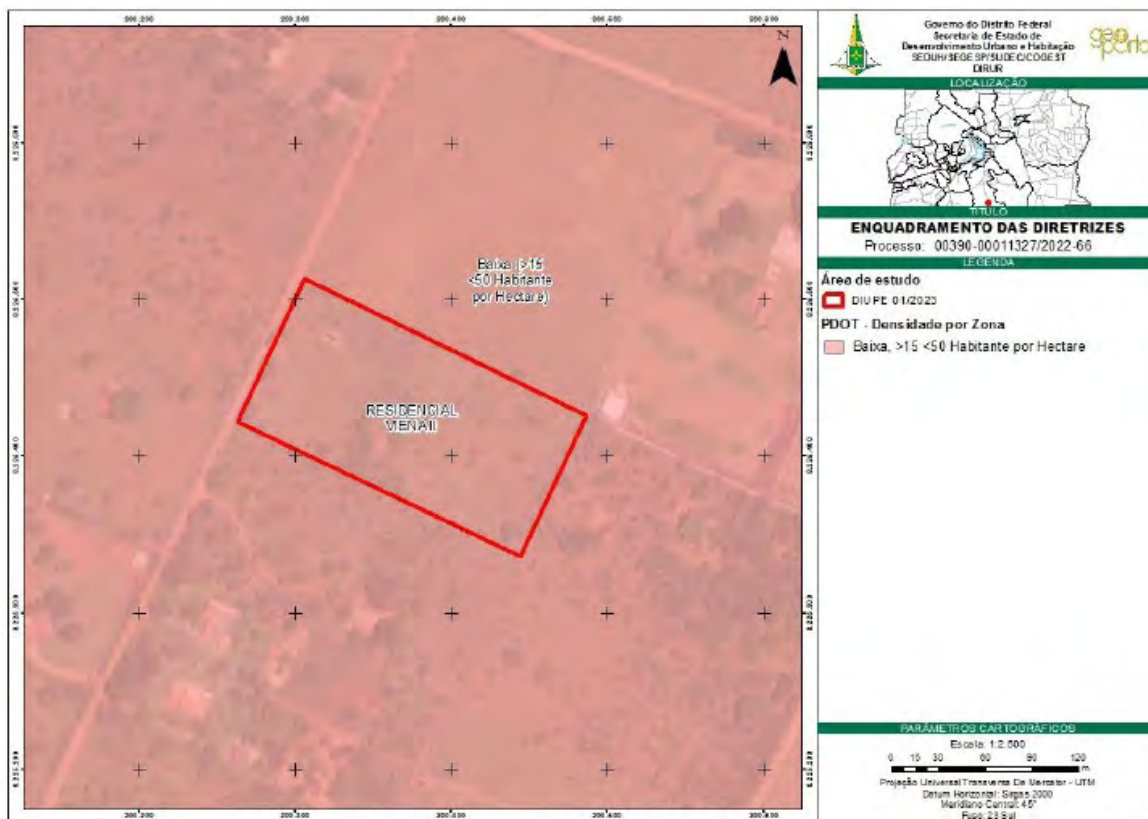


Figura 21 - Diretrizes de Densidade Populacional
Fonte: DIUPE 01/2023

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

Tabela 2: Densidade aplicável à área de estudo desta DIUPE				
Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona B	2,00	15 a 50	30	100
Total:			30	100

Figura 22 - Densidade Populacional
Fonte: DIUPE 01/2023

Em relação as Diretrizes de Áreas Públicas, a DIUPE 01/2023 informa que da área parcelável 15% devem ser destinados a EPC, EPU e ELUP, de uso e domínio público, conforme o art. 43 da Lei Complementar N° 803, de 25 de abril de 2009.

Tabela 3: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas	
ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	10%
Total mínimo exigido:	15%

Figura 23- Percentual mínimo exigido para cada tipologia de área públicas
Fonte: DIUPE 01/2023

5. DESCRIÇÃO DO PROJETO

5.1 Informações Gerais

No projeto serão ofertados 01 Lote Residencial multifamiliar na tipologia de casas - CSIIR 1 NO (PDEU) e 01 lote Institucional Público, bem como áreas destinadas a Espaço Livre de Uso Público – ELUP para o lazer, qualificação e dinamização do espaço urbano.

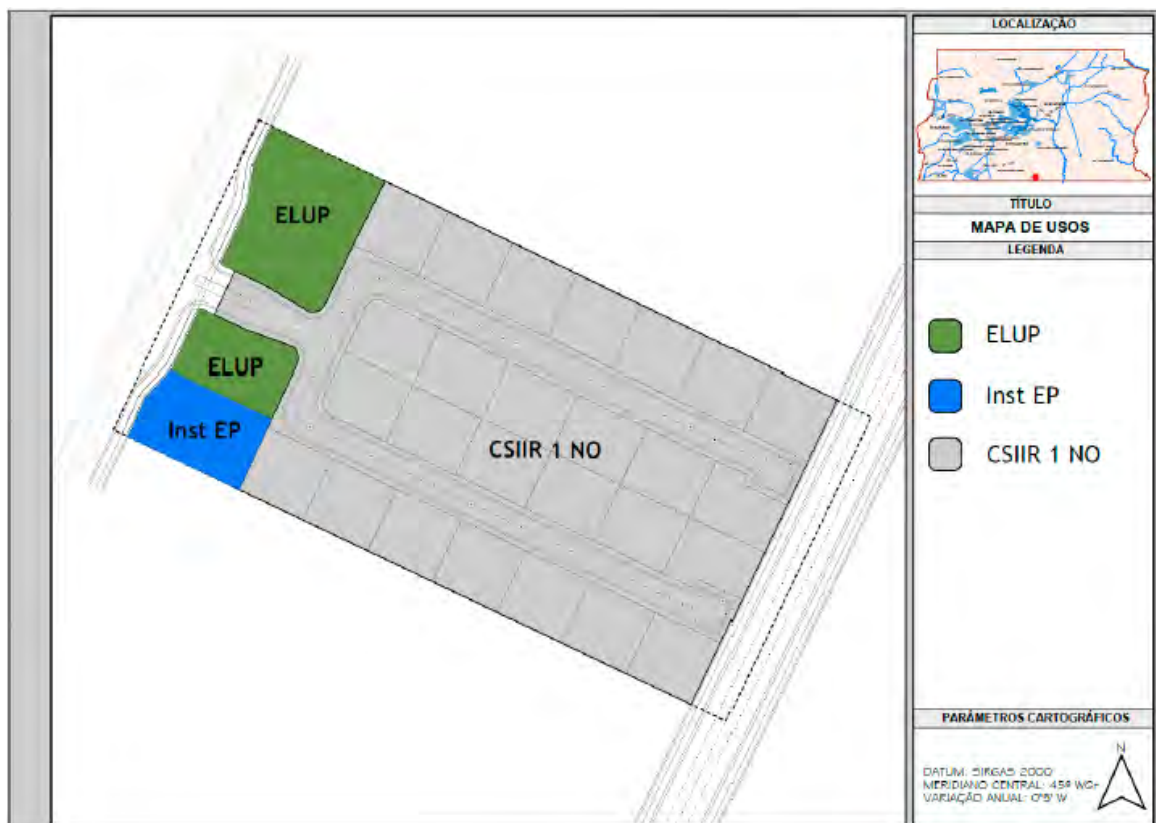


Figura 24 - Plano de Uso e Ocupação
Fonte: MDE - Residencial Viena II

5.2. Usos e Ocupação propostos para o projeto

UOS CSIIR 1 NO

- O projeto apresenta 1 lote, com área somada de 15.174,96m² 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).

UOS Inst. EP

- O projeto apresenta 01 lote destinado ao UOS Inst. EP (Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários), com área somada de 812,64m², localizado ao longo do parcelamento.

5.3. Endereçamento

- Em relação ao endereçamento, para a organização externa do Lote Institucional (UOS Inst.), foi proposto a seguinte nomenclatura:
 - Residencial Viena II, Lote 01.
- Em relação ao endereçamento, a organização externa do Lote Condominial - PDEU destinado ao UOS CSIIR 1 NO, foi proposto a seguinte nomenclatura:

- Residencial Viena II, Lote AE01.
- Quanto ao endereçamento, para a organização interna do Lote Condominial - PDEU destinado ao UOS CSIIR 1 NO, foi proposto a seguinte nomenclatura:
 - Residencial Viena II, Lote1, Conjunto A, Unidade 01.

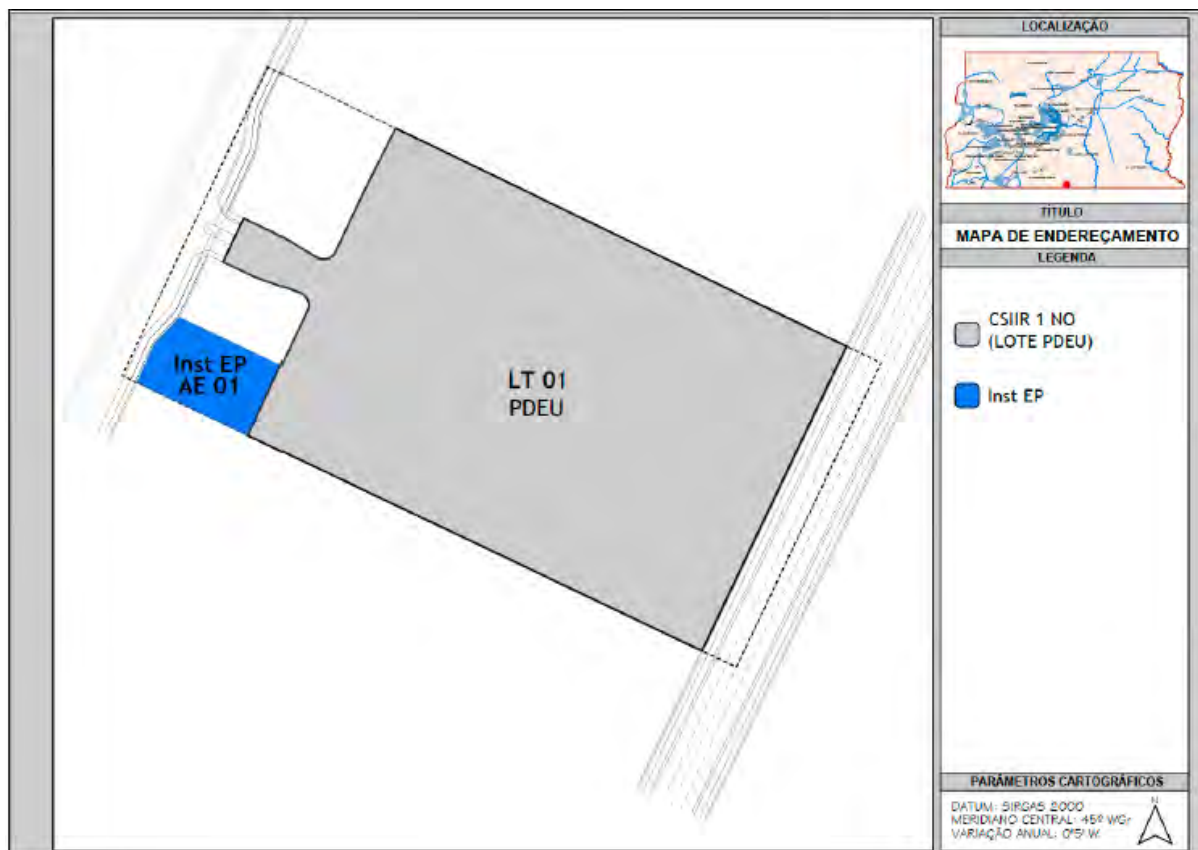


Figura 25 - Mapa de Endereçamento geral
Fonte: MDE - Residencial Viena II

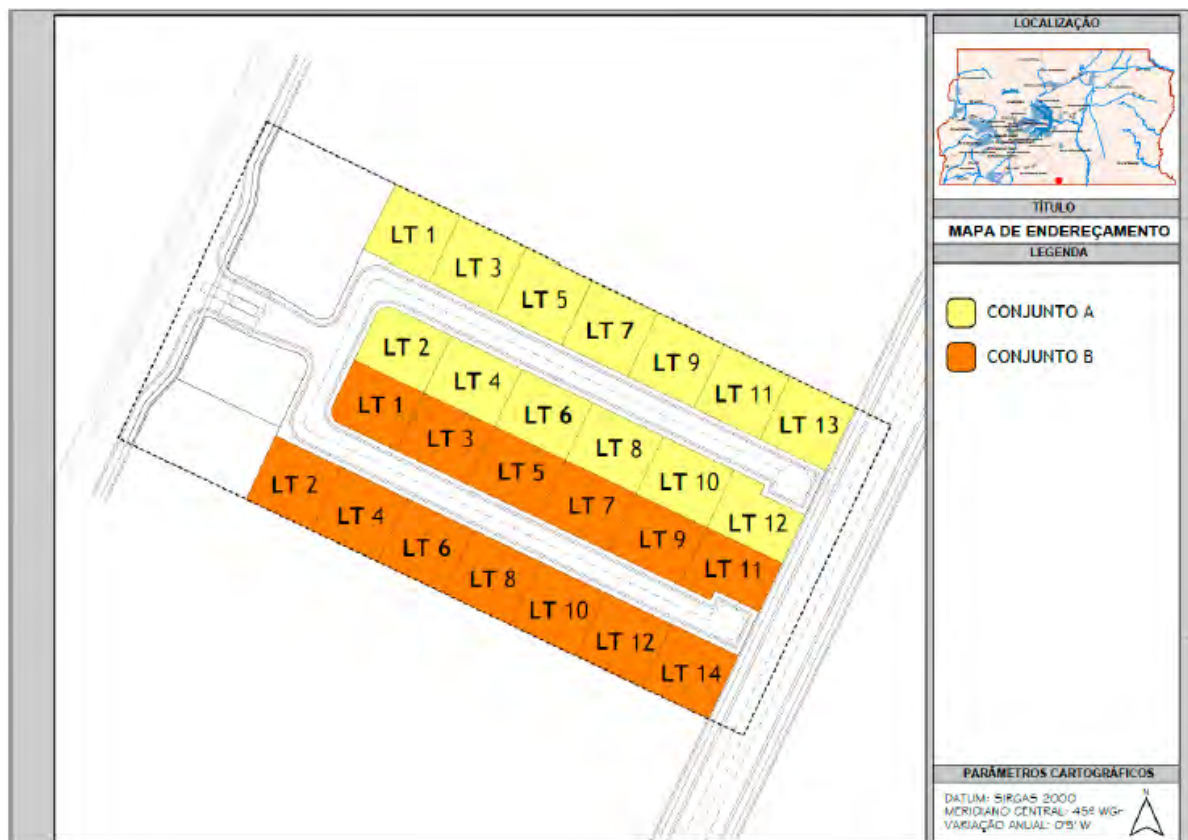


Figura 26 - Mapa de Endereçamento interno
Fonte: MDE - Residencial Viena II

5.4. Densidade

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

QUADRO DE DENSIDADE – UNIDADES HABITACIONAIS				
Área Topográfica Parcelável (Hectare)	Zona de Densidade	Total de Habitantes Permitidos	Total de Habitantes por Unidade	Total de Unidades Habitacionais Permitidas
2,0014	50	100	3,3	30
TOTAL				30

Tabela 3 - Quadro de Densidade Populacional e Unidades Habitacionais

Fonte: MDE - Residencial Viena II

O cálculo de densidade e a quantidade de unidades habitacionais do lote de uso CSIIR 01 NO (PDEU), foi feito da seguinte maneira:

- Total de Unidades Habitacionais Alcançadas (26) x Coeficiente de Habitantes por Domicílio (3,3) = Total de Habitantes Alcançados (86).
- Total de habitantes alcançados (86) /Área do PDEU (1,5174960ha) = **Densidade – PDEU alcançada (56,67 hab./ha)**

DENSIDADE DA GLEBA

- Total de habitantes alcançados (86) / Área da Gleba (2 ha) = **Densidade da gleba alcançada (43,00 hab/ha)**.

5.5. Concepção do sistema viário

Quanto ao projeto para o sistema viário, o parcelamento integra-se a região por meio da Via de Circulação Nível 2 e Via de Circulação de Vizinhança 1.

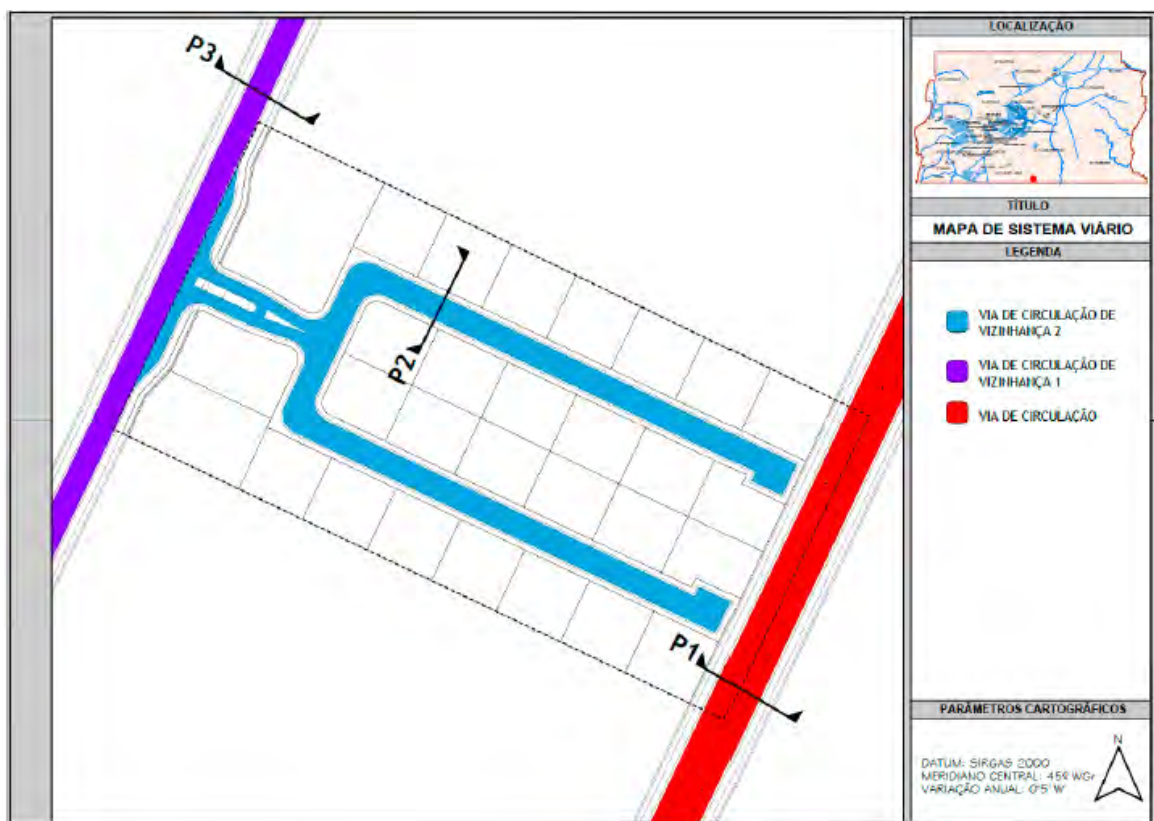


Figura 27 - Sistema e Hierarquia Viária

Fonte: MDE - Residencial Viena II

A via de acesso às unidades autônomas configura-se como via de circulação de vizinhança 2 – Zona 30. Com o objetivo de desincentivar o tráfego de carros e favorecer a circulação dos pedestres, decidiu-se por optar pela via compartilhada, onde não há separação física entre os espaços destinados às diferentes modalidades de transporte.

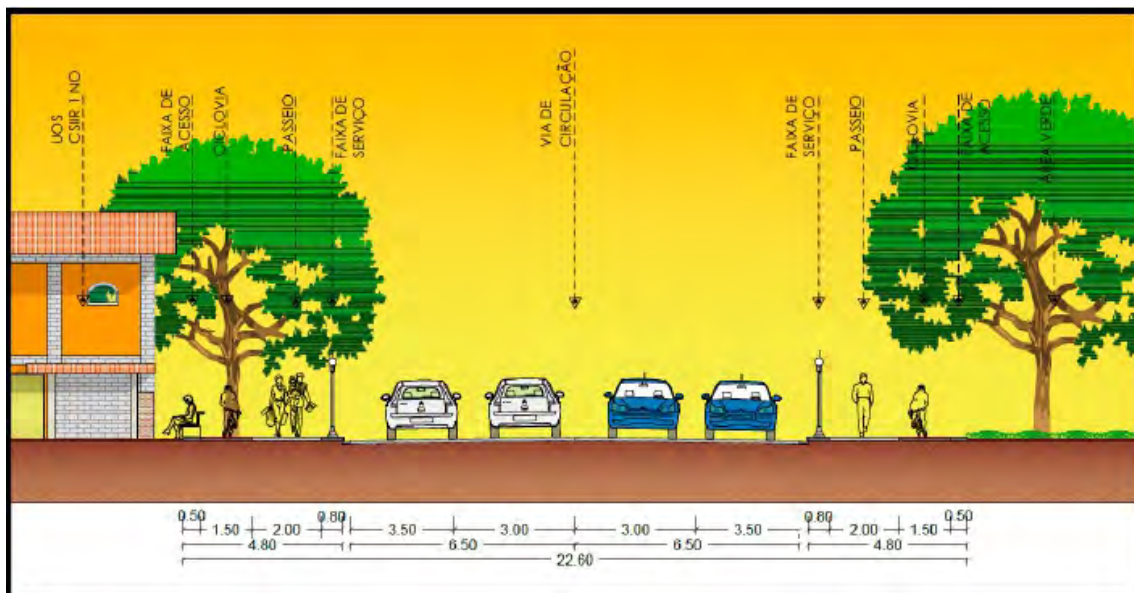


Figura 28 – Perfil 1 – Via de Circulação
Fonte: MDE - Residencial Viena II

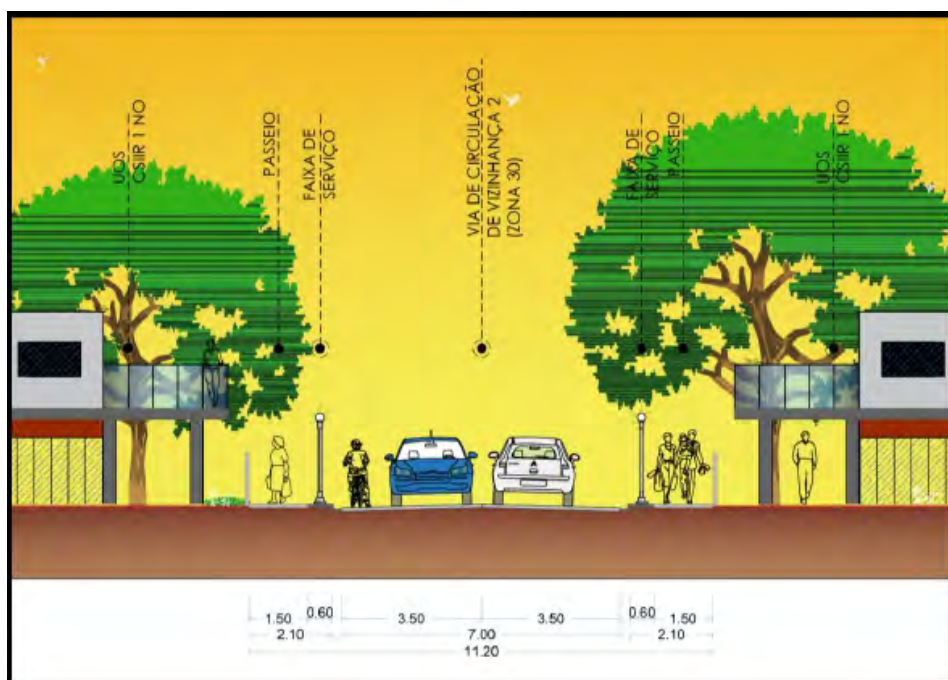


Figura 29 – Perfil 2 – Via de Circulação de Vizinhança 02 (Zona 30)
Fonte: MDE - Residencial Viena II

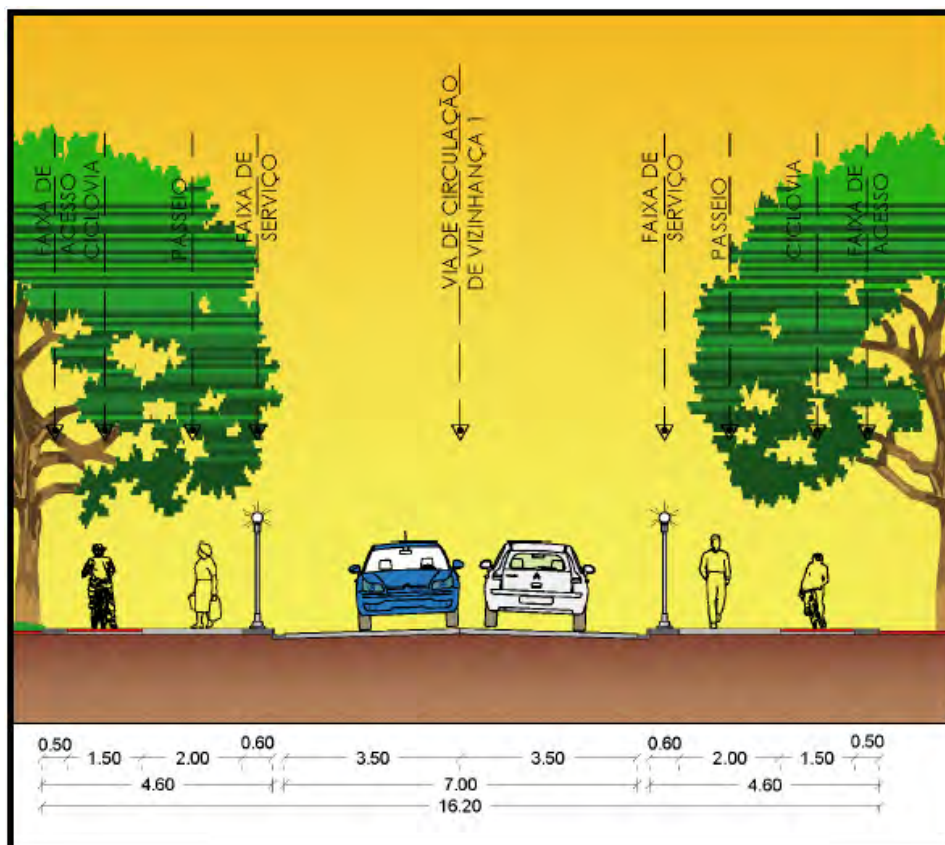
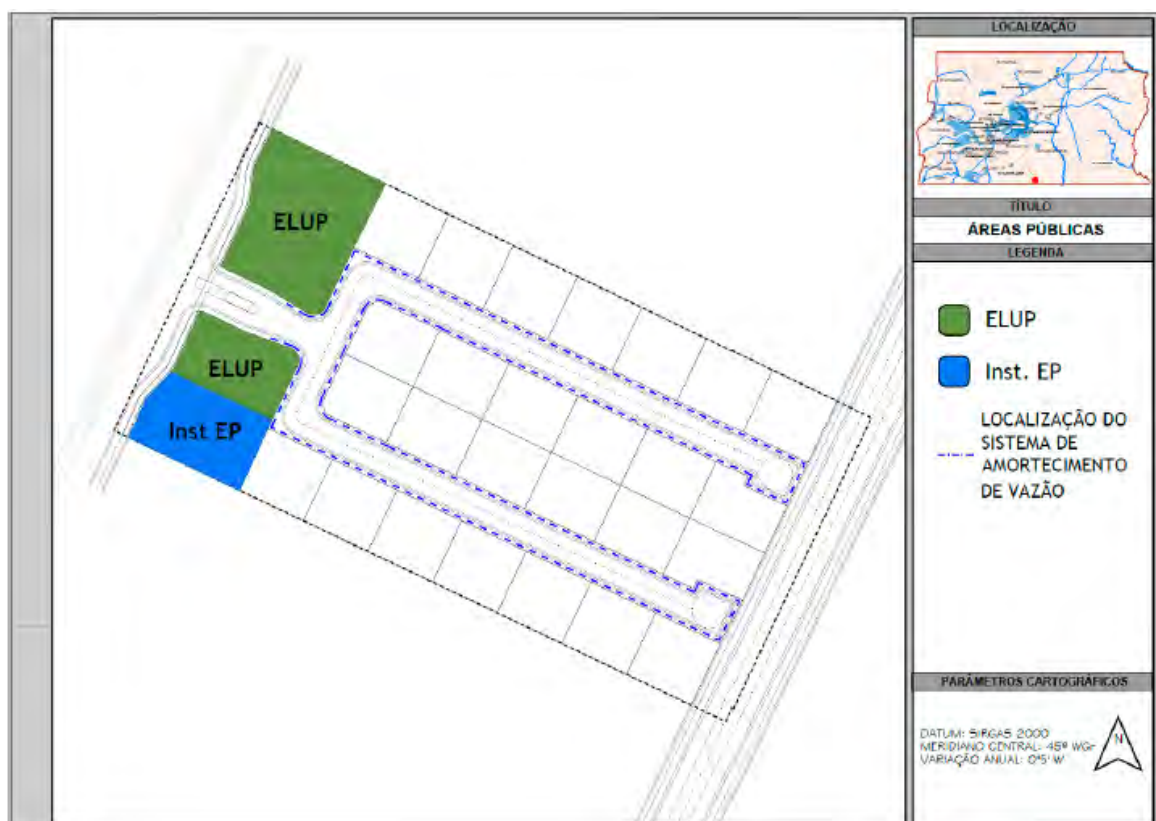


Figura 30 – Perfil 3 – Via de Circulação de Vizinhança 01
Fonte: MDE - Residencial Viena II

5.6. Áreas Públicas

O projeto de parcelamento destina 15,012% da sua área parcelável para Áreas Públicas, sendo 10,949% (2.189,80m²) para Espaço Livre de Uso Público – ELUP e 4,063% (812,64m²) para Inst. EP, com objetivo de atender às exigências legais da Lei Complementar nº 803, de 25 de Abril de 2009 – PDOT/2009, e qualificar positivamente o espaço urbano proposto.

Como solução de amortização de infiltração os dispositivos serão alocados ao longo de toda gleba, sendo distribuídos ao longo das calçadas de todo o condomínio.



5.7. QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E ÁREAS PÚBLICAS

A seguir é reproduzido o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas apresentado no MDE-EP.

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		20.000,00	100,000
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIIR 1 NO	1	15.174,960	75,875
b. Inst. EP	1	812,640	4,063
Total	2	15.987,60	79,938
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		2.189,80	10,949
b. Áreas Verdes Públicas*		18,970	0,095
c. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		1.803,630	9,018
ELUP+EPU¹ + Inst. EP + = 2a + 2b + 1b		3.002,440	15,012
ELUP +EPU + Inst. EP + Área Verde Pública+ Circulação² = 2a + 2b + 1b + 2c		4.825,040	24,125

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).

5.8 PERMEABILIDADE

As taxas de permeabilidade desse Estudo Preliminar de urbanismo foram estabelecidas para atender os parâmetros exigidos para a ZUS de acordo com o Plano de Manejo da APA do Planalto Central e com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, que estabelecem um percentual mínimo de 50% de permeabilidade para os parcelamentos dessa região.

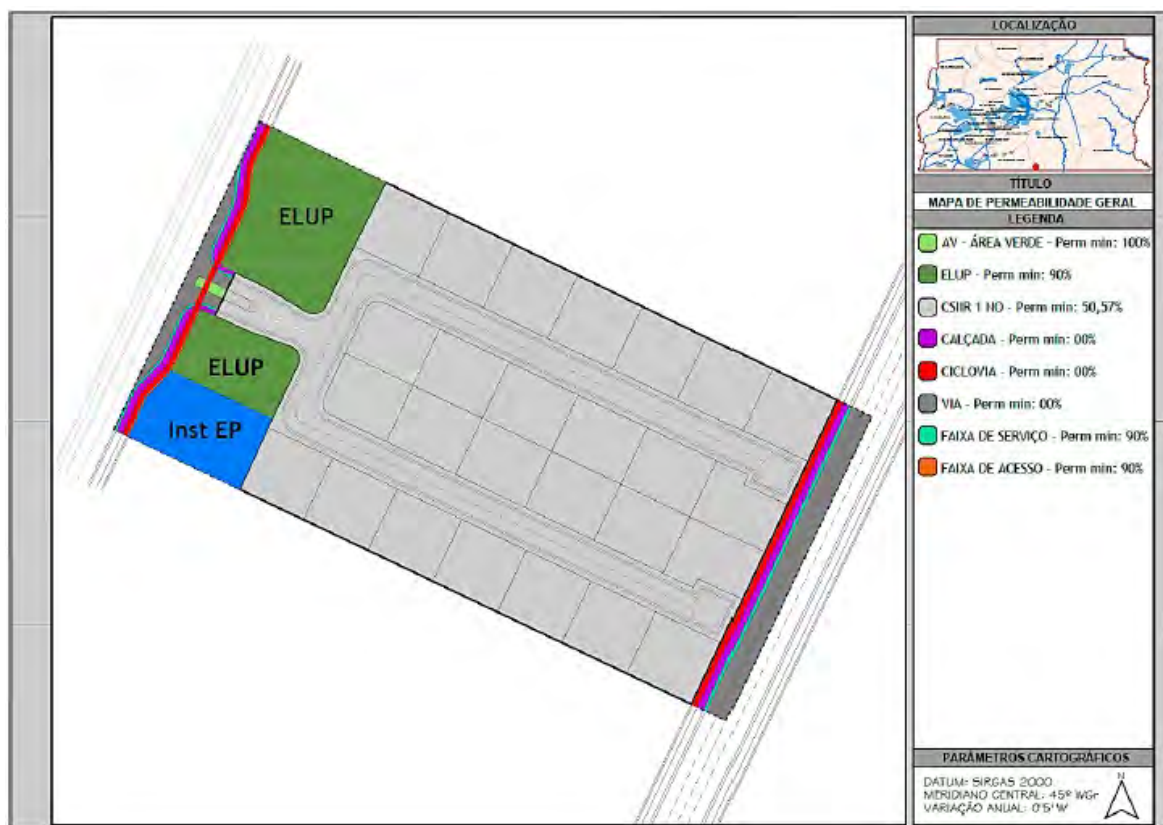


Figura 32 – Mapa de Permeabilidade Geral
Fonte: MDE - Residencial Viena II

PERMEABILIDADE				
Áreas Consideradas	Área (m²)	Taxa de Perm. (%)	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	20.000,00			100
a. CSIIR 1 NO	15.174,96	50,57	7.673,98	38,370
b. ELUP	2.189,80	90	1.970,82	9,854
c. Inst. EP	812,64	20	162,53	0,813
d. Faixa de Serviço	129,45	90	116,51	0,583
e. Faixa de acesso	92,90	90	83,61	0,418
f. Áreas Verdes Públicas	18,97	100	18,97	0,095
Total da Área Permeável			10.026,42	50,132

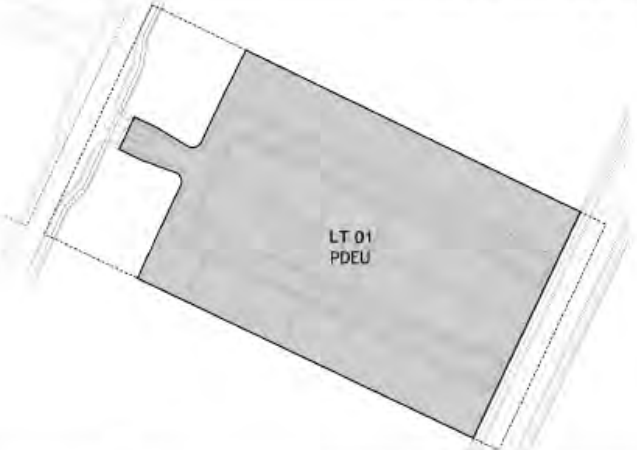
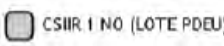
Tabela 4 - Quadro de Permeabilidade
Fonte: MDE - Residencial Viena II

Quadro de Permeabilidade PDEU				
Áreas Consideradas	Área (m²)	Taxa de Perm. (%)	Área Permeável (m²)	Percentual (%)
Área Total do Lote	15.174,96			100
a. Unidades Autônomas	10.955,05	52,00	5.696,63	37,54
b. Via Permeável	2.624,40	60	1.574,64	10,38
c. Faixa de Serviço	435,76	90	392,18	2,58
d. Área Verde	10,36	100	10,36	0,07
Total da Área Permeável			7.673,81	50,57

Tabela 5 - Quadro de Permeabilidade – PDEU

QUADRO RESUMO PDEU

Reproduzimos, a seguir o QUADRO RESUMO PDEU constante do MDE-EP.

9 PROJETOS URBANÍSTICOS COM DIRETRIZES ESPECIAIS PARA UNIDADES AUTÔNOMAS – PDEU		
QUADRO RESUMO PDEU		
Residencial Viena II, Lote 01		
		
1. USO PREVISTO		Tipologia
a. Uso Predominante	CSIIR 1 NO	Residencial
	Área (m²)	Percentual (%)
2 Área do Lote Condominial	15.174,96	100
2.1 Área Total de Unidades Autônomas	10.955,05	72,19
2.2 Áreas Comuns Condominiais	Área (m²)	Percentual (%)
a. Áreas Livres de Uso Comum (Guarita)	23,99	0,16
b. Áreas livres não edificadas (Área Verde)	10,36	0,07
c. Sistema de Circulação	4.185,56	27,58
Subtotal	4.219,91	27,81
3. Coeficiente de Aproveitamento do lote condominial Básico e Máximo	0,72	1,09
4. Taxa de Ocupação¹	27,59	
5. Taxa de Permeabilidade²	50,57	
6. Quantidade de Unidades Autônomas	26	
7. Índice habitantes/unidades autônomas	3,3 hab/un	
8. População Estimada	86	
9. Densidade (hab/ha)	56,67	
10. Parâmetros de uso do solo das unidades autônomas do PDEU		
a. Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo	1,0	1,5
b. Potencial Construtivo	10955,05	16.432,58
c. Taxa de Ocupação	4.162,919	38,00
d. Taxa de Permeabilidade	5.696,63	52,00
11. Parâmetros de uso do solo das áreas comuns do PDEU		
a. Coeficiente de Aproveitamento Básico e Máximo	1,0	1,5
b. Potencial Construtivo	23,99	35,99
c. Taxa de Ocupação	23,99	100,00
d. Taxa de Permeabilidade	0	0
[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		

6. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Os usos propostos para o parcelamento urbano foram definidos e classificados em atendimento à Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, alterada pela Lei Complementar nº 1007/2022.

Os coeficientes de aproveitamentos básicos e máximos, alturas máximas e taxas de permeabilidade seguiram os índices estabelecidos pelas diretrizes urbanísticas.

Para a definição das Taxas de Ocupação, utilizou-se o critério de Taxa de Permeabilidade +10% + Taxa de Ocupação = 100%.

Para os demais parâmetros de uso do solo aplicam-se o estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, assim para os afastamentos mínimos devem ser aplicados os critérios previstos no Anexo IV da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, salvo nos casos onde há a indicação expressa de afastamento mínimo.

USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 1 NO	10.000<a≤20.000	0,72	1,09	27,59	50,57	9,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido TIPO 1

LEGENDA

-	ÁREA NÃO EXIGIDO	ALT MAX	ALTURA MÁXIMA
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
		COTA DE SOLEIRA	CÓTA DE SOLEIRA (ver definição)

Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 do COE/DF.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos em que a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24.
- Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22.
- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigências de vagas respeitar os arts. 25 ao 32.
- Nas UOS CSIInd 1, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.
- Para uso Inst EP, aplicam-se os arts. 5o e 11o da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019, e o anexo VI da LE complementar nº803,25 de outubro de 2012 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT).

7. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Diante do exposto, consideramos que o Estudo Preliminar do Projeto de Urbanismo do parcelamento **Residencial Vienna II**, em gleba objeto matrícula nº 16.493 do (2º ORI), com área de 02ha, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII, atende às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 803/2009 que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012; nas Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste (DF-140) - DIUR 07/2018; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 01/2023; na Lei Complementar nº 948 - Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, alterada pela lei Complementar 1007/2022; e demais legislações urbanísticas pertinentes, estando apto ao Licenciamento Ambiental junto ao Instituto Brasília Ambiental - IBRAM.

Esclarecemos, que para a análise e aprovação da próxima etapa do processo de parcelamento - Anteprojeto - visando à apreciação pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal - CONPLAN, é necessária a apresentação do licenciamento ambiental emitido pelo IBRAM que poderá indicar recomendações e exigências com a necessidade de adequações formais na proposta de parcelamento do solo, que serão avaliadas na próxima etapa de Anteprojeto de urbanismo.

Salientamos, também para a apreciação do projeto pelo CONPLAN, a necessidade de apresentação da outorga emitida pela ADASA para captação de água subterrânea, tendo em vista a solução de abastecimento de água por meio de poços tubulares profundos.

Cabe ressaltar a necessidade de ajustes no projeto para etapa de Anteprojeto, que serão encaminhadas ao interessado em outro Parecer Técnico.

Diante do exposto, sugerimos:

- de ofício encaminhando o presente Parecer Técnico n.º 294/2023 - SEDUH/SEADUH/SUPAR/UPAR/COPAR, id. 118725461, ao Instituto Brasília Ambiental - IBRAM, para conhecimento e para manifestação quanto à viabilidade ambiental do empreendimento em questão;

- de correspondência ao representante legal, Sr. Thales Thiago Sousa Silva (e-mail: thalesthiagoengenharia@gmail.com), acompanhada do Parecer Técnico n.º 294/2023 - SEDUH/SEADUH/SUPAR/UPAR/COPAR, id. 118725461, para conhecimento para conhecimento;

À consideração superior,

Arq. Priscila Miti Yajima de Moraes

Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR/SUPAR

Assessora

Arq. Alessandra Marques

Coordenação de Parcelamentos - COPAR/UPAR

Coordenadora



Documento assinado eletronicamente por **PRISCILA MITI YAJIMA DE MORAIS - Matr.0280931-1, Assessor(a)**, em 08/08/2023, às 12:14, 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.



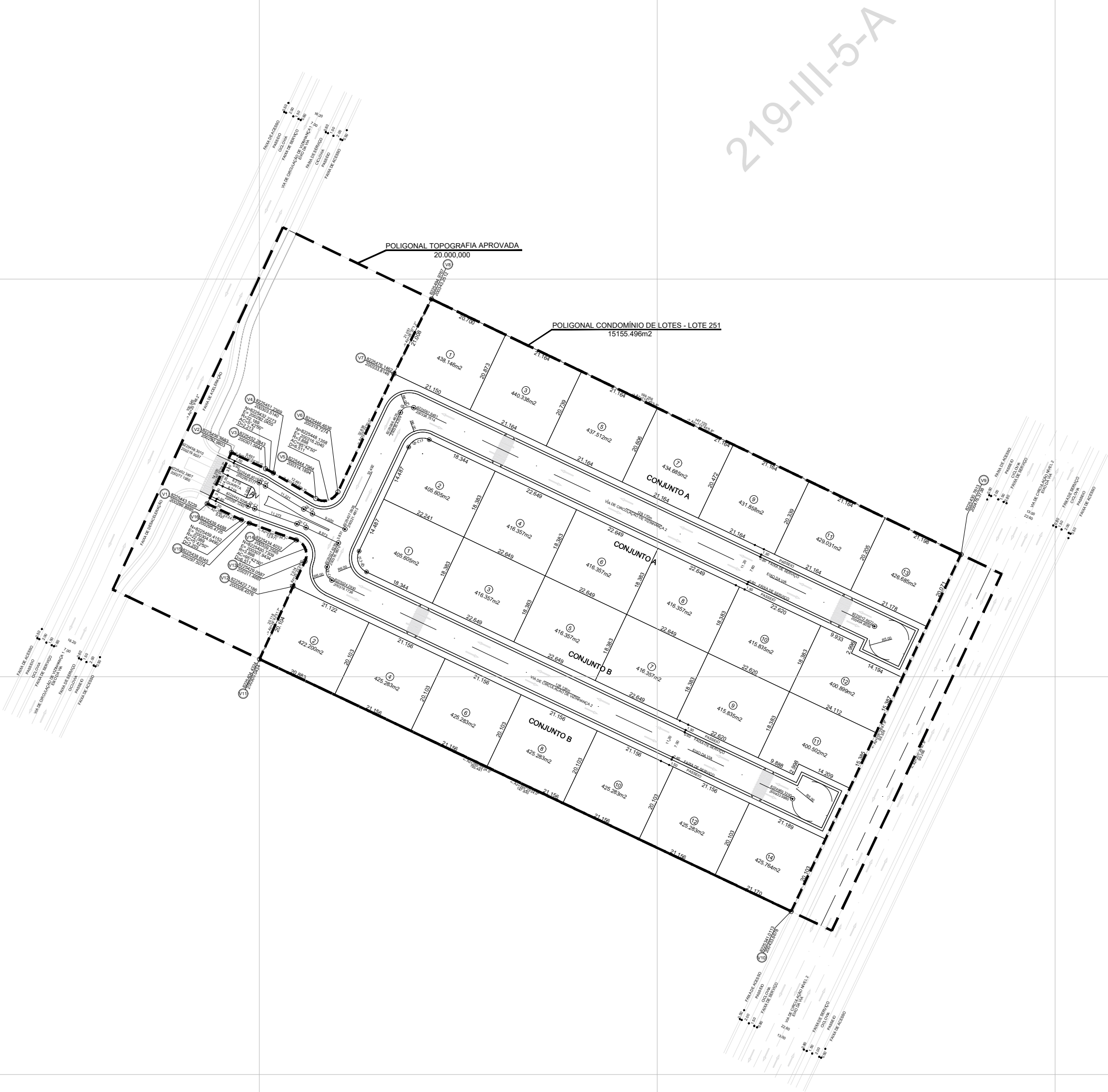
A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
verificador= **118725461** código CRC= **930A20BF**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

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

Telefone(s):

Sítio - www.seduh.df.gov.br



ELEMENTOS DE CURVA			
Nº DA CURVA	DADOS DA CURVA	PONTO INICIAL (COORDENADA)	PONTO FINAL (COORDENADA)
Qt-C1	N = 8225414.8945 E = 200301.0075 R = 24.986 AC = 005°42'50" D = 2.492,	8225437,4797 200311,7269	8225438,4347 200309,4251
Qt-C2	N = 8225459.4204 E = 200304.9511 R = 18.244 AC = 005°42'50" D = 1.819,	8225442,9298 200297,1240	8225442,2324 200298,8047
Qt-C3	N = 8225463.5477 E = 200324.0471 R = 24.986 AC = 005°42'45" D = 2.491,	8225442,1416 200311,1328	8225440,9625 200313,3277
Qt-C4	N = 8225432.3155 E = 200292.0929 R = 18.239 AC = 005°42'45" D = 1.818,	8225447,9411 200301,5198	8225448,8019 200299,9177
Qt-C5	N = 8225465.3906 E = 200337.6794 R = 2.499 AC = 090°00'00" D = 3.925,	8225467,6491 200338,7514	8225466,4625 200335,4209
Qt-C6	N = 8225426.5515 E = 200319.2456 R = 2.499 AC = 090°00'00" D = 3.925,	8225427,6235 200316,9870	8225424,2930 200318,1736
Qt-C7	N = 8225461.1874 E = 200291.6807 R = 1.899 AC = 089°38'41" D = 2.971,	8225461,9915 200289,9592	8225459,4710 200290,8660
Qt-C8	N = 8225483.2152 E = 200267.7465 R = 29.091 AC = 015°20'06" D = 7.786,	8225470,8884 200294,1144	8225478,3006 200296,4355
Qt-C9	N = 8225481.3355 E = 200318.1529 R = 20.882 AC = 015°06'21" D = 5.505,	8225490,1080 200299,1907	8225484,8633 200297,5598
Qt-C10	N = 8225448.1358 E = 200316.2040 R = 3.898 AC = 095°42'50" D = 6.511,	8225444,7964 200314,1894	8225446,4636 200319,7274
Qt-C11	N = 8225432.2273 E = 200292.0455 R = 22.189 AC = 005°42'50" D = 2.213,	8225451,2369 200303,5140	8225452,2843 200301,5644
Qt-C12	N = 8225429.8745 E = 200328.5725 R = 3.897 AC = 090°00'00" D = 6.121,	8225431,5463 200325,0502	8225426,3523 200326,9007
Qt-C13	N = 8225456.0637 E = 200341.0024 R = 3.897 AC = 090°00'00" D = 6.121,	8225459,5859 200342,6741	8225457,7354 200337,4801
Qt-C14	N = 8225441.2785 E = 200282.5086 R = 1.899 AC = 047°21'37" D = 1.570,	8225442,9950 200283,3232	8225443,0406 200281,7977
Qt-C15	N = 8225459.4152 E = 200304.9490 R = 22.089 AC = 005°42'50" D = 2.203,	8225439,4488 200295,4725	8225438,6045 200297,5074
Qt-C16	N = 8225430.7309 E = 200307.9434 R = 3.898 AC = 095°42'50" D = 6.511,	8225429,0587 200311,4667	8225434,4032 200309,2565
Qt-C17	N = 8225409.1292 E = 200284.6153 R = 20.382 AC = 007°24'37" D = 2.636,	8225422,0951 200268,8752	8225419,9568 200267,3344
Qt-C18	N = 8225446.5843 E = 200250.6893 R = 29.591 AC = 014°00'00" D = 7.230,	8225427,7598 200273,5415	8225433,8474 200277,4167

PROJETO DE URBANISMO

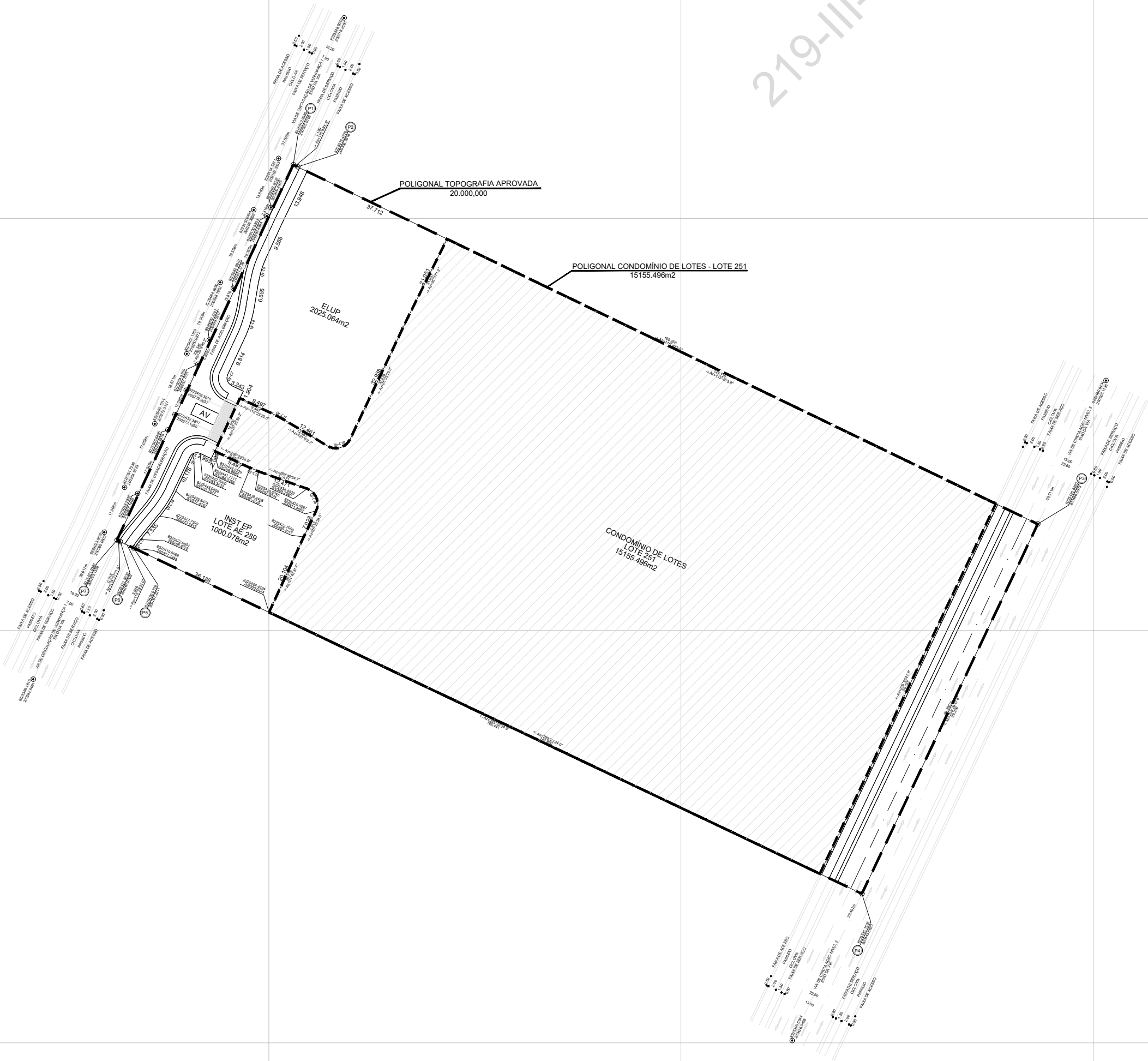
DET 014 / 2023

REGIÃO ADMINISTRATIVA - JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII
SETOR HABITACIONAL SANTA BÁRBARA
RUA DOS BURITIS, LT. 251 - RESIDENCIAL VIENA II.

FOLHA:02/02

PLANTA DETALHE	DATA: MAR/2024	ASSESSOR (A) - APROVO:	COORDENADOR (A) - APROVO:
ESCALA: 1: 1000	SIRGAS/2000		
Esta planta foi baseada nos projetos indicados no MDE 014/2023			
RRT: Ana Karolima Leite CAU A266134 - 9		CHEFE DA UNIDADE - APROVO:	





ELEMENTOS DE CURVA			
Nº DA CURVA	DADOS DA CURVA	PONTO INICIAL (COORDENADA)	PONTO FINAL (COORDENADA)
Qt-C1	N = 8225414.8945 E = 200301.0075 R = 24.986 AC = 005°42'50" D = 2.492,	8225437.4797 200311.7269	8225438.4347 200309.4251
Qt-C2	N = 8225459.4204 E = 200304.9511 R = 18.244 AC = 005°42'50" D = 1.819,	8225442.9298 200297.1240	8225442.2324 200298.8047
Qt-C3	N = 8225463.5477 E = 200324.0471 R = 24.986 AC = 005°42'45" D = 2.491,	8225442.1416 200311.1328	8225440.9625 200313.3277
Qt-C4	N = 8225432.3155 E = 200292.0929 R = 18.239 AC = 005°42'45" D = 1.818,	8225447.9411 200301.5198	8225448.8019 200299.9177
Qt-C5	N = 8225465.3906 E = 200337.6794 R = 2.499 AC = 090°00'00" D = 3.925,	8225467.6491 200338.7514	8225466.4625 200335.4209
Qt-C6	N = 8225426.5515 E = 200319.2456 R = 2.499 AC = 090°00'00" D = 3.925,	8225427.6235 200316.9870	8225424.2930 200318.1736
Qt-C7	N = 8225461.1874 E = 200291.6807 R = 1.899 AC = 089°38'41" D = 2.971,	8225461.9915 200289.9592	8225459.4710 200290.8660
Qt-C8	N = 8225483.2152 E = 200267.7465 R = 29.091 AC = 015°20'06" D = 7.786,	8225470.8884 200294.1144	8225478.3006 200296.4355
Qt-C9	N = 8225481.3355 E = 200318.1529 R = 20.882 AC = 015°06'21" D = 5.505,	8225490.1080 200299.1907	8225484.8633 200297.5598
Qt-C10	N = 8225448.1358 E = 200316.2040 R = 3.898 AC = 095°42'50" D = 6.511,	8225444.7964 200314.1894	8225446.4636 200319.7274
Qt-C11	N = 8225432.2273 E = 200292.0455 R = 22.189 AC = 005°42'50" D = 2.213,	8225451.2369 200303.5140	8225452.2843 200301.5644
Qt-C12	N = 8225429.8745 E = 200328.5725 R = 3.897 AC = 090°00'00" D = 6.121,	8225431.5463 200325.0502	8225426.3523 200326.9007
Qt-C13	N = 8225456.0637 E = 200341.0024 R = 3.897 AC = 090°00'00" D = 6.121,	8225459.5859 200342.6741	8225457.7354 200337.4801
Qt-C14	N = 8225441.2785 E = 200282.5086 R = 1.899 AC = 047°21'37" D = 1.570,	8225442.9950 200283.3232	8225443.0406 200281.7977
Qt-C15	N = 8225459.4152 E = 200304.9490 R = 22.089 AC = 005°42'50" D = 2.203,	8225439.4488 200295.4725	8225438.6045 200297.5074
Qt-C16	N = 8225430.7309 E = 200307.9434 R = 3.898 AC = 095°42'50" D = 6.511,	8225429.0587 200311.4687	8225434.4032 200309.2565
Qt-C17	N = 8225409.1292 E = 200284.6153 R = 20.382 AC = 007°24'37" D = 2.636,	8225422.0951 200268.8752	8225419.9568 200267.3344
Qt-C18	N = 8225446.5843 E = 200250.6893 R = 29.591 AC = 014°00'00" D = 7.230,	8225427.7598 200273.5415	8225433.8474 200277.4167

PROJETO DE URBANISMO

URB 014 / 2023

REGIÃO ADMINISTRATIVA - JARDIM BOTÂNICO - RA XXVII
SETOR HABITACIONAL SANTA BÁRBARA
RUA DOS BURITIS, AE. 289 e LT. 251 - RESIDENCIAL VIENA II.

FOLHA:01/02

PLANTA GERAL	DATA: MAR/2024	ASSESSOR (A) - APROVO:	COORDENADOR (A) - APROVO:
ESCALA: 1: 1000	SIRGAS/2000		
Esta planta foi baseada nos projetos indicados no MDE 014/2023			
RRT: Ana Karolima Leite CAU A266134 - 9		CHEFE DA UNIDADE - APROVO:	



11.7 MAPAS TEMÁTICOS



Chácara Terra Nostra

Chácara 33

DF140



Escala numérica:
1:5,000

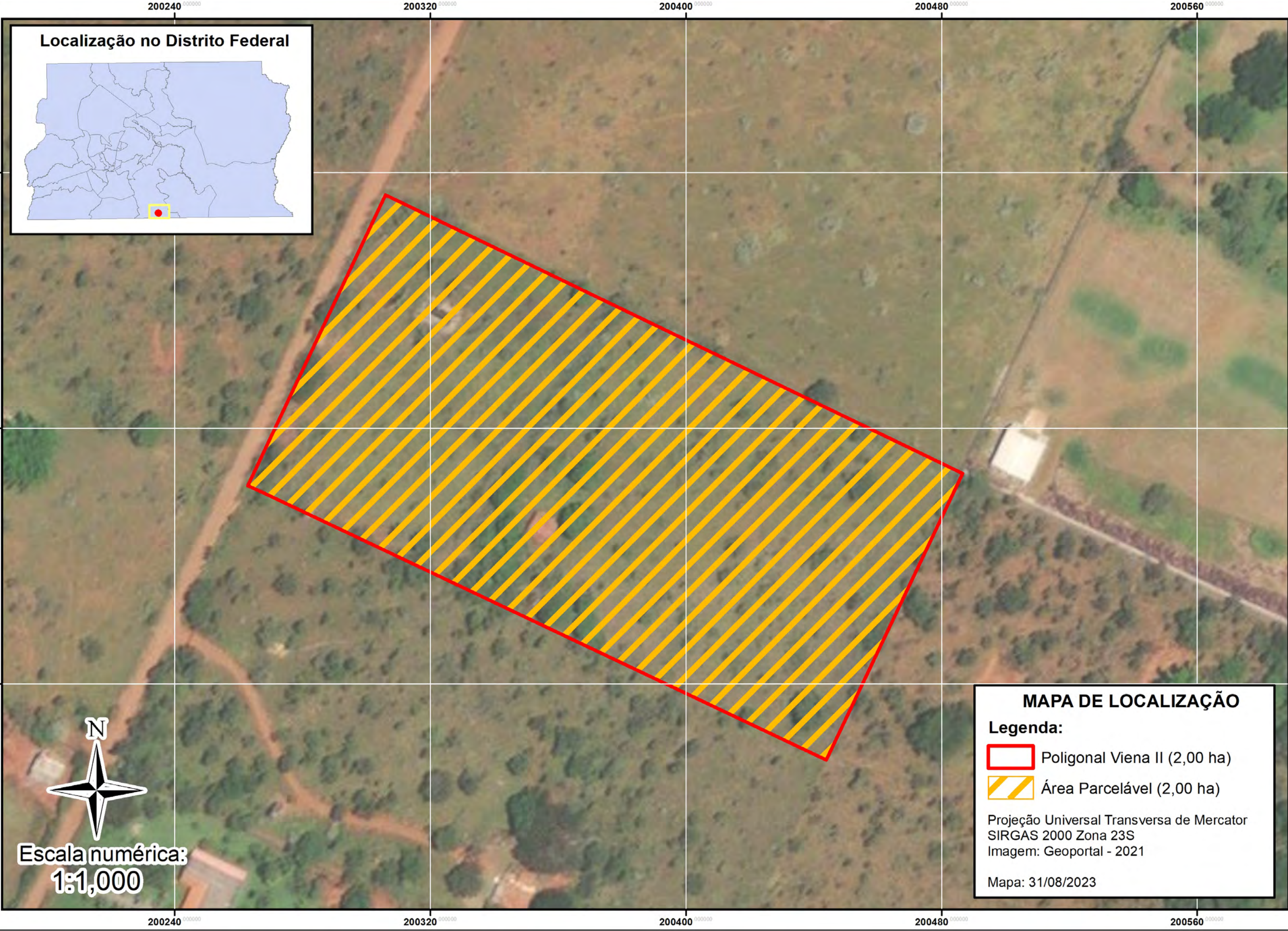
MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Legenda:

-  Poligonal Viena II (2,00 ha)
-  Rodovias

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

Mapa: 31/08/2023



Localização no Distrito Federal



Escala numérica:
1:1,000

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Legenda:

-  Poligonal Viena II (2,00 ha)
-  Área Parcelável (2,00 ha)

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

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:
1:900

MAPA DE URBANISMO

Legenda:

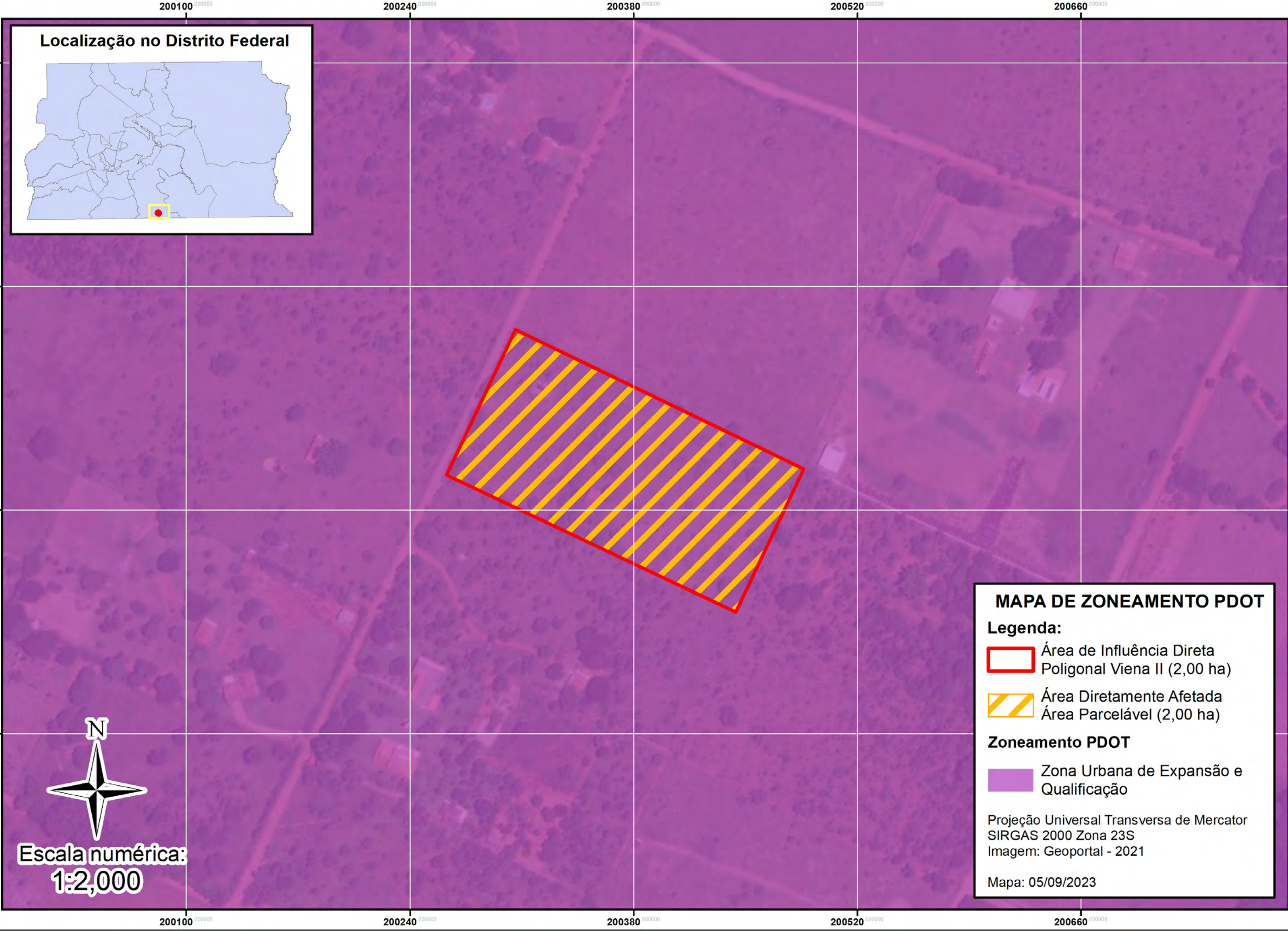
- Poligonal Viena II (2,00 ha)

Urbanismo

- CSIR 1 NO
- ELUP
- Inst EP AE-01
- Sistema Viário

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

Mapa: 31/08/2023



Escala numérica:
1:2,000

MAPA DE ZONEAMENTO PDOT

Legenda:

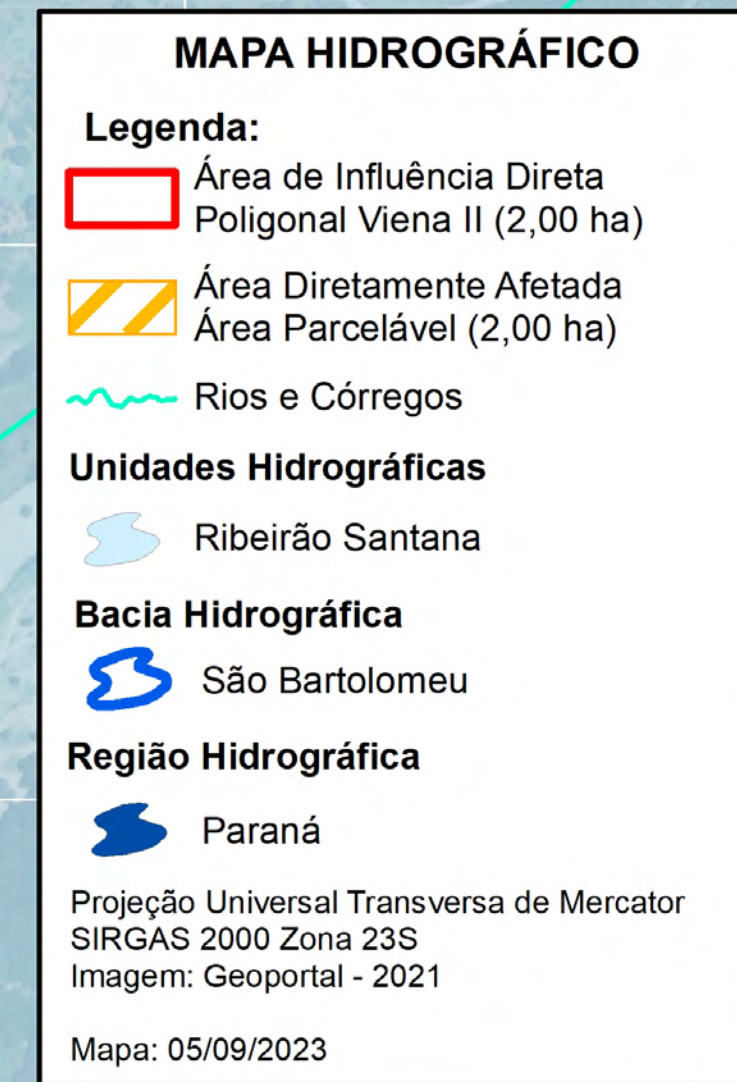
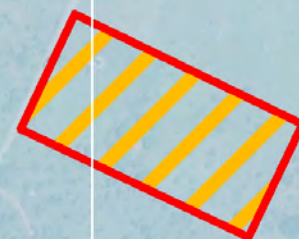
- Área de Influência Direta
Poligonal Viena II (2,00 ha)
- Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,00 ha)

Zoneamento PDOT

- Zona Urbana de Expansão e Qualificação

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

Mapa: 05/09/2023



Escala numérica:
1:6,000

Córrego Mato Virgem



Escala numérica:
1:2,000

MAPA DE ZONEAMENTO ECOLÓGICO-ECONÔMICO

Legenda:

-  Área de Influência Direta
Poligonal Viena II (2,00 ha)
-  Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,00 ha)

Zoneamento

-  ZEEDPSE SZSE-5

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

Mapa: 05/09/2023



MAPA DE RISCOS ECOLÓGICOS CO-LOCALIZADOS

Legenda:

- Área de Influência Direta
Poligonal Viena II (2,00 ha)
- Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,00 ha)

Risco Co-Localizados

- 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

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

Mapa: 05/09/2023



Escala numérica:
1:4,000

MAPA DE RISCO DE PERDA DE RECARGA DE AQUIFERO

Legenda:

- Área de Influência Direta
Poligonal Viena II (2,00 ha)
- Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,00 ha)

Risco de Perda de Recarga de Aquífero

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

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

Mapa: 05/09/2023



Escala numérica:
1:4,000

MAPA DE RISCO DE PERDA DE SOLO POR EROSÃO

Legenda:

- Área de Influência Direta
Poligonal Viena II (2,00 ha)
- Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,00 ha)

Risco de Perda de Solo por Erosão

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

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

Mapa: 05/09/2023



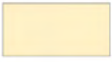
Escala numérica:
1:4,000

MAPA DE RISCO DE CONTAMINAÇÃO DO SUBSOLO

Legenda:

-  Área de Influência Direta
Poligonal Viena II (2,00 ha)
-  Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,00 ha)

Risco de Contaminação do Subsolo

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

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

Mapa: 05/09/2023



MAPA DE RISCO DE PERDA DE ÁREAS REMANESCENTES DO CERRADO NATIVO

Legenda:

- Área de Influência Direta
Poligonal Viena II (2,00 ha)
- Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,00 ha)

Risco de Perda de Cerrado Nativo

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

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

Mapa: 05/09/2023

198800 000000

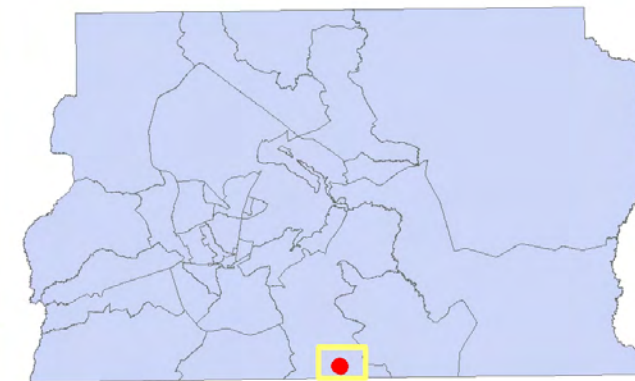
199840 000000

200880 000000

201920 000000

202960 000000

Localização no Distrito Federal



Raio 2 km

MAPA DE ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Legenda:

-  Área de Influência Direta
Poligonal Viena II (2,00 ha)
-  Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,00 ha)

Apa do Planalto Central

-  Zona de Uso Sustentável

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

Mapa: 05/09/2023



Escala numérica:
1:15,000

198800 000000

199840 000000

200880 000000

201920 000000

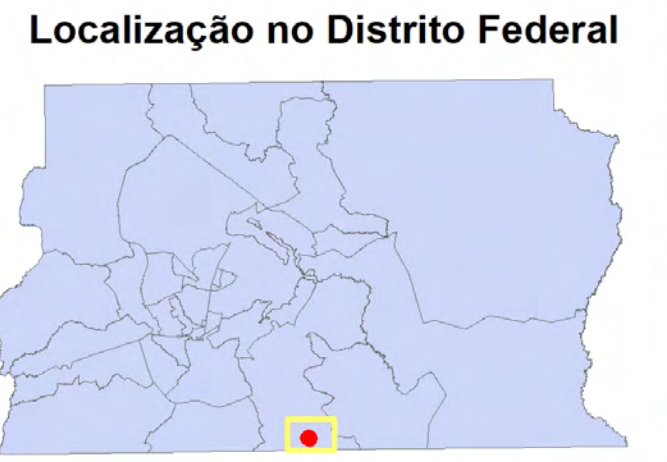
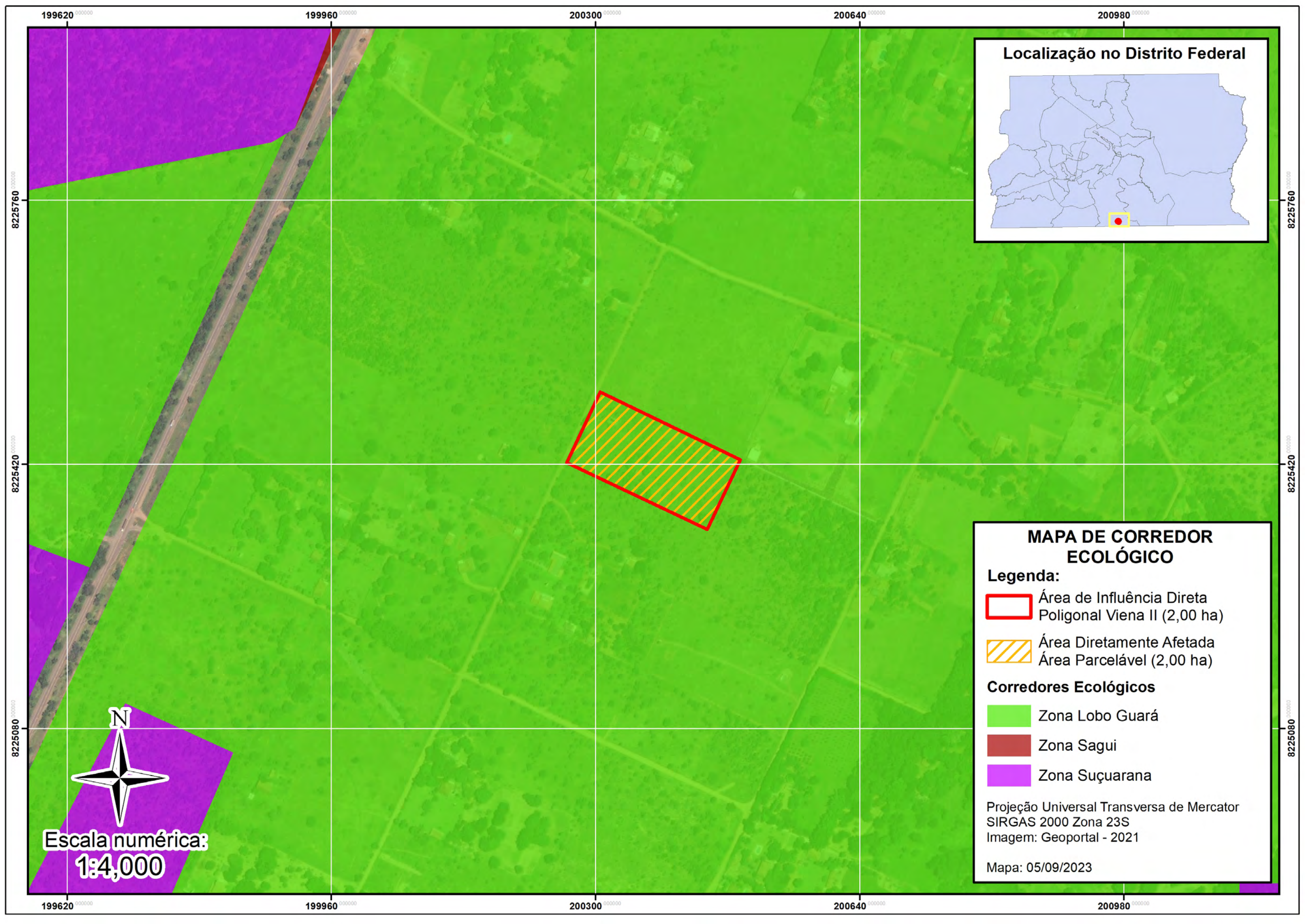
202960 000000

8226720 000000

8225680 000000

8224640 000000

8223600 000000



MAPA DE CORREDOR ECOLÓGICO

Legenda:

-  Área de Influência Direta
Poligonal Viena II (2,00 ha)
-  Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,00 ha)

Corredores Ecológicos

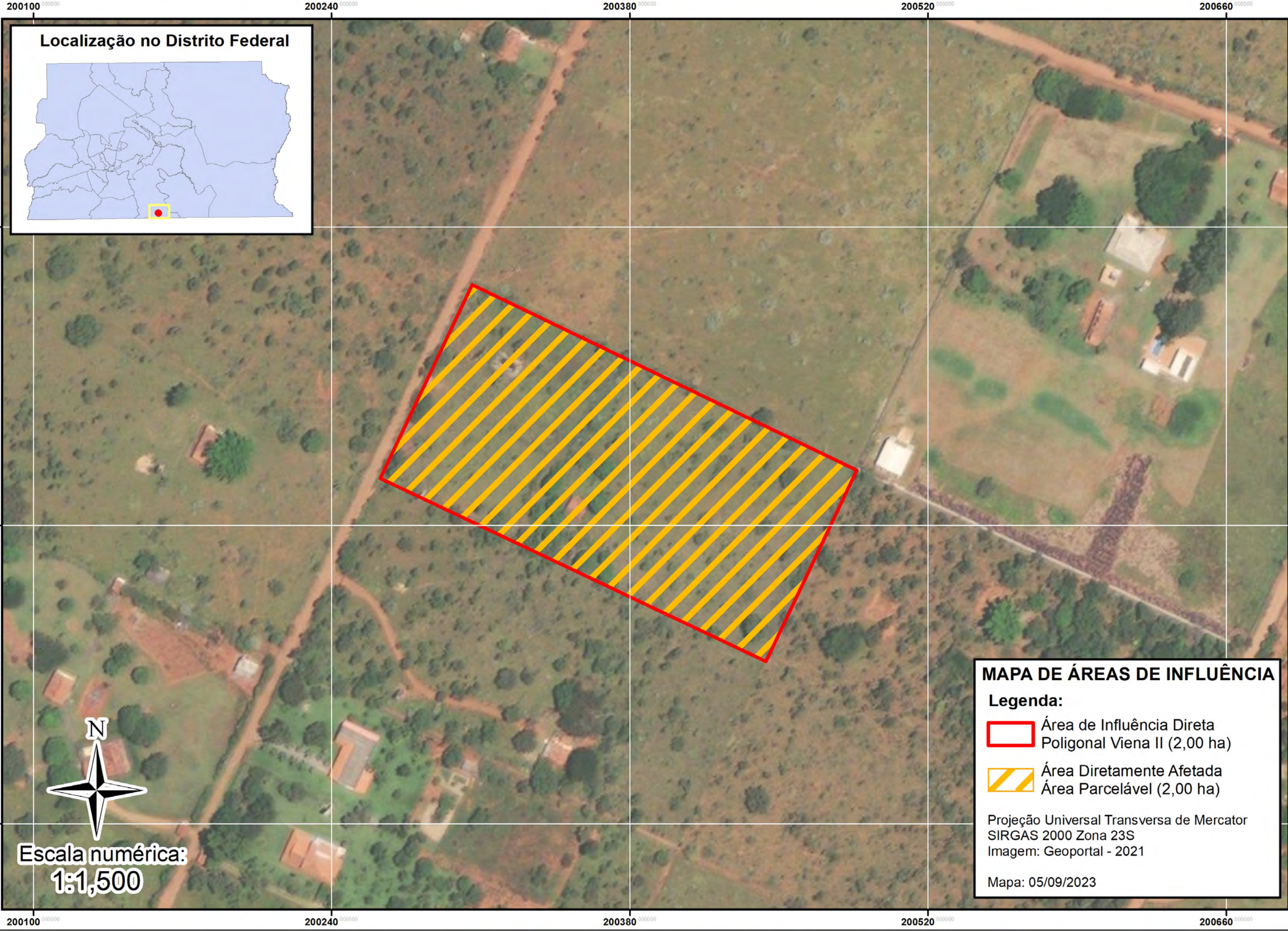
-  Zona Lobo Guará
-  Zona Sagui
-  Zona Suçuarana

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

Mapa: 05/09/2023



Escala numérica:
1:4,000



Localização no Distrito Federal



Escala numérica:
1:1,500

MAPA DE ÁREAS DE INFLUÊNCIA

Legenda:

- Área de Influência Direta
Poligonal Viena II (2,00 ha)
- Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,00 ha)

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

Mapa: 05/09/2023

185680 000000

192820 000000

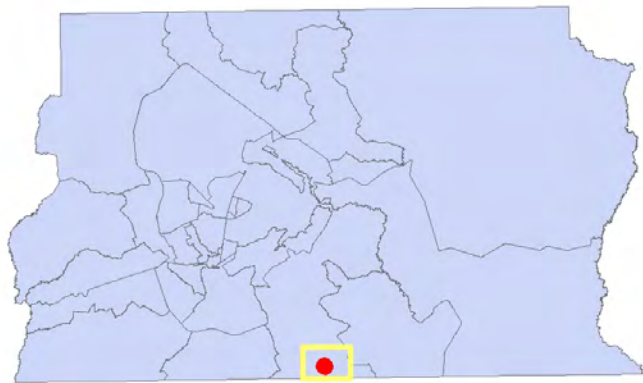
199960 000000

207100 000000

214240 000000

221380 000000

Localização no Distrito Federal



8249900

8249900

8242760

8242760

8235620

8235620

8228480

8228480



Escala numérica:
1:110.000

MAPA DE ÁREAS DE INFLUÊNCIA INDIRETAS

Legenda:

-  Área de Influência Direta
Poligonal Viena II (2,00 ha)
-  Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,00 ha)
-  All - Meio Físico e Biótico (463,42 ha)
Sub-Bacia do Córrego Mato Virgem
-  All - Meio Socioeconômico (29060,60 ha)
Jardim Botânico

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

Mapa: 05/09/2023

185680 000000

192820 000000

199960 000000

207100 000000

214240 000000

221380 000000

185680 000000

192820 000000

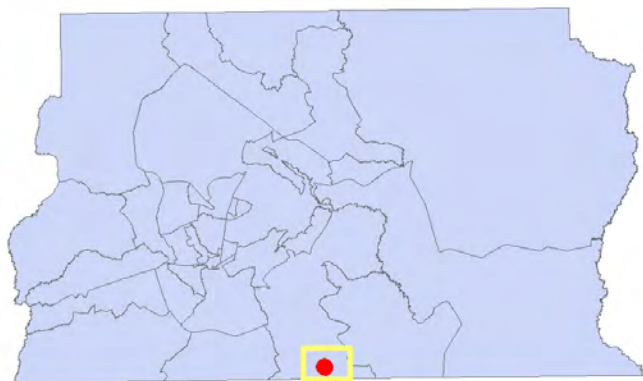
199960 000000

207100 000000

214240 000000

221380 000000

Localização no Distrito Federal



8249900

8249900

8242760

8242760

8235620

8235620

8228480

8228480



Escala numérica:
1:110,000

MAPA DE ÁREAS DE INFLUÊNCIA MEIO SOCIOECONÔMICO

Legenda:

-  Poligonal Viena II (2,00 ha)
-  Área de Influência Direta (AID)
Região Sul e Sudeste (17054,79 ha)
-  Área de Influência Indireta (AII)
Jardim Botânico (29060,60 ha)

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

Mapa: 05/09/2023

185680 000000

192820 000000

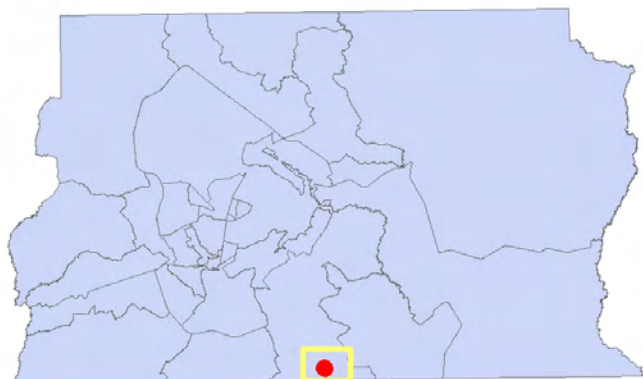
199960 000000

207100 000000

214240 000000

221380 000000

Localização no Distrito Federal



MAPA GEOLÓGICO

Legenda:

-  Área de Influência Direta
Poligonal Viena II (2,00 ha)
-  Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,00 ha)
-  All - Meio Físico e Biótico (463,42 ha)
Sub-Bacia do Córrego Mato Virgem

Geologia

Grupo Canastra

-  Unidade MNPcf - Filitos

Grupo Paranoá

-  Unidade MNPpr4 - Metarritmito

Grupo Bambuí

-  Unidade NPbT - Siltitos Argilosos

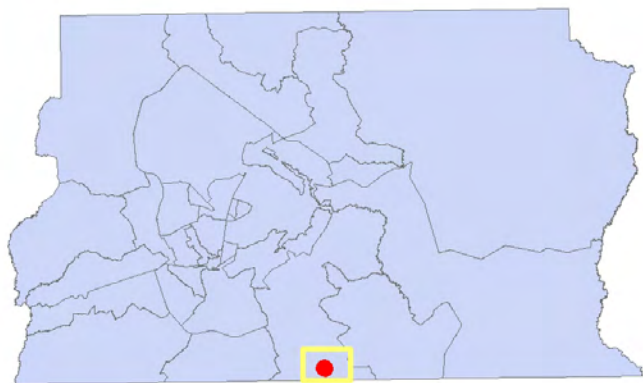
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 05/09/2023



Escala numérica:
1:12.000

Localização no Distrito Federal



MAPA GEOMORFOLÓGICO

Legenda:

- Área de Influência Direta
Poligonal Viena II (2,00 ha)
- Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,00 ha)
- All - Meio Físico e Biótico (463,42 ha)
Sub-Bacia do Córrego Mato Virgem

Geomofologia

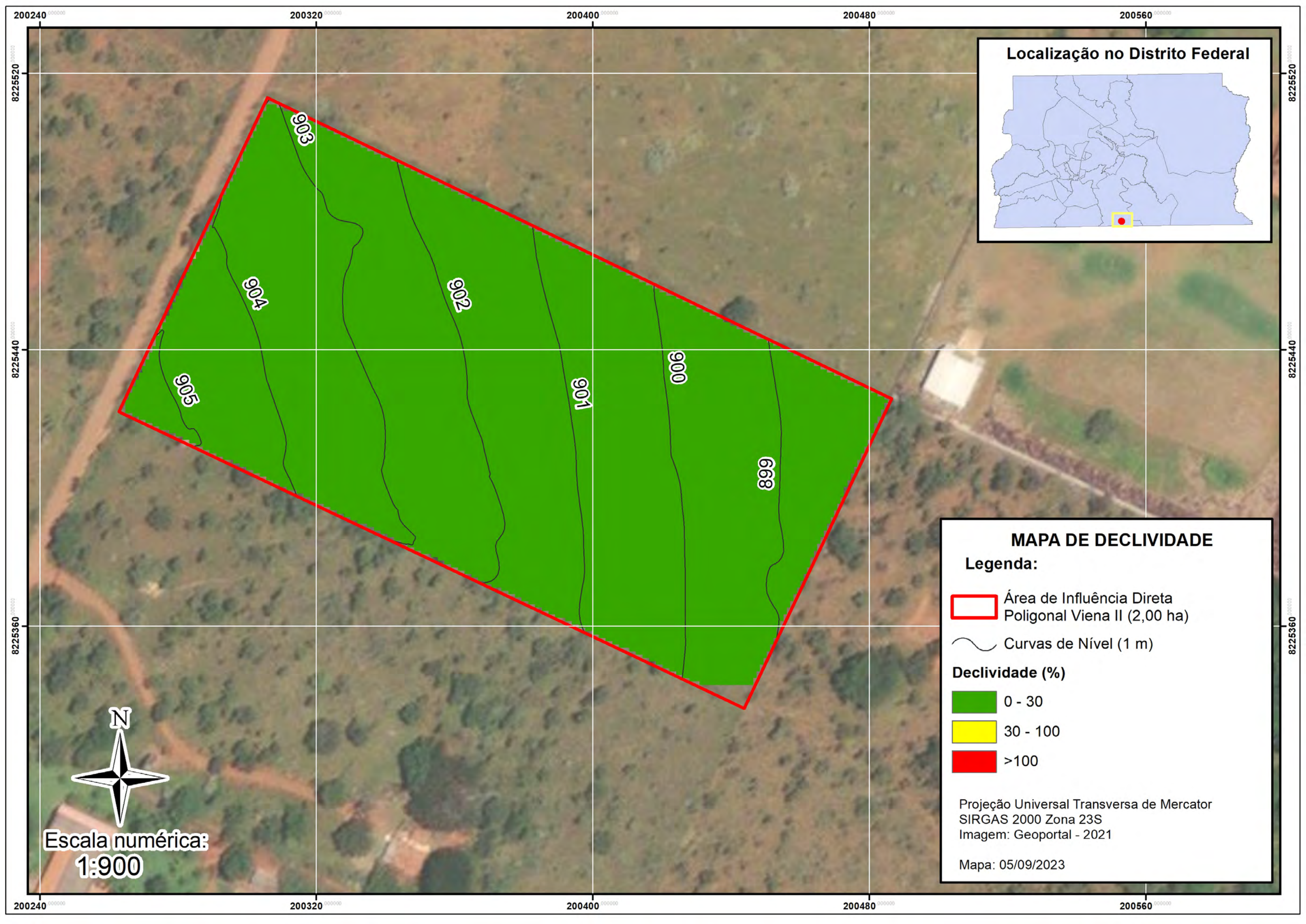
- Planaltos
- Planícies

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

Mapa: 05/09/2023



Escala numérica:
1:12.000



Escala numérica:
1:900

MAPA DE DECLIVIDADE

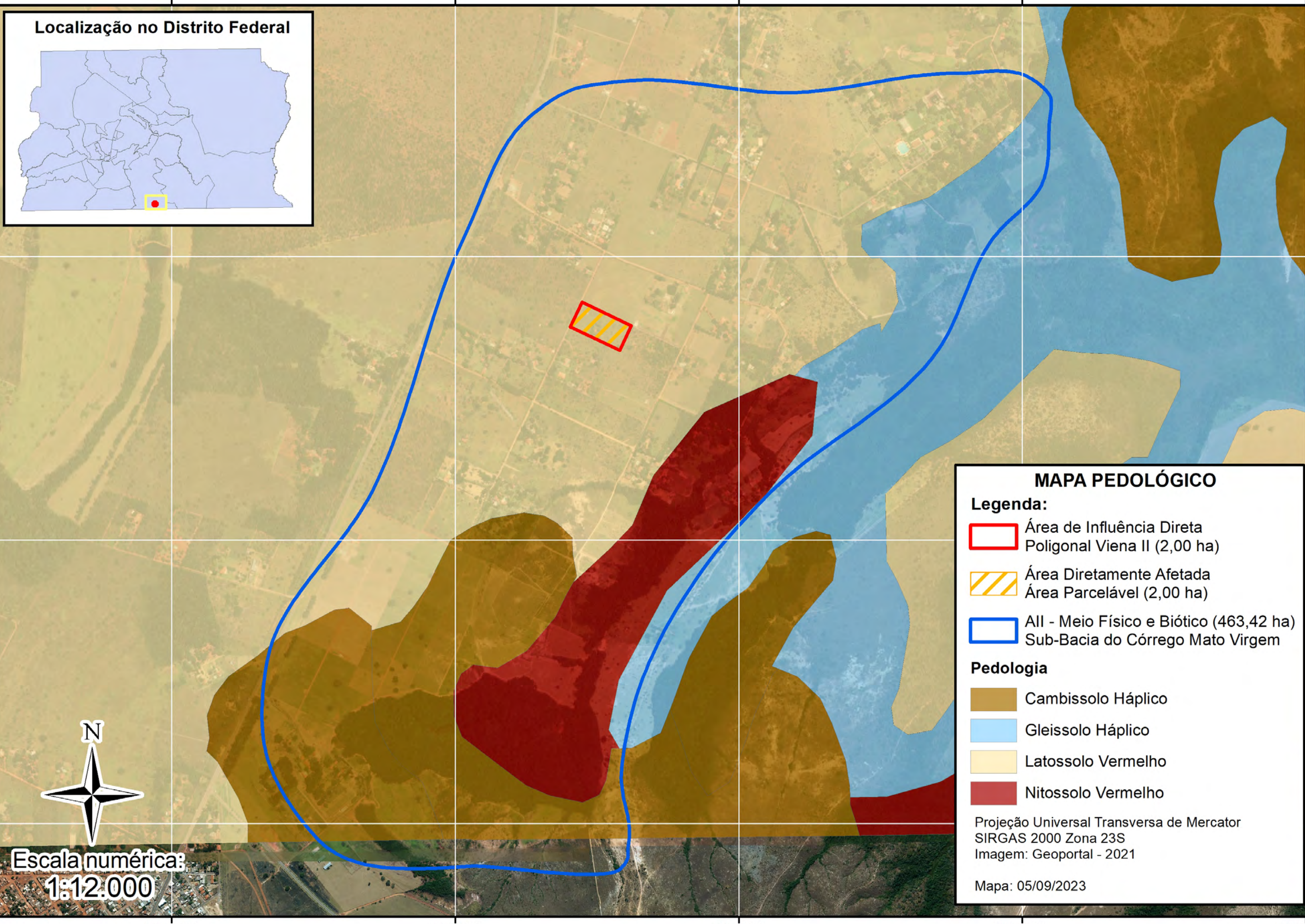
Legenda:

- Área de Influência Direta Poligonal Viena II (2,00 ha)
- Curvas de Nível (1 m)

Declividade (%)

- 0 - 30
- 30 - 100
- >100

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021
Mapa: 05/09/2023



MAPA PEDOLÓGICO

Legenda:

- Área de Influência Direta Poligonal Viena II (2,00 ha)
- Área Diretamente Afetada Área Parcelável (2,00 ha)
- All - Meio Físico e Biótico (463,42 ha) Sub-Bacia do Córrego Mato Virgem

Pedologia

- Cambissolo Háplico
- Gleissolo Háplico
- Latossolo Vermelho
- Nitossolo Vermelho

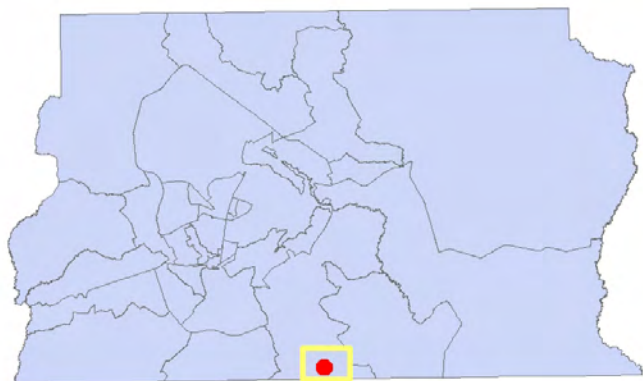
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 05/09/2023



Escala numérica:
1:12.000

Localização no Distrito Federal



MAPA HIDROGEOLOGIA DOMÍNIO POROSO

Legenda:

-  Área de Influência Direta
Poligonal Viena II (2,00 ha)
-  Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,00 ha)
-  All - Meio Físico e Biótico (463,42 ha)
Sub-Bacia do Córrego Mato Virgem

Hidrogeologia Poroso

-  P3

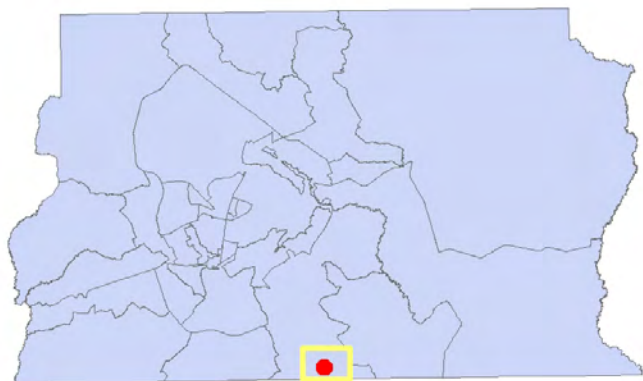
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 05/09/2023



Escala numérica:
1:12.000

Localização no Distrito Federal



MAPA HIDROGEOLOGIA DOMÍNIO FRATURADO

Legenda:

-  Área de Influência Direta
Poligonal Viena II (2,00 ha)
-  Área Diretamente Afetada
Área Parcelável (2,00 ha)
-  AI - Meio Físico e Biótico (463,42 ha)
Sub-Bacia do Córrego Mato Virgem

Hidrogeologia Fraturado

-  Sistema Bambuí
-  Sistema Paranoá - Subsistema F
-  Sistema Paranoá - Subsistema R4

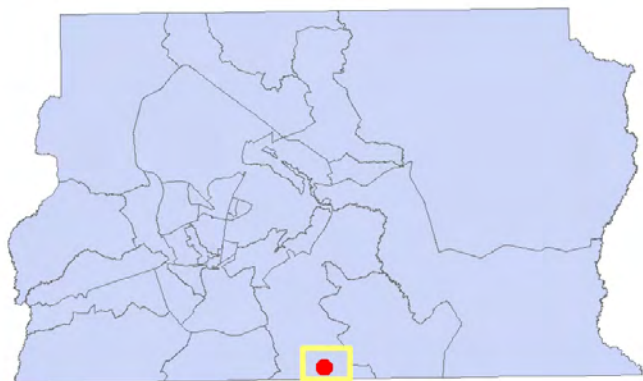
Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 2021

Mapa: 05/09/2023



Escala numérica:
1:12.000

Localização no Distrito Federal



MAPA USO E COBERTURA DO SOLO

Legenda:

- Área de Influência Direta Poligonal Viena II (2,00 ha)
- Área Diretamente Afetada Área Parcelável (2,00 ha)
- AlI - Meio Físico e Biótico (463,42 ha)
Sub-Bacia do Córrego Mato Virgem
- Estradas Pavimentadas
- Formação Campestre
- Formação Florestal
- Formação Savânica
- Pecuária
- Represas, Lagos, Lagoas e Rios
- Uso Rural Diversificado
- Área em Processo de Parcelamento Urbano

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

Mapa: 05/09/2023



Escala numérica:
1:12.000

185680 000000

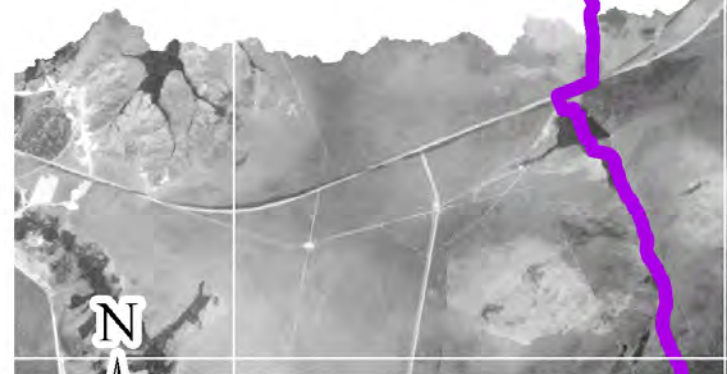
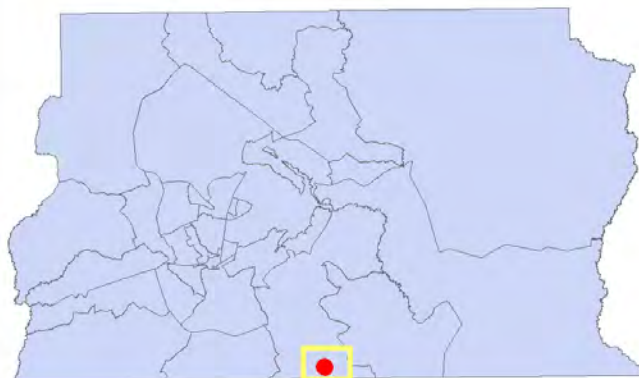
192820 000000

199960 000000

207100 000000

214240 000000

221380 000000

Localização no Distrito Federal

Escala numérica:
1:110.000

MAPA DE OCUPAÇÃO DA RA - 1964**Legenda:**

-  Poligonal Viena II (2,00 ha)
-  Jardim Botânico (29060,60 ha)

Projeção Universal Transversa de Mercator
SIRGAS 2000 Zona 23S
Imagem: Geoportal - 1964

Mapa: 05/09/2023

185680 000000

192820 000000

199960 000000

207100 000000

214240 000000

221380 000000

8249900

8242760

8235620

8228480