



GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL

**SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO
DISTRITO FEDERAL**

Unidade de Novos Parcelamentos

Carta n.º 708/2020 - SEDUH/SUPAR/UPAR

Brasília-DF, 10 de dezembro de 2020

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

A/C Miriam Cristina da Silva Vaz

Email: miriam.vaz@primeconstrucoes.com.br

Prezada Senhora,

Em referência ao Processo SEI-GDF nº 0390-000571/2014 que trata dos procedimentos para parcelamento urbano do solo denominado **Meireles MRV**, em gleba objeto da matrícula nº 42.477 do 5º (CRI), com área de 09ha 13a 21ca, localizada no quinhão 13 do Setor Meireles na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII.

Encaminhamos para conhecimento e providências decorrentes o **Parecer Técnico n.º 880/2020 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR** n.º 52012743, com o qual estamos de acordo, referente ao aceite do Estudo Preliminar de Urbanismo que deverá ser submetido ao Licenciamento Ambiental junto ao Instituto Brasília Ambiental - IBRAM.

Atenciosamente,

Ana Carolina Favilla Coimbra

Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos

Substituta



Documento assinado eletronicamente por **ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA - Matr.0271734-4, Chefe da Unidade de Novos Parcelamentos**, em 10/12/2020, às 14:41, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)
verificador= **52378465** código CRC= **0EA4E114**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF



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 880/2020 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR

REFERÊNCIA: Processo SEI-GDF nº 0390-000571/2014

INTERESSADO: MRV Engenharia e Participações S/A

ASSUNTO: Parcelamento Urbano do Solo denominado Meireles MRV localizado no quinhão 13, Setor Habitacional Meireles na Região Administrativa de Santa Maria – RA XII

À UPAR,

O presente processo trata do parcelamento urbano do solo denominado Meireles MRV, de interesse da empresa MRV Engenharia e Participações S/A, localizado em gleba objeto da matrícula nº 42.477 do 5º CRI, com área de 09ha 13a 21ca, de propriedade do interessado, localizada no quinhão 13 do Setor Meireles, na Região Administrativa de Santa Maria – RA XIII.

O processo físico principal nº 390-000571/2014 era composto por um volume e foi convertido em sua totalidade do suporte físico para o eletrônico e inserido no SEI-GDF, em conformidade com o Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, alterado pelo Decreto nº 37.565, de 23 de agosto de 2016, mantendo o mesmo número do processo físico SEI-GDF nº 0390-000571/2014 e mesmo interessado.

Relatamos a seguir, a situação atual do processo, a fim dar continuidade na proposta de parcelamento do solo urbano.

I – HISTÓRICO

O presente processo foi autuado a partir dos Requerimentos nº 103-000.310/2011 e nº 103-000.410/2014 (10572680 - Fl. 09 e 86) em 01 de setembro de 2014 - tendo inicialmente como interessado, Anderson Cavalcante Coelho - com a solicitação de parcelamento urbano do solo, na Gleba do Quinhão 13, na Fazenda Santa Maria, localizada no Setor Meireles, Região Administrativa de Santa Maria — RA XIII.

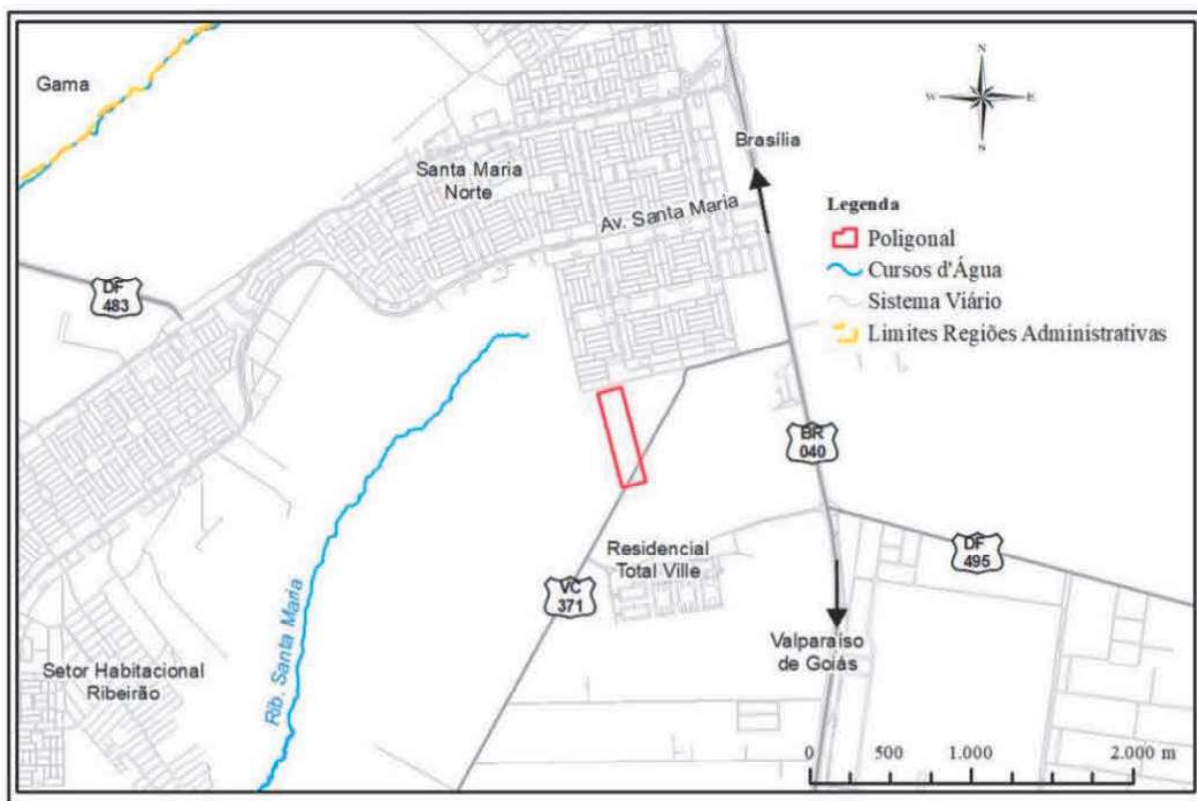


Figura 1 - Mapa de Situação



Figura 2 - Mapa de Localização

Atualmente o imóvel é de propriedade de MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A, com sede em Belo Horizonte - MG, inscrita sob CNPJ nº08.343.492/0001-20, devidamente registrado sob o número de matrícula no 42.477, do 5º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal.

Constam nos autos os seguintes documentos:

- Certidão de ônus matrícula nº 42.477 do 5º (CRI) (27700451);
- Documentos do proprietário (27698997);
- RRT de projeto (id.) – Responsável Alba Rodrigues Grillo;
- Levantamento Topográfico aprovado, Nota Técnica 144 (32574531).

Após análises, em 27 de novembro de 2020, foi apresentada versão final do Estudo Preliminar composto por Projeto de Urbanismo - URB (51724201 e 51724286) e Memorial Justificativo do Parcelamento - MDE-EP (51724000), em atendimento às exigências técnicas constantes nos Pareceres Técnicos SEI-GDF nº 610/2020 e nº 734/2020 - COPAR/UPAR (40666343 e 44815288), com vistas à continuidade do desenvolvimento do Parcelamento.

O Estudo Preliminar foi analisado com base na Lei Complementar nº 803/2009 que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012, nas Diretrizes Gerais da Região - Setor Meireles - DIUR 06/2016 e nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o Parcelamento, DIUPE 11/2017 e demais legislações urbanísticas pertinentes.

O projeto de parcelamento apresenta as seguintes características:

II - CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, Lei Complementar no 803, de 25 de abril de 2009 e Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012, a poligonal do projeto se encontra inserida em Zona Urbana de Expansão e Qualificação (ZUEQ) e uma parcela menor na área na Zona Rural de Uso Controlado (ZRUC).

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, (...)” (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 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; (...)”

A parcela menor da gleba, inserida na Zona Rural de Uso Controlado, é tratada como área não parcelável e, portanto, descontada do percentual relativo à área urbana parcelada desse projeto. A Zona Rural de Uso Controlado é “composta, predominantemente, por áreas de atividades agropastoris, de subsistência e comerciais, sujeitas às restrições e condicionantes impostos pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados à captação de água para abastecimento público.” (PDOT, 2009).



Figura 3 – Mapa de Zoneamento do PDOT

As densidades populacionais foram estabelecidas pelo PDOT/2009 em seu Art. 39, que define como densidade demográfica o valor resultante da divisão entre o número de habitantes e a área total das porções territoriais, ficando definidos 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.” (PDOT, 2009)

Conforme o Anexo III, Mapa 5 do PDOT/2009, que dispõe sobre as Densidades Demográficas, a poligonal a ser parcelada está inserida em zona de média densidade (50 a 150 habitantes por hectare).

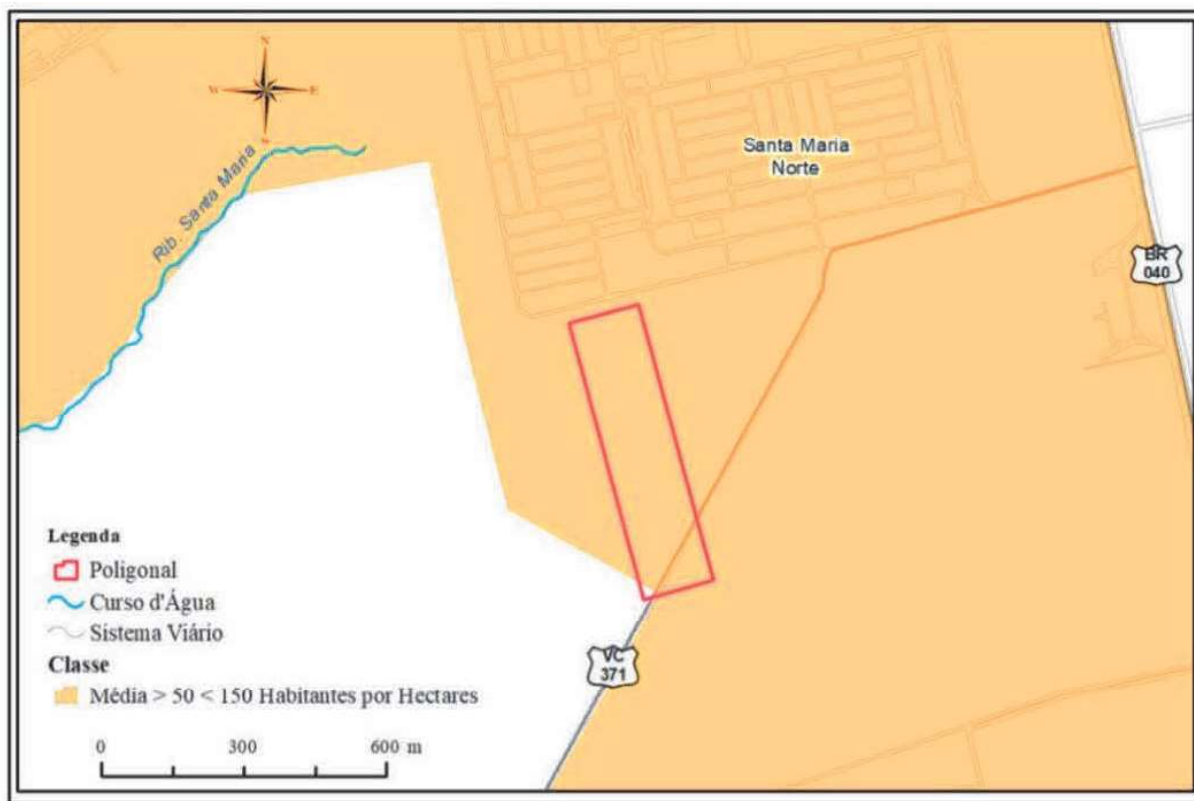


Figura 4 – Mapa de Densidade do PDOT

Em complementação às diretrizes de planejamento urbano constantes do PDOT/2009, as Diretrizes Urbanísticas do Setor DIUR foram emitidas para orientar a elaboração dos projetos de novos parcelamentos. As Diretrizes Urbanísticas do Setor Meireles – DIUR 06/2016 classificam a poligonal da gleba na Zona C.

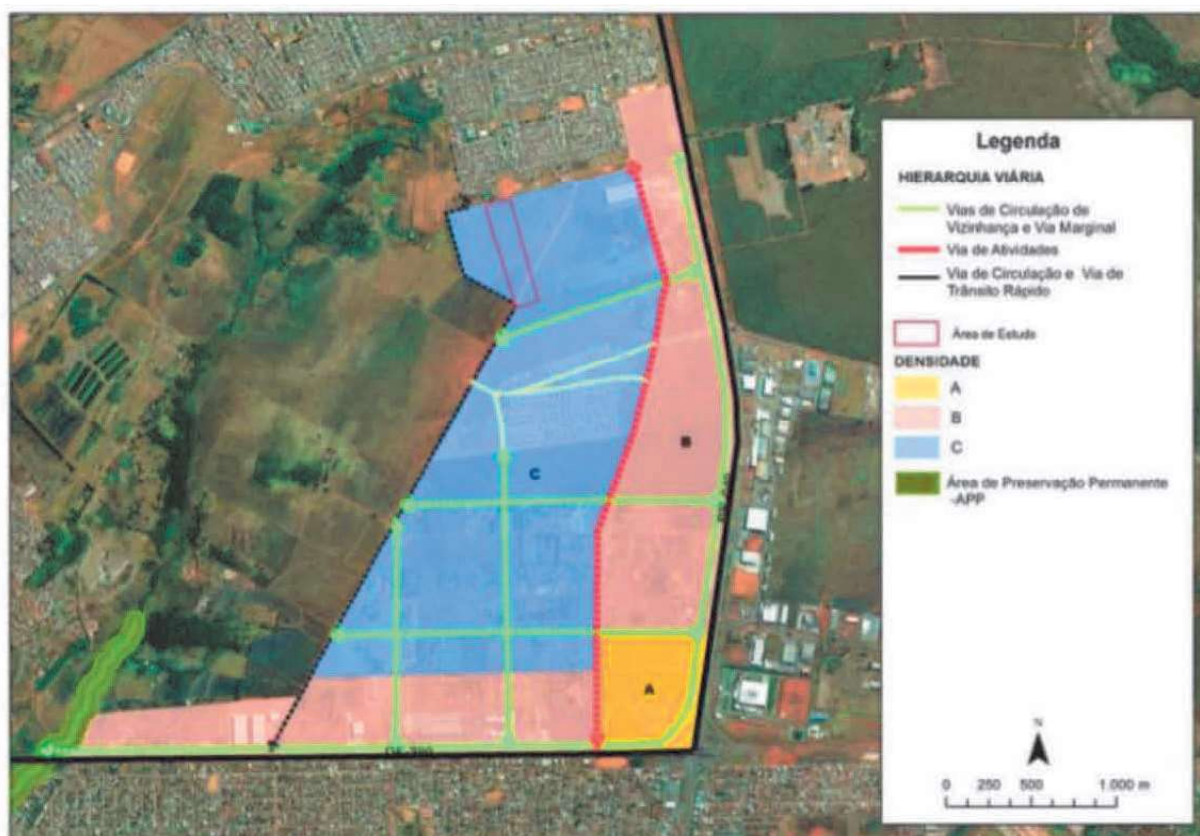


Figura 5 – Localização e Zoneamento - Setor Habitacional Meireles- DIUR 06/2016

De acordo com as Diretrizes Urbanísticas, para as áreas incidentes na Zona C , os usos projetados deverão ser relacionados ao uso habitacional e de baixo nível de incomodidade, sendo indicados usos menos intensivos no que tange o consumo de água. Os usos e atividades admitidas assim como os parâmetros urbanísticos aplicáveis na Zona C estão relacionados na tabela a seguir.

ZONA	USO	Coef. Básico	Coef. Máximo	Altura (m)	Taxa de permeabilidade
C	Residencial – habitação multifamiliar	1	4	24	20%
	Residencial – habitação unifamiliar	1	2	9	--
	Comércio de Bens e Prestação e Serviços	1	4	24	10%
	Institucional e Comunitário	1	4	24	10%
	Industrial de baixa incomodidade	1	2	24	10%

Tabela 01 – Parâmetros de uso e Ocupação Setor Habitacional Meireles- DIUR 06/2016

A DIUR 06/2016, buscando a promoção do desenvolvimento do potencial urbano do Setor Meireles, propôs variações de densidade, baseada no Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, Art. 39 Parágrafo único, que estabelece que a densidade demográfica pode variar dentro de uma mesma porção territorial, desde que preservado, como média, o valor de referência estipulado pelo Plano Diretor e observadas as condicionantes ambientais. Dessa maneira a densidade demográfica nessa porção territorial poderá variar conforme estabelecida na Tabela 2 (Tabela II da DIUR 06/2016). O projeto encontra-se na Área C.

PORÇÃO TERRITORIAL SETOR MEIRELES	ÁREAS (ha)	DENSIDADE DEMOGRÁFICA Habitantes/ha	POPULAÇÃO MÁXIMA ADMITIDA	UNIDADES HABITACIONAIS MÁXIMAS (população/3,3 hab por domicílio Censo 2010)
ÁREA A	43,958	100	4.396	1.332
ÁREA B	281,44	49,5	13.931	4.222
ÁREA C (incluindo parcelamento existente)	258,304	240	81.306	24.638
SETOR MEIRELES Total	664,173	150	99.633	30.192

Tabela 02 – Densidades Setor Habitacional Meireles- DIUR 06/2016

A DIUPE 11/2017 (SEI id. 10574008, fls. 41 a 45) complementa a DIUR 06/2016 com diretrizes urbanísticas específicas para o sistema viário, densidade populacional e áreas públicas incidentes na gleba a ser parcelada.

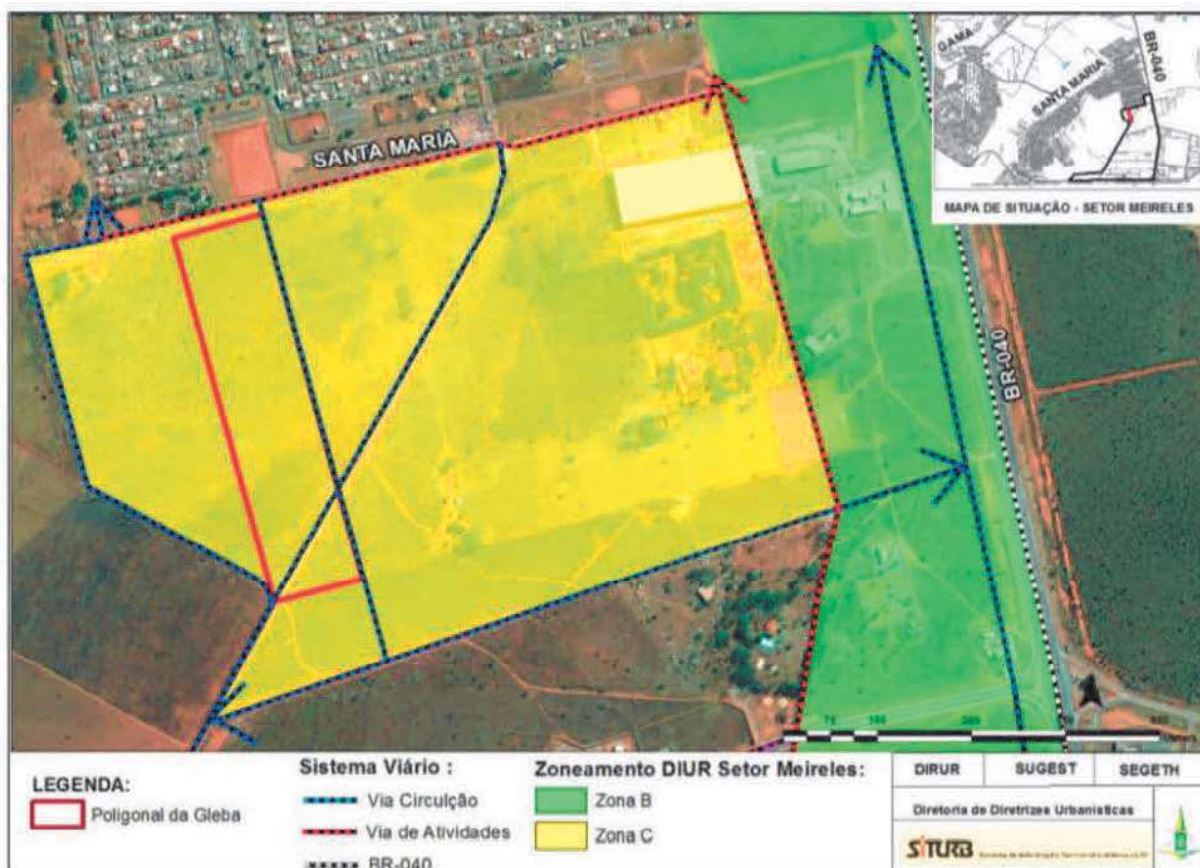


Figura 5 – Mapa de Sistema Viário e Zoneamento - DIUPE 11/2017

São diretrizes para uso e ocupação do solo:

- O projeto deve seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo, definidos pela DIUR 06/2016 - emitidas para o Setor Meireles, para a Zona C, onde está inserido.
- O Anexo II desta DIUPE estabeleceu a localização do uso comercial no limite com a via de atividades e Equipamentos e ELUP na parte sul da VC-371, conforme Anexo II, e Figura 16 a seguir.

A DIUPE define os percentuais mínimos de Equipamentos Públicos e ELUP

Tipos de Áreas	Percentual Mínimo
Equipamento Público Comunitário (EPC)	-
Equipamento Público Urbano (EPU)	-
Espaço Livre de U so Público (ELUP)	10%

Quanto a densidade, para o cálculo do total de unidades previstas para a gleba deverá ser considerado 3,3 habitantes por domicílio, de acordo com o CENSO de 2010 para o Distrito Federal, e respeitado o zoneamento de densidade previsto na DIUR 06/2016. Fica estabelecido para esse parcelamento o seguinte número de unidades:

DENSIDADE	ÁREA	HABITANTES	UNIDADES HABITACIONAIS
240 hab./ha	9,13 ha	Máximo: 2.191	Máximo: 663

III - CONDICIONANTES AMBIENTAIS

A gleba encontra-se parcialmente inserida na Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central em duas zonas, Zona Urbana – ZU que é definida como “zona de manejo que engloba as áreas urbanas consolidadas e em processo de regularização” e tem o objetivo de “contribuir com a promoção do uso sustentável da cidade, com a melhoria da qualidade ambiental urbana”, cujos parâmetros são definidos pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal, e uma parcela menor, correspondente à porção da gleba inserida em Zona Rural de Uso Sustentável, incide em Zona de (ZUS).

Cabe esclarecer que esta porção menor também se sobrepõe a faixa de domínio da vicinal VC-371.

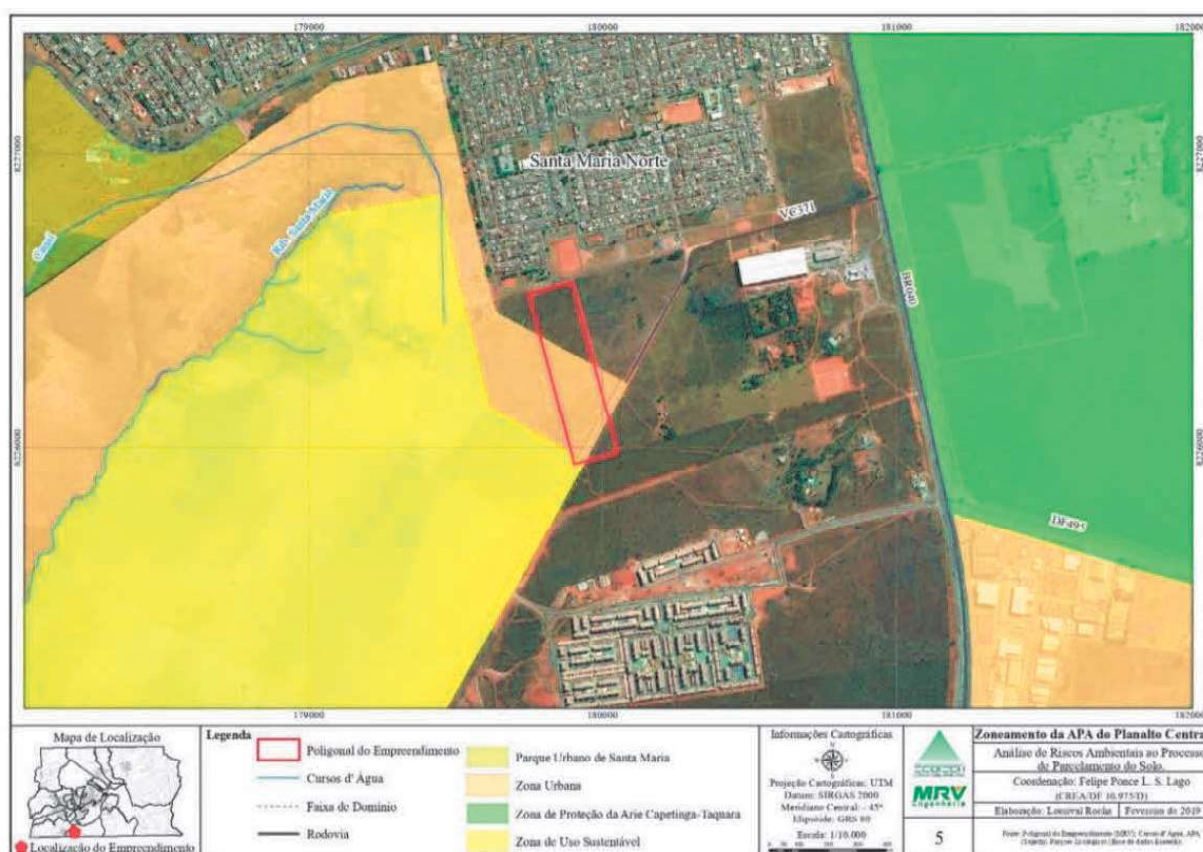


Figura 6 – Mapa de Zoneamento de Usos da APA do Planalto Central

De acordo com o Art. 11 do Zoneamento Ecológico-Econômico do DF (ZEE-DF), aprovado pela Lei No 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o território do Distrito Federal fica organizado em Zonas Ecológico-Econômicas, definidas com base nas unidades hidrográficas, nos corredores ecológicos, nos riscos ambientais e nas dinâmicas sociais e econômicas.

O empreendimento situa-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva

com Equidade - ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

Esta Zona está dividida em Subzonas, sendo o parcelamento incidente na Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2, definida como área “*destinada à integração de núcleos urbanos no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas; à qualificação urbana (...)*”.



Figura 7 - Localização do Parcelamento com relação ao ZEE/DF

Em relação à declividade, a poligonal do parcelamento apresenta inclinação entre 0% e 5%.



Figura 8 – Mapa de Declividade

IV - CONSULTAS

Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal no âmbito do Processo Eletrônico-SEI-GDF nº 00390-00004011/2018-31, relacionado ao presente, para verificação quanto à possibilidade de atendimento e/ou interferências em redes projetadas e/ou instaladas para a área do parcelamento Meireles MRV.

TERRACAP

O Despacho SEI Nº 0854/2020-NUANF (40682666), de 25/05/2020, informa, que a situação fundiária do Imóvel:NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP.

CEB

Pela Carta n. 56/2020 – CEB-D/DD/DC/GCA (34516969) informa que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, desde que o responsável satisfaça as condições regulatórias estabelecidas pela companhia, como:

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 distancias mínimas de segurança entre edificações e redes elétricas e ainda observe espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência à Lei de Acessibilidade.

O Laudo Técnico - Doc. SEI/GDF id. 34419717, declara que existe Interferência em Rede Aérea. Indica que havendo interesse na eliminação da(s) interferência(s) sinalizada(s), torna-se necessário formalizar a solicitação de orçamento junto à CEB-D ou contratar empresa legalmente habilitada, observando as diretrizes estabelecidas na Resolução 414/2020 – ANEEL.

Considerando a necessidade de remanejamento, será encaminhado um projeto à Superintendência de Engenharia para a elaboração do orçamento de retirada das interferências para o atendimento de novas cargas do empreendimento

CAESB

A Carta n. 566/2018 – ESET/ESSE/DE (12387668) informa que não há interferência das redes de água e esgotos com a poligonal da área em estudo.

O Despacho SEI-GDF CAESB/DE/EPR (13385347) informa que não há sistema de abastecimento de água implantado ou projetado para atendimento do empreendimento e que será viável o atendimento do empreendimento com sistema de abastecimento de água da CAESB somente após o início de operação do Sistema Produtor Corumbá, ainda em fase de contratação.

Como alternativa, para viabilizar o atendimento anterior, declara que será necessário que o empreendedor opte por uma solução independente de abastecimento.

De acordo com a empresa RHUMB, responsável pelo desenvolvimento dos projetos de infraestrutura, para o Sistema de Abastecimento de Água propõe-se derivação direta da rede de Santa Maria. Entretanto, a CAESB apenas autorizará essa derivação quando o Sistema Produtor Corumbá estiver em operação. Caso o sistema ainda não esteja em operação na fase de implementação, o abastecimento se dará por poço tubular profundo, sendo a água armazenada em um Centro de Reservação e distribuída a partir deste. A localização proposta para o Centro de Reservação é no lote de Espaço Livre de Uso Público (ELUP), na porção sudeste do empreendimento.

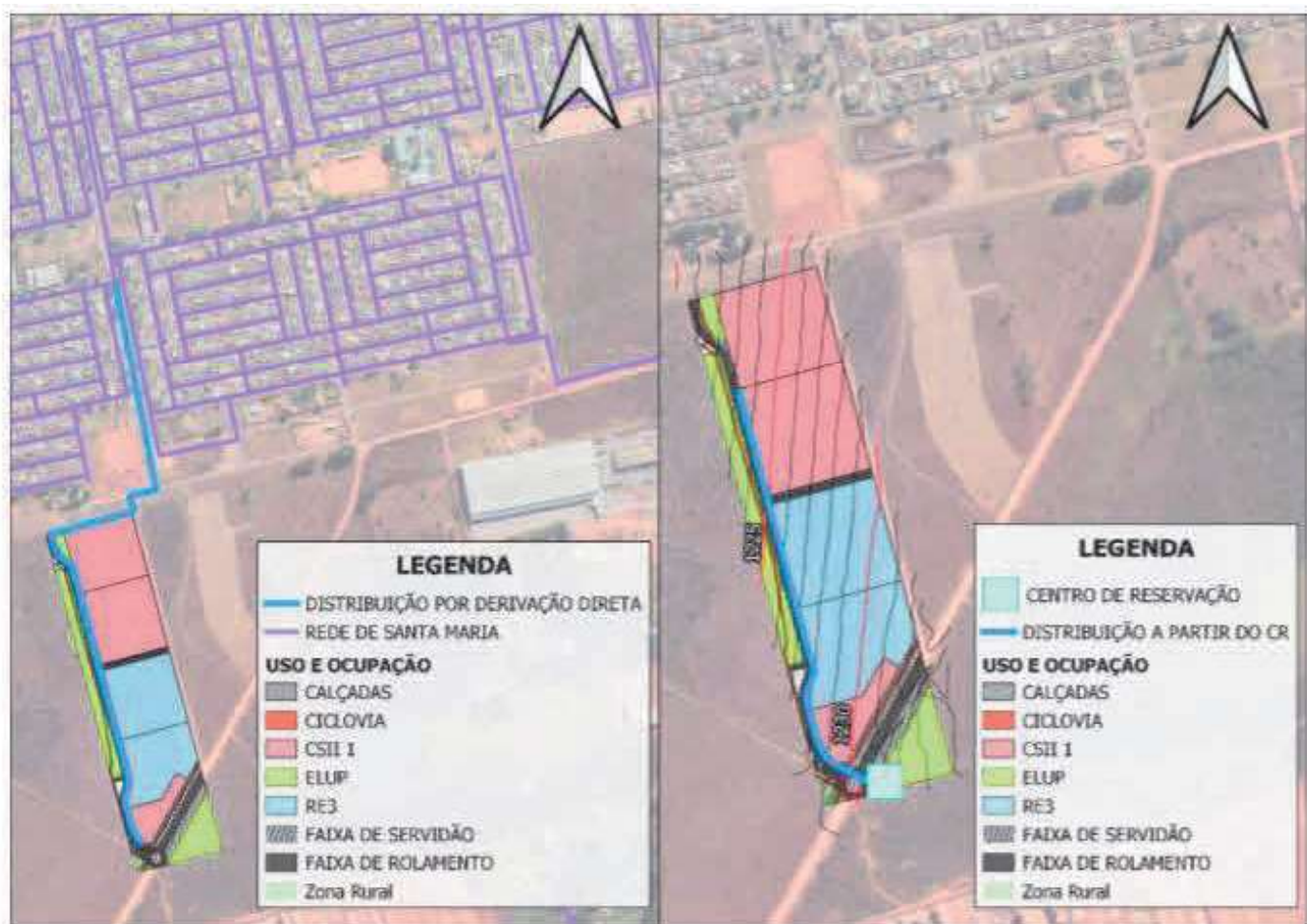


Figura 9 – Mapa Rede de Abastecimento

Em relação ao Sistema de Esgotamento Sanitário, ainda de acordo com a RHUMB, a rede coletora do empreendimento foi concebida passando pela calçada a oeste dos lotes do empreendimento. Uma vez que a topografia é decrescente no sentido noroeste, essa solução torna-se favorável, pois a rede operará inteiramente por gravidade, tanto para receber o efluente dos lotes como para levá-lo até o final do empreendimento.

NOVACAP

De acordo com o Despacho NOVACAP/ DU/ DEINFRA/ DIPROJ/ SEAU (25742541), não existe interferência de rede pública de águas pluviais implantadas ou projetadas na poligonal demarcada.

O Despacho NOVACAP/ PRES/DU/ DEINFRA/ DIPROJ (25924666) informa que não existir projeto e nem capacidade de atendimento para área em questão.

Esclarece também que o 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 elaborado e aprovado pela companhia.

Quando da elaboração do projeto de drenagem acima citado, deverá ser prevista estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento. Destaca, ainda que no projeto de urbanismo deverá ser reservada área para instalação dessa estrutura.

De acordo com a empresa RHUMB, o sistema de drenagem para o empreendimento Meireles (MRV) foi concebido em conformidade com as recomendações e diretrizes previstas na resolução nº 9 da ADASA (2011), lei complementar 929 (2017) assim como o termo de referência da



Figura 10 – Mapa Rede de Aguas Pluviais

SLU

No Despacho - SLU/PRESI/DILUR (41056463), o SLU informa que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento de solo urbano do Quinhão 13 da Fazenda Santa Maria, situado no Setor Meireles, localizado na Região Administrativa de Santa Maria/DF.

Afirma que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, uma vez que o SLU encontra-se equipado e preparado para executar a coleta na área de ocupação prevista, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite 120 (cento e vinte) litros por dia.

Ressalta-se que a disposição de resíduos acima desse volume - grandes geradores - poderá ser efetuada mediante pagamento, conforme preço público estabelecido pela ADASA na Resolução ADASA nº 14/2016, no Aterro Sanitário de Brasília

DER-DF

O Despacho-DER-DF/DG/SUTEC/DIREP/GETOP (35757119) informa que o imóvel rural denominado “Matrícula no 42.477 do 5o Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal”, localizado às margens da VC-371, INTERFERE com a Faixa de Domínio da Rodovia citada (largura de 40 metros, divididos simetricamente em relação aos eixos dos canteiros centrais), estipulada no Decreto no 27.365 de 2006, como verificado na Planta (35752653).



Figura 11 – Faixa de domínio VC-371

V - DESCRIÇÃO DO PROJETO – ESTUDO PRELIMINAR

O parcelamento tem como objetivo ofertar lotes destinados à habitação, do tipo residencial multifamiliar, áreas comerciais e de prestação de serviço, e áreas destinadas a Espaços Livres de Uso Público.

Zoneamento de Usos

O uso residencial multifamiliar – RE 3 é composto por duas unidades imobiliárias , Lotes 3 e 4, com área de 14.956,60m² e 12.517,41m², onde se prevê a implantação de um total de 663 unidades habitacionais.

O uso comercial – CSII 1 é composto por três lotes com áreas de 13.521,34m², 15.443,45m² e 4.660,80m², lotes 1, 2 e 5 respectivamente, e serão destinados a oferta de comércio e prestação de serviços, de baixa incomodidade conforme estabelecido pela DIUR 06/2016. Um dos lotes está localizado no limite norte onde se estabelecerá a via de atividades, outro logo ao lado dele, e o outro a sul, à margem da VC-371 (via de circulação estabelecida na DIUPE).

São propostos dois Espaços livres de Uso Público – ELUP no parcelamento. Um, localizado na parte sul da gleba, será destinado à implantação de um centro de Reservação que atenderá o empreendimento. O outro ELUP situado ao longo da via de circulação que cruza o terreno de norte a sul, tem como objetivo a criação de um parque linear.

Estes ELUPs totalizam uma área de 13.685,01m², correspondentes a 16,37% da área parcelável e 15,01% da gleba.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	91.199,94	100
II. Área não Passível de Parcelamento	7.585,68	8,32
a. Área de Proteção Permanente - APP	-	-
b. Área Rural	242,89	0,27
c. Faixa de Domínio de Rodovia	7.342,79	8,05
III. Área Passível de Parcelamento: I – (II a + II b + II c)	83.614,26	91,68

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		83.614,26	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. RE 3	2	27.474,01	32,86
b. CSII 1	3	33.625,59	40,22
Total	5	61.099,60	73,07
2. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		13.685,01	16,37

3. Sistema de Circulação	8.829,68	10,56
ELUP+Circulação¹: 2 + 3	22.514,66	26,93

⁽¹⁾ Conceito de Área Pública conforme Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Hierarquia Viária

Ao Norte, próximo à área urbana consolidada de Santa Maria, o empreendimento faz limite com a área pública que compõe a Via de Atividades proposta da DIUR 06/2016. Esta via terá importância no acesso à região, pois fará a ligação direta com a rodovia BR-040 e com outras áreas urbanas da região, e também dará acesso a um dos lotes comerciais propostos no empreendimento.

O Estudo Preliminar de Urbanismo propõe a implantação de parte da via de circulação a oeste da gleba. Esta via prevista inicialmente na DIUPE no limite leste teve o deslocamento para o limite oeste autorizado conforme Ata da 2ª reunião ordinária do Comitê Intersectorial Urbanístico (43490574).

À oeste dessa via se propõe a ELUP que amortecerá parte das águas pluviais do empreendimento e marcará a paisagem do parcelamento com um parque linear, permitindo o deslocamento dos pedestres e ciclistas por esse espaço verde arborizado.

O projeto prevê também uma via de circulação de vizinhança que subdivide os quarteirões, com intuito de melhorar as futuras conexões urbanas e promover a mobilidade.

A via de circulação (Rua Luzia Póvoa) servirá de ligação entre a via de atividades, ao norte, e a via de circulação vicinal (VC-371). Essa via, que atravessa longitudinalmente a gleba, foi definida considerando aspectos funcionais relacionados às redes de infraestrutura que darão viabilidade ao empreendimento e servirá de acesso aos lotes residenciais multifamiliares e lotes

comerciais. A completa implantação da faixa duplicada dessa via se dará com a futura urbanização da gleba vizinha.

A VC-371, classificada como via de circulação pela DIUPE, dará acesso a um dos Espaços Livre de Uso Público – ELUP, e será um eixo de ligação com outras áreas e parcelamentos da região.

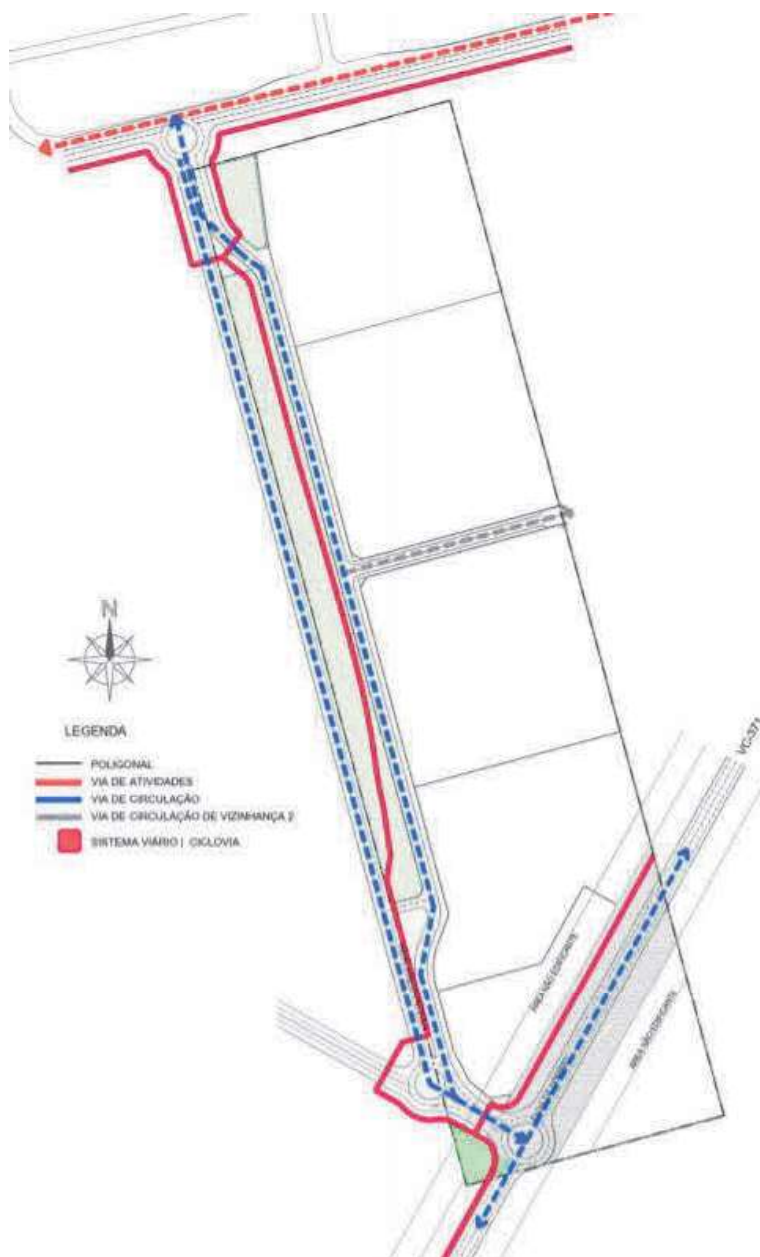


Figura 13 – Mapa do Sistema Viário

Densidade

O número de unidades domiciliares estimados para este parcelamento considerou o cálculo definido pela DIUPE 11/2017 e estabelecido na DIUR 06/2016.

9,3 ha X 240 hab. = POPULAÇÃO MÁXIMA ADMITIDA = 2.191 habitantes (DIUPE 11/2017)			
USO	Nº DE LOTES	Nº DE DOMICÍLIOS	POPULAÇÃO
a. RE 3	2	663	2.191
População TOTAL PREVISTA = 2.191 HABITANTES (População = nº de domicílios x 3, 30)			

Permeabilidade

Em cumprimento ao estabelecido nas Diretrizes Específicas para o parcelamento, com relação ao percentual de áreas não impermeabilizadas, o presente Plano de Ocupação propõe 20,99%, distribuídos conforme tabela abaixo, extraída do MDE-EP:

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	TAXA DE PERM. (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Total da Gleba	91.199,94	-	-	100
a. RE 3	27.474,01	20	5.494,80	6,03%
b. CSII 1 lotes 1 e 2	28.964,79	10	2.896,48	3,18%
c. CSII 1 lote 5	4.660,80	20	932,16	1,02%
d. ELUP	13.685,01	70	9.579,51	10,50%
e. Área Rural	242,89	100	242,89	0,27%
ÁREA TOTAL PERMEÁVEL	-	-	19.145,84	20,99%

Parâmetros Urbanísticos

Com base nos parâmetros urbanísticos dispostos na DIUPE 11/2017 e considerando o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, foram adotados os seguintes parâmetros para o parcelamento Meireles MRV:

USO	FAIXA ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
RE 3	12.517 <a<14.957	1	4	70	20	24	-	-	-	-	Proibida	-	Ponto médio da edificação	Permitido Tipo 2
CSII 1	4.660	1	4	70	20	24	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido Tipo 2
CSII 1	4.660 < a > 15.444	1	4	80	10	24	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido Tipo 2

LEGENDA

a	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	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art.16)

NOTAS

- (1) MARQUISE: Marquise de no máximo 2,50m no térreo, respeitada a distância de 0,70m do meio-fio.
- (2) TX DE OCUP: Taxa de ocupação exclui a cobertura.
- (3) ALT MAX: Altura máxima inclui a cobertura.
- (4) SUBSOLO: É permitida a construção de subsolo, para garagem e/ou depósito, nos lotes de uso RO1 e CSII1.

NOTAS GERAIS:

- Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto no art. 24 da LUOS.
- Ver definição do subsolo permitido - tipo 1 e do subsolo permitido - tipo 2 no art. 22.
- Em relação aos afastamentos mínimos obrigatórios devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20.
- Para exigência de vagas respeitar os arts. 25 a 32.

VI - PARECER

Informamos que o presente Estudo Preliminar atende às diretrizes e parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 803/2009 que trata do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012; Diretrizes Gerais da Região - Setor Meireles, DIUR 06/2016, nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o Parcelamento, DIUPE 11/2017 e demais legislações urbanísticas pertinentes, estando apto ao Licenciamento Ambiental junto ao Instituto Brasília Ambiental - IBRAM.

Cabe destacar que após o Licenciamento Ambiental a presente proposta urbanística deverá alterar a proposta do sistema ciclovitário de modo a contemplar todo o percurso dentro dos limites da poligonal, no trecho entre a VC-371 e Lote 5. Além disto, também poderá sofrer alterações em função das condicionantes oriundas da Licença Prévia - LP.

Diante do exposto, sugerimos o encaminhamento de correspondência ao interessado para conhecimento e providências.

A consideração superior.

Arq. Rafael Mendes

Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR/SUPAR

Assessora

Arq. Alessandra Marques

Coordenação de Parcelamentos - COPAR/UPAR

Coordenadora



Documento assinado eletronicamente por **ALESSANDRA LEITE MARQUES - Matr.0158048-5, Coordenador(a) de Parcelamentos**, em 08/12/2020, às 16:32, 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.



Documento assinado eletronicamente por **RAFAEL MARTINS MENDES - Matr.0126629-2, Assessor(a)**, em 08/12/2020, às 16:35, 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=0verificador=52012743 código CRC= **F4541A6E**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

SCS Quadra 06 Bloco A Lotes 13/14 - Bairro Asa Sul - CEP 70306918 - DF

0390-000571/2014

Doc. SEI/GDF 52012743