

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

**MDE - 188/2024**

**REGIÃO ADMINISTRATIVA JARDIM BOTÂNICO – RA XXVII**  
**Setor Habitacional Estrada do Sol**  
**Avenida Taboca**  
**Cond. Belvedere Prime**

DATA: FEVEREIRO/2025

APROVO / ASSESSOR (A):

APROVO / COORDENADOR (A):

RT.: MARINA ASSIS FONSECA DE A. E CASTRO  
CAU: A52622-3

APROVO / CHEFE DE UNIDADE:

# 1. APRESENTAÇÃO

O presente Memorial Descritivo apresenta o estudo preliminar de urbanismo para parcelamento do solo denominado Condomínio Belvedere Prime, a ser realizado em gleba objeto da matrícula número 175.829 do 2º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal (2º CRI), com área topográfica de 22.272,98 m², localizada no Setor Habitacional Estrada do Sol, na Região Administrativa de Jardim Botânico – RA XXVII, confrontando com ribeirão Taboca.

A gleba limita-se a oeste com o Condomínio Belvedere Green (URB154/18), a norte e ao sul com glebas não parceladas, e a leste com a Área de Preservação Permanente (APP) do ribeirão Taboca.

## 1.1. CROQUI DE SITUAÇÃO

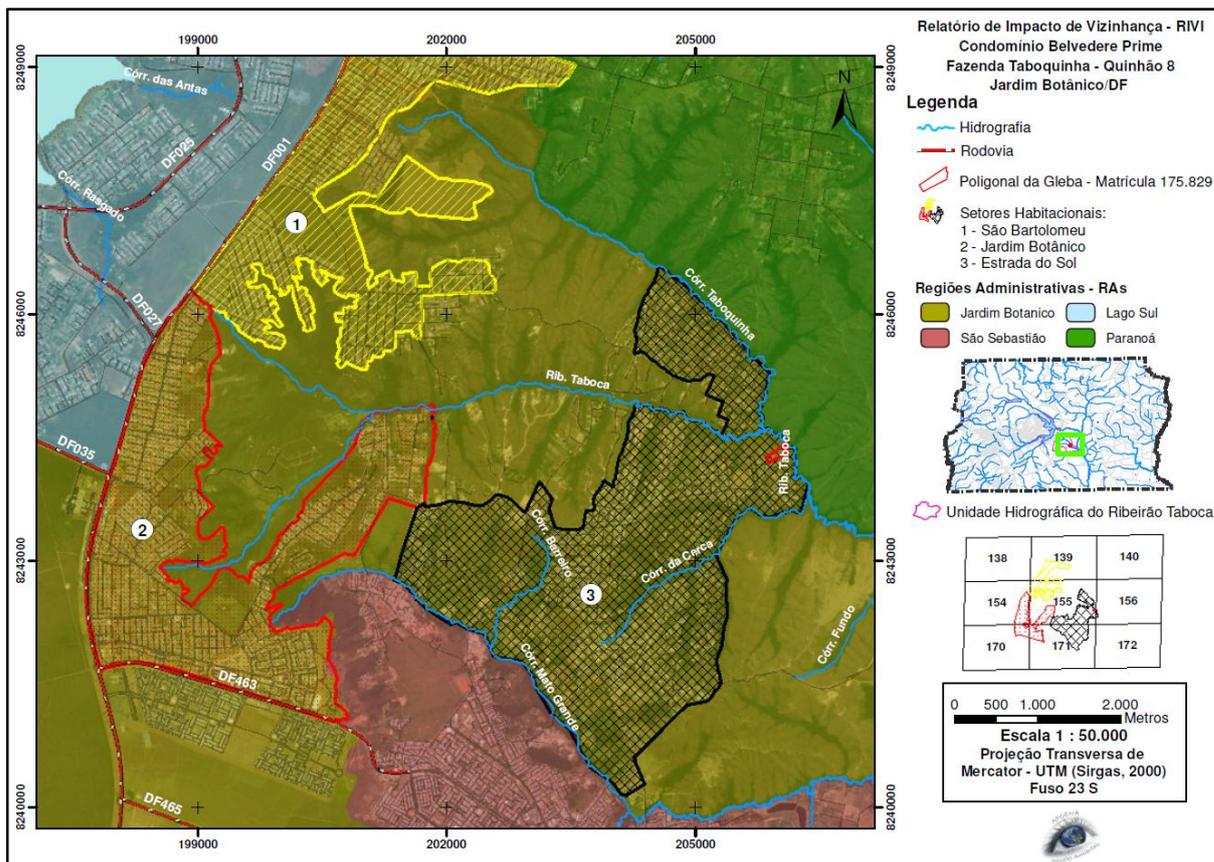


Figura 1: Mapa da situação.  
Fonte: Autor do projeto, 2024.

## 1.2. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

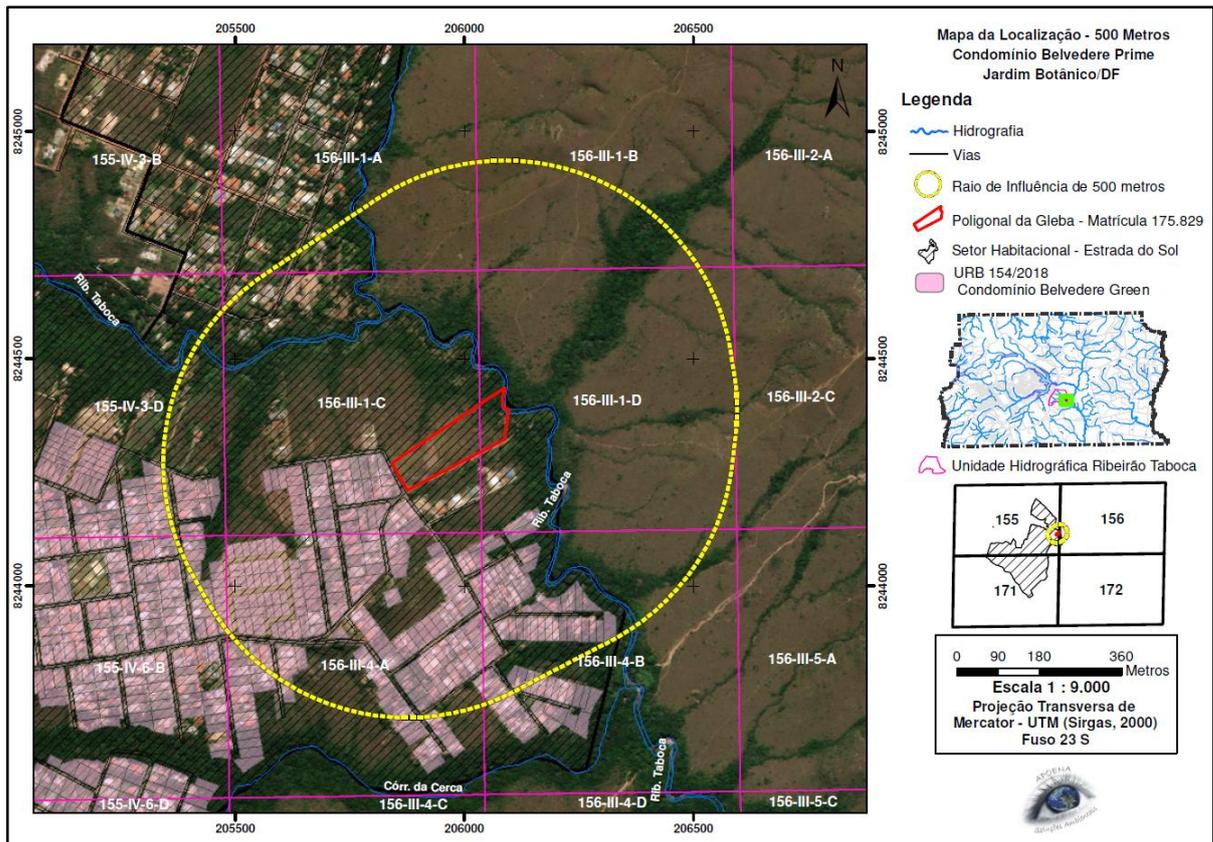


Figura 2: Mapa da Localização do parcelamento – Raio 500 metros.  
Fonte: Autor do projeto, 2024.

## 1.3. OBJETIVOS DO PROJETO

O parcelamento do solo proposto tem por objetivo promover o loteamento da gleba acima caracterizada, com a criação da área pública classificada como Espaço Livre de Uso Público – ELUP e Equipamento Público Comunitário – EPU (para dispositivos de drenagem) e um lote destinado a Condomínio de Lotes, nos termos da Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências.

Neste sentido o objetivo do presente projeto é a implantação de Condomínio de Lotes destinado ao uso residencial multifamiliar na tipologia de casas (UOS CSIIR 1NO).

## 2. LEGISLAÇÃO RELACIONADA AO PROJETO

### 2.1. LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA FEDERAL

- Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias;
- Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências;
- Norma Brasileira ABNT NBR 9050 de 08/2020. Trata da acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

### 2.2. LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DISTRITAL

- Lei Orgânica do Distrito Federal, 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 1.027, de 28 de novembro de 2023. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal e dá outras providências;
- Decreto nº 46.143, de 19 de agosto de 2024. Regulamenta a Lei Complementar nº 1.027, de 28 de novembro de 2023, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Distrito Federal;
- Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009. Aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – 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/2009) e dá outras providências;
- Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019. Aprova a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Distrito Federal- LUOS nos termos dos artigos 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;
- Lei Complementar nº 958, de 20 de dezembro de 2019. Define os limites físicos das Regiões Administrativas do Distrito Federal e dá outras providências;
- Lei nº 4.397, de 27 de agosto de 2009. Dispõe sobre a criação do Sistema Ciclovitário no âmbito do Distrito Federal e dá outras providências;
- Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018. Institui o Código de Obras de Edificações do Distrito Federal – COE;
- Decreto nº 43.056 de 03 de março de 2022. Regulamenta a Lei nº 6.138, de 26 de abril de 2018, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal – COE/DF, e dá outras providências;
- Decreto nº 27.365, de 1º de novembro de 2006. Altera o Sistema Rodoviário do Distrito Federal e dá outras providências;
- Decreto nº 32.575, de 10 de dezembro de 2010. Aprova a alteração do referencial geodésico do Projeto do Sistema Cartográfico do Distrito Federal – SICAD, instituído por meio do artigo 1º do Decreto nº 4.008, de 26 de dezembro de 1977, e dá outras providências;
- Decreto nº 38.247, de 01 de junho de 2017. Dispõe sobre os procedimentos para apresentação de Projetos de Urbanismo e dá outras providências;
- Portaria nº 59, de 27 de maio de 2020 - Regulamenta a emissão dos Estudos Territoriais Urbanísticos e das Diretrizes Urbanísticas Específicas, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, da Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, e da Lei nº 5.547, de 6 de outubro de 2015; e dá outras providências;
- Portaria 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 70, de 30 de julho de 2024. Define o índice a ser utilizado para o cálculo de unidades habitacionais nos projetos de urbanismo de parcelamento do solo urbano, no âmbito da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal;

- DIUR 01/2019, aplicáveis a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião, na Região Administrativa de São Sebastião - RAXIV, Jardim Botânico - RA XXVII e Paranoá - RA VII, e dá outras providências. Disponível em: [https://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUR\\_01\\_2019-Regi%C3%A3o-do-Jardim-Bot%C3%A2nico-S%C3%A3o-Bartolomeu-e-S%C3%A3o-Sebasti%C3%A3o.pdf](https://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUR_01_2019-Regi%C3%A3o-do-Jardim-Bot%C3%A2nico-S%C3%A3o-Bartolomeu-e-S%C3%A3o-Sebasti%C3%A3o.pdf);
- DIUPE nº 22/2024: detalha a DIUR 07/2018 e estabelece as diretrizes urbanísticas específicas para o parcelamento de solo em comento. Disponível em: [https://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUPE-22-2024\\_Gleba-de-Mat.-no-29.869-Belvedere-prime-na-RA-JB.pdf](https://www.seduh.df.gov.br/wp-content/uploads/2017/11/DIUPE-22-2024_Gleba-de-Mat.-no-29.869-Belvedere-prime-na-RA-JB.pdf);

### **2.3. LEGISLAÇÃO AMBIENTAL FEDERAL**

- Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nº 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 nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências;
- Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000. Regulamenta o art. 225, § 1o, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências;
- Decreto nº 4.340, de 22 de agosto de 2002. Regulamenta artigos da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, que dispões sobre o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, e dá outras providências;
- Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983. Dispõe sobre a criação das Áreas de Proteção Ambiental das Bacias dos Rios São Bartolomeu e Descoberto, e dá outras providências;

### **2.4. LEGISLAÇÃO AMBIENTAL 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 41, de 13 de setembro de 1989. Dispõe sobre a política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências;
- Decreto nº 12.960, de 28 de dezembro de 1990. Aprova o regulamento da Lei nº 041, de 13 de setembro de 1989 que dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências;
- Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014. Dispõe sobre o Rezzoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu.
- Decreto nº 46.365, de 08 de outubro de 2024. Regulamenta o artigo 13 da Lei Distrital nº 5.344, de 19 de maio de 2014, que dispõe sobre o Rezzoneamento Ambiental e o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu 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.

### 3. QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

Parcelamento Condomínio Belvedere Prime  
 Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII  
 Kr = 1,0004978

VÉRTICES	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
V 1	8.244.435,9848	206.087,9264			Área Topográfica = 22.272,98 m <sup>2</sup> 2,227298ha
			6,086	183° 4'51,6"	
V 2	8.244.429,9048	206.087,5991			
			9,210	196° 59'39,1"	
V 3	8.244.421,0926	206.084,9060			
			10,573	189° 35'29,8"	
V 4	8.244.410,6624	206.083,1434			
			9,013	170° 44'31,6"	
V 5	8.244.401,7621	206.084,5942			
			8,360	176° 50'39,1"	
V 6	8.244.393,4105	206.085,0546			
			2,541	150° 20'34,8"	
V 7	8.244.391,2016	206.086,3123			
			4,967	108°51'54,4"	
V 8	8.244.389,5948	206.091,0149			
			4,780	110°18'50,4"	
V 9	8.244.387,9345	206.095,5000			
			24,553	186° 49'21,4"	
V10	8.244.363,5434	206.092,5818			
			41,865	186° 41'15,0"	
V11	8.244.321,9428	206.087,7041			
			239,899	242° 14'40,9"	
V12	8.244.210,1670	205.875,3009			
			68,049	331° 1'56,3"	
V13	8.244.269,7319	205.842,3275			
			266,416	55° 54'17,3"	
V14	8.244.419,1509	206.063,0583			
			30,015	55° 54'17,3"	



#### 4. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Através do Ofício nº 2066/2024 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM, de 15 de julho de 2024, a Terracap informa que a área denominada "Quinhão 08 – Gleba 24 Belvedere Green – Mat. 29.869 do 2º CRI-DF – Fazenda Taboquinha", ilustrada no croqui abaixo possui a seguintes situação fundiária:

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: **TABOQUINHA**

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



Figura 3: Croqui Fundiário.

Fonte: Ofício nº 2066/2024 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM

## 5. CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS

Foram realizadas consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos, no âmbito do Processo SEI-GDF nº 00390-00003934/2024-14.

### 5.1. Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

Número do Documento: Ofício Nº 4683/2024 - NOVACAP/PRES/SECRE, que encaminha os Despacho - NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU e Despacho - NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA/DIPROJ

Data da Emissão: 12 de agosto de 2024; 07 de agosto de 2024 e 02 de agosto de 2024

Informações Atualizadas:

Conforme informado pelo Despacho - NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU, existe interferência de rede de águas pluviais projetada com a poligonal em questão. Além disso, informa que o referido Projeto Executivo do Sistema de Drenagem Pluvial, foi projetado pela empresa Aria Soluções em Empreendimentos Imobiliários Ltda, para o Condomínio Belvedere Green, localizado na Estrada do Sol – Jardim Botânico, km 7. O mesmo despacho informa ainda, que a companhia não tem registros em seus arquivos para se manifestar se as obras foram executadas.

Informa que, o empreendedor deve elaborar um projeto de drenagem pluvial completo e específico para o local, sendo de sua inteira responsabilidade o projeto e que este deve estar de acordo com o Termo de Referência e ser aprovado pela Companhia.

Nos termos apresentados, quando da elaboração do projeto de drenagem, deverá ser utilizado estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 26, de 17 de agosto de 2023 da ADASA, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha.

Faz constar, também, que no projeto de urbanismo da área em questão, deverá ser reservado área para instalação dessa estrutura.

#### Soluções de Projeto:

Em relação a interferência de rede de águas pluviais projetadas pela empresa Aria Soluções com a poligonal de projeto, deverá ser levantada pelo projeto de drenagem do Residencial Belvedere Prime a interferência assim como sua execução ou não, e, caso necessário, proposta adequação em projeto ou relocação da rede implantada em interferência.

Será utilizado sistema de amortecimento de vazão, localizado dentro da poligonal do parcelamento, custeado pelo interessado, em acordo com as exigências da NOVACAP.



Figura 4: Croqui do sistema de amortecimento.

Fonte: Autor do projeto, 2024.

## 5.2. Companhia Energética de Brasília, Iluminação Pública e Serviços – CEB – IPES

Número do Documento: Ofício nº 242/2024 - CEB-IPES/DO/GPI, que encaminha Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI

Data da Emissão: 12 de setembro de 2024.

Informações Atualizadas:

Conforme consta no Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI, não há Ativos de Iluminação Pública no local, portanto não há interferência de rede de iluminação pública para a região em comento.

## 5.3. Distribuidora Energética de Brasília - Neoenergia Brasília

Número do Documento: Laudo Técnico nº 80538545-2024 e Poligonal da Área – Recorte, Carta 433.2024 – Neoenergia.

Data da Emissão: 27 de setembro de 2024 e 02 de dezembro de 2024

Informações Atualizadas:

Segundo o Laudo Técnico nº 80538545-2024, não consta interferência com as redes existentes.

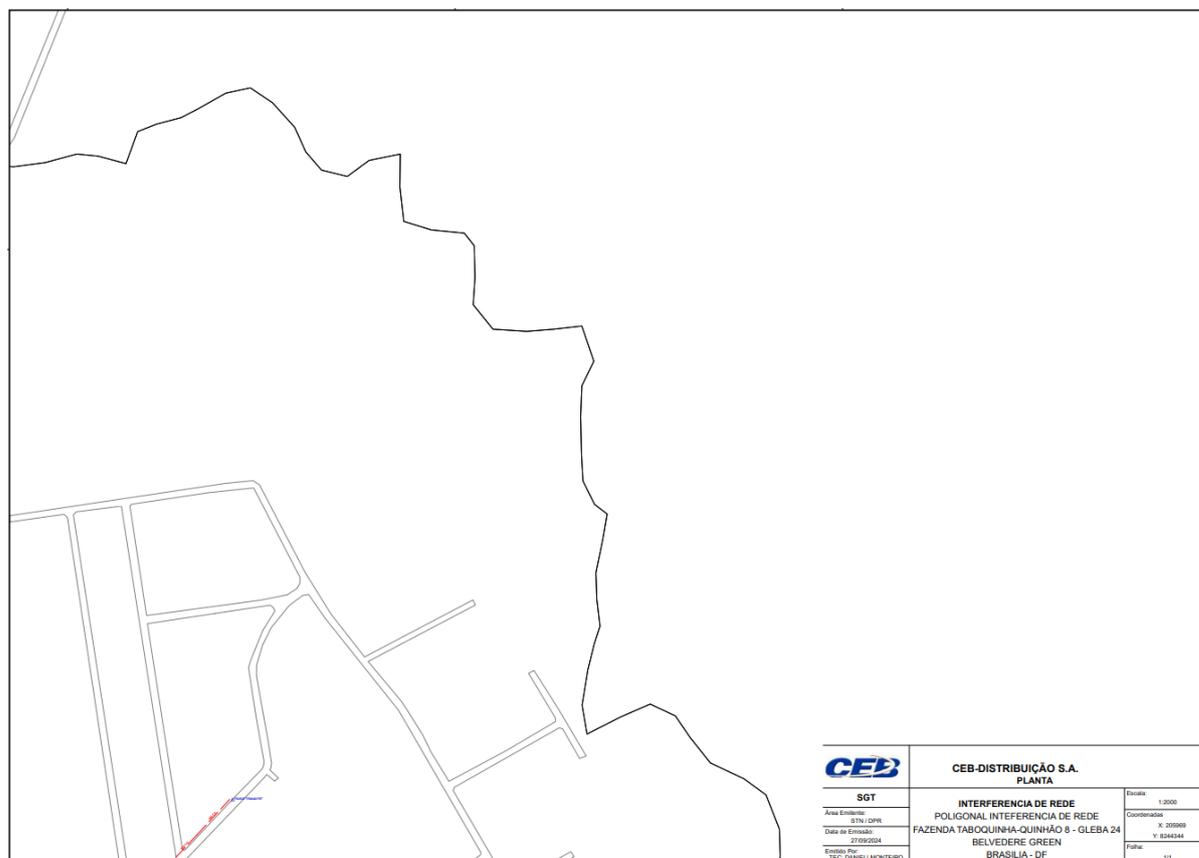


Figura 5: Croqui de interferência CEB.  
Fonte STN/DPR CEB DISTRIBUIÇÃO S/A.

A Carta 433.2024 - Neoenergia, por sua vez, informa que existe viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento.

A Carta 433.2024 informa ainda que o responsável pelo empreendimento deve atender as seguintes exigências:

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 metro a contar do último condutor da rede) e ainda observar espaços suficientes que permitam a implantação das redes em obediência a Lei de Acessibilidade.”

### Soluções de projeto:

Tendo em vista a viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica para o empreendimento, deverá ser elaborado pelo empreendedor projeto elétrico a ser submetido para aprovação junto a Neoenergia.

#### 5.4. Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB

Número do Documento: Ofício N° 198/2024 - CAESB/DE/ESE/ESET, Despacho – CAESB/DE/EPR/EPRI e Termo de Viabilidade Estratégica TVE N° 051/2024 - CAESB

Data da Emissão: 24 de julho de 2024 e 25 de setembro de 2024

Informações Atualizadas:

Conforme o Ofício n° 198/2024 - CAESB/DE/ESE/ESET, de 24 de julho de 2024, não consta, até a presente data, interferência com redes implantadas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, conforme planta cadastro (figura abaixo).

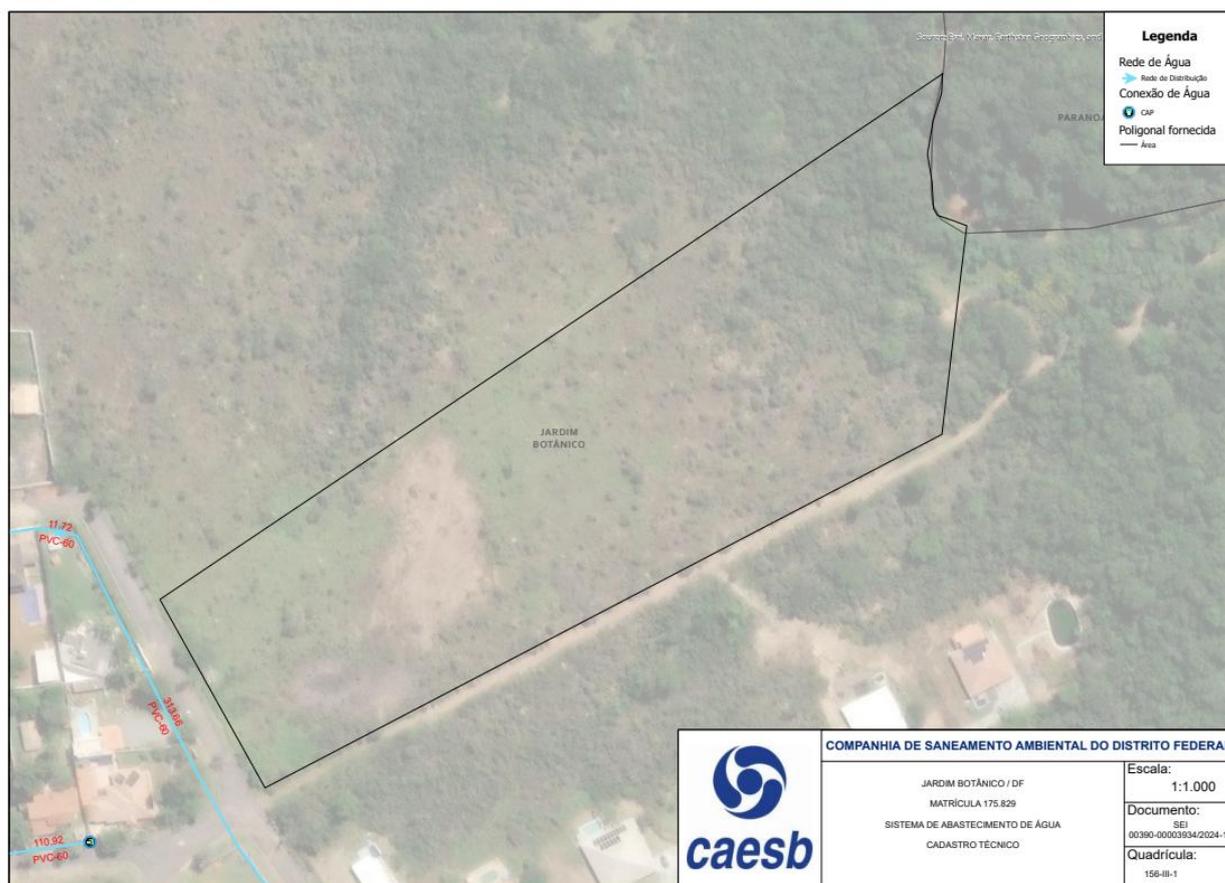


Figura 6: Planta Cadastro.

Fonte: Ofício N° 198/2024 - CAESB/DE/ESE/ESET.

Segundo o que determina o Ofício n° 198/2024 - CAESB/DE/ESE/ESET, as alternativas de viabilidade de atendimento para o parcelamento somente poderão ser definidas para o empreendimento em específico após a apresentação do Estudo Preliminar de urbanismo aprovado pela SEDUH. O Ofício determina, que deverá ser feita consulta de viabilidade de atendimento junto à Caesb, por meio do preenchimento de formulário específico, quando poderá ser emitido o Termo de Viabilidade Técnica (TVT).

Conforme descrito no Termo de Viabilidade Estratégica TVE 051/2024 – SU4482, com base no Termo de Viabilidade Técnica (TVT) deverá ser elaborado Estudo de Concepção do SAA e SES em conformidade com as alternativas indicadas no TVT, a ser submetido para aprovação da Caesb.

O Ofício informa ainda que, visto que existem redes implantadas nas imediações, o empreendedor deverá observar os parâmetros informados nas Tabelas 01 e 02 transcritas abaixo, de modo a garantir a integridade e funcionalidade das redes existentes no local, ressaltando a importância de serem mantidas as faixas de servidão e recobrimentos, conforme Tabela 01 e Tabela 02, para evitar danos às redes e garantir a execução das manutenções preventivas e corretivas.

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

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

**(Fonte: Caesb)**

\* Recobrimentos a partir da geratriz superior do tubo

\*\* Afastamentos para cada lado do eixo da rede

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

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

**(Fonte: Caesb)**

\* Recobrimentos a partir da geratriz superior do tubo

\*\* Afastamentos para cada lado do eixo da rede

### **5.5. Serviço de Limpeza Urbana – SLU**

Número do Documento: Ofício nº 690/2024 – SLU/PRESI/AEXEC, que encaminha o Despacho – SLU/PRESI/DITEC, Despacho - SLU/PRESI/DILUR, Despacho - SLU/PRESI/DTI, e Despacho - SLU/PRESI/DTI/COGEO

Data da Emissão: 18 de julho de 2024; 12 de julho de 2024, 15 de julho de 2024 e 16 de julho de 2024.

Informações Atualizadas:

De acordo com o Despacho – SLU/PRESI/DITEC a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos gerados nas edificações de novo setor habitacional se limitam a realização contínua de coleta convencional e seletiva em vias e logradouros públicos constituídos por vias pavimentadas e de dimensões adequadas devendo-se observar as normativas existentes.

O Despacho – SLU/PRESI/DITEC destaca que a Instrução Normativa nº 114, de 24 de novembro de 2016, dispõe sobre a padronização de procedimentos operacionais e dos equipamentos e orienta a população quanto ao correto acondicionamento de resíduos sólidos urbanos. A instrução esclarece que os resíduos sólidos domiciliares deverão ser armazenados dentro dos estabelecimentos geradores e retirados apenas nos dias e horários estabelecidos para cada tipo de coleta, sendo a separação e armazenamento provisório do lixo de responsabilidade do gerador.

Para tanto, devem ser observadas as orientações fornecidas pelo SLU sobre o tipo de cestos coletores de resíduos em calçadas e passeios públicos.

O Despacho-SLU/PRESI/DTI/COGEO informa que o SLU/DF realiza os serviços de coleta convencional e coleta seletiva nas proximidades do parcelamento urbano objeto deste projeto. O Despacho SLU/PRESI/DILUR, informa ainda que não haverá impacto significativo na capacidade de realizar os serviços de coleta e limpeza urbana para o parcelamento.

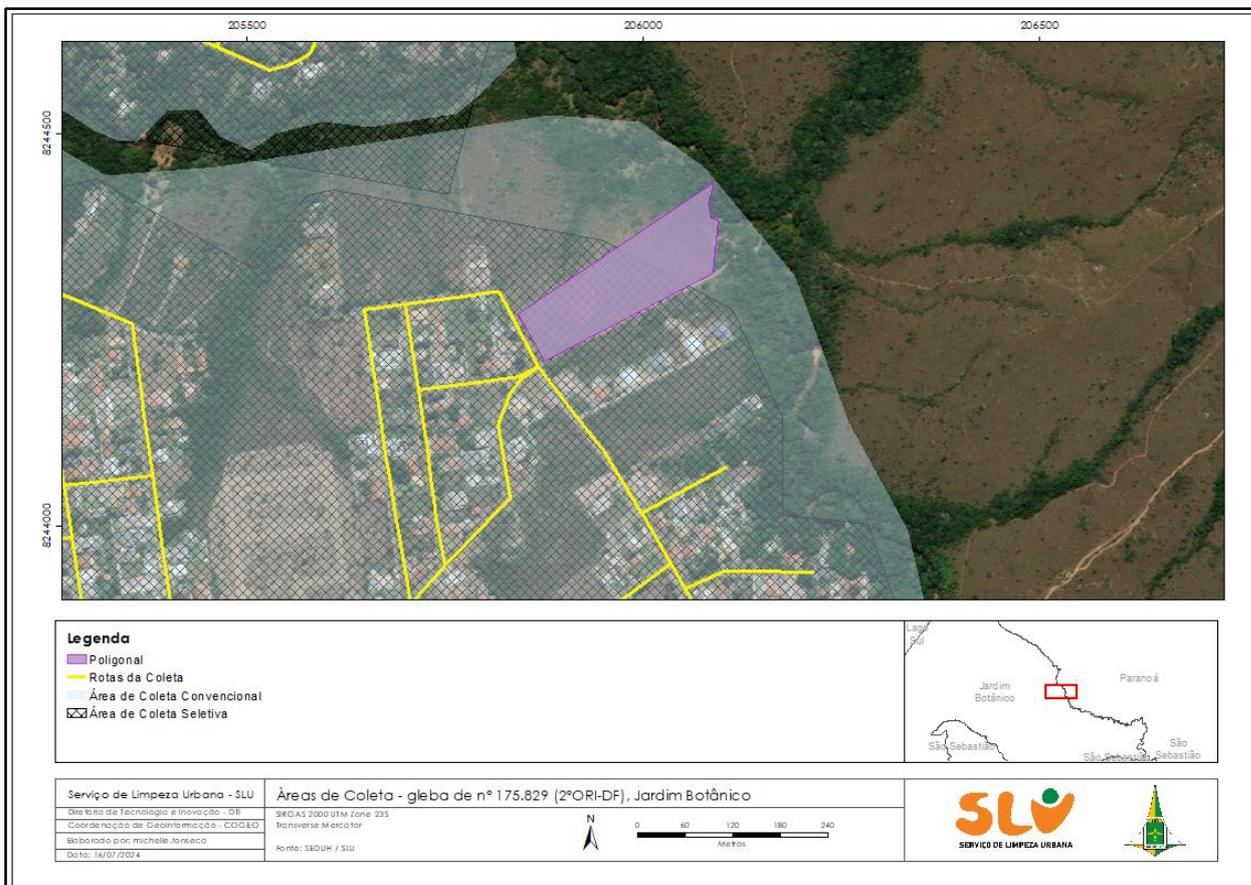


Figura 7: Áreas de Coleta: gleba de nº 175.829 (2º ORI-DF), Jardim Botânico.  
Fonte: Despacho – SLU/PRESI/DTI/COGEO.

## 5.6. Departamento de Estradas e Rodagem – DER

Número do Documento: Ofício Nº 1986/2024 - DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM, Despacho – DER-DF/PRESI/SUTEC, Despacho – DER-DF/PRESI/SUTEC/DIREP e Despacho – DER-DF/PRESI/SUOPER

Data da Emissão: 1 de outubro de 2024; 1 de outubro de 2024 e 4 de outubro de 2024

Informações Atualizadas:

Conforme despachos e detalhamento dado pelo Ofício Nº 1986/2024 - DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM, de 1 de outubro de 2024, a poligonal da consulta não faz confrontação com o Sistema Rodoviário do Distrito Federal.

## 6. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

### 6.1. ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO SÃO BARTOLOMEU

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

De acordo com o Rezoneamento da APA e Plano de Manejo estabelecido pela Lei nº 5.344, de 19 de maio de 2014, a gleba está em sua maior parte inserida na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental - ZOEIA sendo que uma pequena fração, na extremidade leste, está inserida em Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS, como ilustra a figura abaixo.

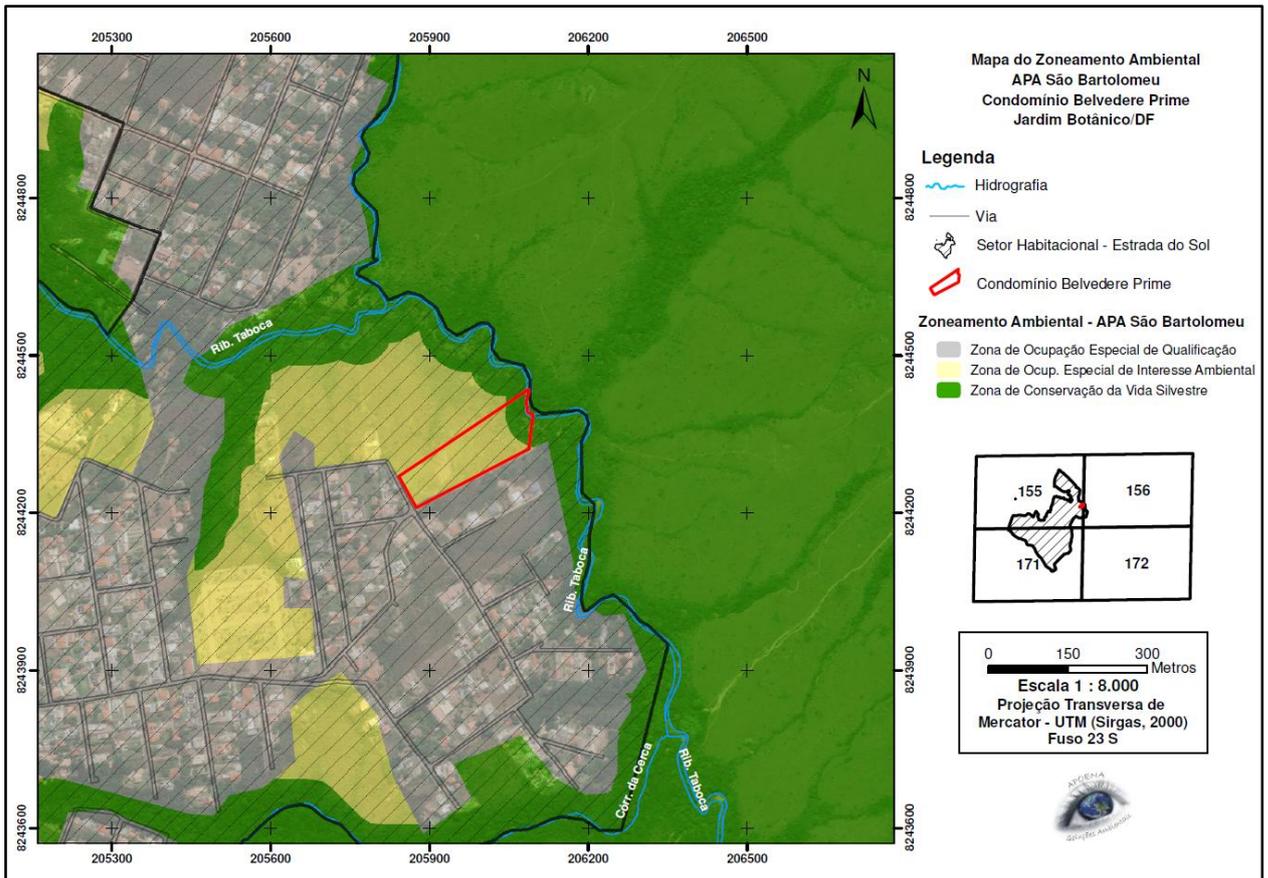


Figura 8: Localização da gleba em relação à APA do São Bartolomeu.

Fonte: Autor do projeto, 2024.

O projeto de parcelamento deve observar as diretrizes específicas para a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA) e da Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS da APA do São Bartolomeu, onde ela está inserida.

Isto posto, observa-se que o plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA), conforme o art. 13 da Lei Distrital nº 5.344, de 19 de maio de 2024.

Desta forma, de acordo com o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu, para a ZOEIA deve-se observar as seguintes normas:

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

*I – as normas de uso e gabarito de projetos de parcelamento urbano devem ser condizentes com os objetivos definidos para a ZOEIA;*

*II – as atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos;*

*III – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d’água;*

*IV – os novos parcelamentos urbanos devem utilizar infraestrutura de drenagem difusa e tratamento de esgoto a nível terciário para fins de reuso de água e devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d’água;*

*V – a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo, 50 por cento da área total da gleba parcelada;*

*VI – as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80 por cento de área com remanescentes do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental;*

*VII – no licenciamento ambiental, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;*

*VIII – as atividades e empreendimentos urbanos devem executar projetos de contenção de encostas, drenagem de águas pluviais, sistema de coleta e tratamento de águas servidas, sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário, recomposição da cobertura vegetal nativa, pavimentação dos acessos, coleta de lixo e destinação adequada dos resíduos sólidos;*

*IX – a implantação de parcelamentos urbanos é permitida mediante a aprovação do projeto urbanístico pelo órgão competente, que deve priorizar os conceitos do planejamento urbano e da sustentabilidade ambiental;*

*X – os projetos de expansão, duplicação ou construção de novas rodovias devem prever a instalação de dispositivos de passagem de fauna, inclusive para grandes mamíferos;*

*XI – as áreas com remanescentes de cerrado devem ser mantidas no parcelamento do solo e destinadas à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural, a serem mantidas e geridas pelo empreendedor ou condomínio, se for o caso.*

*Art. 14 A ZOEQ tem o objetivo de qualificar as ocupações residenciais irregulares existentes, ofertar novas áreas habitacionais e compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos.*

Já para Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS, temos:

*Art. 11 São normas para a ZCVS:*

*I – as atividades de baixo impacto ambiental e de utilidade pública são permitidas;*

*II – as atividades existentes na data de publicação do ato de aprovação do plano de manejo podem ser mantidas desde que cumpridas as demais exigências legais;*

*III – as atividades desenvolvidas devem respeitar as normas estabelecidas para o corredor ecológico;*

*IV – as práticas sustentáveis nas atividades agropecuárias devem ser incentivadas;*

*V – a pecuária de pequenos animais na forma de confinamento deve ser incentivada prioritariamente;*

*VI – a pecuária extensiva deve utilizar prioritariamente a pastagem nativa;*

*VII – a silvicultura de espécies arbóreas e arbustivas nativas deve ser incentivada;*

*VIII – o Manejo Integrado de Pragas – MIP deve ser obrigatoriamente empregado nas atividades agropecuárias;*

*IX – o estabelecimento de Reserva Legal deve ser priorizado;*

*X – a criação de Reserva Particular do Patrimônio Natural deve ser priorizada;*

*XI – a instalação de hortos para produção de mudas de espécies nativas deve ser incentivada e permitida;*

*XII – é proibido:*

*a) disposição de resíduos de qualquer natureza;*

*b) supressão de vegetação nativa, em qualquer estágio de regeneração, sem autorização do órgão ambiental;*

*c) prática de esportes motorizados;*

*d) instalação de indústrias de produtos alimentares do tipo matadouros, abatedouros, frigoríficos, charqueadas e de derivados de origem animal.*

## **6.2. ZONEAMENTO ECOLÓGICO ECONÔMICO – ZEE**

De acordo com a Lei Distrital nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que instituiu o Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal – ZEE/DF, o Residencial Belvedere Prime está inserido na área de estudo da DIUR 01/2019 da Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião e está inserida nas Unidades Hidrográficas de Gerenciamento do Paranoá, Taboca e Papuda, segundo o zoneamento hidrográfico do ZEE, cujas categorias foram unificadas no Plano de Gerenciamento Integrado de Recursos Hídricos.

O Residencial Belvedere Prime está inserido dentro da subzona 7 (SZDPE 7), denominada Subzona de Dinamização Produtiva e Equidade - ZEEDPE, conforme se pode observar na ilustração a seguir.

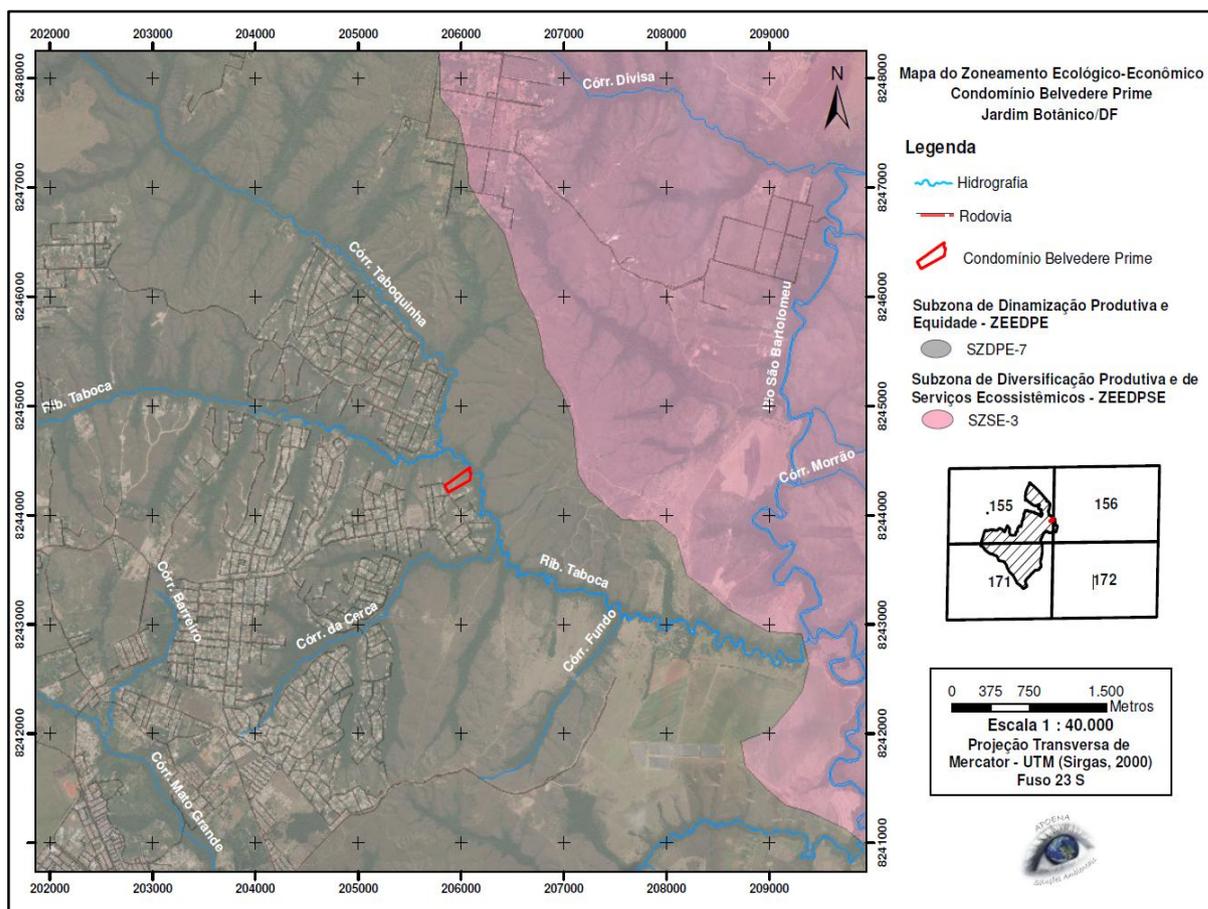


Figura 9: Croqui de localização da gleba nas Subzonas da ZEEDPE – ZEE/DF.

Fonte: Autor do projeto, 2024.

De acordo com o art. 13 do ZEE-DF, a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 - SZDPE 7, destinada à qualificação urbana e ao aporte de infraestrutura, asseguradas, prioritariamente, as atividades N1, N2 e N3 e a garantia da gestão do alto risco de erosão e de assoreamento do Rio São Bartolomeu.

De acordo com o Artigo 30 da mesma Lei, a Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 - SZDPE 7 tem as seguintes diretrizes:

*Art. 30. São diretrizes para a SZDPE 7:*

*I - o incentivo à implantação de atividades N1 e N3;*

*II - o fortalecimento do monitoramento, controle e fiscalização dos parcelamentos irregulares do solo nas áreas de nascentes do Rio São Bartolomeu e de seus tributários, especialmente no entorno do núcleo urbano de São Sebastião, com vistas à garantia do potencial futuro de abastecimento público, de acordo com a Política Integrada de Controle e Fiscalização no Distrito Federal;*

*III - a compatibilização no estabelecimento e regularização de empreendimentos nesta Subzona dos níveis de permeabilidade do solo com os riscos ecológicos indicados no Mapa 4 do Anexo Único, harmonizando os com os elementos da paisagem na qual se inserem;*

*IV - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com uso preferencial de espécies nativas do Cerrado, conforme o disposto no art. 49, VI;*

*V - a proteção e recuperação dos córregos e tributários do Rio São Bartolomeu;*

*VI - o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, os padrões e intensidade de ocupação humana e a capacidade de suporte ambiental dos recursos hídricos.*

Isto posto, observa-se que o plano de ocupação deve seguir as diretrizes específicas para Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 7 - SZDPE 7 (Figura acima), conforme os art. 13 e 30 da Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019.

O art. 13 que define as diretrizes gerais para o zoneamento e o Art. 9º da Lei Nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, que dispõe sobre a natureza das atividades econômicas do ZEE.

*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;*

O artigo 30 define as diretrizes para a SZDPE 7, como:

*I - o incentivo à implantação de atividades N1 e N3;*

*II - o fortalecimento do monitoramento, controle e fiscalização dos parcelamentos irregulares do solo nas áreas de nascentes do Rio São Bartolomeu e de seus tributários, especialmente no entorno do núcleo urbano de São Sebastião, com vistas à garantia do potencial futuro de abastecimento público, de acordo com a Política Integrada de Controle e Fiscalização no Distrito Federal;*

*III - a compatibilização no estabelecimento e regularização de empreendimentos nesta Subzona dos níveis de permeabilidade do solo com os riscos ecológicos indicados no Mapa 4 do Anexo Único, harmonizando-os com os elementos da paisagem na qual se inserem;*

*IV - a implantação do Sistema de Áreas Verdes Permeáveis Intraurbanas, com uso preferencial de espécies nativas do Cerrado, conforme o disposto no art. 49, VI;*

*V - a proteção e recuperação dos córregos e tributários do Rio São Bartolomeu;*

*VI - o aporte de infraestrutura de saneamento ambiental compatível com os riscos ecológicos, os padrões e intensidade de ocupação humana e a capacidade de suporte ambiental dos recursos hídricos.*

Em relação aos riscos ecológicos, a gleba está classificada como:

- (1) Risco Ecológico Co-Localizados – Alto ou muito alto risco (Figura 5)
- (2) Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Muito Baixa (Figura 6);
- (3) Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Alto (Figura 7);
- (4) Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Muito Baixa (Figura 8);
- (5) Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo e Médio (Figura 9).

Ressalta-se que as classificações de risco não são imutáveis, de modo que, as áreas de muito baixo, baixo e médio risco podem vir a ter sua classe alterada para alto e muito alto risco, em virtude das ações antrópicas, podendo causar sérios prejuízos ambientais a longo prazo.

### 6.2.1 Riscos Ecológicos Co-localizados

Para a ocupação na área de Riscos Ecológicos Co-localizados – Alto ou muito alto risco, recomenda-se que sejam consideradas a interferência de riscos sobrepostos para a proposta de soluções necessárias para a adequação de ocupação em relação a cada risco

Deve-se observar também que a sobreposição de tipos de Risco aumenta a fragilidade ambiental da área. Neste caso, a solução escolhida para implementação deve ser transversal, ou seja, visar 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.

Por fim, ressalta-se que caso haja implementação de algum tipo de técnica artificial para recarga de aquífero, devem ser observadas as questões relacionadas à qualidade e segurança da estrutura, a manutenção periódica e as condições geotécnicas do terreno, de modo a não proporcionar a contaminação do solo e das águas superficiais.

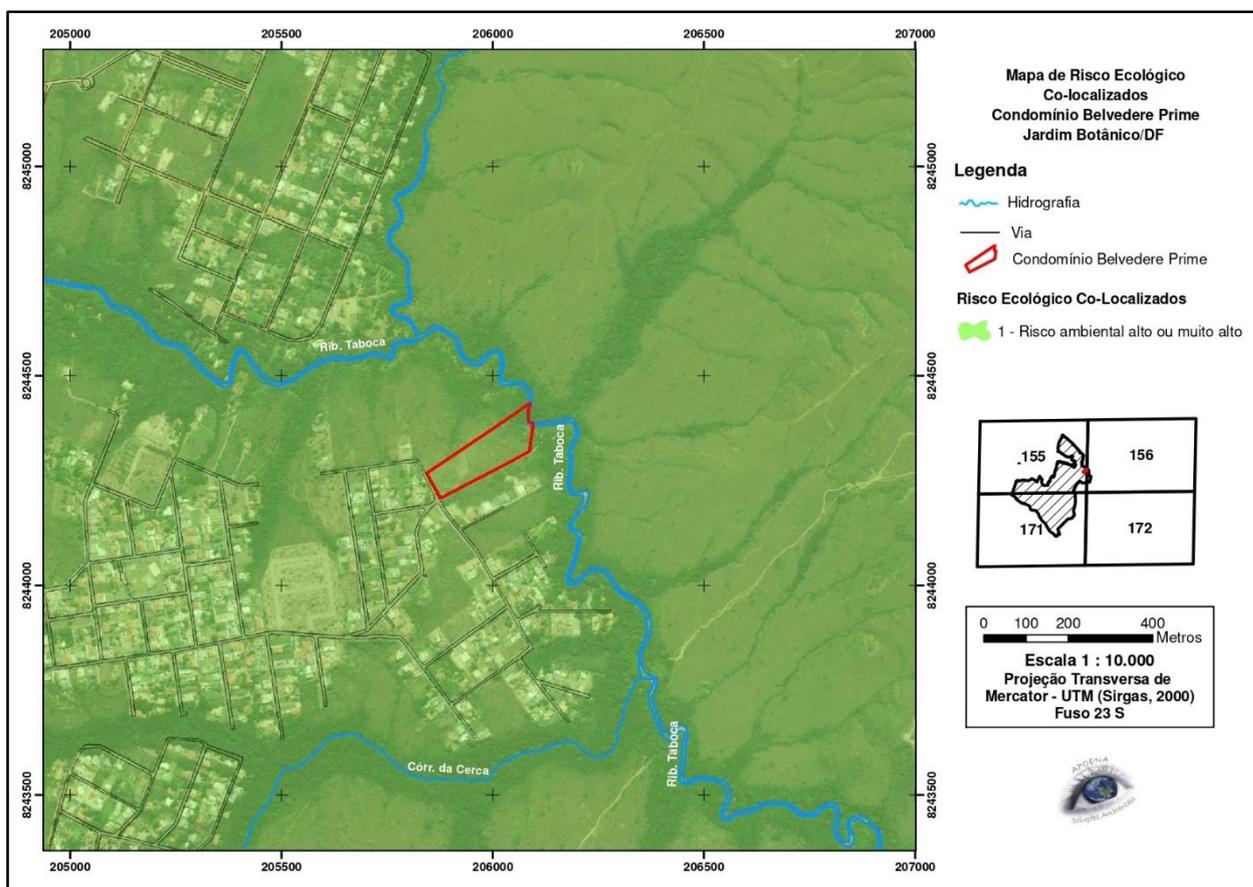


Figura 10: Localização da gleba em relação aos riscos ecológicos co-localizados do ZEE-DF.  
Fonte: Autor do projeto, 2024.

### 6.2.2 Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero - Muito Baixo, recomenda-se a aplicação de estratégias de recuperação de vegetação, especialmente nas áreas verdes. Tais estratégias devem ter como objetivo garantir a infiltração da água no solo, e devem estar associadas às estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

Recomenda-se também a observância das diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do Planalto Central referentes à Zona de Uso Sustentável, com objetivo de favorecer a recarga de aquíferos, natural e artificial nos casos de implantação de empreendimentos novos;

Dentre as estratégias de recarga natural de aquíferos, sempre que possível, deverá ser feita a manutenção de áreas naturais com intuito de preservar a permeabilidade natural do solo.

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. Para tanto devem ser observados ainda os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;

Ademais, a adoção de estratégias de recarga natural e artificial devem ocorrer preferencialmente em áreas com baixas declividades. A adoção de estratégias de recarga natural e artificial não devendo ser feita em áreas com declividades superiores a 30% (trinta por cento);

Em áreas com declividades inferiores a 5% (cinco por cento) de novos empreendimentos deverão ser adotadas estratégias de recuperação de vegetação para garantir a infiltração da água nos solos, juntamente com as estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo, especialmente nas áreas verdes.

Por fim, recomenda-se que os projetos optem por lotes de maiores dimensões de modo a garantir maiores percentagens de área permeável. As áreas não impermeabilizadas devem ser localizadas preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração.

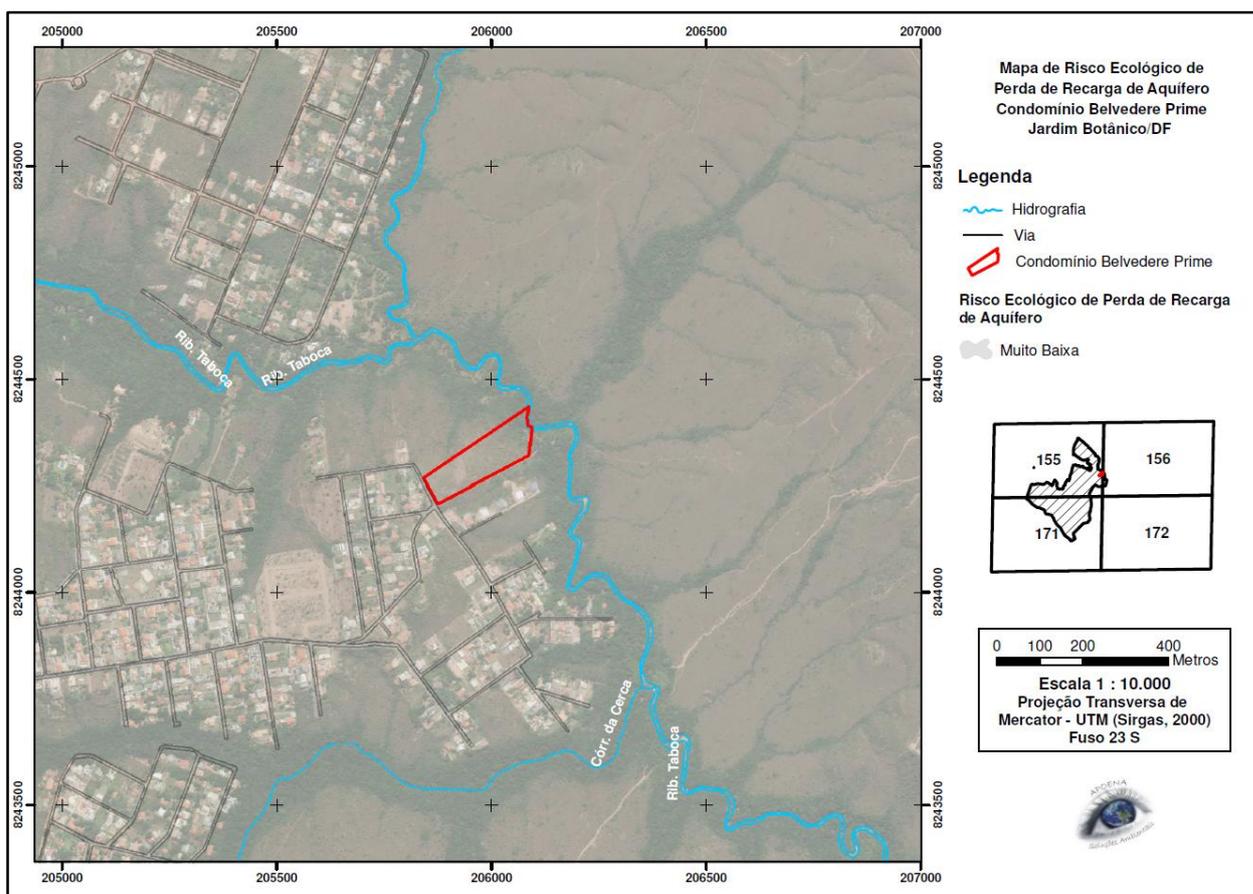


Figura 11: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de área de recarga de aquífero do ZEE-DF. Fonte: Autor do projeto, 2024.

### 6.2.3 Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Muito Alto, recomenda-se que só ocorra a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial, quando necessário, antes do início da implantação dos empreendimentos, optando-se preferencialmente por sua remoção em época de seca. Caso seja feita em período de chuvas, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

Em reação as obras de implantação de empreendimentos, tais como, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, recomenda-se que ocorram antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos. Ressalta-se ainda que em qualquer período do ano, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

Por fim, observa-se que lotes de menores dimensões não devem ser totalmente impermeabilizados por causa da redução do escoamento superficial.

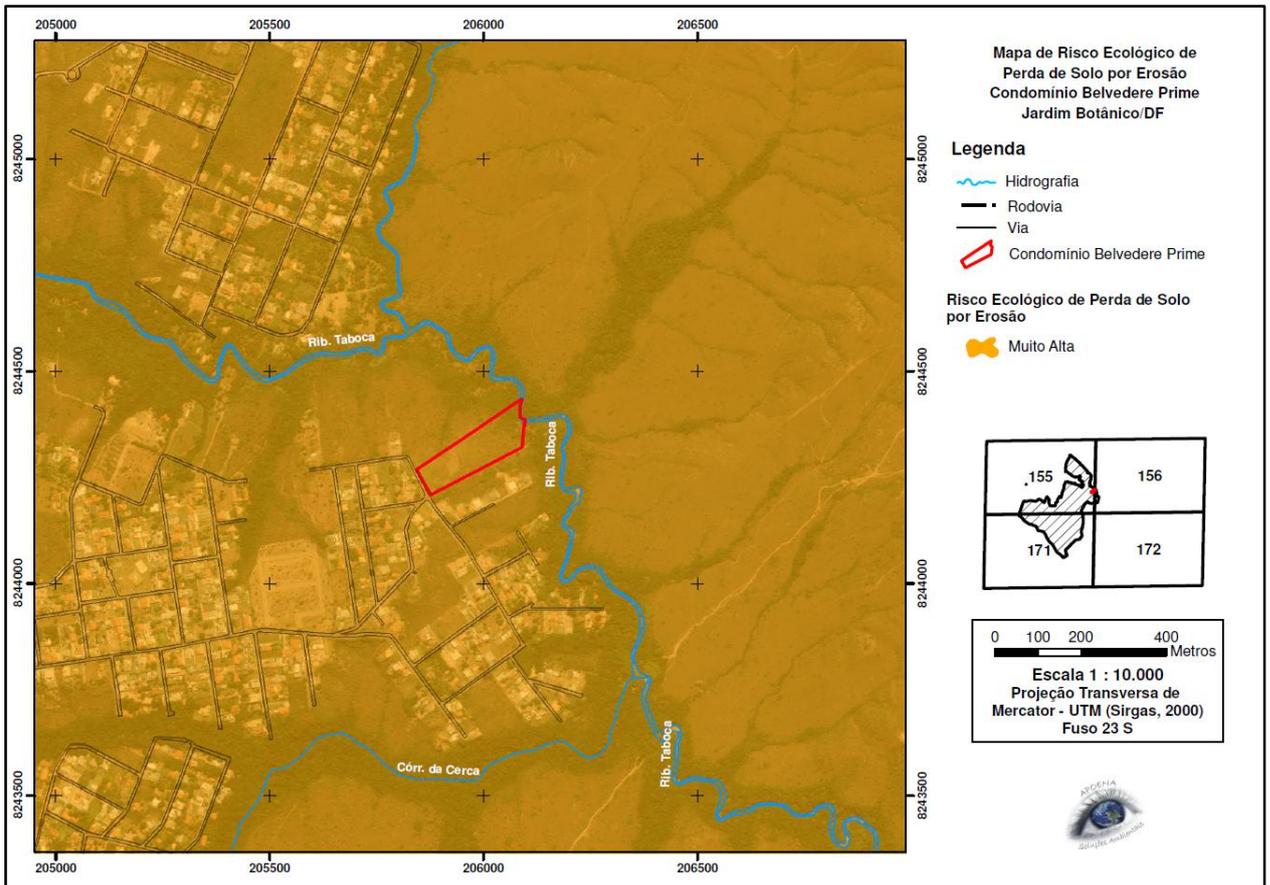


Figura 12: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de perda de solo por erosão do ZEE-DF.  
Fonte: Autor do projeto, 2024.

### 6.2.3 Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Muito Baixo, recomenda-se que não sejam implementadas atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujos solos e morfologia apresentam características que favoreçam a infiltração;

Nestas áreas deve-se observar o disposto na Resolução CONAMA nº 420, de 28 de dezembro de 2009, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

Recomenda-se também observar as orientações constantes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA, de modo a atender os critérios definidos pelos órgãos ambientais competentes;

Por fim, para as ocupações em área de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Muito Baixo faz-se necessário o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfícies ou em subsuperfícies.

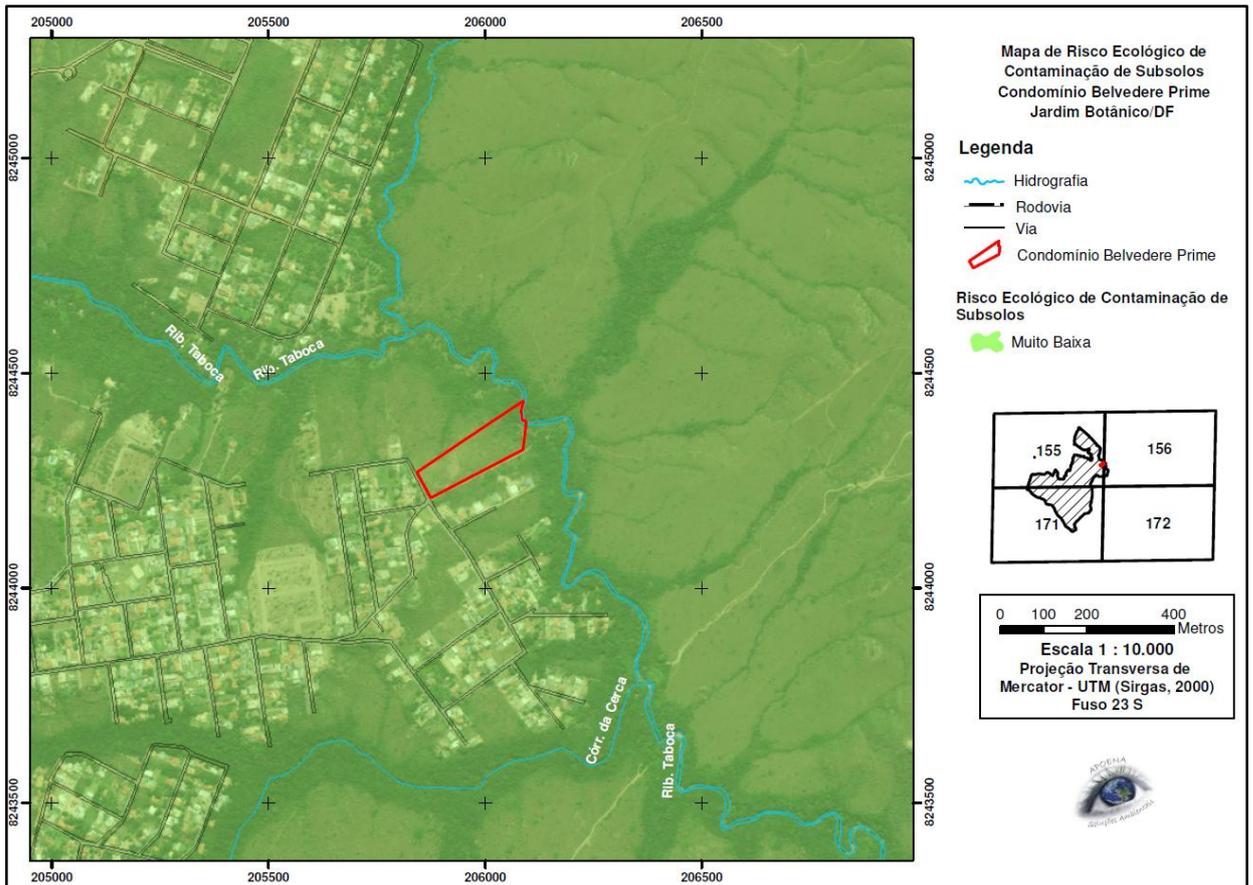


Figura 13: Localização da gleba em relação ao risco ecológico de contaminação do subsolo do ZEE-DF.  
 Fonte: Autor do projeto, 2024.

### 6.2.3 Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo

Para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo, Médio, recomenda-se que as novas ocupações e implementação de empreendimentos sejam objeto de análise pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, pelo fato de a remoção da cobertura vegetal ter potencial de desencadear processos erosivos.

Ressalta-se que as análises ambientais apresentadas nas diretrizes não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;

Observa-se por fim que o estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nas Diretrizes Urbanísticas.

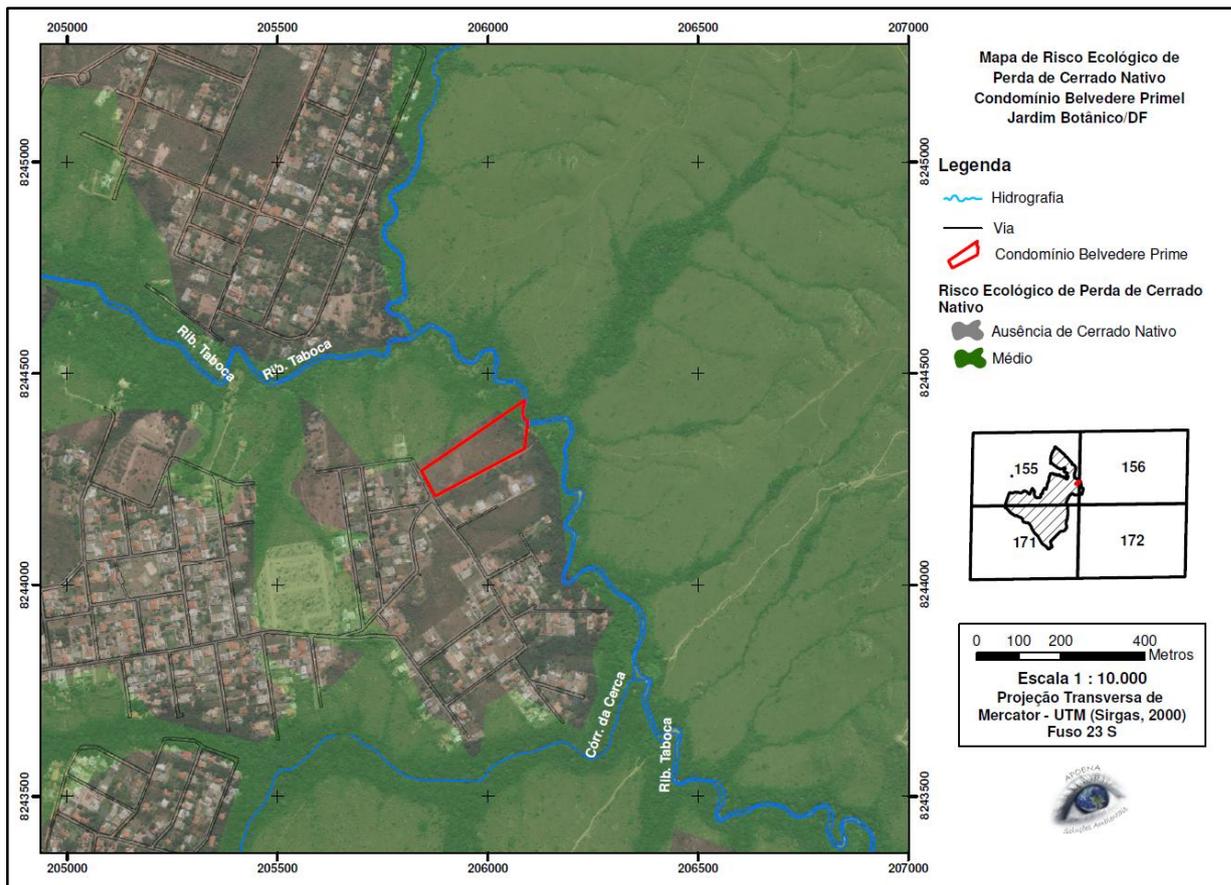


Figura 14: Mapa de Risco de Perda de Cerrado Nativo.  
 Fonte: Autor do projeto, 2024.

### 6.3. ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE - APP

De acordo com o artigo 4º da Lei Federal nº12.651 de 25 de maio de 2012, temos:

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

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

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

*(...)*

Na área do parcelamento é possível identificar apenas uma categoria de Área de Preservação Permanente – APP, do Ribeirão Taboca, medindo 2.276,32 m<sup>2</sup>, representando 10,22% da área do parcelamento, situa-se a leste da poligonal de estudo. Não haverá ocupação na APP do Ribeirão Taboca, destinada a manutenção da vegetação nativa existente.

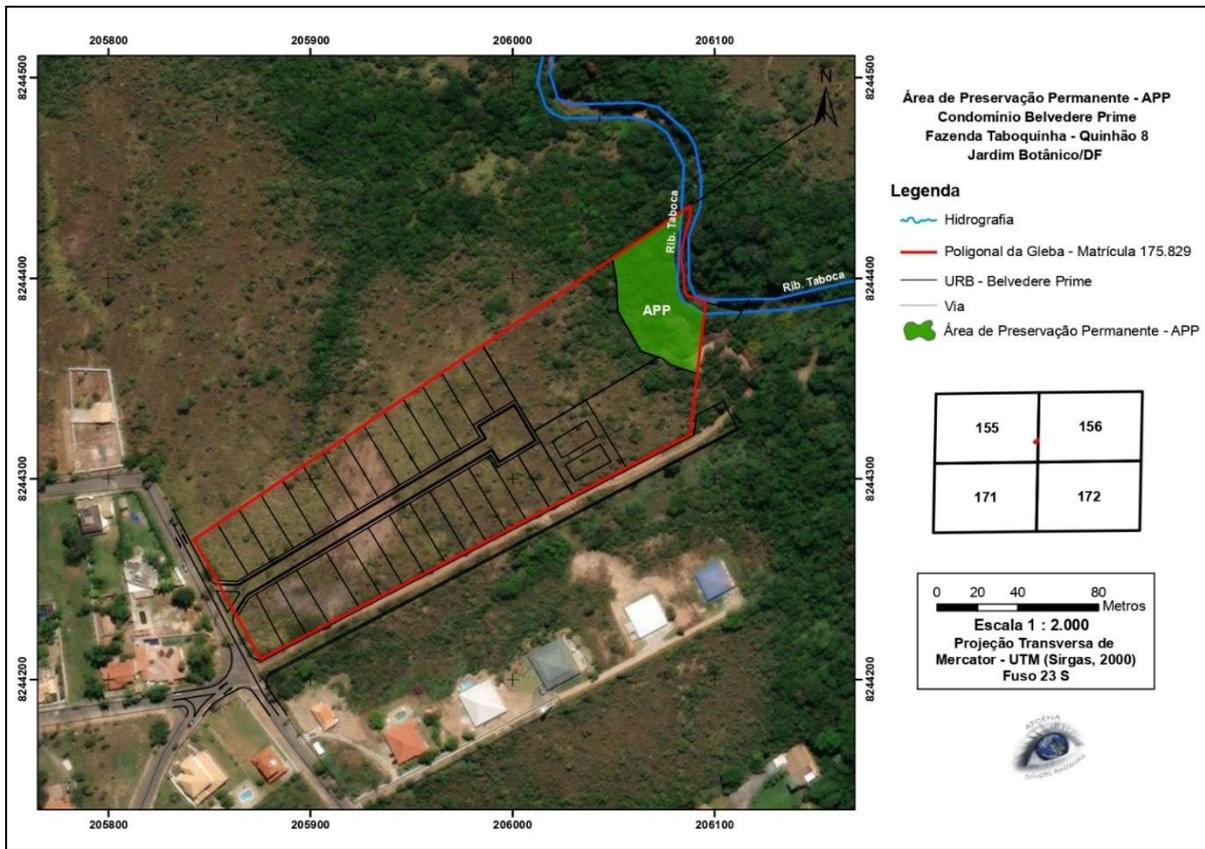


Figura 15: Mapa de APP do Ribeirão Taboca.  
Fonte: Autor do projeto, 2024.

#### 6.4. DECLIVIDADE

A Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, artigo 3º, estabeleceu que somente é 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, não sendo permitido parcelamento em:

*I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;*

*(...)*

*III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.*

A área deste projeto possui uma declividade média entre 0,00% e 30,00%, atendendo ao dispositivo legal, conforme ilustrado pelo croqui de declividade abaixo.

A área do parcelamento que incide sobre uma pequena mancha com declividade superior há 30% (trinta por cento), está inserida em Área de Preservação Permanente – APP do córrego Taboca, ou seja, não haverá ocupação.

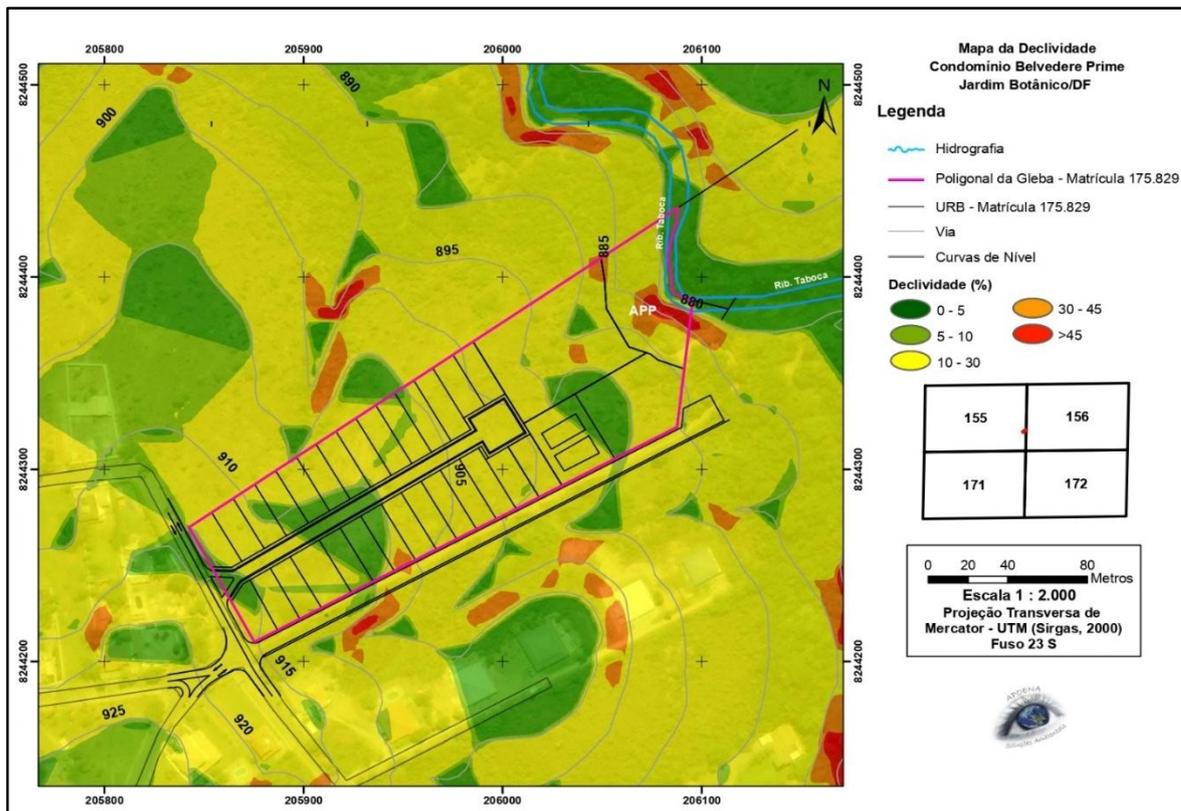


Figura 16: Mapa de declividade.  
Fonte: Autor do projeto, 2024.

## 6.5. RESERVA PARTICULAR DO PATRIMÔNIO NATURAL - RPPN

De acordo com o Art. 13 da Lei Distrital nº 5.344/2014, que trata das normas para a Zona de Ocupação Especial de Interesse Social – ZOEIA, deverá ser criada uma RPPN ou Área de Servidão ambiental na área definida em projeto, conforme parâmetros abaixo.

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

(...)

*V – a impermeabilização máxima do solo nos novos empreendimentos urbanos fica restrita a, no máximo 50 por cento da área total da gleba parcelada;*

*VI – as áreas não impermeabilizadas devem ser compostas de, no mínimo, 80 por cento de área com remanescentes do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada e protegidas a partir da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural ou Áreas de Servidão Ambiental;*

(...)

*XI – as áreas com remanescentes de cerrado devem ser mantidas no parcelamento do solo e destinadas à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural, a serem mantidas e geridas pelo empreendedor ou condomínio, se for o caso.*

Tendo em vista que a área topográfica total do parcelamento é de 22.272,98m<sup>2</sup>, pode-se concluir que a área impermeável mínima deve ser de 11.136,49m<sup>2</sup> e que desta área, 80%, ou seja, 8.909,19m<sup>2</sup> devem ser destinados a Reserva Particular de Patrimônio Natural - RPPN ou a Áreas de servidão ambiental.

O Decreto nº 46.365, de 08 de outubro de 2024, que regulamenta o Art. 13 da Lei Distrital nº 5.344/2014, dispõe que:

*Art. 1º Este Decreto estabelece procedimentos para aplicação do art. 13 da Lei Distrital nº 5.344, de 19 de maio de 2014, no que concerne à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPN e Áreas de Servidão Ambiental na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental - ZOEIA, da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu - APA da BRSP.*

*Art. 2º A criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPN e/ou Áreas de Servidão Ambiental caberá aos empreendimentos de parcelamento de solo para fins urbanos, localizados na ZOEIA da APA da BRSP.*

(...)

Art. 3º A definição e aprovação da poligonal da Reserva Particular do Patrimônio Natural e/ou da Área de Servidão Ambiental pelo setor responsável pela criação de unidades de conservação e áreas protegidas ocorrerão antes da aprovação do projeto urbanístico.

(...)

Art. 5º As Reservas Particulares do Patrimônio Natural, criadas no âmbito da Lei Distrital nº 5.344, de 19 de maio de 2014, terão caráter perpétuo e poderá haver sobreposição com os limites da Áreas de Preservação Permanente.

O Art.2 §3º estabelece os critérios para seleção da área da RPPN:

Art. 2º A criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPN e/ou Áreas de Servidão Ambiental caberá aos empreendimentos de parcelamento de solo para fins urbanos, localizados na ZOEIA da APA da BRSB.

(...)

§ 3º A localização das áreas destinadas à RPPN ou Servidão Ambiental será avaliada segundo os critérios abaixo definidos:

I - Identificação de áreas com remanescentes de vegetação nativa do cerrado já existentes na gleba a ser parcelada;

II - a existência de atributos naturais representativos da diversidade biológica e dos recursos genéticos;

III - o plano de bacia hidrográfica;

IV - a formação de corredores ecológicos com outras áreas protegidas;

V - as áreas prioritárias para a conservação da biodiversidade; e

VI - as áreas de maior fragilidade ambiental.

De forma a atender a exigência legal, o projeto propôs a criação da Reserva Natural de Patrimônio Natural no âmbito do projeto do parcelamento Condomínio Belvedere Prime, com 5.831,86m<sup>2</sup>, composta por: 100% da área de APP de córrego (2.276,32m<sup>2</sup>) e área adjacente a APP (3.555,54m<sup>2</sup>), conforme ilustrado na figura a seguir.

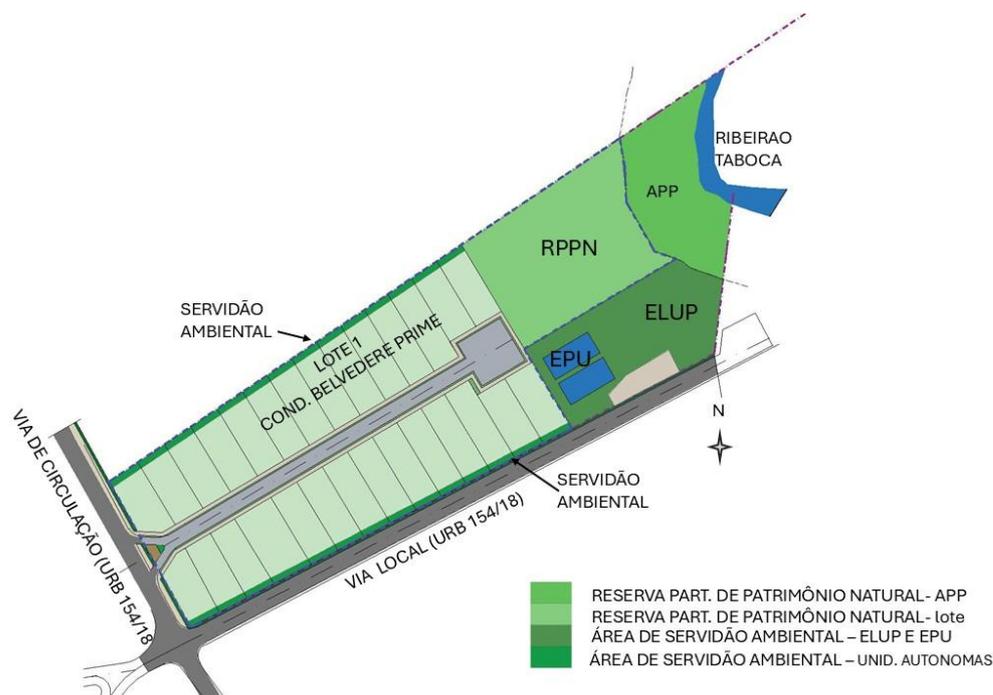


Figura 17: Mapa da Reserva Natural de Patrimônio Natural - RPPN.

Fonte: Autor do projeto, 2024.

### 6.1. ÁREA DE SERVIDÃO AMBIENTAL

De forma a complementar a reserva de 80% da área não impermeabilizada de projeto destinada a RPPN ou a Área de Servidão Ambiental, conforme preceitos do Art. 13 da Lei nº 5.344/2014, o projeto previu também a instituição de Área de Servidão Ambiental dentro das áreas de ELUP e EPU, assim como faixa de servidão ambiental no interior dos lotes, conforme disposto no art. 8º do Decreto 46.365, de 08 de outubro de 2024:

A área de Servidão Ambiental localizada na área destinada a Espaço Livre de Uso Público corresponde a 90% da área total da ELUP, o que equivale a 2.323,59m<sup>2</sup>.

A área de Servidão Ambiental localizada no interior do lote do condomínio urbanístico foi definida com fulcro no art. 8 do Decreto 46.365/24. Para tanto foi definida uma área *non aedificante* contínua localizada no fundo das unidades autônomas com largura de 2,75m. Dessa forma, a Servidão ambiental relacionada a área *non aedificante* localizada dentro das unidades autônomas possui 953,98m<sup>2</sup>.

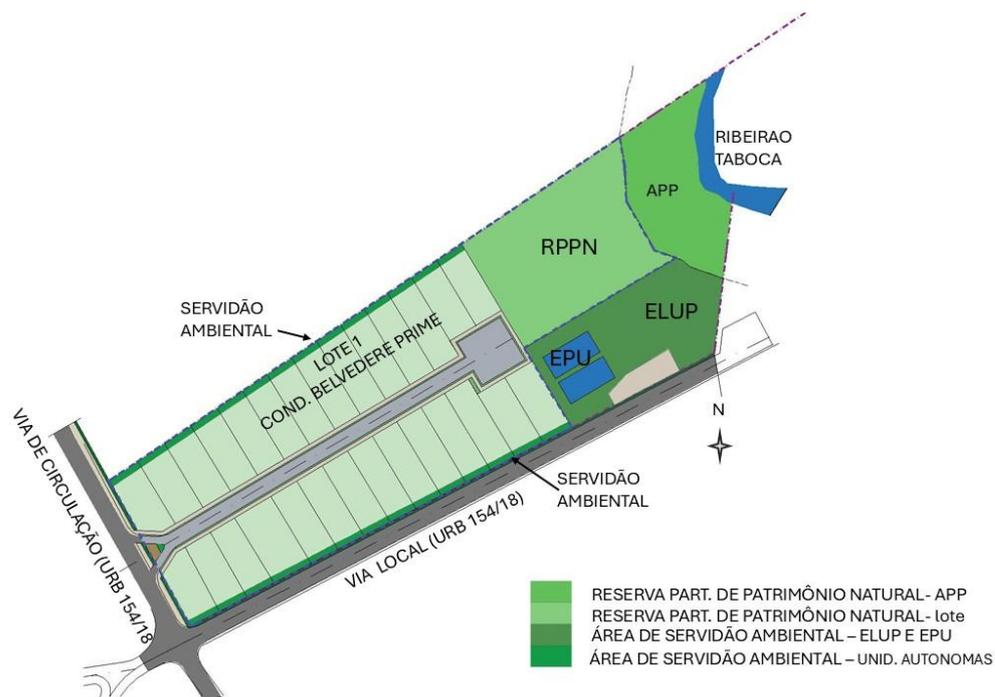


Figura 18: Mapa da Área de Servidão Ambiental.

Fonte: Autor do projeto, 2024.

O somatório total de área destinada a Servidão Ambiental em projeto é de 3.277,57m<sup>2</sup>, que somados a área de RPPN de 5.831,86m<sup>2</sup>, totalizam a área de 9.109,43m<sup>2</sup> (81,80% das áreas não impermeabilizadas), atendendo as exigências legais do Decreto.

**3. QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO - RPPN**

Parcelamento Condomínio Belvedere Prime  
Região Administrativa Jardim Botânico – RA XXVII  
Kr = 1,0004978

VÉRTICES	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES	OBSERVAÇÕES
	N	E			
P01	8.244.409,8501	206.049,3186			Área Topográfica = 3.555,54 m <sup>2</sup> 0,355554ha
			11,865	170° 44'31,6"	
P02	8.244.398,1334	206.051,2284			
			914,463	176° 50'39,1"	
P03	8.244.383,6835	206.052,0250			
			23,113	150°20'34,8"	
P04	8.244.363,5903	206.063,4670			
			9,9,110	108° 51'54,4"	
P05	8.244.360,6433	206.072,0918			
			71,684	239°8'36,6"	
P06	8.244.323,8590	206.010,5236			
			49,517	329°8'36,6"	
R07	8.244.366,3883	205.985,1142			
			77,493	55° 54'14,3"	
P01	8.244.409,8501	206.049,3186			

## **7. CONDICIONANTES URBANÍSTICAS**

### **7.1. PLANO DIRETOR DE ORDENAMENTO TERRITORIAL – PDOT/2009**

A gleba está inserida na Zona Urbana de Uso Controlado II (ZUUC II), definida através dos arts. 70 e 71 do PDOT (Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009).

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

*Parágrafo único. Integram esta Zona, conforme Anexo I, Mapa 1A:*

*(...)*

*VIII – áreas urbanas em parte da Área de Proteção Ambiental da Bacia do Rio São Bartolomeu;*

*(...)*

*Art. 71. A Zona Urbana de Uso Controlado II deverá compatibilizar o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de acordo com as seguintes diretrizes:*

*I – permitir o uso predominantemente habitacional de baixa e média densidade demográfica, com comércio, prestação de serviços, atividades institucionais e equipamentos públicos e comunitários inerentes à ocupação urbana, respeitadas as restrições de uso determinadas para o Setor Militar Complementar e o Setor de Múltiplas Atividades Norte;*

*II – respeitar o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona e demais legislação pertinente;*

*III – regularizar o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais inseridos nessa zona, conforme estabelecido na Estratégia de Regularização Fundiária, no Título III, Capítulo IV, Seção IV, considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edilícia e fundiária; (Inciso alterado(a) pelo(a) Lei Complementar 854 de 15/10/2012)*

*IV – qualificar e recuperar áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais;*

*V – adotar medidas de controle ambiental voltadas para o entorno imediato das Unidades de Conservação de Proteção Integral e as Áreas de Relevante Interesse Ecológico inseridas nessa zona, visando à manutenção de sua integridade ecológica;*

*VI – adotar medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.*

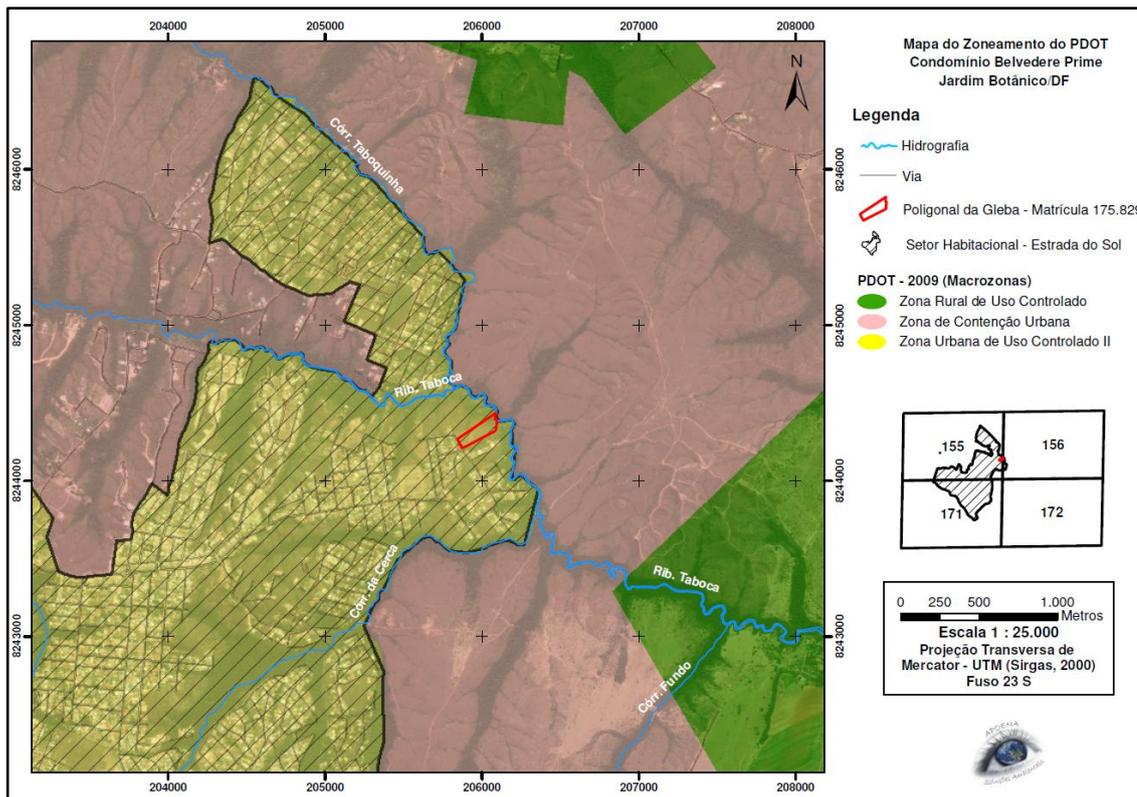


Figura 19: Localização da gleba em relação ao Mapa do Zoneamento do PDOT.  
Fonte: Autor do projeto, 2024.

Conforme o art. 43 do PDOT, os novos parcelamentos do solo devem destinar 15% da área da gleba para implantação de áreas públicas (equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público).

Conforme o Plano de Ordenamento Territorial do DF, a gleba está inserida em baixa densidade demográfica que poderá variar de 15 a 50 habitante por hectare.

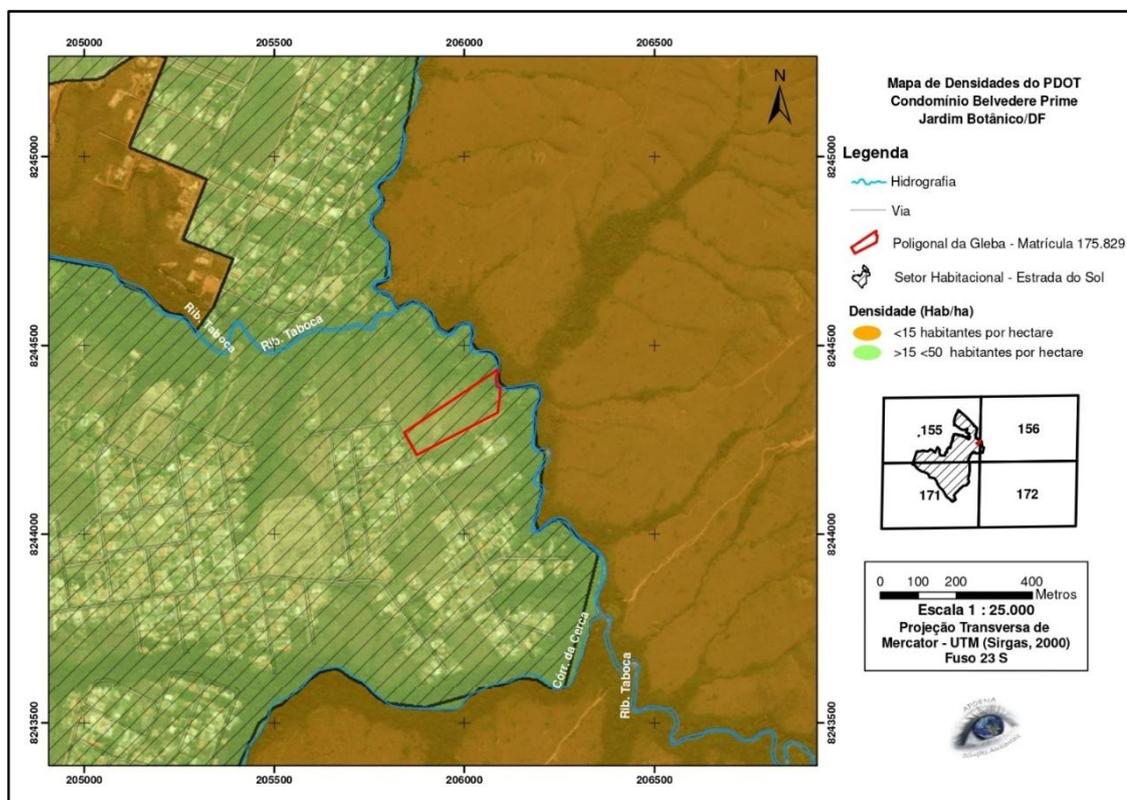


Figura 20: Localização da gleba em relação ao Mapa da Densidade do PDOT.  
Fonte: Autor do projeto, 2024.

## 7.2. DIRETRIZES URBANÍSTICAS DA REGIÃO DO SÃO BARTOLOMEU, JARDIM BOTÂNICO E SÃO SEBASTIÃO – DIUR 01/2019

A área do projeto preliminar de urbanismo pertence a Região do Jardim Botânico, para a qual se aplicam as Diretrizes Urbanísticas da Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião - DIUR 01/2019, aprovadas por meio da Portaria nº 27, de 1º de abril de 2019.

De acordo com o zoneamento definido na DIUR 01/2019, a poligonal do parcelamento está localizada parte na Zona B e parte na Zona Verde.

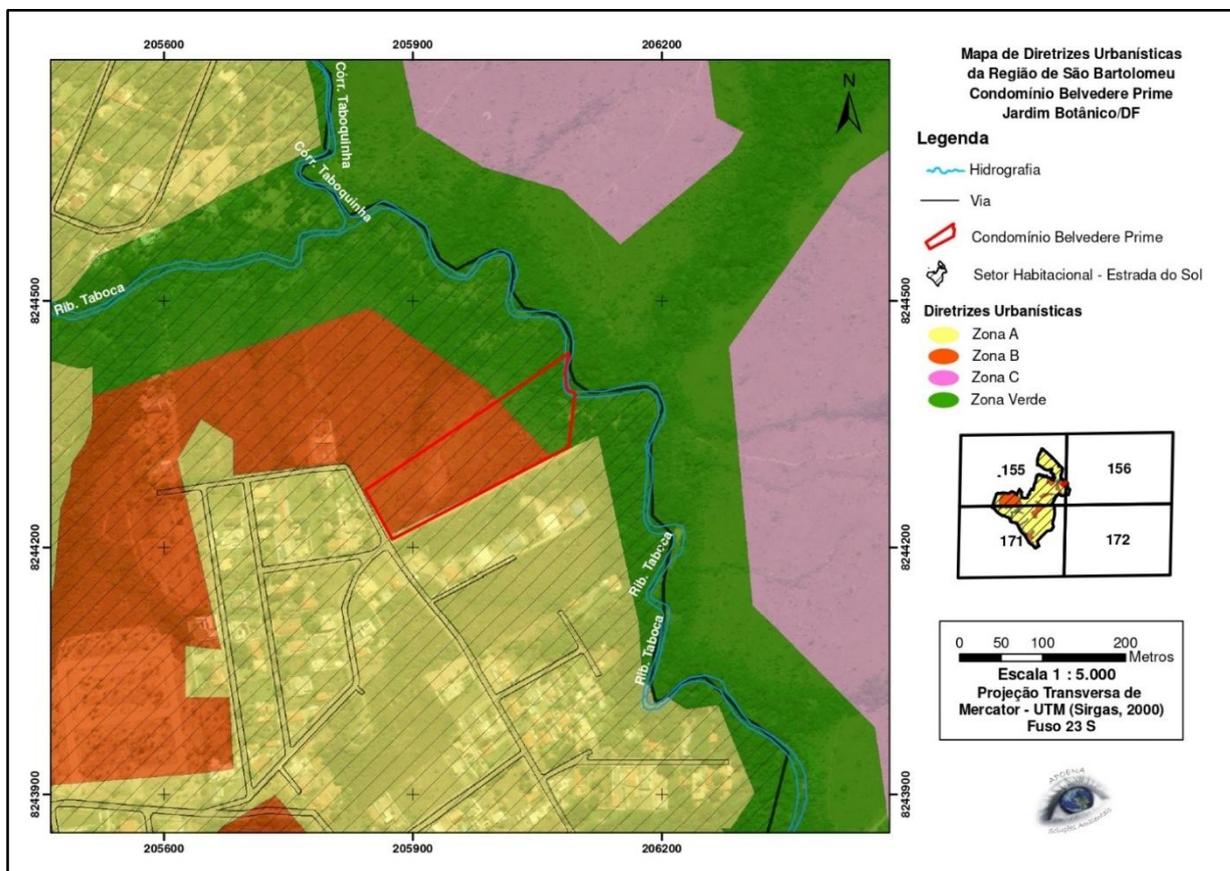


Figura 21: Localização da gleba em relação ao Zoneamento da DIUR 01/2019.

Fonte: Autor do projeto, 2024.

A Zona B corresponde a sobreposição da Zona Urbana de Uso Controlado II do PDOT com a Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA do zoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.

Ainda, em relação à Zona B, tem-se áreas não parceladas dos Setores Habitacionais de Regularização, da Estratégia de Regularização Urbana do PDOT/2009. Esses setores agregam Áreas de Regularização e áreas não parceladas, com o objetivo de auxiliar a promoção do ordenamento territorial e o processo de regularização, a partir da definição de diretrizes mais abrangentes e parâmetros urbanísticos, de estruturação viária e de endereçamento.

Os usos do solo permitidos na Zona B e nas diretrizes específicas estabelecidas na DIUR 01/2019 estão reproduzidos abaixo:

ZONA	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - UOS (ART 5º - LUOS)	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
<b>ZONA B</b>	RO 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Destinar prioritariamente ao uso residencial.</li> <li>• Destinar, em porções inseridas nos Setores Habitacionais de Regularização, áreas para equipamentos comunitários, com o intuito de também atender a população residente nos parcelamentos informais;</li> <li>• Manter não impermeabilizada 50% da gleba parcelada, sendo que: 80% da área não impermeabilizada deverão ser de vegetação de cerrado, existente ou recuperada, destinados à conservação e preservação; e os 20% restantes de áreas verdes públicas permeáveis, sendo que essas poderão ser computadas em espaços públicos no parcelamento do solo (inciso VI e VII, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014).</li> <li>• Apresentar o inventário florestal da gleba a ser parcelada, por ocasião da solicitação de Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE, com a finalidade de subsidiar a indicação das áreas a serem mantidas com cobertura vegetal nativa, em atendimento ao inciso VI, do art. 13, da Lei nº 5.344/2014, na forma orientada pelo órgão responsável pela gestão da APA da bacia do rio São Bartolomeu.</li> <li>• Observar, no estabelecimento das áreas não impermeabilizadas, a contiguidade dos remanescentes de cerrado, sempre que possível.</li> <li>• Incluir nas porções não impermeabilizadas da gleba parcelada as áreas de preservação permanente e de declividade superior a 30%.</li> <li>• Remeter ao órgão ambiental para análise e posicionamento do uso industrial, quando previsto, devendo ser observado as disposições da Lei nº 5.344/2014, para a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu.</li> <li>• Considerar a sensibilidade ambiental da região das cabeceiras do córrego Taboca para a instalação de dispositivos de amortecimento e retenção de drenagem pluvial, e para a manutenção de áreas de recarga e de áreas de vegetação nativa.</li> <li>• Implementar medidas de proteção ao meio ambiente – com ênfase nas áreas de APP e áreas de declividade maior de 30%.</li> </ul>
	RO 2	
	RE 2	
	CSIIR 1	
	CSIIR 1 NO	
	CSIIR 2	
	CSIIR 2 NO	
	CSII 1	
	CSII 2	
	INST	
	INST EP	

\* Nos lotes voltados para as vias de atividades devem ocorrer, preferencialmente, as categorias de UOS CSII 2, CSIIR 2 e CSIIR 2 NO.

Figura 22: Tabela de usos e atividades permitidos para a Zona B.  
Fonte: DIUR 01/2019.

Em relação aos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação para a Zona B, a DIUR 01/2019 estabelece que:

ZONA	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO DOS LOTES					
	Uso/Atividade	Coefficiente de Aproveitamento básico (*)	Coefficiente de Aproveitamento máximo	Altura máxima (m) Cota superior a 980m	Altura máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (%) mínimo) (**) (***)
ZONA B	RO 1	1	1,2	9,5	9,5	15
	RO 2					
	RE 2					
	CSIIR 1	1	1,5	15,5	22,5	15
	CSIIR 1 NO					
	CSIIR 2					
	CSIIR 2 NO					
	CSII 1	1	2,0	15,5	22,5	15
	CSII 2					
	INST					
	INST EP					

(\*) para lotes com área superior a 10.000m<sup>2</sup>, o coeficiente básico é de 0,7.

(\*\*) ajustável de acordo com estudo ambiental ou indicações da ADASA.

(\*\*\*) lotes com área até 150m<sup>2</sup> não terão taxa de permeabilidade mínima.

Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, não sendo excluídos do cômputo da altura: caixas d'água e casas de máquinas. Somente podem ser excluídos antenas, chaminés, campanários e para-raios.
- Os limites máximos de altura indicados nestas Diretrizes podem ser ultrapassados para os equipamentos públicos comunitários, cujas atividades assim o exigirem.
- Admite-se a variação de 10m em relação a cota de 980m, a fim de que os projetos urbanísticos possam acomodar as edificações no sítio.
- Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior a máxima estabelecida nessa tabela, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros.

Figura 23: Tabelas de parâmetros de uso e ocupação do solo.

Fonte: DIUR 01/2019.

Os usos do solo permitidos na Zona Verde e as diretrizes específicas estabelecidas na DIUR 01/2019 estão reproduzidos abaixo:

ZONAS	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA VERDE	Atividades previstas no zoneamento ambiental da APA da bacia do rio São Bartolomeu e nos Planos de Manejo de unidades de conservação inseridas na região.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• As edificações não poderão ultrapassar 10m (dez metros) de altura e dois pavimentos.</li> <li>• Não reduzir a permeabilidade ecológica de um grupo de permeabilidade para outro.</li> </ul>

Figura 24: Tabela de usos e atividades permitidos para a Zona Verde.

Fonte: DIUR 01/2019.

A proposta de sistema viário da DUIR 01/2019 tem por objetivo promover a articulação entre o núcleo urbano de São Sebastião com as áreas de ocupação informal da região e os novos parcelamentos urbanos. Para tanto, a DUIR 01/2019 propôs a criação de eixo de ligação próximo ao limite leste da região e paralelo a DF 001, possibilitando uma alternativa de ligação no sentido norte-sul e propôs também a criação de anel de atividades entre os Setores Habitacionais do Jardim Botânico e a Estrada do Sol com o Núcleo urbano de São Sebastião.

De forma complementar a DIUR 01/2019 prevê a criação de vias alternativas que tem como intuito reforçar as ligações da porção sul da região com o núcleo urbano de São Sebastião.

O anel viário proposto pela DIUR 01/2019 é classificado como via de atividades, enquanto as vias demais principais, criadas com intuito de promover ligações internas e de articulação dos diversos parcelamentos existentes ou a serem implantados na região, possibilitando alternativas de deslocamento para a população residente e conectividades aos pontos de centralidades (subcentros locais) são classificadas como Vias de Circulação

De acordo com as diretrizes urbanísticas DIUR 01/2019, os novos parcelamentos urbanos devem atender ao percentual mínimo de 15% (quinze por cento) de área pública estabelecido pelo PDOT, sendo que estas áreas devem ser destinadas a implantação de Equipamentos Urbanos e Comunitários, e para Espaços Livres de Uso Público.

A DIUR 01/2019 informa também que para o cálculo das áreas públicas destinadas a EPU, EPC e ELUPs devem ser consideradas apenas as áreas passíveis de parcelamento, ou seja, a área total da gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP e as faixas de domínio de rodovias. Ainda, de acordo com a DIUR 01/2019, nos novos parcelamentos não podem ser computadas como Espaços Livres de Uso Público as nesgas de terra onde não se possa inscrever um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros.

Em relação a densidade demográfica, a DIUR 01/2019 esclarece que sobre a Região do São Bartolomeu, Jardim Botânico e São Sebastião possuem diferentes faixas de densidade populacional estabelecidas pelo PDOT, sendo que as áreas dentro da zona urbana de uso controlado na qual se insere o parcelamento, localiza-se em baixa densidade demográfica, com valores entre 15 e 50 habitantes por hectare.

### **7.3. DIRETRIZES URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS – DIUPE 22/2024**

A DIUPE 22/2024 detalha a DIUR 01/2019, ora equivalente ao Estudo Territorial Urbanístico e se aplica ao parcelamento urbano do solo Belvedere Prime, de propriedade de BELVEDERE PRIME CONSTRUÇÕES SPE LTDA, em gleba de Matrícula nº 175.829 (2º CRI-DF), denominada Belvedere Prime, com área de 2,22 ha, localizada na Fazenda "Taboquinha", na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.

As diretrizes de Sistema Viário da DIUPE 22/2024 estão de acordo com o disposto no Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017 e na Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT. A localização da gleba encontra-se representada na figura abaixo.

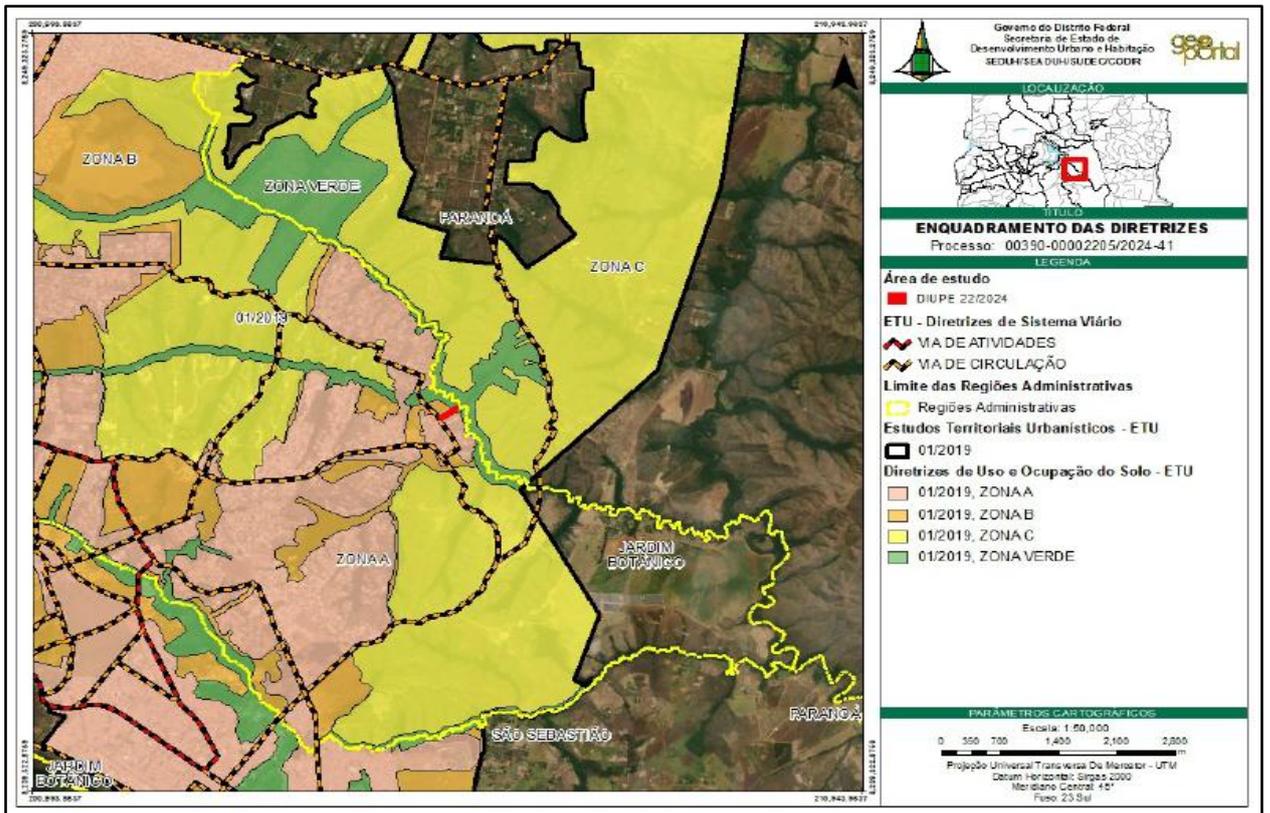


Figura 25: Localização da gleba em relação à DIUR 01/2019 e às Regiões Administrativas do DF.  
 Fonte: DIUPE 22/2024.

Conforme ilustrado na figura abaixo, a poligonal da área de parcelamento é acessada pela Via de Circulação da DIUR 01/2019, proposta pelo sistema viário complementar da DIUPE 22/2024 e demais DIUPEs adjacentes.

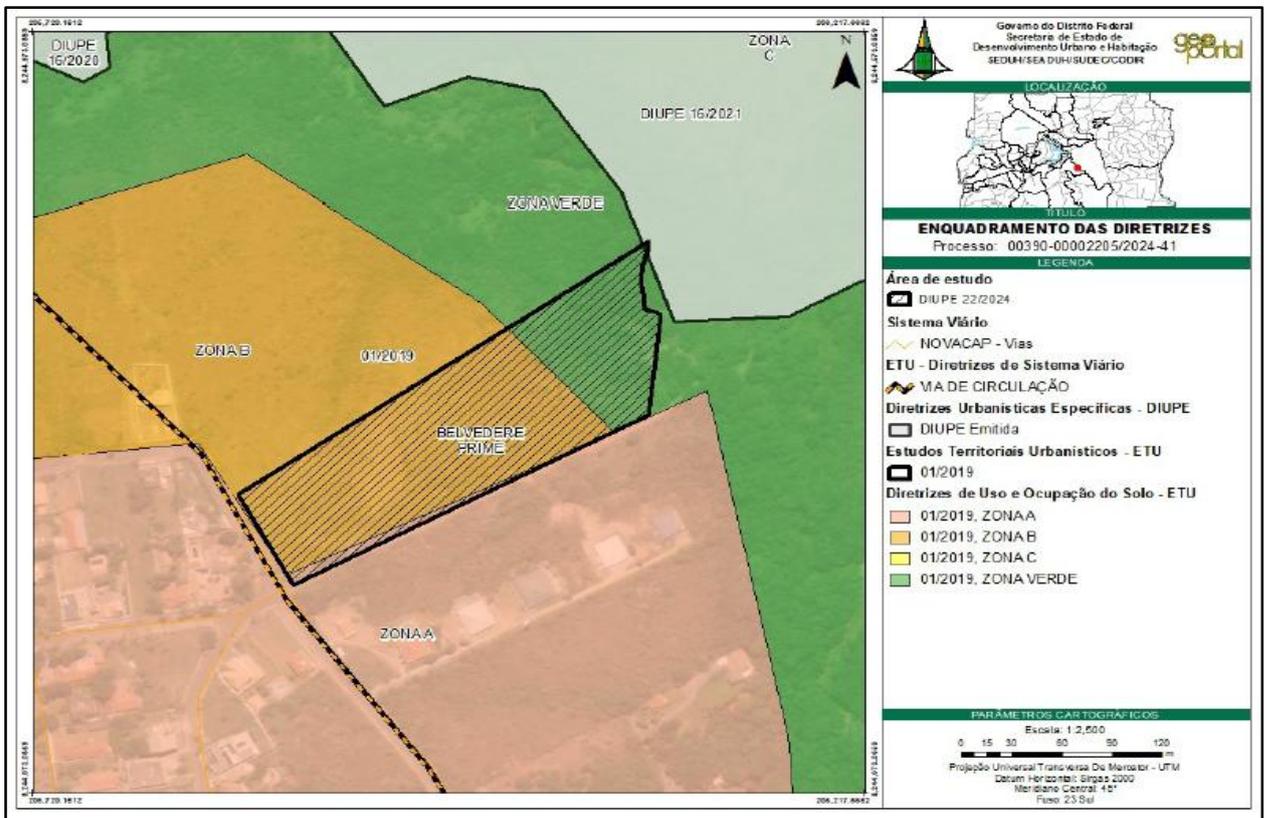


Figura 26: Diretrizes de Sistema Viário e Circulação e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo.  
 Fonte: DIUPE 22/2024.

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).

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.

Ainda, conforme as diretrizes específicas, deve ser garantida a continuidade do sistema viário, cicloviário e de transportes. Dessa forma, conclui-se que o projeto deverá observar o traçado viário proposto e aprovado em projetos anteriores.

A DIUPE 22/2024 estabelece também que o projeto de parcelamento deve prever o espaço necessário para a implantação de caixas de via com todos os seus componentes, observando o disposto no Decreto nº 38.047, de 09 de março de 2017, e na Nota Técnica nº 02/2015-DAUrb/SUAT.

A DIUPE 22/2024 estabelece ainda que o projeto deve prever a criação de percursos agradáveis com infraestrutura adequada (pavimentação, arborização, mobiliário urbano, iluminação pública), visando o atendimento a critérios estéticos e funcionais e que devem valorizar o pedestre e o ciclista de modo a aumentar as possibilidades de transporte não motorizado na região.

Em relação ao uso e ocupação do solo a DIUPE 22/2024 dispõe que a zona B deve ser destinada preferencialmente ao uso residencial, sendo admitidos demais usos, desde que compatíveis com esse e localizados de forma mais esparsa.

Conforme a DIUPE 22/2024, as UOS admitidas para a Zona B são: RO 1, RO 2, RE 2, CSII 1, CSII 2, CSIIR 1, CSIIR 1 NO, CSIIR 2, CSIIR 2 NO, Inst e Inst EP.

A Zona Verde, por sua vez, corresponde às áreas sobre as quais incide Área de Relevante Interesse Ecológico – ARIE do Maro Grande, Zona de Preservação da Vida Silvestre – ZPVS e Zona de Conservação da Vida Silvestre – ZCVS, definidas no Zoneamento Ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu, Lei nº 5.344/2014, e sobre as quais deve-se observar as normas de uso e ocupação específicas referentes à legislação ambiental.

A DIUPE 22/2024 esclarece que as atividades admitidas na Zona Verde trata-se daquelas previstas no zoneamento ambiental da APA da bacia do São Bartolomeu e Planos de Manejo.

Em relação aos parâmetros de uso e ocupação, a DIUPE 22/2024, estabelece:

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m) Cota superior a 980m	Altura Máxima (m) Cota inferior a 980m	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
	RO 1 RO 2 RE 2	1	1,2	9,50	9,50	15
	CSIIR 1 CSIIR 1 NO	1	1,5	15,50	22,50	15
<b>ZONA B</b>	CSIIR 2 CSIIR 2 NO					
	CSII 1 CSII 2	1	2	15,50	22,50	15
	Inst					
	Inst EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS				

Figura 27: Tabela 1 – Diretrizes de uso e ocupação do solo por zona. Fonte: DIUPE 22/2024.

A DIUPE 22/2024 esclarece ainda sobre a necessidade de se observar a Lei 5.344/2014, inciso VI e VII, do art. 13, que traz a obrigação de manter 50% da gleba parcelada não impermeabilizada, sendo que: 80% da área não impermeabilizada deverão ser destinados à conservação e preservação com manutenção de vegetação de cerrado, existente ou recuperada.

A DIUPE 22/2024 informa que a gleba do Condomínio Belvedere Prime se localiza na zona de baixa densidade do PDOT, onde os parcelamentos podem prever densidade demográfica entre 15 e 50 habitantes por hectare. Contudo, esclarece que não existe obrigatoriedade de o parcelamento atingir a densidade permitida na norma

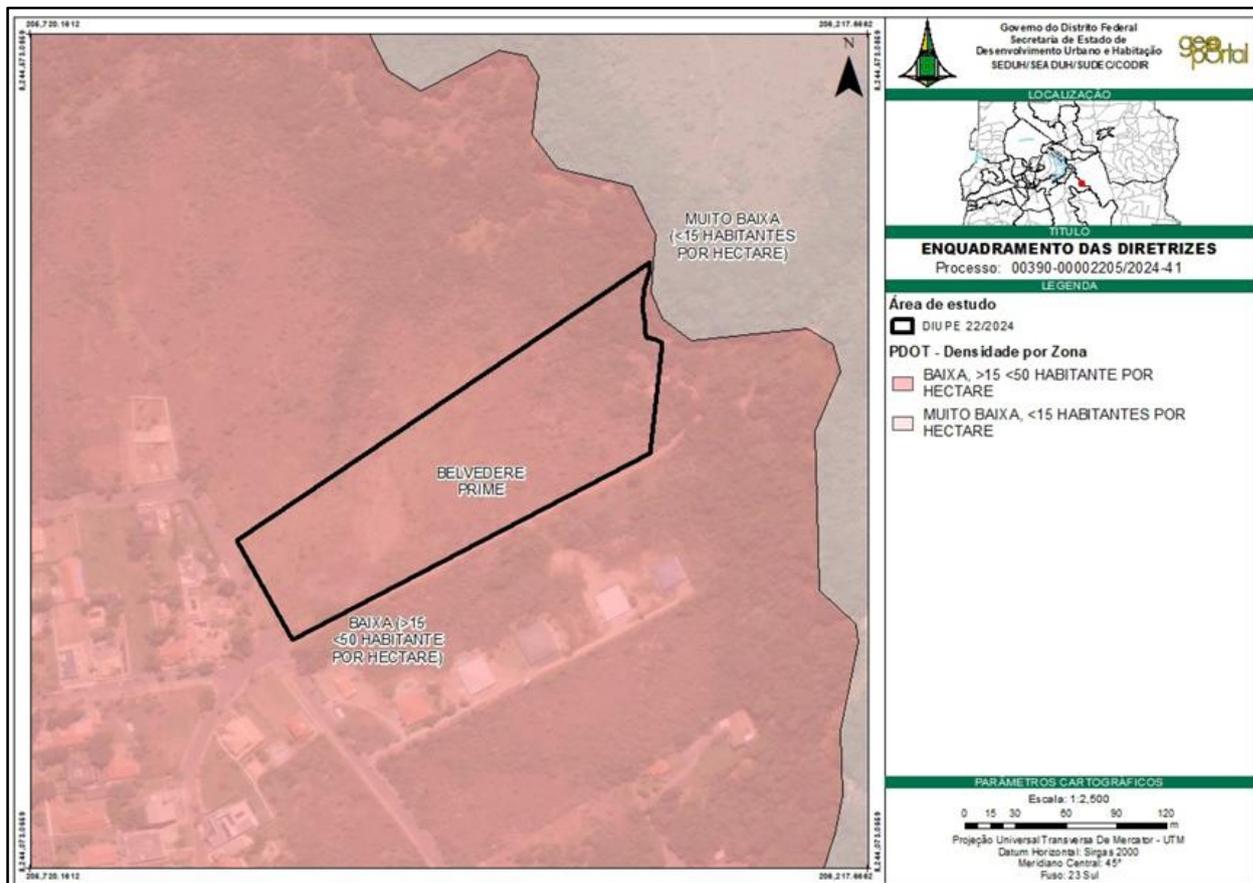


Figura 28: Localização da gleba em relação às zonas de densidade do PDOT-DF.  
Fonte: DIUPE 22/2024.

Em relação à reserva de 15% da área parcelável da gleba para áreas públicas, a DIUPE 22/2024 dispõe que o percentual deve ser destinado a implantação de Espaços livres de Uso Público, conforme tabela 3 reproduzida abaixo:

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

Figura 29: Tabela 3: Tabela de percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas  
Fonte: DIUPE 22/2024.

A DIUPE 22/2024 informa que os valores de Percentual Mínimo (%) definidos na Tabela 4 para UOS Inst-EP (EPC e EPU) e para a ELUP poderão ser alterados pela SUPAR após a realização de consulta técnica às concessionárias de serviços públicos. Neste caso, o somatório mínimo de 15% (quinze por cento) destinado as áreas públicas deve ser mantido.

Em relação as ELUP, o documento esclarece que estas devem estar localizadas, preferencialmente, nas proximidades de Áreas de Preservação Permanente - APP, e que não poderão ser considerados como ELUP as nesgas de terra onde não seja possível inscrever uma circunferência de raio de 10 metros.

## 8. DESCRIÇÃO DO PROJETO

### 8.1. INFORMAÇÕES GERAIS

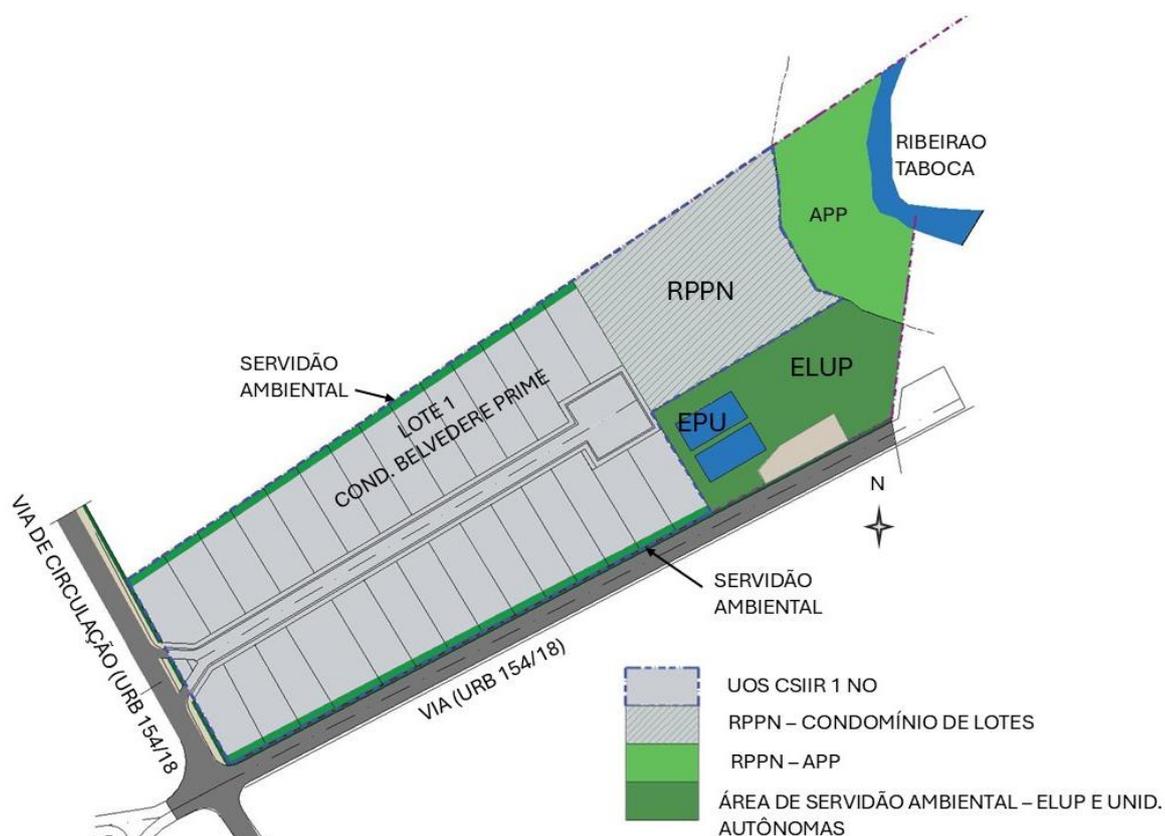
Inserido em poligonal com área topográfica de 2,227298 hectares, o projeto propõe a criação de 01 (um) lote destinado a condomínio de lotes, de UOS CSIIR 1 NO (área = 19.271,21 m<sup>2</sup>), destinado ao uso residencial multifamiliar na tipologia de casas, conforme previsão do art. 5º, inciso IV, da Lei de Uso e Ocupação do solo – LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019).

Além do condomínio de lotes, o parcelamento previu áreas destinadas ao sistema viário estruturador do Setor (Via De Circulação), à instituição de uma área destinada a Espaços Livres de Uso Público, e uma área destinada a Equipamento Público Comunitário (drenagem urbana), conforme diretrizes emitidas pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

Tendo em vista as restrições ambientais e as exigências do Decreto nº 5.344/2014 e Decreto 46.365/2024 foi instituída Reserva Particular de Patrimônio Natural – RPPN e Área de Servidão Ambiental na gleba.

A RPPN foi instituída nos fundos do condomínio (porção norte da gleba) e na área de Preservação Permanente do córrego e possui área total de 5.831,86m<sup>2</sup>.

A área de servidão ambiental localiza-se parte no interior das áreas de ELUP, e em faixa contínua de 2,75m localizada nos fundos das unidades autônomas, totalizando 3.277,57m<sup>2</sup>.



## 8.2. USOS E OCUPAÇÃO PROPOSTOS PARA O PROJETO

O parcelamento proposto apresenta um lote destinado ao uso comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial não obrigatório – CSIR 1 NO, onde são permitidos simultaneamente ou não o uso comercial, prestação de serviços institucional e residencial nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologias de casas ou multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos.

Para esse lote com área de 19.271,21 m<sup>2</sup> é proposta habitação multifamiliar em tipologia de casas, composto por 28 unidades autônomas, com áreas entre 366,98m<sup>2</sup> a 534,86m<sup>2</sup>, além de área de uso comum e Reserva Particular de Patrimônio Natural.

A ELUP, por sua vez, foi locada na porção superior, próxima a via e a área de preservação permanente, em região com maior sensibilidade ambiental e maior representatividade. Atendendo aos preceitos das restrições ambientais e do zoneamento da APA 90% da área da ELUP foi destinada a implantação de Servidão ambiental.

A escolha da localização do equipamento livre de uso público foi realizada com base nos aspectos ambientais relevantes. Foram analisados os aspectos da topografia (região possui maior declividade e maior sensibilidade à erosão), a proximidade com o ribeirão e com a área de preservação (maior representatividade de espécies vegetais e animais) e a possibilidade de potencialização da RPPN, uma vez que a junção das áreas de Servidão Ambiental e RPPN permite uma maior massa de vegetação preservada.

O acesso a ELUP, em especial a sua área impermeabilizada, é feito pela via aprovada na URB 154/18.

Além da ELUP, o projeto prevê a criação de EPU destinado aos equipamentos de drenagem (bacias) que foram locados próximos ao lote do condomínio. A locação do EPU, assim como da ELUP foi pensada com base na topografia (baseado na declividade das curvas de nível do terreno), na proximidade com o parcelamento.

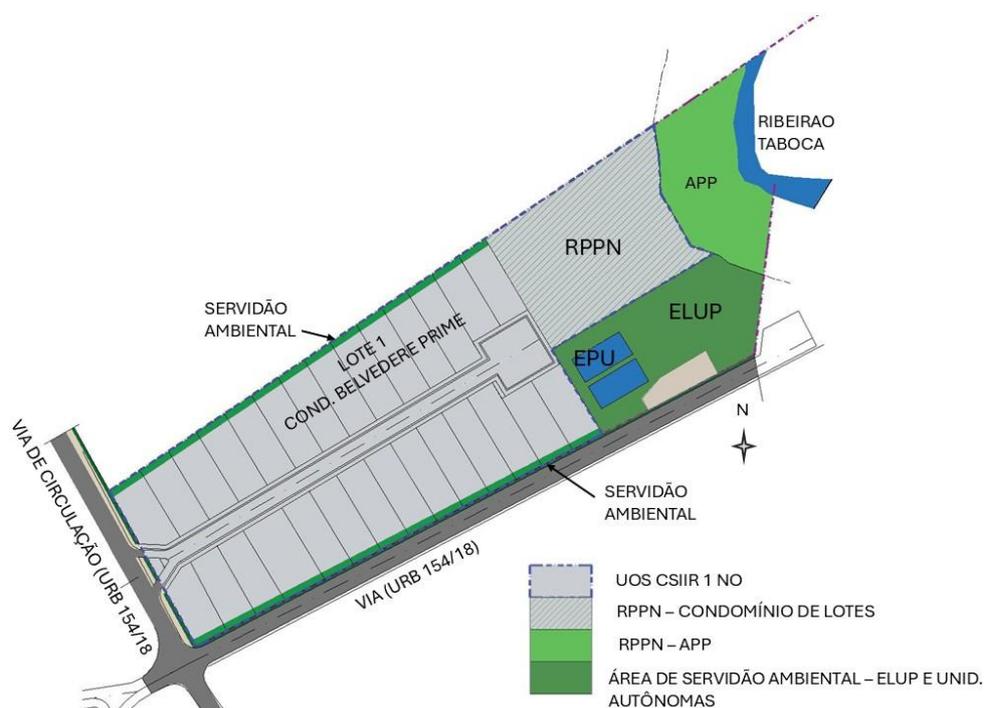


Figura 31: Croqui de Usos e ocupação do parcelamento.

Fonte: Autor do projeto, 2024.

## 8.3. ENDEREÇAMENTO

O endereçamento dos lotes foi realizado com base no art. 28, inciso VI, do Decreto nº 38.247/2017, o qual prevê o modelo de “Setor, condomínio, rua ou avenida, lote.”

Para o *Setor* adotamos o Setor Habitacional Estrada do Sol, para o *condomínio* adotou-se a nomenclatura de Condomínio Belvedere Prime, para a *rua* a referência adotada foi a via de circulação localizada entre as glebas e denominada por este estudo de Avenida Taboca e para o lote adotou-se lote 01.

As unidades (autônomas) foram endereçadas com números a partir da via local em ordem crescente.

Os números ímpares foram localizados a direita da via (local) e os pares encontram-se a esquerda da via.

**Exemplo**

Setor Habitacional Estrada do Sol  
 Condomínio Belvedere Prime  
 Avenida Taboca  
 Lote 01  
 RA. Jardim Botânico  
 Distrito Federal – DF



Figura 32: Croqui de Endereçamento.  
 Fonte: Autor do projeto, 2024.

**8.4. DENSIDADE DO PARCELAMENTO**

Para o cálculo de densidade da gleba observou-se o disposto na DIUR 07/2018, em especial, no item 3.2.5, que trata da variação de densidade demográfica adotando-se o índice de 2,5 habitantes por domicílio conforme previsto na Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – PDAD, para a Região Administrativa do Jardim Botânico.

USOS	Nº UNID. RESID.	DENSIDADE POPULACIONAL TOTAL		GLEBA	
		HABI. POR UNIDADE RESID.	HAB. TOTAL (28 * 2,5)	ÁREA (ha)	DEND. hab/há (70 / 2,2272)
CSIIR 1 NO	28	2,5	70	2,2272	31,43

Figura 33: Memória de Cálculo de Densidade da gleba.  
 Fonte: Autor do projeto, 2024.

O projeto prevê a subdivisão da gleba (2,2272ha) em 1 lote condominial com área de 1,9274ha, composto por 28 unidades autônomas. A densidade bruta do parcelamento é de 31,43 hab/ha que é compatível com as diretrizes da região. Esta densidade foi calculada baseando-se nos parâmetros apresentados abaixo:

- Poligonal do projeto = área de 2,2272ha.
- Frações Ideais = 28 unidades.
- População da área de projeto = 70 habitantes
- Moradores (hab.) por domicílio (fração) = 2,5 hab.

Em relação ao Condomínio de Lotes (Área = 1,9271ha) a densidade calculada é de 36,32 hab/ha.

USOS	Nº UNID. RESID.	DENSIDADE	POPULACIONAL	CONDOMÍNIO	
		HABI. POR UNIDADE RESID.	HAB. TOTAL (28 * 2,5)	ÁREA (ha)	DEND. hab/há (70 / 1,9271)
CSIIR 1 NO	28	2,5	70	1,9274	36,32

Figura 34: Memória de Cálculo de Densidade do Condomínio de lotes.  
Fonte: Autor do projeto, 2024.

## 8.5. CONCEPÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

O parcelamento foi projetado com intuito de implementar a hierarquia viária, atender aos dispositivos das diretrizes urbanísticas emitidas para a região DIUR 01/2019 e também respeitar o projeto viário já aprovado por meio da URB 154/2018

Nesse sentido, a via localizada na extremidade sul e aprovada no projeto URB 154/2018 foi respeitada por este projeto, assim como também a via localizada na lateral leste aprovada na mesma URB.

A representação do Sistema Viário e Circulação de acordo com a DIUR 01/2019, as diretrizes de sistema viário do Setor e com a URB 154/18 está na Figura, abaixo.

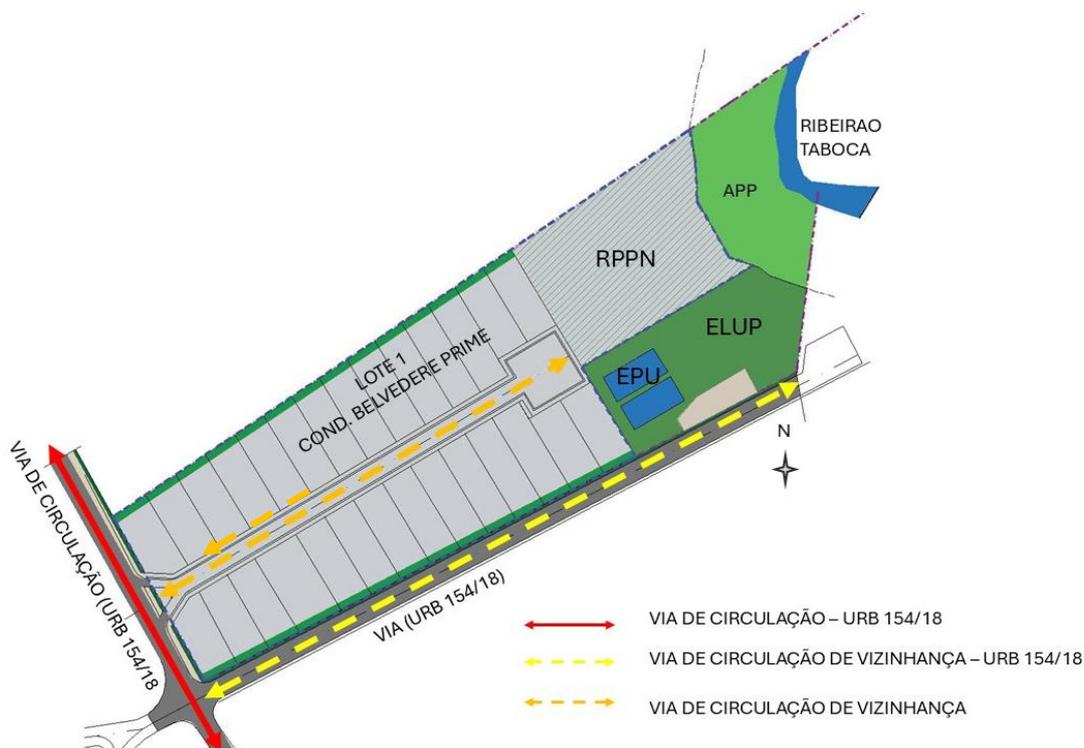


Figura 35: Croqui de Hierarquia Viária.  
Fonte: Autor do projeto, 2024.

Ao que pese a DIUPE 22/2024 traga a previsão de via de circulação incidindo dentro da gleba do parcelamento, devido a situação fática já consolidada no local, foi adotada a caixa viária aprovada no projeto de parcelamento registrado URB 154/2018.

Dessa forma, o projeto mantém a Via de Circulação já aprovada na porção inferior (noroeste) do parcelamento, assim como a via local localizada na lateral leste, conforme o projetado pela URB 154/18, sem a alteração do perfil viário e da sua localização.

As vias projetadas por este estudo, via de circulação de Vizinhança, para acesso ao parcelamento e via interna ao condomínio, por sua vez, foram dimensionadas com 6,00m de largura (3,00m por sentido), e calçadas de 2,10m em ambas as laterais da via.

A via de circulação de Vizinhança foi proposta com base no preceito de vias locais compartilhadas para a circulação de veículos automotores e bicicletas (via local classificada como zona 30). Neste caso a via deverá ter velocidade máxima compatível com o tipo de circulação proposta e identificada por placas horizontais, além de prever a implantação de dispositivos de *traffic calming* (quebra-molas) em toda a sua extensão.

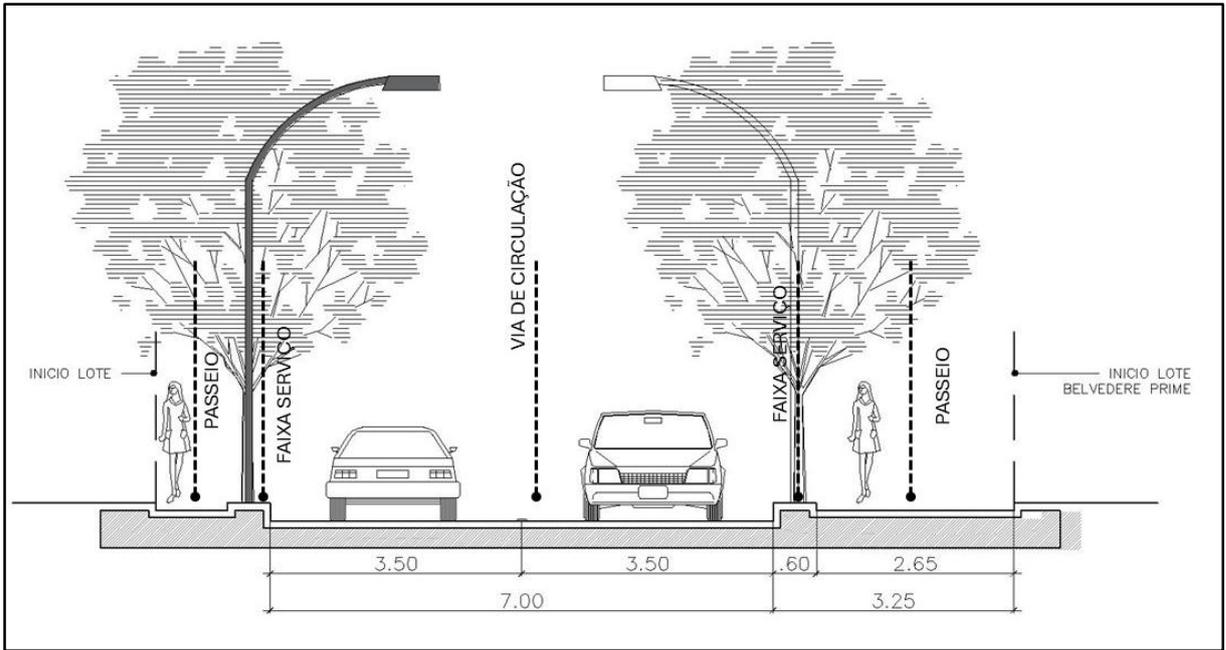


Figura 36: Perfil viário Via de circulação URB 154/18 (região cotada em projeto)  
 Fonte Autor do projeto, 2024.

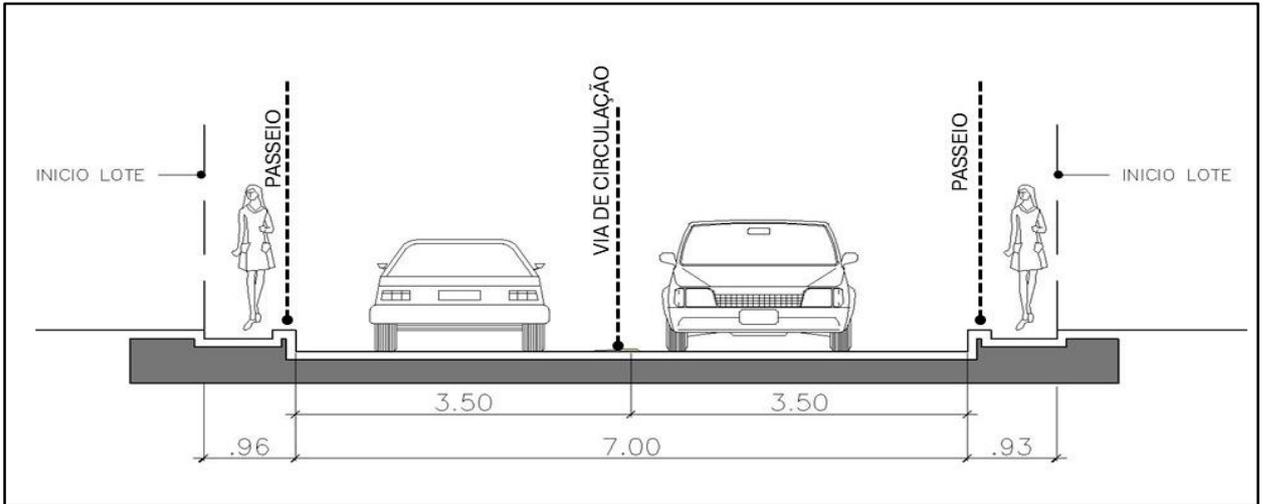


Figura 37: Perfil viário Via de circulação de vizinhança URB 154/18 (região cotada em projeto).  
 Fonte Autor do projeto, 2024.

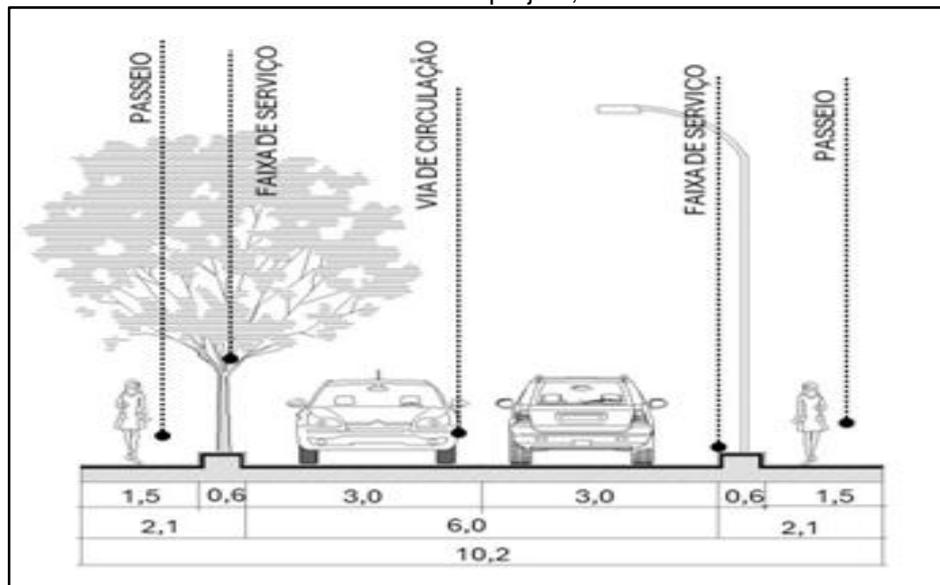


Figura 38: Perfil viário Via de circulação de vizinhança.  
 Fonte Autor do projeto, 2024.

## 8.6. ÁREAS PÚBLICAS

De modo a atender ao percentual mínimo de 15% de reserva da área total parcelável para a implantação de áreas públicas, o projeto reservou na porção norte do parcelamento, próximo a via, uma área de 3001,77m<sup>2</sup>, que corresponde a 15,03% da área total parcelável da gleba (área total parcelável = 22.272,98m<sup>2</sup> - APP 2.276,32m<sup>2</sup> = 19.996,66m<sup>2</sup>).

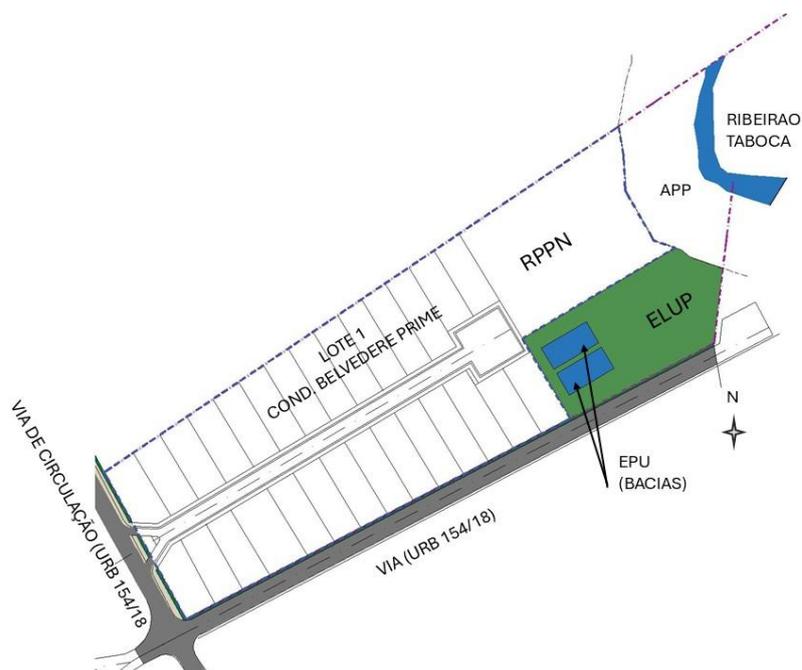


Figura 39: Localização da ELUP.  
Fonte: MDE 000/2024

A área reservada foi dividida em Espaço Livres de Uso Público, com área de 2.581,77m<sup>2</sup> e cujo principal objetivo é a preservação ambiental da região próxima ao Ribeirão Taboca, e em Equipamento Público Urbano, destinado a drenagem do parcelamento (bacias), com área de 420,00m<sup>2</sup>.

A localização da ELUP na porção superior e próxima a via teve também como condicionante o zoneamento das Diretrizes que institui a Zona Verde na porção superior da gleba.

O EPU, por sua vez, teve sua locação condicionada tanto pelas características ambientais sensíveis e pela declividade da região, como pela necessidade de locação dos dispositivos de drenagem em curvas de níveis mais baixas que as das áreas drenadas.

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

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
<b>I. Área Total da Poligonal de Projeto</b>	22.272,98	100%
<b>II. Área Não Parcelável</b>		
a. Área de Proteção Ambiental - APP	2.276,32	10,22%
<b>Total</b>	2.276,32	10,22%
<b>III. Área Passível de Parcelamento</b>	19.996,66	89,78%

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 2009).

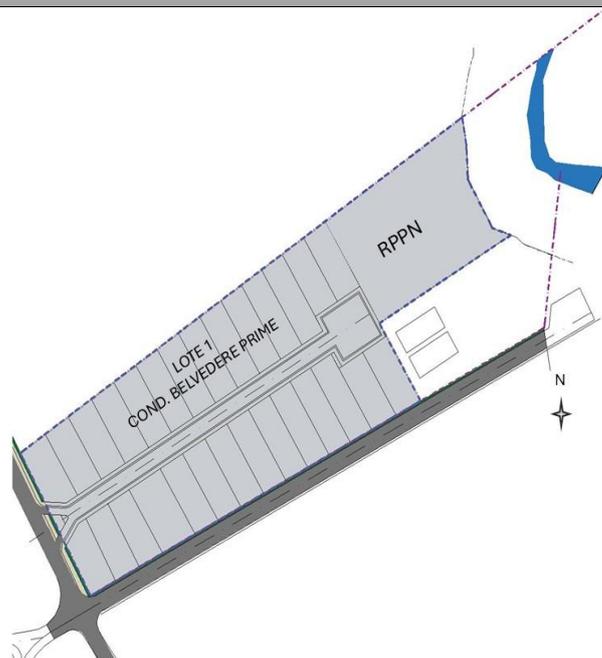
2 Em atendimento ao disposto no Art. 9o, parágrafo 2º, inciso III da Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
<b>Área Passível de Parcelamento</b>		19.996,66	100,00%
1. Unidades Imobiliárias			
a. CSIR 1 NO	1	16.994,89	84,99%
Total	1	16.994,89	84,99%
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		2.581,77	12,91%
b. Equipamento Público Urbano - EPU		420,00	2,10%
Inst. EP+ ELUP <sup>1</sup> +EPU: 2a + 2B		3.001,77	15,01%
Inst. EP+ ELUP+ Circulação <sup>2</sup> : 2a + 2b + 2c		3.001,77	15,01%

## 8.8. PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

### QUADRO RESUMO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Setor Habitacional Estrada do Sol, Avenida Taboca, Cond. Belvedere Prime



1. USO PREVISTO		Tipologia
a. Uso Predominante	CSIIR 1 NO	Casas
	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Percentual (%)</b>
2. Área do Lote Condominial	16.994,89	100%
2.1. Área total das unidades autônomas	11.272,23	66,33%
2.2. Áreas comuns condominiais	Área (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
a. áreas livres de uso comum - guarita	26,34	0,11%
b. áreas verdes	18,15	0,15%
c. sistema de circulação	2.122,63	12,49%
d. RPPN	3.555,54	20,92%
<b>Total das Áreas Condominiais</b>	<b>5.722,66</b>	<b>33,67%</b>
3. Coeficiente de Aproveitamento	0,66	
4. Taxa de Ocupação <sup>1</sup>	7.691,55	0,45
5. Taxa de Permeabilidade <sup>2</sup>	6.258,39	36,83%
6. Quantidade de Unidades autônomas	28	
7. Índice de habitantes por unidades autônomas	2,5 hab/unid	
8. População estimada	70 hab.	
9. Densidade	41,19 hab/ha	
10. Parâmetros de ocupação do solo por unidades autônomas do condomínio de lotes		
a. Coeficiente de aproveitamento	1,0	
b. Potencial construtivo	11.272,23	
c. Taxa de Ocupação	7.665,11	68,00%
d. Taxa de Permeabilidade	2479,89	22,00%
11. Parâmetros de Ocupação do solo das áreas comuns edificáveis do condomínio de lotes		
a. Coeficiente de aproveitamento	1,0	
b. Potencial construtivo	26,34	
c. Taxa de Ocupação	26,34	100,00%
d. Taxa de Permeabilidade	0,00	0,00%

## 8.9. PERMEABILIDADE

Áreas Consideradas	Área (m <sup>2</sup> )	Taxa de Perm.	Área Permeável (m <sup>2</sup> )	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	22.272,98			100,00
a. CSIIR 1 NO	16.994,89	36,83%	6.259,22	28,10%
b. ELUP	2581,77	90,00%	2.323,59	10,43%
c. EPU	420,00	90,00%	378,00	1,70%
c. APP de córrego	2.276,32	100,00%	2.276,32	10,22%
<b>Total da Área Permeável</b>			11.237,13	50,45%

**Notas:** As áreas destinadas a ELUP devem ser mantidas com vegetação e 90% permeáveis

Quadro de Permeabilidade Condomínio de Lotes				
Áreas Consideradas	Área Total (m <sup>2</sup> )	Taxa de Permeabilidade	Área Permeável	Área (%)
<b>Área Total do Lote</b>	16.994,89			
Unidades Autônomas	11.272,23	22,00%	2479,89	14,59%
Faixa de serviço	227,57	90,00%	204,81	1,21%
Área verde	18,15	100,00%	18,15	0,11%
RPPN	3.555,54	100,00%	3.555,54	20,92%
<b>Total da Área Permeável</b>			6.258,39	36,83%

**Notas:** As áreas de serviço e faixas de acesso ao longo das vias devem ser mantidas com vegetação e 90% permeáveis.

9. QUADRO SÍNTESE DE PARÂMETROS URBANISTICOS

USO	FAIXA ÁREA	CFAB	CFAM	TX OCUP. (%)	TX PERM. (%)	ALT. MÁX	AFR	AFU	AF LAT	AF OBS	GALERIA	COTA SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 1 NO	14.000<a<17.000	0,66	0,66	45,00%	36,83%	8,50	1,50	1,50	1,50	Unilateral	-	Ponto médio da edificação	Permitido tipo1

## 10. EQUIPE TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DE PROJETO

PROJETO DE PARCELAMENTO URBANO		
Nome	Categoria Profissional	Registro Profissional
Marina Assis Fonseca de A e Castro	Arquiteta	A 52622-3
João Vítor de Queiroz Magalhães	Engenheiro Ambiental	14.338/D-DF

## 11. EQUIPE TÉCNICA DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETO

Nome	Órgão Setorial	Função	Registro Profissional
Alessandra Marques Leite	SUPAR/UPAR/COPAR	Coordenadora	CAU A 25068-6
Júlia dos Santos Vasco Mendonça	SUPAR/SEADUH	Assessora	CAU A 284197-5

### **IBANEIS ROCHA**

Governador do Distrito Federal

### **MARCELO VAZ MEIRA DA SILVA**

Secretário de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH

### **JANAÍNA DOMINGOS VIEIRA**

Secretária Adjunta de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEADUH

### **TEREZA DA COSTA FERREIRA LODDER**

Subsecretária de Parcelamento e Regularização Fundiária – SUPAR

### **ANA CAROLINA FAVILLA COIMBRA**

Chefe da unidade de Novos Parcelamentos – UPAR