



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 1417/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR

REFERÊNCIA: SEI-GDF nº 00390-00003892/2022-50 - Principal

INTERESSADO: Ipê Investimentos e Negócios Imobiliários Ltda.

REPRESENTANTE: Thales Thiago Sousa Silva.

ASSUNTO: Parcelamento urbano do solo localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII.

PROCESSOS RELACIONADOS:

Processo SEI-GDF nº 00390-00003982/2022-41 - Levantamento Topográfico

Processo SEI-GDF nº 00390-00005880/2022-60 - Consultas às concessionárias

À UPAR,

Trata-se dos procedimentos de parcelamento do solo urbano, de interesse de Ipê Investimentos e Negócios Imobiliários Ltda. , neste ato representado por Thales Thiago Sousa Silva, em imóvel objeto de matrícula nº 162.521 (2º CRI-DF), com área de 22ha 16a 24ca, localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII.

Em atenção ao Parecer Técnico n.º 1366/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR id.(97460218), por meio do Requerimento id.(98191502), o interessado encaminhou a seguinte documentação para análise nesta Secretaria:

- Memorial Descritivo - MDE 241/2022 (98191516);
- Planta Geral - Projeto de Urbanismo (98191530); e
- Planta Geral - Projeto de Urbanismo.dwg (98191544).

Informamos que o Estudo Preliminar Urbanístico foi analisado com fulcro no Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT; nas Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento – DIUPE 35/2022 – baseadas nas Diretrizes Urbanísticas DIUR 07/2018; no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata dos procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo; e demais legislações urbanísticas afetas.

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

1. HISTÓRICO

O presente processo SEI-GDF nº 00390-00003892/2022-50 foi autuado no dia 29/04/2022, a partir do Requerimento id. 85255070 solicitando abertura de processo de parcelamento em gleba registrada sob a matrícula nº 162521 do 2º Ofício do Registro de Imóveis do DF, localizada na Região Administrativa do Jardim Botânico - RA XXVII.

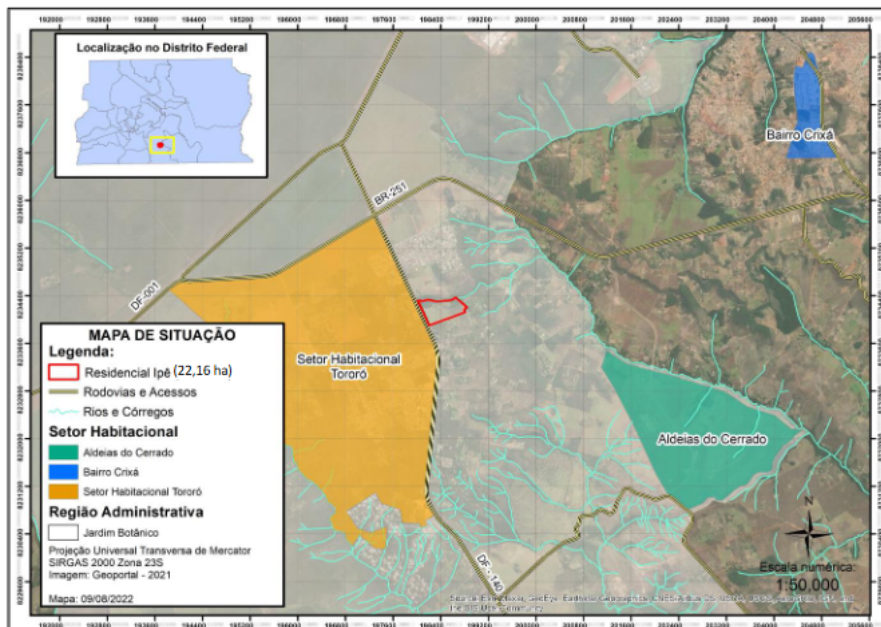


Figura 1: Croqui de Situação do parcelamento. Fonte: MDE 241/2022.

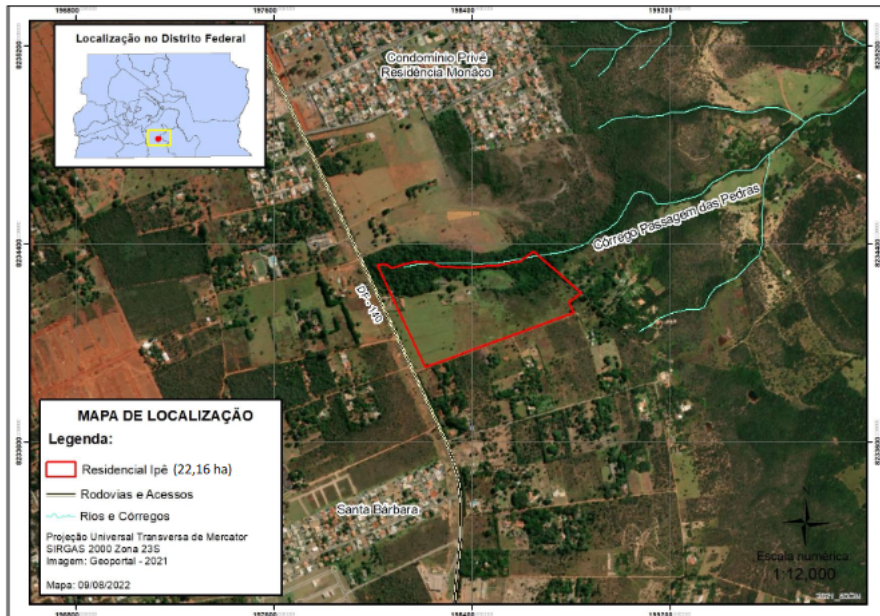


Figura 2: Croqui de localização do parcelamento. Fonte: MDE 241/2022.

A etapa de Documentação Inicial fora concluída, conforme informado no Parecer Técnico n.º 881/2022 - SEDUH/SUPAR/UPAR/COPAR (85440042), e constam nos autos os seguintes documentos, conforme tabela:

I - ANÁLISE DE DOCUMENTAÇÃO				
	DOCUMENTOS	REFERÊNCIA SEI	ATENDIDO	OBSERVAÇÕES
REQUERIMENTO INICIAL	Requerimento	85255070 85378984	SIM	Requerente: Thales Thiago Sousa Silva Eng. Ambiental, CREA - DF 0714727806 Data: 27/04/2022 e 29/04/2022
	E-mail: Thales Thiago Sousa Silva (thalesthiagoengenharia@gmail.com)	85255259	SIM	Envio de documentação inicial e levantamento topográfico
IMÓVEIS	Certidão de ônus do imóvel matricula nº 162521 (2ª CRI) Área: 22ha. 16a. 24ca	85256154	SIM	Certidão de Ônus Proprietário: IPÊ INVESTIMENTOS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA Data: 18/04/2022
PROPRIETÁRIOS	Pessoa Jurídica Contrato Social: IPÊ INVESTIMENTOS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS	85255902	SIM	Contrato Social da empresa IPÊ INVESTIMENTOS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA Sócios: INDAIA AGROCOMERCIAL E SERVIÇOS LTDA (contrato social id. 85379717) Representantes: Joel Andre Pes; Leomar Antonio Fontana; e Sergio Edilberto Zimmermann. IAMB EMPREENDIMENTOS LTDA (contrato social id. 85379999) Representante: Itamar Antônio Moretti Basso. WALC INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (contrato social id. 85379791) Representante: Cristiano Roesler Barufaldi.

	CNPJ (Não Obrigatório): IPÊ INVESTIMENTOS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS	85256023	SIM	IPÊ INVESTIMENTOS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS CNPJ: 18.677.663/0001-00 Representantes (não sóciaos): Joel Andre Pes; Leomar Antonio Fontana; e Sergio Edilberto Zimmermann. Obs: sempre em conjunto de, no mínimo 2.
	RG - Representante da empresa	85379174 85379311 85379311	SIM	Joel Andre Pes CPF 274.348.000-97 Leomar Antonio Fontana CPF 394.099.530 - 49 Sergio Edilberto Zimmermann CPF 461.652.820-91
REPRESENTAÇÃO LEGAL	Procuração com firma reconhecida do proprietário da gleba Matrícula nº 162521 (2º CRI) Área: 22ha. 16a. 24ca	85255354	SIM	Outorgante: IPÊ INVESTIMENTOS E NEGOCIOS IMOBILIARIOS Representada por: • Leomar Antonio Fontana • Sergio Edilberto Zimmermann Outorgado: • Thales Thiago Sousa Silva Data: 05/04/2022
	RG/CPF do Procurador	85255595 85255440	SIM	Thales Thiago Sousa Silva: Carteira de Identidade Profissional: CREA - DF 0714727806 Registro Geral: 2.715.394 SSP/DF Carteira Nacional de Habilitação - CNH Obs: documentação vencida 04/04/2022

Salientamos que o Levantamento Topográfico fora aceito conforme a Nota Técnica n.º 28/2022 - SEDUH/COSIT/DICAT (87038132), no âmbito do processo SEI-GDF nº 00390-00003982/2022-41.

Dessa forma, o Parecer Técnico n.º 1031/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (89158066) solicitou o encaminhamento dos autos à Subsecretaria de Desenvolvimento das Cidades - SUDEC, com vistas à Diretoria de Diretrizes Urbanísticas - DIRUR, a fim de subsidiar a elaboração das Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento. Em atenção ao solicitado, foram expedidas as Diretrizes Urbanísticas Específicas - DIUPE 35/2022 (91132308).

Sendo assim, relatamos a seguir a descrição do Estudo Preliminar do projeto de parcelamento urbano:

2. CONSULTAS

2.1. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA - TERRACAP

Por meio do Ofício nº 502/2022 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (89945733), de 30 de junho de 2022, a TERRACAP informou o que a área denominada "Parcelamento urbano do solo em gleba objeto de matrícula nº 162.521 (2º CRI-DF)", encontra-se em **IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP**, conforme croqui encaminhado:



Figura 3: Croqui situação fundiária. Fonte: TERRACAP (89841598)

Foram realizadas consultas junto aos órgãos e concessionárias de serviços públicos do Distrito Federal, no âmbito do processo SEI-GDF nº 00390-00005880/2022-60, para verificação quanto à possibilidade de atendimento e/ou interferências em redes projetadas e/ou instaladas para a área do parcelamento Residencial Reserva do Parque.

Seguem as manifestações:

2.2. Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP

O Ofício Nº 4388/2022 – NOVACAP/PRES/SECRE (94868009), de 02 de setembro de 2022, encaminha os Despachos NOVACAP/PRES/DU (94420329 e 94802505) , por meio dos quais informa que não existe interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo.

Esclarece ainda, que não possui capacidade de atendimento e quanto a necessidade de elaboração de um projeto de drenagem específico para o local, inclusive lançamento final, que deverá utilizar estrutura de amortecimento de vazão, dentro da poligonal do parcelamento em questão, de forma a obedecer ao previsto na Resolução nº 09, da ADASA, de 08 de abril de 2011, que define como vazão máxima de saída de um empreendimento o valor de 24,4 l/s/ha. Elaboração do projeto de inteira responsabilidade do empreendedor.

Solução de projeto: O projeto de Drenagem encontra-se em desenvolvimento e será composto por bocas de lobo de qualidade, ramais, galerias pluviais, reservatório de qualidade/quantidade e lançamento final no corpo receptor, a seguir é indicado o local de instalação do sistema de amortecimento de vazão:

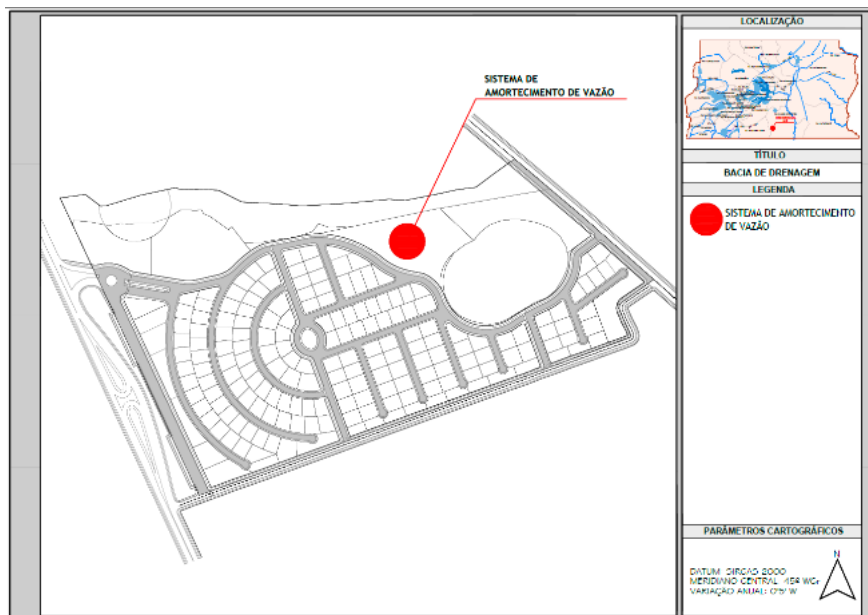


Figura 04: Proposta de localização do dispositivo de controle de vazão. Fonte: MDE 241/2022.

2.3. CEB ILUMINAÇÃO PÚBLICA E SERVIÇOS - CEB IPES

Por meio da Carta n.º 70/2022 - CEB-IPES/DO/GPI (90376945), de 06 de julho de 2022, a CEB informou que **não há interferência de redes de Iluminação Pública** para a região em comento, conforme Relatório Técnico - CEB-IPES/DO/GPI (90339863).

2.4. NEOENERGIA DISTRIBUIÇÃO

Por meio da Carta n. 292/2022 – GRGC (91977384), de 27 de julho de 2022, a Neoenergia informou que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento objeto da consulta desde que o responsável satisfaça as condições regulatórias abaixo:

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

O Laudo Técnico nº 437/2022 (91977592) informou que **consta interferência com rede elétrica existente** na poligonal de projeto, conforme apresentado no Croqui de Interferência id.(91977723) replicado abaixo:

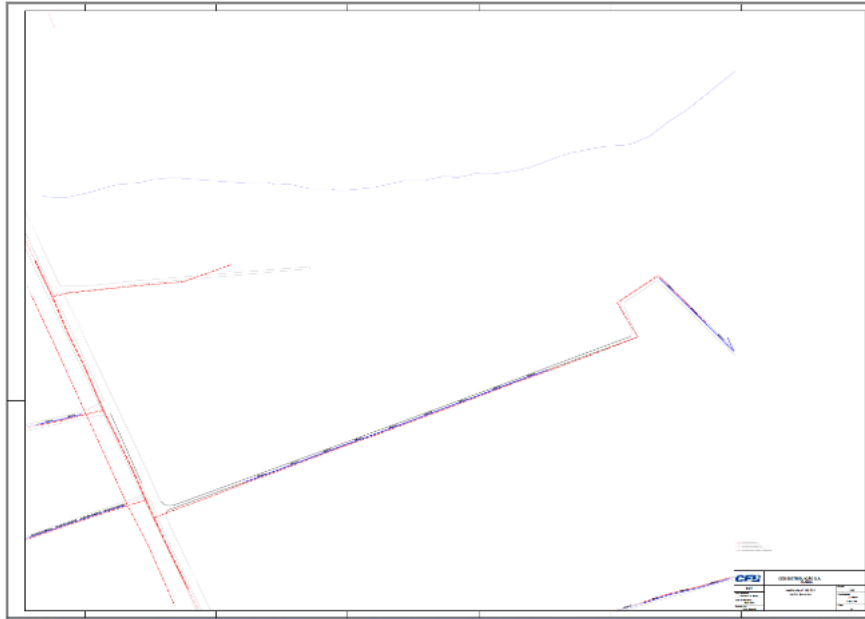


Figura 05: Rede de distribuição de energia pública. Fonte: NEOENERGIA id.(91977723).

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

2.5. Companhia de Saneamento do Distrito Federal - CAESB

Por meio da Carta n.º 107/2022 - CAESB/DE/EPR (95942956), de 20 de setembro de 2022, a CAESB encaminhou o Termo de Viabilidade Técnica TVT 050/22 (92166740) informando que não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

Quanto ao abastecimento de água informa que não há sistema de abastecimento de água implantado ou projeto para atendimento do empreendimento, e que será viável o atendimento com sistema de abastecimento de água da CAESB somente após o início de operação do Sistema Paranoá Sul, cujos projetos encontram-se em fase de desenvolvimento. Deste modo, o empreendedor deverá propor solução de abastecimento de água independente.

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

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

Solução de projeto: o empreendimento se compromete a utilizar a Alternativa 2 exposta no TVT nº050/2022, Item 3.5.2, com sistema de fossas sépticas e sumidouros/sistema condominial.



Figura 06: Sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário. Fonte: CAESB (89658180)

2.6. Serviço de Limpeza Urbana – SLU

O Despacho SLU/PRESI/DILUR (89894587), de 01 de julho de 2022, informa que o SLU encontra-se responsável a coletar resíduos sólidos domiciliares, resíduos não perigosos e não inertes que sejam produzidos por pessoas físicas ou jurídicas em estabelecimentos de uso não residencial em quantidade não superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade autônoma.

Informa ainda e que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados, desde que o volume dos resíduos categorizados como domiciliares esteja dentro do limite de 120 (cento e vinte) litros por dia.

O gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta, de acordo com a ABNT NBR 11174:1990, e a classificação dos sacos plásticos utilizados para o acondicionamento dos resíduos domiciliares deverá estar de acordo com a NBR 9191:2008.

O Despacho SEI-GDF SLU/PRESI/DITEC (89883799), de 01 de julho de 2022, informa, ainda, que por se tratar de projeto de habitação, a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações do novo setor habitacional, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos (sistema viário pavimentado e nas dimensões adequadas), não impedindo a manobra dos caminhões compactadores (15 a 21 m³) e observando as normativas existentes. Ressaltando que os resíduos sólidos domiciliares (lixo) deverão ser armazenados dentro dos estabelecimentos geradores e retirados nos dias e horários estabelecidos para cada tipo de coleta, ou seja, a separação e armazenamento provisório do lixo gerado, junto ao planejamento para isso, são de responsabilidade do gerador.

2.7. Departamento de Estradas e Rodagem – DER/DF

Por meio do Ofício Nº 35/2022 - DER-DF/PRESI/GABIN/NUADM (90110544), de 04 de julho de 2022, o DER/DF encaminha o Despacho - DER-DF/PRESI/SUOPER/DIDOM (89956666), o qual observa que "a poligonal não interfere com a faixa de domínio da DF-140, contudo o parcelamento terá que priorizar na sua elaboração os limites da faixa "non aedificandi" de acordo com a Lei nº 6.766 - 12/1979".

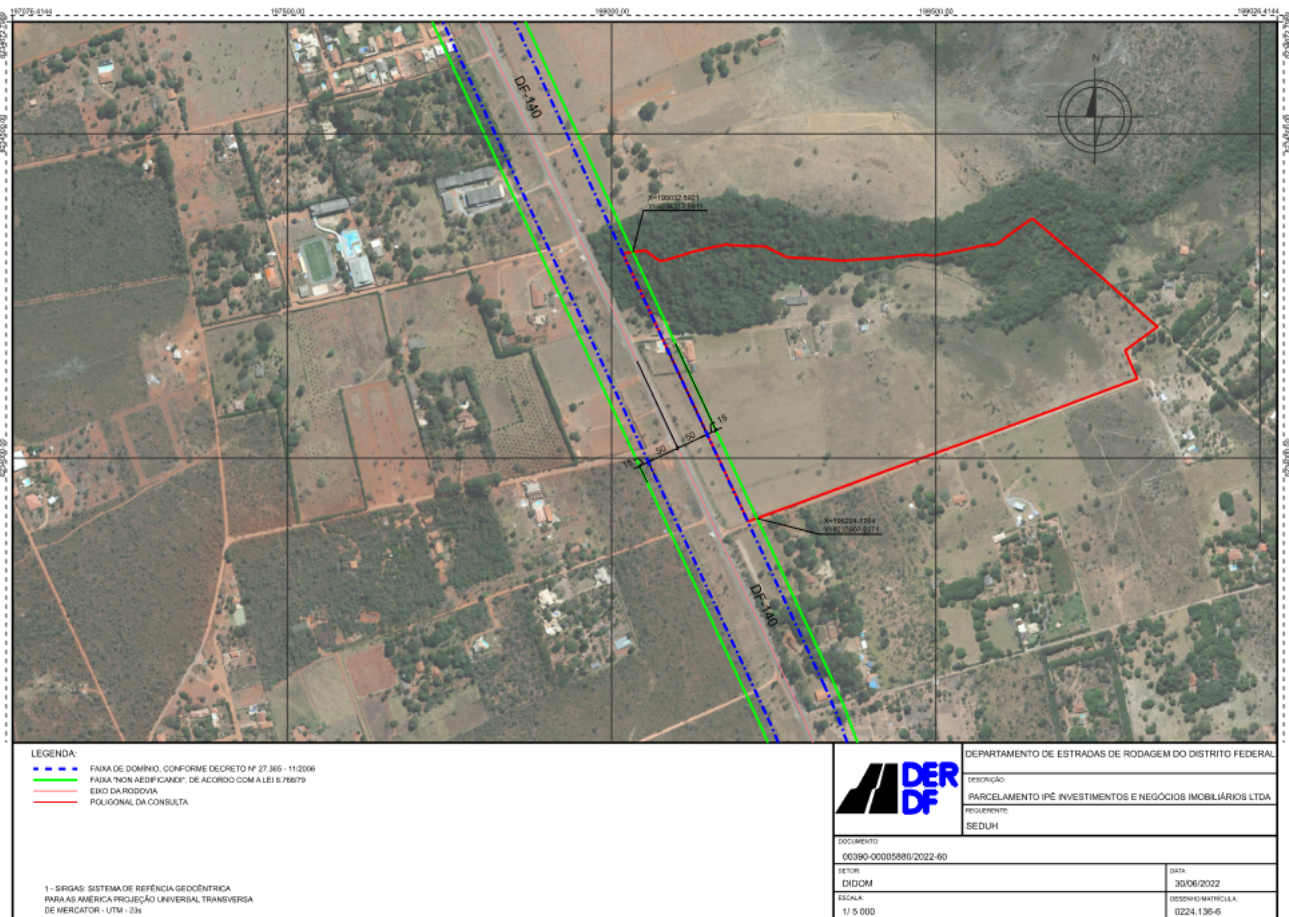


Figura 07: Croqui DER. Fonte: DER(89955810)

3. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

3.1. Zoneamento Ambiental - APA do Planalto Central

A poligonal de projeto está inserida na Área de Proteção Ambiental do Planalto Central – APA, criada pelo Decreto s/nº de 10 de janeiro de 2002, cujo Plano de Manejo foi aprovado por meio da Portaria nº 28 de 17 de abril de 2015 pelo Instituto Chico Mendes (ICMbio).

De acordo com o zoneamento ambiental da APA do Planalto Central, a área do parcelamento está inserida na Zona de Uso Sustentável – ZUS Urbana.

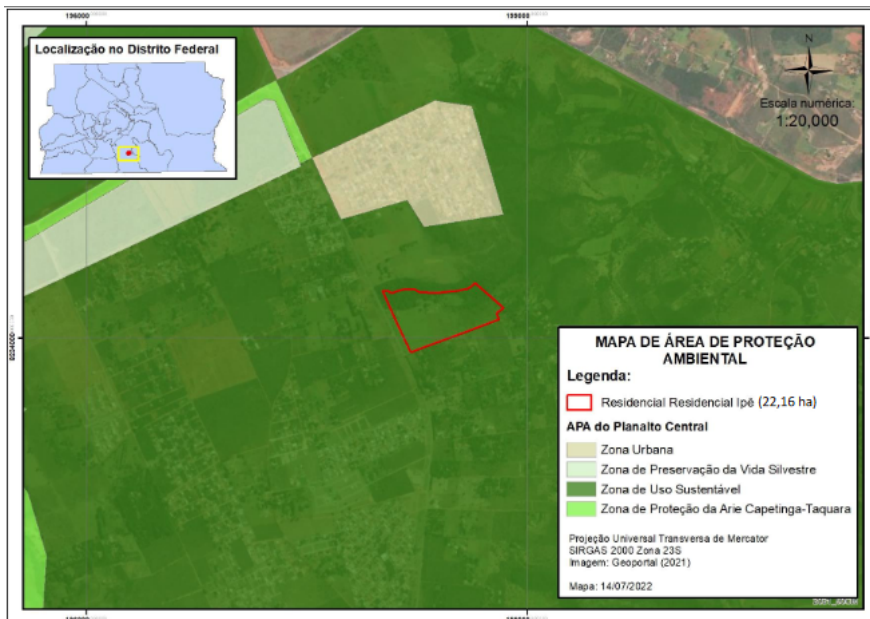


Figura 8 - Zoneamento da APA Planalto Central. Fonte: MDE 241/2022.

O Plano de manejo da APA do Planalto Central define para a ZUS Urbana o seguinte:

[...]

ZUS Urbana - Para as áreas urbanas inseridas nesta zona:

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

- Os parcelamentos urbanos deverão adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água.
- As atividades e empreendimentos urbanos devem favorecer a recarga natural e artificial de aquíferos.
- Fica proibido o corte de espécies arbóreas nativas existentes nas áreas verdes delimitadas pelos projetos de urbanismo de novos empreendimentos imobiliários.

3.2. Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE-DF

De acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico (ZEE), instituído pela Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, o parcelamento insere-se em Zona Ecológico-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos (ZEEDPSE), na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 6 – SZSE 6.

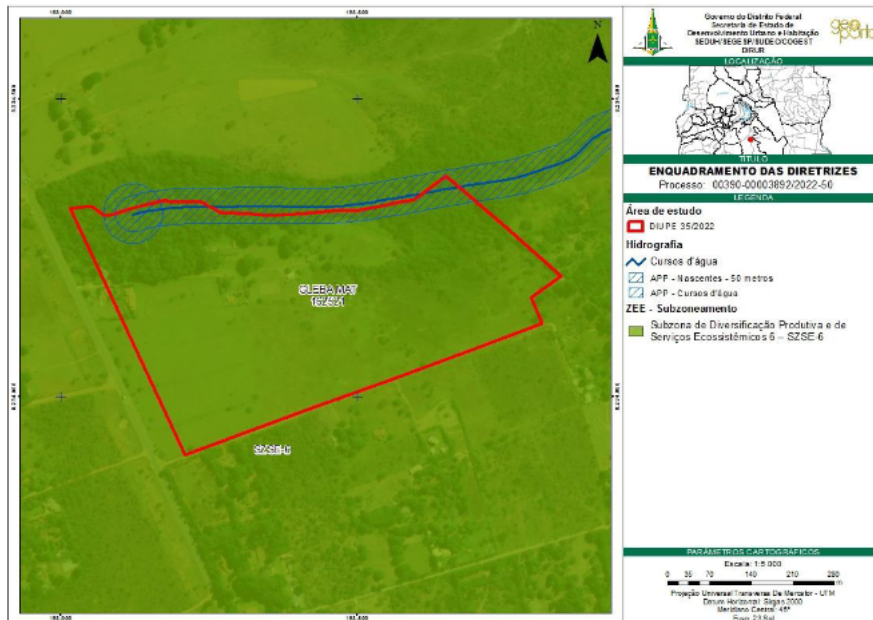


Figura 9 - ZEE Zoneamento Ecológico Econômico. Fonte: MDE 241/2022.

O art. 15 da Lei nº 6.269, de 29 de janeiro de 2019, estabelece as diretrizes para a ZEEDPSE:

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

- I - a geração de emprego e renda de acordo com a vocação desta Zona, particularmente em 3 ADP, identificadas no Mapa 14 e na Tabela Única do Anexo Único;
- II - a compatibilização dos níveis de permeabilidade do solo com a prestação dos serviços ecosistêmicos;
- III - a manutenção e conservação do Cerrado, conforme legislação específica, priorizando as espécies nativas na sua recuperação e restauração;
- IV - o monitoramento, o controle e a fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo nesta Zona, especialmente em áreas de contribuição de reservatórios para abastecimento público, Áreas de Proteção de Mananciais - APM, unidades de conservação e corredores ecológicos, conforme o disposto no art. 48, II;
- V - o estabelecimento de estratégias e de infraestrutura para logística reversa de embalagens de agrotóxicos, com vistas à correta destinação;
- VI - a eficiência na condução e distribuição de água e no uso para a agricultura;
- VII - a expansão e qualificação das infraestruturas do sistema de mobilidade com a criação de áreas e lotes institucionais;
- VIII - a compatibilização dos empreendimentos com os riscos ecológicos indicados nos Mapas 4 a 9C do Anexo Único;
- IX - a integridade e conectividade das subzonas SZSE 1, SZSE 2, SZSE 3 e SZSE 5 na ZEEDPSE, de modo a resguardar e promover a conexão das 3 áreas-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado.

Parágrafo único. O percentual de permeabilidade do solo em parcelamentos urbanos nas áreas com alto risco de perda de recarga de aquíferos é definido por metodologia específica estabelecida em regulamentação própria, ouvido o Conselho de Recursos Hídricos - CRH/DF.

De acordo com o art. 21 da Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, são diretrizes para a SZSE 6:

Art. 21. São diretrizes para a SZSE 6:

- I - a implantação de corredores e conexões ecológicas, particularmente com as SZSE 3 e 7, sobretudo na zona-tampão da área-núcleo da Reserva da Biosfera do Cerrado, mantendo áreas de Cerrado nativo inclusive nas áreas livres de uso público dos parcelamentos;
- II - a observância no estabelecimento de empreendimentos da compatibilização com os altos riscos ecológicos, especialmente os riscos de perda de área de recarga de aquífero, de contaminação do subsolo e de perda de áreas remanescentes de Cerrado nativo;
- III - a garantia de níveis de permeabilidade do solo compatíveis com a prestação de serviços ecosistêmicos;
- IV - o incentivo à implantação de atividades N1 e N2 visando assegurar práticas sustentáveis, com baixo impacto ambiental e emissão de carbono, e a geração de emprego e renda compatíveis com a destinação desta Subzona;
- V - a definição de estratégias de mobilidade e infraestrutura viária nos processos de regularização fundiária, devendo-se respeitar as poligonais e zoneamento das unidades de conservação, particularmente de proteção integral;
- VI - o reforço ao monitoramento, ao controle e à fiscalização com vistas ao combate ao parcelamento irregular do solo.

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

Art. 9º Fica criada, no âmbito do ZEE-DF, a classificação de naturezas de atividades produtivas para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território, da seguinte forma:

I - Atividades Produtivas de Natureza 1 - N1: atividades que dependam da manutenção do Cerrado e dos serviços ecossistêmicos associados para seu pleno exercício, tais como extrativismo vegetal, turismo rural e de aventura e atividades agroindustriais relacionadas;

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

No caso específico, conforme imagem abaixo, o Zoneamento Ecológico Econômico indicou para a área da gleba três faixas com 1,2 e 3 Riscos Ambientais Altos ou Muito Altos Co-localizados.

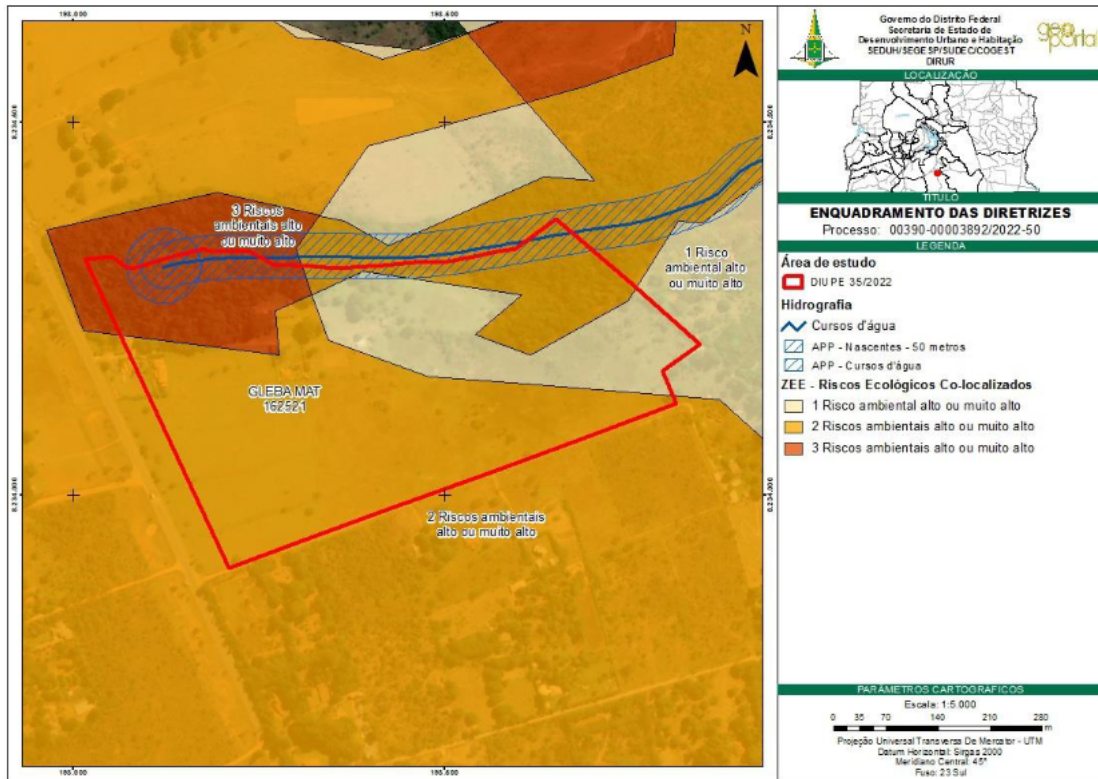


Figura 10 – Risco Ecológico Co-localizados. Fonte: MDE 241/2022.

Com base nas DIUPE 35/2022, para ocupação na área de Risco Ecológico Co-localizados, recomenda-se:

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

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

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

Em áreas com 3 (três) Riscos Ecológicos Co-localizados (Altos e Muito Altos) os procedimentos de licenciamentos ambiental e urbanís@co devem seguir o rito processual completo, com vistas à garantia da qualidade e da integridade da infraestrutura ecológica, de acordo com o Caderno Técnico Zoneamento Final do ZEE;

Quanto ao Risco Ecológico de perda de Área de Recarga dos Aquíferos, a área da gleba está, em parte, em região de Alto Risco e parte em região de Baixo Risco, conforme figura abaixo:

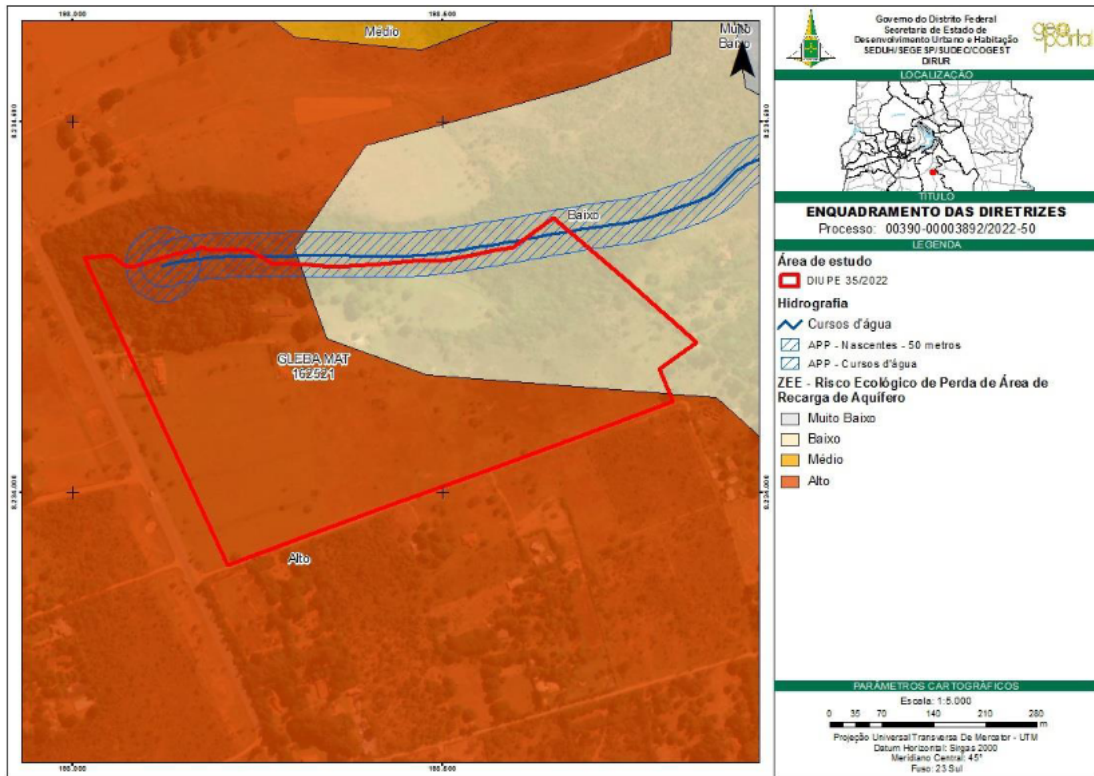


Figura 11 - ZEE Risco de Perda de Recarga dos Aquíferos. Fonte: MDE 241/2022.

Com base nas DIUPE 35/2025, para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Baixo e Alto recomenda-se:

A aplicação de estratégias de recuperação de vegetação, especialmente nas áreas verdes, com o objetivo de garantir a infiltração da água no solo, associadas às estratégias adotadas para as áreas de risco elevado de contaminação do solo;

Devem ser observadas as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do Planalto Central referentes à Zona de Uso Sustentável, de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos;

Deve ser previsto, sempre que possível, a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, sendo essa uma estratégia de recarga natural dos aquíferos;

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

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

Na implantação de novos empreendimentos em áreas com declividades inferiores a 5% (cinco por cento), especialmente nas áreas verdes, 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;

A previsão de lotes de maiores dimensões e que preservem maiores taxas de permeabilidade do solo.

Quanto ao Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão, a área da gleba está parte em região de Muito Alto risco e parte em região de Baixo risco, conforme figura abaixo:

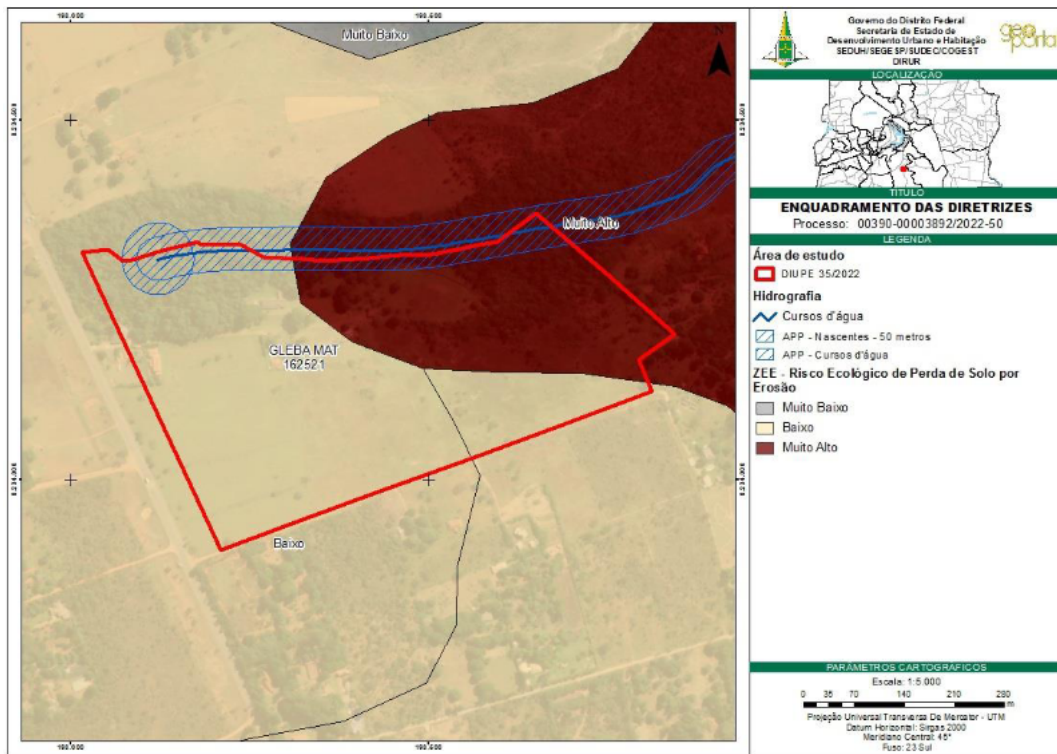


Figura 12 - ZEE Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão. Fonte: MDE 241/2022.

Com base nas DIUPE 35/2025, para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão - Baixo e Muito Alto recomenda-se:

Realizar as obras de infraestrutura, tais como obras de pavimentação, de micro e macrodrenagem, esgotamento sanitário e demais intervenções antes do processo de parcelamento e preferencialmente em época de seca, visando mitigar e/ou evitar a deflagração de processos hidroerosivos devido à interação entre o escoamento superficial e o solo exposto. Em período de chuva, devem ser tomadas medidas para evitar a deflagração de processos erosivos;

Devem ser previstos lotes de maiores dimensões para maiores percentagens de área permeável, e que as áreas não impermeabilizadas sejam preferencialmente as áreas com maior potencial de infiltração;

Lotes de menores dimensões não devem ser totalmente impermeabilizados visando reduzir o escoamento superficial.

Quanto ao Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo, a área da gleba está parte em região de Muito Baixo e parte em região de Alto risco, conforme figura abaixo:

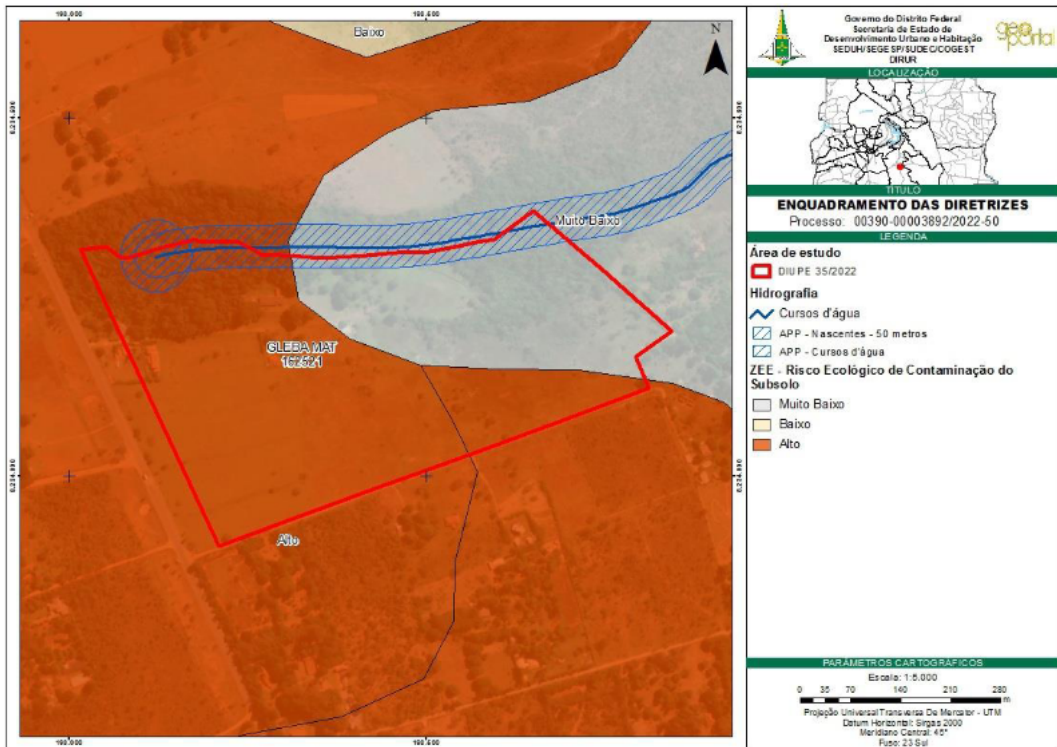


Figura 13 - ZEE Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo. Fonte: MDE 241/2022.

Com base nas DIUPE 35/2022, para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo - Alto recomenda-se:

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

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

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;

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

Quanto ao Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescente de Cerrado Nativo, a área da gleba está parte em região de Ausência de Cerrado Nativo e parte em região de Auto Risco, conforme figura abaixo:

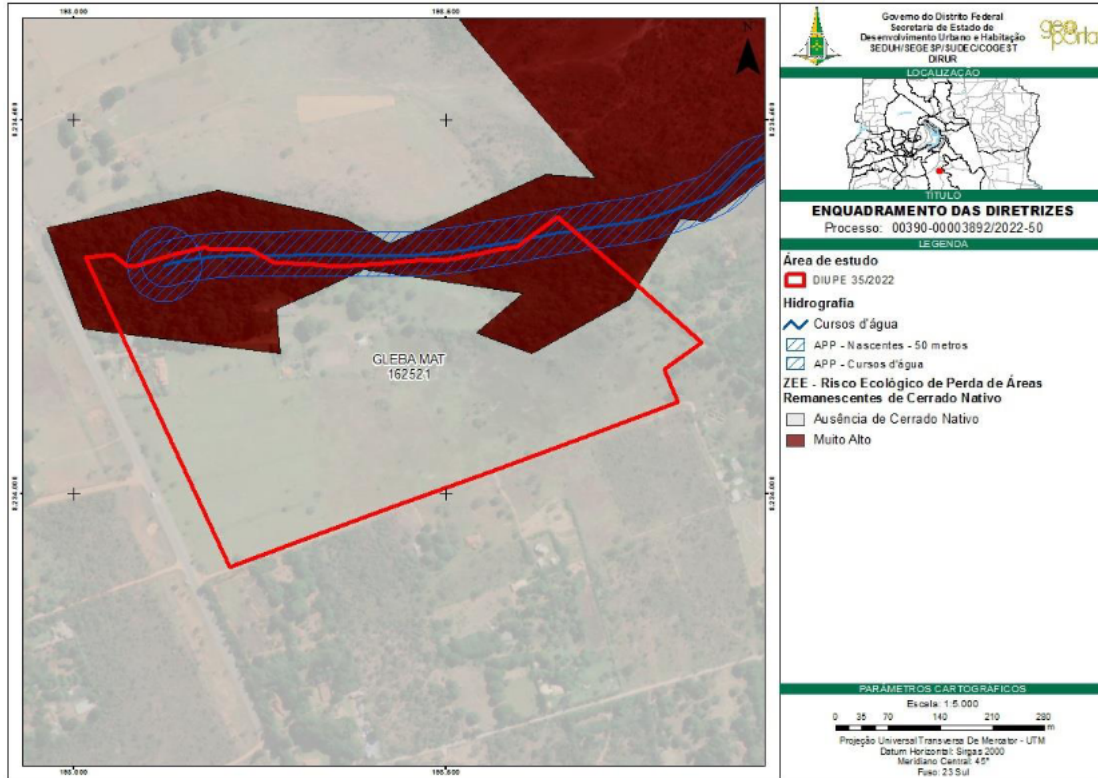


Figura 14- ZEE Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo. Fonte: MDE 241/2022.

Com base nas DIUPE 35/2022, para a ocupação na área de Risco de Perda de Cerrado Nativo - Ausência de Cerrado Nativo e Muito Alto recomenda-se:

Novas ocupações e implementação de empreendimentos deverão ser objetos de análise a ser solicitada pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental, visto que a remoção da cobertura vegetal pode desencadear processos erosivos, principalmente se associados ao lançamento de águas oriundas de escoamento superficial em áreas cuja cobertura vegetal foi removida;

As análises ambientais apresentadas nestas diretrizes não substituem os estudos de avaliação de impacto ambiental, a serem solicitados pelo órgão competente, na etapa de licenciamento ambiental;

Estudo ambiental poderá identificar outras restrições ou sensibilidades que não foram identificadas nestas Diretrizes.

3.4. Área de Preservação Permanente - APP

Segundo o Memorial Descritivo, o empreendimento apresenta Área de Preservação Permanente - APP medindo 24.129,720m² onde não é permitido o parcelamento do solo, conforme demonstrado abaixo:

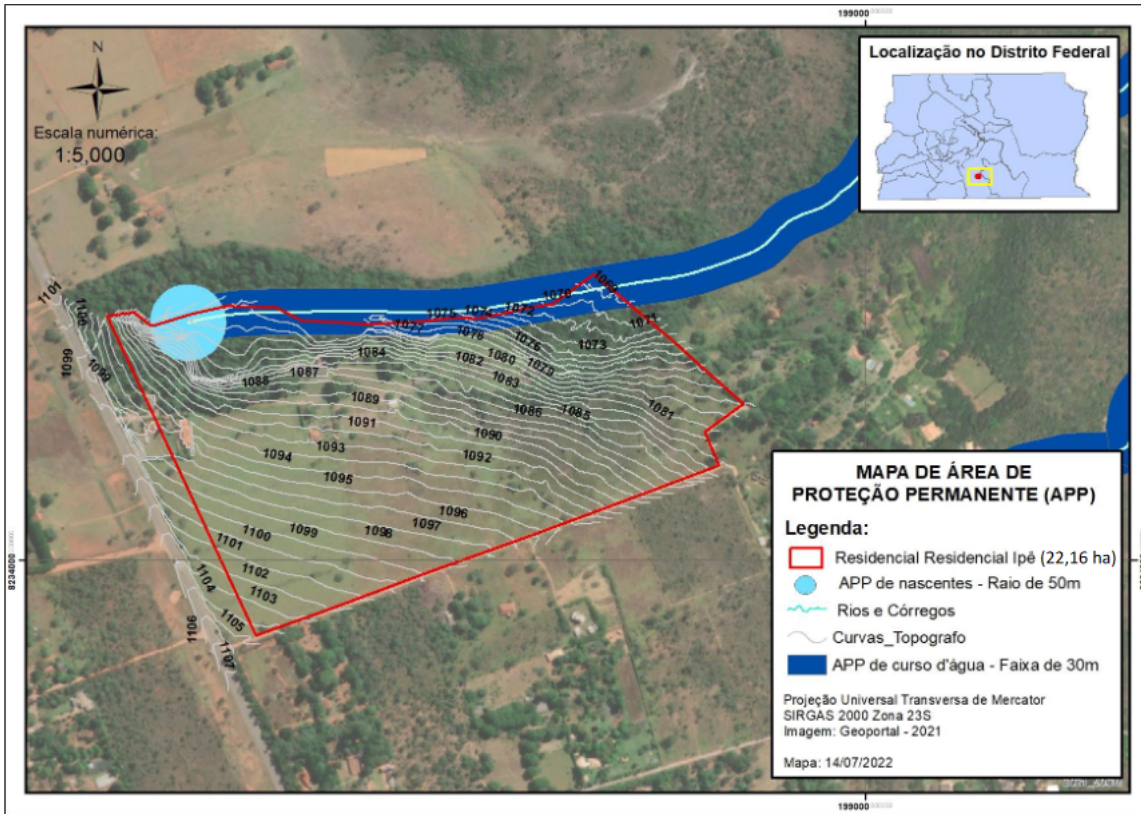


Figura 15- APPs incidentes na gleba. Fonte: MDE 241/2022.

Em que pese a delimitação de APP supra, destacamos que o empreendedor identificou uma outra APP, de área de Vereda, dentro de sua gleba. Tal APP foi representada na figura abaixo, extraída do mesmo Memorial Descritivo:

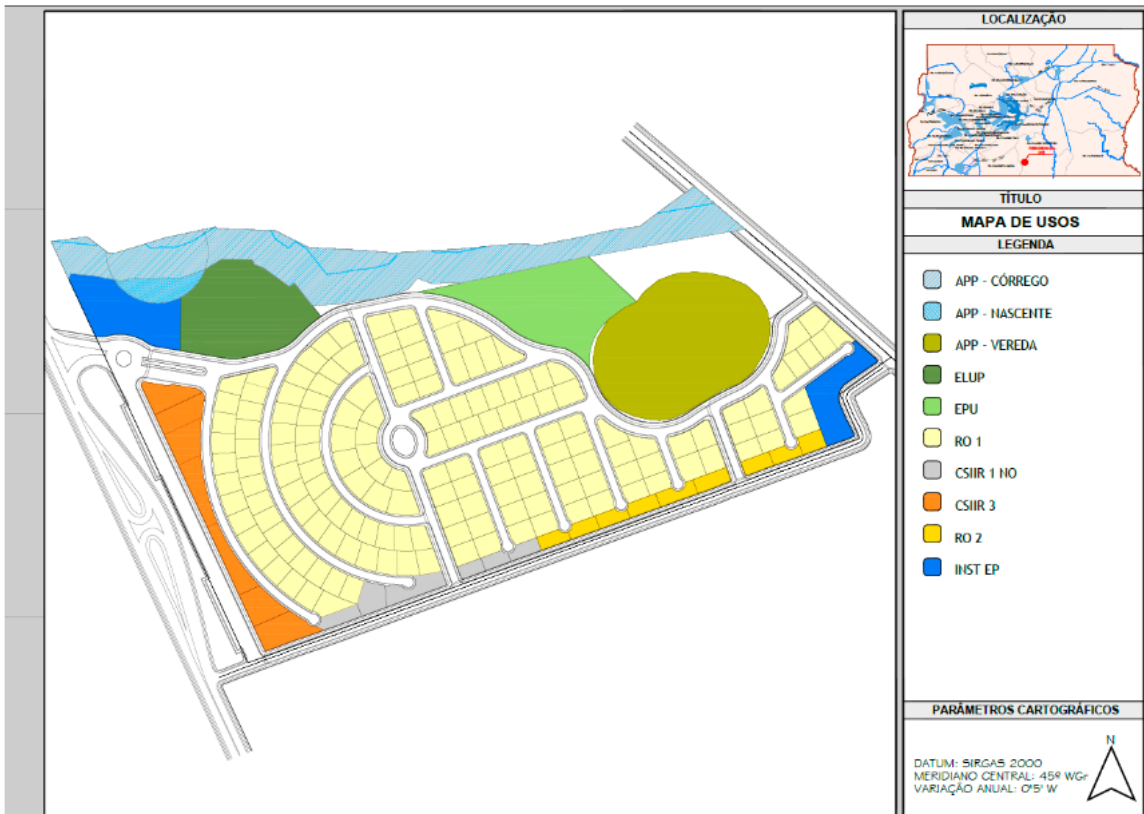


Figura 16- Planta de usos do solo, áreas públicas e APPs. Fonte: MDE 241/2022.

Contudo, ressalta-se que a definição final dos limites das APPs incidentes na gleba deve ocorrer no âmbito do Licenciamento Ambiental.

3.5. Declividade

O parcelamento em comento apresenta em sua maior parte, uma declividade de até 8%, e trechos entre 8% e 20%, contendo algumas áreas de declividade superior a 30%, conforme imagem abaixo.

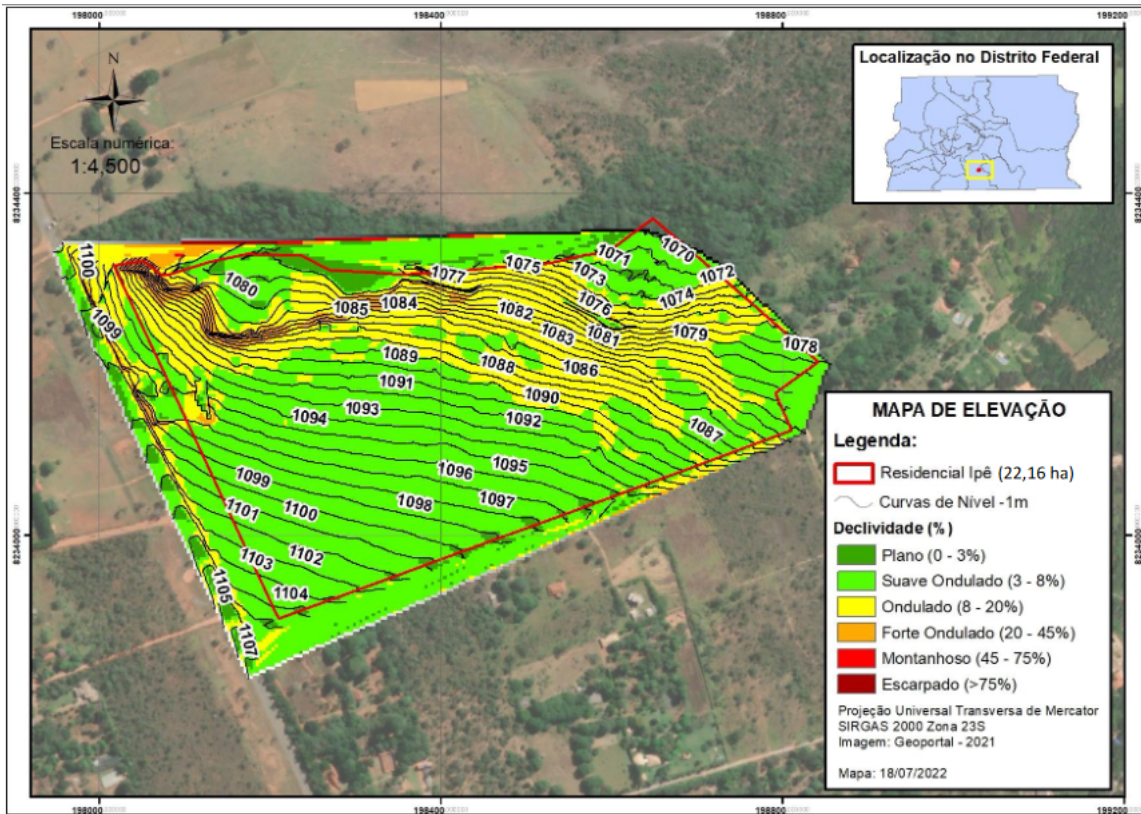


Figura 17- Mapa de Declividade. Fonte: MDE 241/2022.

Conforme observado no MDE 241/2022, a proposta não traz ocupação sobre os trechos com declividade superior a 30%.

4. **CONDICIONANTES URBANÍSTICAS**

4.1. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT 2009**

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

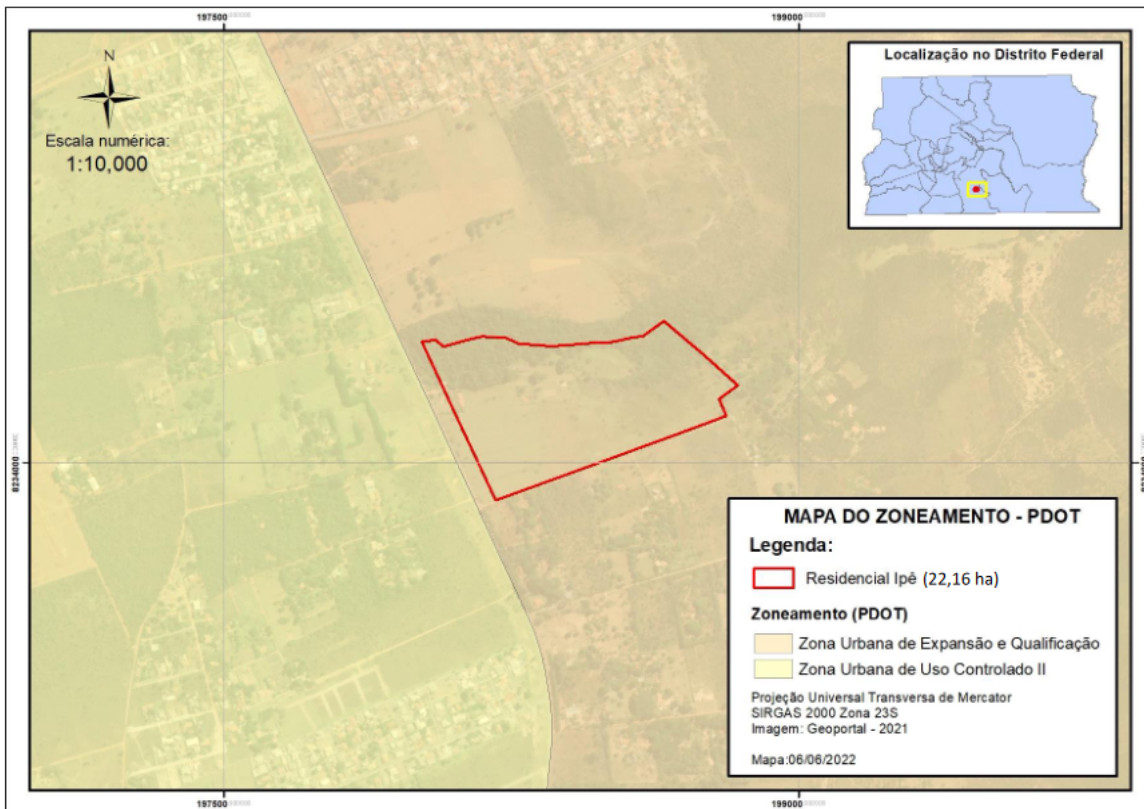


Figura 18 - Zoneamento do Parcelamento Definido pelo PDOT/2009. Fonte: MDE 241/2022.

Conforme art. 74 do PDOT/2009, a Zona Urbana de Expansão e Qualificação “é composta por áreas propensas à ocupação urbana, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas, [...] sendo também integrada por assentamentos informais que necessitam de intervenções visando a sua qualificação.”

As diretrizes para ZUEQ são relacionadas no art. 75:

- I – estruturar e articular a malha urbana de forma a integrar e conectar as localidades existentes;
- II – aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;
- III – qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais e recuperação das áreas degradadas;
- IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;
- [...]
- VII – planejar previamente a infraestrutura de saneamento ambiental para a ocupação, considerando-se a capacidade de suporte socioambiental da bacia hidrográfica de contribuição do lago Paranoá.

As densidades foram estabelecidas pelo PDOT/2009 e em seu Art. 39, que define como densidade demográfica ou populacional 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.

Conforme o Anexo III, Mapa 5 do PDOT/2009, que dispõe sobre as Densidades Demográficas, a poligonal do parcelamento está inserida em zona de baixa densidade (15 a 50 habitantes por hectare).

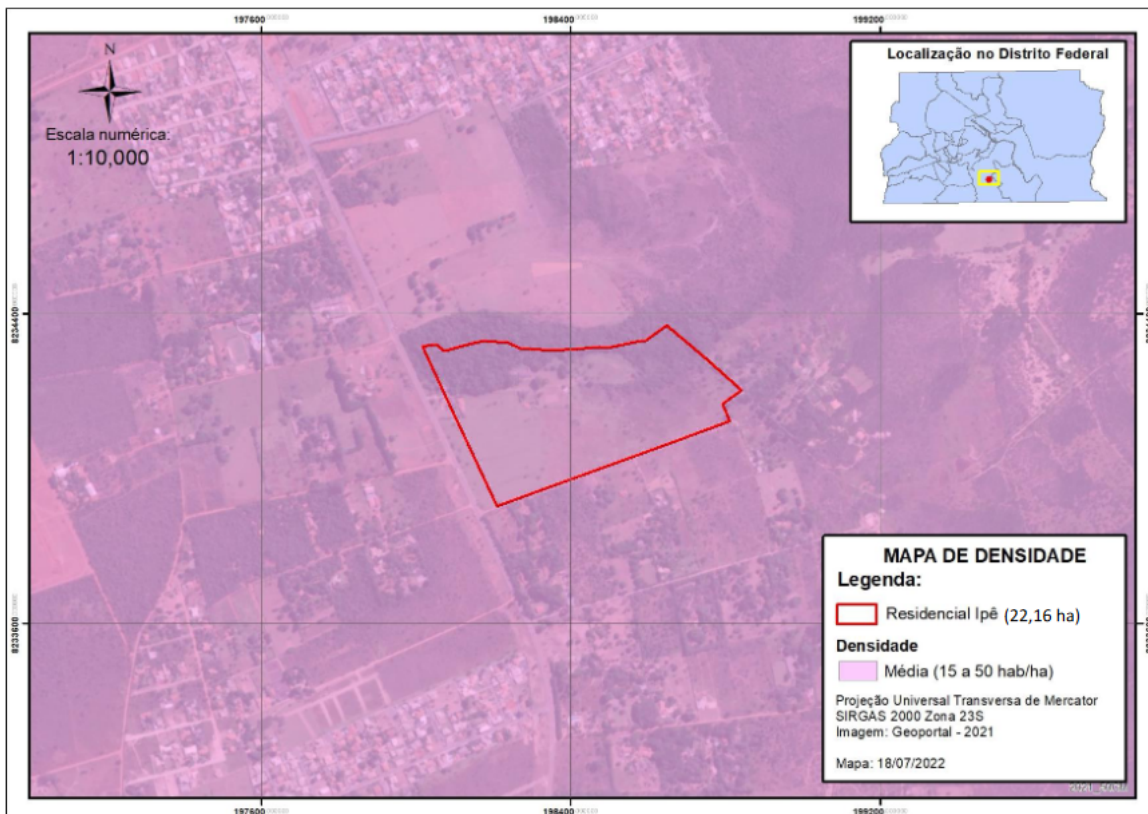


Figura 19 - Densidade Populacional - PDOT 2009. Fonte: MDE 241/2022.

4.2. Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste - DIUR 07/2018

Em complementação às diretrizes de planejamento urbano constantes do PDOT/2009 e legislação ambiental pertinente, foram emitidas Diretrizes Urbanísticas para a Região Sul/Sudoeste (DF-140) – DIUR 07/2013, a qual foi sucedida pelas DIUR 07/2018, aprovada pela Portaria nº105 de 14 de agosto de 2018.

A área em questão está inserida nas Zonas B, C e em Zona de APP definida pelas DIUR 07/2018.

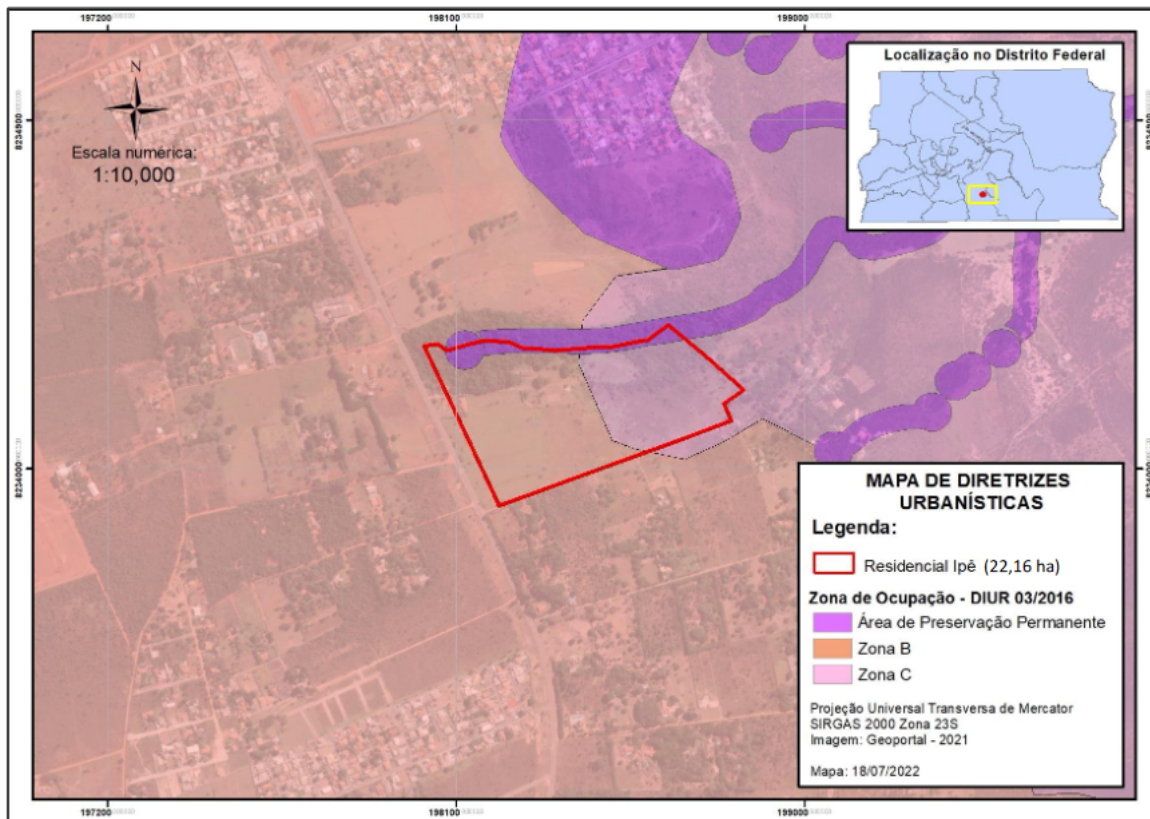


Figura 20 - Zoneamento DIUR. Fonte: MDE 241/2022.

Segundo as DIUR 07/2018, a Zona B:

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

Admite-se também a oferta de áreas para abrigar a implantação de atividades econômicas de médio e grande porte, com o intuito de garantir a geração de emprego na região [...] Contudo, o planejamento dessas áreas deve ser efetuado de forma a não suscitar conflitos com uso residencial.

Ressalta-se a importância de se mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda na Zona, bem como propiciar a diversidade de tipologias de habitação que compõem a paisagem urbana.

A seguir, é reproduzida a tabela de diretrizes previstas nas DIUR 07/2018, para zona B:

Tabela 1: Diretrizes para Zona B. Fonte: DIUR 07/2018

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA B	Residencial – habitação coletiva; Residencial – habitação unifamiliar; comércio de bens; prestação de serviços; Institucional ou Comunitário; Industrial; Misto; EPC, EPU, ELUP.	<ul style="list-style-type: none"> Permitir o comércio local compatível com a escala residencial; Permitir área econômica para implantação de comércio, serviços de médio e grande porte, e indústrias de médio porte; Mesclar oferta de áreas residenciais para diferentes faixas de renda; Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; e Garantir permeabilidade na malha urbana, tendo como referência uma dimensão de quarteirão(*) de até 60.000m². Não será exigida essa permeabilidade para os casos em que houver impedimento decorrente das características físicas do terreno, e para atividades de grande porte, conforme dispuser Diretrizes Urbanísticas Específicas ao Parcelamento do Solo – DIUPE.

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

Segundo as DIUR 07/2018, a Zona C:

A Zona é constituída das áreas que contornam ou estão nas proximidades dos espaços ambientalmente protegidos – encostas e APP – e inclui áreas de sensibilidade ambiental ao parcelamento do solo12, com risco de erosão, onde o uso e ocupação deverão ser compatíveis com a proteção do meio ambiente e em especial do solo e dos recursos hídricos, observadas as recomendações e restrições provenientes do procedimento do licenciamento ambiental.

Aplicam-se a essa Zona as Diretrizes definidas para o Sistema de Espaços Verdes no que tange aos espaços públicos.

A seguir, é reproduzida a tabela de diretrizes previstas nas DIUR 07/2018, para zona C:

Tabela 2: Diretrizes para Zona C. Fonte: DIUR 07/2018

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
ZONA C	Residencial – habitação unifamiliar; Residencial – habitação coletiva; Comércio de bens, compatível com o uso residencial; Prestação de serviços, compatível com o uso residencial; Industrial de baixa incomodidade compatível com o uso residencial; Institucional ou Comunitário; Misto, com atividades de comércio, serviços e industrial de pequeno porte compatíveis com a escala residencial; EPC, ELUP, EPU.	<ul style="list-style-type: none"> • Baixa densidade demográfica associada a menor intensidade de ocupação do solo; • Admitir o parcelamento no formato de condomínio urbanístico; • Fortalecer Estratégia de Conectores Ambientais (PDOT) com a criação de áreas verdes e outras ELUP, parques lineares ao longo dos conectores Santana e Cachoeirinha; e • Delimitar, sempre que possível, as áreas de maior sensibilidade ambiental com vias parques.

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

A seguir, é reproduzida a tabela de diretrizes previstas nas DIUR 07/2018, para zona APP:

Tabela 3: Diretrizes para Zona APP. Fonte: DIUR 07/2018

	USOS/ATIVIDADES ADMITIDOS	DIRETRIZES ESPECÍFICAS
PARQUE TORORÓ* APP	Não admitido o uso direto dos recursos ambientais.	Sujeitas a legislação específica (ambiental)

Segundo as DIUR 07/2018, a Zona APP:

As Áreas Ambientalmente Protegidas têm como objetivo principal a conservação ou preservação de recursos ambientais, como solo e água. Na região ocorrem grandes extensões de APP, com grande número de nascentes que necessitam ser preservadas.

Nas APP e no Parque Tororó não é admitido o uso direto dos recursos naturais, estando sujeitas à legislação específica. Portanto, essas áreas não são passíveis de parcelamento

A seguir, é reproduzida a tabela de parâmetros de ocupação do solo previstos nas DIUR 07/2018, para as zonas B e C:

Tabela 4: Parâmetros de Ocupação do Solo. Fonte: DIUR 07/2018

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

Em relação sistema viário estruturante previsto para a Região Sul/Sudoeste (DF-140), estabelecido nas DIUR 07/2018, a gleba possui acesso pela Via DF 140 e por uma Via de Circulação Nível 2.

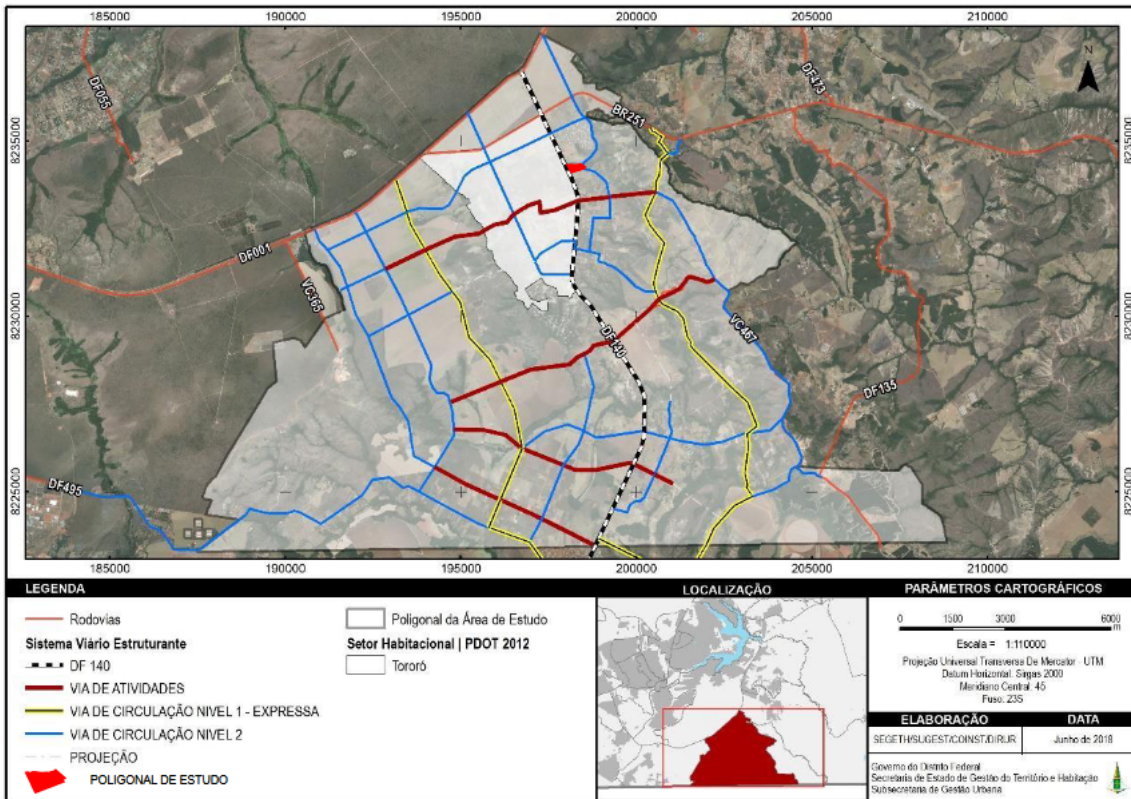


Figura 21 - Sistema Viário Estruturante DIUR 07/2018. Fonte: MDE 241/2022.

As áreas públicas do parcelamento correspondem às áreas destinadas à implantação de Equipamento Público Urbano (EPU) e comunitário (EPC), bem como os Espaços Livres de Uso Público (ELUP), conforme definido no PDOT/2009 Art.43º, inciso I. Para os novos parcelamentos urbanos, inseridos ou não em Setor Habitacional, o PDOT/2009 estabelece que deverá ser atendido o percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área da gleba.

4.3. Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento – DIUPE 35/2022

Em complementação às diretrizes de planejamento urbano constantes do PDOT/2009, às DIUR 07/2018, e legislação ambiental pertinente, foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento urbano do solo – DIUPE 35/2022.

Para o Sistema Viário, as DIUPE 35/2022 indicam a implantação de uma Via Parque, um Via de Circulação e três Vias de Circulação de Vizinhança, conforme mapa reproduzido a seguir.

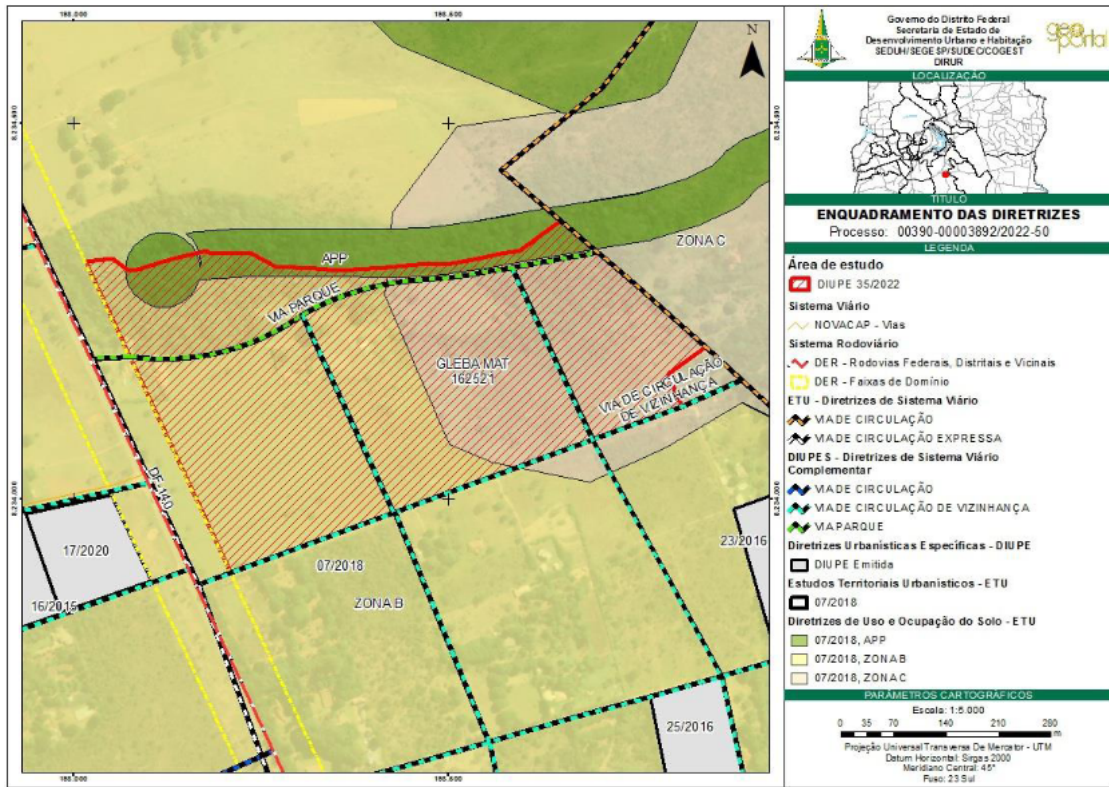


Figura 22 - Diretrizes de Sistema viário e Circulação. Fonte: DIUPE 35/2022.

As DIUPE 35/2022 informam que, além das Zonas B, C e APP citadas nsa DIUR 07/2018, a gleba em questão também apresenta uma porção em Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140.

Os parâmetros de uso do solo para o parcelamento, de acordo com as DIUPE 35/2022, estão reproduzidos na tabela a seguir:

Tabela 5: Parâmetros de Ocupação do Solo. Fonte: DIUPE 35/2022

Zona	UOS	Coefficiente de Aproveitamento Básico	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de permeabilidade (% Mínima)
ZONA B	RO 1 RO 2	1	1	9,50	20
	CSIIR 1	1	2	30,50	20
	CSIIR 1 NO				
	CSII 1	1	1,5	30,50	10
	Inst	1	2	30,50	55
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
ZONA C	RO 1 RO 2	1	2	9,50	20
	CSIIR 1	1	4	16,00	20
	CSII 1	1	1	16,00	20
	Inst	1	4	16,00	55
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
ZONA DE OCUPAÇÃO NA VIA DE CIRCULAÇÃO NÍVEL 1 E DF-140	CSIIR 1 CSIIR 3	1	2,5	30,50	20
	CSII 3	1	2,5	30,50	20
	CSIIInd 1	1	2,5	30,50	20
	Inst	1	2,5	30,50	55
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.			
APP	Não são admitidos o parcelamento do solo e o uso direto dos recursos ambientais nessa zona.				

Conforme as DIUPE 35/2022, a gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de Baixa Densidade (15 a 50 hab/ha) e em Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140. A população mínima e máxima, são descritas nas tabelas a seguir.

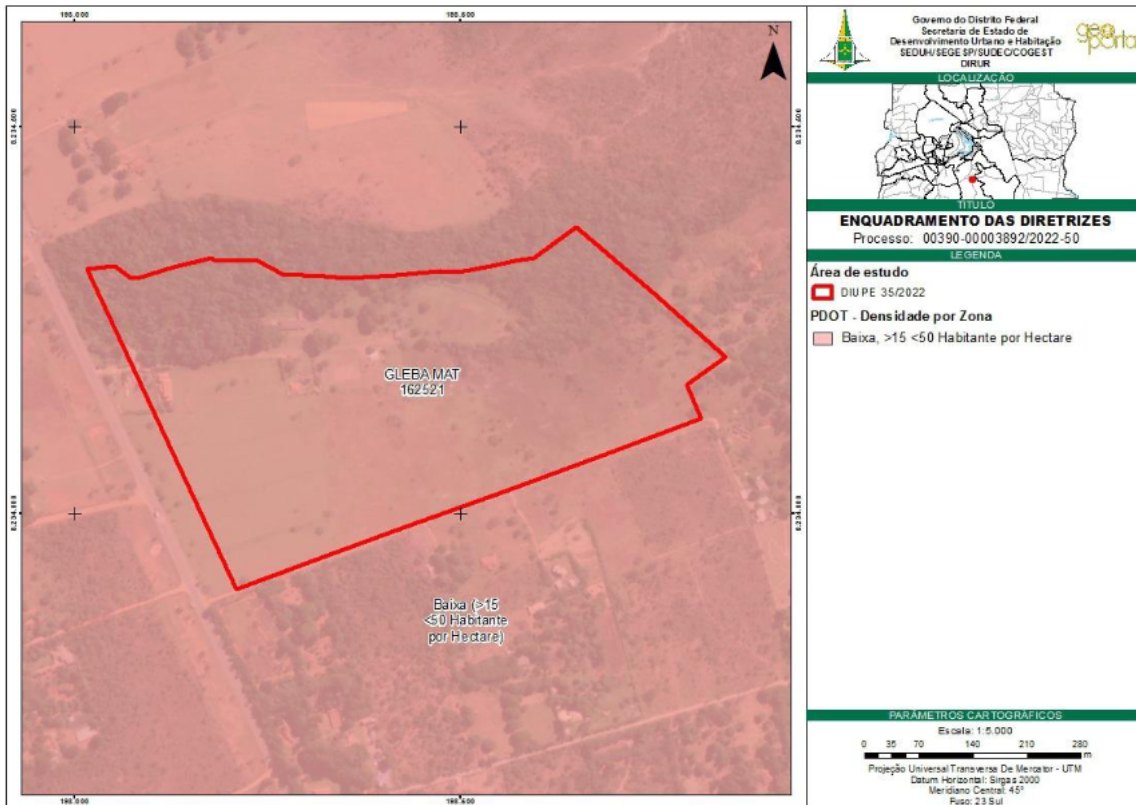


Figura 23 - Densidade. Fonte: DIUPE 35/2022.

Tabela 6: Densidade Populacional. Fonte: DIUPE 35/2022

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona B	12,460	15 a 50	186	623
Zona C	7,965	15 a 50	119	398
APP	1,761	Não são admitidos o parcelamento do solo e o uso direto dos recursos ambientais nessa zona.		
Total:			305	1.021

Tabela 7: Densidade Populacional com Acréscimo de Densidade. Fonte: DIUPE 35/2022

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
Zona de Ocupação na Via de Circulação Nível 1 e DF-140	2,213	90	-	199
Total:				199

Quanto às áreas públicas as DIUPE 35/2022, seguindo os parâmetros estabelecidos no PDOT/2009, estabelecem que o percentual mínimo de áreas públicas (15%) seja distribuído da seguinte forma:

Tabela 8: Tabela de Percentual mínimo exigido para cada tipologia de áreas públicas. Fonte: DIUPE 35/2022

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	5%
Equipamento Público Comunitário (EPC) e Equipamento Público Urbano (EPU)	10%
Total mínimo exigido:	15%

5. DESCRIÇÃO DO PROJETO

É informado no Memorial Descritivo - MDE 241/2022 que o presente projeto se configura em duas áreas distintas: uma área residencial de escala local destinada ao uso residencial e comercial e uma área de escala regional, destinada à implantação de ELUP, EPU, Inst. EP e áreas de proteção permanente como APP.

5.1. Usos e Ocupação propostos para o projeto

De acordo com o croqui abaixo, o parcelamento proposto apresenta os seguintes usos, conforme art. 5º da Lei Complementar nº 948/2019 e suas alterações:

- 165 lotes RO 1, com área somada de 75.766,19m², onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo. Os lotes possuem áreas individuais que variam entre 400,00m² a 632,64m².
- 09 lotes RO 2 com área somada de 3.786,770m², onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial exclusivamente no pavimento diretamente aberto para logradouro público e independente da habitação. Os lotes possuem áreas individuais que variam entre 321,71m² a 512,49m².
- 06 lotes CSIIR 1 NO, com área somada de 3.213,050m², onde são permitidos, simultaneamente ou não, o uso comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos. Os lotes possuem áreas individuais variam entre 323,63m² a 920,53m².
- O projeto apresenta 07 Lotes CSIIR 3 com área somada de 7.532,320m², onde são obrigatórios os usos comerciais, prestação de serviços, institucional e industrial, simultaneamente ou não, e admitido o uso residencial desde que este não ocorra voltado para o logradouro público no nível de circulação de pedestres. Os lotes possuem áreas individuais variam entre 1.021,91m² a 1.344,89m².
- O projeto apresenta 02 lote destinado a UOS Inst. EP (Institucional Equipamento Público, onde são desenvolvidas atividades inerentes às políticas públicas setoriais, constituindo lote de propriedade do poder público que abrigue, de forma simultânea ou não, equipamentos urbanos ou comunitários), com área conjunta de 7.493,610m², localizados ao longo do parcelamento.

Além disso, são previstos Espaço Livre de Uso Público - ELUP e Equipamento Público Urbano.

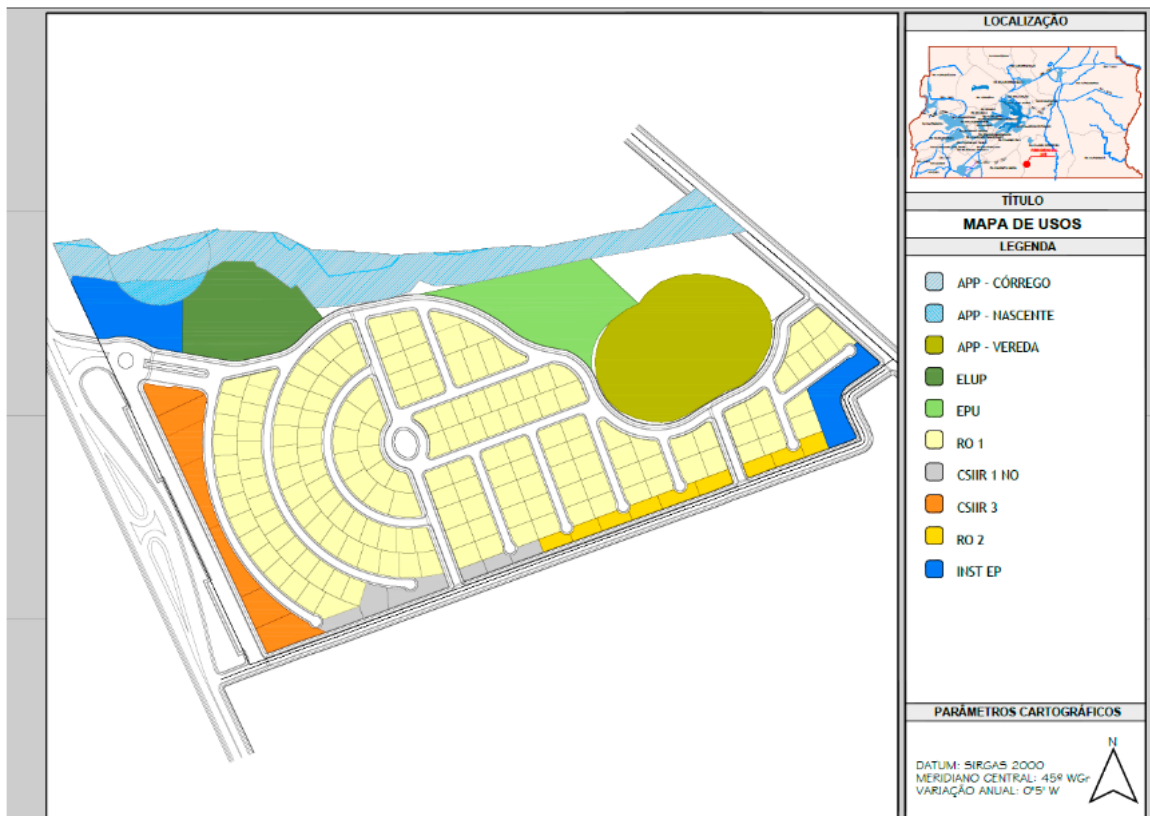


Figura 24 - Croqui de Usos do Parcelamento. Fonte: MDE 241/2022.

5.2. Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

A seguir é reproduzido o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas apresentado no MDE 241/2022.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	221.616,670	100,00
II. Área não Parcelável	42.460,930	19,160
a. Área de Preservação Permanente – APP (CÓRREGO)	22.594,150	10,195
b. Área de Preservação Permanente – APP (NASCENTE)	1.535,570	0,693
c. Área de Preservação Permanente – APP (VEREDA)	18.331,210	8,272
III. Área Passível de Parcelamento: I - (II a + II b)	179.155,740	80,840

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		179.155,740	100
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	165	75.766,190	42,291
b. CSIIR 1 NO	6	3.213,050	1,793
c. RO 2	9	3.786,770	2,114
d. CSIIR 3	7	7.532,320	4,204
e. Inst EP	2	7.493,610	4,183
Total	189	97.791,940	54,585
2. Áreas Públicas*			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		9.656,500	5,390
b. Equipamento Público Urbano - EPU		9.928,300	5,542
c. Áreas Verdes Públicas ³		9.205,160	5,138
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		52.573,840	29,345
ELUP+EPU ¹ + Inst. EP + = 2a + 2b + 1e		27.078,410	15,115
ELUP +EPU + Inst. EP + Área Verde Pública+ Circulação ² = 2a + 2b + 1e + 2c + 2d		88.857,410	49,598

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

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

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

5.3. Áreas Públicas

O empreendimento apresenta um total de 27.078,41m² destinados a áreas públicas, representando 15,115% da área parcelável, atendendo a 15% de área pública definido pelas DIUR 07/2018 e DIUPE 35/2022, distribuídos da seguinte forma:

- 7.493,61m² (INST EP);
- 9.656,50m² (ELUP);e

- 9.928,30m² (EPU).

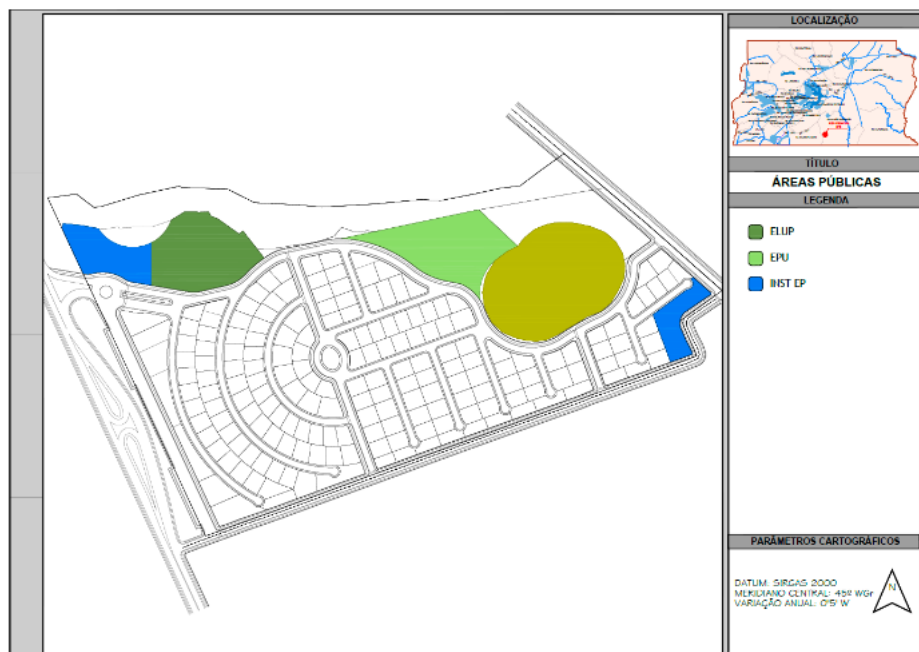


Figura 25 - Croqui de Áreas Públicas do Parcelamento. Fonte: MDE 241/2022.

5.4. Permeabilidade

Foram propostas e quantificadas as áreas permeáveis, conforme quadro reproduzido abaixo, em que o parcelamento atende o percentual mínimo de 50% de permeabilidade exigido na Zona de Uso Sustentável, da APA do Planalto Central.

Áreas Consideradas	Área (m ²)	Taxa de Perm. (%)	Área Permeável (m ²)	Percentual (%)
Área Total da Poligonal de Projeto	221.616,67			100
a. APP (Córrego)	22.594,150	100	22.594,150	10,195
b. APP (NASCENTE)	1.535,570	100	1.535,570	0,693
c. APP (VEREDA)	18.331,210	100	18.331,210	8,272
d. RO 1	75.766,190	40	30.306,476	13,675
e. CSIIR 1 NO	3.213,050	40	1.285,220	0,580
f. RO 2	3.786,770	40	1.514,708	0,683
g. CSIIR 3	7.532,320	20	1.506,464	0,680
h. ELUP	9.656,500	80	7.725,200	3,486
i. EPU	9.928,300	60	5.956,980	2,688
j. Inst. EP	7.493,610	20	1.498,722	0,676
k. Áreas Verdes Públicas ¹	9.205,160	80	7.364,128	3,323
l. Faixa de Serviço	4.402,010	90	3.961,809	1,788
m. Vias	29.608,830	25	7.402,208	3,340
Total da Área Permeável			110.982,845	50,079

7.5. Concepção do Sistema Viário

Quanto à concepção do sistema viário, o MDE 241/2022 informa que o parcelamento integra-se ao sistema viário da região por meio de Vias de Circulação de Vizinhança 2, Vias de Circulação de Vizinhança 1 e da Via Parque.

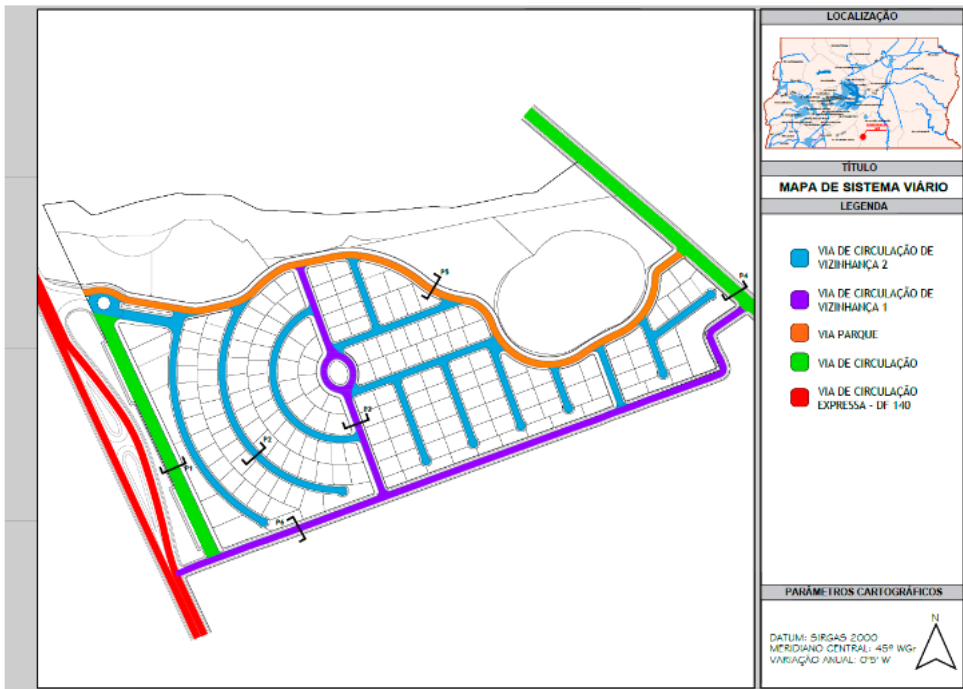


Figura 26 - Croqui de hierarquia viária do Parcelamento. Fonte: MDE 241/2022.

Abaixo apresentamos os perfis viários da Via de Circulação, das Vias de Circulação de Vizinhança 1 e 2, Via de Circulação de Vizinhança 1 e da Via Parque, respectivamente.

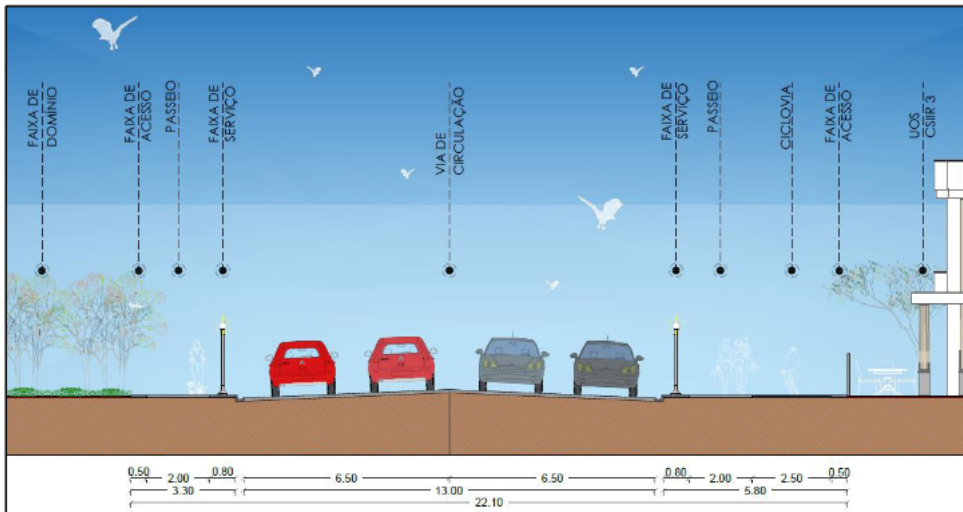


Figura 27 - Perfil viário da Via de Circulação. Fonte: MDE 241/2022.

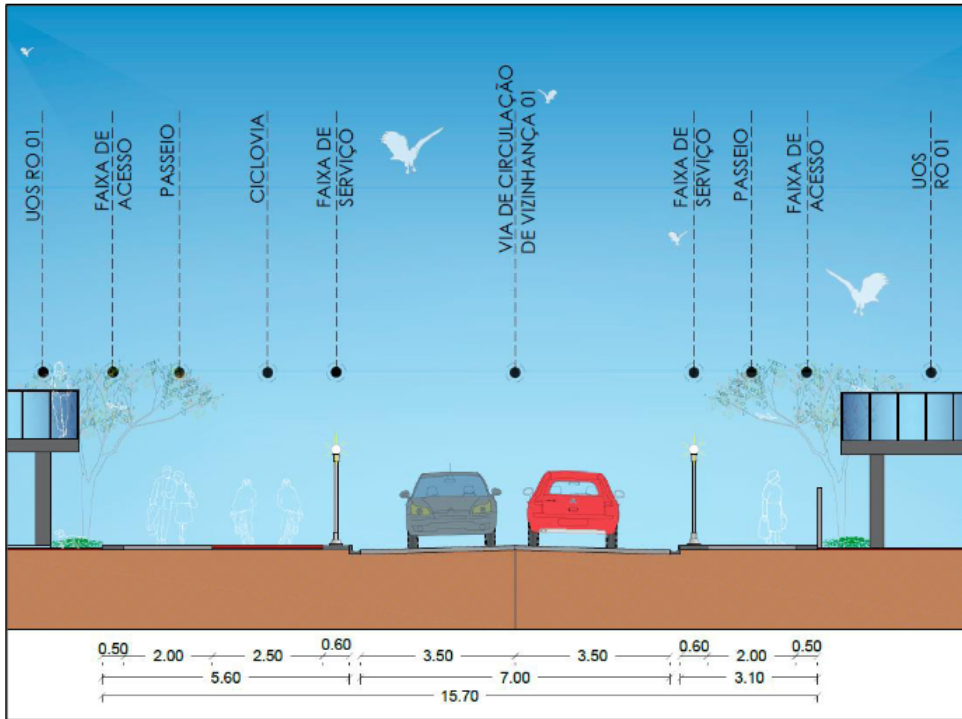


Figura 28 - Perfil viário da Via de Circulação de Vizinhança 1. Fonte: MDE 241/2022.

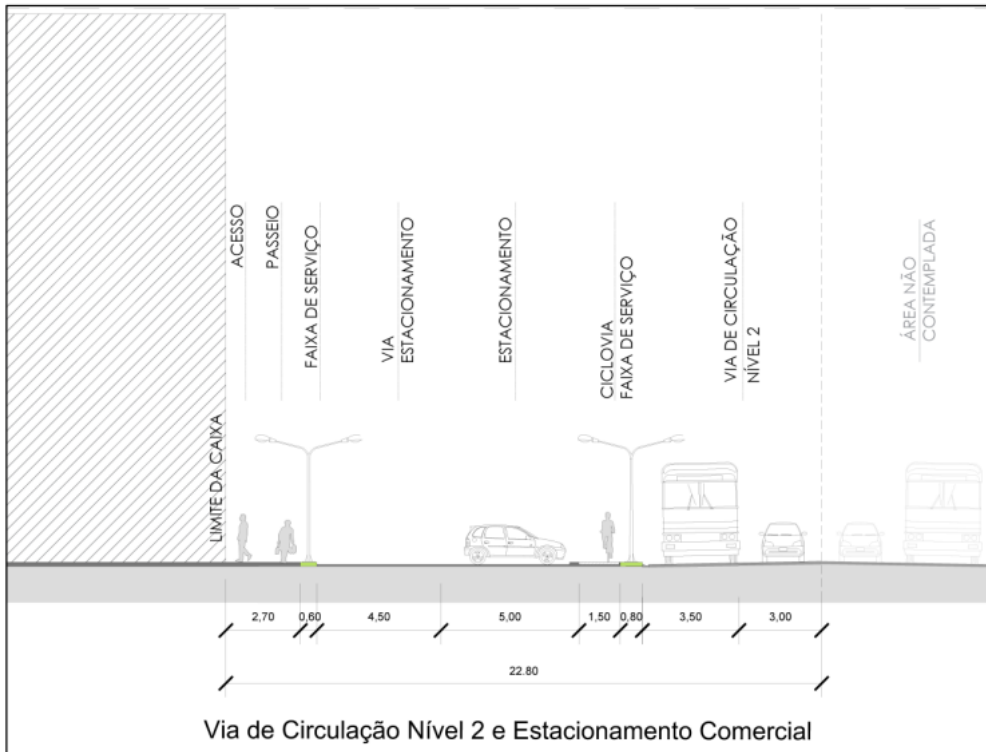


Figura 29 - Perfil viário da Via de Circulação de vizinhança 2. Fonte: MDE 241/2022.

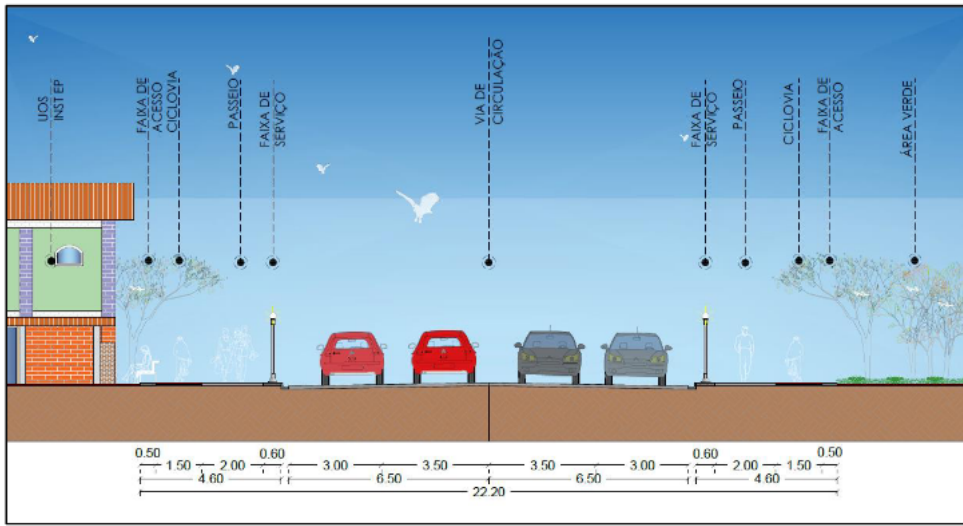


Figura 30 - Perfil viário da Via de Circulação de Vizinhança 1. Fonte: MDE 241/2022.

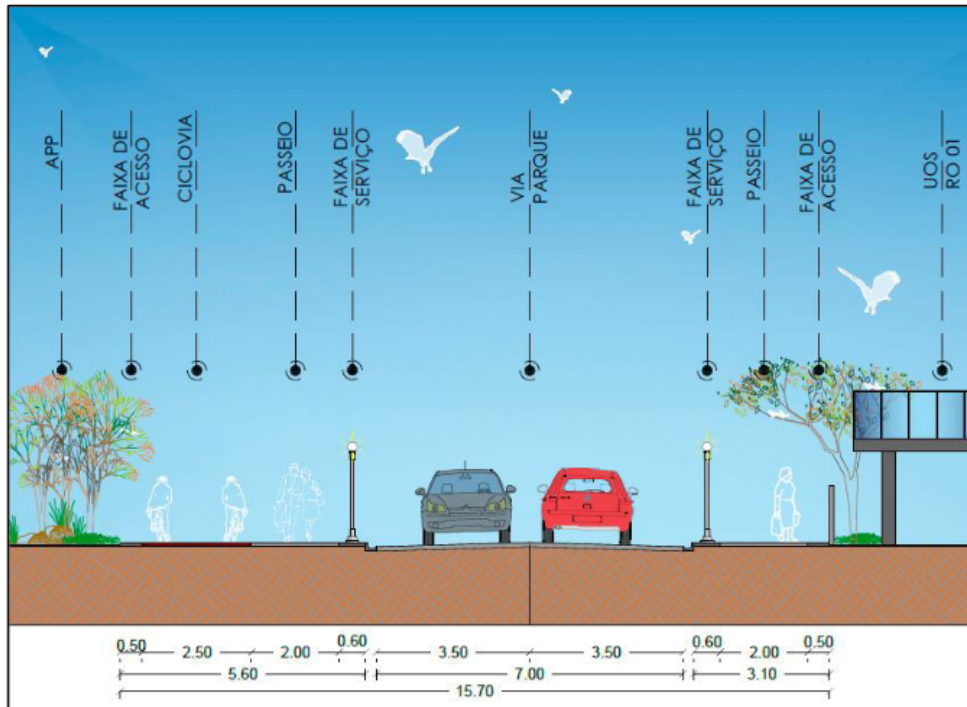


Figura 31 - Perfil viário da Via Parque. Fonte: MDE 241/2022.

5.7. Endereçamento

Para a organização do Projeto Urbanístico foram propostas 15 quadras a partir das vias locais de acesso aos lotes, sendo as unidades à direita ímpares e as unidades à esquerda pares, conforme a figura abaixo:

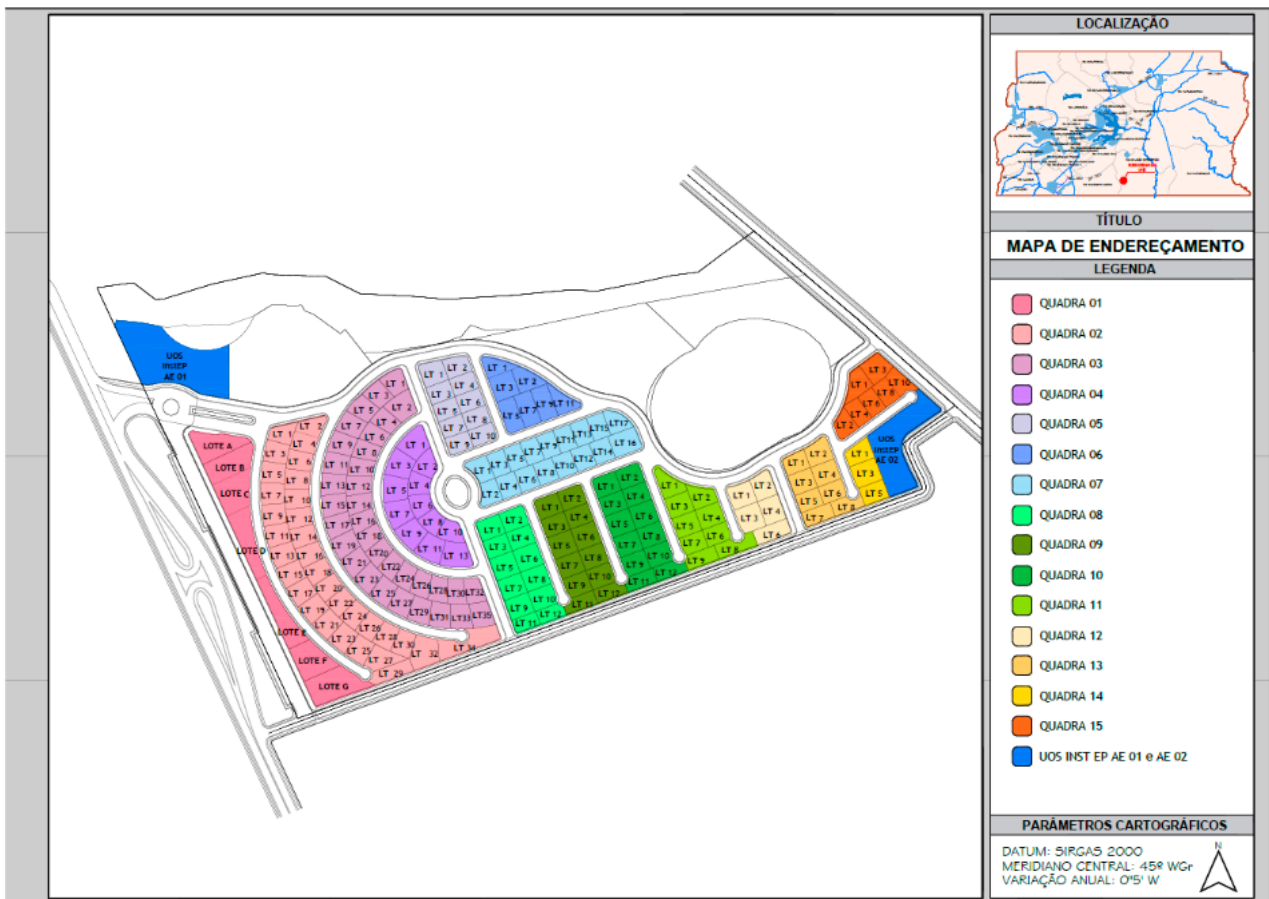


Figura 32 - Croqui de endereçamento do Parcelamento. Fonte: MDE 241/2022.

Para os lotes RO 1, propõe-se: Residencial Ipê, Quadra 02, Lote 01.

Para os lotes UOS RO 2, propõe-se: Residencial Ipê, Quadra 08, Lote 12.

Para os lotes UOS CSIIR 1 NO, propõe-se: Residencial Ipê, Quadra 02, Lote 29.

Para os lotes UOS CSIIR 3, propõe-se: Residencial Ipê, Quadra 01, Lote A.

Para os lotes Inst. EP (Institucional Equipamento Público), propõe-se: Residencial Ipê, Lote AE01.

6. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

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

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

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

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

Ficam estabelecidos os padrões definidos no MDE 241/2022, conforme Quadro abaixo:

USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SU
CSIIR 1 NO	300<a≤1000	1	2	50	40	9,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Pt 1
RO 2	300<a≤600	1	1	50	40	9,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Pt 1
CSIIR 3	1000<a≤1500	1	2,5	70	20	15,00	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Pt 1
RO 1	400<a≤600	1	1	50	40	9,50	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Pt 1

LEGENDA

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

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

NOTAS GERAIS:

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

7. PARECER

Diante do exposto, consideramos que o Estudo Preliminar do Projeto de Urbanismo do parcelamento denominado Residencial Ipê, gleba sob a Matrícula nº 162.251(2ª CRI-DF), com área de 22ha16a16ca, localizado na Região Administrativa do Jardim Botânico, RA-XXVII, 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; nas Diretrizes Urbanísticas da Região Sul/Sudeste – DIUR 07/2018; nas Diretrizes Específicas do Parcelamento - DIUPE 35/2022, na Lei Complementar nº 948 - Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS, alterada pela lei Complementar 1007/2022, no Decreto nº 38.247 de junho de 2017, que trata de procedimentos de apresentação de Projetos de Urbanismo e demais legislações pertinentes, estando apto a ser submetido ao Instituto Brasília Ambiental - IBRAM, com vistas ao Licenciamento Ambiental.

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

Destacamos, também para a próxima etapa, a necessidade de apresentação de outorga emitida pela ADASA para a captação de água subterrânea, por meio de poços profundos, tendo em vista a solução de abastecimento de água adotada.

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

Diante do exposto, sugerimos:

1. de ofício encaminhando o presente Parecer Técnico n.º 1417/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (98354036) ao **Instituto Brasília Ambiental - IBRAM**, para conhecimento e instruções necessárias ao Licenciamento Ambiental do parcelamento; e
2. de correspondência ao representante legal, Sr. **Thales Thiago Sousa Silva** (e-mail: thalesthiagoengenharia@gmail.com), acompanhada do presente Parecer Técnico n.º 1417/2022 - SEDUH/SELIC/SUPAR/UPAR/COPAR (98354036), para conhecimento, informando que será emitido um segundo parecer elencando os ajustes necessários no projeto para continuidade do processo.

À consideração superior.

Arq. Luís Flávio Bazácas Corrêa Snel de Oliveira

Unidade de Novos Parcelamentos - UPAR/SUPAR

Assessor

Arq. Alessandra Marques

Coordenação de Parcelamentos - COPAR/UPAR

Coordenadora



Documento assinado eletronicamente por **ALESSANDRA LEITE MARQUES - Matr.0158048-5**, Coordenador(a) de Parcelamentos, em 25/10/2022, às 10:29, 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 **LUIS FLAVIO BAZACAS CORREA SNEL DE OLIVEIRA - Matr.0278891-8**, Assessor(a), em 25/10/2022, às 10:52, 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=98354036 código CRC= **9394B822**.

