



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal
Gabinete
Assessoria de Programas de Segurança Viária

Relatório Nº 1/2024 – SEMOB/GAB/ASSEV

Brasília, 06 de fevereiro de 2024.

INTERESSADO: TANGARÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

REPRESENTANTES LEGAIS: Carlos Christian Della Giustina, Silvio Lanza de Moraes e Rafael Roriz de Castro Barbo.

ASSUNTO: Parcelamento urbano do solo denominado Residencial Tangará localizado na Região Administrativa do Itapoã - RA XXVIII

RELATOR: Julia B. Jevaux - Secretaria de Estado de Transporte e Mobilidade do Distrito Federal- Membro Suplente.

Senhores Conselheiros,

RESUMO:

Trata o presente processo sobre a proposta de parcelamento do solo de interesse da empresa **Tangará Empreendimentos Imobiliários Ltda**, a ser realizado em gleba objeto da matrícula nº 19.113 (7º CRI), com área de 05ha 42a 41ca e matrícula nº 19.114 (7º CRI) com área de 08ha 73a 72ca (Área total: 14ha 16a 13), localizadas no Setor Habitacional Itapoã, na Região Administrativa do Itapoã, RA-XXVIII.

Considerando o Parecer Técnico n.º 57/2024 - SEDUH/SEADUH/UPAR/COPAR id. 132578040, no qual relata a a situação atual do processo, a fim de subsidiar a análise do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal – CONPLAN, tendo em vista a competência prevista no inciso VIII do art. 219 da Lei Complementar nº 803/2009, no Decreto nº 35.711, de 1º de setembro de 2014, e no inciso VII, do artigo 3º, da Portaria nº 75, de 14 de outubro de 2014, de deliberar sobre proposta de parcelamento do solo urbano, destacamos:

- Licença Prévia - LP SEI - GDF nº 02/2024 - IBRAM/PRESI (132446253);
- Parecer Técnico n.º 5/2024 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II (131978234);
- Ofício nº 632/2022 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM (84167556);
- Memorial Descritivo - MDE 069/2023 (129513163);
- Memorial Descritivo - Anexo I - QDUI (129513163);
- Norma de Gabarito (NGB) - NGB 069/2023 (128657082);
- Planta Geral - Projeto de Urbanismo (99538351); e
- Planta Geral - Projeto de Urbanismo.dwg (99538377).

1. **ANÁLISE**

O processo SEI-GDF nº 00390-00002262/2018-81, anexado a este, foi autuado em 20/04/2018 a partir do Requerimento id. 7316210, de interesse de Tangará Empreendimentos Imobiliários LTDA, solicitando abertura de processo de parcelamento em gleba registrada sob a matrícula nº 19.113 (5º CRI) , com área de 05ha 42a 41ca, e matrícula nº 19.114 (5º CRI) , com área de 08ha 73a 72ca (área total: 14ha 16a 13), localizadas no Setor Habitacional Itapoã, Região Administrativa do Itapoã - RA XXVIII.

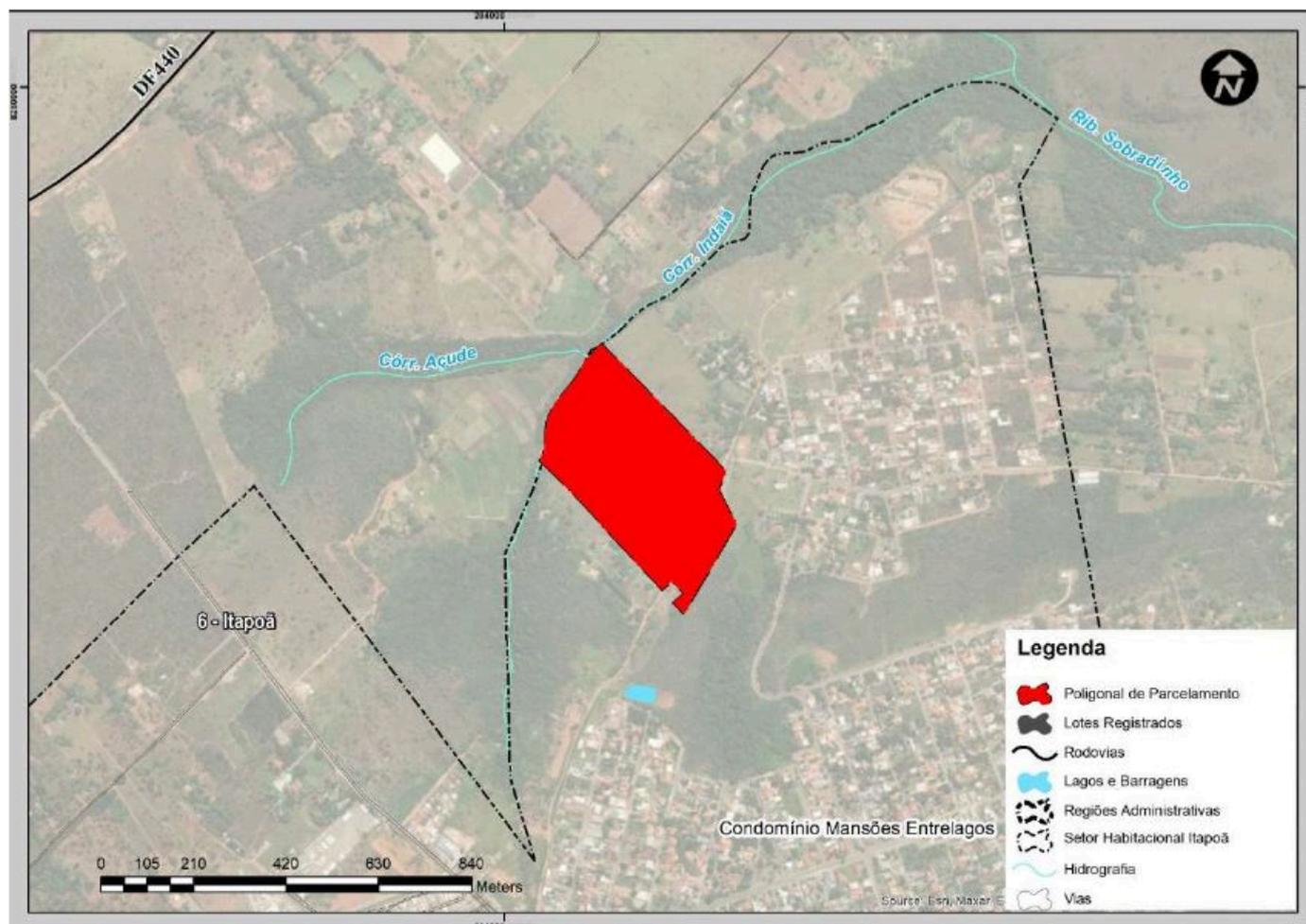


Figura: Croqui de localização do parcelamento. Fonte: MDE EP

Para instrução dos autos foram apresentados seguintes documentos: a) a certidão de Ônus e Mat. n.º 19.113 (7º ORI) e Mat. 19.114 (7º ORI) 82330394; b) o contrato social e suas alterações, registrado na Junta Comercial 81603045; e os documentos de identificação dos representantes da empresa 81602632 e 81602814; c) o instrumento de procuração 81602483; ; d) documento de identificação do procurador (82329890).

Complementando a instrução documental, consta o **Levantamento Topográfico fora aceito conforme a Nota Técnica N.º 115/2019 - SEDUH/COSIT/DICAT (30204916)**, no âmbito do processo SEI-GDF n.º 00390-00004084/2018-23 e quanto ao Licenciamento Ambiental do parcelamento urbano do solo em questão foi emitida a **Licença Prévia n.º 02/2024 (132446253)**.

2. SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Por meio do Ofício n.º 210/2022 - TERRACAP/PRESI/DICOM/ADCOM (82545811), de 21 de março de 2022, a Terracap informou que a área referente ao Projeto de Tangará Empreendimentos Imobiliários LTDA, denominada como "**Área Solicitada para Parcelamento Urbano do Solo - área total de 14,1613 ha - objeto das Matrícula 19.113 e 19.114 - 5º CRI/DF**", ilustrada no croqui (13083258) elaborado por este núcleo possui a seguinte situação fundiária:

Destaque em **BRANCO**

Imóvel: **SOBRADINHO DOS MELOS**

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

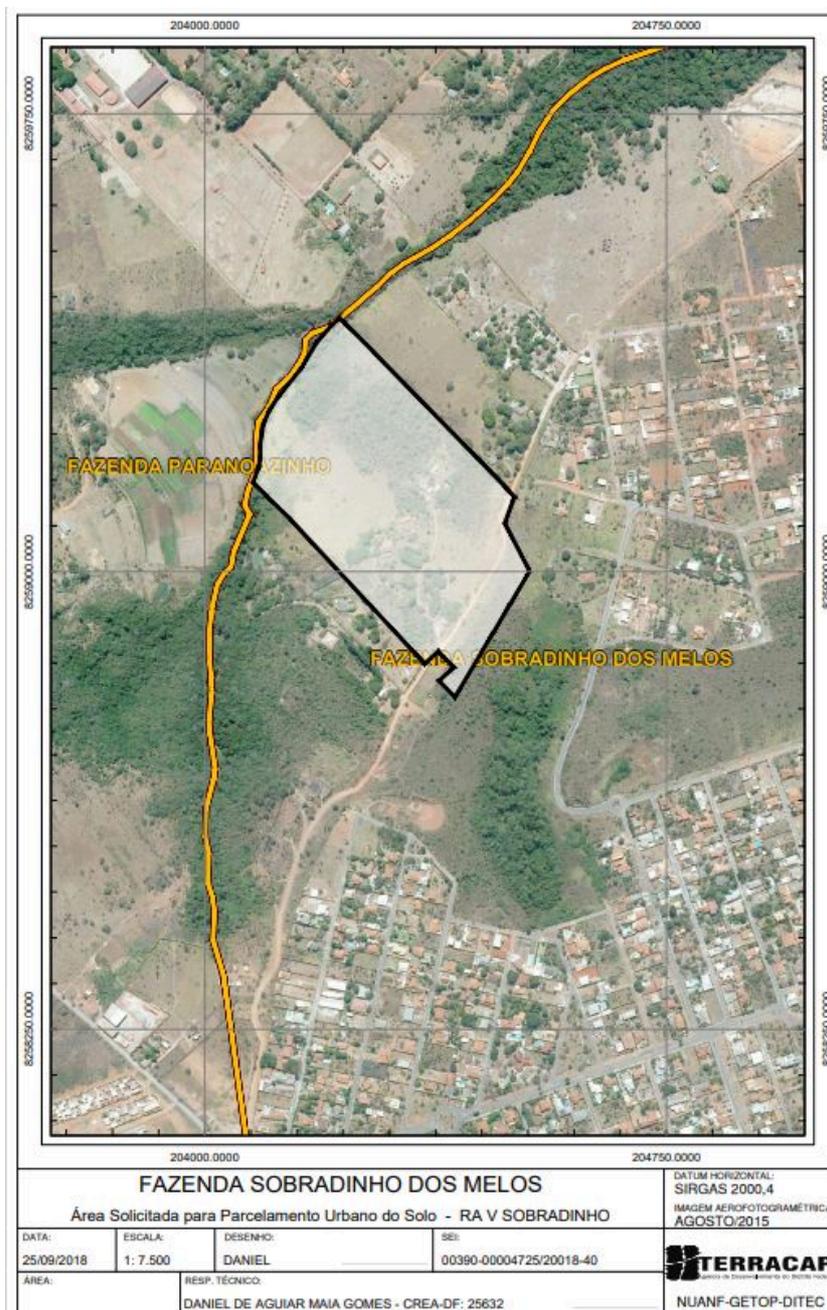


Figura: Croqui situação fundiária. Fonte: TERRACAP

3. CONSULTAS AOS ÓRGÃOS E CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

No curso da instrução processual, no âmbito do SEI GDF nº 00390-00004725/2018-40 foram realizadas consultas aos órgãos e concessionárias de serviços públicos, para verificação quanto à possibilidade de atendimento e/ou interferências em redes projetadas e/ou instaladas para a área do parcelamento, bem como a situação fundiária em relação às terras de propriedade da TERRACAP na informação supracitada.

A Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil – NOVACAP, por meio do Ofício nº 2572/2022 - NOVACAP/PRES/SECRE (87827891), de 02 de junho de 2022, encaminha o Despacho - NOVACAP/PRES/DU (87604532) por meio do qual informa que existe interferência com rede pública implantadas e projetadas na poligonal de estudo, ressaltando 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/há, cuja responsabilidade cabe ao empreendedor.

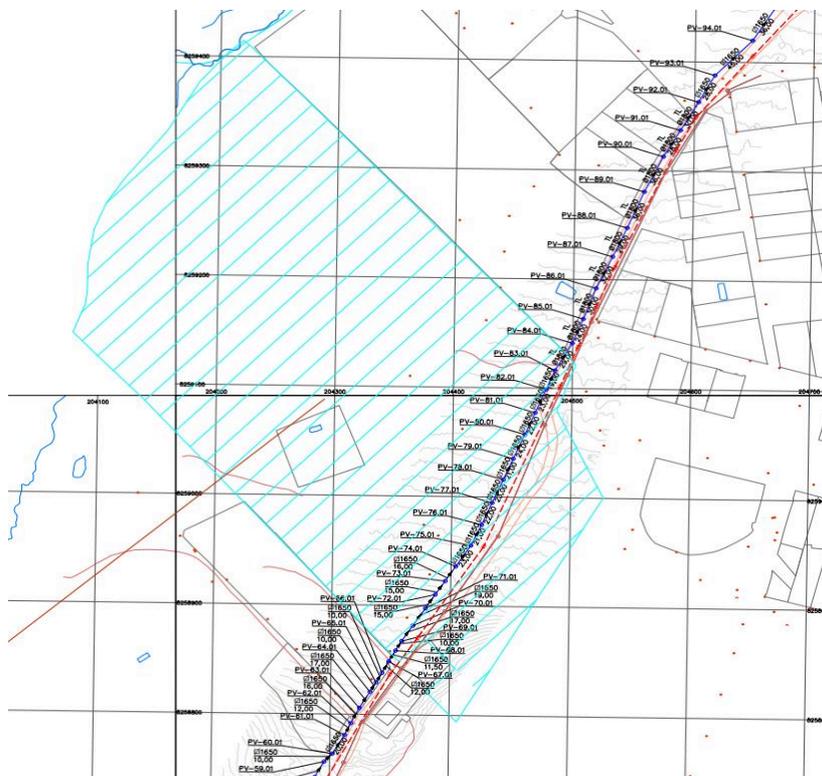


Figura: Croqui de interferência da rede pública de drenagem com a gleba. Fonte: Novacap (87604430)

A Distribuição de Energia Elétrica Brasília - Neoenergia por meio da Carta nº 116/2022- CGR (82818057), de 24 de março de 2022, informou que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, desde que o responsável satisfaça as condições daquela concessionária e que, conforme Laudo Técnico Nº 130/2022 (82817953), de 23 de março de 2022, que consta interferência com rede elétrica aérea e subterrânea na área do projeto.



Figura: Croqui de interferência da rede pública de energia com a gleba. Fonte: MDE EP



Figura: Croqui de interferência da rede pública de energia com a gleba. Fonte: Neoenergia (82817993)

A Companhia Energética de Brasília - CEB-Ipês, instruiu os autos com Carta n.º 14/2022 - CEB-IPES/DO/GPI (82494043), de 21 de março de 2022, a CEB informou que **não há interferência de redes de Iluminação Pública** para a região em comento, conforme Relatório Técnico - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP (82188816) e planta da base de cadastro da CEB (82188596).

A Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - Caesb encaminhou o Termo de Viabilidade de Atendimento - TVT 029/2022 (98780718) o qual informa que não consta interferência com redes implantadas de abastecimento de água, mas consta interferência com redes implantadas de esgotamento sanitário.

Referido termo informa que não há o 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 Produtor Paranoá Norte. Deste modo, o empreendedor deverá propor solução de abastecimento de água independente.

Em relação ao Sistema de Esgotamento Sanitário (SES) informa que o empreendimento localiza-se na bacia de atendimento da ETE Paranoá e que existem redes de esgotamento sanitário nas proximidades do empreendimento e, portanto, será possível o seu atendimento por meio do sistema existente.



Figura: Croqui de interferência de esgotamento sanitário do empreendimento. Fonte: TVT nº 029/2022 - CAESB.

O Serviço de limpeza urbana – SLU encaminhou as manifestações da Diretoria de Limpeza Urbana, Despacho - SLU/PRESI/DILUR (81978908), onde afirma 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 não superior a 120 (cento e vinte) litros por dia, por unidade autônoma e, ainda, da Diretoria Técnica, Despacho - SLU/PRESI/DITEC (481920599), onde consta que a coleta e transporte dos resíduos sólidos urbanos, gerados nas edificações, deverão se limitar ao favorecimento da realização contínua das coletas convencional e seletiva em vias e logradouros públicos e observando as normativas existentes.

Em resposta a consulta formulada, o Departamento de Estradas e Rodagem – DER/DF, por meio do Ofício nº 632/2022 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM (84167556), de 11 de abril de 2022, o DER informa que não há qualquer óbice para a continuidade da análise do parcelamento de que trata o presente processo, já que não há qualquer interferência da faixa de domínio de rodovias do SRDF com a poligonal em estudo.



Figura: Croqui das faixas de domínio e não edificante da rodovia mais próxima em relação à gleba. Fonte: DER

Em relação a Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal – ADASA consta a emissão da Outorga Prévía n.º 147/2021 - ADASA/SGE (125056936) em favor de Tangará Empreendimentos Imobiliários LTDA para reservar o direito de uso de água subterrânea mediante a perfuração de um poço tubular profundo, para fins de abastecimento humano.

4. CONDICIONANTES AMBIENTAIS

4.1. Zoneamento Ambiental - APA do São Bartolomeu

A poligonal de projeto, Residencial Tangará, encontra-se na APA do São Bartolomeu, criada pelo Decreto Federal nº 88.940/1983. A Lei Distrital nº 5.344/2014 aprovou o Plano de Manejo desta Unidade de Conservação e seu respectivo rezoneamento ambiental. A área em estudo encontra-se, em sua maior parte, inserida na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental (ZOEIA) e, uma menor porção, na Zona de Ocupação Especial de Qualificação (ZOEQ).

A Lei Distrital nº 5.344, em seu artigo 13, estabelece para ZOEIA o seguinte regramento:

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;**

Já a ZOEQ, conforme artigos 14 e 15, possui as seguintes normas:

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.

Art. 15 São normas para a ZOEQ:

- I – é permitido 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;
- II – as áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais devem ser qualificadas e recuperadas de modo a minimizar danos ambientais;
- III – devem ser adotadas medidas de:

a) controle ambiental voltado para o entorno imediato das unidades de conservação, visando à manutenção de sua integridade ecológica;

- b) controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais;
- IV – para o licenciamento ambiental de empreendimentos, deve ser avaliada a solicitação de exigências adicionais de mitigação e monitoramento de impactos compatíveis com as fragilidades específicas da área de interesse;
- V – os parcelamentos urbanos devem adotar medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento

4.2. **Zoneamento Ecológico Econômico – ZEE**

Em relação ao Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE, instituído pela Lei Distrital n.º 6.269 de 29 de janeiro de 2019, a poligonal está inserida na Zona Ecológica-Econômica de Diversificação Produtiva e Serviços Ecosistêmicos (ZEEDPSE), na Subzona de Diversificação Produtiva e de Serviços Ecosistêmicos 3 – SZSE 3.

O empreendimento encontra-se especificamente na Subzona da Zona Ecológica-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade 6 – SZDPE 6, destinada à intensificação e diversificação das atividades produtivas com o objetivo prioritário de garantir a geração de emprego e renda por meio do desenvolvimento de atividades N3 e N4 e de consolidar as Áreas de Desenvolvimento Produtivo do Distrito Federal – ADP IV e VI, garantindo a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos.

Com relação às atividades produtivas, para fins de diversificação da matriz produtiva e localização de atividades econômicas no território, o ZEE-DF estabeleceu uma classificação, conforme natureza e descrição das atividades. No caso do artigo 18, são citadas as atividades N1 e N2.

De acordo com o art. 18 da Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019, são diretrizes para a SZSE 3:

- I - a preservação da qualidade e quantidade de água do Rio São Bartolomeu como forma de resguardo do seu uso como manancial de abastecimento público;
- II - a implantação da ADP VII indicada no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;
- III - a promoção de atividades econômicas de baixo impacto ambiental e de baixa emissão de carbono, com prioridade para a geração de emprego nas atividades N1, com foco em turismo ecológico, rural, gastronômico e de aventura;
- IV - a promoção de atividades econômicas de natureza N2 e o incentivo à adoção de boas práticas agropecuárias pelos produtores rurais, bem como a transição para a agricultura orgânica e agroecológica, sobretudo nas áreas com riscos ecológicos colocalizados altos e muito altos de perda de solos por erosão e de recarga de aquífero e de contaminação do subsolo;
- V - a definição de infraestrutura viária e estratégias de mobilidade humana e de transporte de cargas e mercadorias compatíveis com os riscos ecológicos da Subzona;
- VI - a adequação do Arco Sul do Anel Rodoviário do Distrito Federal, com vistas a assegurar o escoamento da produção e a mobilidade no sentido leste-oeste;
- VII - o fortalecimento do monitoramento, controle e fiscalização dos parcelamentos irregulares do solo em áreas de nascente e na APP do Rio São Bartolomeu e de seus tributários;
- VIII - a preservação e conservação dos remanescentes de vegetação nativa do Cerrado, inclusive em agrovilas;
- IX - a implantação dos programas de conservação e recuperação de Cerrado nativo, com vistas à garantia da quantidade e da qualidade das águas no Vale do São Bartolomeu;
- X - a adoção de soluções alternativas adequadas de esgotamento sanitário com menor impacto ambiental e de manejo de águas pluviais;
- XI - a adoção de medidas que garantam a quantidade e qualidade das águas em empreendimentos de extração de recursos minerais.

Com relação aos Riscos Ecológicos o parcelamento apresenta a seguinte classificação, conforme tabela abaixo:

Risco Ecológico	Status
Perda de Áreas de Recarga de Aquíferos	Médio
Contaminação de Aquíferos	Alto
Perda de Solo por Erosão	Baixo
Perda de Áreas de Remanescente de Cerrado	Ausência de Cerrado Nativo

Com base nas DIUPE 23/2022, para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Área de Recarga de Aquífero – Médio recomenda-se:

3.5.3.1. 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;

3.5.3.2. Devem ser observadas as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do São Bartolomeu referentes à Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental, de forma a favorecer a recarga de aquíferos, natural e artificial, quando houver a implantação de novos empreendimentos;

3.5.3.3. A adoção de estratégias de recarga natural com a manutenção de áreas naturais visando preservar a permeabilidade natural do solo, observadas as orientações presentes no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal da ADASA;

3.5.3.5. 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);

3.5.3.7. A manutenção da localização de usos e atividades que requerem lotes de maiores dimensões e preservem maiores percentagens de área permeável do solo;

Com base nas DIUPE 23/2022, para a ocupação na área de Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo – Alto recomenda-se:

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

3.5.5.2. 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;

3.5.5.3. 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;

3.5.5.4. Estabelecer o controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfície ou em subsuperfícies;

Com base nas DIUPE 23/2022, para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Solo por Erosão – Baixo recomenda-se:

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

3.5.4.2. A implantação de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas devem ocorrer antes da implantação de empreendimentos com objetivo de evitar a deflagração de processos hidro-erosivos;

3.5.4.3. Durante as intervenções relativas à implantação de empreendimentos, de pavimentação, de sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e demais infraestruturas, devem ser adotadas medidas preventivas à deflagração de processos hidro-erosivos;

3.5.4.4. Devem ser observadas as diretrizes contidas no Plano de Manejo da APA do São Bartolomeu referentes à Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental e na Zona de Ocupação Especial de Qualificação – ZOEQ, no que tange a adoção de medidas de proteção do solo, de modo a impedir processos erosivos e assoreamento de nascentes e cursos d'água, quando houver a implantação de novos empreendimentos;

Com base nas DIUPE 23/2022, para a ocupação na área de Risco Ecológico de Perda de Áreas Remanescentes de Cerrado Nativo – Ausência de Cerrado Nativo e Muito Alto, recomenda-se:

3.5.6.1. 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;

3.5.6.2. A Gleba está inserida na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA (LEI Nº 5.344, DE 19 DE MAIO DE 2014). O Art. 13 indica que 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.

4.3. Área de Proteção Permanente - APP

Conforme MDE EP, a área de Preservação Permanente compreende a faixa de proteção marginal ao córrego Indaiá, e por ser um curso d'água com menos de 10 metros de largura é exigida uma faixa de 30 metros de proteção. Desta maneira, na poligonal do empreendimento, esta faixa corresponde a 9.378,38m², 6,63% da área da gleba, conforme estudos ambientais levantados in loco, representada conforme figura abaixo:

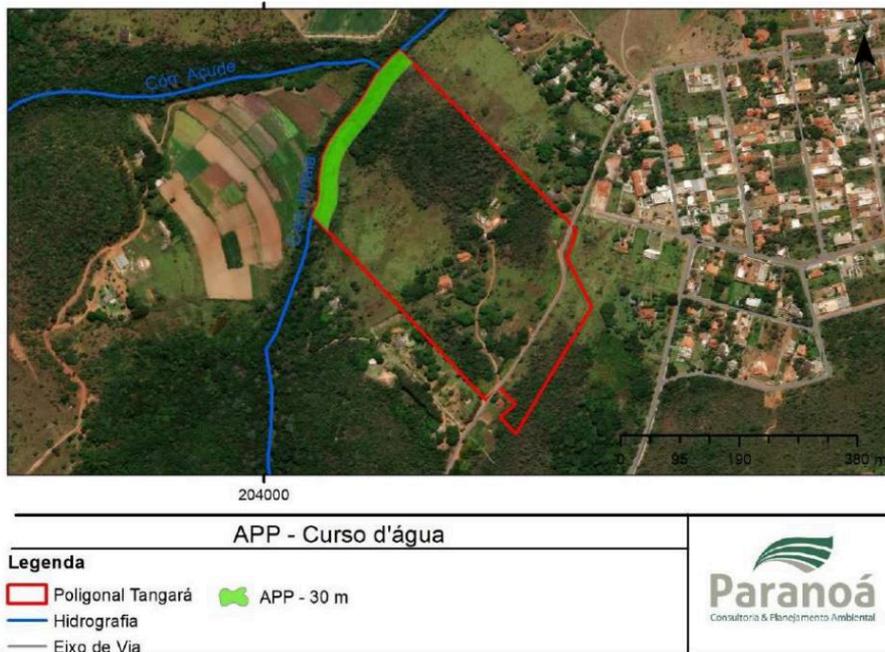


Figura: Croqui da poligonal da gleba com suas curvas de nível. Fonte: MDE EP

4.4. Declividade

O parcelamento em comento possui declividades variadas. A maior parte da gleba possui uma declividade máxima de 10%. Há apenas uma parte ao sul, com área de 2.500m² aproximadamente, que possui declividade superior a 30% e que será desconsiderada para parcelamento do solo, conforme inciso III, do parágrafo único, do artigo 3º da lei federal nº 6.766/1979.

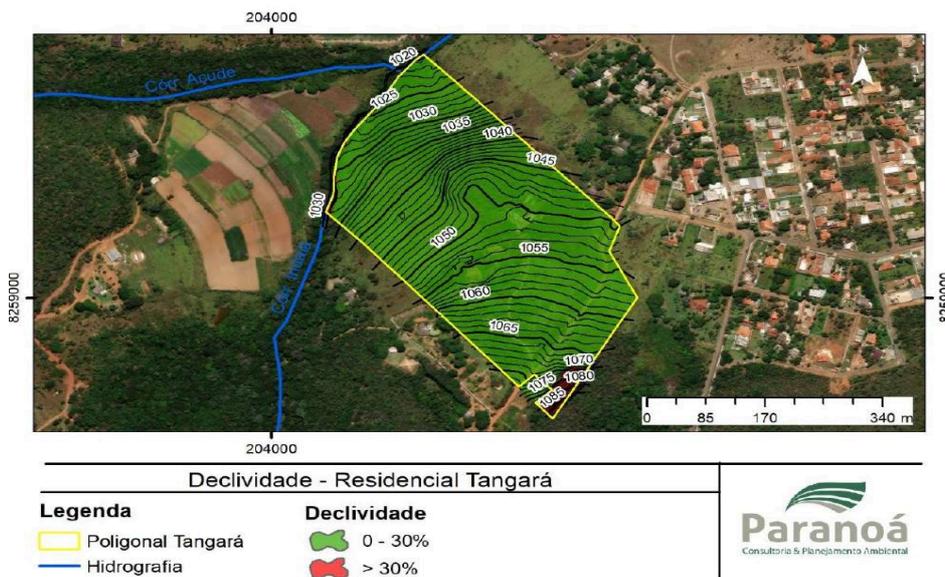


Figura: Croqui da poligonal da gleba com suas curvas de nível. Fonte: MDE EP

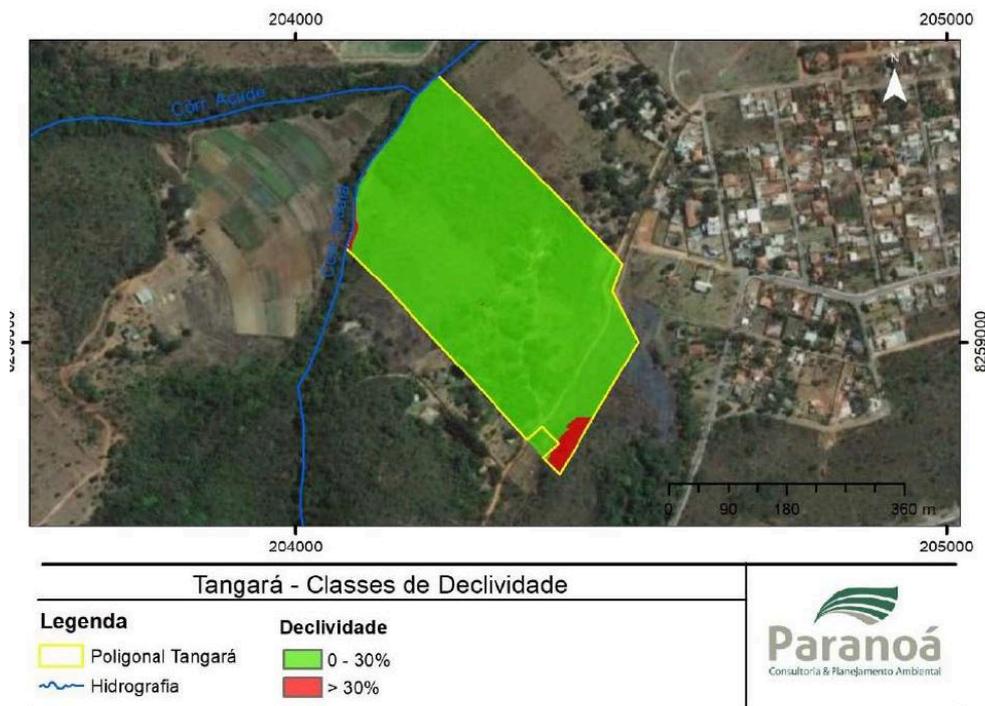


Figura: Classificação da área com declividade superior a 30%. Fonte: MD

4.5. Licenciamento Ambiental

No tocante ao licenciamento ambiental, o Instituto Brasília Ambiental emitiu a Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 2/2024 - IBRAM/PRESI (132446253), emitida no bojo do processo 00390-00002484/2018-02, listou as seguintes condicionantes, exigências e restrições para o parcelamento em tela:

1. Esta Licença Prévia aprova somente a concepção e localização do empreendimento e não autoriza a sua instalação e/ou operação, tão pouco a supressão de vegetação;
2. Esta Licença Prévia se atém às questões ambientais. Questões relacionadas ao urbanismo são de competência da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação - SEDUH e são tratadas no âmbito do processo
3. Apresentar aprovação da SUCON/IBRAM quanto à proposta de instituição da RPPN nos termos da Lei de zoneamento.
4. Apresentar o Decreto de aprovação do parcelamento;
5. Entregar Estudo RIVI aprovado, atualizado e incluir informação no texto do item Drenagem, que: "Será apresentado no Projeto Executivo a rede existente e em caso de interferência a mesma será remanejada com a devida aprovação da NOVACAP".
6. Apresentar os projetos executivos do Sistema de Abastecimento de Água, Esgotamento Sanitário e Drenagem Pluvial acompanhados das respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART e aprovados pelas concessionárias competentes;
7. O Projeto do Sistema de Esgotamento Sanitário a ser entregue durante a fase de LI deve ser compatível com a composição química do solo, além de contar com teste de infiltração e apresentar conformidade com as normas técnicas NBR 7229 e NBR 13969 da ABNT;
8. Devem ser entregues laudos de sondagens e ensaios que identifiquem as taxas de permeabilidade ou condutividade hidráulica em diferentes profundidades do solo, além da determinação da profundidade do nível freático durante o período chuvoso;
9. O Projeto Executivo do Sistema de Drenagem de Águas Pluviais a ser entregue durante a fase de LI deve esclarecer se haverá ou não lançamento direto (sem dissipador) no Córrego Indaiá, já que o projeto não deixa claro essa situação;
10. Apresentar mapa das faixas de servidão da infraestrutura projetada (abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e estradas);
11. Apresentar Memorial Descritivo de todas as infraestruturas (temporárias e definitivas) a serem instaladas, incluindo também áreas de empréstimo, canteiros de obra, vias de acesso, entre outros, com ART de profissional habilitado;
12. Apresentar o Plano de Controle Ambiental - PCA ou Plano Básico Ambiental - PBA contemplando todas as ações e/ou programas descritos no Relatório de Impacto de Vizinhança;
13. Considerar o risco de Perda de Solo por Erosão identificado no ZEE-DF no Programa de Monitoramento e Controle de Processos Erosivos e Assoreamento;

14. Conferir destaque ao risco de contaminação por coliformes totais no Programa de Monitoramento e Controle dos Recursos Hídricos Subterrâneos previsto como parte do Plano de Acompanhamento de Recursos Hídricos;
15. Considerar todas as orientações do Parecer Técnico nº 04/2023 (118049581 pág. PDF 57) para a fase de LI do empreendimento;
16. Caso seja necessária, a Autorização de Supressão Vegetal deve ser requerida em processo próprio e será emitida apenas após adesão ao Protocolo de Fauna para Supressão de Vegetação Nativa, conforme Instrução Normativa nº 12 de 09 de junho de 2022;
17. Apresentar e executar Programa de Educação Ambiental (PEA) de acordo com o fluxo estabelecido pela EDUC: O PEA inicia-se com a realização do Diagnóstico Socioambiental Participativo (DSP), cujo roteiro encontra-se disponível em [http://www.ibram.df.gov.br/wp\[1\]content/uploads/2020/05/Novo-modelo-de-Roteiro-DSP.pdf](http://www.ibram.df.gov.br/wp[1]content/uploads/2020/05/Novo-modelo-de-Roteiro-DSP.pdf). O DSP deverá ser realizado no prazo de 120 dias, a contar da data do requerimento de LI do empreendimento.
18. No programa de Educação Ambiental deve-se dar destaque à importância de proteção da fauna, principalmente às espécies ameaçadas;
19. O empreendedor deverá apresentar a Planilha de Compensação Ambiental - Método IBRAM, disponível no site do IBRAM, preenchida de forma coerente com os projetos e estudos ambientais e acompanhada da devida Anotação de Responsabilidade Técnica, nos moldes das Instruções nº 76/2010, 01/2013 e 75/2018;
20. Apresentar cronograma físico de implantação do empreendimento;
21. Fixar placa informativa na área do empreendimento em local visível, conforme modelo de placa de licenciamento fornecido no site do Brasília Ambiental;
22. Apresentar relatório de cumprimento das condicionantes, exigências e restrições desta Licença Prévia junto ao requerimento de Licença de Instalação;
23. A emissão de Licença de Instalação para o empreendimento fica condicionada ao integral cumprimento das CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS, RESTRIÇÕES desta Licença.
24. Outras Exigências e Restrições poderão ser estabelecidas pelo BRASÍLIA AMBIENTAL a qualquer tempo.

5. **CONDICIONANTES URBANÍSTICAS**

5.1. **Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009**

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009 a área de projeto está inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II – (ZUUC II - 6), conforme mapa a seguir.

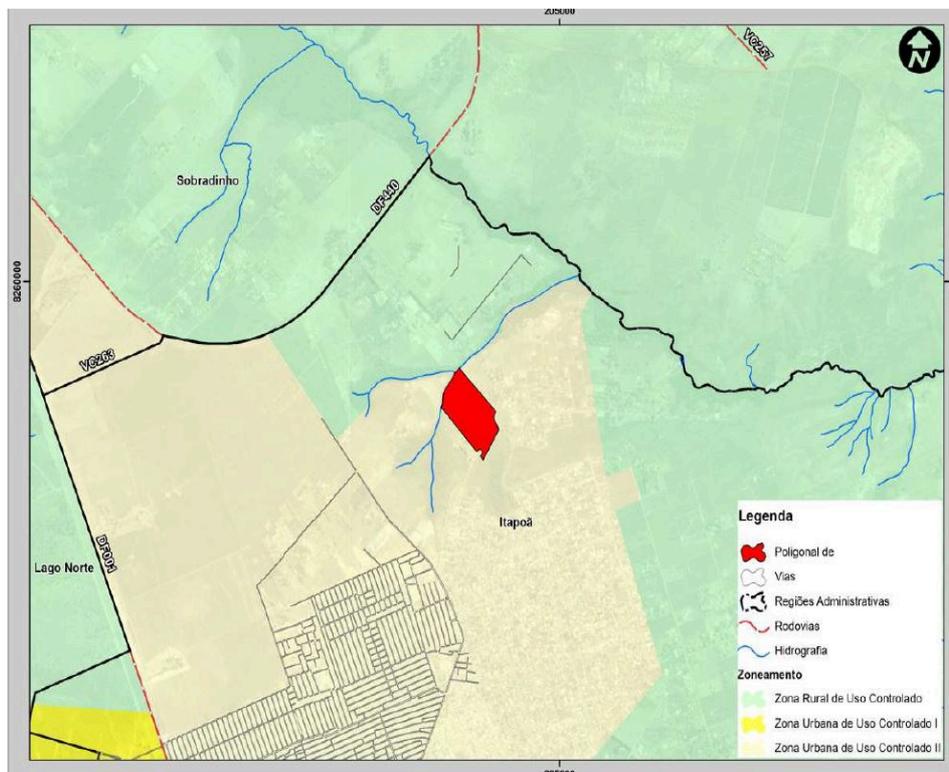


Figura: Zoneamento definido pelo PDOT 2009. Fonte: MDE EP

Conforme art. 70 do PDOT/2009, a Zona Urbana de Uso Controlado II é composta por "áreas predominantemente habitacionais de baixa e média densidade demográfica, com enclaves de alta densidade, (...), sujeitas a restrições impostas pela sua sensibilidade ambiental e pela proteção dos mananciais destinados ao abastecimento de água."

As diretrizes para Zona Urbana de Uso Controlado II são relacionadas no art. 71:

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, edílicia e fundiária; (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.) 24

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.

A poligonal deste projeto de parcelamento também está inserida em Área de Estratégia de Regularização Fundiária, ARINE Itapõa, no Setor Habitacional Itapõa, que constitui também uma Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;

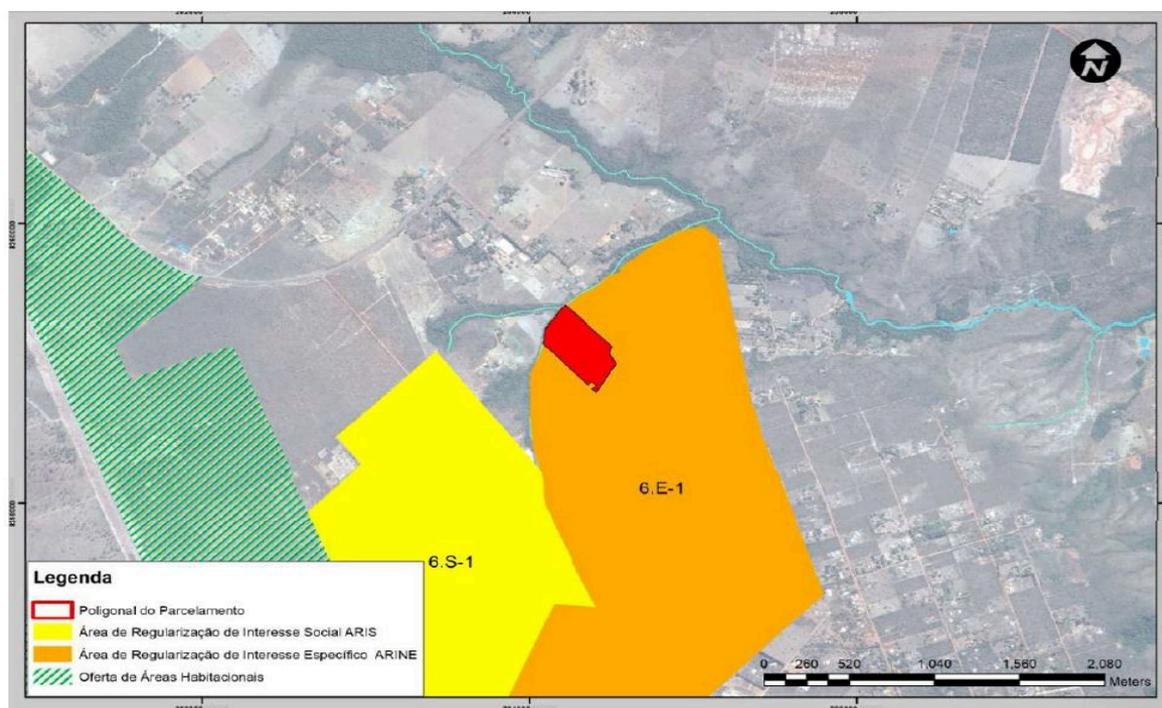


Figura: Localização da gleba na ARINE Itapõa. Fonte: MDE EP

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:

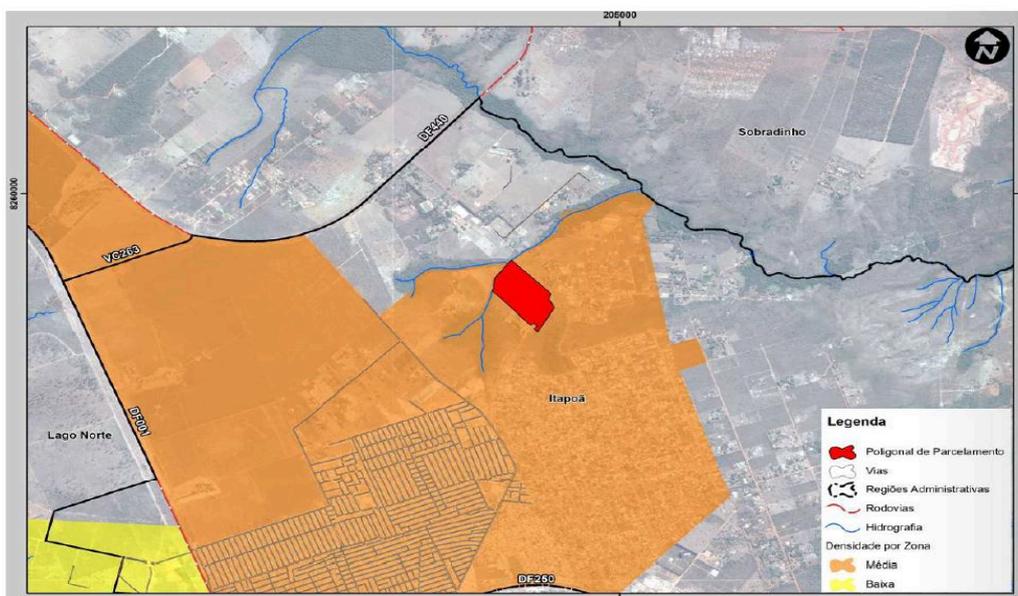
I – Densidade muito baixa: valores até 15 (quinze) habitantes por hectare;

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 média densidade (50 a 150 habitantes por hectare).



5.2. Diretrizes Urbanísticas Setor Habitacional Itapoã - DIUR 08/2016

O parcelamento está inserido na área de abrangência das Diretrizes Urbanísticas Setor Habitacional Itapoã – DIUR 08/2016, que se subdivide em 03 áreas principais, sendo uma delas a Área de Regularização de Interesse Específico / ARINE Itapoã, onde está inserida a gleba deste parcelamento.

Os parâmetros de ocupação do solo das áreas de regularização inseridas no Setor Habitacional Itapoã foram estabelecidos no PDOT 2009, Anexo VI-01- Áreas Inseridas em Setores Habitacionais, sendo, para a ARINE Itapoã, definido conforme a tabela a seguir:

Área ARINE Itapoã										
Tamanho dos Lotes Residenciais (m ²)		Usos								
		Coeficiente de aproveitamento básico						Coeficiente de aproveitamento máximo		
Máximo	Mínimo	R < ou = 450m ²	R > 450m ²	C	I	Ind	M	C	M	R
1000	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2

Nos parcelamentos do solo localizados nas Áreas de Regularização (ARINE e ARIS), o percentual de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, devem atender o cálculo do percentual mínimo de 10%, conforme art. 125 do PDOT 2009.

5.3. Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 23/2022

Em complementação às diretrizes de planejamento urbano constantes do PDOT/2009, às DIUR 08/2016 e legislação ambiental pertinente, foram emitidas as Diretrizes Urbanísticas Específicas para o parcelamento urbano do solo – DIUPE 23/2022.

Para o Sistema Viário, as DIUPE 23/2022 indicam a implantação de Vias de Circulação de vizinhança, conforme mapa reproduzido a seguir.

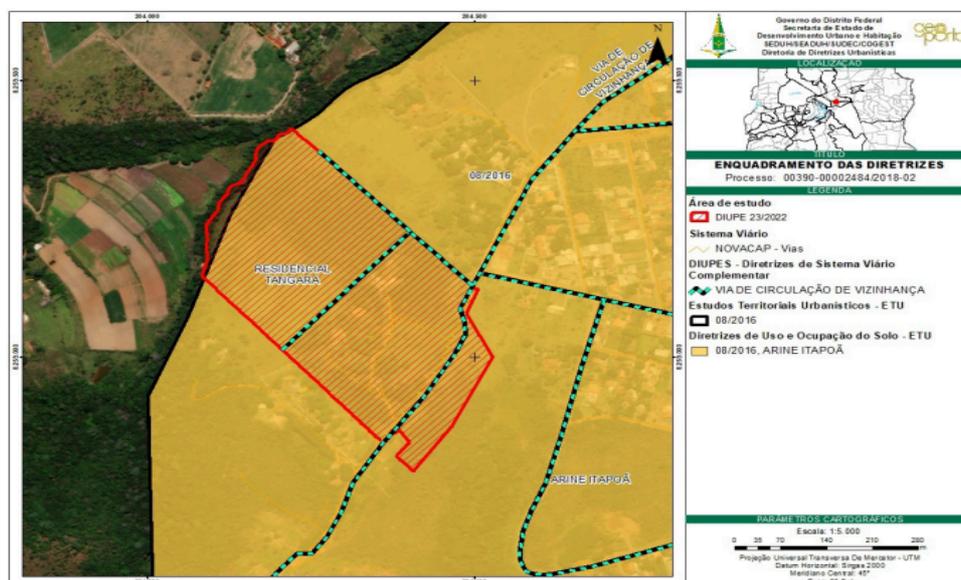


Figura: Diretrizes do Sistema Viário. Fonte: MDE EP

Os parâmetros de uso do solo para o parcelamento de acordo com as DIUPE 23/2022 estão reproduzidos na tabela a seguir:

ZONA	UOS	Coeficiente de Aproveitamento Básico		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa de Permeabilidade (% Mínima) do lote
		R≤450 m ²	R>450 m ²			
Novo Parcelamento – ARINE Itapoã	RO 1 RO 2	1	0,8	2	9,50	20%
	CSIIR 1 NO CSIIR 2 NO	1		4	17,00	10%
	CSII 1 CSII 2	1		4	17,00	10%
	CSIIInd 1	1		4	17,00	10%
	CSIIR 1 CSIIR 2	1		4	17,00	10%
	Inst	1		-	15,00	10%
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS.				

Observações:

1. R: Área (m²) do lote residencial unifamiliar;
2. O tamanho dos lotes residenciais máximo é de 1000 m² e mínimo de 125 m²;
3. Os lotes destinados à produção agrícola podem possuir área superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3 (três décimos);
4. O tamanho máximo de lote para condomínio urbanístico será de 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);
5. Na devida etapa do projeto urbanístico de regularização poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares (UOS RO 1 e UOS RO 2) ocupados até a data da publicação da [Lei Complementar Nº 803, de 25 de abril de 2009](#), e sua atualização por meio da [Lei Complementar Nº 854, de 15 de outubro de 2012](#), que possuam área inferior a estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88 m² (oitenta e oito metros quadrados) e com testada mínima de 5 m (cinco metros);
6. Área Máxima admitida aos lotes residenciais (UOS RO 1 e UOS RO 2) é de 1000 m² e a área mínima admitida aos lotes residenciais (UOS RO 1 e UOS RO 2) é de 125 m²;
7. Os projetos urbanísticos e de regularização poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela 1;
8. Na categoria UOS Inst EP a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% para lotes com área superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);
9. A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
10. Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 podem ser redefinidos para valores inferiores, desde que observados os parâmetros constantes na LUOS ([Lei Complementar Nº 986, de 30 de junho de 2021](#));
11. Estudos e condicionantes ambientais podem determinar alterações nas taxas de permeabilidade previstas.

Conforme as DIUPE 23/2022, a população mínima e máxima, são descritas na tabela a seguir.

Zona de uso e ocupação	Área (ha)	Densidade admitida (hab/ha)	População mínima (hab)	População máxima (hab)
ARINE Itapoã	6,80	50 a 150	340	1020
Total:			340	1020

Obs. da Tabela 2: Foram retiradas do cômputo as áreas em que há proibição de parcelamento e/ou ocupação do solo, de acordo com a legislação urbanística e ambiental vigente: áreas igual ou maior que 30% (Lei Federal 6766/1979), APP de Córrego de Água (Lei Federal 1261/2012) e as diretrizes da ZOEIA referente ao zoneamento da APA do São Bartolomeu no que tange a taxa máxima de 50% que pode ser impermeabilizada.

Quanto às áreas públicas as DIUPE 23/2022 estabelecem que o percentual mínimo de áreas públicas (10%) seja distribuído da seguinte forma:

ÁREAS PÚBLICAS	PERCENTUAL MÍNIMO
Espaço Livre de Uso Público - ELUP	10%
UOS Inst-EP	0%
Total mínimo exigido:	10%

6. DESCRIÇÃO DO PROJETO

6.1. Informações Gerais

É informado no Memorial Descritivo que o presente projeto se configura em quadras residenciais, compostas por 343 lotes unifamiliares, dispostos de forma a preservar a mata de cerrado nativo existente na gleba, áreas de Espaço Livre de Uso Público (ELUP) e sistema viário.

A gleba deste parcelamento está inserida na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA, onde deve ser prevista uma permeabilidade mínima de 50%, sendo que 80% desta área permeável deve ser composta de remanescente de cerrado nativo e preservada a partir da criação de uma Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN). Desta forma, uma parte do cerrado nativo e a área de Preservação Permanente (APP), que margeia o córrego Indaiá, foram destinadas à RPPN. Ao sul do parcelamento, há um trecho de terras com declividade superior a 30% que também foi preservado. Estas áreas foram excluídas do computo da área parcelável.

6.2. Usos e Ocupação propostos para o projeto

De acordo com croqui abaixo, o parcelamento proposto apresenta 344 lotes unifamiliares com áreas entre 125,14m² e 254,70m², destinado ao uso Residencial Obrigatório, os lotes estão distribuídos de acordo com art. 5 da Lei Complementar nº 948/2019 e suas alterações:

- RO 1: onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;
- RO 2: localizados ao longo de vias de conexão entre conjuntos e quadras, 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.



Figura: Uso do solo proposto. Fonte: MDE EP

6.3. Endereçamento

O Parcelamento Residencial Tangará é acessado pela Via de Circulação de Vizinhança que recebeu o nome de Rua das Acácias. Há outras duas vias, de mesma hierarquia, que distribuem o fluxo da área residencial: Rua das Figueiras e Rua Parque Tangará. Estas vias permitem o acesso à parte interna das quadras que receberam o nome de “Rua Vila Tangará”, numeradas de 01 a 04. Além dessas, foram previstas as vias transversais: Rua Travessa 01, Rua Travessa 02 e Rua Travessa Central.

Neste parcelamento, foi proposto o endereçamento pelo nome das vias e pelo número do lote, os quais foram dispostos sequencialmente, sendo ímpar de um lado e par de outro. À exceção, apenas a Rua das Figueiras, que possui acesso a lotes apenas em um de seus lados. Abaixo, alguns exemplos:

- Setor Habitacional Itapoã, Rua das Acácias, lote 01;
- Setor Habitacional Itapoã, Rua das Figueiras, lote 22;
- Setor Habitacional Itapoã, Rua Parque Tangará, lote 30;
- Setor Habitacional Itapoã, Rua Vila Tangará 03, lote 10.

6.4. Densidade populacional do Parcelamento

Conforme o disposto nas DIUPE 23/2022, foram retiradas do computo do cálculo de densidade as áreas em que há proibição de parcelamento e/ou ocupação do solo. Desta forma, considera-se a Área Passível de Parcelamento como área total a ser considerada para o cálculo de densidade. Utilizando o índice máximo permitido, obtém-se o seguinte resultado:

QUADRO DEMONSTRATIVO - DENSIDADE DEMOGRÁFICA DA GLEBA	
Área da gleba passível de parcelamento (ha)	8,88
Habitantes por hectare máximo estabelecido (hab/ha)	150,00
Número máximo de habitantes na gleba	1.332,00

Considerando o número de 344 unidades imobiliárias residenciais neste parcelamento e que, em cada unidade, pode ser previsto uma média de 3,3 moradores (de acordo com o IBGE Censo 2010), obtém-se a previsão de 1.135 habitantes, ou seja, um índice de 127,81 habitantes por hectare, estando, portanto, dentro do permitido.

- População = 344 x 3,3 hab./UH = 1.135 habitantes
- Densidade = 1.135 habitantes / 8,88 hectares = 127,81 habitantes / hectare

6.5. Concepção do Sistema Viário

O sistema viário do parcelamento Residencial Tangará é composto por Vias de Circulação de Vizinhança, conforme previsto nas DIUPE 23/2022. As vias que distribuem o fluxo local foram definidas como Via de Circulação de Vizinhança 1 e as vias internas às quadras como Via de Circulação de Vizinhança 2.



Abaixo são apresentados os perfis viários da Via de Circulação de Vizinhança 1 :

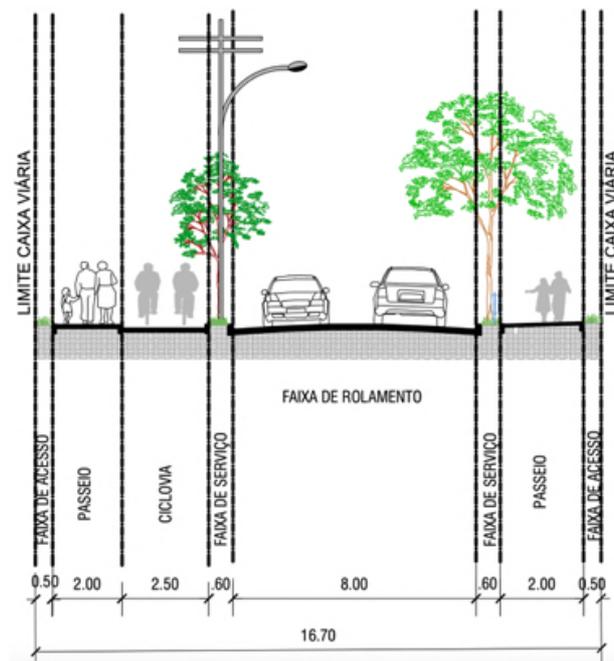


Figura: Perfil 01 - Via de Circulação de Vizinhança 1 – Rua das Acácias. Fonte: MDE EP

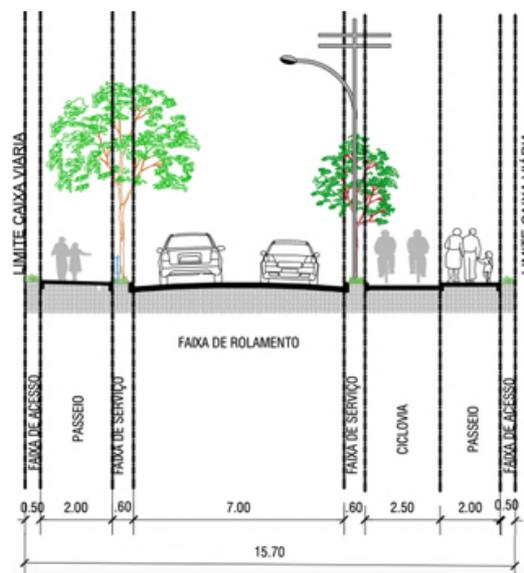


Figura : Perfil 02 - Via de Circulação de Vizinhança 1 – Rua Travessa 01. Fonte: MDE EP

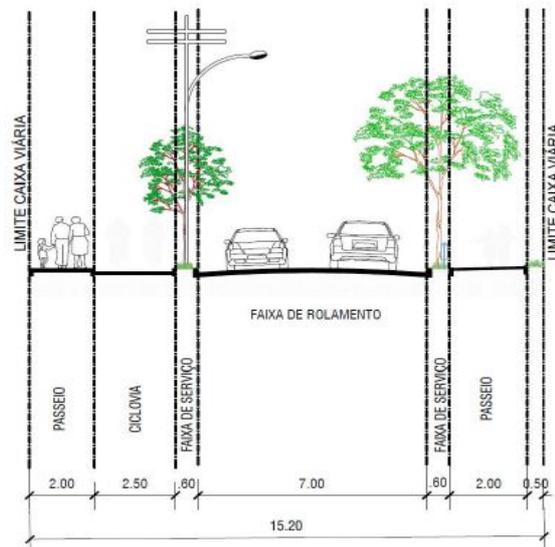


Figura: Perfil 03 - Via de Circulação de Vizinhança 1 – Rua das Figueiras e Rua Parque Tangar. Fonte: MDE EP

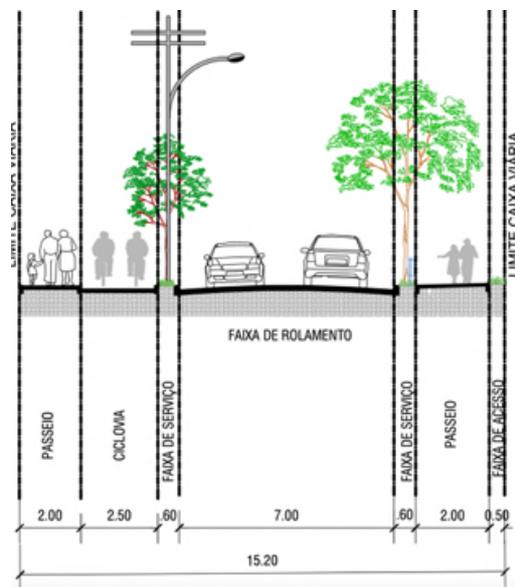


Figura : Perfil 04 - Via de Circulação de Vizinhança 1 – Rua Parque Tangará. Fonte: MDE EP

As vias “Vila Tangará”, que vão de 01 a 04, e a Rua Travessa Central foram definidas como Vias de Circulação de Vizinhança 2 - Zona 30, onde bicicletas e carros compartilham o leito viário, cuja velocidade é limitada a 30 km/h. Estas vias devem receber tratamento específico, apresentando medidas de traffic calming, como sinalizações horizontais, verticais e lombada.

A Rua Travessa Central foi projetada para ser o marco central da área residencial.

Abaixo são apresentados os perfis viários da Via de Circulação de Vizinhança 2:

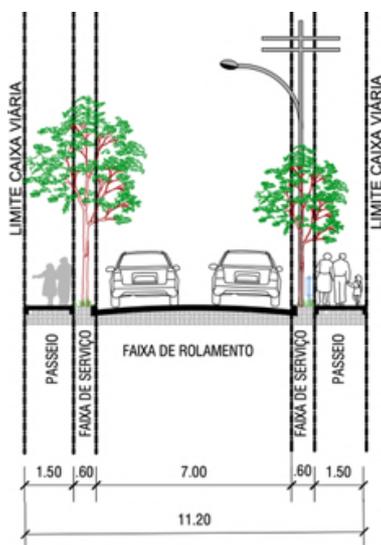


Figura: Perfil 05 - Via de Circulação de Vizinhança 2 – Rua Vila Tangará 01. Fonte: MDE EP

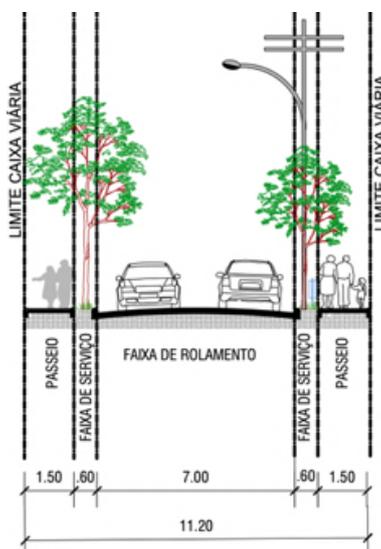


Figura: Perfil 06 - Via de Circulação de Vizinhança 2 – Rua Vila Tangará 02 a 04. Fonte: MDE EP

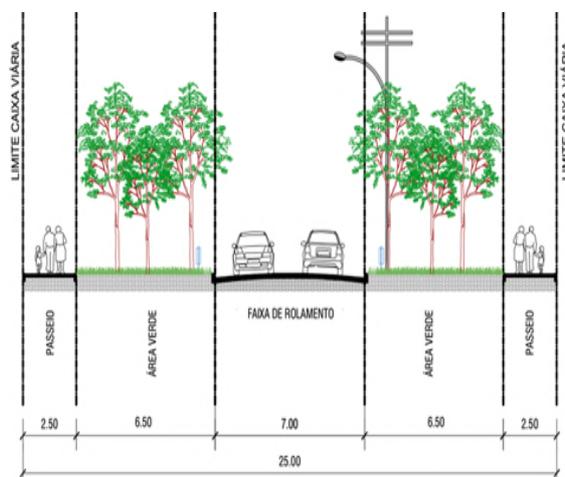


Figura: Perfil 07 - Via de Circulação de Vizinhança 2 – Rua Travessa Central. Fonte: MDE EP

6.6. Áreas Públicas

O empreendimento apresenta um total de 8.950,85m² de área pública, representando 10,07% da área parcelável, atendendo aos 10% definidos pelas DIUPE 23/2022, distribuídos da seguinte forma:

Foram criadas 03 áreas de ELUP: uma com 986,78 m², disposta próxima à área de declividade superior a 30%; uma outra central, com 1.136,00 m², que propicia o uso pela população local; e uma maior, com 6.828,06 m², que também pode agregar espaços de convivência e lazer, além de proteger as áreas ambientalmente sensíveis da APP e da RPPN. Parte deste ELUP receberá o amortecimento das águas pluviais recebidas do parcelamento. Para este fim, foram reservados 2.259,61 m².



Figura: Croqui das áreas públicas. Fonte: MDE EP

6.7. Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

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

ÁREAS CONSIDERADAS		ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto		141.466,006	100,000
II. Área não Passível de Parcelamento		52.576,449	37,165
a. Área de Proteção Permanente - APP		9.378,376	6,629
b. Área com declividade acima de 30%		2.696,962	1,906
c. Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN sem APP)		40.501,111	28,630
III. Área Passível de Parcelamento: I - II		88.889,557	62,835

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m ²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento			
1. Unidades Imobiliárias			
a. RO 1	205	29.106,313	32,744
b. RO 2	139	20.463,496	23,021
TOTAL	344	49.569,809	55,766
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		6.691,235	7,528
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP - (EPU - BACIA)		2.259,617	2,542
c. Sistema de Circulação		28.776,960	32,374
d. Área verde		1.591,936	1,791
TOTAL		39.319,748	44,234
Área Pública ⁽¹⁾: 2a+ 2b		8.950,852	10,070
Área Pública ⁽²⁾: 2a + 2b + 2c + 2d		39.319,748	44,234

(1) Conceito de Área Pública conforme o disposto na Seção IV da Lei Complementar nº 803 (PDOT 2009) atualizada pela Lei Complementar nº 854 (PDOT 2012).

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

(3) Kr aplicado na área da gleba: 1,0005271 | Área topográfica: 141.466m² | Área matricula: 141.613 m²

6.8. Permeabilidade

A seguir é reproduzido o Quadro Permeabilidades apresentado no MDE-EP cujos percentuais poderão sofrer ajustes após o Licenciamento Prévio do parcelamento:

ÁREAS CONSIDERADAS - GERAL	ÁREA (m²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	141.466,01			
a. APP	9.378,38	100,00	9.378,38	6,63
b. Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	40.501,11	100,00	40.501,11	28,63
c. Áreas com declividade acima de 30	2.696,96	100,00	2.696,96	1,91
d. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	6.691,24	90,00	6.022,11	4,26
e. Espaços Livres de Uso Público - ELUP - (BACIA)	2.259,62	100,00	2.259,62	1,60
f. RO 1	29.106,31	20,00	5.821,26	4,11
g. RO 2	20.463,50	20,00	4.092,70	2,89
h. Áreas verdes públicas	1.591,94	100,00	1.591,94	1,13
Total da área permeável			72.364,08	51,15

A gleba deste parcelamento está inserida na APA da Bacia do Rio São Bartolomeu e cerca de 88% da área está na Zona de Ocupação Especial de Interesse Ambiental – ZOEIA. De acordo com a LEI nº 5.344, de 19 de maio de 2014, as áreas inseridas em ZOEIA devem prever permeabilidade mínima de 50%.

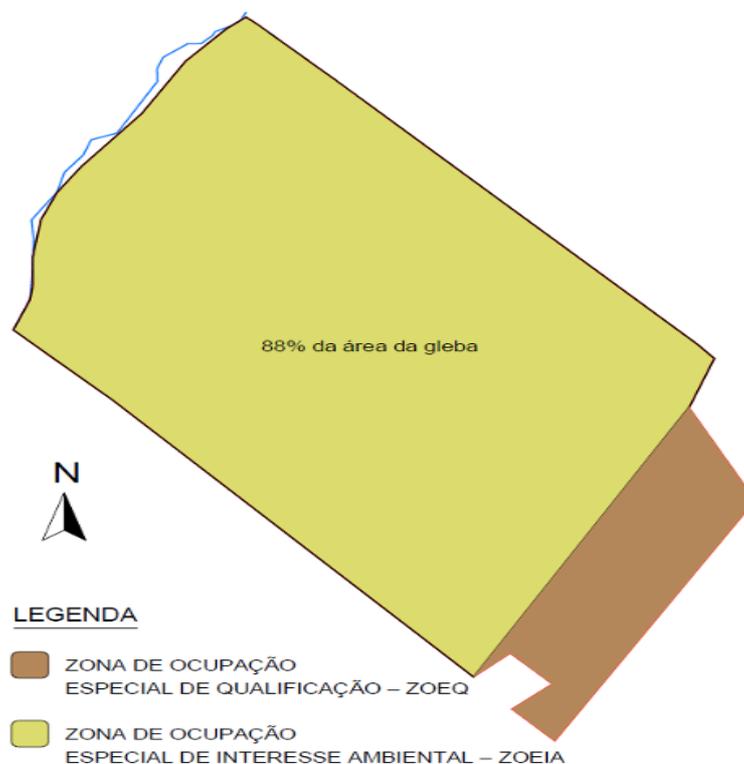


Figura: Croqui demonstrativo das Áreas Ambientais ZOEIA e ZOEQ. Fonte: MDE EP

ÁREAS CONSIDERADAS - ZOEIA	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área inserida em ZOEIA	124.500,000	
II. Área inserida em ZOEIA (permeabilidade 50%)	62.250,000	
III. Área RPPN (80% da área permeável em ZOEIA)	49.800,000	
a. APP (com espécies do cerrado nativo)	9.378,376	15,066
b. Área Remanescente de cerrado nativo	40.501,111	65,062
Total de RPPN em relação à área de permeabilidade	49.879,487	80,128

Desta forma, foram distribuídas áreas de permeabilidade na ZOEIA de acordo com o quadro abaixo:

ÁREAS CONSIDERADAS - ZOEIA	ÁREA (m²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área inserida em ZOEIA	124.500,00			100%
II. Área inserida em ZOEIA (permeabilidade 50%)	62.250,00			50%
a. APP	9.378,38	100,00	9.378,38	7,53
b. Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	40.501,11	100,00	40.501,11	32,53
c. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	6.691,24	90,00	6.022,11	4,84
d. Espaços Livres de Uso Público - ELUP - (BACIA)	2.259,62	100,00	2.259,62	1,81
e. RO 1 (Na área ZOEIA)	24.095,10	20,00	4.819,02	3,87
f. RO 2 (Na área ZOEIA)	17.400,04	20,00	3.480,01	2,80
g. Áreas verdes públicas (Na área ZOEIA)	1.540,32	100,00	1.540,32	1,24
Total da área permeável			68.000,57	54,62

7. QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Os usos propostos para o parcelamento urbano foram definidos e classificados em atendimento ao art. 43 da Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, alterada pela Lei Complementar nº 1007/2022;

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

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

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

USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
RO 1	125<a<255	1	2	70	20	9,5	-	-	-	-	proibida	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 2
RO 2	125<a<255	1	2	70	20	9,5	-	-	-	-	proibida	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 2

LEGENDA

a	ÁREA NÃO EXIGIDO	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
-	ÁREA NÃO EXIGIDO	AFU	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FUNDO
CFA B	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	AF LAT	AFASTAMENTO MÍNIMO LATERAL
CFA M	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	AF OBS	OBSERVAÇÃO DO AFASTAMENTO
TX PERM	TAXA DE PERMEABILIDADE	COTA DE SOLEIRA	COTA DE SOLEIRA (ver definição no art 16)
ALT MAX	ALTURA MÁXIMA		
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO		

NOTAS: RESIDENCIAL TANGARÁ

O cercamento das divisas com logradouros públicos deve atender ao disposto na Lei Complementar no 1007, de 28 de abril de 2022 – LUOS.

A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cômputo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;

COTA DE SOLEIRA: Será calculada a partir do ponto médio da testada frontal da correspondente unidade imobiliária;

Será admitida a construção de castelo de água cuja altura poderá ser superior à máxima estabelecida no quadro acima, desde que justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou por exigência do Corpo de Bombeiros;

NOTAS GERAIS:

(1) AFR/AF LAT: Proibido

(2) GALERIA: Para os lotes ao longo da Av. Itapoã Parque, é obrigatório a construção de galeria de circulação de pedestres, ao longo das divisas voltadas para a via de acesso, com 3,0m de largura e pé-direito equivalente ao do pavimento térreo.

(3) CERCAMENTO: Permitido a construção de cercamento das divisas dos lotes com altura máxima de 2,70m.

Nos casos onde a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto art. 24 da Lei complementar nº948 de 16, de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar 1007, de 28 de abril de 2022.

Ver definição de subsolo permitido-tipo 1 e subsolo permitido-tipo 2 no art. 22 da Lei complementar nº948 de 16, de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar 1007, de 28 de abril de 2022.

Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos neste quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos arts. 19 e 20 da Lei complementar nº948 de 16, de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar 1007, de 28 de abril de 2022.

Para exigências de vagas, respeitar os arts. 25 ao 32 da Lei complementar nº948 de 16, de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar 1007, de 28 de abril de 2022.

Para uso Inst EP, aplicam-se os arts. 5º e 11º da Lei complementar nº948 de 16 de janeiro de 2019, alterada pela Lei Complementar 1007, de 28 de abril de 2022, e o anexo VI da Lei complementar nº803, de 25 de outubro de 2012 - Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT).

8. CONCLUSÃO

Nobres Conselheiros, pelo que consta nos autos do Processo SEI Nº 00390-00002484/2018-02, em especial no bojo do Parecer Técnico nº 57 -SEDUH/ SEADUH/UPAR/COPAR (132578040) que subsidiou o presente relatório, bem como o Anteprojeto de Urbanismo consubstanciado nas Plantas de Urbanismo - URB 069/2023; Memorial Descritivo - MDE 069/2023 e Norma Edificação, de Uso e Gabarito - NGB 069/2023, elaborados em consonância com o Decreto nº 38.247 de 01 de junho de 2017, temos a informar que este atende aos parâmetros estabelecidos pela Lei Complementar nº 803/2009, que aprova o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012; nas Diretrizes Urbanísticas Setor Habitacional Itapoã- DIUR 08/2016; nas Diretrizes Específicas do Parcelamento - DIUPE 23/2022; e demais legislações urbanísticas pertinentes, o presente processo está de acordo com as normas vigentes, motivo pelo qual voto favoravelmente à sua aprovação por este Conselho de Planejamento Territorial e Urbano.

É como voto.

Julia Jevaux

Secretaria de Transporte e Mobilidade
Membro Suplente



Documento assinado eletronicamente por **JULIA BORGES JEVEAUX - Matr.0276538-1, Chefe da Assessoria de Programas de Segurança Viária**, em 02/04/2024, às 22:35, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
[http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=132895324)
verificador= **132895324** código CRC= **4F3A27D1**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"
Anexo do Palácio do Buriti, 15º Andar - Bairro Zona Cívico Administrativa - CEP 70075-900 - DF
Telefone(s):
Sítio - www.semob.df.gov.br