CONSELHO DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL E URBANO DO DISTRITO FEDERAL – CONPLAN

Brasília, 8 de dezembro de 2.022.

PROCESSO: SEI-GDF nº 00390-00009819/2019-96

INTERESSADO: **TITO GOMES PASSARINHO**

ASSUNTO: Parcelamento do solo denominado Vila Vicentina Quadra 18, localizado na Região Administrativa de Planaltina – RA VI

RELATOR: Geovani Müller – Conselheiro Suplente SRDF.

RELATO

O presente processo SEI nº 00390-00009819/2019-96, trata do projeto de parcelamento urbano do solo denominado Vila Vicentina - Quadra 18 Parque da Vila, de interesse de **TITO GOMES PASSARINHO**, em gleba objeto da matrícula nº 69.005 (3º CRI), com área de 72.832,00 m² (7ha 28a 32ca), localizada na Região Administrativa de Planaltina – RA VI, com área a ser parcelada de 2,86 hectares, desmembrada da matrícula mãe no ato do Registro de Parcelamento e foi autuado em 20 de dezembro de 2019, por meio do requerimento id. 33441842, tendo como interessado o **Sr. TITO GOMES PASSARINHO.**

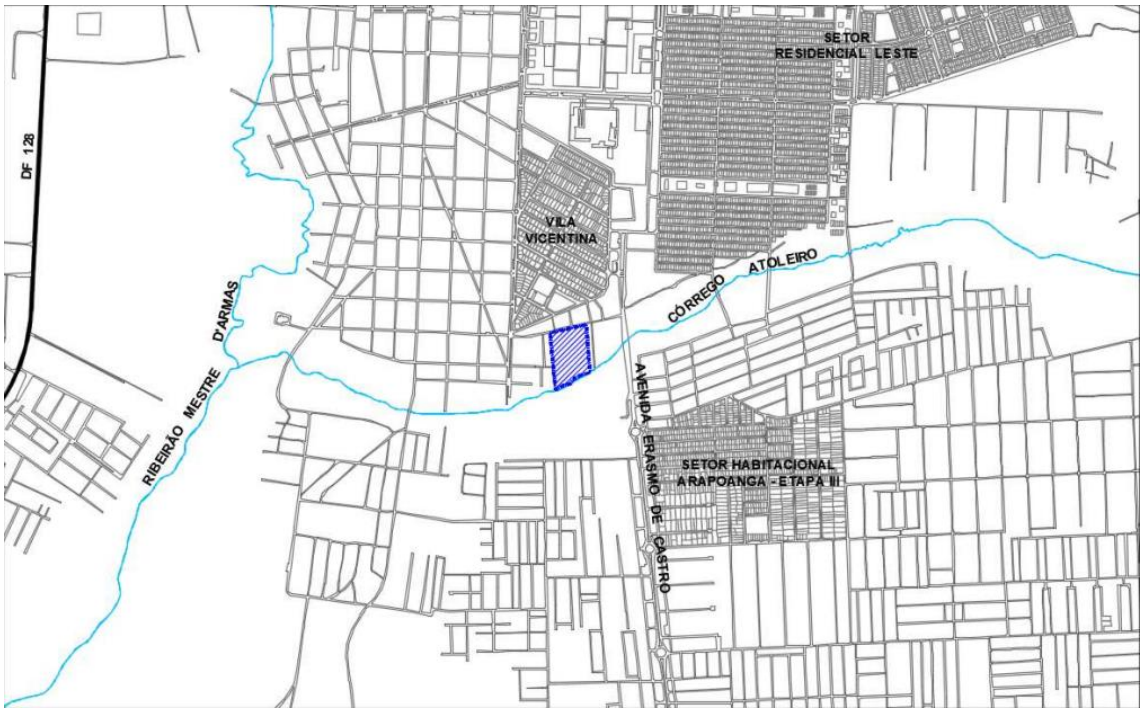

Figura 1 - Mapa de Situação (Fonte: MDE 342/2022)

O Anteprojeto de Urbanismo foi analisado com base na Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009 que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT e demais legislações urbanísticas pertinentes, apresentando as seguintes características:

SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

A Terracap informou, pelo DESPACHO N.º 1873 / 2020 - NUANF (50252401), no âmbito do Processo SEI-GDF nº 00390-00005294/2020-53, que a área em questão, denominada "**Vila Vicentina – Matrícula n.º 69.005 (3º CRI-DF)", encontra-se em imóvel não pertencente ao patrimônio da TERRACAP.**

Figura 3 - Situação fundiária do parcelamento (Fonte: TERRACAP)

Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil NOVACAP

Por meio do Despacho - NOVACAP/DU/DEINFRA/DIPROJ/SEAU (49649699), a NOVACAP informa que não existe interferência com rede pública implantada e ou projetada na poligonal de estudo. Quanto à possibilidade de atendimento, informa, por meio do Despacho - NOVACAP/PRES/DU/DEINFRA (47153223), não haver capacidade e que é necessário elaborar projeto de drenagem especifico para o local, inclusive lançamento final, sendo de inteira responsabilidade do empreendedor.

Soluções de Projeto: Para viabilizar a drenagem pluvial do empreendimento, está prevista uma rede interna que captará e escoará o deflúvio até uma bacia de detenção. Biovaletas localizadas no canteiro central de duas ruas vão captar água chuva e lançá-la na rede citada anteriormente. A bacia de amortecimento de vazão, foi prevista no urbanismo, obedecendo a Resolução N°9 da ADASA que define como vazão máxima de saída para o corpo hídrico o valor de 24,4L/s/ha

Figura 4 - Sistema de Drenagem Urbana proposto para o empreendimento (Fonte: MDE 342/2022)

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

Por meio da Carta nº 48/2022 - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP (78518364), a CEB-IPES informa que não há interferência com a iluminação pública.

Distribuidora Energética de Brasília – NEOENERGIA Brasília

Por meio da Carta n. 247/2021 - GRGC (76781167), a NEOENERGIA informa que há viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica ao empreendimento, desde que o responsável pela empresa satisfaça as condições daquela concessionária, descritas na carta. O estudo técnico avaliará a capacidade de atendimento da rede existente e poderá indicar a necessidade de expansão e reforços do sistema de distribuição. A Distribuidora se responsabilizará exclusivamente pelas obras de conexão.

Quanto à existência de interferências de redes aéreas ou subterrâneas na poligonal, a NEOENERGIA informa, por meio do Laudo Técnico nº 00067/2021 (76780952), que existem diversos trechos de interferência. Entretanto, caso haja necessidade de remanejamento, é preciso apresentar projeto detalhado para a Superintendência de Engenharia para que possam analisar a retirada das interferências e o atendimento de novas cargas.

Soluções de Projeto: Implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica destacando que os investimentos relacionados são de responsabilidade do empreendedor. Quanto ao projeto, atender as distâncias mínimas de segurança entre as edificações e as 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 os espaços necessários que permitam a implantação das redes em obediência a Lei de Acessibilidade.

Observação: o MDE 342/2022 informa que Projeto de Incorporação de Redes de Energia Elétrica do parcelamento encontra-se aprovado, conforme carta daquela Distribuidora, datada em 11 de abril de 2022, id. 95191642.

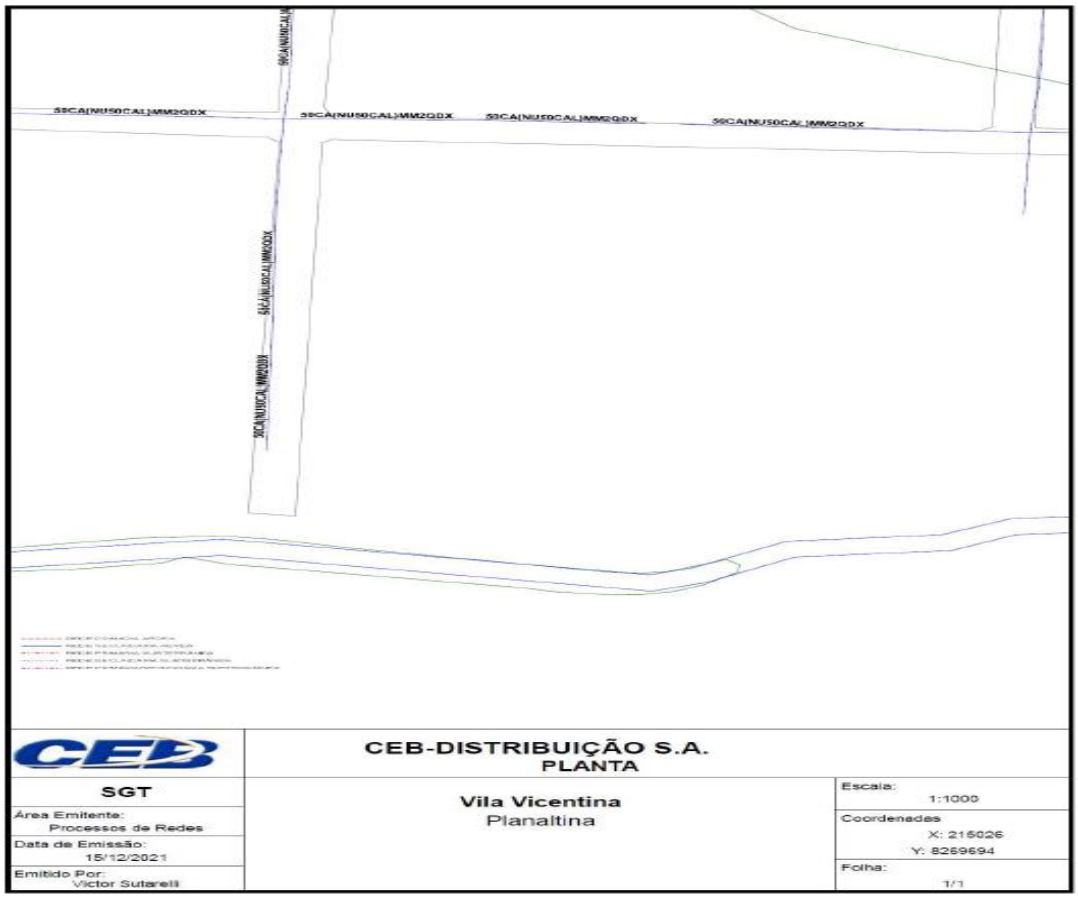

Figura 5 - Interferência de redes de energia elétrica na gleba (Fonte: NEOENERGIA)

Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB

A CAESB, por meio do TVA Nº 20/114 (51606391), informa que existem redes de abastecimento de água e esgoto implantadas nas proximidades do empreendimento e, portanto, será possível o atendimento da demanda informada.

Soluções de Projeto: Para viabilizar o atendimento de água potável do empreendimento foi prevista a derivação de uma rede para alimentar o empreendimento a partir da adutora existente conforme exposto no Termo de Viabilidade de Atendimento.

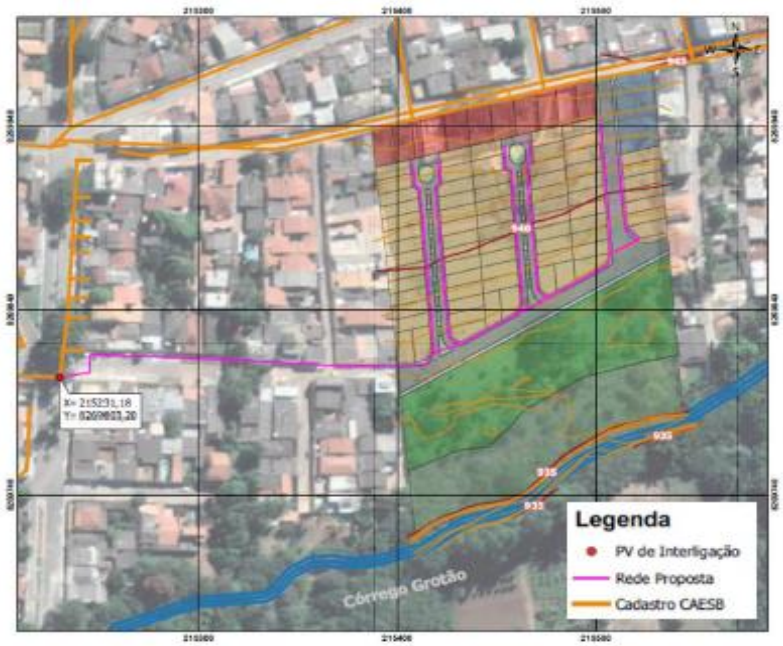

Figura 6 - Traçado da rede previsto para abastecimento de água (Fonte: MDE 342/2022)

Para viabilizar o atendimento de esgotamento sanitário do empreendimento foi prevista a criação de uma rede interna que conduzirá o efluente até um PV existente da CAESB a oeste do parcelamento, em seu ponto mais baixo, sem necessidade de elevatória.

Figura 7 - Traçado da rede previsto para escoamento sanitário (Fonte: MDE 342/2022)

Serviço de Limpeza Urbana – SLU

O SLU informa, por meio do Despacho - SLU/PRESI/DILUR (49650434), que realiza coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento proposto. Por essa razão pode se afirmar que não haverá impacto significativo quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados.

Soluções de Projeto: Os lotes projetados deverão contar com espaço para armazenamento de resíduos sólidos no interior do lote ou cesta de armazenamento, com fácil acesso à coleta e com dimensões suficientes à demanda.

Departamento de Estradas e Rodagem – DER

Por meio do Ofício Nº 1220/2020 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM (50438165), o DER informa que o empreendimento "Vila Vicentina – Matrícula n.º 69.005 (3º CRI-DF) ", **NÃO INTERFERE COM O SISTEMA RODOVIÁRIO DO DISTRITO FEDERAL.**

CONDICIONANTES AMBIENTAIS

Unidade de Conservação - Parque Distrital do Retirinho

Parque Distrital do Retirinho foi criado pela Lei Nº 2.355, de 26 de abril de 1999, tem por objetivo viabilizar as medidas de proteção à área de sua abrangência. Foi recategorizado recentemente, segundo o art. 10, da Lei Nº 6.414, DE 03 DE DEZEMBRO DE 2019, sendo elencado como Parque Distrital do Retirinho.

Foi identificada interferência desta unidade de conservação com a poligonal de estudo, em 25% da área do empreendimento. Segundo art. 23 do Sistema Distrital de Unidade de Conservação (SDUC), esta unidade de conservação não possui faixa de amortecimento. Este parque ecológico não possui Plano de Manejo.

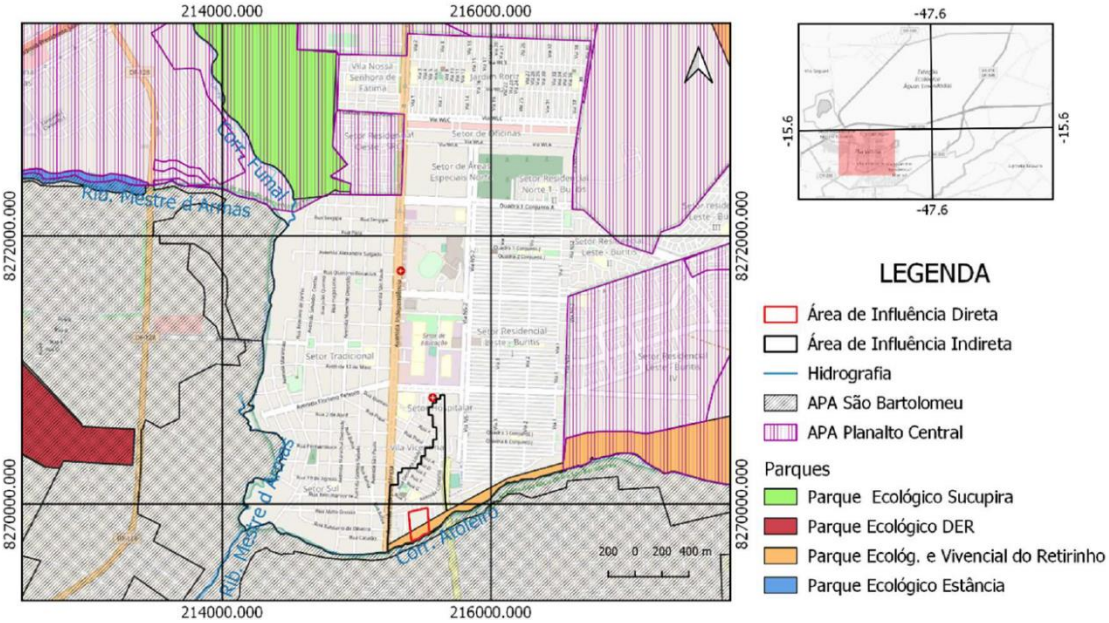

Figura 8 - Mapa de Unidades de Conservação (Fonte: MDE 342/2022)

Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE-DF

De acordo com o Art. 11 do Zoneamento Ecológico-Econômico do Distrito Federal (ZEE-DF), aprovado pela Lei n˚ 6.269, de 29 de janeiro de 2019, o território do Distrito Federal fica organizado em Zonas Ecológico-Econômicas, definidas com base nas unidades hidrográficas, nos corredores ecológicos, nos riscos ambientais e nas dinâmicas sociais e econômicas.

O empreendimento situa-se na Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6, destinada à intensificação e diversificação das atividades produtivas para a garantia da geração de emprego e renda por meio do desenvolvimento de atividades N3 e N4, prioritariamente; e à implantação das ADP IV e VI, assegurados a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos.

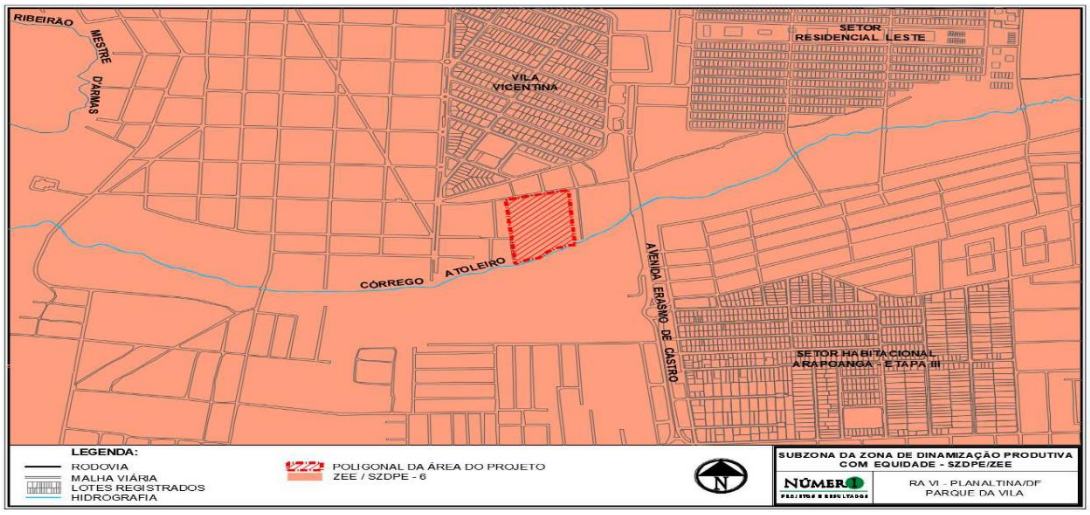

Figura 9 - Zoneamento – ZEEDPE (Fonte: DIUPE nº 37/2020)

Conforme a Lei n° 6.269, de 29 de janeiro de 2019:

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

I – (...)

II - Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade - ZEEDPE, destinada a diversificar as bases produtivas do Distrito Federal com inclusão socioeconômica compatível com os riscos ecológicos e com os serviços ecossistêmicos.

Art. 13. A ZEEDPE está subdividida nas seguintes subzonas:

VI - Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 - SZDPE 6, destinada à intensificação e diversificação das atividades produtivas para a garantia da geração de emprego e renda por meio do desenvolvimento de atividades N3 e N4, prioritariamente; e à implantação das ADP IV e VI, assegurados a qualificação urbana, o aporte de infraestrutura e a mitigação dos riscos ecológicos;

Art. 29. São diretrizes para a SZDPE 6:

I - a implantação das ADP IV e VI, indicadas no Mapa 14, conforme o disposto na Tabela Única do Anexo Único;

II - a instituição de programas para promover capacitação e qualificação profissional de mão de obra voltada à interação entre a indústria e as instituições de níveis técnico e superior, de forma a reduzir os níveis de vulnerabilidade social, conforme o disposto no art. 50, I;

III - o incentivo à implantação de atividades N1, N3 e N4;

IV - a atração de empreendimentos-âncora de categoria N5 para o adensamento de cadeias produtivas;

V - a requalificação da cidade de Planaltina, com vistas à sua preparação como centralidade histórica voltada para a economia da conservação e para o turismo rural e ecológico no Distrito Federal;

VI - a observância do risco de contaminação do subsolo indicado no Mapa 7 do Anexo Único;

VII - a redução das perdas de água na rede da concessionária, na extração e na distribuição, priorizando o monitoramento e a intervenção nas regiões administrativas com perdas superiores a 20%;

VIII - as intervenções nas Unidades Hidrográficas do Ribeirão Sobradinho e do Alto Rio São Bartolomeu com vistas ao cumprimento de resolução do CRH/DF relativa ao enquadramento de águas superficiais e subterrâneas do Distrito Federal.

A área do parcelamento está situada em área de Médio Risco de Perda de Recarga de Aquífero; Baixo Risco de Perda de Solo por Erosão; Alto Risco de Contaminação do Subsolo; e Baixo Risco de Perda de Vegetação Nativa e apresenta declividade menor que 10% na área parcelável.

Área de Proteção Permanente – APP

A Lei Federal nº 12.651/2012 que trata do Código Florestal estabelece que as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente devem manter Área de Preservação Permanente - APP. Pelo córrego Atoleiro possuir menos de 10 metros de largura, a faixa de APP exigida é de 30 metros a partir do leito regular do córrego. Desta maneira, na poligonal do empreendimento, esta faixa corresponde a 4.590,37m2, 16,06% da área da gleba, representada conforme figura abaixo:

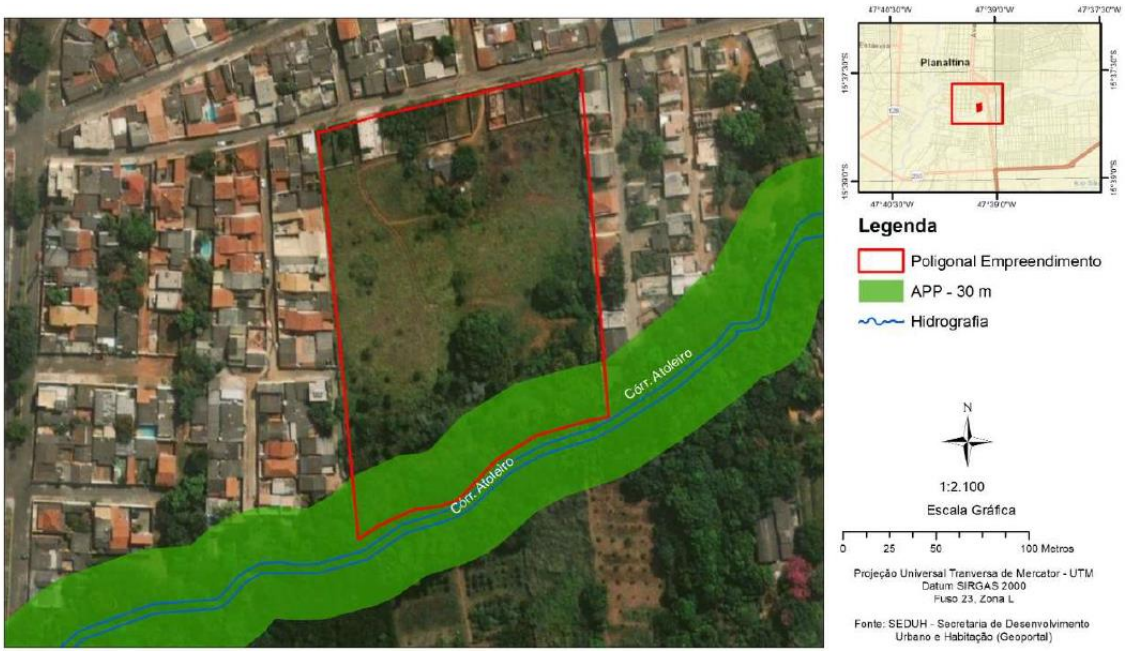

Figura 16 - Área de Preservação Permanente (APP) incidente no parcelamento (Fonte: MDE 342/2022)

Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 15/2022 - IBRAM/PRESI

O parcelamento do solo teve sua Licença Prévia Ambiental emitida no dia 13 de julho de 2022, sendo publicada em 20 de julho de 2022. Esta Licença Prévia, que possui o número 15/2022, possui validade de 5 (cinco) anos e pode ser consultada no processo 00391-00000731/2020-14.

Suas condicionantes, exigências e restrições são:

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. Apresentar em até 90 (noventa) dias, a versão final do Estudo e do Relatório de Impacto Ambiental-RIVI com as correções solicitadas para compor a biblioteca virtual do Brasília Ambiental;

3. Apresentar o Decreto de aprovação do parcelamento;

4. Para a fase de Instalação, com vistas a Autorização de Supressão Vegetal (ASV) e Compensação Florestal (TCCF), apresentar o Inventário Florestal, utilizando-se da metodologia de censo e/ou amostragem, que contemple os resultados quanto à composição e estrutura

florística da área, análise fitossociológica, relação das espécies de interesse conservacionista e estimativa dos principais parâmetros dendrométricos, conforme Termo de Referência disponibilizado no sítio do Instituto e em conformidade com a Lei n° 6364/2019, Decreto Distrital n° 39.469/2018, IN 231/2018, IN 05/2022 e demais normativas pertinentes; acompanhado do Plano de Supressão e proposta de Compensação, nos termos da legislação vigente e cadastro do empreendimento e do projeto no SINAFLOR/IBAMA;

5. Apresentar a Planilha de Compensação Ambiental - Método IBRAM, disponível no site do Instituto, preenchida de forma coerente com os projetos e estudos ambientais e acompanhada da devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), e anexado o Valor de Referência para o cálculo da mesma (a tabela com os custos totais previstos para a implantação do empreendimento e o valor da gleba deverá ser entregue em conformidade com as Instruções IBRAM nº 76/2010, 01/2013 e 75/2018);

6. Nas áreas passíveis de uso alternativo do solo, a supressão de vegetação dependerá da adoção de medidas compensatórias e mitigadoras que assegurem a conservação da espécie (Lei 12.651/2012);

7. Apresentar os Projetos Executivos de infraestrutura (abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e pavimentação) aprovados pelas concessionárias públicas com as respectivas ARTs;

8. Apresentar Projeto Executivo e Memorial Descritivo de todas as infraestruturas a serem instaladas, incluindo também áreas de empréstimo, canteiros de obra, vias de acesso, entre outros, com ART de profissional habilitado;

9. Apresentar os Programas Ambientais que não constam no estudo ambiental e que foram identificados pela equipe técnica e, se necessário, apresentar de Plano de Controle Ambiental (PCA) contendo ART dos profissionais habilitados;

9.1 Apresentar Programa Ambiental para proteção do manancial, especialmente quanto à cobertura vegetal e pressão de ocupação urbana;

9.2 Apresentar Programa de recuperação e manutenção da APP de rio, com o mínimo de 30 metros, no interior do empreendimento;

10. Deverá ser requisitado o Termo de Referência específico à EDUC/IBRAM. As informações encontram-se disponíveis por meio do link: http://www.ibram.df.gov.br/projeto-analise-de-programas-de-educacao-ambiental/ ; Programa de Educação Ambiental (PEA) (Instrução nº 58/2013-IBRAM);

11. Apresentar cronograma físico de implantação do empreendimento;

12. Fixar placa informativa na área do empreendimento em local visível, conforme modelo de placa de licenciamento fornecido no site do Brasília Ambiental;

13. Apresentar inventário de emissões e remoções de gases de efeito estufa – GEE, conforme fixa a LEI Nº 5.113, DE 11 DE JUNHO DE 2013;

14. Apresentar relatório de cumprimento das condicionantes, exigências e restrições desta Licença Prévia junto ao requerimento de Licença de Instalação;

15. A emissão de Licença de Instalação para o empreendimento fica condicionada ao integral cumprimento das CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS, RESTRIÇÕES desta Licença.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS

Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009

De acordo com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT/2009, Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, atualizada pela Lei Complementar no 854 de 15 de outubro de 2012, a poligonal do projeto está inserida na Macrozona Urbana, Zona Urbana Consolidada. Nela, devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando sua integração com áreas vizinhas. Segundo o PDOT 2009:

Art. 73. Na Zona Urbana Consolidada, devem ser desenvolvidas as potencialidades dos núcleos urbanos, incrementando-se a dinâmica interna e melhorando-se sua integração com áreas vizinhas, respeitadas as seguintes diretrizes:
I – promover o uso diversificado, de forma a otimizar o transporte público e a oferta de empregos;

II – otimizar a utilização da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos;

III – manter as características atuais das Quadras 1 a 5 do SMPW mediante a manutenção de sua paisagem urbana e dos seus parâmetros de ocupação, notadamente a densidade demográfica existente na data de publicação desta Lei Complementar, sem prejuízo da implantação de vias prevista na Estratégia de Estruturação Viária e dos fracionamentos de lotes previstos no MDE – 119/97 e NGB – 119/97, aprovados pelo Decreto nº 18.910, de 15 de dezembro de 1997. (Inciso com a redação da Lei Complementar nº 854, de 2012.)

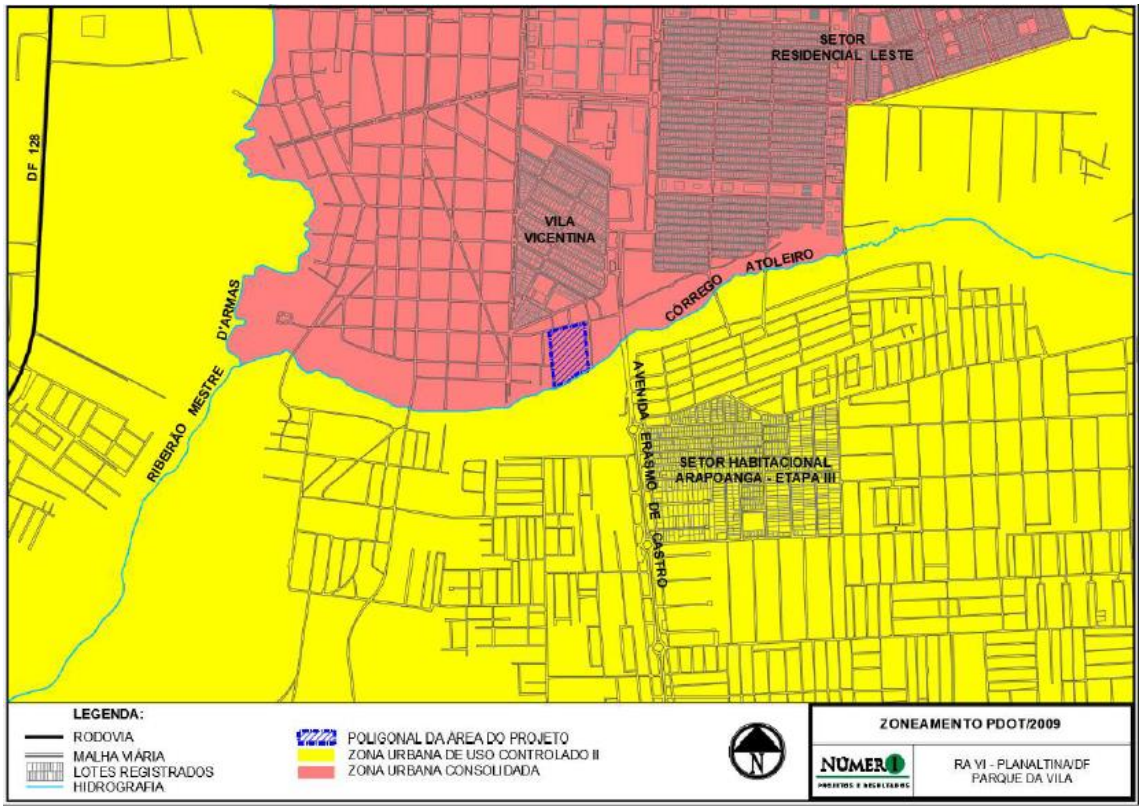

Figura 17 - Zoneamento PDOT 2009 incidente na poligonal (Fonte: MDE 342/2022)

A gleba desse projeto está inserida em área de densidade média, com valores variando entre 50 e 150 habitantes por hectare.

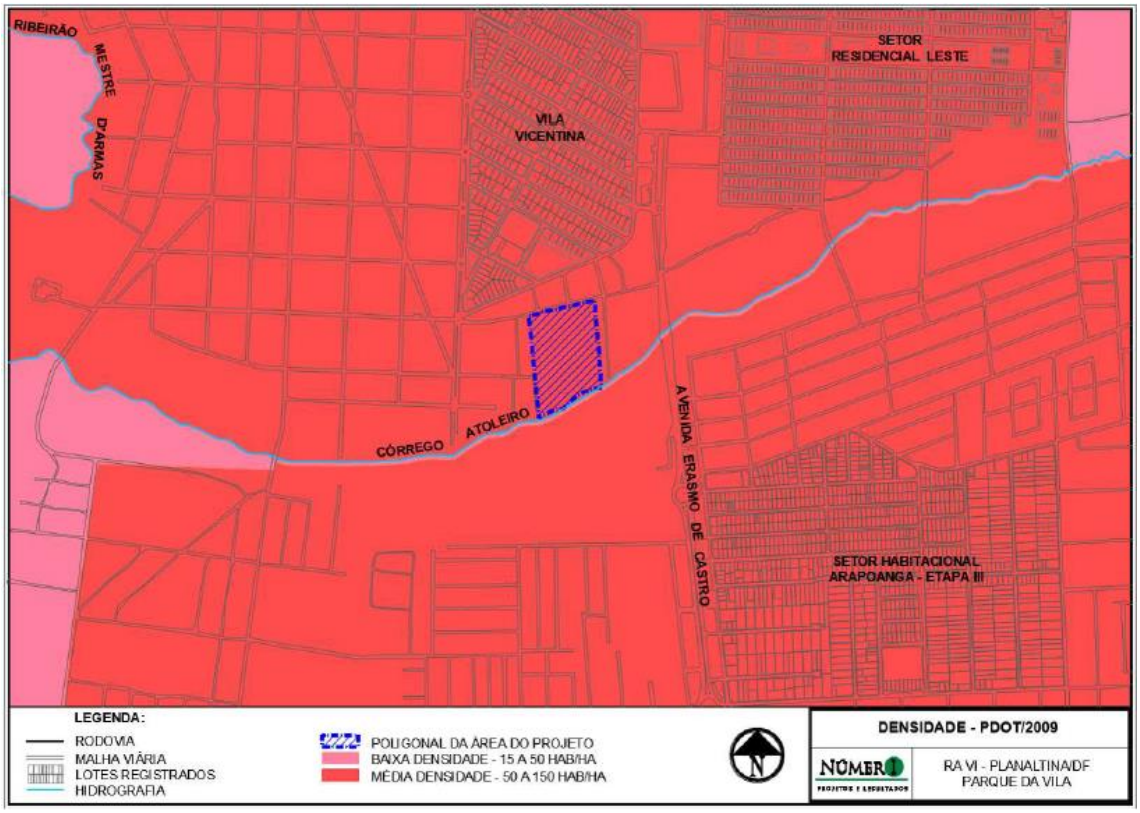

Figura 18 - Densidade estabelecida pelo PDOT 2009 (Fonte: MDE 342/2022)

<u>Diretriz Urbanística Específica – DIUPE 37/2020</u>

As Diretrizes Urbanísticas Específicas – DIUPE 37/2020 - elaboradas com base nos critérios estabelecidos no §2º do art. 3º da Portaria Nº 59, de 27 de maio de 2020, definidos para os casos em que a haja inexistência ou desatualização do ETU - visam orientar o Poder Público e empreendedores privados sobre o uso e ocupação da área, estabelecendo critérios a serem observados na elaboração dos projetos de parcelamentos do solo. A DIUPE desta área propõe diretrizes para o sistema viário, ocupação do solo, destinação pública e densidade populacional.

No que tange o sistema viário, a via existente, lindeira à parte frontal da gleba, foi classificada como Via de Circulação de Vizinhança, de forma a manter o baixo fluxo de veículos e velocidade.

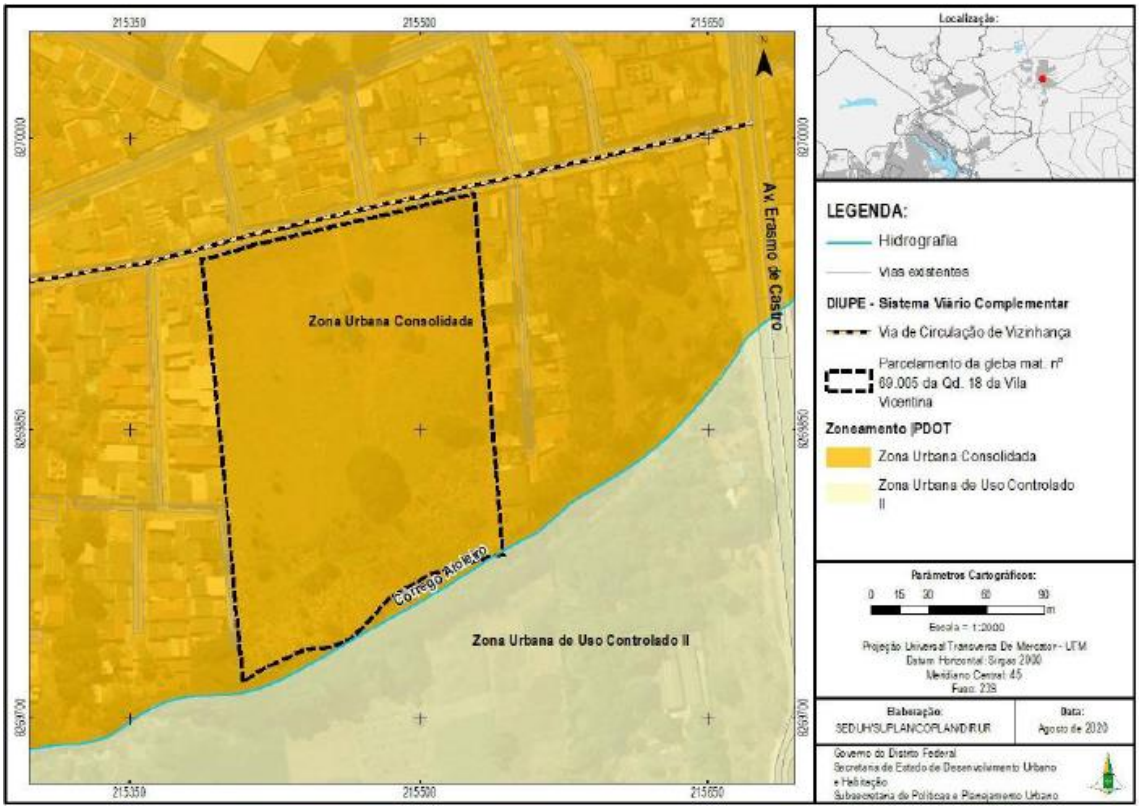

Figura 19 - Densidade estabelecida pelo PDOT 2009 (Fonte: MDE 342/2022)

Quanto ao uso de solo, as diretrizes informam que o projeto deve respeitar os arts 59, 60, 72 e 73 do PDOT, que trata, respectivamente, do macrozoneamento, da divisão do macrozoneamento, da abrangência geográfica e das diretrizes específicas da Zona Urbana Consolidada. Os usos permitidos na poligonal, conforme a LUOS, estão na tabela abaixo:

USO	Coeficiente de Aproveitamento Básico*	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m)	Taxa mínima de permeabilidade (%)
RE 1	1,0	1,4	8,5	-
RO2	1,0	1,4	8,5	-
CSII 1	1,0	1,4	12	10
CSIIR 1 NO	1,0	1,4	12	10
Inst	1,0	3,0	15,5	-
Inst EP	Parâmetros constantes do art. 11 da LUOS.			

Observações:
*1. Considerando o Princípio do Solo Criado e a Outorga Onerosa do Direito de Construir, constantes na Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, o parâmetro urbanístico adotado para o Coeficiente Básico de Aproveitamento será de 1,0 e a diferença até o máximo será decorrente da aplicação do instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir.
2. Os parâmetros representados nesta DIUPE podem ser alterados conforme os pareceres técnicos provenientes das consultas às concessionárias de serviços públicos e órgãos ambientais pertinentes;

Tabela 02 - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo (Fonte: DIUPE 37/2020)

As DIUPE 37/2020 também definem os percentuais mínimos de Equipamentos Públicos Comunitários – EPC, Equipamentos Públicos Urbanos – EPU e Espaços Livres de Uso Público – ELUP, na tabela abaixo:

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

(*) Os percentuais da tabela acima poderão ser alterados após consultas técnicas às concessionárias de serviços públicos, realizadas pela SUPAR, bem como a localização e dimensões das faixas de servidão para implantação das redes desses serviços, desde que mantido o somatório de no mínimo 15% de áreas públicas.

Tabela 03 - Percentual para cada tipologia de áreas públicas (Fonte: DIUPE 37/2020)

Quanto à Densidade Populacional, conforme já mencionado, a gleba a ser parcelada está localizada na Porção Territorial de Média Densidade (>50 e <150 hab/ha) de acordo com o PDOT/2009. A área da poligonal, a faixa de densidade e a população mínima e máxima, estão descritas na tabela a seguir:

Área da poligonal	Faixa de densidade	População mínima	População máxima
2,8 ha	50 a 150 hab./ha	140 hab.	420 hab.

Tabela 04 - Densidade (Fonte: DIUPE 37/2020)

DESCRIÇÃO DO PROJETO

Informações Gerais e Croqui dos Usos do Parcelamento

O empreendimento é composto por 82 lotes, sendo 47 lotes UOS RE 1, 24 lotes UOS RE 2, 10 lotes UOS CSIIR 1 NO e 01 lote Inst EP.

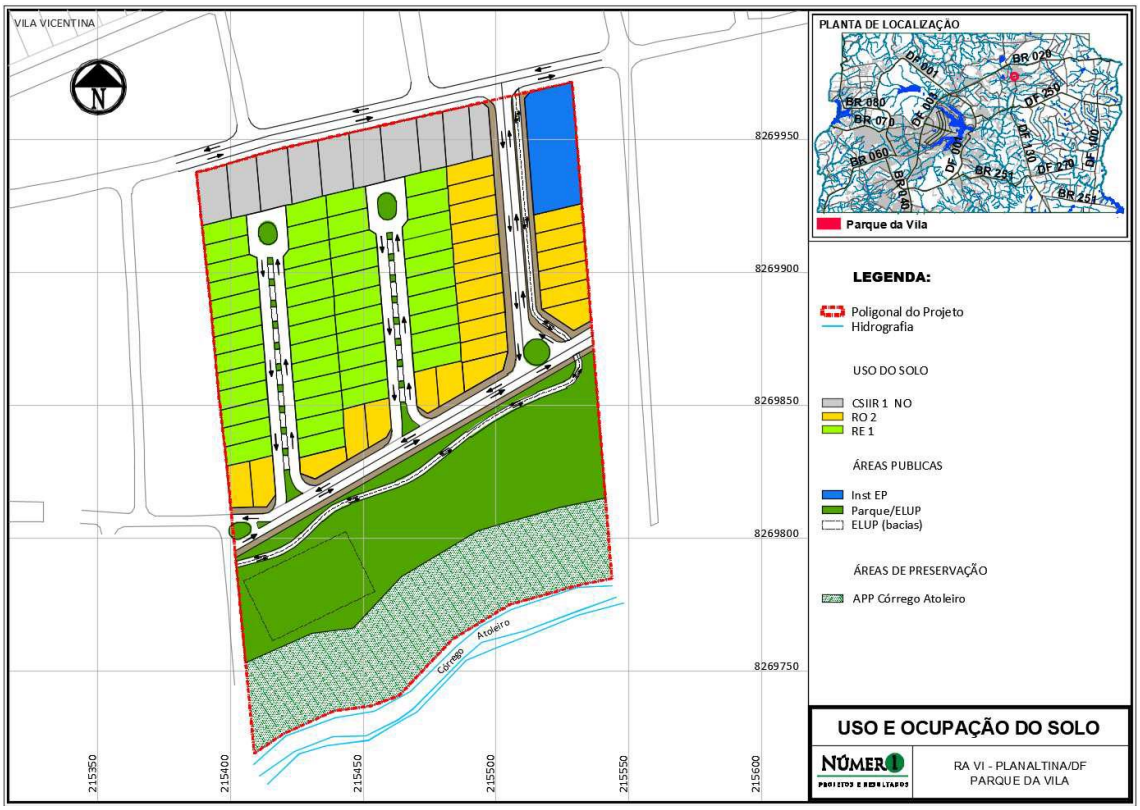

Figura 20 - Uso do solo proposto (Fonte: MDE 342/2022)

- 47 lotes destinado a UOS RE 1, com área média de 130 m², localizados no interior do parcelamento.

Conforme art.5, inciso I da LUOS:

UOS RE - Residencial Exclusivo, onde é permitido o uso exclusivamente residencial.

- 24 lotes destinado a UOS RO 2, com área média de 130 m², localizados ao longo de vias de conexão entre conjuntos do parcelamento.

Conforme art.5, inciso IV da LUOS:

II – UOS RO – Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo.

- 10 lotes destinado a UOS CSIIR 2 NO com área de 2154,80 m² e 1140,66 m², localizados na porção norte do parcelamento, acessados pela Via de Circulação de Vizinhança;

Conforme art.5, inciso IV da LUOS:

IV – UOS CSIIR NO - Comercial, Prestação de Serviços, Institucional, Industrial e Residencial Não Obrigatório, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional, industrial e residencial, nas categorias habitação unifamiliar ou habitação multifamiliar em tipologia de casas ou habitação multifamiliar em tipologia de apartamentos, não havendo obrigatoriedade para qualquer um dos usos.

- 01 lotes destinado a UOS Inst EP com área de 840,14 m², localizados na porção norte do parcelamento, acessado pela Via de Circulação de Vizinhança.

Conforme art.5, inciso IX da LUOS:

IX - 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.

Endereçamento

O empreendimento está localizado na Vila Vicentina, Quadra 18, e, segue o padrão de endereçamento descrito abaixo.

As unidades imobiliárias de uso misto, UOS CSIIR 2 NO, voltados para a via existente ao norte do parcelamento (sem nome), propõe-se uma nova numeração contínua. Como exemplo, temos:

- Vila Vicentina, Quadra 18, Conjunto 01, lote 01.

As unidades imobiliárias de uso residencial, UOS RE 1 e UOS RO 2, e Institucional, UOS Inst EP, são numerados por via, alternando a numeração, considerando par de um lado e ímpar de outro. Como exemplos de endereços, temos:

- Parque da Vila, rua Vicentina 2, lote 22;
- Parque da Vila, rua Parque, lote 01; e
- Parque da Vila, rua Vicentina 1, A.E., lote 01;

Figura 21 - Endereçamento proposto (Fonte: MDE 342/2022)

Densidade

Conforme PDOT/2009 gleba desse projeto está inserida em área de densidade média, com valores entre 50 e 150 habitantes por hectare. A densidade máxima aplicável a gleba está demonstrada no quadro abaixo:

QUADRO DEMONSTRATIVO - DENSIDADE DEMOGRÁFICA DA GLEBA	
Área da gleba	**2,8581**
Habitantes por hectare estabelecido	150,00
Número máximo de habitantes na gleba	428,72

Tabela 5 - Densidade máxima (Fonte: MDE 342/2022)

Considerando um número de 71 unidades residenciais unifamiliares neste parcelamento e que em cada unidade pode ser previsto uma média de 3,28 moradores (de acordo com a Pesquisa Distrital de Amostra de Domicílios - CODEPLAN, 2015), obtém-se a previsão de 232 habitantes para o uso residencial.

Para os lotes de uso misto, UOS CSIIR 1 NO, tendo em vista os 196 habitantes restantes e a média de 3,28 hab/UH, ainda podem ser implantadas 59 unidades habitacionais, assim distribuídas:

- 4 unidades para o lote 01;
- 7 unidades para o lote 04; e
- 6 unidades para os demais lotes.

Assim, a densidade resultante do parcelamento é de 150 hab/ha, respeitando o estabelecido no PDOT/2009 e nas DIUPE 37/2020.

Concepção do Sistema Viário

O planejamento do sistema viário objetiva acessibilidade, fluidez e integração ao conjunto do espaço urbano. Nas DIUPE 37/2020 não constam propostas para o sistema viário interno à poligonal de projeto, mas o plano urbanístico em questão levou em consideração o viário existente para as conexões.

A via local existente ao norte da gleba (sem nome), foi considerada pelas DIUPE 37/2020 como Via de Circulação de Vizinhança. Ela receberá os ajustes necessários para atender a Nota Técnica 2/2015 – DAURB/SUAT.

Limítrofe à área do ELUP, ao sul do parcelamento, foi projetada a Rua Parque, uma Via de Circulação de Vizinhança que interliga as ocupações existentes.

Para acessar as unidades residenciais mais internas do parcelamento foram projetadas duas vias compartilhadas.

A proposta prevê ciclovia passando pelo ELUP e pela Rua VIcentina 1.

Desse modo, o sistema viário do parcelamento será composto pela:

- Rua Vicentina 1, Via Circulação de Vizinhança 1 - Perfil 01;
- Rua Parque, Via Parque - Perfil 02; e
- Rua Vicentina 1 e 2 - Via Compartilhada - Perfil 03.

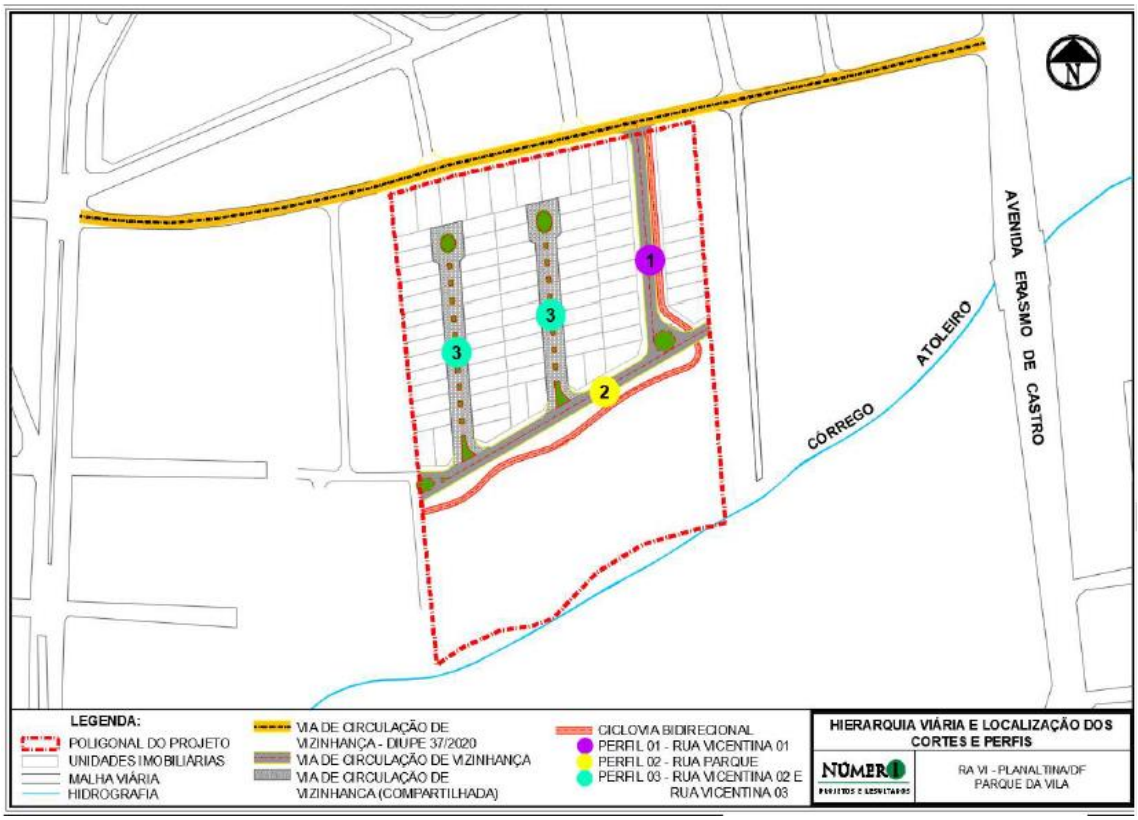

Figura 22 - Croqui sistema viário (Fonte: MDE 342/2022)

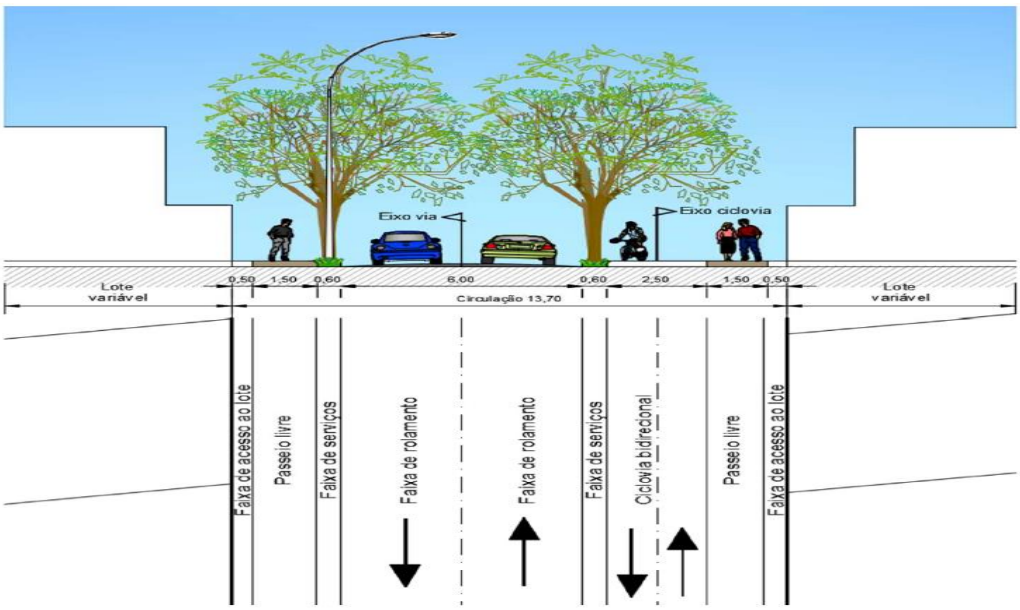

Figura 23 - Perfil 01 - Rua Vicentina 01 (Fonte: MDE 342/2022)

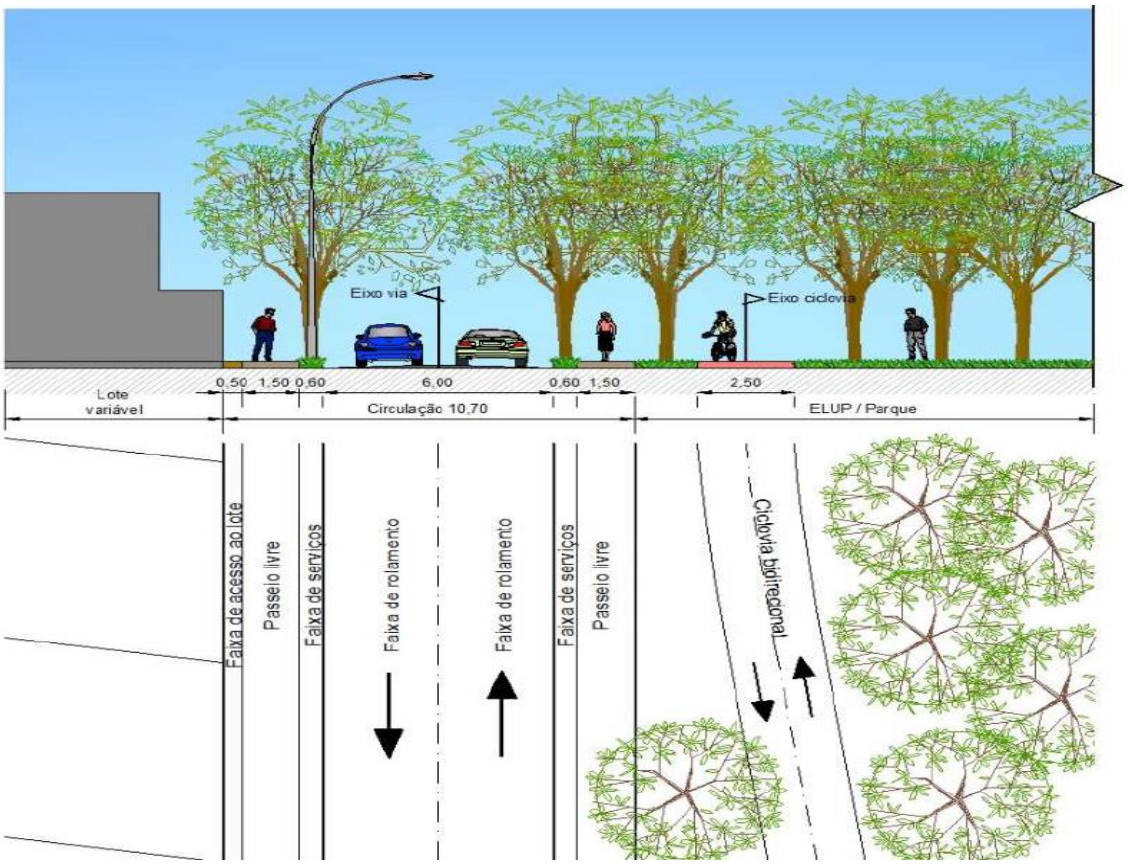

Figura 24 - Perfil 02 - Via de Circulação de Vizinhança 1 - tipo 1 (Fonte: MDE 342/2022)

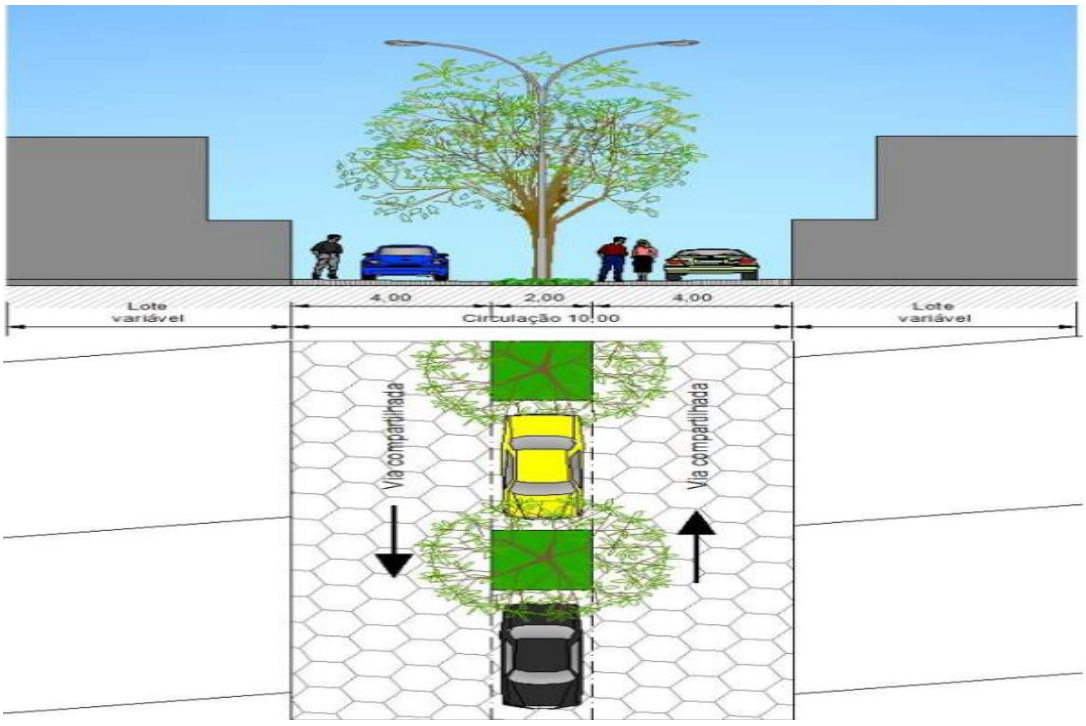

Figura 25 - Perfil 03 - Via de Circulação de Vizinhança 1 - tipo 2 (Fonte: MDE 342/2022)

Áreas Públicas

Neste projeto de parcelamento, foi destinado um percentual de 29,74% da área total parcelável da gleba à implantação de equipamentos e áreas livres de uso público, cumprindo o mínimo de 15% conforme disposto no inciso I do Art. 43 do PDOT / 2009.

Um percentual de 26,24% da área parcelável se destina ao espaço livre de uso público – ELUP, e 3,5% a unidade imobiliária destinada ao equipamento público Inst EP.

Figura 26 - Mapa das áreas públicas (Fonte: MDE 342/2022)

QUADRO DEMONSTRATIVO - ÁREAS PÚBLICAS		
ÁREAS CONSIDERADAS	**ÁREA (m²)**	**PERCENTUAL (%)**
I. Área Passível do Parcelamento	**23.991,13**	**100**
a. Inst-EP (AE - 01)	840,14	3,50%
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP	5.225,20	21,78%
c. ELUP (bacias)	1.070,00	4,46%
Total da Área Pública	**7.135,34**	**29,74%**

Tabela 6 - Quadro de áreas públicas (Fonte: MDE 342/2022)

Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas

A seguir é reproduzido o Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas apresentado no MDE 342/2022:

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	**28.581,50**	**100,00**
II. Área não Passível de Parcelamento	**4.590,37**	**16,06**
a. Área de Proteção Permanente - APP	4.590,37	16,06
III. Área Passível de Parcelamento: I – II	**23.991,13**	**83,94**

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
Área Passível de Parcelamento		**23.991,13**	**100,00**
1. Unidades Imobiliárias			
a. RE 1	47	5.975,12	24,91
b. RO 02	24	3.213,96	13,40
c. CSIIR 1 NO	10	2.263,23	9,43
d. Inst EP	1	840,14	3,50
TOTAL	**82**	**12.292,45**	**51,24**
2. Áreas Públicas			
a. Espaços Livres de Uso Público - ELUP		5.225,20	21,78
b. Espaços Livres de Uso Público - ELUP (Bacia)		1.070,00	4,46
c. Sistema de Circulação		11.378,60	47,43

Área Pública [1]: 1.c + 2a + 2b	**7.135,34**	**29,74**
Área Pública [2]: 1.c + 2a + 2b + 2c	**18.513,94**	**77,17**

(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.

Tabela 7 - Quadro Síntese de Unidades Imobiliárias e Áreas Públicas (Fonte: MDE 342/2022)

Permeabilidade

A seguir é reproduzido o Quadro de Permeabilidades apresentado no MDE 342/2022:

ÁREAS CONSIDERADAS - GERAL	ÁREA (m²)	PERCENTUAL PERMEÁVEL (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m²)	PERCENTUAL (%)
I. Área Total da Poligonal de Projeto	**28.581,50**			**100%**
a. APP	4.590,37	100,00	4.590,37	16,06
b. ELUP	5.225,20	90,00	4.702,68	16,45
c. ELUP (bacias)	1.070,00	100,00	1.070,00	3,74
d. Inst EP	840,14	20,00	168,03	0,59
e. RE 1	5.975,12	10,00	597,51	2,09
f. RO 02	3.213,96	10,00	321,40	1,12
g. CSIIR 1 NO	2.263,23	10,00	226,32	0,79
Total	**23.178,02**		**11.676,31**	**40,85**

Tabela 8 - Quadro de Permeabilidades (Fonte: MDE 342/2022)

Parâmetros Urbanísticos

Os usos propostos para o parcelamento urbano foram definidos e classificados em conformidade com a Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 - Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS.

Os coeficientes de aproveitamentos básicos e máximos, alturas máximas e taxas de permeabilidade, apresentados na NGB 342/2022 (95191918), seguiram os índices estabelecidos pelas diretrizes urbanísticas.

USO	ÁREA(m²)	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
CSIIR 1 NO	125<a<350	1,0	1,4	80	10	8,5	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 2
RE 1	125<a<250	1,0	1,4	80	10	8,5	-	-	-	-	proibida	proibida	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 2
RO 2	125<a<250	1,0	1,4	80	10	8,5	-	-	-	-	proibida	proibida	Ponto médio da testada frontal	Permitido TIPO 2

LEGENDA

a	ÁREA	AFR	AFASTAMENTO MÍNIMO DE FRENTE
-	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 15)
ALT MAX	ALTURA MÁXIMA		
TX OCUP	TAXA DE OCUPAÇÃO		

NOTAS: PARQUE DA VILA

(1) Nos lotes de uso CSIIR 1 NO, os elementos em divisa com via pública deverão permitir o mínimo de 70% de permeabilidade visual;

(2) Os cercamentos deverão possuir altura máxima de 2,7m;

(3) 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;

(4) COTA DE SOLEIRA: Será calculada para cada edificação a partir do ponto médio da testada frontal da correspondente unidade autônoma;

(5) Será acmitida 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:

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 CSIInd 1, 2 e 3, as edificações de uso industrial poderão ultrapassar a altura máxima estabelecida, desde que atendido ao disposto no art. 15.

Tabela 9 - Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo (Fonte: NGB 342/2022)

VOTO

Após análise do Projeto de Urbanismo em questão, estando de acordo com o PDOT, tendo sido aprovado preliminarmente pelo IBRAM, não havendo óbices pelas demais concessionárias e órgãos competentes e, principalmente, por se tratar de uma região urbana consolidada, voto pela **APROVAÇÃO** do projeto.

GEOVANI MÜLLER

Conselheiro Suplente - SRDF