



# Projeto de Parcelamento

## AVANT | URB 125/2023



**Processo do parcelamento | SEI-GDF nº 00390-0003623/2021-11**

**Processo ambiental | SEI-GDF nº 00391-00008872/2020-85**

**Propriedade |** Avant Imob Empreendimentos e Participações Ltda e Geobra Empreendimentos e Construções Ltda.

**Matrícula |** nº 48.041 do Cartório do 5º Ofício de Registro de Imóveis do DF

**Área de Matrícula |** 13,60 hectares

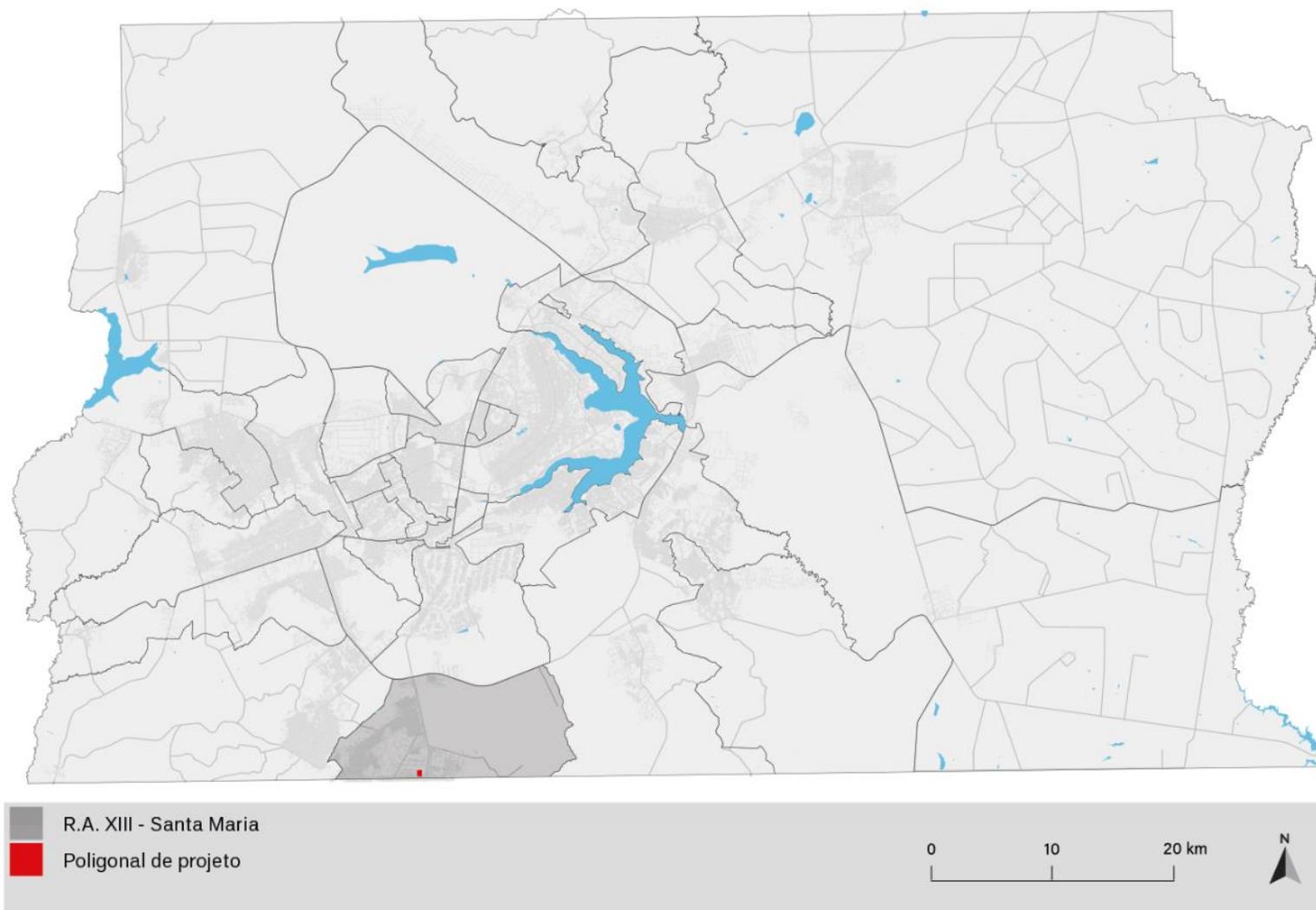
**Área Topográfica |** 13,580235 hectares (aplicado o **kr: 1.0006763**)

### RESPONSÁVEL TÉCNICA

**Alba Rodrigues Grilo |** Arquiteta e Urbanista | CAU A75909-0

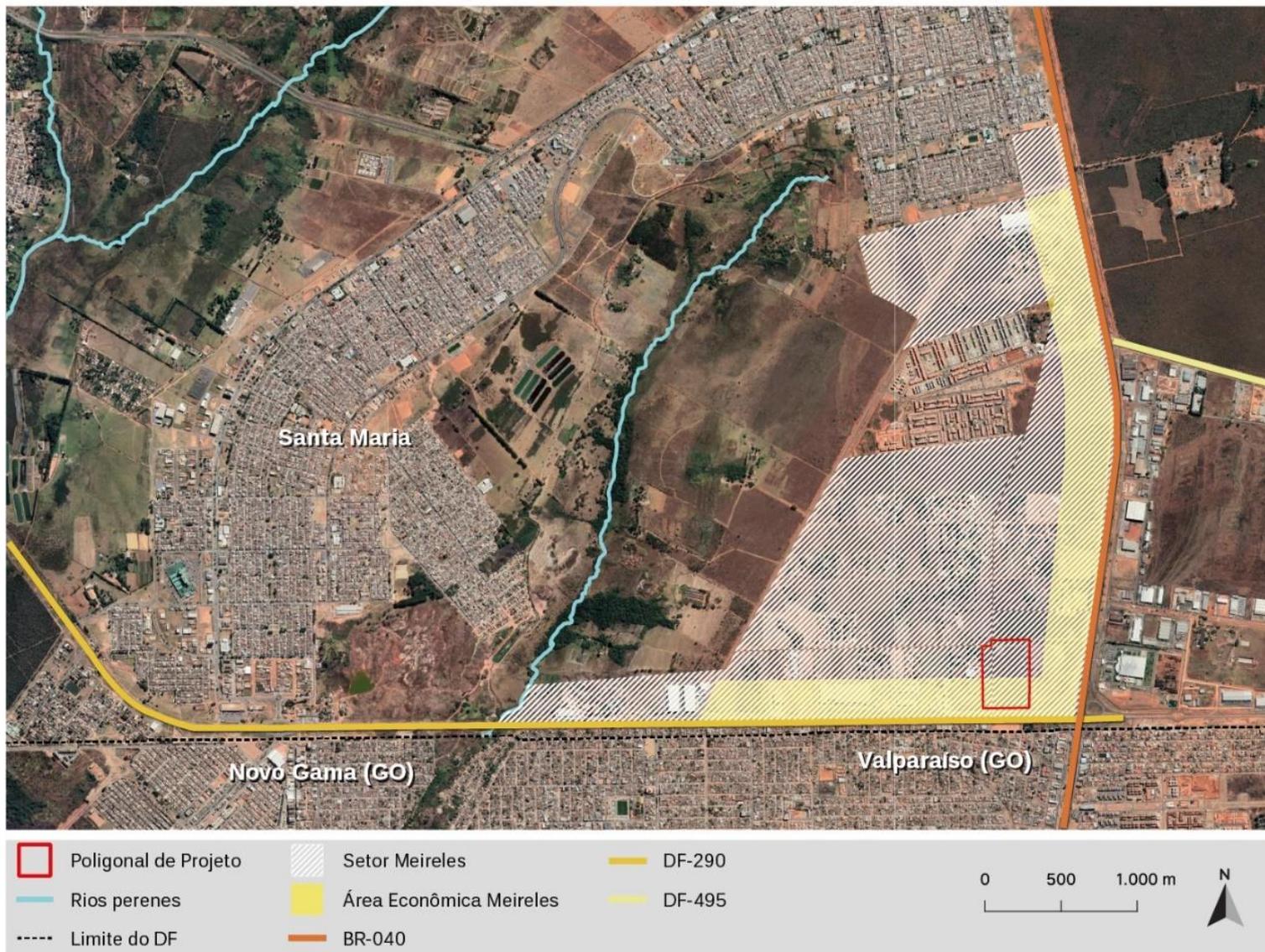
# Situação no DF

Região Administrativa de Santa Maria | RA XIII



Fonte (metadados): Geoportal ([geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/](http://geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/)), editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

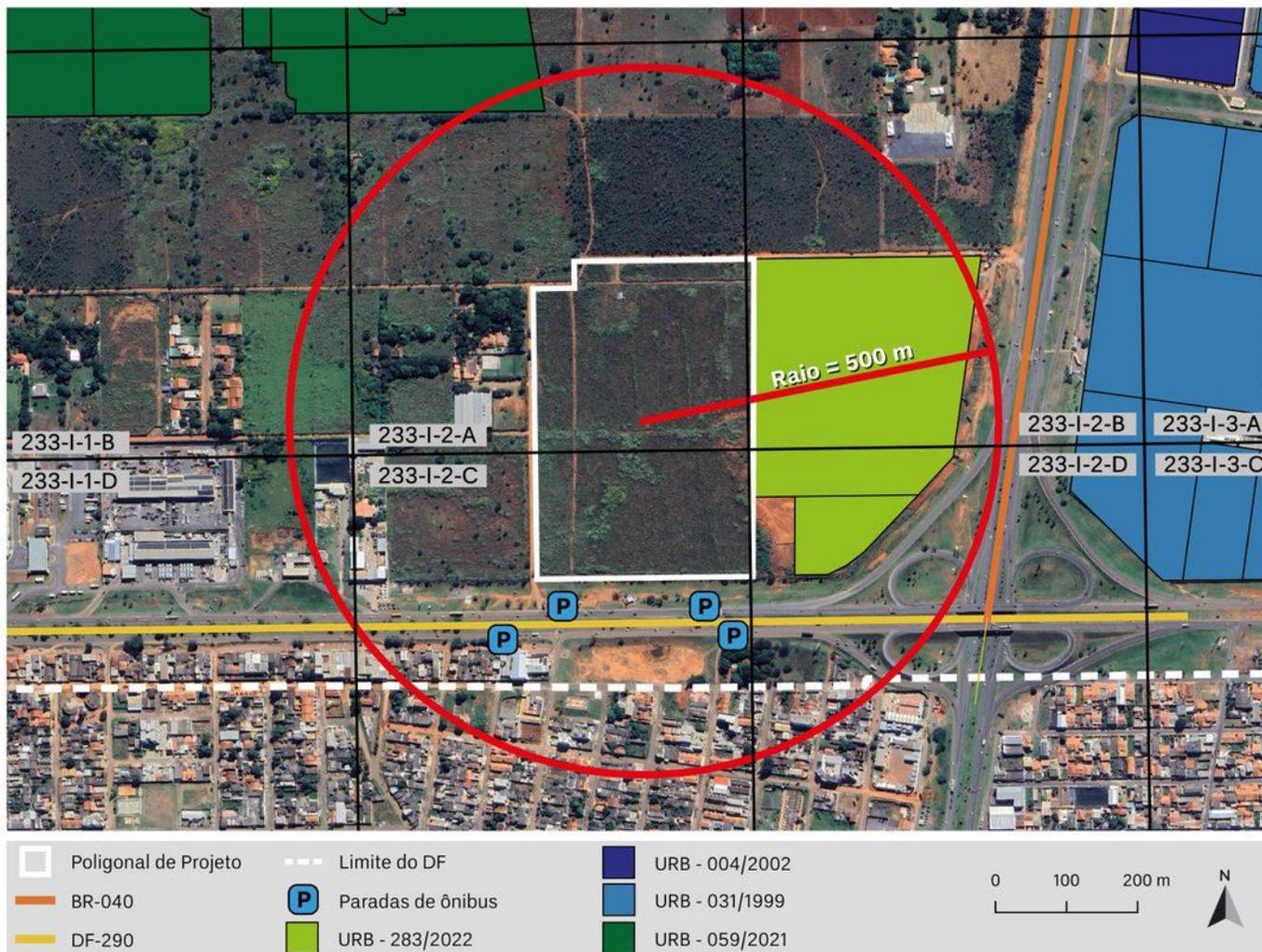
# Situação



Fonte (metadados): Geoportal ([geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/](http://geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/)), editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

# Localização

Limita-se a **Norte** por área urbana ainda não parcelada, a **Oeste** por ocupações com características rurais, a **Leste** com lote urbano registrado identificado como **URB 283/2022** e a **Sul** com área pública *non aedificandi*, às margens da **faixa de domínio** da rodovia DF-290, limítrofe ao Estado de Goiás.



Fonte (metadados): Geoportal ([geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/](http://geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/)), editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

# Condicionantes Ambientais | Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE

Zoneamento | Zona Ecológico-Econômica de Dinamização Produtiva de Equidade – ZEEDPE

Subzoneamento | Dinamização Produtiva com Equidade 2 – SZDPE 2

“destinada à **integração de núcleos urbanos** no eixo sudoeste-sul do Distrito Federal, **por meio da implantação de infraestrutura de transporte público coletivo de média e alta capacidade; à consolidação de centralidades urbanas;** à **qualificação urbana, asseguradas, prioritariamente, as atividades N3, N4 e N5;** e à **implantação da ADP II e da ADP III**”. (ZEE-DF)



# Condicionantes Ambientais | Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE

## Riscos Ecológicos Colocalizados

A DIUPE 08/2022 recomenda:

- 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, é reforçado 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.

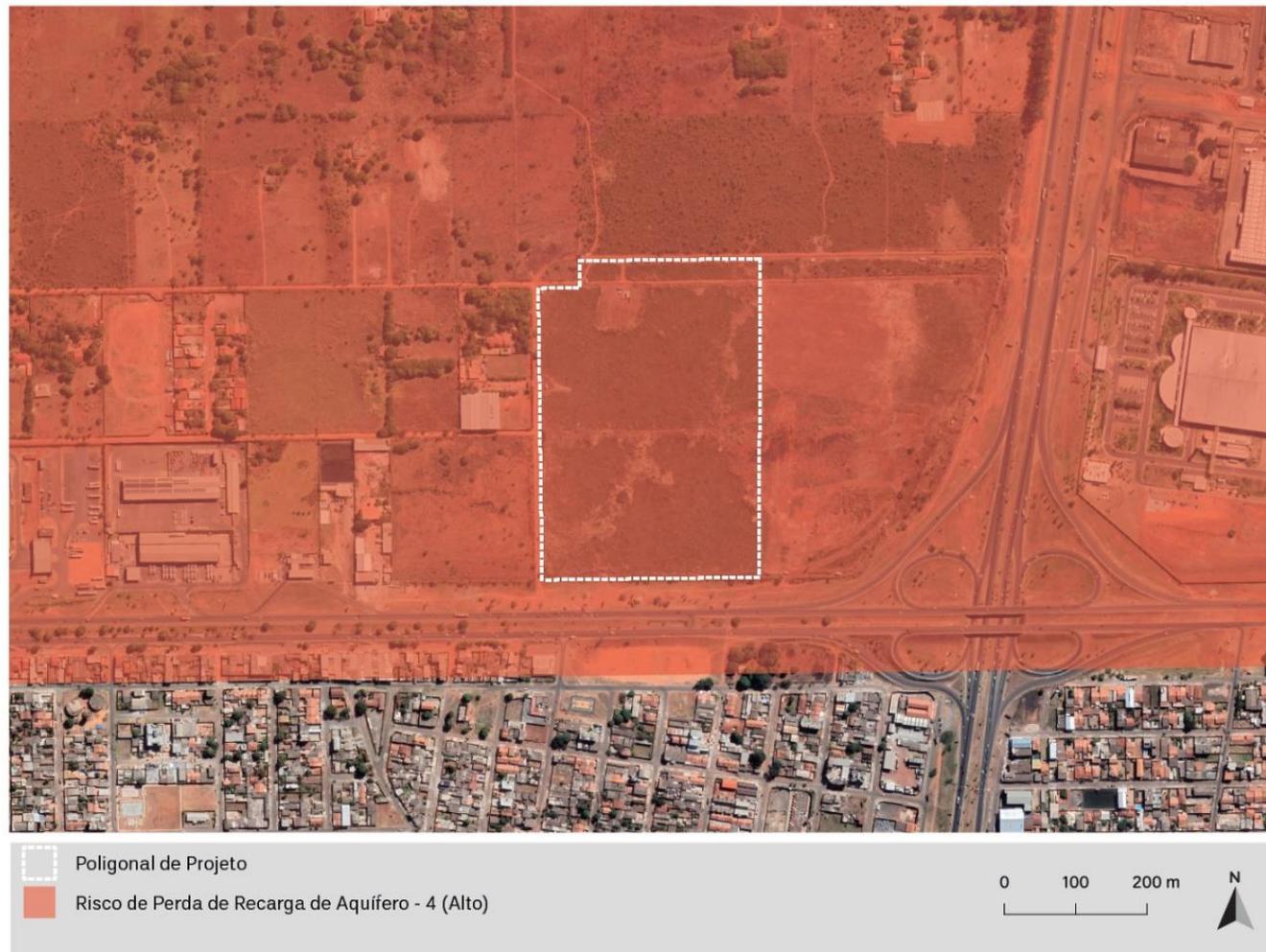


# Condicionantes Ambientais | Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE

## Risco Ecológico de Perda de Recarga de Aquífero

A DIUPE 08/2022 recomenda:

- A adoção de estratégias de Recarga Natural e Artificial, como técnicas compensatórias de controle na fonte que incrementem a infiltração, desde que também observada a finalidade de qualidade da água;
- A necessidade de manutenção periódica e as recomendações técnicas de segurança, devendo ser observados os critérios dispostos no Manual de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas do Distrito Federal.



# Condicionantes Ambientais | Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE

## Risco Ecológico de Perda de Solo Por Erosão

A DIUPE 08/2022 recomenda:

- Quando necessário, antes da implantação de empreendimentos, seja realizada a remoção da cobertura vegetal e do solo superficial durante a seca. E em períodos de chuva tomar medidas a fim de evitar a deflagração de processos erosivos;
- Adotar um desenho urbano sustentável e soluções de engenharia adequadas compatíveis com as atividades que serão exercidas, visando a mitigação de processos erosivos existentes e a contenção de deflagração de novos processos hidro-erosivos.

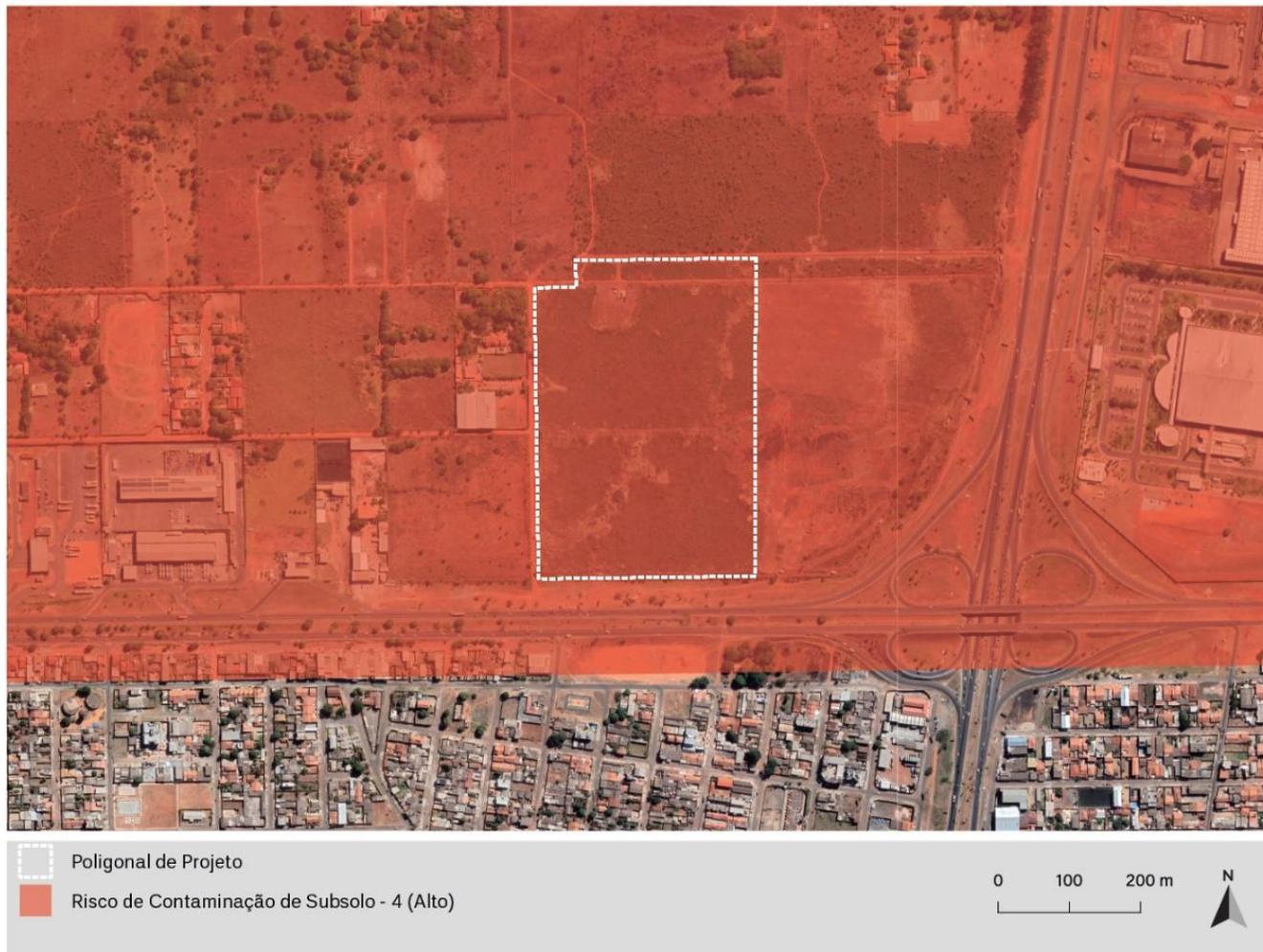


# Condicionantes Ambientais | Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE

## Risco Ecológico de Contaminação do Subsolo

A DIUPE 08/2022 recomenda:

- A não implementação de atividades com alto potencial poluidor, principalmente em áreas cujos solos e morfologia tenham características que favorecem a infiltração;
- O controle rigoroso sobre a disposição de efluentes em superfície ou em subsuperfície;
- Que o projeto faça observância aos possíveis pontos de alagamentos, principalmente após a impermeabilização do solo, a fim de evitar o incremento destes dentro e fora da gleba.

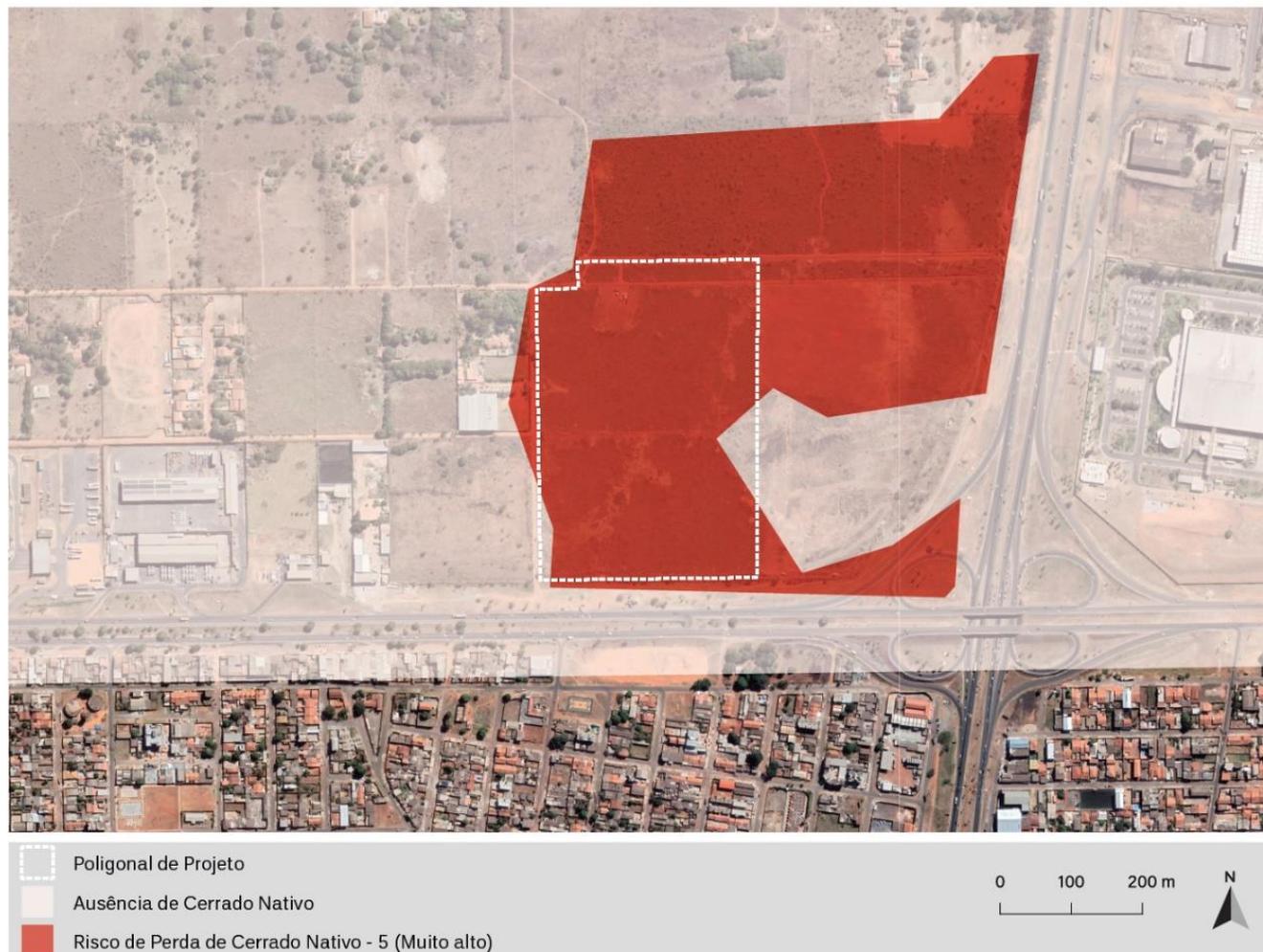


# Condicionantes Ambientais | Zoneamento Ecológico Econômico do Distrito Federal - ZEE

## Risco Ecológico de Perda de Área de Cerrado Nativo

A DIUPE 08/2022 recomenda:

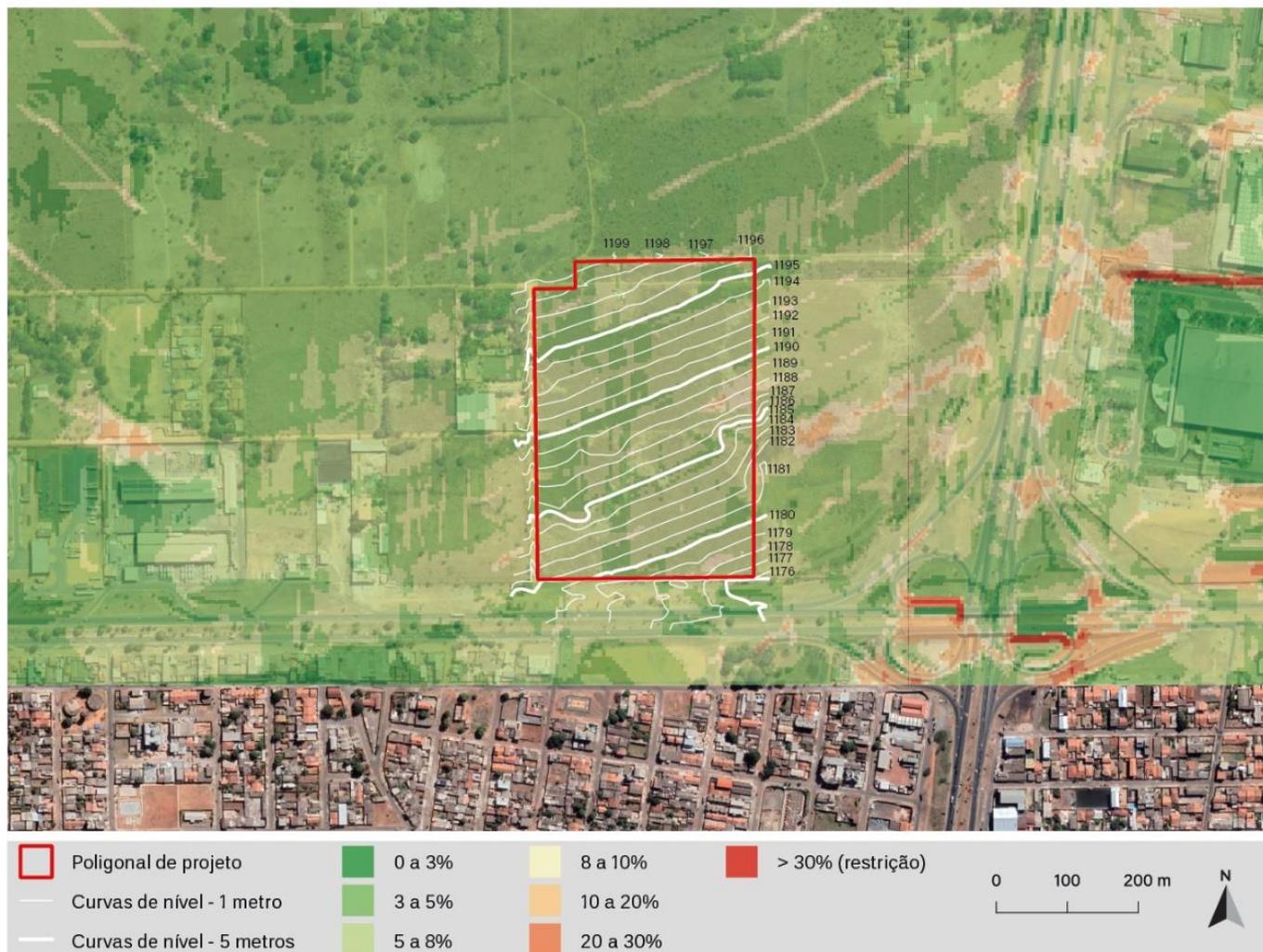
- Que a ocupação seja analisada e autorizada por licenciamento ambiental, uma vez que a remoção de cobertura vegetal pode resultar em erosão.



Fonte (metadados): Geoportal ([geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/](http://geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/)), editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

# Condicionantes Ambientais | Declividade

A poligonal desse projeto de parcelamento apresenta declividade predominante de 3% a 8%.



Fonte (metadados): Geoportal ([geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/](http://geoportal.seduh.df.gov.br/mapa/)), editado por Ecotech Consultoria Ambiental.

# Condicionantes Urbanísticas | PDOT 2009

## Zoneamento | Zona Urbana de Expansão e Qualificação

A Zona Urbana de Expansão e Qualificação é “composta por **áreas propensas à ocupação urbana**, predominantemente habitacional, e que possuem relação direta com áreas já implantadas (...)” (PDOT, 2009).

“Art. 75. Esta Zona deve ser **planejada e ordenada para o desenvolvimento equilibrado das funções sociais da cidade** e da propriedade urbana, de acordo com as seguintes diretrizes:

I – **estruturar e articular a malha urbana** de forma a **integrar e conectar** as localidades existentes;

II – aplicar o conjunto de instrumentos de política urbana adequado para qualificação, ocupação e regularização do solo;

III – **qualificar as áreas ocupadas para reversão dos danos ambientais** e recuperação das áreas degradadas;

IV – constituir áreas para atender às demandas habitacionais;(...)

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.” (PDOT, 2009)

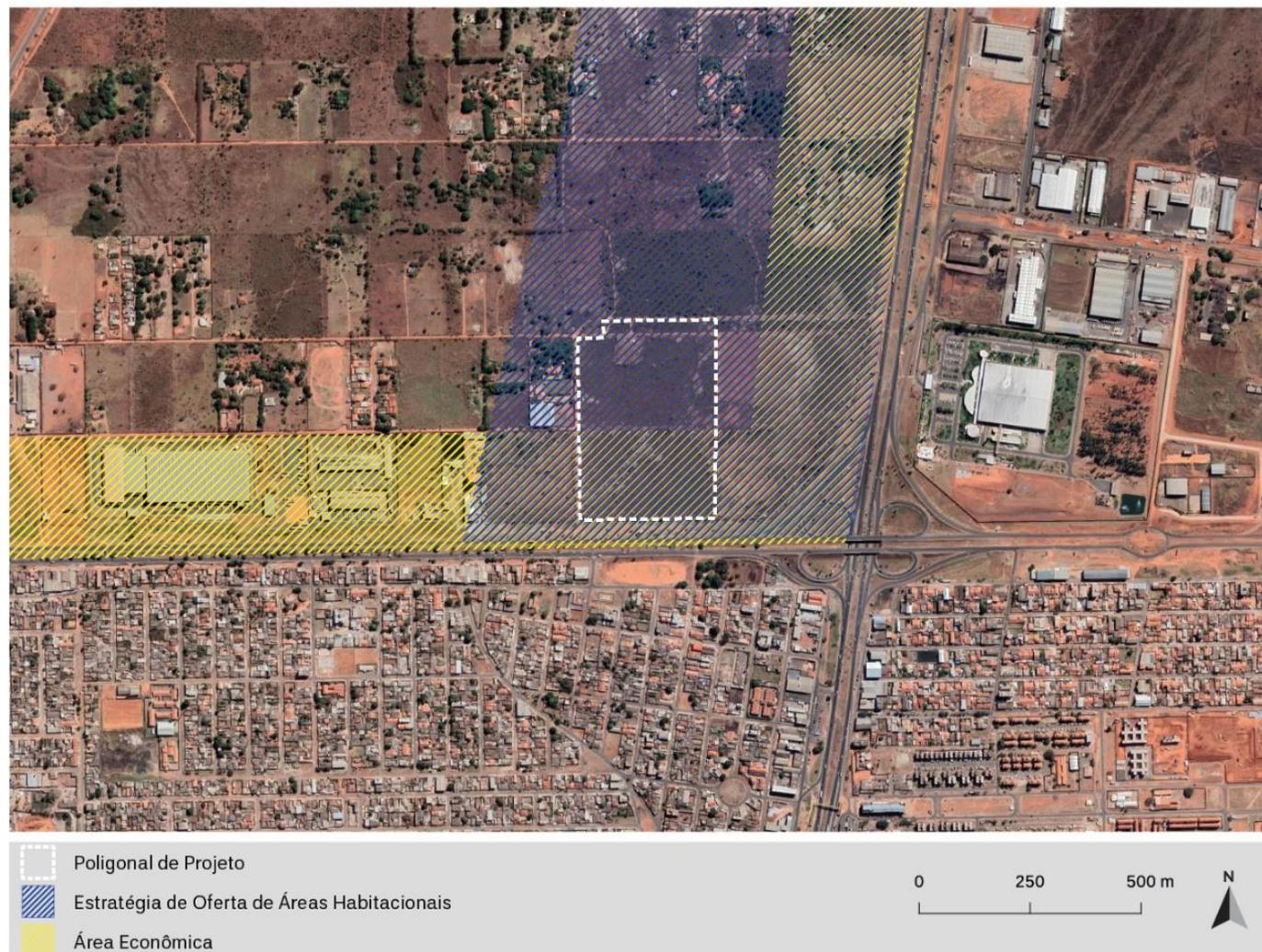


# Condicionantes Urbanísticas | PDOT 2009

## Diretrizes Setoriais do Desenvolvimento Econômico para o Território

Segundo o Art. 34 :

*“Áreas Econômicas são áreas onde será incentivada a **instalação de atividades geradoras de trabalho e renda** por meio de programas governamentais de desenvolvimento econômico, **com o objetivo de oferta de empregos, de qualificação urbana, de articulação institucional** e de formação de parcerias público-privadas”. (PDOT/2009)*



# Condicionantes Urbanísticas | PDOT 2009

## Estratégias de Ordenamento Territorial do PDOT/2009

“Art. 134. A **estratégia de oferta de áreas habitacionais** tem o objetivo de **atender à demanda habitacional** a partir de projetos e programas de iniciativa pública **voltados a diferentes faixas de renda**, buscando:

I – a **oferta de áreas em diferentes partes** do território;

II – a **proximidade com núcleos urbanos consolidados** onde haja oferta de serviços, comércios e equipamentos comunitários;

III – a proximidade com os **principais corredores de transporte**;

IV – o respeito à **capacidade de suporte do território**, no que se refere ao **abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem de águas pluviais**.

Parágrafo único. A **oferta de áreas habitacionais** deverá ser promovida mediante a **urbanização de novos núcleos** ou mediante a **otimização de localidades urbanas com infraestrutura subutilizada**, com vazios residuais ou com áreas obsoletas.



-  Poligonal de Projeto
-  Estratégia de Oferta de Áreas Habitacionais
-  Área Econômica

0 250 500 m



# Condicionantes Urbanísticas | PDOT 2009

## Densidades Demográficas

A poligonal do parcelamento está inserida em zona de **média densidade** (50 a 150 habitantes por hectare).



# DIUR 06/2016

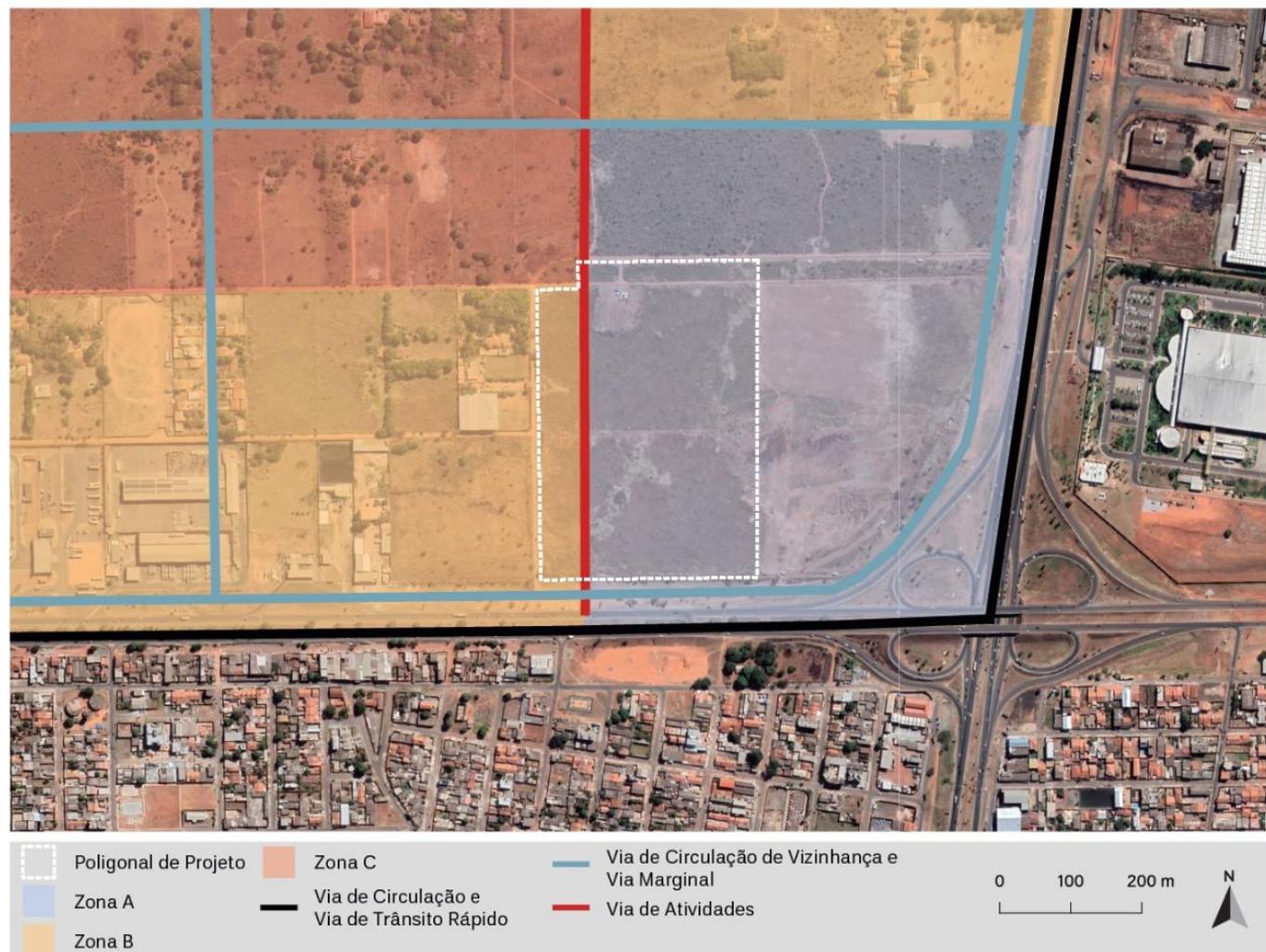
## Zoneamento

### Zona A

Possui vocação para **centralidade urbana**, devido à localização de fácil acesso e proximidades de áreas urbanas do Entorno do DF. Deve ser destinada a **atividades que promovam a atratividade de pessoas e o encontro social**.

### Zona B

Localizada ao longo da faixa Leste e Sul do Setor, **em articulação com importantes eixos rodoviários do Distrito Federal (BR-040 e a DF-290)**, caracteriza-se pela **grande acessibilidade**.



## Uso e Ocupação do Solo

ZONA	USO	CFA BÁSICO	CFA MAX.	ALT MAX. (m)	TX PERM. (%)
A	<b>Comércio de Bens e Prestação de Serviços</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>24</b>	-
	<b>Institucional e Comunitário</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>24</b>	-
	Industrial de baixa incomodidade	1	4	24	-
	Residencial Misto	1	4	24	-
	Residencial – Habitação multifamiliar	1	4	24	20
B	Industrial	1	2	24	20
	<b>Comércio de Bens e Prestação de Serviços – de pequeno, médio e grande porte</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>24</b>	<b>10</b>
	Institucional e Comunitário	1	4	24	10
	Residencial Misto – tolerável	1	2	9	-

Observações: Foram grifados em negrito os usos propostos nesse projeto de urbanismo.

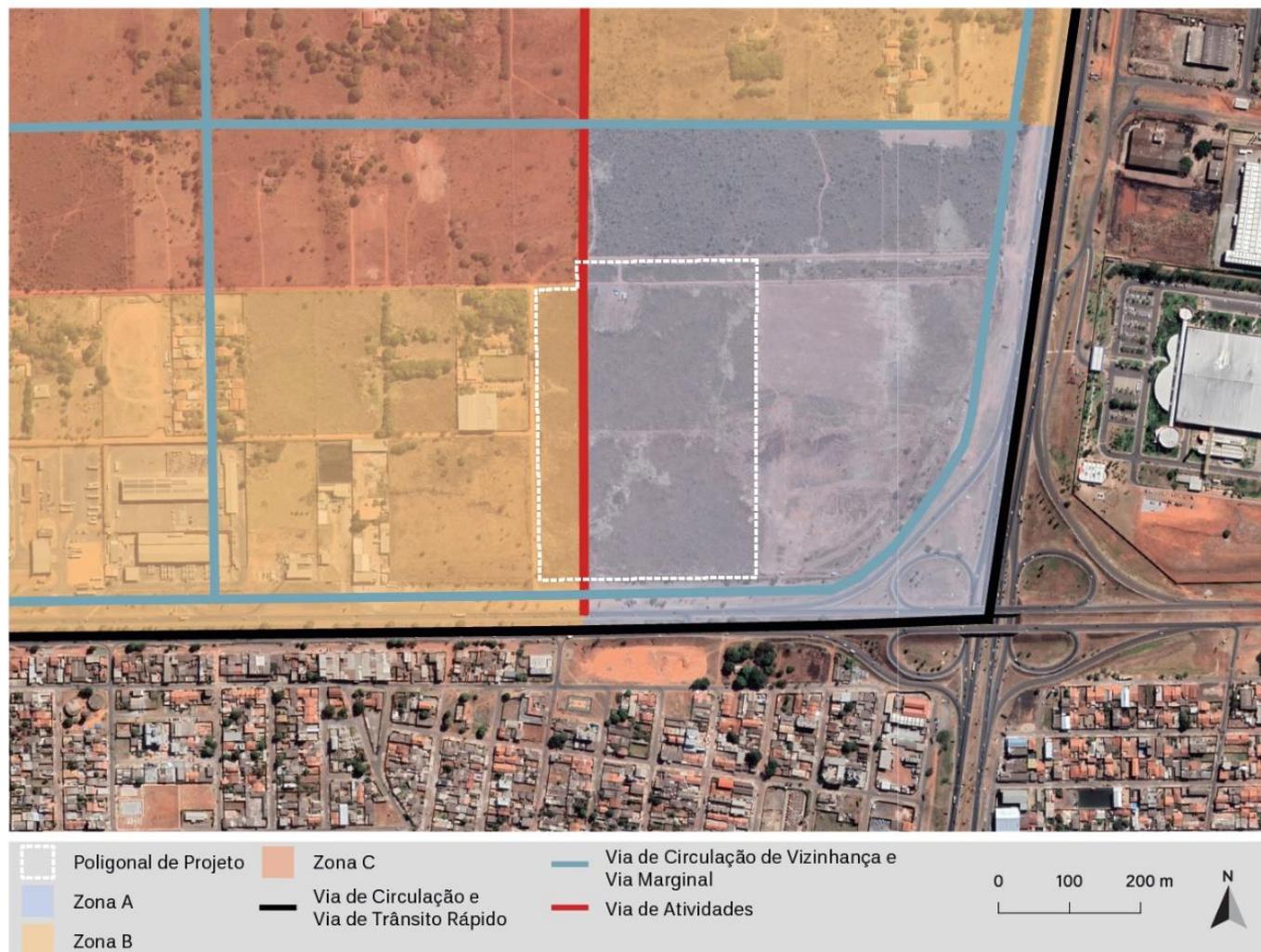
(\*) Para os lotes a serem implantados às margens da via de atividades são admitidos os usos e atividades definidos para a área “C”.

# DIUR 06/2016

## Diretrizes Gerais

A DIUR 06/2016 estabelece que:

- Seja destinado um **percentual de no mínimo 15% da área total à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e espaços livres de uso público.**
- Garantir **pelo menos 50% de áreas permeáveis** nos Espaços Livres de Uso Público – **ELUP**.
- Destinar áreas para Equipamento Público Urbano – **EPU de saneamento** (abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem) e de energia elétrica.
- Orienta que as áreas destinadas a Equipamentos Públicos Comunitários – **EPC** sejam implantadas preferencialmente em local de **franco acesso**, articuladas aos eixos mais integrados no conjunto do sistema viário.

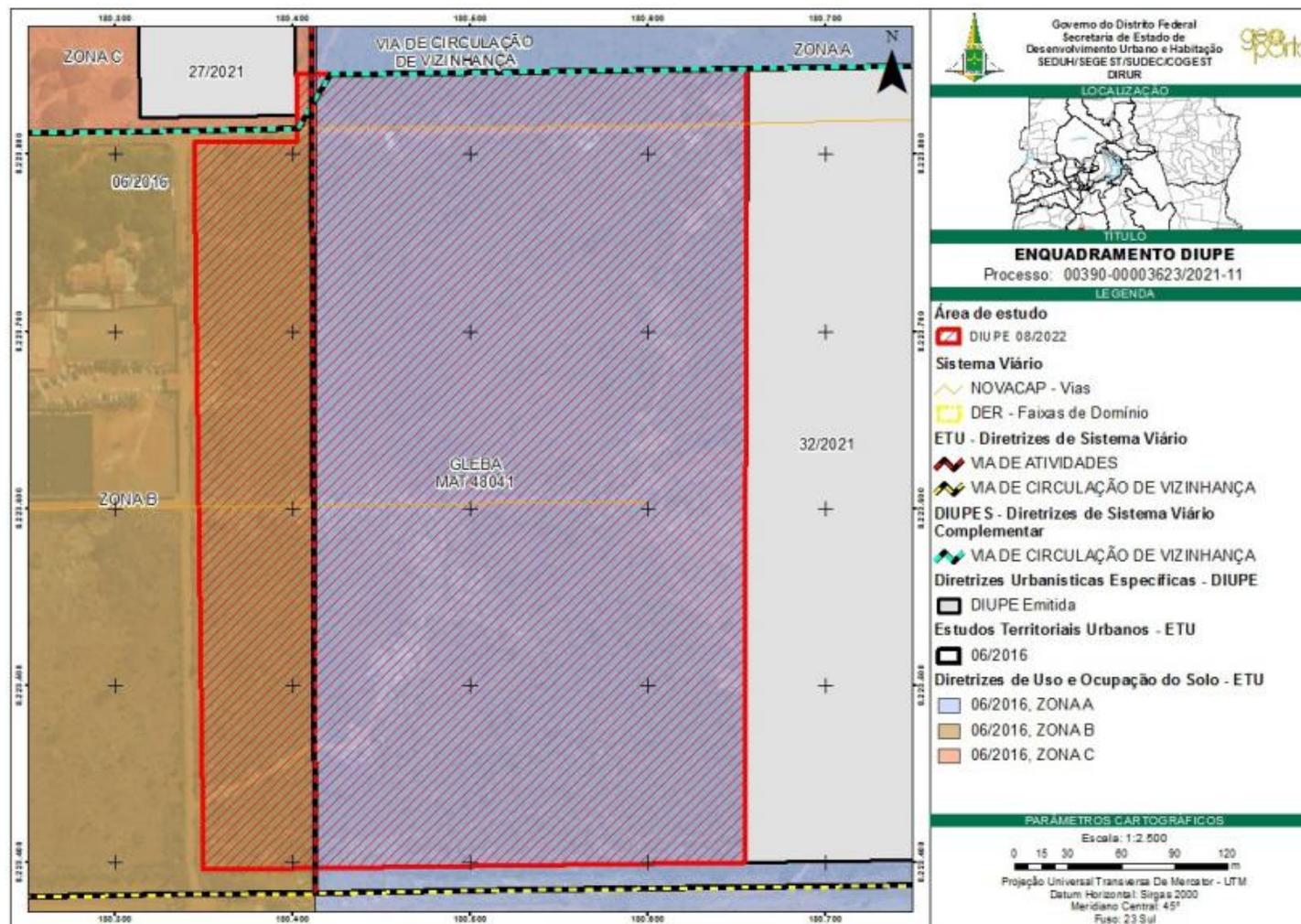


# DIUPE 08/2022

## Diretrizes de Sistema Viário

O parcelamento é acessado pela **Via Marginal** e **Via de Atividades** propostas na DIUR 06/2016, e à Norte do parcelamento pela **Via de Circulação de Vizinhança**, proposta pela DIUPE 08/2022 e DIUPES adjacentes.

Orienta que o acesso direto à gleba seja previsto por vias locais conectadas à Via Marginal e/ou à Via de Atividades, não podendo ser feito por vias conectadas diretamente às Rodovias.



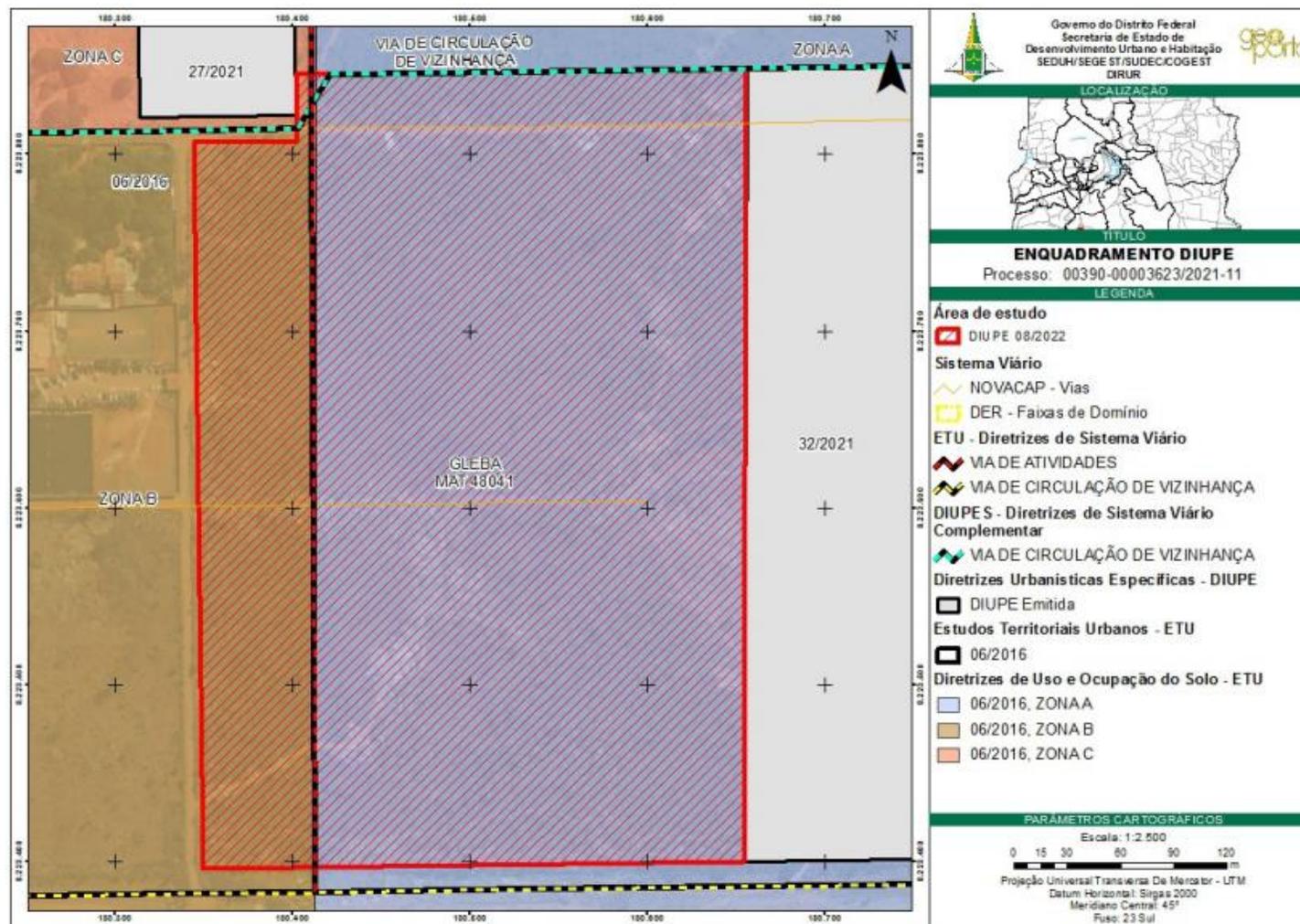
## Zoneamento

### Zona A

Destinada a **atividades atrativas**, como atividades relacionadas aos **usos comerciais, institucionais ou comunitários e misto**; e deve permitir o uso residencial (habitação multifamiliar) apenas nos pavimentos superiores das edificações de uso misto.

### Zona B

Destina-se à **implantação de atividades econômicas de grande e médio porte**, reforçando a vocação da região para **estimular o desenvolvimento econômico com atividades de comércio de bens e serviços, institucionais, atividades âncora de plataforma logística e industriais**.



## Uso e Ocupação do Solo

### Observações:

- A altura máxima das edificações deve ser considerada a partir da cota de soleira, sendo excluídos do cálculo da altura os seguintes elementos: caixas d'água, casas de máquinas, antenas, chaminés, campanários e para-raios;
- Os projetos urbanísticos poderão estabelecer coeficientes máximos inferiores ao definido na Tabela;
- Na categoria UOS Inst EP a Taxa de permeabilidade mínima é de 20% para lotes com área superior a 2.000m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);
- A área mínima dos lotes é de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e 5 m (cinco metros) de testada para novos parcelamentos;
- Os lotes residenciais de habitação coletiva ou condomínios urbanísticos deverão ter área máxima de 60.000m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados);
- Para a UOS CSII 3 é obrigatório que o parcelador preveja a via se serviços;
- Os valores definidos para Altura Máxima (m) na Tabela 1 correspondem à maior Faixa de Área (m<sup>2</sup>) referente à cada UOS da LUOS, podendo ser redefinidos para valores inferiores em decorrência da variação da Faixa de Área (m<sup>2</sup>), ainda de acordo com a LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019 e Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022).

Zona	UOS	Coefficiente de aproveitamento básico	Coefficiente de aproveitamento máximo	Altura máxima	Taxa de Permeabilidade (% mínima)
A	CSII 2	1	4	24,00	20
	CSII 3	1	4	24,00	30
	CSIIR 2	1	4	24,00	20
	CSIIR 2 NO	1	4	24,00	20
	CSIIIndR	1	4	24,00	20
	Inst	1	4	19,00	30
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS			
B	CSII 2	1	4	24,00	20
	CSII 3	1	4	24,00	30
	CSIIR 2	1	2	25,00	20
	CSIIR 3	1	2	25,00	30
	CSIIR 2 NO	1	2	25,00	20
	CSIIIndR	1	2	24,00	20
	Inst	1	4	19,00	30
	Inst EP	Parâmetros constantes no Art. 11 da LUOS			

## Densidade Populacional

Se enquadra na categoria de **média densidade** (50 a 150 hab./ha). Porém, **por se tratar de projeto destinado exclusivamente para atividades econômicas não há obrigação quanto à utilização dessa densidade** ou seu acréscimo.

Zona de uso e ocupação do solo	Área (ha)	Densidade admitida	População mínima (hab.)	População máxima (hab.)
ZONA A	10,860	50 a 150	543	1.629
ZONA B	2,739	50 a 150	136	410
<b>TOTAL</b>			<b>679</b>	<b>2.039</b>

Fonte: DIUPE 08/2022.

## Áreas Públicas

Deverão ser destinadas **15% da área parcelável para EPC, EPU e ELUP.**

Áreas Públicas	Percentual Mínimo*
Equipamento Público Comunitário (EPC)	5%
Espaço Livre de Uso Público (ELUP)	10%
Equipamento Público Urbano (EPU)	0%
<b>Total mínimo exigido</b>	<b>15%</b>

\* 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.

Fonte: DIUPE 28/2022.

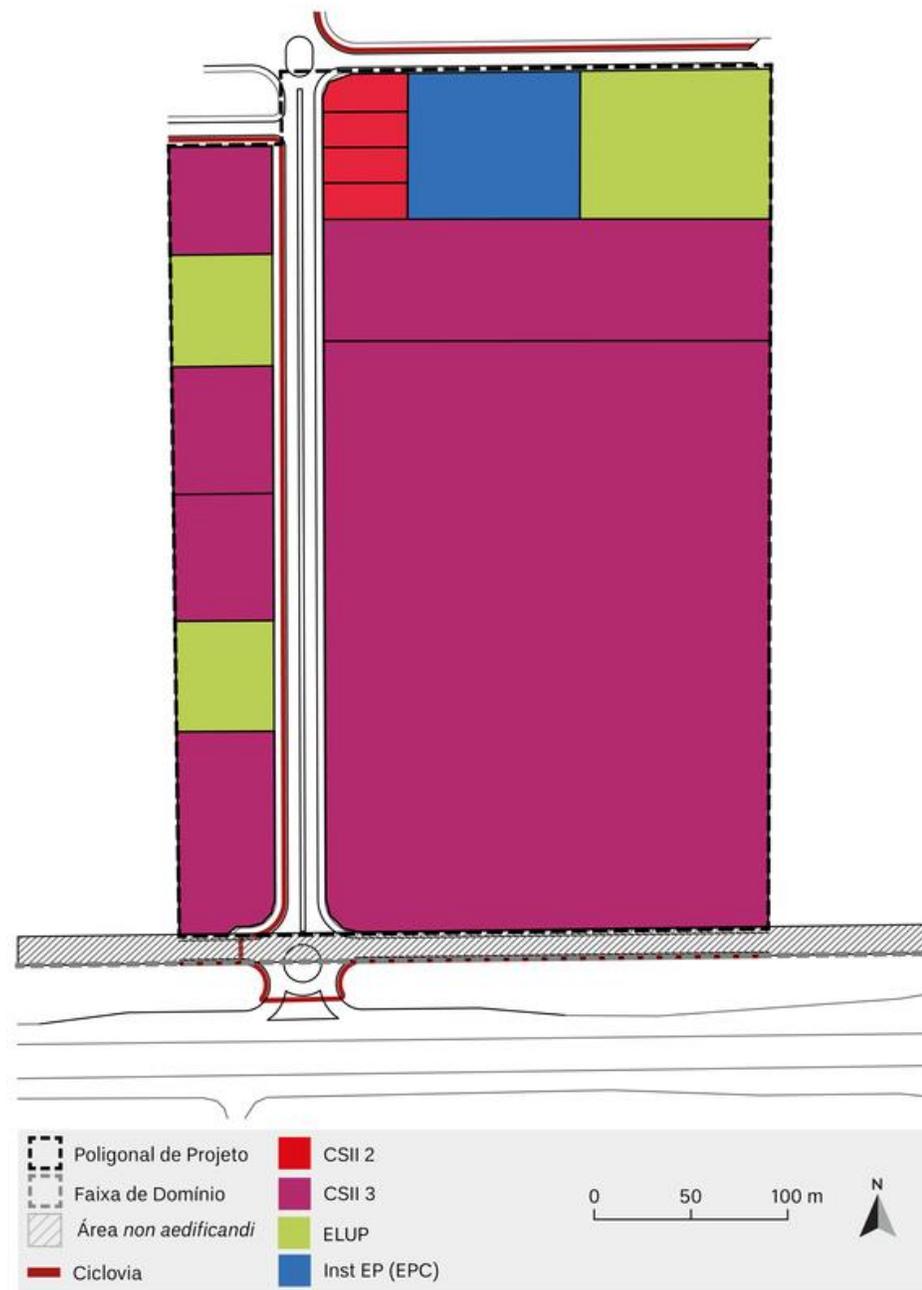
# Descrição de Projeto

## Uso e Ocupação do Solo

### UOS CSII 2

**4 lotes** destinados ao uso Comercial, Prestação de Serviços, Industrial, Institucional – **CSII 2**, onde são permitidos, simultaneamente ou não, os usos: comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, sendo proibido o uso residencial.

Esses lotes se encontram localizados na Via de Atividades e possuem áreas entre **803,40 m<sup>2</sup>** e **823,82 m<sup>2</sup>**, que **totalizam 3.255,75 m<sup>2</sup>**



# Descrição de Projeto

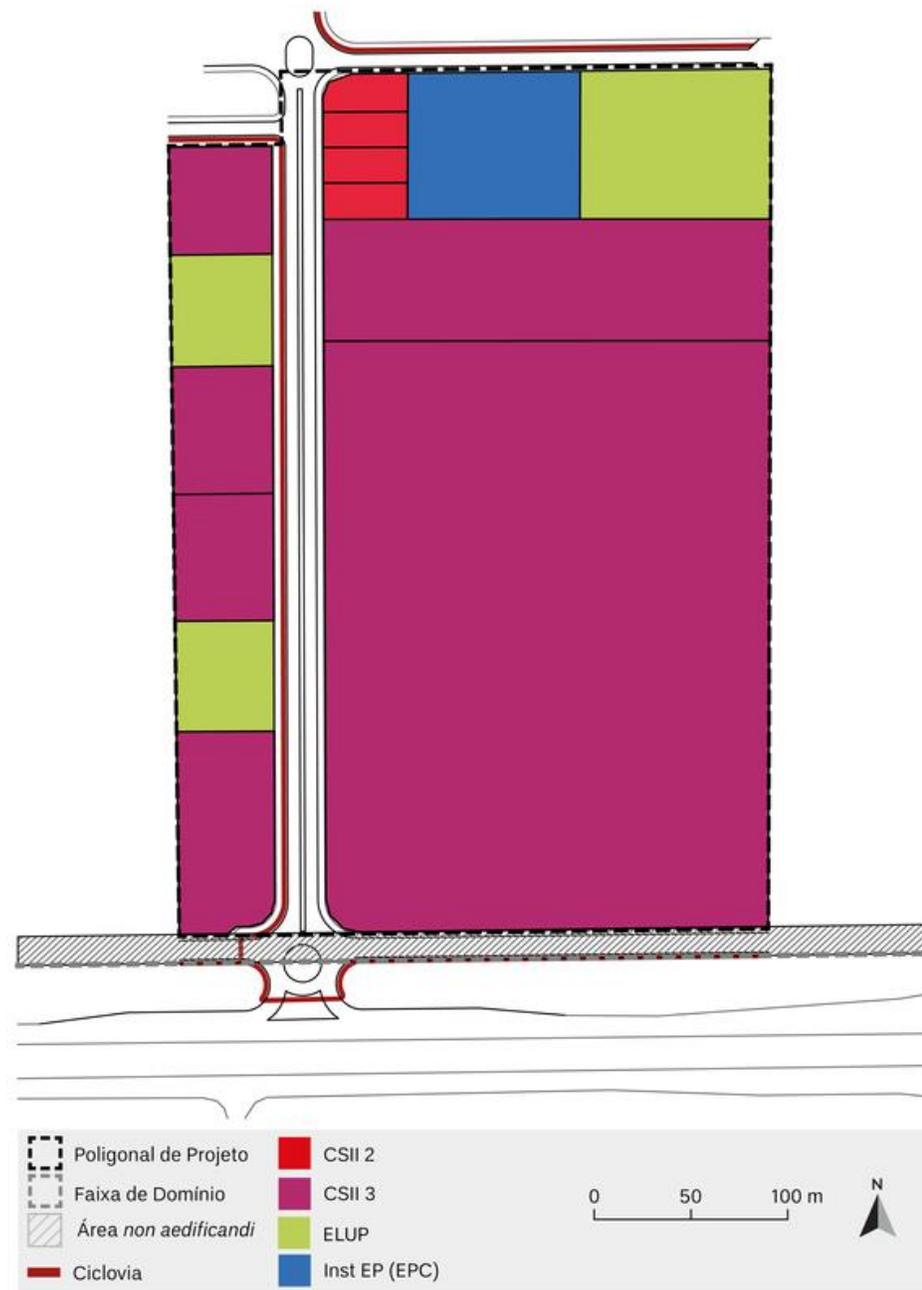
## Uso do Solo

### UOS CSII 3

**6 lotes** do tipo Comercial, Prestação de Serviços, Industrial, Institucional – **CSII 3**, onde o uso residencial é proibido, e são permitidos, simultaneamente ou não, os usos comercial, prestação de serviços, institucional e industrial, com características de abrangência regional.

O lote com área de **5.119,36 m<sup>2</sup>** apresenta frente voltada para a Via Marginal e o outro, de **70.000,00 m<sup>2</sup>** para a Via de Atividades. Na área central, às margens da Via de Atividades foram propostos outros **4 lotes** de uso UOS CSII 3, com áreas de **2.973,68 m<sup>2</sup>**, **3.383,05 m<sup>2</sup>**, **3.438,39 m<sup>2</sup>** e **14.593,68 m<sup>2</sup>**.

No total, os 6 lotes de UOS CSII 3 do parcelamento **somam uma área de 99.508,16 m<sup>2</sup>**.



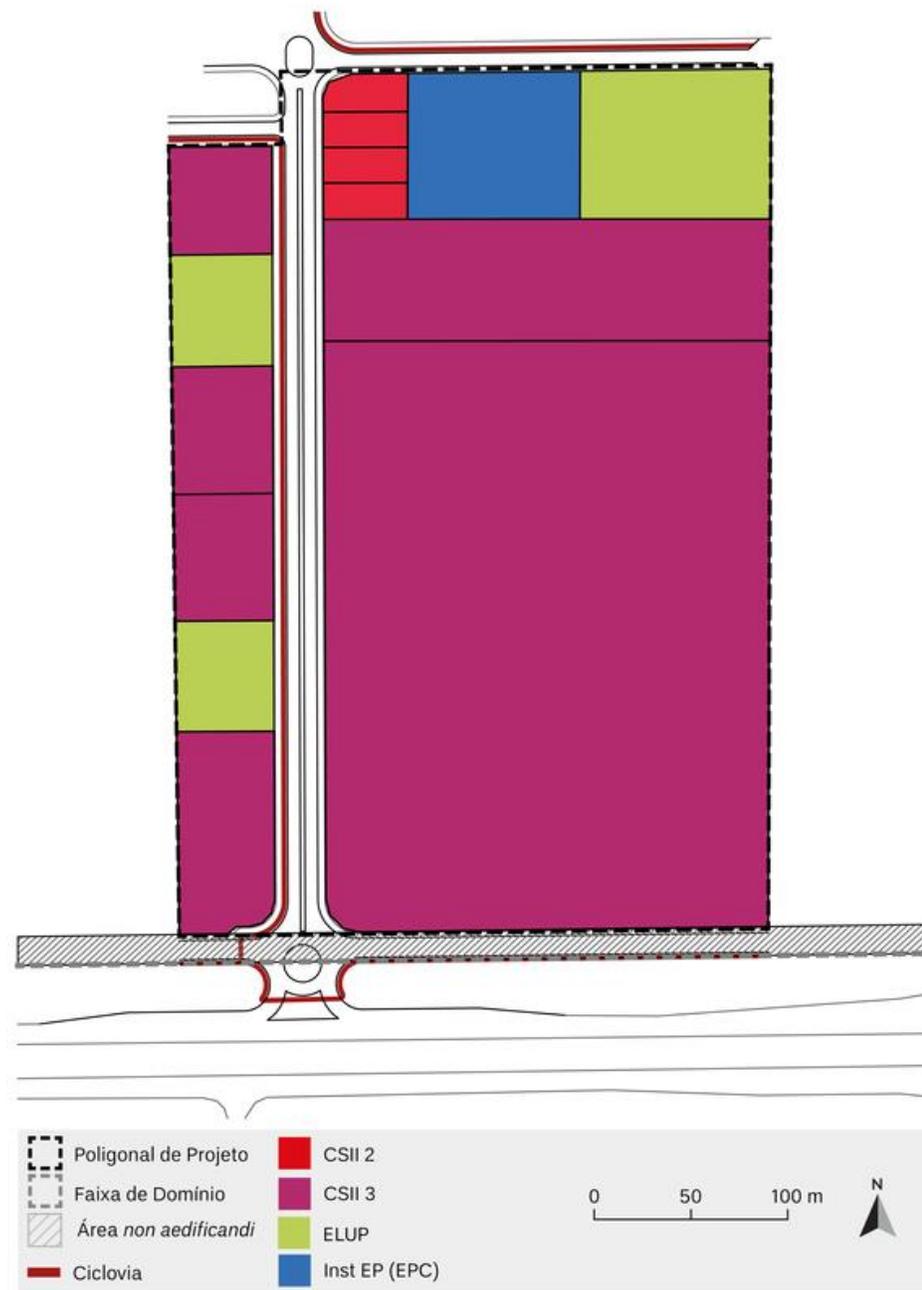
# Descrição de Projeto

## Uso do Solo

### Inst EP

**1 lote** com uso 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.

O lote Inst EP, com destinação para Equipamento Público Comunitário – **EPC**, possui área de **6.790,12m<sup>2</sup>**.



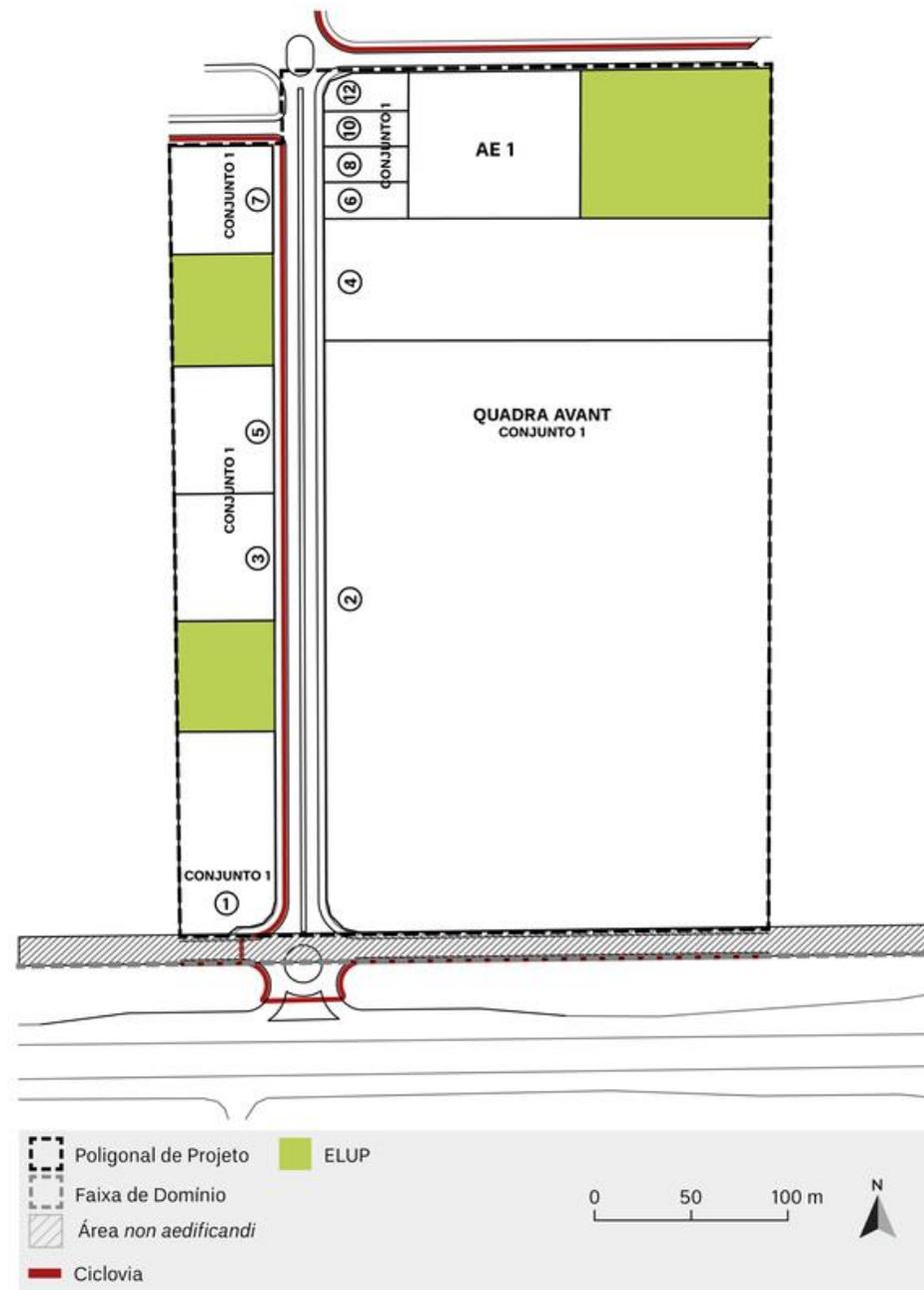
# Descrição de Projeto

## Endereçamento

O endereçamento do parcelamento baseou-se no modelo: **Setor, Quadra, Conjunto e Lote.**

Como por exemplo: Setor Meireles, Quadra Avant, conjunto 1, lote 1.

O lote destinado ao UOS Inst EP foi definido como Área Especial 1 (AE 1).



# Descrição de Projeto



## Densidade prevista

Por se tratar de projeto **destinado exclusivamente à atividade econômica**, isto é, sem a oferta de unidades habitacionais, não há previsão de número de habitantes para o empreendimento.

# Descrição de Projeto

## Concepção do Sistema Viário

Estruturado por **uma Via de Atividades** no sentido Norte-Sul e **duas Vias de Circulação de Vizinhança 1** no sentido Leste-Oeste, sendo uma delas marginal da DF-290.

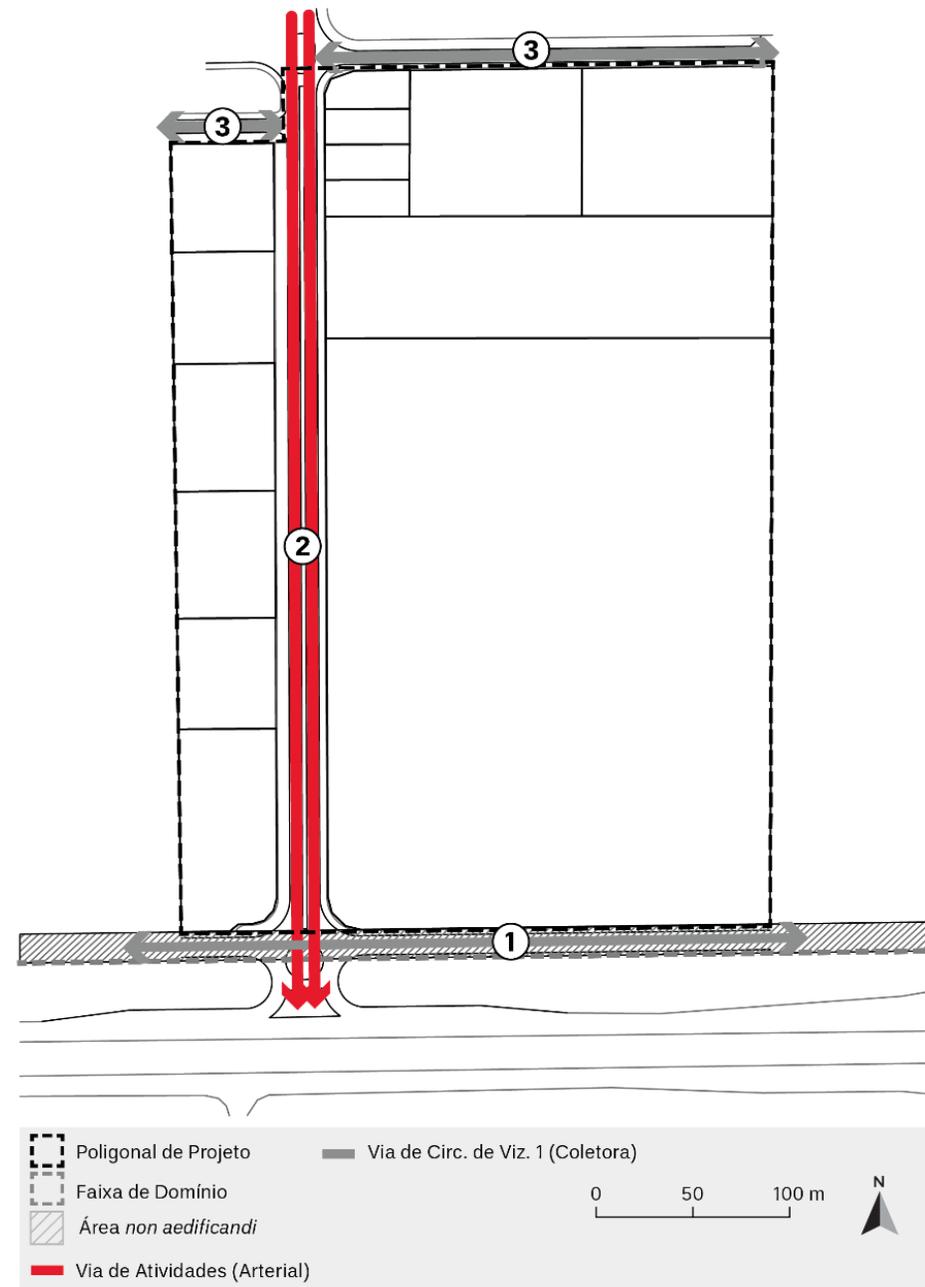
## Via de Atividades

Localizada na **divisa entre a Zona A e Zona B**, essa via **dará acesso** a grande parte dos **lotes** do parcelamento e **áreas de Espaços Livres de Uso Público – ELUP**, e **articula-se com as duas Vias de Circulação de Vizinhança 1** nas porções Sul e Norte da poligonal.

## Via de Circulação de Vizinhança 1

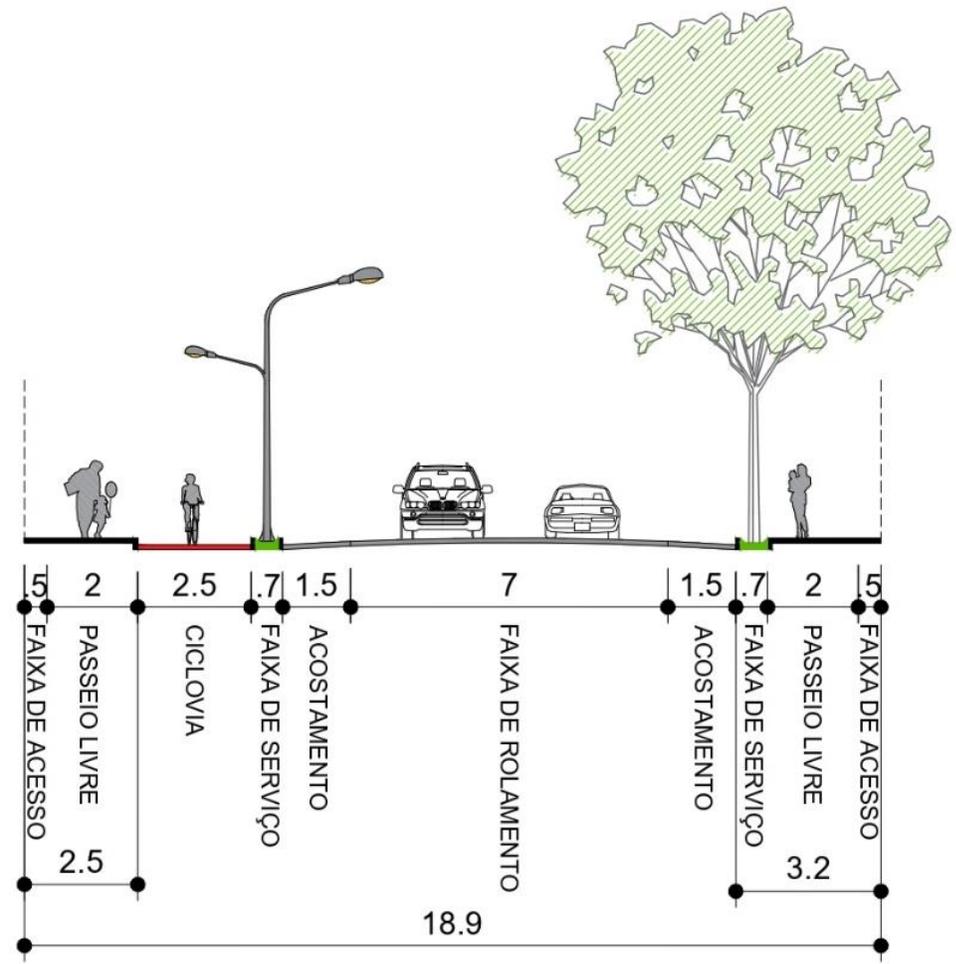
Localizada às **margens da DF-290**, foi estabelecida pela DIUR 06/2016 e **dará acesso a um lote comercial** e fará a ligação com os demais parcelamentos da região.

Localizada no **limite Norte da poligonal**, **dará acesso ao lote Inst EP (EPC)** e a **uma área de Espaço Livre de Uso Público – ELUP**, e possibilitará a articulação e integração com futuras ocupações do setor.

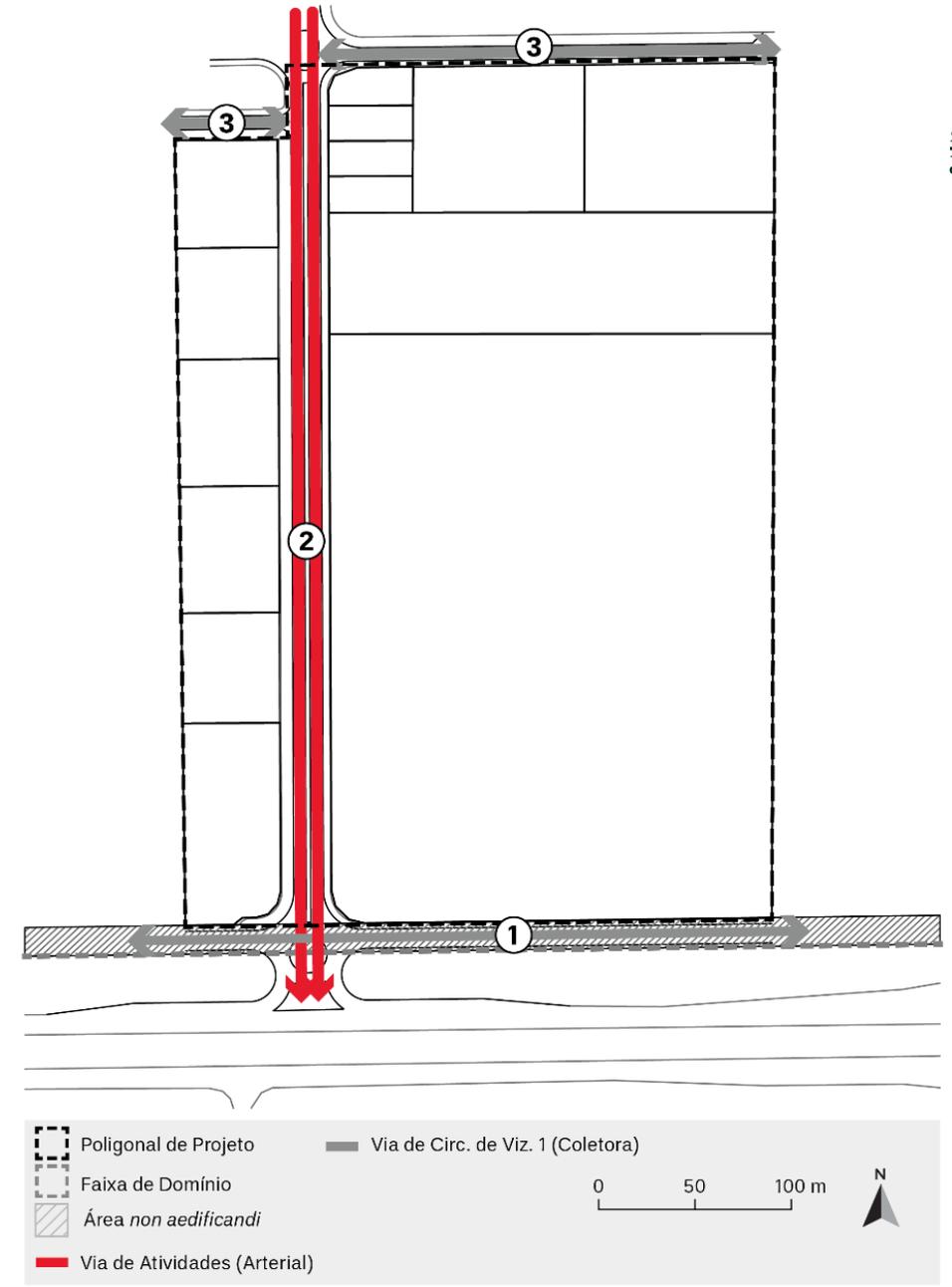


# Descrição de Projeto

## Concepção do Sistema Viário



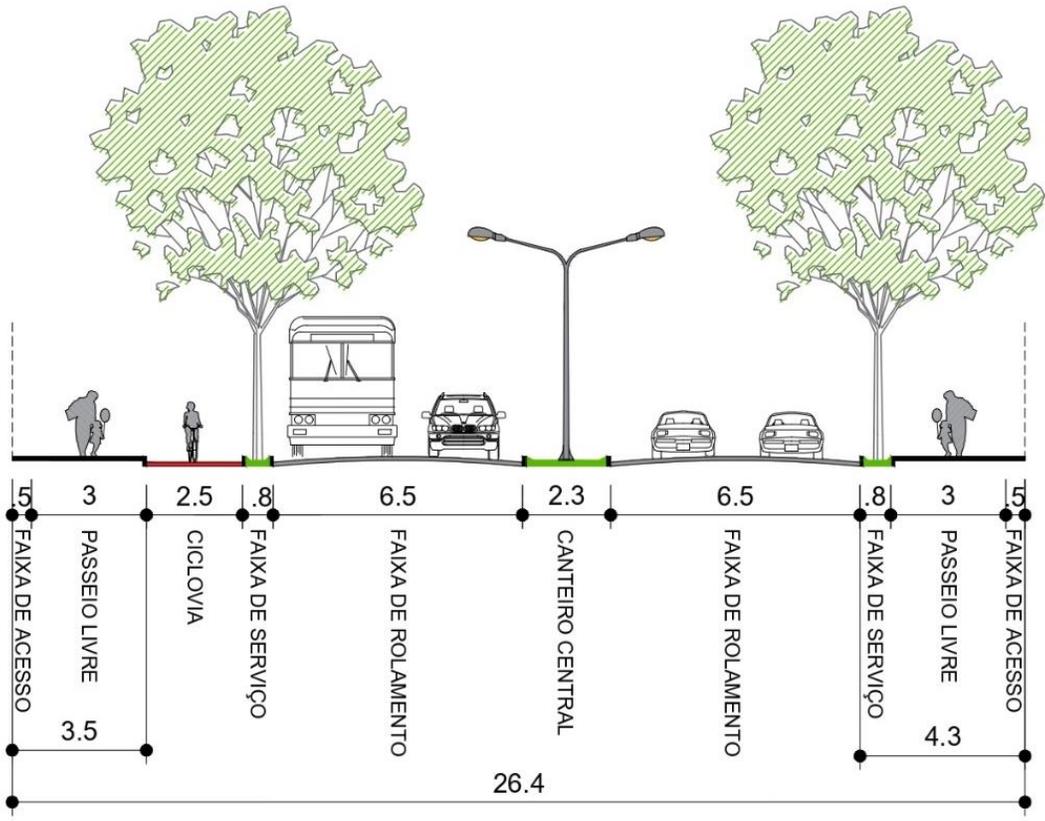
Perfil 1 - Via Marginal (Via de Circulação de Vizinhança 1).  
Fonte: Ecotech Consultoria Ambiental.



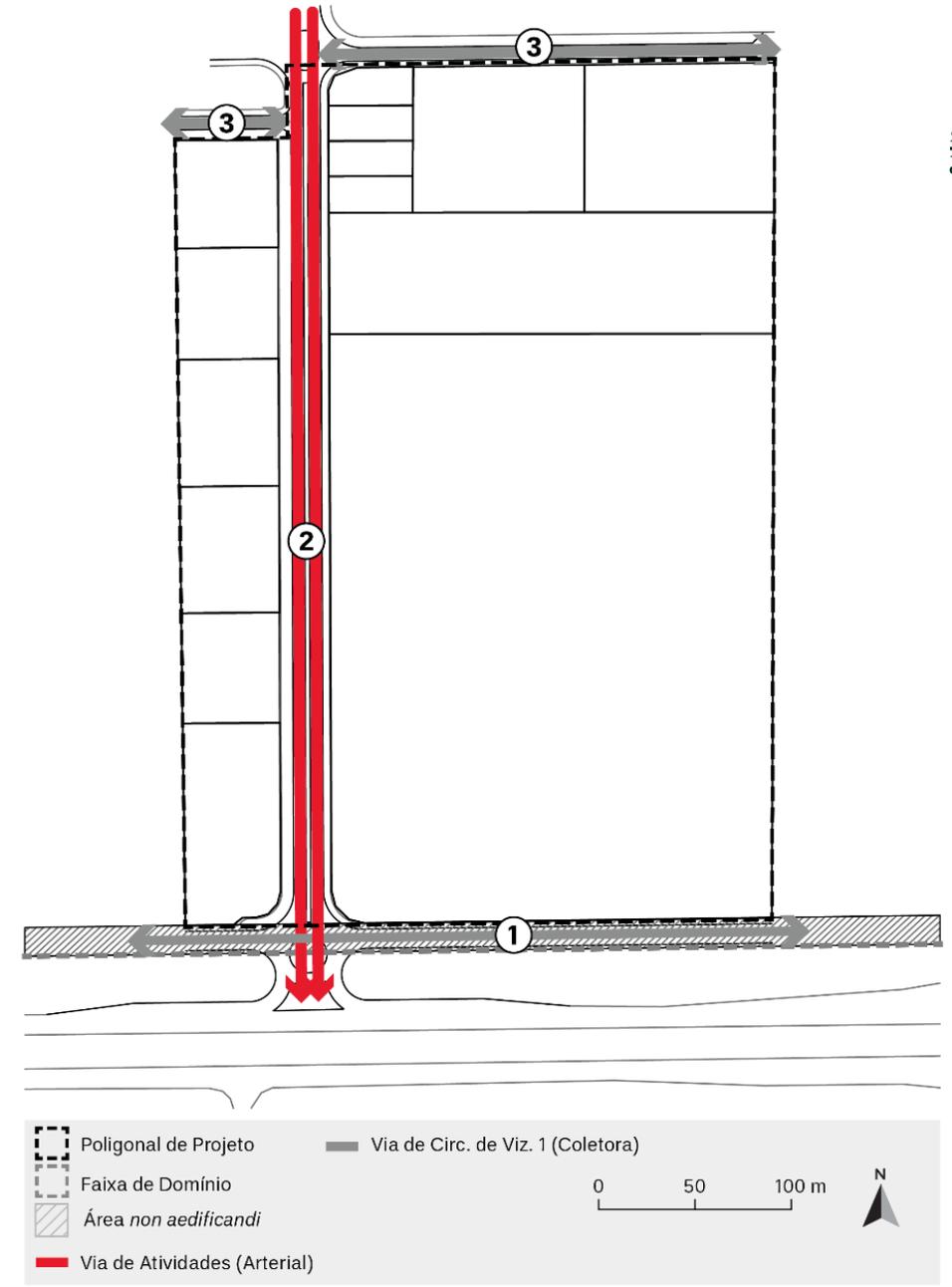
Fonte: Ecotech Consultoria Ambiental.

# Descrição de Projeto

## Concepção do Sistema Viário



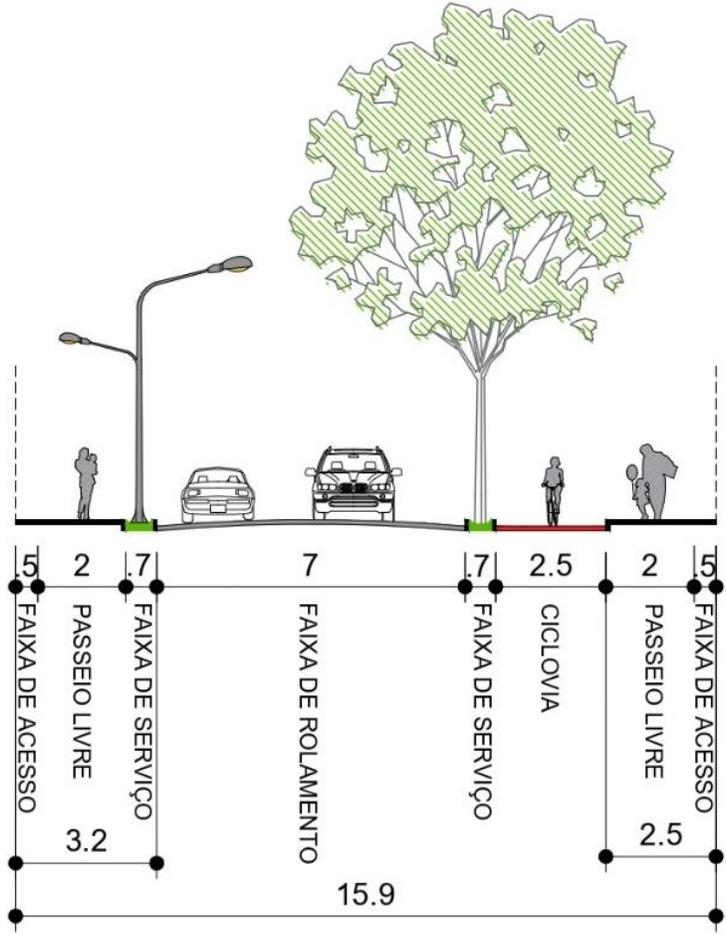
Perfil 2 - (Via de Atividades).  
Fonte: Ecotech Consultoria Ambiental.



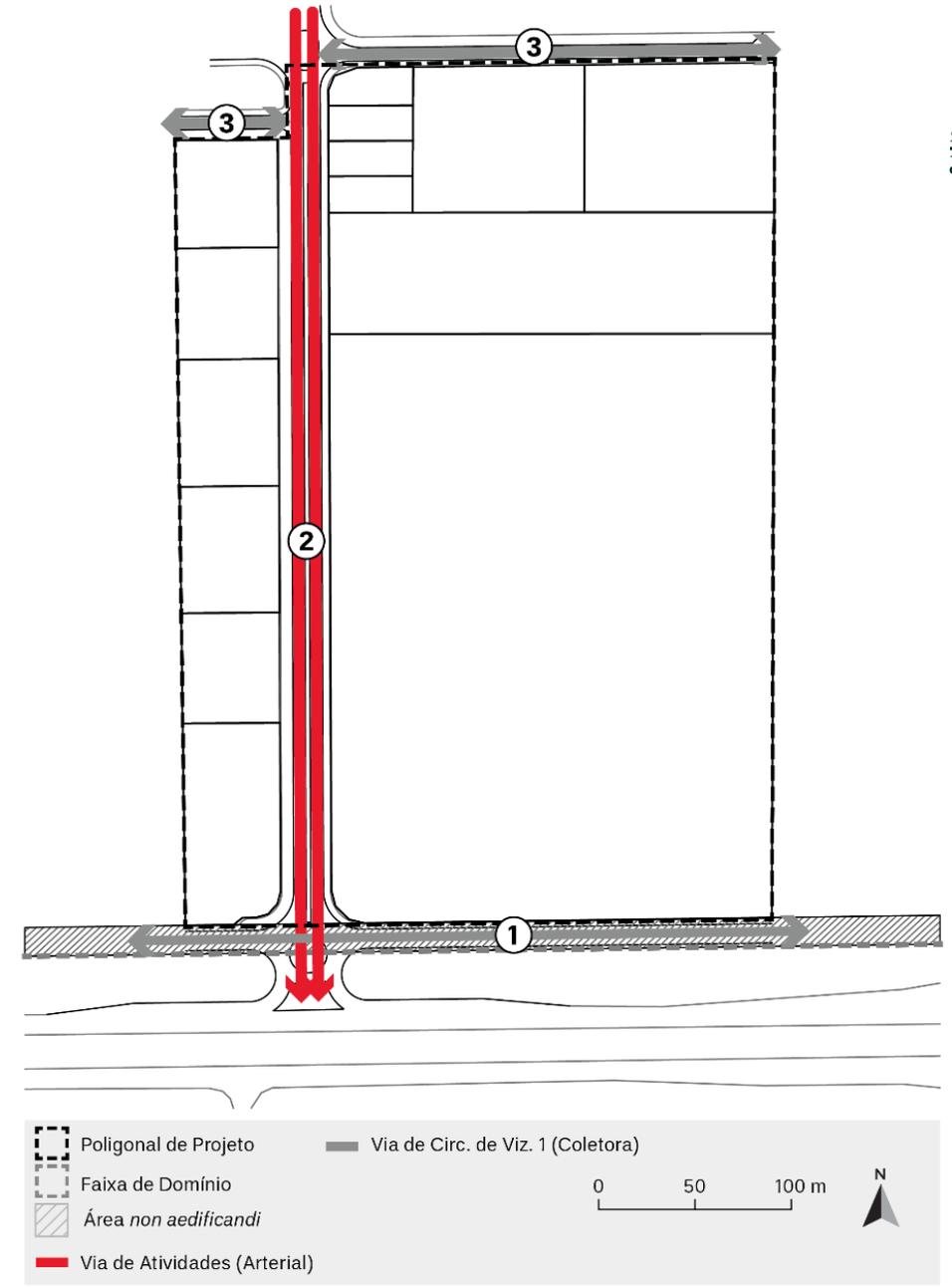
Fonte: Ecotech Consultoria Ambiental.

# Descrição de Projeto

## Concepção do Sistema Viário



Perfil 3 - (Via de Circulação de Vizinhança 1).  
Fonte: Ecotech Consultoria Ambiental.



Fonte: Ecotech Consultoria Ambiental.

# Descrição de Projeto

## Áreas Públicas

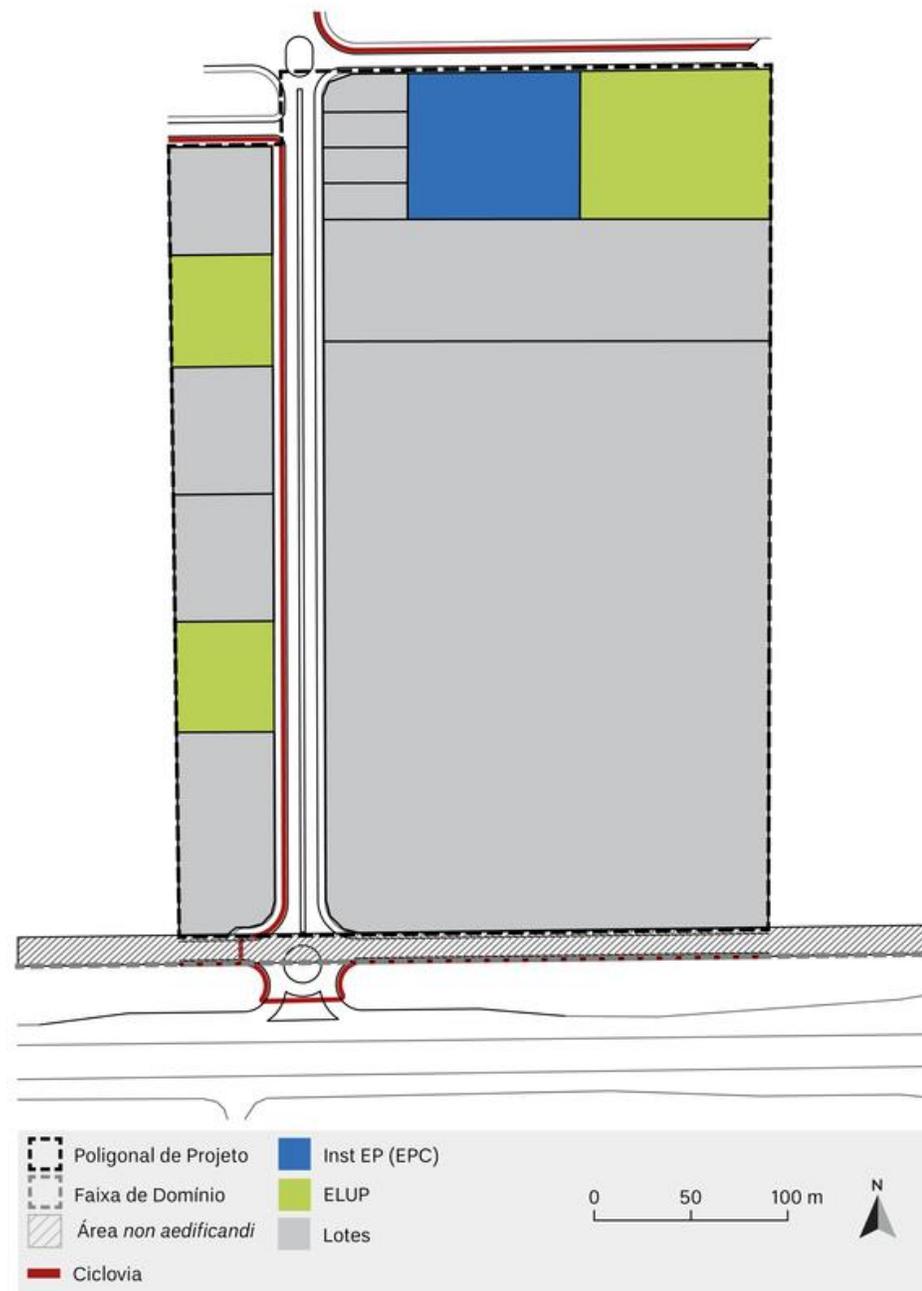
**03 áreas** destinadas a Espaço Livre de Uso Público – **ELUP**.

A maior área está localizada na porção Norte da gleba, às margens da Via de Circulação de Vizinhança 1, com área de 7.618,93 m<sup>2</sup>. Os outros, com áreas 2.913,28 m<sup>2</sup> e 3.048,26 m<sup>2</sup>, estão localizados ao longo da Via de Atividades, na porção Oeste da gleba. **Totalizando 13.580,47 m<sup>2</sup>**, o que corresponde a **10,00% da área da gleba**.

**01 lote** para Institucional Equipamento Público – Inst EP destinado a Equipamento Público Comunitário – **EPC**. Esse lote apresenta área de **6.790,12 m<sup>2</sup>**, o que corresponde a **5,00% da área da gleba**.

Este projeto de parcelamento destina **20.370,59 m<sup>2</sup>**, que corresponde a **15,00% da sua área total**, para Espaços Livres de Uso Público (**ELUP**) e Equipamentos Públicos Comunitários (**EPC**).

ENDEREÇO PROPOSTO	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
Inst EP (EPC) – Setor Meireles, Quadra Avant, AE 1	6.790,12	5,00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>6.790,12</b>	<b>5,00</b>
ELUP	7.618,93	5,61
ELUP	3.048,26	2,24
ELUP	2.913,28	2,15
<b>SUBTOTAL</b>	<b>13.580,47</b>	<b>10,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>20.370,59</b>	<b>15,00</b>



# Descrição de Projeto

## Quadro Síntese

(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).

DESTINAÇÃO	LOTES (unid.)	ÁREA (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
<b>Área Passível de Parcelamento</b>		<b>135.802,35</b>	<b>100</b>
<b>1. Unidades Imobiliárias</b>			
a. CSII 2	4	3.255,75	2,40
b. CSII 3	6	99.508,16	73,27
c. Inst EP (EPC)	1	6.790,12	5,00
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>109.554,03</b>	<b>80,67</b>
<b>2. Áreas Públicas*</b>			
a. Espaços Livres de Uso Público – ELUP		13.580,47	10,00
b. EPU <sup>1</sup>		0,00	0,00
c. Áreas Verdes Públicas <sup>3</sup>		0,00	0,00
d. Sistema de Circulação (vias, ciclovias e calçadas com todos seus componentes)		12.667,85	9,33
Inst. EP+ ELUP+ EPU <sup>1</sup> = 1c + 2a + 2b		<b>20.370,59</b>	<b>15,00</b>
Inst. EP+ ELUP+EPU <sup>1</sup> +Área Verde Pública+Circulação <sup>2</sup> = 1c + 2a+ 2b + 2c+2d		<b>33.038,44</b>	<b>24,33</b>

# Descrição de Projeto

## Permeabilidade

De acordo com a DIUR 06/2016 o **percentual mínimo de permeabilidade é de 20%** para os parcelamentos dessa região.

ÁREAS CONSIDERADAS	ÁREA (m <sup>2</sup> )	TAXA DE PERM. (%)	ÁREA PERMEÁVEL (m <sup>2</sup> )	PERCENTUAL (%)
<b>Área Total da Poligonal de Projeto</b>			<b>135.802,35</b>	<b>100</b>
a. CSII 2	3.255,75	20	651,15	0,48
b. CSII 3 (Zona A)	70.000,00	30	21.000,00	15,46
c. CSII 3 (Zona B)	29.508,16	30	8.852,45	6,52
d. Inst EP (EPC)	6.790,12	20 <sup>1</sup>	1.358,02	1,00
e. ELUP	13.580,47	80	10.864,38	8,00
f. Sistema viário (canteiros, faixas de acesso e faixas de serviço)	12.667,85	19,559	2.477,76	1,825
<b>TOTAL DA ÁREA PERMEÁVEL</b>			<b>45.203,76</b>	<b>33,29%</b>

<sup>(1)</sup> Conforme art. 11 da LUOS.

# Descrição de Projeto

## Quadro Síntese dos Parâmetros Urbanísticos

UOS	FAIXA ÁREA (m <sup>2</sup> )	CFA B	CFA M	TX OCUP (%)	TX PERM (%)	ALT MAX	AFR	AFU	ALAT	AF OBS	MARQUISE	GALERIA	COTA DE SOLEIRA	SUBSOLO
<b>CSII 2</b>	803,40 < a ≤ 823,82	1	4	70	20	24,00	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido – Tipo 2
<b>CSII 3</b>	2.973,68 < a ≤ 14.593,68	1	4	60	30	24,00	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido – Tipo 2
	a = 70.000,00	1	4	60	30	24,00	-	-	-	-	-	-	Ponto médio da edificação	Permitido – Tipo 2

### LEGENDA

**a** Área

- Não exigido

**CFA B** Coeficiente de aproveitamento básico

**CFA M** Coeficiente de aproveitamento máximo

**TX OCUP** Taxa de ocupação

**TX PERM** Taxa de permeabilidade

**ALT MAX** Altura máxima

**AFR** Afastamento mínimo de frente

**AFU** Afastamento mínimo de fundo

**AF LAT** Afastamento mínimo lateral

**AF OBS** Observação do afastamento

**COTA DE SOLEIRA** Cota de soleira (ver definição no art.16)

### NOTAS

(1) **MARQUISE:** Marquise de no máximo 2.50m no térreo, respeitada a distância de 0,70m do meio-fio.

(2) **TX DE OCUP:** Taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento excluem a cobertura.

(3) **ALT MAX:** Altura máxima inclui a cobertura.

### NOTAS GERAIS:

- Nos casos em que a marquise não é exigida sua construção em área pública deve respeitar ao disposto no art. 24 da LUOS.

- Ver definição do subsolo permitido - tipo 1 e do subsolo permitido - tipo 2 no art. 22 da LUOS.

- Além dos afastamentos mínimos obrigatórios definidos nesse quadro de parâmetros, devem ser obedecidos os afastamentos estabelecidos nos Arts. 19 e 20da LUOS.

- Para exigência de vagas respeitar os Arts. 25 a 32 da LUOS.

- Para o uso Inst EP, aplicam-se os artigos 5o e 11o de Lei Complementar no 948 de 16 de janeiro de 2019 e Lei Complementar nº 1.007 de 28 de abril de 2022, e o Anexo VI da Lei complementar no 803, 25 de abril de 2009, alterada pela Lei Complementar no 854, de 15 de outubro de 2012 – Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal (PDOT/2012).

# Consulta às Concessionárias

CONCESSIONÁRIAS	DOCUMENTO	DATA	INFORMAÇÕES ATUALIZADAS
Companhia Imobiliária de Brasília - <b>Terracap</b>	Ofício nº 1.111/2021 – TERRACAP/PRESI/DITEC/ADTEC que encaminha o Despacho - TERRACAP/DICOM/GETOP/NUANF	6 de dezembro de 2021	Informam que a área denominada “Parcelamento urbano - Matrícula n.º 48.041 -5º CRI - Avant-Geobra Empreendimentos” encontra-se em <b>IMÓVEL NÃO PERTENCENTE AO PATRIMÔNIO DA TERRACAP</b> .
Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - <b>NOVACAP</b>	Ofício nº 680/2021 - NOVACAP/PRES/DU	27 de dezembro de 2021	O Ofício nº 680/2021 - NOVACAP/PRES/DU informou a <b>inexistência de interferência</b> com redes de águas pluviais implantadas e projetadas para a citada área em questão.
Companhia Energética de Brasília, Iluminação Pública e Serviços - <b>CEB - IPES</b>	Carta nº 219/2021 – CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP	13 de dezembro de 2021	A Carta nº 219/2021 - CEB-IPES/DIP/GIP/CPIP informou que <b>não há interferência</b> de redes de Iluminação Pública e que até a presente data não há nenhuma solicitação ou projeto em andamento para implantação atual ou futura de Iluminação Pública na região em comento.
Distribuidora Energética de Brasília - <b>Neoenergia Brasília</b>	Carta nº 240/2021 – GRGC e Laudo Técnico nº 00076/2021	20 de dezembro de 2021	<p>A <b>Carta</b> nº 240/2021 – GRGC informou que <b>o fornecimento de energia elétrica ao empreendimento é viável</b> desde que o responsável satisfaça as <b>seguintes condições regulatórias</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Submeter projeto elétrico para aprovação da distribuidora;</li> <li>• Implantar a infraestrutura básica das redes de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, destacando que os investimentos relacionados são de responsabilidade do empreendedor;</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>O <b>Laudo Técnico</b> nº 00076/2021, em resposta à solicitação de interferência, <b>informou que não há interferência</b>. O documento ressalta ainda a necessidade do cumprimento das normas técnicas de segurança do trabalho para a colocação de andaimes, equipamentos ou infraestruturas próximas às redes aéreas da NEOENERGIA BRASÍLIA de modo a preservar a integridade física do trabalhador, além de cuidados especiais na construção ou escavação em locais próximos de redes elétricas. Além disso, o laudo traz informações adicionais.</p>

# Consulta às Concessionárias

CONCESSIONÁRIAS	DOCUMENTO	DATA	INFORMAÇÕES ATUALIZADAS
<p>Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília - <b>CAESB</b></p>	<p>Termo de Viabilidade Técnica TVT nº 001/2022</p>	<p>13 de janeiro de 2022</p>	<p>O Termo informa que <b>não há interferência com redes implantadas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.</b></p> <p>Além disso, o documento expõe que <b>o empreendimento só poderá ser atendido pelo sistema de abastecimento de água da CAESB após concluídas as obras de implantação do SAA Sistema Corumbá</b>, porém antes será necessário que o empreendedor opte por solução independente de abastecimento.</p> <p>Ainda, indica <b>alternativas para o Abastecimento de Água e Sistema de Esgotamento Sanitário</b> expostas abaixo:</p> <p><b><u>Estudo de Alternativas para o Abastecimento de Água</u></b></p> <p><b>Alternativa 1 – Interligação ao sistema da Caesb</b></p> <p>Viável somente após a conclusão das obras de implantação do SAA Sistema Corumbá. Quando da implantação do empreendimento após a entrada em operação do SAA Sistema Corumbá uma nova consulta deverá ser realizada, quando será informado o ponto de derivação da rede de abastecimento existente.</p> <p><b>Alternativa 2 – Solução independente de abastecimento: Sistema de poços tubulares profundos</b></p> <p>Viável, devendo o empreendedor garantir as devidas outorgas, licenças e estudos necessários para a execução de poços suficientes para o atendimento da demanda. A solução deverá apresentar capacidade suficiente para atender ao empreendimento até implantação da melhoria do sistema produtor.</p> <p>Caso o empreendedor opte por implantar o empreendimento em etapas, as outorgas poderão ser obtidas de acordo com a demanda de cada etapa, com a viabilidade de atendimento sempre limitada à capacidade de produção dos poços autorizados.</p> <p><b><u>Estudo de Alternativas para o Serviço de Esgotamento Sanitário</u></b></p> <p><b>Alternativa 1 – Interligação ao sistema da Caesb</b></p> <p>Viável, desde que seja implantado novo interceptor de chegada à montante da Estação de Tratamento de Esgotos Santa Maria, para atendimento do empreendimento. Empreendedor deve apresentar alternativas de caminhamento da rede para a interligação do sistema. O projeto do interceptor deverá passar pela análise e aprovação da Caesb.</p> <p>No Sistema condominial o empreendedor deverá implantar o sistema, conforme normas e parâmetros recomendados, e posteriormente fazer sua doação a Caesb, quando da sua interligação. A implantação do empreendimento deverá contemplar todas as infraestruturas necessárias para interligação ao sistema existente.</p> <p>Caso o empreendedor opte pelo sistema coletivo, os projetos de redes públicas e condominiais deverão passar por análise e aprovação da Caesb. É de responsabilidade do empreendedor o licenciamento ambiental.</p>

# Consulta às Concessionárias

CONCESSIONÁRIAS	DOCUMENTO	DATA	INFORMAÇÕES ATUALIZADAS
Serviço de Limpeza Urbana – SLU	Ofício nº 668/2021 – SLU/PRESI/SECEX que encaminha o Despacho - SLU/PRESI/DILUR e o Despacho - SLU/PRESI/DITEC	6 de dezembro de 2021	<p>O Despacho - SLU/PRESI/DILUR informou que <b>realiza a coleta comum dos resíduos domiciliares e comerciais nas proximidades do parcelamento em questão e por isso não haverá impacto significativo</b> quanto à capacidade de realização dos serviços de coleta, transporte, tratamento e destinação final dos resíduos domiciliares gerados. Menciona ainda que <b>o gerador deverá providenciar por meios próprios os recipientes necessários para o acondicionamento dos resíduos sólidos gerados para a coleta.</b></p> <p>O Despacho - SLU/PRESI/DITEC informou que os <b>resíduos sólidos domiciliares (lixo) deverão ser armazenados dentro dos estabelecimentos geradores e retirados nos dias e horários estabelecidos</b> para cada tipo de coleta.</p>
Departamento de Estradas e Rodagem – DER	Ofício nº 32/2022 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM	6 de janeiro de 2022	O Ofício nº 32/2022 - DER-DF/DG/CHGAB/NUADM informou que o imóvel de matrícula nº 48.041 <b>FAZ DIVISA COM A DF-290 SEM INTERFERIR com a Faixa de Domínio e faixa "non aedificandi"</b> .
Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal – ADASA	Outorga Prévia nº 112/2023 – ADASA/SGE	13 de abril de 2023	<p>A Outorga Prévia nº 112/2023 – ADASA/SGE <b>informou a emissão de outorga prévia para reservar o direito de uso de água subterrânea</b> a Avant Imob Empreendimentos e Participações Ltda., <b>com validade de 3 anos, a contar da data de publicação, mediante a perfuração de 2 poços tubulares profundos, para fins de abastecimento humano</b>, localizado na DF 290, Setor Meireles, Gleba de matrícula 48.041, Santa Maria – Distrito Federal.</p> <p>Informou também que a <b>reserva de disponibilidade hídrica</b> para cada um dos poços tubulares profundos <b>deve obedecer aos limites outorgados.</b></p> <p>Visto que esta outorga não substitui a outorga de direito de uso de recursos hídricos, necessária para operação do poço e captação de água, a Outorga Prévia nº 112/2023 – ADASA/SGE <b>orientou quanto a necessidade do outorgado requerer à ADASA a respectiva outorga de direito de uso de água subterrânea ao término da perfuração do poço e previamente à captação definitiva de água</b>, quando também deverá apresentar ensaio de bombeamento, perfil construtivo litológico do poço e registro fotográfico que comprove o cumprimento do disposto na outorga prévia.</p> <p>Ainda, a <b>outorga em questão poderá ser renovada ou prorrogada mediante solicitação do outorgado</b>, observada a legislação vigente, bem como suspensa, parcial e totalmente, revogada ou revista quando o outorgado descumprir condições, diante necessidades específicas, racionamento de recursos hídricos e indeferimento ou cassação de licença ambiental.</p> <p>Além disso, <b>o documento dispõe das obrigações do outorgado</b> que fica sujeito à fiscalização e às penalidades previstas na legislação vigente, orienta que a transferência do direito previsto, bem como qualquer alteração nas características do empreendimento sujeito à esta outorga, deverá ser precedida de anuência formal da ADASA.</p> <p>Por fim, <b>informou que a presente outorga não dispensa ou substitui a obtenção de certidões, alvarás ou licenças de qualquer natureza, exigidos pela legislação</b>, pelo outorgado, devendo este respeitar a legislação ambiental e articular-se, se for o caso, com o órgão competente para obtenção de licenças ambientais, cumprir as exigências e responder no caso do descumprimento das leis, regulamentos e licenças.</p>

# Solução de Infraestrutura

## Companhia Urbanizadora da Nova Capital do Brasil - NOVACAP

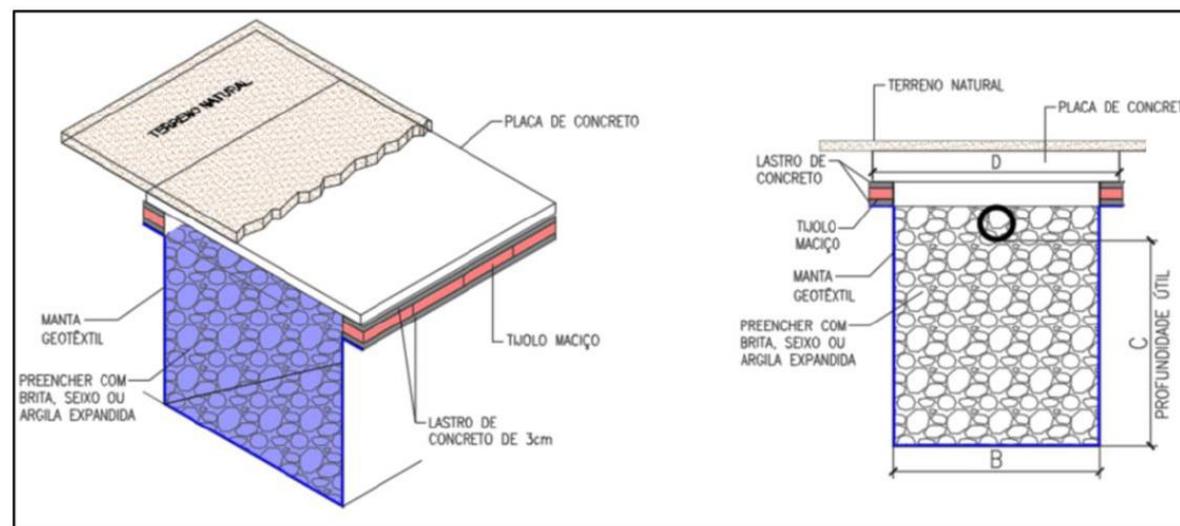
A Lei nº 929 de julho de 2017 estabeleceu que **terrenos com área igual ou superior a 600m<sup>2</sup>, públicos ou privados, ficam condicionados à previsão de instalação de dispositivos de retenção de águas pluviais e/ou dispositivos de infiltração.**

Assim, **dispositivos individuais de retenção podem ser instalados para armazenar temporariamente parte do volume escoado** para, em seguida, **lançar o deflúvio no sistema de drenagem em vazão de pré-desenvolvimento** (ou natural). Este sistema também permite o aproveitamento do deflúvio para usos não potáveis, como volume de combate a incêndios, limpeza de pisos e irrigação. Além dos dispositivos de retenção, também podem ser instalados dispositivos de infiltração com objetivo de percolar no solo parte do volume escoado. **Como todos os lotes projetados nesse parcelamento possuem área superior a 600 m<sup>2</sup> as detenções do regime pluvial deverão ser tratadas por dispositivos no interior do lote.**

**A drenagem pluvial oriunda do sistema viário, calçadas e outros elementos da urbanização que promovam impermeabilização do solo serão tratados por meio de trincheiras de infiltração.** As vias de acesso terão caimento transversal na direção das áreas verdes para que todo o deflúvio possa escoar por meio fio vazado para trincheiras de infiltração que irão promover a percolação no solo natural e recarga das águas subterrâneas, concomitantemente à retenção de partículas poluentes advindas do escoamento superficial.

As trincheiras de infiltração são elementos lineares, com comprimento significativamente maior que a largura e profundidade que abatem vazões de pico e estimulam a recarga de aquífero por meio da infiltração da água da chuva no solo.

A trincheira é escavada, preenchida com brita de granulometria uniforme e coberta com material permeável. A água infiltra pelas paredes e o fundo sendo que toda a área de infiltração é revestida com um geotêxtil para evitar penetração de sedimentos.



# Solução de Infraestrutura

## Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB

### Sistema de SAA proposto

A solução de abastecimento de água **será temporariamente por meio de poço tubulares profundos**. A respectiva outorga, expedida pela ADASA, deverá ser obtida antes da apreciação da proposta pelo Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito - CONPLAN.

**Após a entrada em operação do SAA Sistema Corumbá, quando informado o ponto de derivação da rede de abastecimento existente caberá o empreendedor a aprovação dos estudos de concepção, que somente após análise é que será emitido o termo de liberação para desenvolvimento dos projetos básicos e executivos.** Tendo em vista que existem outros empreendimentos na região, sugere-se que os interessados proponham uma solução conjunta para o sistema de água, de maneira a possibilitar redução nos custos de implantação, manutenção e operação.

O ponto de derivação do SAA Sistema Corumbá não foi informado, e por essa razão ainda não é possível fazer croqui da solução.

# Solução de Infraestrutura

**Companhia de Saneamento Ambiental de Brasília – CAESB**

**Sistema de SES proposto**

Como solução de esgotamento sanitário será **adotada a Alternativa 1** de serviço que **corresponde a interligação ao sistema da Caesb desde que seja implantado novo interceptor de chegada à montante da Estação de Tratamento de Esgotos Santa Maria.**

# Licenciamento Ambiental



A **Licença Prévia - LP SEI-GDF n.º 23/2023 - IBRAM/PRESI**, emitida no sob processo nº 00391-00008872/2020-85, referente ao Parcelamento de Solo Urbano denominado "Quadra Avant", gleba objeto da matrícula nº48.041 do 5º Ofício De Registros de Imóveis do Distrito Federal, às margens da rodovia DF-290, próxima à rodovia BR-040, na poligonal do Setor Meireles, na Zona Urbana Consolidada da Região Administrativa de Santa Maria RA-XIII, porção Sul do Distrito Federal, válida por 4 (quatro) anos, e que **estabeleceu os seguintes** condicionantes, exigências e restrições, extraídas do Parecer Técnico nº 162/2023 - IBRAM/PRESI/SULAM/DILAM-II:

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 mapa das faixas de domínio da infraestrutura projetada (abastecimento de água, energia elétrica, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, telefonia e estradas);
4. Apresentar o Decreto de aprovação do parcelamento;
5. Caso seja necessária, a Autorização de Supressão Vegetal deve ser emitida apenas após adesão ao Protocolo de Fauna para Supressão de Vegetação Nativa, conforme Instrução Normativa nº 12 de 09 de junho de 2022.
6. Apresentar a Planilha de Compensação Ambiental - Método IBRAM, disponível no site do Instituto, preenchida de forma detalhada e 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);
7. 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/wpcontent/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.
8. No programa de Educação Ambiental deve-se dar destaque à importância de proteção da fauna, principalmente às espécies ameaçadas;
9. Inserir no programa de educação ambiental, voltado aos trabalhadores da obra e aos moradores do parcelamento, temas quanto à presença da fauna na região; ao combate a caça, incêndios, atropelamentos e guarda responsável dos animais domésticos;

# Licenciamento Ambiental



10. 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;
11. 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;
12. 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;
13. Apresentar Laudo de Análise de Qualidade de Água Subterrânea;
14. Apresentar Programa de Monitoramento de Contaminação de Subsolo e Águas Subterrâneas;
15. Apresentar Programa de Monitoramento da Qualidade das Águas Superficiais;
16. Apresentar Programa de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, inclusive identificando a área de bota-fora;
17. Apresentar anuência do IPHAN para a Licença de Instalação;
18. Submeter o estudo ambiental à DIVAL e considerar todas as suas orientações em Parecer Técnico na elaboração dos planos e programas ambientais propostos para a fase de LI do empreendimento;
19. Apresentar cronograma físico de implantação do empreendimento;
20. Fixar placa informativa na área do empreendimento em local visível, conforme modelo de placa de licenciamento fornecido no site do Brasília Ambiental;
21. Apresentar relatório de cumprimento das condicionantes, exigências e restrições desta Licença Prévia junto ao requerimento de Licença de Instalação;
22. A emissão de Licença de Instalação para o empreendimento fica condicionada ao integral cumprimento das CONDICIONANTES, EXIGÊNCIAS, RESTRIÇÕES desta Licença;
23. Outras Exigências e Restrições poderão ser estabelecidas pelo BRASÍLIA AMBIENTAL a qualquer tempo.

