

RECURSO ADMINISTRATIVO

DATA: 19/01/2023

REFERÊNCIA: Processo 00390-00001026/2022-24

Aprovação de Projeto

ENDEREÇO: CONDOMÍNIO OURO VERMELHO 2, FASE 2, QUADRA 17, CASA 10

PROPRIETÁRIOS: FERNANDO HENRIQUE DE PAULA UZUELLI e
ALESSANDRA FRANÇA DE ARAÚJO UZUELLI

À CENTRAL DE APROVAÇÃO DE PROJETOS.

Trata-se de processo referente ao Relatório de Monitoramento – Relatório SEI-GDF nº 27/2022 –SEDUH/SELIC/CAP expedido pela SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL (SEDUH), que solicitou informações e esclarecimentos acerca de alterações na área não edificante do terreno, com a sugestão de que haveria possibilidade de impermeabilização da área restrita.

Foram apresentados no decorrer do processo, Laudo de Estudo de Solo (SEI Nº [99560646](#)) e Laudo Técnico Ambiental (SEI Nº [88104919](#)). Foi requerida análise por parte do IBRAM em relação às questões suscitadas no Relatório de Monitoramento. Apresentado referido parecer (SEI Nº [91572940](#)), constatou-se ESPECIFICAMENTE em relação ao lote 10 da quadra 17, que não há qualquer prejuízo ambiental ou construção em área não edificável, concluindo-se que: “que não houve desrespeito às restrições ambientais existentes no Lote 10, Quadra 17.”.

Vale ressaltar neste ponto, que o Parecer técnico do IBRAM foi elaborado com total acesso dos técnicos ao processo em exame e, portanto, a todos os questionamentos, laudos e pareceres técnicos. Fato este, que torna decisiva conclusão de que o relatório não se restringiu ao assentamento do lote à época da formação do Condomínio.

Em prosseguimento ao processo de monitoramento, apresentado parecer pela anulação do Alvará concedido, recurso apresentado pelos interessados, veio **COMUNICADO DE INDEFERIMENTO Nº 036/2022** (SEI Nº [97208904](#)), com base no Parecer Técnico n.º 99/2022 - SEDUH/SEGESP/COGEST/DILEST (SEI Nº [96354567](#)). Recurso apresentado e indeferido.

Com a ciência do COMUNICADO DE INDEFERIMENTO Nº 039/2022 (SEI Nº [101850026](#)), novo prazo para recurso foi aberto. Desta feita, requer-se neste momento análise dos seguintes pontos e com base no princípio da economia processual, a análise dos documentos juntados, para que se progrida o presente processo para próxima fase de licenciamento.



O supra mencionado Parecer Técnico n.º 99/2022 - SEDUH/SEGESP/COGEST/DILEST (SEI N.º [96354567](#)), trás às fls. 143, as seguintes conclusões:

“É preciso ressaltar que os proprietários de unidades imobiliárias integrantes de projetos urbanísticos novos que foram inseridos na LC n.º 1007/2022, num prazo de até dois anos (29/04/2022) após a sua publicação, podem optar por utilizar todos os parâmetros de uso e ocupação do solo ou somente os coeficientes de aproveitamento básico e máximo estabelecidos na legislação vigente (MDE, PUR ou NGB) até a data de publicação da referida Lei Complementar.

Todavia, entendemos que o interessado optando tanto pelos parâmetros urbanísticos do MDE-RP 079/09 quanto da Luos, terá de atender às restrições de cunho técnico-ambiental estabelecidas no referido Memorial Descritivo para a “Área não Edificante do lote”, uma vez que, também foram incorporadas à Luos.

Somado a isso, os lotes listados na página 42/60 (Figura 5) do MDE-RP 079/09, mesmo após a aprovação da Luos, continuam “*obrigados a apresentar laudo geotécnico comprovando a segurança e estabilidade do terreno e seu respectivo imóvel, para fins de licenciamento construtivo de obra inicial ou para os casos de quaisquer modificações de projetos ou áreas edificadas*”.

Conforme se observa a MDE-RP 079/09 (anexo), cujos parâmetros foram adotados pela LC n.º 1007/2022, informa que para que haja liberação da devida licença de obras, para o lote sob análise, necessário se faz a apresentação de laudo Geotécnico, em conformidade com o referido RP 79/09, para que se demonstre a segurança do terreno, bem como para que se determine se foram respeitadas as áreas de restrição edificativa.

No caso em tela, embora referida solicitação tenha sido realizada anteriormente, por razões de cunho financeiro, os proprietários não tiveram condições de carrear devido Laudo Geotécnico a este o processo, o que faz neste momento.

O Laudo Geotécnico em anexo, traz as informações solicitadas por esta Comissão. Assim concluindo relativamente aos objetos de demanda deste processo:

“ASPECTOS AMBIENTAIS

De acordo com o levantamento técnico realizado in loco, foi constatado que o terreno objeto de estudo não se encontra localizado em Áreas de Preservação Permanente (APP) e/ou Reserva Legal, **bem como não realizou nenhuma intervenção em áreas de uso restrito.**” (grifamos)

“CONCLUSÃO

A partir das avaliações realizadas na área em estudo, principalmente em relação ao atual comportamento geotécnico do material, pode-se concluir que:

- A massa de solo/rocha já movimentada e depositada na base do talude e corte aterro realizado, se encontra estabilizada. Entretanto, cabe destacar que quaisquer intervenções devem estar associadas a projetos que visem a urbanização do local, tais como, a caracterização do entorno, a análise dos acessos e equipamentos no topo, a análise das quadras, a análise das relações espaciais, o diagnóstico geológico-geotécnico, o diagnóstico sanitário e a análise do sistema de drenagem existente.

Por fim, conclui-se que o terreno não oferece nenhum problema de ordem geológica geotécnica que possam comprometer a estabilidades dos taludes e edificação existente, bem como não apresenta riscos iminentes que venham agravar possíveis acidentes com movimentação de terra por deslizamento.”

Dessa forma, conforme apresentado nas justificativas anteriores, constantes no processo (SEI N° [88104884](#) e SEI N° [99560747](#)), subsidiados pelo laudo técnico ambiental (SEI N° [88104919](#)), laudo geotécnico (anexado neste momento), bem como, do Parecer Técnico 354 – IBRAM (SEI N° [91572940](#)), onde consta a consulta ao IBRAM, órgão responsável pelo licenciamento ambiental do empreendimento, com a resposta conclusiva de que **não houve desrespeito às restrições ambientais existentes ao lote**, submetemos este processo a análise em terceira instância, solicitando que seja reavaliada o questionamento e o indeferimento quanto a alteração do solo, relevo e recursos hídricos na área não edificante, considerando que já foi realizado o corte e aterro dentro terreno, alterando a área com tais restrições, sendo devidamente justificada a real necessidade tendo em vista a grande dificuldade de acesso ao lote, por sua alta declividade, nas condições apresentas nos laudos em anexo ao processo, com a finalidade de edificação de habitação unifamiliar de uso exclusivo de forma menos onerosa e segura. Enfatizo que os laudos apresentados de forma técnica, apresentam, conforme relatado acima, que não houve intervenção prejudicial nas áreas consideradas de uso restrito, ainda assim, cumprindo o objetivo pelo qual foi estabelecido o parâmetro urbanístico previsto em legislação (MDE-RP 079/2009).

Ante a juntada de referido laudo, comprova-se que embora o corte de projeto de fls.134, indique impermeabilização de fração não edificável, à frente do lote, o mesmo apenas necessita de adequação ao projeto final, no qual não existe qualquer previsão de impermeabilização do lote, além da área de construção da casa principal e de depósito/canil, apresentados no projeto original, sendo certo que na previsão original dos proprietários as áreas circunvizinhas á casa seriam recobertas por grama ou substituto permeável, assim como, o cumprimento do cercamento do lote com cerca viva, nos limites estabelecidos em norma.

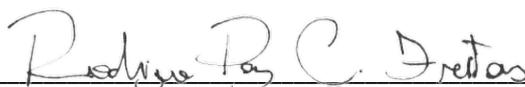
Que por oportuno, requer seja o alvará de construção concedido, com o intuito de posterior habilitação para certificação de conclusão de obra.

Brasília, 19 de janeiro de 2023.



Um

FERNANDO HENRIQUE DE PAULA UZUELLI
Proprietário



Arq. e Urb. RODRIGO PAZ CUNHA FREITAS
Resp. Técnico

DECRETO DE APROVAÇÃO Nº 32.326 DE 13 DE OUTUBRO DE 2010.
PUBLICADO NO DODF Nº 197 DE 14 DE OUTUBRO DE 2010.



DIMAS MOREIRA JÚNIOR

Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos de Solo e Projetos Habitacionais - GRUPAR
Secretário Executivo



Cooperativa Coopersane - Engenharia, Arquitetura e Saneamento
SHCGN 704/705 - BL. Entrada 52 Sala 203, Asa Norte - Brasília-DF



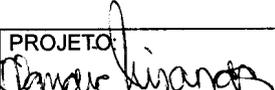
RT.: Claudia Costa de Miranda
CREA: 3.904/D-DF

MEMORIAL DESCRITIVO DE REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTO

MDE-RP - 079/09

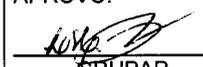
**REGIAO ADMINISTRATIVA DE SÃO SEBASTIÃO - RA XIV
SETOR HABITACIONAL ESTRADA DO SOL
PARCELAMENTO URBANO OURO VERMELHO II**

Folha: 01/60

PROJETO:

AUTOR

APROVO:

GRUPAR

APROVO:

GRUPAR-
Repr. SEDUMA

DE ACORDO:

Sec. Exec. GRUPAR

DATA: AGOSTO / 2010

1 - APRESENTAÇÃO

O parcelamento urbano Ouro Vermelho II integra a estrutura da Região Administrativa de São Sebastião, RA XIV, criada pela Lei nº 467, de 25 de junho de 1993.

A formulação de projetos urbanísticos faz parte da documentação arrolada na legislação específica para o parcelamento do solo urbano, respondendo às exigências dispostas pelo Decreto nº 28.864, de 17 de março de 2008 que regulamenta a Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995, que dispõe sobre o parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal. A avaliação do projeto urbanístico do parcelamento cabe ao GRUPAR – Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo e Projetos Habitacionais, criado por meio do Decreto nº 28.863, de 17 de março de 2008, com redação alterada pelo Decreto nº 30.639, de 03 de agosto de 2009.

Este projeto foi elaborado em atendimento às condicionantes elencadas na Licença de Instalação Corretiva nº 096/2006 – SEMARH, de 21 de setembro de 2006, tendo em vista a sensibilidade ambiental do sítio, bem como às condicionantes elencadas no Relatório de Impacto Ambiental Complementar – RIAC, Brasília 2001, do Condomínio Chácaras Ouro Vermelho, Vetur III e IV, e no Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental – Chácaras Ouro Vermelho, elaborado em abril de 1998, no que diz respeito principalmente aos parâmetros de ocupação do solo e às soluções de infra-estrutura urbana a serem adotadas no Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II. Os Vetores III e IV definidos no RIAC correspondem, no presente projeto, a Fase I e II do Parcelamento Ouro Vermelho II.

1.1 – Localização e Confrontações

O parcelamento está inserido na Fazenda Taboquinha. A gleba possui acesso pela Estrada do Sol, estando situada a leste e nordeste dessa via.

Possui as seguintes confrontações:

- Leste: Condomínio Verde e Fazenda Taboquinha
- Oeste: Estrada do Sol e Celso de Azevedo
- Norte: Condomínio Verde e Córrego da Cerca
- Sul: Estrada vicinal e Nilson Leonel Barbosa.

A superfície topográfica total é de 124ha35a00ca, compreendida entre um perímetro topográfico de 5.806,64 m, estando caracterizada por estar parcialmente ocupada por lotes urbanizados, estruturada por sistema viário compatível, com ruas asfaltadas, e sistemas de captação de águas pluviais, distribuição água potável, e rede elétrica.

1.2 – Zoneamento em Relação ao PDOT - LC nº 803, DE 25 DE ABRIL DE 2009

A gleba do parcelamento objeto deste estudo está inserida em Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II, conforme estabelecido pela Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 que aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, e, o Decreto nº 30.301/2009 que estabeleceu os perímetros das macrozonas ali especificadas.

A área compõe, ainda, a estratégia de regularização fundiária que visa à adequação de assentamentos informais, fazendo parte do Setor Habitacional Estrada do Sol o qual é integrado pelas Áreas de Regularização de Interesse Específico - ARINEs Estrada do Sol - 27 – E – I, da qual o Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II faz parte.

A Região Administrativa de São Sebastião ainda não possui Plano Diretor Local – PDL.

1.3 – Localização em Relação a Unidades de Conservação

Em relação a Unidades de Conservação a gleba está inserida na Área de Proteção Ambiental da Bacia do rio São Bartolomeu, criada pelo Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983. Esta APA desempenha importante papel de corredor de ligação entre a Estação Ecológica de Águas Emendadas, APA do Cafuringa, APA do Lago Paranoá e APA das Bacias do Gama e Cabeça do Veado, reunindo todos os tipos de vegetação dos cerrados, desde o cerradão até os campos rupestres.

No rezonamento ambiental da APA da Bacia do rio São Bartolomeu (Lei nº 1.149, de 11 de julho de 1996) a poligonal da área da gleba superpõe a ZUA 1 – Zona de Uso Agropecuário 1, em sua maior porção e da ZUI 1 – Zona de Uso Intensivo 1, na região ocupada pelas quadras 22 e 25 da Fase I do Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II.

De acordo com o Mapa Ambiental do Distrito Federal a gleba está próxima da Área de Relevante Interesse Ecológico ARIE IX – Mata Grande.

Em conformidade com o Mapa das Unidades Hidrográficas do Distrito Federal de 1994, a área encontra-se na região hidrográfica do Paraná, na bacia do rio São Bartolomeu, no plano de drenagem fluvial do córrego da Cerca, um dos formadores do ribeirão Taboca, e, unidade hidrográfica Tabocas.

1.4 – Legislação Referente ao Projeto

1.4.1 - Legislação Urbanística

1.4.1.1 – Federal

- Lei nº 6.766, de 19 de novembro de 1979 (alterada e complementada pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999) - rege o parcelamento do solo urbano.
- Lei nº 9.503, de 23 de setembro de 1997, Institui o Código de Trânsito Brasileiro.
- Lei nº 10.048, de 08 de novembro de 2000, dá prioridade de atendimento às pessoas portadoras de deficiência física, aos idosos com idade igual ou superior a sessenta e cinco anos, às gestantes, às lactantes e às pessoas acompanhadas por crianças de colo.
- Lei nº 10.098, de 20 de dezembro de 2000, estabelece normas gerais e critérios básicos para promoção de acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.
- Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana.
- Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, regulamenta as leis nºs 10.048, de 8 de novembro de 2000, e 10.098, de 19 de dezembro de 2000.
- Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009, dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV, a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e dá outras providências.

1.4.1.2 – do Distrito Federal

- Lei Orgânica do DF - trata, no Título VII, da política urbana e rural, aprovada em 1993, pela Câmara Legislativa do Distrito Federal, estabelecendo, em seu Art. 314, o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade de forma a garantir o bem estar de seus habitantes, a melhoria da qualidade de vida, a ocupação ordenada do território, o uso dos bens e distribuição adequada de serviços e equipamentos públicos para a população.
- Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009, aprova a revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal — PDOT e sua adequação às diretrizes e aos instrumentos constantes da Lei Federal 10.257, de 19 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, incorporando as políticas e diretrizes ambientais e setoriais implantadas no Distrito
- Lei 467, de 25 de junho de 1993, cria a Região Administrativa de São Sebastião – RA – XIV.
- Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995, dispõe sobre o parcelamento de solo para fins urbanos no Distrito Federal.
- Lei nº 2.477, de 18 de novembro de 1999, dispõe sobre a obrigatoriedade de destinação de vagas para o idoso nos estacionamentos públicos e privados no Distrito Federal.
- Lei nº 3.877, de 26 de junho de 2006 dispõe sobre a política habitacional do Distrito Federal, observados os princípios e diretrizes estabelecidos nos artigos 327 a 331 da Lei Orgânica do Distrito Federal
- Lei nº 4.317, de 09 de abril de 2009, institui a Política Distrital para Integração da Pessoa com Deficiência, e, consolida as normas de proteção.
- Decreto nº 19.071, de 6 de março de 1998, aprova a Classificação de Usos e Atividades para o Distrito Federal.
- Decreto nº 21.673, de 31 de outubro de 2000, dispõe sobre adaptações nas vias públicas do Distrito Federal, garantindo a locomoção das pessoas portadoras de deficiência.
- Decreto nº 26.003, de 1º de julho de 2005, aprova o Manual Técnico para organização e nomenclatura de arquivos digitais relativos a projetos urbanísticos elaborados pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação – SEDUH – e pela iniciativa privada.
- Decreto nº 26.048, de 20 de julho de 2005, dispõe sobre as normas viárias, conceitos gerais e parâmetros para dimensionamento de sistema viário urbano, elaboração e modificação de projetos urbanísticos do Distrito Federal.
- Decreto nº 27.365, de 1º de novembro de 2006, republicado no DODF nº 2, de 2 de janeiro de 2007, altera o sistema rodoviário do Distrito Federal.

lbf

- Decreto nº 28.863, de 17 de março de 2008, cria o Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo e Projetos Habitacionais - GRUPAR.
- Decreto nº 30.639, de 03 de agosto de 2009. Os §§ 4º, 5º e 6º do artigo 2º, os artigos 7º, 9º e seu § 2º, 10, 11, 12, 13, 18, e os incisos I, III, IV, VI e VII do artigo 19 do Decreto nº 28.863, de 17 de março de 2008, passam a vigorar com nova redação.
- Decreto nº 28.864, de 17 de março de 2008, regulamenta a Lei nº 992, de 28 de dezembro de 1995. Revogou o Decreto nº 18.913, de 15 de dezembro de 1997.
- Decreto nº 30.643, de 03 de agosto de 2009. Os artigos 1º, 2º, 3º, 4º, 15, 16, 17, 18 e 20, e os §§ 1º e 5º do artigo 10 e os §§ 1º e 2º do artigo 16, do Decreto nº 28.864, de 17 de março de 2008, passam a vigorar com nova redação.
- Norma Brasileira - NBR 5.422/1985 - Projeto de Linhas Aéreas de Transmissão e Subtransmissão de Energia Elétrica, e Notificação publicada no Diário Oficial do Distrito Federal, em 16 de dezembro de 1993, que indicam as faixas de segurança de linhas aéreas de transmissão de energia elétrica.
- Norma Técnica da CEB: NTD-6.01 - Fornecimento de Energia Elétrica em Tensão Secundária a Unidades Individuais e Coletivas.
- Portaria nº 1, de 19 de fevereiro de 2.009 - Grupo de Análise e Aprovação de Parcelamentos do Solo e Projetos Habitacionais – GRUPAR, dispõe sobre a publicação do Manual de Orientação aos Interessados previsto no artigo 26, parágrafo único do Decreto nº 28.863, de 17 de março de 2008.
- Guia de acessibilidade para elaboração de projetos urbanísticos, GDF, Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente – Acessibilidade: Direito de Todos. Julho/2008. Consubstancia a legislação local afeta à acessibilidade.
- Cartilha de Acessibilidade, GDF, Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente. Brasília, 2009

1.4.2 - Legislação Ambiental

1.4.2.1 – Federal

- Carta Constitucional de 1988, Capítulo VI, art. 225.
- Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, institui o novo Código Florestal Brasileiro, sendo posteriormente alterada pelas leis nº 5.106, de 2 de setembro de 1966, nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, nº 5.870, de 26 de março de 1973, nº 7.803, de 18 de julho de 1989, nº 9.985, de 18 de julho de 2000, MP nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, nº 11.284, de 2 de março de 2006, nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006.
- Lei nº 5.197, de 13 de janeiro de 1967, Lei de Proteção à Fauna.
- Lei nº 6.902, de 27 de abril de 1981, dispõe sobre a criação de Estações Ecológicas, e de Áreas de Proteção Ambiental.
- Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação.
- Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985, disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio ambiente.
- Lei nº 7.802, de 11 de julho de 1989, dispõe sobre a pesquisa, a experimentação, a produção, a embalagem e rotulagem, o transporte, o armazenamento, a comercialização, a propaganda comercial, a utilização, a importação, a exportação, o destino final dos resíduos e embalagens, o registro, a classificação, o controle, a inspeção e a fiscalização de agrotóxicos, seus componentes e afins.
- Lei nº 9.262, de 12 de janeiro de 1996 – dispõe sobre a administração da Área de Proteção Ambiental (APA) da Bacia do Rio São Bartolomeu, localizada no Distrito Federal.
- Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997, Lei da Política Nacional de Recursos Hídricos.
- Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, Lei dos Crimes Ambientais.
- Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC).
- Decreto nº 88.940, de 7 de novembro de 1983, cria a Área de Proteção Ambiental do Rio São Bartolomeu.
- Decreto nº 99.274, de 6 de junho de 1990, regulamenta a Lei nº 6.902, de 27 de abril de 1981, e a Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981, que dispõem respectivamente sobre a criação de Estações Ecológicas e Áreas de Proteção Ambiental e sobre a Política Nacional do Meio Ambiente.
- Decreto nº 4.074, de 4 de janeiro de 2002, regulamenta a Lei nº 7.802, de 11 de julho de 1989.
- Decreto Presidencial s/n, de 10 de janeiro de 2002, que cria a Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central no Distrito Federal e no Estado de Goiás.
- Decreto de 29 de abril de 2009, dá nova redação aos artigos 5, 7, 8, 10 e 12 do Decreto de 10 de janeiro de 2002 que cria a Área de Proteção Ambiental – APA do Planalto Central no Distrito Federal e no Estado de Goiás.

1.4.2.2 – do Distrito Federal

- Lei Orgânica do Distrito Federal: Capítulo do Meio Ambiente, artigos 278 a 311.
- Emenda à Lei Orgânica do Distrito Federal nº 22/97, exige a realização de estudo prévio de impacto ambiental para construção, instalação, reforma, recuperação, ampliação e operação de empreendimentos ou atividades potencialmente causadoras de significativa degradação ao meio ambiente.

EX

- Lei Complementar nº 265, de 14 de dezembro de 1999 - dispõe sobre a criação de Parques Ecológicos e de Uso Múltiplo no Distrito Federal.
- Lei nº 41, de 13 de setembro de 1989, que dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal e dá outras providências, regulamentada pelo Decreto Distrital nº 12.960/1990.
- Lei nº 512 de 28 de julho 1993, Lei da Política Distrital de Recursos Hídricos. Substituída pela Lei nº 2.725/2001 - Nova Lei das Águas do Distrito Federal.
- Lei nº 414, de 15 de janeiro de 1993, dispõe sobre produção, armazenamento, comercialização, transporte, consumo, uso, controle, inspeção, fiscalização e destino final de agrotóxicos, seus componentes e afins no Distrito Federal, e sua alteração conforme a Lei nº 1.728, de 27 de outubro de 1997, que altera o art. 27 da Lei nº 414.
- Lei nº 1.149, de 11 de julho de 1996 – aprova o rezoneamento ambiental da Área de Proteção Ambiental - APA da bacia do rio São Bartolomeu.
- Lei nº 1.399, de 10 de março de 1997, altera o art. 15 da Lei nº 41, de 13 de setembro de 1989, que dispõe sobre a Política Ambiental do Distrito Federal.
- Lei nº 1.869, de 21 de janeiro de 1998, dispõe sobre os instrumentos de avaliação de impacto ambiental no Distrito Federal.
- Lei nº 2.725, de 13 de junho de 2001, institui a Política de Recursos Hídricos do Distrito Federal e cria o Sistema de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Distrito Federal
- Lei nº 3.277, de 31 de dezembro de 2003, dispõe sobre a composição de equipe multidisciplinar de que trata o art 15 da lei nº 41, de 13 de setembro de 1989.
- Decreto nº 12.960, de 28 de dezembro de 1990, regulamente a Lei nº 41, de 13 de setembro de 1989.
- Decreto nº 14.783, de 17 de junho de 1993, dispõe sobre o tombamento de espécies arbóreo-arbustivas no âmbito do Distrito Federal.
- Decreto nº 15.869, de 26 de agosto de 1994, altera o parágrafo único do art. 56 e o art. 57 do Decreto nº 12.960, de 28 de dezembro de 1990.
- Decreto nº 18.585, de 09 de setembro de 1997, regulamenta o artigo 30, que trata das áreas de proteção de mananciais da Lei nº 17, de 28 de janeiro de 1997.
- Decreto nº 23.585, de 5 de fevereiro de 2003, altera dispositivos do Decreto nº 14.783, de 17 de junho de 1993, que dispõe sobre o tombamento de espécies arbóreo – arbustivas no território do Distrito Federal.
- Decreto nº 30.315, de 29 de abril de 2009, regulamenta o artigo 9º da Lei nº 041, de 13 de setembro de 1989, para determinar a apresentação de Relatório Ambiental com o fim de distinguir curso d'água intermitente e canal natural de escoamento superficial e de definir a faixa marginal de proteção (não edificável).
- Portaria Conjunta nº 20, de 24 de Julho de 2008, dispõe sobre a regularização urbanístico-ambiental dos parcelamentos consolidados inseridos na APA do São Bartolomeu como diretriz para revisão do rezoneamento da APA do São Bartolomeu, em cumprimento à Cláusula Sexta do TAC nº 02/2007.

1.4.2.3 – Resoluções CONAMA

- Resolução CONAMA nº 013/1990, define a competência conjunta dos órgãos licenciadores e dos órgãos responsáveis pela administração das Unidades de Conservação, de todo e qualquer empreendimento localizado num raio de dez quilômetros de UC.
- Resolução CONAMA nº 02, de 18 de abril de 1996, dispõe sobre compensação ambiental.
- Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997, revisa procedimentos e critérios utilizados no licenciamento ambiental, de forma a incorporar ao sistema de licenciamento os instrumentos de gestão ambiental e a integrar a atuação dos órgãos do SISNAMA na execução da Política Nacional do Meio Ambiente.
- Resolução CONAMA nº 302/2002, de 20 de março de 2002, dispõe sobre os parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente de reservatórios artificiais e o regime de uso do entorno.
- Resolução CONAMA nº 303/2002, regulamenta o art. 2º e 3º da Lei nº 4.771/1965, no que concerne aos parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente.
- Resolução CONAMA nº 369, de 28 de março de 2006, dispõe sobre casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão da vegetação em Área de Preservação Permanente – APP.

1.4.3 – Edifícios

- Lei nº 2.105, de 08 de outubro de 1998 – dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal.
- Lei nº 258, de 05 de maio de 1992, determina a inclusão em edifícios e logradouros de uso público de medidas para assegurar o acesso, naquelas áreas, de pessoas portadoras de deficiências físicas.
- Lei nº 3.919, de 19 de dezembro de 2006 altera a Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998, que dispõe sobre o Código de Edificações do Distrito Federal.
- Decreto nº 19.915, de 17 de dezembro de 1998 – regulamenta a Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998, e suas alterações.
- Decreto nº 29.562, de 26 de setembro de 2008, altera o Decreto nº 19.915, de 17 de dezembro de 1998 – regulamenta a Lei nº 2.105, de 8 de outubro de 1998.

1.4.4 – Outros

São, ainda, instrumentos regulatórios para o desenvolvimento dos trabalhos:

- Relatório de Impacto Ambiental Complementar – RIAC do Condomínio Chácaras Ouro Vermelho, Vetur III e IV. Brasília, julho de 2001, elaborado pela Biota Estudos Ambientais Ltda..
- EIA/RIMA (Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental) – Chácaras Ouro Vermelho, elaborado em abril de 1998, pela empresa Serrana Engenharia
- Termo de Ajustamento de Conduta – TAC nº. 002/2007, firmado entre o Ministério Público do Distrito Federal e Territórios e o Governo do Distrito Federal para ajustar os procedimentos de regularização dos parcelamentos de solo para fins urbanos implantados de forma irregular no território do Distrito Federal, e as medidas de fiscalização e repressão destinadas a coibir a grilagem de terras e a ocupação desordenada do solo no Distrito Federal.
- Parecer Técnico nº 006/2009 – GRUPAR/GDF, de 9 de novembro de 2009. Esse Parecer atende ao requerimento de Licença de Instalação, visando à regularização da atividade de parcelamento urbano. Leva em consideração a situação da ocupação já ocorrida, estando fundamentado em estudos, planos, projetos e demais documentos constantes nos Processos nº 390.000.256/09 e 391.000.430/09 que tratam, respectivamente, da aprovação do projeto urbanístico e do licenciamento ambiental do loteamento Ouro Vermelho II.
- Relatório Ambiental - Condomínio Ouro Vermelho II, Brasília, 06 de julho de 2.009, elaborado por Água e Terra Consultoria e Planejamento Ambiental.

1.5 - Projetos alterados, anulados, suprimidos, substituídos ou complementados

Não existem projetos registrados que interfiram com a área objeto do presente projeto.

1.6 – Composição do Projeto

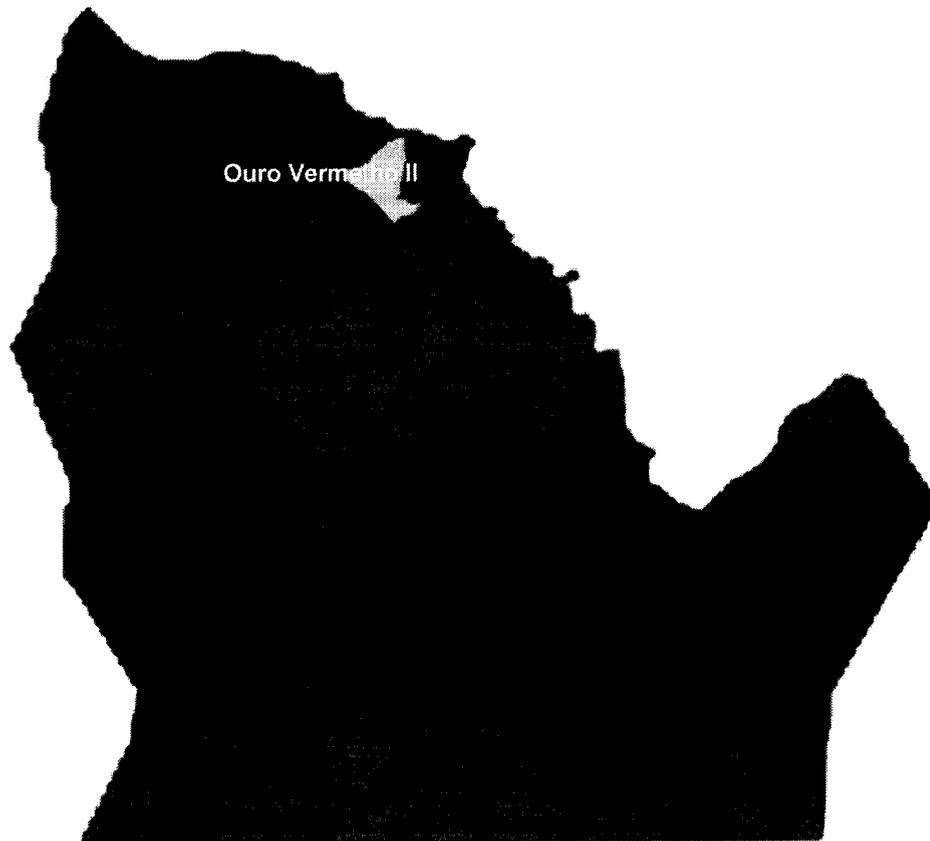
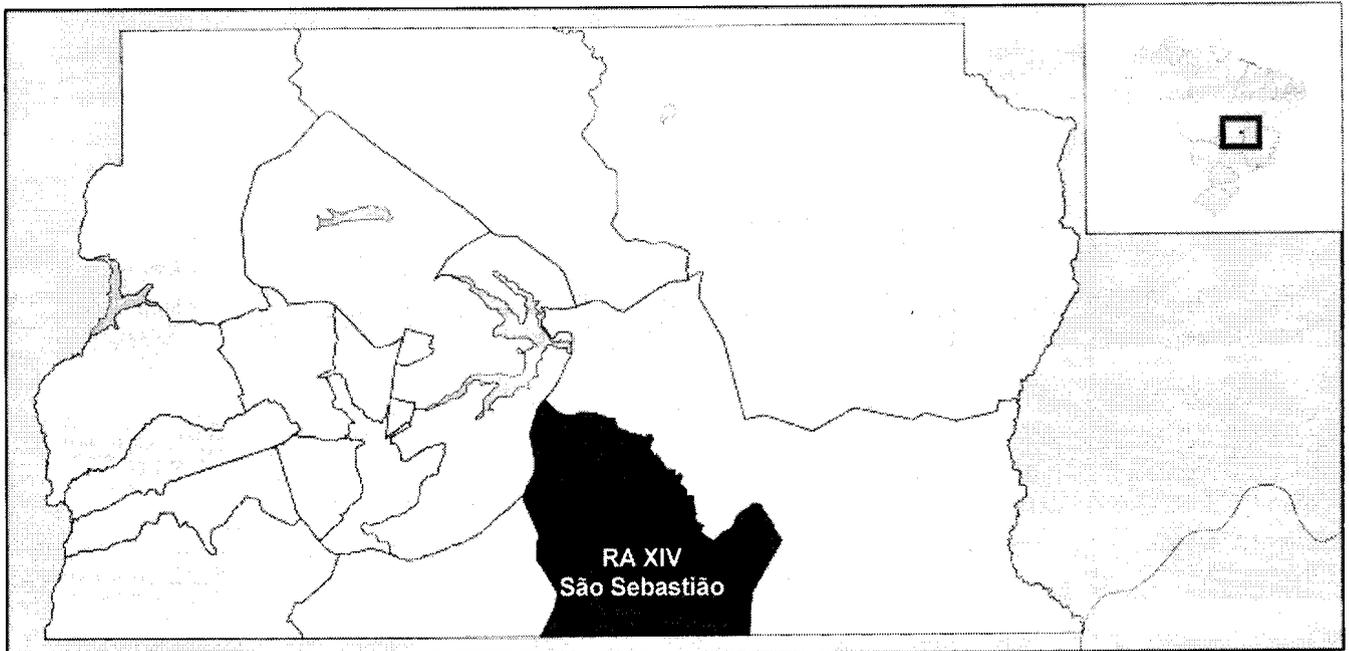
O projeto de Regularização do Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II é constituído pelos seguintes documentos:

- a) Memorial Descritivo de Regularização de Parcelamento – MDE-RP 079/09, composto de 60 (sessenta) páginas, incluindo a capa;
- b) Anexo I – Quadro Demonstrativo de Unidades Imobiliárias, com 66 (sessenta e seis) páginas, incluindo a capa;
- c) Anexo II – Croquis de Unidades Imobiliárias com Restrições Geotécnicas de Risco Moderado a Elevado e/ou Outras Restrições de Cunho Ambiental, com 22 (vinte e duas) páginas, inclusive a capa;
- d) Projeto de Urbanismo de Regularização de Parcelamento – URB-RP 079/09:

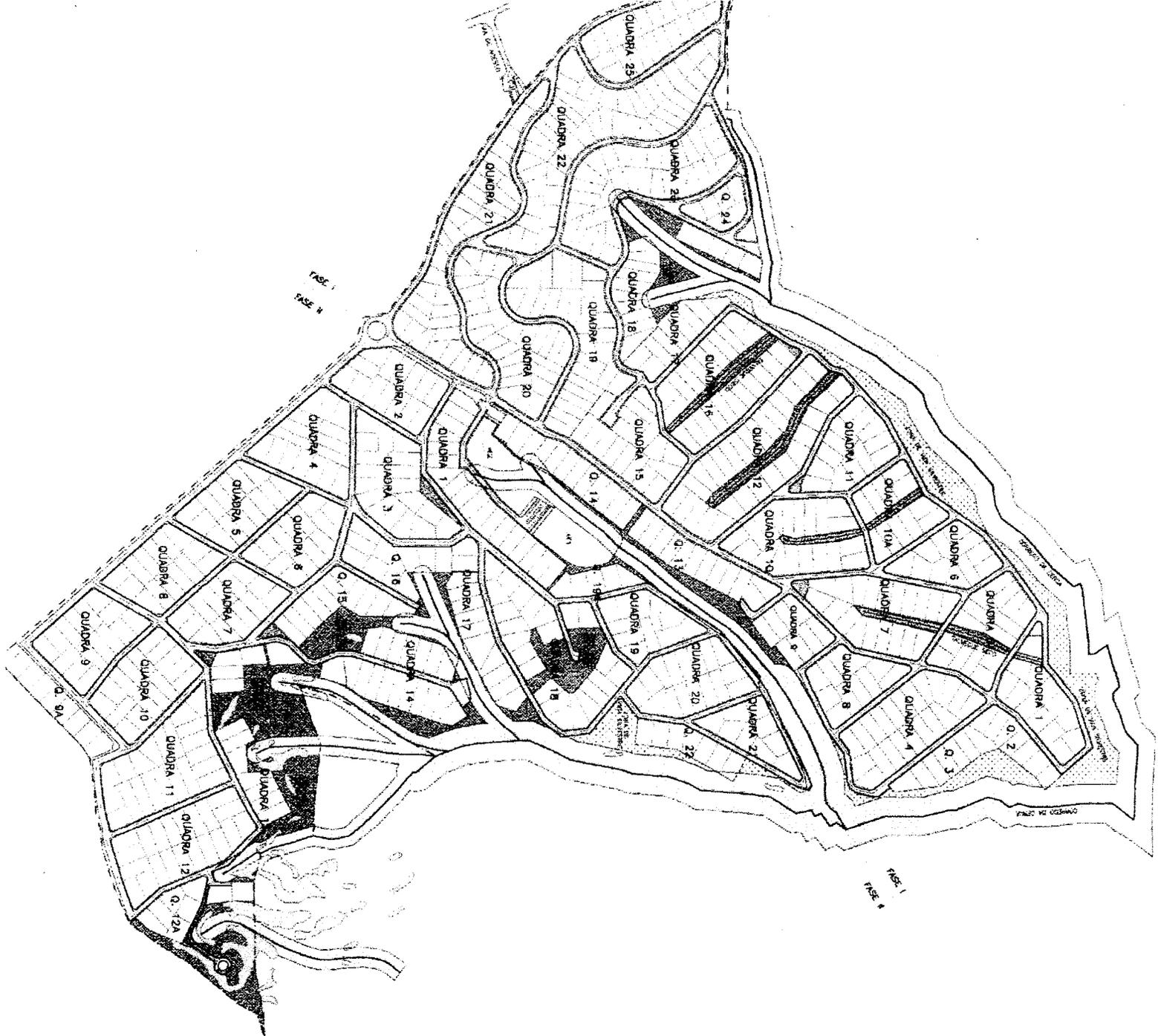
PROJETO DE URBANISMO DE REGULARIZACAO DE PARCELAMENTO			
PROJETO	SICAD	ESCALA	FOLHA
URB – RP 079/09	Planta Geral	1:2500	01/14
URB – RP 079/09	155– IV – 6 – C	1:1000	02/14
URB – RP 079/09	171 – II – 2 – B	1:1000	03/14
URB – RP 079/09	171 – II – 2 – C	1:1000	04/14
URB – RP 079/09	171 – II – 2 – D	1:1000	05/14
URB – RP 079/09	171 – II – 3 – A	1:1000	06/14
URB – RP 079/09	171 – II – 3 – C	1:1000	07/14
URB – RP 079/09	171 – II – 5 – B	1:1000	08/14
URB – RP 079/09	171 – II – 6 – A	1:1000	09/14
URB – RP 079/09	171 – II – 6 – B	1:1000	10/14
URB – RP 079/09	171 – II – 6 – C	1:1000	11/14
PROJETO DE DETALHAMENTO DE REGULARIZACAO DE PARCELAMENTO			
DET-RP 079/09	Infraestrutura Implantada		12/14
DET-RP 079/09	Áreas Alteradas		13/14
DET-RP 079/09	Acessibilidade		14/14

2 – CROQUI DE SITUAÇÃO E LOCAÇÃO E QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO

2.1 Croqui 1 - Situação



lp xp



LEGENDA:

-  **ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE**
-  **ZONA DE VIDA SILVESTRE**
-  **FAIXA MARGINAL DE PROTEÇÃO**
-  **ZONA NÃO EDIFICANTE**
-  **ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO**
-  **ÁREA DE RESTRIÇÃO AMBIENTAL - DECLIVIDADE > 30%**

2.4 - Quadro de Caminhamento do Perímetro

REV

2.4 - QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO
REGIAO ADMINISTRATIVA DE SÃO SEBASTIÃO - RA XIV - SETOR HABITACIONAL ESTRADA DO SOL
PARCELAMENTO URBANO OURO VERMELHO II
Kr = 1,0005363

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
M 1	8.242.940,0519	204.799,9911	60,208	94°45'49"	Área: 124ha 35a 00ca ou 1.243.500,00 m ² Confrontações: Leste: Condomínio Verde e Fazenda Taboquinha Oeste: Estrada do Sol e Celso de Azevedo Norte: Condomínio Verde e Córrego da Cerca Sul: Estrada vicinal e Nilson Leonel Barbosa.
M 2	8.242.935,0519	204.859,9911	55,000	90°00'00"	
M 3	8.242.935,0519	204.914,9911	43,012	215°32'15.7"	
M 4	8.242.900,0519	204.889,9911	50,000	180°00'00"	
M 5	8.242.850,0519	204.889,9911	50,249	174°17'21.8"	
M 6	8.242.800,0519	204.894,9911	30,000	180°00'00"	
M 7	8.242.770,0519	204.894,9911	20,616	194°02'10.3"	
M 8	8.242.750,0519	204.889,9911	15,811	161°33'54.4"	
M 9	8.242.735,0519	204.894,9911	18,028	213°41'24.4"	
M 10	8.242.720,0519	204.884,9911	20,616	194°02'10.3"	
M 11	8.242.700,0519	204.879,9911	53,852	158°11'55"	
M 12	8.242.650,0519	204.899,9911	10,000	180°00'00"	
M 13	8.242.640,0519	204.899,9911	41,231	165°57'49.7"	
M 14	8.242.600,0519	204.909,9911	60,000	180°00'00"	
M 15	8.242.540,0519	204.909,9911	63,246	161°33'54.4"	

2.4 - QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO
REGIAO ADMINISTRATIVA DE SÃO SEBASTIÃO - RA XIV - SETOR HABITACIONAL ESTRADA DO SOL
PARCELAMENTO URBANO OURO VERMELHO II
Kr = 1,0005363

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
M 16	8.242.480,0519	204.929,9911	18,028	213°41'24.4"	
M 17	8.242.465,0519	204.919,9911	11,180	153°26'5.6"	
M 18	8.242.455,0519	204.924,9911	25,000	233°07'48.4"	
M 19	8.242.440,0519	204.904,9911	11,180	153°26'5.6"	
M 20	8.242.430,0519	204.909,9911	11,180	243°26'5.6"	
M 21	8.242.425,0519	204.899,9911	25,495	168°41'28.3"	
M 22	8.242.400,0519	204.904,9906	47,170	212°00'19.4"	
M 23	8.242.360,0519	204.879,9906	35,355	188°07'48.4"	
M 24	8.242.325,0519	204.874,9906	75,166	183°48'50.8"	
M 25	8.242.250,0519	204.869,9906	22,361	206°33'54.4"	
M 26	8.242.230,0519	204.859,9906	31,623	198°26'5.6"	
M 27	8.242.200,0519	204.849,9906	60,208	184°45'49"	
M 28	8.242.140,0519	204.844,9906	15,811	198°26'5.6"	
M 29	8.242.125,0519	204.839,9906	81,394	190°37'10.9"	
M 30	8.242.045,0519	204.824,9906	33,541	206°33'54.4"	

2.4 - QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO
REGIAO ADMINISTRATIVA DE SÃO SEBASTIÃO - RA XIV - SETOR HABITACIONAL ESTRADA DO SOL
PARCELAMENTO URBANO OURO VERMELHO II Kr = 1,0005363

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
M 31	8.242.015,0519	204.809,9906	38,079	203°11'55"	
M 32	8.241.980,0519	204.794,9906	15,000	180°00'00"	
M 33	8.241.965,0519	204.794,9906	65,192	175°36'4.7"	
M 34	8.241.900,0519	204.799,9906	25,495	168°41'24.4"	
M 35	8.241.875,0519	204.804,9906	42,720	159°26'38.4"	
M 36	8.241.835,0519	204.819,9906	73,824	208°18'2.9"	
M 37	8.241.770,0519	204.784,9906	35,355	225°00'00"	
M 38	8.241.745,0519	204.759,9906	38,079	203°11'55"	
M 39	8.241.710,0519	204.744,9906	44,721	206°33'54.4"	
M 40	8.241.670,0519	204.724,9906	45,256	192°45'56.5"	
M 41	8.241.625,9143	204.714,9906	94,489	70°37'11.3"	
M 42	8.241.657,2693	204.804,1258	141,394	94°57'24.8"	
M 43	8.241.645,0519	204.944,9906	31,623	161°33'54.4"	
M 44	8.241.615,0519	204.954,9906	36,401	164°03'16.6"	
M 45	8.241.580,0519	204.964,9906	15,413	150°15'18.4"	

2.4 - QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO
REGIAO ADMINISTRATIVA DE SÃO SEBASTIÃO - RA XIV - SETOR HABITACIONAL ESTRADA DO SOL
PARCELAMENTO URBANO OURO VERMELHO II Kr = 1,0005363

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
M 46	8.241.566,6694	204.972,6378	46,982	100°45'54.7"	
M 47	8.241.557,8939	205.018,7926	127,830	90°05'16.4"	
M 48	8.241.557,6979	205.146,6226	72,253	79°40'47.3"	
M 49	8.241.570,6419	205.217,7066	41,187	86°7'52"	
M 50	8.241.573,4209	205.258,7996	39,097	252°50'25.8"	
M 51	8.241.561,8859	205.221,4426	33,118	208°12'36.7"	
M 52	8.241.532,7019	205.205,7876	94,258	219°8'0.2"	
M 53	8.241.459,5879	205.146,2986	67,156	211°50'34.4"	
M 54	8.241.402,5389	205.110,8676	45,458	216°27'15.1"	
M 55	8.241.365,9759	205.083,8576	53,723	249°01'58.1"	
M 56	8.241.346,7519	205.033,6916	65,951	252°09'35.3"	
M 57	8.241.326,5469	204.970,9116	50,576	258°51'30.6"	
M 58	8.241.316,7739	204.921,2886	49,318	265°22'45.5"	
M 59	8.241.312,8009	204.872,1306	46,648	258°20'9.6"	
M 60	8.241.303,3699	204.826,4456	22,799	234°44'19.3"	

2.4 - QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO
REGIAO ADMINISTRATIVA DE SÃO SEBASTIÃO - RA XIV - SETOR HABITACIONAL ESTRADA DO SOL
PARCELAMENTO URBANO OURO VERMELHO II Kr = 1,0005363

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
M 61	8.241.290,2079	204.807,8296	133,414	225°22'9.1"	
M 62	8.241.196,4795	204.712,8855	51,340	225°22'53.4"	
M 63	8.241.160,4189	204.676,3416	737,455	317°58'22.8"	
M 64	8.241.708,2224	204.182,6297	42,233	288°27'5.0"	
M 65	8.241.721,5892	204.142,5679	37,359	348°18'18.4"	
M 66	8.241.758,1728	204.134,9952	42,533	307°00'47.9"	
M 67	8.241.783,7776	204.101,0328	21,362	306°45'0.4"	
M 68	8.241.796,5590	204.083,9165	18,334	304°22'4.1"	
M 69	8.241.806,9086	204.068,7830	18,771	294°14'22.9"	
M 70	8.241.814,6152	204.051,6669	60,894	288°26'37"	
M 71	8.241.833,8803	203.993,9004	15,622	291°47'13.2"	
M 72	8.241.839,6786	203.979,3941	20,003	296°27'52.2"	
M 73	8.241.848,5926	203.961,4876	28,241	302°52'8.4"	
M 74	8.241.863,9194	203.937,7678	93,363	304°27'16.6"	

2.4 - QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO
REGIAO ADMINISTRATIVA DE SÃO SEBASTIÃO - RA XIV - SETOR HABITACIONAL ESTRADA DO SOL
PARCELAMENTO URBANO OURO VERMELHO II Kr = 1,0005363

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
M 75	8.241.916,7395	203.860,7833	82,299	305°33'11.9"	
M 76	8.241.964,5931	203.793,8269	74,490	310°53'12.5"	
M 77	8.242.013,3516	203.737,5125	30,220	311°42'27"	
M 78	8.242.033,4576	203.714,9519	17,411	316°11'34.1"	
M 79	8.242.046,0226	203.702,8995	17,433	319°59'32.3"	
M 80	8.242.059,3752	203.691,6922	21,815	326°09'53.3"	
M 81	8.242.077,4954	203.679,5457	22,554	331°06'43.6"	
M 82	8.242.097,2425	203.668,6502	23,447	337°25'57.4"	
M 83	8.242.118,8945	203.659,6518	129,470	341°09'1.4"	
M 84	8.242.241,4212	203.617,8220	25,927	341°32'22.2"	
M 85	8.242.266,0138	203.609,6123	23,524	347°55'53.4"	
M 86	8.242.289,0179	203.604,6939	17,613	4°59'12.8"	
M 87	8.242.306,5644	203.606,2249	62,761	106°03'43.2"	
M 88	8.242.289,1999	203.666,5358	49,281	93°31'16.3"	
M 89	8.242.286,1732	203.715,7293	117,171	89°56'10"	

Continuação

2.4 - QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO
REGIAO ADMINISTRATIVA DE SÃO SEBASTIÃO - RA XIV - SETOR HABITACIONAL ESTRADA DO SOL
PARCELAMENTO URBANO OURO VERMELHO II
Kr = 1,0005363

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRAFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
M 90	8.242.286,3040	203.832,8946	6,527	11°44'18.2"	
M 91	8.242.292,6946	203.834,2225	12,217	80°58'30.7"	
M 92	8.242.294,6110	203.846,2885	49,289	58°00'1.1"	
M 93	8.242.320,7300	203.888,0881	24,745	71°46'5.9"	
M 94	8.242.328,4717	203.911,5909	146,889	78°30'54"	
M 95	8.242.357,7190	204.055,5390	17,833	101°27'59"	
M 96	8.242.354,1739	204.073,0164	15,373	93°7'49.1"	
M 97	8.242.353,3344	204.088,3661	31,397	83°33'23.4"	
M 98	8.242.356,8579	204.119,5646	45,866	19°39'13.7"	
M 99	8.242.400,0519	204.134,9911	55,902	26°33'54.4"	
M 100	8.242.450,0519	204.159,9911	58,310	30°57'49.7"	
M 101	8.242.500,0519	204.189,9911	22,361	26°33'54.4"	
M 102	8.242.520,0519	204.199,9911	39,051	39°48'20.2"	
M 103	8.242.550,0519	204.224,9911	36,056	33°41'24.4"	
M 104	8.242.580,0519	204.244,9911	21,213	45°00'00"	

Asp

2.4 - QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO
REGIAO ADMINISTRATIVA DE SÃO SEBASTIÃO - RA XIV - SETOR HABITACIONAL ESTRADA DO SOL
PARCELAMENTO URBANO OURO VERMELHO II Kr = 1,0005363

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
M 105	8.242.595,0519	204.259,9911	20,616	75°57'49.7"	
M 106	8.242.600,0519	204.279,9911	47,170	57°59'40.6"	
M 107	8.242.625,0519	204.319,9911	60,208	41°38'0.6"	
M 108	8.242.670,0519	204.359,9911	53,151	48°48'50.8"	
M 109	8.242.705,0519	204.399,9911	30,414	80°32'15.7"	
M 110	8.242.710,0519	204.429,9911	22,361	63°26'5.6"	
M 111	8.242.720,0519	204.449,9911	43,012	35°32'15.7"	
M 112	8.242.755,0519	204.474,9911	21,213	45°00'00"	
M 113	8.242.770,0519	204.489,9911	46,098	49°23'55.3"	
M 114	8.242.800,0519	204.524,9911	46,098	40°36'4.7"	
M 115	8.242.835,0519	204.554,9911	11,180	333°26'5.6"	
M 116	8.242.845,0519	204.549,9911	11,180	63°26'5.6"	
M 117	8.242.850,0519	204.559,9911	40,311	82°52'30"	
M 118	8.242.855,0519	204.599,9911	40,311	82°52'30"	
M 119	8.242.860,0519	204.639,9911	20,000	90°00'00"	

2.4 - QUADRO DE CAMINHAMENTO DO PERÍMETRO
REGIAO ADMINISTRATIVA DE SÃO SEBASTIÃO - RA XIV - SETOR HABITACIONAL ESTRADA DO SOL
PARCELAMENTO URBANO OURO VERMELHO II Kr = 1,0005363

PONTOS	COORDENADAS (UTM)		DISTÂNCIAS TOPOGRÁFICAS (m)	AZIMUTES (UTM)	OBSERVAÇÕES
	N	E			
M 120	8.242.860,0519	204.659,9911	10,000	0°00'00"	
M 121	8.242.870,0519	204.659,9911	25,000	323°7'48.4"	
M 122	8.242.890,0519	204.644,9911	68,007	72°53'50.3"	
M 123	8.242.910,0519	204.709,9911	14,142	135°00'00"	
M 124	8.242.900,0519	204.719,9911	10,000	90°00'00"	
M 125	8.242.900,0519	204.729,9911	22,361	63°26'5.6"	
M 126	8.242.910,0519	204.749,9911	31,623	71°33'54.4"	
M 127	8.242.920,0519	204.779,9911	28,284	45°00'00"	
M 1	8.242.940,0519	204.799,9911			

3 – ANÁLISE DO SÍTIO

3.1 – Relevô

3.1.1 - Geologia Regional

O Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II está inserido no contexto da geologia do Distrito Federal, que ocupa a porção central da Faixa de Dobramentos e Cavalgamentos Brasília.

No Distrito Federal quatro unidades litoestratigráficas regionais compõem o substrato rochoso, incluindo os grupos Paranoá, Canastra, Bambuí e Araxá, representando respectivamente 65, 10, 15 e 5% do seu território. Na área do Ouro Vermelho II ocorrem rochas atribuídas ao Grupo Canastra que é justaposto ao Grupo Paranoá em função do Sistema de Cavalgamento São Bartolomeu.

3.1.2 - Geologia Local

A área em que o Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II se insere está distribuída ao longo da margem direita do córrego Cerca, afluente pela margem direita do ribeirão Taboca. Nessa região as rochas aflorantes e subaflorantes são pertencentes ao Grupo Canastra, incluindo litologias correlacionáveis à Formação Paracatu, essencialmente composta por filitos. Localmente, ocorrem intercalações de quartizitos finos, que por serem mais resistentes à denudação, sustentam o relevo, como é o caso dos morrotes localizados ao longo da margem esquerda do córrego Cerca.

Na área do parcelamento o substrato é caracterizado por saprolitos de filitos e, subordinadamente, por lentes de quartizitos fragmentados e silicificados. Observa-se elevado grau de intemperização das rochas resultante da lixiviação e alteração de filossilicatos, a partir da percolação descendente de águas pluviais.

Obras em áreas com declividades superiores a 10% devem ser acompanhadas por técnico qualificado em fundações. Em função das feições morfológicas e da atitude das camadas, a área é muito sensível a processos erosivos, necessitando de monitoramento no estágio inicial de ocupação.

3.2 – Solos

3.2.1 - Geomorfologia

Em contraste com a paisagem dominante no Distrito Federal, caracterizada por relevos planos a suavemente ondulados, a região da sub-bacia hidrográfica do Ribeirão Taboca compõe uma das poucas regiões de paisagem movimentada do Distrito Federal, caracterizada pela presença de encostas íngremes, de relevo fortemente ondulado com declividades moderadas a alta.

O Ouro Vermelho II está localizado na região de relevo movimentado ao longo do Vale do córrego da Cerca, inserida no Domínio da Região Dissecada de Vale na unidade do Curso Superior do Rio São Bartolomeu. Em relação ao Sistema de Terras do Distrito Federal a bacia do córrego da Cerca localiza-se nos Sistemas de Terras I – Vale do rio São Bartolomeu.

A rede de drenagem natural apresenta um padrão dentrítico a retangular e encontra-se condicionada à estruturação tectônica da área. Nessas regiões dissecadas, até a meia encosta dos taludes onde ocorrem os filitos do Grupo Canastra, a cobertura pedológica é representada, predominantemente, por cambissolos litólicos e, ocasionalmente, latossolos.

A Unidade de Vales Dissecados corresponde à áreas baixas, de relevo fortemente movimentado, com declividades bastante variáveis de baixas (< 10%) até moderadamente altas, aproximadamente 30%, e apresentando uma elevada densidade de drenagem natural. Nessa unidade o substrato está predominantemente representado pelos filitos do Grupo Canastra, que é recoberto por cambissolos e cambissolos litólicos, rasos, de baixa condutividade hidráulica e susceptibilidade à erosão e colapsividade moderadas a elevadas. A vegetação dominante são os campos limpos.

A Unidade de Vales Dissecados apresenta uma boa estabilidade natural, contudo, em função do tipo de relevo, da rede de drenagem e das coberturas de solos, é uma área fortemente susceptível a processos erosivos.

3.2.2 - Solos

Em relação aos aspectos pedológicos e geotécnicos, os tipos de solos encontrados na área e suas associações – latossolos vermelho-amarelos e cambissolos litólicos – correspondem às coberturas recentes distribuídas sobre os saprolitos de rochas do Grupo Canastra na região do Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II.

Os latossolos vermelho-amarelos argilosos e argilo-siltosos são solos bem drenados, possuindo potencial erosivo de médio a baixo, entretanto, na situação de baixas declividades esse risco é fortemente minimizado.

Quanto aos cambissolos litólicos ocorrem distribuídos por toda a área com declividades moderadas a elevadas ao longo da maior porção do parcelamento. Os riscos geotécnicos apresentados por este tipo de solo relacionam-se a transporte de massa estando limitado às áreas com declividades superiores a 30%, no entanto, nas áreas que sofreram obras de terraplanagens com grande movimentação de massa o risco passa a ser muito elevado. Recomenda-se, para minimizar os efeitos da movimentação artificial dos solos e saprolitos, a construção de muros de arrimo nos taludes superiores a 70cm.

3.3 – Vegetação

A área deste estudo está situada no Cerrado, um Bioma complexo, apresentando-se sob diversas formas: desde extensos campos, onde predominam a vegetação rasteira e de pequeno porte, até grandes florestas, recobertas por árvores onde todas as suas copas se tocam. Identificaram-se fisionomias vegetais remanescentes na área, os quais apontam para existência de quatro tipos fitofisionômicos: campo limpo, campo sujo, campo/cerrado rupestre e mata de galeria

Na área do Ouro Vermelho II observa-se o tipo cerrado sujo, dominado por gramíneas e algumas ciperáceas, ocorrendo várias espécies arbustivas, bem como árvores muito esparsas e de porte reduzido.

As matas ciliares presentes no Ouro Vermelho II estão distribuídas às margens do córrego da Cerca e grotas, nestas sendo muito estreitas, em geral limitando-se a uma fileira de árvores nas margens. Alguns pontos apresentaram maiores larguras, e, em algumas verificaram-se trechos de mata preservada. Toda área recoberta por este tipo de vegetação está legalmente protegida como Área de Preservação Permanente, no entanto algumas edificações foram irregularmente implantadas nesta área.

O estado geral de conservação da vegetação apresenta desmatamentos em alguns pontos isolados que não comprometem a qualidade ambiental.

3.4. - Hidrografia

3.4.1 - Hidrogeologia Regional

No Distrito Federal, o comportamento hidrogeológico apresenta dois domínios distintos: as águas subterrâneas rasas e as águas subterrâneas profundas atribuídas aos aquíferos dos domínios poroso e fraturado, respectivamente.

Aquífero do Domínio Poroso

Os aquíferos relacionados a este domínio são classificados como aquíferos livres e/ou suspensos, com ampla continuidade lateral, compondo o sistema de águas subterrâneas rasas.

O aquífero poroso, geralmente, é aproveitado por poços rasos, sendo moderadamente susceptíveis à contaminação por agentes externos. Os volumes de água captados pelos poços rasos são sempre inferiores a 800 L/h.

No Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II há a predominância do Sistema P4 caracterizado por pequenas espessuras (comumente menores que 1m, podendo alcançar 2,5m) e condutividade hidráulica baixa.

Este sistema é composto por cambissolos ricos em fragmentos da rocha matriz e neossolos litólicos rasos com tonalidade variando de rosado a amarelado, comumente com fragmentos líticos de rochas pelíticas

(xistos e filitos). Apresenta condutividade hidráulica muito baixa, dificultando a aquisição de dados por ensaios de infiltração in situ. A transmissividade é muito baixa e em certas regiões, onde não há zona saturada no domínio poroso, é próxima de zero.

Aquífero do Domínio Fraturado

O Domínio fraturado é representado por meios geológicos consolidados onde a água ocupa os espaços formados pelas fraturas, juntas e diáclases dos corpos rochosos.

No Distrito Federal o domínio fraturado é dividido nos sistemas aquíferos Canastra (com dois subsistemas), Paranoá (com seis subsistemas), Bambuí e Araxá. Em função da profundidade dos litotipos, abaixo do manto de intemperismo que funciona como filtro natural, suas águas são mais puras e, portanto possuem melhor potencial sanitário para abastecimento.

Este tipo de sistema aquífero é explorado na região do Distrito Federal por meio de poços tubulares com profundidades variando de 80 a 180m (em média 150m). Na área do Ouro Vermelho II o aquífero fraturado é representado por filitos do grupo Canastra, correlacionado ao sistema homônimo, subsistema F. É representado por aquíferos descontínuos livres com condutividade hidráulica baixa. As melhores condições hídricas são condicionadas a zonas de intersecção de fraturas/falhas, com regiões de foliação de alto ângulo.

Na área do parcelamento e suas adjacências observa-se que o relevo é bastante acidentado, o que define um fator negativo do ponto de vista hidrogeológico. Declividades moderadas a elevadas, associadas a solos pouco profundos e pouco permeáveis (Sistema Poroso P4), resultam em um aumento do run off e conseqüente diminuição da infiltração, ocorrendo redução na circulação do aquífero. Sendo assim, a área não é uma boa representante de áreas de recarga de aquíferos subterrâneos.

3.4.2 - Recursos Hídricos Superficiais

O Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II está inserido no plano de drenagem fluvial do córrego da Cerca, sub-bacia do ribeirão Taboca, componente da bacia hidrográfica do rio São Bartolomeu, e, esta, inserida na bacia hidrográfica do rio Paraná.

O sistema hidrográfico da bacia do córrego da Cerca, no contexto do ribeirão Taboca, apresenta uma elevada densidade de drenagens, encontrando-se fortemente condicionada pela estruturação tectônica da área.

Até a elaboração do RIAC, 2001, observa-se que, embora a região da bacia do ribeirão Taboca venha experimentando uma forte pressão com ocupação urbana, a qualidade da água de seus mananciais superficiais pode ainda ser considerada bastante satisfatória. A manutenção da qualidade dessa água deve envolver medidas conjuntas de todos os núcleos urbanos existentes na bacia do ribeirão Taboca.

4 – SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Conforme parecer técnico da TERRACAP, datado de 04 de novembro de 1992, contido no processo nº 020.000.269/89, o loteamento Ouro Vermelho está localizado na Fazenda Taboquinha, desmembrada do município de Luziânia e incorporada ao Distrito Federal em terras não desapropriadas. Em 18 de novembro de 1992 o Chefe da SDRF/DIJUR/PRESI TERRACAP recomenda que o interessado disponha da cadeia vintenária da propriedade da gleba, o que foi feito junto ao Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis – Brasília/DF, Livro 2, conforme descrição a seguir:

Matrícula 28141: Gleba de terras de propriedade de Sebastião Ferreira Alves e sua mulher com 234ha.74a.00ca., desmembrada do Quinhão nº 3, na Fazenda Taboquinha, Distrito Federal adquirida por SERRANA – Participações e Agropecuária Ltda.. Essa empresa vendeu, em 1985, conforme escritura lavrada às folhas 8, do Livro nº 1286, do Cartório do 1º Ofício de Notas local, a Nilson Leonel Barbosa uma área de terras com 133ha.10a.00ca. do imóvel objeto desta matrícula.

Matrícula 1018: Quinhão nº 7 de propriedade de Sebastião Ferreira Alves e sua mulher com 19ha.36a.00ca, e, 120ha., totalizando 139ha.36a.00ca., na Fazenda Taboquinha, Distrito Federal adquirido por SERRANA – Participações e Agropecuária Ltda, em 1984, conforme escritura lavrada às folhas 72, do Livro nº 1024, do Cartório do 1º Ofício de Notas local.

Conforme registros no 2º Ofício de Notas e Protesto de Brasília – Tabelionato Borges Teixeira e 1º Tabelionato de Notas da Comarca de Águas Lindas de Goiás, Tabelião Nilzon Periquito de Lima a propriedade da

gleba que compõe o Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II pertence à Cooperativa Habitacional dos Servidores do Legislativo Ltda.. A área da gleba é composta por terras desmembradas do Quinhão n° 10, no lugar denominado Barreiros, no total de cinco, e, uma, desmembrada do Quinhão 7, no lugar denominado Dois Morros, ambos na Fazenda Taboquinha.

No que se refere às áreas pertencentes ao Quinhão n° 10, os imóveis são constituídos:

Livro 1787, Folhas 074 e 075, 02ha00a00ca, denominada Gleba n° 55, cujos limites e confrontações estão contidos na matrícula n° 26463 do 2° Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, adquirida de Iwao Shimura.

Livro 0006, Folhas 006 e 007, 02ha10a00ca, denominada Gleba n° 62, tendo confrontações ao Norte com as glebas 56 e 57 de Ilton Silva, a Leste com as glebas 55 e 60 de Iwao Shimura e Libra Agropecuária Ltda., ao Sul com as glebas 63 e 67 de Libra Agropecuária Ltda e a Oeste com as glebas 53 e 67 de Carlos A. F. Guimarães e Libra Agropecuária Ltda., adquirida de Interlagos Agropecuária e Comércio Ltda..

Livro 0006, Folhas 008 e 009, 02ha10a00ca, denominada Gleba n° 63, tendo confrontações ao Norte com a gleba 60 de Libra Agropecuária Ltda., a Leste com a gleba 64 de Libra Agropecuária Ltda., ao Sul com as glebas 67 e 68 de Libra Agropecuária Ltda., e, Tereza N. S. Cruz e a Oeste com a gleba 62 de Libra Agropecuária Ltda., adquirida de Interlagos Agropecuária e Comércio Ltda..

Livro 1787, Folhas 078 e 079, 02ha00a00ca, denominada Gleba n° 64, cujos limites e confrontações estão contidos na matrícula n° 29203 do 2° Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, adquirida de André Luis da Silva.

Livro 1787, Folhas 076 e 077, 02ha20a00ca, denominada Gleba n° 65, cujos limites e confrontações estão contidos na matrícula n° 29204 do 2° Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal, adquirida de André Luis da Silva.

Livro 1.312, Folhas 51 e 52, 102ha32a25ca, remanescente, devidamente matriculada no Cartório do 2° Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal sob número 1018, adquirida de Serrana – Participações e Agropecuária Ltda.. Limita-se ao Norte com a Cooperativa Habitacional dos Profissionais em Comunicação no Distrito Federal, ao Sul com Rames Fallui e a estrada de acesso, a Leste com o Condomínio Ouro Vermelho, vetores I e II e Chácaras Itaipu n° 59, e, a Oeste com a Cooperativa Habitacional dos Profissionais em Comunicação no Distrito Federal.

5 – CONSULTAS ÀS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

A área em estudo possui sistemas de abastecimento de água, distribuição de energia elétrica implantados, como também manejo de resíduos sólidos.

5.1. – NOVACAP: Sistema de Drenagem Pluvial

Conforme informações prestadas pela NOVACAP no Ofício n° 422/2008 – DU ao GRUPAR, datado de 12 de dezembro de 2008, após vistoria realizada, foi constatada a existência de serviços de urbanização executados parcialmente. Foram identificados: pavimento na entrada e parte das ruas internas em blocos intertravados e parte em asfalto; meio-fio; sinalização viária, placas e pintura de faixas; drenagem pluvial constando a presença de alguma rede de drenagem e algumas ruas com drenagem superficial; passeios, compostos de grama e concreto; e, quebra-molas.

5.2. – CEB: Fornecimento de Energia Elétrica

A CEB Distribuição S.A. por meio do Parecer 14/2008 CEB/GRUPAR, de 9 de julho de 2008, informa que existem condições técnicas para que essa empresa efetue o abastecimento de energia elétrica nos padrões de qualidade e continuidade estabelecidos pela ANEEL, no entanto, em futuro próximo será necessária a implantação de redes e subestação na região Mangueiral.

No documento em referência a CEB Distribuição S.A. esclarece que, apenas, poderá afirmar a ocorrência de interferência de lotes e/ou edificações com a infra-estrutura de distribuição de energia elétrica, após a aprovação do projeto urbanístico. No caso de ocorrer interferência o interessado deverá se responsabilizar pelo remanejamento necessário.

Explicita, também, que, solicitações para novas implantações de infra-estrutura de distribuição de energia elétrica junto à CEB Distribuição, deverão ocorrer com antecedência mínima de 12 meses da data prevista da entrada em operação, devendo ser acompanhada do memorial descritivo, projeto definindo a faixa non edificandi, destinações, atividades, potencial de consumo e cronograma de implantação.

Para implantação de infra-estrutura de distribuição de energia elétrica aérea deverão ser observadas as distâncias mínimas de segurança exigidas com relação às edificações, atentando para os seguimentos dos níveis de tensão conduzidos, alta e baixa tensão. Caso opte-se pela distribuição subterrânea, deverão ser contempladas áreas destinadas às subestações de distribuição abaixadoras de tensão 13.800/380/220 volts, respeitando a condição de acessibilidade aos equipamentos, tomando-se como referência as normas técnicas de construção da CEB Distribuição S.A. e ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O documento é finalizado com a exigência de que a execução da infra-estrutura de distribuição de energia elétrica do empreendimento fica condicionada a apresentação, por parte do loteador, da licença de instalação expedida pelo órgão ambiental, salientando-se que, apenas, será energizada se houver unidade de consumo a ser ligada de imediato, conforme definição do artigo 5º da Resolução Normativa nº 082, de 13 de setembro de 2004 – ANEEL.

5.3. – CAESB: Sistema de Abastecimento de Água

A CAESB, por meio de parecer datado de 11 de julho de 2008, informa que a área ocupada pelo Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II não interfere com nenhuma estrutura existente ou projetada.

Explicita que com relação ao abastecimento de água na gleba do Ouro Vermelho II não há planos, em curto prazo, de atendimento dessa área com redes, de forma que o parcelamento deverá lançar mão do abastecimento de água através de poços profundos.

Observa que estão sendo elaborados estudos para abastecimento de água através do Sistema Produtor São Bartolomeu ou pelo Sistema Produtor Paranoá.

5.4. – CAESB: Sistema de Esgotamento Sanitário

Por meio de parecer datado de 11 de julho de 2008, é informado que a área ocupada pelo Ouro Vermelho II não interfere com nenhuma estrutura existente ou projetada pela CAESB.

Sugere que o Ouro Vermelho II poderá ser atendido por meio de sistema individual de esgotamento do tipo fossa-sumidouro.

Informa, também, que estão sendo desenvolvidos estudos para coleta e disposição final de esgotos através da Estação de Tratamento de Esgotos de São Sebastião.

6 – CONDICIONANTES LEGAIS, URBANÍSTICOS, AMBIENTAIS E FUNDIÁRIOS

6.1 - PDOT: LC nº 803, de 25 de abril de 2009

Do artigo 130 da LC nº 803/2009 depreende-se que com a criação das Áreas de Regularização de Interesse Específico, visou-se a regularização fundiária de assentamentos informais ocupados predominantemente por população de média ou alta renda, constituindo ação discricionária do Poder Público a adoção de medidas para a regularização dessas áreas.

Nesse contexto o artigo 70 da lei que aprovou o PDOT reza que na Zona Urbana de Uso Controlado II – ZUUC II deverá ser compatibilizado o uso urbano com a conservação dos recursos naturais, por meio da recuperação ambiental e da proteção dos recursos hídricos, de forma a que seja 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; respeitado o plano de manejo ou zoneamento referente às Unidades de Conservação englobadas por essa zona; regularizado o uso e a ocupação do solo dos assentamentos informais aí inseridos considerando-se a questão urbanística, ambiental, de salubridade ambiental, edilícia e fundiária; qualificação e recuperação das áreas degradadas ocupadas por assentamentos informais de modo a minimizar danos ambientais; adotadas 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; e, adotadas medidas de controle da propagação de doenças de veiculação por fatores ambientais.

De acordo com a Estratégia de Regularização Fundiária estabelecida pelo PDOT, artigos 117 a 132, que visa à adequação de assentamentos informais preexistentes às conformações legais, de modo a garantir o direito à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, o Setor Habitacional Estrada do Sol configurado Setor Habitacional de Regularização, teve seus parâmetros urbanísticos para ARINE (Área de Regularização de Interesse Específico) definidos no Anexo VI – 01 – Áreas Inseridas em Setores Habitacionais, conforme quadro a seguir:

TORTO, PRIMAVERA, ITAPOA, CONTAGEM, MANSOES SOBRADINHO E ESTRADA DO SOL											
Área de Regularização	Tamanho dos lotes Residenciais (m ²)		USOS								
			Coeficiente de aproveitamento básico				Coeficiente de aproveitamento máximo				
	Máximo	Mínimo	R ≤ 450 m ²	R > 450 m ²	C	I	Ind	M	C	M	R
Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE (1.E-1; 1.E-2; 1.E-3; 5.E-1; 6.E-1; 10.E-1; 10.E-2; 11.E-1; 27.E-1; 27.E-2; 27.E-3)	1.000	125	1	0,8	1	1	1	1	2	4	2

Extrato de página 62, DODF nº 80, de 27 de abril de 2009, Suplemento A

Obs: 01 – Lotes destinados à produção agrícola poderão ter área superior a 2.500m², com coeficiente de aproveitamento básico de 0,3; 02 – Poderão ser regularizados os lotes residenciais unifamiliares ocupados até a data de publicação desta Lei que possuam área inferior a estabelecida para o lote mínimo, desde que não seja inferior a 88m² e com testada mínima de 5m.

Legenda: R – Residencial C – Comercial I – Institucional M – Mista CH – Chácara Ind - Industrial

6.2 - Condicionantes Ambientais

6.2.1 - Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965 - Código Florestal

No âmbito das restrições ambientais para regularização do parcelamento, tendo em vista a existência de grotas e talvegues, estar situado às margens do córrego da Cerca situado no limite norte do parcelamento, utilizou-se como referência principal a Lei nº 4.771, de 15 de setembro de 1965, que instituiu o Código Florestal brasileiro e suas alterações. Define como área de preservação permanente a área protegida nos termos dos artigos 2º e 3º dessa lei, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem estar das populações humanas, inseridas, entre outras, ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais.

Sob a orientação da Lei nº 4.771/65 foram estabelecidas Áreas de Preservação Permanente ao redor dos cursos d'água identificados nos limites norte, noroeste e nordeste do parcelamento, com faixas de proteção marginais com larguras diferenciadas conforme as exigências dos acidentes naturais.

Conforme orientações para preservação ambiental, a faixa de vegetação de mais de setenta metros de largura situada ao longo da grotas e do Córrego da Cerca foi transformada em uma Zona de Vida Silvestre (ZVS) com o objetivo de proteger as espécies de animais silvestres aí existentes, não sendo permitidas quaisquer atividades humanas.

6.2.2 - Área de Proteção Ambiental - APA da Bacia do rio São Bartolomeu: ZUI 1 – Zona de Uso Intensivo 1 e ZUA 1 – Zona de Uso Agropecuário 1

A Área de Proteção Ambiental - APA da Bacia do Rio São Bartolomeu possui o objetivo principal de proteger os recursos hídricos, de forma a garantir o futuro abastecimento de água no Distrito Federal. Nas normas legais referentes a essa APA, objetivando melhor controle e redução do potencial poluidor das construções destinadas ao uso humano, não serão permitidas nas APAs, entre outros, a aprovação de planos de urbanização sem a obrigatoriedade da construção de redes coletoras e estações de tratamento e destino final dos afluentes adequados e definidos pela CAESB, e de comum acordo com a Sema.

A Lei Distrital nº 1.149, de 11 de julho de 1996, que dispõe sobre o rezoneamento ambiental da APA da Bacia do Rio São Bartolomeu classificou cinco tipos diferentes de Sistemas de Terra e nove Zonas de Uso, cada

um com manejos compatíveis e restrições ao uso da terra. Também, estabeleceu as atividades permitidas, restritas ou proibidas nessa APA associados a diversos usos do solo, incluindo-se entre esses o uso urbano.

Dividiu o território da APA da bacia do rio São Bartolomeu em nove zonas, tendo a área, objeto deste estudo, a seguinte caracterização e com os usos permitidos especificados:

VI - Zona de Uso Agropecuário 1 - ZUA1, que corresponde aos sistemas de terra ST4 e ST5 e apresentam ecossistemas mais frágeis e conservados, nos quais se permitem os seguintes usos:

- a) conservação;*
- b) conservação de pastagem nativa;*
- c) agropecuária extensiva;*
- d) empreendimentos localizados, das categorias institucionais e de prestação de serviços;*

VIII - Zona de Uso Intensivo 1 - ZUI 1, que corresponde às parcelas dos sistemas de terra ST1 e STF onde se permite a utilização para fins urbanos nos termos da revisão do Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal - PDOT, em consonância com o disposto nos arts. 13, I, e 14 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e com a Resolução nº 10, de 14 de dezembro de 1988, do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, nas quais se permitem os seguintes usos:

- a) conservação;*
- b) conservação de pastagem nativa;*
- c) urbano, nas zonas urbanas consolidadas e protegidas;*
- d) silvicultura;*
- e) agropecuária extensiva;*
- f) agricultura intensiva;*
- g) empreendimentos localizados, das categorias industrial, comercial, institucional, de prestação de serviços, extrativismo mineral e rural;*

Conforme disposições contidas no artigo 5º da Lei nº 1.149/96, abaixo transcritas, a ocupação urbana poderá ser admitida, ressaltando-se que o Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II possui processo de regularização desde 1.985:

Art. 5º Os parcelamentos do solo com finalidade urbana, em tramitação na data de publicação desta Lei, constituirão Zona de Uso Intensivo - ZUI, após o atendimento da legislação ambiental e a publicação da poligonal dos seus limites no Diário Oficial do Distrito Federal.

Parágrafo Único - Ficam excluídos do que trata o caput os parcelamentos do solo que se situam nas Zonas de Proteção dos Reservatórios - ZPR, nas Zonas de Uso Restrito - ZUR e nas Zonas de Vida Silvestre - ZVS.

Essa lei transformou ainda a área definida pela poligonal de fixação do assentamento de São Sebastião, conforme dispõe o Decreto nº 16.571, de 26 de junho de 1995, em Zona de Uso Intensivo - ZUI.

6.2.3 - Resolução CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente nº. 010, de 14 de dezembro de 1988

A Resolução CONAMA - Conselho Nacional do Meio Ambiente nº. 010, de 14 de dezembro de 1988 define que as Áreas de Proteção Ambiental - APAs são unidades de conservação, destinadas a proteger e conservar a qualidade ambiental e os sistemas naturais ali existentes, visando a melhoria da qualidade de vida da população local e também objetivando a proteção dos ecossistemas regionais, para o alcance dos seus objetivos, as APAs terão sempre um zoneamento ecológico-econômico, o qual estabelecerá normas de uso, de acordo com as condições locais bióticas, geológicas, urbanísticas, agro-pastoris, extrativistas, culturais e outras.

Estabelece, no artigo 6º, que nas APAs não são permitidas as atividades de terraplanagem, mineração, dragagem e escavação que venham a causar danos ou degradação do meio ambiente e/ou perigo para pessoas ou para a biota, ressaltando que num raio mínimo de 1.000 (mil) metros no entorno de cavernas, corredeiras, cachoeiras, monumentos naturais, testemunhos geológicos e outras situações semelhantes, dependerão de prévia aprovação de estudos de impacto ambiental e de licenciamento especial, pela entidade administradora da APA.

O artigo 7º reza que qualquer atividade industrial potencialmente capaz de causar poluição, além da licença ambiental prevista na Lei nº 6.938 de 31 de agosto de 1981, deverá também ter uma licença especial emitida pela entidade administradora da APA.

Diretamente afeto a área destes estudos, conforme determinação da Resolução CONAMA nº. 010 de 1988, no seu artigo 8º, nenhum projeto de urbanização poderá ser implantado numa APA, sem a prévia autorização de sua entidade administradora que exigirá:

- a) adequação com o zoneamento ecológico-econômico da área
- b) implantação de sistema de coleta e tratamento de esgotos
- c) sistema de vias públicas sempre que possível e curvas de nível e rampas suaves com galerias de águas pluviais
- d) lotes de tamanho mínimo suficiente para o plantio de árvores em pelo menos 20% da área do terreno
- e) programação de plantio de áreas verdes com uso de espécies nativas
- f) traçado de ruas e lotes comercializáveis com respeito à topografia com inclinação inferior a 10%.

Em contraposição, com a edição da Lei nº 10.257/2001, denominada de Estatuto da Cidade, foram estabelecidas diretrizes gerais da política urbana, normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, tendo por objetivo principalmente, o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia ao direito a cidades sustentáveis.

Os instrumentos arrolados no Estatuto da Cidade como instrumentos da política de regularização fundiária estão contidos no artigo 5º, inciso V – institutos jurídicos e políticos, sendo eles: item f - a instituição de zonas especiais de interesse social (ZEIS), item g - a Concessão de Direito Real de Uso, item h – a concessão de uso especial para fins de moradia, item j – o usucapião especial de imóvel urbano, e, item r – a assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos.

Sob o novo enfoque de regularização o Termo de Ajustamento de Conduta – TAC nº 002/2007 figura-se como um marco que pretende garantir, dentre outros aspectos, a regularização urbanística e ambiental no DF, o direito à cidade sustentável e à diminuição da segregação socioespacial, visando à criação de uma nova ordem urbana justa e incluyente. Nas cláusulas do acordo são exigidas a desconstituição das construções erigidas em Áreas de Preservação Permanente (APPs) e a realocação dos moradores de baixa renda; a proibição de construção de novos parcelamentos em Áreas de Proteção de Mananciais (APMs) e a previsão de compensação ambiental - implantação de corredores ecológicos, reflorestamento de matas ciliares e recuperação de áreas degradadas. Possibilita a venda direta dos terrenos dos parcelamentos ilegais constituídos em áreas públicas.

Destaca-se do TAC nº 002/2007, para efeitos deste trabalho, a sua sexta cláusula:

CLÁUSULA SEXTA – O Distrito Federal, por suas Secretarias de Estado, e demais entes públicos aqui representados pelos signatários deste termo, no que concerne à ocupação das Áreas de Preservação Ambiental – APA, assumem as obrigações de fazer consistentes em proceder o rezoneamento da APA do São Bartolomeu, de acordo com as diretrizes de macrozoneamento do Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT; elaborar os zoneamentos e planos de manejo das demais APA sob sua administração, no prazo de até 02 (dois) anos, a contar da data da publicação da revisão do PDOT, além de respeitar os demais zoneamentos e planos de manejo já existentes.

Parágrafo único – Quanto à declividade máxima admitida para as referidas Unidades de Conservação de uso sustentável, em face do disposto na Resolução CONAMA 10/88, deve ser definida caso a caso, nas Normas de Edificação, Uso e Gabarito – ou equivalente instrumento de definição de parâmetro de ocupação –, relativas a cada lote, tendo como parâmetro inicial os 10% fixados na referida Resolução, podendo, em face dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade, ser admitido até o parâmetro máximo de 30%, fixado pela Lei nº 6766/79 e pelo Código Florestal, condicionando-o a mitigações e compensações cabíveis.

6.2.4 – Licença de Instalação Corretiva nº 096/2006

A SEMARH, então Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, por meio da compatibilização do processo de licenciamento ambiental com a fase atual do empreendimento, concedeu licença de instalação para o Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II, ressaltando que deverão ser observadas as especificações constantes nos projetos apresentados para análise incluindo as medidas de controle ambientais e demais condicionantes.

Conforme a Licença de Instalação Corretiva nº 096/2006 – SEMARH, de 21 de setembro de 2006, os estudos para elaboração do projeto urbanístico deverão estar condicionados, particularmente, pelas seguintes restrições e exigências:

1. O Condomínio deverá adaptar-se às recomendações constantes do EIA/RIMA por ele apresentado à SEMARH;
2. Nas áreas com declividade entre 20% e 30% a ocupação com estradas, edificações ou outras obras que causem a impermeabilização do solo ou a concentração do fluxo superficial de água, não devem ultrapassar 40% da área total compreendida nesta faixa de declividade, com projeto específico de ocupação do lote com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, junto ao CREA, devendo o Condomínio proceder a recuperação e revegetação destas áreas;
3. Apresentar no prazo de 120 dias, a contar da data de recebimento desta licença, o projeto de drenagem de águas pluviais, o qual deverá contemplar a disposição final das águas em diversos pontos dos corpos receptores, com limitadores de velocidade e dissipadores de energia, de modo a minimizar o carreamento de solo e não permitir a formação de erosões e o assoreamento dos cursos de água;
4. Fica proibido o desmembramento dos lotes, sendo permitido apenas uma unidade habitacional por lote residencial, obedecendo aos Índices de ocupação e uso do solo estabelecidos em lei específica;
5. Apresentar, no prazo de 180 dias, a contar da data de recebimento desta licença, os projetos executivos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, com manifestação da CAESB quanto à sua viabilidade;
6. Apresentar, no prazo de 120 dias, a contar da data de recebimento desta licença, posicionamento da BELACAP quanto à destinação correta do lixo produzido pelo Condomínio;
7. Apresentar, no prazo de 180 dias, a contar da data de recebimento desta licença, a aprovação, pela SEDUH, do Projeto Urbanístico que deverá estar adaptado: ao rezonamento ambiental da APA da Bacia do São Bartolomeu (Lei nº 1.149, de 11 de julho de 1996); aos usos permitidos nas Áreas de Preservação Permanente – APP definidos na Lei nº 4.771 de 1965; em relação à declividade conforme a Lei Federal nº 6.766/1979, Lei Complementar nº 440 de 2002 e Portaria Conjunta nº 01 publicada no DODF de 19/09/2006; e aos Pareceres Técnicos específicos constantes do processo de licenciamento;
8. Apresentar, no prazo de 120 dias, a contar da entrega do Termo de Referência pela SEMARH, projeto de monitoramento ambiental, com cronograma para execução ou adequação das obras de infra-estrutura e de reparação dos danos ambientais, com assinatura de Termo de Compromisso, após a aprovação do projeto pela SEMARH;
9. Apresentar, no prazo de 120 dias, a contar da data de recebimento desta licença, memorial descritivo e mapa com a poligonal atualizada do condomínio, impresso e em meio digital, na escala de até 1:5.000, com a ocupação atual e o endereçamento dos lotes, em Arcview, extensão .shp (shape file) ou em AutoCAD, extensão .dwg;
10. Apresentar, no prazo de 120 dias, a contar da data de recebimento desta licença, inventário florístico do interior e entorno do Condomínio, para estimar o número de árvores que foram e que ainda serão erradicadas, visando à aplicação dos critérios de compensação ambiental definidos pelos decretos 14.783/1993 e 23.585/03;
11. Apresentar, no prazo de 90 dias, a contar da data de recebimento desta licença, as outorgas para o uso da água no Condomínio, se for o caso;
12. O Condomínio deverá exercer um controle rígido sobre a construção e manutenção de fossas sépticas (seguir determinações da ABNT), controlando a periodicidade de sua limpeza;
13. Apresentar, no prazo de 180 dias, a contar da data de entrega do Termo de Referência pela SEMARH, Projeto de Educação Ambiental do Condomínio para análise, aprovação e monitoramento por esta SEMARH;
14. Respeitar a faixa de 30 metros ao longo dos córregos e um raio de 50 metros das nascentes existentes na área do Condomínio por serem consideradas Áreas de Preservação Permanente – APP, sendo necessária a revegetação das áreas já desmatadas, sendo proibida a colocação de cercas nestas áreas;

15. Implantar na área do Condomínio e nos lotes individuais um sistema de indução de recarga artificial de aquífero, com o objetivo de minimizar os efeitos da impermeabilização do solo, sempre que as condições físicas do terreno permitir.
16. Comunicar à SEMARH, imediatamente, ocorrência de qualquer acidente que venha causar riscos e/ou danos ao meio ambiente;
17. Qualquer alteração pretendida nos projetos básicos do empreendimento deverá ser solicitada ou requerida junto à SEMARH;
18. Outras condicionantes, exigências e restrições poderão ser estabelecidas por esta Secretaria, quando couber;
19. A implantação de novas obras e benfeitorias no Condomínio fica condicionada à aprovação dos respectivos projetos específicos nas instâncias competentes e ao atendimento dos requisitos anteriores;
20. Esta licença ambiental não autoriza o registro em cartório e nem atesta a dominialidade da área.

6.2.5 - Relatório de Impacto Ambiental Complementar – RIAC

Para a elaboração do Relatório de Impacto Ambiental Complementar – RIAC foram levantados aspectos de meios físico e biótico, como também de infra-estrutura, sempre refletindo as observações e recomendações do Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), elaborado para a área do parcelamento urbano Ouro Vermelho II no ano de 1998.

Conforme avaliação contida no relatório do RIAC, e respectiva análise dos dados pode-se tecer as seguintes conclusões:

- a área do parcelamento urbano Ouro Vermelho está em sua maior parte localizada no domínio da Região Dissecada de Vales. A maior parte da área a ser ocupada é caracterizada por um padrão de relevo moderado a fortemente ondulado, com declividades superiores a 10%. Não havendo, do ponto de vista geológico, restrições para a ocupação da área.
- A área é recoberta por cambissolos litólicos com espessuras inferiores a 50 centímetros e em área restritas por latossolos vermelho-amarelo. Do ponto de vista geotécnico, as áreas localizadas sobre os cambissolos litólicos, com declividades elevadas e com potencial de erosão elevado, apresentam restrições à ocupação, não devendo ser ocupadas, ou se ocupadas, deverão ser tomadas medidas preventivas severas para que se evitem impactos negativos.
- Em função dos aspectos geotécnicos, as áreas classificadas como classe sem risco ou risco baixo são aptas à ocupação. Aquelas classificadas como Risco Moderado apresentam restrições à ocupação. As áreas com risco geotécnico elevado oferecem severas restrições à ocupação, sendo aconselhável a destituição de lotes projetados nestas áreas, inclusive para segurança das áreas de menor risco.
- Para o abastecimento de água do parcelamento sugere-se a implantação de poços tubulares profundos, como solução provisória, e a interligação aos sistemas operados e mantidos pela CAESB, como resolução definitiva.
- Para o esgotamento sanitário, salienta-se que devido a pequena espessura dos solos deve ser criteriosamente avaliada a utilização em conjunto de soluções individuais com disposição no solo e a utilização do aquífero subterrâneo para o abastecimento humano. Caso a solução individual não possa ser adotada, a outra opção é a implantação de um sistema independente de coleta e tratamento dos esgotos produzidos na área, com um nível de depuração secundário ou terciário e um emissário final no ribeirão Taboca, ou, ainda, a possível interligação com o sistema da cidade de São Sebastião.
- O sistema de drenagem pluvial completo deve ser implantado, a fim de reduzir o aporte de partículas sólidas para o córrego Cerca, e, conseqüentemente, o ribeirão Taboca.
- O estudo urbanístico está apoiado em condições favoráveis, com relação aos aspectos legal, físico, ambiental e socioeconômico. Deverá atender:

LOV

- O uso da área deverá ser predominantemente residencial de baixa densidade seguindo a tipologia de ocupação do espaço urbano do entorno mais próximo que é o do Lago Sul.
- Deverão ser mantidas as dimensões dos lotes conforme projeto, com restrições de ocupação nas faixas junto às grotas.
- Em relação aos equipamentos comunitários e aos espaços livres de uso público a proposta deverá atender aos índices e indicadores constantes na Norma Técnica n° 3 – IPDF, cujos percentuais em relação às áreas a serem parceladas são respectivamente de 15% (quinze por cento) para as vias, 10% (dez por cento) para ELUPs e 10% (dez por cento) para áreas institucionais.
- Nas áreas urbanizadas o uso da vegetação deverá ser obrigatório, tanto nas áreas de preservação e ao longo das vias, quanto nas áreas dos lotes, em percentual de índice a ser adotado.
- Sempre que possível a acessibilidade às áreas de preservação permanente deverá se dar por meio de vias de contorno ou faixas de área comum.
- Recomenda-se rigor quanto a não se admitir mais de uma unidade habitacional por lote residencial, e, que seja proibido o desmembramento dos lotes.
- Deverão ser proibidos os cortes e aterros, principalmente nas encostas com declividades superiores a 15% e nas cabeceiras de drenagem, devido à erosão acelerada que provocam.
- Indica lotes que deverão ser desconstituídos, e, com fortes restrições à ocupação, todos situados no Vetor IV, Fase II.

6.2.6 – Parecer Técnico n° 006/2009 - GRUPAR

O GRUPAR, por meio do Parecer Técnico n° 006/2009, de 9 de novembro de 2009, estabeleceu condicionantes, exigências e restrições apresentadas em atenção às especificidades requeridas para concessão de Licença de Instalação, protocolada pelo representante legal do loteamento, visando à regularização da atividade de parcelamento urbano.

Esse Parecer é composto de ampla análise efetuada sobre a situação da ocupação identificada, e, fundamentada em estudos, planos, projetos e demais documentos constantes nos processos n° 390.000.256/09 e 391.000.430/09 que tratam, respectivamente, da aprovação do projeto urbanístico e do licenciamento ambiental do Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II, conforme estudo preliminar de urbanismo apresentado à época.

Tem início com a elaboração de uma sinopse do Processo n° 391.000.430/09 na qual são relatadas todas as etapas já vencidas para o licenciamento ambiental e seu amparo legal. Discorre sobre a pertinência da ocupação diante da legislação urbanística, nomeadamente do PDOT aprovado pela Lei Complementar n° 803/09, e, daquela que rege a APA da Bacia do Rio São Bartolomeu. A seguir descreve as características gerais implantadas do Ouro Vermelho II e a infraestrutura prevista, tendo o cuidado de descrever, também, as condicionantes impostas pelos estudos ambientais tais como EIA, RIMA e RIAC. A quarta parte trata dos aspectos físico-ambientais avaliados, particularmente, pelo RIAC.

Ressalta-se o item V – Considerações Finais e seus subitens, uma vez que consubstancia no território e, portanto, no projeto urbanístico, todas as considerações diagnosticadas acerca da capacidade físico-ambiental da gleba, na qual o parcelamento urbano está inserido.

O subitem V.1 – Desconstituição de lotes ressalta que, em função das condições geotécnicas são impostas restrições ao uso e à ocupação, principalmente devido às declividades acentuadas somadas às condições geológicas, pedológicas, hidrogeológicas, de declividade e de riscos geotécnicos. Apresenta, então tabela indicando os lotes com restrições que poderão ser ocupados desde que adotadas algumas medidas preventivas, assim como os lotes a serem desconstituídos da planta urbanística preliminar.

O subitem V.2 – Faixa marginal de proteção avalia que o Relatório Ambiental está em conformidade com o Parecer n° 018/2008 – GRUPAR, no sentido da distinção entre curso d'água intermitente – aquele associado a nascente sendo-lhe atribuído o regime jurídico das áreas de preservação permanente - APPs, e,

lve

canal natural de escoamento superficial – apenas uma ravina, (grota ou talvegue seco) por onde escoam superficialmente as águas pluviais por ocasião da precipitação da chuva.

O GRUPAR conclui pela concessão de Licença de Instalação Corretiva, pelo prazo de 4 anos, para o empreendimento imobiliário de parcelamento urbano em unidades habitacionais Ouro Vermelho II, de maneira a possibilitar a continuidade do processo de regularização urbanístico-ambiental, propondo as seguintes condicionantes, exigências e restrições:

1. *A implantação do Projeto Urbanístico deve seguir as orientações e as medidas preservacionistas que constam nos estudos ambientais quanto à mitigação dos impactos provenientes da urbanização.*
2. *O uso do solo deverá ser predominantemente residencial de baixa densidade seguindo a tipologia de ocupação prevista no Plano Diretor de Ordenamento Territorial (2009).*
3. *A cobertura vegetal deverá ser retirada na medida do estritamente necessário, a fim de evitar processos erosivos.*
4. *Deverão ser observadas as distâncias mínimas de segurança entre as redes elétricas e as edificações, obedecendo às normas de construção de redes urbanas vigentes (NBR-5434; NTD 1.02 E 1.06, editadas pela concessionária CEB Distribuição S/A.), atentando para os seguimentos dos níveis de tensão conduzidos.*
5. *Em virtude da susceptibilidade das águas superficiais à contaminação não deverá ser considerado, sob qualquer hipótese, a utilização do Córrego da Cerca para o abastecimento público.*
6. *A captação de água subterrânea por meio da utilização de poços tubulares profundos (PTP) deverá ser considerada como fonte provisória de abastecimento até que o fornecimento seja suprido de maneira definitiva pela CAESB.*
7. *Deverá ser obtida junto à ADASA/DF a Outorga do Direito de Uso dos Recursos Hídricos para captação de águas subterrâneas, bem como para o funcionamento regular dos poços tubulares profundos. A respectiva autorização deve ser encaminhada ao IBRAM.*
8. *Deverão ser observados os valores máximos de captação estabelecidos pela ADASA/DF. Qualquer alteração no regime de captação ou na qualidade da água deverá ser imediatamente comunicada àquela agência reguladora.*
9. *Os poços tubulares deverão ter suas porções mais rasas concretadas / isoladas, para minimizar a ação dos efluentes externos.*
10. *Realizar a coleta programada de amostras de água proveniente do poço tubular para controle de qualidade e potabilidade, conforme disposto na Portaria n° 518/04 do Ministério da Saúde.*
11. *Desde que atendidas as recomendações da CAESB e as exigências estabelecidas na NBR 7.229 e NBR 3.969, o tratamento de esgoto doméstico poderá ser realizado por fossas sépticas e sumidouros, até a implantação de ramais condominiais e de estação elevatória que será interligada ao interceptor que encaminhará os efluentes coletados para a ETE São Sebastião.*
12. *As fossas sépticas-sumidouros devem atender às seguintes orientações: (i) facilidade de acesso, pois existe a necessidade de remoção periódica de lodo; (ii) possibilidade de fácil ligação a um futuro coletor público; e (iii) afastamento da residência.*
13. *O sistema de drenagem pluvial deverá possuir unidades de dissipação de energia cinética de água na extremidade de cada rede, além de pequenos barramentos, a fim de auxiliar no amortecimento da velocidade das águas e evitar a ocorrência de erosão acelerada à jusante dos lançamentos finais.*
14. *Devem ser excluídos da planta urbanística preliminar (000/09) os seguintes lotes: (Fase I): Quadra 23 - Lote 05; (Fase II): Quadra 12A - Lotes 09, 10 e 11; Quadra 13 - Lotes 08 e 09; Quadra 22 - Lote 08.*
15. *Para a ocupação dos lotes listados abaixo são recomendadas algumas ações apontadas no item 16 desta licença.*
 - *(Fase I) Quadra 09 – Lote 07; Quadra 14 - Lotes 03, 05, 06 e 07; Quadra 15 – Lotes 14 e 15; Quadra 18 - Lotes 03, 04, 05, 06 e 10; Quadra 23 - Lote 28*
 - *(Fase II) Quadra 01 - Lotes 05, 06 e 19; Quadra 02 - Lotes 06, 07, 12 e 13; Quadra 03 - Lotes 11, 12, 13, 14, 15 e 16; Quadra 04 - Lote 02, 03 e 04; Quadra 07 - Lotes 03 e 04; Quadra 09A - Lotes 05 e 06; Quadra 12 - Lotes 05, 06, 07, 11, 12, 13, 14 e 15; Quadra 12A - Lotes 01, 02, 03, 04, 07 e 08; Quadra 13 - Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07; Quadra 14 - Lotes 01, 02, 03, 04 e 05; Quadra 15 - Lotes 10 e 11; Quadra 16 - Lote 01; Quadra 17 - Lotes 01, 02, 04, 05, 06, 09, 10 e 11; Quadra 18 – Lotes 12, 20, 22 e 23; Quadra 19 - Lotes 06 e 07; Quadra 19 A - Lote 01, 02 e 03; Quadra 22 - Lotes 06 e 07.*
16. *Nos lotes com restrições (geotecnia, APPs, declividade e faixa não edificante) deverá ser observado o que segue:*

- Preferencialmente, as edificações e benfeitorias deverão ser planejadas o mais afastado possível dos taludes naturais;
 - O projeto das fundações deve considerar o tipo de substrato para evitar problemas de recalques que causem rachaduras nas edificações;
 - As áreas com declividades acentuadas (>20%) devem ter sua ocupação vinculada a rigorosos critérios técnicos;
 - Adotar práticas e técnicas conservacionistas que considerem as características geotécnicas do terreno;
 - Implantar projetos arquitetônicos que acompanhem a topografia do terreno, evitando cortes acentuados e aterramentos nos lotes;
 - Evitar serviços de terraplenagem e corte-aterro objetivando o nivelamento do terreno e o aumento da área plana dos lotes sem utilização de muros de arrimo;
 - Evitar edificações suspensas sobre pilotis cravados no talude natural;
 - Evitar descarga de materiais de construção e escombros nas linhas de drenagem;
 - Os taludes dos aterros deverão ser protegidos por meio de canaletas de drenagem e cobertura vegetal, evitando-se o surgimento de processos erosivos nesses locais.
17. As faixas marginais de proteção com 5, 15 e 30 metros propostos para os canais naturais de escoamento superficial (grotas) deverão ser preservadas como área não edificável. Essa restrição deve constar do Memorial Descritivo principalmente com relação às quadras 01, 05, 07, 10, 12, 16 e 23 (Fase I).
 18. A Área de Preservação Permanente do Córrego da Cerca não poderá ser ocupada, não sendo permitida nenhuma estrutura construída, observado o disposto na legislação vigente.
 19. As APPs e as faixas marginais de proteção de talvegues poderão ser contornadas por vias perimetrais (veículos e/ou pedestres) como maneira mais eficaz de garantir que seus limites não sejam invadidos.
 20. Deverá ser preservada a mata remanescente existente ao longo da área definida como Zona de Vida Silvestre – ZVS, com 6.341 hectares, de maneira a induzir a formação de “corredores ecológicos” e manter a conectividade entre as áreas preservadas. Qualquer obstáculo físico que seja incompatível com a implantação e manutenção de “corredores ecológicos” deverá ser suprimido.
 21. Fica vedada a implantação da via de ligação entre as Quadras 14 e 15 (Fase II).
 22. A expedição da Licença de Operação (LO) fica condicionada à execução de todas as obras de saneamento ambiental – redes de água, esgoto e drenagem pluvial – e ao cumprimento das exigências e condicionantes estabelecidas na correspondente Licença de Instalação (Cláusula Vigésima Nona, TAC nº 002/07).
 23. Comunicar ao IBRAM, imediatamente, a ocorrência de qualquer acidente que venha causar riscos e/ou danos ao meio ambiente.
 24. Outras condicionantes poderão ser estabelecidas pelo IBRAM, a qualquer tempo, quando couber.

6.2.7 - Relatório Ambiental – Julho de 2009

O Relatório Ambiental foi elaborado tendo por suporte o Decreto nº 30.315, de 29 de abril de 2009, que regulamenta o artigo 9º da Lei nº 041, de 13 de setembro de 1989 e parecer da Procuradoria Geral do Distrito Federal, nº 246/2008, de 26 de novembro de 2008. Distingue curso d'água intermitente e canal natural de escoamento superficial e define faixa marginal de proteção ou não edificável.

Para fins de aplicação do Decreto nº 30.315/2009 foram adotadas diversas definições, entre as quais destacam-se:

Artigo 2º [...]

I - curso d'água (sin. Rio): denominação para fluxos de água em canal natural para drenagem de uma bacia hidrográfica, tais como: boqueirão, rio, ribeirão ou córrego, onde é aplicável o regime jurídico de Áreas de Preservação Permanente -APP em faixa marginal, medida a partir no nível mais alto, em projeção horizontal, com largura mínima estabelecida na Resolução CONAMA nº 303, de 20 de março de 2002;

II - curso d'água perene: canal natural para drenagem de uma bacia hidrográfica que contém água durante todo o tempo, ou seja, o lençol subterrâneo (freático) mantém uma alimentação contínua e o escoamento de água não é interrompido;

III - curso d'água intermitente: canal natural para drenagem de uma bacia hidrográfica pelo qual a água escoar temporariamente (por exemplo, sazonalmente), ou seja, o escoamento cessa e o leito fluvial fica seco durante a época da estiagem;

VII - nascente ou olho d'água (sin. Fonte): local na superfície do terreno onde brota naturalmente, mesmo que de forma intermitente, a água subterrânea, ou seja, local onde se verifica o aparecimento de água por afloramento do lençol freático;

XVIII - canal natural de escoamento superficial: sulco ou ravina que ocorre em uma determinada bacia contribuinte, onde não há presença de nascentes perene ou intermitente, e onde prepondera o escoamento superficial concentrado das águas de chuva; durante e logo após, o período de precipitação;

XIX - talvegue: linha que segue a parte mais baixa do leito de um rio, ou de um canal, ou de um vale. Resulta da interseção dos planos das vertentes em dois sistemas de declives convergentes;

XXIV - faixa marginal de proteção (área buffer): faixa de terras emersas ou firmes que ladeiam ou circundam um canal natural de escoamento superficial;

Conforme a Procuradoria de Meio Ambiente, Patrimônio Urbanístico e Imobiliário - PROMAI com suporte na legislação ambiental que faz referência a cursos d'água, permanentes e/ou intermitentes, para caracterizar um curso d'água é necessário se detectar a nascente correspondente.

Segundo o entendimento técnico, as nascentes podem ser perenes quando o exultório de água opera durante todas as estações do ano, com vazões variantes em função do volume de água armazenada no aquífero, e intermitentes quando em determinadas estações do ano, o nível freático se eleva em função do aumento do volume de água armazenada resultando no afloramento natural de água em pontos determinados da superfície.

Sob esse enfoque, o termo curso d'água pode ser definido como um canal natural pelo qual a água escoam contínua ou temporariamente, sendo perene quando o lençol subterrâneo mantém uma alimentação contínua e não desce nunca abaixo do leito, mesmo durante as secas mais severas, ou seja, o escoamento não é interrompido, nem no espaço nem no tempo. No caso de curso d'água intermitente (temporário), em geral, as águas escoam durante as estações de chuvas e secam nas de estiagem.

Desta forma entende-se que os talvegues secos, não representam curso d'água para efeitos de aplicação da legislação ambiental conforme definições da Resolução CONAMA nº 303/02: local onde aflora naturalmente, mesmo que de forma intermitente, a água subterrânea.

Os talvegues secos ou grotas se conformam no relevo como coletores naturais de águas pluviais de uma bacia hidrográfica até um curso d'água situado à jusante. Esse escoamento de água pluvial seria responsável pelo desenvolvimento de erosões naturais correlacionadas ao processo de denudação da superfície terrestre. As grotas nada mais são que depressões do relevo (calhas ou canais naturais) por onde escoam superficialmente e concentram-se as águas pluviais, durante e somente após, o período de precipitação das chuvas.

Percebe-se que, o fato de o talvegue receber e concentrar água de forma temporária como resposta direta à precipitação pluviométrica não pode ter seu entendimento atrelado a legislação que protege as florestas e demais formas de vegetação situadas nas margens dos cursos d'água (perene e/ou intermitente).

A conclusão é de que quando não identificada uma nascente em talvegue, este não poderá ser classificado como curso d'água, tampouco poderá ser estabelecida uma faixa marginal de preservação conforme prevista no Código Florestal. Além disso, nesses canais naturais de escoamento superficial, não se pode determinar o leito maior periódico ou sazonal, conforme previsto no artigo 2º da Resolução CONAMA nº. 303/02.

Pelo exposto, a água que não infiltra escoam superficialmente até alcançar um curso d'água e o caminho seguido pela água na maioria das vezes é por canais naturais de escoamento, o que configura um talvegue. Ou seja, o talvegue seco figura um conduto por onde a água flui apenas como resposta direta à precipitação. Já no caso de curso d'água intermitente a água flui como resposta à alimentação por uma nascente intermitente.

No Relatório Ambiental, além da utilização de dados primários e secundários como a legislação federal e distrital, avaliação da topografia, hidrografia e mapeamento SICAD, verificou-se em campo, em meio chuvoso, o comportamento dos cursos de água no período, para definição de grotas, talvegues e córregos.

Nesse contexto, foram identificados e caracterizados no Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II, conforme o Relatório dos Estudos de Campo os seguintes acidentes:

Curso d'água: representado pelo Córrego da Cerca, que limita o Condomínio Ouro Vermelho II na sua porção norte / noroeste. Para o trecho identificado como curso d'água foi estabelecida uma APP de 30 metros, a

partir da barra que se inicia o Córrego da Cerca com as coordenadas geográficas de Latitude. S 15° 52'34.2"; Longitude S 47°45'29".7; e Altitude 975 metros.

Talvegue: canais naturais de escoamento pluvial (grotas) existentes para os quais foi estabelecida uma faixa marginal de proteção de 15 metros. Entendidos como a linha que segue a parte mais baixa do leito de um rio, ou de um canal, ou de um vale, resultante da interseção dos planos das vertentes em dois sistemas de declives convergentes, em conformidade com o Decreto nº 30.315, de 29 de abril de 2009 e nas informações técnicas da Procuradoria Geral do Distrito Federal nº 246/2008, de 26 de novembro de 2008.

Zona de Vida Silvestre (ZVS): o canal natural que limita o loteamento na porção leste possui uma densa cobertura vegetal em suas margens. Da mesma forma, o canal natural que limita o loteamento na porção norte / noroeste também possui uma densa cobertura vegetal. Vale ressaltar que, de acordo com o Decreto no 30.315/09, a faixa marginal de proteção deverá abranger a vegetação que de alguma maneira contribua para manutenção das funções ecológicas, hídricas e de estabilidade geotécnica do canal natural de escoamento superficial, levando em consideração, principalmente a área coberta por espécies arbustivo-arbóreas. Essa zona é caracterizada por faixa de vegetação de mais de setenta metros de largura situada ao longo da grota e do Córrego da Cerca

Sob a orientação do Decreto nº 30.315, de 29 de abril de 2009, para determinação da faixa marginal de proteção não edificável os canais foram observados detalhadamente em todo o parcelamento, concluindo-se que os existentes são talvegues secos, uma vez que a água que drena temporariamente é pluvial. Ressalta-se que a vegetação das margens dos talvegues, na sua quase totalidade não sofreu intervenção antrópica, pois se encontra em estado de preservação plena, *"não obstante, propõe-se que seja estabelecida uma faixa de proteção permanente da vegetação de 15 (quinze) metros de largura para a margem direita e 15 (quinze) metros de largura para a margem esquerda de cada Talvegue, pois não sendo curso d'água, não fere o regime jurídico das APPs"*.

Nos trabalhos de campo foram mensurados cerca de vinte pontos com medidas mínimas encontradas de 1,05 metros de largura e 0,30 metros de profundidade e as máximas apresentaram 6,00 metros de largura e 2,00 metros de profundidade. A partir dessas dimensões pode-se estabelecer as faixas de proteção marginal, variáveis, mensuradas em função do artigo 4º do Decreto nº 30.315/2009 e o Parecer nº 246/2008 – PRGDF.

Cortando ou limitando os fundos dos lotes das quadras 1, 5, 7, 10, 10A, 12 e 16 da Fase I foram identificadas faixas marginais de proteção, de pequenas proporções. Essas áreas desde a implantação do parcelamento foram preservadas, não sendo aí permitidas quaisquer atividades ou edificações. Conforme o Relatório Ambiental deverá ser mantida uma faixa de proteção marginal igual a 5,00 (cinco) metros nas margens dos talvegues secos, o que não ocorre, nos pontos entre os lotes 4, 5 e 13 da Quadra 10, e entre os lotes 11 e 12 da Quadra 16.

Nos fundos das quadras 3, 4, 8, 9, 13 e 14 da Fase I, laterais oeste das quadras 1, 19, 19A, 20 e 21 da Fase II, laterais leste das quadras 22, 17, 14 também em seu limite oeste, e, fundos da Quadra 13 foram identificados talvegue e curso de água intermitente. Desta forma a faixa marginal de proteção é, também, não-edificável, e teve seu afastamento medido a partir do eixo do canal natural de escoamento superficial identificado, conforme detalhado em todo o mapeamento, com faixa de proteção marginal igual a 15,00 (quinze) metros em ambas as margens. No entorno dessas áreas, onde houve possibilidade, foi permitido o uso coletivo com atividade de educação, objetivando-se a implantação de uma creche, e, de atividades de recreação, culturais e desportivas, sendo prevista a implantação de uma área de recreação privativa dos moradores.

Ao longo da margem esquerda do córrego da Cerca, contornando todo o limite norte, nordeste e noroeste do parcelamento a faixa de vegetação considerada Zona de Vida Silvestre - ZVS possui o duplo objetivo de proteger as espécies de animais remanescentes aí existente, e, de permitir a formação de um micro clima mais ameno na área, beneficiando aos moradores e à sua circunvizinhança.

6.2.8 – Conclusão acerca da viabilidade ambiental

Todas as áreas definidas como APPs no interior do Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II sofreram alteração, tendo havido a desconstituição da conformação original dos lotes e, seu respectivo re-desenho, a fim de liberar as áreas com declividades superiores a 30%, tanto quanto aquelas situadas às margens do córrego da Cerca.

As discrepâncias identificadas entre os mapeamentos relativos à área podem ser justificadas por ter-se trabalhado com as informações obtidas do sistema SICAD, as quais foram elaboradas a partir de fotografias aéreas, não tendo havido vãos recentes para sua atualização, e, o levantamento topográfico realizado *in loco* no ano de 2008 e suas ratificações posteriores, possuindo, desta forma, maior detalhamento.

Assim, após os estudos detalhados da região conclui-se que, em apenas uma pequena parte dos lotes apontados como "com restrição" pelo Parecer nº 006/2009-GRUPAR, não foi identificada qualquer restrição ou a restrição foi contornada pelo re-desenho do parcelamento.

Os mapas extraídos do sistema SICAD – Áreas de Preservação Permanente e de Declividade foram cruzados com a topografia apresentada, bem como com as diretrizes contidas nos EIA, RIMA e RIAC, além da confrontação e medição na gleba dos talvegues. Desse cruzamento resultaram ações de desconstituição de lotes e de proposição de restrições à ocupação em contraposição ao parcelamento implantado.

Todas as desconstituições de lotes apontadas no Parecer nº 006/200-GRUPAR foram atendidas conforme apresentado na Planta de Detalhamento DET-RP 079/09, fl. 13/14, incluindo o lote 23 da Quadra 18 da Fase 2, dadas às suas inclinação acentuada - em que pese inferior a 30% (apresenta 22,86% de declividade) - e tipo de solo –cambissolo - não propício à edificações, passando a integrar a área de preservação já existente.

Não foi identificada a existência de edificações em áreas com declividade superior a 30% no interior do parcelamento, tendo sido realizados laudos topográficos para os seguintes lotes edificados com declividade inferior a 30%:

LOTES EDIFICADOS, COM LAUDO TOPOGRAFICO INDICANDO SUA DECLIVIDADE, INFERIOR A 30%	
Fase 2	
Quadra	Lote
2	6, 7, 8 e 13
3	11 e 16
4	4
9A	5 e 6
12	7 e 11
12A	8
13	4
14	1
18	7
19	6 e 7

Também foram elaborados laudos topográficos para os seguintes lotes não edificados com declividade inferior a 30%:

LOTES NÃO EDIFICADOS, COM LAUDO TOPOGRAFICO INDICANDO SUA DECLIVIDADE, INFERIOR A 30%	
Fase 2	
Quadra	Lote
1	5 e 6
2	11 e 12
3	12, 13, 14 e 15
4	2 e 3
9A	4
12	5, 6, 13, 14 e 15
12A	2 e 3
13	1
14	3 e 5
17	1
18	8, 22 e 23
20	14 e 15

Ressalta-se que os lotes conforme descritos no quadro acima ficam obrigados a apresentar laudo geotécnico, pré-requisito para licenciamento de obras de edificação. Lotes possuindo pequenas porções em áreas com fortes declividades têm ocupação, geotecnicaamente viabilizadas, desde que tomadas as medidas de proteção nos trabalhos de terraplanagem necessários à ocupação, conforme definido no RIAC.

Os lotes com condicionantes devido a restrições geotécnicas de risco moderado a elevado ou com outras restrições ambientais estão discriminados no Anexo II deste MDE-RP.

6.3 – A densidade do projeto

O Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II, implantado em uma gleba de 124,35 hectares deverá abrigar uma população de cerca de 3.268 habitantes, o que representa uma densidade populacional bruta de 26,28 hab/ha, em 817 lotes residenciais, considerando-se 4,0 habitantes por unidade habitacional conforme número médio de pessoas por domicílios verificado para o Lago Sul, fornecido pela I PDAD – Pesquisa Distrital por Amostra de Domicílios – Governo do Distrito Federal, Secretaria de Planejamento e Coordenação – 2004, na Tabela: Caracterização da População Urbana – 2004, observadas as similaridades socioeconômicas entre essas populações.

Todos os lotes residenciais são destinados à habitação unifamiliar, de baixa densidade seguindo a tipologia de ocupação do espaço urbano do entorno mais próximo que é o do Lago Sul. A área média nas duas fases de implantação é de 1.000,00m². A área mínima identificada de lote residencial é de 526.41m² ocorrendo na Fase I e o maior de 1.868 m² na Fase II.

Aproximadamente 7% dos lotes residenciais implantados possuem área superior ao máximo permitido pelo PDOT/2009 contudo, de acordo com o parágrafo único do Art. 131, em situações especiais, considerando-se a realidade consolidada até a data de publicação do PDOT/2009, os índices urbanísticos para as áreas de regularização definidos poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, existentes ou a serem definidos pelos órgãos afins, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes.

De acordo com a Lei Complementar n° 803/2009 a densidade populacional restou classificada como baixa, estando situada no intervalo entre valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare, conforme disposições contidas nos artigos 38, 39, 70, 71 e no Anexo III: Mapa 5 – Densidades Demográficas dessa LC.

6.4 – A proporcionalidade de Equipamentos Públicos Comunitários/ Urbanos e Espaços Livres de Uso Público.

O Anexo II – Tabela 2A da Lei Complementar n° 803/2009 estabelece para o Setor Habitacional Estrada do Sol o percentual mínimo de 10% de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes.

De acordo com a lei que aprova o PDOT, artigos 130 e 131, para fins de regularização e ordenamento territorial no Distrito Federal, no caso de Área de Regularização de Interesse Específico – ARINE, aí incluída a ARINE Estrada do Sol, ficou estabelecido que na fixação dos índices urbanísticos, é considerada a situação fática da ocupação, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais.

Ainda em relação aos índices urbanísticos das áreas de Regularização de Interesse Específico, no artigo 131 da LC 803, parágrafo único, tem-se que em situações especiais, e, considerando-se a realidade consolidada até a data da sua publicação, esses poderão ser ajustados, mediante estudos ambientais e urbanísticos específicos, existentes ou a serem definidos pelos órgãos afins, desde que aprovados pelos órgãos legalmente competentes.

Tal fato encontra amparo também no Art. 52. da Lei Federal 11.977/2009, segundo o qual, na regularização fundiária de assentamentos consolidados anteriormente à publicação dessa Lei, o Município poderá autorizar a redução do percentual de áreas destinadas ao uso público e da área mínima dos lotes definidos na legislação de parcelamento do solo urbano.

Tendo em vista a implantação desordenada dos parcelamentos na Região Administrativa de São Sebastião, e os problemas daí decorrentes, deverá ser utilizada a estratégia de agrupar os parcelamentos circunvizinhos de forma a conformar um setor habitacional, para atendimento das necessárias soluções dos problemas urbanísticos, ambientais e relacionados à implantação de infra-estrutura urbana.

Observa-se, no entanto, que de acordo com o EIA, no que se refere a *Usos e equipamentos: Pelo pequeno número de população previsto para o empreendimento, o único equipamento necessário a área de acordo com o IPDF, seria na área de saúde. Demais equipamentos urbanos de educação, lazer, cultura, segurança e outros estão fora dos parâmetros estipulados.* O EIA recomenda que em função do perfil da população residente, a implantação de uma creche ou um pequeno centro de ensino fundamental que atendesse apenas a população do empreendimento.

De acordo com a avaliação do parcelamento à época da elaboração do EIA concluiu-se que o parcelamento atende a legislação (Lei nº 6.766/79) no que se refere a destinação de áreas para uso público (sistema viário e áreas verdes), porém não há previsão de lotes para uso institucional.

Neste projeto foram destinadas áreas para 01 Equipamento Público Comunitário – EPC, com atividade de Pré-escola (0,49% do total da gleba), e, Espaços Livres de Uso Público - ELUP (0,26% do total da gleba) que correspondem ao total de 0,75% da área total do parcelamento e a 0,85% do total da área parcelável, que equivale a área total excluídas as APP, faixa marginal de proteção, áreas com declividade > 30% e zona de vida silvestre.

6.5 - Cartilha de Acessibilidade

O Governo do Distrito Federal comprometido em promover a acessibilidade para todos incluindo o Distrito Federal no modelo universal de mobilidade urbana, implantou a Comissão Permanente de Acessibilidade (CPA), formada por órgãos do governo, a qual é responsável pela implantação do modelo de acessibilidade em todos os projetos do GDF, coordenado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente (Seduma).

A CPA desenvolveu e editou a Cartilha de Acessibilidade com o objetivo orientar os profissionais de engenharia e arquitetura — além dos executores e fiscais de obras — quanto à correta aplicação da Norma Técnica Brasileira NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT nos projetos da cidade.

A Cartilha trata minuciosamente do detalhamento, esclarecimentos técnicos e especificações pertinentes a estacionamentos, padronização de calçadas, rampas, alcance manual humano, portas, circulação para cadeiras de rodas, dimensões, localização e qualificação de aparelhos sanitários, recepção e atendimento de PNE em áreas públicas e privadas, cinemas, teatros, auditórios e similares, locais de hospedagem, sinalização tátil e equipamentos esportivos para várias modalidades esportivas.

O Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II com o objetivo de proporcionar melhor qualidade de vida aos seus habitantes deverá garantir a qualidade na orientação, na sinalização e no tratamento urbanístico de áreas públicas e privadas, em consonância com as normas próprias, consubstanciadas na Cartilha de Acessibilidade.

Neste projeto de regularização de parcelamento as normas relativas a este item fazem parte da planta de detalhamento DET-RP 14/14.

7 – QUADRO SÍNTESE DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS E DE ÁREAS PÚBLICAS

DESTINAÇÃO	LOTES Destinação	ÁREA %	ÁREA ha
1. UNIDADES IMOBILIÁRIAS			
Habitação Unifamiliar	817	62,66	77,92
Coletivo - EPR	02	0,56	0,70
Subtotal 1	819	63,22	78,62
2. ÁREAS PÚBLICAS			
Equipamento Público Comunitário – EPC	01	0,49	0,61
Espaços Livres de Uso Público – ELUP	-	0,26	0,33
Áreas de Preservação Permanente – APP*	-	9,95	12,37
Faixa Marginal de Proteção*	-	0,82	1,01
Áreas com declividade > 30%	-	0,57	0,71
Zona de Vida Silvestre – ZVS	-	2,39	2,97
Área Não Edificante*	-	3,91	4,86
Sistema de Circulação	-	18,39	22,87
Subtotal	820	36,78	45,73
TOTAL (subtotal 1 + subtotal 2)		100,00	124,35

* Externas aos lotes.

8 – QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS COMUNITÁRIOS E URBANOS

QUADRO DE UNIDADES IMOBILIÁRIAS DE EQUIPAMENTOS				
Equipamento	Tipo	Endereço	Área (m²)	Órgão
Atividades Administrativas	EPR	Fase I - Quadra 15, Lote 1	1.008,00	
Educação pré-escolar	EPC	Fase II - AE - 1	6.146,29	SEE - DF
Atividades Desportivas	EPR	Fase II - AE - 2	5.955,85	

EPC – Equipamento Público Comunitário, EPU – Equipamento Público Urbano, EPR – Equipamento Privado

9 – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

9.1 – Habitação Unifamiliar

Endereçamento:

Quadro de Endereçamento – Habitação Unifamiliar Fase I	
Quadra	Lotes
1	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13
2	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7
3	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7
4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21
5	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15
6	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11
7	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19
8	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11
9	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8
10	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19
10A	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11
11	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13
12	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29
13	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12
14	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13
15	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17
16	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22
17	1A, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8
18	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16
19	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30
20	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28
21	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34
22	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48
23	1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 e 34
24	1, 2, 3, 4, 5 e 6
25	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22

Continuação do quadro de endereçamento:

Quadro de Endereçamento – Habitação Unifamiliar	
Fase II	
Quadra	Lotes
1	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19
2	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14
3	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18
4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16
5	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14
6	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13
7	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14
8	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14
9	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15
9A	1A, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8
10	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16
11	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21
12	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21
12A	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8
13	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 e 14
14	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18 e 20
15	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11
16	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7
17	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15
18	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15A, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22
19	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11
19A	1, 2, 3 e 4
20	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16
21	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9
22	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7

Os lotes discriminados no quadro a seguir, além dos parâmetros aqui discriminados, atenderão, também, às condicionantes estabelecidas nos croquis de números 1 a 19, integrantes do Anexo II deste MDE, por possuírem restrições geotécnicas de risco moderado a elevado e/ou outras restrições de cunho ambiental:

Quadro de lotes com restrições de ocupação - FASE I			
Quadra	Lotes	Restrições	Anexo II Croqui n°
10	4, 5 e 13	Possuem em seu interior grotas com restrições relativas ao seu caráter de canal de escoamento superficial configurando faixas marginais de proteção.	1
10	18 e 19	Possuem em seu interior grotas com restrições relativas ao seu caráter de canal de escoamento superficial configurando faixas marginais de proteção.	2
14	4, 5 e 6	Lotes 4, 5 e 6: os fundos desses lotes incidem sobre APP. Observação: os lotes 5 e 6 são edificadas.	3
16	11 e 12	Possuem em seu interior grotas com restrições relativas ao seu caráter de canal de escoamento superficial configurando faixas marginais de proteção.	4
17	1 e 2	Pequenas porções dos fundos desses lotes incidem sobre APP.	5
18	3, 4, 5, 6, 10 e 11	Os fundos desses lotes incidem sobre APP.	6 e 7
23	27 e 28	Os fundos dos lotes 27 e 28 incidem sobre APP. O lote 27 é edificado.	8
Quadro de lotes com restrições de ocupação - FASE II			
01	8 e 9	Os fundos desses lotes incidem sobre APP.	9
13	3	Os fundos desse lote incidem sobre APP. O lote 3 é edificado.	10
14	1, 5, 7, 13 e 15	Os lotes 1, 5, 7, 13 e 15 incidem sobre APP, nos fundos. O lote 7 é edificado.	11, 12 e 13
15	11	O lote 11 incide sobre APP, nos fundos e na sua lateral esquerda.	14
17	1, 2, 10, 11 e 15	Os fundos de todos esses lotes incidem sobre APP.	15, 17 e 18
17	4, 5 e 6	Existência de rede de águas pluviais nos limites desses lotes.	16
22	6 e 7	Os fundos desses lotes incidem sobre APP.	19

Os lotes discriminados no quadro a seguir, edificados ou não, além dos parâmetros aqui discriminados, das condicionantes estabelecidas nos croquis de números 1 a 19, integrantes do Anexo II, ficam obrigados a apresentar Laudo Geotécnico, comprovando a segurança e estabilidade do terreno e seu respectivo imóvel, para fins de licenciamento construtivo de obra inicial ou para os casos de quaisquer modificações de projetos ou áreas edificadas:

QUADRO DE LOTES OBRIGADOS A APRESENTAR LAUDO GEOTECNICO PARA FINS DE LICENCIAMENTO DE EDIFICAÇÕES	
Quadra	Lotes
Fase 1	
15	13, 14, 15, 16 e 17
17	1, 1A, 2, 3, 4, 5 e 6
18	9, 10, 11, 15 e 16
19	30
23	15, 16, 17 e 18
24	4 e 5
Fase 2	
1	5, 6 e 19
2	6, 7, 8, 11, 12 e 13
3	11, 12, 13, 14, 15 e 16
4	2, 3 e 4
9A	4, 5 e 6
12	5, 6, 7, 11, 13, 14 e 15
12A	2, 3, 6, 7 e 8
13	1, 2, 3 e 4
14	1, 3, 5, 6, 7, 13 e 15
17	1, 2, 10 e 11
18	6, 7, 8 e 22
19	6 e 7
20	14 e 15

9.1.1 – Parâmetros Urbanísticos Básicos

a) Densidade

Densidade máxima prevista para a área = 50 hab/ha.

De acordo com a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009 na Zona Urbana de Uso Controlado II a densidade populacional está situada no intervalo entre valores superiores a 15 (quinze) e até 50 (cinquenta) habitantes por hectare.

Densidade proposta pelo projeto = 26,28 hab/ha

b) Categoria das unidades imobiliárias por uso

Uso: Habitação Unifamiliar

c) Coeficiente de aproveitamento, de acordo com a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009:

O coeficiente de aproveitamento básico para os lotes de uso residencial unifamiliar é igual a 0,8 (oito décimos).

O coeficiente de aproveitamento máximo para os lotes de uso residencial unifamiliar é igual a 1,0 (um).

Não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento as áreas em subsolo.

d) Taxa mínima de permeabilidade das unidades imobiliárias

A Taxa de Permeabilidade do Solo é o percentual mínimo da área do lote onde é proibida a sua impermeabilização por edificação ou pavimentação.

A Taxa de Permeabilidade para os lotes residenciais será de 40% da área total do terreno.

Em todos os lotes deverão ser observados o cumprimento do que dispõe o decreto n.º 14.783, de 17 de junho de 1993, que se refere ao tombamento de espécies arbóreo-arbustivas.

e) Quantidade máxima de domicílios por unidade imobiliária

Somente será permitida uma habitação por lote.

9.1.2 – Parâmetros Específicos

a) Taxa de ocupação

(Projeção horizontal da área edificada dividido pela área do lote) x 100

TmaxO: I- 45% (quarenta e cinco por cento), para lotes com área de até 1500m²

II- 40% (quarenta por cento), para lotes com área acima de 1500m²

Para o cálculo da Taxa de ocupação serão computadas todas as edificações existentes no lote.

Conforme estabelecido pelo Decreto n° 29.562, de 26 de setembro de 2008, que altera o Decreto n° 19.915, de 17 de dezembro de 1998, que regulamenta a Lei n° 2.105, de 9 de outubro de 1998, não são computadas nas taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento ou taxa de construção as áreas das obras especificadas nos incisos de I a XIII do artigo 33 do Código de Edificações, conforme transcrito a seguir:

Art. 33 - São dispensadas de apresentação de projeto e de licenciamento as seguintes obras localizadas dentro dos limites do lote:

I - pequena cobertura;

II - muro, exceto de arrimo;

III - guarita constituída por uma única edificação, com área máxima de construção de seis metros quadrados,

IV - guarita constituída por duas edificações, interligadas ou não por cobertura, com área máxima de quatro metros quadrados por unidade;

V - abrigo para animais domésticos com área máxima de construção de seis metros quadrados;

VI - instalação comercial constituída exclusivamente de equipamentos e decoração de interiores;

VII - canteiro de obras que não ocupe área pública;

VIII - obra de urbanização no interior de lotes. respeitados parâmetros de uso e ocupação do solo;

IX - pintura e revestimentos internos e externos;

X - substituição de elementos decorativos e esquadrias,

XI - grades de proteção em desníveis;

XII - substituição de telhas e elementos de suporte de cobertura;

XIII - reparos e substituição em instalações prediais.

.....
§ 2º As obras referidas nos incisos X, XI, XII e XIII são aquelas que:

I - não alterem ou requeiram estrutura de concreto armado, de metal ou de madeira, treliças ou vigas;

II - não estejam localizadas em fachadas situadas em limites de lotes e projeções;

III - não acarretem acréscimo de área construída;

IV - não prejudiquem a aeração e a iluminação e outros requisitos técnicos.

10/10

§ 3º A dispensa de apresentação de projeto e de licenciamento não desobriga do cumprimento da legislação aplicável e das normas técnicas brasileiras.

b) Número de pavimentos

Número máximo: a serem definidos conforme cálculo decorrente do Coeficiente de Aproveitamento.

Terraço: será, opcionalmente, permitida a utilização da cobertura para terraço, que poderá ser coberto em até 30% (trinta por cento) da área do pavimento superior, para fins de extensão ou lazer da habitação unifamiliar. A área coberta do terraço não será computada no cálculo da Taxa Máxima de Construção.

Será permitida a existência de um único subsolo, observados os afastamentos mínimos obrigatórios. Considera-se subsolo a parte da edificação situada em nível inferior ao do pavimento térreo, podendo aflorar no solo, nos casos em que o terreno permitir. A sua utilização ficará condicionada aos usos compatíveis com a habitação (permanência prolongada, transitória e especial) e a ventilação e iluminação natural necessárias, de acordo com as normas estabelecidas no Código de Obras e Edificações do Distrito Federal.

c) Estacionamento e garagem

O número de vagas para estacionamento de veículos deverá ser dimensionado dentro dos limites do lote.

O acesso de veículos a lotes localizados nas esquinas deve manter um afastamento obrigatório de, no mínimo, 5,0m (cinco metros), em relação ao início do raio de giro ou do ponto de concordância da curva.

O acesso de veículos deverá ter largura mínima de 3,0m (três metros) e máxima 10,0m (dez metros), que deverá corresponder à largura do rebaixamento do meio fio da calçada.

A cota de soleira deve estar 50 cm (cinquenta centímetros) acima do nível do terreno natural da via.

d) Tratamento das divisas

Poderá haver cercamento do lote nas divisas laterais e de fundo, devendo ter altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

O cercamento na divisa frontal do lote, quando existente permitirá transparência de 70%.

Nas divisas que fazem limite com Área de Preservação Permanente, Zona de Vida Silvestre, Área Não Edificante, ou com declividades superiores a 30%, só serão permitidas cercas vivas ou alambrados.

As divisas que fazem limite com o perímetro externo do parcelamento urbano poderão ter muros, cercas vivas ou alambrados até 2,50 metros, exceto quando se tratar de Área de Preservação Permanente, Zona de Vida Silvestre, Área Não Edificante, ou com declividades superiores a 30% nos quais só serão permitidas cercas vivas ou alambrados.

Os terraços e varandas situados a, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas, deverão possuir muros com altura mínima de 1,00m (um metro) e máxima de 1,20 (um metro e vinte centímetros), sendo facultada a colocação de elemento que permita a transparência visual da área, desde que a soma das alturas não ultrapasse 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

As divisas dos lotes discriminadas no quadro a seguir, somente, poderão ser cercadas com cerca viva, de forma a permitir o escoamento natural de águas superficiais:

RSB

**Quadro de Divisas de lotes que poderão ser cercadas apenas com cerca viva
FASE I**

Quadra	Lotes	Divisas
1	11	Chanfro lateral direita
1	12	Lateral esquerda
1	13	Lateral esquerda
5	4	Lateral direita
5	5	Lateral esquerda
5	7	Fundos
5	8	Fundos
5	10	Lateral direita
5	11	Lateral esquerda
7	1	Fundos
7	2	Fundos
7	3	Fundos
7	4	Fundos
7	5	Fundos
7	6	Fundos
7	7	Fundos
7	8	Fundos
7	13	Fundos
7	14	Fundos
7	15	Fundos
7	16	Fundos
7	17	Fundos
7	18	Fundos
7	19	Fundos
10	2	Fundos
10	3	Fundos
10	4	Fundos
10	5	Fundos
10	6	Fundos
10	7	Fundos
10	11	Fundos
10	12	Fundos
10	13	Fundos
10	14	Fundos
10	15	Fundos
10	16	Fundos
10	18	Lateral direita
10	19	Lateral esquerda
10A	2	Lateral esquerda
10A	3	Lateral direita
10A	5	Fundos
10A	6	Fundos
10A	7	Fundos
10A	8	Fundos
10A	9	Fundos
10A	10	Fundos

2084

Continuação de divisas dos lotes discriminadas que somente, poderão ser cercadas com cerca viva:

Quadro de Divisas de lotes que poderão ser cercadas apenas com cerca viva		
FASE I		
Quadra	Lotes	Divisas
10A	11	Fundos
12	1	Fundos
12	2	Fundos
12	3	Fundos
12	4	Fundos
12	5	Fundos
12	6	Fundos
12	7	Fundos
12	8	Fundos
12	9	Fundos
12	10	Fundos
12	11	Fundos
12	12	Fundos
12	13	Fundos
12	14	Fundos
12	17	Fundos
12	18	Fundos
12	20	Fundos
12	21	Fundos
12	22	Fundos
12	23	Fundos
12	24	Fundos
12	25	Fundos
12	26	Fundos
12	27	Fundos
12	28	Fundos
12	29	Fundos
14	4	Lateral esquerda e fundos
14	5	Laterais esquerda e direita e fundos
14	6	Lateral direita e fundos
16	1	Lateral esquerda
16	3	Fundos
16	4	Fundos
16	5	Fundos
16	6	Fundos
16	7	Fundos
16	8	Fundos
16	9	Fundos
16	11	Lateral direita
16	12	Fundos
16	13	Fundos
16	14	Fundos
16	15	Fundos
16	16	Fundos
16	17	Fundos
16	18	Fundos

RP

Continuação de divisas dos lotes discriminadas que somente, poderão ser cercadas com cerca viva:

Quadro de Divisas de lotes que poderão ser cercadas apenas com cerca viva FASE I		
Quadra	Lotes	Divisas
16	19	Fundos
16	20	Fundos
16	21	Fundos
16	22	Fundos
17	1	Fundos
17	2	Fundos
18	3	Lateral esquerda e fundos
18	4	Laterais esquerda e direita e fundos
18	5	Laterais esquerda e direita e fundos
18	6	Lateral direita e fundos
18	10	Lateral esquerda e fundos
18	11	Lateral direita e fundos
23	4	Lateral esquerda e fundos
23	5	Lateral esquerda e fundos
23	27	Frente e lateral esquerda
23	28	Frente e lateral direita e fundos, nos seus limites com a área de preservação e com o lote 6.
Quadro de Divisas de lotes que poderão ser cercadas apenas com cerca viva FASE II		
Quadra	Lotes	Divisas
1	7	Lateral direita
1	8	Laterais esquerda e direita e fundos
1	9	Lateral esquerda e fundos
13	3	Fundos
14	5	Lateral direita e fundos
14	7	Lateral esquerda e fundos
14	13	Lateral direita e fundos
14	15	Laterais direita e esquerda e fundos
15	11	Lateral esquerda e fundos
17	1	Lateral esquerda e fundos
17	2	Lateral direita e fundos
17	10	Lateral esquerda e fundos
17	11	Lateral direita e fundos
17	15	Fundos

e) Afastamentos Mínimos Obrigatórios

Será obrigatório o afastamento frontal de 5,00m (cinco metros).

Será obrigatório o afastamento de fundos de 3,00m (três metros).

Serão obrigatórios os afastamentos laterais de 3,00m (três metros) em uma das divisas e de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na outra.

20/10

Nas edificações que englobem um conjunto de dois ou mais lotes contíguos, esse conjunto será considerado como se fosse um único lote, para efeito das definições relativas a afastamentos mínimos obrigatórios.

As áreas reservadas a afastamentos mínimos obrigatórios deverão permanecer livres de quaisquer edificações, e poderão ser computadas no percentual da taxa mínima de área verde do lote.

Excetuam-se ao item anterior, as áreas de lazer cobertas tais como edículas e churrasqueiras, as garagens, as piscinas descobertas, bem como o castelo d' água, desde que não ultrapassem 25% do comprimento da divisa em que esteja inserida.

As piscinas descobertas deverão manter um afastamento mínimo obrigatório de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote.

Os afastamentos para os lotes com restrições, especificados nos quadros de lotes com restrições de ocupação, de lotes com afastamento de faixas marginais de proteção, de lotes com Laudo Geotécnico, obedecerão ao estabelecido nos croquis que compõem o Anexo II deste MDE – RP 079/09, além das obrigatoriedades contidas nestes parâmetros.

Os lotes 4, 5 e 6 da Quadra 17, Fase II, manterão os afastamentos conforme Anexo II, Croqui 17, os quais serão definidos como faixas de servidão, devendo possuir permanentemente acesso independente para manutenção da Rede de Águas Pluviais.

f) Tratamento das fachadas

Será permitido o avanço do espaço aéreo para construção de varandas, desde que:

- sejam situadas a partir do segundo pavimento,
- atinja, no máximo, 1/3 (um terço) do afastamento obrigatório, observada a projeção no plano horizontal.
- seja observada a altura mínima de 2,60m (dois metros e sessenta centímetros) da face inferior da laje de piso da varanda em relação ao piso inferior,
- possuir guarda-corpo ou jardineira com altura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).

As varandas não poderão ser vedadas ou fechadas.

g) Acessos

Os lotes terão opção de acesso principal pela divisa frontal prioritariamente.

Os lotes com vias de acesso nas divisas frontal e de fundo terão opção de acesso principal apenas pela divisa frontal, podendo utilizar a divisa de fundos para acesso secundário.

Os lotes de esquina terão opção de acesso pela divisa frontal, podendo utilizar a divisa de maior comprimento lateral para acesso secundário.

Deverá ser assegurada "Área padrão de visibilidade e segurança", em todos os lotes localizados em esquinas do parcelamento, assim entendida como a área necessária para favorecer a segurança da circulação nas interseções das vias, conforme disposto no Decreto nº 26.048, de 20 de julho de 2005.

Deverá ser assegurado "Patamar de Acomodação", em todos os lotes do parcelamento, assim entendido como o espaço físico necessário para proporcionar visibilidade e segurança nas entradas e saídas das rampas de garagens.

Deverá ser garantida a continuidade da calçada entre entradas e saídas de veículos e entre lotes contíguos, para favorecer a segurança da circulação de pedestre e portadores de necessidades especiais, sendo obrigatória a utilização de rampas para vencer desníveis.

Os acessos de veículos ao subsolo deverão se localizar internamente à área permitida para o subsolo.

O acesso de veículos terá largura mínima de 3,0m(três metros) e máxima 10,0m(dez metros), que deverá corresponder à largura do rebaixamento do meio fio da calçada.

É vedado o início de rampa de acesso ao subsolo na calçada, podendo ser aceito o patamar de acomodação com as respectivas indicações de entrada e saída de veículos.

h) Altura da edificação

A altura máxima da edificação, a partir da cota de soleira, será de 9,50 m (nove metros e cinquenta centímetros) correspondente ao ponto mais alto da edificação incluindo cumeeira e caixa d'água.

9.2 – Atividades Administrativas e Serviços Complementares

Endereçamento:

Quadro de Endereçamento - Lote destinado a Atividades Administrativas e Serviços Complementares FASE I	
Quadra	Lote
15	01

9.2.1 - Parâmetros Urbanísticos Básicos

a) Categoria das unidades imobiliárias por uso

Uso Coletivo do tipo Atividades Administrativas e Serviços Complementares.

b) Coeficiente de aproveitamento, de acordo com a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009:

Coeficiente de aproveitamento básico e máximo = 1,0 (um)

c) Taxa mínima de permeabilidade da unidade imobiliária

A Taxa de Permeabilidade do Solo é o percentual mínimo da área do lote onde é proibida a sua impermeabilização por edificação ou pavimentação.

A Taxa de Permeabilidade para o lote será de 40% da área total do terreno.

9.2.2 – Parâmetros Específicos

a) Taxa de ocupação

(Projeção horizontal da área edificada dividido pela área do lote) x 100

TmaxO: 40% (quarenta por cento)

b) Número de pavimentos

Número máximo: a serem definidos conforme cálculo decorrente do Coeficiente de Aproveitamento.

Terraço: será, opcionalmente, permitida a utilização da cobertura para terraço, que poderá ser coberto em até 30% (trinta por cento) da área do pavimento superior, para fins de extensão ou lazer coletivo. A área coberta do terraço não será computada no cálculo da Taxa Máxima de Construção.

Será permitida a existência de um único subsolo, observados os afastamentos mínimos obrigatórios. Considera-se subsolo a parte da edificação situada em nível inferior ao do pavimento térreo, podendo aflorar no solo, nos casos em que o terreno permitir. A sua utilização ficará condicionada aos usos compatíveis com atividades administrativas e serviços complementares (permanência prolongada, transitória e especial) e a ventilação e iluminação natural necessárias, de acordo com as normas estabelecidas no Código de Obras e Edificações do Distrito Federal. A sua área será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

c) Estacionamento e garagem

O número de vagas para estacionamento de veículos deverá ser dimensionado dentro dos limites do lote.

O acesso de veículos deverá ter largura mínima de 3,0m(três metros) e máxima 10,0m(dez metros), que deverá corresponder à largura do rebaixamento do meio fio da calçada.

d) Tratamento das divisas

Poderá haver cercamento do lote nas divisas lateral direita e de fundo, devendo ter altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

O cercamento na divisa frontal do lote, se existente permitirá transparência de 70%.

e) Afastamentos mínimos obrigatórios

Será obrigatório o afastamento mínimo de 5,00 (cinco metros) na divisa com a via pública.

Será obrigatório o afastamento de fundos de 3,00m (três metros).

Serão obrigatórios os afastamentos laterais de 3,00m (três metros) em uma das divisas e de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na outra.

f) Tratamento das fachadas

Não será permitido o avanço do espaço aéreo para construção de varandas.

As varandas não poderão ser vedadas ou fechadas.

g) Acessos

O lote terá opção de acesso apenas pela divisa frontal.

Deverá ser assegurado "Patamar de Acomodação", assim entendido como o espaço físico necessário para proporcionar visibilidade e segurança nas entradas e saídas das rampas de garagens. Deverá ser garantida a continuidade da calçada entre entradas e saídas de veículos e entre lotes contíguos, para favorecer a segurança da circulação de pedestre e portadores de necessidades especiais, sendo obrigatória a utilização de rampas para vencer desníveis.

Os acessos de veículos ao subsolo deverão se localizar internamente à área permitida para o subsolo.

O acesso de veículos terá largura mínima de 3,0 m (três metros) e máxima 10,0 m (dez metros), que deverá corresponder à largura do rebaixamento do meio fio da calçada.

É vedado o início de rampa de acesso ao subsolo na calçada, podendo ser aceito o patamar de acomodação com as respectivas indicações de entrada e saída de veículos.

h) Altura da edificação

A altura máxima da edificação, a partir da cota de soleira, será de 9,50 m (nove metros e cinquenta centímetros) correspondente ao ponto mais alto da edificação incluindo cumeeira e caixa d'água.

A cota de soleira deve estar 50 cm (cinquenta centímetros) acima do nível do terreno natural da via.

ASV

9.3 – Atividade Educação Pré-escolar

Endereçamento:

Quadro de Endereçamento - Lote destinado a Atividade Educação Pré-escolar FASE II	
Quadra	Lote
AE	01

9.3.1 - Parâmetros Urbanísticos Básicos

a) Categoria das unidades imobiliárias por uso

Uso Coletivo do tipo Educação Pré-escolar.

b) Coeficiente de aproveitamento, de acordo com a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009:

Coeficiente de aproveitamento básico e máximo = 1,0 (um)

Serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento as áreas de estacionamento em subsolo.

c) Taxa mínima de permeabilidade da unidade imobiliária

A Taxa de Permeabilidade do Solo é o percentual mínimo da área do lote onde é proibida a sua impermeabilização por edificação ou pavimentação.

A Taxa de Permeabilidade para o lote será de 40% da área total do terreno.

9.3.2 – Parâmetros Específicos

a) Taxa de ocupação

(Projeção horizontal da área edificada dividido pela área do lote) x 100

TmaxO: 40% (quarenta por cento)

b) Número de pavimentos

Número máximo: a serem definidos conforme cálculo decorrente do Coeficiente de Aproveitamento.

Terraço: será, opcionalmente, permitida a utilização da cobertura para terraço, que poderá ser coberto em até 30% (trinta por cento) da área do pavimento superior, para fins da extensão das atividades pré-escolares. A área coberta do terraço não será computada no cálculo da Taxa Máxima de Construção.

Será permitida a existência de um único subsolo, observados os afastamentos mínimos obrigatórios. Considera-se subsolo a parte da edificação situada em nível inferior ao do pavimento térreo, podendo aflorar no solo, nos casos em que o terreno permitir. A sua utilização ficará condicionada aos usos compatíveis com atividades de apoio e complementares escolares (permanência prolongada, transitória e especial) e a ventilação e iluminação natural necessárias, de acordo com as normas estabelecidas no Código de Obras e Edificações do Distrito Federal. A sua área será computada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

c) Estacionamento e garagem

O número de vagas para estacionamento de veículos deverá ser dimensionado dentro dos limites do lote.

O acesso de veículos deverá ter largura mínima de 3,0m(três metros) e máxima 10,0m(dez metros), que deverá corresponder à largura do rebaixamento do meio fio da calçada.

d) Tratamento das divisas

Poderá haver cercamento do lote nas divisas laterais e de fundo, devendo ter altura máxima de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros).

O cercamento na divisa frontal do lote, se existente permitirá transparência de 70%.

As divisas que fazem limite com o perímetro externo do condomínio poderão ter muros, cercas vivas ou alambrados até 3,00 metros.

e) Afastamentos mínimos obrigatórios

Será obrigatório o afastamento mínimo de 5,00 (cinco metros) na divisa com a via pública.

Serão obrigatórios os afastamentos laterais de 3,00m (três metros) em uma das divisas e de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) na outra.

f) Tratamento das fachadas

Não será permitido o avanço do espaço aéreo para construção de varandas.

As varandas não poderão ser vedadas ou fechadas.

g) Acessos

O lote terá opção de acesso apenas pela divisa frontal.

Deverá ser assegurado "Patamar de Acomodação", assim entendido como o espaço físico necessário para proporcionar visibilidade e segurança nas entradas e saídas das rampas de garagens. Deverá ser garantida a continuidade da calçada entre entradas e saídas de veículos e entre lotes contíguos, para favorecer a segurança da circulação de pedestre e portadores de necessidades especiais, sendo obrigatória a utilização de rampas para vencer desníveis.

Os acessos de veículos ao subsolo deverão se localizar internamente à área permitida para o subsolo.

O acesso de veículos terá largura mínima de 3,0 m (três metros) e máxima 10,0 m (dez metros), que deverá corresponder à largura do rebaixamento do meio fio da calçada.

É vedado o início de rampa de acesso ao subsolo na calçada, podendo ser aceito o patamar de acomodação com as respectivas indicações de entrada e saída de veículos.

h) Altura da edificação

A altura máxima da edificação, a partir da cota de soleira, será de 9,50 m (nove metros e cinquenta centímetros) correspondente ao ponto mais alto da edificação incluindo cumeeira e caixa d'água.

A cota de soleira deve estar 50 cm (cinquenta centímetros) acima do nível do terreno natural da via.

kyd

9.4 – Atividades Desportivas

Endereçamento:

Quadro de Endereçamento - Lote destinado a Atividades Desportivas FASE I	
Quadra	Lote
AE	02

9.4.1 - Parâmetros Urbanísticos Básicos

a) Categoria das unidades imobiliárias por uso

Uso Coletivo do tipo Atividades Recreativas, Culturais e Desportivas.

b) Coeficiente de aproveitamento, de acordo com a Lei Complementar nº 803, de 25 de abril de 2009:

Coeficiente de aproveitamento básico e máximo = 1,0 (um)

c) Taxa mínima de permeabilidade da unidade imobiliária

A Taxa de Permeabilidade do Solo é o percentual mínimo da área do lote onde é proibida a sua impermeabilização por edificação ou pavimentação.

A Taxa de Permeabilidade para o lote será de 70% (setenta por cento) da área total do terreno.

9.4.2 – Parâmetros Específicos

a) Taxa de ocupação

(Projeção horizontal da área edificada dividido pela área do lote) x 100

TmaxO: 30% (trinta por cento)

b) Número de pavimentos

Número máximo: 01 (um)

Não será permitida a existência de subsolo.

c) Estacionamento e garagem

O número de vagas para estacionamento de veículos deverá ser dimensionado dentro dos limites do lote.

É obrigatória a implantação de estacionamento de veículos na proporção de 01 (uma) vaga para cada 50m² (cinquenta metros quadrados) de área de construção.

d) Tratamento das divisas

Não será permitido o cercamento do lote.

e) Afastamentos mínimos obrigatórios

Os afastamentos mínimos obrigatórios em todas as divisas são de 10,0 (dez metros)

f) Castelo d'água

Será permitida a construção de torre ou castelo d'água, integrado ao projeto arquitetônico, cuja altura deverá ser justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigência do Corpo de Bombeiros.

g) Residência de Zelador

Será permitida a existência de uma unidade residencial para zeladoria, com área máxima de 68,00 m² (sessenta e oito metros quadrados), computada na taxa máxima de construção.

h) Acessos

O acesso de veículos ao lote deverá ser feito pela avenida interna do parcelamento.

Deverá ser garantida a continuidade da calçada entre entradas e saídas de veículos e entre lotes contíguos, para favorecer a segurança da circulação de pedestre e portadores de necessidades especiais, sendo obrigatória a utilização de rampas para vencer desníveis.

i) Altura da edificação

A altura máxima da edificação, a partir da cota de soleira, será de 8,50 m (oito metros e cinquenta centímetros) correspondente ao ponto mais alto da edificação incluindo cumeeira e caixa d'água.

A cota de soleira deve estar 50 cm (cinquenta centímetros) acima do nível do terreno natural da via.

10 – EQUIPE TÉCNICA

Projeto Urbanístico Executivo do Parcelamento Urbano Ouro Vermelho II
Agosto / 2010

Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV
Setor Habitacional Estrada do Sol

Nome	Categoria Profissional	CREA	Rubrica
COORDENAÇÃO TÉCNICA			
COOPERATIVA COOPERSANEO			
Engenharia, Arquitetura e Saneamento			
Antônio José de Brito	Engenheiro Civil	7.965/ D - DF	
EQUIPE TECNICA			
Claudia Costa de Miranda	Arquiteta e Urbanista - Msc	3.904/ D - DF	
Reinaldo Germano dos Santos Júnior	Arquiteto e Urbanista	15066/ D - DF	
José Elias de Paula	Botânico - PHD	CRIO 16411/4-D	
Pedro Paulo de Oliveira	Técnico em Agrimensura	2.563/TD - GO	

--	--

--	--

MEMORIAL DESCRITIVO – ALTERAÇÃO DE PROJETO

MDE-RP – 079/09

**REGIÃO ADMINISTRATIVA DE SÃO SEBASTIÃO - RA XIV
SETOR HABITACIONAL ESTRADA DO SOL
PARCELAMENTO URBANO OURO VERMELHO II**

Folha:	PROJETO:	APROVO:	DE ACORDO:
DATA:			

Handwritten mark